



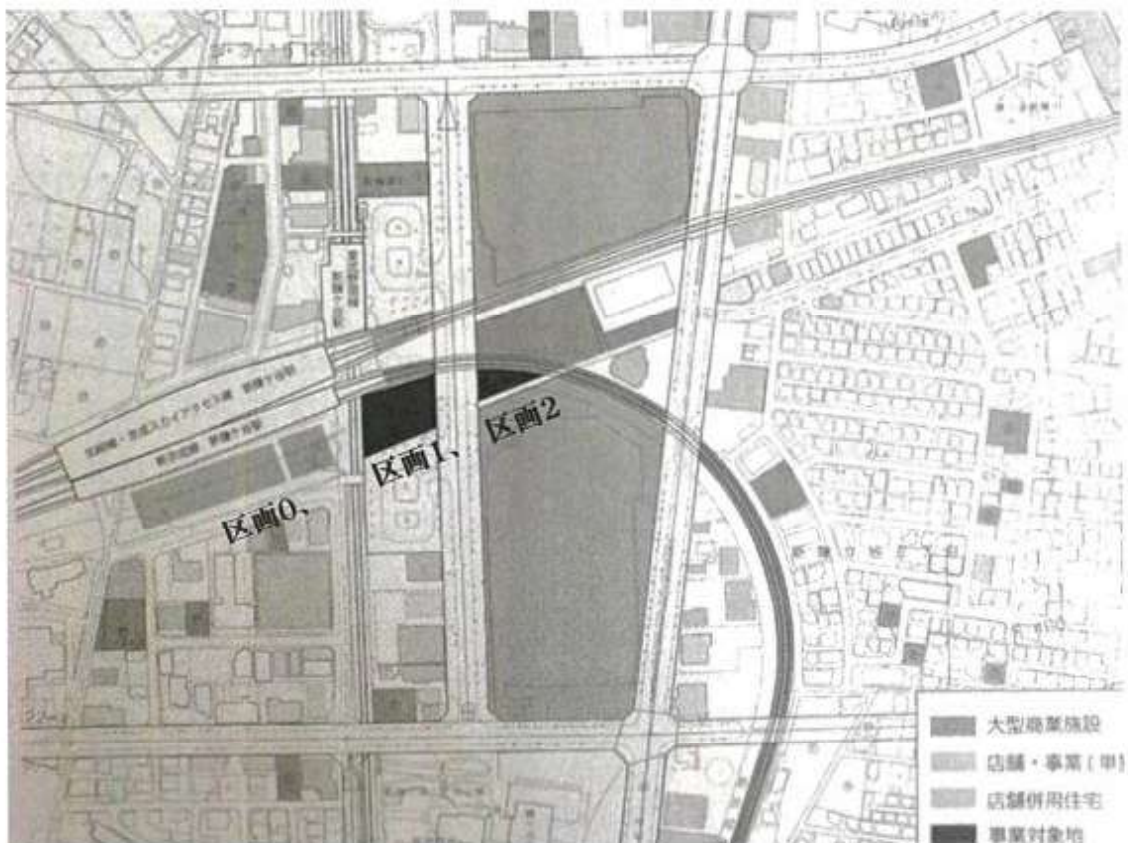
千葉県職員措置請求書

千葉県企業局長に関する措置請求の要旨

1 請求の要旨

誰が、いつ、どのような財務会計上の行為を行っているか

千葉県企業局千葉ニュータウン事業室は、鎌ヶ谷市との間で、令和5年12月～令和6年10月の間19回の打合せを行い、令和6年10月30日に新鎌ヶ谷駅南側東京10号線延伸線跡地、新鎌ヶ谷駅前の県有地2か所(区画1、2)の譲渡契約を締結した。譲渡金額は8億183万9千900円であり、この金額は2社からの不動産鑑定価格の平均値で決定した。11月15日、譲渡金額を鎌ヶ谷市は県に振り込んだ。本譲渡契約13条では、市は5年間、第三者に全ての権利を移転してはならないと規定され、県の承認を得た場合はこの限りではないとの但し書きがあり、その但し書きが履行できる条件として、県は市に条件付けをすることとなっている。更にその第三者への売却によって発生する売却利益は、県に納入するということが規定されている。【資料1 譲渡した区画1、2と2年前に県から民間に譲渡した区画0の位置図】



【資料2・・・令和6年10月30日、土地譲渡契約書 甲千葉県、乙鎌ヶ谷市】

(権利の設定、移転の禁止)

第13条 乙は、本件土地の所有権移転前において本契約により取得する権利を第三者に譲渡することはできないものとする。ただし、事前に甲の承認を得た場合はこの限りではない。

2 乙は、本件土地の所有権が移転した日の翌日から起算して5年間は、本件土地に関する所有権、地上権、質権、使用貸借による権利、賃借権、その他の使用収益を目的とする権利及び第三者のための担保権を設定し又は移転してはならない。ただし、事前に甲の承認を得た場合はこの限りではない。この場合、甲は乙に必要な条件を付することができるものとする。

3 前項に規定する期間に関わらず、乙が第三者に本件土地に関する所有権を移転する場合、乙から第三者に譲渡した価格が、甲から乙に譲渡した価格（以下「譲渡価格」という。）を上回ったときは、この上回った金額に相当する額を甲に納入しなければならない。

この場合の譲渡価格とは、第3条の譲渡代金に乙が第三者に本件土地を譲渡するまでに要した経費（以下、「経過費用」という。）を加算した額とする。

なお、経過費用については、別添「経過費用（乙が第三者に譲渡するまでに要した費用）」のとおりとする。

4 前項の規定について、乙が本件土地に関する賃借権を設定した場合で、賃借権を設定した日から20年以上継続して賃借権に基づいた土地利用が図られた後、乙が第三者に本件土地に関する所有権を移転するときは適用しない。

契約から15日後、代金が振り込みされ所有権が移転された11月15日、鎌ヶ谷市は市有地となる予定の2つの土地(区画1、区画2)の売却先を公募型プロポーザルで募集するための募集要項を公表した。募集期間は1月31日までの実質2カ月半。応募した企業は1社のみ。2月10日選定委員会が開かれ、2月17日にこの1社を優先交渉者として決定し、3月26日には市と事業者は随意契約で売買契約を締結した。この契約書で示された売却額は、県からの譲渡金額と同額の8億183万9千900円であり、この譲渡金額が市への譲渡価格と同額であったことで、千葉県民に還元する土地の譲渡利益がゼロとなった。また、譲渡契約13条で規定する『県から市への条件付け』とは何か明らかなのされておらず、結果、具体的な公共的空間通路等を県及び市が入手することができなかった。

本2つの県有地は県より市に所有権が移転した令和6年11月15日からわずか4カ月後には、鎌ヶ谷市から第三者である民間企業への譲渡契約が締結された。令和6年11月15日に鎌ヶ谷市が公表した「新鎌ヶ谷駅周辺地区市有地活用にかかる公募型プロポーザル募集要項」3. 契約の条件によれば、「契約締結に於いて、本市と千葉県の協議が必要となるため、協議が調い次第実施する」とあり、県から市、

市から第三者への譲渡まで一連の作業は、千葉県と鎌ヶ谷市が協議して行われたことが明らかであるため、千葉県に対して住民監査請求を行う。

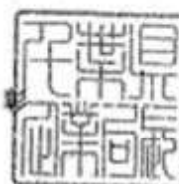
【資料3 県から市あて 令和6年10月30日 譲渡契約締結通知】



企土調第481号
令和6年10月30日

鎌ヶ谷市長 芝田裕美 様

千葉県企業局長 三神



譲受人の決定及び土地譲渡契約の締結について (通知)

令和6年10月11日付けで土地譲受申請のあった下記1の土地については、貴市を譲受人として決定したので通知します。

については、土地譲渡代金を下記2のとおりとし、別添土地譲渡契約書のとおり契約を締結したいので、具存がなければ、同契約書2通に押印し、2通とも御返送願います。

記

1 譲渡する土地

所在地	地目	面積 (㎡)
鎌ヶ谷市新鎌ヶ谷二丁目9番7	宅地	453.31
鎌ヶ谷市新鎌ヶ谷二丁目9番8	宅地	1,231.47
鎌ヶ谷市新鎌ヶ谷二丁目9番9	宅地	220.09
鎌ヶ谷市新鎌ヶ谷二丁目12番15	宅地	136.35
鎌ヶ谷市新鎌ヶ谷二丁目12番16	宅地	418.22
鎌ヶ谷市新鎌ヶ谷二丁目12番17	宅地	2.97
合計6筆		2,462.41

2 契約額 (土地譲渡代金)

金801,839,900円

担当

270-1350

印西市中央北1-3-3 CNCビル3階

千葉県企業局 土地管理部 土地事業調整課

ニュータウン事業室 分譲・貸付班 中川

TEL 0476-29-5320 FAX 0476-47-7911

【資料4 市から県への支払い済みを示す領収書】

納入通知書兼領収書

〒 273-0195
鎌ヶ谷市新鎌ヶ谷2丁目6番1号
鎌ヶ谷市
鎌ヶ谷市長 芝田裕美

年度	6
会計	6
所属	32270

様

所属名	土地事業調整課	
納入通知書番号	77 - 001	
科目		
金額	※対象 (うち消費税等	¥801,839,900 ¥0)
ただし、	土地譲渡代金：鎌ヶ谷市新鎌ヶ谷二丁目9番7外5筆	
納期	令和 6 年 11 月 29 日	
納入場所	企業局が指定した金融機関（通帳記載）	

消費税等とは、消費税及び地方消費税の事です。

上記のとおり納入してください。

令和 6 年 11 月 6 日
千葉県企業局 課長 印
登録番号 T1-8000-2000-0550

6.11.15
千葉銀行
課長 印

(納入書保管)

その行為は、どのような理由で違法又は不当なのか

- ① 非公益目的の公有地売却にて、競争のない随意契約はあってはならない。
千葉県企業局未造成土地等処分要綱の事務取扱によると、県が市に取得しますかと照会を掛ける条件は、(3) 照会の内容において、公共活用を行うための取得の有無としている。譲渡は有償・無償いずれの条件もありうるとする。

また、予算決算及び会計令第99条では、随意契約によることができるものを規定しており、「21.公共用、公用又は公益事業に供するため、必要な物件を直接公共団体、または事業者売り払い、または貸し付けるもの」とされている。

今回の鎌ヶ谷市から民間企業への譲渡行為は、随意契約の原則である、公共事業・公益事業とは言えない。企画と価格を総合評価するための競争原理を組み込んだ募集と審査をしなければならない。

【資料5 公用活用に関する公共団体への照会の事務取扱】

千葉県企業局未造成土地等処分要綱の事務取扱について

(平成22年10月12日 企管財第723号:制定)

(平成23年3月15日 企管財第1048号:改正)

(平成24年3月30日 企管財第1159号:改正)

(平成28年3月31日 企管財第497号:改正)

(平成31年3月28日 企経第1256号:改正)

1 要綱第3条第1項の公共活用に関する照会について

(1) 照会の手法

未造成土地等の保有面積は未だかなりの面積が残っており、国・県・市町村に対して個別照会をかけることは、非効率で数量的にも難しいところから、今後照会は、当該地域における国や県を含めた地域の開発計画や施策等を把握している地元市町村に照会することで対応するものとする。

なお、要綱第3条第1項の市町村とは市町村で構成する一部事務組合も含むものとする。

(2) 照会の手続

照会する前に、当該土地の処分方針について分譲、譲与、管理換えかを決定する。ただし、除外所有地等、公共活用の可能性の低いものは、この限りではない。

なお、照会は、地区別において、市町村ごとに、できるだけまとめて照会するものとする。

(3) 照会の内容

- ① 公共活用のために、当該土地を有償又は無償で取得する意向があるかどうか。ただし、除外所有地等は有償・無償を問わずに取得する意向があるかどうか照会することができるものとする。

しかしながら、今回の2つの土地活用は、市が直接公益活用をするのではなく、共に民間事業者へ原価で転売し、区画1にはオフィスビルが建ち、区画2にはテナントビルが建つというものである。いずれも業務施設として応募があり、それを県も認め、転売の譲渡を認めている。結果として駅前の土地を最低価格で所有したのは、民間企業であり、公共団体でもなければ、公益利用でもない。そもそも、市が県から原価で購入して、その譲渡契約からわずか5カ月後には民間に転売・譲渡

をしてしまうこと自体が、資料2で示す県から市への譲渡契約13条、5年間の譲渡の禁止原則を当初から外して協議していたと推定される。これについて千葉県は不適切であることを指摘しなければいけない。しかも、通路や広場等の公共空間提供の条件も付されてはいない。

今回の公有地の民間企業への譲渡は、鎌ヶ谷市が間に入り抜け道を用意し、県と市が意思を通じて、一企業に駅前の用地を随意契約で最低価格にて売却し、オフィスビルという業務施設を建設させる結果をつくった。

譲渡利益を失った県民にも、駅前公有地の公益的活用の機会を失った市民にも何の得もない本行為が何のために実施されたのか？最低価格で購入できた企業は得をしたのか？その経緯と理由と誰が得をしたのか？を明らかにされねばならない。

入手した公文書でわかったことは、鎌ヶ谷市から「新鎌ヶ谷駅周辺地区を躍動感と魅力ある広域交流拠点とする。具体的な事業計画を策定し、責任をもってまちづくりを行う」との申し出を得て、令和6年10月3日には随意契約で譲渡することが決定した経緯がある。この県と市のやり取りは情報不開示で全てが暗闇。関係者からの聞き取りをして、なぜ前例のない民間への譲渡を一体型とした公有地の随意契約を成立させたのか？法令違反の抜け道的転売が組織ぐるみで行われたのではないかと推定されるので監査請求を行う。

【資料6 令和6年10月23日ニュータウン事業室 土地譲渡契約の起案書】

(その一)
起案用紙

ニュータウン事業室

文書分類番号 004-32-0001000

簿冊名	旧県営鉄道関係	保存期間	30年	公印使用 確認
所属	企業局 土地管理部 土地事業調整課 ニュータウン事業室 分譲・貸付班			(案1) (3)
職・氏名	副主査 中川 典明 (印)	電話	0476-29-5320	(印)
文書 番号	企土調第 481 号			(開示・不開示の区分)
收受日	年 月 日	文書取扱 <input checked="" type="checkbox"/> 公印使用 <input checked="" type="checkbox"/> 異議照会 既開示 <input checked="" type="checkbox"/> 持回り決裁	開示	
起案日	令和06年10月23日		不開示理由	
決裁日	2026年10月30日			
施行日	2026年10月30日 2026年11月1日			
施行先	鎌ヶ谷市長 芝田 裕英 (印)			
件名	譲受人の決定及び土地譲渡契約の締結について (鎌ヶ谷市新鎌ヶ谷二丁目9番7地目等) 外 (印)			

(その二)

(伺い)

当局が新鎌ヶ谷駅前に保有する下記1の土地について、鎌ヶ谷市から令和6年10月11日付けで別添1のとおり土地譲受申請書の提出がありました。

本土地は、市は、「新鎌ヶ谷駅周辺地区を躍動感と魅力あふれる広域交流拠点とすることを目指す本市にとって、重要な土地である」とし、具体的な事業計画を策定し、責任をもってまちづくりを行うとしていることから、企業局経営戦略会議において、「市へ随意契約により分譲すること」を諮り、持回り決裁において、10月3日に承認いただいているところです。

つきましては、別紙(案1)により市へ土地譲渡契約の締結について通知するとともに、別紙(案2)により土地譲渡契約を締結してよろしいか。

記

1 土地の概要 (完成資産 (中止) 譲渡資産)

- 所在地
- ① 鎌ヶ谷市新鎌ヶ谷二丁目9番7
 - ② 鎌ヶ谷市新鎌ヶ谷二丁目9番8
 - ③ 鎌ヶ谷市新鎌ヶ谷二丁目9番9
 - ④ 鎌ヶ谷市新鎌ヶ谷二丁目12番15
 - ⑤ 鎌ヶ谷市新鎌ヶ谷二丁目12番16
 - ⑥ 鎌ヶ谷市新鎌ヶ谷二丁目12番17

② 県有財産を競争させず、譲渡利益ゼロで民間に売却したこと

公募型プロポーザルというが、応募は1社しかなく、その1社に随意契約で最低価格（原価）にて譲渡した結果、得られるはずの千葉県の譲渡利益がゼロとなったこと、具体的な公共・公益施設の条件が付されずに募集したことで、広場も駅前空間も通路も回遊ネットワーク等の入手が不可能となったこと。

令和5年3月、本用地売却の2年前、本用地の西側に並んである、新鎌ヶ谷駅南側東京10号線延伸線跡地最大区画7,000㎡(区画0)が、千葉県が直接公募する形で、本譲渡契約と同一事業者に売却された。公募には3事業者から応募があり、売却条件として、南北自由通路:幅員8メートルと東西通路:幅員4メートルを事業者の負担で設置し提供することが組み込まれていた。譲渡金額は31億円であり、予定価格(最低価格)12億8千万円の2.4倍、県には18億円超の譲渡利益が還元された。鎌ヶ谷市にも南北自由通路と歩道が企業負担で提供いただけのこととなった。
【資料1・2年前譲渡した区画0】

【資料7 令和5年3月23日新鎌ヶ谷駅前土地の事業予定者決定について】

一方で、区画1、区画2の譲渡に関しては、企画と金額を競うはずのプロポーザル方式でありながら、一社からの応募に対して再募集はせず、競争相手のない公募事業となった。企画の競争もなく、金額は市が購入したままの最低価格を決め、随意契約で譲渡した。募集から契約までの透明性、公正性が、情報不開示のため確認できない。県から市への譲渡契約13条にあるような具体的な売却条件が付けられた形跡がない。譲渡に条件を付ける際の考え方は以下の通り、公共施設、道路、公園、空地、広場等が示されている。本譲渡契約では、5年間を待たずに第三者への譲渡を例外的に行う場合、条件を付けることができるとされておるが、その条件内容は確認できない。実行された形跡がない。

新鎌ヶ谷駅前保有土地の事業予定者決定について

千葉県企業局では、新鎌ヶ谷駅前の保有土地における事業予定者の募集を令和4年11月から実施したところ、3事業者から提案がありました。

提案について、3月14日に「千葉県企業局新鎌ヶ谷駅前保有土地事業予定者審査委員会」を開催し、価格面だけでなく、にぎわいの創出や駅周辺の回遊性等の事業内容についても審査を行いました。

このたび、この審査結果を踏まえ、次のとおり事業予定者を決定しましたので、お知らせします。

今後、提案内容に基づき土地活用が行われることで、鎌ヶ谷市のまちづくりに一層の弾みがつくものと期待しています。

1 募集対象土地及び事業予定者等

(1) 募集対象土地

所在地：鎌ヶ谷市新鎌ヶ谷一丁目12番1外3筆（※位置図は別紙1参照）

面積：7,083.3㎡

(2) 事業予定者等

事業予定者	(グループの名称) 京成電鉄㈱・東武鉄道㈱・大和ハウス工業㈱・東方地所㈱ 共同事業体 (代表企業) 京成電鉄株式会社	
提案概要	施設の構成 (主なもの)	<ul style="list-style-type: none"> ・商業棟 (延床面積 約9,900㎡) 地上6階 (飲食店、物販店等の商業施設) 地下1階 (駐車場) ・住宅棟 地上14階 (集合住宅) ・にぎわいの広場 (南北自由通路南側) ・緑の広場 (東西通路西側)
※イメージ図は別紙2を参照	通路の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・南北自由通路：幅員8メートル ・東西通路：幅員4メートル
提案価格 (土地譲渡代金)	31億円 (予定価格：1,280,589,000円)	
開業予定	令和8年度	

【計画提案についての問合せ先】京成電鉄株式会社 開発本部 沿線開発担当
電話番号：047-712-7029

【資料 8 国土交通省発行の「4. 公有地売却等手続きの流れ」】

②条件付加の必要性の判定

売払い等の際し、まちづくりの観点、対象土地の政策的利用目的の観点、地区環境の保全や増進の立場から、条件を付する場合の考え方と設定する条件内容を下表に示す。

なお、道路・公園等の都市基盤の整備や公民連携による公益的施設整備のための用地として、対象地を位置づける場合は、上位計画における公共施設整備の考え方（対象地が存する地域における細街路の整備の方針、みどりのマスタープラン等における公園整備の考え方）や代替公共施設整備コストとの比較等により、必要性の検証を行なうことが望ましい。

条件を設定することが必要な場合	条件の内容
A. 都市基盤等整備の必要性 ・公有地を、地域の安全性確保や利便性向上のため、基盤整備（道路・公園等）に活用することが必要である場合。	A. 公共施設の整備、広場等の設置 ・地区レベルでの公共施設（道路・公園）整備
・周辺の市街地の状況から、安全性向上、環境形成、活性化等の視点で広場や歩道上空地等設置の必要性が高い場合	・広場・空地等の設置
B. 公共の福祉や地域活性化のための土地利用誘導の必要性 ・公共主体による公益的施設の整備を行う場合（PFI、BOO方式事業等） ・民間主体による公益的施設の整備（民設の保育園、介護老人福祉施設やフューチャ住宅等）を行う場合	B. 土地利用の規制・誘導 ・特定施設の整備（公民連携事業用地としての活用（民間での公益的機能））
・駅前や中心市街地に位置するなどにより、当該地の活用が市街地の発展にとって戦略的な役割を担っている場合。（都市マスタープラン、中心市街地活性化基本計画、地区計画等の上位計画での位置づけ）	・地区の活性化のために用途を誘導。 ・地区の環境を悪化させないために導入用途を制限

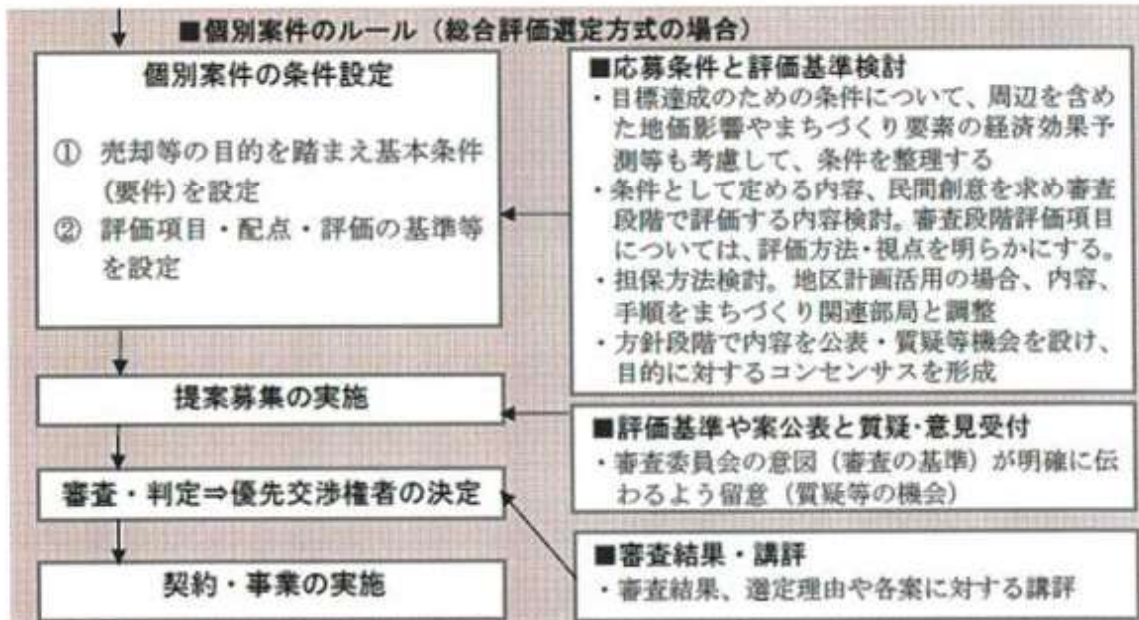
③ 審査項目の結果と評価が基準別に示されず、透明性、公正性が図られていない

千葉県及び鎌ヶ谷市との間で令和5年12月～令和6年10月の間、確認出来ているだけで19回の打合せを行い、令和6年10月30日に県から市への譲渡を行った。この打合せ記録を情報開示請求したところ、その内容は不開示とされ、理由は「情報公開条例第8条第5号 土地処分に関する事務事業に係る協議であり、公にすることで率直な意見交換、意思決定の中立性が不当に損なわれる恐れがあるため」とされている。これでは、譲渡利益を一切得られないような売却がなされた経緯の説明責任が果たせない。

公有財産売却が公正に行われたことを県民に明らかにするため、経緯の透明性を確保しておくことが極めて重要と言われ、資料7のように国土交通省の手続きでは、「評価項目・配点・評価基準を明らかにして、目的へのコンセンサスを形成する。審査結果、選定理由や各案に対する講評を行う手続きをとる。」とされている。

しかしながら、評価項目は公開されているが、審査結果では項目ごとの提案内容も講評も公表されていない。市からの審査結果報告では、結果の報告であるが選定理由は記載されていない。

【資料8 国土交通省発行の「4. 公有地売却等手続きの流れ」総合評価方式の場合】



【資料8 プロポーザルの審査結果 鎌ヶ谷市ホームページより】

新鎌ヶ谷駅周辺地区市有地活用に係る公募型プロポーザル審査結果の公表

更新日：2025年2月18日

[Tweet](#)

新鎌ヶ谷駅周辺地区市有地活用に係るプロポーザルについて、提案内容等の審査を行った結果、優先交渉権者を次のとおり選定しましたので公表します。

審査結果

内容

新鎌ヶ谷駅周辺地区市有地活用

優先交渉権者及び評価点数

京成電鉄株式会社・日本コープ共済生活協同組合連合会共同企業体

【代表企業】京成電鉄株式会社

(区画 1) 231. 0 点

(区画 2) 221. 1 点

提案内容

(1) 区画 1 (新鎌ヶ谷駅前交番裏) 地上 6 階建 事務施設 延床面積約 6,600 平方メートル

1 階エントランス^{ぷらす} + 市民の利便性に資するスペース、2 階から 6 階はオフィス

(2) 区画 2 (イオン北側) 地上 6 階建 事務施設 延べ床面積約 2,200 平方メートル

1、2 階に飲食店を含むオフィス

[イメージパース図 \(PDF : 369KB\)](#)

優先交渉権者の選定理由

令和 7 年 2 月 10 日 (月曜日) に開催した新鎌ヶ谷駅周辺地区市有地活用の売却等に係る優先交渉権者選定委員会において、評価基準に基づき審査及び評価を行った結果、最低基準点 (150.0 点) を上回ったことから優先交渉権者として選定した。

【資料 9 プロポーザルの評価項目一覧】

以下は評価内容一覧、評価項目への提案内容と講評が示されていない。

プロポーザル評価項目表

別表

評価項目	評価内容		配点
1 事務局審査			5.0
基本事項	土地の取得方法	土地の取得方法はどのように行うか。	1.0
	土地活用の範囲	土地活用の範囲はどうなっているか	1.0
	従業者数	総従業者数はどの程度か	1.0
	新規雇用者数	どのくらいの新規雇用（非正規雇用含む）を見込んでいるか	1.0
	容積利用	最大限の容積利用を図っているかどうか	1.0
2 提案価格			2.5
	価格	希望価格かどうか。 (提案価格÷最大の提案価格×2.5点)	2.5
3 実施方針			17.5
事業計画	事業目的と基本方針	募集の趣旨を理解した事業計画となっているか	1.0
	事業内容の具体性	実現可能な具体的計画・手法であるか	5
	スケジュールの妥当性	事業スケジュール（契約締結から事業開始まで）が妥当か	5
	運営体制	組織体制や事業に係る人員配置は妥当か	5
	資金計画	資金の調達方法及び長期収支計画は適切か	5
まちづくりへの影響	にぎわいの創出	活発な消費活動や交流活動が期待できる提案か	2.5
	税収の増加	税収の増加につながる提案か	2.5
	波及効果	周辺施設との連携や周辺の土地への影響が期待できる提案か	2.5
	周辺環境への配慮	周辺の住宅地等に対する配慮について具体的な提案がされているか（騒音、振動、光害、防犯対策など）	2.5
	景観への配慮	統一されたデザイン等、優れた景観計画となっているか。また、周辺との調和や、魅力的な街並みを創出するための工夫が提案されているか	1.5
	地域貢献	大規模災害時への貢献が提案され、防災機能の実用性が具体的なものであるか	1.5
	その他加点要素	独自の提案がなされている場合	1.5
合計			25.0

④ 鎌ヶ谷市上位計画・住民意向と乖離する土地利用計画を譲渡契約直前に策定

県から市への譲渡契約書の総則第1条「市は、令和6年9月に策定した新鎌ヶ谷駅周辺土地利用計画書に基づいて土地利用を図るものとする。」となっている。しかし、土地利用計画書は上位計画、直前までの土地利用方針と乖離した理屈で構成され、街路もウォーカブル回遊路も玄関口としてのゆとりある空間形成も広域交流拠点機能も項目から外され、住民意向調査結果にも登場しない、税込アップ、雇用アップ、昼間人口アップといった短絡的な利益誘導を優先する計画に変更されてしまった。

『令和3年1月2策定 新鎌ヶ谷駅西側地区基本構想調査 鎌ヶ谷市発行

魅力ある空間や歩きやすい街路でつなぎ、街に滞留、交流することで賑わいを生み出し、賑わいがつながる。誰もが安心して歩けるウォーカブル回遊ネットワーク、サインや植栽で鎌ヶ谷の玄関口を演出する空間形成』

『令和4年6月17日 東京10号線延伸線跡地活用要望書

千葉県知事あて 鎌ヶ谷市長より

新鎌ヶ谷駅周辺は商業・情報・娯楽など多様な機能が複合的に集積する躍動感と魅力あふれる広域交流拠点。県が所有する東京10号線延伸線跡地は、にぎわいの創出と駅利用者の利便性の向上、駅周辺の回遊性の確保を図る。

駅周辺の賑わいの創出につながる施設、自由通路と歩道の確保をして欲しい。』

『令和5年3月策定 鎌ヶ谷市都市計画マスタープラン

ふれあいと賑わいのある中心市街地、複合化された魅力ある空間の形成、市民生活の利便性向上。回遊性のある魅力的な都市空間を形成し、市民生活を支える都市づくりの中心として街の発展を目指す。

新鎌ヶ谷駅南側の東京10号線延伸線跡地及び鉄道高架下の有効活用、ゆとりある街路空間により、自転車歩行者が安全で利便性の高いまちづくり。』

以上の3つの上位計画及び千葉県への要望書からは、「新鎌ヶ谷駅周辺は商業・情報・娯楽など多様な機能が複合的に集積する躍動感と魅力あふれる広域交流拠点。県が所有する東京10号線延伸線跡地は、にぎわいの創出と駅利用者の利便性の向上、ゆとりある街路空間、駅周辺の回遊性の確保を図る。」と共通したビジョンが示されてきた。

しかしながら、譲渡契約直前の9月に策定された土地利用計画に記載されたビジョンは以下の通りである。

『令和7年9月作成 新鎌ヶ谷駅周辺土地利用計画』

企業の立地可能性が大きい。都市計画マスタープランに係る住民調査結果によると、①病院、福祉、スポーツ施設、②飲食商業機能、③避難や救援に役立つ防災機能。となっている。

賑わいアップ、税収アップ、昼間人口アップに向け、業務機能、商業機能、地元で新たな雇用創出が望ましい。公共機能は利用者限定、直接税収につながらない、就業者は見込めない、周辺土地活用は促進されない。』

として、街路もウォークアブル回遊ネットワークもゆとりある空間形成も広域交流拠点機能も軽視され、公共利用が導入機能の検討から省かれている。目の前の収益を重視し、単に企業立地に舵を切った計画に変貌している。しかも住民要望③の避難や防災に役立つ機能は、駅前公共空間を失い、民間施設立地により、その機能を阻害され危険が大きい。新鎌ヶ谷周辺地区に求める住民意向の要望項目に産業振興機能は確かにあるが、それは周辺地区に求めているのであって、駅前の一等地にオフィスビルを求めたものではない。

【資料10 令和7年9月作成 新鎌ヶ谷駅周辺土地利用計画より】

	にぎわいの創出	税収UP	昼間人口の増加	土地活用の促進	判定
業務機能 (オフィスなど)	商業機能と比べ、市外からの誘引・交流等は期待できないが、就業者によるにぎわいが期待できる	法人市民税、固定資産税、都市計画税などが入るため	多くの就業者が見込める	就業者の増加に伴う飲食店等や住宅の需要増による土地活用を促す可能性あり	◎
	○	◎	◎	◎	
商業機能 (飲食店・小売店など)	市内外からの多くの人を集めることが可能	業務機能ほどの税収は期待できないが、固定資産税、都市計画税などが入るため	業務機能ほどの就業者は見込めないが、テナント等で働く就業者の増加が見込める	にぎわいの創出に伴い、周辺の土地活用を促す可能性あり	◎
	◎	△	○	◎	
医療・福祉機能	利用者が限られており、業務機能や商業機能ほどのにぎわいは期待できない	法人市民税、固定資産税、都市計画税などが入るため	多くの就業者が見込める	周辺の土地活用を促す可能性あり	○
	△	◎	◎	△	
宿泊機能 (ホテル・旅館)	商業機能ほどのにぎわいの創出は期待できないが、成田空港利用者等や旅行者によるにぎわいが期待できる	業務機能ほどの税収は期待できないが、固定資産税、都市計画税などが入るため	宿泊機能を単独で導入した場合、業務機能や商業機能ほどの就業者は見込めない	宿泊需要に伴い、周辺の土地活用を促す可能性あり	△
	○	△	△	◎	
公共機能 (出張所など)	利用者が限られており、業務機能や商業機能ほどのにぎわいは期待できない	直接的な税収にはつながらない	公共機能を単独で導入した場合、業務機能ほどの就業者は見込めないが、出張所などで働く就業者の増加が見込める	周辺の土地活用の促進は考えにくい	△
	△	×	○	×	

表19 主な導入機能の検討について(詳細)

【資料 11 上位計画と新鎌ヶ谷駅周辺土地利用計画の差異】

	東京10号線延伸線跡地活用要望書 令和4年6月17日		
令和4年/06/17 県への要望書 鎌ヶ谷市	新鎌ヶ谷駅周辺は商業・情報・娯楽など多様な機能が複合的に集積する躍動感と魅力あふれる広域交流拠点。県が所有する東京10号線延伸線跡地は、にぎわいの創出と駅利用者の利便性の向上、駅周辺の回遊性の確保を図る。 駅周辺の賑わいの創出につながる施設、自由通路と歩道の確保をして欲しい。		
上位計画	R3.12策定 新鎌ヶ谷駅西側地区基本構想調査	R5.3策定 鎌ヶ谷市都市計画マスタープラン	R7.9作成 新鎌ヶ谷駅周辺土地利用計画
打ち合わせて使用	令和6年4月15日の打合せ会議に提出	令和6年6月5日の打ち合わせ会議に提出	令和6年10月3日の随意契約承認資料
基本的な考え方	北千葉道路、新鎌ヶ谷駅の交通便利性を活かし、多くの人々が訪れたい商業サービス機能、多様な働き方を可能とする業務機能、福祉や子育てと一体となる住環境、多様な機能の集積に取り組む。	ふれあいと賑わいのある中心市街地、複合化された魅力ある空間の形成、市民生活の利便性向上	企業の立地可能性が大きい 住民調査結果、①病院、福祉、スポーツ施設、②飲食商業機能、③避難や救援に役立つ防災機能が新鎌ヶ谷駅周辺への希望する機能
都市軸	魅力ある空間や歩きやすい街路でつなぎ、街に滞留、交流することで賑わいを生み出し、賑わいがつながる	回遊性のある魅力的な都市空間を形成し、市民生活を支える都市づくりの中心として街の発展を目指す	賑わいアップ、税収アップ、昼間人口アップ 業務機能、商業機能が望ましい 地元で新たな雇用創出
	誰もが安心して歩けるウォーカブル回遊ネットワーク、サインや植栽で鎌ヶ谷の玄関口を演出する空間形成	新鎌ヶ谷駅南側の東京10号線延伸線跡地及び鉄道高架下の有効活用、ゆとりある街路空間により、自転車歩行者が安全で利便性の高いまちづくり	
広域交流拠点	北千葉道路を利用する人が、憩い、交流するにぎわい創出ゾーンを、北千葉道路沿線に配置する	市民や公共交通機関利用者が快適で安全に利用できるよう。東京10号線延伸線跡地の活用や南北自由通路等の整備を進め駅前空間の充実に回ります。	公共機能は利用者限定、直接税収につながらない、就業者は見込めない、周辺土地活用は促進されない。
		新鎌ヶ谷周辺地域は広域交通の結節点としての立地特性を生かし、市の中心をなす地区として、行政機能、広域交通の利便性を活かした商業・情報・娯楽など多様な機能が複合的に集積する市街地を目指す	業務機能、商業機能が望ましい 小売店や飲食店という利便機能が増加
駅前広場		南北自由通路の設置後、北口、南口駅前広場には路線バスやタクシー企業バス乗り入れルール	
住宅地		地区計画による良好な居住環境	
防災・減災		大規模災害への備え、都市の安全性の向上 防災減災のまちづくりにハード・ソフト両面から取り組み、誰もが安心して暮らせるまちづくりを進める。 新鎌ヶ谷周辺の魅力向上に必要な機能「災害時には避難や救援活動に役立つ防災機能28.4% 第3位」R2アンケート調査	不明

【資料 12 令和 7 年 9 月作成 新鎌ヶ谷駅周辺土地利用計画より 住民意向調査結果】



⑤ 上位計画で強調している回遊性向上策が無視され、危険をはらむ土地利用計画

本土地利用計画では、上位計画等で繰り返し強調してきた、回遊性向上を図る対策が一切図られていない。東武鉄道に架けられている、現行の狭い人道橋がボトルネックとなり、多数の人の移動に危険が伴う開発となっている。区画1に関しては、市民要望の高い災害対策を妨害する可能性の位置に民間施設が建設されることとなる。新鎌ヶ谷北口と南口を平面でつなぐ中間地点が民間オフィスビルで塞がれ

てしまうことは不自然で人の動きを阻害する危険をはらむ。千葉県判断で取りやめをして、広場として公共用地として空けておくべき土地である。

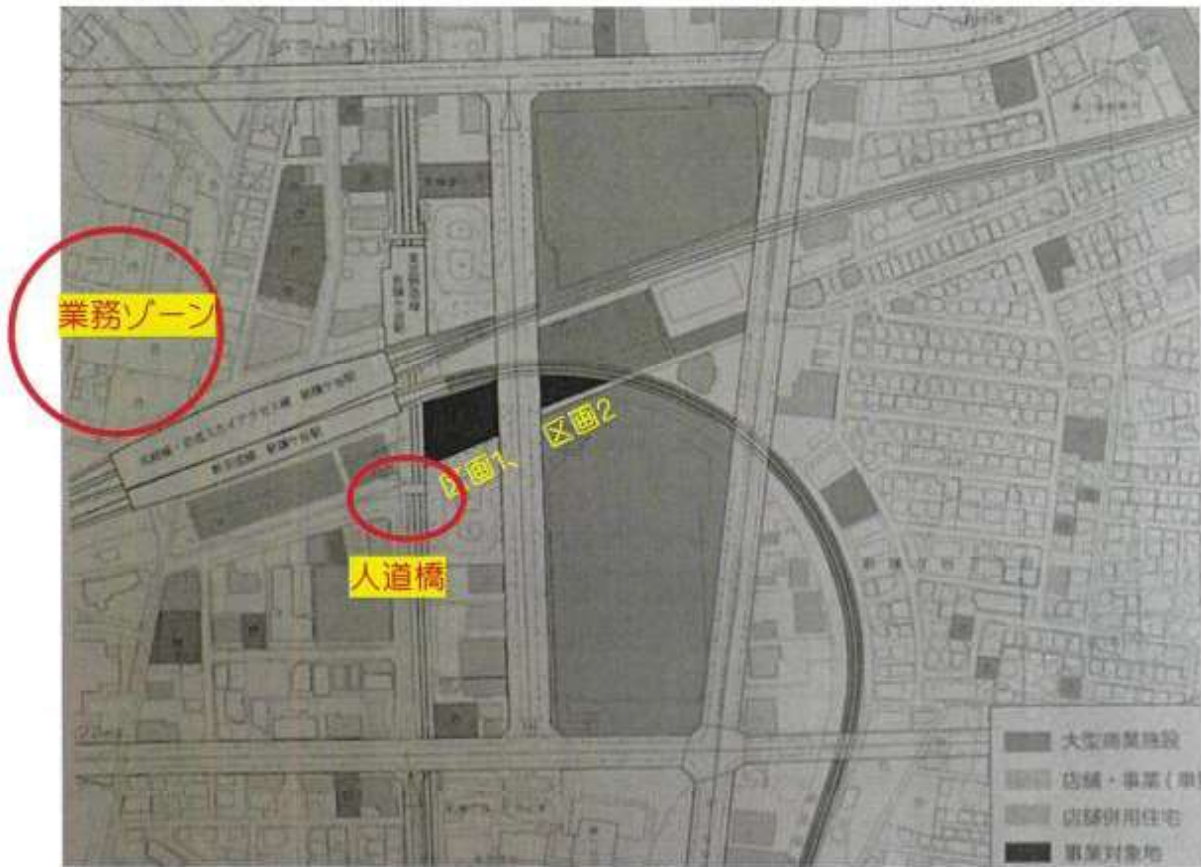
駅南口の人々の回遊ルートがあまりに脆弱である。南口の回遊性は東武鉄道に架けられた唯一6M幅の人道橋に頼っている。回遊性が確保できないばかりではなく、駅に接続した区画1が民間に譲渡されることで、災害時の避難ルートを阻害する恐れが高いので危険である。

回遊性の向上を本気で考えているのであれば、平面で行き来が可能な北口と南口をつなぐ構想は当計画では示されていないことが不思議である。北口同様に南口も東武線路上に蓋掛けして広場をつくる構想も当計画にはないことが不思議である。意見があったかどうか情報非開示のため確認できない。

区画1に建設されるオフィスビルは、駅南北をつなぐ広場のど真ん中を占拠する形で立ち塞がる結果となる。土地利用計画では駅周辺にふさわしい施設として、オフィスビルが選定されている。あくまで駅周辺に必要であって、駅に接続した広場の真ん中に必要な施設とは記載されていない。駅西側の事業用地に移動していただくことで、市が目的としている、賑わいアップ、税収アップ、昼間人口アップは達成できる。

令和6年4月15日の県と市の打合せの中で、新鎌ヶ谷駅西側地区基本構想調査資料が示されている。駅前の区画1ではなく、賑わいアップ・税収アップ目的を新鎌ヶ谷駅周辺地区内の別な土地で達成できるというプランも検討に上がったのかどうか、情報非開示のため不明である。

【資料 13 南口の唯一の回遊路 人道橋と西側地区業務ゾーン】



【資料 14 業務ゾーンは西側地区に計画中 新鎌ヶ谷駅西側地区基本構想調査資料】



【資料 15 現在の駅方面から見た区画1と人道橋と東武鉄道上部】

駅から見た幅6mの人道橋。この人道橋のみが駅南口と区画1をつなぐ道となる



北口の東武鉄道駅舎同様、東武鉄道上部は自由広場・回遊路活用が可能。

にもかかわらず検討すらなされていない



⑥ 駅が持つ市の玄関口としてのデザインへの配慮がない。上位計画に反する。

上位計画である令和3年12月策定の新鎌ヶ谷駅西側地区基本構想調査では、『誰もが安心して歩けるウォークアブル回遊ネットワーク、サインや植栽で鎌ヶ谷の玄関口を演出する空間形成』という、駅という特別な施設に関する土地活用方針が示されている。

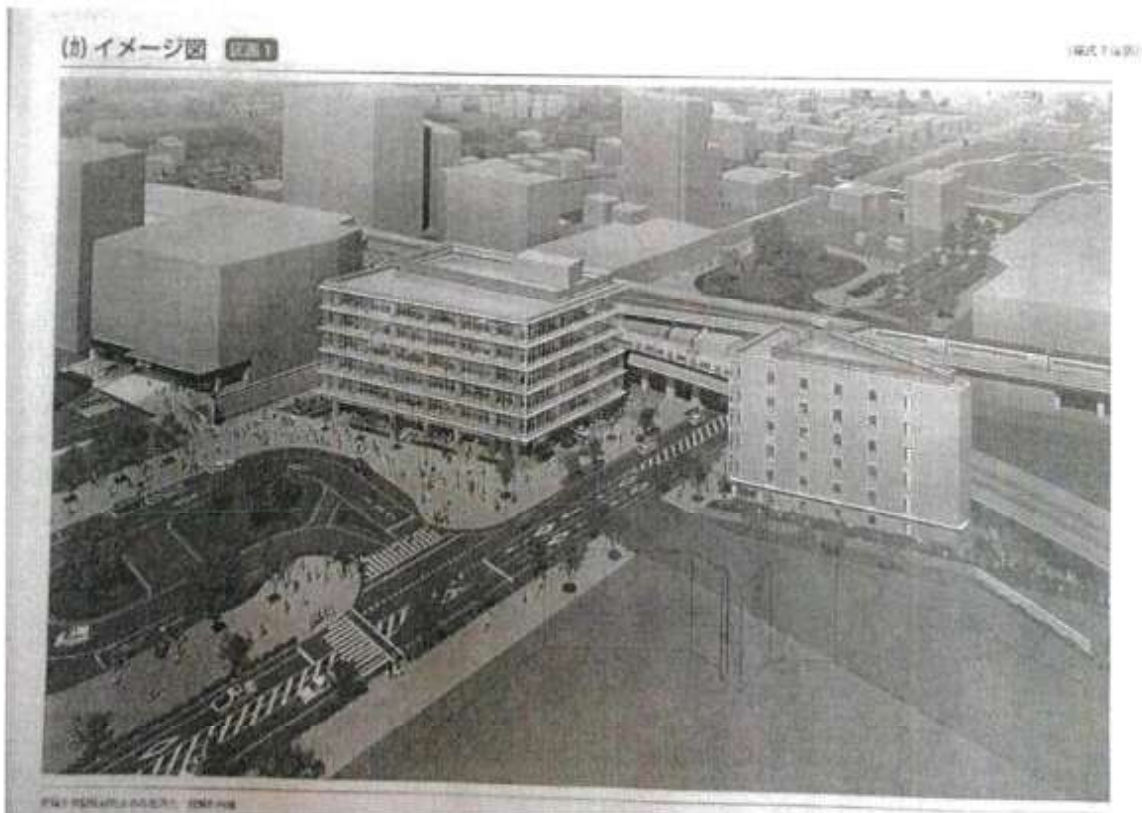
区画1を民地へと譲渡することにより、駅からの景観、駅を見る景観が著しく劣化する。駅が持つ玄関口としてのデザインが損なわれる。よって、区画1を公共空間、駅前広場として、市もしくは千葉県が自ら利活用すべき。業務ビルは駅西側地区に移ることで、駅周辺土地活用という意味では、駅前公有地にこだわらずに業務用地を確保することが望ましい。上位計画にある西側への立地移動によって、事業者には不利益はなく、公共空間も確保できずすべてに利益をもたらす。

建設されるオフィスビルにより、駅方面から見える広々と広がる駅前景観が民間の建物で塞がれることとなる。また、新鎌ヶ谷駅南口は全て民地、民間ビルで塞がれ、玄関口としての景観を著しく損なう。街のシンボルである駅舎の景観も外から全く見ることができなくなる。区画1には民間の事業ビルを置いては不利益が大きすぎる。駅西側業務ゾーンに立地を置き換える方が業務ビルとしてはふさわしい。

【資料16 現在の駅方面から見た市役所方面の景観と区画1この景観が塞がれる】



【資料 17 新鎌ヶ谷駅南口は全て民地、民間ビルで塞がれ、駅舎が見えず、景観を著しく損なう】



【資料 18 新鎌ヶ谷駅南口の景観。奥も手前も駅に接触する民間ビルが建ち、駅舎は周囲から隠れて見えなくなる。】



その結果、どのような損害が県に生じているのか

① 土地譲渡利益、数億円～10億円を千葉県民は失った

複数社によるプレゼン競争をさせなかったことで、企画・金額ともに、総合的な観点で最も公共の福祉に資する売却等を行うことができなかった。複数社で競争ができたなら、隣地の売買実績から見積もっても、土地譲渡利益として数億円～10億円が千葉県民の利益として会計に還元できたはず。譲渡利益が失われた。

② 公園、広場、通路、回遊路等公共施設が新規に入手できなくなった。

例外的に第三者に譲渡する場合に行う条件付けがなされておらず、駅前に必要な公共空間、通路、公園、空間、回遊性ネットワーク等を手に入れることができなくなった。

③ 災害時の避難に妨害となる公有地中心部に民間オフィスビルが建設される

現在までの上位計画を無視して、単なる税収増加の目的に急遽変更して、間に合わせのように土地利用計画を策定した。その結果、上位計画で強調してきた空間形成・景観を崩し、災害時の避難に妨害となるような位置に民間オフィスビルが建設予定となってしまった。

④ 鎌ヶ谷市民は駅前という玄関口の空間デザインを失った。

上位計画においては、私鉄4線の乗換駅の利便性を活かし、広域交流拠点として、ゆとりある人々の動線、空間形成、回遊ネットワークをつくろうと駅周辺地区を整備するはずであった。しかし、目の前の税収アップに拘り、駅南口全面が民間ビルに塞がれることとなった。駅前玄関口の公共空間よりオフィス機能を重視したために、新鎌ヶ谷駅中心とした都市空間の価値を低下させることになった。

⑤ 公有地の民間への売却原則が、市が間に入る例外対応で歪められてしまった。

令和6年10月30日県から市へ、令和7年3月26日市から民間事業者へと、5カ月間で最低価格（原価）で民間事業者への譲渡、所有権の移転が実施された。公有地を民間事業に売却する際の競争原則を外し、市の上位計画と乖離した土地利用計画を作成して、1社への売却のために鎌ヶ谷市が間に入って、千葉県の同意を得るために圧力を掛け奔走した結果と理解できる。前例のない譲渡行為であるのなら、千葉県は毅然として法令順守で動いていただければ阻止できた。

どのような措置を請求するのか

当該区画 1.2 の売却は、公共団体が直接、公益利用を図る目的で、県から購入して自ら使用するという通常のルールを外し、市が購入して直後に民間に売却のための公募を掛けるといふ、前例のない譲渡行為であった。しかも、その金額が譲渡利益ゼロという、破格の安さで一社に随意契約で転売された。しかも、何らかの公共施設、道路や通路や広場や公園等の提供を条件とすることもせず実施された。それだけを見ても、応募した唯一の企業と事前に意思を通じて、この一連のプロポーザルから譲渡契約までを鎌ヶ谷市主導で実行し、千葉県が不本意ながら追認することで、公共団体が絡んだ抜け道をつくり、公有地の不当な譲渡の悪しき前例を作ったことになったと推測できる。

しかも民間売却への募集の動きは、県から市への所有権移転した令和 6 年 11 月 15 日から恐ろしく素早く行われた。市への譲渡契約日 10 月 30 日からわずか 5 か月後の令和 7 年 3 月 26 日には、応募された唯一 1 社の民間事業者との譲渡契約に至っている。この募集と譲渡契約を急いだ理由とこれ程急いで、競争をさせず民間への売却を千葉県が納得して進めてきた理由を県は説明しなければならない。

駅前の一等地を破格の値段で入手したのは民間企業であり、その透明性や公正性は、県と市の 19 回に及ぶ打ち合わせ記録不開示という対応によって、説明責任が果たされていない。

よって、以下の対応を求める。

- ① 本区画 1, 2 という公有地を競争させず、随意契約で民間企業に業務用途で売却することは、公有地売却の原則に反した行為なので、この譲渡契約 8 億 183 万 9 千 900 円を解約すること。
- ② 改めて鎌ヶ谷市に公共用、公益用での使用意思があるのかの照会をする。区画 1 を鎌ヶ谷市もしくは千葉県が買い戻していただき、イベント広場、災害時の避難場所として、ゆとりある駅前公共空間として整備すること。
- ③ その際には、新鎌ヶ谷駅北口と同様に、掘割を走る東武鉄道の上部に蓋をかけて、人々が行き来できる広々とした広場を併せて整備する。この東武線上部広場が完成することにより、すでに区画 0 に建設中の 6 階建て商業ビル、新鎌ヶ谷駅南口への人の回遊性が確保でき、今の人道橋では満たせない回遊性の弱点を克服できる。
- ④ 区画 1 を購入された企業には、駅に隣接した西側地区、現在市街化調整区域に計画されている業務ゾーンに立地移動を促すこと。新鎌ヶ谷駅周

辺地区を引っ張る立場で業務ビルの建設を進めることが市の上位計画の実現に寄与する。

- ⑤ 区画2は駅前通りに面した平地の三角地であり、市が所有しながら、市民・県民が求める機能を提供できるテナントビルとして公募し、改めて複数社で競ってPFI方式でビル建設と運営・管理先を決定することが有効である。市民県民が求めるテナントの中には、150人～200人が利用できる多目的ホールや貸し会議室などが含まれる。4線乗り入れによる賑わいは、イベント広場やイベント会場とセットで成立する。業務ビルでは達成できない。

【資料 20-21 令和6年8月、県知事あてに提出した市民からの要望プラン】にある土地利用の考え方、イメージ図が県執行部あてに示された民意の一つである。今からでも間に合う、民意を集めて理想に向けた駅前の土地利用実現を検討すべきである。

【資料 19 千葉県と鎌ヶ谷市の打合せ記録 開示請求結果】

千葉県と鎌ヶ谷市の打合せ記録日			2023年～2025年		(不開示日 鎌ヶ谷市2025年5/8、千葉県2025年6/16)		
2023年令和5年	所要時間	場所	鎌ヶ谷市	鎌ヶ谷件名	千葉県	千葉県件名	
1	12月14日 13:30-15:30	NT事業室	不開示	東京10号線延伸新線用地(新鎌ヶ谷地区)について	不開示	鎌ヶ谷市との打ち合わせ(新鎌ヶ谷駅前土地2、3の市への譲渡について)	
2024年令和6年							
2	3月21日 10:00-10:50	NT事業室	不開示	県有地取得に向けた令和6年度の進め方等に関する打ち合わせ	不開示	鎌ヶ谷市との打ち合わせ(新鎌ヶ谷駅前土地2、3の土地処分方針について)	
3	4月15日 14:00-15:30	NT事業室	不開示	東京10号線延伸新線跡地について	不開示	鎌ヶ谷市との打ち合わせ(新鎌ヶ谷駅前土地2、3の土地処分について)	
4	4月30日 10:00-11:00	NT事業室	不開示	東京10号線延伸新線跡地について	不開示	鎌ヶ谷市との打ち合わせ(新鎌ヶ谷駅前土地2、3の土地処分について)	
5	5月14日 10:00-11:00	NT事業室	不開示	東京10号線延伸新線跡地について			
6	5月31日 10:00-11:00	NT事業室	不開示	東京10号線延伸新線跡地について	不開示	鎌ヶ谷市との打ち合わせ(新鎌ヶ谷駅前土地2、3の土地処分について)	
7	6月5日 10:00-11:20	NT事業室	不開示	東京10号線延伸新線跡地について	不開示	鎌ヶ谷市との打ち合わせ(新鎌ヶ谷駅前土地2、3の土地処分について)	
8	6月12日 14:00-14:30	NT事業室			不開示	鎌ヶ谷市との打ち合わせ(新鎌ヶ谷駅前土地2、3の土地処分について)	
9	7月11日 10:00-11:20	NT事業室	不開示	東京10号線延伸新線跡地について			
10	8月5日 15:00-16:00	NT事業室	不開示	東京10号線延伸新線跡地について			
11	8月9日 13:00-13:45	NT事業室	不開示	東京10号線延伸新線跡地について			
12	8月20日 16:50-17:10	電話	不開示	東京10号線延伸新線跡地について			
13	8月26日 9:10-9:15	NT事業室	不開示	東京10号線延伸新線跡地について			
14	8月26日 13:00-13:10	NT事業室	不開示	東京10号線延伸新線跡地について			
15	9月9日	鎌ヶ谷市決裁文書	土地利用計画書開示	東京10号線延伸新線用地の取得について(協議)			
16	9月10日 10:00-10:30	NT事業室	不開示	東京10号線延伸新線跡地について			
17	10月9日		不開示	東京10号線延伸新線用地の取得について 県から市への分譲に同意	県からの協議の同意文書		
18	10月11日 10:00-10:10	NT事業室	不開示	東京10号線延伸新線用地の取得に関わる土地譲渡申請書の提出について			
19	10月30日			譲渡人決定及び土地譲渡契約の締結について	土地譲渡契約うかがい		
20	11月15日 ~1/31	鎌ヶ谷市		募集要項の公表			
21	11月29日	鎌ヶ谷市		市から県へ譲渡代金振り込み 8億円			
2025年令和7年							
22	1月20日 ~1/31	鎌ヶ谷市		申込書提出			
23	2月10日	鎌ヶ谷市	1社のみ応募	選定委員会開催			
24	2月17日	鎌ヶ谷市		優先交渉者決定			
25	3月26日	鎌ヶ谷市		売買契約書			
26	5月20日	鎌ヶ谷市		事業者から市への入金確認 8億円			

【資料 20 令和6年8月、知事あてに提出した市民からの要望プラン】

千葉県知事 熊谷俊人 様

経緯

令和6年度の千葉県および鎌ヶ谷市予算書において、新鎌ヶ谷駅南口の県有地2か所（1,900㎡と570㎡）を売却するために、6億9千万円の予算計上がなされています。この用地の売却にあたり千葉県は、「どのような用途で使用するのかわ確認の上、売却を行うか否かを判断する」という予算委員会での答弁がありました。今現在、その決定はなされてはいませんが、市が購入してまで活用したいという用途が何かを、私ども市民は知る手立てがありません。

これら県有地は駅前に位置し、公益性の高い用途に使うことができる貴重な土地です。新鎌ヶ谷駅は千葉県北西部のハブ機能を果たせる重要な位置にあり、海外との経済活動の支援機能が期待でき、千葉県の産業振興に資する北総地域の東京からの入り口に位置する環境にあります。だからこそ下手な使い方をして欲しくないというのが率直な気持ちです。県民の利益に適う用途での使用を追求していただくよう、県と市に鎌ヶ谷市民として要望します。

要望

1. 斜面地を有する1,900㎡は、駅側とイオン側を分断している東武鉄道の上を跨ぐように、人が行き来するだけの用途で幅広く蓋かけをして、イオン側と駅南口をつなぐ公共空間、イベント広場として整備ください。公園PFI制度を使い簡易な商業施設の配置を求めます。南口の人の動線をこの広場によって確保してください。
2. 駅前道路を挟んだ三角地570㎡は、仮称かまがや産業会館として、千葉県全域、国内全域から必要とされる経済活動支援機能が提供できるような産業ビルを設置ください。テナントとしては、老朽化した鎌ヶ谷市商工会館の移転先として、また、市内に不足している会合やパーティ会場として使えるイベントホール、貸し会議室、創業したての企業が安価にそして情報が得られやすい環境でスタートが切れるような事務所スペース等々が配置できる場を作ってください。

令和6年8月30日



【資料 21 令和6年8月、知事あてに提出した市民からの要望プランイメージ図】



▲理想図作成：アート&デザインタッグ台岡会社

3 請求者

住所

氏名(自署)

住所

氏名(自署)

地方自治法第 242 条第 1 項の規定により、別紙事実証明書を添え、必要な措置を請求します。併せて、同法第 252 条の 43 第 1 項の規定により、当該請求に係る監査について、監査委員の監査に代えて個別外部監査契約に基づく監査によることを求めます。

令和 7 年 7 月 30 日

千葉県監査委員様