

2. 前項の不適合が買主の責めに帰すべき事由によるものであるときは、買主は、同項の規定による履行の追完の請求をすることができない。

※※ 鎌ヶ谷市から事業者への譲渡契約より 令和7年3月26日

(契約不適合責任)

第7条 事業者は、本契約締結後、本契約土地に面積の不足その他契約の内容に適合しないことを発見しても、追完請求、売買代金減免若しくは損害賠償請求並びに契約解除をすることができない。

唯一、市と事業者が対等の責任を負う項目は次の2点のみ

(損害賠償)

第16条 市及び事業者は、相手方が本売買契約に定める義務を履行しないため損害を受けた場合には、その賠償を請求できる。

(定めのない事項等)

第21条 本売買契約に定めのない事項又は本売買契約に関し疑義が生じた場合には、市及び事業者は、協議のうえ解決するものとする。

※※※ 参考 千葉県から鎌ヶ谷市への譲渡契約より 令和6年10月30日

(契約不適合責任)

第12条 甲は、本件土地について、第6条第2項に規定する引渡しの日から（なお、第7条の規定により乙が本件土地を使用する場合は、第7条に定める契約を締結し、事前使用を開始した日から）1年以内に通知したものに限って契約不適合責任を負うものとする。ただし、甲は、以下については、契約不適合責任を一切負わないものとする。

- (1) 本件土地の引渡しの日（第7条の規定による契約を締結した場合は、事前使用を開始した日）以後の本件土地の地盤高の変化及び面積の不足
- (2) 第8条に定める土壌に関する「契約不適合」
- (3) 第9条に定める地盤に関する「契約不適合」
- (4) 第10条に定める埋設物に関する「契約不適合」

6 駅前空間デザイン無しのまま土地売却を先行、要因は市の財政ひっ迫。

上位計画と当該土地利用計画の方向性が乖離した要因は、鎌ヶ谷市の財政状況のひっ迫にあると思われる。市の財政状況を判断する代表的な指標として経常収支比率をみる。県内令和5年度決算では鎌ヶ谷市は都市部では33位と最低の98.4%、経常収入では経常的事業を回すのが精いっぱい、新しいことは何もできない状況へとひっ迫している。要因は法人に関わる税収（固定資産税）が極端に低いことにある。

その焦りの結果として、市の価値を決定する駅前という玄関口の公的空間デザインを蔑ろにして、付け焼刃のように企業のオフィスビル、テナントビルに舵を切ったものと理解する。このような場当たりの思い付

き対策では、将来を見通した魅力ある躍動感ある駅前空間を失ってしまう。損失の方が大きい。

令和5年度決算状況（県内各市）

	財政力指数		実質収支比率 %		経常収支比率 %		実質赤字比率 %		連結実質赤字比率 %		実質公債費比率 %		将来負担比率 %	
1	浦安市	1.42	印西市	12.9	印西市	79.5	銚子市	-	銚子市	-	印西市	0.5	市川市	-
2	成田市	1.27	匝瑳市	10.6	浦安市	86.7	市川市	-	市川市	-	柏市	1.1	船橋市	-
3	袖ヶ浦市	1.09	香取市	10.6	東金市	88.9	船橋市	-	船橋市	-	佐倉市	1.7	木更津市	-
4	市川市	1.07	習志野市	9.5	白井市	89.5	館山市	-	館山市	-	松戸市	2.0	野田市	-
5	市原市	1.06	南房総市	9.5	市原市	89.7	木更津市	-	木更津市	-	我孫子市	2.0	佐倉市	-
6	印西市	1.06	四街道市	9.1	流山市	89.8	松戸市	-	松戸市	-	四街道市	2.0	旭市	-
7	君津市	1.00	市原市	8.3	袖ヶ浦市	90.1	野田市	-	野田市	-	市川市	2.1	柏市	-
8	流山市	0.92	大網白里市	8.2	成田市	90.2	茂原市	-	茂原市	-	流山市	2.2	勝浦市	-
9	船橋市	0.92	鎌ヶ谷市	8.1	四街道市	90.5	成田市	-	成田市	-	東金市	3.1	我孫子市	-
10	柏市	0.91	いすみ市	8.0	いすみ市	90.5	佐倉市	-	佐倉市	-	船橋市	3.7	四街道市	-
11	八千代市	0.91	佐倉市	7.1	柏市	90.6	東金市	-	東金市	-	袖ヶ浦市	4.1	印西市	-
12	習志野市	0.89	鴨川市	7.0	香取市	90.8	旭市	-	旭市	-	君津市	4.2	富里市	-
13	佐倉市	0.86	八千代市	6.9	銚子市	92.1	習志野市	-	習志野市	-	野田市	4.3	南房総市	-
14	富津市	0.86	木更津市	6.7	市川市	92.5	柏市	-	柏市	-	木更津市	4.4	山武市	-
15	木更津市	0.84	旭市	6.6	木更津市	92.8	勝浦市	-	勝浦市	-	白井市	4.8	市原市	2.4
16	松戸市	0.84	山武市	6.6	南房総市	93.4	市原市	-	市原市	-	市原市	5.5	八千代市	2.8
17	白井市	0.84	館山市	6.5	野田市	93.5	流山市	-	流山市	-	鎌ヶ谷市	5.6	香取市	5.2
18	野田市	0.80	富津市	6.5	松戸市	93.6	八千代市	-	八千代市	-	山武市	6.1	匝瑳市	5.7
19	茂原市	0.75	君津市	6.4	富津市	93.6	我孫子市	-	我孫子市	-	いすみ市	6.4	袖ヶ浦市	5.9
20	我孫子市	0.74	松戸市	6.3	佐倉市	93.7	鴨川市	-	鴨川市	-	八千代市	6.6	いすみ市	8.1
21	四街道市	0.74	白井市	6.3	君津市	94.1	鎌ヶ谷市	-	鎌ヶ谷市	-	八街市	6.7	松戸市	13.2
22	富里市	0.74	流山市	6.0	旭市	94.5	君津市	-	君津市	-	館山市	6.8	東金市	23.6
23	鎌ヶ谷市	0.72	富里市	5.7	富里市	94.5	富津市	-	富津市	-	富里市	6.8	浦安市	28.5
24	東金市	0.65	柏市	5.6	館山市	94.7	浦安市	-	浦安市	-	勝浦市	7.1	習志野市	30.5
25	八街市	0.62	袖ヶ浦市	5.4	船橋市	94.8	四街道市	-	四街道市	-	匝瑳市	7.3	君津市	30.9
26	銚子市	0.58	成田市	5.1	山武市	94.8	袖ヶ浦市	-	袖ヶ浦市	-	浦安市	7.4	大網白里市	32.7
27	大網白里市	0.58	東金市	4.4	我孫子市	95.3	八街市	-	八街市	-	習志野市	7.6	鎌ヶ谷市	38.0
28	館山市	0.55	八街市	4.3	八千代市	96.6	印西市	-	印西市	-	富津市	7.7	白井市	44.2
29	鴨川市	0.50	市川市	4.2	習志野市	96.9	白井市	-	白井市	-	南房総市	8.9	富津市	45.0
30	香取市	0.50	茂原市	4.1	匝瑳市	97.1	富里市	-	富里市	-	香取市	9.3	八街市	45.2
31	旭市	0.49	浦安市	3.7	茂原市	97.3	南房総市	-	南房総市	-	大網白里市	9.3	流山市	49.2
32	勝浦市	0.47	野田市	3.2	八街市	97.5	匝瑳市	-	匝瑳市	-	鴨川市	9.8	館山市	51.1
33	山武市	0.47	我孫子市	2.8	鎌ヶ谷市	98.4	香取市	-	香取市	-	成田市	9.9	銚子市	65.1
34	匝瑳市	0.46	銚子市	2.4	勝浦市	99.8	山武市	-	山武市	-	旭市	9.9	茂原市	74.6
35	いすみ市	0.41	船橋市	1.1	大網白里市	99.8	いすみ市	-	いすみ市	-	茂原市	11.4	鴨川市	80.1
36	南房総市	0.31	勝浦市	0.8	鴨川市	102.2	大網白里市	-	大網白里市	-	銚子市	13.4	成田市	92.2
	千葉市	0.89	千葉市	1.1	千葉市	98.4	千葉市	-	千葉市	-	千葉市	10.7	千葉市	122.4
	36市平均	0.77	36市平均	6.3	36市平均	93.3	36市平均	-	36市平均	-	36市平均	5.9	36市平均	21.5
	37市平均	0.78	37市平均	6.2	37市平均	93.5	37市平均	-	37市平均	-	37市平均	6.0	37市平均	24.2