

【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】

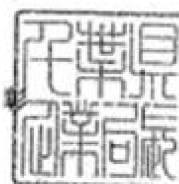


企土調第481号

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。

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、異存がなければ、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	¥801,839,900	
	(うち消費税等	¥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		
納期限	令和 6 年 11 月 29 日		
納入場所	企業局が指定した金融機関（裏面記載）		

消費税等とは、消費税及び地方消費税のことです。

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

債主専用印

(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、随意契約により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

文書分類番号 004-32-0001000		ニュータウン事業室	
簿冊名	旧県営鉄道関係	保存期間	30年
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	公印使用 確認	(案1) (印)
職・氏名	副主査 中川 典明 (印)	電話	0476-29-5320
文書 番号	企土調第 481 号	(開示・不開示の区分)	開示
收受日	年 月 日	不開示理由	
起案日	令和06年10月23日		
決裁日	令和6年10月30日		
施行日	令和6年10月30日 令和6年11月1日		
施行先	鎌ヶ谷市長 芝田 裕美 (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号地等) 外		

(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ることとなった。
【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。