



令和 5 年 3 月 23 日
企業局土地管理部土地事業調整課
TEL 0476-29-5309

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)	・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	・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

売払い等に際し、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アフォーダビリティ住宅等）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

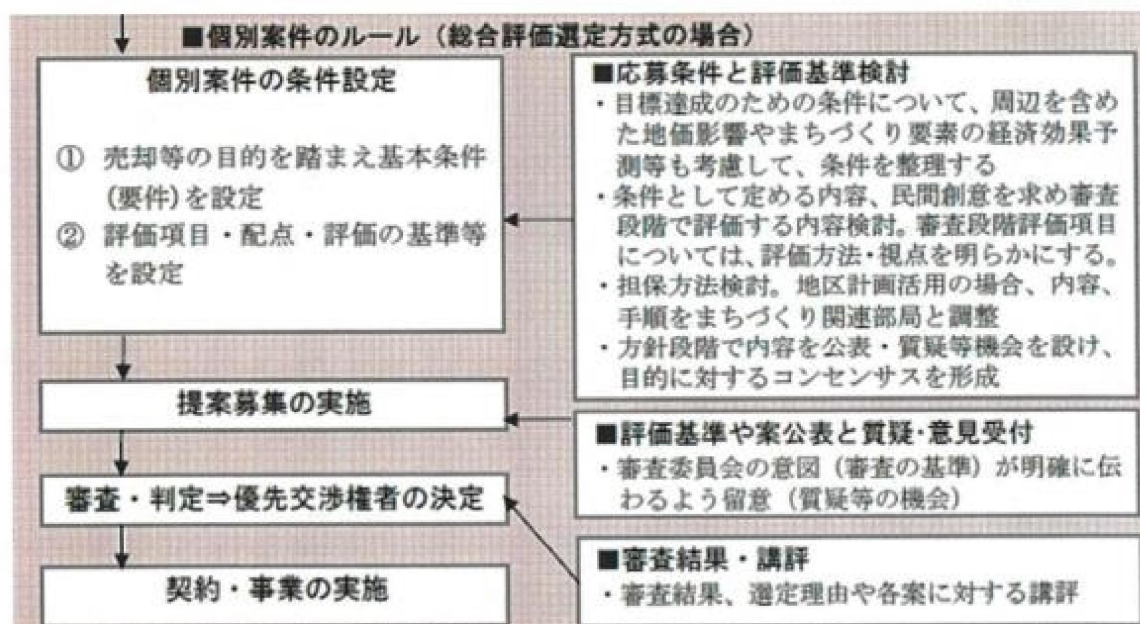
③ 審査項目の結果と評価が基準別に示されず、透明性、公正性が図られていない

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。