

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、税収アップ、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、街路もウォーカ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】

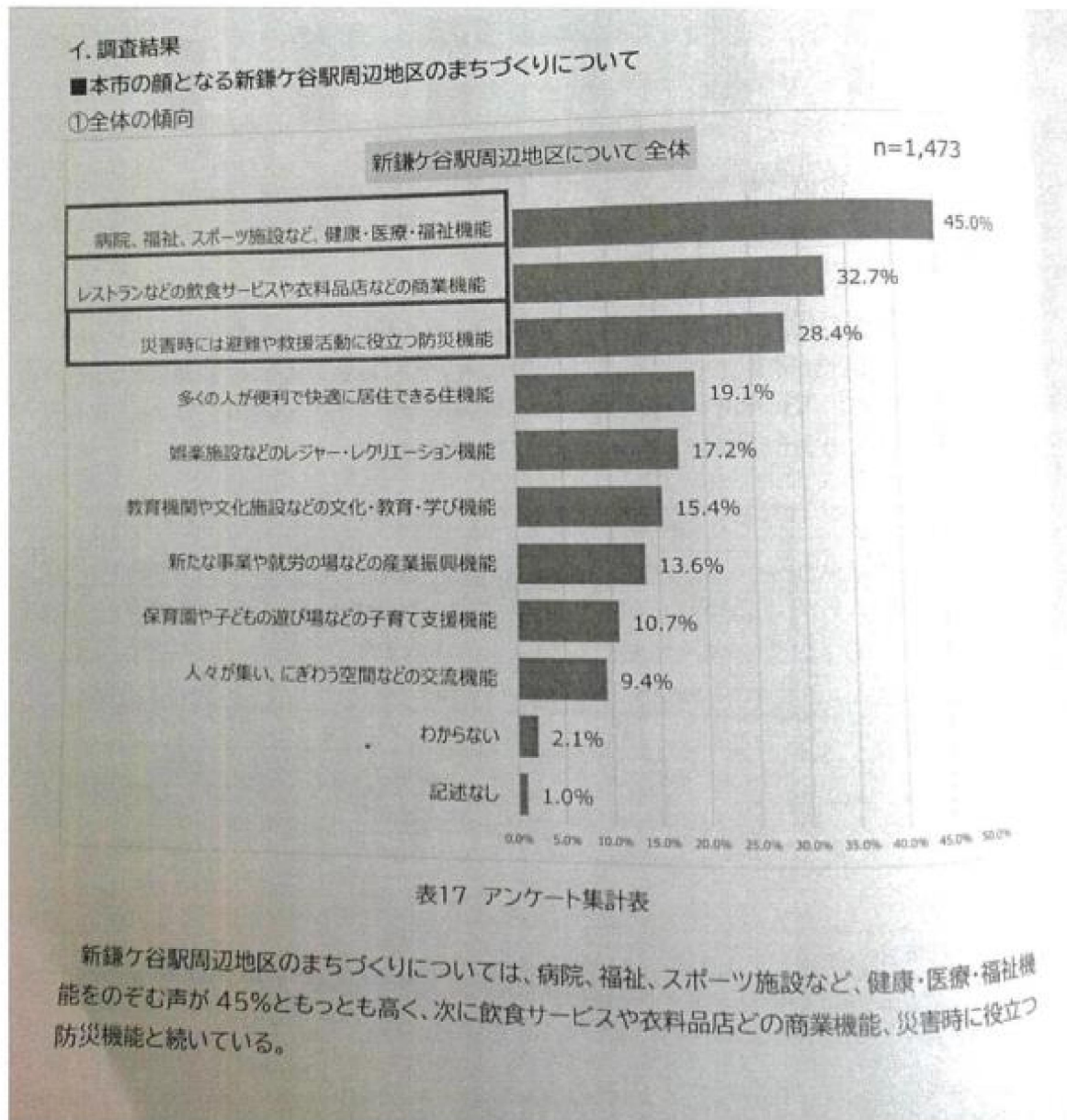
	にぎわいの創出	税収 UP	昼間人口の増加	土地活用の促進	判定
業務機能 (オフィスなど)	商業機能と比べ、市外からの誘引・交流等は期待できないが、就業者によるにぎわいが期待できる	法人市民税、固定資産税、都市計画税などが入るため	多くの就業者が見込める	就業者の増加に伴う飲食店等や住宅の需要増による土地活用を促す可能性あり	①
	○	◎	◎	◎	
商業機能 (飲食店・小売店など)	市内外からの多くの人を集めることが可能	業務機能ほどの税収は期待できないが、固定資産税、都市計画税などが入るため	業務機能ほどの就業者は見込めないが、テナント等で働く就業者の増加が見込める	にぎわいの創出に伴い、周辺の土地活用を促す可能性あり	②
	◎	△	○	◎	
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	直接的な税収増にはつながらない	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】

令和4年/06/17 県への要望書 鎌ヶ谷市	東京10号線延伸線跡地活用要望書 令和4年6月17日		
	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
打ち合わせで使用	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を図ります。	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