

地方自治法施行令では、随意契約ができる条件として9項目を提示し、本件はその2、契約の性質又は目的が競争入札に適しない契約をするとき、に当たるとされ、鎌ケ谷市は企画競争を行うために公開型プロポーザル方式という手法を採用して、売却先を選定した。

— 随意契約の要件（施行令第167条の2第1項） —

- 1 予定価格が普通地方公共団体の規則で定める額を超えない契約をするとき。
- 2 契約の性質又は目的が競争入札に適しない契約をするとき。
- 3 障害者支援施設等で製作された物品を買い入れる契約、障害者支援施設等、シルバー人材センター、母子・父子福祉団体が行う事業に係る役務の提供を受ける契約をするとき。
- 4 地方公共団体の長の認定を受けた者が新商品として生産する物品を買い入れる契約をするとき。
- 5 緊急の必要により競争入札に付することができないとき。
- 6 競争入札に付することが不利と認められるとき。
- 7 時価に比して著しく有利な価格で契約を締結することができる見込みのあるとき。
- 8 競争入札に付し入札者がいないとき、又は再度の入札に付し落札者がいないとき。
- 9 落札者が契約を締結しないとき。

2 必ずしも競争入札が不可能又は著しく困難ではないが、契約の目的、内容に照らしそれに相応する資力、信用、技術、経験等を有する者と契約するということが性質又は目的を達成するために妥当で、地方公共団体の利益の増進につながると判断されるもの

(1) 契約の目的をより効果的かつ効率的に達成するために、主として価格以外の要素（契約の目的物の性能、技術その他の履行の内容又は履行方法等）における競争（コンペ、プロポーザル方式）の企画競争によって契約の相手方を選定する必要があるもの

⇒ 行政計画等の調査・立案、施設設計、システム開発、催事等の業務等

しかし、今回のプロポーザルによって募集したのは、公益施設ではなく、業務施設と商業施設という民間収益事業のための用途を条件とし、応募してきた企業は1社であり、企画競争も価格の競争もなく契約企業が決定した。その結果、企業のオフィスビル、テナントビルという業務施設に対して、県民の財産である約8億円の駅前近接の一等地を8億円という最低価格同額で譲渡することとなった。結果として、千葉県に入るはずの駅前一等地の売却利益はゼロとなった。

2 譲渡利益ゼロ、最低価格での民間への譲渡は適正な時価と言えない

「鎌ケ谷市財務規則(普通財産の売払価格等)」

第226条 普通財産の売払価格及び交換価格は、適正な時価によるものとする。」とあるが、果たして最低価格8億円での譲渡は適正な時価と言えるのか？県はルールに沿って2社のから不動産鑑定価格を取りその平均値を使用し、8億円という鑑定価格で公共団体である鎌ケ谷市に譲渡した。公共団体が使用し、5年

間は第三者への譲渡禁止という原則で譲渡契約を結んだ。市が自ら購入しながら自ら使用しないで、直後に民間に売却するという前提で譲渡するという、鎌ケ谷市が間に入って実行された、今回の異例の所有権移転はどう見ても不自然である。

鎌ケ谷市と相手企業の関係を示す出来事が令和7年6月の鎌ケ谷市議会で垣間見ることとなった。令和7年6月9日の鎌ケ谷市議会一般質問で執行部から副市長が答弁に立ち、「大手企業の責任者から今朝メールをいただいた。あの土地は高低差があり、その解消に4～5億円がかかり、実際の価値は3億円以下であるが、未来の魅力を考え手を挙げたと言われた。手を上げてくれた事業者に感謝している。」と答弁があった。6月11日には関連質問に答え、副市長は、「県が取った鑑定価格に基づいて市は取得すると協議しており、鑑定価格は適正価格であると考えている。周辺の取引価格も同様の価格で推移している。」「賑わい創出、活気あるれる市街地形成の一助としたいとして、手を上げていただいた事業者の方には心から感謝している。」と述べた。

鎌ケ谷市の副市長が相手企業の責任者と売却した土地の価格について、3億円以下の価値であるとの事業者側の評価をめぐるやり取りをしたということ自体が、市と相手企業との関係が一線を越えているというように推測できる。公募選定委員7名中5名は市の幹部職員であった。応募は一社であった。企画競争も価格競争もなく、事業者から提案された最低価格同額で譲渡した。この公募型プロポーザルが特定事業者への売却を前提に周到に準備され、実行されたのではないかという疑念が生じる。

3、駅前近接の一等地に企業オフィスの誘致は上位計画からして適正な土地利用とは言えない

24年間に新鎌ケ谷地区59haの区画整理が完成し、地区計画を決定した。千葉県北西部を代表する広域交流拠点、個性豊かで魅力と活気にあふれた駅前地区の形成を図るとしている。さらに、令和3年策定の駅西側土地利用構想、令和5年策定の鎌ケ谷市都市計画マスタープラン他では、《新鎌ケ谷駅周辺は商業・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、令和6年9月策定の土地利用計画書は上位計画および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、税收アップ、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。

なぜこのような急激な方針転換を行ったのか？これには鎌ケ谷市のひっ迫した財政状況が影響していると考えられる。この話題は後述する。

4、南北駅前ロータリーをつなぐ公有地のど真ん中を分断する民地は駅前空間デザインの障害

今回の駅前区画1の民間への売却は、取り返しのつかない損失を鎌ケ谷市に与えるため、何としてもこの駅近接の位置への業務施設設置は取りやめるべきである。

街の玄関口空間デザインを著しく損なうことは明確である。市民が希望している大規模災害時の避難の避難救援活動にも大きな障壁となる。幅6メートル既設人道橋一本で南口の回遊性が向上するなどあり得ない説明をしているが実際人の流れを妨げ危険である。そのそもこの区画1は南北ロータリーを平面でつなぐ公有地のど真ん中に位置し、この場所の真ん中を民地に売却しなぜわざわざ業務オフィスをつくらねばならないのか、県も市も冷静に考え直すべきである。駅周辺デザインを描かずして急遽土地を購入して売却するなど公益に反する行為である。