

鷺沼地区 まちづくり ニュース

第7号
2025.9

発 行：習志野市鷺沼土地区画整理組合

事務局：業務代行者 竹中土木・野村不動産共同企業体

(〒275-0016 習志野市津田沼 5 丁目 14 番 24 号 旧保健会館 3 階 ☎047-455-3542)

日頃より、本組合の活動にご理解とご協力をいただき、誠にありがとうございます。

今回のニュースでは、事業計画第1回変更認可・公告および第5回総代会の開催概要のご報告とともに、仮換地指定を受けての今後について、新しいまちづくりに向けたアンケート調査の結果、工事に関するご案内（工事進捗状況）をお知らせいたします。

事業計画第1回変更認可・公告の報告

前回のまちづくりニュースでは、令和7年6月6日（金）付で事業計画第1回変更が県の認可を受けたことをご報告いたしました。その後、令和7年6月24日（火）には県報で公告されたことをご報告いたします。

習志野市鷺沼土地区画整理組合 第5回総代会開催の報告

本組合は、令和7年8月30日（土）に第5回総代会を開催し、総代24名の出席（20名が本人出席、4名が書面出席）のもと、滞りなく終了致しました。

また、これまで組合の運営にご尽力いただいた総代の1名が、7月8日にお亡くなりになりました。心より哀悼の意を表しますとともに、故人のご功績に深く感謝申し上げます。

なお、定款上の総代定員は25名ですが、今後は24名体制で事業を進めてまいります※。皆様のご理解とご協力をお願い申し上げます。（※組合員の総数の1/10を下らない範囲内であるため）

<第5回総代会 開催概要>

開 催 日：令和7年8月30日（土）10:00～

会 場：千葉みらい農業協同組合 習志野支店 2F 会議室

出席者数：24名（当日出席20名、書面出席4名）

報告事項：第1号報告 第5回総代会までの
経過報告について

承認事項：第1号承認 令和6年度事業報告書、
収支決算書及び財産目録について

議決事項：第1号議案 土地評価基準の変更について

第2号議案 仮換地の第2回指定について

第3号議案 保留地の第2回決定について

説明事項：第1号説明 鷺沼地区の新しいまちづくりに向けたアンケート調査結果と
今後の方針について



第5回総代会の様子

※承認事項 第1号承認については、議長を除く全員賛成で原案どおり承認され、議決事項 第1号～第3号議案については、議長を除く全員賛成で原案どおり可決されました。

特に質問等はなく、スムーズに会議が終了致しました。

総代の皆様におかれましては、慎重なご審議ありがとうございました。

仮換地指定を受けての今後について

令和7年8月30日（土）の第5回総代会にて仮換地の第2回指定が可決されたことにより、地区内全域で仮換地が指定されたこととなりました。

それを受けて、今後、本格的に工事が進むにあたり、地権者皆さまの土地に関連する事項として、（１）仮換地指定後の流れ、（２）供給処理施設の設置、（３）共同売却・共同賃貸街区へ換地される方向けの説明会、（４）本事業に関わる土地や資産活用等に関する相談 についてご案内します。

（１）仮換地指定後の流れ

令和7年8月30日（土）

第2回 仮換地指定（第5回総代会にて可決）

仮換地指定とは、道路等の公共施設の整備を行い、土地の区画を変更するため、現在の土地（従前地）に代えて、将来新たに使用する事のできる土地（仮換地）を指定することです。

令和7年9月17日（水）

第2回 仮換地指定通知書の発送（配達証明郵便）

仮換地指定通知書には、仮換地の指定に伴い、仮換地の位置・地積、効力発生の日が記載されています。

令和7年9月25日（木）

第2回 仮換地指定の効力発生の日

土地区画整理法では、仮換地指定の効力発生の日から“現在の土地（従前地）について使用又は収益することができない”と規定されています。

しかし、現在、住居などで使用されている方は、組合からご連絡するまで、現在の土地（従前地）をそのまま使用いただくことになります。

令和7年9月以降順次

道路等の公共施設整備・宅地造成の実施

今後、道路工事や上下水道、ガス、電気・通信などのライフライン整備、宅地造成を進めていきます。

※起工承諾書をご提出いただいた方の土地につきましては、既に一部工事を進めております。

宅地造成完了したエリアから順次

仮換地の使用収益開始日を通知

仮換地周辺の整備が完了すると、使用収益開始通知書を発送いたします。

この通知書に記載の使用収益開始日から仮換地を使用することができるようになります。

(2) 供給処理施設の設置について

1) 確認書の取り交わしについて

仮換地指定後は、地権者の皆さまと組合との間で、仮換地分割・供給処理施設に関する確認書を取り交わします。この手続きは、年度内を目途に工事着手順序に従い、順次進めてまいります。

この確認書は、事前に提出いただいた聞き取り調査票に基づき、仮換地の宅地造成計画について記載したものであり、これをもとに宅地造成や供給処理施設の設置をします。

2) ガス供給について

ガスの供給を希望される場合、ガス引込み費用は個人負担となります。

(※(参考) 令和7年度単価(税抜き) Φ30mm : 11,620 円、Φ50mm : 17,130 円
なお、施工年度単価での請求となります。)

但し、区域内に居住されガスを使用中の方は移転補償費に含めてお支払い致します。

3) その他、個人負担について

ガス・上水道の引込みについて、組合標準規格以外の供給処理施設を設置する場合、差額については個人負担となります。

また、上水道は「計画一日最大供給量が 5 m³以上の建築を行う場合」および「1,000 m³以上の土地に供給を受ける場合」は、供給を受けるものごとに開発負担金(650 円/m³ 税抜き※)を納付いただきます。※令和7年度時点の単価であり、今後変動の可能性があります。

設置後に変更が生じた場合、やり直し費用については個人負担となります。

4) 生産緑地における供給処理施設の設置について(汚水、雨水、水道、ガス、電気・通信)

<設置方針>

一団の生産緑地につき、所有者単位に1箇所の供給処理施設を設置することができる。

ただし、地権者から増設要望があった場合で、下記条件に当てはまる場合は増設できるものとする。

①一団の生産緑地であるが、造成工事により高低差が生じ数個の画地高に分割されるときは、その分割された区域毎に1箇所

②生産緑地要件が300 m²以上であることから、1箇所/300 m²を超えない箇所数

なお、生産緑地については、雨水浸透処理施設は市管理桝までの設置となるため、将来の宅地利用の際に雨水浸透処理施設を設置する旨の『覚書』を取り交わします。

(3) 共同売却・共同賃貸街区へ換地される方向けの説明会について

共同売却(等価交換を含む)および共同賃貸へ仮換地指定を受けた方に対する説明会を年内に開催いたします。詳細については、改めてご連絡させていただく予定です。

（４）本事業に係る土地の相続や権利、資産活用等に関する相談のご案内

当組合は、(株)日本資産総研および税理士法人税務総合事務所と相談顧問の業務委託契約をしているため、地権者の皆様の中で、「本事業の土地等の相続評価、権利異動に対する助言」や「資産活用等に関する相談・助言」が必要な方は、組合にご相談ください。

新しいまちづくりに向けたアンケート調査結果

鷺沼地区の新しいまちづくりに向けたアンケート調査にご協力いただきまして、誠にありがとうございました。詳細につきましては同封の別紙をご覧ください。

<アンケート調査結果 概要>

実施期間：令和 7 年 5 月 28 日（水）～令和 7 年 6 月 30 日（月）

結 果：【回答数】地権者 88 件（送付数に対する回答率：88／257＝約 34%）
インターネット 212 件（アクセス数 8,490 件）

内 容：①公園について、②複合商業施設について、
③町名変更について（町名変更の可否、町名案に対する評価）

実施経過：5 月 28 日(水)…新しいまちづくりに向けたアンケートを全地権者に発送
6 月 1 日(日)…組合ホームページからインターネットアンケート受付開始
6 月 30 日(月)…アンケート回答締切

工事に関するお知らせ（工事進捗状況）

令和 7 年 9 月末時点の工事の進捗状況は、下記写真のとおりです。

また、組合 HP では、月 1 回程度の頻度で工事進捗状況を更新しておりますので、合わせてご参照ください。＜ 組合 HP：<https://www.saginuma-kukakuseiri.com/> ＞

<工事の進捗状況写真（ドローン撮影写真）>



令和 7 年 9 月 25 日撮影