

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、共同換地地権者向け説明会および地権者向け説明会の開催概要のご報告とともに、補助金要望活動、保留地売買予約契約締結、町名変更活動、工事進捗・令和8年度工事予定に関するご案内をお知らせいたします。

共同換地地権者向け説明会開催の報告

令和7年12月6日（土）に開催した共同換地地権者向け説明会では、第5回総代会において第2回の仮換地が指定された状況を踏まえて、共同売却・等価交換・優先分譲については各街区のスケジュールや共同売却先・等価交換先の選定方法等に関する説明、共同賃貸についてはイオンタウン（株）との契約形態・賃貸借条件や今後の流れ等に関する説明を行いました。

＜地権者向け説明会 開催概要＞

開催日：令和7年12月6日（土）

（イ）共同売却（等価交換を含む）に向けた今後の取り組みについて

午前の部 9:30～(33名出席)、午後の部 15:00～(13名出席)

（ロ）共同賃貸に向けた今後の取り組みについて

午前の部 11:00～(22名出席)、午後の部 13:30～(12名出席)

会場：千葉みらい農業協同組合 習志野支店 2F会議室

説明内容（イ）：仮換地指定状況報告、各街区スケジュール、共同売却先・等価交換先選定の進め方、安心で確実な共同事業実現のために、民事信託の検討について

説明内容（ロ）：賃貸借条件、契約の種類・内容、今後の流れ、地権者会について



地権者説明会の様子

＜主な質疑応答＞

【共同売却・等価交換・優先分譲について】

Q. 民事信託にかかる経費はどの程度ですか。

A. 概ね売却金額の1～2%程度を想定しておりますが、今後検討を進めてまいります。

Q. プラウドと等価交換マンションの価格差はいくらですか。

A. 等価交換マンションの事業者は未決定のため、現在は価格差をお示しできる段階ではありません。

【共同賃貸について】

Q. 賃貸の契約主体は地権者会を前提としていますが、他の3案（個人・土地管理法人・民事信託）についてもメリット・デメリットを詳しく説明してほしい。

A. 詳細については、今後の説明会でご説明します。

Q. 地権者会を組成する場合、設立時期はいつ頃ですか。

A. 2026年6月頃の土地賃貸借予約契約の締結を予定しているため、それと同時または、それ以前に設立することとなります。それまでに複数回の説明会を実施する予定です。

その他様々な質問がありましたが、ご理解を深めていただけるよう今後も説明会を重ねてまいりますので、対象地権者の方は是非ともご出席いただきますようお願いいたします。

地権者向け説明会開催の報告

令和7年12月13日（土）に開催した地権者向け説明会では、現状の地区計画の壁面後退区域における工作物設置の制限について一部区域除外の変更を提案させていただき、大多数の方にご賛同いただきました。

また、造成計画基本方針における宅地の高低差処理やインフラ配置の内容変更、現在までの工事進捗状況や令和8年度の工事予定、その他 土地の売買や権利変更の届出等のお願い、街路灯設置計画について説明を行いました。

＜地権者向け説明会 開催概要＞

開催日：令和7年12月13日（土）午前の部 10:00～、午後の部 13:30～

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：午前の部 38名、午後の部 31名

説明内容：(1)「鷺沼地区」地区計画の概要と一部内容変更のご提案
(2)造成計画基本方針の一部変更について
(3)工事進捗報告および令和8年度工事予定について
(4)その他のお願い事項、街路灯設置計画について



地権者説明会の様子

＜主な質疑応答＞

Q. 個人の土地で税金も納めているのに、道路から50cm範囲に工作物を設置できない等、利用制限があるのは、問題ではないですか。

A. ゆとりある街づくりのためこの制限を設定していましたが、ご指摘の点含め課題が多くあり、一部地区を対象に壁面後退区域の工作物設置制限を撤廃する、地区計画変更を要望することとした。

Q. 物価上昇への対応について、理事会としてはどのような方針ですか。

A. 想定を上回る物価上昇が続いているため、機能や品質を確保しつつ、資材のコスト低減も視野にいれ、街なりの景観とのバランスにも配慮しながら、影響を緩和するよう検討を進めています。

Q. 電線地中化の範囲は地区全域ではないのですか。

A. 地区縁辺部では、地区外の既存道路沿いの電柱から電気供給を受けている家屋があるため、そのエリアでは電柱が残る形となります。

その他様々な質問がありましたが、地区計画の一部変更については、午前の部・午後の部ともに出席者の大多数の方より賛同を得ることができました。

町名変更活動の報告

現在、理事会では『新しいまちづくりに向けたアンケート調査結果』を参考として町名変更の検討を進めています。今後、皆様のご賛同を得ながら、令和8年度には町名変更についての請願または陳情を市議会へ提出する予定です。

補助金要望活動の報告

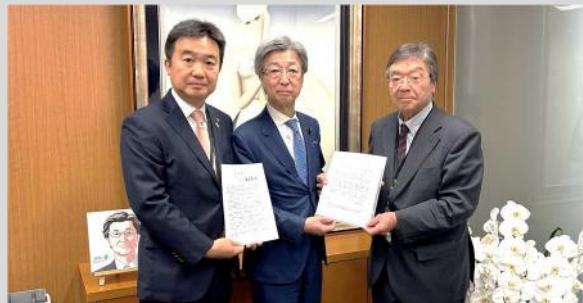
組合事業の財源の一部である国庫補助金等について、令和7年度は予定していた補助金交付額を下回った状況を踏まえ、次年度以降は計画通りの補助金確保に向けて、市や県を通して国に対して要望活動を行っています。

12月1日（月）には、国土交通省・財務省・自民党本部を訪問し、宮本泰介市長とともに組合理事長から上記の要望をしてきました。

＜補助金要望活動の様子＞



小林鷹之政務調査会長への要望



石井準一参院幹事長への要望



酒井庸行国交副大臣への要望



宇波弘貴財務省主計局長への要望

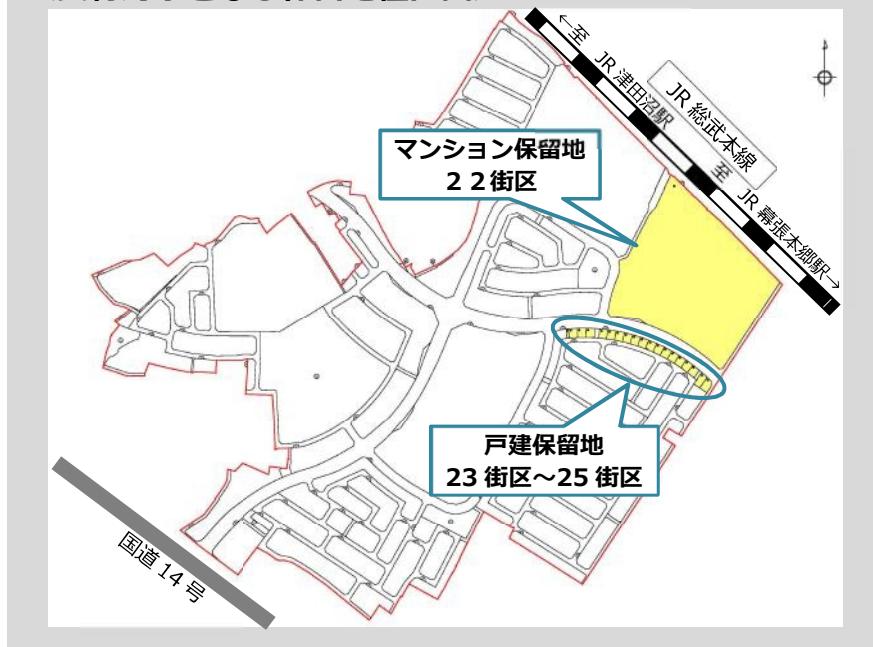
保留地売買予約契約締結の報告

当組合は、業務代行契約に基づき、マンション保留地および戸建保留地について、野村不動産（株）と令和7年11月27日（木）に保留地売買予約契約を締結しました。

契約対象となる保留地は、右図黄色着色箇所のマンション保留地22街区および23街区～25街区の戸建保留地の合計 34,508.68 m²で、売買価額は117億2,755万6千円です。この内、売買予約金として10%が組合に入金されています。

マンション保留地には南北2棟のマンションを計画しており、南側のマンションから建設する予定となっています。

＜契約対象となる保留地位置図＞



工事に関するお知らせ（工事進捗状況、令和8年度工事予定箇所）

これまで下図の着色部分について工事着手しており、令和7年12月時点の工事状況は下記写真的とおりです。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（着手エリア図・ドローン撮影写真）＞



令和8年度は、下図の緑色着色範囲の工事を進めていく予定です。

なお、先行して工事着手してきた地区南側の宅地と区画道路（オレンジ色・ピンク色着色箇所）については、令和8年2月末および令和8年4月末の工事完了を予定しています。

＜令和8年度の工事範囲＞

