

(仮称)木津東地区土地区画整理事業に関する事業協力協定書(案)

木津東地区土地区画整理事業準備組合（以下「甲」という。）と株式会社日本エスコン、MP デベロップメント株式会社、村本建設株式会社奈良本店、株式会社新都市二十一、浅井謙建築研究所株式会社（以下総称して「乙」といい、株式会社日本エスコンを代表者とする。）とは、甲が推進する(仮称)木津東地区土地区画整理事業（以下「本事業」という。）への事業協力に関し、双方協力のもとに進める事業であることをふまえ、次のとおり合意したので、この事業協力協定書（以下「本協定書」という。）を締結する。

(目的)

第1条 本協定書は、本事業を施行することとなる「(仮称) 木津東地区土地区画整理事業組合」（以下「本組合」という。）の設立認可取得及び設立のために、甲の委託に基づき、乙が協力して行う業務（第2条に定める業務（以下「本業務」という。））を遂行するために必要な事項、並びに乙による本業務に要する費用立替及び本組合設立後の保留地取得に関する事項等を定めることを目的とする。

(業務内容)

第2条 甲及び乙は本協定書によって、乙が本組合設立の認可前に次の各号に定める本業務を着手することについて合意し、本組合設立の認可後は本組合と乙が正式に一括業務代行契約を互いに合意のうえ締結するものとする。

- (1) 準備組合の事務局運営
- (2) 補助金、助成金、負担金に係る業務
- (3) 都市計画（地区計画等）に関する業務
- (4) 測量及び調査、設計に関する業務（補償調査、鑑定調査、土質調査、道路等の公共施設の設計、換地に係る検討及び公共施設管理者との協議・調整）
- (5) 土地区画整理事業組合の設立認可取得に向けた事業計画、定款、行政協議、許認可申請に関する業務
- (6) 土地の利活用と企業誘致に関する総合調整
- (7) 準備組合員の事業同意の取得
- (8) 組合設立のための地権者合意への対応業務
- (9) その他本組合設立に必要と認められ、甲及び乙が協議して合意した業務

(地方公共団体の指導)

第3条 甲及び乙は、本事業が行政機関との協議及び指導の下に行われる事業であることを了承

するものとする。

(本業務に要する費用の立替え)

第4条 乙は、本業務に要する費用を合理的な範囲で、乙が立替ることを了承するものとする。ただし、乙による立替金額は273百万円を上限とし、内訳は別紙のとおりとする。

(立替金の清算)

第5条 甲は、甲の責任において、前条により乙が支出した費用（以下「立替金」という。）の返還債務を甲の地位及び権利義務を譲渡する本組合に承継させ、本組合は第1回総会において、立替金を「設立前に要した費用を事業費（保留地処分金）の一部」として提案し、総会の承認を得るものとする。

2. 万一、組合設立に至らなかった場合、乙はそれまでに支出した第4条の費用について、甲に対して請求できないものとする。ただし、甲が本協定に違反したことに起因する場合はこの限りではない。
3. 乙は組合設立に至らなかったことに対する一切の責を負わず、甲は乙に対し損害賠償の請求ができないものとする。ただし、乙が本協定に違反したことに起因する場合はこの限りではない。

(保留地の買取り)

第6条 乙は、本事業の本組合設立の決定後に本事業における保留地全てを認可された事業計画（以下「事業計画」という。）に従い、本組合から買取ることを予定する。ただし、地権者の換地調整に伴う保留地については、本組合と乙が協議の上、本組合が直接処分できるものとする。

2. 乙は、本事業の本組合設立後に仮換地の指定がなされた時点で速やかに本組合と保留地売買契約（以下「売買契約」という。）を締結することを予定する。
 3. 売買契約における保留地の買取り価格は、事業計画に定める額を基本とするが、経済情勢等の理由で地価の変動が生じた場合においては、本組合及び乙との間で協議してその買取り価額を決定するものとする。
- なお、保留地処分金の支払い条件については、甲と乙が協議を行うこととする。
4. 甲及び乙は、本協定書において乙に対して保留地の買取りに関する優先交渉権が付与されるもので、買取りを義務付けるものではなく、本協定書が売買契約の予約契約ではないことを確認する。

(本協定書の承継)

第7条 甲は、本組合が設立された時点で、本協定書における甲の地位、権利義務を本組合に承継させる義務を負うものとする。

2. 甲及び乙は、本組合と乙が互いに承諾することを条件として、乙が本事業の一括業務代行者の役割を担うことを予め了承する。ただし、社会的・経済的情勢、または乙の事業化判断等の理由により、一括業務代行者の役割を担う者について、甲乙間で協議のうえ追

加・変更・削除ができるものとする。

(有効期限)

第8条 本協定書の有効期限は、本協定書締結の日から令和7年3月末日(本組合設立予定日)までとする。ただし、当該期限以前に本業務が完了し、本組合が設立された場合は、甲が本協定書を本組合に承継させる日までとする。

2. 甲及び乙は、前項の本組合設立予定日が遅延すると判断される場合は、別途協議のうえ、甲乙記名押印のある書面にて、本協定書を改訂することができるものとする。
3. 第11条により本協定が解除された場合の有効期限は、当該本協定解除の日までとする。

(権利義務の譲渡制限等)

第9条 甲及び乙は、互いに書面による承諾を得なければ本協定書から生じる権利または義務を、第三者に譲渡することまたは承継させることはできない。ただし、甲が本組合に承継せらる場合はこの限りでない。

(業務報告及び情報開示)

第10条 乙は、甲の求めに対し本業務の進捗状況を明らかにし、必要に応じて協議または報告を行わなければならない。

2. 乙は、甲に対し、甲の保有する情報の中で本業務の遂行に必要と判断するものについて、甲に開示を請求することができる。但し、開示することにより甲及び甲の権利者の権利利益を害するおそれがある情報については開示しないことができる。

(本協定の解除)

第11条 甲及び乙は、本事業の公益性に鑑み、誠意を持って本協定書に定められた事項を履行するものとする。ただし、社会的経済情勢の急激な変化・紛争・天変地異・法令の制定改廃・その他乙の事業化判断等の合理的理由により本事業の遂行が困難と判断される場合、甲乙間で互いに誠意をもって協議を行ったうえ、第8条の有効期限内であっても本協定を解除できるものとする。また、第8条の有効期限内に、本事業の認可及び本組合設立が不調に終わった場合は不調となる見通しとなった場合、もしくは第8条の有効期限内に第12条第1項に規定する承認及び決裁を得られなかった場合甲乙間で互いに誠意をもって協議のうえ本協定を解除できるものとし、互いに損害賠償・補償等の請求をしないものとする。

(確認事項)

第12条 第6条第2項に規定する売買契約、第7条第2項に規定する承諾については、本組合は理事会または総会の承認を受けること、また、乙は社内決裁を要することをそれぞれ確認する。

2. 乙は、本協定において負担する責任及び義務について、甲に対し互いに連帯して保証するものではないことを確認する。

(個人情報の保護及び秘密の保持)

第13条 乙は、本協定書締結後、業務代行予定者としての役割を果たすうえで、知り得た個人情報その他の事項(本協定書の存在及び内容を含む。)を本件以外の目的に使用してはならず、第三者に開示してはならない。この協定書の有効期限終了後も同様とする。ただし、法令及び自主規制機関(東京証券取引所を含む。)の規則に基づき開示する場合、または弁護士・公認会計士・不動産鑑定士等の守秘義務を負う専門家に開示する場合はこの限りではない。

(反社会的勢力の排除)

第14条 甲及び乙は、次に定める者(以下「反社会的勢力」という。)のいずれかに該当することが判明した場合、甲及び乙は、催告を要せず本協定を解除できる。また、この場合甲及び乙は、本協定の解除による損害の賠償を当該反社会的勢力の該当者に請求できる。

- ① 公序良俗に反する団体又はその関係先及び著しく信用に欠けると判断される者
- ② 集団的又は常習的に暴力的行為等を行い、又は行うことを助長する恐れのある団体に属している者及びこれらの者と取引のある者
- ③ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律(平成11年法律第147号。その後の改正を含む。)に基づき処分を受けた団体に属している者又はこれらの者と取引のある者
- ④ 風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律(昭和23年法律第122号。その後の改正を含む。)第2条第1項に定義される風俗営業又は同条第5項に定義される性風俗関連特殊営業を行う者
- ⑤ 組織的な犯罪の处罚及び犯罪収益の規制等に関する法律(平成11年法律第136号。その後の改正を含む。)に定める犯罪収益等隠匿及び犯罪収益等収受を行い又は行っている疑いのある者及びこれらの者と取引のある者
- ⑥ 貸金業法(昭和58年法律第32号。その後の改正を含む。)第24条第3項に定義される取立て制限者又はこれらに類する者
- ⑦ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号。その後の改正を含む。)第2条で定義される暴力団、指定暴力団、指定暴力団連合、暴力団員若しくはこれらの関係者
- ⑧ 人を威圧し、又はその私生活若しくは業務の平穏を害するような言動により人を困惑させるおそれのある者
- ⑨ 上記①から⑧までのいずれかに該当する者を親会社その他関連会社として有する法人
- ⑩ その他これらに類する団体に属している者及びこれらの者と取引のある者

(規定外事項)

第15条 本協定書に定めのない事項または本協定書の解釈に疑義の生じた事項の存するときは、民法、その他関係法令に基づき、また法令のないときは、甲乙協議のうえ、解決を図るものとする。

本協定書締結の証として、本書を6通作成し、甲乙記名押印のうえ、各自1通を保有する。

令和5年 月 日

甲 京都府木津川市木津南垣外110番地9
木津東地区土地区画整理準備組合
理事長 駒谷 憲美

乙 代表者
東京都港区虎ノ門二丁目10番4号
株式会社日本エスコン
代表取締役社長 伊藤 貴俊

構成員
東京都千代田区有楽町一丁目2番2号
MP デベロップメント株式会社
代表取締役社長 富士木 哲嗣

構成員
奈良県北葛城郡広陵町大字平尾11番地の1
村本建設株式会社 奈良本店
常務執行役員本店長 南條 秀和

構成員
奈良県奈良市二条大路南一丁目2番7号
株式会社新都市二十一
代表取締役 榮長 文之助

構成員
東京都千代田区有楽町一丁目2番2号
浅井謙建築研究所株式会社
代表取締役社長 浅井 謙史

別紙

組合設立認可のために実施する業務

単位：千円（税込み）

業務内容	予定業務金額
調査設計業務	
開発基本計画、基本設計等	11,000
他法令主管部・公共施設管理者協議、補助金・助成金に関する協議、都市計画及び事業計画等の関係機関との事前協議用計画設計等図書作成及び協議、事業計画書(案)並びに定款(案)	113,000
計	124,000
地権者説明及び準備組合(又は組合)事務局業務	
準備組合員(又は組合員)への全体説明及び個別説明、土地の利活用等に関する勉強会、各種地権者協議資料作成、組合設立認可申請(案)、組合総会・役員会等資料、事務局運営業務(事務局設置含む)等	55,000
計	55,000
測量・換地業務	
地区界測量（世界測地系）・基準点・境界確認・公共用地測量、基準地籍等	78,000
権利調査・不突合調査、土地評価、換地設計	16,000
計	94,000
合計	273,000