

三島駅南口東街区第一種市街地再開発事業に関する事業協力協定書

三島駅南口東街区市街地再開発準備組合（以下「甲」という。）と事業協力者（ミサワホーム株式会社、株式会社ミサワホーム静岡、東レ建設株式会社、野村不動産株式会社、三菱地所レジデンス株式会社及び株式会社アール・アイ・エーをいう。以下「乙」という。）とは、三島駅南口東街区再開発事業包括協定（平成30年8月28日締結。以下「包括協定」という。）第2条第2項に基づき、次のとおり協定（以下「本協定」という。）を締結する。

（目的）

第1条 本協定は、包括協定第2条第2項に規定する第一種市街地再開発事業（以下「本事業」という。）における都市再開発法（昭和44年法律第38号。以下「法」という。）第11条第1項の規定に基づく組合（以下「本組合」という。）を早期に設立するため、乙の本事業推進に係る協力の内容、条件等について定めることにより、甲乙が互いに連携し、信義に従い本事業を円滑に推進することを目的とする。

（事業協力内容等）

第2条 甲及び乙は、三島駅南口東街区再開発事業事業協力者の募集開始から選定審査会による審査完了までの間において乙が提出した提案書、質疑書及び追加提出資料（以下「提案書等」という。）をもとに協議の上、包括協定第2条第1項に基づく対象区域内に、本事業を施行する地区を指定するものとする。

- 2 乙は、提案書等をもとに、甲の要請に基づき本事業の進捗に応じて必要な人員を甲に派遣し、甲の事務局の運営に協力するものとする。
- 3 乙は、都市計画決定及び本組合設立に当たり甲が必要とする次に掲げる費用を立て替えるものとし、当該費用の立替えに当たっては、その立替金額、清算方法等を定めた覚書を甲と協議の上、取り交わすものとする。ただし、乙は甲に当該費用に係る担保の提供を求めないものとする。

- (1) 各種調査設計計画費用
- (2) 各種業務委託費用
- (3) 事務局運営費用
- (4) その他本事業推進のために必要な費用

- 4 乙が立て替えた費用は、本組合が設立された時点で本組合の会計に組み入れるものとし、本組合は自らによる資金調達が可能になった日以後、乙の指定する期日までに当該費用を一括して乙に返済するものとする。ただし、この立替金は本事業の参加組合員となることを目的とした乙の事業協力の一部

であるため当該費用には利息を付さないものとする。

5 乙は、関係権利者の合意形成が円滑に行われるよう、次に掲げる事項に関しては誠意をもって甲に協力するものとする。

- (1) 仮住居、仮店舗、地区外転出者の代替資産等のあっせん、協力等
- (2) テナント誘致についての相談及び支援
- (3) その他関係権利者の合意形成を図る上で必要な事項

6 乙は、本組合設立が早期かつ円滑に実現できるよう、提案書等をもとに、次に掲げる事項に留意し、甲と協議の上、施設計画及び事業計画の立案に誠意をもって協力するものとする。ただし、甲が当該計画を決定するものとする。

- (1) 乙は、権利者が権利床を取得する場合について、提案書等に記載された権利変換率を基準として調整する。ただし、甲及び乙は、当該権利変換率は、権利者が敷地南側の板状棟（住宅・商業）に権利変換した場合の平均権利変換率であることを確認しているものとする。
- (2) 乙は、権利者の意向及び生活再建等を考慮し、権利変換率等の経済条件について更なる向上に努めること。
- (3) 乙は、本事業における三島市が取得する予定の駐車場について、法第72条第1項の規定に基づく権利変換計画の認可を受けられるよう、床価格を設定すること。
- (4) 乙は、乙が取得する予定の保留床以外に保留床が発生する場合には、その処分についてあっせん、協力等を行うこと。
- (5) 乙は、本事業に関連する包括協定第2条第3項に規定する事業用定期借地事業を包括して、当該計画を立案するものとする。

7 前各項に規定するもののほか、乙は、次に掲げる業務等に協力、又は技術的な支援を行うものとする。

- (1) 本事業推進に係る全体調整
- (2) 行程管理並びに外部コンサルタントへの指導及び助言
- (3) 関係機関協議
- (4) その他本事業推進に必要な業務等

8 甲及び乙は、自己の保有する本事業に関する情報を本協定の締結後速やかに、可能な限りそれぞれの相手方に開示し、情報の共有に努めるものとする。

（本組合への承継）

第3条 甲は、本組合が設立された場合は、本協定に関連して生じた甲の一切の

権利義務を本組合に承継するものとする。

(参加組合員)

第4条 甲は、乙のうち株式会社アール・アイ・エーを除く5者を本事業における法第21条に規定する参加組合員の予定者とし、当該5者が参加組合員となるに当たっては、甲と乙とは、保留床取得等に関して別に協定を締結するものとする。

(本協定の有効期間)

第5条 本協定の有効期間は、本協定の締結の日から第3条の規定に基づき本協定に関連して生じた甲の一切の権利義務を本組合に承継したとき又は包括協定第6条第2項若しくは第10条の規定に基づき包括協定が解除されたときまでとする。

(本協定の解除)

第6条 甲及び乙は、本協定を一方的に解除することができないものとする。

2 甲及び乙の責めに帰さない社会経済情勢の変化や天災地変、法令の制定改廃、その他やむを得ない事情により、甲及び乙が本事業の遂行が困難であると判断した場合は、甲乙が協議し、かつ合意した上、本協定を解除することができる。

3 前項の規定に基づき本協定が解除された場合は、甲及び乙は、本協定の解除時点までにそれぞれが本事業に関して支出した費用は各自の負担とすること及び相互に債権債務関係の生じないことを確認するものとする。

但し、乙が立替えた費用の債権債務の取扱いを甲及び乙は、別途協議し定めるものとする。この場合において、甲の組合員は返済義務を負わないものとする。

4 甲が乙の負担金又は立替金により外部コンサルタント等に発注した業務に係る成果品は、甲及び乙に帰属するものとする。

5 甲又は乙は、本協定に違反した相手方に対して、期限を定めて是正するように催告できる。これに対し、期間内に是正がなされないときは、本協定を解除することができる。

6 甲又は乙は、本協定に違反した相手方に対して、損害賠償を請求することができる。

(権利譲渡の禁止)

第7条 甲及び乙は、本協定に関連して生じる権利義務を第三者に譲渡し、若しくは引き受けさせ又は担保に供することができない。ただし、相手方から書面により承諾を得た場合はこの限りでない。

(守秘義務)

第8条 甲及び乙は、本事業に関し知り得た相手方の機密情報及び関係権利者の個人情報（その関係会社及びその法律事務等を取り扱うことについて契約をしている弁護士、税理士等を除く。）を開示し、又は漏洩してはならない。本協定が解除された後も同様とする。

（暴力団等でないことの表明等）

第9条 甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、本協定の締結の日から本協定の有効期間の満了の日までの間、次に掲げる事項を表明し、及び保証する。

- (1) 自らが暴力団、暴力団関係団体、いわゆる総会屋その他の反社会的勢力又はその構成員（以下「暴力団等」という。）ではないこと。
- (2) 自らの役員若しくはこれと実質的に同等の支配力を有すると認められる社員、債権者又は株主等の出資者が暴力団等ではないこと。
- (3) 甲又は乙が、本協定に基づく業務遂行のため第三者を利用する場合には、当該第三者が暴力団等ではないこと。

（暴力的犯罪行為等の排除）

第10条 甲若しくは乙について前条第1号及び第2号の規定に反する事実が判明したとき又は甲若しくは乙が自ら若しくは第三者を利用して次の各号のいずれかに該当する行為をしたと認められるときは、相手方は、何らの通知催告を要せず本協定を解除することができる。

但し、前条第3号の規定に反する事実が判明した場合においては、当該第三者との関係を速やかに解消することを要求したにもかかわらず、相当期間内に関係が解消されたことの証明がない場合に限り、本協定を解除することができる。

- (1) 傷害、脅迫、恐喝、器物破損、拳銃不法所持等の暴力的犯罪行為
- (2) 相手方に対する暴力団等の威力を背景にした態度、言動等
- (3) 相手方の業務を妨害し、又は妨害するおそれのある行為
- (4) 相手方の名誉、信用等を毀損し、又は毀損するおそれのある行為

2 前項の規定により本協定を解除された者は、本協定の解除により生じる損害について、相手方に一切の賠償を請求することができないものとし、当該相手方は、本協定の解除により生じる損害について、当該本協定を解除された者に賠償を請求することができるものとする。

（規定外事項）

第11条 本協定に定めのない事項又は本協定についての疑義が生じた場合、甲及び乙は誠意をもって協議し解決するものとする。

（合意管轄）

第 12 条 本協定に関する訴訟については、本事業の対象地を管轄する裁判所を第 1 審の専属的合意管轄裁判所とする。

以上、本協定締結の証として本書 7 通を作成し、甲及び乙である 6 者それぞれ記名押印の上、各自 1 通を保有するものとする。

平成 30 年 8 月 28 日

甲 静岡県三島市北田町 4 番 4 7 号
三島駅南口東街区市街地再開発準備組合
理事長 井上 裕幸

乙 事業協力者
(代表企業) 東京都新宿区西新宿二丁目 4 番 1 号
ミサワホーム株式会社
代表取締役社長執行役員 磯貝 匡志

静岡県静岡市駿河区手越 367 番地
株式会社ミサワホーム静岡
代表取締役社長執行役員 榎本 裕二

大阪府大阪市北区中之島三丁目 3 番 3 号
東レ建設株式会社
代表取締役社長 富山 元行

東京都新宿区西新宿 1 丁目 26 番 2 号
野村不動産株式会社
代表取締役社長 宮嶋 誠一

東京都千代田区大手町 1 丁目 6 番 1 号
三菱地所レジデンス株式会社
取締役社長 脇 英美

東京都港区港南二丁目 12 番 26 号
株式会社アール・アイ・エー
代表取締役社長 岩永 裕人