

事業協定書

平成23年3月

鳥 取 市
田 中 工 業 株 式 会 社
株 式 会 社 本 間 設 計 事 務 所
有 限 会 社 木 下 建 築 研 究 所

事業協定書

(事
第5
合

(そ
第6
上

本

委任者 鳥取市 (以下「甲」という。) は、受任者 まちムラの会 (田中工業株式会社 外2社) (以下「乙」という。) に対し、甲が所有する別紙事業計画の表示記載の土地 (以下「本件土地」という。) について、将来甲と第三者間で借地借家法第22条及び同24条に基づくスケルトン型定期借地権 (以下「スケルトン定借」という。) の設定契約 (以下「本件契約」という。) を締結するための事業を委任することで、以下の通り合意したので、次のとおり事業協定を締結する。

(目的)

第1条 乙は甲のために、本件土地上に別紙事業計画に基づいて、本件契約を締結するための事業を行うことを目的とする。

(スケルトン定借の内容)

第2条 甲と第三者の間で将来設定されるスケルトン定借の概要は次の通りである。

但し、甲乙双方の合意により当該内容を変更できるものとする。

(1) 設定契約 甲と第三者は本件土地に本件契約を締結する。

(2) 契約期間 50年 (契約の始期は本件契約により定める)。但し、原則として建物譲渡特約付き。

(3) 使用目的 別紙事業計画に基づき本件契約で定める、スケルトン定借の借地人による建物の所有

(4) 賃料 別紙事業計画に基づき、本件契約で定めるものとする。

(5) その他 定期借地権設定契約書の作成にあたり、原則として、スケルトン定借普及センターが提供する約款に従うものとする。

(費用の負担)

第3条 乙は本件契約を設定するための事業を行なうこととする。その費用については、原則乙の負担とする。

2 乙の責めに帰すべき事情、あるいは甲乙いずれの責めにも帰す事のできない事情により、本件土地本件契約の締結に到らなかった場合、乙がすでに実施した、事業に要した費用はすべて乙の負担とする。

3 甲側の故意又は過失に帰すべき事情により、本件契約の締結に到らなかった場合、乙がすでに実施した事業に要した費用は、すべて甲の負担とする。

(有効期間)

第4条 本事業協定書の有効期限は平成23年9月25日までとする。但し、同日よりも本件契約の締結日が早く到来した場合は、当該締結日までとする。なお、甲乙双方の合意に基づき、更新することができるものとする。

(事業計画の内容変更)

第5条 別紙事業計画に定める内容は、コンセプトを変えない範囲で、甲乙双方の合意により、居住ニーズに合わせて変更できるものとする。

(その他)

第6条 本事業協定書に定めのない事項及び疑義のある事項については、甲乙協議の上定める。

本事業協定を証するため、本書2通作成し、甲乙記名押印の上、各1通を保有する。

平成23年 3月25日

委任者(甲) 鳥取市尚徳町116

鳥取市

鳥取市長

竹内 功

受任者(乙) まちムラの会

代表事業者 住 所 鳥取市秋里1247

商号又は名称 田中工業株式会社

代表者氏名 代表取締役社長

聲高 昌可



構成員 住 所 鳥取市瓦町468番地

商号又は名称 株式会社本間設計事務所

代表者氏名 代表取締役

本間 和夫



構成員 住 所 鳥取市大覚寺94-78

商号又は名称 有限会社 木下建築研究所

代表者氏名 代表取締役

木下 正昭



この報告は、本会の調査結果に基づき、関係各機関に提出し、必要に応じて公表するものとする。また、関係各機関の調査結果も、必要に応じて公表するものとする。

昭和二十一年三月三日

〇一〇（伊勢湾市）（甲）

市会

水内水

市会

〇一〇（伊勢湾市）（乙）

〇一〇（伊勢湾市）（乙）

〇一〇（伊勢湾市）（乙）

下呂温泉

〇一〇（伊勢湾市）（乙）

〇一〇（伊勢湾市）（乙）

〇一〇（伊勢湾市）（乙）

大味園

〇一〇（伊勢湾市）（乙）

〇一〇（伊勢湾市）（乙）

〇一〇（伊勢湾市）（乙）

五平

〇一〇（伊勢湾市）（乙）

(別紙)

事業計画

【設計コンセプト】

6戸の住まいは、陽だまりの道を囲む形につながります。

一人ひとりの暮らしを大切にした ふれあいと遊びの空間は、木かげの家や、野菜畑、大きなムクの木と一緒にあって、いろいろな楽しみの舞台となります。

住戸は 南東の日差しを受ける様に配置し、棟の高さを抑えた計画で、久松山系の山並みや 景観に配慮します。

また、「光熱費「0」の住まい」、「省エネ、省資源住まい」、

「安全安心、健康な住まい」、「県産材を活かした、地産地消の住まい」に対応できる住宅を 目指します。

【計画概要】

名 称 (仮称) 鳥取西町コーポラティブハウス

所在地 鳥取市西町2丁目410番地の一部

用途地域 近隣商業地域

敷地面積 865.03 m²

事業概要 事業方式 スケルトン定期借地権方式+コーポラティブ方式

募集戸数 6戸 専用住宅

駐車スペース 8台

トランクルーム 6戸

一戸当りの延床面積 80 m² ~ 100 m²程度

分譲価格 一戸当たり 約1800万円~約2300万円程度

地代収入 先払地代・住戸地代・賃料で年間190万円程度

【商品企画】

- ・建物は木造で計画 (県産材利用住宅)
- ・長期優良住宅により、50年間良好な状態で住み続けられる。
- ・フラット35に対応
- ・オール電化住宅及び太陽光発電、エコキュート等にも対応
- ・二世帯住宅でも希望により対応

【想定スケジュール】

- ・H23年4月~ 参加者の募集 (随時、説明会の開催)
- ・ 7月頃 参加者の決定、組合の設立、基本・実施設計着手
- ・ 11月頃 工事着手
- ・H24年6月頃 完成、入居

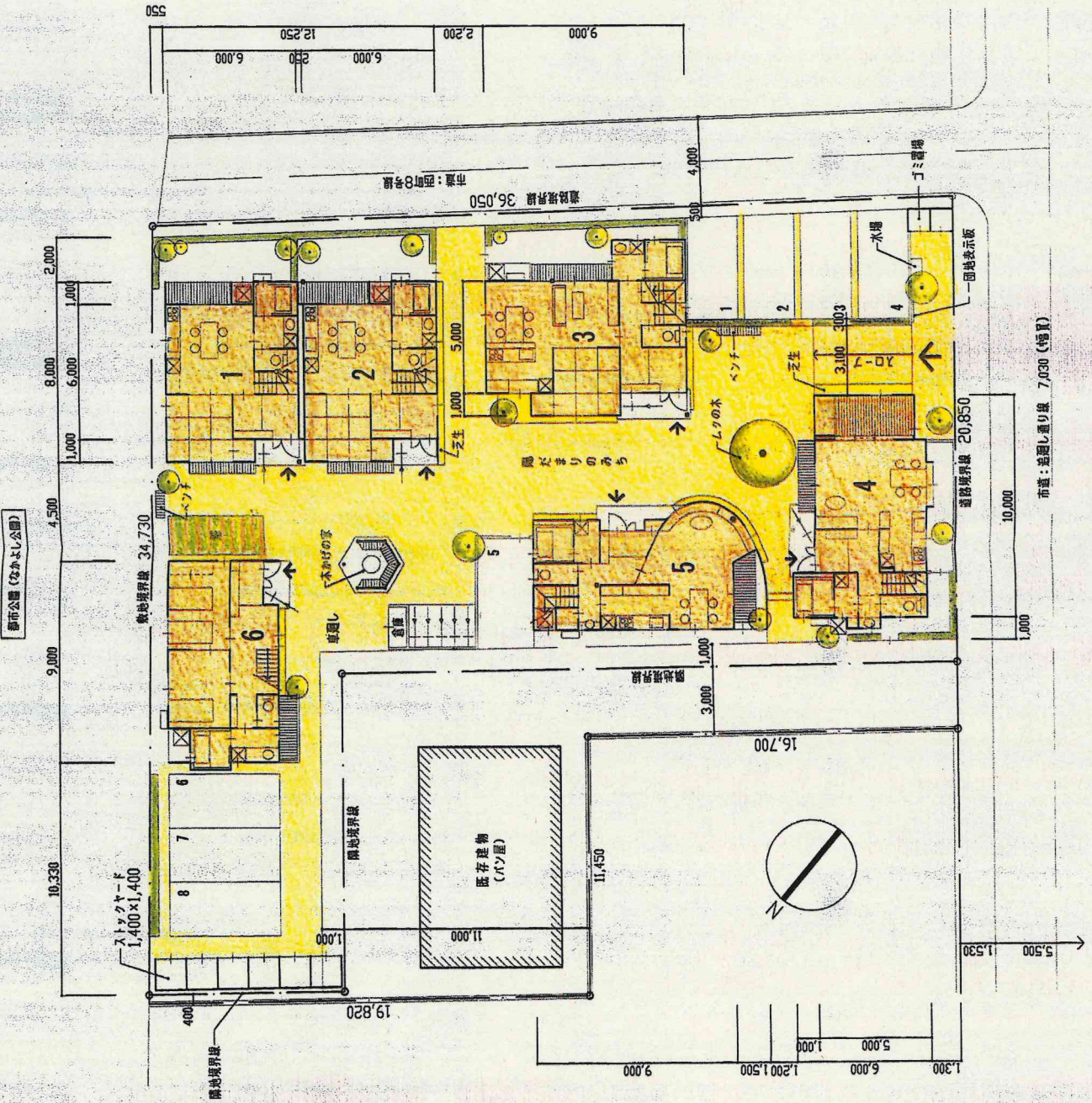
【計画の条件】

設計を行う際は、次の事項について計画に盛り込みます。

- (1) 事業趣旨をふまえた、かつ、周辺との調和及びコミュニティの形成に配慮した鳥取の街なかにふさわしい魅力的な住宅とする。
- (2) 都市計画法、建築基準法などの関係法令に適合する事業とする。
- (3) 分譲住戸に関してはフラット35の融資基準を備えておく。
- (4) 市道西町8号線の道路境界線から当敷地側へ0.5m以上の通路を確保し、市道追廻し通りからなかよし公園まで、誰もが安全に通行できる通路を確保する。なお、市道部分の復旧は市が行うものとする。
- (5) パン屋の借地契約上の境界線から当敷地側へ1.0m以上の通路を確保し、現在のパン屋の進入路(幅員3.0m)と併せて、パン屋の搬出入車両(3トラック)が通行できる通路幅を確保するとともに、搬出入車が回転できるスペースを確保する。なお、この通路は入居者及びパン屋が兼用できるものとする。
- (6) 市道追廻し通りに面する当敷地内に、入居者及び町内の方が利用できのごみ集積場を設置する(入居者負担)。なお管理については、町内会で行うものとする。
- (7) コミュニティ形成を図るため、入居者募集の際は、「入居者は、町内会への加入の用意があること。」を条件としてあげる。また、入居までの期間においても、町内会との交流に心掛ける。
- (8) 当計画敷地内に現在存する倉庫、トイレ及びアスファルト舗装は、市が解体撤去を行うこととする。
- (9) パン屋の敷地内のアスファルト舗装は、原則本事業と一体的に打ち換えるものとする。なお、舗装の解体撤去費用については、市が市積算基準に基づき負担するものとするが、復旧については入居者側で負担する。負担方法については甲乙協議するものとする。

物件の表示

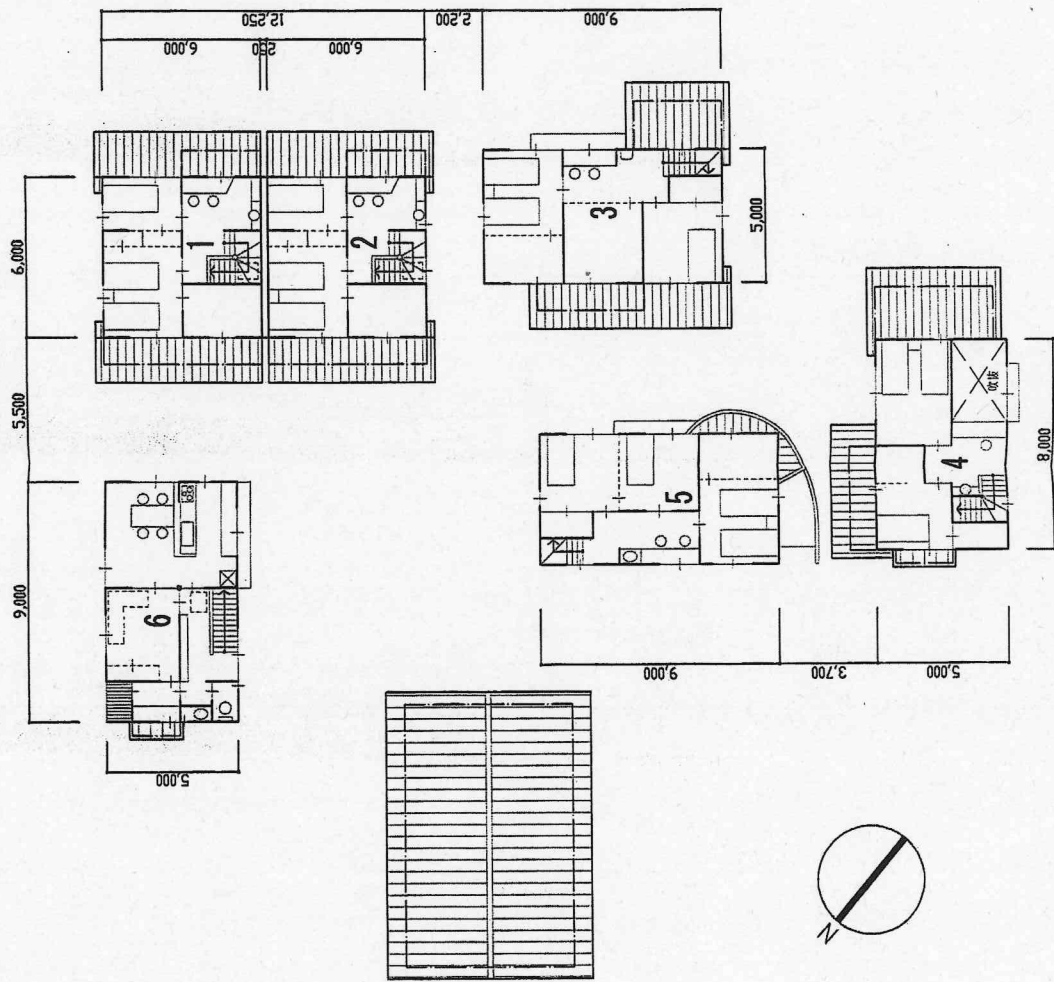
所在	地番	地目	地積
鳥取市西町二丁目	410番地の一部	宅地	865.03 m ²



1階計画平面配置図 1:200

配慮し
 保し、
 を確保
 保し、
 3トラ
 スペー
 ー。
 るごみ
 りとす
 まへの
 いて
 解体
 るも
 づき
 つい

1



2階計画平面図 1:200