

## 〈議決事項〉

### 第1号議案

#### 規約の承認について

高槻市成合南土地区画整理準備組合の規約について、次項のとおり定めたので、総会の承認を求めます。



# 高槻市成合南土地区画整理準備組合 規約（案）

## 第1章 総則

### （名 称）

第1条 本組織は、高槻市成合南土地区画整理準備組合（以下「準備組合」という。）と称する。

### （目 的）

第2条 準備組合は、高槻市成合南地区（以下「地区」という。）において、土地区画整理事業や土地の利活用に関する調査及び計画並びに関係権利者に対する啓発及び意見調整等を行うことにより、関係権利者の合意形成を推進し、土地区画整理法（昭和29年法律第119号。以下「法」という。）第3条第2項の規定による土地区画整理組合の設立準備を円滑に行うことを目的とする。

### （施行地区）

第3条 準備組合の施行地区は、高槻市成合南の町、成合東の町、日吉台六番町、大字成合の各一部とし、別添図に示す範囲とする。

### （事 業）

第4条 準備組合は、第2条の目的を達成するために、次の事業を行う。

- （1） 土地区画整理組合の設立のために必要な調査、計画の検討、諸準備
- （2） 土地の利活用方策に関すること
- （3） 関係権利者の意見調整、土地利用意向の集約、同意書のとりまとめ及び総会の開催等に関すること
- （4） その他目的達成のために必要なこと

## 第2章 準備組合員

### （準備組合員）

第5条 準備組合員は、次の各号に掲げる者で構成する。

- （1） 第3条の別添図に示す範囲の土地の所有権又は借地権を有する者
- （2） 前号に掲げる者のほか、準備組合が特に必要と認める者

### （議 決 権）

第6条 準備組合員は、各1個の議決権を有する。ただし、宅地の所有権者又は借地権者が数人の共有に属するときは、その数人の代表者が1個の議決権を有する。

#### (届 出)

第7条 準備組合員は、次の各号の一に該当するときは、遅滞なく、その旨を準備組合に書面をもって届け出なければならない。

- (1) 氏名もしくは名称又は住所に変更があったとき
- (2) 法人たる会員にあっては、その代表者の氏名又は主たる事務所の所在地に変更があったとき
- (3) 土地等の権利関係に移動があったとき

### 第3章 役員

#### (役 員)

第8条 準備組合に次の役員を置く。

- (1) 理事 15名以内
  - (2) 監事 2名以内
- 2 役員は準備組合員の中から選任する。
  - 3 理事長、副理事長は理事の中から互選により選任する。
  - 4 理事及び監事は相互に兼ねることができない。

#### (役員の仕事)

第9条 各役員は、次の職務を行う。

- (1) 理事長は、準備組合を代表し、業務を総括する。
- (2) 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときはその職務を代行する。
- (3) 理事は理事会を構成し、第4条に定める準備組合の業務の執行を決定する。
- (4) 監事は本準備組合の事業の状況等を監査し、その結果を報告する。

#### (役員の仕事)

第10条 役員の仕事は、本準備組合の解散までとする。

- 2 役員が辞任その他の理由によって退任した場合、後任者は前任者の残任期間まで職務を行う。

#### (役員の仕事)

第11条 役員は、無報酬とする。ただし、旅費その他の責務の遂行に伴う実費については、この限りではない。

## 第4章 会議

### (会 議)

第12条 会議は、総会及び理事会とする。

- 2 総会及び理事会は、理事長が招集する。
- 3 総会の議長は、役員の中から選出する。
- 4 理事会の議長は、原則として理事長が行う。

### (総 会)

第13条 総会は、理事会で必要と認めたとき又は準備組合員の1/3以上から請求があったときに招集するものとする。

- 2 総会は、準備組合の最高意思決定機関であり、次の各号に掲げる事項を審議議決する。
  - (1) 規約の制定及び変更
  - (2) 役員を選任
  - (3) 土地利用計画の決定及び変更
  - (4) 第4条に掲げる事業運営に関する収支予算及び収支決算報告
  - (5) 借入金の借入及びその方法
  - (6) 解散に関すること
  - (7) 前各号に定めるもののほか、準備組合の運営等に関する重要な案件

### (総会の議事等)

第14条 総会は、準備組合員の過半数以上の出席により成立し、議事は出席者の過半数により決する。ただし、可否同数のときは議長の決するところによる。

- 2 やむを得ない事由のため総会に出席できない者は、あらかじめ通知された事項について書面をもって表決し、または他の者を代理人として表決を委任することで出席とみなす。

### (理 事 会)

第15条 理事会は、第8条の理事で構成する。

- 2 理事会は、過半数以上の出席により成立し、議事は出席者の過半数により決する。
- 3 理事会は、次の各号に掲げる事項を審議議決する。
  - (1) 土地区画整理組合設立や土地の利活用に必要な調査、検討に関すること
  - (2) 総会開催に必要となる関係図書の作成等に関すること
  - (3) 収支予算の執行とそれに係る諸手続きに関すること
  - (4) その他事業に関し、急を要する事項
- 4 監事は理事会に出席し、必要があると認めるときは、意見を述べることができる。

### (関係者の出席)

第16条 理事長は総会及び理事会等において、必要に応じ、地区内の団体から選任した顧問のほか、市関係職員並びに専門的知識を有する者等の出席を要請し意見を求めることができる。

- 2 前項に掲げる顧問は理事長が選任する。

## 第5章 会計

### (会 計)

第17条 準備組合の運営費は、借入金、補助金、寄付金及びその他の収入をもってこれに充てる。

2 本会計は、準備組合設立の日から、本組合設立の日までとする。

## 第6章 雑則

### (解 散)

第18条 準備組合は、次の場合に解散する。

(1) 土地区画整理組合が設立された場合

(2) 何らかの事由により、準備組合の遂行が不能となり、総会において解散の議決をした場合

### (事 務 局)

第19条 準備組合は、事務局を設ける。

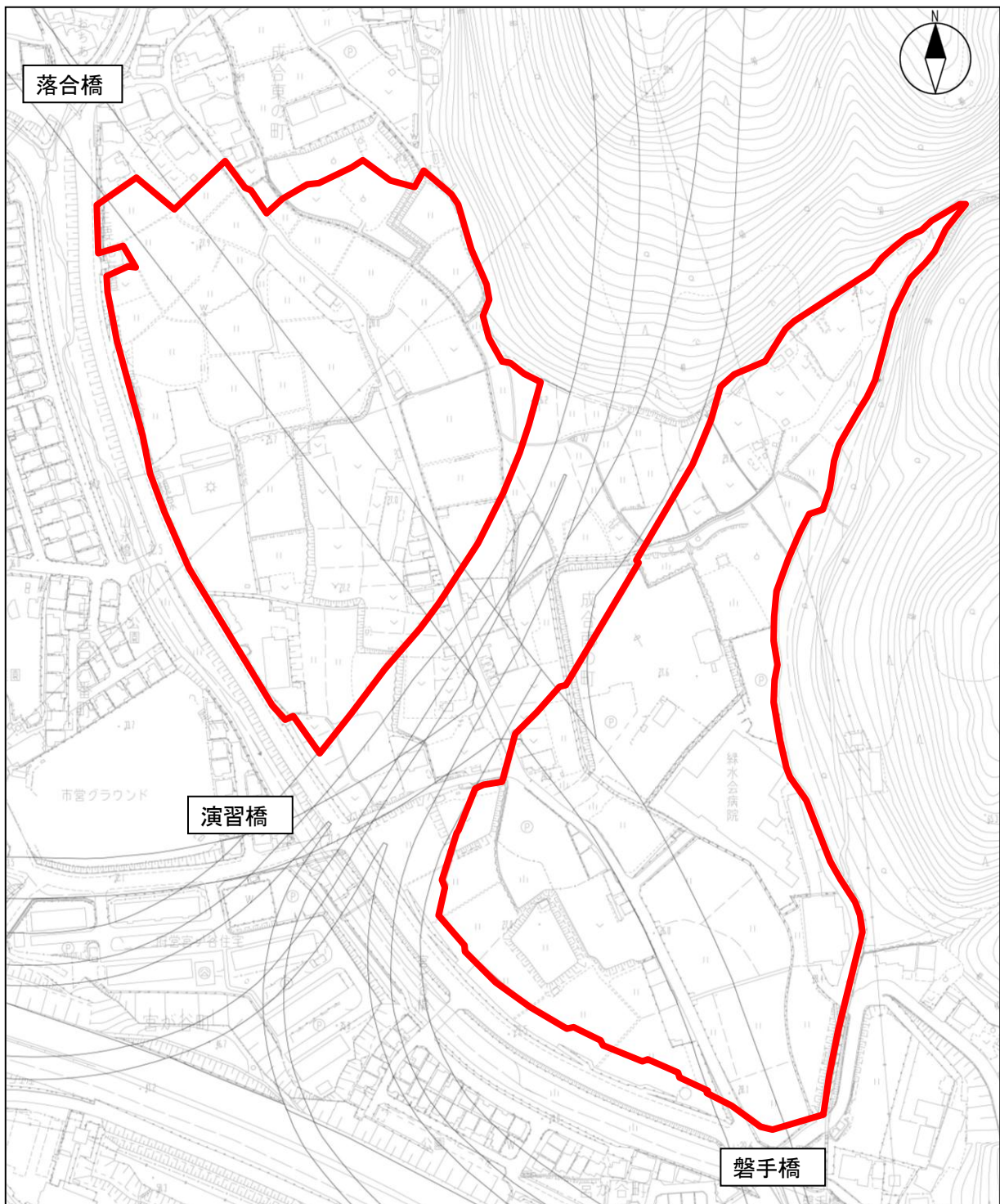
2 事務局は、高槻市成合中の町5番3号、成合公民館内に置く。

### (そ の 他)


第20条 この規約に定めるもののほか、準備組合の運営に関し必要な事項は、理事会の議決を経て理事長が定める。

附 則 この規約は、総会の議決を経て、準備組合の設立の日から施行する。

(別添図) 高槻市成合南地区土地区画整理準備組合 施行地区図



凡例

 成合南土地区画整理準備組合施行地区





## 〈議決事項〉

### 第2号議案

#### 役員を選任について

高槻市成合南土地区画整理準備組合の役員を選任について、成合南土地区画整理準備組合同規約第13条第2項第2号の規定により、総会の承認を求めます。



高槻市成合南土地区画整理準備組合 役員（案）

津田 隆敏（理事長予定者）
森川 久男（副理事長予定者）
久保 茂光（副理事長予定者）
森川 武昭（副理事長予定者）
久保 政一
日下部 道雄
岩 久晴
入江 恭弘
笹部 潤一
岩 一成（監事予定者）
津田 雅弘（監事予定者）



## 〈議決事項〉

### 第3号議案

#### 事業化検討パートナーとの覚書の締結について

高槻市成合南土地区画整理準備組合では、組合員個々の土地利用意向を反映した土地区画整理事業の具体化に向けて、さらなる検討を行うことが必要となります。

これらの取組の実現のため、地権者個々の土地利用ニーズと整合した魅力ある企業の誘致と土地区画整理事業の具体化に向けた各種調査検討を行い、関係者間の合意形成を図ることを目的に、下記企業体と覚書を締結することについて、成合南土地区画整理準備組合同規約第13条第2項第7号の規定により、総会の承認を求めます。

企業体名：大和ハウス工業株式会社・大和情報サービス株式会社



# 覚 書

高槻市成合南土地区画整理準備組合（以下「甲」という。）と、大和ハウス工業株式会社・大和情報サービス株式会社企業体（以下「乙」という。）は、乙が作成した「高槻市成合南地区事業化検討のための提案募集」提案書（以下「本提案」という。）に基づく事業化検討に関して、双方納得の上で下記の通り覚書（以下「本覚書」という。）を締結する。

本覚書は、甲の前身であった高槻市成合南地区土地利用協議会と、乙の間で平成 26 年 7 月 24 日に締結した覚書を継承するものである。

## 記

### （目 的）

第 1 条 本覚書は、甲及び乙が相互の信頼と協力のもとに、本提案を基本とした事業化検討の取組を進めることを目的とする。

### （基本姿勢）

第 2 条 甲及び乙は、互いに相手方を対等な当事者として尊重し、事業化検討について互いに知りえた情報を共有し、常に十分な協議・調整を行い、双方合意のもと持続的に発展できるまちづくりの実現を推進する。

### （役割分担）

第 3 条 甲は、高槻市成合南地区における計画的なまちづくりの実現のため、地権者個々の土地利用ニーズと整合した魅力ある企業の誘致と土地区画整理事業の具現化に向けた各種調査検討を行い、関係者間の合意形成を図ることを目的に、以下の活動内容を行う。

- (1) 土地の利活用に関すること
- (2) 土地区画整理組合の設立に向けた諸準備
- (3) 関係権利者の意見調整、土地利用意向の集約等に関すること
- (4) その他、目的達成のために必要なこと

2 乙は事業化検討パートナーとして、次の各号に定める事項を行う。

- (1) 進出企業の誘致と経済条件の提示
- (2) 土地区画整理事業の採算性の検証
- (3) 合意形成への積極的な参画
- (4) その他、事業の推進に関すること

### （本覚書の解除）

第 4 条 甲及び乙は、社会経済事情の変化、その他やむをえない事情により、本業務の遂行が客観的に困難となった場合は、関係機関に指導及び調整を求め、その後の事業化検討について協議を行い、協議が整わない場合には、甲又は乙は本覚書を解除できる。

2 甲及び乙は、相手方が本覚書に違反した場合は、相手方に相当な期間を定めて是正を催告し、その期間内には是正されないときは、本覚書を解除できる。

(費用)

第5条 甲及び乙は、事業化検討に要した費用の請求を互いに行わないものとする。

(不調時の対応)

第6条 本提案書の事業化検討が不調に終わった場合、互いに損害賠償、補償等その他一切の請求をしないものとする。

(存続期限)

第7条 本覚書の存続期限は、本覚書締結日から、業務代行予定者の決定までとする。  
但し、甲と乙が双方合意した場合は、存続期限を変更できるものとする。

(機密保持義務)

第8条 甲及び乙は、本覚書締結後、事業化検討の遂行において知り得た個人情報その他の事項を、書面により事前に相手方が承諾しない限り、第三者に開示してはならない。  
本覚書の存続期間終了後もまた同様とする。

- 2 前項にかかわらず、事業化検討の遂行において知り得た個人情報その他の事項の受領者が裁判所等から法令に基づく開示要求を受けた場合、当該受領者は、開示者に対し、法令に反しない範囲で、事前に連絡した上で（事前に為すことが著しく困難である場合は、裁判所等への開示後直ちに連絡することを条件として）、当該裁判所等へ開示することができる。

(反社会的勢力等の排除)

第9条 甲及び乙は、相手方に対して、自らが暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、総会屋、社会運動等標榜ゴロ、特殊知能暴力集団、その他これに準じる反社会的勢力（以下「反社会的勢力等」という）ではなく、また反社会的勢力等が経営に実質的に関与している法人等ではないことを表明し、かつ将来にわたっても該当しないことを確約する。

- 2 甲及び乙は、相手方が前項に違反しまたは相手方が次の各号のいずれかに該当したときは、何ら催告することなしに本契約を解除することができるものとする。
  - (1) 相手方または相手方の関係者が、暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、総会屋、社会運動等標榜ゴロ、特殊知能暴力集団、その他これに準じる反社会的勢力（以下「反社会的勢力等」という）であると認められるとき
  - (2) 相手方が、反社会的勢力等が経営に実質的に関与している法人等であると認められるとき
  - (3) 本物件が反社会的勢力等により使用され、または反社会的勢力等の組織的な活動の用に供されていると認められるとき
- 3 甲または乙が前項にもとづき本契約を解除した場合、解除により被った損害の賠償を相手方に対して請求できるものとする。



(定めのない事項)

第10条 本覚書に定めのない事項については、相互信頼の原則に基づき、甲乙協議の上、決定するものとする。

本覚書締結を証するため、本書3通を作成し、記名捺印のうえ、甲、乙1、乙2各1通を保管するものとする。

平成 年 月 日

甲 高槻市成合南土地地区画整理準備組合

乙1 大和ハウス工業株式会社 北摂支店

乙2 大和情報サービス株式会社



# 準備組合の今後の予定

## (第1回総会) 土地区画整理準備組合の設立

(平成27年度)

### ■ 合意形成に向けた取組

- ① 税の勉強会 (5月中旬予定)
  - ② 土地区画整理事業、共同借地についての勉強会
  - ③ 土地区画整理事業や企業誘致の状況報告
- ※引き続き地権者の皆様にご理解を頂きます。

状況報告

### ■ 事業計画の策定に向けた準備

- ① 土地区画整理事業の実現に向けた調査 (測量、基本設計等)
  - ② 魅力ある企業の誘致、経済条件検討
  - ③ 都市計画等の手続き
- ※測量へのご協力をお願いします。

## (第2回総会) 業務代行予定者の募集選定

注) 地権者の費用負担軽減及び準備組合運営の円滑化を図ることを目的に、土地区画整理組合設立に係る業務の協力者

## (第3回総会) 審査会を経て、業務代行予定者を決定

(平成28年度以降)

### ■ 土地利用意向の判断

- 地権者の皆様に自己活用 (自己住宅、事業地、農地) や借地・売却をご判断頂きます。

### ■ 土地区画整理組合設立の本同意

- 土地利用計画や事業計画を報告し、納得頂いた上でご同意を頂きます。

### ■ 事業計画の策定

- ① 土地利用計画のとりまとめ
- ② 進出企業候補の選定
- ③ 事業計画のとりまとめ
  - 土地区画整理事業
    - 総事業費・平均減歩率
  - 土地利活用条件
    - 売却単価・借地単価

都市計画決定・土地区画整理組合設立・事業着手

工事着手