

## 最 終 合 意 書

佐倉市を甲、本昌寺を乙として、甲と乙とは、昭和62年から懸案となっている志津霊園（本昌寺）墓地移転問題の解決及び佐倉都市計画道路3・4・15勝田台・長熊線の早期開通を図るため、乙が自己の名と責任において、株式会社大林組に対し墓地造成工事を依頼し、株式会社大林組が墓地造成工事を完成させることを前提に、以下のとおり最終合意したので、本書を作成する。

なお、本最終合意書については、甲と乙との間の過去の問題解決のための交渉経過を踏まえ、双方が問題解決のために互譲したものであり、和解であるので、甲において地方自治法第96条第1項第12号の議会議決、乙において責任役員会の議決等、法令等に定められた手続をそれぞれ完了した場合に発効するものとし、上記諸手続きが完了した場合に、甲乙それぞれが署名押印するものとする。

第1条 甲と乙とは、都市計画道路勝田台・長熊線（以下「本件都市計画道路」という。）の早期開通のため、これに関連して発生した問題及び発生する問題に対して相互に協力し、誠実に対応することを合意する。

2 甲と乙とは、本件都市計画道路を開通させるため、別紙第一物件目録記載の土地（以下「本件第一土地」という。）に存在する墓地及び建物等の物件を別紙第二物件目録記載の土地（以下「本件第二土地」という。）に移転させる事業（以下「本件移転事業」という。）を、甲乙相互の協力のもとで完了させることに合意する。

第2条 甲と乙とは、平成15年5月23日に締結した基本合意書（以下「基本合意書」という。）の合意事項について、これを承継することに合意する。

第3条 甲は、乙に対して、乙において本件移転事業に係る本件第二土地の造成工事（以下「本件造成工事」という。）を完了させるため、造成工事費相当額（以下「本件造成工事費相当額」という。）を支払うものとする。

2 甲は、乙に対して、本件第一土地に存在する墓地及び建物等の物件（別紙第三

物件目録記載の工作物を除く。)のうち乙が所有するもの(合祀墓内の霊体を含む。)について、その移転補償費(以下「本件乙補償費」という。)を支払うものとする。

第4条 乙は、本最終合意書が発効した場合には、速やかに株式会社大林組と本件造成工事の工事請負契約を締結したうえ、本件造成工事を平成25年3月末までに、本件移転事業を平成27年3月末までに、それぞれ完了させるものとする。

2 天災その他の不測の事態の発生により、前項に定めた期限を延長する必要があるときは、乙は、速やかに甲と協議し、延長の承認を得るものとする。

3 乙は、自己の名と責任において、本件移転事業に必要とされる一切の行為を行うとともに、関係法令に定められた申請・許可等の一切の手続を行うものとし、甲は可能な範囲内で乙に協力するものとする。

第5条 甲と乙とは、本件造成工事の着工時期について、平成22年2月を目途とすることに合意する。

2 乙が、本件造成工事に着手する際現に本件第二土地にある土砂について、佐倉市条例に基づく土質等の調査を実施した結果、有害物質が発見されたときは、甲と乙とは、別途協議するものとする。

第6条 甲と乙とは、本件乙補償費について、平成21年度の補償基準及び単価を用いて算定することに合意する。

2 甲と乙とは、本件乙補償費の算定基準日を平成21年8月1日とし、同算定基準日の翌日以後に増加した物件については、補償の対象としないことに合意する。ただし、本件第一土地に存在する乙の合祀墓に関しては、平成21年8月1日の算定基準日の翌日以降に新たに収蔵された霊体であっても、火葬許可証で証明されたものに限り、補償の対象に含めるものとする。なお、補償基準及び単価については、前項による。

第7条 本件造成工事費相当額の総額は、金7億3000万円とする。

2 本件乙補償費の総額は、金1億0169万9830円に、前条第2項ただし書の規定により算定される補償費を加算した額とする。

第8条 甲と乙とは、本件移転事業に係る墓地が寺院墓地であること及び墓地の移転先が本件第二土地へ確保されることとなることに鑑み、平成21年8月1日現在の乙を除く墓地使用者（以下「関係墓地使用者」という。）の墓地区画内の物件移転に係る補償費について、次の事項を相互に確認する。

一 すべての関係墓地使用者について、補償額は、本件第一土地から本件第二土地への移転費用として算定すること。

二 永代使用权についての土地に関する権利は、補償費算定の対象とならないこと。

第9条 甲と乙とは、本件第一土地外への墓地移転に反対する関係墓地使用者への対応について、乙が明渡請求をしなければならない場合及び甲が土地収用申請をしなければならない場合には、それぞれ相互に協力することを確認する。

第10条 甲と乙とは、志津霊園墓地移転対策協力会（以下「協力会」という。）について、現時点では実態としては自然消滅していることを相互に確認し、必要な場合には、甲、乙協力して組織を解消させる手続等を行うものとする。

2 本件移転事業に関して、甲と協力会が締結した昭和63年6月15日付けの「費用負担協定書」及び同月27日付けの「合意書」については、本最終合意書の締結により失効するものであることを甲と乙とは念のため合意する。

3 甲と乙とは、基本合意書に基づき乙から甲へ返還された金1億5000万円の最終処理の解決金として、金1000万円を平成25年3月末までに乙から甲に支払うことを合意する。

第11条 甲と乙とは、相互に、本最終合意書及びこれに基づく細目書の各規定に定める義務を誠実に順守することとし、甲乙間で協議等がなされずに不履行、拒否等の違約事実が判明した場合には、当事者一方がその履行を促すとともに、そ

れでもなお履行されない場合には、本件移転事業を中止し、原因者に対して、原因発生日若しくは費用支出日からその返済日までの年5分の割合による遅延損害金を含め損害賠償を請求することができることを合意する。

第12条 本最終合意書の細部については、本書に添付する「細目書」で定めるとおりとする。

第13条 甲と乙とは、本最終合意書について、甲乙それぞれの義務の履行を確保すべく、本最終合意書の趣旨に沿った、民事訴訟法第275条が規定する「訴訟提起前の和解」を行うことを合意する。

## 細目書

- 第1条 本件造成工事費相当額は、本件造成工事の既済割合に応じ、その既済部分の確認後に支払う。ただし、本件造成工事について東日本建設業保証株式会社による前払金の保証が付された場合には、甲は乙に対し金2億円の前払金相当額を支払う。
- 2 本件造成工事の完了前における本件造成工事費相当額の支払いは、本件造成工事の工事請負契約の締結を証する書類、工事の進捗を証する書類その他工事の既済部分が確認できる書類等が甲に提出され、甲においてこれらの書類及び現地等を確認した後に、乙からの請求に基づき支払うものとする。
- 3 前項の規定による支払いは、本件造成工事の期間中の各年度につき1回を限度とし、原則として各年度末に支払うものとする。この場合において、その支払累計額は、次に掲げる額の合計額（その額に金10万円未満の端数が生じたときは、その端数を切り捨てた額）の範囲内とする。
- 一 本件造成工事費相当額の10分の9に相当する額から次号の額を減じて得た額について、本件造成工事の既済割合を乗じて得た額
  - 二 第1項ただし書の規定により甲が支払うべき額
- 4 乙は、本件造成工事が完了したときは、工事の完了を確認することができる書類を甲に提出するものとする。
- 5 甲は、前項の書類の提出があったときは、その提出された書類及び現地等を確認するとともに、本件造成工事費相当額の10分の9である金6億5700万円を限度として、乙からの請求に基づきこれを支払う。
- 6 本件第一土地に存在する物件（別紙第三物件目録記載の工作物を含む。）が、次に掲げるものを除き、すべて収去されている状態（以下「更地状態」という。）となった場合は、乙に本件造成工事費相当額の残金である金7300万円を支払うものとする。
- 一 甲のみの所有物
  - 二 別紙第四物件目録記載の工作物

- 7 前項に規定する金7300万円の支払いは、更地状態を確認することができる書類及び本件第一土地における墓地経営の廃止が許可されたことを証する書類が甲に提出され、甲においてその提出された書類及び現地等を確認した後に、乙からの請求に基づき支払うものとする。
- 8 第1項ただし書の規定による前払金相当額金2億円の支払いを甲が行う場合には、甲は東日本建設業保証株式会社から乙が受け取るべき保証金等について、質権を設定するものとする。
- 9 乙は、本件造成工事については勿論のこと、本件移転事業については、本件第一土地及び本件第二土地の隣接又は近接する地権者等との紛争を自らの責任と費用において解決するものとする。なお、この場合において、甲は、必要に応じ、可能な範囲内で協力するものとする。
- 10 乙は、甲において本件造成工事の完了が確認された後に、本件第一土地に存在する墓地及び建物等の物件を本件第二土地に移転する工事に着手するものとする。

第2条 本件乙補償費の内訳は、本件第一土地にある乙が所有する建物（本堂・庫裏・客殿・倉庫）、工作物、立竹木、動産、仏具であり、この他に、本件移転事業に伴い設置する仮安置施設の設置及び収去の費用並びに祭し料、移転雑費とする。

2 本件乙補償費は、本件第一土地にある乙所有物件の移転工事（以下「乙物件移転工事」という。）の着手時及び完了後並びに本件第一土地が更地状態となった後の3回に分け、乙物件移転工事の着手時に金4570万円を、乙物件移転工事の完了後に金4580万円を、本件第一土地の更地状態後に残額を支払うものとし、それぞれ次の書類が甲に提出され、甲においてその提出された書類及び現地等を確認した後に、乙からの請求に基づき支払うものとする。

- 一 乙物件移転工事の着手時 乙物件移転工事に関する乙と施工業者との工事請負契約の締結を証する書類、及び乙物件移転工事の着工を証する書類
- 二 乙物件移転工事の完了後 乙物件移転工事の完了を確認することができる書類

三 本件第一土地の更地状態後 更地状態を確認することができる書類及び本件第一土地上における墓地経営の廃止が許可されたことを証する書類

3 甲と乙とは、本最終合意書及び本細目書に定めるもののほか、本件乙補償費に関し必要な事項について別途協定書を締結するものとする。

第3条 甲と乙とは、関係墓地使用者の墓地区画内の物件移転に係る補償費について、その算定基準日を平成21年8月1日とすることに合意する。

2 乙は、本件第一土地内の墓地区画について、平成21年8月2日から本最終合意書の効力が生ずるまでの間に次に掲げる事項のないこと、及び本最終合意書の効力が生じた以降に次に掲げる事項を生じさせないことを甲に確約する。

一 墓地区画を乙以外の者に新たに使用させること。

二 墓地区画の使用者の変更（祭祀の承継による変更を除く。）

三 墓地区画内の墓石その他の物件の増設（霊体の増加を除く。）

3 前項の確約に反し、平成21年8月2日以降本件第一土地内において、新たに使用が開始された墓地区画又は使用する者の変更（祭祀の承継による変更を除く。）がなされた墓地区画がある場合は、その墓地区画の移転に係る事務は、乙が自己の名と責任において行うとともに、これら墓地区画について墓地使用者に支払うべき補償費が生じた場合は、乙が経費一切を負担するものとする。

4 関係墓地使用者の墓地区画（前項の乙が経費を負担する墓地区画を除く。）において、平成21年8月2日から本件第一土地外へ移転する日までの間に増加した霊体については、その改葬に要する費用及び祭し料を甲が負担し、補償する。

5 平成21年8月2日以降本件第一土地の関係墓地使用者の墓地区画内において、墓石その他の物件（霊体を除く。）が増加した場合は、これにより新たに生ずることとなる費用は、乙の負担とする。

第4条 乙が関係墓地使用者の代理人として甲と補償契約を締結するもののうち、本最終合意書の効力が発生した際現に乙がその代理人であるものについては、その補償契約を平成22年3月末までに締結することに甲乙合意する。

2 乙が関係墓地使用者の代理人として甲と補償契約を締結するもののうち、本最

終合意書の効力の発生後に乙がその代理人となったものについては、代理人となった後速やかにその補償契約を締結することに甲乙合意する。

- 3 無縁として取り扱う墳墓の補償契約は、乙が甲と締結するものとする。
- 4 前3項の規定による契約の締結は、甲が定める様式により、関係墓地使用者の墓地区画ごとに行うこととし、その概要は、次のとおりであることに甲乙合意する。
  - 一 補償費の内訳は、本件第一土地内の使用墓地区画内に所有する墓石工作物類、立竹木等物件のほか、遺骨移転に係る改葬補償、祭し料、移転雑費であること。
  - 二 補償費は、第1項及び第3項に定める場合にあつては平成21年度、第2項に定める場合にあつては契約時の補償基準及び単価を用いて算定すること。
  - 三 補償費の支払いは、当該墓地区画の移転工事につき、その着手時及び完了後の2回に分け、着手時に補償費の2分の1を、完了後に残額を支払うものとし、それぞれ次の書類が甲に提出され、甲においてその提出された書類及び現地等を確認した後に、当該関係墓地使用者又はその代理人からの請求（第3項の場合にあつては、乙からの請求）に基づき支払うものであること。
    - ア 工事着手時 移転工事に関する関係墓地使用者と施工業者との工事請負契約の締結を証する書類及び移転工事の着工を証する書類
    - イ 工事完了後 移転工事の完了を確認することができる書類
- 5 甲は、前項第3号の支払いに際し、当該関係墓地使用者（第3項の場合にあつては、乙）へ補償金内訳書を交付するものとする。

第5条 甲と乙とは、甲が乙に対して支払うべき本件造成工事費相当額又は本件乙補償費について、本件造成工事及び本件移転事業が円滑に行われるよう、代理受領等の方途を講ずることを予め合意する。

第6条 乙は、甲の指示に従い、本件第一土地の譲渡に関する宗教法人法等の財産処分手続を行うものとする。

- 2 乙は、財産処分手続が完了し、かつ、本件第一土地上に存在する墓地の移転が完了したときは、完了後1箇月以内に、本件第一土地上における墓地経営の廃止



許可に関する手続を行うものとする。

第7条 本件第一土地の全部又は一部に関し、土地収用法に基づく土地又は権利の収用又は使用（同法に基づくあつせん、仲裁又は和解による土地又は権利の取得又は使用を含む。）により、乙及び関係墓地使用者その他本件第一土地内に権利を有する者に対し甲が補償を行う場合において、これらの者に行う当該補償に本件第一土地の所有権、永代使用权その他土地に関する権利についての補償が含まれているときは、乙は、甲が定める日までに、その含まれる補償の合計額に相当する額を甲に支払うものとする。なお、乙は、甲が必要と認める場合には、当該相当する額と、本最終合意書に基づき甲が乙に支払うべき金員とについて、その対当額で相殺されることを了承する。

2 本件第一土地外への墓地移転に反対する関係墓地使用者への対応に関し、甲が移転代替地を確保する必要がある場合において、甲から乙に移転代替地の確保の依頼があったときは、乙は、甲に無償で、本件第二土地内に移転代替地を確保し、提供するものとする。

第8条 本件都市計画道路の建設事業又は本件移転事業に関して、甲又は乙に対して訴訟が提起された場合には、被告となったものがそれぞれ自己の費用において、その解決を図るものとする。なお、この場合、可能な範囲内で相互に協力するものとする。

第9条 本最終合意書及び本細目書に基づき甲に提出すべき書類のうち、原本により難いと甲が認めるものについては、その写しを提出し、原本を提示すれば足りるものとする。

第10条 万一、本最終合意書及び本細目書に定めるもののほか、甲乙の合意が必要な事項が生じた場合には、甲と乙とは、誠意をもって協議するものとする。

別紙

第一物件目録

<p>1 所在 佐倉市上志津字井戸沢 地番 1477番3 地目 墓地 地積 297平方メートル</p>	<p>6 所在 佐倉市上志津字井戸沢 地番 1477番14 地目 墓地 地積 681平方メートル</p>
<p>2 所在 佐倉市上志津字井戸沢 地番 1477番4 地目 墓地 地積 45平方メートル</p>	<p>7 所在 佐倉市上志津字井戸沢 地番 1477番15 地目 墓地 地積 430平方メートル</p>
<p>3 所在 佐倉市上志津字井戸沢 地番 1477番5 地目 墓地 地積 39平方メートル</p>	<p>8 所在 佐倉市上志津字井戸沢 地番 1477番16 地目 墓地 地積 344平方メートル</p>
<p>4 所在 佐倉市上志津字井戸沢 地番 1477番12 地目 墓地 地積 326平方メートル</p>	<p>9 所在 佐倉市上志津字井戸沢 地番 1477番17 地目 墓地 地積 781平方メートル</p>
<p>5 所在 佐倉市上志津字井戸沢 地番 1477番13 地目 墓地 地積 96平方メートル</p>	<p>10 所在 佐倉市上志津字井戸沢 地番 1477番18 地目 墓地 地積 455平方メートル</p>

## 第二物件目録

<p>1 所在 佐倉市下志津字兵衛山 地番 1 3 0 5 番 1 6 地目 原野 地積 2 2 3 平方メートル</p>	<p>7 所在 佐倉市下志津字兵衛山 地番 1 3 1 2 番 4 地目 田 地積 9 . 9 1 平方メートル</p>
<p>2 所在 佐倉市下志津字兵衛山 地番 1 3 0 5 番 1 8 地目 原野 地積 9 0 平方メートル</p>	<p>8 所在 佐倉市下志津字兵衛山 地番 1 3 1 3 番 1 地目 田 地積 1 5 2 1 平方メートル</p>
<p>3 所在 佐倉市下志津字兵衛山 地番 1 3 0 5 番 1 9 地目 原野 地積 1 7 0 9 平方メートル</p>	<p>9 所在 佐倉市下志津字兵衛山 地番 1 3 1 3 番 2 地目 田 地積 3 6 平方メートル</p>
<p>4 所在 佐倉市下志津字兵衛山 地番 1 3 1 2 番 1 地目 田 地積 2 1 3 1 平方メートル</p>	<p>1 0 所在 佐倉市下志津字兵衛山 地番 1 3 1 3 番 3 地目 田 地積 1 8 平方メートル</p>
<p>5 所在 佐倉市下志津字兵衛山 地番 1 3 1 2 番 2 地目 田 地積 3 9 平方メートル</p>	<p>1 1 所在 佐倉市下志津字兵衛山 地番 1 3 1 4 番 1 地目 田 地積 1 6 平方メートル</p>
<p>6 所在 佐倉市下志津字兵衛山 地番 1 3 1 2 番 3 地目 田 地積 2 3 平方メートル</p>	<p>1 2 所在 佐倉市下志津字兵衛山 地番 1 3 1 4 番 2 地目 田 地積 1 0 2 平方メートル</p>

1 3	所在 佐倉市下志津字兵衛山 地番 1 3 1 4 番 3 地目 田 地積 7 8 平方メートル	1 9	所在 佐倉市下志津字兵衛山 地番 1 3 1 5 番 2 地目 田 地積 1 3 0 5 平方メートル
1 4	所在 佐倉市下志津字兵衛山 地番 1 3 1 4 番 4 地目 田 地積 6 . 6 1 平方メートル	2 0	所在 佐倉市下志津字兵衛山 地番 1 3 1 6 番 1 地目 田 地積 2 0 5 平方メートル
1 5	所在 佐倉市下志津字兵衛山 地番 1 3 1 4 番 5 地目 田 地積 1 6 5 9 平方メートル	2 1	所在 佐倉市下志津字兵衛山 地番 1 3 1 6 番 2 地目 田 地積 2 7 平方メートル
1 6	所在 佐倉市下志津字兵衛山 地番 1 3 1 4 番 6 地目 田 地積 1 2 平方メートル	2 2	所在 佐倉市下志津字兵衛山 地番 1 3 1 6 番 3 地目 田 地積 6 0 3 平方メートル
1 7	所在 佐倉市下志津字兵衛山 地番 1 3 1 4 番 7 地目 雑種地 地積 8 7 平方メートル	2 3	所在 佐倉市下志津字兵衛山 地番 1 3 1 6 番 4 地目 田 地積 2 1 平方メートル
1 8	所在 佐倉市下志津字兵衛山 地番 1 3 1 5 番 1 地目 田 地積 4 9 平方メートル	2 4	所在 佐倉市下志津字兵衛山 地番 1 3 1 7 番 1 地目 田 地積 8 3 6 平方メートル

25	所在 佐倉市下志津字兵衛山 地番 1317番2 地目 田 地積 26平方メートル	31	所在 佐倉市畔田字高龍坊 地番 620番1 地目 田 地積 526平方メートル
26	所在 佐倉市下志津字兵衛山 地番 1317番3 地目 公衆用道路 地積 249平方メートル	32	所在 佐倉市畔田字高龍坊 地番 620番2 地目 田 地積 99平方メートル
27	所在 佐倉市下志津字兵衛山 地番 1317番5 地目 田 地積 6.61平方メートル	33	所在 佐倉市畔田字高龍坊 地番 620番3 地目 田 地積 4.58平方メートル
28	所在 佐倉市畔田字高龍坊 地番 617番1 地目 田 地積 1272平方メートル	34	所在 佐倉市畔田字高龍坊 地番 620番4 地目 田 地積 107平方メートル
29	所在 佐倉市畔田字高龍坊 地番 617番2 地目 田 地積 59平方メートル	35	所在 佐倉市畔田字高龍坊 地番 620番5 地目 田 地積 11平方メートル
30	所在 佐倉市畔田字高龍坊 地番 619番 地目 田 地積 1193平方メートル	36	所在 佐倉市畔田字高龍坊 地番 620番6 地目 雑種地 地積 137平方メートル

37	所在 佐倉市畔田字高龍坊 地番 621番1 地目 田 地積 145平方メートル	43	所在 佐倉市畔田字高龍坊 地番 634番 地目 田 地積 242平方メートル
38	所在 佐倉市畔田字高龍坊 地番 621番2 地目 田 地積 10平方メートル	44	所在 佐倉市畔田字高龍坊 地番 635番 地目 田 地積 1063平方メートル
39	所在 佐倉市畔田字高龍坊 地番 621番3 地目 田 地積 84平方メートル	45	所在 佐倉市畔田字高龍坊 地番 636番1 地目 田 地積 12平方メートル
40	所在 佐倉市畔田字高龍坊 地番 621番4 地目 田 地積 1807平方メートル	46	所在 佐倉市畔田字高龍坊 地番 636番3 地目 田 地積 522平方メートル
41	所在 佐倉市畔田字高龍坊 地番 622番 地目 田 地積 231平方メートル	47	所在 佐倉市畔田字高龍坊 地番 640番2 地目 田 地積 1640平方メートル
42	所在 佐倉市畔田字高龍坊 地番 633番 地目 田 地積 1276平方メートル	48	所在 佐倉市畔田字高龍坊 地番 640番3 地目 公衆用道路 地積 270平方メートル

49	所在	佐倉市畔田字高龍坊	50	所在	佐倉市畔田字高龍坊
	地番	640番4		地番	640番5
	地目	田		地目	田
	地積	444平方メートル		地積	158平方メートル

### 第三物件目録

1 ア記載の土地とイ記載の土地との障壁として、ア記載の土地とイ記載の土地との境界上、又は当該境界に近接してア記載の土地上に存在する工作物

ア 第一物件目録 1 記載の土地、第一物件目録 4 記載の土地及び第一物件目録 5 記載の土地

イ ア記載の土地に隣接する法定外公共物（道）

2 ウ記載の土地とエ記載の土地との障壁として、ウ記載の土地とエ記載の土地との境界上、又は当該境界に近接してウ記載の土地上に存在する工作物

ウ 第一物件目録 8 記載の土地

エ 次の一及び二に掲げる土地

一 所在 佐倉市西志津二丁目 地番 88番9 地目 境内地 地積 210平方メートル	二 所在 佐倉市西志津二丁目 地番 95番5 地目 畑 地積 166平方メートル
---	---

3 オ記載の土地とカ記載の土地との障壁として、オ記載の土地とカ記載の土地との境界上、又は当該境界に近接してオ記載の土地上に存在する工作物

オ 第一物件目録 9 記載の土地

カ 次の三及び四に掲げる土地

三 所在 佐倉市西志津二丁目 地番 88番9 地目 境内地 地積 210平方メートル	四 所在 佐倉市西志津二丁目 地番 88番13 地目 境内地 地積 195平方メートル
---	--

4 本件第一土地にある電灯設備、給水設備及び排水設備（乙のみの所有物を除



< . )

## 第 四 物 件 目 録

- 1 第三物件目録 3 記載の工作物であって、第三物件目録 3 才記載の土地と第三物件目録 3 カ記載の土地との境界上に存在するもののうち、甲及び第三物件目録 3 カ記載の土地の所有者の共有であり、かつ、これらの者以外の者の所有に属していないもの
- 2 第三物件目録 4 記載の工作物のうち、甲が認めるもの