

本覚書（案）は、覚書の概要を説明したものであり、個別の協議により内容を変更する場合があります。

添付資料 1

本山神岡住宅跡地活用事業 覚書（案）

神戸市（以下「甲」という。）と（以下「乙」という。）とは、本山神岡住宅跡地活用事業（以下「本事業」という。）の着手にあたり、次のとおり覚書を締結する。

なお、本事業の実施に向け、甲が行った公募（以下「事業者公募」という。）の際の「本山神岡住宅跡地活用事業 事業者募集要項」（令和5年8月。以下「募集要項」という。）において定義された用語は、本覚書においても同様の意義を有する。

（趣旨）

第1条 本覚書は、甲及び事業者公募において優先交渉権者に決定された乙が、本事業の実施に向けて必要となる事項を定めるものである。

（公募による規定の遵守）

第2条 乙は、募集要項に定められた規定を遵守すること。

（事業実施計画の協議）

第3条 乙は、提案した「事業実施計画」の内容について、甲と協議しなければならない。この協議の中で、「事業実施計画」の見直しが必要になった場合には、乙は必要な修正・変更を行い、甲の承諾を受けたうえで、「事業実施計画」を確定させなければならない。

2 甲及び乙は、前項の協議の結果、「事業実施計画」の確定が困難と判断した場合、基本契約の締結に向けた協議の終了を申し出ることができる。

3 前項の申し出があった場合、甲及び乙は互いに申し出の事実を確認し、改めて書面による合意をもって、本覚書は失効するものとする。

（基本契約）

第4条 前条第1項の協議の結果、「事業実施計画」が確定した場合には、速やかにその内容を踏まえた基本契約を甲乙間で締結する。

2 甲及び乙は、基本契約の締結に至らなかった場合、甲及び乙がそれぞれ本事業の準備に要した費用は各自の負担とし、相互に債権債務が生じないことを本覚書により確認する。ただし、甲及び乙が本覚書に違反した場合はこの限りではない。

3 基本契約は、優先交渉権者の決定後、原則12ヶ月以内に締結することとする。

（権利義務の譲渡等）

第5条 乙は、本覚書上の地位又は本覚書により生ずる権利若しくは義務を第三者に譲渡し、担保その他の権利の用に供し、又は承継させてはならない。

（秘密の保持）

第6条 甲及び乙は、本事業又は本覚書に関し相手方から秘密として提供を受けた情報について、相手方の書面による事前の承諾を得ることなく第三者に開示しないことを、本覚書により相互に確認する。ただし、次のいずれかに該当する情報については、この限りではない。

(1) 本事業に関連する業務の委託先等に守秘義務を課して開示するもの。

(2) 甲が神戸市情報公開条例（平成 13 年 7 月 16 日条例第 29 号）等関連する法令等に基づき開示するもの。

(3) その他、法令等により開示が必要とされるもの。

2 前項ただし書の規定により情報を開示する場合は、可能な範囲内で相手方にその旨を事前に連絡するよう努めるものとし、かつ、情報を開示した後においては速やかに相手方にその旨を通知しなければならない。

（本覚書の変更）

第 7 条 本覚書の規定は、甲及び乙間の書面による合意がなければ変更できない。

（本覚書の有効期間）

第 8 条 本覚書の有効期間は、別途定める場合を除き、本覚書締結の日から第 4 条に基づき締結する基本契約締結日までとする。ただし、基本契約が締結に至らなかった場合には、第 3 条第 3 項の規定に基づき、本覚書は失効するものとする。なお、本覚書の失効後も、第 6 条の規定の効力は存続する。

（構成企業に対する乙の義務）

第 9 条 乙が法人グループの場合は、甲の承諾なく、「事業実施計画」で登録した構成企業を変更してはならない。

2 構成企業が本覚書に関して行うすべてのことについて、法人グループの代表企業が責任を負うこととする。

（定めのない事項等）

第 10 条 本覚書に定めのない事項やその他必要な事項については、甲の指示に従うこと。

本覚書の成立を証するため、本書 2 通を作成し、それぞれ記名押印の上、各自 1 通を保有する。

令和 年 月 日

甲

神戸市中央区加納町 6 丁目 5 番 1 号
神戸市
代表者 神戸市長 久 元 喜 造 ⑩

乙

⑩

本基本契約書（案）は、契約の概要を説明したものであり、個別の協議により内容を変更する場合があります。

添付資料 2

本山神岡住宅跡地活用事業 基本契約書（案）

神戸市（以下「甲」という。）と（以下「乙」という。）は、本山神岡住宅跡地活用事業（以下「本事業」という。）の実施について、次の条項により契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 この契約は、本事業の円滑な遂行を図ることを目的に、本事業に係る基本的事項を定めるものとし、甲及び乙は、信義を重んじ、誠実にこの契約を履行しなければならない。

（事業用地等）

第2条 事業用地（以下「本事業用地」という。）及び建物等は、次のとおりとする。

(1)事業用地 神戸市東灘区森北町1丁目1番 4, 883.46㎡（実測）

(2)建物等

種類		構造・面積
建物	1号棟	鉄筋コンクリート造4階建、延床面積1,033.58㎡
	2号棟	鉄筋コンクリート造4階建、延床面積1,033.58㎡
	3号棟	鉄筋コンクリート造4階建、延床面積1,024.78㎡
	4号棟	鉄筋コンクリート造4階建、延床面積1,024.78㎡
自転車置場	A	鉄骨造平屋建、面積22.40㎡
	B	鉄骨造平屋建、面積5.70㎡
	C	鉄骨造平屋建、面積12.25㎡
	D	鉄骨造平屋建、面積12.25㎡
	E	鉄骨造平屋建、面積24.01㎡
受水槽・ポンプ室		F R P製、面積35.70㎡
ブランコ		
砂場		

（事業実施計画）

第3条 乙は、本事業を、甲の承諾を受けて定めた事業実施計画（以下「事業実施計画」という。）に基づいて実施しなければならない。なお、事業の実施においては、甲及び乙は、互いに必要に応じて協力するものとする。

2 乙は、法令及び条例の改正又は甲がやむを得ないと認めた場合にのみ、「事業実施計画」の内容を変更することができる。ただし、この場合、乙はあらかじめ甲と協議し、甲の承諾を得なければならない。なお、「事業実施計画」に基づく事業の実施が、乙が行う開発許可手続等により困難となった場合は、第4条に定める定期借地権設定契約締結前に限り、乙はこの契約を解除できる。

3 前項により、この契約を解除した場合は、次の各号によるものとする。

(1) 乙が負担した契約費用及び本事業に支出した必要費、有益費その他一切の費用は、請求できないものとする。

(2) 乙の解除により、甲に損害が生じた場合には、乙は損害額相当分を負担しなければならない。

らない。

(契約関係)

第4条 本事業用地については、甲を貸主、乙を借主とする定期借地権設定契約を締結するものとする。

(乙が行う工事等)

第5条 乙は、本事業用地の定期借地権設定契約締結後に「事業実施計画」に基づく、工事等を実施するものとする。

- 2 乙は、「事業実施計画」に基づく前項の工事等について、乙の責任において必要な関係機関との協議を行い、その指示に従って実施するものとする。
- 3 詳細な施工区分は、詳細設計を進める中で甲と協議し決定するものとする。
- 4 第2条に規定する建物等及び本事業用地の上に存する構造物の一切並びに残置の可能性のある地下埋設物を、乙の負担と責任において、管理、解体撤去することとする。
- 5 乙は、「事業実施計画」に基づく工事等に係る周辺住民への計画・工事説明及び周辺の環境対策等について、乙の責任において適切に実施するものとする。
- 6 乙は、本事業用地の工事期間中の仮囲いの意匠について、甲に協議するものとする。

(権利譲渡の禁止等)

第6条 乙は、甲の書面による事前の承諾がなければ、この契約に定める権利義務を第三者に譲渡することはできない。

(公序良俗に反する使用の禁止)

第7条 乙は、本事業用地を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）第2条第2号に定める暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する用に使用してはならない。

- 2 乙は、本事業用地を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して前項の定めに対する使用をさせてはならない。この場合において、乙は、前項の使用の禁止をまぬがれるものではない。
- 3 乙は、前項の第三者が新たな第三者に本事業用地を使用させる場合も同様に、前2項の内容を遵守させなければならない。

(風俗営業等の禁止)

第8条 乙は、本事業用地を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業、同条第11項に定める特定遊興飲食店の用に使用してはならない。

- 2 乙は、本事業用地を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して前項の定めに対する使用をさせてはならない。この場合において、乙は、前項の使用の禁止をまぬがれるものではない。
- 3 乙は、前項の第三者が新たな第三者に本事業用地を使用させる場合も同様に、前2項の内容を遵守させなければならない。

(実地調査等)

第9条 甲は、前2条に定める内容に関し、必要があると認めるときは、乙に対し、質問し、立入検査を行い、帳簿、書類その他の物件を調査し、又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

2 乙は、甲から要求があるときは、前2条に定める内容に関し、その事実を証する書類その他の資料を添えて本事業用地の利用状況等を直ちに甲に報告しなければならない。

3 乙は、正当な理由なく前2項に定める調査を拒み、妨げ若しくは忌避し、又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(契約の解除)

第10条 甲及び乙は、相手方がこの契約に定める義務を履行しないときは、相当の期間を定めて催告のうえ、この契約を解除することができる。

2 次の各号の一に該当するときは、甲は、催告を要しないで直ちにこの契約を解除することができる。

(1) 乙が第7条及び第8条の定めに違反したとき。

(2) 乙に偽りその他不正な行為があったとき。

3 前2項の規定により、甲がこの契約を解除した場合は、次の各号によるものとする。

(1) 乙が負担した契約費用及び本事業に支出した必要費、有益費その他一切の費用は、甲に請求できないものとする。

(2) 甲に損害があれば、甲は、乙にその賠償を請求することができる。

(3) 乙に損害があっても、乙は、甲にその賠償を請求することができない。

(原状回復の義務)

第11条 甲が前条に規定する解除権を行使したときは、乙は、自己の負担と責任において、本事業用地を更地或いは原状に回復し、甲の指定する期日までに返還しなければならない。ただし、甲が更地或いは原状に復することを必要としないと認めるときは、この限りではない。

(契約費用)

第12条 この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(暴力団等に対する除外措置)

第13条 乙は、本契約締結にあたり、乙が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)第2条第6号に規定する暴力団員もしくは役員又は実質的に経営に関与する者が暴力団員である法人等、その他暴力団(同法第2条第2号に規定する暴力団をいう。)及び暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者(神戸市契約事務等からの暴力団等の排除に関する要綱(平成22年5月26日市長決定)第5条に該当する者)に該当しないことを確認する。

2 前項の規定にかかわらず、乙が暴力団員もしくは役員又は実質的に経営に関与する者が暴力団員である法人等、その他暴力団及び暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有する者であることが判明した場合には、甲は乙に対して契約の解除を行うことができる。

3 前項の契約の解除にあたっては、第10条の規定をそれぞれ準用する。

(管轄裁判所)

第 14 条 この契約から生じる一切の訴えについては、本事業用地の所在地を管轄する地方裁判所又は簡易裁判所をもって管轄裁判所とする。

(その他)

第 15 条 乙は、この契約に定めのない事項については、「本山神岡住宅跡地活用事業 事業者募集要項」に定めるもののほか、必要な事項については、甲の指示に従わなければならないものとする。

この契約の締結を証するため、本書 2 通を作成し、甲乙それぞれ記名押印のうえ、各自その 1 通を保有する。

令和 年 月 日

甲 神戸市中央区加納町 6 丁目 5 番 1 号
神戸市
代表者 神戸市長 久 元 喜 造 (印)

乙 (印)

<法人グループの場合>

《代表企業》

乙 (印)

《構成企業》

(印)

【神戸市契約事務等からの暴力団等の排除に関する要綱（平成22年5月26日市長決定）抜粋】

（暴力団等に関係するかどうかの照会）

第4条 市長は、必要があると認めるときは、平成22年5月26日付けで兵庫県警察本部長（以下「本部長」という。）との間で取り交わした神戸市が行うすべての契約等からの暴力団等の排除に関する合意書に基づいて又は当該合意書の趣旨に基づいて、次に掲げる者に関して次条各号に定める事項に該当するかどうかにつき、本部長に対して照会を行うものとする。

(1) 略

(2) 公有財産処分等契約に関連して次に掲げる者

ア 次に掲げる書面を市長に提出した者

(ア) 入札参加申込書

(イ) (ア)に掲げるもののほか、公有財産処分等契約について本市の契約の相手方になることを希望する旨の書面

イ 本市と契約を締結する予定となっている者又は候補となっている者

ウ 本市が契約を締結した場合にあっては、当該契約の相手方

エ アからウまでに掲げるもののほか、本市が締結しようとしている契約についての事務の連絡を行う者その他の関係者

(3) 略

(4) 略

(5) 略

(6) 前各号に掲げるもののほか、これらの者に準ずる者として市長が認める者

2 前項の照会を行う際に本部長に提供する個人情報の取扱いについては、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）の規定に従わなければならない。

第5条 前条第1項に規定する次条各号に定める事項は、次に掲げる事項とする。

(1) 前条第1項各号に掲げる者が法人等である場合にあっては、当該法人等について暴力団員が、役員として又は実質的に、経営に関与していること。

(2) 前条第1項各号に掲げる者が個人又は個人事業者である場合にあっては、当該個人又は個人事業者が暴力団員であること。

(3) 前条第1項各号に掲げる者が、暴力団員を、相当の責任の地位にある者として使用し、又は代理人として選任していること。

(4) 次に掲げる者のいずれかが、自己、自己が経営する法人等、自己が所属する法人等又は第三者の利益を図るため、又は第三者に損害を与えるために、暴力団の威力を利用していること。

ア 前条第1項各号に掲げる者

イ 前条第1項各号に掲げる者が法人等である場合にあっては、当該法人等の役員

ウ 前条第1項各号に掲げる者に使用される者であって、相当の責任の地位にある者

(5) 前号アからウまでに掲げる者のいずれかが、暴力団又は暴力団員（以下「暴力団等」という。）に金銭的な援助を行い、その他経済的な便宜を図っていること。

(6) 第4号アからウまでに掲げる者のいずれかが、暴力団等に関係する事業者であることを知りながら、当該事業者の下請負又は再委託を行い、その他当該事業者を利用していること。

(7) 前各号に掲げるもののほか、第4号アからウまでに掲げる者のいずれかが、暴力団等と社会的に非難されるべき関係を有していること。

本契約書（案）は、契約の概要を説明したものであり、個別の協議により内容を変更する場合があります。

一般定期借地権設定契約書（案）

賃貸人神戸市（以下「甲」という。）と賃借人（以下「乙」という。）とは、本山神岡住宅跡地活用事業（以下「本事業」という。）のために、甲所有の別紙目録1記載の土地（以下「本件土地」という。）について、借地借家法（平成3年10月4日法律第90号。以下「法」という。）第22条に規定する定期借地権の設定契約（以下「本契約」という。）を以下の条項により締結し、信義に従って誠実にこれを履行する（以下、本契約によって設定される借地権を「本件借地権」という。）。

（趣旨）

- 第1条 甲は、その所有に係る本件土地を乙に賃貸し、乙はこれを甲から賃借する。
- 2 本契約の対象となる本件借地権は賃借権とし、本件借地権については、契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。）及び建物の築造による存続期間の延長がなく、また、乙は、甲に対し、建物の買取りを請求することができない。
- 3 本件借地権については、法第4条、第8条、第13条、第18条及び民法（明治29年法律第89号）第619条の規定の適用はないものとする。

（目的）

- 第2条 乙は、本件土地を、本事業の用に供する建物（乙が甲の承諾を得て定めた事業実施計画（以下「事業実施計画」という。）に定める建物。）を所有するために使用するものとする。なお、乙が本件土地上に所有する建物（以下「本件建物」という。）の構造、規模、用途等は別紙目録2のとおりとする。
- 2 乙は、前項の使用目的を原則変更してはならない。ただし、乙が事前に書面による変更の申し出を行い、甲が一部の変更をやむを得ない、又は本事業の主旨に沿うものであると認めた場合はこの限りではない。
- 3 乙は、本件土地を風俗営業、性風俗関連特殊営業、特定遊興飲食店営業その他これらに類する業の用、暴力団の事務所その他これに類する施設の用、公の秩序又は善良の風俗に反する目的の用、特定の政治活動又は宗教活動の用、その他近隣の住民の迷惑となる目的の用に使用してはならない。
- 4 乙は、毎年度4月末日までに前年度の事業実施計画に基づく本件土地の使用状況や活動報告について書面により甲に報告しなければならない。

（借地権の存続期間）

- 第3条 本件借地権の存続期間は、令和 年 月 日から令和 年 月 日までの 年間とする。
- 2 前項の借地権には、本件建物の建築及び取り壊しに要する期間を含める。
- 3 本件借地権については、第1項に規定する期間の満了により終了し、契約の更新を行わない。

(本件土地の引渡し)

第4条 甲は、本件借地権開始の後、乙が第10条第1項に定める保証金及びその他乙の負担すべき金銭債務を完納したことを確認した後に、甲乙現地立会いのうえ、現状有姿で本件土地を甲の作成する土地引渡書により乙に引き渡すものとする。

(建物の解体撤去等)

第5条 乙は、別紙目録3に記載された本件土地の上に存する建物等(以下「建物等」という。)を乙の負担と責任において解体撤去しなければならない。

2 前項に規定する建物等のほか、乙は、土地の引渡しの時点において、本件土地に存する全ての残置物・工作物及び従前建物の基礎等の地下埋設物等について、現状有姿での引渡しになるため、甲はこれら残置物等に関する一切についての負担を負わないこととし、必要であれば、乙の負担と責任において解体撤去等の一切の対応を行うものとする。

3 乙は、第1項の解体撤去工事を完了したときは、直ちに書面により甲に工事完了報告をしなければならない。

4 乙は、第1項及び第2項の解体撤去工事にあたり、次の各号記載の内容を踏まえて実施しなければならない。

(1)本件土地の東側において擁壁基礎及び排水管の一部が東側隣接地に越境している。甲と東側隣接者の間で締結した越境に関する覚書は、前条の土地引渡後に、甲から乙に承継するものとする。

(2)本件土地の東側において、隣接地の建物、侵入防止柵及び擁壁の一部が越境している。また、本件土地の構造物(侵入防止柵及び石積基礎)が東側隣接地に越境している。甲と東側隣接者の間で締結した越境に関する覚書は、前条の土地引渡後に甲から乙に承継するものとする。

5 前条の引渡しの日から第1項及び第2項の解体撤去工事が完了するまで、建物等の管理責任は乙にあるものとし、乙は常に善良なる管理者の注意をもって建物等を管理しなければならない。なお、建物等の管理に関する一切の経費は乙の負担とする。

6 乙は、管理上、又は解体撤去に必要な範囲を超えて、建物等を使用してはならない。

(土地賃料)

第6条 本件土地の賃料は、年額金 38,150,000 円とする。

2 賃料の起算日は、本件土地の借地権開始日とする。

(賃料の改定)

第7条 前条の賃料は、令和 年3月31日までは据え置きとし、令和 年4月1日から3年毎に前年度の賃料に総務省が発表する消費者物価指数の変動率を乗じて改定することとする。賃料の額に1,000円未満の端数が生じた場合は、その全額を切り捨てる。

2 前項の変動率は、総務省統計局発表の消費者物価指数(神戸市:住居・家賃)に従い、賃料改定年度の前年の年平均を従前の賃料改定年度の前年の年平均で除する。ただし、令和 年4月1日の改定は、従前の賃料改定年度を一般定期借地権設定契約の開始日の属する年度に読み替える。

3 前2項の定めにかかわらず、公租公課、物価又は地価の上昇その他の経済情勢の変動等により、本件土地の賃料が著しく不相当と認められるに至ったときは、賃料を改定するこ

とができるものとする。

(土地賃料の納付)

第8条 乙は、第6条第1項に定める賃料を、毎年度、次の表に定めるとおり、甲の発行する納入通知書により、甲の指定する金融機関に納付して支払う。

区分	賃料の期間	支払期日
前期	4月1日から9月30日まで6か月分の賃料	4月30日
後期	10月1日から3月31日まで6か月分の賃料	10月31日

- 2 甲は、前項記載の支払期日以外の日を支払期日とする必要がある場合は、事前に乙に通知したうえで甲の発行する納入通知書により別に支払期日を定めることができる。この場合、乙は、当該納入通知書に基づき賃料を支払う。
- 3 当該月に係る借地期間が1か月未満の場合の賃料は、日割り計算とする。この場合、1か月を30日として計算する。
- 4 第1項に規定する支払期日が土曜日にあたる場合は、その翌々日を支払期日とし、また、支払期日が休日にあたる場合は、その翌日を支払期日とする。

(遅延損害金)

第9条 乙は、第6条第1項の賃料を前条に定める支払期日までに支払わなかったときは、甲に対し、支払期日の翌日から支払日までの日数に応じて、当該未納賃料額に対する年14.6%（年365日日割り計算）の利率で計算した遅延損害金を、甲の発行する納入通知書により甲の指定する金融機関に納付して支払う。

(保証金)

第10条 乙は、本契約から生ずる甲に対する債務を担保するため、賃料の2年間の年額に相当する額を保証金として、本契約と同時に、甲の発行する納入通知書により甲の指定する金融機関に預託しなければならない。

- 2 甲は、第7条の賃料改定に伴う賃料が改定されても原則前項の保証金の変更は行わないものとする。ただし、前項の保証金の額が本契約から生じる乙の債務に比して不相当となったときは、これを改定することができるものとする。
- 3 甲は、乙に本契約上の債務不履行があるとき又は第22条に基づき本契約を解除したときは、通知催告を要せず、保証金の全部又は一部を乙の債務の弁済に充てることができる。
- 4 乙は、甲が前項に基づき保証金を乙の債務に充当したときは、これにより生じる保証金の不足額を、甲の発行する納入通知書により甲の指定する金融機関に預託しなければならない。
- 5 甲は、本契約の終了に伴い乙が甲に対して負担する一切の債務を弁済し、更に本件土地を原状に回復して更地で甲に返還し、かつ、本件土地上の建物に設定された各種の権利及びその登記の抹消が完了した日以降に、保証金を乙に返還すべく支払う。ただし、乙に残存債務がある場合は、甲は、これらの債務を差し引くものとする。
- 6 乙は、保証金返還請求権をもって甲に対する賃料その他の債務との相殺を主張することができない。
- 7 乙は、前項の保証金返還請求権を第三者に譲渡し、又は質入れし、若しくは第三者に対

する債務の担保に供してはならない。ただし、第16条第1項の規定に基づき、乙が、甲の書面による事前の承諾を得て第三者に本件借地権を譲渡し、かつ、これとともに第6項の保証金返還請求権を譲渡する場合はこの限りではない。

8 保証金は無利息とする。

(事前承諾事項)

第11条 乙は、次の各号の一つに該当する行為をしようとするときは、あらかじめ甲の書面による承諾を得なければならない。

- (1) 本件建物につき、竣工前に設計変更をしようとするとき、竣工以後に増改築又は再築をしようとするとき、第2条に定める使用目的の変更をしようとするとき、若しくは法令上の規制等により変更が必要となったとき。
- (2) 事業実施計画の内容を変更しようとするとき。
- (3) 本件土地の区画形質を変更しようとするとき。

(保全義務)

第12条 乙は、常に善良なる管理者の注意をもって本件土地を維持・管理しなければならない。

- 2 乙は、その責めに帰すべき事由によって本件土地を滅失又は毀損したときは、乙の負担で原状に回復し、又はその損害の賠償責任を負わなければならない。
- 3 本件土地の使用に伴う乙と第三者との紛争その他の諸問題は、すべて乙の負担と責任において解決するものとする。

(費用及び損害の負担等)

第13条 甲は、本件土地の修繕義務を負わないものとし、本件土地の維持、保存及び改良等に要する費用は、すべて乙の負担とする。

- 2 本件土地の使用に必要な排水、水道、下水道、電気、ガス等の引き込み等の措置については、それぞれの管理者又は事業者と協議し、乙の負担と責任において行うものとする。
- 3 乙が本事業の用に供する建物を整備するために要する費用はすべて乙の負担とし、かつ、その調達は乙の責任においてなすものとし、甲は一切の対価を支払わず、かつ、一切の費用を負担しない。乙が不可抗力によって損害を被った場合においても、甲は当該損害を一切負担しない。
- 4 乙は、本事業の用に供する建物を整備するにあたって、近隣住民等との協議、調整や騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染、水質汚染、臭気、電波障害、風害、日照障害、有害物質の排出等に関し、自己の責任と費用負担にて必要な措置を講じ、甲に対し苦情が寄せられることのないようにしなければならない。万一、甲に苦情が寄せられた場合には、乙の負担と責任において対処、解決しなければならない。
- 5 乙は、本事業の用に供する建物を整備するにあたって、自己の責めに帰すべき事由により第三者に損害を与えた場合又は本事業の用に供する建物を整備するに伴い避けることのできない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染、水質汚染、臭気、電波障害、風害、日照障害、有害物質の排出等により第三者に損害を与えた場合（所定の基準の範囲内に収まっている場合を含む）であって、賠償を必要とされる場合には、自己の責任と費用負担にて、当該損害を賠償しなければならない。

- 6 乙は、本件土地に地下埋設物が確認された場合、その解体撤去等の費用を甲に求めることはできない。また、地下埋設物調査に係る一切の費用も甲に求めることはできない。

(建築計画)

第 14 条 乙は、事業実施計画に基づく本件建物の設計及び工事等を行うものとする。

- 2 乙は、土地引渡日の翌日から起算して 6 か月以内に測量調査を含め、具体の事業に着手しなければならない。事業実施計画で定めた運営開始時期に開業できるよう本件建物を完成しなければならない。ただし、乙は、事業実施計画で定められた本件建物の完成又は運営の開始が困難となった場合には、甲と事前に協議しなければならない。
- 3 乙は、建物を建築するにあたっては、建築基準法等の法令に従うほか、本契約並びに甲が必要と認めた事項及び指示に従わなければならない。

(建物の新築及び増改築の制限)

第 15 条 乙は、本件土地の区画形質の変更又は本件土地上の建物を解体撤去し、若しくは新築し、又は本件建物を増改築し、若しくは再築しようとするときは、あらかじめ甲に通知して、その承諾を得なければならない。

(本件借地権の譲渡等の禁止)

第 16 条 乙は、本件借地権の全部又は一部を第三者に譲渡し、若しくは転貸し、又は本件土地上に存する建物の全部又は一部を事業実施計画に記載のない第三者に譲渡し、若しくは賃貸することのほか、事実上これらと同様の結果を生ずる行為をしてはならない。ただし、事業実施計画に基づく場合、又は甲の書面による事前の承諾を得た場合は、この限りではない。

- 2 乙は、本件土地上に建設した建物について、質権、抵当権その他の権利の設定等の処分をしてはならない。ただし、甲の書面による事前の承諾を得た場合は、この限りではない。
- 3 乙は、第 1 項の規定に基づき事前に甲の書面による承諾を得て本件土地の全部又は一部を第三者に転貸する場合、当該第三者と締結する賃貸借契約は、法第 22 条に基づく定期借地権、若しくは法第 23 条に基づく事業用定期借地権を設定するものとしなければならない。かつ、その契約期間は、第 3 条第 1 項に定める期間を超えてはならない。乙は当該第三者との間で、本件借地権は本契約の終了時に消滅し、それと同時に当該第三者との賃貸借契約も終了することを書面で約定するものとする。なお、本契約の各規定の適用上、当該第三者の行為は、乙の行為とみなす。
- 4 乙は、第 1 項の規定に基づき事前に甲の書面による承諾を得て本件土地上に存する建物について第三者と建物賃貸借契約を締結する場合は、法第 38 条に定める定期建物賃貸借契約としなければならない。かつ、その契約期間は第 3 条第 1 項に定める期間を超えてはならない。また、当該契約には、建物が本件借地権を設定した土地の上に建設されているものであり、本件借地権は本契約の終了時に消滅し、同時に当該契約も更新なく終了することを書面に明記しなければならない。乙は、法第 38 条第 3 項に従って建物賃借人に対する通知を行わなければならない。なお、本契約の各規定の適用上、当該第三者の行為は、乙の行為とみなす。

(違約金)

第 17 条 乙は、第 2 条、第 5 条、第 10 条、第 11 条若しくは前条の規定に違反したとき又は第 28 条の規定に該当するときは、甲の請求により、甲に対して違約金として違反時の年額賃料の 2 倍に相当する金員を、甲の指定する期日までに甲の発行する納入通知書により、甲の指定する金融機関に納付して支払う。

2 前項の違約金は違約罰であって、第 26 条に規定する損害賠償の全部又はその一部とはしないものとする。

3 第 1 項の規定は、第 22 条第 1 項に規定する甲の契約解除権の行使を妨げないものとする。

(契約不適合責任)

第 18 条 乙は、本件土地の種類、品質又は数量に関して本契約の内容に適合しないものである場合であっても、甲に対し、本件土地の補修、不足分の引渡しによる履行の追完、賃料の減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除の請求をすることができないものとする。なお、地盤改良、地中障害物の撤去等に要する費用は、乙の負担と責任で行うものとする。

(実地調査等)

第 19 条 甲は、必要あると認めたときは、乙の使用状況、営業実績等について質問し、実地に調査し、又は参考となるべき資料の提出、その他の報告を求めることができるものとする。この場合において乙は、調査、報告等を拒む又は妨げる等の行動はとってはならない。

(通知義務)

第 20 条 乙は、本件土地の現状に変更があるとき又は変更のおそれがあるときは、直ちに甲に対してその状況及び原因等必要な事項を通知しなければならない。

(住所等の変更の届出義務)

第 21 条 乙は、次の各号に該当する事実が生じたときは、速やかに甲に対して書面により届け出なければならない。

- (1) 本店若しくは主たる事務所の所在地又は住所の変更
- (2) 名称又は代表者の変更
- (3) 定款の変更
- (4) 本事業の実施及び継続に、悪影響を及ぼす事由又はそのおそれのある事由が生じたとき。

(契約の解除)

第 22 条 甲は、乙が次の各号の一に該当するときは、通知催告を要せず、直ちに本契約を解除することができる。また、甲は、乙に対し、これによって被った損害の賠償を請求することができる。なお、甲は、本契約の解除により乙に生じる損害等につき一切の責任を負わないものとする。

- (1) 第 8 条の規定に違反して賃料の支払いを 3 か月以上遅延したとき。
- (2) 第 10 条に規定する保証金を甲の発行する納入通知書に定める支払期日までに支払わないとき。
- (3) 第 2 条、第 5 条、第 10 条、第 11 条、第 16 条の各規定に違反したとき。

- (4) 主務官公署からその営業又は免許について取消し若しくは停止の処分を受けたとき。
 - (5) 仮差押、仮処分、強制執行を受け、又は競売、破産、民事再生手続開始、会社更生手続開始の申立てがあったとき。
 - (6) 合併によらないで解散等したとき。
 - (7) 乙又は乙の使用人に甲の信用を失墜し、又は秩序を害すると認められる行為、その他著しく不当な行為があったとき。
 - (8) 第 28 条の規定に該当するとき。
 - (9) その他本契約の条項に違反したとき。
- 2 甲は、契約期間中であっても、本件土地を公用、公共用に供するため必要とするときは、予告のうえ本契約を解除することができるものとする。

(契約の失効)

第 23 条 天災地変その他の不可抗力により本件土地の全部又は一部が滅失又は毀損し、本件土地の使用が不可能になったときは、本契約はその効力を失うものとする。この場合、甲と乙は相互に損害の賠償責任を負わないものとする。

(有益費等の費用償還請求権の放棄)

第 24 条 乙は、本借地権の存続期間が満了し、又は第 22 条第 1 項の規定による本契約の解除等により本件土地を返還するに際しては、甲に対し、本件土地に投じた有益費及び必要費等があっても、これを一切請求できないものとする。

(本件土地の返還及び原状回復義務)

第 25 条 乙は、本契約が借地権の存続期間の満了又はその他の事由により終了する日までに（第 22 条第 1 項の規定に基づき本契約が解除された場合にあつては、甲の指定する期日までに）、賃料その他の債務を清算し、乙の費用をもって本件土地（地盤地下部分を含む。）に存する本件建物その他本件土地に附属させた一切の建物その他の工作物を撤去して整地し、また、乙の責めに帰すべき事由により生じた損害等について、自己の費用で復旧するなどして本件土地を原状に回復し、土壤汚染のないことを確認したうえで完全な更地として甲に返還しなければならない。ただし、甲が原状に回復することを要しないと認めたときはこの限りでない。

- 2 本契約が終了した場合において、甲は、乙が前項の義務を履行し難い特別の事由のあるときは、第 10 条に規定する保証金又は乙の負担で乙に代わってこれを行うことができる。この場合において、乙は、本件土地に附属させた一切の物に対する所有権を放棄したものとみなし、甲が更地にすること及び残置された物を処分することについて異議を申し出ることができず、その一切の費用は、乙の負担とする。
- 3 乙は、本契約が借地権の存続期間の満了により終了する場合には、甲に対し、その期間満了の 2 年前までに、建物の取壊しの計画及び建物賃借人の明渡し等本件土地の明渡しに必要な事項を書面により通知しなければならない。
- 4 乙は、本件土地の返還をする場合は、甲による現地確認を受け、その承諾を得ることをもって本件土地の明渡しが完了したものとする。
- 5 本契約が終了した場合において、乙が本件土地を更地にしたうえで甲に返還し難い特別な事由がある場合、甲は、乙に代わって本件敷地を更地にするができる。

6 乙は、借地権の存続期間の満了又は終了後、引き続き本件土地を明渡し返還しないときは、甲に対し、本契約終了の翌日から明渡し返還完了にいたるまで本契約終了時の月額賃料の3倍相当額の遅延損害金を支払わなければならない。

(損害の賠償)

第26条 乙は、本契約に定める義務を履行しなかったため甲に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

(公正証書作成費用負担)

第27条 本公正証書作成費用は、甲と乙が折半して負担する。

(暴力団等に対する除外措置)

第28条 本契約締結にあたり乙について、神戸市契約事務等からの暴力団等の排除に関する要綱(平成22年5月26日市長決定)第4条第1項第2号又は第6号に掲げる者が同要綱第5条各号に掲げる事項のいずれかに該当することが判明した場合には、甲は乙に対して第17条に基づく違約金の請求、第22条の規定に基づく契約の解除を行うことができる。

(登記)

第29条 甲及び乙は、第4条に規定する本件土地の引渡し後、遅滞なく本契約に定める定期借地権の設定登記手続きを行うものとする。

2 乙は、本契約終了後、乙の責任において速やかに前項の定期借地権の抹消登記手続きをしなければならない。

3 乙は、本契約終了までに本件土地上に乙が所有する建物その他の工作物の滅失登記手続きをし、かつ、これらに付着した担保権等の権利の登記を抹消しなければならない。

4 第1項から第3項の登記手続きに要する費用は、乙の負担とする。

(裁判管轄)

第30条 本契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、本件土地の所在地を管轄する裁判所をもって、その管轄裁判所とする。

(疑義の解釈等)

第31条 本契約の各条項の解釈について疑義を生じた場合又は本契約に規定のない事項で解決を要する問題が生じた場合は、甲乙双方誠意をもって協議し解決するものとする。

(執行認諾)

第32条 甲及び乙は、本契約に基づく金銭債務の履行を怠ったときは、直ちに強制執行を受けても異議がない旨認諾した。

本契約の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙それぞれ記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

神戸市中央区加納町6丁目5番1号
甲 神戸市
代表者 神戸市長 久元喜造 印

乙 印

別紙目録1 (土地の表示)

所 在	神戸市東灘区森北町1丁目1番
地 目	宅地
地 積	4,883.46 m ² (実測)

別紙目録2 (建物の表示)

所 在		
家屋番号		
種 類	構 造	床面積

別紙目録3 (解体する建物等の表示)

種類		構造・面積
建物	1号棟	鉄筋コンクリート造4階建、延床面積1,033.58㎡
	2号棟	鉄筋コンクリート造4階建、延床面積1,033.58㎡
	3号棟	鉄筋コンクリート造4階建、延床面積1,024.78㎡
	4号棟	鉄筋コンクリート造4階建、延床面積1,024.78㎡
自転車置場	A	鉄骨造平屋建、面積22.40㎡
	B	鉄骨造平屋建、面積5.70㎡
	C	鉄骨造平屋建、面積12.25㎡
	D	鉄骨造平屋建、面積12.25㎡
	E	鉄骨造平屋建、面積24.01㎡
受水槽・ポンプ室		F R P製、面積35.70㎡
ブランコ		
砂場		