

市有地を活用した共同生活援助事業所整備事業

事業者募集要項 資料編

目次

I. 提出書類一覧.....	2
1. 提出書類一覧（チェックリスト）	2
2. 資料作成上の注意	4
II. 評価の着眼点	6
III. 人員・設備・運営等に関する基準及び事業者指定手続き	8
1. 人員・設備・運営等に関する基準.....	8
2. 事業者指定について.....	10
IV. 補助金	11
1. 施設整備補助金.....	11
2. 事業所運営に対する補助金等（参考）	12
V. 契約書案等	13
1. 市有地を活用した共同生活援助事業所整備事業 覚書（案）	13
2. 市有地を活用した共同生活援助事業所整備事業 基本契約書（案）	15
3. 定期借地権設定契約書（案）	20

I. 提出書類一覧

1. 提出書類一覧（チェックリスト）

◎は合築または併設する場合、それぞれの事業所で提出が必要。
 ※は資料作成上の注意を確認すること

No.	様式	添付書類	チェック欄	備考
A. 応募申込書				
1	2-1A 2-1B	応募申込書 (単独法人用又は法人グループ用)		
2	2-2	委任状 (法人グループ用)		法人グループの場合
3	2-3	委任状兼印鑑届		本店代表者から支店等代表者への委任がある場合
4		印鑑証明書 (原本)		発行後 3 カ月以内
5		代表者事項証明書 (原本)		発行後 3 カ月以内
6		履歴事項全部証明書 (原本)		発行後 3 カ月以内
7		直近 1 か年の「法人税」及び「消費税及び地方消費税」の納税証明書 (原本)		発行後 3 カ月以内
8		直近 1 か年の本店所在地の法人事業税、特別法人事業税の納税証明書 (原本)		発行後 3 カ月以内
9		定款 (写)		
10	2-4	誓約書兼承諾書		
11	2-5	役員名簿一覧		

B. 法人に関する書類 (代表法人・構成法人ごとに各 1 部提出)				
1	3-1	法人調書		
2	3-2	法人の社会福祉事業実施状況等一覧表		
3		過去 3 年間の監査指導の指摘事項		
4		↑ 上記指摘事項に係る改善状況		
5	3-3A 3-3B	決算数値等入力シート (過去 3 年分) (社会福祉法人用又は社会福祉法人以外の法人用)		
6		法人の直近 3 年間の財務諸表 (貸借対照表 (B/S)、事業活動収支計算書 (P/L)、資金収支計算書 (G/F))、申請日までの月次試算表 (直近 1 年度分)		※既に共同生活援助事業所を運営している場合は、その事業所の財務諸表も併せて提出のこと
7	3-4	財産目録		別様式可
8		法人の事業報告書 (直近年度分)		

9		法人の事業計画書（今年度分）		
---	--	----------------	--	--

C. 事業実施計画				
1	4-1	事業実施計画書		プレゼンテーション当日説明資料として作成すること
2	4-2	共同生活援助に係る体制		
3	4-3◎	人員計画書		
4	4-4◎	研修計画書		
5	4-5◎	管理者予定者及びサービス管理責任者予定者の経歴書		未定の場合は氏名欄に「未定」と記載すること
6	4-6A 4-6B ◎	従業員の勤務の体制及び勤務形態一覧表（短期入所・共同生活援助用、生活介護等用）		
7	4-7	医師会関係、関係所管課等との協議内容		地域への情報提供、建築担当部局・開発担当部局・管轄消防署等との協議について記載
8	任意	協力病院・歯科医の確保が見込まれることが分かる書類		

D. 施設建設に関すること				
1		施設配置図		文字や数字が明確に確認できる縮尺とすること
2	※	各階平面図 （①施設全体の計画コンセプトについて ②施設計画における評価の着眼点について、それぞれ別紙で添付）		基準で定めのある面積、幅等について明記すること。文字や数字が明確に確認できる縮尺とすること。
3		部屋別面積表		
4	※	立面図（①パース）		
5	任意	事業スケジュール表		

E. 資金計画				
1	5-1◎	施設整備等資金計画書		
2	5-2◎	資金収支計画書（事業収支計画書） （各収入・支出の積算根拠を別紙（任意様式）で添付）		
3		見積書（建築工事）		

4		見積書（設計監理）		
5	任意 ※	按分計算表 （事業毎にかかる費用として、面積按分したもの）		合築・併設する事業所がある場合は提出が必要
※ 借入予定がある場合				
6	5-3	借入金償還計画書		
7	5-4	借入金償還財源内訳表		贈与により借入金償還を行う場合
8	5-5	金融機関との協議内容		
9	5-6	償還財源贈与契約書（写）		別様式可
10		印鑑証明書（原本） （贈与契約の関係者全員分）		発行後3カ月以内 A-4と同じ場合は省略可
11		課税証明書（原本） （贈与契約の関係者全員分）		発行後3カ月以内
※ 寄附採納予定がある場合				
12	5-7	寄附者の状況表（施設整備・運転資金）		
13	5-8	寄附者の贈与契約書[建設・運転資金] （写）		別様式可（履行時期及び金額を明記すること）
14		印鑑証明書（原本） （贈与契約の関係者全員分）		発行後3カ月以内 A-4と同じ場合は省略可
15		定期性預金残高証明書（原本） （贈与契約の関係者全員分）		証明日は提出期間内とし、複数の場合は証明日を統一すること。

F. その他				
1		CD-R等の提出資料データ		

2. 資料作成上の注意

(1) データの作成方法

- ① 提出資料のデータのファイル形式は、Word、Excel、PDFのいずれかの形式で、CD-R等の電子媒体に書き込んだものを提出すること（USBメモリ等返却が必要なものは不可）。ただし、B-5（様式3-3）についてはExcel形式、C-1（様式4-1）については、PowerPoint形式で提出すること。
- ② 様式以外の資料の各ファイル名は、チェックリストの番号、添付書類名を記載すること。（例 D-5 事業スケジュール表.pdf）

(2) 正本・副本の作成方法

- ① (1)のデータを印刷し、ファイルに綴じて正本1部、副本9部提出すること。但し、原本の提出を求めている資料（A-4など）については、原本を提出する

こと（副本の場合は写しで可）

- ② 書類は片面印刷でA4ファイルに左綴じで提出すること。
- ③ A4サイズより大きい資料は、製本しやすいように折り畳んで提出すること。
またA4サイズより小さい資料は、A4の台紙に添付して提出すること。
- ④ 番号順にインデックスを付すこと。（書類不要の場合も白紙にインデックスを付すこと）

(3) 合築または併設する事業がある場合

- ① 個別の事業について算定根拠や収支計画等を積み上げ、C-3～6、E-1～2について個々の事業種別ごとの資料及び事業計画全体に係る資料をそれぞれ作成すること。
- ② 収支の内容等で按分の必要があるものについては、按分の根拠を明確にし、資料として添付すること。

(4) 詳細要件や応募内容を補完するための追加資料は最小限の範囲で添付して構いません。但し、この場合には、追加資料リストを添付するとともに提出時に内容をご説明ください。

(5) 添付書類で（写）とされているものについては、正本は原本証明すること。（副本は不要）

（例）

この写しは原本と相違ありません。				
令和	年	月	日	
法人名	○	○	○	○
代表者名	□□	□□	実印	

(6) D-2については、各階平面図に浴槽、洗面台、ベッド、収納、家具等のレイアウトを明示すること。

また各階平面図の他、①施設全体の計画コンセプトについて、及び②施設計画における評価の着眼点への配慮について説明する資料（任意様式）にて提出すること。

併せて併設する事業が有る場合、本体事業と併設事業のそれぞれの区画を色分けする等、わかりやすく明記すること。

(7) D-4については、立面図の他、①パースを別紙（任意様式）にて提出すること。

(8) E-5については、各事業所の専有面積比による按分を行い、その比率による見積書（工事・設計）の費用按分を行うこと。

(9) その他、本市が必要とする書類を求めることがあります。

II. 評価の着眼点

応募者の提案内容について、審査項目ごとの主な審査内容に対する評価の着眼点は以下のとおりです。

審査項目	審査内容	評価の着眼点	配点
I 運営計画	運営理念 運営方針	<ul style="list-style-type: none"> ・事業についての趣意・方針が明確であり具体的である。 ・入居者の生活上の課題について研究・認識しており、その課題の対応方法について具体的かつ適切に計画している。 ・事業対象地周辺の障がい者の課題について研究、認識しており、施設が果たす役割について具体的かつ適切に計画している。 ・地域連携推進会議の運営方針等を具体的かつ適切に計画している。 ・入居者の家族や地域住民との交流の機会の確保や、地域活動等との連携・協力について、具体的にかつ適切に計画している。 ・家賃・食費等の設定が適切である。 ・災害時の業務継続計画（BCP）が具体的に検討されている。 	65
	人員体制	<ul style="list-style-type: none"> ・管理者（予定者）に障害福祉サービス事業の実績・経験がある。 ・サービス管理責任者（予定者）に障がい者グループホームの実績・経験がある。 ・重度の障がい者の介護等に対応するため、資格・専門性のある者の配置を計画している。 ・入居者の受け入れ計画が適切であり、かつ重度の障がい者を多く受け入れる計画となっている。 ・入居者の受け入れ計画にあわせて、必要な世話人等の配置を適切に計画している。 ・人員確保や人員の定着支援に向けた計画が具体的である。 ・障がい者に対する虐待防止などの職員研修など、職員の質の向上を図るための取り組みが具体的かつ適切に計画されている。 	
	支援体制 の確立等	<ul style="list-style-type: none"> ・障害福祉サービス事業者や他の関係施設と、支援体制に関する連携について協議を行っている。 ・協力医療機関となる医療機関と協議を行っている。 ・協力歯科医療機関となる歯科医療機関と協議を行っている。 	

	併設事業等	<ul style="list-style-type: none"> ・併設又は合築する他の障害福祉サービス事業等の具体的な計画があり、障がい者の地域生活支援に効果が期待できる。 ・地域生活支援に資する設備等の設置があり、障がい者の地域生活支援に効果が期待できる。 	
Ⅱ 施設計画	建築計画	<ul style="list-style-type: none"> ・施設全体の設計コンセプトが運営理念等に照らして明瞭かつ望ましいものであり、建物プランに反映されている。 ・各居室にゆとりや障がい特性に応じた工夫があるなど、入居者の居住環境に配慮している。 ・各ユニットの居間・食堂・トイレ・風呂・洗面所などが適切に配置され、重度の障がい者に対応するための工夫がある。 ・施設全体として動線が機能的であり、職員の働きやすさへの配慮がある。 ・職員の事務スペース、休憩スペースが適切に確保されている。 ・無理のない整備スケジュールとなっている。 	30
	地域への配慮、安全対策	<ul style="list-style-type: none"> ・緊急時の2方向避難ほか想定される災害対策、その他防犯対策等を考慮した建物となっている。 ・ごみステーションを確保するなど、近隣に居住する住民の方々の円滑な日常生活・地域活動等に配慮した敷地整備が行われている。 ・送迎用等の駐車スペースが適切に確保されているなど、周辺の交通安全対策に配慮した敷地整備が行われている。 	
Ⅲ 法人の適格性	組織運営	<ul style="list-style-type: none"> ・法人の所在地が神戸市若しくは兵庫県にある。 ・障がい者グループホーム若しくはその他障害福祉サービス事業の運営実績があり、運営に問題が無い。 ・その他社会福祉事業の3年以上の運営実績があり、運営に問題が無い。 ・法人が行う社会福祉事業等の実施状況等について、ホームページ等を通じて情報公開を行っている。 ・法人の監事又は会計監査人若しくはその他監査法人等により、法人の計算書類等の監査が適切に行われている。 ・法人が実施する社会福祉事業等の収支等に関する情報について、WAM ネット等を通じて情報公開を行っている。 	45

	財務状況	<ul style="list-style-type: none"> ・長期にわたって安定した事業運営を実施できる法人規模を有している。 ・法人の財務状況が健全である。 	
IV 資金計画	資金計画	<ul style="list-style-type: none"> ・資金収支計画にグループホーム事業・施設整備に係る収入・支出が適切に計上されるなど、適切に策定している。 ・建築費について、施設整備に必要な経費等を適切に見込んでいる。 ・貸付料の支払いを適切に見込んでいる。 ・借入金の償還計画を適切に策定している。 ・施設整備に係る自己資金について、必要な整備費を確保している。 ・グループホーム運営資金について、各年度において必要な財源を確保している。 	20
合 計			160

○留意事項

- ※ 特定の項目について、極めて不備な点がある場合には評価の対象としない又はマイナス評価とする場合があります。
- ※ 著しく内容の劣る審査項目がある場合は、他の内容の如何に関わらず、失格となる場合があります。

Ⅲ. 人員・設備・運営等に関する基準及び事業者指定手続き

1. 人員・設備・運営等に関する基準

日中サービス支援型指定共同生活援助事業所のほか指定障害福祉サービス事業所等の整備に当たっては、以下の厚生労働省が定める基準及び神戸市条例のほか、厚生労働省が定める障害者総合支援法に基づくその他の事業に関する基準、その他指定障害福祉サービス等に係る関係法令・通知等に定める基準を遵守してください。

- ア 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づく指定障害福祉サービスの事業等の人員、設備及び運営に関する基準（平成18年9月29日厚生労働省令第171号）」
- イ 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づく障害福祉サービス事業の設備及び運営に関する基準（平成18年9月29日厚生労働省令第174号）
- ウ 神戸市指定障害福祉サービス事業者の指定の基準並びに指定障害福祉サービスの事業等の人員、設備及び運営に関する基準を定める条例（平成24年12月21日神戸市条例第49号）
- エ 神戸市障害福祉サービス事業の設備及び運営に関する基準等を定める条例（平成24年12月21日神戸市条例第51号）

(1) 日中サービス支援型指定共同生活援助事業所の主な基準

管理者	常勤1人（管理業務に支障がない場合は他の職務の兼務可）
サービス管理責任者	30：1（入居定員が20人以上である場合は、できる限り専従とすること）
生活支援員	次の①～④の合算した数以上（常勤換算方法） ①区分3の利用者数を9で除した数 ②区分4の利用者数を6で除した数 ③区分5の利用者数を4で除した数 ④区分6の利用者数を2.5で除した数 ※世話人、生活支援員、夜間支援従事者のうち、1人以上は常勤 ※常時1人以上の世話人又は生活支援員を配置
世話人	利用者数を5で除した数以上（常勤換算方法）
夜間支援従事者	共同生活住居ごとに1人以上
協力医療機関	必要（病状の急変等への対応に支障のない近距離）
協力歯科医療期間	あらかじめ定めておくよう努めなければならない（病状の急変等への対応に支障のない近距離）
支援体制の確保	地方公共団体や社会福祉法人等であって、障害福祉サービス等を経営する者や他の関係施設の機能を活用すること等により、支援体制が確立できると見込まれる者との間の連携及び支援の体制を整えること。
地域連携推進会議の開催	地域との連携による効果的な事業運営、サービスの透明性及び質の確保、利用者の権利擁護等のため、概ね年1回以上、利用者及びその家族、地域住民の代表者、福祉や経営について知見を有する者並びに市町村の担当者等に対し、提供しているサービス内容を明らかにする地域連携推進会議を開催すること。 また概ね年1回以上、地域連携推進会議の構成員が見学する機会を設けること。
協議会等	協議会等に対して定期的に日中サービス支援型指定共同生活援助の事業の実施状況等を報告し、協議会等による評価を受けるとともに、協議会等から必要な要望、助言等を聴く機会を設けること。

(2) 指定短期入所事業所（併設型）の主な基準

生活支援員等	共同生活援助の入居者数及び短期入所の利用者数の合計数を当該施設の入所者の数とみなした場合に、当該施設として必要とされる数以上
--------	--

夜間従事者	1人以上（グループホーム夜間支援従事者と兼務可）
-------	--------------------------

（３）その他の指定障害福祉サービス事業所等の基準

厚生労働省が定める障害者総合支援法に基づく事業に関する各基準等を確認してください。

（４）サービス管理責任者の要件

サービス管理責任者として配置するためには、以下のア及びイの要件を満たす必要があります。

ア 実務経験	障害者の保健・医療・福祉・就労・教育の分野における直接支援・相談支援などの業務における実務経験（年数は経験の種類に応じて、3年、5年、8年） 「指定障害福祉サービスの提供に係るサービス管理を行う者として厚生労働大臣が定めるもの等（平成18年9月29日厚生労働省告示第544号）」参照
イ 研修の修了	サービス管理責任者等基礎研修（講義・演習）、相談支援従事者初任者研修を修了し、実践研修受講開始日前5年のうち通算2年以上の実務を経験し、サービス管理責任者等実践研修（講義・演習）を修了していること（実践研修修了後5年毎に受講が必要）。

（注）サービス管理責任者として配置が予定されている方は、都道府県が実施する研修の受講が必要です。神戸市では研修を実施していませんので、他自治体が行う研修を受講してください。

兵庫県はサービス管理責任者等研修を実施しています。詳しくは、兵庫の委託事業者（兵庫県社会福祉事業団福祉のまちづくり研究所研修課）のホームページをご確認ください。

2. 事業者指定について

- ・日中サービス支援型共同生活援助事業所ほか障害福祉サービス事業の開始にあたっては、障害者総合支援法第29条第1項の規定に基づき、本市の事業者指定を受ける必要があります。
- ・事業者指定を受けるにあたっては、事業を開始しようとする日の約3カ月前（4月1日指定を希望する場合は前年の12月20日）までに事前相談書類を神戸市福祉局監査指導部に提出してください。
- ・申請の際に、指定基準を満たしていない場合は、当該選考結果に関わらず、事業者として指定を受けることができず、事業を開始することができませんのでご注意ください。

IV. 補助金

1. 施設整備補助金

提案施設の整備にあたり、補助金の活用を希望する事業者には、神戸市補助金等の交付に関する規則及び神戸市民間社会福祉施設整備費等補助金交付要綱に基づき、予算の範囲で施設整備の補助を行います。補助金を活用する場合は、施設整備等資金計画書・資金収支計画書等に適切に反映してください。

なお補助金の活用は、自ら提案施設を整備し、運営する法人に限ります。

※ 国（厚生労働省）及び本市の令和7年度予算の成立を前提に行うものであり、国及び本市の予算が成立しない場合には、整備補助を行わないことがあります。

(1) 社会福祉施設等施設整備費国庫補助

① 対象経費

整備に必要な工事費及び工事事務費（設計監督料等）

※ 補助対象となる工事事務費は、工事費の2.6%以内です。

※ 官庁申請手続等の申請事務代行費用や外構工事費、備品購入費等の経費は補助対象とはなりません。

② 補助額

社会福祉施設等施設整備費国庫補助金交付要綱（平成17年10月5日厚生労働省発社援第1005003号）第2の6に掲げられた交付額の算定方法に基づき、補助対象経費の総額の3/4の額と、同要綱別表3-1の補助基準額を比較し、その低い方の金額を上限とする額

※ 参考：共同生活援助の補助基準額（令和6年度基準）

・ 日中サービス支援型（定員11～20人の場合）

30,700千円×2=61,400千円

・ 短期入所整備加算：13,500千円（定員が3人未満の場合は1/2）

・ その他、エレベーター等設置整備加算等の加算あり

※ 補助基準額等は令和6年度のものであり、変更される場合があります。

③ 補助決定（内示）の時期

令和7年6月下旬頃

※ 国庫補助を活用する場合は、厚生労働省の補助金交付決定の内示があるまで工事等の契約・着工はできません。内示前に工事の契約等を行った場合は、補助金の対象外となります。

※ 厚生労働省と協議の結果、同省の予算状況その他の理由により、採択されない場合があります。

④ 留意事項

- ・ 国庫補助を活用した施設整備は、国及び本市からの多額の補助により実施されることから、執行の適正化が求められるとともに、法人においても、施設整備の透明性を確保するため、情報の開示等に努める必要があります。そのため、提案施設の建設工事請負業者の選定は、本市の公共工事における手続きに準拠し、事業者自身による公募型指名競争入札によって行います。
- ・ 公募型指名競争入札を行うにあたり、事業主体や整備施設の概要等を記載した

設計図書等の公告を行います。

- ・設計図書は、本募集案内に定める基準によるほか、建築基準法、消防法令等の関係法令に適合するよう作成のうえ、公告開始日の1カ月前までに本市に提出し、承認を得ることが必要です。
- ・設計図書の内容が不適切な場合は改善を指導します。改善の指導を受け、改善資料の提出を求めたにもかかわらず、不適切なまま入札又は契約が行われた場合は、補助金の交付決定は行わず、若しくは整備事業者の決定を取り消すことがあります。
- ・その他の公募型指名競争入札手続きの手順・留意事項については、補助金交付決定の内示後にお知らせします。

(2) 神戸市グループホーム整備支援事業

①対象経費

共同生活住居を新築（創設）するための経費

※ 設計監督料等の工事事務費、官庁申請手続等の申請事務代行費用や外構工事費、備品購入費等の経費は補助対象とはなりません。

※ 社会福祉施設等施設整備費国庫補助と併用することはできません。

②補助額

神戸市民間社会福祉施設整備費等補助金交付要綱別表3に掲げられた額

※ 市東部（東灘区・灘区・中央区）における創設及び新規開設

補助対象経費の総額の4/5分の額と補助基準額12,000千円を比較して少ない額

※ 補助額は令和6年度のものであり、変更される場合があります。

2. 事業所運営に対する補助金等（参考）

整備した日中サービス支援型指定共同生活援助事業所の運営等に対して、以下の補助制度等があります。

(1) 重度障害者受入グループホーム対象加算制度

本市の共同生活援助の支給決定を受けている障がいのある方であって、障害支援区分5または区分6に該当する方を受け入れている場合に、訓練等給付費の支給にあわせて以下の額を支給します。

ア 区分5の者一人につき 1,500円/日

イ 区分6の者一人につき 1,800円/日

※ 体験利用者は対象外です。

※ 支給を受けようとする年度ごとに申請が必要です。

※ 加算額は令和6年度のものであり、変更される場合があります。

(2) 入居者に対する家賃補助

本市の共同生活援助の支給決定を受けている障がいのある方に対して、家賃月額から1万円を控除した額の2分の1の範囲で、月額15,000円を上限として家賃の一部を助成します。

※ 助成額は令和6年度のものであり、変更される場合があります。

V. 契約書案等

1. 市有地を活用した共同生活援助事業所整備事業 覚書（案）

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。

市有地を活用した共同生活援助事業所整備事業 覚書（案）

神戸市（以下「甲」という。）と（以下「乙」という。）とは、市有地を活用した共同生活援助事業所整備事業（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、本事業の募集要項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。

（事業対象地）

第2条 事業対象地は、次のとおりとする。

事業対象地 神戸市東灘区魚崎南町7丁目32番3 面積872.80㎡（実測）

（公募による規定の遵守）

第3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4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は、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5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。

（権利義務の譲渡等）

第6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7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8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9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5条第1項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4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7条の規定の効力は存続する。

(構成法人に対する乙の義務)

第10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」で登録した構成法人を変更してはならない。

2 構成法人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法人が責任を負うこととする。

(定めのない事項等)

第11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

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 ⑩

乙

⑩

2. 市有地を活用した共同生活援助事業所整備事業 基本契約書（案）

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。

市有地を活用した共同生活援助事業所整備事業 基本契約書（案）

神戸市（以下「甲」という。）と （以下「乙」という。）は、市有地を活用した共同生活援助事業所整備事業（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）

第2条 事業用地（以下「本事業用地」という。）は、次のとおりとする。

事業用地 神戸市東灘区魚崎南町7丁目32番3 面積872.80㎡（実測）

（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、次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。

（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がある地下埋設物を、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反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反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、「市有地を活用した共同生活援助事業所整備事業 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 ⑩

乙 ⑩

<法人グループの場合>

乙 《代表法人》 ⑩
《構成法人》 ⑩

【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

（イ）入札参加申込書

（イ）（イ）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。

3. 定期借地権設定契約書（案）

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、市有地を活用した共同生活援助事業所整備事業（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7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、市有地を活用した共同生活援助事業所整備事業（以下「本事業」という。）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。

（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

50年間とする。

- 2 前項で定める存続期間には、本件建物の建築及び取り壊しに要する期間を含めるものとする。
- 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。

(残置物等の取扱い)

第5条 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・工作物及び地下埋設物等(以下「残置物等」という。)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管理、解体撤去等の一切の対応を行うものとする。なお、乙が残置物等のうち既存杭を撤去する場合は、あらかじめ甲と協議し、甲の書面による承諾を得なければならない。

- 2 前条の引渡しの日から前項に定める残置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残置物等を管理しなければならない。なお、残置物等の管理に関する一切の経費は乙の負担とする。

(土地賃料)

第6条 本件土地の賃料は、年額金4,300,000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 甲は、令和 年 月 日以降の賃料については、契約締結後においても固定資産評価替えの年の翌年度毎に見直しをするものとし、本件土地の固定資産評価の変動を勘案してその額を改定するものとする。

- 2 前項の規定にかかわらず、甲は、本契約期間中であっても、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12か月分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、前項の保証金の額が、本契約から生ずる債務と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し、乙は、異議なくこれに応じなければならない。
 - 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定める支払期日までに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。ただし、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、本件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11条、第12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月額賃料の12カ月分に相当する金員を、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、必要あると認めるときは、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 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。）に存する本件建物及び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、土壌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事前に書面により承諾したときはこの限りではない。

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、本件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、乙に代わって本件土地を更地にすることができる。

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倍額に相当する遅延損害金を支払わなければならない。なお、当該期間が 1 か月未満の場合は日割り計算とし、この場合、1 か月を 30 日として計算する。

（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。

（公正証書による契約の締結）

第 27 条 甲及び乙は、神戸公証センターにおいて、公正証書により、本契約条項の内容に基づく定期借地権設定契約を締結する。

2 本契約の公正証書作成に要する費用は、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 乙は、第 4 条に規定する本件土地の引渡し後、本契約に定める定期借地権の設定登記を行うことができる。

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 ⑩

乙

⑩

別紙目録 1 (土地の表示)

所 在	神戸市東灘区魚崎南町 7 丁目 32 番 3
地 目	宅地
地 積	872.80 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