

**神戸国際港都建設事業
下三条町北地区防災街区整備事業に係る
特定建築者の業務に関する基本協定書（案）**

神戸市（以下「甲」という。）と〇〇〇〇（以下「乙」という。）とは、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成９年法律第４９号。以下「法」という。）に基づき甲が施行する神戸国際港都建設事業下三条町北地区防災街区整備事業（以下「本事業」という。）に伴い、乙が特定建築者として行う特定防災施設建築物の建築に関し、以下のとおり基本協定（以下「本基本協定」という。）を締結する。

（目的等）

第１条 本基本協定は、本事業において、乙が特定建築者の業務を行うに当たり、必要な事項を定め、本事業の円滑な推進を図ることを目的とする。

（基本事項）

第２条 甲及び乙は、それぞれ相手方に提出した以下の資料もしくは説明した内容に基づいて本事業の完了に向けて相互に協力することを確認する。

（１）甲が乙に提出したもの

- ①神戸国際港都建設事業下三条町北地区防災街区整備事業特定建築者募集要項及び別添資料
- ②質疑回答書

（２）乙が甲に提出・説明したもの

- ①事業提案書
- ②プレゼンテーション及びヒアリングにおける説明内容（令和７年●月●日付け）

（用語の定義）

第３条 本基本協定で使用する用語の定義は次のとおりとする。

- （１）「特定防災施設建築物」とは、法第２３５条に基づき、本事業の事業計画、権利変換計画及び乙が甲に提出した建築計画に従い、甲が乙に建築を行わせる特定防災施設建築物（公共公益施設の内装及び外構等を含む。）をいう。
- （２）「敷地」とは、（１）に定める特定防災施設建築物を建築する敷地をいう。
- （３）「特定建築者」とは、法第２３５条第２項に規定する、特定防災施設建築物の建築を行う者のことをいう。
- （４）「事業計画」とは、法第１８１条に規定する本事業の事業計画をいう。
- （５）「権利変換計画」とは、法第２１６条に規定する本事業の権利変換計画をいう。
- （６）「事業計画等」とは、事業計画、権利変換計画、法第２３７条に規定する建築計画並びに管理及び処分に関する計画をいう。

- (7) 「権利床等」とは、権利変換計画に基づき建築される特定防災施設建築物のうち、権利者が取得する専有部分をいう。
- (8) 「権利床等に関する共用部分の共有持分」とは、権利変換計画に基づき建築される特定防災施設建築物の共用部分のうち、権利床等の持分に応じた共用部分の持分をいう。
- (9) 「権利床等の部分」とは、権利床等及び権利床等に関する共用部分の共有持分を併せた部分をいう。
- (10) 「敷地の共有持分」とは、密集市街地における施行令防災街区の整備に関する法律施行令（平成9年政令第324号）第44条で準用する同令第43条に基づき定められた敷地の共有持分をいう。
- (11) 「保留床」とは、権利床等以外の専有部分をいう。
- (12) 「実施設計」とは、設計図書、積算内訳書、補助金申請資料の作成及び各種申請に伴う協議、資料作成等をいう。
- (13) 「指示」とは、本基本協定の履行に必要な事項について書面をもって示し、実施させることをいう。
- (14) 「承諾」とは、本基本協定における承諾事項について、書面により承認又は同意の意を示すことをいう。
- (15) 「協議」とは、本基本協定における協議事項について、書面により甲及び乙とが対等の立場で合議し、結論を得ることをいう。
- (16) 「提出」とは、甲が乙に対し、又は乙が甲に対し、本基本協定の履行に必要な事項について書面又はその他の資料を示し、説明することをいう。
- (17) 「報告」とは、乙が甲に対し、本基本協定の履行状況又は結果について、書面をもって知らせることをいう。
- (18) 「通知」とは、甲が乙に対し、又は乙が甲に対し、本基本協定の履行に必要な事項について、書面をもって知らせることをいう。
- (19) 「要求水準書」とは、甲が募集する本事業の特定建築者の公募における「特定防災施設建築物に関する要求水準書」をいう。

（基本協定締結保証金）

- 第4条 本基本協定の締結に当たり、乙は、（金〇〇〇，〇〇〇，〇〇〇円）を、本基本協定の締結の日までに基本協定締結保証金として無利息で甲に預託するものとする。
- 2 前項の基本協定締結保証金は、第8条に定める契約締結時の契約保証金に充当する。
- 3 第1項の基本協定締結保証金は、乙が協定上の義務を履行しないときは、違約金として甲に帰属する。

（その他の契約、協定等）

- 第5条 甲及び乙は、第1条の目的のため、次の各号に掲げる契約又は協定を結ばなければならない。

- (1) 敷地の譲渡及び権利床等の部分の整備に関する代金の支払に関すること。
- (2) 特定防災施設建築物の施工、検査及び引渡し等に関すること。
- 2 甲及び乙は、特定建築者が建築した特定防災施設建築物の一部となる公共公益施設の売買に関して、甲乙協議により売買契約を締結するものとする。
- 3 甲及び乙は、前2項に掲げるもののほか、協議のうえ必要な契約又は協定を結ぶことができる。

(特定建築者の業務及び責務)

- 第6条 乙は、特定建築者として、事業計画等に適合する特定防災施設建築物について、第9条に定める完了期日までに整備しなければならない。ただし、天災地変等の不可抗力、関係官庁の指導等、その他正当な理由のある場合、乙は甲にその理由を明示して甲に完了期日その他の事項に関する協議を申し入れることができる。
- 2 乙は、施行者である甲に代わり、次の各号に掲げるもののほか、前項に定める特定防災施設建築物の完成に必要な一切の業務を行わなければならない、その費用についても負担するものとする。ただし、完了期日までの間に事業の円滑な推進のために必要な業務が発生した場合は、甲乙協議して別途定める。
- (1) 工事実施に必要となる諸手続に関すること。
 - (2) 工事監理及び検査に関すること。
 - (3) 補助金申請資料作成に関すること。
 - (4) 法等の許認可申請図書作成に関すること。
 - (5) 各種監査等の対応に関すること。
 - (6) 管理規約の原案作成に関すること。
 - (7) 登記申請の図書作成に関すること。
 - (8) 各種調査等への協力に関すること。
 - (9) 権利床等部分の内装工事における要望対策及び協力調整に関すること。
 - (10) 公共公益施設の内装工事に関すること
 - (11) 工事に対する地域住民等への対応に関すること。(権利床等を取得する権利者を含む)
 - (12) 管理組織の立ち上げに関すること。
 - (13) 権利床等の引渡しに関すること。
 - (14) 工事中における工事の影響による被害に対する復旧、補修等の対策に関すること。
 - (15) 工程の調整、搬入・搬出路の調整等に関すること。
 - (16) その他必要な関連業務。
- 3 前項の業務には、次の各号に掲げる資料等の作成、提出、報告等を含むものとする。
- (1) 前項第2号から第6号までの事項に該当する説明等資料
 - (2) 前項第5号、第7号及び第8号、第10号に係る検討、設計、図面作成
 - (3) 前項第9号から第11号に係る対応窓口等の体制
 - (4) 積算内訳書及び関連資料

(5) 工事記録（写真等を含む。）

(6) その他必要な関連資料等

4 第2項に定める業務を除き、本事業の施行者として行うべき事項（特定防災施設建築物の建築に伴い必要となる関係権利者との調整を含む）は、甲が行うものとする。

5 関係機関との調整は、甲乙協力して行うものとする。

6 乙は、権利変換計画において特定建築者が取得するものと定められた保留床を権利変換計画の内容に従って管理又は処分することができる。

7 前項に基づいて、乙は甲に対し保留床の一部の公共公益施設部分（要求水準書の内装工事含む）を譲渡する。

（甲の監督権限等）

第7条 甲は、法第242条に基づき、乙に対し、特定防災施設建築物の整備に関する適切な遂行を確保するため、必要な限度において、次の各号に掲げる権限を有する。

(1) 特定防災施設建築物の整備の促進を図るため必要な指示、助言又は援助

(2) 前条第3項に定める資料等の作成及び提出に関する指導

（敷地の譲渡及び権利床等の部分の整備に関する契約）

第8条 甲及び乙は、当該特定防災施設建築物敷地のうち、乙が取得する保留床に係る敷地の共有持分及び権利床等の部分の整備について、特定建築者募集時に乙が提示した金額に基づき、別途契約を締結するものとする。

2 前項の契約において、乙が取得する保留床に係る敷地の譲渡代金と権利床等の整備費の支払いについて定めるものとする。

3 甲及び乙は、甲の指定する期日までに、前項で定めた内容により支払うものとする。

（完了期日）

第9条 法第244条に基づく当該防災施設建築物に関する完了公告の日をもって、本基本協定における完了期日とし、令和●年●月末日を超えてはならないものとする。ただし、第6条第1項ただし書により甲が承認した場合にはこの限りではない。この場合において、乙は、甲が行う完了公告手続に必要な期間を確保しなければならない。

2 乙は、前項の完了公告に先立ち、次の各号に掲げる事項について完了していなければならない。

(1) 法第239条に基づく完了の届出及び認定

(2) 第8条に定める契約に基づく支払い

(3) 建築基準法第7条又は同法第7条の2に基づく完了検査及び検査済証の收受

(4) その他法令に基づく検査

(5) 権利床等取得者による入居点検

3 第1項の完了公告手続に必要な期間については、甲が別途乙に指示する。

4 第11条第5項の変更が生じた場合は、甲は速やかに乙に通知し、甲乙協議の上、第1項

の完了期日を変更することができる。

(費用負担)

第10条 乙は、第8条に定める契約に要する費用のほか、本基本協定の実施に必要となる費用については、次の各号の一に該当するものを除き、全て負担しなければならない。

- (1) 権利床等の部分の整備費に相当するもの
- (2) 本基本協定の他の条項に甲が負担する定めがあるもの
- (3) 本基本協定の他に別途締結する協定等によるもの
- (4) 乙に負担させることが適当でないと甲が認めたもの

(特定防災施設建築物の敷地の整備及び使用)

第11条 甲は、令和8年●月までに敷地の一部について整備を完了するものとする。

- 2 甲は、前項の整備が完了したときは、法第238条第1項の規定により、速やかに乙にその旨を通知しなければならない。
- 3 乙は、前項の通知を受けた場合においては、その通知のあった日から第9条に定める完了期日まで、法第238条第3項の規定により、当該敷地を無償で使用するすることができる。
- 4 乙は、当該敷地について、前項に定める使用期間中、自らの責任において、管理しなければならない。
- 5 甲は、第1項の整備の完了の日が変更になる場合は、速やかに乙に通知するものとする。

(特定防災施設建築物に係る実施設計)

第12条 乙は、本基本協定締結後30日以内に、特定防災施設建築物に関する設計者を選任し、甲に実施設計者承認願を提出しなければならない。実施設計は、甲の承認後行うものとし、乙が当該設計者と契約を締結した場合は、その旨を速やかに甲に届け出なければならない。

- 2 甲乙は、実施設計に必要な事項について、互いに協力を行うものとする。
- 3 乙は、権利床等に関する概要書及び参考図を基に各種法令等に適合するよう設計図書を作成し、特定防災施設建築物の整備費を積算しなければならない。
- 4 乙は、前項の実施設計が完了したときは、その旨を甲に届け出て、設計図書及び整備費の積算結果について、承認を受けなければならない。
- 5 前項の場合において、甲は、次の各号の一に該当する事項が確認された場合は、実施設計を承認しないものとする。ただし、他の法令の規定等により、甲がやむを得ないと認めたときは、この限りではない。
 - (1) 建築計画に適合していないとき。
 - (2) 応募図書の提出の際に提案した事項が網羅されていないとき。
 - (3) 適正な単価及び工法により、特定防災施設建築物の整備費を積算していないとき。
 - (4) 正当な理由なく、実施設計に甲の指示した事項が含まれていないとき。

- 6 乙は、前項のただし書により、実施設計の承認を受けようとするときは、理由書及び代替案を書面により提出し、甲の指示を受けなければならない。この場合において、新たに必要となった作業及び費用は全て乙の負担とし、このためによる完了期日の変更は行わないものとする。
- 7 第4項による実施設計の承認に伴い、事業計画及び権利変換計画の変更を行う際には、その図書の作成を乙が行うものとする。

(敷地の譲渡)

- 第13条 乙は、特定防災施設建築物の建築工事を完了したときは、法第239条第1項の規定により、速やかにその旨を甲に届け出るものとする。
- 2 甲は、前項の届出があった場合において、乙が建築計画に従い特定防災施設建築物の建築を完了したと認めるときは、法第239条第2項の規定により、速やかに乙が取得することとなる特定防災施設建築物の保留床部分の所有を目的とする特定防災施設建築物の敷地の共有持分を、乙に譲渡するものとする。

(特定建築者が取得する部分以外の建物の引渡し)

- 第14条 乙は、特定防災施設建築物の建築を完了したと認められた日に、権利変換計画及び建築計画に従い、特定建築者が取得する部分以外の建物（共用部分の共有持分を含む。）を甲に引き渡すものとし、甲は、法第244条に基づく完了公告の翌日に権利者に引き渡すものとする。なお、権利者に引き渡すまでの間、特定防災施設建築物の維持管理は、乙の責任と費用負担により行う。

(特定防災施設建築物の仕様等の変更)

- 第15条 甲は、第12条に定める実施設計承認後、必要があると認めるときは、特定防災施設建築物のうち権利床等の部分の仕様等に関する内容について、変更することができる。この場合における費用負担がある場合は甲の負担とする。
- 2 甲は、第6条第1項ただし書の場合を除き、乙の責めに帰すことのできない事由により、事業計画等の全体工程又は特定防災施設建築物の工期に多大な遅れが生じると認められるときは、乙に対して全体工程又は工期の変更を申し入れることができる。この場合、費用負担等については、甲乙協議のうえ決定するものとする。

(履行遅滞の場合における違約金等)

- 第16条 乙の責めに帰すべき事由により完了期日以内に整備を完了することができない場合、甲は、乙から遅延違約金を徴収して完了期日を延長することができる。ただし、その他甲が認めた場合はこの限りでない。
- 2 前項の場合において、乙はあらかじめ甲と、第5条第2項及び第8条に定める契約に係る協議を行い、甲の承諾を得なければならない。

- 3 第1項の場合において、乙が完了期日の延長により甲に損害を与えた場合は、その損害を賠償しなければならない。

(補助金)

- 第17条 乙は「下三条町北地区防災街区整備事業特定建築者補助要綱」（以下「補助要綱」という。）に従い補助金の申請を行うものとする。
- 2 甲は前項の補助要綱に定める限度額を交付する。
- 3 建設物価上昇により建築費が変動した場合は、補助要綱に基づき補助金額の申請の変更ならびに見直しができるものとする。

(登記)

- 第18条 特定防災施設建築物の区分所有等に関する登記は、完了公告後に遅滞なく行うものとし、甲は、表示登記について、法第245条の規定による嘱託と合わせ、不動産登記法の一括申請の原則に基づき、乙のために必要な登記を代位するものとし、所有権保存登記は、甲乙それぞれが管轄の法務局の指示に従って行う。
- 2 前項の登記に当たっては、甲乙共に管轄の法務局と十分に協議し、登記申請に関する図書の作成など、乙は甲に十分に協力するものとする。
- 3 建築敷地の持分の所有権移転登記は、甲が建築工事の完了を確認するとともに、第8条第3項に定める支払いを完了した後に行うものとする。乙の取得する部分の登記において、必要な費用は乙が支払う。

(管理規約)

- 第19条 管理規約の原案は、乙が作成し、甲の同意を受け、権利者の承諾を得るものとする。
- 2 管理規約は、前項で制定した原案に基づいて、建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）第45条第2項の規定により定めるものとする。
- 3 乙は、管理規約の原案作成に当たって、区分所有法など、当該防災施設建築物の管理規約を作成するための法律の主旨を十分に理解し、かつ、当該防災施設建築物の特殊性を理解したうえで作成するものとする。

(解除権)

- 第20条 甲は、乙が次の各号の一に該当することを認めたときは、法第241条第1項の定めにより、特定建築者とする決定を取り消し、本基本協定及び第5条に規定する契約、協定等を解除することができる。この場合において、第1号の規定により契約を解除するときは、何ら催告を要しないものとする。
- (1) 建築計画に従って特定防災施設建築物の建築を行わなかったとき。
- (2) 建築計画に従って特定防災施設建築物を建築する見込みが明らかにならないと認められると

き。

- (3) 前2号に掲げるほか、法令、特定建築者の募集要項、本基本協定及び第5条に規定する契約、協定等に違反したために本基本協定の目的を達成することができないと認められるとき。
- 2 乙は、次の各号の一に該当することを認めたときは、本基本協定及び第5条に規定する契約、協定等を解除することができる。
 - (1) 甲が本基本協定及び第5条に規定する契約、協定等の内容に違反したとき
 - (2) 乙の責めに帰すことのできない事由により、本事業の実施予定期間が1年以上遅れたとき
 - (3) 第5条第2項に定める売買契約に関し、神戸市議会の議決が得られないとき。

(解除に伴う敷地の明渡し等)

- 第21条 甲は、前条の規定により本基本協定を解除するときは、法第241条第2項の定めにより、乙に対し、当該敷地の明渡しを求めるものとする。
- 2 乙は、契約が解除された場合において、工事用地等に工事材料、建設機械器具、仮設物その他の物件（支給材料、貸与品及び発生品を含む。以下本条において同じ。）があるときは、当該物件を撤去するとともに、原状回復して、甲に明け渡さなければならない。
 - 3 前項の場合において、乙が正当な理由なく、相当の期間内に当該物件を撤去せず、原状回復を行わないときは、甲は、乙に代わって当該物件を処分し、原状回復を行うことができる。この場合においては、乙は、異議を申し出ることができず、また、甲の処分又は原状回復に要した費用を負担しなければならない。
 - 4 第2項に規定する乙のとるべき措置の期限、方法については甲が定める。

(解除に伴う違約金等)

- 第22条 乙は、第20条第1項の規定により本基本協定を解除された場合において、甲に対し、第4条第3項に定める違約金を支払うほか、次に掲げる事項に該当することにより、甲に損害を及ぼした場合は、乙は必要な費用を負担しなければならない。
- (1) 事業の施行期間が延伸することになった場合に伴う費用。
 - (2) その他、本基本協定を解除されたことにより、甲に損害を及ぼしたと認められる費用。
- 2 前項の各号に定める費用の額については、甲乙協議により決定する。
- 3 甲は、第20条第2項に基づき乙が本基本協定を解除した場合、それまでに乙の支出した次の費用を損害として賠償する。なお、賠償の額は甲乙協議により決定する。
- (1) 申請及び設計費用
 - (2) 建築に要した費用
 - (3) その他本事業に要したことを乙が証明可能な費用

(不可抗力)

第23条 甲及び乙は、予期することのできない法令の制定又は改廃、経済事情（建設費の著しい変動を含む）の変動によって、次の各号に定める場合に該当したときは、乙はただちに書面をもって甲に通知し、協議する。

- （1）特定防災施設建築物の整備費が著しく不適當となった場合
- （2）設計が変更され整備費が変動した場合

2 前項の場合、他の公共工事の状況を踏まえたうえ、甲及び乙は、特定防災施設建築物の工事内容、工期、施設整備費又は第5条第2項に定める売買代金の予定額を協議のうえ変更することができる。

（有効期間）

第24条 本基本協定の有効期間は、本基本協定締結の日から第9条に定める日までとする。

（補則）

第25条 この協定書に定めのない事項については、必要に応じて甲乙協議して定める。

以上、本基本協定締結の証として本書を2通作成し、甲乙記名押印の上、甲乙それぞれその1通を保有する。

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

乙 代表事業者
〇〇〇〇
代表取締役

構成員
〇〇〇〇
代表取締役