

本基本協定書（案）は基本事項を示したものであり、個別協議により内容を変更する場合があります。

基本協定書（案）

神戸市（以下「甲」という。）と●●●●●●（優先交渉権者。以下「乙」という。）とは、神戸ウォーターフロント京橋地区波止場町緑地整備・運営事業に関し、次のとおり協定（以下「本協定」という。）を締結する。

（目的）

第1条 本協定は、都心とウォーターフロントをつなぐ結節点に位置する神戸ウォーターフロント京橋地区波止場町緑地において都市の魅力向上と賑わい創出の効果を生み出すための緑地整備・運営事業（以下「本事業」という。）に関して甲が実施した公募（以下「本公募」という。）において、乙が優先交渉権者として選定されたことを確認し、本事業にかかる甲と乙との間の事業用定期借地権設定契約（以下「本賃貸借契約」という。）の締結に向けた諸手続、並びに、本事業及び本賃貸借契約の基本事項等を定めることを目的とする。

（定義）

第2条 甲が2026年2月に公表した「神戸ウォーターフロント京橋地区 波止場町緑地 整備・運営事業 事業者募集要項」（公表後に追加・修正した内容を含む。以下「本要項」という。）、本要項と併せて交付した附属資料（附属資料の公表後に追加・修正した内容を含む。以下、本要項と合わせて「本要項等」という。）及び本要項等に関する質問回答（以下「質問回答」という。）において定義された用語は、本協定において別段の定めを設けない限り、本協定においても同様の意義を有する。

（関係法令に係る手続）

第3条 乙は、自らの責任で、本事業の実施に必要な関係法令等に基づく関係機関との協議、許認可等の取得その他の手続を行うものとする。なお、これらに係る一切の費用は乙の負担とする。

（事業実施計画の確定）

第4条 乙は、本公募において提出した事業計画書について、計画、内容及び実施方法等に関する具体的事項を定めるため、甲と協議を行い、令和●年●月●●日までに必要な補正等を行った上で、甲の書面による承認を得なければならない。

（確定事業実施計画の修正・変更）

第5条 甲は、前条により甲の承認を受けた事業計画（以下「確定事業実施計画」という。）について、本事業の目的、本要項等又は関係法令等に照らして修正・変更の必要を認めた場合、乙に対し、合理的な範囲内で修正・変更を求めることができる。

- 2 前項の場合、乙は、本事業の実施に重大な影響を及ぼさない範囲で確定事業実施計画の修正・変更を行うものとする。
- 3 乙は、やむを得ない事由により確定事業実施計画を修正・変更する必要がある場合、甲と協議

を行い、必要な修正・変更を行った上で、修正・変更後の確定事業実施計画について甲の書面による承認を得なければならない。

(港湾環境整備計画の作成)

第6条 乙は、確定事業実施計画の内容を踏まえて、港湾環境整備計画を作成することとし、甲はこれに協力するものとする。

(期限延長)

第7条 甲は、第4条及び第12条に定める期限について、乙と協議の上、延長の必要を認めた場合は、これを延長することができる。

2 前項の場合、甲は乙に対し、延長後の期限を書面により通知する。

(事業用定期借地権設定契約の締結)

第8条 甲と乙は、乙が港湾環境整備計画について港湾法第51条の2第1項に基づく認定を受けた場合、速やかに公募対象区域について本賃貸借契約を締結する。

(本事業の実施)

第9条 乙は、前条により本賃貸借契約を締結した場合、本要項等、本協定、確定事業実施計画、並びに、前条において定める認定を受けた港湾環境整備計画に従って、本事業を実施しなければならない。

2 甲と乙は、前項による事業実施にあたり、確定事業実施計画の内容を踏まえて、協議の上、本事業の実施に関する定性目標及び定量目標を定めるものとする。ただし、社会情勢又は経済事情の変動があり、甲が当該目標の修正の必要を認めた場合は、甲乙協議の上、これを合理的範囲において修正する。

3 甲と乙は、本公募において乙が甲に提出した提案書類等（確定事業実施計画書及び港湾環境整備計画の作成にあたって提出した書類等を含む。）及び本公募におけるプレゼンテーションにおいて乙が甲に表明した事項は、確定事業実施計画及び認定された港湾環境整備計画の内容を補完するものとして取り扱う。

(実施状況の確認等)

第10条 乙は、本事業の実施状況について甲との間で確認及び共有をするため、甲との間で、定期的な協議の機会を設けなければならない。

2 甲と乙は、前条第2項の協議において、前項の協議の年度ごとの回数及び時期を定めるものとする。ただし、甲乙協議の上、変更することができる。

3 甲は、第1項に定める協議において、乙の本事業の実施状況が前条第2項により定めた定性目標及び定量目標を踏まえた上で、本要項等、確定事業実施計画及び認定された港湾環境整備計画の内容を満たしていないと判断した場合、乙に対し、その内容を明確にした上で指摘することができる。

- 4 甲は、乙が前項の指摘にかかわらず、合理的な期間内に指摘事項を改善しない場合、乙に対し、書面により改善勧告を行うことができる。
- 5 乙は、前項の改善勧告を受けた場合、甲が改善勧告書において指定する期間内に、指摘事項についての改善内容を記載した計画書を甲に提出し、甲の書面による承認を受けなければならない。
- 6 甲は、第3項の指摘事項について、前項の承認を受けた計画書に基づく改善が確認できない場合、本賃貸借契約を解除することができる。

(リスク分担等)

第11条 本事業の実施（準備段階を含む。）に伴うリスクの分担及びリスクへの対応は、別紙リスク分担表のとおりとする。

(優先交渉権者の資格の取消)

第12条 甲は、令和●年●月●日までに本賃貸借契約を締結することができない場合、乙の優先交渉権者の資格を取り消すことができる。

- 2 甲は、前項により乙の優先交渉権者の資格を取り消した場合、本協定を解除する。
- 3 前項の場合、甲及び乙が本事業の実施の準備のために要した費用は各自の負担とする。

(甲による協定の解除)

第13条 甲は、乙が本協定に違反した場合、相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、本協定を解除することができる。ただし、その期間を経過した時における不履行の内容が本協定及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。

- 2 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当する場合、催告を要することなく直ちに本協定を解除することができる。
 - (1) 本事業を実施しない意思を明確に表示したとき。
 - (2) 本賃貸借契約の締結を拒絶する意思を明確に表示したとき。
 - (3) 本公募に関して公正な選定を妨げ、又は不正の利益を得るために連合したと認められるとき。
 - (4) 第14条第1項の規定によらず本協定の解除を申し出たとき。
 - (5) 乙が本要項により定めた応募申込資格を欠いたとき又は欠いていることが判明したとき。
 - (6) 乙が暴力団、暴力団員、暴力団関係者、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下総称して「反社会的勢力」という。）と社会的に非難されるべき関係を有するものであると認められたとき。

(乙による協定の解除)

第14条 乙は、甲が本協定に違反した場合、相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、本協定を解除することができる。ただし、その期間を経過した時における不履行の内容が本協定及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。

- 2 甲は、前項により本協定を解除された場合、乙に生じた損害を賠償しなければならない。

(解除等の効果)

第15条 甲は、本協定が本賃貸借契約締結後に解除された場合、事由の如何を問わず、本賃貸借契約を解除することができる。

2 前項によらず、本賃貸借契約が解除その他の原因により終了した場合は、本協定は当然に解除される。

(違約金)

第16条 乙が本協定に違反した場合、甲は、違約金(違約罰)として、次の各号に掲げる金額を乙から徴収する。なお、本規定は、本賃貸借契約における違約金の規定に優先する。

(1) 本事業の開始前

- | | |
|----------------|--------------------------|
| ① 本協定が解除された場合 | 賃貸料月額 ^の 24か月分 |
| ② 本協定が解除されない場合 | 賃貸料月額 ^の 12か月分 |

(2) 本事業の開始後

- | | |
|----------------|--------------------------|
| ① 本協定が解除された場合 | 賃貸料月額 ^の 36か月分 |
| ② 本協定が解除されない場合 | 賃貸料月額 ^の 18か月分 |

2 前項の賃貸料は、本賃貸借契約締結前は本要項に定める賃貸料に公募対象区域の総面積の50%を乗じた金額とし、本賃貸借契約締結後は本賃貸借契約に定める賃貸料とする。

(権利義務の譲渡等の禁止)

第17条 乙は、本協定上の地位並びに本協定に基づく権利及び義務を第三者に譲渡し若しくは承継させ、又は担保に供することその他一切の処分を行うことはできない。

(秘密保持等)

第18条 甲及び乙は、相手方の事前の書面による承認を得た場合を除き、互いに本事業に関して知り得た相手方の秘密を、第三者に漏洩し、本協定及び本賃貸借契約の履行並びに本事業の実施以外の目的に使用してはならないものとする。ただし、相手方の秘密について次の各号に掲げる事由のいずれかに該当する場合は、この限りではない。

- (1) 既に公知である場合
- (2) 開示権限を有する第三者から守秘義務を課されずに適法に開示を受けた場合
- (3) 相手方から開示を受ける以前に既に自ら保有していた場合
- (4) 相手方の事前の書面による承諾がある場合
- (5) 裁判所その他官公署によりその権限に基づき開示が命ぜられた場合
- (6) 弁護士その他本事業に係るアドバイザーに守秘義務を課して開示する場合
- (7) その他第三者へ開示する正当な事由がある場合

(連帯責任)

第19条 乙が企業連合体である場合、その構成員は、本協定及び本賃貸借契約の履行並びに本事業の実施について、甲に対して、連帯して責任を負うものとする。

(管轄裁判所)

第20条 本協定、本貸借契約及び本事業に関して生ずる一切の法律関係に基づく訴訟については、神戸地方裁判所をもって第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(定めのない事項等)

第21条 本協定に定めのない事項及び本協定に関し疑義が生じたときは、甲と乙の協議により決定するものとする。

(存続期間)

第22条 本協定の存続期間は、本協定の締結の日から本事業の終了の日までとする。

(残存条項)

第23条 存続期間の満了その他の事由により本協定が終了した場合、第11条、第16条ないし第20条、及び本条の規定は本協定終了後も有効に存続する。

本協定の締結を証するため、本書2通を作成し、協定当事者記名押印の上、各自その1通を保有するものとする。

令和8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

乙

リスク分担表

神戸市（以下「甲」という。）と優先交渉権者・本事業者（以下「乙」という。）の双方に生じた損害・増加費用（以下「損害等」という。）の負担や本事業に関して発生した事象への対応については、下表に従うものとする。下表に記載のない事項については、事業用定期借地権設定契約の規定に基づくものとし、規定等がない事項については、下表に記載のある事項に準じて負担・対応することを原則として協議する。

項 目		リスク分担	
		甲	乙
許認可取得	施設の建設その他本事業に必要な許認可取得の遅延若しくは不能	本事業の実施の著しい遅延又は実施不能が生じる場合は、契約解除ができる	乙が損害等を負担する
法令等の変更	本事業に影響を及ぼす法令等の変更		乙が損害等を負担する
	上記以外の法令等の変更		乙が損害等を負担する
税制度の変更 水道・電気等公共料金の変更			乙が損害等を負担する
物価・金利の変動			乙が損害等を負担する
事故発生	発生時の初期対応	必要に応じて乙の対応に協力する	乙が対応する
	乙の責めに帰すべき事由によるもの	甲が対応を余儀なくされた場合、乙に損害等を請求することができる	乙が対応し、損害等を負担する
	甲の所有する施設・設備※ ¹ の設計・構造上の原因によるもの	乙の対応に協力するほか、右記に基づく乙の請求により対応し、損害等を負担する	乙が対応し、損害等を負担する。但し、乙が甲と締結する緑地に関する協定書等を遵守し、かつ利用者等にも遵守させている場合、又はこれらの協定書等の遵守の

			有無と関係がない場合は、甲に対応を求め、かつ、甲の責めに帰すことができない場合を除き、損害等を甲に請求することができる。
	乙の所有する施設・設備※ ² の設計・構造上の原因によるもの	甲が対応を余儀なくされた場合、乙に損害等を請求することができる	乙が損害等を負担し、対応する
周辺施設・住民・利用者への対応	本事業に起因する訴訟・苦情・要望・住民反対運動等の対応	甲が対応を余儀なくされた場合、乙に損害等を請求することができる	乙が対応し、損害等を負担する
	個人情報の漏えい等による事後措置及び損害賠償等の負担		乙が対応し、損害等を負担する
第三者に与えた損害	本事業の実施による場合	甲が対応を余儀なくされた場合、乙に損害等を請求することができる	乙が対応し、損害等を負担する
	甲の所有する施設・設備※ ¹ の設計・構造上の原因による場合	乙の対応に協力するほか、右記に基づく乙の請求により対応し、損害等を負担する	乙が対応し、損害等を負担する。但し、乙が甲と締結する緑地に関する協定書等を遵守し、かつ利用者等にも遵守させている場合、又はこれらの協定書等の遵守の有無と関係がない場合は、甲に対応を求め、かつ、甲の責めに帰すことができない場合を除き、損害等を甲に請求することができる。
自然災害に伴	発生時の初期対応	必要に応じて乙の対	乙が対応する

う災害復旧		応に協力する	
	甲の所有する施設・設備※ ¹ の復旧	甲が対応する	損害等を甲に請求することができない
	乙の所有する施設・設備※ ² の復旧		乙が対応し、損害等を負担する
	事業の中止、変更、延期等		乙が損害等を負担する
自然災害によらない破損・老朽化による機能低下等	発生時の初期対応		乙が対応する
	甲の所有する施設・設備※ ¹ の復旧	右記以外の施設・設備については、甲の費用と責任において対応する	損害等を甲に請求することができない。 乙が認定された港湾環境整備計画に基づき管理する施設・設備については、乙の費用と責任において対応する。
	乙の所有する施設・設備※ ² の復旧		乙が対応し、損害等を負担する
	事業の中止、変更、延期等		乙が損害等を負担する
需要の変動			乙が損害等を負担する
周辺での大型イベントの影響	周辺用地の利用制限、交通規制		乙は協力し、損害等を負担する
再開発・再整備に伴う周辺環境の変化	阪神高速道路3号神戸線の大規模更新事業	甲は乙に必要な協力を求めることができる	乙が損害等を負担する
	周辺用地の再整備		
	その他ウォーターフロントの再整備		

※¹ 照明灯、水飲み台、案内看板など

※² 収益施設、緑地、駐車場、公衆トイレなど