

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、神戸空港島用地貸付事業者募集に関し、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、神戸空港島用地貸付事業者募集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、本公募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「本契約」という。）の締結に向けた諸手続、並びに、本契約の基本事項等を定めることを目的とする。

（協定の構成）

第2条 甲が2026年7月に公表した「神戸空港島用地貸付事業者募集要項」（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に記載された内容（以下「質問回答」という。）は、本協定と一体のものであり、本要項等及び質問回答は本協定の一部を構成する。また、本要項等又は質問回答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。本協定と、本要項等又は質問回答との間に内容の相違がある場合には、本協定、質問回答、本要項等の順に従って優先適用されるものとする。

（関係法令に係る手続）

第3条 乙は、自らの責任で、事業の実施に必要となる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実施計画書について、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実施計画（以下「確定事業実施計画」という。）について、当該事業の目的、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、当該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・変更を行った上、甲の書面による承認を得なければならない。
- 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。

(期限延長)

第6条 甲は、第4条及び第9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7条 甲と乙は、本協定の締結後、事業対象地について本契約を締結する。

(事業の実施)

第8条 乙は、前条により本契約を締結した場合、本要項等、本協定、並びに、確定事業実施計画に従って事業（以下「本事業」という。）を実施しなければならない。

2 甲と乙は、本公募において乙が甲に提出した提出書類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、確定事業実施計画の内容を補完するものとして取り扱う。

(優先交渉権者の資格の取消)

第9条 甲は、令和●年●月●日までに本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10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11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11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12条 甲は、本協定が本契約締結後に解除された場合、事由の如何を問わず、本契約を解除することができる。

2 前項によらず、本契約が解除その他の原因により終了した場合は、本協定は当然に効力を失う。

(権利義務の譲渡等の禁止)

第13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14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、本協定及び定期借地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15条 乙が法人グループである場合、その構成企業は、本協定及び本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16条 本協定、本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、神戸地方裁判所又は神戸簡易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17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18条 本協定の存続期間は、本協定の締結の日から、本契約の終了の日までとする。

(残存条項)

第19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16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

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

乙

事業用定期借地権設定契約書

(1) 事業用定期借地権を設定する土地

土地	地番	
	地目	(現況：)
	地積	m ² (公簿： m ²)

(上記土地のうち末尾図面の赤枠線内部分○○○m²)

(2) 建設する建物・附属施設・建物以外の建造物

建物	構造規模	造 階建て
	建築面積	m ²
	延べ面積	m ²
	用途	
附属施設		
建物以外の建造物		

(3) 契約期間

始 期	2026年●月●日から	●年●月間
終 期	20●●年●月●日まで	

(4) 賃料等

賃料	前期分(4月1日～9月30日分)	●●円 (月額●●円)	支払期日※	各年4月30日
	後期分(10月1日～3月31日分)	●●円 (月額●●円)	支払期日※	各年10月31日
	支払方法	神戸市の発行する納入通知書により神戸市の指定する金融機関に納付		
	遅延利息	支払期日の翌日から支払日までの日数により年14.6%の利率で計算		
保証金		円		
違約金		円		

※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。

(5) 賃貸人及び賃借人

賃貸人	神戸市	[担当部局：●●局●●部●●課]
賃借人	●●株式会社	[担当部署：●●部●●課]

契約条項

賃貸人神戸市（以下「甲」という。）と賃借人●●●●（以下「乙」という。）は、頭書（1）記載の土地（以下「本件土地」という。）について、借地借家法（以下「法」という。）第23条第1項【**契約期間が30年未満の場合は「第2項」**】に規定する事業用定期借地権を設定することを目的として、第1条から第37条までを内容とする契約（以下「本契約」という。）を、以下の条項により締結する。

（契約の締結）

第1条 甲は、その所有に係る本件土地を乙に賃貸し、乙はこれを賃借する。

2 本契約により甲が乙のために設定する事業用定期借地権は賃借権とする。

3 本契約については、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（第17条による甲の承諾を得た場合を含む。）による存続期間の延長がなく、また、乙は、法第13条の規定による本件土地上の建物の買取りを請求することができない。

本契約については、民法第619条第1項の規定の適用はないものとする。

【**契約期間が30年未満の場合**】

本契約については、**法第3条から第8条まで、第13条及び第18条並びに民法第619条第1項の規定の適用はないものとする。**

4 甲及び乙は、本件土地が公有財産であり、地方自治法第238条の5第4項の規定により、公用又は公共用に供することが優先されることを相互に確認する。

（契約の構成）

第2条 甲が2026年7月に公表した「神戸空港島用地貸付事業者募集要項」（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に記載された内容（以下「質問回答」という。）、甲乙間の2026年●月●日付基本協定書（以下「本協定書」という。）は、本契約と一体のものであり、本要項等、質問回答及び本協定書は本契約の一部を構成する。また、本要項等、質問回答又は本協定書において定義された用語は、本契約において別段の定めを設けない限り、本契約においても同様の意義を有する。本契約と、本要項等、質問回答又は本協定書との間に内容の相違がある場合には、本契約、本協定書、質問回答、本要項等の順に従って優先適用されるものとする。

（使用目的）

第3条 乙は、本件土地を本要項等及び本協定書に基づき、乙が甲に提出し、甲と協議のうえ確定した事業実施計画書（本協定書第5条に基づき修正・変更がなされた場合は、修正・変更後の事業実施計画書をいう。以下「事業実施計画」という。）に基づく事業（以下「本事業」という。）の実施及び頭書（2）に記載の建物、附属施設及び建物以外の建造物（以下「本件建物等」という。）の所有を目的として本件土地を使用するものとし、本件建物等以外の工作物等を建築又は設置してはならず、また他の目的（居住の用途を含む。）に使用してはならない。

(契約期間)

第4条 契約期間は、頭書(3)に記載のとおりとする。甲及び乙は、協議の上で書面によって合意することにより当該期間を延長することができるものとするが、その期間は、当初の借地権設定の日から50年以上【契約期間が30年未満の場合は「30年以上」】とすることはできない。

2 前項の契約期間には、本件建物等の建築及び取り壊しに要する期間を含める。

3 甲及び乙は、本契約について、契約の更新(更新の請求及び土地の使用継続によるものを含む。)及び建物の築造(第17条による甲の承諾を得た場合を含む。)による契約期間の延長を行わない。

(土地の引渡し)

第5条 甲は、本契約締結後、乙が第8条第1項に定める保証金及びその他の負担すべき金銭債務を完納したことを確認のうえ、甲乙の現地立会にて現状を確認したうえで、乙に対し、本件土地を現状有姿にて甲の作成する土地引渡書により引き渡す。

2 甲は、前項の規定により引き渡す本件土地が第3条に記載の目的に適合することを保証するものではなく、乙は、同目的に適合させるために本件土地の整備等を必要とする場合は、第16条の規定により甲の承諾を得て、乙の費用と責任において整備等を行わなければならない。

(賃料)

第6条 乙は、頭書(4)の記載に従い賃料を甲に支払わなければならない。

2 前項にかかわらず、甲は、頭書(4)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には、事前に乙に通知したうえで別に支払期日を定めることができる。この場合、乙は、甲の発行する納入通知書に基づき賃料を支払うものとする。

3 1か月未満の借地期間に係る賃料は、賃料月額を基礎として日割計算により算出した金額とする。この場合、1か月を30日として計算する。

4 甲及び乙は、賃料の額が本契約に規定する甲及び乙の負担を踏まえて決定されたことを相互に確認する。

(賃料の改定)

第7条 甲は、次の各号のいずれかに該当する場合は、賃料を改定することができる。

(1) 甲が本件土地につき特別の費用を負担することになったとき(前条第4項の負担を超えて負担をすることになった場合を含むが、これに限られない。)

(2) 物価又は土地の価格の上昇若しくは低下その他の経済情勢の変動により、又は近傍類似の土地の賃料に比較して賃料が不相当と認められるに至ったとき。

2 甲は、前項の規定により賃料を改定する場合は、乙に対し、書面により改定した賃料を通知する。

(保証金)

第8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、甲に対し、保証金として頭書(4)に記載する金員を預託するものとし、契約期間の開始の日までに、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なければならない。

2 甲は、前項の保証金の額が、賃料の改定によってその6か月分を下回ることとなった場合は、保証金の額を改定することができる。この場合、乙は、甲に対し、改定後の保証金と既納保証金との差額

を預託するものとし、甲の指定する支払期日までに、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なければならない。

- 3 乙は、保証金を預託していることを理由として、自己の債務不履行責任に対する抗弁とすることができない。
- 4 甲は、契約期間の満了、解除その他の事由により本契約が終了し、乙が第22条第1項に規定する本件建物等の滅失登記及び事業用定期借地権設定登記の抹消登記並びに第22条第2項に規定する原状回復を完了した上で本件土地を返還した場合は、保証金の全額を無利息で乙に返還する。ただし、甲は、本件土地の返還時に、賃料、原状回復に要する費用その他乙について未払の債務が存在する場合は、その履行期を問わず、当該債務の額を保証金から控除する。
- 5 乙は、前項の規定による保証金の返還が完了するまでの間、保証金を、賃料その他の債務と相殺することはできない。
- 6 乙は、保証金返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保に供してはならない。ただし、第16条の規定により甲の承諾を得て賃借権が第三者に譲渡された場合には、甲乙間で別段の定めをしない限り、保証金返還請求権は当該第三者に譲渡されるものとする。
- 7 保証金には、利息を付さないものとする。

(遅延利息)

- 第9条 乙は、賃料その他本契約に基づく金銭債務（第8条第1項及び同条第2項による保証金の納付義務を除く。）の履行を遅滞した場合は、甲に対し、これらに対する支払期日の翌日から支払日までの日数に応じ、遅延した金額に対して年14.6%の割合による遅延利息を、甲の指定する支払期日までに、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なければならない。
- 2 前項の遅延利息の計算に当たっては、賃料等の額に1,000円未満の端数がある場合又はその全額が2,000円未満である場合は、その端数金額又はその全額を切り捨てるものとし、また、遅延利息の額に100円未満の端数がある場合又はその全額が1,000円未満である場合は、その端数金額又はその全額を切り捨てるものとする。

(善管注意義務)

- 第10条 乙は、本件土地を善良な管理者の注意をもって使用及び維持管理をしなければならない。
- 2 乙は、本件土地の全部又は一部が滅失又は毀損した場合には、直ちに甲にその状況を報告しなければならない。
 - 3 前項に規定する場合において、その滅失又は毀損が乙による本事業の運営に伴うものである場合は、乙は自己の負担において、現状に回復しなければならない。

(土地使用の基準)

- 第11条 乙は、本件土地の使用にあたっては特に次の各号に留意し、関係法令、条例、規則等を遵守しなければならない。
- (1) 本件建物等の全部又は一部を居住の用に供しないこと。
 - (2) 周辺公共施設の利用を阻害しないこと。
 - (3) 甲が環境保全のために行う施策に協力すること。
 - (4) 地下工作物については、道路及び隣地に影響をあたえないよう施工すること。

- (5) 危険物の取り扱いに万全の対策を講じること。
 - (6) 事業実施計画に従って使用すること。
 - (7) 特定の政治活動又は宗教活動の用、近隣企業等の活動を著しく脅かす目的の用に使用しないこと。
- 2 乙は、本件土地には、●●等が残置されていることに留意し、本件建物等の建築工事にあたっては、現地調査を行い、自己の負担と責任において必要な措置を講じなければならない。

(建築計画及び操業開始時期)

第12条 乙は、事業実施計画に基づく本件建物等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1年以内に本件建物等の建設に着工しなければならないが、土地引渡日の翌日から起算して3年以内に操業を開始しなければならない。ただし、乙は、やむを得ない事由により、当該期限を延期しようとするときは、あらかじめ甲と協議し、甲の書面による承認を得なければならない。
- 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。

(紛争等の処理)

第13条 本件土地の使用及び維持管理に伴い発生する乙と第三者との紛争その他の諸問題については、乙の責任と負担において解決する。

(費用負担等の特約)

- 第14条 甲は、修繕を要する損傷・劣化等の原因の発生時期にかかわらず、本件土地の修繕義務を負わないものとし、当該損傷・劣化等に起因する乙の一切の損害について、その補償責任を負わない。なお、甲は、第5条第1項による本件土地の引渡し後は、本件土地に生じる圧密による地盤変状に伴う影響について、その責任を負わないものとする。
- 2 乙が、本件土地で特別高圧による電気の供給その他施設について通常の使用形態と異なる使用をする場合、及び甲の予定した計画量を超えて電気、ガス、水道等の供給を受ける場合の負担金は、乙が負担するものとする。
- 3 本契約締結等に要する費用は、乙の負担とする。ただし、本契約に係る公正証書作成費用は、甲及び乙が折半する。
- 4 甲は、乙が本件土地に関して負担した一切の費用について、その補償責任を負わない。

(契約不適合責任)

- 第15条 甲は、本契約に関して一切の契約不適合責任を負わないものとし、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があつた場合でも、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を行うことができず、また本契約を解除することができないものとする。
- 2 前項の規定にかかわらず、前項に規定する契約不適合が甲の積極的行為によって生じたものである場合及び本件建物等の建築工事の支障となる地中障害物の存在である場合は、本件土地の引き渡しの日から2年以内に限り、甲に対して当該契約不適合の解消について協議を申し出ることができる。ただし、甲が本契約締結前に資料等で示した地中障害物、及び30cm以下の捨石等はこの限りではない。

(転貸、譲渡等の禁止)

第16条 乙は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。ただし、あらかじめ甲の書面による承諾を得た場合はこの限りでない。

- (1) 本件土地の使用目的又は形状を変更すること。
- (2) 本契約によって取得した権利の全部又は一部につき譲渡又は転貸すること。
- (3) 本件建物等を第三者に賃貸すること。

2 乙は、前項の承諾申請をする場合は、甲が別途定める書式によるものとする。

3 乙が第1項の甲の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、乙は、当該第三者（以下「転借人」という。）との間で締結する賃貸借契約は、法第23条に基づく事業用定期借地権の設定契約としなければならない。かつ、その契約期間は、第4条第1項に定める期間を超えてはならない。

4 前項の場合において、乙は、転借人との間の賃貸借契約において、本契約の終了時に転借人との間の賃貸借契約も終了する旨を定めなければならない。

5 乙が第1項の甲の承諾を得て本件建物等を第三者に賃貸する場合、乙は、当該第三者（以下「借家人」という。）との間で締結する契約において、同契約が法第39条に定める取壊し予定の建物の賃貸借であり、本件建物等の取壊開始時に同契約が終了する旨を定めなければならない。

6 乙は、借家人との賃貸借契約において法第35条の効果を生じさせないために、本契約の契約期間満了の1年前までに、本契約が契約期間の満了によって終了する旨を借家人に通知しなければならない。

7 本条第3項又は第5項の契約が締結された場合、本契約の各規定の適用上、転借人又は借家人の行為は、乙の行為とみなす。

8 本条第3項又は第5項の契約が締結された場合、乙は、甲に対し、速やかにその旨を書面にて通知しなければならない。甲は乙に対し、何時でも乙と転借人又は借家人との間の賃貸借契約書の提示を求めることができる。

9 甲は、転借人又は借家人に対し、本契約が終了する1年前までに、本契約の終了時期を自ら通知できるものとし、乙はこれに異議を述べない。

(新增改築等の承認)

第17条 乙は、本件土地に新たに本件建物等以外の建物、工作物等を建築し又は設置しようとする場合、あらかじめ甲の書面による承認を得なければならない（当該承認を得て建築し又は設置した建物その他建造物は「本件建物等」を構成する。）。既に甲の承認を得て建築又は設置した建物等の増改築、再築、解体撤去、用途変更等を行う場合も同様とする。ただし、甲において軽易と認めるものについては、甲への届出をもって足りる。

2 乙が前項に規定する承認を得ようとする場合又は前項に規定する届出を行おうとする場合は、甲が別途定める書式によるものとする。

(違約金)

第18条 甲は、乙が、第3条、第8条、第10条、第16条第1項、第17条第1項、第31条、若しくは第32条の規定に違反した場合又は第30条の規定に該当する場合は、乙に対し、違反時の月額賃料の12か月分に相当する金額を違約金として請求することができ、乙は、これを甲の指定する支払期日までに、

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なければならない。

- 2 前項の違約金は違約罰であって、第29条第1項に規定する損害賠償の予定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19条に規定する甲の契約解除権の行使を妨げるものではない。

(契約の解除)

第19条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当する場合において、乙に対し相当の期間を定めてその是正を催告したにもかかわらず当該期間内に是正されないときは、本契約を解除することができる。

- (1) 第3条の規定に違反したとき。
 - (2) 乙が賃料の支払を怠ったとき。
 - (3) 保証金を支払期日までに納付しないとき。
 - (4) 第16条又は第17条の規定に違反したとき。
 - (5) 前各号のほか本契約に違反したとき。ただし、次項に定める場合を除く。
- 2 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当する場合は、乙に対する催告その他の手続を要せず、直ちに本契約を解除することができる。
- (1) 甲において、本件土地を公用又は公共の用に供する必要が生じたとき。
 - (2) 第30条の規定に該当するとき。
 - (3) 第31条又は第32条の規定に違反したとき。
 - (4) 仮差押、仮処分若しくは強制執行等の申立てを受け、又は公租公課の滞納処分を受けたとき。
 - (5) 支払停止又は支払不能に陥ったとき。
 - (6) 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始等の申立てを受け、又は自らその申立てをしたとき。
 - (7) 合併によらないで解散したとき又は事実上その営業を停止したとき。
 - (8) 前各号のほか、信用状態に重大な変化が生じたとき、又は本契約に関して重大な違反をしたとき。
- 3 甲は、前項第1号の事由により本契約を解除する場合は、乙に対し通常生じる損失を補償し、その他の事由により本契約を解除する場合は、乙に対し一切補償をしないものとする。

(契約の解約)

第20条 乙は、契約期間の開始の日から起算して10年を経過した場合、本契約を解約しようとする日の1年前までに甲に対して書面により本契約の解約を申し入れることができる。ただし、乙が当該申入れ後1年を経過する前に本契約を解約しようとする場合は、解約しようとする日の翌日から当該申入れ後1年を経過する日までの間の賃料に相当する額を支払うことにより、本契約を解約することができる。

- 2 乙は、契約期間の開始の日から起算して10年に満たない期間にやむを得ない事由により本事業の継続ができなくなり、本契約を解約しようとする場合は、1年前までに甲に対して書面で申し入れ、甲の承諾を得なければならない。
- 3 乙は前項の規定により本契約を解約する場合、次の各号に従うものとする。
 - (1) 解約日時点における賃料の2年分に相当する額を違約金として甲に支払う。ただし、この違約金は違約罰とする。
 - (2) 甲に損害が発生した場合、前号に規定する違約金とは別に、その損害を甲に賠償する。

(契約の終了)

第21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し又は棄損し、乙の使用目的が達せられなくなった場合は、本契約は当然に終了する。なお、甲は、滅失又は棄損した部分の修繕義務を負わず、乙の使用目的が達せられなくなるか否かは修繕がなされないことを前提に判断するものとする。

- 2 乙は、本件建物等が滅失した場合には、甲に対し、本契約の解約を申し入れることができる。
- 3 甲は、前各項の契約の終了により乙に損害が生じたとしても、その損害について補償責任を負わない。

(土地の返還及び原状回復義務の特約)

第22条 乙は、本契約が終了する日までに（第19条の規定に基づき本契約が解除された場合、第20条の規定に基づき本契約が解約された場合又は前条第1項の規定により本契約が終了した場合は、甲の指定する期日までに）、本件建物等の滅失登記及び第33条第1項に定める事業用定期借地権設定登記の抹消登記を完了させた上、本件土地を甲に返還しなければならない。

- 2 前項の場合において、乙は、自己の費用をもって、本件建物等及びその他乙が本件土地に建設又は設置したものを取去し、本件土地の引渡し時の状態にまで原状回復して、本件土地を更地の状態で返還しなければならない。ただし、甲が、その必要がないと認めるときは、この限りでない。
- 3 乙は、契約期間の満了に伴い第1項の返還をする場合は、同契約期間の満了日の1年前までに、甲に対し、本件建物等の取壊し及び借家人の退去等本件土地の返還に必要な事項を甲に通知しなければならない。
- 4 甲及び乙は、第2項に基づき乙が行う原状回復の内容及び方法について、協議を行うものとする。
- 5 甲は、乙が第2項の規定による原状回復を行わない場合は、自ら原状回復のための措置を講ずることができ、乙は、甲の請求に従い、当該措置に要した費用を支払わなければならない。
- 6 乙は、第1項の期日までに本件土地を返還しない場合は、本契約終了日の翌日から返還完了に至る日までの賃料の倍額に相当する使用損害金を、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なければならない。
- 7 乙は、前項の場合において、本件土地の返還の遅延により甲に損害が生じたときは、甲に対し、前項の使用損害金とは別途に、その損害を賠償しなければならない。
- 8 乙は、甲に対し、本契約の契約期間満了時に存在する本件建物等について、法第13条による買い取りを請求することができない。

(賃料の返還)

第23条 甲は、本契約が解除又は解約された場合は、既納の賃料から経過期間にかかる賃料を差し引いて乙に返還する。ただし、乙が第18条に規定する違約金を甲に支払わなければならない場合は、甲において当該返還額を当該違約金の一部に充当し、乙はこれに対して異議を申し立てることができない。

- 2 前項により返還する賃料には利息は付さない。

(有益費等の放棄の特約)

第24条 乙は、甲の承諾の有無及び理由の如何にかかわらず、甲に対し、本件土地に自ら投下した有益費及び必要費の償還を請求することができない。

(環境形成協定の締結)

第25条 甲及び乙は、神戸空港島の良好な環境を維持、増進するため、本契約締結と同時に別途環境形成協定を締結するものとし、乙はこれを遵守しなければならない。

(公害の防止等)

第26条 乙は、本件土地上の施設等の操業にあたって排水、ばい煙、粉じん、ガス、悪臭、騒音、振動等による公害が発生しないよう適正かつ十分な防止の措置を講じなければならない。

2 公害が発生したときは、乙の負担と責任において解決を図らなければならない。

3 乙は、事業者責任の原則に基づき廃棄物の減量化、再利用及び適正処理を推進しなければならない。

4 乙は、公害の未然防止その他環境の保全を図るため、甲から申し出のあるときは、前条に規定する環境形成協定とは別に、甲が定める環境保全協定を甲と締結することを検討するものとする。

5 隣保に対する建設工事等の事前説明並びに建物建築に伴う風害及び電波障害等の対策は、乙の負担と責任において行うものとする。

6 乙は、第16条の甲の承諾を得て、本件土地又は本件建物の全部又は一部を第三者に使用させる場合、当該第三者に前各項の義務を遵守させなければならない。

(実地調査等)

第27条 甲は、必要が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、本件土地及び本件建物等に立ち入って調査し、また、乙に対し、事業実施計画に基づく使用状況や活動状況、その他参考となるべき資料の提出及び報告を求めることができる。この場合、乙は調査・報告等を拒み、又は妨げてはならない。

(届出義務)

第28条 乙は、次の各号のいずれかに該当する事由が発生した場合は、甲に対し、遅滞なくその旨を届け出なければならない。

(1) 本件土地の現状に変更があるとき又は変更の恐れがあるとき。

(2) 乙の法人名、商号、代表者、氏名、住所、連絡先等、本契約締結時に甲に届け出た事項に変更があるとき。

(3) 前各号のほか、本契約の維持に障害となる事実が生じたとき。

2 甲は、乙に対し通知をする必要が生じた場合は、前項の届出がない限り、本契約書記載の住所、法人名、商号、代表者、氏名に宛てて通知を行うものとする。

3 前項の場合において、乙が第1項の届出を怠ったため、前項の通知が遅着したとき又は到着しなかったときは、当該通知は、通常到達すべき時に到達したものとみなす。

(損害賠償)

第29条 乙は、本契約に規定する義務を履行しなかったことにより甲に損害を与えた場合は、甲に対し、

その損害を賠償しなければならない。ただし、乙が自己の費用と責任においてその損害を回復した場合は、この限りではない。

- 2 乙が、本件土地の使用及び維持管理に起因する事故により第三者に損害を与えた場合は、乙の責任と負担において当該第三者に賠償し、解決しなければならない。

(暴力団等に対する除外措置)

第30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は、甲は、乙に対し、第18条の規定により違約金の請求をし、また、第19条の規定により本契約の解除をすることができる。

(公序良俗に反する使用の禁止)

第31条 乙は、本件土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の活動に使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、甲の承認を受けて、第三者に本件土地を転貸し又は本件土地の借地権を譲渡する場合、及び本件建物等を賃貸又は譲渡する場合には、前項に規定する使用の禁止を書面によって承継させるものとし、当該第三者に対して前項の規定に反する使用をさせてはならない。

(風俗営業等の禁止)

第32条 乙は、本件土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営業の用に使用してはならない。

- 2 乙は、甲の承認を受けて、第三者に本件土地を転貸し又は本件土地の借地権を譲渡する場合、及び本件建物等を賃貸又は譲渡する場合には、前項に規定する使用の禁止を書面によって承継させるものとし、当該第三者に対して前項の規定に反する使用をさせてはならない。

(登記及びその費用)

第33条 甲及び乙は、本契約締結後速やかに、本件土地について、本契約による事業用定期借地権設定登記申請を行うことができる。

- 2 前項に係る費用は、乙の負担とする。

(準拠法)

第34条 本契約は、日本法を準拠法とし、日本法によって解釈されるものとする。

(管轄裁判所)

第35条 本契約から生じる一切の法律上の争訟については、神戸地方裁判所又は神戸簡易裁判所をもって第1審の専属的合意管轄裁判所とする。

(疑義の解釈等)

第36条 甲及び乙は、本契約に規定のない事項又は本契約の規定の解釈について疑義がある事項については、誠意をもって協議し、円満に解決するものとする。

(執行認諾)

第37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。

賃貸人（甲）及び賃借人（乙）は、本件土地について上記のとおり契約したことを証するため、本契約書2通を作成し、記名押印又は署名捺印の上、各自その1通を保有する。

年 月 日

賃貸人（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

賃借人（乙）

住 所

氏 名

印

環境形成協定書（案）

神戸市（以下「甲」という。）と●●●●（以下「乙」という。）は、令和●年●月●日付け締結の事業用定期借地権設定契約書（以下「契約書」という。）第 25 条の規定に基づき、次により協定を締結する。

（目的等）

第 1 条 この協定は、法令及び契約書に定めるもののほか、乙が履行しなければならない事項を定め、既存の魅力ある都市景観と調和を図りながら、新たな神戸の交流拠点である神戸空港にふさわしいゆたかな環境とすぐれた都市景観及び都市環境の形成を目的とする。

- 2 本協定の目的を達せられるよう、甲は乙に対して必要となる指導を行うことができる。
- 3 乙は、信義を重んじ誠実にこの協定を履行しなければならない。

（土地の管理）

第 2 条 乙は、契約書第 5 条の規定に基づき引渡しを受けた土地（以下「土地」という。）を廃棄物処理、環境衛生の保持、火災予防及び排水等の面から常に良好な状態を保てるよう善良なる管理者の注意義務をもって維持管理しなければならない。

（土地の形状の変更）

第 3 条 乙は、契約書第 条の規定に基づく土地の引渡し後、土地の区画形質の変更をする場合は、事前に甲と協議し承認を得なければならない。

（外壁等の後退）

第 4 条 乙は、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、指定道路境界線から 3 m 以上、その他の道路境界線から 2 m 以上、隣地境界線から 1 m 以上の後退距離をとらなければならない。ただし、地区計画の規定により緩和される公共用歩廊その他これに類する建築物については適用しない。

（施設の建設上の制限事項等）

第 5 条 土地に施設を建設するときは次の各号に従わなければならない。

- (1) 車両の乗入れ施設は神戸市建設局が定める乗入れ施設設置基準に従うこと。ただし、甲の承認を得た場合はこの限りでない。また、位置等についても甲の承認を得なければならない。
- (2) 主要門は隣接道路境界線から 2 m 以上離して設置するものとする。
- (3) 塀を設置する場合は、周囲の環境に留意し高さは当該地表高 1.8m 以下とする。また、道路沿いについては生垣又は透視可能なフェンスとする。
- (4) 業務車両及び通勤車両等業務上必要な駐車施設を十分確保するものとする。
- (5) 施設の高さについて航空法（昭和 27 年法律第 231 号）第 49 条の規定に基づき、K P（神戸港改築工事基準面）+51.5m を超える施設については、神戸空港設置管理者（神戸市長）の承認を得なければならない。

(屋外広告物)

第6条 屋外広告物の設置方法等については別紙「神戸空港島屋外広告物設置基準」のとおりとし、その設置については甲の承認を得なければならない。

2 屋外広告物については法令に定めるもののほか、神戸市屋外広告物条例（平成12年1月条例第50号）による。

(建築設備)

第7条 建築設備はルーバー・パラペット等で囲み、公共の場所から見える位置には露出させないものとする。

(緑地)

第8条 土地が道路に面する側にあつては、道路境界線から2m以上の幅員で緑地（以下「緑地」という。）を確保しなければならない。ただし、施設の出入口にあつてはこの限りでない。

(植栽基準)

第9条 緑地における植栽量は、10㎡当たり（※1）高木1本以上かつ（※2、3）中低木合わせて30本以上とし、残りの部分は芝等の地被類で覆うこと。

（※1）高木 植栽時の高さ3.5m以上の樹木でクスノキ・ヤマモモ・イチョウ・ケヤキ等をいう。

（※2）中木 植栽時の高さ1.0m以上の樹木でサザンカ・ツバキ・ウバメガシ等をいう。

（※3）低木 植栽時の高さ0.3m以上の灌木でサツキ・ヒラドツツジ・アベリア等をいう。

2 高木の植栽帯は1：3以下の勾配とする。

3 樹木の種類は、周囲の環境・街路樹等と調和のとれたものとする。また、公共緑地と隣接する区域は甲が整備する緑地と調和の取れた計画とすること。

4 緑地を確保する場所は、排水良好な有機質を含む土壌を深さ1m以上確保すること。また、土壌改良剤は「神戸らしい緑化ガイドライン」を参考とし、植栽の規格に応じて適切に選択すること。

5 道路境界沿いの植栽帯に擁壁が必要となる場合には高さ1.0m以下とする。

6 植栽地内のシガラなど仮設物は禁止する。

7 その他オープンスペース等の空地には、樹木又は芝等により積極的に緑化を図り、良好な環境創りを行うものとする。

8 緑地の植栽は施設の供用後1年以内に完了させるものとする。

(焼却炉の設置及び使用の禁止)

第10条 焼却炉（野焼きを含む。）の設置及び使用は禁止する。

(中水道の利用)

第11条 中水道（再生水）の利用に努めること。利用にあたっては甲と協議するものとする。

(雑則)

第12条 この協定の履行に関し疑義が生じた場合は甲の解釈によるものとし、定めのない事項の処理については甲乙協議して定めるものとする。

この協定を証するため、本協定書を2通作成し、それぞれ記名押印のうえ、甲乙各自その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

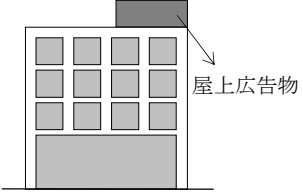
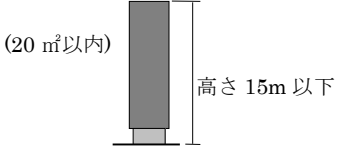
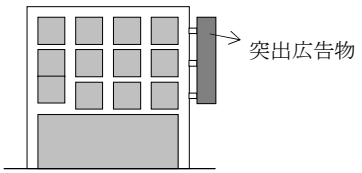
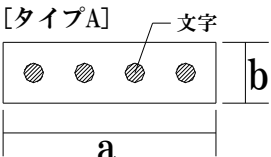
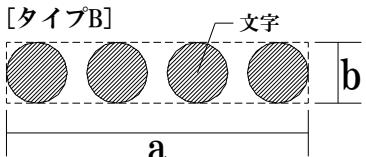
乙

神戸空港島 屋外広告物設置基準

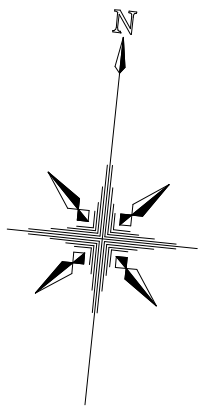
[環境形成協定書本文]

第6条 屋外広告物の設置方法等については別紙「神戸空港島屋外広告物設置基準」のとおりとし、その設置については甲の承認を得なければならない。

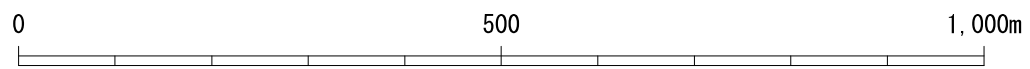
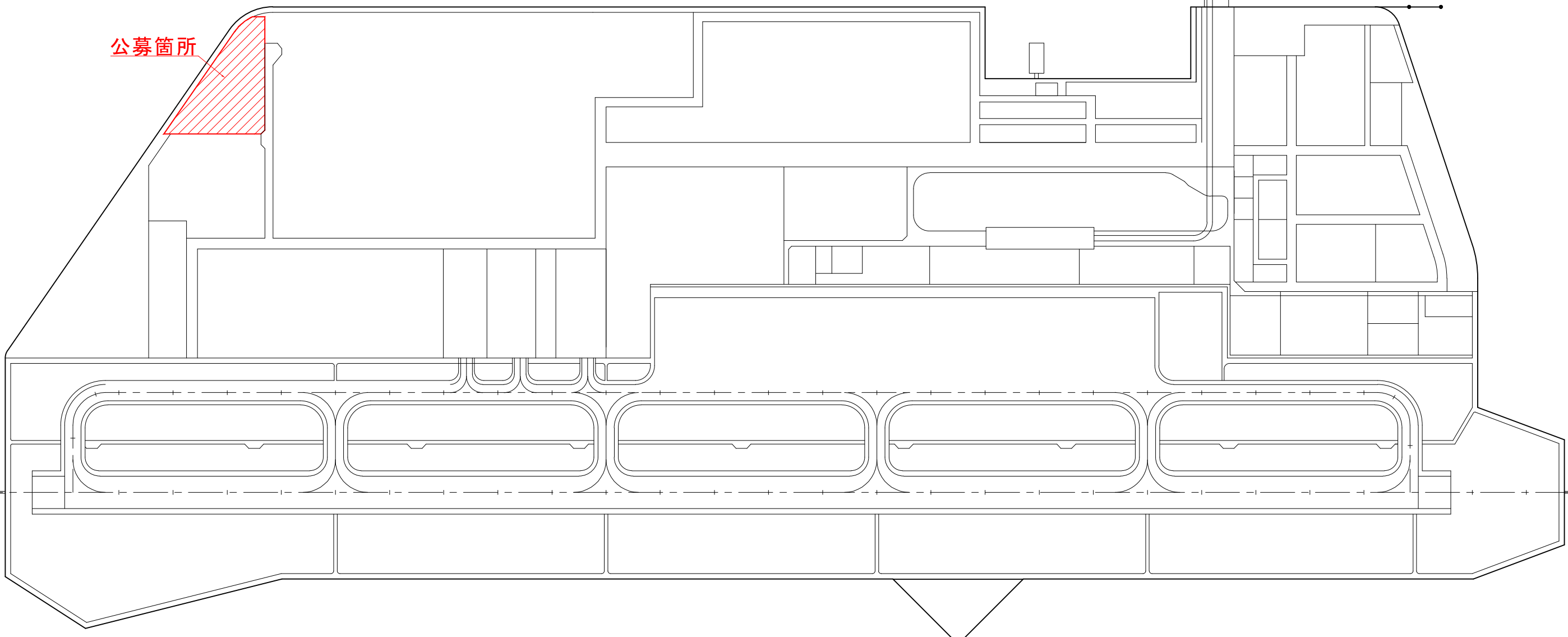
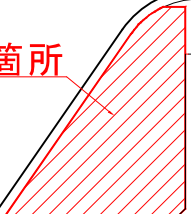
2 屋外広告物については法令に定めるもののほか、神戸市屋外広告物条例（平成 12 年 1 月条例第 50 号）によるものとする。

屋外広告物設置基準	
総則	<ol style="list-style-type: none"> 屋外広告物は敷地内のみ設置可能とする。 屋外広告物の設置数は一敷地につき 2 ヶ所以下とする。ただし次の各号に該当する場合はそれぞれ設置数を加えることができる。 <ol style="list-style-type: none"> 敷地が複数の道路に面している場合は道路に面する数に 1 を加えた数だけ設置することができる。 別図指定部分に面する敷地についてはその面について 1 ヶ所設置することができる。 ＊屋外広告物のうち屋根部分を利用した広告物は設置数に含まない。 屋外広告物の表示内容は、乙の社名・事業所名・商標及びビルの名称とする。 点滅灯及び蛍光塗料を使用しないこと。 敷地及び建物の主要な出入口において、門扉・庇の側面及び植栽帯等に設置する屋外広告物のうち、表示面積が 1 m²以下のものについてはこの基準は適用しない。
屋上広告物	<ol style="list-style-type: none"> ペントハウスなど屋上より突出した部分には屋外広告物を設置しないこと。 
屋根利用広告	<ol style="list-style-type: none"> 公共的な眺望施設からの景観を遵守し、広告物が眺望施設及び公共の場より見えないよう配慮することができれば、屋根部分を利用した広告物を屋根面積（水平投影面積）の 1 / 3 以内まで設置することができる。 屋根部分に広告物を設置する場合は、壁面広告物 3 「ペンキ等によって外壁面への直接記入しないこと」の規定は適用しない。
地上広告物	<ol style="list-style-type: none"> 高さは 1.5 m 以下とする。 表示面積は 2.0 m² 以内とする。 設置方法は固定式とする。 
突出広告物	<ol style="list-style-type: none"> 突出広告物を設置しないこと。 
壁面広告物	<ol style="list-style-type: none"> 表示面積は取り付ける壁面の見付け面積の 1 / 3 かつ 7.0 m² 以内とする。表示面積の考え方は下図のとおりとする。 窓ガラス面に設置しないこと。 ペンキ等によって外壁面へ直接記入しないこと。 <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>[タイプA]</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>[タイプB]</p>  </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-left: 20px;"> 壁面広告板 表示面積 ⇒ a × b </div> </div>

位置図



公募箇所



現況平面図 (S=1/1, 200)

