

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

## 旧玉津地域福祉センター施設活用事業 基本契約書（案）

神戸市（以下「甲」という。）と〇〇〇〇（以下「乙」という。）は、旧玉津地域福祉センター施設活用事業（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。

### （建物及び敷地）

第2条 建物及び敷地（以下「本件建物及びその敷地」という。）は、次のとおりとする。

#### （1）建物（旧玉津地域福祉センター）

神戸市西区玉津町出合字古瀬204番地4（家屋番号：204番の4）

種類	構造	面積
事務所	鉄筋コンクリート造陸屋根2階建	1階 178.70㎡
		2階 178.70㎡

#### （2）敷地 神戸市西区玉津町出合字古瀬204番4 面積397.91㎡（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困難となった場合、第4条に定める定期建物賃貸借契約及び土地賃貸借契約の締結前に限り、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、有益費その他の一切の費用は、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 第2条に定める本件建物及びその敷地については、甲を貸主、乙を借主とする定期建物賃貸借契約及び土地賃貸借契約を締結するものとする。

### （乙が行う工事等）

第5条 乙は、「事業実施計画」に基づく建物改修工事等を実施する場合、定期建物賃貸借契約及び土地賃貸借契約締結後に実施するものとする。

2 乙は、「事業実施計画」に基づく建物改修工事等を実施する場合、着手前に施工計画書及び関

係図面等を甲に書面で提出し、その都度承認を受けなければならない。

- 3 乙は、「事業実施計画」に基づく前項の工事等について、乙の責任において甲及び必要な関係機関と協議を行い、その指示に従って実施するものとする。
- 4 乙は、「事業実施計画」に基づく第1項の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。

(維持管理等に関する負担区分)

第6条 本件建物及びその敷地の維持管理等については、別表1に定める維持管理等に関する負担区分の表のとおり、甲と乙で負担することとする。

(事業実施に係るリスク分担)

第7条 事業実施に係るリスクについては、別表2に定めるリスク分担表のとおり、甲と乙で分担することとする。

(権利譲渡の禁止等)

第8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9条 乙は、本件建物及びその敷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、本件建物及びその敷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件建物及びその敷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10条 乙は、本件建物及びその敷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、本件建物及びその敷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件建物及びその敷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11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件建物及びその敷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12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9条及び第10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13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、本件建物及びその敷地を原状に回復し、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14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15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12条の規定をそれぞれ準用する。

(管轄裁判所)

第 16 条 この契約から生じる一切の訴えについては、本件建物及びその敷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 17 条 乙は、この契約に定めのない事項については、「旧玉津地域福祉センター施設活用事業  
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。

令和〇年〇月〇日

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>

《代表企業》

乙 ⑩

《構成企業》

⑩

別表 1 (第 6 条関係)

(1) 建物

実施・負担区分	日常維持管理及び修繕の内容
市	(日常維持管理) ・ 消防設備点検 ・ 建築物定期点検など施設の保全に必要な点検等
	(修繕) 建物の耐久性に重大な影響を及ぼす部分の修繕で以下に示すもの ・ 主要構造部にかかる改修工事 ・ 外壁改修工事、屋上防水改修工事 ・ 各種点検等で判明した必要な修繕等
事業者	(日常維持管理) 警備、清掃等の美化、設備類の保守管理、施設・消耗品の適正な管理及び事業者設置施設の適切な管理、消防関係法令で定められた防火管理業務
	(修繕) 市が実施する修繕以外の修繕 (以下例示) ①建物の維持保全に必要な修繕 ②施設運営のために必要な修繕 ③事業実施にあたり安全確保のために実施する必要がある修繕

(2) 敷地

実施区分	日常維持管理及び修繕の内容
市	なし
事業者	警備、清掃・除草・樹木剪定等、舗装・設備類の保守管理、施設・消耗品の適正管理及び事業者設置施設の適正管理

別表2（第7条関係）

項目		リスク分担	
		市	事業者
法令等の変更	施設の管理運営に影響を及ぼす法令等の変更	協議による	
	上記以外の法令等の変更		○
税制度の変更（貸付料にかかる消費税を除く）			○
物価・金利の変動			○
事故発生 （情報漏えい 等含む）	事業者の責めに帰すべき事由によるもの		○
	施設・設備の設置に関する瑕疵によるもの	○	
	上記以外の理由によるもの	協議による	
施設・設備の 損傷	事業者の故意・過失によるもの		○
	施設・設備の設計・構造上の原因によるもの	○	
	上記以外の理由によるもの	協議による	
備品の損傷			○
周辺地域・ 住民・利用者 への対応	施設の設置に関する訴訟・苦情・要望の対応	○	
	事業者が実施する事業に起因する訴訟・苦情・ 要望等の対応		○
	上記以外のものに関する訴訟・苦情・要望等の 対応	協議による	
第三者への 賠償	事業者が実施する事業により損害を与えた場合		○
	施設・設備の設置及び維持管理に関する瑕疵に より損害を与えた場合（ただし、市が実施する 範囲に関するものに限る）	○	
	施設・設備の設置及び維持管理に関する瑕疵に より損害を与えた場合（ただし、事業者が実施 する範囲に関するものに限る）		○
	上記以外の理由で損害を与えた場合	協議による	
事業の中止、 変更、延期	事業者の責めに帰すべき事由によるもの		○
	市の責めに帰すべき事由によるもの	○	
上記に定める もののほか不 可抗力による リスク	事故発生時の初期対応		○
	施設・設備。物品の復旧費用 （ただし、市の所有するものに限る）	○	
	施設・設備。物品の復旧費用 （ただし、事業者の所有するものに限る）		○
	事業の中止、変更、延期等に伴う費用		○

【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)～(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。