

**旧アメリカ領事館官舎活用事業
事業者募集要項**

令和 4年 5月

神戸市

《 目 次 》

I 募集の要旨	・・・1
1 目的・趣旨	
II 募集の概要	・・・2
1 名称	
2 所在地	
3 貸付対象施設	
4 施設所有者及び募集者	
III 契約条件	・・・4
1 貸付方法	
2 貸付期間	
3 貸付料等	
4 改修工事	
5 権利義務の制限	
6 施設利用の制限	
7 契約終了時における原状回復	
8 損害賠償	
9 契約解除条項	
IV 計画条件	・・・8
1 事業計画	
2 関係法規制等	
3 施設運営計画	
4 維持管理に関する条件	
5 事業計画の一部変更	
6 その他	
V 応募の方法	・・・12
1 募集スケジュール・手続き	

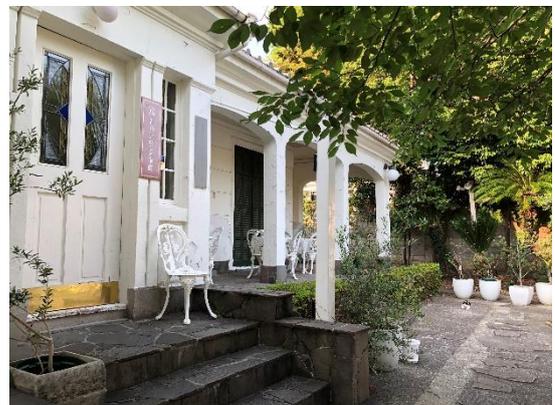
2	申込資格	
3	応募に関する留意事項	
VI	審査の方法	・・・18
1	審査方法	
2	審査項目	
VII	定期建物賃貸借契約締結までの手続き	・・・20
1	スケジュール（予定）	
2	覚書の締結	
3	神戸市との協議	
4	定期建物賃貸借契約の締結	
5	事業者の責務	
VIII	応募書類	・・・21
1	応募予定者申込書	
2	提案書	
IX	参考資料	
1	優先交渉権者との覚書（案）	
2	定期建物賃貸借契約書（案）	
3	施設図面	

I 募集の要旨

1 目的・趣旨

旧アメリカ領事館官舎は、神戸市の伝統的建造物及び神戸市指定景観資源（旧：景観形成重要建築物等）に指定され、北野の都市景観を形成する重要な異人館の一つである。

現在、本施設は展示施設として市民・観光客等に広く楽しんでいただいているとともに、国際・文化の情報発信エリアであり、当地域の方々の活動拠点として利用されているため、同施設を適切に保持するとともに、北野の街の活性化を図り、地域に根付いた取り組みを行う事業者を募集する。



II 募集の概要

1 名称

旧アメリカ領事館官舎活用事業 事業者（以下「事業者」という。）募集

2 所在地

神戸市中央区北野町2丁目9-6（地番：北野町2丁目82番1） 下図参照

- ・国選定重要伝統的建造物群保存地区（昭和55年選定）



3 貸付対象施設

(1) 建物

①名称 : 旧アメリカ領事館官舎

- ・神戸市指定伝統的建造物（昭和 55 年指定）
- ・神戸市指定景観資源（旧：景観形成重要建築物等）（平成 12 年指定）
- ・ひょうごの近代建築 100 選（平成 22 年指定）

②延床面積：338.44 m²

施設名	延床面積	構造主体	建築年
主屋	247.30 m ²	木造瓦葺平屋建て	1898 年（明治 31 年）築
付属屋	91.14 m ²		
合計	338.44 m ²		

※参考図面（募集要項の最後に記載）

(2) 敷地

面積：828.97 m²

4 施設所有者及び募集者

神戸市（以下「市」という。）

【事務局】都市局景観政策課

〒651-0083 神戸市中央区浜辺通 2-1-30 三宮国際ビル 6 階

Tel: 078-595-6727 Fax: 078-595-6805

Ⅲ 契約条件

1 貸付方法

(1) 建物・敷地

借地借家法（平成3年法律第90号）第38条に規定する定期建物賃貸借契約

※現状有姿で引き渡しとする。契約締結時点で建物内に存在した備品・消耗品については
当市から無償貸与とするが、それらの修繕および新規の買い替え等一切の費用は借受人
の負担とする。ただし、この場合有益費償還請求などの請求権は放棄すること。

※敷地利用については、定期建物賃貸借契約に付随するものであるため、いかなる借地権
も発生しない。また、敷地内への新築・増築は認めない。ただし建物使用するための敷
地利用については可能とする。

2 貸付期間

令和5年6月1日より令和11年3月31日までの5年10ヶ月間とする。

※貸付期間満了前に、定期建物賃貸借契約の再設定について協議することができるものとす
る。

※市による耐震改修工事完了を令和4年5月末に予定しているが、工事の進捗等により定期
建物賃貸借契約締結日が遅延する場合がある。

3 貸付料等

(1) 最低賃貸価格

最低賃貸価格は月額272,000円（消費税別）とする。

※募集の選考において、賃貸価格での審査を行うため最低賃貸価格を記載する。

※最低賃貸価格は利用条件等を勘案し、減額したものとなっている。

※契約期間中であっても、近傍類似建物及び敷地の賃料として著しく不相応となった場
合、市は賃料を改定することができるものとする。

※事業の実施及び施設の維持管理に伴う光熱水費、通信費等については、全て事業者の
負担とする。

(2) 支払方法

賃料は、令和5年6月1日から発生し、年2回（4月末、10月末）、月額契約賃料の6か
月分を支払うものとし、神戸市が発行する納付書により納付するものとする。

納入期限経過後に賃料を納入した場合は、年14.6%の割合で算出した遅延利息を別途納
入すること。なお、定期建物賃貸借契約で定めた義務を履行できない場合は、契約を解除す
る場合がある。

(3) 保証金

定期建物賃貸借契約締結と同時に保証金として、月額契約賃料の6か月分相当額を市が発
行する納付書により市に納付するものとする。

なお、契約期間満了後、賃料その他、市に支払う債務をすべて完済し、7頁「7 契約終
了時における原状回復」に定める原状回復終了後、利息を付さず返還するものとする。

4 改修工事

本施設の耐震改修工事を定期建物賃貸借契約締結前に市が実施する。

事業実施に必要な工事については定期建物賃貸借契約締結後、事業者の責任と負担で行うものとする。

【整備区分】（変更が生じる可能性があります）

工事区分		負担区分		市	事業者
				耐震改修工事	事業者工事
建築 工事	1	床・内壁・天井		新設	
	2	外壁		復旧（一部新設）	
	3	柱・梁・基礎		補強	
	4	屋根		既設	
	5	煙突		補強	
	6	建具		既設再利用（一部新設）	
	7	内部造作		展示棚他 計2箇所程度設置	左記以外の全工事
	8	サイン		—	全工事
電気 設備 工事	9	受変電設備		新設（高圧受電）	主任技術者配置
	10	電灯設備		新設（照明一部再利用） 電灯分電盤(主屋) 電灯動力分電盤(附属屋 A) 厨房電灯動力盤(附属屋 A)	
	11	動力設備		新設 空調動力盤(主屋) 厨房動力盤(主屋) 電灯動力盤(附属屋 A) 厨房電灯動力盤(附属屋 A)	
	12	電話設備		新設	電話事業者調整・ 電話機
	13	コンセント設備		新設	
	14	放送設備		新設（スピーカー再利用）	有線放送設備
	15	機械警備設備		新設（管路まで） 監視カメラ設備外部 3 箇所再設 置・内部展示室 3 箇所新設	機械警備
	16	情報設備		新設（管路まで）	Wi-Fi 設備
	17	誘導支援設備		新設	
空調 換気 設備	18	空調設備		新設（一部既設再利用・再取付）	
	19	換気設備		新設	

給排水衛生設備	20	給水設備	水道本管から建物際まで既設器具（便所衛生用と厨房用（水栓数：3））までの給水管新設	厨房設備は事業者の手配による。
	21	排水設備	建物導入部から公共下水柵まで既設器具から建物導入部新設	
	22	衛生設備	新設	
	23	ガス設備	使用不可（引込不可）	使用不可
消防・防災設備	24	排煙設備	設置不要のため整備していない。	
	25	自動火災報知設備	新設	
	26	誘導灯非常照明設備	新設（一部再利用）	
	27	非常警報設備	自動火災報知設備により対応	
	28	スプリンクラー設備	設置不要のため整備していない。	
	29	消火器	設置（一部再利用）	

消火器は、引き渡しまでの警戒のため工事にて手配、賃貸借期間の負担区分は別に定める。

5 権利義務の制限

事業者は、定期建物賃貸借契約による権利義務及び保証金返還請求権等を第三者に譲渡、継承あるいは担保に供することはできない。

ただし、事業の一部の第三者への委託については、市が必要と認めるときはこの限りではない。この場合、市の事前承諾なくして、事業の一部を第三者に委託してはならない。

なお、事業者は事業の一部を第三者に委託した場合、その委託先（以下「一部委託先」という。）に対しても定期建物賃貸借契約に基づく義務を遵守させるとともに、事業に関する一部委託先の行為及びその結果について、事業者と一部委託先との契約内容にかかわらず、市に対して責任を負うものとする。

6 施設利用の制限

① 一般公共の用に供された展示施設として、この施設の3室以上を用いて施設運営を行うこと（他用途と兼用可）。また、併せてまちの歴史の紹介・展示などの北野地区全体の活性化を促す取り組みについても、1室以上を用いて行うこと。

ただし、これらの運営・展示品等の一切については事業者にて行うものとする。

② 北野の地域の活性化に資する地元・地域団体等（10～20人程度）による会議利用が可能とすること（展示室等兼用可）。

なお、当該団体において会議・イベント等使用の要請があれば、当施設を無償にて利用させることとし、その日程・設置費用については協議するものとする（月2回程度の利用予定）。

- ③ 当該施設を暴力団等※【別頁参照】がその活動のために利用する等、公序良俗に反する用に供することはできない。
- ④ 当該施設を「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の用に供することはできない。
- ⑤ 当該施設は、伝統的建造物及び神戸市指定景観資源(旧:景観形成重要建築物等)に指定された貴重な建造物であることを十分に認識して取り扱うこと。
- ⑥ 現状変更を行う場合は、市への許可申請及び届出が必要となるため、以下の⑦に従うこと。
- ⑦ 建物と敷地の使用に際し、以下の場合には市と協議を行い、着手前に施工計画書及び関係図面等を市に提出し、承認を受けること。
 - ・ 使用に際し、修理や整備を実施する場合。
 - ・ 利活用のため、新たに設備を設置する場合。
 - ・ 何らかの現状変更又は保存に影響を及ぼす可能性がある行為を計画する場合。

7 契約終了時における原状回復

事業者において造作又は設置・撤去した什器備品(間仕切壁、床、暖房機器を除く)および前事業者より引き継いだ諸設備については、契約期間満了日までに原状に復すこと。ただし、市から事前に書面により承諾を得た場合はこの限りではない。

8 損害賠償

事業者は、施設の改修、修繕工事または使用にあたり、市または第三者に損害を与えたときは、全て自己の責任でその損害を賠償しなければならないものとする。

また、原則として、損害賠償保険にも加入すること。

9 契約の履行

契約条項の違反若しくは不履行があったときは、原則として、次の措置を講じる。

- (1) 違約金の徴収
- (2) 損害賠償の請求
- (3) 契約の解除

※ 上記(1)の違約金は、違反若しくは不履行がある都度支払うこと。

IV 計画条件

1 事業計画

本要綱の「I 募集の趣旨」及び周辺地域への貢献を踏まえ、地域住民の生活環境にも配慮して事業計画を提案すること。

2 関係法規制等

(1) 法規制

- ①区域区分 市街化区域
- ②用途地域 第2種中高層住居専用地域
- ③建ぺい率 60%
- ④容積率 200%
- ⑤高度地区 第3種高度地区

(2) 関係法令の遵守と許認可手続き

事業者は、計画及び事業を進めるにあたり関係法令及び本要綱等を遵守するとともに、事業実施に必要な許認可等の法手続きを自らの責任と負担で行うものとする。

3 施設運営計画

(1) 店舗計画

事業者において設置できる店舗等は以下のものとする。

- ①展示施設に関連する物販店舗
- ②喫茶店（ガス使用不可・天ぷら火災が起こりうる調理不可）
- ③その他展示施設に関連する施設で、周辺環境に影響を及ぼすおそれがないと市が認めるもの。

(2) 営業時間

営業時間については、周辺地域住民の生活環境への影響を考慮すること。

(3) 鍵の管理

鍵の管理については、紛失・破損等がないように厳重に管理すること。

(4) 周辺地域住民への説明等

優先交渉権者に選定された際には、周辺地域住民の意見を十分に聞き、配慮すること。

また、事業を進めるうえで必要になる周辺地域住民への計画及び工事内容の説明、周辺環境対策等については、事業者の責任において適切に行うこと。

(5) 事業活動及び決算内容の報告

事業者は、毎年の決算処理終了時、事業活動及び決算内容についての資料を、市に提出すること。

4 維持管理に関する条件

(1) 施設維持管理

- ① 日常の維持管理

ア 事業者が実施すべき日常維持管理の内容は下記 a～f のとおりとする。なお、施設の運営及び維持管理に伴う光熱水費については、全て事業者の負担とすること。

- a 警備業務
- b 清掃等の美化
- c 舗装・設備類の保守管理
- d 施設・消耗品の適正な管理及び事業者設置施設の管理
- e 除草・樹木剪定など
- f 消防関係法令で定められた防火管理業務

イ 本施設の管理運営にあたっては、関係法令等を遵守すること。また、事業に必要な行政協議等は事業者自らが行うこと。

ウ 本施設の利用料金及びサービス提供に対する対価等は事業者が設定し、その収益は事業者の収益とする。

② 補修・修繕

事業者が実施すべき補修・修繕は下記 a～c のとおりとする。

- a 建物の維持保全に必要な修繕
- b 展示施設の運営のために必要な修繕
- c 来場者の安全を確保するため緊急に実施する必要がある修繕 等

※なお、補修・修繕をする場合は、市に連絡の上実施すること。

※また、建物の構造等にかかる改修工事は、市が実施するものとする。

(2) 法定点検

次に掲げる法令・条例に関わる設備点検等については、事業者の責任と負担において適切に実施すること。

- a 消防設備点検（毎年）
- b 受変電設備点検（月次点検及び年次点検）
- c 公共建築物定期点検 等（3年に1回 初年度令和7年度予定）
- d その他事業者が設置した設備等に係る点検等

(3) 什器・備品類

事業実施に要する什器・備品類は事業者で用意すること。

(4) 看板・サイン類の掲示

敷地内での看板、案内サイン等の掲示については、市と協議の上設置すること。

(5) リスク分担

事業実施に係るリスクについては、リスク分担表（下記参照）のとおり、市と事業者で分担するものとする。

(リスク分担表)

リスクの種類	内容	負担者	
		市	事業者
法令変更	事業者が行う管理運営業務に影響のある法令等の変更	※1	協議事項
第三者賠償	日常の維持管理・運営及び事業者の行う補修・小修繕において第三者に損害を与えた場合		○
税制度の変更	貸付料に係る消費税を除く税制度の変更		○
金利・物価	事業者決定後の金利・物価等の変動		○
不可抗力	自然災害等による業務の変更、中止、延期	※1	協議事項
資金調達	必要な資金確保		○
事業の中止・延期	本市の責任による遅延・中止	○	
	事業者の責任による遅延・中止		○
	事業者の事業放棄・破綻		○
申請コスト	申請費用の負担		○
引継ぎコスト	施設運営の引継ぎコストの負担(引継ぎを受ける場合及び次期事業者に引継ぐ場合とも)		○
施設競合	競合施設による利用者減、収入減		○
需要変動	当初の需要見込みと異なる状況		※2 ○
施設損傷	施設、機器等の損傷		※3 ○
債務不履行	事業者の事由による業務の不履行		○
損害賠償	施設、機器の不備による事故(情報漏洩等を含む)		○
運営リスク	施設、機器の不備又は、施設管理上の瑕疵並びに火災等の事故による臨時休館等に伴う運営リスク		○
周辺地域・住民・利用者への対応	事業者が行う管理運営業務、提案する業務及び自主事業に起因する訴訟・苦情・要望・住民反対運動等の対応		○

※1 自然災害(地震・台風等)等不可抗力への対応

- ・建物、設備等が復旧困難な被害を受けた場合、業務の全部の停止を命じる。
- ・復旧可能な場合、その復旧に要する経費は事業者と協議する。
- ・災害発生時には市民の避難場所となる場合や、災害対応のために業務の一部又は全部の停止を命じる場合がある。
- ・本市は事業者に対する休業補償は行わない。

※2 天候等による収入減については、本市は事業者に補償しない。

※3 施設の運営に伴う施設・機器・備品等の損傷リスクへの対応

- ・原則として、施設の運営に伴う施設・機器・備品等の損傷については、事業者が補修・小修繕等を行うこと。
- ・補修・小修繕等の実施による生じた財産は、本市に帰属する。
- ・施設運営に伴い必要となる消耗品は事業者において適宜補充、交換すること。

- ・施設、機器、備品等の損傷について疑義がある場合は、別途協議する。

5 事業計画の一部変更

やむを得ない理由により事業内容の一部を変更しようとするときは、あらかじめ書面による市の承諾を得なければならない。

6 その他

(1) 提供資料

応募予定者申込書を提出したのに対し、希望する場合には既存建物の平面図（※CADデータ）について提供する。

なお、提供に際しては、本公募の検討に資する用途以外には使用しない旨の誓約書の提出を義務とする。

(2) その他

本要項に定めるもののほか、必要な事項については、市と協議すること。

V 応募の方法

1 募集スケジュール・手続き

(1) 募集スケジュール（予定）

手続き	時期	提出書類
募集要項等配布期間	令和4年5月30日～6月14日	
応募予定者申込受付 （応募予定者登録申込書・ 団体概要の提出）	令和4年5月30日～6月14日	様式1-1、1-2
募集説明会・ 現地見学会の開催	令和4年6月22日	
質問の受付期間	令和4年6月15日～6月24日	様式1-4
質問に関する回答	令和4年6月下旬メールにて送信予定	
申請書・提案書の受付 （応募申込書・事業提案書・ 価格調書の提出）	令和4年6月15日～7月15日	様式2、3、 基本計画
提案内容審査 ↓ 優先交渉権者の決定	令和4年7月下旬 （8月上旬 決定通知発送予定）	
覚書の締結	優先交渉権者が決定次第	
賃貸借契約締結・ 管理運営事業開始	令和5年6月1日（予定）	

ただし、書類等の交付や受付等については、土・日曜日および国民の祝日に関する法律に基づく祝日（以下「祝日」という。）を除き、午前9時から午後5時まで（正午から午後1時までを除く）とします。

(2) 募集要項の配布

- ①期間 令和4年5月30日(月)～6月14日(火)（土曜・日曜・祝日を除く）
- ②時間 午前9時～午後5時（正午～午後1時を除く）
- ③場所 都市局景観政策課

〒651-0083 神戸市中央区浜辺通2-1-30 三宮国際ビル6階

Tel: 078-595-6727 Fax: 078-595-6805

(3) 応募予定者申込受付

応募予定者は、次の「①提出書類」を「④受付場所及び送付先」へ、メール、郵送、もしくは持参のいずれかにより提出すること。なお、メール、郵送にて提出する場合は、送付した旨を電話にて連絡すること。

応募予定者申込後、応募を辞退する場合は、「応募辞退届（様式1-5）」を「④受付場

所及び送付先」へ提出すること。

- ①提出書類 ・応募予定者申込書（様式1-1）
・応募予定共同体構成員申込書（様式1-2）
※なお、共同企業連合体については、その連合体を構成するすべての企業
について記入すること。

②期間 令和4年5月30日(月)～6月14日(火)（土曜・日曜・祝日を除く）

③時間 午前9時～午後5時（正午～午後1時を除く）

④受付場所及び送付先 都市局景観政策課

〒651-0083 神戸市中央区浜辺通2-1-30 三宮国際ビル6階

Tel: 078-595-6727 Fax: 078-595-6805

MAIL: keikan@office.city.kobe.lg.jp

※提出部数は各2部とする（正本1通、副本1通）

※応募予定者申込書を提出した者のみが提案書を提出することができる。

※応募予定者の変更は認めない。ただし、応募予定共同体構成員申込書に記載した、その
他の構成員をやむを得ず変更せざるを得ない事情が生じた場合、応募予定者は提案書提
出期限の最終日までに、応募予定共同体構成員変更申請書(様式1-3)を市へ提出し、
市の承諾を得るものとする。

(4) 説明会の開催

応募予定者申込書を提出した者のみを対象に、説明会を以下の要領で開催する。応募申込
を行う者については、説明会に必ず出席すること。なお、応募予定者は、必ず事前にメール
もしくは電話で予約の上、当日は名刺を持参すること。

説明会にて追加資料を配布する場合があるが、出席しなかったことにより、後日異議を申
し立てることはできない。

なお、質問については、「(5) 募集要項に関する質問の受付」に定めるとおりとし、現
地見学会当日には一切受け付けないものとする。

①日時 令和4年6月22日(水)

時間は申し込み後、景観政策課から連絡

②集合場所 旧アメリカ領事館官舎（下図参照）

③参加人数 1組2名以内

④申込期限 令和4年6月14日(火) 午後5時

⑤申込先 都市局景観政策課

〒651-0083 神戸市中央区浜辺通2-1-30 三宮国際ビル6階

Tel: 078-595-6727 Fax: 078-595-6805

地図



(5) 募集要項に関する質問の受付

応募予定者は、提案書の作成にあたって、本要項に関する質問がある場合は、募集要項に関する質問書（様式1-4）を電子メールにより提出すること。なお、提出時に、送付した旨を電話にて連絡すること。

また、質問書については、応募予定者申込済みの方からのみ受け付け、共同体で提出する場合は、代表法人に限り質問できるものとする。

①期間 令和4年6月15日(水)～6月24日(金)

②時間 午前9時～午後5時（正午～午後1時を除く）

③受付場所及び送付先

都市局景観政策課

〒651-0083 神戸市中央区浜辺通2-1-30 三宮国際ビル6階

Tel: 078-595-6727 Fax: 078-595-6805

MAIL: keikan@office.city.kobe.lg.jp

(6) 質問に対する回答

回答は、後日、質問書提出者と応募予定者申込をした者に対して、電子メールにより行う。

(6月下旬に発信予定)

なお、応募予定者が調べるべき事項にかかる質問には回答しない。

※質問に対する回答は、本要項の記載事項の追加又は修正とみなす。

(7) 申込書・提案書の受付

提案書は、様式2、様式3を用いて、基本計画と併せて提出すること。

なお、提出に際しては、必ず事前に電話予約の上、提案書の内容を説明できる方が持参すること。

①期間 令和4年6月15日(水)～7月15日(金)

②時間 午前9時～午後5時（正午～午後1時を除く）

③受付場所 都市局景観政策課

〒651-0083 神戸市中央区浜辺通2-1-30 三宮国際ビル6階

Tel: 078-595-6727 Fax: 078-595-6805

④留意事項 ・申込みは応募予定者申込を行った者のみとする。

・市が必要と認める場合、応募者に関する事項又は提案書の内容について、応募者に対して説明及び資料の追加を求める場合がある。

2 申込資格

本件公募に参加できる者は、公募開始時から定期建物賃貸借契約締結日までの間（（2）については、契約期間満了まで）、下記の要件を全て満たす者とする。

- (1) 本件施設の活用事業者になることを目的として本事業に応募する者で、施設の整備及び管理運営を行うにふさわしい、企画力・資力・経営力・信用等を備えた単独の法人又は複数の法人の共同体（以下「共同体」という。）とし、各法人は、日本の法律に基づく法人格を有する者であること。
- (2) 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等が代表者又は役員若しくは実質的に経営に関与する者である団体、その他暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している団体など、神戸市契約事務等からの暴力団等の排除に関する要綱第5条各号に該当する者でないこと。
- (3) 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続きの申し立て、若しくは民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続き開始の申し立てがなされている者でないこと（ただし、更生計画認可決定、再生計画認可決定がなされている場合はこの限りではない）。
- (4) 市における不動産の売り払い又は賃貸借に係る契約手続きにおいて次の事項のいずれかに該当すると認められる者で、その事実があった後2年を経過しない者でないこと。その者を代理人、支配人、その他の使用人又は入札代理人として使用する者についても同様とする。
 - ①競争入札において、その公正な執行を妨げた者又は公正な価額の成立を害し、若しくは不正の利益を得るために連合した者
 - ②落札者が契約を締結すること又は契約の相手方が契約を履行することを妨げた者
 - ③正当な理由なくして契約を履行しなかった者
 - ④落札したにもかかわらず正当な理由なく契約を締結しなかった者
 - ⑤市における競争入札に参加できないこととされている者を、契約の締結又は契約の履行にあたり、代理人、支配人その他の使用人として使用した者
- (5) 本件施設を、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ようとする者でないこと。
- (6) 次の事項のいずれかに該当すると認められる者でないこと。
 - ①市から直接に又は第三者を経由して不動産を買い受け又は借り受けた者で、当該不動産に係る公序良俗に反する使用の禁止の定め違反した者
 - ②①に該当する法人その他の団体の代表者、理事、取締役、支配人その他これらに類する地位（以下「代表者等の地位」という。）に現にある者及び違反時にあった者
 - ③①又は②に該当する者が代表者等の地位にある法人その他の団体
- (7) 禁固以上の刑に処され、その執行を終わり又は執行を受けることがなくなった日から2年を経過しない者に該当する役員がいる団体でないこと。
- (8) 過去3年にわたって、国税（法人税・消費税）、地方税について未納の税額がある者でないこと。

3 応募に関する留意事項

(1) 募集要項・覚書・基本契約書等の承諾

市は、応募者の提案書の提出をもって、本要項・覚書・基本契約書の記載内容を承諾したものとみなす。

(2) 応募の複数提案の禁止

応募は一法人につき一提案、又は一共同体につき一提案とする。

なお、一法人が複数の共同体への参加を通じて、同一若しくは複数の提案を行うことはできないものとする。

(3) 応募費用の負担

本応募に必要な一切の費用は、応募者の負担とする。

(4) 応募資格の喪失

下記の事項に該当していることが判明した場合は、その時点で、市は当該応募者の応募資格を喪失させる。

①提案書を応募期間内に提出しなかったもの

②提案書に必要な記名押印がないもの

③提案書に明らかに虚偽の記載があった場合

④審査の公平性に影響を与える行為があった場合

⑤他の応募者の提案を妨害する等手続きの遂行に支障をきたす行為があったと認められる場合

(5) 提案書の著作権・取扱い

①著作権

提案書の著作権は応募者に帰属する。ただし、市が必要と認めるときは、提案書の全部又は一部を無償で使用できるものとする。

②提案書の取扱い

提案書その他、応募者から提出された書類は返却しない。

また、応募のあった事業計画につき、応募法人名・事業計画概要・その他応募内容について公開することがある。著作権及び工業所有権（特許権・実用新案・意匠権・商標権）等無体財産権その他の権利を提案書類に使用する場合、応募者は権利者の承諾を得たものとみなすので、あらかじめ承諾を得ておくこと。

(6) 市が提供する資料の取扱い

市が提供する資料は、本公募の検討に資する用途以外の目的で使用することはできない。

(7) 提案書の変更禁止

提案書の変更は認めない。ただし、誤字等の修正はこの限りではない。

(8) 使用言語、単位及び時刻

応募に際し使用する言語は日本語、単位は計量法に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とすること。

VI 審査の方法

1 審査方法

市が設置する選考委員会において、応募者から提出された提案書について、次に掲げる項目を総合的に審査・採点し、得点の高い提案をした者から順に、優先交渉権者・次点優先交渉権者を決定する。

- (1) 提出された書類を基に、選定委員会において審査項目に基づき審査を行う。選定委員会が必要と認める場合、応募者に対してヒアリング・面接を行うことがある。審査項目ごとの配点については、次頁「2 審査項目」のとおりとする。
- (2) 採点の結果、合計得点が最低通過ライン60%以上かつ最高得点から80%内の者が第一次選考通過者となり、その後第二次選考として賃貸価格（月額）の価格比較を行う。その結果、最低賃貸価格以上で価格が最も高かった者を優先交渉権者、2番目に高かった者を次点交渉権者として決定する。（次点交渉権者は、優先交渉権者が基本契約締結に至らなかった場合、または覚書の締結から定期建物賃貸借契約までに辞退した場合等に繰り上がる）。
ただし、次頁「2 審査項目」の表の大項目において、著しく劣り、選考委員会において「不適」と判断された計画については、得点の如何にかかわらず失格となることがある。
- (3) 審査の結果は、各応募者（法人連合体の場合は代表法人）に対して、文書で通知するとともに、本市ホームページ等において公表する。
- (4) また、応募のあった事業計画につき、応募法人名・事業計画概要・その他応募内容について公開することがある。
- (5) 優先交渉権者が本募集要項等に違反した場合や、提出図書に虚偽の内容等がある場合は、優先交渉権者の資格を取り消し、その場合、次点交渉権者を繰り上げて優先交渉権者とする場合がある。
- (6) 選考理由・結果に対する問い合わせ及び異議等については、一切応じない。
- (7) 審査の結果、求められる水準に達している応募者がいないと判断される場合は、予定事業者を選定せず、再度公募する場合がある。
- (8) 選定後、賃貸借契約締結までの間に、暴力団等排除要綱第5条各号に該当することが判明するなど、事業者とすることが著しく不相当と認められる事情が生じたときは、契約を締結しない場合がある。

2 審査項目

選考委員会は、次に掲げる審査項目及び審査のポイントに基づいて、応募者から提出される提案書を審査する。

(合計 100点)

審査項目	審査のポイント	配点
応募者の安定性 経営実績	<ul style="list-style-type: none"> ・事業を遂行できる安定的な財政基盤を有しているか ・応募企業および共同企業連合体構成員において、同種の商業施設の運営実績を有しているか 	10点
地元企業の活用	<ul style="list-style-type: none"> ・本社所在地が神戸市内であるか (神戸市内に営業拠点があるか) 	10点
基本計画および 事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ・事業の内容および事業実施にあたっての基本計画が、事業目的・施設のコンセプトに沿っているか ・地域の現状・特性を理解した提案となっているか。 ・施設および北野地区全体の活性化・魅力向上が期待できる具体的な事業提案となっているか ・展示施設として活用するための具体的な計画となっているか ・当地区におけるイベント等への対応・協力はなされているか 	40点
施設運営計画	<ul style="list-style-type: none"> ・各施設において、適切な運営体制となっているか (組織計画・人員配置計画 等) ・集客力の向上を見込める対応・工夫がなされているか ・施設利用者への配慮がなされているか (ハード・ソフト面) ・事故対応などが明確であるか ・周辺環境への配慮がなされているか 	20点
維持管理計画	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理体制が明確に提案されているか ・適切な維持管理がなされる計画となっているか 	5点
収支計画	<ul style="list-style-type: none"> ・収入・支出条件について適切な設定となっているか ・事業期間を通して、安定的な運営が可能な収支計画となっているか 	15点

2次審査

最低貸貸価格 (月額)

税込 ¥299,200- (年額3,590,400円)

税抜 ¥272,000- (年額 3,264,000 円)

Ⅶ 定期建物賃貸借契約締結までの手続き

1 スケジュール（予定）

手続き	時期	備考
覚書の締結	優先交渉権者の決定後	
定期建物賃貸借契約の締結	令和5年度を予定	保証金納付 (月額賃料の6か月分)

2 覚書の締結

市が設置する選考委員会において、優先交渉権者が決定した後、市と優先交渉権者との間で、速やかに事業実施に向け、必要となる事項を定めた覚書（別添）を締結する。

3 神戸市との協議

優先交渉権者は、市と事業の計画の内容について協議を行う。その中で、当初の「事業実施計画」と異なる内容への計画の見直しが必要となった場合は、優先交渉権者は必要な修正・変更を行い、「事業実施計画」について市の承認を受け確定させる。ただし、「事業実施計画」の修正・変更にあたって、公募の趣旨及び提案内容から逸脱することは認めない。

4 定期建物賃貸借契約の締結

(1) 契約の締結

基本契約の締結後、令和5年度に、市は事業者と定期建物賃貸借契約（別添）を締結する。

(2) 保証金の納付

事業者は、定期建物賃貸借契約締結と同時に保証金として、市に月額賃料の6か月分相当額を納めること。なお、定期建物契約期間満了後、市は保証金を無利息にて返還する。

5 事業者の責務

事業者は、市との定期建物賃貸借契約等に基づき、責任をもって事業の実施、施設の維持管理等を行うものとする。また、周辺地域住民の生活環境に最大限配慮するとともに、周辺地域住民に対して誠実かつ公正に対応しなければならないものとする。

VIII 応募書類

1 応募予定者申込書（様式1）

様式	種類	サイズ	提出部数
様式1-1-1	応募予定者申込書（単独法人用）	A4	1部
様式1-1-2	応募予定者申込書（共同体用）	A4	1部
様式1-2	応募予定共同体構成員申込書	A4	1部
様式1-3	応募予定共同体構成員変更申請書	A4	1部
様式1-4	募集要項に関する質問書	A4	1部
様式1-5	応募辞退届	A4	1部

2 提案書

提案書のうち、事業提案書（様式3）と基本計画（A3サイズ）は、表紙を作成の上、併せて左とじに製本して提出すること。この際、12部のうち1部については表紙にのみ提案法人名を記入し、その他11部については、表紙を含め全ページにわたって、法人名又は法人名を類推できる事項は一切記入しないこと。

(1) 応募申込書（様式2）

様式	種類	サイズ	提出部数
様式2-1-1	応募申込書（単独法人用）	A4	1部
様式2-1-2	応募申込書（共同体用）	A4	1部
様式2-2	応募共同体構成員申込書	A4	1部
様式2-3	税に関する誓約書兼神戸市税に関する調査に対する承諾書	A4	1部
様式2-4	欠格事項に該当しないことの誓約書	A4	1部
	別紙「代表者及び役員一覧表」	A4	1部
様式2-5	価格調書（要封入）	A4	1部

<添付資料>

- ①登記事項証明書（履歴事項全部証明書）（提出前3か月以内の原本） 1部
- ②印鑑証明書（提出前3か月以内の原本） 1部
- ③法人概要、事業経歴書 各2部
- ④直近3か年の商法上の計算書類（有価証券報告書、貸借対照表、損益計算書、営業報告書、利益の処分又は損失の処理に関する議案、連結決算書） 各2部
- ⑤直近3か年の国税（法人税及び消費税）及び地方税の納税証明書 各1部
- ⑥その他参考資料（事業例、パンフレット等） 各2部

(2) 事業提案書 (様式3)

様式	種類	サイズ	提出部数
様式3-1	事業計画書	A3	12部
様式3-2	施設整備計画書	A3	12部
様式3-3	収支計画書	A3	12部

※各1枚以内とすること。

(3) 基本計画

以下の図書は、A3サイズで事業提案書(様式3)と併せて左とじに製本して提出すること。
この際、法人名又は法人名を類推できる事項は一切記入しないこと。

計画平面図

	種類	サイズ	提出部数
1	1階平面図 (主屋・付属屋A)	A3	12部

旧アメリカ領事館官舎活用事業 覚書（案）

神戸市（以下「甲」という。）と〇〇〇〇〇（以下「乙」という。）とは、旧アメリカ領事館官舎活用事業（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、本事業の実施に向け、甲が行った公募（以下「事業者公募」という。）の際の「旧アメリカ領事館官舎活用事業 事業者募集要項」（令和4年5月。以下「募集要項」という。）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。

（公募による規定の遵守）

第2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3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、甲の承認を受けたうえで、「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、定期建物賃貸借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。

（権利義務の譲渡等）

第4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5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6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7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定期建物賃貸借契約締結日までとする。ただし、賃貸借契約が締結に至らなかった場合には、第3条第3項に基づき、本覚書は失効するものとする。なお、本覚書の失効後も、第5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8条 乙が法人の共同体の場合は、甲の承認なく、「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、共同体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9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。

令和〇年〇月〇日

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

本基本契約書（案）は、契約の概要を説明したものであり、個別協議により内容を変更する場合があります。

定期建物賃貸借契約書（案）

（契約の締結）

第1条 賃貸人 神戸市（以下「甲」という。）と賃借人 ○○○○○○（以下「乙」という。）は、○年○月○日締結の覚書（以下「覚書」という。）に基づき、末尾物件目録記載の建物（以下「本件建物」という。）について、以下の条項により借地借家法（以下「法」という。）第38条に規定する定期建物賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（目的）

第2条 甲は、その所有に係る本件建物を本契約書に記載する条件で乙に賃貸し、乙は、これを甲から賃借する。
2 甲及び乙は、本件建物を活用することにより、神戸北野地区の活性化・文化向上に資することを目的として、本契約を締結する。

（用途指定）

第3条 乙は、本件建物を前条の目的に沿って使用するものとし、その用途については、旧アメリカ領事館官舎活用事業事業者募集要項（以下「募集要項」という。）等に記載した内容に限る。ただし、甲の書面による承認を得た場合については、この限りではない。

（契約期間）

第4条 契約期間は、令和○年○月○日から令和○年○月○日までとする。
2 本契約は、前項に規定する契約期間の満了をもって終了する。但し、甲及び乙は、協議の上、本契約の期間の満了日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約（以下「再契約」という。）をすることが出来る。本契約の終了日までに甲乙間に再契約が成立しない場合は、本契約は終了し、本契約の終了日までに乙は本件建物を明け渡さなければならない。
3 契約年度は、4月1日から翌年3月31日までとする。
4 甲は、本条第1項に規定する契約期間満了1年前から6か月前までの間（以下「通知期間」という。）に、乙に対し契約期間の満了により本契約が終了する旨を書面によって通知するものとする。
5 甲が前項に定める通知をしない場合においては、賃貸借の終了を乙に主張することができず、乙は第1項に規定する期間の満了後においても、本件建物を引き続き賃借することができる。ただし、甲が前項の通知期間の経過後にその通知をした場合においては、その通知の日から6か月を経過した日に本契約は終了する。

（建物及び敷地の利用制限）

第5条 乙は、本件建物及びその敷地に、前条第1項に定める用途のために必要な設備以外の工作物を設置してはならない。ただし、あらかじめ甲の書面による承認を得た場合はこの限りで

ない。

- 2 乙は、本件建物及びその敷地の現状に変更を加える場合には、事前に甲の書面による承認を得なければならない。

(賃料)

第6条 賃料は、月額〇〇〇〇〇〇円(税込)とする。

- 2 賃料の計算期間が1か月に満たない月の賃料については、1か月を30日として日割計算により算出するものとする。
- 3 甲は、契約期間中であっても、物価及び地価の上昇その他経済事情の変動等により、本件建物の賃料が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。

(賃料の支払)

第7条 乙は、前条の賃料を甲の定める支払期限までに、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。ただし、やむを得ない理由により当該支払期限までに賃料を納付できない場合は、乙は、甲の支払期限の延長を求めることができる。

- (1) 初回(契約締結日から最初に到来する3月31日までの期間をいう。)の賃料

契約締結日から1か月が経過する日の属する月の末日または3月31日のいずれか早い日

- (2) 次回以降

① 前期(4月1日から9月30日までの期間をいう。)の賃料 毎年4月30日

② 後期(10月1日から翌年3月31日までの期間をいう。)の賃料 毎年10月31日

- 2 前項に規定する支払期限が金融機関の休業日に該当するときは、その翌営業日を支払い期限とする。

(遅延利息)

第8条 乙は、第6条の賃料を支払期限までに支払わなかったときは、支払期限の翌日から支払日までの日数に応じ、年14.6%の利率で計算した遅延利息を、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なければならない。

(保証金)

第9条 乙は、本契約から生ずる債務を担保するため、保証金として金〇〇〇〇〇〇円を、本契約締結と同時に、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納付しなければならない。

- 2 甲は前項の保証金の額が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 乙は、本件建物を明け渡すまでの間、保証金をもって賃料その他の甲に対する債務と相殺することができない。
- 4 保証金は無利息とする。

(保証金の充当)

第10条 乙が第6条に定める賃料、第14条に定める諸経費及びその他の支払いもしくは損害賠償その他本契約に基づく債務の履行を遅滞した場合は、第28条に基づく原状回復返還の前であっても、甲は任意に前条の保証金の一部又は全部をもってその弁済に充当することができる。子の場合、乙は10日以内に保証金の不足を補填しなければならない。

2 乙は、契約期間中、第1項に規定する保証金をもって、賃料、諸経費その他本契約に基づく乙の債務の弁済に充てることを要求することはできない。

(保証金の返還)

第11条 甲は、乙が第28条に基づく原状回復返還を行った後、乙に保証金を返還する。ただし、乙の甲に対する残存債務が存在する場合には、これら一切の債務を控除した残額を乙に返還するものとする。

(善管注意義務)

第12条 乙は、常に善良なる管理者の注意をもって、本件建物及びその敷地を管理しなければならない。

(紛争等の処理)

第13条 本件建物及びその敷地の使用に伴う第三者との紛争その他の諸問題は、乙の責任と負担において解決するものとする。

(費用負担)

第14条 甲は、次の各号に掲げるもの以外の本件建物及びその敷地にかかる修繕義務を負わないものとし、本件建物及びその敷地の維持管理（清掃、設備類の保守管理、施設・消耗品の適正管理等をいう。）並びに保全等に要する経費はすべて乙の負担とする。その他の工事負担区分については別表1のとおりとする。

(1) 主要構造部にかかる改修工事

(2) 外壁改修工事、屋上防水改修工事

2 乙は、本件建物及びその敷地にかかる法令及び条例に定める点検並びに本件建物及びその敷地の使用に伴い生じるすべての経費を負担するものとする。

3 乙は、前項の経費を甲に請求することはできない。

4 甲は、本件建物及びその敷地の維持管理上修繕が必要となった場合、その旨を乙にあらかじめ通知し、修繕を行うことができる。この場合、乙は、当該修繕の実施の拒否、賃料の減額又は損害の賠償請求を、甲に対してできないものとする。

(契約不適合責任)

第15条 乙は、本件建物の種類、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、本件建物の補修、不足分の引き渡しによる履行の追完、賃料の減額若しくは損害の賠償の請求又は契約の解除をすることができない。

(転貸等の禁止)

第 16 条 乙は、本件建物の全部又は一部につき、次の各号に掲げる行為をしてはならない。ただし、甲の書面による承認を得た場合は、この限りでない。

- (1) 賃借権を譲渡し、又は本件建物を転貸すること。
- (2) 用途又は原状を変更すること。
- (3) 改築し又は増築すること。
- (4) 担保物権を設定すること。

(公序良俗に反する使用の禁止)

第 17 条 乙は、本件建物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。

(風俗営業等の禁止)

第 18 条 乙は、本件建物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、及び同条第 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。

(違約金)

第 19 条 乙は、第 3 条、第 5 条、第 12 条若しくは第 16 条の規定に違反したときは、違約金として違反時の月額賃料の 12 か月分に相当する金額を、第 17 条、第 18 条若しくは第 32 条の規定に該当するときは、違約金として違反時の月額賃料の 24 か月分に相当する金額を、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。

- 2 前項の違約金は違約罰であって、第 30 条に規定する損害賠償額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 24 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。

(事業活動・決算内容報告義務)

第 20 条 乙は、甲に対し、毎年決算処理終了時、及び甲の求めに応じて直ちに、事業活動及び決算内容について疎明する資料を提出しなければならない。

(実地調査等)

第 21 条 甲は、必要あると認めるときは、乙の使用状況について質問し、実地に調査し又は参考となるべき資料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、報告等を拒み又は妨げてはならない。

(通知義務)

第 22 条 乙は、次の各号の一に該当するときは、乙は、直ちにその旨を甲に文書で通知するも

のとする。

- (1) 本件建物が破損し、又はそのおそれがあるとき
- (2) 本件建物に修繕の必要があると認めたとき
- (3) 本件建物の敷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

(住所等の変更の届出義務)

第 23 条 乙は、その名称又は所在地に変更があったときは、速やかに、甲に届け出なければならない。

(契約の解除)

第 24 条 甲は、契約期間中であっても、次の各号のいずれかに該当するときは、催告その他の手続を要しないで、直ちに本契約を解除することができるものとする。

- (1) 乙が第 3 条、第 5 条の規定に違反したとき。
 - (2) 乙が第 7 条の規定に違反して賃料の支払を正当な理由なく 6 か月以上遅延したとき。
 - (3) 乙が第 16 条の規定に違反したとき。
 - (4) 乙が第 17 条、第 18 条の規定に違反したとき。
 - (5) 第 32 条の規定に該当するとき。
 - (6) 乙が近隣居住者等に不安を抱かせ、又は迷惑を及ぼしたとき。
 - (7) 本件建物が一般公共の用に供することが出来ないと判断されたとき。
 - (8) その他乙が本契約で定めた義務を履行しないとき。
- 2 甲は、契約期間中であっても、本件建物を公用又は公共用に供するため必要とするときは、6 か月前までに書面にて予告のうえ本契約を解除することができるものとする。

(乙の解約権)

第 25 条 本契約期間中に、甲がやむを得ない事由と認める場合において、乙が本契約の解約を希望する場合は、6 か月以上の予告期間をもって書面により本契約の解約を申し入れることができ、予告期間の満了と同時に本契約は終了する。ただし、乙は、予告期間に代えて 6 か月分の賃料を支払うことにより、本契約を即時解約することができる。

(契約の失効)

第 26 条 天災地変その他不可抗力により本件建物及びその敷地の全部又は一部が滅失し、又は毀損し、乙の目的が達せられなくなったときは、本契約はその効力を失うものとする。

- 2 前項の場合においては、甲及び乙は、相互に損害賠償の請求を行うことが出来ないものとする。

(費用償還請求権の放棄)

第 27 条 乙は、本件建物及びその敷地に投じた必要費及び有益費があっても、これを甲に請求できないものとする。

- 2 乙は、本件建物及びその敷地に自己の費用をもって設置した設備等の買取りを甲に請求する

ことはできない。

(土地建物の返還及び原状回復義務)

- 第 28 条 乙は、契約期間が満了し、又は第 24 条第 1 項の規定により本契約が解除されたときは、甲の指定する期日までに、乙の費用をもって本件建物を原状に回復し、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認めたときは、この限りでない。
- 2 乙は、前項に定める原状回復について、甲の履行確認を受けるものとする。

(再契約)

- 第 29 条 甲は、再契約の意向があるときは、乙に対し、その旨を書面によって通知するものとする。
- 2 乙は、前項の再契約の意向通知がある場合、再契約を希望するときは、前項に規定する通知の日から 3 ヶ月までの間で、甲に対して再契約の締結を申し込まなければならない。
- 3 本契約において乙から甲に預け入れられた保証金は、再契約に引き継ぐものとする。
なお、本契約と再契約における保証金に差額が生じる場合は、再契約の締結時に、甲乙間でその差額を授受するものとする。

(損害の賠償)

- 第 30 条 乙は、次の各号の一に該当するときは、甲に対し、直ちにその損害を賠償しなければならない。
- (1) 乙もしくは乙の代理人、使用人、請負人及び顧客の故意又は過失その他乙の責に帰すべき事由により第三者に損害を与えたとき
- (2) 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

(契約の費用)

- 第 31 条 本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 32 条 本契約締結にあたり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 19 条の規定に基づく違約金の請求、第 24 条の規定に基づく契約の解除を行うことができる。

(裁判管轄)

- 第 33 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、甲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 34 条 本契約の各条項の解釈について疑義が生じた場合、又は本契約に特に規定がない事項

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。

本契約の締結を証するため、契約書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
神戸市長 久 元 喜 造

乙 神戸市〇〇区〇〇町〇〇丁目〇番〇号
〇〇〇〇
代表者 〇〇〇〇 〇 〇 〇 〇

<物件目録>

土地建物の 表 示	所 在	神戸市中央区北野町2丁目82番1
	構 造	木造瓦葺き平屋建て2棟 (旧アメリカ領事館官舎)
	床面積	247.30 m ² 91.14 m ²
	敷 地	828.97 m ² 位置形状は別紙図面記載のとおり

【別表1】工事分担区分表

工事区分		負担区分	市	事業者	
			A 工事	B 工事	C 工事
建築 工事	1	床・内壁・天井	沈下、亀裂等の異常のため対象部分で事業が出来ない場合の修繕に関する事。 (但し、事業者がB・C工事として施工したものは除く)	—	A工事以降 全工事
	2	外壁	壁の劣化、変形に伴い周辺での事業が出来ない場合の修繕に関する事。 (但し、事業者がB・C工事として施工したものは除く)	—	A工事以降 全工事
	3	柱・梁・基礎	柱や梁の劣化、変形に伴い周辺での事業が出来ない場合の修繕に関する事。 (但し、事業者がB・C工事として施工したものは除く)	—	A工事以降 全工事
	4	屋根	雨漏りに伴い周辺での事業が出来ない場合の修繕に関する事。 (但し、事業者がB・C工事として施工したものは除く)	—	A工事以降 全工事
	5	煙突	変形に伴い周辺での事業が出来ない場合の修繕に関する事。 (但し、事業者がB・C工事として施工したものは除く)	—	A工事以降 全工事
	6	建具	扉が開閉若しくは施錠が不可能か放置すれば不可能となる恐れがある場合の修繕に関する事。 (但し、事業者がB・C工事として施工したものは除く)	—	A工事以降 全工事
	7	内部造作	—	—	A工事以降 全工事
	8	サイン	—	—	全工事
電気 設備 工事	9	受変電設備	—	—	全工事
	10	電灯設備	—	—	全工事
	11	動力設備	—	—	全工事
	12	電話設備	—	—	全工事
	13	コンセント設備	—	—	全工事

	14	放送設備	—	—	全工事
	15	機械警備設備	—	—	全工事
	16	情報設備	—	—	全工事
	17	誘導支援設備	—	—	全工事
空調 換気 設備	18	空調設備	—	—	全工事
	19	換気設備	—	—	全工事
給排 水 衛生 設備	20	給水設備	水道本管から建物際までの修繕	—	全工事
	21	排水設備	建物導入部から公共下水枦までの修繕	—	全工事
	22	衛生設備	—	—	全工事
	23	ガス設備	使用不可（引込不可）	—	使用不可
消防 ・ 防災 設備	24	排煙設備	法令の改正に伴う防災設備の工事に関するこ と。（経年劣化に伴う修繕は含まない。）	—	A工事以降 全工事
	25	自動火災報知設備	法令の改正に伴う防災設備の工事に関するこ と。（経年劣化に伴う修繕は含まない。）	—	A工事以降 全工事
	26	誘導灯非常照明設備	法令の改正に伴う防災設備の工事に関するこ と。（経年劣化に伴う修繕は含まない。）	—	A工事以降 全工事
	27	非常警報設備	法令の改正に伴う防災設備の工事に関するこ と。（経年劣化に伴う修繕は含まない。）	—	A工事以降 全工事
	28	スプリンクラー設備	法令の改正に伴う防災設備の工事に関するこ と。（経年劣化に伴う修繕は含まない。）	—	A工事以降 全工事
	29	消火器	—	—	全工事

(借地借家法第 38 条第 2 項関係)

神都景第 号
令和 年 月 日

定期建物賃貸借契約についての説明（案）

賃借人

住 所 神戸市●●区●●

氏 名 ○○ ○○ 様

賃貸人

住 所 神戸市中央区加納町 6 丁目 5 番 1 号

氏 名 神戸市

神戸市長 久元 喜造

下記物件について定期建物賃貸借契約を締結するにあたり、借地借家法第 38 条第 2 項に基づき、次の通り説明します。

下記物件の賃貸借契約は、更新がなく、期間の満了により賃貸借は終了しますので、期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約（再契約）を締結する場合を除き、期間の満了の日までに下記物件を明け渡さなければなりません。

記

(1) 物件	所 在 神戸市中央区北野町 2 丁目 82 番 1
	構 造 木造瓦葺き平屋建て 2 棟
	床面積 247.30 m ² 91.14 m ²
(2) 敷地	所 在 神戸市中央区北野町 2 丁目 82 番 1
	地 目 宅地
	地 積 828.97 m ²
(3) 契約期間	令和●年●月●日から令和●年●月●日まで

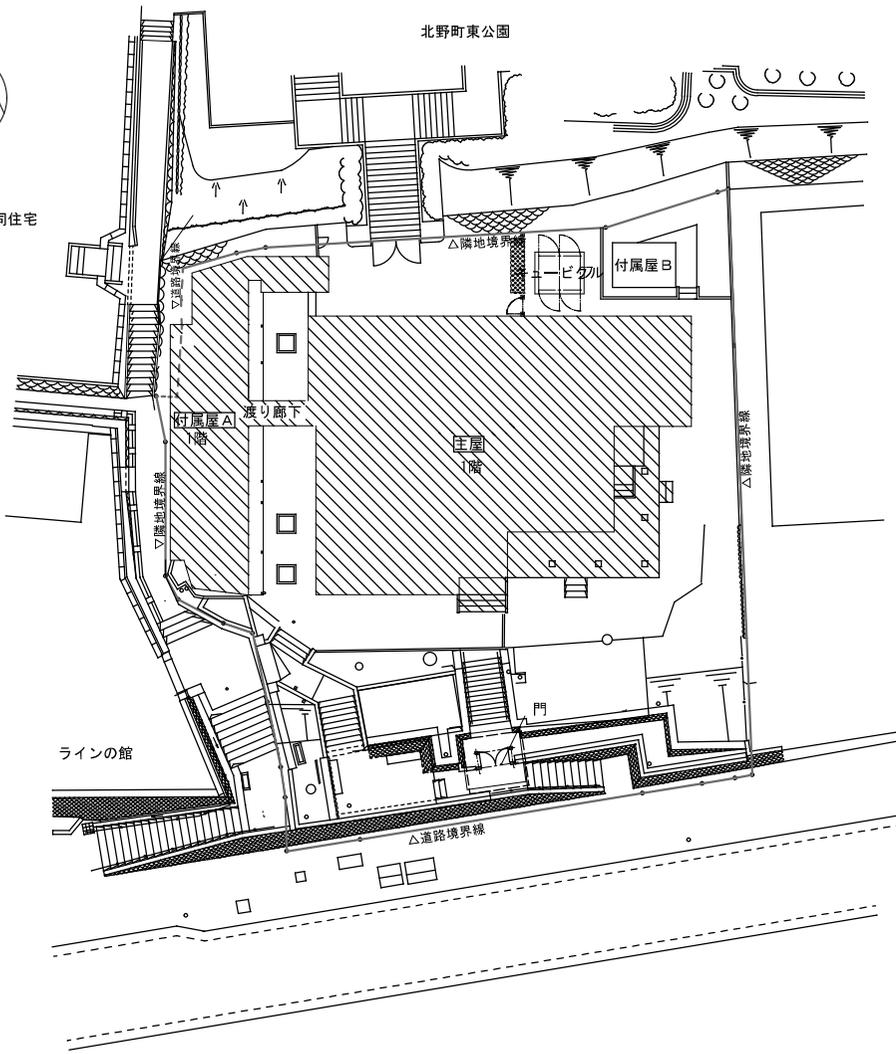
上記につきまして、借地借家法第 38 条第 2 項に基づく説明を受けました。

年 月 日

賃借人 住 所
氏 名



共同住宅



配置図 S=1/400

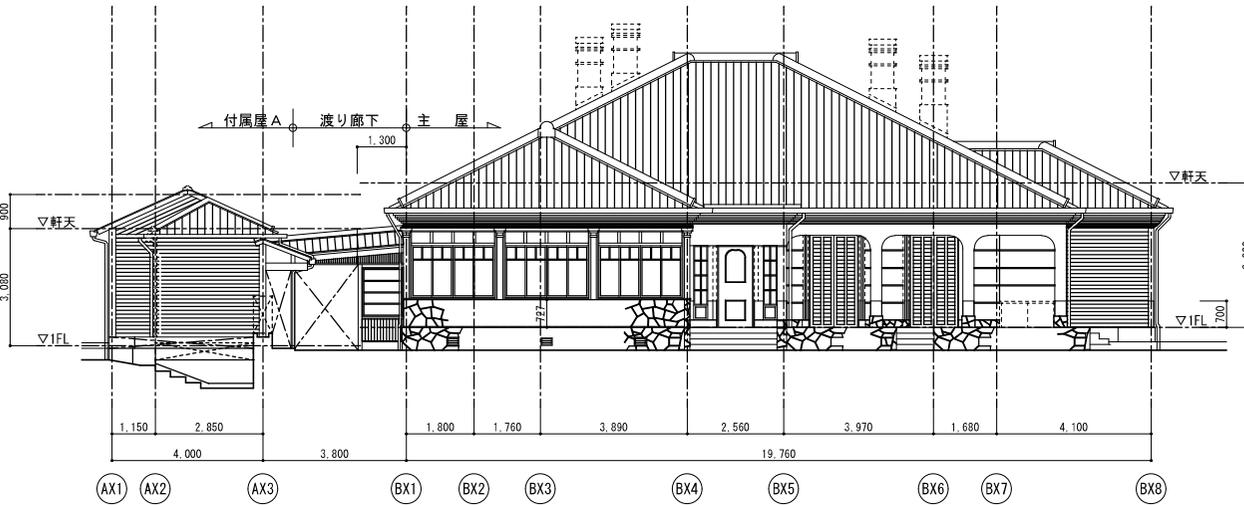
山陽新幹線 新神戸駅



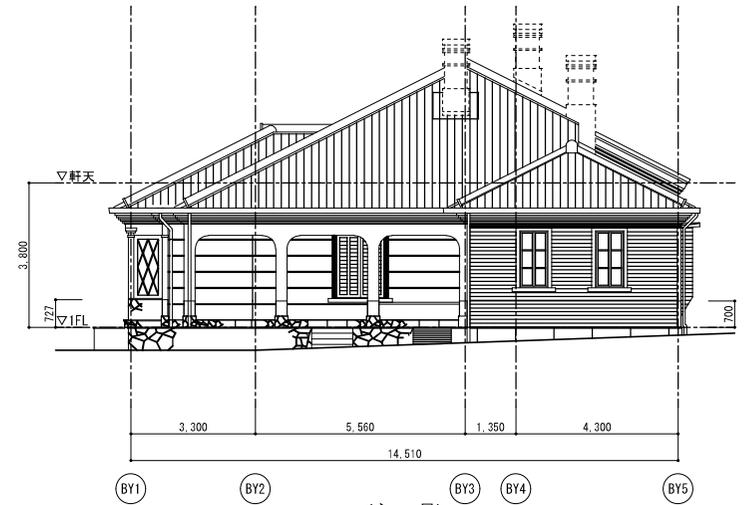
付近見取図 S=1/5000

敷地：神戸市中央区北野町2丁目9-6

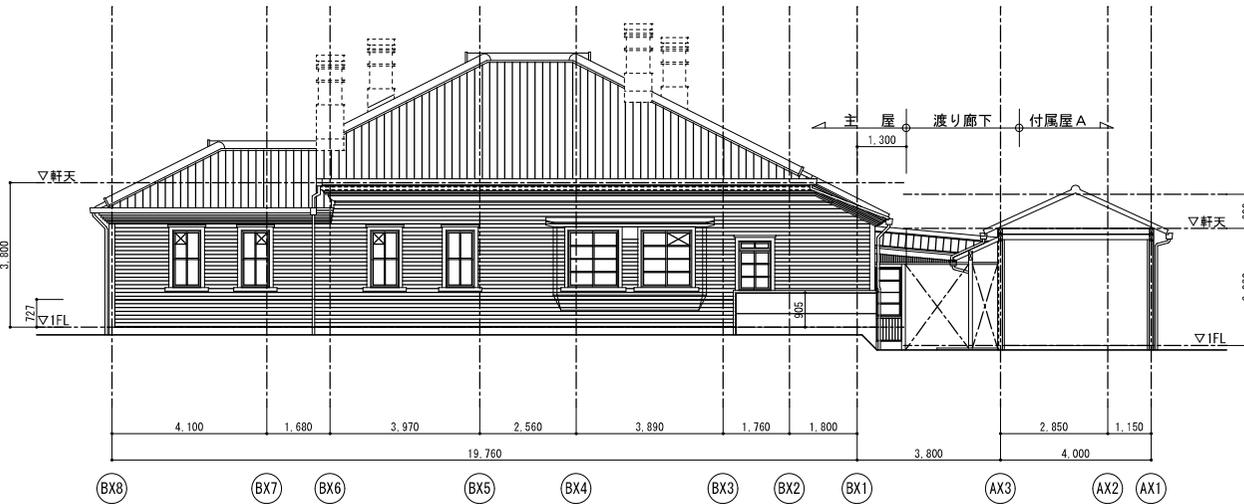
改修後



南立面図(改修後) S=1/200



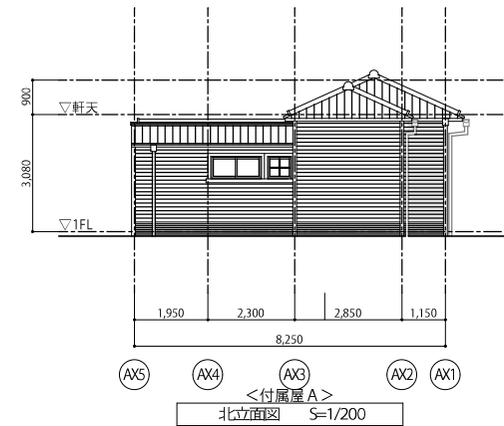
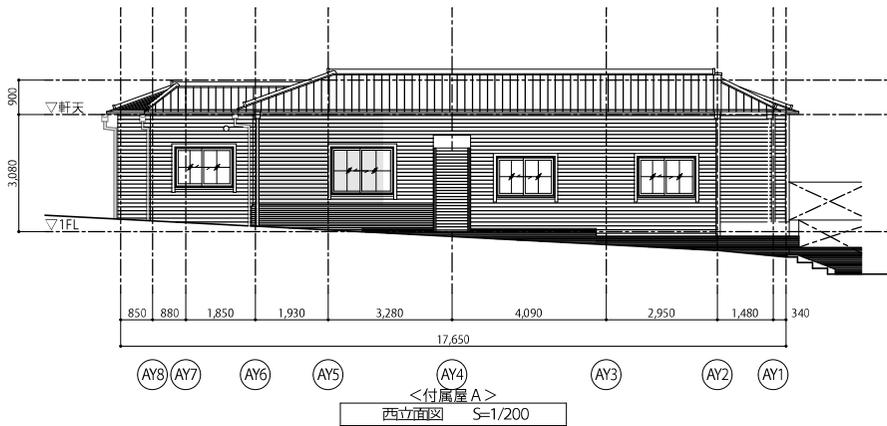
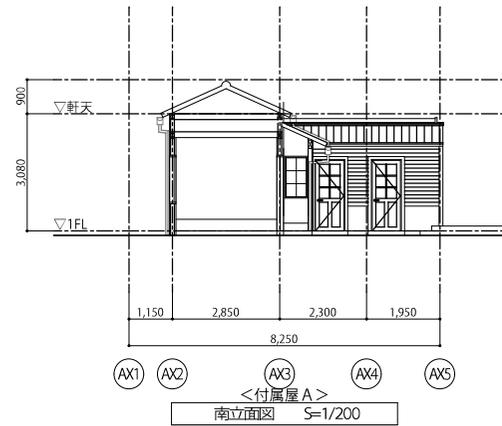
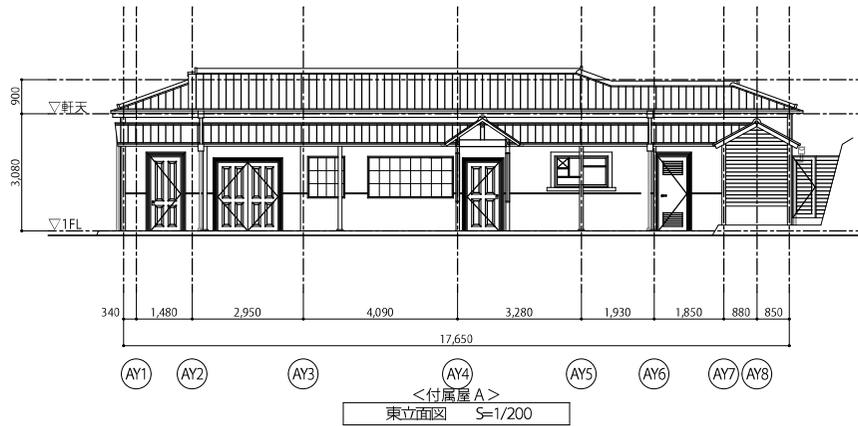
<主屋>
東立面図(改修後) S=1/200

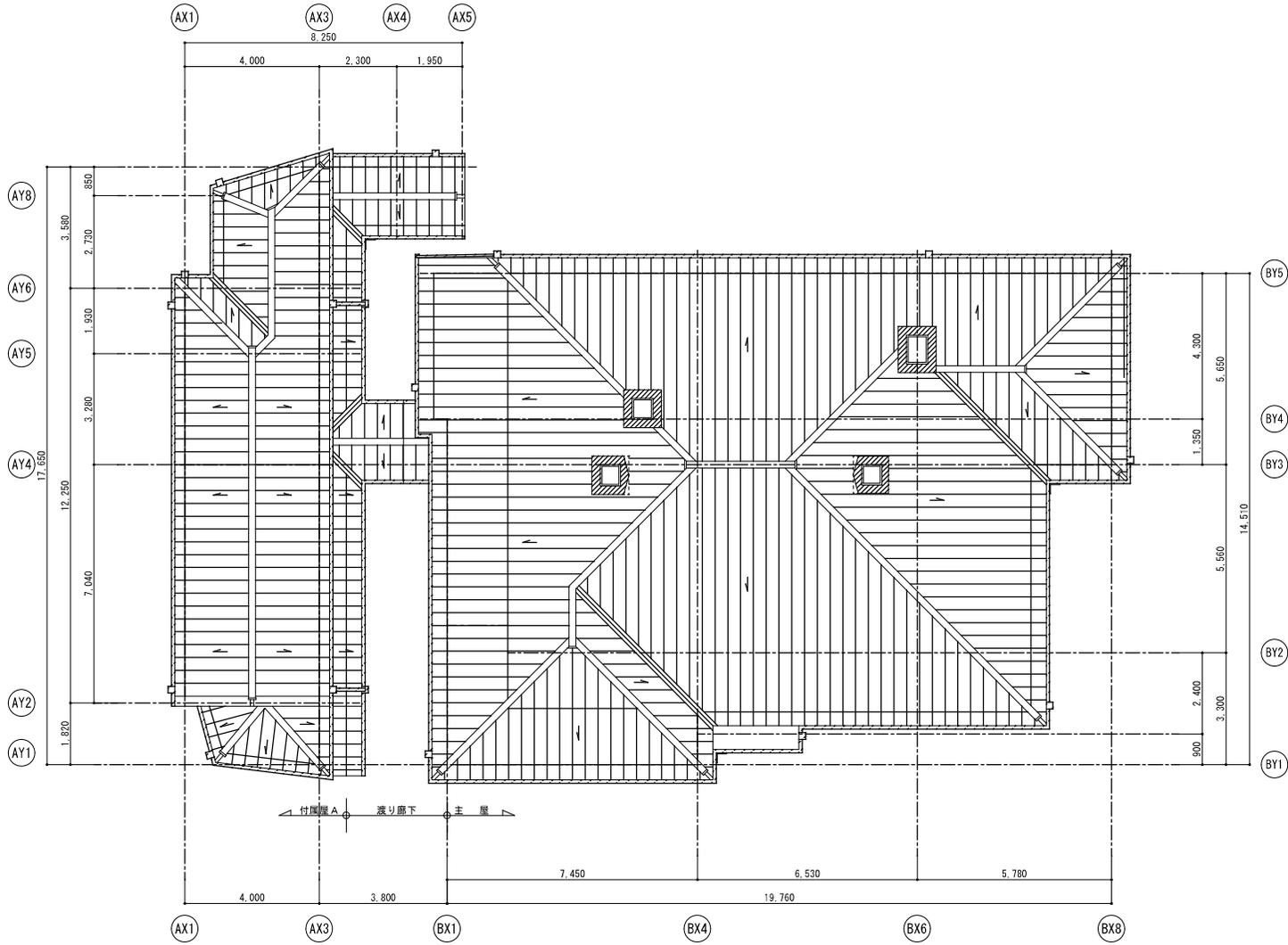
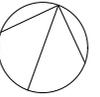


北立面図(改修後) S=1/200



<主屋>
西立面図(改修後) S=1/200





屋根伏図 (改修後) S=1/200