

再開発ビル保留床（新長田駅南エリア国道南地区店舗業務床）管理運営事業者募集

募集最低賃料表

募集最低賃料(税込)(年額)	110,000,000円
備考	※契約期間内は固定賃料とし、歩合賃料・変動賃料の提案は受け付けない。 ※ 賃料提案額には消費税を含めること。 今後、消費税率が改定された場合は、改定後の消費税率を採用するものとする。

物件概要

建物名	竣工	対象市床（※1）		入居状況（※1）				収入（※2）	
		面積(m ²) A	区画数	入居面積(m ²) B	入居 区画数	入居率(%) B/A	空室 区画数	テナントからの 実賃料収入 (月額)	テナントからの 管理費収入 (月額)
アスタくにつか1番館北棟	H11.11	2,077.9	19	1,714.7	14	82.5%	5	1,352,530	1,503,738
アスタくにつか1番館南棟	H14.3	2,458.3	18	2,057.3	17	83.7%	1	1,939,923	1,244,667
アスタくにつか2番館北棟	H11.11	316.0	6	316.0	6	100.0%	0	295,261	118,707
アスタくにつか2番館南棟	H14.8	1,092.4	6	1,090.1	5	99.8%	1	1,159,449	659,509
アスタくにつか3番館	H16.2	8,045.2	39	7,882.0	36	98.0%	3	7,527,871	5,483,847
アスタくにつか4番館東棟	H16.2	3,722.7	23	3,613.5	21	97.1%	2	2,526,475	1,083,135
アスタくにつか5番館南棟	H16.2	3,580.4	60	3,426.5	56	95.7%	4	2,800,428	1,290,108
アスタくにつか6番館北棟	H14.9	935.9	18	883.9	16	94.4%	2	1,162,891	61,598
アスタくにつか6番館東棟	H18.3	221.2	6	221.2	6	100.0%	0	129,391	62,195
合計		22,449.8	195	21,205.2	177	94.5%	18	18,894,219	11,507,504

（※1）令和6年5月31日現在の数値です。

物件概要
令和5年度賃料等実績

(税込み、単位：千円)

	令和5年度
収入	442,837
テナントからの実賃料収入(管理費除く)	228,862
テナントからの管理費収入	143,803
ヨンバンカンニカイ収入	4,872
駐車場収入	65,300

(税込み、単位：千円)

	令和5年度
支出	280,477
管理費(※1)	161,825
施設管理運営費(※2) (ヨンバンカンニカイ)	8,069
施設管理運営費(※2) (喫煙施設)	519
その他個別経費(※3)	28,472
修繕費用(事業者費用負担分)	2,592
市への支払い賃料	79,000
その他、修繕等費用(※4) (市費用負担による事業者実施分)	4,229

(※1)空室(区画)の管理費を含む管理費収入不足分は事業者の負担とする

(※2)対象区画にかかる管理費は含まない

(※3)事業者が個別事情により負担する経費

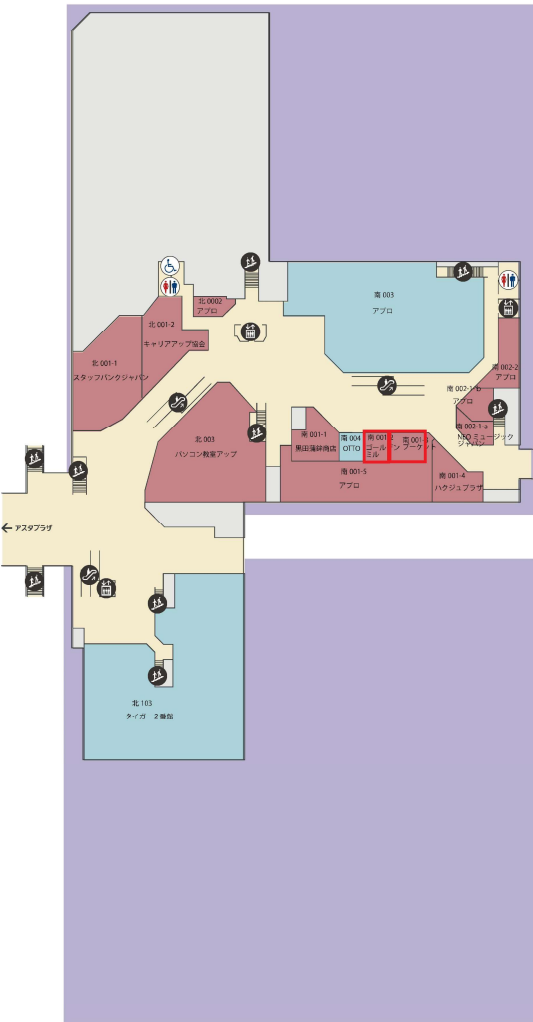
(※4)市への支払い賃料から差引き

転貸借契約の状況（国道南 地下1階）

アスタくにつか 1番館

アスタくにつか 3番館

アスタくにつか 5番館



アスタくにつか 2番館



アスタくにつか 4番館



アスタくにつか 6番館

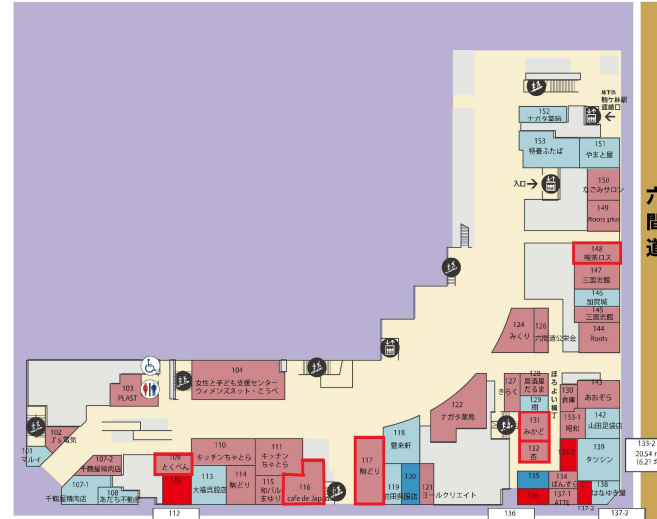
	市保有床（入居・普通借）
	市保有床（入居・普通借以外）
	市保有床（空床）
	権利床（入居）
	権利床（空床）

転貸借契約の状況（国道南 1階）

アスタくにつか 1 番館

アスタくにつか 3 番館

アスタくにつか 5 番館



国道 2 号

六間道

大正筋

アスタくにつか 2 番館

アスタくにつか 4 番館

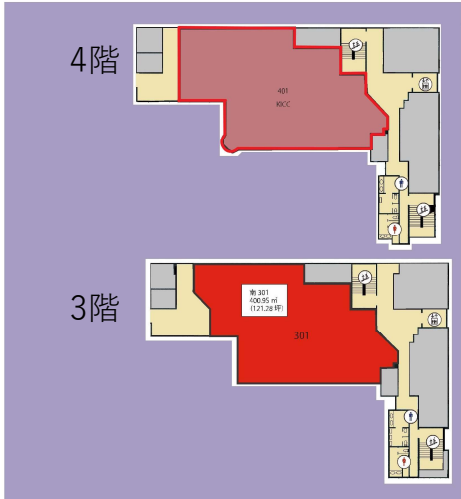
アスタくにつか 6 番館



	市保有床（入居・普通借）
	市保有床（入居・普通借以外）
	市保有床（空床）
	権利床（入居）
	権利床（空床）

転貸借契約の状況（国道南 3・4階）

アスタくにつか 1 番館



アスタくにつか 3 番館



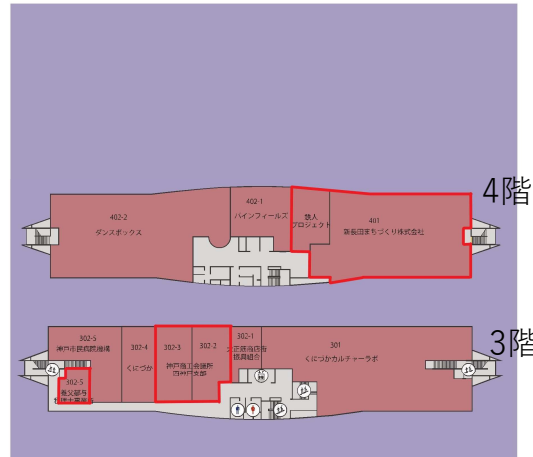
アスタくにつか 5 番館



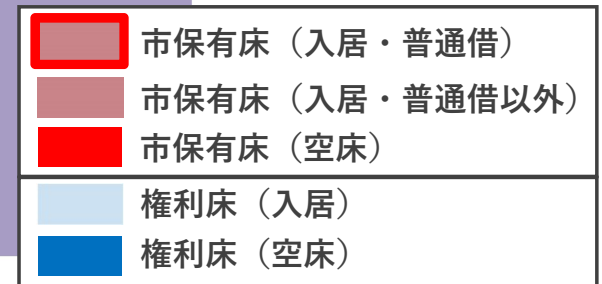
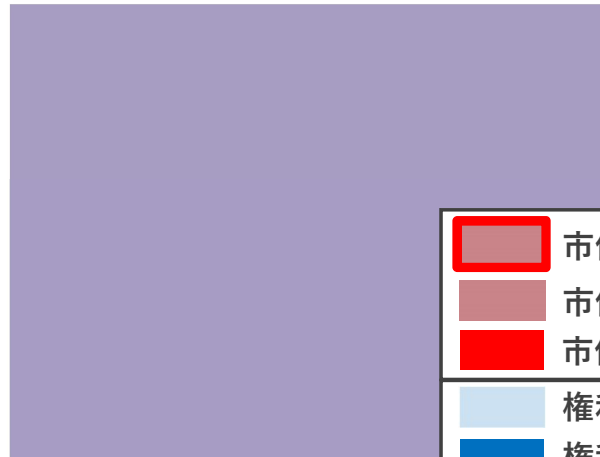
アスタくにつか 2 番館

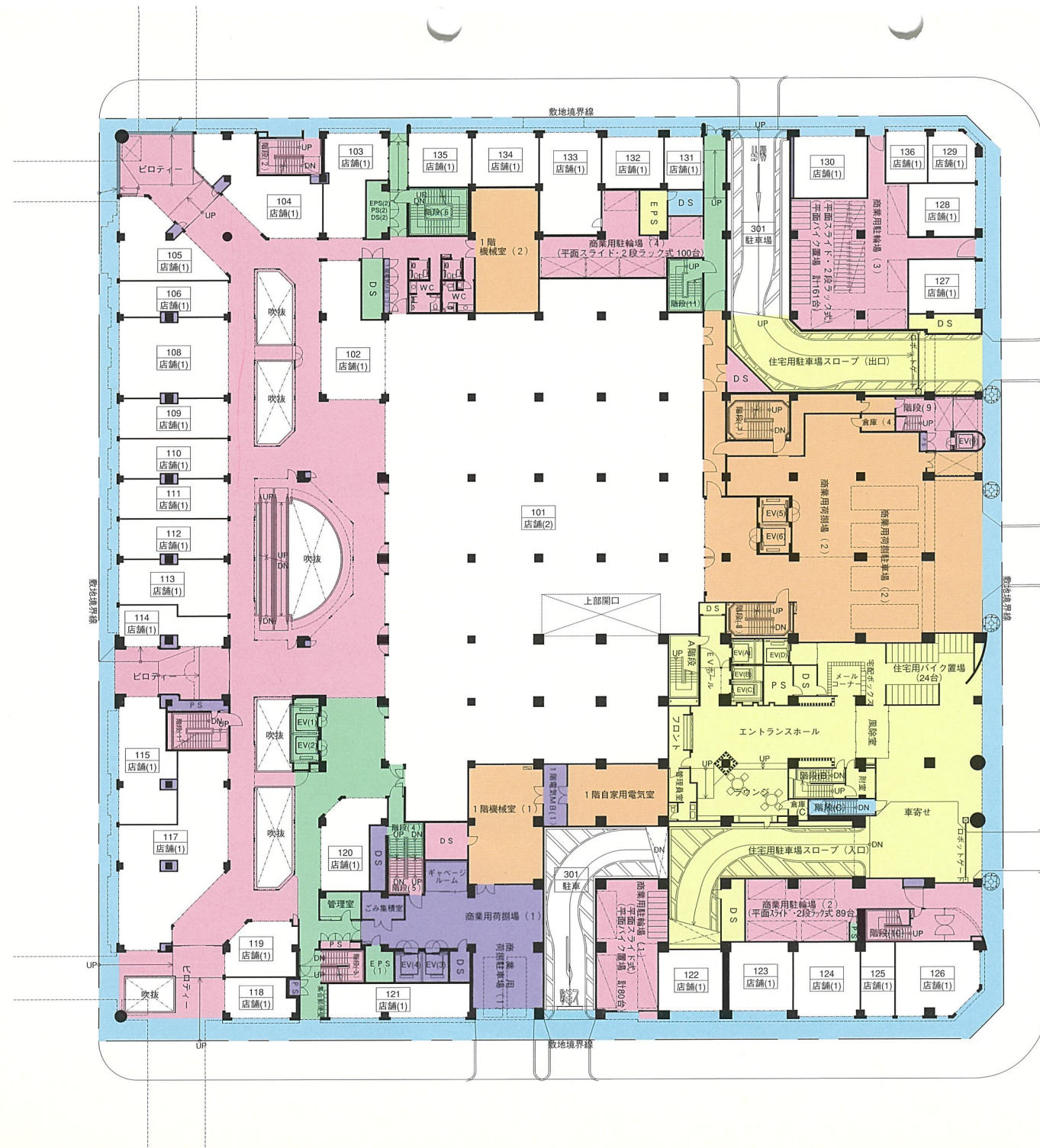


アスタくにつか 4 番館



アスタくにつか 6 番館



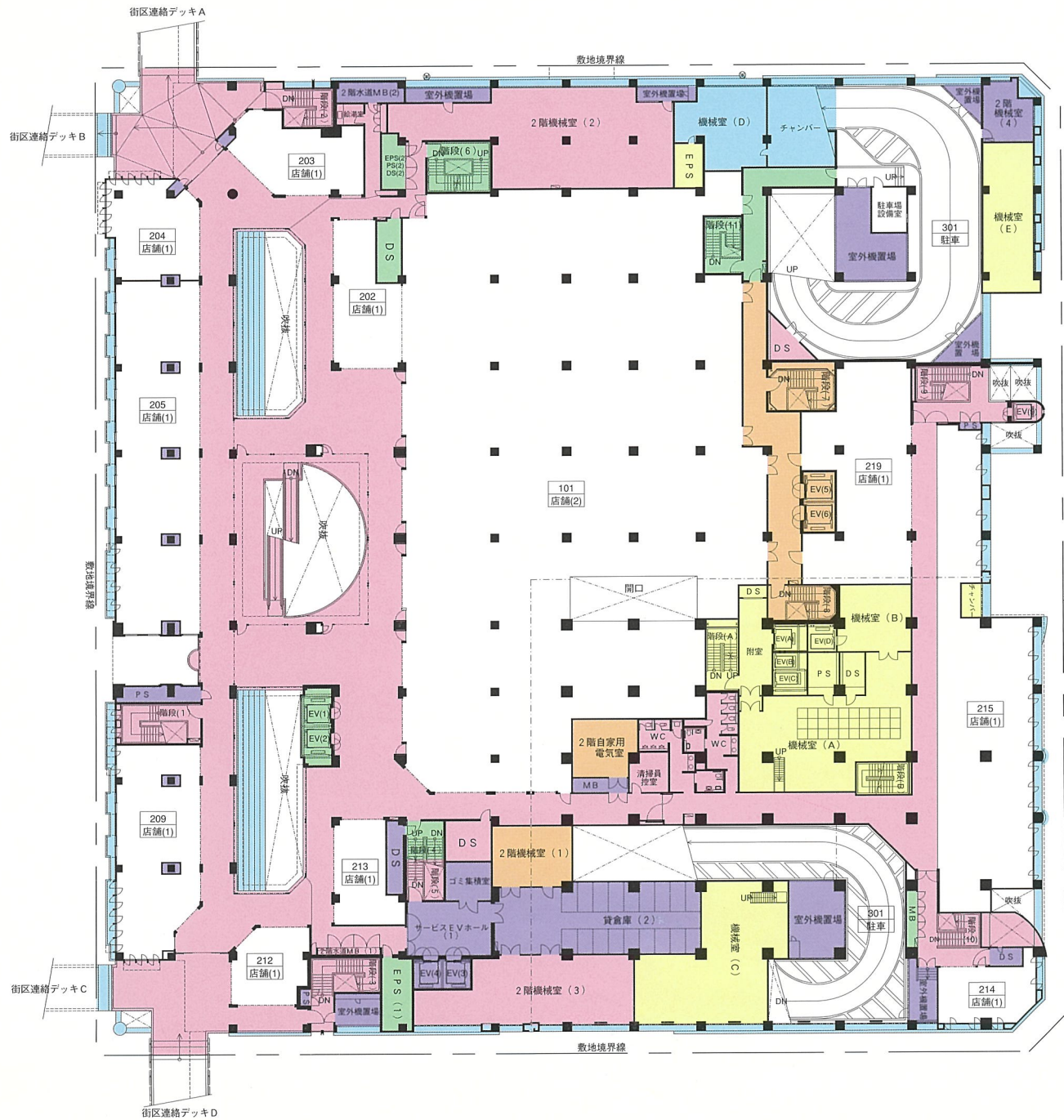


アスタくにつか3番館駐車場3・4・5階
 面積：15,044.93㎡
 駐車台数：395台

【 凡 例 】

番号 用途	専有部分
共用1	全体
共用2	店舗
共用3	店舗(1)
共用4	店舗(2)
共用5	店舗・駐車場
共用6	住宅

1階平面図



【 凡 例 】

番号 用途	専有部分
Blue	共用1 全体
Pink	共用2 店舗
Purple	共用3 店舗(1)
Orange	共用4 店舗(2)
Green	共用5 店舗・駐車場
Yellow	共用6 住宅

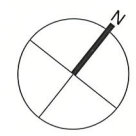
2階平面図



【 凡 例 】

番号 用途	専有部分
	共用1 全体
	共用2 店舗
	共用3 店舗(1)
	共用4 店舗(2)
	共用5 店舗・駐車場
	共用6 住宅

3階平面図



【 凡 例 】

番号 用途	専有部分
Blue	共用1 全体
Pink	共用2 店舗
Purple	共用3 店舗(1)
Orange	共用4 店舗(2)
Green	共用5 店舗・駐車場
Yellow	共用6 住宅

4階平面図



【 凡 例 】

番号 用途	専有部分
Blue	共用1 全体
Pink	共用2 店舗
Purple	共用3 店舗(1)
Orange	共用4 店舗(2)
Green	共用5 店舗・駐車場
Yellow	共用6 住宅

5階平面図

駐車場料金サービス体系(アスタくにつか3番館駐車場)

(1)運営時間（現行）

運営時間
6：45～24：00 ※入庫は23時まで

・運営時間の変更については、それぞれのビル管理者（管理組合）と協議・承認が必要となり、認められない場合がある。

(2)駐車場時間貸利用料金

料金
最初の30分は無料。以降10分毎に50円。 入庫時より24時間ごとの最大料金・・・800円

・利用料金の設定・変更

利用料金は、各ビルの来訪者の駐車スペースの確保を最優先するため、駐車場利用状況等を考慮して設定し、近隣の駐車場の料金体系を参考に設定すること。また、料金改定する場合は、別途甲と協議すること。

(3)駐車場定期利用料金

料金
昼間券：月額12,000円 (7:00～19:00、9:00～21:00、11:00～23:00の3時間帯で販売) 全日券:月額20,000円

・利用料金の設定・変更

利用料金は、各ビルの来訪者の駐車スペースの確保を最優先するため、駐車場利用状況等を考慮して設定し、近隣の駐車場の料金体系を参考に設定すること。また、料金改定する場合は、別途市と協議すること。

(4)月極利用者の取扱い

現在の利用状況（令和6年4月現在）

現在の月極利用者は次のとおりとなっているので、現賃借人（転貸人）から地位の移転を受け、現賃借人と共同して月極利用者に対し必要な通知等を行うこと

月極利用台数	料金
43台	月額20,370円 ※現契約者のうち一部、月額20,000円

月極利用については当該ビルの入居者（店舗・住宅に関わらず）用として必要がある場合等、やむを得ない場合は、市と事前に協議のうえ可能とする。

(5)回数券サービス券

料金
回数券(30分)：1枚75円 150円11枚綴(店舗用)：1,500円 ※複数枚使用可 サービス券：30分50円、60分150円、90分225円、120分300円、1日 400円(1種類1枚使用可)

都市局所管商業施設駐車場管理規程

(趣旨)

第1条 この規程は、都市局が設置する商業施設駐車場（以下「駐車場」という。）の設置及び管理に関し、必要な事項を定めるものとする。

(設置・目的)

第2条 道路交通の円滑化を図り、地域商業の活性化を推進し、都市の機能の維持及び増進に寄与するため、駐車場法（昭和32年5月16日 法律第106号）第12条の規定に基づき、「都市再開発法」（昭和44年6月3日 法律第38号）による公共団体施行の市街地再開発事業の施行に伴い、駐車場法に基づく建築物の新築の場合の駐車施設の附置により整備された駐車場の管理に関し、必要な事項を定め、駐車場利用者の自動車運行の利便と管理運営の適正化を図ることを目的とし、これにかかる内容については都市局長（以下「局長」という。）が定めるものとする。

(管理者の名称)

第3条 駐車場管理者の名称及び所在地は次のとおりとする。

- | | |
|------------|------------------|
| (1) 名 称 | 神戸市 |
| (2) 所 在 地 | 神戸市中央区加納町6丁目5番1号 |
| (3) 代表者の氏名 | 神戸市長 久元 喜造 |
| (4) 代表者の住所 | 第2号に同じ |

(駐車場の名称)

第4条 駐車場の名称及び位置は、別表1のとおりとする。

2 駐車場の使用の対象となる自動車は、別表1のとおりとする。

(駐車料金の額等)

第5条 駐車場の駐車料金（以下「料金」という。）の額は、最初の30分に限り無償とし、その後の駐車時間10分につき50円とする。ただし、入庫から当日24時まで連続して駐車した場合の上限は800円とする。なお、第12条に規定する運営事業者が定められた場合はこの限りでない。

2 局長は、必要があると認めるときは、前項の規定により定めた料金の1割以内に相当する額の減額をした額をもって、回数駐車券を発行することができるものとし、別表2のとおりとする。ただし、次の各号に該当し、同項に基づく減額率により難い特別の事情がある

と局長が認めるときは、1年毎の更新を条件として、別途減額率等を定めることができるものとする。

- (1) 商業施設全体の繁栄並びに活性化に寄与していること
- (2) 施設の入館者へのサービスのために使用していること
- (3) その他、局長が必要があると認めるとき

3 局長は、必要があると認めるときは、第1項の規定にかかわらず、1月につき20,000円の範囲内で定期駐車券を発行することができるものとし、別表2のとおりとする。

(料金の徴収)

第6条 料金は、自動車を駐車させた者から出庫させるときに徴収する。ただし、前条第2項の回数駐車券又は同条第3項の定期駐車券による料金については、その発行のとき徴収する。

(料金の免除)

第7条 次の各号のいずれかに該当する自動車を駐車させる場合においては、料金を徴収しない。

- (1) 道路交通法（昭和35年 法律第105号）第39条第1項に規定する緊急自動車
- (2) 駐車場の付近において国又は地方公共団体の職員が防疫活動その他緊急を要する公務を行うため、当該駐車場を使用する自動車
- (3) 駐車場の管理業務にかかわるものが当該業務を遂行する上で必要な自動車
- (4) 地方公共団体の職員が駐車場の施設その他の公共施設を調査研究するため使用する自動車
- (5) 神戸市路外駐車場条例（昭和42年 条例第53号）第8条第1項第2号又は道路法第24条の2第1項の規定に基づき駐車料金を徴収する自動車駐車場に関する条例（平成5年 条例第30号）第7条第1項第2号の適用を受ける自動車で、あらかじめ市長が発行する証票を提示したもの
- (6) 前5号に掲げるもののほか、局長が定める自動車

(駐車料金の返還)

第8条 原則として、既納の料金は、返還しない。

(駐車の拒否)

第9条 局長は、次の各号のいずれかに該当する場合においては、駐車を拒否することができる。

- ① 駐車場利用者が遵守事項を守らない場合
- ② 危険物を積載している自動車その他駐車場の構造又は設備を損傷するおそれのあるとき
- ③ 前2号に掲げるもののほか、局長が定める自動車
(損害賠償)

第10条 駐車場の構造又は設備その他の物件を損傷し、又は滅失させた者は、その損害を賠償しなければならない。ただし、損害が自己の責めに帰すべき事由によるものでないことを証明した場合は、この限りでない。

(休止)

第11条 局長は、補修その他必要があると認めるときは、駐車場の全部又は一部の供用を休止することができる。

(管理委託及び運営事業者の決定)

第12条 局長は、駐車場の設置の目的を効果的に達成するために必要があると認めるときは、その管理を公共的団体等に委託、または運営事業者を募り定めることができる。

(駐車場の供用時間)

第13条 駐車場は、年中無休とする。また、自動車の入出庫については、特に時間を定めない。

(駐車券の交付)

第14条 駐車場を利用する者は、入庫の際駐車券の交付を受けなければならない。ただし、定期駐車券の利用者は、定期駐車券を駐車券発行機に挿入することにより、駐車券の発行にかえることができる。

(禁止行為)

第15条 駐車場を利用する者は、次に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 他の自動車の駐車を妨げること
- (2) 駐車場及び施設並びに駐車券等を汚損し、又は損傷すること
- (3) その他、駐車場の管理上支障を及ぼすこと

(定期駐車券の発行の中止等)

第16条 局長は、駐車場の利用者の利用状況を勘案し、定期駐車券の発行が適当でないとき認めるときは、定期駐車券の一部又は全部の発行を中止することができる。

2 局長は、定期駐車券の不正使用を発見したときは、その利用者に対し、定期駐車券の発行を停止するものとする。なお、当該定期駐車券は、無効とし、利用期間の残があっても

料金等の返還は一切行わない。

(施行細目)

第17条 この規程の施行並びに管理上必要な事項は、都市局担当部長（にぎわい活性化担当）が定める。

附 則

この管理規程は、局長の定める日から施行する。

附 則

この管理規程は、平成16年4月1日から施行する。

附 則

この管理規程は、平成16年11月19日から施行する。

附 則

この管理規程は、平成19年3月23日から施行する。

附 則

この管理規程は、令和3年4月1日から施行する。

別表1（第4条関係）

名 称	位 置	使用の対象
アスタくにごか駐車場	神戸市長田区久保町5丁目1番1	普通自動車
アスタプラザウエスト駐車場	神戸市長田区大橋町6丁目1番1	普通自動車
アスタプラザイースト駐車場	神戸市長田区大橋町5丁目3番1	普通自動車

備考 この表において、「普通自動車」とは、道路交通法第3条に規定する普通自動車をいう。ただし、普通自動車であっても駐車場の構造等により長さ、幅、高さ、重量について、制限を設けることができるものとする。

別表2（第5条関係）

単位：円

駐車場の名称	駐 車 料 金	定期駐車券の料金			回数駐車券の料金	備考
		昼 間	夜 間	全 日		
アスタくにごか駐車場	当初30分は無料、以後10分まで毎に50円、た	12,000	8,000	20,000	30分券11枚 綴り1,500円	
アスタプラザウエスト駐車場	だし入庫から24時まで連続して駐車する場合上	12,000	8,000	20,000		
アスタプラザイースト駐車場	限800円	12,000	8,000	20,000		24時間入出庫可

備考 この表において、「昼間」とは、午前9時から午後9時までを、「夜間」とは、午後8時から翌日の午前8時までを、「全日」とは、午前8時から翌日の午前8時までをいう。なお、定期駐車券の料金欄の額は、1ヶ月分をいい、「1ヶ月」とは、月初めから月末までをいう。

アスタくにつか4番館東棟「ヨンバンカンニカイ」の運営について

アスタくにつか4番館東棟2階の「ヨンバンカンニカイ」の運営については、下記のとおり実施するものとする。

1. 対象施設

(1) 設置場所

アスタくにつか4番館東棟2階202区画

(2) 施設内容

① インキュベーションオフィス

14区画 (5.75 m²~20.02 m²)

② コワーキングスペース

会議室 1室

打合せ室 2室

パーテーションルーム 1室

その他共用デスク・テーブルあり

③ ビジネスコンビニ

A1ポスター印刷機や複合機、PC、プロジェクター、撮影キットなど事務処理に必要な事務用品の利用を可能とする。

(3) 利用時間

① インキュベーションオフィス

24時間365日利用が可能

② コワーキングスペース

③ ビジネスコンビニ

休館日：日祝、年末年始（6日間）、季節休館（夏季6日程度）

利用時間（受付時間）：9時~18時（12時~13時は受付不可）

2. サービス内容

(1) インキュベーションオフィス

① 受付

- ・接客・電話・郵便の代行や留守時のメール通知、faxの受付。
- ・入退去に係る電話番号の入替

② 入居区画

- ・各区画には什器の設置、電話・ネットワーク回線の設置。
- ・施設正面玄関に契約社名板を設置

③セキュリティ

- ・利用時間外でもオートロックキーで24時間365日インキュベーションオフィスに出入りができる。
- ・郵便物は個別ポストへ投函し、プライバシーを保護。
- ・複合機は、個別カード認識式とし、プライバシーを保護。

④その他

- ・施設内にフリードリンクの自販機、ウォーターサーバーを設置。

(2) コワーキングスペース、ビジネスコンビニ

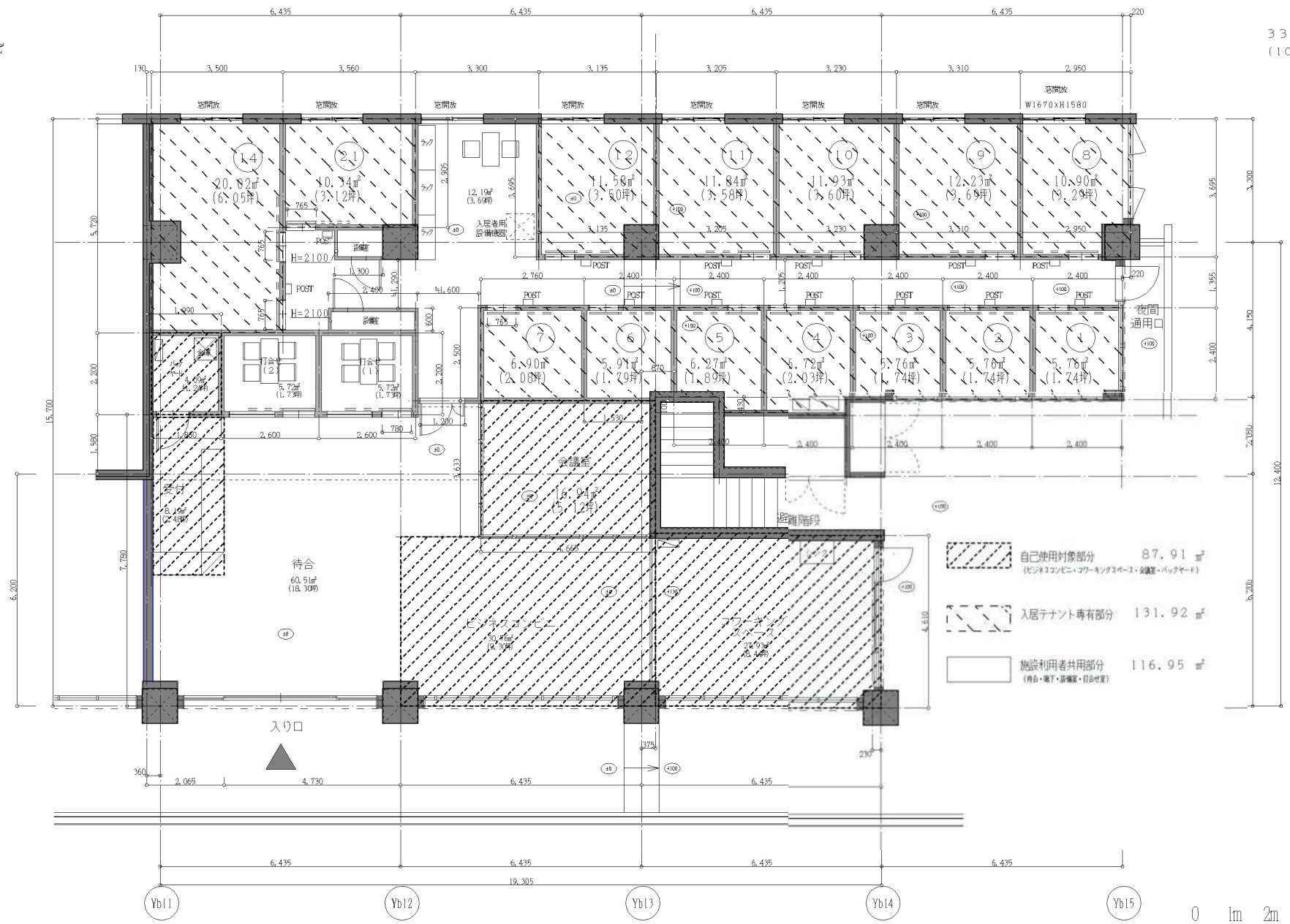
- ①パーティションルーム（ミーティングルーム）、会議室、打合せ室の貸出（予約制）
- ②共通デスクの利用
- ③フリーWi-Fiの利用
- ④ワイヤレス出力のコピー機の利用
- ⑤文具の貸し出し
- ⑥ロッカーの利用
- ⑦コワーキングスペース、ビジネスコンビニ利用者は、フリードリンクの利用可

3. その他

HPを含む広報活動



336.78㎡
(101.88坪)



Xa7

Xa8



区分図

S=1/100 (A3)

ヨンバンカンニカイの現行サービス及び料金体系

※価格は、消費税を含んでいます

1. インキュベーションオフィス

項目		料金	単位	備考				
施設利用料		22,000 円	/月					
ボイスワープ		550 円	/月					
電話秘書代行 不在時の連絡		無料		20 件/日まで				
FAX 受信		22 円	/回	A4 サイズ				
FAX 発信		33 円	/回	A4 サイズ				
宅配サービス 受取・発送		無料		受付預かり				
名刺作成	片面 (白黒)	750 円	/100 枚					
	片面 (カラー)	900 円	/100 枚					
	両面 (白黒、カラー)	1,000 円	/100 枚					
打合セルーム 1 回 2 時間まで無料		110 円	/時間	2 時間以降の金額				
会議室		550 円	/時間					
コワーキングスペース 1 時間/日まで無料		400 円	/時間	1 時間以上は通常料金				
フリードリンク		無料						
普通後納郵便	普通郵便 (定型)		速達 (定型)	普通郵便 (定型外)				
	25 g 以内	50 g 以内	25 g 以内	50 g 以内	100 g 以内	150 g 以内	250 g 以内	500 g 以内
	84 円	94 円	374 円	120 円	140 円	210 円	250 円	390 円
コピー	モノクロ	カラー		備考				
	B5~A3	B5, A4	B4, A3	価格は 1 枚当たり				
	9 円	20 円	30 円	両面は 2 枚で換算				

2. コワーキングスペース

項目		料金	単位	備考
利用料		400 円	/時間	
		1,000 円	/日	
月額会員		5,500 円	/月	打合セルーム、会議室 1 回 2 時間まで無料
マンスリーパス	一般	4,000 円	/月	
	学生	1,500 円	/月	学生証提示
回数券 (有効期限 1 年)	一般	5,000 円		
	学生	2,500 円		学生証提示
ヨニの日		無料		毎月 24 日
学割		通常料金半額		学生証提示

3. 貸室利用

項目	料金	単位	備考
打合セルーム (個室利用)	500 円	/時間	フリードリンク含む
会議室	1,100 円	/時間	フリードリンク含む
コワーキングスペース貸し切り	1,100 円	/時間	18:00~21:00 (要予約)

4. ビジネスコンビニ

コピー	モノクロ	カラー		備考	
	B5～A3	B5, A4	B4, A3	両面は×2枚	
	10円	20円	30円		
大判	A3以下	A2普通	A2光沢	A1普通	A1光沢
ポスター	1,000円	1,800円	2,200円	2,000円	2,500円
ラミネート	B5	A4	B4	A3	
	80円	100円	130円	150円	
テプラ	9mm	12mm	18mm	それ以外	
	10円	20円	30円	40円	
項目		料金	単位	備考	
カッティングプロッタ		2,400円	/1枚	幅30mm×1,000円	
プロジェクター		100円	/時間		
スクリーン		100円	/時間		
PCのみ使用		100円	/15分		
撮影キット		2,000円	/時間	コワーキングスペース月額会員 無料	

5. アスタくにつか店舗 特別料金

項目	1時間	2時間	3時間	1日
コワーキングスペース	200円	400円	—	500円
会議室	750円	—	—	—
打合せルーム	500円	—	1,000円	—

6. その他サービス

スタンプカード

来店毎に1ポイント進呈（※スタンプは加算式となります）

スタンプ5・・・100円引き

スタンプ10・・・100円引き

スタンプ15・・・200円引き

スタンプ20・・・400円引き

アスタくにつか5番館南棟 喫煙施設の運営について

アスタくにつか5番館南棟 005 (002-C) 区画の喫煙施設の運営については、下記のとおり実施するものとする。

1. 対象施設

対象とする喫煙施設は別添のとおりとする。

2. 業務内容

業務内容は次のとおりとする。

- (1) 喫煙施設の開閉・清掃に関する業務
- (2) 喫煙施設の清掃に関する業務
- (3) 喫煙施設に係る風紀、秩序、安全の維持、クレーム対応、各種案内に関する業務
- (4) 喫煙施設に係る管理費の支払
- (5) 喫煙施設に係る光熱水費の支払い

3. 喫煙施設の開閉時間等

喫煙施設の開閉日及び開閉時間については、次のとおりとする。

- (1) 開閉日は毎日とする。ただし、1月1日～1月3日は除く。
- (2) 開館時間は平日8時とし、土曜及び日曜並びに祝日は8時30分とする。なお、閉館時間はいずれも19時とする。
- (3) 開閉日及び開閉時間について、変更を必要とする場合は、協議の上、決定を行うものとする。

4. 禁止事項

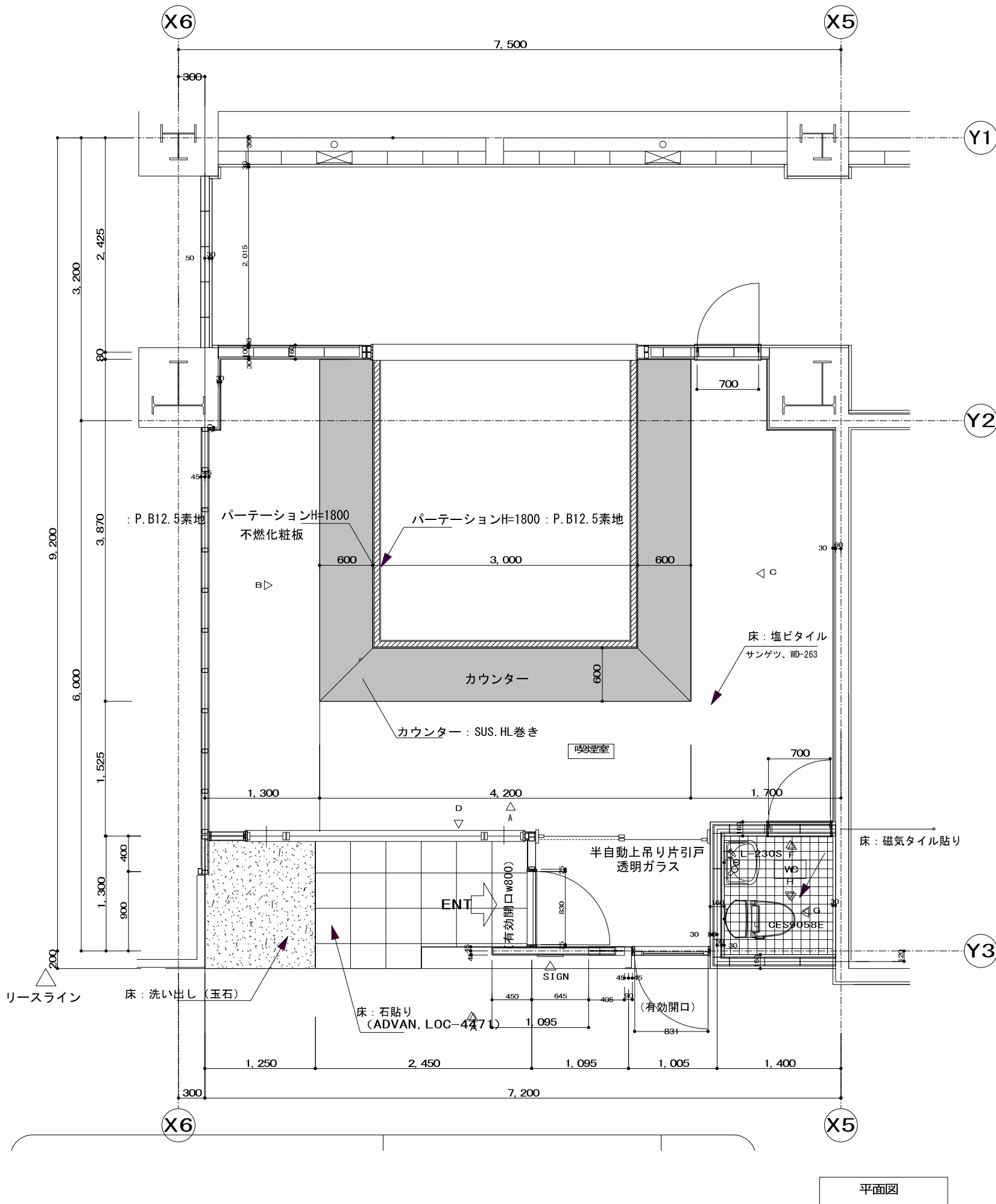
事前に承諾を得ることなく、喫煙施設の譲渡、分解、改造、移設、撤去等の処分又は供用停止（使用可能な製造たばこを限定する場合を含む。）をしてはならない。

5. 損害保険の加入

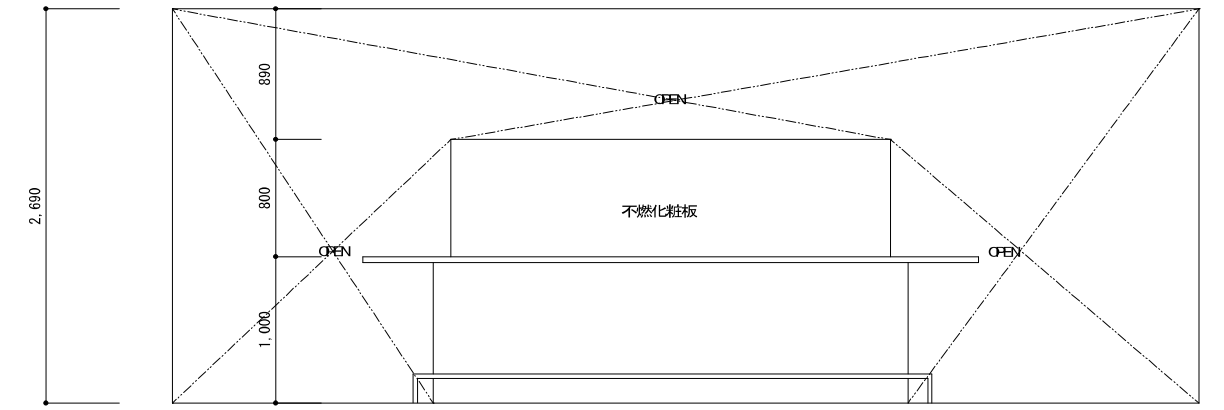
喫煙施設に必要な火災保険等の損害保険に加入すること。

6. 修繕等

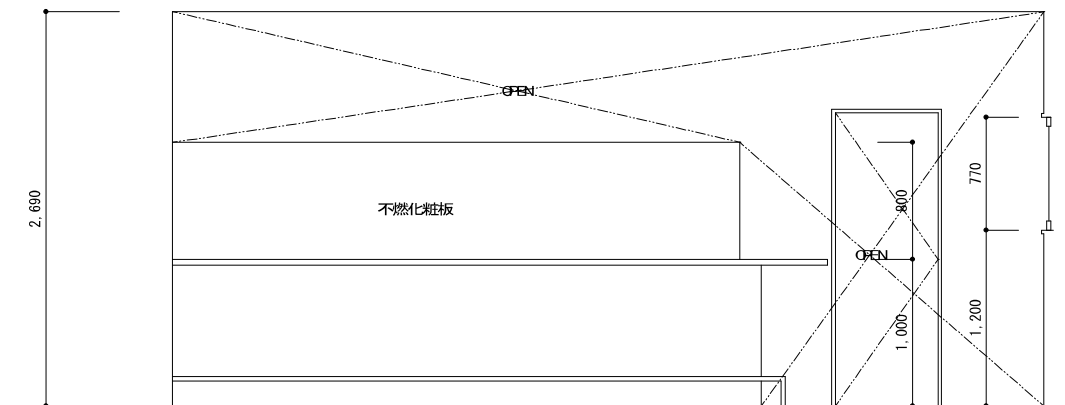
維持管理上の事由により、喫煙施設の修繕又は変更の必要が生じたときは、速やかにその状況を報告の上、措置の方法について協議すること。



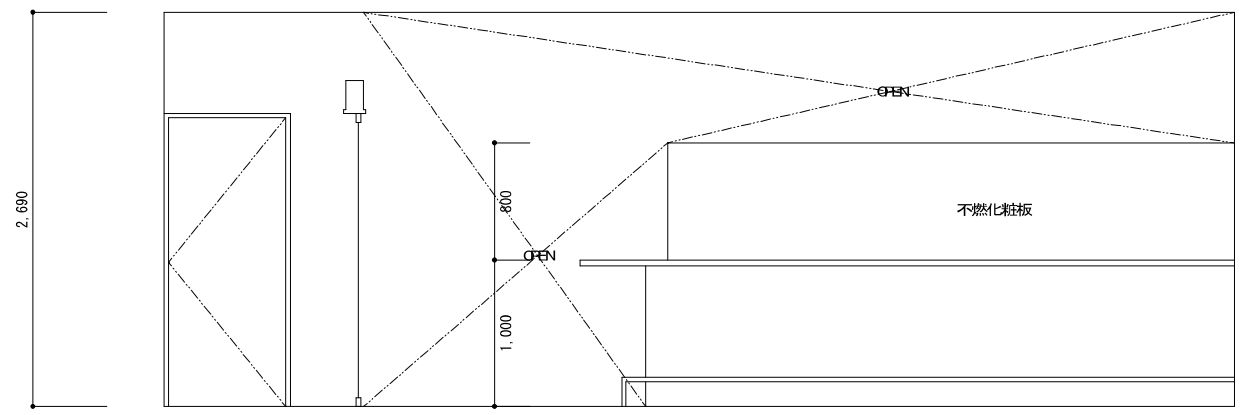
平面図



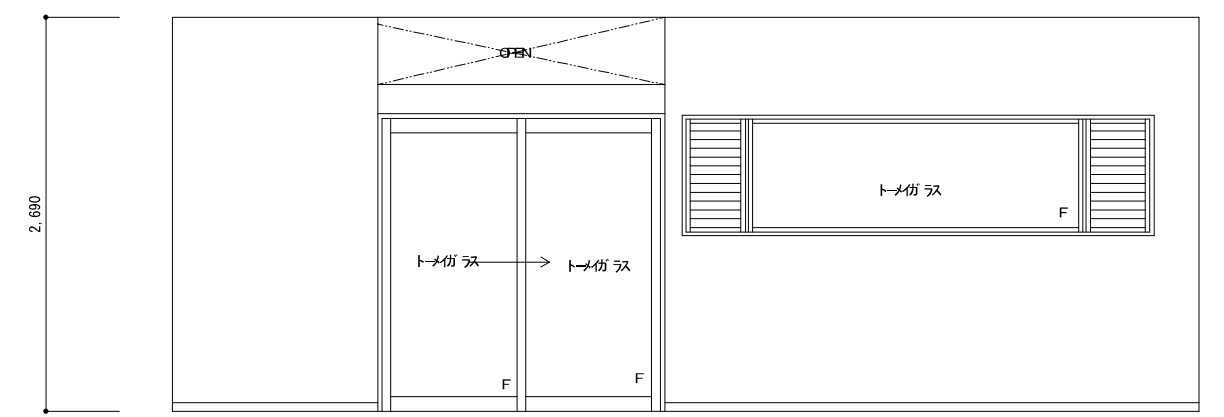
展開図A



展開図B



展開図C



展開図D

7.005