

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・駐車場)

管理運営事業者

募集要項

2024年7月

神戸市

目次

1. 事業者募集の趣旨	3
2. 事業の概要	3
(1) 事業の名称	3
(2) 対象施設(区分所有建物)	3
(3) 対象区画の所有者	3
(4) 業務内容	3
(5) 契約期間	3
3. 事業者募集の手続き	4
(1) 事業者募集の概要	4
(2) 募集スケジュール	4
(3) 注意事項	5
(4) 募集に関する資料等の配布	5
(5) 説明会(駐車場現地案内)の開催.....	6
(6) 応募予定登録	6
(7) 質問事項の受付・回答	7
(8) 応募申込	7
4. 申込資格要件	10
5. 提案の審査	11
(1) 審査方法	11
(2) 審査体制	11
(3) 審査結果の公表	11
(4) 審査項目内容及び配点	12
6. 契約予定者の決定	13
(1) 提案内容の実現可能性の確認等	13
(2) 2位以降の優先交渉権者の取扱い	13
7. 契約条件	13
(1) 契約に関する一般的事項	13
(2) その他契約における特別な取扱事項	16
8. その他参考	17

1. 事業者募集の趣旨

本事業者募集は、再開発ビルの市所有店舗業務保留床（以下、「市床」と表記。）の転貸（サブリース）及び駐車場の運営を目的として当該市床を一括で借り受け、適切に管理運営するとともに、新長田駅南地区の地域特性を捉えた魅力あるテナント誘致を行うことで、地域の活性化及び商業環境の向上を目指すという目標を共有し、本事業を円滑に運用できる事業者を広く募るものである。

2. 事業の概要

(1) 事業の名称

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・駐車場）管理運営事業

(2) 対象施設（区分所有建物）

別紙：位置図及び対象施設一覧表のとおり

(3) 対象区画の所有者

神戸市

※但し、位置図及び対象施設一覧に記載している市床及び駐車場は、全て対象施設の専有区画を所有しているだけであり、施設全体を神戸市が所有しているわけではないことに注意すること。

※対象区画については配布資料の平面図を確認すること。

(4) 業務内容

市床管理運営（サブリース）業務

(5) 契約期間

令和7年4月1日から令和12年3月31日まで（5年間）

3. 事業者募集の手続き

(1) 事業者募集の概要

本市は、本事業への参画を希望する事業者を広く募集し、透明性及び公平性に十分留意して事業者を選定する。

選定は、プロポーザル方式とし、応募者の作成する提案書及び提案する賃料に基づき、学識経験者や専門家など外部委員等で構成する選定委員会にてその内容を審査し、一定点数以上を獲得した応募者のうち最も優れた提案を行ったものから優先交渉権を付与する。

選定後、本市は、優先交渉権者と提案内容について実現可能性の確認等を行い、契約予定者を決定する。

(2) 募集スケジュール

■募集要項配布期間	令和6年7月1日(月)～7月19日(金)
■説明会（駐車場現地案内）	令和6年7月17日(水)
■応募予定者登録受付・守秘義務誓約書の提出	令和6年7月19日(金)～7月29日(月)
■質問の受付期間（応募予定登録事業者のみ）	令和6年7月30日(火)～8月7日(水)
■質問への回答	令和6年8月16日(金)（予定）
■申込受付	令和6年9月6日(金)～9月13日(金)
■選定委員会 優先交渉権者の選定	令和6年9月下旬頃
■優先交渉権第1位からの契約交渉 提案内容の再説明・実現可能性の確認	令和6年9月下旬頃～
■引継ぎ	令和6年10月頃～
■契約締結・事業開始	令和7年4月1日(火)

※上記スケジュールは変更となる可能性がある。

(3) 注意事項

本事業者募集に関し、特に記載・指示が無い場合、次のとおり取り扱う。

ア. 賃料

- ・事業者から本市へ支払う賃料をいう。
- ・事業者がテナントから受け取る賃料は「テナント賃料」という。
- ・賃料には、管理費相当額は含まないものとする。
- ・賃料提案額については、消費税(消費税率10%)を含む額とする。

なお、決定した事業者との契約金額については、原則、賃料提案額に対象区画のうち、店舗業務床(空き区画含む。)の年間管理費相当額を加えた額とする。消費税率が変動する際は、賃料提案額に反映させることとする。

- #### イ. 本市では、市床の売却を進めている(16頁「(2)その他契約における特別な取扱事項」参照)。提案書(事業収支計画等)を作成する際は、市床の売却に伴う区画数の減少や、それに伴うテナント賃料の減少等の影響について考慮しないものとする。

(4) 募集に関する資料等の配布

本事業者募集において本市から配布する資料は、募集開始時に配布する【配布資料1】及び応募予定登録時(守秘義務の遵守に関する誓約書提出後)に配布する【配布資料2】の2段階で配布する。

対象施設における所有区画の専有面積などを記載した【配布資料2】の入手を希望する場合は、応募予定登録時に守秘義務の遵守に関する誓約書(様式2)を提出すること。

共同企業体で応募する場合は、全ての構成員について提出するものとする。

【配布資料1】

①募集要項

②提出書類様式一式

- (ア)応募予定者登録申込書(様式1-1・1-2)
- (イ)共同企業体結成届出書(様式1-3)
- (ウ)守秘義務の遵守に関する誓約書(様式2)
- (エ)説明会参加申込書(様式3)
- (オ)質問書(様式4)
- (カ)応募申込書(様式5)
- (キ)市税調査に関する承諾書兼誓約書(様式6)
- (ク)応募辞退届(様式7)
- (ケ)賃料調書(様式8)

③募集最低賃料表

④物件概要

⑤対象区画・駐車場区画平面図

⑥駐車場料金サービス体系表

⑦都市局所管商業施設駐車場管理規程

⑧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

⑨ヨンバンカンニカイの現行サービス及び料金体系

⑩アスタくにつか5番館南棟喫煙施設の運営について

⑪提案書様式

【配布資料2】〔応募予定登録時(守秘義務の遵守に関する誓約書提出後)配布予定〕

①所有区画の専有面積、管理費等

②新長田南地区賃料等実績(3か年分) ※駐車場、ヨンバンカンニカイ収入含む

③個別経費一覧

④店舗業務床(空き区画)及び駐車場区画資産区分一覧表

⑤アスタくにつか4番館東棟2階202区画「ヨンバンカンニカイ」資産区分一覧表

⑥現事業者と各テナントとの賃貸借契約書

⑦令和6年5月31日時点レントロール

⑧修繕履歴(3か年分)

- ⑨本市と事業予定者との契約書（案）
- ⑩ビル管理規約

(5) 説明会（駐車場現地案内）の開催

本募集要項に関する説明会（駐車場現地案内）を開催する。なお、説明会（駐車場現地案内）への出席は、本事業者募集への参画上の条件となるものではない。

説明会（駐車場現地案内）では、機械設備の設置場所、数量、機械の使い方の確認等、現地で確認できるものを除き質問は受け付けない。質問がある場合は、次の(7)により行うこと。

●開催日時：令和6年7月17日(水)午後1時から

●集合場所：参加希望者に別途通知

説明会への参加希望者は、参加申込書（様式3）に必要事項を記入し、令和6年7月12日(金)午後5時までに下記宛にE-mailにより提出すること。

※E-mail送信後、翌開庁日午後5時までに本市より返信がない場合は電話にて着信確認を行うこと。

（平日午前9時～12時、午後1時～5時までを受付時間とする。）

宛先 神戸市都市局地域整備推進課

TEL：078-595-6749 FAX：078-595-6807

E-mail：shigaichisuishin@office.city.kobe.lg.jp

(6) 応募予定登録

本事業者募集は、応募予定登録を行った者（以下、「応募予定登録事業者」と表記。）のみが、申込みのものとする。

本事業者募集に応募しようとする事業者は、登録受付期間内に下記記載の提出書類を郵送（特定記録）又は持参し、応募予定登録を行うものとする。

●登録受付期間

受付期間：令和6年7月19日(金)～7月29日(月)（土日祝日を除く）

郵送の場合、令和6年7月29日(月)必着

受付時間：午前9時から12時、午後1時から5時まで

※翌開庁日午後5時までに本市より予定登録完了の連絡がない場合は電話にて確認を行うこと。

●受付場所

神戸市都市局地域整備推進課

（神戸市中央区浜辺通2-1-30 三宮国際ビル8階）

TEL：078-595-6749

●提出書類

応募予定者登録申込書（様式1-1又は1-2）

守秘義務の遵守に関する誓約書（様式2）

法人登記事項証明書（履歴事項証明書もしくは現在事項証明書）（直近1か月以内のもの）

印鑑証明書（「代表取締役の印」など法務局に届出がされた印鑑の証明書で、発行後3か月以内の原本に限る。）

会社概要説明書、事業経歴書、事業例がわかる資料（パンフレット等）

共同企業体結成届出書（共同企業体で応募する場合のみ）

※共同企業体の場合は、法人登記証明書、印鑑証明書、会社概要説明書、事業経歴書、事業例がわかる資料（パンフレット等）については、全ての構成員について提出すること。

※応募予定者登録以後に組織等が変更になった場合は、応募申込時に上記提出書類を改めて提出するものとする。(共同企業体の場合、構成員の一部が変更になる場合を含む)

(7) 質問事項の受付・回答

質問は所定の用紙(様式4)に記入し、質問受付期間中にデータをE-mailにて提出すること。質問に対する回答は、公平を期するため全応募予定登録事業者に対して行う。従って、質問内容や回答内容は他の応募予定登録事業者にも公表されるため、留意すること。

質問に対する回答は、後日、全応募予定者登録事業者に対してE-mailにより行うこととする。なお、質問書に対する回答をもって、本募集要項の補完、追加、修正とする。

※共同企業体の場合は、質問回答は代表者を通じて行うものとする。

●質問受付期間

受付期間：令和6年7月30日(火)～8月7日(水)(土日祝日を除く)

受付時間：午前9時から12時、午後1時から5時まで

※E-mail送信後、翌開庁日午後5時までに本市より返信がない場合は電話にて着信確認を行うこと。

●受付場所

神戸市都市局地域整備推進課

(神戸市中央区浜辺通2-1-30 三宮国際ビル8階)

TEL：078-595-6749

E-mail：shigaichisuishin@office.city.kobe.lg.jp

●質問事項への回答

令和6年8月16日(金)(予定)

(8) 応募申込

応募申込みは、応募予定登録事業者のみが行えるものとする。

①応募申込書提出方法

本事業者募集に応募しようとする応募予定登録事業者は、申込受付期間中に持参または郵送(特定記録)にて提出すること。

なお、申込みは、1社又は1共同企業体につき1申込みに限る。(1社で申込みを行う場合は、別の共同企業体の構成員として申込むことはできない。また、1社が複数の共同企業体の構成員となることもできない。)

●申込受付期間

受付期間：令和6年9月6日(金)～9月13日(金)

郵送の場合、令和6年9月13日(金)必着

受付時間：午前9時から12時、午後1時から5時までとする。

※翌開庁日午後5時までに本市より応募申込書類受領の連絡がない場合は電話にて確認を行うこと。

●受付場所

神戸市都市局地域整備推進課

(神戸市中央区浜辺通2-1-30 三宮国際ビル8階)

TEL：078-595-6749

●申込みに必要な書類

応募申込書(様式5)

提案書(9部)

※提案書は本市から送付した提案書様式を使用し、最大 20 ページ以内に収めること。図面類は提案書様式以外での提出を認めるが、A4 折サイズとすること。また、企業名または企業が特定できるロゴ等を記載しないこと。

- 賃料調書（様式 8）
- 会社の定款
- 経営方針ならびに経営計画の分かる資料
- 国税（法人税、消費税及び地方消費税）の納税証明書その 3 の 2 またはその 3 の 3
 - ※直近（前年又は前年度分）のもの
- 神戸市税の滞納がないことの証明書
 - ※直近（前年又は前年度分）のもの
 - ※地方税に未納の税額がないこと（未申告の場合を含む）の証明として「市税調査に関する承諾書兼誓約書（様式 6）」の提出も可とする。
- 応募企業・団体の直近の決算期間で 3 期分の決算書（貸借対照表、損益計算書、個別注記事項）及び事業報告書
 - ※共同企業体については、全ての構成員について提出すること。
- C D - R（上記提案書及び応募企業・団体の決算書について、データを保存したもの。）

②提案書必須記載内容

下記アからキの各項目を提案書に記載するものとし、下記項目ごとに記載すること。提案にあたっては、本募集要項「7. 契約条件」の内容に留意すること。

ア	組織体制	<ul style="list-style-type: none"> ・ 人員体制（災害等に対するリスク管理体制などを含む） ・ 市内企業かどうか
イ	実績	<ul style="list-style-type: none"> ・ 同種事業の運営実績
ウ	テナントの管理運営	<ul style="list-style-type: none"> ・ テナント管理運営方針および店舗業務床を運営するうえでの事故、災害、クレーム等に対するリスク管理及び発生時の連絡手法 ・ 運営やテナント入退去、誘致に伴うテナント、ビル管理者、ビル管理組合、他の区分所有者等との連携やコミュニケーション方法 ・ テナント退去、家賃滞納等事業リスクに対する予防策
エ	テナント誘致・ビルのにぎわいづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・ 当地区商業エリアの現状及び課題 ・ 上記の課題解消のため、テナント誘致・ビルのにぎわいづくりに関する<u>実現可能な具体的な提案</u>（※本市の投資を前提とした提案はしないこと） ・ テナントからの賃料等総収入増に向けた取り組みへの提案 ・ 駐車場管理運営に関する提案
オ	事業収支	<p>事業収支計画表（※想定入居率も記載すること）</p> <p>※【配布資料 1】④物件概要の項目を参考に、事業者の経費等を追加し作成すること</p> <p>※想定入居率、算定根拠も記載すること</p>

カ	その他	・その他自由提案 地域貢献、協力体制（自主財源・持続可能性）、など
キ	提案金額	・賃料提案額

③賃料調書(様式8)記載内容

ア 最低賃料（【配布資料1】③募集最低賃料表参照）以上の賃料(年額)を賃料提案額として提案することとする。ただし、賃料提案額については、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。

イ 賃料提案額には消費税（消費税率10%）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。

④提出時の留意事項

ア 共同企業体で申込みの場合、連絡窓口として、構成員の調整を確実に実施できる適切な代表者を選定すること。

イ 審査の結果にかかわらず、提出した申込書類等の作成に係る一切の費用については申込者の負担とする。申込書類等は一切返却しない。

ウ 申込書類の著作権は申込者に帰属するものとする。ただし、本市が無償で使用できるものとする。

4. 申込資格要件

次の各号の要件を満たすものであること。

なお、応募申込書受付後に下記要件が満たされていないことが判明した場合は、応募申込受付を取消すものとする。

- ① 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当しないこと
- ② 破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条若しくは第 19 条の規定による破産手続開始の申立てがなされている者でないこと
- ③ 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）の規定による再生開始の申立て又は会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）の規定による更生手続開始の申立てがなされていないこと
- ④ 公租公課を完納していること
- ⑤ 神戸市指名停止基準要綱(平成 6 年 6 月 15 日市長決定)に基づく指名停止措置を受けていないこと
- ⑥ 自らの所属する法人における役員及び実質的な経営者が、暴力団等※に関与していないこと

※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）は、参加することができない。

- ⑦ 自ら運営できる信用力、資力・財務体力を有すること
信用力、資力・財務体力については、下表に掲げる審査項目について直近 3 年分の状況の審査を行う。なお、共同企業体で応募する場合は、全ての構成員が対象となる。

審査項目		審査基準
信用力	1. 収支状況 (成長性)	経常損益 直近の決算期間で 3 期連続して赤字を計上していないこと
	2. 自己資本額 (規模)	自己資本比率 債務超過状態に 3 期連続してなっていないこと、かつ債務超過になるおそれがないこと
資力・財務体力	3. 有利子負債依存度 (安定性)	有利子負債依存度 最近期末で 50%以上でないこと
	4. 利払能力 (資金状況)	インタレスト・ガバレッジ・レシオ (利払能力) 最近期末で 1.0 倍未満でないこと

5. 提案の審査

(1) 審査方法

①本市において、申込書類等による申込資格要件の適否を確認した後、選定委員会による提案内容審査を行う。

審査では、申込者による提案内容のプレゼンテーション(※)を行い、審査の参考とする。

プレゼンテーションについては、事前に提出済の資料にそって行い、提案書にない事項等の追加は認めない。

※1社につき、持ち時間は説明20分、質疑応答20分の計40分以内とし、必要最低限の人数で行うこと。

②提案内容審査の評価結果に基づき、評価得点60点以上を得た者を審査通過対象者とし、その中で最高得点者を第1位として順次優先交渉権者を選定する。優先交渉権者に対して選定委員会から選定後の留意事項として付帯意見が付く場合がある。

なお、2社以上の者が同得点を獲得した場合は、「(4)審査項目内容及び配点」における審査分類「提案金額」の点数が高いものを高順位とする。

(2) 審査体制

提案内容審査においては、外部委員等で構成する「再開発ビル保留床（新長田駅南エリア店舗業務床・駐車場）管理運営事業者選定委員会」を開催し審査する。

選定委員名は、審査結果公表時までは非公開とする。

選定委員会では、申込者によるプレゼンテーションを参考に、提案内容に対する評価を行い、その結果を踏まえ、本市が優先交渉権者を選定する。

(3) 審査結果の公表

第1位優先交渉権者名、評価得点及び優先交渉順位については、書面により応募申込者全員に通知する。第1位優先交渉権者名及びその評価得点については本市ホームページにて公開する。

応募申込者は、審査結果の通知を受けた日の翌日から起算して7日（休日等を除く。）以内に、当該申込者が契約候補者に選定されなかった理由について、書面により評価項目別の点数の開示を求めることができる

なお、その他審査の内容、結果に対する質問や異議等については一切受け付けない。

(4) 審査項目内容及び配点

審査項目の具体的な内容及び配点については、次のとおりとする。

(表 1 : 審査基準及び配点表)

(合計 100 点)

審査分類	審査基準	配点
組織体制	<ul style="list-style-type: none"> ・必要な人員・体制が確保できているか ・市内企業かどうか 	計 15 点
実績	<ul style="list-style-type: none"> ・同種事業の運営実績が十分であるか 	計 5 点
テナントの管理運営	<ul style="list-style-type: none"> ・業務を遂行するうえで必要なテナント管理運営方針が定められており、店舗業務床を運営するうえでの事故、災害、クレーム等に対するリスク管理体制及び発生時の連絡体制が具体的であり、安心安全な物件管理を行うことができる内容となっているか ・関係者との連携や良好なコミュニケーションを図る仕組みや体制が提案されているか ・テナント退去、家賃滞納等事業リスクに対する予防策が具体的であるか 	計 15 点
テナント誘致・ビルのにぎわいづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・当地区商業エリアの現状及び課題が説得力のあるものであるか ・課題解消のための提案が<u>現実的かつ具体的</u>なものであるか ・テナントからの賃料等総収入増への取り組みが独自の工夫を盛り込んだ現実的なものになっているか ・駐車場の管理運営に関して、商業施設の駐車場として、効率的かつ独自の工夫を盛り込んだ現実的なものになっているか 	計 25 点
事業収支	事業収支計画に妥当性があるか	計 5 点
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・当事業とあわせて実施することにより、より効果的ににぎわいづくりが実現できるなど、現実的かつ具体的な提案であるか。 	計 5 点
提案金額	<ul style="list-style-type: none"> ・賃料提案額 	計 30 点

6. 契約予定者の決定

(1) 提案内容の実現可能性の確認等

本市は、審査の結果第1位となった優先交渉権者と提案内容の実現可能性の確認等契約交渉を経て契約予定者を決定する。

(2) 2位以降の優先交渉権者の取扱い

(1)の契約交渉が不調となり又は契約交渉開始から30日以内に契約締結のための覚書の締結に至らなかった場合は、本市は次順位以降の優先交渉権者と交渉を行うものとする。

7. 契約条件

(1) 契約に関する一般的事項

次の各号に定めるとおりとする。

① 貸付方法

借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約

② 貸付期間

令和7年4月1日から令和12年3月31日までの5年間

③ 賃借料支払方法

賃料は、令和7年4月1日から発生し、本市が発行する納付書により納入する。
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ものとする。

④ 管理費の支払い

対象区画のうち、店舗業務床（空き区画含む。）の管理費について、各再開発ビル管理規約等において定められた額を管理費相当額として、本市が発行する納付書により、定められた期日までに納入するものとする。

⑤ 貸主の地位の継承

現在営業しているテナントについて、新事業者は、現事業者とテナントとの間で締結されている賃貸借契約における貸主（転貸人）の地位を継承するものとする。

⑥ 引継に関する条件

(ア) 契約予定者決定後は、速やかに本市と現事業者の3者間で事業に関する引継ぎを行うものとする。

(イ) 引継時において、現事業者に営業継続中のテナントへの転貸にかかる未収債権が発生している場合は、特段の事情がある場合を除き、現事業者に帰属しているものとして取扱う。

(ウ) 敷金、原状回復、未収債権(特段の事業がある場合に限る。)に関しては、本市と現事業者が調整したのち、新事業者へ引継を行うものとする。

⑦ 再開発ビルの管理規約等の遵守等

新たな店舗の誘致並びに店舗の管理運営に際しては、区画が存する再開発ビルの管理規約等を遵守するとともに、ビル管理者並びに管理組合、本市以外の区分所有者、店舗会、テナント、その他関係者との良好な関係を維持すること。

⑧ 設置施設の制限

下記の施設の設置は認めない。

- ・危険物の貯蔵または処理に供するもの
- ・周辺環境に悪影響を及ぼすおそれがあると本市が認めるもの

- ・「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もの
- ・「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など公序良俗に反する用に供するもの
- ・その他、再開発ビルの管理規約で禁止されているもの及び運営上不適切であると認められるもの

⑨共用部分に関する条件

管理規約に基づくビル共用部分を専用使用、時間外使用する場合、または看板広告の設置、サイン整備等を行う場合には、ビルの管理者並びに管理組合と協議を行い、必要な手続きを行うものとする。

また、必要に応じ、区分所有者集会等に出席し、説明を行うものとする。

⑩自動販売機に関する条件

下記記載の場所には自動販売機が設置されている。事業者は、引き続き無償で設置され、電気供給を受けていることを認めること。（自動販売機稼働に係る電気代又は電気代相当額は自動販売機設置者等が負担する。）

A アスタくにつか駐車場（3階1台）

設置された自動販売機の保守管理義務は自動販売機設置者等にあるものとするが、駐車場利用者から自動販売機の故障等の連絡があった場合は、自動販売機設置者等へ情報共有すること。

上記自販機設置期間は令和11年3月31日までだが、設置期間を更新することがある。

また、新たに専有部分内に自動販売機を設置する場合には事前に本市と協議を行うものとする。

⑪駐車場に関する条件

アスタくにつか駐車場について、【配布資料1】⑦都市局所管商業施設駐車場管理規程に基づき、原則として時間貸による一般利用を行うものとし、法令遵守のうえ、必要最低限において月極契約や定期利用を行うことができる。また、管理運営に際しては、対象物件が存するビルの管理規約を遵守し、管理者並びに管理組合、各区分所有者、テナント等との良好な関係を維持すると共に、物件の存するビル内各施設との相互繁栄を図るものとする。

○本市及びその他行政機関への対応

また、本市及びその他行政機関が公務で使用する場合には、無料での入庫対応を行うものとする。但し、対応方法については別途本市と協議を行うものとする。

○サービス券、回数券の対応

サービス券、回数券については、アスタプラザイースト駐車場、アスタプラザウエスト駐車場、アスタくにつか駐車場においての共通利用としており、原則、継続すること。なお、費用負担についてはアスタプラザイースト駐車場、アスタプラザウエスト駐車場の運営事業者と協議すること。

○神戸市福祉駐車券の対応

神戸市福祉駐車券制度による対象者への無料処理対応を行うこと。対応については、精算機による機械処理、または出庫時にインターホンカメラ等による有人対応等で行うこと。なお、制度変更により福祉駐車券の取扱いが変更となる場合は、運営事業者と協議を行う。

○設備機器等について

新規発行紙幣・新造硬貨、キャッシュレス精算等への対応について、事業者の費用負担により、契約締結後速やかに行うこと。

現在の入出庫及び料金精算に関する機械設備については本市が所有しているが、事業者においてカメラ等による車両登録ナンバー読み取りシステム設備等に更新しても構わない。その場合の現状設備の撤去・変更等の費用や、新たに導入する機械設備の設置に関する費用については、事業者の負担とする。

○自動二輪車・水色ナンバー車両の受け入れ対応

本市では、本駐車場での、自動二輪車の受け入れを検討しており、具体的な受け入れ方法（駐車区画、動線、料金徴収の方法等）については、今後、検討状況に併せて事業者と協議を行う。

水色ナンバープレートの車両の受け入れについては、現在有人で対応を行っており、引き続き受け入れ体制を整えること。

⑫アスタくにつか4番館東棟202区画に関する条件

アスタくにつか4番館東棟202区画については、コワーキングスペースとインキュベーションオフィスの複合施設「ヨンバンカンニカイ」として、【配布資料1】

⑧「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」に基づき事業者が運営するものとする。なお、料金体系を含むサービス内容を変更する場合は、事前に本市と協議を行うものとする。

⑬アスタくにつか5番館南棟005（002-C）区画に関する条件

アスタくにつか5番館南棟005（002-C）区画については、喫煙施設として、【配布資料1】⑩「アスタくにつか5番館南棟 喫煙施設の運営について」に基づき事業者が運営するものとする。

⑭修繕区分

対象区画の駆体、内装設備その他に関する更新等に伴う実施区分・負担区分は、原則、各区画の資産区分表等によるものとし、工事の実施は市の事前の承認のもと事業者の責任で行うものとする。

⑮保証金

(1)本契約にかかる保証金として、11,000,000円（消費税込）を、本市が発行する納付書により本市へ納入しなければならない。

ただし、事業者が保険会社との間に本市を被保険者とする履行保証保険契約を締結するなど、本市が特にその必要がないと認めるとき、契約保証金の全部又は一部を納入しないことができる。

(2)保証金は、契約期間満了後、賃料その他本市に支払う債務をすべて完済し、当該施設を原状回復して返還した日より以後に利息を付さず返還するものとする。

⑯営業権譲渡等の禁止

事業者は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。

⑰契約終了時における原状回復

事業者において造作または設置した設備または什器備品及び現事業者より引き継ぐ諸設備がある場合は、本市と協議のうえ、原則、契約期間満了日までに撤去し、原状に復すこと。なお、諸設備・什器備品について、本市が引き継ぐ場合には、事業者は費用の請求を行わないこととする。

⑱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、本市又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。

また、原則として、賃貸借物件にかかる損害賠償保険に加入すること。

⑩提案内容の変更

審査結果確定後から契約までの期間において、提案内容の変更は認めない。ただし、提案内容を上回る事業効果が期待できると認められる内容変更については、その限りではない。

(2) その他契約における特別な取扱事項

①管理費及び修繕積立金

ビルの管理費及び修繕積立金は本市が各ビル管理者並びに管理組合に支払う。本市の代わりに事業者がビル管理者並びに管理組合へ直接支払う場合は、別途本市と協議すること。

②管理費改定に伴う取扱い

事業者は、貸付期間中に管理費が改定された場合、原則、額の増減に関わらず、改定額に応じた管理費相当額を本市に支払うこと。なお、管理費改定に関するテナントとの転貸借契約上のリスクは、事業者が負うものとする。

③対象区画の処分

本市は、契約期間中においても対象区画を処分(売却)することができるものとする。また、事業者は、本市が対象区画を処分(売却)しようとすることに協力すること。処分に伴う賃料改定に関しては、原則、下記のとおりとする。

また、契約区画数減の補填として、処分対象区画の直近テナント賃料6か月分を、処分(売却)した年度の賃料から差し引くこととする。

処分時賃料改定表

処理内容
①処分対象区画の直近テナント賃料の年額を当初提案時の賃料割合(※)で乗じる
②賃料から①の金額を差し引き、変更契約を行う

(※) 原則、応募時に事業者が想定したテナント賃料に対する賃料提案額の割合で算出することとし、処分時に協議のうえ決定する。

④本市が認める市床への設置物等

(1) 自動販売機のように、本市が第三者に特別に設置を認める場合がある。

(2) (1)のとき、当該設置物等の使用収益権は本市に属するものとし、本契約の対象外とする。電気使用料等の光熱水費が発生する場合は、事業者が設置者へ請求するものとする。

8. その他参考

【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) 省略

(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) 省略

(4) 省略

(5) 省略

(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、神戸市個人情報保護条例（平成 9 年 10 月条例第 40 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。

別紙. 位置図



【凡例】 令和6年6月末現在	
	完成
	対象施設
	工事中
	公園・広場

別紙. 対象施設一覧表 (区分所有建物)

	竣工	所在地(地番)	ビルの構造	用途	面積(m)				備考
					敷地面積	延床面積	うち店舗業務床面積(専有面積)		
							全 体	うち市所有面積	
アスタくにつか 1 番館北棟	H11.11	神戸市長田区腕塚5丁目5番1号	鉄骨鉄筋コンクリート造 地下1階 地上13階	店舗・共同住宅・事務所	3,610.18	18,529.70	4,921.16	2077.91	
アスタくにつか 1 番館南棟	H14.3	神戸市長田区腕塚町5丁目7番11	鉄骨鉄筋コンクリート造 地下1階 地上5階	店舗・共同住宅	1,919.63	6,926.53	3,574.96	2458.26	
アスタくにつか 2 番館北棟	H11.11	神戸市長田区腕塚町6丁目1番1	鉄骨鉄筋コンクリート造 一部鉄筋コンクリート造 地下1階 地上13階	共同住宅・店舗・事務所・車庫	3,846.55	17,666.37	2,824.10	315.96	
アスタくにつか 2 番館南棟	H14.8	神戸市長田区腕塚町6丁目1番6	鉄筋コンクリート造 一部鉄骨造 陸屋根 タワー棟 (B1棟) 地下1階 地上21階 塔屋1階 コート棟 (B2棟) 地上721階 塔屋1階	共同住宅・店舗・駐車場	3,466.34	17,739.92	1,509.13	1092.4	
アスタくにつか 3 番館	H16.2	神戸市長田区久保町5丁目1番37	鉄筋コンクリート造 一部鉄骨造 地下1階 地上29階	物販店舗・共同住宅	9,010.28	57,343.51	9,601.19	8,045.20	
アスタくにつか 4 番館東棟	H16.2	神戸市長田区久保町6丁目1番23	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上5階	店舗・事務所・劇場・展示場	1,901.08	6,137.73	4,311.46	3722.65	
アスタくにつか 5 番館南棟	H16.2	神戸市長田区二葉町5丁目3番27	鉄骨鉄筋コンクリート造 地下2階 地上9階	共同住宅・特養老人ホーム・診療所・物 販店舗・飲食店舗・事務所	6,189.03	23,272.68	8,400.25	3580.43	
アスタくにつか 6 番館北棟	H14.9	神戸市長田区二葉町6丁目1番60	鉄筋コンクリート造一部鉄骨造 タワー棟 (E 1 棟) 地下1階 地上21階 塔屋1階 コート棟 (E 2 棟) 地上7階 一部5階 塔屋1階	共同住宅・店舗・車庫	5,179.95	22,150.52	1,901.16	935.85	
アスタくにつか 6 番館東棟	H18.3	神戸市長田区二葉町6丁目1番63	鉄骨鉄筋コンクリート造一部鉄筋コンクリート造 地上9階	共同住宅・店舗	1,201.55	3,581.22	295.07	221.16	
合計					36,324.59	173,348.18	37,338.48	22,449.82	

別紙. 新長田南地区再開発ビル 対象施設一覧表 (駐車場)

ビル名	駐車場名	所有者	所在地(地番)	面積	収容台数	形式
アスタくにつか3番館	アスタくにつか3番館駐車場	市	長田区久保町5丁目1	15,044.93	395	自走式