

「郵送型入札」による再開発ビル駐車場
(垂水地区) の貸付け

実施要領

※この入札に参加するには、事前に申し込みが必要です。

参加申込期間：令和7年11月7日(金)～令和7年11月14日(金)

参加を希望される場合は、この実施要領をよくお読みいただき、内容を十分理解した上でご参加ください。

神戸市都市局地域整備推進課

目 次

1	「郵送型入札」の主な手順	1 頁
2	「郵送型入札」実施要領	3 頁
3	物件概要書・垂水地区の物件配置図・契約の概要	14 頁
4	様 式	18 頁
	① 郵送型入札参加申込書兼誓約書（様式1）・同記入例	
	② 委任状（様式2）・同記入例	
	③ 役員名簿（様式3）	
	④ 入札参加書類送付用宛名ラベル	
5	（予定）賃貸借契約書及び仕様書	25 頁
	① 定期建物賃貸借契約書	
	② 垂水地区駐車場管理運営事業 仕様書	
	③ 別紙「業務内容・費用負担区分」	
	④ 別紙「賃貸借物件の表示」	
	（垂水地区都市局所管駐車場所所有区分及び維持管理更新区分表）	
	⑤ 別紙 「リスク分担表」	

「 郵 送 型 入 札 」 の 主 な 手 順 (詳細は該当頁を確認してください。)		
I	入 札 参 加 申 込 み 質 問 受 付 等 (3 頁 ~ 6 頁)	入札参加希望者は、下記の参加申込期間中に入札参加書類を郵送（特定記録郵便）してください。（持参可）
		参加申込期間 令和7年11月7日(金)～令和7年11月14日(金) 午後5時まで(必着)
		送付先 (問合せ先) (特定記録郵便) 〒651-0083 神戸市中央区浜辺通 2-1-30 三宮国際ビル 8 階 神戸市都市局地域整備推進課 ※直接持参される場合は、都市局地域整備推進課へお越しください。 (受付時間：午前9時～12時、午後1時～5時：土日祝日を除く)
		入札参加書類 (1) 郵送型入札参加申込書兼誓約書(様式1) (2) 印鑑登録証明書 (3) 法人登記事項証明書〔履歴事項全部証明書〕(法人の場合のみ) (4) 有料駐車場運営の経験を有することを証する書面 (5) 委任状(様式2)及び受任者本人と確認できるもの(運転免許証など)の写し(代理人による入札及び契約を希望する場合のみ) (6) 役員名簿(様式3) (7) 国税及び神戸市税を含む地方税に未納の税額がないことの証明書 ※(2)・(3)は発行後3か月以内の原本
		現地説明会 令和7年11月19日(水)午後2時～
		・ 集合場所：レバンテ垂水1番館1階「ミスタードーナツ」前 ・ 入札参加申込者のみ参加できます。 ・ 申込者1団体あたり4名まで参加可能です。 ・ 対象物件について現地の案内を行います。 ・ 現地説明会では、現地機械設備の設置場所、数量等の現地で確認できるものを除き質問は受け付けません。機械設備の保守・運用方法等についての質問は、別途下記の質問受付により質問してください。 ・ 現地説明会への出席は、入札の条件となるものではありません。
		質問受付期間 令和7年11月25日(火)～11月28日(金) 午後5時まで(必着)
		送付方法 今回の入札に関する仕様書その他について質問がある場合はFAX（任意の様式）または電子メールのみにより受付します。 FAX 番号：078-595-6807 電子メールアドレス：shigaichisuishin@city.kobe.lg.jp ・ FAX 発信票、電子メールの件名は「垂水地区駐車場の貸付けに関する質問」と記載してください。 ・ 複数の質問がある場合には、質問ごとに付番してください。 ・ FAX・電子メールの送信後、都市局地域整備推進課（電話番号：078-595-6747）まで着信確認をしてください。
II	入札保証金 納 付 (7 頁 ~ 8 頁)	回答方法 回答は仕様書の追補とみなし、令和7年12月12日(金)までに、すべての入札者参加申込者に対して回答します。
		入札参加受付後に、入札保証金の「納入通知書兼領収証書」や「入札書」の書式等を都市局地域整備推進課より送付いたします。入札保証保険証券を差し入れる場合を除き、入札書類提出（入札）までに入札保証金を神戸市の公金収納取扱金融機関で納付していただきます。 <u>なお「納入通知書兼領収証書」等入札必要書類が、令和7年12月12日（金）中に到着しない場合は、都市局地域整備推進課までお問い合わせください。</u>

Ⅲ	入 札 (8 頁～10 頁)	下記の入札期間中に、入札書類を郵送（特定記録郵便）してください。（持参可）	
		入札期間 令和 7 年 12 月 19 日（金）～12 月 23 日（火）午後 5 時まで（必着）	
		送付先	上記 I 入札参加申込み の送付先と同じ
		入札書類	(1)の書類と、(2)又は(3)の書類を提出してください。 (1) 入札書（入札書提出用封筒に封入のこと） (2) 入札保証金を納付する場合 ・入札保証金提出書（必要書類を貼付すること） (3) 入札保証保険証券を差し入れる場合 ・入札保証保険証券差し入れ書 ・入札保証保険証券の原本を封入した封筒 ・使用しなかった入札保証金の「納入通知書兼領収証書」

Ⅳ	開 札 (10 頁)	開札日時 令和 7 年 12 月 25 日（木）午前 11 時 開始	
		開札場所	神戸市都市局会議室（受付場所：8 階 地域整備推進課） ※入札開始 10 分前までに受付場所へお越しください。 ※開札への参加は任意です。参加を希望する場合は、事前に問い合わせ先まで、ご連絡ください。また、参加者は 1 名に限ります。
Ⅴ	契 約 (12 頁～)	契約に際して、下記の書類等が必要になります。	
		必 要 書 類 等	(1)落札通知書（落札決定後に神戸市より送付します。） (2)実印（代理人が契約を締結する場合は「委任状」に押印した代理人〔受任者〕の届出印） ※賃貸借契約書に貼付する収入印紙は不要です。
		契約締結期限 令和 8 年 3 月 19 日（木）まで	
		※履行保証保険証券を差し入れる場合を除き、契約保証金と入札保証金との差額については、契約締結時までに都市局地域整備推進課が発行する納入通知書により納めてください。入札手続で納付いただいた入札保証金の全額は、契約保証金に充当します。	

Ⅵ	貸 付 料 等 の 支 払 い	貸付料は毎年度年 4 回の納付となります。 第 1 期分は 7 月 31 日、第 2 期分は 10 月 31 日、第 3 期分は 1 月 31 日、第 4 期分は翌年度 4 月 30 日が納期限となります。
---	--------------------	--

☆ 注 意 事 項 ☆

- ・物件は、物件概要書記載の用途以外には使用できません。
- ・用途に関係する設備以外の工作物の築造は認めません。
- ・契約終了時には、引き渡し時の状態に原状回復していただきます。
- ・各物件の貸付けは、借地借家法第 38 条第 1 項の規定による定期建物賃貸借契約に規定する賃貸借契約です。
- ・落札後に契約を締結しなかった場合は、入札保証金の返還はできません。
- ・入札参加に際しては、本実施要領をよくお読みいただき、また、現況、周辺環境や法令等の制限などについて十分に調査を行ったうえで、落札後の辞退や契約期間中の撤退がないよう、計画的に入札に参加してください。
- ・落札後の辞退、契約締結後自己の都合で途中解約した契約者は、今後当該物件の入札に参加できません。

【1】事業の概要

神戸市が所有する再開発ビルの駐車場を一定の条件を付けて入札により貸付けます。

この入札への参加を希望される場合は、この実施要領をよくお読みいただき、次の各事項にご留意の上、「郵送型入札参加申込書兼誓約書（様式1）」によりお申し込みください。

【2】入札物件

物件の貸付条件等、詳細は 14 頁～17 頁の「物件概要書」・「垂水地区の物件配置図」・「契約の概要」を確認してください。

【3】入札に参加する者に必要な資格

次の各号のいずれかに該当する者は、入札に参加することができません。

- (1) 有料駐車場の運営について経験を有しない者。
- (2) 当該入札に係る契約を締結する能力を有しない者及び破産者で復権を得ない者。
- (3) 国税（法人税又は所得税及び消費税（地方消費税を含む）をいう。）及び地方税（県税・市税等）について未納の税額がある者。
- (4) 神戸市における不動産の売却又は貸付けに係る契約手続において次の事項のいずれかに該当すると認められるときから 2 年を経過しない者。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、また同様とします。
 - ア 競争入札において、その公正な執行を妨げたとき又は公正な価格の成立を害し、若しくは不正の利益を得るために連合したとき。
 - イ 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とき。
 - ウ 正当な理由がなくて契約を履行しなかったとき。
 - エ 落札したにもかかわらず正当な理由がなくて契約を締結しなかったとき。
 - オ 神戸市における一般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当たり代理人、支配人その他の使用人として使用したとき。
- (5) 借受けた土地を、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。
- (6) 次の事項のいずれかに該当すると認められる者。
 - ア 神戸市から直接に又は第三者を経由して不動産を買受け又は借受けた者で、当該不動産に係る公序良俗に反する使用の禁止の定めに違反した者。
 - イ ア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。
 - ウ ア又はイ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) 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、役員若しく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）。

【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。

【4】郵送型入札参加申込み

入札参加希望者は、下記の要領により入札参加申込みを必ず行ってください。

参加申込期限までに入札参加書類一式が提出先に到着しなかった場合は、入札に参加することはできません。

(1) 郵送型入札参加申込書兼誓約書の記入

「郵送型入札参加申込書兼誓約書」（19頁の様式を利用してください。）に必要事項を記載し、印鑑登録証の印鑑を押印してください。

※ 「郵送型入札参加申込書兼誓約書」の記入例は、20頁をご参照ください。

※ 落札後の賃貸借契約の締結は、「郵送型入札参加申込書兼誓約書」に記載された名義でしか行いません。

(2) 入札参加書類の提出

参加申込期限までに入札参加書類を郵送（特定記録郵便）にて提出してください。

直接持参される場合は、都市局地域整備推進課までお越しください。

（電話番号：078-595-6747）

受付時間：午前9時～12時、午後1時～5時 土・日・祝日除く

参加申込期限	令和7年11月14日(金) 午後5時まで（必着）
--------	--------------------------

【提出先】（特定記録郵便）〒651-0083

神戸市中央区浜辺通2-1-30 三宮国際ビル8階

神戸市都市局地域整備推進課

※ 送付には、24頁の「入札参加書類送付用宛名ラベル」をご利用ください。

※ 入札参加書類が参加申込期限までに到着しない場合は入札に参加できませんので、余裕をもって発送してください。

※ 入札参加者から一度ご提出いただいた書類は、理由にかかわらず一切返却できません。

(3) 入札参加書類

- ① 郵送型入札参加申込書兼誓約書(様式1) (②の登録印(以下「実印」という)を押印のこと)
- ② 印鑑登録証明書(法人の場合は法務局で交付する印鑑証明書) (※1)
- ③ 法人登記事項証明書〔履歴事項全部証明書〕(法人の場合のみ) (※1)
- ④ 有料駐車場運営の経験を有することを証する書面 (※2)
- ⑤ 委任状(様式2)及び受任者本人と確認できるもの(運転免許証など)の写し。 (※3)
- ⑥ 役員名簿(様式3)
- ⑦ 国税及び神戸市税を含む地方税に未納の税額がないことの証明書 (※4)

※1 ②③については、発行後3か月以内の原本に限ります

※2 ・申込者が法人の場合、③登記事項証明書の目的欄に駐車場の運営に関する内容が記載されている場合は提出不要です。

・事業パンフレット等の印刷物、申込者が運営するホームページ等、申込者が駐車場運営事業の経験がわかるもの

・ホームページ等を印刷したものの場合は、印刷物に当該ページのURLを記載すること

※3 代理人〔受任者〕による入札及び契約を希望する場合のみ提出が必要になります。

「委任状」は21頁に添付している様式を利用してください。

記入例は、22頁をご参照ください。

- ※ 4 ・ 国税（法人税又は所得税及び消費税（地方消費税を含む））は納税証明書その3の2
またはその3の3（納税地の所轄税務署で発行）
- ・ 神戸市税（市民税、固定資産税、都市計画税、軽自動車税、特別土地保有税、事業所税、入湯税及び市たばこ税）は滞納が無いことの証明書（新長田合同庁舎2階窓口で発行）、なお、神戸市に納付すべきすべての確定した市税の証明が必要です。
 - ・ 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「地方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」を併せて提出いただきます。
 - ・ 直近（前年分又は前年度分）の状況のわかる証明書をご提出ください。

(4) 現地説明会

- ・ 対象物件について現地での案内を行います。
- ・ 現地説明会は、郵送型入札参加申込書兼誓約書を提出した方のみ参加できます。
- ・ 現地説明会への出席は、「【6】入札方法」に記載する入札参加の条件となるものではありません。
- ・ 現地説明会では、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ません。機械設備の保守・運用内容等の契約仕様書内容に関するものについての質問がある場合は、次の(5)により質問をしてください。

(5) 入札に関する質問などの受付

仕様書等について質疑がある場合は、11月25日（火）から11月28日（金）までの間に、FAXまたは電子メールにより質問を受け付けます。受付方法は次のとおりです。

① 質問の送付先

FAX 番号：078-595-6807

電子メールアドレス：shigaichisuishin@city.kobe.lg.jp

② 様式等

- ・ 質問書の様式は任意としますが、FAX 発信票、電子メールの件名には「垂水駐車場の貸付けに関する質問」と記載してください。
- ・ 質問は簡潔に記載ください。
- ・ 複数の質問がある場合には、箇条書きとし、質問内容ごとに付番してください。

③ 質問の送信後の確認について

FAX、電子メールの方法に関わらず、質問の送信後、都市局地域整備推進課（電話番号：078-595-6747）まで到着確認をしてください。

但し、電子メールで質問を送信した場合に限り、質問が到着した旨の電子メール回答が地域整備推進課からあったときは、電話での到着確認は不要です。

(6) 質問に対する回答

回答は仕様書の追補とみなし、12月12日（金）（予定）に、すべての郵送型入札参加申込書兼誓約書の提出者に対して回答予定です。ただし、質問者の営業秘密に係わる事項等については、質問を行った郵送型入札参加申込書兼誓約書提出者にのみ回答することもあります。

回答は入札参加申込者の担当者連絡先の電子メール（電子メールが無い場合はFAX）を通じて

行います12月12日（金）までに回答が届かない場合は、都市局地域整備推進課までお問い合わせください。

(7) 入札必要書類の送付

入札参加受付後、入札参加資格の適合を確認した後に、都市局地域整備推進課より下記の入札に必要な書類を郵送します。（令和7年12月5日（金）頃発送予定）

- ① 入札書
- ② 入札保証金提出書
- ③ 入札保証保険証券差し入れ書
- ④ 入札保証金の「納入通知書兼領収証書」
- ⑤ 入札書提出用封筒
- ⑥ 入札関係書類送付用封筒
- ⑦ 入札関係書類作成・提出のチェックリスト

なお、令和7年12月12日（金）までに書類が到着しない場合は、都市局地域整備推進課（電話：078-595-6747）までご連絡ください。

(8) 入札の辞退

入札参加を辞退される場合は、都市局地域整備推進課（電話番号：078-595-6747）まで連絡のうえ、辞退届（様式は任意）を提出してください。その場合、既に提出された書類の返却は一切できません。なお、入札書の提出後は入札の辞退はできません。

【5】入札保証金の事前納付

入札に参加するには、事前に入札保証金を納めていただくか、入札保証保険証券の差し入れを行っていただく必要があります。入札保証金を納める場合は下記要領により納付してください。

(1) 入札保証金額

¥9,750,000-

(2) 納付方法

神戸市より送付する所定の「納入通知書兼領収証書」により、神戸市の公金収納を取扱っている金融機関で納付してください。（納付済みの「納入通知書兼領収証書」の写しが入札書類提出の際に必要になります。9頁【6】入札方法 (2)入札保証金提出書の記載をご参照ください。）

(3) 入札保証保険証券

入札保証金の全額に代えて、本市を被保険者とする入札保証保険金を手配し、その保険証券を本市に差し入れることができます。入札書類提出の際、保険証券の原本を差し入れていただきますので、入札参加者にて事前にご準備ください。

※ 入札保証金を納める場合、入札書類提出期限（令和7年12月23日（火））までに入札保証

金が納付されていなければ、入札は**無効**となりますので、余裕をもって納付してください。

- ※ 入札保証金の納付には、必ず都市局地域整備推進課が送付する「納入通知書兼領収証書」をご使用ください。それ以外の方法で入札保証金を納付された場合、入札は無効となります。
- ※ 落札できなかった場合の入札保証金の返還方法については、13頁【14】入札保証金の返還・帰属等をご参照ください。返還には、開札後2～3週間程度かかります。なお、返還する口座情報に不備があった場合などは、さらに時間を要する場合があります。
- ※ 落札できなかった場合の入札保証保険証券は、入札参加者から返還申し出があれば返還します。詳しくは、都市局地域整備推進課（電話番号：078-595-6747）へお問い合わせください。
- ※ 落札後に契約を締結しなかった場合、**入札保証金及び入札保証保険証券の返還はできません**。また、本件「垂水地区神戸市都市局所管路外駐車場」にかかる次回の貸付けに関する入札手続への参加資格はなくなります。さらに今後2年間、本市が行う他の入札に参加することが出来なくなる場合がありますので、現地、周辺環境や法令等の制限などについて十分に調査を行ったうえで入札してください。
- ※ 入札物件について、現在、本物件について賃貸借契約を締結し、契約保証金を預託している場合は、「入札保証金に関する申出書」を提出することにより、預託している契約保証金の限度で入札保証金の納付を免除することができます。詳しくは、都市局地域整備推進課（電話番号：078-595-6747）へお問い合わせください。

【6】入札方法

入札参加希望者は、9頁「(4)入札書類の提出（※）」に定める必要書類により、下記のとおり入札してください。

なお、提出された「入札書」の書換え、引換え又は撤回（入札の辞退）を行うことはできません。

- ※ 入札必要書類の様式等については、本実施要領に記載しておりません。7頁「(7)入札必要書類の送付）」に記載のとおり入札参加受付後に送付します。

(1) 入札書の記載・封入

- ① 「入札書」に必要事項を記載し、実印（委任されている場合は、委任状での届出印）を押印してください。
 - ※ 入札金額は17頁「**契約の概要**」に記載の**最低月額貸付価格以上の月額賃料**を記載してください。最低月額貸付価格に達しない金額をもって入札したとき、その入札は**無効**となります。
 - ※ 本物件の賃貸料については、消費税及び地方消費税がかかりますが、入札金額は消費税（消費税及び地方消費税）を含めずに記載してください。
 - ※ 金額のはじめの数字の前に必ず「¥」マークを記入してください。
 - ※ インク又はボールペン（消しゴム、その他により消すことができないもの）で記入してください。
- ② 「入札書提出用封筒」に発送者等を記入し「入札書」のみを入れて封をしてください。
- ③ 「入札書提出用封筒」に実印（委任されている場合は委任状での届出印）で割印をしてく

ださい。なお、割印が無い場合、入札の無効とはしませんが、入札書の偽造・変造等、入札書に関する理由とした入札手続に関する異議は受け付けません。

(2) 入札保証金提出書の記載（入札保証金を納付する場合）

- ① 「入札保証金提出書」に必要事項を記載し、実印（委任されている場合は委任状での届出印）を押印してください。
 - ② 納付済の「納入通知書兼領収証書」の写しを「入札保証金提出書」の所定の場所に必ず貼り付けてください。
 - ③ 返還用口座の口座番号と名義人の確認できる書類（通帳の表紙の裏面）の写しを「入札保証金提出書」の所定の場所に貼り付けてください。
- ※ 入札保証金の返還用口座内容については、通帳等により正確に記入してください。記入に誤りがある場合は、変更届の提出が必要となるなど、返還に日数を要することとなります。

(3) 入札保証保険証券差し入れ書の記載（入札保証保険証券を差し入れる場合）

- ① 「入札保証保険証券差し入れ書」に必要事項を記載し、実印（委任されている場合は委任状での届出印）を押印してください。
 - ② 「入札保証保険証券」の原本を定形郵便物（12cm×23.5cm以内の大きさ）の封筒に封入し、その封筒の表面に「入札保証保険証券在中」と記載し、「入札保証保険証券差し入れ書」にステープラー（ホッチキス）等で留めてください。
- ※ 保険証券が大きい場合は、適度な大きさに折るなどして封入してください。
- ※ 「入札保証保険証券」の封筒には割印は不要です。

(4) 入札書類の提出

「入札関係書類送付用封筒」に下記提出書類を封入のうえ、入札期限までに提出先に到着するように郵送（特定記録郵便）にて提出してください。

直接持参される場合は、都市局地域整備推進課までお越しください。

（電話番号：078-595-6747）

受付時間：午前9時～12時、午後1時～5時 土・日・祝日除く

入札期間	令和7年12月19日（金）～12月23日（火）午後5時まで（必着）
-------------	--

【提出先】 （特定記録郵便）〒651-0083

神戸市中央区浜辺通2-1-30 三宮国際ビル8階

神戸市都市局地域整備推進課

【提出書類】 ①入札書提出用封筒（7頁(7)①により記載した入札書を封入したもの）

②次のア又はイの書類

ア．入札保証金提出書（7頁(7)②により記載・作成したもの）

イ．・入札保証保険証券差し入れ書（7頁(7)③により記載・作成したもの）

・「入札保証保険証券」の原本を入れた封筒、

・使用しなかった入札保証金の「納入通知書兼領収証書」

※ 入札書類が入札期限までに到着しない場合は無効となりますので、余裕をもって発送してください。

(5) 入札書類の変更等

入札書類を提出した後は、「入札書」の書換え、引換え又は撤回（入札の辞退）をすることはできません。

【7】開札

下記の日程により、開札を行います。開札への参加は任意ですが、希望される場合は事前に問い合わせ先までご連絡ください。また、参加は1名でお願いします。なお、入札参加者以外が開札会場へ入場することはできません。

(1) 日時

令和7年12月25日（木）午前11時より

(2) 場所

神戸市中央区浜辺通2-1-30 三宮国際ビル内 都市局会議室

（受付場所：8階 地域整備推進課）開札開始10分前に受付場所にお越しください。

(3) 持参物

開札会場への入場には、事前に連絡をいただいた参加者についての本人の確認ができる写真付きの証明書（運転免許証、マイナンバーカード等）が必要となりますので、必ずご持参ください。

(4) 落札者の決定

有効な入札のうち、最高の価格をもって入札した者を落札者とします。

ただし、後日、入札保証金の未納付や入札者の資格の欠如など11頁【8】入札の無効に定める事項に該当することが判明した場合は、その者の入札を無効とし、有効な入札のうち次に高い価格をもって入札した者を落札者とします。

※ 同価の場合

落札者となるべき同価の入札をした者が2者以上あるときは、直ちに当該入札者として開札会場に参加している者にくじを引かせて落札者を決定します。この場合において、開札に参加していない者など、くじを引かない者があるときは、これに代えて当該入札事務所に直接関係のない神戸市職員にくじを引かせます。

(5) 結果の通知

開札結果は、開札日の翌日以降に入札参加者全員に対して郵送します。

(令和8年1月13日(火) 発送予定)

(6) その他

開札会場では、落札者の氏名(名称)及び落札金額を発表します。

【8】入札の無効

本実施要領に別に定めるもののほか、次のいずれかに該当する場合は、入札を無効とします。

- 「入札書」が所定の日時を過ぎて到着したとき。
- 「郵送型入札参加申込書兼誓約書」、及び「入札保証金提出書」又は「入札保証保険証券差し入れ書」の提出がないとき。
- 最低月額貸付価格に達しない金額をもって入札したとき。
- 「入札書」の金額その他主要な事項の記載が確認し難いとき。
- 「入札書」に記名及び押印がないとき。
- 「入札書」の金額のはじめの数字の前に「¥」マークがないとき。
- 一の入札に対して2通以上の「入札書」を提出したとき。
- 入札保証金を納める場合、期限までに納付せず、又はその金額に不足があるとき。
- 入札保証金を納める代わりに入札保証保険証券を差し入れる場合、差し入れた入札保証保険証券の保証額が入札保証金額に満たないとき。
- 代理人(受任者)による入札の場合において、「委任状」を提出しないとき。
- 入札者及びその代理人(受任者)が他の入札代理人(受任者)となり、又は数人共同して入札をしたとき。
- 入札者の資格のない者が入札したとき。
- 本市から交付された「入札書」以外の入札書により入札したとき。
- 鉛筆、シャープペンシルその他の訂正の容易な筆記具により「入札書」に記入したとき。
- 「入札書」の金額を訂正した場合において訂正印の押印がないとき。
- 上記に掲げるもののほか、特に指定した事項に違反したとき。

【9】入札その他

(1) 入札結果の公開

入札参加者全員の入札額(落札額含む)及び落札者名は、神戸市ホームページにて公開とします。また、落札者が法人の場合は、落札者の所在地及び連絡先(電話番号、担当部署等)を公開することがあります。

(2) 入札の中止

不正な入札が行われるおそれがあると認められるとき、又は災害その他入札の実施が困難な特別の事情が生じた場合は、入札を中止または延期することがあります。

(3) 再入札

予定していません。

【10】契約

(1) 賃貸借契約の締結

落札者は原則として、「契約の概要」（17頁）に記載している貸付期間の賃貸借契約を、神戸市と締結することになります。賃貸借契約書及び仕様書の予定書式は29～38頁に記載しているとおりです。契約締結後は、これを遵守していただくことになりますので事前に確認してください。

(2) 必要書類等

① 落札通知書（落札決定後に神戸市より送付します。）

② 実印（代理人〔受任者〕が契約を締結する場合は、「委任状」に押印した代理人〔受任者〕の届出印）

※ 入札物件は、施設の貸付に該当するため、賃貸借契約には印紙税はかかりません。収入印紙の貼付は不要です。

(3) 契約締結

下記契約締結期限までに、署名・押印した「賃貸借契約書」を都市局地域整備推進課へ提出していただきます。

契約締結期限	令和8年3月19日（木）午後5時まで
--------	--------------------

【11】契約の確定

契約は、神戸市が落札者とともに「賃貸借契約書」に署名・押印したときに確定します。

【12】契約保証金

契約保証金は落札額に消費税を加えた額の6か月分です。契約の確定と同時に入札保証金を契約保証金に充当します。契約保証金に対して不足する額については、追加保証金を都市局地域整備推進課が送付する所定の「納入通知書兼領収証書」により、**契約締結日までに**神戸市の公金収納を取扱っている金融機関で納付してください。なお落札者が、契約締結期限までに契約に応じない場合には、納付した追加保証金は利息を付けずに返還します。

【13】履行保証保険

契約保証金の全額に代えて、本市を被保険者とする履行保証保険を手配し、その保険証券を本市に差し入れることができることとします。落札者が履行保証保険の保険証券を差し入れた場合は、入札保証金は利息を付けずに返還します。

(1) 履行保証保険の保証対象

履行保証保険の保証内容は次のとおりとします。

①未払となった場合の賃料（賃料6か月分は保証すること）及び遅延利息

（「契約書第7条、第9条」参照）

②契約終了時に原状回復に要する費用（「契約書第24条第2項」参照）

③本契約に定める義務の不履行により甲に損害を与えたときの損害賠償額（「契約書第25条第1項」参照）

(2) 履行保証保険証の返還等

契約書第4条の契約期間満了前に契約が終了する場合、落札者が負担した履行保証保険の保険料のうち残期間にかかる保険料相当額についての補償はしません。

この場合、本契約が終了した時点で、落札者の神戸市に対する債務が発生していない場合、又は発生した債務について履行保証保険や落札者により本市が全額弁済を受けた場合には、落札者は当該履行保証保険証書の返還を求めることができます。

【14】入札保証金の返還・帰属等

(1) 返還方法

- ① 落札者以外の者が納付した入札保証金、及び履行保証保険証券を差し入れた落札者が納付した入札保証金は、「入札保証金提出書」に記載された金融機関の口座に振込む方法により、利息を付けずに返還します。
- ② 返還には開札後（契約時に履行保証保険証券を差し入れる落札者については契約の確定後）2～3週間程度かかります。なお、返還する口座情報に不備があった場合などは、変更届の提出が必要となるなど、さらに時間を要することがあります。

(2) 入札保証金の帰属

落札者が、契約締結期限までに契約の締結に応じない場合には、落札はその効力を失い、落札者が納付した入札保証金は神戸市に帰属します。

また、入札保証金の全額に代わり入札保証保険証券を差し入れている場合は、入札保証保険に係る契約に定める条件に従い、当該契約上認められる範囲内で保険金の支払いを本市が保険会社に求めることができるものとします。

【15】施設の引渡し

物件は、契約期間の初日を予定して、現状有姿で現地立会いのうえ引渡します。

【16】注意事項

入札に参加しようとする方は、本要領に記載された事項について熟知しておいてください。なお、本件物件の利用制限等については、あらかじめ各自で関係機関にご確認ください。

【17】その他

次の場合は、本件「垂水地区神戸市都市局所管路外駐車場」に関し、次回以降の貸付けに関する入札手続への参加資格は無くなります。

- ① 落札後に契約を締結しなかった場合
- ② 契約書第21条第1項から第4項にもとづき、契約が解除された場合

物件概要書・物件配置図

☆ 注 意 事 項 ☆

(物 件 概 要 書)

- 物件概要書は、入札参加者が貸付物件の概要を把握するための参考資料ですので、必ず入札参加者ご自身において現地の状況や利用制限及び諸規制等について調査確認を行ってください。
- 面積や地目が、公簿と実測（現況）で相違する可能性があります。現況での貸付けとなります。

(物 件 配 置 図 等)

- 配置図等は、現地調査のための参考資料ですので、道路の整備や建物の新築・解体などにより現況と相違している可能性があります。なお、現況と異なる場合は現況が優先します。また、位置図等に記載されている数字においても、現況と相違している可能性があります。

物件概要書

垂水地区神戸市都市局所管路外駐車場

①レバンテ垂水1番館駐車場

- a ビルの所在地：神戸市垂水区日向1丁目165番6
- b ビルの構造・面積
 - 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造り 地上15階 地下2階
 - 敷地面積 5,897.70 m²
 - 延床面積 35,558.88 m²
 - うち対象区画 2,565.66 m²
- c 駐車台数：四輪車 91台（平面：35台、機械式：56台）
機械式は平面利用（28台）
二輪車 7台

②ウエステ垂水駐車場

- a ビルの所在地：（西館）神戸市垂水区天ノ下町1番10
（東館）神戸市垂水区天の下町1番15
- b ビルの構造・面積
 - 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造
 - （西館：地上13階地下2階、東館：地上11階地下2階）
 - 敷地面積 9,648.44 m²
 - 延床面積 57,564.50 m²
 - うち対象区画 （西館）4,607.65 m²
（東館）1,966.76 m²
- c 駐車台数：四輪車 163台（平面：63台、機械式100台）
機械式は平面利用（50台）
二輪車 15台

※ 自動二輪車の台数については、予定台数であり、変更する可能性があります。

※ 物件概要書は、貸付概要を把握するための参考資料です。必ず入札参加者ご自身で諸規制等については、調査確認を行ってください。

(垂水地区レバンテ・ウエステの位置図)



様 式

契 約 の 概 要	
貸付形態	建物賃貸借契約【借地借家法第38条第1項の規定による定期建物賃貸借契約】
貸付期間	令和8年(2026年)4月1日から令和13年(2031年)3月31日まで ※ なお、管理状況が良好な場合、双方から延長の申し出がある場合に限り、令和18年(2035年)3月31日までとして、新たに契約できるものとする。
用途	路外駐車場
最低月額 貸付価格	¥3,250,000－（消費税・地方消費税を含まない） （この金額未満の入札は無効となります。）
入札保証金	¥9,750,000－（落札後は、契約保証金に充当します。）
特記事項	・ 貸付価格（契約金額）は、入札価格に消費税相当額を加えた額とします。経済事情により消費税が変動する際は、貸付価格に反映させます。 ・ 貸付対象地は、令和8年3月31日まで現賃借人に賃貸していますが、駐車場管制機器（精算機、発券機、出入口ゲート）については市の所有であるため、現状での貸付けとなります。 ・ 本市所有の駐車場管制機器（精算機、発券機、出入口ゲート）について、老朽化等により設備更新が必要な場合は、落札者の負担により落札者所有（リース契約による場合を含む）の設備として設置していただきます。 ・ 今後、新規紙幣や新造硬貨への対応が発生する場合は、落札者の費用負担により行っていただきます。 ・ 入出庫及び料金精算に関する機械設備については、落札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に更新しても構いません。その場合の神戸市が所有する現状設備の撤去・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、落札者の負担になります。 ・ 新たに設置する工作物など、落札者が設置・手入れするものは、落札者の費用と負担で契約終了時までには撤去していただきます。ただし、神戸市が認めた場合にはその限りではありません。 ・ 料金精算機について、現状では、現金とクレジットカード、電子マネーでの精算対応をしています。引き続き、現金・クレジットカード・電子マネーの対応を行ってください（他の精算サービスを付加しても構いません）。 ・ 貸付期間中、貸付対象地内の清掃や投棄ゴミの収集等の清掃を含む管理業務、車止め等の工作物の補修等については、すべて落札者の費用と負担で行ってください。 ・ 上記の工作物・設備の設置、管理業務の詳細については、30 頁「垂水地区駐車場管理運営事業 仕様書」及び37 頁「別紙『業務内容・費用負担区分』」を参照してください。 ・ いわゆるミニカー（水色のナンバープレートの車両）や自動二輪車の受け入れの対応をおこなってください。

- ① 郵送型入札参加申込書兼誓約書（様式1） ・ 同記入例・・・19頁
- ② 委任状（様式2） ・ 同記入例・・・・・・・・・・・・・・21頁
- ④ 役員等名簿（様式3）・・・・・・・・・・・・・・23頁
- ③ 入札参加書類送付用宛名ラベル・・・・・・・・・・・・・・24頁

神戸市長宛

郵便番号 ー

郵送型入札参加申込者 住 所

ふりがな (法人名、代表者名とも)

氏 名

性 別 男・女

電話番号


 実印

郵送型入札（市有建物貸付）参加申込書兼誓約書

私は、この「郵送型入札」による垂水地区神戸市都市局所管路外駐車場の貸付けの参加資格、条件、内容等を確認のうえ、参加を申し込みます。落札した場合には申込物件を落札価格にて貸付けしていただきますようお願いします。

なお、私は、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、役員若しくは実質的に経営に関与する者が暴力団員である法人である等、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誓約いたします。

また、上記の事実の確認のため、申請者の個人情報警察等関係機関に提供される場合があることを承諾します。

記

1 入札参加申込物件

名 称：垂水地区神戸市都市局所管路外駐車場

所在地：神戸市垂水区日向1丁目165番6 外1件

2 添付書類

- (1) 印鑑登録証明書
- (2) 法人登記事項証明書〔履歴事項全部証明書〕（法人の場合のみ）
- (3) 有料駐車場運営の経験を有することを証する書面
- (4) 国税及び神戸市税を含む地方税に未納の税額がないことの証明書

3 連絡先（書類送付先）

- (1) 郵便番号
- (2) 住 所
- (3) 担当部署（担当者）
（担当者名、電話番号及びFAX番号、携帯電話番号、E-mailアドレス）

(様式1)

【記入例】

神戸市長宛

令和〇年〇月〇〇日

記入日

印鑑証明書のとおりに記載してください。ふりがなは、法人名・代表者名ともにもれなく記載してください。

個人（個人商店主含む）の場合は、印鑑登録証明書のとおりに記載してください。

神戸市灘区〇〇町〇丁目〇番〇号

なだ じろう
灘 次郎

実印

郵便番号 〇〇〇-〇〇〇〇

住 所 神戸市中央区〇〇町〇丁目〇番〇号

ふりがな (法人名、代表者名とも)

氏 名 株式会社 神戸不動産

代表取締役 神戸 太郎

性 別 (男)・女

電話番号 〇〇〇 (〇〇〇) 〇〇〇〇

実印

郵送型入札（市有建物貸付）参加申込書兼誓約書

私は、「郵送型入札」による垂水地区神戸市都市局所管路外駐車場の貸付けの参加資格、条件、内容等を確認のうえ、参加を申し込みます。落札した場合には申込物件を落札価格にて貸付けしていただきますようお願いいたします。

なお、私は、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、役員若しくは実質的に経営に関与する者が暴力団員である法人である等、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誓約いたします。

また、上記の事実の確認のため、申請者の個人情報警察等関係機関に提供される場合があることを承諾します。

記

1 入札参加申込物件

名 称：垂水地区神戸市都市局所管路外駐車場

所在地：神戸市垂水区日向1丁目165番6 外1件

2 添付書類

- (1) 印鑑登録証明書
- (2) 法人登記事項証明書〔履歴事項全部証明書〕（法人の場合のみ）
- (3) 有料駐車場運営の経験を有することを証する書面
- (4) 国税及び神戸市税を含む地方税に未納の税額がないことの証明書

3 連絡先（書類送付先）

- (1) 郵便番号 〇〇〇-〇〇〇〇
- (2) 住 所 神戸市〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号
- (3) 担当部署（担当者） 営業課 兵庫 次郎
TEL：078 - 〇〇〇 - 〇〇〇〇、FAX：078 - 〇〇〇 - 〇〇〇〇
携帯電話番号：〇〇〇 - 〇〇〇 - 〇〇〇〇 E-mail：〇〇〇@〇〇〇〇

原則、神戸市からの連絡は連絡先のE-mail宛にします。

令和 年 月 日

神戸市長宛

郵便番号
 委任者 住 所
 ふりがな (法人名、代表者名とも)
 氏 名
 性 別 男・女
 電話番号

実印

委 任 状

私は、下記の者をもって代理人と定め、「郵送型入札」による垂水地区神戸市都市局所管路外駐車場の貸付け及び契約への参加、賃貸借契約の締結並びにこれらに附帯する一切の権限を委任します。

また上記権限の委任に伴い必要となる下記3及び4の事項については委任者及び代理人（受任者）の双方が確認したことを証します。

記

1 入札参加申込物件

名 称：垂水地区神戸市都市局所管路外駐車場
 所在地：神戸市垂水区日向1丁目165番6 外1件

2 代理人（受任者）

住 所
 ふりがな
 氏 名

生年月日 年 月 日

性 別 男・女

電話番号

届 出 印

3 代理人（受任者）本人が確認できるもの（運転免許証など）の写しを添付してください。

4 郵送型入札参加資格の確認のために、神戸市が、代理人（受任者）の個人情報を警察等関係機関への照会資料として使用する場合がありますことを承諾します。

【記入例】

(様式2)

令和〇年〇〇月〇〇日

神戸市長 宛

記入日

印鑑証明書のとおりに記載してください。ふりがなは、法人名・代表者名ともにもれなく記載してください。

個人（個人商店主含む）の場合は、印鑑登録証明書のとおりに記載してください。

神戸市灘区〇〇町〇丁目〇番〇号

なだ じろう 灘 次郎

実印

郵便番号 〇〇〇-〇〇〇〇

住 所 神戸市中央区〇〇町〇丁目〇番〇号

ふりがな (法人名、代表者名とも)

氏 名 株式会社 神戸不動産

代表取締役 神戸 太郎

性 別 (男)・女

電話番号 〇〇〇 (〇〇〇) 〇〇〇〇

実印

委 任 状

私は、下記の者をもって代理人と定め、「郵送型入札」による垂水地区神戸市都市局所管路外駐車場の貸付け及び随意契約への参加、賃貸借契約の締結並びにこれらに附帯する一切の権限を委任します。

また上記権限の委任に伴い必要となる下記3及び4の事項については委任者及び代理人（受任者）の双方が確認したことを証します。

記

1 入札参加申込物件

名 称：垂水地区神戸市都市局所管路外駐車場

所在地：神戸市垂水区日向1丁目165番6 外1号

個人の場合、住所は住民登録をしている住所としてください。

2 代理人（受任者）

住 所 神戸市中央区〇〇町〇丁目〇番〇号

ふりがな

氏 名 管財 三郎

生年月日 昭和〇〇年〇〇月〇〇

性 別 (男)・女

電話番号 〇〇〇 (〇〇〇) 〇〇〇〇

届 出 印

届出印には、スタンプ印を使うことはできません。

3 代理人（受任者）本人が確認できるもの（運転免許証など）の写しを添付してください。

4 郵送型入札参加資格の確認のために、神戸市が、代理人（受任者）の個人情報警察等関係機関への照会資料として使用する場合があることを承諾します。

役員名簿

[illegible]

(注意事項)

当該役員に「神戸市が行うすべての契約から暴力団等を排除することを目的に情報提供を行うこと」及び「暴力団等排除要綱第５条第１項各号に該当する事由の有無を確認するため県警へ照会すること」を目的とし、使用します。

役員等名簿の記載にあたっては、法人登記事項証明書〔履歴事項全部証明書〕に登載された役員（「取締役」「監査役」「会計参与」「執行役」で、会計監査人は除いてください）全てについて記載し、記載漏れが無いようご注意願います。

○入札参加書類送付用宛名ラベル

コピーしてご利用ください。

(特定記録郵便用)

〒651-0083

神戸市中央区浜辺通2-1-30

三宮国際ビル8階

神戸市都市局地域整備推進課 行

特定記録郵便

定期建物賃貸借契約書

貸主 神戸市（以下「甲」という。）と借主_____（以下「乙」という。）とは、借地借家法第38条第1項の規定による定期建物賃貸借契約（以下「本契約」という。）を、以下のとおり締結する。

（目 的）

第1条 甲は、その所有に係る別紙「物件概要書」記載の物件（以下「本件物件」という。）を乙に賃貸し、乙はこれを甲から賃借する。

（用途指定）

第2条 乙は、本件物件を路外駐車場の用途にのみ使用するものとする。

2 乙が前項の指定用途に供すべき期日は、令和8年4月1日とする。

（郵送型入札での条件の遵守）

第3条 乙は、甲が実施した「『郵送型入札』による再開発ビル駐車場（垂水地区）の貸付け実施要領」、その他本契約書の使用者内容の条件を遵守しなければならない。

（契約期間）

第4条 契約期間は、令和8年（2026年）4月1日から令和13年（2031年）3月31日までとする。

なお、管理状況が良好な場合、甲乙双方から延長の申し出がある場合に限り、令和18年（2036年）3月31日までの期間について、再契約をできるものとする。

2 甲と乙は、令和13年（2031年）3月31日以降についての再契約をしない場合は、令和11年（2029年）6月30日までに予告しなければならない。

（土地の引渡し）

第5条 甲は、前条第1項に定める初日に本物件を乙に引き渡ししたものとする。

（借地権価格の不存在）

第6条 甲と乙は、本件物件の賃貸借に関し、借家権価格が発生しないことを相互に確認する。

（賃 料）

第7条 賃料は、月額¥●●●,●●●—（消費税・地方消費税相当額は別途支払うものとする）とする。ただし、甲は、契約期間中であっても、近隣地域等における賃料水準、経済事情の変動等により、本件物件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。

2 本契約期間の中途において、消費税率が改正されたときは、賃料の消費税額は、改正税率による。

3 第29条の定めによる場合のほか、本件物件の管理上賃料から相殺すべき事項が生じた場合等、甲及び乙は確認書により、別途賃料の取扱いについて定めることができる。

（賃料の支払）

第8条 乙は、前条の賃料を、次の各号に掲げる賃料の区分に応じ、当該各号に定め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。

- | | |
|------------------------------------|------------|
| (1) 第1期（4月1日から6月30日までの期間をいう。）の賃料 | 7月31日まで |
| (2) 第2期（7月1日から9月30日までの期間をいう。）の賃料 | 10月31日まで |
| (3) 第3期（10月1日から12月31日までの期間をいう。）の賃料 | 1月31日まで |
| (4) 第4期（翌1月1日から3月31日までの期間をいう。）の賃料 | 翌年度4月30日まで |

なお、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。

(遅延利息)

第9条 乙は、第7条の賃料を第8条の支払期日までに支払わなかったときは、支払期日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。

(契約保証金)

第10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¥●●●, ●●●- (消費税込み月額賃料6か月相当) 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 第1項に規定する保証金は、本契約が終了し、かつ、乙が本件物件を返還した場合において、同項に規定する保証金の額から本契約に基づいて生じた乙の甲に対する債務の額を控除した残額を返還する。

4 保証金は無利息とする。

(履行保証契約)

第11条 乙は、前条に定める契約保証金の預託に代えて、甲を被保険者とする履行保証保険を手配し、その保険証券を甲に差し入れることができる。

2 前項に定める履行保証保険を付保する場合は、本契約の締結と同時に当該保険証券を甲に差し入れるものとする。

3 履行保証保険の保険期間は、乙と保険会社の協議により決定することができるものとし、当該保険期間が本契約の満了日までの全期間に及ばないときは、乙は本契約が終了するに至るまで、保険期間の間断なく、当該履行保証保険が更新又は継続される限り、履行保証保険をもって、前条に定める契約保証金の代替措置とすることができるものとする。

4 第7条の賃料の不払い、第9条の遅延利息、第24条第2項による処置、及び第25条第1項による損害等、本契約に関し甲に発生した損害について、甲は履行保証保険に係る契約に定める条件に従い、当該保険契約上認められる範囲内で保険金の支払いを保険会社に求めることができる。

5 甲が前項の保険会社から受け取る保険金額が、甲の損害額に不足する場合は、乙は甲に不足額を支払うものとする。

(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物件を管理しなければならない。

2 管理運営の細目については、別紙「**垂水地区駐車場管理運営事業 仕様書**」によるものとする。

(紛争等の処理)

第13条 本件物件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 第2条に規定する路外駐車場の運営等に要する経費に関し、本件物件の維持・管理、保存等の内容・費用負担については、別紙「業務内容・費用負担区分」のとおりとする。

(契約不適合責任)

第15条 乙は、本件物件の種類、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、本件物件の補修、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、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認を得た場合はこの限りでない。

- (1) 本物件に抵当権その他一切の権利を設定することができない。
- (2) 本契約によって取得した権利を譲渡し、又は本件物件を転貸すること。
- (3) 本件物件の用途又は形状を変更すること。
- (4) 本件物件に設備・工作物の新設・付加・除去・改造その他の変更を行うこと。

(違約金)

第 17 条 乙は、第 2 条、第 12 条若しくは前条の規定に違反したとき、又は第 27 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 12 か月分に相当する金員を、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 25 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 21 条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。

(実地調査等)

第 18 条 甲は、必要と認めたときは、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 19 条 乙は、本件物件の現状に変更があるとき又は変更のおそれがあるときは、直ちに甲に対してその状況を通知しなければならない。

(住所等の変更の届出義務)

第 20 条 乙は、次の各号に該当する事実が発生したときは、直ちにその内容について、書面をもって甲に通知しなければならない。

- (1) 代表者（取締役、支店長、その他名称の如何を問わず、法律上貸室を使用し、又は支配するもの）又は商号を変更したとき
- (2) 契約書記載の法人の本店・支店等の所在地（個人の場合は住所）が変更したとき
- (3) 会社の組織を変更したとき
- (4) 資本構成に重大な変更を加えたとき

(契約の解除)

第 21 条 甲は、乙が次のいずれかの義務に違反した場合において、相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、期間内に義務の履行がなされないときは、本契約を解除することができる。

- (1) 乙が第 8 条の規定に違反して賃料の支払いを 3 か月以上遅延したとき。
- (2) 乙が別添「垂水地区駐車場管理運営事業 仕様書」の「3. 甲への報告・書類の保管等」記載の報告をしないとき

2 甲は、乙が次のいずれかの義務に違反した場合において、当該義務違反により契約を継続することが困難であると認められるに至ったときは、本契約を解除することができる。

- (1) 乙が第 2 条の規定に違反したとき。

- (2) 乙が第 16 条の規定に違反したとき。
 - (3) その他乙が本契約で定めた義務を履行しないとき。
- 3 甲は、乙が次の各号に該当するに至ったときは、催告その他の手続きを要しないで本契約を解除することができる。
- (1) 第 27 条の規定に該当するとき。
 - (2) 主務官庁から営業停止又は営業免許取消の処分を受けたとき
 - (3) 支払停止又は支払不能の状態となったとき、又は破産、民事再生、会社更生、特別清算の各開始決定手続を自ら申立て、又は申立てられたとき
 - (4) 乙又は乙の使用人が、著しく甲の信用を失墜する行為を行ったとき、又は著しく秩序を害すると認められる行為を行ったとき
- 4 乙は、本契約の締結後契約期間の満了まで、乙の都合による本契約を解除することはできない。ただし、乙が契約期間満了までの賃料を一括して支払う場合においてはこの限りでない。この場合であっても、本契約に関する乙の義務は、乙から次の事業者への引き継ぎが完了するまで継続する。
- 5 甲は、契約期間中であっても、本件物件を公用、公共用に供するため必要とするときは、予告のうえ本契約を解除することができるものとする。

(契約の失効)

第 22 条 天災地変その他の不可抗力により本件物件の全部又は一部が滅失し又は毀損し、本契約にもとづく乙の目的が達せられなくなったときは、本契約は当然に終了する。その場合、甲及び乙は相互に損害賠償義務を負わないものとする。

(費用償還請求権の放棄)

第 23 条 乙は、本件物件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。

(本件物件の返還及び原状回復義務)

第 24 条 乙は、本契約が終了する日までに（第 21 条第 1 項から第 4 項までの規定に基づき本契約が解除される場合にあっては、甲の指定する期日までに）、乙の費用をもって本件物件を原状に回復し、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 甲は、乙が正当な理由なく前項に規定する原状回復義務を怠った時は、乙に代わって現状を回復するために必要な処置を行うことができるものとする。この場合において乙は甲の処置に要した費用を負担しなければならない。

(損害の賠償)

第 25 条 乙は、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は、その損害を賠償しなければならない。

- 2 本契約に基づく駐車場運営業務に伴い駐車場利用者等の第三者に損害を与える場合等のリスクに備え、乙の負担で保険に加入すること。

(契約の費用)

第 26 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 27 条 本契約締結にあたり乙が提出した郵送型入札（市有建物貸付）参加申込書兼誓約書の記載に反し、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 17 条の規定に基づく違約金の請求、第 21 条第 3 項の規定に基

づく契約の解除を行うことができる。

(裁判管轄)

第 28 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、本件物件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 29 条 本契約の各条項の解釈について疑義を生じた場合又は本契約に規定の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、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。

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 (印)

住 所
乙
氏 名 (印)

物件目録

名 称 垂水地区神戸市都市局所管路外駐車場

所在地 神戸市垂水区日向 1 丁目 1 6 5 番 6 外 1 件

対象物 別紙

・ 物件概要書
・ 垂水地区物件配置図
・ 賃貸借物件の表示

 のとおり

垂水地区駐車場管理運営事業 仕様書

1. 業務内容等

事業者は、次の業務を行う。

(1) 運営時間（現行）

場 所	運営時間
レバンテ垂水 1 番館	年中無休 24:00～7:00 の間は入出場できない。 入庫は 23:00 まで
ウエステ垂水	年中無休 24:00～7:00 の間は入出場できない 入庫は 23:00 まで

運営時間の変更は、それぞれのビル管理者（管理組合等）と協議・承認が必要であり、また、「大規模小売店舗立地法」による手続が必要となり認められない場合がある。

各駐車場出入庫口のシャッター開閉作業はビル管理者が行うが、駐車場終了時に場内に残された利用者がいないか確認し、シャッターの閉鎖作業を行っているビル管理者担当者へ連絡する必要がある。

(2) 人員の配置

- ア．駐車場営業時間帯は、現地に必要な人員の配置（各駐車場で最低 1 名）を行い、利用者からの問い合わせや料金精算機・入出庫機器のトラブル等への対応を行うこと。
- イ．現地に必要な人員の配置を別の事業者へ依頼し配置する場合は、ビル管理者がビル管理業務として契約している事業者以外へ依頼すること。
- ウ．駐車場利用者へのサービスが悪化しないことが明らかな場合には、甲・乙協議により、ビル管理者等の意見を聞いたうえで、人員の配置時間、配置人数等の人員配置等の現地職員体制の見直しを可能とする。この場合、契約書第 7 条の神戸市へ支払う賃料の増額についても見直しも行うものとする。

(3) 駐車場利用料

ア．駐車場利用料（現行）

場 所	料金	
レバンテ垂水 1 番館	普通自動車（水色ナンバー車含む）	200 円／30 分 入出場できない 24:00～7:00 も課金（1,000 円／1 泊）される。
	自動二輪車	400 円／回・日 入出場できない 24:00～7:00 も課金される。
ウエステ垂水	普通自動車（水色ナンバー車含む）	200 円／30 分 入出場できない 24:00～7:00 も課金（1,000 円／1 泊）される。
	自動二輪車	400 円／回・日 入出場できない 24:00～7:00 も課金される。

普通自動車（水色ナンバーを含む）の料金については、現行料金を記載しているが、自動二輪車については、予定料金を記載している。原則としてこの利用料で運営を開始すること。

イ．精算機のタイム設定について

現在、精算機での精算時のタイム設定は、次のとおりとなっているが、障がい者利用者の車乗り降りで時間を要する場合があるため、ラグタイムについては、両駐車場とも一律 20 分で対応すること。

設定内容	場所	設定時間
サービスタイム	レバンテ垂水 1 番館	20 分
	ウエステ垂水	15 分
ラグタイム	レバンテ垂水 1 番館	11 分
	ウエステ垂水	15 分
グレースタイム	レバンテ垂水 1 番館	1 分
	ウエステ垂水	1 分

なお、サービスタイム、グレースタイムについては、各駐車場の利用状況により随時見直しても構わない。

サービスタイム：入庫後、一定時間以内に出库した場合は無料とする時間
ラグタイム：事前精算後、出库までの猶予時間
グレースタイム：おまけ時間

ウ. 利用料金の設定・変更

利用料金改定する場合（値上げ、値下げに関わらず。無料にする場合を含む）は、各ビル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、近隣の駐車場の料金体系も参考にしたうえで設定すること。

利用料金改定する場合（値上げ、値下げに関わらず。無料にする場合を含む）は、神戸市、回数券販売事業者（現事業者）、及び来店者に対する割引処理を行っているテナントと別途協議すること。それぞれとの協議が完了した後、一般利用者への周知期間（概ね 1 か月）を確保したうえで実施すること。

利用料金を増額変更する際には、契約書第 7 条の神戸市へ支払う賃料の増額についても、検討すること。

エ. 駐車料金の支払方法

現在の料金精算機では、現金の他、①IC クレジット、②電子マネー（交通系《PITAPA 除く》、楽天 Edy、WAON、nanaco、id、QUICPay）、③コード決済（PayPay、d払い、aupay、楽天ペイ、メルペイ）が対応している。引き続き対応すること。また、料金精算機には対応可能な電子マネー及び支払方法等について、利用者向けの案内を表示すること。

オ. 神戸市福祉駐車券による駐車場使用料減免制度

- ① 神戸市福祉駐車券による駐車場使用料減免制度において、磁気カード式の福祉駐車券、手帳式の福祉駐車券（磁気カード式の福祉駐車券を有する者で人工透析等のため、長時間駐車が必要と建設局が認めた者に交付しており、機械対応ができない駐車券）での駐車場利用料金の減免対応を行っている。両駐車場でも対応すること。なお、神戸市福祉駐車券による駐車場使用料減免制度による駐車場無料処理について、本市から運営者への駐車料金相当額の補填は行わない。
- ② 磁気カード式の福祉駐車券については、現在、事前精算機、出口精算機とも機械での対応を行っており引き続き対応すること。
- ③ 手帳式の福祉駐車券については、駐車場現地職員が直接福祉駐車券を現認しゲート操作を行い出庫させる方法のほか、利用者が出庫時に精算機のカメラへ福祉駐車券を提示する

ことで、職員が管理員室等のモニターで確認し、ゲートを遠隔操作する等、方法の如何は問わない。対応に要する費用（有人対応のための職員配置人件費、機械対応による場合の読み取り機器設置費等（現在設置している機器の老朽化等による機器更新費用を含む））は運営事業者の負担とする。

- ③ 本制度の変更等により、新たな機器の設置や設備の更新が必要となる場合は、機器更新等に要する費用は運営事業者の負担によるものとする。

カ. 特定店舗の来店者に対する割引処理等

特定の店舗の来店者に対する割引処理等の優遇措置を行っているが、詳細については、募集要項 1 頁記載の入札参加申し込み者に対して情報提供する。

特定の店舗の来店者に対する割引処理など優遇措置を新規に行うことは、運営事業者の判断により可能とするが、現状の優遇措置を含め、優遇措置に関する市からの補填は行わない。

キ. 回数券

垂水駅前地区の駐車場利便性向上のため、貸し付け対象の 2 駐車場のほか、レバンテ垂水 2 番館駐車場を加えた 3 駐車場において、3 駐車場共通の回数券を現事業者が発行している。回数券の発行は今後も継続する予定であり、今後も両駐車場で利用可能とすること。使用された回数券に対応する駐車場使用料金については、現事業者から駐車場使用料が支払われるため、支払われる額については、現事業者と協議を行うこと。

ク. レバンテ垂水 1 番館無料荷捌き券

レバンテ垂水 1 番館において、テナントの商品等の荷受けの配送業者に対する無料荷捌券をテナントに対して配布していた。現在は配布を終了しており新たな配布はしていないが、現在でも使用されており、引き続き対応すること。なお、未使用分についての払い戻しは行っていない。

ケ. 住宅用車両が入出庫する場合の対応

【レバンテ垂水 1 番館】

現在、地下 2 階の一部は住宅用駐車場区画があり、入庫・出庫時のゲート通過の為、現事業者からパスカードを購入し、ビル管理者を通じて駐車場利用者に配布（全 2 3 枚）している。駐車場管制機器更新の際にも引き続き対応すること。

【ウエステ垂水】

住宅用駐車場（4 階）へは北西 7 号 EV で入庫、北東 9 号 EV で出庫としているが、住宅駐車場が混み合う朝夕の時間帯や車両用 EV 点検等の際には、地下駐車場出入口より地下 2 階の 8 号 EV を使用し、臨時的に入出庫を行う事がある。その際は、住宅用 EV のリモコンを使用して精算機を通過している。

入庫ゲートに住宅用リモコンの受信機があり、受信した信号を運営事業者が設置した入庫ゲート機器に送信している。駐車場管制機器の更新の際には、運営会社の設置する入庫ゲート機器の設定等の対応が必要となる。

(3) 月極利用者の取扱い

本件駐車場は、「大規模小売店舗立地法（平成 10 年 6 月 3 日法律第 91 号）」、及び「建築物に附置すべき駐車施設に関する条例（昭和 42 年 3 月 22 日条例第 54 号、平成 27 年 3 月 31 日改正）での対象施設になっており、来店者用一時貸し駐車区画数について、それぞれを所管する部署に届出し、届出した区画数を確保しておく必要がある。そのため、原則と

して保管場所使用承諾証明書等の発行、新規の月極利用契約としての貸し付けは、不可とする。

現在、両駐車場とも月極利用者はいないが、（店舗・住宅に関わらず）当該ビルの入居者用として必要がある場合等、やむを得ない事情がある場合は、甲と事前に協議を行うこと。

なお、この場合の月極利用は特定の区画を特定の利用者に専用を使用させることを言うが、特定の区画の利用をさせない定期利用については、現事業者でも行っている。現在の定期利用者については引き続き対応すること。また新規の定期利用については、利用状況等を考慮のうえ、取り扱っても構わない。

なお現在定期券は磁気カードで、全日定期と昼間定期（8:00～20:00）の2種類発行している。

2. 施設整備

以下の体制・設備を乙の費用負担により整備すること。

- (1) 出庫口には、歩行者等の安全を確保するため、音声付きの出庫灯等の設備を設置する。ゲートについては、不具合や緊急時に運営者が遠隔操作で開閉できるものとする。
- (2) 駐車場の料金表を設置すること。併せて自動二輪車・水色ナンバー車両も駐車が可能である旨について駐車場入口に掲示すること。
- (3) 駐車場出入口上部、場内について、駐車場運営事業者の名称やロゴ等が記載された運営事業者がわかる営業用の看板を設置すること。
- (3) 原則、設備の更新や看板の設置等は契約履行開始後に行うこと。設置工事期間中は、必要に応じて安全対策のための整理誘導員等を配置すること。設置作業などに伴い駐車料金無料処置を行う場合を含め費用負担は全て事業者とする。

なお、現賃借人が行う原状回復措置に併せて契約履行開始前に乙看板の設置等を行う場合は、現賃借人と乙の間で、作業のスケジュール、安全対策の責任、作業の責任分担等について協議を行い、現賃借人との連名により本市に書面で届出のうえ、承認を得ること。

- (4) 契約書第 24 条にある原状回復作業期間であっても、駐車場の利用は可能とすること。作業期間内は、利用者の安全のため整理誘導員を配置すること。この場合の費用負担は全て事業者とする。
- (5) その他、新たに駐車場機器や看板等の設置、本件物件について修繕や原型を変更する行為をしようとするとき、使用計画を変更しようとするときは、事前に本市と協議し仕様・スケジュール等を協議のうえ書面による届出のうえ承認を受けること。この場合の費用は全て乙が負担する。
- (6) 看板その他の表示について、屋外広告物法、神戸市屋外広告物条例に該当する屋外広告物に当たる場合は、神戸市建設局道路管理課へ必要な届出や許可申請を行うこと。

また、看板などの設置について、ビル管理者に広告物の設置許可使用申請及び許可使用料の支払が必要となる場合があるので、設置の際にはビル管理者へ確認すること。

- (7) 本駐車場での看板の設置、駐車場管制機器の設置・修繕等の工事、清掃等の作業について、駐車場専用区画内であっても、ビル管理者への届出・協議が必要になる場合がある。不明な場合はビル管理者又は本市に確認し届出等の漏れが無いようにすること。

3. 甲への報告・書類の保管等

(1) 次の各号の各年4月1日～翌年3月31日までの1年間の実施内容について、翌4月末日までに別途定める様式により甲に報告すること。

ア. 本件物件の時間貸し駐車（定期利用を含む）の利用状況

イ. 売上実績

ウ. 利用券種別ごとの利用台数

エ. 清掃・修繕の実績等の施設・設備の維持管理状況

オ. 設備機器の点検結果

カ. ビル管理者に支払った光熱水費等

キ. 本件物件において発生した事故及びトラブル

ク. その他甲が指示する事項

(2) (1)記載の報告の他、次期事業者募集のため、賃料算定に必要な資料として、本契約にかかる駐車場運営に要した費用（人件費等）等、収支状況等が必要となるので、甲に協力すること。

4. 契約に関するリスク分担

本契約第25条第2項に規定するリスクを含め、本契約に関するリスクについての分担は「別紙リスク分担表」のとおりとする。

5. 法令の遵守

本件物件の使用にあたっては、契約書記載事項の他、次の各号に定める事項を遵守し、かつ善良なる管理者の注意義務をもって、本件物件及び建物共用部分（廊下、階段、エレベーター等）を使用しなければならない。

(1) 「建物の区分所有等に関する法律」及び各ビルの管理者が定めた「ビル管理規約」、「管理規則」等

(2) 「郵送型入札」による再開発ビル駐車場（垂水地区）の貸付け実施要領、配布資料、募集要項に関する質疑の回答

(3) その他、駐車場運営に関わる関係法令等

6. その他

(1) 駐車場内販売機の設置

本件物件内での飲料水等自動販売機の設置許可は甲が行うものとする。現状の設置状況は次のとおりである。電気使用料は自動販売機設置者が駐車場運営事業者に支払うことになっているため、支払い方法等については、現賃借人から駐車場運営業務を引き継ぐ際に確認しておくこと。また乙が新規で設置する場合は、甲に設置許可申請を行うこと

(2) 業務における事故・トラブル・苦情等への対応

ア. 現場に寄せられた利用者・近隣者からの苦情・要望が運営事業者内の適切な部署に速やかに届くよう、駐車場内に苦情・要望等の連絡先に関する案内表示等を適切に掲示すること。

また速やかな対応が可能となるような運営事業者内での体制をとること。

イ. 駐車場内での事故の発生、機器故障・駐車券の紛失に対する駐車場の利用者からの苦情・要望、近隣住民等からの駐車場に関する苦情・要望については、神戸市に対し適宜対応内容や処理結果に関する報告書を提出すること。

また、ビル内のエレベーター稼働時間その他、ビル管理者や神戸市での対応が必要な内容についての苦情・要望を受けた場合、現場の職員が聞いた些細な内容であったとしても、神戸市へ報告可能となる体制を整えておくこと。

ウ．利用者や第三者が関係する事故等が発生した場合は、直ちに安全対策を行い、必要に応じて警察・救急機関に連絡し、併せて神戸市にも連絡すること。

エ．別紙「賃貸借物件の表示」（垂水地区都市局所管駐車場所所有区分及び維持管理更新区分表）、別紙リスク分担表の記載、スロープ・駐車場出入口付近の歩道等のビル共用部分に関わらず、駐車場内での機械設備の不具合、入出庫の不具合等のトラブルや、物損・人身事故については、第一次的にはすべて駐車場運営事業者が対応すること。

また、火災の発生等駐車場区画の範囲を超え、建物にも影響が及ぶような事故・災害の場合には、ビル管理者（防災センター）と協力し対応すること。

なお、責任・費用負担の分担については、別紙「賃貸借物件の表示」（垂水地区都市局所管駐車場所所有区分及び維持管理更新区分表）、及び別紙リスク分担表（ビル共用部についてはビル管理者の責任・費用負担となる）ので、一次対応後に、内容に応じて本市やビル管理者等と連絡・協議を行い、対応の引き継ぎ等を行うこと。

オ．緊急時・災害時における現場のバックアップ体制を整えておくこと。

(4) 駐車場の利用状況の発信

満空車等の駐車場利用情報を携帯電話等情報端末でも閲覧できるようにインターネット上に配信すること。

(5) 駐車場内での不法駐車・放置車両への対応

早期の対応が可能となるよう巡回等により早期発見に努めること。

不法駐車・放置車両への対応は、法的措置等の対応のため甲の協力が必要となる場合を除き、乙の費用負担により対応すること。

(6) ミニカー（水色のナンバープレートの車両）・自動二輪車の受け入れ対応について

ア．現在、いわゆるミニカー（水色のナンバープレートの車両）の受け入れを行っている。引き続き対応すること。

イ．令和8年4月から自動二輪車の受け入れ可能となるよう、精算機、駐輪設備機器を神戸市が整備しているところである。自動二輪者の駐車区画については、別紙「自動二輪受入位置図・配置図」を予定しているが、二輪駐車台数及び区画場所については変更になる場合がある。

また、自動二輪車の駐車場管制機器については、現在設置に向けて進めている。料金精算機については、4輪のものとは独立し、駐輪機については、ワイヤーロックによる機器を予定している。

ウ．ウエステ垂水の自動二輪車駐車区画を予定している床面において、受水槽のマンホールがあり、月に1～2回点検検査を行うため、駐車できない日がある。点検検査スケジュールについてはビル管理者と調整のうえ、当該区画の駐車規制を行い、カラーコーンの設置等で対応すること。

エ．本件物件でのミニカー（水色ナンバープレート車両）については、現有の駐車場管制機器で対応している。自動二輪車の受け入れに関しては、現在精算機や駐輪機を新設しているところであり、当面、現有設備で対応可能となっている。今後、設備の更新、駐車区画や動線の変更、料金徴収の方法等の変更が必要となる場合は、必要かどうかについては、甲乙協議のうえ決定する。

オ．自動二輪車を受け入れ開始の際には、駐車場入口の他駐車場内の必要な場所に自動二輪車を受け入れている旨の利用者向け案内表示を掲示すること。

(7) 機械式駐車区画の取り扱い

機械式駐車設備は、現在平面式としてのみ使用している。駐車場利用者が鍵等を機械のスキマに落下した場合等の対応は行うこと。

(8) 駐車場の結露対策について

駐車場天井の結露により水滴が落下し、車を汚損する可能性があるため、一部区画を封鎖している。特に夏場は発生しやすく、職員の巡回により、発見しだい、当該区画を封鎖すること。

【レバンテ垂水 1 番館】

3年に1度くらい発生。発生した場合、6～10区画を1週間程度封鎖。

【ウエステ垂水】

通年発生。4区画は常時使用不可。状況により最大10区画が半年間程、使用不可となります。

なお、常時使用不可の4区画を除き、結露により使用できない区画が発生した場合は、区画数・使用できなかった日数の案分により、賃料から差し引くこととする。

(9) 契約期間満了後等の次期事業者への業務の引き継ぎ

契約期間の満了または契約の解除等により、本事業を別の事業者を引き継ぐ必要が生じた場合は、円滑に引き継がれるように協力すること。

別紙「業務内容・費用負担区分」

【業務内容】

1. 清掃業務

- (1) 弁当ガラその他ゴミが放置されている場合は適宜除去すること。
- (2) 鳩・犬猫その他動物の糞尿・死骸、飲食物のこぼし、駐車車両等からのオイル漏れ等、床面・壁面・天井部（鳩除けネットを含む）に汚れが発生した場合は直ちに清掃を行うなど、衛生環境の保全に努めること。
- (3) トイレ（レバンテ垂水1番館、ウエステ垂水）では、トイレットペーパー、洗面台手洗い用洗剤の補充、便器・手洗い器・鏡・床等の清掃を行い、良好な衛生環境の保全をおこなうこと。
- (4) 上記(1)～(3)に要する費用は乙負担とする。
- (5) ウエステ垂水駐車場について、現賃借人は駐車場内において、ビル管理者が依頼している清掃業者に清掃道具置き場等の用途としては無償で使用させている。引き続き使用させること。
- (6) 清掃業務を他の事業者等に委託する場合は、ビル管理者がビル共用部の清掃を委託していない事業者に委託すること。

2. その他管理運営業務

- (1) 本件物件に関し、駐車場として運営するために必要な経費（光熱水費・衛生処理・清掃等その他本件物件の維持管理に必要な費用）は、運営事業者の負担とし、当該ビル管理者等が指定する方法によって納期限までに直接支払うものとする。
- (2) 本件物件に関する区分所有者としてビル管理者等へ支払う必要がある管理費・修繕積立金については、甲の負担とする。

3. その他

(1)鳩対策

駐車場内での鳩の進入・巣作り等を発見した場合は市へ連絡すること。

(2)駐車場内の荷捌場

駐車場内の荷捌場はビル共用部でありビル側が管理する。

【設備の設置・保全：別紙「賃貸借物件の表示」における A 区分の資産区分に関する取扱い】

1. 駐車料金精算機等

- (1) 新規紙幣・新造硬貨は発生する場合には、料金精算機等での対応を行うこと。
- (2) カメラ式による入出庫システムの導入等、本契約の業務を行うにあたり乙が新たな設備の設置を希望する場合は、甲と事前に協議し甲から書面による承認を受けたうえで、甲所有の機械設備の撤去をし、乙所有の設備として設置することができるものとする。
- (3) ゲートバー制御機械などの入出庫管理設備、及び料金精算機等の料金精算設備について老朽化等による理由を含め更新が必要な場合は、乙の費用負担により設置すること。更新した設備については、別紙「賃貸借物件の表示」の「所有区分」・「維持管理更新区分」を「C 区分：乙（賃借人）」として取り扱うこととする。

なお、入出庫管理設備及び料金精算設備の更新をリース契約により対応しても構わないが、契約終了時に次期駐車場運営事業者へ事業を引き継ぐ際には、リース契約を引き継ぐか、設備の撤去を行うか、次期駐車場運営事業者と協議のうえ対応すること。

- (4) ゲートバー制御機械などの入出庫管理設備、及び料金精算機等の料金精算設備について更新の際には、住宅用の車両が現状のとおり入出庫出来るよう対応すること。
- (5) 上記(1)～(4)に要する費用は乙が負担する。

2. その他機械・設備保守管理

- (1) 照明灯、その他駐車場運営業務に必要な機械・設備（発券機、精算機、ゲート、防犯カメラ、既設看板、ポストコーン、路面標示、車止め等）の日常的な点検を乙負担で行うこと。
- (2) 本件物件の機械・設備に関し、電球玉替え、ポストコーンの補修等の消耗品に要する費用は乙負担とする。
- (3) 本件物件の機械・設備に関し、部品の交換・修繕等によって財産価値を高めないものについては、乙の負担とする。
- (4) 本件物件（ゲートバー制御機械・発券機などの入出庫管理設備、料金精算機等の料金精算設備に限る）の部品の交換、修繕、改修若しくは更新によって財産価値を高めるものであっても、乙の負担とし、設備の更新にあたるものについては、乙所有とする。
- (5) 本件物件（ゲートバー制御機械・発券機などの入出庫管理設備、料金精算機等の料金精算設備を除く）の部品の交換、修繕、改修若しくは更新によって財産価値を高めるものについては、1件当たり10万円以下の場合は、乙の負担とする。この場合、乙の費用負担であっても甲の所有とする。
- (6) (1)～(5)以外のものについては、甲の費用負担とする。ただし、緊急を要するものですぐには甲での対応ができないものについては、甲の費用負担の方法・時期等について甲乙の協議のうえ乙が対応できるものとする。

3. 案内看板等の取り扱い

- (1) 駐車場出入口の案内表示看板、場内誘導、注意喚起・利用案内に関する表示、その他掲示物については、入出庫口、駐車場内の必要な場所に設置すること。
- (2) 駐車場出入口（建物外）、駐車場内に設置する看板等には、駐車場運営事業者の名称やロゴ等が記載されたものとし、運営事業者が誰なのかが一目でわかるものとする。
- (3) 設置された看板、表示、掲示物については、乙所有「C区分：乙（賃借人）」とする。
- (4) 設置された掲示物については、日焼け・色あせ・老朽化等により記載内容の読み取りしにくいものがあれば、適宜更新を行うこと。なお、設置・更新の際は、33頁「2. 施設整備」に記載のとおりとなるので、必要な手続を行うこと。

【設備の設置・保全：別紙「賃貸借物件の表示」におけるB区分の資産区分に関する取扱い】

- 1. B区分の資産についてはビルの所有であり、事故の原因究明等のためカメラ画像等が必要な場合は各ビル管理者への依頼が必要となる。またその際、特別な機械の設定や処理等が必要となり費用が発生する場合があります、乙の負担になる場合がある。

1. 対象区画

(1) ウエステ垂水（西館・東館）

ビルの所在地：（西館）神戸市垂水区天ノ下町1番10（東館）神戸市垂水区天ノ下町1番15

ビルの構造：鉄骨鉄筋コンクリート造（西館：地上13階 地下2階、東館：地上11階 地下2階）

敷地面積：9,648.44 m²（西館：5,972.17m²、東館：3,676.27m²）

延床面積：57,564.50 m²（西館：36,874.80m²、東館：20,689.70m²）

うち対象区画：6,574.41 m²（西館：4,607.65m²、東館：1,966.76m²）

(2) レバンテ垂水

ビルの所在地：神戸市垂水区日向1丁目165番6

ビルの構造：鉄骨鉄筋コンクリート造 地上15階 地下2階

敷地面積：5,897.70 m²

延床面積：35,558.88 m²

うち対象区画：2,565.66 m²

【参考】

項目	ウエステ垂水（西館・東館）	レバンテ垂水
共用部分の区分	1 全体共用部分 2 店舗・駐車場共用部分 3 店舗共用部分 4 住宅共用部分	1 全体共用部分 2 店舗・駐車場共用部分 3 店舗共用部分 4 住宅共用部分
入出庫路	専有部分	共用1
管理室・料金事務所	専有部分	共用1
車 路	専有部分	専有部分（一部共用1）
時間貸し車室	専有部分	専有部分
トイレ	専有部分	専有部分
ファンルーム	専有部分及び共用1	専有部分及び共用4
エレベーター	共用2・4	共用2・3・4
エレベーターホール	共用1	共用2・4
エレベーター機械室	共用2	共用2・3・4
階段	共用1・2	共用2
荷捌き場	共有2	共有3
ゴミ置場	共用2・3	共用3
休憩室1	共用1	
休憩室2	専有部分	
控室1		共用3
控室2		共用2
ポンベ室		共用4
受水槽室・機械室（受水槽機械室）	共用1	共用4

※ 資産区分については、専有部分は神戸市の所有・共用部分はビルの所有

※ 業務の対象範囲は網掛け部分。ただし、共用部分については、ビル側で実施する業務を除く。

資産の概要（ただし、建築内装以外についての詳細は、3. 主要設備概要のとおり）

A区分	神戸市
B区分	ビル
C区分	借主

	項目	A区分	B区分	C区分	備考
建築内装	床	コンクリート打放			
	壁・柱	コンクリート打放			
	天井	コンクリート打放			
	建物	対象区画内のサッシ及び 出入り口用シャッター、ドアまで			
駐車設備	付属品	サイン・カーブミラー等			
電気設備関係	電灯・コンセント設備	対象区画内の各機器まで			
	動力設備	対象区画内の各機器まで			
	電話設備	各端子盤の2次側端子まで			
	テレビ共聴設備	各端子盤の2次側端子まで			
	インターホン設備	対象区画内の各機器まで			
	非常照明・誘導灯設備	対象区画内の各機器まで			
	自動火災報知設備	対象区画内の各機器まで			
	非常コンセント設備	対象区画内の各機器まで			
	非常放送設備	対象区画内の各機器まで			
	中央監視設備	対象区画内の各機器まで			
	ITV設備	モニター、カメラ含むシステム一式			
	駐車管制設備	対象区画内の各機器まで	共用部の為に設置する各機器まで		
機械設備関係	消火設備	対象区画内の各機器まで			
	空調設備	対象区画内のドレン管 キャップ止めまで			
	換気設備	対象区画内に設置する各機器まで			
	排煙設備	対象区画内の排煙口まで			

2. 主要設備概要

(1)ウエステ垂水(西館・東館)駐車場

【四輪車専用台数:163台(機械式:100台、平面:63台)】

【自動二輪専用台数:15台】※自動二輪関係の機器については、設計中であり、本表には記載していない。

①駐車管制設備【アマノ社製】(キャッシュレス化・新規紙幣対応:令和6年度)

機器名称	仕様	数量	設置場所	所有区分	維持管理区分	備考
駐車券発行機	連絡用インターホン子機付	1	入庫口	A	C	2011年製
全自動精算機	定期券、福祉駐車券、高額紙幣、キャッシュレス対応	1	出庫口			2023年製
事前精算機	定期券、福祉駐車券、高額紙幣、キャッシュレス対応	1	ホール			2024年製
有人精算機(レジ)		1	料金事務室			2011年製
カーゲート		2	出入口			入口:2015年製 出口:2023年製
車両感知器		2	出入口			
駐車場監視盤		1	料金事務室			
マイク		1	料金事務室			
スピーカー		44	料金事務室、駐車場			
音量調整器		5	料金事務室			
電話機・卓上型		1	料金事務室			
インターホン		1	料金事務室			

②ITV設備

機器名称	仕様	数量	設置場所	所有区分	維持管理区分	備考
駐車場モニター架-A		1	駐車場管理室	A	C	
駐車場モニター架-B		1	防災センター			
屋外赤外AHDカメラ		1	車路			
AHDカメラ	AH-C1100-3	17	駐車場・車路			
PC	FMVD30017P	1				FUJITSU製
23型ワイド液晶モニター	FDF2305W	1				
レーザープリンター	CP400d II	1				富士ゼロックス製

③空調設備

機器名称	仕様	数量	設置場所	所有区分	維持管理区分	備考
空冷ヒートポンプ空調機(室外機)	PAC-1	1	屋上	A	C	
空冷ヒートポンプ空調機(室内機)	PAC-1A	1	駐車場事務所			
空冷ヒートポンプ空調機(室内機)	PAC-1D	1	休憩室			
排気ファン	EF-9	1	駐車場			
排気ファン	EF-10	1	駐車場			
排気ファン	EF-19	1	駐車場便所			
デリバントファン	DPAC-370	1	駐車場			
給気ファン	SF-4b-1	1	OAファン室			
給気ファン	SF-4b-2	1	OAファン室			
排気ファン	EF-4b-1	1	EAファン室			
排気ファン	EF-4b-2	1	EAファン室			
排気ファン	EF-52b	1	駐車場倉庫			
給気誘引ファン	TFPG-4N	14	駐車場			

④機械式駐車場

機器名称	仕様	数量	設置場所	所有区分	維持管理区分	備考
昇降2段		50	駐車場	A	C	

(2)レバンテ垂水1番館駐車場

【四輪車専用台数:91台(機械式:56台、平面:35台)】

【自動二輪専用台数:7台】※自動二輪関係の機器については、設計中であり、本表には記載していない。

①駐車管制設備【アマノ社製】(平成31年3月設置、キャッシュレス化・新規紙幣対応:令和6年度)

機器名称	仕様	数量	設置場所	所有区分	維持管理区分	備考
駐車券発行機	連絡用インターホン子機付	1	車路(入口)	A	C	2019年製
全自動料金精算機	定期券、福祉駐車券、高額紙幣、キャッシュレス対応	1	車路(出口)			2019年製
事前精算機	定期券、福祉駐車券、高額紙幣、キャッシュレス対応	1	EVホール			2019年製
駐車管理装置一式		1	駐車管理室			
カーゲート		2	車路			2019年製
ループコイル	車路埋設	8	車路			
在庫管理盤	壁型	1	駐車管理室			
ターミナル盤	壁型	1	駐車管理室			
光電感知器	壁付型	4	車路			
信号制御盤	壁型	2	車路			
入口満空表示灯	壁付型	1	入出庫口			

②ITV設備

機器名称	仕様	数量	設置場所	所有 区分	維持管理 区分	備考
ITVカメラ架	21インチモニター9分割画面	1	駐車管理室	A	C	
カメラ(天井吊下型)	固定レンズ	9	車路			
カメラ(壁付型)	固定レンズ	9				

③空調設備

機器名称	仕様	数量	設置場所	所有区分	維持管理区分	備考
給気ファン	FS-B2001、床置、駐車場用	1	ファンルーム(3)	A	C	
給気ファン	FS-B2002、床置、駐車場用	1	ファンルーム(3)			
排気ファン	FE-B2001、床置、駐車場用	1	ファンルーム(4)			
排気ファン	FE-B2002、床置、駐車場用	1	ファンルーム(4)			
排気ファン	FE-B2014、消音ボックス付、B2男女便所用	1	駐車場			
排気ファン	FE-B2015(B2F倉庫系統)	1	駐車場			
デリバントファン	DF-1	24	駐車場			
動力操作盤	B2M-3	1				
動力操作盤	B2M-4	1				
自動制御盤	B2CP-2、CO2制御	1	ファンルーム(3)			
インバーター盤	FS-B2001用	1	ファンルーム(3)			
インバーター盤	FS-B2002用	1	ファンルーム(3)			
インバーター盤	FE-B2001用	1	ファンルーム(4)			
インバーター盤	FE-B2002用	1	ファンルーム(4)			
排煙ファン	FSE-1	1	ファンルーム(3階)			

④機械式駐車場

機器名称	仕様	数量	設置場所	所有区分	維持管理区分	備考
機械式駐車装置	収容台数6台(3連2段式)	8	駐車場	A	C	
機械式駐車装置	収容台数2台(1連2段式)	4				

「リスク分担表」

本契約書の各条項、仕様書、及び別紙「賃貸借物件の表示」（垂水地区都市局所管駐車場所有区分及び維持管理更新区分表）により、責任分担若しくは費用負担が定まっているものを除き、リスクの分担については、以下の表のとおりとする。なお、リスク分担によっても定まらないものについては、甲・乙の協議により決定する。

項 目		リスク分担	
		市	運営事業者
法令等の変更	賃料の変更、駐車場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（賃料にかかる消費税を除く）			○
物価・金利の変動			○
駐車場利用者数の変動			○
事故発生 (情報漏えい等を含む)	運営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 （「所有区分」がA区分のもの）	○	
	施設・設備の設置に関する瑕疵によるもの （「所有区分」がC区分のもの）		○
	上記以外の理由によるもの	協議による	
施設・設備の損傷	運営事業者の故意・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 （ただし、入出庫管理設備及び料金精算設備）		○
	施設・設備の設計・構造上の原因によるもの （入出庫管理設備及び料金精算設備を除く「所有区分」がA区分のもの）	○	
	施設・設備の設計・構造上の原因によるもの （「所有区分」がC区分のもの）		○
	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	駐車場の設置に関する訴訟・苦情・要望等の対応	○	
	駐車場の運営内容に関する訴訟・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（国家賠償法に基づく求償権を市が運営事業者に行使する場合を含む）	運営事業者の業務により損害を与えた場合		○
	施設・設備の設置に関する瑕疵によるもの （「所有区分」がA区分のもの）	○	
	施設・設備の設置に関する瑕疵によるもの （「所有区分」がC区分のもの）		○
	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	運営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（暴風、豪雨、洪水、地震、落盤、火災、テロ、争乱、暴動その他の市又は落札者（運営事業者）のいずれの責めにも帰することのできない自然的又は人為的な現象）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、運営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		○
業務の引き継ぎに関する費用（引き継ぎを受ける場合及び次期事業者に引き継ぐ場合とも）			○

【 問 い 合 わ せ 先 】

神戸市都市局地域整備推進課

〒654-8570 神戸市中央区浜辺通2-1-30

三宮国際ビル8階

電話078-595-6747(直通)

FAX078-595-6807

<ホームページアドレス>

https://www.city.kobe.lg.jp/a13150/kasituke_nyusatu/parking_tarumi.html

垂水 駐車場 入札

検索

