

# 福岡市地下鉄天神駅東口 駅ナカ店舗事業者 公募要項

令和2年12月11日

福岡市交通局広告・駅ナカ事業課

# 目次

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| 1. 公募内容等                             | 1  |
| (1) 公募区画                             | 1  |
| (2) 賑わいスペース区画（A区画）                   | 1  |
| (3) 業種の制限                            | 1  |
| (4) 営業時間                             | 1  |
| (5) 工事区分                             | 1  |
| (6) 共同事業体の公募参加                       | 1  |
| (7) 転貸等の承諾                           | 2  |
| (8) ICカード「はやかけん」の決済導入及び電子マネー加盟店加入    | 2  |
| (9) 新型コロナウイルス感染症対策                   | 2  |
| (10) 禁止事項                            | 2  |
| 2. 公募スケジュール                          | 2  |
| 3. 質問                                | 3  |
| 4. 現地見学会                             | 3  |
| (1) 現地見学会 ※賑わいスペース区画（A区画）のみの見学となります。 | 3  |
| (2) 参加申込                             | 3  |
| 5. 参加申込資格                            | 3  |
| 6. 参加申込                              | 3  |
| (1) 参加申込書等提出期限                       | 3  |
| (2) 参加申込書等提出場所                       | 3  |
| (3) 参加申込書等                           | 4  |
| (4) その他                              | 4  |
| 7. 企画書等の提出                           | 4  |
| (1) 企画書等提出期限                         | 4  |
| (2) 企画書等提出場所                         | 4  |
| (3) 企画書等                             | 5  |
| (4) その他                              | 5  |
| 8. 提出書類の取扱い                          | 5  |
| 9. プレゼンテーション等の実施                     | 5  |
| (1) 日時                               | 5  |
| (2) 場所                               | 5  |
| (3) 時間                               | 5  |
| (4) 出席者                              | 5  |
| (5) 説明資料                             | 6  |
| 10. 優先交渉権者の決定                        | 6  |
| 11. 契約等                              | 6  |
| (1) 契約及び貸付期間                         | 6  |
| (2) 貸付料                              | 7  |
| (3) 光熱水費等経費                          | 7  |
| (4) 契約保証金                            | 7  |
| (5) 財産区分及び工事費の負担                     | 7  |
| (6) 事業者の契約解約権                        | 7  |
| (7) 市の契約解除権等                         | 7  |
| (8) 原状回復                             | 8  |
| (9) 権利等の譲渡、転貸及び担保設定の禁止               | 8  |
| (10) 免責事項                            | 8  |
| 12. 工事設計及び施工等に関する事項                  | 8  |
| 《設計》                                 | 8  |
| 《施工》                                 | 8  |
| 《記録写真等》                              | 9  |
| 《安全対策》                               | 9  |
| 《維持管理》                               | 9  |
| 《その他》                                | 9  |
| 13. 様式等                              | 9  |
| 14. 問い合わせ・提出先                        | 10 |

## 福岡市地下鉄天神駅東口 駅ナカ店舗事業者 公募要項

福岡市交通局では、地下鉄ご利用のお客様や来街者の利便性向上を図るため、地下鉄駅ナカの対象区画の店舗事業者（以下「事業者」という。）を公募することとしましたので、公募参加者は本公募要項の各項目を確認し、参加申込みを行ってください。なお、本公募要項は本公募のみに適用し、交通局が将来実施する同駅又は同区画における駅ナカ店舗事業者公募時の要項においては、内容を変更する可能性があることをあらかじめご承知のうえ、参加申込みを行ってください。

### 1. 公募内容等

#### (1) 公募区画

| 駅名    | 区画                | 用途       | 面積          | 備考                 |
|-------|-------------------|----------|-------------|--------------------|
| 天神駅東口 | 賑わいスペース区画         | 店舗       | 200㎡(60.5坪) | 部分使用不可<br>事務所は不可   |
|       | 【A区画】             | オープンスペース | 約50㎡(15.1坪) | 商業行為不可<br>貸付面積に含まず |
|       | 地下街側店舗区画<br>【B区画】 | 店舗       | 約75㎡(22.7坪) | 部分使用不可<br>事務所は不可   |

※「資料1 公募区画図面」を参照

※賑わいスペース区画（A区画）は、令和3年9月までの供用開始に努めていただきます。

※地下街側店舗区画（B区画）は令和3年10月頃を目途に区画引き渡しを行います（交通局エレベーター工事後）。

#### (2) 賑わいスペース区画（A区画）

賑わいスペース区画は、店舗とオープンスペースからなります。

オープンスペースは、地下鉄ご利用のお客様の憩いを目的とし、オープンスペースは定期建物賃貸借契約の貸付面積に含めないものとします。

オープンスペースの形状及び意匠は、事業者の企画及び整備によるものとし、貸付期間中の清掃等の運用は事業者で行うこととします。なお、事業者が行う整備においてベンチ（不燃素材、固定式）の設置を行うものとし、また、意匠の一部を交通局が指定する場合があります。

オープンスペースでは、地下鉄利用者の滞留を招く恐れがあるため、イベントや商品配布を行うことはできません。

#### (3) 業種の制限

風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に規定する風俗営業及び性風俗特殊営業、並びに、これらに類する業に係る業種や行為及び公序良俗に反する業種や行為による使用はできません。

#### (4) 営業時間

営業時間は地下鉄の営業時間内とします。ただし、出入口シャッターの開扉中に従業員の出入りを行っていただく必要があります。

#### (5) 工事区分

交通局工事（A工事）及び店舗工事（B・C工事）に区分されます。詳細は「資料2 工事区分表」のとおりです。なお、維持管理及び修繕についても当該区分表の財産区分によるものとします。

#### <設備容量>

##### 【賑わいスペース区画店舗】

- ・電気設備 — 負荷容量 3Φ3W 440V 100KVA
- ・給排水設備 — 給水 40A  
排水 75A, 100A
- ・排気設備 — 9,000m<sup>3</sup>（ファン設置済）※においのない排気の場合コンコースへ排気可能

##### 【地下街側店舗】

- ・電気設備 — 負荷容量 3Φ3W 440V 75KVA
- ・給排水設備 — 給水 25A  
排水 100A
- ・排気設備 — 1,800m<sup>3</sup>（ファン設置済）※においのない排気の場合コンコースへ排気可能

#### (6) 共同事業体の公募参加

共同事業体による公募参加を認めます。この場合、事前に構成事業者間で店舗運営共同事業体に関する協定を締結し、構成事業者全てが本要項に示す申込資格を満たす必要があります。また、共同事業体の代表事業者が、公募参加及び店舗運営に係る諸手続きを行う必要があります。

店舗開業に関する基本協定（以下単に「基本協定」という。）及び定期建物賃貸借契約の締

結においては、構成事業者全員が協定書等に記名押印するものとします。

代表事業者及び構成事業者の変更は、参加申込書の提出から定期建物賃貸借契約の貸付期間満了までの間、原則として不可とします。ただし、やむを得ない理由により構成事業者の変更を申し出る場合で、以下のいずれかに該当するときは、事前に交通局と協議し、事業者からの申し出について、交通局が申込資格等の確認を行った上で変更を承認することがあります。

- ① 企画書等提出期限の前日までに、変更を申し出る場合。
- ② 企画書等提出期限から基本協定締結の前日までに、構成事業者が申込資格を喪失したことにより、変更を申し出る場合で、事業実施の継続性が損なわれないと認められる場合。
- ③ 基本協定締結後に変更を申し出る場合で、事業実施の継続性の確保のため必要不可欠である場合。

## (7) 転貸等の承諾

公募区画が2区画に分かれること、賑わいスペース区画（A区画）が比較的広いことなどから、転貸借契約、フランチャイズ契約、売上仕入（消化仕入）契約、業務委託契約など公募区画内の店舗用途の区画（以下「店舗区画」という。）の全部及び一部にて事業者が商品販売、サービス提供などの店舗運営等を行わせる契約（以下「転貸等」という。）を第三者と締結する場合、交通局は定期建物賃貸借契約書に定める条件において事業者の契約締結に承諾します。ただし、事前に交通局と十分に協議する必要があるため、事業者は交通局の承諾なしに転貸等を行うことはできません。

## (8) ICカード「はやかけん」の決済導入及び電子マネー加盟店加入

福岡市交通局発行ICカード「はやかけん」の決済を導入し、電子マネー加盟店に加入していただきます。公募区画内に複数の店舗（決済場所）がある場合は、すべての店舗（決済場所）において導入及び加入する必要があります。

## (9) 新型コロナウイルス感染症対策

事業者は、新型コロナウイルス感染症対策を目的とした国、福岡県、福岡市及び交通局の要請に対して真摯に対応する必要があります。

事業者は、「業種ごとの感染拡大予防ガイドライン」を参考に感染拡大の防止に取り組む必要があります。

## (10) 禁止事項

- ① 公募区画内は禁煙とし、喫煙室の設置は禁止します。
- ② 裸火及びガスの使用は禁止します。
- ③ 不潔、臭気及び騒音等により他者に迷惑をかけるおそれのある行為は禁止します。
- ④ 公募区画内に宿直その他名目の如何を問わず宿泊することは禁止します。
- ⑤ 危険物その他公衆に危害を及ぼし又は嫌悪を感じさせる恐れのある行為を禁止します。
- ⑥ 公募区画を含む建物内の維持保全を害する行為を禁止します。
- ⑦ 店舗区画外の行列等により地下鉄利用者の通行を妨げることは禁止します。
- ⑧ 営業行為は店舗区画に限られ、店舗区画外への商品及び立て看板等の設置並びに店舗区画外でのチラシ配り等販促活動を行うことは禁止します。
- ⑨ 可燃性のポスター類を店舗外壁に貼ることは禁止します。
- ⑩ 店舗区画の内外を問わず、店舗区画の使用目的以外の看板、サインージ等表示物を掲出することを禁止します。
- ⑪ 交通局の許可なく福岡市地下鉄の乗車券及びICカードを販売することは禁止します。
- ⑫ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律に規定する暴力団又は法律の規定に基づき公の秩序等を害するおそれのある団体等であることが指定されている者を利する用途にかかわる行為その他暴力的な活動は禁止します。
- ⑬ 宗教活動は禁止します。
- ⑭ 政党による活動、その他政治的活動は禁止します。
- ⑮ その他法令違反にあたる行為や公序良俗に反する行為は禁止します。

## 2. 公募スケジュール

- |                     |                            |
|---------------------|----------------------------|
| (1) 第1回質問締切         | 令和2年12月18日(金) 午後5時         |
| (2) 現地見学会参加申込締切     | 令和3年1月15日(金) 午後5時          |
| (3) 現地見学会           | 令和3年1月21日(木) もしくは22日(金) 午後 |
| (4) 第2回質問締切         | 令和3年1月27日(水) 午後5時          |
| (5) 参加申込書等提出期限      | 令和3年2月24日(水) 午後5時          |
| (6) 企画書等提出期限        | 令和3年3月19日(金) 午後5時          |
| (7) プレゼンテーション・ヒアリング | 令和3年3月下旬【予定】               |
| (8) 優先交渉権者決定・通知     | 令和3年3月31日(水) 【予定】          |

### 3. 質問

参加申込みを行うにあたり疑義が生じた場合は、「様式1 公募質問書」を記載のうえ、「14. 問い合わせ・提出先」宛にEメールで提出し、当該質問書を提出した旨を電話でご連絡ください。

公募質問書の提出期限は下記のとおりです。

- ① 第1回質問締切 令和2年12月18日(金) 午後5時
- ② 第2回質問締切 令和3年1月27日(水) 午後5時

質問に対する回答は、質問締切から2営業日後を目途に福岡市ホームページ及び福岡市交通局ホームページに掲載する予定です。

### 4. 現地見学会

この公募に関する現地見学会を下記のとおり実施します。なお、この現地見学会に参加しない場合でも本公募への申し込みは可能です。

#### (1) 現地見学会 ※賑わいスペース区画（A区画）のみの見学となります。

##### ① 日時

令和3年1月21日(木) もしくは22日(金) 午後

※ 日時は事業者数確定後、調整を行いご連絡いたします

##### ② 場所

福岡市地下鉄天神駅東口 賑わいスペース区画前（福岡市中央区天神二丁目）

##### ③ 注意事項

・ 見学の際は、新型コロナウイルス感染症対策のためマスクの着用をお願いいたします。

#### (2) 参加申込

一事業者2名までとし、令和3年1月15日(金)午後5時までに「14. 問い合わせ・提出先」宛に参加する旨をEメールにてご連絡ください。

### 5. 参加申込資格

- (1) 開業準備に必要な資金の調達及び継続して貸付料の支払い能力がある会社法による法人であること。
- (2) 貸付料等の納付において、交通局が発行する納入通知書によりその指定する場所において納付することができること。
- (3) 市町村税を滞納していない者であること。
- (4) 消費税及び地方消費税を滞納していない者であること。
- (5) 営業に必要な許認可・免許等の条件を満たすことができること。
- (6) 破産、会社更生、民事再生、清算又は特別清算その他破産法上の手続きについて、申立てをした、又は第三者（事業者の取締役を含む。）によってその申立てがなされた者でないこと。
- (7) 公募開始日から優先交渉権者決定の日までの間に、市から福岡市競争入札参加停止等措置要領（以下「措置要領」という。）に基づく競争入札参加停止の措置又は排除措置を受けている期間がある者でないこと。  
※ 措置要領が掲示されているホームページアドレス  
<http://keiyaku.city.fukuoka.lg.jp/law/index.html>
- (8) 公募開始日から優先交渉権者決定の日までの間に、措置要領別表第3の各号に規定する措置要件に該当しない者であること。
- (9) 福岡市暴力団排除条例第6条に規定する、暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者でないこと。
- (10) 提出した「様式3 役員等名簿」を用い、交通局が前記(8)及び(9)の確認のため福岡県警察本部へ照会確認することに同意する者であること。
- (11) 公共の安全及び福祉を脅かすおそれのある団体又は公共の安全及び福祉を脅かすおそれのある団体に属する者でないこと。

### 6. 参加申込

#### (1) 参加申込書等提出期限

令和3年2月24日(水) 午後5時まで

#### (2) 参加申込書等提出場所

提出書類は持参若しくは、郵送(必着)で「14. 問い合わせ・提出先」へ提出をお願いします。

### (3) 参加申込書等

| 提出書類                 | 様式等  | 提出部数 |
|----------------------|--|------|
| ① 公募参加申込書<br>兼 誓約書   | ・ 様式 2   | 1 部  |
| ② 市町村税を滞納していないことの証明書 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 福岡市内に本店又は支店・営業所等を有する者については、福岡市発行の納税証明のうち「市税に係る徴収金(本税及び延滞金等)に滞納がないことの証明」がなされているものを提出すること。</li> <li>・ 上記以外の者については、所在地市区町村発行の証明書で直近 2 年分の市町村税の滞納がないことが確認できるものを提出すること。</li> <li>・ 外国企業で日本国内に支店等がない者は提出不要とする。</li> </ul>                           | 1 部  |
| ③ 消費税及び地方消費税納税証明書    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本店所在地の所轄の税務署発行の証明書を提出すること。</li> <li>・ 証明書の種類は「納税証明書(その 3)」を選択すること。(「その 3 の 2」「その 3 の 3」でも可)</li> <li>・ 外国企業で日本国内に支店等がない者は提出不要とする。</li> </ul>  | 1 部  |
| ④ 最近 2 年分の財務諸表       | ・ 直近決算 2 年分の貸借対照表、損益計算書及び株主資本等変動計算書の写しを提出すること。   | 1 部  |
| ⑤ 会社経歴書<br>又は会社概要    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 任意様式</li> <li>・ 出店実績があれば併せて提出すること。</li> </ul>   | 1 部  |
| ⑥ 代表者経歴書             | ・ 任意様式   | 1 部  |
| ⑦ 登記事項証明書            | ・ 法務局発行の現在事項全部証明書を提出すること。<br>(履歴事項全部証明書でも可)  | 1 部  |
| ⑧ 役員等名簿              | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 様式 3 に、代表者及び役員(委任状を提出する場合は代理人〔支店長、営業所長等〕を含む。)の、氏名、フリガナ、生年月日、性別を記入すること。</li> <li>・ この情報は、福岡市の事務事業から暴力団を排除するために福岡県警察本部へ照会することに使用する。</li> <li>・ 役員とは、株式会社、有限会社の取締役、合名会社の社員、合資会社の無限責任社員、公益法人、協同組合、協業組合の理事をいう。<br/>(監査役、監事及び事務局長は含まない。)</li> </ul> | 1 部  |

### (4) その他

- ① 共同事業体として公募参加される場合、「参考様式 1 共同事業体構成届出 兼 委任状」及び締結済みの「参考様式 2 店舗運営共同事業体に関する協定書」を合わせて提出するほか、「6. 参加申込 (3) 参加申込書等 ②～⑧」の書類は構成事業者全てについて提出してください。
- ② 必要により、その他の書類を提出していただく場合があります。
- ③ 書類の提出後、参加を辞退する場合は、「様式 4 公募参加辞退届」を「14. 問い合わせ・提出先」に持参若しくは、郵送で提出してください。

## 7. 企画書等の提出

### (1) 企画書等提出期限

令和 3 年 3 月 19 日 (金) 午後 5 時まで

### (2) 企画書等提出場所

提出書類は持参若しくは、郵送(必着)で「14. 問い合わせ・提出先」へ提出をお願いします。

### (3) 企画書等

| 提出書類        | 様式等  | 提出部数           |
|-------------|--|----------------|
| ① 企画書       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・様式5に店舗のコンセプト、主な取扱商品およびアピールポイントなどを記載した資料（任意様式）を添付し、提出すること。</li> <li>・事業者名（社名）は記載しないこと</li> <li>※事業者名（社名）を特定できるロゴ等も含みます。</li> </ul>  | 12部<br>※両面コピー可 |
| ② 店舗等イメージ図  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・任意様式</li> <li>・店舗外観、店舗内レイアウト及びオープンスペース等のイメージが分かる資料を提出すること。</li> <li>・事業者名（社名）は記載しないこと</li> <li>※事業者名（社名）を特定できるロゴ等も含みます。</li> </ul> | 12部<br>※両面コピー可 |
| ③ 損益計画書     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・様式6</li> </ul>   | 12部            |
| ④ 開業資金調達計画書 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・様式7</li> </ul>   | 12部            |

### (4) その他

- ① 提出書類の記載内容は、詳細かつ具体的に記入してください。
- ② 書類提出後の内容変更は認めません。ただし、明らかな誤字・脱字等の場合はこの限りではありません。
- ③ 必要により、その他の関係書類を提出していただく場合があります。

## 8. 提出書類の取扱い

- (1) 公募参加者が作成した提出書類について、福岡市情報公開条例に基づく公開請求があった場合、福岡市情報公開条例第7条に掲げる非公開情報を除いて、全て公開の対象となりますので、あらかじめご承知のうえ、本公募に参加してください。  
 (注) 福岡市情報公開条例第7条に掲げる非公開情報とは、個人情報及び公にすることにより、法人等又は個人の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるもの、などをいう。
- (2) 提出書類は、理由の如何を問わず返却しません。
- (3) 交通局が提示する公募要項等の著作権は交通局に帰属し、公募参加者が提出した提出書類の著作権は、それぞれの公募参加者に帰属します。
- (4) 交通局は、手続きに係る事務の遂行上必要な範囲において、提出書類の複製を作成することができるものとします。また、選定手続きの経過及び選定結果の発表等のため必要と認めるときは、参加者の承諾を得て、提出書類の全部又は一部を無償で使用できるものとします。
- (5) 提出書類の内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づき保護される第三者の権利の対象となっている事業手法又は維持管理手法等を用いた結果生じた事象に係る責任は、全て公募参加者が負うものとします。

## 9. プレゼンテーション等の実施

公募参加者が提出した企画書等をもとにプレゼンテーション及びヒアリング（以下「プレゼン等」という。）を実施します。なお、プレゼン等は公募参加が一事業者の場合でも実施します。

### (1) 日時

令和3年3月下旬【予定】

※プレゼン等の参加者に対しては、集合時間を含めた日時をEメールにて通知します。

### (2) 場所

福岡市交通局6階 第3会議室（福岡市中央区大名二丁目5-31）

※中央区役所と同じ建物ですが、交通局玄関は赤坂駅5番出入口側にあります。

### (3) 時間

約20分（説明10分・質疑応答10分）【予定】

### (4) 出席者

一参加者3名までとします。プレゼン等は、店舗開業後、主に運営を担当する方が行ってください。

## (5) 説明資料

プレゼン等は提出された「企画書」（添付資料を含む）及び「店舗イメージ図」をもとに実施していただきます。

※書類提出後、交通局からの求めに応じて提出していただく書類以外の追加書類・提案は認めません。

※スクリーン、プロジェクター等は使用できません。

## 10. 優先交渉権者の決定

- (1) 公募型プロポーザルにより、貸付料及び企画提案内容について、「別表1 店舗事業者選考基準」記載の項目を総合的に評価し、全公募参加者について総合順位を決定します。
- (2) 交通局は、総合順位第1位のものを優先交渉権者として決定します。
- (3) 優先交渉権者の決定は、決定後、速やかに優先交渉権者に通知するとともに、福岡市ホームページ及び福岡市交通局ホームページに公表します。また、優先交渉権者以外の公募参加者については、総合順位を通知します。
- (4) 優先交渉権者には、すみやかに基本協定を締結していただきます。
- (5) 基本協定の締結までに、優先交渉権者が下記の事由に該当する場合は、総合順位第2位の公募参加者を優先交渉権者に繰り上げることとし、第2位以下についても同様に優先交渉権者に繰り上げることとします。
  - ・ 優先交渉権者が、本公募要項に記載する参加申込資格を満たさなくなったと交通局が判断した場合。
  - ・ 優先交渉権者が、店舗開業に必要な協議及び手続き等を行わない場合
  - ・ 提出書類の内容に虚偽があった場合

別表1 店舗事業者選考基準（天神駅東口）

| 項目              | 考え方   | 配点（最高） |
|-----------------|---|--------|
| 貸付料             | 高い貸付料収入が見込めるか。  | 40     |
| 企画内容<br>集客性・利便性 | 企画内容に優れた提案があり、話題性や集客性を持ち、お客様や来街者にとって利便性の高い店舗であるか。<br>オープンスペースの形状及び意匠がお客様にとって魅力的な提案であるか。 | 40     |
| 財務状況・事業性        | 提案貸付料との整合性及び事業の継続性があるか。   | 10     |
| 障がい者雇用          | 障がい者の雇用に寄与しているか。  | 10     |
| 合計              |   | 100    |

## 11. 契約等

### (1) 契約及び貸付期間

- ① 事業者は、交通局と福岡市交通局公有財産規程第24条第3項において準用する第41条第4号及び地方自治法第238条の4第2項第4号に基づく、行政財産の貸付けに係る契約を締結していただきます。なお、契約の種類は借地借家法第38条に基づく定期建物賃貸借契約となります。
- ② 貸付期間は、「様式5 企画書」にて提示いただく下記のいずれかの期日までとします。
  - ア 令和8年3月31日まで
  - イ 令和9年3月31日まで
  - ウ 令和10年3月31日まで
  - エ 令和11年3月31日まで
  - オ 令和12年3月31日まで
  - カ 令和13年3月31日まで

なお、契約の更新はなく、貸付期間の満了をもって定期建物賃貸借契約は終了します。

- ③ 定期建物賃貸借契約は賑わいスペース区画【A区画】及び地下街側店舗区画【B区画】のそれぞれについて締結していただきます。
- ④ 定期建物賃貸借契約に記載する貸付期間の開始日（以下「貸付開始日」という。）以降に、工事着手していただきます。
- ⑤ 交通局は、公募区画の道路の占用（二次占用）について道路管理者から許可を得る必要があります。当該許可がおりた後でなければ定期建物賃貸借契約を締結することができません。
- ⑥ この公募要項は、優先交渉権者等を決定する手続き及び条件等を抜粋記載したものであるため、基本協定又は定期建物賃貸借契約と相違する内容については、定期建物賃貸借契約、基本協定、公募要項の順に優先適用します。

## (2) 貸付料

- ① 貸付料は、「下記②のア」と「売上総額(税抜)に下記②のイを乗じた額」とのいずれか高い額に消費税等相当額を加えた額とし、毎月、納付していただきます。
- ② 下記のア及びイを申込み時にご提示ください。
  - ア. 定額貸付料(最低貸付料以上)
  - イ. 毎月の売上総額(税抜)に乘じる貸付料率(0を超える率で0.1%単位とします)なお、最低貸付料は各区画において下記のとおりとします。
  - 賑わいスペース区画【A区画】：月額 2,240,000円(消費税等相当額を除く)
  - 地下街側店舗区画【B区画】：月額 840,000円(消費税等相当額を除く)
  - ※ 売上総額に貸付料率を乗じた際に、1円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとします。
  - ※ 貸付料は貸付開始日以降発生し、貸付開始日が属する月が1月未満の場合、貸付料のうち定額貸付料については、日割りにして納付していただきます。日割りの算定は、1月を30日とし、1円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとします。
  - ※ 消費税等相当額は、福岡市交通局公有財産規程第31条第4項の規定によります。
- ③ 定額貸付料及び貸付料率は貸付期間中において定期建物賃貸借契約に定める場合を除き、改定を行わないこととします。

## (3) 光熱水費等経費

店舗及びオープンスペースで使用する電気、~~及び~~上下水道~~及びガス~~に係わる経費相当額は、事業者の負担となり、事業者の検針及び交通局の算定による金額を納付していただきます。また、清掃、ゴミ処理及び事業者財産の設備等を含む定期点検等にかかる経費負担及び契約等の事務は、事業者の責任及び費用負担において行っていただきます。

## (4) 契約保証金

契約保証金は定期建物賃貸借契約締結までに交通局が発行する納入通知書により、その指定する場所において指定する期日までに定額貸付料に消費税等相当額を加えた額の~~4~~年12月分を納付していただきます。

契約保証金は、退店時に事業者が行う原状回復が完了した後に返還いたします。その際、滞納金、延滞金もしくは違約金がある場合は、契約保証金から当該金額を差し引きます。

なお、契約保証金に利息は発生しません。

## (5) 財産区分及び工事費の負担

財産区分及び工事費の負担は「資料2 工事区分表」のとおりとします。

事業者は設計図面等を提出し、交通局の承認を受けた後でなければ、工事着手できません。

「資料2 工事区分表」において交通局の財産区分となっているもののうち、事業者が店舗には不要と判断した設備等については、交通局と協議のうえ取り外すことができます。

工事着手までに交通局以外に対し、行う必要がある手続きがある場合は、事業者の責任で行う必要があります。

## (6) 事業者の契約解約権

店舗開業日後において、事業者は、社会情勢の変化等に伴いやむを得ず、定期建物賃貸借契約を貸付期間終了日より前に解約しようとするときは、契約を解約しようとする日の6月前までに交通局へ書面で予告することで契約を解約することができるものとします。

事業者は、起算月から起算月を含む前6月分の貸付料を支払うことで、原状回復後、直ちに契約を解約することができるものとします。なお、「起算月」は契約解除を予告した日が属する月とします。ただし、定期建物賃貸借契約を店舗開業日より前に解約する場合は、定額貸付料に消費税等相当額を加えた額の3月分を契約保証金から差し引くことで、契約を解約することができるものとします。

## (7) 市の契約解除権等

- ① 交通局は、以下のいずれかに該当する場合には、定期建物賃貸借契約を解除することができるものとします。
  - ア 事業者が納付期限後3月以上経過しても貸付料及び光熱水費等経費の納付を怠ったとき。
  - イ 事業者が契約に定める義務を履行しないとき。
  - ウ 事業者の指定用途等の重要な事項に関して、虚偽及び違反があったとき。
  - エ 事業者が交通局の承諾なくして当該店舗を休業したとき。
  - オ 事業者が、破産、会社更生、民事再生、清算又は特別清算その他破産法制上の手続について、申立てをしたとき又は第三者(事業者の取締役を含む。)によってその申立てがなされたとき。
  - カ 事業者の発行する手形もしくは小切手の不渡りにより銀行取引停止処分を受け、又は支払い不能の状態に陥ったとき。
  - キ 事業者の故意又は過失による小火を含む火災及び漏水等の発生によって、地下鉄事業に支障を生じさせたとき。
  - ク 事業者が雇用するか否かを問わず、当該店舗に関して従事するものが地下鉄営業上必要な交通局からの指示に従わないとき。

- ケ 交通局において、公用、公共の用途・事業に使用するため必要になったとき
- ② 前記①のアからキクの規定による交通局の解除権を行使したときは、次に定めるとおり取り扱うものとします。
- ア 契約保証金は、原状回復後に返還します。
- イ 事業者は、納付した契約保証金の額を超えて交通局に損害があるときは、その損害を賠償しなければなりません。
- ウ 事業者は、交通局の解除権の行使に伴い発生した損失について、交通局にその補償を請求することはできません。
- エ 店舗開業日より前に、契約を解除する場合は、定額貸付料に消費税等相当額を加えた額の3月分を違約金として申し受けます。
- オ 店舗開業日以後に、解除する場合は、起算月から起算して起算月を含む前6月分の貸付料を違約金として申し受けます。なお、「起算月」は契約を解除した日が属する月の前月とします。
- ③ 前記①のタケの規定による交通局の解除権を行使したときは、地方自治法第238条の5の規定に基づき、事業者は、これによって生じた損失についてその補償を求めることができません。また、契約保証金は、原状回復後に返還します。

## (8) 原状回復

- ① 契約解除又は貸付期間満了の場合においては、原則として、「資料2 工事区分表」において事業者の財産区分となっている全てを、契約解除の場合は、交通局が指定する期日までに、貸付期間満了の場合は、貸付期間終了日までに撤去し、貸付開始日前の状態に回復していただきます。この費用は事業者の負担となります。
- ② 借地借家法第33条に規定する造作買取請求権並びに民法第608条に規定する必要費及び有益費用償還請求権は行使できません。
- ③ 「11. 契約等(5) 財産区分及び工事費の負担」で店舗には不要と判断し、取り外した設備等については、事業者の責任において保管し、貸付期間終了日までに回復する必要があります。ただし、交通局が同等と認めた物については、取り外した設備等に代えることができます。
- ④ 貸付期間満了の場合において、公募区画を事業者が再度借受ける場合、事業者は、原状回復を行わないことができるものとします。
- ⑤ 契約解除又は貸付期間満了の場合において、本物件を事業者以外の事業者が借受ける場合、事業者は、当該事業者と交渉し同意を得たときは、交通局に承諾を得て、原状回復を行わず、当該事業者にその所有物を譲渡することができるものとします。

## (9) 権利等の譲渡、転貸及び担保設定の禁止

定期建物賃貸借契約に伴う権利及び義務を第三者に譲渡及び担保に供することはできません。交通局の承諾なしに転貸借等を行うことはできません。

## (10) 免責事項

交通局は、事業者が被る下記の損害に対して、その責めを負わないこととします。

- ・盗難等交通局の責めに帰さない損害
- ・建物所有者として通常払うべき程度の注意を払ったにもかかわらず発生した駅の構造物等からの漏水並びに構造物のき裂及び一部落下による損害
- ・交通局の責めに帰さない事故等による駅構内の使用不能による店舗の一時使用停止
- ・店舗及び店舗を開業する駅の維持管理に必要な点検、修理、変更及び改良工事による店舗の一時使用停止

## 12. 工事設計及び施工等に関する事項

### 《設計》

- ① 店舗の設計については、交通局と協議のうえ承諾を得ていただきます。
- ② 店舗の設計においては、必要に応じて関係局(消防局、道路下水道局及び住宅都市局等)と協議をしていただきます。
- ③ 消防局との協議によっては、店舗内に間仕切り壁ができないなど、制約が生じる場合があります。
- ④ 別紙設備関係図面及び現地を確認の上、関係法令等を遵守して適切に設計していただきます。

### 《施工》

- ① 使用材料、施工方法等については、交通局と協議のうえ承諾を得ていただきます。
- ② 店舗工事の施工に関して疑義が生じた場合は、交通局と協議を行う必要があります。(交通局が指定する設備工事監督業務処理表に質疑内容等をご記入の上、提出していただきます。)
- ③ 店舗工事の施工に当たっては内容、工程等を交通局と十分に打ち合わせたうえで行っていただきます。
- ④ 店舗工事完了後は消防局の検査に対応し、是正項目があれば速やかに対応していただきます。
- ⑤ 消防検査等の使用許可後でなければ、店舗開業できません。
- ⑥ 工事用の電源は、交通局が指示した場所からご使用ください。ただし、容量が大きい工具は

使えない場合があります。また、ケーブル敷設や漏電の対策は事業者で行っていただく必要があります。

- ⑦ 区画引き渡し時に設置してある仮囲いを変更する場合は、交通局の承諾が必要です。また、店舗工事終了後は、事業者の負担により撤去していただく必要があります。

#### 《記録写真等》

- ① 工事に際しては、記録写真(着手前、工事中、完成)を「福岡市建築・設備工事写真撮影要領」に準じて撮影していただきます。
- ② 工事完成後、記録写真(1部)、完成図面(確認用のためPDFデータでも可)、その他資料等を提出していただき、交通局による検査を受けていただきます。その後製本した竣工図面を8部と、竣工図面のデータ(PDF、CAD〔jww形式〕)を提出していただきます。また、交通局の確認により指摘を受けた場合は直ちに手直しを行っていただきます。

#### 《安全対策》

- ① 工事にあたっては、全ての作業員が福岡市交通局施設部作成の「福岡市高速鉄道 施設作業要領」を熟読のうえ、安全確保し施工していただきます。
- ② 工事期間中は、乗客及び車両等に対して危険のないよう充分注意のうえ施工していただきます。特にラッシュ時(午前7時30分～午前9時30分、午後5時30分～午後7時30分)はホーム、コンコースでの作業はできるだけ避けていただきます。また、夜間に騒音を伴う工事を行う際は交通局との事前協議が必要となります。
- ③ 店舗工事に係る障害については、速やかに対応してください。また、乗客及び他の設備等への損害が生じた場合は、事業者の責任及び費用負担において処理していただきます。
- ④ 店舗工事の施工においては、乗客に支障がないよう安全作業に努め、必要に応じて夜間に作業を行っていただきます。

#### 《維持管理》

- ① 事業者で行った工事分(財産分)についての維持管理は、関係法令及び交通局基準等に基づいて全て事業者が行う必要があります。
- ② 交通局が防災設備等の保守点検を行う場合、店舗営業及び設備に影響が出る場合があります。
- ③ 交通局設備の設備修理等で店舗に影響を及ぼす場合、事前に協議は行いますが原則として交通局の意向に従っていただきます。
- ④ 店舗を開業する駅において発生した漏水や電気事故については、発生原因が分からない場合、その原因追究及び復旧に事業者が協力する必要があります。
- ⑤ 防災設備の点検のうち事業者が実施するものについては、関係法令に基づき点検を行い、点検報告書を交通局に提出していただきます。
- ⑥ 年1回、電気設備の点検を実施し、その報告書を交通局に提出していただきます。
- ⑦ 計量法に基づき、事業者にて計量器の設置が必要です。また、検定期限を経過する前に計量器の交換が必要です。
- ⑧ グリストラップを設置する場合は、適切に管理する必要があります。
- ⑨ 駅の防火管理体制に入り、共同して防火管理を行っていただきます。

#### 《その他》

- ① 店舗の鍵は防災管理上、2組を交通局に預けていただきます。
- ② 店舗に係わる各種保険等には、事業者の責任及び費用負担において加入する必要があります。
- ③ 交通局の電気設備の定期点検等により、地下鉄の営業時間外に年に数回の2時間を超える停電及び月に数回の数分程度の停電があるため、事業者が停電対策及び停電復旧対策をしていただく必要があります。

### 13. 様式等

(資料1) 公募区画図面

(資料2) 工事区分表

(資料3) 設備関係図面

(様式1) 公募質問書

(様式2) 公募参加申込書 兼 誓約書

(様式3) 役員等名簿

(様式4) 公募参加辞退届

(様式5) 企画書

(様式6) 損益計画書

(様式7) 開業資金調達計画書

(参考様式1) 共同事業体構成届出 兼 委任状

(参考様式2) 店舗運営共同事業体に関する協定書

(参考資料1) 天神駅東口リニューアル事業

(参考資料2) 店舗開業に関する基本協定書(案)

(参考資料3) 定期建物賃貸借契約書(案)

(参考資料4) 優先交渉権者決定後の手続きフローチャート

#### 14. 問い合わせ・提出先

|   |
|---|
| 福岡市交通局総務部広告・駅ナカ事業課 担当：稲満（イナミツ）<br>〒810-0041 福岡市中央区大名二丁目5-31（交通局庁舎6階）<br>電話番号：092-732-4229 Eメール：ekinaka@city.fukuoka.lg.jp |
|---|