

福岡市地下鉄天神駅東口（ビジネスセンター前区画）駅ナカ店舗事業者公募

質問に対する回答

受付番号	質問事項	回答
1	室外機置場はどの位置になりますか。	質疑回答添付資料 1 参照願います。
2	リースラインの交通局側防火シャッターについては、管理シャッターとして利用可能でしょうか。また、リースラインのシャッター、壁面に店舗サインを設けても良いでしょうか。	管理シャッターとして利用していただいて構いませんが、シャッター直下には物品を設置しないようお願いいたします。 店舗サイン及び補足について、質疑回答添付資料 2 参照願います。
3	駅営業時間は何時から何時ですか。	駅営業時間：05時15分 駅営業終了：24時15分（終電後順次出入口を閉鎖します） となります。
4	賃料発生時期は貸付開始と同時という認識でよろしいでしょうか。	はい。また、店舗工事は貸付開始日以降に入っております。
5	契約保証金ですが、税相当額を加えた額となっておりますがこちらでお間違いないでしょうか。	はい。ご提案いただいた月額定額貸付料に税相当額を加えた額の1年分を契約保証金としております。
6	店舗営業終了後の現金売上及び釣銭準備金については、報告のみ行い自社管理という認識でよろしいでしょうか。	事業者管理で相違ありません。報告については、月初に先月分の売上報告書、検針報告書（質疑回答添付資料 3）をメールで報告いただきます。
7	頂いている排気ダクトの以降の図面と排気ファン設置位置ご指示お願い致します。また、厨房排気の循環方式について詳しく教えてください。	質疑回答添付資料 4 にて既設ダクトの経路、既設機器の位置を提示いたします。厨房排気の循環方式については、優先交渉権者決定後、所管消防署等との個別調整事項になるため、回答出来かねます。

8	空調の室外機置き場の場所がわかる図面をください。	項番 1 に同じ
9	厨房床防水工事について指定の工法などありますか。	ありません。漏水しないよう工事してください。漏水した場合は、その損害等について補償いただきます。
10	厨房の排気と一般換気は同じダクトに接続するような形でしょうか。	交通局の排気は一般排気のみのため、油脂が発生する場合は、一般排気へは接続不可で、別に排気設備を事業者にて設ける必要があります。
11	設計耐荷重を教えてください。	床の耐荷重については、5 kN/m ² 以下で設計を行ってください。
12	現地見学会時に一部床が掘り下がっている部分がありました。引き渡し時はどのような状態でしょうか。	引き渡し時もそのままです。
13	店舗区画部分の耐火壁は全て A 工事の認識でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。 質疑回答添付資料 2 参照願います。
14	通路側の特定施設シャッターは全て A 工事との認識でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。 質疑回答添付資料 2 参照願います。
15	ゴミ収集場所はなしとの認識ですが、店舗区画内にて任意設置でよろしいでしょうか。	問題ありません。

16	指定推奨業者（SP, 防災、排煙、換気等）をご教授いただけますでしょうか	SP：西日本三建サービス 防災：ニッタン（株）九州支社 非常放送：パナソニックコネク株式会社 九州社 上記は既存設備のため、推奨ではなく指定です。排煙含め他は指定はありません。
17	土間コンクリートの撤去が可能な時間帯をご教示いただけますでしょうか	原則、音が出る斫り作業は駅営業時間中に、店舗区画外にできる搬出などの作業は、駅営業時間外になります。なお、事前に工事の影響度を提示いただき、協議の上、作業時間、工事内容の可否を決定します。
18	空調室外機設置は同フロアの機械室内と伺いましたが、以前に空調室外機が設置してあった場所でしょうか。設置場所の環境をご教授いただければと思います。	項番1に同じ。以前に空調室外機が設置してあった場所ではありません。設置環境としては給気塔内となります。
19	現時点での、店舗開業時期についてご教示いただけますでしょうか。工事期間は凡そ1か月半程度を見込んでおります。	具体的に提示もしくは指示している店舗開業時期はありません。なお、交通局工事終了予定が令和6年9月末となっており、その後、6か月以内に契約、契約後4か月以内に開業となっております。（ただし、交通局工事側の都合により、貸付開始日がずれ込む可能性があります。）交通局と協議の上事業を進めてください。
20	商品納入用のエレベーター等がありますでしょうか。	ありません。公募要項P.13参照
21	商品納入車両の置場等のルート指定はありますでしょうか。	置場もルート指定もありません。事業者側で確保し、安全対策について交通局と協議をしてください。なお、無断で駅接続施設（例：天神地下街など）を経路としないよう注意してください。
22	納品可能時間帯についての制限はありますでしょうか。	駅営業時間中かつ、7:30～9:30、17:30～19:30と23:30～駅営業終了までを除く時間帯で実施してください。
23	水道料金単価について、交通局の算定とありますが単価の規定があるのでしょうか。	福岡市水道局の単価の規定を準用しています。

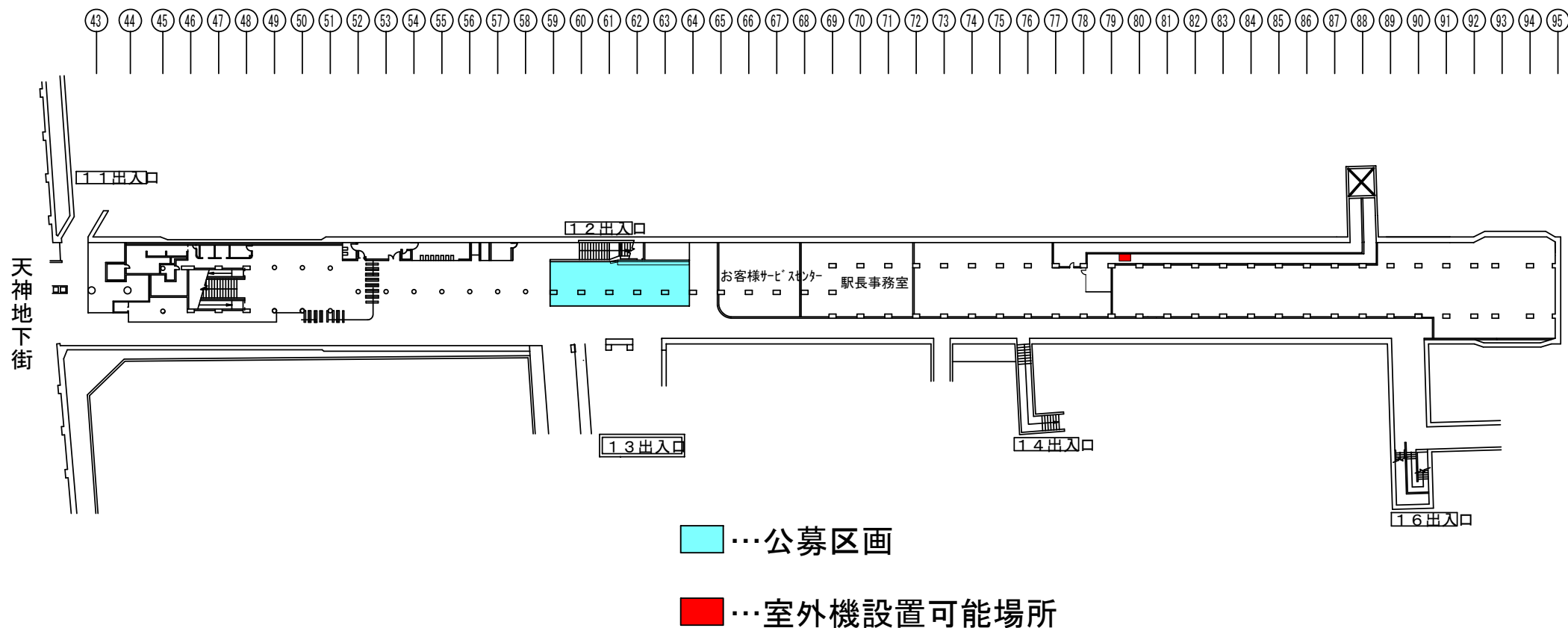
24	電気料金についても単価の規定があるのでしょうか	九州電力の単価の規定を準用しています。
25	使用量の報告をすることと契約書にありますが、検針は賃借人側で行うということでしょうか	お見込みのとおりです。
26	売上高の報告の方法はこういった形になりますでしょうか	項番 6 参照
27	定期建物賃貸借契約書の条文について変更の協議は可能でしょうか	原則不可です。
28	資料 1 公募区画図面 天神駅東口ビジネスセンター前区画図面（詳細）にて、通芯Y2-61の柱位置は正しいですか？通芯Y2-61の柱位置が資料 3 _設備関係図面の柱位置と合致していないので、正しい柱位置を教えてください。	資料 1 公募区画図面の通芯Y2-61の位置が誤っていました。資料 3 _設備関係図の柱の位置が正となります。
29	資料 2 _工事区分表 資料2-1 建築・壁：備考内「店舗を区画する壁は～耐火壁を躯体まで立ち上げること」とありますが共用通路との境でない店内の間仕切り壁は天井スラブまででなく、床～天井までの間仕切り壁でよいでしょうか	お見込みのとおりです。
30	電話回線の 5 回線の確保は可能でしょうか。	電話回線提供事業者の範疇になりますので、回答出来かねます。
31	テナント予定部分まで光回線はきておりますでしょうか。来てない場合店舗区画までの引込経路はあるでしょうか	既設光配線はありません。経路については、回線提供事業者の判断になりますので、回答出来かねます。

32	店内にW i - F i を設置しますが問題ないでしょうか	問題ございません。
33	工事可能時間帯などの規制をお教えてください。	区画内での作業は手続きを行えば24時間実施可能、区画外お客様エリアについては、駅営業時間外のみ。なお、アンカー施工を夜間に行くと駅係員の仮眠の妨げになるなど工事の影響内容によって、作業時間の判断が必要となるため、交通局との協議によります。
34	資材や什器の搬入経路は1 2 出入口でしょうか。重量物搬入で階段利用できない場合、利用可能な昇降機などあるでしょうか	12番出入口で行ってください。利用可能な昇降機はありません。
35	店舗の看板に関して、色、面積等の規制ありますか	デザインについて掲載前に審査が必要となります。また、材質は不燃としてください。また、看板設置位置がリースラインを出ないようにしてください。詳細は、協議によります。
36	駅全体の定期的な計画停電はありますか	公募要項P.13記載のとおり、定期的に停電します。
37	室外機置場への2 4 時間メンテナンスの対応は可能でしょうか	状況によります。システム監視等で駅営業時間外に障害が発生した場合、駅舎に入ることが出来ないため、駅営業開始を待つ必要があります。事前に計画しているメンテナンス作業であれば、手続きを行うことで駅営業時間外に実施することも可能です。
38	地下鉄天神駅の営業時間を教えてください。	項番 3 参照
39	通信関係（メタル・ネット）関係の配線引き込みは可能でしょうか、可能であれば経路をお教えてください。	項番30、31参照

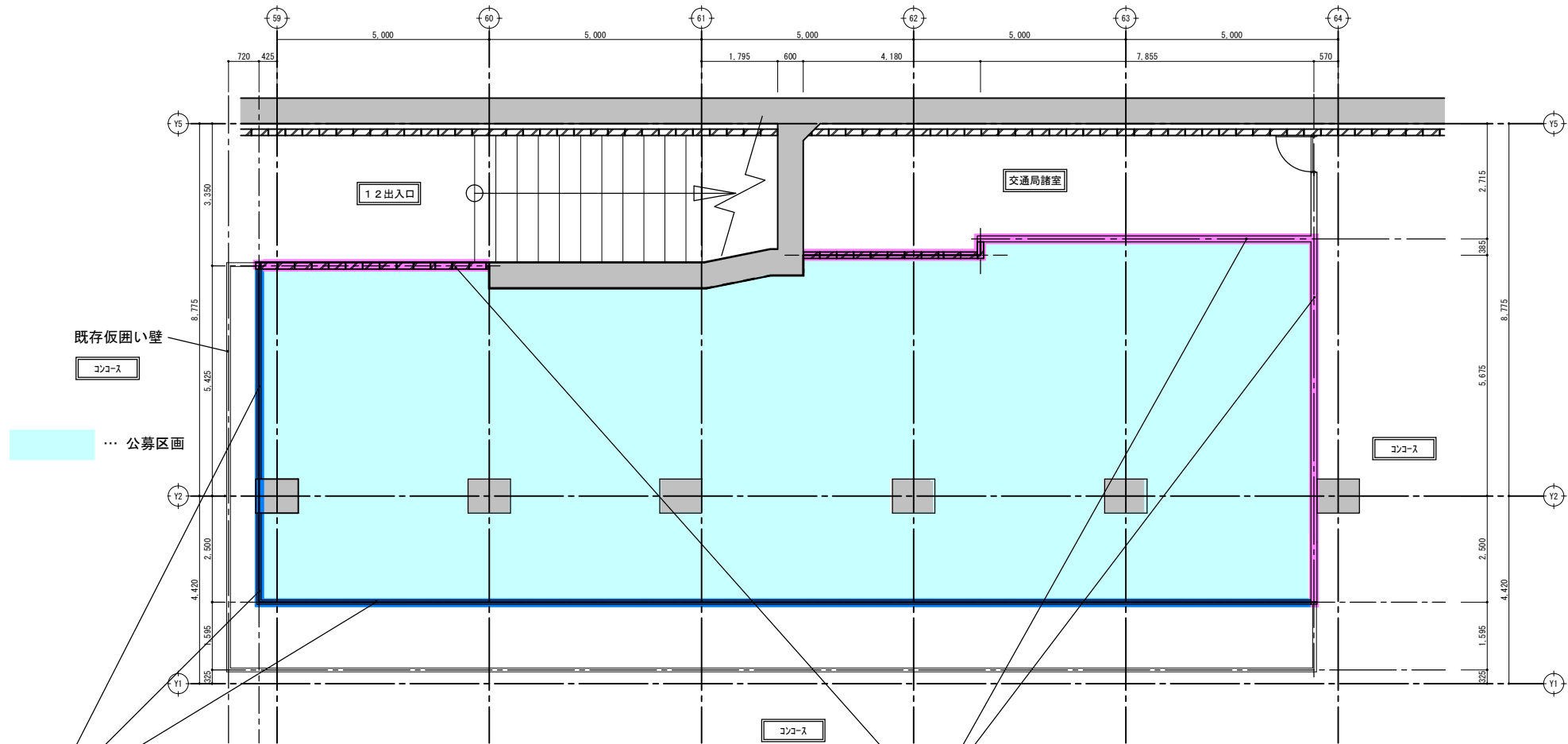
40	店舗工事区分表以外でB工事を必要とする工事内容はありますか。	基本的にありません。
41	工事の搬出入に関する制限はありますか。また搬出入経路をお教え下さい。	項番33、34参照
42	土間の研りや地下階がある場合のコア抜き等は可能でしょうか、可能であればできる範囲を図示して下さい。	土間の研りについて、要協議となります。レベルが低い方の土間は原則不可となります。コア抜きについて、原則不可となります。
43	室外機置場及び区画から室外機置場までの経路を教えてください。	項番 1 参照 また、設置場所付近まではコンコース天井裏を配管すること。その他は工事における現場調査及び協議によります。
44	夜間工事が必要な工事はありますか	夜間を駅営業時間外として回答いたします。 項番17、33参照
45	工事実施の時間帯に制限はありますか	項番33参照
46	仮囲いは必要ですか。	内容によりますが、店舗区画内は、防火シャッターや区画壁で保護でき、コンコース（お客様エリア）への影響を出さないため、不要と考えます。工事内容ごとに判断しますので、協議によります。
47	夜間の人の出入りは可能ですか。	夜間を営業時間外として回答いたします。 項番33、37参照 工事等については、所定の手続きを行えば可能です。 日常の商品搬入や、警備会社巡回等は不可です。

48	<p>開店後の商品の搬入経路、時間帯をお教えてください。</p>	<p>項番20、21、22参照</p>
49	<p>区画外でゴミ置き場、番重置場、室外機置場、廃油缶置場は確保できますか。</p>	<p>室外機のみ、項番1参照 それ以外はありません。</p>
50	<p>地下鉄該当駅の改札口別の時間帯乗降客数を教えてください。</p>	<p>時間帯別乗降客数については、回答いたしかねます。乗降客数の各改札毎の割合は、 東口改札：約2割、中央口改札：約5割 西口改札：約3割 となります。</p>

天神駅東口平面図



天神駅東口ビジネスセンター前区画



防火シャッター（特定防火設備（煙感知器））範囲 ■ について
 防火シャッター設置範囲の一部は、避難扉、及びシャッター間を支える柱を設置
 店舗サイン（シート類）設置可（不燃材、要協議）

区画壁（1時間耐火構造）範囲 ■ について
 区画壁範囲は区画壁店舗外側は店舗サイン設置不可
 区画壁店舗外側は交通局にて使用

福岡市交通事業管理者 御中

〇〇株式会社

代表取締役社長 〇〇〇〇

売上金額報告書（令和 6 年 4 月分）

〇〇駅店

日	曜日	売上高(税抜)	件数	営業状況（販促内容、店舗作業等）
1	月	500,000	500	
2	火	100,000	100	
3	水	100,000	100	
4	木	100,000	100	
5	金	100,000	100	
6	土	100,000	100	
7	日	500,000	500	
8	月	500,000	500	
9	火	100,000	100	
10	水	100,000	100	
11	木	100,000	100	
12	金	100,000	100	
13	土	100,000	100	
14	日	500,000	500	
15	月	500,000	500	
16	火	100,000	100	
17	水	100,000	100	
18	木	100,000	100	
19	金	100,000	100	
20	土	100,000	100	
21	日	500,000	500	
22	月	500,000	500	
23	火	100,000	100	
24	水	100,000	100	
25	木	100,000	100	
26	金	100,000	100	
27	土	100,000	100	
28	日	500,000	500	
29	月	500,000	500	
30	火	100,000	100	
合計		6,600,000	6,600	
歩率		20.0%	-	
最低貸付料		1,000,000	-	
貸付料(税相当抜)		1,320,000	-	
消費税等相当額		132,000	-	
貸付料		1,452,000	-	



計量器検針値

検針日： 2024/4/30

項目	種別	今回	前回	使用量	備考
電気	従量電灯C	52kV A	533080	525000	8080
水道	家事以外	40mm	459	346	113

令和6年度 検針報告 (メーター写真)

〇〇駅店

	動力	水道
4月		
5月	<p>サンプル</p>	
6月		

天神駅東口店舗区画排気排煙系統概略図

