

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 公募要項

令和5年12月4日

福岡市交通局広告・駅ナカ事業課

# 目次

1. 公募内容等	2
(1) 公募区画	2
(2) 貸付期間及び開業期限	2
(3) 貸付料	2
(4) 業種の制限	2
(5) 営業時間	3
(6) 禁止事項	3
(7) 工事区分	3
2. 公募スケジュール	3
3. 参加申込資格	3
4. 現地見学会	4
(1) 日時	4
(2) 集合場所	4
(3) 注意事項	4
(4) 申込	4
5. 参加申込	5
(1) 参加申込書等提出期限	5
(2) 参加申込書等提出場所	5
(3) 参加申込書等	5
(4) その他	5
6. 企画書等の提出	6
(1) 企画書等提出期限	6
(2) 企画書等提出場所	6
(3) 企画書等	6
(4) その他	6
7. 選考方法	6
(1) 第1次選考	6
(2) 第2次選考	7
8. 優先交渉権者の決定	7
9. 加点要素(キャッシュレス決済対応)	8
10. 契約条件	9
(1) 協定保証金	9
(2) 店舗開業基本協定	9
(3) 契約保証金	9
(4) 定期建物賃貸借契約	9
(5) 光熱水費等経費	10
(6) 財産区分及び工事費の負担	10
(7) 事業者の契約解約権	10
(8) 交通局の契約解約権等	10
(9) 原状回復	11
(10) 権利等の譲渡、転貸及び担保設定の禁止	11
(11) 免責事項	11
11. 工事設計及び施工等に関する事項	12
《設計》	12
《施工》	12
《記録写真等》	12
《安全対策》	12
《維持管理》	13
《その他》	13
12. 質問	13
13. 提出書類の取扱い	13
14. その他留意事項	14
15. 様式等	14
16. 問い合わせ・提出先	14

## 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 公募要項

福岡市交通局では、地下鉄ご利用のお客さまの利便性向上を図るため、地下鉄天神駅東口（ビジネスセンター前区画）の店舗事業者を公募します。

地下鉄天神駅は、九州一の繁華街である天神の中心部に位置し、地下鉄全駅において最大級の乗客数を誇ります。国内外のお客様が終日行き交うビジネス・観光の拠点の駅であり、「天神ビッグバン」のもと周辺ビルの大規模な建替えが進行し、益々の発展と魅力的なまちづくりが期待されます。

福岡市都市圏や九州各地との交通主要ターミナルである同駅においては、「待ち時間をゆったりすごせるお店」、「一人でも利用しやすいお店」を望む声が寄せられています。

つきましては、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上、参加申込みを行ってください。

### ○本区画に望まれる主な機能

- ・**賑わい創出** 話題性や集客性を持ち、駅の賑わいづくり、活性化に寄与する店舗
- ・**憩いの場** ビジネスやショッピングで天神を訪れるお客様が落ち着いてくつろげる空間
- ・**デザイン性** 天神駅東口コンコース等、周辺と調和する店舗外観デザイン  
キーワード：落ち着いた雰囲気、スタイリッシュ、やわらかな光・明るさ

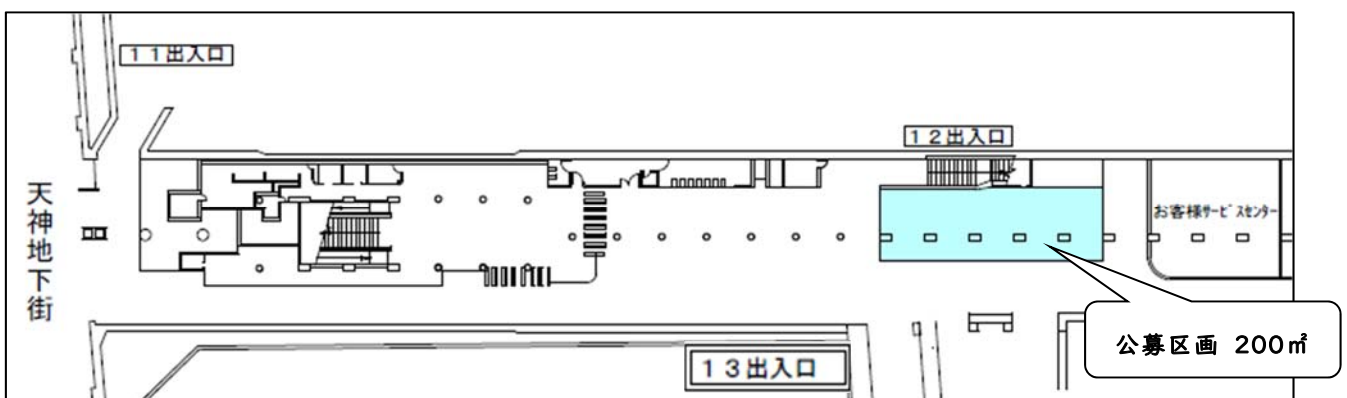
### ○天神駅の乗降客数（1日平均）

- ・令和5年9月現在 126,874人

### ○周辺ビルの開発状況（報道等から参考予定情報）

- ・令和6年12月：福ビル街区建替プロジェクト竣工予定
- ・令和7年 3月：日本生命福岡ビル・福岡三栄ビル建替え竣工予定
- ・令和8年 3月：イムズ跡地複合ビル開発プロジェクト竣工予定
- ・ // 6月：天神ビジネスセンター2期計画竣工予定

### ○天神駅東口図



## 1. 公募内容等

### (1) 公募区画

路線	駅名	面積	用途	備考
空港線	天神駅東口 ビジネスセンター前区画	200㎡	店舗	部分使用不可 事務所は不可

※「資料1 公募区画図面」を参照

※設備容量は工事区分表をご確認ください。

※本公募区画は、貸付開始前に交通局工事（A工事）を実施します。交通局工事終了は令和6年9月末の予定です。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。

### (2) 貸付期間及び開業期限

- ① 貸付期間の開始日（以下「貸付開始日」という。）は、交通局工事（A工事）完了通知の日から6か月以内とし、貸付期間終了日は、「様式4 企画書」にて提示いただく下記ア～カのいずれかの期日とします。最長令和17年3月31日とします。

ア 令和12年3月31日

イ 令和13年3月31日

ウ 令和14年3月31日

エ 令和15年3月31日

オ 令和16年3月31日

カ 令和17年3月31日

- ② 店舗の開業期限は、貸付開始日から原則4か月以内とします。なお、店舗工事着手は貸付開始日から可能となります。

※「参考資料2 定期建物賃貸借契約（ひながた）」第5条参照

※「参考資料3 優先交渉権者決定後の手続きフローチャート」参照

### (3) 貸付料

- ① 貸付料は、「下記ア」と「売上総額(税抜)に下記イを乗じた額」とのいずれか高い額に消費税及び地方消費税相当額（以下「税相当額」という。）を加えた額とし、毎月、納付していただきます。
- ② 下記ア及びイについては、「6. 企画書等の提出」時に「様式4 企画書」に記載し、提示ください。

ア. 定額貸付料(最低貸付料以上)

最低貸付料は月額1,156,000円（税相当額を除く）とします。

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)

※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か月未満の場合、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か月を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。

※税相当額は、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。

### (4) 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。

## (5) 営業時間

営業時間は、地下鉄当該駅の営業時間内とします。ただし、駅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。

## (6) 禁止事項

- ① 店舗内は禁煙とし、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 店舗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内に限られ、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 店舗区画において、店舗区画の使用目的以外の看板、サイン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。

## (7) 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 店舗工事区分表」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。

## 2. 公募スケジュール

(1) 見学会参加申込締切	令和5年	12月18日(月)
(2) 現地見学会	//	12月21日(木)
(3) 質問締切	令和6年	1月18日(木)
(4) 参加申込書等提出期限	//	2月22日(木)
(5) 企画書等提出期限	//	3月14日(木)
(6) プレゼンテーション・ヒアリング	//	3月22日(金)以降(予定)
(7) 優先交渉権者決定・通知	//	3月下旬決定(予定)

## 3. 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) 貸付料等の納付は、交通局が発行する納入通知書により福岡市交通局出納取扱金融機関（福岡銀行の派出所、出張所を含む全営業店舗）において納付すること。
- (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

<https://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。

#### 4. 現地見学会

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) 日時

令和5年12月21日(木)

※ 時間は参加者数確定後、調整を行いご連絡します。

##### (2) 集合場所

福岡市地下鉄天神駅東口 対象区画前（福岡市中央区天神二丁目）

##### (3) 注意事項

- ① 汚れても構わない服装や靴で参加ください。
- ② 懐中電灯をご持参ください。
- ③ 写真撮影や寸法の測定は可能です。

##### (4) 申込

- ① 一事業者2名までとします。
- ② 令和5年12月18日(月)午後5時までに「16. 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

### (1) 参加申込書等提出期限

令和6年2月22日(木)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「16. 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 兼 誓約書	・様式1 ※参加申込者の押印は不要	1部
② 会社経歴書 又は会社概要	・任意様式 ・出店実績があれば併せて提出すること。	1部
③ 代表者経歴書	・任意様式	1部
④ 直近3年分 の財務諸表	・直近決算3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 市町村税を滞納していないことの証明書	・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。 ・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年度分の市町村税に滞納がないことが確認できるものを提出すること。 ・発行から3か月以内のもの。	1部
⑥ 消費税及び地方消費税 納税証明書	・本社所在地の所轄の税務署発行の証明書を提出すること。 ・証明書の種類は「納税証明書(その3)」若しくは「納税証明書(その3の3)」を選択すること。 ・発行から3か月以内のもの。	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(履歴事項全部証明書でも可)を提出すること。 ・発行から3か月以内のもの。	1部
⑧ 役員等名簿	・様式2 ・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。 ・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。 ・役員とは、株式会社、有限会社の取締役、監査役、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。	1部

### (4) その他

- ① 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。
- ② 全書類の提出が必要です。不足がある場合は、参加申込資格を満たしません。

- ③ 参加申込書等の内、⑤～⑧については、「福岡市・水道局・交通局競争入札参加登録業者名簿」または、「福岡市・水道局・交通局特定調達契約等に係る競争入札有資格者名簿」に登載されている者であり、当該掲載の有効期間内にこの駅ナカ店舗事業者公募の公示日または参加申込期限日が含まれている者にあつては提出不要です。
- ④ 固有名詞等を除き、作成言語は日本語とします。
- ⑤ 書類の提出後、参加を辞退する場合は、「様式3 公募参加辞退届」を「16. 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。

## 6. 企画書等の提出

### (1) 企画書等提出期限

令和6年3月14日(木)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「16. 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	<p>・様式4</p> <p>・貸付料、キャッシュレス決済対応、障がい者雇用状況等を記載すること。</p> <p>・様式4とは別途、店舗のコンセプト、主な取扱商品及びアピールポイント等を記載した資料(任意様式)を添付し、提出すること。</p> <p>・上記資料(任意様式)には「8. 優先交渉権者の決定 別表1 店舗事業者選考基準」中「企画内容5項目(賑わい創出、憩いの場、サービスの質、利便性、デザイン性)」の取り組みについて詳細かつ具体的に明記すること。</p>	<p>8部</p> <p>※両面コピー可</p>
② 店舗イメージ図	<p>・任意様式</p> <p>・店舗外観及び店舗内レイアウト等のイメージが分かる図面・パース等を提出すること(他店舗の写真を活用しても可)。</p>	<p>8部</p> <p>※両面コピー可</p>
③ 損益計画書	・様式5	8部
④ 開業資金調達計画書	・様式6	8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。特に飲食店舗の場合は、必要な設備等について工事区分表を必ずご確認ください、設備等の箇所など記入してください。
- ② 書類提出後の内容変更・追加書類は認めません。ただし、明らかな誤字・脱字等の場合で交通局が認める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。

## 7. 選考方法

### (1) 第1次選考

公募参加者が提出した書類をもとに交通局において、事前審査を実施します。事前審査の結果、次の各号に該当する場合は、第2次選考の対象外とします。



- ① 参加申込資格を満たしていない場合
- ② 提出書類に不備がある場合

第1次選考の結果は、すべての公募参加者へEメールにて通知します。

## (2) 第2次選考

「地下鉄天神駅東口・駅ナカ店舗事業者選定委員会」(以下「選定委員会」という。)にて、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、審査します。なお、プレゼン等は第1次選考通過者が一事業者の場合でも実施します。

### ① 日時

令和6年3月22日(金)以降

※プレゼン等参加者に対しては、3月19日(火)までに日時等をEメールにて通知します。

### ② 場所

福岡市交通局庁舎(福岡市中央区大名二丁目5番31号)【予定】

※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4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

プレゼン等は提出書類をもとに実施していただきます。プレゼン等での追加書類・提案は認めません。また、スクリーン、プロジェクター等は使用できません。

### ⑥ リモート開催

プレゼン等をリモート開催にて実施する場合がありますので、その際は第1次選考通過者にあらかじめお知らせいたします。

## 8. 優先交渉権者の決定

- (1) 選定委員会において公募型プロポーザルにより、貸付料及び企画提案内容等について、「別表1 店舗事業者選考基準」をもとに評価し、全公募参加者について順位を決定します。
- (2) 交通局は、この選定委員会の結果を踏まえ、優先交渉権者を決定します。なお、「別表1 店舗事業者選考基準」中「企画内容及び財務状況・実現性」の評価点合計(70点)が5割に満たない場合は不採用となります。
- (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、順位を通知します。
- (4) 優先交渉権者は、交通局と別途協議を行い、優先交渉権者の決定通知の翌日から30日以内に店舗開業基本協定を締結していただきます。  
※「参考資料3 優先交渉権者決定後の手続きフローチャート」参照
- (5) 正当な理由なく期限内に店舗開業基本協定、又は定期建物賃貸借契約を締結しない場合は、優先交渉権を取消し、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、以下同様に優先交渉権者に繰り上げることとします。
- (6) 優先交渉権者が、「10. 契約条件(4) 定期建物賃貸借契約」の契約締結前に「3. 参加申込資格」を満たさなくなった場合、及び提出書類の内容に虚偽があった場合は、優先交渉権者の決定を取り消します。

別表Ⅰ 店舗事業者選考基準

項目	評価の視点		配点(最高)
貸付料	・高い貸付料収入が見込めるか。		20
企画内容	【賑わい創出】(15点) ・話題性や集客性を持ち、駅の賑わいづくり、活性化に寄与する提案か。	【憩いの場】(15点) ・お客様が落ち着いて、くつろげる空間であるか。	60
	【サービスの質】(10点) ・お客様にとって満足感がある魅力的な商品やサービスを持った店舗か。	【利便性】(10点) ・お客様の多様なニーズを幅広く満たすような利便性の高い店舗であるか。	
	【デザイン性】(10点) ・天神駅東口コンコース等、周囲と調和する店舗外観デザイン キーワード: 落ち着いた雰囲気、スタイリッシュ、やわらかな光・明るさ		
財務状況・実現性	・提案貸付料との整合性及び当該店舗の実現性、継続性があるか。 ・事業者は提案事業と同種・類似の実績があるか。経営状況の健全性は確保されているか。		10
障がい者雇用	・障がい者の雇用に寄与しているか。		5
キャッシュレス決済対応	・はやかけんの電子マネー加盟店加入の意向があるか。 ・キャッシュレス決済の対応を行っているか。		5
合計			100

※評価点が同点であった場合は「企画内容」の評価点が高い企画案を優先し、「企画内容」の評価点も同点であった場合には、さらに「貸付料」の評価点が高い企画案を優先し、「貸付料」も同点であった場合には選定委員会の審議により順位を決定します。

## 9. 加点要素(キャッシュレス決済対応)

福岡市交通局発行の交通系ICカード「はやかけん」の電子マネー加盟店加入意向及びその他キャッシュレス決済の対応を「様式4 企画書」に記載してください。

「7. 優先交渉権者の決定 別表Ⅰ 店舗事業者選考基準」の評価項目の一つとしており、「はやかけん」の電子マネー加盟店への加入意向に重きをおき、評価の加点要素とします。

- ① 「はやかけん」が利用できる場合でも「はやかけん」加盟店契約を行っていない場合は、加盟店加入とはみなしません。
- ② 加盟店加入の意向を示された優先交渉権者は、原則として交通局と「はやかけん」加盟店契約を締結し、福岡市交通局「はやかけん」加盟店として「はやかけん」電子マネー決済を導入していただきます。開業前に「はやかけん」加盟店契約が締結されていることを確認します。加盟店加入の意向を示したにも関わらず、加入しなかった場合は、優先交渉権の取消または、定期建物賃貸借契約の解約を行うことがあります。
- ③ 「はやかけん」電子マネー決済を利用するための契約、機器及び付帯設備・サービスにかかる一切の費用は、すべて事業者負担していただきます。

「はやかけん」加盟店契約手続きのほか、「はやかけん」電子マネーについては、次の担当者と協議し

ていただきます。また、上記①～③に関するご質問も次の担当者にお問い合わせください。

【はやかけん加盟店契約についての問い合わせ先】

担当：福岡市交通局営業部営業課ICカード係

電話番号：092-732-4122 Eメール：eigyo.TB@city.fukuoka.lg.jp

## 10. 契約条件 ※「参考資料3 優先交渉権者決定後の手続きフローチャート」参照

### (1) 協定保証金

店舗開業基本協定締結（優先交渉権者の決定通知の翌日から30日以内）までに、交通局が発行する納入通知書により、福岡市交通局出納取扱金融機関において定額貸付料に税相当額を加えた額の6か月分を納付していただきます。

指定期日までに納付できなかった場合は、優先交渉権の取消しを行うことがあります。

この協定保証金は、協定保証金充当申出書をもって下記(3)の契約保証金に充当できるものとします。充当しない場合は、交通局において契約保証金の納付を確認できた後に事業者からの請求により返還いたします。ただし、事業者の都合により定期建物賃貸借契約を締結しない場合は、本協定保証金は一切返還いたしません。なお、協定保証金に利息は発生しません。

### (2) 店舗開業基本協定

事業者は、下記(4)の定期建物賃貸借契約に先立ち、協定保証金の納付完了以降かつ、優先交渉権者の決定通知の翌日から30日以内に店舗開業基本協定を締結していただきます。

※「参考資料1 店舗開業基本協定書（ひながた）」参照

### (3) 契約保証金

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、福岡市交通局出納取扱金融機関において指定する期日までに定額貸付料に税相当額を加えた額の1年分（福岡市交通局公有財産規程第43条第2項に基づく）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事業者からの請求により返還いたします。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します。なお、契約保証金に利息は発生しません。

### (4) 定期建物賃貸借契約

① 事業者は、交通局工事（A工事）完了通知の日から6か月以内の日付を貸付開始日とし、交通局と借地借家法第38条に定める定期建物賃貸借契約を締結していただきます。

※「参考資料2 定期建物賃貸借契約書（ひながた）」参照

② 借地借家法第38条に定める定期建物賃貸借契約であるため、契約の更新はなく、貸付期間の満了をもって契約は終了します。また、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 定期建物賃貸借契約に記載する貸付開始日以降に、工事着手していただきます。

④ 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、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。

⑤ 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、店舗開業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、店舗開業基本協定、公募要項の順に優先適用します。

## (5) 光熱水費等経費

店舗で使用する電気及び上下水道に係わる経費は、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定期点検等にかかる経費及び契約事務等は、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。なお駅構内にテナントのゴミ集積場所はありません。

## (6) 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 店舗工事区分表」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 店舗工事区分表」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。

工事着手までに関係官庁等に対し、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。

## (7) 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契約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か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、起算月から起算して起算月を含む前6か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」は契約解約を予告した日が属する月とします。

## (8) 交通局の契約解約権等

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約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か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 事業者が企画提案した内容に反するとき。

ウ 事業者が契約に定める義務を履行しないとき。

エ 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。

オ 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。

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者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のアからクの規定による交通局の解約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、交通局の解約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、契約を解約する場合は、定額貸付料に税相当額を加えた額の6か月分を違約金として申し受けます。

オ 店舗開業日以後に、契約を解約する場合は、起算月から起算して起算月を含む前6か月分の貸付料を違約金として申し受けます。なお、「起算月」は契約を解約した日が属する月の前月とします。

- ③ 前記①のケの規定による交通局の解約権を行使したときは、地方自治法第238条の5第5項の規定に基づき、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す。また、契約保証金は、原状回復後に返還します。

## (9) 原状回復

- ① 契約解約又は貸付期間満了の場合においては、原則として、「資料2 店舗工事区分表」において事業者の財産区分となっている全てを、契約解約の場合は、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 「10.契約条件(6)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、契約解約の場合は、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継続して借受ける場合、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 契約解約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、当該事業者はその所有物を譲渡することができるものとします。

## (10) 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、転貸及び担保に供することはできません。

ただし、いわゆるフランチャイズ契約の場合で、事業者がフランチャイズ加盟者について、下記の内容の手続に同意し、「参考資料2 定期建物賃貸借契約書(ひながた)」第14条第3項の規定を遵守する場合を除きます。

- ・フランチャイズ加盟者は、事業者に「様式2 役員等名簿」を提出し、交通局に提出することに同意すること。
- ・フランチャイズ加盟者は、前項の名簿により交通局が「3. 参加申込資格(8)及び(9)」の資格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こと。

## (11) 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もしくは災害等、または計画運休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

## 11. 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・確認のうえ進めていただきます。
- 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。なお、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。
- ③ 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 工事期間中、交通局からの安全対策における指示に従わない場合、安全対策への改善が実施されたことが確認できるまで、工事を中止させることがあります。また、これに対する交通局からの補償は行いません。

### 《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)を原則として「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が、詳細は交通局と協議していただきます。
- ② 工事完成後、記録写真、完成図面(確認用のためPDFデータでも可、管理区分表等含む)、その他資料等をデータで提出し、交通局から承認を受けてください。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。承認の後、完成図面(製本7部、A4サイズ、見開き)と記録写真(製本1部、A4サイズ)、データ(PDF及びCAD[jww形式またはdxf形式])をCDもしくはDVD1枚に格納し提出してください。

### 《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。
- ⑩ 店舗運営に係る日常の商品搬入経路については事前に事業者にて確認してください。天神駅においては、地上から駅構内へ繋がる交通局所有のエレベーターはありません。地下鉄駅以外を経由する場合は、接続ビルとの契約行為等含め全て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。

#### 《その他》

- ① 店舗の鍵は防災管理上、基本的に2組(対象区画が管区駅に存するため)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。

## 12. 質問

参加申込みを行うにあたり疑義が生じた場合は、令和6年1月18日(木)午後5時までに「様式7 公募質問書」を記載のうえ、「16. 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。

質問に対する回答は、令和6年2月1日(木)午後5時までに福岡市及び福岡市交通局ホームページに掲載する予定です。

## 13. 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。

※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、公募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。
- (6) 本公募に関して公募参加者が要した一切の費用は公募参加者にて負担していただきます。

#### 14. その他留意事項

- (1) 本要項に疑義が生じた場合は、交通局の解釈によります。
- (2) 公平で厳正な選定を確保するため、審査等に関する問い合わせには事前事後に関わらず一切応じられません。
- (3) 本件に応募し、優先交渉権者となった場合であっても、公募区画に係る道路の占用について交通局が道路管理者による許可を得られない場合は出店できないことがあります。
- (4) 災害や経済状況の急激な変化等、公募手続を継続することが困難であると交通局が判断した場合には、本公募手続を停止、中止又は取り消すことがあります。なお、この場合においても本公募に要した費用を交通局に請求することはできません。

#### 15. 様式等

- (資料1) 公募区画図面
- (資料2) 店舗工事区分表
- (資料3) 設備関係図面

- (様式1) 公募参加申込書 兼 誓約書
- (様式2) 役員等名簿
- (様式3) 公募参加辞退届
- (様式4) 企画書
- (様式5) 損益計画書
- (様式6) 開業資金調達計画書
- (様式7) 公募質問書

- (参考資料1) 店舗開業基本協定書(ひながた)
- (参考資料2) 定期建物賃貸借契約書(ひながた)
- (参考資料3) 優先交渉権者決定後の手続きフローチャート

#### 16. 問い合わせ・提出先

福岡市交通局 営業部 広告・駅ナカ事業課 担当: 遙山、寺本、宮地 〒810-0041 福岡市中央区大名二丁目5番31号(交通局庁舎6階) 電話番号: 092-732-4109・4229 Eメール: ekinaka@city.fukuoka.lg.jp
--