

福岡市地下鉄天神駅東口駅ナカ店舗事業者公募

質問に関する回答

(令和2年12月23日)

番号	質問事項	回答
1	・ A区画よりアクロス福岡方面に通じる通路の、通路壁面が現在工事中ですが、これから何らかのインフラを作られる予定でしょうか（物販店や飲食店など）？ 又、設置予定でしたら完成時期はいつ頃になりますでしょうか？	A区画よりアクロス福岡方面に通じる通路につきましては、駅長事務室や機器室などとなっております、本公募区画以外の店舗区画の整備予定はございません。
2	・ A区画前、現在工事中の「13番出入口」通路ですが、工事完成後は、こちらも工事中の「福岡ビル」と直接通じる、エスカレーターやエレベーター（若しくは階段）は設置予定でしょうか？	A区画前の通路につきましては、市役所方面に通じる「天神明治通り地区地下通路」として交通局の事業とは別に整備されているものです。 現在閉鎖中の「13番出入口」につきましては、隣接の区画で建設されている「天神ビジネスセンター」と新たに接続するものとしております。 なお、「天神明治通り地区地下通路」と「新福岡ビル」は地下で接続される計画と伺っております。
3	・ 令和3年1月21日予定の現地見学会ですが、A・B区画ともに解体後の現地見学は可能でしょうか。また写真撮影、寸法などを簡易的に測定することは可能でしょうか。	現地見学会では、A区画のみ見学いただく予定としております。B区画につきましては、公募期間中工事を行っているため公募要項添付の図面においてご確認ください。 また、A区画内の写真の撮影や寸法の測定は可能です。
4	・ テナントのゴミ集積場の有無。	駅構内にテナントのゴミ集積場はございません。運営事業者において直接、ゴミ収集事業者と契約を行い収集場所を決定する必要があります。
5	・ 従業員用のトイレ、休憩場の有無。	従業員用のトイレや休憩場はございません。必要な場合は店舗区画内に設置する必要があります。 なお、駅窓口への申し出により改札内のトイレをご利用いただけます。
6	・ 地下鉄の営業時間と出入口シャッターの閉扉時間の目安。	現在の天神駅の始発は午前5時36分、終電は午前0時14分となっております。出入口シャッターにつきましては、午前5時15分に閉扉、午前0時30分前後に閉扉しております。 なお、今後のダイヤ改正により始発時刻が変更になる場合があります。
7	・ A区画について複数店舗で出店する場合に1店舗最大区画に面積制限の有無。	1店舗の最大区画面積は法改正を契機とした関係部署との協議により、100㎡から200㎡へ拡大されました。そのため、A区画の店舗において複数店舗で出店する場合の1店舗最大区画に面積制限はありません。
8	・ 工事区分の防災についてですが、C工事ではなく、B工事に変更のご相談は可能でしょうか。	B工事対応への変更はできません。
9	・ A区画のオープンスペースにはベンチ（不燃素材、固定式、意匠の指定可能性あり）設置が義務付けられているにも関わらず工事区分表に記載がありません。設置したベンチの財産区分および設置後の維持管理は、貴局と設置事業者のいずれになりますか？	床の施工と一体的なものとしていたため明記しておりませんでした。工事区分表 資料2-1「その他」の欄に追記致します。 設置したベンチの財産区分及び設置後の維持管理は設置事業者となります。（C工事）
10	・ “地下鉄利用者の滞留を招く恐れがあるため”との理由で、オープンスペースでのイベントや商品配布を禁止していますが、店舗内で購入した飲み物などをオープンスペース内で飲用するなどの行為は認められますか？ 具体的にはオープンスペースをカフェ等の店舗の屋外スペースとして利用することは可能ですか？	オープンスペースに店舗専用の席を用意したり、お客様を誘導したりと、カフェ等の店舗の屋外スペースとして利用することはできません。

番号	質問事項	回答
11	<p>・賑わいスペース区画面(資料1-A)で定められた指定部分を含むオープンスペースは、地下鉄利用者の動線上にないことから、オープンスペースをはみ出さない形でのミニイベント等の実施は可能なように思われます。コロナ禍の収束に伴いオープンスペース範囲内でのミニイベント等の開催は認められる可能性はありますか？</p>	<p>関係部署との協議の結果、規模に関わらずイベントの実施は不可としております。</p>
12	<p>・禁止事項⑩に「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、サイネージ等表示物の掲出することを禁止」が定められていますが、その点につきましてご質問いたします。</p>	
	<p>①看板、サイネージ等の表示物にはデジタルビジョン等の放映設備を含みますか？</p>	<p>デジタルビジョン等の放映設備を含みます。</p>
	<p>②オープンスペース内やオープンスペースに面した店舗区画の壁面にオープンスペースの意匠を目的としたサイネージの設置は可能ですか？</p>	<p>オープンスペースの意匠を目的としたサイネージの設置提案は可能です。ただし、事業者決定後に消防局及び道路管理者との協議及び許可が必要となり、貸付料とは別に許可に係る経費がかかる場合があります。</p>
	<p>③“店舗区画の使用目的以外の表示物の掲出禁止”とされていますが、この定めでは、例えば賑わいスペース区画に区画名称やロゴマークなどを作成のうえ、オープンスペースなどに表示するといった行為も禁止されることとなりますが、その点はどのようにお考えですか？</p>	<p>賑わいスペース区画の区画名称やロゴマーク等は、店舗区画の使用目的にも合致するものと考えております。また、オープンスペースを含む公募区画内に意匠を目的として表示することは可能と考えております。 ただし、表示にあたっては事業者決定後に消防局及び道路管理者との協議及び許可が必要となり、貸付料とは別に許可に係る経費がかかる場合があります。</p>
	<p>④公募区画内外に看板、サイネージ等表示物の掲出を禁止とした明確な理由をご教示ください。</p>	<p>店舗区画の使用目的以外の看板、サイネージ等表示物の掲出を認めた場合、事業者が当該表示物により広告料収入を得ることが想定され、福岡市交通局の広告販売事業と競合すると判断させていただいたため、禁止させていただきます。</p>
13	<p>・貸付料についてご質問いたします。</p>	
	<p>①最低貸付料の設定根拠をご教示ください。 ※ サウンディングの際にお伺いした不動産鑑定士の鑑定評価額とはB区画の貸付料に大きな乖離があります。コロナ禍の状況やB区画の形状変更及び貸付面積減少に伴う新たな鑑定結果を踏まえて設定した貸付料でしょうか？ もしくはコロナ禍に伴いA区画の鑑定評価額に準じてB区画の最低貸付料を設定したのでしょうか？</p>	<p>サウンディング型市場調査の際には、B区画の貸付料を比較的近い天神駅中央口の貸付料相当としておりましたが、公募に際し、店舗形状等を考慮し、A区画と同じ天神駅東口の貸付料相当と改めたものです。</p>
	<p>②売上総額(税抜)に応じた貸付料の提示を採用した場合における売上額の把握方法についての貴局の考えをご教示下さい。 ※ 交通局指定のポスレジなどの設置、売上総額は毎月根拠資料等を用いて事業者側から報告といった方法のいずれを採用するお考えですか？</p>	<p>毎月、交通局指定の様式にて売上報告書をご提出いただくこととしております。 なお、貸付料につきましては、定額貸付料と売上総額に応じた貸付料を毎月比較し、いずれか高い額を納付いただきます。</p>
<p>③貸付料のうち定額貸付料については、貸付開始日に伴い初月の支払額を日割とすることを認めています。売上総額に乗ずる貸付料については、貸付開始日に属する月が1月に満たない場合であっても最低貸付料の満額をお支払する必要がありますか？</p>	<p>定額貸付料と売上総額に応じた貸付料を毎月比較し、いずれか高い額を納付いただくため、貸付開始日が属する月が1月未満の場合は、定額貸付料を日割りにして納付いただきます。 公募要項に記載の最低貸付料は、提示いただく定額貸付料の最低額となります。</p>	

番号	質問事項	回答
14	・オープンスペースにおいて禁止される商業行為の定義を教えてください。 「物やサービスの売買を目的とする情報を掲載する、また物品を展示する行為」は商業行為となりますか。 「宣伝、告知、勧誘等を目的とする情報を掲載する、また物品を展示する行為」は商業行為となりますか。	ご提示の内容は、禁止する商業行為となります。
15	・A区画に関しては1店舗（1区画）として使用するのでしょうか。 分割して使用するの可能性がありますか。 ※事前のサウンディングでは1区画最大100㎡と記載がありました。	2区画等分割での使用も可能です。 サウンディング型市場調査の結果を踏まえ、関係部署と協議を行い、1店舗の最大区画面積は100㎡から200㎡へ拡大されました。
16	・A区画の床の引き渡し高さを教えていただけませんか？	A区画の床の引き渡し高さにつきましては、12月23日現在、解体工事により確認及び調整を行っており、1月に実施する現場見学会において確認いただけたらと思います。
17	・空調設備の室外機置場が100m以上先との記載がありますが、冷媒管のルート確保と躯体貫通などが必要な部分についてはA工事対応と考えてよろしかったでしょうか？	工事区分表のとおり店舗内の空調設備に係る工事は、C工事となります。
18	・排気ダクトですが資料3-B1で350φの配管が区画への突き出しまでA工事対応と考えてよろしかったでしょうか？	お見込みのとおり、B区画の排気ダクトについては、資料3-B1のとおりか区画内の突き出しですがA工事対応となります。工事区分表の記載を修正いたします。
19	・排水設備の工事区分が床下キャップ止めとありますが、スラブ貫通までA工事と判断してよろしかったでしょうか？	お見込みのとおり、B1Fの床スラブ上でのキャップ止めとなり、B2Fからのスラブ貫通の必要はありません。
20	・天神駅の乗降客数、各改札の乗降割合を教えてください。	令和元年度における天神駅の1日あたり平均乗降人員は、168,236人です。令和2年9月（最新）における天神駅の1日あたり平均乗降人員は、108,182人です。（数値は乗車人員を2倍にしたものです。） 各改札口ごとの乗降割合は、東口約2割、中央口約5割、西口約3割となっております。

公募要項等の修正点

番号	修正資料	修正点
1	公募要項	P3 4-(1) 現地見学会 見学が賑わいスペース区画（A区画）のみとなる旨追記 P7 11-(3) 光熱水費等経費 禁止事項につき「ガス」の記載を削除 P7 11-(4) 契約保証金 「1年分」を「12月分」に表現を変更 P8 11-(7) 市の契約解除権等 ②及び③ 項ずれによる誤記を修正
2	（資料2）工事区分表	資料2-1「その他」にベンチの記載を追記 資料2-2「排気設備」の記載を図面にあわせて修正 資料2-2 全項目 C工事の表現を変更
3	（様式5）企画書	貸付料説明の表現を変更
4	（参考資料2）店舗開業に関する基本協定書案	第7条 誤記を修正
5	（参考資料3）定期建物賃貸借契約書	前文 誤記を修正 第13条第3項第1号ア 誤記を修正 第29条第3項 項ずれによる誤記を修正