

アイランドシティコンテナターミナル背後地の利便施設運営事業者公募に係る条件等

1. 設置場所の概要

- (1) 所在：福岡市東区みなと香椎1丁目25-1の一部（別紙1位置図参照）
- (2) 面積：約1,070㎡（当該地に隣接して、トラックドライバーが休憩できる駐車スペース（約1,360㎡）を福岡市が整備予定）

2. 利便施設運営事業者の公募条件等

(1) 出店条件

- ① 応募対象者：コンビニエンスストア運営事業者（以下、「事業者」という。）
※但し、事業者がフランチャイズ契約等に基づきフランチャイズ加盟者に店舗運営を委ねることは可能。
- ② 営業時間等：原則24時間営業・年中無休
- ③ 営業保証：開店後、3年以上の営業保証期間を提案すること。（期間は1年単位とする。）
営業保証期間中は自然災害等により通常営業が困難な場合を除き、直営若しくはフランチャイズ加盟者で営業すること。営業保証期間内に閉店した場合は、残期間の賃料相当額を違約金として支払うものとする。
- ④ 取扱商品：青少年の健全な育成に支障となる図書等、公序良俗に反する商品を除き制限なし。
但し、たばこ及び酒類を販売する場合は対面にて販売すること。
- ⑤ その他特記事項
 - 店舗内若しくは店舗外に24時間利用できるトイレやパウダールーム等を整備すること。また、トイレのうち、女性専用トイレを最低1基設置すること。
 - 店舗内にトイレやパウダールームを整備する場合は、店舗閉店時の対応策として、店舗外から直接出入りできるよう扉を設置するレイアウトとすること。その場合は閉店時の店舗内への侵入を防止する対策を講じること。
 - 毎日の売上額及び入店者数（レシート発行数でも可）を把握し、翌月以降当社が指定する日までに月次にて報告すること。
 - 店舗内若しくは店舗外のトイレやパウダールーム及び店舗周囲の駐車場（隣接するトラックドライバーが休憩できる駐車スペースを含む）は適正に管理すること。
 - 本契約を解除した場合は、事業者の費用負担により原状回復すること。但し、利便施設の設置目的の観点から、当社が求めるトイレやパウダールームについては当社に無償譲渡するものとする。

(2) 出店形態

- ① 契約形態：定期建物賃貸借契約（当社が土地及び建物を整備し、事業者に賃貸する。）
- ② 賃貸借期間：20年（20年経過後、状況によっては契約更新あり。）
※但し、福岡市が当該地を公用で使用する場合は、賃貸借期間を短縮する場合がある。
※フランチャイズにて営業する場合、事業者は賃貸借期間中、フランチャイズ加盟者の撤退等の理由により閉店を余儀なくされた場合、速やかに次のフランチャイズ加盟者を探すなど継続して店舗を運営するよう努めること。なお、閉店期間中においても賃料は発生するものとする。
- ③ 賃貸借条件
 - 賃料：月額450,000円（消費税別）以上の額を提案すること。

- 敷金：賃料相当額の6か月分
- 賃料改定：3年毎に協議の上決定

但し、博多港港湾施設管理条例の改正に伴い、当社が市から借受ける土地使用料に変更が生じた場合は、当該土地使用料の増減に応じて、その都度賃料を改定するものとする。

- ④ 中途解約：営業保証期間経過後は、中途解約を希望する日から6か月以上前の予告若しくは6か月以上の賃料相当額を支払えば、契約期間内であっても解約できるものとする。

(3) 企画提案

企画提案書は、A4用紙で各提案項目の内容について作成のこと。様式は任意とするが、左上を一点留めて6部、提出のこと。

【企画提案書の提案項目・記載内容一覧】

提案項目・書類	主な記載内容
1. 店舗及び敷地平面図	・店舗や店舗周囲の配置が分かる平面図を作成のこと。
2. 企画提案	
①営業保証期間	・開業後営業を保証する期間を3年以上で記載のこと。
②フランチャイズ加盟者 撤退時の対応	・フランチャイズ加盟者が撤退した場合、継続して店舗を運営するための方策を記載のこと。(例：次のフランチャイズ加盟者が決定するまで、撤退予定のフランチャイズ加盟者が運営を継続する。／直営で運営を継続する等)
③利便施設の設置目的を 考慮した提案	・トラックドライバーや周辺物流施設従事者等の利用を想定した利便性向上に資する方策を記載のこと。(例：イーティンスペースやシャワールームの設置などソフト・ハード面での対応)
④店舗の運営方法	・「直営」又は「フランチャイズ」の別を記載のこと。 ・従業員の配置体制、店舗の防犯・防災等の安全管理、食品衛生や品質管理方法など運営に関する基本方針について記載のこと。 ・店舗閉店時におけるトイレやパウダールームの利用方法を記載のこと。
⑤店舗レイアウト	・店舗内レイアウトを作成のこと。 ・トイレやパウダールーム等の利便施設はイメージも添付のこと。
⑥取扱商品	・販売予定の商品及びその構成割合、標準的な価格等について記載のこと。また、特色ある商品の販売を計画している場合はその内容も併せて記載のこと。
⑦利便性	・ATMや郵便など、利用者サービスの向上に資する内容について記載のこと。
⑧事業収支	・出店する店舗の年間収支計画（店舗の年間売上高・年間客数・客単価等の収入に関する事項及び売上原価・人件費・光熱水費等の支出に関する事項並びに事業者が負担する内装や設備設置に要する経費等を記載のこと。）
3. 賃料【封書により提出】	・事業者が提示する月額を支払賃料450,000円（消費税別）以上の金額を記載のこと。
4. 初期（建設・整備等）費用 概算額【封書により提出】	・負担区分等一覧及び別添協定書の別表1に基づき、当社が負担する店舗の建設費用、敷地の整備費用及び設計費用等の概算額を記載のこと。

(4) 負担区分等一覧（工事費用の明細については、別添協定書 別表 1 も参照のこと。）

項目	当社	事業者
工事費用		
建物構造部（外壁含む）の建築及び設計	○	
外構部（舗装等）	○	
施設内装の造作及び設計		○
外装（サイン・看板等）		○
設備（空調・給排水・電気・通信・消防・トイレ・パウダールーム等）		○
運営費用		
不動産保有に係る公租公課、敷地使用料	○	
施設維持管理費（清掃・警備・光熱水費等）		○
営業上必要な許認可費用		○
補修・修繕費用	工事区分に基づき実施	
建物本体の火災保険費用	○	
その他の店舗及び必要な損害賠償保険		○

※トイレやパウダールームは、当社の指示により改良を加える場合、当該改良に係る費用については当社が負担する。

※当社の負担区分である設計及び工事は、事業者が選定した業者と当社が直接契約を締結し、履行確認後、当社が代金を支払うものとする。なお、工事に係る施工監理は事業者が行なうものとする。

※建物構造部と施設内装の工事は一体的に行うこととし、その費用については工事区分による。

(5) 初期（建設・整備等）費用概算額

- ① 負担区分等一覧及び別添協定書の別表 1 に基づき、当社が負担する費用の概算額及びその内容等を記載すること。
- ② 当社が負担する設計及び工事等の契約締結額が、応募者が提出した初期（建設・整備等）費用概算額を超過した場合は、その超過分は事業者が負担するものとする。

(6) 事業提案・実施にあたっての留意事項

本公募では、「アイランドシティ港湾関連用地・香椎パークポート景観形成ガイドライン」及び「アイランドシティ環境配慮指針」を遵守すること。

※「アイランドシティ港湾関連用地・香椎パークポート景観形成ガイドライン」「アイランドシティ環境配慮指針」は以下のホームページを参照のこと。

「アイランドシティ ワンダフルワン」資料集

<https://www.city.fukuoka.lg.jp/kowan/jigyokanri/shisei/wonderfulone/top/top.html>

(7) 応募者の参加資格

応募者は、次の条件をみたす全国又は九州圏内で広域的な営業を展開しているコンビニ運営事業者。

- ① 事業を確実に行うために必要な能力及び資力・財務的信用を有していること。
- ② コンビニエンスストアの運営実績を有するもの。
- ③ 福岡市税に係る徴収金に滞納がないこと。
※福岡市内に本社、支店がない場合は、本社所在地の市町村税に係る徴収金に滞納がないこと。
- ④ 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。

(8) 応募に関する留意事項

① 応募書類の取扱い

(ア) 提出された応募書類は、理由の如何を問わず返却しない。また、提出後の変更及び追加は認めない。なお、審査に必要と認める場合、追加資料の提出を求める場合がある。

(イ) 応募に係る著作権は応募者に帰属するものとし、応募書類は事業者の選考以外には使用しない。但し、運営事業者に選定した場合の応募書類について、当社が必要とする場合は、その全部又は一部を無償で使用できるものとする。

(ウ) 応募書類の提出に当たって、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いて保護される第三者の権利の対象となっている機器、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、応募者が負うものとする。

(エ) 応募に関して使用する言語は日本語、単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるものとし、通貨単位は円を使用すること。

② 提供資料の取扱い

当社が提供する資料は、応募に係る検討以外の目的で使用することを禁ずる。

③ 応募者の失格

次のいずれかに該当する場合は、応募者を失格とする。

(ア) 提出書類に虚偽の記載があった場合

(イ) 審査の公平性に影響を与える行為があった場合

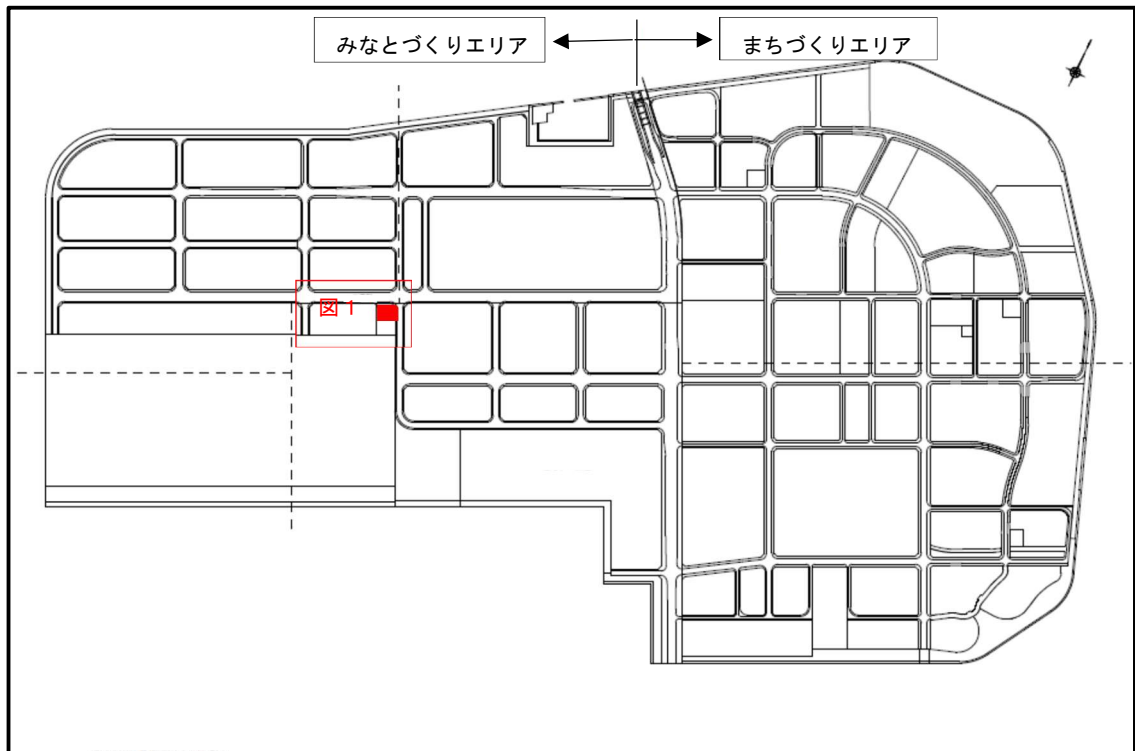
3. 公募等スケジュール

(1) 公募期間	令和6年12月19日（木）～ 令和7年1月24日（金）
(2) 事業概要説明会	令和6年12月23日（月）14時から
(3) 質問受付	令和6年12月24日（火）～ 令和7年1月10日（金）17時まで
(4) 応募書類受付	令和6年12月24日（火）～ 令和7年1月24日（金）17時まで
(5) 選考及び 優先運営予定事業者決定	令和7年1月下旬 (優先運営予定事業者には決定後速やかに通知する。)
(6) 出店に関する基本協定締結	令和7年2月中旬
(7) 定期建物賃貸借契約締結	令和7年5月以降
(8) 店舗オープン	令和7年7月以降

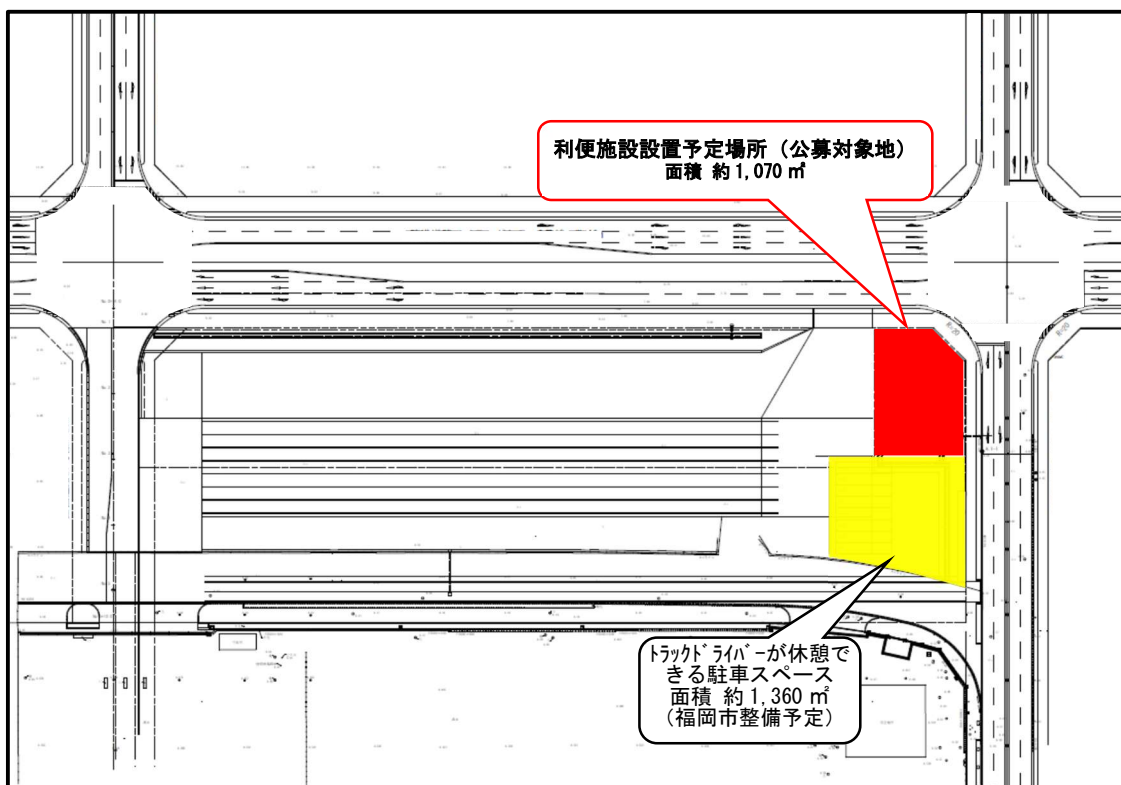
4. 利便施設設置予定場所（別紙1）

利便施設設置予定場所

【アイランドシティ・広域図】



【利便施設設置予定場所の拡大図】 図1



【利便施設設置予定の敷地計画図】

