

豊島区立南池袋公園カフェ・レストラン
設置管理運営業務事業者募集要項



平成27年1月

豊島区都市整備部公園緑地課

< 目 次 >

1.	趣旨	1
2.	目的	1
3.	取組方針	1
4.	実施場所と立地の概要	1
5.	募集内容(区画等)	2
6.	出店にあたり必要となる工事の役割・負担区分	2
7.	出店条件	3
8.	店舗設置に関すること	4
9.	事業コンセプト等	4
10.	デザインに関する基本的事項	5
11.	許可の取り消し、原状回復義務・補償	6
12.	地域貢献・環境対策に関すること	6
13.	出店者経費負担	7
14.	法令等の遵守・手続き・適用	8
15.	募集方法	8
16.	審査について	11
17.	募集・選定に関する留意事項	12
18.	営業開始予定	12
19.	協定締結	12
20.	問合せ先(事務局)	13

1. 趣旨

庁舎の移転に伴い、南池袋公園の敷地内にオープンスタイルのカフェ・レストランを開設し、安心・安全で継続的な賑わいを創出することで、地域住民と池袋を訪れる来訪者の憩いの場とするとともに、まちの活性化を図るものである。事業実施にあたり、出店者と地域住民、行政が協働して事業を推進していく体制とする。

2. 目的

南池袋公園と一体をなしたオープンカフェ・レストランを整備することにより、公園及び周辺地域に恒常的な賑わいを創出し、地域の活性化を図ることを目的とする。

3. 取組方針

- (1) 地域住民と池袋を訪れる来訪者が共に憩える場所を創出する。
- (2) 整備予定地周辺の景観、環境に配慮したオープンカフェ・レストランを目指す。

4. 実施場所と立地の概要

(1) 場所

東京都豊島区南池袋2-21-1 南池袋公園内

(2) 交通条件

JR池袋駅東口より徒歩4分

東京メトロ有楽町線東池袋駅1番出口より徒歩4分

(3) 地域地区等(都市計画法)の指定

- | | |
|---------|----------|
| ① 区域区分 | 市街化区域 |
| ② 用途地域 | 商業地域 |
| ③ 容積率 | 600% |
| ④ 建ぺい率 | 80% |
| ⑤ 高度地区 | なし |
| ⑥ 防火準防火 | あり(防火地域) |
| ⑦ 都市施設 | 都市計画公園 |

(4) 接面道路等の状況

敷地北東面(幅員8.04m)に接面

(5) 位置図・付近見取図

別紙ー1「公園の全体計画図」、別紙ー2「位置図」、別紙ー3「利用区域図」参照

(6) 現況写真

別紙ー4「現況写真」参照

(7) 施設配置図

別紙ー5「施設配置図(平面図)」、別紙ー6「施設配置図(立面・断面図)」参照

(8) 将来図

別紙ー7「模型写真」参照

5. 募集内容(貸床面積)

228.42㎡(69.09坪) (今後、実施設計により変更される場合があります。)

6. 出店にあたり必要となる工事の役割・負担区分

工事内容	負担区分		備考
	出店者	豊島区	
建物躯体工事	×	○	サッシ・外装含む
建物内装工事	○	×	
電気工事	○	○	一次側は豊島区で設置
給排水工事	○	○	同上
空調換気工事	○	○	ルート設定及び先行配管は豊島区
防災設備工事	×	○	
外構工事	×	○	

※詳細は別紙ー8「工事区分表」を参照

7. 出店条件

(1) 出店形態

出店者は、都市公園法第5条第2項第2号に基づく公園の設置等許可を受け、出店するものとする。

(2) 許可期間

原則5年以上10年以内とし、契約時に豊島区と協議の上決定する。豊島区において更新審査を行い、合意が得られた場合は、再度設置等許可申請を行うことができるものとする。

(3) 営業時間

詳細は出店者と豊島区が協議し決定する。ただし、夜間のみの営業はできないこととする。※夜間は公園を閉鎖する予定

(4) 定休日

原則なし※その他、イベント開催時等、休業等営業制限する場合がある。

(5) 運営出店者

転貸及び使用権の譲渡を行うことはできない。応募出店者が自ら営業すること。

(6) 営業許可の種別

食品衛生法に基づく飲食店営業

(7) 営業に関する遵守事項・メニュー等

- ① メニューは、利用者のニーズに合った品揃えとし、利用し易い価格帯とすること。
- ② 食事に伴うアルコールを提供できる。
- ③ 利用区域内のゴミ回収は出店者が行うものとする。
- ④ 共用トイレについても、日々の清掃・クレンリネスを条件とする。
- ⑤ 2階については、地域貢献施設としての運用を行うこと。

※但し内容は出店者決定後、豊島区と協議するものとする。

(8) その他の出店条件

その他出店条件は協定書で定める。

8. 店舗設置に関すること

(1) 店舗構造

- ① 店舗は、豊島区が建造するRC造二階建ての指定部分に内装・設備工事の上、設営し、建物全体及び店舗部分で建築基準法、その他関係法令の規定に適合させるものとする。
- ② 内装、設備及び什器備品等の合計上載荷重は、2900N/m²以内とする。大型什器等を設置する際は、豊島区に確認すること。

(2) 店舗等の設計

店舗(サイン、看板、店舗装飾等を含む)の設計は、事業コンセプト及びデザインに関する基本的事項に沿って行うこと。また、設計・仕様・工事方法について、豊島区と協議し、承認を受けること。

(3) 設置範囲

店舗等は、営業時に屋外に設置する椅子及びテーブル等も含め、すべて利用区域内に納めること。※各区画への電気・給排水等の配管引込みについては、別途協議によるものとする。

(4) 留意・制限事項(※基本的には協議による)

- ① 設備機器等は、屋外に露出する場合、目隠し等を設置するなど、配慮すること。
- ② 店舗の周辺には、景観を阻害する物は出さないこと。
- ③ 店舗の屋根及び外壁、サッシュ、ガラス面には原則として何も設置できない。

9. 事業コンセプト

(1) コンセプトの考え方

南池袋公園整備の主たる目的は、「日常的に人々が憩える空間整備に加え、災害時の帰宅困難者対策を担う機能を備える」ことにある。本公園は、都市のオアシス空間であり、老若男女問わず幅広い人たちの憩いの場となるべき場所であるが、閉鎖前の南池袋公園は、住所不定者などが滞留する公園といったイメージを持つ地域生活者も少なくない。立地的にも風営施設や繁華街などに隣接しており、若いファミリー層などが子供を連れて遊びに来たいと思える立地環境ではない。そこで、公園整備の方向性を検討した。

(2) 公園整備の方向性

- ① 健全なイメージを創り出す。
- ② 年間を通して賑わいを創り出す。
- ③ 小さな子供から高齢者まで、幅広い人たちが安心して集える場を創り出す。
- ④ 災害時の帰宅困難者を受け入れる場を創り出す。

⑤ “国際アート・カルチャー都市としま”（※）の一端を担う公園を創り出す。

※参考URL：<https://www.city.toshima.lg.jp/koho/27155/031960.html>

(3) 運営の考え方

出店者においては、単なる店舗運営にとどまらず、公園の健全化や安心・安全な街づくりの発想を持ち、豊島区と連携しながら地域貢献やイベントの企画運営にも積極的に取り組んでもらえる出店者を選定する。

(4) グランドコンセプト

南池袋 COMMON PARK

地域住民のみんなが安心して集える都市のオアシス広場
新たなイメージを創り出す地域貢献型施設運用の実施

10. デザインに関する基本的事項

本施設は事業コンセプトに基づき、公園内の安全・安心の憩いの場、拠点としてシンプルで合理的な構造の中に、公園設計コンセプトになじみできるだけ開放的かつ明るいイメージで内外空間の連続性・一体的デザインを指向している。そのため店舗客席部分は全面ガラスサッシュの外装とし、天井面は内外連続した同一面とすることで、内外ともガラス越しに空や緑の風景を望むイメージとする。

また、店舗デザインにおいては以上を前提にした設計とし、設計が進む中で公園、施設全体のイメージと店舗デザインのイメージを共有し、下記色彩・サイン・看板等を含め豊島区と協議・調整するものとする。

(1) 色彩

豊島区アメニティ形成条例、同施行規則を遵守すること。

(2) サイン・看板

① 店舗の常設デザイン(デザインは各自のもの)は、東京都屋外広告物条例を遵守のうえ、壁面に馴染むようにアクセント的に設ける。設置場所及びサイズは、利用区域内で豊島区と協議の上決定する。

② 常設サイン以外の演出のためのサインは、カフェ・レストランと一体的に設けること。

11. 許可の取消し、現状回復義務・保障

- (1) 豊島区は次のいずれかに該当するときは、許可を取消すことができる。
- ① 都市公園に関する工事のためやむを得ない必要が生じた場合
 - ② 都市公園の保全又は公衆の都市公園の利用に著しい支障が生じた場合
 - ③ ①②に掲げる場合のほか、都市公園の管理上の理由以外の理由に基づく公益上やむを得ない必要が生じた場合
 - ④ 本要項の記載事項に違反した場合、又は記載義務を果たさなかった場合。
- (2) 区画は、許可期間満了後及び許可取消後又は出店者の都合により退去する場合、速やかに現状回復の上返還すること。ただし、次の出店を予定する者が店舗等の引継を希望する場合は、豊島区と協議すること。
- (3) 出店者は、許可期間満了又は出店者の責に帰すべき事由による許可取消に伴い退去する場合、それを理由にその損害の補填又は補償を、豊島区に請求することはできない。

12. 地域貢献・環境対策に関すること

- (1) 2階フロア内での地域貢献活動の開催
- 2階フロアは、都市公園法に基づく教養施設(地域貢献施設)として位置づけられており、施設の空間整備及び運用方法については豊島区と協議の上、地域貢献活動を開催するものとする。施設イメージとしては下記を想定しているが、下記に限らず、積極的な提案を求める。
- ① 環境学習施設(自然等に関する学習施設等)
 - ② 文化交流施設(アート活動の支援や展示空間の提供等)
 - ③ 子育て支援施設(幼児を対象とした知育・運動学習施設等)
 - ④ 食育支援施設(オープンキッチンによる料理教室等)
- (2) 商店会への入会等
- 選定された出店者は地元商店会に出店期間中参加すること。また、地域への貢献策として、地域の合意形成を経たうえで、自主的な運営により、地域住民や町会、商店会と協働した活動の実施に努めるものとする。
- (3) 利用区域の清掃
- 周辺環境に配慮し、オープンカフェ・レストラン周辺にゴミがないよう清掃を心がけ、毎日清掃を行うこと。清掃の範囲は、原則オープンカフェ・レストランを中心とした利用区域内とする。

(4) トイレの設置等

建物2階の指定位置にトイレを設置する。選定された出店者は1階、2階とも毎日トイレの清掃を行うこと。

※トイレは従業員、店舗利用者のほか、公園利用者も利用できるものとする。

(5) 環境への配慮と公共空間の適正管理

騒音対策、ゴミ処分など周辺環境に対する十分な配慮と、清掃、後片付けなど公共空間としての適正な管理に努めるものとする。

(6) 防災イベントへの参加・協力

南池袋公園で開催される防災イベントに、豊島区と協議の上、参加・協力すること。

(年1回程度)

13. 出店者の経費負担

出店者は、以下に掲げる経費を負担するものとする。ただし、使用料①は豊島区立公園条例に基づき徴収されるため、変更になる場合がある。また使用料②は豊島区立公園条例の改正が必要なため変更になる場合がある。1階テラスは該当しないものとする。

(1) 使用料

① 固定分…1万5千円／月坪

② 歩合分…歩合25万円／月坪超過分について売上の10%

(2) 地域還元費用

売上の0.5%を下限とし、費用については出店者が提案すること。

(3) 店舗内装設備等の整備費及びそれに関する費用

(4) カフェ・レストラン運営費・維持管理費(人件費、材料費、光熱水費、修繕費等)

(5) 商店会費(月3千円、年間3万6千円)

(6) 地域貢献に関わる運用費用

(7) 原状回復費用

14. 法令等の遵守・手続き・適用

- (1) 店舗等の製作、工事、営業、維持管理にあたっては、法令等(都市公園法、建築基準法、消防法、食品衛生法、豊島区立公園条例、東京都建築安全条例等)を遵守すること。
- (2) 上記にかかる許認可手続きは出店者が行う。また建物全体にかかる区が行う手続きに協力すること。
- (3) 建築基準法の各規定を適用すること。

15. 募集方法

(1) スケジュール

- ① 募集要項の公表・配布 平成27年01月16日(金) ~ 平成27年01月30日(金)

配布時間:午前9時~午後5時

配布場所:豊島区本庁舎4階 都市整備部公園緑地課緑化推進グループ

(以下、「事務局」という)

また、豊島区ホームページからもダウンロードできる。

(URL: <http://www.city.toshima.lg.jp/>)

- ② 質問書受付 平成27年01月20日(火) ~ 平成27年01月30日(金)
- ③ 質問書回答 平成27年02月02日(月) ~ 平成27年02月06日(金)
- ④ 応募書類受付 平成27年02月09日(月) ~ 平成27年02月20日(金)
- ⑤ 1次審査結果通知 平成27年03月初旬
- ⑥ 2次審査 平成27年03月18日(水)予定
- ⑦ 2次審査結果通知 平成27年03月下旬
- ⑧ 出店協定書締結 平成27年03月末予定

(2) 応募資格

応募者は、本要項に定める内容、条件等を十分理解し、店舗の整備及びその運営を行うための十分な資本力、経営力及び信用を有し、国内で法人登記している法人またはそれらの法人で構成されたグループ(以下「法人等」という。)とする。グループで応募する場合は、代表者を定めること。次のいずれかの項目に該当する場合は、応募資格を有しないものとする。また、応募以降、審査終了までに該当した場合は、応募資格を失うものとする。応募資格の基準日は、様式「参加申請書」の申請日とする。

- ① 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定に該当するもの
- ② 応募書類提出時点において、豊島区の一般競争入札の参加停止又は指名競争入札の指名停止措置を受けているもの
- ③ 会社更生法(平成14年法律第154号)及び民事再生法(平成11年法律第225号)等により更正又は再生手続きを開始しているもの
- ④ 法人税及び消費税等納付すべき税を滞納しているもの
- ⑤ 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2号に規定する暴力団及びその利益となる活動を行う者の統制下にあるもの
- ⑥ 政治団体(政治資金規正法第3条第1項に規定する政治団体及びこれに類する団体)
- ⑦ 宗教団体(宗教法人法第2条に規定する宗教団体及びこれに類する団体)
- ⑧ 代表者、役員又はその使用人が刑法(明治40年法律第45号)第96条3又は第198条に違反する容疑があったとして逮捕若しくは送検され、又は逮捕を経ないで公訴の提起された日から2年を経過しない者であるもの。
- ⑨ 原則として、最近2年間に於いて、都内で1年以上飲食店経営の実績がない者
- ⑩ 法令等の規定により許認可が必要とされる場合は、許認可等の条件となる免許を有していない者。

(3) 応募方法

受付期間内(2月9日(月)～2月20日(金))に応募書類及び添付書類を全て整えて事務局まで持参すること(土日祝日を除く午前9時～午後5時の間)。郵送、宅配便等での提出も可能とする(締切日必着)。応募は1法人1提案とし、グループを構成する場合にあっても、ひとつの法人が複数の応募の応募者となることはできない。

(4) 質問及び回答方法

募集に関して疑義がある場合には、質問書(様式2)を、事務局あてに電子メールにより送付すること。質問書受付期間は平成27年1月20日(木)～平成27年1月30日(金)とする。回答は、平成27年2月2日(月)～平成27年2月6日(金)の間に、原則として質問者全員に電子メールで回答する。回答内容については、募集要項と同等の効力を持つものとする。

(5) 応募書類

提出書類	様式	提出部数	備考
参加申請書	様式1	1部	
企業等概要説明書	様式3	10部	
役員等名簿	様式4	10部	
出店企画提案書	様式5	10部	
平面配置図	A3判	10部	
内部立面図(1階・2階)	A3判	10部	
イメージパース(内部)	A3判	10部	
収支計画書	様式6	10部	
添付書類			
定款	—	2部	写し可
商業登記事項証明書	—	2部	原本1部＋写し1部(※)
直近3期分の決算書	—	2部	
納税証明書(直近2年間)	—	2部	法人税、法人住民税、消費税及び地方消費税

※申請日から3ヶ月以内に発行されたものに限る

(6) 応募書類作成上の留意点

- ① 応募に関する提出書類等の言語は日本語、単位はメートル法、通貨は日本国通貨を使用すること。
- ② 様式1、3～6及び平面配置図、立面配置図、イメージパースについては、データを入力したCD-Rもあわせて提出すること。データ形式は、リッチテキスト形式又はマイクロソフト社のWord形式とし、PDFファイルをあわせて提出すること。
- ③ 応募書類で使用する文字の大きさは、原則として10.5ポイント以上とする。図を用いる場合等の文字については、この限りではないが、文字が十分読み取れる程度とすること。
- ④ 応募書類を提出する際は、「(5) I 提出書類」については、様式1を除き各書類1部ずつA4フラットファイル等にまとめ、10組提出すること。
- ⑤ 関係法令及び条例を遵守し、かつ募集要項に記載された条件を満たすとともに、必要な協議確認を行った上で応募書類を作成すること。
- ⑥ 応募書類作成及び提出に必要な諸経費は、応募者の負担とする。
- ⑦ 店舗等施設の整備に伴う工事は、すべて出店者の負担で行うこと。

(7) 出店企画提案書(様式5)作成にあたっての留意事項

- ① 周辺地域に賑わいをもたらす施設計画とすること。
- ② 南池袋公園及び周辺における良好な都市景観の形成に配慮すること。

- ③ 利用区域内に設置する屋外広告物は出店者用に限定すること(原則利用区域内の外には広告物を設置できない)。
- ④ 公共性やバリアフリーに配慮すること。
- ⑤ 敷地が公有地であることを踏まえ、品格のある営業を行うこと。
- ⑥ 多くの人を引きつける魅力的なサービスを提供すること。ただし、夜間のみの営業は認めない。
- ⑦ 地域貢献施設内での定期的な活動の開催など、賑わいを創出する演出を行うこと。
- ⑧ 豊島区に関するイベントや地域の活性化のための活動に積極的に参加・協力すること。
- ⑨ 利用区域と隣接する公園を含め周辺環境の美化に努めること。
- ⑩ ごみの減量、再資源化や省エネルギーなどの環境保全に積極的に取り組むこと。
- ⑪ 災害時の帰宅困難者対策に協力すること。

(8) 応募書類の取扱い

この募集に関して、提出された応募図書等は豊島区行政情報公開条例に基づく公開請求の対象となる。また、提出された応募書類は一切返却しない。

(9) 出店者の選定

選定委員会において、応募者の中から、企画内容や経営状況を総合的に審査の上、第一交渉権者及び第二交渉権者を決定する。第一交渉権者と細目協議を行い、協議が整わない場合は第二交渉権者と協議を行い出店者を選定する。

16. 審査について

(1) 選定委員会

豊島区職員により構成される選定委員会が、応募書類及びヒアリングの結果を踏まえて審査する。

(2) 審査方法

- ① 1次審査 書類審査とする。なお、必要に応じて追加資料の提出を求めたり、ヒアリングを行う場合がある。
- ② 2次審査 1次審査で一定基準に達したものについて、プレゼンテーション・ヒアリングを実施する。

(3) 審査基準

- ① 公園事業(コンセプト)との整合性
- ② 地域貢献施設の展開イメージ
- ③ 地域精通度(自由記入)
- ④ 建物および周辺の清掃管理体制

- ⑤ 災害時およびイベント時対応(自由提案)
 - ⑥ 経費の妥当性(収支計画等)
 - ⑦ カフェ・レストラン出店者としての安定性、継続性(運営実績)
- (4) 出店者の決定時期及び審査の結果の公表
- ① 出店者の決定は、平成27年3月下旬を予定。
 - ② 審査結果は、各応募者に通知するとともに、出店決定者のみ公表する。
 - ③ なお、審査結果については、自ら又は他の応募者にかかわらず、経過や内容についての問い合わせには一切応じない。
 - ④ 審査を実施した結果、一定の基準に達した応募者がいないときは、選定しない場合がある。

17. 募集・選定に関する留意事項

- (1) 応募書類の提出後は、原則として記載内容の変更はできないものとする。
- (2) 応募書類を提出した後に応募を取り下げる場合は、平成27年2月25日(水)までに、「参加辞退届」(様式7)を提出すること。
- (3) 応募、選定、設置等許可並びにその他の手続きに関し要する費用は、申請者の負担とする。
- (4) 応募者が、次に掲げる事項に該当したときは、その者を選定の対象から除外し、又は出店者の決定を取り消すことがある。
 - ① 今回の応募について、不正な利益を得るために連合した場合
 - ② 応募書類に虚偽の記載があった場合
 - ③ 内容の異なる複数の事業計画又は収支計画を提出した場合
 - ④ 応募資格を満たしていないことが判明した場合
 - ⑤ 著しく社会的信用を損なう行為により、応募者が出店者として業務を行うことについて、ふさわしくないと豊島区が判断した場合

18. 営業開始予定

出店者は、平成28年春開業に向け、店舗等施設整備及び開店準備を行うものとする。

19. 協定締結

出店者は、出店後の店舗運営等に関して、本要項及び提案内容に基づく協定書による協定を締結すること。

20. 問合せ先(事務局)

〒170-8422 東京都豊島区東池袋1丁目18番1号
豊島区都市整備部公園緑地課緑化推進グループ
岩丸・近藤

電話:03-3981-4908

FAX:03-3981-1008

電子メール: A0023700@city.toshima.lg.jp