

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



令和7年9月

豊島区都市整備部公園緑地課

< 目 次 >

1.	公募目的	1
2.	取組方針	1
3.	実施場所と立地の概要	1
4.	募集内容	2
5.	店舗設置に関すること	3
6.	事業コンセプト	3
7.	デザインに関する基本的事項	4
8.	許可の取り消し、原状回復義務・補償	4
9.	地域貢献・環境対策に関すること	5
10.	出店者の経費負担	6
11.	法令等の遵守・手続き・適用	6
12.	募集方法	7
13.	審査について	10
14.	募集・選定に関する留意事項	11
15.	営業開始予定	11
16.	協定締結	11
17.	提出先・問合せ先(事務局)	11

1. 公募目的

南池袋公園の敷地内にカフェ・レストランを設置し、ノウハウを持った民間事業者を公募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。

2. 取組方針

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。

3. 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

池袋駅東口より徒歩5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
- ⑧ 地区計画 池袋駅東口D地区計画

(4) 接面道路等の状況

敷地北東・北西面に接道

(5) 位置図・付近見取図

別図-1「公園の全体図」、別図-2「位置図」、別図-3「利用可能範囲」参照

(6) 施設配置図

別図-4「1階平面詳細図」参照

別図-5「2階平面詳細図」参照

別図-6「施設配置図(立面・断面図)」参照

(7) 工事区分表

別図-7「工事区分表」参照

4. 募集内容

建物使用許可面積

233.74㎡(70.83坪)

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号に基づく公園施設の設置等許可を受け、出店すること。

(2) 許可期間

5年

(3) 営業時間

原則公園の開園時間とし、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。※公園の開園時間は8時～22時

(4) 営業日

公園の開園日とする。

※例年12/31から1/3は閉園

※施設の管理等、行政上の必要がある場合には、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の許可。

(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 カフェ棟共用トイレは、日々清掃を行うこと

※消耗品管理も含む(トイレトーパー、清掃用具、洗剤等)

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

上記の他、その他の出店条件は協定書で定める。

5. 店舗設置に関すること

(1) 店舗構造

- ① 店舗は、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、 $2900\text{N}/\text{m}^2$ 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) その他(参照:別図-3 利用可能範囲)

- ① 屋外のテラス部分に椅子及びテーブル等を置き、営業に使用する場合は、豊島区立公園条例に基づき占用料($47\text{円}/\text{m}^2/\text{日}$)を徴収する
※占用料は改定する場合がある
- ② テラス以外の利用可能範囲には、原則、物を置かないこと

6. 事業コンセプト

(1) コンセプトの考え方

南池袋公園は、「まちのリビングとして日常的に老若男女問わず人々が憩える空間に加え、災害時の帰宅困難者対策を担う機能を備える」場所である。

(2) 公園の方向性

- 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 「としま文化の日(11月1日)」を中心に、公園を最大限活用するイベント等、より多くの区民が文化に触れる機会を創り出す

(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、公園の健全化や安全・安心な街づくりの発想を持ち、地域や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むこと。

7. 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、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とし、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、以下の色彩・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

豊島区景観条例、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、利用可能範囲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

8. 許可の取消し、原状回復義務・補償

(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、公益上やむを得ない必要が生じた場合
- ④ 本要項又は協定書の記載事項に違反した場合

(2) 区画は、原状回復の上、許可期間満了までに返還すること。ただし、許可を取消された場合は、直ちに原状回復の上返還すること。

また、出店者の都合により許可期間満了前に退去する場合は、営業終了後、速やかに原状回復の上返還すること。

※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、退去によって生じた損害の賠償又は補償を、豊島区に請求することはできない。

9. 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。開催内容としては以下を想定しているが、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)

※年4回以上の開催、様々な地域貢献活動を行うこととする

(2) 町会・商店会への入会等

出店者は町会及び地元商店会に出店期間中加盟すること。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) 「南池袋公園をよくする会」の運営

南池袋公園をよくする会に加盟し、事務局業務(南池袋公園をよくする会の開催、イベント等の問い合わせに対する対応(電話対応含む)、地域還元費に係る会計業務、同会主催のイベント開催)を担う。

※南池袋公園をよくする会…地域が参加し、行政と協働しながら良好な公園空間の保全を通して地域の活性化を目的とした会

(4) 利用可能範囲の清掃(参照:別図-3 利用可能範囲)

周辺環境に配慮し、利用可能範囲にゴミがないよう清掃を心がけ、毎日清掃を行うこと。

(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) 災害等の対応

豊島区防災対策基本条例、豊島区地域防災計画等、豊島区の災害時対応関連計画に基づき、以下のとおり実施すること。

- ① 災害時における一時滞在施設を提供し、運営すること
- ② 豊島区主催の防災訓練への連携協力をする
- ③ 防災危機管理課との協定に基づき、自主的な帰宅困難者訓練や豊島区との連携協力をする

- ④ 上記に関わる内容については、別途「帰宅困難者対策の連携協力に関する協定」を締結すること

10. 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こと。

- (1) 使用料…建物使用許可面積に応じ、豊島区立公園条例施行規則に基づき算定する額
9,325円/㎡・月
- (2) 占用料… 別図-3の緑の破線で囲まれた部分について豊島区立公園条例に基づき算定する額
47円/㎡・日
※占用料は改定する場合がある
- (3) 地域還元費…「南池袋公園をよくする会」の意向を踏まえた賑わい創出活動のための負担額
売上の0.5%以上・月
- (4) 店舗内装設備等の整備費及びそれに関する費用
- (5) 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）
※経費及び利益を年に1度、区に報告すること
- (6) 町会費（月2千円 年間2万4千円）
- (7) 商店会費（月3千円 年間3万6千円）
- (8) 南池袋公園をよくする会事務局業務に係る費用
- (9) 原状回復費用

11. 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。

12. 募集方法

(1) スケジュール

- ① 募集要項の公表 令和7年9月16日(火)～ 令和7年10月6日(月)

豊島区ホームページ(プロポーザル募集案件)



(URL: <https://www.city.toshima.lg.jp/kuse/nyusatsu/proposal/bosyuu/index.html>)

※ホームページの公表のみとなります。配布はありません。

- | | | | |
|------------|---------------|---|---------------|
| ② 質問書受付 | 令和7年10月7日(火) | ～ | 令和7年10月14日(火) |
| ③ 質問書回答 | 令和7年10月15日(水) | ～ | 令和7年10月21日(火) |
| ④ 応募書類受付 | 令和7年10月29日(水) | ～ | 令和7年11月5日(水) |
| ⑤ 1次審査結果通知 | 令和7年11月21日(金) | ～ | 令和7年11月28日(金) |
| ⑥ 2次審査 | 令和7年12月12日(金) | | |
| ⑦ 2次審査結果通知 | 令和7年12月中旬 | | |
| ⑧ 出店協定書締結 | 令和8年3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金、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「共同事業体」という。)とする。

・共同事業体で応募する場合は、代表者を定めること。

・共同事業体の構成員は、他の共同事業体の構成員として応募することはできない。

・参加表明書の提出以降に共同事業体の構成員の変更及び追加を行う場合には、新たに本業務に参加することとなる構成員及び変更後の共同事業体の構成が、本業務の参加に必要な資格条件を満たしていることを証する書面を添えて申請のうえ、区の書面による承諾を得るものとする。

・次のいずれかの項目に国内で法人登記している法人または共同事業体に参画するいずれかの企業が該当する場合は、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。

【欠格条項】

- ① 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当する者
- 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者
- ③ 会社更生法又は民事再生法に基づく更正又は再生手続き中の者
- ④ 法人税及び消費税等納付すべき税を滞納している者
- ⑤ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第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者
- 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第96条の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者
- ⑨ 原則として、直近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に、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(10月29日(水)～11月5日(水))に応募書類及び添付書類を全て整えて事務局(P11参照)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(締切日午後5時必着)。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6)を、事務局あてに電子メールにより送付すること。電話での質問には応じない。なお、質問票の内容に疑義が生じた場合は、区が質問者へ電話で問い合わせをする場合がある。

質問書受付期間は令和7年10月7日(火)～令和7年10月14日(火)午後5時までとする。

質問及び回答は、とりまとめたうえで、令和7年10月15日(水)～令和7年10月21日(火)の間に、全応募者に対し電子メールにより通知する。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	
収支計画書	様式2	10部	うち6部は企業名等記載しない
出店企画提案書	様式3	10部	うち6部は企業名等記載しない
平面配置図	A3判	10部	うち6部は企業名等記載しない
内部立面図(1階・2階)	A3判	10部	うち6部は企業名等記載しない
イメージパース(内部)	A3判	10部	うち6部は企業名等記載しない
メニュー表	A3判	10部	うち6部は企業名等記載しない
添付書類			
企業等概要説明書	様式4	2部	HPやパンフレットの添付も可
役員等名簿	様式5	2部	
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(※)発行3ヶ月以内
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

(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 提出書類(様式1～3及び平面配置図、内部立面図、イメージパース、メニュー表)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 「提出書類」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部提出すること
「添付書類」は、1部ずつをA4クリアファイル等にまとめ2部提出すること
- 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) 出店企画提案書(様式3)作成にあたっての留意事項

- ① 公共性やバリアフリーに配慮すること
- ② 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
- ③ 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
- ④ 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
- ⑤ 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
- ⑥ 利用可能範囲の周囲を含め、環境の美化に努めること
- ⑦ 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
- ⑧ 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

- ① この募集に関して、提出された応募書類は一切返却しない
- ② 提出された書類について区は、法令に基づく場合を除き、業者の選定以外に提出者に無断で使用しない

(9) 出店者の選定

選定委員会において、応募者の中から、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

13. 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

※1次審査の結果は、令和7年11月21日(金)～11月28日(金)電子メールにて通知する

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及びヒアリングを実施する 説明にあたっては、提出書類のみを使用すること

日程 令和7年12月12日(金)

※詳細については、1次審査合格者に対して別途電子メールにより通知する

(3) 評価項目

別添1・2による。

(4) 出店者の決定時期及び審査の結果の公表

① 選定委員会において、一次審査及び二次審査の合計得点が高いものから、第一交渉権者、第二交渉権者とする

② 同点となった場合は、二次審査の得点で優劣を判断する

③ 得点が一定の水準に満たない時には選定委員会において選定しない

④ 審査結果の通知は、令和7年12月12日(金)以降を予定している

⑤ 協定の締結後、締結した出店者名等の情報を区HPIにて公表する

※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

14. 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、令和7年12月12日(金)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、応募者の負担とする
- (4) 応募書類が提出期限までに提出されなかった場合は、参加資格を失う
- (5) 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

15. 営業開始予定

出店者は、令和8年4月1日以降開業に向け、店舗等施設整備及び開店準備を行うものとする。尚、現カフェ事業者は令和8年3月31日までに退去予定である。

ただし、次の出店者が現店舗等の引継を希望する場合は、豊島区と協議すること。

16. 協定締結

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

17. 提出先・問合せ先(事務局)

〒171-8422 東京都豊島区南池袋2丁目45番1号

豊島区都市整備部公園緑地課公園管理グループ

八木・上野・辻村

電話:03-3981-0534

FAX:03-3981-1008

電子メール: A0023700@city.toshima.lg.jp

