

としまみどりの防災公園

KOTO-PORT 事業出店募集要項

日比谷アメニス・NTT アーバンバリューサポート共同事業体

代表企業：株式会社日比谷アメニス

2023年9月時点

出店ご検討にあたって

本資料では、豊島区東池袋四丁目所在のとしまみどりの防災公園（以下「本公園」という）において実施する KOTO-PORT 事業（以下「本事業」）への出店に際し、2023 年 9 月時点での契約内容や開業後の運営管理における基本的な考え方をご説明しております。

今後、内容を変更する場合がありますことをご理解いただき、ご査収頂きますようお願い申し上げます。

2023 年 9 月

代表企業 株式会社日比谷アメニス

0. 事業概要について

池袋のまちが変わろうとしている今、私たちはその先駆けとして、従来にない「まちの価値を高める公園」を作ろうとしています。

新しい公園の姿を追求するにあたり、そんな目指すべき運営指針を次のように定めます。

- ・周辺に波及効果を与える公共空間の在り方を考え、実践する場
- ・多様な主体が公園に関わることができる、発想の受け皿
- ・まちのプレイヤーの成長を支援するスモールビジネスの拠点

その中で、KOTO-PORT は様々な業種のスモールビジネスのスタートアップを支援する拠点になります。公共空間で「収益性」を追求するのではなく、新しいことに挑戦してみたいという熱意と意欲を持つ市民の想いを受けとめる「表現の場」を運営します。10 年 20 年という長期間の公園運営の中で必ず訪れる、地域の環境変化や利用者のニーズの変化に柔軟に対応し、公園で育ったビジネスの種が池袋の街全体に広がっていく出発点となる施設です。

以上のことをご理解頂きまして、「まちの価値を高める公園」を一緒に作っていくことにご協力頂ける方を募集しております。

1. 契約について

(1) 契約形態

代表企業 株式会社日比谷アメニス（以下、「貸主」という。）と店舗出店契約（以下「契約」という）を締結して頂きます。

(2) 契約期間

契約において定める日より6ヶ月ごとの自動更新（契約期間上限3年間）とします。

(3) 出店料発生日

契約締結日より発生いたします。

(4) 期間内の解約

契約期間中の解約はできません。尚、ご出店者様がご自身の都合により契約の解除を希望する場合は、次回更新日の3か月前までに貸主に申出ることとします。

2. 出店までに要する主な費用について

(1) 保証金・出店事務手数料

初回契約時のみ、保証金として出店料（月次売上税込110万円未満の場合）の5か月分を契約締結時に当社指定の銀行口座にお振込み頂きます。尚、保証金は預り金として貸主が保管し、当該契約終了後に返還いたします。

出店事務手数料は出店料（月次売上税込110万円未満の場合）の1か月分を契約締結時に当社指定の銀行口座にお振込み頂きます。

(2) 店舗内装・設備工事費

店舗内装費・設備工事費はご出店者様にご負担頂きます。別紙5に示す工事区分がご出店者様のご負担になります。

(3) 現場共益費

公園内で内装・設備工事を行う期間中の共益費として、現場全体の諸経費（水道光熱費、保安警備、共用部分の養生及び清掃費等）を別途定める方法にてご負担頂きます。

(4) オプション工事費用

ひさし及びステップの追加を行う場合は、オプション工事として別途ご出店者様のご負担により工事費、占用料がかかります。

(5) 居抜き物件について

退去予定の店舗事業者様との協議により居抜きでご入居いただく場合、内装外装造作設備及び備品に故障もしくは不具合等があったとしても、一切の責任を負いかねます。

3. 出店後に要する主な費用について

開業後は、契約に基づく賃料、共益費、個別経費等を貸主の請求書にしたがい、貸主指定の銀行口座へ指定期日までにお振込みください。

(1) 出店料

出店料は、下記に示す通りです。(すべて税込表記) ※オプション面積は含めません

出店料 (月次売上 110 万円未満の場合)	出店料 (月次売上 110 万円以上の場合)
・土地使用料：90,000 円/月 ・店舗使用料：50,000 円/月 ・共益費：10,000 円/月 ※公園施設維持管理費、警備費などを含む。	・月次売上に対して 15% /月 店舗・土地使用料・共益費を含む ※公園施設維持管理費、警備費などを含む。

(2) 個別経費

出店場所内でご使用になる電気及び上下水道の使用料、その他個別に要した費用については、当社の検針及び計算に基づいて、当社より請求致します。

ただし、ガスを使用する場合は原則プロパンガスとし、ガス事業者と直接契約の上必要な手続き及び支払いを行って下さい。

また、店舗内清掃、排気設備（フード・グリスフィルター・ダクト等）、給排水設備（グリストラップ・排水管等）、特殊防災機器等の清掃・保守点検・整備、防鼠、産業廃棄物ゴミ処理費用等は共益費に含んでおりません。

(3) 消費税

ご出店者様にご負担して頂く経費のうち消費税の課税対象となるものについては税額分を加算の上、ご負担頂きます。

(4) その他諸経費

上述の他、本要項に記載のない事項（通信料、損害保険等諸経費等）については、別途協議の上、契約及び営業管理規則等で詳細を定めることとします。

4. 営業に関する事項

(1) 休業日・営業時間

営業日及び営業時間は、ご出店者様が公園の開園日時を参考に提案することとし、貸主の別途協議の上、契約及び営業管理規則等で詳細を定めることとします。

【公園の開園日時】

開園日	年中無休 ※年末年始（12月30日から1月3日） は公園管理事務所がお休みです。
開園時間	5:00～22:00

（2）営業種目および取り扱い種目

営業種目、主要取扱品目（飲食店舗については主要メニュー）、販売手法、店舗名称は、ご出店者様と貸主で営業規則において具体的に取り決めたものに限らせて頂きます。なお、契約締結後に営業種目及び取扱品目を変更される場合は、事前に貸主の承認が必要となります。

（3）売上報告・管理

ご出店者様の売上については、別途定める方法にて、貸主に報告して頂きます。売上金についてはご出店者様にて管理して頂きます。

（4）つり銭の扱い

つり銭は、ご出店者様でご用意頂きます。

（5）レジスター

レジスターはご出店者様にてご用意頂きます。

（6）キャッシュレス決済、多言語対応

決済システムの導入費用は出店者にてご負担頂きます。本施設は今後多くの外国人利用者等の来園が想定されることから、可能な限りのキャッシュレス決済、多言語対応をご検討ください。

（7）店舗への荷物の搬出入

店舗への荷物の搬出入については、別途定める営業規則を遵守して頂きます。

（8）地域活動への参加

ご出店者様には、近隣の自治会長等で構成する協議会（としまみどりの防災公園をよくする会）にご入会いただきます。公園の魅力向上のために積極的なご参加をお願いいたします。

（9）清掃について

ご出店者様には、店舗周辺の清掃、美化にご協力をお願いいたします。

5. その他

(1) 許認可取得

営業に関して許認可を必要とする業種については、ご出店者様ご自身で営業開始日まで許認可を受けて頂きます。また、開業までにその写しを貸主へ提出頂きます。

(2) 関係法規等の遵守

ご出店者様には、関係諸法規行政官庁の指導を遵守頂きます。

(3) 権利譲渡の禁止

ご出店者様は、貸主の承認なしに契約に基づく権利の全部または一部について、第三者に譲渡、転貸または、担保の用に供する等の処分をすることはできません。

(4) 店舗・内装のデザインについて

店舗内装・設備工事にあたっては、施設全体の調和と統一感を保った店舗づくりをお願いいたします。尚、ご出店者様の内装工事は、現場の安全管理、工程管理、技術水準の確保の点から、内装業者をお選び頂く際に、信用力、実績、技術水準など審査のうえ、あらかじめ貸主の承認を受けた上で、内装・外装・設備図面をご提出頂きます。

(5) 従業員休憩室・従業員用ロッカー・その他必要諸室の設置について

従業員休憩室、従業員ロッカー、その他運営に必要となる倉庫等につきましては、出店場所内でご用意ください。園内でその他にお貸出しできるスペースはありません。

出店場所をはみ出して場所を占有している場合は、貸主による注意・指導の対象となります。また改善が見られない場合には、罰則金を徴収致します。

(6) 原状回復義務

原状回復費用等の退店に伴う費用は、ご出店者様にご負担して頂きます。

(7) 損害保険の加入

契約期間（開業準備期間を含む）中、店舗の資産相当額以上の火災保険及び生産物賠償責任保険にご加入頂き、遅滞なく保険証書の写しをご提出頂きます。ただし、施設賠償責任保険については貸主が加入致します。

(8) 運営会社

本施設の管理・運営にかかわる業務を第三者に委託することがございますことを予めご承知おき下さい。

(9) 地位の承継

貸主は、今回の契約における賃貸人の地位を第三者に承継することがあることを予めご承知おき下さい。

6. 出店申込について

(1) 出店申込方法

ご出店者希望者様は、指定の出店申込書に所定事項をご記入のうえ、その他ご提出書類とともに出店申込期限までに郵送・またはメールにてご提出をお願い致します。

【出店申込期限】

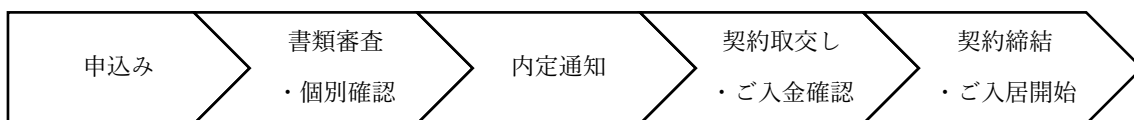
2023年9月29日（当日消印有効）

【ご提出書類】

- ・ 出店申込書：1通
- ・ 会社謄本（履歴事項全部証明書）の写し：1通
※発行6か月以内のもの
- ・ 会社決算書類の写し：直近2期分各1通
※貸借対照表・損益計算書等会社の売上がわかるもの
- ・ 代表者本人確認書類の写し：1通（免許証表裏の写し等、顔写真付きのもの）
※マイナンバーの場合、ナンバー塗りつぶし
- ・ 代表者収入証明（源泉徴収票 or 確定申告書の写し）

(2) 出店選考フロー

出店選考フローは下記の通りです。尚、個別に別途ヒアリングをさせていただく場合がございますので、予めご了承ください。



(3) 現地内覧会の開催

出店申込にあたり現地内覧会を下記日程で開催いたします。ご希望の方は下記日程にて公園管理事務所までお越しください。尚、内覧会へのご参加有無は当該選考には影響しません。

【現地内覧会日程】

- ① 2023年9月14日（木）13時～16時
- ② 2023年9月23日（土）13時～16時

7. お問い合わせ・出店申込書提出先

(1) お問い合わせ・出店申込書提出先

〒170-0013 東京都豊島区東池袋4-42 としまみどりの防災公園管理事務所
担当 村田堯弘 宛て （メールアドレス t-murata@amenis.co.jp）

としまみどりの防災公園 KOTO-PORT 事業出店募集要項

別紙一覧

別紙 1	個別経費一覧
別紙 2	図面・パース
別紙 3	概要説明資料
別紙 4	工事区分表
別紙 5	出店申込書