大阪府立中之島図書館カフェ施設出店事業者募集細目

平成27年８月12日

１　貸付物件・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１

（１）施設の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１

（２）用途の指定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１

（３）カフェのコンセプト・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１

（４）契約形態及び貸付契約期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１

（５）賃付料・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１

（６）必要経費等の負担・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２

（７）契約保証金・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２

（８）店舗設備等に関する事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２

（９）指定管理者制度の導入・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３

（10）今後の改修予定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３

２　営業条件等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３

（１）営業日及び営業時間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３

（２）営業開始日・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３

（３）提供するメニュー・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４

（４）その他のサービス等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４

（５）営業に伴う慣例法令上の手続き・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４

（６）食材料等の搬出入・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４

（７）廃棄物の回収・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４

（８）貸付物件の改修・修繕等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４

（９）緊急時の対応・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・５

３　契約条件

（１）契約更新等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・５

（２）貸付物件の引渡し・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・５

（３）貸付物件の管理責任・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・５

（４）権利設定及び譲渡の禁止・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・５

（５）契約の解除・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・５

（６）契約の解約の申入れ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・５

（７）損害賠償・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・５

（８）原状回復・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・６

参考資料

別紙１　中之島図書館のカフェのコンセプト・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・７

別紙２　共用部分の維持管理に必要な経費・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・８

別紙３　図書館資料の活用について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・９

別紙４　大阪府立図書館　保存管理区分図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・10

別紙５　大阪府立図書館　保存活用方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・14

１　貸付物件

（１）施設の概要

　　　大阪府大阪市北区中之島1丁目２番10号

　　　大阪府立中之島図書館

　　　（竣工：1904年竣工2月竣工、同年3月開館）

（２）用途の指定

　　　カフェ（軽食喫茶店）の営業

出店事業者は、カフェ営業を主としつつ、従として物販を行うことも可能です。

ただし、次の①及び②に該当する使用はできません。

　　①　悪臭・騒音・振動など図書館内の環境を損なうと予想される用途

　　②　風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（昭和23年法律第122号）第２条第１項に規定する風俗営業（ラウンジ、スナック等、規制対象業種に類する営業実態のものを含む。）、同条第５条に規定する性風俗関連特殊営業及び同条第11項に規定する接客業受託業務その他これらに類する業の用途

（３）カフェのコンセプト

カフェの基本的なコンセプトは別紙１「中之島図書館のカフェのコンセプト」のとおりです。応募者は別紙１を十分に理解しつつ、応募者の“強み”を活かした魅力ある提案をしてください。

（４）契約形態及び貸付契約期間

①　契約形態

　　　地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の４第２項第４号の規定に基づき、出店事業者に店舗用区画を貸し付けます。また、府と出店事業者が締結する契約は、借地借家法（平成３年法律第90号）第38条第１項に規定する定期建物賃貸借契約であり、契約期間満了により契約が終了し、更新は行いません。ただし、これは、契約期間満了に伴い府が新たに出店事業者を募集して、同一出店事業者が選定された際に再契約することを妨げません。

②　貸付期間

契約締結の日（平成28年１月４日以降平成28年３月31日までの間で出店者が希望する日）から平成37年12月31日までとします。

貸付けに係る準備期間及び期間満了にともなう原状回復期間は、貸付期間に含みます。

（５）賃付料

①　１年間の貸付料

年額2,040,000円（税抜）以上とし、募集要項に定める企画提案書に出店事業者が記載した額に、消費税及び地方消費税の額を加えた金額とします。

②　年度ごとの貸付料

ア　平成28年度から平成37年度における年額貸付料

平成28年度から平成37年度における１年間の貸付料（以下「年額貸付料」という。）は、出店事業者として決定した者が提示した応募価格（税抜額）（以下「応募価格（税抜額）」という。）に消費税相当分を乗じて得た額（10円未満切捨て）

イ　平成27年度における貸付料

平成27年度の貸付料は、応募価格（税抜額）を365で除して得た数に使用開始日から平成28年３月31日までの日数を乗じて得た額（百円未満切上げ）に消費税相当分を乗じて得た額（10 円未満切捨て）

ウ　平成38年度における貸付料

平成38年度における貸付料は、出店事業者として決定した者が提示した応募価格（税抜額）(以下「応募価格（税抜額）」という。)に365分の275を乗じて得た額（百円未満切上げ）に消費税相当分を乗じて得た額（10円未満切捨て）

③ 貸付料の納入

貸付料は、府が発行する納入通知書により、四半期（３ 箇月）ごとに、納入期限までに支払うものとします。ただし、平成27年度の貸付料は、貸付開始の日までに支払っていただきます。

④　貸付料の改定

契約期間中、消費税率の改定その他類似の税制度の変更、新設等があった場合や、貸付物件の価格の著しい変動その他正当な理由がある場合は、府と出店事業者との協議により、将来に向かって貸付料の改定を行うことができるものします。

（６）必要経費等の負担

次に掲げる費用は、全て出店事業者の負担とします。

①　カフェの準備・営業等に必要な費用

　・　出店事業者が設備機器・家具・食器類・看板等を持ち込んで設置する場合の設置・運用・維持補修及び撤去に要する一切の費用

　・　食材費

　・　カフェ営業にかかる光熱水費（貸付物件部分にかかる電気・上下水道料金については供給者との直接契約により、供給者にお支払いいただきます。）

・　中之島図書館内のカフェ営業に必要な各種手続きに要する費用

・　貸付中における室内の床面・壁面等のクリーニングを行う場合の費用

・　貸付中における府から貸与を受ける設備什器類等の維持補修に必要な費用

・　室内照明管球の調達・交換に要する費用

・　共用部分の維持管理に必要な経費（別紙２を参照ください。）

②　カフェ営業にあたり府又は利用者に損害を与えた場合の損害回復及び賠償経費

③　カフェ営業のために出店事業者が講じたセキュリティー経費

④　契約の終了に伴う原状回復にかかる費用

⑤　その他カフェ営業に関する一切の経費

（７）契約保証金

①　出店事業者は、大阪府財務規則（昭和55年大阪府規則第48号）第67条に規定する契約保証金を契約締結までに納めていただきます。

②　契約保証金は、年額貸付料の３カ月分と同額とします。

③　契約保証金には、利子はつきません。

④　出店事業者が契約を締結しない場合又は契約の義務不履行により契約を解除した場合、契約保証金は、地方自治法第234条第４項及び第234条の２第２項により府に帰属します。

⑤　契約保証金は、契約期間満了時又は契約解除時に、貸付料の滞納がある場合や原状回復が履行されない場合は、これらに充当するものとします。

⑥　出店事業者が当該物件を原状回復し、府に引渡し手続完了後、府は、出店事業者からの請求に基づき、契約保証金を返還します。なお、返還にあたっては、10日程度要しますので、あらかじめご承知ください。

（８）店舗設備等に関する事項

　　①　府が実施する工事

　　　　受変電設備改修、厨房電源供給用開閉器の設置、通信配管設備の設置、換気設備の設置、

　　　　給水設備の設置、排水設備の設置、その他電気・水道の子メーターの設置

　　②　出店事業者が実施する工事

厨房設備・機器、椅子やテーブルなどの調度品、食器類や調理器具は、出店事業者の負担で調達してください。

（９）指定管理者制度の導入

　　　平成28年4月から指定管理者制度を導入し、下記の業務は指定管理者が行います。

　　　賃貸物件の貸主は府ですが、日常における施設の維持管理にかかる調整は、指定管理者と行っていただきます。

記

施設の維持管理、多目的スペース及び展示室の運営、文化事業の実施、中之島図書館にかかる情報発信、カフェ事業者との連絡調整、その他図書館の利用者のサービスの向上、中之島図書館の魅力向上及び中之島エリアの活性化に資すると認められる業務

（10）今後の改修予定

中之島図書館では、耐震補強工事及び補修工事を予定しています。当該工事にかかる費用は府が負担しますが、工事期間中は、施設の休館若しくは部分休館又は出入り口の変更が必要な場合があります。来館者へご不便をおかけしないために、できる限り工事の影響等を及ぼさないよう、実施方法については、工夫をしてまいりますが、安全の確保等の観点から、やむを得ず休館する場合があります。

　　２号書庫、３号書庫及び事務棟の耐震補強工事：平成28年12月以降

　　中央ホールドーム天井の修復工事　　　　　　：時期未定（文化庁における修復手法の検討が済み次第）

２　営業条件等

（１）営業日及び営業時間

中之島図書館（図書室エリア、多目的スペース、展示室）の休館日・開館時間等については、以下①から③のとおりです。出店事業者は、原則として、図書館の開館時間中はカフェの営業を行ってください。

図書館の閉館時にもカフェ営業を行うことは可能ですが、セキュリティー等施設管理上の責任や費用負担について指定管理者と十分に協議をし、了解を得てください。

　①　中之島図書館の休館日

・　国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に第３条各号に規定する休日（以下「祝日」という。）

・　毎週日曜日

・　６月・10月・３月の第２木曜日

・　12月29日から翌年の１月４日まで

②　中之島図書館の開館時間

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 館内施設 | 月曜日～金曜日 | 土曜日 |
| 図書室エリア  （大書架室・記念室を含む） | 午前９時～午後８時 | 午前９時～午後５時 |
| 多目的スペース・  展示室 | 午前９時～午後９時30分 | 午前９時～午後５時 |

※多目的スペース・展示室の開館時間は指定管理者の提案により変更になる場合があります。

③　イベント開催等における臨時開館・臨時時間延長について

中之島（東）エリアで大規模イベントが開催される日（以下「イベント開催日」という。）は、図書室エリアを除く部分について、休館日でも臨時に開館し、また、土曜日も必要に応じて臨時に時間延長する場合があります。

（２）営業開始日

カフェの営業開始日は、平成28年４月１日としてください。ただし、出店事業者は、府との協議により、開始日を変更することができます。

（３）提供するメニュー

①　図書館の館内カフェにふさわしい飲食サービスの提供を行ってください。

②　カフェ以外の館内施設に影響を与えるような、調理時や料理そのものの匂いが強いメニューは提供できません。

③　夕方５時以降翌朝６時の間は、アルコール類の提供も可能です。

④　テイクアウト用のメニューの提供は可能ですが、こぼれにくいように配慮して提供してください。

（４）その他のサービス等

①　出店事業者は、貸付物件内（２階部分）において、来館者に対し、中之島図書館が所蔵する資料を身近に触れる機会を提供するようなサービスを工夫してください。対象資料、活用例及び活用上の注意については、別紙３「図書館資料の活用について」を参照してください。

②　出店事業者は、貸付物件内でのサービス提供のほか、来館者サービスの向上や中之島図書館及び中之島エリアの憩いとにぎわいの場の創出を図るような、様々なサービスの提供に努めてください。

（例）・　指定管理者と連携して行う中之島図書館多目的スペース利用者向けのサービス

・　指定管理者と連携して行う正面玄関脇のオープンスペースの活用

・　府や指定管理者と連携して行うイベント

（５）営業に伴う慣例法令上の手続き

　　　営業に伴い関係法令上必要な諸官庁への申請・届出等については、全て出店事業者の負担において行うこととします。

（６）食材料等の搬出入

食材料等の搬出入については、あらかじめ府と協議（指定管理者制度導入後は指定管理者）の上、中之島図書館の駐車場に車両を駐車した後、駐車場出入り口を用いることとし、決まった時間により行うものとします。

（７）廃棄物の回収

　　　店舗から発生する全ての廃棄物の回収は、出店事業者の責任で行い、費用も出店事業者の負担とします。廃棄物の回収方法及び頻度等については、あらかじめ府（指定管理者制度導入後は指定管理者）と協議が必要です。

（８）貸付物件の改修・修繕等

　　①　改修・修繕

中之島図書館の建物の一部は国の重要文化財に指定されているため、原状を変更（新規設置、修繕等）する場合は、文化庁との協議が必要です。文化庁との協議は、建物の所有者である府が行いますが、協議内容によっては、改修方法、予算及び改修期間等に変更が生じる可能性があることを了知してください。

出店事業者が、重要文化財部分の原状を変更する改修又は修繕を行う場合は、府が定める日までに、施設の改修・修繕計画書（改修を要する箇所・機器とその改修方法）を中之島図書館長に書面により提出し、その承認を受けなければなりません。

参考として、重要文化財に指定されている部分を別紙４「大阪府立図書館　保存管理区分図」に、現在の保存活用の方針を別紙５「大阪府立図書館　保存活用方針」に示します。改修又は修繕の箇所が文化庁協議の対象かどうかについて疑義のある場合は、必ず府に確認してください。

②　看板の設置

正面玄関脇のオープンスペース及び館内に看板を設置することは可能ですが、重要文化財部分に新たに穴をあける等、原状を変更して設置することはできません。

また、看板のデザインについては、建物の外観との調和に留意することとし、表示箇所、看板等の文言、色彩、大きさ及び数量について、府と協議し承認を得てください。

（９）緊急時の対応

事故や犯罪若しくはこれらに準じる事態が発生した場合は、その内容や対処方法等をまとめ、府に報告してください。また、営業時間内外における緊急時の連絡体制をあらかじめ府に届け出てください。

３　契約条件

　　府と出店事業者が協議を行った上で、下記項目について、契約を締結する予定ですが、（１）から（８）の内容について賃貸借契約書に規定する予定ですので、ご了解いただいた上で、ご応募ください。

|  |
| --- |
| 貸付物件、使用目的、賃貸借の期間、賃貸料、契約更新等、賃貸料の改定、賃貸料の支払、貸付物件の引渡し、かし担保、維持保存の義務、使用上の制限、使用状況の変更、権利設定及び譲渡の禁止、賃貸借の期間の更新、有益費等の請求権の放棄、住所変更等の届出、公序良俗に反する使用等の禁止、実地調査等、契約の解除、解約の申入れ、貸付物件の返還等、損害賠償、費用の負担、疑義等の決定 |

（１）契約更新等

本契約は、借地借家法第38条第1項の規定に基づく定期建物賃借権の設定を目的とした借家契約とし、同法第26条、第28条及び第29条第１項並びに民法（明治29年法律第89号）第604条の規定は適用されません。よって、契約更新に係る権利は一切発生せず、賃貸借期間の満了時において契約の更新は行われず、貸付期間の延長も行われないものとします。

（２）貸付物件の引渡し

賃付物件の引渡しは、現状有姿（あるがままの状態）で行います。

（３）貸付物件の管理責任

貸付期間中の貸付物件の管理は、出店事業者が責任を持って行っていただきます。

なお、万一貸付期間中に貸付物件において事故等が発生した場合は、出店事業者の責任において処理していただきます。

（４）権利設定及び譲渡の禁止

貸付物件を転貸することや賃借権を譲渡することはできません。また、賃借権を担保に供することはできません。

（５）契約の解除

次のいずれかに該当した場合は、契約を解除します。

①　出店事業者が、契約条項に違反したとき。

②　出店事業者が、応募資格の詐称その他不正な手段により契約を締結したことが判明したとき。

③　賃料の支払いの有無にかかわらず、正当な理由なく休業状態が１か月間以上継続しているとき。

④　食品衛生法（昭和22年法律第233号）第55条に規定する許可の取消し又は営業の禁停止を受け、営業再開の見込みがないと認められる場合。

（６）契約の解約の申入れ

出店事業者から契約の解約について申し出があったとき。ただし、解約の申し出は、解約日の６か月より前に行わなければならないこととします。

（７）損害賠償

①　出店事業者は、その責に帰すべき理由により、賃借物件の全部または一部を滅失または毀損したときは、当該滅失又は毀損による賃借物件の損害額に相当する金額を損害賠償として府に支払っていただきます。 ただし、出店事業者が自己の負担により貸付物件を原状に回復した場合は、この限りではありません。

②　前項に定める場合のほか、出店事業者が本要項や賃貸借契約書、覚書に定める義務を履行しないために府に損害を与えたときは、その損害額に相当する金額を損害賠償額として支払っていただきます。

③　出店事業者は、貸付物件の使用に当たり、府又は第三者に損害を与え、府の責めに帰さない事由による場合は、出店事業者の責任でその損害を賠償しなければなりません。

④　利用者とのトラブル等は、迅速かつ誠実に対応し、速やかに府に報告することとします。

⑤　天変地異、火災、停電又は盗難等、府の責に帰すことのできない事由により発生した事故のため、出店事業者が被った損害については府は一切の責任を負いません。

　　⑥　府が中之島図書館及び貸付物件の維持保全のために行う工事により、貸付物件又は共用部分の全部又は一部を使用できない場合、府は出店事業者に対して損失補償等は一切できません。

（８）原状回復

①　契約期間が満了したとき又は契約が解除されたときは、出店事業者は、自己の負担により貸付物件を原状に回復し、府が指定する期日までに返還しなければならないものとします。ただし、府が特に承認した場合は、この限りではありません。

②　出店事業者が、期日までに原状回復の義務を履行しないときは、府が原状回復のための処置を行い、その費用の支払いを出店事業者に請求することができるものとします。

この場合において、出店事業者は、何ら異議申立てをすることはできません。

③　貸付料相当損害額は、出店事業者の希望による撤退、府による契約解除など理由の如何にかかわらず、出店事業者が賃借物件を原状回復の上府に返還し、これを府が認める日まで発生します。

**別紙１**

**中之島図書館のカフェのコンセプト**

◆　中之島図書館のカフェは、

・重要文化財である建物や図書館内の立地との調和に配慮した上質で洗練されたデザイン

・建物や所蔵資料等の魅力を活かし図書館の文化的魅力を更に高めるような演出

・お客様にくつろいでいただける接客

をコンセプトに、「ここにしかない特別感」を感じていただける空間を創出し、従来の公の施設としての利便性を超えて、「カフェを目当てにでかけたくなる」「本が苦手でも行ってみたくなる」場所となることを目指しています。

　　実現に向けた手法は、自由な発想でご提案ください。

例えば、

自家焙煎や珈琲豆の産地や生産者を限定して丁寧に淹れられた薫り高い珈琲

知的な交流が生まれるコミュニケーションスペース

重要文化財の建物とマッチした調度品

ゆっくりと読書ができる心地よい空間

大人がゆったりとくつろげる夜のカフェテラス

こだわりのあるBGM

カフェという場の様々な可能性の中から、中之島図書館の魅力を活かしたアイデアを提案いただき、「カフェに通っていたお客様がいつのまにか図書館の本を手にしていた」そんなストーリーを私たちに授けてくださることを期待しています。

◆　図書館の指定管理者との連携のもとに、図書館玄関脇のオープンスペースや多目的スペースをはじめ館全体の活用を図りながら、憩いとにぎわいの場を創出することもご検討ください。

近隣に立地する大阪市中央公会堂をはじめとした文化施設と連携し、中之島エリアの魅力を高めることに寄与すること、図書館内の立地を踏まえ、健全で安定的な運営を行うことを期待しています。

　中之島図書館全体の施設のコンセプトは、中之島図書館指定管理者募集要項p16「施設のコンセプト及び管理運営目標」を参照ください。

http://www.pref.osaka.lg.jp/chikikyoiku/tyuou/bosyu.html

**別紙２**

**共用部分の維持管理に必要な経費**

１　共益費（電気・上下水道料金を除く）の面積割負担

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　使用許可面積 ×1.05

　　　（施設全体の共益費―電気・上下水道料金）　×　――――――――――――――――――

建物の総面積（使用許可面積を含む）

２　電気・上下水道料金の面積割負担

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　使用許可面積 ×0.05

　　　　　施設全体の電気・上下水道料金　　　　　×　――――――――――――――――――

建物の総面積―使用許可面積

　なお、平成26年度実績に基づく算出額は以下のとおりですが、平成28年度からは施設の維持管理が指定管理者の業務となるため、実績に基づき算出することとなります。



**別紙３**

**図書館資料の活用について**

中之島図書館では、現在約9,000冊の貴重図書を含む約20万冊の古典籍資料等、約59万冊の蔵書等の資料を所蔵しています。

事業者は、来館者に歴史的な価値のある図書館資料を身近に感じていただく機会を提供するために、図書館資料を積極的に活用してください。

|  |  |
| --- | --- |
| 資料の区分 | 活用内容 |
| 古典籍資料・絵画 | カフェ内での展示 |
| デジタル資料  （おおさかeコレクション等） | カフェ内での展示 |
| 上記以外の図書資料  （新聞、雑誌等図書館長の指定する資料を除く） | 利用者のカフェ内での閲覧  ただし、20時以降の返却方法は別途協議 |