

文化創造拠点シリウスカフェ運営に関する仕様書

1. 目的

文化創造拠点は、芸術文化ホール、図書館、生涯学習センター、屋内こども広場が、一体的に管理運営され、各施設が融合したひとつの施設としての運営を目指す文化複合施設となっており、平成28年の開館以来、各構成施設は緊密に連携しあいながら、運営を行っている。

文化創造拠点 Ⅰ 階には利用者サービス向上のためにカフェスペースが設置されており、連携・融合という文化創造拠点の運営目標を達成するための重要な構成施設であると位置づけられている。そのため、単なる飲食物等の提供にとどまらず、文化創造拠点の施設コンセプトを正しく理解し、文化複合施設として指定管理者が行う一体的な空間づくりに貢献できるカフェ事業を運営することを目的とする。

2. 契約物件及び貸付面積

所在地：神奈川県大和市大和南一丁目8番1号 YAMATO 文化森

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造一部鉄骨造 地下1階 地上6階建

契約階数：1階（大和市文化創造拠点エントランス）

契約面積：208.87㎡

<参考>

令和6年度 来館者数 2,939,216 人 平日 7,138 人 土日祝日 10,051 人

3. 貸付面積の使用用途

文化創造拠点シリウス内のカフェ事業及びカフェ関連の物品販売事業の営業

4. 貸付根拠

地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 238 条の4第2項第4号の規定による行政財産の貸付契約

5. 契約期間

（1）令和8年4月1日から令和13年3月31日までとする。定期建物賃貸借契約のため契約の更新は行わない。ただし、事業者が継続を希望する場合、運営実績を踏まえ、市と協議の上、再契約を可能とする。なお、再契約を含めた契約期間満了に伴う新規事業者の募集に、既存事業者の応募することを妨げない。

（2）機材搬入等、現地での開店準備及び原状回復に要する期間は、貸付期間に含むものとし、その期間の貸付料の減額措置は行わないこととする。

なお、再契約の場合や次の事業者選定の結果、選ばれた事業者が希望する場合には、

原状回復は必ずしも必要ではない。

(3) 賃貸料の支払方法

市の発行する納入通知書により、市が指定する期日までに納入しなければならない。

6. 賃料

貸付料は、下限額を年額7,042,529円とする。なお、左記年額は市が大和市行政財産の目的外使用に係る使用料に関する条例（昭和 43 年大和市条例第9号）第4条第1項本文の規定を準用して算出した土地の貸付料と同条第2項の規定を準用して算出した金額を合計したものである（消費税及び地方消費税を含む）。

7. 店舗工事の制限

(1) 契約者は引き渡しの日から工事に着手できるものとする。

なお、現契約者には期日までに原状回復による返還を求めている。

(2) 事業者は、企画提案に基づき自らの責任と負担において、営業に必要な設備の設置工事を行い、工事はYAMATO文化森ビル管理組合と調整して行うこと。

工事期間中に施設休館の予定は無いため、工事内容により、実施できない時間帯が発生する場合がある。

(3) 工事実施にあたっては、事前に市と設計内容及び施工計画などの協議を行ったうえ、必ず市の承認を得ること。市は工事完了後に履行確認を行い、この確認をもって、工事完了とする。

(4) 建築基準法及び消防法等関係法令を遵守し、既設物に損傷を与えた場合は原状回復すること。

(5) 店舗出入口から文化創造拠点シリウス内への動線を確保すること。

8. 経費の負担

契約者は、次の諸費用を負担することとする。

(1) 本物件内の電気・水道料金

貸付面積部分で使用した分の光熱水費は契約者の実費負担とし、建物の管理組合に納入すること。

(2) 本物件内の清掃衛生実費

(3) 本物件内の通信費

(4) 工事費用

貸付区画における開店準備、原状回復にかかる全ての工事費は契約者の負担とすること

(5) 備品準備費

本物件内で使用される全ての物品は契約者が用意すること

(6) 施設設備を、故意又は過失により故障又は破損させた場合の補修等に要する費用（経年劣化等にもなう故障等による補修等に要する費用は除く）

(7) 飲食店営業に必要な各種手続きに関する一切の費用

9. 出店条件および指定等

(1) 営業日、営業時間

- ①年末年始(12月31日及び1月1日)の営業は不可とする。
- ②土日祝日の営業や営業時間(8時から22時まで)については、企画提案の内容に含むこと
- ③建物の管理組合又は指定管理者が行う施設維持管理に係る点検や修繕等の際には、営業について協力(休業を含む)すること。

(2) 営業許可の申請

食品衛生法に基づく営業許可の申請、その他法令が定める諸官庁への申請、届出等については、全て契約者の負担で行うこと。

(3) 衛生管理

契約者は、飲食店を運営するうえで、物件内の衛生管理及び感染症対策について、関係法令等の遵守及び徹底に十分注意を払うとともに、食品衛生法上の発生事案については、全て契約者の負担と責任において対処し、直ちに市へ報告すること。

また、責任をもってごみを管理し定期的に処分すること。

(4) 事故等への対応

契約者は事故防止を徹底することとし、事故発生時には全て契約者の負担と責任において対処するとともに、直ちに市へ報告すること。

(5) 営業状況の報告

契約者は、毎月の収支等の営業に係る報告について市から提出要求があった場合は、速やかに対応すること。

(6) 貼り紙、看板等の掲示物

市の使用許可を受けた場所以外での貼り紙、看板などの掲示は認めない。また、表示内容が不適切と市が判断した場合には、掲示を認めないことができる。

(7) アルコール類の提供

アルコール類の提供については、応募者提案のうえ、本市と協議のうえ、取扱いを決定するものとする。

(8) 禁煙

貸付区画内は禁煙とする。

(9) 物品等の搬入及び搬出について

物品等の搬入及び搬出の際には、利用者や他の車両の妨げにならないよう最大限配慮すること。

(10) 更衣室等

貸付区画内に更衣室等を想定したスペースは設計されていないため、必要に応じて事業者が別途調達又は造作すること。

(11)文化創造拠点等の指定管理者との連携に努めること。

(12)火元責任者

常勤の火元責任者を1人配置し、従業員を含めて防火管理を徹底すること。

(13)法令等の遵守

本物件を利用して飲食店運営を行う際には、関係法令及び関係規則等を遵守すること。

(14)本施設内のやまと芸術文化ホールは災害時の帰宅困難者一時滞在施設となっているため、災害時には多くの帰宅困難者を一時的に受け入れることを想定している。有事の際は、運営事業者は休憩場所の提供等の協力をすること。

(15)その他

この仕様書に定めるもののほかに、カフェ運営に関して疑義が生じた事項については、市と契約者で協議を行うこととする。また、契約者は次の環境要求配慮事項に協力すること。

- ①業務を実施するにあたっては、大和市役所環境マネジメントシステムの「環境方針」の趣旨を理解し、遂行すること。
- ②市への提出書類及び添付資料については、原則として再生紙を使用すること。
- ③施設内では、できる限りエレベーターを使わずに階段を利用すること。
- ④市へ搬入する製品の梱包材等は簡易にするとともに、持ち帰ること。
- ⑤業務実施時に車両を使用する場合は、アイドリングストップの実施を徹底すること。
- ⑥業務を実施するにあたり「大和市路上喫煙の防止に関する条例」及び「大和市ポイ捨て等の防止に関する条例」の趣旨を理解し遂行すること。
- ⑦業務を実施するにあたり「大和市暴力団排除条例」の趣旨を理解し遂行すること。

10. 使用上の制限

- (1)本物件を使用の際は、本物件及び本建物の共用部分を、善良なる管理者の注意をもって使用しなければならない。
- (2)本物件はカフェ事業及びカフェ関連の物品販売事業以外の用途で使用しないこと。
- (3)本物件の一部又は全部を第三者に使用させないこと。
- (4)本物件はガスの使用が想定されていない(ガスの配管が無く、ガス検知器等の設置も無い)。
- (5)貸付面積の一部に BDS(蔵書持ち出し監視システム)1 台が設置されることを了承し、機器の検知範囲内に人の出入りを妨げるものを置かないこと。
機器入替作業の際は立ち入りについて協力すること(原則営業時間外に行う)。
- (6)避難経路を設定し、通行の妨げとなるものを置かないこと。
- (7)契約者は、本建物の管理上に関する館内規則及び注意事項を遵守すること。
- (8)施設内には飲料の自動販売機が設置される(台数は未定)。

11. 契約の解除

市は次の各号のいずれかに該当する時は、契約を解除することができる。

- (1) 市において、他の業務等でカフェスペースが必要になったとき。
 - (2) 契約者が契約書の各条項に違反したとき。
 - (3) 契約者の応募資格の詐称その他不正な手段により契約していたことが判明したとき。
- (2)、(3)に該当した場合、契約解除によって生じた損失の補償を、契約者は市に請求することはできない。

12. 原状回復

- (1) 契約期間の満了又は契約解除となったときは、契約者は自己の費用で市が指定する期日までに契約物件を速やかに原状に回復したうえで返還すること。ただし、市が特に承認したときにはこの限りではない。
- (2) 契約者が市の指定する期日までに原状回復の義務を履行しないときには、市がこれを行い、その費用を契約者の負担とする。この場合、契約者は何らの異議を申し立てることはできない。

13. 損害賠償

- (1) 契約者は、その責に帰すべき理由により、契約物件の一部又は全部を滅失又は棄損したときは、当該滅失又は棄損による営業物件の損害額に相当する金額を損害賠償として支払わなければならない。ただし、契約者の負担で原状に回復した場合は、この限りではない。
- (2) 契約者は、契約者がカフェ運営中に販売した飲食物に起因し、食中毒又は伝染病等の事故が発生したときは、これによる損害を賠償しなければならない。
- (3) 前項に定める場合のほか、契約者は契約書に定める義務を履行しないために市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として支払わなくてはならない。

14. 有益費等の請求権の放棄

契約者は、契約物件に投じた有益費及び修繕費その他の費用があっても、これを市に請求又は異議申立て等の一切の請求はできない。

15. その他

本仕様書及び契約書の内容、その他契約物件仕様等について疑義が生じたときは、市と契約者が協議して決定することとする。