

東北大学附属図書館本館カフェの運営事業者に対する要求事項

項 目	内 容
1. 施設の概要	・カフェの使用可能床面積は、約 106.89㎡ ・別添図面の厨房部分を専有面積とする。 ・施設（厨房）以外に別添図面の①のエリアを専有面積とするこ とも可能とする。 ・カフェの使用可能床面積のうち、運営事業者が専有する床面積 以外は、共有スペースとして取り扱うものとする。 ・東側のフルオープンサッシ外にカフェテラスを設置可 ※使用床面積については、附属図書館と相談の上、変更するこ とがある。
2. 契約期間等	・施設使用の貸付契約は、年度毎の1年更新とする。
3. 施設の使用料 金と什器等	・施設（厨房）等の専有面積の使用料は有料とし、東北大学が定 める方法により支払うものとする。 ・施設使用料の目安は、税抜 5,970 円/㎡（年額）とする。 ・厨房設備（厨房機器等）に要する費用及び厨房の内装に要する 費用は、運営事業者の負担とする。 ・光熱水料等については、毎月の使用料を支払うものとする。 ・不動産貸付料及び光熱水料に係る銀行振込手数料は、運営事業 者の負担とする。 ・別添図面の①のエリアに関するテーブル及び椅子を含めた内 装等は、運営事業者が準備するものとする。 ・カフェに隣接する施設（多目的室等）の動線に配慮するものと する。 ・貸付契約が終了したときは、厨房設備及び内装等について運営 事業者の負担により原状に復するものとする。
4. 看板、サイン、 音響設備等の 設置	・東北大学川内キャンパスの景観及び環境、附属図書館本館の外 観と内装とに調和したものとし、附属図書館と協議の上、設置 すること。
5. 商品構成	・東北大学川内キャンパスの中心に位置し、主に学生が利用する カフェに相応しいメニュー構成とすること。 ・良質で安全、安心なコーヒー等の飲食サービス提供に配慮する こと。 ・学生及び教職員等の利用時間帯や需要の動向に応じて、多様な 選択肢を提供するよう努めること。 ・附属図書館オリジナルグッズ及び図録等の販売については別 途協議する。
6. 価格	・大学構内での営業であることを考慮し、可能な限り低廉な価格 を基本とし、かつ、多様な選択肢の提供に努めること。 ・安定的、継続的なサービスの提供を行うこと。

項 目	内 容
7. 営業開始日	・営業開始日は、令和2年1月（予定）からとする。 - なお、営業開始日の詳細日程については、附属図書館と協議の上決定すること。
8. 営業時間	・附属図書館本館は、主に学生の自習、交流等のための場所として機能しているとともに、教職員や一般市民の憩いの場としての役割を担っている。また、土日祝日も基本的に開館し、長期滞在型の学習施設となっている。よって、これらの利用形態及び参考資料の利用動向を踏まえて、授業期（平日/土日祝日）・休業期（平日/土日祝日）それぞれの営業時間の提案を行うこと。また、営業時間等の詳細については、附属図書館と協議の上、別途定めることとする。
9. 清掃、ゴミ等の処理	・客席部分、カフェ周辺の清掃、及び営業により発生するゴミの保管・処分は、運営事業者負担により適切に行い周辺の環境維持に努めること。 ・リサイクルの推進に最大限努めること。 - また、東北大学「プラスチック・スマート」推進宣言を参照のこと。 https://www.tohoku.ac.jp/japanese/newimg/newsimg/news20190327_01.pdf
10. 維持管理体制	・厨房及び客席部分は、運営事業者の責任で適切な維持管理を行うこととし、その維持管理体制は提案書による。
11. その他	・カフェ内の施設レイアウトも含め、サービス提供方式等を工夫した積極的な提案を行うこと。なお、具体的な施設レイアウト等の詳細については、運営事業者の選定後に大学との協議により決定することとする。 ・学生、教職員等の利便性を考慮した提案やカフェの営業上の工夫について、積極的な提案を期待する。 ・選定により決定した運営事業者は、仙台市への営業許可申請を行い、その際に係る費用は運営事業者の負担とする。

審 査 基 準

I. 選考方法

応募事業者から提出された運営企画書等をもとに、東北大学附属図書館に設置された「東北大学附属図書館本館カフェ・運営事業者審査委員会」において審査を行い、評価が最も高かったものを運営事業者として選考する。

なお、審査期間中に必要に応じて提案の詳細に関する追加資料の提出及び面接を求めることがある。

II. 選定基準

業務委託提案書は、次の各号に適していることを必須の条件とする。

- ① 提案内容が募集要項に記載してある目的、趣旨に合致していること。
- ② 業務が具体的、かつ、適切な方法により計画されていること。
- ③ 業務を継続的に遂行するために必要な能力、知識、ノウハウを有していることが明確に分かること。

なお、本業務の具体的評価基準は下記のとおりであり、6段階評価とする。

※印以外の評価項目については、応募事業者は必ず記載すること。

1. 運営方針

- ①基本的なコンセプト
- ②具体的営業方法
- ③安定的・継続的な営業を行うための取組み・経営手法
- ④その他必要とされる提案 ※

2. 営業日数・営業時間

- ①営業日
- ②営業時間
- ③その他必要とされる提案 ※

3. 商品構成（品数、品目等）

- ①安全で良質なコーヒー等の提供
- ②多様な選択肢の提供

③その他必要とされる提案 ※

4. 価 格

①低廉なコーヒー等の提供

②安定的・継続的なサービスの提供

③その他必要とされる提案 ※

5. 清掃、ゴミ等の処理

①客席部分の清掃

②カフェ周辺の清掃

③発生ゴミの保管、処分

④リサイクル推進方法

⑤その他必要とされる提案 ※

6. 維持管理体制

①厨房の維持管理体制

②客席部分の維持管理体制

③その他必要とされる提案 ※

7. その他（カフェの利用率向上・工夫する点、意見、要望等）

令和 年 月 日

国立大学法人東北大学附属図書館
館 長 大 隅 典 子 殿

住 所
法人等名
代 表 者

印

誓 約 書

貴学が令和 年 月 日付けで公募した「東北大学附属図書館本館カフェの運営事業者の募集」への参加にあたり、募集要項3に定められた資格及び要件を満たしていることを誓約します。

東北大学附属図書館本館カフェに係る企画提案書

令和 年 月 日

国立大学法人東北大学附属図書館
館 長 大 隅 典 子 殿

所在地

名 称

代表者

印

東北大学附属図書館本館カフェの受託について募集内容に従い、別紙のとおり提案します。

ふりがな 名 称		
所 在 地	〒	
ふりがな 代 表 者 氏 名		
連 絡 先	TEL	FAX
連 絡 責 任 者	所 属 氏 名 e-mail	
創業及び資本金	創 業 年 月 日	資本金
従 業 員 数	従業員 人	左記のうち、パート又は臨時雇用 人

1. 運営方針（基本的なコンセプトと具体的営業方法）
※営業方法は、セルフ又はフルサービス方式等
2. 営業日、営業時間
（平日の営業とは別に、土、日曜日に学会等で使用する場合がありますので、これについても記載願います。）
3. 商品構成（品数、品目等）
4. 価 格
5. 清掃、ゴミ等の処理
6. 維持管理体制
7. その他（カフェの利用率向上・工夫する点、意見、要望等）

不 動 産 貸 付 契 約 書

貸付人 国立大学法人東北大学 理事 (以下「甲」という。)と借受人 (以下「乙」という。)とは、次の条項により国立大学法人東北大学の所有する不動産について賃貸借契約を締結する。

(貸付物件)

第1条 貸付物件は、次のとおりとする。

所 在 地
区 分 建物(建物名)
数 量 ㎡
貸付部分 申込図面のとおり

(指定用途)

第2条 乙は、貸付物件を使用申込書に記載した使用目的のとおりに使用しなければならない。

(貸付期間)

第3条 貸付期間は、 年 月 日から 年 月 日までとする。

(貸付料)

第4条 貸付料は 円(税抜、別途消費税及び地方消費税)とする。

(貸付料の納入)

第5条 乙は、前条に定める貸付料を、甲の発行する請求書により、甲の定める期日までに納入しなければならない。

(延滞金)

第6条 乙は、甲が定める納入期限までに貸付料を納入しない場合は、納入期限の翌日から納入した日までの期間について年5%の割合により算定した延滞金を甲に支払わなければならない。

(充当の順序)

第7条 乙が、貸付料及び延滞金を納入すべき場合において、納入した金額が貸付料及び延滞金の合計額に満たないときは、まず延滞金から充当する。

(使用上の制限)

第8条 乙は、貸付物件を模様替、改造等により原状を変更(貸付物件の修繕及びその他軽微な変更を除く)しようとする場合には、事前に模様替等の計画を書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

2 乙は、貸付物件の所在地を商業・法人登記における住所地として登記しようとする場合には、事前に承認願いを書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

3 前2項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

(権利譲渡等の禁止)

第9条 乙は、甲の承認を得ないで貸付物件を第三者に転貸し又は賃借権を譲渡してはならない。

(物件保全義務等)

第10条 甲は、貸付物件について修繕義務を負担しない。

2 乙は、善良な管理者としての注意をもって貸付物件の維持保全に努めなければならない。

3 乙は、貸付物件が乙の責に帰する事由によって損壊し、第三者に損害を与えた場合には、その損害の責を負うものとし、甲が乙に代わって賠償の責を果たした場合には、乙に請求することができる。

(実地調査等)

第11条 甲は、必要があるときは、貸付物件の実地調査又は実地監査を行うことができる。この場合において、乙は調査等を拒み若しくは妨げてはならない。

(契約の解除)

第12条 甲は、乙が本契約に定める義務に違反した場合には、本契約を解除することができる。

2 甲は、貸付物件を使用する必要が生じたときは、本契約を解除することができる。

3 乙は、第3条に規定する貸付期間にかかわらず、何時にても本契約を解除することができる。

(原状回復)

第13条 乙は、第3条に規定する貸付期間が満了したとき又は前条の規定により契約を解除されたときは、貸付物件を原状に回復して甲の指定する期日までに返還しなければならない。ただし、原状回復の方法については、甲乙協議のうえ決定するものとする。

(貸付料の精算)

第14条 甲は、本契約が解除された場合には、未経過期間にかかる貸付料を返還する。ただし、その額が千円未満の場合には、この限りでない。

(損害賠償等)

第15条 乙は、本契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

(有益費等の放棄)

第16条 乙は、第3条に規定する貸付期間が満了し、契約が更新されない場合又は第12条の規定に基づき契約を解除された場合において、貸付物件を返還するときは、乙が支出した必要経費及び有益費等については、その支出に関し甲の承認を受ける際甲乙協議して定めた場合を除き、甲に対しその償還等を請求することができない。

2 甲の承認の有無にかかわらず乙が施した造作については、本契約終了の場合において、乙は、その買取りの請求をすることができない。

(契約の費用)

第17条 本契約の締結及び履行に関して必要な費用は、乙の負担とする。

(消費税等の取扱)

第18条 本契約は消費税率等に関する経過措置の適用はなく、貸付期間中において消費税率等の改定が行われた場合には、甲からの通知の有無にかかわらず、消費税率等の改定後に係る貸付料の消費税率等については改定後の税率により計算するものとする。

(固定資産税の取扱)

第19条 貸付物件が、地方税法上の固定資産税の課税対象となった場合には、本契約に基づき課税された固定資産税について、乙は甲へ固定資産税相当額を支払うものとする。

2 前項の支払いについては、第5条から第7条を準用するものとする。

(信義誠実等の義務・疑義の決定)

第20条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

2 乙は、貸付物件が国立大学法人東北大学の所有する不動産であることを常に考慮し、適正に使用するように留意しなければならない。

3 本契約に定めのない事項及び本契約の規定に疑義が生じたときは、甲乙協議のうえ決定する。

(裁判管轄)

第21条 本契約に関する訴えの管轄は、甲の所在地を管轄区域とする仙台地方裁判所とする。

上記の契約の締結を証するため本契約書2通を作成し、両者記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

年 月 日

甲 貸付人 仙台市青葉区片平二丁目1番1号
国立大学法人東北大学
理 事

乙 借受人