

演劇ホール跡利活用事業
事業者募集公募型プロポーザル実施要項



令和8年10月

伊丹市

目次

I 事業概要と条件	3
【1】公募の趣旨.....	3
1 趣旨	3
2 背景・位置付け.....	3
【2】事業概要	3
1 事業内容	3
2 決定方法.....	3
3 事業開始までの流れ.....	3
【3】物件概要	4
1 土地・建物の情報.....	4
2 施設の状況	5
【4】募集内容	5
1 基本方針	5
2 用途の制限	6
【5】売却条件	6
1 売却の基本条件	6
2 売却の具体条件	7
II 応募手続きと審査基準.....	10
【1】応募資格要件.....	10
1 応募者の資格要件	10
2 応募者の制限	10
3 契約締結までに資格を喪失した場合の取扱い.....	11
【2】応募手続き	11
1 選定のスケジュール	11
2 応募の手続き	11

3 応募に係る留意事項.....	13
【3】 提案書類	14
1 提案書類等一覧	14
2 提案書類の作成方法.....	16
【4】 審査要領	16
1 審査方針	16
2 審査基準.....	16
3 審査手順.....	18
4 失格事項.....	18
【5】 契約締結	19
1 売買契約の締結	19
2 決定の取り消し.....	19
3 事業内容等の変更.....	19
4 その他.....	19

資料1 光熱水費及び保守費用実績

資料2 平面図

I 事業概要と条件

【1】公募の趣旨

1 趣旨

本要項は、令和8年3月31日をもって運営を廃止した伊丹市立演劇ホール土地・建物(以下、「本物件」という。)の有効活用を図るため、本物件において本市の玄関口にふさわしい事業を行う事業者を選定し、本物件を譲渡するための条件及び手続きを示すものです。

2 背景・位置付け

本市は、全国的に顕在化する公共施設の老朽化問題に対処するため、伊丹市公共施設等総合管理計画(平成27年3月策定・令和5年2月改訂)及び伊丹市公共施設再配置基本計画(平成28年2月策定)に基づき、公共施設の再配置について検討を進めてきました。

そのような中、文化振興系施設である伊丹市立文化会館・伊丹市立音楽ホール・伊丹市立演劇ホールの3館については、文化3館再配置事業実施方針(令和7年1月策定)において、令和7年度末(令和8年3月31日)をもって演劇ホールの運営を廃止し、文化会館及び音楽ホールにおいて演劇事業を継続するとともに、演劇ホール跡は、施設の有効活用を図ることとしました。

【2】事業概要

1 事業内容

本事業は、選定された事業者が本物件を買い受け、提案した事業を実施するものとします。

なお、本物件は区分所有のため、管理規約上の用途を変更する場合は、契約締結に先立ち、アリオ管理組合の承認が必要となります。

2 決定方法

本事業は公募型プロポーザル方式により、優先交渉権者を決定します。プロポーザルは、事業者の基本的な考え方や、与えられた条件下における提案をもとに評価し、最適な候補者を選定するために実施するものです。提案はあくまで優先交渉権者の選定を行うためのものであり、具体的な事業内容等については、その実施に向けて市と協議していくことを前提とします。

3 事業開始までの流れ

概ね次のスケジュールとなります。ただし、現時点における予定のため、時期が前後する場合があります。

- (1) 優先交渉権者の選定(令和8年11月下旬～12月上旬)

- (2) 停止条件付売買契約(以下「売買契約」という。)の締結(令和9年1月中旬)
- (3) 売買契約の効力発生(令和9年 3 月)
- (4) 本物件の引渡し(令和 9 年 4 月)

【3】 物件概要

1 土地・建物の情報

所在地	伊丹市伊丹2丁目4番1号
土地・延床面積 (公簿)	敷地面積:3,765.46 m ² 延床面積:2,333.2 m ² (敷地権:100,000,000分の 27,942,452) ※約27.9%
既存建物の 概要	構 造:鉄骨鉄筋コンクリート造 階 数:地下1階地上3階建て 建築面積:1,244.45 m ² 竣工年度:昭和 63 年(1988年)
土地建物の権利	区分所有
都市計画等による制限	用途地域:商業地域(建ぺい率 80%/容積率 400%) 防火地域:準防火地域 高度地区:設定なし 接道状況:東 なし 西 市道 9.03~10m 南 なし 北 市道 10m 道路斜線:勾配 1.5 隣地斜線:立ち上がり 31m+勾配 2.5 そ の 他:伊丹酒蔵通り都市景観形成道路地区(色彩等に指定あり) 高度利用地区 駐車場整備地区 埋蔵文化財包蔵地 国史跡有岡城跡に隣接するため、外観の変更については市の文化財保護担当課(文化振興課文化財係)との協議が必要となります。
その他	・敷地内の区分所有建物全体で容積率が約399%となっており、増床は原則不可です。 ・現在、JR 伊丹駅内の観光物産ギャラリー大規模改修工事に伴い、本物件の一部(1 階店舗部分)を観光物産ギャラリーとして一時使用しています(令和9年3月中旬までの予定)。そのため、本物件の引渡しは、上記一時使用が終了した後となります。

主な工事履歴	項目	竣工日	金額
	新築工事	1988/11/22	1,570,000,000
	舞台吊物ワイヤー及び滑車交換工事	2009/01/31	2,415,000
	舞台照明用コンセント改修工事	2009/02/28	1,995,000
	舞台吊物改修工事	2009/09/25	4,168,500
	屋上防水改修工事	2012/11/14	6,636,000
	空調設備改修工事	2014/02/28	30,975,000
	舞台床機構西側部分改修工事	2015/03/02	15,336,000
	舞台音響設備改修工事	2015/03/17	11,556,000
	舞台床機構東側部分改修工事	2016/02/26	16,956,000
	舞台照明設備（調光操作卓）改修工事	2017/01/12	19,440,000
	舞台照明設備（ボーダーケーブル）改修工事	2017/11/30	13,500,000
	カルチャールームB壁面修繕工事	2018/01/05	1,620,000
	漏水対策工事	2018/06/15	8,445,600
	冷却塔更新工事	2020/02/14	13,200,000
	外壁改修工事	2021/03/15	30,382,000

2 施設の状況

- ①希望者には、上記主な工事履歴に掲載する工事の図面のうち、保存されているものを配布します。詳細は、「II-【2】-2-(3) 関係資料の配布」を参照してください。また、参考として、過年度の光熱水費及び保守費用の実績を「資料 1 光熱水費及び保守費用実績」に示します。
- ②本物件建物北側の屋内階段にて雨漏りが発生しております。
- ③カルチャールーム空調用冷却式ポンプが隣接マンションの屋上に設置されており、当該空調の稼働時に振動音が発生するため、その対策を講じる必要があります。
- ④建築基準法第 12 条に基づく点検により不備とされた箇所があります。希望者に該当箇所がわかる資料を配布します。
- ⑤アスベスト含有建材の有無に関する調査は実施しておりません。建築年を基にした年代判定によると、アスベスト含有建材が存在する可能性があります。

【4】 募集内容

1 基本方針

本市における公共施設マネジメントの観点から、民間事業者の事業運営による、本市の玄関口にふさわしい用途での事業提案を求めます。

2 用途の制限

以下に該当する用途は不可とします。

- ・風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業その他これらに類する業及びこれらの業の利便を図るための用途。
- ・都市計画法、建築基準法その他関係法令等で認められない用途。
- ・暴力団等(伊丹市暴力団排除条例第2条に規定する暴力団、暴力団員又は暴力団密接関係者をいう。以下同じ。)に該当すると認められ、それらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用途。
- ・政治的用途及び宗教的用途。
- ・地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用途。
- ・悪臭・騒音・粉塵・振動・土壌汚染など周辺環境を損なうと予想される用途。
- ・その他本市の玄関口として相応しくないと本市が判断する用途。

【5】 売却条件

1 売却の基本条件

① 売却範囲

前記「I-【3】-1 土地・建物の情報」及び「資料2 平面図」のとおり

② 予定価格(最低売却価格)

6,510 万円(税抜)

※予定価格は、将来の修繕更新費用等を考慮した価格です

※買受希望価格が予定価格を下回る場合は失格とします。なお、買受希望価格については「II-【4】-2-④ 審査方法」に記載する審査基準に基づき、採点を行います。

※売却価格のうち、建物価格相当分については、消費税(地方消費税含む)が別途かかります。土地価格相当分については非課税です。消費税及び地方消費税の税率が変更されたときは、関係法令等に基づき、その税率を適用した売却価格に変更するものとします。

※売却価格の土地価格と建物価格の比率は、予定価格の比率(土地93.4%、建物6.6%)とします。

③ 契約保証金

契約保証金として売買代金(税込)の100分の10(1円未満切上げ)に相当する金額を売買契約締結の日から7日以内に本市が交付する納入通知書にて一括で納付してください。納入された契約保証金は、売買代金に充当します。

④ 売買代金の納入

売買契約の効力が発生した日から1ヶ月以内に、売買代金から納付済みの契約保証金

の額を控除した額を本市が交付する納入通知書にて一括で納付してください。

⑤ 引渡し時期

売買代金を完納したときに現状有姿での引渡しとなります(令和 9 年 4 月予定)。

⑥ 登記手続

- ・本物件の所有権は、売買代金全額の支払いが完了したときに移転します。
- ・本事業により本物件の買主となった事業者(以下、「契約事業者」という。)から、登記嘱託請求書、登録免許税相当額の現金領収証書、後述する買戻特約に関する登記承諾書(兼登記原因証明情報)等の提出を受け、本市が所有権移転登記及び買戻特約登記の手続を行います。
- ・所有権移転登記の完了後、契約事業者に登録完了証及び登記識別情報通知書が交付され、全ての手続が完了します。

⑦ 公租公課

次に掲げる公租公課は、契約事業者の負担とします。

- ・本物件の売買契約にかかる印紙税
- ・所有権移転登記及び買戻特約登記に必要な登録免許税
- ・本物件の取得に伴い発生する不動産取得税等、各種の公租公課

2 売却の具体条件

(1) 用途の指定及び期間

本物件の売却にあたっては、地方自治法第238条の5第 7 項で準用する同条第 6 項の規定に基づき、次のとおり用途を指定すると共に、その期間を設定します。これに違反した場合は、同項の規定に基づき、売買契約を解除する場合があります。

①指定用途

本プロポーザル審査の対象となった提案事業及び優先交渉権者の決定から売買契約に至るまでの過程で協議された事項に基づく事業の用途に供すること。

②指定期間

所有権移転の日から10年間

(2) 権利設定等

本物件について、前項の指定期間満了の日までの間、本市の承諾を得ないで、地上権、質権、賃貸借・使用貸借にかかる権利、その他使用及び収益を目的とする権利を設定し、又、売買、贈与、交換、出資等によって所有権を移転することはできません。ただし、指定した用途の運営に必要な貸借権等の設定については、この限りではありません。

(3) 買戻しの特約

所有権移転の日から10年間、契約事業者が前記(1)及び(2)の義務に違反した場合、本市

は違約金を徴収した上で、民法第579条の規定に基づき本物件の買戻しをすることが出来るものとし、その旨の登記を行います。

(4)管理規約等の遵守

本物件は区分所有建物であるため、「アリオいたみ(アリオ1・アリオ 2)管理規約」、「アリオいたみ(アリオ1・アリオ 2)管理規則」、その他アリオ管理組合にて取り決められている事項を遵守する必要があります。

(5)管理負担金

アリオ管理組合に対して管理負担金として月 425,135 円を支払う必要があります。

(管理負担金内訳 令和 8 年10月時点)

管理費	287,520 円
特別修繕費	137,415 円
組合費	200円
計	425,135 円

(6)管理負担金及び光熱水費の負担区分

令和9年4月の引渡しを前提に、管理負担金、光熱水費の負担区分は以下のとおりとします。

- ①令和9年3月分まで 本市
- ②令和9年4月以降 契約事業者

引渡しが令和9年4月より遅れた場合は本市と契約事業者で負担区分を協議するものとします。

(7) 専有部分の改修

本市においては、本物件の専有部分を適切に維持するために今後10年間で以下の工事を要するものと見込んでいました(工事費計約 4 億円)。

- ①使用可能であるが老朽化が進んでいるもの
 - ・ホール、ホワイエ、ギャラリー用の空調システムの一部更新
 - ・エレベーター(油圧式エレベーターであり部品の供給終了時期が迫っているため、ロープ式エレベーターへの更新が望ましいと考えています。)
 - ・給排水設備、衛生設備
- ②不具合等が生じているもの
 - ・本物件建物北側の屋内階段に生じている雨漏りへの対応
 - ・建築基準法第 12 条に基づく点検により不備とされた箇所
- ③機器使用前に対応が必要なもの
 - ・カルチャールームの空調用冷却水ポンプの振動音対策

④利用形態に応じて対応が必要なもの

舞台用吊物設備及び昇降床設備について、活用の有無によって次の対応が必要です。

- ・活用する場合、適切な使用のため保守メンテナンスの実施(保守メンテナンス費用実績については資料1のとおり)。
- ・活用しない場合、固定化や撤去等の安全対策の実施。

(8) 周辺環境等への配慮

周辺環境及び地域住民との関係を著しく害するような事態を生じさせ、地域住民からその改善等の申入れを受けたときには、これに誠実に対応しなければなりません。

(9) 説明会の開催

優先交渉権者の決定後、地域住民を対象とした説明会を開催してください。開催時期及び説明内容については、当該事業者と本市で協議のうえ、決定することとします。

(10) 売買契約の解除

契約事業者が次の各号のいずれかに該当する場合、本市は売買契約を解除できるものとします。

- ①本プロポーザル審査において不正な行為を行ったことが判明したとき。
- ②契約事業者が暴力団等に該当すると認められたとき。
- ③その他、契約事業者に重大な背信行為があったとき。

なお、本市の責めに帰すべき事由により本市が売買契約の義務を履行しない場合、契約事業者は、合理的な期間を設けて催告のうえ、売買契約を解除できるものとします。

(11) 違約金及び損害賠償

契約事業者が売買契約に定める契約事項に違反し、本市が契約の解除又は、買戻権を行使した場合、契約事業者は本市に対し、違約金として売買代金(税込)の 100 分の 30(1 円未満切上げ)に相当する金額を支払うこととします。また、契約違反により本市に損害が発生した場合、違約金とは別に損害賠償の義務を負うこととします。

(12) 留意事項

- ①本市は引渡し時の現状有姿で引渡しを行い、改修工事等はいりません。
- ②提案する事業の実施に係る権利関係、都市計画法、建築基準法、兵庫県屋外広告物条例、伊丹市都市景観条例等の法令上の制限等について確認のうえ、応募事業者の責任と負担において必要な手続きや改修工事等を実施してください。
- ③建物図面その他資料と現況が相違する場合は、引渡し時における現況を優先します。
- ④引き渡された本物件に種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないもの(本市

が知りながら契約事業者に告げなかった事実によるものを除きます。)があるときにおいても、履行の追完請求、売買代金の減額請求、損害賠償請求及び契約解除をすることはできません。

- ⑤本物件の売買対象面積は、土地及び建物共に公簿によるものとします。また、実測面積と公簿面積が異なる場合においても過不足分にかかる売買代金の精算、当該面積の更正作業は行いません。

Ⅱ 応募手続きと審査基準

【1】 応募資格要件

1 応募者の資格要件

- ①応募者は、法人格を有する単独の団体（以下「単独応募者」という。）若しくは法人格を有する複数の団体（以下「構成員」という。）で構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）、又は個人事業主とします。なお、本事業の実施にあたって、法人格を有する団体を新たに設立し、その団体（以下「新設予定法人」という。）が単独応募者又は構成員となることも可能とします。
- ②単独応募者又は応募グループの構成員は、他の応募グループに参加することはできません。
- ③応募グループは代表法人を定め、当該法人が代表して各種手続きを行うこととします。なお、特別目的会社(SPC)の設立や共同事業体(コンソーシアム)等による応募となる場合は、参画事業者構成表（様式 4-2）を提出してください。
- ④単独応募者又は応募グループの構成員は、提案した事業内容を確実に遂行できる十分な資力、信用力を有することが必要です。

2 応募者の制限

次のいずれかに該当するものは、応募することができません。

- ①破産手続開始の決定を受けたもの。
- ②地方自治法施行令第167条の4第2項の規定により本市において一般競争入札等の参加を制限されているもの。
- ③暴力団等に該当すると認められる暴力団員が役員若しくは代表者となり、または実質的に経営に関与している団体、その他暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している団体など、伊丹市契約等からの暴力団排除に関する要綱第4条各号に該当するもの。
- ④国税または地方税を滞納しているもの。

3 契約締結までに資格を喪失した場合の取扱い

優先交渉権者決定日から売買契約の効力が発生する日までの間に、応募者が資格要件を欠くこととなった場合、本市は売買契約を締結せず、又は売買契約の解除を行うことができるものとします。これに伴う損害等について、本市は一切責任を負いません。ただし、応募グループの代表法人以外の構成員が資格要件を欠くこととなった場合で、その理由がやむを得ないと本市が認めた場合は構成員を変更できるものとします。

【2】 応募手続き

1 選定のスケジュール

事項	時期
提案書類受付期間	令和8年10月19日～11月17日
質問受付期間	令和8年10月19日～10月30日
質問に対する回答	令和8年11月9日
関係資料の配布	提案書類受付期間内に随時受付
現地案内	提案書類受付期間内に随時受付
書類審査及びプレゼンテーション審査	令和8年11月20日
優先交渉権者の決定	令和8年11月下旬～12月上旬
売買契約の締結	令和9年1月中旬
売買契約の効力発生	令和9年3月

2 応募の手続き

(1) 現地案内について

①提案書類受付期間において随時受け付けます。

案内を希望する事業者は以下に記載するメール宛先へ、様式 1「現地案内申込書」を提出してください。件名は「演劇ホール跡利活用事業 現地案内申込書」としてください。
送信未達を防ぐため、必ず事後に電話にて連絡をお願いします。

メール宛先：shisetsu-m@city.itami.lg.jp

電話番号：072-780-4345

②案内は1時間程度とし、現地集合、現地解散を予定しています。また、現地での質問等は受け付けません。

③現地案内の参加に関わらず応募は可能です。

(2) 実施要項に対する質問回答について

本実施要項や本物件に対して質問がある場合、以下のとおり質問書を提出してください。

なお、質問受付期間内に提出のあった質問に対する回答は、本市ホームページにて公開します。

[質問の資格者]

実施要項中の「II-【1】 応募資格要件」に規定する資格を満たすものとします。

[質問の受付期間]

令和8年10月19日(月)から令和8年10月30日(金)まで

[質問の方法]

様式 2-1、2-2「質問書」に、質問内容を簡潔にまとめ、メールにより提出してください。

送信未達を防ぐため、必ず事後に電話にて連絡をお願いします。

メール宛先及び電話番号： 上記「(1) 現地案内について」を参照してください。

なお、その他の方法による質問は、受け付けません。

[回答方法]

本市ホームページにて順次公開し、回答を令和8年11月9日(月)までに公開します。

回答は、本実施要項と一連のものとして、同等の効力を有するものとします。

回答の掲載が遅れる場合は、本市ホームページに掲載します。

[留意点]

- ・上記によらない方法や受付期間外における質問は受け付けをせず、回答も行いません。
- ・質問を行った事業者の名称は公表しません。

(3) 関係資料の配布(希望者のみ)

- ①本物件の建物の主な工事履歴に関する工事図面、「アリオいたみ(アリオ1・アリオ 2)管理規約」、「アリオいたみ(アリオ1・アリオ 2)管理規則」、建築基準法第 12 条に基づく点検結果について、配布を希望する事業者は、提案書類受付期間内に、下記のメール宛先へ、様式 3「資料配付申請書」を提出してください。件名は「演劇ホール跡利活用事業関係資料の配布について」としてください。送信未達を防ぐため、必ず事後に電話にて連絡をお願いします。

メール宛先及び電話番号： 上記「(1) 現地案内について」を参照してください。

- ②配付については、本市が利用しているファイル転送システムを用いて行います。
- ③配付資料につきましては、部分的に数字等が見えにくい場合があります。

(4) 提案書類の提出

本事業に応募する場合、以下のとおり提案書類を持参又は郵送により提出してください。

[応募方法]

- ①提出書類 本実施要項中の「II-【3】-1 提出書類等一覧」を参照してください。
- ②提出先 伊丹市千僧1丁目1番地(市役所4階) 総合政策部 施設マネジメント課

[応募受付期間]

令和8年10月19日(月)～11月17日(火)
午前9時から午後5時まで(土日・祝を除く)

[提出部数]

正本 1 部、副本 8 部、提案書類一式を PDF で収めたデータ DVD1 枚

[留意点]

副本は、正本の写しを提出するものとするが、応募者が特定できる名称(会社名、住所、氏名等)、ロゴマーク等の記載がある場合は、黒塗り等により特定できないように加工してから提出すること。

(5) プレゼンテーション審査について

①実施日時

令和8年11月 20 日(金) 13:00～15:00

②実施場所

伊丹市役所内会議室

③その他

(1)主に事業提案書(様式 9-1、9-2)をもとにプレゼンテーションを実施してください。

(2)参加人数については、4名以内としてください。

(3)プレゼンテーションの時間は15分とし、終了後質疑の時間を15分程度設けます。

(4)具体的な時間、場所については、応募事業者に別途連絡します。

3 応募に係る留意事項

(1) 提案書類の取り扱い等

①提出された提案書類の変更は、原則認めません。

②提案書類に虚偽の記載があった場合は失格とします。

③本市が必要と認める場合は、追加書類の提出を求める場合があります。

④提案書類は返却しません。

⑤提案書類は、事業者の選定についてのみ使用することを想定していますが、審査結果の公表や議会への説明等に使用場合があります。

⑥提案書類の著作権は、それぞれの応募事業者に帰属しますが、売買契約を締結することになった応募事業者の提案書類については、本事業の実施に必要な範囲において公表する場合があります。その他本市が必要と認めるときは、応募事業者に確認のうえ、原則使用できるものとします。

⑦提案書類は、伊丹市情報公開条例第 2 条第 2 号に規定する公文書に該当し公開請求の対象となります。申請があった事実、提出された事業提案書及び選定結果等については、同条例第 19 条第 2 項の規定により公表することがあります。ただし、公開により、その者の権利、競争上の地位その他利益を害すると認められる情報は非公開となる場合が

あるので、この情報に該当すると考える部分がある場合には、あらかじめ文書により申し出てください。なお、本プロポーザルの優先交渉権者選定前において、その決定に影響が出るおそれのある情報については、契約締結後の公開とします。

- ⑧本市が提供する資料は、応募に係る検討以外の目的で使用することを禁じます。また、この検討の目的の範囲内であっても、市の上承を得ることなく第三者に対してこれを使用させたり、又は内容を提示することを禁じます。

(2) 応募費用の負担

応募に関する費用は全て事業者の負担とします。

(3) 応募の辞退

提案書類提出後に応募を辞退する場合は、速やかに辞退届(様式12)を提出してください。
なお、辞退した場合においても提出された提案書類等の返却は行いません。

【3】 提案書類

1 提案書類等一覧

No.	提出書類	様式
1	現地案内申込書	様式1
2	質問書	様式2-1 様式2-2
3	資料配布申請書	様式3
4	事業提案申込書 参画事業者構成表	様式4-1 様式4-2
5	伊丹市契約等からの暴力団排除に関する要綱に基づく誓約書	様式5
6	法人の登記簿謄本及び印鑑証明書 ※法人の場合のみ ※いずれも応募日前3カ月以内に発行されたものに限る	証明書 (原本)
7	定款、寄附行為又は規約その他これらに相当する書類 ※法人の場合のみ	任意様式
8	個人事業主が事業を営んでいることを証明する書類(個人事業の開業届出の控え等) ※個人事業主の場合のみ	

9	財産目録及び収支計算書又は貸借対照表及び損益計算書 ※直近3事業年度の実績を提出すること ※財産目録がない場合はその旨を記載した書類	任意様式
10	預金残高証明書 ※前事業年度末時点のものを提出すること	金融機関が発行する証明書原本
11	事業報告書 ※前事業年度の実績を提出すること	任意様式
12	応募の日の属する事業年度の事業計画書及び収支予算書	任意様式
13	・税務署が発行する国税(法人税、所得税、消費税及び地方消費税)の未納がない旨の納税証明書 ※令和8年10月19日以降発行のものに限る ・納税義務がない旨及びその理由を記載した申立書	税務署証明書(税務署様式その3-3)原本又は様式6
14	・都道府県が発行する都道府県税(個人事業税)の未納がない旨の納税証明書 ※令和8年10月19日以降発行のものに限る ※個人事業主の場合のみ ・納税義務がない旨及びその理由を記載した申立書	都道府県税事務所が発行する納税証明書
15	・本市の市税(市民税、法人市民税、固定資産税・都市計画税及び軽自動車税に限る。)の滞納がない旨(付帯金含む)の納税証明書 ※令和8年10月19日以降発行のものに限る ・納税義務がない旨及びその理由を記載した申立書	本市が発行する納税証明書(滞納なし)原本又は様式6
16	国税または地方税の滞納がない旨の誓約書(上記 No.13～15以外の税についても滞納がないことを誓約するもの。)	様式7
17	提案内容概要書	様式8
18	事業計画書(運営方針・運営計画・事業内容) ※提案事業の営業日(曜日等)、営業時間、施設の管理体制については必ず記載すること。	様式9—1 様式9—2
19	収支計画書(各年度の収支がわかるもの)	様式10
20	買受希望価格提案書	様式11
21	辞退届	様式12

- ※ No.5～16については、特別目的会社(SPC)等の設立や共同事業体(コンソーシアム)等による応募となる場合、出資団体や構成団体すべてのものを提出すること
- ※ 特別目的会社(SPC)等新規法人の設立が、優先交渉権者の決定後となる場合、No.5～7については、新規法人設立後速やかに提出すること
- ※ No.17～19 については、提案者名が特定される表現を避けること。

2 提案書類の作成方法

- ・提案書類は規定の用紙サイズ(A4 又は A3)を用いること、用紙の向きは、A4 は縦、A3 は横とすること。
- ・図表を除き、提案書類で使用する文字の大きさは 10.5 ポイント以上とし、横書きとすること。
- ・必要に応じて図表等を用い、わかりやすく記載すること。

【4】 審査要領

1 審査方針

優先交渉権者の選定に際し、本市職員及び外部委員で構成する審査会を設置し、提案内容に対して、後述する審査基準に基づいて総合的に評価を行い、最も評価の高い応募者を優先交渉権者として決定します。

2 審査基準

審査基準は下表のとおりとします。

審査基準一覧表

審査項目	着眼点	配点
運営方針 運営計画 収支計画	①下記事業内容を含め実現性のある運営方針・運営計画・収支計画となっているか。 ②長期間にわたって持続可能な運営方針や運営計画を策定しているか。	20点
経営状況	①施設の管理及び下記事業内容を安定して行う能力を有しているか。 ②法人等の財務状況、運営体制に問題がなく運営継続に支障が生じる懸念がないか。	20点
事業内容	①事業者や地域住民、来街者の新たな交流やコミュニケーションが生まれ、まちの魅力向上や地域の活性化に寄与する事業内容となっているか ②一過性の流行を理由とするものではなく、今後の社会情勢やニーズ等を的確に分析し、駅前の持続的な発展に資すると見込まれる事業内容となっているか。 ③地域住民に加え、駅周辺利用者や駅利用の通勤通学者も含めた幅広い世代による利用が想定され、市民参画の機会を生み出し、ひいては関係人口(※)の拡大につながっていく事業内容となっているか。 ④ボランティア活動や、地域イベントへの参加、周辺環境の保全活動、災害時の支援等、地域に貢献し、地域社会と良好な関係構築に繋がる取組が含まれているか。	40点
買受希望価格	買受希望価格÷最高額の買受希望価格×20点 ※小数第1位を四捨五入	20点
合 計		100点

(※)「関係人口」とは、移住した「定住人口」でもなく、観光に来た「交流人口」でもない、地域や地域の人々と多様に関わる人々のことを指します。「関係人口」と呼ばれる地域外の人材が地域づくりの担い手となることが期待されています。(総務省 HP より抜粋)

(参考)書類審査及びプレゼンテーション審査は、買受希望価格の評価を除き、以下を目安に当該審査項目の最大評価点(満点)から0点の間で評価点を付けます。

評 価	配点	
	20 点の場合	40点の場合
特に優れている(高度な能力を有している)	20 点	40点
優れている(十分な能力を有している)	16 点	32点
標準(基本的な能力を有している)	12 点	24点
やや劣っている(能力に疑問がある)	8 点	16点
劣っている(能力が乏しい)	4 点	8点

3 審査手順

審査の結果については、応募事業者全てに順位を付し、令和8年12月上旬に、事業者選定結果通知書を郵送にて通知します。

- ①提案書類及びプレゼンテーションを総合的に審査します。
- ②合計評価点(審査員全員の評価点を合計したものをいう。以下同じ。)が最も高い応募事業者を優先交渉権者とし、合計評価点が2番目に高い応募事業者を第2位として選定します。
- ③合計評価点が同一の場合、事業内容に係る評価点が高い応募事業者を上位として選定します。
- ④合計評価点が6割に満たない場合は、失格とします。
- ⑤審査において応募資格の不適合者、明らかに不適切な事業内容、運営計画・収支計画を提案した応募事業者は失格とします。
- ⑥全ての審査終了後、審査結果を本市ホームページで公表します。

4 失格事項

次のいずれかに該当する場合は失格とします。

- ①提出期限までに提案書類が提出されなかった場合
- ②提案書類に虚偽の記載があった場合
- ③提案書類に重大な不備・不足があった場合
- ④選定の公平性に影響を与える行為があった場合
- ⑤本実施要項に違反すると認められる場合
- ⑥提案書類の内容に重大な問題点があるなど、審査会が失格と判断した場合
- ⑦「II-【1】 応募資格要件」を満たしていない場合
- ⑧その他不正行為があった場合

【5】 契約締結

1 売買契約の締結

- ①優先交渉権者決定後、契約内容及び提案された事業内容について、本市及び必要に応じて本市以外の関係者との協議により事業実施にあたっての条件等の確認を行った上で、売買契約を締結します。
- ②観光物産ギャラリーとして、本物件の一部を一時使用している間、当該部分は地方自治法238条第3項及び第4項の規定による行政財産となっていることから、当該一時使用の終了後、本市において行政財産から普通財産へ移行する手続きを行います。
- ③上記②の手続き完了後、本市から事業者へその旨の通知を行った日から売買契約の効力が発生するものとします。

2 決定の取り消し

本市及び優先交渉権者における上記①の協議の結果、事業者として著しく不相当と認められる事情が生じたとき、又は「II-【1】 応募資格要件」を満たさないことが判明したときは、優先交渉権者の決定を取り消すことがあります。この場合において、本市に対する損害賠償の請求、その他一切の請求を認めません。

3 事業内容等の変更

I-【5】-2-(1)により定めた指定期間中において、社会情勢等の変化により、当初予定していた事業内容等を変更する必要がある場合は、事前に本市と協議し、書面による承諾を得るものとします。

4 その他

売買契約に関し、本実施要項に定めのない事項については、本市及び優先交渉権者において協議し、決定するものとします。

問い合わせ先 <<事務局>>

伊丹市千僧1丁目1

伊丹市役所 総合政策部 施設マネジメント課

TEL : 072-780-4345

E-mail : shisetsu-m@city.itami.lg.jp