

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 7 年 8 月

伊 丹 市

目次

I 事業概要と条件	3
1 公募の趣旨	3
1-1 趣旨	3
1-2 背景・位置付け.....	3
2 事業概要	3
2-1 事業内容.....	3
2-2 費用負担	3
2-3 決定方法	5
2-4 事業開始までの流れ	5
3 物件概要	5
3-1 土地・建物の情報	5
3-2 施設の状況	6
4 提案内容	7
4-1 提案概要.....	7
4-2 基本方針	7
5 貸付条件	8
5-1 貸付の基本条件	8
5-2 貸付の具体条件	9
II 応募手続きと審査基準	13
6 応募資格要件.....	13
6-1 応募者の資格要件.....	13
6-2 応募者の制限.....	13
6-3 契約締結までに資格を喪失した場合の取扱い	14
7 応募手続き	14

7-1 選定のスケジュール.....	14
7-2 応募の手続き.....	14
7-3 応募に係る留意事項.....	16
8 提案書類.....	17
8-1 提案書類等一覧.....	17
8-2 提案書類の作成方法.....	18
9 審査方法.....	18
9-1 審査方針.....	18
9-2 審査基準.....	18
9-3 審査手順.....	20
9-4 失格事項.....	20
10 契約締結.....	21
10-1 基本協定の締結.....	21
10-2 契約の締結.....	21
10-3 事業者決定の取り消し.....	21
10-4 運営開始時からの事業内容等の変更.....	21
10-5 その他.....	21

I 事業概要と条件

1 公募の趣旨

1-1 趣旨

本実施要項は、民間ノウハウを活用した独立採算による運営により、演劇ホール跡を一括して借り上げ、新たな事業運営を担う事業者を選定するための条件及び手続きを示したものです。

1-2 背景・位置付け

本市はこれまで、伊丹市公共施設等総合管理計画(令和5年2月改訂)や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、演劇ホールを含む文化3館のあり方について検討をすすめてきました。

これまでの検討結果を踏まえ、令和6年度に策定した「文化3館再配置事業 実施方針」では、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

2-1 事業内容

(1) 本事業は、市と選定された事業者が賃貸借契約を締結したうえで、事業者が演劇ホール跡を一括して借り上げ、提案した運営事業を実施するものとします。なお、契約形態については、借地借家法(平成3年法律第90号)第38条に基づく定期建物賃貸借契約とします。また、本件建物は市の区分所有であり、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) 市改修工事(工事内容については「3-1 土地・建物の情報」参照)完了後に建物を引渡します。事業者は必要に応じ、内装改修等を実施したうえで、運営を開始するものとします。

2-2 費用負担

外壁改修及び屋上防水工事は市の負担とし、その他の本物件における建物、設備にかかる設備更新等の負担区分については、表1「日常修繕及び設備更新に関する負担区分」のとおりとします。ただし、事業者が屋上部へ太陽光設備を設置するなど、事業者の事業に伴い必要となる屋上防水工事は事業者の負担とします。

また、本物件にかかる水道光熱費、法定点検費、その他施設の維持管理に必要な経費については、事業者の負担とします。

なお、区分所有者として負担する管理費等(管理費・特別修繕費・組合費)については、事業者の賃料を原資として、市から管理組合へ支払うものとします。

(表1) 日常修繕及び設備更新に関する負担区分

名称	項目	市	事業者
外壁改修	-	○	
屋上防水	-	○	※
内装	-		○
エレベーター設備	法定点検・部品交換等の 日常修繕		○
	設備更新	○	
空調・換気設備	法定点検・部品交換等の 日常修繕		○
	設備更新	○	
給排水設備	法定点検・部品交換等の 日常修繕		○
	設備の各居室への 引き込み工事		○
	設備の建物への 引き込み及び機器更新	○	
消防設備	-	○	
ガス設備	法定点検・部品交換等の 日常修繕		○
	設備の各居室への 引き込み工事		○
	設備の建物への 引き込み及び機器更新	○	
照明設備	-		○
その他の設備及び事業 運営に伴い事業者において 設置した設備	-		○

※ 事業者の事業に伴い必要となる場合は事業者

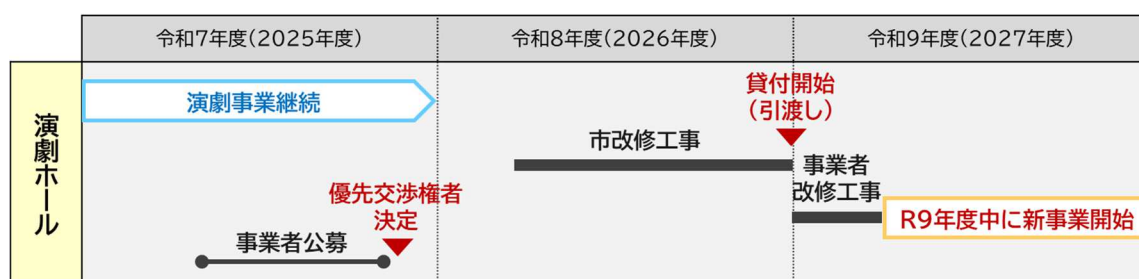
2-3 決定方法

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、具体的な運営内容等については、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。

2-4 事業開始までの流れ

概ね次のスケジュールとなりますが、現時点における想定のため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1月上旬)
- (2) 基本協定の締結(令和8年1月中旬～令和8年2月)
- (3) 契約の締結(令和8年3月～令和8年4月)
- (4) 対象物件の引渡し(令和9年4月)
- (5) 事業者による施設改修(令和9年4月～6月)
- (6) 施設の運営開始(令和9年7月(施設改修完了後))



3 物件概要

3-1 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㎡ 延床面積:2,333.2㎡ (敷地権:100,000,000分の27,942,452)
既存建物の概要	構造:鉄骨鉄筋コンクリート造 階数:3階建て 建築面積:1,244.45㎡ 竣工年度:昭和63年(1988年)
土地建物の権利	市所有(区分所有権)

都市計画等による制限	用途地域:商業地域(建蔽率 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																																																											
主な工事履歴	<table><tr><th>資産名称</th><th>取得日</th><th>取得価額</th></tr><tr><td>演劇ホール[アイホール]</td><td>1988/11/22</td><td>1,570,000,000</td></tr><tr><td>演劇ホール[アイホール](舞台吊物設備)</td><td>2009/01/31</td><td>2,415,000</td></tr><tr><td>演劇ホール[アイホール](舞台吊物設備)</td><td>2009/09/25</td><td>4,168,500</td></tr><tr><td>演劇ホール[アイホール](屋上防水改修)</td><td>2012/11/14</td><td>6,636,000</td></tr><tr><td>演劇ホール[アイホール](空調設備改修)</td><td>2014/02/28</td><td>30,975,000</td></tr><tr><td>演劇ホール[アイホール](舞台床機構西側部分改修)</td><td>2015/03/02</td><td>15,336,000</td></tr><tr><td>演劇ホール[アイホール](舞台音響設備改修)</td><td>2015/03/17</td><td>11,556,000</td></tr><tr><td>演劇ホール[アイホール](舞台床機構西側部分改修・建築)</td><td>2016/03/31</td><td>15,055,200</td></tr><tr><td>演劇ホール[アイホール](舞台照明設備(調光操作卓)改修(電気)</td><td>2017/01/10</td><td>10,272,471</td></tr><tr><td>演劇ホール[アイホール](舞台機構制御装置改修)(電気)</td><td>2017/01/10</td><td>3,912,084</td></tr><tr><td>伊丹市立演劇ホールカルチャールームB壁面修繕工事</td><td>2017/11/17</td><td>1,296,877</td></tr><tr><td>伊丹市立演劇ホール舞台照明設備(ボーダーケーブル)改修工事</td><td>2017/11/30</td><td>12,843,112</td></tr><tr><td>演劇ホール(演劇ホール外壁等改修工事)(演劇ホール)(建物)</td><td>2018/06/15</td><td>8,445,600</td></tr><tr><td>演劇ホール舞台吊物ワイヤーロープ取替</td><td>2019/09/30</td><td>7,020,000</td></tr><tr><td>演劇ホール冷却塔更新(電気)</td><td>2020/02/14</td><td>475,321</td></tr><tr><td>演劇ホール冷却塔更新(機械)</td><td>2020/02/14</td><td>11,220,804</td></tr><tr><td>演劇ホール舞台吊物減速機オイル取替工事(機械)</td><td>2020/06/22</td><td>3,740,000</td></tr><tr><td>演劇ホール外壁改修工事(建築)</td><td>2021/03/15</td><td>28,702,833</td></tr></table>			資産名称	取得日	取得価額	演劇ホール[アイホール]	1988/11/22	1,570,000,000	演劇ホール[アイホール](舞台吊物設備)	2009/01/31	2,415,000	演劇ホール[アイホール](舞台吊物設備)	2009/09/25	4,168,500	演劇ホール[アイホール](屋上防水改修)	2012/11/14	6,636,000	演劇ホール[アイホール](空調設備改修)	2014/02/28	30,975,000	演劇ホール[アイホール](舞台床機構西側部分改修)	2015/03/02	15,336,000	演劇ホール[アイホール](舞台音響設備改修)	2015/03/17	11,556,000	演劇ホール[アイホール](舞台床機構西側部分改修・建築)	2016/03/31	15,055,200	演劇ホール[アイホール](舞台照明設備(調光操作卓)改修(電気)	2017/01/10	10,272,471	演劇ホール[アイホール](舞台機構制御装置改修)(電気)	2017/01/10	3,912,084	伊丹市立演劇ホールカルチャールームB壁面修繕工事	2017/11/17	1,296,877	伊丹市立演劇ホール舞台照明設備(ボーダーケーブル)改修工事	2017/11/30	12,843,112	演劇ホール(演劇ホール外壁等改修工事)(演劇ホール)(建物)	2018/06/15	8,445,600	演劇ホール舞台吊物ワイヤーロープ取替	2019/09/30	7,020,000	演劇ホール冷却塔更新(電気)	2020/02/14	475,321	演劇ホール冷却塔更新(機械)	2020/02/14	11,220,804	演劇ホール舞台吊物減速機オイル取替工事(機械)	2020/06/22	3,740,000	演劇ホール外壁改修工事(建築)	2021/03/15	28,702,833
資産名称	取得日	取得価額																																																										
演劇ホール[アイホール]	1988/11/22	1,570,000,000																																																										
演劇ホール[アイホール](舞台吊物設備)	2009/01/31	2,415,000																																																										
演劇ホール[アイホール](舞台吊物設備)	2009/09/25	4,168,500																																																										
演劇ホール[アイホール](屋上防水改修)	2012/11/14	6,636,000																																																										
演劇ホール[アイホール](空調設備改修)	2014/02/28	30,975,000																																																										
演劇ホール[アイホール](舞台床機構西側部分改修)	2015/03/02	15,336,000																																																										
演劇ホール[アイホール](舞台音響設備改修)	2015/03/17	11,556,000																																																										
演劇ホール[アイホール](舞台床機構西側部分改修・建築)	2016/03/31	15,055,200																																																										
演劇ホール[アイホール](舞台照明設備(調光操作卓)改修(電気)	2017/01/10	10,272,471																																																										
演劇ホール[アイホール](舞台機構制御装置改修)(電気)	2017/01/10	3,912,084																																																										
伊丹市立演劇ホールカルチャールームB壁面修繕工事	2017/11/17	1,296,877																																																										
伊丹市立演劇ホール舞台照明設備(ボーダーケーブル)改修工事	2017/11/30	12,843,112																																																										
演劇ホール(演劇ホール外壁等改修工事)(演劇ホール)(建物)	2018/06/15	8,445,600																																																										
演劇ホール舞台吊物ワイヤーロープ取替	2019/09/30	7,020,000																																																										
演劇ホール冷却塔更新(電気)	2020/02/14	475,321																																																										
演劇ホール冷却塔更新(機械)	2020/02/14	11,220,804																																																										
演劇ホール舞台吊物減速機オイル取替工事(機械)	2020/06/22	3,740,000																																																										
演劇ホール外壁改修工事(建築)	2021/03/15	28,702,833																																																										

※ 令和8年度に市が予定する改修工事は以下のとおりです。

- ・屋上塗装改修(北側屋上の一部)
- ・舞台照明設備、音響設備撤去
- ・昇降床固定化工事
- ・エレベーター改修工事(油圧式からロープ式へ改修)

なお、以下の場合には工事内容が変更になることがあります。

- ・市議会において予算案が否決された場合
- ・有権交渉権者との調整により工事が不要となった場合

3-2 施設の状況

既存の施設の状況については、主な工事履歴に関する工事図面を希望者に配布します。詳

細は、「7 応募手続き」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。

4 提案内容

4-1 提案概要

市は次に示す提案を受け付けます。

- ・施設全体の運営方針
- ・運営計画
- ・改修計画

4-2 基本方針

本公募では、公共施設マネジメントの観点から、独立採算による事業運営により、本市の玄関口にふさわしい用途での利活用を図り、まちの魅力を高めていくことを目指します。

なお、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(昭和23年法律第122号)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。
- ・暴力団等(伊丹市暴力団排除条例(平成24年伊丹市条例第4号)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・土壌汚染など近隣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市が判断する用途。
- ・建築基準法上認められない用途

5 貸付条件

5-1 貸付の基本条件

項目	内容
①契約形態	定期建物賃貸借契約
②貸付範囲	演劇ホール跡1棟
③貸付期間	下限 5年間
④賃料	下限額 月額60.9万円
⑤契約保証金	月額賃料の6月分
⑥引渡し時期	令和9年4月頃

① 契約形態

借地借家法(平成3年法律第90号)第38条に基づく定期建物賃貸借契約とし、同法第26条、第28条及び第29条第1項並びに民法第604条の規定は適用されないため、契約更新に係る権利は一切発生しないものとします。

② 貸付範囲

演劇ホール跡1棟(各居室の詳細については「資料2 平面図」参照)

※ 「3 物件概要」も併せて参照ください。

③ 貸付期間 市への提案貸付期間下限は、以下の通りとします。

提案貸付期間下限:5年間(令和9年4月から)

※ 提案期間下限を下回る場合は失格とします。

※ 市改修工事完了時期により貸付開始日は前後します。

④ 賃料 市への提案賃料下限額は、以下のとおりとします。

提案賃料下限額 : 60.9万円/月額(税込)

※ 提案賃料下限額を下回る場合は失格とします。なお、賃料については「9 審査方法」に記載する審査基準に基づき、採点を行います。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賃料に変更するものとします。また、以下に該当する場合や、契約締結から3年ごとに、市・事業者協議のうえ、賃料の改定を請求することができるものとします。

・伊丹市公有財産規則(昭和41年1月1日規則第2号)及び関係法令の改正があったとき。

・土地又は建物に対する租税その他の負担の増減により賃料が不相当となったとき。

・土地又は建物の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動により賃料が不相当となったとき。

⑤ 契約保証金 月額賃料の6月分を契約締結に先立ち納付いただきます。なお、契約保証金は、賃料の未納、原状回復費用の未払い等、債務不履行に対する担保となるものです。契約期間満了後に返還しますが、利息は付しません。なお、契約に基づく市への金銭債務がある場合は、当該債務を差し引いて返還します。

⑥ 引渡し時期及び貸付開始時期 令和 9 年 4 月

※ 令和8年度中に市改修工事を予定しており、工事完了後、即時引渡しを予定しています。貸付開始日については、市改修工事完了時期により前後することが想定されるため、詳細については市・事業者協議のうえ、決定することとします。

引き渡し後、必要に応じて事業者による改修工事を実施し、令和9年度中に新用途による運営開始を想定しています。

5-2 貸付の具体条件

(1) 転貸の取り扱い

第三者への転貸は、事前に市が書面により承諾した場合に限り可能とします。ただし、施設全体を一括した転貸は禁止します。

(2) 契約不適合責任

既存の施設の状況については、「3 物件概要」で示した通りです。引渡し後に発見された不適合については、原則、事業者の負担により対応することとし、市では責任を負いません。

(3) 返還時の扱い

期間満了時、又は契約解除の通知を受けたときは、市の指定する期日までに、市が承認する場合を除き、全て本物件を原状回復のうえ、市に返還するものとします。なお、市・事業者協議のうえ、市が残置を承認した場合においても、事業者は自らが造作、加工したものの買い取りを市に請求できないこととします。

(4) 賃料の納付

賃料の納付は、翌月分の賃料を毎月末日までに別途市が発行する納入通知書又は市が指定する口座への振込により、支払うものとします。ただし、4月分の賃料は、4月30日を納入期限とします。

賃貸借期間の初日が月の初日でないとき又は賃貸借期間の満了日が月の末日でないときの当該月の賃料は、当該月の日数に応じた日割計算とします。

(5) 遅延利息

事業者が納入期限までに賃料を支払わないときは、遅延日数に応じて、財務大臣の定める率の割合で計算した額の遅延利息を市に支払うものとします。

(6) 用途変更・各種申請・手続き等

改修等に伴い、用途変更等確認申請が必要な場合には、事業者にて手続きを行ってください。用途変更に伴う費用については、事業者の負担とします。なお、確認申請等行政協議に関する手続きについては、必要に応じて事業者へ関係書類の貸与を行いますが、事業者の責任と費用負担で行うものとします。

(7) 運営開始前の説明会の開催

地域住民を対象とした説明会の開催時期及び説明内容については、優先交渉権者決定後、市と協議のうえ、決定することとします。

(8) 活用状況のモニタリング

施設の活用状況を確認するため、運営開始前に市と事業者で協議のうえ、以下の事項を含む、予め決定したモニタリング事項について、定期的に市に報告書を提出してください。なお、市は必要に応じて施設内に立ち入り、その活用状況について検査が行えるものとします。

- ・提案事業の運営状況(施設利用状況など)
- ・施設の法定点検、保守点検結果及び修繕履歴 など

(9) リスク負担の考え方

契約期間におけるリスク負担は、以下分担表のとおりとします。なお、記載がないものについては、都度両者協議のうえ決定するものとします。

リスク分担表

リスクの種類	リスクの内容	負担者		
		市	事業者	協議 (分担)
物価変動(※1)	契約後のインフレ等による経費の増加		○	
資金調達	金利上昇等による資金調達費用の増加		○	
	関係業者等への経費の支払遅延など、事業者に帰責事由があるもの		○	
法令等変更	運営に直接影響する法令等の変更			○
税制変更	消費税(地方消費税を含む)率等の変更		○	
	法人税・法人住民税率等の変更		○	
	事業所税率等の変更		○	
	上記以外で運営に影響するもの			○
許認可等	市が取得すべき許認可等が取得・更新されないことによるもの	○		
	事業者が取得すべき許認可等が取得・更新されないことによるもの		○	
運営内容の変更	市の政策による期間中の変更	○		
	事業者の発案による期間中の変更			○
需要変動	大規模な外的要因による需要変動			○
	その他事由によるもの		○	
運営の中断・中止	市に帰責事由があるもの	○		
	事業者に帰責事由があるもの		○	
	その他事由によるもの			○
施設等(※2)の 損傷	事業者に帰責事由があるもの		○	
	事業者が設置した設備・備品		○	
利用者等への 損害賠償	市に帰責事由があるもの	○		
	上記以外のもの		○	
実施要項等	実施要項等の瑕疵・不備に基づくもの	○		
不可抗力(※3)	不可抗力による施設・設備の復旧費用			○
	不可抗力による運営の中断			○

※1 著しい物価変動が発生し、収支計画等に多大な影響を与えるものについては、市・事業者により協議を実施するものとする。なお、著しいとは、事業者の経営努力では到底賄いきれない程度の物価上昇等が発生した場合をさす。

※2 施設等とは建物、敷地、工作物、機械設備など、事業者が運営するうえで使用する建物および付随する施設や設備をさす。

※3 不可抗力とは暴風、豪雨、洪水、地震、地滑り、落盤、火災、戦乱、内乱、テロ、侵略、暴動、ストライキなどをさす。

(10) 契約の解除

市は、以下に掲載する場合、もしくは国、地方公共団体その他公共団体において、公用又は公共用に供するためやむを得ず本物件を必要とするとき、又はアリオいたみ(アリオ2)の建替え・解体等が決定したときは、賃貸借期間中であっても本契約を解除することができるものとします。

- ①事業者が賃料を納入期限後3月以内に支払わないとき。
- ②事業者が賃貸借期間中にその用途を廃止したとき。
- ③事業者が本物件に対して、管理有害物質による土壌汚染の原因を生じさせ、対策を講じないとき。
- ④事業者が賃借権を第三者に譲渡し、若しくは第三者に対する債務の担保に供する行為をしたとき。
- ⑤事業者が本物件の全部又は一部(市の承認がない場合に限る)を第三者に転貸し、若しくは第三者に占有させる行為をしたとき。
- ⑥事業者が監督官庁により営業取消若しくは停止等の処分を受け、又は自ら営業を休止若しくは停止したとき。
- ⑦事業者が破産、民事再生、特別清算若しくは会社更生の申立てを受け、若しくはこれを自ら申し立てたとき、又は解散決議をしたとき。
- ⑧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。
- ⑨事業者が暴力団等(伊丹市暴力団排除条例(平成24年伊丹市条例第4号)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たとき。
- ⑩その他、事業者に本契約を継続し難い重大な背信行為があったとき。

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

(11) その他の条件

- ①本物件を提案事業にのみ使用し、他の目的に使用することは禁止します。ただし、あらかじめ事業者が市の書面による承認を得た場合は、可能とします。
- ②本物件の模様替え等による現状の変更及び修繕や設備等の撤去及び設置については、事前に市の承認を得るものとします。

Ⅱ 応募手続きと審査基準

6 応募資格要件

6-1 応募者の資格要件

①応募者は、単独の法人格を有する団体（以下「単独応募者」）、もしくは複数の法人格を有する団体（以下「構成員」）で構成されるグループ（以下「応募グループ」）とします。なお、本事業の実施にあたって、新たに設立する予定の法人格を有する団体（以下「新設予定法人」）が単独応募者もしくは構成員となることも可とします。

②単独応募者又はひとつの応募グループに属している構成員は、他の応募グループへの参加は不可とします。

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。

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。

（留意事項）

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、以下の点に留意してください。

・代表団体を決め、「事業提案申込書（様式 4-1、4-2）」提出の際、様式の内容に沿って申請して下さい。

6-2 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法律行為を行う能力を有しないもの。

②破産手続開始の決定を受けた法人。

③地方自治法施行令第167条の4第2項（同項を準用する場合を含む。）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。

④暴力団等（伊丹市暴力団排除条例（平成24年伊丹市条例第4号）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る暴力団員が役員または代表者として、もしく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。

⑤国税または地方税を滞納しているもの

6-3 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賃貸借契約の締結日までの間に、応募者が資格要件を欠くこととなった場合、市は基本協定を締結せず、又は基本協定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、市は一切責任を負いません。ただし、応募グループの代表構成員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市が認めた場合は構成員の変更ができるものとします。

7 応募手続き

7-1 選定のスケジュール

事項	時期
実施要項等の公表	令和 7 年 8 月 18 日
提案書類受付期間	令和 7 年 8 月 18 日～11 月 17 日
質問の受付期間	令和 7 年 8 月 18 日～9 月 29 日
質問に対する回答	令和 7 年10月14 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
一次審査(書類審査)	令和 7 年12月中旬
二次審査(ヒアリング審査)	令和 7 年12月下旬
優先交渉権者の決定	令和 8 年 1 月上旬
基本協定の締結	令和 8 年 1 月中旬～令和 8 年 2 月
契約の締結	令和 8 年 3 月～令和 8 年 4 月

7-2 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。(案内は1時間程度を予定)

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現地での質問等は受け付けません。(現地解散を予定)

- 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、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「6 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7年 8 月 18 日(月)から令和7年 9 月 29 日(月)

[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]

順次市ホームページにて公開し、全ての回答を令和7年 10 月 14 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、その旨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付をせず、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既存建築物の過去の工事図面等のデータの配布を、提案書類受付期間において随時受け付けます。配布を希望する事業者は以下に記載するメール宛先へ、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：shisetsu-m@city.itami.lg.jp

電話番号：072-780-4345

- 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ございます。

(4) 応募書類の提出

[応募方法]

下記により、応募書類を持参又は郵送により提出してください。

- ①提出書類 本実施要項中の「8 提出書類一覧」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7年 8 月 18 日(月)~11 月 17 日(月)

午前9時から午後5時まで(土日・祝を除く、郵送の場合は午後 5 時必着)

[提出部数]

正本 1 部、副本 8 部、提案書類内容を PDF で収めたデータ DVD1 枚

7-3 応募に係る留意事項

(1) 提案書類の取り扱い等

- ①提出された応募書類の変更は、原則認めません。
- ②申請書類に虚偽の記載があった場合は失格とします。
- ③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応募書類は返却いたしません。
- ⑤応募書類については、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提出書類の著作権は、それぞれの参加者に帰属しますが、契約を締結することになった応募者の提案については、本事業の範囲において公表できるものとします。公開する際、その他市が必要と認めるときは、事業者の確認のうえ、原則使用できるものとします。
- ⑦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。
- ⑧提出された書類等は、伊丹市情報公開条例(平成元年伊丹市条例第 32 号)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、提出された事業計画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、本プロポーザルの候補者選定前において、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。

(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

提案書類提出後において、当該応募を辞退する場合は、速やかに辞退届(様式12)を持参により事務局あてに提出してください。なお、辞退され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。

8 提案書類

8-1 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	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 (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	任意様式
8	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 <u>直近3事業年度の実績を提出すること。</u> 財産目録がない場合は、その旨を記載した書類。	任意様式
9	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
10	事業報告書 前事業年度の実績を提出すること。	任意様式
11	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
12	・税務署が発行する国税(法人税、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7年8月18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
13	・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7年8月18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

14	国税または地方税の滞納がない旨の誓約書（上記 No. 12 及び 13 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
15	提案内容概要書	様式 8
16	事業計画書 提案事業の営業日（曜日等）、営業時間については必ず記載すること。	様式 9-1 様式 9-2
17	収支計画書（各年度の収支がわかるもの）	様式 10
18	賃貸借期間及び賃料提案書	様式 11
19	辞退届	様式 12

※ No.5～14の書類については、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の書類については、新規法人設立後速やかに提出すること

8-2 提案書類の作成方法

- ・提出書類は規定の用紙サイズを用い、用紙の向きは、A4 版は縦置き、A3 版は横置きとすること。
- ・図表を除き、提出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。
- ・提出書類の作成に用いる言語は日本語、単位は計量法に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とすること。
- ・必要に応じて図表等を用い、わかりやすく記載すること。

9 審査方法

9-1 審査方針

市は優先交渉権者の選定に際し、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。

9-2 審査基準

- ①実現性のある運営方針及び運営計画となっているか。20点
 - ②施設の管理を安定して行う能力を有しているか。30点
 - ③都市の魅力創出や地域の活性化等に繋がる事業内容であるか。110点
 - ④適正な賃料提案額となっているか。40点
- 計 200点（詳細については以下「審査基準一覧表」参照）

審査基準一覧表

審査基準	審査項目	評価項目	評価点
実現性のある運営方針及び運営計画となっているか。	運営方針	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
施設の管理を安定して行う能力を有しているか。	経営状況	法人等の財務状況、運営体制に問題がなく契約期間中の運営継続に不安がないか。	30点
都市の魅力創出や地域の活性化等に繋がる事業内容であるか。	事業内容	都市の魅力創出や地域の活性化等に繋がる事業提案となっているか。	110点
賃料提案額	-	適正な賃料提案額となっているか。	40点
評価合計点			200点

賃料提案額にかかる評価点の算出式は以下のとおりとします。

下限提案額 60.9万円／月

下限提案額を下回る場合、失格とします。

(算出式)

○ (提案額－60.9万円) ÷ 10 (小数点第1位を四捨五入)

※ 満点を40点とします。

[評価点例]

提案額	評価点	提案額	評価点
60.9万円	10点	75.9万円	25点
68.0万円	17点	80.9万円	30点
70.9万円	20点	86.6万円	36点
71.7万円	21点	90.9万円	40点

9-3 審査手順

① 第1次審査 令和7年12月中旬を予定

応募書類による第1次審査を行います。第1次審査の採点結果により、評価点の高い上位3団体を選定します。第1次審査の通過団体には第2次審査の案内を、また第1次審査において、選外となった団体には事業者選定結果通知書を、それぞれ郵送にて通知します。

② 第2次審査 令和7年12月下旬を予定

第1次審査通過団体を対象とし、応募書類及びプレゼンテーションによる第2次審査を実施します。

審査の結果については、第2次審査対象団体全てに順位を付し、令和8年1月中旬に、事業者選定結果通知書を郵送にて通知します。

1) 書類審査を第1次審査、プレゼンテーション審査を第2次審査とします。

2) 第1次審査、第2次審査共に合計評価点（全審査員の評価点を合計したもの）が5割に満たない場合は、失格とします。

3) 第1次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計画・収支計画による応募者は失格とします。

4) 第1次審査の結果により、合計評価点の高い上位3団体を選定し、第2次審査を行います。

5) 応募団体が3団体以下の場合、第1次審査を実施せず、第2次審査は応募書類及びプレゼンテーションによる総合的な審査とします。

6) 第2次審査の評価は、第1次審査の評価点は持ち越さず、第2次審査の評価点のみで審査を行います。

7) 合計評価点が同一の場合、「都市の魅力創出や地域の活性化等に繋がる事業内容であるか」に係る評価点が高い団体を優先し選定します。

8) 全ての審査終了後、審査結果を市ホームページで公表します。

③ 優先交渉権者の決定

第2次審査における合計評価点が最も高い事業者を優先交渉権者とし、合計評価点が2番目に高い事業者を第2位として選定します。

9-4 失格事項

次のいずれかの事項に該当する場合は失格とします。

① 提出期限までに事業提案書が提出されなかった場合

② 事業提案書に虚偽の記載等があった場合

③ 事業提案書に重大な不備・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事業提案書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「6 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

10 契約締結

10-1 基本協定の締結

優先交渉権者の決定後、事業者として「提案内容」の確実かつ誠実な履行を担保するため、市と優先交渉権者との間で、速やかに基本協定を締結します。

10-2 契約の締結

基本協定締結後、優先交渉権者は契約内容及び提案した事業内容について、市や関係者等との協議により事業実施条件の確認を行い、必要に応じて加筆・修正等を行い、契約を締結するものとします。

10-3 事業者決定の取り消し

市及び優先交渉権者における協議の結果、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「6 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。なお、取消しにより事業者に損害が生じた場合でも、市は一切責任を負いません。

10-4 運営開始時からの事業内容等の変更

契約期間中における社会情勢等の変化により、当初予定していた事業計画を変更する場合は、事前に市の承認を得るものとします。

10-5 その他

本実施要項に定めのない事項については、市及び優先交渉権者による協議のうえ、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