伊丹市文化施設（文化会館・音楽ホール・演劇ホール）の再配置検討及び演劇ホール活用にかかるサウンディング型市場調査の経過報告

伊丹市 総合政策部

伊丹市では、高度経済成長期の昭和 40 年代から 50 年代にかけて、人口の急増にあわせて学校や市営住宅、地域の集会施設など集中的に整備してきました。現在では、これらの施設は建築後 30 年以上が経過しており、施設の老朽化が進んでいます。これらの施設は、今後、次々と大規模改修や建替えといった更新時期を迎えることとなりますが、全てを同じ規模で新たに建替える場合、その費用は将来的に膨大な額になることが予測されることから、平成２８年３月には伊丹市公共施設マネジメント基本条例を制定し、総延べ床面積の１０％以上削減の目標を掲げ公共施設の再編に取り組んでいます。

今後、同時期に大規模改修が必要となる文化施設（文化会館・音楽ホール・演劇ホール）については、伊丹市公共施設再配置基本計画（平成２８年２月）において、下表のように具体的な施設の再配置方針を定めています。

表　文化施設の再配置方針（抜粋）

	取組内容	短期	中期	長期
再配置方針	【文化振興系】 文化会館、音楽ホール、演劇ホール ◆　大規模かつ多目的に利用可能な施設であることを鑑み、各館で展開されている文化事業の効率化を計り、それにより生じる余剰空間を、ニーズ等の高い他の機能や行政サービスの展開の場として、有効活用を図るよう検討します。 中心市街地という良好な立地条件を有していることを踏まえ、施設を個々の単位ではなくエリアとして捉え、他の施設分類も含めた事業間連携や民間活力の活用など、都市の魅力創出や活性化に繋がる有効活用について検討します。	○	○	

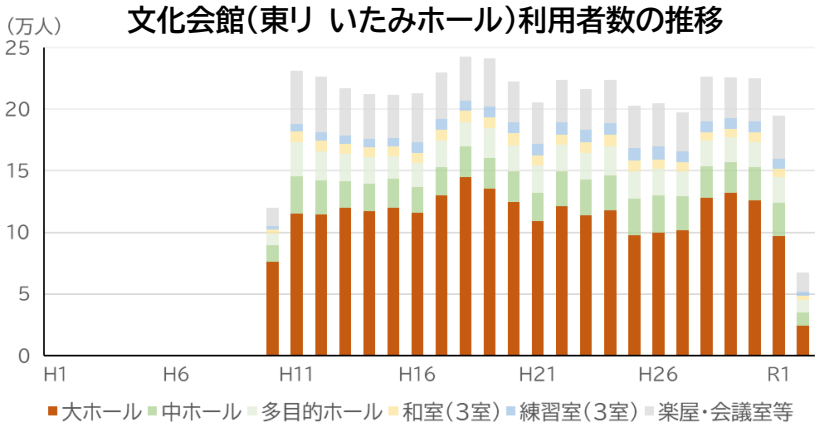
これら文化施設のうち、文化会館と音楽ホールは利用者数が安定しており、市内居住者の利用率も高い一方で、昭和 63 年に建設された演劇ホールは、建設当時には約６万人いた利用者が近年４～５万人にとどまっており、特にイベントホールの利用者数が伸び悩んでいる状況です。また、過去３度実施した市民アンケートの結果では、演劇ホールを「よく利用する」又は「利用したことがある」と回答した市民の割合は、他のホールと比較して低くなっており、その傾向も変わっていません。

また、来館者における市内居住者の割合が低いことに加え、他のホールと比較して一人あたりのサービスコストが高くなっています。

建築から３２年が経過した演劇ホールでは特殊な舞台設備が更新の時期を迎え、数年の内に大規模な工事を実施する必要があります。この機を当該施設における行政サービスのあり方を検討する契機ととらえ、サウンディング型市場調査を実施し公民連携の取組により、演劇ホールを民間の資金やノウハウを活かして有効に活用し、にぎわいの創出や更なる市民サービスの充実・向上を図る可能性について検討を進めていくこととしました。

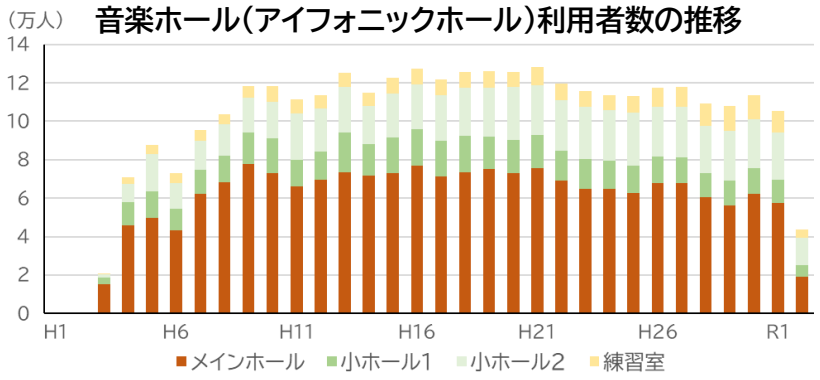
文化会館

竣　工：　1998 年 8 月
床面積：　　12,634 ㎡
建築費：7,468 百万円
ホール：約 1200 席



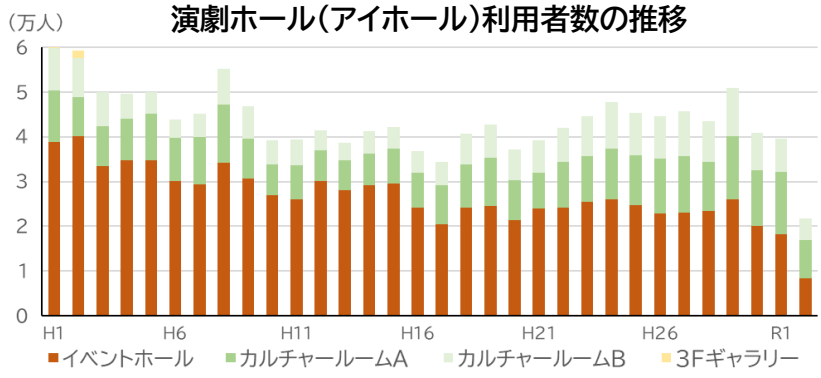
音楽ホール

竣　工：　1991 年 12 月
床面積：　　4,179 ㎡
建築費：2,585 百万円
ホール：約 500 席

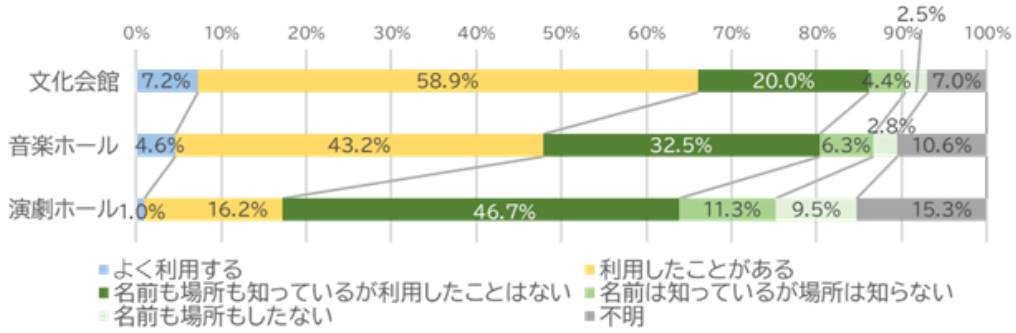


演劇ホール

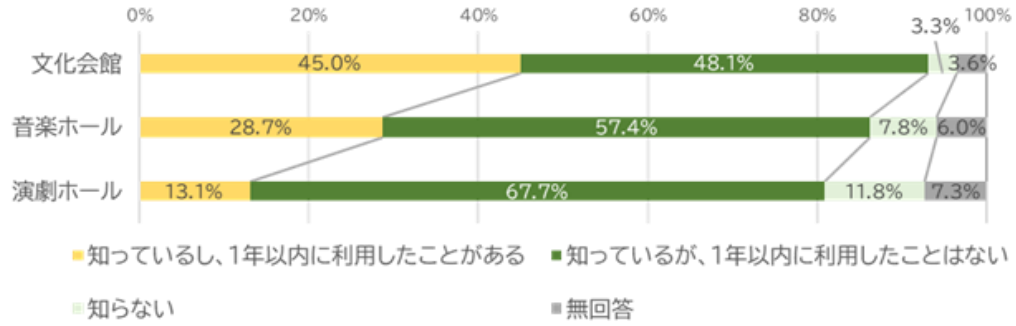
竣　工：　1988 年 11 月
床面積：　　2,445 ㎡
建築費：1,246 百万円
ホール：120～200 席



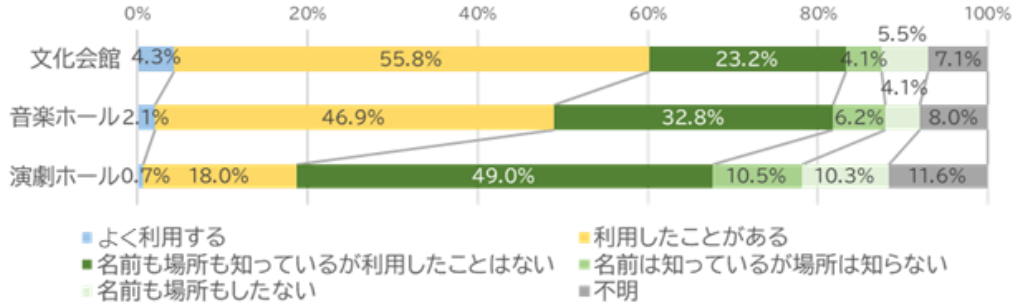
H24　公共施設のあり方に関する市民アンケート調査　n=1,260



H26　市民意識調査(文化施策)　n=1,722



R3　公共施設のあり方に関する市民アンケート調査　n=439 (8.17時点)



※各アンケート調査の対象は市内在住の１８才以上の中から無作為に抽出して実施しました。

1.　演劇ホールの施設概要

（１）建設時の機運

演劇ホールは、国鉄伊丹駅前地区市街地再開発事業に関連して、当時の再開発組合からの強い要望もあり、にぎわいの創出を目的として昭和 63 年に設置されました。

伊丹市は昭和 62 年に劇場都市（まちは劇場、そこに集う人々それぞれが見、聞き、演じることのできるまちがいたみである。）を宣言し、芸術・文化振興の安定的な財源として芸術・文化基金を設置しました。基金の運用から生じる利息を文化事業に充当していましたが、平成１１年以降はゼロ金利政策の影響などにより運用利子が減少し、現在は他の基金と統合し、にぎわい創出基金となっています。

また、演劇ホールの建設当時には、ボートレース事業などから３０億円規模の収益事業収入があり、施設整備にかかる自主財源は潤沢でしたが、近年では数億円にとどまっています。

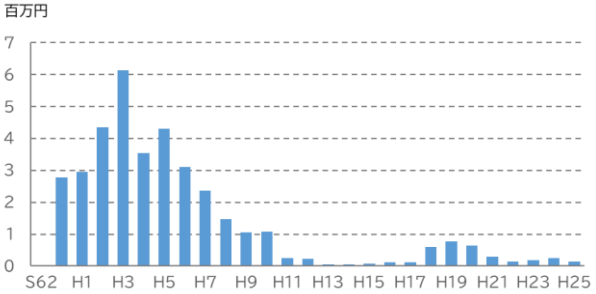


図　芸術・文化基金の運用利子の推移

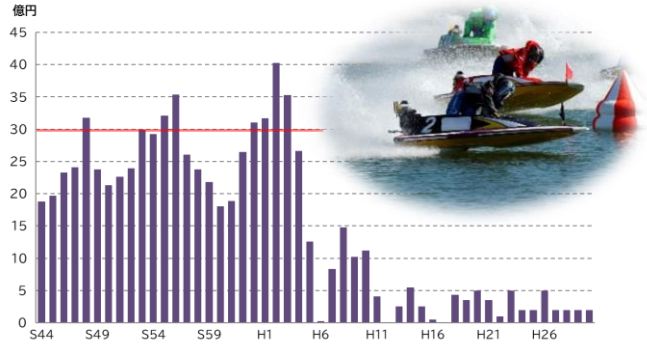


図　収益事業収入の推移

（２）施設の概要

施設は地下１階地上３階建ての鉄骨鉄筋コンクリート造りとなっており、再開発事業として２つのマンションと同時に建設されたことから区分所有となっています。

平成４年度から財団法人伊丹市文化振興財団（現在の公益財団法人いたみ文化・スポーツ財団）が運営しており、平成１８年度からは指定管理者制度が導入され、非公募により指定しています。（現在の指定期間：平成３１年４月から令和４年３月）

表　施設諸元

竣　工	昭和63年(1988年)
所　有	伊丹市(区分所有)
延床面積	2,445㎡
構　造	SRC造　地下1階 地上3階(地下は駐車場)
指定管理	(公財)いたみ文化･スポーツ財団

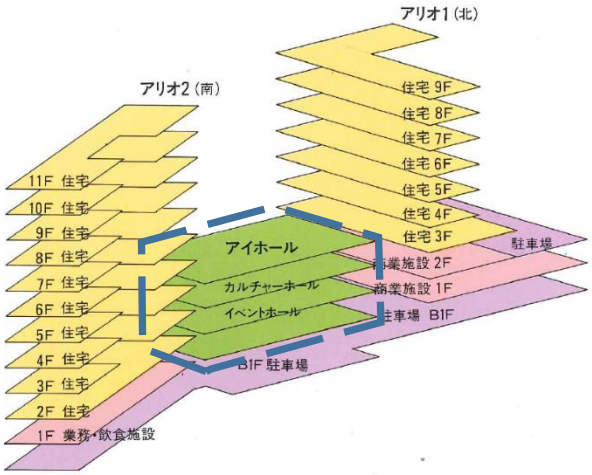


図　区分所有イメージ

施設中央のイベントホール（約３５０㎡）は舞台と客席を自由に設営可能な、演劇やダンスの公演に適したホールです。

床は 35 ブロックに分割され、出入口を除く 31 ブロックが+80cm～－20cm の範囲で昇降する可動床により舞台と客席を自由に設定可能で、客席は 120～200 席で設営されることが多くなっています。

施設南側２階のカルチャールームA(約１００㎡）はフローリングの床で演劇やダンスの練習に適した稽古場です。また３階のカルチャールーム B は塩ビシートの床で講座や各種会議に適した部屋となっており、ピアノを使用した合唱練習などにも利用されています。

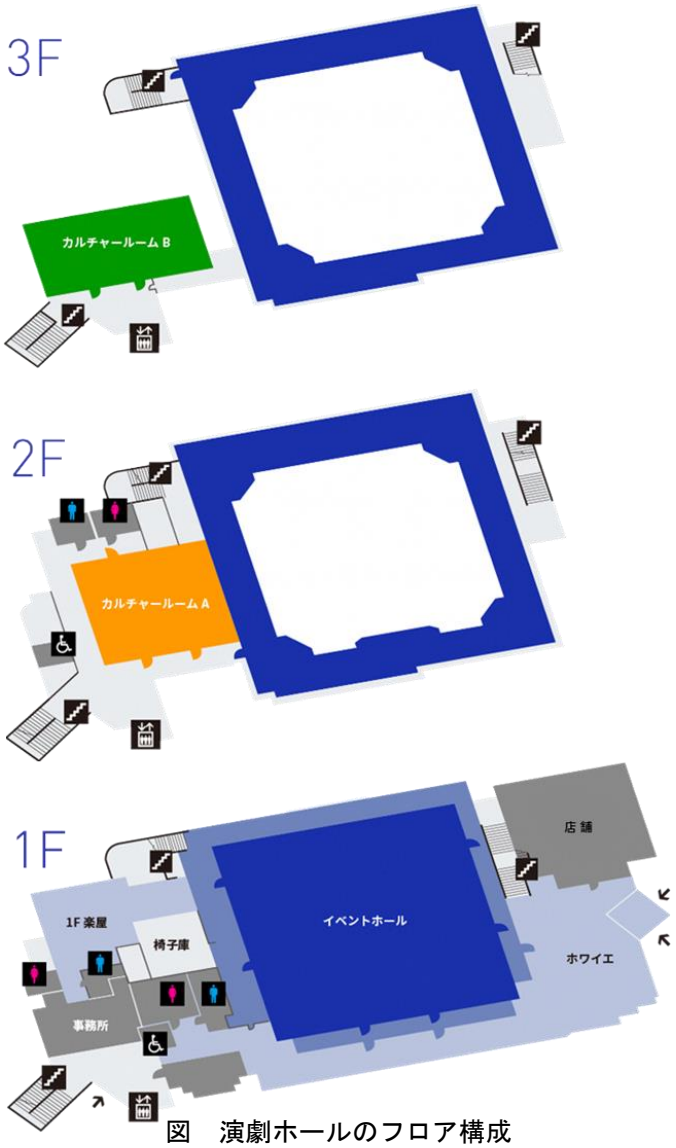


図　演劇ホールのフロア構成

（３）施設利用者数の推移

演劇ホール全体の利用者数は、近年では４～５万人程度にとどまっており、特にイベントホールの落ち込みが顕著となっています。

イベントホールの利用者数内訳では、公演事業が約１万人で 49%を占めています。次に貸館利用者が約７千人で 34%となっています。

なお、イベントホールの利用者の数には、公演にかかるスタッフの人数も含んでいます。

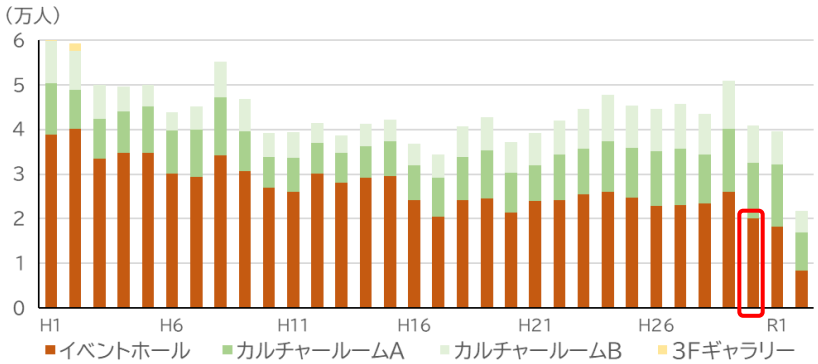


図　利用者数の推移

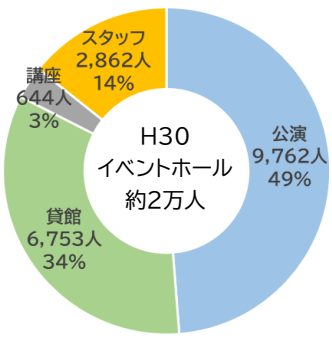


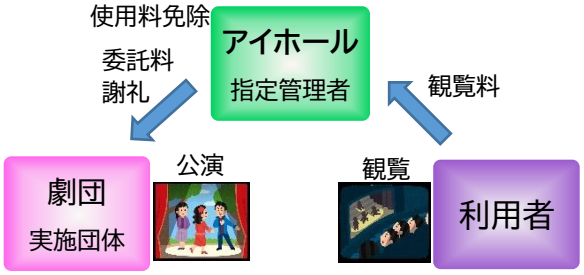
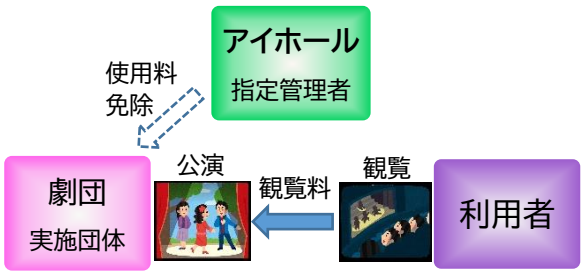
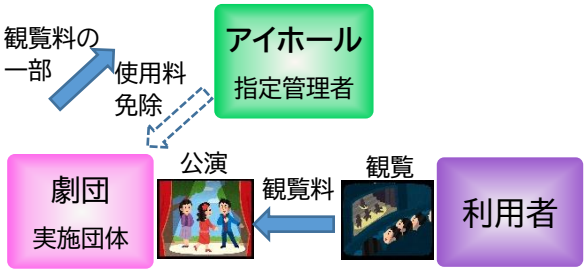
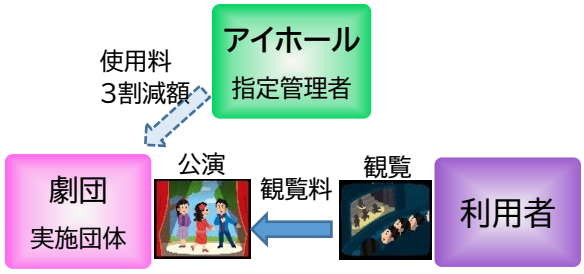
図　イベントホール利用者数内訳

2.　演劇事業の概要

演劇ホールは「公演」、「人材育成」、「普及啓発」の３つの取り組みを柱に、演劇・ダンス事業を推進しています。その専門的かつ独自性の高い事業展開は、平成１６年（２００４年）度「地域創造大賞（総務大臣賞）」や平成２６年（２０１４年）度「文化庁芸術祭優秀賞」受賞をはじめ、各方面から高い評価を得ています。近年は市内中学校や高校などに演出家や役者を派遣し、演劇の手法を用いたコミュニケーション教育にも力を入れています。

演劇ホールの主な実施事業は、公演事業（舞台鑑賞・市民企画や参加）、講座・教室事業、貸館事業で構成されます。

（１）　公演事業

	説　明	イメージ
主催事業	アイホールで自主製作する公演。企画全体（劇作家、演出家、出演者、スタッフの選定から稽古、チケット管理、上演、撤去、精算まで）をコーディネートし、公演全体のマネジメントを行う。	
共催事業	全国的にも実績のある著名な劇団からの申し出を元にディレクターを交えた事業会議で選定。	
提携事業	共催事業と同様。 観覧料収入の一部をアイホールへ収入。	
協力公演	団体の活動実績から「提携」に満たない団体を支援する目的で運用。 共催・提携公演と同様にディレクターを交えた事業会議で選定。	

【公演事業抜粋（平成３０年度実績）】※写真は令和２年度の実績です

公　演	内　容
【主催】 「アイフェス!!　2019」	伊丹市内の中学高校演劇部による「演劇の祭典」。西中学校と市立伊丹高校が２年連続大賞受賞。
【共催】青年団　『ソウル市民』/『ソウル市民 1919』	平田オリザ初期代表作連続上演。日韓併合前後のソウルを舞台に「悪意なき市民たちの罪」を問う。
【提携】ITO プロジェクト 糸あやつり人形芝居『高丘親王航海記』	異能の文学者・澁澤龍彦の遺作となった幻想小説を、少年王者館の天野天街が糸あやつりの人形劇として舞台化。
【提携】エイチエムピー・シアターカンパニー　『忠臣蔵』	現代演劇のルーツを探るシリーズ第６弾。鶴屋南北『仮名手本忠臣蔵』を原作に現代劇として再構築。

演劇ラボラトリー『14 人の親戚』

現代演劇レトロスペクティヴ　『丈夫な教室』

（２）　講座事業

【講座事業抜粋（平成３０年度実績）】※写真は令和２年度の実績です

種　別	内　容
一般の方向けのワークショップ	土曜日のワークショップ・演劇ラボラトリー　空晴プロジェクト　等
未就学児～高校生 それぞれの年代向けのワークショップ	中学生のための演劇ワークショップ　等
教育現場へのアウトリーチ事業	東中学校・有岡小学校・荒牧中学校・笹原中学校
その他講座・人材育成	伊丹想流劇塾マスターコース・世界演劇講座　等

土曜日のワークショップ_ストレッチ・エクササイズ

演劇ラボラトリー

（３） 貸館事業

平成３０年度の各室の稼働率を見ると、
イベントホール 63.0%
カルチャールーム A 58.7%
カルチャールーム B 38.8%
となっており、イベントホールが高い稼働率となっています。

下図にイベントホールの稼働状況（1日を３コマに分割）をカレンダー形式にしたイメージを示します。

表　各室の利用料

		平日	土日祝日
イベントホール	9時～12時	8,000	10,000
	13時～17時	15,000	19,000
	18時～22時	17,000	21,000
	9時～17時	23,000	29,000
	13時～22時	32,000	40,000
	9時～22時	40,000	50,000
カルチャールームA（2階）1時間		1,200	
カルチャールームB（3階）1時間		1,000	

イベントホールの稼働率の内訳をみると、825 コマのうち 520 コマが稼働していますが、演劇事業の特性として、準備やリハーサルなどにより施設を使用しており、公演を市民に提供していない日も稼働していることになります。この公演事業で準備やリハーサルによる稼働を除くと、実質稼働は 260 コマとなり稼働率は 31.5%となります。

―凡例－

公演使用　貸館使用　休館

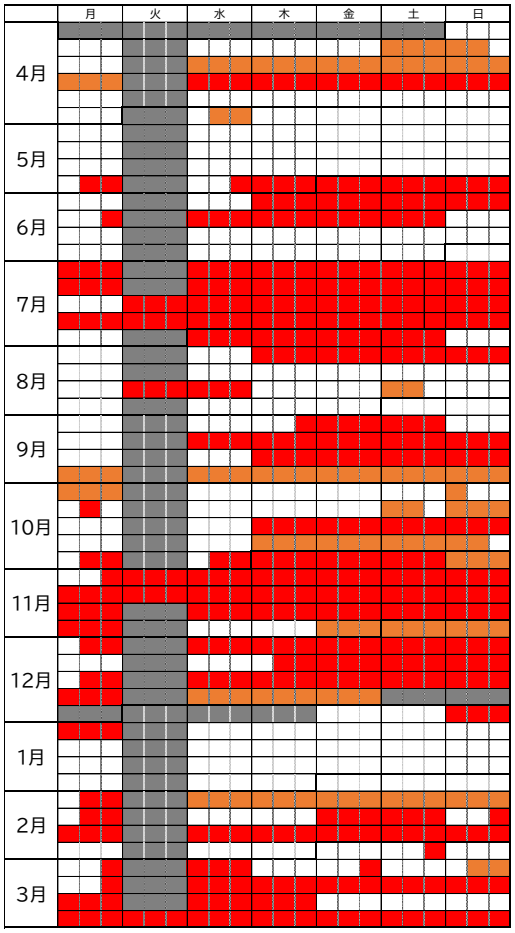


図　名目稼働率イメージ（63.0%）
（イベントホール）

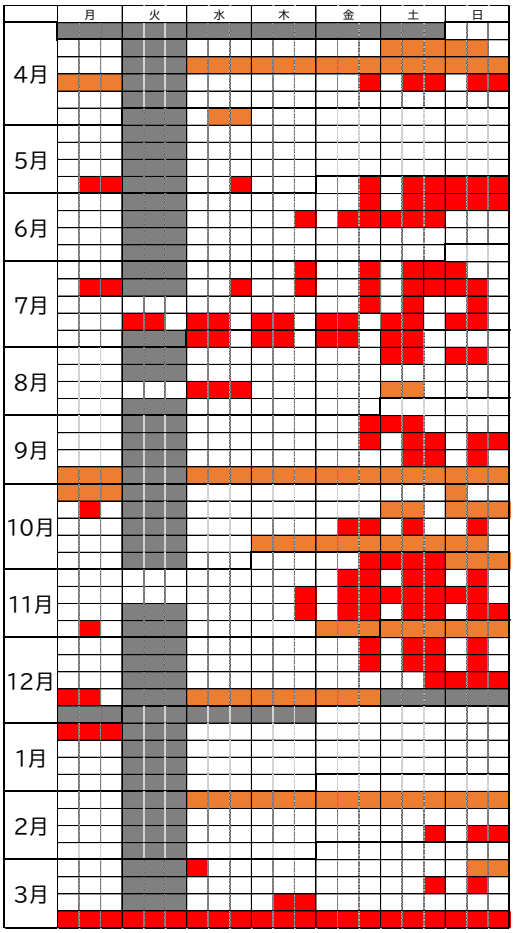


図　実質稼働率イメージ（31.5%）
（イベントホール）

3.　演劇ホールの課題

演劇ホールの課題は大きく分けて以下の３点があげられます。

市民利用率の低さ

約15%

H30 指定管理者アンケート調査による

多額の指定管理料

約9000万円

利用料金制導入済み

施設の老朽化

築32年

1988年(昭和63年)建築

伊丹市の文化施設のうち、文化会館（東リいたみホール）は約１２００席、音楽ホール（アイフォニックホール）は約５００席、演劇ホール（アイホール）は１２０～２００席を有しています。

これらの３施設の指定管理料などを比較すると右図のようになっており、演劇ホールは他のホールと比較して、市民利用率が低く利用者 1 人当たりのコストが割高となっています。

さらに、建設後３２年が経過していることから、外壁や屋上防水あるいは空調や給排水、電気設備などの一般建築設備だけでなく、アイホール特有の昇降する可動床や舞台照明などの特殊な舞台装置についても、更新の時期を迎えています。

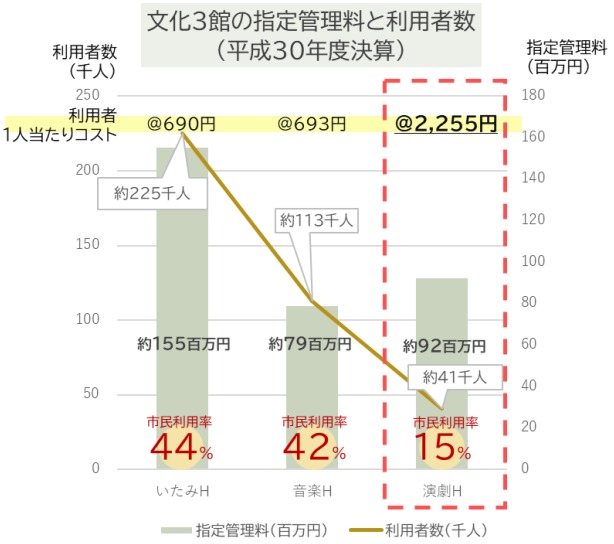


図　文化３館の指定管理料と利用者数

（１）市民利用率の低さ

演劇ホールの市民利用率は、指定管理者が公演・講座事業の参加者を対象に実施した利用者アンケートの結果では、２０%前後の低い水準となっています。平成３０年度は全体の約１5%、特に公演事業では、10.3%と非常に低い水準となっています。

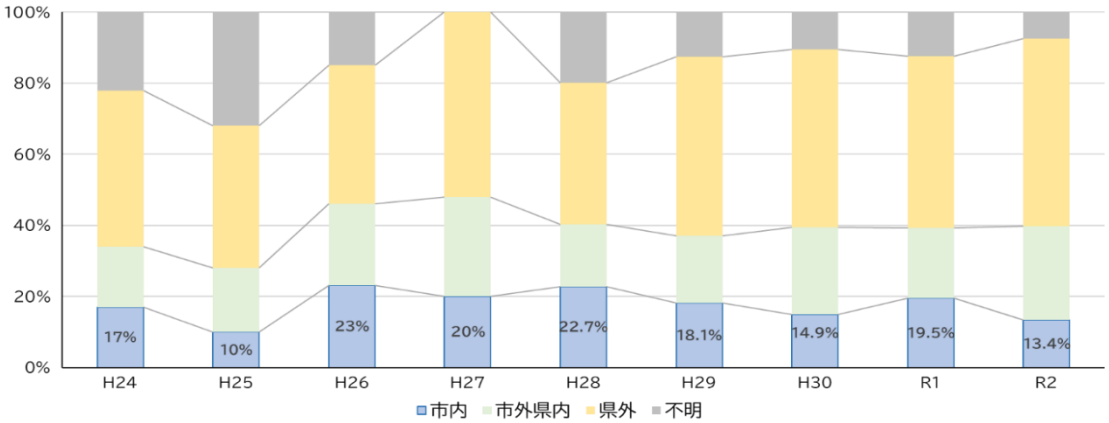


図　市内・市外利用者割合の推移

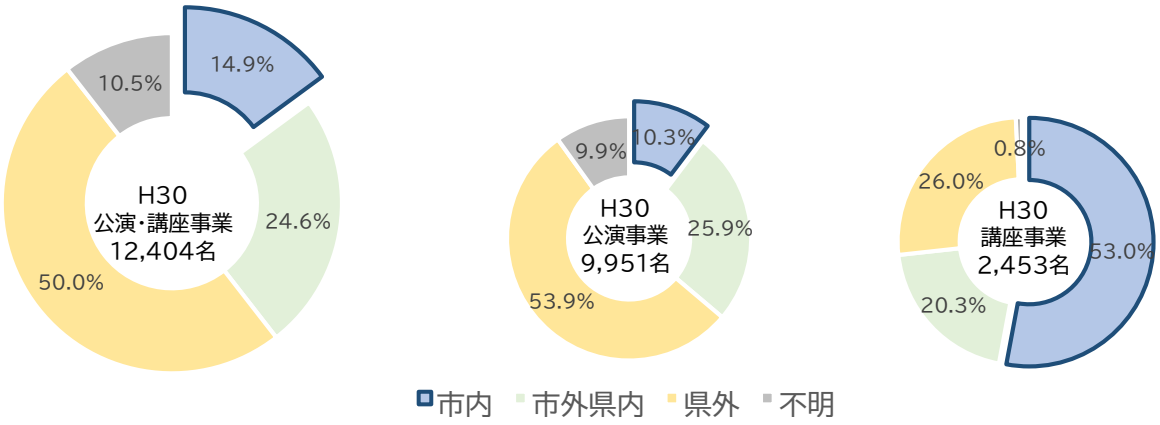


図　公演・講座事業利用者の市民利用率

（２）多額の指定管理料

①指定管理料の構成

演劇ホールでは利用料金制を導入していることから、施設を運営する上で生じる収入はアイホール（指定管理事業者）の収入となります。

平成３０年度決算を見ると、収入では貸館等による使用料収入 8,498 千円やチケット・講座による事業収入 8,837 千円、文化庁等からの助成金 17,452 千円が主な収入となっています。

支出では、維持管理費として光熱水費、清掃や設備の保守管理にかかる委託料、そして常備修繕費が計上されています。

なお、空調設備の入れ替え、外壁や屋上防水のやり替えなど大がかりな工事が生じる場合は、市が別途予算を措置し、市直轄の工事として発注、施工されています。

表　指定管理者の収支

	区分		平成29年度（2017）	平成30年度（2018）	令和元年度（2019）
収入	使用料収入		9,685	8,498	7,789
	事業収入		14,901	8,837	10,389
	その他助成金		18,690	17,452	14,641
	①合計		**43,276**	**34,787**	**32,819**
支出	維持管理	光熱水費	13,498	11,950	12,229
		清掃等委託料	21,678	21,784	22,080
		修繕費	1,815	2,543	2,327
	運営	人件費	42,620	44,195	44,785
		事業等経費	42,869	37,387	31,201
		その他	6,931	6,377	6,661
	②合計		**129,411**	**124,236**	**119,283**
事業収支③=①−②			**▲86,135**	**▲89,449**	**▲86,464**
指定管理委託料④			90,826	92,227	89,465
指定管理者収支（③+④）			**4,691**	**2,778**	**3,001**

運営費では、人件費（財団プロパー３名、嘱託職員３名、嘱託プロデューサー１名、臨時職員３名）１０名分で 44,195 千円、自主企画事業などにかかる事業等経費として 37,387 千円、そのほか 6,377 千円となっており、支出の合計 124,236 千円と収入の差し引き▲89,449 千円を指定管理委託料 92,227 千円が伊丹市民の税金で賄われています。

②収入の分析

使用料収入の内訳をみると、時間当たりの使用料がカルチャールームの３倍の設定であるイベントホールの収入は、全体の 24%にとどまっています。

一方で使用料減免額の内訳では、イベントホールの減免額が全体の９割を占め 10,872 千円と非常に大きな額となっており、これは、イベントホールの使用が主に主催事業や共催・提携事業で占められていることが原因です。

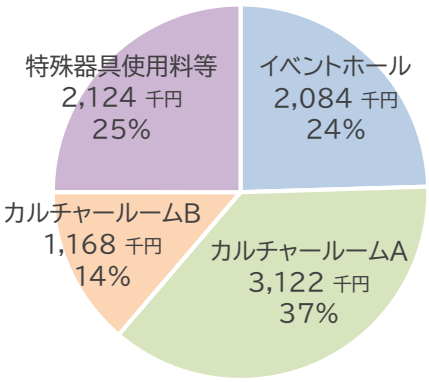


図　使用料収入の内訳

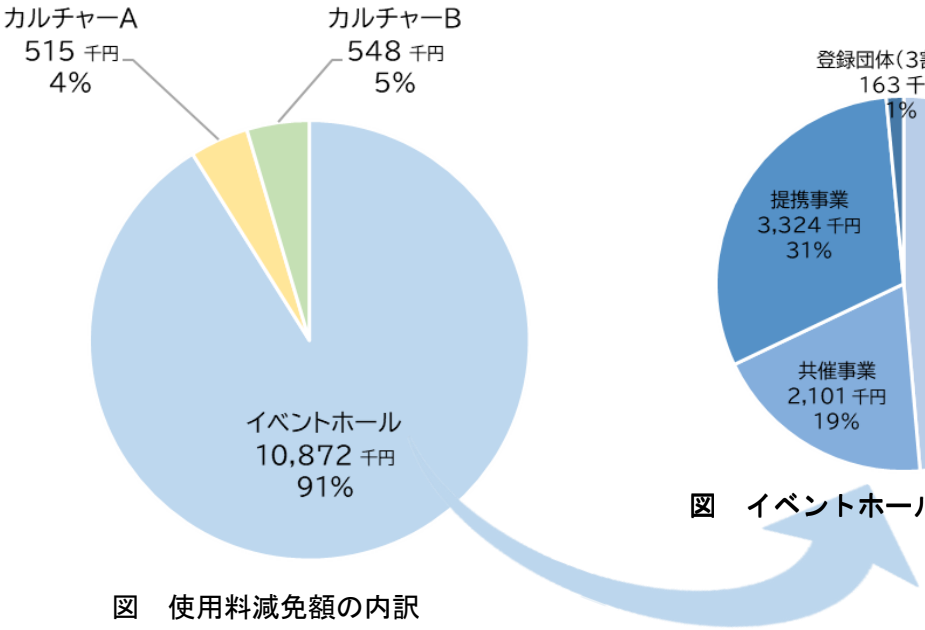


図　使用料減免額の内訳

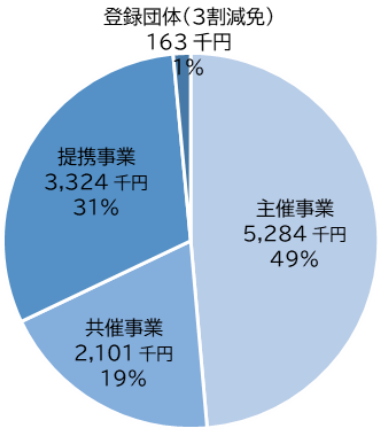


図　イベントホール減免額の内訳

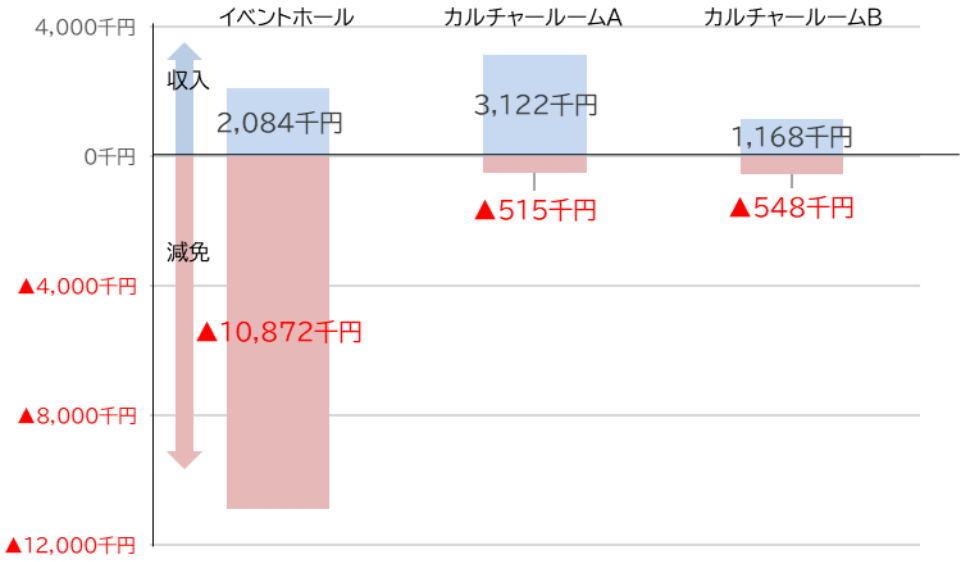


図　貸室別の使用料収入と減免額のバランス

③セグメント分析（公演講座事業と貸館事業）

右表は平成３０年度の指定管理者の収支の内容を貸館事業と公演・講座事業に分けて分析しています。

人件費は実際に従事する割合から按分し、光熱水費や清掃等委託料など施設全体にかかる経費については、各居室の面積と稼働率を勘案し按分しています。

事業別の指定管理委託料は公演・講座事業が約6,800万円と全体の７割以上を占めています。これは、支出に対して、使用料収入を減免していることやチケット収入を利用団体の収入として扱っているため、全体的に収入が少ないことが大きな原因です。

表　セグメント分析

	区分		貸館事業	公演・講座事業	合計
収入	使用料収入		8,498	0	8,498
	事業収入		0	8,837	8,837
	その他助成金		0	17,452	17,452
	①合計		**8,498**	**26,289**	**34,787**
支出	維持管理	光熱水費	4,756	7,194	11,950
		清掃等委託料	8,671	13,113	21,784
		修繕費	1,012	1,531	2,543
	運営	人件費	14,838	29,357	44,195
		事業等経費	0	37,387	37,387
		その他	2,538	3,839	6,377
	②合計		**31,815**	**92,421**	**124,236**
事業収支③＝①－②			**▲23,317**	**▲66,132**	**▲89,449**
指定管理委託料④			**24,041**	**68,186**	**92,227**
指定管理者収支（③＋④）			724	2,054	2,778

④減価償却費

地方公会計における固定資産台帳で計上された、平成３０年度の減価償却費は約 3,800 万円となっています。

（３）施設の老朽化

外壁や屋上防水、空調設備などについては、建物・設備の点検結果などもとに適宜改修工事を実施してきました。一方で、演劇ホール固有の特殊設備が老朽化しており、大規模改修が必要な時期が到来しています。

舞台昇降装置・バトン等吊物設備・照明関連設備・音響関連設備など演劇に必要な設備の更新費用は、今後数年間に約４億円が必要と見込まれています。

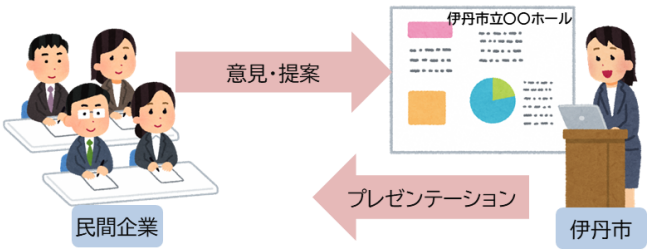
+80㎝～－20㎝の範囲で昇降する可動床

２５分割の昇降する舞台照明フレーム

可動床下部のねじ式シリンダー

4.　サウンディング型市場調査

サウンディング型市場調査とは事業発案段階や事業化検討段階において、事業内容や事業スキーム等に関して、直接の対話により民間事業者の意見や新たな事業提案の把握等を行うことで、対象事業の検討を進展させるための情報収集を目的とした手法です。



伊丹市では、平成３０年度と令和２年度に国土交通省主催のサウンディング型市場調査に参加し、令和３年４月には事業者から建物賃貸借契約で「学び・体験型複合スポーツ施設」へ事業者の負担によりリニューアルし、新たな市民サービスを独立採算で提供する可能性が示されました。

これを契機として、市の HP 等を活用しサウンディング型市場調査を実施しました。

サウンディング型市場調査では、演劇ホールの立地や地域特性、ホール空間など施設の特徴を最大限に活かした資産活用について、演劇事業を含めた「芸術文化・スポーツ」の範囲で提案を求めました。また、事業スキームや期間についても、特段の制約を定めず幅広に事業者の考え方を聞きました。

（１）サウンディングの実施スケジュール

令和３年６月２８日	サウンディング実施要領の公表
令和３年７月１日～７月２８日	現地見学会の開催
令和３年８月２日～８月６日	サウンディングの実施
令和３年８月２０日	サウンディング結果概要の公表

（２）サウンディングの参加者

ディスプレイ業：２社
イベント制作業：１社
施設運営業：１社
流通・コンサルタント業：１社
合計：５社

（3）サウンディング結果の概要

対話概要
●事業内容について ・屋内アスレチック施設とワーキングスペース ・幅広い年齢層が楽しめるクライミング・アスレチック施設 ・演劇ホールと連動したライブラリーカフェを主軸としたフリースペース ・“知”の空間づくり（図書をキーワードとした子育て・コミュニティ施設） ・ストリートカルチャー体験空間（ダンス・BMX・スケートボード・ダブルダッチ・クライミング等） ●事業の方式について ・RO 方式・指定管理（初期投資は市が行う方式） ・賃貸借契約（初期投資は事業者が行う方式） ➢ 採算性については、詳細に検討したうえで提案したい ●事業期間について ・3 年～10 年 ●市民還元について ・市内小学生への招待券の配布 ・こどもの居場所づくりに貢献・多世代が利用できるコミュニティスペースとする ・市民がより利用しやすい施設とする ・学校と連携し、体育の授業で使用することも可能 ●地域の賑わいについて ・近隣商店との連携 ・周遊者の増加 ・平日の利用者を増加させるための仕組みを構築 ・近隣商店はもちろん、広域で事業者と連携し、伊丹市全体の賑わいに寄与する

5.　今後の進め方

文化会館・音楽ホール・演劇ホールの３施設は、大規模かつ多目的に利用可能な施設であることに鑑み、少子高齢化時代の持続可能なまちづくりを進めていく上で、将来を見据え市民が必要とする事業が展開されるよう見直しを行う必要があります。見直しにより生じる余剰空間は、ニーズの高い他の機能や新たな行政サービスの展開の場としての活用を考えるとともに、他の施設分類も含めた事業間連携や民間活力の活用などを行うことで、都市の魅力創出や地域の活性化に繋げていくことが求められています。

昭和 62 年に「劇場都市」を宣言した伊丹市は、その翌年、小規模ながら約１０ｍの吹き抜け空間と昇降式の可動床をしつらえた演劇ホールを建設しました。これまで専門的かつ独自性の高い事業展開を実施し、平成 16 年度「地域創造大賞（総務大臣賞）」や平成 26 年度には「文化庁芸術祭優秀賞」を受賞するなど芸術文化の分野で高い評価を得てきました。

一方で、市内の他のホールと比較して来館者数が伸び悩んでいることや、市民の利用率が低いこと、またサービスコストが割高であるといった問題を抱える中、特殊な舞台設備の老朽化に伴い数年の内に約 4 億円の改修工事が必要と見込まれています。

この機を当該施設における行政サービスのあり方を検討する契機ととらえ、サウンディング型市場調査を実施し公民連携の取組により、にぎわいの創出や更なる市民サービスの充実・向上を図る可能性について検討を進めていくこととしました。

今回のサウンディング型市場調査では、「芸術文化・スポーツ」の範囲において既存施設の立地や施設の特性を最大限に活かし、まちの賑わいへの寄与や市民負担の軽減に資する新たな市民サービスの可能性について民間事業者から提案をいただきました。

今後は、事業スキームや採算性について個別協議を進めるとともに、市民や市内中学高校の演劇部など市内演劇関係者のご意見を伺いながら、演劇事業の形態・規模・演目にかかる見直しや演劇事業の継続方法についても検討を進めます。

また、文化会館・音楽ホール・演劇ホールの改修方針と併せて、演劇ホールを活用した市民サービスの選択肢を市民の皆様にお示しできるよう検討を進めます。

【お問合せ】
伊丹市 総合政策部 政策室
施設マネジメント課
電　話：072-780-4345