

令和7年10月8日

プロポーザル参加事業者 各位

質問書への回答

(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)

No.	質問事項	回答
1	<p>実施要項 3頁 項目名：2-1事業内容(1)</p> <p>契約締結に先立ちアリオ管理組合の承認が必要とあります。 時期的にR8年1月～2月あたりと思われますが、アリオ管理組合の承認or否認とはどのようなものでしょうか。またアリオ管理組合で否認の場合はどうなりますでしょうか。(その後のスケジュールに影響するのでしょうか。)</p>	<p>現在の演劇事業から新事業へ変更するにあたっては、管理組合の承認を得ることが必要である旨、アリオ管理規約に規定されています。否認された場合は別途協議が必要になることが想定されるため、スケジュールに影響が与える可能性があります。</p>
2	<p>実施要項 3頁 項目名：2-2費用負担 資料1 項目名：保守管理費用実績</p> <p>保守費用にゴンドラの項目がありますが、ゴンドラの保守放棄(使わずに固定してしまう)は可能でしょうか。不可の場合、撤去する費用は事業者負担でしょうか。</p>	<p>ゴンドラは建物の窓清掃用に備えているものであり、窓清掃を別の方法で行うのであれば、ゴンドラの使用及び保守の放棄については、事業者で判断いただいて構いません。使用しない場合の固定や、撤去を行う場合は、事前に協議の上、事業者負担により実施してください。</p>
3	<p>実施要項 5頁 項目名：2-4事業開始までの流れ 契約書案 2頁 項目名：第6条(賃貸期間)第7条(賃料)</p> <p>市への賃料の納付対象期間の開始時期は、新事業開始からでしょうか。それとも、引き渡しを受けた時点からでしょうか。 後者(引き渡しを受けた時点から)の場合、工事期間中の減免はあるのでしょうか。</p>	<p>賃料の納付対象期間の開始時期は物件の引き渡しを行った時点となります。 また、工事期間中の減免はありません。</p>
4	<p>実施要項 6頁 項目名：3-1建物の情報</p> <p>注釈に、「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」とあります。否決された場合の取り扱いについてご教示ください。(事業者負担になる可能性があるのでしょうか)</p>	<p>市と事業者において、今後の進め方について協議が必要となります。</p>

5	<p>実施要項 8頁 項目名：5-1 貸付期間</p> <p>下限5年とありますが、上限はございますでしょうか。</p>	<p>上限は定めておりません。建物が令和7年時点で築37年ということをご検討ください。</p> <p>また、過去に実施したサウンディング型市場調査においては、事業期間が20年以上の提案をいただいております。</p>
6	<p>実施要項 9頁 項目名：5-2 (2) 契約書案 3頁 項目名：第13条 (契約不適合責任)</p> <p>契約後に発見されたものであっても不適合に関しては所有者である市に責任が所在するものもあろうかと推測しますがいかがでしょうか。(隠れた瑕疵を想定しています)</p>	<p>契約後の費用負担区分については、実施要項2-2のとおりであり、契約後に事業者の負担区分において欠陥が見つかった場合においても、原則として事業者の負担による対応しておりますが、瑕疵の内容によっては協議により決定します。</p>
7	<p>実施要項 12頁 項目名：(10) 契約の解除 契約書案 4頁 項目名：第21条 (契約解除)</p> <p>アリオの建替・解体が決定した時は賃貸借期間中であっても契約解除できるとあり、営業補償及びその他一切の費用を請求できない、とあります。</p> <p>初期投資の回収を長期間で見込んでいる場合、回収前に事業が打ち切られることとなりますが、このリスクについてはどのようにお考えでしょうか。</p>	<p>令和7年時点で築37年となっております。建物の耐用年数等を考慮の上、事業提案内容をご検討ください。</p> <p>また、過去に実施したサウンディング型市場調査においては、事業期間が20年以上の提案をいただいております。</p>
8	<p>契約書案 2頁 項目名：第8条 (支払方法)</p> <p>賃料の振込に関する記載の中に、振込手数料負担者の記載がございません。手数料の負担は事業者でしょうか。伊丹市様でしょうか。</p>	<p>事業者負担となります。</p>
9	<p>契約書案 別紙1 項目名：2) 転貸</p> <p>第三者への転貸は、事前に書面により承諾した場合に限り可能とありますが、カルチャールームを現状の使用状況(貸室事業)を継続しようとした場合、個人の利用者に対しても適用されるのでしょうか。(その場合、事前承諾はかなり困難かと思われます)</p>	<p>転貸とはテナント貸等、転貸した結果、当初想定されていなかった事業が継続的に営まれることを想定しております。</p> <p>ご質問の個人への貸室事業については転貸にはあたりません。</p>