

令和7年9月1日

八尾市 魅力創造部 観光・文化財課

国登録有形文化財 木村家住宅活用マーケットサウンディング調査 結果概要

1. 目的

八尾市（以下、「本市」という。）では、木村家住宅及び木村家住宅隣接地に新築を予定している新設建物について、本市と民間事業者との協働によって、木村家住宅の国登録有形文化財としての価値を失うことなく、伝統と文化、及びそれらを育んだ建築空間の次世代への継承及び魅力あふれる活用をめざし、その活用内容や事業スキームに関する検討を行っているところです。

国登録有形文化財 木村家住宅活用マーケットサウンディング調査（以下、「本調査」という。）は、本市が現時点で想定する本事業の基本方針を基に、民間事業者の皆様から本事業への関心、具体的な活用アイデアや事業条件に対するご意見・ご要望を把握することを目的として実施しました。

2. 本調査の経緯

内容	日程
実施要領の公表	令和7年5月19日（月）
参加申込書の提出〆	令和7年5月28日（水）正午
現地見学会	令和7年5月29日（木）
アンケート回答票の提出〆	令和7年6月10日（火）午後5時
ヒアリングの実施	令和7年6月23日（月）・24日（火）

3. 参加者

アンケート回答企業 7 者

ヒアリング実施企業 7 者

4. 本調査結果概要

本事業への関心	
「非常に関心がある」と回答した企業が 4 者、「関心がある」と回答した企業 2 者、「どちらともいえない」と回答した企業が 1 者という結果となりました。	
想定する担当業務	
木村家住宅等の活用にあたって、設計業務、建設業務、維持管理業務、運営業務、その他業務（リーシング、ディスプレイ等）を担当することが想定される幅広い業種の事業者が本調査に参加しました。	
木村家住宅等活用アイデア	
資料館、観光案内窓口、市民活動拠点等、公益性の高い内容から、カフェ、レストラン等、民間事業者のノウハウを最大限発揮した収益性のある内容まで幅広いアイデアが得られました。 また、ハード面の機能・用途だけではなく、市民団体との連携等、ソフト面での活用アイデアも確認できました。 7 者の活用アイデアは、木村家住宅等における公益事業と収益事業が占める概ねの比率と、活用範囲の一体性（木村家住宅と新設建物の連携有無）を基に、以下の 3 つの活用パターンに分類できます。	
表 木村家住宅等における活用パターン	
活用パターン	内容
パターン①	公益事業が大部分を占める活用アイデア。木村家住宅と新設建物で一体的に公益事業を実施し、一部で小規模な収益事業を実施する。
パターン②	公益事業と収益事業をバランスよく実施する活用アイデア。木村家住宅と新設建物を分断し、木村家住宅で公益事業、新設建物で収益事業を実施する。
パターン③	収益事業が大部分を占める活用アイデア。木村家住宅と新設建物で一体的に収益事業を実施し、一部で公益事業を実施する。
事業スキーム	
望ましい事業スキーム（費用負担の考え方、事業方式、事業期間等）を確認できました。事業方式としては、主に「指定管理者制度」と「公共施設等運営権（コンセッション）方式」に対する意見が得られました。また、木村家住宅の復元改修については「従来方式」により本市が行うことが望ましいという意見が多く得られました。	
今後の事業スケジュール	
管理運営する事業者を先行して選定した上で、復元改修と活用改修を手戻りなく同時に行うことが望ましいという意見が多く得られました。	
その他	
木村家住宅等活用に関する事業者公募までに、本市が早期に公表することが望ましい資料に対する意見を確認しました。 《早期に公表することが望ましい資料》 ・事業スケジュール ・木村家住宅等活用方針 ・本市と事業者の役割分担 ・事業スキーム 等	