

# 国登録有形文化財木村家住宅整備活用事業民間事業者選定（公共施設等運営権） アドバイザー業務 仕様書

## 1 業務の目的

木村家住宅（八尾市東本町2丁目地内）は、主屋を中心として江戸時代後期以降順次建築・増築され、河内木綿商屋敷の当時の歴史や文化を継承する建築物群として令和3年6月に国登録有形文化財に登録された<sup>※</sup>。

※国登録有形文化財木村家住宅の概要については資料1のとおり

この木村家住宅の活用にあたって実施する「国登録有形文化財木村家住宅整備活用事業（以下「本事業」という。）」は、文化財としての価値を失うことなく、伝統や歴史、文化及びそれらを育んだ建築空間を次世代へ継承し、地域の新たな魅力向上に寄与することを目的とする。

本事業は、民間の創意工夫が発揮され、効率的かつ効果的な事業実施による市の財政負担の軽減等が図られるとともに、魅力あふれる施設となることを期待し、民間の資金、経営能力等の活用を図り、民間と行政のパートナーシップのもと、本事業を効率的かつ効果的に推進するため、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（以下「PFI法」という。）に基づく公共施設等運営事業（コンセッション方式）として実施することを予定している。

本業務は、本事業に係る実施方針の公表から事業者選定、契約の締結までに必要となる各種検討及び募集資料等の作成を行い、本事業を担う民間事業者の募集・選定プロセスの確かな推進を支援することを目的とする。

## 2 業務の内容

### （1）募集書類の作成支援

#### ①実施方針・要求水準書の作成支援

9月議会上程予定の「木村家住宅を活用した施設の公共施設等運営権に係る実施方針に関する条例（仮）」に基づき定める実施方針及び木村家住宅整備活用事業の供用開始後の維持管理・運営に係る要求水準の作成を支援する。

なお、実施方針及び要求水準書については、選定委員会に（案）を提出し、承認を得るものとする。

#### ②募集要項の作成支援

本事業を実施する民間事業者を募集する手続きについて、本事業の事業概要、事業スケジュール、応募者の参加資格要件、提案書の作成要領、提案金額の算定方法等を整理し、募集要項の作成を支援する。

#### ③審査基準の作成支援

民間事業者を選定するための審査項目、審査項目ごとの評価の視点・配点、審査方法等を検討し、審査基準の作成を支援する。

#### ④事業契約書（案）及び基本協定書（案）の作成支援

実施方針のリスク分担表、並びに実施方針に対する民間事業者からの質問・意見等をふまえ、民間事業者の履行业務内容、サービス対価支払、契約の終了及び債務不履行、法令変更及び不可抗力発生時の取扱い等を検討し、事業契約書（案）の作成を支援する。

あわせて、選定された事業者が特別目的会社を設立する場合はその設立・出資に関する条件、事業契約締結までの手続等を検討し、基本協定書（案）の作成を支援する。

なお、本項目は、PPP事業の経験を有する弁護士の協力を得て実施すること。

#### ⑤様式集の作成支援

参加資格の確認に関する提出書類及び提案書等の様式類について必要な記載事項等を整理した様式集の作成を支援する。

#### （２）実施方針等への質問に対する回答支援

公表した実施方針等に関し、民間事業者から提出された質問及び意見を整理し、質問に対しては回答書の作成を支援する。

#### （３）特定事業の選定支援

定性的評価等により本事業を特定事業として選定する理由を整理し、PFI法第7条に基づく特定事業の選定に関する公表文書の作成を支援する。なお、特定事業の選定においてVFM（Value for Money）の算定は実施しないこととする。

#### （４）募集書類への質問に対する回答支援（２回）及び競争的対話支援

公募開始時に公表した資料（募集要項、様式集、要求水準書、事業契約書案、基本協定書案及び審査基準）に関し、民間事業者から提出された質問を整理し、質問に対する回答書の作成を支援する。

募集書類の調整のため民間事業者による幅広い提案を求める競争的対話について、資料作成、対話への出席及び質疑回答の助言を行う。

あわせて、募集書類への質問に対する回答及び競争的対話をふまえ、必要に応じて募集書類の修正を行う。

#### （５）選定委員会の運営支援（３回）

「国登録有形文化財木村家住宅整備活用事業に係る八尾市PFI事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）の運営について適切なアドバイスを行うとともに、選定委員会資料及び選定委員会議事録の作成を支援する。また、選定委員会において、実施方針等の検討、応募者のプレゼン審査及び最優秀提案の決定を行う際に立ち合い、必要に応じて質疑回答の助言を行う。

#### (6) 事業者提案の審査支援

選定委員会における審査結果をふまえ、審査講評の作成を支援する。また、選定された事業予定者の提案内容を踏まえて、PFI法第11条に基づく公表資料の作成を支援する。

#### (7) 契約締結に係る支援

選定された民間事業者と市の契約締結に向けて、事業契約書（案）についての最終的な疑義を調整し、市と民間事業者の契約締結に関する支援を行う。

本項目は、PPP事業の経験を有する弁護士の協力を得て実施する。

#### (8) その他

文化財を活用した公共施設等運営権の事例について、適宜、調査を行い、業務の参考とすること。

業務開始時に、別紙2「事業スケジュール・案」をふまえ、業務実施体制及び業務スケジュールを作成して提出すること。

### 4 業務期間

契約締結日～令和9年3月31日

### 5 成果品

- ・報告書5部（A4版、縦型、横書き、ファイル綴じ）
- ・電子データ納品（CD-ROM等に収納）。

# 国登録有形文化財木村家住宅整備活用事業の概要

## 基本方針

不易流行：守るべき伝統と文化を継承（不易）し、新しい価値の付与と活用（流行）により未来につなげる。

- ・文化財の保存（＝古民家の再生）と持続可能な活用を行うことで、**河内木綿に象徴される八尾の歴史・文化**を次世代へとつなぐ。
- ・**集客効果**が期待される機能などを新たに付かし、魅力ある**観光・交流拠点**を形成する。
- ・民間事業者による整備・運営ノウハウを活用することで、**持続可能な管理運営**を図る。

- ・**施設**：国登録有形文化財 木村家住宅  
所在地：八尾市東本町二丁目47番地7  
敷地面積：1,472㎡  
国登録：令和3年6月24日  
建物：江戸時代の河内木綿商人の屋敷  
主屋・土蔵・本蔵・茶室の建物群
- ・**周辺環境**  
市の中心地である近鉄八尾駅から南に約200m（徒歩3分）の近い場所にあることから、施設を起点に周辺の文化財等の散策拠点になる。  
さらに、多くの古民家からなる寺内町や豊かな文化財と自然を有する高安山麓へ誘導を図るゲートウェイとして活用できる。



# 国登録有形文化財木村家住宅の価値

・木村家は、室町時代末期から繁盛の江戸時代、明治時代にかけて代々河内木綿商を営み、「**木綿屋庄兵衛**」という名を継承  
・河内の**木綿商人の活動がわかる最古の文書**をはじめとした河内木綿に関する古文書等を多数所蔵

## 主屋 (204㎡)

- ・建築年代：江戸後期
- ・特徴：木造平屋建 / 棧瓦葺 / 木綿商人の屋敷を残した建築物

## 茶室 (19㎡)

- ・建築年代：明治中期
- ・特徴：木造平屋建 / 棧瓦葺

## 本蔵 (39㎡)

- ・建築年代：江戸末期
- ・特徴：土蔵造二階建 / 本瓦葺 / 木綿商の活動を示す資料を所蔵

## 土蔵 (28㎡)

- ・建築年代：江戸末期 (1825)
- ・特徴：土蔵造平屋建 / 本瓦葺



ダイコ・中クチノマ



裏座敷



庭



茶室



中クチノマ・中座敷



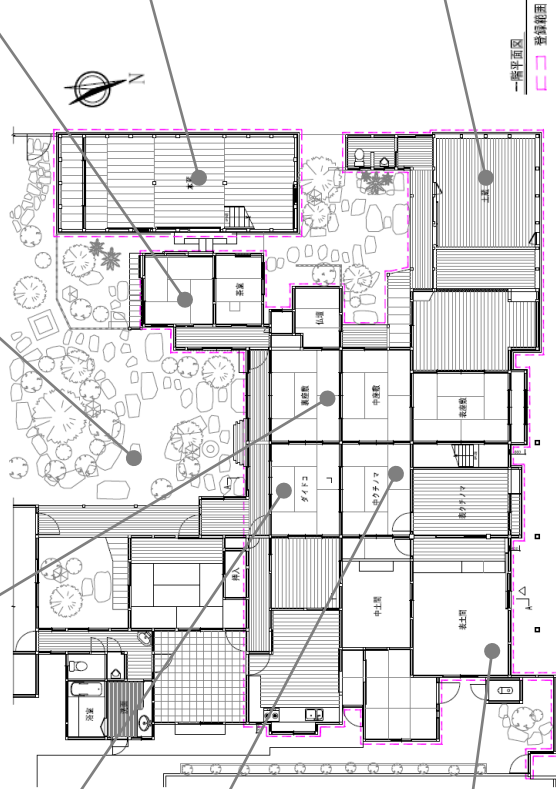
本蔵



表土間



土蔵



一階平面図  
■ 主屋  
□ 庭

## 整備工事計画の概要

### 【基本方針】

・木村家住宅がもつ文化財の価値に加えて、駅に近い利便性を活かして、新たなにぎわいと地域の活性化を図る魅力ある拠点とする。

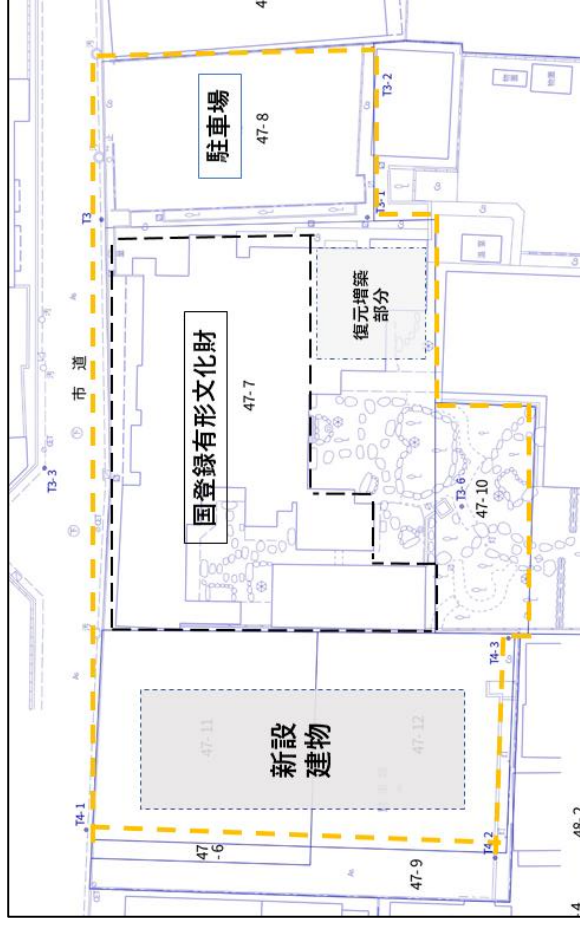
### 【木村家住宅】

・文化財としての価値を失うことが無いよう、江戸時代の歴史的景観の保全及び建物の恒久的な保存並びにその継承のため、木綿商人屋敷として復元改修工事を行う。さらに、耐震補強、設備改修等を行う。

### 【新設建物】

・河内木綿商人の屋敷を体感出来る古民家の復元改修、あわせて西側に木村家住宅と一体的な活用を行うための新設建物を設置する。北側道路沿いの歴史的景観を踏襲した外観で、二階建て以上を想定。

	工事箇所	工事内容
復元改修	木村家住宅共通	当時の姿に復元設備改修 (電気、給排水、防災等) 耐震補強
	主屋	復元：土間・畳敷き
	本蔵	収蔵庫として改修
	土蔵	内装復元
活用改修	木村家住宅共通	活用に必要な改修
新設建物	敷地西側	新設建物新築



国登録有形文化財木村家住宅整備事業の範囲

## 経緯・検討状況等

- ・コンセッション導入に至った理由：令和7年度前半期にマーケットサウンディング調査を行った。安定的な施設運営には、本市の指定管理者制度の5年を限度とするのではなく、10年以上の長期の事業期間の確保が必要との意見が大勢をしめた。

⇒これらの意見をふまえ、木村家住宅の新たな活用方法として、運営手法に**コンセッション方式**を採用

## 事業の概要

### 【令和7年度（過年度）】

- ①施設の活用方法を検討するマーケットサウンディング調査を実施
- ②整備方法：EOI方式・運営方法：コンセッション方式を決定
- ③コンセッション方式導入にむけた事例調査、実施方針及び要求水準書の検討

### 【令和8年度 事業内容】

国登録有形文化財木村家住宅及び隣接地に建設予定の新設建物について、文化財の価値を失うことなく、魅力あふれる活用をめざして、民間の創意工夫と効率性の高い持続可能な施設活用を行うため、公共施設等運営権（コンセッション方式）による運営を行う民間事業者を、実施設計前に選定し、事業者の意見をふまえた整備を行う。

- 5月 実施方針（案）策定
- 4月～8月 募集要項・要求水準書・審査基準等の作成→8月 第1回選定委員会
- 9月 実施方針条例の制定
- 10月 第2回選定委員会→10月～1月 運営事業者公募
- 2月 第3回選定委員会・運営事業者選定 →3月 運営事業者基本協定締結



### 以降の計画

- 【令和9年度】整備工事基本・実施設計：運営事業者の意見聴取
- 【令和10～11年度】整備工事の実施
- 【令和12年度】コンセッション方式による運営開始

資料2 「事業スケジュール・案」

	令和8年度												令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月				
国登録有形文化財木村家住宅活用整備事業		実施方針（案）策定	第一回選定委員会			実施方針条例制定	実施方針（案）公表・第二回選定委員会	実施方針確定、事業者公募			第三回選定委員会・事業者決定	基本協定締結、実施契約締結	復元改修等整備工事 基本・実施設計	復元改修等整備工事（2力年・予定）	公共施設等運営権設定議決	供用開始