木村家住宅整備活用事業

優先交渉権者決定基準

令和８年 11 月４日

八尾市

目　次

第１章　　優先交渉権者決定基準の位置づけ. 1
第２章　　優先交渉権者決定の手順. 2
　１.　　優先交渉権者決定までの審査手順. 2
　２.　　審査手順 3
第３章　　提案審査における点数化方法. 5
　１.　　提案審査の配点. 5
　２.　　加点審査の点数化方法. 5
　３.　　価格審査の点数化方法. 5
別紙　加点審査における評価項目及び配点. 7

第１章　優先交渉権者決定基準の位置づけ

この優先交渉権者決定基準（以下「本優先交渉権者決定基準」という。）は、八尾市（以下「市」という。）が、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（平成 11 年法律第 117 号、以下「PFI 法」という。）第７条の規定に基づき、令和８年 11 月２日に特定事業として選定した「木村家住宅整備活用事業」（以下「本事業」という。）を実施する事業者の募集・選定を行うにあたり、公表するものである。

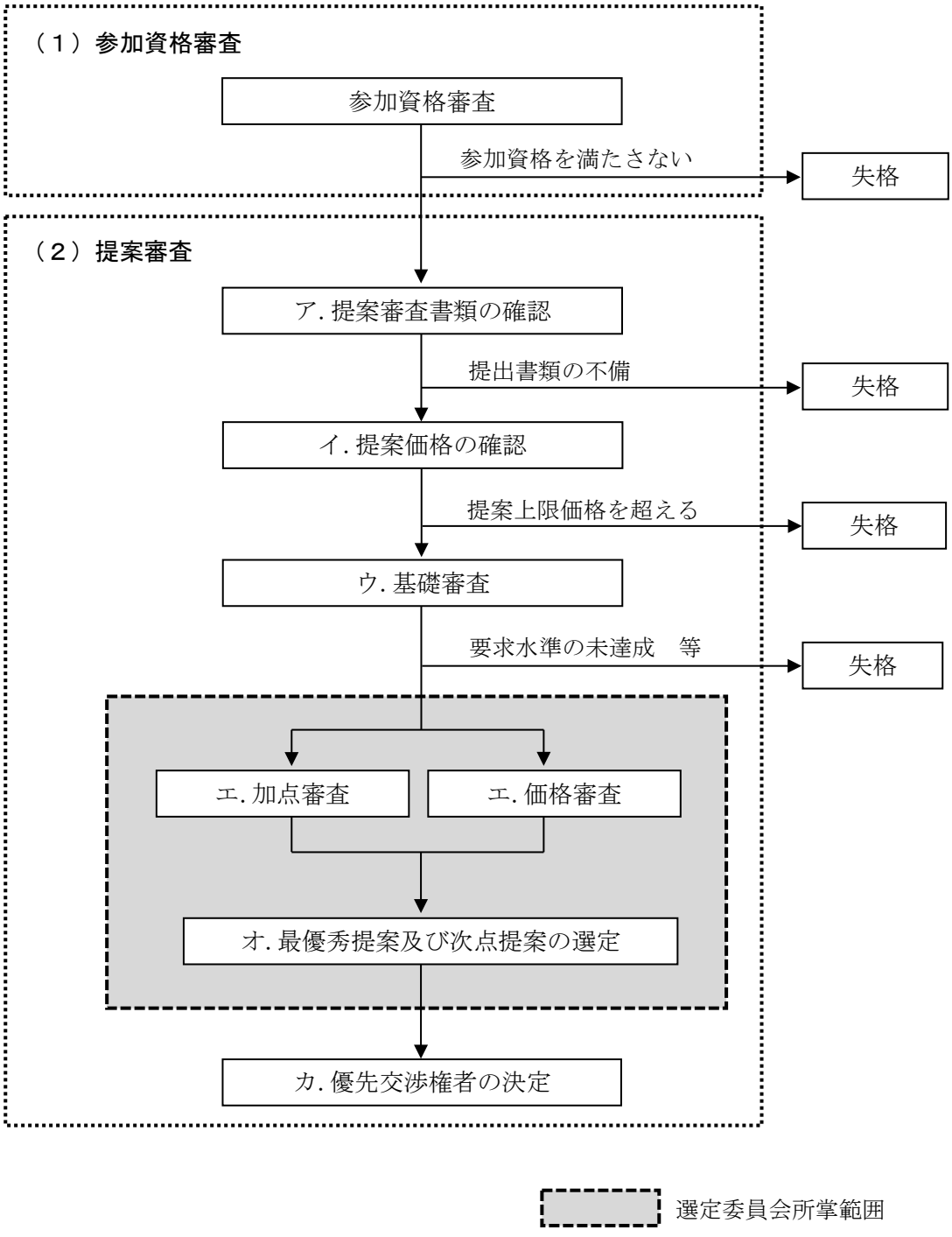
本優先交渉権者決定基準は、優先交渉権者を決定するにあたって、応募者等のうち最も優れた提案を行った者を客観的に評価・選定するための方法及び基準等を示し、応募者等の行う提案に具体的な指針を与えるものである。

最優秀提案の選定にあたっての審査は、公平性及び透明性を確保するとともに、客観的な評価等を行うために設置している「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。）において行う。

第２章　優先交渉権者決定の手順

１．　優先交渉権者決定までの審査手順

本事業における優先交渉権者の決定は、公募型プロポーザル方式により、次の手順で実施する。



２．審査手順

（１）参加資格審査

市は、応募者等から提出される参加資格審査に関する書類をもとに、応募者等が満たすべき参加資格要件について確認する。参加資格を満たさない場合は、失格とする。確認の結果は、代表企業に対して通知する。

（２）提案審査

ア．提案審査書類の確認

市は、応募者等に求めた提案審査書類が全て揃っていることを確認する。提出書類に不備がある場合は、失格とする。

イ．提案価格の確認

市は、提案価格が提案上限価格を超えていないことを確認する。提案価格が提案上限価格を超える場合は、失格とする。

ウ．基礎審査

市は、提案審査書類に記載された内容が、主として「基礎審査チェックリスト」（様式４－３）に基づいて基礎審査項目を満たしていることを確認する。提案内容が基礎審査項目を満たさない場合は、失格とする。

基礎審査項目は、次のとおりである。

(ア) 要求水準書の要求水準に未達のないこと。

(イ) 募集要項及び様式集に示す提案書の作成に関する条件について違反のないこと。

ただし、その内容が軽微で意図したものではなく、提案内容及び提案価格に大きな影響を及ぼすものでない場合、かつ、当該内容のみにより失格とすることはかえって公平性を欠くと認められる場合には、当該提案を行った応募者等に対して応募の意図を確認し、当該応募者等が提案価格の変更を行わずに当該箇所について要求水準が満たされることを条件に、当該応募者等を失格にしないことがある。

エ．加点審査・価格審査

（ア）加点審査

選定委員会は、応募者等から提出された提案審査書類の各様式に記載された内容について審査を行い、審査項目ごとに得点を付与する。

（イ）価格審査

選定委員会は、応募者等から提出された「提案価格見積書」（様式５－１）、「運営権対価提案書」（様式５－２）及び「収益還元提案書」（様式５－３）に記載された金額を確認し、第３章３．「価格審査の点数化方法」に示す点数化方法に従い得点を付与する。

オ．最優秀提案及び次点提案の選定

選定委員会は、加点審査及び価格審査における総合評価点の最も高い提案を最優秀提案として選定し、次に高い提案を次点提案として選定する。総合評価点の最も高い提案が２以上ある場合は、加点審査の得点が最も高い提案を最優秀提案として選定する。加点審査が同点の場合には、

出席委員の多数決により決定し、同数のときは委員長が決定する。

なお、加点審査における総合評価点が満点の６割を超えない場合又は加点審査における評価項目のうち選定委員５名が全て１点（劣る）の評価をした評価項目が一つでもある場合は、最優秀提案及び次点提案の選定対象としない。

カ．優先交渉権者の決定

市は、選定委員会の審査結果をもとに優先交渉権者を決定する。

（３）応募者等が１者であった場合の対応

応募者等が１者であった場合も参加資格審査及び提案審査を実施する。審査の結果、選定委員会が適切と判断した場合、当該応募者等の提案を最優秀提案とする。

第３章　提案審査における点数化方法

１．提案審査の配点

提案審査は、加点審査及び価格審査により実施することとし、その配点及び点数化方法については、市が本事業に対して応募者等の創意工夫を期待する度合いを勘案して設定したものである。

２．加点審査の点数化方法

（１）加点審査の項目及び配点

加点審査の評価項目及び配点は、別紙「加点審査における評価項目及び配点」を参照すること。

（２）評価項目の採点基準

加点審査は、別紙「加点審査における評価項目及び配点」に示す項目ごとに行う。

選定委員５名は、項目ごとに次に示す５点満点で評価し、市が重視する項目についてはその評価に対して２倍又は３倍の重み付けを行う。

評価点（１名あたり）	判断基準
５点	非常に優れている
４点	優れている
３点	普通
２点	やや劣る
１点	劣る

３．価格審査の点数化方法

価格審査については、次の方法で点数化する。

（１）財政負担軽減

市負担金の削減額（負担金の提案上限価格から提案価格を差し引いた額）と運営権対価の提案額を足し合わせた額を評価対象額とする。

財政負担軽減に係る評価点は、各応募者等から提案された評価対象額（以下「当該評価対象額」という。）の相対評価により点数化する。

なお、運営権対価は、０円以上の提案を受け付けるものとする。

評価対象額＝市負担金の削減額（負担金の提案上限価格－提案価格）＋運営権対価の提案額

財政負担軽減に係る評価点＝配点【75 点】×（当該評価対象額／最も高い評価対象額）

※　財政負担軽減に係る評価点は、小数第二位を切り捨て、小数第一位まで取り扱うこととする。

※　最も高い評価対象額が０円となった場合は、財政負担軽減に係る評価点を０点とする。

（２）収益還元

収益還元に係る評価点は、収益に対して乗ずる一定の割合について、各応募者等から提案された収益還元率（以下「当該収益還元率」という。）の相対評価により点数化する。

なお、収益還元率は、１％以上の提案を受け付けるものとする。

収益還元に係る評価点＝配点【25 点】×（当該収益還元率／最高収益還元率）

※　収益還元に係る評価点は、小数第二位を切り捨て、小数第一位まで取り扱うこととする。

別紙　加点審査における評価項目及び配点

基準①　施設の運営等に関する計画が当該運営等に係る業務の適正かつ確実な実施のために適切なものであること。（４項目）

評価項目	視点	配点
(1)基本方針	・市や本施設を取り巻く環境や本事業の目的を理解し、不易流行を実現するための明確な基本方針が提案されているか。 ・本事業の目的を踏まえ、木村家住宅が果たすべき役割や将来像が明確に示されているか。	25 点
(2)業務実施体制	・木村家住宅を運営する上で必要な実績を有しているか。 ・業務遂行に十分な人員の配置計画（責任者・有資格者の配置を含む。）であり、かつ職員の研修等の資質向上に関する提案がされているか。 ・市との連携、報告及び連絡が適切かつ確実に実施されるための有効な取組方針及び具体的な実施体制が提案されているか。	25 点
(3)運営計画	・ターゲット層が明確であり、その誘客・利用促進方策が具体的に提案されているか。 ・多様な利用者の来訪が期待できる提案がされているか。 ・リピーターの獲得や継続的な来訪につながる具体的な提案がされているか。 ・施設を活かした来訪者の滞在促進につながる方策が提案されているか。	50 点
(4)活用計画	・主屋、茶室、庭園、別棟等の各施設の役割分担が明確であり、施設全体として一体的かつ効果的な活用が図られる提案がされているか。 ・文化財としての価値を保全した上で、木村家住宅の付加価値を高められるような提案がされているか。 ・木村家住宅の歴史的価値や景観特性を踏まえ、施設として統一感のある外観・空間形成が図られる別棟の施設計画案が提案されているか。	50 点
	小計	150 点

基準②　施設の運営等を適正かつ確実に実施するために必要な経理的基礎及び技術的能力を有する者であること。（４項目）

評価項目	視点	配点
(1)運営経費の妥当性	・過小又は過大な見積りがなく、積算根拠や利用者需要予測の根拠が妥当か。 ・活用計画との整合性が図られた収支計画となっているか。	25 点
(2)運営継続性	・安定的かつ持続可能な経営に関する提案がされているか。 ・持続的な事業構造の構築により収益化が図られ、安定した施設運営を果たせるか。	50 点
(3)リスク管理	・想定される経営リスクや市場環境の変化に対応するための適切なリスク管理及び対応方策が提案されているか。 ・リスクが顕在化した場合について、事業継続のための具体的な対策が計画されているか。	25 点

(4)利用者等の安全確保	・木村家住宅全体の回遊性や利便性、安全性に配慮した効果的な動線計画となっているか。 ・建物、設備等の定期点検・保守業務の考え方や、緊急時の対応について具体的な提案がされているか。 ・利用者や近隣に配慮した駐車場や駐輪場の管理方法が提案されているか。	25 点
	小計	125 点

基準③　施設の効用を最大限に発揮するとともに、効率的な運営等ができること。（５項目）

評価項目	視点	配点
(1)設計等支援	・提案を実現するため、設計段階において「建物の配置」「建物内の配置（レイアウト)」「建物内の内装」「事業者が調達する備品等の配置及び設備容量」等に関して反映すべき重要なポイントが提案されているか。 ・活用計画の効果を最大限発揮するための市や設計者との具体的な協議・調整方法について提案がされているか。	25 点
(2)開業運営準備・広報等	・開業日から業務を円滑に行うことができる運営準備や従業員の雇用・教育等を行う計画となっているか。 ・施設の認知度や注目度の向上を目的とした SNS 等による事前広報や、市民や関係機関を対象とした機運醸成に関する方策が具体的に提案されているか。	25 点
(3)文化財の保存と活用	・利用者が、建築物そのものだけでなく、木村家住宅において受け継がれてきた歴史・文化・精神を理解し、体感できるような工夫がされているか。 ・河内木綿等の地域の歴史を理解した上で、それらを次世代へ継承することができる活用提案がされているか。 ・展示・活用業務を通して、所蔵品等の展示だけではなく、郷土や地域の歴史への興味を高める講座や参加型のイベント等の具体的な提案がされているか。	75 点
(4)地域魅力向上	・木村家住宅を核として周辺地域への回遊促進や市の魅力向上が期待できる提案がされているか。 ・継続的な賑わい創出が期待できる地域との協働や連携に関する仕組みが提案されているか。	75 点
(5)地域経済への配慮	・地元企業との協働や地元人材の雇用、地元資材調達等、地域経済の活性化等に考慮した具体的な提案がされているか。	25 点
	小計	225 点