木村家住宅整備活用事業

特定事業の選定

令和８年 11 月２日

八尾市

目　次

第１章 特定事業の選定の位置づけ. 1
第２章 事業概要 2
　１．　事業名称 2
　２．　本事業に供される公共施設等. 2
　３．　公共施設等の管理者の名称. 2
　４．　事業の目的 2
　５．　事業内容 2
第３章 事業の評価 4
　１．　選定の基準及び評価方法. 4
　２．　評価内容 4
　３．　結論 5

第１章　特定事業の選定の位置づけ

「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、木村家住宅整備活用事業（以下「本事業」という。）を特定事業として選定したので、PFI 法第 11 条第１項の規定により、特定事業の選定にあたっての客観的評価の結果を公表する。

第２章　事業概要

１．事業名称

木村家住宅整備活用事業

２．本事業に供される公共施設等

木村家住宅（八尾市東本町二丁目 47 番７他）

３．公共施設等の管理者の名称

八尾市長　山本　桂右

４．事業の目的

本事業は、木村家住宅の整備活用にあたり、守るべき伝統と文化を継承し、新しい価値の付与と活用により未来につなげるとされる「不易流行（ふえきりゅうこう)」を基本方針とし、文化財としての価値を保存するとともに、河内木綿に象徴される市の歴史や文化を次世代へとつなぎ、市の魅力向上に寄与することを目的とする。

なお、本事業について、市は PFI 法に基づく事業として実施することを予定している。木村家住宅の運営、維持管理等を公共施設等運営事業として実施することで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により持続可能な管理運営が図られることにより、幅広い世代が集う観光・交流の拠点として魅力あふれる施設となることを期待する。

５．事業内容

（１） 事業の方式

本事業は、PFI 法に基づく公共施設等運営事業として実施する。

市は、事業者に対して PFI 法第 19 条第１項に規定する運営権を設定する。事業者は、公共施設等運営権者（以下「運営権者」という。）として、市と PFI 法第 22 条に規定する公共施設等運営権実施契約（以下「実施契約」という。）を締結し、実施契約に従って本事業を実施する。

なお、市は、木村家住宅の主屋等の整備及び別棟の新築（以下「木村家住宅の整備」という。）を令和 12 年９月まで予定しており、その整備が完了することを条件とした議会の議決をもって運営権を設定する予定である。

また、運営・維持管理業務開始後の運営方針等を木村家住宅の整備に反映させる等の各種調整を行うため、木村家住宅の整備に係る設計に先立って、本事業の事業者を募集・選定する予定である。市と実施契約を締結した事業者は、自らの提案に基づき、市が進める木村家住宅の設計業務等に対して提案を行う等、木村家住宅の整備段階から積極的に参画するとともに、必要に応じて本事業開始に向けた準備を行うこととする。

（２） 事業期間等

本事業の事業期間は、令和 12 年 10 月 1 日から令和 22 年 9 月 30 日までの 10 年間とする。

運営権の存続期間は、木村家住宅の整備が完了した後、令和 12 年 10 月 1 日から令和 22 年 9 月 30 日までとする。

（３） 事業範囲

事業者は、運営権者として、木村家住宅の運営・維持管理等を行う。

事業者は、要求水準を充足する限りにおいて、施設所有者である市の事前の承認を得た上で、文化財の価値を損なうことなく、自らの責任及び費用負担により、木村家住宅の改修を行うことができる。

また、市が必要であると判断したときは、事業者の合意を得た上で、木村家住宅の改修・増築等を行うことがある。

事業者又は市による改修・増築等の完了後、当該部分は自動的に市の所有物となり、木村家住宅に含まれるものとして運営権の効力が及ぶものとする。

なお、事業者は、事業敷地内の建物の新設、及び既存建物の除却を行うことはできない。

（４） 本事業の業務内容

本事業の業務内容は以下のとおりである。なお、業務内容の詳細は、要求水準書を参照すること。

ア．開業準備業務

イ．運営業務

ウ．維持管理業務

また、事業者は、本事業開始までの期間、必要に応じて本事業開始に向けた準備を行うとともに、市が進める木村家住宅の設計業務等に対して、協議に参加し、自らの提案に基づき施設の計画に関する調整を行うこと。その対象範囲は、「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」等を基本とし、市と協議の上、決定する。

なお、事業者の提案は可能な限り反映することを想定しているが、全ての反映を約束するものではなく、木村家住宅の設計業務等の内容は、整備に係る費用等を勘案し、市が最終決定する。

必要に応じて行う準備、及び市が進める木村家住宅の設計業務等に対して行う協議・調整に要する人件費や事務費等は、全て事業者の負担とする。

第３章　事業の評価

１．選定の基準及び評価方法

（１）　選定の基準

本事業を公共施設等運営事業として実施することにより、市が自ら事業を実施する場合と比べ、事業期間全体を通じたサービスの向上が図られ、効果的に実施できることを選定の基準とした。

（２）　評価方法

本事業は、木村家住宅の保存及び活用を目的とした公共施設等運営事業であり、民間事業者の自由かつ独自の発想を最大限活かすという観点から、特定の業種や業態をあらかじめ設定せず、民間提案に委ねることとしている。

このため、事業実施に伴う用途、収入構造、維持管理費、人件費、光熱水費及びその他の事業条件について合理的な前提を設定することができないため、特定事業の選定時点において、市が自ら実施する場合と公共施設等運営事業として実施する場合との定量的な比較評価を行うことは困難である。

以上を踏まえ、本事業の評価にあたっては、定性的評価を行うこととした。

２．評価内容

本事業を PFI 方式により実施した場合、次のような定性的な効果が期待できる。

（１）　市の歴史や文化の継承

木村家住宅は、市の歴史や文化を伝える貴重な地域資源である。本事業を公共施設等運営事業として実施し、民間事業者の創意工夫やノウハウを活用することにより、建物の保存と活用を両立した運営、市民や来訪者が市の歴史や文化に触れる機会の創出、木村家住宅が有する歴史的・文化的価値の効果的な継承等が期待できる。また、調査研究を進めることで、将来の投資効果も期待できる。

（２）　観光情報発信拠点の創出による市の魅力向上

本事業を公共施設等運営事業として実施することにより、民間事業者が有する企画力、マーケティング力及びネットワークを活用した集客促進が期待できる。また、木村家住宅を市の観光情報発信の拠点として活用することで、市内文化財や観光資源等への回遊を促進し、市の魅力向上への寄与が期待できる。

（３）　柔軟かつ持続可能な運営の実現

本事業では、民間事業者の自由な発想による民間収益事業の実施や自由度の高い利用料金設定を可能とすることで、収益性の向上が期待できる。また、利用者ニーズや市場環境の変化に応じて、サービス内容や運営手法を柔軟に見直すことが可能となり、従来方式と比較して機動的な運営が期待できる。さらに、民間事業者の経営ノウハウを活用することにより、市の維持管理費等の支出の縮減を図りながら、利用者満足度の向上と効率的な運営の両立及び、持続可能かつ安定した運営の実現が期待できる。

３．結論

本事業を公共施設等運営事業として実施することにより、評価内容に示した効果が期待できる。

以上により、本事業を特定事業として実施することが適当であると認め、PFI 法第７条に基づく特定事業として選定する。