

木村家住宅整備活用事業 実施方針

令和8年10月2日

八尾市

はじめに

八尾市（以下「市」という。）は、木村家住宅整備活用事業（以下「本事業」という。）について、民間の資金、経営及び運営能力の活用を図り、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（平成 11 年法律第 117 号、以下「PFI 法」という。）」に基づく公共施設等運営事業として実施することを予定している。

本事業に関し、PFI 法に基づく特定事業の選定及び特定事業を実施する事業者の選定を行うにあたり、PFI 法第 5 条第 1 項及び「木村家住宅の公共施設等運営権に係る実施方針に関する条例（令和 8 年八尾市条例第 20 号、以下「実施方針条例」という。）」の定めるところにより実施方針を定めたので、PFI 法第 5 条第 3 項に基づき、次のとおり公表する。

用語の定義

本実施方針において次の各号に掲げる用語の定義は、本文中に明示されているものを除き、それぞれ次に定めるところによる。

	用語	定義
1	本事業	木村家住宅整備活用事業をいう。
2	木村家住宅	本事業の対象である木村家住宅の主屋等及び事業用地内に新築する予定の別棟、並びに附属する設備、敷地内の外構等全てをいい、運営権設定までに市において整備する予定であるもの。
3	主屋等	木村家住宅の主屋、土蔵、本蔵、茶室及び庭園をいう。
4	別棟	木村家住宅の事業用地内に運営権設定までに市において新築する予定の建物をいう。
5	事業者	PFI 法第 16 条及び実施方針条例に基づき本事業を実施する者をいう。 SPC を設立する場合は、SPC をいい、SPC とは、特別目的会社（Special Purpose Company）の略であり、本事業の実施のみを目的として設立される法人をいう。 SPC を設立しない場合は、応募者等を構成する単独法人若しくは共同企業体をいう。
6	運営権	PFI 法第 2 条第 7 項に定義される公共施設等運営権をいい、本事業においては、木村家住宅の整備が完了した後、設定する予定であるもの。
7	実施方針等	実施方針公表の際に市が公表する書類一式をいう。具体的には、実施方針及び要求水準書（案）をいう。
8	募集要項等	公募の際に市が公表する書類一式をいう。具体的には、募集要項、要求水準書、基本協定書（案）、実施契約書（案）、優先交渉権者決定基準及び様式集等をいう。
9	応募者等	本事業への参加を希望する者をいう。
10	構成企業	SPC を設立する場合は、応募者等を構成する法人のうち SPC に出資を予定している者をいう。 SPC を設立しない場合は、応募者等を構成する法人をいう。
11	協力企業	SPC を設立する場合に、SPC に出資を予定していない者で SPC から直接、業務一部を受託ないしは請け負う予定の者その他の法人をいう。
12	修繕	劣化又は陳腐化した部材・部品や機器等の性能・機能を当初の性能水準又は実用上支障のない状態まで回復させることをいう。
13	改修	劣化若しくは陳腐化した建築物・工作物等又はその部分の性能・機能を当初の性能水準以上に改善することをいう。
14	増築等※	既存の建築物・工作物等の延べ面積の増加又は減少を伴う増築・改築等をいい、当初の運営権が及ぶ範囲とすることをいう。
15	新設※	公募時に存在しない新たな建築物・工作物等の整備をいい、当初の運営権が及ばないものをいう。
16	除却※	既存の建築物・工作物等の全面除却（全面除却し再整備しようとする場合

	用語	定義
		も含む。)をいい、当初の運営権が及ばないものをいう。
17	モニタリング	市が、事業期間にわたり、事業者が提供する公共サービスの水準を検査・確認する行為をいう。
18	セルフモニタリング	事業者が、要求水準等を満足するサービス提供ができているか自ら監視・確認する行為をいう。

(注) ※印は、建築基準法等によらず、内閣府「公共施設等運営権及び公共施設等運営事業に関するガイドライン」を考慮し、本事業において定義したものである。

目 次

第1章 特定事業の選定に関する事項	1
1. 事業内容に関する事項	1
2. 特定事業の選定及び公表に関する事項	4
第2章 事業者の募集及び選定に関する事項	5
1. 事業者の募集及び選定方法	5
2. 事業者の選定の手順	5
3. SPC の設立について	8
4. 応募者等の備えるべき参加資格要件	8
5. 提案の審査及び事業者の選定に関する事項	11
第3章 事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項	12
1. リスク分担の基本的な考え方	12
2. 事業者の責任の履行の確保に関する事項	12
3. 運営権の権利義務等に関する制限及び手続	13
第4章 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	14
1. 木村家住宅の立地条件	14
2. 木村家住宅の要件	14
第5章 契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項	15
1. 公共施設等運営権実施契約に定めようとする事項	15
2. 疑義が生じた場合の措置	15
3. 管轄裁判所の指定	15
第6章 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項	16
1. 本事業の継続が困難となった場合の措置	16
2. その他の事由により本事業の継続が困難となった場合	17
第7章 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項	18
1. 法制上及び税制上の措置に関する事項	18
2. 財政上及び金融上の支援に関する事項	18
3. その他の支援に関する事項	18
第8章 その他特定事業の実施に関し必要な事項	19
1. 議会の議決	19
2. 情報公開及び情報提供	19
3. 応募に伴う費用負担	19
4. 市からの提供資料の取り扱い	19
5. 使用言語、通貨	19
6. 担当窓口	19

第1章 特定事業の選定に関する事項

1. 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

木村家住宅整備活用事業

(2) 事業に供される公共施設等の種類

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

ア. 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。

イ. 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。

ウ. 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、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・増築等の結果、当該部分は、改修・増築等の完了後、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。

エ. 本事業の業務内容

本事業の業務内容は次のとおりである。なお、業務内容の詳細は、要求水準書（案）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。

(6) 事業者の収入等

ア. 利用料金収入

事業者は、実施方針条例第 5 条の規定に基づき、市にあらかじめ届け出た上で木村家住宅の利用料金の額を定めるものとする。利用料金は、事業者が収受し、事業者の収入とすることができる。

イ. 開業準備業務の費用負担

木村家住宅の開業準備業務に係る費用の一部（運営業務及び維持管理業務開始に向けた準備業務のうち、展示・活用業務の準備に限る）について、開業準備業務費（展示・活用業務）相当額として、市が負担する。なお、その負担額は、事業者の提案金額を基に市と事業者との間で締結

する実施契約に定める額とし、開業準備業務終了後、市が事業者に支払う。なお、支払い方法の詳細については、募集要項等において示す。

ウ. 運営業務の費用負担

木村家住宅の運営業務に係る費用の一部（展示・活用業務に限る）について、運営業務費（展示・活用業務）として、市が負担する。なお、その負担額は、事業者の提案金額を基に市と事業者との間で締結する実施契約に定める額とし、木村家住宅の運営・維持管理開始後、事業期間終了までの間、各年度、四半期ごとに市が事業者に支払う。なお、支払い方法の詳細については、募集要項等において示す。

（７） 運営権対価の支払い及び利益還元

ア. 運営権対価の支払い

事業者は、運営権の設定後、実施契約に定められた金額及び方法により、本事業に係る運営権の設定に対する対価（以下「運営権対価」という。）を市に支払うものとする。

運営権対価は、提案審査において０円以上の固定金額による市への金銭支払いとしての提案のみを受け付けるものとし、事業者の利益により変動する提案は認めない。

詳細は、募集要項等において示す。

イ. 利益還元

事業者は、本事業に係る利益の一部を市に還元するものとする。

なお、詳細は、募集要項等において示す。

（８） 木村家住宅の賃貸借

事業者は、PFI 法第 69 条第 6 項の規定に基づき、市と公有財産貸付契約を締結した上で、木村家住宅の一部を第三者に転貸することができる。貸付料は無償とする。

（９） 本事業期間終了時の取り扱い

本事業期間終了時の運営権等の取り扱いは、次のとおりである。

ア. 運営権

事業者に設定されている運営権は、運営権の存続期間の終了日に消滅する。

イ. 対象施設

市は、本事業期間終了後の木村家住宅の運営方針を検討した上で、市以外の者に木村家住宅の運営を行わせる場合には、本事業期間終了前に相当の期間を設け、新たな事業者（以下「市の指定する第三者」という。）を選定する。

事業者は、本事業期間終了時に、市又は市の指定する第三者へ対象施設を明け渡さなければならない。

ウ. 事業者の保有資産等

本事業の実施のために事業者が保有する資産等は、全て事業者の責任により処分及び復旧し、当該処分及び復旧に係る費用は事業者の負担とする。

エ. 業務の引継ぎ

市又は市の指定する第三者に対する業務の引継ぎは、原則として本事業期間中に行うこととし、事業者は自らの責任により適切な引継ぎを行い、その費用を負担すること。

(10) 本事業に必要とされる根拠法令等

本事業の実施にあたっては、PFI 法及びその他関係法令、条例、規則並びに要綱等を遵守すること。

2. 特定事業の選定及び公表に関する事項

特定事業の選定及び公表については、次の点に留意して行う。

(1) 特定事業の選定基準

市は、本事業を PFI 法に基づく公共施設等運営事業として実施することで、公共サービスの水準の向上が期待できる場合に、本事業を特定事業に選定する。

(2) 評価方法

評価方法は、「公共施設等運営権及び公共施設等運営事業に関するガイドライン（内閣府）」等に基づき評価する。

(3) 選定結果の公表

本事業を特定事業として選定した場合には、事業者の選定等への影響に配慮しつつ、その判断の結果を評価内容と併せ、市ホームページで公表する。

なお、本事業の実施可能性についての客観的な評価の結果等に基づき、特定事業の選定を行わないこととした場合にあっては、同様に公表する。

第2章 事業者の募集及び選定に関する事項

1. 事業者の募集及び選定方法

本事業では、木村家住宅の運営、維持管理等の各業務を一体のものとし、事業者の広範囲かつ高度な能力やノウハウを発揮し、効率的かつ効果的に本事業を実施することが求められる。

このため、事業者の選定にあたっては、民間のノウハウや創意工夫を総合的に評価して選定することが必要であることから、競争性のある随意契約の一類型である公募型プロポーザル方式により実施する予定である。

2. 事業者の選定の手順

(1) 事業者の選定のスケジュール（予定）

事業者の募集及び優先交渉権者の選定は、次のスケジュールにより行うことを想定している。

日 程	内 容
令和8年10月2日	実施方針等の公表
令和8年10月8日	実施方針等に関する説明会及び現地見学会の開催
令和8年10月9日～ 10月13日	実施方針等に関する質問及び意見の受付
令和8年10月29日	実施方針等に関する質問及び意見に対する回答の公表
令和8年11月上旬	特定事業の選定及び公表
令和8年11月上旬	募集要項等の公表
令和8年11月上旬	募集要項等に関する説明会及び現地見学会の開催
令和8年11月上旬～ 12月上旬	募集要項等に関する質問の受付及び回答
令和8年12月上旬	参加資格書類の受付
令和8年12月下旬	官民対話の実施
令和9年1月中旬	提案審査書類の受付
令和9年2月中旬	優先交渉権者の決定
令和9年3月上旬	基本協定の締結
令和9年7月上旬	債務負担行為の設定（予定） 運営権設定の議決（予定）
令和9年7月下旬	実施契約の締結
令和12年10月1日	運営権の設定

(2) 事業者の選定手続等

ア. 実施方針等に関する説明会及び現地見学会の開催

実施方針等に関する説明会及び現地見学会を次のとおり開催する。

説明会日時・場所	令和8年10月8日（木）午後2時～午後3時 八尾市役所本館 603 会議室
現地見学会日時	令和8年10月8日（木）午後3時30分～午後4時30分
参加申込期限	令和8年10月7日（水）午後5時まで
参加申込方法	実施方針等に関する説明会及び現地見学会参加申込書（様式第1号）に必要事項を記入の上、八尾市魅力創造部観光・文化財課まで、電子メールでのファイル添付にて提出すること。なお、参加人数は、会場の都合上、1社2名までとする。 ※提出先アドレス等は本実施方針末尾（第8章6.「担当窓口」）に記載。
留意事項	説明会等に参加する者は、実施方針等を持参すること。会場での実施方針等の配布は行わない。 また、説明会会場における写真撮影及び動画等の録画は禁止する。 なお、説明会及び現地見学会では、質疑応答の時間は設けない。

イ. 実施方針等に関する質問及び意見の受付並びに回答の公表

（ア）受付期間

令和8年10月9日（金）から令和8年10月13日（火）午後5時まで

（イ）提出方法

質問及び意見の内容を簡潔にまとめ、「実施方針等に関する質問書」（様式第2号）、「実施方針等に関する意見書」（様式第3号）に必要事項を記入の上、八尾市魅力創造部観光・文化財課まで、電子メールで提出すること（文書形式はMicrosoft Excel とする）。また、電子メール件名に「【事業者名】実施方針質問」と表記すること（事業者名は自社名に変更すること）。

なお、メールを送信後、速やかに電話等で当該メールの着信確認を行うこと。

※アドレス等は本実施方針末尾（第8章6.「担当窓口」）に記載。

（ウ）回答の公表

質問及び意見に対する回答は、令和8年10月29日（木）までに市ホームページで一括して公表する。ただし、質問者等の特殊な技術、ノウハウ等に関わり、質問者等の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると考えられるものは公表しない場合がある。なお、質問者等から提出のあった質問のうち、市が必要であると判断した場合には直接ヒアリングを行うことがある。

（エ）実施方針等の変更

市は質問及び意見の内容を考慮して、実施方針等の内容を変更する場合がある。変更を行った場合は、市ホームページで公表する。

ウ. 募集要項等の公表

市は、本事業を特定事業に選定した場合は、募集要項、要求水準書、基本協定書（案）、実施契約書（案）、優先交渉権者決定基準及び様式集等の公表を行う予定である。

エ. 募集要項等に関する説明会及び現地見学会の開催

市は、募集要項等の公表後、募集要項等の説明会及び木村家住宅の現地見学会の開催を予定し

ている。

オ. 募集要項等に関する質問の受付及び回答

市は、募集要項等に記載した内容に関する質問を受け付け、回答を市ホームページで公表する。なお、質問の提出方法の詳細は、募集要項等において示す。

カ. 参加資格書類の受付

応募者等は、本事業への参加表明書及び資格審査書類を提出する。

なお、参加表明書の提出方法、資格審査に必要な書類の詳細、資格審査結果の通知等については、募集要項等において示す。

キ. 官民対話の実施

市は、応募者等が本事業の趣旨及び要求水準書等の意図を理解し、自らの創意工夫を発揮した提案を検討できるよう、資格審査通過者のうち希望者を対象に、官民対話を実施する予定である。

ク. 提案審査書類の受付

応募者等は、本事業に関する事業提案書及び事業計画等の提案内容を記載した提案審査書類を提出する。

ケ. 優先交渉権者の決定

市は、優先交渉権者を決定し、市ホームページで公表する。

コ. 優先交渉権者を決定しない場合

市は、事業者の募集、審査及び優先交渉権者の選定において、本事業を公共施設等運営事業として実施することが適当でないと判断した場合には、特定事業の選定を取り消すこととし、その旨を速やかに公表する。

サ. 基本協定の締結

優先交渉権者は、基本協定書（案）に基づいて、市と速やかに基本協定を締結しなければならない。

優先交渉権者と速やかに基本協定が締結されない場合、又は基本協定の締結後に実施契約の締結に至らないことが明らかとなった場合には、市は提案審査で決定された順位に従って、次順位の応募者等を優先交渉権者として、あらためて基本協定の締結以降の手続を行うことができる。

なお、市は基本協定書（案）の修正には原則として応じない。

シ. SPC の設立

優先交渉権者は、SPC を設立することができる。なお、設立する場合は、契約の締結までに本事業を実施する SPC を設立する。

ス. 運営権の設定

木村家住宅の整備が完了することを条件とした、運営権設定に係る八尾市議会の議決を得る予定である。その上で、木村家住宅の整備が完了後、事業者に対し運営権の設定を行う。

セ. 実施契約の締結

市は、木村家住宅の整備が完了することを条件とした、運営権設定に係る八尾市議会の議決を得た後、事業者との間で、本事業について、PFI 法第 22 条第 1 項に基づく公共施設等運営権に関する事項を包括的かつ詳細に規定する契約を締結する。

3. SPC の設立について

優先交渉権者が SPC を設立する場合は、応募者等を構成する法人のうち SPC に出資を予定している者を「構成企業」といい、SPC に出資を予定していない者で SPC から直接、業務の一部を受託ないしは請け負う予定の者その他の法人を「協力企業」という。

本事業を実施する SPC は、応募者等を構成する法人のうち構成企業が出資し、会社法に規定する株式会社として市内に設立することとする。

本事業に係る業務は当該 SPC から応募者等の構成企業又は協力企業に委託することができ、応募者等は参加資格書類において、応募者等の構成企業及び協力企業の企業名とそれぞれが関わる業務を明記することとする。

なお、優先交渉権者が SPC を設立しない場合は、応募者等を構成する法人を「構成企業」といい、応募者等は参加資格書類において、構成企業の企業名とそれぞれが関わる業務を明記することとする。

4. 応募者等の備えるべき参加資格要件

(1) 応募者等の構成

ア. 応募者等は、本事業に係る業務の実施を希望する単独の法人又は複数の法人から構成されるグループとする。

イ. 応募者等が複数の法人から構成されるグループである場合は、構成企業から代表となる代表企業を定め、当該代表企業が応募手続を行うこととする。なお、応募者等が単体の法人の場合は、当該法人が代表企業を兼ねるものとする。

ウ. 代表企業の変更は、原則として認めない。ただし、市がやむを得ないと認めた場合は、市の承認を条件として変更ができるものとする。

エ. 構成企業又は協力企業の変更及び追加は、原則として認めない。ただし、市がやむを得ないと認めた場合は、市の承認を条件として変更及び追加ができるものとする。

オ. 構成企業、協力企業及びこれらの企業と資本面又は人事面において関連のある者は、他の応募者等の構成企業又は協力企業となることは認めない。

※「資本面において関連のある者」とは、当該企業の発行済株式総数の 100 分の 50 を超える株式を有し、又はその出資の総額の 100 分の 50 を超える出資をしている者をいい、

「人事面において関連のある者」とは、当該企業の代表権を有する役員を兼ねている場合をいう。以下同じ。

カ. 複数業務を同一の企業が兼ねることは可能である。

キ. 同一の応募者等が複数の提案を行うことは認めない。

(2) 応募者等の参加資格要件（共通）

応募者等の構成企業又は協力企業はいずれも、参加資格確認基準日において、次の参加資格要件を満たすものとする。

ア. 法人又はその代表者、役員、支店長、営業所長その他の相当の地位にある者又はその事業活動を支配している者（以下「代表者等」という。）が次の項目に該当しないこと。

(ア)PFI 法第 9 条各号のいずれかに該当する者

(イ)地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 に規定する者

(ウ)八尾市入札参加停止要綱に基づく入札参加停止措置を受けている者

(エ)旧会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号）又は会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生手続開始の申立てがなされている者

(オ)民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続開始の申立てがなされている者

(カ)旧破産法（大正 11 年法律第 71 号）又は破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づく破産手続開始の申立て、並びに和議法（大正 11 年法律第 72 号）に基づく和議開始の申立てがなされている者

(キ)会社法（平成 17 年法律第 86 号）に基づく特別清算開始の申立てがなされている者

(ク)暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号。以下「暴力団対策法」という。）第 2 条第 2 号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）である者

(ケ)暴力団、暴力団対策法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から 5 年を経過しない者（以下「暴力団員等」という。）、又は暴力団若しくは暴力団員等がその事業活動を支配する法人等若しくはその構成員（以下「暴力団等」という。）の利益となる活動（暴力団等と取引をし、又は暴力団等に資金等を供給し、若しくは便宜を供与する等積極的に暴力団等の維持運営に協力し、又は関与することをいう。以下同じ。）を行う者

(コ)暴力団等に暴力団対策法第 2 条第 1 号に規定する暴力的不法行為等（以下「暴力的不法行為等」という。）を行わせた者

(サ)暴力団員等をその業務に従事させ、又はその業務の補助者として使用する者

(シ)八尾市職員のコンプライアンスの推進に関する条例（平成 10 年八尾市条例第 24 号。以下「コンプライアンス条例」という。）第 15 条第 1 項の警告を受け、その警告の日から 2 年を経過しない者

(ス)代表者等のうち次のいずれかに該当する者（当該法人等の代表者等が他の法人等の代表者等を兼ねる場合において、当該他の法人等の他の代表者等のうちに次のいずれか（f から h までを除く。）に該当するものがあるときを含む。）

a 暴力団員等である者

b 八尾市暴力団排除条例（平成 25 年八尾市条例第 20 号）第 2 条第 3 号に規定する暴力団密接関係者

c 暴力的不法行為等に関し逮捕され、又は勾留された日から 5 年を経過しない者（d に該当しない者で、その者から聴取した事項又は調査により判明した事実に基づきその者に犯罪があると思料するに至ったものであって、その者が代表者等である法人等では施設の適正な管理を確保する上で重大な支障を生ずると認めるものに限る。）

d コンプライアンス条例第 15 条第 1 項の警告を受け、その警告の日から 2 年を経過しない者

い者

- e 精神の機能の障害により公の施設の管理を適正に行うにあたって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者
- f 民法の一部を改正する法律（平成 11 年法律第 149 号）附則第 3 条第 3 項の規定により従前の例によることとされる準禁治産者
- g 暴力団等の利益となる活動を行う者
- h 暴力団等と社会的に不適切な交友関係（相手方が暴力団等であることを知りながら、会食、遊戯、旅行、スポーツ等を共にするような交友関係）を行う者
- i 暴力団等に、暴力的不法行為等をさせた者

(セ) 本事業の業務に関連する法令に基づく営業停止処分（以下「営業停止処分」という。）を受けている者

(ソ) 八尾市契約関係暴力団排除措置要綱に基づく入札等排除措置を受けている者又は同要綱別表に掲げるいずれの措置要件に該当する者

(タ) その法人又はその代表者等が法人税若しくは所得税、消費税及び地方消費税、市町村民税又は固定資産税を滞納している者

(チ) 市長、副市長、教育長、市議会の議員、教育委員会、選挙管理委員会若しくは公平委員会の委員、監査委員若しくは農業委員会若しくは固定資産評価審査委員会の委員又はこれらの者の親族（配偶者、父母及び子に限る。）が代表者等である者。

(ツ) 「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。）」の委員が属する法人又はその法人と資本面又は人事面において関連のある者

イ. 市が本事業に係るアドバイザリー業務を委託している者及び当該アドバイザリー業務において提携関係にある者でないこと。又は、これらの者と資本面若しくは人事面において関連のある者でないこと。本事業に関し、市のアドバイザリー業務を行う者は、次のとおりである。

- ・ パシフィックコンサルタンツ株式会社
- ・ アンダーソン・毛利・友常法律事務所外国法共同事業

(3) 応募者等の参加資格要件（業務別）

応募者等の構成企業又は協力企業のうち、運營業務、維持管理業務又はその他の業務にあたる者は、参加資格確認基準日において、その担当業務ごとに次の参加資格要件を満たすものとする。なお、法人設立からの年数等の詳細は募集要項において示す。

ア. 運營業務にあたる者

- a 参加資格確認基準日において法人であること。
- b 木村家住宅を運営する上で、必要な資格や免許等を有する社員等がいること。なお、運營業務において配置する学芸職員は、開業準備業務開始までに構成企業又は協力企業が雇用することとし、当該参加資格要件には該当しない。

イ. 維持管理業務にあたる者

- a 参加資格確認基準日において法人であること。

- b 木村家住宅を管理する上で、必要な資格や免許等を有する社員等がいること。

ウ. その他の業務にあたる者

- a 参加資格確認基準日において法人であること。

(4) 参加資格確認基準日

参加資格確認基準日は、別に定めるものを除き、参加資格書類の受付締切日とする。

参加資格確認基準日の翌日から市による優先交渉権者の決定日までの間、応募者等の構成企業又は協力企業が参加資格を欠くに至った場合、直ちに市に通知すること。この場合、市は当該応募者等の構成企業又は協力企業を審査対象から除外する。

なお、その場合で、当該欠格者が代表企業の場合は、応募者等を失格とし、代表企業を除く構成企業又は協力企業の場合は、当該企業の交代により本事業の参加資格を充足し、かつ事業運営に支障をきたさないと市が判断した場合はその交代を認める。

5. 提案の審査及び事業者の選定に関する事項

(1) 選定委員会の設置

事業者の選定にあたり、市は、競争性、公平性、透明性を確保することを目的として、学識経験者等により構成される選定委員会を設置する。

なお、選定委員会の委員名は、優先交渉権者の決定後、公表する。

(2) 審査内容

選定委員会は、応募者等の提案審査を行う。具体的な審査基準等については、募集要項等において示す。

(3) 募集の停止等

不正若しくは不誠実な行為等により事業者の募集及び選定を公正にできないと認められるとき、又は競争性を確保し得ないと認められるときは、募集の延期、取り止め等の対処を図る場合がある。

(4) 著作権

提出された提案書の著作権は、応募者等に帰属する。ただし、市が必要と認める場合、応募者等の提案書の一部又は全部を無償で使用できるものとする。なお、提出を受けた書類は返却しない。

(5) 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、運営方法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、応募者等が負うものとする。

第3章 事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

1. リスク分担の基本的な考え方

本事業は公共施設等運営事業として実施される事業であるため、運営権者は一定の制約の中で自由な運営を行うことが可能となることから、そのリスクについても基本的に運営権者においてこれを負担することが制度上求められているところである。従って、本事業における業務遂行上の責任及びリスクは、原則として事業者が負うものとする。

予想されるリスク及び市と事業者の責任分担は、原則として「リスク分担表」（別紙1）のとおりとし、責任分担の程度や具体的な内容については、募集要項公表時の実施契約書（案）において示す。

2. 事業者の責任の履行の確保に関する事項

事業者が実施契約に定められた業務を確実に遂行し、市は要求水準が達成されていることを確認するとともに、事業者の財務状況を把握するために、事業者自らが実施するセルフモニタリングに加え、市によるモニタリングを行う。

事業者の実施する業務の水準が市の定める水準を下回ることが判明した場合には、市は業務内容の速やかな改善を求める。事業者は、市の改善要求に対し自らの責任により改善措置を講じ、その費用を負担するものとする。

なお、詳細なモニタリングの方法及び内容等については、募集要項公表時の実施契約書（案）において示す。

（1） 契約保証金

実施契約の締結にあたっては、事業継続の担保として契約保証金を求めることを予定している。詳細については募集要項等において示す。

（2） 事業者が実施するセルフモニタリング

事業者は、月次、年次等定期的にセルフモニタリングを実施し、その結果を市に報告するとともに、是正・改善すべき事項がある場合は、自らの責任においてこれを行う。

（3） 市が実施するモニタリング

市は、事業者から定期的にセルフモニタリングの報告を受けるほか、自らが定期的にモニタリングを実施する。

上記（2）、（3）のモニタリングの結果、実施契約の適正な履行や要求水準が達成されていないことが判明した場合、市は事業者に対して改善措置等を求めることができ、一定期間内には是正策の提出・実施を求める。

なお、当該期間内には是正が認められない場合には、市は、業務にあたる者の変更又は実施契約の解除を行うことができる。

（4） モニタリングの費用の負担

モニタリングの費用のうち、市が実施するモニタリングの費用は、市が負担する。事業者が実

施するセルフモニタリングの費用や、市が実施するモニタリングに求める必要な書類整備等は、事業者が負担する。

3. 運営権の権利義務等に関する制限及び手続

(1) 運営権の譲渡等

事業者は、市の事前の承諾を得ることなく、運営権、実施契約上の地位及び本事業について市との間で締結した一切の契約上の地位、並びにこれらの契約に基づく権利及び義務について、譲渡、担保提供その他の方法による処分を行ってはならない。

ただし、PFI 法第 26 条第 2 項に基づく市の許可をあらかじめ得た場合には、運営権を譲渡することができる。なお、市は、当該許可を行おうとするときは、PFI 法第 26 条第 4 項に基づき、あらかじめ議会の議決を得た上でこれを行うこととする。

(2) 事業者の株式の新規発行及び処分

SPC を設立した場合、SPC は、SPC の株主総会における全ての決議について議決権を有する普通株式（以下「議決権株式」という。）及び事業者の株主総会におけるいかなる決議についても議決権を有しない種類の株式（以下「完全無議決権株式」という。）のみを発行することができる。

ア. 議決権株式

事業者は、議決権株式を新たに発行する場合には、基本協定によりあらかじめ認められたものを除き、市の事前の承認を受けるものとする。

また、議決権株式を保有する者（以下「議決権株主」という。）が、自ら保有する議決権株式を、他の本議決権株主又は市との間で締結された契約等によりあらかじめ処分先として認められた者（例えば、事業者に対して融資等を行う金融機関等）以外の第三者に対して処分を行おうとするときは、市の事前の承認を受ける必要がある。

市は、議決権株式の譲受人が、公募時の参加資格に準じた一定の資格要件を満たしており、かつ当該議決権株式の処分が事業者の事業実施の継続を阻害しないと判断する場合には、株式処分を承認する。

議決権株式の処分に係る承認手続の詳細は、募集要項等において示す。

イ. 完全無議決権株式

事業者は、会社法の規定に従い、完全無議決権株式を発行し、割り当てることができる。

完全無議決権株式を保有する者は、自らが保有する本完全無議決権株式を処分することができる。

第4章 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

1. 木村家住宅の立地条件

木村家住宅の立地条件は、要求水準書（案）に示すとおりである。

2. 木村家住宅の要件

木村家住宅の要件は、要求水準書（案）に示すとおりである。

第5章 契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

1. 公共施設等運営権実施契約に定めようとする事項

市と事業者が締結する実施契約に定める主な事項は、次のとおりである。詳細は、募集要項等において示す。

- ①総則
- ②公共施設等運営権の設定
- ③公共施設等運営権設定対象施設の引渡し
- ④開業準備業務
- ⑤運営業務
- ⑥維持管理業務
- ⑦運営権対価等
- ⑧利用料金の設定及び収受等
- ⑨その他事業実施条件
- ⑩公共施設等運営権の処分
- ⑪契約期間及び契約満了に伴う措置
- ⑫契約の解除又は終了及び解除又は終了に伴う措置
- ⑬法令変更
- ⑭不可抗力
- ⑮雑則

2. 疑義が生じた場合の措置

実施契約及び実施契約に付帯する事業者の事業計画等（以下「実施契約等」という。）の解釈について疑義が生じた場合、市と事業者は、誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は、実施契約に規定する具体的措置に従うものとする。

3. 管轄裁判所の指定

実施契約等に関する紛争については、大阪地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

第6章 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

1. 本事業の継続が困難となった場合の措置

(1) 事業者の事由による実施契約の解除

本事業の継続が困難となる事由が発生した場合、市又は事業者は、実施契約に定めるところにより実施契約を解除又は終了できるものとする。この場合、事業者は、市又は市の指定する第三者に対する業務の引継ぎが完了するまでの間、自らの責任と費用負担で本事業を継続するものとし、木村家住宅及び本事業の実施のために事業者が保有する資産については、第1章1.(9)ウ.の規定に従うものとする。

ア. 解除事由

市は、事業者の責めに帰すべき事由により実施契約の履行が不能になったとき等、実施契約に定める一定の事由が生じたとき、催告を経ることなく実施契約を解除することができる。

市は、事業者がその責めに帰すべき事由により実施契約上の義務を履行しないとき等、実施契約に定める一定の事由が生じたとき、事業者に対して是正勧告を行い、一定期間内に是正策の提出・実施を求めた上で、事業者が当該期間内に是正をすることができなかったときは、解除事由を記載した書面を送付することにより、直ちに実施契約を解除することができるものとする。詳細は、実施契約書に規定する。

イ. 解除の効果

市は、実施契約の解除に伴い、運営権を取り消す。

事業者は、市に対して、実施契約に定めるとおり、市に生じた損害を賠償しなければならない。

なお、詳細は、実施契約書に規定する。

(2) 市の事由による実施契約の解除又は終了

ア. 解除又は終了の事由

市は、実施契約を継続する必要がなくなった場合又はその他市が必要と認める場合には、事業者に対し6か月以上前に通知することにより実施契約を解除することができる。

事業者は、市の責めに帰すべき事由により一定期間市が実施契約上の義務を履行しない場合、又は事業者による実施契約の履行が不能となった場合は実施契約を解除することができる。

市が木村家住宅の所有権を有しなくなったときは、実施契約は終了する。

イ. 解除又は終了の効果

市は、実施契約を解除する場合、運営権を取り消す。また、市が木村家住宅の所有権を有しなくなったことによる実施契約の終了の場合、運営権は当然に消滅する。

市は、事業者に対し、事業者が生じた損害を賠償するものとする。ただし、事業者の責めに帰すべき事由により生じた損害がある場合は、市の支払額からこれを控除する。

なお、詳細は、実施契約書に規定する。

(3) 不可抗力による実施契約の解除又は終了

ア. 解除又は終了の事由

不可抗力を原因として市及び事業者の協議において、本事業の復旧スケジュールを決定することができない場合、又は復旧スケジュールに基づく本事業の再開が不可能若しくは著しく困難であることが判明した場合、市は実施契約を解除する。

不可抗力を原因として木村家住宅が滅失したときは、実施契約は当然に終了する。

イ. 解除又は終了の効果

不可抗力を原因として実施契約を解除する場合、事業者は、市の決定に従い、運営権の放棄又は市の指定する第三者に対する無償譲渡を行うこととし、当該不可抗力により市及び事業者が生じた損害は各自が負担し、相互に損害賠償は行わない。詳細は、実施契約書に規定する。

不可抗力を原因として木村家住宅が滅失したときは、運営権は当然に消滅する。

2. その他の事由により本事業の継続が困難となった場合

実施契約書に規定する事由ごとに、市及び事業者の責任に応じて、必要な改善その他の措置を講じるものとする。

第7章 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

1. 法制上及び税制上の措置に関する事項

事業者が本事業を実施するにあたり、法令の改正等により、法制上又は税制上の措置が適用されることとなる場合は、それによるものとする。

2. 財政上及び金融上の支援に関する事項

事業者が本事業を実施するにあたり、財政上及び金融上の支援を受けることができる可能性がある場合は、市はこれらの支援を事業者が受けることができるよう努めるものとする。

3. その他の支援に関する事項

市は、事業者が本事業の実施に必要な許認可等を取得する場合、可能な範囲で必要な協力を行うものとする。

第 8 章 その他特定事業の実施に関し必要な事項

1. 議会の議決

本実施方針の公表にあたり、PFI 法第 18 条に基づく実施方針条例に関して令和 8 年 9 月市議会定例会において議決を得ている。

本事業の債務負担行為の設定、及び木村家住宅の整備が完了することを条件とした運営権の設定に関しては、令和 9 年 6 月市議会定例会において、議決を得る予定である。

2. 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報公開請求があった場合は、八尾市情報公開条例（令和 7 年八尾市条例第 9 号）に基づき市が行う公文書の公開に関する施策に留意しつつ、市の施策に準じた必要な措置を講じる。

本事業に関する情報提供は、市ホームページ等を通じて適宜行う。

3. 応募に伴う費用負担

応募に伴う費用は、全て応募者等の負担とする。

4. 市からの提供資料の取り扱い

市が提供する資料は、本事業以外の目的で使用してはならない。

5. 使用言語、通貨

本事業の事業者の選定及び契約手続に係る使用言語は日本語とし、単位は計量法（平成 4 年法律第 51 号）に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。

6. 担当窓口

本事業の担当窓口は、次のとおりである。

〒581-0003 大阪府八尾市本町一丁目 1 番 1 号

八尾市 魅力創造部 観光・文化財課

直通電話番号：072-924-8555

FAX 番号：072-924-3995

E-mail：k-bunkazai@city.yao.osaka.jp

別紙 1

段階	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
共通	募集リスク	募集要項等の誤り及び内容の変更に関するもの等	○	
	応募費用リスク	応募手続に係る費用の負担		○
	契約リスク	議会の議決を得られないことによる契約締結の遅延・中止	※1	※1
		上記以外の市の事由による契約締結の遅延・中止	○	
		事業者の事由による契約締結の遅延・中止		○
	政策変更リスク	市の政策方針や事業計画の変更によるもの	○	
	法制度リスク	本事業に特別に影響を及ぼす法制度の新設・変更に関するもの（税制度を除く）	○	
		上記以外で、本事業のみならず広く一般的に適用される法制度の新設・変更に関するもの（税制度を除く）		○
	税制度リスク	事業者の利益に関する税制度の新設・変更に関するもの		○
		上記以外の税制度の新設・変更に関するもの（本表に別段の定めがあるものは除く。）	○	
	許認可リスク	市の事由による許認可の取得遅延	○	
		上記以外による許認可の取得遅延（本表に別段の定めがあるものは除く。）		○
	住民対応リスク	本事業の実施自体に関する住民の反対運動・訴訟等が生じた場合	○	
		上記以外（事業者提案等）に関する住民の反対運動・訴訟等が生じた場合		○
	第三者賠償リスク	市の事由による事故によるもの	○	
		上記以外の事由による事故によるもの（本表に別段の定めがあるものは除く。）		○
	不可抗力リスク	戦争、風水害、地震等その他自然的又は人為的な現象のうち通常の予見可能な範囲を超えるもの	※2	※2
	環境リスク	事業者が行う業務に起因する有害物質の排出・漏洩や騒音・振動・光・臭気に関するもの		○
	施設等瑕疵リスク	事業者が行う業務に起因する施設等の瑕疵が明らかになった場合に生じる損害・増加費用		○
		上記以外の施設等の瑕疵が明らかになった場合に生じる損害・増加費用	○	

段階	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
	物価リスク	物価変動によるもの	※3	※3
	需要変動リスク	利用者の減少等需要の変動によるもの		○
	事業中止・延期・遅延リスク	市の事由による事業の中止・延期・遅延	○	
		上記以外の事業の中止・延期・遅延（本表に別段の定めがあるものは除く。）		○
	性能リスク	要求水準未達によるもの		○
設計・施工リスク	設計資料等リスク	市が提示した設計資料等の不備	○	
	計画・設計変更リスク	市の事由による大幅な計画・設計変更等	○	
		上記以外の事由による大幅な計画・設計変更等（本表に別段の定めがあるものは除く。）		○
運営・維持管理	遅延リスク	市の事由による運営・維持管理開始（開業準備業務の開始を含む。）の遅延に関するもの	○	
		上記以外による運営・維持管理開始（開業準備業務の開始を含む。）の遅延に関するもの（本表に別段の定めがあるものは除く。）		○
	備品等修繕リスク （事業者が設置した備品）	市の事由による備品の修繕	○	
		上記以外の事由による備品の修繕		○
	備品等修繕リスク （市が設置した備品）	事業者の事由※4 又は発意による備品の修繕		○
		上記以外の事由による備品の修繕	○	
	技術革新リスク	技術の陳腐化による機器更新費用		○
	業務内容変更リスク	市の事由による業務内容変更	○	
		上記以外の事由による業務内容変更（本表に別段の定めがあるものは除く。）		○
	運営費・維持管理費増大リスク	市の事由による運営費・維持管理費の増大	○	
		上記以外の事由による運営費・維持管理費の増大（本表に別段の定めがあるものは除く。）		○
	施設修繕リスク	事業者の事由※4 又は発意による施設の修繕		○
		上記以外の事由による施設の修繕	○	
	情報流失リスク	市の事由による個人情報等の流出	○	

段階	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
		上記以外の事由による個人情報等の流出（本表に別段の定めがあるものは除く。）		○

※1 市議会の議決が得られないことにより契約締結を遅延・中止した場合、それまでにかかった費用は、それぞれの負担とする。

※2 不可抗力により運営が著しく困難と認められる場合には、市及び事業者の協議で対応等を決定することを想定している。詳細は、実施契約書（案）において示す。

※3 市及び事業者の協議事項とする。

※4 「事業者の事由」とは、事業者又はその運営（施設利用者によるものを含む。）により発生した事由をいう。