

生沼家住宅の利活用事業(公有財産利活用事業)  
に関するサウンディング調査実施要領

令和 7 年 6 月

上三川町 生沼家住宅の利活用方法を考えるプロジェクトチーム

## 1. 調査の目的

上三川町では、中心市街地の再活性化に向けた一つの施策として、上三川町の中心市街地中央部に所在する築100年を超える国登録有形文化財である「生沼家住宅」とその敷地の利活用を検討しています。

昨年度には「生沼家住宅の利活用方法を考えるプロジェクトチーム」を組織し、利活用に向けた具体的な検討を開始しました。町近代化のシンボルである生沼家住宅を貴重な文化財として後世へ継承するとともに、約3,500㎡の広大な敷地を有効に活用し、町内外から多くの人を訪れる施設を目指しています。

整備手法にあたっては、事業用定期借地権の設定による商業的利活用を検討しており、その一環として、広く民間事業者等のみなさまから新たな事業のアイデアや内容等の提案を募集する「公募型サウンディング調査」を行い、今後のより効果的な方策や事業の具体化検討に資することを目的とします。



## 2. 対象用地・施設の概要

名称	生沼家住宅			
所在地	栃木県河内郡上三川町大字上三川 4978 番地			
位置図				
所有者（土地・建物）	上三川町			
土地	敷地面積	3443.78 m <sup>2</sup> (1,040 坪)		
	地目	宅地		
	用途地域等	都市計画区域内（市街化区域） 近隣商業地域、第一種住居地域 建築基準法第 22 条地域		
	建ぺい率/容積率	近商：80%/200% 一住：60%/200%		
既存建物	種類	店舗及び主屋	土蔵	茶室
	築年	建築年次不明 (大正 3 年改築)	建築年次不明 (大正 9 年改築)	建築年次不明 (昭和 30 年代移築)
	延べ床面積	1 階：196.20 m <sup>2</sup> 2 階：92.74 m <sup>2</sup>	1 階：17.67 m <sup>2</sup> 2 階：17.67 m <sup>2</sup>	1 階：18.52 m <sup>2</sup>
	特記事項	国登録有形文化財 伝統的木造建築 電気設備有り	国登録有形文化財 伝統的木造建築 電気設備有り	木造平屋建て 電気設備有り 上水道有り

既存建物	種類	石蔵	居宅	
	築年	建築年次不明 (昭和 20 年代)	平成 8 年建築	
	延べ床面積	1 階 : 84.36 m <sup>2</sup> 2 階 : 84.36 m <sup>2</sup>	1 階 : 166.86 m <sup>2</sup>	
	特記事項	大谷石組積造 2 階建て 電気設備有り	平屋建て 電気設備有り 上下水道有り	
その他	<b>【駐車場】</b> 北東箇所 : 乗用車 8 台駐車可 居 宅 前 : 乗用車 4 台駐車可 <b>【庭園】</b> 平成初期造成			
留意点	<b>【国登録有形文化財について】</b> 登録制度は、消滅の危機に晒されている近代等の文化財建造物を後世に継承していくために作られたものです。そのため、生沼家住宅の文化財としての構成要素である外観は原則として大幅な改変はできません。内装は比較的自由に改変することができますが、文化財構成要素として保存すべき部分もあります。詳しくは『生沼家住宅保存管理計画』を参照ください。 URL : <a href="https://www.town.kaminokawa.lg.jp/0333/info-0000002673-0.html">https://www.town.kaminokawa.lg.jp/0333/info-0000002673-0.html</a>			

### 3. 想定する事業方式

- 事業用定期借地権の設定による商業的利活用
- 定期借地権の設定年数は 10～15 年
- 事業者が建物を新築・改築する場合、所有権は町へ帰属

### 4. スケジュール

実施要領の公表	令和 7 年 6 月 17 日
現地見学会の参加申込期間	令和 7 年 6 月 23 日～6 月 30 日 17 時
現地見学会	令和 7 年 7 月 18 日
サウンディングの参加申込期間	令和 7 年 7 月 28 日～8 月 1 日 17 時
サウンディングの実施	令和 7 年 8 月 4 日～8 月 8 日
実施結果概要の公表	令和 7 年 9 月末頃

## 5. アイディア・意見等をいただきたい事項

- ①生沼家の商業的利活用における事業内容（アイディア）、事業収支
- ②利活用を想定するエリア（※P7【生沼家住宅 配置図ゾーニング案】を参照）
- ③ゾーニングエリア毎の利活用におけるアイディア（一括借上げの可能性について）
- ④上三川町への経済波及効果について
- ⑤生沼家の周辺地域への配慮・考え方について
- ⑥事業方式に関する意見
- ⑦生沼家の商業的利活用に必要な改修箇所及び想定される工事費規模について
- ⑧その他、事業実施にあたって上三川町に期待する支援や配慮してほしい事項
- ⑨参画の意向

## 6. サウンディング調査の手続き方法

### （1）サウンディング調査の対象者

生沼家住宅の利活用事業実施に関心のある企業、NPO、その他これらに類する団体を対象とします。ただし、次のいずれかに該当する場合を除く。

- ①地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者
- ②参加申込書提出時点で、上三川町から指名停止を受けている者
- ③会社更生法（平成14年法律第154号）及び民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく更生・再生手続き中の者
- ④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）第2条第2号に規定する暴力団又は上三川町役場暴力団排除条例第6条に該当する者
- ⑤栃木県暴力団排除条例（平成22年栃木県条例第30号）第14条に違反している者
- ⑥国及び地方税を滞納している者

### （2）現地見学会の開催

サウンディング調査への参加を希望する事業者向けの現地見学会を実施します。

#### ①申込受付期間

令和7年6月23日（月）～6月30日（月）17時

#### ②申込方法

- 様式1「生沼家住宅の商業的利活用事業に関するサウンディング調査 現地見学会申込書」に必要事項を記入の上、下記「7. 問い合わせ先」記載の電子メールに様式1を添付し送付ください。
- 電子メールの件名は「生沼家住宅の商業的利活用事業 現地見学会への参加申込【提案事業者名】」としてください。

#### ③見学会開催日程

令和7年7月18日（金）

#### ④会場

生沼家住宅に直接お越してください。

#### ⑤その他

見学会の開催日時、駐車場所や集合場所等の詳細は、後日、参加希望者に対し個別に連絡します。

### (3) サウンディング参加申込書の提出

#### ①申込期間

令和7年7月28日(月)～8月1日(金)17時

#### ②提出方法

- 様式2「生沼家住宅の商業的利活用事業に関するサウンディング調査 参加申込書」に必要事項を記入の上、下記「7. 問い合わせ先」記載の電子メールアドレスに様式2を添付し送付ください。
- 電子メールの件名は「生沼家住宅の商業的利活用事業サウンディングへの参加申込【提案事業者名】」としてください。

### (4) サウンディングの実施

#### ①実施期間

令和7年8月4日(月)～8月8日(金)

#### ②実施方法

- 参加者毎に個別対話を行います。本要領3ページに記載の「4. アイディア・意見等をいただきたい事項」について、意見交換及び質問等を含め60～90分程度の対話を予定しております。
- 対面形式による対話を予定しております。サウンディングの日時及び場所の連絡については、参加申込書に記載の「担当者」宛に、電子メールにてご連絡いたします。希望に添えない場合もありますので、予めご了承ください。
- オンライン形式を希望される場合には、参加申込書に記載の「担当者」宛に、実施にあたっての日時、アクセス先、ミーティングID及びパスワードをご連絡いたします。

#### ③その他

- 直接対面形式の場合、会場は生沼家住宅“居宅”の予定です。
- サウンディングへの参加は、原則1グループ5名以内とします。
- サウンディングは参加者のアイディア及びノウハウの保護のため個別に行います。

### (5) 質問に係るスケジュールについて

本調査について寄せられた質問については、以下のスケジュールで質問者へ個別に回答を送信すると共に町HPにて公表します。

- 現地見学会での質問：7月18日(金)17時までに回答・公表

➤ 上記以外の期間での質問：質問日を含まず2開庁日を目途に随時回答・公表

#### (6) サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果について、取りまとめの上、令和7年9月下旬に公表を予定しております。なお、参加者の知的財産権に係る内容は公表しないこととし、事前に参加者へ公表内容の確認を行います。

### 7. その他留意事項

#### (1) 本サウンディング調査への参加及び調査内容の取扱い

- ①民間活力の活用を図り、生沼家住宅の商業的利活用事業を実施する場合、提案者の公募は改めて行います。
- ②本サウンディング調査への参加実績は、今後予定している生沼家住宅の商業的利活用事業の提案者公募の際に、加点評価の対象となる予定です。
- ③本町及び本参加者ともに、対話時の発言内容はその時点での想定によるものとし、事業の実施等について何ら約束するものではありません。
- ④サウンディング調査でご提案いただいたアイデアやご意見については、生沼家住宅の商業的利活用事業の事業者公募の条件等を検討する際の参考としますが、必ず条件等に反映されるものではないことにご留意ください。

#### (2) 費用負担

本サウンディング調査への参加に要する費用は、参加者の負担とします。

#### (3) 追加対話への協力

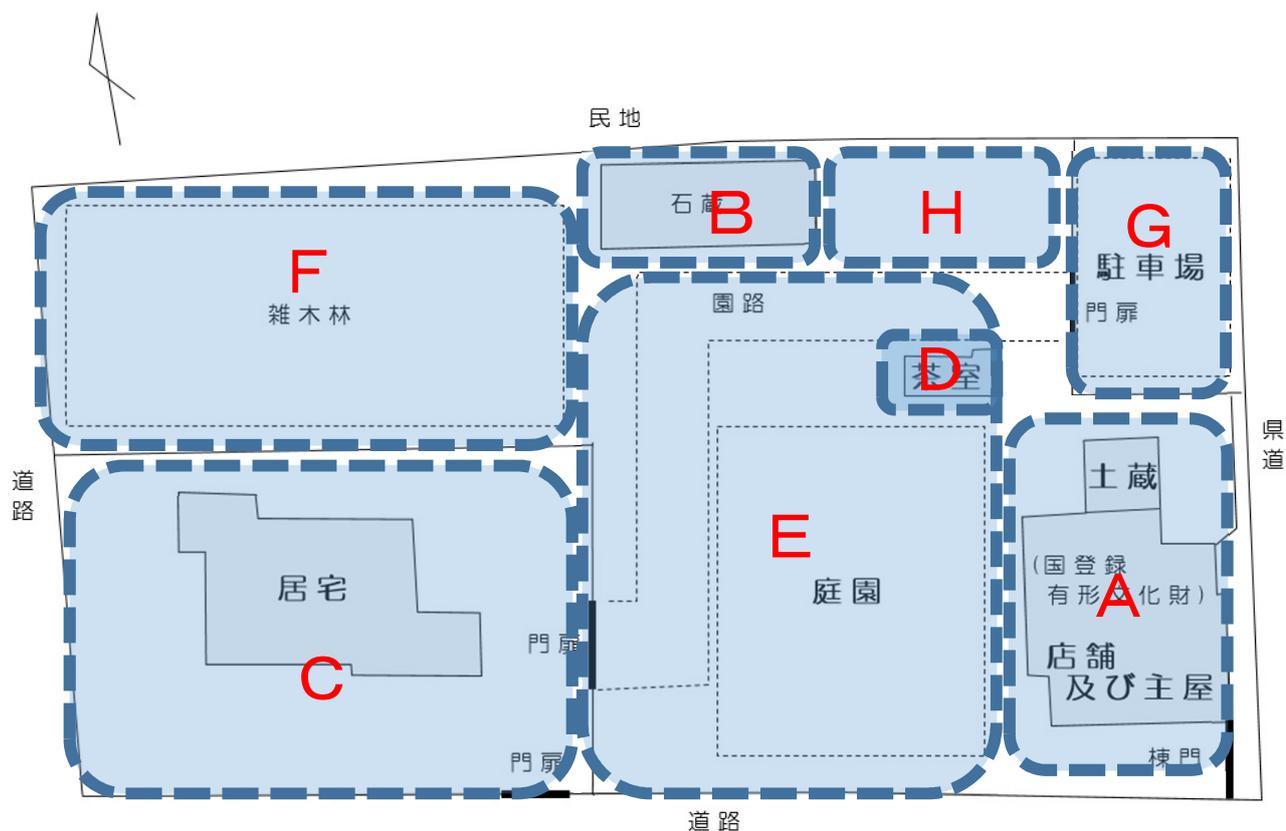
今後、事業検討を進めていくに伴い、本町の必要に応じ、追加対話（書面による照会を含む。）やアンケート等を実施させていただくことがあります。可能な限りご協力をお願いいたします。

### 7. 問い合わせ先

質問等がある場合は、下記の連絡先までお問い合わせください。

上三川町 生沼家住宅の利活用方法を考えるプロジェクトチーム サウンディング調査担当：商工課 宮澤、呉井 〒329-0696 栃木県河内郡上三川町しらさぎ一丁目1番地 電話 0285-56-9150（商工課直通） FAX 0285-56-6868 電子メール syoukou01@town.kaminokawa.lg.jp
--

【生沼家住宅 配置図ゾーニング案】

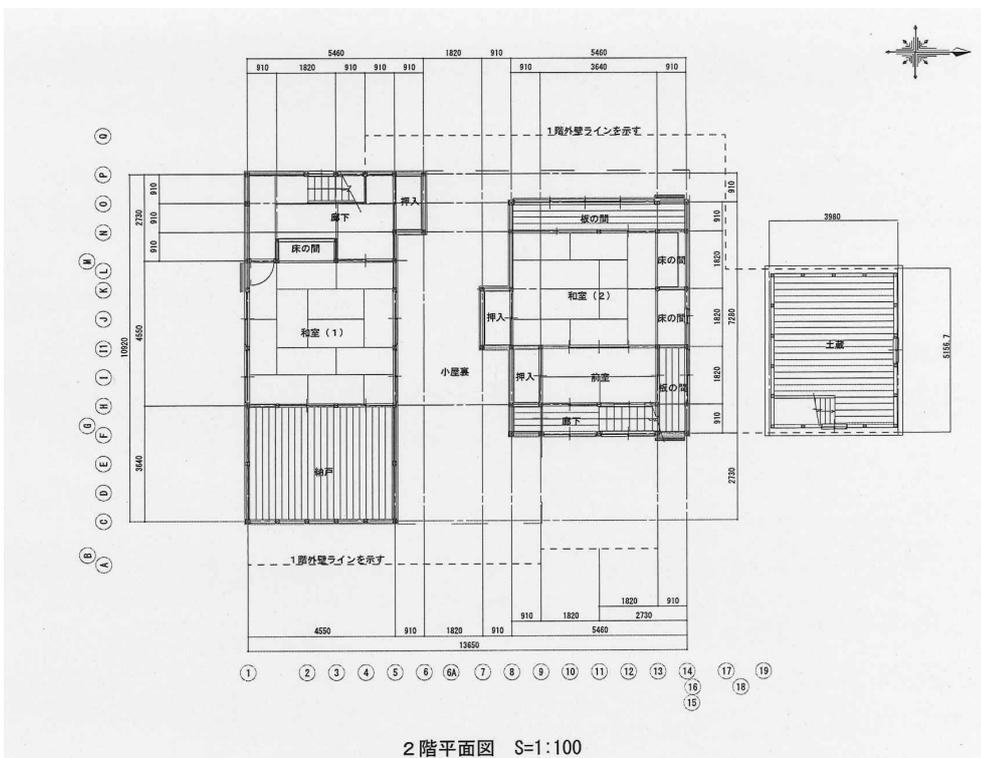
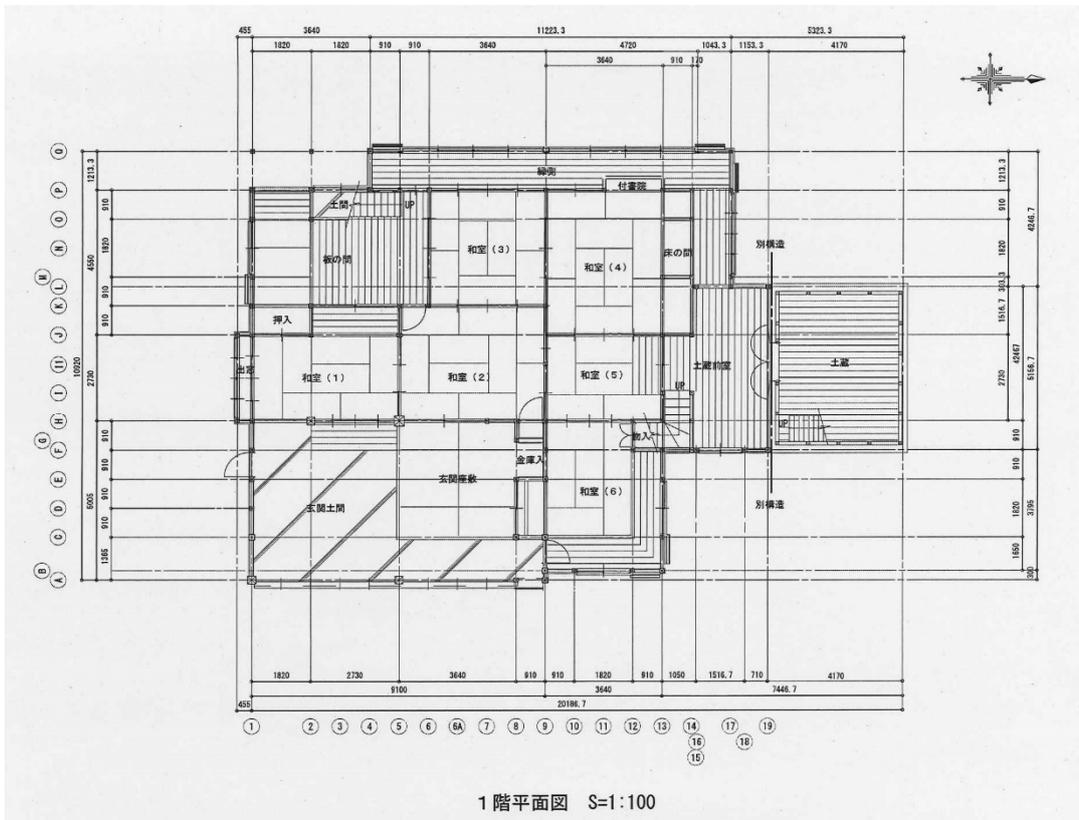


※想定しているゾーニングをした場合の利用法の一例

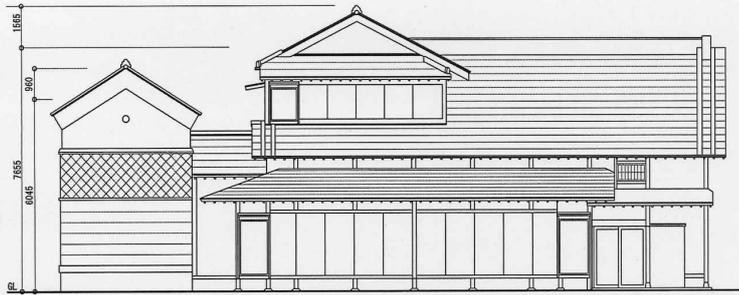
あくまでも一例です。ゾーニングは必ずしもこれに従う必要はありません。

	名称	町からの意見
A	主屋 土蔵	文化財建造物はできる限り利活用することを想定しています。建物改修の際には、登録有形文化財制度および生沼家住宅保存管理計画の内容を遵守してください。
B	石蔵	現状では劣化が進んでおります。修繕又は既存建物を解体して新築又は更地にすることもできます。
C	居宅	既存建物をそのまま使用することもできます。既存建物を解体して新築又は更地にすることもできます。
D	茶室	既存建物をそのまま使用することもできます。既存建物を解体して新築又は更地にすることもできます。敷地内での移設も可能です。
E	庭園	更地にしても、そのままでも、自由に使用できます。
F	雑木林	更地にしても、そのままでも、自由に使用できます。
G	駐車場	そのまま使用することを想定しています。Hとの境界の石塀を撤去して拡張することもできます。
H	雑木林	更地にして自由に使用できます。

【店舗及び主屋、土蔵 平面図】 ※縮尺なし



【店舗及び主屋、土蔵 立面図】 ※縮尺なし



西側立面図 S=1:100



南側立面図 S=1:100

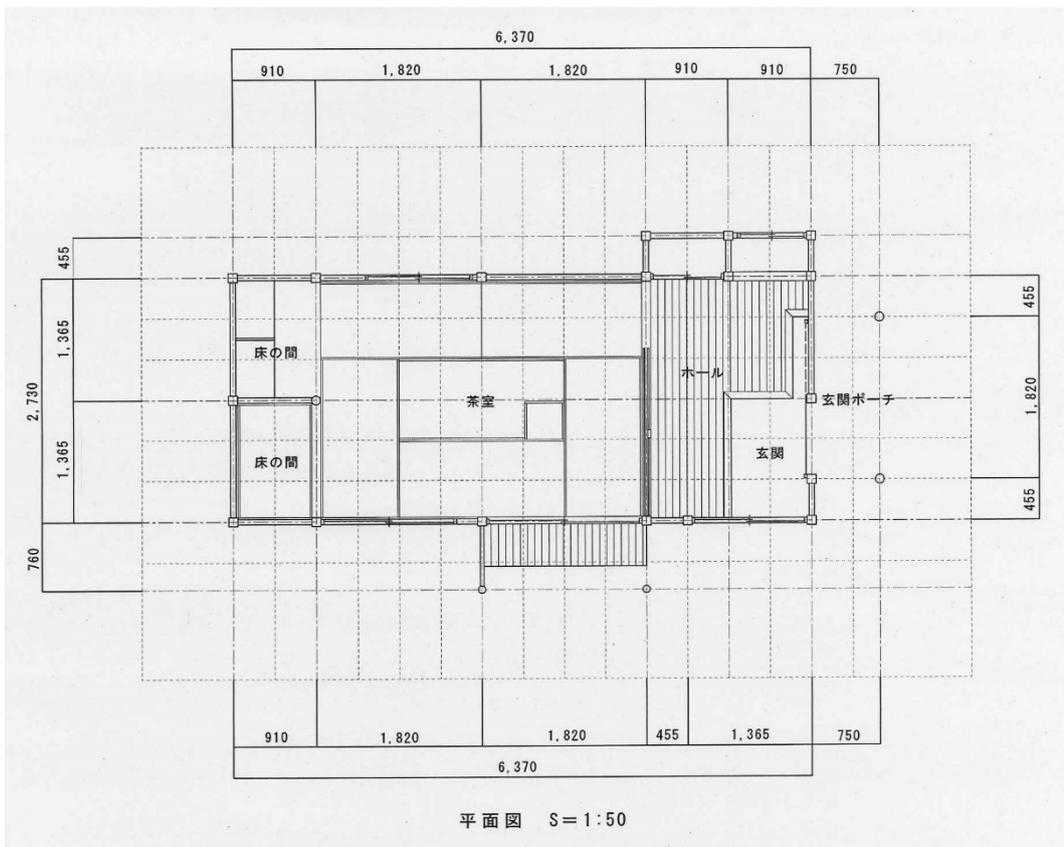


東側立面図 S=1:100

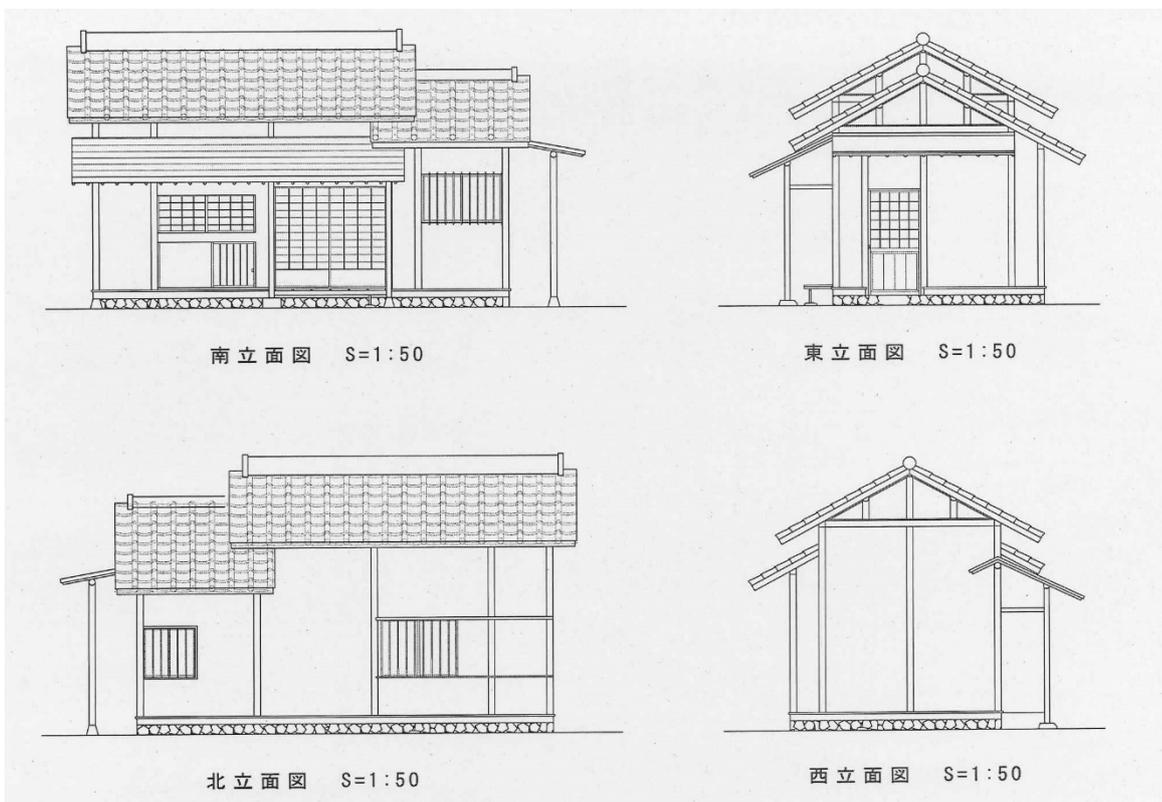


北側立面図 S=1:100

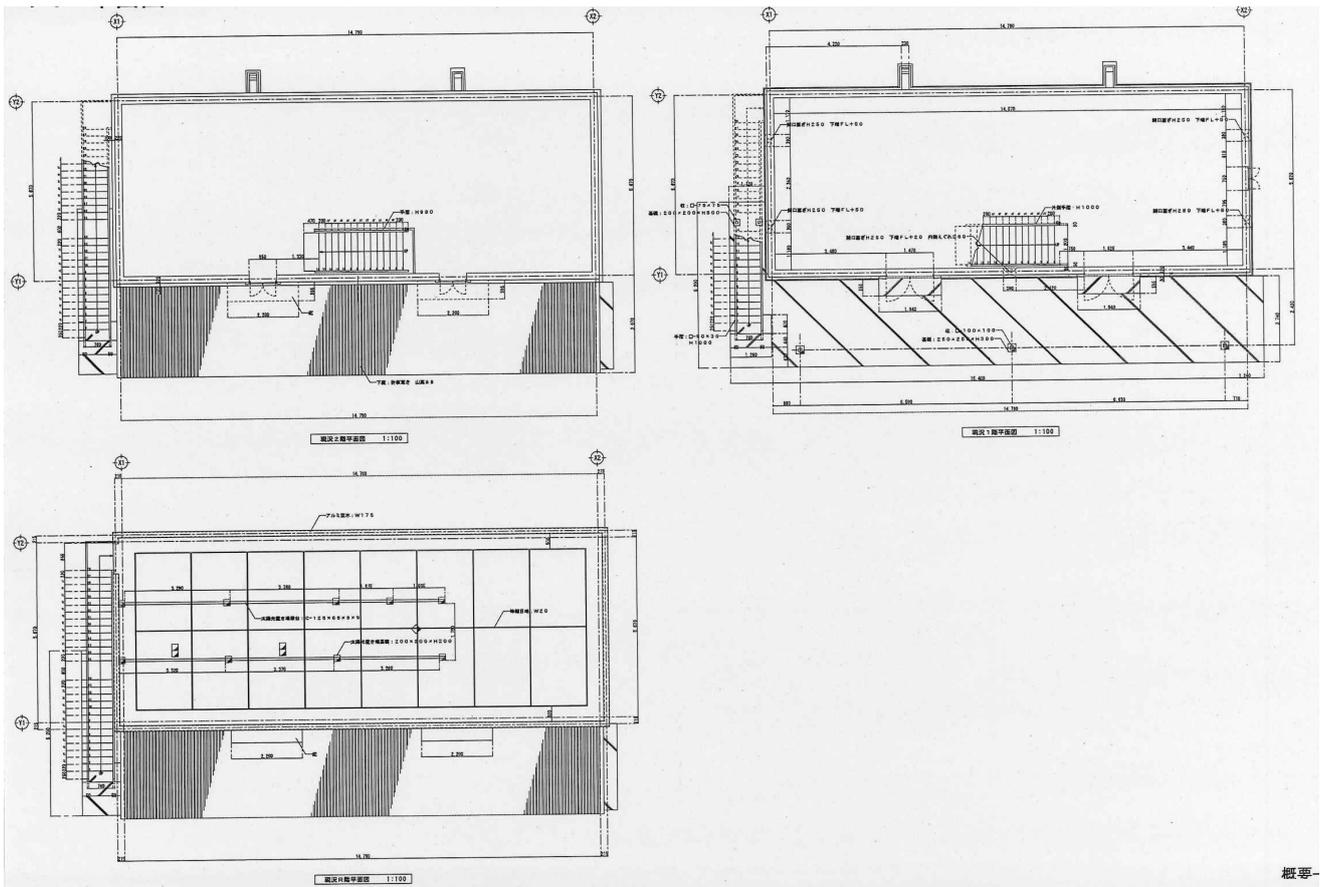
【茶室 平面図】 ※縮尺なし



【茶室 立面図】 ※縮尺なし

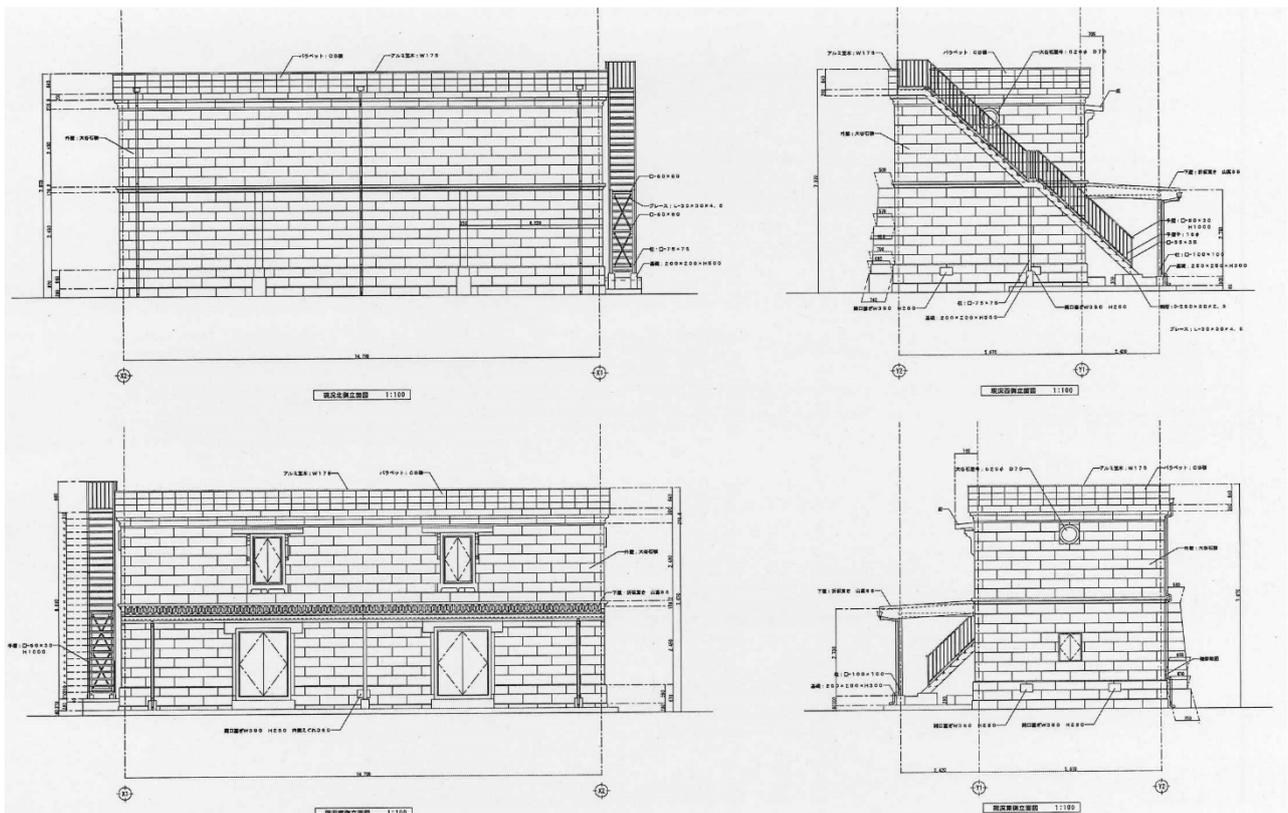


【石蔵 平面図】 ※縮尺なし

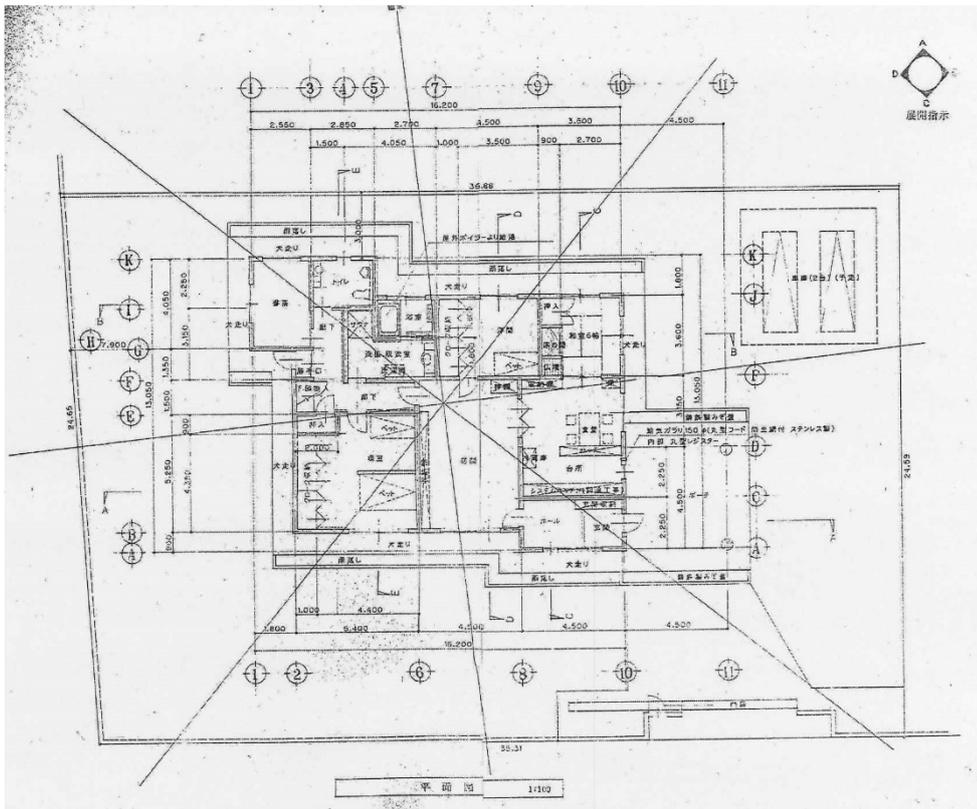


概要

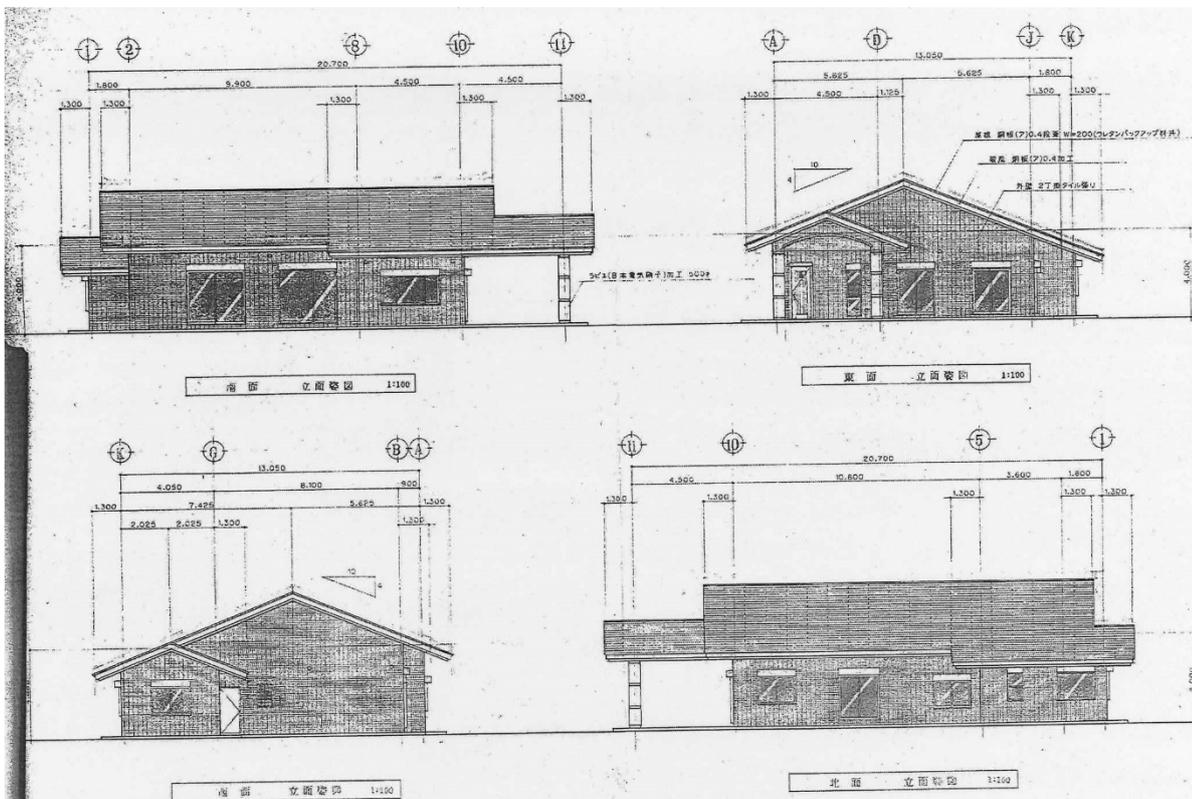
【石蔵 立面図】 ※縮尺なし



【居宅 平面図】 ※縮尺なし



【居宅 立面図】 ※縮尺なし



【現況写真】



生沼家住宅紹介動画



主屋内部の紹介動画



駐車場から居宅への紹介動画



棟門から庭園、主屋縁側の紹介動画