

官民連携事業の推進のための地方ブロックプラットフォーム
「サウンディング」
案件登録様式

記入票

項目	記入欄
1. サウンディング情報	
団体名	栃木県上三川町企画課
事業名	生沼家住宅活用事業
本事業の現在の検討ステージ	1.事業発案段階 2.事業化検討段階 3.事業者選定段階 4.その他()
サウンディングの目的	<p>国登録文化財生沼家住宅の土地・建物の有効活用 歴史的価値があり、地域のシンボルとして愛される生沼家住宅を、その機能を生かした集客力のある施設として民間活力をもって整備し、中心市街地活性化の核としたい。</p> <p>メインターゲットは本町を含む近隣市町(宇都宮市、小山市など)としたい。</p> <p>具体的な利活用方針は決まっていないため、サウンディングで得られた提案を利活用計画作成時の参考としたい。</p>
民間事業者に対する質問事項	<p>○対象物件の市場性の有無及び事業の実現可能性</p> <p>○活用アイデアに関する提案</p> <ul style="list-style-type: none"> ・生沼家住宅の活用方法等に関する提案 ・事業方式に関する提案 <p>○文化財の利活用事例・実績</p> <p>○事業の対象範囲、事業期間等の諸条件に関する提案</p> <p>○事業実施に当たり、行政に期待する支援や配慮してほしい事項</p> <p>○今後の事業の進め方に関する提案</p>
<p>対話を希望する業種</p> <p>該当する番号に○(複数可)</p> <p>注)希望する業種の事業者の参加を確約するものではありません。</p>	<p>①設計 ②建設 ③不動産</p> <p>④金融機関 ⑤維持管理 ⑥コンサルタント</p> <p>⑦運営(飲食(カフェ等)、研修、宿泊、観光体験、ワークショップ等)</p> <p>⑧その他(上記以外を含め幅広い事業者の参加、提案を期待)</p>
対話を希望する事業者の事業展開エリア	<p>①全国展開している事業者 ②当該エリア外の事業者</p> <p>③地元事業者 4.その他()</p>
2. 事業概要	
(1) 基本情報	

<p>事業の分野 主なものを1つ</p>	<p>①.公有財産利活用 2.都市公園 3.観光施設 4.教育・文化関連施設 5.賃貸住宅・宿舎等 6.廃棄物処理施設・斎場 7.インフラ施設() 8.その他()</p>
<p>事業の種類</p>	<p>1.新設 2.建替 ③.改修 ④.維持管理・運営 ⑤.その他(貸付)</p>
<p>想定する事業類型</p>	<p>1.サービス購入型 ②.収益型 ③.混合型 4.その他()</p>
<p>想定する事業の手法 該当する番号に○(複数可) PFI事業方式(BTO, DBO等)が具体的に決まっている場合、「1. PFI事業」の()内に記載ください。</p>	<p>① PFI事業()方式 2.DBO方式 ③.包括的民間委託 ④.指定管理者制度 ⑤.コンセッション 6.Park-PFI ⑦.土地の賃貸借 ⑧.建物の賃貸借 9.その他()</p>
<p>事業内容</p>	<p>国登録文化財生沼家住宅の土地・建物の有効活用 歴史的価値があり、地域のシンボルとして愛される生沼家住宅を、その機能を生かした集客力のある施設として整備し、中心市街地活性化の核としたい。 当該施設は主屋、茶室、大谷石作りの石蔵、庭園、居宅などそれぞれの特性を生かした多様な利活用の可能性がある。</p>
<p>現状及び課題</p>	<p>本町の、小売業を主体とする中心市街地の既存商店街においては、郊外型大型店への流出や後継者不足などの影響により店舗数は減少傾向にあり、まちなかの賑わいは失われつつある状況となっている。 そのような課題に対し、本町は、町が所有する、町近代化のシンボルともいえるべき近代建築生沼家住宅を活用し、まちなかを賑わいのある環境づくりに向けた検討を進めてきた。(町総合計画においても明記) 敷地が塀で囲まれていることや駐車スペースが限られていることから、アクセス及び施設への出入りに課題がある。 また、耐震、給排水設備及び給電設備の改修が必要。 耐震改修の費用負担に関しては、事業者からの提案を参考に検討したい。</p>
<p>前提条件</p>	<p>国登録有形文化財に登録されている「店舗及び主屋・土蔵」に関しては保存の観点から、外観や書院部分は大きく変えないこととし、建物内部や敷地を囲うようなつくりとなっている外構部分等</p>

	<p>に関しては改修や部分的な撤去等も視野に整備を検討していくこととする。</p> <p>建物内部の改装に関する留意事項は添付資料 1 内の保存管理計画 P.8 (全体の通し番号では P20) に記載</p>
事業スケジュール(予定)	<p>令和 6 年度 利活用計画の策定</p> <p>令和 7 年度 事業者選定</p> <p>事業手法によるスケジュールの見直しは可</p>
(2) 対象地	
所在地(交通情報含む)	<p>栃木県河内郡上三川町大字上三川 4978 番地他</p> <p>(JR 石橋駅から車で 15 分、JR 宇都宮駅から車で 30 分)</p>
敷地面積	3,443.78 m ²
土地利用上の制約	<p>市街化区域</p> <p>近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 200%</p> <p>第 1 種住居地域 建蔽率 60% 容積率 200%</p> <p>建築基準法第 22 条地域</p>
所有者	上三川町
周辺施設等	<p>上三川いきいきプラザ、(仮称)生涯学習・子育て複合施設</p> <p>上三川城址公園、大通り公園、町立図書館</p> <p>「添付資料 2」参照</p>
対象地周辺の環境	<p>○まちなかウォークアブル推進事業及び大通り公園改修</p> <p>生沼家住宅周辺では、「居心地がよく歩きたくなるまちなか」を目指し、道路美装化、公園改修、まち歩き駐車場整備、無電柱化機器ラッピング等の市街地整備事業を進めている。</p> <p>特に隣接する大通り公園では、生沼家住宅を訪れる人が公園を一体的に利用できることで、滞在快適性を向上させることを目的とした公園改修工事を令和 8 年度に行う予定である。</p> <p>「添付資料 2」参照</p> <p>そのため、令和 7 年度の公園改修設計時には、生沼家住宅の活用方針と整合を図りたい。</p> <p>○(仮称)生涯学習・子育て支援複合施設整備</p> <p>世界的な創作折り紙作家の吉澤章氏の作品を展示する「吉澤章記念室」を有する施設を整備し、中心市街地の周遊と併せた観光促進を図る。令和 6 年 5 月オープン予定。</p>
その他	<p>【関連計画】</p> <p>○上三川町第 7 次総合計画</p> <p>基本目標 3 “産業・しごと・活力” のまちづくり、施策項目 2 商業の振興の中で、魅力ある商店街の形成に向けて、当該施設を活かし、まちなかを楽しんで歩ける賑わいの環境づくりや景観整</p>

	備について検討を行うこととしている。
--	--------------------

対象施設情報

(3) - 1 . 建物 既存	
施設名称	国登録有形文化財生沼家住宅
施設の延床面積	<p>建物延床面積 678.38 m²</p> <p>(国登録有形文化財)</p> <p>店舗及び主屋 1階 196.20 m²、2階 92.74 m²、延床 288.94 m²</p> <p>土蔵 1階 17.67 m²、2階 17.67 m²、延床 35.34 m²</p> <p>(その他建物)</p> <p>茶室 1階 18.52 m²、延床 18.52 m²</p> <p>大谷石蔵 1階 84.36 m²、2階 84.36 m²、延床 168.72 m²</p> <p>居宅 1階 166.86 m²、延床 166.86 m²</p> <p>(付帯施設)</p> <p>棟門、駐車場、庭園</p> <p>「添付資料1」参照</p>
建物の構成(構造、階級)	<p>店舗及び主屋(国登録有形文化財)</p> <p>桁行、梁間とも7間半、切妻造、平入の南北棟の北端に東西棟の入母屋造の2階部を載せた構造。</p> <p>平側を出桁造とし、黒漆喰仕上げの南妻には大型の窓を開き、銅板葺の庇を付けます。</p> <p>土蔵(国登録有形文化財)</p> <p>店舗及び主屋の北側に隣接する文庫蔵です。桁行5.2m、梁間4.3mの切妻造、平入で、2階は街路側窓に掛子塗り戸を設けます。1階の外側は目地付モルタル塗洗出しとし、2階の鉢巻及び壁面は黒漆喰で仕上げ、腰を海鼠壁風とする外観。</p> <p>茶室</p> <p>大谷石蔵</p> <p>居宅</p> <p>別紙見取図のとおり</p>
主な施設の内容、導入機能	<p>【耐震診断結果】</p> <p>店舗及び主屋(国登録有形文化財)</p> <p>震度6強相当の地震で倒壊の恐れあり</p> <p>土蔵(国登録有形文化財)</p> <p>倒壊の危険性はない</p>

	<p>茶室 地震で倒壊する可能性が高い 大谷石蔵 地震の振動および衝撃に対して倒壊・崩壊する危険性が高い</p>
<p>運営状況 (運営主体、事業手法等)</p>	<p>すべて直営で維持管理を行っている。 単発のイベントに利用。</p>
<p>その他 (上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等)</p>	<p>国登録有形文化財生沼家住宅保存管理計画 文化財保護法に基づく適正な保存管理を行い、文化財の本質的価値を保存するための計画。今後の利活用については、本計画を念頭に置いた上で進める予定である。</p>

**(3) - 2 . インフラ系
(上下水道、道路等)**

施設名称	主屋 (茶室、石蔵、庭園含む)
規模、能力等	電気 (有・20A、主屋、茶室、石蔵)、水道 (接続済み・13mm、外水栓、茶室、スプリンクラー)、下水道 (接続済み・休止中)

施設名称	居宅
規模、能力等	電気 (有・出力不明)、水道 (接続済み・20mm・休止中)、下水道 (接続済み・休止中)

添付資料

- 1 . 生沼家住宅関連資料
- 2 . 位置図および周辺施設