

国登録有形文化財生沼家住宅利活用検討調査

上三川町近代化のシンボルである国登録文化財生沼家住宅の敷地と建物を民間活力を有効活用し、中心市街地に賑わい創出するとともに、収益によって建物の維持管理を行い貴重な文化財を後世へ継承する。

遊休公的施設の概要

「生沼家住宅」

- ・所 在：栃木県河内郡上三川町大字上三川4978番地
- ・敷地面積：2815.70㎡
- ・規 制：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



①「店舗及び主屋」

- ・竣工年月：建築年不明(大正3年改築)
- ・構 造：木造2階建て
- ・延べ面積：1階196.20㎡/2階92.74㎡
- ・改修履歴：前所有者による曳家及び修繕
- ・その 他：国登録有形文化財(建造物)



③「石蔵」

- ・竣工年月：昭和20年代
- ・構 造：大谷石組積造2階建て
- ・延べ面積：1階83.36㎡/2階83.36㎡
- ・改修履歴：前所有者による修繕

②「土蔵」

- ・竣工年月：建築年不明(大正9年改築)
- ・構 造：木造2階建て
- ・延べ面積：1階17.67㎡/2階17.67㎡
- ・改修履歴：前所有者による修繕
- ・その 他：国登録有形文化財(建造物)



④「茶室」

- ・竣工年月：昭和30年代移築
- ・構 造：木造平屋建て
- ・延べ面積：18.52㎡
- ・改修履歴：なし

遊休公的施設の現状・施設の課題

- 【耐震診断の必要性】 必要・不要・**実施済み**・不明
- 【遊休公的施設期間】 約6年(2019年12月より)
- 【対象施設資料(図面等)】 **あり**・なし
- 【年間の維持管理費】 約500,000円/年(光熱水費・庭園管理費等)

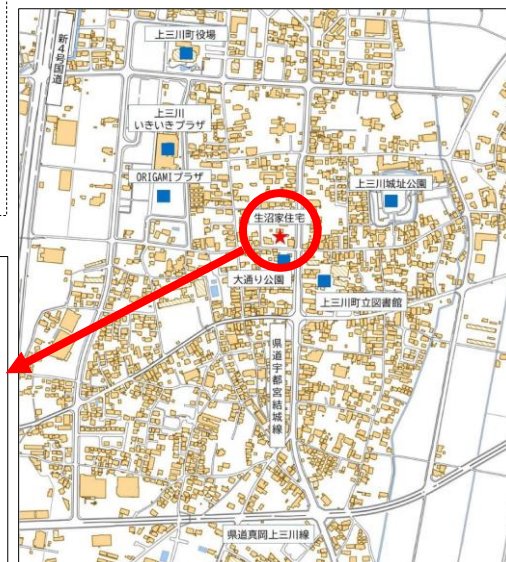
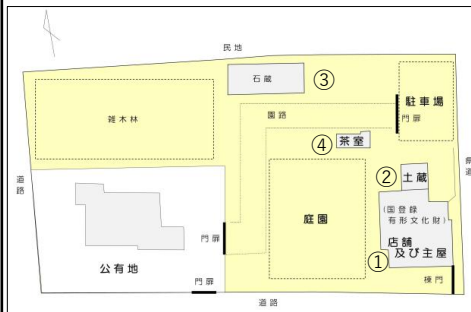
- ✓ 生沼家住宅は町を代表する大正時代の商家建築であることから、所有者から寄付を受けた。
- ✓ 定期的な一般開放及び貸付を行っており、利活用への要望は高い。
- ✓ 老朽化による改修及び耐震工事が必要であり、今後多額の経費がかかってくる。
- ✓ 市街地の中心に位置していることから、民間活用により賑わい創出の核となる施設としたい。
- ✓ 文化・商工・まちづくりなど関係各課によるプロジェクトチームを設置し、事業手法の検討を行っている。
- ✓ サウンディング調査を実施したが、現状では運営事業者の見当が付かない。

【立地】

中心市街地を南北に通る県道沿いに立地
徒歩圏内に公共施設多数あり

【アクセス】

JR石橋駅から車で10分
北関東自動車道 宇都宮上三川ICから車で15分



国登録有形文化財生沼家住宅利活用検討調査

これまでの検討（検討経緯／庁内検討状況）

【サウンディングの経験】 **あり**・なし

【導入可能性調査等の経験】 あり・**なし**（調査名）

- ✓ 令和元年12月 所有者からの寄付受け入れ
- ✓ 令和3年 3月 耐震診断実施→「店舗及び主屋」「土蔵」耐震必須
- ✓ 令和4年 3月 保存管理計画策定→文化財としての価値の担保
- ✓ 12月 所有者からの寄付受け入れ(追加)
- ✓ 令和5年11月 サウンディング調査実施(国土交通省)
- ✓ 令和6年 8月 社会実験として生沼家住宅の貸し付けを開始
- ✓ 10月 利活用のためのプロジェクトチーム設置
- ✓ 令和7年 5月 サウンディング調査実施(町事業)
- ✓ 8月 修繕計画策定→屋根葺替、外壁修繕、トイレ・空調等整備
- ✓ 令和8年 1月 町民アンケート実施→飲食系店舗への利活用が最多

実現に向けた活動内容

【現在の方向性】

- ✓ 民間企業の経営ノウハウを活かした生沼家住宅の利活用
- ✓ 中心市街地の賑わい創出に繋がる利活用
- ✓ 土地建物の定期賃貸による収益を建物維持管理に当て、町の支出を軽減する利活用

【活動内容】

- ✓ 地域住民へアンケート調査を実施し、意向を確認する。
- ✓ 利活用の方針を策定し、基本計画を策定する。
- ✓ 公募要領等を策定し、運営事業者を選定する。

今後のスケジュール

【本事業のスケジュール】

- ✓ 令和8年6月～令和9年1月 事業手法検討
- ✓ 令和9年2月 成果報告

【全体のスケジュール】

- ✓ 令和8年 基本計画策定
- ✓ 令和9年 運営事業者公募、実施設計
- ✓ 令和10年 改修工事
- ✓ 令和11年以降 供用開始

既存施設を活用すべき理由

- ✓ 市街地の中心にあり、町近代化のシンボルとしてランドマークとなりうる建造物である。
- ✓ 文化財としての外観を活かしつつ、賑わいを創出するのに最適な建造物である。
- ✓ 文化財としての維持管理にかかる固定費を捻出することができる。

地域課題

- ✓ 交通アクセスは良いが、観光目的で車で立ち寄れるスポットがなく、地域経済へ還元されない。
- ✓ まちなかに休憩施設がなく、中心市街地に賑わいが無い。
- ✓ 徒歩圏内に公共施設が複数あるが、まちなかを周遊できる仕組みがない。

専門家に求める内容

【エリアビジョンの検討】

- ✓ 生沼家住宅が町の賑わい創出の拠点として機能しつつ、地域住民及び観光客が継続的に利用し、地域経済へ好循環を促すための手法の検討(飲食業を想定)。
- ✓ 整備基本計画の策定に向けた検討・助言

【市場調査】

- ✓ エリアビジョン実現のための適切な民間事業者へのアプローチ方法の検討・助言
- ✓ 運営事業者となりうる民間企業の発掘

【事業手法】

- ✓ 当該施設の利活用に最適な官民連携手法の検討・助言
- ✓ 次年度以降に実施予定の事業者公募要件の整理等の助言
- ✓ 土地・建物の貸付により収益を生むことによる将来の維持管理費確保への助言

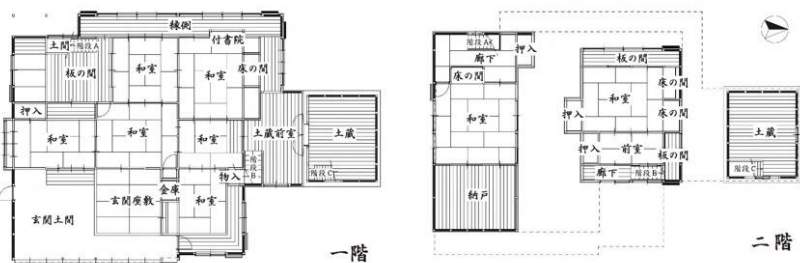
地域への効果等

- ✓ 地域住民や観光客の継続的な来訪や消費を促す施設とすることで、まちなかに賑わいを創出する。
 - ✓ 地域の誇りとなるランドマークとしてシビックプライドが醸成される。
- ⇒結果として、「文化財の継承」「財産の有効活用」「財源の縮減」へと繋がる。

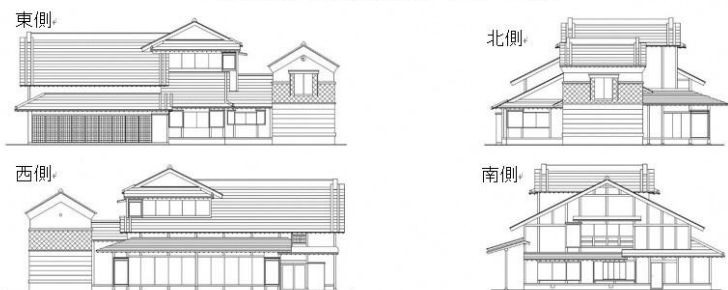
国登録有形文化財生沼家住宅利活用検討調査

店舗及び主屋、土蔵 図面及び写真

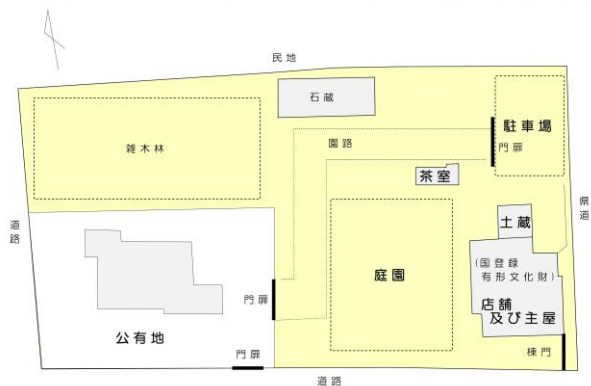
✓ 図面



生沼家住宅店舗及び主屋、土蔵 平面図



生沼家住宅店舗及び主屋、土蔵 立面図



✓ 写真



全景



縁側



1階 店舗



1階 大広間



2階 客間



土蔵

国登録有形文化財生沼家住宅利活用検討調査

参考資料一覧

No,	資料名
参考資料 1	国登録有形文化財生沼家住宅保存管理計画 https://www.town.kaminokawa.lg.jp/0333/info-0000002673-0.html
参考資料 2	サウンディング調査実施要領 https://www.town.kaminokawa.lg.jp/0333/info-0000003756-0.html
参考資料 3	サウンディング調査実施結果 https://www.town.kaminokawa.lg.jp/0333/info-0000003756-0.html
参考資料 4	生沼家住宅説明資料