

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結果の公表

令和7年10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

上三川町では、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」とその敷地を、町近代化のシンボルである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が訪れる施設として、民間事業者による商業的な利活用を検討しています。今後のより効果的な方策や事業の具体化検討ため、民間事業者の皆さまに向けて（公募型）サウンディング調査を行いましたので、その結果を公表します。

なお、同類の意見については掲載を省略させていただきました。また、事業者特定防止及び企画の秘匿のため、公表を控えさせていただいた内容がございます。

今回のサウンディング調査でいただいたご意見は、本利活用事業の実現可能性の把握や、条件整理等に役立てたいと考えておりますので、ご理解とご協力をお願いします。

1. サウンディング調査実施の概要

実施期間	令和7年6月～8月
参加事業者	4事業者
調査の目的	・当該施設の事業化の可否を明らかにすること。 ・商業的利活用における事業のアイデアや内容等の提案、独自採算による事業化の可否等、最良と思われる事業内容及び運営手法等を明らかにすること。

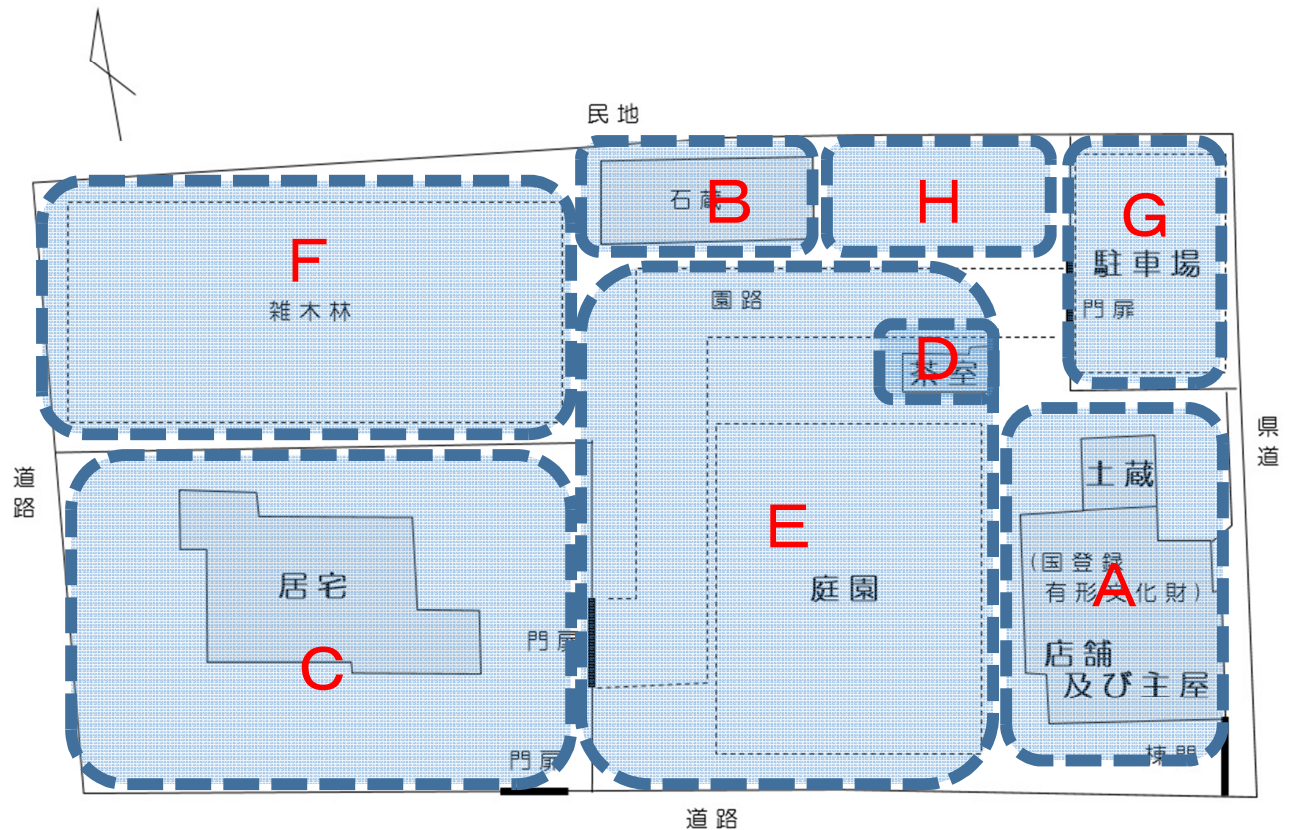
2. 施設の概要

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
所有者（土地・建物）		上三川町
土地	敷地面積	3443.78 m ² （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 ² 2 階： 92.74 m ²	1 階：17.67 m ² 2 階：17.67 m ²	1 階：18.52 m ²
	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 ² 2 階：84.36 m ²	1 階：166.86 m ²	
	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		【駐車場】 北東箇所：乗用車 8 台駐車可 居 宅 前：乗用車 4 台駐車可 【庭園】 平成初期造成		
留意点		【国登録有形文化財について】 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。		

3. サウンディング調査に際しての敷地内ゾーニング

意見集約を目的として敷地内を仮にA～Hにエリア分けを行いました。



4. 個別対話の結果

【1】生沼家の商業的利活用における事業内容（アイデア）、事業収支について

- ・宿泊施設として利用したい
- ・飲食店として利用したい
- ・現状の施設の雰囲気を生かした形式で利用したい（業種は未定）

【2】利活用を想定するエリア（各エリアへの意見）

【3】ゾーニングエリア毎の利活用におけるアイデア（全エリア一括借り上げの可能性）

※両項目を合わせての意見が多かったので、まとめて掲載します。

A：主屋

- ・現状の良さを生かすために極力手を加えず宿泊施設として利用したい
- ・飲食店の飲食スペースとして活用したい
- ・飲食店として利用したい

B：石蔵

- ・自販機を設置するスペースとして利用したい
- ・レンタルスペースとして利用したい
- ・飲食店として利用したい

C：平成居宅

- ・他のエリアとの特色が異なりすぎるので、切り離して別用途でなら利用を検討できる
- ・リフォームしての活用も考えられるが、毛色が違いすぎるので一体利用には不向き
- ・Fと一緒に駐車場として利用したい

D：茶室

- ・飲食店の完全な個室スペースとして利用したい

E：庭園

- ・主屋（A）とセットで運用すべき
- ・テーブルやイスを置くなど共用の休憩スペースとし利用したい
- ・面積が大きすぎ、現状のままでは維持費が大きくなりすぎると感じる。東西に分割して東側は主屋からの景観の為に整備。西半分は広場として利用したい
- ・不特定多数の人が滞留するエリアとして利用したい

F：雑木林

- ・ロケーションを活かした店舗敷地として利用したい
- ・Cと一体的に駐車場として利用したい
- ・GやHを第一駐車場とし、こちらは第二駐車場として利用したい

G：駐車場

- ・Hと一体の駐車場として利用したい

H：雑地

- ・Gと一体の駐車場として利用したい

全エリア一括借上げの可能性

- ・現状のままイニシャルコストを民間企業が負担しての借り上げとなると、短期で撤退した場合のリスクが大きすぎる。また、長期で採算を取ることも現状の周辺環境からすると困難だと思われるため、一括借上げは不可能

- ・文化財としてのポテンシャルは感じるが、知名度や成功例がほぼ無いのでいきなり一括借上げは難しい。小さく店舗営業等から始め、知名度や成功例の積み上げがなされた上でなら、将来的に一括借上げも可能性が無い訳ではないと思われる。

【4】上三川町への経済波及効果について

- ・店舗営業が始まり交流人口が増えれば、それに合わせて周辺店舗等で消費が増えると思われる

【5】生沼家の周辺地域への配慮・考え方について

※本項目についての意見は特になし

【6】事業方式に関する意見

- ・町がエリア全体を主体的に整備を行い、主屋や石蔵等にテナントとして店舗を3～5年の指定管理で募集するのが理想と思われる
- ・飲食店のサイクルは早くて半年～1年なので、15年の定期借地は非現実的
- ・土地及び建物の整備を町が行った上で、建物のみを個別に貸し出すのであれば、それぞれに事業者を見つけることは可能と思われる

【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

- ・現状のままでは利活用に限界がある。ある程度の事前改修は必須と感じる
- ・飲食店として貸出す場合には、厨房設備、空調設備、電気設備、駐車場、調理用什器等最低限必要だと思うものが多い。内装や特殊な什器は民間側で準備するが、基本的な什器は町側で事前準備願いたい。
- ・主屋の床材や畳など店舗としての利用に耐えられるよう、古民家の良さを最大限残しながら躯体の改修を願いたい。
- ・店舗として営業をするなら耐震改修は必須と感じる

【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

- ・飲食店に行くために遠い駐車場に車を置いて歩いてくる人はいない。
- ・商業的な利活用をするには駐車台数が絶対的に足りないので整備願いたい
※必要な駐車台数はどの程度か⇒Aのみ店舗利用で最低25台
⇒Bにも店舗があるなら45台
- ・エリア内の建物には、現代のバリアフリーへの対応が足りていない為、入口の改修や手すり等の設置を願いたい

【9】事業への参画意向

- ・町が施設整備をする場合、コンサルとして参画したい
- ・店舗営業の募集であれば参画したい
- ・事業主体として参画意思はない

【Ex】その他意見

- ・関係人口の増加を目指す施設としての整備が良いと思われる
- ・上三川町は若い世代の人口が増えていると聞いた。今の時代に他の市町村にない『特別な強み』だと思うので、それを活かした整備方針であると良いと思う
- ・生沼家住宅の周辺はありふれた景色の街並みであり、異質かつ特別な空間に見える生沼家は1軒のみであり点でしかない。同じような住居がまとまって存在すれば面として大きく事業化できると思うが、現状では遠方から人を呼べる施設とするには難しいと感じる。
- ・ORIGAMIでのまちづくりは進んでいるように感じるが、まだ「目的地」になれていないと感じる。ORIGAMIで「目的地」になれば文化財の生沼家との親和性も高く、他市町との差別化も図れるのではないか
- ・主屋が木造の文化財であるので火災リスクが心配。厨房などは別棟に建設願いたい
- ・最低でも「数年は運営できる」という縛りを乗り越えられる事業者を選択肢とすべき
- ・生沼家の利活用のスタンス、施設として目指すゴール等は、民間に考えてもらうのではなく、基本方針は町で持った上でそれに沿った事業を実現できる事業者を選ぶべき
- ・物販はネットビジネスが充実してしまっているので厳しい
- ・施設整備を全て民間が行うとなると、生沼家住宅での事業だけでは黒字にはならないと思うので、利益を上げる企業活動としては手を挙げられないだろう
- ・民間企業の事業参画を願うなら、A工事（町が実施する工事）等の事前整備や拠出する資金について明示することが必要