

# 国登録有形文化財生沼家住宅活用基本方針

## 【方針】

### 「文化財の継承」「財産の有効活用」「財源の確保」

令和2年に寄附を受けた生沼家住宅を、民間事業者のノウハウを導入して財産を有効活用する。また、賃貸借収入により将来の維持管理のための財源を確保しつつ、地域の貴重な資源として保存・継承する。

## 【調査】

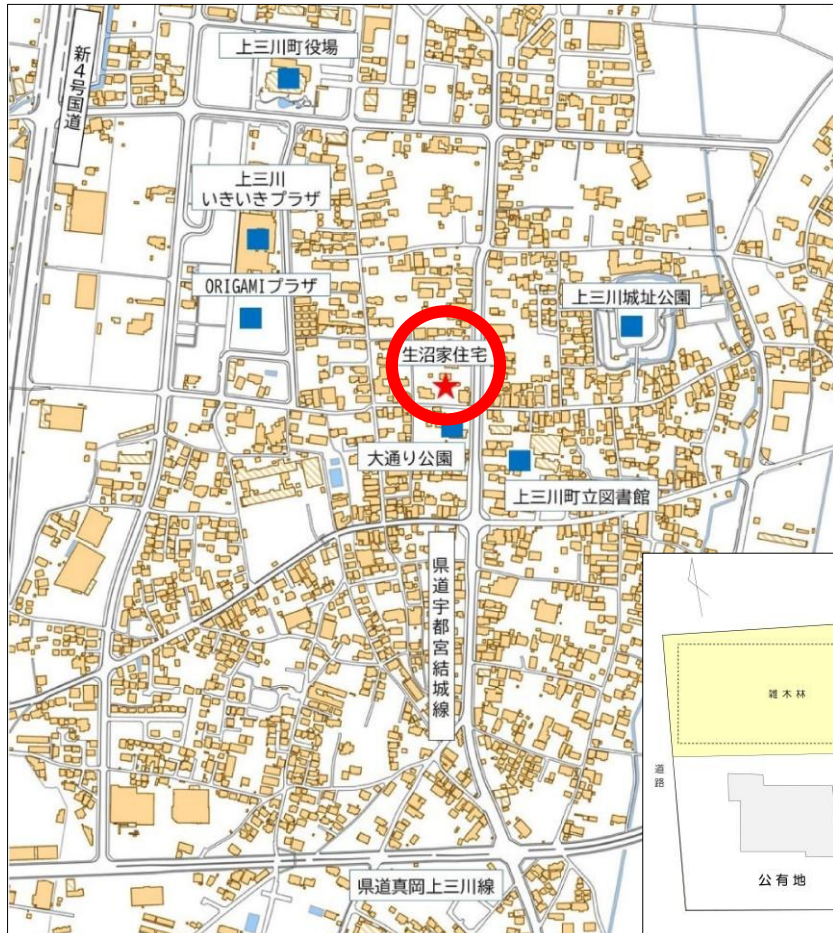
### 【建物調査】

- ①文化的価値の考察
- ②耐震診断の実施
- ③修繕計画の策定
- ④保存管理計画の策定

### 【活用可能性調査】

- ①サウンディング調査
- ②事業者アンケート
- ③住民アンケート
- ④先進地視察
- ⑤建物貸付による実証実験

## 【立地】

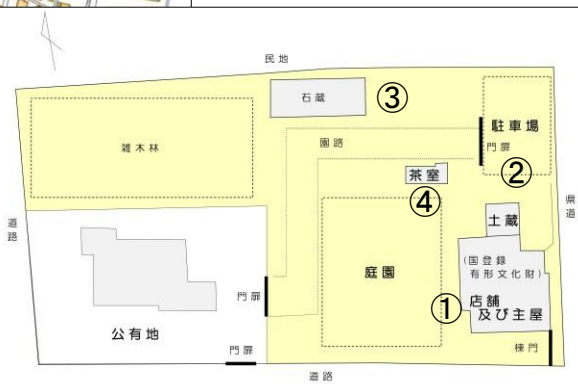


### 【立地】

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宇都宮線石橋駅から車で10分  
北関東自動車道宇都宮上三川ICから車で15分



## 【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
- ・ その他：平成18年に店舗及び主屋、土蔵を国登録有形文化財に登録



### 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・修繕
- ・ その他：国登録有形文化財(建造物)

### 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)



### 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

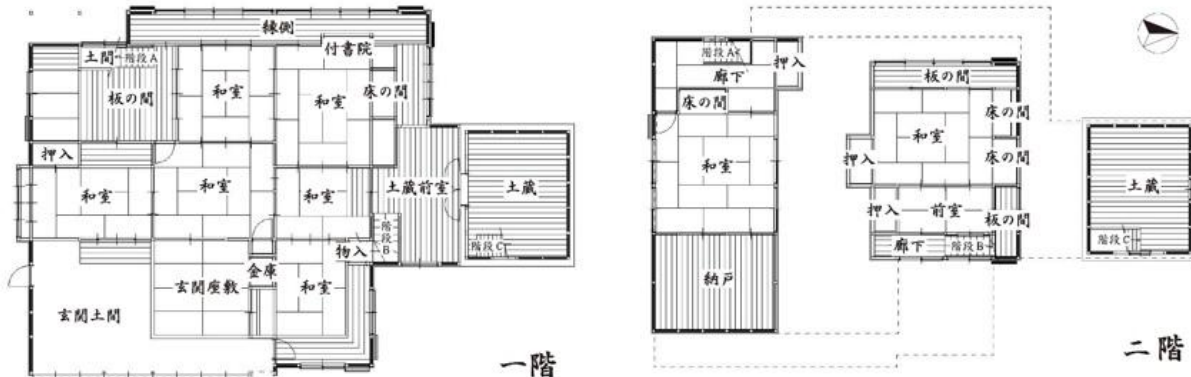
### ④「茶室」

- ・ 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

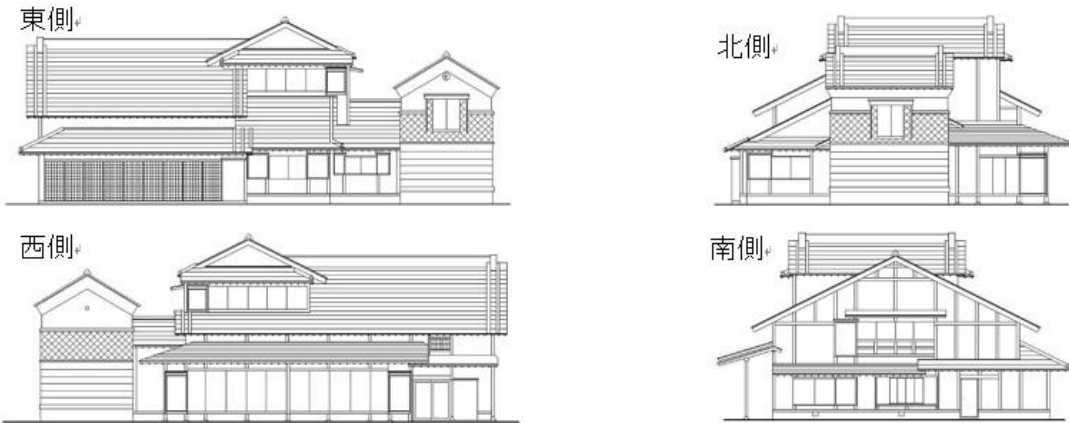
# 国登録有形文化財生沼家住宅活用基本方針

## 【文化的価値】

約300年の歴史を持つ上三川町の商家。敷地内には、国登録有形文化財である店舗及び主屋・土蔵のほかに茶室、石蔵がある。店舗及び主屋、土蔵の正確な建築年代は不明だが、大正3(1914)年に主屋、同9(1920)年に土蔵が改築された記録が残る。



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

## 【特徴】 ※国登録有形文化財のみ

### 「店舗及び主屋」

桁行、梁間とも7間半とし、切妻造、平入の南北棟の北端に、東西棟の入母屋造の2階部を載せた特異な構造。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、銅板葺の庇を付ける。角地の街路景観を形成する際立った存在。

### 「土蔵」

店舗及び主屋の北側に隣接する文庫蔵。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る。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を呈する。



# 国登録有形文化財生沼家住宅活用基本方針

## 【建物に関する調査結果】

### 耐震診断結果

- 「店舗及び主屋」・・・外観は変えずに耐震壁による補強が必要
- 「土蔵」・・・耐震不要
- 「石蔵」・・・床面ブレース補強、外壁コンクリート打ち増し、屋根葺き替えが必要
- 「茶室」・・・耐震壁による補強が必要

### 修繕診断結果（店舗及び主屋）

#### 維持に必要な工事

- ・既存屋根瓦を金属瓦へ葺き替え
- ・外壁の防水補強、塗り替え
- ・劣化梁等の補強
- ・建具等の修繕

#### 活用に必要な工事

- ・縁側へのガラス戸新設
- ・トイレ、給湯施設の増設
- ・空調設備の設置
- ・照明のLED化
- ・電気配線の新設
- ・厨房施設の新設

## 【活用可能な補助金等】

### 「地域未来交付金」

#### ・地域未来推進型 拠点整備事業

原則3カ年以内で年間10億円を限度とし1/2を国が補助

### 「登録有形文化財建造物修理等事業」

#### ・監理設計事業

修理工事の管理設計料の1/2を国が補助

個別の保存活用計画の策定が要件 ※未策定

#### ・公開活用事業

工事経費、環境整備費、設計管理費の1/2を国が補助

### 「地域文化財総合活用推進事業」

#### ・シンボル事業

維持管理にかかる工事経費、設計管理費の1/2を国が補助

文化財保存活用地域計画の策定が要件 ※策定済み

## 【利活用に関する調査結果】

### サウンディング調査（5社）

#### 活用の用途

- ・建物の良さを活かした宿泊施設、飲食店。
- ・庭園等はイベント広場として整備。
- ・駐車場の整備は必須。

#### 民間による一括借り上げ独自採算利活用の可否

- ・特異な空間ではあるが点でしかないため大きな事業展開は不向き。
- ・商業的利活用に必要な施設、設備が圧倒的に不足している。
- ・事業開始時のハード整備にかかる費用を回収できない。

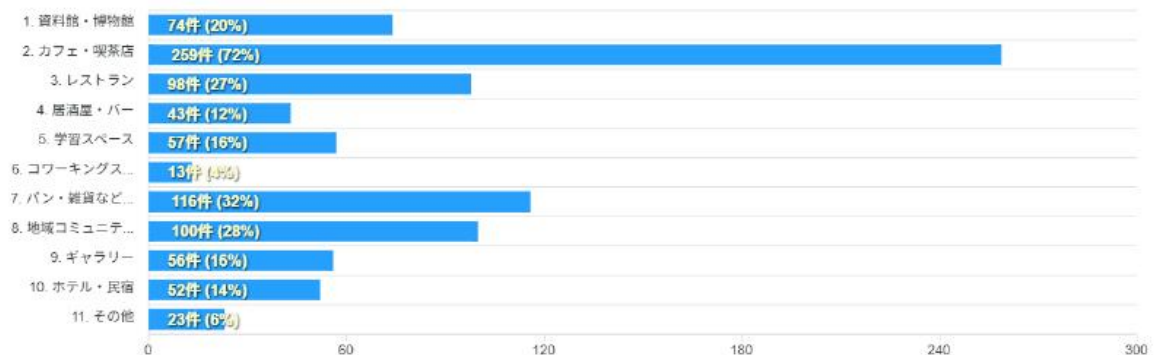
⇒活用には町によるある程度の基本整備が必要。

### 住民アンケート調査

#### 回答者データ

- ・回答361名（うち町民350名）
- ・30代78名、40代163名、50代71名、60代20名、ほか29名
- ・女性269名、男性83名、その他9名

#### どのような施設だと良いか ※一人3つまで選択

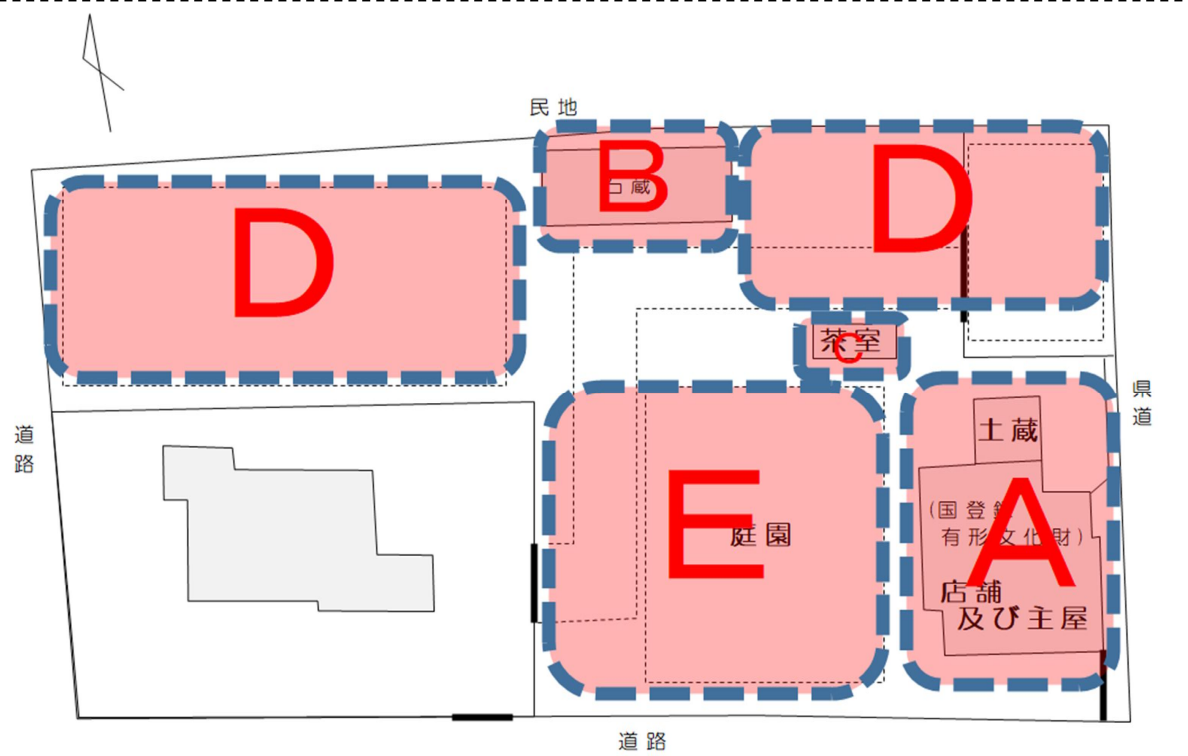


- ・回答891件中400件を飲食系が占める結果となった。
- ・内訳はカフェ・喫茶店259件、レストラン98件、居酒屋・バー43件。
- ・次いでパン・雑貨などの物販が116件。
- ・地域コミュニティ100件、資料館74件、学習スペース57件、ギャラリー56件と続く。

⇒行政ではできない民間による店舗での利活用が半数を占める。

# 国登録有形文化財生沼家住宅活用基本方針

## 【活用のイメージ(案)】 ※あくまで一例



	名称	用途	必要な工事
A	店舗及び主屋 土蔵	店舗 ※飲食店想定	改修工事、A工事、耐震工事、厨房新設
B	石蔵	店舗	A工事、耐震工事、厨房新設
C	茶室	店舗、茶室	移設、水道、電気工事
D	駐車場	駐車場	造成工事
E	庭園	イベント広場	造成工事

## 【事業スキーム】

### マスターリース型

#### 行政

一括貸 ↓ ↑ 貸付料

#### マスターリース事業者

サブリース ↓ ↑ 貸付料

#### テナント

### 一棟貸型

#### 行政

一括貸 ↓ ↑ 貸付料

#### テナント

## 【貸し付けのイメージ】

- ・ 建物を一括または個別に貸し付け。
- ・ 貸し付け方法は、定期賃貸借による契約を想定。
- ・ 貸付料及び貸付期間は、運営事業者との協議の上、決定。
- ・ 貸付料は、行政財産使用料条例に基づき算出した額を基本とするが、近隣の家賃相場等を考慮。
- ・ 貸付期間中の事業運営にかかる経費は、運営事業者の負担。
- ・ 貸付期間満了後は、原状復帰を原則。

## 【収支イメージ】

- ・ 一定の整備(A工事)を行った上で、運営事業者へ建物を貸し付けることで得られる貸付料を修繕等の将来的な維持管理費へ充てることができる。(①)
  - ・ 整備を行わない現状の利用方法(短期の貸付、イベント時の公開)であっても、屋根瓦の葺き替えや外壁の補修等の修繕工事は避けられず、相応の費用が発生する。(②)
  - ・ 活用前提の事業であれば、国の交付金等を使って初期投資の財政負担を軽減できる。
  - ・ 交付金等を除いた将来的な実質負担額へ貸付料による収入を充てた場合、①及び②どちらも大きな差は出ない。
- ⇒ ①の方法により生沼家住宅を活用する。

## 【スケジュール(案)】

- ・ R8 基本整備計画策定
- ・ R9 実施設計、事業者公募
- ・ R10 改修工事
- ・ R11以降 供用開始

## 【実施体制】

### 生沼家住宅利活用プロジェクトチーム

- ・ 上三川町生涯学習課 (主管課) 商工課
- 都市建設課 建築課
- 総務課 企画課