国登録有形文化財生沼家住宅利活用事業
に関するサウンディング調査
実施要領

令和８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

１．調査の目的

（１）調査の目的

上三川町では、町の近代化のシンボルである国登録有形文化財「生沼家住宅」について、民間事業者の皆様のアイデアやノウハウを取り入れた利活用を検討しています。

敷地と建物に民間活力を導入し、周辺エリアに賑わいを創出するとともに、事業収益で建物を維持管理し、貴重な文化財を後世へ継承することを目指しています。

町では、令和９年度に生沼家住宅の利活用事業者の公募を予定しています。

その準備として、民間事業者の皆様と対話を行う「サウンディング型市場調査」を実施します。

令和７年度のサウンディングでは、利活用の方向性やアイデアについて幅広くご意見を伺いました。

今回は、来年度の公募に向けて、具体的な事業条件（事業期間、町と事業者の役割分担、費用負担など）や、事業への参画意向を伺うことを目的としています。

いただいたご意見は、令和８年度に策定する基本整備計画と、令和９年度に予定する事業者公募の条件の検討に活用します。

なお、本調査は、国土交通省「スモールコンセッション形成推進事業」に採択された国登録有形文化財生沼家住宅利活用検討調査の一環として実施するものです。

（２）添付資料

次の資料を上三川町公式ホームページに掲載します。

資料	内容	形式
実施要領（本資料）	本調査の手続き	PDF
様式１ 現地見学会及び説明会申込書	現地見学会及び説明会の申込用	Word
様式２ エントリーシート兼調査票	サウンディングの申込・調査への回答用	Word
別紙 インフォメーションパッケージ	施設概要及び事業計画案の参考資料	PDF

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
所有者	上三川町
対象範囲	店舗及び主屋、土蔵（以上、国登録有形文化財）、茶室、石蔵、庭園、雑木林、駐車場。敷地内の居宅は放課後児童クラブとしての活用が決定しているため対象外

※詳細は、別紙「インフォメーションパッケージ」をご覧ください。

３．サウンディングの対象

本施設の利活用事業の実施に関心がある企業、NPO、その他の団体及び個人事業主を対象とします。設計・施工などでの協力を想定する事業者も参加できます。

ただし、次のいずれかに該当する者は参加できません。グループで参加する場合は、構成するすべての者が該当しないこととします。

- 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。
- 参加申込み時点で、上三川町から指名停止を受けている者。
- 破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づく破産手続きを行っている者。
- 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。
- 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。
- 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。
- 国税及び地方税を滞納している者。

４．サウンディングの項目

別紙「インフォメーションパッケージ」に記載する事業内容案をもとに、次の項目についてご意見を伺います。各項目の詳しい設問は「様式２エントリー兼調査票」をご覧ください。

なお、以下の内容すべてを網羅する必要はありませんので、自由に提案してください。

項目	主な内容
１．町が求める基本的な条件	町が求める基本的な条件について
２．機能配置のイメージ	機能配置のイメージについて
３．事業スキーム・施設整備の負担区分	契約形態、貸付期間、賃料設定、負担区分等について
４．本事業への参画意向	参画意向、想定する関わり方
５．その他自由意見	町への要望、自由な提案

５．サウンディングの手続き

（１）現地見学会及び説明会（事前申込制）の開催

本施設の概要等について、サウンディングへの参加を希望する事業者向けの現地見学会及び説明会（説明会は対面及びオンライン）を開催します。

① 申込受付期間

本実施要領の公表日～令和８年 11 月６日（金）午後 5 時まで

② 申込方法

- 参加を希望される方は、「様式１現地見学会及び説明会申込書」に必要事項を記入の上、「７．問い合わせ先」記載の電子メールに様式１を添付して送付ください。
- 電子メールの件名は「生沼家住宅利活用事業現地見学会及び説明会参加申込【事業者名】」としてください。
- お申込みいただいた方には、受領確認のメールを返信いたします。返信が届かない場合は、担当までお問い合わせください。

③ 実施日時

説明会　令和８年 11 月 12 日（木）10 時から 10 時 30 分まで（対面及びオンライン）

現地見学会　令和８年 11 月 12 日（木）説明会終了後から 12 時まで（現地参加者のみ）

※ ご都合が合わない場合は個別にご相談ください。

④ 集合方法等

駐車場所や集合場所、オンライン会議 URL 等の詳細は、お申込みいただいた事業者に対し個別にご連絡します。

⑤ その他

- 現地見学会への参加は原則１グループ５名以内とします。
- 現地見学会及び説明会に参加しなくても、サウンディングに参加することは可能です。

（２）サウンディングの参加申し込み・調査票の提出

① 申込期間

本実施要領の公表日～令和８年 11 月 19 日（木）午後 5 時まで

② 提出方法

- 参加を希望される方は、「様式２エントリーシート兼調査票」に必要事項を記入の上、「７．問い合わせ先」記載の電子メールに様式２を添付して送付ください。
- 電子メールの件名は「生沼家住宅利活用事業サウンディング参加申込【事業者名】」としてください。
- お申込みいただいた方には、受領確認のメールを返信いたします。返信が届かない場合は、担当までお問い合わせください。

③ その他

- 調査票の回答にあたり、必要な項目に絞ってご回答いただいても構いません。補足資料が必要な場合は、任意の様式でご用意ください。

（３）サウンディング（事前申込制）の実施

① 実施期間

令和８年 11 月 25 日（水）９時～16 時

令和８年 12 月３日（木）９時～16 時

令和８年 12 月４日（金）13 時～16 時

② 実施方法

- 参加者毎に個別対話を行います。事前提出いただいた調査票に基づき、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、「様式２エントリーシート兼調査票」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及びパスコードをご連絡いたします。
- 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保護のため、事業者ごとに非公開で行います。

（４）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、概要の公表を予定しています。なお、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者のノウハウに配慮し、公表にあたっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

６．留意事項

（１）参加事業者及び調査内容の取扱い

- 民間活力の活用を図り、生沼家住宅利活用事業を実施する場合、事業者の公募は改めて行います。
- 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利活用事業の事業者公募の際に加点の対象となる可能性があります。
- 町及び参加事業者ともに、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。
- 対話内容は、今後の事業を進める上での参考情報として扱い、その後、他の要素も加えて町において効果検証を行い、方向性を決定します。検証結果によっては、事業実施を見直すこともあります。

（２）費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

（３）追加対話への協力

本サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話やアンケート等を実施させていただく事があります。その際には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
生涯学習課　文化係　大島
〒329-0696 栃木県河内郡上三川町大字上三川 4173 番地 1（上三川町 ORIGAMI プラザ内）
TEL：0285-56-3510
FAX：0285-56-6691
Mail： gakusyu01@town.kaminokawa.lg.jp