国登録有形文化財　生沼家住宅
利活用事業



サウンディング型市場調査

インフォメーションパッケージ

令和8年10月

栃木県上三川町

目次

第1部　対象施設の概要

対象施設　生沼家住宅について 4
上三川町と中心市街地の概要 5
エリアのポテンシャル 6
関連する施策 7
これまでの検討経緯 8
対象施設の利活用に関する調査結果 9
国登録有形文化財生沼家住宅活用基本方針（令和8年4月） 10

第2部　事業計画（案）

町が求める基本的な条件（案） 12
機能配置のイメージ 13
事業スキーム（案） 14
施設整備の負担区分（案） 15

資料編

施設概要一覧（現状） 17
各施設の情報 18
配置図（現状） 22
参考資料 23

※ 第2部は、町が現時点で想定する事業内容と条件の案です。この条件で事業が成り立つか、様式2「エントリーシート兼調査票」でご意見をお聞かせください。

第1部　対象施設の概要

対象施設の概要と周辺エリアの状況についてご説明します。

対象施設　生沼家住宅について

生沼家は、家系図によると初代当主は元禄11(1698)年生まれと記録されており、約300年の歴史を持つ上三川町の商家です。約3,000㎡の敷地内には、国登録有形文化財である店舗及び主屋・土蔵のほかに、昭和30年代に東京より移築された茶室、大谷石作りの石蔵があります。店舗及び主屋、土蔵の正確な建築年代は不明ですが、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されています。

項目	内容
所在地	栃木県河内郡上三川町大字上三川 4978番地
名称	国登録有形文化財 生沼家住宅店舗及び主屋、土蔵
登録日	平成18年(2006年)3月2日
由来	令和元年(2019年)度に所有者の方より町で寄附を受けている
敷地内の建物	①店舗及び主屋、②土蔵(以上、登録有形文化財)、 ③茶室、④石蔵、⑤居宅 ※ただし、居宅は放課後児童クラブとして利用予定のため、本事業の対象外

店舗及び主屋

大正3(1914)年築 木造2階建 瓦葺 建築面積187㎡

町中心部の角地に建つ商家です。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です。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。角地の街路景観を形成し際立った存在です。

土蔵

大正9(1920)年築 土蔵造2階建 瓦葺 建築面積28㎡

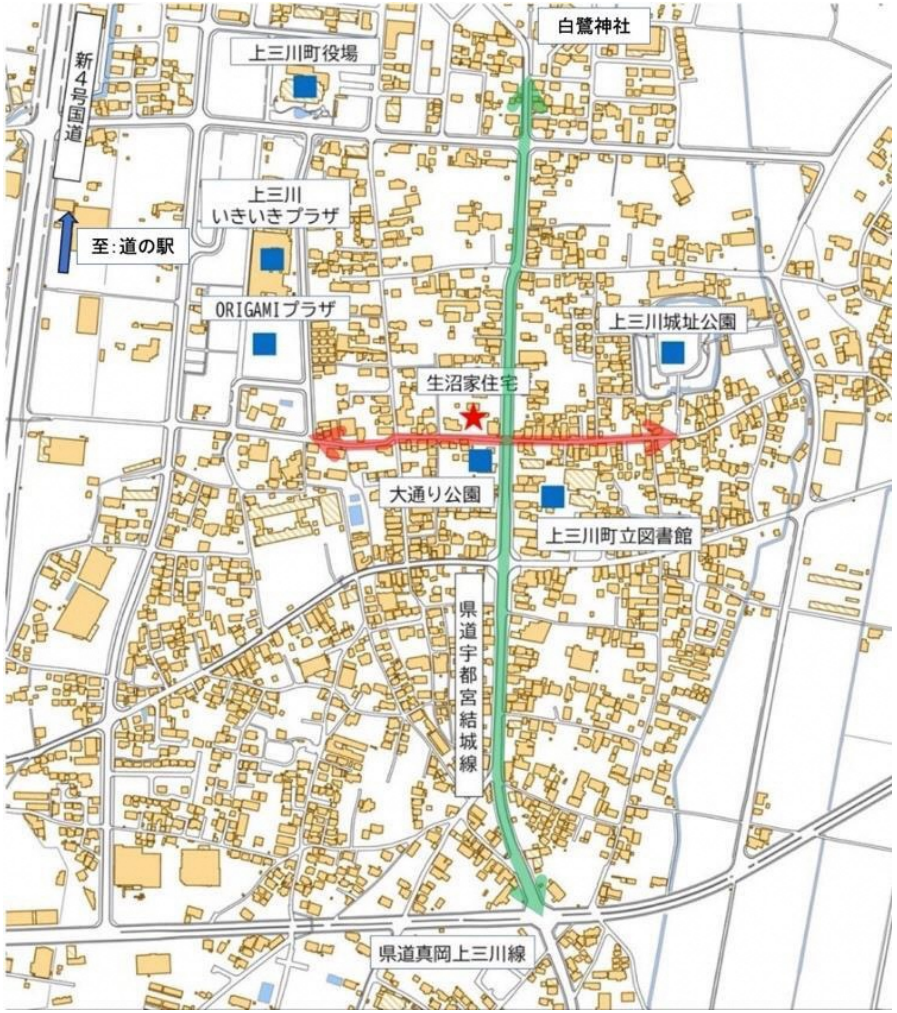
店舗及び主屋の北側に隣接する文庫蔵です。桁行5．2m、梁間4．3mの切妻造、平入で、2階は街路側窓に掛子塗り戸を設けます。1階の外側は目地付モルタル塗洗出しとし、2階の鉢巻及び壁面は黒漆喰で仕上げ、腰を海鼠壁風とする外観を呈しています。



敷地の航空写真と各建物(①店舗及び主屋 ②土蔵 ③茶室 ④石蔵 ⑤居宅)

上三川町と中心市街地の概要

対象施設は、白鷺神社から県道真岡上三川線まで続く大通りと、それに直交しORIGAMIプラザから城址公園までを結ぶウォーカブルな通りの中央に位置しています。敷地の南側には大通り公園があり、町役場・図書館・ORIGAMIプラザなど多くの公共施設が徒歩圏にあります。



項目	内容
車	新国道4号から約3分 北関東自動車道 宇都宮上三川ICから約15分
バス	JR石橋駅西口から関東自動車バス（真岡営業所行き）約10分「峰町」下車
徒歩	ORIGAMIプラザ駐車場から約5分
町の人口	30,404人（令和7年12月時点）
町の世帯数	12,766件（令和7年12月時点）

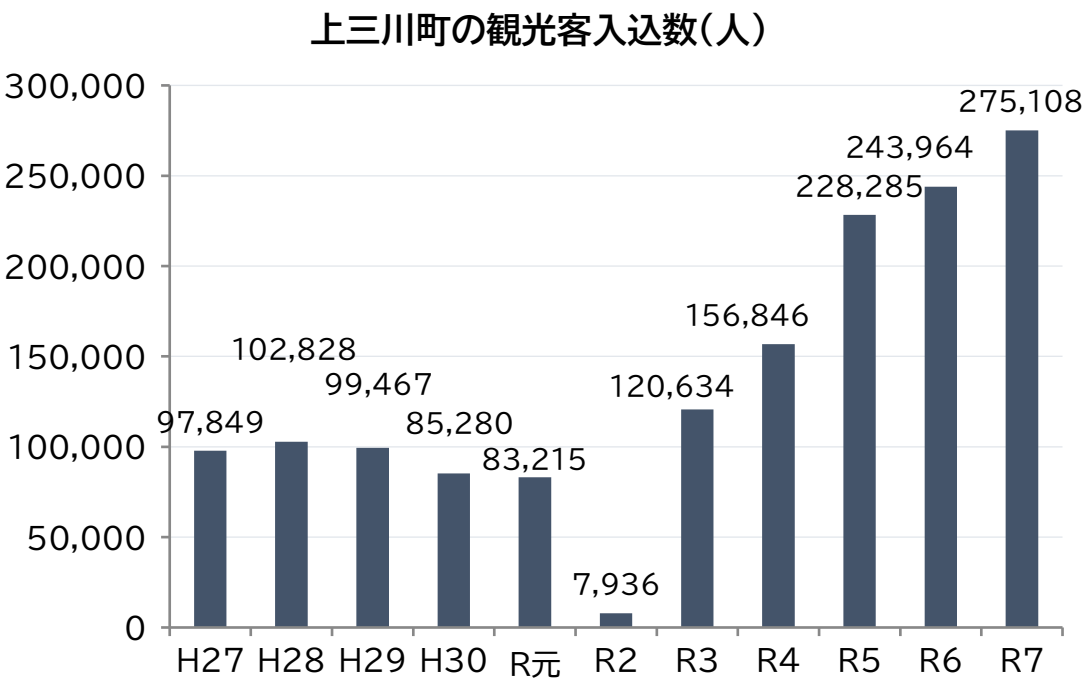
周辺の幹線道路（平日）	12時間	24時間
県道宇都宮結城線	6,509台	8,397台
新国道4号	53,736台	72,585台
県道真岡上三川線	20,613台	—

出典：令和3年度 栃木県道路交通調査

エリアのポテンシャル

町の観光客入込数は増加傾向にあり、温泉ホテルの開業で宿泊客も大きく増えました。

周辺の公共施設には町内外から多くの人が訪れています。



出典：栃木県観光客入込数・宿泊数推定調査

12,724 人泊

宿泊数（令和7年）

令和6年は41人泊。温泉ホテルの開業で急増

18.5 万人/年

ORIGAMIプラザ利用者

184,623人（令和6年度）。子育て支援センターは県外利用も多い

42.5 万人/年

いきいきプラザ入館者

424,971人（令和7年度）。
利用者は363,095人

関連する施策

対象施設の周辺では、次のような関連施策を計画しており、エリア全体での来訪者数の増加を期待しています。

令和5年度～

まちなかウォーカブル推進事業

回遊ルートの構築、道路の美装化を進めています。
生沼家住宅は回遊ルートの中心に位置します。

令和8年度

大通り公園再整備事業

トイレ改修、休憩施設の設置、キッチンカー出店の社会実験等を予定しています。

令和8年度～

まきコンペ（地域の担い手発掘）

生沼家住宅とその周辺エリアの賑わいづくりや集客との相乗効果を期待して、周辺エリアを舞台に地域活動のアイデアを募る「上三川町まきコンペ」を開催しています。



令和14年度供用予定

（仮称）道の駅かみのかわ

インターパーク近郊に計画。令和9年度事業者選定・設計、令和11～13年度に造成・建築工事、令和14年度の供用開始を予定しています。



これまでの検討経緯

対象施設の利活用検討にあたり、これまで社会実験としての建物の貸付や、サウンディング調査、住民アンケートを実施しており、令和8年4月には活用に関する基本方針を策定しています。

令和元年度	所有者から寄附を受け入れ
令和3年3月	耐震診断を実施
令和4年3月	生沼家住宅保存管理計画を策定
令和6年8月	**社会実験として建物の貸付を開始**
令和6年10月	庁内に利活用プロジェクトチームを設置
令和7年5～8月	**サウンディング調査（町事業）**
令和7年9月	修繕計画を作成（屋根葺替、外壁修繕、トイレ・空調等）
令和8年1月	**住民アンケート**
令和8年4月	**生沼家住宅活用基本方針を策定**
令和8年度	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

対象施設の利活用に関する調査結果

これまで対象施設について実施してきた社会実験や住民アンケート、サウンディング調査の結果概要は次のとおりです。

社会実験としての貸付実績

令和6年8月～令和8年3月

20 件 **707** 名が利用

- まちづくりワークショップ、子ども食堂
- 婚礼・七五三の着付け及び撮影
- クリスマスマルシェ、茶会
- 折り紙展示会、骨盤調整体験会 等

令和7年度サウンディングの主な意見（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。

国登録有形文化財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について（令和7年6月～9月）

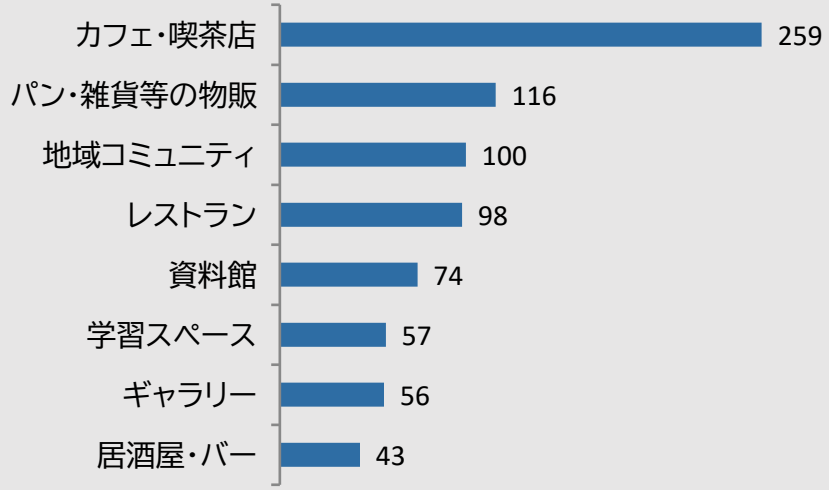
住民アンケート調査結果

（回答361名・令和8年1月）

- 施設用途　回答891件中400件が飲食系（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。

どのような施設だと良いか

（町民アンケート、3つまで選択、回答891件）



住民アンケート（令和8年1月実施）

国登録有形文化財生沼家住宅活用基本方針（令和8年4月）

対象施設に関する調査結果を踏まえ、次のとおり基本方針を策定しています。

基本方針

文化財の継承　**財産の有効活用**　**財源の確保**

令和元年度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。

貸し付けのイメージ

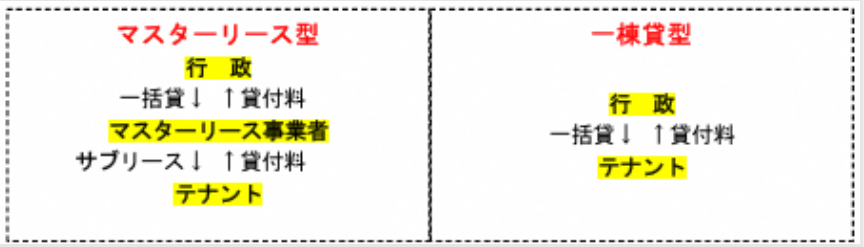
- 建物を一括または個別に貸し付け。
- 貸し付け方法は、定期賃貸借による契約を想定。
- 貸付料及び貸付期間は、運営事業者との協議の上、決定。
- 貸付料は、行政財産使用料条例に基づき算出した額を基本とするが、近隣の家賃相場等を考慮。
- 貸付期間中の事業運営にかかる経費は、運営事業者の負担。
- 貸付期間満了後は、原状復帰を原則。

収支のイメージ

- 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。

事業スキーム



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

第2部　事業計画（案）

町が現時点で想定する事業内容と条件の案を示します。

事業に参画する視点から、問題点やご希望について、調査票と対話でお聞かせください。

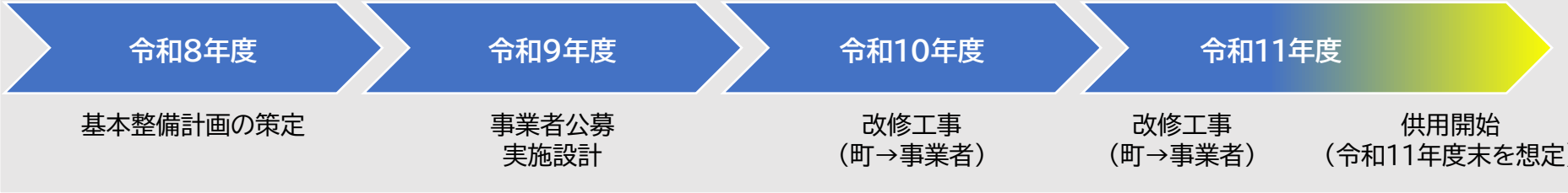
町が求める基本的な条件（案）※ 現時点での案であり、民間事業者の皆さまとの対話の結果により変更する場合があります。

本事業では、対象施設において民間事業者が収益施設を整備・運営することとし、まちなかに賑わいを創出するとともに、貸付料収入を対象施設の中・大規模修繕に充てることを基本とします。
事業者に守っていただきたい基本的な条件について、次の内容を要求水準もしくは仕様書として定めます。

町が求める基本的な条件

1	文化財の保存	店舗及び主屋・土蔵の外観と、町が定める内部の保存部位を守ること。
2	飲食中心の用途	店舗及び主屋は飲食用途とし、週5日以上営業を行うこと。その他の施設も可能な限り活用を図り、町の賑わいに資する用途とすること。
3	まちなかへの開放	町内外の来訪者に開かれた施設とすること。また、庭園及び駐車場の一部は営業時間に関わらず、町の回遊に資する空間として誰もが自由に利用できるようにすること。隣接する大通り公園との連携を図るとともに、居宅における放課後児童クラブ利用者の安全に十分配慮すること。
4	地域との関わり	町や地域団体が行う周辺施設でのイベント・地域活動について、町から協力を求められた場合には、協力すること。
5	継続性・事業性	短期での撤退を避け、契約期間を通じて安定的に運営し、契約により定めた賃料を納付すること。 町の財政負担に配慮した施設計画及び賃料設定とすること。

6 事業スケジュール



機能配置のイメージ ※ 現時点での案であり、民間事業者の皆さまとの対話の結果により変更する場合があります。

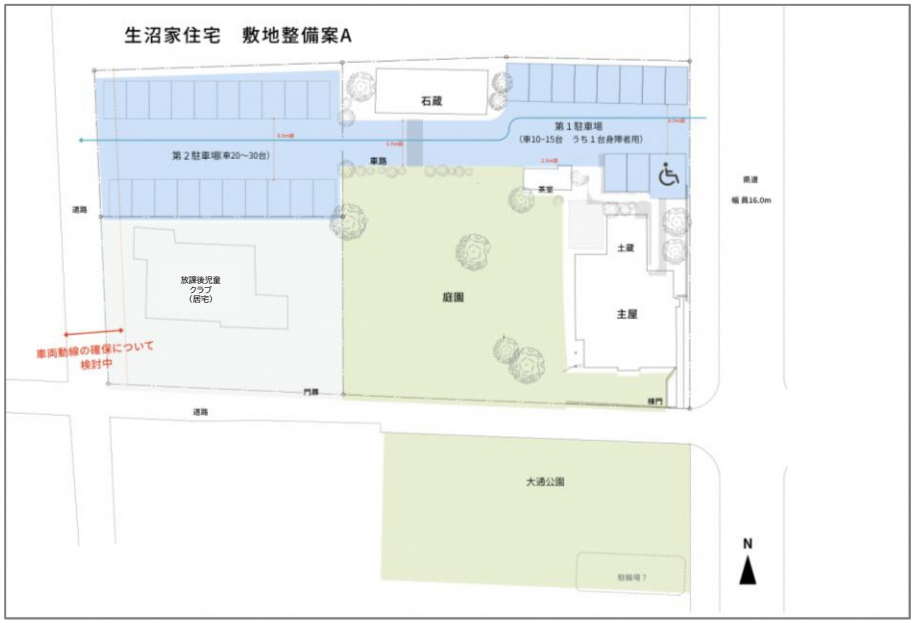
店舗及び主屋の飲食利用を中心として、複数建物や庭園の有効活用も含め、敷地全体で収益とにぎわいを高める機能配置を想定しています。

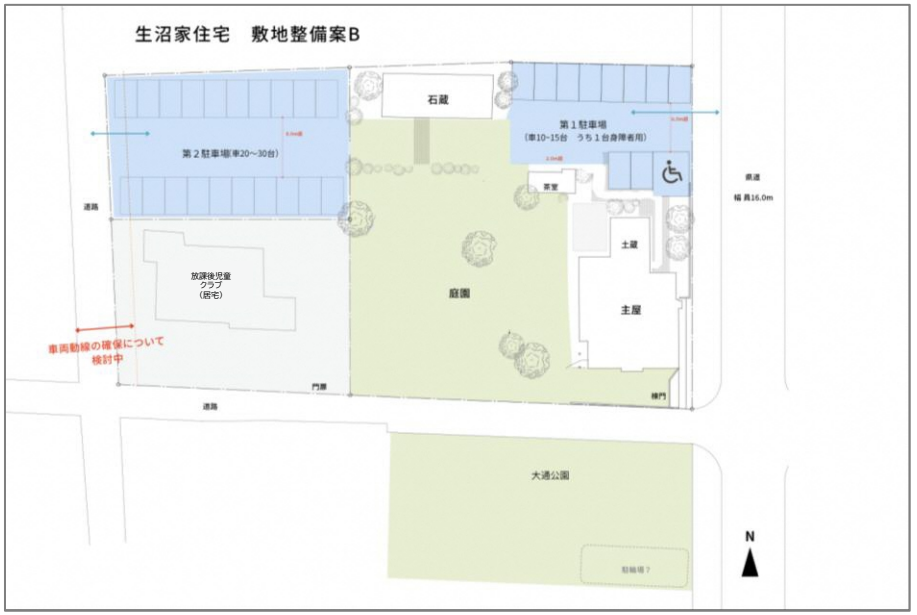
駐車場・入口を含む機能配置の見直し、新規施設の整備に関する提案も可能とします。

区画ごとの機能

区画	機能の設定	町の考え
① 店舗及び主屋	飲食	文化財の空間を活かした、町内外の方が利用できるレストランやカフェ等の飲食用途に限定します
② 土蔵	主屋と一体的に利用	主屋との一体的な利用を想定します
③ 茶室	民間提案	シェアスペース・コミュニティスペース・茶室などを想定しますが、活用の採否を含めて民間提案とします
④ 石蔵	民間提案	飲食・物販・加工所・ギャラリー等を想定しますが、活用の採否を含めて民間提案とします
庭園	民間提案	既存の樹木等は撤去することもできますが、主屋の雰囲気を損なわないようなしつらえとします。また、南側の大通り公園との連携に配慮した計画を期待します
雑木林／ 現駐車場（北東）	駐車場	下図のとおり駐車場・車路を整備予定で、整備案を検討しています 駐車場が分断されない敷地整備案A ／ 石蔵前に車路を設けない敷地整備案B

敷地整備案

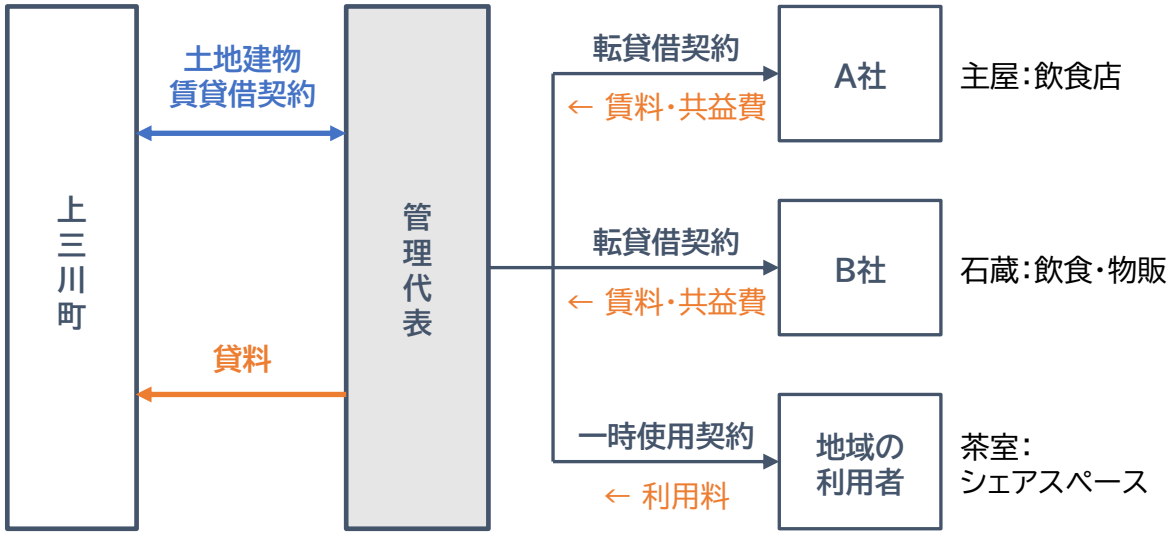




事業スキーム(案)※ 現時点での案であり、民間事業者の皆さまとの対話の結果により変更する場合があります。

町は敷地全体を管理代表となる事業者に一括で貸し付けます。管理代表がテナントを誘致・転貸し、施設全体の維持管理を担います。

事業スキーム(全体像)



スキームに関する前提条件

- 町は敷地全体を管理代表に一括で貸し付けます。
- 管理代表がテナントを誘致・転貸し、施設全体の維持管理を担います。
- 管理代表自らが主屋等で営業することも可能です。
- 管理代表は単独の法人のほか、複数の法人によるグループも想定しています。

事業スキーム(詳細)

項目		内容
①契約形態		定期建物賃貸借(土地を含む)。転貸を承諾
②貸付期間		10年程度(再契約可)を基本として、5～15年のなかで、事業者提案
③賃料設定		近隣相場相当、かつ月額固定として、事業者提案
④負担区分	施設整備	※次のページをご確認ください
	光熱水費	事業者の工事期間から運営期間までの光熱水費は事業者負担
	維持管理	原則として施設整備の負担区分に順じ、建物の大規模修繕は町負担。日常の維持管理・小修繕・庭園管理は事業者負担
	保険	建物の火災保険は町。施設賠償責任・休業補償は事業者
⑤管理代表の業務		工事の調整、光熱水費の管理、敷地全体の維持管理、テナントの誘致・入替え、施設の視察・見学対応、事業計画・報告対応等
⑥契約終了時		原状回復が原則。町が認めた造作は協議により存置可

施設整備の負担区分（案）※ 現時点での案であり、民間事業者の皆さまとの対話の結果により変更する場合があります。

必ず活用することを求めている施設については、町が建物の安全性と営業の前提となる設備までを整備し、店舗としての内装や什器は事業者に負担いただくことを想定しています。そのほかの施設については、活用や整備を任意提案として原則事業者負担とします（耐震のみ町が負担）。

施設整備内容の定義

耐震補強

建物の安全に影響するため、町で負担

A工事

判断基準	内装、設備、構造、防火・防水、外観等建物本体に影響するもの
例	屋根・外壁・建具の修繕、設備の幹線、トイレ、間仕切りや開口の変更、防火区画、外部サイン等
所有	町
契約終了時	そのまま残す

C工事

判断基準	事業計画によって内容が変わるもの／取り外して持ち出せるもの
例	厨房機器、照明器具、什器、屋内サイン、通信等
所有	事業者
契約終了時	撤去して元に戻す（町が認めたものは残置可）

施設整備負担区分

区画	活用・整備の有無	耐震補強	A工事等負担	C工事等負担
① 店舗及び主屋 ② 土蔵	必須	町	町 ※設計と負担区分については事業者公募時に提案するともに、事業者選定後、A工事の実施設計に要望を出すことができます。設計に反映した部分は町の資産となり、原状回復の対象外です。	事業者
③ 茶室	任意・事業者提案	町	事業者	事業者
④ 石蔵	任意・事業者提案	町	事業者	事業者
庭園	必須	―	町（樹木の伐採、植樹等）	事業者（屋外家具、パラソル等の可動物）
雑木林 現駐車場	必須	―	町（駐車場の整備、既存塀の一部撤去・新設、車両動線の確保等）	事業者（駐車場内の案内サイン等の可動物）
新規建物	既存建物の活用と関係のない新規建物を整備する場合は、事業者の所有とし、必要な手続き・整備・維持管理・撤去の費用はすべて事業者負担とします。			

資料編

施設概要一覧（現状）

事業対象は、居宅を除く4棟と庭園・雑木林・駐車場です。文化財は店舗及び主屋と土蔵の2棟です。

項目	① 店舗及び主屋	② 土蔵	③ 茶室	④ 石蔵
文化財区分	国登録有形文化財	国登録有形文化財	—	—
構造	木造2階建、瓦葺	木造2階建、瓦葺	木造平屋建、瓦葺	大谷石組積造2階建、陸屋根
竣工	不明（大正3年改築）	不明（大正9年改築）	不明（昭和30年代移築）	不明（昭和20年代）
延床面積	1階 196.20㎡ 2階 92.74㎡	1階 17.67㎡ 2階 17.67㎡	18.52㎡	1階 84.36㎡ 2階 84.36㎡
耐震	補強必要	補強不要	補強必要	補強必要
設備の現況	電気（トイレ・給排水は現状無し）	電気	電気、上下水道	電気

敷地	内容
敷地面積	2815.70㎡
用途地域	近隣商業地域（建ぺい率80%・容積率200%）、第一種住居地域（同60%・200%）
防火	建築基準法第22条区域
接道	東：県道宇都宮結城線　南・西：町道
駐車場	敷地北東に8台
対象外	⑤ 居宅（平成8年建築、166.86㎡）

文化財としての制約

- 店舗及び主屋・土蔵の外観は文化財の構成要素であり、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できますが、変更できない点については公募条件のなかに定めます。
- 登録有形文化財の現状を変更する場合は、原則として30日前までに文化庁長官への届出が必要です（維持の措置や、外観の変更が4分の1以下の場合などを除く）。
- 木造の文化財建造物で火を使う場合は、厨房の配置・別棟化や消火設備など防火上の配慮が必要です。
- 茶室・石蔵は文化財ではありませんが、敷地全体の景観に配慮した改修・新築をお願いします。

各施設の情報 ① 店舗及び主屋 ・ ② 土蔵（1/2）

項目	内容
文化財種別	国登録有形文化財（平成18年3月2日登録）
構造	木造2階建、瓦葺
竣工	不明（大正3年改築）
延床面積	1階 196.20㎡、2階 92.74㎡
耐震診断	補強必要
設備の現況	電気（トイレ・給排水は現状無し）
管理形態	直営（現在）

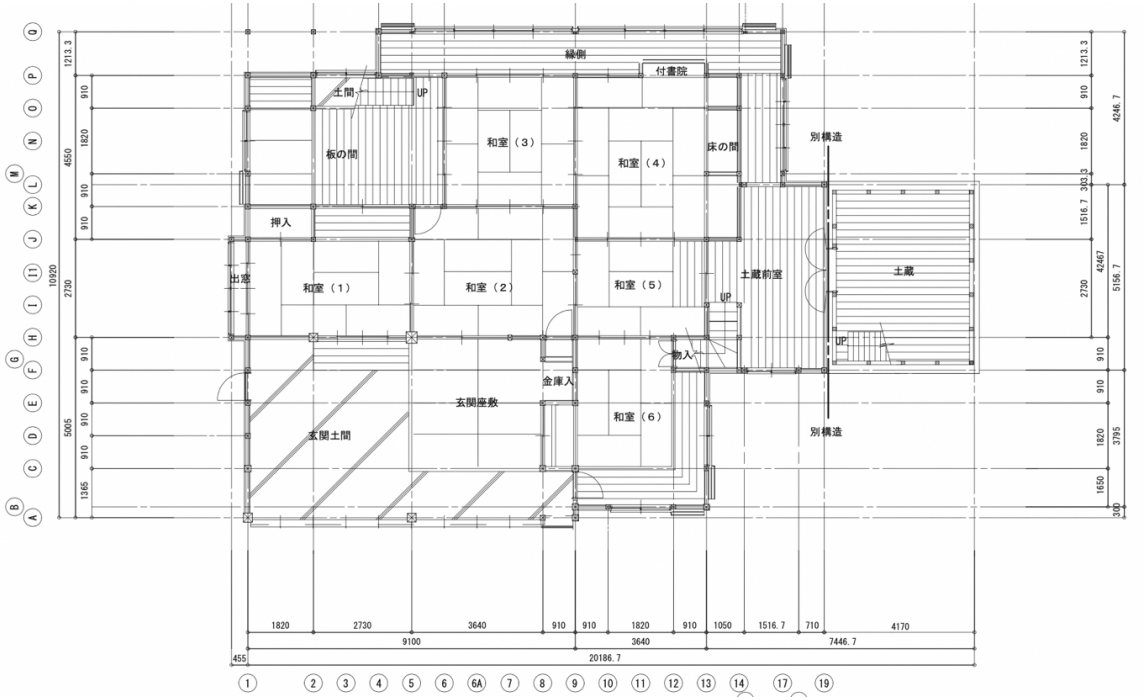
項目	内容
文化財種別	国登録有形文化財（平成18年3月2日登録）
構造	木造2階建、瓦葺
竣工	不明（大正9年改築）
延床面積	1階 17.67㎡、2階 17.67㎡
耐震診断	補強不要
設備の現況	電気
管理形態	直営（現在）



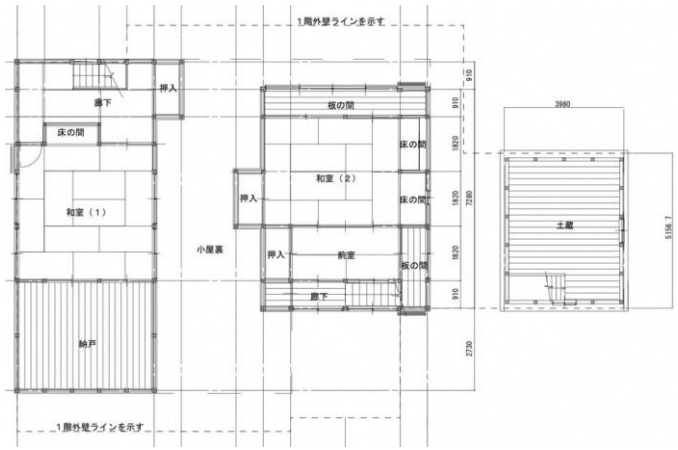
ポイント

- ✓ 角地に面し、出桁造と黒漆喰の外観が街路景観を形づくる
- ✓ 1階に店舗・大広間、2階に客間。縁側から庭園を望める
- ✓ 県道側に店舗入口を設けやすい
- ✓ 文化財の外観は原則として大幅な改変はできない

各施設の情報 ① 店舗及び主屋 ・ ② 土蔵（2/2）



主屋1階･土蔵1階

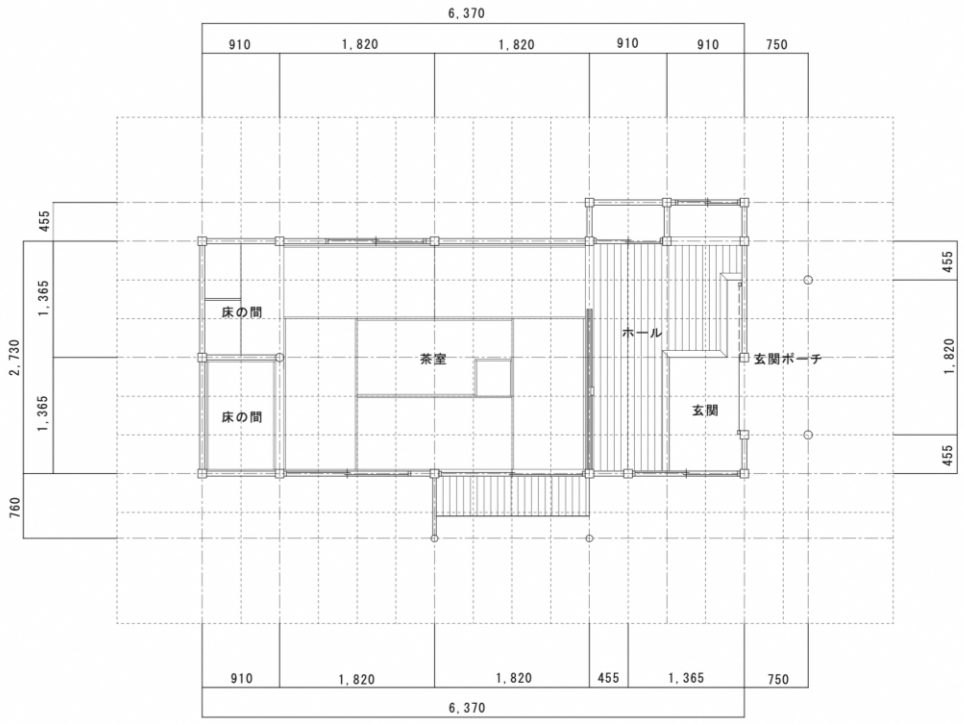


主屋2階･土蔵2階

各施設の情報　③ 茶室

項目	内容
文化財種別	—
構造	木造平屋建、瓦葺
竣工	不明(昭和30年代移築)
延床面積	18.52㎡
耐震診断	補強必要
設備の現況	電気、上下水道
管理形態	直営(現在)



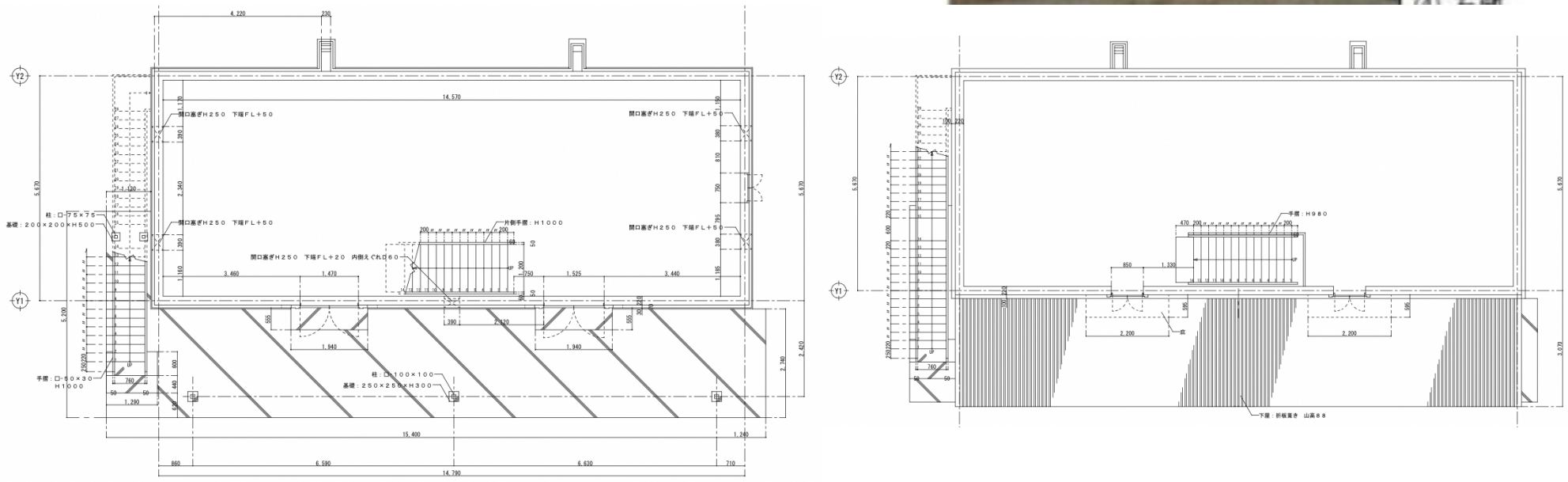


茶室

各施設の情報　④ 石蔵

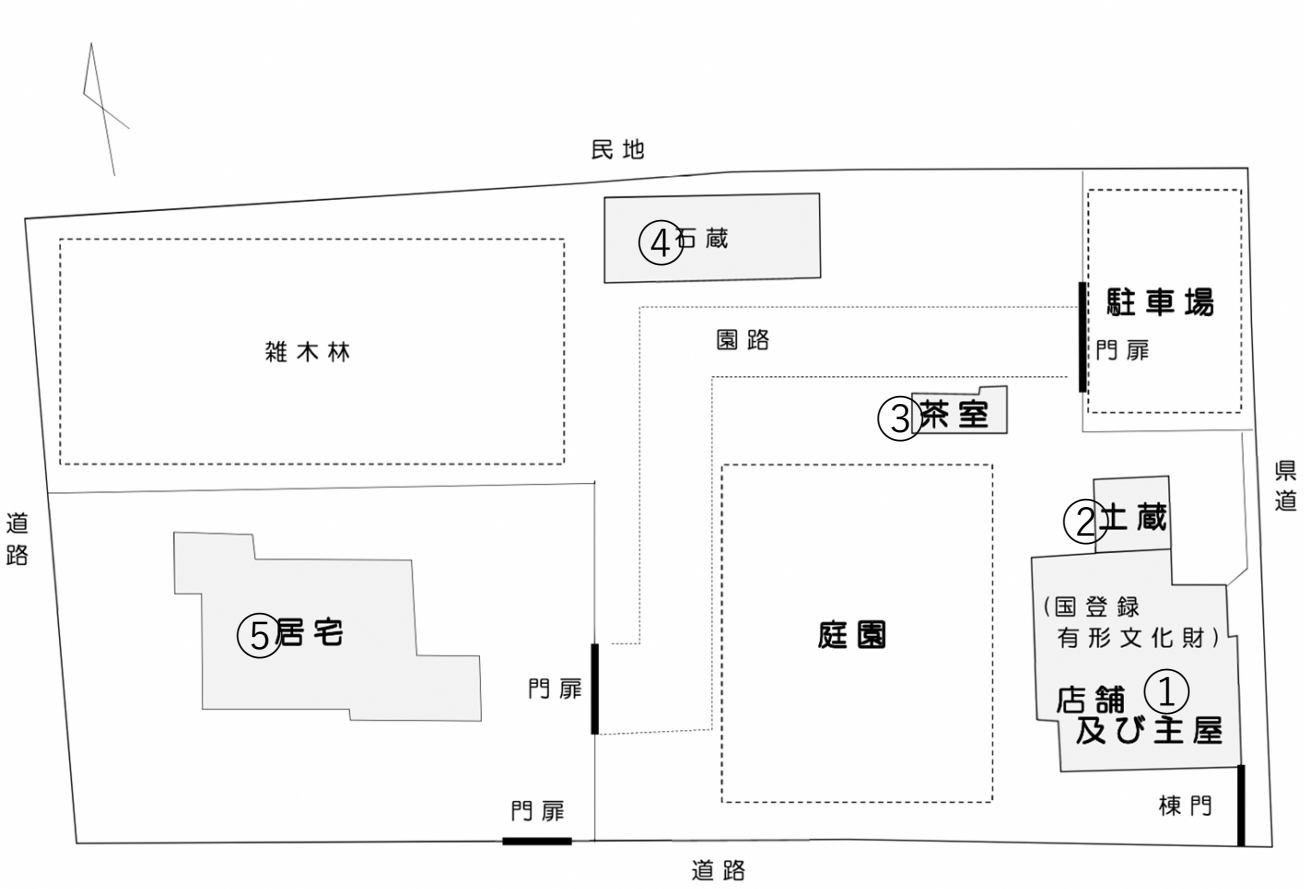
項目	内容
文化財種別	―
構造	大谷石組積造2階建、陸屋根
竣工	不明（昭和20年代）
延床面積	1階 84.36㎡、2階 84.36㎡
耐震診断	補強必要
設備の現況	電気
管理形態	直営（現在）





石蔵 1階(左)・2階(右)

配置図(現状)



凡例・留意点

- ① 店舗及び主屋
- ② 土蔵
- ③ 茶室
- ④ 石蔵
- ⑤ 居宅
- 門扉:棟門(南東)、南・西の門扉、駐車場側

参考資料

参考資料

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

国登録有形文化財生沼家住宅活用基本方針

https://www.town.kaminokawa.lg.jp/0333/info-0000004113-0.html

令和7年度サウンディング調査 実施結果

https://www.town.kaminokawa.lg.jp/0333/info-0000003756-0.html

令和8年度上三川町アイデアコンペ“まきコンペ”開催中

https://www.town.kaminokawa.lg.jp/0333/info-0000004182-0.html