

1 求める提案・分野

市街化調整区域やハザードエリアなどの一定の制約があり、これまで具体的な事業を実施できなかった停留場において、自然・農業・城跡など既存の地域資源を活かし、認知度向上と継続的な交流や賑わいの創出

(例) 飛山城跡地停留場周辺

分野（あてはまるもの全てに☑）

- ☐ I. 子育て・教育・学習
- ☐ II. 健康・福祉・医療
- ☐ III. 安心・協働・共生
- ☒ IV. 魅力・交流・文化
- ☐ V. 産業・環境
- ☐ VI. 都市空間・交通

2 現状・課題

- ・ ライトライン沿線のまちづくりにあたっては、平成30年策定の「LRT沿線の土地利用方針」に基づき取り組んできたところであり、「清原地区市民センター前」では令和5年度から「きよとこ清原マルシェ」を開催、さらに「平石停留場」においては令和8年3月に「アークトOWN宇都宮」が開業するなど、地域振興等に資する土地利用を図る取組を進めているところである。
- ・ こうした中、「飛山城跡停留場周辺」は、広大な農地や一級河川の鬼怒川など豊富な自然環境に加え、国指定史跡の飛山城史跡公園が立地するなど、**まちづくりのポテンシャルを有した地域である一方で**、市街化調整区域・農振農用地区域・災害ハザードエリア内にあるなど、**土地利用には一定の制限がある地域でもある**。
- ・ 将来的には、農を基本とした民間主体の土地利用の実現を目指しているところであるが、まずは、飛山地区の認知度を向上させ、交流人口等の増加を図るため、鬼怒川の自然や農業、飛山城跡などの地域資源を生かしつつ、食や買い物、見学や体験を楽しめるような試験的な取組を検討している。

【土地利用に制限がある ライトライン沿線地域の賑わい創出】

様式 1

2 現状・課題

● LRT沿線の土地利用方針



【土地利用に制限がある ライトライン沿線地域の賑わい創出】

様式 1

2 現状・課題

● 飛山城跡停留場周辺の地域特性①（周辺の地域資源）

鬼怒川の自然や豊かな農業生産基盤，国指定史跡である飛山城史跡公園など

鬼怒川



鬼怒川左岸の平場（約2.2ha）



鬼怒川サイクリングルート
周回コース（約8km）

飛山城史跡公園
（とびやま歴史体験館）



停留場南側の駐車場等



周辺農地



2 現状・課題

● 飛山城跡停留場周辺の地域特性②（土地利用の条件）

◆ 市街化調整区域

- ⇒ 開発面積の規模に関係なく 許可が必要
都市計画法第34条第14号による包括承認
または個別案件

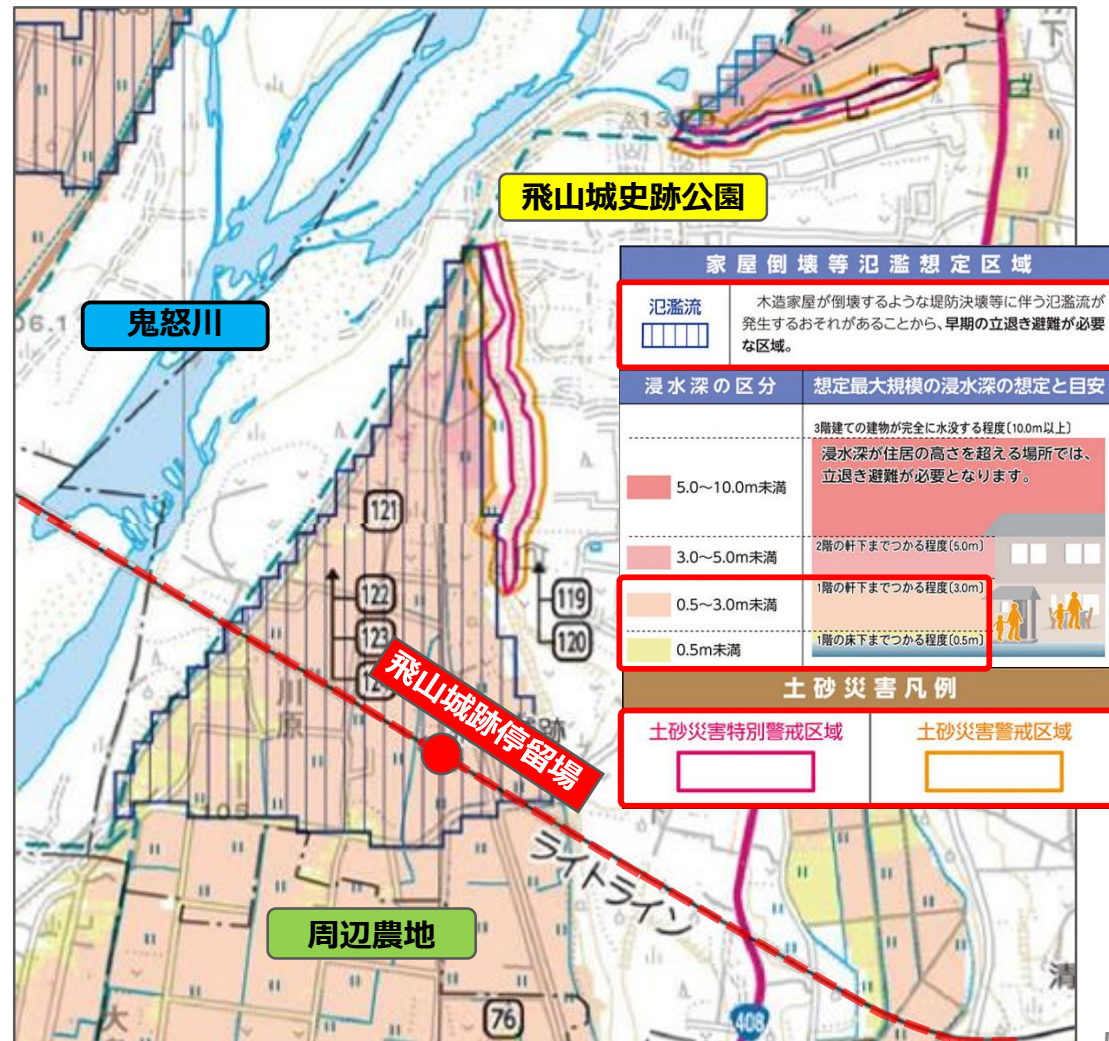
◆ 農振農用地区域（一部区域外）

- ⇒ 農用地区域からの除外及び農地転用の許可が必要

◆ 災害ハザードエリア

- 想定浸水深0.5～3.0m未満
 - 家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）
 - 飛山城史跡公園の北東と西側は、土砂災害特別警戒区域及び警戒区域
- ⇒ 災害ハザード：想定浸水水位高以上に居室が確保できるよう、盛土・ピロティ化などが必要
- ⇒ 家屋倒壊等氾濫想定区域：RC構造、S構造等の構造が必要

＜洪水・土砂災害ハザードマップ＞



3 今後の展望（ステップ） → ゴール

- （令和 8 年度） 意見交換
- （令和 9 年度） 実証実験，制度設計→予算化
- （令和 10 年度） 実証拡大
- （令和 11 年度～） 民間主体の取組の事業化へ

ゴール：（例）飛山城跡停留場周辺における民間主体の恒常的な賑わいの創出

4 市（主に所管課）の特徴・強み

- ・ 地域まちづくり団体等と随時、意見交換を実施
- ・ ライトラインと連携したイベント等の開催（R 5～）
- ・ 周辺施設（飛山城史跡公園やアークタウン宇都宮）との連携
- ・ 清原地区の地元団体等との連携（きよとこマルシェ等）（R 5～）

5 実施スケジュール（あてはまるものに☑）複数回答可

- ☐ 未定
- ☒ まずは相談・意見交換をしたい
- ☐ 実証実験等をやりたい
- ☐ 今後、予算化を検討
- ☐ その他（ ）

6 求める提案イメージ

市街化調整区域やハザードエリアなどの制約下で，自然・農業・城跡など既存の地域資源を活かし，認知度向上と継続的な交流や賑わいの創出を図る

（例１）民間主体で持続可能な賑わい創出スキーム構築

 既存資源を活用して初期投資を抑制しつつ，単発イベントで終わらせず，定期開催により継続的な賑わいと停留所利用を創出する取組

実証ポイント

- ✓ 民間活力で自走できる運営スキームを構築できるか
- ✓ 継続運用が可能な収益性や運営体制が確保できるか
- ✓ 停留所の利用増加に貢献するか

（例２）法規制・制約に対応した仮設・体験型空間づくり

 市街化調整区域，農振農用地区域，ハザードエリアなどの制約をクリアした上で，食・買い物・見学・体験等を楽しめるコンテンツ構想

実証ポイント

- ✓ 建築物なし（キッチンカー等）で魅力的な商業空間を創出できるか
- ✓ 農地や休耕地にダメージを与えずアウトドア体験を提供できるか
- ✓ 制約を考慮した安全な運用体制が確保できるか

（例）

- ・ 農業体験（田植え・稲刈り・生き物調査・家庭菜園等）
- ・ 熱気球体験
- ・ 田んぼアート
- ・ マルシェ
- ・ 農産物の直売
- ・ アウトドア体験 など