

飛山城跡停留場周辺における
地域資源等を活用した新たな機能の導入等に係る
サウンディング型市場調査
【実施要領】



令和7年1月

宇都宮市 都市整備部 NCC推進課

目次

1	調査の目的等	1
2	対象区域	3
3	前提条件	1 1
4	提案内容	1 3
5	参加資格	1 5
6	参加手続き	1 5
7	提案書類の提出	1 7
8	受付期間等	1 9



1 調査の目的等

(1) 目 的

宇都宮市では、ライトライン沿線の賑わい創出と更なる交流の促進に向け、飛山城跡停留場周辺において、地域資源と連携し、ライトラインを生かした都市部と農村部の交流の促進や、地域住民等の利便性の向上など、停留場周辺において、地域振興等に資する土地利用を推進することを目指しています。（以下、「本事業」という。）

本事業は、当該停留場周辺の民地等を活用した取組となることから、民間主体による、地域振興につながる機能の導入等により、ライトライン沿線地域の更なる活性化が図れるよう、新たな土地利用を進めるにあたっての事業スキームや取組内容などについて検討しています。

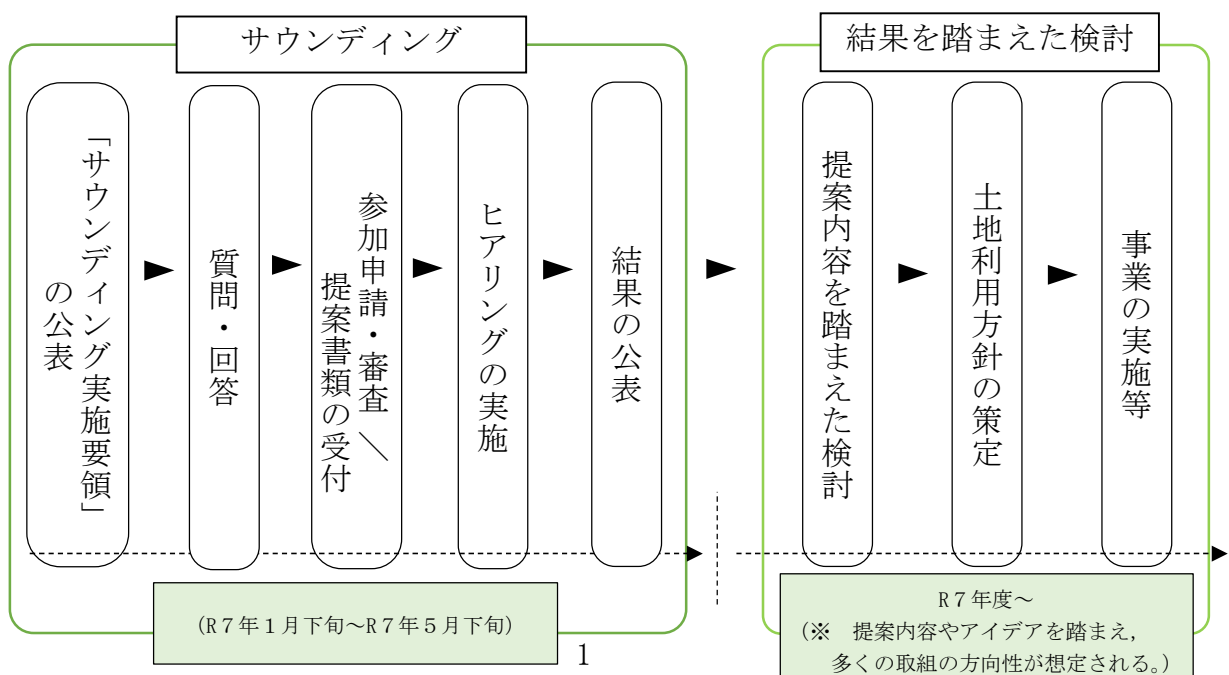
本調査は、本事業への参画意向のある民間事業者から幅広く意見・提案等を募るサウンディング型市場調査（以下、「サウンディング」という。）を実施し、「地域のポテンシャルの把握」、「土地利用のアイデア」、「実現可能な事業スキーム」などを明らかにし、当該エリアの活性化に民間の活力や知見を最大限活かした取組を進める上での情報収集等を目的としています。

<留意事項>

- 提案された意見やアイデア等は、今後の参考として活用します。
- 対話型市場調査への参加が、本事業を推進する上でのインセンティブ等となることはありません。

(2) サウンディングの位置づけ等

飛山城跡停留場周辺における新たな土地利用方針等の策定を見据え、事業性の確認や、土地利用等を進める上での課題等を把握するために実施するものです。



(3) サウンディングのスケジュール

本調査の実施スケジュールは下記のとおりです。

サウンディング実施要領の公表	令和7年1月27日（月）
質問受付期間	令和7年1月27日（月）～ 令和7年2月28日（金）
質問回答	令和7年3月下旬頃
本調査への参加申込期限	令和7年2月20日（木）
参加法人への守秘義務対象資料の提供	令和7年2月21日（金）
提案書の提出期限	～令和7年4月18日（金）
サウンディングの実施日時 及び場所の連絡	～令和7年4月下旬頃
サウンディング(対話)の実施	令和7年5月下旬頃
実施結果（概要）の公表	令和7年6月下旬頃

2 対象区域

(1) 対象区域の概要

所在地	宇都宮市竹下町
対象エリアの範囲	飛山城跡停留場を中心とした半径約500mの範囲
土地利用規制	(現在) 市街化調整区域・農業振興地域・ 想定浸水深0.5m～3.0m未満 家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流) (事業実施時) 未定(現在と同様)

・周辺人口



半径500m



半径1km

停留場中心円	世帯数	人口		
		総数	男	女
半径500m	172	324	156	168
半径1km	815	1806	916	890
半径3km	9,147	20,714	10,629	10,085

出典：ミヤ研 GIS により算出

《飛山城跡停留場周辺の現況写真》



飛山城跡停留場

《飛山城跡停留場周辺の都市計画図》

至 平石中央小学校前停留場



至 清陵高校前停留場

※ライトライン宇都宮駅東口停留場まで約20分

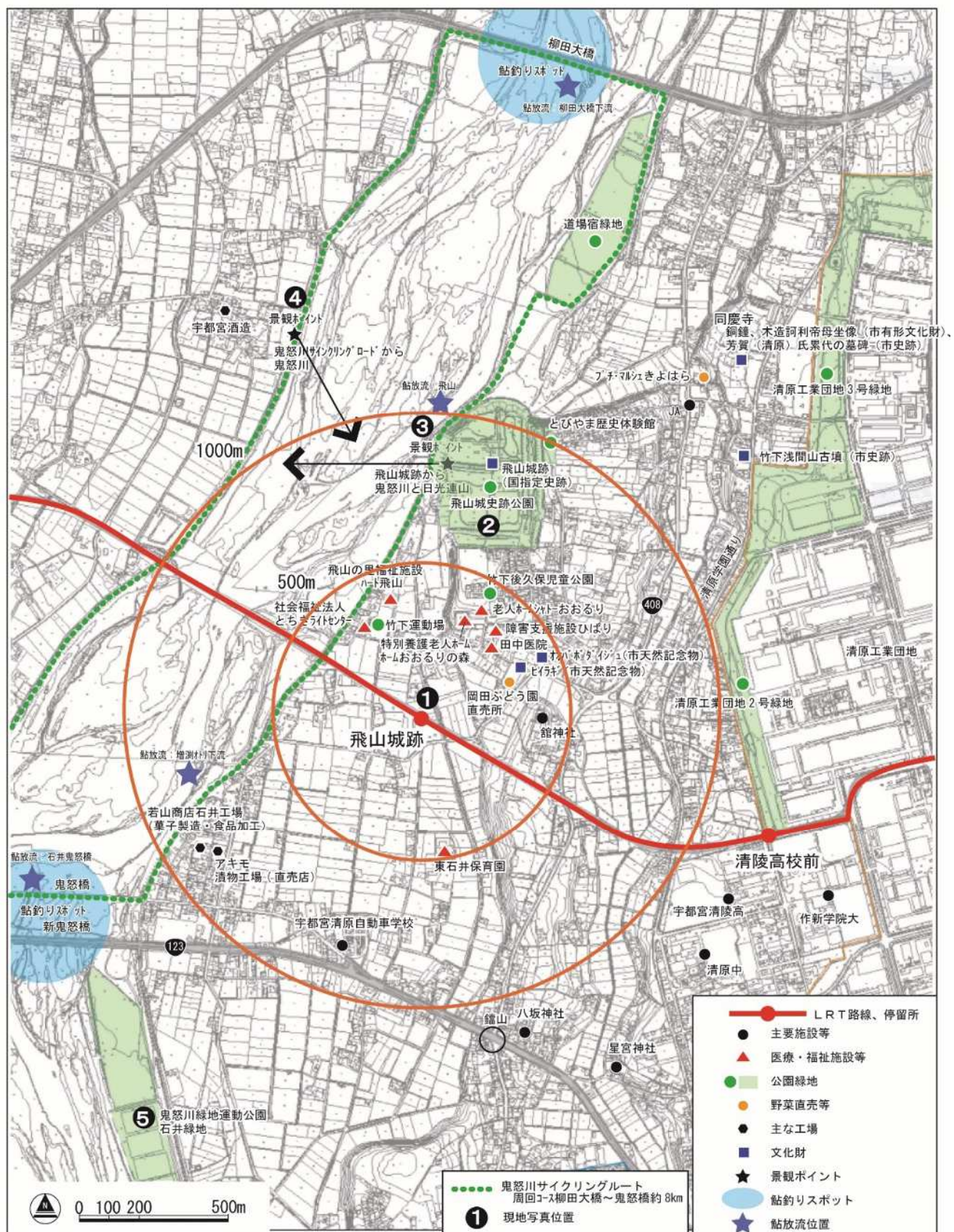


《対象エリアの状況等》



(2) 対象区域の現状等

ア 停留場周辺の地域資源の状況



区分	名称・所在地	概要等
公園緑地等	飛山城史跡公園 宇都宮市竹下町 380-1	・飛山城は鎌倉時代の後半に芳賀高俊によって築かれたと伝えられ、豊臣秀吉の命で破却されるまで、芳賀氏の重要な拠点として機能してきた。現在の城跡は、城域がもっとも拡大した戦国時代のもので、掘立柱建物5棟・竪穴建物2棟を復元、整備。また、古代竪穴建物、平安時代初めの「烽家」に關係する建物を復元整備。
	とびやま歴史体験館 宇都宮市竹下町 380-1	・飛山城の歴史とともに昔の人々の暮らしを身近に感じ、体験する施設。芳賀氏と宇都宮氏の歴史紹介のほか、発掘調査で出土した遺物や模型等を展示。「烽家」と書かれた平安時代の墨書土器も出土していることから、「のろし」に関連した資料も展示している。体験コーナーでは、小袖や甲冑を試着、勾玉や土器作りが出来る。
	石井緑地 宇都宮市石井地内	・鬼怒川河川敷に整備された運動公園 ・面積 6.4ha、野球場 4 面、サッカー場 4 面 ・利用者数 (H27) 野球場:29,454 人 多目的運動広場:34,055 人
	道場宿緑地 宇都宮市道場宿地内	・鬼怒川河川敷に整備された運動公園 ・面積 8.9ha、野球場 2 面、ソフトボール場 4 面 ・利用者数 (H27) 野球場:5,289 人 ソフトボール場:3,870 人
	清原工業団地 2 号、3 号緑地、 宇都宮市清原工業団地内	・工業団地の緩衝緑地として整備された緑地公園
	竹下後久保児童公園 宇都宮市竹下町 435	・滑り台、ジャングルジム、鉄棒、砂場等 約 300 m ²
	竹下運動場 宇都宮市竹下町 1199	・サッカーグラウンド、ナイター照明付き 約 5500 m ²
	鬼怒川サイクリングルート周回コース	・道場宿緑地付近をスタート地点として柳田大橋から鬼怒橋を経由して鬼怒川を周回する 1 周約 8km のコース。 ・ジャパンカップ サイクルロードレース 25 回記念大会に合わせて鬼怒川周回コースを備。※計画地周辺は一般道路を通行
	鬼怒川鮎釣りスポット	・柳田大橋、石井鬼怒橋周辺は鮎釣りスポットに位置づき、このスポット間には、4 カ所の放流地点がある。 ・放流地点(石井鬼怒橋、増渕下流、飛山、柳田大橋下流)
医療施設	田中医院 宇都宮市竹下町 435-6	・内科・循環器科・糖尿病代謝内科・甲状腺科
福祉施設	飛山の里福祉施設ハート飛山 宇都宮市竹下町 1199-1	・就労継続支援 B 型、 ・農作業(稲作、しいたけ栽培、除草作業の他に地域農家に出向いて農作業を手伝ったり、直売所と協力して出荷する野菜の袋詰め作業等)を実施。
	社会福祉法人とちぎらいセンター 宇都宮市竹下町 1200	・就労継続支援 B 型、主に視覚障害者の作業を実施。
	老人ホーム ショートおおるい 宇都宮市竹下町 435-9	・ケアハウス ・60 歳以上(ご夫婦の場合はどちらか)の高齢者が入居。
	老人ホーム おおるいの森 宇都宮市竹下町 435-344	・特別養護老人ホーム(定員 70 人)
	障害支援施設ひばり 宇都宮市竹下町 435-159	・入所支援(約 30 名)、短期支援、生活支援、地域生活支援を実施
	東石井保育園 鑑山町 977 番地 1	・経営主体:社会福法人愛親会 園児定員:90 名
文化財	飛山城跡 宇都宮市竹下町 380-1	・国指定史跡昭和 52 年(1977)国史跡に指定、平成 4 年度(1992)から史跡整備のための発掘調査を実施。
	同慶寺 宇都宮市竹下町 1107	・(市有形文化財)銅鐘、木造阿利帝母坐像 ・(市史跡)氏累代の墓碑
	竹下浅間山古墳	・(市史跡)墳丘は失われている。古墳時代後期の 7 世紀に築かれた前方後円墳。現在は墳丘の一部と横穴式石室を復元している。
	オハボタージュ ヒイタギ 宇都宮市竹下町 438	・(市天然記念物) ・(市天然記念物)
直売所等	岡田ぶどう園直売所 宇都宮市竹下 467	・ブドウ、梅、トモロシ、栗など
	ブチマルシェきよはら 宇都宮市竹下町 311	・野菜、パン、雑貨等、 ・飛山の里福祉施設を中心にした農福連携の店
工場等	アキモ漬物工場 宇都宮市石井町 2341 番地	・野菜を中心とした加工食品の製造・販売、漬物の製造・販売、惣菜の販売、直売所あり。工場見学実施
	若山商店石井工場 宇都宮市石井町 2340	・菓子製造・食品加工
	宇都宮酒造 宇都宮市柳田町 248	・酒造会社 販売所あり

◇ 飛山城史跡公園の入園者数

	入園者数（年間）	備考
令和2年度	24,784人	
令和3年度	24,015人	
令和4年度	25,726人	
令和5年度	36,586人	ライトラインの開業等により 前年度比約1.4倍

◇ 飛山城史跡公園無料送迎サービスの実施状況について

ライトライン飛山城跡停留場と飛山城史跡公園を結ぶルートを、タクシーやマイクロバスを運行し、無料で送迎を行うサービスを以下日程で実施した。

- ・ 第1回：令和6年5月2日（木）～6日（月）の5日間
- ・ 第2回：令和6年9月14日（土）～16日（月）の3日間
- ・ 第3回：令和6年9月21日（土）～23日（月）の3日間

	合計利用者数	1日平均利用者数	合計運行回数
第1回	584人	116.8人	231回
第2・3回	399人	66.5人	150回

◇ 飛山城跡停留場周辺の写真



飛山城跡停留場前ロータリー



ライトラインと鬼怒川



ライトラインと鬼怒川橋梁



飛山城史跡公園から鬼怒川を望む

イ 土地利用に係る制限

- ・ 区域区分：市街化調整区域
- ・ 農業振興地域：該当（農用地区域を含む）
- ・ 災害ハザードエリア：想定浸水深0.5～3.0m，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土砂災害警戒区域
- ・ 開発許可：市街化調整区域は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
- ・ 開発規制：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，盛土やピロティ化などの対策が必要
⇒家屋倒壊等想定氾濫区域の場合，RC構造，鉄骨構造等
：農用地区域⇒農地転用は原則禁止であり，農用地等として利用のみとなり，転用する際は農用地区域から除外後，申請が必要

ウ 公有財産に係る制限

- ・ 地方自治法
《行政財産》
 - ・ 売却・貸付は原則不可。ただし，その用途又は目的を妨げない限度において，貸し付け，又は私権を設定することが可能（法第238条の4第7項）
 - ・ 都道府県道や市町村道も行政財産であり，道路認定されたものは，占用許可として取り扱う。（道路法第32条）
 - ・ 行政財産の用途廃止により，普通財産にすることが可能
- 《普通財産》
 - ・ 売却・貸付，また信託などの私権設定が可能（法第238条の5）

エ 文化財に係る制限

- ・ 文化財保護法
《国指定史跡飛山城跡》
 - ・ 指定地内における火気の使用，掘削を伴う開発行為，景観を損なう工作物の設置等は，史跡の価値を損ねるため制限される。なお，文化財の現状を変更しようとする際には，文化庁の許可が必要である。
- ・ 宇都宮市文化財保護条例
《市指定文化財》
 - ・ 文化財の価値を損ねる行為は制限され，文化財の現状を変更しようとする際には，市の許可が必要である。

(3) 土地利用に関する方針

提案にあたり、以下の方針をご確認下さい。

➤ 「都市計画マスタープラン」

飛山城跡停留場周辺は、鬼怒川の自然環境や豊かな農業生産基盤などの地域特性を活用した土地利用に加え、飛山城跡などの周辺の地域資源と連携し、L R Tを活かした都市部と農村部の交流の促進や地域住民等の利便性の向上など、地域振興に資する土地利用を図ります。

➤ 「市街化調整区域保全の方針」

③ 飛山城跡停留場周辺

鬼怒川の自然環境、豊かな農業生産基盤、飛山城跡などの地域資源の活用や、L R Tを活かした都市部と農村部の交流の促進、地域住民等の利便性の向上を図るため、地域振興等に資する新たな土地利用を促進する。

【土地利用の考え方】

飛山城跡停留場周辺については、鬼怒川の自然環境、豊かな農業生産基盤、飛山城跡などの地域資源の活用やL R Tを生かした都市部と農村部の交流の促進、地域住民やライトライン利用者の利便性の向上を図るなど、地域振興等に資する新たな土地利用の促進を目指しています。

《機能のイメージ》

農産物販売、農業体験、農村レストラン、広場、コミュニティスペース、グランピング施設、健康増進施設など

3 前提条件

(1) 基本事項

ア 土地利用方針で示す全ての機能の導入を必須とするものではありません。

イ 公序良俗に反する事業の提案は認められません。

ウ 対象区域の一部のみを利用した提案も可能です。

なお、土地の最有効使用や安全性の確保、事業成立性等の観点から、民間事業者の責任において、近隣の土地と一体的に土地利用する提案を妨げません。

エ 以下の項目を踏まえて、提案してください。

① 土地利用の方針

飛山城跡停留場周辺は、鬼怒川の自然環境や農業生産基盤などの地域特性を活用した土地利用に加え、飛山城跡などの周辺の地域資源と連携し、ライトラインを生かした都市部と農村部の交流促進や、地域住民等の利便性向上など地域振興等に資する新たな土地利用を推進します。

② 土地利用に関する提案

【導入機能】

- ・ 土地利用方針における導入機能のイメージを踏まえ、具体的な機能やその規模についてお示してください。
- ・ 複数の施設の組合せや、1つの施設が複数の機能を併せ持つ提案も可能です。

【建物に関すること】

設置箇所、建築面積、延べ床面積、階数、建物高さ、用途、構造などをお示してください。

なお、建築物等の高さについては、当該地が市街化調整区域であることなど、周辺環境を考慮して提案してください。

【地域の振興に関すること】

導入機能について、地域の特性や地元企業を考慮した提案とするなど地域振興に配慮してください。

【魅力や付加価値を生み出す取組に関すること】

施設整備や運営に当たり、提案する区域も含め、地域の魅力を高め、付加価値を生み出すランドスケープの工夫や施設のゾーニングなど独自の取組をお示してください。

(例) 敷地内の緑化、オープンスペース、統一感のある景観形成

(例) イベントに対応した屋根付き広場の設置、アウトドアファニチャーの設置 など

【歩行者動線，駐車場，道路等に関すること】

歩行者動線（通路），駐車場（台数，通行動線），周辺道路との調整，交通対策などをお示してください。

《特記事項》

対象区域内において，必要に応じて道路境界に設ける歩行者空間等の整備は，民間事業者が行い，市による整備は行いません。

【その他】

当該地が想定浸水深 0.5～3.0mであることや周辺に農地が広がっていることを踏まえ，提案してください。

③ 事業の実現性について

【事業の考え方】

ア 事業手法

実現可能性のある事業手法について，現在考えられている施設の整備主体や運営主体，スケジュール等をお示してください。

イ 事業期間

実現可能性のある事業期間についてお示してください。

ウ その他

当該エリアについては，民有地も含まれていますが，将来的な地区計画制度の活用などにより，面的な土地利用の実現を目指しています。

【事業収支の考え方】

事業用地の取得費，施設整備費などの事業収支計画や資金計画についての考え方や予定をお示してください。

《特記事項》

- ・ 提案いただいた期間や金額等は，あくまで参考に調査するものです。今回の提案内容を履行しようとするものではありません。
- ・ 積算の根拠としたものがあればお示してください。
- ・ 金額等の試算が困難な場合は，現時点での考え方や検討状況をお示してください。

【その他】

土地利用に関する条件緩和など，提案事業の実現のために必要なご意見や提案があればお示してください。

(2) 提案内容の取扱い

サウンディング型市場調査の結果について，令和7年6月下旬頃の公表を予定していますが，知的財産権保護の観点から，概要のみの公表を考えています。

また，提案事業者名については，公表しません。

4 提案内容

(1) 基本事項

ア コンセプト

鬼怒川の自然環境，豊かな農業生産基盤，飛山城跡などの地域資源の活用やL R Tを生かした都市部と農村部の交流の促進，地域住民やライトライン利用者の利便性の向上を図るなど，地域振興等に資する新たな土地利用の促進を目指しています。

イ 導入機能

- ・ 賑わいや交流を創出する機能
- ・ 周辺の地域資源等を活用した地域の振興につながる機能
- ・ 東部総合公園（令和8年3月供用開始予定）や，清原トランジットセンターとの相乗効果の発揮が期待できる機能

(2) 配慮事項

- ア ライトライン停留場と近接する特性を生かした取組とすること。
- イ 周辺環境・景観への影響に配慮するなど，地域との調和を図ること。

(3) その他留意事項

- ア 関連計画の内容を踏まえてご提案下さい。
- イ 公序良俗に反する事業の提案は認められない。
- ウ 対象区域全体に対して提案して下さい。

(4) 提案内容

ア 事業内容に関すること

- ・ 整備イメージ
- ・ 施設の用途・規模
- ・ 施設構成・土地利用・配置イメージ
- ・ 本市が導入を目指す機能を実現するための提案，実現可能性
- ・ 交流・賑わいを創出する仕掛け（ソフト事業）
- ・ 予想来訪者数，収益モデルなど
- ・ ライトラインの利用促進など本事業によって期待できる効果

イ 事業実施条件に関すること

- ・ 事業スキーム（土地・建物所有形態，事業手法，官民の役割分担など）
- ・ 民間事業者において管理可能な施設の範囲，管理費，管理方法
- ・ 民間事業者が負担できる整備費
- ・ 市に求める支援や配慮事項

- ・ 運営に関する事項（営業時間，駐車場の運営に関する考え方など）

ウ その他

- ・ 周辺地域資源や周辺住民等との連携を図るための方策など
- ・ 地域活性化など地域貢献への考え方など
- ・ 事業実施にあたっての周辺道路との調整・交通対策など
- ・ 事業実施にあたっての課題・条件など
- ・ 事業全般に関する意見要望など

5 参加資格

(1) 基本要件

対象地に関心のある法人または、法人のグループとします。

(2) 参加の制限

栃木県暴力団排除条例（平成22年栃木県条例第30号）第2条第1号又は同条第4号の規定に該当するものは参加者として認めません。

6 参加手続き

(1) 調査への参加申込み

本調査への参加を希望する場合は、【(様式2号) 参加申請書類チェック表】から【(様式7号) 守秘義務に関する誓約書】までに必要事項を記入し、件名を「サウンディング型市場調査参加申込み（事業者名）」として、申込先へ電子メールにて御提出ください。（※様式7号は原本を郵送してください。）

ア 申込受付期間

令和7年1月27日(月) ～ 令和7年2月20日(木) 午後5時まで

イ 申込先

提出先（22頁）のとおり

○ 参加申請書類

- ・ 様式2号「参加申請書類チェック表」（参加申請書類の最初に添付し提出）
- ・ 様式3号「参加申請書」（法人グループ参加の場合は代表法人が提出）
- ・ 様式4号「法人グループの代表法人及び構成員一覧表」（法人グループ参加の場合のみ提出）
- ・ 様式5号「法人グループの代表法人への委任状」（法人グループ参加の場合のみ提出）
- ・ 様式6号「暴力団排除に関する誓約書」（法人グループ参加の場合は各構成員も提出）
- ・ 様式7号「守秘義務に関する誓約書」（法人グループ参加の場合は各構成員も提出）

(2) 質問の受付

本調査の実施内容について質問がある場合は、【(様式1号) 質問書】に必要事項を記入し、件名を「サウンディング型市場調査質問（事業者名）」として、申込先へ電子メールにて御提出ください。

ア 質問受付期間

令和7年1月27日(月) ～ 令和7年2月28日(金) 午後5時まで

イ 申込先

提出先（２２頁）のとおり

ウ 質問回答

令和７年３月下旬頃に、宇都宮市ホームページで公表します。

エ その他

すべての質問に回答するとは限りません。本調査の実施上必要と認めたものについてのみ回答します。

(3) 参加辞退

参加申請書類の提出後に参加を辞退する法人は、様式８号「参加辞退届」を提案書類受付の締切日までに提出してください。

(4) 構成員の変更

法人グループ参加の場合、ヒアリングが終了するまでの期間、市において支障がないと判断した場合、構成員の変更を認めることがあります。その場合には、必要に応じ提案事業者へ書類の再提出を求める場合があります。

(5) 参加資格の確認

- ・ 参加資格有無の確認は、参加申請書類及び添付書類により行います。
- ・ 参加申請に関し当該書類の提出法人、代表法人等に問い合わせする場合があります。
- ・ 結果通知において、参加資格の有無について通知を行います。
- ・ 結果通知は、様式３号「参加申請書」に記載の法人担当者へ電子メールにて行います。

(6) 守秘義務対象資料等の提供

様式３号及び様式７号を提出した参加法人に対して、守秘義務対象資料等を提供します。

ア 提供方法

様式３号及び様式７号を提出した法人に該当資料を電子メールで送付します。

イ 提供日

令和７年２月２１日（金）

7 提案書類の提出

(1) 提案書類

- ・ 参加事業者は、「提案書」を提出してください。
- ・ 複数の提案を行うことはできません。
- ・ 提案書類の様式等については次のとおりです。

ア 提案書

- ・ 様式9号「提案書」により必要事項を提案してください。
- ・ 様式、フォントは自由ですが、文字サイズは10.5ポイント以上を基本としてください。
- ・ 本実施要領「4 提案内容」を踏まえて提案してください。
- ・ 添付書類として、建物の概要や外構等を表した図面等（立面図、断面図、パース等）、交通対策の考え方については、できる限り作成し提出してください。
- ・ 法人グループ参加の場合は、各構成員の役割を記載してください。

イ 提案書類の部数等

- ・ 提案書類は、紙媒体で5部提出してください。併せて提案書類のPDFデータをWindowsで読み込み可能なCD-ROM（1枚）に保存し提出してください。
- ・ 提案書類の受付後、内容の変更はできません。ただし軽微な変更は除きます。
- ・ 受付期間、提出方法、様式等は「8 受付期間等」を参照してください。

(2) 提案の無効

次のいずれかに該当する場合、提案は無効とします。

- ・ 参加申請書類、提案書類等の当市へ提出の書類（以下「提出書類」という。）に虚偽の記載があった場合
- ・ 提出書類に第三者の著作権、その他知的財産権に抵触する内容を含んでいる場合

(4) 提案内容の取扱い

サウンディングの結果については、令和7年6月下旬頃にその概要の公表を予定しています。（公表にあたっては、参加事業者に事前に公表内容を確認します。）

なお、知的財産権保護の観点から、概要のみを公表することとし、参加事業者名については、公表しません。

(4) その他

- すべての提出書類において、使用する言語は日本語とし、単位は計量法（平成4年5月20日法律第51号）に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とします。
- 本調査に参加した事業者は、市との対話において知り得た対象区域等に係る情報等について、守秘義務を負います。
- 本調査への参加に要する費用（対話への参加、資料作成等）は、全て参加事業者の負担とします。

8 受付期間等

(1) 提出書類の受付期間等

提出書類に関する受付期間，提出書類，提出方法は次のとおりです。

項目	受付期間	提出書類
参加申請	令和7年2月20日（木）午後5時まで	様式2～7号
質問	令和7年1月27日（月）から 令和7年2月28日（金）午後5時まで	様式1号「質問書」
提案書類	令和7年4月18日（金）午後5時まで	様式9号 添付書類，CD-ROM

(2) 様式集

サウンディングの様式は，次のとおりです。

項目	様式番号	様式名
質問関係	様式1号	質問書
参加申請関係	様式2号	参加申請書類チェック表
	様式3号	参加申請書
	様式4号	法人グループの代表法人及び構成員一覧表
	様式5号	法人グループの代表法人への委任状
	様式6号	暴力団排除に関する誓約書
	様式7号	守秘義務に関する誓約書
	様式8号	参加辞退届
提案書類関係	様式9号	提案書
	参考資料	添付書類（交通対策，パス等）

(3) 提出先及び連絡先

提出書類の提出先及び連絡先は、次のとおりです。

〒320-8540 栃木県宇都宮市旭1丁目1番5号
宇都宮市 都市整備部 NCC推進課 企画事業グループ
担当者：齊藤
電 話：028（632）2749
FAX：028（632）5421
電子メール：u55000505@city.utsunomiya.tochigi.jp

(4) 関連調査等への協力

本調査終了後も必要に応じて、追加ヒアリング（文書、電話、電子メールでの照会を含む）やアンケート等、関連調査等への協力依頼をさせていただくことがありますので、その際は御協力をお願いします。

