



浪江駅西側地区共創会議 コミュニティ部会①

町からの報告

2025. 7

福島県浪江町 市街地整備課

動画の内容

1. 共創会議の進め方

2. 浪江駅西側地区事業条件検討状況

3. 参考

1. 共創会議の進め方

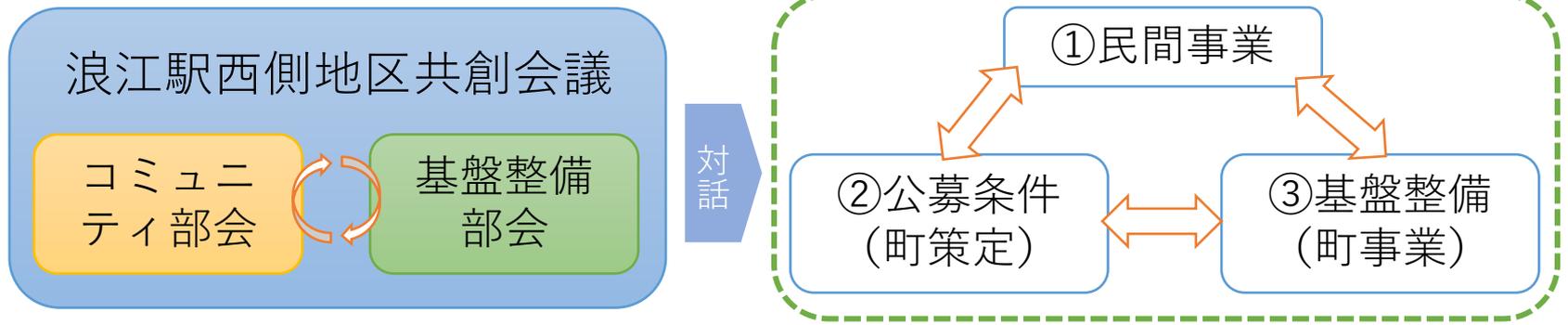
1) 部会の当面の目標と進め方

<当面の目標>

- 町は、浪江駅西側地区の敷地利活用・建物建設整備・施設運営を行う民間事業者公募（以下「事業者公募」という。）の令和9年度実施を目指します。

<課題>

- ①事業者公募に応募する事業者チームの組成・事業具体化
- ②実現可能性が高い敷地条件・事業者公募条件の取りまとめ



- 浪江駅西側地区公民連携まちづくり事業の実現性を高め、事業効果も最大化
- すべての関係者がwinwinな関係に

3. 浪江駅西側地区共創会議

2) 当面の活動

区分	4/23-24	5/29	6～9月	10～12月	1～3月	R8年4月
共創会議 (総会)	説明会 現地視察会	浪江駅西側地区共創会議 (第1回) キックオフ会議	事業条件 検討状況 説明動画 配信			浪江駅西側地区共創会議 (第2回)
コミュニティ部会			7/17 コミュニティ部会 ①	11/5 コミュニティ部会 ②	コミュニティ部会 ③	
基盤整備部会			7月 個別サウンディング	基盤整備部会 (随時開催、回数未定)		

3. 浪江駅西側地区共創会議

3) コミュニティ部会

- 浪江駅西側地区における公民連携まちづくり事業について対話を行い、アイデアだしや事業計画・ビジネスプラン立案を行います。
- 様々な参加者が顔を合わせ、互いの強みや考えを知り合うことで、事業者チームの組成に結び付けていきます。
- 公民連携まちづくり事業の前提条件となる事業者公募条件等に関する様々な論点についても対話し、検討の方向性をすり合わせていきます。

<事業者公募条件等に係る論点例>

- | | |
|--------------|-----------------------------------|
| A) 事業スキーム | E) 公共用地や既存施設との連携 |
| B) 募集事業（テーマ） | F) まちづくりガイドライン |
| C) 賃貸条件 | G) 持続可能なまちづくり（再生可能エネルギー等）に関する提案 等 |
| D) 敷地条件 | |

3. 浪江駅西側地区共創会議

4) 基盤整備部会

- 浪江駅西側地区の基盤整備設計や敷地条件の他、基盤整備設計に密接に関係する民間事業者公募条件について対話します。
- 対話にあたり、町は、最新の検討状況を開示します。
- 対話を通じて、設計や公募条件等について検討の方向性をすり合わせていくことにより、公民連携まちづくり事業の実現性を高めていきます。
- 実施方法は、集合形式の会議、個別サウンディングを組み合わせて実施します。

<サウンディング項目例>

- A) 募集単位・敷地設定・募集順序
- B) 募集用途・募集施設
- C) 賃貸条件（事業用定期借地か普通借地か、借地期間、賃料）
- D) 敷地条件に関すること
 - a. 道路計画
 - b. 宅地と公共用地境界部の整備の考え方
 - c. 敷地整備水準
- E) その他

3. 浪江駅西側地区共創会議

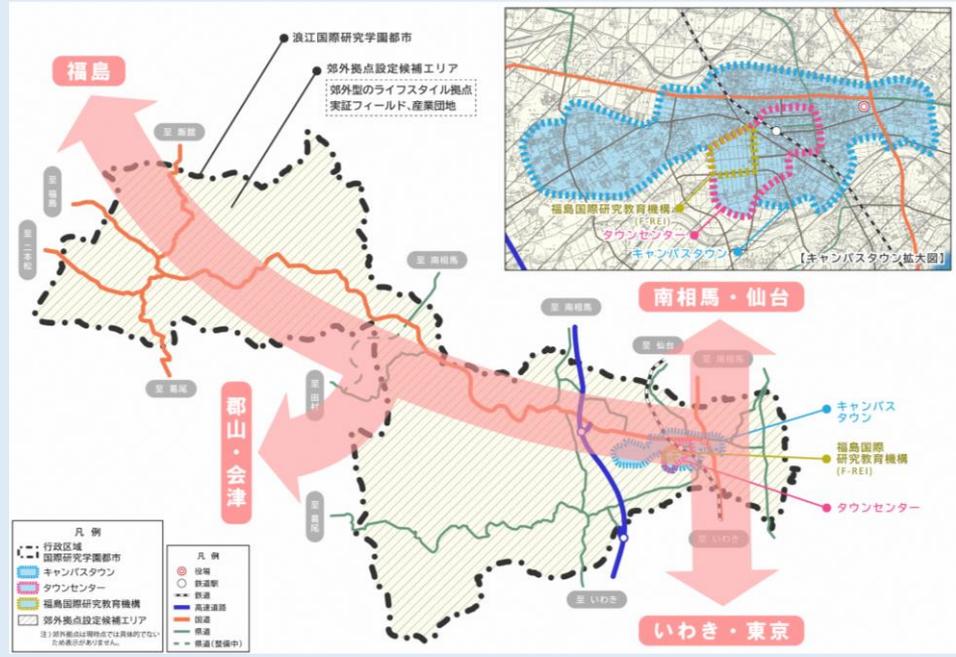
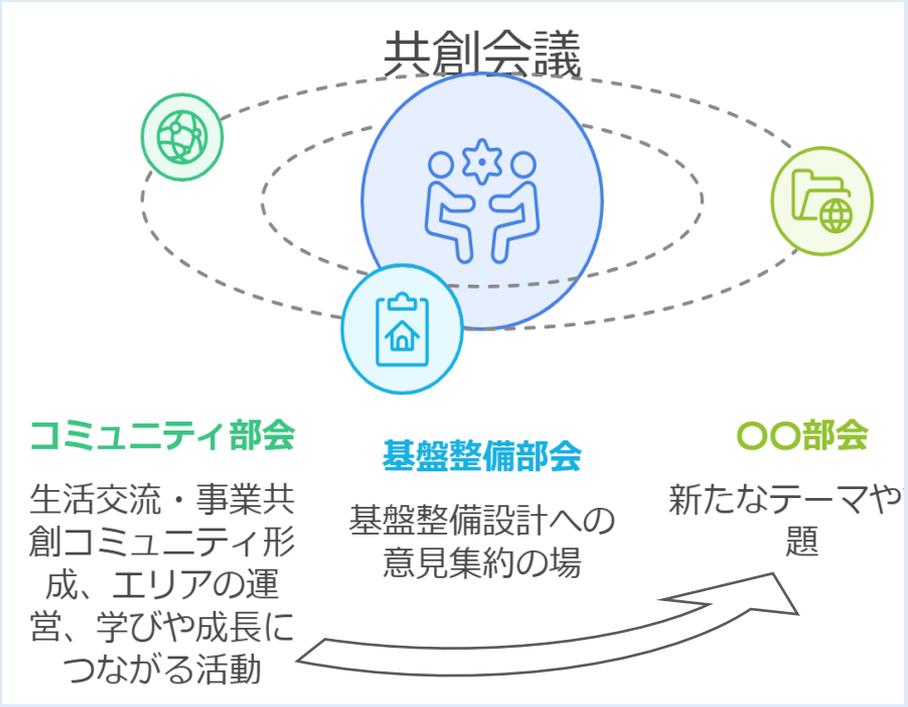
5) 更なる共創に向けて

<当面の目標>

- 町は、浪江駅西側地区の敷地利活用・建物建設整備・施設運営を行う民間事業者公募（以下「事業者公募」という。）の令和9年度実施を目指します。

部会の派生

浪江国際研究学園都市全体への展開



動画の内容

1. 共創会議の進め方

2. 浪江駅西側地区事業条件検討状況

3. 参考

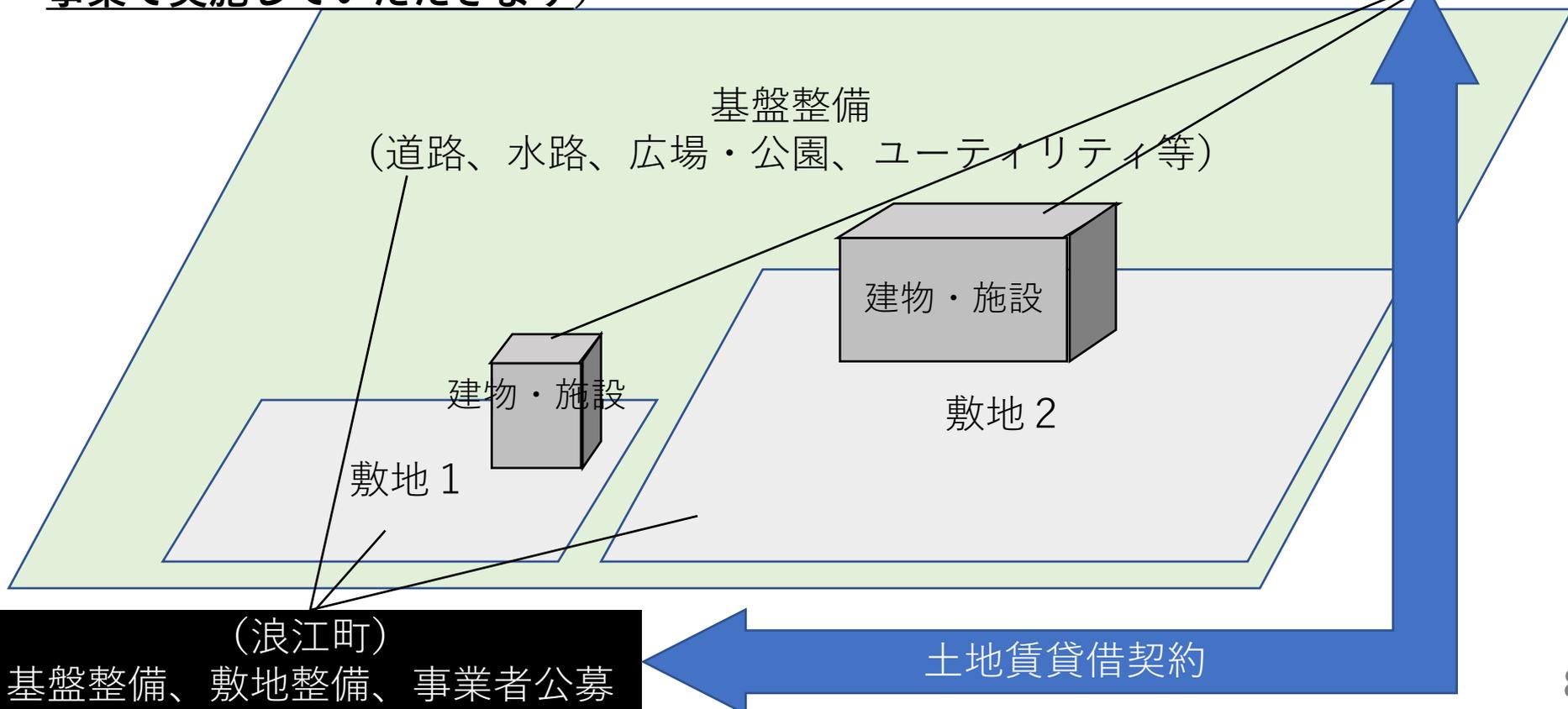
2. 浪江駅西側地区事業条件検討状況

確定したものでなく、
現時点での想定です。

1) 想定事業スキーム

- 町は、基盤整備、敷地整備、敷地を活用する民間事業者公募を実施
- 選定された民間事業者と町が敷地の賃貸借契約を締結
- 当該民間事業は、借地敷地に建物建設、施設整備し、施設を運営
(建物・施設の建設、整備、運営について、町事業ではなく、民間事業で実施していただきます)

(民間事業者)
建物建設、施設
整備・運営

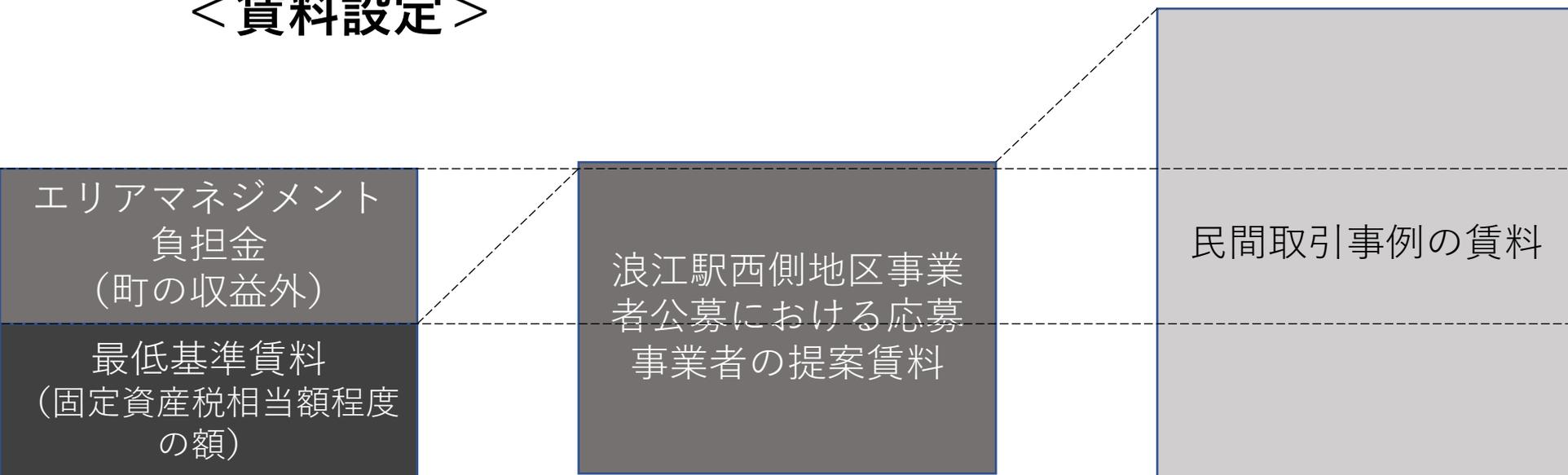


2. 浪江駅西側地区事業条件検討状況

確定したものでなく、
現時点での想定です。

1) 想定事業スキーム

< 賃料設定 >



※ 公募条件として固定資産税相当額程度の額を最低基準賃料とし、応募事業者に価格提案を求めます。（審査は価格評価に加えて、提案事業の内容も評価します。）

※ 最近の公募事例（浪江駅西側宿泊施設用地）の賃料は191円/㎡・年

※ 最低基準賃料と提案賃料の差額はエリアマネジメント負担金とし、その取り扱い（目的、用途、収受方法、管理方法等）、エリアマネジメントの主体については、今後、共創会議等で検討します。なお、提案賃料について、民間取引事例を超える額で提案することを妨げません。

※ 町では、エリアマネジメント負担金が国庫納付対象としないことを確認する必要があります

2. 浪江駅西側地区事業条件検討状況

確定したものでなく、現時点での想定です。

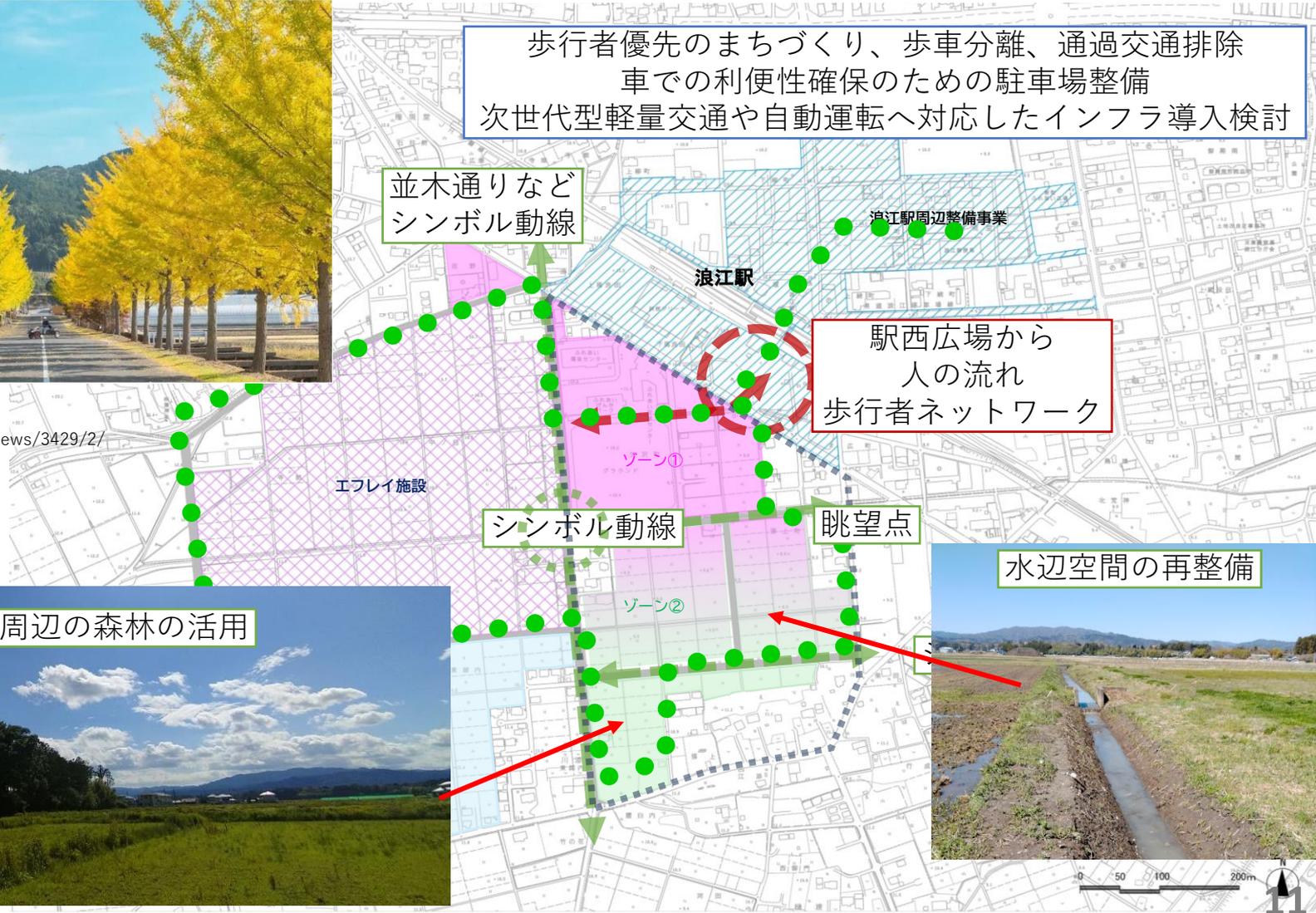
3) ランドスケープデザインと軸線・ネットワークの設定

あくまでも参考イメージであり、本エリアに適用することが決まっているものではありません



シンボル動線イメージ
<https://www.pretty-online.jp/news/3429/2/>

歩行者優先のまちづくり、歩車分離、通過交通排除
車での利便性確保のための駐車場整備
次世代型軽量交通や自動運転へ対応したインフラ導入検討



並木通りなど
シンボル動線

駅西広場から
人の流れ
歩行者ネットワーク

シンボル動線

眺望点

地区周辺の森林の活用



水辺空間の再整備



2. 浪江駅西側地区事業条件検討状況

確定したものでなく、現時点での想定です。

4) 用途地域の検討

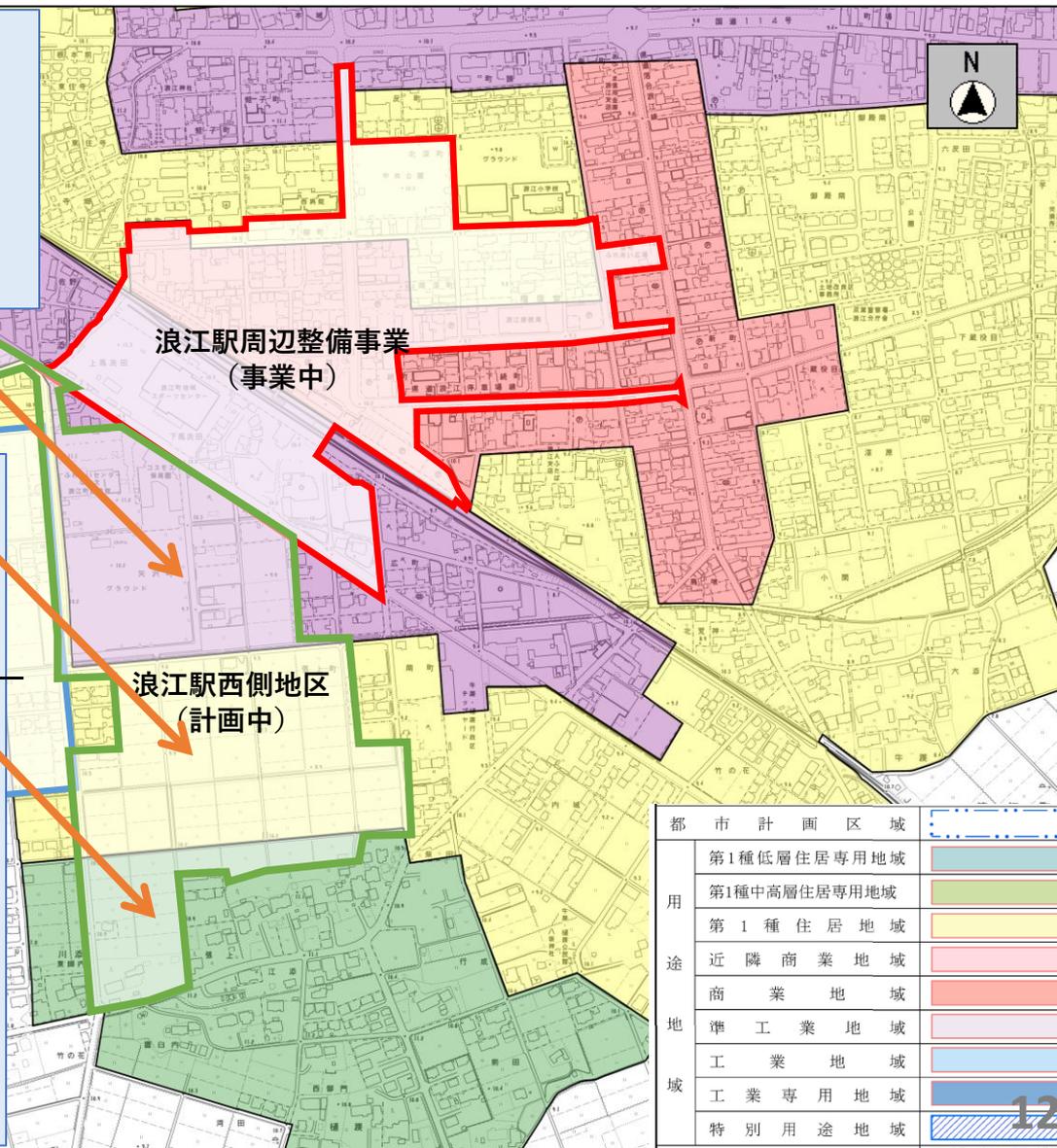
【用途地域変更（案）】

準工業地域：変更なし
 第一種住居地域：変更なし
 第一種低層住居専用地域：第一種住居地域に変更

【第一種住居地域での対応（案）】

地区成長の初期段階である現時点では、第一種住居地域において、店舗、事務所は3,000㎡以下のものを立地・誘導します。

なお、1事業で合計面積が3,000㎡を超える店舗、事務所を計画する場合は、敷地分割し1棟の面積を3000㎡以下とする複数の建物で構成する場合は、方針に反しないものとして取り扱います。



2. 浪江駅西側地区事業条件検討状況

確定したものでなく、現時点での想定です。

5) 地区成長のシナリオ

浪江駅西側地区整備計画より

<草創期：基盤整備>

- 浪江駅とエフレイへのアクセス経路（エフレイ回廊）とその周辺部を最優先で整備する。
- 多目的、多用途で利活用可能なユーティリティスペースを整備し、町民、研究者等の交流の場とする。
- 既存施設などを活用した町民、研究者等の交流の場を創出し、都市機能更新が可能な仕組みを導入する。

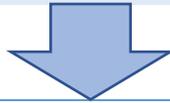
<成長期：民間施設整備>

- 民間による店舗、サービス施設など町民、研究者等の生活水準を向上させる多様な民間投資を誘導する。

<成熟期：成長に応じた都市機能更新>

- 町の成熟に応じて都市機能更新を誘導し、更なる地区の熟成を図る。
- 必要に応じて、計画の見直し、用途地域変更を行う。

- 
- 10年、20年、30年先まで見据える
 - まちが段階的に成長していく姿をイメージする
 - 将来にあわせて変化していける柔軟性を大切にする



まちを成長させる仕組みやインフラの在り方について、共創会議で皆さんと一緒に考えていきます。

2. 浪江駅西側地区事業条件検討状況

確定したものでなく、
現時点での想定です。

6) 浪江駅西側地区まちづくりガイドライン検討イメージ

浪江駅西側地区のまちづくりガイドライン

良好な街並みを形成・維持するため、当該エリアに関する事業者・個人・団体・行政により自らルールをつくり、守ることでエリアの価値向上も目指していきたいと考えています。

浪江駅西側地区〇〇街区 事業者公募要項 (仮)

- ※まちづくりガイドラインの遵守を明記。
- ※選定事業者がガイドラインを守らない場合に、
契約解除条項、違約金条項を発動。

選定事業者と町の約束 (契約)
**公募条件に基づき
遵守するもの**

※ガイドラインを守らないと、解約、違約金等の
ペナルティーが発生

浪江駅西側地区 まちづくりガイドライン (仮)

議論・検討により
形成していくルール
**ルールをつくることで
エリアの価値を上げるもの**

※法的規制力はありません。
地区関係者が自らつくり、守るものとなります。

福島県
屋外広告物条例

浪江町
景観計画・景観条例

各種関連法規
(用途地域・一団地事業ほか)

各種法令、条例は土台となるルール

守らなければいけないもの

2. 浪江駅西側地区事業条件検討状況

確定したものでなく、
現時点での想定です。

6) 浪江駅西側地区まちづくりガイドライン検討イメージ

- まちづくりガイドラインは、地区の価値を中長期的に高める鍵となります。
- 「規制・誘導」と「運営・活動」の両輪で、地域の価値向上・持続可能性・地域主体の活動を総合的に支える枠組みとして構成されることが望ましい。
- 本項目では、まちづくりガイドラインのうち、デザイン関係の項目について、今後の議論材料として検討イメージを共有します。

①地区の質を高めるための空間整備・ルール形成【規制・誘導】

1. 景観・意匠・デザインの統一
 1. 建物外観の色彩・素材・高さなどのルール
 2. サイン・看板のサイズ・配置ルール
 3. 街路樹・照明・舗装材のデザイン統一
2. 土地利用・機能配置の誘導
 1. 商業・交流・教育など用途の配置方針
 2. 空き家・低未利用地の活用ガイド
 3. 公共施設と民間施設の複合誘導
3. 公共空間の質向上
 1. 広場・歩行者空間の設計指針
 2. 通りの回遊性や動線計画
 3. 多目的利用（イベント等）に対応する空間構成
4. サステナブルな空間設計
 1. 緑・水・風など自然との調和を促す設計基準
 2. ZEB・ZEH、再生エネルギー活用の推奨
 3. 雨水活用・太陽光発電等の導入促進ルール
5. 眺望・視界の確保
 1. 視線の抜け、景観軸、ランドマーク位置の指定
 2. 高さ制限・建物配置の工夫による景観形成

②地区の価値を持続・向上させる仕組みと主体形成【運営・活動】

1. エリアマネジメントの組織化
 1. 地域団体や民間による管理運営組織の設立
 2. 管理費や協定など制度的枠組みの整備
2. 維持管理ルールの明確化
 1. 清掃・植栽・補修など日常管理の役割分担
 2. 看板・私有地境界などの管理ガイド
3. 地域ブランド形成・発信
 1. 地域固有のストーリーやアイデンティティの構築
 2. ロゴ・サイン等によるビジュアル統一
 3. SNS・イベントによる魅力発信戦略
4. 住民・事業者の参画促進
 1. 協議会・ワークショップなど参加の仕組み整備
 2. 合意形成の手続きや情報共有の仕組み化
5. 地域イベント・利活用活動の促進
 1. 広場・空き地を使った定期的なイベント運営
 2. 市民や事業者による創造的な利活用の支援
6. ガイドラインの運用・更新体制
 1. モニタリングや定期見直しの仕組み
 2. 行政・民間・地域の連携による実効性の確保

2. 浪江駅西側地区事業条件検討状況

確定したものでなく、現時点での想定です。

7) 浪江駅西側地区事業者公募の主な論点

- 募集単位・敷地設定・募集順序
- 募集用途・募集施設
- 賃貸条件（事業用定期借地か普通借地か、借地期間、賃料）
- 浪江駅西側地区のまちづくりの共通のルール
 - ✓ まちづくりガイドラインやデザインガイドライン
 - ✓ エリアマネジメントの主体、取り組み内容

最終的には、共創会議での意見交換を踏まえつつ、町が公募条件を決定します。

動画の内容

1. 共創会議の進め方

2. 浪江駅西側地区事業条件検討状況

3. 参考

(参考) 関連リンク

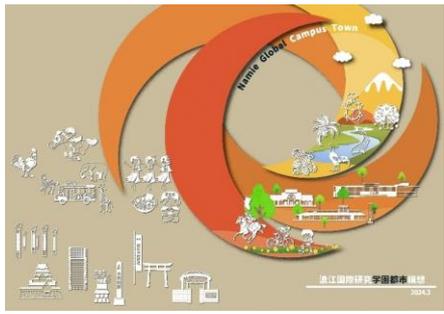
浪江駅周辺グランドデザイン基本計画

<https://www.town.namie.fukushima.jp/site/devardsta/list108-419.html>



浪江国際研究学園都市構想

<https://www.town.namie.fukushima.jp/soshiki/34/35478.html>



福島国際研究境域機構 (エフレイ)

<https://www.f-rei.go.jp/>



浪江駅西側地区整備計画

<https://www.town.namie.fukushima.jp/soshiki/34/38863.html>



(参考) 関連リンク

会則・入会方法

浪江駅西側地区共創会議について
(会則・入会方法)

<https://www.town.namie.fukushima.jp/soshiki/34/39156.html>



共創会議概要説明動画

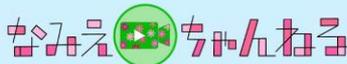
 なみえチャンネル

浪江駅西側地区共創会議
概要

<https://youtu.be/QScWtnvhfr8?si=YGWVm9o9Fx8vYeQn>



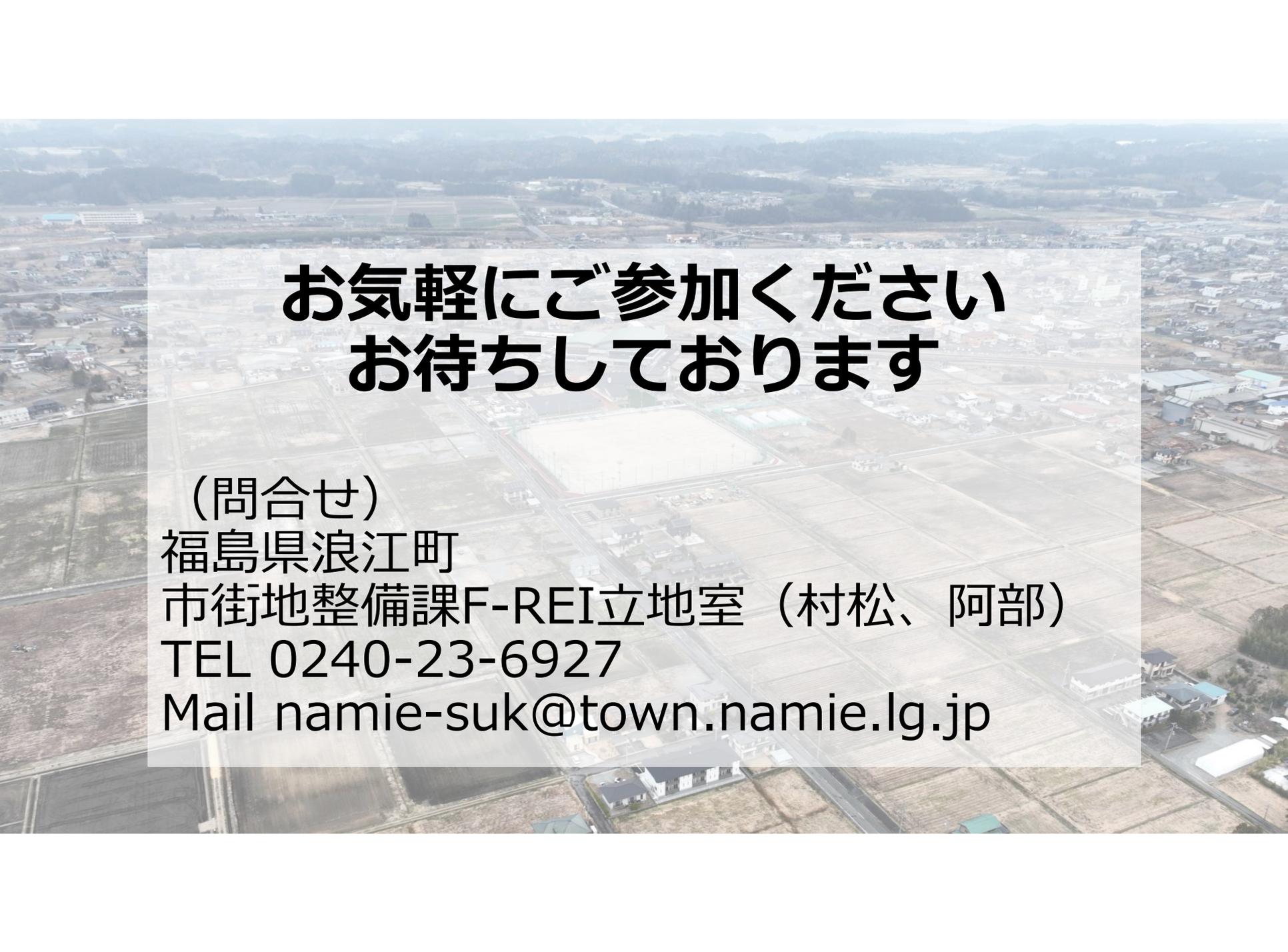
キックオフセミナー動画



浪江駅西側地区共創会議
キックオフセミナー
令和7年5月29日(木)

<https://www.youtube.com/watch?v=k63ITRs1G2w&t=7048s>



An aerial photograph of a town in Namie, Fukushima, Japan. The image shows a mix of residential buildings, open fields, and roads. A semi-transparent white rectangular box is overlaid on the center of the image, containing Japanese text. The text is in a bold, black, sans-serif font.

**お気軽にご参加ください
お待ちしております**

(問合せ)
福島県浪江町
市街地整備課F-REI立地室 (村松、阿部)
TEL 0240-23-6927
Mail namie-suk@town.namie.lg.jp