

浪江駅西側地区共創会議

基盤整備部会 1

町からの報告

2025. 10

浪江駅西側地区整備計画
Plans for the Development of the Area West of
2025 (令和7年)

発行
福島県浪江町

福島県浪江町 市街地整備課

浪江駅西側地区整備計画

2025.4

1. 浪江駅西側地区共創会議

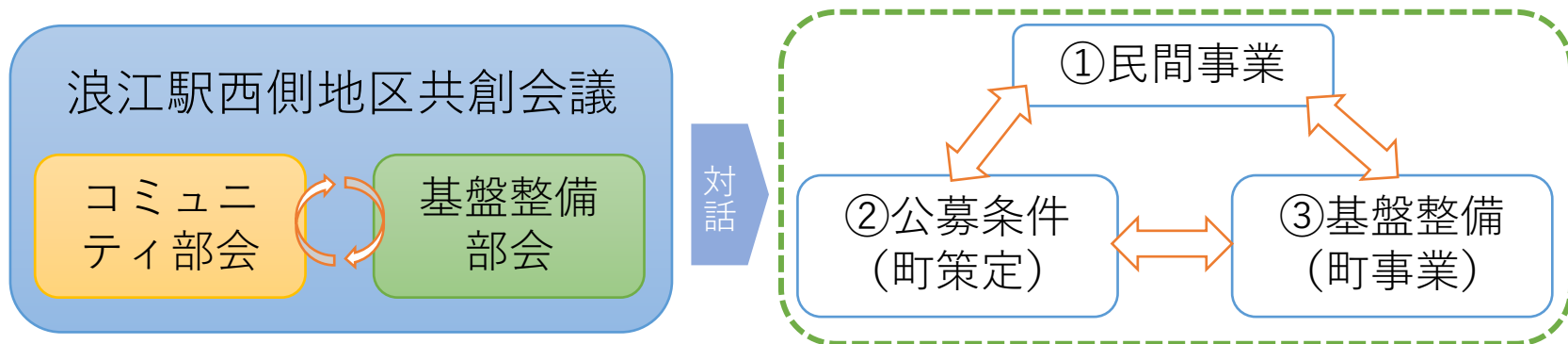
1) 部会の当面の目標と進め方

<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

1. 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	10/15 基盤整備 部会 ①	随時 開催 検討	

1. 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。
 - ⇒コミュニティ部会（第2回）から2種類のワーキンググループを設置します
 - (A) 個別事業テーマ別ワーキング
 - (B) まちづくりワーキング
- 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。

<コミュニティ部会②開催案内>

日時 会場

2025/11/5 (水)
浪江町防災交流センター会議室
(浪江町室原八龍内2 2-1)

プログラム

13:00～13:55 町内視察（エフレイ施設予定地、競走馬育成施設予定地、ノーマホースビレッジ）

14:00～15:30 講演等
エフレイ施設について：復興庁
町報告
事業者ピッチ

15:40～16:45 ワーキンググループ

17:30～18:30 交流会（会場：和坐-waza- 会費:2,000円/人）

参加 方法

右の申込WEBフォームまたはお電話
申込期限：11月3日(月)
※終了後の交流会に参加する場合は、
10月30日(木)15:00までに要申込



1. 浪江駅西側地区共創会議

3) コミュニティ部会

<ワーキングの実施方法>

(A) 個別事業テーマのワーキング

- 共創会議会員限定とします
- 人数の制限はなく、希望先のテーマに参加可能とします
- 各テーマにつき1つのグループで議論。今後、ワーキング内で事業の方向性が異なる動きが発生した場合は、グループ・テーマを細分化します

(B) まちづくりワーキング

- だれでも参加可能とします。共創会議会員以外も参加可能です
- 当地区について、こんなまちがいいな、とか、こういうことを残したいなど皆さんの想いを語っていただきます
- その結果を今後策定する「まちづくりガイドライン」に反映していきます

<個別事業テーマ別ワーキングのテーマ例>

- | | |
|----------------------------------|---------------------------|
| ○サークラーエコノミーまちづくり
(思い出継承まちづくり) | ○水素活用まちづくり、生活づくり、
水素調理 |
| ○地域の食材と木材の付加価値化、
6次産業化 | ○スマートモビリティ |
| ○スポーツ関連ビジネス
(コミュニティ等) | ○馬のいるまちづくり |

<まちづくりワーキングの視点、対話の例>

- | | |
|-----------------------|-------------------------------------|
| ○浪江らしさ・この土地らしさとは何か？ | ○浪江駅西側地区を象徴する言葉・イメージ・キャッチコピーを自由に考える |
| ○未来の世代に何を残したいか？ | ○光・風・緑・水・音・香りなど、五感で感じる街の情景はどんなも？ |
| ○歩いて楽しいまちにするには？ | ○日常の中で人が集う“場”とはどんなところ？ |
| ○エフレイや駅とのつながりをどう生かすか？ | |
| ○まちをみんなで育てるには？ | |

1. 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で実施します。

＜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

1. 浪江駅西側地区共創会議

4) 会員限定プログラム、一般公開プログラムの再整理

区分	情報共有・情報発信			意見交換	
	町報告 講演 事例紹介	事業者 ピッチ	事業提案	まちづくり ワーキング	個別事業 テーマ別 ワーキング
共創会議 (総会)	一般公開	一般公開	—	一般公開	(会員限定)
コミュニ ティ部会	一般公開	一般公開	一般公開／ 会員限定	一般公開	会員限定
基盤整備部 会	一般公開	一般公開	—	—	—
備考	町報告には ワーキング の進捗に関 する情報共 有を含む		提案者の意 向等によっ ては会員限 定とするこ とがある	エリアマネジ メント、まち づくりガイド ラインの検討 を含む	基盤整備部 会では個別 事業テーマ ワーキング の想定なし

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) 共創会議と関連事項の決定プロセス（案）

まちづくりガイドライン

- まちのコンセプト、デザイン、景観などに関係し、共創会議の参加者の意見だけで決定するべきでない事項
- コミュニティ部会のワーキングの一つとして共創会議会員外も参加可能な緩いワーキング（まちづくりワーキング）を設置し、近隣住民中心に町民の参加を広く募る
- まちづくりワーキングにて浪江駅西側地区をどんなまち（コンセプトやデザイン）にしたいか意見集約し、その意見を踏まえて町がガイドライン案をとりまとめ
- R8年5月共創会議総会（共創会議会員外も参加可能、積極的に住民参加を募る）にてガイドライン（素案）のワークショップを開催
- R9年5月共創会議総会（共創会議会員外も参加可能、積極的に住民参加を募る）にてガイドライン（案）のワークショップを開催して最終まとめ。

事業者公募要項

- 庁内に審査委員会を設置し、公募手続き、公募要項、事業者選定を付議し、庁内の意思決定を行う
- 浪江駅西側地区の事業者提案想定とのすり合わせも必要

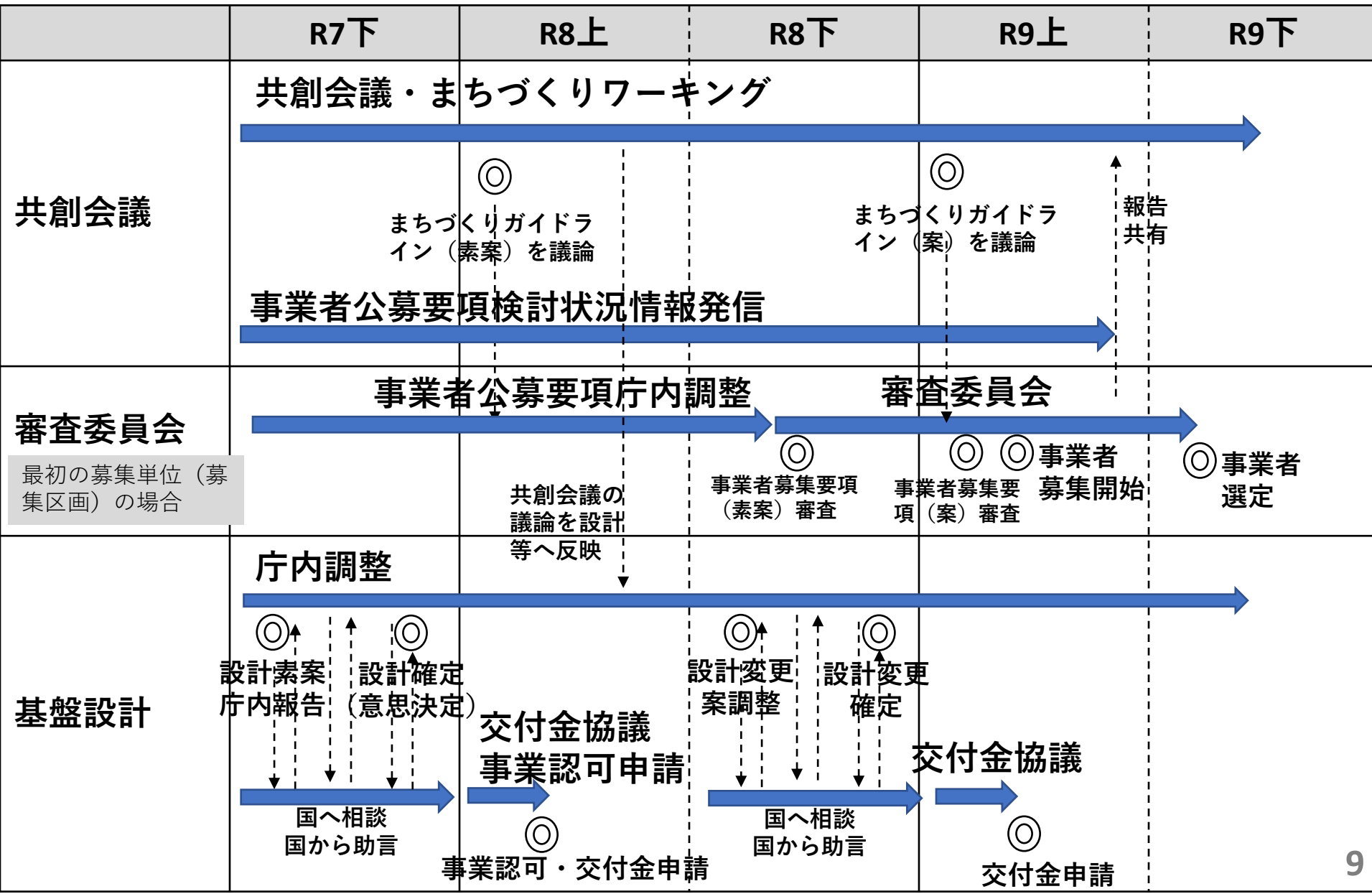
基盤整備設計

- 将来の管理コストも考慮して投資判断を行う必要がある。
- 初期投資についても交付金措置の可否を国に確認しながら決定する必要がある

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) 共創会議と関連事項の決定プロセス（案）



2. 浪江駅西側地区事業条件検討状況

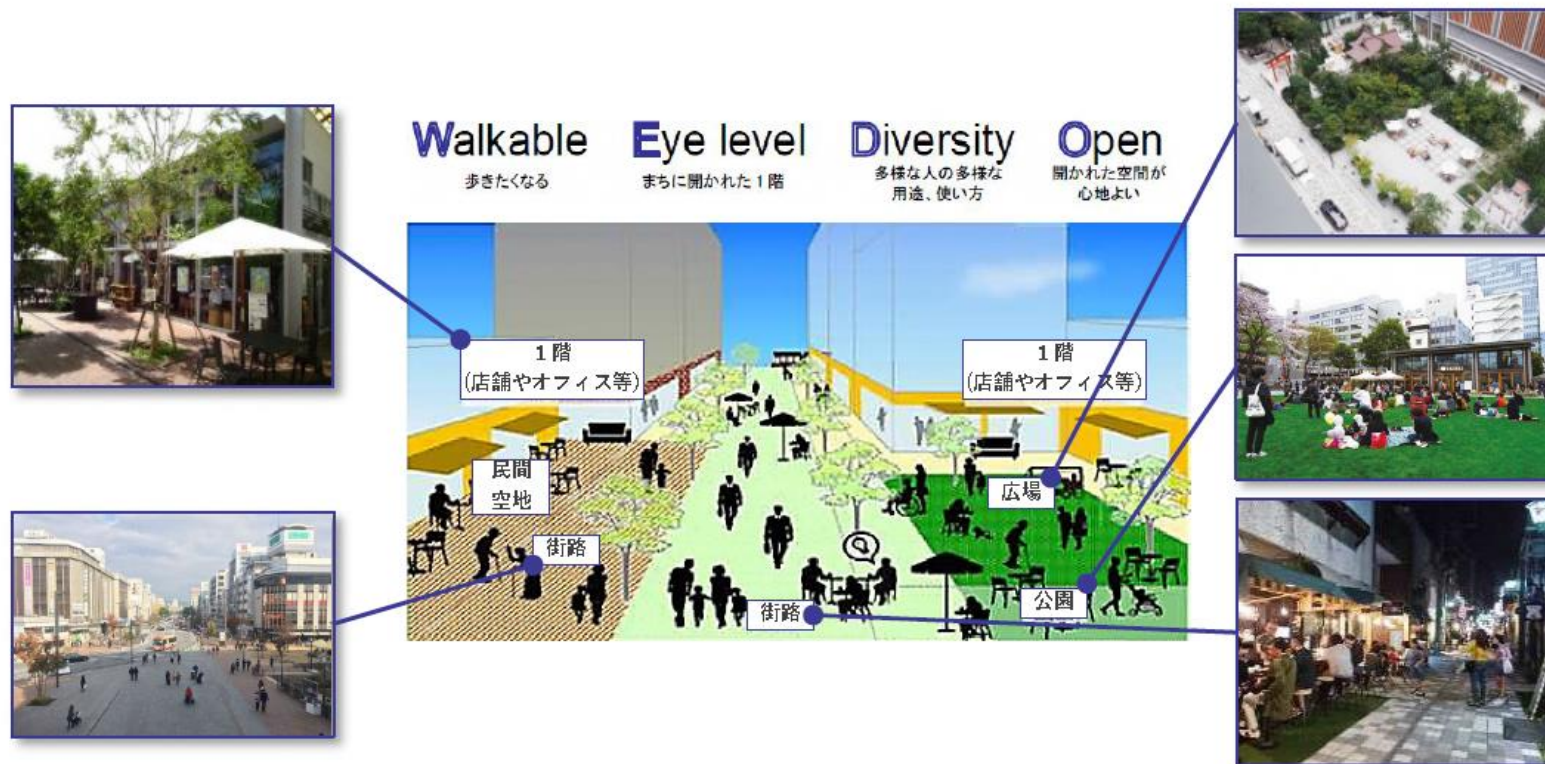
確定したものでなく、
現時点での想定です。

2) まちづくりガイドライン

< 検討事項の例 >

誰にも開かれ、歩きやすく楽しい、多様な活動ができる空間づくり

- このように、居心地が良く歩きたくなるまちなかづくりには、歩きやすい空間づくりのみならず、まちの1階部分において人々の興味を引く、楽しい環境とすること、人々が思い思いの多様な活動ができる空間の形成、誰にも開かれ、滞在したくなるような空間づくりが必要です。



参考資料



浪江駅西側地区整備計画

Plans for the Development of the Area West of Namie Station

2025（令和7年）4月発行

発行
福島県浪江町



浪江駅西側地区整備計画

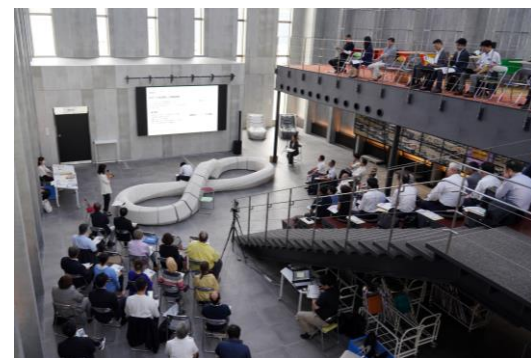
2025.4

(参考) これまでの共創会議等開催状況

※2025.9.18現在の会員数：47者（企業、個人、団体）

月日	会場	名称	参加団体数	参加者数
2025/5/29（木）	秋桜アリーナ	キックオフ会議	79	162
2025/7/17（木）	會澤高圧コンクリート 福島RDMセンター	コミュニティ部会①	61	99
2025/7/23（水）～ 8/22（金）	浪江町役場、WEB	基盤整備部会に向けた 個別サウンディング	5	—

コミュニティ部会①ピッチ発表者	発表概要（HPに資料掲載）
READY SOCIAL（株）	スポーツの力を活用した地域活性化、コミュニティスタジアム構想
會澤高圧コンクリート（株）	長寿命コンクリート・蓄電コンクリートの活用
（一社）東北ソーシャルデザイン研究所	浪江町田園都市構想
絆さくらの会	桜の剪定枝の活用
り庵	リサイクルギャラリーの取組
地域おこし協力隊 古山宏明 氏	子どもが集う学びの広場、防災
谷口 秀憲 氏（個人）	浪江テーマパーク構想



コミュニティ部会①の様子

(参考) 基盤整備部会に向けた個別サウンディング結果概要

実施期間：令和7年7月8日～8月22日

実施回数：希望のあった5社と個別に実施

実施内容：基盤整備部会に向けた検討状況動画に基づく意見交換



基盤整備部会に向けた
検討状況動画 (Youtube)

項目	資料 関連 ページ	各項目に関連して寄せられた意見・ 要望等	町の現時点での考え
事業スキーム	P.32	・複合公共施設の指定管理業務を得意としている。 ・基盤整備、建築を受注したい。	・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。現時点で新たな公共施設の建設、指定管理は想定しておりません。
土地利用		・調整池を運動場、隣接宅地を付帯施設で活用希望	・オンサイト調整池の多目的利用を検討しております。
賃料等	P.33	・宅地以外の公共用地の利用条件の提示希望 ・賃料は安い。	・調整池、広場等の公共用地は維持管理を行っていただくことを条件に、無償で利活用可能な形での公募条件を検討しています。
敷地条件	P.34 P.52	・基盤設計図面の案、設計確定時期を把握したい。 ・公共用地と宅地のシームレスな整備に賛同 ・駅に近接した立地は大きな強み	・今後の基盤整備部会でその時点での設計案を情報提供していきます。基盤整備設計は令和8年度中に確定させる予定です。 ・宅地と道路の境い目のない整備を行います。歩道に相当する空間を道路側（公共用地側）で整備するか宅地側で整備するか今後検討します。

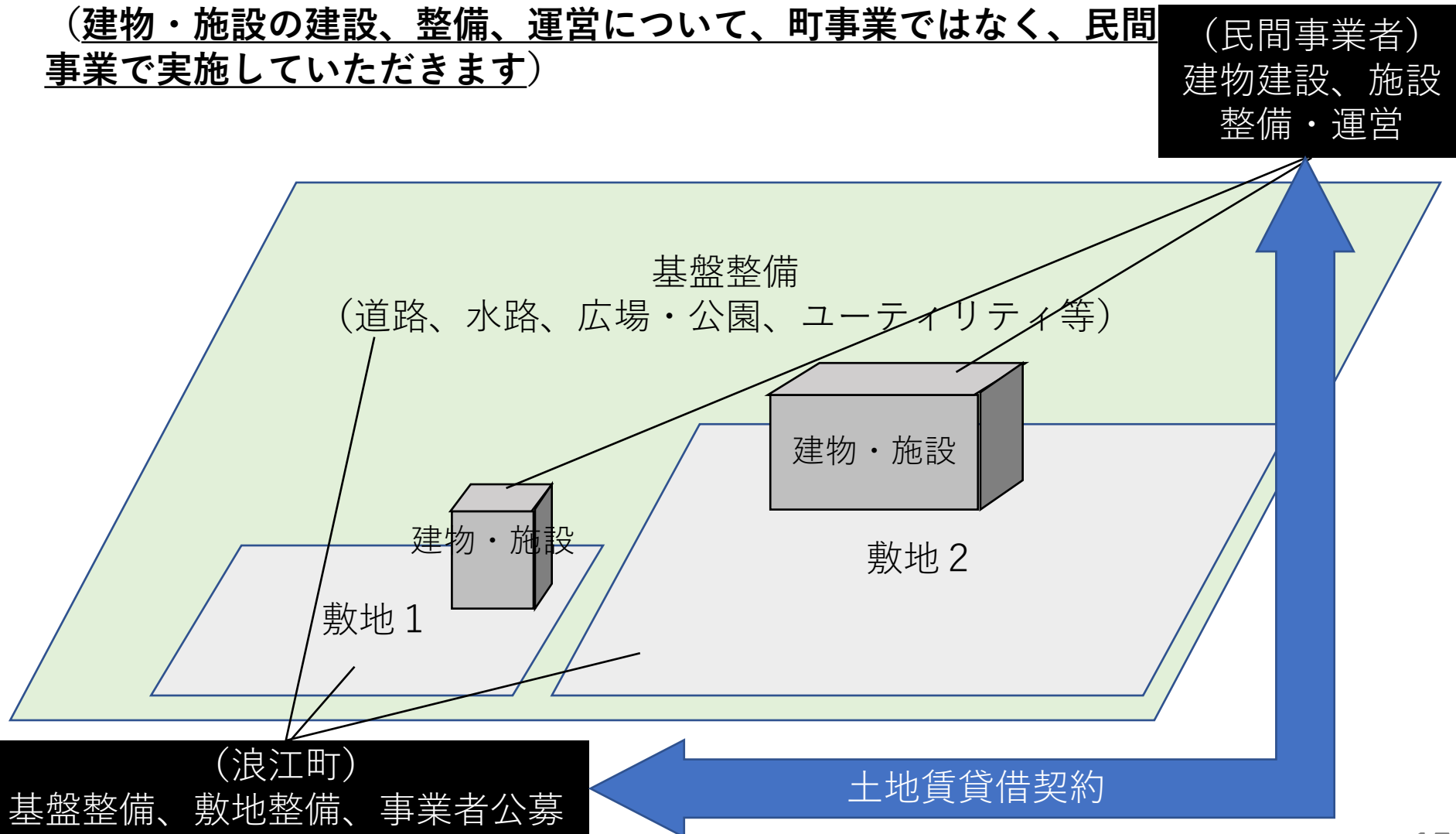
(参考) 基盤整備部会に向けた個別サウンディング結果概要

項目	資料 関連 ページ	各項目に関連して寄せられた意見・要望等	町の現時点での考え
ランド スケー プ	P.35	・木質チップ舗装によるCO2貯留の提案 ・里山的な景観、憩いの場の形成を他社と共創したい。	・宅地内の歩行者空間の設計指針は、今後のまちづくりガイドラインの検討の中で案を示していきます。
・まち づくり ガイド ライン ・デザ インガ イドラ イン ・エリ アマネ ジメン ト	P.38 ～ P.39	・浪江らしいアイデンティティの反映が重要 ・他都市でのガイドライン作成の実績・知見あり	・今後の共創会議の中でガイドラインの案を示し、意見交換しながら内容を煮詰めていきます。
その他		・アイデアだけ取られて公募に落選する懸念がある。 ・体育施設の利用率向上のため広域のスポーツコミッションを検討したい。	・他者のアイデアや提案の無断流用を禁止する規定を会則に設けています。自身の発言や提案が他者に発展的に活用される可能性があることをご理解の上、参加ください。 ・周辺の既存体育施設と連携した提案も歓迎します。

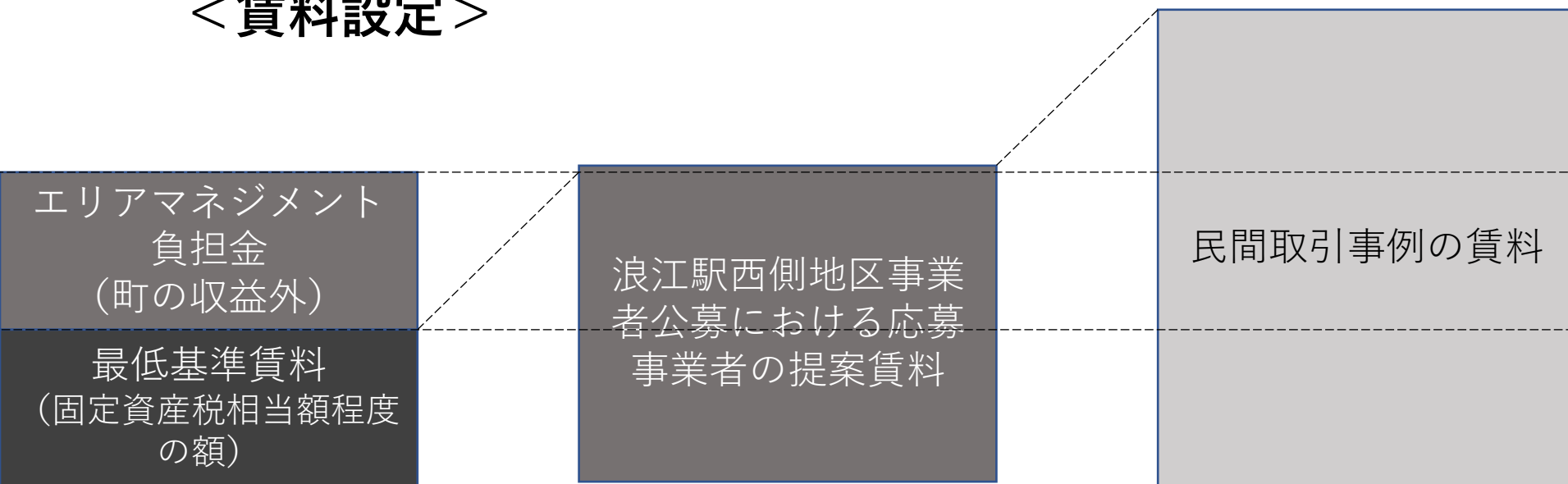
(参考) 想定事業スキーム

確定したものでなく、
現時点での想定です。

- 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)



<賃料設定>

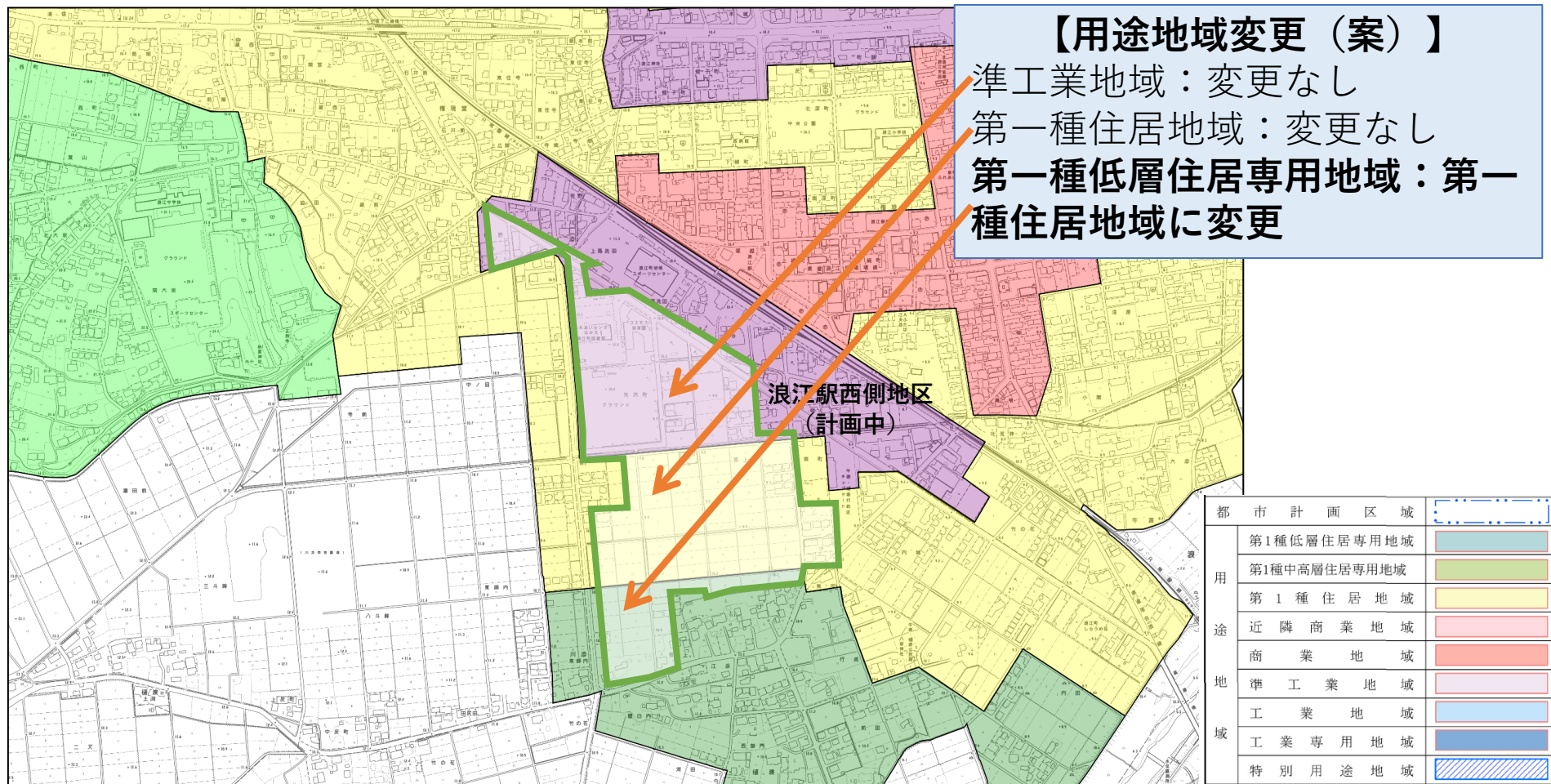


- ※ 公募条件として固定資産税相当額程度の額を最低基準賃料とし、応募事業者に価格提案を求めます。（審査は価格評価に加えて、提案事業の内容も評価します。）
- ※ 最近の公募事例（浪江駅西側宿泊施設用地）の賃料は**191円／㎡・年**
- ※ 最低基準賃料と提案賃料の差額はエリアマネジメント負担金とし、その取り扱い（目的、用途、収受方法、管理方法等）、エリアマネジメントの主体については、今後、共創会議等で検討します。なお、提案賃料について、民間取引事例を超える額で提案することを妨げません。
- ※ 町では、エリアマネジメント負担金が国庫納付対象とならないことを確認する必要があります

(参考) 用途地域の検討

確定したものでなく、
現時点での想定です。

- これまで、浪江町が整備した産業団地においては、用途地域を指定してしていない。
- 他町の一団地で、一部用途地域を指定していない事例あり。



(参考) まちづくりガイドライン

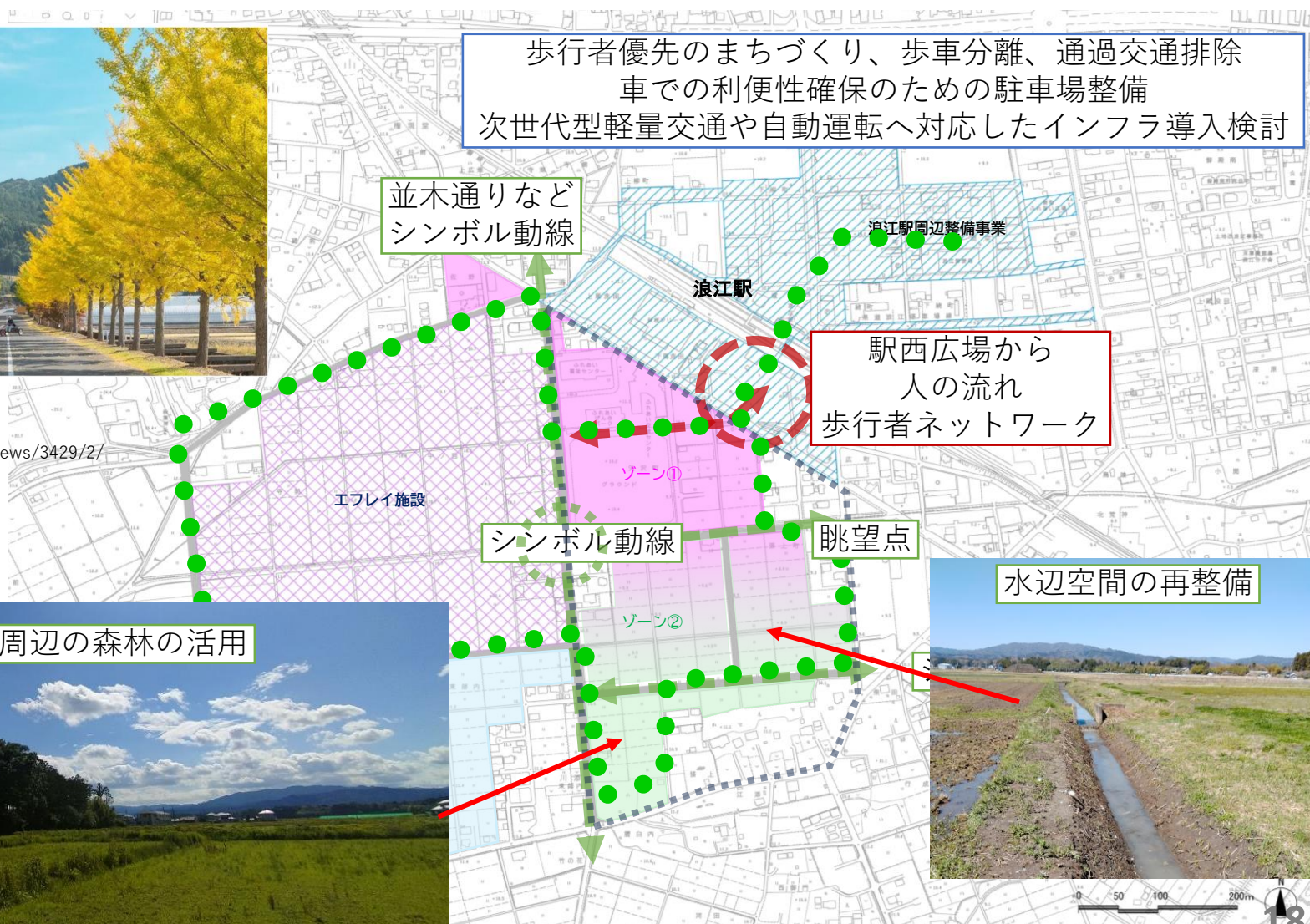
確定したものでなく、
現時点での想定です。

- 町民等の意見を聴取しながら、景観、デザインも含めて、当地区の「まちづくりガイドライン」として取りまとめる。



シンボル動線イメージ

<https://www.pretty-online.jp/news/3429/2/>



地区周辺の森林の活用

水辺空間の再整備

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

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

守らなければならないもの

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

(参考) 関連リンク

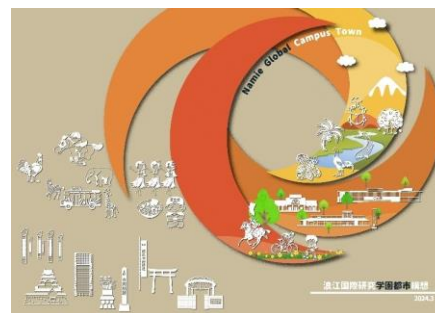
浪江駅周辺グランドデザイン基本計画

<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=k63lTRs1G2w&t=7048s>

