

浪江駅西側地区 サウンディング実施要領

～貴社、貴団体の「得意分野」や「アイデア」を、まちづくりのタネに～

浪江町では、浪江国際研究学園都市タウンセンター・西街区の事業化に向け、民間事業者の皆様との対話（サウンディング）を実施します。皆様の自由な発想や市場感覚を取り入れたいと考えています。

■ 本サウンディングの趣旨や進め方

1. 【アラカルト方式】興味のある項目だけの対話でOKです

- 全ての項目に答える必要はありません。「グラウンド活用だけ」「店舗出店だけ」「エリアマネジメントだけ」など、貴社の得意な分野や関心のあるテーマを“つまみ食い”でご意見ください。

2. 【アイデアベース歓迎】完成された提案書は不要です

- 社内決裁を通った正式な事業計画である必要はありません。「もしやるならこうしたい」「こういう条件なら検討できる」といった、担当者様レベルのアイデアや肌感覚をお聞かせください。

3. 【秘密厳守】アイデアの権利は守られます

- サウンディング結果やいただいたご意見の概要を浪江町ホームページにおいて公表します。
- 公表に際しては、企業名が特定されないよう配慮し、各社に確認した上で保護が必要なアイデアや権利が守られるように措置します。
- この対話への参加が、将来の公募選定において有利・不利になることはありません。

4. 実施方法

- サウンディング参加表明者との個別サウンディングとします。希望がある場合はグループでのサウンディングとすることも可能です。
- 対面、リモートのいずれか希望する方法で実施します。

- 下記フォームによりサウンディング参加表明とともに希望日時をご提示いただき、日程調整を行います。

<https://forms.gle/qXM73mFFFRdNcGit9>

- 実施期間はR8年3月5日（木）からR8年3月24日（火）です。
- サウンディングには、浪江町の他に、下記の者が参加する可能性がありますので、あらかじめご了承ください。

▶ 新産業文化創出研究所 代表取締役所長 廣常啓一氏

▶ UR都市機構（独立行政法人都市再生機構）東北震災復興支援本部浪江復興支援事務所職員

■ お聞きしたいテーマ（対話項目）

以下のメニューから、お話しいただける項目をお選びください。

I. 基盤設計

【テーマA】多目的調整池（サッカーグラウンド等）の活用

～「水」のリスクと「賑わい」の両立～

本地区には、降雨時に雨水流出を抑制する「調整池」を整備します。町としては、ここを平時に「人工芝グラウンド」等として活用し、町民のエフレイ研究者をはじめとした近隣就業者の交流拠点にしたいと考えています。（別紙概要資料P.48）

- A-1. 事業の可能性

- この立地（駅近・F-REI隣接）でのスポーツ施設運営に、ビジネスとしての可能性を感じますか？（ターゲット層や収益性の見通しなど）

- A-2. 浸水リスクへの対応（重要）

- 調整池であるため、降雨後の維持管理が必要となります。管理を最小化する設計上の工夫が求められます。
- 人工芝やグラウンド全体のメンテナンスについて、技術的・コスト的にどのような懸念がありますか？

- 施設の維持管理・運営について、どこまでなら民間事業者として許容できますか？（例：日常清掃はやるが、大規模修繕は町にお願いしたい、等）
- A-3. 整備スキームのアイデア
 - 「町が箱（池）を作り、民間がグラウンドを整備・運営する」という方式は可能でしょうか？ その場合、町に求める支援（賃料減免など）はありますか？

【テーマB】 事業用地の「広さ」と「割り方」

～使いやすい土地のサイズを教えてください～

現在、都市計画決定の手続き中ですが、街区（ブロック）の内部をどのように区切って貸し出すか検討中です。

- B-1. 貴社にとっての「適正サイズ」
 - 事業を行うにあたり、理想的な敷地面積はどのくらいですか？
 - （例：500 m²程度の店舗用地 / 3,000 m²以上の一括用地 / その他）
- B-2. 「一括」か「分割」か
 - 資料にある大きな街区（特定業務施設ゾーン等）について、「1社で大きく借りたい」ですか？ それとも「小分けにされた区画を借りたい」ですか？
 - もし分割する場合、隣地との関係や道路付けについて希望はありますか？（例：通り抜け道路が欲しい、裏動線が欲しい等）

【テーマC】 道路外・民地内の歩行者空間について

～資産価値を高めるためのルールづくり～

「歩いて楽しいまち」にするため、少しユニークなルールを検討しています。

- C-1. 「道路外・民地内の歩行者空間」について
 - 敷地内の一部（道路際3～5m）を歩行者空間として開放し、賑わい空間にする計画があります。（別紙概要資料P.22、P.45）
 - 歩道の設えなどハード面の要望、提案はありますか？

II. その他の条件（ソフト運営）

【テーマD】 エリアマネジメント（まちの運営）

～「作って終わり」ではなく、資産価値を維持・向上させる仕組み～

本地区では、行政任せではなく、民間事業者の皆様と協力して「稼げるまち」「きれいなまち」を維持したいと考えています。

● D-1. 負担金の仕組み（賃料+ α ）について

- 土地の賃料を「最低基準額（安価）」に設定し、そこに「エリアマネジメント負担金」を上乗せして提案いただく方式を検討中です。（別紙概要資料 P.26）
- この仕組みは、貴社の事業計画や社内決裁において受け入れられそうでしょうか？（「賃料」と「負担金」の名目が分かれることへの事務的なハードルなど）

● D-2. 組織への関わり方

- 金銭的な負担だけでなく、エリアマネジメント組織の「活動」への参加は可能ですか？（例：イベント時の協力、清掃活動への参加、防犯パトロール、F-REI との連携窓口など、無理のない範囲で）

● D-3. 期待するメリット

- 負担金を支払う対価として、エリアマネジメント組織に「何をやってほしい」ですか？（例：共用部の警備・清掃代行、集客イベントの実施、除草作業、除雪など）

【テーマE】 まちづくりガイドライン（空間ルール）

～「歩きたくなるまち」にするための、少しお節介なルール～

塀で囲い込むのではなく、開放的な空間を作るためのルールを検討しています。

● E-1. 「民地内の歩行者空間」の受容性

- 敷地内の道路際（3～5m）を、塀で囲わず「歩行者空間」として一般開放する計画があります。（別紙概要資料 P.22、P.45）
- これを受け入れるにあたり、セキュリティや管理責任（事故時の対応など）で懸念される点はありますか？
- また、この空間を「カフェテラス」や「商品展示」として貴社が活用できる

なら、メリットを感じますか？

- E-2. 土地利用の制約

- 「1階には賑わい施設（店舗やショールーム）を入れてほしい」といった誘導を行う場合、貴社の事業モデル（オフィス専業、研究所など）に支障が生じますか？

【テーマF】景観形成（デザインコード）

～F-REI 周辺エリアとしての「統一感」～

「復興のシンボル」として、洗練された景観を目指しています。

- F-1. ブランドカラーと景観の調和

- 建物の外壁色や看板について、派手な色を抑えるなどの「色彩制限」がある場合、貴社のブランド戦略上、許容できますか？（例：ロゴマークの色は変えられないが、看板の地の色なら調整可能、など）

- F-2. 「浪江らしさ」の表現

【テーマG】事業者公募条件

～「参入しやすく、まちに根づく」条件を一緒に考えたい～

本地区では、事業者が「ここなら長くやっていける」と思える公募条件の設計が不可欠です。このテーマでは、事業者の皆様が安心して参入・投資判断ができる条件について、率直なご意見をお聞かせください。

- G-1. 希望する賃貸借期間について

- 町は、民間事業者が施設整備への初期投資を回収し、事業として成立するために十分な賃貸借期間を設けることが重要と考えています。
- 一方で、まちの長期的な発展に向け、地区全体の用途や構成を柔軟に見直せる仕組みも必要と考えています。
- 貴社の提案事業が採算ベースに乗るために必要な最低限の賃貸借期間はどのくらいですか？
- 賃貸借期間の長短は、貴社の参入意思決定や社内決裁にどの程度影響しますか？
- 契約形態（定期借地権方式・普通借地権方式など）について、貴社として受

け入れやすい・受け入れにくい方式はありますか？

● G-1. 契約の途中終了について

- 本地区に先行する浪江駅西口宿泊施設整備事業のプロポーザル実施要項
(<https://www.town.namie.fukushima.jp/uploaded/attachment/22314.pdf>
) 第3において、契約の途中終了に関する条件を定めています。本地区の公募においても同様の条件をベースに検討を行います。
- 期間途中での撤退に対するペナルティとして「貸付料1年分相当額以上の違約金」という設定は、参入判断にどのような影響を与えますか？
- 事業継続を前提とした借地権の譲渡について、町の承諾を条件に認めた場合、参入判断にどのような影響を与えますか？