



# 第1回いわきスマートタウンモデル地区推進会議

令和3年5月19日（水）

## 協議事項

- (1) スマートタウンモデル地区推進事業の概要について . . . P 1
- (2) いわきスマートタウンモデル地区推進会議の設置及び  
委員への就任について . . . . . P11
- (3) 今後の進め方について . . . . . P14



いわき市都市建設部都市計画課



# (1) スマートタウンモデル地区推進事業の概要について



## ▶ スマートタウンモデル地区推進事業の対象地

市土地開発公社の所有地（グリーンフィールド型拠点）を**拠点エリア**として、いわきニュータウン地区全体を**スマートタウンモデル対象地**とする。

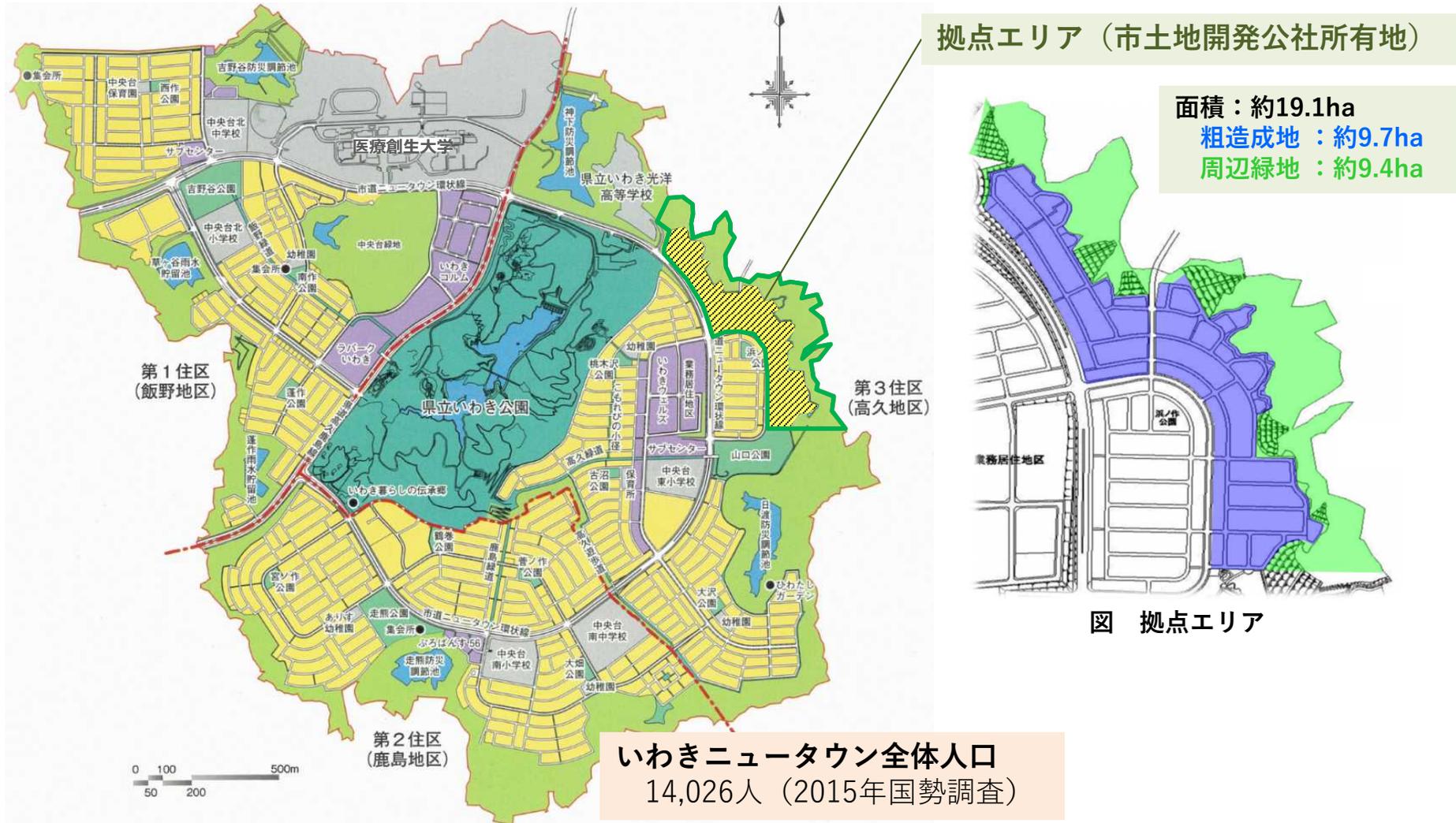


図 いわきニュータウン地区全体図（面積約530ha）

# (1) スマートタウンモデル地区推進事業の概要について



- いわき市土地開発公社が所有する「いわきニュータウン高久地区の土地（住宅用地造成事業用地）」については、市内宅地の需給調整を図るため、平成21年3月に同社がUR都市機構から取得し、その後、東日本大震災に伴う応急仮設住宅用地として活用されてきたが、令和元年5月にその役割を終えたことから、**今後は民間による宅地販売との差別化を図りながら、宅地の造成や分譲を進めていく**こととしている。
- これら取り組みに際しては、単なる宅地の分譲ではなく、「**地区全体や市全体が抱える課題解決を図るスマートシティへの取り組みやコロナ後の社会を踏まえたモデル的開発**」として実施すべく、複雑化する都市や地区の課題解決へつなげていく取り組みの導入を視野に、官民共創のもと進めることとしている。

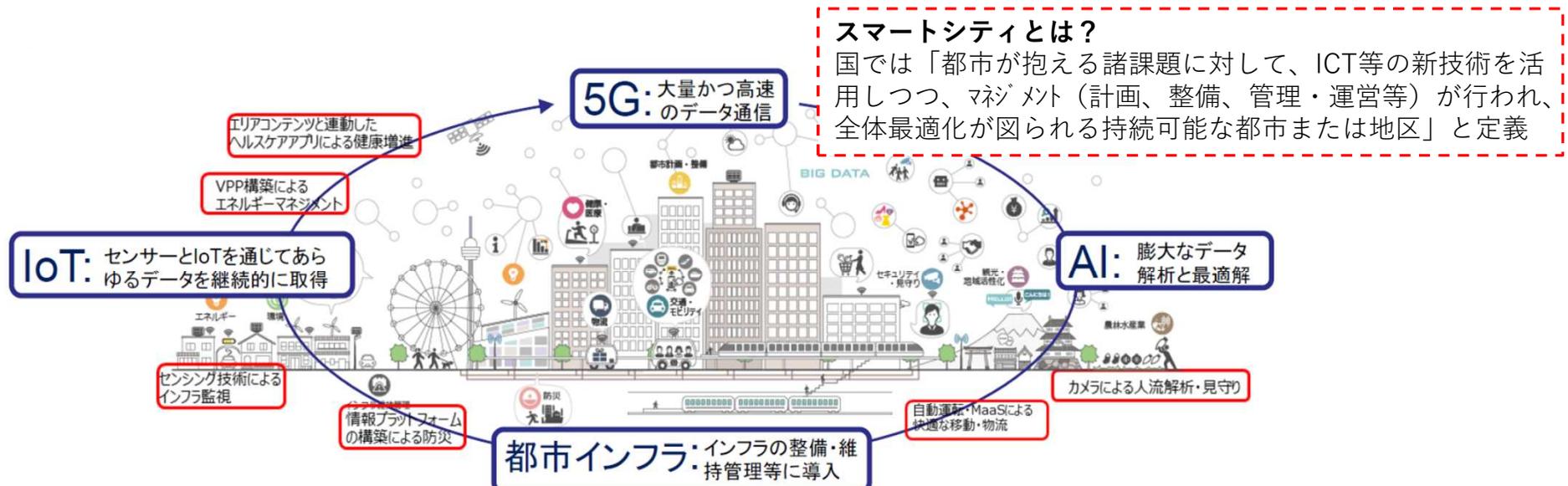


図 データを活用したスマートシティのイメージ ※出典：国土交通省

# (1) スマートタウンモデル地区推進事業の概要について



## ➤ いわきスマートタウンモデル地区から描くいわきの未来

《QOL（市民の皆様の生活の質）の向上》

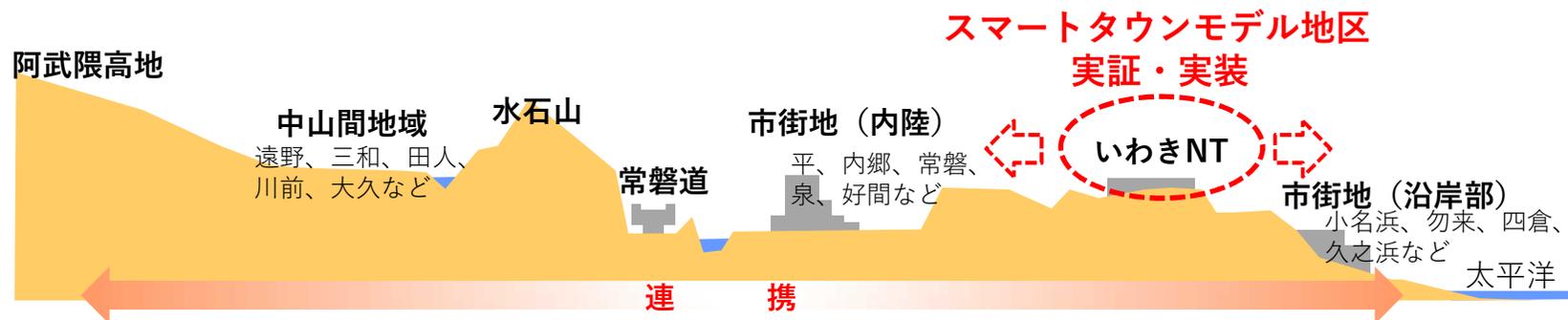
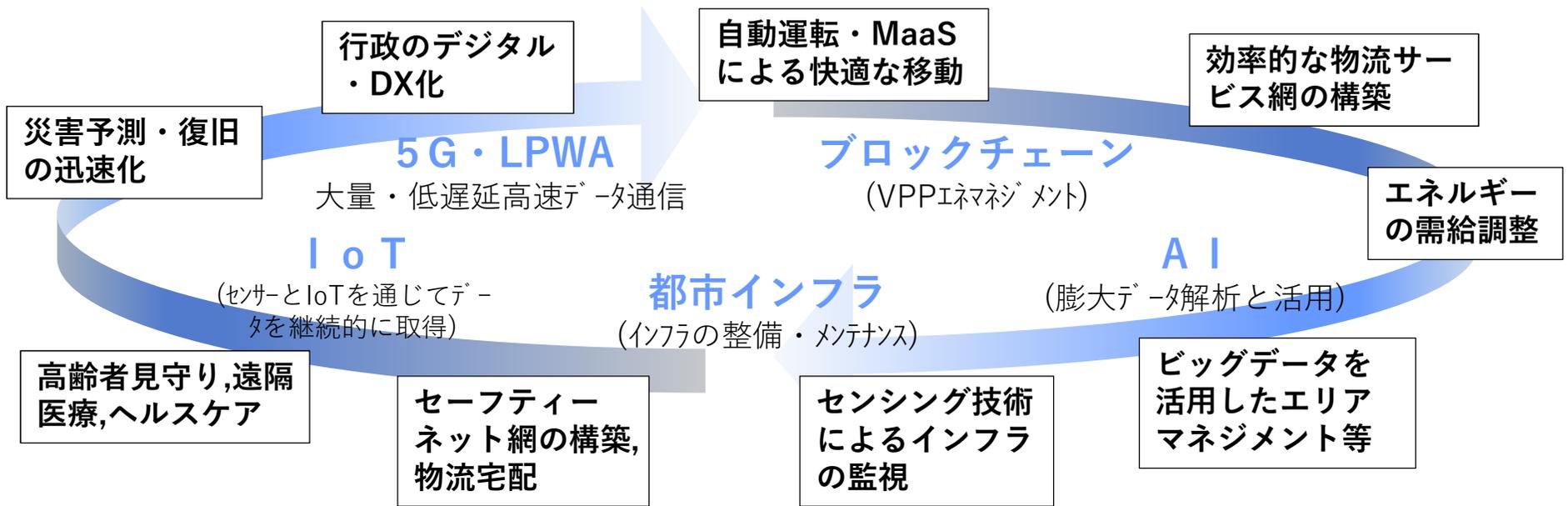


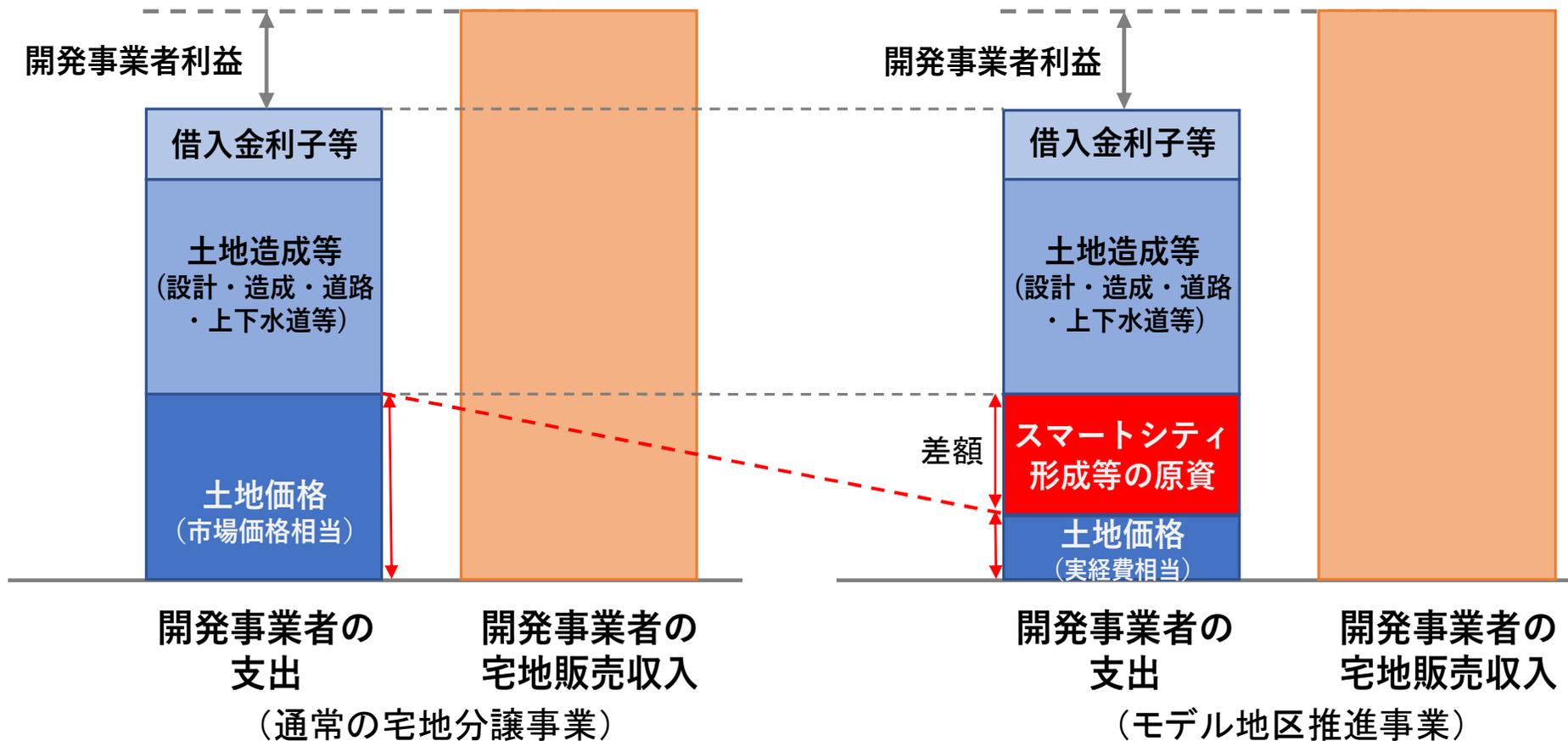
図 いわきスマートシティのイメージ

# (1)スマートタウンモデル地区推進事業の概要について



## ○スマートシティ推進等の原資

- ・土地譲渡費を土地開発公社が取得に要した費用と同等程度とすることで、宅地開発にあわせスマートシティの取り組みを導入



《参考：スマートシティ推進等の原資のイメージ》

# (1) スマートタウンモデル地区推進事業の概要について



## スマートタウンモデル地区の開発の基本的な考え方

- ネットワーク型コンパクトシティ形成を推進する市立地適正化計画では、いわきニュータウン地区に日常サービス施設を誘導する都市機能誘導区域と、一定の人口密度の維持・誘導を図るまちなか居住区域を指定している。  
↳ **市立地適正化計画のまちづくりの方針「人口構造を改善する都市機能を誘導し、“選ばれる都市へ”に則し、主に市内外の若い世代をターゲットに、多くの世代の方に居住地として生涯生活してもらうモデル地区となるような開発とする。**
- 市立地適正化計画では「若い世代の流出抑制」「過度に車に頼らない日常生活の確保」「第二次、第三次産業の活性化」を主な課題に設定。また、地区には地区ならではの具体的な課題もあり、複雑化する課題の解決の手法として、革新的なデジタルテクノロジーを活用したスマートシティの取り組みが求められている。  
↳ **地区全体や市全域へ波及するスマートシティの取り組みや、with/afterコロナに対応した都市空間を形成するような先導的な開発とする。**
- スマートシティは新しいサービスの創出（導入）により課題解決を図るアプローチ。本格導入（実装）に向けては様々なステークホルダーを巻き込みながら、問題点や共感するところを見極めて、どんな解決策やサービスを提供するのかを複合的に導き出していく必要がある。  
↳ **将来的なマネジメント（運営主体、資金の調達・回収）も見据え、造成と同時に各プロジェクトを実施するコンソーシアムを形成し、データの分析・検証と改善を繰り返す戦略的な開発とする。**

# (1) スマートタウンモデル地区推進事業の概要について



## スマートタウンモデル地区の開発の進め方

- いわき市が整備方針「基本戦略（開発ビジョン）」を策定（令和3年10月頃）し、これに則した開発計画（案）（ハード・ソフト）を民間公募。

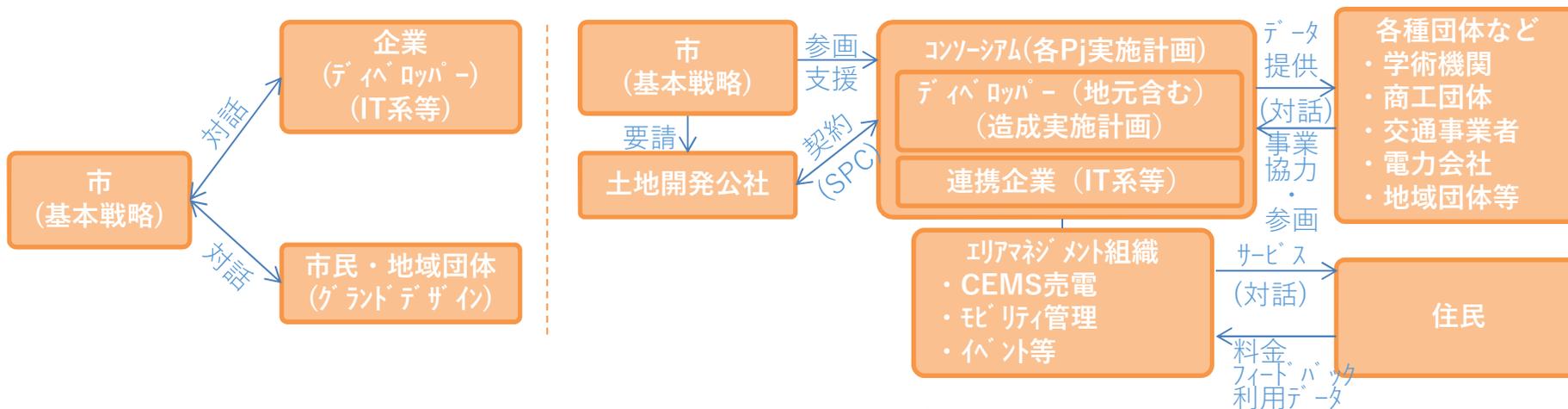
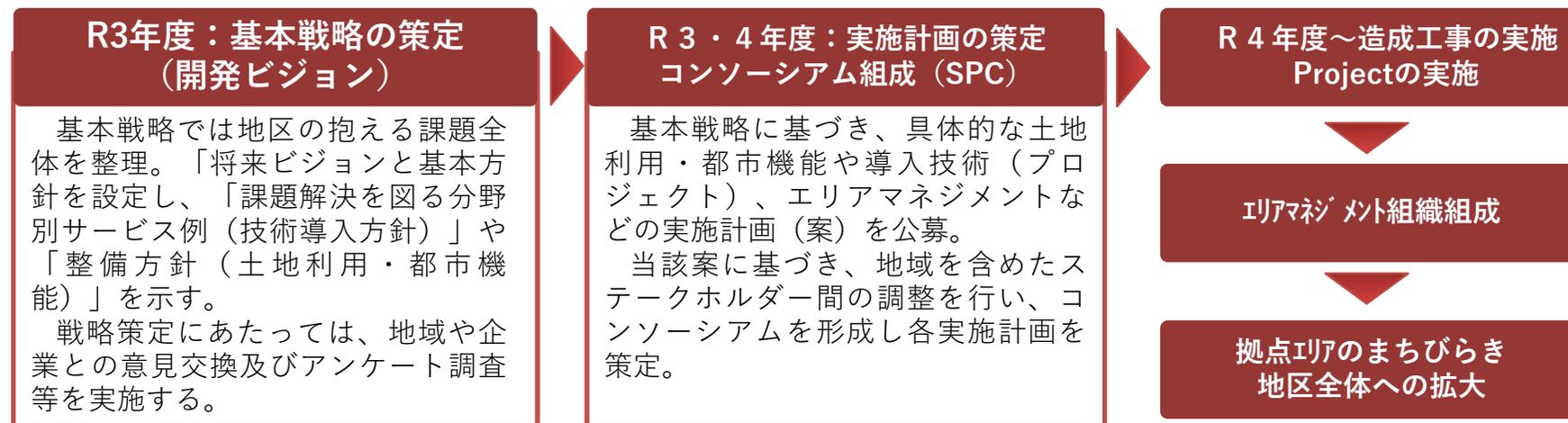


図 開発の進め方と体制イメージ



# (1) スマートタウンモデル地区推進事業の概要について



## 基本戦略（開発ビジョン）の骨子（イメージ）

※今年度、地域の皆様や企業の方々と意見交換を行いながら、当会議において検討の上、策定するもの

### 1. 基本的事項

#### (1) 基本戦略策定の目的

いわきニュータウン高久地区住宅用地造成事業用地はいわきニュータウン最後の開発予定地であり、S57.7の初期分譲から40年が経過し、地区が抱える課題や社会の要請も変化。基本戦略はスマートタウンモデル地区を実現するため、望ましい開発の方向性（開発ビジョン）を示すもの。

#### (2) 計画の区域

≪拠点エリアA=約19.1ha 粗造成地：約9.7ha、緑地約9.4ha≫

グリーンフィールドとして面的開発（ハード・ソフト）を検討する区域

≪既成市街地エリアA=約511ha 拠点エリアを除くいわきニュータウン全体≫

主にスマート技術（ソフト）の展開を拠点エリアとともに検討する区域

#### (3) 計画期間

令和3年度から令和12年度までの10年間

### 2. 地区のプロフィール（地区概要・課題等）

#### (1) 拠点エリア

当該地は土地開発公社がURから取得した土地。今後の人口減少下においては、単なる宅地開発とするのではなく、地区全体又は市全体の課題解決に繋がる開発とする必要がある。

#### (2) 既成市街地エリア

計画人口約25,000人（約6,400戸）に対し、H27国調では約14,700人（約5,300世帯）。当初分譲から40年が経過しオールドタウン化が進行。快適な移動、若者の定住、空き家の活用、コミュニティの活性化、地域防災などの課題を抱える。

# (1) スマートタウンモデル地区推進事業の概要について



## 基本戦略（開発ビジョン）の骨子（イメージ）

### 3. 開発ビジョンと基本方針

- 多くの人が共感する開発目標（ビジョン）と目標達成のための基本的な考え方（方針）を設定する。

### 4. 課題解決に向け導入を図るスマート技術等

#### (1) 拠点エリア及び既成市街地エリアに導入を図る分野別スマート技術の例

<安全・安心・健康・暮らし>



<防災・環境>



<成長・活気>



※どのようなサービスが考えられ、それがどのような課題解決につながるかを示す予定。

#### (2) 拠点エリアに導入を図る居住・都市機能

##### ○ 多様なライフスタイルに対応した居住機能

持ち家のみならず、良質な共同住宅（賃貸住宅）を含めた開発とし、若者の居住しやすさを向上させるとともに地区全体の住み替えも促進。エコ（建材の地産地消やエネルギー等）、ユニバーサルデザイン機能等を有し、磨かれたデザインの住宅開発とする。

##### ○ イノベーションを生み出し、新たな拠点を創出する都市機能

居住機能のみならず、エッセンシャル機能やイノベーションを生み出す人材・企業の集積を図るための業務・研究機能、新たなビジネス創出のための交流・賑わい機能を誘導する開発とする。



# (1) スマートタウンモデル地区推進事業の概要について



## 基本戦略（開発ビジョン）の骨子（イメージ）

### 5. 整備の方針

- 拠点エリアの宅地開発は現粗造成地約9.7haを原則とする。オープンスペースや地区内及び地区外とのネットワークを確保しながら、主に戸建て住宅100～150戸程度、共同住宅50～100戸程度、利便性の高い都市機能を配置し、優れた街並み景観を有する空間構成とする。
- 周辺緑地約9.4haは残地を基本に、地域のレジャーやエネルギー産業の場としての活用を図る。
- 民間のノウハウを活用し、拠点エリア及び既成市街地エリアに課題の解決に繋がるスマート技術の導入を図り、まちが持続的に発展していく仕組みを構築する。

### 6. エリアマネジメント

- スマート技術による新たなサービス導入にあわせ、地域がエリアマネジメントに関わり、地産・地消するビジネスの仕組みを構築する。



# (1) スマートタウンモデル地区推進事業の概要について



## 基本戦略（開発ビジョン）の骨子（イメージ）

### 7. スケジュール

#### ▶ 令和3年度

- ・ 地域・企業等意見交換（以降継続）
- ・ 基本戦略策定、コンソーシアム事業者（実施計画案）公募及び選定

#### ▶ 令和4年度

- ・ 業者による実施計画（造成＋各プロジェクト）の策定、コンソーシアム組成
- ・ 開発許可（市土地開発公社及びSPCの共同名義）、造成着手
- ・ プロジェクト実証着手
- ・ 都市計画や誘導区域等の変更（必要に応じて）

#### ▶ 令和5年度

- ・ 造成（一部完了）、一部建築着工、プロジェクトの実証

#### ▶ 令和6年度

- ・ 造成完了、土地の売却、字名の変更、プロジェクトの実証
- ・ エリアマネジメント組成

#### ▶ 令和7年度

- ・ まちびらき、プロジェクト本格実装へ



## (2) スマートタウンモデル地区推進会議の設置及び委員の就任について



### ① 推進会議設置の目的

- いわき市土地開発公社が所有する「いわきニュータウン高久地区の土地（住宅用地造成事業用地）」について、単なる宅地の分譲ではなく、いわきニュータウン地区全体や市全体が抱える課題解決を図るスマートシティへの取り組みやコロナ後の社会を踏まえたモデル的開発として実施するため、「いわきスマートタウンモデル地区推進会議」を設置する。
- 令和3年度については、スマートシティの社会実装に向けた調査及び研究や、基本戦略（開発ビジョン）の検討並びに令和3年度下半期に予定しているコンソーシアムの組成に向けた事業者公募要領の検討を行う。

※詳細は、「資料2：推進会議設置要綱」を参照

### ② 設置要綱の主な内容

#### 第2条（所掌事務）

- (1) スマートシティの社会実装に向けて必要となる調査及び研究
- (2) 基本戦略（開発ビジョン）検討に係る事項
- (3) 民間事業者公募要領の検討に係る事項
- (4) 実施計画（民間事業者）に基づく開発の促進に向けた協議・調整

#### 第3条（組織）

- (1) 学識経験者
  - (2) 関係する団体及び行政機関等に属する者
  - (3) 別表に掲げる職にあるいわき市職員
- 2 会長には都市建設部次長を、副会長には都市計画課長及びスマート社会推進課長をもって充てる。

## (2) スマートタウンモデル地区推進会議の設置及び委員の就任について



### ③ 推進会議委員

◎：会長 ○：副会長

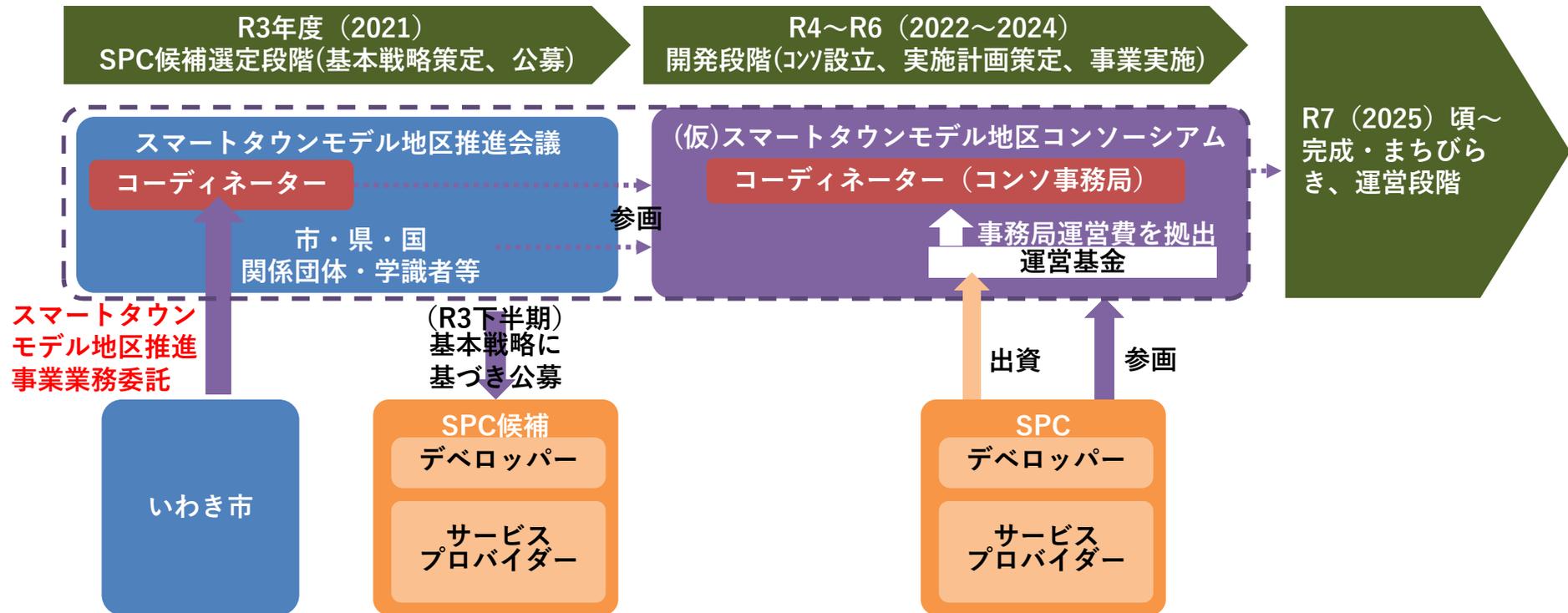
区分	所属	氏名
学識経験者	福島大学 共生システム理工学部 教授	川崎 興太
	(財)福島県産業振興センター エネルギー・エージェンシーふくしま チーフコーディネーター	柿崎 隆夫
関係団体等	いわき商工会議所 総務理事	小野 英二
	(社)福島県宅地建物取引業協会いわき支部 支部長	佐藤 光代
国	国土交通省東北地方整備局磐城国道事務所 調査課長	加藤 修一
県	福島県いわき建設事務所 企画調査課長	吉田 和成
市	いわき市総合政策部 創生推進課	篠原 潤
	いわき市総合政策部 スマート社会推進課長	○松本 雄二郎
	いわき市総務部 情報政策課長	金成 晃彦
	いわき市市民協働部 地域振興課長	村上 章裕
	いわき市生活環境部 環境企画課長	寺島 範行
	いわき市保健福祉部 健康づくり推進課長	草野 秀智
	いわき市産業振興部 産業創出課長	大平 賢一
	いわき市都市建設部 次長	◎市毛 芳幸
	いわき市都市建設部 都市計画課長	○紺野 克彦
	いわき市都市建設部 総合交通対策担当課長	渡邊 直



## (2) スマートタウンモデル地区推進会議の設置及び委員の就任について



### スマートタウンモデル地区推進会議からコンソーシアムへ移行（R4を予定）

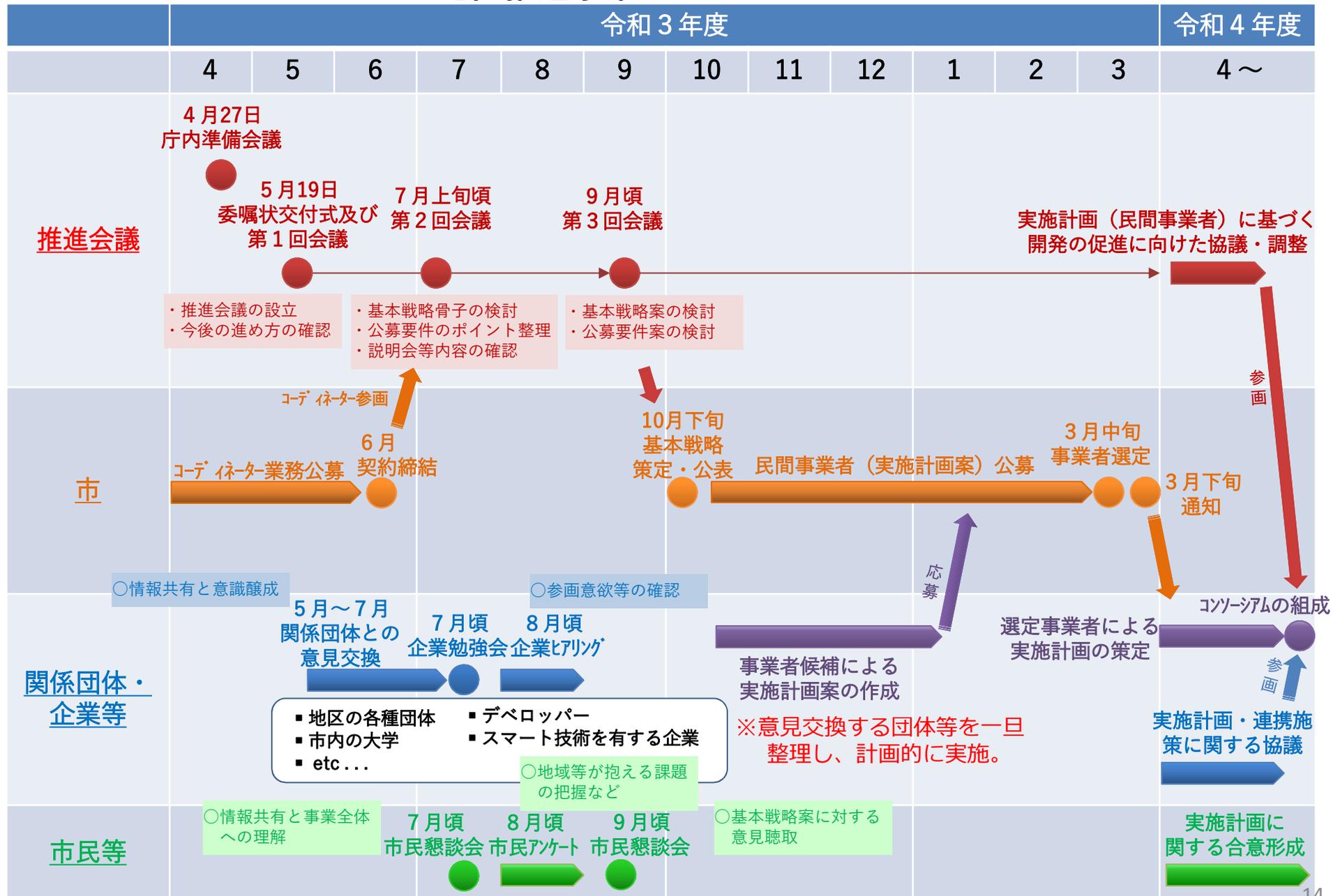




### (3) 今後の進め方について



## スマートタウンモデル地区推進事業スケジュール





# 【参考】いわきスマートタウンモデル地区のイメージ



## いわきニュータウン地区が抱える課題等

- Old Town化（若年層の割合が低い）
- 在宅ワーク、テレワークなど新しい働き方に対応した環境が未整備
- 高久地区には新鮮食品を扱うスーパーがない（コンビニのみ）
- 既存施設の維持管理に係る公共負担が大
- 総合病院の受診が難しい交通弱者の増加
- 高齢者向けサービス施設の不足の懸念
- 自家用車がないと生活できない広さ
- 路線バスが利用しにくい
- 主要駅やインターチェンジから距離が離れている
- 少子化に伴う空き教室の発生
- 空き巣や痴漢等の犯罪抑制
- 豊かな自然環境のメンテナンス
- 災害に強い地域循環の構築・・・etc

※市全体の政策的課題も含める

## 課題解決に向けて導入が考えられるスマート技術



提案において、既に行政において実施している施策又は今後実施が見込まれる施策との連携や調整が必要となるものについては、公募要件に明示する必要がある。

## 基本戦略（開発ビジョン）を策定し、具体的な土地利用や都市機能の誘導、プロジェクトの公募を実施



図 スマートタウンモデル地区のイメージ ※出典：第1回スマートシティ庁内推進会議資料



# 【参考】事業者参画奨励施策



## ① 都市計画変更及び都市機能誘導区域等の変更

- ・現在の用途地域（第一種低層住居専用地域）では建築物が住居系に限定されるため、選定した事業者の提案内容を尊重し、弾力的に都市計画変更を検討
- ・同様に、都市機能誘導区域への編入についても検討（現在、まちなか居住区域のみ）

### 【まちなか定住促進事業】

- 補助対象：市外から移住者が、まちなか居住区域内の住宅取得等に要する費用
- 補助率：1/2
- 補助上限額：150万円（県外）  
130万円（市外）

### 【都市機能誘導施設等整備促進事業】

- 補助対象：都市機能誘導区域内での誘導施設の新築又は増築、改築等の費用
- 補助率：1/3
- 補助上限額：新規立地 1億円  
維持・更新 5千万円

### ■ 誘導施設

都市機能	誘導施設の種類
医療	病院、地域医療支援病院
	診療所（産科、小児科）
子育て	幼稚園、保育所、認定こども園
教育	小学校、中学校、高等学校
	専修学校
文化	短期大学、大学
	図書館
	博物館
	複合型スポーツ施設
高齢福祉	サービス付き高齢者向け住宅
健康増進	健康増進施設
商業	生鮮食品等を扱うスーパー等
	総合スーパー
	宿泊施設（温泉旅館・ホテル）、コンベンション施設
	娯楽施設（総合アミューズメント施設）
事業所	業務施設等
	20戸以上の共同住宅

※該当する施設は地区で異なる

## ② 福島イノベーション・コースト構想の推進に係る特例措置

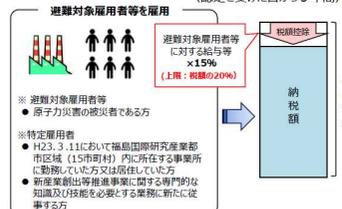
- ・イノベ構想の重点分野に係る新製品の開発等について、設備投資、被災者等の雇用、研究開発を行う場合における課税の特例（拠点エリアを新産業創出等推進事業促進区域に指定）

- 重点分野：①廃炉、②ロボット・ドローン、③エネルギー・環境・リサイクル、④農林水産業、⑤医療関連、⑥航空宇宙

### ■ 特例の内容

#### ● 避難対象雇用者等を雇用する場合

認定を受けた個人事業者または法人は、避難対象雇用者等または特定雇用者※に対する給与等支給額の15%を税額控除（認定を受けた日から5年間）



（注）上記「避難対象雇用者等を雇用する場合」と「設備投資を行う場合」の税額控除は選択適用。

#### ● 設備投資を行う場合

認定を受けた個人事業者または法人が、新産業創出等推進事業の用に供する機械・装置、器具・備品及び建物等を取得した際の特別償却または税額控除

特別償却	選択適用	税額控除	
		機械・装置 器具・備品	15%
建物、構築物	即時償却 25%	建物、構築物	8%

申請により、事業税、不動産取得税、固定資産税の減免も可能

#### ● 開発研究用資産への投資を行う場合

認定を受けた個人事業者または法人が、開発研究用資産の即時償却に加え、当該即時償却の対象となる開発研究用資産の償却費について研究開発税制を適用する場合には、特別試験研究費とみなして税額控除

## ③ その他（関連する国等の支援制度の活用についても事業者公募時に提案を受付て対応を検討）