

第4回 いわきスマートタウンモデル地区推進会議



- (1) 事業の進め方 …… P 1～ 6
- (2) 基本戦略(開発ビジョン)の概要 …… P 7～12
- (3) 事業者募集の概要 …… P13～19
 - ① 公募要件の主なポイント
 - ② 提案内容・審査項目
 - ③ 審査概要



令和4年10月6日(木)

いわき市都市建設部都市計画課



(1) 事業の進め方等



(1) 事業の進め方（目的・対象地）



➤ 当該事業は、単なる宅地分譲ではなく、官民共創のもと、地区全体や市全体が抱える課題の解決を図るスマートシティへの取り組みや、With/Afterコロナの社会を見据えたモデル的开发の実施を推進する。

➤ 当該事業の対象地は、いわき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拠点エリアとともに、スマート技術の展開を検討する区域とする。



いわきニュータウン全体人口
12,600人（2020年国勢調査）

既成市街地エリア

拠点エリア
(市土地開発公社所有地)

面積：約19.1ha
粗造成地：約9.7ha
周辺緑地：約9.4ha

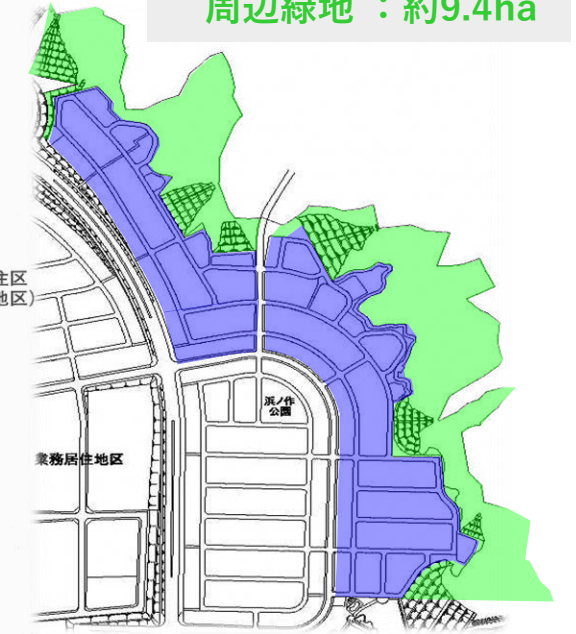


図 拠点エリア

図 いわきニュータウン地区全体図（面積約530ha）

(1) 事業の進め方（開発の進め方）



- ▶ 市は、土地開発公社協力のもと、拠点エリアの開発といわきニュータウン全体のスマートシティの取組みの方針を定める「基本戦略（開発ビジョン）」を策定し、当該戦略に則してハード・ソフトの事業を実施する民間事業者（実施計画案）の募集を行う。
- ▶ 選定された事業者群は、SPC等を設立し、市とコンソーシアムを組成したうえで、実施計画に基づき官民共創のもと事業を推進する。

【R3～4年度】

● ● ● **基本戦略（開発ビジョン）の策定**
● 地区の抱える課題全体の整理
● 将来ビジョンと基本方針の設定
● 課題解決を図る分野別サービスや整備方針（土地利用・都市機能）を例示

【R4～5年度】

● ※ **民間事業者（実施計画案）の募集**
● 基本戦略に則した具体的な土地利用や都市機能、各プロジェクト等の提案

※11月上旬頃に開始予定

● ● ● **実施計画の策定**
● **コンソーシアムの組成**
● 事業者提案に基づきSPC等を設立し、コンソーシアムを組成
● 地域を含めたステークホルダー間の調整を行い、実施計画を策定

【R6年度～】

造成工事・各プロジェクトの実施

エリアマネジメント組織の組成

【R7年度～】

**拠点エリアのまちづくり
（ニュータウン全体への拡大）**

(1) 事業の進め方（体制イメージ）



- コンソーシアムは、市とSPC等の代表となる事業者が連名で発起人となり、市と代表事業者のほかに、SPC等を構成する企業やエリアマネジメント組織、各種団体（学術機関や商工団体、地域団体、本事業と連携した取り組みを実施する企業、関係行政機関など）が参画する共同体。

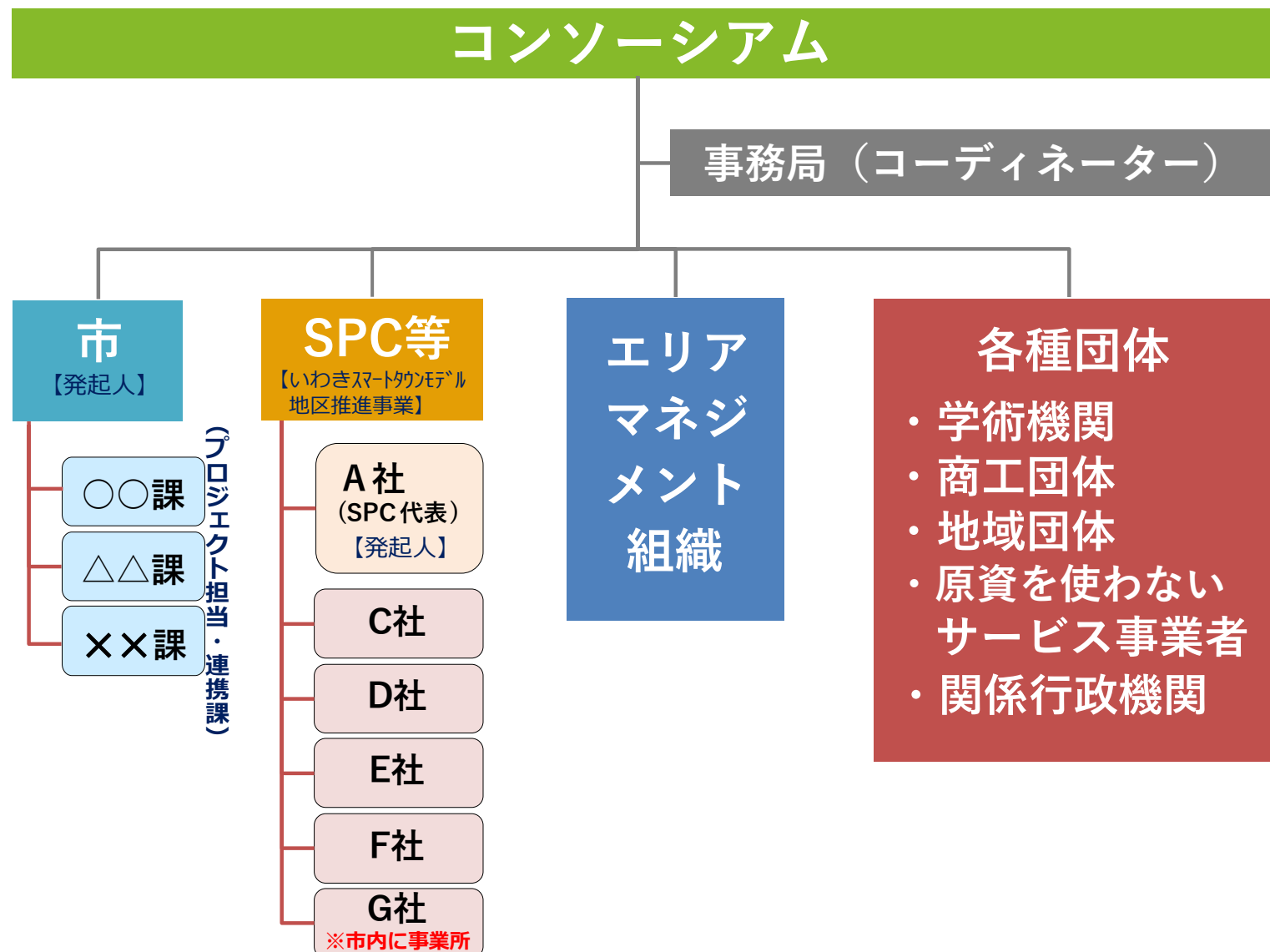


図 コンソーシアムの構成

(1) 事業の進め方 (原資)



- 市が事業者募集を行う際は、公社がUR都市機構から取得した額が安価であり、SPC等が造成に要する費用等を除いたとしても、大きな販売利益が生じるものと想定されるため、その差額をスマートシティ等推進の原資に活用する資金計画案の提案を受ける。
- 当該事業では、公社とSPC等が共同で開発許可申請を行い、造成完了後には、公社からSPC等へ「取得及び管理に要した経費等の積上げ原価相当額」で宅地を譲渡する。

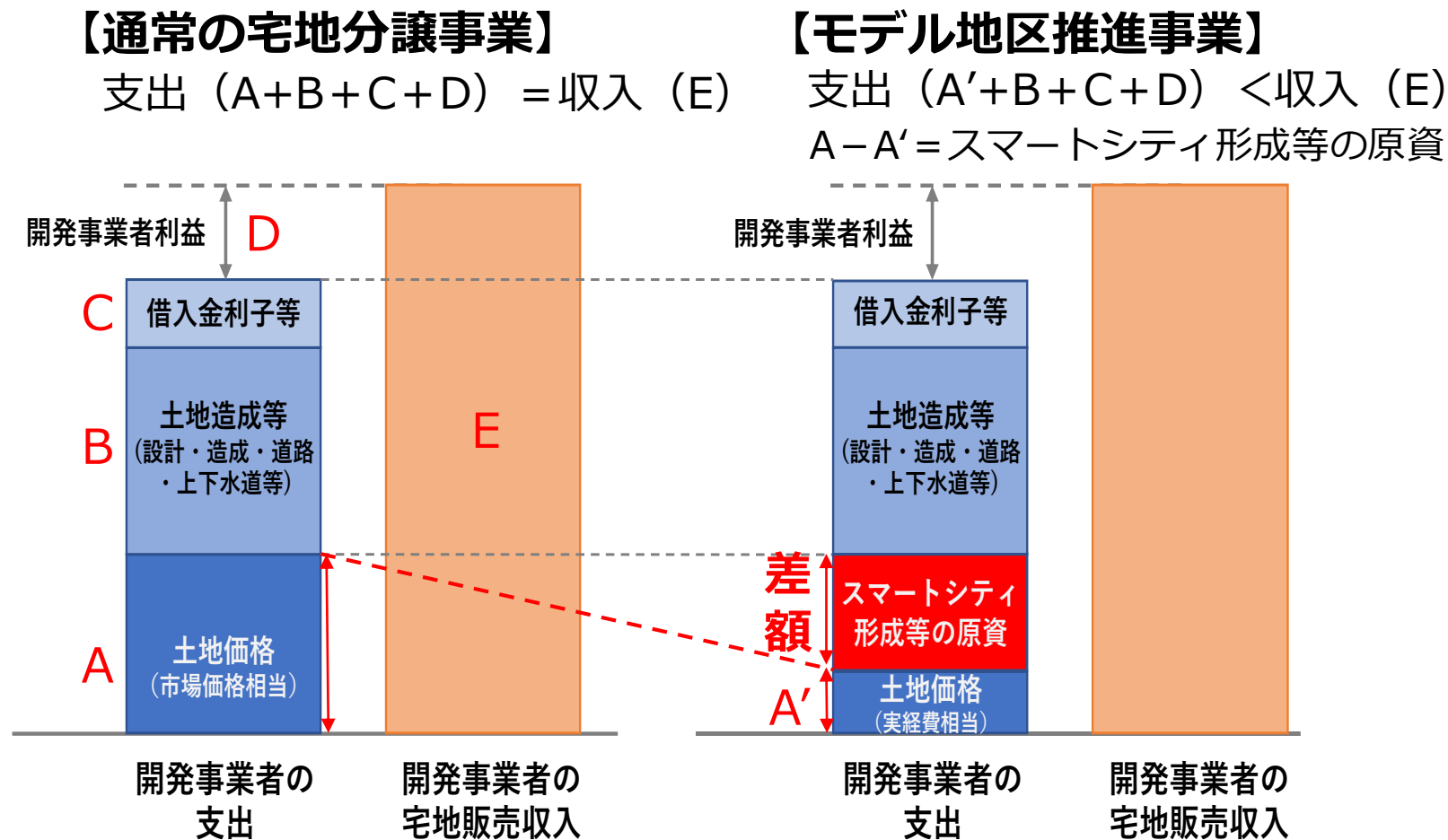


図 スマートシティ形成等の原資のイメージ



(1) 参考：これまでの取り組み



- R3. 4月 いわきスマートタウンモデル地区推進会議（以下、推進会議）準備会の開催
- 5月 推進会議の設置及び第1回推進会議の開催
- 6月～ 関係団体との意見交換 （中央台地区区長会連合会、中央台みらい会議、いわき商工会議所、福島県宅地建物取引業協会
いわき支部、いわき青年会議所、いわきニュータウンセンター、福島工業高等専門学校、医療創生大学 etc
- 8月 第2回推進会議の開催
- 10月 第1回企業説明会・企業アンケート、第1回体験型説明会、第1回市民アンケート
*web参加を含め、95団体（154名） *55団体から回答 *2日間で計113名が来場 *256名から回答
- 11月 第3回推進会議の開催
- 12月 第2回企業説明会・企業アンケート、第2回体験型説明会、第2回市民アンケート
*web参加を含め、91団体（121名） *59団体から回答 *2日間で計105名が来場 *239名から回答
- R4. 1月 第1回サウンディング型市場調査 *参画を検討する事業者を対象に実施
（7企業グループとの対話）
- 3月 第1回推進会議ミーティング、スマートサービスシーズ調査 *30社（111件）から提案
（現在も継続調査中）
- 5月 第2回サウンディング型市場調査 *参画を検討する事業者を対象に実施
（3企業グループとの対話）
- 6月 第2回推進会議ミーティング

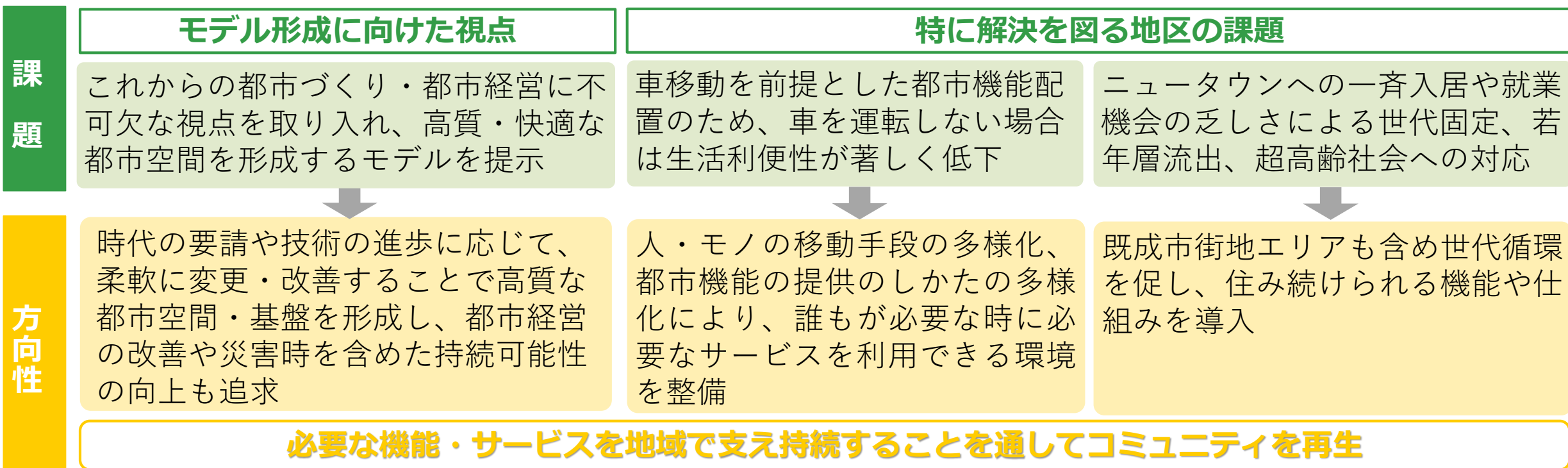
(2) 基本戦略(開発ビジョン)の概要



(2) 基本戦略（開発ビジョン）の概要



- **基本戦略**とは、スマートタウンモデル地区を実現するための、**まちづくりの方向性（開発ビジョンと基本方針）を示すもの**です。
- いわきニュータウンが抱える諸課題やモデル形成に向けた視点などを踏まえ、基本戦略では、次のような開発ビジョンを掲げ、**開発ビジョンを実現するための3つの基本方針を設定**しています。



開発
ビジョン

ここからはじまる、豊かでサステイナブルないわきスマートモデル
～変化に対応し、自律的に変わり続けるまちづくり～

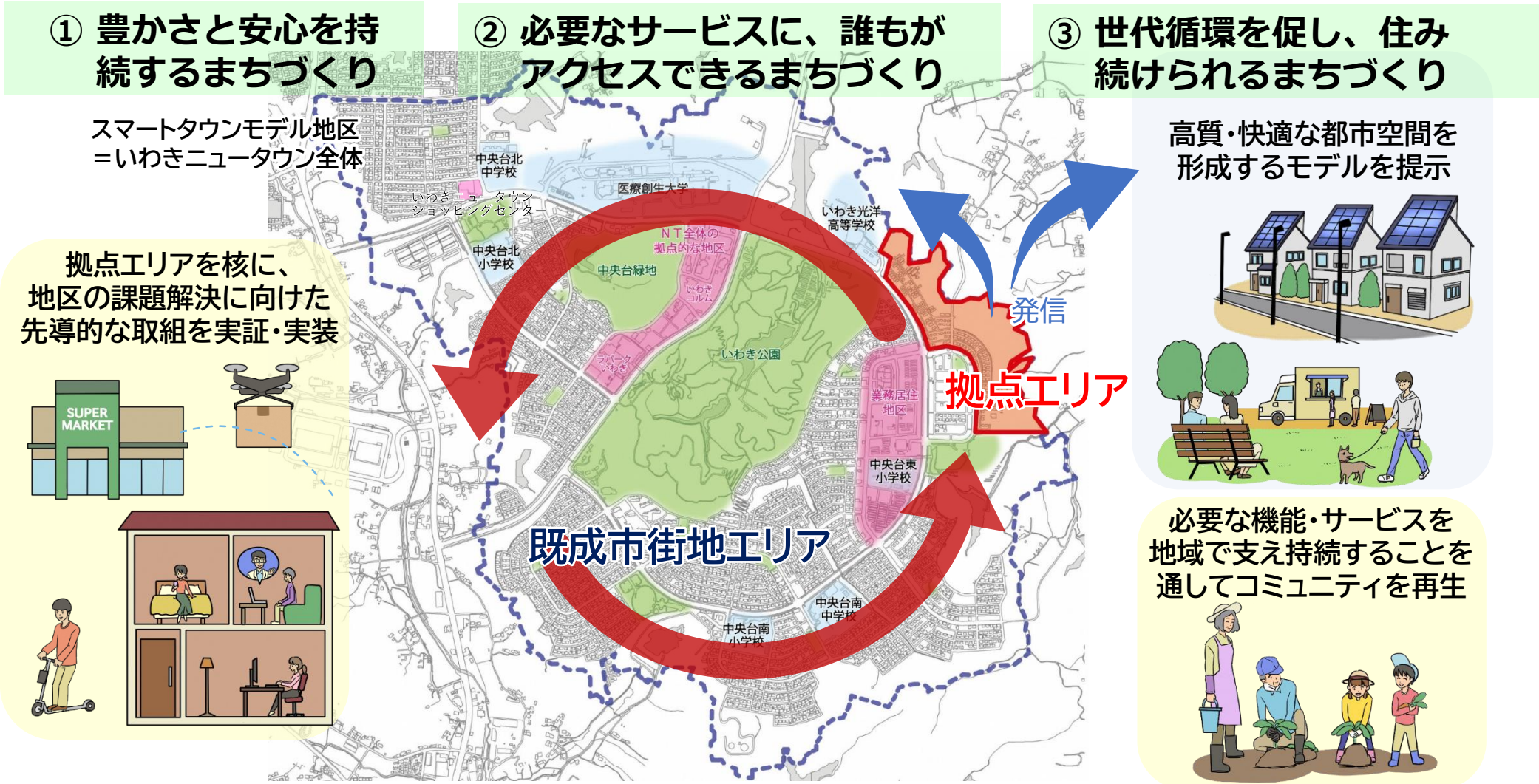
(2) 基本戦略（開発ビジョン）の概要



開発
ビジョン

基本方針

ここからはじまる、豊かでサステイナブルないわきスマートモデル
～変化に対応し、自律的に変わり続けるまちづくり～

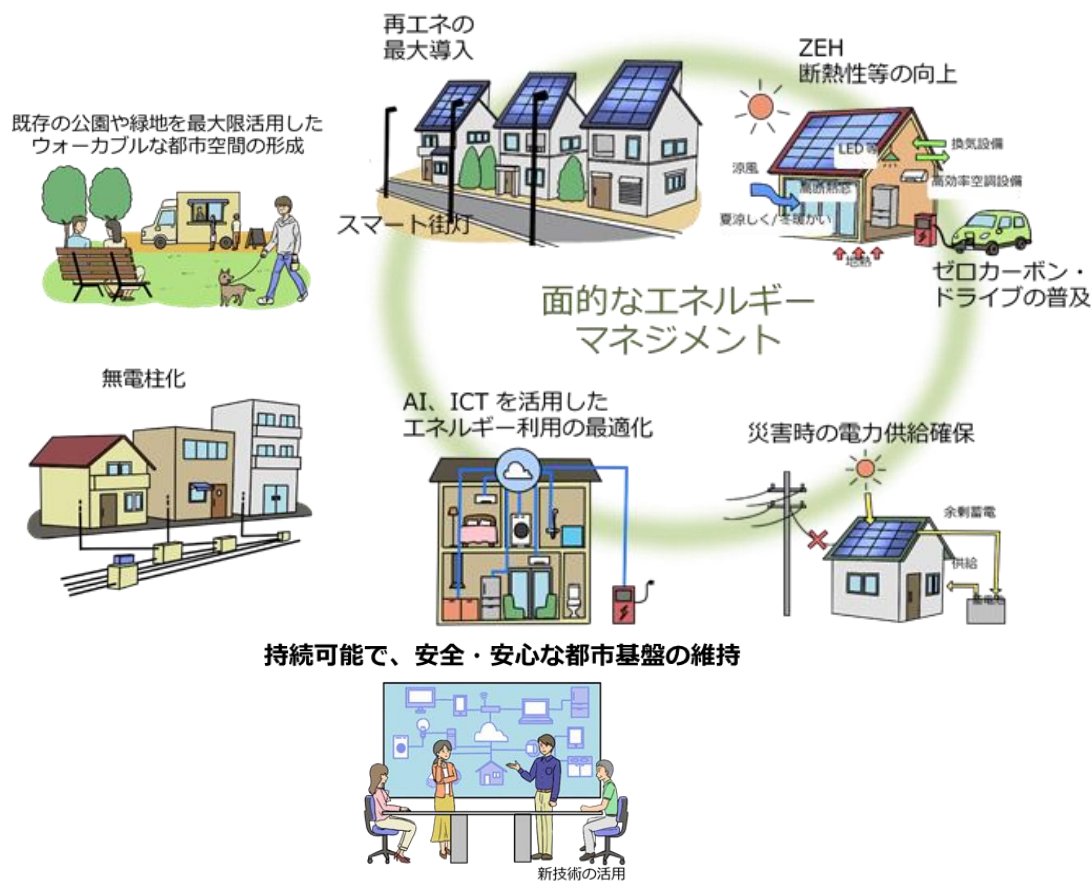


(2) 基本戦略（開発ビジョン）の概要



基本方針1 豊かさと安心を持続するまちづくり

- ▶ 持続可能で活力ある都市の根幹として脱炭素に取り組むとともに、豊かな市民生活を支え災害時にも安全・安心な都市基盤を効率的に維持するまちづくり
- ▶ 時代によって住民ニーズが変化した場合や技術が陳腐化した場合でも、柔軟に見直しができる可変性のあるまちづくり



取組方策を例示

取組方策	導入機能【ハード】	導入機能を活用する仕組み等 やスマート技術【ソフト】
先導的な脱炭素施策の導入	<ul style="list-style-type: none"> • ZEH等住宅の省エネ・高効率化 • 再生可能エネルギー・低炭素エネルギーの最大導入 • 既成市街地エリアへの再エネ設備新規導入 etc 	<ul style="list-style-type: none"> • 面的なエネルギーマネジメントによるエネルギー利用の効率化 • AI・ICTを活用したエネルギー利用の最適化
安全・安心な都市基盤整備と維持管理の効率化	<ul style="list-style-type: none"> • 維持管理・運用のコスト縮減や災害時持続性の高いインフラ整備（無電柱化、耐震化等） • 暫定利用や段階的な開発計画によるニーズの変化への対応余地の確保 • スマートポールの設置 etc 	<ul style="list-style-type: none"> • スマートポールを活用した先端技術・サービスの開発・実験・実装（例：5G電波やAIカメラを活用した安全な自動配送、防犯システム、災害時情報提供等）
対象地区を新技術実験場として活用する研究開発機能の誘致	<ul style="list-style-type: none"> • 新技術実証チャレンジフィールドの整備 • ICT技術を推進する企業オフィスの整備 	<ul style="list-style-type: none"> • イノベーションを生み出す人材の集積が期待される業務・研究機能の誘致 • 新技術を活用したビジネス、社会課題解決型ビジネスの創出支援

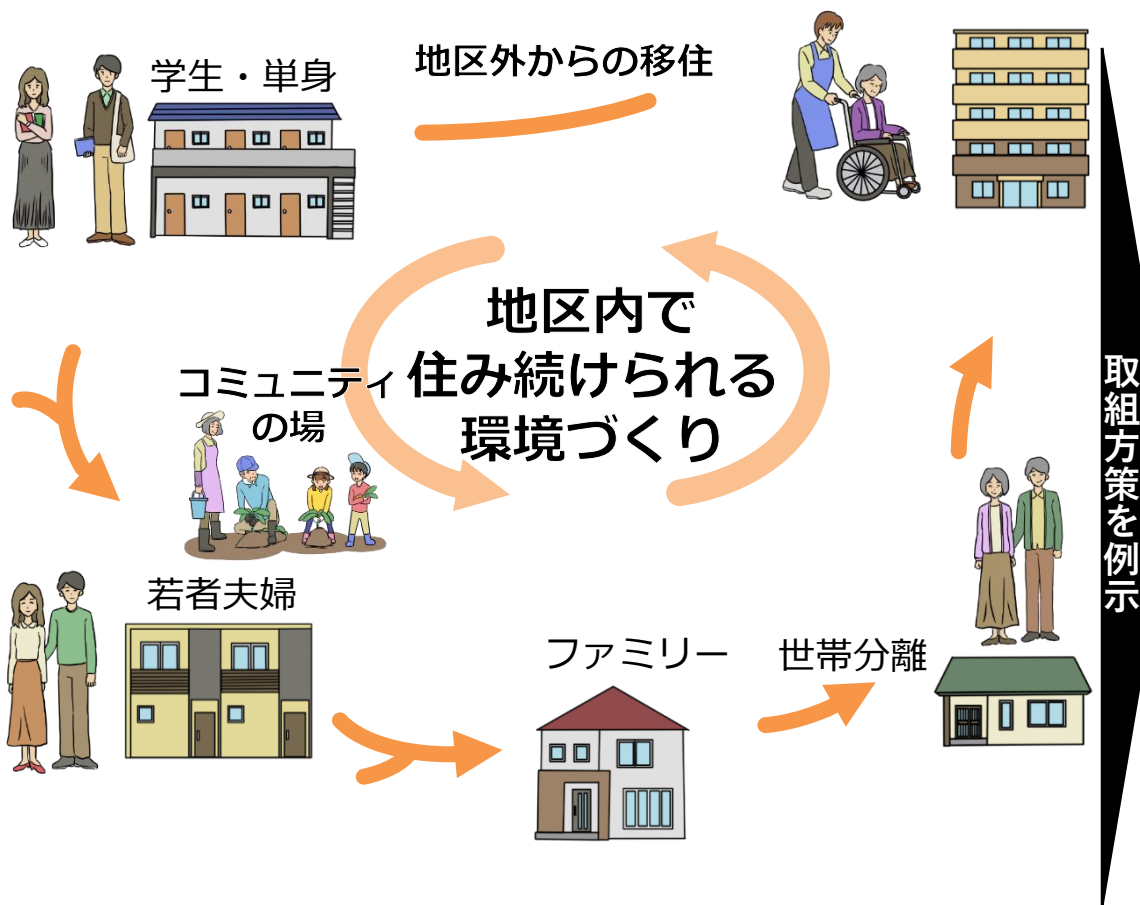
※事業者は、取組方策の例示も参考にプロジェクトを提案

(2) 基本戦略（開発ビジョン）の概要



基本方針3 世代循環を促し、住み続けられるまちづくり

- 多様かつ魅力的な居住環境やコミュニティの場の確保により、移住・定住を促進するとともに、家族構成が変化したりしても、地区内で住み続けることができる仕組みを構築するまちづくり



取組方策	導入機能【ハード】	導入機能を活用する仕組み等 やスマート技術【ソフト】
多世代居住環境の整備	<ul style="list-style-type: none"> 戸建て住宅 共同住宅（学生や若者夫婦、高齢者など、多くの世代向け賃貸住宅等） サービス付き高齢者向け住宅 ひとり親家庭や障がい者等が入居しやすい住宅 	<ul style="list-style-type: none"> 既成市街地エリアも含めた住み替えを促進する仕組み （例：戸建てを手放し住み替えたい高齢者等の相談窓口等） 独居高齢者や要介護者、子ども等の見守りサービス （例：カメラやセンサー、電気使用状況モニタリングの活用等）
多世代交流を促す場づくり	<ul style="list-style-type: none"> オープンスペースを有する共同住宅・集会所等の整備 緑地等を活用した市民農園の整備 	<ul style="list-style-type: none"> コミュニティカフェ等の誘致 ICTも活用した地域コミュニティプラットフォームの構築と運営 スマート農業技術の活用

※事業者は、取組方策の例示も参考にプロジェクトを提案



(3) 事業者募集の概要

- ① 公募要件の主なポイント
- ② 提案内容・審査項目
- ③ 審査の流れ





(3) ① 公募要件の主なポイント



1) 公募に応じていただく提案者の要件

【提案段階（公募～選定）】

提案者＝代表事業者
 デベロッパーの単独企業（A社）
 または
 サービス提供企業等も含めた複数企業JV

〔土地利用計画〕
 デベ代表 A社

〔スマートサービス導入計画〕

Project①(エネルギー)	C社	いずれかの PJに市内 企業G社が 参画 ※市内に事業所
Project②(交通)	D社	
Project③(健康)	E社	
Project④(通信)	F社	
...	...	

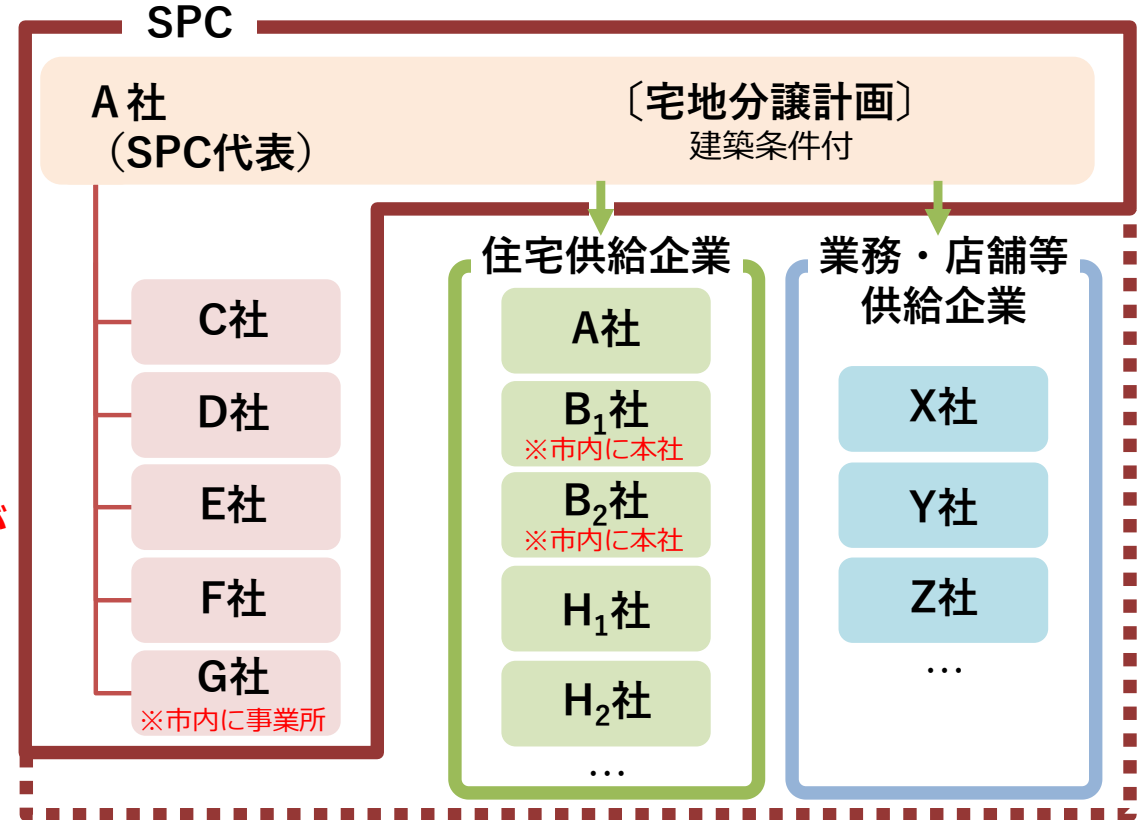
〔実施計画（案）〕

優先交渉権者
選定後



住宅供給企業
のB社をA社が
公募

【実施計画策定段階（選定後～SPC設立）】



※住宅供給企業及び業務・店舗等供給企業は、SPC又はコンソに参画

＜SPC等設立を求める理由＞

- ① 原資の用途の透明性を確保すること
- ② 原資を活用する事業者間の公平な参加及び話し合いの場（連携）を確保すること
- ③ 土地開発公社が開発許可を共同申請する主体（契約者）を明確化すること



(3) ① 公募要件の主なポイント



※SPC：SPC又は同等の体制（協議会、JV等）

1) 公募に応じていただく提案者の要件

【デベロッパー（A社）】

- デベロッパー（A社）は、宅地造成及び宅地供給等のプロジェクトの実施主体となる者であり、本公募における代表事業者。
- SPC※の代表企業として、SPCから住宅供給企業（（A社）、B社、H社）及びその他業務等用途の土地利用を図る企業へ区画の分譲又は賃貸を行う。

【SPC】

- SPCは、実施計画（土地利用計画やスマートサービス導入計画等）の実現に責任を持って取り組む者。
- SPCは、デベロッパー（A社）が代表企業となり、スマートシティ形成等の原資を活用するスマートサービス事業者（C～G社）が構成企業となる。

【スマートサービス事業者（C～G社等）】

- スマートサービス事業者（C～G社等）は、スマートサービス導入計画に基づき、スマートシティ形成等の原資を活用するスマートサービスプロジェクトの実施主体となる者。
- 提案書には、スマートサービス事業者名を記載すること。また、いずれかのスマートサービスプロジェクトには、必ず市内企業※（G社等）が参画することとし、提案書にG社の事業者名の記載を必須とする。
- なお、スマートサービス事業者名（C～G社等）は、他の代表事業者の提案書に重複して記載されることを制限しない。

※市内に事業所を有し、その市内事業所においてスマートサービスの提供が可能な企業（なお、新規事業者については事業実施の確実性が担保できれば参画は可能。）

【住宅供給企業（（A社）、B社、H社）】

- 住宅供給企業（（A社）、B社、H社）は、SPCから住宅区画（宅地）の分譲を受け、実施計画（土地利用計画及びスマートサービス導入計画等）に定める建築条件に合致した住宅を設計・建築し、販売を行う。
- デベロッパー（A社）は、住宅供給企業を兼ねることができる。
- 市内に本社を置く住宅供給企業をB社とし、市外に本社を置く住宅供給企業をH社とする。B社、H社ともに複数社となってもよいものとする。
- 優先交渉権者決定後、デベロッパー（A社）は、市内に本社を置く住宅供給企業（B社）に広く参画を促し、B社を公募するものとする。

(3) ① 公募要件の主なポイント



2) スマートシティ形成等の原資の使途

- スマートシティ形成等の原資は、通常の宅地分譲事業（宅地造成等）で想定される費用に対し充当することはできない。
- 収支計画に関する提案において、スマートシティ形成等の原資の総額と、スマートシティ形成等の原資をどのような項目に充当する計画としているのかを記載する。
- 想定される項目は、以下のとおりである。
 - ア) 市の指定するコーディネーターが事務局として実施するコンソーシアム設立・運営費
 - ※ コンソーシアム運営費の分担は、優先交渉権者決定後、市と代表事業者が協議し決定する。
 - イ) 導入するスマートサービスに要する費用
 - ※ 対価性のあるサービスについては、可能な範囲で自立的なものとなるよう工夫をすることが基本。
 - ※ 公共性・公益性の高い取り組みや新しいサービスの創造に向けた取り組みなどにスマートシティ形成等の原資を充当することを基本とし、整備、実証、運営（実装）の各段階の負担について、対価性・収益性と公共性・公益性の高低やバランスに応じて、市とスマートサービス事業者（原資投入）の役割分担を明らかにする。

例えば、以下のイメージ（スマートシティ形成等の原資の使途＝運営には原則不可）

 - 対価性高・民間収益事業：整備（一部）、実証（一部） ※新しい取り組みに限る
 - 対価性中・公益性高い：整備、実証 ※運営からは行政事業として支援を検討
 - 対価性低・公共性高い：整備、実証 ※運営からは行政事業として実施を検討
 - ※ 既存の行政の補助助成制度を極力活用する。
 - ※ 個人に裨益するようなスマートサービス等の導入に当たって原資を活用する場合は、「データドリブンな核としたいわきスマートシティ推進事業」との連携を必須とする。
 - ウ) エリアマネジメント組織の構築等支援に要する費用（関係者等の協議・調整、勉強会開催、システム導入費等、エリアマネジメント組織の構築及びエリアマネジメント組織の自主運営に至るまでの間の基盤・仕組みづくり等支援）
 - ※ 支援の内容は、人的支援・経済的支援を問わず、支援の内容及び期間は提案によるものとする。
 - エ) その他スマートシティ形成に必要と考える費用

(3) ① 公募要件の主なポイント



3) そのほかのポイント

■ 住宅戸数の確保

- ・ 拠点エリアはモデル地区（ニュータウン全体）の中でもスマートサービスを集中的に実装し先導していく使命があるため、住宅戸数については拠点エリア内のエリアマネジメントの確立を見込んだ戸数とすること。

■ 建築物や敷地等への制限の方向性

- ・ いわきニュータウンにおいては、これまでも、地区計画や建築協定・緑化協定等のまちづくりのルールにより、地域住民の理解と協力のもと、まとまりある街並みづくりが進められている。
- ・ このため、本事業における拠点エリアの開発においても、周辺住環境へ配慮（建物の高さや騒音など）しつつ、拠点エリアに相応しいルール（地区計画の案等）について、開発全体のランドデザインに基づき提案すること。

■ 環境施策（脱炭素社会の実現）に関する要件

- ・ 市では、カーボンニュートラルに向けた取り組みとして、令和4年度に地域課題の分析や脱炭素ビジョン・シナリオ、脱炭素事業モデルなどの検討を進め、令和5年度に実現可能性調査を実施した上で、脱炭素先行地域に適した候補地を検討する予定としている。
- ・ 市が本事業の対象地を脱炭素先行地域エントリーの候補地として検討する際には、国へのエントリーに向けて協調すること。

■ 多様な移動手段の導入に関する要件

- ・ 市では、「いわきニュータウン関連系統」を本市の基幹的な公共交通と位置付けており、市が令和4年度内の策定を目指している「いわき市地域公共交通計画」においても最適化を図る系統としている。
- ・ これを踏まえ、本事業においては、既存公共交通と連携した交通結節施設の整備計画を提案すること。なお、交通結節施設は、地区内外を運行する路線バス、乗用タクシー、新交通等（自動運転、シェアリング等を想定）の乗換を想定し、位置については、拠点エリアにおいて目的地となるような土地利用を図る位置の付近を想定している。
- ・ また、多様な移動手段の導入に当たっては、既存公共交通との連携に留意した計画とするとともに、事業実施段階においては、内容に応じて、法令に基づく会議（いわき都市圏総合都市交通推進協議会等）における協議・調整を行う必要があることにも留意すること。



(3) ② 提案内容・審査項目



➤ 事業者募集では、基本方針に基づく取組方策やスマートサービスの導入に合わせたエリアマネジメントの方針など、基本戦略に示す開発ビジョンや基本方針を具現化するための総合的なまちづくりに向けた提案（実施計画案）を受け。

提案内容

- ① 全体コンセプト
- ② 土地利用計画
- ③ 宅地供給計画
- ④ スマートサービス導入計画
- ⑤ エリアマネジメントの方針
- ⑥ 資金計画
- ⑦ 事業・建設スケジュール
- ⑧ 実施体制

<基本方針を具現化するための必須項目>

- a. 先駆的な脱炭素施策の導入
- b. 安全・安心な都市基盤整備と維持管理の効率化
- c. 地区住民の日常生活を支える買い物環境の充実
- d. リモートワークが充実する環境整備
- e. 身近に健康増進・医療サービスが受けられる環境の確保
- f. 多様な移動手段の導入
- g. 多世代居住環境の整備
- h. 多世代交流を促す場づくり



(3) ③ 審査の流れ



応募参加資格確認審査書類の提出

書類の確認

※書類が不足する場合は、再提出を求める

資格審査

▶ NG

失格

（参加資格要件を満たしていない場合）

【第1次審査】

<参加資格>

- ① 過去10年間に於いて、1ha以上の宅地開発の実績を有していること。
 - ② 宅地建物取引業法第2条第3項の規定に基づく宅地建物取引業者であること。
- ※その他、実施体制や財務指標など

▼ OK

事業提案書（実施計画（案））の提出

書類の確認

※書類が不足する場合は、再提出を求める

提案審査（プレゼン実施）

※市職員及び学識経験者等で構成する審査委員会による審査を予定

【第2次審査】

提案者の順位決定

優先交渉権者の決定・公表