

いわきスマートタウンモデル地区推進事業に係る第2回企業説明会 質疑応答（要旨）

| No. | 質 疑   | 応 答  |
|-----|---|--|
| 1   | <p>説明資料 p. 25 の必須提案事項については、全ての項目 (a~h) について、提案を求めるのですか。</p>   | <p>今後サウンディング型市場調査・アンケート調査の結果により変更があり得ますが、全項目について、提案を必須とする方向で検討を進めております。</p>  |
| 2   | <p>説明資料 p. 27 の土地価格（実経費相当）については、いつ提示される予定ですか。</p>   | <p>最終的には、公募要領において正確な土地価格を提示いたします。<br/>なお現時点では、土地価格（実経費相当）は約 1.5 億円となる見込みです。</p>  |
| 3   | <p>説明資料 p. 18 に言及のある拠点エリアの都市計画の変更については、どの程度の変更を受け入れる予定ですか。</p>  | <p>店舗・研究拠点など、基本戦略に示す基本方針には合致するものの、現行の都市計画では建設が困難な施設については、都市計画変更の実施を検討しております。<br/>ただし、周辺が良質な住宅地であることを踏まえ、建物高さ・騒音を発する施設などについては地区計画等を通じて規制を行い、良質な居住環境・景観の担保を図っていく考えです。</p>  |
| 4   | <p>現在いわき NT の「業務居住地区」においては、本来店舗などの商業施設を導入することが想定されていたところ、工事事業者が土地を購入したという経緯があります。<br/>拠点エリア内において、同様のことが発生する懸念はありませんか。</p> | <p>本事業においては、代表事業者となるデベロッパー・市などから構成されるコンソーシアムの組成及びエリアマネジメントの実施を予定しております。<br/>コンソーシアムにおける協議及び先述の地区計画などの都市計画制度の活用により、まちづくりの方針に合致した機能導入を進めていきたいと考えております。</p>   |
| 5   | <p>説明資料 p. 25 に示されている提案項目については、同 pp. 16-17 で示されている「市施策との連携」と絡めながら提案する必要があるという理解でよろしいでしょうか。</p>                            | <p>ご理解の通りです。<br/>説明資料 pp. 16-17 にお示ししている市施策及びその連携方向性（案）については、進捗状況・連携企業先がさまざまであるため、一般性の高い書き方となっておりますが、市側施策とどのような調整が必要か、代表事業者様による提案において記載いただくよう、公募要領の検討を進めてまいります。</p>  |
| 6   | <p>事業者間のマッチングについては、いつ頃行われる予定でしょうか。<br/>また、マッチングはサウンディング以前に実施することは可能ですか。</p>   | <p>マッチングについては、相手先及びその実施方法に関する民間事業者の皆様のご希望を本日お配りしたアンケート（参考資料 1）でお伺いしたうえで着手予定です。アンケートの回答締切は令和 4 年 1 月 11 日（火）となっております。<br/>また、サウンディング型市場調査については、参考資料 2 に示している通り令和 4 年 1 月 24 日～28 日に実施予定ですので、サウンディング以前にマッチングを行うことはできません。ただし、可能な限り速やかにデベロッパー・サービス提供事業者双方の情報を提供できるよう対応してまいります。</p> |

| No. | 質 疑   | 応 答   |
|-----|---|---|
| 7   | <p>説明資料 pp. 11-13 の「取組方策のイメージ」では、ハード・ソフトに分けた施策の記載がありました。デベロッパー以外の事業者が本事業に参画するにあたっては、デベロッパーと連携したハード面の整備を伴う提案とすることが必須なのでしょうか。あるいは、ソフトのみによる提案も可能なのでしょうか。</p> | <p>説明資料 p. 27 にお示ししている通り、本事業におけるスマートサービスの原資は、デベロッパーによる宅地分譲により生み出されるものです。本事業における公募においては、その原資の金額及びその用途に基づいて、各提案に対する評価を行います。</p> <p>したがって、この原資を活用して提供を行うスマートサービスについては、ハード・ソフトの区別に関わらず、デベロッパーとの共同提案が必須となります。</p> <p>ただし、原資を使用しないスマートサービスの展開のあり方については、皆様からのご意向を踏まえ検討を進めてまいります。</p> |
| 8   | <p>令和 4 年度以降スマートサービスの実験・実証・実装を行うとのことですが、スマートシティモデル事業等、国などの事業に採択されず補助金の活用ができなくなった場合、費用は市・参画事業者のいずれが負担することとなるのでしょうか。</p>                                    | <p>説明資料 p. 19 のロードマップにおける「実験・実証・実装」は、土地造成と並行しながらスマートサービスの計画詳細検討・合意形成・現地工事を実施することを指しており、これらについては、スマートシティ形成の原資を充てていただくことを想定しております。</p> <p>ただし、原資は宅地の分譲によって生み出される性質のものであるため、分譲開始前に実施する検討や整備については、原資での回収を見越した収支計画を立てたうえで先行投資していただくことになると考えております。</p>                              |
| 9   | <p>説明資料 p. 30 の「脱炭素先行地域へのエントリー」では、2030 年までに CO2 排出量実質ゼロを実現するとの記載がありますが、本事業全体のスケジュールとの関係性についてご教示ください。</p>  | <p>説明資料 p. 29 に示している通り、脱炭素先行地域は 2025 年度までに CO2 排出量実質ゼロの道筋をつけ、2030 年度までにこれを実現する地域とされております。したがって、拠点エリアについてもこれに則りながら開発を進めていきたいと考えております。</p>  |
| 10  | <p>デベロッパーは分譲にあたり、住宅施工業者に関する建築条件を付けられるのか、付けられない（いずれの住宅施工業者によっても建築可能となる）のか、いずれになりますか。</p>   | <p>現時点では未定です。</p> <p>サウンディング型市場調査を通じ、公募要領における位置づけ等を検討する方針です。</p>  |
| 11  | <p>スマートサービスについては、実証実験から実施してもよいとのことですが、住民の方の協力が不可欠な中、どの程度の期間を実証実験期間とする想定ですか。</p>   | <p>実証に必要な具体期間については、提案いただくサービスの新規性・内容により異なるものと捉えております。</p> <p>説明資料 p. 19 のロードマップにおける令和 7 年度のまちびらきについては、造成完了を目安に記載しているものであるため、各サービスについていつから実装を行い、いつからエリアマネジメント事業へ移行するかについては、各サービスの内容と特性に基づいてご提案をいただきたいと考えております。</p>   |

| No. | 質 疑  | 応 答   |
|-----|--|---|
| 12  | <p>エリアマネジメントについては、自治会費のような形で必要経費を住民から徴収することは想定されていますか。</p>   | <p>説明資料 p. 28 下部の緑枠部分でお示ししている通り、スマートサービス・エリアマネジメントの運営コストのうち対価性が高く受益者が限定される部分については、拠点エリア内の居住者の方からフィーとして管理費などを徴収いただき、サービスを提供いただくことがあり得ます。</p> <p>分譲地の販売にあたり、どのような条件を居住者の方に課すか（サービスからの脱退の可・不可等）については、ご提案をいただきたく存じます。</p>                     |
| 13  | <p>スマートサービスを利用するための月額費用については、どの程度と想定して検討を進めていますか。</p>  | <p>スマートサービスの内容については、その例を説明資料 pp. 11-13 に示していますが、具体的にどのようなサービスを実装し、どのような価格で提供するかについては、その持続可能性を考慮しながら参画事業者様からの提案をいただきたいと考えております。したがって、市でサービスの具体内容及びその価格に関する想定はしておりません。</p>  |
| 14  | <p>居住者に対しては、スマートサービスを利用するための費用はいつまでに示されますか。</p>  | <p>スマートサービスの内容については、選定された事業者の提案をベースに、コンソーシアム・エリアマネジメント組織を立ち上げて検討を進めていく予定です。</p> <p>販売の時期までには、その具体額を新たな居住者の方にお示しすることとなります。</p>   |
| 15  | <p>説明資料 p. 32 のサウンディング型市場調査については、「対話の内容」の 1～3 についてはある程度検討を行ったうえで、同 4、5 については支援の要望を提出するという理解でよろしいでしょうか。</p> | <p>サウンディングでは、参考資料 2 にお示しした様式を事前にご記入いただいたうえで出席いただきます。</p> <p>参考資料 2 のうち、別紙 1 では構成員や担当者、希望する日時等を記入いただき、令和 4 年 1 月 17 日までに記載・提出いただきます。別紙 2 では、「対話の内容」で示した各項目についてご記載いただきますが、こちらについてはサウンディング当日までにご記入いただきますようお願いいたします。</p>                      |
| 16  | <p>説明資料 p. 4 にて、「*印は地区住民・地域団体から意見が多い事項」との記述がありますが、より詳細な内容の開示は可能ですか。</p>                                    | <p>第 1 回市民アンケートの集計結果は、市 HP にて公開しておりますのでご確認ください。</p> <p>地域団体に対しては個別の意見交換を行っていますが、その議事録については非公開とさせていただきます。ただし頂いた意見については市民アンケートと重なる部分が多いため、市民アンケートの結果をご参照いただきますようお願いいたします。</p> <p>なお、現在実施中の第 2 回市民アンケートの結果についても、集計が終わり次第 HP での公表を行う予定です。</p> |