

いわきスマートタウンモデル地区推進事業に係る市民説明会

1. いわきスマートタウンモデル地区推進事業について

(1) 事業概要

いわきニュータウン地区は、昭和 57 年の初期分譲から 40 年以上が経過し、社会情勢の変化等により、人口、生活環境、交通など様々な面で課題を抱えている状況にあります。

いわきスマートタウンモデル地区推進事業（以下、本事業）は、いわきニュータウン地区をモデル地区として、AI や IoT 等の先進技術を活用しながら、官民共創のもとで複雑化した課題の解決を図る「スマートシティまちづくり」の一環として取り組んでいる事業です。

スマートシティとは…

地域にある様々な課題に対し、新たな技術やサービスを活用しながら解決につなげつつ、適切なマネジメントが行われ、全体最適化と持続化が図られているまちのこと。

◆ 対象地：いわきニュータウン（約530ha）

・ 拠点エリア（約19.4ha）

・ 既成市街地エリア（約511ha）

…拠点エリアとともに、スマート技術の展開を図るエリア



図-1 事業対象地区

(2) 基本協定の締結について

スマートシティの取り組みを含むモデル的開発・まちづくりの実施に向けて、令和 6 年 1 月に、市、市土地開発公社及び積水化学工業を代表企業とする企業グループの 3 者において、基本協定を締結しました。

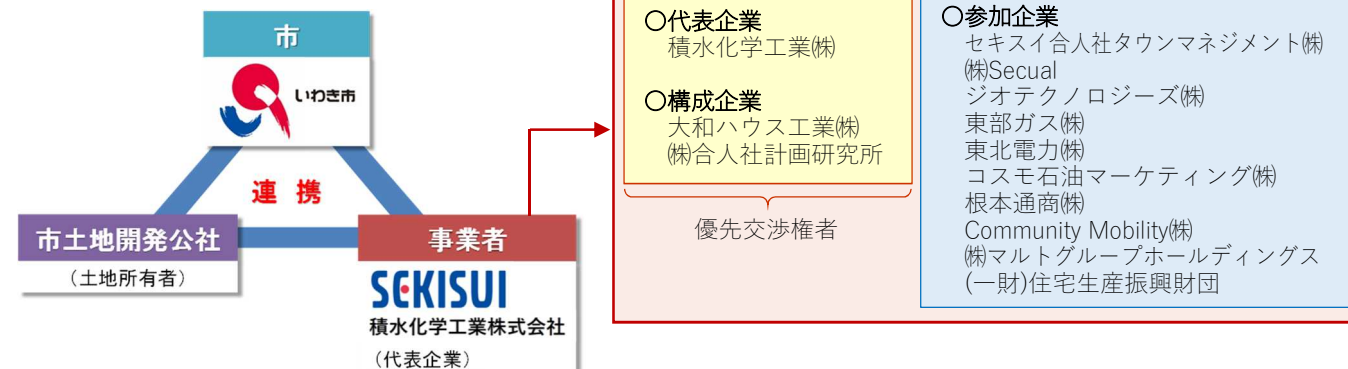


図-2 基本協定

2. 実施計画（案）について

事業区域の土地利用計画においては、中心部の約 1.4ha の土地をスーパー等の商業施設の誘導を図る用地（センター用地：A 地区）、その周辺の約 1.1ha の土地を中規模店舗や戸建・集合住宅の誘導を図る用地（住・商複合系用地：B 地区）、さらにその周辺の約 16.9ha を戸建住宅の誘導を図る用地（住宅用地：C 地区）として利用することとしており、区域全体で 300 戸程度の宅地の供給を予定しています。

本事業においては、既存市街地エリアとのつながりも考慮しながら、「基盤整備」、「サービス」、「持続性」の 3 つの視点で、地区の課題や地域住民ニーズに最大限寄り添った、先駆的なまちづくりを目指します。

一緒にいよう。一瞬も、いつまでも。

SEKISUI Safe&Sound Project

「SEKISUI Safe&Sound Project」をコンセプトに、どこよりも寛げる安心と、ここらあぐ環境を、いつまでも。
住人とともに成長し、サステナブルなまちを目指して、3つの視点（Safe〔基盤整備〕・Sound〔サービス〕・Safe&Sound〔持続性〕）でまちづくりに取り組みます。

いわき市の課題や地域住民ニーズに最大限寄り添った、先駆的なまちづくりを計画。
ニュータウン全体の生活利便性向上やコミュニティ活性化への取り組みを実施。

代表企業：積水化学工業株式会社
構成企業：大和ハウス工業株式会社
株式会社合人社計画研究所
スマートサービス事業者：15社予定（積水化学、合人社含む）
計画対象エリア：いわきニュータウン全体（約530ha）
全体面積：約191,900㎡（周辺緑地を含む）※既設道路を除く
住宅地区面積：約59,000㎡
センター地区面積：約13,900㎡（スーパー、コミュニティ施設等）
公共施設：約27,000㎡
供給戸数：300区画程度
供給内訳：大手ハウスメーカー5社 210区画
地元企業 90区画
注：面積、区画数は予定です。

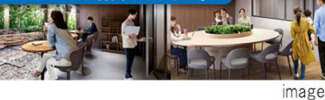
① 基盤整備

ライフラインを整備し、防災・防犯に優れたまちへ。



② サービス

誰もが必要なサービスにアクセスできる活気あるまちへ。



③ 持続性

既成市街地も含め世代循環を促し、住み続けられる仕組みを。



図-3 まちづくりコンセプト

脱炭素等、環境保全への取り組み

脱炭素社会や環境との共生を目指し、自然エネルギーを活用し住宅地区から地域全体まで電力使用量削減に貢献する取り組みを実施します。

- ・ ZEH住宅の標準採用
- ・ ペロブスカイト太陽電池による実証実験など



AIオンデマンド交通の導入

自家用車へ過度に依存しなくても、既存公共交通へのシームレスな乗り継ぎや利便性の高い域内移動を実現する交通サービスを導入します。

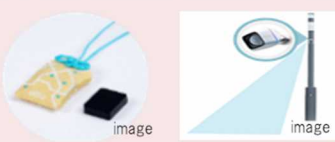
- ・ オンデマンド相乗り交通サービスの導入
- ・ シェアサイクル、移動販売サービスなど



セキュリティサービスの導入

タグ・スマホを利用したエリア見守りシステムにて、いわきニュータウン全体を見守りエリア化。コミュニティ施設や拠点エリアに防犯カメラ設置。

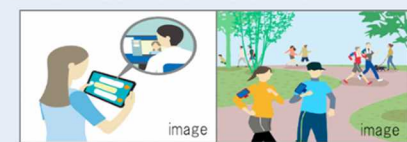
- ・ タグ・スマホを利用したエリア見守りシステム
- ・ コミュニティ施設にカメラ付きスマート街灯設置



健康サービスの導入

病院への移動や待ち時間を気にせず、気軽に健康相談ができるシステムを導入します。住民全体で健康維持に繋がるイベントなどを企画します。

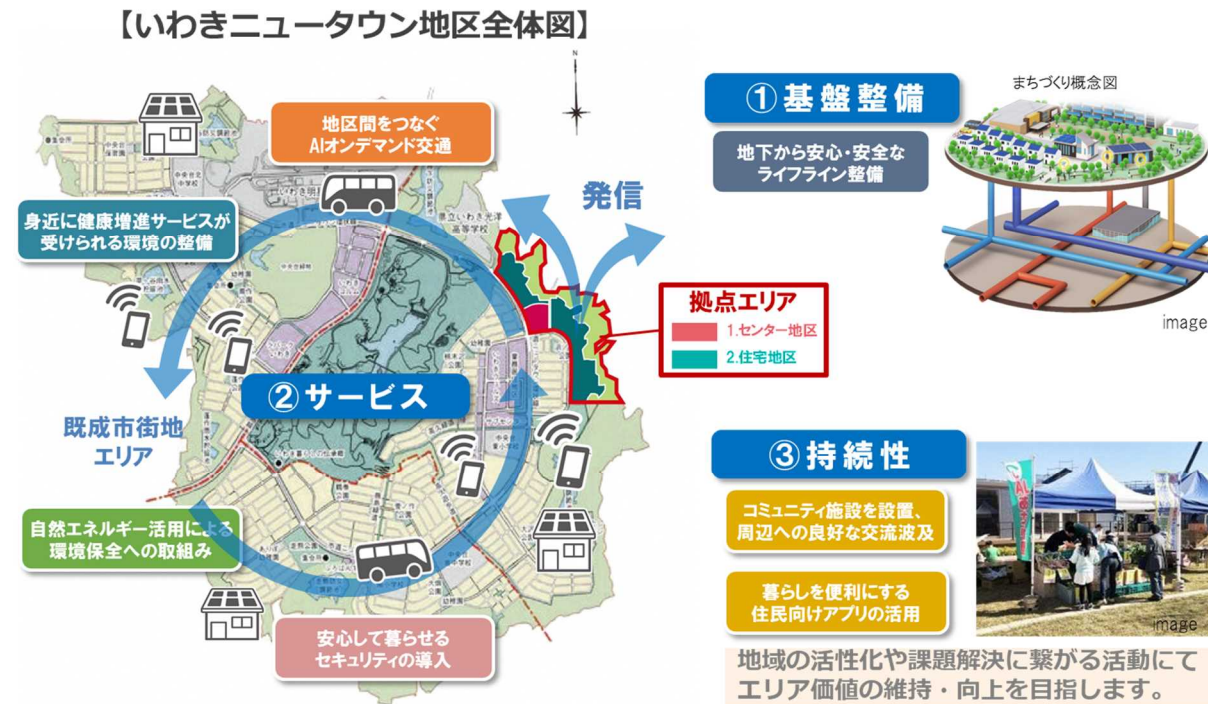
- ・ オンライン・電話の健康相談サービスの導入
- ・ みんなの歩数計、ウォーキングイベント



一部、検討中のサービスがございます。

図-4 スマートサービスの例

いわきスマートタウンモデル地区推進事業に係る市民説明会



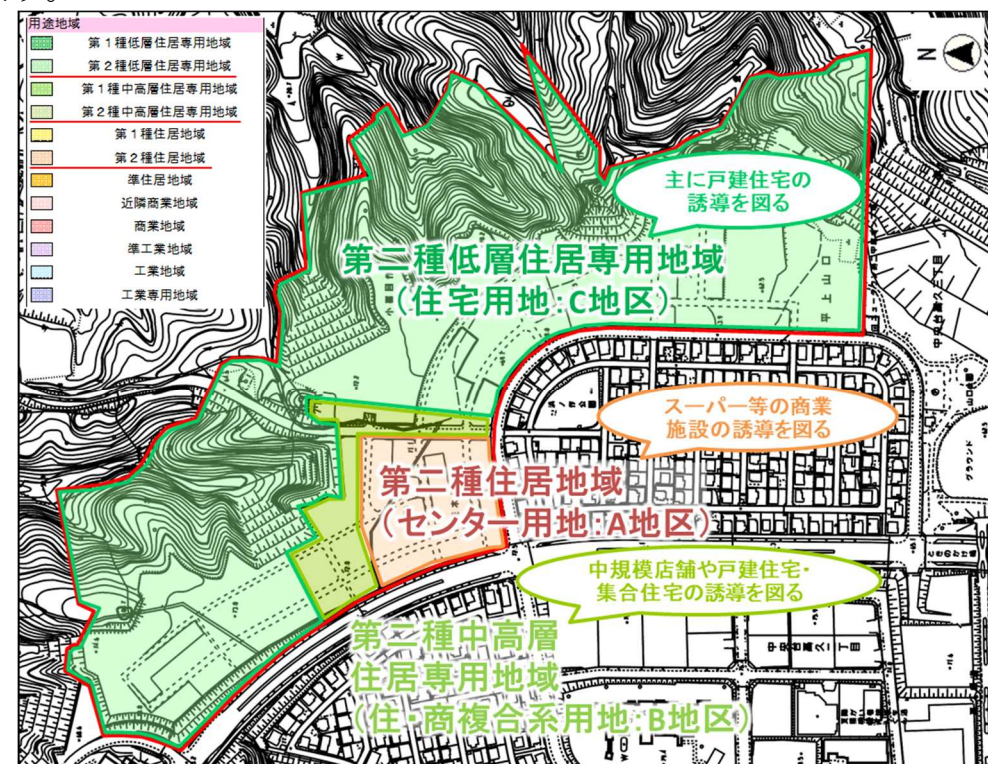
図－5 全体イメージ図

3. 用途地域の変更について

都市計画法では、13種類の用途地域を指定することができることとされており、建築基準法でその用途地域ごとに土地の使い方・建物の建て方のルールが定められています。

事業区域の現在の用途地域は「第一種低層住居専用地域」であり、商業施設等の立地が制限されています。

そこで、本事業においては、事業区域の造成に合わせて、用途地域をエリアごとの用途に応じて「第二種住居地域」、「第二種中高層住居専用地域」及び「第二種低層住居専用地域」に変更することにより、住宅以外の施設の立地も可能にすることで、コンパクトなまちの形成を図ります。

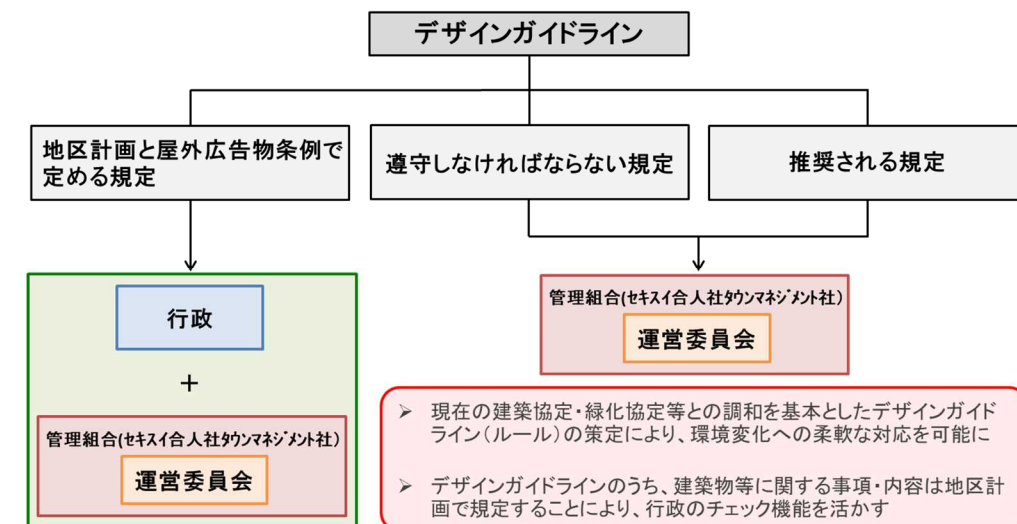


図－6 用途地域の変更内容

4. 地区計画の決定について

地区計画とは、都市計画法に基づき、地区の特性を踏まえたきめ細かなルールを定めるもので、これを策定することにより、独自のまちづくりを実現することができます。

本事業においては、いわきニュータウン地区の特性を考慮した地区計画を策定するとともに、当該計画に定めのない事項については、別途「遵守しなければならない規定」及び「推奨される規定」として規定を設け、それらを包含した「デザインガイドライン」を策定することにより、良好な環境の整備・保全を図ります。



図－7 地区計画とデザイン関係

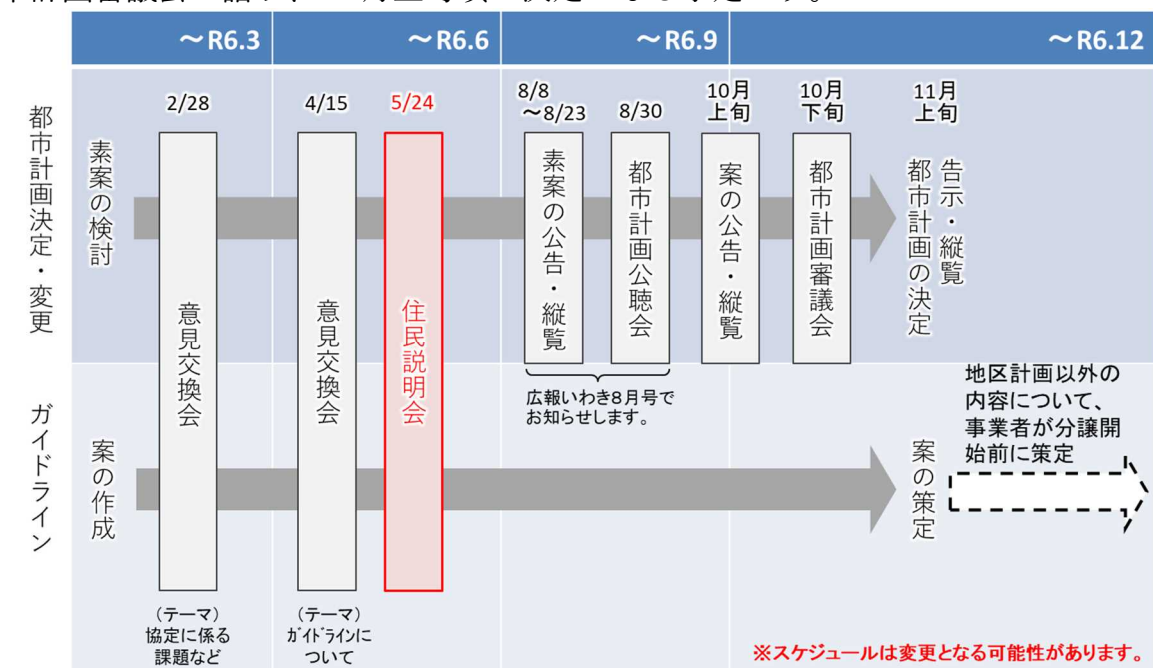
5. 都市計画変更等に係る想定スケジュールについて

今後は、8月30日(金)に今般の用途地域の変更及び地区計画の決定に対して、市民の皆様からのご意見を伺うための都市計画公聴会(以下、公聴会)を開催する予定です。

また、公聴会の開催に先立ち、8月8日(木)に素案の公告、8月9日(金)から8月23日(金)の2週間の期間においては、素案の縦覧を実施する予定です。

公聴会及び素案の公告・縦覧については、広報いわき8月号にご案内を掲載する予定ですので、ご確認ください。

公聴会開催後は、市民の皆様から出されたご意見を踏まえた最終案を、10月下旬開催予定の都市計画審議会に諮り、11月上旬頃に決定となる予定です。



図－7 都市計画変更に係る想定スケジュール(案)

いわきスマートタウンモデル地区推進事業に係る市民説明会

参考資料 いわき都市計画地区計画の決定（いわき市決定） ※内容は変更になる場合があります。

都市計画いわきスマートタウン地区計画を次のように決定する。

名 称		いわきスマートタウン地区計画		
位 置		いわき市平上山口字金折平、字小喜目作、字浜ノ作及び字日渡の各一部の区域 いわき市平下山口字後沢、字大沢及び字桃木沢の各一部の区域 いわき市平上高久字大日作の一部の区域		
面 積		約 19.4ha		
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	当地区はいわきニュータウンの北東部に位置し、市内宅地の需給調整を図るため、平成21年にいわき市土地開発公社がU R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。 一方で、いわきニュータウンでは、昭和57年の分譲開始から40年以上が経過し、日常サービス施設等の不足や住民の高齢化に伴う移動手段の確保、地域コミュニティの希薄化をはじめとした様々な課題が顕在化している状況であるため、当地区において、いわきニュータウン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を含めたモデル的開発を実施することとしている。 そこで、当地区においては、モデルの開発にあわせて、周辺の良好な住環境等に配慮しながら、適正な土地利用の誘導と良好な市街地形成を図ることを目標とする。		
	土地利用の方針	居住や商業・業務等の施設を適切に配置し、地区周辺の既成市街地の住環境や周辺の交通状況等に配慮しながら土地利用を誘導する。 主として、A地区に商業施設等、B地区に居住・商業・業務施設等、C地区に居住施設等の集積を図る。		
	建築物の整備の方針	良好な市街地の形成、かつ周辺の住環境の保全を図るため、建築物等の用途の制限等を定める。		
地区整備計画	地区の区分（名称及び面積）	A地区 面積 約 1.4ha	B地区 面積 約 1.1ha	C地区 面積 約 16.9ha
	建築物等の用途の制限	次の各号の一に該当する建築物及びこれに附属する建築物以外の建築物は建築してはならない。 1. 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの（作業場の床面積の合計が50㎡以内のものも含む） 2. 事務所 3. 病院、診療所 4. 老人ホーム、保育所、福祉ホーム、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 5. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上 必要な建築物 6. 学校、大学、高等専門学校、専修学校、各種学校 7. 公衆浴場 8. 地区集会所	次の各号の一に該当する建築物及びこれに附属する建築物以外の建築物は建築してはならない。 1. 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの（作業場の床面積の合計が50㎡以内のものも含む） 2. 事務所 3. 診療所 4. 住宅または共同住宅で上記に掲げる用途を兼ねるもの 5. 住宅 6. 長屋、共同住宅、寄宿舎、下宿 7. 老人ホーム 8. 動物病院（附属する15㎡未満の飼育施設等を含む）、ペット美容室 9. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物	次の各号の一に該当する建築物及びこれに附属する建築物以外の建築物は建築してはならない。 1. 住宅 2. 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの（作業場の床面積の合計が50㎡以内のものも含む） 3. 住宅で上記2に掲げる用途を兼ねるもの
	建築物の敷地面積の最低限度	_____	165㎡以上	
	建築物の壁面の位置の制限	_____	敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、1.0m以上とする。	
	かき又はさく構造の制限	生垣又は 1.2m以下の透視可能な材料（高さが 60cm 以下の部分はこの限りではない。）で造られたものとする。		

「建築物等の制限に係る地区区分は計画図表示のとおり」

理由
当地区は、いわきニュータウンにおける住民の高齢化や移動手段の確保、地域コミュニティの希薄化をはじめとした様々な課題や市全体が抱える課題の解決を図り、スマートシティへの取り組みを含めたモデル的開発を行うにあたり、周辺の良好な住環境等に配慮しながら、適正な土地利用の誘導と良好な市街地形成を図るため、本案のとおり決定しようとするものです。

[illegible]