



いわきスマートタウンモデル地区 基本戦略（素案）

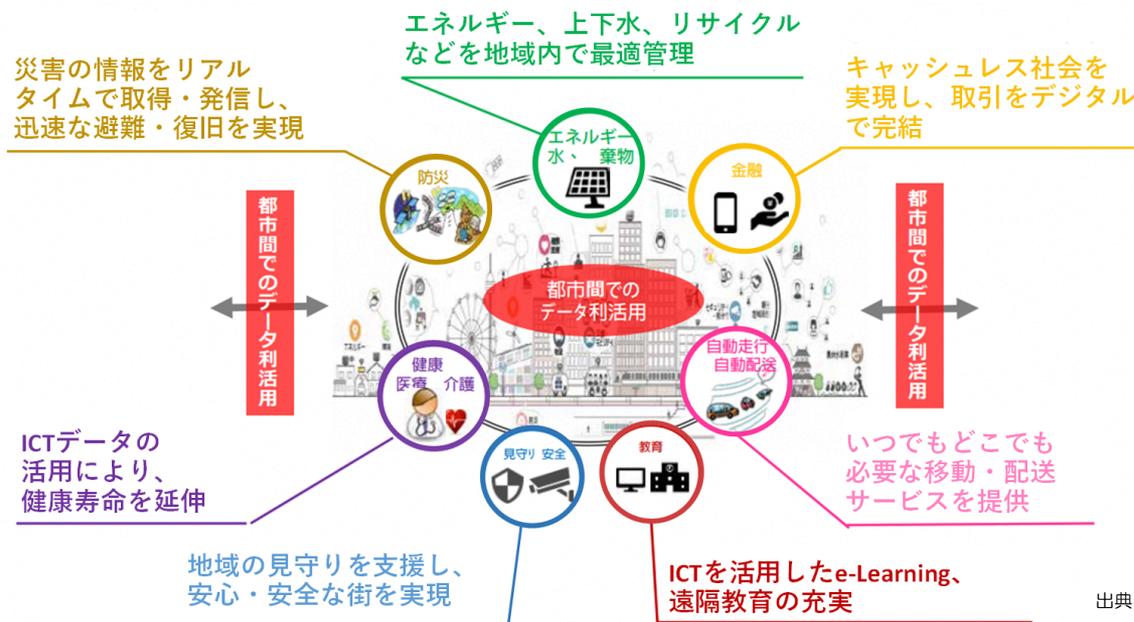
はじめに	P 1
1. 基本的事項	P 2
(1) 基本戦略策定の目的	
(2) 計画の区域	
2. 地区のプロフィール	P 3～4
(1) 地区の概要（①拠点エリア、②既成市街地エリア）	
(2) 地区の問題・課題	
3. 開発ビジョンと基本方針	P 5～10
(1) 基本的な考え方	
(2) 開発ビジョン	
(3) 基本方針	
4. 基本方針に基づく取組方策のイメージ（参考）	P 11～13
5. エリアマネジメントの方針	P 14
6. その他の方針・留意事項等	P 15～16
(1) データの収集と利活用	
(2) 市内（県内）の学術研究機関との連携	
(3) 市施策との連携	
(4) 国・県・市等の支援施策の活用	
7. ロードマップ（案）	P 17
用語集	P 18～20





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繋げつつ、適切なマネジメント（計画・整備・管理・運営等）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をいいます。
- “Well-Beingの向上”に向け、市民中心主義のもと、都市や地域の「課題を解決し、ビジョンを実現するために新技術を活用する」という発想で、スマートシティに取り組むことが重要です。



出典：スマートシティガイドブック（内閣府HP）

いわきスマートタウンモデル地区推進事業とは

- 市では、「Society5.0と持続可能な地域社会の実現」を重点的取り組みの一つに掲げ、AIやIoT等の先進技術を活用しながら、複雑化した課題の解決を図る「スマートシティのまちづくり」の一つとして、官民共創のもと、いわきニュータウンをモデル地区とした「スマートタウンモデル地区推進事業」に取り組んでいきます。



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（市土地開発公社所有地）は、いわきニュータウン最後の開発予定地ですが、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してきています。
- そこで、この開発予定地を拠点エリアとして、いわきニュータウン全体において、官民共創のもと「新しいまちづくり（いわきスマートタウンモデル地区推進事業）」を進めることとしています。
- 基本戦略は、スマートタウンモデル地区を実現するために、望ましい開発の方向性（開発ビジョン）を示すものです。

※当該戦略に則した形で事業を推進する民間事業者を市が公募することとなります。

(2) 計画の区域

① 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、面的開発とスマート技術の導入を検討する区域とします。

※緑地は、市が保有・管理することを基本とし、まちづくりやコミュニティ形成の一環としての活用を検討する区域とします。

② 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）

- 拠点エリアとともに、主にスマート技術の展開を検討する区域とします。



2. 地区のプロフィール



(1) 地区の概要

① 拠点エリア

平成21年3月に、市土地開発公社がUR都市機構から取得した土地です。

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向けた先導モデルを示す開発を目指します。

② 既成市街地エリア

令和2年に実施の国勢調査では約12,600人（約4,900世帯）を有します。

当初分譲から40年が経過し、高齢化をはじめとした課題が顕在化してきています。

拠点エリアを核に導入されるスマートサービスの展開を図り、既成市街地の課題解決を目指します。

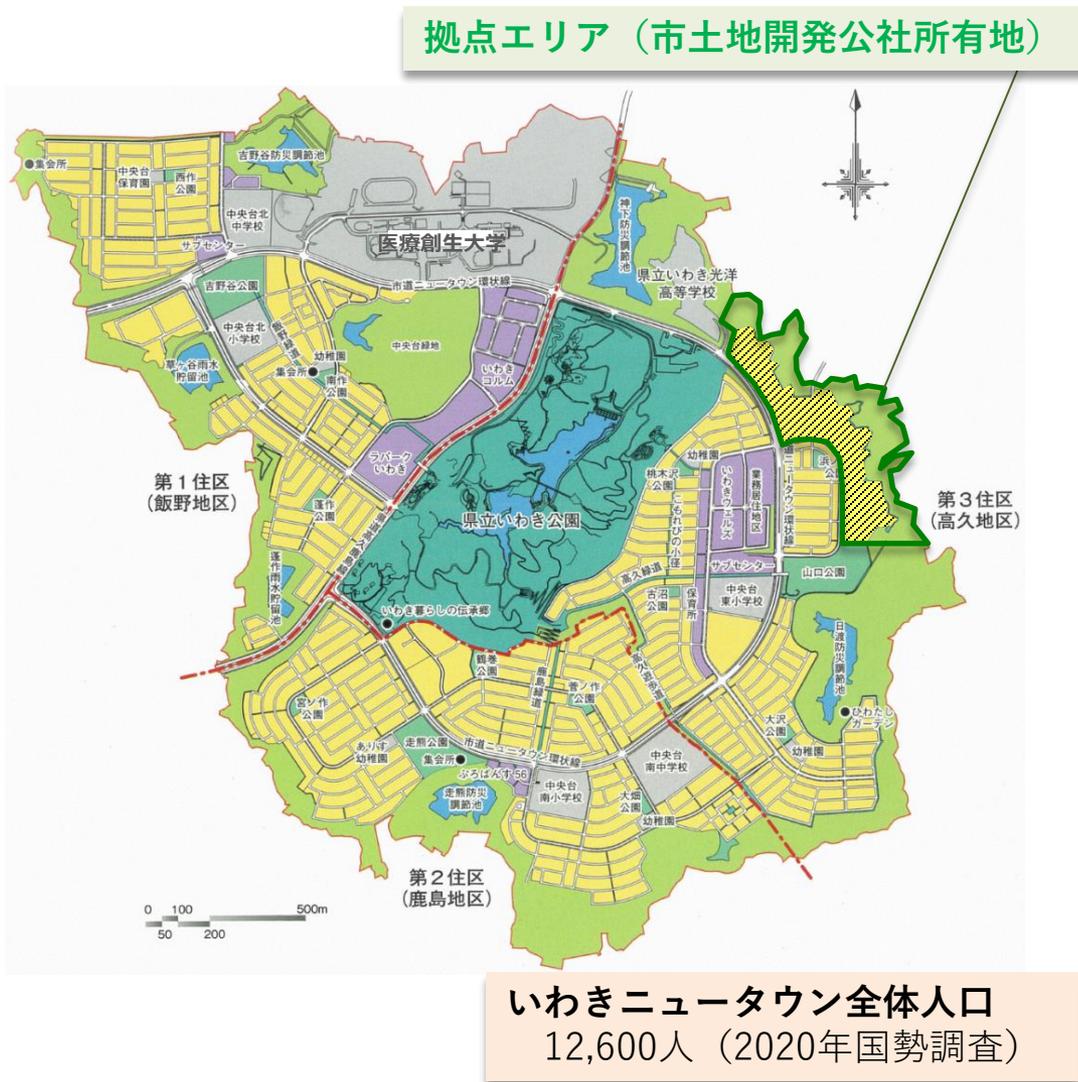


図 いわきニュータウン地区全体図（面積約530ha）



2. 地区のプロフィール



(2) 地区が抱える問題・課題

テーマ	問題・課題（*印は、地区住民や地域団体から意見が多い事項）
人口／ 交流	<ul style="list-style-type: none"> ・ 若年層（20～34才）の人口割合が低い、小学校の空き教室の増加 ・ 高齢化率の高い地区における活気の低下 ・ スマートシティによって、人と人と・地域のつながりが希薄化しないか不安* ・ 地域の交流を育む居場所・機会の創出が必要
居住／ 生活環境	<ul style="list-style-type: none"> ・ 生活サービス施設（商業施設、医療・福祉施設、学校・保育施設、金融機関、交流施設等）までが遠く、歩いて日常生活を送れない* ・ 特に商業施設（スーパー）が不足し不便*、地区内には集会所の無い地区がある
交通	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自家用車への依存が高く、ラストワンマイルの交通手段確保や、公共交通利便性向上が課題* ・ 免許返納後の移動手段確保に不安* ・ 県道との交差点で恒常的な渋滞が発生
医療・福祉、 健康づくり	<ul style="list-style-type: none"> ・ 超高齢社会を見据えた安心の仕組みづくりや、地域医療の充実が必要* ・ 高齢者の増加による高齢者向けサービス・施設の不足や地域偏在の懸念 ・ 気軽に運動できる機会の創出
防災／防犯	<ul style="list-style-type: none"> ・ 災害時のライフライン（電気・水道等）の確保に不安* ・ 高齢者の増加や新たな居住者を見据えた防犯・見守り機能の強化
エネルギー／ 環境	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市では自然エネルギー活用として「いわきニュータウン太陽光集中連系システム」を構築してきたが、老朽化が進み新たな活用方策の検討が必要 ・ 脱炭素社会の実現に向けては、個人住宅においても自然エネルギーのさらなる活用が必要 ・ いわき公園や緑道など、みどりを活かしたまちづくりが必要 ・ 建築協定による住宅の緑化等で緑豊かだが、維持管理が困難



3. 開発ビジョンと基本方針



(1) 基本的な考え方

- スマート技術により対象地区（いわきニュータウン全体）及び市全体が抱える課題の解決を先導する取り組みや、コロナ後の社会に対応した都市空間を形成するモデルとなるような開発を、民間活力を活用し誘導します。

対象地区に顕在・潜在する課題に対応した
取り組みを先導的に実証・実装

⇒市全体に波及・展開

少子高齢化・
地域の活力維持

超高齢社会を見
据えた安心の仕
組みづくり

災害時のライ
フライン確保

自家用車への
依存度高

対象地区・
市全体の課題

免許返納後の
移動不安

課題解決に向けた
先導的な取組を実証・実装



これからの都市づくり・都市経営に不可欠
な視点を取り入れ、高質・快適な都市空間
を形成するモデルを提示

<視点の例>

- ◆ Society 5.0の実現
- ◆ 脱炭素社会の実現
- ◆ SDGs達成への貢献
- ◆ レジリエントな都市の実現
- ◆ インフラや都市施設の効率的な維持管理の実現
- ◆ 社会保障費の抑制



3. 開発ビジョンと基本方針



(2) 開発ビジョン

課題

方向性

開発
ビジョン

モデル形成に向けた視点

これからの都市づくり・都市経営に不可欠な視点を取り入れ、高質・快適な都市空間を形成するモデルを提示



時代の要請や技術の進歩に応じて、柔軟に変更・改善することで高質な都市空間・基盤を形成し、都市経営の改善や災害時を含めた持続可能性の向上も追求

特に解決を図る地区の課題

車移動を前提とした都市機能配置のため、車を運転しない場合は生活利便性が著しく低下



人・モノの移動手段の多様化、都市機能の提供のしかたの多様化により、誰もが必要な時に必要なサービスを利用できる環境を整備

NTへの一斉入居や就業機会の乏しさによる世代固定、若年層流出、超高齢社会への対応



既成市街地エリアも含め世代循環を促し、住み続けられる機能や仕組みを導入

必要な機能・サービスを地域で支え持続することを通してコミュニティを再生

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～



3. 開発ビジョンと基本方針

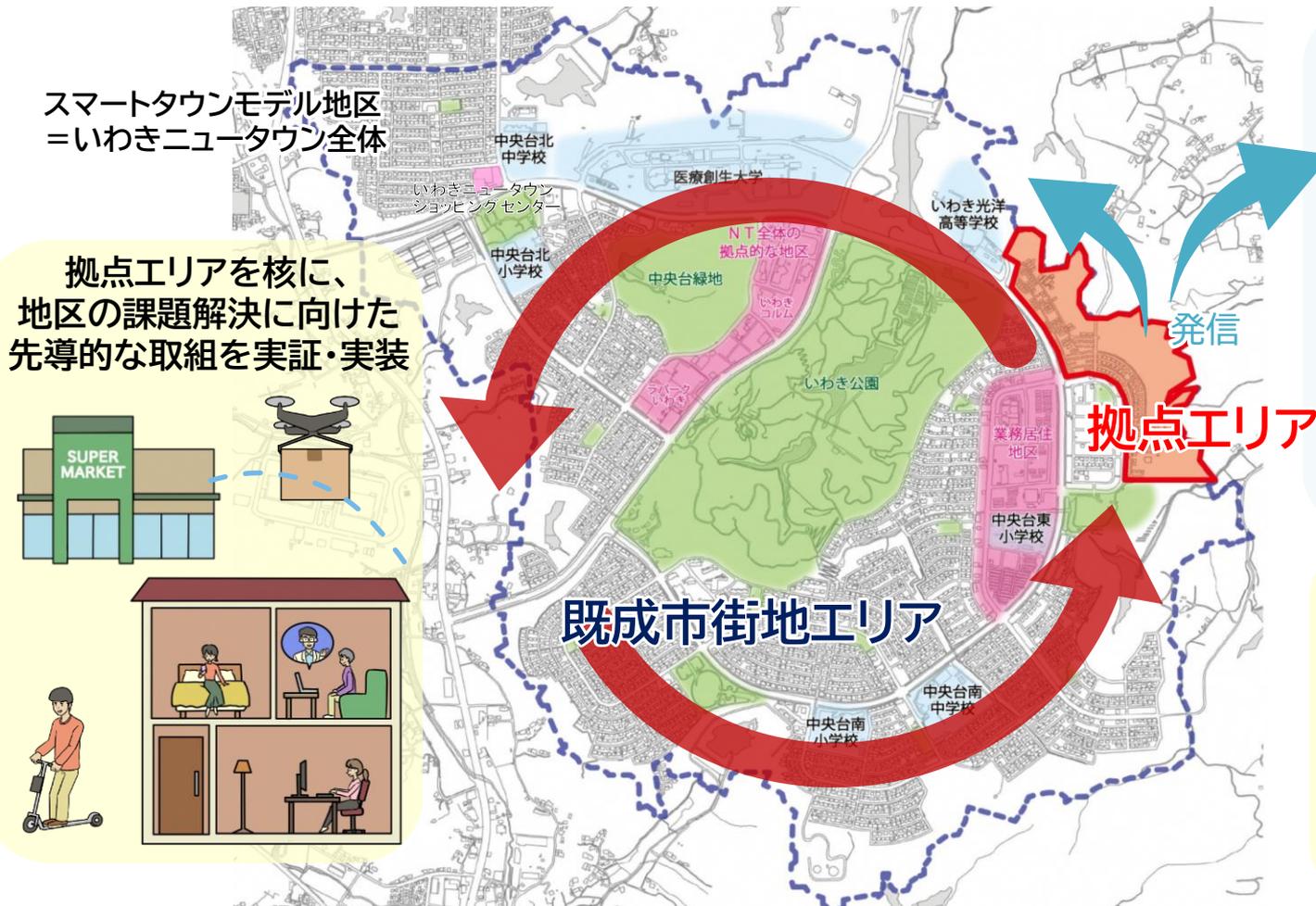


開発
ビジョン(案)

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～

基本方針(案)

- ① 豊かさと安心を持続するまちづくり
- ② 必要なサービスに、誰もがアクセスできるまちづくり
- ③ 世代循環を促し、住み続けられるまちづくり



高質・快適な都市空間を形成するモデルを提示



必要な機能・サービスを地域で支え持続することを通してコミュニティを再生





3. 開発ビジョンと基本方針

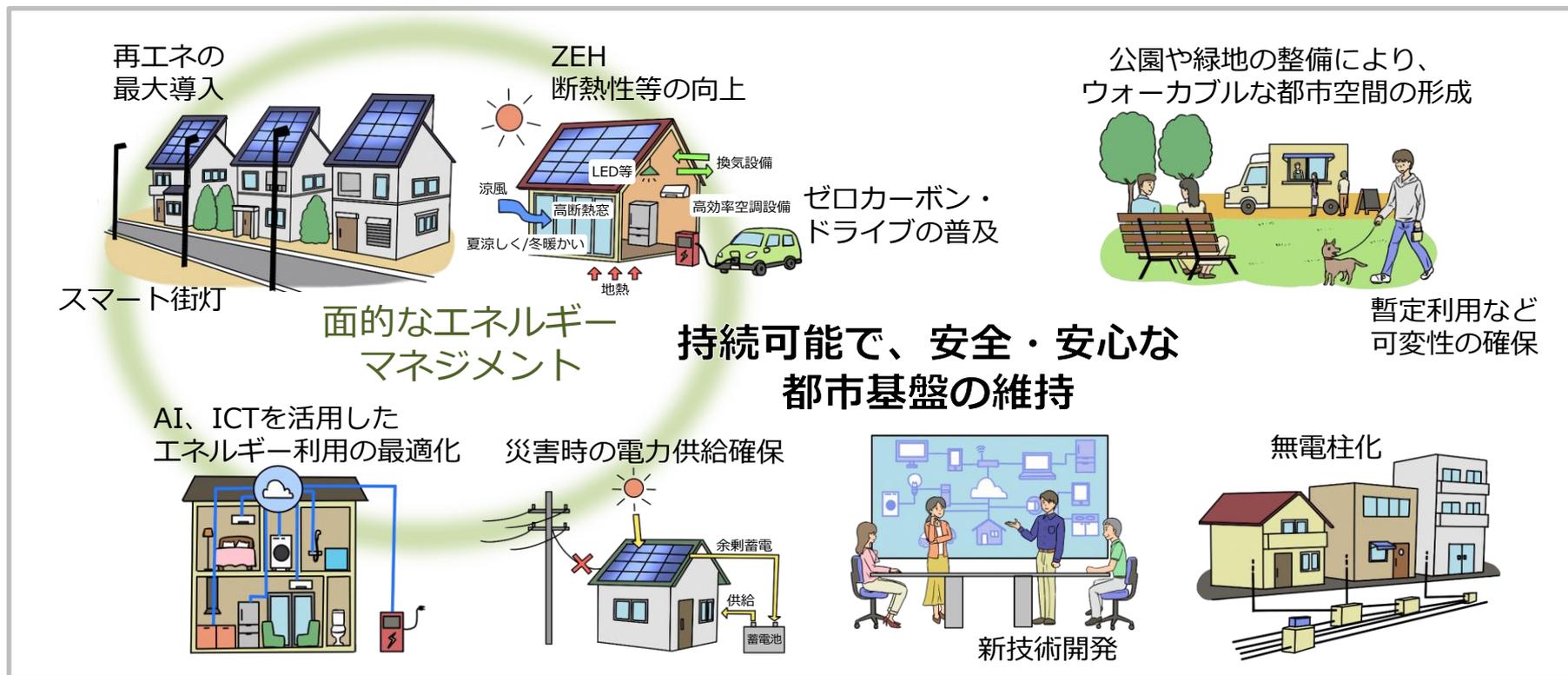


(3) 基本方針

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わったり、技術が陳腐化したりした場合に、柔軟に見直しができる可変性のあるまちづくり





3. 開発ビジョンと基本方針

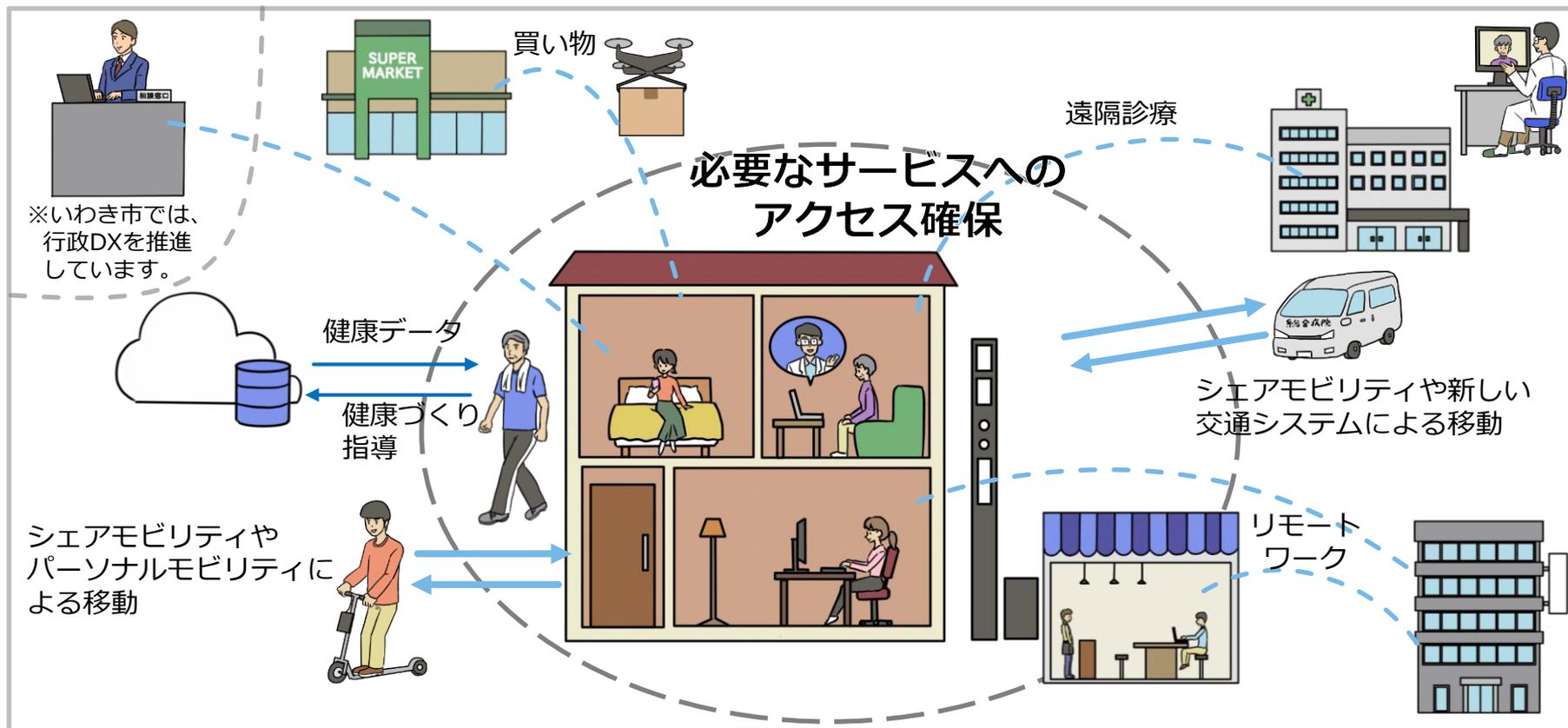


(3) 基本方針

基本方針 2

必要なサービスに、誰もがアクセスできるまちづくり

- ・ 買い物する、働く、健康を維持する、といった日常生活に不可欠な活動の場所に、車以外の移動手段で行くことができたり、自宅にいながらサービスが享受できるまちづくり





3. 開発ビジョンと基本方針

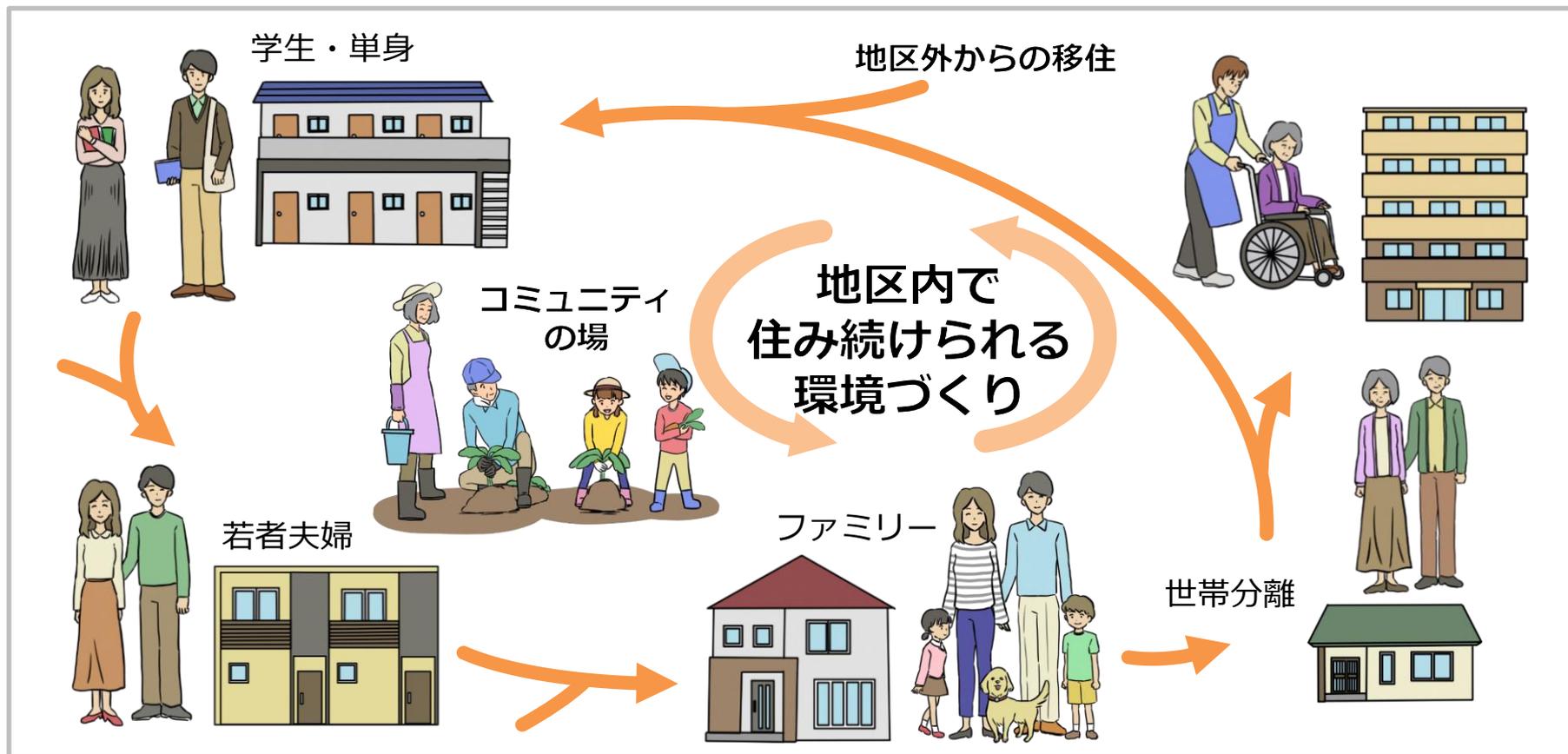


(3) 基本方針

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のできる仕組みを構築するまちづくり





4. 基本方針に基づく取組方策のイメージ（参考）

※想定される取組方策を参考として記載しているものであり、事業者提案により決定するものです。



基本方針 1

豊かさと安心を持続するまちづくり

※ハード・ソフトのいずれか、または組み合わせ

取組方策	導入機能 (ハード)	導入機能を最大限活用する仕組み・システムやそのスマート化に関する技術 (ソフト)
先駆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・低炭素エネの最大導入 • 既存再エネシステムの利活用 • 災害時にも一定のエネルギー供給が確保できる分散型エネルギー源の確保や蓄エネ設備の導入 • 既成市街地エリアへの再エネ設備新規導入 	<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 (例：再エネ発電量の予測、気候等に合わせた自動制御、光熱費の見える化等)
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 (例：無電柱化、耐震化等) • スマートポールの設置 • 公園や緑道、拠点エリア東側緑地等の整備・活用による環境機能の向上（グリーンインフラの機能発揮） • 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 	<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



4. 基本方針に基づく取組方策のイメージ（参考）

※想定される取組方策を参考として記載しているものであり、事業者提案により決定するものです。



基本方針2

必要なサービスに、誰もがアクセスできるまちづくり

※ハード・ソフトのいずれか、または組み合わせ

取組方策	導入機能 (ハード)	導入機能を最大限活用する仕組み・システムやそのスマート化に関する技術 (ソフト)
地区住民の日常生活を支える買い物環境の充実	<ul style="list-style-type: none"> 食料品・日用品販売店舗の立地・誘導 ※ICT技術を活用し課題解決に取り組む企業 	<ul style="list-style-type: none"> 地区内に立地する既存の商業施設等と連携した買い物支援サービス (例：ドローン・ロボット宅配、移動スーパー、巡回交通、VRの活用等)
リモートワークが充実する環境整備	<ul style="list-style-type: none"> コワーキングスペースの整備 	<ul style="list-style-type: none"> オープンスペースや集会所、誘致する店舗等におけるWi-Fi環境の整備
身近に健康増進・医療サービスが受けられる環境の確保	<ul style="list-style-type: none"> 身近な健康・医療サービス施設の立地・誘導 ※ICT技術を活用し課題解決に取り組む企業 	<ul style="list-style-type: none"> IoT、AI等を活用した健康増進サービスの導入 (例：食事・運動・身体等のヘルスケアデータ等の収集や活用、アプリ開発、地域大学との連携等)
多様な移動手段の導入	<ul style="list-style-type: none"> スマートモビリティの導入に向けたインフラ・施設整備 (例：通行空間の確保、充電ステーション、電磁誘導線等) 	<ul style="list-style-type: none"> 利便性の高い輸送サービスの導入 (例：自動運転バス、新しい交通システム、MaaS、シェアリングサービス、レンタルキックスクーター等) 3D都市モデルの高度化・活用 (例：自動運転やドローンの走行に必要な地図の活用等)



4. 基本方針に基づく取組方策のイメージ（参考）

※想定される取組方策を参考として記載しているものであり、事業者提案により決定するものです。



基本方針3

世代循環を促し、住み続けられるまちづくり

※ハード・ソフトのいずれか、または組み合わせ

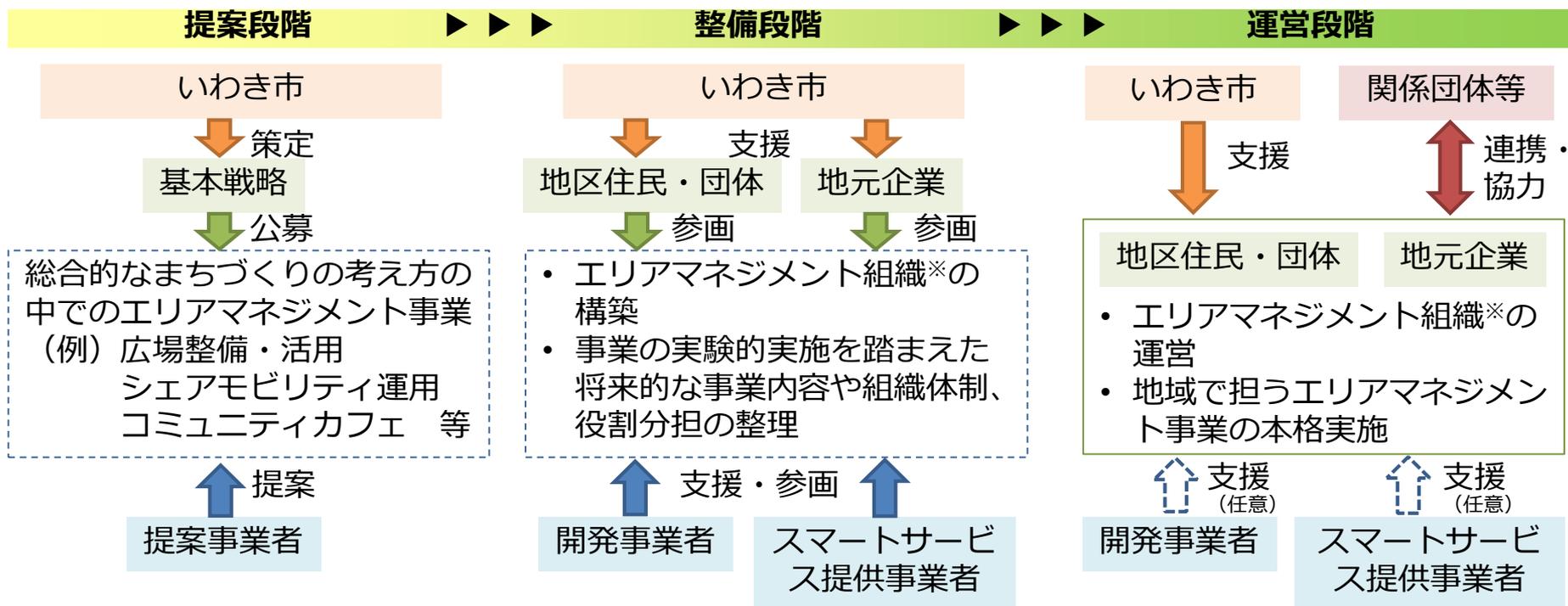
取組方策	導入機能 (ハード)	導入機能を最大限活用する仕組み・システムやそのスマート化に関する技術 (ソフト)
多世代居住環境の整備	<ul style="list-style-type: none"> 戸建て住宅 共同住宅（学生や若者夫婦など若年層向け賃貸住宅等） サービス付き高齢者向け住宅 ひとり親家庭や障がい者等が入居しやすい住宅 	<ul style="list-style-type: none"> 既成市街地エリアも含めた住み替えを促進する仕組み （例：戸建てを手放し住み替えたい高齢者等の相談窓口等） 独居高齢者や要介護者、子ども等の見守りサービス （例：カメラやセンサー、電気使用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 	<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



5. エリアマネジメントの方針



- 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します。
- エリアマネジメントは、地域の価値向上や良好な環境の維持、コミュニティ形成等に資する継続的な活動であり、地域の関係者が主体的に担う必要があります。
- 民間事業者からのエリアマネジメント事業内容の提案を受けて、整備段階から地域を巻き込みながら体制構築を図り、運営段階においては、経営面・体制面で自走する地域主体の組織づくりを目指します。



※エリアマネジメント組織は、既存組織を組み込みながら新設することが考えられます。



6. その他の方針・留意事項等



(1) データの収集と利活用

- 本事業では、各取組方策の実施におけるデータを収集・分析し、事業の改善に繋がっていくこととなります。
- データの活用にあたっては、パーソナルデータを厳正に取り扱い、個人情報保護法をはじめとした関係法令を遵守します。
- また、市では「データドリブンを核としたいわきスマートシティ推進事業」において、スマートシティの基盤となる様々な地域データを集積・連結・分析するデータ活用プラットフォーム（情報連携基盤）を構築中のため、データの集積や利活用にあたっては、当該事業と調整を図ることとします。

(2) 市内・県内の学術研究機関との連携

- 各取組方策の推進においては、市内・県内の学術研究機関の連携も検討し、新技術・事業開発やサービス提供を図ることとします。

(3) 市施策との連携

- 各取組方策の推進においては、市が取り組んでいる・取り組もうとしている関連施策と連携・調整を図ることとします。 ※現在整理中



6. その他の方針・留意事項等



(4) 国・県・市等の支援施策の活用

- 本事業では、国や福島県、市において実施している関連支援施策（補助金や助成金等を含む）の活用を検討します。

活用が想定される支援策	設置機関	内容
【提案に応じ検討】 都市計画変更（拠点エリア）	いわき市	<ul style="list-style-type: none"> 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
【提案に応じ検討】 都市機能誘導区域等の変更（拠点エリア）	いわき市	<ul style="list-style-type: none"> 都市機能誘導に係る補助活用に向けて、都市機能誘導区域への編入について検討（現在は、まちなか居住区域のみの指定）
【提案に応じ検討】 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（拠点エリア）	福島県	<ul style="list-style-type: none"> 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）を適用
福島県住宅用太陽光発電設備等補助制度	福島県	<ul style="list-style-type: none"> 県内の住居等に太陽光発電、蓄電池、V2H等を設置する場合のその費用の一部を補助
スマートシティモデルプロジェクト	国土交通省	<ul style="list-style-type: none"> スマートシティ分野における牽引役となる先駆的な取組を行うモデルプロジェクトを募集し、取組を支援
日本版MaaS推進・支援事業	国土交通省	<ul style="list-style-type: none"> 混雑を回避した移動や、パーソナルな移動など、with/afterコロナにおける新たなニーズに対応したMaaSを推進

※現時点で想定される支援策の例を記載したものです。



7. ロードマップ (案)



R3年度

R4年度

R5年度

R6年度

R7年度～

市 (推進会議)

基本戦略・公募要領等検討

※公募開始
基本戦略策定

事業者・実施計画案選定

都市計画誘導区域等変更 (必要に応じ)

造成着工

土地売却一部完了

土地売却造成完了

事業者

説明会
サウンディング

実施計画案検討・提案

開発許可 (市土地開発公社及びSPCの共同名義)

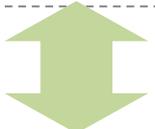
建築着工
分譲開始

スマートサービスの実験・実証・実装

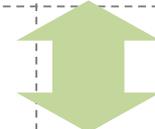
まちびらき

地区住民
団体等

説明会
アンケート
意見交換



随時、情報提供・意見交換



エリアマネジメント
組成検討

エリア
マネジメント
活動

※公募開始時期などのスケジュールについては、サウンディング調査等により決定していくものです。



- **Well-Being** (p.1)
肉体的・精神的・社会的に健康であり、幸福・充実した状態であること。瞬間的な幸せの“Happiness”と異なり、持続的に幸福な状態であることを意味する。
- **Society 5.0** (p.1)
サイバー空間（仮想空間）とフィジカル空間（現実空間）を高度に融合させたシステムにより、経済発展と社会的課題の解決を両立する、人間中心の社会（Society）のこと。
- **AI** (Artificial Intelligence) (p.1)
人工知能の略称。コンピューターの性能が大きく向上したことにより、機械であるコンピューターが「学ぶ」ことができるようになり、翻訳や自動運転、医療画像診断といった人間の知的活動に大きな役割を果たしつつある。
- **IoT** (Internet of Things / モノのインターネット) (p.1)
様々な物（コンピューター、スマートフォンに加え、衣服、白物家電、家屋など）をインターネットに接続すること。IoT機器の活用により、生活利便性の向上が図られる。
- **グリーンフィールド** (p.2)
造成地、埋立地、工場跡地など、現在人が住んでいない場所。対義語は「ブラウンフィールド」（既成市街地）。
- **ラストワンマイル** (p.4)
交通結節点（鉄道駅、バス停など）から最終目的地（就労先、自宅、通院先など）までの移動のこと。
- **脱炭素社会** (p.4)
二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの「排出量」から、植林、森林管理などによる「吸収量」を差し引いた値がゼロとなっている状態（カーボンニュートラル）が実現された社会のこと。
- **建築協定** (p.4)
良好な街並みの形成などを目的に、建築基準法に基づき、土地所有者等の関係権利者全員の合意により、区域内の敷地・建築物について、敷地の最低面積や敷地内の緑化、建築物の階数、建築物の色彩・意匠（デザイン）などをきめ細かく規制する制度のこと。



用語集（資料掲載順）

- **SDGs** (Sustainable Development Goals / 持続可能な開発目標) (p.5)
2015年9月の国連サミットで加盟国の全会一致で採択された、2030年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標のこと。17のゴール・169のターゲットから構成され、地球上に「だれ一人取り残さない」開発を図っている。
- **レジリエントな都市** (p.5)
2016年にOECD（経済協力開発機構）によって提唱された、予見が困難なショック（災害・感染症等）に対する、適応性・堅牢性・冗長性・柔軟性・資源豊富性・包括性・統合性のある都市システムを備えた都市のこと。
- **サステナブル** (Sustainable) (p.6)
「持続可能な」「ずっと続けていける」という意味。特に地球環境を保全しつつ持続が可能な産業や開発などを示す言葉。
- **ZEH** (Zero Energy House / ゼロエネルギー住宅) (p.8)
断熱性能等の大幅な向上・高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギー等を導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した住宅のこと。
- **ICT** (Information and Communication Technology) (p.8)
情報通信技術のこと。通信技術を活かしたコミュニケーションを意味し、ICTを活用したシステムやサービスが普及することで、社会インフラとして新たなイノベーション（技術革新）を生み出すことが期待されている。
- **ウォーカブルな都市空間** (p.8)
居心地が良く歩きたくなるまちなかのこと。
- **DX** (デジタルトランスフォーメーション) (p.9)
データとデジタル技術を活用して、企業や自治体などが戦略やサービス、プロダクト、業務フローなどを変革するとともに、業務そのものや、組織、プロセスなども改革し、競争上の優位性を確立すること。
- **シェアモビリティ** (p.9)
自動車・自転車などの移動手段を、所有するのではなく必要な際に借りることのできるサービスのこと。



- **パーソナルモビリティ**（p.9）
電動キックボード・マイクロカーなど、自動車よりコンパクトで小回りが利き、環境性能に優れ、地域の手軽な移動の足となる一人乗りのコンパクトな車両のこと。
- **スマートポール**（p.11）
携帯基地局や公衆Wi-Fi、人流解析カメラ、デジタルサイネージなどを搭載した多機能街路灯。
- **グリーンインフラ**（p.11）
社会資本整備や土地利用等のハード・ソフト両面において、自然環境（公園・緑地など都市内に存在するものも含む）が有する多様な機能（生物の生息の場の提供、良好な景観形成、気温上昇の抑制等）を活用し、持続可能で魅力ある国土づくりや地域づくりを進めるもの（国土交通省による定義）。
- **コワーキング**（p.12）
事務所スペースや会議室などを共有しながら独立した仕事を行う共働ワークスタイルのこと。
- **スマートモビリティ**（p.12）
AI、自動運転、IoTを活用したセンサーなど、新たな技術を用いて交通・移動を変革するテクノロジーの総称。
- **電磁誘導線**（p.12）
路上を走行する電動車両に対して給電を行うために路面に埋設された、磁気を帯びた誘導線。
- **MaaS**（Mobility as a Service / サービスとしての移動）（p.12）
ICT技術などを活用し、バスや電車、タクシー、カーシェアリングなど、自家用車以外の全ての交通手段における経路検索・予約・決済などを、一つのサービスに結合すること。
- **コミュニティプラットフォーム**（p.13）
多様な主体が連携・協力して、地域の課題解決等に自主的・持続的に取り組んでいくための組織のこと。
- **エリアマネジメント**（p.14）
地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取り組みのこと。