

いわきスマートタウンモデル地区推進事業  
事業者募集要項

令和4年11月  
いわき市

## 目次

第1	はじめに	1
1	募集要項の位置づけ	1
第2	事業の概要	2
1	事業名称	2
2	事業の目的	2
3	事業の対象地	3
4	事業の構成	5
5	事業スケジュール	10
6	責任分担の考え方	10
第3	応募者の備えるべき参加資格要件	11
1	応募者の構成等	11
2	応募者の参加資格要件	11
3	応募参加資格確認審査基準日以降の取扱および構成員の変更について	12
第4	募集及び選定に関する事項	13
1	事業者選定の方法	13
2	募集および選定スケジュール	13
第5	応募に関する事項	14
1	募集要項等の公表	14
2	参加表明書及び応募参加資格確認審査申請書類の受付	15
3	事業提案審査（優先交渉権者選定審査）に係る提案書類の受付	16
4	応募にあたっての留意事項	17
第6	審査に関する事項	19
1	審査委員会の設置	19
2	審査の流れ	19
3	応募参加資格確認審査	20
4	事業提案審査（優先交渉権者選定審査）	20
5	応募者の順位の決定	25
6	優先交渉権者の決定・公表	25
第7	提出書類等	26
1	募集要項等の質問に関する提出書類	26
2	第1次審査（応募参加資格確認審査）時の提出書類	26
3	辞退に関する提出書類	26

4	第2次審査（事業提案審査（優先交渉権者選定審査））時の提出書類.....	26
第8	その他 .....	28
1	情報公開及び情報提供.....	28
2	事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項.....	28
3	疑義対応・紛争処理.....	28
4	募集要項等に関する問合せ先.....	28

資料

- 資料1 SPC を設立しない場合について
- 資料2 スマートシティ形成等の原資の用途
- 資料3 事業分担区分表
- 資料4 開発行為に伴う協議先（インフラ関係）一覧
- 資料5 事業予定スケジュール
- 資料6 市の主な関連施策と連携の方向性

## 用語の定義

<p>応募者</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・応募者は、本プロポーザルにおいて、土地利用計画に加え、スマートサービスの導入計画等を含めた総合的なまちづくりの実施計画（案）の提案を行う者である。</li> <li>・本事業では、宅地供給することでスマートシティ形成等の原資を生み出すため、デベロッパー（A社）が応募者に含まれること。</li> <li>・デベロッパー（A社）の単独企業、または、デベロッパー（A社）を代表企業とする複数企業で構成するグループが、応募者となることができる。</li> </ul>
<p>デベロッパー（A社）</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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る。</li> <li>・デベロッパー（A社）は、SPCの代表企業として、SPCから住宅供給企業（（A社）、B社、H社）及び業務・店舗等供給企業（X～Z社）へ区画の分譲又は賃貸を行う。</li> </ul>
<p>住宅供給企業（（A社）、B社、H社）</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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、販売を行う者である。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
<p>スマートサービス事業者（C～G社等）</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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である。</li> <li>・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。</li> <li>・なお、スマートサービス事業者名（C～G社等）は、他の応募者の提案書に重複して記載されることを制限しない。</li> </ul> <p style="margin-left: 40px;">※ 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</p>

	施の確実性が担保できれば参画は可能。)
業務・店舗等供給企業 (X～Z社)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・業務・店舗等供給企業 (X～Z社) は、SPC から業務・店舗等用途の区画の分譲又は賃貸を受け、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業務・店舗等を設計・建築し、運用を行う者である。</li> <li>・ただし、業務・店舗等供給企業 (X～Z社) の参加は、必須ではない。</li> <li>・なお、本募集要項で、住宅供給企業 ((A社)、B社、H社) と業務・店舗等供給企業 (X～Z社) を総称して呼称する場合は、住宅供給企業等という。</li> </ul>
SPC (A、C～G社で構成)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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である。</li> <li>・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。</li> <li>・なお、住宅供給企業 (B社、H社)、業務・店舗等供給企業 (X～Z社)、マネジメント業務を行う企業等が SPC の構成企業に含まれることは、妨げない。</li> <li>・本事業では、原則、SPC を設立するものとする。SPC を設立しない場合は、資料 1 の要件を満たす提案を行うことを必須とする。提案内容に市が承諾する場合は、SPC に代えて協議会又は JV 等とすることができる。その場合は、募集要項等に記載される「SPC」を、「協議会又は JV 等」と読み替えるものとする。</li> </ul>
コンソーシアム	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コンソーシアムは、市とデベロッパー (A社) が連名で発起人となり、市とデベロッパー (A社) の他に、SPC を構成する企業やエリアマネジメント組織、各種団体等 (学術機関や商工団体、本事業と連携した取り組みを実施する企業等) が参画する共同体である。</li> <li>・なお、コンソーシアムの事務局は、市が指定するコーディネーターが担うものとする。</li> </ul>

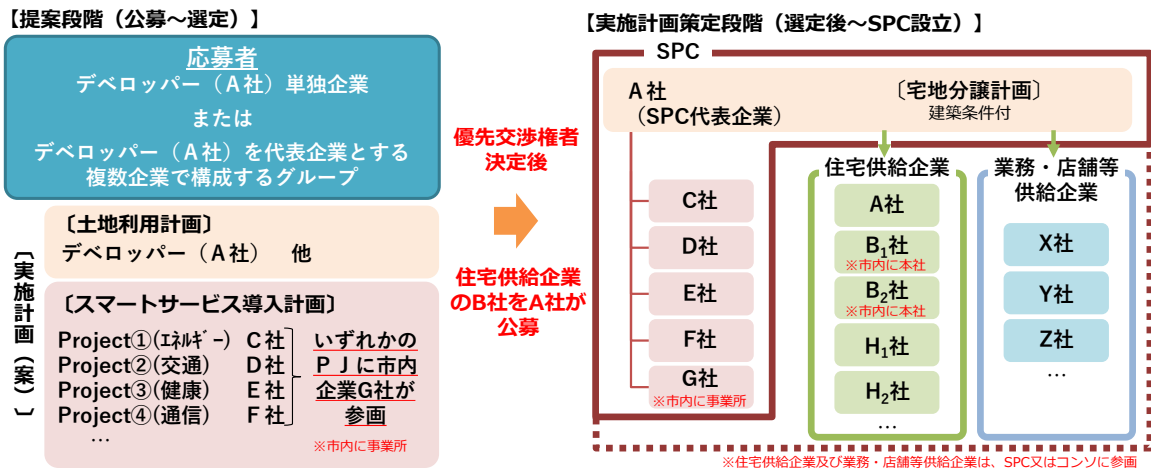


図 応募者及び SPC の構成（SPC を設立しない場合は、資料 1 参照）

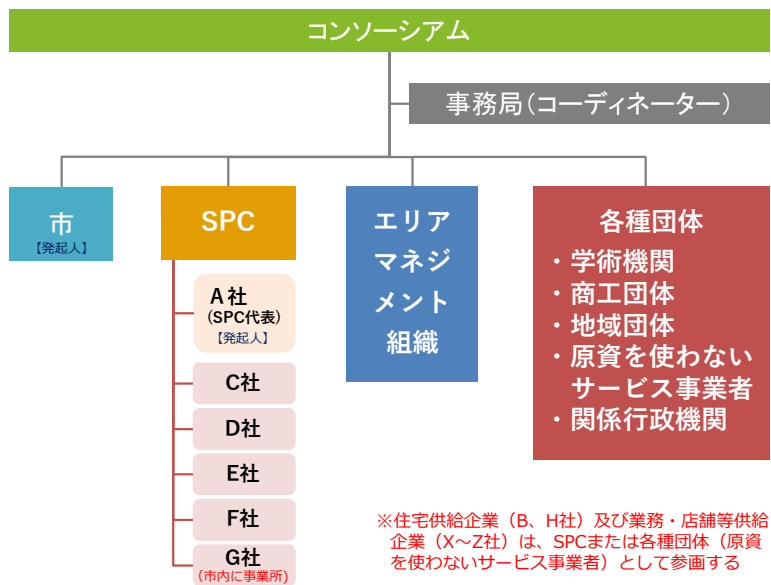


図 コンソーシアムの構成

## 第1 はじめに

### 1 募集要項の位置づけ

いわき市（以下「市」という。）は、Society5.0と持続可能な地域社会の実現を目指すこととし、令和3年3月策定の第2期いわき創生総合戦略において、スマートシティ推進プロジェクトの一つに「スマートタウンの推進」を位置付け、いわき市土地開発公社（以下「公社」という。）同意のもと、いわきスマートタウンモデル地区推進事業を進めている。

本事業者募集要項（以下「募集要項」という。）は、市が「いわきスマートタウンモデル地区推進事業」（以下「本事業」という。）の実施に当たり、本事業に参画する事業者を公募型プロポーザル方式（以下「プロポーザル」という。）で選定するための要項である。

また、募集要項に添付されている以下の資料は、募集要項と一体をなすものとする。（以下「募集要項等」という。）

- ① いわきスマートタウンモデル地区推進事業 様式集（以下「様式集」という。）
- ② いわきスマートタウンモデル地区推進事業 実施に関する基本協定書（案）（以下「基本協定書（案）」という。）
- ③ いわきスマートタウンモデル地区推進事業 拠点エリア土地処分に関する覚書（案）（以下「土地処分に関する覚書（案）」という。）

※ ②、③は、令和5年3月下旬頃の応募参加資格を確認できた応募者に対し情報を提供する。

## 第2 事業の概要

### 1 事業名称

いわきスマートタウンモデル地区推進事業

### 2 事業の目的

公社が所有するいわき市中央台高久地区の土地造成事業用地は、いわきニュータウンにおいて最後の開発予定地であるが、昭和57年7月の初期分譲から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いる。

そこで、市では当該公社所有地をスマート技術等の導入を検討する拠点エリアとして、また、いわきニュータウン全体を拠点エリアとともに、スマート技術等の展開を検討する区域として、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）」を目指すこととした。

本事業は、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「いわきスマートタウンモデル地区基本戦略（令和4年11月1日策定・公表）」（以下「基本戦略」という。）に基づき、スマート技術等によりいわきニュータウン及び市全体が抱える課題の解決を先導する取り組みや、with/after コロナ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開発を行うことを目的とする。

#### 参考：「基本戦略」における「開発ビジョン」と「基本方針」

##### （1）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）基本方針

基本方針1 豊かさと安心を持続するまちづくり

- ① 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
- ② 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

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

- ① 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

基本方針3 世代循環を促し、住み続けられるまちづくり

- ① 多様かつ魅力的な居住環境やコミュニティ形成の場の確保により、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



### 3 事業の対象地

本事業は、いわきニュータウン全体を対象地とする。対象地は、粗造成地と周辺緑地で構成される公社所有地（以下「拠点エリア」という。）と、拠点エリアを除く既成市街地エリアに分けられる。

#### (1) エリアの所在地及び本事業における位置づけ

対象地	いわきニュータウン
拠点エリア	<p>①所在地 福島県いわき市 平上山口字金折平、字小喜目作、字浜ノ作、字日渡の各一部 平下山口字後沢、字大沢、字桃木沢の各一部</p> <p>②計画区域 面積は約 19.1ha（粗造成地：約 9.7ha、周辺緑地*約 9.4ha）</p> <p>③位置づけ 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する。</p> <p>※周辺緑地は、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する。</p>
既成市街地 エリア	<p>①所在地 福島県いわき市 中央台飯野、中央台鹿島、中央台高久の全部</p> <p>②計画区域 面積は約 511ha（拠点エリアを除く既成市街地）</p> <p>③位置づけ 拠点エリアとともに、主にスマート技術の展開・導入を検討する区域とする。</p>



図 いわきニュータウンの全体図（面積約 530ha）

## （２）拠点エリアの概要

本事業において面的開発を行う計画区域の概要は、以下の表のとおりである。ただし、現在の用途地域（第一種低層住居専用地域）では建築物が限定されるため、選定した応募者の提案内容（土地利用計画・導入用途等）を尊重し、市は弾力的に都市計画変更を検討する。

また、都市機能誘導区域及び地区計画も提案内容に応じて変更及び決定を検討する。

敷地面積	約 19.1ha
用途地域	第一種低層住居専用地域
建蔽率／容積率	50％／80％
誘導区域（立地適正化計画による）	まちなか居住区域（＝居住誘導区域）
その他の地域地区等	—

#### 4 事業の構成

##### (1) 事業手法等

###### ① 事業手法

公社は、SPC との連名による開発行為の完了後、拠点エリア（公社所有地）の取得及び管理に要した経費等の積上げ原価（実経費相当額）で、SPC に公社所有地（公共施設用地を除く）を売却する。SPC は、住宅供給企業等に区画を譲渡し、住宅供給企業等が宅地の分譲又は賃貸を行う。

また、SPC は、宅地の本来の市場価値相当額と実経費相当額との差額をスマートシティ形成等の原資として、拠点エリア及び既成市街地エリアでのスマートサービスの導入やエリアマネジメント組織の構築支援等を行うものとする。

###### ② 公社所有地の売却価格

公社から SPC が売却を受ける土地の売却価格は、約 150.0 百万円※とする。売却する土地は、宅地造成後の公共施設部分を除いた宅地部分である。

※実施計画策定時に締結する「土地処分に関する覚書（案）」で正式な売買価格を記載する。

###### ③ スマートシティ形成等の原資の考え方

スマートシティ形成等の原資は、SPC から住宅供給企業等への区画の売却価格から、下図に示す（ $A' + B + C + D$ ）による支出を引いた差額とする。

スマートシティ形成等の原資の用途は、資料2を参照すること。

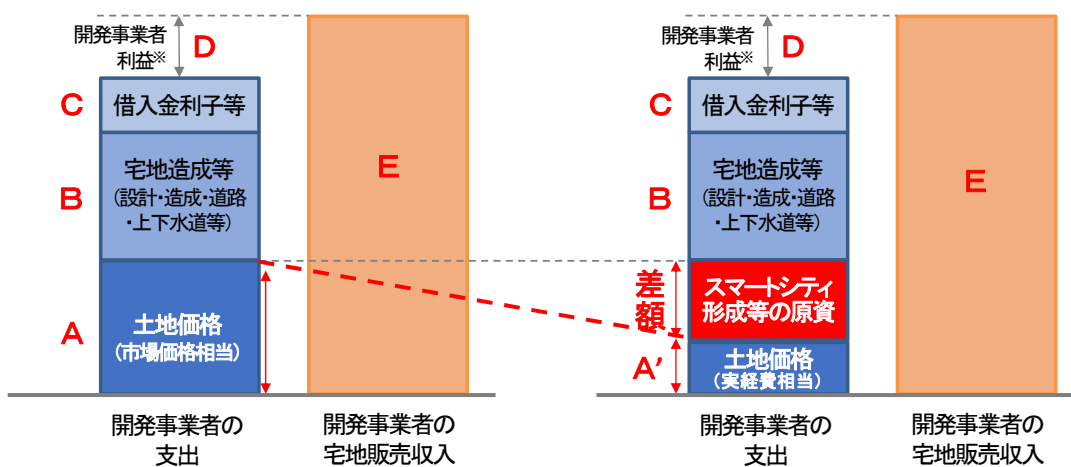
##### ■通常の宅地分譲事業

支出（ $A+B+C+D$ ）= 収入（E）

##### ■スマートタウンモデル地区推進事業

支出（ $A'+B+C+D$ ）< 収入（E）

$A - A'$  = スマートシティ形成等の原資



※開発事業者利益は、宅地造成及び住宅区画の分譲に関する利益のこと。  
（導入するスマートサービスの調整に要する事務的経費は、スマートシティ形成等の原資を活用すること。）

図 スマートシティ形成の原資のイメージ

## (2) 事業の内容

SPCが担う事業の内容は、以下のとおりである。なお、コンソーシアムの各構成員の事業の役割分担は、資料3に示すとおりとする。

### ① 実施計画の策定

応募者が提案した土地利用計画やスマートサービスの導入計画等の実施計画（案）について、市と協議し、実施計画を策定する。なお、策定にあたってはコンソーシアムにおいて、適宜意見を求めるものとする。

実施計画の項目は、次のとおりとする。

- |   |                    |
|---|--------------------|
| ア | 全体コンセプト            |
| イ | 土地利用計画・宅地供給計画      |
| ウ | スマートサービス導入計画       |
| エ | エリアマネジメントの方針       |
| オ | 資金計画               |
| カ | 事業・建設スケジュール        |
| キ | 実施体制               |
| ク | その他（都市計画の変更や規制緩和等） |

### ② 市内の住宅供給企業（B社）の公募

デベロッパー（A社）は、提案した宅地供給計画に基づき、優先交渉権者決定後から実施計画策定までの間に、市内に本社を置く企業（B社：ただしB社に相当する企業が複数社となってもよい）に広く参画を促し、B社を公募し決定すること。

公募については、優先交渉権者決定後速やかに実施することとし、事前に市に公募の概要を提出すること。

宅地区画数のうち、市内に本社を置く住宅供給企業（B社）への配分の割合は提案によるものとし、B社公募の経過と結果を交渉記録にまとめ、必要に応じて市に報告すること。やむを得ない理由でB社供給割合が提案と異なる場合には、市がヒアリング等を実施し、妥当と判断した場合は、供給割合を変更できるものとする。

### ③ コンソーシアムの設立及び運営

市とデベロッパー（A社）が発起人となり、市とデベロッパー（A社）の他に、SPCを構成する企業やエリアマネジメント組織、各種団体等（学術機関や商工団体、本事業と連携した取り組みを実施する企業等）が参画するコンソーシアムを設立し、運営を行うこと。

コンソーシアムの事務局は、市が指定するコーディネーターが担い、コンソーシアム設立・運営に係る事務（コンソーシアムの規約や運営要領作成等設立にかかわる準備、プロジェクト・関係者等の協議・調整、各種会議開催、地域合意形成、情報発信、データの利活用に関する調整、原資を活用しない事業者等のコンソーシアム加入に関わる募集や管理、等）を補佐する。なお、コーディネーターの業務に係る費用は、

スマートシティ形成等の原資を活用する。

**④ SPC の設立**

デベロッパー（A社）は、優先交渉権者決定後、原則、2か月以内に SPC の構成企業の体制を整え、市及び公社と基本協定を締結することを以って事業者 に特定されることとする。その後、実施計画を策定する際には、事業実施協定の締結及び土地処分に関する覚書の締結を速やかに行うこととする。

**⑤ 開発行為許可申請**

公社と SPC は、共同名義で開発行為許可申請を行う。なお、開発行為許可申請の事前協議先は、資料4を参考とすること。

**⑥ 宅地造成等の実施**

SPC は、開発行為許可後に計画区域の宅地造成等を行う。

この際、市内企業及び地域資源の積極的な活用に努めること。

**⑦ 土地の購入**

SPC は、計画区域で宅地造成等が完了した後に、土地処分に関する覚書に基づき、土地売買契約書を締結し、公社から土地の売却を受けること。

**⑧ 宅地供給等**

SPC は、デベロッパー（A社）の仲介のもと、土地利用計画及び宅地供給計画等に基づき、住宅供給企業等に宅地を供給する。

**⑨ スマートサービスの導入等**

SPC 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の導入及びスマートサービス事業者による自主事業に移行するまでの間の支援・実施を行う。

**⑩ エリアマネジメント組織の構築等**

SPC は、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支援を行う。なお、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。

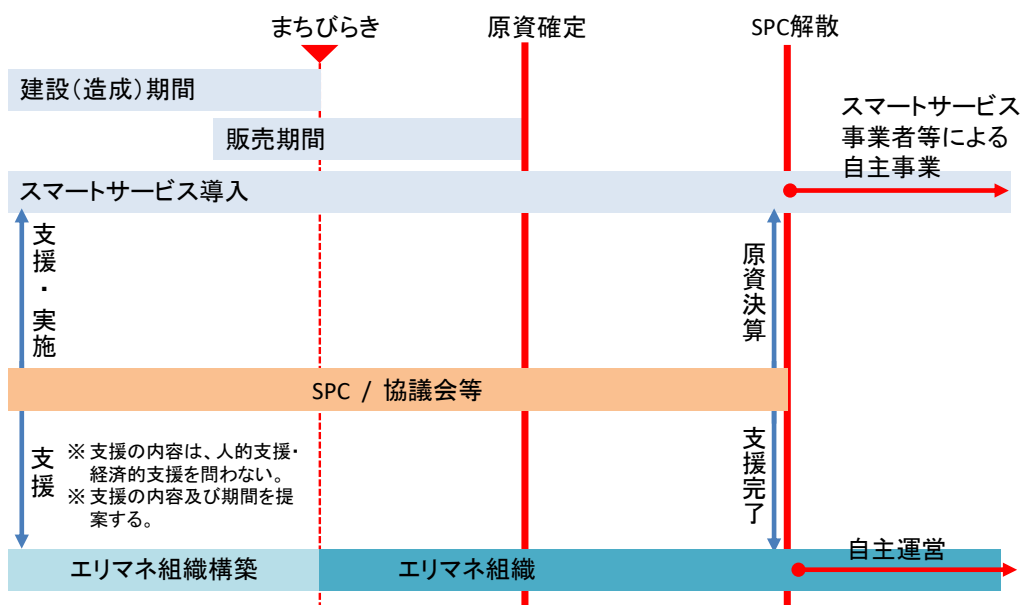


図 SPCの存続時期とスマートサービス導入及びエリマネ組織構築等支援の関係

### (3) スマートサービスの内容

本事業において導入するスマートサービスは、基本戦略に示す開発ビジョン・基本方針に基づき、本プロポーザルの応募者より提案を受ける。

その際、基本戦略に示す以下のa～hの項目については、提案を必須とする。

- a. **先駆的な脱炭素施策の導入** (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、既存再エネシステムの利活用※、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については必須内容とし、ほかは自由に提案)

※ 「いわきニュータウン太陽光集中連系システム」のことを示し、機器の更新等や既存建屋・敷地の利活用等を想定している。

- b. **安全・安心な都市基盤整備と維持管理の効率化** (提案内容は自由)  
 c. **地区住民の日常生活を支える買い物環境の充実** (提案内容は自由)  
 d. **リモートワークが充実する環境整備** (提案内容は自由)  
 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** (提案内容は自由)  
 f. **多様な移動手段の導入** (交通結節機能の整備については必須内容とし、ほかは自由に提案)  
 g. **多世代居住環境の整備** (戸建て住宅、共同住宅(学生・若者夫婦・高齢者等多くの世代向け)、既成市街地エリアも含めた住み替えを促進する仕組みについては必須内容とし、ほかは自由に提案)

※住宅は分譲、賃貸を問わない。

※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。

#### h. 多世代交流を促す場づくり（提案内容は自由）

### （４）その他の要件

#### ① 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、美しい街並み景観の形成と良好な住環境の維持を図るため、地区計画や建築協定・緑化協定、まちづくり協定、まちづくり指針、建設ガイドラインなどといったまちづくりのルールを定め、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。これらの制度において、建築物の用途の制限や植栽（緑化）等に関する事項が定められ、住宅の建て方から住み方の指標になっている。

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（例えば、戸建ての敷地（庭や生垣）を拡大にするのではなく、コミュニティ広場のようなスペースを設けることや、シェアリングモビリティの活用と連動した駐車場の制限なども考えられる）。

なお、戸建て住宅の建築敷地は165㎡以上（本市の第一種低層住居専用地域の規制同等）かつ、平均で約200㎡程度とすること。

また、土地利用計画の立案にあたり、公園については周辺に公園等が適正に確保されており、必ずしも設置を要する公共施設ではないものとする。

#### ② 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。

#### ③ 多様な移動手段の導入に関する要件

市では、既存の路線バス事業者が運行する「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。

## 5 事業スケジュール

本事業の予定スケジュールは、資料5に示すとおりとする。

## 6 責任分担の考え方

SPCが実施する事業については、SPCが責任を持って遂行し、その実施に伴い発生するリスクについては、原則としてSPCが負うものとする。

なお、SPCに代えて協議会又はJVとする場合には、本項における「SPC」を「デベロッパー（A社）」と読み替えるものとする。

ただし、市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、市が責任を負うものとする。



### 第3 応募者の備えるべき参加資格要件

#### 1 応募者の構成等

##### (1) 応募者の構成等

- ① 応募者は、次のいずれかとする。
  - ア デベロッパー（A社）の単独企業
  - イ デベロッパー（A社）を代表企業とする複数企業で構成するグループ
- ② 応募者は、本事業を円滑に遂行できるだけの安定かつ健全な財務能力を有していること。
- ③ デベロッパー（A社）は、本応募への応募手続きや優先交渉権者となった場合の契約協議等、市との調整、協議等における窓口役を担うこと。

##### (2) 応募者の構成要件

- ① 応募者の構成企業は、他の応募者の構成企業（スマートサービス事業者の個別参加資格要件は、P12を参照）になることはできない。
- ② 他の応募者の構成企業と資本面若しくは人事面において関連がある場合には、応募者の構成企業になることはできない（※参照）。

※「資本面において関連のある場合」とは当該企業が他の企業の発行済株式総数の50%を超える株式を有し、又はその出資の総額の50%を超える出資をしている場合をいい、「人事面において関連のある場合」とは、当該企業の役員が他の企業の代表権を有する役員を兼ねている場合をいう。

#### 2 応募者の参加資格要件

##### (1) 共通要件

応募者は、次の参加要件を全て満たしている者とする。

- ① 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しない者であること。
- ② 破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産手続開始の申立中又は破産手続中でないこと。
- ③ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立中又は再生手続中でないこと。
- ④ 民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立中又は再生手続中でないこと。
- ⑤ 特定債務等の調整の促進のための特定調停に関する法律（平成11年法律第158号）に基づく特定調停手続開始の申立中又は特定調停手続中でないこと。
- ⑥ いわき市契約等に係る暴力団等の排除に関する要綱（平成22年2月22日制定）第4条第1項に規定する排除措置対象者に該当しないこと。

- ⑦ 令和4年度いわき市入札参加有資格者の場合、募集開始日から優先交渉権者選定までの間に、本市から入札参加資格者指名停止措置を受けていないこと。

## (2) デベロッパー（A社）の個別参加資格要件

全て満たしている者を対象とする。

- ① 過去10年間において、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。

## (3) スマートサービス事業者（C～G社等）の個別参加資格要件

- ① 本応募において、スマートサービス事業者が構成企業であるかどうかは問わない。ただし、スマートサービスプロジェクトの実施主体として、様式2-4に企業名を記載しなければならない。様式2-4に全ての企業名が記載されていることが望ましいが、決定していない場合は「未定」でも提案の受付は可能とする。ただし、優先交渉権者決定後、原則、2か月以内にSPCの構成企業の体制を整えなければならない。
- ② スマートサービス事業者が応募者の構成企業となった場合、他の応募者の構成企業になることはできないが、他の応募者のスマートサービス事業者として、様式2-4に重複して企業名を記載することは制限しない。
- ③ いずれかのプロジェクトには、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。）が参画することとし、様式2-4に企業名が記載されていること。

## 3 応募参加資格確認審査基準日以降の取扱いおよび構成員の変更について

応募参加資格確認審査基準日は、第1次審査提出書類の提出期限日とする。

応募参加資格確認審査基準日から優先交渉権者選定までの間に、グループの構成企業が参加資格要件を欠くこととなった場合には、当該応募者は原則として失格とする。企業間において仮契約等を締結している場合においても、市は一切責任を負わないものとする。

ただし、応募参加資格確認審査基準日から優先交渉権者選定までの間に応募者の申し出により、市がやむを得ないと認めた場合は、市の承認及び応募参加資格の確認を受けた上で、代表企業を除く構成企業の変更及び追加ができるものとする。その場合は、市へ書面（様式自由）により構成企業の変更及び追加の申し出を行い、市が認めた場合には、応募参加資格確認審査を受けるための必要書類を速やかに提出すること。

ただし、この場合であっても代表企業の変更は認めない。

## 第4 募集及び選定に関する事項

### 1 事業者選定の方法

事業者の募集及び選定にあたっては、透明性、公平性及び競争性の確保に配慮した上で、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）等に対する評価により、事業者を選定するプロポーザル方式を採用する。

### 2 募集および選定スケジュール

募集及び選定スケジュールは次のとおり予定する。

日 程	内 容
令和4年11月8日(火)	募集要項等の公表
令和4年11月8日(火)～11月29日(火)	第1回募集要項等に関する質問の受付
令和4年12月23日(金)予定	第1回募集要項等に関する質問への回答
令和5年1月13日(金)～2月3日(金)	第2回募集要項等に関する質問の受付
令和5年2月24日(金)予定	第2回募集要項等に関する質問への回答
令和5年2月24日(金)予定～3月17日(金)	第1次審査提出書類 提出期間
令和5年3月20日(月)～3月24日(金)	応募参加資格確認審査（第1次審査）
令和5年5月8日(月)～7月21日(金)	第2次審査提出書類 提出期間
令和5年8月下旬※	事業提案審査（優先交渉権者選定審査）（第2次審査） ・プレゼンテーション実施
令和5年9月頃※	優先交渉権者の選定結果の公表
令和5年11月頃※	基本協定締結（事業者の決定）

※3（5）応募の延期等に基づき、日程が変更となる場合があります。

## 第5 応募に関する事項

### 1 募集要項等の公表

#### (1) 募集要項等の公表日と公表方法

市は、次のとおり募集要項等を公表する。

公表日	令和4年11月8日(火)
公表方法	いわき市ホームページ URL: <a href="http://www.city.iwaki.lg.jp/www/index.html">http://www.city.iwaki.lg.jp/www/index.html</a>

#### (2) 拠点エリア関係基礎資料等の提供

市は、本公募の前から拠点エリア関係基礎資料等を提供しており、本公募期間中も希望者に対して拠点エリア関係基礎資料等を提供する。提供する内容及び方法については、以下のホームページ「拠点エリア関係基礎資料等の提供」に示すとおりとする。

URL: <http://www.city.iwaki.lg.jp/www/contents/1637114591138/index.html>

#### (3) 募集要項等に関する質問受付、回答公表

募集要項等に記載の内容に関する質問受付及び回答公表を次のとおり行う。

また、提出された質問について、市が必要と判断した場合にはヒアリングを行うことがある。

項目	内容
質問受付期間	(第1回) 令和4年11月8日(火)～11月29日(火) (第2回) 令和5年1月13日(金)～2月3日(金)
申込方法	・電子メールによる申込み。 ※窓口・電話での受付は行わない。 ・本事業の参加を希望し質問の提出を希望する企業は、質問内容を簡潔にまとめ、募集要項等に関する質問書(様式1)に記入の上、電子メールでファイルを添付し提出すること。 ・メールタイトルは「募集要項等に対する質問(企業名)」と明記すること。 ・電子メールの送信後、以下の申込み先に着信確認を行うこと(着信確認は、平日の午前9時から午後5時まで)
申込み先・問合せ先	第8の4募集要項等に関する問合せ先に同じ
回答及び公表	質問に対する回答は、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもの、質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、 <u>(第1回) 令和4年12月23日(金) 予定、(第2回) 令和5年2月24日(金) 予定に市のホームページで公表し、個別の回答は行わない。</u> なお、質問者の事業者名は公表しない。

## 2 参加表明書及び応募参加資格確認審査申請書類の受付

応募参加資格確認審査（以下「第1次審査」という。）のため、応募者には、以下の要領により参加表明書及び応募参加資格確認審査申請書類（以下「第1次審査提出書類」という。）の提出を求める。

第1次審査提出書類の提出は、応募者の代表企業が行うものとし、第1次審査の結果は、応募者の代表企業に通知を行う。

### （1）受付期間

令和5年2月24日（金）予定から令和5年3月17日（金）

平日の午前9時から午後5時まで

### （2）提出部数及び提出方法

第1次審査提出書類の提出部数は、正本1部、副本1部とし、郵送により提出すること。

また、封筒等の表書きには、代表企業の名称及び「いわきスマートタウンモデル地区推進事業事業者募集 第1次審査提出書類在中」と記し、（1）に示す期間に必着するように、配達証明郵便で郵送すること。

なお、送付物の到着確認を電話により行うこと。

### （3）提出先及び到着確認先

第8の4募集要項等に関する問合せ先に同じ。

### （4）第1次審査基準日

第1次審査の基準日は、第1次審査提出書類の提出期限日とする。

### （5）第1次審査結果の通知及び公表

第1次審査の結果については、第1次審査提出書類を提出した応募者の代表企業に対して、書面により令和5年3月20日（月）から3月24日（金）までの期間内に送付する。

### （6）応募参加資格がないと認めた理由の説明の受付

応募参加資格がないとされた応募者は、市に対して応募参加資格がないと認めた理由について、次の要領で書面により説明を求める事ができる。

#### ① 受付期間

令和5年3月27日（月）から令和5年3月31日（金）

平日の午前9時から午後5時まで

② 提出先

第8の4募集要項等に関する問合せ先に同じ。

③ 提出方法

説明要求の書面（様式自由）を持参により提出すること。

④ 回答

市は、説明を求めた者に対して、令和5年4月7日（金）を目途に、書面により回答を行う。

（7）応募参加資格の取り消し

第1次審査により応募参加資格があると認めた者が、第3-2に定める応募参加資格を喪失した事実を把握したときは、上記（5）による通知を取消すものとする。

3 事業提案審査（優先交渉権者選定審査）に係る提案書類の受付

事業提案審査（優先交渉権者選定審査）（以下「第2次審査」という。）のため、第1次審査において応募参加資格があると認めた応募者に対し、以下の要領により、本事業に関する事業提案書（実施計画（案））及びその他関連資料（以下「第2次審査提出書類」という。）の提出を求める。

第2次審査提出書類の提出は、応募者の代表企業が行うものとし、第2次審査の結果は、応募者の代表企業に通知を行う。

（1）受付期間

令和5年5月8日（月）から令和5年7月21日（金）  
平日の午前9時から午後5時まで

（2）提出部数及び提出方法

第2次審査提出書類は正本1部、副本10部及び提案書の電子データ（Word、Excel、PDF）CD-ROM2枚を提出すること。

（3）持参により提出する場合

持参する時間等については、事前に市へ電話確認・相談を行ったうえで、市が指定する時間に持参すること。

（4）郵送により提出する場合

封筒等の表書きには、代表企業の名称および「いわきスマートタウンモデル地区推進事業事業者募集 第2次審査提出書類在中」と記し、（1）に示す期間に必着するように、配達証明郵便で郵送すること。

また、送付物の到着確認を電話により行うこと。

#### (5) 提出先

第8の4募集要項等に関する問合せ先に同じ。

#### (6) 提案内容に関するプレゼンテーションの実施

応募者に対して令和5年8月下旬頃に提案内容に関するプレゼンテーションを実施する。プレゼンテーションは、第6の1に記載する審査委員会において応募者が提案内容に関して行い、審査委員が質疑等を行うことを想定している。

実施日時及び開催場所、進め方等の詳細については、応募者の代表企業に対して後日連絡を行う。

### 4 応募にあたっての留意事項

#### (1) 費用負担

応募（中止等を含む）に伴う費用については、すべて応募者の負担とする。

#### (2) 募集要項等の承諾

応募者は、募集要項等の記載内容を承諾の上、応募すること。

#### (3) 応募の棄権

応募者が、事業提案書（実施計画（案））の提出期限までに当該書類を提出しない場合は、棄権したものと見なす。

#### (4) 応募の辞退

応募者が応募を辞退する場合は、辞退届（様式3）を第2次審査提出書類の受付締め切りまでに持参、または、配達証明郵便で必着するように郵送すること。

また、送付物の到着確認を電話により行うこと。

#### (5) 応募の延期等

審査が公正に執行することができないと認められる場合又は災害その他やむを得ない理由がある場合には、審査や事業全体を延期又は中止することがある。

また、第1次審査により応募参加資格があると認められる全ての者からの第2次審査提出書類の提出を以って、事業提案書（実施計画（案））の審査・プレゼンテーションの実施へ進むことができるものとする。

#### (6) 公正なプロポーザルの確保

応募者は「私的独占欲の禁止及び公正取引の確保に関する法律」（昭和22年法律第

54号)に抵触する行為を行ってはならない。また、公正にプロポーザルを実施できないと認められる場合又はそのおそれがある場合は、本プロポーザルに当該当事者を参加させず、又はプロポーザルの実施を延期し、若しくは取りやめることがある。

## (7) 提出書類の取扱い

### ① 提案内容の変更

優先交渉権者決定後に市との調整が必要な事項を除き、原則、提案書の内容が実施計画となる。そのため、やむを得ない事情を除き、提案内容が大幅に変更された場合には失格になる場合がある。

また、市との調整が必要な事項については、双方合意したものを実施計画とする。

そのため、市との調整が不調になり、実施計画を策定できない場合は、失格になる場合がある。

### ② 著作権

提出された資料の著作権は、応募者に帰属する。ただし、本事業において公表及びその他市が必要と認める場合は、市は、優先交渉権者の事業提案書(実施計画(案))の全部又は一部を無償で使用できるものとする。また、優先交渉権者以外の応募者から提出された資料については、本事業の選定以外には応募者に無断で使用しないものとする。なお、提出された資料は返却しない。

### ③ 特許権等

応募者の提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権、その他日本の法令に基づき保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法システム、アプリケーションソフトウェア等を使用した結果生じた責任は、原則として提案を行った応募者が負うものとする。

### ④ 市からの提示資料の取扱い

市が提供する資料は、応募に際しての検討以外の目的で使用することはできない。

### ⑤ 応募者の複数提案の禁止

応募者は、1つの提案しか行うことができない。

### ⑥ 提出書類の変更禁止

提出書類の変更は認めない。

### ⑦ 使用言語、単位及び時刻

応募に関して使用する言語は日本語、単位は計量法(平成4年5月20日法律第51号)に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とすること。



## 第6 審査に関する事項

### 1 審査委員会の設置

本プロポーザルの審査及び評価は、学識経験者及びいわき市職員等で構成する「いわきスマートタウンモデル地区推進事業公募型プロポーザル審査委員会（以下、「審査委員会」という。）」において、実施するものとする。

### 2 審査の流れ

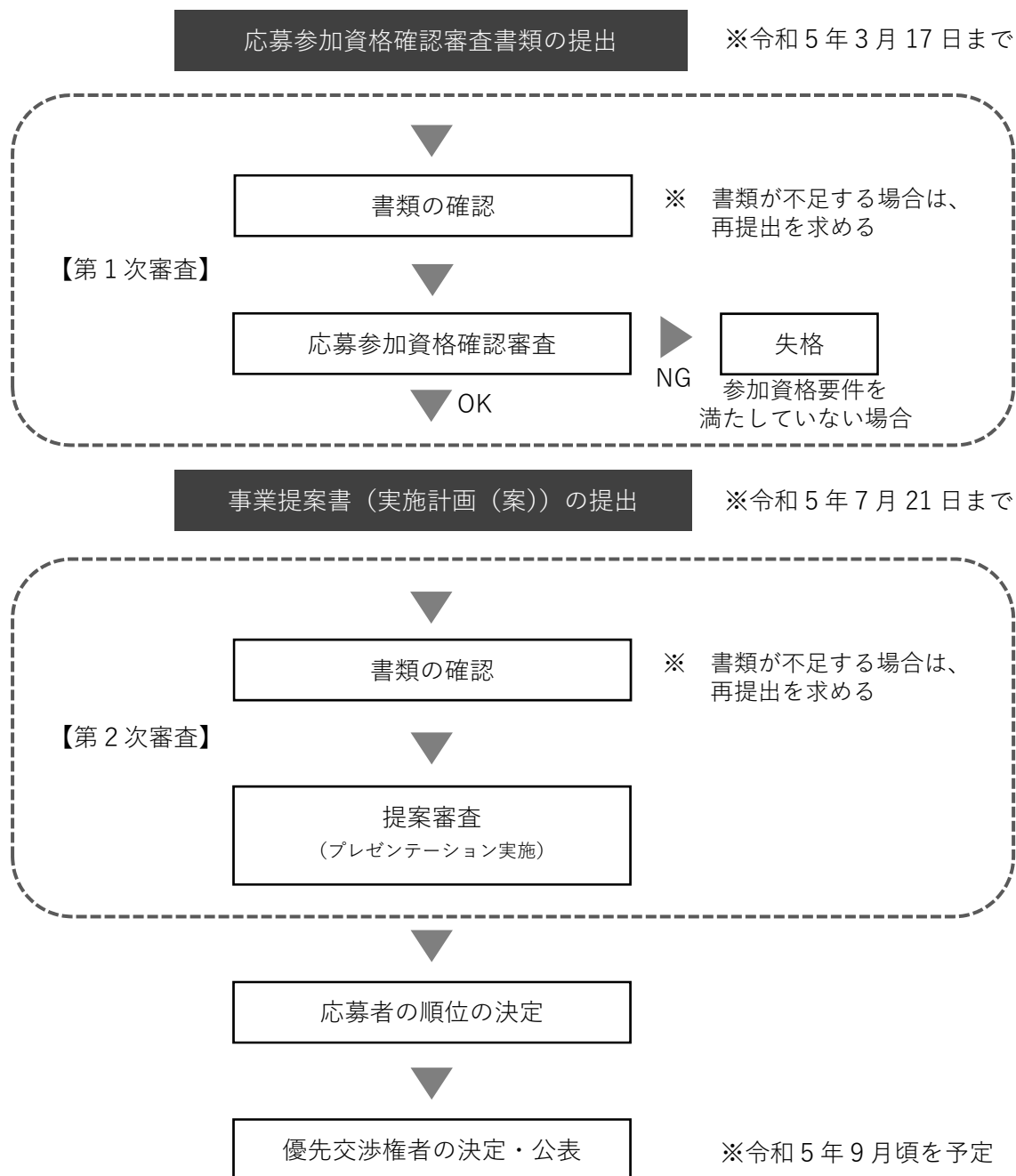


図 審査の進め方

### 3 応募参加資格確認審査（第1次審査）

#### （1）資格審査

資格審査では、応募者から提出される第1次審査提出書類をもとに、参加資格を満たしているか否かを確認する。本審査は市の事務局が実施し、参加資格が確認できない場合は失格とする。本審査における確認内容は次のとおりとする。

審査事項	審査の内容
参加資格要件	本募集要項第3の1「応募者の構成等」及び2「応募者の参加資格要件」の各項目

#### （2）参加資格審査結果の通知

市は、参加資格審査の結果を第1次審査提出書類提出者の代表企業に通知する。

### 4 事業提案審査（優先交渉権者選定審査）（第2次審査）

#### （1）書類の確認

市は、応募者から提出された第2次審査提出書類が全て揃っていることを確認する。ただし、書類不足等の場合は、再提出を求める。

#### （2）提案審査

提案審査では、応募者から提出される第2次審査提出書類をもとに、第6の1に記載する審査委員会が、（4）の審査項目表の審査の視点に基づき審査を実施する。

#### （3）審査点の考え方

審査点は、1,000点満点とする。審査項目ごとに以下のとおり5段階の評価を行い、得点化する。

評価	評価内容	得点化
A	優れた提案であり、新規性、実現性、課題への適合性、市内への波及性など多面的に大きく評価できる	配点×1.0
B	優れた提案であり、新規性、実現性、課題への適合性、市内への波及性など一面的には大きく評価できる	配点×0.8
C	普通の提案であり、新規性、実現性、課題への適合性、市内への波及性など評価できる	配点×0.6
D	普通の提案であり、新規性、実現性、課題への適合性、市内への波及性など一面的には評価できる	配点×0.4
E	加点項目に対する提案はなされていない	配点×0.2

(4) 審査項目表

審査項目	審査の視点	配点
①全体コンセプト (50点)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・全体コンセプトが、市が示す基本戦略の「2. 地区のプロフィール」及び「3. 開発ビジョンと基本方針」を正しく理解したものであるか。</li> <li>・市にとって有用な独自の提案があるか。</li> </ul>	50点
②土地利用計画 (100点)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・適切な土地利用ゾーニングや道路、ライフライン等の公共施設の配置などが計画されているか。また、④スマートサービス導入計画の提案が効果的に配置された土地利用計画がなされているか。</li> </ul>	30点
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・グリーンインフラの機能発揮（自然環境が有する多様な機能を活用した持続可能で魅力ある地域づくり）に資する緑地の活用や宅地の整備が計画されているか。</li> </ul>	20点
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・良好な景観形成のための整備・仕組みが計画されているか。</li> <li>・維持管理、運営コスト縮減や更新コスト縮減に配慮した整備が計画されているか。</li> </ul>	20点
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対象地を新技術実験場として活用する研究開発機能を誘致するなど、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が計画されているか。</li> </ul>	30点
③宅地供給計画 (100点)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市内に本社を置く住宅供給企業に対して、供給する住宅戸数について優れた提案がなされているか。</li> </ul>	100点

審査項目		審査の視点		配点
④ スマートサービス導入計画※ (430点)	基本方針1 豊かさや安心を持続するまちづくり (160点)	ア【必須項目】 先駆的な脱炭素施策の導入 (100点)	【必須提案内容】 ・ZEH等住宅の導入や再生可能エネルギー等の最大導入の計画について、具体的かつ効果的な提案がなされているか。	20点
			【必須提案内容】 ・既存再エネシステムについて、機器の更新等や既存建屋・敷地の利活用等を想定した提案がなされているか。	10点
			【必須提案内容】 ・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の計画について、具体的かつ効果的な提案がなされているか。	50点
			【提案内容は自由】 ・必須提案項目以外で、地区全体または市全体の脱炭素に資する先駆的かつ持続可能な独自提案がなされているか。	20点
	イ【必須項目】 安全・安心な都市基盤整備と維持管理の効率化 (60点)	【提案内容は自由】 ・安全・安心な都市基盤整備と維持管理の効率化について、具体的かつ効果的な独自提案がなされているか。 ※公園・緑地の配置計画や段階的な分譲計画など宅地開発・分譲に関する提案は、「②土地利用計画」において評価する。	60点	
	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 (150点)	ウ【必須項目】 地区住民の日常生活を支える買い物環境の充実 (50点)	【提案内容は自由】 ・自家用車がなくても日常生活を営める持続可能な買い物環境を確保するための具体的かつ効果的な独自提案がなされているか。	50点
			エ【必須項目】 リモートワークが充実する環境整備 (20点)	【提案内容は自由】 ・リモートワーク環境を充実させるための具体的かつ効果的な独自提案がなされているか。
		オ【必須項目】 安心して健康増進・医療サービ	【提案内容は自由】	20点

審査項目		審査の視点	配点
	スが受けられる環境の確保 (20点)	・安心して健康増進・医療サービスが受けられる環境を確保するための具体的かつ効果的な独自提案がなされているか。	
	カ【必須項目】 必要な都市機能へのアクセスを容易にする多様な移動手段の導入 (60点)	【必須提案内容】 ・既存公共交通と連携した交通結節機能の整備計画について、具体的かつ効果的な独自提案がなされているか。  【提案内容は自由】 ・必須提案以外で、必要な都市機能へのアクセスを容易にしたり、楽しいお出かけを促進するような多様な移動手段の導入に関し具体的かつ効果的な独自提案がなされているか。	20点  40点
基本方針3 世代循環を促し、住み続けられるまちづくり (120点)	キ【必須項目】 多世代居住環境の整備 (70点)	【必須提案内容】 ・戸建て住宅、共同住宅（学生・若者夫婦・高齢者等の多くの世代向け）、サービス付き高齢者向け住宅等について、多世代や多様な世帯が暮らすための具体的かつ効果的な独自提案がなされているか。	50点
		【必須提案内容】 ・既成市街地エリアも含めた住み替えを促進する仕組みについて、具体的かつ効果的な独自提案がなされているか。	20点
	ク【必須項目】 多世代交流を促す場づくり (50点)	【提案内容は自由】 ・多世代交流を促す場づくりについて、具体的かつ効果的な独自提案がなされているか。	50点
⑤エリアマネジメントの方針 (100点)		・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支援について、関係各主体の役割分担を踏まえて具体的かつ効果的な提案がなされているか。	100点
⑥資金計画 (100点)		・資金調達計画及び資金収支計画に問題はないか。また、不測の資金需要に対する具体的な対応策はあるか。	20点

審査項目	審査の視点	配点
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・スマートシティ形成等の原資の算定は適切か。 (A, A', B, C, D, E 等の原資の算定は論理的か。) スマートサービスの提供に必要なスマートシティ形成等の原資を確保しているか。</li> <li>・スマートサービスに対するスマートシティ形成等の原資の使途が適切であるか。また、対価性・収益性と公共性・公益性の高低やバランスに応じた役割分担により、持続可能な収支計画が示されているか。</li> </ul>	80 点
⑦事業・建設スケジュール (20 点)	・実現性の高いスケジュールか (工事工程及びスマートサービス導入工程)。	20 点
⑧実施体制 (100 点)	・宅地造成等に市内企業を積極的に活用しているか。	20 点
	・スマートサービスプロジェクトに市内及び県内の企業 (G 社等) が多数参画しているか。	80 点
合計		1,000 点

※スマートサービスの導入に関する提案について

- ・ 実証実験を行うスマートサービスの導入については、実用化に向けた計画 (工程の確実性、費用の現実性等) と実証実験を通じた達成目標の設定について、提案すること。実証実験の過程で市は提案内容にある工程どおりにモニタリングを行う。
- ・ **【提案内容は自由】**と記載のある項目について、提案する取組内容は応募者の自由とする。なお、取組内容のイメージは、「基本戦略 4. 基本方針に基づく取組方策のイメージ(参考)」に記載のとおりである。

## 5 応募者の順位の決定

各応募者の総合審査点をもとに、最も高い応募者を優先交渉権者として選定する。また総合審査点が2番目に高い応募者を次点とする。なお、総合審査点の6割を最低基準点とする。

総合審査点が高点の場合は、審査委員の協議により決定する。

応募者が1者のみであった場合は、総合審査点が最低基準点を満たせば、優先交渉権者として決定する。

また、総合審査点が最低基準点以上の応募者がいない場合は、優先交渉権者を選定せず、本募集を無効とする。

## 6 優先交渉権者の決定・公表

市は審査委員会の決定した応募者の順位に基づき、優先交渉権者を決定し、代表企業へ書面により通知する。なお、選定に関する問合せや異議申し立ては、一切受け付けない。

### (1) 優先交渉権者の公表

市が優先交渉権者を決定した場合は、すべての応募者に対して審査結果を書面により通知するとともに、市のホームページにおいて審査結果を公表する。

### (2) 選定の無効

優先交渉権者または事業者が以下のいずれかに該当した場合、優先交渉権者または事業者の選定は無効とし、次点が優先交渉権者になるものとする。

- ①第1次審査提出書類、第2次審査提出書類に虚偽の記載をした場合
- ②基本協定締結に向けた協議が整わない場合
- ③事業実施協定締結に向けた協議が整わない場合

## 第7 提出書類等

### 1 募集要項等の質問に関する提出書類

募集要項等に関する質問を行う場合に提出する書類は、次のとおりとする。

様式 番号	書類	提出 部数	サイズ	ファイル形式	枚数
様式 1	募集要項等に関する質問書	1部	A4縦	MS-Word	適宜

### 2 第1次審査（応募参加資格確認審査）時の提出書類

第1次審査時に提出する書類は、次のとおりとする。

様式 番号	書類	提出 部数	サイズ	ファイル形式	枚数
様式 2-1	参加表明書	1部	A4縦	—	1枚
様式 2-2	委任状	1部	A4縦	—	適宜
様式 2-3	応募参加企業一覧表	1部	A4縦	—	1枚
様式 2-4	スマートサービス事業者一覧表	1部	A4縦	—	適宜
様式 2-5	参加表明書添付書類提出確認書	1部	A4縦	—	適宜
様式 2-6	デベロッパーの開発事業実績書及び 参加資格要件に関する書類	1部	A4縦	—	適宜

### 3 辞退に関する提出書類

応募参加資格が認められた応募者が、本事業の募集への参加を辞退する場合は、優先交渉権者選定提出書類の受付締切までに辞退届を提出すること。

様式 番号	書類	提出 部数	サイズ	ファイル形式	枚数
様式 3	辞退届	1部	A4縦	—	1枚

### 4 第2次審査（事業提案審査（優先交渉権者選定審査））時の提出書類

第2次審査時に提出する書類は、次のとおりとする。



様式 番号	書類	提出 部数	サイズ	ファイル形式	枚数
様式 4-1	第2次審査書類提出書	1部	A4縦	MS-Word	1枚
様式 4-2	全体コンセプトに関する提案書	10部	A3横	MS-Word	1枚
様式 4-3	土地利用計画・宅地供給計画に関する提案書	10部	A3横	MS-Word	3枚
様式 4-4	スマートサービス導入計画に関する提案書	10部	A3横	MS-Word	13枚
様式 4-5	エリアマネジメントの導入計画に関する提案書	10部	A3横	MS-Word	2枚
様式 4-6	資金計画に関する提案書	10部	A3横	MS-Word	1枚
様式 4-7	長期収支計画書	10部	A3横	MS-Excel	適宜
様式 4-8	事業・建設スケジュールに関する提案書	10部	A3横	MS-Word	2枚
様式 4-9	実施体制に関する提案書	10部	A3横	MS-Word	1枚
図面集等					
様式 5-1	設計説明書	10部	A4縦	MS-Word	1
様式 5-2	土地利用計画図	10部	A3横	PDF	適宜
様式 5-3	宅地供給計画図	10部	A3横	PDF	適宜
様式 5-4	スマートサービス導入計画図 (各プロジェクトのプロット図)	10部	A3横	PDF	適宜
様式 5-5	支援・連携を求める施策内容	10部	A4縦	MS-Word	適宜
様式 5-6	SPCを設立しない場合の運営体制	10部	A4縦	MS-Word	適宜

## 第8 その他

### 1 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報提供は、市のホームページを通じて適宜行う。

・いわき市ホームページ  
<http://www.city.iwaki.lg.jp/www/index.html>

### 2 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

#### (1) SPCの責めに帰すべき事由の場合

SPCの責めに帰すべき事由により事業の継続が困難になった場合、市は、事業者に対して指導等を行い、一定期間内に改善策の提出・実施を求めることができる。

#### (2) SPCの責めに帰すことのできない事由の場合

不可抗力、SPCの責めに帰すことのできない事由により、事業の継続が困難となった場合は、市と事業者は、事業継続の可否について協議を行う。

### 3 疑義対応・紛争処理

#### (1) 疑義対応

募集要項等の解釈について疑義が生じた場合は、市と事業者は誠意を持って協議するものとし、協議が調わない場合は、事業実施協定書等に規定する具体的措置に従う。

#### (2) 紛争処理機関

募集要項等に関する紛争については、福島地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

### 4 募集要項等に関する問合せ先

担 当：いわき市 都市建設部 都市計画課  
住 所：〒970-8686 福島県いわき市平字梅本 21 番地  
電話番号：0246-22-7513  
メー ル：toshikeikaku@city.iwaki.lg.jp

**資料 1** SPC を設立しない場合について

デベロッパー（A社）と、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）は、SPC を設立又は同等の体制（協議会又はJV等）を構築する。

SPC の設立により期待する効果は、以下のとおりである。

- ①原資の使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

ただし、上記3点を別提案により確保できる場合において、SPC の設立を必須要件としない。SPC を設立しない場合は、「原資の使途の透明性」及び「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）」を確保するための方策について提案を行うことを必須とする。また、協議会又はJV等に参加する者の合意を得た上で、公社との契約者をデベロッパー（A社）とすることを決定する。

SPC や協議会又はJV等の参加者は、デベロッパー（A社）、原資を活用するスマートサービス事業者（C～G社）を必須とする。なお、住宅供給企業（B社、H社）、業務・店舗等供給企業（X～Z社）、マネジメント業務を行う企業等が、SPC や協議会又はJV等の構成企業に含まれることは、妨げない。

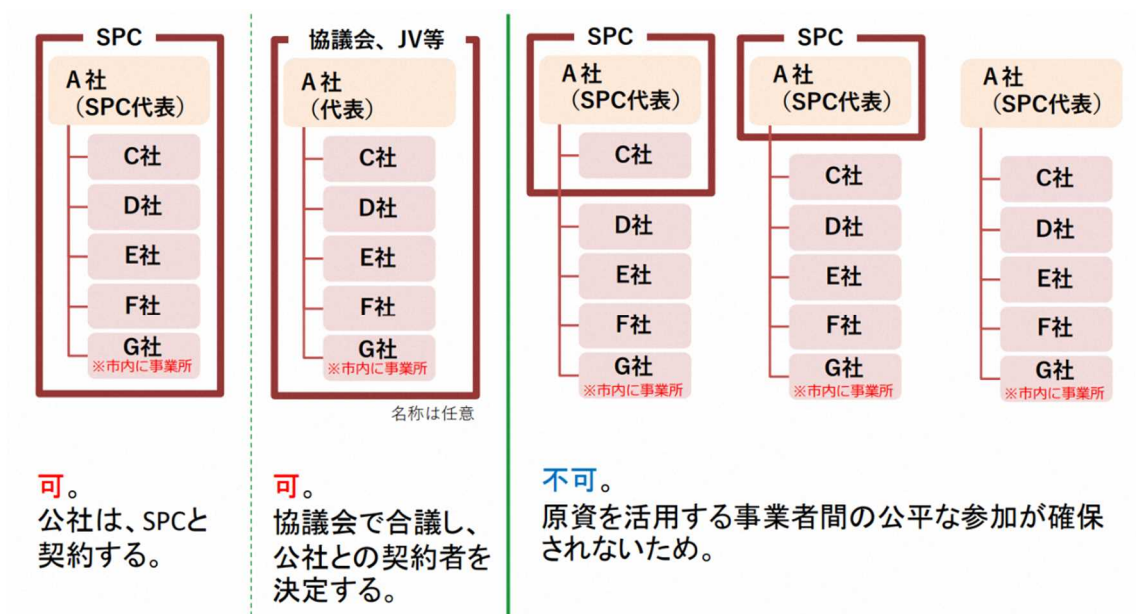


図 事業者構成の例

## 資料2 スマートシティ形成等の原資の用途

ア スマートシティ形成等の原資については、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。

イ 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こと。

ウ 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（コンソーシアムの規約や運営要領作成等設立にかかわる準備、プロジェクト・関係者等の協議・調整、各種会議開催、地域合意形成、情報発信、データの利活用に関する調整、原資を活用しない事業者等のコンソーシアム加入に関わる募集や管理、等）

※ コンソーシアム運営費の分担は、優先交渉権者決定後、市とデベロッパー（A社）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となる。

※ 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こと。以下を想定する。

（スマートシティ形成等の原資の用途は、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こと。

※ 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

資料3 事業分担区分表

事業内容		コンソーシアム					
		SPC		市	公社	各種団体等	
		デベロッパー	スマートサービス事業者				
計画	①実施計画の策定	◎	○	○	○		
	②市内の住宅供給企業の公募	◎		○			
	③コンソーシアムの設立及び運営*	◎ (発起人)	○	◎ (発起人)	○	○	
	④SPC等の設立	◎	○				
	⑤開発行為	書類作成	◎				
		事前協議等	◎			○	
		許可申請	◎ (共同名義)			◎ (共同名義)	
	○都市計画や誘導区域等の変更(事業者が提案した場合)	図書作成	◎		○		
関係機関等協議		◎		◎			
整備	⑥宅地造成等の実施	◎					
	⑦土地の売買	◎			◎		
	⑧宅地供給等	◎					
運営	⑨スマートサービスの導入等	◎		○		○	
	⑩エリアマネジメント組織の構築等	◎		○		◎	

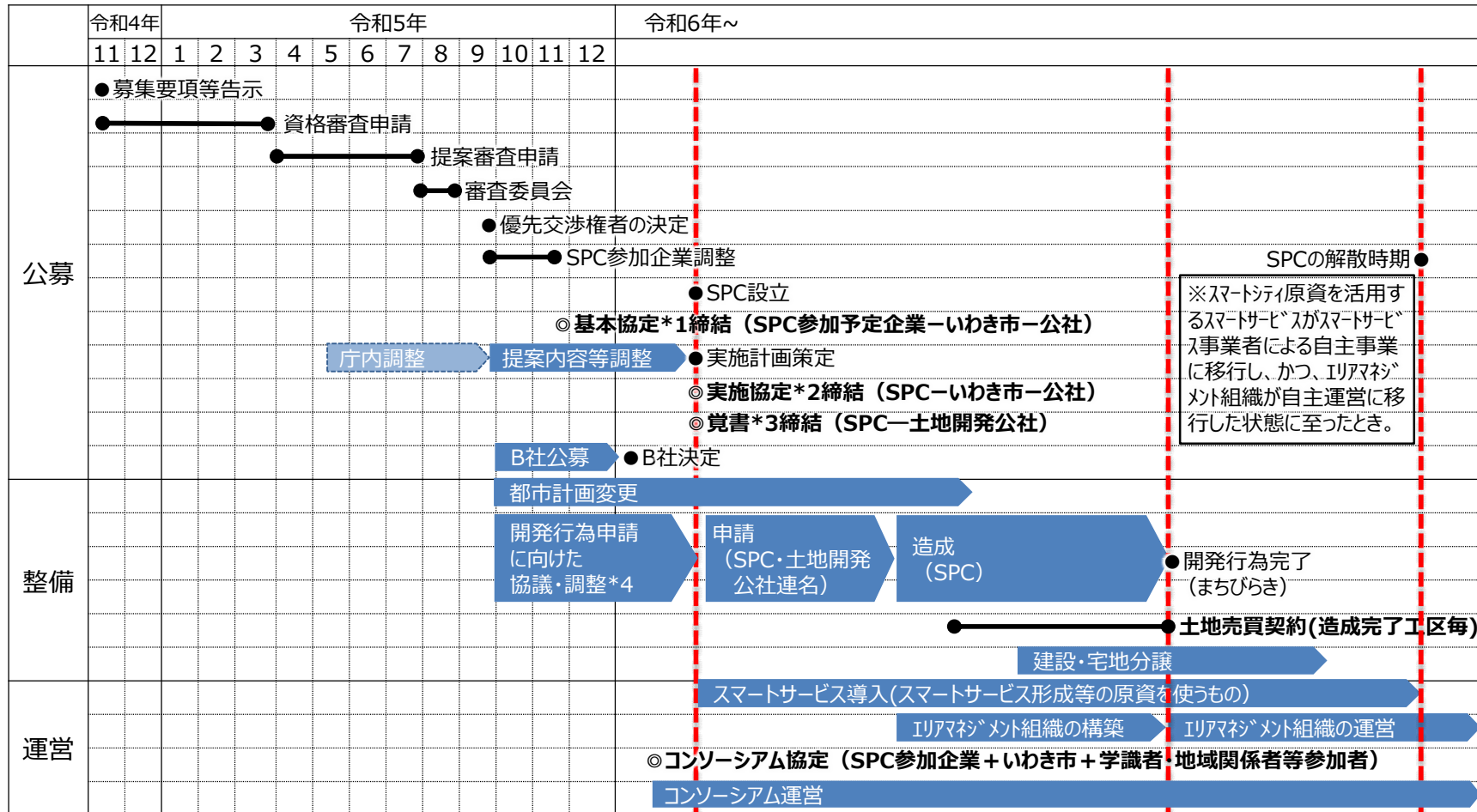
◎主導的な役割 / ○主ではないが、関与すべき役割

注：コンソーシアムの事務局は、市の指定するコーディネーターが担うこととする。

資料4 開発行為に伴う協議先（インフラ関係）一覧

	項目	区分	協議先
法 32 条に基づ く協議	全般(開発行為)	市	建築指導課
	道路	市	道路管理課
	公園	市	公園緑地課
	調節池	市	農地課
	水道	市	水道局配水課、営業課
	下水道	市	下水道事業課、北部下水道管理事務所
	消防水利	市	消防本部警防課
その他協議	電気	民間	東北電力ネットワーク(株)
	電話	民間	(株)NTT 東日本-東北
	ガス	民間	東部ガス(株)

資料5 事業予定スケジュール



\*1 基本協定：SPC 参加予定企業といわき市及び公社で締結し、実施協定締結に向けて、優先交渉権者となった者と関係主体の役割を定める。  
 \*2 実施協定：SPC といわき市及び公社で締結し、実施計画に基づく事業の実施に必要な事項を定める。  
 \*3 覚書：SPC と公社で締結し、土地売買に係る条件を定める。

資料6 市の主な関連施策と連携の方向性（1/2）

市の主な関連施策		連携の方向性 (案)	担当 部署
施策名	施策の概要		
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	市内における人流・移動データを取得するとともに、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）を構築し、ビッグデータの利活用と、データ分析・評価などに基づく企画立案を行うデータドリブン手法を推進することで、地域課題の解消や地域活性化を効果的・効率的に図り、スマートシティの実現に繋げるもの。	・市施策を活かしたり、相乗効果が生まれる提案をいただきたい。	スマート社会推進課
スマート物流推進事業	人口減少やECの普及拡大などに伴い物流分野で生じている、労働力不足やニーズの多様化への対応、環境対策などの課題に対し、IoTやロボット、ドローンなどの先進技術やビッグデータを活用し、省人化や輸送効率の向上など、物流サービスのスマート化を図ることで、課題解消へ繋げるもの。	・市施策によらず、自由に提案していただいて構わない。	スマート社会推進課
次世代交通システムによる交通イノベーション推進事業	次世代交通システムの構築により、本市の交通課題の解消を図ることを目的に、MaaSやカーシェアリング等の先端技術を活用した取組みを官民共創により推進するもの。	・市施策によらず、自由に提案していただいて構わない。	スマート社会推進課
スマートライフ推進事業	Society5.0を見据え、日常生活にAIやIoTなどの次世代技術を取り入れることにより、心身の状態の可視化による適切な健康管理や子育て支援、様々なステージで女性活躍のサポート等を行い、生活の質（QOL）を向上させ、豊かな地域社会の構築を目指すもの。	・市施策によらず、自由に提案していただいて構わない。	スマート社会推進課
シェアリングエコノミー推進事業	様々な資産等を有効に活用できる環境を構築することで、地域課題の解消や地域経済の活性化を図っていくことを目的に、公共施設の空きスペースのシェアリングや人材のシェアリング等、新しい社会への対応として新たなシェアリングサービスの導入を推進するもの。	・市施策によらず、自由に提案していただいて構わない。	スマート社会推進課
リビング・シフト推進事業	県やI W A K Iふるさと誘致センターなどの関係機関と連携し、様々な機会を捉えた情報提供や定住・二地域居住の支援を行うとともに、ワーケーションの推進による関係・交流人口の拡大と新たな観光及び人財・企業誘致スタイルの確立を図るもの。	・市施策の考え方に沿った提案がいただければ、連携が考えられる。	創生推進課



資料6 市の主な関連施策と連携の方向性（2/2）

市の主な関連施策		連携の方向性 (案)	担当 部署
施策名	施策の概要		
オンライン診療普及促進事業	オンライン診療の普及、啓発を目的に、医師・市民向けにオンライン診療の体験会を実施するもの。	・市施策を活かしたり、相乗効果が生まれる提案をいただきたい。	地域医療課
バッテリーバレー推進事業	バッテリー産業を核とした地域活性化、持続可能な社会の実現を目指す「いわきバッテリーバレー構想」を踏まえ、官民が一体となり、本市へのバッテリー産業の集積とバッテリー利活用の促進を図る取り組みを推進し、産業振興や雇用創出を図る事業。	・市施策の考え方に沿って提案をいただければ、連携が考えられる。	産業創出課
地域公共交通計画等関連事業	第二次市都市計画マスタープラン及び市立地適正化計画等との整合を図り将来に渡り持続可能な都市運営の構築を図るため、本市の将来の公共交通のあり方を示す地域公共交通計画及び関連する都市・地域総合交通戦略を策定作業中（令和4年度内策定予定）。次年度以降は、当該計画に基づく各種事業の実施を予定。	・市施策の考え方に沿って提案をいただければ、連携が考えられる。	都市計画課 ・総合交通対策担当
公共交通強靱化事業	強靱で持続可能な本市の公共交通体系の構築を図るため、市内路線バスの運行状況や位置情報等のデジタル化に向けて、公共交通情報システムの導入や交通関連情報のデータ化・標準化（GTFS化）に取り組むもの。	・市施策を活かしたり、相乗効果が生まれる提案をいただきたい。	都市計画課 総合交通対策担当
つどいの場創出事業	地域における高齢者の自主的な介護予防活動を推進するため、地域の公民館、集会所など高齢者の身近な場所において、高齢者を主とした地域住民の集まる場をつどいの場と定義し、つどいの場が円滑に住民主体で運営できるよう、また、新たなつどいの場が地域住民によって創出できるよう支援する事業。	・市施策の考え方に沿って提案をいただければ、連携が考えられる。	地域包括ケア推進課
シルバーリハビリ体操事業	介護予防意識の醸成と地域ぐるみで誰もが気軽に介護予防活動に参加できるよう、いわき市シルバーリハビリ体操事業を展開。体操指導を希望する団体に対し、指導士を派遣。	・市施策の考え方に沿って提案をいただければ、連携が考えられる。	地域包括ケア推進課
いわきニュータウン太陽光集中連系システム	いわきニュータウンにおける自然エネルギー活用システムとして、次世代都市整備事業による「太陽光発電集中連系システム」を構築し、学校の屋上や法面、緑地などに分散設置された太陽光発電設備から発電された電力を、専用の交流集電線により「PV管理センター」に集め、商用電力線と1点で連携させるもの。	・市施策によらず、自由に提案をいただきたい。	都市整備課