

いわきスマートタウンモデル地区推進事業
事業者募集

審 査 講 評

令和5年11月

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

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。）は、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。）に関して、事業者募集要項（令和4年11月8日公表）における審査の視点に基づき、提案内容等の審査を行いましたので、審査結果及び審査講評をここに報告します。

令和5年11月1日

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
委員長 川崎 興太

1 審査委員会の構成

委員長	川崎 興太	福島大学共生システム理工学類 教授
委員	柿崎 隆夫	公益財団法人福島県産業振興センター エネルギー・エージェンシーふくしま フェロー
	福迫 昌之	東日本国際大学 副学長
	五十嵐 幸一	医療創生大学 副学長
	齊藤 充弘	福島工業高等専門学校 都市システム工学科 教授
	山田 誠	いわき市 総合政策部 部長
	永井 吉明	いわき市 都市建設部 部長

2 審査委員会の開催経過

年月日	内 容	主な議題
令和5年8月25日	第1回審査委員会	・事業概要及び事業者募集の概要について ・企画提案書（実施計画案）の概要について ・審査の流れと評価の視点等について ・意見照会（審査委員からの審査を進める上での確認内容等）について ・今後の流れ（事業スケジュール）について
令和5年9月27日	第2回審査委員会	・提案審査（プレゼンテーション実施） ・優先交渉権者の選定

3 審査の方法

（1）事業者の選定方法

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、「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）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した。

（2）審査の進め方

審査は、はじめに「応募参加資格確認審査（第1次審査）」を行い、応募者に対し参加資格を満たしているか否かを確認した。

次に、「事業提案審査（優先交渉権者選定審査）（第2次審査）」を行い、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した。さらに、応募者から提出された第2次審査提出書類をもとに、審査委員会が、表1「審査項目表」の審査の視点に基づき審査を実施した。

4 審査の結果

4.1 応募参加資格確認審査（第1次審査）

第1次審査には、1グループから、第1次審査提出書類が提出された。

市は、第1次審査提出書類の確認を行い、応募参加資格を有していることを確認した。

4.2 事業提案審査（優先交渉権者選定審査）（第2次審査）

（1）第2次審査提出書類の提出

第1次審査を通過した1グループから、第2次審査提出書類が提出された。

（2）第2次審査提出書類の確認

市は、第2次審査提出書類の確認を行い、全て揃っていることを確認した。

（3）提案審査の実施

審査委員会は、提案審査を行うにあたり、第2次審査提出書類の内容をより正確に把握するため、応募者からプレゼンテーションを受け、提案内容についてのヒアリングを実施した。

- ・実施日 令和5年9月27日（水）
- ・会場 いわき市議会棟2階 理事者控室

4.3 提案評価

審査委員会は、第2次審査提出書類の内容に関して審査を行った。なお、各委員がそれぞれ評価採点し、その合計点（表1のとおり）により評価した。（配点 7,000点（1,000点×7名））

その結果、優先交渉権者として次のとおり選定した。

優先交渉権者 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福島支社
 構成企業 株式会社合人社計画研究所

なお、次点としての応募者の選定はない。

表1 審査項目表（集計表）

審査項目	審査の視点	配点×7 (配点)	優先交渉権者
			採点
①全体コンセプト	・全体コンセプトが、市が示す基本戦略の「2.地区のプロファイル」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。	350 (50)	190
	・市にとって有用な独自の提案があるか。		
②土地利用計画	・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。	210 (30)	102
	・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。	140 (20)	80
	・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。	70 (10)	38
	・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。	70 (10)	32
	・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。	210 (30)	48

審査項目			審査の視点	配点×7 (配点)	優先交渉権者 採点
③宅地供給計画			・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。	700 (100)	700
④スマートサービス導計画	基本方針 1 豊かさと安心を持続するまちづくり	ア【必須項目】 先駆的な脱炭素施策の導入	【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。	140 (20)	112
			【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。	70 (10)	54
			【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。	350 (50)	270
			【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。	140 (20)	100
	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	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	【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。	420 (60)	228
			【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。	350 (50)	190
			【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。	140 (20)	76
			【提案内容は自由】 ・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。	140 (20)	80
			【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。	140 (20)	40
			【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。	280 (40)	136
	基本方針 3 世代循環を促し、住み続けられるまちづくり	キ【必須項目】 多世代居住環境の整備	【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。	350 (50)	140
			【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。	140 (20)	72
		ク【必須項目】 多世代交流を促す場づくり	【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。	350 (50)	190

審査項目	審査の視点	配点×7 (配点)	優先交渉権者
			採点
⑤エリアマネジメントの方針	・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。	700 (100)	360
⑥資金計画	・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。	140 (20)	84
	・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。	280 (40)	168
	・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。	280 (40)	168
⑦事業・建設スケジュール	・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）。	140 (20)	112
⑧実施体制	・宅地造成等に市内企業を積極的に活用しているか。	140 (20)	140
	・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。	560 (80)	448
合計		7,000 (1,000)	4,358

5 総評

(1) まとめ

優先交渉権者からの提案は、基本戦略や募集要項等で示した内容を理解し、本事業を安定的に実施するための独自の手法を検討しており、募集要項に定める基準を上回る提案であった。

事業の全体コンセプトは、いわき市やいわきニュータウンの地区課題に即したモデル的な開発計画として、審査委員会の期待を大きく上回る内容には至らなかったが、基本戦略を踏まえ、優先交渉権者が有するまちづくりのノウハウを取り入れた提案がなされていた。

そのうえで、先駆的な脱炭素施策の導入において、優先交渉権者が保有する技術に付加価値をつけた提案がなされている点、住宅供給や造成工事における積極的な地元企業の活用や、実現性のある資金計画と事業工程が提案されている点などが評価された。

今後は、いわき市及びいわきニュータウンの現状と課題への理解を深めることに努め、市や各事業者との協議調整を十分に行うことにより、市内他地区への波及性・汎用性があり、永続的で地域に密着したサービス及びエリアマネジメントを実現していくことを期待する。

最後に、今回のプロポーザルにあたって、民間事業者の創意工夫やノウハウを活用した提案を行っていただいた応募者の皆様に心から感謝を申し上げる。

(2) 附帯意見（各委員からの意見）

本事業の実施にあたっては、提案内容をより新規性、実現性、波及性等のあるものとするため、以下の意見に留意し、市等と協議・調整しつつ、一層の創意工夫に努めていただきたい。

【全体コンセプトについて】

- ・いわき市及びいわきニュータウンの現状や地区課題を整理・認識したうえで、市と共有・確認を行いながら、モデル性・持続性を改めて示し、住民、市民にとってより魅力的と思える実施計画を策定すること
- ・市民や周辺住民と提案内容の共有を図るため、人の暮らしの様子がわかるイメージパースを作成する等の工夫を行うこと
- ・市内学術機関との積極的な連携を推進すること
(例：サービスの共同研究・実証、データ分析等の連携、サービス導入への助言・アドバイス)
- ・既成市街地を巻き込んだサービスの展開を推進すること

【土地利用計画について】

- ・地域の中心となるコミュニティ施設の拠点性が十分に発揮されるよう、土地利用計画を検討すること（例：コミュニティ施設に接する形で公園、広場などのオープンスペースを配置）

【地区住民の日常生活を支える買い物環境の充実について】

- ・拠点エリアの買い物環境充実においては、対象エリア又は市内においても、インターネット環境により自宅テレビや導入されるアプリ等から宅配注文ができるような波及性・汎用性のあるサービスを検討すること

【リモートワークが充実する環境整備について】

- ・コワーキングスペースについて、ターゲットの設定やアプローチする方策・周知方法等を明確化し、具体的な規模や運用方法を検討すること
- ・ビジネスや地域コミュニティにおける利用が促進されるよう、コミュニティスペースを含めた十分なインターネット環境を整備すること

【安心して健康増進・医療サービスが受けられる環境の確保について】

- ・歩行データに加え、体重などのパーソナルデータを加味した AI による支援・サポート機能（アドバイスや相談）を持たせるなど、ひとり一人の健康増進に資する工夫を検討すること
- ・全戸一括インターネット環境整備と連携した健康増進・医療サービスの提供を検討すること
(例：自宅テレビ等を活用したオンライン診療や健康相談)

【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について】

- ・先行事例等も研究しながら、当該地区に相応しいオンデマンド交通導入による成果の設定や持続可能性の検証を行うこと

- ・コミュニティ施設及び地区内の拠点施設などと連携した新たな移動手段の導入を検討すること
(例：カーシェアリング、シェアサイクル)

【多世代居住環境の整備について】

- ・賃貸住宅の導入などによる住み替えの促進策を検討すること
- ・セミナー開催等の実現性が高い提案内容に加え、持続可能性に配慮した仕組みを検討すること
(例：住み替えのサポートとしての仲介者・コンシェルジュの配置)

【エリアマネジメントの方針について】

- ・エリアマネジメント組織や各スマートサービスの導入においては、実施事業者任せにせず、人員を配置することや、構成員に地元関係者や事業関係者を加えるなど、永続的で地域に密着した運営体制を検討すること
- ・実施計画策定後も市や事業者と連携し、整備するインフラを活用した様々なスマートサービス等の導入を積極的に検討すること

以上