



# 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） ..... P11～13

5. エリアマネジメントの方針 ..... P14

6. その他の方針・留意事項等 ..... P15～18

    (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） ..... P19



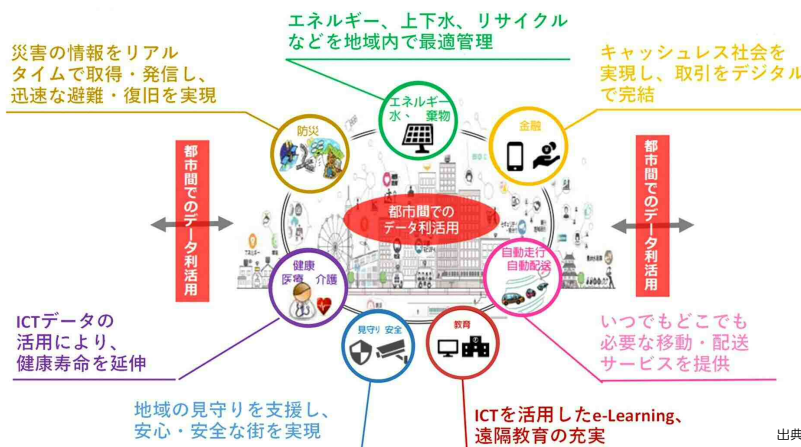
いわきスマートタウンモデル地区推進会議事務局  
いわき市都市建設部都市計画課

## はじめに



### 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します。

### (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



## 2. 地区のプロフィール



### (1) 地区の概要

#### ① 拠点エリア A=約19.1ha

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 A=約511ha

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。

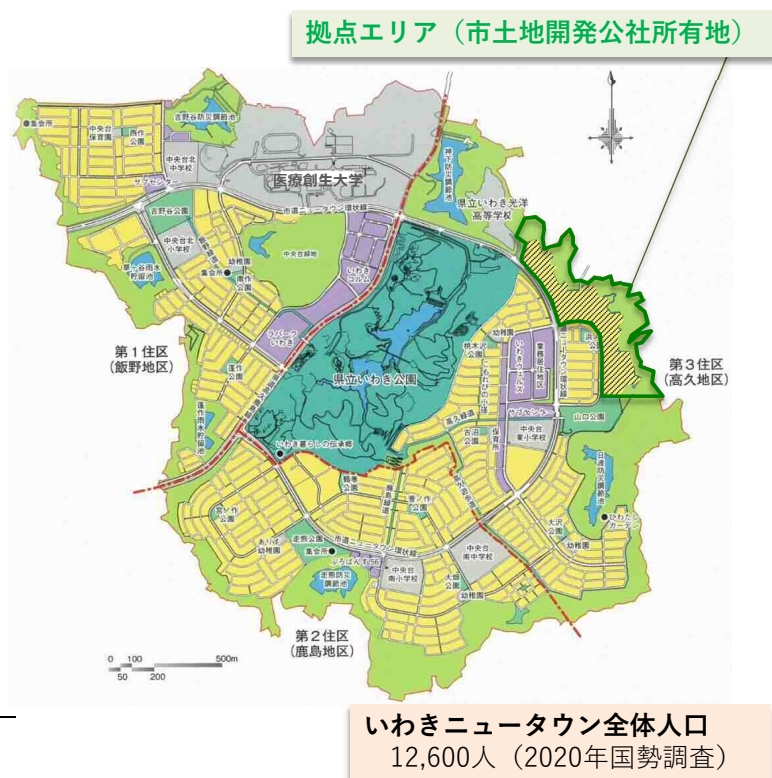


図 いわきニュータウン地区全体図（面積約530ha）

3



## 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"> <li>・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</li> <li>・高齢化率の高い地区における活気の低下</li> <li>・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*</li> <li>・地域の交流を育む居場所・機会の創出が必要</li> </ul>
居住／生活環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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*</li> <li>・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</li> </ul>
交通	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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*</li> <li>・免許返納後の移動手段確保に不安*</li> <li>・県道との交差点で恒常的な渋滞が発生</li> </ul>
医療・福祉、健康づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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*</li> <li>・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</li> <li>・気軽に運動できる機会の創出</li> </ul>
防災／防犯	<ul style="list-style-type: none"> <li>・災害時のライフライン（電気・水道等）の確保に不安*</li> <li>・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</li> </ul>
エネルギー／環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>

4



## 3. 開発ビジョンと基本方針

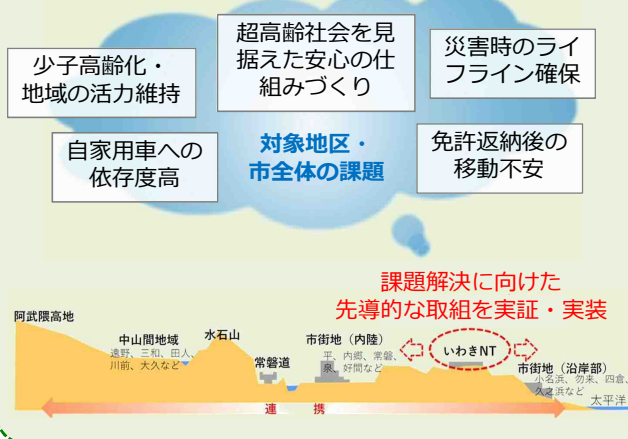


### (1) 基本的な考え方

- ・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



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

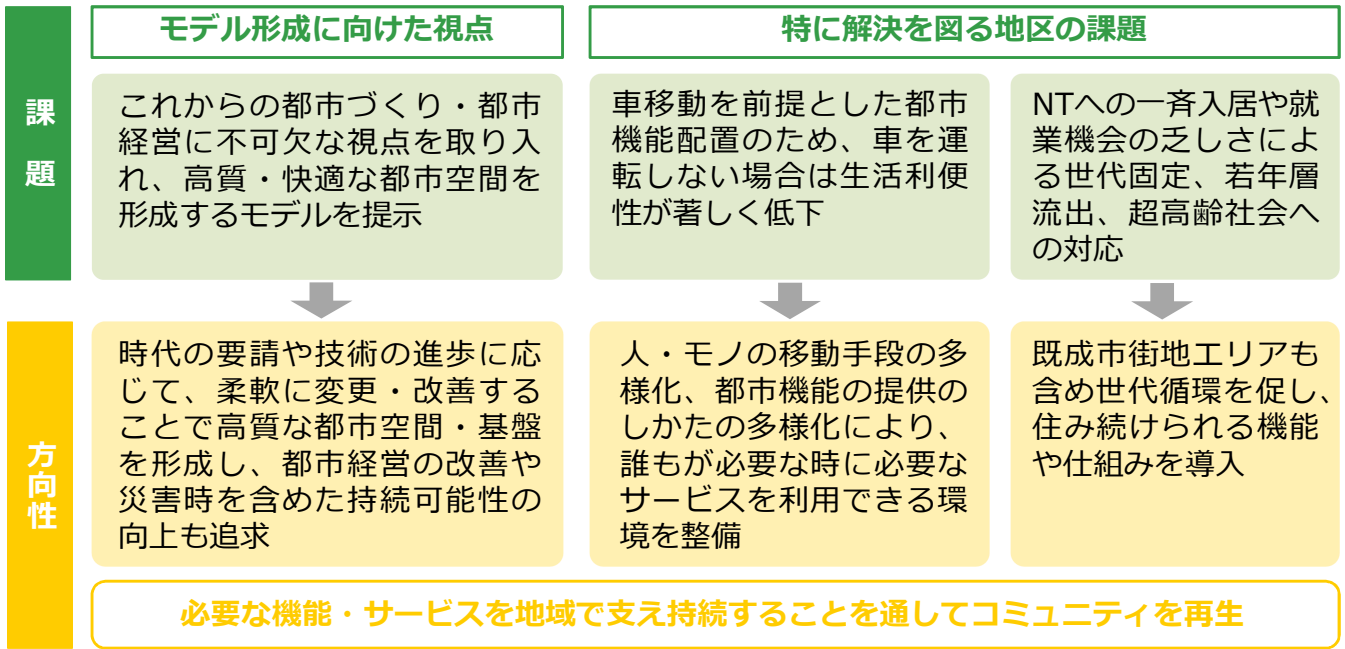
5



### 3. 開発ビジョンと基本方針



#### (2) 開発ビジョン



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～



### 3. 開発ビジョンと基本方針

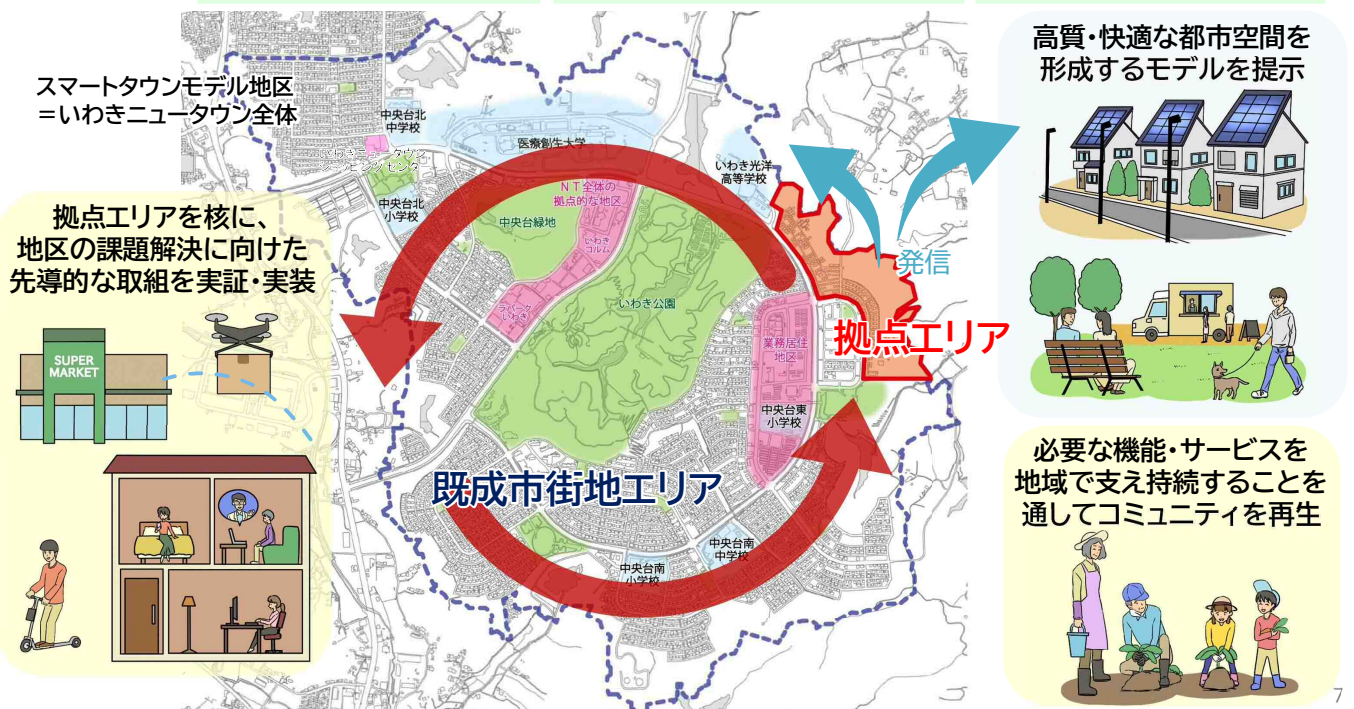


開発ビジョン(案)

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 豊かさや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





### 3. 開発ビジョンと基本方針

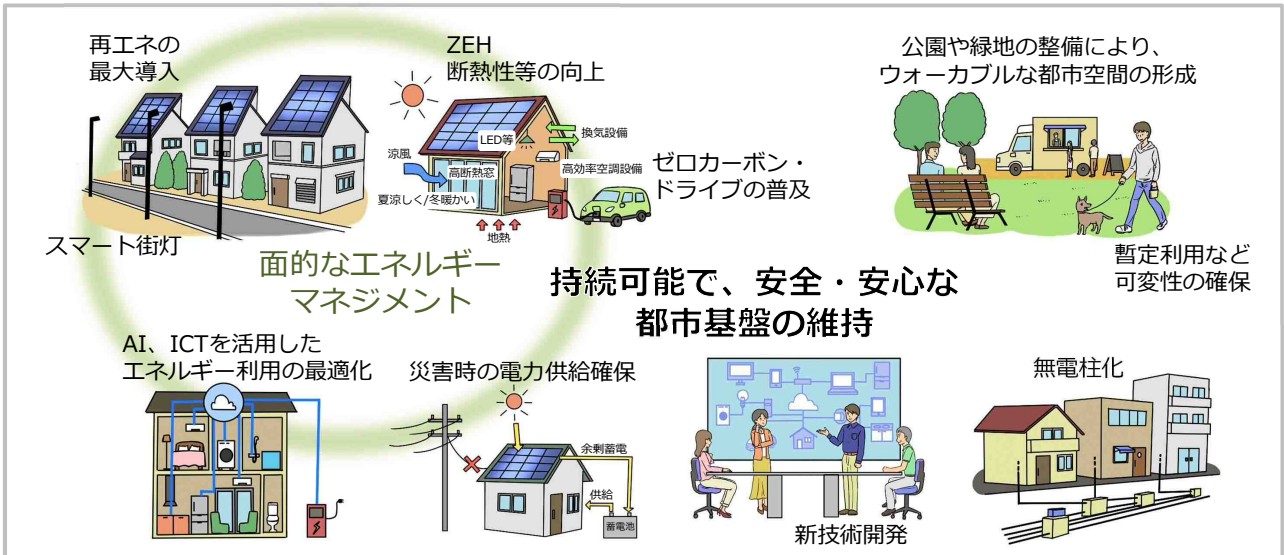


#### (3) 基本方針

##### 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

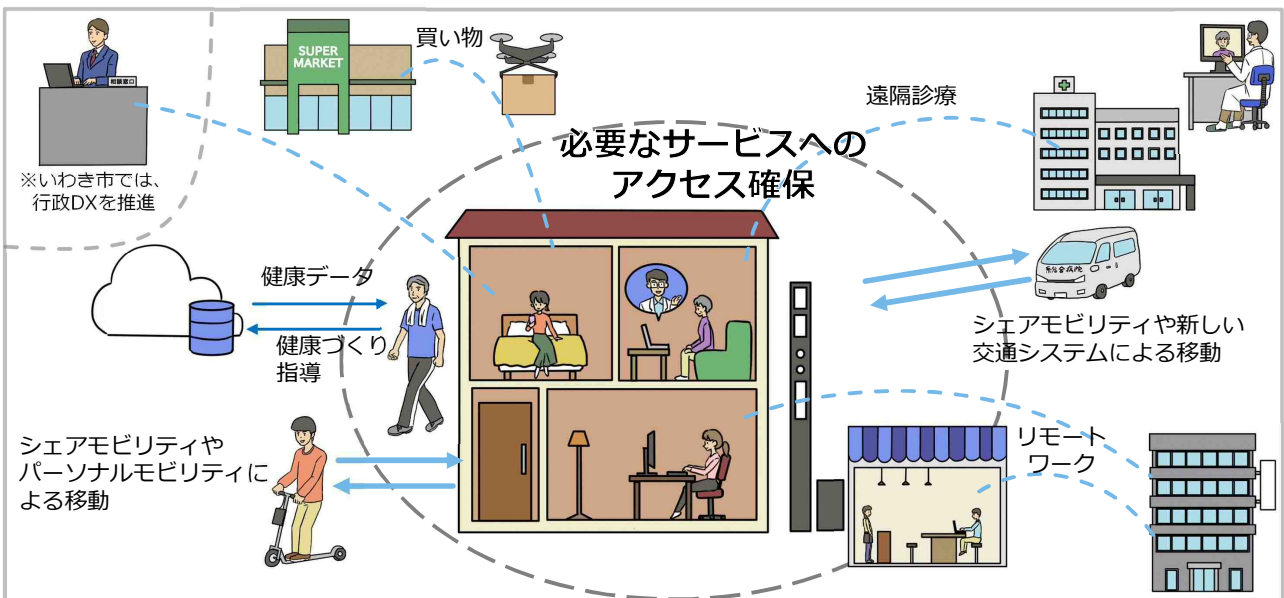


#### (3) 基本方針

##### 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

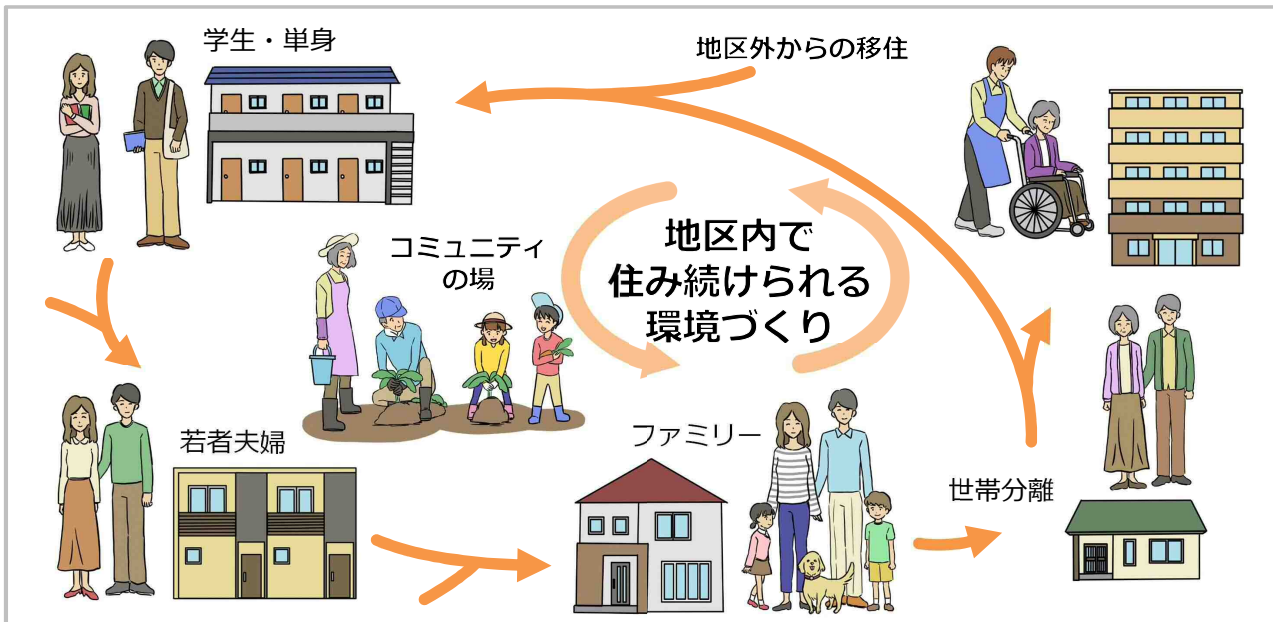


#### (3) 基本方針

##### 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



10



### 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"> <li>ZEH等住宅の省エネ・高効率化</li> <li>再生可能エネ・低炭素エネの最大導入</li> <li>既存再エネシステムの利活用</li> <li>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</li> <li>既成市街地エリアへの再エネ設備新規導入</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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)</li> </ul>
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"> <li>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)</li> <li>スマートポールの設置</li> <li>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)</li> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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)</li> </ul>
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"> <li>新技術実証チャレンジフィールドの整備</li> <li>ICT技術を推進する企業オフィスの整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> </ul>

11



## 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"> <li>食料品・日用品販売店舗の立地・誘導</li> <li>※ICT技術を活用し課題解決に取り組む企業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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)</li> </ul>
リモートワークが充実する環境整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>コワーキングスペースの整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>
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"> <li>身近な健康・医療サービス施設の立地・誘導</li> <li>※ICT技術を活用し課題解決に取り組む企業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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)</li> </ul>
多様な移動手段の導入	<ul style="list-style-type: none"> <li>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)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、レンタルキックカー等)</li> <li>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)</li> </ul>

12



## 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"> <li>戸建て住宅</li> <li>共同住宅（学生や若者夫婦など若年層向け賃貸住宅等）</li> <li>サービス付き高齢者向け住宅</li> <li>ひとり親家庭や障がい者等が入居しやすい住宅</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>既成市街地エリアも含めた住み替えを促進する仕組みづくり (例：戸建てを手放し住み替えたい高齢者等の相談窓口等)</li> <li>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)</li> </ul>
多世代交流を促す場づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>オープンスペースを有する共同住宅・集会所等の整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>コミュニティカフェ等の誘致</li> <li>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</li> </ul>

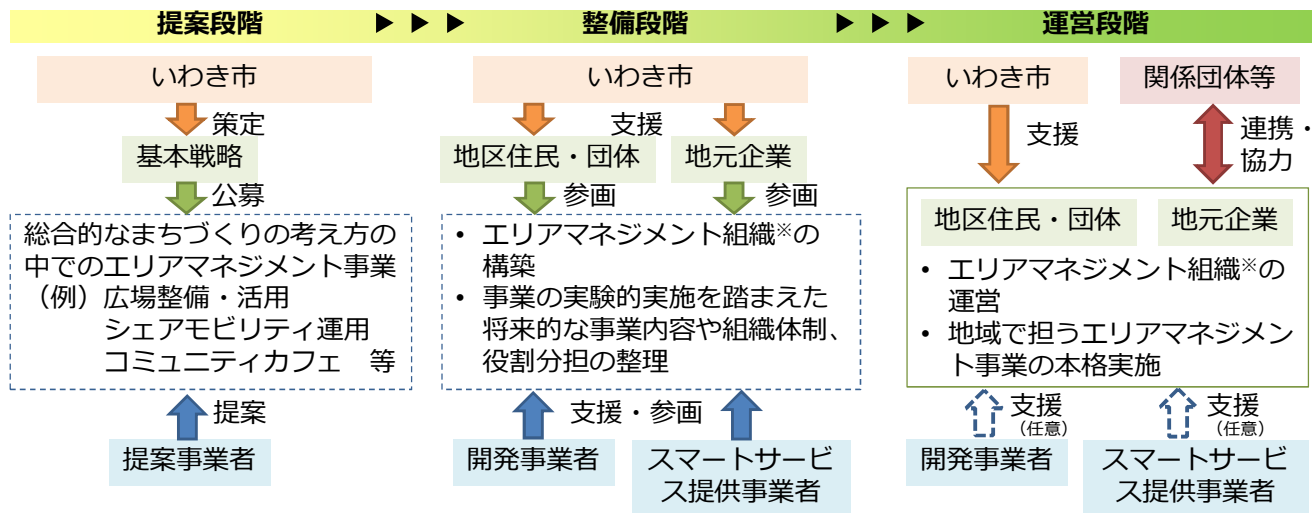
13



## 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。

14



## 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、事業の改善に繋げ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。

15





## 6. その他の方針・留意事項等



### (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。

市の主な関連施策	連携の方向性（案）
<p><b>● 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（スマート社会推進課）</b> 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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
<p><b>● スマート物流推進事業（スマート社会推進課）</b> 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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市施策によらず、自由に提案していただいて構わない。</li> </ul>
<p><b>● 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（スマート社会推進課）</b> 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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市施策によらず、自由に提案していただいて構わない。</li> </ul>
<p><b>● スマートライフ推進事業（スマート社会推進課）</b> 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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市施策によらず、自由に提案していただいて構わない。</li> </ul>
<p><b>● シェアリングエコノミー推進事業（スマート社会推進課）</b> 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、地域課題の解決や地域経済の活性化を図っていくことを目的とし、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目指すもの。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市施策によらず、自由に提案していただいて構わない。</li> </ul>
<p><b>● リビング・シフト推進事業（創生推進課）</b> 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材・企業誘致スタイルの確立を図るもの。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>

16



## 6. その他の方針・留意事項等



### (3) 市施策との連携

市の主な関連施策	連携の方向性（案）
<p><b>● 脱炭素先行地域（環境企画課）</b> 一定の地域（エリア）について、地方自治体や地元企業等が中心となって、再エネの導入をはじめとする脱炭素に向けた取組内容を組み合わせ、民生部門（家庭部門及び業務その他部門）の電力消費に伴うCO2排出の実質ゼロを2030年までに実現するもの。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市施策の考え方に沿った提案をいただきたい。連携が考えられる。</li> </ul>
<p><b>● オンライン診療普及促進事業（地域医療課）</b> 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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
<p><b>● バッテリーバレー推進事業（産業創出課）</b> 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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
<p><b>● ワークシフト促進事業（産業創出課）</b> コロナ禍により非対面型の働き方や副業・フリーランスなどの多様な働き方が一般的になっていることを踏まえ、副業やフリーランスが活動しやすい環境をつくることともに、スキルの習得を支援するもの。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市施策によらず、自由に提案していただいて構わない。</li> </ul>
<p><b>● 地域公共交通計画等関連事業（都市計画課・総合交通対策担当）</b> 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年夏頃公表）。策定後は、当該計画に基づく各種事業の実施を予定。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
<p><b>● つどいの場創出事業（地域包括ケア推進課）</b> 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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
<p><b>● シルバーリハビリ体操事業（地域包括ケア推進課）</b> 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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
<p><b>● いわきニュータウン太陽光集中連携システム（都市整備課）</b> 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「太陽光発電集中連携システム」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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市施策によらず、自由に提案をいただきたい。</li> </ul>

17



## 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

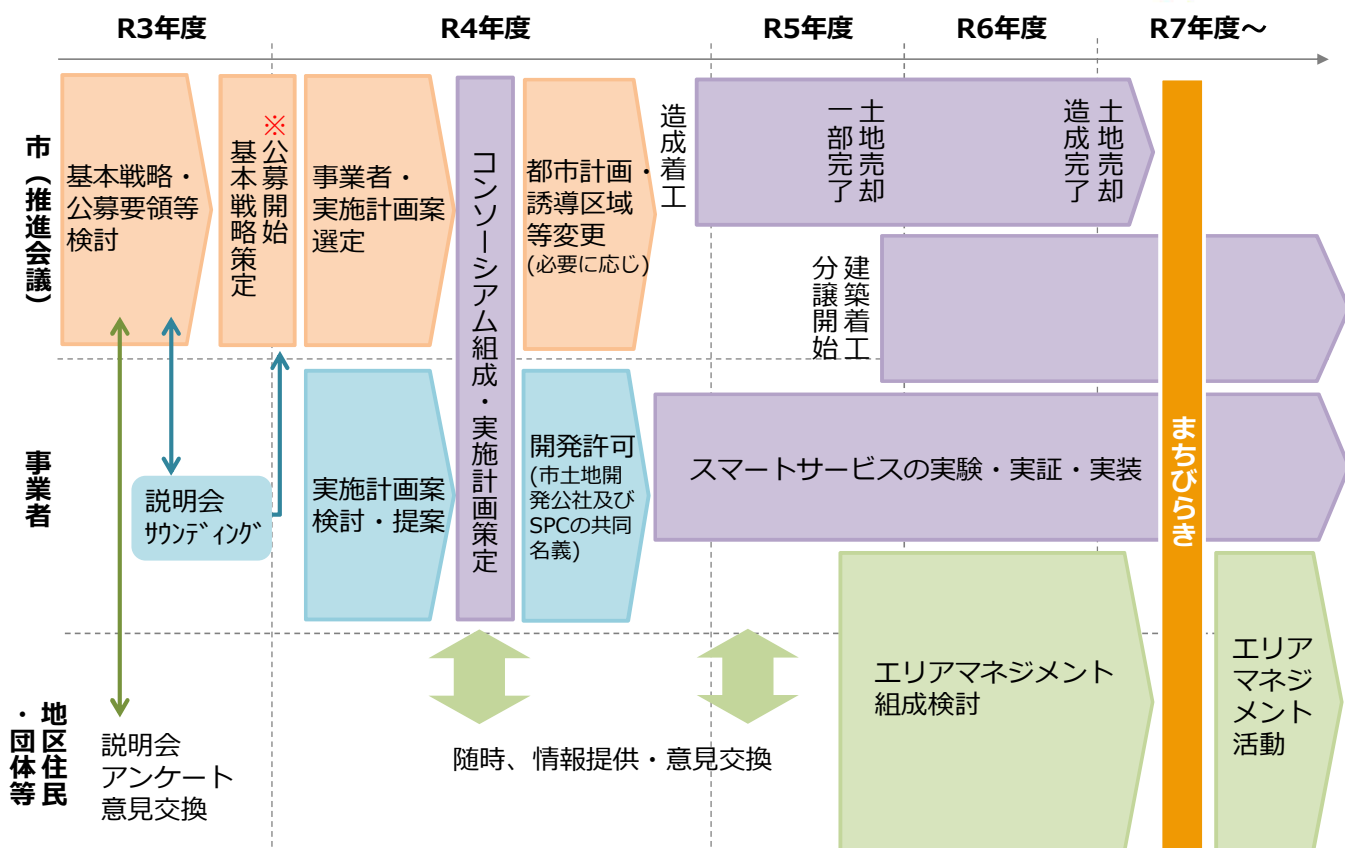
- 本事業では、国や福島県、市において実施している関連支援施策（補助金や助成金等を含む）の活用を検討します。

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	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	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	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	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	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	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）



※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。



# いわきスマートタウンモデル地区推進事業 事業者公募に係る検討状況

## はじめに

- (1) 開発の進め方 . . . . . P21
- (2) 評価基準の全体構成 . . . . . P22

### 1. 体制

- (1) 公募に応じていただく提案者の要件 . . . . . P23～24
- (2) 地元企業参入の要件 . . . . . P23～24

### 2. 導入用途・土地利用計画・デザイン等

- (1) 必須とする導入用途及び土地利用 . . . . . P25
- (2) 建築物・敷地等への制限の方向性 . . . . . P26

### 3. 収支計画

- (1) 市土地開発公社から開発事業者への土地譲渡価額 . . . P27
- (2) スマートシティ形成等の原資の使途 . . . . . P28

### 4. その他の要件

- (1) 環境施策（脱炭素社会の実現）に関する要件の追加 . . P29～30

### 5. 今後の進め方

- (1) サウンディング型市場調査の実施 . . . . . P31～32
- (2) 全体スケジュール（案） . . . . . P33



## はじめに

### (1) 開発の進め方

- ・ いわき市が整備方針「基本戦略（開発ビジョン）」を策定し、これに則した実施計画（案）（ハード・ソフト）を公募します。

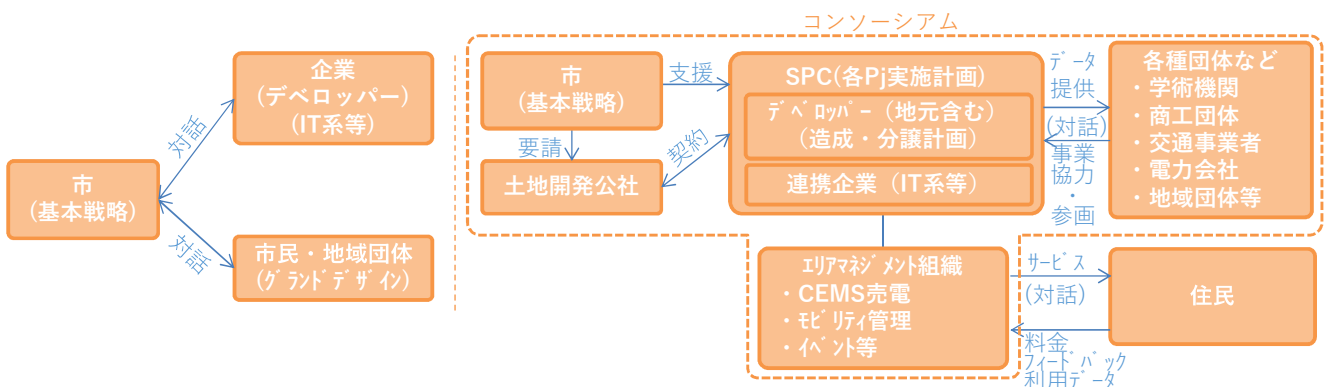
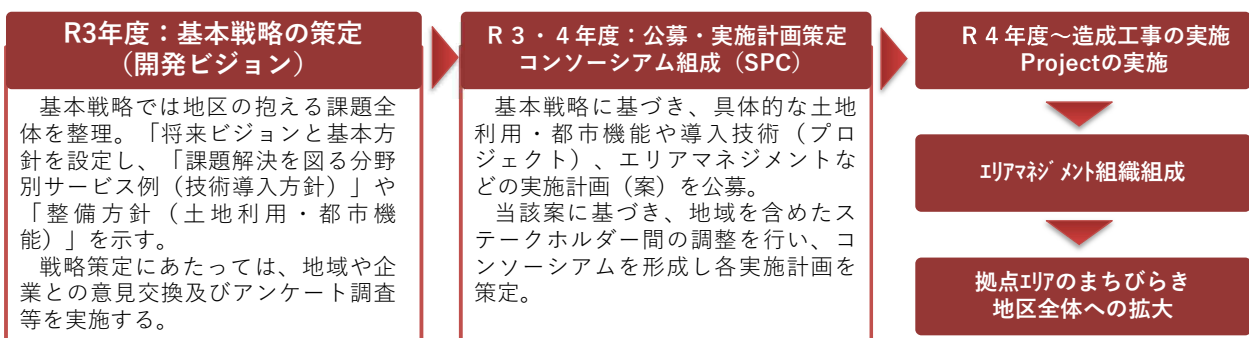


図 開発の進め方と体制イメージ

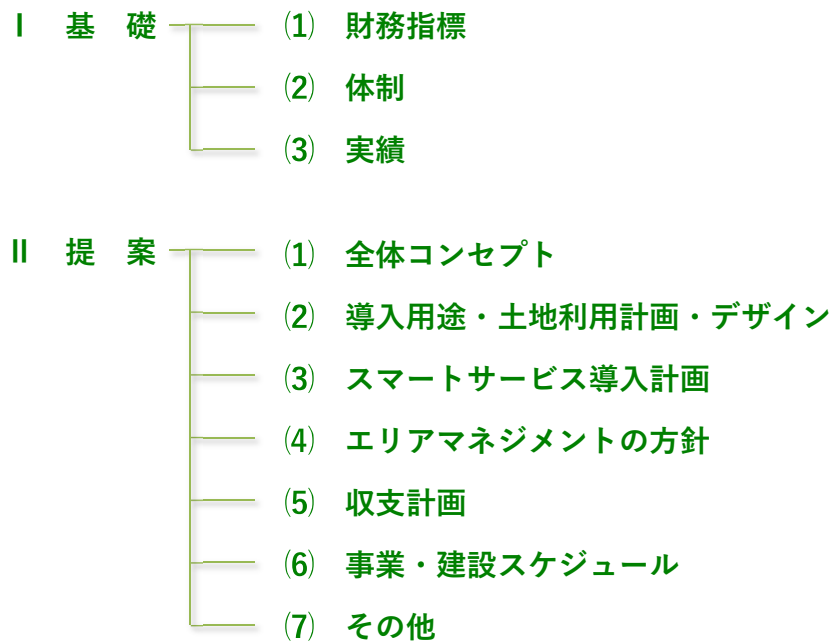


## はじめに



### (2) 評価基準の全体構成イメージ

- 公募の際の評価基準は「Ⅰ基礎」と「Ⅱ提案」で構成し、基本戦略を具現化する実施計画案として提案を受けたいと考えています。



22



## 1. 体制



### (1) 公募に応じていただく提案者の要件

### (2) 地元企業参入の要件

- 本事業では、スマートシティ形成等の原資（後述）を活用することとなります。原資は宅地分譲によるため、提案者には必ずデベロッパーの代表者（A社）を含めることとします。  
※提案者＝代表事業者＝デベロッパーの単独企業または複数企業JV
- また、市外のデベロッパーが代表者となる場合は、宅地分譲・住宅供給事業に市内企業※（B社等）が参画することとし、提案書に企業名を記載していただきます。※市内に本社を有する企業
- 次に、スマートサービスのプロジェクトについては、実施主体となる企業（C～F社等）と協議の上、導入計画を立案し、提案書に実施体制（企業名）を記載していただきます。また、その中のいずれかのプロジェクト（最低一つ）には、市内企業※（G社等）が参画することとし、提案書に企業名を記載していただきます。※市内に営業所を有する企業
- 提案時点では、代表事業者との契約や協定を要しませんが、選定後2ヶ月以内に体制を整えることを条件とします。
- また、スマートサービスのプロジェクトに関し、全ての企業名が記載されていることが望ましいですが、決定していない場合は「未定」でも提案の受付は可能（企業名の記載は評価の対象外）とします。ただし、選定後2ヶ月以内に体制を整えることを条件とします。
- なお、スマートサービスの実施主体となる企業名（C～G社等）は、他の代表事業者の提案書に重複して記載されることを制限していません。

23

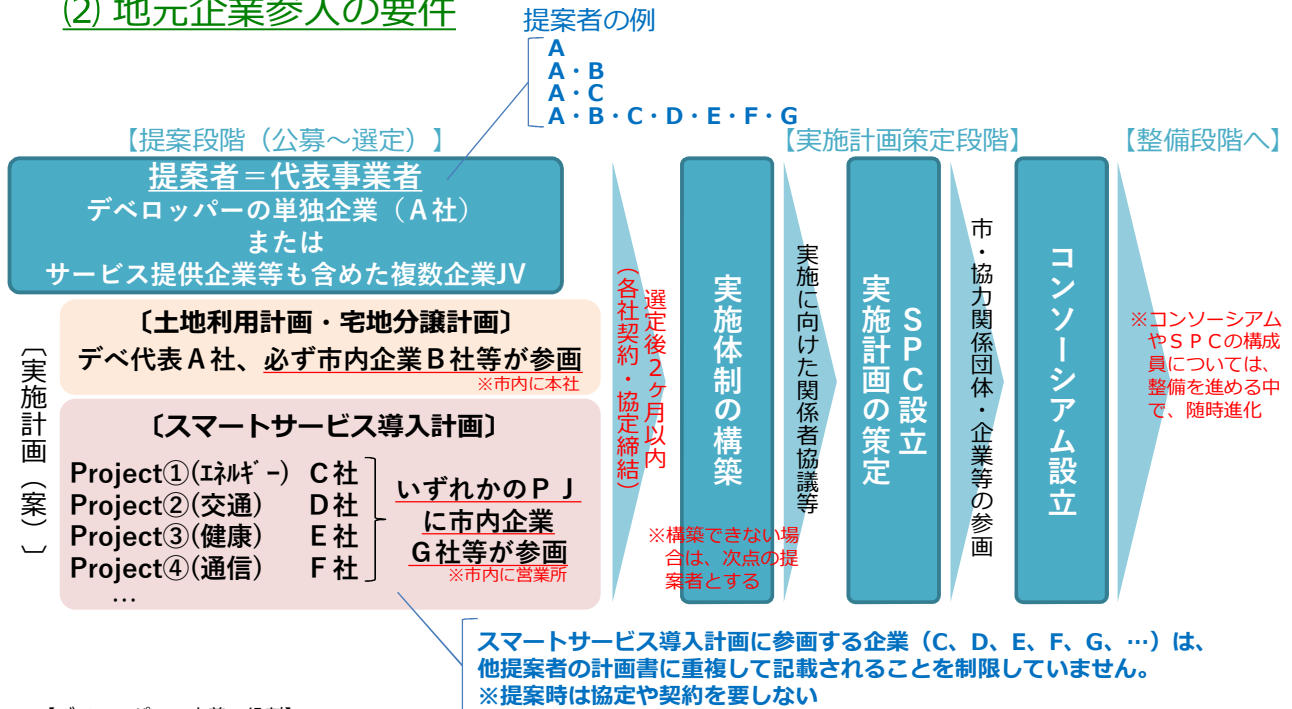


# 1. 体制



## (1) 公募に応じていただく提案者の要件

## (2) 地元企業参入の要件



- ・デベロッパーの定義・役割）
- ・SPCの代表企業として、宅地造成及び分譲のプロジェクトを担う企業
- ・SPCの代表企業として、土地利用計画に加え、スマートサービスの導入計画を含めた総合的なまちづくりの提案を行う企業
- 【SPCの役割】
- ・SPCは、市土地開発公社との連名で、開発行為を申請する。
- ・SPCは、造成完了後、市開発公社から土地の売却を受ける。
- ・SPCは、デベロッパーの総合提案に基づき、土地利用計画やスマートサービス導入計画の実現に責任を持って取り組む。
- ・SPCは、建設後の持続可能なエリマネ組織のあり方を提案し、運営の中心的な担い手となる人材育成や組織の構築し、かつ運営を支援する。 24



# 2. 導入用途・土地利用計画・デザイン等



## (1) 必須とする導入用途及び土地利用等

- ① 基本戦略では、開発ビジョン・基本方針に基づく取組方策のイメージとして、住宅や共同住宅、商業、健康等など、導入が期待される項目を記載（本資料P.11～13）しています。
- ② そのうち、以下のa～hの項目については、提案を必須とします。

- 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・低炭素エネの最大導入、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、ほか自由に提案） ※ 既存再エネシステム＝いわきニュータウン太陽光集中連系システム
- 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（提案内容は自由）
- 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、ほか自由に提案）  
※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り、一定程度の戸数（参考値：当初計画約240戸）以上の提案を求める。（拠点エリア内のエリアマネジメント確立を見据えた戸数とすること。）
- h. 多世代交流を促す場づくり（提案内容は自由）



## 2. 導入用途・土地利用計画・デザイン等



### (2) 建築物・敷地等への制限の方向性

- ① 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、用途地域や地区計画といった地域のみならずそのルールを守っていくという取り組みが行われてきています。（建築協定・緑地協定、まちづくり協定、まちづくり指針、建設ガイドライン等）
- ② いずれの制度においても、建築物等の用途の制限、植栽（緑化）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ます。
- ③ 今回の拠点エリアの開発については、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）について、開発全体のグランドデザインに基づき提案することを要件とします。（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ます。）
- ④ 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。

26



## 3. 収支計画



### (1) 市土地開発公社から開発事業者への土地譲渡価額

- ① 市土地開発公社は、平成21年3月にUR都市機構から拠点エリアの土地を取得しています。
- ② 公社とSPC共同で開発許可申請を行い、造成完了後には、公社からSPCへ「取得及び管理に要した経費等の積上げ原価」で譲渡することとします。
- ③ 提案事業者では、この土地譲渡価格を参考としながら、スマートシティ形成等の原資を計算し、収支計画を立案することとします。

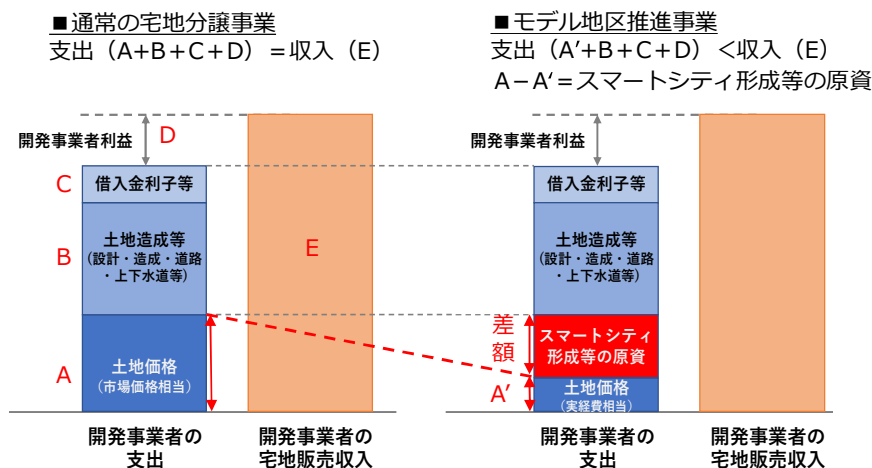


図 スマートシティ形成等の原資のイメージ

27



### 3. 収支計画



#### (2) スマートシティ形成等の原資の使途

- ① 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で想定される費用に対し充当することはできない取り扱い**となります。
- ② 提案時の**収支計画では、スマートシティ形成等の原資をどの程度見込み、どのような項目に充当する計画としているのかを記載**していただきます。
- ③ 想定される項目は、以下のようなものが考えられます。

- 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（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等）**  
※整備が終了しエリアマネジメント組織が自律的に運営開始できるまでの期間において充当することが基本となります。なお、地域合意形成等市として負担すべき部分について一部市が負担することがあります。
- 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ります。  
※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実施事業者（原資投入）の役割分担を明らかにします。  
※既存の行政の補助助成制度を極力活用することとします。  
※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、「データドリブンを核としたいわきスマートシティ推進事業」との連携を必須とします。
- エリアマネジメントの仕組みづくりに要する費用（関係者等の協議・調整、勉強会等開催、システム導入費、組織の自立的な運営体制構築に向けた基盤・仕組みづくり等）**  
※組織運営（住民・企業等による適切な費用負担）が確立するまでの期間において充当することが基本となります。
- その他スマートシティ形成に必要と考える費用**

例えば、以下のイメージ（スマートシティ形成等の原資の使途＝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



### 4. その他の要件

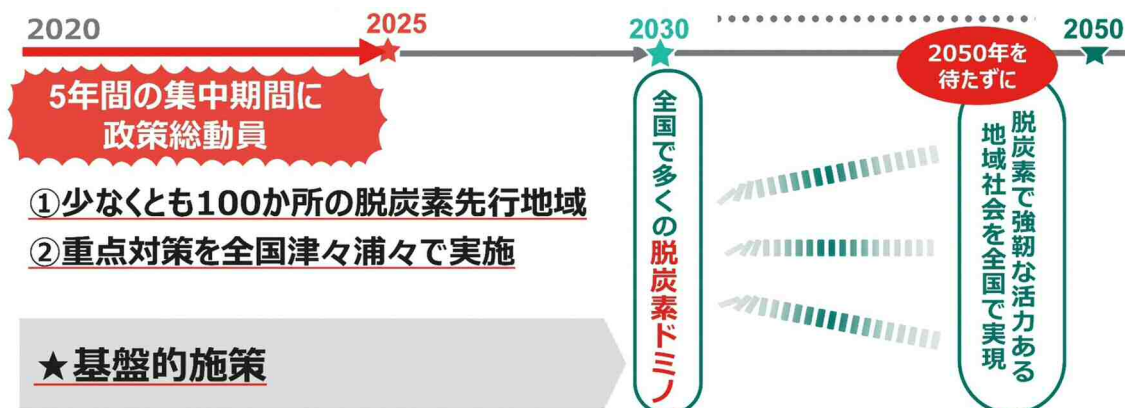


#### (1) 環境施策（脱炭素社会の実現）に関する要件の追加

##### 脱炭素先行地域へのエントリー

##### 【脱炭素先行地域とは】

地域脱炭素ロードマップに基づき、地方自治体や地元企業・金融機関が中心となり、農山漁村、離島、都市部の街区といった地域特性等に応じ再エネポテンシャルの最大活用による追加導入や住宅建築物の省エネ及び再エネ導入といった脱炭素に向けた取り組み内容を組み合わせ、**民生部門（家庭部門及び業務その他部門）の電力消費に伴うCO2排出については実質ゼロ**を実現し、運輸部門や熱利用等も含めてその他の温室効果ガス排出削減についても、我が国全体の2030年度目標と整合する削減を地域特性に応じて実現するため、**2025年度までに、それらの道筋をつけ、2030年度までに実現させ脱炭素を達成する地域。**



「みどりの食料システム戦略」「国土交通グリーンチャレンジ」「2050カーボンニュートラルに伴うグリーン成長戦略」等の政策プログラムと連携して実施する



## 4. その他の要件



### (1) 環境施策（脱炭素社会の実現）に関する要件の追加

#### 脱炭素先行地域へのエントリー

##### 【脱炭素先行地域の要件】

- ① 2030年度までに、先行地域内の民生部門（家庭部門及び業務その他部門）の電力消費に伴うCO2排出の実質ゼロを実現すること（地域内の民生部門の電力需要量を推計し、地域内の民生部門の再エネ供給量及び省エネによる削減量の合計がそれと同等以上となる計画であること）。
- ② 民生部門の電力以外のエネルギー消費に伴うCO2やCO2以外の温室効果ガスの排出、民生部門以外の地域と暮らしに密接に関わる自動車・交通、農林水産業、下水処理等の分野の温室効果ガスの排出についても、温暖化対策計画と整合する形で地域特性に応じ少なくとも1つ以上の取り組みを実施する計画となっていること。

##### 【市の考え】

市のカーボンニュートラルに向けた取り組みの一つとして、スマートタウンモデル地区における拠点エリアを候補地に、脱炭素先行地域へのエントリーを進めていきたい。

スマートタウンモデル地区の事業者公募の要件の一つに「a.先駆的な脱炭素施策の導入」を予定しており、「市は当該地区を脱炭素地域先行地域の候補地と考えており、選定後、国へのエントリーに向けて協議・調整に応じること。」を公募要領に記載

30



## 5. 今後の進め方



### (1) サウンディング型市場調査の実施

- ・ 本事業の代表事業者公募にあたり、よりよい提案をいただくため、基本戦略（素案）及び公募要件等に関し、本事業への提案を検討している民間事業者の意見を対話型で聴取します。※対話及び提案とも非公開

##### 【対象者】

本資料P.24「公募に応じていただく提案者の要件」に示す体制の中で、「代表事業者」を担うことを検討しているデベロッパーの単独企業（A社）または複数企業グループ（A社を含む企業グループ）

##### 【実施時期】

申込期間 令和 4年 1月 5日(水) ～ 令和 4年 1月17日(月)

対話期間 令和 4年 1月24日(月) ～ 令和 4年 1月28日(金)

※申込書に記載いただく希望日時を踏まえ、個別に調整します。

※所要時間は、1時間程度を見込んでいます。

##### 【実施方法】

対面（場所：いわき市文化センターを予定）またはWeb会議

31





## 5. 今後の進め方



### (1) サウンディング型市場調査の実施

#### 【対話の内容（お聞きしたい事項）】

1. 対象地区に係るまちづくり上の課題認識や、実現すべきまちづくりのコンセプト等
2. 基本戦略（素案）を踏まえ、提案したいとする導入機能（土地利用）やスマートサービス等
3. 提案までのスケジュール及び事業実施（分譲やエリマネ組成など）のスケジュール等
4. 基本戦略（素案）及び公募要件等に対する指摘、意見、要望等
5. 提案検討に向けた、事業者間の紹介・マッチングに関する要望、方法等

#### 【申込方法】

いわき市ホームページに掲載している「個別対話参加申込書」を、申込期間内に下記連絡先へ送付

※市ホームページには「お聞きしたい事項に関する事前回答シート」をあわせて掲載しています。提出は必須としませんが、ご回答いただける場合は、参加申込書と合わせて送付ください。

<http://www.city.iwaki.lg.jp/www/contents/1630473209332/index.html>

＜連絡先＞本事業コーディネーター：  
日本工営株式会社 都市空間事業統括本部 事業開発部  
所在地 〒102-8539 東京都千代田区麹町5-4  
担当 溝口、宮下、原田  
電話 03-5276-1722 (担当直通/宮下)  
E-mail iwaki-smart-town@n-koei.co.jp



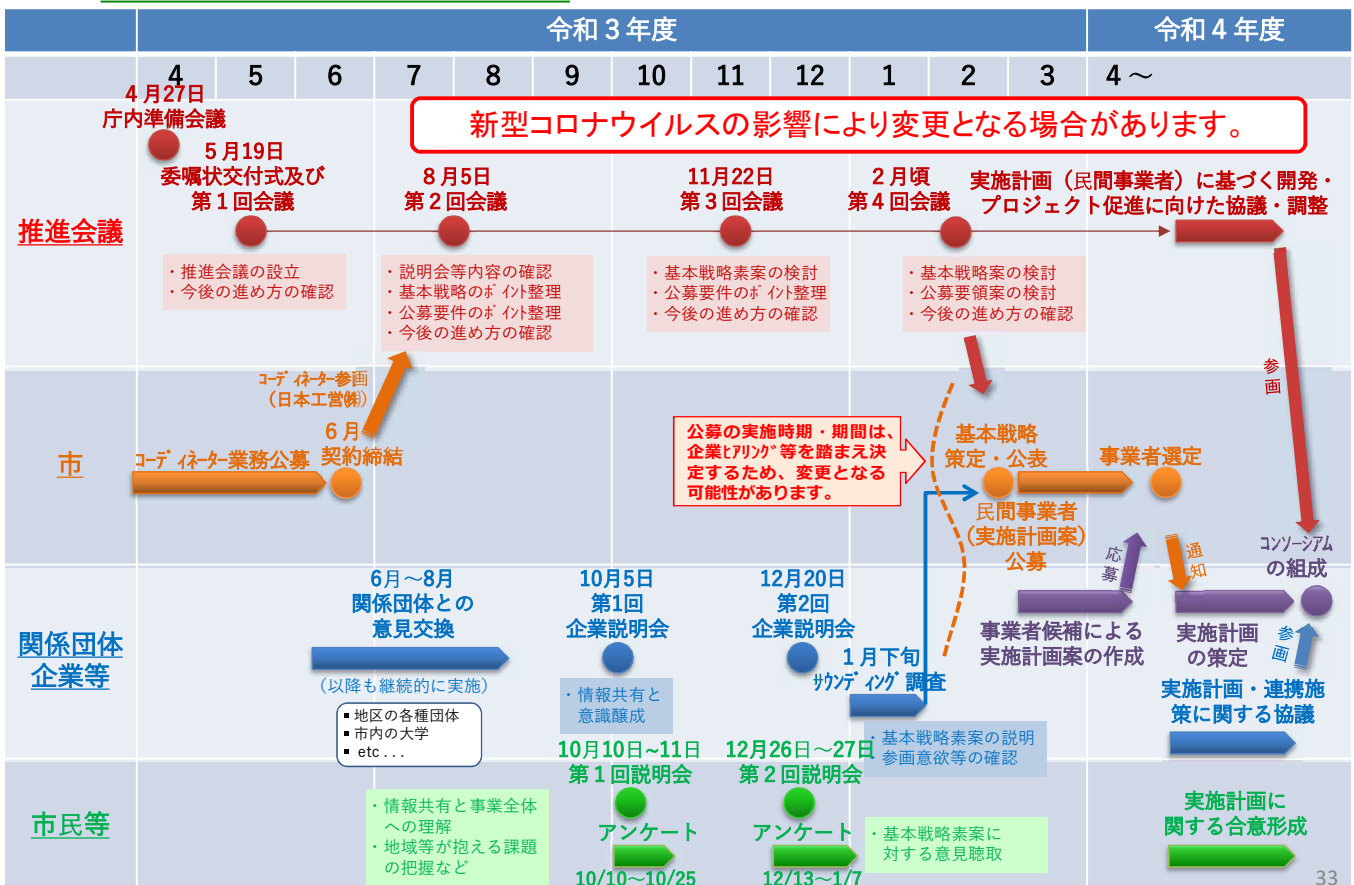
(市HP)



## 5. 今後の進め方



### (2) 全体スケジュール（案）





ありがとうございました

