

いわきスマートタウンモデル地区推進事業実施計画

一緒にいよう。一瞬も、いつまでも。
SEKISUI Safe&Sound Project



令和6年9月
いわきスマートタウン協議会

※これはイメージです。

項目1 事業用地(位置図)

- ・本事業の**対象地は「いわきニュータウン地区全体」**
- ・「拠点エリア」においてはハード整備も実施
- ・「拠点エリア」とともに、ニュータウン地区全体へスマート技術の波及や展開を図る

【いわき市全体図】



画像引用元:いわき市常磐地区市街地再生整備基本方針(概要版)

【いわきニュータウン全体図】 A=約530ha



項目2 全体コンセプト

いわき市の課題や地域住民ニーズに寄り添った先駆的なまちづくりを計画

基本的な考え方

- ・ 積水化学工業(株)及び大和ハウス工業(株)がJV※¹を組成し、両社のまちづくりの先行事例を元に、更に先駆的なスマートサービス等の付加価値をつける計画
- ・ 住宅生産振興財団加盟の住宅メーカー5社、他地元ビルダー・工務店による先進的な住宅の提供や、SPC※²であるいわきニュータウンエリアマネジメント(株)(株)合人社計画研究所・セキスイ合人社タウンマネジメント(株)による、半永続的なエリアマネジメントを実施
- ・ いわき市が示すいわきスマートタウンモデル地区基本戦略をベースとして、下記の3つの観点を軸にコンセプトを形成し、代表企業である積水化学工業のまちづくりの基本となる「SEKISUI Safe & Sound Project」のノウハウを最大限に取り入れた計画
- ・ 当該エリアにおいて、平常時はもちろん、災害等の非常時においても地域内での自立・完結ができるまちを形成するとともに、スマートサービス等により既成市街地エリアとの繋がりも併せ持つ、**参画企業の総合力を結集させた「地域」貢献型の活気溢れるまちづくり**を計画

「SEKISUI Safe & Sound Project」コンセプト

①

Safe

安心・安全な
基盤整備

②

Sound

既成市街地にも
波及させるサービス

③

Safe&Sound

エリアマネジメント
による持続性

いわきスマートタウンモデル地区基本戦略 基本方針

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

※1:JV(ジョイント・ベンチャー)…複数の建設企業が、一つの建設工事を受注、施工することを目的として形成する事業組織体のこと。(国交省HP引用)

※2:SPC(specific purpose company/ 特別目的会社)…ある特別の事業を行うために設立された事業会社のこと。(内閣府HP引用)

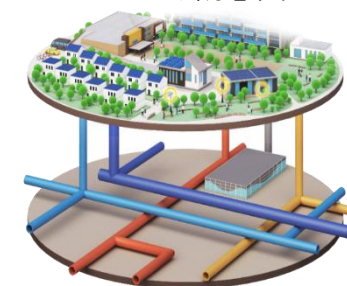
【いわきニュータウン地区全体図】



① 基盤整備

地下から安心・安全な
ライフライン整備

まちづくり概念図



image

③ 持続性

地域交流の活性化を図る
コミュニティ施設の整備

暮らしを便利にする
住民向けアプリの活用



image

重点ポイント

- ・ 電線地中化や耐久性のある材料を用いたライフライン整備により、**平常時・非常時を問わない安心・安全な基盤を構築**するとともに、積水化学工業(株)及び大和ハウス工業(株)を中心とした住宅メーカーによる高性能な住宅に対し、グループ会社であるセキスイ合人社タウンマネジメント(株)によって、一括で分譲戸建管理を行うことで、**宅地を引き渡した後も責任を持って、豊かで持続的なまちを形成**
- ・ 積水化学工業の新規事業である**ペロブスカイト太陽電池**による実証実験を当該エリアで行うことにより、いわき市内で近年課題となっていた既存の太陽光発電システムを有効活用するだけでなく、**先駆的な実証拠点として認知を高める**
- ・ 宅地供給及びスマートサービス**実証終了以降も**、いわきニュータウンエリアマネジメント(株)にてエリアマネジメントを継続することで、「**サステナブル**」な**支援サポートが可能**

▼セキスイ合人社タウンマネジメントの分譲戸建管理コンセプト



タウンコンセプトに基づき、
町全体を統合的に管理

多世代交流ができる地域
コミュニティを形成支援

様々なパートナーと連携し、
交通・住生活サービスを提供

土地利用計画

全体コンセプトに基づく良好な住環境や景観形成を図るための土地利用の方針

戸建て用地及び住・商複合系用地は無電柱化し、災害に強いまちづくり

外周緑地の外縁部には、緑地の管理に使用する管理用通路を設ける

緩やかに曲がる道路

旗竿地を極力設けない計画

3工区
(34区画)

4工区
(101区画)

2工区
(82区画)

センター用地を囲む歩行者ネットワークの確保

1工区
(81区画)

幹線道路からのフットパス

山口公園

住・商複合系用地：センター用地と戸建て用地の間に設ける

センター用地：拠点エリアの核となる場
商業施設、公園、コミュニティ施設を隣接して設ける

住・商複合系用地：センター用地と戸建て用地の間に設ける

ひとつの街区を20区画程度に配置することにより、コミュニティを創出

土地の面積は大小様々な広さに設定し、多様な居住ニーズを実現
平均198.50㎡/戸

全工区
(298区画)

施設配置のコンセプト

《全体》

■前提条件

- ・ 本計画地はいわきニュータウンの東端に位置し、計画地の東側半分は既存緑地として保存される里山となっている。
- ・ 計画地全体は南北に細長い敷地形状となっており、南側にはグラウンド等を有する山口公園がある。

■土地利用計画の考え方

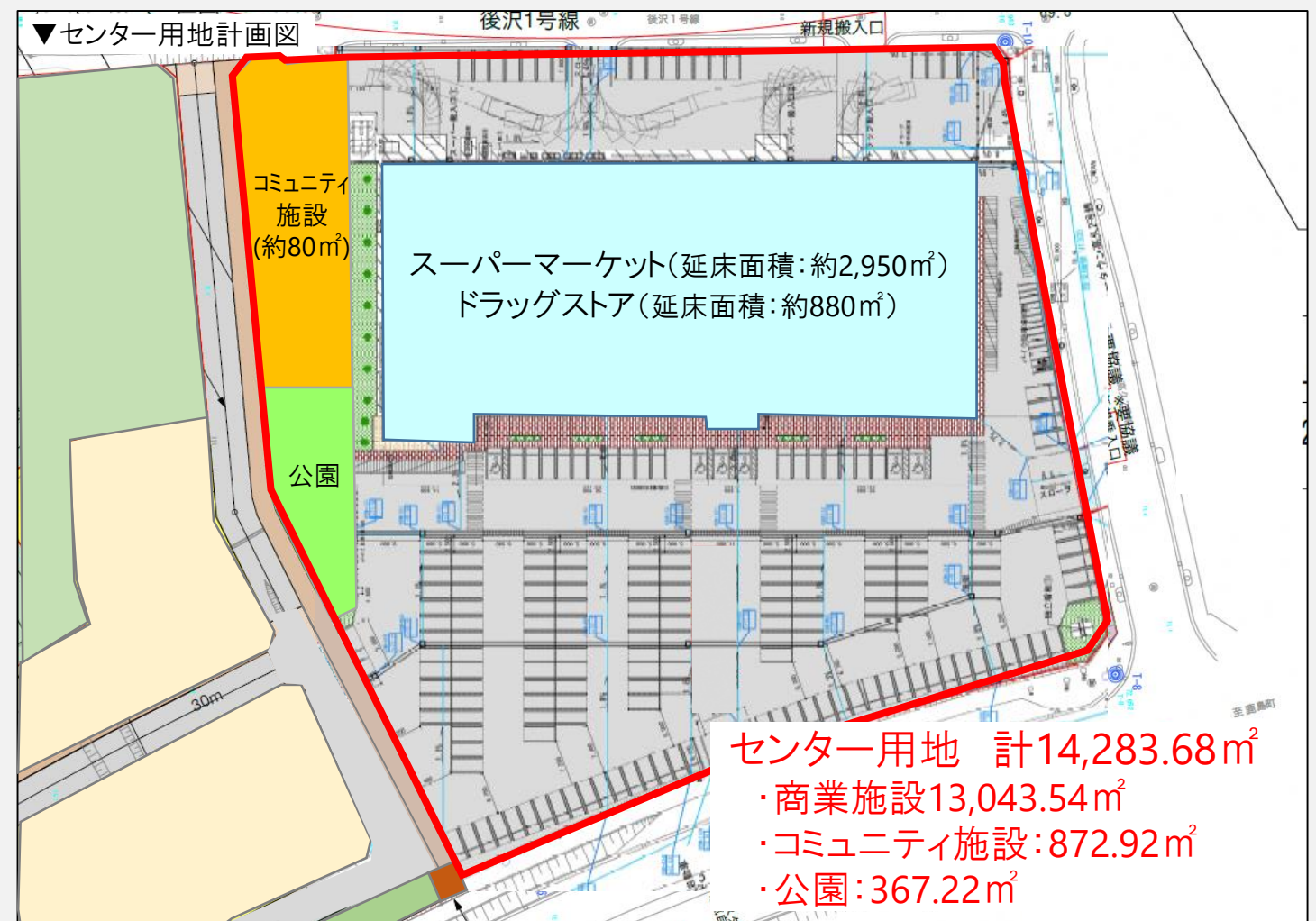
- ・ 戸建ての土地利用計画を工区毎に分け、多世代居住可能な街区を設定
- ・ 土地の面積を大小様々な広さに設定し、二世帯住宅や平屋住宅など多様な居住ニーズを実現
- ・ 最大20区画程度の適度に分節された街区・コミュニティを設定
- ・ 住・商複合系用地を設定し、中規模店舗や集合住宅誘致を計画
- ・ **センター用地には商業施設・コミュニティ施設・公園を設け、多世代の交流や日常的に賑わいを創出**

■周辺緑地について

- ・ 緑地外縁部には管理用通路を設ける。

《センター用地》

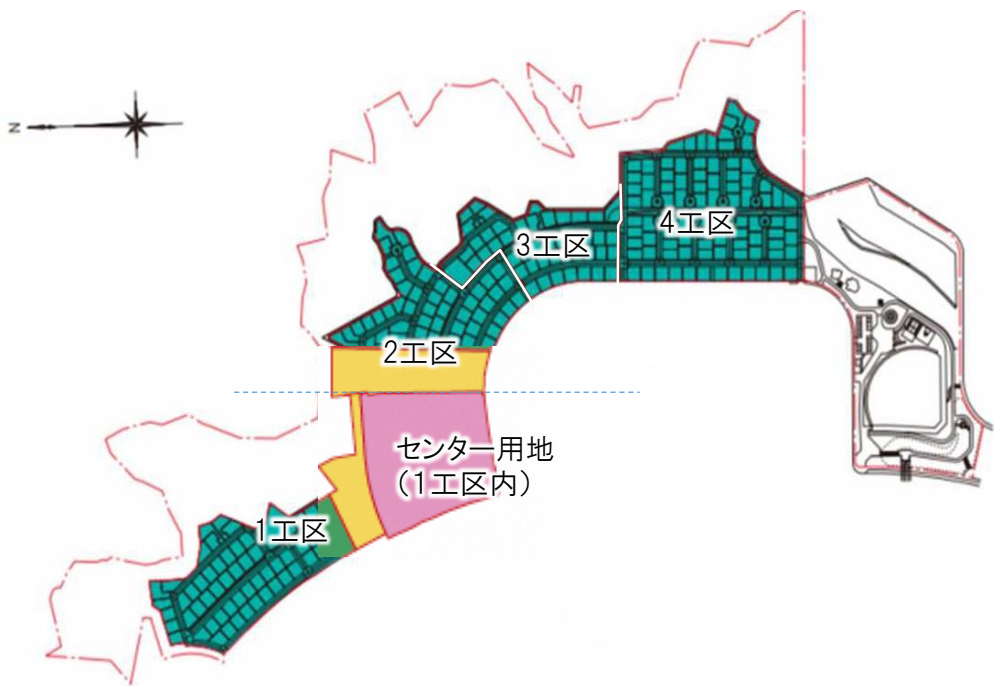
- ・ 拠点エリアの中心地に約4,000坪の広大なセンター用地を配置し、本計画の住民のみならず、周辺住民の日常生活を支えるスーパーマーケット・ドラッグストア等を立地させる。
- ・ 駐車場は店舗規模に対して、台数を確保したゆとりある計画で、かつ周辺の混雑を避けるため、適切な位置に乗り入れ口を計画(協議中)
- ・ 商業施設と公園に隣接して**コミュニティ施設を設け**、物販・フリーマーケット等の地域開放型のイベント等を行い、**既成市街地を含めたコミュニティの形成を図る。**
- ・ センター用地を核として、賑わいにあふれる空間を創生



拠点エリアに相応しいまちなみづくりのルール

《用途地域による制限》

【拠点エリア全体図】



	土地利用区分		用途地域
	A地区	センター用地	第二種住居地域
	B地区	住・商複合系用地	第二種中高層住居専用地域
	C地区	戸建て用地	第二種低層住居専用地域

1.センター用地

商業施設の誘致や、多目的利用ができる施設等の建築を可能とする為、**第二種住居地域**を想定

建ぺい率 : 60%
容積率 : 200%

2.住・商複合系用地

店舗(併用住宅可)、賃貸住宅、介護施設、戸建住宅の建築を可能とする為、**第二種中高層住居専用地域**を想定

建ぺい率 : 60%
容積率 : 200%
外壁後退 : 1.0m 以上

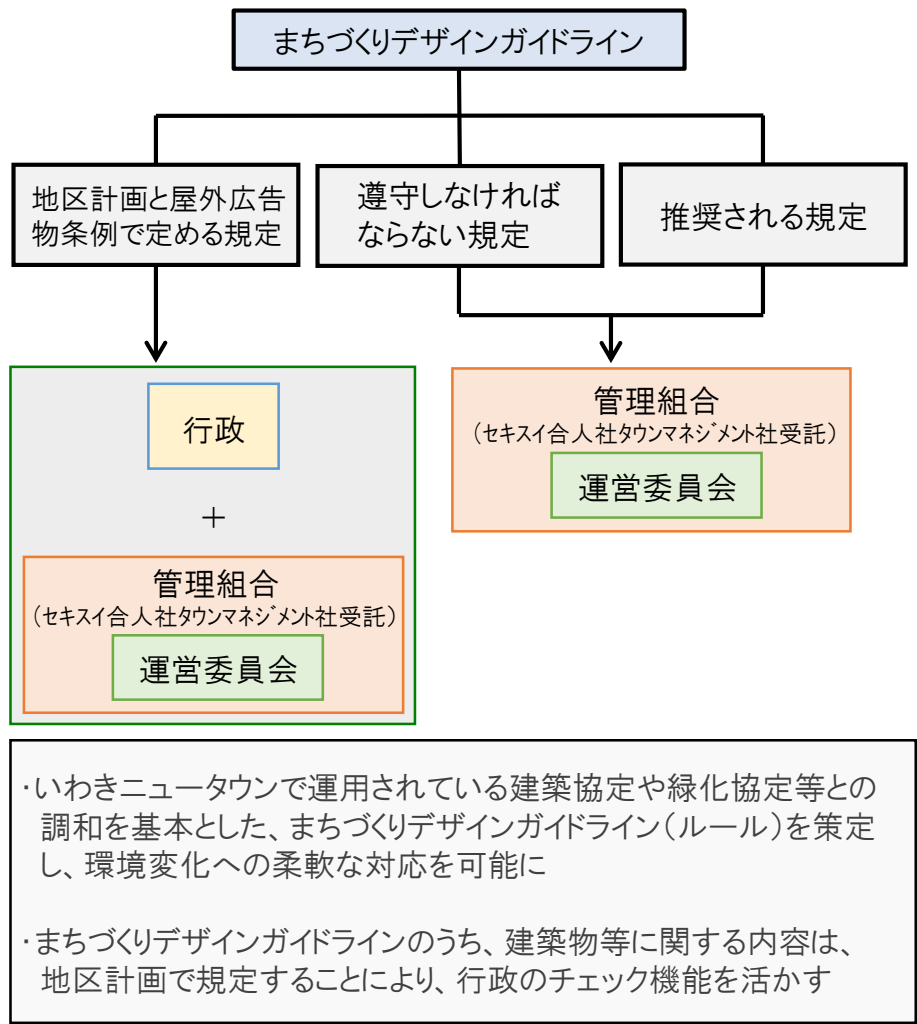
3.戸建て用地

街かど店舗等の誘導も図る為、150㎡までの店舗が建築可能な**第二種低層住居専用地域**を想定

建ぺい率 : 60%
容積率 : 100%
外壁後退 : 1.0m 以上

《まちづくりデザインガイドラインによる誘導》

- 美しいまちなみ景観を維持していくため、地区計画の内容を含めた、まちづくりデザインガイドラインを設ける



宅地供給計画

住宅供給戸数		計 298戸、面積 約59, 152. 61㎡ (平均198. 50㎡／戸)
住宅供給企業数		計 住宅メーカー5社 + 地元ビルダー・工務店
供給戸数内訳	積水化学工業＋大和ハウス工業	計 100戸、面積 約19, 850㎡
	市内に本社を置くビルダー・工務店	計 90戸、面積 約17, 865㎡
	市外に本社を置く住宅メーカー	計 108戸、面積 約21, 438㎡
市内に本社を置くビルダー・工務店による供給戸数割合		30. 2% ※調整の結果、地元ビルダー・工務店が左記割合に満たない場合、別途協議

地区計画

■ 区域の整備・開発及び保全の方針の内容

地区計画の目標

・当地区においては、モデル的开发にあわせて、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。

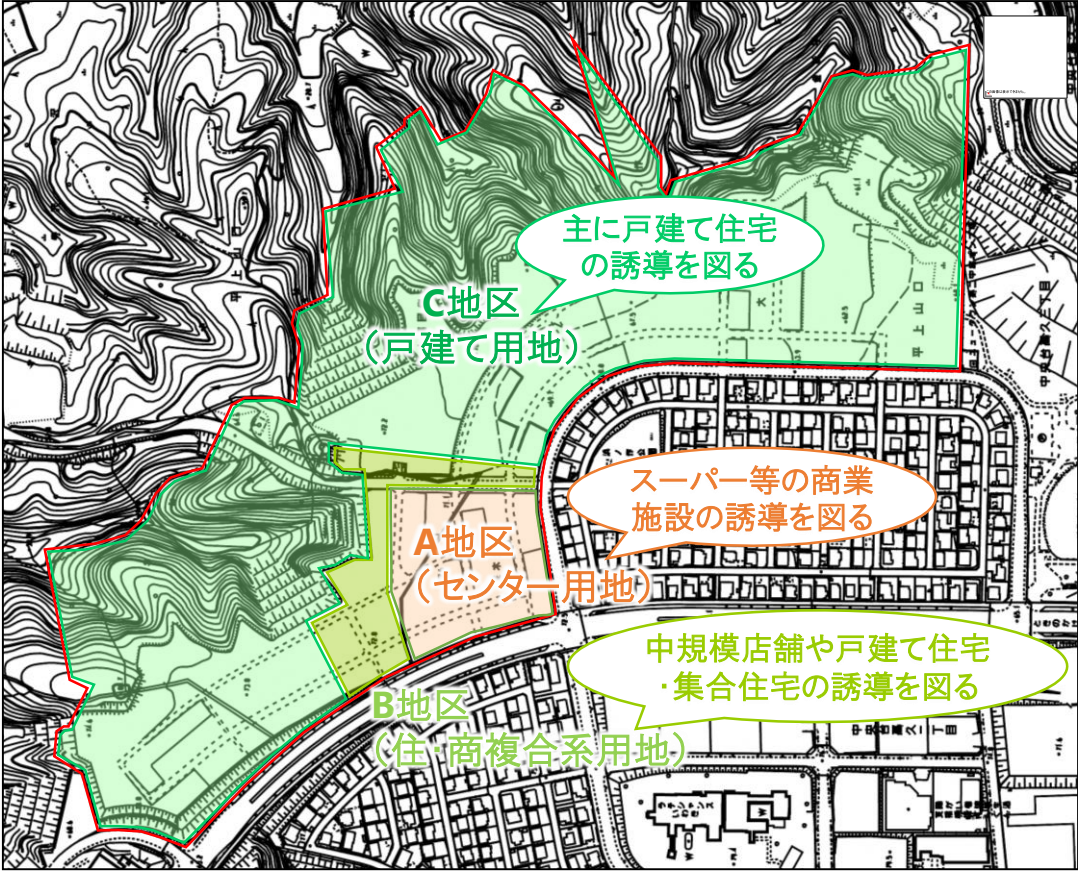
土地利用の方針

・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。

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。

■ 地区区分の設定



土地利用区分		用途地域
A地区	センター用地	第二種住居地域
B地区	住・商複合系用地	第二種中高層住居専用地域
C地区	戸建て用地	第二種低層住居専用地域

■ 地区整備計画による制限対象

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1.1 ha	C地区 面積 約16.9ha
	建築物の用途の制限	●	●	●
	建築物の敷地面積の最低限度	—	●	●
	建築物の壁面の位置の制限	—	●	●
	壁面後退区域における 工作物の設置の制限	—	—	—
	建築物の高さの最高限度	—	—	—
	建築物の形態又は色彩 その他の意匠の制限	—	—	—
	かき又はさくの構造の制限	●	●	●

■ 建築物の用途の制限

地区整備計画	建築物等の制限に関する事項	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、寄宿舍、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。	
		かき又はさくの構造の制限	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。		

まちづくりデザインガイドライン イメージ①

- ・センター用地、住・商複合系用地、戸建て用地ごとに設定
- ・敷地、建築物、屋外空間、付帯設備、付帯施設、屋外広告物等に関して、ガイドラインを設定
- ・地区計画や条例で定められた規定、遵守しなければならない規定、推奨される規定に分類

■C地区：戸建て用地

敷地	区画	●1.建築可能な敷地の最小面積は165㎡(区画の合筆は可能)。
	宅盤高さ	●1.宅地地盤面の高さは原則として変更してはならない。ただし、造園及び自動車車庫を築造するための切土及び盛土による地盤面の変更については、この限りではない。 ●2.ただし、建築工事に伴う発生土や客土等の敷きならしによる地盤高さの変更は15cmを上限に可とする。
建築物	用途等	●1.第2種低層住居専用地域、(建ぺい率：60％／容積率：100％)、最高高さ10m。
	意匠・形態	●1.建築物の階数は地階を除き2以下とする。 ●2.西側又は北側に宅地がある場合、床面から高さ1.8m以下に設置する開口部は西向き及び北向きのはスリガラス等とする。ただし、隣地境界線より 2.5メートル以上の距離がある場合はこの限りではない。 ●3.建物立面は道路側および公園側に面して開口部を設けるなどして閉鎖的とならないように努める。
	壁面後退	●1.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。 (後退距離は建築物の仕上げ面からの距離) ●2.前項の規定による外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合については、同項の規定は、適用しない。 (1)外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であること。 (2)物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であること。 ●3.前項除外規定の建築物又は建築物の部分は、いずれの場合も道路境界から0.5m以上後退する。
	色彩	●1.建物の屋根及び外壁等の色彩は、できる限り落ち着いた色彩を基調とし、周辺景観との調和に配慮する。 ●2.ベースカラー(各立面の面積の10分の1を超える面積で使用する色をいう。)は、全て色彩基準に適合させる。 ●3.ベースカラーは、マンセル表色系のY、YR系は彩度6以下、R系は3以下、その他の色は彩度2以下としなければならない。(無彩色は規制の対象外) ●4.ベースカラーの組合せに、補色(色相環で正反対に位置する色をいう。)は使用しない。 ●5.着色していない木材、ガラス、レンガ、石材等の材料によって仕上げられる部分については、上記(2～4)の色彩基準を適用しない。
	環境性能	●1.区域内の住宅はすべてZEH住宅とします。建築前の環境性能はBELS評価書による認定通知書の取得が必要となります。 ●2.建築後の環境性能は、ZEH支援事業における完了報告書の省エネ等級5以上の取得が必要となります。
屋外空間	垣・柵	●1.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。 ●2.透視可能な材料とは、正面から見た時の透過率が50%以上のものを示す。 ●3.玄関や勝手口、浴室、居室等を道路や公園等の公共地から見えないようにする目的で塀や柵を設置する場合は、境界から1.0m以上後退し、かつ幅5.0m、高さ2.0m以下で前面に植栽等を施すこと。
	外構の調和	●1.道路や歩行者専用道路等の公共用地に面する土留めや縁石等は、いわき産出のたいら桜御影石の自然石とする。ただし、道路境界線より後退しかつ前面に植栽等を施すなど周辺のまちなみとの調和に配慮した場合はこの限りではない。
	駐車場	●1.駐車場の1台目の位置は計画指針図「駐車場配置図」で示した位置とする。 ●1.道路境界線から0.5mの範囲は環境緑地エリアの連続性を確保するため、駐車場の上屋やゲートを設置してはならない。 ●2.駐車場の舗装は透水性や保水性、緑化舗装を行うよう努める。
	緑化	●1.敷地内の植栽は、景観を損なわないようその維持管理に努める。 ●2.以下の基準により樹木及び植栽を行うものとする。 ①道路境界線沿いに高さ3.0m以上の指定された高木(「シンボルツリー」という。)を1本以上植栽する。 ②各宅地にシンボルツリー以外に中高木2本以上(2.0m以上)を植栽する。 ③シンボルツリー等に枯れ及び著しい病害または損傷が生じた場合は速やかに復元をしなければならない。 ●3.植樹及び植栽工事は、建築工事竣工時に完了させるものとする。 ●4.辻空間(ゲート・コーナー・アイストップ)には指定の景観高木を植栽すること。コーナー部分の視距を確保し、見通しが悪くならないように配慮する。

- 地区計画や条例等で定められた規定
- 遵守しなければならない規定
- 推奨される規定

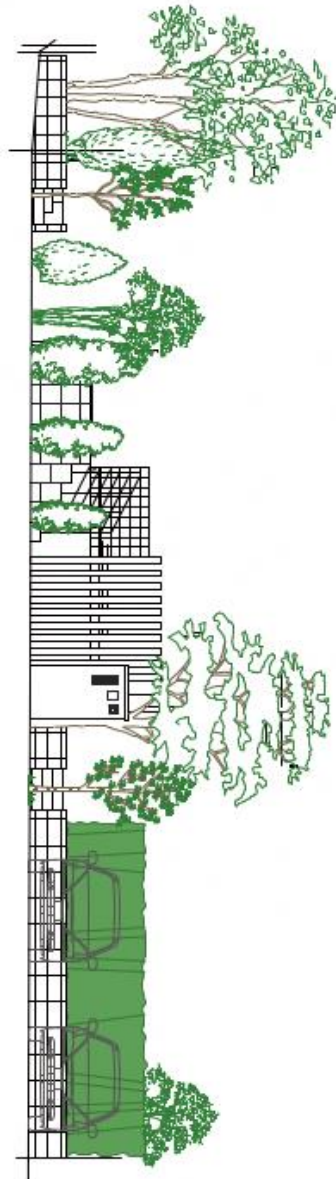
付属施設	駐輪場・バイク置場	●1.敷地内に自転車置場やバイク置場を適宜設けるよう努める。 ●2.公共空間への露出に配慮し、見える場合は緑化等の修景に努める。
	その他の工作物	●1.道路境界線に面する壁面後退区域には、工作物(地下工作物を除く。以下同じ。)及び占用物を設置してはならない。 ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1)当該工作物又は占有物が境界線から0.5m以上後退しているとき。 (2)庭園灯その他の簡易な工作物であるとき。 (3)公共公益事業の用に供するものであるとき。 ●2.物置その他これらに類する付属建築物を設ける場合は、通路から直接見えない位置に設置するなど良好な修景を行い、景観に配慮しなければならない。
付属設備	アンテナ	●1.テレビ、FM等のアンテナを設置する場合は、景観に配慮し宅地の地盤面から7mの高さを超えない範囲で設置する。(電波受信状況の悪い場合を除く。)
	屋外照明	●1.区画道路に面する常夜灯は門灯及び庭園灯とし、外構玄関に門灯1か所、道路境界線沿いに庭園灯を1か所以上を常夜灯として配置させなければならない。 ●2.常夜灯は光センサー付き機種とし、自動的に点灯及び消灯させるものを用いる。 ●3.まち全体で統一感を出すために光源は電球色とする。LEDの導入で省電力化に努める。 ●4.センサーライト等の防犯照明は隣家への影響を十分に配慮して設置すること。
	その他の付属設備	●1.道路側に設置する給湯設備や室外機、物置などは露出しないよう植栽等で修景するよう努める。 ●2.敷地内にコンポストボックス等を設けるなど、敷地内の落ち葉等を有効利用することで、廃棄物の削減等に努める。 ●3.家庭用生ごみ処理機等の導入や発生抑制の取り組みによりごみの減量・再利用化に努める。
その他	安全・安心・持続性	●1.個人住宅においても非常防災用品の常備に努める。 ●2.火災時の延焼防止や地震時の一時避難場所として使用できる屋外空間の確保に努める。 ●3.災害時対応のルールづくりや訓練の実施に努める。 ●4.建物出入り口や必要箇所に防犯カメラ・防犯灯を設置するよう努める。
屋外広告物	共通事項	●1.「いわき市屋外広告物条例」の定めによらなければならない。 ●2.形状、面積、意匠は周辺のまちなみとの調和に配慮するよう努める。 ●3.屋外ビジョン、ネオン管等の広告物及び点滅する広告物は設置してはならない。 ●4.蛍光塗料及びこれに類したものは使用してはならない。 ●5.道路の上空にかかる広告物は設置してはならない。
	屋上広告物	●1.設置してはならない。
	壁面広告物	●1.壁面1面につき、壁面積の1/15以下かつ5㎡以内とする。
	地上設置広告物	●1.屋外広告物の表示面は2面以下とする。 ●2.表示面積は、1面につき2㎡以内とし、地上から広告物の上端までの高さは6m以下とする。 ●3.1敷地あたりの表示面積の総量は、10㎡以内とする。
	突出広告物	●1.上端は、取り付ける壁面の高さを超えないように設置する。 ●2.壁面からの突出幅は1m以内とする。

* 地区計画や条例等の規定の詳細については関連資料をご参照ください。

まちづくりデザインガイドライン イメージ②

・各敷地内の条件や相関関係に配慮して、互いに暮らしやすい環境を作り出すために、建物の配置や外構・植栽計画を規定したガイドラインを設定

■C地区：戸建て用地



①ゲートツリー・コーナーツリー

街角を演出する樹木。コーナーごとに樹種を変えて季節感を出す工夫など。交差点の視距が必要

②沿道緑化 (コミュニティグリーン)

道路境界沿いは中間的な領域として、まちなみに彩りを添える季節の花々とともに低木や高木

③アプローチ

道路と玄関をつなぐ要素。アプローチはクランクインなど道路からの引きをなるべく長く取るほうが好ましい。

④ウエルカムライト

アプローチ脇に灯るライト。通りで連続することで夜のまちなみを演出するとともにまち全体の安全にもつながる

⑤シンボルツリー

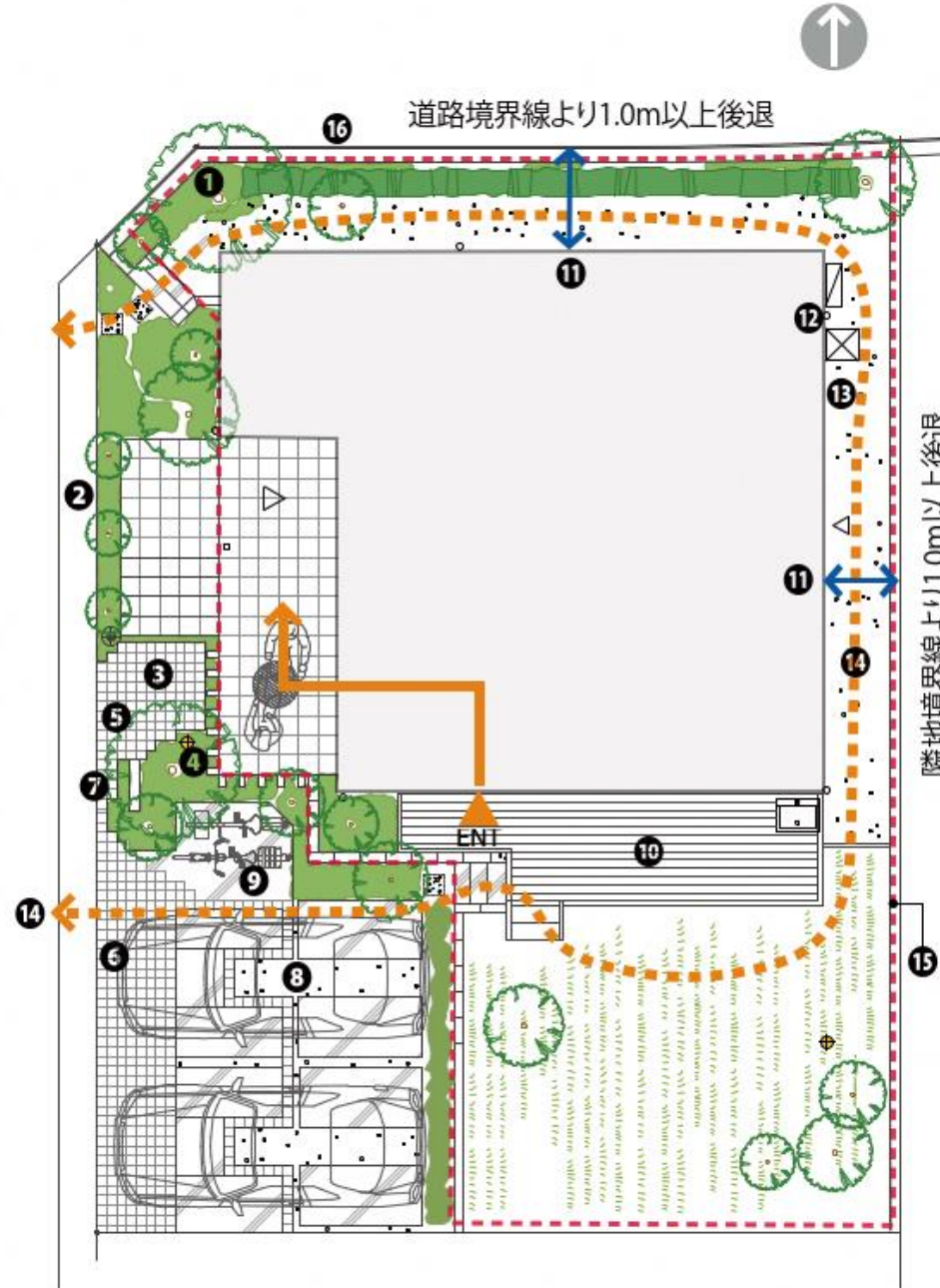
各戸のアプローチ脇に1本以上のテーマ樹木を植栽する。通りで連続することで並木道を創り出す。

⑥セミパブリックスペース

道路境界から0.5m以上のスペースは中間的な領域として考え整備する。緑化や化粧舗装などまちなみの最重要要素。

⑦門柱・門袖

街区全体で形や素材等のルールを定めまち全体としてまとまりを実現するアイテム。



⑧駐車場

駐車場のスペースは通りのポケットパークになりえる。車が停まっていな

⑨自転車置き場

一家に2から3台分は確保する必要がある。使いやすく景観上支障がない場所にあらかじめ計画しておく

⑩土留め擁壁

宅地と道路との高低差を吸収するために設ける擁壁は、その高さが高くなればなるほど人に威圧感を与えるもの。できる限り道路境界からセットバックすることが望ましいが、足下や擁壁上から蔭などの下垂性の植物で緑化に努める。

⑪セキュリティーライン

最近の戸建住宅では敷地をすべて囲ってしまうことよりもオープンな外構が主流となり、敷地の境界を開放するようになった。その場合でもセキュリティーラインを念頭におく。

⑫回遊性

宅地内を回遊できる余地をとる。

⑬防犯砂利

侵入者を音で知らせる。

⑭設備機器

設置場所は隣家の窓位置などに配慮して計画する。

⑮壁面後退

道路沿いを緑化スペースとして確保するために配管と緑化部分の余地をとる。

⑯デッキ

室内と庭や道路などの外部をつなぐ要素。室内の延長としてデッキやテラスを設けることで内と外が一体となる。

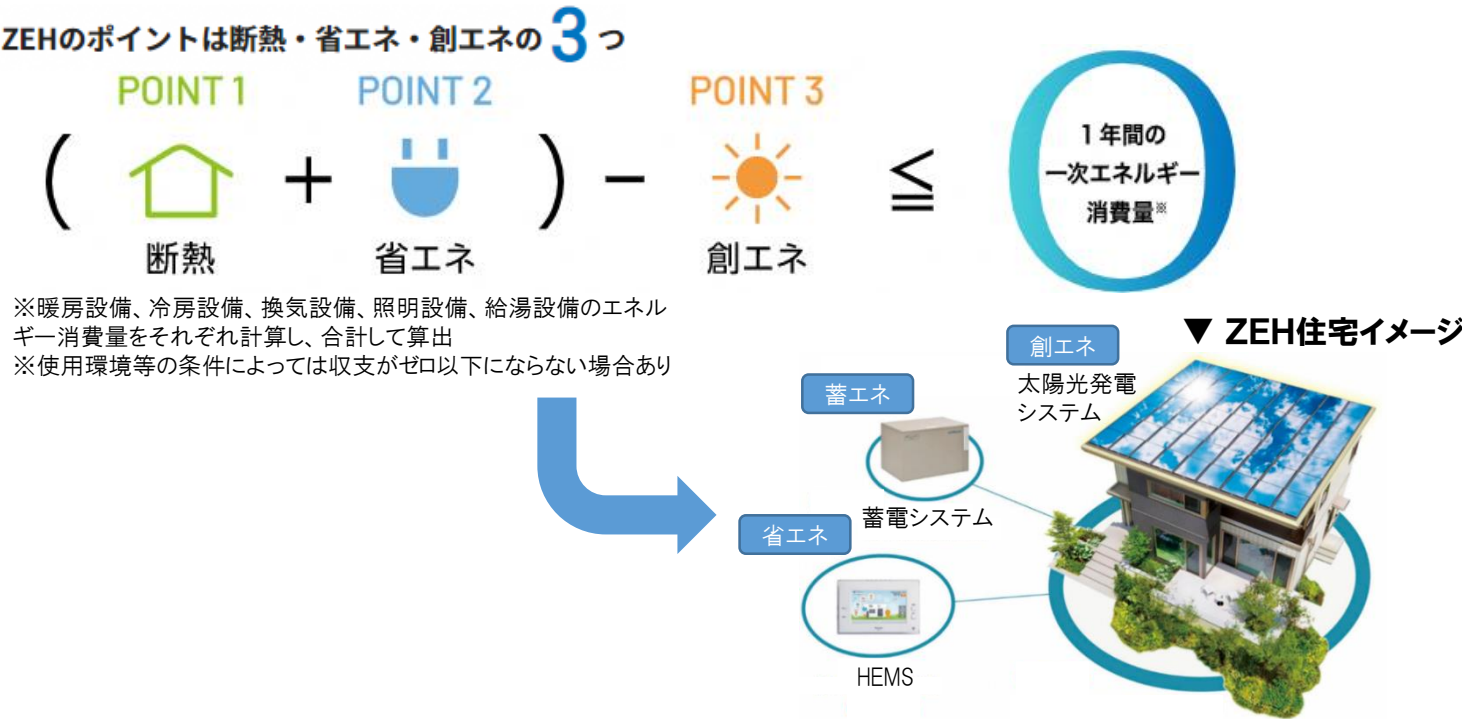
項目4 スマートサービス導入計画

① 全戸ZEH住宅導入プロジェクト

市の基本戦略に示す取組方策 (基本方針を具現化するための項目)	先導的な脱炭素施策の導入
------------------------------------	--------------

サービス概要

- ZEH(ゼッチ)とは、Net Zero Energy House(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)の略
→住まいの断熱性・省エネ性能を上げること、そして太陽光発電などでエネルギーを創ることにより、
年間の一次消費エネルギー量(空調・給湯・照明・換気)の収支をゼロ以下にすることを目指した住まい
- 全298区画の戸建て街区において、ZEH住宅を標準
 - 住宅生産振興財団加盟各社 : 各社基準でのZEH住宅実装
 - 地元ビルダー・工務店 : 東北電力株のおおぞらチャージサービス(詳細後述)により、
利用者が初期費用負担なく太陽光発電・蓄電池システムを導入



目的・効果（解決する課題やQOL向上のイメージ）

①脱炭素化の実現

- 脱炭素社会や人々の快適な暮らしの実現を目指す
- 拠点エリアに居住する方が個人レベルでの省エネや節電効果のある脱炭素化を実現

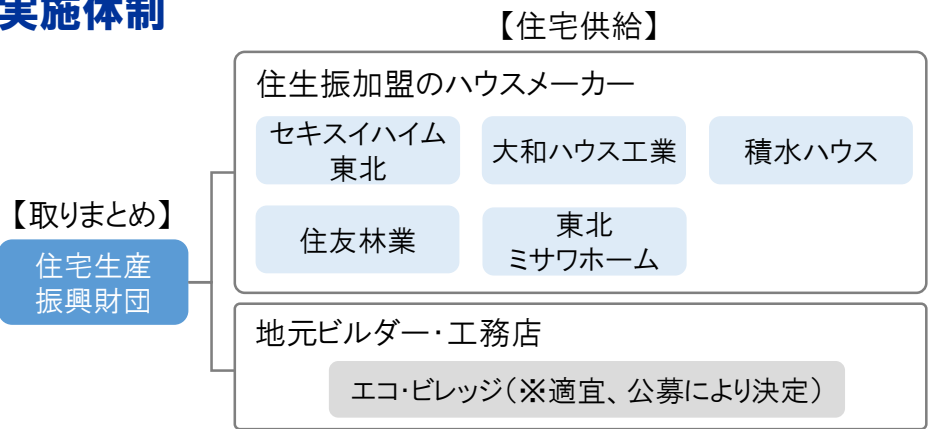
②使用電力の抑制

- 高い断熱性により、日々の光熱費の削減など使用電力の抑制に寄与
- HEMSゲートウェイ・スマートメーターの活用による効率的な節電をサポート

③経済性向上・停電時の備え

- 太陽光での創エネのうち、余った電力を充電
+ 単価の安い深夜電力を充電することで、経済性を向上
- 夜間や災害時の停電の際にも、蓄えた電気を使用可能

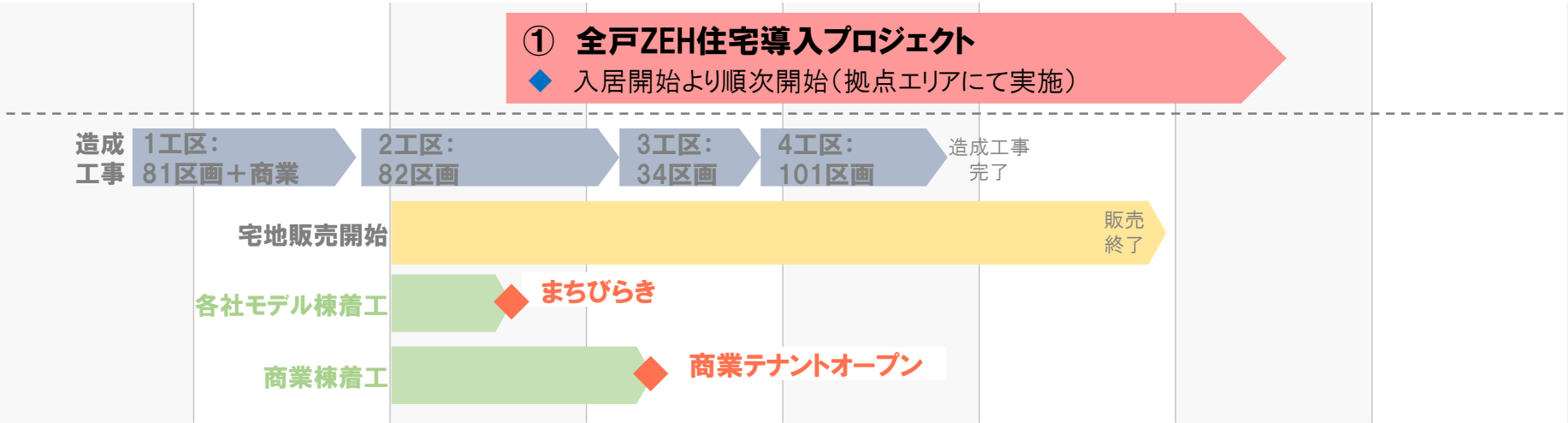
実施体制



スケジュール 2024 (令和6年度) 2025 (令和7年度) 2026 (令和8年度) 2027 (令和9年度) 2028 (令和10年度) 2029 (令和11年度) 2030 (令和12年度) 2031 (令和13年度) 2032 (令和14年度)

サービス

拠点エリア
の宅地造成



凡例 ◆ …サービス導入・提供
開始タイミング

項目4 スマートサービス導入計画

② 電力の見える化による節電＋環境価値の地域循環サービス導入プロジェクト

市の基本戦略に示す取組方策
(基本方針を具現化するための項目)

先導的な脱炭素施策の導入

サービス概要

《電力の見える化による節電実証》

- 拠点エリアに導入する太陽光発電・蓄電池システムを活用して住戸単体に留まらない面的なエネルギーマネジメントを実施
- 各家庭にHEMSゲートウェイを設置し、スマートメーターのデータを取得し、アプリ上で瞬時電力、日別、週間使用などのモニタリングが可能となり、住民自身による節電活動へ寄与
 - ①モデリング: 節電アクション通知、規範的行動促進
 - ②コミットメント: 事前アンケート等で節電目標を宣言
 - ③フィードバック: 電気使用量をフィードバック
→一連の取組でお客様の節電行動変容に繋げる

※ PJ③太陽光発電・蓄電池システム導入促進PJとの併用不可

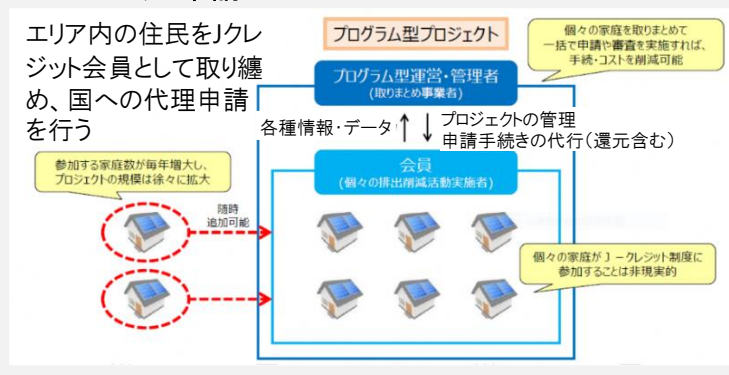
《J-クレジット制度の活用》

- 削減したCO2等をクレジットへ変換
→住民が削減したCO2等を、「クレジット」として国から認定を取得
- 創出したクレジットの活用
→取り組みの成果を共有し、一層節電・脱炭素への意識を高め、省エネを促進

▼HEMSゲートウェイ設置・利用イメージ



▼Jクレジット申請イメージ



目的・効果（解決する課題やQOL向上のイメージ）

《電力の見える化による節電実証》

①脱炭素化の実現

- 脱炭素社会や人々の快適な暮らしの実現を目指す

②節電の促進

- 電力使用量の変化を確認し、使用頻度の高い電化製品等の使用状況を見直すことで、節電を促進

③拠点エリア全体での省エネ

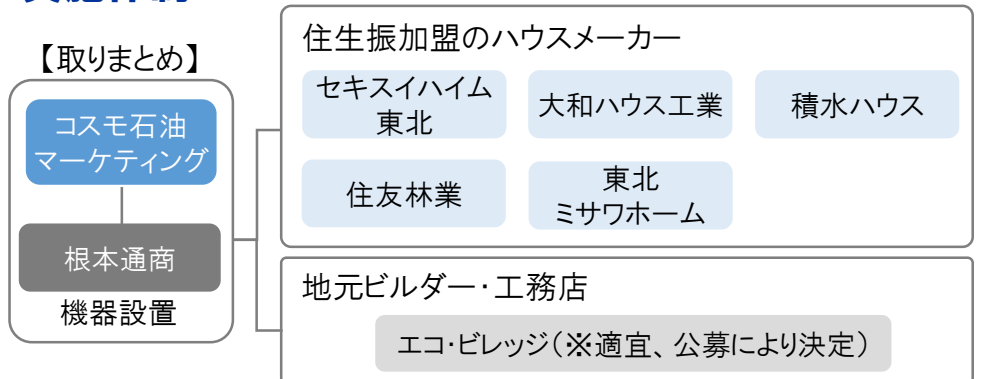
- 拠点エリア全体の電力使用状況や傾向を自身の電力使用状況と比較し、一層の省エネ喚起を図る

《J-クレジット制度の活用》

更なる節電行動の促進

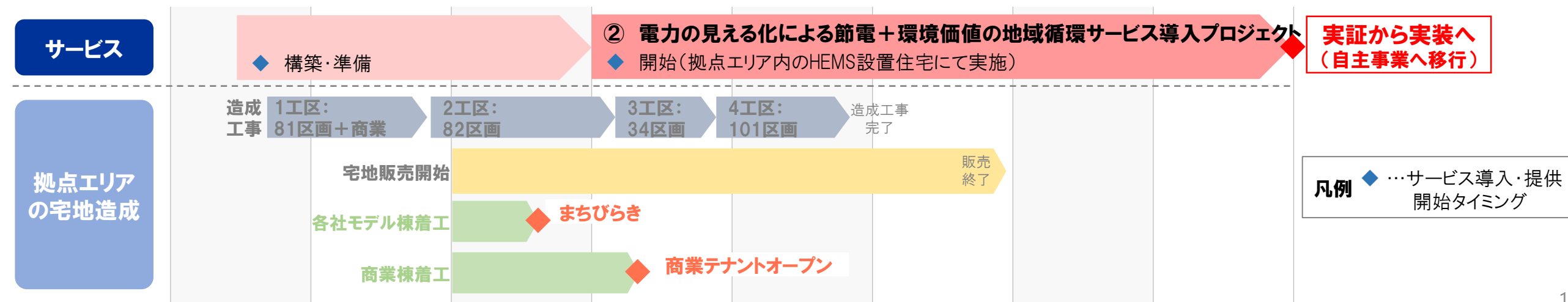
- “CO2削減＝利益”として効果を実感することで、住民の更なる節電行動を促進

実施体制



スケジュール

2024 (令和6年度) 2025 (令和7年度) 2026 (令和8年度) 2027 (令和9年度) 2028 (令和10年度) 2029 (令和11年度) 2030 (令和12年度) 2031 (令和13年度) 2032 (令和14年度)



項目4 スマートサービス導入計画

③ 太陽光発電・蓄電池システム導入促進プロジェクト

市の基本戦略に示す取組方策
(基本方針を具現化するための項目)

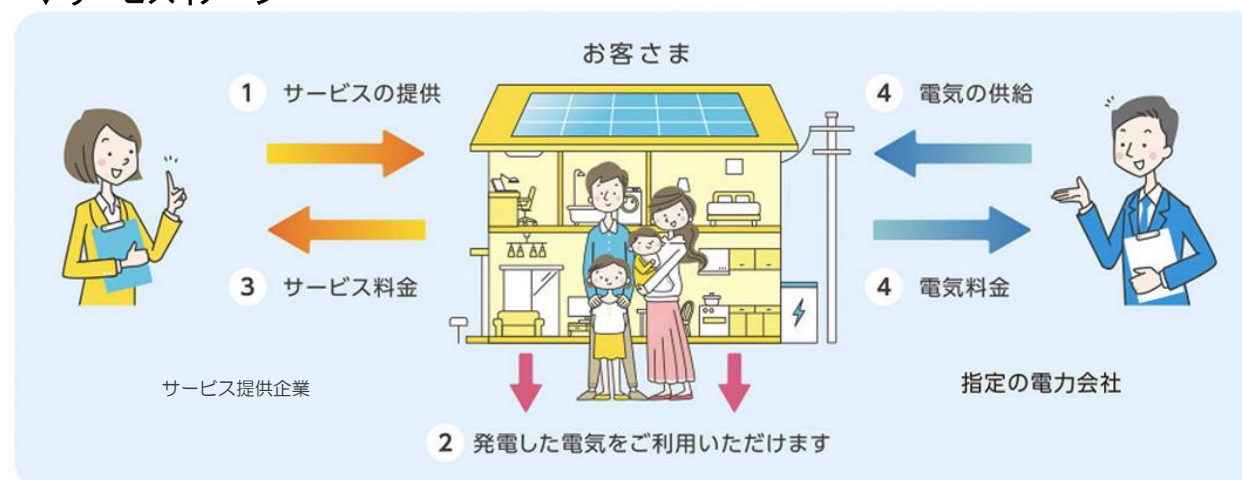
先導的な脱炭素施策の導入

サービス概要

《あおぞらチャージサービス》

- 太陽光発電設備や蓄電池の取り扱いが無い地元ビルダー・工務店から住宅を購入した方に対し、あおぞらチャージサービスを導入
 - あおぞらチャージサービスとは、太陽光発電設備と蓄電池をエネルギーマネジメント事業者側が住宅に設置し、発電したエコな電気を使用できるサービス(太陽光発電設備のみでの提供も可)
 - 住宅購入時の初期費用負担なく(ランニングコストで負担)、全戸に太陽光発電・蓄電池システムの導入を目指す
- サービス期間(原則15年間)終了後、設置設備はサービス利用者である住民へ無償譲渡

▼サービスイメージ



《市内の戸建て住宅への0円太陽光発電の展開》

- 拠点エリアに加え、既成市街地エリアを含めたいわき市内の戸建て住宅へ初期費用0円太陽光発電を提供

目的・効果（解決する課題やQOL向上のイメージ）

《あおぞらチャージサービス》

①脱炭素化の実現

- 脱炭素社会や人々の快適な暮らしの実現を目指す

②エネルギーの地産地消

- 太陽光発電導入のハードルを下げる(初期費用の負担無し)ことで、地域に存在する自然エネルギーを最大限活用
- エネルギーの地産地消や脱炭素に貢献できるとともに、将来にわたって電気料金が節約可能

③停電時の備え

- 蓄電池システムを組み合わせることにより、災害等の系統電力停電時に備えることが可能

《市内の戸建て住宅への0円太陽光発電の展開》

①市内の脱炭素化へ寄与

- 既築住宅向けの初期費用0円太陽光発電を提供することで、市全体において自然エネルギーの導入や利用を促進し、市内の脱炭素に向けた取り組みを促進

②防災力の向上

- 停電時においても自立運転が可能となり、市域の防災力向上に寄与

実施体制

【取りまとめ】

東北電力

【住宅供給】

ビルダー・工務店
※PJ①のビルダー・工務店を除く

スケジュール

2024 (令和6年度) 2025 (令和7年度) 2026 (令和8年度) 2027 (令和9年度) 2028 (令和10年度) 2029 (令和11年度) 2030 (令和12年度) 2031 (令和13年度) 2032 (令和14年度)

サービス

◆ 周知・説明

③ 太陽光発電・蓄電池システム導入促進プロジェクト

◆入居開始より順次開始(地元住宅供給企業から住宅を購入した方が対象)

実証から実装へ
(自主事業へ移行)

拠点エリア の宅地造成

造成工事 1工区: 81区画+商業 2工区: 82区画 3工区: 34区画 4工区: 101区画 造成工事完了

宅地販売開始

販売終了

各社モデル棟着工

◆ まちびらき

商業棟着工

◆ 商業テナントオープン

凡例 ◆ …サービス導入・提供
開始タイミング

項目4 スマートサービス導入計画

④ ペロブスカイト太陽電池による太陽光発電施設の再生プロジェクト

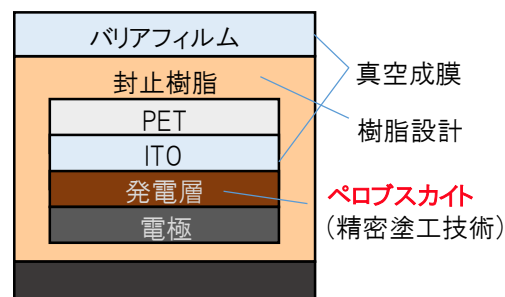
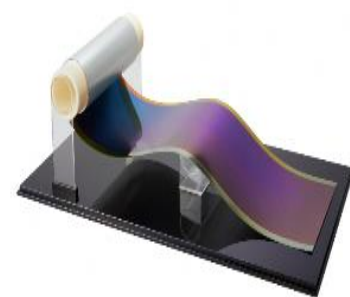
市の基本戦略に示す取組方策
(基本方針を具現化するための項目)

先導的な脱炭素施策の導入

サービス概要

- 既存の太陽光発電設備とその機能を活用した再生事業
- 老朽化かつ一部機能不全に陥る「既存シリコン型太陽光発電所」に対し、**ペロブスカイト太陽電池の特性**である「**軽量・フレキシブル**」を活かした、「**既存設備の残存機能を有効活用した再生事業**」を実施
- 通常、太陽光発電施設は、太陽光発電システムを構成するパワーコンディショナーや太陽光パネルの老朽化が先行し、架台や配線ケーブルなどの機材は長寿命ゆえに残存年数を残している場合が多いため、それら機材を有効活用し予定発電量を復活させる事を目的に実証実験を実施
- 売電はエリアマネジメントへの運用に活用し、地域住民へ還元**

▼ペロブスカイト太陽電池の構成



製品重量：1kg ～ 2kg/㎡
軽くフレキシブル

▼太陽光発電集中連系システム配置図(現在未稼働)



▼G7 広島サミット展示「ソーラーシェード」



目的・効果（解決する課題やQOL向上のイメージ）

①既存施設の利活用

- 既存設備(いわきNT太陽光発電集中連系システム)や機能の有効活用が可能

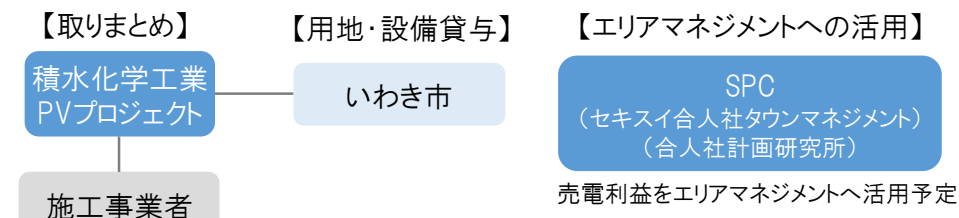
②地域(社会)資本の活用率の向上

- 老朽化し機能不全に陥る資源(資産)を有効利用することにより、地域(社会)資本の活用率を向上

③災害発生時のレジリエンスの向上

- 災害時を想定した電力の効率的利用法を別途検討
→例えば、太陽光で発電した電力を蓄電池に貯めて活用する等

実施体制



※システム設計、部材供給はペロブスカイト太陽電池設置施工、運用経験のあるEPC企業(設計・調達・建築(Engineering Procurement Construction))との連携も必要によって検討。
※ただし、実際の施工については、将来のメンテナンス、リプレースを勘案し市内(近隣)企業の優先契約を検討する予定。

スケジュール 2024 (令和6年度) 2025 (令和7年度) 2026 (令和8年度) 2027 (令和9年度) 2028 (令和10年度) 2029 (令和11年度) 2030 (令和12年度) 2031 (令和13年度) 2032 (令和14年度)



実証から実装へ
(自主事業へ移行)

凡例 ◆ …サービス導入・提供
開始タイミング

項目4 スマートサービス導入計画

⑤ 安全安心な都市基盤導入プロジェクト（1/2）

市の基本戦略に示す取組方策
(基本方針を具現化するための項目)

先導的な脱炭素施策の導入
安全・安心な都市基盤整備と維持管理の効率化

サービス概要

《安心安全なライフライン整備・維持管理計画》

- ・ **メンテナンス性・耐久性に優れた** 積水製配管材の採用
- ・ 水道管(配水小管):ダクタイル鋳鉄管→ポリエチレン管へ変更
- ・ ガス管:銅管→ポリエチレン管へ変更

《電線地中化》

- ・ 本事業における拠点エリア内「戸建て用地」及び「住・商複合系用地」の無電柱化を実施
- ・ **延長約3,200m、各住戸に対して区画ごとに引込**
- ・ **街の景観を向上させ、災害時の電柱倒壊による通信のトラブルも防止**
- ・ 地中化には軽量で可撓(とう)性に優れた積水製配管材を採用

《フライアッシュコンクリートの採用》

- ・ 福島県内初となるフライアッシュ混合コンクリートのJIS認証を取得し、セメントの一部をフライアッシュに置き換えることにより **CO2 削減コンクリートを実現**
- ・ 従来のセメント利用と比較して、造成工事等の段階から二酸化炭素を低減

《タウンセキュリティ》

- ・ **いわきNTを見守りエリア化**し、住民向けアプリNiSUMUからいわきNTにお住まいの方の**スマホで「見守り端末化」を実現**
- ・ タグを持った人が見守りスポットや見守り端末化スマホ付近を通るとタグの居場所を検知し、見守りとしてご家族や保護者のスマホアプリへ通知



【タグイメージ】



《スマート街灯》

- ・ **コミュニティ施設敷地内に2本設置**を想定
- ・ 街灯に備わったカメラのライブ映像がアプリから閲覧可能
- ・ 気象庁の災害情報と連携し警戒レベル別の色が点灯
- ・ 上記タウンセキュリティの見守りスポットとすることも可能

▼ポリエチレン管採用シーン



▼電線地中化まちなみイメージ



▼フライアッシュコンクリート



目的・効果（解決する課題やQOL向上のイメージ）

《安心安全なライフライン整備・維持管理計画》

①非常時の安全性の確保

- ・ 度重なる地震における被害発生ゼロの実績が、毎日の暮らしの安心と非常時の安全性を確保

②施工、維持、管理の省力化

- ・ 軽量で柔軟な管材の使用により施工工数の省力化
+ ポリエチレン管は、腐食や錆び・電蝕の心配がないことで、メンテナンスコストを削減

《電線地中化》

①景観の向上及び安全な歩行空間の確保

- ・ 電線地中化は景観の向上に加え安全で快適な歩行空間の確保に貢献。そのため、ベビーカーや車椅子、お年寄りにも安心

②災害対策に寄与

- ・ 災害時における情報通信回線の被害を軽減し、街や道路の耐震、災害対策に寄与

《フライアッシュコンクリートの採用》

①環境負荷低減に寄与

- ・ 造成全体でエリアとして、CO2削減による環境負荷低減に寄与
- ・ フライアッシュは火力発電所の発電時に使用する燃料の副産物として排出され、通常は廃棄
→セメント全体の20%(標準仕様)をフライアッシュに置き換えることにより、生コン1 m³あたり60~80KgのCO2削減が可能
→配合によって更にCO2削減が可能
- ・ 本事業では約600m³のコンクリート使用を想定しており、36~48t程度のCO2削減を見込む

《タウンセキュリティ》

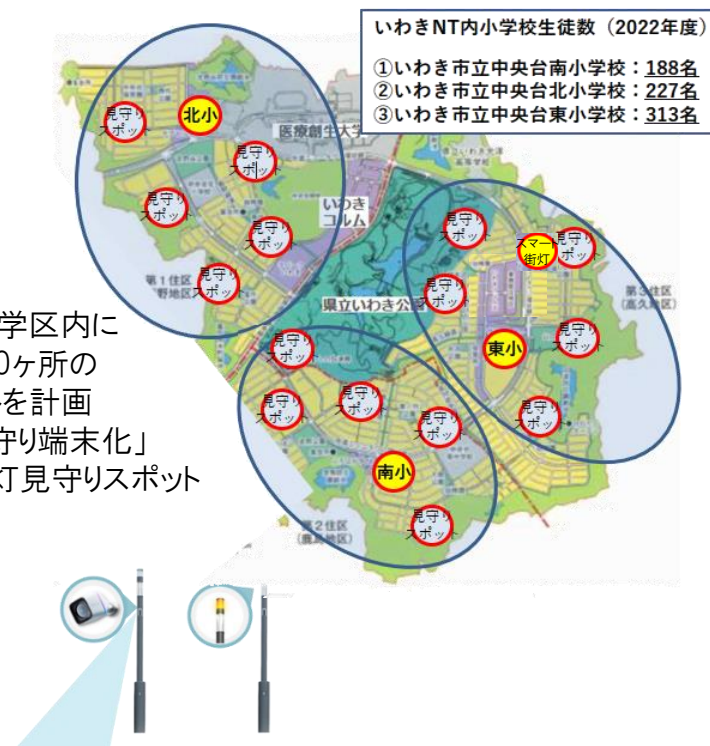
①見守り機能の強化

- ・ 子供や高齢者の見守り
- ・ 日常生活で学校等の重要な場所の通過情報を毎日記録・通知し、迷子等のトラブルをいち早く察知

《スマート街灯》

①拠点エリアの防犯性強化及び注意喚起に寄与

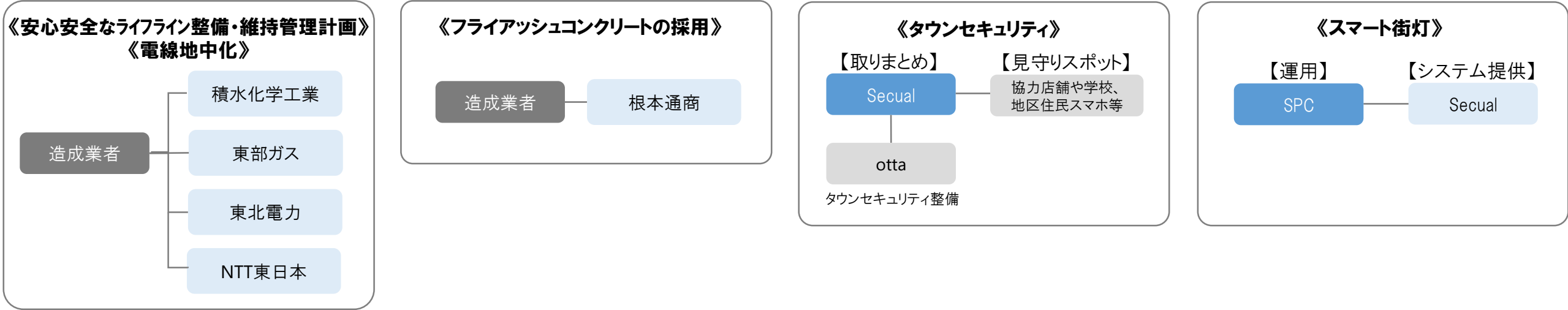
- ・ 遠隔からカメラ投影先の安全を確認
- ・ 警戒レベル別の点灯で、視覚から注意喚起



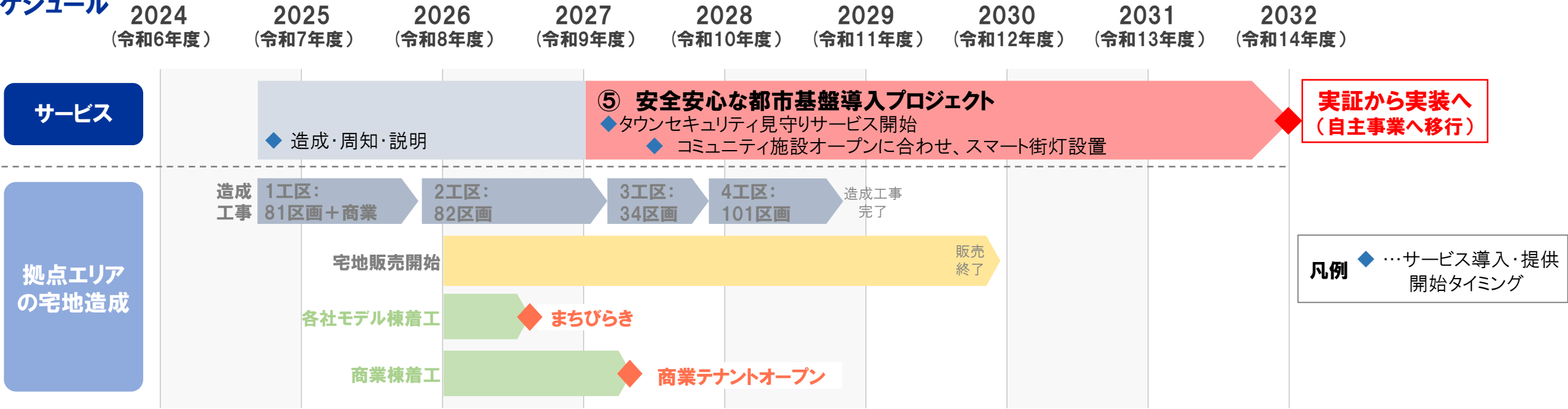
いわきNT内
3つの小学校学区内に
それぞれ約20ヶ所の
見守りスポットを計画
+スマホ「見守り端末化」
+スマート街灯見守りスポット

⑤ 安全安心な都市基盤導入プロジェクト（2/2）

実施体制



スケジュール



⑥ 買い物支援プロジェクト

市の基本戦略に示す取組方策
(基本方針を具現化するための項目)

地区住民の日常生活を支える買い物環境の充実

サービス概要

《スマートショッピングセンター》

- ITを利用し、誰でも利用しやすい**キャッシュレス決済システムを搭載したスーパー**を誘致
- セルフレジシステム「Shop&Go」を導入、利用者が同スマホアプリ(無料)をダウンロード・利用することで、自身のスマホでスムーズな買い物(支払い)が可能
- さらに、利用者ニーズの多様化に対応した買い物支援サービスとして、「**電話宅配サービス**(カタログ注文した商品を自宅まで配達)」「**来店配達サービス**(来店して購入した商品を自宅まで配達)」「**ネットスーパー**(ネットショッピング)」の**3つの宅配サービスを提供**

《モビリティショッピング》

- 主に**高齢者や身体障害者向け**のサービスとして、**移動販売サービス**を展開
- 食材から日用品、生活必需品まで、約400品目の商品を既成市街地エリアの家の目の前まで直接訪問、販売
- 移動販売車の巡回コースは、利用者の住所や要望に合わせ、拠点エリア専用のものを作成
- 週2回同コースを定期巡回し、**利用者の家ごとに停車**(停車箇所であれば、近隣住民や通行中の方も買い物可能)
- 利用希望者は、専用電話番号より利用申込を行う
→**会費や登録料は不要**

▼スマートショッピングセンターイメージ



▼「Shop&Go」アプリ利用による買い物イメージ



▼モビリティショッピングの販売風景イメージ



目的・効果（解決する課題やQOL向上のイメージ）

《スマートショッピングセンター》

①持続可能な買い物環境の整備

- 拠点エリアに加え既成市街地エリアで生活を営む住民の方々の日用品購入の利便性を向上
- ITを活用したセルフレジシステム、買い物アプリの利用により、スマホ1台で買い物ができ、会計時の混雑や待ち時間を回避した、ストレスフリーな買い物を実現

《モビリティショッピング》

①買い物環境の充実

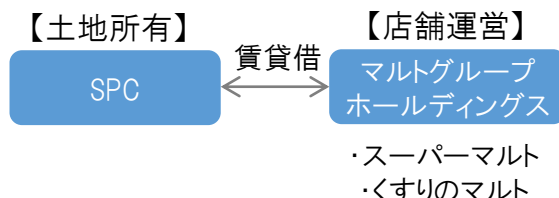
- 移動手段に悩みを抱えている方でも 気軽に買い物が可能
- 多様な宅配サービスにより、かさばる購入品を自宅まで持ち帰るのが大変な高齢者や子育て世帯でも、簡単・気軽に買い物が可能

②地域交流の促進

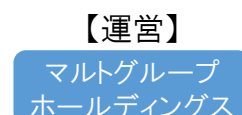
- 週に数回直接顔を会わせて会話ができるため、地域交流の発展や1人暮らし高齢者の状況変化の確認に繋がる

実施体制

《スマートショッピングセンター》



《モビリティショッピング》



スケジュール 2024 (令和6年度) 2025 (令和7年度) 2026 (令和8年度) 2027 (令和9年度) 2028 (令和10年度) 2029 (令和11年度) 2030 (令和12年度) 2031 (令和13年度) 2032 (令和14年度)

サービス

⑥ 買い物支援プロジェクト

◆ 商業テナントオープンに合わせ開始

実証から実装へ
(自主事業へ移行)

拠点エリア
の宅地造成

造成
工事 1工区:
81区画+商業

2工区:
82区画

3工区:
34区画

4工区:
101区画

造成工事
完了

宅地販売開始

販売
終了

各社モデル棟着工

まちびらき

商業棟着工

商業テナントオープン

凡例 ◆ …サービス導入・提供
開始タイミング

項目4 スマートサービス導入計画

⑦ 地域交流を活性化するコミュニティ施設整備・運営プロジェクト

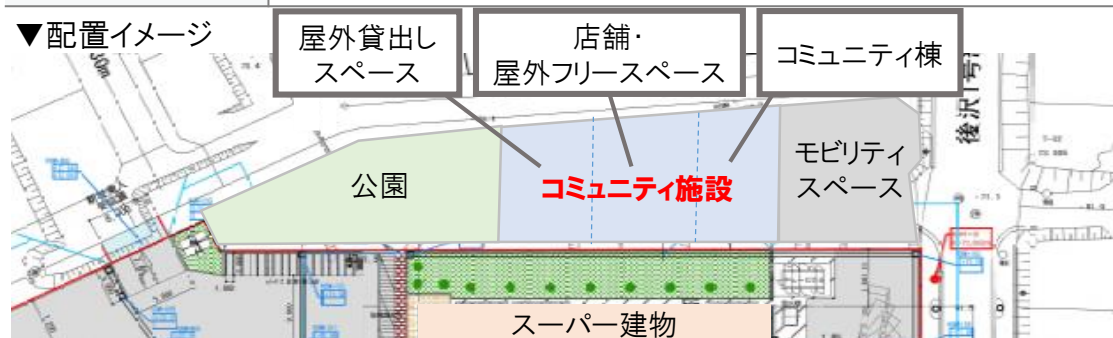
市の基本戦略に示す取組方策
(基本方針を具現化するための項目)

リモートワークが充実する環境整備
多世代交流を促す場づくり

サービス概要

コミュニティ棟 ※利用者26人程度	●多世代交流・地域交流ができる住民のサードプレイス ●交流が生まれやすいブックカフェコーナー ●雑談、飲食、コワーキングスペース、学習、イベント開催などにも利用可能
店舗スペース ※利用者9人程度	●セミプロの住民を含む飲食、物販事業者が気軽に出店できる店舗 ●期間限定テナントにすることで賑わいに変化を付け、持続できるものとする ●趣味などで住民利用も可能(検討)
屋外貸出しスペース ※利用者12人程度	●フレキシブルに予約できる屋外スペース ●キッチンカー、物販、イベント、フリーマーケット等に利用可能 ●公園と一体となった賑わいづくりを実施(隣接公園も利用で20人程度)
屋外フリースペース ※利用者28人程度	●スーパーや公園利用者も気軽に利用できる雑談、飲食スペース ●ベンチや日差し除け設置(検討) ●店舗、屋外貸出しスペースと一体にして賑わいをつくる
モビリティスペース	●オンデマンド駐車場、カーシェア、EV充電器、シェアサイクル ●多種多様な移動手段を揃え、マイカー以外の利用を促す ●脱炭素に有効なEVの充電器も設置 (詳細は【仮称】シェアモビリティ実証プロジェクトを参照)
屋外地域情報発信	●導入されるスマートサービスや地域情報をSPCが発信

▼配置イメージ



▼ブックカフェイメージ

気軽に交流できる集いやすい空間



▼コワーキングスペースイメージ

Wi-Fi環境を整備



▼屋外貸出しスペースイメージ



目的・効果（解決する課題やQOL向上のイメージ）

①多世代交流・地域交流の活性化

- ・周辺住民がスマートフォンアプリにてイベント閲覧やコミュニティ施設の予約が可能のため、多世代の交流機会や飲食、物販事業者の出店機会が増加
- ・コミュニティ施設内へコワーキングスペースを確保することで、利用者同士のコミュニティづくりに繋げる
- ・充実したリモートワーク環境の整備による、地区住民のワークライフバランスの改善

▼コミュニティ施設周辺の賑わい空間イメージ



実施体制

【施設運営】

SPC
(セキスイ合人社タウンマネジメント)
(合人社計画研究所)

【施設建築】

セキスイハイム東北
他

スケジュール

2024 (令和6年度) 2025 (令和7年度) 2026 (令和8年度) 2027 (令和9年度) 2028 (令和10年度) 2029 (令和11年度) 2030 (令和12年度) 2031 (令和13年度) 2032 (令和14年度)

サービス

◆ 調査・準備・建設

⑦ 地域交流を活性化するコミュニティ施設整備・運営プロジェクト

◆ 商業テナントオープンに合わせ、コミュニティ施設オープン

実証から実装へ
(自主事業へ移行)

拠点エリア の宅地造成

造成工事 1工区: 81区画+商業 2工区: 82区画 3工区: 34区画 4工区: 101区画 造成工事完了

宅地販売開始

販売終了

各社モデル棟着工

◆ まちびらき

商業棟着工

◆ 商業テナントオープン

凡例 ◆ …サービス導入・提供
開始タイミング

⑧ 全戸一括インターネット導入プロジェクト

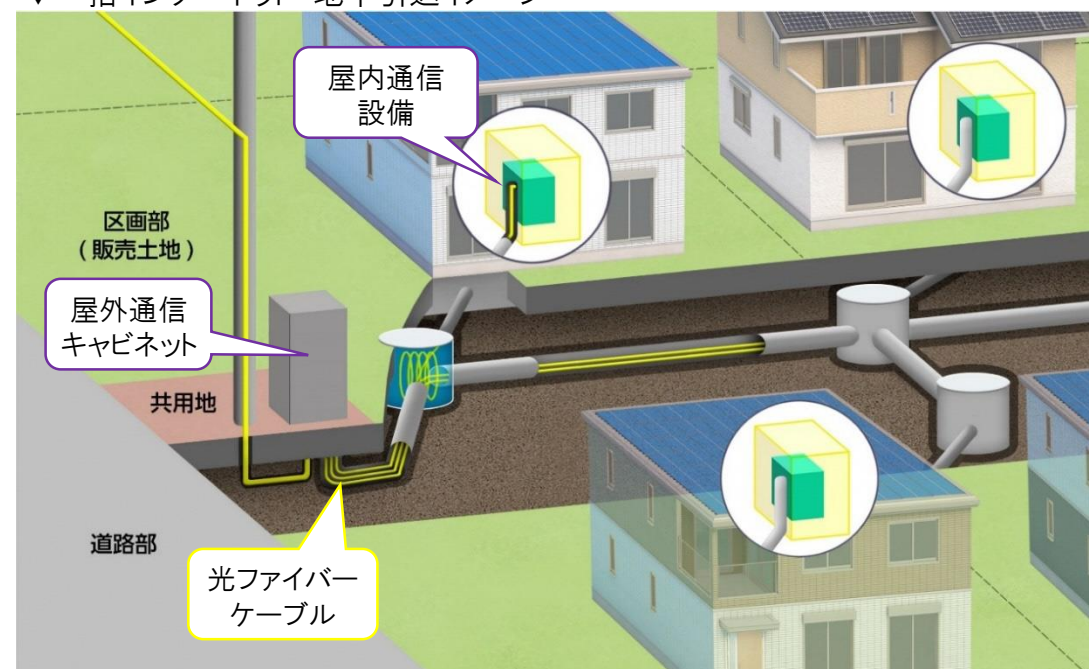
市の基本戦略に示す取組方策
(基本方針を具現化するための項目)

リモートワークが充実する環境整備

サービス概要

- 戸建ての全戸一括インターネットは、共同引込みし、そこから全戸に光ファイバーを配線する仕組み
- 全戸一括提供することで、安価にサービスを提供
- 光ファイバーは、耐久性が高く、長距離でも信号損失が少ないため、**屋外配線距離の長い戸建分譲地でも安定した通信環境を確保**
- 個別契約の分岐型回線と異なり、ビジネススペックの専有型回線のため、**速度低下が発生する可能性は少ない**
- 本プロジェクトでは、上記専有型回線の使用、IPv4/IPv6のデュアルスタック方式での提供によるアクセス分散、遠隔監視により、異常なトラフィックがある住宅の通信をコントロールするため、**他の家庭に影響が出にくい仕組み**

▼一括インターネット 地中引込イメージ



目的・効果（解決する課題やQOL向上のイメージ）

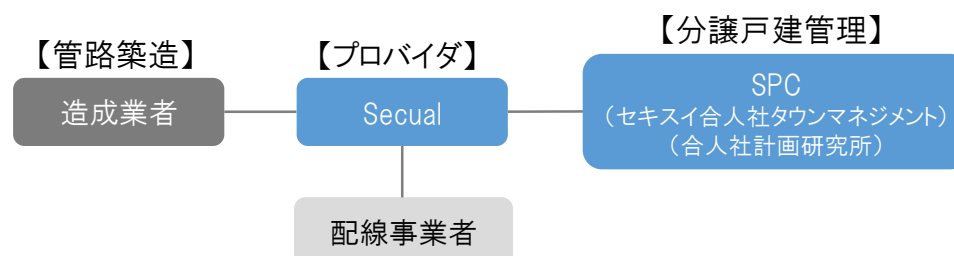
①安定した通信環境の確保

- 安全性・信頼性の高いレジリエンスな通信インフラを整備することで、アプリを介する様々なスマートサービス(オンライン診療やネットスーパー等)が展開可能
- 全戸に最大速度1Gbps(ベストエフォート)のインターネット環境を提供→大人数Web会議は2~4Mbps、4K動画視聴は20Mbps前後であり、リモートワークにも十分なインターネット環境
- 手続き不要で入居開始からすぐにインターネットを利用可能

②将来的な高速回線整備への対応

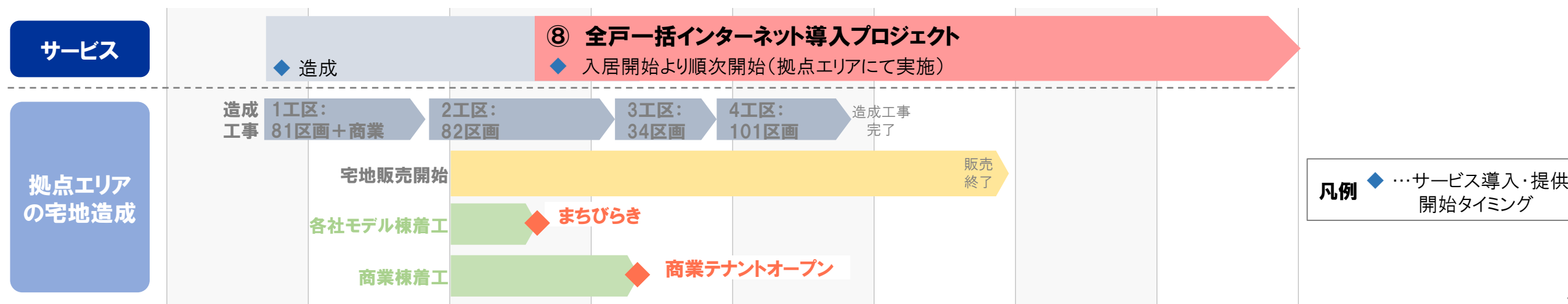
- 将来、いわきエリアに各回線キャリア(回線事業者)が10Gbps回線を整備した際にも、各戸への地中配線の光ファイバーは交換不要で、共同引込み部や各戸内のネットワーク機器を10Gbps対応機種に交換するだけで高速化が可能

実施体制



スケジュール

	2024 (令和6年度)	2025 (令和7年度)	2026 (令和8年度)	2027 (令和9年度)	2028 (令和10年度)	2029 (令和11年度)	2030 (令和12年度)	2031 (令和13年度)	2032 (令和14年度)
--	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------



項目4 スマートサービス導入計画

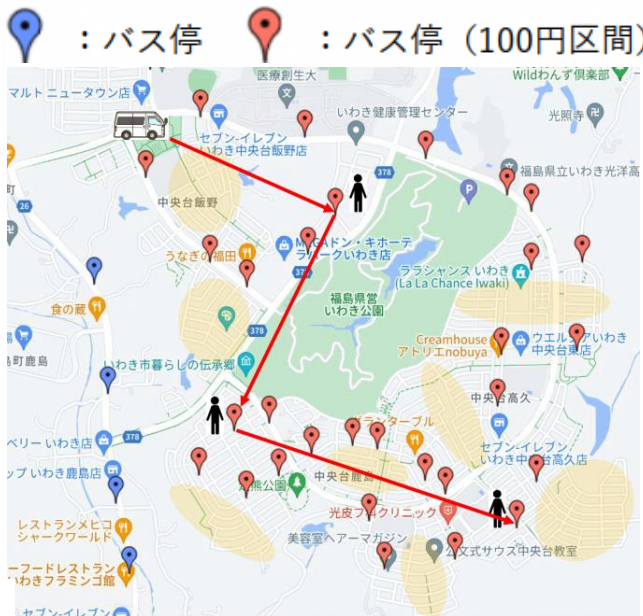
⑨ AIオンデマンド相乗り交通サービス実証プロジェクト

市の基本戦略に示す取組方策
(基本方針を具現化するための項目)

多様な移動手段の導入

サービス概要

- 決まった経路がなく、決まった時刻表もない、予約型の交通サービス
- 現行のバス路線(主に循環バス)との連携を図りながら、交通に関する課題解消に寄与
- アプリまたは電話予約いただいた利用者に対し、AIルーティングを用いて、最適なルートを検索し相乗りしながら送迎
- 対象区域:いわきニュータウン地区全域



仮乗降ポイントを自由度高く設定可能

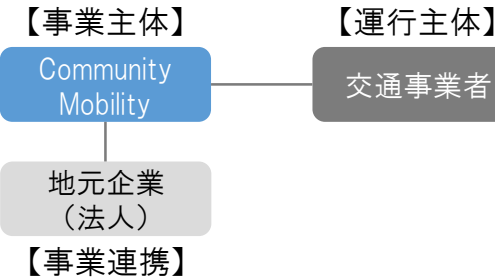
目的・効果（解決する課題やQOL向上のイメージ）

- ①交通の最適化
 - 現行のバス路線との連携
 - マイカー依存の脱却・免許返納者の移動手段の確保
 - 乗降ポイントを設定できる自由度の高さ
 - 誰でも簡単な配車予約
- ②AIデータの蓄積・分析による業務効率化
 - AIによる自動配車・運行指示で業務負担の大幅な削減
 - データ蓄積・分析による施策の見える化

▼AIオンデマンド利用イメージ



実施体制



項目4 スマートサービス導入計画

⑩ 多世代居住可能なゾーニング提案・まちづくり＋既成市街地エリア住み替え支援プロジェクト

市の基本戦略に示す取組方策
(基本方針を具現化するための項目)

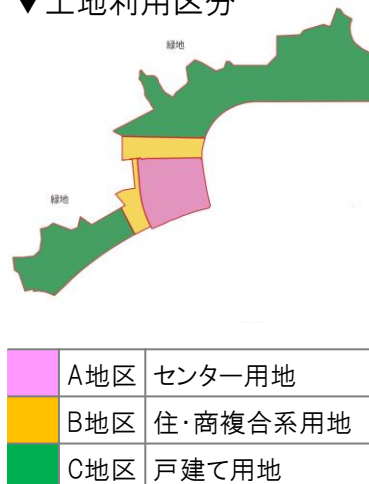
多世代居住環境の整備

サービス概要

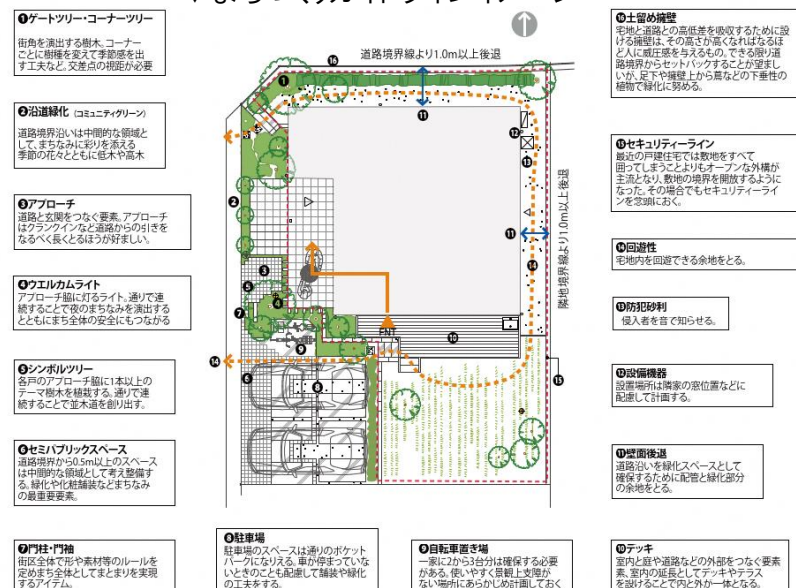
《多世代居住可能なゾーニング提案・まちづくり》

- 戸建の土地利用計画を工区毎に分け、多世代居住可能な街区を設定
- 土地の面積は大小様々な広さに設定し、二世帯住宅や平屋住宅など多様な居住ニーズを実現
- 住・商複合系用地を設定し、中規模店舗や集合住宅誘致を計画**
- センター用地には商業施設・コミュニティ施設を設け、多世代の交流や日常的に賑わいを創出
- まちづくりガイドラインを設定**し、宅地造成、建築計画、宅地内及び外構計画、植栽に関する取り決めを制定

▼土地利用区分



▼まちづくりガイドラインイメージ



《既成市街地エリア住み替え支援》

- 既存住宅地**の住民に将来、今の住まいをどうするか考えるきっかけを作る**セミナーの開催**（年2回開催）
- 住み替えたいとき、住み続けるときの支援制度（減税・助成制度・融資）の説明とパンフレットを配布

目的・効果（解決する課題やQOL向上のイメージ）

《多世代居住可能なゾーニング提案・まちづくり》

①まちの価値向上に寄与

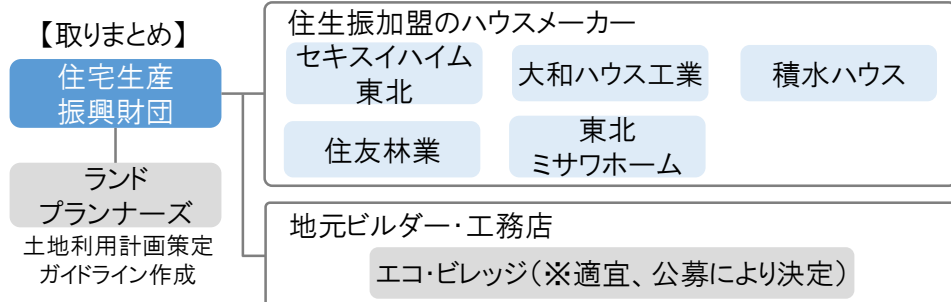
- 画一的な大型分譲地で発生する、同一世代が多い事による弊害を、多様な住宅区画と多様な建物を提供することで緩和
- まちづくりガイドラインに基づく、秩序ある街並みや緑豊かな環境を築くことで、まちの価値向上に寄与

《既成市街地エリア住み替え支援》

①世代循環のきっかけづくり

- 事前の予防措置を行うことによる、空き家の増加防止
- セミナーなどを開催し、ニュータウン全体の世代循環のきっかけとする

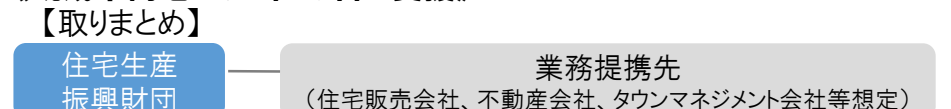
実施体制《多世代居住可能なゾーニング提案・まちづくり》 【住宅供給】



【コミュニティ施設運営】



《既成市街地エリア住み替え支援》



スケジュール

2024 (令和6年度)	2025 (令和7年度)	2026 (令和8年度)	2027 (令和9年度)	2028 (令和10年度)	2029 (令和11年度)	2030 (令和12年度)	2031 (令和13年度)	2032 (令和14年度)
-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

サービス

⑩ 多世代居住可能なゾーニング提案・まちづくり＋既成市街地エリア住み替え支援プロジェクト
◆ デザインガイドライン策定 ◆ 住み替え支援セミナー開催・パンフレット配布

拠点エリア の宅地造成

造成工事
1工区：81区画＋商業
2工区：82区画
3工区：34区画
4工区：101区画
造成工事完了

宅地販売開始

販売終了

各社モデル棟着工

まちびらき

商業棟着工

商業テナントオープン

凡例 ◆ …サービス導入・提供
開始タイミング

項目4 スマートサービス導入計画

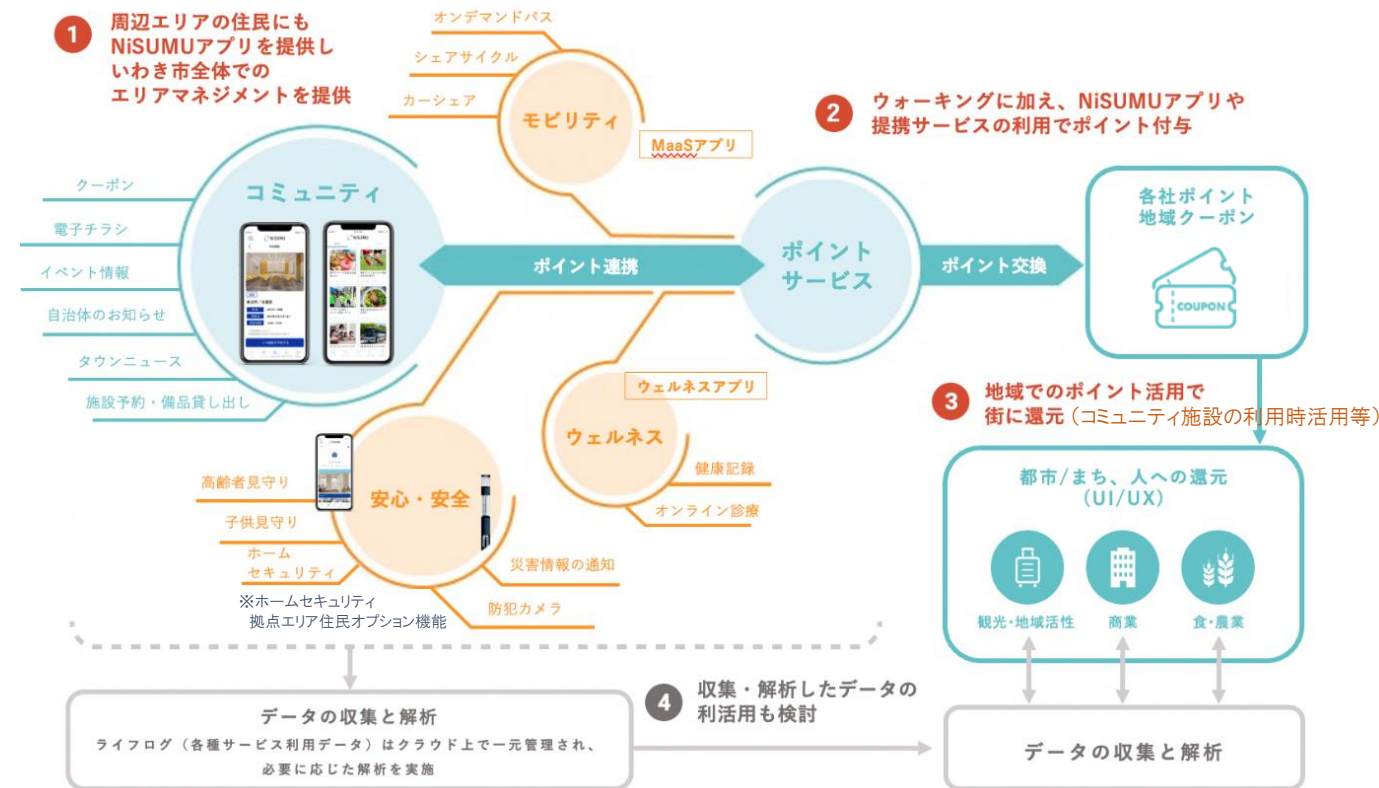
⑪ いわきNTエリアマネジメント構築プロジェクト

市の基本戦略に示す取組方策
(基本方針を具現化するための項目)

多世代交流を促す場づくり

サービス概要

- 各スマートサービスと連携し、コミュニティ施設予約、タウン情報配信が可能なツール(アプリを想定)を開発
- 積水化学とSecualが保有する戸建分譲地管理組合用アプリを当該タウン周辺住民利用可能とする開発を実施
- コミュニティ情報の発信
→マンション向け無料情報誌Wendyを全国で毎月110万部発行している合人社計画研究所がそのノウハウを活かしスマートサービスや周辺地域の各種イベント情報、防災・防犯情報、生活関連情報等のコミュニティ情報を発信



目的・効果（解決する課題やQOL向上のイメージ）

①子育て世代が安心して子育てできる環境作り

- 子どもに見守り用の端末を導入し、端末を検知した場所を保護者へ通知する仕組みをNiSUMUアプリに導入し、地域内で子どもを見守る人を増やすことで安心なまちづくりに貢献

②社会的欲求を満たせるコミュニティ環境をサポート

- 様々なサービスでポイントを貯められる仕組みを構築し、地域コミュニティへの参加意欲を向上
- 近隣住民向けにもアプリを提供し、タウン内に限らない地区全体のエリアマネジメントを実施

③地域コミュニティの活性化促進をサポート

- NiSUMUアプリ内にて地域のイベント情報を発信し、イベントの周知をサポート、参加率の向上に貢献
- 広告による地域活動活性化(情報発信媒体での地域広告を通して地域との接点を作り、地域クラブや店舗等の活性化に貢献)

実施体制

【取りまとめ】

積水化学工業

【アプリ開発】

Secual

【管理】

SPC

【協業事業者(案)】

健康増進
事業者選定中

タウンセキュリティ
otta

スーパー
マルト

シェアサイクル
事業者選定中

オンデマンド交通
Community Mobility

カーシェア
事業者選定中

※連携可否は実施までの協議に依る

スケジュール

2024 (令和6年度) 2025 (令和7年度) 2026 (令和8年度) 2027 (令和9年度) 2028 (令和10年度) 2029 (令和11年度) 2030 (令和12年度) 2031 (令和13年度) 2032 (令和14年度)

サービス

◆ 構築・準備

⑪ いわきNTエリアマネジメント構築プロジェクト

◆ 入居開始より順次開始(拠点エリア及び近隣エリアにて実施)

実証から実装へ
(自主事業へ移行)

拠点エリア の宅地造成

造成工事 1工区: 81区画+商業 2工区: 82区画 3工区: 34区画 4工区: 101区画 造成工事完了

宅地販売開始

販売終了

各社モデル棟着工

◆ まちびらき

商業棟着工

◆ 商業テナントオープン

凡例 ◆ …サービス導入・提供
開始タイミング

⑫ 健康相談・診療サービス実証プロジェクト

市の基本戦略に示す取組方策
(基本方針を具現化するための項目)

健康増進・医療サービス環境の確保

サービス概要

《オンライン健康相談・診療》

- オンライン健康相談
→ **アプリから24時間365日健康相談が可能**
→ 相談利用回数無制限
- オンライン診療
近隣医療機関等との連携により、**オンライン診療の普及に向けた実証を行う**(医療機関、調剤薬局の参画が前提)
→ アプリから受診が可能
→ 診療費は利用者が都度負担

《メディカルコールサービス》

- 救急車を呼ぶべきか迷うような緊急の相談から、日々のからだの相談まで、**幅広く電話で相談可能なサービス**
- 専用のフリーダイヤルを用意し、**利用者は通話料無料**で利用可能

▼操作イメージ



▼サービス一覧

1. 緊急医療相談・緊急医療機関案内サービス	緊急度を判定しアドバイス・医療機関情報等もご案内(24時間365日)
2. 一般健康相談サービス	日常のおからだのお悩みにも対応(医療機関案内含む)(9時～19時365日)
3. お薬相談サービス	さまざまな薬剤情報のご提供(9時～19時365日 ※一部予約制)
4. 育児・栄養相談サービス	子育てをするママ・パパ支援や食に関する情報のご提供(9時～19時365日 ※一部予約制)

目的・効果(解決する課題やQOL向上のイメージ)

《オンライン健康相談・診療》

①健康相談・診療の充実

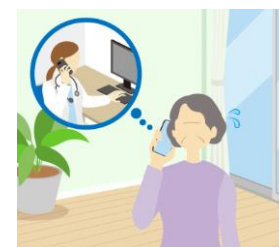
- アプリから気軽に相談でき、子どもの健康に関する不安軽減
- 受診する患者の受診時間の軽減



《メディカルコールサービス》

①相談窓口の拡充

- 緊急時24時間365日医療相談できる安心感
 - 日々のからだの悩み、薬剤情報、育児・栄養に関する相談ができる安心感
- ※オンライン健康相談・診療サービスとのすみ分けは、デジタルが苦手な高齢者への補完



実施体制

《オンライン健康相談・診療》

【取りまとめ】

リーバー

医療機関・調剤薬局

《メディカルコールサービス》

東京海上日動
メディカルサービス

スケジュール

2024 (令和6年度) 2025 (令和7年度) 2026 (令和8年度) 2027 (令和9年度) 2028 (令和10年度) 2029 (令和11年度) 2030 (令和12年度) 2031 (令和13年度) 2032 (令和14年度)

サービス

◆ 調整・体制構築

⑫ 健康相談・診療サービス実証プロジェクト

◆ オンライン健康相談・診療、メディカルコールサービス開始

実証から実装へ
(自主事業へ移行)

拠点エリア の宅地造成

造成工事 1工区: 81区画+商業 2工区: 82区画 3工区: 34区画 4工区: 101区画 造成工事完了

宅地販売開始

販売終了

各社モデル棟着工

◆ まちびらき

商業棟着工

◆ 商業テナントオープン

凡例 ◆ …サービス導入・提供
開始タイミング

項目4 スマートサービス導入計画

【仮称】徒歩行動推奨による健康増進プロジェクト(※実装可否含め検討中)

市の基本戦略に示す取組方策
(基本方針を具現化するための項目)

健康増進・医療サービス環境の確保

サービス概要

- ポイントアプリを活用した運動促進と健康増進
→貯めた歩数をポイントにして、ギフトやクーポン等に交換し運動量を増やすきっかけを作る
- 地域住民の「楽しいお出かけ」の促進として、いわき市及び商業施設と連携し、ウォーキングイベントを開催

▼アプリ歩数計測イメージ



▼イベントイメージ



外出機会の創出による健康増進に加え、
アプリのインストールや使い方も教示

目的・効果（解決する課題やQOL向上のイメージ）

①日々の健康増進

- アプリやイベントにより外出機会の創出が図れ、健康増進へ寄与
- 毎日の歩数の見える化・蓄積で更なる徒歩行動の喚起

②運動を通じたコミュニティの活性化

- コミュニティイベント開催により、人の集まり賑わいが生まれ、地域活性化に寄与

③ポイント活用による新たな行動変化の促進

- 他のサービスと連携したポイントの活用による新たな行動変化の促進

実施体制

【アプリ開発】

事業者選定中

【イベント開催】

住宅生産
振興財団

SPC
(セキスイ合人社タウンマネジメント)
(合人社計画研究所)

【実装時運用】

SPC
(セキスイ合人社タウンマネジメント)
(合人社計画研究所)

スケジュール

2024 (令和6年度) 2025 (令和7年度) 2026 (令和8年度) 2027 (令和9年度) 2028 (令和10年度) 2029 (令和11年度) 2030 (令和12年度) 2031 (令和13年度) 2032 (令和14年度)

サービス

調整・準備

【仮称】徒歩行動による健康増進プロジェクト

入居開始より順次開始

実証から実装へ
(自主事業へ移行)

拠点エリア の宅地造成

造成
工事

1工区:
81区画+商業

2工区:
82区画

3工区:
34区画

4工区:
101区画

造成工事
完了

宅地販売開始

販売
終了

各社モデル棟着工

まちびらき

商業棟着工

商業テナントオープン

凡例 ◆ …サービス導入・提供
開始タイミング

項目4 スマートサービス導入計画

【仮称】シェアモビリティ実証プロジェクト（※実装可否含め検討中）

市の基本戦略に示す取組方策
（基本方針を具現化するための項目）

多様な移動手段の導入

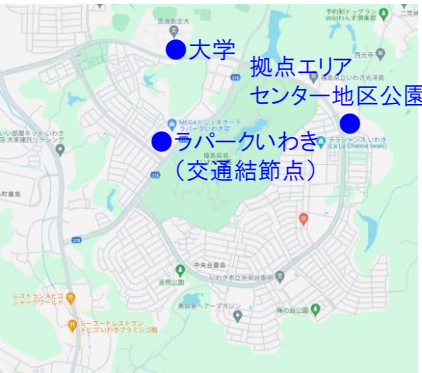
サービス概要

《シェアサイクルサービスの導入》

- 遠隔からアプリ内で使いたい車両（電動アシスト自転車・特定小型原付自転車の2タイプ）を予約
 - ステーションに移動しアプリから解錠して利用 → 利用後、所定のステーションに返却・施錠
- ※ 参画事業者有無含め、詳細はサービス事業者決定後



▼いわきNT展開イメージ



《カーシェアリングサービスの導入》

- パソコン、スマートフォン、スマートフォンアプリ等から予約して、スムーズに利用可能
 - 利用料金には、ガソリン代に加え、対人補償・対物補償などがあらかじめ含まれる
- ※ 参画事業者有無含め、詳細はサービス事業者決定後

《EV充電設備の導入》

- コミュニティ施設敷地内の駐車場にEV充電設備を搭載し、EV充電が可能
- ※ 参画事業者有無含め、詳細はサービス事業者決定後

目的・効果（解決する課題やQOL向上のイメージ）

- ①多様な移動手段の確保
- ②自動車依存の脱却

《シェアサイクルサービスの導入》

- 手軽に利用可能な交通手段、移動促進、利便性向上 → 外出機会の創出、健康増進
- マイカー依存の脱却・免許返納者の移動手段の確保
- データ蓄積・分析による施策の見える化

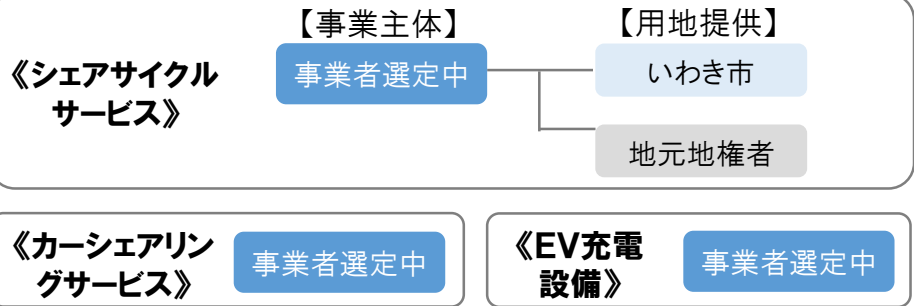
《カーシェアリングサービスの導入》

- 24時間365日いつでも予約し利用可能
- 自家用車保有台数減（可処分所得における自動車への投資割合の軽減）

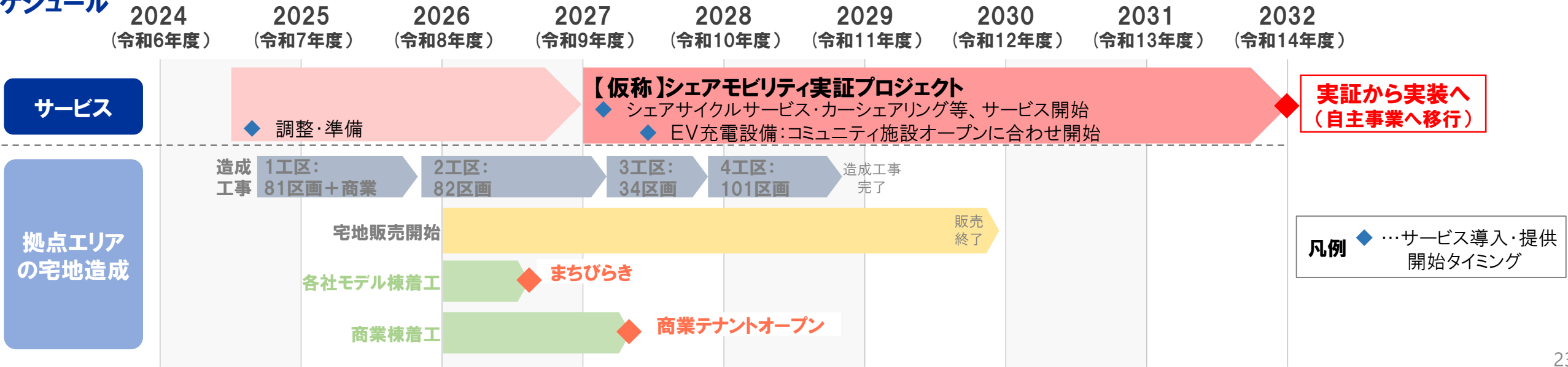
《EV充電設備の導入》

- 短時間でEV充電ができる
- EV普及の一助となり脱炭素に寄与

実施体制



スケジュール



項目4 スマートサービス導入計画（各プロジェクトの実施エリア）

いわき市では、いわきニュータウンや拠点エリアでの実施プロジェクトの効果等を検証しながら、市全体への波及・展開を目指す！

拠点エリア

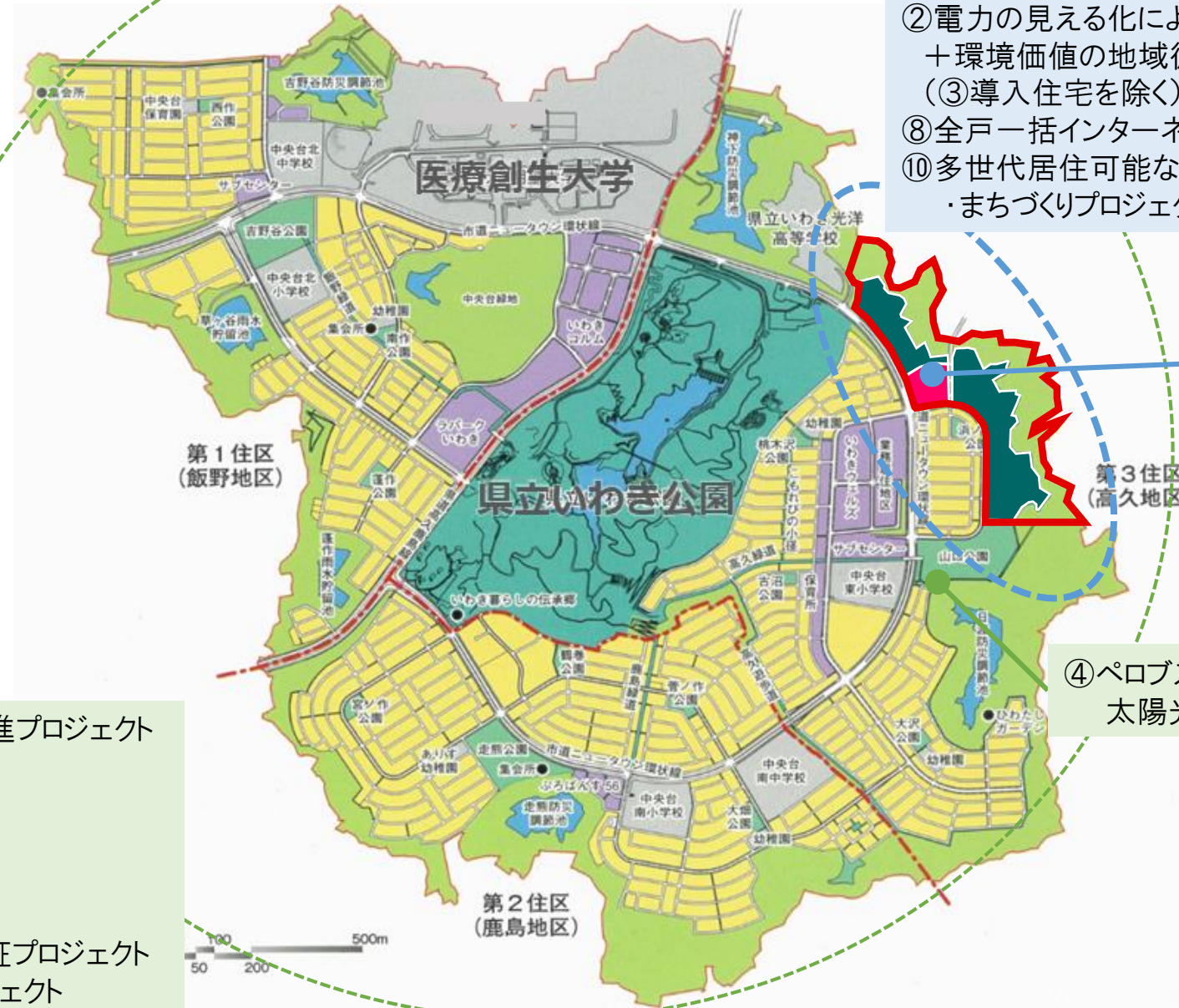
- ①全戸ZEH住宅導入プロジェクト
- ②電力の見える化による節電
＋環境価値の地域循環サービス導入プロジェクト
（③導入住宅を除く）
- ⑧全戸一括インターネット導入プロジェクト
- ⑩多世代居住可能なゾーニング提案
・まちづくりプロジェクト

- ⑦地域交流を活性化
するコミュニティ施設整備
・運営プロジェクト

- ④ペロブスカイト太陽電池による
太陽光発電施設の再生プロジェクト

いわきニュータウン全体

- ③太陽光発電・蓄電池システム導入促進プロジェクト
（②導入住宅を除く）
- ⑤安全安心な都市基盤導入プロジェクト
（一部拠点エリアのみ）
- ⑥買い物支援プロジェクト
（一部拠点エリアのみ）
- ⑨AIオンデマンド相乗り交通サービス実証プロジェクト
- ⑩既成市街地エリア住み替え応援プロジェクト
- ⑪いわきNTエリアマネジメント構築プロジェクト
- ⑫オンライン健康相談・診療サービス実証プロジェクト
（仮称）徒歩行動推奨による健康増進プロジェクト
（仮称）シェアモビリティ実証プロジェクト



エリアマネジメントの活動内容(プロジェクト⑪)

【活動方針】 **まちの管理人として、地域住民の生活をサポート**します

1. コミュニティ施設運営

- SPCの収入(借地料収入)を基に、コミュニティ施設を運営・維持管理
(コミュニティ施設がオープンする2027年8月以降は、SPCによる自主運営)

2. タウン情報発信

- 周辺地域の各種イベント情報、防災・防犯情報、コミュニティ情報に加え、地域のタウン情報を発信

3. エリアマネジメントアプリ提供

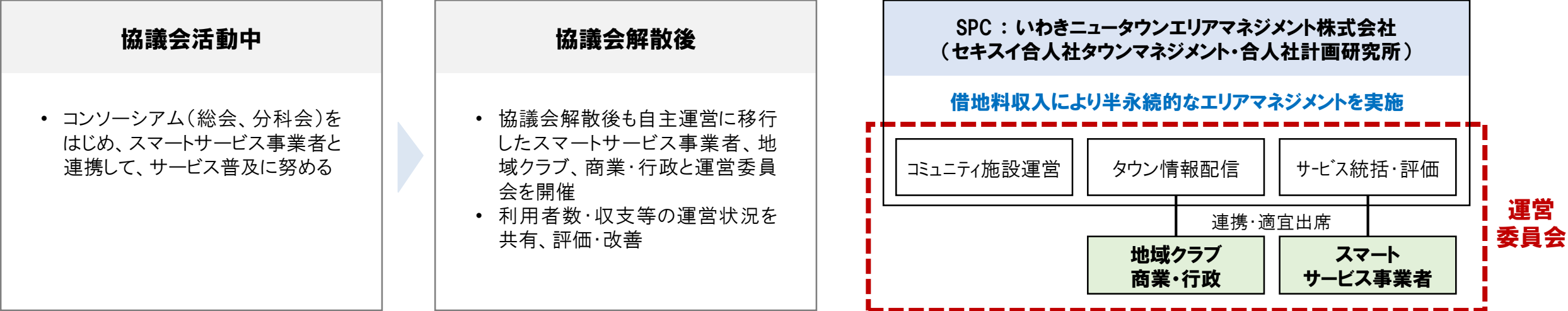
- 各スマートサービスと連携し**、コミュニティ施設予約、タウン情報受信が可能な**アプリを開発**
- 現状の積水化学工業とSecualが保有する戸建分譲地管理組合用アプリを一新し、拠点エリアの居住者(管理組合員)以外の**ニュータウンにお住いの方へも提供できるよう開発**
- アプリは、スマートサービスやコミュニティ施設の認知・利用率向上、タウン情報発信による地域活性化を目的とする

4. スマートサービス統括

- 運営委員会を開催し、スマートサービス事業者、地域クラブ、商業・行政の意見を取り入れ、**ニーズと時代に合わせたサービス、コミュニティ施設にアップデート**していく



組織体制



体制構築から自主運営移行までのスケジュール

2027年7月まで	エリアマネジメント組織の構築(基盤・仕組みづくり)、アプリの開発
2027年8月頃	コミュニティ施設運営開始(SPCによるエリアマネジメント自主運営開始)
2032年3月頃まで	運営委員会にてスマートサービスやコミュニティ施設の評価
2032年4月頃	スマートサービス自主運営開始

資金調達の考え方（出資金、借入先金融機関、借入手法等）

- 宅地販売収入を得る前のJVの事業資金については、基本的に事業者が調達
- SPC負担の土地購入費・造成費、コミュニティ施設建物費等の事業費は、借入により調達

不測の資金需要に対する対応策

- 昨今の社会情勢を考慮し、以下項目に対し予備費を計上済

造成費予備費	102.2 百万円	（長期収支計画上：設計・造成費＋造成スマート費の5%）
スマートサービス事業費予備費	40.3 百万円	（長期収支計画上：スマートサービス形成費の7% ※造成スマート費を除く）

スマートシティ形成等原資の算定方法及び概算額

- 「スマートシティ形成等原資の算定方法及び概算額」においては、右図「スマートシティ形成等原資のイメージ」を踏まえ、A,A',B,C,D,Eに相当する概算額を示すとともに、別紙「長期収支計画書（JV／SPC）」と整合を図る

■スマートシティ形成等原資の概算額

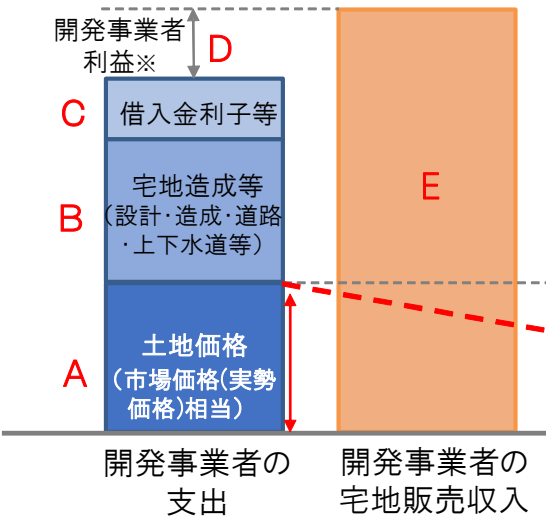
- 本事業における土地売買を通じてJVが得る予定の利益のうち、いわきニュータウンにおける実勢価格と拠点エリアの取得及び管理に要した経費等の積上げ原価（実経費相当額）との差額
- いわきニュータウンにおける取引事例を踏まえ、実勢価格を207千円/坪と設定
- JVの宅地販売収入 **E（総収入） 3,704 百万円**
- 拠点エリアの取得及び管理に要した経費等の積上げ原価（実経費相当額）はA'（土地価格）126百万円（153百万円からSPC負担の土地購入費27百万円を引いた額）とする。

項目	費目	金額
A'	土地原価	126 百万円
A-A'	スマートシティ形成等原資	970 百万円
B	造成費等	1,802 百万円
C	公租公課・運営費・消費税	436 百万円
D	事業者利益	370 百万円
支出計		3,704 百万円

▼スマートシティ形成等原資のイメージ

■通常の宅地分譲事業

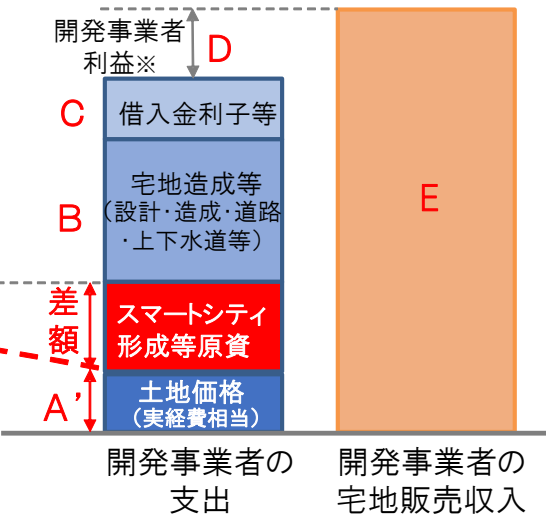
支出(A+B+C+D)=収入(E)



■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）

項目9 事業・建設スケジュール

