いわきスマートタウンモデル地区推進事業事業者募集
募集要項等に関する質問回答書（第2回）

いわき市都市建設部都市計画課

質問番号	質問事項	回答
1	<p>デベロッパーに対して、今回の公募条件にマッチし、かつ、住民ニーズが高いと想定される一方で、民間業者がビジネスとして対応できない公共性の高い事業やサービスのご提案を行った場合、その原資は、どの様に考えれば良いか。</p> <p>自治体（いわき市）が、負担することは、可能か。また、自治体（いわき市）が負担する場合どのレベルまで、負担してもらえるか。</p>	<p>募集要項 p. 30 に記載のとおり、スマートシティ形成等の原資は、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に充当することが基本です。</p> <p>整備、実証、運営（実装）の各段階における市とスマートサービス事業者の負担の割合については、優先交渉権者に選定された後、提案内容を受けて、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協議・調整したうえで、実施計画を策定していただくこととなります。</p>
2	<p>SPC を設立せずに、協議会又は JV 等で参加表明を検討している。A 社を単独企業として、住宅供給企業、スマートサービス事業者を含めた複数企業のグループで応募を検討している。</p> <p>開発行為などは代表企業 A 社が住宅供給企業の代表幹事として申請を行い、造成工事後の土地売買契約は、A 社を含めた住宅供給企業による契約としたい。各社のとりまとめや調整は、専任の組織が当たる。</p> <p>この場合、申込者の資格に該当するか。</p> <p>なお、このように提案する理由は、公社から直接複数の住宅供給企業に分譲する場合、公社から一旦 A 社が分譲を受けて A 社が住宅供給企業に区画を再分譲する場合と比べて、不動産の売却に係る課税が少ないので、スマートシティ形成等の原資をより多く確保することができるかと考えるためである。</p>	<p>土地売買契約を、公社と複数企業との間で締結する場合、スマートシティ形成等の原資は、土地を購入した各企業において創出されるものと考えられます。</p> <p>このため、協議会又は JV 等の体制として妥当なもののみなされるには、実施計画で定めた額の原資の確保が担保され、コンソーシアムの設置・運営やスマートサービス導入、マネジメント業務などを行う企業等の経費に原資が適切に配分されるとともに、宅地造成等に関わる A 社の経費も適正に支払われることについて、資金の流れ全体の透明性や公平性を確保することが必要となります。</p> <p>これらが確保できる場合、事業者募集要項 p. 29 に示す協議会又は JV 等の場合の公社から土地の売却を受ける主体は、A 社に限らず複数の住宅供給企業等になることも可能と解釈します。</p>