

いわきスマートタウンモデル地区
市内事業者参加推進事業
事業者募集要項

令和6年3月25日

一般財団法人住宅生産振興財団

1. 事業名称

いわきスマートタウンモデル地区市内事業者参加推進事業

2. 事業の目的

本事業は、令和4年11月にいわき市が公募した「いわきスマートタウンモデル地区推進事業」(資料1)において令和5年11月に優先交渉権者として選定された、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による応募案(資料2)に基づき、いわき市内に本社を置く事業者、土地の購入及び、環境配慮型建物を建設する事業への参加を広く求めるものです。

いわきスマートタウンモデル地区は、脱炭素社会や環境との共生を目指し、自然エネルギーを活用し住宅地区から地域全体まで電力使用量削減に貢献する取り組みを実施し、住人とともに成長しサステナブルなまちを目指して、3つの視点(Safe〔基盤整備〕・Sound〔サービス〕・Safe&Sound〔持続性〕)でまちづくりに取り組みます。

3. 事業の対象地

■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、平上山口字金折平、字小喜目作、字浜ノ作、字日渡、平下山口字後沢、字大沢、字桃木沢の各一部

■土地売り主(事業主)

積水化学工業株式会社

大和ハウス工業株式会社福島支社

■面積

平均区画面積 約195㎡

■販売予定価格

平均販売価格 230,000円/坪

平均卸価格 207,000円/坪

※注意事項

- ・各区画の販売価格は造成計画決定後、事業主が価格を決定します。
- ・購入区画は抽選を予定しております。各工区における参加市内事業者各社の購入希望区画数が予定数以上の場合は抽選等を活用して調整させていただきます。
- 一般エンドユーザーへの販売時に土地の値引きは出来ません。

4. 事業の内容

本事業で募集する街区は、戸建て住宅街区、小規模店舗及び賃貸住宅街区の2つの街区で第一工区から第四工区に分かれています。(資料3)

各工区ごとに、戸建て住宅、小規模店舗、賃貸住宅街区について、希望区画数の申し込みを受け付けます。

■戸建住宅街区について

(公募申込後、財務内容、建築実績等の審査があります。)

① 事業地内に建設する戸建て住宅は全てZEH住宅といたします。

※なお、ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）性能等については、下記URLから参照してください。

https://www.enecho.meti.go.jp/category/saving_and_new/saving/general/housing/index03.html

掲載元：「経済産業省エネルギー庁」ホームページ

ZEH住宅を建設した確認のために以下いずれかの取得をしていただきます。

- ・建築前の環境性能は、BELS 評価書における ZEH の認定通知書を取得していただきます。
- ・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 以上の建設住宅性能評価書を取得していただきます。

② 計画の住宅地は地区計画とガイドラインを設定いたします。

- ・計画、建築を行う時は地区計画とガイドラインに沿った計画をお願いいたします。

③ 管理組合の設立

- ・今回の分譲地は管理組合を設立いたしますので、参加企業の皆様には、一般エンドユーザーに管理組合の入会と管理費について説明いただき、全住戸加入が条件となります。
- ・全戸一括インターネット供給を行い全戸加入いただきます。供給費用が管理費に含まれます。（管理費は、約6,000円/月を予定しております）

④ JV会議の開催

- ・参加企業の皆様には以下の役割別会議に参加をしていただきます。

総括部会（全体を取りまとめる会議）

設計部会（地区計画、ガイドライン、共通外構工事等を纏める会議）

販売部会（販売計画、販売促進計画や広告展開を纏める会議）

工事部会（各社の工事工程や安全管理方針を纏める会議）

⑤ 土地の取得方法

- ・第1工区から第4工区までそれぞれ造成工事の検査済証を取得し各宅地分筆登記後、土地の売買契約を締結いただき、速やかに土地代金のお支払いと土地引き渡しを受けていただきます。
- ・事前に合意書を提出いただきます。（資料4）

⑥土地代金等と別に参加企業が必要な費用

- ・1区画毎に以下の費用が発生いたします。（消費税込み金額）

土地代金決済時に一般財団法人住宅生産振興財団にお支払いいただきます。

A 広告費 55万円/区画（2年間の販促費の目安として）

B 工事部会費 5万5千円/区画（防犯灯などの電気代や造成工事補修費用等）

C 住宅生産振興財団 コーディネイトフィー 7万7千円/区画

D ガイドラインチェック費用 2万2千円/区画

■賃貸住宅街区について

○いわきニュータウンの持続性と可変性を考え一部賃貸住宅街区を設定し、賃貸住宅を経営する事業者の募集を行います。

- ※ (1) 事業者はフラシティいわきへ 都市機能誘導施設等整備促進事業補助金の選定を受けられる可能性があります。
- (2) 公募申込後、財務内容、建築実績等の審査があります。

- ① 宅地を購入後、賃貸住宅を建設いただき賃貸事業を行っていただきます。
(上記補助金を活用する場合には賃貸住宅の建築工事は市内に本社を置く建設事業者の係わりが条件となります。詳細は、いわき市都市建設部都市計画課へお問い合わせください。)
- ② 賃貸住宅は単身者向け、ファミリー向けを合わせて20世帯以上の計画をしていただきます。(補助金の申請をする場合)
- ③ 事業地内の賃貸住宅はZEH-M o r i e n t e d以上といたします。
ZEH住宅を建設した確認のために以下いずれかの取得をし
 - ・建築前の環境性能は、BELS 評価書における ZEH の認定通知書を取得していただきます。
 - ・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以上の建設住宅性能評価書を取得していただきます。
- ④ 計画の賃貸住宅地は地区計画とガイドラインを設定いたします。
 - ・計画、建築を行う時は地区計画とガイドラインに沿った計画をお願いいたします。
※確認申請提出前にガイドラインチェックが必要となります。(2万2千円/区画)
- ⑤ 土地の取得方法
 - ・第1工区、第2工区それぞれ造成工事の検査済証を取得し、各宅地分筆登記後、土地の売買契約を締結いただき、速やかに土地代金のお支払いと土地の引き渡しを受けていただきます。
 - ・事前に合意書を提出いただきます。(資料4)
- ⑥ 土地代金等と別に参加企業が必要な費用
 - ・区画毎に以下の費用が発生いたします。(消費税込金額)
土地代金決済時に一般財団法人住宅生産振興財団にお支払いいただきます。
 - A 工事部会費 5万5千円/区画 (防犯灯などの電気代や造成工事補修費用等)
 - B 住宅生産振興財団 コディネイトフィー7万7千円/区画
 - C ガイドラインチェック費用 2万2千円/区画

■小規模店舗街区について

○いわきニュータウンの持続性と可変性を考え一部小規模店舗街区を設定し、小規模店舗を経営する事業者の募集を行います。

- ※ (1) 今回の事業者はフラシティいわきへ 都市機能誘導施設等整備促進事業補助金の選定を受けられる可能性があります。(エリア内に3店舗以上の出店と小売業または飲食サービス業が2以上あることが条件)
- (2) 公募申込後、財務内容、建築実績等の審査があります。

- ① 宅地を購入後、店舗を建設いただきます。
(上記補助金を活用する場合には店舗の建築工事は市内に本社を置く建設事業者が条件となります)
- ② 店舗は日常生活に必要なサービス事業(生鮮食品店に限らない)を行っていただきます。
- ③ 小規模店舗街区の住宅部分はZEH住宅といたします。
ZEH住宅を建設した確認のために以下いずれかの取得をし
- ・建築前の環境性能は、BELS 評価書における ZEH の認定通知書を取得していただきます。
 - ・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以上の建設住宅性能評価書を取得していただきます。
- ④ 計画の小規模店舗街区は地区計画とガイドラインを設定いたします。
- ・計画、建築を行う時は地区計画とガイドラインに沿った計画をお願いいたします。
※確認申請提出前にガイドラインチェックが必要となります。(2万2千円/区画)
- ⑤ 土地の取得方法
- ・第1工区、第2工区それぞれ造成工事の検査済証を取得し、各宅地分筆登記後、土地の売買契約を締結いただき速やかに土地代金をお支払いいただき、引き渡しを受けていただきます。
 - ・事前に合意書を提出いただきます。(資料4)
- ⑥ 土地代金等と別に地元参加企業が必要な費用
- ・区画毎に以下の費用が発生いたします。(消費税込金額)
土地代金決済時に住宅生産振興財団にお支払いいただきます。
- A 工事部会費 5万5千円/区画(防犯灯などの電気代や造成工事補修費用等)
- B 住宅生産振興財団 コーディネイトフィー7万7千円/区画
- C ガイドラインチェック費用 2万2千円/区画

5. 応募者の参加資格要件

応募者は、次の資格要件をすべて満たしている企業とします。

- ①いわき市内に本社がある企業。ただし、いわき市内に本社を置く企業が建物を建築し、いわき市外に本社を置く企業が土地を購入する約を締結している場合も参加が可能です。
- 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と、環境配慮型建物の設計および施工能力を有すること。
- ③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。
- ④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。
- ⑤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。
- ⑥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。
- ⑦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。
- ⑧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。

※応募参加資格確認基準日は、提出基準日とします。

6. 募集及び選定等のスケジュール

募集及び選定等のスケジュールは以下の通りとします。

2024年3月25日（月）	募集要項等の公表 （一般財団法人住宅生産振興財団のホームページにて公表）
3月25日（月）～4月5日（金）	募集要項等に関する質問の受付
4月12日（金）	質問への回答
3月25日（月）～4月25日（木）	応募書類提出期間
5月17日（金）	選定結果発表 （一般財団法人住宅生産振興財団ホームページにて発表）
5月20日（月）～6月7日（金）	合意書締結（資料4）
2026年6月頃（予定）	第一工区 抽選・契約・引き渡し
2027年6月頃（予定）	第二工区 抽選・契約・引き渡し
2028年1月頃（予定）	第三工区 抽選・契約・引き渡し
2029年3月頃（予定）	第四工区 抽選・契約・引き渡し

6. 募集要項に関する質問受付、回答公表

募集要項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います。

- 受付期間 3月25日（月）～4月5日（金）17時まで

- 申し込み方法 電子メールによる申し込み。（来所・電話での受付は行わない）
書式は、「様式1」を使用し、メールタイトルは「いわきST市内事業者募集要項等に対する質問（企業名）」と明記すること。
送付先：project@machinami.or.jp

- 回答及び公表 4月12日（金）一般財団法人住宅生産振興財団のホームページ上で公表します。
個別の回答は行いません。なお、質問者の企業名は非公表。

7. 参加申し込み及び選定結果公表等

参加申し込み受付および審査結果の公表は次のとおり行います。

- 受付期間 3月25日（月）～4月25日（木）17時まで

- 申し込み方法 電子メールによる申し込み。（来所・郵送での受付は行わない）
書式は、「様式2」を使用し、メールタイトルは「いわきST市内事業者応募（企業名）」と明記すること。
送付先：project@machinami.or.jp

- 申し込みに必要な書類
 - ①参加申込書（様式2）
 - ②法人登記事項証明書（写し）
 - ③印鑑証明書（写し）
 - ④誓約書兼同意書（様式3）
 - ⑤財務状況表（様式4）

- 選定結果公表 5月17日（金）一般財団法人住宅生産振興財団のホームページ上で公表します。

以上