

【補助対象施設の審査に関する要領の解説】

“フラシティいわきへ”

都市機能誘導施設等整備促進事業



～都市機能誘導施設等の整備に関する事業者選定審査会の審査に関する要領～

令和3年4月作成 令和8年3月改定
いわき市都市建設部都市計画課

Ver1.01





- 審査要領は、いわき市都市機能誘導施設等整備促進事業補助金交付要綱第3条第2号の規定に基づく、事業者選定の際の審査の基準となるものです。
- 原則として、補助対象施設は、審査要領に適合する必要がある、事業者は、事前協議書の事業計画書に適合していることを示す書類を添付することとなります。

補助対象候補者の承認（審査要領第2条）

第2条 補助対象候補者の承認は、原則として次の各号のいずれにも該当する場合に行う。

- (1) 都市機能誘導施設等を整備する事業の一部又は全部に公益性を有すること。
- (2) 費用便益比で1.0を超える（費用便益比の算定が困難である場合や算定に適さない事業を営む場合を除く）ことが見込まれること。
- (3) 承認を受けてから90日以内に事業着手が見込まれること。
- (4) 災害発生時においても都市機能誘導施設等の維持に必要となる防災・減災対策（附帯設備は次の例示を参照）を行うこと。
 - ア 地震及び火災対策の附帯設備の例示
 - ・ 太陽光発電設備又は自家発動電気設備の設置。
 - ・ 一時避難施設として3日以上使用できる貯水槽の設置。
 - ・ 建築物の仕様を耐火建築物とする。
 - ・ 防災備蓄倉庫の設置。
 - イ 津波・洪水対策の附帯設備の例示
 - ・ 浸水深以上の位置にフロアレベルを設置（1階部分をピロティ構造）
 - ・ 建築物への浸水を防ぐ容易に可動可能な止水板の設置
 - ・ 建築物の地盤面を浸水深以上に嵩上げ
 - ・ 想定される津波の外力に耐えうる構造とする。
- (5) 延べ面積が1万㎡を超える大規模施設（病院、旅館、ホテル、コンベンション施設、娯楽施設等）の場合は、敷地内にタクシー又はバスプール等を設けるなど、周辺交通に配慮すること。
- (6) 建築物は機能美とデザインに優れたものとともに、地域のシンボルとなるよう意匠に配慮すること。
- (7) やむを得ない場合を除き、建築物又は建築敷地内に誰もが利用可能なパブリックスペース（公共空間）等を設けること。
- (8) 建築物及びその敷地は、福島県人にやさしいまちづくり条例及び建築物移動等円滑化誘導基準（高齢者、障害者等が円滑に利用できるようにするために誘導すべき建築物特定施設の構造及び配置に関する基準を定める省令）を遵守すること。

(1) 都市機能誘導施設等を整備する事業の一部又は全部に公益性を有すること。

- 導入を図る施設の一部又は全部が「いわき市立地適正化計画」に位置付けられた都市機能誘導施設又は20戸以上の共同住宅である必要があります。
- その他、商業、事業所、20戸以上の共同住宅については、地域のイベントなどの積極的な参加や敷地内の緑化などの地域貢献性が必要となります。

表 都市機能誘導施設一覧表

医療	病院	医療法第1条の5、同法第4条第1項
	診療所（産科、小児科）	医療法第1条の5
子育て	幼稚園	学校教育法第1条（業務系施設、共同住宅との複合施設）
	保育所	児童福祉法第7条（業務系施設、共同住宅との複合化施設）
	認定こども園	認定こども園法第2条第6項（業務系施設、共同住宅との複合施設）
教育	小学校、中学校、高等学校	学校教育法第1条
	専修学校	学校教育法第124条（専門課程を有する専修学校）
	短期大学、大学	学校教育法第1条
文化	図書館	図書館法第2条（図書館、図書室機能を有する公民館を含む）
	博物館	博物館法第2条第1項（登録博物館）及び同法第29条（博物館相当施設）
	複合型スポーツ施設	プロスポーツ対応の競技場を想定
高齢福祉	サービス付き高齢者向け住宅	高齢者住まい法第5条
健康増進	健康増進施設	市民等の健康増進に資する施設（健康増進施設認定規定に基づく運動型健康増進施設）
商業	生鮮食品等を扱うスーパー	店舗面積：3,000㎡未満
	個店又はチャレンジ店舗	生鮮食品に限らず日常生活に必要なサービスを提供し、かつ一体的な個店群（3店舗以上）を形成するもの（フランチャイズのコンビニエンスストアは除く）
	総合スーパー	店舗面積：3,000㎡以上
	宿泊施設（温泉旅館・ホテル）	・旅館業法第2条第2項
	コンベンション施設	・コンベンション施設の規模は、国際会議及び展示会等が開催可能な比較的規模が大きい施設
事業所	娯楽施設（総合アミューズメント施設）	複数の娯楽を提供する比較的規模が大きい施設（延べ面積：3,000㎡以上）
	業務施設等	市内経済を牽引することが想定される事業所等（工場及び風俗営業法に規定する施設等を除く） ※事業所：日本国内の証券取引所に上場している企業の事務所 ※事業所等：創業から概ね7年以内の事業所（概ね10以上の企業）の賃貸に供する高機能オフィス



第2条第二号号（公益性②）



(2) 費用便益比で1.0を超える（費用便益比の算定が困難である場合や算定に適さない事業を営む場合を除く）ことが見込まれること。

- 都市機能誘導施設等の整備等に伴う便益（B）の増加に対して、施設整備に要する費用（C）が低い場合（ $B / C > 1$ ）が補助対象となります。
- 費用便益比の算定が困難又は算定に適さないケースとしては、収益事業が無い又は低いものとして、都市機能誘導施設のうち、「医療、子育て、教育、文化（複合型スポーツ施設を除く）」といった公共性の高い機能が該当します。

便益（Benefit）

都市機能誘導施設等の整備等に伴う社会的便益の増加（事業内容に応じた算定）

費用（Cost）

都市機能誘導施設の施設整備に要する費用（事業費及び維持管理費等）

> 1

※ 「事業計画書 4 その他（添付書類）」において規定する「都市機能誘導施設等の整備による効果等が定量的に確認できる資料を添付すること。」が、審査要領第2条第2号の確認を行った書類となります。

※ 提出様式等は任意となります。

※ 便益（Benefit）の算定方法は、原則任意の方法で構いませんが、算定過程が分かるよう記載するとともに、算定根拠を添付するよう to してください。

※ 便益（Benefit）の算定方法として、「都市構造再編集中支援事業（民間事業者等が実施する事業）の費用便益分析マニュアル（国土交通省都市局）」を活用することも考えられます。

※ 補助対象施設以外の用途が含まれる場合には、その用途部分を除いて算定してください（床面積による按分計算）



第2条第三号（事業着手の制限）



(3) 承認を受けてから90日以内に事業着手が見込まれること。

- 事業着手とは、都市計画法に規定する開発許可申請や建築基準法に規定する建築確認申請などの行政手続きを指します。* 工事着手とは異なります。
- 「事業計画書 1 施設の概要」の事業開始予定時期に年月日及び、その手続きの種類まで記載するようにしてください。
- 個々の事案に応じて、事業着手（事業開始）に判断するかどうかは、個別にご相談ください。

施設の名称					
施設の所在及び地番					
規模・ 構造等	造				m ²
	[階数]				m ²
	地上 階				m ²
	地下 階		合 計		m ²
建築確認申請予定日		年 月 日			
工事予定期間		着手	年 月 日	完了	年 月 日
事業開始予定時期					
建物工事費（取得費）予定額					円
		うち都市機能誘導等施設部分			円

図 要綱第6条関係 第1号様式（抜粋）

(例) 令和3年10月1日

(建築確認申請：建築基準法第6条第1項)



(4) 災害発生時においても都市機能誘導施設等の維持に必要となる防災・減災対策（附帯設備は次の例示を参照）を行うこと。

ア 地震及び火災対策の附帯設備の例示

- ・ 太陽光発電設備又は自家発電電気設備の設置。
- ・ 一時避難施設として3日以上使用できる貯水槽の設置。
- ・ 建築物の仕様を耐火建築物とする。
- ・ 防災備蓄倉庫の設置。

➤ **第四号アは、地震及び火災への対策となります。**

➤ **下記の例示を参考に、災害の種類毎に対策をとるようにしてください。**

なお、原則として耐火建築物としてください。

ただし、「個店又はチャレンジ店舗」については、次のとおりとします。

・法の規定を遵守すること

・建築基準法第22条指定区域においては、準防火地域における規制に準じた措置を講じること(延焼のおそれのある部分に限る)

対策の種類	概要
太陽光発電設備	停電時においても、都市機能を維持するために設置してください。あわせて、当該施設の電力を溜める蓄電池の設置が望ましいです。
自家用発電電気設備	停電時においても、都市機能を維持するために設置してください。
貯水槽	地震により水道が停止しても都市機能として最低限の機能提供を図るために設置してください。少なくとも3日以上利用できるようすることが望ましいです。
耐火建築物	火災による被害を最小限とするため、原則として耐火建築物としてください。 なお、「個店又はチャレンジ店舗」については、耐火建築物とすることは必須ではありませんが、避難時間の確保や人的被害を抑制するための対策を講じてください。
防災備蓄倉庫	施設の利用者及び周辺住民等を対象に、災害時において活用する防災備品を貯蔵するための保管庫となります。



(4) 災害発生時においても都市機能誘導施設等の維持に必要となる防災・減災対策（附帯設備は次の例示を参照）を行うこと。

イ 津波・洪水対策の附帯設備の例示

- ・ 浸水深以上の位置にフロアレベルを設置（1階部分をピロティ構造）
- ・ 建築物への浸水を防ぐ容易に可動可能な止水版の設置
- ・ 建築物の地盤面を浸水深以上に嵩上げ
- ・ 想定される津波の外力に耐えうる構造とする。

- **第四号イは、水害及び津波への対策となります。**
- **下記の例示を参考にし、災害の種類毎に対策を取るようにしてください。**

対策の種類	概要
浸水深以上の位置にフロアレベルを設置	水害時においても都市機能を維持するため、洪水や津波の発生の恐れがある地域においては、原則として、浸水想定区域図で示す浸水（洪水及び内水については計画規模降雨を基本としますが、想定最大規模を考慮して頂いても構いません）以上にフロアレベルを設置してください。 ・浸水深以下をピロティ構造（建物の構造種別は問いません） ・浸水深以下に居室及び電気設備の設置不可
止水版の設置	敷地内・建築物内の別は問いません。なお、津波に対しては、外力を想定し、その外力に耐える構造としてください。
地盤の嵩上げ	浸水深以上に地盤面を設定してください。
津波に耐える構造	津波対策として、津波を受け流すピロティ構造とするか、外力を想定し、その外力に耐える構造としてください。
その他	上記対策の対応が困難な場合には、被害を受けた後に早急に復旧し、都市機能が維持可能となるような設備の配置や体制等を構築してください。



第2条第五～八号（その他配慮事項）



- (5) 延べ面積が1万㎡を超える大規模施設（病院、旅館、ホテル、コンベンション施設、娯楽施設等）の場合は、敷地内にタクシー又はバスプール等を設けるなど、周辺交通に配慮すること。
- (6) 建築物は機能美とデザインに優れたものとするとともに、地域のシンボルとなるよう意匠に配慮すること。
- (7) やむを得ない場合を除き、建築物又は建築敷地内に誰もが利用可能なパブリックスペース（公共空間）等を設けること。
- (8) 建築物及びその敷地は、福島県人にやさしいまちづくり条例及び建築物移動等円滑化誘導基準（高齢者、障害者等が円滑に利用できるようにするために誘導すべき建築物特定施設の構造及び配置に関する基準を定める省令）を遵守すること。

- (5)について、周辺交通対策が分かるよう配置図に記載してください。なお、事前に、市都市計画課計画係・総合交通対策担当と十分に協議するようにしてください。
- (6)について、建築物は、主要構造部及び非構造部材問わず、福島県産木材を積極的に活用するとともに、機能性・低炭素性に配慮してください。地域のシンボルとなるようデザイン・意匠性に考慮し、看板などについても景観に配慮するようにしてください。
施設計画の概要（施設計画のコンセプト、配置図、立面図、パース、アイソメ等を記したもの）を提出してください。
- (7)について、パブリックスペースについては、テーブルやイス、植栽、飲食コーナー等を配置するとともに、誰もが利用できる空間であることを分かりやすく明示（建築物及び敷地の主要な出入口）してください。スペースの規模は自由ですが、どのような利用形態を想定しているのか、図面等に記載してください。* 補助金を活用し整備したパブリックスペースであることの明示が必要です。
- (8)について、バリアフリー条例及び法令への適合義務がない施設であっても、遵守してください。なお、やむを得ない理由により適合させることが出来ない場合は、その理由を明らかにしてください。



事前協議書（審査のための必要）必要書類まとめ



下記の書類を正副二部及び電子データ（PDF）を提出してください。

○ 要綱で定める必須書類

種類	根拠
事業計画書	要綱第 6 条第一号
法人登記事項証明書（個人事業者の場合は営業証明書）	要綱第 6 条第二号
位置図（敷地や周辺の状況を表示した図面）	要綱第 6 条第三号
配置図（敷地内の建築物の位置を表示した図面）	要綱第 6 条第四号
立面図及び各階平面図	要綱第 6 条第五号
工事見積書	要綱第 6 条第六号
決算書（事前協議書を提出する年度の前期とする。）	要綱第 6 条第七号

○ 審査要領第 2 条の適合状況確認書類

種類	根拠
公益性を確認できる書類（事業計画書など地域貢献性が確認できる書類）	審査要領第 2 条第一号
費用便益比計算書（事業計画書添付書類）及び根拠書類	審査要領第 2 条第二号
防災・減災対策の内容を確認できる書類（任意様式又は平面図等への記載でも可）	審査要領第 2 条第四号
周辺交通対策（配慮）を確認できる書類（配置図への記載）	審査要領第 2 条第五号
施設計画コンセプト、配置図、立面図、パース等	審査要領第 2 条第六号
パブリックスペースの配置図又は平面図への記載及び設定根拠	審査要領第 2 条第七号
バリアフリー法等の適合状況を確認できる図面等（適合できないやむを得ない理由がある場合はその理由書）	審査要領第 2 条第八号



～ お気軽にご相談ください ～

担 当 いわき市都市建設部都市計画課計画係
住 所 いわき市平字梅本21番地 市本庁舎 6 階
連絡先 0246-22-7511、toshikeikaku@city.iwaki.lg.jp

