

1. ガイドライン

沼津市優良建築物等整備事業補助金交付要綱 運用ガイドライン

(1) ガイドライン制定の目的・定義

本市沼津駅周辺の地域においては、現在、鉄道高架事業をはじめとする沼津駅周辺総合整備事業の本格的な事業展開が始まり、将来にわたっては、大幅な“まちの更新”が見込まれています。そのような中、交通環境や市街地構造の劇的な改善を契機に、沼津駅周辺を「ヒト中心」の魅力ある場所へと再生し、多くの市民や来街者が集い、交流し、住まい、回遊する都市の顔として再構築していくために、令和2年3月には、沼津駅周辺の中長期的なまちの在り方を示す「沼津市中心市街地まちづくり戦略」が策定されました。

中心市街地において複数の地区で、隣接地の土地建物所有者と共同で建替えを行いたいという民間開発の相談が年々増えている状況であります。

ついでには、民間発意による市街地再生の取組を支援し、「沼津市中心市街地まちづくり戦略」によるまちの在り方を具現化していくため、本市は「沼津市優良建築物等整備事業補助金交付要綱」を制定し、令和5年4月より運用を開始しました。

本ガイドラインは、補助金交付の要件及び事業計画に対する評価基準を定めるものであり、本ガイドラインに沿った事業に対して支援することで、「沼津市中心市街地まちづくり戦略」に基づき、市が目標とするまちの姿を実現することを目的としています。

なお、本ガイドラインに定める採択要件及び評価基準は、沼津駅周辺総合整備事業や、「沼津市中心市街地まちづくり戦略」におけるまちづくりの中長期的な進捗と、今後の社会情勢の変化等を鑑み、必要に応じて柔軟に見直しを図っていきます。

本市は、令和5年7月に市制100周年を迎えます。“まち”が「動き出す、創り出す」取組が、行政のみならず民間側と一緒に、まさに官民一体となり建物更新を加速化させることで「次の100年への新たな一歩」を踏み出すものであります。

(2) 沼津市の現状と目指すべき方向性

1) 沼津駅周辺をとりまく現状

沼津駅周辺を中心とする本市中心市街地は、古くから静岡県東部地域の政治、経済、文化、交通の中心的な役割を担ってきた都市としての最大の結節点です。

太平洋戦争における沼津大空襲により、本市中心市街地は壊滅的な状況となったものの、昭和20年代の国の施策による戦災復興土地区画整理事業等によりインフラストラクチャーが再構築され、以降様々な都市機能が集約する場所として、現在に至っています。

一方で、モータリゼーションの進展による都市機能の郊外化等に伴い、来街者数や商業売上高の減少、スポンジ化などが進展し、拠点性が失われつつあるとともに、高度成長期に建てられた施設の老朽化や低未利用地の増加などにより、商業・業務集積地としての求心力が低下してきています。

そのような中、現在本市においては、中核的事業である沼津駅周辺総合整備事業の本格的な事業展開が始まっており、それに併せて沼津駅周辺の中長期的なまちの在り方を示す「沼津市中心市街地まちづくり戦略」が策定されました。これを契機として、新たな都市骨格の具現化に向けたまちづくりの動きが期待されています。

2) 持続可能なまちづくりに向けた本市の取組

本市では令和3年度から令和12年度までの10年間を計画期間とする「第5次沼津市総合計画」を策定し、本市が目指す将来都市像「人・まち・自然が調和し、躍動するまち ～誇り高い沼津を目指して～」を実現するため事業の取組が進められています。また、計画ではSDGs（持続可能な開発目標）が掲げる17の目標と連動した「まちづくりの8つの柱」を定め、持続可能なまちづくりに向けた体系的な取組の方向性を示しています。

また令和2年3月には、「沼津市中心市街地まちづくり戦略」を策定し、中心市街地のまちづくりについて戦略Ⅰ「ヒト中心の公共空間の創出」、戦略Ⅱ「拠点機能の立地促進」、戦略Ⅲ「まちなか居住の促進と市街地環境の向上」、戦略Ⅳ「周辺地域資源との連携」という4つの戦略を掲げ、沼津駅周辺総合整備事業とともに進める駅周辺の市街地の環境改善を通じて、持続可能なまちづくりの実現に向けた取組の方向性を示しています。

第5次沼津市総合計画 まちづくりの8つの柱

<p>1 <u>自分らしいライフスタイルを実現できるまち</u></p> <p>①誰もがいきいきと輝き躍動できる場づくり ②多様性を認め合い尊重するまちづくり ③社会のつながりやコミュニティの強化 ④市民の目線に立ったまちづくり</p>	<p>5 <u>安心して子どもを産み育てられるまち</u></p> <p>①安心して産み育てるための支援 ②仕事と子育ての両立支援 ③みんなで支える子育て ④未来を担う人づくり ⑤地域を支える人づくり</p>
<p>2 <u>ヒト中心で都市的魅力にあふれるまち</u></p> <p>①沼津駅周辺の整備 ②都市骨格の構築とコンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりの推進 ③既存ストックの活用 ④快適な住環境の整備 ⑤居心地よく質の高い都市空間づくり</p>	<p>6 <u>笑顔があふれ健康で心豊かに暮らせるまち</u></p> <p>①スポーツ・芸術文化の振興 ②健康長寿の推進 ③高齢者に優しいまちづくり ④誰もが暮らしやすいまちづくり ⑤安定した医療提供体制の構築</p>
<p>3 <u>力強い産業を牽引するまち</u></p> <p>①商業の振興 ②工業の振興 ③農林水産業の振興 ④新たな産業の創出 ⑤労働人材の確保と育成</p>	<p>7 <u>安全・安心のまち</u></p> <p>①災害に強いまちづくり ②強靱な地域づくり ③自主防災力の向上 ④市民の安全・安心の確保 ⑤安全で快適な交通社会</p>
<p>4 <u>地域の宝を活かすまち</u></p> <p>①沼津の魅力の発信 ②地域資源の創造と磨きあげ ③沼津ならではの観光の提供 ④インバウンド施策の推進 ⑤移住・定住の推進</p>	<p>8 <u>環境と共生する持続可能なまち</u></p> <p>①環境への負荷の低減 ②資源循環型のまちづくり ③自然共生型のまちづくり ④良質な水資源の確保と水質保全 ⑤環境を大切にしている人づくり</p>

沼津市中心市街地まちづくり戦略の4つの戦略

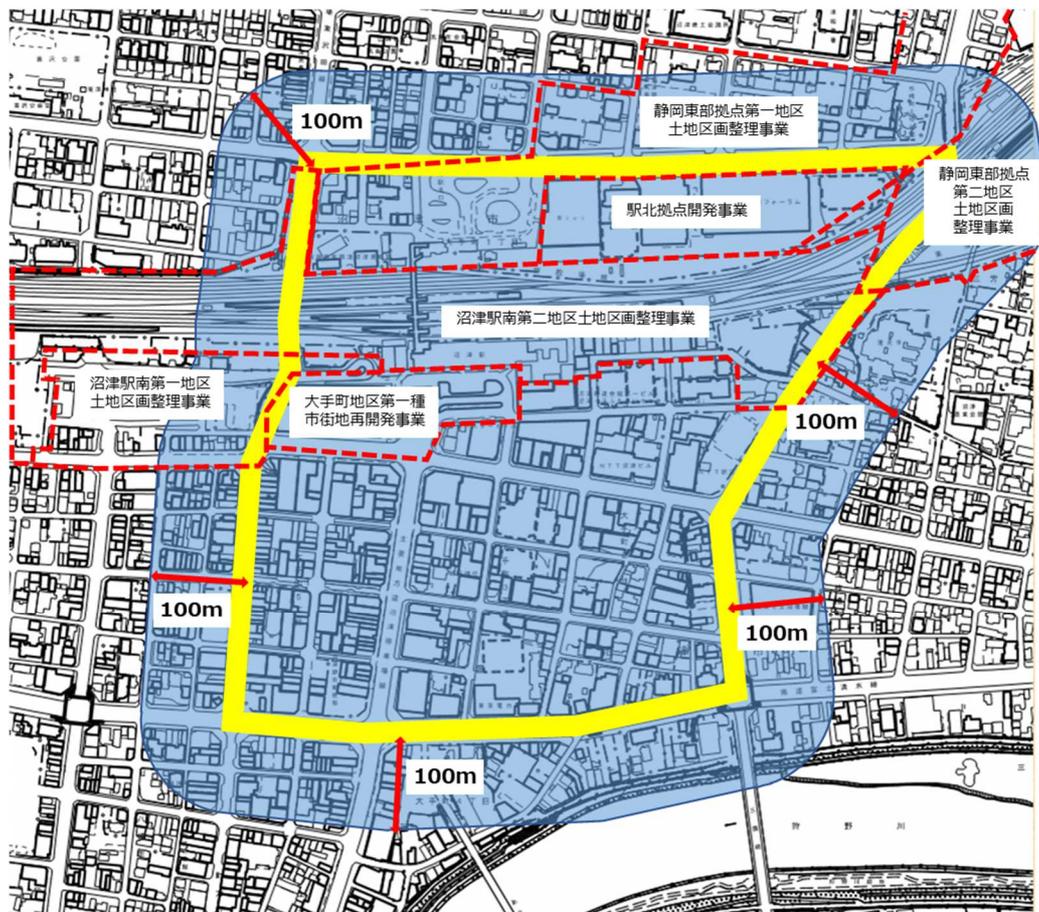
<p><u>戦略Ⅰ ヒト中心の公共空間の創出</u></p> <p>方策1 駅前広場の歩行者広場化－駅前を真の広場に－ 方策2 駅周辺回遊動線の整備－「オープンリング」の形成－ 方策3 駅アクセス街路の再編－歩行者空間の広がりによる駅と「まち」の接着－ 方策4 地区交通体系の再編－ヒト中心の空間再編のために－</p>
<p><u>戦略Ⅱ 拠点機能の立地促進</u></p> <p>方策1 車両基地跡地の活用方策 方策2 貨物駅跡地の活用方策 方策3 高架下への都市機能導入</p>
<p><u>戦略Ⅲ まちなか居住の促進と市街地環境の向上</u></p> <p>方策1 中心市街地にふさわしい都市型住宅の立地促進 方策2 スポンジ化に対応した市街地環境の向上 方策3 既存ストックを活用した都市機能の導入 方策4 駐車場マネジメント</p>
<p><u>戦略Ⅳ 周辺地域資源との連携</u></p> <p>方策1 中心市街地と周辺の地域資源を結ぶネットワークの充実 方策2 中心市街地と周辺住宅地をつなぐ快適な街路空間の形成</p>

(3) 補助事業の基本的な考え方

1) 対象区域

本補助事業の対象区域は、沼津市中心市街地まちづくり戦略により定められた「駅まち環状」内エリア及びその外周道路中心から100m外側を対象とする。(下記図のとおり)

ただし、沼津駅南第一地区・第二地区土地区画整理事業、静岡東部拠点第一地区・第二地区土地区画整理事業、駅北拠点開発事業及び大手町地区第一種市街地再開発事業のエリアは別補助金対象事業であることから対象外とする。また、今後、市街地再開発事業及び土地区画整理事業などの都市計画決定がなされた場合についても対象外とする。



2) 事業手法

対象区域においては戦災復興土地区画整理事業等が実施されていることから、既に街区の形成自体は良好な状態にある。一方で、細分化された敷地の共同化によって市街地のスポンジ化の解消やまちなか居住の促進、まちなかのぎわいの連続性及び緑や憩いの空間の確保といった市街地環境の向上を図ることが重要課題として捉えられる。このため、本制度における対象事業手法は、社会資本整備総合交付金要綱（平成22年3月26日付け国官会第2317号国土交通事務次官通知）に規定する優良再開発型優良建築物等整備事業のうち、共同化タイプに適用される要件に適合したものとする。

優良建築物等整備事業（優良再開発型共同化タイプ）の概要

1. 事業概要

- ・市街地の環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給、土地の利用の共同化、高度化等に寄与する優良な建築物等を整備する。

2. 事業要件

- ・2以上の敷地等の所有権等を有する2人以上の者が同意を得たうえで、当該敷地等において1つの構えをなす建築物及び敷地等の整備を行うこと。
- ・但し、所有権等を有する者が2人の場合は、200㎡未満の敷地又は不整形な敷地を含む場合に限る。

3. 対象地域

- ・三大都市圏の既成市街地等、近郊整備地帯等、地方拠点都市地域、都市機能誘導区域内であって鉄道駅等から一定の範囲内の地域、市街地総合再生計画区域、人口10万人以上の市の区域等。

4. 敷地及び建築物の基準

- ・敷地面積が概ね1,000㎡以上。
- ・地上3階以上及び耐火建築物又は準耐火建築物であること。
- ・共用通行部分で補助金の交付対象となるものは、高齢者等の通行に支障が生じないようバリアフリー化等がなされていること。
- ・建ぺい率に応じた一定以上の空地が確保されていること。
- ・敷地が原則として幅員6m以上の道路に4m以上接すること。

5. 施行者

- ・地方公共団体、都市再生機構、地方住宅供給公社、民間事業者等。

6. 補助対象費用

- ・調査設計計画費（基本構想作成、事業計画作成、地盤調査、建築設計）
- ・土地整備費（建築物除却費、補償費等）
- ・共同施設整備費（空地等の整備、供給処理施設整備※、共用通行部分整備費等※）

7. 補助率

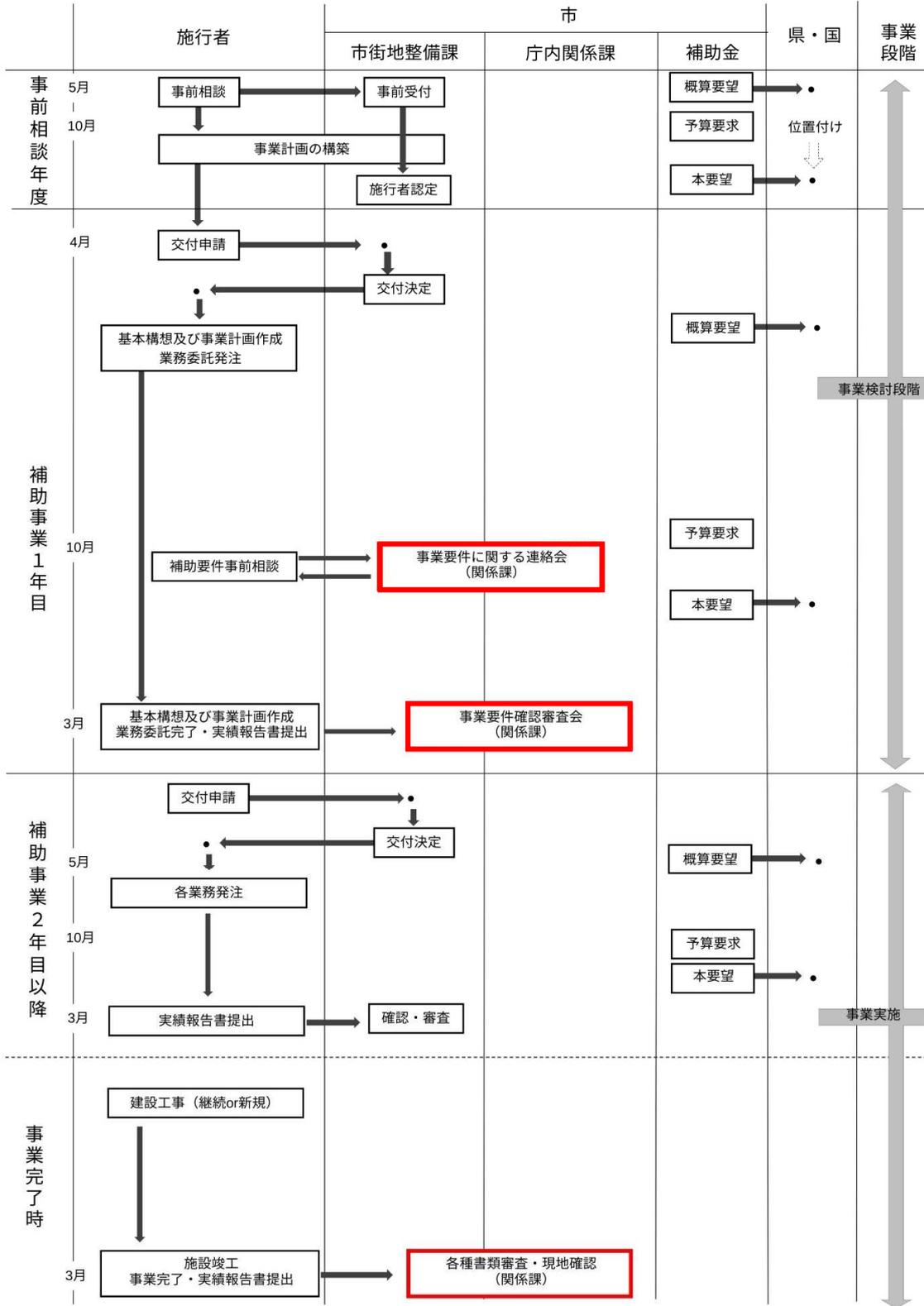
- ・補助対象費用に対して原則、国1/3、県・市1/3、民間1/3

* 上記表は社会資本整備総合交付金要綱に基づく

(4) 採択申請における評価手法とその内容

1) 事業採択から補助金交付までの流れ (参考)

本制度を利用しようとする場合は、下記のフロー図のとおり、事前相談を行った後、1年目に基本構想・事業計画策定を実施し、補助事業要件確認を受け、2年目以降に建築設計以降を実施する。



補助事業実施フロー

① 事前相談年度

・補助要望の準備

施行予定者は、事業化に向けた検討における市への事前相談を行うとともに、地権者の合意のもと、補助要望年度に提出する関係資料の作成準備を実施する。また、事業計画の構築を行い、事業の基本要件を整理する。

・施行者認定申請

施行予定者は、要綱第2条（2）における施行者として認定を受けるために、組合設立後に施行者認定申請書（参考様式1）を提出する。市は受理後、内容を確認して施行者認定の手続きを行う。

② 補助事業1年目

・補助金申請

施行者は、事業化に向けた検討における市への事前相談を経て、当該地区のまちづくりの方向性に対する地元と市双方の認識を深めた上、地権者全員の合意の下で補助金交付申請書を提出する。市は受理後、内容を確認して交付決定の手続きを行う。

・補助要件の審査

施行者は、市に対して補助要件・事業要件の確認を行いながら、基本構想及び事業計画を作成する。市は計画案を受理したのちに本ガイドラインに基づき庁内の確認を行った上で、施行者へ通知し事業の補助要件整合性を確保する。施行者は計画案について市から指摘を受けた場合は、計画案を修正する。

その後、実績報告書に基づき、市は補助要件の確認を改めて実施する。

③ 補助事業2年目以降

施行者は補助採択を受けた事業計画の内容に従って、年度ごとに当該年度の補助金交付申請を行う。なお、事業内容の変更が生じる場合には、事前に市担当課へ相談を行い、市の許可を受けたのちに計画を変更する。

補助金交付決定通知を受けて着手した当該年度の事業に対し、施行者は完了時点に実績報告を行う。それを受けて、市は補助金の交付を確定する。

④ 事業完了年度

施設が竣工し事業全体が完了したとき、施行者は市へ実績報告書の提出を行う。市は書類による審査及び現地確認による審査を行い、適正であれば補助金の額を確定し請求に基づき支出する。

2) 申請書類

- ・補助金交付申請書（第1号様式）
- ・施行地区区域図（1/2500）
- ・従前資産一覧表（土地・建物）
- ・登記簿全部事項証明書（土地・建物）及び公図の写し
- ・土地・建物所有者全員の同意書
- ・資金計画書（都市再開発法施行規則第6条相当）

- ・ 工程表
- ・ 採択要件・評価項目確認表（上記提出書類の記載事項のチェックリスト、所定様式）
- ・ 計画概要書（各評価項目に対応した計画内容についての説明資料、所定様式）
- ・ 費用便益分析結果

* 上記は申請する際に毎回必要となる最低限の書類となる。他書類は進捗により変更となるため市へ確認すること。

3) 事業採択における審査手法

申請のあった事業計画の内容について、申請書類をもとに「上位計画が示すまちづくりの方向性との整合性」「中心市街地のまちづくりに対する有益性」「公共投資の効率性、有効性」「事業完了後の持続可能性」などの点に着目した評価を行うため、査定にあたって個別の評価基準を設ける。評価基準は「必須項目」「選択項目」に大別する。査定においてはそれぞれを下記の①、②のとおり取扱い、次の2点を事業採択の前提要件とする。

(事業採択の前提条件)

- ・ 必須項目における全ての要件を満たすこと。
- ・ 選択項目のうち「施設建築物の整備・維持管理」「施設機能の導入、運営」のそれぞれから1つ以上評価項目を選択して事業計画の内容に含むこと。

評価基準と事業計画との対応については、各種書類と合わせて施行者に提出を求める「採択要件・評価項目確認表」(チェックリスト)において確認する。

【採択基準の種類】

① 必須項目

主に国の制度要綱の補助要件に照らして根幹の事業目的として扱うべき項目のほか、第5次沼津市総合計画や沼津市中心市街地まちづくり戦略に照らして、沼津駅周辺の地域における市街地環境の改善において基本的な方向性として捉えるべき項目を取り扱う。

② 選択項目

事業完了後の施設の保全や維持管理のほか、第5次沼津市総合計画のまちづくりの8つの柱における各種施策の方向性に係る、各種施設機能の導入などを幅広く評価項目とする。選択した評価項目について、内容の有効性や実現性について評価を行う。

(5) 補助要件の個別採択基準

1) 事業全体

優良建築物等整備事業の要綱に関わる事項（複数地権者による申請、地区面積等）についての書類に不備が無いかについてチェックする。

2) 必須項目 *すべての要件を満たすこと（7項目）

①市街地のスポンジ化の解消

評価項目	1 敷地の共同化
採択要件	・2筆以上の敷地の共同化を行うこと。地権者が2人の場合は、200㎡未満の敷地又はその形状が不整形である敷地等を含むこと。

②防災力の強化

評価項目	2 建築物の耐震化
採択要件	・施設建築物が、耐震等級2以上に相当する耐震性能又は免震・制震構造を有すること。

評価項目	3 建築物の不燃化
採択要件	・施設建築物が耐火建築物又は準耐火建築物であること。

評価項目	4 災害発生時の避難活動等の経路確保
採択要件	・敷地内の避難経路において建築基準法上の有効幅員を確保するとともに、経路上に迅速避難を妨げる要因となるものがないこと。 ・敷地に面する道路の無電柱化が必要な場合において、電線共同溝の整備について計画の策定主体（道路管理者等）と私有地埋設物件の移設等について協議していること。（なお、無電柱化の必要有無については、「沼津市国土強靱化地域計画」のほか、「道路事業に併せた無電柱化を推進するための手引き（令和5年3月・国土交通省道路局）」における『地下埋設の困難性への該当性について』を準用し判断する。）

③ユニバーサルデザインの推進

評価項目	5 歩行者空間・動線の移動円滑化
採択要件	・施行区域内の歩行者用通路について、高齢者や障がい者を含む全ての人が安全かつ快適に通行できる配慮がされていること。 （動線の明確化、経路上に段差を設けない、車いす等での移動が可能な幅や手摺の確保、防滑処理等を設けるなど。）

④ヒト中心の公共空間の創出

評価項目	6 駐車場機能の配置適正化、高質化
採択要件	・敷地内に駐車場を設置する場合に、敷地の有効利用や高質化を図り、出入口を適正に配置し、歩行者の通行の安全性に配慮されていること。 （出入口は1~2か所として個別に設けない、歩車分離を徹底している、出入口付近の視認性を確保しているなど。）

評価項目	7 駐輪場機能の充実
採択要件	・駐輪場の設置台数について、共同住宅等、店舗・事務所等それぞれの用途において開発許可指導技術基準に定める標準台数を確保すること。

⑤まちなか居住の促進

評価項目	8 施設の配置、構成
採択要件	<ul style="list-style-type: none"> ・低層部を店舗・業務機能などの生活利便機能、中層部以上を住宅機能で構成する複合施設とすることを原則とする。ただし、生活利便機能単独の施設を整備する場合であっても、沼津駅周辺におけるまちなか居住の促進に寄与するものと特に認められる場合においては、この限りではない。 ・整備を計画する生活利便機能及び住宅機能について、需要者像を明らかにすること。 ・施設建築物の用途は、風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（昭和23年法律第122号）の規定に基づく風俗営業、性風俗関連特殊営業及びこれらに類するものに該当しないこと。

⑥身近な緑の創出や緑化

評価項目	9 公開空地や緑化空間等の創出
採択要件	<ul style="list-style-type: none"> ・仲見世商店街、（都）沼津駅沼津港線、（都）三枚橋錦町線のアーケードが接している区間以外の道路に面する建築物の壁面は道路境界からセットバックし、植栽等が可能な空地を確保すること、又は当該空地を歩行者の通行や休憩等の利活用に供すること。 ・施行区域内の緑化面積について、開発許可指導技術基準に定める植栽率に準ずること。

⑦景観性の向上

評価項目	10 周辺のまちなみとの調和と連続性、歩行者空間のにぎわいの演出
採択要件	<ul style="list-style-type: none"> ・仲見世商店街、（都）沼津駅沼津港線、（都）三枚橋錦町線などのアーケードに面する建築物の壁面をセットバックする際には、雨天時等における歩行者の通行や空間の利活用の快適性確保に努めるとともに、賑わいの連続性を分断しないように努めること。 ・建築物の外観や空地の舗装、付帯設備やバックヤードの表出等については、沼津市景観計画における沼津駅周辺地区の景観形成基準（又は沼津市都市空間デザインガイドライン）と整合し、周辺のまちなみとの調和や連続性、及び通りの魅力の創出に配慮するものとする。

3) 選択項目

i) 施設建築物の整備・維持管理 * 1項目以上を選択

① 環境負荷軽減

評価項目	目指すべき取組の方向性	関連計画
1-1-1 省エネルギー対策の実施	・温室効果ガスの排出削減、省エネルギー、新エネルギー技術の導入等の促進。	・沼津市環境基本計画

評価項目	目指すべき取組の方向性	関連計画
1-1-2 産業廃棄物の発生抑制対策の実施	・資源の再使用、再資源化の推進。	・沼津市環境基本計画

② 防災力の強化

評価項目	目指すべき取組の方向性	関連計画
1-2-1 防災施設の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・一時避難場所、設備、体制の確保。 ・減災対策（水害対策を考慮した機械室等の配置や、雨水流出抑制対策など）。 	<ul style="list-style-type: none"> ・沼津市地震・津波対策アクションプラン

評価項目	目指すべき取組の方向性	関連計画
1-2-2 防犯設備の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の防犯性の向上（街路灯や防犯カメラの設置など）。 	

③ 公園緑地のマネジメント

評価項目	目指すべき取組の方向性	関連計画
1-3-1 公開空地、緑地等の維持管理方針の構築	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内に創出した公園緑地を対象とした、地域コミュニティとの協働による維持管理の仕組みの構築。 	<ul style="list-style-type: none"> ・沼津市緑の基本計画 ・沼津市パークマネジメントプラン

評価項目	目指すべき取組の方向性	関連計画
1-3-2 公開空地、緑地等の活用方針の構築	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内に創出した公園緑地を活用した、地域コミュニティとの協働による多彩な活動の運営管理の仕組みの構築。 	<ul style="list-style-type: none"> ・沼津市パークマネジメントプラン

ii) 施設機能の導入、運営 * 1項目以上を選択

① まちなか居住の促進

評価項目	目指すべき取組の方向性	関連計画
2-1 職住近接型生活様式につながる機能・施設の導入	<ul style="list-style-type: none"> ・職住近接型生活様式の促進。 ・公民連携による移住希望者の受入支援体制の充実。 ・仕事と家庭が両立できる環境の実現（ワークライフバランス）。 ・ニューノーマルに対応した働き方の転換（テレワークなど）。 	<ul style="list-style-type: none"> ・沼津市まちなか居住促進計画 ・第2期沼津市子ども・子育て支援計画 ・沼津市商工業振興ビジョン

② まちなかの求心力向上

評価項目	目指すべき取組の方向性	関連計画
2-2-1 商業施設の導入と運用方針	<ul style="list-style-type: none"> ・魅力ある商店街・個店づくりの推進。 ・周辺店舗と連携したにぎわいの場の創出。 ・インバウンド需要の取り込み促進、外国人旅行者にも利用しやすい施設整備。 	<ul style="list-style-type: none"> ・沼津市商工業振興ビジョン ・沼津市観光振興ビジョン

評価項目	目指すべき取組の方向性	関連計画
2-2-2 プラットフォーム機能の導入	<ul style="list-style-type: none"> ・まちなのにぎわい拠点の整備、観光情報の提供、まちなかの周遊性向上。 	<ul style="list-style-type: none"> ・沼津市観光振興ビジョン

③ 子育て支援の充実

評価項目	目指すべき取組の方向性	関連計画
2-3-1 民間保育所の導入	・誰もが必要とする保育サービスが受けられる場の確保（待機児童の発生抑制）。	・第2期沼津市子ども・子育て支援計画

評価項目	目指すべき取組の方向性	関連計画
2-3-2 民間学童保育等の導入	・子供の地域での居場所づくり。	・第2期沼津市子ども・子育て支援計画

評価項目	目指すべき取組の方向性	関連計画
2-3-3 子育て支援施設の導入	・子育て支援の拠点やネットワークの充実。 ・子育て世代の支援体制の充実。	・第2期沼津市子ども・子育て支援計画

④ 地域福祉・医療機能の充実

評価項目	目指すべき取組の方向性	関連計画
2-4-1 福祉施設の導入	・日常生活圏に配慮した福祉施設の適正配置。 ・高齢化社会に対応した地域福祉の充実。	・沼津市地域福祉計画 ・沼津市高齢者保健福祉計画

評価項目	目指すべき取組の方向性	関連計画
2-4-2 健康増進機能の導入	・健康維持、増進、疾病予防を目的とした、体を動かす日常の習慣づくりの支援。	・沼津市健康増進計画

評価項目	目指すべき取組の方向性	関連計画
2-4-3 医療施設の導入	・地域医療及び救急医療体制の連携、充実。	・静岡県地域医療構想（駿東田方構想区域）

⑤ 市民交流活動の支援

評価項目	目指すべき取組の方向性	関連計画
2-5-1 地域交流施設の導入	・市民等の団体間における連携を推進するためのネットワーク構築。 ・地域の居住者、または来街者と地域の居住者のためのコミュニティ活動増進。	・沼津市市民協働に関する基本指針 ・沼津市公共施設マネジメント計画

評価項目	目指すべき取組の方向性	関連計画
2-5-2 生涯学習施設の導入	・社会教育事業や文化活動を通じ、地域や多世代交流に資する機能の充実。	・沼津市教育基本構想

⑥ ヒト中心の公共空間の創出

評価項目	目指すべき取組の方向性	関連計画
2-6-1 駐車場機能の配置適正化、高度化	・通過交通の抑制を目的とした、「駅まち環状」内の生活利便施設用の共同駐車場を駅まち環状の外側への確保。	・沼津市中心市街地まちづくり戦略

評価項目	目指すべき取組の方向性	関連計画
2-6-2 カーシェアリングの導入	・自動車依存の低減（駅前の自動車交通負荷の軽減、環境負荷の低減）。	・沼津市中心市街地まちづくり戦略

評価項目	目指すべき取組の方向性	関連計画
2-6-3 多様なモビリティツールの拠点設置	<ul style="list-style-type: none"> ・自動車依存の低減（公共交通、自転車等の利用促進）。 ・地域資源を活用したツーリズムの推進。 	<ul style="list-style-type: none"> ・沼津市自転車活用推進計画 ・沼津市地域公共交通計画

（6）補助金交付の考え方

基本構想作成時点で、必要な要件を満たす（必須項目及び選択項目2つ以上）ように交付申請を行い、これに基づき、基本構想を作成する。ただし、計画作成中に選択項目の内容を変更することは可能となる。実績報告書として提出された際に、市は補助要件に適合しているか確認を行う。（事業要件確認審査会）

翌年度以降は、申請書提出の際に、市は基本構想及び事業計画に変更がないか確認を行い、補助金の交付を行う。

なお、補助金の交付については予算の範囲内で行うものとし、複数の施行地区で事業が実施される場合においては、予算の平準化のため事業実施時期の調整を行うこととする。

（7）補助金交付取消の考え方

調査設計計画費（基本構想・事業計画・地盤調査・建築設計）については成果品が補助要件に沿わない場合、市は当該年度の補助金の交付取消を行い、概算払い等により支出済みとなっている補助金については返還させるものとする。

建築工事の竣工後に補助要件に沿っていないことが判明した場合は、土地整備費及び共同施設整備費に関する全ての補助金の交付取消を行い、支出済みの補助金については返還させるものとする。

（8）補助対象経費の考え方

補助対象経費については、国要綱に規定する経費とする。

(9) 補助金の上限額の考え方

補助金の上限額は、補助対象経費の3分の2以内であって、以下の方法により算出する「①更地化等に対する補助額」と「②最大上限額」を比較して、いずれか少ない額とする。

①更地化等に対する補助額

補助する事業を実施するために必要となる既存建築物の除却等への支援として、施行区域内の建築敷地面積に市が定める基準額を乗じた額とする。

$$A_c \text{ (千円)} = S \text{ (m}^2\text{)} \times 300 \text{ (千円/m}^2\text{)}$$

A_c : 更地化等に対する補助額

S : 建築敷地面積

②最大上限額

5億円とする。

2. チェックシート

①事業全体

チェック事項	関係課	申請書類及び記載個所	申請時確認欄		査定時確認欄	
			申請者	審査者 (市街地整備課)	査定部会	査定委員会
申請手続きが要綱等に則していること	市街地整備課	<ul style="list-style-type: none"> 申請にあたっての各種様式 2名以上の組織等であることが確認できる書類 施行区域内に所有権等を有している者の一覧表 施行区域内に所有権等を有していることが確認できる資料 施行区域内に所有権等を有している者の同意書 				
地区面積	市街地整備課	<ul style="list-style-type: none"> 縮尺 1/25,000 以上の施行地区位置図 縮尺 1/2,500 以上の施行地区区域図 縮尺 1/2,500 以上の従前敷地区 縮尺 1/2,500 以上の従後敷地区 求積図 公図写し 登記事項証明書 				
敷地規模	市街地整備課	<ul style="list-style-type: none"> 縮尺 1/25,000 以上の施行地区位置図 縮尺 1/2,500 以上の施行地区区域図において、幅員 6m 以上の道路に 4m 以上接していることが確認できる記載 縮尺 1/2,500 以上の従後敷地区において、一定以上の空地を確保していることが確認できる記載 				
事業成立性 *事業要件確認審査会までに提出	市街地整備課	<ul style="list-style-type: none"> 資金計画書 収入において、確実であると認められる資料 支出において、適正かつ合理的な基準により算出されていることが確認できる資料 事業を円滑に実施するために必要な資金の調達の見込みが確実であることが確認できる資料 年次キャッシュフロー及び補助金算出基準等が適切であることが確認できる資料 				
事業施行期間の適正 *事業要件確認審査会までに提出	市街地整備課	<ul style="list-style-type: none"> 事業施行期間及び事業工程が確認できる資料 				
事業推進体制 *事業要件確認審査会までに提出	市街地整備課	<ul style="list-style-type: none"> 事業推進体制が確認できる資料 				

②必須項目

評価項目	チェック事項	関係課及び関連計画	評価の視点等	申請書類及び記載箇所	申請時確認欄		査定時確認欄	
					申請者	審査者	査定部会	審査委員会
1 敷地の共同化	2筆以上の敷地の共同化を行うこと	市街地整備課 まちづくり政策課 →沼津市中心市街地 まちづくり戦略	申請書類にチェック事項の内容が記載されているか	【申請書類】 ・縮尺 1/25,000 以上の施行地区位置図 ・縮尺 1/2,500 以上の施行地区区域図 ・縮尺 1/2,500 以上の従前敷地図 ・縮尺 1/2,500 以上の従後敷地図 ・施設建築敷地の設計概要 ・縮尺 1/500 以上の施設建築敷地平面図 【添付書類】 ・公図写し ・登記事項証明書				
	(地権者が2人の場合) 200㎡未満の敷地又はその形状が不整形である敷地等を含むこと	市街地整備課						
2 建物の耐震化	施設建築物が耐震等級2以上に相当する耐震性能、又は免震・制震構造を有すること	市街地整備課	申請書類にチェック事項の内容が記載されているか	【申請書類】 ・設計説明書 ・施設建築物の設計概要 ・公共施設の設計概要 ・建設する住宅概要 ・縮尺 1/500 以上の施設建築物各階平面図 ・縮尺 1/500 以上の施設建築物断面図 ・縮尺 1/500 以上の公共施設平面図 【添付書類】 ・関係法令（建築基準法、消防法等）に適していることが確認できる協議記録等				
3 建物の不燃化	施設建築物が耐火建築物又は準耐火建築物であること	市街地整備課	申請書類にチェック事項の内容が記載されているか	【申請書類】 ・設計説明書 ・施設建築物の設計概要 ・公共施設の設計概要 ・建設する住宅概要 ・縮尺 1/500 以上の施設建築物各階平面図 ・縮尺 1/500 以上の施設建築物断面図 ・縮尺 1/500 以上の公共施設平面図 【添付書類】 ・関係法令（建築基準法、消防法等）に適していることが確認できる協議記録等				

②必須項目（続き）

評価項目	チェック事項	関係課及び関連計画	評価の視点等	申請書類及び記載箇所	申請時確認欄		査定時確認欄	
					申請者	審査者	査定部会	査定委員会
4 災害発生時の避難活動等の経路の確保	敷地内の避難通路に有効幅員を確保していること	市街地整備課 危機管理課 →沼津市地震・津波アクションプラン	申請書類にチェック事項の内容が記載されているか	【申請書類】 ・設計説明書 ・施設建築敷地の設計概要 ・縮尺 1/500 以上の施設建築敷地平面図 【添付書類】 ・関係法令（建築基準法、消防法等）に適していることが確認できる協議記録等				
	避難経路上に迅速避難を妨げる要因が無いこと			【申請書類】 ・設計説明書 ・施設建築敷地の設計概要 ・縮尺 1/500 以上の施設建築敷地平面図 【添付書類】 ・関係法令（建築基準法、消防法等）に適していることが確認できる協議記録等				
	敷地に面する道路の無電柱化が必要な場合において、電線共同溝の整備について計画の作成主体と民有地埋設物件の移設等について協議すること （無電柱化の必要有無については、「沼津市国土強靱化地域計画」のほか、「道路事業に併せた無電柱化を推進するための手引き（令和5年3月・国土交通省道路局）」における『地下埋設の困難性への該当性について』を準用し判断する）	市街地整備課 危機管理課 →沼津市国土強靱化地域計画 ※電線共同溝整備を行う場合 〔道路管理課 上水道工務課 下水道整備課〕		【申請書類】 ・縮尺 1/2, 500 以上の従前敷地区 ・縮尺 1/2, 500 以上の従後敷地区 ・縮尺 1/500 以上の公共施設平面図及び横断面図 【添付書類】 ・関係管理者（東京電力等）と事業推進方法及び事業方法について合意していることが確認できる協議記録等				
5 歩行者空間・動線の移動円滑化	施行区域内の歩行者用通路について、バリアフリー法に基づいて高齢者や障がい者を含む全ての人が安全かつ快適に通行できる配慮がされていること	市街地整備課 福祉企画課 →沼津市地域福祉計画	申請書類にチェック事項の内容が記載されているか	【申請書類】 ・設計説明書 ・施設建築敷地の設計概要 ・公共施設の設計概要 ・縮尺 1/500 以上の施設建築敷地平面図 ・縮尺 1/500 以上の公共施設平面図 【添付書類】 ・バリアフリー法に適していることが確認できる協議記録等				
6 駐車場機能の配置適正化、高度化	（敷地内に駐車場を設置する場合）敷地の有効利用を図るとともに、歩行者の通行の安全性に配慮されていること（駅まち環状内のシンボルロード[i]側からの車両進入は禁止するものとする） 平面駐車場は無機質な舗装は避け、市街地環境に馴染む備えとすること。	市街地整備課 まちづくり政策課 →沼津市中心市街地まちづくり戦略 →沼津市都市空間デザインガイドライン	申請書類にチェック事項の内容が記載されているか	【申請書類】 ・設計説明書 ・施設建築敷地の設計概要 ・縮尺 1/500 以上の施設建築敷地平面図 【添付書類】 ・関係法令（建築基準法、道路交通法等）及び関係計画（沼津市中心市街地まちづくり戦略等）に適していることが確認できる協議記録等				
7 駐輪場機能の充実	駐輪場の設置台数について、施設の用途ごとに開発許可指導技術基準に定める標準台数を確保すること	市街地整備課 まちづくり政策課 →沼津市自転車活用推進計画	申請書類にチェック事項の内容が記載されているか	【申請書類】 ・設計説明書 ・施設建築敷地の設計概要 ・縮尺 1/500 以上の施設建築敷地平面図 【添付書類】 ・適していることが確認できる協議記録等				

②必須項目（続き）

評価項目	チェック事項	関係課及び関連計画	評価の視点等	申請書類及び記載箇所	申請時確認欄		査定時確認欄	
					申請者	審査者	査定部会	査定委員会
8 施設の配置・構成	低層部を店舗・業務機能などの沼津市立地適正化計画に位置付ける生活利便機能、中層部以上を住宅機能で構成する複合施設とする 例外として、住宅機能を含まない建物を建築する場合は、沼津市立地適正化計画に位置付ける生活利便機能施設を2以上配置しなければならない	市街地整備課 まちづくり政策課 →沼津市立地適正化計画 →沼津市まちなか居住促進計画	申請書類にチェック事項の内容（生活利便機能については立地適正化計画 p48 参照）が記載されているか	【申請書類】 ・設計説明書 ・施設建築物の設計概要 ・縮尺 1/500 以上の施設建築物各階平面図				
	整備を計画する生活利便機能及び住宅機能について、需要者像を明らかにすること	市街地整備課	申請書類にチェック事項の内容（場所や機能に関する必要性等）が記載されているか	【申請書類】 ・設計説明書 ・施設建築物の設計概要 ・建設する住宅概要				
	施設建築物の用途は、風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）の規定に基づく風俗営業、性風俗関連特殊営業等に該当しないこと	市街地整備課	申請書類にチェック事項の内容が記載されているか	【申請書類】 ・設計説明書 ・施設建築物の設計概要				
9 公開空地や緑化空間等の創出	仲見世商店街、（都）沼津駅沼津港線、（都）三枚橋錦町線以外の道路に面する建築物の壁面はセットバックし、歩行者の通行等または植栽等が可能な空地を確保すること （周辺状況にあったセットバックとなっていること）	市街地整備課 開発指導課 まちづくり政策課 →沼津市都市空間デザインガイドライン 緑地公園課 →沼津市緑の基本計画 →沼津市パークマネジメントプラン	申請書類にチェック事項の内容が記載されているか	【申請書類】 ・設計説明書 ・施設建築物の設計概要 ・施設建築敷地の設計概要 ・公共施設の設計概要 ・縮尺 1/500 以上の施設建築敷地平面図 【添付書類】 ・関係者（各商店街、緑地管理者等）と整備方針について合意していることが確認できる協議記録等				
	施行区域内の緑化面積について、開発許可指導技術基準に定める植栽率に準ずること 壁面緑化や敷地境界部の植栽、プランターなどにより、まちなかの緑を補完すること	市街地整備課 開発指導課 まちづくり政策課 →沼津市都市空間デザインガイドライン	申請書類にチェック事項の内容が記載されているか	【申請書類】 ・設計説明書 ・施設建築物の設計概要 ・施設建築敷地の設計概要 ・公共施設の設計概要 ・縮尺 1/500 以上の施設建築敷地平面図 【添付書類】 ・適していることが確認できる協議記録等				
10 周辺のまちなみとの調和と連続性、歩行者空間のにぎわいの演出	仲見世商店街及び（都）沼津駅沼津港線、（都）三枚橋錦町線のアーケードに面する建築物の壁面は、にぎわいの連続性を分断するような広がった間隔でのセットバックを避けること。併せて、雨天時に歩行者が濡れずに歩けるような対策を行うこと。	市街地整備課 まちづくり政策課 →沼津市都市空間デザインガイドライン	申請書類にチェック事項の内容が記載されているか	【申請書類】 ・設計説明書 ・施設建築物の設計概要 ・施設建築敷地の設計概要 ・縮尺 1/500 以上の施設建築物各階平面図 ・縮尺 1/500 以上の施設建築物断面図 ・縮尺 1/500 以上の施設建築敷地平面図 【添付書類】 ・関係者（各商店街等）と整備方針について合意していることが確認できる協議記録等				
	建築物の外観や空地の舗装、付帯設備やバックヤードの表出等については、沼津駅周辺地区の景観形成基準および沼津市都市空間デザインガイドラインと整合し、統一感のあるまちなみの創出を意識すること	市街地整備課 開発指導課 まちづくり政策課 →沼津市都市空間デザインガイドライン	申請書類にチェック事項の内容が記載されているか	申請書類 ・設計説明書 ・施設建築物の設計概要 ・施設建築敷地の設計概要 ・縮尺 1/500 以上の施設建築物各階平面図 ・縮尺 1/500 以上の施設建築物断面図 ・縮尺 1/500 以上の施設建築敷地平面図 【添付書類】 ・適していることが確認できる協議記録等				

(脚注)

[i] 駅まち環状内のシンボルロード

沼津駅南側に位置する（都）三枚橋錦町線と（都）沼津駅沼津港線を指す

[ii] 沼津市公共空間再編整備計画・沼津市都市空間デザインガイドライン

沼津市公共空間再編整備計画：沼津市中心市街地まちづくり戦略で示された「中期（5～15年）」のまちの姿の実現に向けて、公共空間の再編として取り組むべき事項や施策の方向性、進め方等を定めたもの

沼津市都市空間デザインガイドライン：民間と沼津市が取り組む民間敷地・建物と公共空間を含むまちなみづくりのガイドラインを示すもの

③選択項目

1) 「施設建築物の整備・維持管理」

評価項目	目指すべき取組の方向性	関係課及び関連計画	審査者 (市街地整備課)	申請書類及び記載箇所	申請時確認欄		査定時確認欄		
					申請者	審査者 (市街地整備課)	査定部会	査定委員会	
①環境負荷低減	1-1-1 省エネルギー 対策の実施	・温室効果ガスの排出削減、省エネルギー、新エネルギー[i]技術の導入等の促進	環境政策課 →沼津市環境基本計画	申請書類にチェック事項の内容（ZEB[ii]の省エネエネルギー性能の目標値に達する方法や仕組み）が記載されているか	【申請書類】 ・設計説明書 ・施設建築物の設計概要 ・施設建築敷地の設計概要 ・建設する住宅概要 ・事業後の管理運営に関する書類 【添付書類】 ・適していることが確認できる協議記録等				
	1-1-2 産業廃棄物の 発生抑制対策 の実施	・資源の再使用、再資源化の推進	環境政策課 →沼津市環境基本計画		【申請書類】 ・設計説明書 ・施設建築物の設計概要 ・施設建築敷地の設計概要 ・建設する住宅概要 【添付書類】 ・適していることが確認できる協議記録等				
②防災力の強化	1-2-1 防災施設の整備	・誰もが使える一時避難場所やかまどベンチ等の防災設備の確保 ・減災対策（水害対策を考慮した機械室等の配置、雨水流出抑制対策など）	危機管理課 →沼津市地震津波対策アクションプラン	申請書類にチェック事項の内容が記載されているか ※「共助」例：防災機能（かまどベンチ等）の設置	【申請書類】 ・設計説明書 ・施設建築物の設計概要 ・施設建築敷地の設計概要 ・事業後の管理運営に関する書類 【添付書類】 ・関係者（各商店街等）と整備方針について合意していることが確認できる協議記録等 ・適していることが確認できる協議記録等				
	1-2-2 防犯設備の整備	・地域の防犯性の向上（防犯灯や防犯カメラの設置など）	生活安心課	申請書類にチェック事項の内容（地域や警察との協力関係等含）が記載されているか	【申請書類】 ・設計説明書 ・施設建築物の設計概要 ・施設建築敷地の設計概要 ・事業後の管理運営に関する書類 ・設置設備の仕様書及び運用方針書類等 【添付書】 ・関係者（各商店街、警察等）と整備方針及び運用方針について合意していることが確認できる協議記録等				

両項目を満たし1項目とする。

両項目を満たし1項目とする。

1) 「施設建築物の整備・維持管理」(続き)

評価項目	目指すべき取組の方向性	関係課及び関連計画	審査者 (市街地整備課)	申請書類及び記載箇所	申請時確認欄		査定時確認欄		
					申請者	審査者 (市街地整備課)	査定部会	査定委員会	
③公園緑地のマネジメント	1-3-1 公開空地、緑地等の活用方針の構築	・敷地内に創出した公園緑地を活用した、地域コミュニティとの協働による多彩な活動の運営管理の仕組みの構築	緑地公園課 →沼津市緑の基本計画 →沼津市パークマネジメントプラン	申請書類にチェック事項の内容(市民の憩いの場の創出)が記載されているか	【申請書類】 ・設計説明書 ・施設建築物の設計概要 ・施設建築敷地の設計概要 ・建設する住宅概要 ・事業後の管理運営に関する書類 【添付書類】 ・関係者(各商店街等)と整備方針及び運用方針について合意していることが確認できる協議記録等				
	1-3-2 公開空地、緑地等の維持管理方針の構築	・敷地内に創出した公園緑地を対象とした、地域コミュニティとの協働による維持管理の仕組みの構築	緑地公園課 →沼津市緑の基本計画 →沼津市パークマネジメントプラン	申請書類にチェック事項の内容(マンションの管理規約案への記載等)が記載されているか	【申請書類】 ・設計説明書 ・施設建築物の設計概要 ・施設建築敷地の設計概要 ・建設する住宅概要 ・事業後の管理運営に関する書類 【添付書類】 ・関係者(各商店街等)と整備方針及び運用方針について合意していることが確認できる協議記録等				

両項目を満たし1項目とする。

【選択項目1)「施設建築物の整備・維持管理」脚注】

[i] 省エネルギー、新エネルギー

省エネルギー：化石燃料などの限りあるエネルギー資源がなくなってしまうことを防ぐため、エネルギーを効率よく使うことをいう

新エネルギー：技術的に実用化段階に達しつつあるが、経済性の面での制約から普及が十分でないもので、石油代替エネルギーの導入を図るために特に必要なもの

[ii] ZEB (ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)

建築計画の工夫による日射遮蔽・自然エネルギーの利用、高断熱化、高効率化によって大幅な省エネルギーを実現した上で、太陽光発電等によってエネルギーを創り、年間に消費するエネルギー量が大幅に削減されている最先端の建築物

(資源エネルギー庁 HP より)

2) 「施設建築物の導入・運営」

評価項目	目指すべき取組の方向性	関係課及び関連計画	審査者 (市街地整備課)	申請書類及び記載箇所	申請時確認欄		査定時確認欄	
					申請者	審査者 (市街地整備課)	査定部会	査定委員会
① まちなか居住の促進	2-1 職住近接型生活様式につながる機能・施設の導入	<ul style="list-style-type: none"> ・職住近接型生活様式[i]の促進 ・公民連携による移住希望者の受入支援体制の充実 ・仕事と家庭が両立できる環境の実現（ワークライフバランス） ・ニューノーマルに対応した働き方の転換（テレワークなど） 	まちづくり政策課 → 沼津市まちなか居住促進計画 こども未来創造課 → 沼津市子ども子育て支援計画 商工振興課 → 沼津市商工業振興ビジョン	申請書類にチェック事項の内容が記載されているか 【申請書類】 ・設計説明書 ・施設建築物の設計概要 ・事業後の管理運営に関する書類 【添付書類】 ・適していることが確認できる協議記録等 ・関係者（各商店街等）と整備方針及び運用方針について合意していることが確認できる協議記録等				
② まちなかの求心力向上	2-2-1 商業施設の導入と運用方針	<ul style="list-style-type: none"> ・魅力ある個店の集積によるエリア価値の向上 ・商店街などの周辺商店と連携した回遊性やにぎわい創出の場の提供 ・インバウンド需要の取り込み促進、外国人旅行者にも利用しやすい施設整備 	商工振興課 → 沼津市商工業振興ビジョン 観光戦略課 → 沼津市観光振興ビジョン	申請書類にチェック事項の内容が記載されているか 【申請書類】 ・設計説明書 ・施設建築物の設計概要 ・周辺の機能に関する調査結果及びそれを基にした導入機能の必要性等に関する書類 ・事業後の管理運営に関する書類 【添付書類】 ・適していることが確認できる協議記録等 ・関係者（各商店街等）と整備方針及び運用方針について合意していることが確認できる協議記録等				
	2-2-2 プラットフォーム機能の導入	<ul style="list-style-type: none"> ・まちなかにぎわい拠点の整備、観光情報の提供、まちなかの周遊性向上 	観光戦略課 → 沼津市観光振興ビジョン	申請書類にチェック事項の内容が記載されているか 【申請書類】 ・設計説明書 ・施設建築物の設計概要 ・周辺の機能に関する調査結果及びそれを基にした導入機能の必要性等に関する書類 ・事業後の管理運営に関する書類 【添付書類】 ・適していることが確認できる協議記録等 ・関係者（各商店街等）と整備方針及び運用方針について合意していることが確認できる協議記録等				

いずれか1項目を満たし1項目とする。

2) 「施設建築物の導入・運営」(続き)

評価項目	目指すべき取組の方向性	関係課及び関連計画	審査者 (市街地整備課)	申請書類及び記載箇所	申請時確認欄		査定時確認欄		
					申請者	審査者 (市街地整備課)	査定部会	査定委員会	
③ 子育て支援の充実 〔三〕	2-3-1 民間保育所の導入	・誰もが必要とする保育サービスが受けられる場の確保 (待機児童の発生抑制)	こども未来創造課 →沼津市子ども子育て支援計画	申請書類にチェック事項の内容が記載されているか	【申請書類】 ・設計説明書 ・施設建築物の設計概要 ・周辺の機能に関する調査結果及びそれを基にした導入機能の必要性等に関する書類 ※例：「延長・休日・一時保育の実施がある」、「病児・病後児保育の充実」、「預かり保育の充実」を実現できるサービス等 【添付書類】 ・適していることが確認できる県や市との協議記録等 ・関係者（商店街等）と整備方針及び運用方針について合意していることが確認できる協議記録等				
	2-3-2 民間学童保育等の導入	・子供の地域での居場所づくり	こども未来創造課 →沼津市子ども子育て支援計画	申請書類にチェック事項の内容が記載されているか	【申請書類】 ・設計説明書 ・施設建築物の設計概要 ・周辺の機能に関する調査結果及びそれを基にした導入機能の必要性等に関する書類 ・事業後の管理運営に関する書類 【添付書類】 ・適していることが確認できる県や市との協議記録等 ・関係者（各商店街等）と整備方針及び運用方針について合意していることが確認できる協議記録等				
	2-3-3 子育て支援施設の導入	・子育て支援の拠点やネットワークの充実 ・子育て世代の支援体制の充実	こども未来創造課 →沼津市子ども子育て支援計画	申請書類にチェック事項の内容が記載されているか	【申請書類】 ・設計説明書 ・施設建築物の設計概要 ・周辺の機能に関する調査結果及びそれを基にした導入機能の必要性等に関する書類 ・事業後の管理運営に関する書類 【添付書類】 ・適していることが確認できる県や市との協議記録等 ・関係者（各商店街等）と整備方針及び運用方針について合意していることが確認できる協議記録等				

いずれか1項目を満たし1項目とする。

2) 「施設建築物の導入・運営」(続き)

評価項目	目指すべき取組の方向性	関係課及び関連計画	審査者 (市街地整備課)	申請書類及び記載箇所	申請時確認欄		査定時確認欄		
					申請者	審査者 (市街地整備課)	査定部会	査定委員会	
④ 地域福祉・医療機能の充実	2-4-1 福祉施設の導入	<ul style="list-style-type: none"> 日常生活圏[iii]に配慮した福祉施設の適正配置 高齢化社会に対応した地域福祉の充実 	長寿福祉課 → 沼津市高齢者保健福祉計画 福祉企画課 → 沼津市地域福祉計画	申請書類にチェック事項の内容が記載されているか	【申請書類】 ・設計説明書 ・施設建築物の設計概要 ・周辺の機能に関する調査結果及びそれを基にした導入機能の必要性等に関する書類 ・事業後の管理運営に関する書類 ※採用とする施設一覧[iv] 【添付書類】 ・適していることが確認できる協議記録等 ・関係者(各商店街等)と整備方針及び運用方針について合意していることが確認できる協議記録等				
	2-4-2 健康増進機能の導入	<ul style="list-style-type: none"> 健康維持、増進、疾病予防を目的とした、体を動かす日常の習慣づくりの支援 	健康づくり課 → 沼津市健康増進計画	申請書類にチェック事項の内容が記載されているか	【申請書類】 ・設計説明書 ・施設建築物の設計概要 ・周辺の機能に関する調査結果及びそれを基にした導入機能の必要性等に関する書類 ・事業後の管理運営に関する書類 【添付書類】 ・適していることが確認できる協議記録等 ・関係者(各商店街等)と整備方針及び運用方針について合意していることが確認できる協議記録等				
	2-4-3 医療施設の導入	<ul style="list-style-type: none"> 地域医療及び救急医療体制の連携、充実 	健康づくり課 → 静岡県地域医療構想	申請書類にチェック事項の内容が記載されているか	【申請書類】 ・設計説明書 ・施設建築物の設計概要 ・周辺の機能に関する調査結果及びそれを基にした導入機能の必要性等に関する書類 ・事業後の管理運営に関する書類 【添付書類】 ・関係者(商店街や医師会等)と整備方針及び運用方針について合意していることが確認できる協議記録等				

いずれか1項目を満たし1項目とする。

2) 「施設建築物の導入・運営」(続き)

評価項目	目指すべき取組の方向性	関係課及び関連計画	審査者 (市街地整備課)	申請書類及び記載箇所	申請時確認欄		査定時確認欄		
					申請者	審査者 (市街地整備課)	査定部会	査定委員会	
⑤市民交流活動の支援	2-5-1 地域交流施設の導入	<ul style="list-style-type: none"> 市民等の団体間における連携を推進するためのネットワーク構築 地域の居住者、または来街者と地域の居住者のためのコミュニティ活動増進 	地域自治課 →沼津市市民協同に関する基本指針 資産活用課 →沼津市公共施設マネジメント計画	申請書類にチェック事項の内容が記載されているか	【申請書類】 <ul style="list-style-type: none"> 設計説明書 施設建築物の設計概要 周辺の機能に関する調査結果及びそれを基にした導入機能の必要性等に関する書類 事業後の管理運営に関する書類 ※機能例：市をPRするパンフレット置き場を無償で提供、情報発信するデジタルサイネージ等の設置 無償でNPO法人のチラシが置けるスペースの設置 地区センターの設備に準じ、机と椅子の設置 【添付書類】 <ul style="list-style-type: none"> 適していることが確認できる協議記録等 関係者（各商店街等）と整備方針及び運用方針について合意していることが確認できる協議記録等 				
	2-5-2 生涯学習施設[v]の導入	<ul style="list-style-type: none"> 社会教育事業や文化活動を通じ、地域や多世代交流に資する機能の充実 	教育企画課 →沼津市教育基本構想	申請書類にチェック事項の内容が記載されているか	【申請書類】 <ul style="list-style-type: none"> 設計説明書 施設建築物の設計概要 周辺の機能に関する調査結果及びそれを基にした導入機能の必要性等に関する書類 事業後の管理運営に関する書類 【添付書類】 <ul style="list-style-type: none"> 適していることが確認できる協議記録等 関係者（各商店街等）と整備方針及び運用方針について合意していることが確認できる協議記録等 				

いずれか1項目を満たし1項目とする。

2) 「施設建築物の導入・運営」(続き)

評価項目	目指すべき取組の方向性	関係課及び関連計画	審査者 (市街地整備課)	申請書類及び記載箇所	申請時確認欄		査定時確認欄		
					申請者	審査者 (市街地整備課)	査定部会	査定委員会	
⑥ ヒト中心の公共空間の創出	2-6-1 駐車場機能の配置適正化、高度化	・通過交通の抑制を目的とした「駅まち環状」の区域外における生活利便施設用の共同駐車場の確保	まちづくり政策課 →沼津市中心市街地まちづくり戦略	申請書類にチェック事項の内容が記載されているか	【申請書類】 ・設計説明書 ・施設建築物の設計概要 ・周辺の機能に関する調査結果及びそれを基にした導入機能の必要性等に関する書類 ・事業後の管理運営に関する書類 【添付書類】 ・適していることが確認できる協議記録等 ・関係者（各商店街等）と整備方針及び運用方針について合意していることが確認できる協議記録等				
	2-6-2 カーシェアリングの導入	・自動車依存の低減（駅前の自動車交通負荷の軽減、環境負荷の低減）	まちづくり政策課 →沼津市中心市街地まちづくり戦略	申請書類にチェック事項の内容が記載されているか	【申請書類】 ・設計説明書 ・施設建築物の設計概要 ・周辺の機能に関する調査結果及びそれを基にした導入機能の必要性等に関する書類 ・事業後の管理運営に関する書類 【添付書類】 ・適していることが確認できる協議記録等 ・関係者（各商店街等）と整備方針及び運用方針について合意していることが確認できる協議記録等				
	2-6-3 多様なモビリティサービスの拠点設置	・自動車依存の低減（公共交通・自転車等の利用促進） ・地域資源を活用したツーリズムの推進	まちづくり政策課 →沼津市自転車活用推進計画 →沼津市地域公共交通計画	申請書類にチェック事項の内容が記載されているか	【申請書類】 ・設計説明書 ・施設建築物の設計概要 ・周辺の機能に関する調査結果及びそれを基にした導入機能の必要性等に関する書類 ・事業後の管理運営に関する書類 【添付書類】 ・適していることが確認できる協議記録等 ・関係者（各商店街等）と整備方針及び運用方針について合意していることが確認できる協議記録等				

いずれか1項目を満たし1項目とする。

【選択項目2）「施設機能の導入、運営」脚注】

[i] 職住近接型様式

職住近接型生活様式とは、職場環境と住環境が近接又は一緒の生活様式をいう
また、コワーキングスペースなどもその一部とする
例としては、リモートワークが定着した場合などにおいて、家庭環境におけるリモートワークを行う場合がこれにあたる

[ii] 子育て支援施設の導入

本項目における民間保育所、民間学童保育、子育て支援施設については社会福祉法第2条より、以下の事業を行う施設とする
児童福祉法に規定する障害児通所支援事業、障害児相談支援事業、児童自立生活援助事業、放課後児童健全育成事業、子育て短期支援事業、乳児家庭全戸訪問事業、養育支援訪問事業、地域子育て支援拠点事業、一時預かり事業、小規模住居型児童養育事業、小規模保育事業、病児保育事業又は子育て援助活動支援事業、同法に規定する助産施設、保育所、児童厚生施設又は児童家庭支援センターを運営する事業及び児童の福祉の増進について相談に応ずる事業（厚生労働省 HP より）

[iii] 日常生活圏域

日常生活圏域は、介護保険計画において、地理的条件、人口、交通事情などを勘案して定める区域国では概ね30分以内に必要なサービスが提供される区域
→市は4圏域を設定（第9次沼津市高齢者保健福祉計画）

[iv] 採用とする施設一覧

社会福祉法第2条に定められているものとする

[v] 生涯学習施設

本事業における生涯学習施設は、「日本標準産業分類 大分類O-教育、学習支援 中分類82 小分類821、822、823、824、829に分類されるもの」の内、右表赤枠内を生涯学習施設と定義する

中分類 82 その他の教育、学習支援業 820 管理、補助的経済活動を行う事業所 (82その他の教育、学習支援業) 8200 主として管理事務を行う本社等 8209 その他の管理、補助的経済活動を行う事業所	822 職業・教育支援施設 8221 職員教育施設・支援業 8222 職業訓練施設 8229 その他の職業・教育支援施設
821 社会教育 8211 公民館 8212 図書館 8213 博物館、美術館 8214 動物園、植物園、水族館 8215 青少年教育施設 8216 社会通信教育 8219 その他の社会教育 8299 他に分類されない教育、学習支援業	823 学習塾 8231 学習塾 824 教養・技能教授業 8241 音楽教授業 8242 書道教授業 8243 生花・茶道教授業 8244 そろばん教授業 8245 外国語会話教授業 8246 スポーツ・健康教授業 8249 その他の教養・技能教授業 829 他に分類されない教育、学習支援業 8299 他に分類されない教育、学習支援業

3. 申請資料一式（記入例）

様式第1号(第3条関係)

年 月 日

（宛先） 沼津市長

住所
申請者 氏名
電話

補助金交付申請書

沼津市補助金交付規則第3条の規定により補助金の交付を受けたいので、関係書類を添えて下記のとおり申請します。

記

- 1 事務又は事業の名称
沼津仲見世商店街地区 優良建築物等整備事業
- 2 総事業費
●●●●●●●●●●円
- 3 交付申請額
●●●●●●●●●●円
- 4 事務又は事業の概要
沼津市大手町●丁目●番地他で添付資料のとおり優良建築物等整備事業を実施する。
- 5 添付資料
別添のとおり
- 6 備考

別紙)

1. 施行地区区域図 (1/2500以上)
2. 権利状況一覧 (土地・建物)
3. 設計説明書 (施設建築敷地、施設建築物、住宅計画)
4. 資金計画書 (都市再開発法施行規則第6条相当)
5. 事業計画表
6. 保留床処分の方針、保留床取得予定者の意向表明等
7. 採択要件・評価項目確認表 (上記提出書類の記載事項のチェックリスト)
8. 計画概要書 (各評価項目に対応した計画内容についての説明資料)

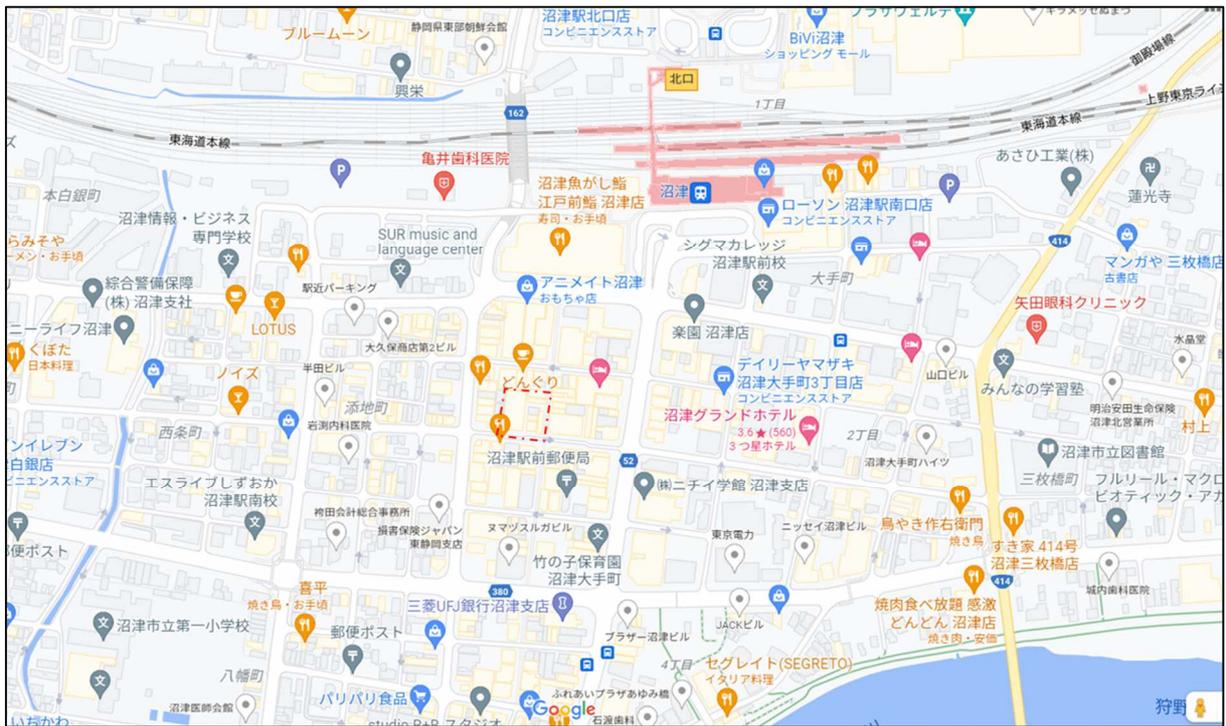
添付書類)

1. 登記簿全部事項証明書 (土地・建物) 及び公図の写し
2. 土地所有者の同意書 (権利者名簿、事業者、コンサルタントの連絡先含む)
3. 設計図
 - ①施設建築敷地 (平面図 1/400 以上)
 - ②施設建築物 (各階平面図、立面図、断面図 それぞれ 1/400 以上)
4. 資金計画
 - ①項目の事業内容がわかるもの
 - ②項目の事業費及び補助対象経費の算定根拠資料 (国の補助要領等の根拠を明確にした資料であること)
5. イメージスケッチ (街並みの雰囲気が把握出来ることに留意した外観スケッチ)
6. 費用便益分析結果
7. その他必要な書類

以上

別紙) 1. 施行地区区域図

・案内図



・施行区域図



※スケールは記入もしくはスケールバーが必要

別紙) 2. 権利状況一覧

①土地権利者

	所在地	所有者	面積(m ²)
1	大手町5丁目●	●●●●●	751.66
2	大手町5丁目▲	●●●●●	97.78
3	大手町5丁目◆	●●●●●	236.96
4	大手町5丁目■	●●●●●	77.35
5	大手町5丁目○	●●●●●	165.28
6		以上	
7			
8			
9			
10			
11			

②建物権利者

	家屋番号	所有者	構造	階数		延べ床面積 (m ²)	築年数		用途
				地上	地下		竣工年	築年数	
1	●	●●●●●	RC	3		803.48	S39	56	工場・事務所
2	●	●●●●●	RC	5	1	1034.56	S40	55	事務所・住宅
3	●	●●●●●	RC	4		276.82	S53	42	店舗・住宅
4	●	●●●●●	RC	4	1	364.17	S44	51	店舗・住宅
	●	●●●●●	RC	3		222.74	S41	54	店舗
		以上							

別紙) 3. 設計説明書 (施設建築敷地、施設建築物、住宅計画)

3-1. 設計・施設・運営方針

計画地は現在 11 筆、所有者 7 名 (土地・建物計) であり、合理的に共同化し、また上位計画に沿った利用を計画する。沼津駅至近の立地を活かし、また、沼津市立地適正化計画に位置付けられた商業・公益施設を低層部に複合的に整備する。その上部に住宅を計画することにより、まちなか居住の推進を図る計画とする。その他設計方針は以下とした。

- ・ 入居テナントは風営法に基づく施設は入居不可とし、管理規約に示す。
- ・ 災害時 (特に地震) 時に一時避難所として利用できることを想定して、住宅の品質確保の促進等に関する法における律性能評価耐震等級 2 以上の設計とする。
- ・ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法に基づく届け出を行う。
- ・ 緑化した空地は開放し、ベンチなど置く。管理規約にも公開し保全することを明記する
- ・ 公益施設は児童福祉法に基づく保育所とする。保育所とすることにより子育て世代の居住を促進する。

3-2. 設計概要

①計画地について

地区面積	1,680 m ²	建築敷地面積	1,309 m ²
用途地域	商業 地域	防火地域	防火地域
指定容積率	500%	指定建ぺい率	80%

②計画について

建築面積	769 m ²	必要空地率	20%
道路率	22.08% (371 m ²)	絶対空地率	41.25%
建蔽率	58.75%	公開空地率	12.56%
容積率	476.70%	みなし空地率	41.25%

※公開空地 96.56 m²

③建築物・用途について

棟名	耐火種別	階数 地上/地下	延べ面積 (構造)	用途別の階層及び面積		
				用途	階	面積
住宅棟	耐火	14/1	6,847 m ² (SRC)	住宅	3~14	5,112 m ²
				公益施設	2	628 m ²
				商業	1	151 m ²
				その他共用部	-	956 m ²
駐 車 場 棟	耐火	-	1,007 m ² (-)	機械式タワー型駐 車場	-	1,007 m ²
計 2 棟	-	-	7,854 m ²	-	-	7,854 m ²
				権利床 (権利者取得床) 面積		1,286 m ²
				保留床 (ディベロッパー取得 床) 面積		6,568 m ²

※すべて住宅床として等価交換したものと仮定

④駐車場について

住宅

	台数	面積
自動車	60 台	1,007 m ²
自転車	90 台	163 m ²

住宅外

	台数	面積
自動車	3 台	30 m ²
自転車	48 台	43.2 m ²

別紙) 4. 資金計画書

①収支

(単位 百万円)

収入金	補助金	〇〇〇	支出金	調査設計計画費	〇〇〇
	保留床処分金	〇〇〇		土地整備費	〇〇〇
				補償費	〇〇〇
				工事費	〇〇〇
				事務費	〇〇〇
				予備費	〇〇〇
				借入金利子	〇〇〇
	合計	〇〇〇〇		合計	〇〇〇〇

※科目は適宜記載すること

調整率 0.9

②交付申請額の算定方法及び経費の配分

(単位：百万円)

項目	事業費	補助対象経費	補助率	交付申請額
調査設計計画	〇〇〇	〇〇〇	2/3	〇〇〇
土地整備	〇〇〇	〇〇〇	2/3	〇〇〇
補償費	〇〇〇	〇〇〇	2/3	〇〇〇
工事費 (包括積算対象)	〇〇〇	〇〇〇	2/3	〇〇〇
工事費 (個別積算対象)	〇〇〇	〇〇〇	2/3	〇〇〇
計	-	-	-	〇〇〇〇

※事業費欄は、実際に要する事業費を記載すること。

※添付資料

- (1) 項目の事業内容がわかるもの
- (2) 項目の事業費及び補助対象経費の算定根拠資料 (国の補助要領等の根拠を明確にした資料であること)

③交付申請額の算出方法の明細

調査設計計画

(単位：百万円)

項 目	事 業 費	補助対象経費
イ 基本構想作成費	〇〇〇	〇〇〇
ロ 事業計画作成費	〇〇〇	〇〇〇
ハ 地盤調査費	〇〇〇	〇〇〇
ニ 建築設計費	〇〇〇	〇〇〇
ホ 工事管理費	〇〇〇	〇〇〇
ヘ 権利調整費	〇〇〇	〇〇〇
ト その他費用	〇〇〇	〇〇〇
チ 消費税	〇〇〇	〇〇〇
合 計	〇〇〇〇	〇〇〇〇

※変更申請する場合は、上段に今回交付申請額を、下段に既交付決定額を（ ）書きで記載すること。

※以下、同様の要領で記載すること。

イ 事業計画作成費内訳

数 量	単 位	単 価 (千円)	金 額 (千円)
1,680	m ²	〇〇〇	〇〇〇

ロ 基本設計費内訳

区 分	細 分	数 量	単 位	単 価 (千円)	金 額 (千円)
共同住宅（第2類）	分譲住宅	6,059.65	m ²	〇〇〇	〇〇〇
文化・交流・公益施設 （第1類）	地域集会所	629.16	m ²	〇〇〇	〇〇〇
商業施設（第1類）		151.29	m ²	〇〇〇	〇〇〇
物流施設（第1類）	店舗 駐車場	1008.90	m ²	〇〇〇	〇〇〇

※告示98による

ハ 地盤調査費

調査面積 (m ²)	調査方法	本数または箇所数	単価 (千円)	事業費 (千円)
1,680	ボーリング検査	4本	〇〇〇	〇〇〇
合 計				〇〇〇

ニ 建築設計費

区 分	細 分	数 量	単 位	単 価 (千円)	金 額 (千円)
共同住宅（第2類）	分譲住宅	6,059.65	m ²	〇〇〇	〇〇〇
文化・交流・公益施設（第1類）	地域集会所	629.16	m ²	〇〇〇	〇〇〇
商業施設（第1類）	店舗	151.29	m ²	〇〇〇	〇〇〇
物流施設（第1類）	駐車場	1008.90	m ²	〇〇〇	〇〇〇

※告示98による

ホ 工事管理費

区 分	細 分	数 量	単 位	単 価 (千円)	金 額 (千円)
共同住宅（第2類）	分譲住宅	6,059.65	m ²	〇〇〇	〇〇〇
文化・交流・公益施設（第1類）	地域集会所	629.16	m ²	〇〇〇	〇〇〇
商業施設（第1類）	店舗	151.29	m ²	〇〇〇	〇〇〇
物流施設（第1類）	駐車場	1008.90	m ²	〇〇〇	〇〇〇

※告示98による

へ 権利調整費

数 量	単 位	単 価 (千円)	金 額 (千円)
〇〇〇	m ²	〇〇〇	〇〇〇

②土地整備

(単位：百万円)

項目	事業費	補助対象経費
イ 建築物除却等費	〇〇〇	〇〇〇
ロ 整地費	〇〇〇	〇〇〇
ハ 補償費等	〇〇〇	〇〇〇
合計	〇〇〇	〇〇〇

イ 建築物除却等費

構造	棟数	延面積 (㎡)	単価 (千円/㎡)	事業費 (千円)
RC	7	3,113	〇〇〇	〇〇〇
合計				

③共同施設整備

(単位：千円)

施設名		数量	事業費	補助対象事業費
(1) 空地等整備費	①通路整備費			
	②駐車施設整備費			
	③児童遊園整備費			
	④緑地整備費			
	⑤広場整備費			
	小計			
(2) 供給処理施設	①給水施設整備費			
	②排水施設整備費			
	③電気施設整備費			
	④ガス供給施設整備費			
	⑤電話施設整備費			
	⑥ごみ処理施設整備費			
	⑦情報通信施設整備費			
	⑧熱供給施設整備費			
	小計			
(3) その他の施設整備費	①共用通行部分整備費			
	②防災性能強化工事費			
	③防災関連施設整備費			
	④防音・防振等工事費			
	⑤社会福祉施設等との一体的整備費			
	⑥立体的遊歩道及び人工地盤施設整備費			
	⑦公共用通路整備費			
	⑧駐車場整備費			
	⑨機械室（電気室含む）整備費			
	⑩集会所及び管理事務所整備費			
	⑪高齢者等生活支援施設整備費			
	⑫子育て支援施設整備費			
	⑬避難設備設置費			
	⑭消化設備及び警報設備設置費			
	⑮監視装置設置費			
	⑯電波障害防除設備設置費			
	⑰耐震改修費			
	⑱アスベスト改修費			
	⑲バリアフリー改修費			
	⑳省エネ改修費			
	㉑維持管理対策改修費			
	㉒防災対策改修費			

	㊸子育て支援対応改修費			
	小 計			
合計				

別紙) 5. 事業計画表

年度	令和■年度													令和■年度													令和■年度													令和■年度												
	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
【調査設計計画】																																																				
基本構想作成	●—————●																																																			
事業計画作成	●—————●																																																			
地盤調査														●—————●																																						
建築設計														●—————●																																						
その他（環境アセスメント等）																											●—————●																									
【土地整備】																																																				
建築物除却																											●—————●																									
【工事】																																																				
本体工事																											●—————●													●—————●												
空地整備																																								●—————●												

別紙) 6. 保留床処分の方針、保留床取得予定者の意向表明

計画コンサルタントとして□□株式会社によるディベロッパー市場調査により、現在3社が事業協力者として候補とあがっている。

コンサルタント名	□□株式会社
所在地	〒
電話番号	

※添付資料として事業参画表明書の写しを提出

(参考様式1)

令和 年 月 日

沼津市長

〇〇〇建設組合
代表者 〇〇 〇〇

優良建築物等整備事業施行者認定申請書

別添のとおり、〇〇〇建設組合を設立したので申請します。

記

1. 添付資料

- ・ (別添) 組合員一覧
- ・ 定款及び規定等
- ・ 議事録等 (組合が設立したことがわかる資料)
- ・ 加入届
- ・ 加入状況図
- ・ 位置図
- ・ 施行区域図
- ・ 事業スケジュール

