

森町特定居住促進計画

はじめに：計画の目的と背景

森町は、「森・里・町」の豊かな自然・文化資源を有し、地域への愛着・誇り（シビックプライド）が高い住民が多く暮らす町である。一方で、全国的な課題である人口減少・少子高齢化は本町においても例外ではなく、地域の担い手不足や空き家の増加が進行している。このような背景の下、本町は従来の「完全移住」一本に頼る施策ではなく、都市と地方の双方に拠点を持つ「二地域居住（マルチハビテーション）」を戦略的に推進する。

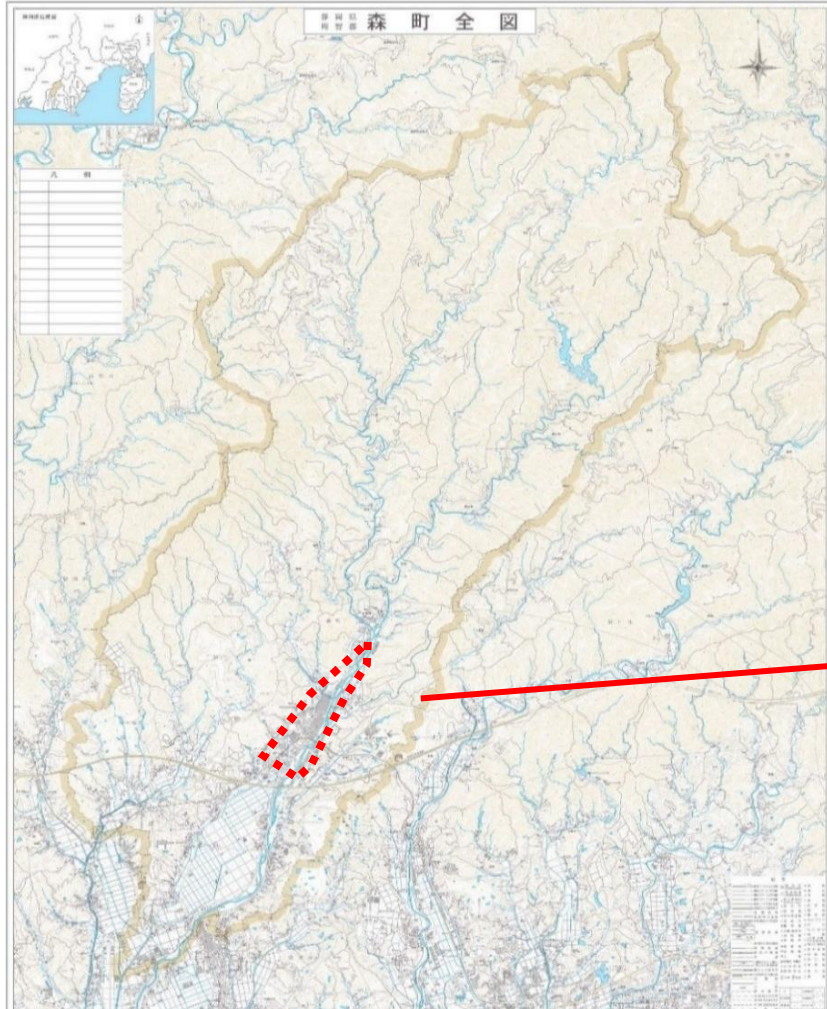
令和7年度に実施した都市部ファミリー層等への調査結果により、経済負担・仕事との両立・住まい確保といったハードルが存在する一方で、森町には「みんなのスイートスポット」とも言える、個々にとっての「ほどよい・ちょうどよい」暮らしが成立する地域基盤があることが確認された。本計画では、この価値を最大限に活かし、「訪問→交流→継続関与→二地域居住→定住」という段階的な関係形成を促す。特に、都市部ファミリー層向けに教育委員会と連携した「デュアルスクール（多地域就学）」の受入体制構築と、民間専門事業者との協働による「空き家流通の強化」を両輪とし、教育・住まい・仕事を一体的に支援することで、森町が「第二の実家」「心のふるさと」として選ばれる町となることを目指す。

1. 特定居住促進区域

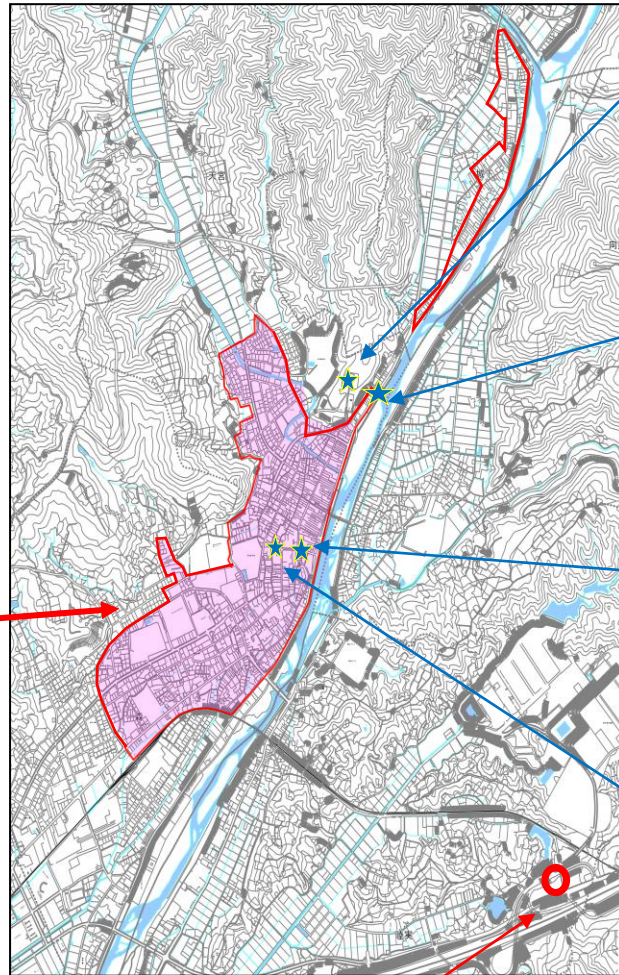
本計画において、自然・文化資源が豊かで教育・滞在に適した環境を有し、地域の受入素地が整っている以下の3区域を特定居住促進区域として指定す

区域の区分	区域の特性および役割
① 森地区 (都市計画区域内)	伝統文化と生活が重なる誇りの拠点。コワーキングスペース等の中期滞在基盤が整備されており、都市と地域の交流拠点としての役割を担う。
② 問詰・鍛冶島地区 (都市計画区域外)	農の営みと人の暮らしが息づく風土を有する。お試し居住住宅やコミュニティスペースを活用し、農を通じた食との関わりと教育を実践するエリア。
③ 亀久保・大河内地区 (都市計画区域外)	豊かな自然資本と癒しの風景を有する。アウトドアアクティビティ等の体験を通じて、自然との関わりと教育を深めるエリア。

①森地区



凡例
— 特定居住促進区域
■ まちなか居住促進区域



新東名高速道路
「森掛川インターチェ」



★国指定重要
無形文化財
「天宮神社
十二段舞楽」



No. 4 お試し居住住宅「天宮」

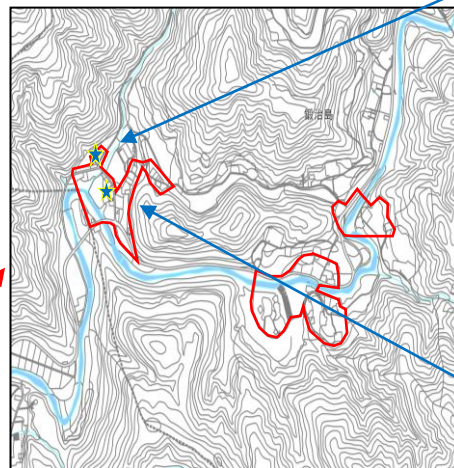
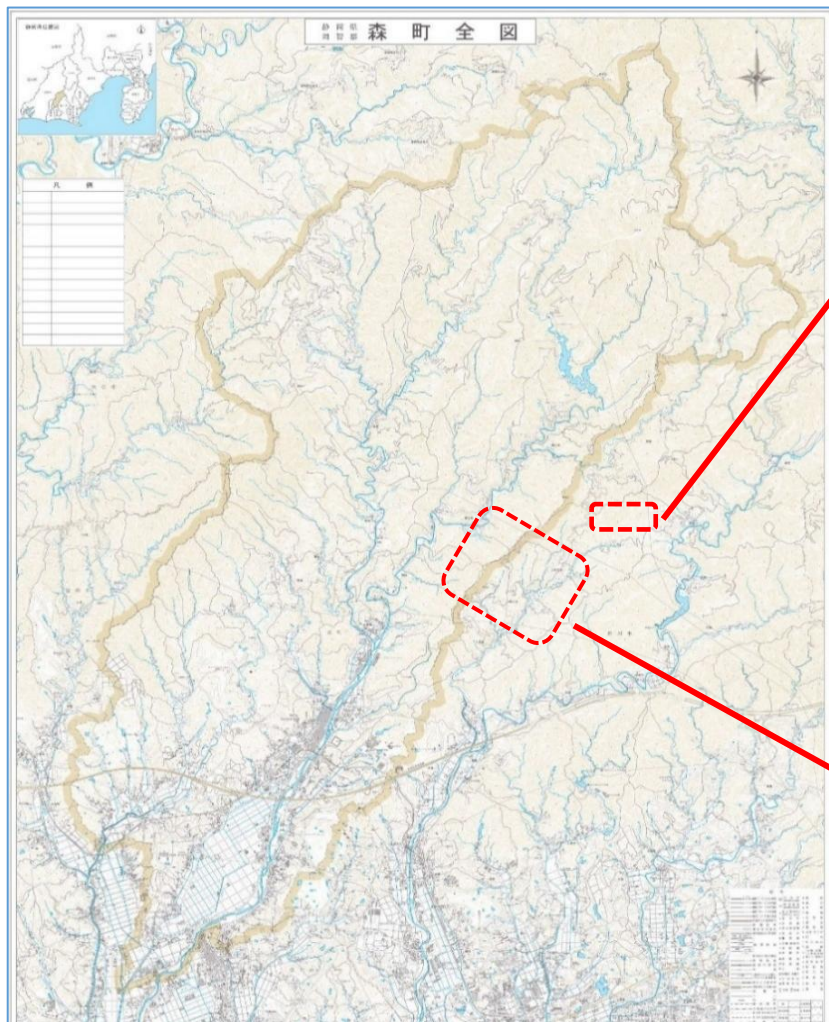


★三島神社
秋の風物詩
「森の祭り」



No. 1 コワーキングスペース
& シェアキッチン「pieces」

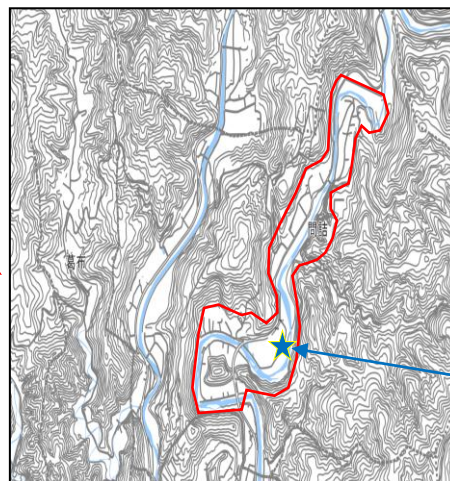
②問詰・鍛冶島地区（都市計画区域外）



No.2 お試し居住住宅
「鍛冶島」

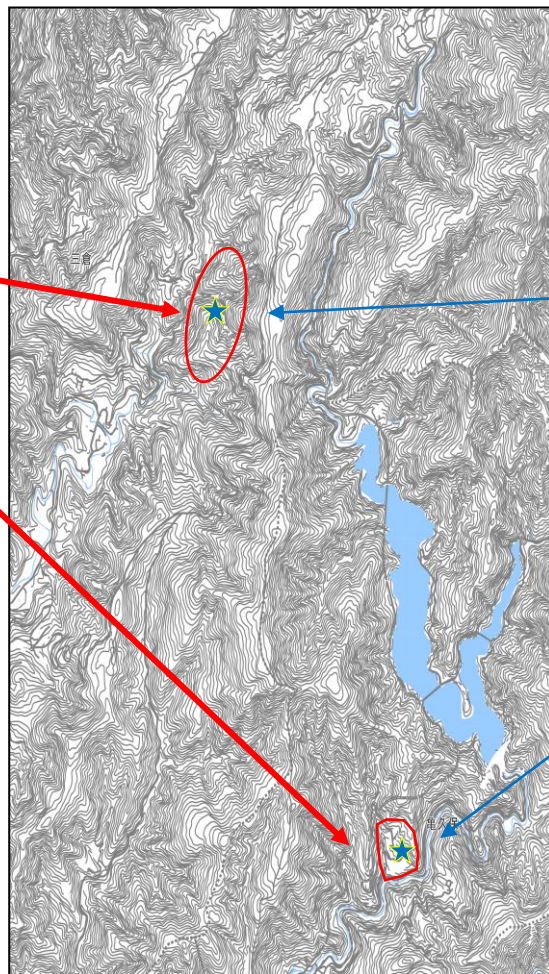
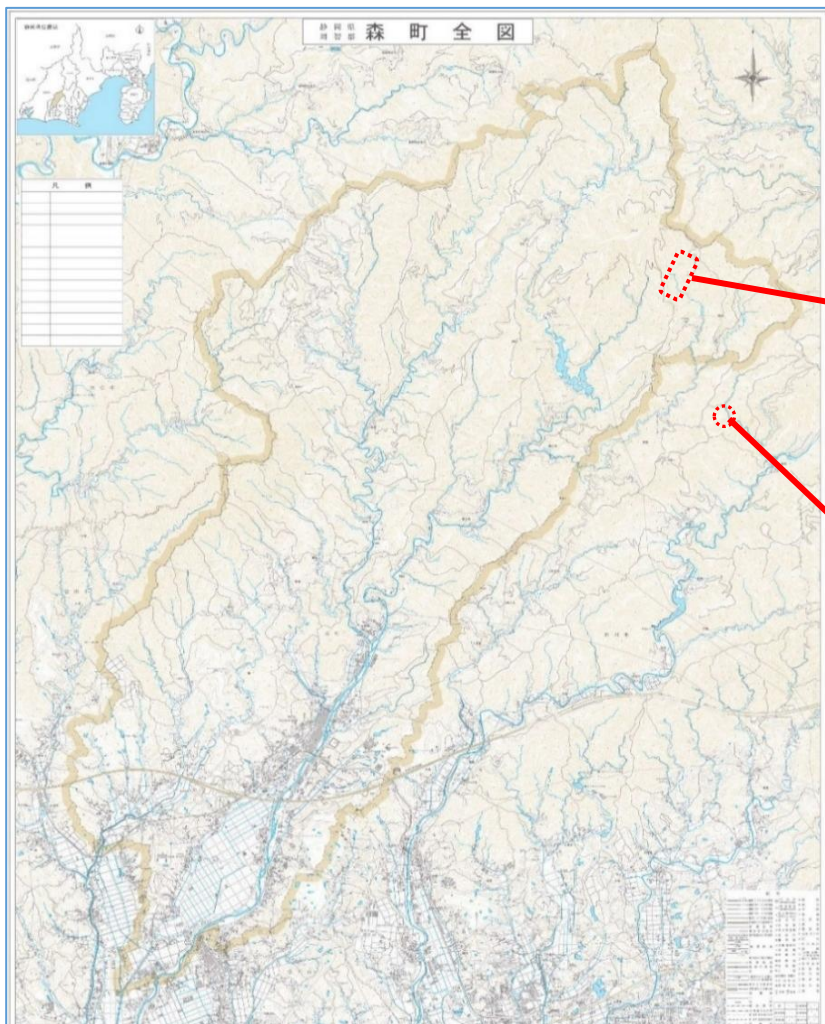


No.3 コミュニティスペース
「たまどん」



No.5 森町体験の里 「アクティ森」

③ 亀久保・大河内地区（都市計画区域外）



No.6 「ミリオンペタルバイクパーク」



国指定重要文化財「友田家住宅」

2. 特定居住の促進に関する基本的な方針

(1) 基本方針

森町は、緑豊かな自然に恵まれ、神社仏閣などの伝統文化に育まれた中山間地域の町として、地域への愛着・誇り（シビックプライド）が高い住民が多く、その地域資源と潜在的価値を最大限に活かし、多様なライフスタイルを受け入れる「二地域居住地（選ばれる暮らしの場）」形成を目指す。

町民の高いシビックプライドを基盤に、農業・自然・文化の魅力を未来につなぎ、先進的なマルチハビテーション（多拠点居住）を実現すること]で、知己の活力を創出する。

また、多地域就学の受け入れを軸に、親子の滞在を促進するとともに、空き家流通と利活用を強化し、滞在から移住への移行を支援する。そのために、地域住民、教育委員会、外部パートナーとの連携で、段階的な制度化と定常化を図る。

(2) 具体的方針

◆地域資源を活かした魅力創出

- ・中山間地域の自然・農業・文化を活かした「アウトドアアクティビティ」「農泊」「山村留学」「伝統文化体験」などを展開し、暮らす・働く・学ぶ・遊ぶ、が一体となった暮らしの提供

◆世代を超えた多様なライフスタイルの実現

- ・テレワーク、ワーケーション等に対応できるお試し居住施設の整備
- ・「保育園留学」「デュアルスクール」「高校留学」など子育て世代の幅広いニーズに対応

◆お試し居住から二地域居住につなげる仕組みづくり

- ・お試し居住施設の充実と利便性向上、地域住民との交流や地域コミュニティへの参加支援
- ・空き家・空き地バンクの活用や就業サポートの拡充

◆町全体で支える受入体制の確立

- ・地域住民と二地域居住者の「共に暮らす」意識の醸成
- ・民間企業、教育機関等と連携した支援体制の構築
- ・二地域居住に積極的な町としてのブランド形成と情報発信

(3) 調査結果の整理

令和7年度に実施したインタビュー調査、都市部マンションコミュニティ調査、遠州森町PAにおける調査及び地域キーマンとの協働検討により、森町の魅力は「森・里・町」の重層的な地域構造にあること、また、移住のみならず、短期滞在や体験参加など段階的な関係形成の入口を整えることが有効であることが確認された。

あわせて、都市部ファミリー層においては、親子の教育環境や暮らしの質への関心が高い一方、経済的負担、仕事との両立、住まいの確保が主なハードルであることが明らかとなった。このため、本町においては、教育・住まい・仕事を一体的に支える受入環境の整備と、地域住民主体の受入意識の醸成を同時に進める必要がある。

(4) 将来像

「マルチハビテーションが当たり前の社会」に対応した「選ばれる町・森町」へ

都市部等多地域の生活と森町の暮らしを両立できる新しいライフスタイルの拠点として、安心して行き来できる「心のふるさと」になることを目指します。

(5) 二地域居住者に期待する役割

◇地域の活性化と交流促進

- ・二地域居住者が都市部と地域を行き来することで、地域外からの新しい視点や情報をもたらすとともに、地域内外との交流が促進されることで地域活性化に寄与する。

◇持続可能な地域経済の推進

- ・農泊やアウトドアアクティビティを通じ、地域資源を活用した観光や農業振興への貢献と特産品や体験プログラムの販路拡大と新たなビジネス創出への協力者としての役割。

◇伝統文化の継承と発信

- ・伝統文化体験や里山留学等を通じて、地域の伝統文化を次代へ伝える役割を果たす。また、地域の伝統文化を国内外へ発信することで地域のブランド価値の向上へとつなげる。

◇地域コミュニティの担い手

・地域住民と協力し、地域課題の解決やイベント運営など地域づくりに積極に関わり、地域コミュニティの結びつきの強化し、地域の担い手となる。

また、保育園留学やデュアルスクール、高校留学を通じて、地域の教育機関との交流が生まれ、地域の子どもたちとの相互刺激や多様性の促進に繋がる。

◇環境保全と持続可能な生活の推進

・町の豊かな自然環境を大切に、環境に配慮した暮らしや活動を推進することで持続可能な地域づくりに貢献する。

◇関係人口の拡大と地域の魅力発信

(6) 目標

本計画においては、拠点施設の稼働、デュアルスクール受入の段階的拡大、空き家等の利活用促進を主要な目標として設定し、別表に掲げる指標により進捗管理を行う。なお、空き家等の利活用・流通件数については、年度ごとの成約・利活用実績を把握し、事業効果の評価に活用する。

3. 特定居住拠点施設の整備に関する事項

二地域居住者の滞在、交流、就業の拠点となる施設について、以下のとおり整備・活用を図る。

No	拠点施設の区分	名称（施設の内容）	所在地	都市計画等の状況	整備主体・状況
1	事務所	pieces （コワーキングスペース）	森町森305	近隣商業地域	（一社）モリマチリノベーション 整備済
2	宿泊施設	鍛冶島 （お試し居住住宅）	森町鍛冶島27-2	都市計画区域外	（一社）モリマチリノベーション 整備済
3	交流施設	たまどん （コミュニティスペース）	森町鍛冶島3-1	都市計画区域外	任意団体「てんぼうの里」 整備済
4	宿泊施設	天宮 （お試し居住住宅）	森町天宮1204	第一種中層 住居専用地域	（一社）モリマチリノベーション 整備済

4. 特定居住者の生活の利便性の向上又は就業の機会の創出に資するため必要な施設の整備に関する事項

特定居住拠点施設と連携し、滞在時の生活利便性向上、交流機会の創出、周遊促進に寄与する関連施設を位置付ける。

No	施設の用途・名称	所在地	都市計画等の状況	整備主体・状況
5	レジャー施設 森町体験の里「アクティ森」	森町問詰1115-1	都市計画区域外	森町 整備済
6	アクティビティ体験 ミリオンペタルバイクパーク	森町三倉2167-1	都市計画区域外	ミリオンペタル合同会社 整備済

5. 施設の整備に関する事業と一体となってその効果を一層高めるために必要な事業又は事務に関する事項

(1) 推進する主要な事業・事務

ハード面の整備に留まらず、ソフト面の支援を充実させることで、「教育・住まい・仕事」の一体的な支援体制を構築する。

・移住相談窓口及び情報発信：

移住・二地域居住希望者への相談窓口の設置、移住フェア等への出展、地域資源や体験プログラムに関する情報発信を行う。

・お試し居住体験及び交流機会の創出：

希望する滞在スタイルに応じたお試し居住体験プログラムを企画・実施するとともに、e-Bike等を活用した周遊・交流機会を創出する。

・交流拠点の活用：

コワーキングスペース、コミュニティスペース、関連施設を活用し、地域住民と二地域居住希望者が交流できる機会を設ける。

・空き家・空き地バンク及び住宅支援：

空き家・空き地バンクの活用促進、空き家等の流通強化、住宅の購入・改修に係る支援制度の活用を図る。

・多地域就学（デュアルスクール等）の推進：

保育園留学、区域外就学制度、体験入学制度及び高校留学等を活用し、教育委員会・専門事業者と連携して親子教育環境を構築する。

・空き家の利活用・流通強化：

専門事業者（株式会社ネクスウィル等）と連携し、副業型「地域活性化起業人」の派遣等により、オーナー交渉、流通促進、利活用支援を進める。

・支援体制の強化：

特定居住支援法人の指定、アンケート調査、インタビュー、モニタリングの継続実施により、制度の改善と定着を図る。

(2) 計画期間中の推進イメージ

年度	主要な取組内容
令和7年度 (調査・検討)	二地域居住ビジョンの策定、行政とコンソーシアムの体制づくり、親子教育プログラムのプロトタイピング。
令和8年度 (小規模実証)	親子教育プログラムの定期開催、デュアルスクール受入（目標1組）、空き家流通の現場交渉着手。
令和9年度 (受入加速)	多地域就学受入の拡大（目標3組）、マッチングイベント出展、空き家買い取り・整備による流通促進。
令和10年度 (受入定常化)	デュアルスクールの安定的受入（目標5組以上）、事業の財源的自立を目指したビジネスモデルの確立。
令和11年度 (評価・展開)	計画の総括評価、次期施策への反映、二地域居住推進地区としての森町のブランド確立。

6. 施設の整備に関する事業と拠点施設関連基盤施設整備事業との連携に関する事項

現時点で該当なし。（ただし、将来的な広域的な地域活性化基盤整備計画等の進捗に応じ、高速道路会社や県との連携を随時検討する。）

7. その他

(1)都道府県知事への意見聴取： 令和8年 2月 27日

(2)特定居住促進区域内の住民の意見を反映するために必要な措置に関する事項

対象区域の自治会代表者との意見交換会・アンケート調査等、今後実施予定

別表 主要指標 (KPI)

本計画の進捗を管理するため、以下の数値を主要指標として設定し、定期的なモニタリングを実施する。

指標項目	目標数値等
コワーキングスペース利用者	年間30人
シェアキッチンを利用した交流イベント	年間20回
お試し居住住宅「鍛冶島」稼働	年間稼働日数 延べ300日
お試し居住住宅「天宮」稼働	年間稼働日数 延べ200日
デュアルスクール受入家族数	令和8年度：1組 令和9年度：3組 令和10年度以降：5組以上（安定運用）
デュアルスクール受入校・園数	令和8年度：1校（園） 令和9年度：3校（園） 令和10年度以降：5校（園）
空き家等の利活用・流通件数	年度ごとの成約・利活用件数をモニタリングし評価