

## 第2章 立地適正化計画の方針

### 1. 森町における立地適正化計画の使い方

- 立地適正化計画を使い、暮らしや生業、交流等に一体的に取り組むことで、都市計画マスタープランで描いた森町の「豊かな暮らし」を実現していきます。

- ・ まちづくりの原動力が縮小するなか、都市構造をいかに実現していくか。

都市計画マスタープランでは、町のこれからのまちづくりの方向を位置付けました。次は、その位置付けのもと、まちづくりを動かしていくステップです。

しかし、人口減少、少子高齢化により、一般にまちが縮退する時代にあって、公共だけでなく民間の投資も減少するなど、まちづくりの原動力は縮小しており、これまでのようなまちづくりは望みにくい状況です。

森町においても、いかにまちづくりを動かし、都市計画マスタープランの都市構造を実現していくかが問われています。

- ・ 立地適正化計画を「使う」ことで、まちづくりを動かす。

立地適正化計画の策定により、財政・金融・税制等の支援措置が期待できることから、立地適正化計画は、上手く使えば困難な状況を打開する、有効な手段になると考えられます。

上手く使うためには、立地適正化計画を「作る」ではなく、「使う」と捉え、「使うことでまちづくりを動かす」という視点が大切です。

- ・ 暮らしや生業、観光等に一体的に取り組み、都市構造を官民連携で実現し、機能させる

都市計画マスタープランで示したまちづくりの方向に即し、発展させていくためには、立地適正化計画が主眼とする「暮らし」（居住）だけでなく、町民の「生業」や、今も町全体の活力を支える、遠州の小京都や農産物を活かした観光など「交流」も重視した計画づくりが必要です。

町を南北に貫く秋葉街道と、町を東西に貫く東海道の脇街道とが交差するまちとして発展してきた森町は、もともと「暮らし」と「生業」と「交流」とが近い距離のなかで、歴史や文化が形成されてきました。

こうしたまちの成り立ちや文化を踏まえ、「暮らし」、「生業」、「交流」に一体的に取り組み、都市構造を官民連携で実現・機能させていきます。

## 2. 立地適正化計画の基本方針とテーマ

### (1) 立地適正化計画の基本方針

#### ○ 立地適正化計画により、豊かな暮らしを支える「コンパクト+ネットワーク」を実現

森町都市計画マスタープランでは、公共施設や生活利便施設が集積し、まちの人口重心である森町役場周辺を「中心拠点」に、また旧町村の小学校や公民館などを中心に人口集積が見られる地域コミュニティの中心地区を「集落拠点」と位置付けました。

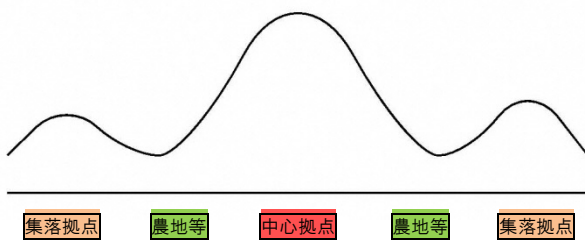
これらの拠点は、これまで一定の人口密度により、地域コミュニティや暮らしを支える生活利便施設などが立地し、拠点としての役割を果たしてきましたが、現在の町の規模・広がりそのまま人口減少が進むと、拠点の空洞化や低密度化が進み、コミュニティや生活利便施設の維持が困難となることが懸念されます。

このことから、立地適正化計画等では、将来の人口規模を見据えつつ、町の拠点として「ふさわしい規模・広がり」や、そのエリアを維持していくための施策を位置付け、実施していくことで、豊かな暮らしを支える「コンパクトな拠点」を実現していきます。

加えて、拠点間や人と生活サービスとを公共交通等で結ぶことで、「コンパクト+ネットワーク」の実現を図ります。

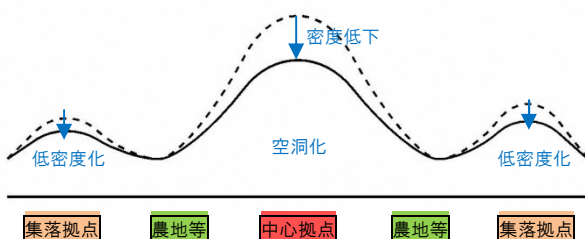
#### ■ 「町の拠点」のコンパクト化のイメージ

《現在の町の人口や都市機能の密度のイメージ》



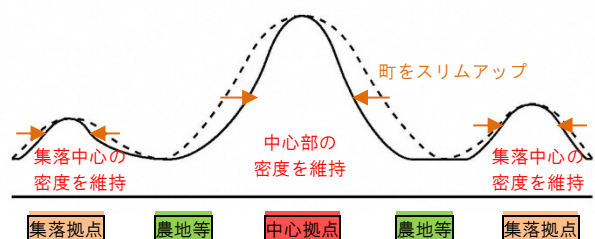
このままだと・・・

《現在の町の形のまま、人口や都市機能の密度が下がる》



立地適正化計画等により、こうした！

《将来の人口規模に応じ、町をスリムアップし密度を維持》



■「コンパクト+ネットワーク」を実現していくために・・・

人を呼び込むことが必要

① 町に住む人



住む人、来る人、働く人、それぞれの活動エネルギーを束ね、まちを運営



② 町に来る人



③ 町で働く人

① 町に住む人 ⇒住まう場所、働く場所が必要

- 人口減少のなかでもコミュニティを維持するために、たくさんでなくても、地域が欲しい人材を。例えば・・・
  - ・ 喫茶店等を営み、町に居場所と交流の場・機会を提供してくれる方
  - ・ 狩猟の免許を持ち、里山の環境をともし守ってくれる方
  - ・ 地域の神事・イベントを後世に残していくための担い手 等

② 町に来る人 ⇒町に訪れたい地域資源や機会が必要

- 定住人口が減るなかでも、町の活力を維持するために。例えば・・・
  - ・ 豊かな地域資源を求めて訪れる観光客
  - ・ 地縁があって訪れる方 等

③ 町で働く人 ⇒働く場所が必要

- 生産年齢人口が減るなかでも、町の活力を維持するために。例えば・・・
  - ・ 周辺市町に本社がある企業の関連工場働く方
  - ・ (一時的にでも) 農業や医療を学びながら働く方 等

人と生活サービス等を繋ぐ移動手段が必要

① 自家用車・自転車



多様な交通手段を組み合わせ、町民や観光客等の移動をサポート



② バス等



③ 鉄道

① 自家用車・自転車等

- 町民の日常生活の足。
- 広域から町へと訪れる観光客等の足。

② バス等

- 交通弱者を支える移動手段。
- 町の居住地の大半をカバー。  
(必要に応じ、コミュニティバス、デマンドバス・タクシ一等を組み合わせる補完)

③ 鉄道

- 町民の通勤・通学や休日のお出かけをサポート。
- 広域と町とを繋ぐ移動手段としても利用。

\* 車で掛川駅まで行き、新幹線を利用して移動するなど、自家用車も利用しながら町内に限らず、広域まで含めた移動手段を確保していくことが必要。

暮らしを支え、豊かにする生活サービスが必要

① 生活を支え、暮らしやすさを高めるサービス



② 地域の魅力や豊かさを高め、交流を促す施設等



① 生活を支え、暮らしやすさを高めるサービス

- 生鮮食品・日用品等を販売し、食や暮らしを支えるスーパー、コンビニ等
- 元気な高齢者や子育て世代の安心な暮らしを支える病院、診療所、各種福祉施設
- 教育だけでなく、コミュニティ形成の核となる学校等

② 地域の魅力や豊かさを高め、交流を促す施設等

- 歴史・文化を伝え、住民の愛着を醸成し、町外からも人を呼び込む寺社等
- 高齢者のサロンとなる美容室
- 放課後に子どもが集う菓子屋 等

\* 生活サービスは、住民だけでなく、町に来るヒトや働くヒトの利用によって、成り立たせることを指向

### (2) 立地適正化計画のテーマ

#### ① 暮らし、歴史・文化、農業等のエネルギーを「交流」で束ね、中心拠点を持続・運営

森町の中心拠点では、暮らしと密接に関わる商業や農業といった活動が営まれ、暮らしのなかで『遠州の小京都』と言われる歴史・文化の魅力が培われてきました。

これまで、こうした活動や魅力を活かしたまちづくりに取り組んできましたが、人口減少・高齢化等により活動や魅力のエネルギーが弱まっていくことが懸念されます。

このため、これら個々のエネルギーを「観光交流」の観点で束ね、若者から高齢者まで、また町民から来訪者まで、様々な人を惹きつけ関わりを増やし、まちを動かす大きな活力としていくことを目指します。

#### ② 公共交通と自動車を併用し、「生活の足の維持」と「人の呼び込み」を実現

森町では、一戸当たりの自動車保有台数が約2台と、自動車利用が欠かせないライフスタイルとなっています。このため、町が目指す「コンパクト+ネットワーク」の都市構造にあっても、公共交通の利用を促進しながらも、自動車利用を過度に排除せず、地域の移動手段の確保を目指します。

また、「観光交流」の視点から、広域ネットワークにおける車利用者や、周辺の地域資源に訪れる広域からの人の流れを中心拠点にも引き込むため、遠州森駅と遠州森町バス停を交通拠点としてまちづくりを進めます。

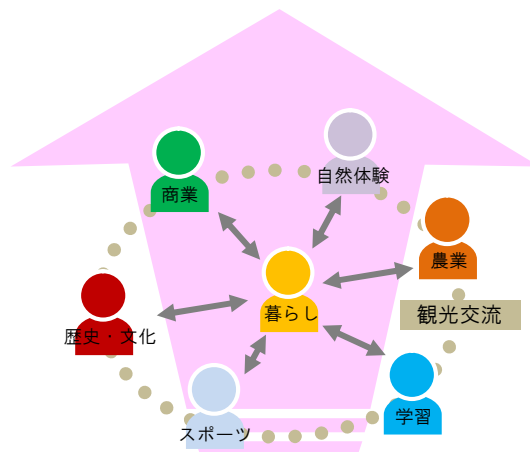
日常生活においても観光交流においても、自動車と公共交通をうまく共存させることで、「生活の足の維持」と広域からの「人の呼び込み」の両立を目指します。

#### ③ 地域ごとの個性を磨くなかで、緩やかに適切な居住の密度を誘導

森町は、現在の街道や太田川沿いに、職住近接や公共交通の利便性を享受できる地区、町屋や路地が残る歴史・文化を感じられる地区、自然に囲まれ農業等を営みながら暮らす地区など、異なる魅力を持った地域が繋がり構成されています。

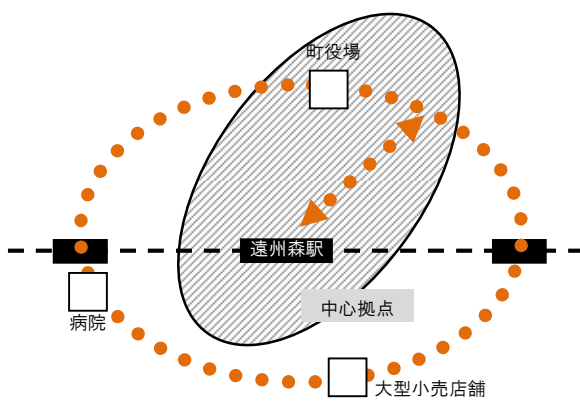
今後、人口減少社会に対応する「コンパクト+ネットワーク」のまちづくりを進めるにあたっては、こうしたまちの成り立ちや地域特性を踏まえ、地域ごとの個性を活かしたまちづくりを進めることで、住民の主体的な移動を促し、適切な人口や土地利用の密度を誘導し、緩やかにコンパクト化を目指します。

■ 暮らし、歴史・文化、農業等のエネルギーを「交流」で束ね、中心拠点を持続・運営

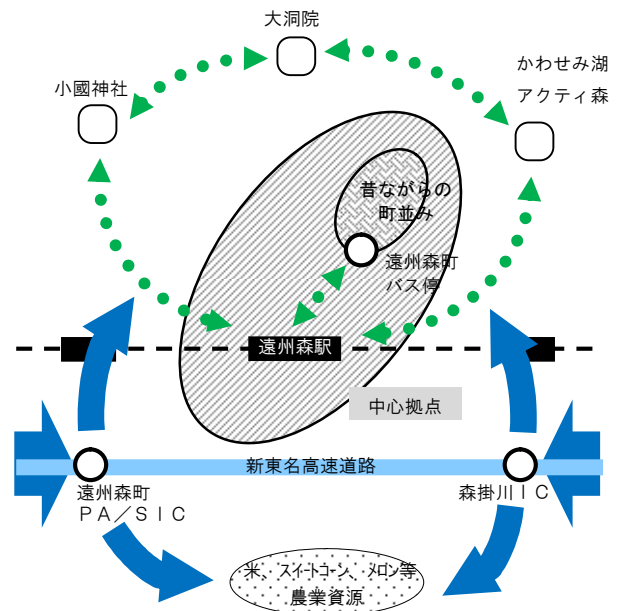


■ 公共交通と自動車を併用し、「生活の足の維持」と「人の呼び込み」を実現

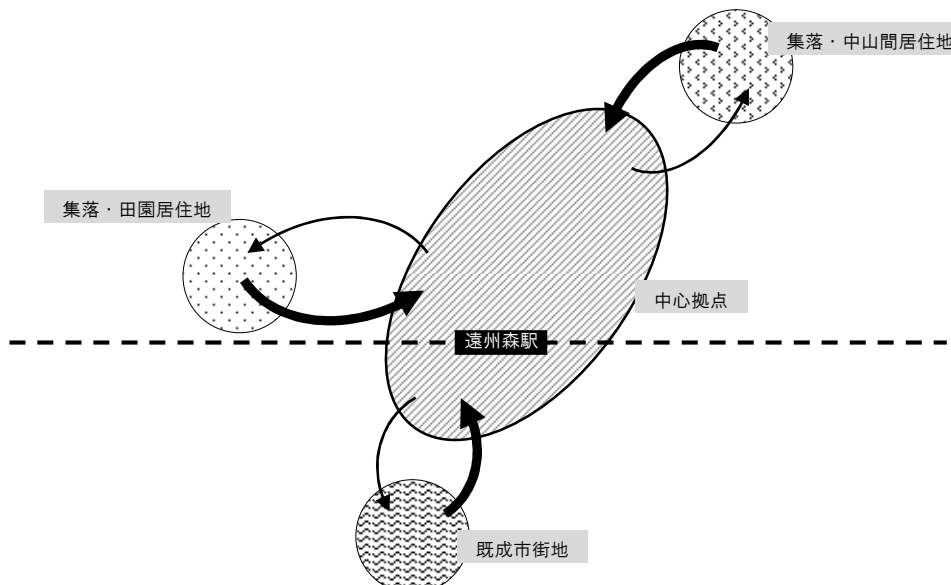
【公共交通で町の主要施設を繋ぎ、暮らしを支える】



【地域資源を繋ぎ、人の呼び込みと交流を促進する】



■ 地域ごとの個性を活かすことで、緩やかに適切な居住の密度を誘導



### 3. 都市機能と居住の誘導方針

#### ① 「森町の維持」に不可欠な都市機能を、中心拠点内で堅持

中心拠点に立地する、地域のコミュニティ形成の根幹となる学校や、町民の健康な暮らしを支える病院等は、今後も必要不可欠な施設です。

このことから、「コンパクト」で密度の高い中心拠点の形成や、周辺の集落拠点等からの利用を容易にする「ネットワーク」性の向上等により、「コンパクト+ネットワーク」の都市構造を実現し、一定の人口規模、人口密度を確保し、町に不可欠な施設を支えていくことを目指します。

#### ② 暮らしやすさを高める施設、交流を促進する施設を、誘導施設に位置付け

中心拠点に位置付けた遠州の小京都を象徴する古くからの町並みは、「暮らし」と「交流」のなかで、その魅力を培ってきました。それは例えば、街道を行き交う人々と住民との交流、また住民が同じ建物のなかで日常生活と商売の両方を営めるような町屋の間取りなどから、今も垣間見ることが出来ます。商店や診療所などの生活利便施設は、町民の日常生活を支えるだけでなく、地域の交流の場としても機能しています。

こうしたことを考え、森町では、町民の暮らしやすさを高め、またコミュニティ形成に寄与する生活利便施設を誘導施設として位置付けます。

加えて、中心拠点では町外から活力を引き込むことを指向することから、町民と来訪者との交流を促す施設も誘導施設として位置付けます。

こうした誘導施設により、今後の人口減少社会においても、居住者や観光客をまちに引き込み、一方で誘導施設はこれまでの住民に加え、引きこんだ居住者や観光客で成り立たせることを目指します。

#### ③ 中心拠点の「低・未利用地」を上手く使い、都市機能や居住の密度を緩やかに向上

森町は三方を山に囲まれ、中心を流れる太田川の扇状地を中心に発展したまちで、もともと一定程度コンパクトな市街地が形成されています。

このため、都市機能や居住の誘導にあっては、町内から無理に集約を図るのでなく、公共施設や生活利便施設、居住機能が既に集積している中心拠点の「低・未利用地や潜在能力を活かしきれていないエリア」を上手く使うことを考えます。

この際、地域特性に応じたメリハリのある土地利用を図るとともに、立地適正化計画制度に基づく財政・金融・税制等の国からの支援措置などを活用することで、中心拠点における都市機能や居住の密度を緩やかに向上させることを目指します。