

# 第5章 都市機能や居住を誘導するための取組と今後の方向性

## 1. 施策の展開

第1章、第2章で示した方針の実現に向けて、まちなか居住促進区域に居住や都市機能の密度を維持していく必要があります。ここでは、そのための施策としての取組や今後の方向性を示します。

### (1) 中心拠点への都市機能や居住の誘導

#### ① 人材・生業・機能の呼び込み、マッチング

- 地域が欲しい人材・企業・機能と、町に来たい人材・企業・機能のマッチングを推進
- 新東名高速道路を活かした住まい方、働き方の広報・支援
  - … 他自治体向け、2地域居住者向け等に、新東名高速道路の利便性を活かした、森町での住まい方を周知
  - … 新東名高速道路のインターチェンジを有する県内自治体との広域連携 等
- 地域資源を活かした産業の振興（農業・商業・観光等）
  - … 農林業の担い手育成
  - … 森町ブランドの育成、開発
  - … 遠州の小京都等、地域資源を活かした観光振興 等
- 移住定住の支援
  - … 移住就業支援補助金の交付
  - … 移住希望者1人1人にきめ細かく対応する町内の魅力紹介や案内の実施 等

### ② 子育て期から老後まで住みたい・住み続けたいと思える住環境づくり

- 多様なニーズに応える住宅政策の推進
  - … 移住定住促進のための住宅政策の検討
  - … 既存ストックを活かしたリノベーションへの支援策の検討
  - … ニーズに併せた住宅供給の在り方を検討
- 子育て支援・学校教育の充実
  - … 公共施設再編の機会を活かし、子育て教育施設（幼稚園から高校まで）の集約を検討
  - … 放課後児童クラブ、放課後子ども教室の充実
  - … 幼小中一貫教育の展開 等
- 地域医療体制の充実、地域福祉社会の形成
  - … 関係機関との連携による総合的な医療の提供
  - … 家庭医や健康診断などを組み合わせた予防医療・介護予防の推進
  - … 医療・介護機能の分担と連携促進 等

### ③ まちの暮らしやすさや魅力の向上

- 遠州の小京都を活かしたまちづくりの推進
  - … パンフレット、書籍、看板等による歴史・伝統文化等の周知・啓蒙・伝承
  - … 遠州の小京都を味わう観光コースや体験プログラムの構築
  - … 遠州の小京都を感じられる町並みや景観整備
  - … 遠州の小京都まちづくりを推進する組織づくり 等
- 生活利便及び賑わいの向上
  - … 交通拠点（遠州森町バス停等）周辺への商業及び観光交流施設の誘導
  - … 移住マッチングイベント等による多面的に機能する施設の誘導
  - … 多様な主体（住民、通勤者、観光客等）の利用促進により、生活利便施設の維持を支援
  - … 既存ストックを活かしたリノベーションへの支援策の検討（再掲） 等
- 生活基盤の整備推進
  - … 都市計画道路や狭隘道路の整備推進
  - … 公共下水道汚水処理設備の整備事業の推進
  - … 緑の基本計画等による公園の使い勝手向上 等

#### ④ まちの安全性の向上

- まちづくりのなかで、災害に対する市街地の脆弱性を改善
  - … 都市機能誘導や居住誘導に伴う建物建替え等の機会を活かし、耐震化・不燃化の促進
  - … 都市計画道路整備等による、道路閉塞の回避・迅速な応急復旧活動の確保
  - … 自主防災組織の活動強化による安全・安心な地域づくりの推進 等
- 河川洪水や土砂災害のリスク低減
  - … 太田川水系河川整備計画等に基づく治山・治水事業の推進
  - … 森町「土地利用事業に関する指導要綱」に基づく、調整池及び貯留浸透施設の設置等の徹底
  - … 森町防災ガイドブック及び森町防災ハザードマップ等による情報の周知や適切な避難行動の確立

### (2) 公共交通等の充実

#### ① 公共交通の利用率の向上

- 広報誌を活用した公共交通のPR
- 公共交通を活用したイベントの推進（例：電車やバスの広告欄を活用した写真や風景画展等）
- 観光交流施設とのタイアップによる、観光客の公共交通利用促進等（例：バスや観光交流施設利用料金の割引等）
- 貨客混載の導入可能性について検討

#### ② 公共交通の利便性の向上

- 児童生徒通学費助成
- 町営バス、民間バスの利便性向上策の導入（鉄道との乗り継ぎスムーズ化等）
- 交通拠点における快適な待合環境の整備
- 東京や名古屋など、広域と繋がる新たなバス路線の導入検討 等

#### ③ 公共交通を補完する多様な移動手段の充実

- 小中学校再編に併せた、公共交通等による児童生徒の移動手段確保
- 多様な主体の関わりで継続させるコミュニティバスの導入検討
- 地域のニーズに応じ、乗合デマンドタクシーや自家用車有償旅客運送の導入検討 等

### (3) その他、低・未利用地等の有効活用と適正管理

#### ① 森町低・未利用土地利用等に係る指針

空き家や空地等の低・未利用地は、景観の悪化、地域の魅力や防災性の低下等を招き、今後、誘導施設や居住の立地誘導を図る上での障害となることも想定されます。

このことから、低・未利用地の利用及び管理に関する指針を設定し、所有者や周辺住民等による有効利用及び適正な管理を促します。

また、低・未利用地の所有者等の求めに応じ、利用及び管理に関する必要な情報の提供、指導、助言その他の援助を実施します。

#### 【低・未利用地の利用について】

- ・ 土地・建物の利用に際しては、住居、生活利便、観光機能等のさまざまな機能を複合させるなど、土地・建物の多面的利用を推奨する。
- ・ 遠州の小京都の魅力を高めるため、良好な景観形成に協力する。
- ・ 低・未利用地の利用を促すため、森町空き家・空き地バンクの活用を促進する。

#### 【低・未利用地の管理について】

- ・ 空き家の老朽化防止のための取組（定期的な空気の入れ換えや掃除等）の指導に努める。
- ・ 樹木や雑草の繁茂及び害虫の発生を予防するため、定期的な剪定や除草等の指導に努める。
- ・ 空き家や空地、その周辺を清潔に保つとともに、不法投棄等が行われないよう柵の設置等の措置を講じるなど、適切な管理を促進する。
- ・ 歴史的な景観を保全するため、維持修繕や改修などの必要な対策を促進する。

#### ② 低・未利用土地の活用を促進するための国の施策

都市再生特別措置法の改正に伴い、低・未利用地の利用促進を図るため、「低・未利用土地権利設定等推進計画」、「立地誘導促進施設協定」等の制度が創設されました。

本町においても、森町低・未利用土地利用等に係る指針に即し、これら制度の活用を検討します。

#### (4) 国等による支援制度の活用

都市機能誘導区域や居住誘導区域への機能誘導等には、国による様々な支援施策やコンパクトシティ形成に係る関連施策等を効果的に活用します（以下、参照）。

- 都市機能区域の外から内への事業用資産の買換特例
- 誘導施設の整備の用に供するために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の課税の特例
- 都市施設と併せて整備される公共施設、都市利便施設への固定資産税及び都市計画税の特例措置
- （一財）民間都市開発推進機構によるまちづくり支援（まち再生出資） 等

## 2. 都市機能及び居住の誘導に係る届出

都市再生特別措置法に基づき、まちなか居住促進区域（＝都市機能誘導区域及び居住誘導区域）の外で、開発行為や建築等行為を行う場合、着手する日の30日前までに行為の種類や場所について、町長へ届出が必要となります。

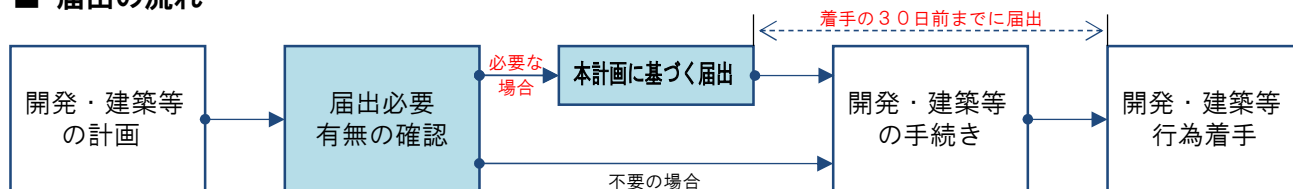
また、当該届出に係る行為が、区域内における都市機能や居住の誘導を図るうえで支障になると認められた場合は、勧告をする場合があります。

### ■ まちなか居住促進区域内外で、届出の対象となる行為

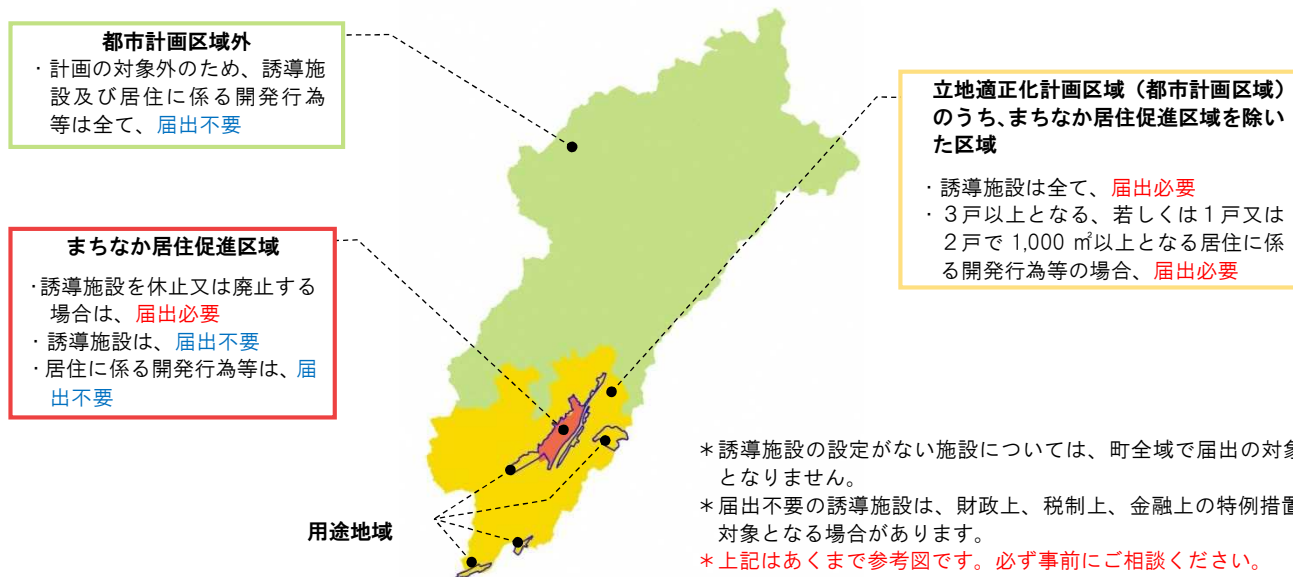
外	開発行為	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為</li> <li>・ 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</li> <li>・ 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、1,000㎡以上の規模のもの</li> </ul>
	建築等行為	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 誘導施設を有する建築物を新築する場合</li> <li>・ 建築物を改築し、又はその用途を変更して誘導施設を有する建築物とする場合</li> <li>・ 3戸以上の住宅を新築する場合</li> <li>・ 建築物を改築し、又はその用途を変更して3戸以上の住宅とする場合</li> </ul>
内	休・廃止	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 誘導施設を休止又は廃止する場合</li> </ul>

\* 開発行為とは都市計画法第4条に規定する行為（1,000㎡以下も含む）

### ■ 届出の流れ



### ■ 区域ごとの届出参考図



\* 誘導施設の設定がない施設については、町全域で届出の対象となりません。  
 \* 届出不要の誘導施設は、財政上、税制上、金融上の特例措置対象となる場合があります。  
 \* 上記はあくまで参考図です。必ず事前にご相談ください。