

～「別荘の町 NAGAWA」の再構築をめざし～

長和町別荘地マスタープラン

新時代の別荘ライフの創造と安定した運営管理の実現に向けて

令和3(2021)年3月

長 和 町

長和町別荘地マスタープラン

目 次

1. はじめに	1
1.1 計画の概要.....	1
(1) 計画策定の背景	1
(2) 計画策定の目標	1
(3) 本計画の位置付け	1
(4) 計画期間.....	2
(5) マスタープランの策定体制	2
2. <構想編>	3
2.1 長和町の別荘地が抱える課題.....	3
2.1.1 対象別荘地の現状と課題	3
2.1.2 対象別荘地の問題点と課題.....	8
(1) 別荘地の利用などから見た問題点と課題　<統計資料などによる>	8
(2) 別荘地管理の状況、問題点や展望<長久保・古町・大門財産区ヒアリング要約、5/15, 23 >	8
2.2 長和町の現況および将来像における別荘地の課題.....	10
2.2.1 長和町の概要	10
2.2.2 人口の現状と見通し	11
2.2.3 上位関連計画の整理と各計画における別荘地の位置づけ	11
2.2.4 振興計画との連携に関する別荘地の課題.....	12
(1) 町内の文化的・社会的資源のポテンシャル向上への寄与.....	12
(2) 別荘地の人的、文化的資源との連携.....	12
(3) 別荘地マスタープランのビジョンを町民と別荘地の利用者・居住者で共有理解	12
2.3 別荘地権利者の利用意向から見た課題.....	12
2.4 別荘地の健全化・再生・利用継続に係る課題や新たな再整備に係る課題.....	14
2.4.1 別荘地の健全化・再生・利用継続に係る課題.....	14
(1) 別荘地の自然景観やインフラ施設の長寿命化に関する課題	14
(2) 別荘地利用者に対する課題	14
(3) 広域観光や別荘地利用における行動支援に関する課題	14
2.4.2 別荘地の新たな再整備に係る課題	14
(1) 別荘地の新たな需要開拓の方向	15
(2) 別荘地の2地域居住や災害時避難利用などの県や国との連携	15
(3) 別荘地ブランディングの地位確立	15

(4) 別荘地の持続可能性を高める関係者連携体制の構築	15
2.5 「別荘の町 長和町」としての基本コンセプト	16
2.5.1 目標像	16
(1) 長和町別荘地の目標像	16
(2) 長和町別荘地づくりの基本方向	16
2.5.2 公営別荘地の「管理実績と安心と信頼」を活かした新たな需要開拓の推進	17
2.5.3 別荘地の管理運営に対する戦略	18
2.5.4 別荘地マスタープランの推進、計画管理の体制づくりと取り組み	18
3. <計画編>	20
3.1 別荘地マスタープラン	20
3.2 マスタープランに基づく施策、事業	20
3.2.1 『新たな需要開拓と魅力付け』	20
3.2.2 『信頼性を高め継続した運営・管理』	23
3.2.3 『長期総合計画目標と連携した別荘運営』	24
3.3 今後の方向（ロードマップの検討）	29
3.3.1 『新たな需要開拓と魅力付け』	33
3.3.2 『信頼性を高め継続した運営・管理』	41
3.3.3 『長期総合計画目標と連携した別荘運営』	43
3.3.4 『別荘地の管理運営に対する戦略』	46

1. はじめに

1.1 計画の概要

(1) 計画策定の背景

本町の別荘地は、当時の都市部住民の別荘地需要を背景に、町内の優れた自然と気象条件を活かし約50年前から、町や財産区などにより8別荘地が開発されました。

近年、これら別荘地は道路や水道施設などのインフラ資産の維持管理の問題、別荘地の景観を阻害する区画内立木群の管理問題、価値観の多様化に伴うオーナーの世代交代に係る利用継続の課題や景気の後退などによる販売価格の低迷など様々な課題が指摘され、未利用地の活用や管理内容の見直しなど、町内別荘地の運営・管理に対し、様々な取り組みが求められています。

(2) 計画策定の目標

将来にわたって長和町の別荘地が健全に管理され、安定した経営を推進するために別荘地に係る利用実態、継続運営や魅力向上のための課題を整理し、別荘地運営のあり方を検討します。

また、問題点や課題の改善だけでなく、新しい別荘地像を示し、地方創生の総合戦略の一翼を担える、長和町政発展のまちづくり資産と位置づけます。

そのため、別荘地所有者（オーナーなど）、利用者・居住者、管理者のご意見やご意向を踏まえた改善方向に加えて、次代を担う新テーマを「**[所有するよろこび]**から**[利用する楽しさへ]**へ、**新時代の別荘ライフの創造と安定した運営管理の実現に向けて**」とし、町政と一体となった別荘地運営を推進するための目標を提示します。

本計画業務策定期間は平成30年度（2018年）から令和2年度（2020年）の3か年間とします。

(3) 本計画の位置付け

長和町別荘地マスタープランは、当町独自に開発した別荘地が古くは50年を経過し、当初の事業環境と異なる利用者の状況や社会情勢の変化から、町管理の妥当性や別荘地環境の維持管理のあり方を検討するためには、当町の最上位計画である「第2次長和町長期総合計画」における“地域特性を活かし、活力と魅力あふれるまち”を大切に、持続可能な別荘地を活かし、まちづくりを推進していくためとして、総合的な観点から別荘地の管理に関して包括する計画となるものです。

本計画と諸計画との位置づけの関係を図1-1で示します。

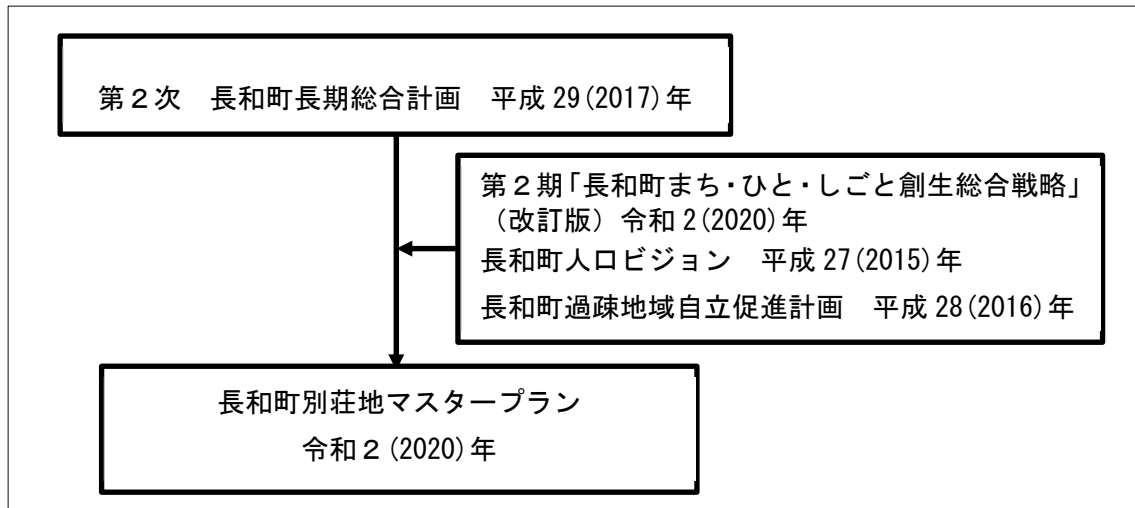


図 1-1 長和町別荘地マスタープランの位置づけ

(4) 計画期間

計画期間は、第2次 長和町長期総合計画期間と整合を図ることとし、令和3年度（2021年度）から令和8年度（2026年度）までの6年間とし、今後の上位・関連計画や社会情勢の変化などの状況に応じて適宜見直しを行っていくこととします。

(5) マスタープランの策定体制

役職	氏名	所属	備考
委員	森田 公明	長和町議会	長和町議会 議長
	三浦 久	古町財産区	古町財産区 議長
	小池 隆吉	長久保財産区	長久保財産区 議長
	清水 健一	大門財産区	大門財産区 議長
	須田 広明	東信森林管理署	東信森林管理署 首席森林官
	禹 在勇	有識者	湘南工科大学 特任学教授
	清水 重博	有識者	清水会計事務所
	竹内 克彦	有識者	竹内克彦司法書士事務所
	牛山 吉郎	その他	長和町観光協会 会長
	小林 和夫	その他	長和町振興公社 社長
	相馬 稔	その他	姫木の森有限会社 社長
	高見沢 高明	長和町役場	副町長
	藤田 仁史	長和町役場	企画財政課長
	龍野 正広	長和町役場	建設水道課長

2. <構想編>

2.1 長和町の別荘地が抱える課題

2.1.1 対象別荘地の現状と課題

本計画対象別荘地は以下に示す8別荘地です。(表2-1 参照)。

当町の8別荘地は、開発面積が約1,969ha、開発区画数が5,723区画で、県内近隣別荘地と比較し大規模開発となっています。

管理は、長和町の開発面積が約1,744ha、管理2,762区画、姫木の森有限会社が管理している開発面積が約205ha、管理2,850区画となっています。

地主は大門財産区が所有している開発面積が約631ha、3,022区画と多い。次いで、古町財産区が約57.6ha、984区画、長久保財産区が約36ha、511区画となっています。所有権は「学者村別荘地」では、約280ha、489区画、「美ヶ原高原郷別荘地」では、約6.7ha、149区画、「白樺ハイランド別荘地」では、約40ha、480区画となっています。

造成・販売時期では「美し松ハイランド別荘地」、「北白樺ふれあいの郷別荘地」を除きすべて昭和40年代であり、約50年経過しており建築物や道路などのインフラ劣化が危惧され、カラマツ等の成長により販売当初と異なる景観阻害が見られます。

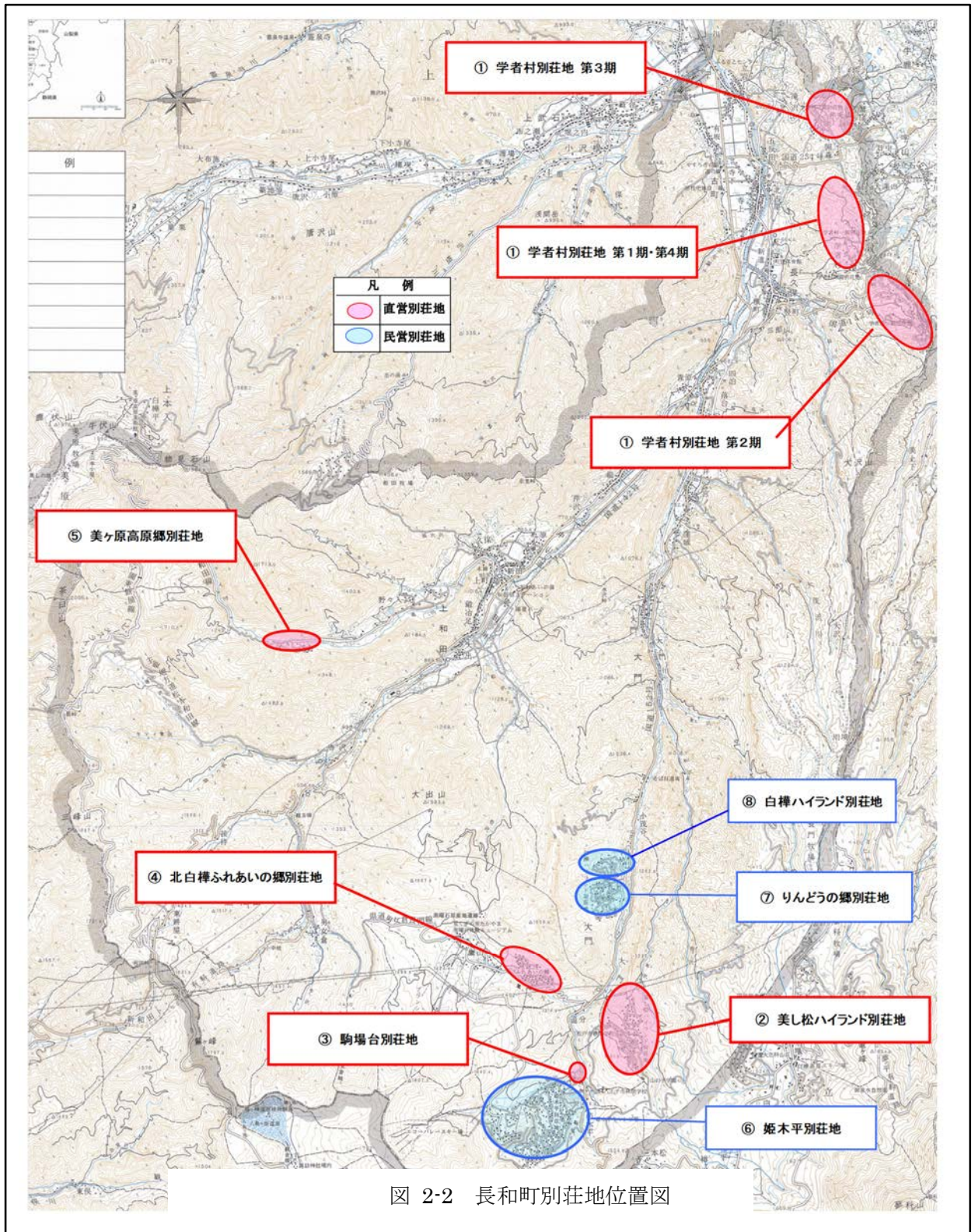
一方、所有者の高齢化により別荘常用利用に影響がでており、さらに解約区画も微増傾向となっており、早急な新たな需要開拓が求められます。

地域との関わりでは、主な最寄り品の買い物などが町外の大型商業施設に移り、地域との関わりは、お祭り参加等限定的な状況にあり、今後は町内での購買促進や緊急時における避難支援取り組みなど、町としての役割検討が考えられます。

表 2-2 別荘地一覧

別荘地名	地主	管理	造成・販売 時期	開発面積 (ha)	区画数
①学者村別荘地	長久保・古町財 産区・所有権	長和町	昭和 43 年	1221	1,984
②美し松ハイランド別荘地	大門財産区		昭和 50 年	400	433
③駒場台別荘地			昭和 48 年	26	39
④北白樺ふれあいの郷別荘地	東信森林管理署		昭和 62 年	30	154
⑤美ヶ原高原郷別荘地	所有権		昭和 44 年	67	149
⑥姫木平別荘地	大門財産区	姫木の森有 限会社	昭和 46 年	180	2,300
⑦りんどうの郷別荘地			昭和 48 年	25	250
⑧白樺ハイランド別荘地	所有権	(有) ハイ ランド別荘 地管理組合	昭和 46 年	40	480
町内 8 別荘地 計				1,969	5,723

長和町別荘地 位置図



<参考>

町内別荘地の状況

項 目		現状把握
1	土地所有	- 土地所有関係は、賃借権区画が町内3財産区、林野庁の東信森林管理署、所有権区画は個々のオーナーが所有しています。 - 賃借権区画については、長久保・古町の財産区が「学者村」を所有、大門財産区は「美し松」、「駒場台」、「姫木平」、「りんどうの郷」を所有、国有林を開発した「ふれあいの郷」は林野庁の東信森林管理署です。 - 所有権区画は「学者村」で約14%、「美ヶ原高原郷別荘地」、「白樺ハイランド別荘地」については区画のすべてが所有権区画です。 - 財産区や東信森林管理署は当初からの開発に関わっています。
2	経過年数	- 造成・販売当初からの経過年数は、「美し松ハイランド別荘地」、「北白樺ふれあいの郷別荘地」を除き、50年を経過しています。 - それぞれの別荘地は、時間経過と共に維持管理内容により、開発当初と比較して景観や林相の変化や悪化、建築物や道路などのインフラ劣化が危惧され、また、別荘地のブランド力を低下させていることも考えられます。
3	別荘地の規模 (開発面積、区画数割合)	- 別荘地の規模別では、全体の約6割を「学者村」が占め、次いで「美し松」が約2割、「姫木平」が約1割となっています。 - 区画数でみると、「姫木平」が全体の約4割、次いで「学者村」が約3.5割となっています。また、平均区画面積でみると、「北白樺ふれあいの郷」が1,348㎡と大きく、次いで「姫木平ペンション」が1,000㎡、「りんどうの郷」が1,000㎡となっています。学者村は612㎡と比較的規模が小さい。
4	未契約割合	- 別荘別の未契約状況を見ると、町管理の「学者村」が約28%、民間管理の「姫木平」が約37%、「りんどうの郷」が約34%です。 - 全体の未契約合計に対して、「姫木平」約53%の未契約区画数を占め、次いで「学者村」が約34%と両別荘地で約9割を占めています。
5	建築の状況 未建築割合	- 別荘地活用状況については、建築割合で判断すると、契約区画に対する未建築の割合が高い別荘は、「白樺ハイランド」が最も多く約81%である。次いで「美ヶ原高原郷」が約72%となっています。しかし、建築済みでも利用されていない建物も多く一概に判断できていません。 - 町管理別荘地を見ると「学者村」が約4割と多く、「美し松ハイランド」が約2割となっています。 - 全体の未建築1417区画に対し、「学者村」が約41%（579区画）を占める。次いで「白樺ハイランド」約25%（351区画）となっています。 - 未利用という状況から、今後の利用について確認を行うとともに、長期の未建築期間が周辺に与える影響や、未管理区画の景観阻害などについて検討する必要があります。

6	町管理別荘地の 解 約 区 画 動 向 (前年度比較など)	- 全区画数に対する解約区画数の割合を見ると、町管理の「学者村」が約 30% (599 区画) であり、民間管理では、「白樺ハイランド」が約 23% (112 区画) となっています。 - 町管理別荘地の解約動向をみると (管理台帳による)、前年解約とあわせてみると、「学者村」が約 30.2% (599 区画) と最も多く、次いで「美し松ハイランド」が約 18.4% となっています。特に「学者村」の解約数は町管理別荘地の約 8 割を占めています。 - 今傾向は、前年度の傾向と同様であり喫緊の対応、取り組みの必要性が高いことを示唆しています。 町管理別荘地解約の動向 (2018.12 現在 管理台帳による) <table> <tr> <th>別荘地名</th><th>解約率 (解約区画)</th><th>前年度解約率 (解約区画)</th></tr> <tr> <td>1. 学者村別荘地</td><td>30.2% (599)</td><td>27.6% (548)</td></tr> <tr> <td>2. 美し松ハイランド別荘地</td><td>18.4% (80)</td><td rowspan="2">18.9% (89)</td></tr> <tr> <td>3. 駒場台別荘地</td><td>23.1% (9)</td></tr> <tr> <td>4. 北白樺ふれあいの郷別荘地</td><td>7.1% (11)</td><td>5.2% (8)</td></tr> <tr> <td>5. 美ヶ原高原郷別荘地</td><td>17.4% (26)</td><td>16.1% (24)</td></tr> <tr> <td>町管理全体</td><td>26.1% (725)</td><td>24.0% (669)</td></tr> </table>	別荘地名	解約率 (解約区画)	前年度解約率 (解約区画)	1. 学者村別荘地	30.2% (599)	27.6% (548)	2. 美し松ハイランド別荘地	18.4% (80)	18.9% (89)	3. 駒場台別荘地	23.1% (9)	4. 北白樺ふれあいの郷別荘地	7.1% (11)	5.2% (8)	5. 美ヶ原高原郷別荘地	17.4% (26)	16.1% (24)	町管理全体	26.1% (725)	24.0% (669)
別荘地名	解約率 (解約区画)	前年度解約率 (解約区画)																				
1. 学者村別荘地	30.2% (599)	27.6% (548)																				
2. 美し松ハイランド別荘地	18.4% (80)	18.9% (89)																				
3. 駒場台別荘地	23.1% (9)																					
4. 北白樺ふれあいの郷別荘地	7.1% (11)	5.2% (8)																				
5. 美ヶ原高原郷別荘地	17.4% (26)	16.1% (24)																				
町管理全体	26.1% (725)	24.0% (669)																				
7	権利形態	「美ヶ原高原郷別荘地」、「白樺ハイランド」は所有権分譲、「学者村」は、賃貸と所有権で構成され、他の別荘地は賃貸で構成されています。 「美ヶ原高原郷別荘地」、「白樺ハイランド」は、間伐などが進んでおらず、景観などの維持管理面で問題があります。																				
8	定住傾向	「姫木平」127 世帯、「学者村」92 世帯で全体の約 9 割を占める。従来の別荘地開発時に想定していない生活サービス施設利用への配慮など、新たな課題が発生しています。																				
9	高齢者割合	「学者村」の永住高齢者は 112 名で、これは「学者村」別荘永住者の約 7 割を占めています。また、「姫木平」の永住高齢者は 71 名で別荘永住者の約 3 割です。 - 管理者の高齢化により別荘地の運営負担が増加していると考えられます。																				

<参考>

別荘地毎の概要

1	学者村別荘地	ア. <当初>「保養を兼ね、じっくりと研究に打ち込める別荘地を・・・」との学者からの呼びかけに応じた。」1968年(昭和43年)「学者村」と名付けた。当初のオーナーは大学教授が多かった。 第1期から第3期は古町、長久保両財産区の所有する山林を開発。造成し30年契約で賃貸した。 イ. 当時は高度成長とバブル経済が重なり「別荘ブーム」であった。近隣の茅野市蓼科高原などでは民間による別荘開発が既に進んでいた。 ウ. 林業が基幹産業だった旧長門町。木材の輸入自由化で国産材が下落した中、行政による別荘開発で山林が地元を潤した。 エ. 1区画当たり数十万円の権利金が入り、町は分譲と開発を繰り返した。売れ行きは昭和末期ごろピークを迎え、バブルのはじけ日本経済が長い停滞期に陥ると鈍り始める。 オ. 元年に完売したものの、ここ10年間(6～15年度)は、年間23～52件の解約が発生し、一方、解約区画の再販は年間3件以内である。平成28年度末で未契約が501区画になり全体の1/4になった。
2	美し松ハイランド別荘地	ア. 大門開発(株)が駒場台の次に売出した場所。昭和48年から49年開発調査計画 昭和50年第1期造成分譲、平らな土地の249区画の販売昭和63年第1期分譲終了、その後、急斜面だが空地を区画販売した。蓼科山を望む景色の良い場所である。 イ. A地区は平坦な地形だが、B地区は急傾斜が多い。雪が多いため除雪が大変であった。特にB地区が急傾斜であるため除雪の雪が道下の別荘へ落ちない様にするのが大変であった。 ウ. 自治会がある。
3	駒場台別荘地	昭和48年大門開発(株)によって開発販売が行われた。水道については、五味観光開発(株)より分岐してもらう。昭和57年大門開発(株)が会社解散その後町が管理等行う。
4	北白樺ふれあいの郷別荘地	ア. 昭和62年当時、営林署 現在林野庁(中部森林管理局)の所有地を30ha土地を152区画造成販売1区画1,203～2,436㎡ 管理は町が受けて行っている。 イ. 町営のブランチたかやまスキー場へはわずか2分程で着く最高の場所である。 ウ. 30年の契約で契約更新が始まる。国有林を貸し付けているという契約形態のため、解約で林野庁に返却された区画は森林に戻される。
5	美ヶ原高原郷別荘地	東京商興(株)が販売し、管理運営は旧和田村が行っていたものを長和町が引き継いだ。 土地は所有権で区画個数は149区画
6	姫木平別荘地	ア. 昭和44年9月1日に大門財産区管理者長門町長と信州白樺高原開発株式会社(東京都港区麻布飯倉町3丁目13番)で保安林解除を前提に土地賃貸借契約を締結した。保安林解除の日をもって、五味商事株式会社が承継した。(昭和45年8月6日)その後五味商事株式会社が倒産し大門財産区が経営を引き継いだ。 イ. 別荘地でもあるが、上部ではペンションが数多い60件程ある。オーナーはほとんど永住者、利用者は平成5年までがピークでそれ以降下がってきている。1～6期まであり6期が営業許可地となっている。
7	りんどうの郷別荘地	ア. 昭和48年3月13日小茂ヶ谷地区の地上権を締結。 イ. 大門財産区と賃貸契約(昭和51年12月14日)、りんどう温泉掘削59年9月14日、その後りんどう温泉が閉鎖した。
8	白樺ハイランド別荘地	ア. 小茂ヶ谷開拓に払下げになった国有地を、当時の東京商興株式会社が別荘販売用地として買い、所有権で販売。(昭和43年) イ. 当時は、投機目的で別荘地を買った人も見られた。 ウ. 別荘地ブームに乗り東京商興(株)を作り、その後、日本ブライトと社名を変える。管理は(有)ハイランド管理組合。管理人は1名常駐。

2.1.2 対象別荘地の問題点と課題

(1) 別荘地の利用などから見た問題点と課題 <統計資料などによる>

・造成・販売時期

- ・「美し松ハイランド別荘地」、「北白樺ふれあいの郷別荘地」を除き、すべて昭和 40 年代に販売(約50年経過)、建築物や道路などのインフラ劣化、カラマツ等やクマザサ繁茂による景観阻害が危惧されています。

・未契約区画

- ・全体に 3 割弱あり、学者村、姫木平に多くみられます。
- ・カラマツ等の成長により販売当初と異なる景観阻害が見られ、離接区画からの苦情が多い。
- ・解約区画も微増傾向にあり、早急な需要開拓が求められます。（現地調査による）

・所有者・利用者の高齢化

- ・高齢化により別荘地での生活維持が困難になっている方が見受けられます。
- ・免許返納された高齢者や運転免許を持たない高齢者等による日常アクセスの欠如により、利用者が減少傾向にあります。
- ・権利移転、引継ぎが円滑でないため、放棄別荘等管理されていない別荘による景観阻害、治安の問題が発生しています。
- ・別荘地植栽の手入れや建物の維持管理ができないことによる景観阻害、災害発生時の避難行動困難者が増加している状況です。

・定住者数

- ・学者村、姫木平に比較的多くみられます。
- ・定住者の増加により新たな扶助費の増大が懸念されます。

・自然やリゾート地利用、中継や避難利用

- ・自然志向性や周辺リゾート地利用の中継利用が多いが、近年、ペンション利用、リゾートワーク、マンション利用などの傾向もみられます。
- ・二拠点、多拠点居住、災害時の避難地に位置付けています。また、近年は新型コロナなど、新しい危機状況回避の避難地に利用されています。
- ・自然治癒力利用など、身体的、心理的な癒し利用の活用がみられます。

・長和町の役割

- ・長和町の文化・歴史への探訪や飲食、温浴利用ができる施設が用意されています。
- ・緊急時用の医療施設がある反面、日常の買い物に対応できる大型の商店は町外となっています。
- ・人的交流は定期的な祭り等にとどまっており、日常的な地域内連携が活発になると、緊急時支援などの円滑な取り組みを可能にすると考えられます。

(2) 別荘地管理の状況、問題点や展望<長久保・古町・大門財産区ヒアリング要約、5/15, 23>

【再販、環境整備など】

- ・学者村…再販区画は財産区も負担をし、管理センターで間伐などの環境整備を実施（平成 29 年度から実施）。
- ・美し松…学者村で行っていた景観整備事業の取り組みを美し松でも斡旋、募集
- ・姫木平…再販区画は伐採を実施。新オーナー要請で権利金の 2 ～ 3 割で伐採を実施。

リセール価格設定は低すぎる設定はしない。空き別荘のリフォームは財産区で負担し有) 姫木の森が再販。新規の区画購入には未建築対策として 1～半年の建築条件を付けています。

【合区の推進】

- 学者村…【合区減免】隣接区画について

主区画を契約オーナーからは、土地代支払いのみとし、管理費は減免する仕組みです(平成 29 年度から実施)。

- 姫木平…狭小区画のオーナーの要請があれば権利金の差額をもらい合区を斡旋。

残った区画は近隣のオーナーへ優先的に、買取について打診しています。

【別荘地利用意見の確認方法、交流】

- 学者村…任意の自発的組織発足

管理体制、インフラ整備など多くの意見提案をいただいている組織があります。

オーナー様を中心に交流の場を用意、「オーナー懇談会」、「クリーンウォーク」など開催しています。

災害を契機に防災、避難、地域活動を話し合い、実践している組織もあります。

- 美し松…自治会が組織されています。

自治会活動、夏のイベントの開催など、自治会主導での活動が盛んです。

- 姫木平…権利者が代表する委員会「8 条委員会」を組織化

別荘地の管理に関する委員会を 2 回/年実施、別荘事業に関する事項を決めています。委員は抽選で選定。任期は 4 年。

夏祭りは 1,000 人ほど集まる。オーナー同士の交流の場になっています。

【今後の方向】

- 学者村・美し松

…新しい別荘ライフを創出し魅力づくりを検討、別荘地のシルバータウン化傾向が課題。

将来は、若い子育て世代が住める町(別荘地)にしたいとの意見がありました。

- 姫木平…間伐、植林、姫木まつり、防災、大規模改修など、グレードアップ費用(約 4 千万円/年)。

動画やパンフレットを作成、PR、中古物件をリノベーションし、体験居住(1 泊)している。

2.2 長和町の現況および将来像における別荘地の課題

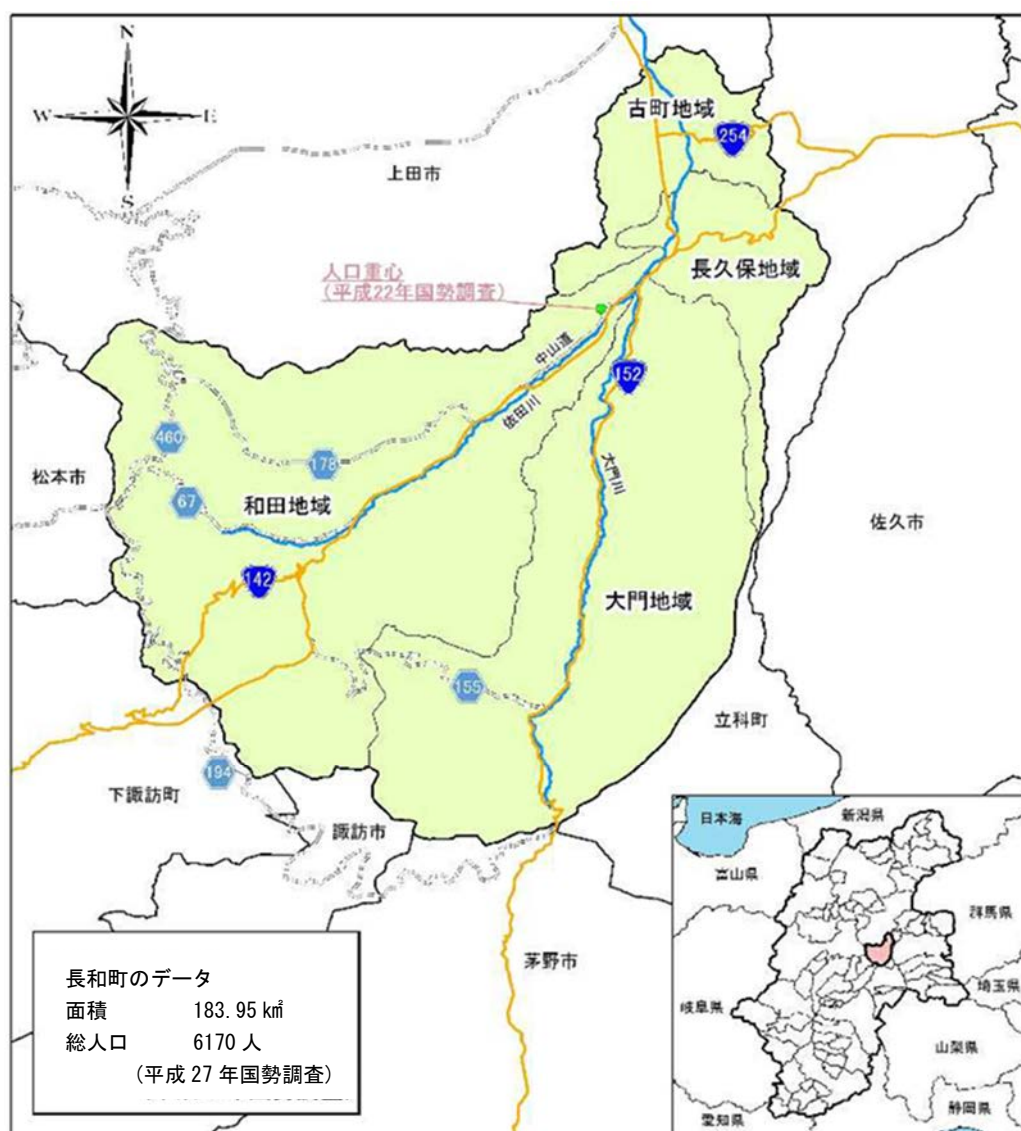
2.2.1 長和町の概要

長和町は、平成の大合併により平成 17 年（2005 年）10 月 1 日に旧長門町と旧和田村が合併して誕生しました。

【位置】

長野県のほぼ中央部に位置する長和町は、広さは東西 16.39km、南北 21.50km、周囲 68.50km で、総面積は 183.86 km²であり、東は蓼科山系の山脈を境として立科町に接し、南は中信高原霧ヶ峰山塊を境として茅野市、諏訪市、下諏訪町に接し、西は美ヶ原高原があり松本市に接し、北は上田市と接しています。

長和町の概要図



2.2.2 人口の現状と見通し

当町の人口は減少を続けており、少子高齢化が進んでいます。また、年齢区分別の人口構成割合をみると、年少人口（0～14 歳）は減少傾向、老年人口（65 歳以上）は増加です。

人口予測では、2045 年には 65 歳以上の割合が人口の約半数以上となると推計されており、当町を含め全国の町村に衝撃的な数値を示しています。（今から約 30 年後の 2045 年に、当町人口は 2,989 人と予測され、現状から約 2,600 人の減少、高齢者率が 56%（現状から約 13%増）と急激な人口減、高齢者割合が高くなると推計されています。

このような、人口減・高齢化に対し、全町挙げて適正なまちづくり計画の抜本的見直し及び、地域振興策の推進は喫緊のテーマと考えられ、財政面をプラスで支える道具としての別荘地対策とする必要があります。

2.2.3 上位関連計画の整理と各計画における別荘地の位置づけ

当町の別荘地に係る上位・関連計画の 3 計画について、別荘地に関する計画内容を一覧表にまとめました。

計画名	計画期間	別荘地に関する施策、計画内容
(1) 第 2 次 長和町長期総合計画	2017 — 2026	- 基本理念『地域特性を活かし、活力と魅力あふれるまち』…まちぐるみで人々を呼び込むことに力を結集していくことも重要。地域の特性を活かした施策の取り組みや新たな資源の発見に努め、住んで良かった、住んでみたい、との思いが高まる活力と魅力あふれるまちづくりを進める。 - 基本計画 『1活力に満ちた産業のまちづくり(産業の振興)』…「町の自然等を活用した体験施設や組織と連携し、体験型交流観光の受け入れを支援します。」／「町を滞在拠点とした観光、レクリエーション等の取り組みを支援します。」 『2つながりが広がるまちづくり(交流の促進)』…「移住・交流に向けた民間活力の導入」―（移住・定住に向けて取り組みを進める事業者、起業者を支援します。） 「交流活動に寄与する団体等の支援」―（移住・定住により新たな交流の創出を目指す団体等を支援します。）
(2) 長和町 まち・ひと・しごと創生総合戦略	2020 — 2024	- 基本目標 4 : 地域資源を活かした安全・安心な環境の確保で、暮らし続けたい長和町をつくる。 【主な施策】（関連部要約） 「時代に対応した公共交通網の検討…高齢者の安心を支え交通の空白地帯をなくす公共交通網を構築し、免許がなくても生活できる町を目指します。また、観光客の利便性を向上するための検討を行います。 「時代に合った別荘地づくり…別荘マスタープランを策定し、時代にあった別荘地の運営に努めます。
(3) 長和町 過疎地域自立促進計画	2016 — 2020	「近年のふるさと回帰志向に対応して、環境や景観保全に配慮しながら自然や歴史的遺産を活かした観光立町を進め、やすらぎとぬくもりのある生活空間の形成を目指します。」 「観光・レクリエーション…体験型観光も取り入れて交流人口の増加を目指すとともに通過型観光から滞在型観光への対策を講じることとします。」

2.2.4 振興計画との連携に関する別荘地の課題

(1) 町内の文化的・社会的資源のポテンシャル向上への寄与

【施策の例】

- ・ 歴史資源・遺構の見学参加、道の駅・マルシェ利用、黒曜石活用した観光交流事業への参加、木造加工技術を活用した交流事業、伝統催事へ参加
- ・ 別荘地利用者に対する生活支援の推進
- ・ 地場ならではの食材、地産地消レストラン利用で長和食文化を全国へ PR

(2) 別荘地の人的、文化的資源との連携

【施策の例】

- ・ 別荘地利用者・居住者による生涯学習参加、嗜好性学習の推進
- ・ 別荘地利用者・居住者の特技、経験を町の産業振興に活用・参加
- ・ 町内余暇活動施設、公共施設利用は町民基準で利用とする

(3) 別荘地マスタープランのビジョンを町民と別荘地の利用者・居住者で共有理解

- ・ 別荘地マスタープランを町民と別荘地の利用者・居住者で共有理解
- ・ 別荘地マスタープランの推進においては、町民と別荘地の利用者・居住者で協働推進

2.3 別荘地権利者の利用意向から見た課題

- ・ 8別荘地所有者に、利用状況、別荘地の魅力、今後の別荘地利用のあり方、今後の利用方法等についてアンケートを実施しました。(令和元年7月14日(木)～8月2日(金))

※調査方法は権利者 1,000 人を無作為抽出し、郵送による配布、回収の方法で実施し、460 票の回答がありました。(有効回収率:46.0%)

- ・ 概ね50年経過した別荘地においては、建物の老朽化だけでなく権利者・利用者の高齢化により、別荘の維持管理や利用方法、アクセスの変化、所有負担などに多くの課題がみられます。

【権利者の高齢化に伴う課題】

- ・ 回答者の年齢は超高齢化しており、高い順に「70～79 歳」(39.1%)、「65～69 歳」(17.6%)、「80 歳以上」(15.0%)で、65 歳以上の回答者は約 72%でした。
- ・ 年間の利用状況は、「年に4回以上(39.1%)」が最も多く、「通年利用(39.1%)」、「年に2～3回(17.8%)」、また、滞在日数は、「3日以下(29.1%)」が最も多く、「4～5日間(23.7%)」、「6～10日間(8.5%)」が近年の利用状況です。
- ・ 年間4回以上利用しているのは、回答全体に対し 5 割以上は「りんどうの郷」、「姫木平」、「ふれあいの郷」、約 3 割から 4 割は「学者村」、「美し松ハイランド」でした。
- ・ 今後の利用頻度を上げるために必要なことについては、「新幹線駅からのアクセスサポートがあると別荘利用しやすくなる」が 19.6%、「別荘地に行きたいが、アクセス手段がないため今後も利用できない」が 13.0%と、免許返納や高齢化によるアクセス支援が必要となる状況がみられます。

- ・ 権利者の無職化に伴い、本宅利用から別荘地利用に生活拠点をシフトする傾向がうかがえます。

【今後の別荘地の利用について】

- ・ 主要な利用目的は、「夫婦・家族や仲間と集うため」や「周辺リゾート利用の移動拠点として」が主目的となっています。
- ・ 別荘地の利用については、「セカンドハウスとして生活を豊かにできる、別荘地は第二の我が家」、「自然に囲まれた別荘地でリゾートワークができる」、「町が関与し安心」の意見を有する方が多くみられます。
- ・ 今後の利用については、「運営方針や維持管理方法が公表され、安心して利用できる別荘地」、「空き別荘建物のリノベーションを実施し、再販を進める別荘地」と町が関与し販売や管理の関与を前提に安心感と若返り、新しい別荘地のあり方をについて、多くの指摘が多くみられます。また、50年経過した別荘地の管理の進め方、未販売区画や増加した空き別荘の再生を望む意見が多くみられます。
- ・ 居住地利用の方は、上記に加えて「若い世代利用がある別荘地」の指摘など、利用者の若返りを期待しています。

【今後の別荘地の運営や管理について】

- ・ 別荘地利用の望ましい利用を「自然に触れ、森林浴ができる…」、「都会の喧騒を忘れる静かな…別荘地」としている方は、今後の別荘地の運営や管理は「運営方針や維持管理方法が公表され安心して利用できる別荘地」の指摘が多く、次いで「空き別荘建物のリノベーションを実施し、再販を進める別荘地」と再生を望む意見となっています。
- ・ 50 年経過した別荘地の管理の進め方、未販売区画や増加した空き別荘の再生を望む意見が多いと考えられます。

2.4 別荘地の健全化・再生・利用継続に係る課題や新たな再整備に係る課題

2.4.1 別荘地の健全化・再生・利用継続に係る課題

成長立木による景観阻害、利用者の高齢化、未販売区画・未建築区画の存在、別荘地インフラの安全・安心、定住者の増加傾向など、分譲から50年を経過した別荘地の自然景観や獣被害、利用者の経済事情、生活様式の変化、別荘管理の取り組みの限界などに起因する課題が多くみられます。

(1) 別荘地の自然景観やインフラ施設の長寿命化に関する課題

- ・ 区画内の樹木成長による景観阻害問題
- ・ 別荘地内インフラ施設の安全・安心に関する維持管理、長寿命化に関する問題点
- ・ 道路維持管理(道路の舗装、行き違いのためのスペース、ミラーなど)やサイン整備、防災関連施設、情報インフラ整備の拡大に関する問題点
- ・ 別荘地内の良好な眺望スポットの紹介や道路、消防や配水施設等の公共施設の長寿命化に関する問題点

(2) 別荘地利用者に対する課題

- ・ 生活圏域における購買支援に係る課題
- ・ 緊急時の医療、防災関連、行政手続きなどの非日常的対応に関する課題(メディカルリゾートの推進:依田窪病院へ協力要請など)
- ・ 定住者の存在を前提に、町政に位置付ける等の課題
 - ＊生活支援等サービスの提供、情報提供、町内イベントへの参加、グループ交流展開などの課題、扶助費に係る課題
 - ＊町の定住策との関係に係る整理
 - ＊災害時の「要配慮者」、「避難行動要支援者」の規定に関する課題
 - ＊高齢化に係る生活支援の必要性に係る検討課題、福祉サービス提供、出前配達、ケータリングサービス、冬場の生活支援等
 - ＊別荘地環境維持の観点から定住居住ルールを検討し、定住者の生活を位置付ける等、別荘地居住に対する理解や協力を深める

(3) 広域観光や別荘地利用における行動支援に関する課題

- ・ 主として高齢化による交通難民への救済対策課題
 - ＊新幹線からの乗換アクセス手段に関する取り組み課題
 - ＊町中心部・町中の拠点等へのアクセス向上課題
 - ＊病院や買い回りのアクセス手段に関する取り組み課題
- ・ アンケートなどで別荘地魅力提案にあった、別荘地内散策路整備に関する課題
- ・ 上田や丸子等へのアクセス、スキー場、白樺湖、広域観光地とのアクセス改善課題

2.4.2 別荘地の新たな再整備に係る課題

別荘地が50年間に培ってきた信頼や利用実績のもとに、新たな需要開拓の方向や、人口減少社会に向け「量」より「質」に留意した独自の別荘スタイルを創ること、公的管理の

別荘ならではの、社会的意義のある別荘地づくりを進めるための課題を、以下に整理しました。

(1) 別荘地の新たな需要開拓の方向

- ・ セカンドライフ支援体制、組織化
- ・ 菜園付き住宅、農事支援体制、貸農園・農園レストランなどの別荘ワーク支援課題
- ・ テレワークやリモートオフィスなど、仕事と生活のバランスが見直される時代における、新しいビジネススペースとしての活用、貸オフィスなど業態支援課題
- ・ 未販売区画や未建築区画などの遊休区画において、芸術活動展示、ドッグラン、貸農園、別荘利用者の期間限定貸し用地、その他利用への貸付などの新たな利用に対する検討、規約整備など
- ・ 組織、組合、団体、仲間等のグループ購入推進課題、シェア利用に関する団体利用規約整備に関する課題
- ・ 別荘型民泊に合わせた条例の制定課題、監視組織・運営組織設置に関する検討

(2) 別荘地の2地域居住や災害時避難利用などの県や国との連携

- ・ 別荘地内空き別荘地のリノベーションで再販
- ・ 2地域居住や定住利用に係る課題、入居支援助成などの検討課題
- ・ 災害時の広域避難地指定、災害備蓄庫の設置など
- ・ コロナ禍の影響に配慮した別荘地利用方法
(近年は新型コロナなど新しいウイルス回避場所として、別荘地を利用した経緯がありましたが、県内へ感染拡大の危険の観点から、利用者へ別荘地をコロナ避難地としないこと、3密を防止するための協力をしっかり周知し、監視する必要があります。)

(3) 別荘地ブランディングの地位確立

- ・ 利用者・居住者による別荘環境維持等活動に係る組織化、実施に係る課題
(環境維持、独居高齢者、その他のための見回り体制、提言組織の設立など)
- ・ 内外の利用予定者へ内覧会の実施、体験利用の実施に係る課題
- ・ 別荘のブランド化に係る管理組織の取り組み、内外へ当別荘地の優位性のPR検討に係る課題
- ・ 当別荘地の50年間の安定した維持管理や持続可能性について、環境維持や利用者の癒しに貢献できる別荘地としての検討に係る課題(サステナビリティ・マーケティング※の検討)

※サステナビリティ・マーケティング：サステナビリティ(sustainability)とは「持続可能性」と訳され、労働環境改善などのリモートワーク化の実施、自然環境における治療に活かすセラピー活用など、常に新しい環境を活かした別荘活用法を研究すること、積極的情報公開の推進をすること。

(4) 別荘地の持続可能性を高める関係者連携体制の構築

- ・ 別荘地マスタープランに基づく「PDCAサイクル※」の実施
- ・ 時代に対応した具体的な別荘新利用のための官民による組織を構築する。
※PDCAサイクル：Plan(計画)→Do(実行)→Check(評価)→Action(改善)の4段階を繰り返すことによって、業務を継続的に改善すること。

2.5 「別荘の町 長和町」としての基本コンセプト

2.5.1 目標像

長和町 8 別荘地は開発から概ね50年にわたって継続した維持・管理が実施されてきました。また、権利者の高齢化や別荘利用方法の変化など、販売当初と異なる時代背景、権利者・利用者的高齢化、町とのコミュニティ交流の実施など社会情勢の変化や地域と一体となった利用が、各別荘地でみられます。

そこで、長和町別荘地の現状と課題、社会情勢の変化を踏まえた、令和新時代にふさわしい、効果的安定的な維持・管理のあり方や、8 別荘地をリノベーションし、あたらしい別荘地づくりのあり方と目標を整理します。

(1) 長和町別荘地の目標像

上記変化や、町や財産区に関わり培ってきた信用に支えられてきた別荘地は、今後さらに長和町固有の歴史資源（有形、無形の文化財、伝統、天然石、遺構など）の資産の活用方向や、また新しい類を見ない別荘地づくりとするための目標像を以下の通りとします。

～「別荘の町 NAGAWA」の再構築をめざし～ 新時代の別荘ライフの創造と安定した運営管理の推進

「今後は、別荘地利用者にとっても安全・安心し快適な別荘ライフを担保し、長和町勢振興に寄与できる別荘地づくりを推進する」を念頭に、長和町別荘地づくりの基本方針を以下 3 項目設定します。

①『新たな需要開拓と魅力付け』

②『信頼性を高め継続した運営・管理』

③『長期総合計画目標と連携した別荘運営』

(2) 長和町別荘地づくりの基本方向

長和町別荘地の目標像を実現するため、基本方針を以下の通りとします。

■基本方針 1 『新たな需要開拓と魅力付け』

当初販売から 50 年が経過し、別荘所有者の高齢化により空き家化する別荘が増加する傾向がみられます。また、未販売区画が 30%みられること、未建築が 35%、解約率が 13%あるなど、未利用区画が増加傾向となっています。

今後は、未利用区画地を別荘地用途利用だけにせず、未販売区画を新たな別荘地の再創設に向け、有意義な有効活用用途とするなど、販売セールス、未販売区画処分に注力するだけでなく、長和別荘地の新利用層に応じた利用方法、新時代需要に対応した自然型 2 地域利用※などを想定した新しい利用方針を検討します。

特に、町や財産区管理で他に類を見ない賃借権別荘地であることが独自の別荘地運営スタイルを創出するときのベースになることから、身近な別荘利用、多世代利用拡大に向けた安心感、信頼性をベースにした「新たな需要開拓」による魅力付けの可能性が多いと考えられます。

※自然型2地域利用：

農山漁村などの地域にも同時に行動拠点を持つ「二地域居住人口」など、地域へ人の誘致・移動を図ることが注目されています。特に、いわゆる団塊の世代が退職後に田舎暮らしなどを希望することが考えられますが、子育て世代や学生なども含め、幅広い層からのご利用が今後、期待されています。UJIターンや観光客の誘致に加え、二地域居住を地域戦略の一つに掲げる自治体が増えてきており、地域生活のサポートや空き家の仲介を行うNPOなど、民間団体による活動も活発になってきています。

このような社会の変化や本物志向に特化し新しい余暇行動を志向する別荘利用者や、事業再生産効率の向上を求める団体・企業運営者などに対し、制約の少ない行動拠点を提供し、負担が少なく手軽に利用できる自然環境に行動拠点を提供する新しい事業展開が検討されています。

■基本方針2 『信頼性を高め継続した運営・管理』

長和町別荘地は販売当初から身近な別荘地として多くの階層利用を想定し「公設公営」を販売理念としています。

町や財産区による継続した安全・安心に配慮した維持・管理を行う他に類の少ない別荘地が特色です。また、非利用期間において安心感が持てる別荘地となっています。

一方、適宜な需要創出や別荘地の魅力づくり、別荘ライフに対するきめ細かな対応など、民間感覚の利用者目線での利用サービス対策の一層の推進が課題となっており、「信頼性を高め継続した運営・管理」に対する一層の工夫が必要になっています。

■基本方針3 『長期総合計画目標と連携した別荘地運営』

長和町の人口はこの50年で約3割減、今後25年で4割減すると予測されています（人口ビジョン）。長和町第2次長期総合計画では、「地域特性を生かし、活力と魅力あふれるまち」を基本理念に「活力に満ちた産業のまちづくり」、「つながりに広がるまちづくり」を推進することとなっています。この長期総合計画目標と連携した別荘運営、別荘地づくりが求められます。

2.5.2 公営別荘地の「管理実績と安心と信頼」を活かした新たな需要開拓の推進

■ 別荘利用目的の広域観光拠点利用行動に対し、行政観光連携を活用

別荘利用の大きな目的の一つに、周辺観光への行動拠点とするなどの理由がありますが、長和町と周辺市町村との観光情報や交流拠点の相互利用に係る連携により、新しい別荘ライフの魅力向上を図り、新しい別荘利用需要を推進します。

■ 公営別荘地が有する安心・安全や快適性を、新しい需要開拓に反映

年間を通した自主管理に加えて、非利用時などの継続的な維持・管理に対する取り組みなど、町営別荘地ならではの信頼性を提供できる別荘地として、多世代層の別荘利用需要を推進します。

■ 多世代が軽負担で利用可能となる別荘地利用方法の推進

アンケートで別荘地は「第二の我が家」とする回答があったように、多世代が手軽に自然に触れ、異次元の自然を体験できる活動拠点にすることが必要です。

そのために、軽負担で別荘利用ができるようになれば、新しい別荘利用方法や運営方法、実施主体創設など従来とは異なる、新しい別荘地にすることが可能になります。

2.5.3 別荘地の管理運営に対する戦略

■ 別荘地の健全化・再生・利用継続に係る新組織設置、運営管理による別荘利用サービスの向上

別荘地は、大門財産区や長久保・古町財産区の維持・管理方法、所有権区画の自主管理などの運営形態があります。この中で、大門財産区と姫木の森有限会社の維持・管理連携は、別荘利用者意向にきめ細かく対応し、また販売に様々な工夫をするなど独自性のある維持・管理方法を実施しています。

■ 大門財産区で実施の維持・管理スタイルを他財産区で参考に推進

大門財産区の維持・管理方法を他財産区が参照し、より良い方法を模索します。

町営の維持・管理方法をより一層効率的に実施するためには、利用料金回収と維持・管理方法を分離する方法や、町営別荘地のメリットを残しつつ、民営経営感覚を参考に、維持管理手法の改善を図るなど、別荘地管理運営の改善を図ることが必要と考えられます。

2.5.4 別荘地マスタープランの推進、計画管理の体制づくりと取り組み

■ 別荘地利用のうち、定住化する利用者に対する、本来の別荘利用に照らしたルール化

アンケートにおいて、ビジターの非利用期間において別荘定住者のビジター区画の無断利用など、健全な別荘ライフに係る別荘利用に関する等の別荘利用のルール化について、理念的なルール化締結が必要な状況がみられます。

■ 8別荘地それぞれの特性を活かした「長和町別荘地ブランディ化※」推進（高いレベルで品質管理された公設別荘地モデルの創造）

8別荘地のほとんどが50年前に一斉に販売され、手軽な別荘地ライフを利用できる別荘地として、他別荘地に無い魅力や環境を提供してきました。このように、今後も8別荘地がそれぞれの特徴を活かし、新しい需要開拓を実施し、時代ニーズに即応した、長期にわたり持続できる取り組みを実施します。長和町以外の他別荘地に無い品質の維持、多様な利用に対応した公設別荘地のモデルが特徴です。

このような別荘地の維持管理のため、利用者側の別荘地利用に関する基本ルールの検討が必要になります。

※長和町別荘地ブランディ化：別荘地の品質を維持し多様な利用に対応した、公設別荘地の定借別荘地のモデルとする独自の活動

■ 長和町別荘地マスタープラン策定骨子

【利用実態（統計、現地踏査）】による状況

- 販売(約 50 年経過):建築物や道路などのインフラ劣化、カラムツ等や熊笹繁茂による景観阻害が危惧
- 販売(約 50 年経過):高齢化により別荘地の常用利用に影響がでている。
- 販売(約 50 年経過):解約区画も微増傾向にあり、早急な需要開拓が求められる。

【アンケート調査結果】

- 販売(約 50 年経過):定住者が学者村、姫木平に比較的多く、次いで白樺ハイランドや美ヶ原高原の所有権分譲地に多い。
- 長和町の役割:緊急時の連携が体制の取り組みが求められている。

- 利用状況
 - ✓ 権利者は超高齢化
 - ✓ 年 4 回以上、年 2～3 回で全体の 6 割
 - ✓ 3 日以下、4～5 日、6～10 日利用が 6 割

- 今後の運営や管理
 - ✓ 運営方針や維持管理方法を公表し安心して利用できる別荘地
 - ✓ 空き別荘建物のリノベーションを実施し、再販を進める別荘地

【財産区ヒアリング】

- 別荘地管理、再販:
 - ✓ 学者村…財産区負担で再販区画の環境整備実施
 - ✓ 美し松…管理事務所による集団景観整備の募集など
 - ✓ 姫木平…再販区画は伐採
リセール価格設定は低く設定しない

- 狭小区画の解消（合区）
 - ✓ 学者村…【合区減免】
 - ✓ 姫木平…近隣のオーナーへの打診

- 別荘利用者意見反映方法
 - ✓ 学者村…オーナーの自発的組織との懇談
 - ✓ 美し松…自治会組織あり
 - ✓ 姫木平…権利者代表の「8 条委員会」

- 今後の方向
 - ✓ 学者村・美し松…
新別荘ライフ創出魅力づくりを検討
若い子育てが住める別荘地
 - ✓ 姫木平…間伐、植林、防災の推進
施設の大規模改修など、保養地としてのグレードアップ
動画やパンフレット作成、体験居住(1泊)

継続運営における課題整理

★ 別荘地の新たな再整備に係る課題

- ・ 別荘地が50年間に培ってきた信頼や利用実績
- ・ 新たな需要開拓の方向や、人口減少社会に向け「量」より「質」に留意
- ・ 独自の別荘スタイルを創る
- ・ 公的管理の別荘ならではの、社会的意義のある別荘地づくりの課題

① 別荘地の新たな需要開拓の方向

- ・ 菜園付き住宅、農事支援体制、貸農園・農園レストランなどの別荘ワーク支援
- ・ 新ビジネスの活用、貸しオフィスなど業態支援
- ・ 芸術活動展示、ドッグラン、貸農園、別荘利用者の期間限定貸し用地、その他利用への貸付など
- ・ 組織、組合、団体、仲間等のグループ購入推進課題。シェア利用
- ・ 別荘型民泊

② 別荘地の 2 地域居住や災害時避難利用などの県や国との連携

- ・ 2 地域居住や定住利用、入居支援助成などの検討
- ・ 災害時の広域避難地指定、災害備蓄庫の設置など。

③ 別荘地ブランディングの地位確立

- ・ 利用者・居住者による別荘環境維持等組織化（環境維持、独居高齢者、その他のための見回り体制など）
- ・ 内外の利用予定者へ内覧会の実施、体験利用の実施
- ・ 当別荘地の優位性の PR 検討
- ・ 当別荘地の 50 年間の安定した維持管理や持続可能について検討(品質を維持し、継続的に長和別荘地の特性を紹介し、利用拡大する)

★ 別荘地の健全化・再生・利用継続に係る課題

- ・ 分譲から50年を経過した別荘地
- ・ 自然景観や獣被害、利用者事情の変化、別荘管理の取り組みの限界などの課題

- ① 別荘地の樹林景観やインフラ施設の長寿命化に関する課題
- ② 別荘地のビジターや定住者に対する課題
- ③ 広域観光や別荘地利用における行動支援に関する課題

★ 町勢振興との連携に関する課題

- ・ 町営・財産区営で運営してきたこれまでの経緯を踏まえる
- ・ 別荘地のポテンシャルを町政振興に寄与するための取り組み
- ・ 財産区、別荘地利用者、町民が良好な関係で一体的に検討することが、優先課題

- ① 町内の文化的・社会的資源のポテンシャル向上への寄与
- ② 別荘地の人的、文化的資源との連携

★ 別荘地の持続可能性を高める基盤に関する課題

- ・ 関係するそれぞれの役割において連携・推進するための方法について確認
- ・ 連携・推進するための体制づくり
- ・ 目標年度に向けた実施工程を確認するための方法を検討

- ① 別荘地マスタープランのビジョンを町民と別荘地の利用者・居住者で共有理解
- ② 別荘地の持続可能性を高める関係者連携体制の構築（PDCA）

MP のテーマ

新たな需要開拓と魅力付け

信頼性を高め継続した運営・管理

長期総合計画目標と連携した別荘運営

MP の方向（案）

● 自然環境や広域観光利用に、行政観光ネットワークを活用

- ・ 森林セラピー基地やビオトープ整備推進とトレッキングコースの整備
- ・ 新幹線駅とのアクセス整備（デマンド運行）や観光アクセス支援
- ・ 広域観光交流、イベントの推進

● 公営別荘地が有する安心・安全や快適性を、新しい需要開拓に反映

- ・ 利用者と町民と交流推進
- ・ 町の防災体制と一体性を持たせる、別荘地に自警団や地域消防組織
- ・ 別荘利用者の町政参加など
- ・ 5G など情報インフラの整備推進

● 若い世代や自然環境を求める世代、企業等が軽負担で利用可能となる別荘地利用方法の推進

- ・ 別荘地内の空き別荘、未販売区画、譲渡別荘地等のリース利用、リノベーション再利用の推進
- ・ グループ、シェア利用の推進
- ・ 別荘型民泊の推進

● 別荘地の健全化・再生・利用継続に係る新組織設置、運営管理による別荘利用サービスの向上

- ・ 別荘地の運営管理の民活化（PPP）
- ・ 利用者ニーズに総合的に対応できる運営・管理・権利移転相談窓口の設置
- ・ 個々利用者の悩み、意見に柔軟に対応できる組織化

● 別荘定住化に対するルール化推進

- ・ 別荘地内の別荘ライフに係るルール
- ・ 町内公共サービス利用に関する、準町民、町民の線引きの明確化
- ・ 町事業に対する別荘地内協力組織化

● 8別荘地それぞれの特性を活かした「長和町別荘地ブランディ化」推進

- ・ 町が50年間に培ってきた信頼や別荘地管理ノウハウの共有
- ・ 大門財産区の信頼や別荘地管理ノウハウの共有

3. <計画編>

3.1 別荘地マスタープラン

- 『新たな需要開拓と魅力付け』

これまで培った公営別荘地の「管理実績と安心と信頼」を活かした、新たな需要開拓の推進は以下の推進を検討します。

- ア. 別荘利用目的の広域観光拠点利用行動に対し、行政観光連携を活用
- イ. 公営別荘地が有する安心・安全や快適性を、新しい需要開拓に反映
- ウ. 多世代が軽負担で利用可能となる別荘地利用方法の推進
- エ. 5G など情報インフラの整備推進

- 『信頼性を高め継続した運営・管理』

別荘地の管理運営に対する戦略は、以下の推進を検討します。

- ア. 50年間に培ってきた維持・管理に係る信頼や別荘地管理ノウハウの共有
- イ. 別荘地の健全化・再生・利用継続に係る新組織設置、運営管理による別荘利用サービスの向上

- 『長期総合計画目標と連携した別荘運営』

別荘地の健全化を継続的に図るためには各課連携のもとで個別対応を実施するとともに、別荘地マスタープランの推進、計画管理の体制づくりと取り組みは、以下の推進を検討します。

- ア. 別荘定住化に対するルール化
- イ. 8別荘地それぞれの特性を活かした「長和町別荘地ブランディ化」推進
- ウ. 別荘地内の生活インフラの整備
- エ. 買い物支援関連（直売所なども含む）
- オ. 町内施設の活用・連携など
- カ. 防災・防犯関連
- キ. 起業、就業支援
- ク. 空き別荘地の管理
- ケ. コロナ禍に対する別荘地運営について

3.2 マスタープランに基づく施策、事業

3.2.1 『新たな需要開拓と魅力付け』

- 『新たな需要開拓と魅力付け』

- ア. 別荘利用の目的の一つである、周辺観光拠点としての位置づけの強化

長和町と周辺市町村との観光情報や交流拠点の相互利用に係る連携により、新しい別荘ライフの魅力向上を図り、新しい別荘利用需要を検討します。

- イ. 森林セラピー基地、ビオトープ整備及びトレッキングコースの整備の検討

長和町及び周辺市町村は、豊富な森林や動植物等の自然資源があり、別荘利用目的の1つにもなっています。そこで、中央分水嶺トレイル※に加え、関係市町と連携し「森林セラピー基地整備※」や「公園や遊歩道整備、景観整備※」、「街歩きガイドブックの作成、観光ボランティアの育成※」を目標に、別荘利用者に新しい魅力提供の実施を検討します。

※中央分水嶺トレイル：観光協会が開発し、県の元気づくり支援金を活用した整備、現在では、トレッキングコースとして活用しています。

※森林セラピー基地整備：長野県「信州の木活用課」、森林セラピー推進支援事業（施設整備補助9/10）の活用が考えられます。

※公園や遊歩道整備、景観整備：「環境保全、景観形成に関する事業」上田地域振興局、地域発元気づくり支援金（ハード、ソフト事業補助）の活用が考えられます。

※街歩きガイドブックの作成、観光ボランティアの育成：「産業振興・雇用拡大に関する事業」上田地域振興局、地域発元気づくり支援金／ハード、ソフト事業補助の活用が考えられます。

ウ. 新幹線駅とのアクセス整備（利用者ニーズに沿ったデマンド運行）や別荘利用者の周辺観光アクセス支援

アンケート調査では移動手段がネックになり、別荘地利用の減少傾向にあり、手軽に利用可能なアクセス支援を、高齢化した利用者から特に求められています。

新たな地域バス運行への取り組み（令和2年10月より）に加え、自家用有償運送の組織化※などの活用を検討します。

また、e バイク（電動アシスト自転車）等を活用した観光誘客の広域化を検討します。

※自家用有償運送の組織化：国土交通省では「特定地域及び準特定地域における一般乗用旅客自動車運送事業の適正化及び活性化に関する特別措置法（H25.11）」により、地域協議会の諮問を経て、地域交通を支える取り組みの1つとして、「自家用有償運送の運行受託」を地域ボランティア又はNPO法人が主体となる送迎が可能となりました。現在、3年毎の検証期間で検証しています。

・ 広域観光交流、イベントの推進

- ア. 多くの参加者が集まる「美ヶ原トレイルラン in ながわ」や「ウイスキー&ビアキャンプ」などの滞在型イベントの定着を図り、新しい別荘利用者層の開拓を進めます。
- イ. 鷹山地区の黒曜石原産地遺跡の日本遺産認定を契機ととらえ、山梨県・長野県・関係市町村の協議会などを通じて、新たな広域交流を推進します。
- ウ. 地域のお祭りや別荘ごとに実施する夏祭りをはじめ、体験イベント参加などに別荘地を行動拠点としつつ町外からの参加交流の推進拡大を図るための方策を検討します。
- エ. 別荘利用者に対しては、このような取り組み情報を提供するとともに、各地域開催の観光情報、イベント情報を提供し参加を促すなど、新しい地域魅力を提供することにより、新しい利用者層の発掘を検討します。

・ 若い世代や自然環境を求める世代、企業等が軽負担で利用可能となる別荘地利用方法の推進

- ア. 別荘地内の空き別荘の再利用、未販売区画、譲渡別荘地等のリース利用の推進

別荘の再利用は、現在、大門財産区が実施しています。また、未販売区画、譲渡別荘地等はリース利用を検討します。

長和町への定住を検討していただくための体験的な観点、ネット環境や生活インフラが整備された別荘地でのテレワークやリモートオフィスとして、企業や個人の立場で取り組

む機会の創出を図ります。

未販売区画については、区画販売以外の利用料を生み出せる利用も可能とする。例えば、菜園付き別荘地、貸し駐車場、に利用する、集約し別荘イベント会場に利用する、太陽光発電システム用地等の利用を検討します。また、傾斜地別荘地は有効活用の観点から傾斜地以外の別荘地と等価交換を可能とする等を検討します。また、実施においては、計画的ゾーニング（用途別）の設定を検討する。

イ. 子育て世代の定住化に対し子育て支援センター利用を検討します。

例えば別荘をグループで購入し、相互に期間調整し利用するパターンと企業がシェア利用者を募り、年会費と管理費を決めておき利用するタイプがあります。今後、運営体制・組織の検討が求められます。

※グループ利用例：10名程度のグループで別荘を購入し、年間管理料（建物や備品の維持管理など）を委託し、利用者による清掃（利用前後）を実施してもらいます。共同所有・利用なので、細かな利用規約を定め、快適に利用する必要があります。シェア利用と異なり、調整により比較的長期間の利用が可能となります。

※シェア利用例：軽井沢の分譲別荘地の場合、25名（世帯）の登録者に債権に当たるものを購入してもらい（200万円／権利者）、利用料1～2万円／回、管理費1,500万円／年を支払います。オンシーズン利用が6日間、オフシーズン8日間が割り当てられます。滞在前後で清掃や庭の手入れ、ベッドメイキング、リネンクリーニングなどのサービス料金が含まれています。大型バーベキュー設備やケータリングサービスが利用できます。

ウ. 自然環境の中で企業の研修所、会議室、合宿所などの利用

自然環境の中で想像力が上がるなどのメリットがある。そのため、量的な販売（お金）よりも、地域の資源を評価し価値（時間）を高める場所を求め、染色や陶芸などの工房、喫茶店やレストランの立地緩和を検討します。

• **5Gなど情報インフラの整備推進**

ア. 光ケーブル化、公共Wi-Fiサービスの提供

イ. 5G、携帯通信

不感エリアの解消については、別荘ライフの充実に向けオーナーからの情報提供により不感エリアの解消を図り、5Gサービスの導入・活用については、町総合計画でどのように事業を進めるか検討していきます。

5Gは、モバイル通信の「高速化」、「大容量化」にとどまらず、「低遅延」、「多接続」により、あらゆるモノをネットワークでつないで制御する次世代のインフラとして、通信サービスを劇的に進化させる可能性を持っており、ビジネスや未来が広がることがわかっている。

※オンライン診療の可能性が拡大し、遠隔ロボットアームを使った遠隔手術する等が考えられ、長和町において名医の診断や手術が可能となります。

※自動運転が可能となります。

※リモートワーク、サテライトオフィス利用が考えられ、創造・芸術系事業、避難的利用などが考えられます。

※買物支援においては、HMD（ヘッドマウントディスプレイ）により、野菜、果物、鮮魚の色・鮮度・質感が、あたかも店内に居て、品物を選別する感覚が得られます。



出典：総務省

ウ. 災害時情報伝達

SNSや一斉メール配信などの新たな情報伝達ツールの活用により、別荘滞在中のサービス提供システムの導入を検討します。併せて防災に特化した組織体制の構築を検討します。

近年は新型コロナなど新しいウイルス回避場所として、別荘地を利用した経緯がありましたが、町内へ感染拡大の危険の観点から、利用者へ別荘地をコロナ避難地とした場合でも、3密を防止するための拡大防止協力、町方針を早い段階から周知する必要があります。

今後は、プッシュ型の災害情報をできるだけ多くの別荘利用者の活用いただくための、利用ガイドなど、情報ツール普及に関する情報の周知を進めます。

3.2.2 『信頼性を高め継続した運営・管理』

• 50年間に培ってきた維持・管理に係る信頼や別荘地管理ノウハウの共有

当別荘地内の道路や造成地及び周辺道路などのインフラ資産は、整備後50年余経過し老朽化に対する長寿命化対策が必要と考えられます。町の公共施設整備計画など、各別荘地のインフラ長寿命化計画との整合性を図り、早急に点検、整備を行います。

50年間の培った管理・運営による信頼が新たな需要開拓につながります。

※利用者のリクエストに、50年間対応しや取り組みを評価された事が、継続した別荘地利用につながったと考えられ、公的管理の安心感、確実性、公平性が他の別荘地に対し優位性を示しています。

※また、町の地域施設利用や生活利便施設に関する情報、地域の文化・祭り・伝統行事に関する情報など、別荘利用者による地域支援に結び付く信頼できる情報提供となっています。

• 別荘地の健全化・再生・利用継続に係る新組織設置、運営管理による別荘利用サービスの向上

現在、解約により未利用区画が増加傾向にあり、再生や区画の利用継続、景観整備や適切に継続した公営管理運営の推進が求められている。特に、新型コロナによる行動制約要請から、都市住民は生産活動や日常生活の制限に見舞われ、あらためて2地域居住やリモートワークが求められました*。

このような災害が多発する時代において、別荘地利用の価値観の変化をとらえ、今後の

利用可能方向を検討するための、検討組織の組成が求められます。

※コロナ禍に関連する参考文献

- ①経済産業省、新エネルギー・産業技術総合開発機構「コロナ禍後の社会変化と 期待されるイノベーション像」

https://www.meti.go.jp/shingikai/sankoshin/sangyo_gijutsu/kenkyu_innovation/pdf/019_02_00.pdf

- ②ワーケーションに霧ヶ峰 JTBが諏訪市視察

<http://www.nagano-np.co.jp/articles/67166>

- ③軽井沢のリゾートオフィス、ホームオフィスに注目

<https://www.resort-home.jp/blog/2020/05/entry680.html>

- ④コロナ禍で「コロナ疎開」や「テレワーク移住」はトレンドになる？

<https://news.yahoo.co.jp/byline/yamamotokumiko/>

- ⑤内閣府：新型コロナウイルス感染症の影響下における 生活意識・行動の変化に関する調査

<https://www5.cao.go.jp/keizai2/manzoku/pdf/shiryo2.pdf>

3.2.3 『長期総合計画目標と連携した別荘運営』

- **長期総合計画目標と連携した別荘運営**

ア. 別荘定住化に対するルール

良好な別荘利用に関するルールに、協力する別荘定住者を支援

別荘定住者は所有建物（旧建築基準法建物）の維持保全が所有者の体力不足から困難となり、景観や安全性に障害を及ぼすことが考えられます。一方、別荘地の日常管理に適任で、利用者の立場から別荘管理の協力者として期待されます。今後は、別荘利用に係るルールづくりを検討します。

イ. 定住者の生活の場として町内移住

今後、あえて別荘環境を望む定住者は別として、定住者の生活の場として町内移住（空き家活用等）を推奨し、定住者の見守り環境づくりを積極的に推進し、別荘地活用と併せて計画的実施を検討します。

- **8 別荘地それぞれの特性を活かした「長和町別荘地ブランディ化*」推進**

大門財産区の信頼や別荘地管理ノウハウを他の別荘地が参考にすることにより、それぞれの別荘地が 50 年近く培った取り組みを見直し、他の財産区も今後の方向性の検討のための参考とします。

長久保・古町財産区・長和町の別荘地の維持・管理において、大門財産区が実施する別荘地管理ノウハウを共有し、また、両財産区においても発展的に当別荘地を安定的に経営するための、管理のあり方を以下の様に整理できます。

※「長和町別荘地ブランディ化」：別荘地の品質を維持し多様な利用に対応した公設別荘地の定借別荘地のモデル



8 別荘地それぞれの特性を活かした「長和町別荘地ブランディ化*」

	大門財産区・姫木の森(有)	長久保財産区・古町財産区・長和町
「財産区の今後の方向」	• 今後は、グレードアップを目標 • 特別事業費は、間伐、植林、姫木まつり、防災、大規模改修などに利用 • 動画やパンフレットを作成、PR • 中古物件をリノベーションし、体験居住（1泊）を実施	• 新しい別荘ライフを創出し魅力づくりを検討、別荘地のシルバータウン化傾向が課題。 • 将来は、若い子育て世代が住める町（別荘地）にしたい。
管理の種類	管理のあり方	
• 全体管理（別荘地の安全、安心にかかわる管理）	• 防犯、防災対策 • 土砂崩れの防止策 • 災害時を想定した訓練、ハザードマップ作製 • 要避難支援者の把握	• 防犯、防災対策 • 土砂崩れの防止策 • 災害時を想定した訓練、ハザードマップ作製 • 要避難支援者の把握
• 全体管理（別荘地の生活にかかわる管理）	• 別荘地内道路（側溝、灌木等）の維持管理 • 上水道の維持管理 • 除雪 • 再販…再販区画は伐採を実施。空き別荘のリフォームは財産区で負担	• 別荘地内道路（側溝、灌木等）の維持管理 • 上水道の維持管理 • 除雪 • 離合箇所増設、路盤整備、ミラー増設等 • 再販…再販区画は財産区と協働で環境整備 空き別荘のリフォームなども今後検討
個別管理（個別徴収などの管理）	• 合区…隣地オーナーへ打診、積極的未利用区画を解消 • 浄化槽の管理 • 鍵の預かり • 再販活動（空き別荘再販等）、別荘地案内、PR（動画、パンフ） • 庭植木の刈りこみ • 別荘利用意見集約…権利者内から選挙、委員会「8条委員会」を設置（2回/年） • 維持管理内容の周知…会報	• 合区…【合区減免】、「申出」から積極的未利用区画解消転換 • 浄化槽の管理 • 鍵の預かり • 再販活動（空き別荘再販等）、別荘地案内、PR • 庭植木の刈りこみ • 別荘利用意見集約…任意の自発的組織がある。今後は懇談会などによる、別荘管理運営に対する意見・提案の集約 • 維持管理内容の周知…会報
• その他のサービス管理	• まつりの実施	• まつりの実施

- **別荘地内の生活インフラの整備**

森林景観整備、野生動物（有害鳥獣駆除）保護など推進します。

別荘地内の森林が抱える問題点は、松くい虫被害及び有害鳥獣による被害や林業への関心の低下・担い手不足等による高齢級樹木の偏在、災害に強い森林づくりが課題となっており、長野県の森林税等を活用し、ライフライン等の災害の未然防止に努めます。

※中部電力とも共同（協働）伐採等

- **買い物支援関連（直売所なども含む）**

町内店舗や道の駅農畜産物直売所「マルシェ黒耀」の利用推進を図ります。楽しく買い物ができ、配達等を実施する等の信頼関係を構築します。

※現在買い物施設として、和田地区に直売所「和田宿ステーション農産物直売所」やコンビニエンスストアがあります。

- **町内施設の活用・連携**

スキー場や温泉施設等の利用では、別荘利用者のサービスが受けられるような施策（例えばオーナーパスポートなど）を検討します。ただし、特定の方へのサービスや限定的なサービスを除きます。

- **防災・防犯性の向上**

各別荘地には土砂災害警戒区域が点在していることから、早期の避難を可能とする避難訓練や情報の共有を可能とする別荘の実情に合った取り組みを検討します。

住民同士の理解が得られる場合、管理センター等により、事前の登録(手上げ)のあった高齢者等の移送方法を、町の関係部局も加えて検討します。

- **起業、就業支援**

三大都市圏から移住し就業した方に対し、地方創生推進交付金などの移住促進の制度を活用し、一層の人材確保の推進を検討します。

- **空き別荘地の管理**

空き別荘は未使用だと早期に利用が困難になります。年間を通して通風や設備点検などを、有償で管理事務所または民間の空き家管理組織や団体（地元建設関係、設備関係、プロパン配達関係などが実施する等の新しいサービスの検討を進め、転売や将来の再利用に備えておく必要があります。

- **コロナ禍に対する別荘地運営**

令和2年の春先から感染の拡大が始まった新型コロナウイルスについては、国の緊急事態宣言の発令など、各方面に多大な被害、影響をもたらし、未だ先の見えない状況の中

で、新たな取り組みが求められています。

別荘地においても、都市部に比べソーシャルディスタンスが容易であるという観点から、一時期多くのオーナー様の来訪が見受けられました。しかし、一方で地方の医療体制の脆弱さなどを理由に地元からは感染拡大を危惧する声も上がりました。

今後も施設、職員の感染防止対策の徹底はもちろんのこと、地域での感染拡大が見受けられる場合などは、県や町の対策本部の指示を仰ぎながら、正しい情報、行動要請をオーナーの皆様にお伝えし、オーナー様においても、国やお住まいの地域の新しい生活様式・行動規範にのっとり行動していただく必要があります。

3.3 今後の方向（ロードマップの検討）

計画期間は、第2次 長和町長期総合計画期間と整合を図ることとし、当面の事業実施に向けた取り組みについては、前期3年間（令和3年度（2021年度）から令和5年度（2023年度））を以下に整理したので、各別荘地は計画の実現に向けて必要な検討を進めることとします。また今後の上位・関連計画や社会情勢の変化などの状況に応じて、この計画についても適宜見直しを行っていくこととします。

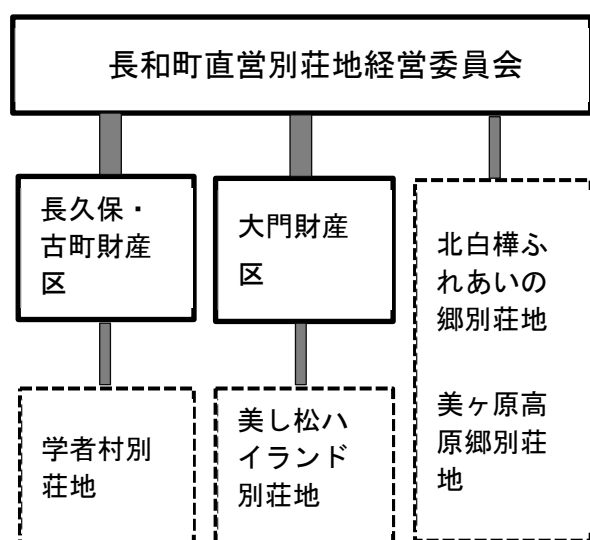
長和町別荘地マスタープラン

令和2（2020）年

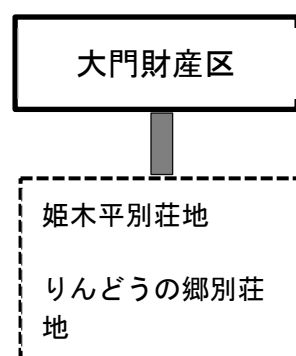
今後の方向（ロードマップの検討）

当面（前期3年間）の事業実施に向けた、必要な検討や取り組みを、「町営別荘地」、「財産区営別荘地」、「民営別荘地」において進めることとします。

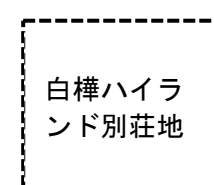
<町営別荘地>



<財産区営別荘>



<民営別荘地>



計画実施・事業化に向けた必要とする検討事項

その1:再販を効果的に推進するための取り組み方向

基本事項：現オーナーが次世代に快適別荘地として引き継ぐ、価値ある別荘地とするために

- 現在のオーナー様が安心して、次の世代に資産継承がされるための仕組、魅力向上策を提案（快適な別荘ライフを継承し、長和町との関係を代々継続継承してもらえ
る取り組みを提案する）。
- 別荘地の長寿命化の取り組みに対する支援、斡旋の実施（町内建築業者と連携した
別荘リフレッシュサービスやD I Y講習会の開催、リノベーション別荘の展示企画
の検討など）。
- 別荘地内の景観維持管理の取り組み提案（林業関係者と連携した、中規模～大規模
景観整備の取り組み推進体制の検討）。
- 多様化するオーナーニーズ※の把握方法と、ニーズに応じた合区などによる区画面
積の見直しの取り組みの提案（※家庭菜園、ガーデニング、企業研修所用地など）。

その2:各別荘地が連携し新しい別荘地の魅力向上整備について

基本事項：別荘地間連携により、利便性向上、長和町別荘地の新しい魅力創造に向けて

- 主要交通拠点からのアクセス改善（J Rバス等と連携した別荘地を巡回する季節バ
スの運行など）。
- 都市部の住民で別荘に興味を持つ方向けの旅行企画を検討（旅行代理店と連携した
合同別荘体験ツアーの実施など）。
- オーナー向け町内共通パスポートの発行など。
- 新たな情報媒体の活用により、広域の別荘地利用に関する情報公開（S N Sや動画
配信サービスなどを積極的に活用）。

その3:利用動向に応じた新しい利用提案と手軽で安心して利用できる取り組みの推進

基本事項：ワーケーション、リゾートオフィス、個人ではテレワークなど近年の在宅型
業務実施指向を活用

- 個人の新しいオーナー様が購入しやすい仕組みの検討、提案（一例：「管理費こみ
こみプラン」、「別荘建物残価設定型リース」、「別荘地期間設定レンタル」など）。
- リゾートオフィス会員制度を実施している企業と連携、新規に企業と契約する事や
現有オーナーが賃貸者になるためのマッチングを実施。

その4:新しいオーナーの開拓

基本事項：長和町「関係人口※」に一時的居住地を提供する取り組みを推進

- 移住・定住のための一つのアイテムとして、町の空き家バンク制度や民間別荘情報と連動した、別荘販売情報提供サービスの確立等の取り組みを実施。
- 新たな利用層を都市部住民以外に、近隣の地方都市居住者にも拡大し、交流やイベント、体験プログラム等の参加を誘導（例えば、別荘まで車で2時間圏内の地方都市住民を想定するなど）。
- 身近なメリットを活かした別荘地利用（週末に頻繁に通える場所、個人の避難所的な使用方法を想定）。

※関係人口：無関心だった人が、特産品の購入などで地域関心を持ち、頻繁に訪れるようになり、都市に軸足を置いたまま2地域居住（現別荘地の利用者が頻繁に利用する人をいう）をする。この人が最終的には移住する事を目標とする。ここでは別荘地の定住者ではない。
定期的に地域に自ら関わりを持つ人を関係人口と呼び、結果として移住する人のために支援や育成する。長和町に關係する人（關係人口）を育成・誘導する取り組みを目標とする。

出典：関係人口、総務省 https://www.soumu.go.jp/main_sosiki/jichi_gyousei/c-gyousei/kankeijinkou.html

その5:町内への経済波及効果の創造

基本事項：別荘地利用と町内産業、物販、観光施設と連携交流し、町活性化に活用

- 町内事業者と連携（滞在期間を快適に過ごすための、サービス、アイテムの向上）。
- 別荘地利用者・居住者の特技、経験を人的資源ととらえ、その専門知識や、スキルを活用町産業振興に活用し、町民の文化的スキルアップに活かすために、町内又は別荘地内に、参加陶芸、絵画などの芸術文化人と町内愛好家と連携の場（交流センター（仮称）を設定）とし、町内の文化拠点づくりを推進。
- 同活動を支援するNPO団体組織を支援、または資金面の支援（例えばクラウドファンディングの活用）を検討。

その6:「安全・安心」な滞在のための様々な管理メニューの検討

基本事項：定期点検や突発的障害に補償、安全管理が用意された別荘地整備。

- 警備会社と連携し、別荘建物の見守りサービスや、建物のメンテナンスと防犯をセットにしたメニューを提供するなど、安全・安心に関するサービスの検討。
- 保険会社と連携し、自然災害の多い別荘地に特化した保険商品の検討（倒木、火災、水害など）。

その7:新たな財源確保

基本事項：別荘地運営費の財源拡大を図る

- 財産区の別荘以外の新たな財源の検討、経営の多角化、保有資産の活用について検討（太陽光・バイオマス発電、立木販売など）。

その8:新しい管理体制の構築

基本事項：新たな取り組みとして、別荘利用ニーズに沿った管理運営方法を検討

- 公設公営別荘地については、このメリットを最大限発揮させながら、管理業務やオーナー向けサービスの充実を図るため、民間事業者のノウハウを検討するのはもちろんのこと、業務効率やコスト軽減のため民間委託が可能な業務について検討する。

その9:コロナ禍による別荘地利用の変化に対応

基本事項：コロナ禍に対応した新しい利用者層開拓

- 新型コロナウイルスの感染収束が見えない中、都市住民の生活意識・行動変化に変化が現れ、若年層の地方移住の関心が高まる（首都圏 20 歳代で 35%）など、新しい利用者層開拓を進める。
- 職場中心から自宅・近所・地域中心となる、集中型から分散・ネットワーク型に変化し、別荘地におけるテレワーク利用が増大化による利用者層開拓を進める。
- 利用者層は若手が増加することによる、新しい利用者層開拓を進める。
- AI やバーチャルによる非接触型医療が可能となり、別荘利用者の安心・安全体制を推進する。
- 災害、疫病に対して強靱なサプライチェーンの構築により、別荘利用者に備蓄性の高いコールド商品の配送をするなど、高い利便性の提供を推進する。

3.3.1 『新たな需要開拓と魅力付け』

これまで培った公営別荘地の「管理実績と安心と信頼」を活かした新たな需要開拓は、以下のように検討します。

① 別荘利用の目的の一つである、周辺観光拠点としての位置づけの強化

- ✓ 長和町と周辺市町村との観光情報や交流拠点の相互利用に係る連携により、新しい別荘ライフの魅力向上を図り、新しい別荘利用需要を検討します。

1) 別荘を「所有」から「利用」という利用形態にシフトするため、当町の観光資源のみならず、他の観光資源を保有する周辺市町村との連携強化や、町内外で開催される各種イベント主催者との情報共有・連携がスムーズに行える体制整備を町観光協会などと連携しながら構築します。



2) 黒耀石の日本遺産登録など、県域を越えた観光交流の広がりを見せていることから、都市部と別荘を往来するルート上にある観光地などとも連携し観光交流を積極的に推進します。



3) ビーナスライン沿線市町村には多くの別荘地が点在しており、これら別荘利用者の広域的な人の流れを再検証することや、時代の経過による観光ニーズの変化に対応したレジャースタイルを提案するなど、現在ある観光関係の各種団体との情報交換に参画するなど、別荘利用者の滞留延長施策の検討を進めます。

4) 当町は行政の広域圏としては上田地域広域圏（上田市、東御市、青木村、坂城町、長和町）に所属し、これまでも観光振興分野においても連携をしてきました。圏内の観光地だけでなく、地域の特産である蕎麦のイベントや果物の収穫体験などを別荘利用者にも積極的にアピールすることから、新たな魅力の掘り起こしを進めていきます。



② 森林セラピー基地、ビオトープ整備及び、トレッキングコースの整備の検討

- ✓ 長和町及び周辺市町村は、豊富な森林や動植物等の自然資源があり、別荘利用目的のひとつにもなっています。そこで、中央分水嶺トレイルに加え、関係市町と連携し「森林セラピー基地整備」や「公園や遊歩道整備、景観整備」、「街歩きガイドブックの作成、観光ボランティアの育成」を目標に、別荘利用者に新しい魅力提供の実施を検討します。

1) 今後の事業実施については、本町の豊富な森林や動植物等の自然資源を活用し、別荘地において、積極的な自然利用、自然環境を享受できる取り組みを推進し、別荘地の魅力倍増を図ります。

2) すでに当町で開催している「美ヶ原トレイルラン in ながわ」の参加者の状況からわかるように、スポーツ（レジャー）分野においても「観る」から「参加」することに価値観が変化してきています。

別荘地の中の遊歩道の再整備や新たなトレッキングコース・ビオトープ等の整備を検討し、健康増進や自然体験などの切り口での別荘インフラの整備を行います。



③ 新幹線駅とのアクセス整備(利用者ニーズに沿ったデマンド運行)や別荘利用者の周辺観光アクセス支援

- ✓ 新たな地域バス運行への取り組み（令和2年10月より）に加え、自家用有償運送の組織化などの活用を検討します。

1) 今回のアンケート調査で、高齢化した利用者から最寄りの駅等からの移動手段がネックで、手軽に利用可能な別荘へのアクセス体制の整備を求められています。令和2年秋から始まる新交通体制の整備により、以前より立科町や茅野市へのアクセスが良くなると思われますが、さらなるニーズ把握に努め、別荘利用者のアクセス体制の改善を進めてまいります。

2) 近年活用が進んでいる「デマンド交通」や「自家用有償運送」についても、町内の福祉団体などとの調整を図りながら別荘地での運用について検討を進めます。



3) 「所有」から「利用」に滞在の目的を誘導していく中で、滞在期間中の「足」としての、レンタカーの取り次ぎサービスの検討や、別荘地内の散策にも使えるeバイク（電動アシストサイクル）などの活用により、広域観光も含めた地域振興にも繋がってまいります。

④ 広域観光交流、イベントの別荘地定着の推進

- 1) 別荘ごとに実施する夏祭りなどのイベントだけでなく、おたや祭りなどの町内行事やグリーンツーリズム協議会による農業体験などに、別荘利用者が滞在時に気軽に参加できる仕組みを構築し、町民との交流推進・対話の拡充を図るための方策を検討します。



- 2) 上記の取り組みをさらに発展させ、新たな別荘利用のオプションとして、希望者には地域の祭り準備や荒廃農地の再生活動などに参加することにより、生きがいや魅力再発見、第二の故郷づくりなど、都市住民の多様化するニーズに応えられる様な取り組みを推進します。

⑤ 新しい地域魅力の提供による、新しい利用者層の発掘

- 1) 今後の事業実施については、別荘利用者に対しては、このような取り組み情報を提供するとともに、各地域開催の観光情報、イベント情報を提供し参加を促すなどの取り組みを推進します。

- 2) 今後の別荘地の利用形態の一つとして、リモートワーク、サテライトオフィス利用が考えられ、また、自然環境の中で企業の研修所、会議室、合宿所などの利用。自然環境の中で想像力が上がり、作業効率が向上するなどのメリットが考えられます。創造・芸術系事業、不登校児等が通えるフリースクール、避難的利用などが考えられます。また、若い世代や自然環境を求める世代、企業等が軽負担で利用可能となる別荘地利用方法を検討します。



- 3) 別荘地ごとの自然環境、立地、周辺施設の状況などが異なることから、別荘地ごとに「リゾートゾーン」、「定住者ゾーン」、「子育てゾーン」、「民泊別荘ゾーン」、「エコ・ビジネスゾーン」等、特性に応じた整備を検討し、現オーナー様はもちろん、新規購入者への魅力発信のアイテムとして提案します。またこれらを推進していく中で別荘地の利便性向上のための生活用品中心の店舗やレストラン等が必要と考えられる場合は、地元商工業者をはじめとする民間事業者の協力を得ながら設置に向けた検討を行う必要があります。

- 4) 自然環境の中で企業の研修所、会議室、合宿所などの利用が考えられます。

自然環境の中で想像力が上がるなどのメリットがありますので、地域の資源を評価し価値（時間）を高める場所として、染色や陶芸などの工房、喫茶店やレストランの立地緩和を検討します。



- 5) 若い世代、特に子育て世代の居住先として、別荘地も選択肢の一つになるよう、公設公営の別荘地の利点をアピール

するとともに、町の子育て支援策である子育て支援センターの利用(活用)を検討します。



- 6) 別荘購入の初期費用軽減のため、例えば別荘をグループで購入し、相互に期間調整し利用するパターンや、不動産管理会社がシェア利用者を募り、年会費と管理費を決めておき利用する方法などを検討します。これらを推進するためには専門組織による運営体制・組織化の検討が求められます。

- 7) 一方、近年は新型コロナなど新しいウイルスからの回避場所として、別荘地利用の増加傾向がみられます。別荘地利用においては、コロナ禍防止に対する方針を周知すると共に、3密を防止し町内の拡大防止に協力いただく必要があります。



⑥ 軽負担で別荘地を利用可能となる方法推進-若い世代、自然環境を求める世代、企業等（空き別荘の再利用、未販売区画、譲渡別荘地等のリース利用の推進）

- ✓ 長和町への定住を検討していただくための体験的な観点、ネット環境や生活インフラが整備された別荘地でのテレワークやリモートオフィスとして、企業や個人の利用機会の創出を図ります。
- ✓ 未販売区画を菜園付き別荘地とする、集約し別荘イベント会場に利用する等の利用を検討します。
- ✓ グループで購入し、相互に期間調整し利用するパターンと企業がシェア利用者を募り、年会費と管理費を決めておき利用するタイプがあります。今後、運営体制・組織の検討が求められます。

- 1) 現在、大門財産区が実施している別荘リノベーション施策などを他の別荘地でも検討し、オーナーチェンジの施策の一つとして推進します。

2) 未販売区画、譲渡別荘地等はリース利用を検討します。

3) 今後の事業実施については、別荘再生（内外装のリフォーム、販売ツールの強化など）を行い、再販を推進します。また、一定期間を賃借権者が所有する建物のリースの支援策などを検討します。



4) 今後の事業実施については、一定期間住んでみる体験的定住試行として、別荘（リノベーション物件）を貸出しリース別荘活用することにより、移住・定住の推進を図ります。

5) 町内宿泊施設との連携やお試し体験住宅の活用により、実際に町内に滞在してもらう機会を作ることにより、移住・定住につながると考えられ、空き家バンク事業での町内地居住の選択肢の中に別荘利用を加え移住者受入の取り組みを実施します。また、別荘の内覧を条件に、宿泊クーポンやお買物券の発行など、地元経済への波及効果も検討します。



6) 別荘地は比較的静かな自然環境にあることから、企業の保養所利用、常設のテレワークやリモートオフィスの誘致の取り組みを普及させます。

（自然環境の中で企業の研修所、会議室、合宿所などの利用など）



7) 自然環境の中で想像力が上がるなどのメリットがある。そのため、地域の資源を評価し価値（時間）を高める場所をお求め、染色や陶芸などの工房、喫茶店やレストランの立地緩和を検討します。

- 8) 今後の事業実施については、落ち着いた自然環境において、質の高い独創的な技術向上を志向する企業は、別荘地において継続的な作業環境を求めており、手ごろなオフィスが望まれることから、空き別荘を活用したサテライトオフィスなど様々な価値創出の場を提供します。



- 9) また、自分の趣味を活かす場、芸術活動の場、染色や陶芸などの工房などの利用者の嗜好性を活かせる場の提供はもちろんのこと、喫茶店やレストランの立地緩和などについても、別荘環境への影響を慎重に考慮し、先住オーナー様の意見を伺いながら慎重に検討を進めます。

⑦ 今後の DX※展開に向けた 5G など情報インフラの整備推進

<光ケーブル化、公共 Wi-Fi サービスの提供>

- ✓ コロナ感染対策に係る新しい生活スタイルが、近年の新しい日常生活の一環で別荘地を選択し、テレワーク、リモートオフィス、リゾートオフィス活用が進められています。
- ✓ また都会と同等の生活情報サービスをストレスなく享受する、個人だけでなく企業・団体の IT 化に対応した企業運営に対応するために、情報インフラ整備により、今後の新別荘地改善の取り組みを推進します。

- 1) 別荘地の特性上、広大なエリアに見合う加入戸数が見込めないため、なかなか情報インフラの整備が進まず、各通信事業者においても光ケーブルの敷設については慎重な姿勢でありました。しかしこのコロナ禍で別荘地の利用形態の変化の兆しが見られることから、情報インフラの整備促進を、再度各方面に促してまいります。
- 2) 町のケーブルテレビ網を活用したインターネットサービス（ゆいねっと）については、令和 2 年に光ケーブル化が完了します。別荘地内でのエリア拡充などの課題も含め、今後運営管理委託が予定されている民間事業者との協議を進め、よりよいサービスの提供を目指していきます。
- 3) 各管理事務所や共用スペースへの公共 Wi-Fi サービスの提供を推進し、ビジターへのインターネット環境の整備や災害時の情報提供にも役立ててまいります。

<5G、携帯通信>

- ✓ 携帯通信の不感エリアの解消については、別荘ライフの充実に向け不感エリアの解消を図り、5G サービスの導入・活用については、町総合計画や地方創生事業でどのように位置づけていくか検討していきます。

1) 今後の事業実施については、不感エリアの解消と5Gの新しい特性による新しい別荘ライフを支え、魅力展開できる通信ツールとして設備整備を通信事業者に働きかけていきます。

2) 5Gを活用すれば、以下のような新しいI T C（情報通信技術）を利用した別荘利用サービスの創造が可能になります。



（実施イメージ）

- ・ 交通分野では 別荘利用アクセスの交通・移動における「事故の低減、解析」、
「カーシェアリング普及拡大」など
- ・ 観光分野では 観光・別荘販売拡大における、「超臨場感による長和別荘地体験（都
市部でウェアブルを含むデバイスによる）」など
- ・ 医療分野では 別荘地利用者に対して、「新たな予防サービス」、「遠隔手術、診断」、
「ビッグデータ解析」など
- ・ ビジネス分野では 別荘地を利用して、「バーチャル会議」、「リモートビジネス」など
- ・ 別荘地管理分野では オーナー様による「在宅リモート別荘建物管理」など

※DX：デジタルトランスフォーメーションの略、近年、クラウドコンピューティング、データ分析、AI やIoT、モバイルなど昨今の IT 業界を盛り上げているテクノロジーを用いた「データを扱うことの重要性」が強調されています。企業がビジネス環境の激しい変化に対応し、データとデジタル技術を活用して、顧客や社会のニーズを基に、製品やサービス、ビジネスモデルを変革するとともに、業務そのものや、組織、プロセス、企業文化・風土を変革し、競争上の優位性を確立すること。
出典：経済産業省「デジタルトランスフォーメーションを推進するためのガイドライン（DX 推進ガイドライン）Ver1.0 より

＜災害時情報伝達＞

- ✓ SNSや一斉メール配信などの新たな情報伝達ツールの活用により、別荘在中のサービス提供システムの導入を検討します。併せて防災に特化した組織体制の構築を検討します。
- ✓ 近年は新型コロナなど新しいウイルス回避場所として、別荘地を利用した経緯がありましたが、町内へ感染拡大の危険の観点から、利用者へ別荘地をコロナ避難地としないこと、3密を防止するための協力、町方針を早い段階から周知する必要があります。

- 1) 災害情報伝達のための情報インフラとして、現在稼働している防災無線やケーブルテレビの文字放送などの更改はもちろんのこと、新たなツールとしてのスマートフォンの防災情報アプリ（FMとうみ文字放送）などの活用をさらに推進します。

※別荘地はその立地、自治会組織等の運用が困難なことから、あくまでも自主避難を前提に避難方法の検討をしていただく必要があります。また、新型コロナウイルスの感染拡大の危険の観点から、利用者へ別荘地をコロナ避難地とした場合、町方針を早い段階から周知し、3密を防止するための拡大防止に協力していただく必要があります。

- 2) 自治会などの組織をもたない別荘地の特性上、災害時の情報伝達、避難誘導などの課題に対応すべく、一部の別荘地区では有志を中心とした取り組みが始まっています。
- 災害時を想定した訓練、ハザードマップ作製など、別荘スタイルでの組織的取り組みを町としても、支援・指導します。



- 3) 災害発生時の要救助者情報把握などにも活用するため、プライバシーには十分配慮しながらカメラ監視システム等の導入を検討するなど、滞在状況の把握、不審者等の把握、不法投棄の監視など、安全・安心な別荘管理を進めます。

3.3.2 『信頼性を高め継続した運営・管理』

別荘地の管理運営に対する積極的な運営・管理の実施は以下の内容を段階的に推進します。

① 50年間培ってきた維持・管理に係る信頼や別荘地管理ノウハウ活用による利用者の拡大

- ✓ 当別荘地内の道路や造成地及び周辺道路などのインフラ資産は、整備後50年余経過し老朽化に対する長寿命化対策が必要と考えられます。
- ✓ 町の公共施設整備計画など、各別荘地のインフラ長寿命化計画との整合性を図り、早急に点検、整備を行います。
- ✓ 50年間の培った管理・運営による信頼が新たな需要開拓につながります。

- 1) 今後の事業実施については、公的管理の安心感、確実性、公平性が他の別荘地に無い優位性があることから、今後の別荘利用者に対しては、公的維持・管理メリットを、利用者に示していくことが必要です。
- 2) 安定的な運営・管理のために、管理運営経費の徹底した縮減を行ったうえで、提供するサービスの向上、老朽化したインフラ整備に資するため、適切に地代、管理費を見直してまいります。

② 別荘地の健全化・再生・利用継続に係る体制整備、運営管理による別荘利用サービスの向上

- ✓ 当別荘地内の道路や造成地及び周辺道路などのインフラ資産は、整備後50年余経過し老朽化に対する長寿命化対策が必要と考えられます。早急に点検、整備を行います。

- 1) 従来の自然環境利用としての別荘地利用に加えて、公共が関わってきた別荘地の歴史を背景に、近年多発する自然災害に対応し、安心して利用できる別荘地とする取り組みを検討します。
- 2) 特に、新型コロナによる行動制約要請から、新しい生活スタイルとして都市住民の生産活動や日常生活制限に対し、あらためて2地域居住地としての別荘地利用やリモートワークを実施する個人や企業の別荘地利用の新しい需要に取り組みます。
- 3) 解約区画は水道・電気などが整備されインフラ再開が容易であることから、未建築区画は、民間のアイデアを取り込んで新しい需要開拓を推進します。
- 4) 県や町の定住施策と連動することで、定住後も生活しやすい別荘地とします。
- 5) 建物の規模にこだわらない機能重視の利用者に対しては、低廉な別荘建物を提案し、初期投資負担の低い別荘地を提案できるように、管理費込のモデル住宅を提案します。その場合は、地形、区画形状、景観などの異なるパターン別モデル住宅を提案し（建設会社のコンペなど）、ニーズに合った開発を実施します。

- 6) 新たな別荘利用に応じ、管理費込の賃貸別荘地、グループで購入するシェア方式別荘地、企業が福祉利用、研修利用、災害時のリモートワーク利用等に活用します。
- 7) 地域の企業による地元産カラマツ材を活かしたユニットハウス（集成材）の提案、規格統一で低廉な短時間で組み立て住宅（倉庫兼用住宅など）、将来利用に応じ規模拡大できるプレハブ住宅等、継続的なアイデア募集を行い、地元企業活動を支援します。



- 8) 町営別荘地の建築、住宅設備、燃料販売関係などのサービスを提供する町内業者で組織された、長和町商工会の内部組織である長和町別荘振興会※との連携をさらに強化し、町内別荘地全体をサービス提供エリアとした設備修繕、ガス販売、建物点検などをワンパッケージとした総合的な別荘建物管理サービスの提供を検討します。

※町内の建築関係、住宅設備関係、燃料、ガス販売関係などの業者で構成

- 9) 『別荘地版見守りサービスの提供』…自治会などの地域組織や社協などのボランティアが実践している高齢者の見守りの別荘オーナー版として、町内 4 郵便局との包括連携協定※の活用なども視野に入れて、提供に向けた調査研究を進めます。

※令和 2 年 10 月 14 日に地域の特性を活かした活力あふれる新たなまちづくりを協働で進めていくため、町と町内 4 郵便局の間で包括連携協定締結された。
取り組みの中に、配達員等による地域見守り活動も加えられています。

3.3.3 『長期総合計画目標と連携した別荘運営』

別荘地の健全化を継続的に図るためには各課連携のもとで個別対応を実施するとともに、別荘地マスタープランの推進、計画管理の体制づくりと取り組みは、以下を検討します。

① 別荘への移住、長期滞在のためのルールづくり

- ✓ 良好な別荘利用に関するルールに協力する別荘定住者を支援
- ✓ 別荘定住者は、別荘地の日常管理に適任で、利用者の立場から別荘管理の協力者として期待されます。今後は、別荘管理者と協力いただき利用者目線での別荘利用ルールづくりを検討します。

1) 長期定借方式の当別荘地利用者は、有財産意識が低い等から、一般的に維持・管理が十分でないケースが想定されます。全般に公助で維持・管理してもらう感覚を有している方々が多いと考えられ、周辺区画に影響を与えない自助管理を基本とする、別荘利用に関する別荘利用ルール化を早期に検討します。

2) 今後、企業や別荘利用経験のない方にも利用しやすい別荘地とするために、別荘滞在時のマナー、来訪時の周知方法などを早期に検討します。



② 8別荘地それぞれの特性を活かした「長和町別荘地ブランディ化※」推進

- ✓ 大門財産区の別荘経営の姿勢や別荘地管理ノウハウの共有することにより、50年の培ったノウハウを参考に、他の別荘地も新たな取り組みの参考とします。
- ✓ 町内 8 別荘地において、今後も発展的・安定的に経営するための事業実施を以下の様に整理します。

※長和町別荘地ブランディ化：別荘地の品質を維持し多様な利用に対応した、公設別荘地の定借別荘地のモデルとする独自の活動

1) 今後の事業実施については、「緊急性」、「別荘地改善」、「維持管理」、「広報、イメージ戦略」の観点からの取り組みについて、以下列挙します。

2) 「長和町別荘地ブランディ化」を推進するため、SNS を活用した若者に対する、別荘の魅力アピールとして、ホームページやパンフレットなどでは伝えられない「別荘地の今を切り取った情報」を、タイムリーに発信します。

3) 「長和町別荘地ブランディ化」推進に地域おこし協力隊との連携強化

本計画の実施運営に地域おこし協力隊と協働して、協力隊の経験、着眼点や発想、行動力を活用します。

※協力隊のミッションとして、空き別荘を活用したレンタルオフィスの運営、芸術村の創造、定住体験などを通じた定住課題や改善への提言

観点	取り組み分野	取り組み内容
緊急性	防犯対策	・ 防犯対策
	防災、緊急医療対応	・ 避難訓練等、町の災害対策本部との連携
	インフラ改修	・ 道路、電線等別荘インフラに危険を及ぼす立木等の撤去 ・ 大雨などに対応する側溝、排水溝の機能維持
別荘地改善	再販区画の活用	・ 積極的未利用区画解消、合区推進 ・ 利用や運営管理方法の開拓
	利用者魅力向上	・ 町内施設、提供サービスとの連携
	別荘地案内	・ 別荘地案内看板、ビデオ、パンフ作成
	別荘地利用者意見募集	・ オーナー様のご意見、ご要望を汲み上げより良い管理運営内容に反映させる仕組みの構築
	不感エリアの解消	・ 5Gの導入・活用、光ケーブルエリアの拡充
	別荘アクセス改善	・ 移動手段の検討
維持管理	長期的計画に基づく別荘地内インフラ、景観整備	・ 道路、上水道などの別荘インフラの計画的な改修、管理 ・ ゾーンニング・エリア分けなどに基づく集団伐採、景観形成事業等
	別荘地内安全対策	・ 道路の快適・安全走行対策 カーブミラーの設置 区画内道路拡幅 思いやりゾーン(待避所)の設置

広報、イメージ戦略	災害時情報伝達	・ 災害情報伝達や災害発生時の要救助者情報等を実施
	別荘の町情報を全国に発信	・ 安定した運営管理と新時代向けの別荘ライフが実現できる別荘地として紹介 ・ 多くの実施事例を紹介、誘致条件を紹介

③ 別荘地内の生活インフラの整備

- ✓ 森林景観整備、野生動物保護など推進します。
- ✓ 今後は長野県の森林税等も活用し、ライフライン等の災害の未然防止に努めます。

- 1) 町内別荘地では、松くい虫被害木の増加及び別荘所有者の高齢化、関心の低下等による高齢級樹木の偏在が進行しており、倒木被害が多発しています。
今後も別荘地内の樹木の適正管理に努め、災害に強い森林づくりに努めます。
- 2) 今後の事業実施については、森林景観整備、野生動物保護など推進し、また長野県の森林税を活用した事業を積極的に活用します。
- 3) 令和元年度から町営別荘地で実験的に取り組みを始めた、中電パワーグリッドと協働による別荘地内の停電未然防止のためのインフラ危険木の予防伐採を、町内別荘地全体の取り組みとして定着するよう、関係者で調整を進めます。
- 4) 景観整備事業における伐採木材、枝等の残渣搬出处分コストが、事業停滞要因となっています。これら木材、枝等の残渣をバイオマス発電所※の燃料として活用できないか検討し、環境にも配慮した取り組みとして関係機関と連携し実現に向けた検討を進めます。

※東御市、塩尻市など周辺市町村で稼働しています。(SDGsの推進も視野に入れる)

④ 買い物支援関連(直売所なども含む)

- ✓ 町内各店舗や道の駅農畜産物直売所「マルシェ黒耀」の利用推進を図ります。楽しく買い物ができ、配達等を実施する等の信頼関係を構築します。

今後の事業実施については、隣接市町村の大型スーパー利用傾向に対し、町内商店の利活用について真剣に取り組んでいく必要があり、町内の商店を利用向上に関する施策を検討します。

令和2年にオープンした道の駅大型農畜産物直売所「マルシェ黒耀」では、一部生鮮・日配品も販売しており、今後計画されている町の買い物支援対策（宅配事業、移動販売など）との連携を検討します。



⑤ 町内施設の活用・連携

- ✓ スキー場や温泉施設等の利用では、別荘利用者が町独自のサービスが受けられるような施策（オーナーパスポートの発行）を検討します。
- ✓ 各種イベントを通じた町民との融和活動、町民の自助・共助における別荘利用者との協働や相互理解を推進します。

- 1) 一部の別荘地で行われている町内提携商店で使える割引パスポート事業の拡充や、商工会の行っている地域いきいき券の別荘オーナーへの販売促進など、別荘利用者が町内で様々なサービスを受けられるような施策を関係機関と連携し検討します。
- 2) 町内公共施設の利用料金においても、オーナー割などの制度を検討し、別荘利用者の町内滞在時間の延長策を検討します。

⑥ 防災・防犯関連共有整備

- ✓ 各別荘地は土砂災害警戒区域に点在することから、早期の避難を可能とする避難訓練や情報の共有を可能とする取り組みを検討します。
- ✓ 住民同士の理解、管理人等による災害発生時の町の災害対策本部との連携強化とか高齢者支援部署との情報共有などを推進します。

今後の事業実施については、土砂災害警戒区域にある別荘地の利用者は、災害発生が予想される早い段階で避難をすることが必要です。災害情報伝達ツールの多様化に対応した情報発信方法の検討はもちろんのこと、SNSやスマートフォン向け防災情報アプリなどの活用・普及をさらに推進します。

また災害発生時の一時避難は管理事務所にするとともに、中長期は町の指定避難所への避難を実施する必要があり、普段からの別荘地内相互自助に関する取り組みを町の防災関連部署と連携し進めます。

3.3.4 『別荘地の管理運営に対する戦略』

別荘地の健全化・再生・利用継続を推進するために、新たな取り組みとして別荘利用ニーズに沿った管理運営方法を検討します。

管理業務やオーナー向けサービスの充実を図るため、民間事業者のノウハウを検討するのはもちろんのこと、業務効率やコスト軽減のため、可能な業務については第三セクターや民間業者への委託も視野に入れ検討します。

- ✓ 別荘利用者の意向にきめ細かく対応し、また販売に様々な工夫をするなど独自性のある維持・管理方法を実施しています。
- ✓ 大門財産区で実施の維持・管理スタイルを他財産区で参考に推進します。
- ✓ 新たな別荘ニーズに即した、運営管理内容、利用者の発掘、継続的な利用、新たな利用形態に対応した設備充実化を図ります。
- ✓ 他の別荘地と比較し、利用者負担軽減化を図ると共に手軽な身近な利用、公設別荘地の安全安心を感じられる取り組み、多世代継承の利用可能な別荘地となるような取り組みが求められます。

1) 健全化・再生・利用継続を推進する組織の設置や、民営管理方式（指定管理方式など）による別荘利用サービス向上を検討します。

2) 大門財産区が実施している維持・管理スタイルを他別荘地でも参考にします。
（大門財産区の姫木平別荘地で実践している維持・管理方法を参考に、他の別荘地でも財産区をはじめとする関係組織が連携し取り組みを進めます。）

3) 別荘の町「ながわ」を全国に発信（SNS やメディアを介し紹介）します。
また、新たなニーズ対応が整った別荘地づくりの実施過程において、首都圏近郊別荘地に対抗し優位的な環境※活用が可能な別荘地として紹介します。
また、SNS 利用者からの反応を分析し、ふるさと納税返礼品の検討やクラウドファンディング参加者募集などにも活用します。

※魅力的な自然資源、四季の変化、景観、周辺観光地とリンクした新時代向けの別荘ライフが実現できるなど

4) 別荘地利用者・居住者の特技、経験を人的資源ととらえ、その専門知識や、スキルを町内の産業振興や町民の文化的スキルアップに活用し、文化拠点づくりを推進します。

※例えば陶芸、絵画などの芸術文化人と町内愛好家やサークルなどとの交流促進・連携などを実施