

## 資料— 1 長和町の現況

### 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183.86km<sup>2</sup>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。

【地形】南部や東部、西部の山岳地帯から流出する水系を集めた依田川、大門川が町の中央を北に向かって流れています。依田川流域と依田川に流れ込む支流に平地と扇状地が形成され、山裾から平坦地にかけて農地が分布し、依田川に沿って広がる平坦地を中心に、3方向が山岳地帯に挟まれたまとまりのある地形を有する地域です。長和町の総面積は183.86km<sup>2</sup>で（県面積の1.35%）、林野が約9割以上を占める緑と自然豊かな町です。

【交通】当町は古くから交通の要衝で、国道142号、国道152号及び国道254号が通過しており東信地域と中南信地域を結ぶ幹線道路となっています。

【気候】標高が高く周囲を山に囲まれた地形のため変化が厳しく、降霜期間は7ヶ月におよび、積雪量は比較的少ないが、積雪期間は冬の寒さが厳しいため4ヶ月余りと長い。また、冷害、凍霜害等自然災害を受けやすい条件にあります。気温は、最高で30℃以上、最低でマイナス10℃以下となり、年間を通して気温差が大きく、特に1月～2月の寒さは厳しい。

【まちづくり】この恵まれた自然環境と歴史文化を活かしつつ、訪れ住んでみて、その魅力が伝わるまちづくりを進めています。他の自治体同様に人口減少及び少子高齢化が急速に進展し、今後も進行していくと予測されており、生産年齢人口の減少に伴う経済の低迷や介護を必要とする高齢者の増加などにより地域社会をはじめ家庭環境の変容が懸念されており、今後の当町発展の大きな課題となっています。

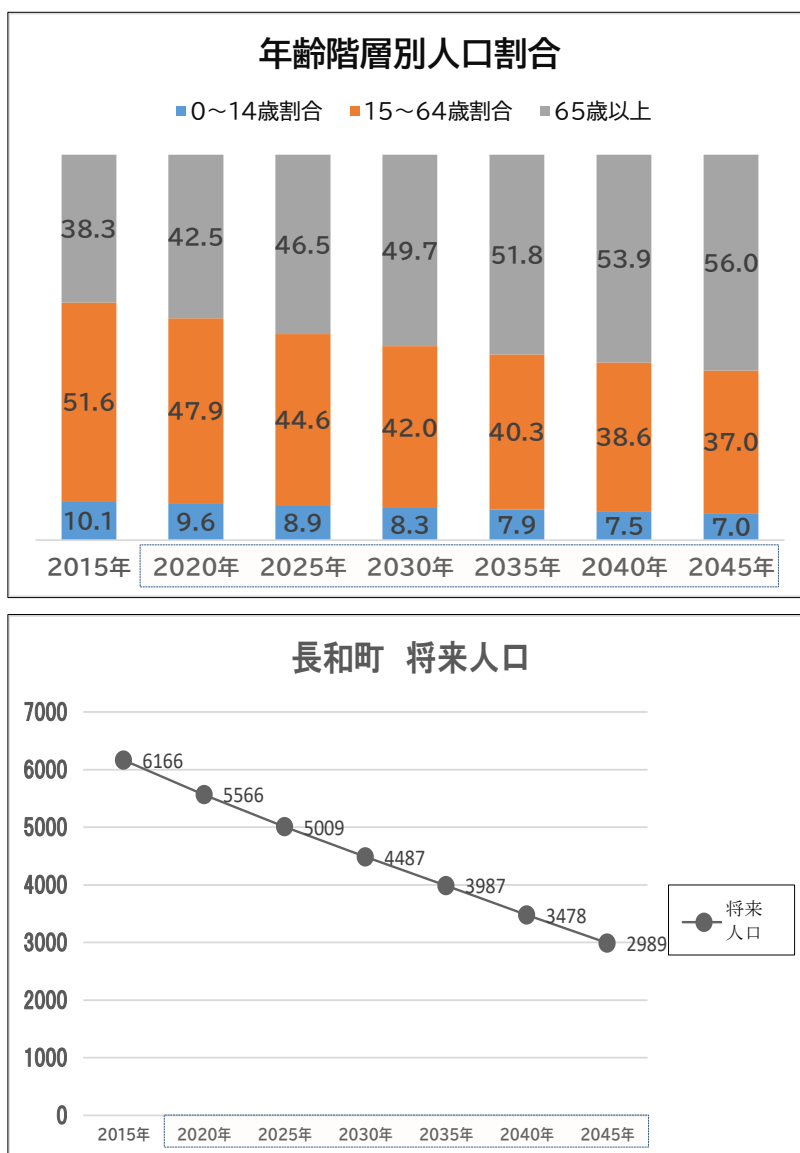
一方、当町の強みである中山間地域の自然と、歴史的価値のある中山道宿場町街並みや星糞峠の黒曜石採掘遺跡群などを活かした、地域交流を地域発展につなげるために、町と住民の協働で取り組むことが課題となっています。

## 2) 人口の現状と見通し

本町の人口は減少を続けており、全国的に人口が減少し、少子高齢化が進んでいる傾向と同様であるといえます。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、増加にあります。

総務省・人口問題研究所（平成 30. 3. 30－2018 年）発表人口予測では、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。



出典：人口問題研究所推計（H30.3.30）

<参考：人口ビジョンにおける予測値>



### 3) 財政状況

#### ① 歳入

歳入全体の8年間の推移をみると、平成25年度まではほぼ横ばいで推移していましたが、平成26年度よりやや増加し、平成27年度には69億円となっています。

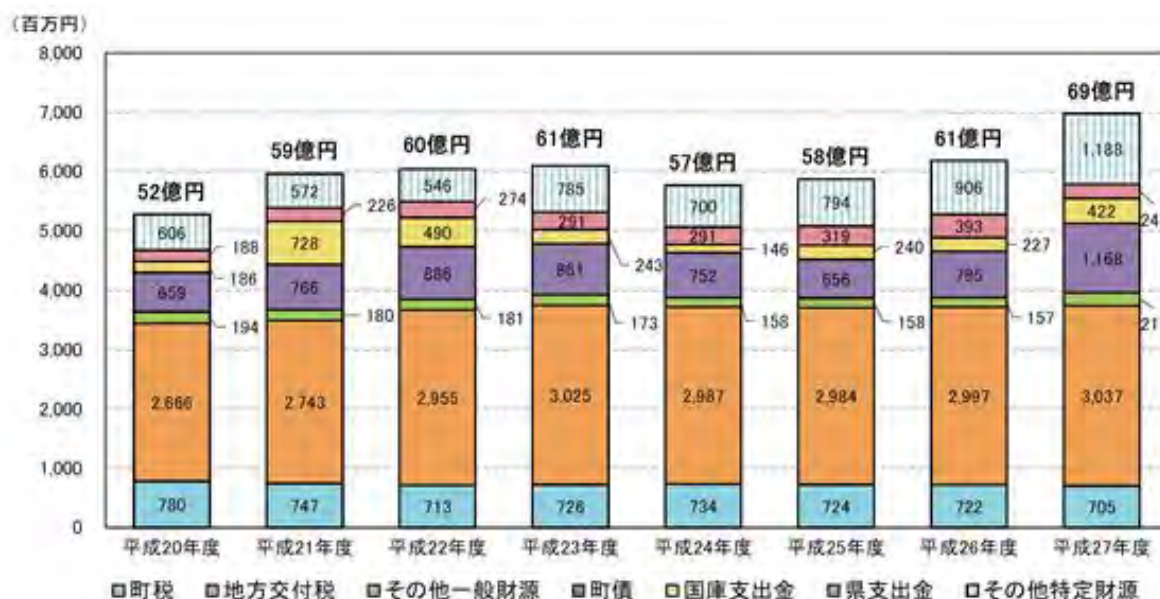


図 普通会計 歳入の推移

出典：長和町公共施設等総合管理計画 平成29年より

#### ② 歳出

歳出全体の8年間の推移をみると、平成20年度には50億円でしたが、その後増加傾向で推移し、平成27年度には66億円に達しています。

義務的経費である人件費、扶助費、公債費のうち人件費は人員削減等の影響により減少しているものの、扶助費は国の施策や景気の動向による影響が大きく、障がい者自立支援給付費や福祉医療費、臨時福祉給付金の創設等により年々増加傾向にあります。公債費はやや減少傾向にあります。

投資的経費は、平成 25、26 年度に統合保育園の建設、平成 26、27 年度に新庁舎の建設等を行ったことにより増加しています。

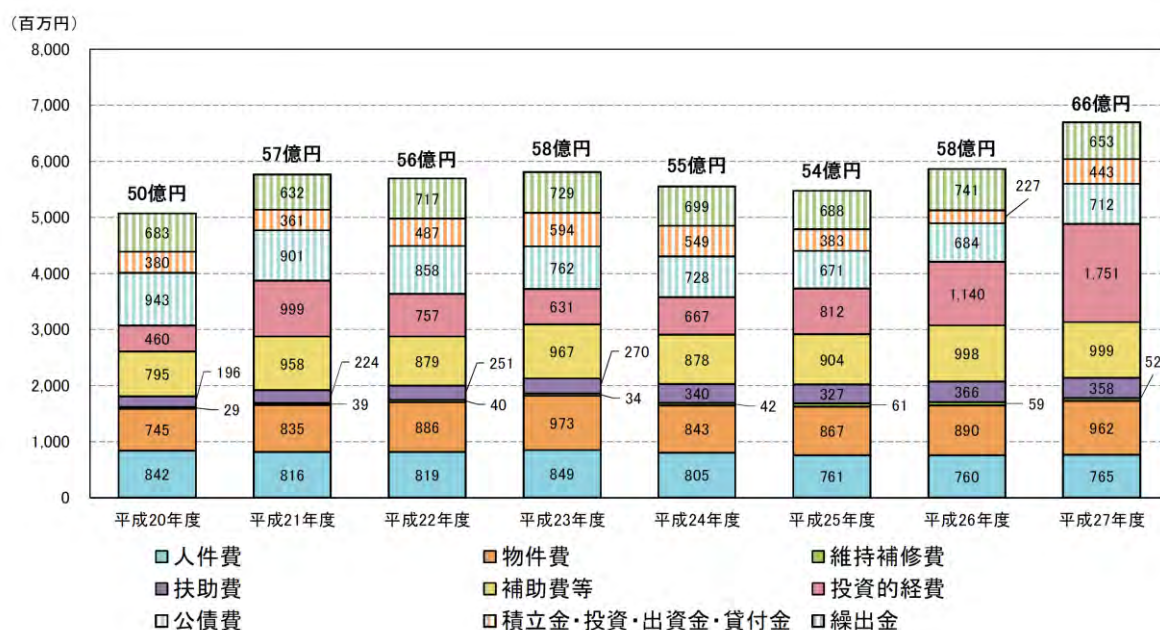


図 普通会計 歳出の推移

出典：長和町公共施設等総合管理計画 平成 29 年 より

## 資料—2 上位・関連計画の整理

### 1) 「第2次 長和町長期総合計画」(2017-2026)

**将来像** : 住んでいる子ども達の笑顔が耀き、若者が夢と希望を抱き、高齢者が健康で生きがいを持つことができる「うるおい」と「やさしさ」がある環境づくりが必要。

小さな町だからこそ町民と行政が相互に理解し合い、想像力を発揮しながら地域の特性を活かした、活力と魅力あふれる新たなまちづくりを、協働で進めていくことが重要としている。

**町の将来像** : 「森のささやき 清らかな流れ 悠久の歴史 未来へ耀く 美しい郷」

**基本理念** : ①住民と行政との協働のまち

②豊かな自然や歴史と文化を守り、やさしさと潤いのあるまち

③地域特性を活かし、活力と魅力あふれるまち

③地域特性を活かし、活力と魅力あふれるまち :

町内に、国道が3本通り、新幹線など鉄道各駅からも30~40分程度と、利便性は高い。また、主な通信基盤の整備も進みネットワークは以前に比べて充実。利便性と地域資源を掘り起こした新しい産業の取り組みが重要。

また、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。……

(別荘地の健全化に求められる方向)

**基本施策** : 1 活力に満ちた産業のまちづくり (産業の振興)

2 つながりが広がるまちづくり (交流の促進)

3 健康で笑顔あふれる安心なまちづくり (保健・医療・福祉・子育ての充実)

4 豊かな心と文化を育むまちづくり (教育・文化の充実)

5 自然と調和した快適で安全なまちづくり (生活環境・基盤の整備)

6 ささえあいのまちづくり (住民参加と行財政運営)

「1 活力に満ちた産業のまちづくり(産業の振興)」… (別荘地の健全化に関連する方向)

若い人の定住のための「働く場」、「安定した収入」が重要です。

また、女性や高齢者を含め、あらゆる人がそれぞれの能力を発揮することができるよう、多様な業種や職種による雇用の創出が求められます。

農林業や商工業を含む町内の産業を維持、発展させるため、農地の利用集積・集約化や後継者、担い手の支援育成に努めるとともに、雇用の場の創出、及び新たな産業の定着と起業家の支援に取り組み、活力に満ちたまちを目指します。

「2 つながりが広がるまちづくり(交流の促進)」… (別荘地の健全化に関連する方向)

田園や緑豊かな山々をはじめとする美しい自然の風景は町の大切な魅力の一つ。中山道の宿場町や伝統芸能、歴史文化、人を呼び込む新しいイベントの開催などにより、近年は県内外をはじめ国外からも多くの人々が長和町を訪れている。今後は、引き続き伝統芸能や歴史文化を継承するための世代間交流を推進するとともに、観



光イベントの充実や自然を活かした体験型観光の振興、外国人観光客に対応するための活動を支援するなど、町に訪れていただくための工夫を進めながら、交流人口の増加を図る。

**基本計画(前期):**活力に満ちた産業のまちづくり（産業の振興）、つながりが広がるまちづくり（交流の促進）（他の施策は省略）

1. 活力に満ちた産業のまちづくり（産業の振興）

推進施策3 観光の振興—3 滞在型・体験型交流観光の推進（抜粋）

- ① 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。
- ② 歴史、文化を継承する祭りや各種イベントを広くPRし、観光客の誘致を図ります。
- ③ 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。
- ④ 宿泊につながる新たなイベントの研究・実施を支援します。
- ⑤ イメージダウンにつながる点の確認と解消を進めます。

2. つながりが広がるまちづくり（交流の促進）

推進施策1 国内交流の推進—

2 移住・交流に向けた民間活力の導入（抜粋）

- ① 大学や企業等との連携を図り、これまでの交流事業の継続と独自性のある交流基盤の構築を進めます。
- ② 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。

3. 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」（2015—2019）

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⇒「小さな拠点」形成を1か所（H31）

【基本的方向】（抜粋）

- 時代に合った別荘地づくりを目指します。

（コ）時代に合った別荘地づくり

- ① 時代に合った別荘地づくり—開発から長期間経過した町内の各別荘地では解約が徐々に進んでいます。これらの別荘地について、解約された狭小区画を組み合わせ、ゆとりのある面積の区画として再販売する等、解約を食い止め、契約者を増やす施策を計画的に行い、時代に合った別荘地づくりを目指します。
- ② 体制の整備—都市部との交流において別荘地は大きな役割を果たしています。また、移住という観点では大切な資源です。これらを踏まえ、別荘に滞在する方に、長和町における「別荘ライフ」を存分に楽しんでもらえるような体制の整備に努めます。

**【指標】**

■町直営別荘地（学者村・美し松・駒場台・美ヶ原高原郷）契約区画数：2,244 区画（H26）⇒2,031 区画（H31）（H31 年時点）

■姫木平・りんどうの郷契約区画数：1,591 区画（H26）⇒1,500 区画（H31）（H31 年時点）契約数減少を縮小

■町直営別荘地（ふれあいの郷含む）と姫木平・りんどうの郷別荘地の地区人口：476 人（H26）⇒維持（H31）

**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

当町の観光は、2,000m の高原台地で 360 度の展望のすばらしい美ヶ原高原、長門牧場、ふるさとセンター、スキー場、ペンション村、各温泉施設、別荘地など自然に恵まれた環境にあり、旧中山道和田宿・長久保宿には、本陣、歴史資料館、一福処「濱屋」、旅籠など歴史資産が豊富にあります。

これからは、これら観光資源・施設を有効活用することはもとより、分水嶺トレッキング、中山道ウォーキング、長和の里歴史館、黒耀石ミュージアム、グリーンツーリズムなど新たな観光戦略を加え、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。

……（別荘地の健全化に関連する方向）

### 資料―3 長和町別荘地の特性

#### 1) 管理台帳から見た各別荘地の現状把握、問題点の洗い出し

当町には町管理の5別荘地（「学者村別荘地」、「美し松ハイランド別荘地」、「北白樺ふれあいの郷別荘地」、「駒場台別荘地」、「美ヶ原高原郷別荘地」と民間管理の3別荘地（「姫木平別荘地」、「りんどうの郷別荘地」、「白樺ハイランド別荘地」）の計8別荘地が開発された。

それぞれの別荘地は、利用者の高齢化や社会環境の変化などのより、50年から30年が経過しており時間の経過とともに以下特性が見られる。



各別荘地の概要（経過年数、未契約割合、未建築割合、解約件数割合、永住世帯数 2018.12現在）

| 別荘地名          | 管理                   | 地主            | 造成・販売開始                | 開発面積<br>(h a) | 別荘地割合  | 区画数   | 区画数割合  | 平均区画面積                 | 契約区画数 | 未契約   | 未契約割合   | 全未契約に対する割合  | 建築済数  | 建築済割合 | 全未契約に対する割合 | 未建築区画数  | 未建築割合 | 全未建築に対する割合 | 解約区画数     | 解約区画割合   | 全解約に対する割合(町) | 管理費<br>建築前/後              | 権利形態     | 地代/借地料(年)    | 標高          | 永住世帯 | 永住者 |     |     | 高齢者  |         |
|---------------|----------------------|---------------|------------------------|---------------|--------|-------|--------|------------------------|-------|-------|---------|-------------|-------|-------|------------|---------|-------|------------|-----------|----------|--------------|---------------------------|----------|--------------|-------------|------|-----|-----|-----|------|---------|
|               |                      |               |                        |               |        |       |        |                        |       |       |         |             |       |       |            |         |       |            |           |          |              |                           |          |              |             |      | 男   | 女   | 計   | 65歳～ | 割合      |
| ①学者村別荘地       | 長和町                  | 長久保・古町財産区・所有権 | 昭和43年(1968)<br>(51年経過) | 1221          | 61.4%  | 1,985 | 34.7%  | 613.6                  | 1,437 | 548   | 27.6%   | 33.5%       | 858   | 59.7% | 32.1%      | 579     | 40.3% | 40.9%      | 599       | 30.2%    | 82.6%        | 8,400/36,000              | 賃借権所有権   | 35㎡<br>円     | 800～1,100   | 92   | 80  | 81  | 161 | 112  | 69.6%   |
| ②美し松ハイランド別荘地  |                      | 大門財産区         | 昭和50年(1975)<br>(44年経過) | 400           | 20.1%  | 435   | 7.6%   | 978.8                  | 355   | 80    | 18.4%   | 4.9%        | 276   | 77.7% | 10.3%      | 79      | 22.3% | 5.6%       | 80        | 18.4%    | 11.0%        | 8,400/24,000              | 賃借権      | 40㎡<br>円     | 1,300～1,400 | 9    | 39  | 19  | 58  | 19   | 32.8%   |
| ③駒場台別荘地       |                      | 大門財産区         | 昭和48年(1973)<br>(46年経過) | 26            | 1.3%   | 39    | 0.7%   | 677.4                  | 30    | 9     | 23.1%   | 0.5%        | 7     | 23.3% | 0.3%       | 23      | 76.7% | 1.6%       | 9         | 23.1%    | 1.2%         | 8,400/24,000              | 賃借権      | 40㎡<br>円     | 1,280～1,300 | 3    |     |     |     | 5    | #DIV/0! |
| ④北白樺ふれあいの郷別荘地 |                      | 東信森林管理署       | 昭和62年(1987)<br>(32年経過) | 30            | 1.5%   | 154   | 2.7%   | 1347.4                 | 146   | 8     | 5.2%    | 0.5%        | 136   | 93.2% | 5.1%       | 10      | 6.8%  | 0.7%       | 11        | 7.1%     | 1.5%         | 0/76,500                  | 賃借権      | 0円           | 1,300～1,400 | 4    | 7   | 4   | 11  | 1    | 9.1%    |
| ⑤美ヶ原高原郷別荘地    |                      | 所有権           | 昭和44年(1969)<br>(50年経過) | 67            | 3.4%   | 149   | 2.6%   | 446.7                  | 125   | 24    | 16.1%   | 1.5%        | 35    | 28.0% | 1.3%       | 90      | 72.0% | 6.4%       | 26        | 17.4%    | 3.6%         | 12,000/30,000             | 所有権      |              | 1,100～1,200 | 1    | 2   | 2   | 4   | 1    | 25.0%   |
| ⑥姫木平別荘地       | 姫木の森有限公司<br>(旧五味観光)  | 大門財産区         | 昭和46年(1971)<br>(38年経過) | 180           | 9.0%   | 2,307 | 40.3%  | ペンション1000.0<br>別荘550.0 | 1,447 | 860   | 37.3%   | 52.5%       | 1,173 | 81.1% | 43.9%      | 274     | 18.9% | 19.3%      | —         |          |              | 36,720/42,120<br>隣接36,720 | 賃借権      | 47㎡<br>円 裁判中 | 1,200～1,500 | 127  | 101 | 109 | 210 | 71   | 33.8%   |
| ⑦りんどうの郷別荘地    |                      | 大門財産区         | 昭和48年(1973)<br>(36年経過) | 25            | 1.3%   | 174   | 3.0%   | 1000.0                 | 115   | 59    | 33.9%   | 3.6%        | 104   | 90.4% | 3.9%       | 11      | 9.6%  | 0.8%       | —         |          |              | 36,720/42,120<br>隣接36,720 | 賃借権      | 47㎡<br>円 裁判中 | 1,100～1,200 | 5    | 5   | 4   | 9   | 3    | 33.3%   |
| ⑧白樺ハイランド別荘地   | 東京商興株式会社<br>(日本ブライト) | 所有権           | 昭和46年(1971)<br>(38年経過) | 40            | 2.0%   | 480   | 8.4%   | 462.0                  | 431   | 49    | 10.2%   | 3.0%        | 80    | 18.6% | 3.0%       | 351     | 81.4% | 24.8%      | 112       | 23.3%    | 15.4%        | 19,440/38,880             | 所有権      |              | 1,100～1,200 | 9    | 5   | 5   | 10  | 7    | 70.0%   |
| 町内別荘地合計       |                      |               |                        | 1,989         | 100.0% | 5,723 | 100.0% |                        | 4,086 | 1,637 | 28.6%   | 100.0%      | 2,669 | 65.3% | 100.0%     | 1,417   | 34.7% | 100.0%     | 725       | 12.7%    | 100.0%       |                           |          |              |             | 250  |     |     |     | 218  | #DIV/0! |
|               |                      |               |                        |               |        |       |        |                        |       |       | 未契約／区画数 | 未契約／全未契約区画数 |       |       | 建築／契約区画数   | 建築／全建築数 |       |            | 未建築／契約区画数 | 未建築／全建築数 | 町管理のみ表示      | 解約件数／全区画数                 | 解約条／全解約数 |              |             |      |     |     |     |      |         |



## 2) 別荘地利用の観点から見た問題点の洗い出し

### ① アクセス条件から見た別荘地の問題点

町内バス停分布図（バス停よりサービス圏域 300mの範囲）を見ると、ほとんどがサービス圏外です。高齢化と共に利用低下の原因となっています。

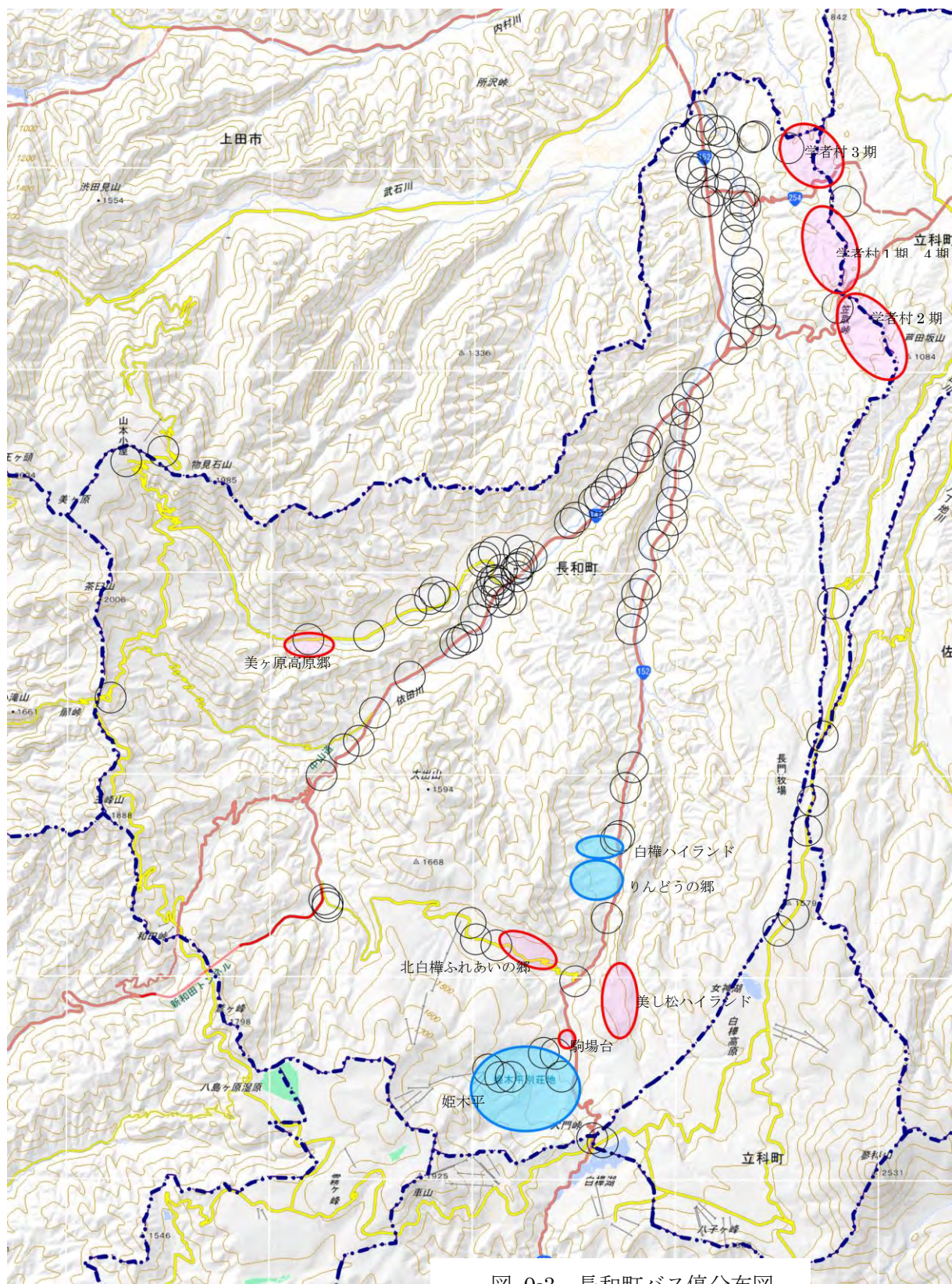


図 0-3 長和町バス停分布図



## ② 防災関係から見た別荘地の問題点

土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地法）、砂防指定地（砂防法）、地すべり防止区域（地すべり防止法）と別荘地の位置関係をみると、別荘地内に危険区域に隣接する等、利用者の管理と減災に対する取り組みが求められます。

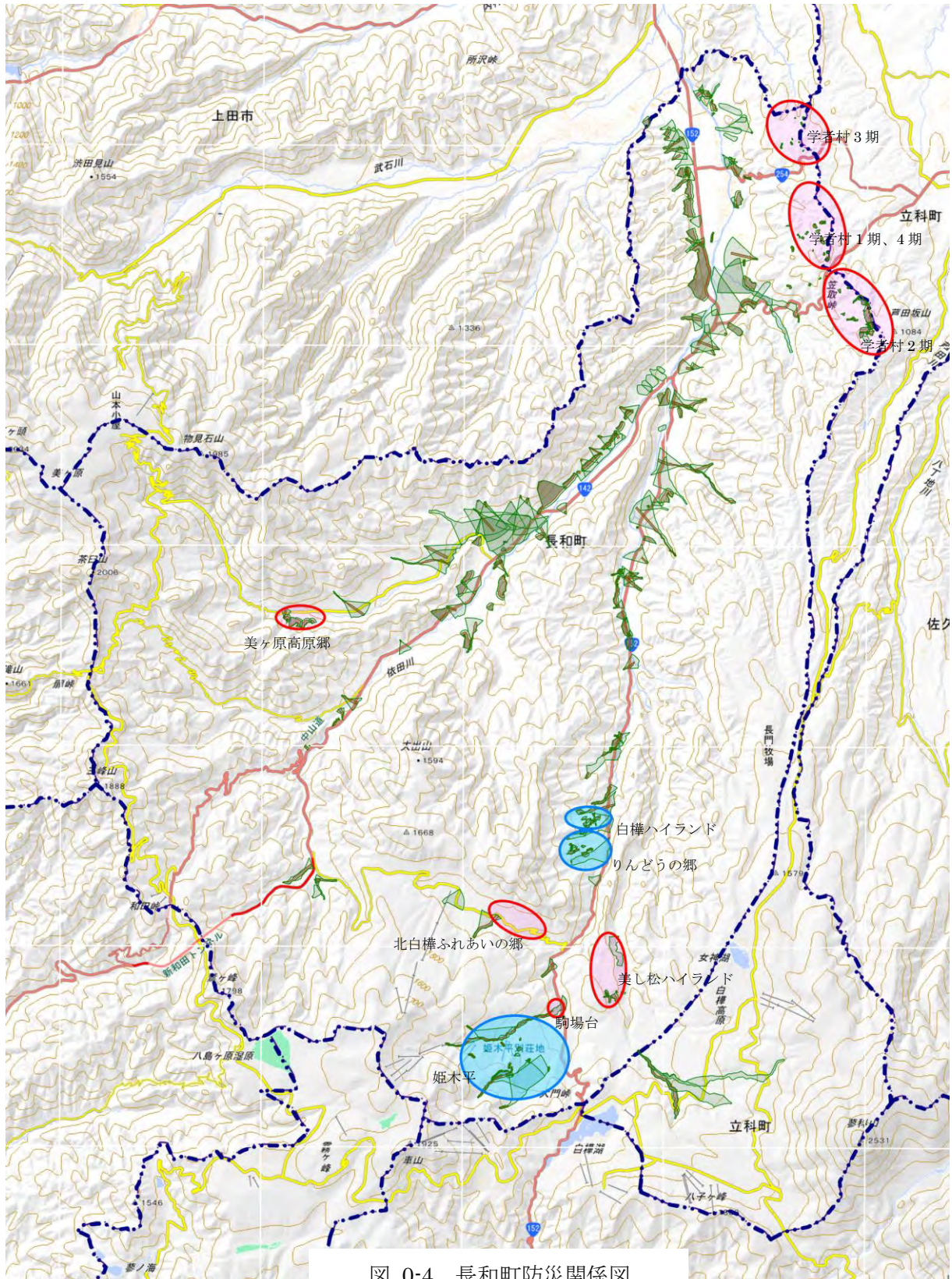


図 0-4 長和町防災関係図



### ③ 土地利用から見た別荘地の位置づけ

別荘地周辺の土地利用は、「森林区域」であり、冬場の厳しい環境の変化に対し、森林浴など身近な都会では得られない面もあります。

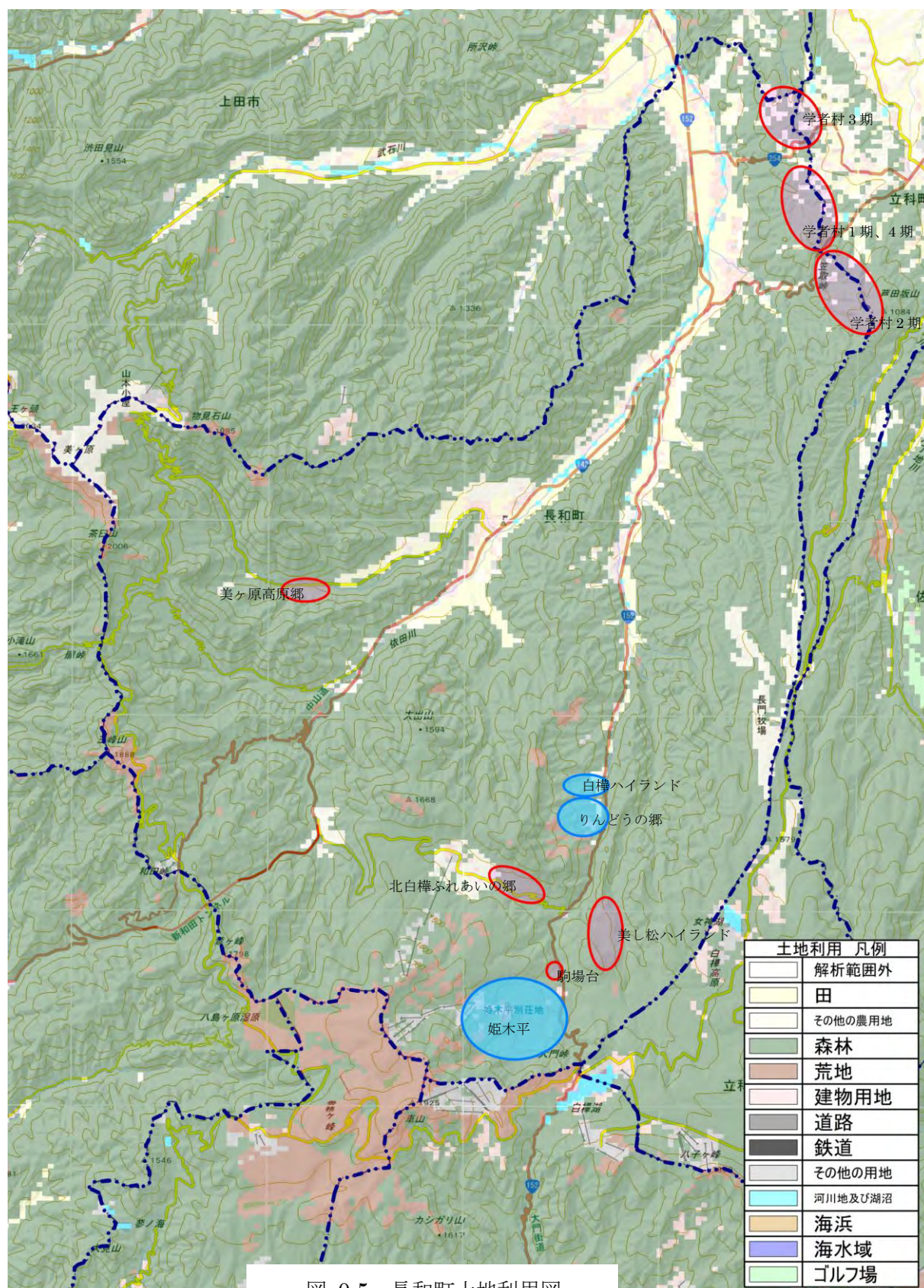


図 0-5 長和町土地利用図



#### ④ 当町の人口分布から見た別荘地の位置づけ

居住人口分布を国調 250mメッシュ図でみると、「学者村」別荘地は、古町、長久保の町の中心街（生活サービス機能）が受けやすいが、「北白樺ふれあいの郷」、「姫木平」は町民人口分布から離れ、独自に生活サービスを調達する必要があります。

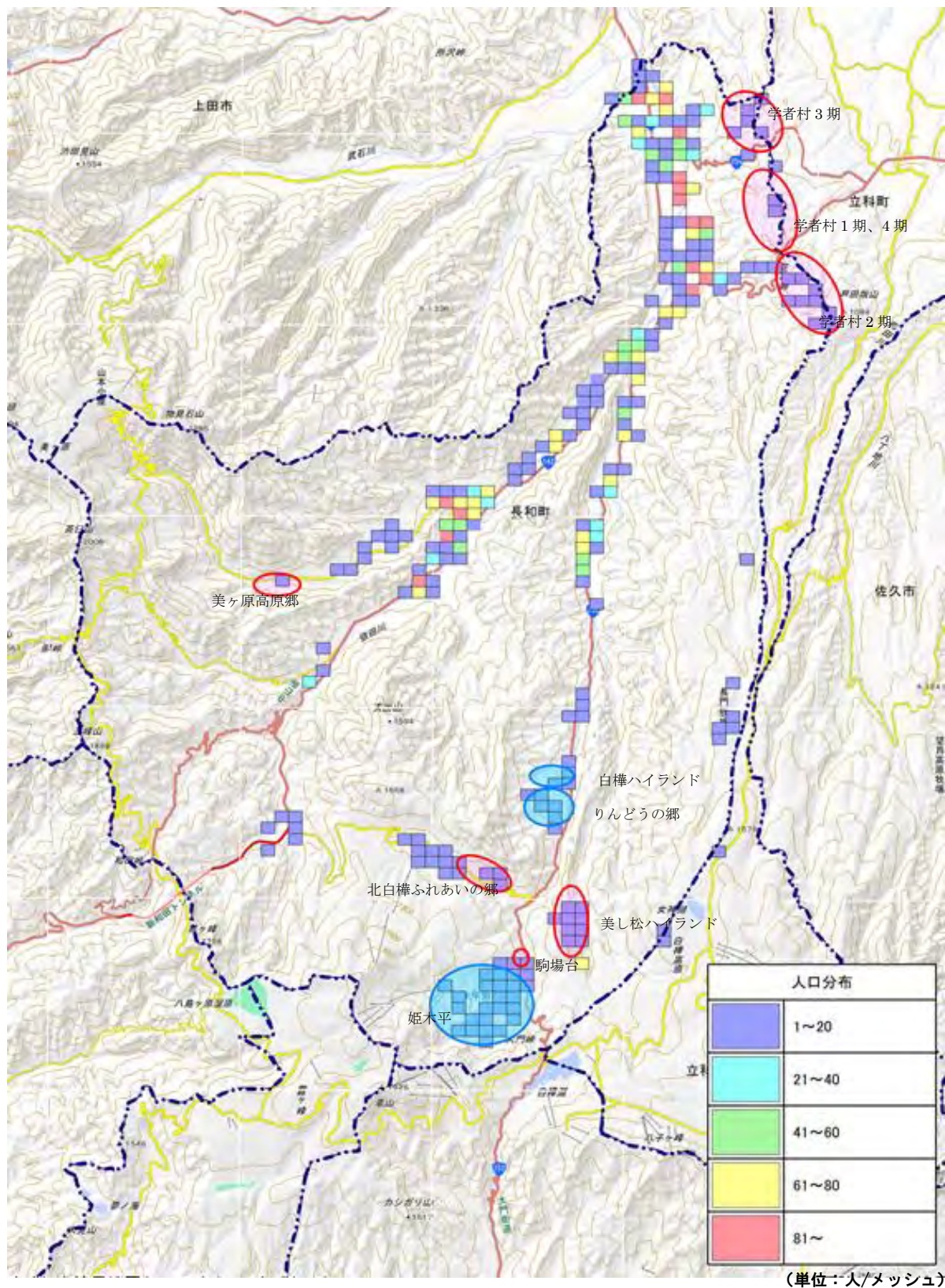


図 0-6 居住人口分布図 (H27 年度国調 250mメッシュ図)



⑤ 65 歳以上の居住人口分布図

(H27 年度国調 250mメッシュ図)

高齢者の分布をみると、古町、長久保、和田地区に多くみられ、「学者村」等の永住高齢者が、新たな高利者福祉の対象者となる可能性が想定されます。

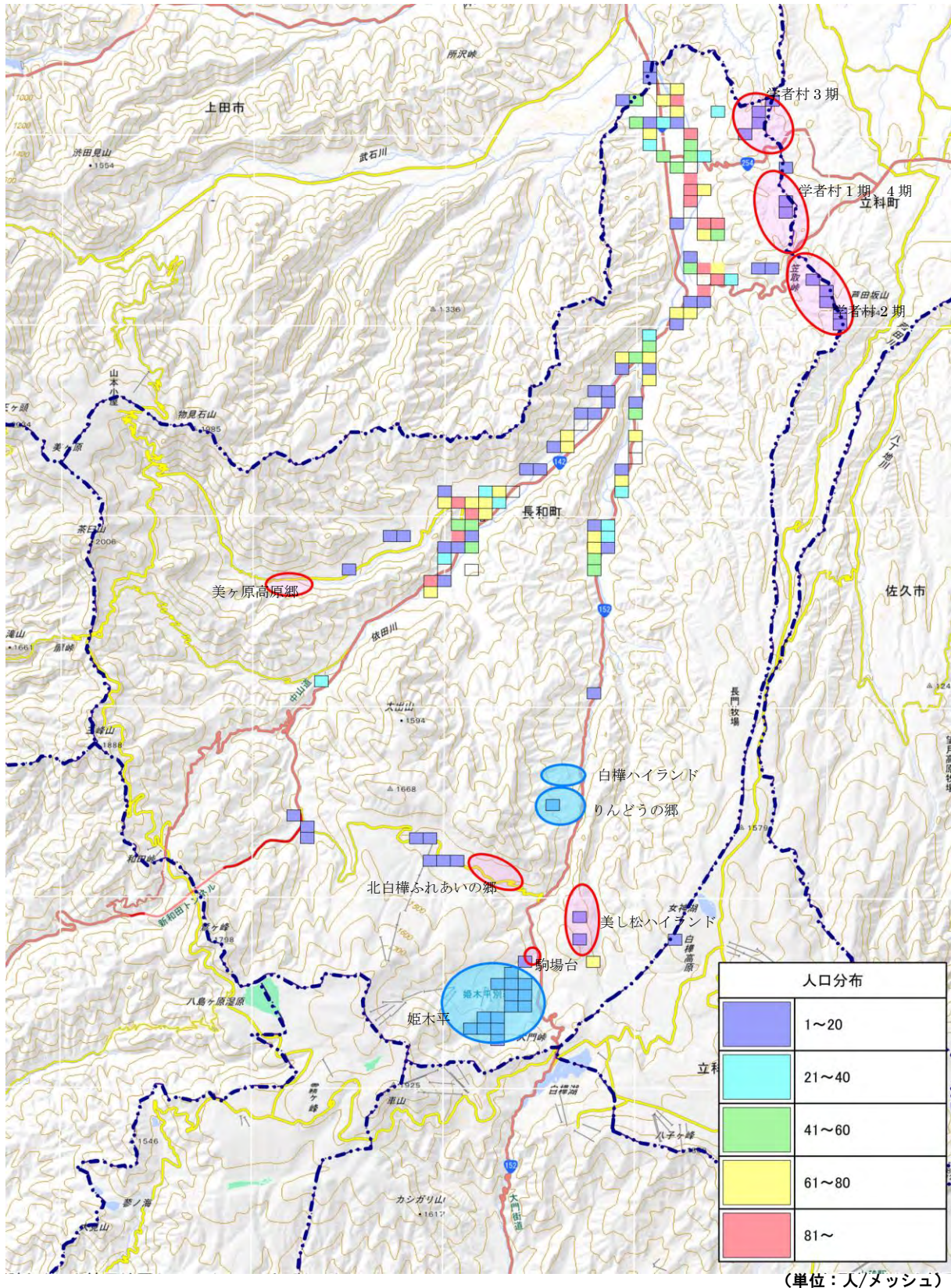


図 0-7 65 歳以上の居住人口分布図 (H27 年度国調 250mメッシュ図)



### 3) 即地的現状から見た別荘地の問題点

以下、別荘地毎に、【判りやすさ、サイン・案内】、【修景、景観】、【植生、敷地管理状況】、【建物状況】踏査した結果を整理しました。

|   |          |                                                                                      |                                                                                                                                            |                                                                                       |
|---|----------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 学者村別荘地1期 |     |                                                          |    |
|   | 古町財産区    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 入口のランドマーク。大きなサインがあっても良い。</li> </ul>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 狭い砂利道あり。離合が厳しい箇所あり。</li> </ul>                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 遠景、見晴らしが良い箇所が数か所あり</li> </ul>                |
|   | 長久保財産区   |     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 全体に、修景・景観に対する取組が進んでいる。</li> <li>• 一部、廃屋がみられ景観を損ねている。</li> <li>• 地区内のブロック案内サインの増設が望ましい。</li> </ul> |                                                                                       |
|   | 所有者区画    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 利用者の手入れが良い。景観配慮が大きい。</li> </ul>             |                                                                                                                                            |                                                                                       |
| 2 | 学者村別荘地2期 |   |                                                        |  |
|   | 長久保財産区   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 入口のランドマーク。大きなサインがあっても良い。</li> </ul>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 全体に、修景・景観に対する取組が進んでいる。</li> </ul>                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• しっかり舗装されている。</li> </ul>                      |
|   | 所有者区画    |   |                                                        |  |
|   |          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 手入れが無い別荘。</li> <li>• ベランダが朽ちて無い。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 利用者の手入れが良い。景観配慮が大きい。</li> </ul>                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 自己管理ができている別荘地が多い。</li> </ul>                 |



|   |             |                                                                                                        |                                                                                      |                                                                                                                                |
|---|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3 | 学者村別荘地 3 期  |                       |    |                                             |
|   | 古町財産区 所有者区画 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 入口が判りやすい。</li> </ul>                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 別荘地内案内板がある。さらに誘導サインが欲しい。</li> </ul>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 全体に、修景・景観に対する取組が進んでいる。</li> </ul>                                                     |
|   |             |                       |    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 未販売別荘地の伐採や景観性に対する取り組みが進んでいない。</li> <li>• 病院に近い。</li> <li>• 建物は手入れが良くできている。</li> </ul> |
| 4 | 学者村別荘地 1 期  |                     |  |                                           |
|   |             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 入口案内板がなく、わからない。</li> </ul>                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ほとんどが砂利敷き道路で、ガードレールがない。</li> </ul>          |                                                                                                                                |
|   | 所有者区画       |                     |  |                                           |
|   |             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 自己管理ができている別荘地が多い。</li> <li>• 定住者の別荘地管理が、景観に配慮し良い例。</li> </ul> |                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 手入れが無い別荘。</li> <li>• ベランダが朽ちて無い。</li> </ul>                                           |
|   |             |                                                                                                        |                                                                                      |                                                                                                                                |

|   |                      |                                                                                     |                                                                                      |                                                                                       |
|---|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 5 | 美し松ハイランド別荘地<br>大門財産区 |    |    |    |
|   |                      | • 入口が判りやすい。                                                                         | • 入口付近に案内板がある。<br>要所誘導サインが欲しい。                                                       | • 規模の大きな別荘がみられる                                                                       |
|   |                      |    |    | • 地域管理ができていない別荘地。<br>• 道路など維持管理が一定で<br>きている。<br>• 全体に、修景・景観に対す<br>る取組が進んでいる。          |
|   |                      | • ペンション経営をしている別荘がある。                                                                | • 自己管理ができていない別荘地が多い。                                                                 |                                                                                       |
| 6 | 駒台別荘地<br>大門財産区       |   |   |   |
|   |                      | • 道路、修景の管理が悪い。<br>• 道路周辺の修景・景観の取組が望ましい。                                             | • 手入れが無い別荘。<br>• ベランダが朽ちて無い。                                                         |                                                                                       |
| 7 | 姫木平別荘地<br>大門財産区      |  |  |  |
|   |                      | • 入口が判りやすい。                                                                         | • 管理センターの別荘地案内図がある。                                                                  | • 別荘地内道路案内図がある。通り名称で判断できる                                                             |
|   |                      |  |  |  |
|   |                      | • 姫木湖がランドマークになっており、印象が良い。                                                           | • 道路、側溝、修景の管理が行き届いている。                                                               | • 自己管理ができていない別荘地が多い。                                                                  |



|   |              |                                                                                     |                                                                                      |                                                                                       |
|---|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 8 | りんどうの郷別荘地    |    |    |    |
|   |              | • 入口が判りやすい。                                                                         | • 入口が判りやすい。                                                                          | • 道路、側溝、修景の管理が行き届いている。                                                                |
|   | 大門財産区        |    |    |    |
|   |              | • 自己管理ができている別荘地が多い。                                                                 |                                                                                      |                                                                                       |
| 9 | 北白樺ふれあいの郷別荘地 |   |   |   |
|   |              | • 入口が判りやすい。                                                                         | • 別荘地内案内図がある。利用者名が表示されている                                                            | • 道路、側溝、修景の管理が行き届いている。                                                                |
|   | 国有林東信森林管理者   |  |  |  |
|   |              | • 自己管理ができている別荘地が多い。                                                                 |                                                                                      |                                                                                       |

|    |                                |                                                                                     |                                                                                      |                                                                                       |
|----|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 10 | 白樺<br>ハイ<br>ランド<br>別<br>荘<br>地 |    |    |    |
|    |                                | • 入口の案内板、大きなサインがあっても良い。                                                             | • 入口の案内板、大きなサインがあっても良い。                                                              | • やすらぎの湯、丸子方面へは6本／日である。                                                               |
|    | 所有<br>者<br>区<br>画              |    |    |    |
|    |                                | • ほとんどが砂利敷きで、側溝がない。                                                                 | • 手入れが無い別荘。                                                                          | • 手入れが無い別荘。<br>• ベランダが朽ちている。                                                          |
| 11 | 美ヶ<br>原高<br>原郷<br>別<br>荘<br>地  |   |   |   |
|    |                                | • 入口の案内板、大きなサインがあっても良い。                                                             | • 管理事務所は老朽化し、危険な状況                                                                   | • 和田 CC,ふれあいの湯方面は6本／日である。                                                             |
|    | 所有<br>者<br>区<br>画              |  |  |  |
|    |                                | • 自己管理ができている別荘地が多い。                                                                 |                                                                                      | • 道路、側溝の管理が行き届いている。                                                                   |



## 資料—4 アンケート調査

### 資料—別荘地権利者アンケート

#### (1) 調査の概要

##### 1. 調査の目的

本調査は、町内 8 別荘地所有者に、利用状況や利用者が考える別荘地の魅力、今後の別荘地利用に関する感想、今後の利用方法等について、現状の考えをたずねることしました。また、ご意見・アイデアなどについて把握・分析することを目的とします。

この分析結果を基に「別荘地マスタープラン」への反映を検討していく基礎的資料として活用するものです。

##### 2. 調査票配布数

調査対象者は、町内 8 別荘地所有者 1000 名（管理台帳からの無作為抽出 令和元年 6 月末現在）

##### 【配布の内訳】

古町財産区、長久保財産区内別荘地契約者：510 票

白樺ハイランド内別荘地契約者：90 票

大門財産区内別荘地契約者：400 票

##### 3. 調査方法

郵送による配布、回収

##### 4. 調査期間

○配布日：令和元年 7 月 14 日（木）

○回収期限：令和元年 7 月 29 日（月）（最終回収日 令和元年 8 月 2 日（金））

##### 5. 調査票回収数

○回収数：460 票（無効票（白票）：0 票、有効票：460 票）

○有効回収率：46.0%（有効票回収割合）

#### (2) 調査結果の見方

##### 1. 回答率の表記について

回答率（各回答の百分比）は小数点以下第 1 位を四捨五入しています。また、グラフ中、四捨五入で「0」となるものは数値表示を省略しています。

##### 2. 単数回答の百分率について

単数回答の百分比は、四捨五入のため合計が 100%にならない場合があります。

##### 3. 複数回答の百分率について

複数回答は回答者数を基数としているため、百分比の合計が 100%を上回ることがあります。

#### 4. 標本誤差について

アンケート調査は標本調査であり、一定の範囲で誤差が生まれる場合があります。それは次式によって与えられます。

$$(\text{標本誤差}) = k \sqrt{\frac{(M-n)}{(M-1)} \times \frac{p(1-p)}{n}}$$

M：母集団  
 n：有効回答数  
 k：信頼率による定数(※)  
 p：回答比率

※一般的に信頼率95%とすることが多く、その場合、 $k = 1.96$ となる。

| 回答率 (P)<br>有効回収数 (n) | 10%または<br>90%前後 | 20%または<br>80%前後 | 30%または<br>70%前後 | 40%または<br>60%前後 | 50%前後 |
|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------|
| 460                  | ±1.9%           | ±2.5%           | ±2.9%           | ±3.1%           | ±3.2% |

※回答率：アンケートに回答した人の割合

※有効回収数：調査後に回収した回答から無効なものを除いた回収数

※上表は  $\frac{N-n}{N-1} \div 1$  として算出しています。

なお、この表の計算式の信頼度は95%です。

標本誤差とは、今回のように全体（母集団）の中から一部を抽出して行う標本調査では、全体を対象に行った調査と比べ、一定の範囲で誤差が含まれる可能性があります。

この誤差は、標本の抽出方法や標本数によって異なりますが、その誤差を数学的に計算することが可能です。その計算式を今回の調査に当てはめて算出したのが上表となっております。

例として、回答率が50%前後の場合、誤差は±3.2%程度となります。これは、この回答率の真の値は46.8～53.2%（50±3.2%）の間に含まれることを意味します。

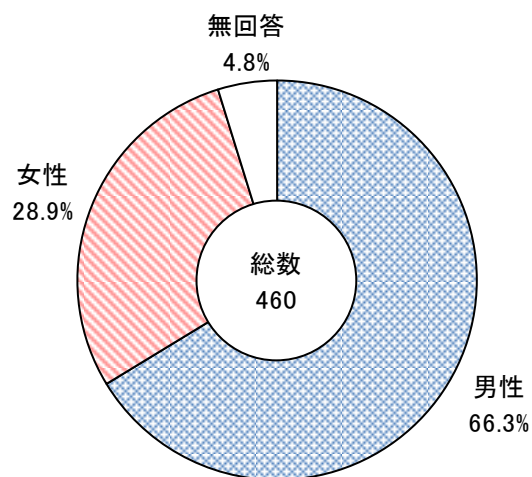


(3) アンケート結果の考察

I. 設問毎の回答傾向（単純集計）

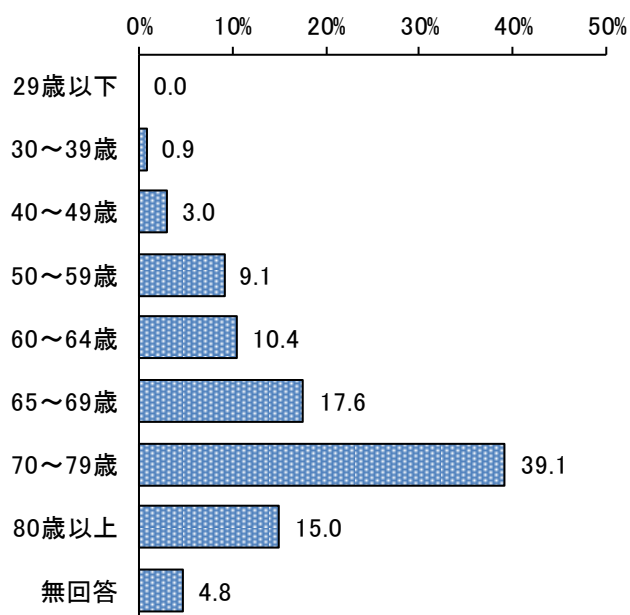
問 1. あなたの性別をお答えください。該当する番号に○をつけてください。

「男性」は 66.3%、「女性」は 28.9%  
となっています。



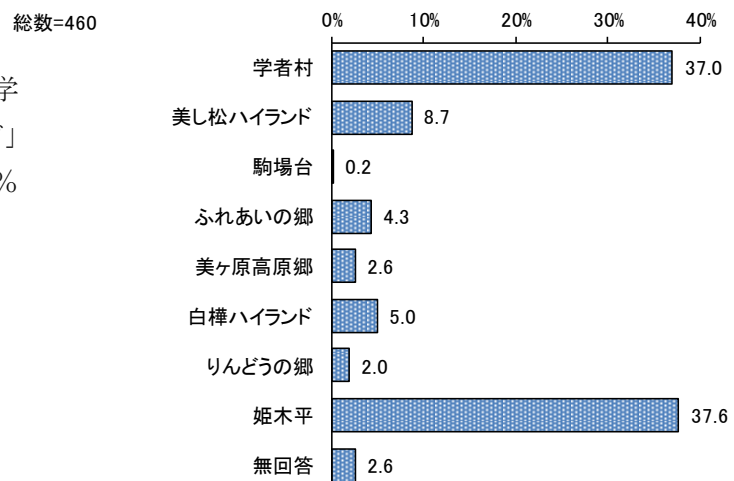
問 2. あなたの年齢をお答えください。該当する番号に○をつけてください。

総数=460  
「70～79 歳」が 39.1%で最も多く、  
「65～69 歳」が 17.6%、「80 歳以上」  
が 15.0%、「60～64 歳」が 10.4%で  
続きます。



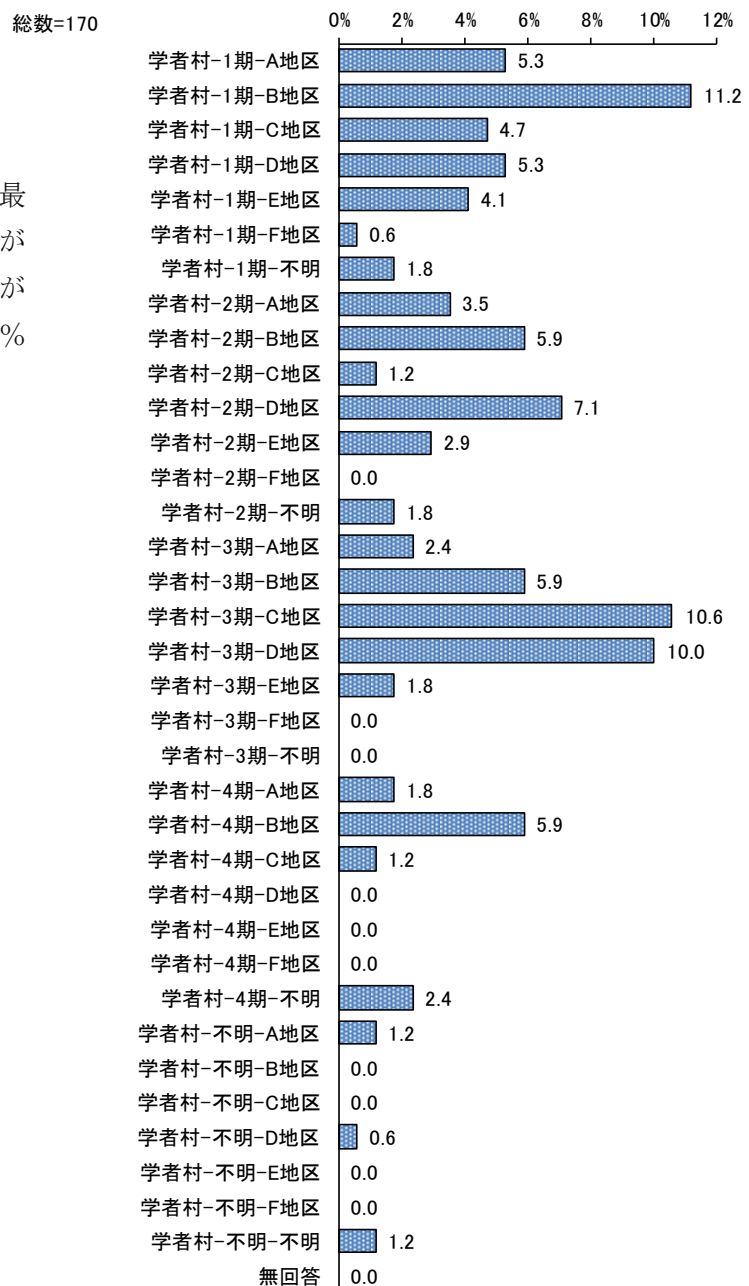
問3. i) あなたが契約している別荘地をお答えください。

「姫木平」が37.6%で最も多く、「学者村」が37.0%、「美し松ハイランド」が8.7%、「白樺ハイランド」が5.0%で続きます。



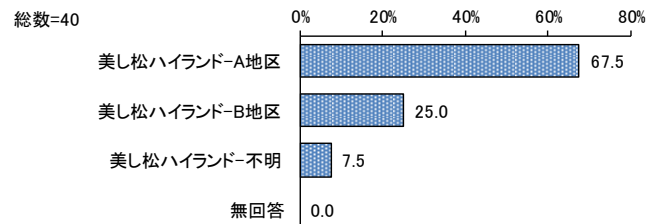
#### 【「1.学者村」の内訳】

「学者村-1期-B地区」が11.2%で最も多く、「学者村-3期-C地区」が10.6%、「学者村-3期-D地区」が10.0%、「学者村-2期-D地区」が7.1%で続きます。

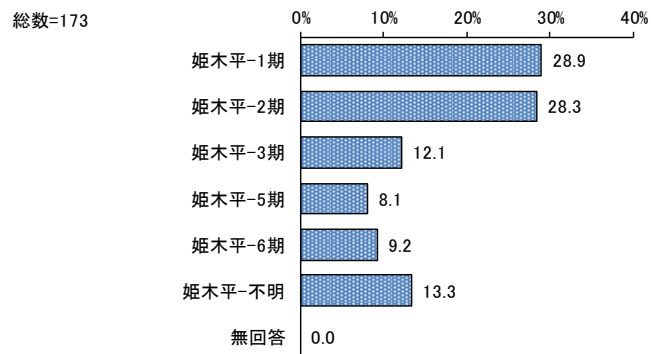




【「2.美し松ハイランド」の内訳】  
「美し松ハイランド-A 地区」が67.5%で最も多く、「美し松ハイランド-B 地区」が25.0%、「美し松ハイランド-不明」が7.5%で続きます。



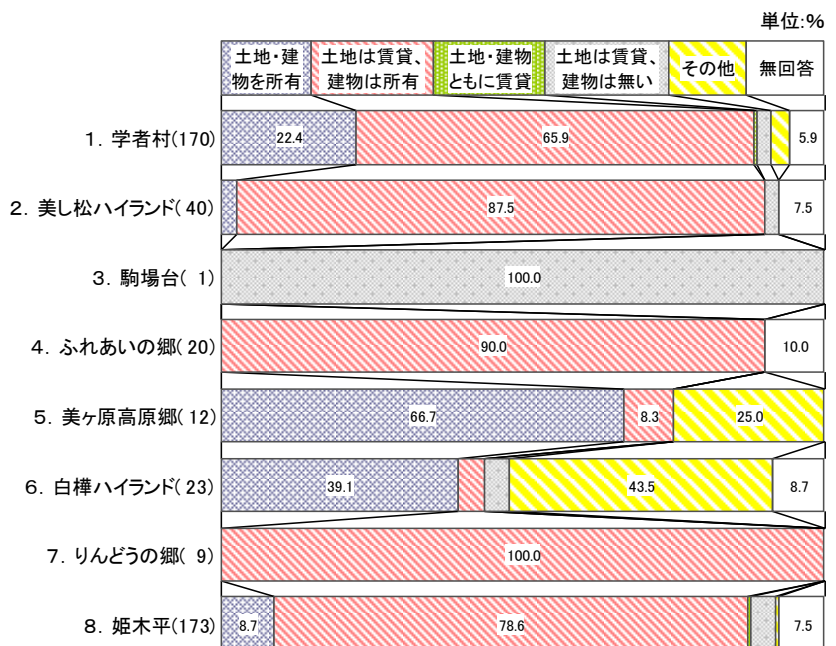
【「8.姫木平」の内訳】  
「姫木平-1期」が28.9%で最も多く、「姫木平-2期」が28.3%、「姫木平-不明」が13.3%、「姫木平-3期」が12.1%で続きます。



問3. ii) その別荘地の土地、建物の所有権の状況をお答えください。

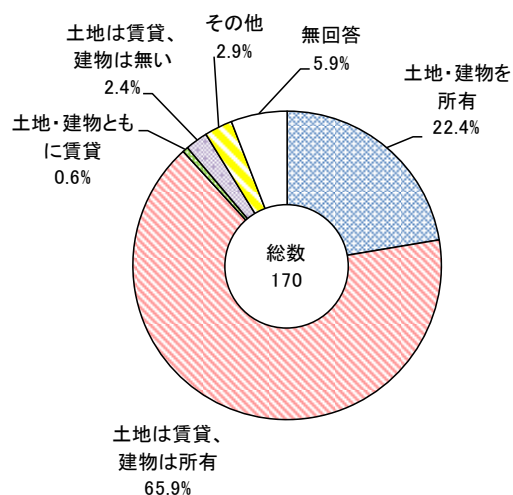
#### 【別荘地別の権利状況】

「土地は賃貸、建物は所有」が多いのは、「りんどうの郷」100%、「ふれあいの郷」90%、「美し松ハイランド」87.5%、「姫木平」78.6%です。  
「土地・建物を所有」が多いのは、「美ヶ原高原郷」66.7%、「白樺ハイランド」39.1%、「学者村」22.4%です。



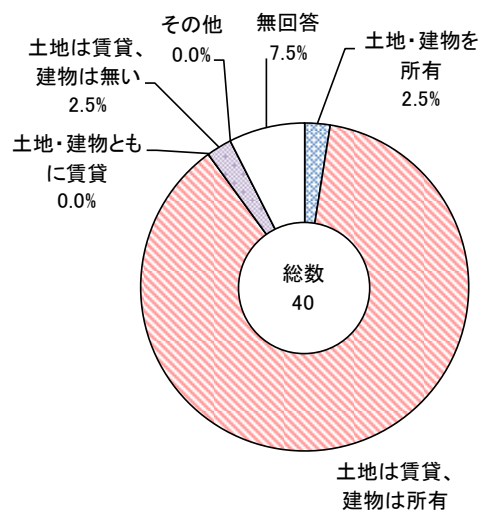
### 【「1.学者村」の権利状況】

「土地は賃貸、建物は所有」が 65.9%で最も多く、「土地・建物を所有」が 22.4%、「その他」が 2.9%、「土地は賃貸、建物は無い」が 2.4%で続きます。



### 【「2.美し松ハイランド」の権利状況】

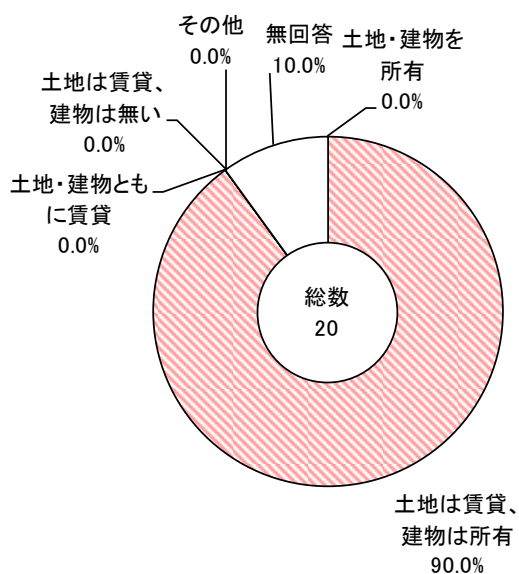
「土地は賃貸、建物は所有」が 87.5%で最も多く、「土地・建物を所有」が 2.5%、「土地は賃貸、建物は無い」が 2.5%で続きます。



「駒場台」は回答 1 名につき、分析対象から外します。

### 【「4. ふれあいの郷」の権利状況】

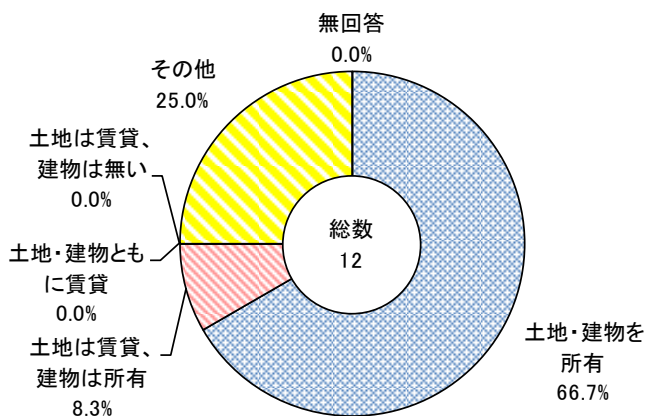
「土地は賃貸、建物は所有」が 90.0%となっています。





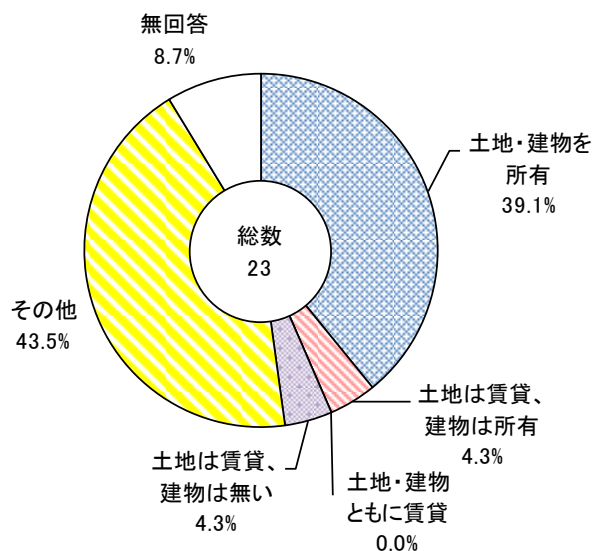
【「５．美ヶ原高原郷」の権利状況】

「土地・建物を所有」が 66.7%で最も多く、「その他」が 25.0%、「土地は賃貸、建物は所有」が 8.3%で続きます。



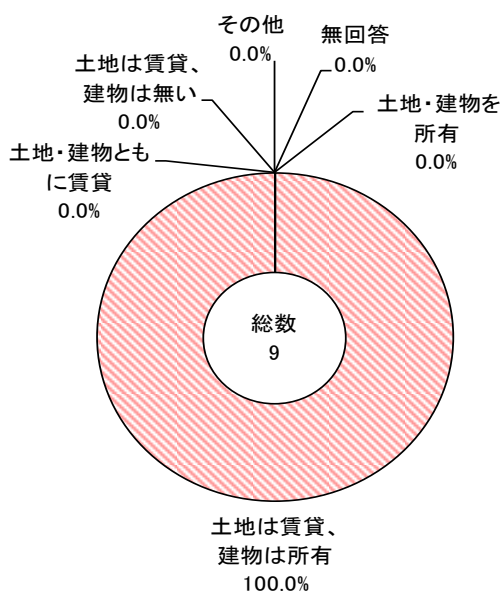
【「６．白樺ハイランド」の権利状況】

「その他」が 43.5%で最も多く、「土地・建物を所有」が 39.1%、「土地は賃貸、建物は所有」が 4.3%、「土地は賃貸、建物は無い」が 4.3%で続きます。



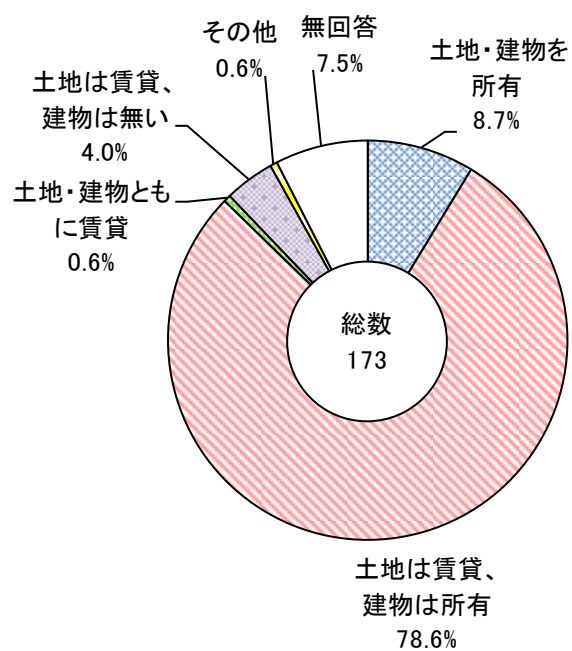
【「７．りんどうの郷」の権利状況】

「土地は賃貸、建物は所有」が 100.0%となっています。



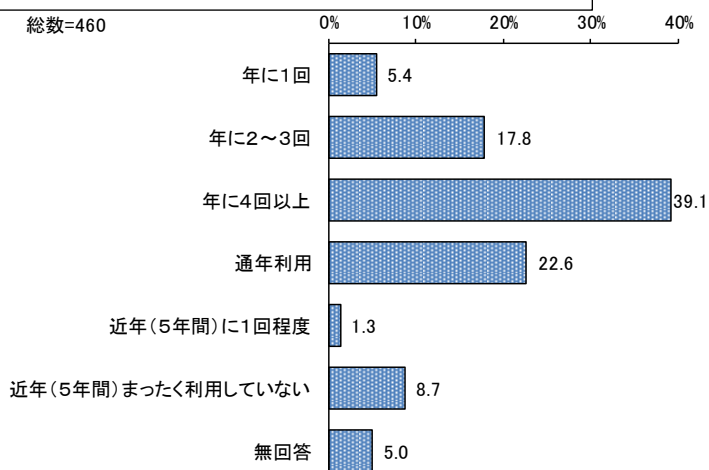
【「8. 姫木平」の権利状況】

「土地は賃貸、建物は所有」が78.6%で最も多く、「土地・建物を所有」が8.7%、「土地は賃貸、建物は無い」が4.0%、「土地・建物ともに賃貸」が0.6%で続きます。



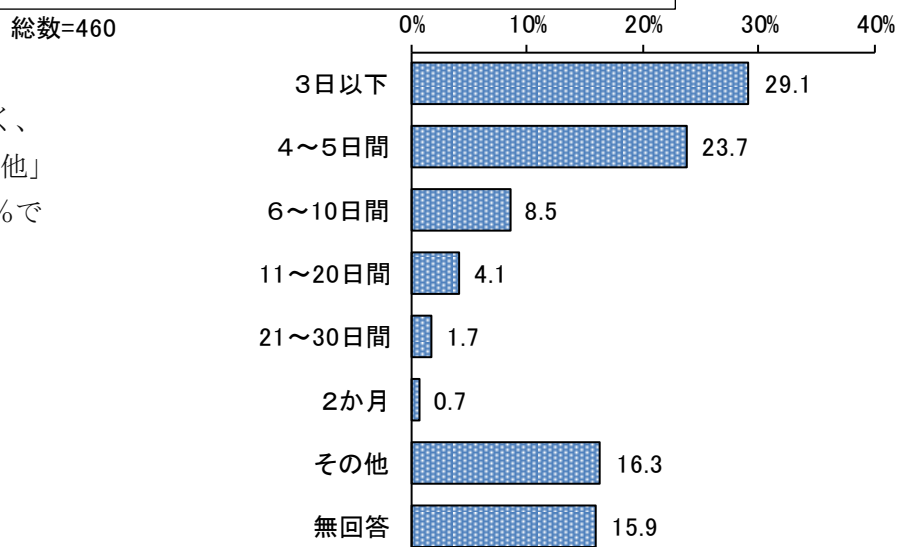
問4. i) 年間にどれくらい利用されておられますか。

「年に4回以上」が39.1%で最も多く、「通年利用」が22.6%、「年に2～3回」が17.8%、「近年（5年間）まったく利用していない」が8.7%で続きます。



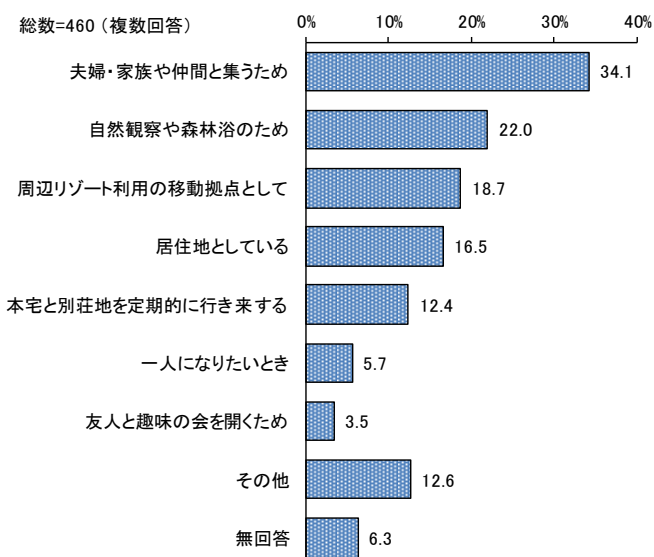
問4. ii) 1回あたりどれくらい滞在されていますか。

「3日以下」が29.1%で最も多く、「4～5日間」が23.7%、「その他」が16.3%、「6～10日間」が8.5%で続きます。



問4. iii) 代表的な利用の目的はどんな内容ですか。該当する番号に○をつけてください。

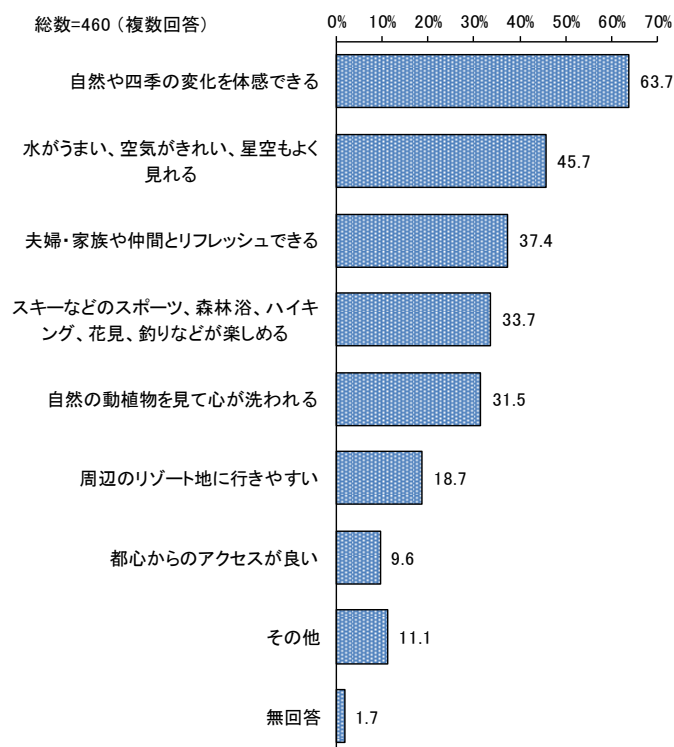
「夫婦・家族や仲間と集うため」が34.1%で最も多く、「自然観察や森林浴のため」が22.0%、「周辺リゾート利用の移動拠点として」が18.7%、「居住地としている」が16.5%で続きます。





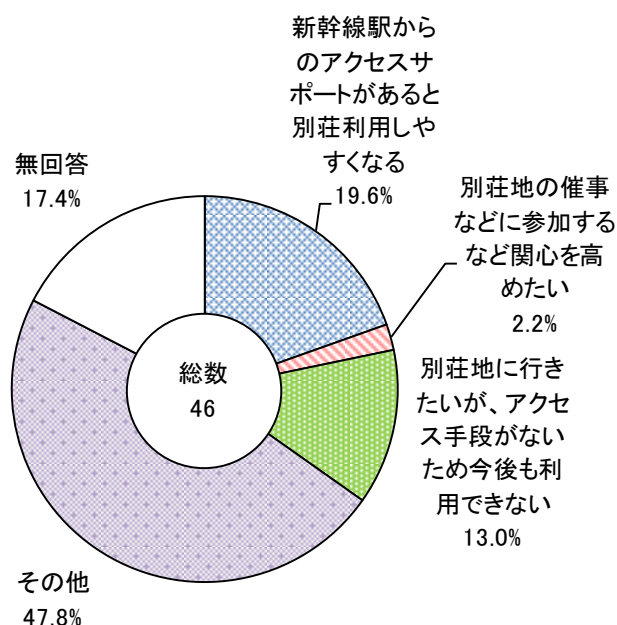
問5 あなたが考える、別荘地の魅力とはどんなことですか。以下から該当する番号に○をつけてください。

「自然や四季の変化を体感できる」が63.7%で最も多く、「水がうまい、空気がきれい、星空もよく見れる」が45.7%、「夫婦・家族や仲間とリフレッシュできる」が37.4%、「スキーなどのスポーツ、森林浴、ハイキング、花見、釣りなどが楽しめる」が33.7%で続きます。



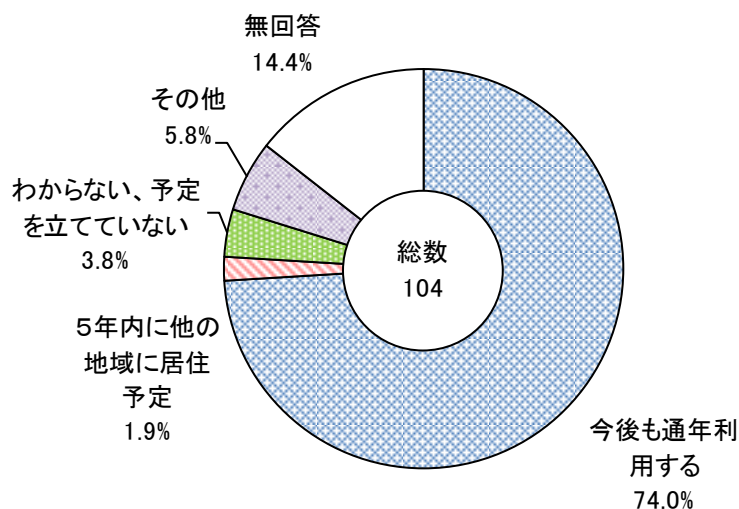
問6. 問4のi) 年間の利用で「5. 近年 (5年) に1回程度」、「6. 近年 (5年) まったく利用しない」を選択された方におたずねします。今後の利用頻度を上げるために必要なことはなんでしょうか。該当する番号に○をつけてください。

「その他」が47.8%で最も多く、「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%、「別荘地の催事などに参加するなど関心を高めたい」が2.2%で続きます。



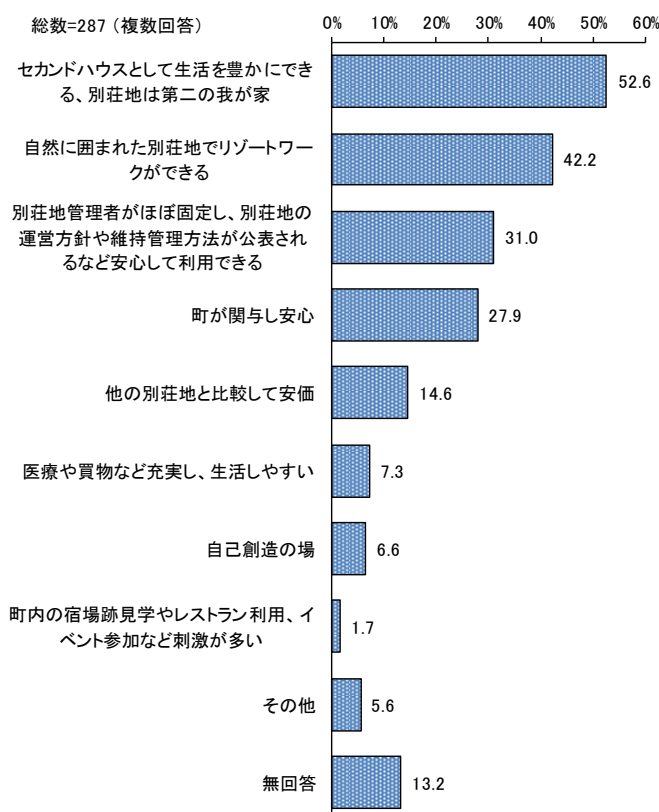
問 7. 問 4 の i) 年間の利用で「4. 通年」を選択された方におたずねします。今後も通年利用されますか。 以下から該当する番号に○をつけてください。

「今後も通年利用する」が 74.0%で最も多く、「その他」が 5.8%、「わからない、予定を立てていない」が 3.8%、「5 年以内に他の地域に居住予定」が 1.9%で続きます。



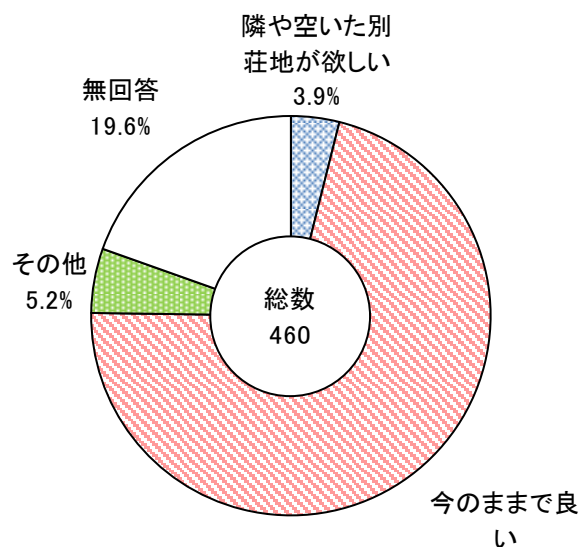
問 8. 問 4 の「1. 年に 1 回」、「2. 年に 2～3 回」、「3. 年に 4 回以上」を選択された方におたずねします。現在利用されている別荘地を評価するとしたらどんな内容でしょうか。以下から該当する番号に○をつけてください。（複数回答可）

「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」が 52.6%で最も多く、「自然に囲まれた別荘地でリゾートワークができる」が 42.2%、「別荘地管理者がほぼ固定し、別荘地の運営方針や維持管理方法が公表されるなど安心して利用できる」が 31.0%、「町が関与し安心」が 27.9%で続きます。



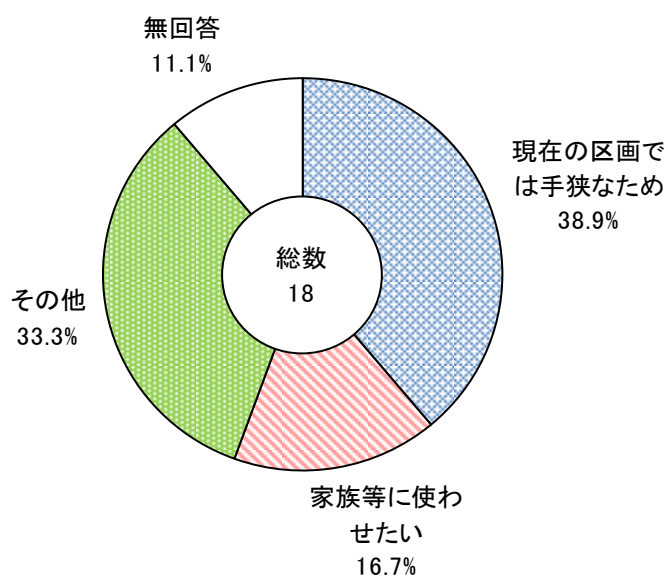
問 9. 現在の別荘地を拡大したいですか 該当する番号に○をつけてください。 i) 同じ別荘地内、お隣や近隣に別荘地が欲しいですか

「今のままで良い」が 71.3%で最も多く、「その他」が 5.2%、「隣や空いた別荘地が欲しい」が 3.9%で続きます。



問 9. 現在の別荘地を拡大したいですか 該当する番号に○をつけてください。 ii) 別荘地を拡大したい理由は何ですか。

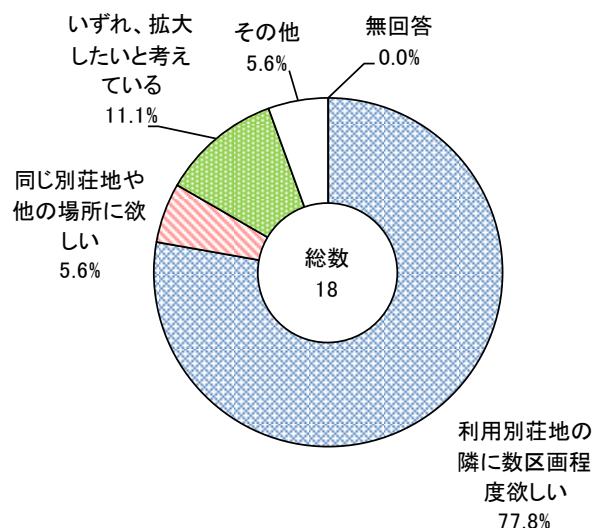
「現在の区画では手狭なため」が 38.9%で最も多く、「その他」が 33.3%、「家族等に使わせたい」が 16.7%で続きます。





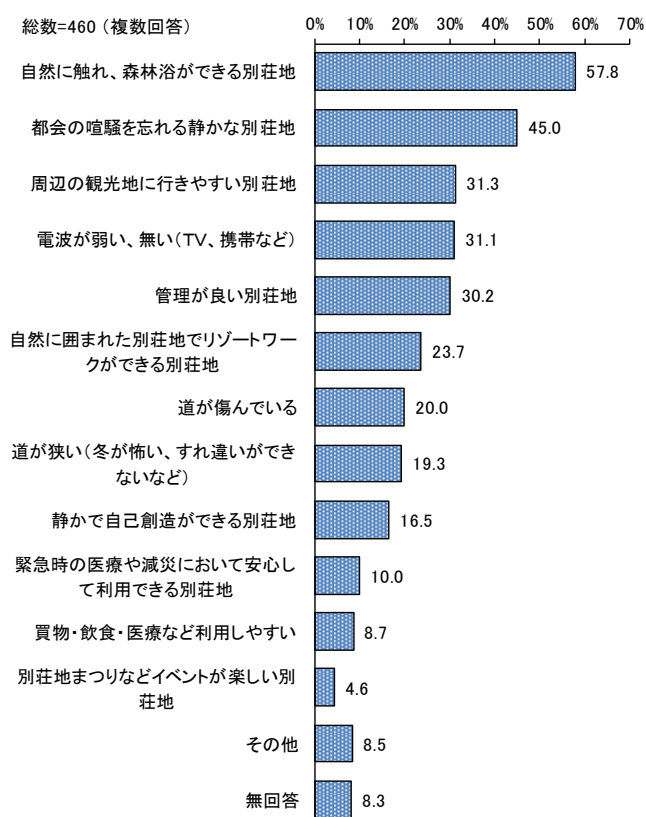
問 9. 現在の別荘地を拡大したいですか 該当する番号に○をつけてください。 iii) 別荘地を拡大する場所は何処ですか。

「利用別荘地の隣に数区画程度欲しい」が 77.8%で最も多く、「いずれ、拡大したいと考えている」が 11.1%、「同じ別荘地や他の場所に欲しい」が 5.6%、「その他」が 5.6%で続きます。



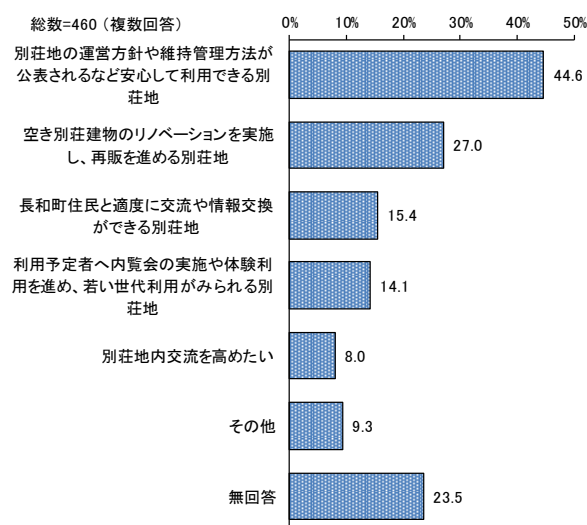
問 10 ご利用いただいている別荘地について、普段から感じている内容についておたずねします。 以下から該当する番号に○をつけてください。 (複数回答可)

「自然に触れ、森林浴ができる別荘地」が 57.8%で最も多く、「都会の喧騒を忘れる静かな別荘地」が 45.0%、「周辺の観光地に行きやすい別荘地」が 31.3%、「電波が弱い、無い(TV、携帯など)」が 31.1%で続きます。



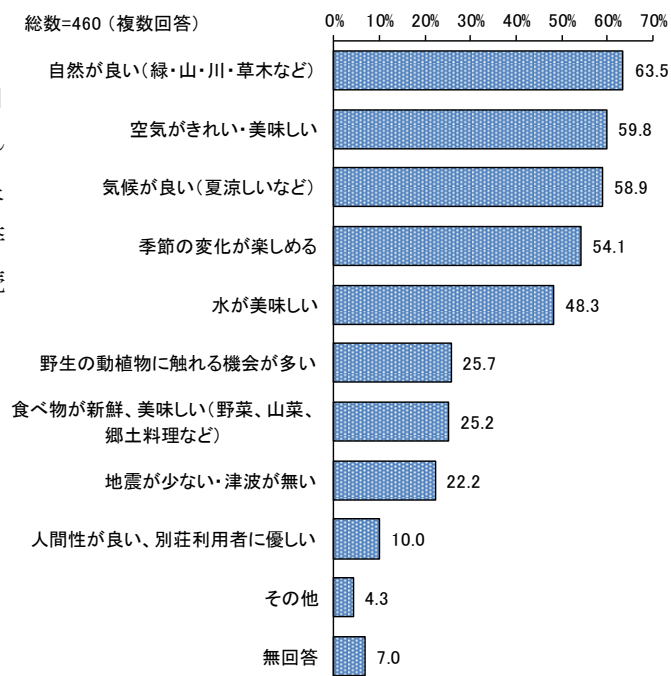
問 11 ご利用いただいている別荘地の今後の利用方法についておたずねします。 以下から該当する番号に○をつけてください。(複数回答可)

「別荘地の運営方針や維持管理方法が公表されるなど安心して利用できる別荘地」が44.6%で最も多く、「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」が27.0%、「長和町住民と適度に交流や情報交換ができる別荘地」が15.4%、「利用予定者へ内覧会の実施や体験利用を進め、若い世代利用がみられる別荘地」が14.1%で続きます。



問 12 長和町について、どんなところが好きですか。良いところ、活かしたいところをおたずねします。 以下から該当する番号に○をつけてください。(複数回答可)

「自然が良い(緑・山・川・草木など)」が63.5%で最も多く、「空気がきれい・美味しい」が59.8%、「気候が良い(夏涼しいなど)」が58.9%、「季節の変化が楽しめる」が54.1%で続きます。



## II. クロス集計分析

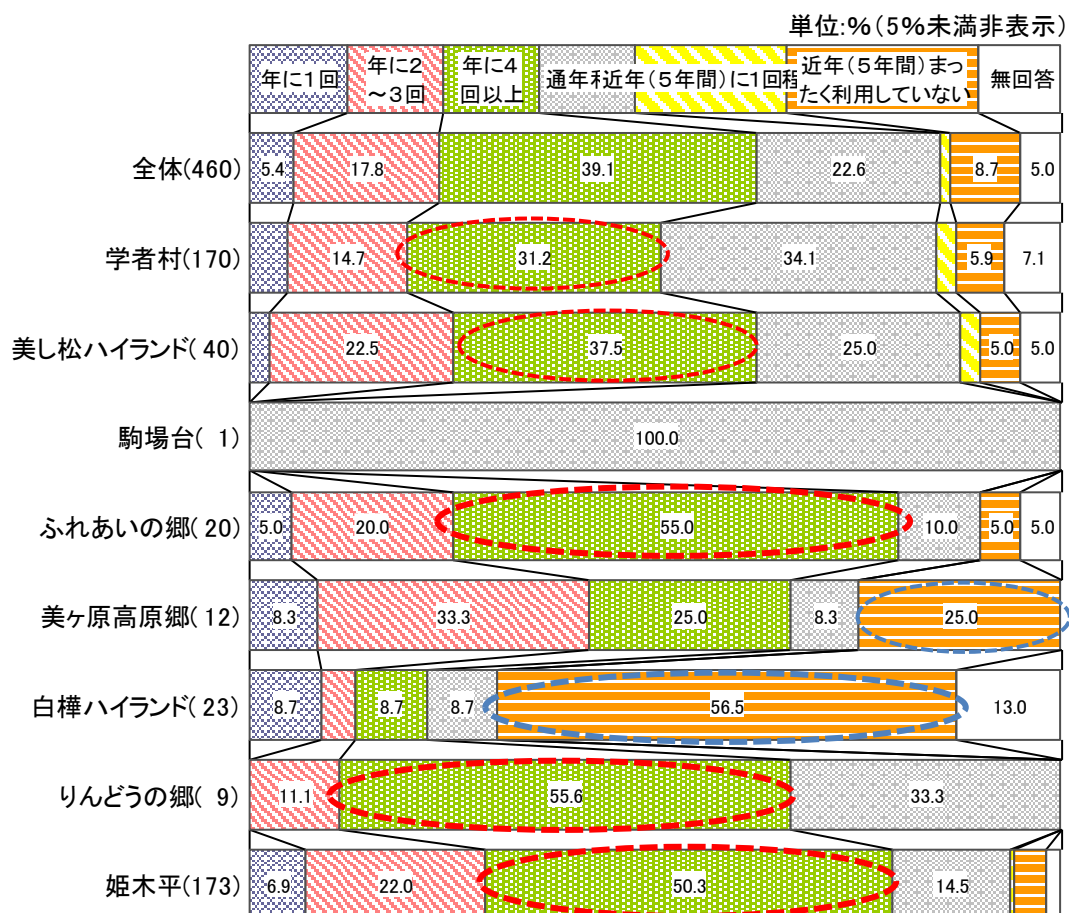
別荘地別の「年間の利用回数」、「1 回あたりの滞在日数」、「利用目的」、「別荘地の魅力」、「今後の利用頻度を上げるために必要なこと」、「通年利用について」、「別荘地を評価する」、「別荘地の拡大意向」、「拡大する理由」、「拡大する場所」、「別荘地について普段から感じていること」、「今後の利用方法について」、「長和町について好きなところ、良いところ、活かしたいところ」についてクロス分析を行った。以下、クロス集計結果を掲載します。

### 別荘地別×問4. i) 年間にどれくらい利用されておられますか。

別荘地の利用は、全体で「4 回以上/年」が約4 割、「ここ5 年利用していない」が約0.9 割です。

「4 回以上/年」の利用をしていると回答があった別荘地をみると、回答者の半数以上が、「りんどうの郷」、「姫木平」、「ふれあいの郷」です。同じく「学者村」、「美し松ハイランド」の利用は、約3 割から4 割くらいでした。

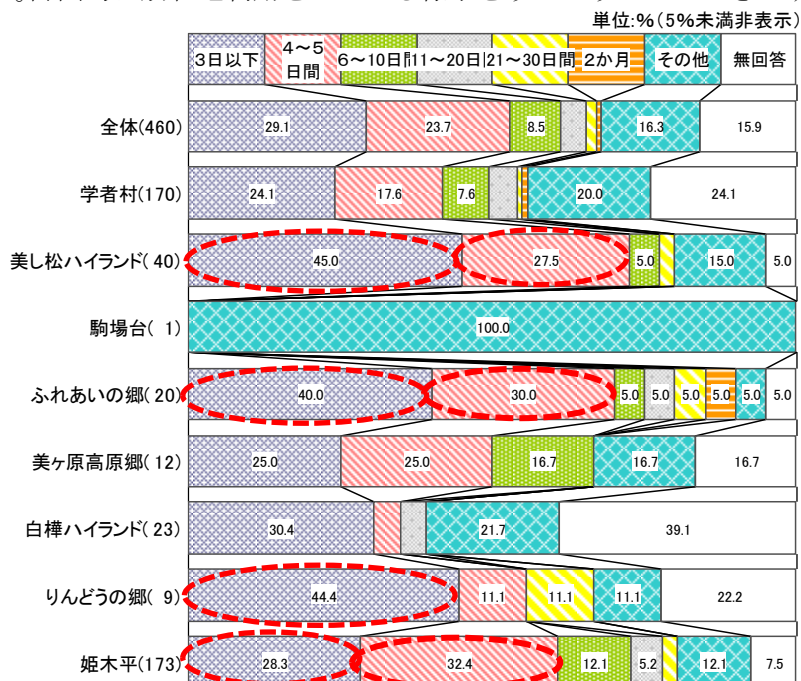
一方、回答者の半数以上が「ここ5 年利用していない」と回答があったのが、「白樺ハイランド」で、次いで回答者の25%が「ここ5 年利用していない」と回答があったのが、「美ヶ原高原郷」でいずれも、所有権区画別荘地で所有権者の高齢化に起因するのではないかと考えられます。





別荘地別×問4. ii) 1回あたりどれくらい滞在されていますか。

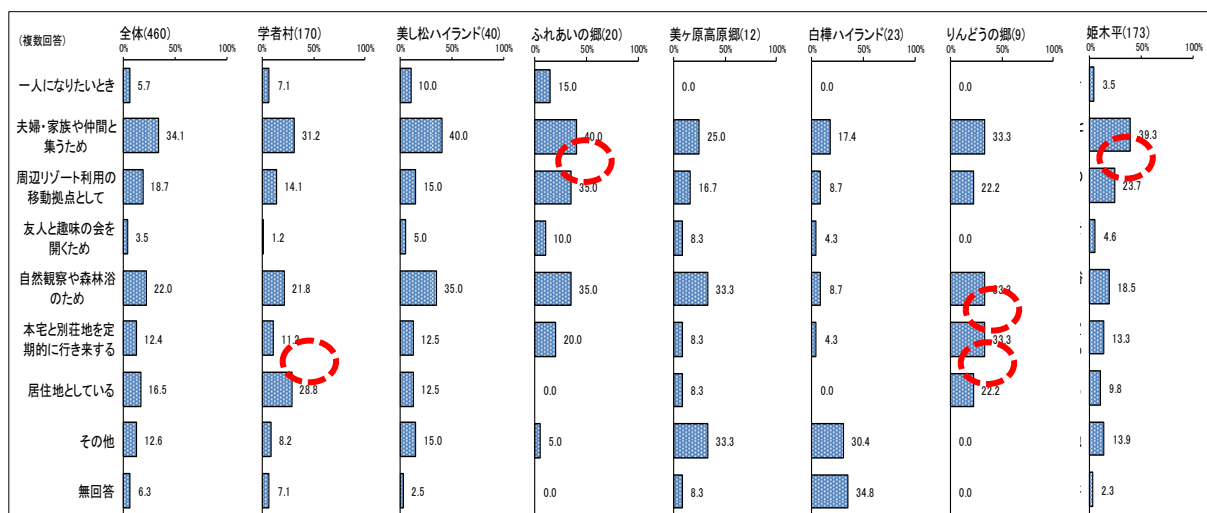
別荘地の利用は、全体に「3日以下利用」、「4～5日利用」が3割～2.5割です。次いで6～10日となっています。「3日以下利用」、「4～5日利用」が多い別荘地は、「美し松ハイランド」、「ふれあいの郷」、「姫木平」でした。また、「りんどうの郷」は「3日以下利用」が約4.5割と回答がありました。計画的に別荘地利用をしている様子をうかがうことができます。



別荘地別×問4. iii) 代表的な利用の目的はどんな内容ですか。

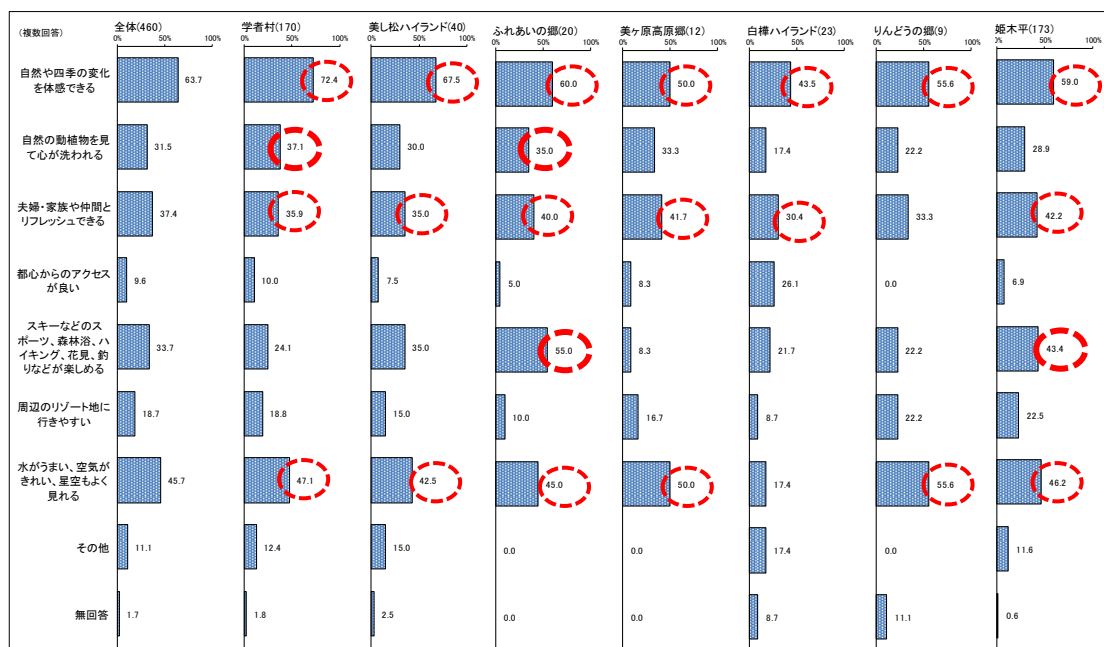
別荘地の利用目的は、全体に「夫婦・家族、仲間と集う」、「自然観察や森林浴」が共通して多くみられます。「周辺リゾートの活動拠点」が多いのは「ふれあいの郷」、「姫木平」の回答でした。

一方、「居住地としている」が多いのは「学者村」、「本宅と別荘を定期的に行き来」、「居住地としている」が多いのは「りんどうの郷」でした。別荘地本来の活用を実施している利用者が多いが、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。



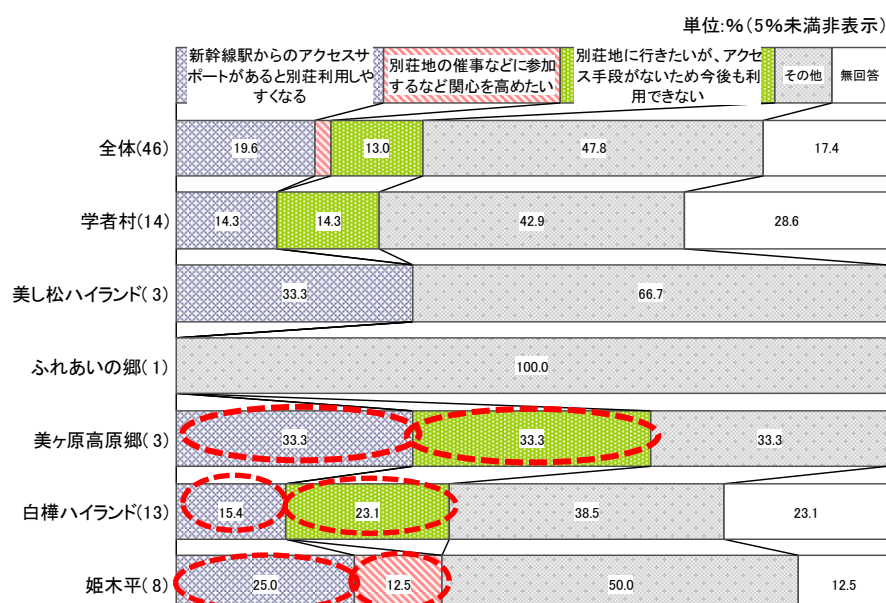
別荘地別×問5. あなたが考える、別荘地の魅力とはどんなことですか。

各別荘地ともに魅力は、「自然や四季の変化を体感できる」、「水がうまい、空気がきれい、星空もよく見れる」、「夫婦・家族や仲間とリフレッシュできる」の回答がありました。一方「スキーなどのスポーツ、森林浴、ハイキング、花見、釣りなどが楽しめる」は、「ふれあいの郷」、「姫木平」に多く、「自然の動植物を見て心が洗われる」は、「学者村」、「ふれあいの郷」に多くの指摘がありました。



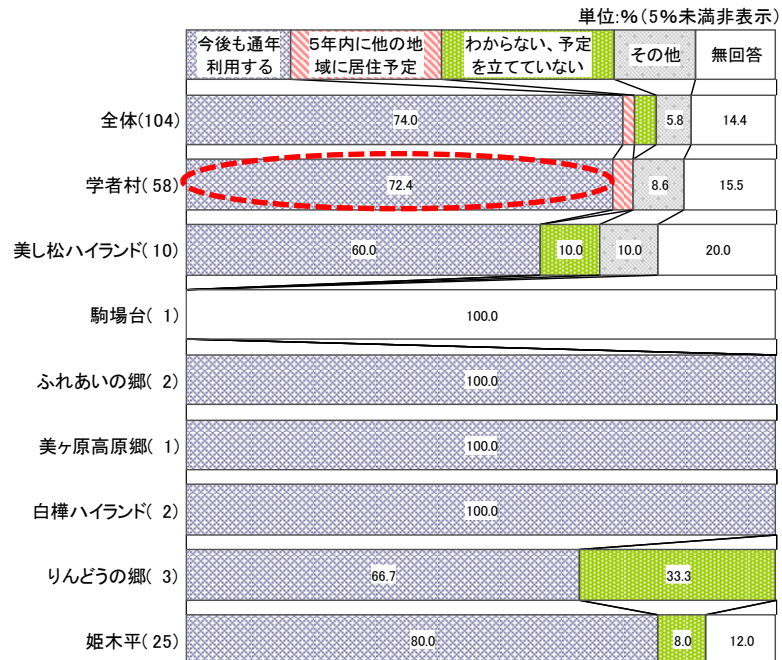
別荘地別×問6. 問4のi) 年間の利用で「5. 近年（5年）に1回程度」、「6. 近年（5年）まったく利用しない」を選択された方におたずねします。今後の利用頻度を上げるために必要なことはなんでしょうか。

「美ヶ原高原郷」、「白樺ハイランド」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」、「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」が多く意見があり、「姫木平」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」、「別荘地の催事などに参加するなど関心を高めたい」の意見が多くありました。



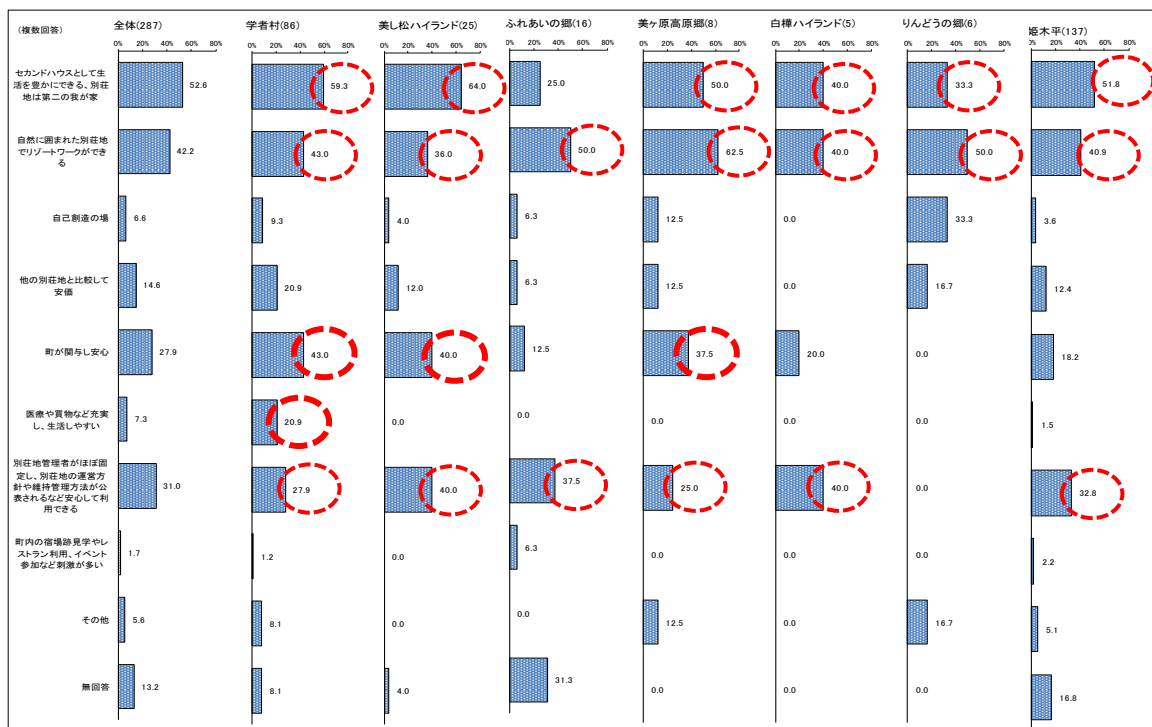
別荘地別×問7. 問4のi) 年間の利用で「4. 通年」を選択された方におたずねします。  
今後も通年利用されますか。

「学者村」の通年利用に対する意見が、約7割ありました。



別荘地別×問8. 問4の「1. 年に1回」、「2. 年に2～3回」、「3. 年に4回以上」を選択された方におたずねします。現在利用されている別荘地を評価するとしたらどんな内容でしょうか。

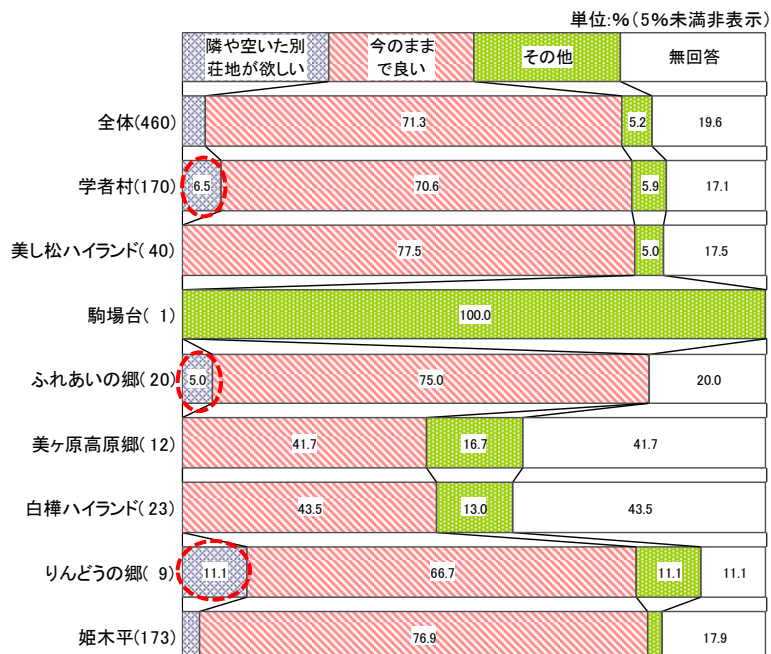
全体に「セカンドハウスとして生活を豊かにできる、別荘地は第二の我が家」、「自然に囲まれた別荘地でリゾートワークができる」、「別荘地管理者がほぼ固定し、別荘地の運営方針や維持管理方法が公表されるなど安心して利用できる」が多いですが、「学者村」、「美し松ハイランド」、「美ヶ原高原郷」は「町が関与し安心」との意見が多くありました。また、「学者村」は「医療や買い物充実し生活しやすい」が多くみられました。





別荘地別×問9. 拡大意向 i) 同じ別荘地内、お隣や近隣に別荘地が欲しいですか

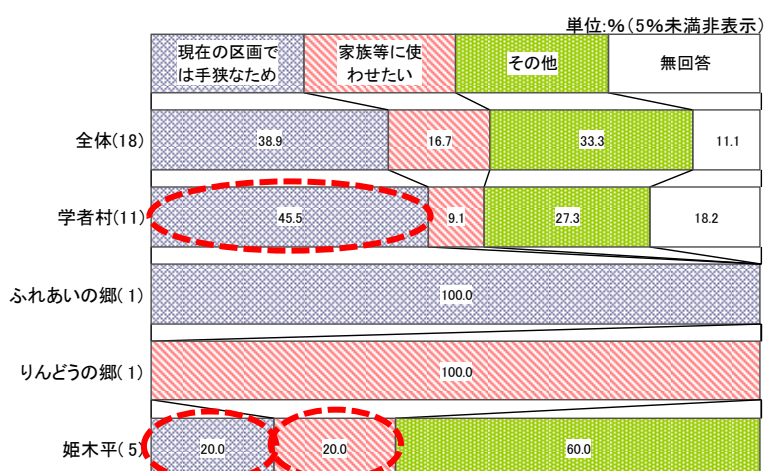
お隣や近隣に別荘地が欲しいとの意見は、「学者村」、「ふれあいの郷」、「りんどうの郷」にみられました。



別荘地別×問9. 拡大意向 ii) 別荘地を拡大したい理由は何ですか

「現在の区画では手狭なため」は「学者村」に多く、「現在の区画では手狭なため」、「家族等に使わせたい」が「姫木平」多くみられました

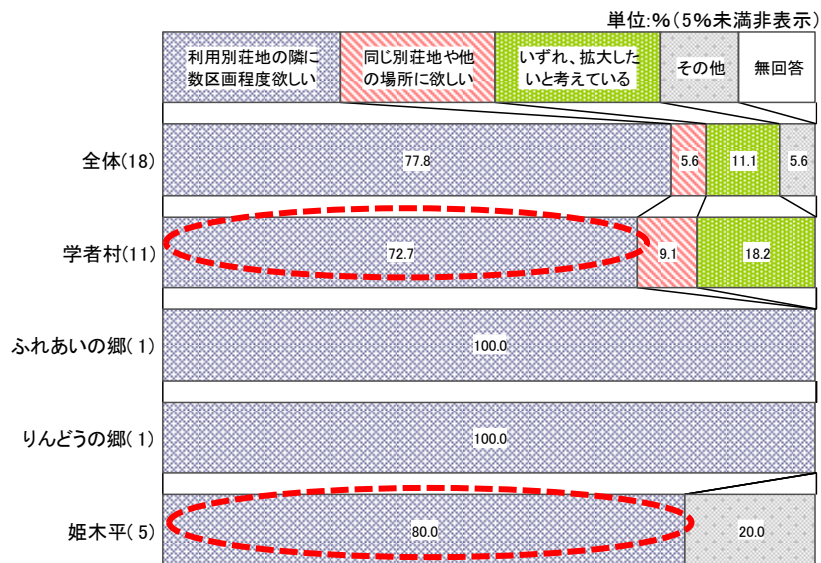
(※美し松ハイランド、駒場台、美ヶ原高原郷、白樺ハイランドは回答がゼロのため、削除)



別荘地別×問9. 拡大意向iii) 別荘地を拡大する場所は何処ですか

「利用別荘地の隣に数区画程度欲しい」が「学者村」、「姫木平」に多く意見がありました。

(※美し松ハイランド、駒場台、美ヶ原高原郷、白樺ハイランドは回答がゼロのため、削除)



別荘地別×問10. ご利用いただいている別荘地について、普段から感じている内容についておたずねします。

全体に「自然に触れ、森林浴ができる別荘地」、「都会の喧騒を忘れる静かな別荘地」、「周辺の観光地に行きやすい別荘地」、「電波が弱い、無い(TV、携帯など)」の指摘がありました。また、「管理が良い別荘」は「学者村」、「ふれあいの郷」、「姫木平」でした。「道路が狭い…」は「学者村」に指摘があり、「道が傷んでいる」は「美し松ハイランド」に指摘があります。



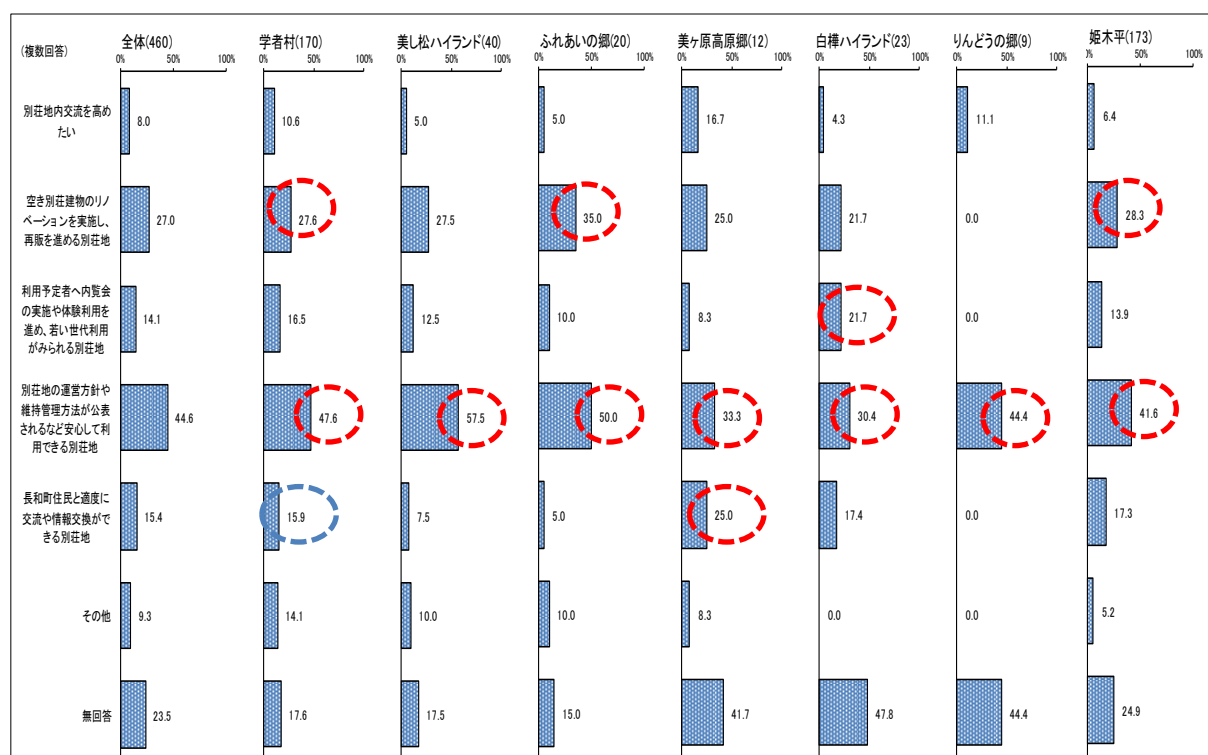
別荘地別×問 11. ご利用いただいている別荘地の今後の利用方法についておたずねします。

全体に「別荘地の運営方針や維持管理方法が公表されるなど安心して利用できる別荘地」が多く普段から安心して利用できる別荘地を望んでおられます。

「学者村」、「ふれあいの郷」、「姫木平」は「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」など空き別荘の解消を望む意見を多く示されました。

「長和町住民と適度に交流や情報交換ができる別荘地」について、「美ヶ原高原郷」の指摘が多い反面、「学者村」の指摘がさほど多くありませんでした。

「利用予定者へ内覧会の実施や体験利用を進め、若い世代利用がみられる別荘地」はここ5年間の利用がない方が多い「白樺ハイランド」の指摘が多くありました。



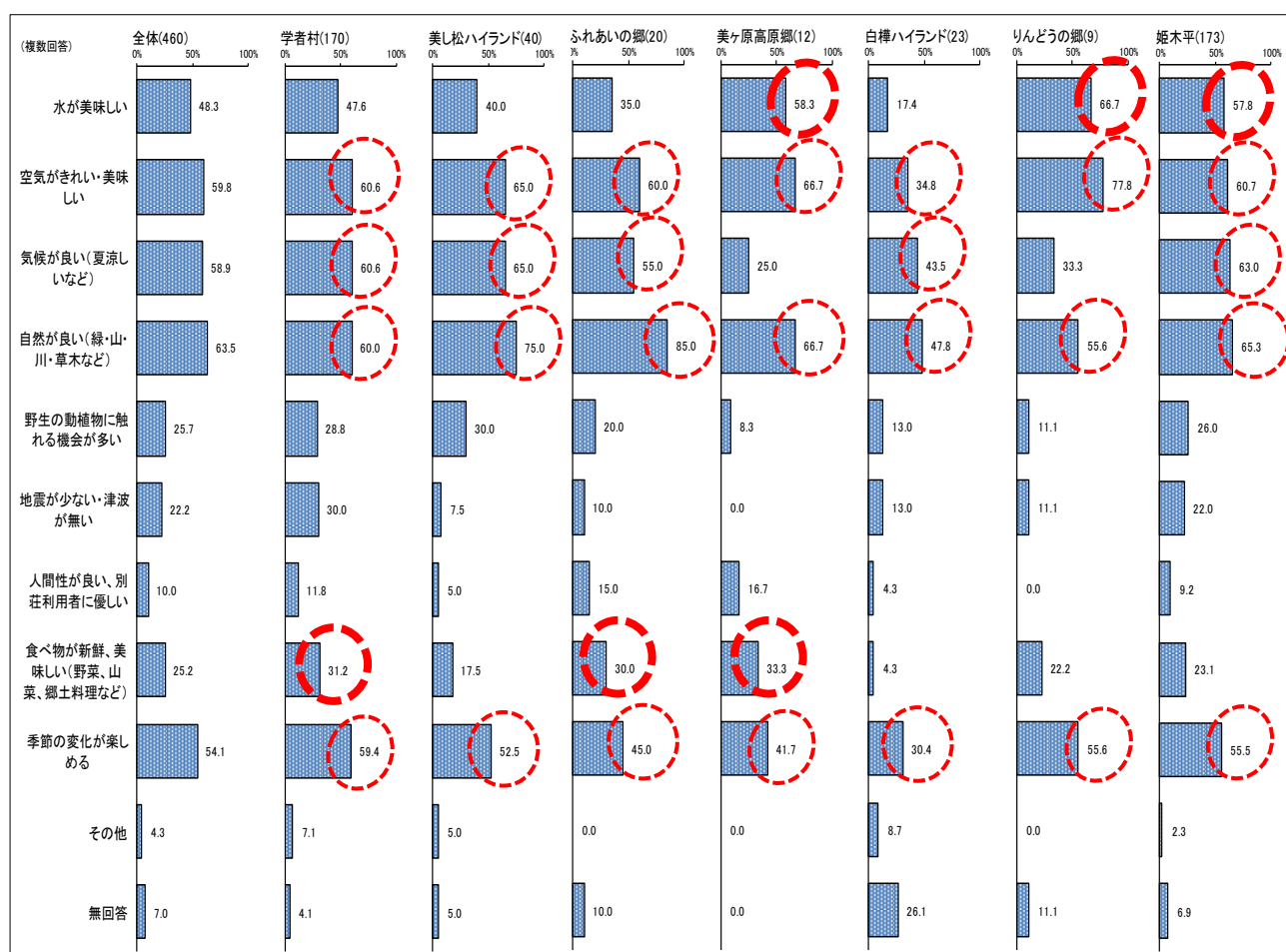


別荘地別×問 12. 長和町について、どんなところが好きですか。良いところ、活かしたいところをおたずねします。

全体に「自然が良い（緑・山・川・草木など）」、「空気がきれい・美味しい」、「気候が良い（夏涼しいなど）」、「季節の変化が楽しめる」多く、現状の別荘地の評価と考えられます。

一方、「水がおいしい」が「美ヶ原高原郷」、「りんどうの郷」、「姫木平」に多く、「食べ物が新鮮、美味しい（野菜、山菜、郷土料理など）」は「学者村」、「ふれあいの郷」、「美ヶ原高原郷」に多くの指摘がありました。長く別荘地を利用され長和町の良さを指摘いただいたものと思われます。

「人間性が良い、別荘利用者に優しい」は各別荘地の指摘が少なく、今後の地域との交流が課題と考えられます。



# 【アンケート調査票】

## 長和町別荘地利用に関するアンケート調査

質問2は別荘地利用に関する内容、質問3は別荘地の利用向上に関する内容、質問4は今後の別荘地利用の方向、質問5長和町に関する内容です。

**質問1** 回答されるあなた自身について、おたずねします。個人を特定するものではありませんので、ご協力いただきますようお願いいたします。

問1. あなたの性別をお答えください。該当する番号に○をつけてください。 問2. あなたの年齢をお答えください。該当する番号に○をつけてください。

1. 男性 2. 女性 1. 29歳以下 2. 30～39歳 3. 40～49歳 4. 50～59歳 5. 60～64歳  
6. 65～69歳 7. 70～79歳 8. 80歳以上

問3. i) あなたが契約している別荘地をお答えください。番号に○をつけてください。 ii) その別荘地の土地、建物の所有権の状況をお答えください。括弧に○を入れてください。

| 別荘地名        | 販売時期                                               | 地区名                                                      | ① 土地・建物を所有 | ② 土地は賃貸、建物は所有 | ③ 土地・建物ともに賃貸 | ④ 土地は賃貸、建物は無い | ⑤ その他 |
|-------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------|---------------|--------------|---------------|-------|
| 記入例         | 1. 学者村<br>2. 1期<br>3. 2期<br>4. 3期                  | 1. A地区<br>2. B地区<br>3. C地区<br>4. D地区<br>5. E地区<br>6. F地区 |            | ○             |              |               |       |
| 1. 学者村      | 1. 1期<br>2. 2期<br>3. 3期                            | 1. A地区<br>2. B地区<br>3. C地区<br>4. D地区<br>5. E地区<br>6. F地区 |            |               |              |               |       |
| 2. 美し松ハイランド |                                                    | 1. A地区<br>2. B地区                                         |            |               |              |               |       |
| 3. 駒場台      |                                                    |                                                          |            |               |              |               |       |
| 4. ふれあいの郷   |                                                    |                                                          |            |               |              |               |       |
| 5. 美ヶ原高原    |                                                    |                                                          |            |               |              |               |       |
| 6. 白樺ハイランド  |                                                    |                                                          |            |               |              |               |       |
| 7. りんどうの郷   |                                                    |                                                          |            |               |              |               |       |
| 8. 緑水平      | 1. 1期<br>2. 2期<br>3. 3期<br>4. 4期<br>5. 5期<br>6. 6期 |                                                          |            |               |              |               |       |

**質問2** 問4. i) 年間どれくらい利用されておられますか。 ii) 1回あたりどれくらい滞在されていますか。 iii) 代表的な利用の目的はどんな内容ですか。該当する番号に○をつけてください。

i) 年間どれくらい利用されておられますか。 1. 年に1回 2. 年に2～3回 3. 年に4回以上 4. 通年利用 5. 近年(5年間)に1回程度 6. 近年(5年間)まったく利用していない  
ii) 1回あたりどれくらい滞在されていますか。 1. 3日以下 2. 4～5日間 3. 6～10日間 4. 11～20日間 5. 21～30日間 6. 2か月 7. その他( )  
iii) 代表的な利用の目的はどんな内容ですか。 1. 一人になりたいとき 2. 夫婦・家族や仲間と集うため 3. 周辺リゾート利用の移動拠点として 4. 友人と趣味の会を開くため 5. 自然観察や森林浴のため 6. 本宅と別荘地を定期的に行き交する 7. 居住用としている 8. その他( )

問5. あなたが考える、別荘地の魅力はどんなことですか。以下から該当する番号に○をつけてください。

1. 自然や四季の変化を体感できる 2. 自然の動植物を見て心が洗われる 3. 夫婦・家族や仲間とリフレッシュできる 4. 都心からのアクセスが良い  
5. スキーなどのスポーツ、森林浴、ハイキング、花見、釣りなどが楽しめる 6. 周辺のリゾート地に行きやすい 7. 水がおいしい、空気がきれい、星空もよく見える  
8. その他( )

問6. 問4のi) 年間の利用で「5. 近年(5年間)に1回程度」、「6. 近年(5年間)まったく利用しない」を選択された方におたずねします。今後の利用頻度を上げるために必要なことはなんでしょうか。該当する番号に○をつけてください。

1. 駅や駅からのアクセスがよくなる 2. 別荘地の催事などに参加するなど関心を高めたい 3. 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。 4. その他( )

問7. 問4のi) 年間の利用で「4. 通年」を選択された方におたずねします。今後も通年利用されますか。以下から該当する番号に○をつけてください。

1. 今後も通年利用する 2. 5年以内に他の地域に居住予定 3. わからない、予定を立てていない 4. その他( )

**質問3** 問8. 問4の「1. 年に1回」、「2. 年に2～3回」、「3. 年に4回以上」を選択された方におたずねします。現在利用されている別荘地を評価するとしたらどんな内容でしょうか。以下から該当する番号に○をつけてください。(複数回答可)

1. 2カ所ハウスとして生活を楽しめる、別荘地は第二の我が家 2. 自然に囲まれた別荘地でリゾートワークができる 3. 自己創造の場 4. 他の別荘地と比較して安価  
5. 町が閑静で安心 6. 医療や買物など充実し、牛にしやすい 7. 別荘地管理者がほげ協定し、別荘地の運営方針や維持管理方法が公表されるなど安心して利用できる  
8. 町内の公民館見学やレストラン利用、イベント参加など刺激が多い 9. その他( )

問9. 現在の別荘地を拡大したいですか。該当する番号に○をつけてください。

i) 同じ別荘地内、お隣や近隣に別荘地が欲しいですか。 1. 隣や近い別荘地が欲しい 2. 今のままで良い 3. その他( )  
ii) 別荘地を拡大したい理由は何ですか。 1. 現在の区画で手狭なため 2. 家族等に使用したい 3. その他( )  
iii) 別荘地を拡大する場所は何処ですか。 1. 利用別荘地の隣に敷地内を拡大したい 2. 同じ別荘地や他の場所に欲しい 3. いずれ、拡大したいと考えている 4. その他( )

**質問4** 問10. ご利用いただいている別荘地について、普段から感じている内容についておたずねします。以下から該当する番号に○をつけてください。(複数回答可)

1. 自然に触れ、森林浴ができる別荘地 2. 都会の喧騒を忘れる静かな別荘地 3. 静かで自己創造ができる別荘地 4. 緊急時の医療や被災において安心して利用できる別荘地 5. 管理が良い別荘地  
6. 周辺の観光地に行きやすい別荘地 7. 自然に囲まれた別荘地でリゾートワークができる別荘地 8. 別荘地まつりなどイベントが楽しい別荘地  
9. 道が広い(冬が滑り、すれ違いが難しいなど) 10. 道が傷んでいる 11. 買物・飲食・医療など利用しやすい 12. 電波が悪い、無い(TV、携帯など) 13. その他( )

問11. ご利用いただいている別荘地の今後の利用方法についておたずねします。以下から該当する番号に○をつけてください。(複数回答可)

1. 別荘地内交流を高めたい 2. 空き別荘建物のリノベーションを実施し、再販を促進する別荘地  
3. 利用予定者へ内覧会の実施や体験利用を進め、若い世代利用がみられる別荘地 4. 別荘地の運営方針や維持管理方法が公表されるなど安心して利用できる別荘地  
5. 長和町住民と適度に交流や情報交換ができる別荘地 6. その他( )

**質問5** 問12. 長和町について、どんなところが好きですか、良いところ、活かしたいところをおたずねします。以下から該当する番号に○をつけてください。(複数回答可)

1. 水が美味しい 2. 空気がきれい・美味しい 3. 気候が良い(夏涼しいなど) 4. 自然が良い(緑・田・川・草木など)  
5. 野生の動植物に触れる機会が多い 6. 地震が少ない・津波が無い 7. 人間性が良い、別荘利用者に優しい  
8. 食べ物が新鮮、美味しい(野菜、山菜、雑草料理など) 9. 季節の変化が楽しめる 10. その他( )

問13. 別荘地について、気付く内容を以下の枠内にご記入ください。

注意: 快適な別荘ライフにするためのご意見を寄せてください。ただし、必ずしもご要望に沿えない場合があります。

・  
・  
・

アンケートは以上です。ご協力ありがとうございました。記入もれがないか確認いただき、返信用封筒に入れて7月●●日(●)までに切手を貼らずにポストに投函してください。

## 資料一地域おこし協力隊ヒアリング、大学生アンケート

### (1) 本町地域おこし協力隊による別荘地に関する意見交換

【概要】代表的な意見は以下の内容であった。

- 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るなどのメリットがある。
- 量的な販売（お金）よりも、地域の資源を評価し価値（時間）を高める場所にする
- 別荘地は生活インフラが整備されているので、被災者の受入れや子育てに優しい場所だと位置付ける。地区を「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」という風に、時間をかけて区分をするといいいのではないか。
- 交通不便でサービスにとことん格差がある場所、一方、自然だけは豊富で、人との接触を求めない、自由気ままにできることを求める人達。例えば芸術家などのクリエイティブ環境を求める人達、安心して子育てしたい世帯、リタイヤし自然に触れたい世代、
- 学校にいけない不登校児等が通えるフリースクールをつくる。
- 別荘地内では原則、商売を認めていないが、ゾーニングで別荘地の活性化のためには店舗が必要。
- 染色や陶芸などの工房、レストランが考えられる。特に喫茶店が少ない。立科まで行かなくても手に入れられる。
- HP の作り方、情報発信方法が悪い。
- 黒曜石(日本遺産)の付加価値を高めるための、イメージ戦略を町内関係課が横断的一体的に、観光交流を推進する。
- 今後の施策について、熱く語れる人がいない。リーダーシップをとれる人がいない

#### 別荘地のイメージ

- ・別荘地の区画が小さく密度が高い。設計段階から区画数を多く設定していたようだ。
- ・美し松ハイランド別荘地の景観やイメージが良かった。自然を破壊して作った別荘地を自然に戻すことも視野に入りたい。
- ・定住者のコミュニティがあるのはよいと思った。
- ・学者村は、華やかな別荘地のイメージではなく、すたれたイメージだった。中途半端なイメージだった。

#### 別荘地のイメージ改善の方向について

##### <現地視察における意見交換では>

- ✓ 町内の宿泊施設が不足しているので、お試し別荘利用を進めたらどうか。（例、ベスのお試し居住など）
- ✓ 学校にいけない不登校児等が通えるフリースクールをつくる。
- ✓ 年会費で車付き別荘を利用する。
- ✓ 地域おこし協力隊を住まわせる。

## ＜意見交換における別荘地の利用と公共別荘地のあり方について＞

### 【新たな利用方法】

- 未建築区画は公園化、体験スペースとしての利用
- しっかりした管理の上で、民泊別荘の提供。周辺別荘利用者への説明・承認。民業圧迫になるのでペンションなどは警戒心がある。また、宿泊がお試し利用となり、将来別荘利用者になる。また、新しい人の参加のきっかけにもなる。（青木の交流の事例）
- 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。
- 北欧のイメージの紹介。量的な販売（お金）よりも、地域の資源を評価し価値（時間）を高める場所にする。町の観光指針はイメージが重要。そのために、別荘地を活用する。
- この別荘地で北欧のイメージというと、環境や暮らしやすい面を提案する事や、上田の下郷リサーチパークや小諸のツリーハウスの例の様に、企業が一体的に利用する方法がある。
- 別荘地は生活インフラが整備されているので、被災者の受入れや子育てに優しい場所だと位置付ける。地区を「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」という風に、時間をかけて区分をするといいいのではないかな。
- この場所を活かした、利用者の工夫で利用の仕方がいろいろ選択できる場所にする。（例、土いじり、田舎暮らし、自然観察など）
- 公共が別荘ライフの新しいチャレンジを支援できるという、安心感が重要。

## ＜新しい別荘利用者のイメージゾーン別に新しい活用のあり方＞

- テレワークなどで時間を自由に使いたい人、また、非組織的立場の企業に籍がある人達。
- 交通不便でサービスにとことん格差がある場所、一方、自然だけは豊富で、人との接触を求めない、自由気ままにできることを求める人達。例えば芸術家などのクリエイティブ環境を求める人達、安心して子育てしたい世帯、リタイヤし自然に触れたい世代、など。
- 不便を好む人たち、サバイバルを好む人たち。
- 積極的に若い層に利用してもらいたい。しかし、ケア付きであればシルバータウンでも良く、終の棲家でも良いと思う。
- 学校にいけない不登校児等が通えるフリースクールをつくる。ケアの必要な子供の利用できる環境を提供も考えられる。（例、美し松別荘地の山の子学園がある）また、自然の中で、ワイルドに遊び方を覚える子供たちを育成する。
- 別荘地内では原則、商売を認めていないが、ゾーニングで別荘地の活性化のためには店舗が必要。（限界集落で喫茶店を営んでいる例がある。わざわざ行くことで成り立っている事例がある。上田市野倉 茶房パニ）、染色や陶芸などの工房、レストランが考えられる。特に喫茶店が少ない。立科まで行かなくても手に入れられる。（特別感が重要）

## ＜今後の進め方＞

- HP の作り方、情報発信方法が悪い。（例、体験住宅を探すにもたどり着けない、町で別荘関係の重点施策を告知する場合は、ポップアップ形式で検索しやすいようにする）



- 田舎暮らしの本に掲載し、読者層にアピールする。
- 国内では、移住や新しい別荘利用の事例が多いので、見分を広げるために役場の外に出て先進事例を見分する必要がある。(先進事例は、都会から人を呼び込みその人が、改革に参加、新しい取組みを実践した結果、成果を出している。)
- 黒曜石(日本遺産)の付加価値を高めるための、イメージ戦略を町内関係課が横断的一体的に、観光交流を推進する。
- 今後の施策について、熱く語れる人がいない。リーダーシップをとれる人がいない。
- ゾーンの中で、エコビジネスゾーンをつくったらどうか。ごみが年間で定量でなく、オンシーズンのゴミの量が大きく、また、ごみの種類がいろいろあって、役所内で問題となっている。堆肥化、発電など検討している。
- 損害保険の可能性を検討しているところ。

## (2) 大学生アンケート

### 1. 調査の概要

本調査は、本町に関係していただいている、東京農業大学、女子美術大学、長野大学の学生有志の方々に、今後の別荘地づくりに、子育て世代や若い方々にも利用して頂くために、これからの別荘地のあり方に関するアイデアについて、参考にしたアンケート調査をお願いしました。

### 2. 調査票方法

大学3校の授業の中で記入する方法と後日郵送返信の方法を、お願いしました。回答総数は48票でした。

【回収内訳】東京農業大学 回収票 34  
女子美術大学 回収票 3  
長野大学 回収票 11

### 3. 調査期間

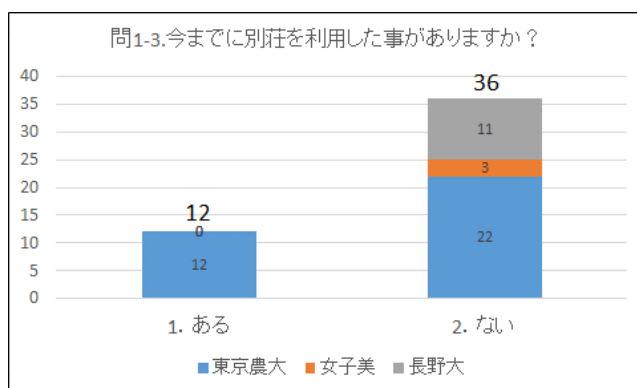
各校の実施しやすい時期にお願いしました。概ね令和2年1月17日頃に回収しました。

### 4. アンケート調査結果の考察

#### 問い1-3. 今までに別荘を利用したことはありますか？

別荘地を、利用経験がない学生は36票(75%)でした。利用経験のない視点での回答が多いと判断されます。

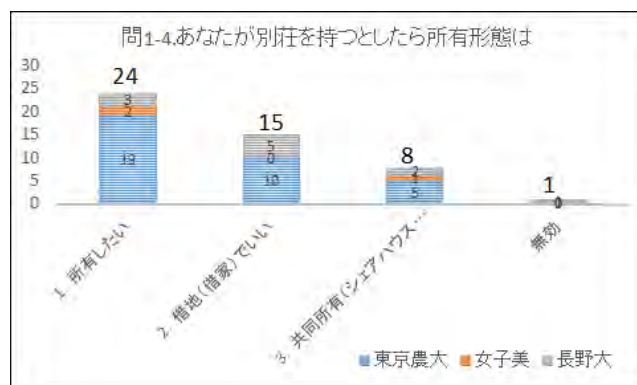
|       | 東京農大 | 女子美 | 長野大 | 計  |
|-------|------|-----|-----|----|
| 1. ある | 12   | 0   | 0   | 12 |
| 2. ない | 22   | 3   | 11  | 36 |
| 計     | 34   | 3   | 11  | 48 |



#### 問い1-4. あなたが別荘を持つとしたら所有形態は？

別荘地の利用形態は所有が 24 票 (50%)、借地利用が 15 票 (31%)、共同所有が 8 票 (17%) と借地・共同利用が 2 番目に多く、軽負担で利用したい意向がみられます。

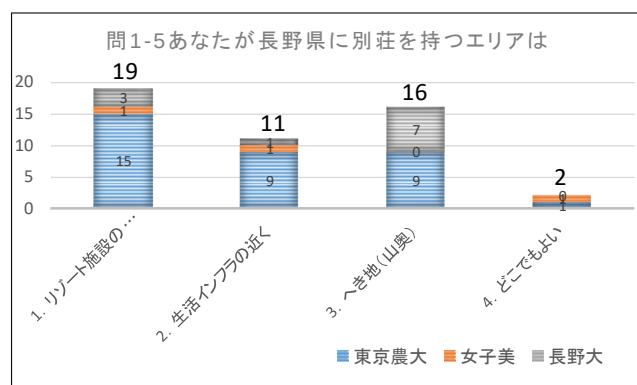
|                   | 東京農大 | 女子美 | 長野大 | 計  |
|-------------------|------|-----|-----|----|
| 1. 所有したい          | 19   | 2   | 3   | 24 |
| 2. 借地(借家)でいい      | 10   | 0   | 5   | 15 |
| 3. 共同所有(シェアハウスなど) | 5    | 1   | 2   | 8  |
| 無効                | 0    | 0   | 1   | 1  |
| 計                 | 34   | 3   | 11  | 48 |



#### 問い1-5. あなたが長野県の別荘を持つとしたらどんなエリアがいいですか？

別荘所有の地域イメージは、リゾート施設付近が 19 票 (40%)、へき地が 16 票 (33%)、生活インフラ近くが 11 票 (23%) でした。

|              | 東京農大 | 女子美 | 長野大 | 計  |
|--------------|------|-----|-----|----|
| 1. リゾート施設の周辺 | 15   | 1   | 3   | 19 |
| 2. 生活インフラの近く | 9    | 1   | 1   | 11 |
| 3. へき地(山奥)   | 9    | 0   | 7   | 16 |
| 4. どこでもよい    | 1    | 1   | 0   | 2  |
| 計            | 34   | 3   | 11  | 48 |

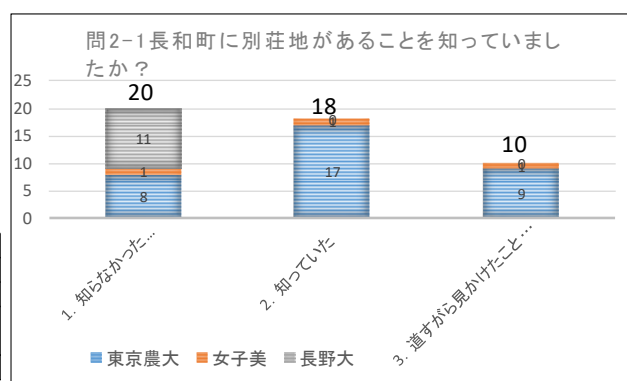


#### 問い2-1. 長和町にも、別荘地があることを知っていましたか？

長和町別荘地の認知については、知らなかったが 20 票 (42%)、知っていたが 18 票 (38%)、見かけたが 10 票 (21%) と 6 割が知らなかった。

※四捨五入の関係から合計は 100% になりません

|                  | 東京農大 | 女子美 | 長野大 | 計  |
|------------------|------|-----|-----|----|
| 1. 知らなかった        | 8    | 1   | 11  | 20 |
| 2. 知っていた         | 17   | 1   | 0   | 18 |
| 3. 道すがら見かけたことがある | 9    | 1   | 0   | 10 |
| 計                | 34   | 3   | 11  | 48 |

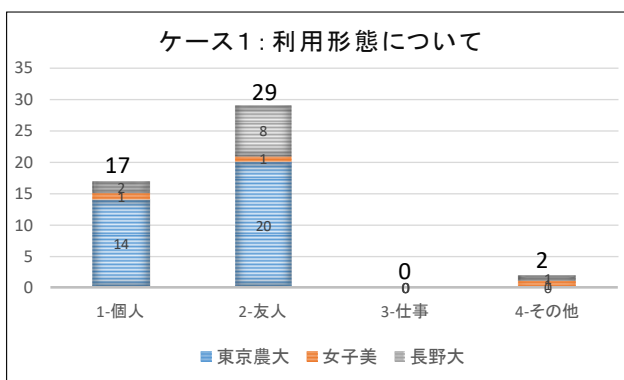


問い 4. 長和町に下記のような「自分が使える別荘」があったら、あなたならどのような使い方をしたいですか？

ケース1 所在：長和町の標高の高い、スキー場などがあるリゾートエリア中心部  
その他：ペンションやコテージも点在している。

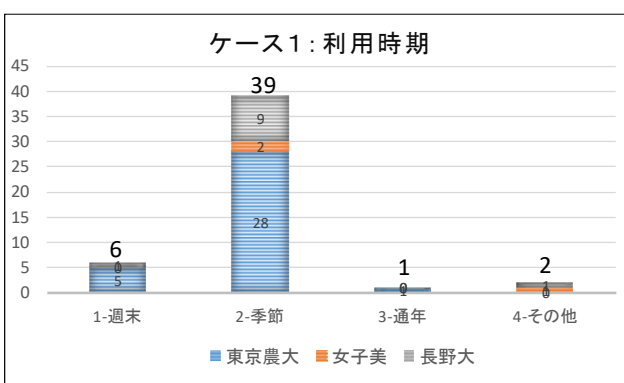
利用形態については、友人との利用が 29 票 (60%)、個人利用が 17 票 (35%) と友人との共同利用が多い。

| 利用形態  | 東京農大 | 女子美 | 長野大 | 計  |
|-------|------|-----|-----|----|
| 1-個人  | 14   | 1   | 2   | 17 |
| 2-友人  | 20   | 1   | 8   | 29 |
| 3-仕事  | 0    | 0   | 0   | 0  |
| 4-その他 | 0    | 1   | 1   | 2  |
| 計     | 34   | 3   | 11  | 48 |



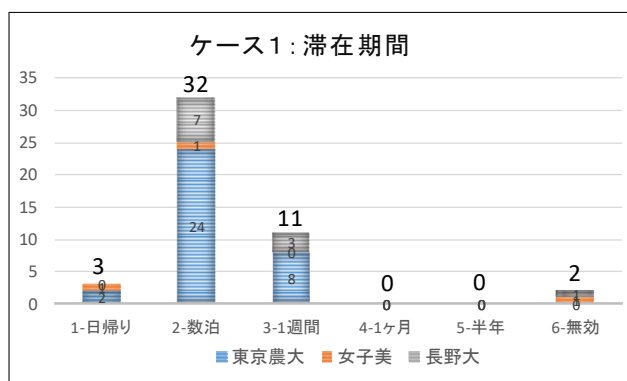
利用時期については、季節利用が 39 票 (81%)、週末利用が 6 票 (13%) と四季利用が多い。

| 利用時期  | 東京農大 | 女子美 | 長野大 | 計  |
|-------|------|-----|-----|----|
| 1-週末  | 5    | 0   | 1   | 6  |
| 2-季節  | 28   | 2   | 9   | 39 |
| 3-通年  | 1    | 0   | 0   | 1  |
| 4-その他 | 0    | 1   | 1   | 2  |
| 計     | 34   | 3   | 11  | 48 |



滞在期間については、数泊が 32 票 (67%)、1 週間程度が 11 票 (23%) と、各別荘地のオーナー同様の傾向が提示された。

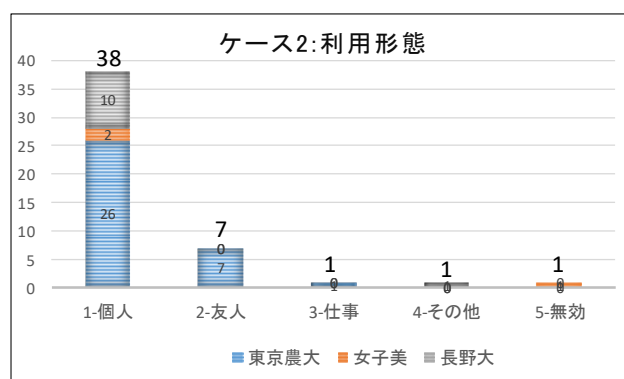
| 滞在期間  | 東京農大 | 女子美 | 長野大 | 計  |
|-------|------|-----|-----|----|
| 1-日帰り | 2    | 1   | 0   | 3  |
| 2-数泊  | 24   | 1   | 7   | 32 |
| 3-1週間 | 8    | 0   | 3   | 11 |
| 4-1ヶ月 | 0    | 0   | 0   | 0  |
| 5-半年  | 0    | 0   | 0   | 0  |
| 6-無効  | 0    | 1   | 1   | 2  |
| 計     | 34   | 3   | 11  | 48 |



**ケース2 所在**：長和町の比較的標高の高くない森林エリア（住宅エリアにも近い）  
**その他**：定住者も多いが、その多くが高齢者である

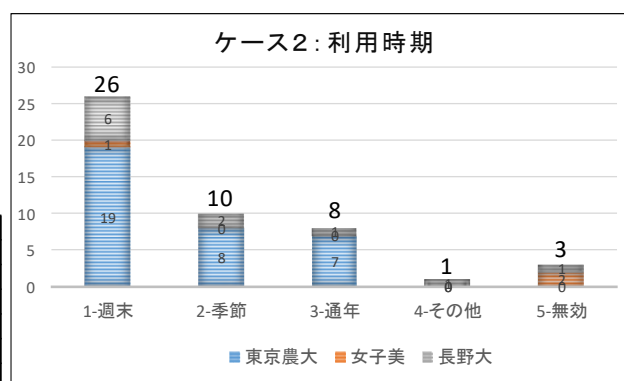
利用形態については、個人利用が 38 票 (79%)、友人との利用が 7 票 (15%)、と個人利用が多い。

| 利用形態  | 東京農大 | 女子美 | 長野大 | 計  |
|-------|------|-----|-----|----|
| 1-個人  | 26   | 2   | 10  | 38 |
| 2-友人  | 7    | 0   | 0   | 7  |
| 3-仕事  | 1    | 0   | 0   | 1  |
| 4-その他 | 0    | 0   | 1   | 1  |
| 5-無効  | 0    | 1   | 0   | 1  |
| 計     | 34   | 3   | 11  | 48 |



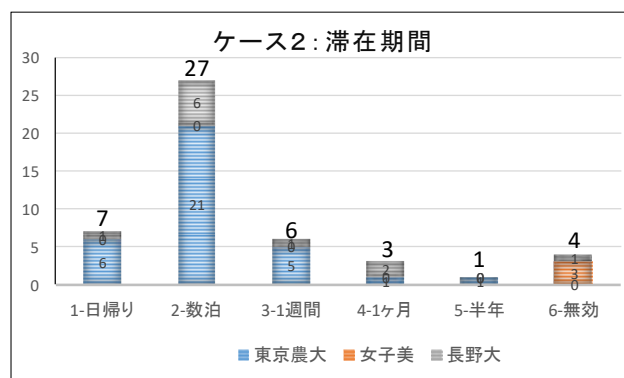
利用時期については、週末利用が 26 票 (54%)、四季利用が 10 票 (21%)、週末利用が 8 票 (17%) と、週末のお手軽別荘利用をイメージしている。

| 利用時期  | 東京農大 | 女子美 | 長野大 | 計  |
|-------|------|-----|-----|----|
| 1-週末  | 19   | 1   | 6   | 26 |
| 2-季節  | 8    | 0   | 2   | 10 |
| 3-通年  | 7    | 0   | 1   | 8  |
| 4-その他 | 0    | 0   | 1   | 1  |
| 5-無効  | 0    | 2   | 1   | 3  |
| 計     | 34   | 3   | 11  | 48 |



滞在期間については、数泊が 27 票 (56%)、日帰りが 7 票 (15%) 1週間程度が 6 票 (13%) と、数泊利用の希望が多い。

| 滞在期間    | 東京農大 | 女子美 | 長野大 | 計  |
|---------|------|-----|-----|----|
| 1-1泊(日) | 6    | 0   | 1   | 7  |
| 2-2泊(日) | 21   | 0   | 6   | 27 |
| 3-3泊(日) | 5    | 0   | 1   | 6  |
| 4-1ヶ月   | 1    | 0   | 2   | 3  |
| 5-半年    | 1    | 0   | 0   | 1  |
| 6-無効    | 0    | 3   | 1   | 4  |
| 計       | 34   | 3   | 11  | 48 |





## 5. フリー回答の内容

別荘地を「利用経験がある学生」と「利用経験のない学生」に分けフリーアンサーを整理しました。

### 利用経験がある学生

**問い 1-6. 別荘を持つとしたらどんなエリアか、地域を選んだ理由を 3 つまでお聞かせください。**

#### <自然志向の回答>

- 自然にふれたい
- 若手の田舎感
- 普段とは違う特別感
- 星がキレイそう
- ゆっくりしたい
- 静か
- ほどよい自然とインフラ
- のびのびできる

#### <その他の回答>

- 便利
- 遊べる
- 行きたいところがあまり浮かばない
- おしゃれ
- おしゃれなお店がありそう
- 軽井沢が良い
- コンビニがあると良い
- 充実してそう
- 生活しやすい方がよい
- たくさん遊べるから
- 楽しそう
- テラハ軽井沢
- 服がほしい
- 役所の手続きが楽
- 利便性

**問い 2. 別荘地のイメージについて、お伺いします。約 5 割が未販売・未建築となっています。**

#### <もったいない>

- もったいないと感じる
- 儲けがでないからもったいない
- 未利用はもったいないが、仕方がないことなのかもしれない
- 勿体ない
- もったいない
- もったいない

#### <その他>

- 長和町のブランド力
- もっと増えてほしい
- 別荘を持つ人は減っているので当たり前かなと
- 交通の便が不便だから仕方ない
- 長野県内だったら確かに軽井沢などに行きたいから、この結果はふつうだと思う。
- 有名ではないからなあ・・・

**問い 2-2. 別荘地の契約者の 7 割が、65 歳以上の高齢者、どう思いますか？**

#### <維持管理が大変>

- 使われないまま、うもれそうだなと思う
- 別荘を使ってない人も多そう
- 高齢化は悪くないと思う
- 継続は難しい
- 存続が大変そう
- 管理大丈夫かな？

#### <その他>

- そのままの問いの選定理由がナゾ
- 別荘を持てる年代がそのくらいの人が多いと思うので、妥当なのかなと思う
- バブル時代に買った人が多いと思うので、特に何も
- 所得が上がらなければ若い層で別荘を持つのはくるしい

**問い 2-3. あなたの別荘地に対するイメージをお聞かせください。**

<ゆったり、静か>

- 自然の中で生活する。ゆっくり過ごす。
- ゆったり、余裕。
- 休める場所
- 休息地
- 贅沢、豊かな自然、ゆったりとした時間
- 休暇
- 自然に囲まれて優雅に過ごす

<その他>

- あこがれ。お金がないと持てない。
- 自分のステータス
- 金持ち
- 森
- 憧れ、贅沢、お金持ち

**問い 3. 別荘を所有し、休日を過ごすことになったら、問い 3-1. 何が欲しいですか？**

<ネット環境>

- Wi-Fi
- インターネット環境
- インターネット環境
- Wi-Fi
- Wi-Fi 環境
- インターネット環境
- インターネット環境
- フリーWi-Fi
- スマホエリア

<病院や車>

- 病院 4 件
- 車 4 件

<その他>

- 畑（共有）
- カラオケ（娯楽）
- 道
- バーベキュー場
- 庭
- 居酒屋
- ジャニショ
- スキー場

<買い物など>

- アウトレット
- コンビニ
- アウトレット
- コンビニ
- スーパー
- ショッピングモール
- スーパー
- コンビニ
- スーパーマーケット
- コンビニ

**問い 4-2. 逆にあえていない（無くても困らない）ものはありますか？**

- リゾート施設
- 大自然
- 都会にあるようなもの。
- コンビニ
- 人ごみ
- 観光地
- コンビニ
- チェーン店のファミレスなど
- 野球場

問い4. 長和町に「自分が使える別荘」あなたならどのような使い方をしたいですか？

**ケース1 所在:リゾートエリア中心部、その他のイメージ:ペンションやコテージ点在する地区**

- スキー、キャンプ？
- ゆったりと過ごしたり、買い物・レジャーを楽しむ。スノボ。
- スキーの時の泊まり
- スキー旅行をして、ゆっくりお風呂につかりたい
- スノボをする。スケート。雪遊び。
- スキーしたり、星見たり、のんびり。勉強したり
- たのしく、ワイワイ騒ぎたい。
- 友人を呼んでのホームパーティーなど、週末に大人数で集まり楽しむ。
- リゾートエリアなのでレジャーとして使用
- リフレッシュ
- イベント開催。ミステリーツアー（密室殺人事件を追う）
- 冬に訪れてスキーをしたり、おいしいものを食べたりして、ゆっくり過ごす

**ケース2 所在:リゾートエリア中心部、その他のイメージ:ペンションやコテージ点在する地区**

- ゆっくり過ごすために使いたい。
- 旅行として、ゆっくり過ごしたい
- ちょっとした息抜きに・・・。
- リフレッシュ、余暇
- 定年退職後、家族などと都心を離れて静かに過ごす。
- 日々の疲れを癒す
- 友人を呼んでのホームパーティーなど、週末に大人数で集まり楽しむ。
- 森林浴。畑を作る。子供ができたなら自然を学ばせる。
- 息抜き。住宅エリアにも近いとのことなので生活しやすい。
- 地域の方とかかわる
- 森の探検
- 花火をする

**問い5. その他 地域振興につながる取り組みのアイデアについて**

- 一括管理して、レンタル別荘として短期間の利用で有効活用する。
- 別荘村。グループ購入の推進への取り組みとして別荘村を作成、造成していくことを提案いたします。グループ購入と管理を行い
- レンタル（シェア利用）の別荘地。管理を自分でするのは大変なので、貸し出しにして利用者を得る。
- 農園利用した別荘、民泊できるような若者向けのオシャレな空間として利用。長和町の資源として星空がキレイなので、その星空を眺めるプランとして旅の一部に組み込むのがよいのではないかと思います。"
- 別荘の貸し出し（安め）。ホテルより安く、大人数でさわる環境。
- 地元暮らしみたいな、住民の方々との交流ができればいいなと思う。別荘をレストラン兼宿泊所にする（黒姫に外国人が経営する事例があったので）
- スキーをしに来る学生が、数人グループで数泊泊まれるログハウスのような家

## 利用経験のない学生

**問い 1ー6. 別荘を持つとしたらどんなエリアか、地域を選んだ理由を 3 つまでお聞かせください。**

### <自然志向>

- 静かだから
- 自然の中が良い
- 豊かな自然
- 都市から離れて静かなところで休みたい
- 非日常を味わいたいから
- 自然に癒されたい
- リゾートを満喫したいから
- 静かな空間で過ごしたいから
- 静かな場所がいい
- 長野県は山が多いから
- 環境
- 静か
- 人がいない
- 自然を感じられる
- 非日常感
- 自然の中
- 自然の中で生活してみたいから
- 静かに過ごしたい
- 空気がいい
- 新鮮な空気
- 普段とは違った生活がしたい
- 空気がきれい
- 交通が良い
- 自然
- 程よい自然
- おちつく
- 森林浴を楽しみたいから
- 自然に近い環境がいい
- 普段とは違う環境がいいから
- 非日常感を感じたい
- 現実を忘れられるような空間がある

### <利便性>

- アクセスが良い
- 交通の便
- 生活しやすい
- 買い物が楽だから
- 食料品など必要なものはすぐにも買いたい
- コンビニが近い
- 病院の近さ
- 安全な感じだからアクセスが良い

### <その他>

- ゆっくりしたいから
- 普段とはなれた生活がしたい
- 土地のブランド
- 楽しそう
- その場によってそれぞれ良さがあると思っています
- 生活しやすい
- 買い物が楽だから
- せっかく別荘を持つなら普段の生活と離れたところがいいと思ったから。
- 車やバイク等の騒音がない
- 程よい喧騒
- キレイ
- 休日を楽しむことができるから
- 設備がしっかりしていそう。交通など。
- リラックスできる
- 良い場所そう
- 人が多くて安心
- 外で遊ぶタイプじゃない
- 安全な感じだから
- 普段の生活を忘れたい
- 日常を忘れてゆっくりしたいから
- 高級
- 気の持ちよう（リゾートに来ているというワクワク感）
- あこがれ
- トラブル等が起きても対応しやすい
- 住みやすさ
- 楽しめる
- 僻地は怖い
- リラックスできる
- 人が少ないから

**問い 2. 別荘地のイメージについて、お伺いします。約 5 割が未販売・未建築となっています。**

もったいない…13 件

### <別荘地再生の取組>

- 別荘地のための土地をもっと違うことに使えたら良い
- せっかくある土地なので有効活用すれば良いと思う
- アクセスの改善が求められている
- 交通の便が悪いということもあるので、しょうがないと思う
- その土地の魅力が伝わっていないのだと思う



- 他地域の人々に上手く PR すれば集まるのではないかと思います。
- ほしい人はいると思うが、知られていないのではないかと。

#### <その他>

- 長和の魅力をより伝えて是非住んでもらえるようにする
- しょうがない
- 広告ができてな??
- リゾート施設が近くないからだと思う
- おどろき
- 改善すべき
- なんとかしたい
- 空気が澄んでいて自然が豊かなので悲しいと思います
- 余裕があれば建てなおしてほしいです
- 厳しい状況だと思います。
- 理想的には別荘を持ちたいと思いますが現実的には管理や利用頻度が少ないなどの現実的なことがあって今の現実になったと思います。
- 単純にお金がないのかなと
- なぜ未発売なのかが気になる
- 将来的に購入可能な値段かや立地など知りたい
- 人口密度が低いことは別荘地としていいところでもあると思う

### 問い 2-2. 別荘地の契約者の 7 割が、65 歳以上の高齢者、どう思いますか？

#### <高齢化に対する取り組みアイデア>

- 比較的時間があると思われる 65 歳以上の人が契約していることは、そんなに問題でないと思う。今の若い人は様々な娯楽があるため、別荘地を持とうとしないのではないかと。
- 高齢化なので仕方ないが、空き家にならないように対策をしなければいけないと思う
- 空き家が今後多くなりそうだなと思いました
- 若年層におすすめポイントを明確化すべき
- 若者は別荘を買えないので仕方ない
- これから空き家が増えると思う
- 若者は堅実な人が多いから仕方ない
- 高齢者が多い今の日本の現状では 65 歳以上という数字には驚かない
- 今の若者は別荘より他のことを優先してしまうため、お金に余裕のある高齢者の方が買うのかなと思います。
- 若者に別荘は贅沢だと思います。
- 若者は社会人として余裕をもって働きたいと思っても現実のため仕事から離れない立場のため退任した高齢者の方が多くなったと思います。
- 別荘地を使わなくなった際の引継ぎなどについて事前に調査し管理する

#### <その他>

- 長和町全体と同じように高齢化が進んでいる。
- 若者の別荘に対するイメージを考えて、若者向けの別荘をつくる。自分はやはりお金持ちが所有するものだというイメージが強い。
- 10 年後、20 年後を考えると厳しいと思います
- 高齢化が進んでいることが表れている
- 亡くなった後、空き家が増えてしまう。
- しょうがない
- 若者も別荘を持ったらしい
- 仕事が終わった人が契約したのでは・・・
- 今後は心配
- 若者の契約者が増えたら良いと思う
- どこも高齢化が進んでいる

- 実質的には利用されていないのではと感じる
- 有効活用できてない
- 別荘を持つのは高齢者が多いので、これはあんまり問題ではないと思う。
- 高齢化が進んでいる
- 高齢化が進んでいる
- 難しい問題だと思う。
- 高齢の方にとって素敵な場所なんだと感じた
- 私もいつか生活に余裕ができたなら別荘をもっとみたいと思いました
- 悪いことではないと思う
- すたれていってしまいそう
- 昔は栄えていた町なんだなと思った
- 高齢化社会だから仕方ないけど、大変だなあと思う
- 別荘地のイメージと異なる。

### 問い 2-3. あなたの別荘地に対するイメージをお聞かせください。

自然を享受した別荘地…14 件

<その他>

- |            |                       |
|------------|-----------------------|
| • あこがれの休日  | • お金に余裕がある人が持っているイメージ |
| • ゆっくりできる  | • あったらいいけど、なくてもかまわない  |
| • お金持ち     | • 憧れ、富裕層のイメージ         |
| • 贅沢、お金持ち。 | • 時間とお金に余裕がある人が所有している |
| • 贅沢       | • お金持ち 優雅 ゆったりできる     |
| • 富裕層      | • ある程度裕福な人が持つもの       |
| • あこがれ     | • お金持ち                |
| • 高価       | • 高級 時間にもお金にも余裕がある    |
| • 休暇を過ごす場所 | • 非日常感がある             |
| • 高所得者のあそび | • 憧れ、贅沢               |

### 問い 3. 別荘を所有し、休日を過ごすことになったら、問い 3-1. 何が欲しいですか？

インターネット環境…28 件／93 件

コンビニ、スーパー…32 件／93 件

車、交通バス…13 件／93 件

病院…8 件／93 件

<その他>

- カラオケ（娯楽）
- 隣人等のコミュニティ
- 道
- 観光施設
- ATM
- 電動自転車
- 本屋さん
- 娯楽施設（映画館など）
- バス
- テニスコート
- スポーツ施設
- 電話で食事をとれるお店

問い 4. 長和町に「自分が使える別荘」あなたならどのような使い方をしたいですか？

**ケース 1 所在:リゾートエリア中心部、その他のイメージ:ペンションやコテージ点在する地区**

スキー、その他スポーツ…16 件／33 件

<その他>

- 年に一度、友人との恒例行事として集まる。
- 遊び場として使用
- 非日常を過ごす
- 友人と遊ぶ
- 休日の宿泊施設として。
- 楽しく過ごす。
- 周辺でアクティビティなどを楽しむ
- ゆったり、ゆったり
- たまに長和町の別荘に行き、のんびりしたい。
- 観光や休日に使いたい
- のんびり過ごす
- 山ごもり
- 別荘にこもって作業をし、たまに外に出て雪に埋もれる
- 家族で休暇・バーベキューなど休むために行きそう。
- 1 年に 3 回ぐらい仕事から離れて泊まって豊かな自然の中での休みとスポーツをしたい。
- 冬休みや夏休みの長期休暇の数日を使用。仲の良い友人たちとアクティビティに過ごしたい。
- リゾート地に行くため、休憩するための別荘として使う。遊び疲れていると思うので便利なシステムの家電など取り入れたい。

**ケース 2 所在:リゾートエリア中心部、その他のイメージ:ペンションやコテージ点在する地区**

ゆっくり時間を過ごす、リフレッシュする…17 件／32 件

<その他>

- 2 拠点居住地として？他地区の空家もあると思うが。
- 定住して家に近い場所として使用
- 優雅な休日を過ごす
- 家族との時間を過ごす。
- 都会での生活から離れてゆっくりする
- 休暇
- 都会とは違う空気感を味わうために行きたい。
- 長期休暇などに使いたい（自宅感覚で）
- バーベキュー
- 日常生活しているように過ごす
- リラックスできる環境だったら、長い休みに入ったとき利用したい。
- 月 1 回ぐらいは 1 人で散歩などの 1 人だけの時間を持ちながら定住者の方と交わりしたい。
- 忙しい日や生活につかれた時に自然で癒されたい。心が完全に病んでしまう前に逃げ場としての別荘。
- 長期休みなどの際に、普段とは違う場所で家族と過ごすことで、リフレッシュができ、季節によって森林の変化を感じられ楽しめるから。
- 週末などに現実からのリフレッシュとして利用する

**問い 5. その他 地域振興につながる取り組みのアイデアについて**

- 別荘地利用者間での地域・住環境の見直し
- 関東に住んでいる人とかに長和町の良さが伝わるように、体験無料で 1 泊とまる、お試しの機会をつくったりする。実際に泊まってみないと分からないこともあると思うので、いいお試し体験になると思いました。
- 別荘体験→別荘を持ちたくても持てない人が短期間借りて、別荘がある休日などを体験する。
- 農場に近い場所を利用して農業体験が行える場所。
- 農業体験の宿泊。

- みんなでパーティー。
  - 別荘地があることをもっと広く知ってもらう。若い世代の人でも利用・購入できるように価格を低くする。
  - アスレチック。体を動かしながら自然を味わえるもの。
  - 農園レストラン
  - スキーや、大学生・高校生の合宿などで気軽に利用できる宿泊施設をつくれば良い。
  - 団体で使える宿泊施設、通常のペンションのように宿泊場として活用する。
  - 農園レストランなどあるといいかも
  - レンタル別荘みたいに気軽に使いたい時だけ使えるようにする、滞在中の魅力が少ないように感じる為、自然を活かした魅力を作る、しばらく使わないと汚くなったりして管理が面倒の為、管理人みたいなのがほしい。
  - 芸術活動展示とドッグラン
  - アスレチック施設
  - 別荘を所有ではなく、シェアできるようにする。交通インフラ、送迎などを行う。
  - 部活やサークルの合宿による利用
  - スキー道具・バーベキュー道具などのレンタルがあるペンション？など。私が以前長和町に訪れた際、「ホテルスターリゾートスピカ」に宿泊しました。その家は別荘地の家を貸し出ししているものでした。とても家が広くきれいで、食材（お皿なども含む）やバーベキュー道具のレンタルがとても充実していて、すごい良かった。そのような施設が増えたらいいなと思います。別荘地に人が集まる時にイベント（花火大会・お祭りなど）を開いたら相乗効果が見込めれると思う。
  - 職業体験、1週間等期間限定の宿泊イベント
  - 都会に住んでいると“昔ながら”というのがとても恋しくなる時があります。長和町は自然が豊かというすばらしい特徴があるので昔ながらのもの、建物や道具などをつくると言ったら少し変ですが、体験できたりする、初めて来たのにどこか落ちつく場をつくってもいいと思います。※囲炉裏があったり、そこで鍋を食べたりなど。そういったことを体験できる、そういう生活を1日おくれる別荘があってもおもしろいなと長和町の資料館を見て思いました。”
  - 別荘を全部茶色や黒色のカラーにするのではなく、洋風な感じを取り入れてみる。あんまり浮かばなくてすみません。
  - 長和町の別荘地のうち、約 5 割が未販売・未建築だという話を聞き、まずは別荘地としての魅力をアピールする必要があるとは思いますが。しかしながら、私の目線から考えてみると、正直言って、別荘というのは若者には贅沢な気がします。  
取り組んで見たらいいなと思うことは、別荘を利用したいときだけ借りれるシステムを作ったらいいなと思いました。そして、別荘を借りれるシステムのうえに、買い物ができるエリアなどいろんな便利な施設を設置したらいいなと思いました。
- <借りやすいシステムや、利用者に便利な別荘地にする必要がある。>**
- 別荘と聞くと、贅沢で高級なイメージはあるが、逆に「管理しにくい」、「高そう」、「寂しそう」など、ネガティブなイメージも沢山ある。今の時代は物事が早く変わっている忙しい時代であるからこそ、別荘まで考える余裕がないのではないかと考える。  
それらを踏まえて自分は「借りれる別荘」を考えてみた。レンタカーや Airbnb のように別荘を借りてあげる仕組みを作ったらきっと沢山の人が利用すると思う。
- <手軽に利用できる施設は、利用が終わった後の後から利用する利用者のために、思いやりをを望むとする内容>**
- 家族や友人向けの何かの体験施設やスポーツ施設（ロッククライミングなど）があったらいいなと思います。また、別荘ではグループで訪問して夜遅くまで話したり歌ったりすることもありますので防音施設や費用的な問題だったら後からの建築は別荘との距離が離れてほしいです。
  - シェアハウス、誰でも借りれる別荘、ホテルの代わり、
  - テーマ 1：週末利用者向けのサービス  
学生や平日に仕事をしている社会人に向けて、週末のみの利用を目的とした別荘を建てて、予約制で利用できるような仕組みをつくる。利用する日数ごとに料金を徴収して別荘施設の運営費用を集める。
  - テーマ 2：平日利用者向けのサービス  
テーマ 1 で掲げた提案に対して、使用していない平日には月～金まで別荘施設で活動を行う団体



や企業をターゲットにして施設の運営を行う。複数の団体ごとに一つの施設を開放することで割安な価格で施設を利用できるようにし、手軽に貸し切って活動を行える場をつくる。"

- 自然の環境を生かしたアスレチックー子ども連れの家族向けに
  - ・季節によって自然を楽しめるようなイベントー例えばひまわりの迷路みたいな別荘に住まなきゃ楽しめない景色が味わえるような…"
- まだ学生だし別荘なんて想像もできないけど、利用できそうな使い方としては民泊かなと思う。スキーシーズンなどに何人かで行けば金額も割り勘にできるし需要もあると思う。

＜経費で学生でも利用可能な仕組みを望む内容＞

## 【アンケート調査票】

女子美術大学「アートをテーマとした構想事業」にご参加の皆様

### 長和町別荘地マスタープラン策定に向けた、 別荘地再生のアイデアを募集します。

#### 【背景】

長和町は約 50 年前の別荘地需要を背景に、優れた自然と気象条件を生かした別荘地が、8 箇所開発され、多くの方が長年別荘ライフを楽しまれておられます。  
長和町の別荘地は、軽井沢などの著名な別荘地と異なり、手頃な予算で借地し別荘を建築、都会の喧騒から離れ、自然の中でクリエイティブな活動ができる特色があります。しかし、これらの別荘地は道路などの維持管理に多くの費用が発生し、景観を阻害する立木などの管理問題、利用者の高齢化や世代交代により利用継続が円滑に進まないなど、様々な課題が指摘され、今後の取り組みが求められています。

#### 【目的】

町では、今後の別荘地づくりに、子育て世代や若い方々にも利用して頂くために、これからの別荘地のあり方に関するアイデアを、皆様をお願いすることとしました。

#### 【別荘地利用の状況】

- 本町の別荘地については、参考資料や写真、HP をご覧ください。(以下要約)
- 別荘地のうち、約 5 割が未販売・未建築となっています。
  - ビスターは年 4 回以上の利用が多く、滞在日数は 3～5 日となっています。また、一部ですが定住者もおられ、年々増えてきています。
  - 契約者は 65 歳以上が 7 割であり、交通インフラに乏しいため、最近では別荘地に来るのが大変とっておられます。
  - 別荘地の方々は、食材などは近隣のスーパーなどへ、緊急時の医療機関は町内と隣接地の病院へ行きます。
  - また、利用者の中には、周辺リゾート地へのベース拠点として利用されている方もいます。

#### 【回収方法】

〇月〇日までに 〇〇へ提出

#### 調査の質問窓口

長和町役場 建設水道課 別荘係  
電話：0268-75-2089 FAX：0268-68-4011  
メールアドレス：besso@town.nagawa.nagano.jp

問 1. このアンケートにお答えいただく方について、お問い合わせします。

問 1-1. 学年、性別などを教えてください。( 学年 年 ) ( 性別 : 男 ・ 女 )

問 1-2. ご出身はどちらですか？ ( 都道府県名 )

問 1-3. 今までに別荘を利用したことはありますか？ 1. ある 2. ない

問 1-4. あなたが、もし別荘(セカンドハウス含む)を持つとしたら所有形態は？

1. 所有したい 2. 借地(借家)でいい 3. 共同所有(シェアハウスなど)

問 1-5. あなたが長野県の別荘を持つとしたらどんなエリアがいいですか？

1. リゾート施設の周辺 2. 生活インフラの近く 3. へき地(山奥) 4. どこでもよい

問 1-6. あなたが上記の地域を選んだ理由を 3 つまでお聞かせください。

1. ( ) 2. ( ) 3. ( )

問 2. 別荘地のイメージについて、お問い合わせします。

問 2-3. あなたの別荘地に対するイメージをお聞かせください。

(例：あこがれ ・ 贅沢 ・ 豊かな自然 ……)

別荘に対するイメージ ( )

問 2-1. 長和町にも、別荘地があることを知っていましたか？

1. 知らなかった 2. 知っていた 3. 道すがら見かけたことがある

問 2-2. 長和町の別荘地のうち、約 5 割が未販売・未建築となっています。  
この現実をどう思いますか？

率直な感想 ( )

問 2-2. 長和町の別荘地の契約者の 7 割が、65 歳以上の高齢者になっています。  
この現実をどう思いますか？

率直な感想 ( )

問 3. もしあなたが、別荘を所有し、休日を通すごことになったら

問 4-1. 別荘ライフを始めるにあたって、とりあえず何が欲しいですか？

滞在費用、生活用品、食料などを除き、必要なものを 3 つまでお書きください。  
なお水道、電気などのインフラは整備されているものとします。  
(例として、スマホ/PC/インターネット環境、コンビニ、車、病院、ファミレスなど)

1. ( ) 2. ( ) 3. ( )

問 4-2. 逆にあっていない(無くて困らない)ものはありますか？

( )

問 4. 長和町に下記のような「自分が使える別荘」があったら、あなたならどのような使い方をしたいですか？

管理費などの費用はとりあえず考えないで、思いつくことを自由に書きください。  
別荘としても、テレワーク、店舗、作業場、交流スペースなどでも結構です。

#### ケース 1

所 在 : 長和町の標高の高い、スキー場などがあるリゾートエリア中心部  
その他 : ペンションやコテージも点在している。

私ならこう使う

利用形態 : 個人(家族、友人) 友人・グループ 仕事関係 その他( )  
利用時期 : 週末利用 季節利用 通年利用 その他( )  
滞在期間 : 日帰り 数泊 1 週間 1 ヶ月 半年 その他( )  
使い方(過ごし方) \_\_\_\_\_

#### ケース 2

所 在 : 長和町の比較的高い森林エリア(住宅エリアにも近い)  
その他 : 定住者も多いが、その多くが高齢者である

私ならこう使う

利用形態 : 個人(家族、友人) 友人・グループ 仕事関係 その他( )  
利用時期 : 週末利用 季節利用 通年利用 その他( )  
滞在期間 : 日帰り 数泊 1 週間 1 ヶ月 半年 その他( )  
使い方(過ごし方) \_\_\_\_\_

問 5. その他

これまでのアンケートにお答えいただく中で、別荘地を活用した地域振興につながる取り組みのアイデアがありましたらお聞かせください。  
必ずしも、別荘地としての活用でなくても結構です。(思いつくまで結構です。)  
そのための具体的なシチュエーションなどもあればお聞かせください。

長和町の別荘地マスタープランでは、別荘地が 50 年間に培ってきた「価値」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「差」より「質」に留意した独自の別荘スタイルを創ること、公営の別荘地ならではの、社会的意義のある別荘地づくりを進めるなど、本別荘地の新しい利用の仕方について、以下のテーマについて検討しています。

#### テーマ 1: 別荘地の新たな需要開拓の方向

例) 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ができる別荘地、テレワーク、リモートオフィス活用などができる別荘地、  
遊休区画において、芸術活動展示、ドックラン、貸農園、別荘利用者の期間限定貸し用地利用ができる別荘地、グループ購入推進課題、シェア利用ができる別荘地、民泊ができる別荘地など

#### テーマ 2: 別荘地ブランドの地位確立

例) 利用者・居住者による見回り体制、接点組織の設立など、体験利用ができる別荘地、別荘のブランド化に係る管理組織の取り組みができる別荘地など

私ならこんな取り組みをしたいと思う

おわりに

貴重なお時間をいただきありがとうございました。  
皆さんのアイデアの中で、詳しくお話しを聞きたいことが出るかもしれません。  
差し支えなければお名前を記入をお願いします。(個人情報には最大限配慮いたします)

お名前: \_\_\_\_\_

