

「長和町別荘地マスタープラン（案）」に対する  
意見募集の実施結果について

令和3年3月8日

長和町役場建設水道課別荘係

1. 募集案件  
長和町別荘地マスタープラン（案）
2. 意見募集期間  
令和3年1月12日（火）から令和3年1月25日（月）まで
3. 案の公表方法・閲覧場所  
長和町ホームページへの掲載  
閲覧場所  
長和町役場建設水道課  
大門支所、長久保支所、和田支所  
長和町直営別荘地管理センター及び各管理事務所  
姫木平別荘地管理センター
4. 意見提出方法  
直接持参  
電子メール  
郵送  
ファクシミリ
5. 提出された意見の件数  
4名 22件
6. 提出された意見の概要とそれに対する長和町の考え方  
下記及び別紙のとおり

「長和町別荘地マスタープラン（案）」に関する、ご意見及び長和町の考え方

基本目標1 『新たな需要開拓と魅力付け』 関連

項目ごとの提出された意見の要旨	長和町の考え方
<b>新たな需要開拓と魅力付け</b>	
<p>【埼玉県；学者村】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・軽井沢に学者村への行き帰りで寄ることができます。松本、諏訪、木曾、佐久、野辺山、清里、上田、小布施などの観光地、プランシュ鷹山、エコーバレー、車山、パラダ、軽井沢、アサマ2000、湯の丸高原、番所ヶ原、菅平、白樺国際、八千穂国際などのスキー場。姫木平、権現運動公園、女神湖でテニス。白樺湖、女神湖、諏訪湖、姫木湖などの湖。ビーナスライン、美ヶ原、長門牧場などの長和町を代表する観光地。別荘温泉、戸倉上山田温泉、鹿教湯温泉、やすらぎの湯、ふれあいの湯、権現の湯、穂の香乃湯、布施温泉、などの温泉。武石川でのバーベキュー。依田窪のプール。アムウェイで映画鑑賞。ちょっと足を延ばせば遊びどころ満載です。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 貴重なご意見ありがとうございます。</li> <li>● 素案の修正は致しませんが、ご提案、情報提供は、今後の新たな需要開拓と魅力付け対策の参考にさせていただきます。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・長和町は中山道の宿場町であったことからしても長野を満喫するには地の利があります。上記観光は全て日帰りで楽しめるのです。食べ物も全国的に有名な五輪久保のリング、東御市の巨峰をはじめ、長和町の和紙の里のそば、長門牧場のソフトクリーム、和田宿ステーションのおやき、ツルヤの山賊焼き、など絶品です。さらに車で20分以内のところに、コンビニ、スーパー、温泉があるのでとても生活しやすいです。女神湖、白樺湖、諏訪湖千曲川の花火も見応えがあります。望月町の榊祭り、武石夏祭り、出店がでて賑わいがあります。初詣は上田の生島足島神社がお勧めです。大門川、野々入川、男女倉川、依田川の溪流釣り。千曲川依田川の鮎釣り。軽井沢、望月、蓼科のゴルフ場も全国的に有名です。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 貴重なご意見ありがとうございます。</li> <li>● 素案の修正は致しませんが、ご提案、情報提供は、今後の新たな需要開拓と魅力付け対策の参考にさせていただきます。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・欲を言えば、別荘オーナーにパスポートを発行して山菜（タラの芽、フキノトウ、フキ、ワラビ、ウド、山芋、キノコ）採りができるようになり、共同の調理場や屋根付きの屋外バーベキュー場があったり、落ち葉や枯れ枝を使って焚き火をして、焼き芋やホイル焼きを作ってパーティーをすることができる広場が別荘地内にあると、オーナー間のコミュニケーションがとれて、若い人たちも魅力を感じてくれるようになるのではないかと思います。長和町のすべての別荘地が長く愛され続けることを願って、家族で楽しませてもらった40年間を振り返り、思い出しながら書いてみました。お役に立てれば幸いです。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 貴重なご意見ありがとうございます。</li> <li>● 素案の修正は致しませんが、ご提案、情報提供は、今後の新たな需要開拓と魅力付け対策の参考にさせていただきます。</li> </ul>
<b>広域観光交流、イベントの推進</b>	
<p>【埼玉県；学者村】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・雪が積もったらそり遊びができるコースを作るなんていうのもいいですね。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 貴重なご意見ありがとうございます。</li> <li>● ご提案、情報提供は、今後の新たな需要開拓と魅力付け対策の参考にさせていただきます。</li> </ul>

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	
<p>【神奈川県；学者村】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>若い別荘族（つまり別荘族の第Ⅱ世代）の奥様方に意見を聞くべきでしょう。彼女らの考えが、これからも手放さないで住めるかどうかの試金石ですから。最初に購入した世代はほとんど65歳以上です。退職後の別荘ライフを楽しもうとしている世代です。問題はその世代がこの世を去って、次の世代にスムーズにバトンタッチができるかでしょう。次の世代に魅力的だと思えるようになったら、世代交代もうまくいき、空き別荘、放置別荘がかなり解消されると思います。また、後継者がいないなどやむを得ず建物を手放さなければならない場合、更地にして町へ返却するに忍びない場合が多いと思います。転売についての町の強力な支援体制が必要です。そのような体制が整っていれば、安心して購入する人が出てくると思います。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 貴重なご意見ありがとうございます。</li> <li>● 素案の修正は致しませんが、ご提案、情報提供は、今後の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対策の参考にさせていただきます。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>別荘地内にレストランを開くということには賛成できない。静かな環境が魅力的なのに、カラオケなどされたら、大変迷惑。購入時の契約には、それは禁止となっている。契約違反である。ただ、景観上もよく、カラオケ禁止の喫茶店、レストランができたなら魅力的かも知れない。その店の雰囲気大切。別荘地の入り口、管理事務所界隈に瀟洒（しょうしゃ）な喫茶店やレストランができたらずばらしい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 貴重なご意見ありがとうございます。</li> <li>● 素案の修正は致しませんが、ご提案、情報提供は、今後の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対策の参考にさせていただきます。</li> <li>● 実施においては、しっかりとしたルール作りを検討したいと考えております。</li> </ul>
5Gなど情報インフラの整備推進	
<p>【神奈川県；学者村】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>5Gはこの土地では不可能に近い。ミリ波通信を別荘地の全てで受信可能にするのは相当数の中継局を設置する必要があり、営利目的しか頭のない現在の業者にそれを要求しても実現の可能性は低いと思われる。CATVの活用方法を考えるべき。5Gになると、遠隔医療の可能性が増すと思われるので、まず依田窪病院が利用すれば、町の医療も充実するようになるのではないか。そうなれば、別荘族にとっても魅力になり、別荘の活性化に繋がると考えられます。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 貴重なご意見ありがとうございます。</li> <li>● ご意見の趣旨から考えられる素案として計画すべき方向性は、新しい需要を前提に5Gなど情報インフラの整備推進を進めてまいります。</li> <li>● 実施においては、実施可能な施設整備を検討したいと考えております。</li> </ul>

項目ごとの提出された意見の要旨	長和町の考え方
<b>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</b>	
<p>【都内；学者村】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・私は月に1回のペースで利用しています。緊急事態宣言下では行けませんが、一度に2泊程度です。主な目的は建物の管理や観光です。観光の拠点としては好立地で、松本まで1時間、安曇野まで90分、上高地までは3時間です。家族友人と利用しています。</li> <li>・残念なことは管理センター前のカメラが故障して、一昨年12月～約1年、総合管理センター前の様子が見られなかったことです。管理センターの人達やお問い合わせ等を利用してお願いしたのですが、最終的には町役場に電話しました。特に冬場は雪の状態を知るための情報源ですので、しっかり管理して欲しい。</li> <li>・別荘地として再建するのであれば、総合管理センター前の区画に野ざらしになっている廃車を片付けることが急務と考える。なぜあんなことをさせているのか？判断に窮する。マスタープラン等を考える時間があるなら、なぜ放置しておくのか？新規購入のお客様が見たら「買ってしまえば何をやってもいいんだ。」という悪い見本である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 貴重なご意見ありがとうございます。</li> <li>● 素案の修正は致しませんが、ご指摘の確認、対応を速やかに実施するとともに、今後の安全・安心に資する対策について、ご利用者様の立場に立った対応を実施します。</li> </ul>
<p>【都内；学者村】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・今はどうなっているか知らないが、以前聞いたところでは当然支払うべき管理費を支払ってない人が居るとのことでした。町としてどう考えているのか？放置しておくことはできないと思う。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 貴重なご意見ありがとうございます。</li> <li>● ご提案、情報提供をふまえ、別荘管理費の徴収については、より厳格な対応を進めてまいります。</li> </ul>
<p>【神奈川県；学者村】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・樹木が伸び過ぎて、せっかくの北アルプスの雄大な景色が見られなくなり残念に思っています。この景色がどこからでも見られたら、学者村は人気復活となりましょう。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 貴重なご意見ありがとうございます。</li> <li>● 素案の修正は致しませんが、ご提案、情報提供は、指摘の確認、対応を速やかに実施するとともに、今後の別荘地内景観、安全・安心に資する対策について、ご利用者様の立場に立った対応を実施します。</li> </ul>
<p>【神奈川県；学者村】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・別荘地の魅力。公営であること。私企業開発のリゾートに比べて安心。安全。この利点を、前面的にPRする姿勢に賛成です。</li> </ul>	
<p>【神奈川県；学者村】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・未建築の再販地については隣接する別荘を所有している人が無償（荒れ放題を解消するという条件付き）で、つまり高い借地権料を払わずに利用できるようにしたらどうか。この場合、毎年の地代、管理費と、水道料金は払う条件で。町としては今の全く無収入の状態より良くなるのではないか。その場合、既に購入している人にとっては不満も出るから、その調整が必要。また、その土地の購入希望者が出た場合は速やかに無償で町に返却するという条件で。このようにしたら、隣接地の荒れ放題が解消され、別荘族にとっても、土地が広がるのでありがたいと思うでしょう。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 貴重なご意見ありがとうございます。</li> <li>● ご提案、情報提供をふまえ、別荘管理におけるアイデアとして参考にさせていただきます。</li> </ul>

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

<p>【都内；学者村】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・別荘地内の支線は未舗装道路が多いですが、私にとってはありがたい。夏場の暑さが凌げると思います。人によっては「何で舗装しないんだ？」と言う人がいますが、このままで良いと思います。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 貴重なご意見ありがとうございます。別荘地内の道路は皆様が利用する公共財です。今後の安全・安心に資する対策について、ご利用者様の立場に立った対応を実施します。</li> </ul>
<p>【神奈川県；学者村】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・長期定借方式では、土地を放っておき、樹木を伸び放題のまま放置しておく場合が多い。ただ、高く転売する目的で購入した輩が多かったようだ。この時世で売るに売れず、返却もままならないまま放置しているのが現状ではないか。契約上、契約満了の期限が来ないと、借地権の返却は不可能なのか？このような人にとっては、借地の整備などするわけがなく、放置のままというのが当たり前となっている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 貴重なご意見ありがとうございます。</li> <li>● ご提案、情報提供をふまえ、別荘管理におけるアイデアとして参考にさせていただきます。</li> </ul>

基本目標3 『長期総合計画目標と連携した別荘運営』 関連

項目ごとの提出された意見の要旨	長和町の考え方
<b>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</b>	
<p>【神奈川県；学者村】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 昨年の、道路陥没では、迂回路の整備が大切だと痛感しました。災害等に対応するため迂回路としての林道をもっときちんと整備すべきだと思います。</li> <li>・ 太陽パネルの整備について。大規模な整備には反対。管理事務所付近の街道でも大規模なパネルが設置されていて大変見苦しく、景観を損ねている。若し、設置するのなら、その区画を別荘地から切り離して（つまりそこに家が建っている場合は町が買い上げて）、開発すべきではないか。小生の家の傍にそのようなパネルが設置されると考えたらゾッとす。とにかく景観第一で願います。それが、学者村の魅力ですから。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 貴重なご意見ありがとうございます。</li> <li>● 素案の修正は致しませんが、ご提案、情報提供は、指摘の確認、対応を速やかに実施するとともに、今後の「長和町別荘地ブランディ化」推進に資する対策について、ご利用者様の立場に立った対応を実施します。</li> </ul>
<b>別荘地内の生活インフラの整備</b>	
<p>【神奈川県；学者村】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 魅力化対策としては、星が見え北アルプスが一望できる広い土地を整備して欲しい。今のままでは、樹木が邪魔をして星空を仰ぐことができない。それもこれも先ず樹木の伐採に尽きます。そして、遠隔仕事環境の充実。子供の学校対策。</li> <li>・ 樹木が育ちすぎて、景観を著しく阻害している。一斉に伐採し、バイオマスとして利用するよう、是非開始して欲しい。推進をお願いします。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 貴重なご意見ありがとうございます。</li> <li>● 素案の修正は致しませんが、ご提案、情報提供は、指摘の確認、対応を速やかに実施するとともに、今後の「長和町別荘地ブランディ化」推進に資する対策について、ご利用者様の立場に立った対応を実施します。</li> </ul>
<b>買い物支援関連（直売所なども含む）</b>	
<p>【神奈川県；学者村】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 買い物の便利さ。現在、殆どの別荘族は、立科町のスーパー「ツルヤ」を利用している。「黒曜マルシェ」は魅力的だが、別荘から遠い。「湯」も「権現の湯」の方に軍配が上がっている。「黒曜マルシェ」、「役場」、「湯」だけでは魅力を引き出せない。さらにスーパーが入り、喫茶、もっと魅力的な料理店等がああ街道沿いに集中すれば、別荘族にとっても大変な魅力になると思われます。ただ、スーパーは集客の点から参入業者があるか疑問。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 貴重なご意見ありがとうございます。</li> <li>● 素案の修正は致しませんが、ご提案、情報提供は、指摘の確認、対応を速やかに実施するとともに、今後の「長和町別荘地ブランディ化」推進に資する対策について、ご利用者様の立場に立った対応を実施します。</li> <li>● 新しい別荘需要開拓で重要な視点と捉え、特別用途地域の指定や社会実験を踏まえた利便市の向上、快適な別荘ライフ向上の取組を実施します。</li> </ul>
<b>防災・防犯性の向上</b>	
<p>【神奈川県；学者村】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 来たるべき首都圏大地震の場合の避難住宅としての空き建物の利用。空き地に避難住宅を建設できるように、長野県として、政府や首都圏の自治体と一体になって国家施策として計画を練るべきではないか。国の税金（つまり国民の資産）を投入できるのではないか。その場合、該当する建物や、空き地は強制的に借り上げできるように法の整備も必要だが、とにかく運動してみるべき。このためにも、テレワーク環境の充実、サテライトオフィス、都会の学校との遠隔授業などの環境整備を推進する必要があります。そのようにすれば、魅力化にもつながり、再販売も魅力が出てくるのではないか</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 貴重なご意見ありがとうございます。</li> <li>● 素案の修正は致しませんが、ご提案、情報提供は、指摘の確認、対応を速やかに実施するとともに、今後の安全・安心に資する対策について、ご利用者様の立場に立った対応を実施します。</li> <li>● 今後は首都圏自治体との災害時協定など有機的連携を図り東日本一体的な取組に参加したいと考えています。</li> </ul>

空き別荘地の管理	
<p>【都内；学者村】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・新規購入のお客様が下見に来られた時に、「良くこんな所を売りに出すな。」と思われるようなひどい区画があるが、何十年も売れない所はオーナーにとって魅力がない所だと思うので販売区画から除いたほうが良いと思う。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 貴重なご意見ありがとうございます。</li> <li>● 素案の修正は致しませんが、ご提案、情報提供は、指摘の確認、対応を速やかに実施するとともに、今後の空き別荘地の管理について、実施可能な取り組みを実施します。</li> <li>● MP の 27 頁に空き別荘地の管理につきまして目標を示しています。また、今後は空別荘地の景観に対する取り組みを実施します。</li> </ul>
<p>【神奈川県；学者村】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住民（別荘族）が、冬期には下の町の空き家に引っ越すようにしたら、別荘族、特に永住者にとっては有り難いと思われる。「ハイジ」のやり方ですね。面白い考えです。</li> </ul>	
コロナ禍に対する別荘地運営	
<p>【都内；学者村】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・コロナ禍に於いて「長和町民です」のステッカーは良いアイデアだと思います。私もダッシュボードにいつも表示しています。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 貴重なご意見ありがとうございます。</li> <li>● コロナ禍に於いて、県外ナンバーの車両に対する、過敏な反応をもたらさないためのステッカー表示をされているとのことです。</li> <li>● 今後のコロナ対応の基本は、マスク着用、3密回避、体調の自己管理などを徹底していただくようお願いいたします。</li> </ul>

基本目標 4 『別荘地の管理運営に対する戦略』 関連

項目ごとの提出された意見の要旨	長和町の考え方
<p>【神奈川県；学者村】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・グループ利用、シェア利用は貸別荘の変型。となると、所有者はその運営会社に別荘を売ることになり、不動産の商売屋が入ってくることになる。別荘の雰囲気が悪くなる。町が貸別荘商売をするのが一番だが、町の負担が増えると思われるので迷うところです。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 貴重なご意見ありがとうございます。</li> <li>● 素案の修正は致しませんが、ご提案、情報提供は、指摘の確認、対応を速やかに実施するとともに、今後の別荘地の管理運営に対策について、ご利用者様の立場に立った対応を実施します。</li> <li>● 今後は、民間管理の知見を活用した、有機的な運営管理を実施していきたいと、考えています。</li> </ul>
<p>【長和町大門；りんどうの郷】 浄化槽組合から一言</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・最近、住民を除く別荘の長期滞在（通年150日超）者が増え、汚水流入量がかなり増加しています。上水料金が定額の為、浄化槽料金も基本使用料内での徴収にならざるを得ません。水の無駄使いも散見され、住民との不公平感が顕著です。是非、町で「量水計」の設置をより強く奨励していただくことを望むものです。当組合でも「罰則」規程を含めた規約の改正を検討しているところです。制限につながりかねないとの指摘もありますが、行政の2重基準をいつまでも見過ごすことはできません。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 貴重なご意見ありがとうございます。</li> <li>● 浄化槽組合などの個別案件につきましては、町担当部署に伝え改めて協議させていただきます。</li> </ul>
<p>【長和町大門；りんどうの郷】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・マスタープランの策定について</li> <li>・課題を積み残しての需要喚起議論に疑問を感じます。人の高齢化、それに伴う廃屋の増加、そしてインフラの老朽化など、今に始まった問題ではありません。時間がありながら長期的なビジョンの構築が議論されなかったための当然の成り行きと言えます。ましてや、現状では需要の喚起を期待できる特効薬は見当たりません。</li> <li>・そこで一つ提案なのですが、経験上、「管理」は「生き物」と考えています。環境整備はルーチンワーク、一方で「生きた管理」とは提案力とモニタリング、つまり別荘オーナーの個人データの蓄積、分析と、それに基づく企画の提案、観察、記録の実行を観光目線で推進していくこと。</li> <li>・有体（ありてい）に、“オマケ付きの別荘販売”と言えば分りやすいでしょうか。例えば、農業に興味のあるオーナーには、遊休農地を提供し、家庭菜園のオススメを提案するなどです。ここには、指導者等特定の人が介在する必要があります。ところで森林セラピーとありましたが、私も30年ほど前に営業企画として展開しました。本質は医療行為です。単なる山歩きではありません。要は参加者個人の医療効果の検証と記録はモニタリングされなければ意味がありません。持続可能な企画ではありますが、原理原則は結構厄介です。話が少しはずれました。いずれにしても、現別荘所有者の潜在的なデータの整備は、この先、貴重な需要喚起の手立てとして役立つものと考えます。</li> <li>・今後、策定委で議論頂きたいのはモニタリング、特にアンケートの方法です。いつ、誰に、何を、どのように実施するのか、長和町の知恵に期待しております。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 貴重なご意見ありがとうございます。</li> <li>● 今回、別荘利用者アンケート調査により利用特性、別荘地管理・運営の課題が整理できました。初めての調査でしたので、方向性や健全な対応を深堀出来なかったと反省しております。今後は、ご意見を踏まえ、利用様のデータベースを整備し、利用者様のニーズ把握方法について検討したいと考えます。</li> <li>● 公営の別荘利用では「場」の提供だけでなく、50年経過を振り返ると、利用者様の感動の歴史でもあります。別荘管理においては「安全・安心」と「快適な利用」の提供を基本としますが、今後は別荘地とご利用者様は長和町の貴重な出会いと捉え、別荘地利用者と町が知恵を出し合って、適正な利用方法、全国モデルとなる別荘利用方法を推進したいと考えています。</li> <li>● 今後ともご意見をお願いします。今後は、民間管理の知見を活用した、有機的な運営管理を実施していきたいと、考えています。</li> </ul>