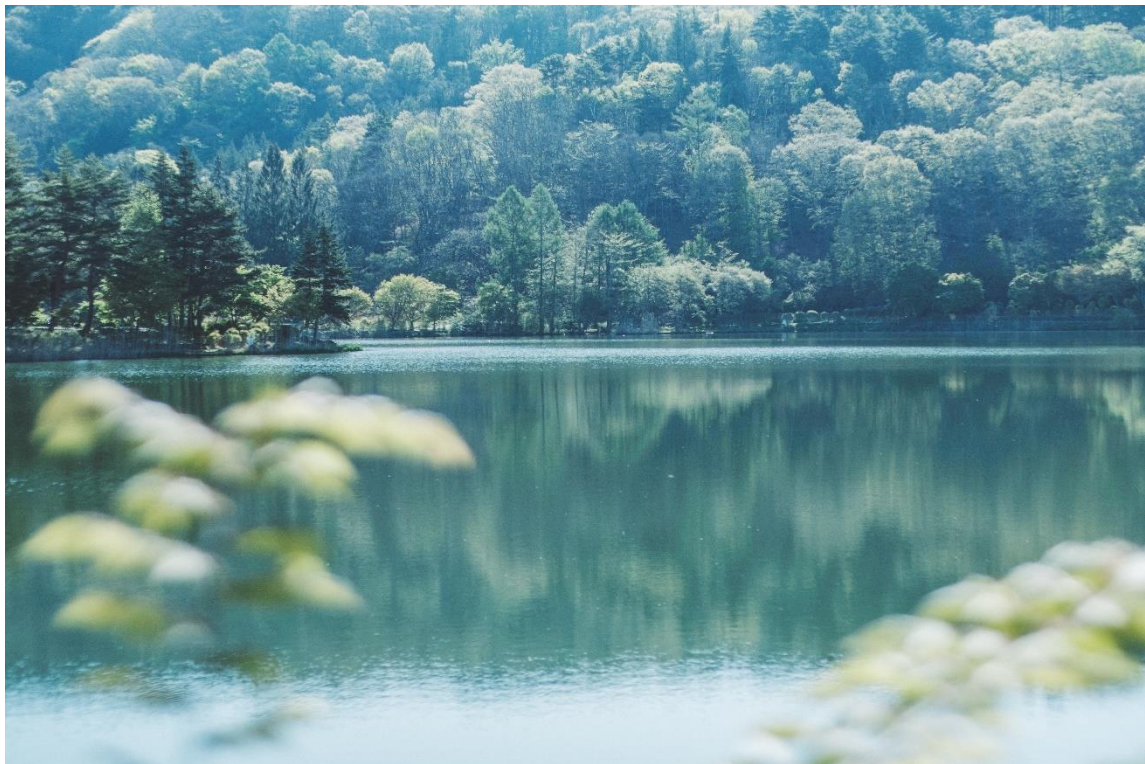


夢科・白樺高原 レイクリゾート構想 基本方針

～日本を代表する象徴的なレイクリゾート創生への挑戦～



©夢科BASE

令和7年3月
レイクリゾートデザイン調整会議

目次

1. はじめに

- (1)基本方針策定の背景と目的・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- (2)基本方針の位置づけ・・・・・・・・・・・・・・・・ 3

2. 蓼科・白樺高原について

- (1)エリアの概要・・・・・・・・・・・・・・・・ 5
- (2)3湖共通の価値と特徴・・・・・・・・・・・・・・・・ 7

3. ブランドコンセプト（理想の姿）

- (1)レイクリゾートとは・・・・・・・・・・・・・・・・ 9
- (2)ブランドコンセプト（理想の姿）・・・・・・・・・・・・・・・・ 9
- (3)レイクリゾート構想基本方針の流れ・・・・・・・・・・・・・・・・ 9
- (4)理想からかけ離れている点と必要な視点・・・・・・・・ 10

4. レイクリゾート実現のための施策

- (1)具現化の方向性・・・・・・・・・・・・・・・・ 11
- (2)施策の全体像・・・・・・・・・・・・・・・・ 11
- (3)持続的なブランド力の向上・・・・・・・・・・・・・・・・ 12
- (4)取組みの内容
 - 【施策1】 相応しい空間整備とその活用・・・・・・・・ 13
 - 【施策2】 相応しい地域連携とマネジメント体制の構築・・・・・・・・ 17

5. 構想実現に向けた役割分担・・・・・・・・・・・・・・・・ 18

参考 現状と課題データ・・・・・・・・・・・・・・・・ 19

1. はじめに

(1) 基本方針策定の背景と目的

蓼科・白樺高原は、蓼科山やハケ岳連峰の西麓に広がる標高1,200～1,800メートルの高地。蓼科湖・白樺湖・女神湖の三つの湖が点在し、良質な自然や歴史・文化に恵まれたエリアです。戦後の高度成長期、3湖を軸にそれぞれに観光開発が進められ、首都圏や中京圏の避暑・保養地として発展し、人口6.3万人※¹の茅野市と立科町に、2023年には年間450万人※²の観光客や避暑客が訪れるようになりました。この中には外国人も含まれ、外国人観光客の数は年を経るごとに増え続けています。

この都市部や海外との交流を「新しい発想」で発展させるため、茅野市と立科町は令和4年7月、「レイクリゾート構想」を提唱しました。これは蓼科・白樺高原において「日本を代表するレイクリゾートの象徴的なエリア」を創生していくことを目指すものです。

「レイクリゾート」の概念は、日本ではまだ定着していません。

例えば、フィンランド、ノルウェーなど北欧のレイクリゾートは、美しい湖畔と山々に囲まれたリゾート地のことをいい、人々は夏の間、湖近くの宿泊施設やコテージで長期休暇を取ります。湖のほとりで散歩や読書、物思いにふけったり、釣りやカヌー、地のグルメを満喫したり…。

こうした欧米のレイクリゾートの洗練されたレジャーのような良いところは取り入れつつ、私たちが目指すものは、日本らしいレイクリゾートの創生です。

蓼科・白樺高原は、自然と人の暮らしの距離が近い場所です。夏の間だけ、というより年間を通じて自然と向き合う中で知恵や工夫、暮らしや文化が生まれ、根付いてきました。レイクリゾートは、滞在する人たちが、そういったことを学び、思い思いのライフスタイルを描き体験しながら人生を豊かにしていく、そんな場所にしていきたいと考えています。

構想の実現を目指し、エリアを越えて民間事業者、観光協会や土地所有者・管理者等の複数の関係者が集まり、令和6年6月に「レイクリゾートデザイン調整会議」を設置しました。約10カ月間にわたり、湖の持つ機能とこれまでの暮らしや社会の変化を見つめながら、土地利用のあり方にまで踏み込んだ議論を重ねてきました。

本書は、その成果を「レイクリゾート構想基本方針」として取りまとめたものです。レイクリゾートは、「穏やかさ」や「寛容さ」など湖の本質的な価値を活かし、一人ひとりが思い思いの時間を過ごせる場所です。蓼科・白樺高原レイクリゾートの価値を具現化し、エリア全体の未来に向けた指針として、より多くの関係者と共有しながら、蓼科・白樺高原が先駆けとなって世界に誇る日本らしいレイクリゾートを創生していきます。

※1 令和2年国勢調査

※2 令和5年観光地利用者統計調査結果（茅野市（蓼科、白樺湖）、立科町（蓼科牧場、蓼科山、東白樺湖）の延利用者数）

▼茅野市・立科町「レイクリゾート構想」報道発表資料より



レイクリゾート

「穏やかさ」や「寛容さ」など湖の本質的な価値を活かし
一人ひとりが思い思いの時間を過ごせる場所

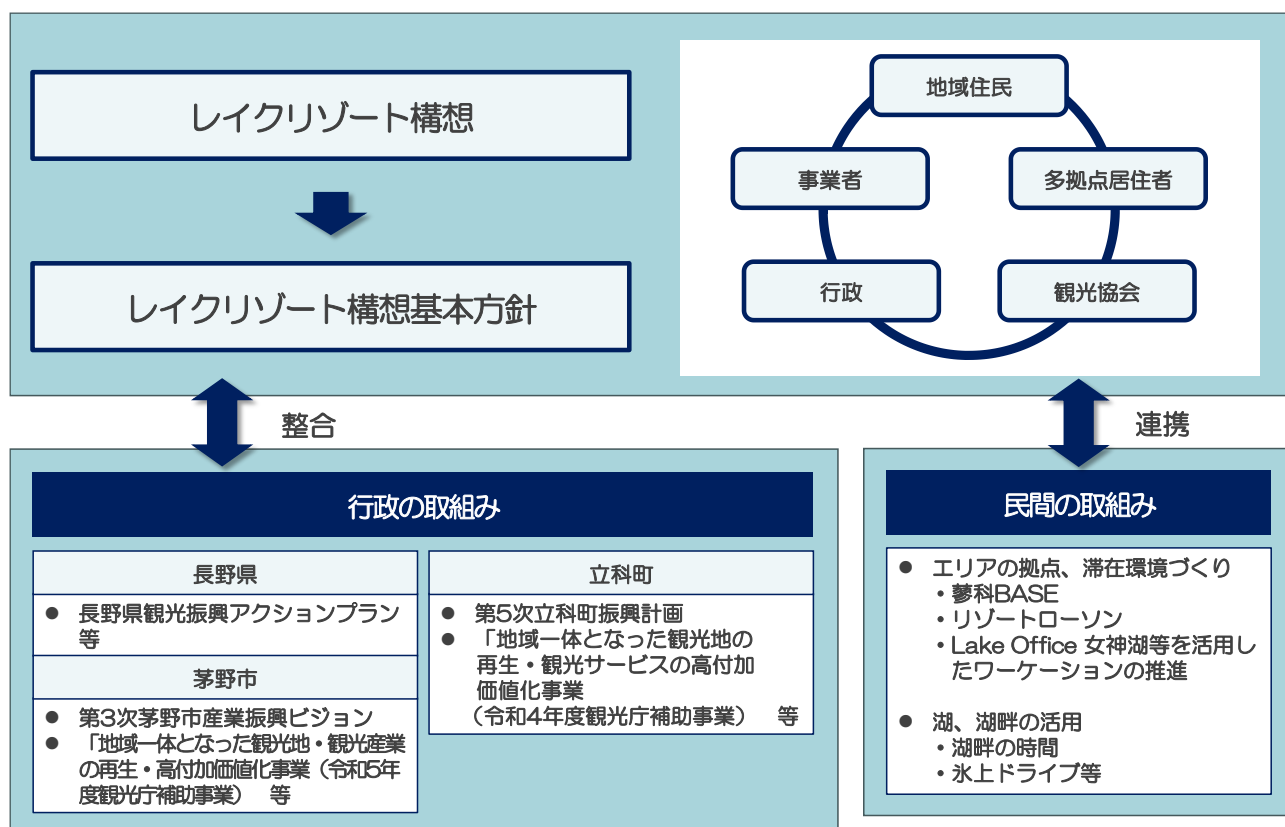


- 湖は、海や川のような激しい流れがなく、自然との適度な距離感の中でリラックスできる場所です。特に、蓼科・白樺高原にある3つの湖（蓼科湖、白樺湖、女神湖）はいずれも人造湖であることから、流れが抑えられ静かで穏やかな湖畔が広がります。
- レイクリゾートは、穏やかで心地よい環境の中で、心に余白ができ、自分に向き合えたり、自然を感じたり、大事なことを考えたりすることができます。また、時間や季節の流れを感じやすいことも特徴です。各湖にはそれぞれ個性があり、訪れる人を限定せず、多様な楽しみ方を提供することができます。
- こうした「穏やかさ」と「寛容さ」がレイクリゾートの本質的な価値であり、消費ではない豊かな非日常を過ごせる環境をつくり出しています。

(2) レイクリゾート構想基本方針の位置づけ

本方針は、既存の民間主導の取組みと連携しながら、これからの레이크リゾートの未来を具体化し、エリア全体の価値を高める指針となるものであり、別荘客・多拠点居住者、地域住民・観光事業者、観光客といった레이크リゾートに関わる主体がこの方針を共有しながら、それぞれ、また共同で地域づくりを進めていくために策定しました。

各行政の計画、既に動き出している民間の取組みと連携・整合を図り、公民の連携を強化していきます。



▼ 夢科・白樺高原レイクリゾート構想基本方針作成のあゆみ

時期	概要
令和4年度	7月：茅野市及び立科町が「レイクリゾート構想」を合同発表。
令和5年度	「白樺湖観光センター周辺整備計画」の策定に向けて、茅野市がワーキンググループを開催。 10月：3つの湖周辺の利用者の実態調査を実施。
令和6年度	6月：「白樺湖観光センター周辺整備計画」の策定 「レイクリゾート構想基本方針（仮）」策定の検討を開始。 3つの湖から、行政、観光関連組織（DMO等）、地元事業者等が集まり、各湖の現状と課題をお互いに共有し、地域の将来像について議論する「レイクリゾートデザイン調整会議」を設置。 - 全体会を4回、テーマ別部会を各2回開催。テーマ別部会は、アセット・インフラ部会、ブランディング部会の2種類を設置。 ■第1回全体会(令和6年8月) 各湖の取組み紹介、夢科・白樺高原のめざす姿や実現したいことを議論 ■第2回全体会(令和6年9月) 各湖の特徴、3湖で連携する取組みを議論 ■第1回アセット・インフラ部会(令和6年10月)、 第1回マーケティング・ブランディング部会(令和6年10月) レイクリゾート構想基本方針の方向性（理念、将来像、基本方針）を議論 重点取組みの決定 ■第2回アセット・インフラ部会(令和6年12月) 重点取組み「土地利用方針」を検討 ■第2回マーケティング・ブランディング部会(令和6年12月) 重点取組み「3湖の性格分けと情報発信戦略」を検討 ■第3回全体会(令和7年2月) 「レイクリゾート構想基本方針」素案を議論 ■第4回全体会(令和7年3月) 「レイクリゾート構想基本方針」の最終合意

2. 蓼科・白樺高原について

(1) エリアの概要

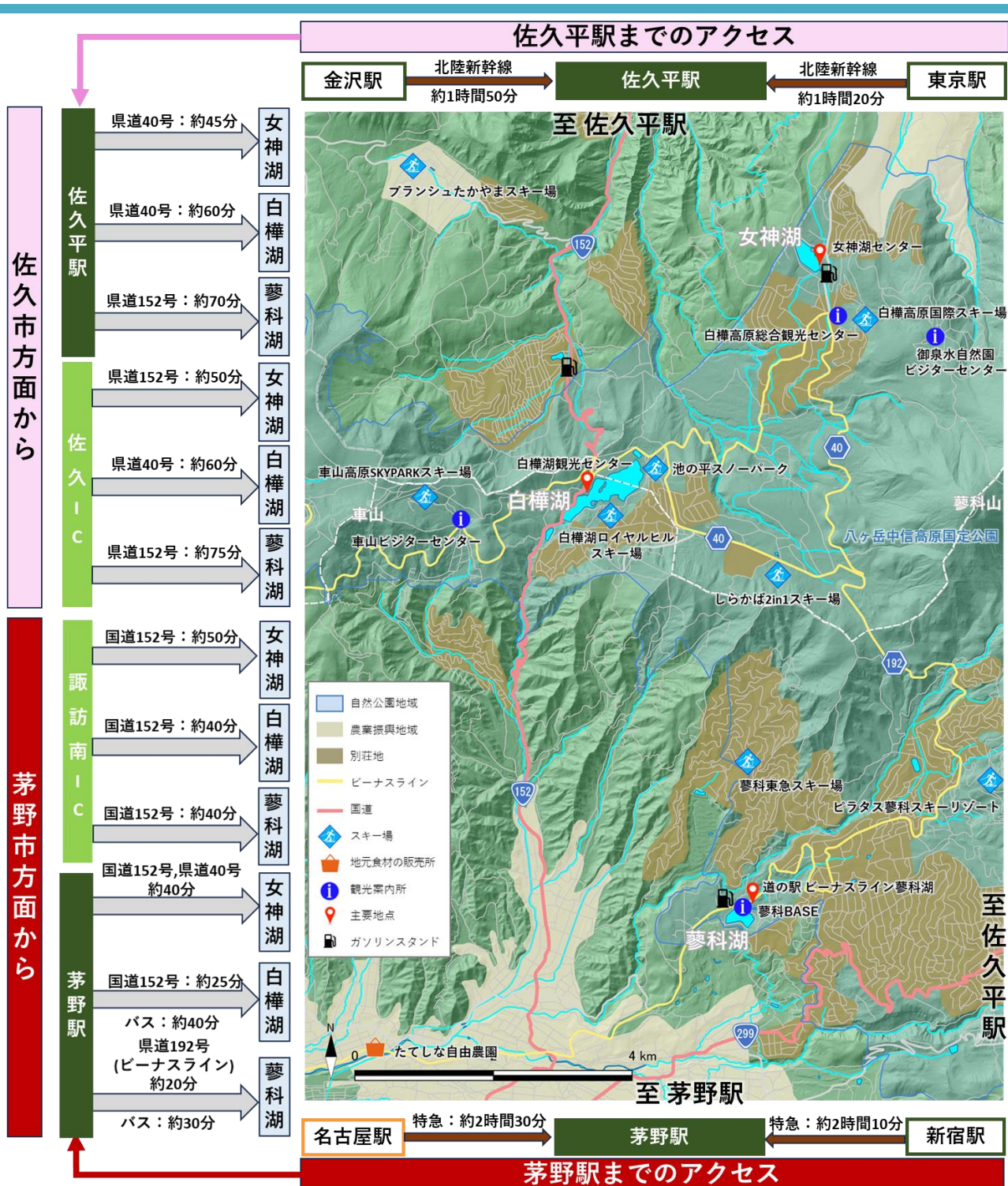
蓼科・白樺高原は、長野県中部のハケ岳山麓に位置し、標高1,200～1,800mの高原ならではの豊かな自然環境に恵まれたエリアです。ハケ岳や蓼科山を望む美しい山岳景観、遠くには北アルプスの雄大な眺めが広がり、新緑や紅葉など四季折々に変化する自然、湖沼群や温泉といった多彩な資源を有しています。

こうした自然環境に加え、主に首都圏からのアクセスの良さも相まって、特に高度成長期以降、「首都圏の避暑地」として発展を遂げました。中でも、蓼科湖、白樺湖、女神湖という3つの湖を中心に観光施設や別荘が広がり、それぞれの湖を核としてリゾート地が形成されてきました。

現在でも、蓼科・白樺高原には、別荘客や多拠点居住者、地域住民・観光事業者、観光客といった多様な立場の人々が関わり、地域の観光や暮らしを支えています。



▲ 蓼科湖、白樺湖、女神湖の位置関係



▲ 蓼科・白樺高原の主要観光施設・アクセスマップ

(2) 3湖共通の価値と特徴

蓼科湖・白樺湖・女神湖の三つの湖が共通して有する本質的な価値と、各湖特有の機能や性格、概念図を整理しました。

蓼科湖・白樺湖・女神湖共通の価値

【1】穏やかさと寛容さのある高原の湖

四季で移り変わる景色と蓼科山の眺めのある、寛容で穏やかな高原の湖。森の木々に囲まれた水辺が高原のオアシスとして、一人ひとりを迎え入れる。

【2】余白のある時間の中で、一人ひとりが思い思いに過ごせる場所

湖を中心に、ゆったりとした時間が流れ、一人ひとりが思い思いに心の中の余白を広げることができる静謐な環境がある。湖畔を散策し、自然の中で癒されるもよし、アクティビティで体を動かすもよし。湖の持つ寛容さが、のんびりと自由に過ごせる時間を与えてくれる。

【3】湖が育んだ別荘地と保養地の歴史文化

元々は農業用水として造られた蓼科湖、白樺湖、女神湖。その湖畔には、時代を経て観光施設や別荘地が広がり、文化として根付いてきた。ピーナスラインがたぐく観光地として、今も旅行者を惹きつけている。

各湖の特徴

森と清流の中で洗練された上質さに包まれる 蓼科湖

森に囲まれた散歩や散策に適したスケールの湖で、周辺に清流や滝があり、古くから健康保養の地として愛されてきた地である。道の駅周辺に飲食店やショップがコンパクトにまとまっている。文人墨客に愛された歴史があり、寺などの歴史文化も感じることができる。カップル2人旅での利用や別荘地利用など、高付加価値な環境を享受したい層に特に親しまれている。

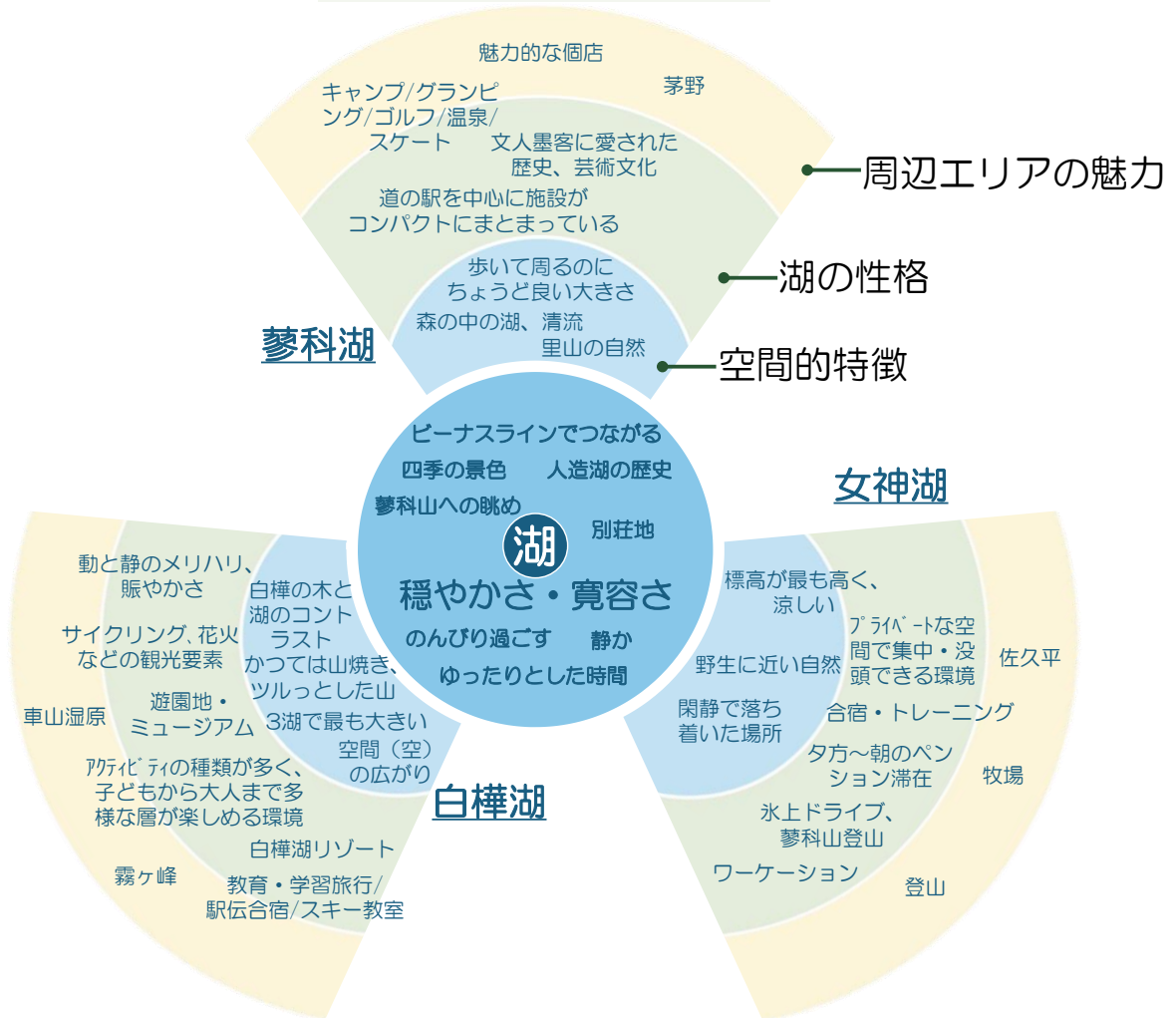
アクティブな楽しさや賑わいと湖畔の穏やかさが両立する 白樺湖

リゾート地として開発され、遊園地やミュージアム等の観光施設、駐車場等のインフラが整備されている。また、様々な季節の多様なアクティビティが用意され、子どもから大人まで楽しむことができる環境として賑わっている。そのような賑わいの中にも湖の静けさを持ち合わせ、子供連れのいるファミリー層や学生の合宿・教育旅行での利用が多い。

静寂と涼しさに包まれ心と体を研ぎ澄ます神秘的な 女神湖

3湖で最も標高が高く、地域を象徴する蓼科山の近くに位置する。冷涼な環境の中、静寂に身を置くことができる。静謐な環境を強みとして、スポーツや仕事などの活動に没頭・集中できる環境である。利用者は、年配者を含む家族でペンションを利用するリピーターが多い。その他、湖畔に運動施設や合宿所、音楽堂、最近ではワーケーション施設が立地し、合宿目的の学生利用や働きながらの滞在が見られる。

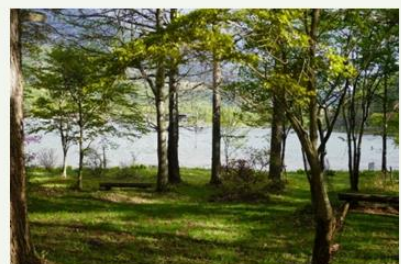
蓼科湖



白樺湖



女神湖



3. ブランドコンセプト（理想の姿）

(1) レイクリゾートとは

「穏やかさ」や「寛容さ」など、湖が持つ本質的な価値を活かし、
一人ひとりが思い思いの時間を過ごせる場所

森や湖、山や高原は、自然からの贈り物であり、その穏やかさや寛容さが心地よい“余白”を提供し、そこでは一人ひとりが思い思いの時間を過ごすことができます。蓼科湖・白樺湖・女神湖は、農業用水として造成された歴史を持ちながら、高原の美しい景観や温泉を楽しめる観光地・別荘地として長く親しまれてきました。これらの湖を中心に、地域の人々や訪れる人々の幸せに寄与する、日本を代表する象徴的な레이크リゾートを目指します。

(2) ブランドコンセプト（理想の姿）

それぞれに豊かなライフスタイルを描ける레이크リゾート

～ おかえりなさい、心満ちる高原の湖畔へ ～
Welcome home to your lakeside retreat

蓼科湖・白樺湖・女神湖の3湖は、それぞれ異なる魅力を持ちながら、「穏やかさ」や「寛容さ」といった湖の本質的価値を共通して有しており、その3つの湖が連携した蓼科・白樺高原という広いエリアで捉えることで、世代を超えて幅広く人を受け入れる環境、様々な空間や体験を提供できる環境をつくりだすことができます。

この環境を活かし、このエリアに関わるそれぞれの方が豊かなライフスタイルを描ける레이크リゾートとして、エリアのブランディングを進めていきます。

(3) レイクリゾート構想基本方針の流れ

ブランドコンセプト（理想の姿）

蓼科・白樺高原が目指す레이크リゾートとは

それぞれに豊かなライフスタイルを描ける레이크リゾート

理想からかけ離れている点と必要な視点

理想とのギャップと、それを埋めるために必要な視点

具現化の方向性

理想の実現に向け、施策実施の前提となる行動指針

いつでも、思い思いにくつろげる湖畔の多様な過ごし方を追求する

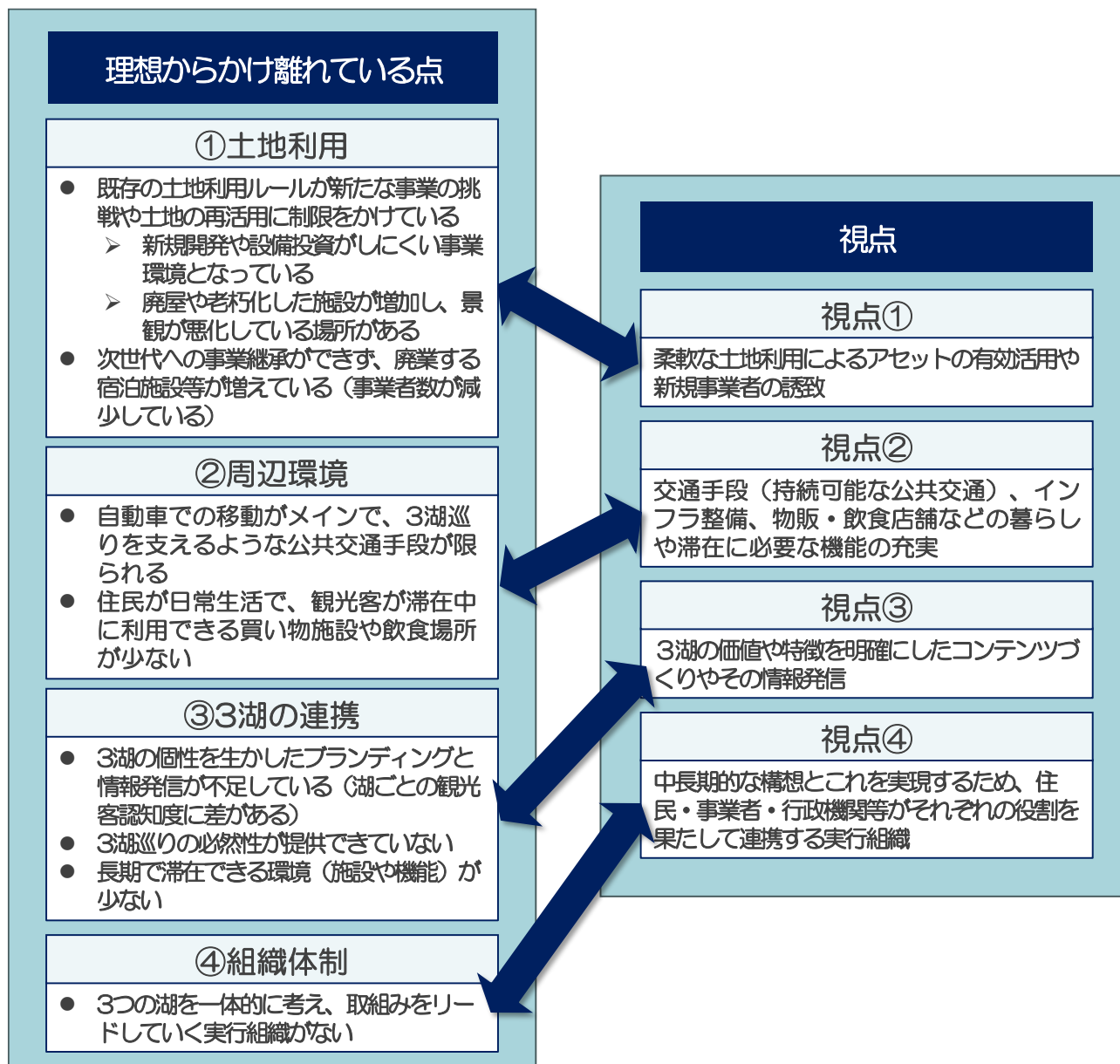
施策

【施策1】 相応しい空間整備とその活用

【施策2】 相応しい地域連携とマネジメント体制の構築

(4) 理想からかけ離れている点と必要な視点

理想の実現に向けて、理想からかけ離れている点と、それに対する必要な視点を整理しました。



4. レイクリゾート実現のための施策

(1) 具現化の方向性

いつでも、思い思いにくつろげる湖畔の多様な過ごし方を追求する。

蓼科湖・白樺湖・女神湖の3湖は、それぞれ異なる魅力を持ちながら、「穏やかさ」や「寛容さ」といった湖の本質的価値を共通して有しています。その3湖が連携することで、一つの湖だけでは生み出せない豊かさや深みを提供し、住む人と訪れる人の多様なニーズに応えられる「레이크リゾート」を目指します。そのために、滞在を支える環境を整え、どの湖でもくつろげる空間と多様な過ごし方を各主体で、また共同して追求していきます。



写真提供：立科町

(2) 施策の全体像

このエリアのブランディングを進めていくためには、湖の特徴と価値を活かした空間整備と活用の推進、また、その運営を担っていく体制づくりが必要です。以下に、本方針にて実施を検討していく施策の全体像を示します。

ブランドコンセプト それぞれに豊かなライフスタイルを描ける레이크リゾート

【施策1】 相応しい空間整備とその活用

ハードの整備

- ・ 土地利用規制の見直し
- ・ アセットの活用
- ・ インフラ整備

ソフトの充実

- ・ コンテンツ作りや多様な過ごし方の提案
- ・ 共通のPR・情報発信

【施策2】 相応しい地域連携とマネジメント体制の構築

連携体制

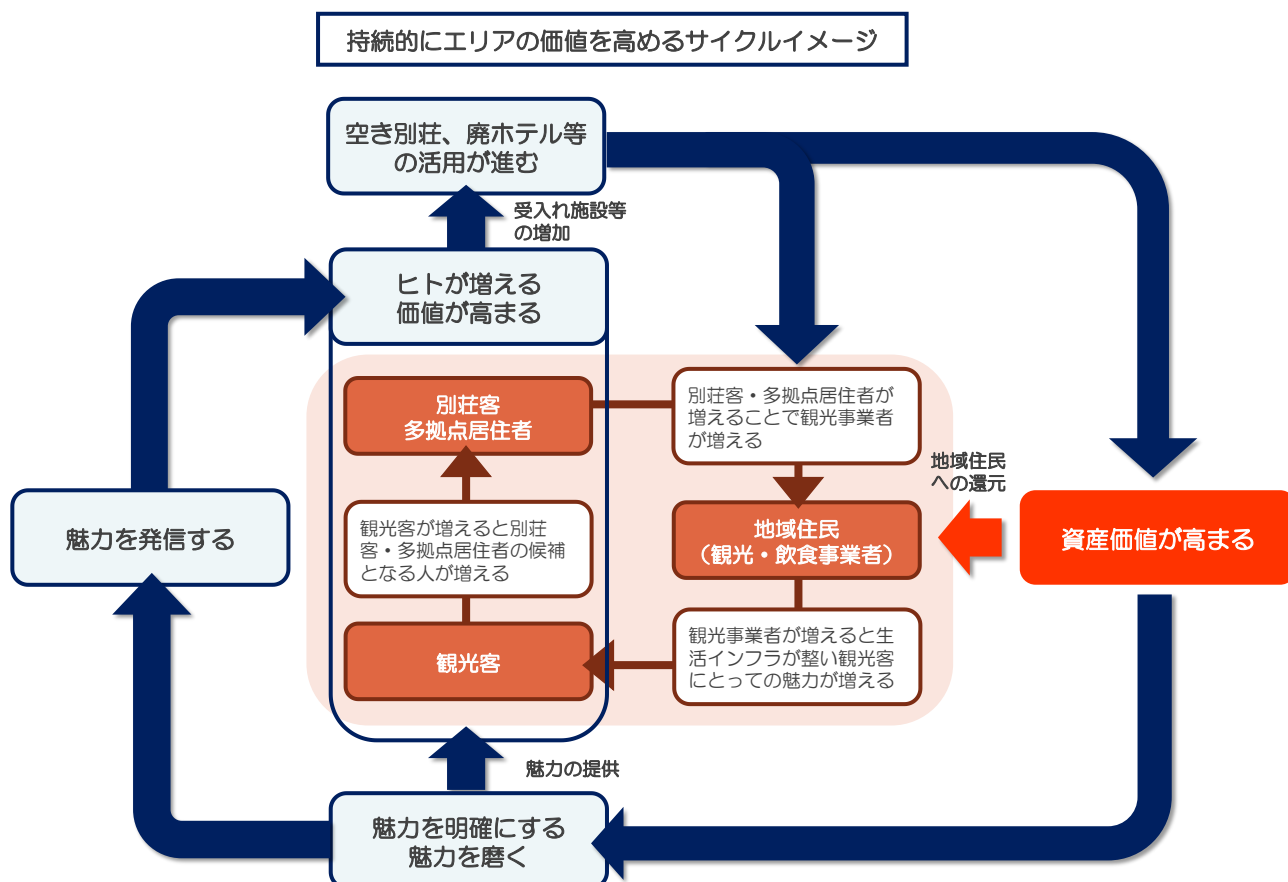
- ・ 取組みの推進体制
- ・ 事業者ネットワークの構築

連携の仕組みづくり

- ・ システム連携

(3) 持続的なブランド力の向上

ブランド力とはこのエリアが持つ価値であり、供給側が一方的に表明するものではなく、地域住民、別荘客や観光客といった受益者の評価によって高められていくものです。受益者の感性やニーズを的確に把握しながら慎重かつ大胆に施策を進めることで、それを享受する人々の評価が高まり有形・無形の資産価値が高まる、さらに施策を進める、そういった循環により持続的にエリアの価値を高めていくことを目指します。



(4) 取組みの内容

【施策1】 相応しい空間整備とその活用

ハードの整備「土地利用規制の見直し」

土地利用の方針

■ 現状認識

各エリアの自然公園法や土地所有者による自主的な規制の存在が、観光開発から自然環境を守り、地域の価値を継承する機能を果たしてきた。

- 当該地域（レイクリゾート）の土地利用コントロールについては、昭和39年(1964年)6月1日のハケ岳中信高原国定公園指定以降、自然公園法に基づく公園計画による開発行為の規制を基盤としながら、土地所有者等の自主的なルールにより、各種事業や土地の賃貸借契約時の制約として土地利用の用途が制限されてきた。
- 高度経済成長に伴うレジャー、旅行需要の高まりは、リゾート開発の大規模な投資に繋がった。自然地域においては開発から地域の価値を守るために、厳格な土地利用規制が必要であり、現在まで土地所有者や管理者が自らの土地を守ってきたことで、地域の価値が継承されてきた。

■ 課題

土地利用の制限が新たな活用を阻み、未利用地や空き家が増加していることから、地域の価値を維持するためにも見直しの必要性が生じている。

- 以上のとおり当該地域の土地利用規制は、乱開発から地域を守り、将来に渡って資産価値を維持することが目的であった。一方で、団体旅行から個人旅行への旅行スタイルの変化や旅先での過ごし方、ライフスタイルの変化等に伴い、求められる機能も変わりつつある。
- 一部では、既存の土地利用の制限が必要な施設や設備の導入や事業開始の足枷となり、ホテルや保養所の廃屋の存置、低未利用地の発生や別荘地内の空き家の増加につながっている。また、テナント貸しの可否や別荘地の土地・建物の転賃については、禁止あるいは事案ごとの個別判断となっており、全体として積極的に進められていない状況である。
- しかしながら、当該地域において活用されない土地・建物が増加している状況においては、当初の目的である地域の価値を保つ観点からも見直しが必要となってきた。

■ 各エリアに存在する土地利用規制の概観

自然公園法による規制					
概要			工作物の主な規制内容		
名称	ハケ岳中信高原国定公園		後退距離	幹線道路から20m、準幹線道路から10m、その他道路から5m以上後退	
地域区分	大部分が「2種特別地域」または「3種特別地域」		高さ等	10m以下、2階建て以下	
対象行為	工作物の新築、土地の形状変更、木竹の伐採 等		敷地面積	原則として1,000㎡以上	
独自規制等					
湖	名称	規制対象	対象範囲	規制内容	
				土地利用のエリア分け	用途・規制内容等
蓼科湖	なし	土地利用建物用途	蓼科湖湖周辺	①個人向け別荘地エリア ②ホテル・法人別荘エリア ③商業エリア ④営業施設・別荘混在エリア	①は原則として営業行為は不可 ④は周囲の同意が得られれば営業施設も立地可
白樺湖	なし	土地利用建物用途	白樺湖周辺の茅野市側	①湖畔周辺の営業地エリア ②山側の別荘地エリア	・土地の転賃は不可 ②は宿泊施設、保養所、飲食店等は原則立地不可
	白樺湖の決まり	使い方利用方法	白樺湖周辺の茅野市側	—	・禁止事項等：湖水を汚すこと、植物等の採取許可のない露天商行為、騒音を発する行為 等
	白樺高原のきまり	使い方利用方法	白樺高原の立科町側	—	・禁止事項：植物等の採取、ごみの廃棄許可のない露天商行為、騒音を発する行為 等 ・夏季期間の工事自粛（8/1～8/20）
女神湖	白樺高原地域整備計画	土地利用建物用途建物規模	白樺高原の立科町側（白樺湖周辺除く）	①公園利用施設整備地区 ②特別宿泊施設地区 ③環境保護地区	・土地の転賃は不可 ①各地区分で施設の立地について取扱い方針を定める。 （単独施設地区・集団施設地区） ②立地できるものは別荘、会社・学校寮等に限定 ③道路以外の公園利用施設と特別宿泊施設は立地不可

■ 土地利用に関する基本的な考え方

地域の価値を守る土地利用規制の仕組みを継承しつつ、時代の要請に対応するために運用面での柔軟性を確保していく。

- ◇ 地域の価値を守る重要な仕組みとして機能してきた土地利用の制限は、今後も地域の価値を維持するための仕組みとして継承していく。
- ◇ 一方で、策定から時間が経過し、当初の意図や制限の内容が曖昧になっている部分もある。そのため、関係者間で改めてルールを確認し、現在の社会・経済状況を踏まえてメリット・デメリットを整理し、課題点や解決策等について共通認識を形成することが求められる。
- ◇ さらに、地域の価値の維持・向上を図るためには、時代の変化に応じた土地利用のあり方を検討し、ルールを尊重しながらも運用面で柔軟な対応が可能な範囲について、関係者間で継続的に協議していくことが必要である。

■ 土地利用方針（案）

土地利用規制の仕組みにより地域の貴重な自然や住環境を守りつつ、関係者の合議に基づく柔軟な運用により事業環境を整えることで、持続可能なレクリゾートを実現する。

1. 既存の土地利用ルールの継承と柔軟な運用

- ◇ 「自然や住環境を守りつつ、事業環境を整えていくこと（営業が続けられる環境）」の両者が重要であることを共通認識とする。
- ◇ 既存の土地利用ルールは、そこで守られてきた価値と共に継承することを前提とする。その上で、レクリゾートの持続的な発展の上での支障が大きい内容については、関係者（土地所有者、事業者、行政機関等）間での協議を重ねた上で、将来的な見直しの可能性を検討する。
- ◇ 土地利用ルールの運用に関しては、湖ごとの個性や特有の機能を最大限に活かせるよう、適宜見直し、柔軟性を持たせる。

2. 事業参入の促進と新たな土地活用の仕組みづくり

- ◇ 地域で長年事業を営んできた人々の高齢化や後継者不足が進む一方で、移住者の新規事業ニーズが高まっている。そこで、地域内の事業者の新たな事業への挑戦や域外から新たなプレーヤーが参入しやすい事業環境を整え、資産価値向上につなげる。
 - ・事業のトライアルや展開を支援する仕組み（チャレンジショップ、レンタルスペース等）
 - ・土地の活用に向けた不動産契約（賃貸、テナント契約、短期貸付等）

3. アセットマネジメントの運営体制構築

- ◇ 参入事業者の選定・調整、参入後の運営状況の確認、事業支援の仕組化などのアセットマネジメントを実施し、規制による管理から事業のクオリティ重視のマネジメントへの移行を図る。
- ◇ アセットマネジメント事業者（株）白樺村や帰ってきた夢科（株）等の活動を支援していく。

ルールの見直しに関わる関係者協議

- ・土地利用のルールを遵守しながら時代の要請に応じた柔軟な運用を実現するため、勉強会やワークショップ等、ルールの改定、運用見直しに関する継続的な関係者の協議の場を設置する。
- ・アセットマネジメントに携わる事業者によせられる立地希望者の意見など、外部意見も参考にしながら検討を進める。

規制の見直し検討

- ・自然公園法による国定公園の規制、県市町の条例による土地や施設開発に対する規制などについて、事業者、行政が集まり理解を深めながら、見直しの可能性について考える場を設置し検討を進める。

ハードの整備「アセットの活用」

有効活用の取組み推進

- ・事業者の出店ハードルの低減や地域に精通するためのチャレンジショップ等を設置するなど、事業者の新たな出店を支援し、民間活力の導入を図る
- ・レクリエーション構想に適合する事業者に対する金融機関等と連携した経済的支援を行う。
- ・後継者がいないなど遊休不動産になりそうな土地・別荘地の若者世代への継承に向け、地域の良さを語り合えるようなコミュニティの場づくり、別荘地での生活体験機会の提供を実施する

老朽化した施設の改修や撤去

- ・湖周辺に存在する廃ホテル、廃別荘等の撤去や老朽化した観光施設の改修により景観を向上させるなど、アセットの有効活用につなげる
- ・撤去の推進にあたり、各種補助制度の活用、国等への新たな制度創設に向けた働きかけ等を検討する

ハードの整備「インフラ整備」

交通課題の解決

- ・道の駅ビーナスライン蓼科湖、白樺湖観光センター等の各エリアの拠点施設の利便性向上に向けて周辺の道路整備を行う。
- ・3湖をつなぐビーナスラインや、蓼科・白樺高原へのアクセス道路においても、快適で安全な交通確保のための適切な維持管理を行う。
- ・レクリエーションエリアのハケ岳周辺の観光地を結ぶ環状道路構想の実現に向けた鉢巻道路の整備を行う。
- ・地域や観光客の利便性を向上させるため、カーシェア、ライドシェア、オンデマンドタクシー、エリア内を周遊するシャトルバスなど、既存の公共交通等と連携した新たなモビリティサービスやMaaSの導入を検討する。

空間の質の向上

- ・湖周辺やビーナスライン沿いの支障木の伐採やシラカバの木の植栽等による修景により、景観を向上させる
- ・湖や自然景観を活かした魅力的な景観づくりを進めるためのデザインコードの作成を検討する
- ・湖へ栈橋、湖畔へベンチなどの設置を推進し、滞在・滞留空間を創出する

生活インフラの整備及び生活の質の向上

- ・飲食店や日用品販売店など、地域住民が生活しやすく、観光客等が滞在しやすい環境を整える。
- ・湖の穏やかさや寛容さを最大限に発揮するためには、余白のある空間・時間が重要であることから、レクリエーションが過密・無秩序な状態になることがないよう、観光客へのマナー啓発など、オーバーツーリズム対策を推進する。
- ・情報と交流の拠点を各湖に設置し、地域住民や観光客がつながる場を提供する。

ソフトの充実「コンテンツ作りや多様な過ごし方の提案」

3湖を巡るコンテンツづくり

- ・ 蓼科・白樺高原全体の歴史文化や自然資源、それぞれの湖の特徴を活かしたコンテンツを醸成し、3湖を巡るきっかけをつくる。
例) 信州民話や地元の伝承に関連したモノ・コトをつくる
高原野菜や蓼科牛といった地元食材を取り入れたメニューを開発する など
- ・ 観光客だけでなく、地元や別荘客を対象とした3湖を巡るスタンプラリーなどを開催し、エリア内の回遊を図る。
- ・ エリア内での消費額や回遊の増加を目指し、地域通貨やポイントシステムの導入を検討する。

長期滞在に向けた多様な過ごし方の提案

- ・ ウェルネス体験、アクティビティ体験、イベントへの参加などができるプログラムツアーを醸成する。
- ・ インバウンドの誘致に向けて、旅行環境を整備するとともにアドベンチャーツーリズムやファムトリップなどを検討する。
- ・ シェアオフィスの設置やワーケーションの推進により、関係人口の創出を図る。
- ・ ウェルビーイングを重視し、健康や福祉に配慮したシニア向けの受入れ環境を整える。
- ・ 3湖それぞれの良さを享受してもらうため、様々なライフスタイルに対応して時間消費を楽しめるようなコンテンツや体験を醸成する。

ソフトの充実「共通のPR・情報発信」

レイクリゾートエリアとしてのPR

- ・ エリアの価値と特性を表した統一のネーミング、ロゴ、サイン計画等を検討する。
- ・ フォトコンテストを3湖連携開催し、湖・湖畔の美しさを発掘してもらいながら回遊を促す。
- ・ スポーツイベントやクラフトフェアなどの各種イベントの開催を検討するとともに、3湖協働によるMICE（会議や展示会等のビジネスイベント）の誘致などを検討する。

情報発信

- ・ 湖単体ではなく、複数の湖が一つのエリアとして広域で「レイクリゾート」を掲げることは、日本初の試みであることから、全国に先駆ける「レイクリゾート」エリアとして、接客的な発信を図る。
- ・ 情報発信は、レイクリゾートエリアに暮らす人々の価値観やライフスタイルを核として、それに共感してくれる人々に働きかける。
- ・ 地域住民や別荘オーナー、ホテル事業者等を対象に、レイクリゾートのブランドコンセプトを浸透させるインナーブランディングを推進する。
- ・ エリア内の飲食、アクティビティ、観光資源などを記載したレイクリゾートマップを作成し、各宿泊施設や観光協会等で配布する

【施策2】 相応しい地域連携とマネジメント体制の構築

連携体制「取組みの推進体制」

レイクリゾート推進協議会（仮称）の設置

- ・レイクリゾート構想の実現にあたっては、行政、観光事業者、地域住民など各エリアから多様な関係者が参加し、各自の取組み状況の共有や意見交換及び議論を定期的に行うことが重要。
- ・官民の関係者が集まり、地域の方向性や取組みを議論する場としては、「白樺湖活性化協議会」が既に存在する。今後は、夢科湖周辺の関係者を加え、「レイクリゾート推進協議会（仮称）」として「白樺湖活性化協議会」を発展させ、官民連携して取組みを推進する。
- ・また、ハードやソフトの各種の取組みから生まれる湖畔の風景に対して、トータル的にマネジメント・検証をする仕組みを構築していく。

連携体制「事業者ネットワークの構築」

エリアを越えた交流の場の創出

- ・レイクリゾート構想を実現するためには、公的な議論の場だけでなく、地域の多様な関係者が自由に、そしてゆるやかに交流し、情報を共有できる場が必要である。オフィシャルな会議体として「レイクリゾート推進協議会（仮称）」を設置する一方で、地元の住民や観光事業者に加え、別荘客・多拠点居住者や観光客なども気軽に参加できるコミュニケーションの場を設ける。
- ・エリアを超えたつながりを促し、宿泊・飲食・ガイド業などの職種ごとの意見交換や、異なる業種間の情報共有を行うことで、地域全体の相互理解を深める。
- ・お互いの取り組みや、別の湖での楽しみ方を知る機会をつくることで、3湖の連携強化を図る。

連携の仕組みづくり「システム連携」

共通プラットフォーム等

- ・このエリアのライフスタイルに共感した方が参加し、リピーターやファンに育ててもらうプラットフォームを構築する
- ・モビリティ、アクティビティ、観光ツアー、宿泊、物件情報などの案内や予約ができる共通のプラットフォームwebサイトの構築やエリアPMSの導入を検討する
- ・移動手段の確保やコミュニティ活動の推進を目的として、事業者間の連携によるシェアリングエコノミーの導入を検討する

広域の観光案内

- ・3湖の情報を集約し、来訪者のニーズに沿った提案を行う3湖の総合案内（アクティビティセンター）の各湖エリアの拠点への設置を検討する。

5. 構想実現に向けた役割分担

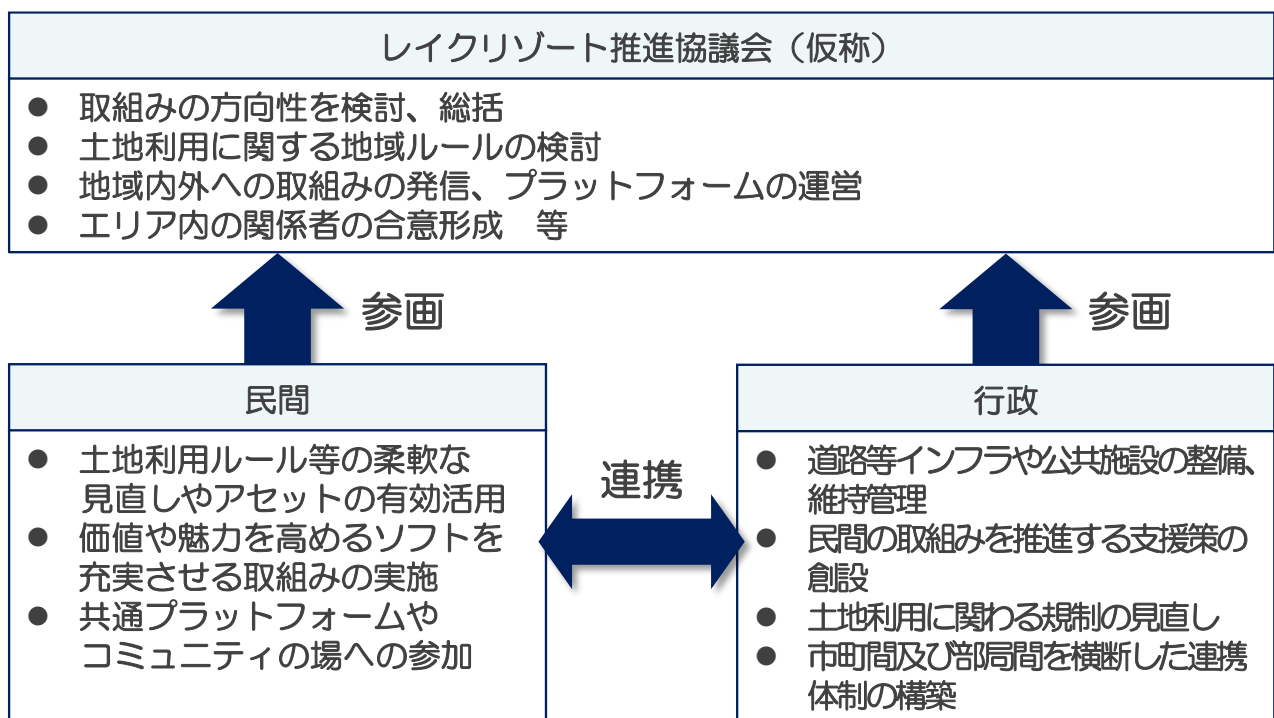
レイクリゾート構想の実現をするためには、行政・民間がそれぞれ責任と必要な役割を持ち、公民連携して取組みを進めていく必要があります。

エリア全体の方向性を「レイクリゾート推進協議会（仮称）」にて検討し、行政は組織内を横断した連携や公共施設の整備など、民間は主体的に構想実現に向けた取組みを進めていくよう努めていきます。

「レイクリゾート推進協議会（仮称）」では、今後レイクリゾート構想を具現化すべく、本方針に掲げる「4. レイクリゾート実現のための施策」をベースに、毎事業年度ごとの「実行計画」を策定するとともに、各主体の役割を明確にして事業を執行するものとします。

同協議会の事務局は、行政のみではなく、多様な主体が参画し現場感覚を持ち合わせた観光協会やDMO等と協働することで、官民連携した事務局体制を構築し、持続可能な運営に努める。

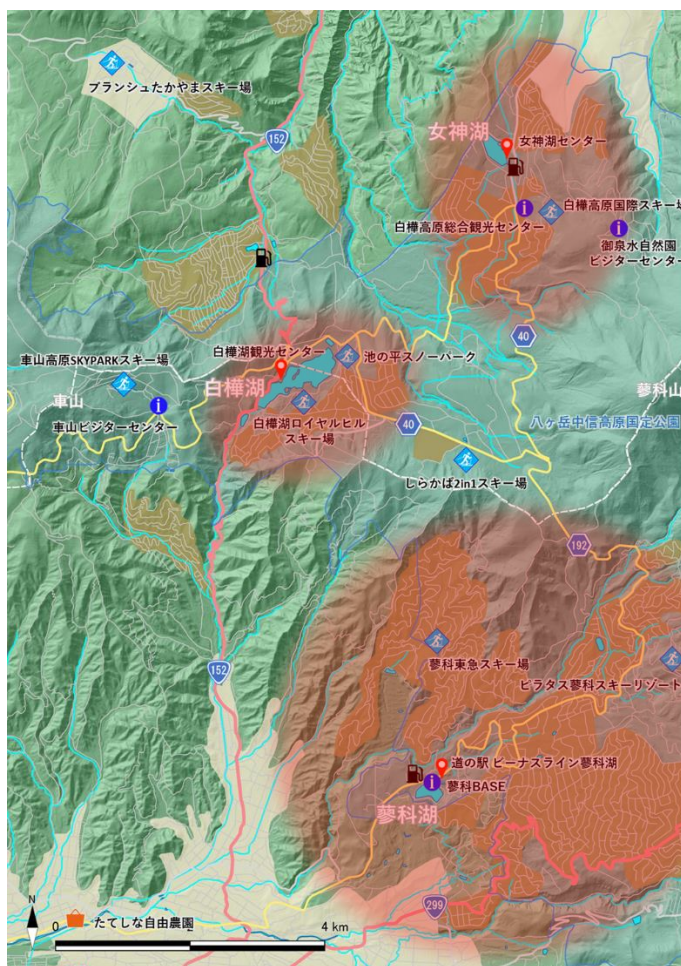
なお、取組みの推進に必要な財源は、外部からの投資を積極的に呼び込むための民間投資の導入、国や県等の補助・支援制度の活用、長野県において今後導入予定の宿泊税の活用などを「レイクリゾート推進協議会（仮称）」において検討していきます。



参考 現状と課題データ

| 土地利用ルールと新規事業開発との調整

- ・ 自然公園法による各種制限や、財産区・町といった各土地所有者等が定める土地利用に関する自主ルールが、無秩序な観光開発を防ぎ、自然環境を守る役割を果たしてきた反面、現代のニーズに合わない内容もあり、地域での事業展開を阻害するケースも見受けられます。
- ・ その結果、新たな施設開発が進まず、既存施設の老朽化や廃屋化が進み景観の悪化を招いています。しかし、撤去や改修には多額の費用を要し、金銭的な負担が大きくなっています。また、新規開発に対しては、施設整備を求める意見と、静かな雰囲気を保ち開発を望まない意見が地域の中で存在します。
- ・ 湖周辺の山林では、間伐などの手入れ不足により、かつての山の風景を保つことができていないことも懸念されています。



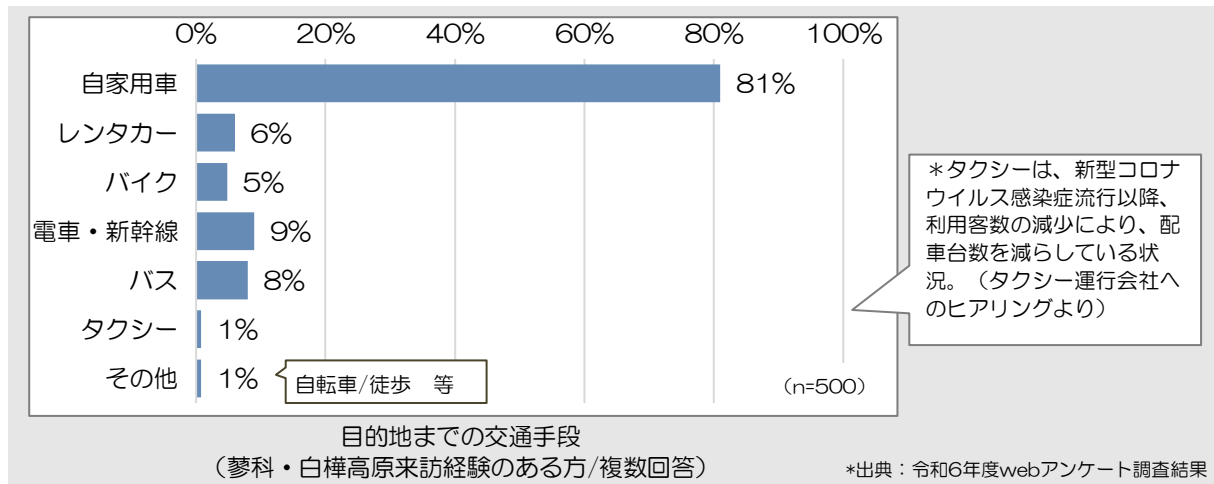
3湖周辺の別荘地エリア

| 次世代への事業承継（観光事業者数の減少）

- ・ ペンション経営者や事業者の高齢化、後継者不足が深刻となっており、今後廃業が増える可能性があります。

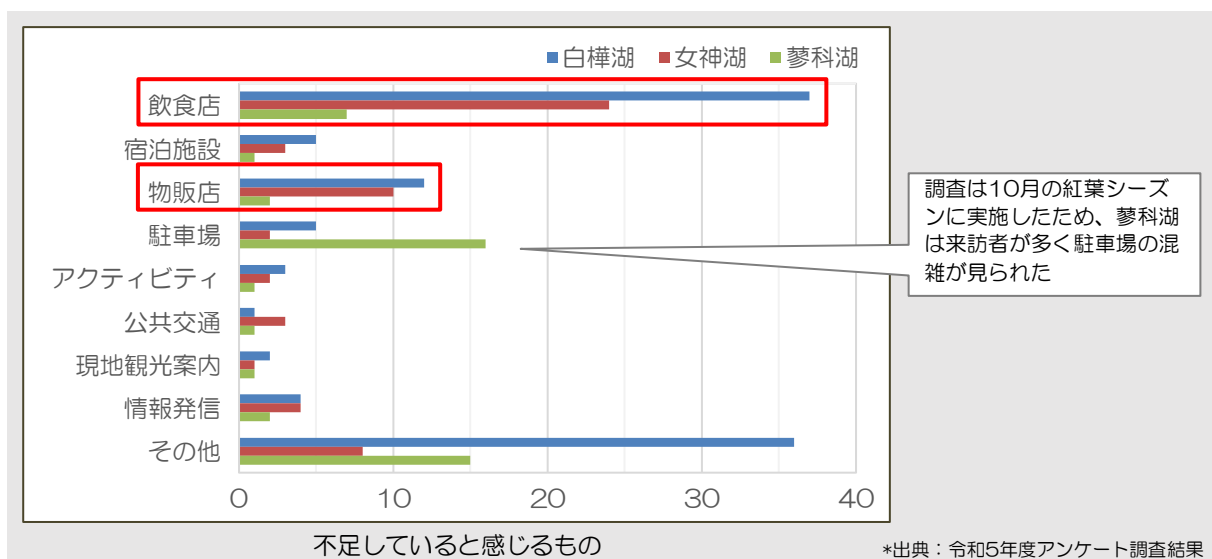
多様な移動ニーズに応える交通手段の不足

- ・ 蓼科・白樺高原の来訪者の8割以上が自家用車を利用しており、自家用車による移動に依存した状況にあります。
- ・ 車を持たない若い世代やインバウンド観光客に対応する二次交通の整備、また、別荘地を含む周辺住民の日常生活を支える交通の強化も求められています。



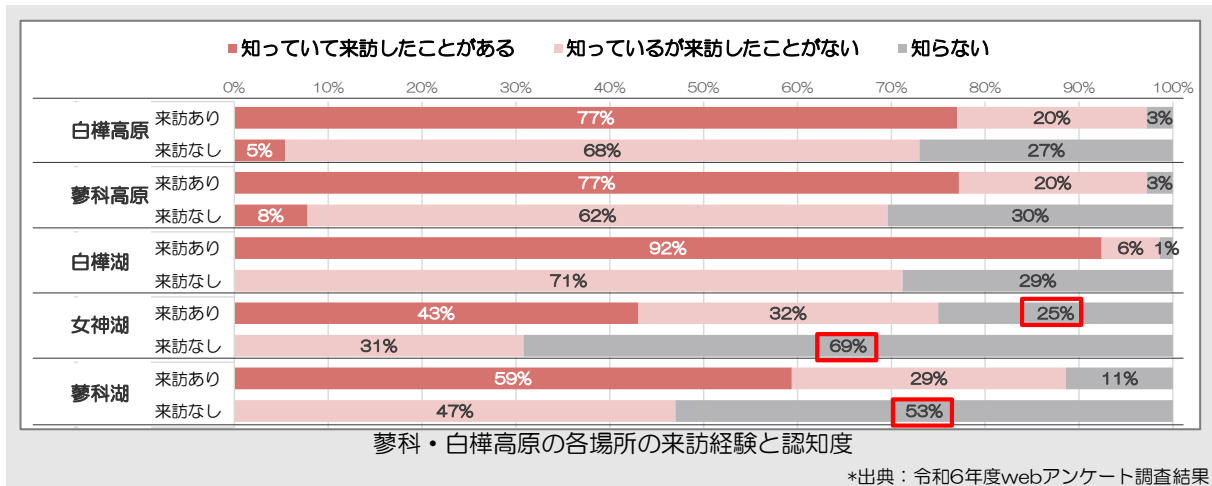
生活インフラ施設の不足

- ・ 3湖の周辺には、日常的に買い物におけるお店や気軽に入れる飲食店等が少なく、観光客だの滞在や住民が日常生活をする上での支障となっています。
- ・ 今後、観光客の長期滞在か、住民増加を目指していくため、暮らしや滞在に必要な機能を充実させていく必要があります。



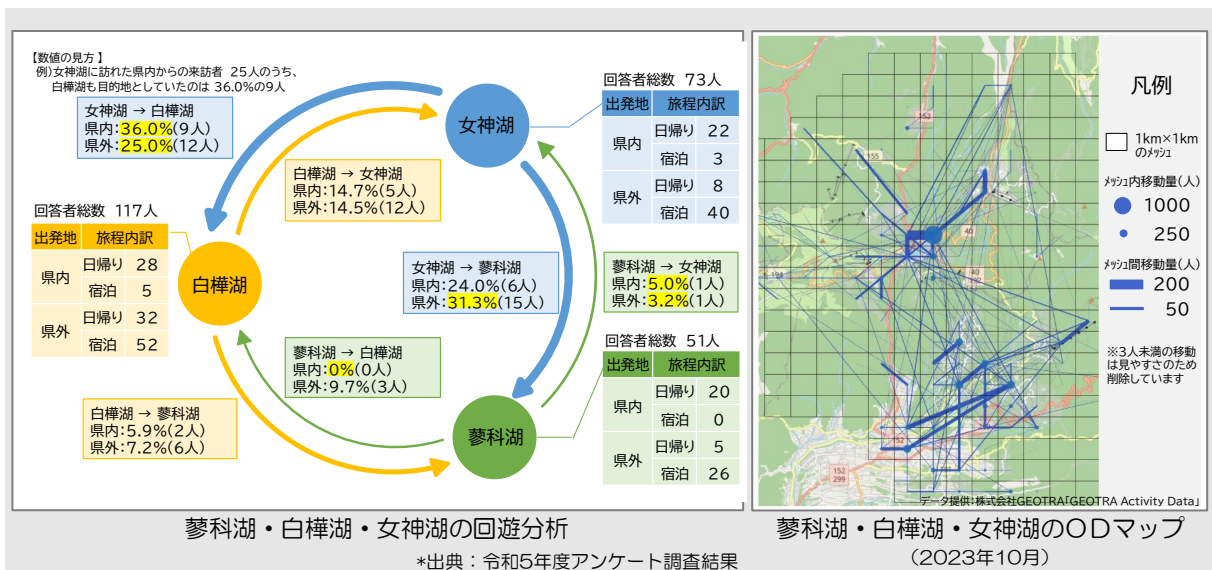
3湖の個性を生かしたブランディングと情報発信

- ・ 訪問した方の満足度は高いものの、湖ごとに認知度にはばらつきがあります。
- ・ 1つのエリアとしての認知度もまだ低く、地域全体で共通の情報発信媒体を活用した統一感のあるメッセージの発信もできていません。
- ・ 各湖の個性を打ち出しつつ、レクリゾートとしての訴求力を高める必要があります。



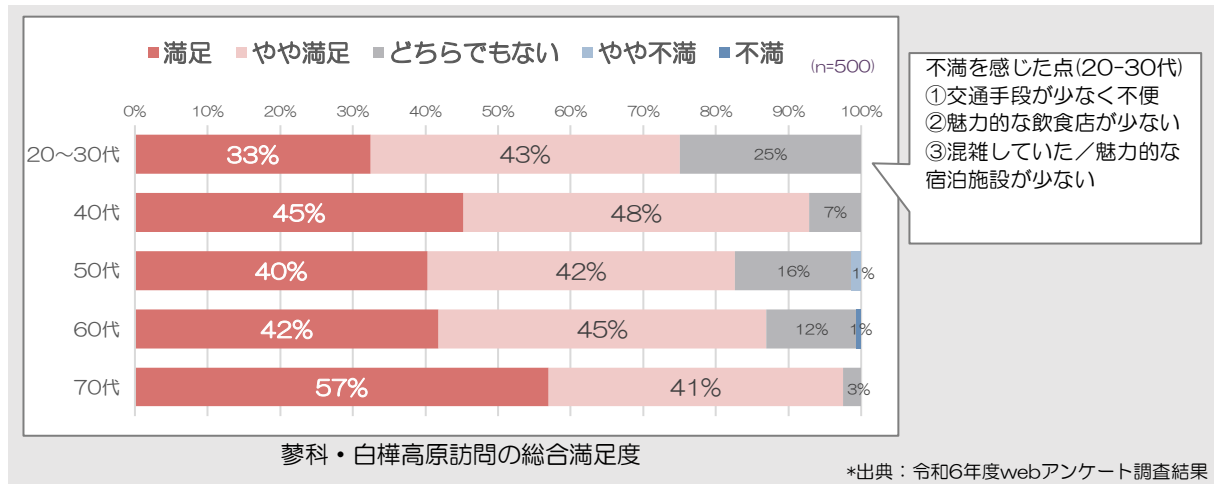
3湖巡りの必然性（回遊性の低さ）

- ・ 令和5年度のアンケート調査結果や令和5年10月の人流データを見ると、他の湖へ回遊する割合は全体的に低く、夢科・白樺高原の来訪者が3湖を回遊しながら長く滞在するための3湖連携や回遊性を高める取組む必要があります。
- ・ アンケート調査結果を湖ごとに見ると、女神湖来訪者は約3割が他の湖も訪れ、白樺湖への移動が比較的多く見られる一方で、夢科湖来訪者は、ほとんど他の湖を訪れていません。夢科湖が単独目的地として利用されるケースが多いことが示唆されました。

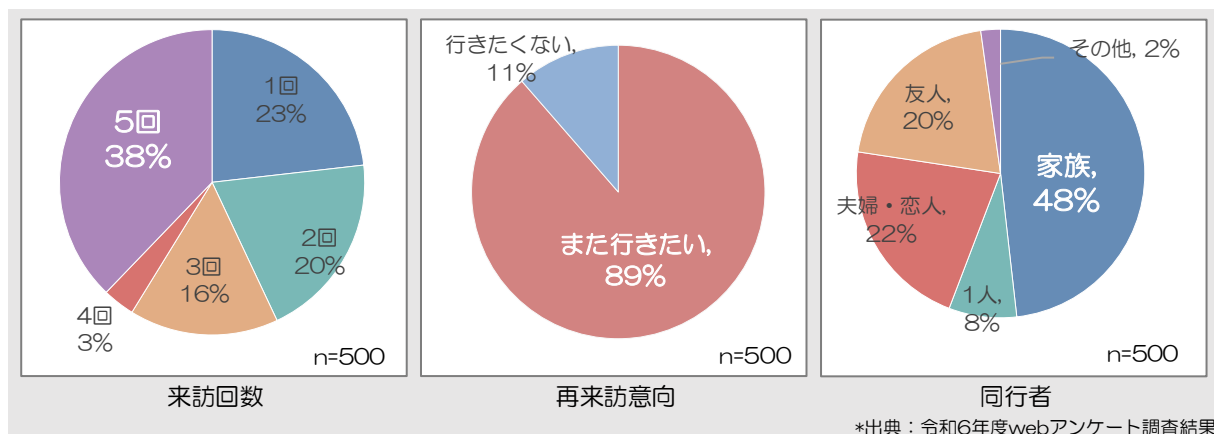


Ⅰ 地域のファン戦略、全年代を受け入れる機能

- ・ 蓼科・白樺高原を訪れたことのある人々に来訪満足度を尋ねた結果、全体として満足度は高い傾向となったものの、「満足」と回答した割合が40代以上では4割を超えたのに対し、20-30代では3割にとどまりました。
- ・ 観光地が持続的に発展するためには、多様な世代、特に次世代の利用客を継続的に獲得していくことが重要です。若年層の満足度を向上させる取組みは、改善の余地があります。

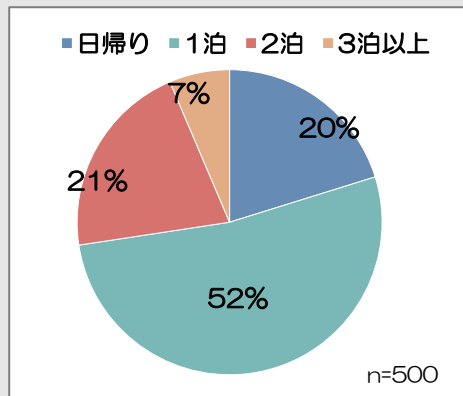


- ・ 蓼科・白樺高原では、5回以上訪問経験のあるリピーターが全体の約4割を占め、来訪者の9割が「また行ってみたい」と回答しています。また、訪問者の約5割が家族での利用であることも特徴的です。このことから、蓼科・白樺高原は訪れた人々に長く愛され、家族単位で親しまれ続ける観光地であることがわかります。
- ・ こうしたリピーターの存在は、蓼科・白樺高原の大きな強みです。このリピーターを「レクリゾートのファン」として大切にし、訪れるたびに新たな発見や変わらない満足や安心を提供することで、地域との長期的な関わりを深めてもらうことが重要です。

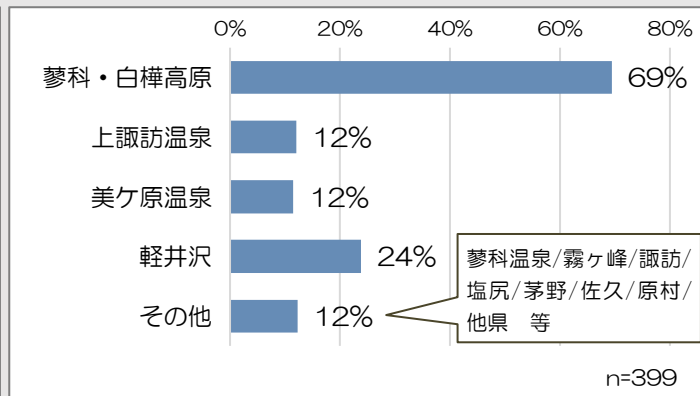


Ⅰ 長期滞在への移行（滞在日数の短さ）

- ・ 蓼科・白樺高原の来訪者の滞在日数は、日帰りもしくは1泊が7割を占め、短期間での滞在に限られていることが課題となっています。
- ・ 蓼科・白樺高原内に宿泊する方が多いものの、軽井沢や美ヶ原温泉、上諏訪温泉など周辺観光地への宿泊も見られます。蓼科・白樺高原内と周辺エリアの宿泊需要のバランスを考慮しながら、周辺エリアとも連携していくことが必要です。



蓼科・白樺高原での滞在日数
(蓼科・白樺高原来訪経験のある方)

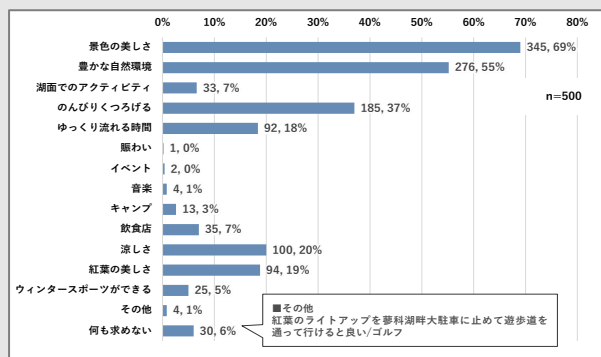


蓼科・白樺高原での滞在日数
(滞在日数「1泊」以上の方/複数回答)

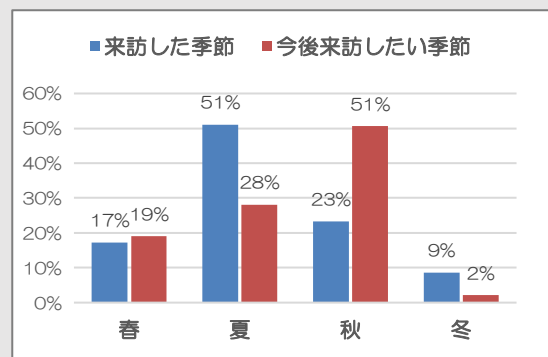
*出典：令和6年度webアンケート調査結果

Ⅰ 多様化するニーズに対応する過ごし方の提案

- ・ 来訪者に「湖に求めること」を尋ねると、「景色の美しさ」に次いで「のんびりくつろげる」が多く挙げられました。特に若年層でその割合が高く、従来の観光資源（ドライブ、ゴルフ、温泉）だけでなく、「何もせずくつろぐこと」を楽しむ場としての価値が求められています。
- ・ 来訪時期は半数以上が夏に集中していますが、「次に訪れたい季節」としては秋の人気も高くなっています。夏のハイシーズンに頼らず、四季折々の楽しみ方を提案し、年間を通じて訪れる理由を提供することが重要です。



蓼科湖・白樺湖・女神湖に求めること（3つまで複数回答）



来訪した季節と今後來訪したい季節

*出典：令和6年度webアンケート調査結果

レイクリゾート構想基本方針

編集・発行 レイクリゾートデザイン調整会議

令和7年3月 発行