

# 軽井沢での現地研修

## 軽井沢の観光まちづくり



# オリエンテーション

講師：一般社団法人軽井沢観光協会 事務局次長 **新宅 弘恵氏**

※こちらは2021年7月19日に軽井沢での現地研修をまとめたものです。



Hiroe Shintaku

**新宅** 先日、事務局長の工藤の講義もお聞きいただきましたが、復習の意味も込めてお話ししたいと思います。

まず、今ご覧いただいている軽井沢は、ほとんどが明治以降のイメージです。1886年(明治19年)にカナダ生まれの英国聖公会の宣教師、アレキサンダー・クロフト・ショーが訪れ、軽井沢を国際的な避暑地として紹介したことから、避暑地・別荘地として発展してきました。

山田さんのお話にもあったように、軽井沢地域は「観光で地域を救う」のですが、軽井沢町の地域としての核は、1972年(昭和47年)に制定した「軽井沢町自然保護対策要綱」です。「軽井沢町の善良なる風俗を維持するための要綱」と合わせて二つの要綱を制定し、高原の町・軽井沢の気候風土や景観を守ってきました。今日はその一端をご覧くださいと思います。

軽井沢独自のルールが、軽井沢の景観を作り、気候風土を守り、避暑地として発展してきました。軽井沢町は産業がほとんどなく、観光立町として経済が循環しています。お手元に「軽井沢案内」という冊子をお配りしています。その中に産業別就業人口が出てい

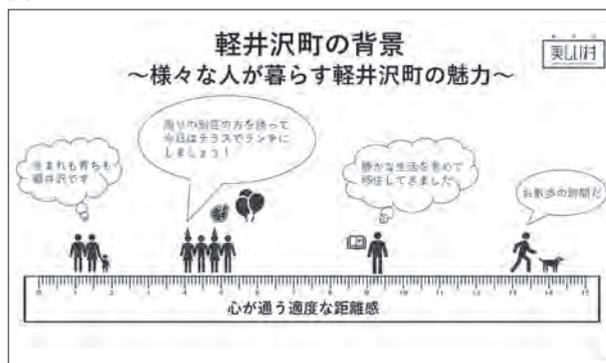
ます。第三次産業が約80%、ほとんどの人が観光業や不動産業に従事しています。

軽井沢の魅力は、伝統文化の多様化、それから自然の恵みにあります。生まれも育ちも軽井沢の人もいますが、私は16年前に越してきました。よく昔から軽井沢では地元民、別荘族、移住者という3種類の民族がいると言われ、いろいろな人たちが住んでいますが、適度な距離感があります。かといって顔が見えないのではなく、よく知っている1人を介せば大体みんな知り合いで、「友達の友達はみんな友達」の状態です。何かあれば助けてもらえるような、心が通う適度な距離感を軽井沢の魅力として、私も今アピールしています(図1)。

軽井沢は先ほどお話した2つの要綱があり、ここをベースに景観や気候風土を守っています。これらが木の幹とするとその先に葉っぱがあり、この葉っぱがテレワークやウェディング、カフェや別荘、ショッピング、ファッションなどで、軽井沢の気候風土をベースにしたものを葉っぱとして皆様にお見せしているのが、軽井沢の観光です(図2)。

この軽井沢町の観光は、経済循環の一つの役割です。「観光地じゃない」というのですが、それでも別荘

図1



の方、観光に来た方々にいろいろと買ってもらったりして、これだけ商売している人たちが多く、それが経済につながっている。循環の中の一つとして、観光が軽井沢の経済を担っています。

これは先日、工藤が講義でお見せした都市計画図ですが、赤いところがいわゆる商業地です(図3)。黄色いところが住宅地と言われているところで、緑のところが第1種低層住居専用地域で、この部分をものすごく規制しています。もちろん町全体も規制していますが、建物は商業地でも13mまで、緑のところは、建物の高さ10mまでしか建てられないようにしています。緑のところは建ぺい率が20%以下、土地は1,000平米以上からしか買えないようにしています。

色や音の規制もしています。これからご覧いただくところは工事が真っ最中のところもありますが、毎年7

月25日から8月31日までは町内では工事が一切できないようにして、軽井沢に来た方に静かに過ごしていただけるよう、町民の協力の下に配慮しています。そういったことをして軽井沢ブランドを今につなげています。第1種低層住居専用地域というのがどういうところか、今日はご覧いただきたいと思います。

また、人口が2020年(令和2年)の1月から600人ぐらいい増えていて、もちろんこのコロナ禍で2拠点居住の方も増えていますが、インターナショナルスクールの高校や、軽井沢風越学園というユニークな幼小中の一貫校ができています。

先日、学校見学に行ったら、朝の45分間、国語か算数の授業があり、それ以外は好きなことができるんです。自分の興味があることを研究するそうで、時間割とかが全くないそうです。建物も素晴らしくて本があちこちにあり、荷物を置く場所がありますが、そこがぐちゃぐちゃなんですよ。

「これ、いいの?」って生徒に聞いたら、「何が?」と。「私、小さい頃は整理整頓ってよく言われたよ」というと、そんなことは一言も言われず、寝転がって本を読んでもいいし、あお向けになろうが、どんな格好で活動してもいいそうです。

私が小学校の時に注意されたことは全く違う価値観で、「自分が本当に興味のあることをどんどん追求していくように教えられています」なんて生徒が言っていましたけど、そういう面白い学校ができています。自分の子供は自然の中で教育を受けさせたいという親御さんがいっぱいいて、倍率は約5倍、100人募集して450人応募が来たそうで、親の面接もあるそうです。

今日も時間があれば、その学校の前を通ってみたいと思います。人口が増えているのが、西のほうです。素敵なところですが、どれだけ人が増えているかというのも少しご覧いただこうかなと思っています。

また、軽井沢のブランドを守れば守るほど、軽井沢の土地は商品化され、移住する人も増え、マンションも建つなど、様々な矛盾を抱えていますので、ブランドと矛盾もご覧いただけるようにしたいと思っています。

この辺は標高が950mぐらいですが、場所によって標高が違ってきます。今日は軽井沢も暑いですが、それでも朝晩は涼しくて、まだ熱帯夜になったことが

図2

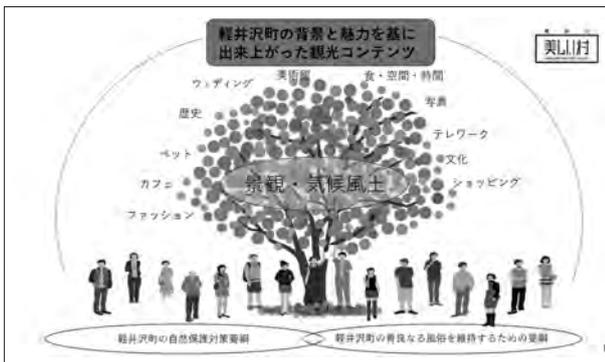


図3



なく、うちも山の中にありますですがクーラーがないです。まだ窓を開けて過ごせます。お風呂上がりの方が気持ちいいので、ぜひ皆さんお泊まりに来ていただけたらいいなと思います。朝は鳥のさえずりと木々の中で過ごせる場所もご紹介できればと思って、そんな話をバスの中でしながら巡りたいなと思います。

江戸時代から中山道には3つの宿があり、旧軽井沢が軽井沢宿、火事で燃えてしまってほとんど残っていないのですが中軽井沢駅の近くに沓掛宿、そして追分に追分宿がありました。今は追分宿のところは観光客が一番行かず寂れた感じですが、江戸時代は宿場町として一番賑わっていたところですよ。江戸時代の片りんもご覧いただこうと思っています。

軽井沢がどうしてリゾートテレワークを推進しているのかについてですが、軽井沢はサロン文化というか、別荘の人たちのコミュニティでいろいろな交流があり、東京では電話でアポを取ったりしないと会えない人たちが交流して昔からビジネスが生まれていた場所で、それを今に生かしてリゾートテレワーク協会を設立し、活動をしています。テレワークの場所もたくさんできています。

自然保護対策要綱では原色は使わないという規制もしていますので、ガソリンスタンドやセブン-イレブンの外観の色が違うといったあたりもご覧いただこうと思っています。皆さんのほうで、軽井沢のこんなところをご覧になりたいというのはありますか？

**参加者** 外国人墓地がありますよね。宣教師の方々がいた頃の名残としても、そこはすごく面白いです。

**新宅** そうですね、そこは外国の方のお墓もあれば、日本のお寺とごちゃまぜのところもあるので、ご覧いただくと面白いかもしれません。あとは六本辻やラウンドアバウトなども途中でご覧いただくようにしたいです。

まずは軽井沢がこれまで守ってきたベースになっているところをご覧いただけるようにしたいなと思います。「軽井沢町の善良なる風俗を維持するための要綱」では、パジャマで歩くとか、大声を出すなどということが書いてあって面白いです。

**参加者** 要綱を学ぶ教育の機会がありますか。

**新宅** 町民になると、そういう冊子が配られます。軽

井沢町は「国際親善文化観光都市」という、法律で制定されている観光都市で、軽井沢町民憲章には5つが掲げられています。

「世界に誇る清らかな環境と風俗を守りつづけます」「緑ゆたかな高原の自然を愛しまりましょう」などで、私は「すべての来訪者に心あたたかく接しましょう」というのは、頑張るようにしています。

**参加者** 子供たちも要綱や憲章のことは知っていますか。

**新宅** そうですね。割と学校で教えています。外から来る人はなかなかこういうことがわからないけれど、家を建てる時にわかります。「こんな大きい家は建てられませんよ」とか「7月に入ったら工事でできなくなるから」とか、住宅会社の人たちがすごく言うんです。屋根の傾斜や色のこととか様々な資料が出され、だいたい不動産会社が最初ですね。皆さんそれを守ってやっていて、好きな家が建てられるというわけではないです。

建ぺい率20%になるとどういうことになるか、今日ご覧いただこうと思っています。80%を庭にしろと言っているところがすごいなと。行政では環境課というところが担当ですが、建て主さんとの調整に苦労します。それだけ行政が本当に一生懸命守っています。「これを守れない人は軽井沢にウェルカムではないですよ」というのを、きちんとお伝えできているところが素晴らしいなと思っています。それでも最近は「こんなところに？」という場所にマンションができていますので、今日ご覧いただいて、そのあたりの矛盾も感じていただければと思います。山田さん、こんなところをご覧いただきたいというのはありますか。

**山田** 軽井沢は、観光的に見てもそれぞれの場所の魅力や個性が異なり、来るお客さんの属性も違ってきます。それも軽井沢の厚みを作っている部分なので、その点も見えていただければと思います。

**新宅** その通りですね。軽井沢観光協会は軽井沢リゾート会議都市推進協議会、軽井沢ウエディング協会、軽井沢リゾートテレワーク協会の事務局もやっており、様々な切り口で軽井沢をご覧いただこうと思っています。

軽井沢は長野県の東の玄関口なので、ここからいか

に長野県に入っただけかをすることも、軽井沢の魅力を上げる一つの要素です。広域連携にも力を入れていて、周辺地域の安中市や富岡市、御代田、小諸などと連携しています。浅間山を囲んだ広域でe-バイクのルート作りをしていたり、しなの鉄道沿線の協議会にも参加しています。

それから、軽井沢町の一般町民の住宅は約9,000戸で、別荘の数が学校・会社寮を合わせて1万6,312なので、別荘や寮の数は一般住宅の約2倍です。見ていただく建物は、ほとんど別荘だと思っていただいてもよいと思います。

人口が増えているとはいえ、たった2万1,000人の町なんですね。この2万1,000人の町が地方交付税の不交付団体、つまり私たちの税金だけで街の経済を賄っていて、約70%が固定資産税です。これで軽井沢の経済を成り立たせています。

だからこそ別荘の人に軽井沢を好きになってもらい、別荘のステータスが下がらないと土地の値段が下がってしまいます。私が観光に一生懸命取り組んで、軽井沢の人気を保ち続けなければいけないのは、軽井沢の別荘が良いと思ってもらうため、それにはますます観光でも人気でなければいけないと思っています。

**参加者** ちょっと補足します。「軽井沢案内」の建物新築の推移の項目でホテル旅館の数を見ると、1980年(昭和55年)に35軒の新築物件が建っています。この時はテニスブームでした。塩沢地区というところに巨大なテニス村ができて、そこにどんどん新しく民宿が建っていった時代かなと読み取れます。テニスブームが去った後に、フォーカスするものが変わってきているんですね。ブームが去った後にテニス村をどうするのかということ、塩沢地区は文化に力を入れていまして、そのような変化も面白いと思います。

**新宅** 塩沢地区は軽井沢風越学園のすぐ近くなので、時間があれば通りたいと思います。個人の美術館や博物館などがあり、塩沢湖が観光地としてよく知られているところですが、そのあたりがテニスブームの時に民宿が建ったところで、ペンションも1980年頃に建ちました。今は後継者がいなくて、閉じるかどうかというところが多いです。コロナ禍で民宿やペンションが苦しんでいるのは喫緊の課題です。

一方、新しいホテルもたくさんできており、インターコンチネンタルも来年オープンしますし、カトープレジャーグループのTWIN-LINE HOTEL KARUIZAWAがオープンしたり、プリンスホテルもリニューアルしました。ホテルはコロナ禍でも好調と聞いています。

**参加者** 私は信濃追分にある民宿に3泊していますが、全然お客さんが来ないとおっしゃっていました。でも、タクシーの運転手さんに聞いたら、ホテルは夏の稼働率が80~90%くらいだとおっしゃっていました。

**新宅** 中山道を歩く方が好んでよく泊まる宿で、私もよくご紹介します。時代をつかむというのは本当に難しいですが、星野リゾートがやっているBEB5軽井沢というホテルは、若い人たちにフォーカスした宿泊施設です。集う場所があり、若い人たちに本当に人気で、20代には安い値段で提供し、30代以上は高くなるんですね。民宿と同じような形式でやっているの、民宿やペンションも形を変えれば、何か活路があるんじゃないかなと思います。

軽井沢ショッピングプラザはかける広告料が違うので仕方ないのですが、今、20代の人たちは軽井沢はショッピングやアウトレットのまちというイメージを持ってしまっているの、危機感もすごくあります。彼らに軽井沢をどう見せればいいのかということもすごく考えています。軽井沢を知っていただく新しい切り口の一つとして、観光協会がリゾートテレワークの事務局をやっています。

**参加者** 軽井沢で滞在型のツアーを作るのに、いいポイントなどはありますか。

**新宅** 中山道を安中のほうに降りていくと坂本宿があり、坂本宿から軽井沢に上がってくると600mの標高差があって、一番の難所です。ここは、欧米の方たちが好きです。中山道のサムライロードの一番の難所ですごく険しいですが、面白いポイントがたくさんあります。

みほらしだい  
見晴台というところに着くのですが、そこにある本宮はちょうど群馬県、長野県の境に建っていて、群馬県側は熊野神社、長野県側は熊野皇大神社と言って、さいせんお賽銭箱が2つあります。軽井沢ではのぼり旗を自然保護対策要綱で禁止しているのですが、群馬県側はたくさん**のぼり旗**が立っています。いいところで私も大好

きで、よくご案内しています。

観光会館の下にジオラマがありますが、よく海外の方が見て、旧軽井沢の説明を聞いて楽しんでいます。

**参加者** 私は学生の頃、夏休みのアルバイトで万平ホテルで働いていました。当時から周囲の景観は全く変わっていないのですが、空き家になっているところがありますか。

**新宅** 空き家も問題になっています。ただ、これだけ移住者が増えている状況の中では、不動産屋さんや中古物件がないと言っていたくらいなので、多少は解消されているかもしれません。

**参加者** 樹齢100年くらいの太い木がたくさんありますが、木に関してはどうですか。切る際の規制もありますか。

**新宅** 行政で規制しています。建物を建てる時にやたらに切らない。もし切るとしたらどんな木を植えるかということまで指導しています。ただ、切らなければいいということではなくて、きちんと木の手入れはしてくださいというお願いはしています。2019年(令和元年)、台風19号でひどい災害があった時に、町内の木がバタバタ倒れ、町長から皆さんに「木の手入れをお願いします」というお願いを出しました。

**参加者** 2つの興味があって今回参加したのですが、軽井沢はライフスタイルが最大の観光資源だと思いますが、ライフスタイルは目に見えないですね。それをどのように感じてもらうかは、工夫が必要だと思っています。

もう一つは、先ほどお話のあったテレワークで、結構全国各地でいろいろな取り組みをやっていますが、おおむねあまりうまくいっていない印象を持っています。その中で、軽井沢は非常に先進的なエリアだと思っています。歴史的な経緯も踏まえて視察をしたいと思っています。

**新宅** テレワークに関しては、それぞれライフスタイルの一つで、行政が建てた建物はないです。全て民間の建物です。三菱地所のワーケーションサイトがありますが、南紀白浜の次に作った2軒目になりまして、カフェを併設しています。そのカフェのオーナーが管理もしていますが、カフェに来た方といろいろな方をつなぐんですよ。そういう役目をする人が地域にいて、コミュ

ニティができるのが面白いです。

軽井沢ではテラスを必ず作りますが、そのテラスが第二のリビングになります。今日は日本人第1号の八田別荘をご覧いただきますが、八田さんがなぜ軽井沢に来たかという、英語を話したかったからだと言われています。昔は海外の方が多かったので、テラスから「ちょっと寄っていきな」と言って、テラスで一緒にお茶をして会話をすることがありました。

軽井沢は冬はすごく寒いですが、テラスがあるお店が多いんですね。そのテラスをライフスタイルとして感じる、軽井沢の風を感じていただくような場所として提供しているお店が多いです。

ちなみに今、私たちがいる場所もテレワーク施設です。ちょうど東京と長野の中間地点が軽井沢で、NTTドコモさんにここを1年間借り上げていただいているのですが、リフォームしてテレワーク室として貸し出ししています。一般の方もお使いいただけるようになっています。

観光協会の事務局がある軽井沢町観光振興センターもテレワーク室として貸し出ししています。今、町内26カ所にテレワーク協会に加盟していただいています。先日、福永さんには古民家を利用した「緑友荘(りよくゆうそう)」でテレワークを体験していただきましたね。

**福永** すごくよかったです。隣接しているパン屋さんも人気のようで、ひっきりなしにお客さんがパンを買いに来ていました。

**新宅** あとは、住宅会社がテレワーク施設を作ったりしています。そこでテレワークを体験していただいて、将来住宅やオフィスの購入につながればという宣伝ツールとしても使っています。

「232 work&hotel」という、ちょっと洒落たテレワーク施設があり、そこはhalutaという輸入家具の会社が運営しています。会社は上田にあったのですが、今度軽井沢に引っ越してきます。そのテレワーク施設は環境に配慮した建物内にあり、やはり宣伝も兼ねています。

**参加者** 町役場の周辺には、テレワークオフィスはありますか。地方だと役場の周りに飲食店などが集まってきたりしますが。

**新宅** 町役場の周辺は全然ないです。軽井沢町は行政の影響はあまりないですね。それは私も面白いと思います。大抵は庁舎の周辺が賑わっていたりしますが、軽井沢ではあまりないです。

**参加者** 大抵、田舎に行くとお城のような役場の建物がありますが。

**新宅** 軽井沢ではないですね。やはり、別荘の人たちが多いのがすごく影響しているかもしれないですね。自然対策要綱もそういう方から、だいぶお知恵をいただいて出来上がりました。行政が作ろうと言ったわけではなく、周りの人たちの声が大きいのとはすごくあると思います。

でもここに来るまで、明治から150年以上かかっています。だから5、6年で何とかしようとか、そういう感じではないけれども、今の町長は「実を刈っちゃっているようなところがあるから、できれば種まきも一緒にやりたいね」とおっしゃっています。種まきをどうしていくかをどんな人に聞いても、自然対策要綱をもっと厳しく、しっかり守っていこうという方が多いですね。

**参加者** 基本的な質問ですが、軽井沢観光協会と行政はどういう関係ですか。

**新宅** 行政は予算の決定、観光協会は実行部隊で、目指すところは同じです。軽井沢の経済を回していく、軽井沢がよりよいところになっていくという目標が一緒なので、今ちょうど同じ方向に進んでいます。もちろん、行政は行政の立場、私たちは観光協会としての立場というのがありますが、方向さえ一緒に見だせば、予算の決定と実行部隊という役割で、今はうまく回しています。

**参加者** 観光データはどういう取り方をしていますか。

**新宅** 今、データが取れていないです。そこが弱くて検討しているところです。今後はSNSで取っていければ

と考えていて、もしくはちょっと大きいところと組んだりするかを検討中です。

**参加者** 観光の目標値というか、KPI（重要業績評価指標）を設定されているかと思いますが。

**新宅** そこも今検討しています。来ればいいというものではないというのがみんなの認識ですね。お金をどう使ってもらうか、どう落とすところを作るかが問題ではないかと。観光協会の立場としては、そのあたりを行政とすり合わせ中です。長期の振興計画を何年かに1度策定していますが、そこで調整中です。データについても個々の施設がなかなか協力してくれない状況です。回収率は10%で、行政が依頼してもあまり変わりません。

「軽井沢案内」に観光客の推移が出ています。目安ですが、新幹線とショッピングプラザのレジから算出した数とか、高速道路の車の数とか、いろいろなものを掛け合わせてこの数字を出していて、2018年（平成30年）に870万人で、2019年（令和元年）に少し落ちて840万人、2020年（令和2年）はコロナ禍で半分になりましたが、それでも400万人の方に来ていただいています。

先日、小布施の方とお話したのですが、先々週くらいの土曜日は全然観光客が歩いていなかったです。軽井沢はまだ戻ってきている方かと思います。別荘の方がいるので、レストランもお客さんが入っています。ただし、東京の品質が保てることに限りませんが。

**参加者** 観光客は首都圏がメインですか。

**新宅** 80%が関東圏からです。

**参加者** 宿泊税は取っていないですか。

**新宅** 宿泊客のデータもきちんをとれるので、導入したいのですが、実現は難しそうです。