

旧軽井沢少年自然の家の利活用に向けた
サウンディング型市場調査の実施結果について

1 概要

旧軽井沢少年自然の家の利活用に向けては、当該敷地の取得経緯やこれまでの議論を踏まえ、区民による利用の可能性や定期借地権の設定によって得られる収益を区の子ども施策の財源として活用するなど、区民の利益に資する土地活用策の検討が求められている。

こうした背景を踏まえ、本敷地の市場性や活用可能性を把握するため、民間事業者の自由な発想に基づく意見や提案を対話形式で収集し、より実効性のある活用方針の検討を進めることを目的として、事業に関心を持つ民間事業者との対話（サウンディング調査）を実施した。

2 本調査の対象財産の概要

所在地	長野県北佐久郡軽井沢町大字長倉 2141-13
敷地面積	16,924.01 m ² （登記）

3 実施スケジュール

内容	日程
実施要領の公表	7月4日（金）
現地見学会の開催	8月21日（木）～8月22日（金）
対話の実施	10月20日（月）～10月24日（金）

4 参加状況

- （1）現地見学会：10 事業者参加
- （2）対話 ：6 事業者参加

5 実施結果の概要

別紙（意見の概要）のとおり

6 今後の予定

本調査結果や地元行政機関との議論を踏まえ、土地活用方針案を作成する。

意見の概要

1. 活用策について

(1) 立地特性や軽井沢町の魅力を活かした活用策

- 従業員が安心して暮らせる寄宿舍と従業員用駐車場
- 文化芸術活動の研鑽の場
- 軽井沢の自然を生かした特徴のあるランドスケープとデザイン性の高いタイムシェア別荘敷地
- 従業員や弊社施設の来客者向け駐車場用地
- 宅地分譲・別荘地
- 移住者を対象とした学校・教育施設の建設地
- 駐車場用地、グラウンド
- 宿泊施設（団体利用、ホテルコンド）
- リゾートマンション（リモートワークメインの2拠点居住者向け）
- 賃貸マンション（教育移住目的のファミリー向け）

(2) 事業主体や周辺施設、事業者との連携可能性

- 軽井沢町内では、まとまった土地の確保が難しいという事情があり、従業員の住環境整備は町全体に共通する課題となっている。そのため、周辺事業者との連携も視野に入れ、寄宿舍の共同利用の可能性についても検討する。
- 関連団体との連携を想定。
- 単独又は複数の企業との共同事業を想定。
- 中軽井沢エリアでは、大規模再開発が予定されており、来訪者や従業員の増加が見込まれる。また、「中軽井沢エリアプラットフォーム」が設立され、地域資源の活用に向けた取り組みも進行中である。こうした状況の中、アクセスの良い立地にまとまった規模の駐車場を整備することは、地域の発展に資するものと考えられる。
- グループ会社でサポート提供していく想定。現時点では、その他の事業者や周辺施設との連携は特に想定していない。
- グループ会社含め複数事業者と共同して取り組む想定。

(3) 本敷地を活用する上での課題と解決策

- 周辺事業者と寄宿舍を共同利用する場合は、セキュリティ面に課題があるため、敷地分割や出入口の分離などの対応を検討する必要がある。
- 用途地域の制限が厳しく、建築基準法第48条ただし書き許可を受ける必要がある。

- 軽井沢町では、従来のような不特定多数が利用する保養所や、マンション・ホテルなどの大型施設については、自然保護の観点から抑制していく方針であり、今後は許可が得にくくなることが想定される。今回の提案では、一戸建てのデザイン性の高い別荘を広い敷地に点在させることで、軽井沢らしい静謐な雰囲気を醸成することが可能であり、行政方針との親和性も高い。
- 来客者向けの駐車場用地として活用する場合、施設までどのような誘導ができるのかを検討する必要がある。
- 借地による宅地分譲は、一般的に買主（借主）に好まれにくい傾向があるため、現時点ではニーズの分析が十分とは言えない。このため、通常の宅地分譲と比べて取引価格が低くなり、結果として経済条件が合致しない可能性がある。
- 住宅系用途の場合は、定期借地であることやその期間によって事業性が左右されることが課題として挙げられる。土地の売却や借地期間を 70 年以上とすることで課題解決が図れる。
- 民設民営では事業採算性が合わない可能性が高いため、公共的用途を一部導入することを条件に借地料の減免をしてもらいたい。

（４）区民等への還元策

- 軽井沢にある関連グループの商業・娯楽・宿泊施設を利用する際に、区民向けのサービス提供やインセンティブの付与（例：割引、優先予約など）を検討できると考えている。
- 区民等が寄宿舍の共用スペースのイベントに利用したり、無人コンビニを利用したりする可能性も検討する。
- 他自治体で導入実績のある公民パートナーシップ事業を活用するなど、区民・在勤者・在学者向けに低廉な価格で施設を貸し出すスキームを区と協議していきたい。
- 軽井沢町は、不特定多数が利用する施設の増加を望んでいないため、区民等が無条件で利用することは困難。例えば、区民等に対する別荘販売価格の割引などのインセンティブの付与を検討できると考えている。
- 駐車場用地として活用する場合は土地の貸付けとインセンティブ付与の関連が見えにくいため、区民等への還元は難しいと考える。
- 住宅用途での利用を検討する場合、原則として不特定多数による利用は認められていないため、区民等の不特定多数の利用形態（区民等への還元）を希望する場合には、軽井沢町との協議が必要。
- 宿泊系の用途の場合、区民による利用やインセンティブの付与が可能と考えている。具体的には、区民を対象とした優先利用枠の設定や、体験プログラ

ムの実施などが挙げられる。

- 住宅系の用途の場合、一定の制限がかかるものの、例えばゲストルームを設け、所有者以外にも開放することで、区民が利用可能となる仕組みを構築することは可能。ただし、宿泊系の用途と比較すると、実現に向けたハードルは高くなる。

2. 事業スキームについて

(1) 定期借地設定契約

- 契約満了後の優先交渉条項を希望。
- 借地を更地にして返すことが原則だが、返還時の建物の処分方法は今後の協議事項とさせてもらいたい。
- 定期借地権設定契約の場合、建物の建築による活用には一定の制約があり、質の高い建築物の実現が難しい。
- 事業の幅が狭まってしまう懸念がある。

(2) 賃貸借の期間（年数）

- 50年程度を想定しているが、賃貸借期間は長期が望ましい。10年未満だと事業が成立しないため参入は厳しい。
- 30年以上の長期を希望。
- 25年以上の長期を希望。
- 具体的な契約年数は未定であるが、普通借地権や一般定期借地権による長期契約であれば検討しやすい。一方、事業用定期借地権は住宅用途に適さないため、活用は難しいと考えられる。
- 宿泊系であれば20～30年以上、住宅系であれば70年以上を希望。

(3) 活用始期

- 令和9（2027）年度に契約締結、令和10（2028）年度からの着工を想定。
- 冬季や夏季の工事自粛期間を考慮し、契約から活用開始までに1年半～2年程度を想定。
- 契約から着工までに1年～2年程度かかることを想定。加えて、建設期間が1年以上かかることから、契約から活用開始まで3～4年はかかると考えている。
- 住宅系であれば、契約から2～3年程度で活用開始できるものと考えている。

3. その他

(1) 事業者の選定方法

- 寄宿舍は収益を得る施設ではないため、賃料競争よりも地域活性化・まちづくりに寄与する事業を重視した選定（プロポーザル方式）を希望。
- 提案内容で審査してほしいため、公募型プロポーザル方式を希望。
- 単純な経済条件のみでの入札となる場合、参加の検討が難しい。そのため、土地の有効活用という広い視点から提案することを考えている。
- 公募型プロポーザル方式を希望。事業者側がそれぞれのノウハウや強みを活かしやすい、より質の高い提案が期待できると考える。

(2) ご意見や区に対するご要望

- 第一種低層住居専用地域の環境を損なわない活用であるべきと考えている。
- 活用のイメージを持ってもらうために関連施設の視察に来てもらいたい。
- 用途地域の制約により、事業用地として活用できる業態は限られており、借地での活用が可能な事業者も限定される。
- 所有権型の住宅として活用する場合は、区分所有者へ定期借地権を譲渡することを認めてほしい。
- 所有権型の住宅として活用する場合、権利金が設定されていないと、その分が地代に上乗せされる形となり、結果として建物所有者の負担が増加する懸念がある。

以上