

# 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実施要領

## 第1 概要

### 1. 1 目的

千代田区では、長野県軽井沢町に所在する区有財産「旧軽井沢少年自然の家」の利活用を検討しています。今回、事業者の皆さまから、活用アイデア等を広く募集するため、サウンディング型市場調査（以下「サウンディング調査」といいます。）を実施します。

### 1. 2 これまでの経緯

旧軽井沢少年自然の家は、前身の軽井沢高原学校の改築として、昭和 55 年 1 月の基本計画で建設が計画されました。その後、「軽井沢高原施設建設に関する基本方針（昭和 57 年 12 月）」を経て、昭和 58 年 4 月に「軽井沢高原施設建設基本構想」を策定しました。

昭和 59 年 3 月の「教育と文化のまち千代田区宣言」の趣旨を踏まえ、「区立学校児童・生徒のため恵まれた自然の中での体験を重視した新しい校外施設の充実」、「千代田区内の主として中小企業に勤める従業員のための研修施設」、「区民の生涯学習・研修施設としての開放」など総合的な見地からなる改築計画を実施計画として策定しました。

昭和 61 年 6 月、軽井沢少年自然の家が竣工し、同年 7 月下旬の夏季施設（中学校）から使用を開始しました。以降、移動教室、自然体験教室、夏季施設等の宿泊施設として活用してきました。

平成 28 年度以降、老朽化や施設の設備が現代の生活様式に合っていない等の理由から、学校利用、社会教育利用は行っていません。

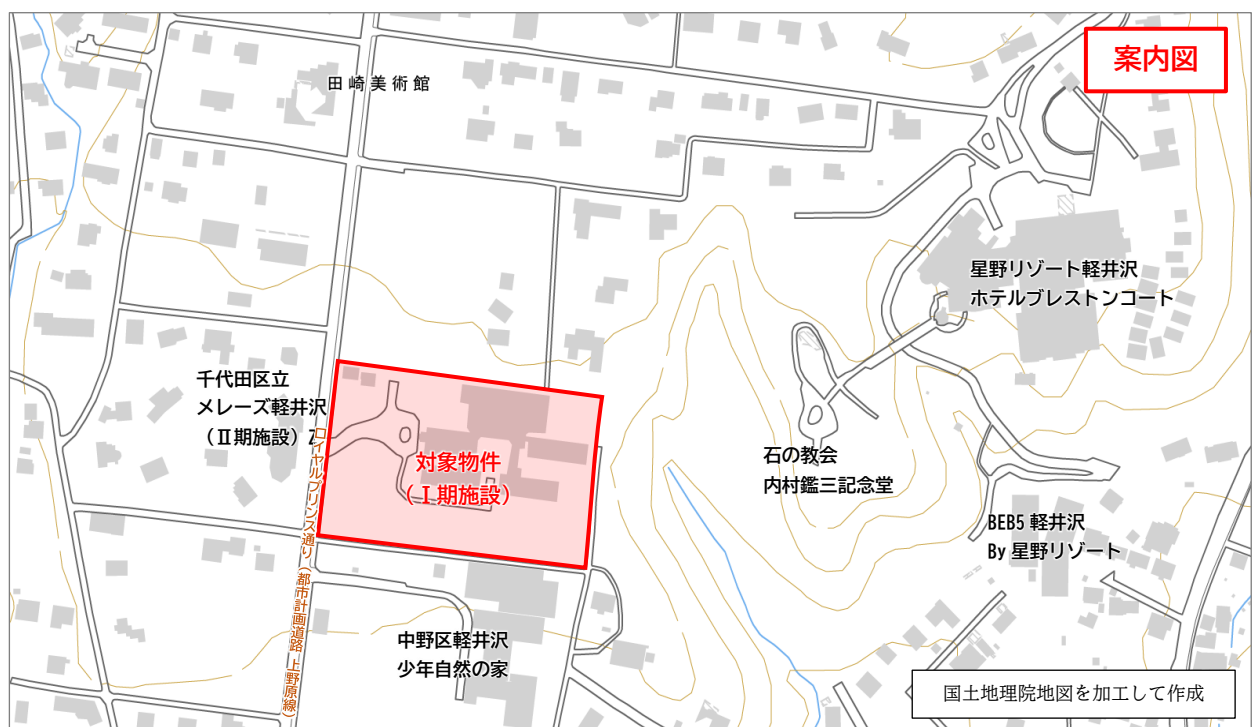
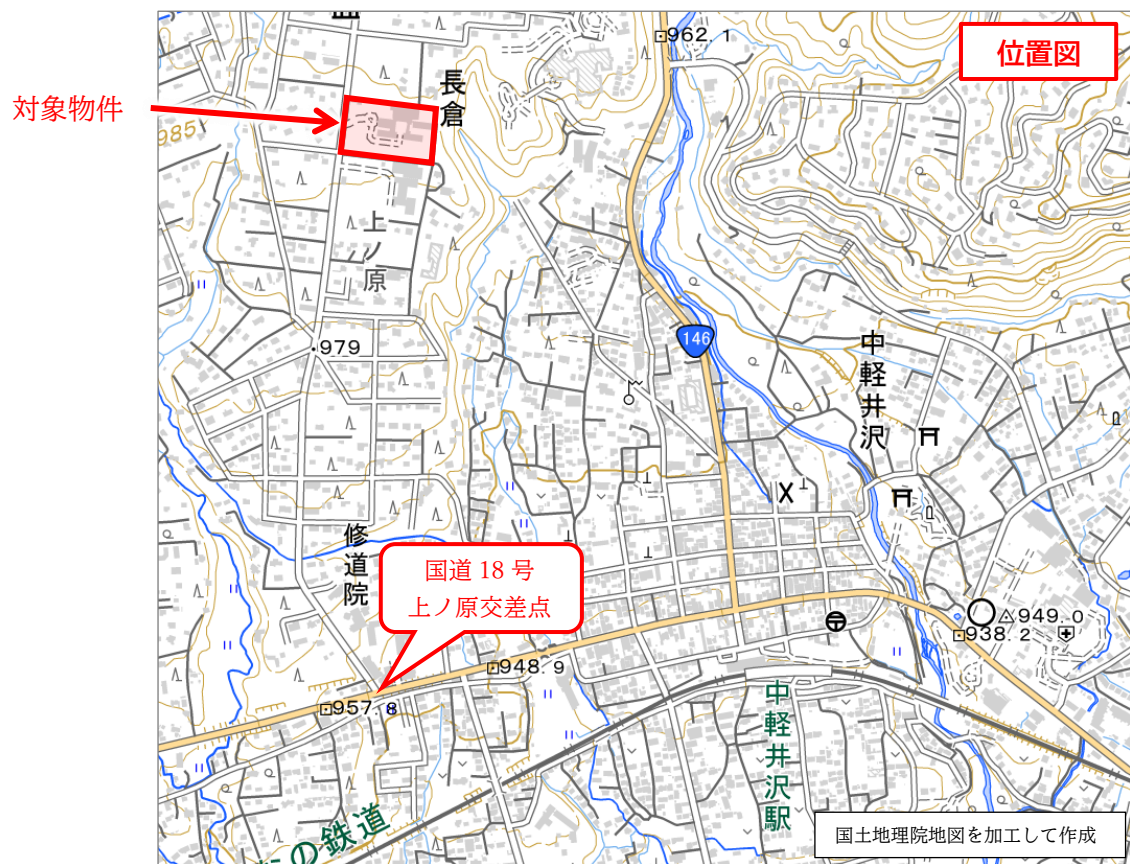
令和 2 年の予算・決算特別委員会で、「売却をせず、千代田の子どもたちのためになるよい施設とする」ことを確認、令和 3 年度に外部の有識者や学校関係者等で構成する「軽井沢少年自然の家のあり方検討協議会」を設置し、利活用方針を取りまとめました。また、令和 4 年度には利活用方針の実現に向けて、「軽井沢少年自然の家のあり方基本構想策定委員会」を設置し、施設に必要な機能や施設整備の方向性等の内容を検討し、「軽井沢少年自然の家のあり方基本構想」として取りまとめました。

これまでの検討を踏まえて、基本計画や事業手法の検討に着手しましたが、検討の結果、施設整備・維持に係るコストが過大となるため、令和 6 年度に教育施設としての活用検討を終了することとしました。

その後、既存建物に対する庁内の活用需要がなかったため、既存建物の解体方針を決定しました。既存建物を解体した後の土地活用策は、民間事業者等のアイデアや財産運用上の観点からの活用も含めて幅広く検討していくこととしています。

## 第2 サウンディング調査の対象物件

|          |                |                                                                                                                                      |                         |
|----------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 物件名称     |                | 旧軽井沢少年自然の家                                                                                                                           |                         |
| 所在地      |                | 長野県北佐久郡軽井沢町大字長倉字横吹 2141                                                                                                              |                         |
| 交通       |                | しなの鉄道「中軽井沢」駅より徒歩約 25 分<br>長野新幹線「軽井沢」駅より車で約 15 分                                                                                      |                         |
| 現況       |                | 建物有（平成 28 年 4 月閉鎖）                                                                                                                   |                         |
| 土地       | 地番             | 2141 番 13                                                                                                                            |                         |
|          | 数量             | 16,924.01 m <sup>2</sup> （公簿）                                                                                                        |                         |
|          | 地目             | 宅地                                                                                                                                   |                         |
| 接面道路の状況  |                | 西：幅員約 8 m（舗装公道）、南：幅員約 4 m（未舗装私道）                                                                                                     |                         |
| 建物       | 延床面積           | 3,388.47 m <sup>2</sup>                                                                                                              |                         |
|          | 建物構造           | 鉄筋コンクリート造 2 階建                                                                                                                       |                         |
|          | 建築年月           | 昭和 61 年 6 月                                                                                                                          |                         |
| 法令に基づく制限 | 都市計画法<br>建築基準法 | 都市計画<br>区域区分                                                                                                                         | 非線引都市計画区域               |
|          |                | 用途地域                                                                                                                                 | 第一種低層住居専用地域             |
|          |                | 建ぺい率                                                                                                                                 | 20%（軽井沢町の自然保護対策要綱による規制） |
|          |                | 容積率                                                                                                                                  | 20%（軽井沢町の自然保護対策要綱による規制） |
|          | その他            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 防火指定なし</li> <li>・ 建築基準法第 22 条区域</li> <li>・ 日影規制あり</li> <li>・ 軽井沢町自然保護対策要綱による規制あり</li> </ul> |                         |
|          |                | 高さ制限：10m以下、2 階建以下<br>後退距離：道路境界より 5.0m 以上、隣地境界線より 3.0m 以上<br>かつ高さの 1/2 以上                                                             |                         |
| 設備状況     | 電気             | 中部電力ミライズ(株)                                                                                                                          |                         |
|          | ガス             | LP ガス個別方式                                                                                                                            |                         |
|          | 水道             | 公営水道                                                                                                                                 |                         |
|          | 排水污水           | 合併浄化槽                                                                                                                                |                         |
| 備考       |                | 現存建物は令和 8 年 4 月以降に区による解体を予定しています。                                                                                                    |                         |

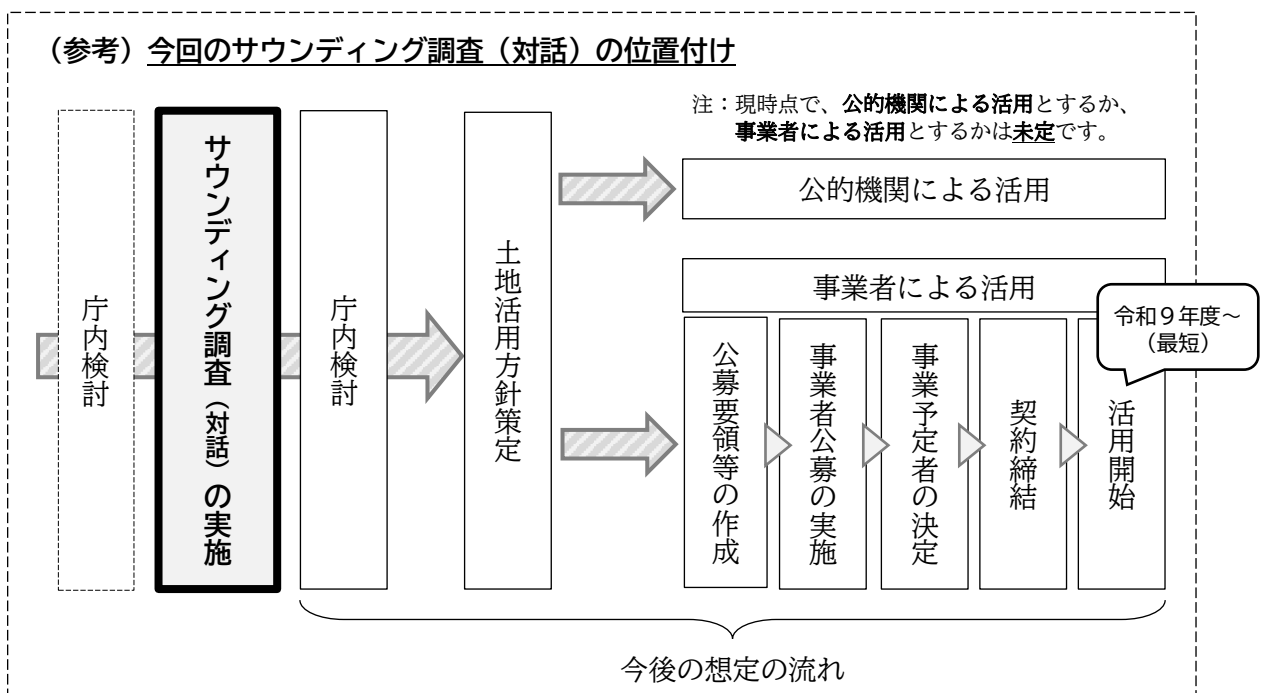


《注意》 軽井沢少年自然の家は、昭和 61 年に竣工した I 期施設と、平成 5 年に竣工した II 期施設（メレーズ軽井沢）から構成されますが、本調査は I 期施設のみを対象としています。

### 第3 スケジュール

| 内容                                                           | 日程                              |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 1 実施要領の公表                                                    | 令和7年7月4日（金）                     |
| 2 現地見学会の申込期限                                                 | 令和7年7月25日（金）                    |
| 3 現地見学会開催 <span style="border: 1px solid black;">任意参加</span> | 令和7年8月21日（木）～<br>令和7年8月22日（金）   |
| 4 事前質問の提出期限                                                  | 令和7年9月5日（金）                     |
| 5 事前質問に対する回答の公表予定日                                           | 令和7年9月19日（金）〔予定〕                |
| 6 サウンディング調査参加申込期限                                            | 令和7年9月30日（火）                    |
| 7 サウンディング調査実施日時・場所の連絡                                        | 令和7年10月3日（金）〔予定〕                |
| 8 事前ヒアリングシートの提出期限                                            | 調査実施日の3日前（土日を除く）                |
| 9 サウンディング調査（対話）の実施                                           | 令和7年10月20日（月）～<br>令和7年10月24日（金） |
| 10 サウンディング調査実施結果の公表                                          | 令和7年12月中旬〔予定〕                   |

※ 事務手続き等により上記スケジュールが変更となる場合があります。



## 第4 サウンディング調査の手続き

---

### 4. 1 現地見学会の開催 **任意参加**

本サウンディング調査への参加を希望する事業者向けの現地見学会を実施します。  
なお、現地見学会に参加しない場合もサウンディング調査に参加することは可能です。

#### (1) 申込方法

「現地見学会参加申込書（様式1）」に必要事項を記入の上、Eメールで問合せ先（本実施要領の第6を参照）にご提出ください。Eメールの件名は「【軽井沢】サウンディング調査の現地見学会申込」としてください。

#### (2) 申込期限

令和7年7月25日（金）

#### (3) 開催日時

令和7年8月21日（木）～令和7年8月22日（金）

各事業者の参加希望日を調整した上で、個別に開催日時をご案内します。

※ 10時～15時の間で調整します。（所要時間：約1時間）

※ 申込多数の場合には上記以外の日時で調整させていただく場合があります。

#### (4) 会場

旧軽井沢少年自然の家（長野県北佐久郡軽井沢町大字長倉字横吹 2141）

※ 駐車場の数に限りがありますので、お車でお越しの場合は別途調整いたします。お車でお越しの場合は、現地見学会申込書にその旨記入してください。

#### (5) 参加人数

参加者は、応募者及びその構成員に所属する方に限ります。また、1応募者につき3名以内とします。

#### (6) その他

- ・ 現地見学会への参加はサウンディング調査への参加条件ではありません。
- ・ 現地見学会での「実施要領」等の資料配布は行いません。

## 4. 2 事前質問の受付

実施要領に関する質問を以下のとおり受け付けます。

### (1) 提出方法

サウンディング調査前に質問したい事項がある場合は、「事前質問シート（様式2）」に必要事項を記入の上、Eメールで問合せ先（本実施要領の第6を参照）にご提出ください。Eメールの件名は「【軽井沢】サウンディング調査の事前質問」としてください。

### (2) 提出期限

令和7年9月5日（金）

### (3) 事前質問に対する回答

質問に対する回答は、令和7年9月19日（金）までに、千代田区ホームページで公表を予定しています。なお、公平性を損なうおそれのある質問や本サウンディング調査に関係がないと区が判断した質問については、お答えしませんのであらかじめご了承ください。

《参考》 区ホームページ 【トップページ > 区政 > 入札・契約 > 情報提供依頼】  
<https://www.city.chiyoda.lg.jp/koho/kuse/nyusatsu/johoteikyoirai/index.html>

### (4) その他

契約時の貸付料（最低価格）は、今後区が実施する不動産鑑定等を基に算出する予定ですので、お示しすることができません。

## 4. 3 サウンディング調査参加申込

### (1) 申込方法

「エントリーシート（様式3）」に必要事項を記入の上、Eメールで問合せ先（本実施要領の第6を参照）にご提出ください。Eメールの件名は「【軽井沢】サウンディング調査のエントリー」としてください。

### (2) 申込期限

令和7年9月30日（火）

### (3) その他

エントリーシートが未提出の場合又は申込期限を過ぎてエントリーシートが提出された場合、サウンディング調査に参加することはできません。

#### 4. 4 サウンディング調査の実施日時・場所の連絡

サウンディング調査の実施日時及び場所については、サウンディング調査の参加申込期限後、個別の調整をした上で令和7年10月3日（金）を目途にEメールによりご連絡いたします。日時等については、ご希望に沿えない場合がありますので、あらかじめご了承ください。

#### 4. 5 事前ヒアリングシートの提出

サウンディング調査実施日の3日前（土日を除く）までに、可能な範囲で「事前ヒアリングシート（様式4）」に必要事項を記入の上、Eメールで問合せ先（本実施要領の第6を参照）にご提出ください。Eメールの件名は「【軽井沢】サウンディング調査の資料提出」としてください。

※ 様式4は任意様式も可とします。

#### 4. 6 サウンディング調査の実施

「エントリーシート（様式3）」の内容に基づき、1応募者あたり1時間を目安に対話を行います。

##### （1）実施期間

令和7年10月20日（月）9時30分～16時

令和7年10月21日（火）9時30分～16時

令和7年10月22日（水）9時30分～14時30分

令和7年10月24日（金）9時30分～16時

※ 事務手続き等により上記期間が変更となる場合があります。

##### （2）会場

千代田区役所本庁舎 会議室

（〒102-8688 東京都千代田区九段南一丁目2番1号）

※ 当日の会場は日程とあわせてご連絡いたします。

※ お車でご来庁の場合は、千代田区役所本庁舎の駐車場をご利用ください。

なお、駐車場をご利用の場合は、当日職員に申し出てください。

※ オンライン（Teams 又は Zoom を利用予定）による対話も可能です。サウンディング調査参加申込の際に希望をお聞きます。

※ 軽井沢町内で直接対話を希望される場合は、サウンディング調査参加申込の際にご相談ください。

### (3) 対話内容（対話において、本区からお聞きしたいと考えている項目です。）

主に以下の項目について、ご意見やご提案をお聞かせください。

- ・立地特性や軽井沢町の魅力を活かした活用策について
- ・本区在住者・在勤者・在学者の利用可能性について
- ・事業にあたっての課題や条件（費用負担、契約期間、事業開始までの準備期間等）について
- ・その他区に期待する公募事項等（与条件の設定等）について

※ 事業方式（所有形態、管理、運営方法等）は未定ですが、現時点での区の考えは次のとおりです。なお、現時点での区の方針であり、確定的なものではありません。

〔所有形態〕 定期借地設定契約による賃貸借を想定しています。

〔運営方法〕 区による管理及び運営は想定していません。

対話の際には、事前に提出いただいた「**事前ヒアリングシート（様式4）**」に沿ってご説明をお願いします。説明を踏まえ、本区から質問等をさせていただきながら、対話を実施いたします。なお、一部お答えいただけない項目・内容があっても構いません。

### (4) その他

- ・出席者は、応募者及びその構成員に所属する方に限ります。また、1 応募者につき3名以内とします。
- ・「**事前ヒアリングシート（様式4）**」のほか説明資料の提出は求めません。ただし、必要と考えられる場合には追加で説明資料をご持参、ご提出いただいても構いません。
- ・サウンディング調査は、参加事業者のアイデア及びノウハウ保護のため個別に実施します。

## 4. 7 サウンディング調査実施結果の公表

サウンディング調査の実施結果の概要について、事業者からご提案いただいたノウハウ等を保護するため、事前に参加事業者の内容の確認を行った上で、令和7年12月中旬頃に区ホームページで公表する予定です。

※参加された事業者の名称は公表しません。

## 第5 留意事項

### 5. 1 サウンディング調査の参加資格

サウンディング調査に参加することができる事業者は、サウンディング調査の対象物件の活用主体となりうる法人又は法人のグループとします。ただし、次のいずれかに該当する場合はサウンディング調査の参加者として認めません。



- ・ 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 号の 4 第 1 項（同令第 167 条の 11 第 1 項において準用する場合も含む。）の規定に該当する者
- ・ 本実施要領の公表日以降、千代田区競争入札参加有資格者指名停止措置要領（平成 7 年 9 月 1 日 7 千総経発第 92 号）に基づく指名停止を受けている者
- ・ 本実施要領の公表日以降、千代田区契約関係暴力団等排除要綱（平成 23 年 8 月 26 日 23 千政契担発第 71 号）の規定による入札参加除外を受けている者

## 5. 2 サウンディング調査に関する費用

サウンディング調査への参加に要する費用（書類作成、現地見学会やサウンディング調査時の交通費等）は、すべて参加者の負担とします。

## 5. 3 サウンディング調査の内容及び参加事業者の扱い

- ・ サウンディング調査の内容は今後の検討に活用させていただきますが、公募実施を必ずしも約束するものではありません。
- ・ 今後、本件に関する事業者の公募が実施される場合においても、サウンディング調査への参加実績が優位性を持つものではありません。
- ・ 提出書類の著作権は提出者に帰属しますが、提出書類は返却しません。
- ・ 提出書類は事業の諸条件の検討以外の目的で使用しませんが、情報公開請求があった場合は「千代田区情報公開条例」関連規定に基づき、提出書類が公開の対象となる場合があります。また、提出書類の内容に含まれる著作権・特許権その他の日本国又は日本国以外の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となる事業手法等を使用した結果生じた一切の責任は、参加事業者が負うものとします。

## 5. 4 サウンディング調査実施後の意見交換への協力

事業協力の立案に向け、サウンディング調査後も必要に応じて意見交換やアンケート等を実施させていただくことがありますので、その際にはご協力をお願いいたします。

# 第6 問合せ先

所在地： 〒102-8688 東京都千代田区九段南一丁目2番1号

担当課： 政策経営部 施設経営課 区有施設担当

電話： 03-5211-4160（直通）

Eメール： shisetsukeiei（アット）city.chiyoda.lg.jp

※メール送信時は「アット」を「@」に変換の上、送信してください。