

さがみ湾文化ネットワーク構想モデル事業委託調査  
**グリーンハウス再生プラン**

平成 19 年 3 月  
邸園文化調査団

# グリーンハウス再生プラン 目次

## はじめに

1. 「グリーンハウス再生プラン」検討までの経緯	4
2. グリーンハウス再生プランの位置づけ及び検討体制	7

## 第一部 グリーンハウスを取り巻く状況の整理

3. グリーンハウスの歴史	10
3.1 グリーンハウスの歴史年表	7
3.2 県立体育センター（通称グリーンハウス・旧藤沢カントリー倶楽部クラブハウス）所見（案）	16
4. 建築物現況	18
4.1 建築物現況調査計画	18
4.2 当初図面＋実測調査図面	18
4.3 改造・劣化調査所見	22
5. アンケート調査分析	23
5.1 アンケート調査計画	23
5.2 集計結果概要	23
6. 課題	25

## 第二部 グリーンハウスの再生に向けて

7. グリーンハウス保全再生の方向性	28
7-1. 保全再生コンセプト	28
7-2. 機能（活動）コンセプト	28
8. 保全再生検討期間の魅力アップ・アクションプログラム	29
8.1 趣旨	29
8.2 空間の魅力アップ計画〔ハード〕	30
8.3 空間の魅力アップ・プロジェクト〔ハード＋ソフト〕	31
8.4 グリーンハウス活用企画〔ソフト〕	33
8.5 アクションプラン	36
8.6 保全再生検討期間の魅力づくりの推進体制	38
9. グリーンハウス保全再生イメージプラン	39
9.1 整備改修後の空間イメージ	39
10. 整備改修の実現方策	41
10.1 先行事例	41
10.2 「改修条件付き定期借地権設定方式」の提案	42
10.3 事前調査が必要な事項	44
10.4 定期借地権を活用した事業例	45
11. クラブハウス運営組織先進事例	48
11.1 伝統的なスポーツクラブ	48
11.2 岡山県総合グラウンドクラブ	49
11.3 事例から得られる教訓	50
11.4 グリーンハウスにおけるクラブ組織のあり方	50



## 第三部 資料編

---

### I. 歴史資料

- I-1. 文献リスト
- I-2. 登録有形文化財申請書
- I-3. 筆者不明所見

### II. アンケート

- II-1. アンケート設問
- II-1. アンケート生データ

### III. 活用実験イベント

- III-1. 春のコンサート
- III-2. 湘南邸園文化祭 2006 参加イベント
- III-3. 「ワールドカップドイツ大会を振り返る」

### IV. 新聞記事等

### V. プロジェクトチーム会議議事録

### VI. 建築物現況調査

- II-1. 改造・劣化調査野帳
- II-2. 仕上げ表

### ■執筆担当者

- 第1章：菅・關
- 第2章：菅・關
- 第3章：宮田・水沼
- 第4章：渡辺
- 第5章：菅・關
- 第6章：菅・關
- 第7章：菅・關
- 第8章：菅・關
- 第9章：蒨
- 第10章：蒨



# 1. 「グリーンハウス再生プラン」検討までの経緯

<略年表>

- 1932 藤沢カントリークラブのクラブハウスとして竣工（設計：A. レーモンド）
- 1943 戦中に海軍接収となる。
- 1945 戦後、GHQが占領。ゴルフ場は戦災孤児の養護施設となる
- 1953 県立藤沢総合運動場建設。同施設の管理事務所・合宿所として使用される
- 1968 県立体育センター設置に伴い、第二合宿所 兼 食堂として使用される。
- 1988 合宿所としての機能を廃止する

1990年代前半

地元有志により、善行公民館でグリーンハウスの写真展を開催。  
この頃から保存運動が始まる。

2004 県総合計画「神奈川力構想プロジェクト51」において、「相模湾沿岸の地域資源の保全・活用と発信」を重点的・優先的に取組むプロジェクトとして位置づけ、地域の魅力を高めるための構想（相模湾沿岸地域保全等構想（仮称））を、検討。

2005.10-12 グリーンハウス保全再生検討ワークショップ開催（3回）。

2006.1 グリーンハウス保全再生検討ワークショップの報告会を開催。

2006.3 神奈川県に、ワークショップの検討内容をまとめた提案書を提出。

■グリーンハウス保全再生コンセプト（グリーンハウス保全再生WS報告会資料より）

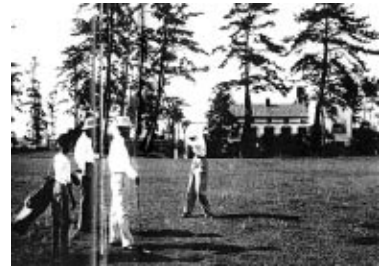
## Sports Community “地域コミュニティとスポーツ文化を育むクラブハウス”

スポーツは、身体の鍛錬や技能の習熟だけを目的とする活動ではなく、  
スポーツ活動を通じて様々な人々との交流を深めるといふ、  
文化的活動の側面を大きく持っています。

体育センターに集まってくる県民の交流の場、スポーツ文化を育む拠点として  
グリーンハウスを再生します。



- “楽” : コンサート、パーティなどのイベントを楽しむ場
- “飲食” : 運動後の食事やお酒、昼下がりのお茶を楽しむくつろぎの場
- “癒” : スパ、マッサージ等のスポーツクリニック
- “知” : スポーツの歴史、昭和初期の郡園文化の歴史を知る場
- “遊” : ダーツ、ビリヤード等の息抜きの場
- “祝” : 結婚式といったお祝いの場



保全再生検討WSの様子

### ■環境整備イメージ





## ■グリーンハウス再生の意義

### グリーンハウスの周辺環境：

- 体育センターの利用率は高い（社会人サッカー利用率県下 no.1）。
- 体育センター内の通路は地元住民にとって生活動線の一部（体育センター内を通過し、善行駅にアクセス）。
- ×体育センターには、地域住民や総合教育センター職員等が落ち着いて休める場は、グリーンハウスを除きほとんどない。



### グリーンハウスの現況：

- 地元住民の生活動線上に存在。地元の方々もよく食堂を利用されている。
- スポーツ施設利用者や総合教育センター職員も、食堂をよく利用している。
- 体育センターの中でも、歴史的・建築的・立地的に魅力的な資源。
- 最近ではグリーンハウスを舞台に、映画撮影やコンサートなど文化芸術創造活動が行われている。
- ×グリーンハウスの各室が低未利用。

グリーンハウスの魅力を積極的に向上させ、地元住民や体育センター利用者、総合教育センター職員等により利用され、様々な活動が行われる場を創出することが、体育センター全体とその周辺地区の魅力アップにつながる。

## グリーンハウス再生プランの検討



## 2006.7 神奈川県企画部政策課が、グリーンハウス再生プラン提案団体を公募。

### ----- 応募要項 -----

#### 1 公募する事業の概要

##### (1) 目的

- 神奈川県では、平成18年3月に「さがみ湾文化ネットワーク構想」を策定し、相模湾沿岸地域における自然、歴史文化及び景観の保全と継承などを県民の皆さんと行政が協働・連携して進めることとしています。
- モデル事業の一つである「グリーンハウス再生プランの提案」は、相模湾沿岸地域に点在する旧別荘などの近代建造物の保全・利活用を図るモデル的な取組みとして、藤沢市内の県立体育センターにあるグリーンハウスについて、保全・利活用の一つのアイデアとなる再生プランを市民活動団体、地域住民、行政等が協働・連携して策定し、県、関係者に提案することを目的といたします。

##### (2) 内容

- グリーンハウスは、昭和7年に藤沢カントリークラブのクラブハウスとして、アントニー・レーモンドにより設計された近代建造物であり、現在は県立体育センター利用者の食堂施設等として利用されています。
- しかし、建物の老朽化が激しくその価値が十分に発揮されていないことから、今後の検討材料の一つとなるような再生プランを県、関係者に提案するため、市民活動団体、地域住民、行政等で構成するプロジェクトチームを設置することとします。
- プロジェクトチームでは、検討会議、アンケート調査等の必要な調査、ワークショップや活用実験等を行うことにより様々な有効活用の方法を検討し、体育センター利用者や地域住民の方に利活用される再生プランを策定、提案することとします。

-----

⇒邸園文化調査団が申請し、採用される。

## 2. グリーンハウス再生プランの位置づけ及び検討体制

### 2-1. グリーンハウス再生プランの位置づけ

市民活動団体、地域住民、専門家、行政等で構成するプロジェクトチームを設置し、県庁内での検討材料の一つとなる“グリーンハウス再生プラン”を作成し、県及び関係者に提案する。あくまで提案である。



プロジェクトチーム会議の様子  
(撮影：關佑也)

### 2-2. 検討作業を進めていく上での基本的考え方

- 昨年度検討したグリーンハウスの保全再生コンセプト [Sports Community] をベースに、本格的な整備改修事業に至るまでの保全再生検討期間における、ソフト・ハード含めた魅力づくりのアクション・プログラムを中心に、実現手法、保全再生イメージプラン等を検討し、実現性の高い保全活用計画を策定する。
- 今年度の「プロジェクトチーム」のメンバーを中心にして、ソフト先導型の保全再生活動の展開を通じて、グリーンハウス再生に向けた活動や事業の推進を担う中心的なマネジメント組織を育成する。

### 2-3. 検討体制

邸園文化調査団が、次頁のメンバー構成によるプロジェクトチームの会議の運営や、議論のたたき台となる資料を提供し、グリーンハウス再生プランを検討する。

### 2-4. 調査計画

下記のグループに別れ、調査検討作業を進める。

- ①アンケート調査 [アンケート班. 主査：渡辺憲一氏]  
～周辺住民、体育センター利用者を対象にアンケート実施。[グリーンハウス認知度・利用度 / 導入機能の希望 など]
- ②歴史資産調査 [歴史調査班. 主査：宮田英夫氏]  
～建築物の履歴調査、資料収集
- ③建築物現況調査 [建築調査班. 主査：森山恒夫氏]  
～創建当時から意匠の改造調査、破損状況確認（目視主体）  
※県スポーツ課による劣化診断調査を別途実施。
- ④活用実験イベント企画 [活用イベント企画班 主査：薮健夫氏]
- ⑤事例調査 [企画：薮健夫氏・齋藤英典氏]  
～クラブハウスや総合型地域スポーツクラブ等の先進地視察。
- ⑥実現方策検討  
～整備改修の事業スキームの検討

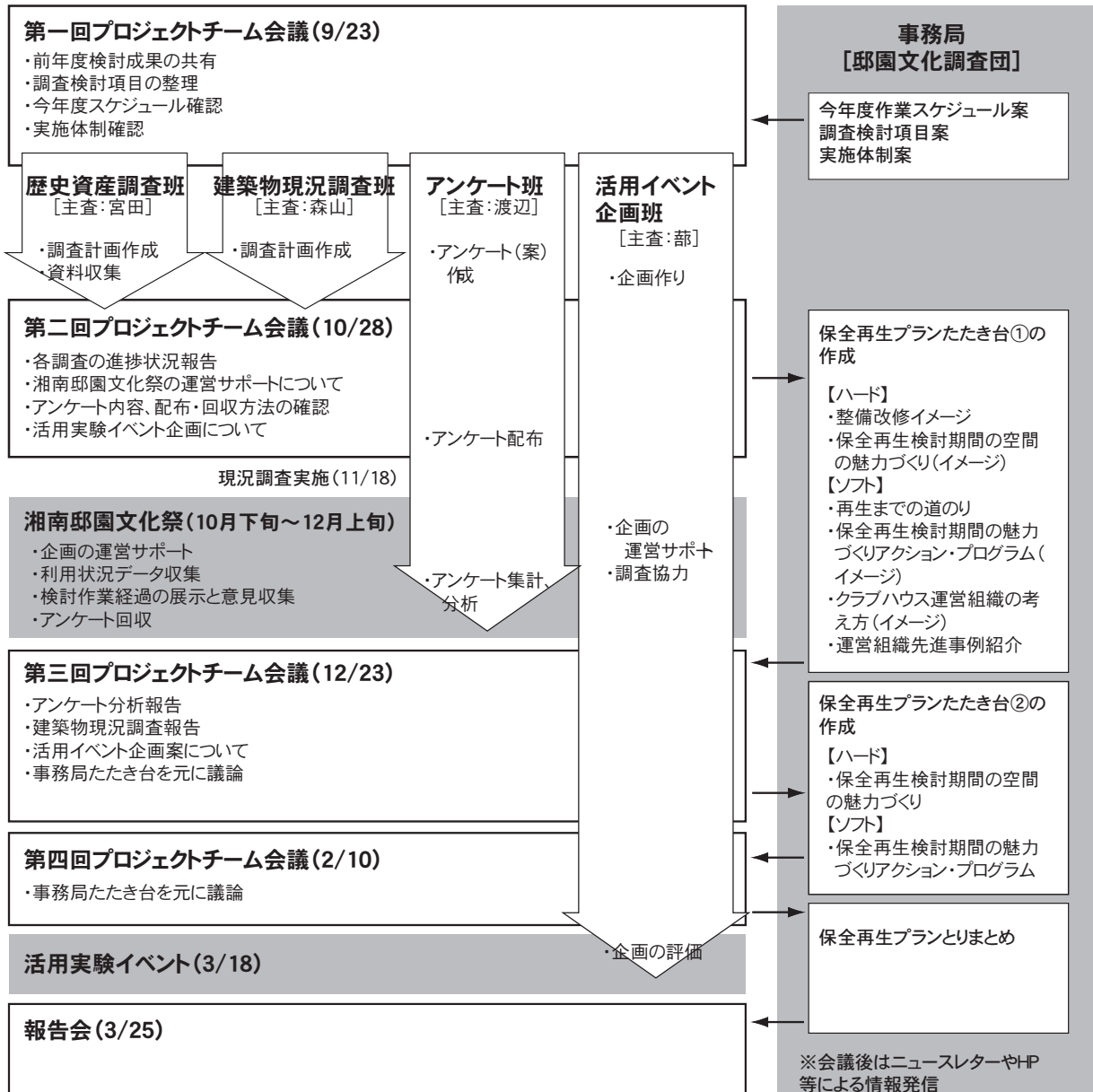


■プロジェクトチームメンバー構成

分類	組織	メンバー	作業分担(案)
体育センター利用団体	善行・大越スポーツクラブ事務局長	櫻中勝信	アンケート + 活用イベント企画
	(財) 神奈川県体育協会 専務理事兼事務局長	石原春男	アンケート
地元まちづくり組織	善行雑学大学	宮田英夫	歴史資産調査(●)+ 活用イベント企画
	旧モーガン邸を守る会	佐藤里沙	建築物現況調査
	藤沢アートワーク	平井充	アンケート + 活用イベント企画
建築関係の専門家	関東学院大学教授(建築史)	水沼淑子	建築物現況調査 + 歴史資産調査
	神奈川建築士会 スクランブル調査隊	森山恒夫	建築物現況調査(●)
地元住民	善行大越地区自治会連合会会長	板垣力	アンケート調査への協力
	個人	平野雅道	歴史資産調査
	個人	桑山直子	建築物現況調査
行政事務局	藤沢市企画部経営企画課課長補佐	鈴木英夫	
	邸園文化調査団	菅孝能・關佑也	統括
		部健夫・内藤英治・齋藤英典	活用イベント企画(●) + 先進事例視察企画
		高橋宣一・渡辺憲一	アンケート(●) + 広報 + 連絡調整
オブザーバー	神奈川県企画部政策課政策推進班主査	池田徳孝	会場確保等
	神奈川県教育局スポーツ課企画調整班	武藤直人	建築物現況調査

(●) は主査。

2-5. 検討スケジュール





グリーンハウス再生プラン 第一部  
グリーンハウスを取り巻く状況の整理



### 3. グリーンハウスの歴史

#### 3-1. グリーンハウスの歴史

グリーンハウスは、1932（昭和7）年藤沢カントリー倶楽部のクラブハウスとして竣工した建物である。その後、戦時中には海軍航空隊の司令部として使用され、戦後は一時住宅として使用された後、神奈川県立体育センター内の合宿所・食堂となり今日に至っている。こうした多彩な履歴そのものが、グリーンハウスが貴重な歴史の証人であることの何よりの証左である。それぞれの時代の様相を以下に述べる。

##### [1] 藤沢カントリー倶楽部クラブハウス時代

藤沢カントリー倶楽部の設立に先立ち、まず、横浜の政財界人によって藤沢ゴルフ株式会社が設立され、その株主のみを会員として藤沢カントリー倶楽部が発足した。

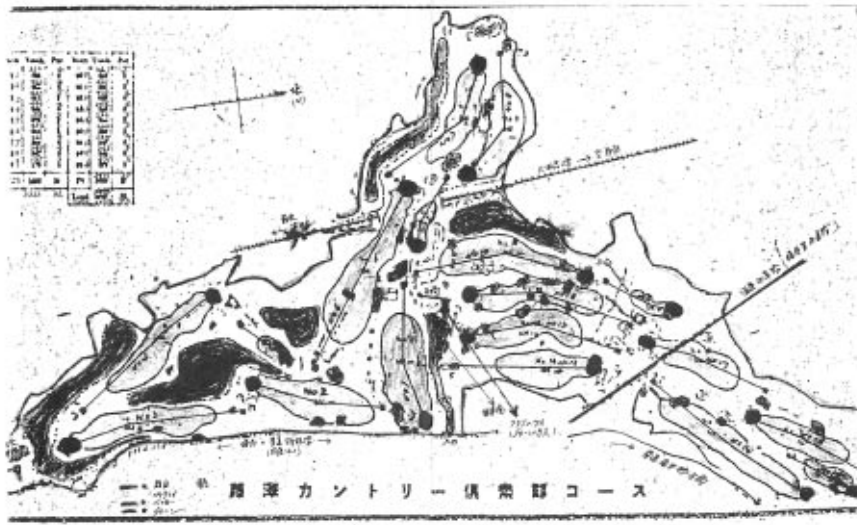
『藤沢ゴルフ株式会社設立趣意書』によれば藤沢ゴルフ株式会社は、当時の日本におけるゴルフの流行を背景に、日本人の娯楽社交の機関として、また、外国人も楽しむことのできる組織とし、外国人を誘致する施策にも資することを目的に1930年に設立された。

藤沢ゴルフ株式会社はゴルフ場用地として当時の藤沢町御殿山（現在の藤沢市善行）に191709坪の土地を497590円で買収し、石井光次郎、堀米庸之介、田中善三郎、赤星四郎各氏をコース建設委員とし、ゴルフコース設計者として著名な英国人アリソン氏にも意見を求めコースを建設した。赤星四郎氏は明治期の実業家赤星弥之助の4男で、弟の六郎氏とともに大正・昭和期に活躍したゴルファーであり、また、ゴルフコースの設計者としても著名な人物である。ゴルフ場敷地は馬入川左岸の高台で富士箱根連山と相模湾や江の島を一望する景勝地だった。

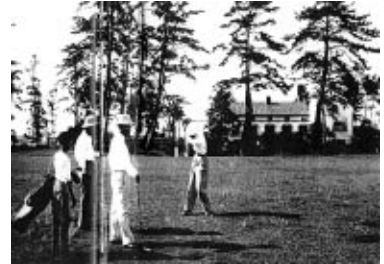


“御殿山ゴルフ場”

[出典：大藤澤復興市街圖（昭和4年,1929）]



藤沢カントリー倶楽部コース  
[出典： ]



ゴルフ場の様子。後方にグリーンハウスや吊り橋  
(橋脚のみ現存) が見える。  
[出典：“ニュースは語る 20世紀の藤沢 1901  
～1655、(続) 藤沢市史編さん委員会編”]

『日本ゴルフドム』1930年10月号には藤沢ゴルフ株式会社は「外人招致その他の関係上」理想的なクラブハウスを建設する予定と紹介された。クラブハウスの設計は建築家アントニン・レーモンドに委嘱された。1930年9月設計開始、翌31年3月設計が完了し、競争入札の結果、藤沢町の長工務店が請負者に決定した。

チェコ生まれのアメリカ人建築家アントニン・レーモンドは、帝国ホテル設計のために招聘された世界的建築家フランク・ロイド・ライトに伴われ来日し、その後、日本で設計活動を開始した建築家である。特にモダニズム建築の日本への導入においては先駆的な役割を果たし、戦前戦後を通じ日本の建築界を先導した建築家として、日本近代の建築史の中で特筆すべき建築家として高い評価を得ている。レーモンド事務所にはクラブハウスの設計図面が保存されており、図面のサインから、担当は所員の杉山雅則氏だったことが判明する。杉山氏はほぼ同時期に、レーモンドの戦前期のモダニズムのクラブハウスとして著名な東京ゴルフ倶楽部クラブハウスも担当しており、ゴルフクラブハウスの設計に精通していたと考えられる。クラブハウスの起工は1931年5月、竣工は1932年4月だった。



グリーンハウス東側外観  
[出典：『新建築』8巻6号1932年6月]

藤沢ゴルフ株式会社は藤沢カントリー倶楽部にゴルフコースとクラブハウス他必要な諸設備付属品を貸し出し、ゴルフ場の経営は藤沢カントリー倶楽部が行った。1931年10月18日、9ホールが完成したのに伴い藤沢カントリー倶楽部は一旦仮オープンし、翌1932年5月29日、18ホールが完成したのに伴い久爾宮、朝香宮妃の臨席のもと、開場式が行われた。



建築家アントニン・レーモンド  
[出典：“アントニン・レーモンドの建築”三沢浩、鹿島出版会、1998.9]

その後、1933年に日本プロ選手権が行われ、1937年には関東クラブ対抗競技、1938年には日本オープン選手権が行われるなど、日本有数のゴルフコースに数えられていた。1932年8月号の『日本ゴルフドム』によれば藤沢カントリー倶楽部は「中央広野より遠くは富士箱根連山の麗姿を墨絵の如く、南は伊豆三浦の両半島相模湾を抱擁し、近くは江ノ島の浮遊、夢の如く実に風光明媚の景勝地」だった。コースや東京近郊という立地、藤沢駅や善行駅からの交通の便の良さ、ゴルフ倶楽部として高く評価されていたのだろう。

藤沢カントリー倶楽部はベーブ・ルースがプレーしたコースでもある。ルースは1934年読売新聞社が招いたアメリカ・プロ野球大リーグの選抜チームの一人で11月2日に日本を訪

れた。11月9日に東京ゴルフ倶楽部朝霞コースで、日本アマで2回優勝している赤星四郎らとプレーした後、16日、藤沢カントリー倶楽部でプレーを楽しんだ。朝日新聞(11月17日付)は次のように報じている。

バットを持ったら世界一のベーブ・ルースもクラブはまだまだだ。藤沢のリンクスに立ち現れたのは日本ゴルフ界の第一人者赤星四郎氏とベーブ・ルース氏、それに柔道家の阿部大六の三氏、マッチプレーに余念がない。第4ホールのドライバーを終わったルース君『野球よりゴルフの方が少し難しいよ。赤星さんとはこれで二回目の試合だから、なんとかしたいと思ったのだが、これこの通り』と大きな右手で額の汗を拭って見せる。赤星氏に聞くと『ルース氏のハンデは7か8というところだろう』と説明してくれた。

その後、藤沢カントリー倶楽部隣接地に女性用のゴルフクラブ「メリーゴルフクラブ」が開場した。9ホールからなるゴルフコースであることなどが判明しているが、開場時期などは不明である。

藤沢カントリー倶楽部一帯は開場11年後の1943年10月、横須賀海軍航空隊の用地として使用されることになり、ゴルフクラブ(当時の呼称は藤沢打球会)は解散し、ゴルフ場は閉鎖され、ゴルフ場としての歴史を閉じた。

## [2] 海軍航空隊司令部時代

1943年、藤沢カントリー倶楽部跡地には藤沢海軍航空隊が置かれた。藤沢海軍航空隊は無線兵器整備員養成を目的とし開隊された教育隊だった。クラブハウス(グリーンハウス)は司令部として利用され、開隊当初は兵舎が完成していなかったため、クラブハウスが兵舎も調理場も兼ねていた。1944年10月、当初第13連合航空隊に属していた藤沢海軍航空隊は第20連合航空隊に編入されたが、司令部は引き続きクラブハウスに置かれた。(椎谷和雄『藤沢海軍航空隊研究』藤沢市史研究30、藤沢市文書館運営委員会編1997年3月)。

1945年8月、終戦に伴い進駐軍に接收され、海軍施設としての幕を閉じた。

## [3] 接收及び住宅時代

接收時のグリーンハウスの様相は明らかでない。しかし、飛行場としての利用が十分できなかったことなどから接收は長く続かず、進駐軍はおよそ1年ほどで撤退した。跡地はゴルフ場や元地主に返還され、聖園学園などになった。

グリーンハウスには1947年から48年にかけて、日本ルネッサンス史論で著名な福本和夫氏ら8家族が居住し、居住者には画家や教師などがいたという。



女性用ゴルフコースである“メリーゴルフ場”  
[出典：“藤沢メリーゴルフ場”パンフレット]



“メリーゴルフリンクス位置図面”  
[出典： ]



メリーゴルフ場の女性会員の集合写真  
[出典： ]



#### [4] 神奈川体育センター時代

1948年、藤沢市営競技場が設けられ、その後、1953年、神奈川県に移管され県立総合運動場となったのに伴い、グリーンハウスは合宿所として使用されるようになった。さらに1968年、県立体育センターの設置に伴い第2合宿所兼食堂として使用され今日に至っている。なお、合宿所としての機能は老朽化に伴い1988（昭和63）年に停止された。

この間、1960年代には、デッドマール・クラマー氏を指導者としたサッカー日本代表がこの地で合宿を行なうなど、日本の戦後スポーツ史を語る上でも貴重な施設となっている。

（水沼淑子）

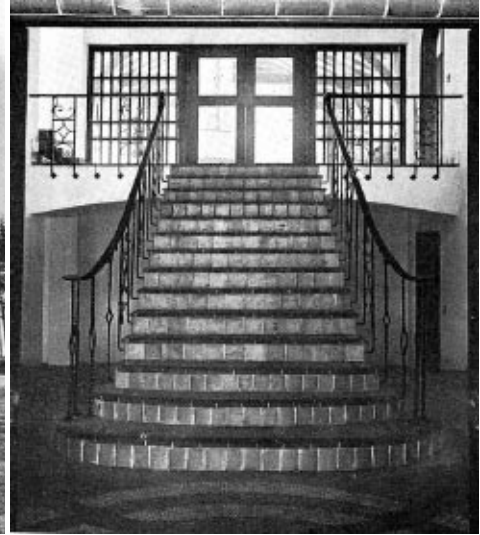
<参考文献>（本文中に記載した文献は除く）

- ・藤沢市広報番組『善行 グリーンハウス物語』94年8月
- ・加藤徳右衛門『藤沢郷土誌』国書刊行会 80年3月
- ・『第1回営業報告書』藤沢ゴルフ株式会社
- ・藤沢ゴルフ株式会社『設立趣意書』藤沢ゴルフ株式会社創立事務所
- ・久保田誠一『日本のゴルフ100年』日本経済新聞社 04年7月
- ・『新建築』8巻6号 1932年6月
- ・朝日新聞社横浜支局『残照・神奈川の近代建築』有隣堂 1982年5月

■グリーンハウス



グリーンハウス南側ファサード



二階へ続く会談



二階テラス（噴水は現存せず）



二階ラウンジ（暖炉は現存せず）



二階ラウンジ

[以上の写真の出典：『新建築』8巻6号 1932年6月]



吊り橋から二階テラスを見る（吊り橋は現存せず）



二階から玄関を見る  
外には自動車のホイールが見える



屋外の螺旋階段から二階テラスを見る

[出典：(株)レーモンド設計事務所所有写真]

## ■ 歴史年表

藤沢カントリークラブ	
1930.3.19	設立発起人会
1930.4	藤沢ゴルフ(株)設立(資本金50万円)
1930.9～1931.3	設計 - 担当者: レモンド設計事務所 杉山雅則氏
1931.2	アリン(ゴルフ場設計技師)が実施踏査の上、コース設計に対して意見具申
1931.5	起工 - 建築請負: 藤沢町 長工務所(長 正志)
1932.4	竣工
1931.12	9ホール仮オープン
1932.6.29	18ホール開場
	日本プロ選手権開催
1938	日本オープン選手権開催
戦争関連施設	
1943.10	横須賀海軍施設部が接收 藤沢海軍航空隊司令部として使用
1944.6.1	甲種練習航空隊として開隊(予科練)
1945.8.15	敗戦
1945.9.2	GHQにより接收。米軍550名進駐
1947～1950	引揚者用住宅に転用
県の運動施設の合宿所	
1953.9.16	「県立藤沢総合運動場」としてオープン (藤沢市から神奈川県に移管) 管理事務所、合宿所として使用。
1955.4	藤沢土地運営(株)(クラブの残務整理会社)解散
1960	サッカー日本代表がグリーンハウスで合宿
1968	県立体育センター設置 第二合宿所兼食堂として使用
保全運動	
1987.5.6	神奈川県知事(長洲一二氏)宛保存陳情書提出 (「善行の歴史を語るつどいの会」代表者 松本富司氏)
1988	合宿所機能停止。食堂管理事務所として使用
?	山本藤沢市長の公約: 「グリーンハウスの保存に努める」
1996.9.7	「善行のあゆみを語る会」会議録 →グリーンハウス保存要望に対する藤沢市の回答 ■ 3案: ①現況修復保存、②現敷地内移設類似建物建設、③記録保存 ■ 回答: 記録保存⇒県の取り壊しに合わせ、写真、ビデオ等を撮り、一部機材(窓枠、手摺、瓦、飾柱等)を将来大庭城址公園近くに建設予定の人文系総合博物館の展示資料として保存の方向でほぼ決定。
2002.9.9	神奈川県会議長(小島幸康氏)宛て”保全”陳情書提出
2002.9.10	藤沢市長(山本捷雄氏)宛て陳情書提出 ⇒早急な修繕および検討委員会の設置による相応しい活用方法(かまくらやミニ資料館代表 平野雅道氏 外494人)
2003.4.30	4月29日県議会議員の任期満了に伴い審議未了で終了

## 3-2. 県立体育センター食堂（通称グリーンハウス・旧藤沢カントリー倶楽部クラブハウス） 所見（案）

### 3-2-1 戦前期における A.レーモンド設計のゴルフクラブハウス建築としての価値

旧藤沢カントリー倶楽部クラブハウスは建築家 A.レーモンド（1888～1976）が設計し、1932年に竣工したゴルフクラブハウスである。A.レーモンドは1919年フランク・ロイド・ライトに伴われ来日し、その後日本に残り戦前戦後を通して日本の建築を先導したアメリカ人建築家であり、とりわけ日本におけるモダニズム建築の導入に大きな役割を果たした。

旧藤沢カントリー倶楽部クラブハウスは、当時流行していたいわゆるスパニッシュスタイルを基本としながらも、外部や内部にオーダーを用い、2階ホールは小屋組みをあらわしにし妻面に薔薇窓を想起させる丸窓を穿ち、南面には独特の曲線を用いた開口部を配置するなど、極めて印象的な建築といえる。レーモンドは来日当初は、ライト風を始め多様なスタイルの建築を手がけたといわれている。本建物はレーモンドの作品の中では数少ないスパニッシュ様式の建築であり、レーモンドが実作を通して自身の建築のスタイルを模索した時期の建築として注目すべき建築である。

戦前期においてレーモンドは、他に、我孫子、相模、東京と3つのゴルフクラブハウスを手がけた。東京ゴルフ倶楽部クラブハウスは本格的なモダニズムの建築であり、我孫子・相模は木造のクラブハウスである。これらは何れも現存せず、現存するのはこの藤沢カントリー倶楽部クラブハウスのみであり、レーモンドの手になる戦前期のゴルフクラブハウスとして価値を有するものである。

本建物はゴルフクラブハウスとして1943年まで使用され、その後軍施設となり、1953年からは神奈川県施設として使用され今日に至るという経緯を持つ。本建物に関してはレーモンド事務所所蔵の設計図書、竣工時の写真によって当初の様子が判明しており、これらによれば、当初からの改変は極めて少なく、そうした点でも貴重な建築といえる。



我孫子カントリー倶楽部クラブハウス  
〔日本ゴルフ協会所蔵〕



相模カントリー倶楽部クラブハウス  
〔出典：摂津茂和“日本ゴルフ60年史”、  
有明書房、1960〕



東京ゴルフ倶楽部クラブハウス  
〔出典：“アントニン・レーモンド作品集  
1920-1935”、城南書院、1935〕

### 3-2-2. 日本における現存最古のゴルフクラブハウス建築としての価値

日本におけるゴルフクラブハウスの設置は言うまでもなくゴルフの導入と軌を一にし明治期に遡るが、大正・昭和期にはゴルフの普及に伴い多くのゴルフクラブハウスが設置された。しかしながら戦前期に遡るクラブハウスの現存例は少ない。藤沢カントリー倶楽部クラブハウスが竣工した1932年以前に遡るクラブハウスとしては、同じく1932年創建のヴォーリズ設計の六甲ゴルフクラブハウスが確認できるのみである。

藤沢カントリー倶楽部クラブハウスは現存最古のゴルフクラブハウスとして、日本におけるゴルフの発展過程、ゴルフクラブの果たした役割、もしくは地域におけるゴルフクラブハウスの意義などを知る上で貴重な資料的価値を有するものである。

### 3-2-3. 藤沢の郊外が住宅地化する経緯の一端を物語る施設としての価値

藤沢市善行周辺は現在では藤沢郊外の住宅地として知られるが、戦前期においては農業を主体とする地域だった。善行が住宅地として開発される契機のひとつとなったのが藤沢カントリー倶楽部の設置だった。当時の善行周辺の住宅地販売の新聞広告には「ゴルフリンクス」に隣接することが大きな特色として記されている。すなわち、善行が郊外として発展する経緯の中で藤沢カントリー倶楽部は大きな役割を果たしたことになる。



かつてこの地が藤沢カントリー倶楽部の広大なゴルフ場だったことを示すものは現在ほとんどなく、唯一クラブハウスの遺構であるグリーンハウスが現存するのみである。グリーンハウスは藤沢の住宅地としての発展を知る上で貴重な建物といえ、さらには首都東京の郊外住宅地として発展した神奈川県史の来歴を相対化する上で不可欠な建築といえる。

水沼淑子【関東学院大学】

※ ※ ※

県立体育センター食堂（通称グリーンハウス・旧藤沢カントリー倶楽部クラブハウス）は、上記記のような建築史上の価値を有しており、国登録有形文化財の登録基準「造形の規範となっているもの」に適合すると考えられ、登録を申請する。

名称	神奈川県立体育センター食堂（通称グリーンハウス・旧藤沢カントリー倶楽部クラブハウス）
因数	1棟
構造及び形式	鉄筋コンクリート造 地下1階地上3階
規模	延床面積 約 1400㎡
創建年	1932年5月
所在地	藤沢市善行 7-1-2
所有者	神奈川県
登録基準	造形の規範となっているもの

※登録申請書書式一式は、資料編（p 54-59）に添付した。



明治15年の藤沢  
[出典：“地図で見る百年前の日本” 小学館]

## 4. 建築物現況

### 4.1 建築物現況調査計画

#### ■調査目的

創建当初からの改造、及び現在の建築物の劣化状況を調べる。

#### ■調査方法

- ・外部班 (1)、各階内部班 (3)、ディテール班 (1) の5グループに分かれ、それぞれ以下の項目について、目視にて調査を行う。[2006.11.18 実施]

#### [1] 創建当初からの改造

- ・創建当初の図面や写真と、現況との違いを、創建当初図面へ記入する。
- ・併せて、特徴も記入。(例 床；モザイクタイル、沓摺り；大理石、など)

#### [2] 補修・劣化

劣化状況を、図面へ記入する。(補修を要す箇所・緊急性など特記する)

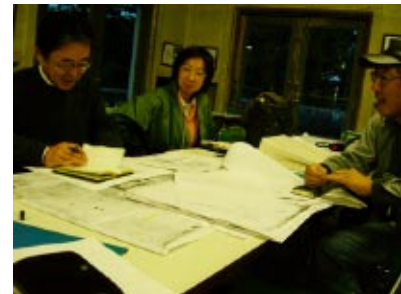
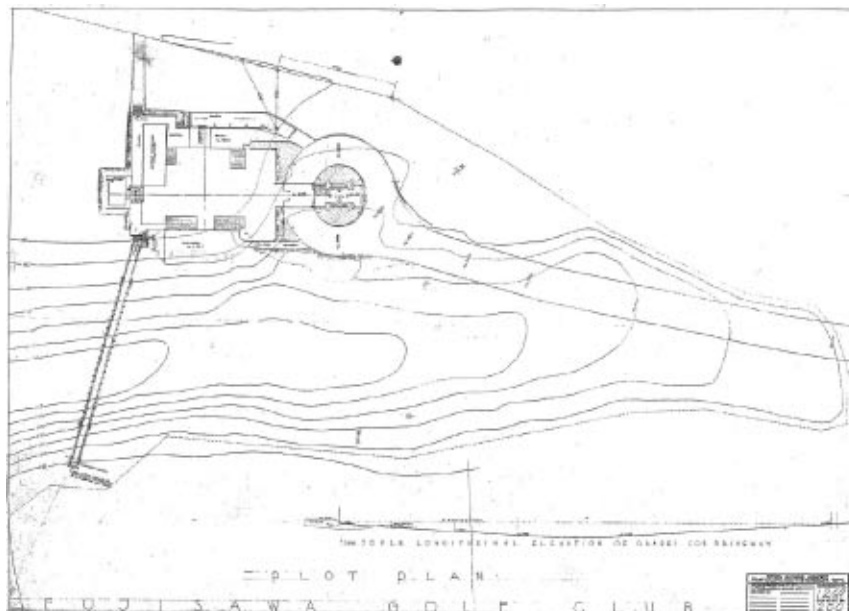
- ・外部：立図面へ記入
- ・内部：各階平面図へ記入 (1・2・3階)  
漏水箇所 / 仕上 / 天井 / 壁 / 床 / 電気設備関係 / 給排水設備関係 / その他

内部については、下記のような仕上げ表を作成する。(資料編参照)

階毎の室名	天井	壁	腰	床	備考
上段は仕上					
下段は状況					

### 4.2 創建当初図面

#### ■敷地計画図

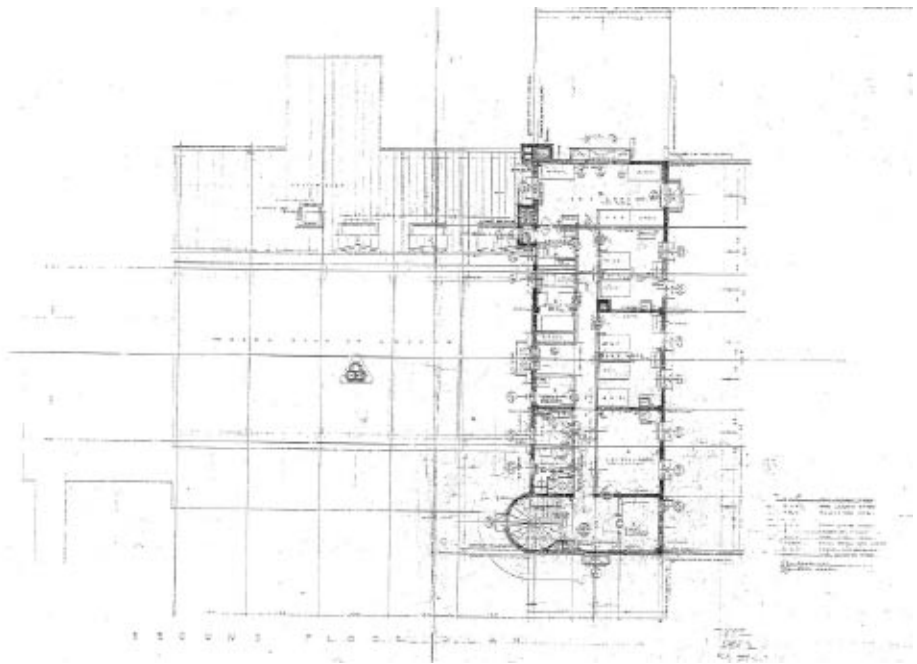


建築物現況調査の様子  
(撮影：關佑也)

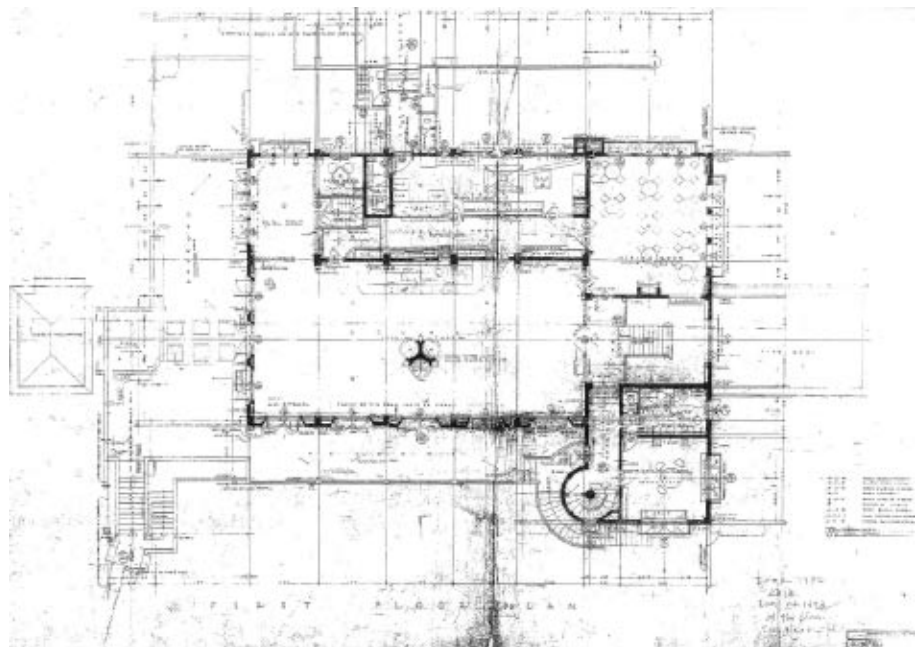


■各階平面図

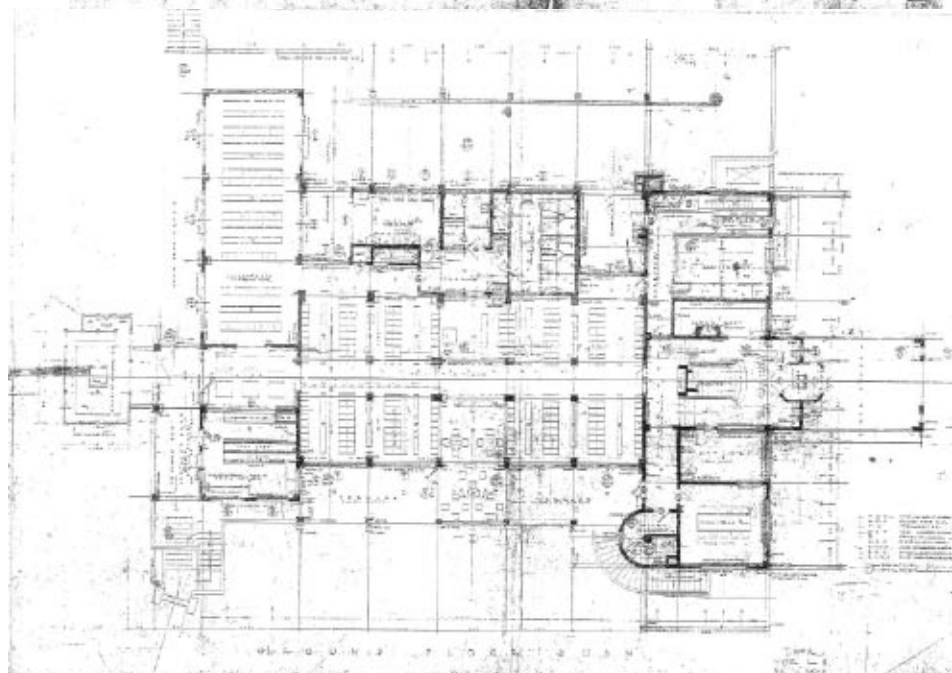
三階平面図

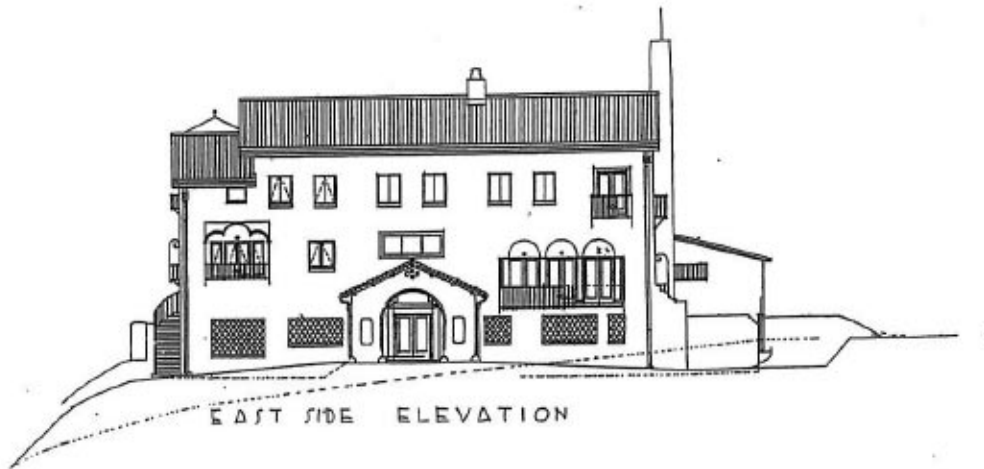


二階平面図



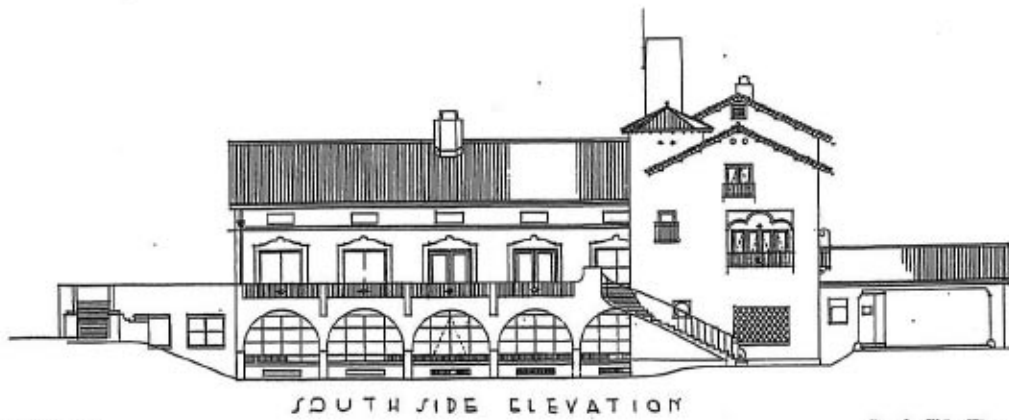
一階平面図





9.東立面図

East Side Elevation



10.南立面図

South Side Elevation



11.西立面図

West Side Elevation



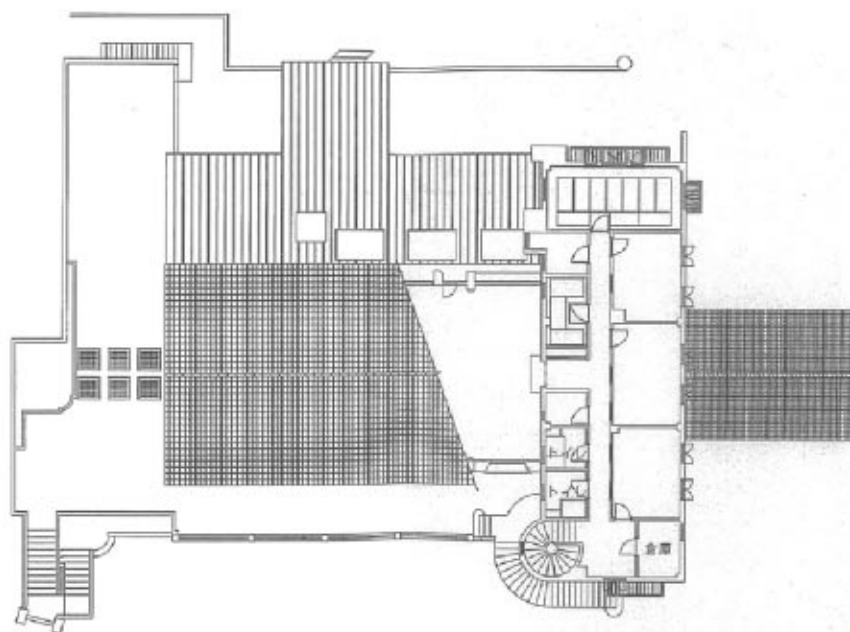
12.北立面図

North Side Elevation

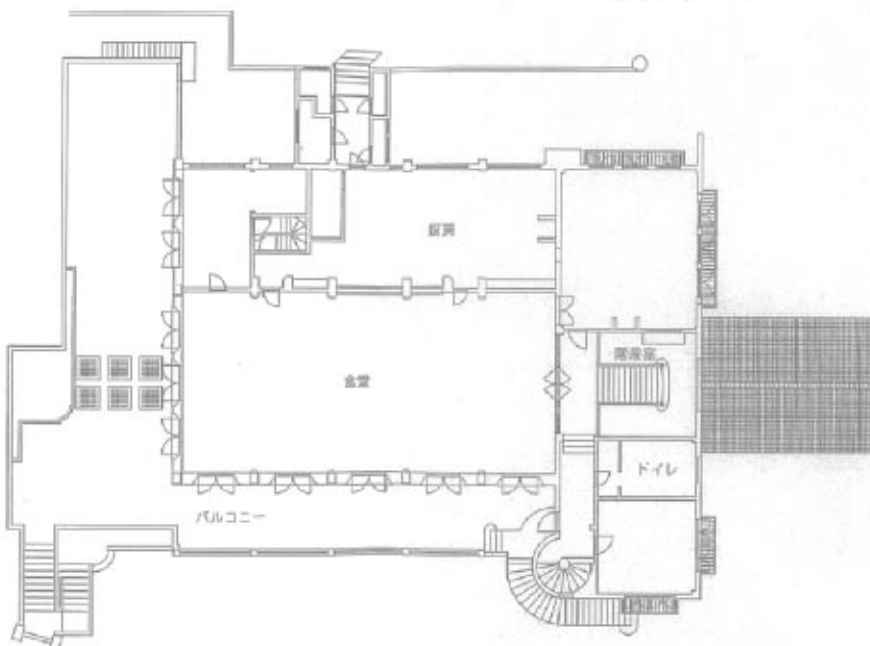


### 4.3 実測調査図面

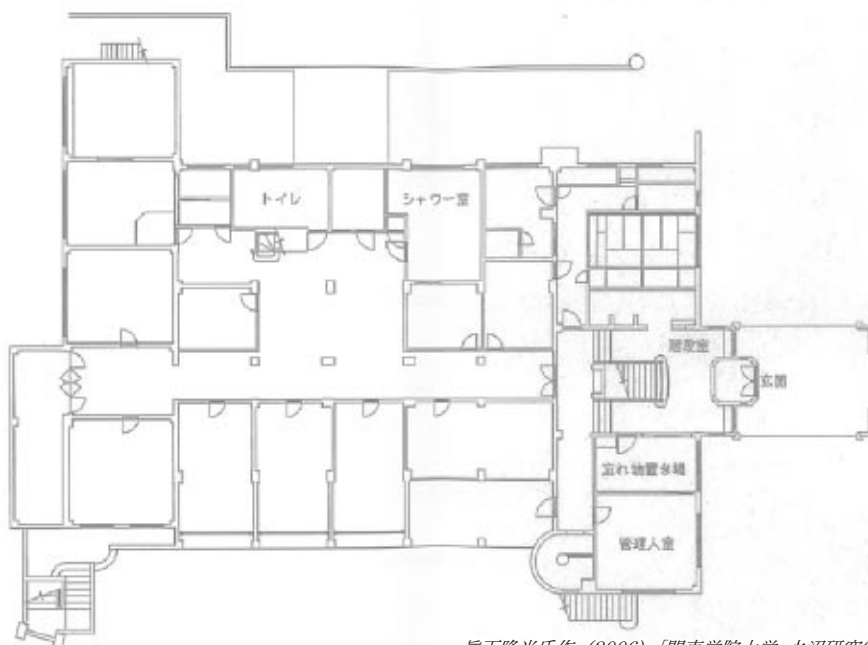
三階平面図



二階平面図



一階平面図



眞下隆光氏作 (2006) [関東学院大学 水沼研究室]

## 4.3 改造・劣化調査所見

### ■建物の使用形態

- ・体育施設に来場する多くの人達が利用する食堂、管理室と作業員の控所、器材倉庫、使用されていない空室が多数。

### ■建物全体の印象

全体の雰囲気、木骨構造のトラス、モザイクタイルなど当初の面影がはっきり残り、ゴルフ場のクラブハウスとしての良さ様子が伝わる建物である。しかしながら、建物は補修の手が入らず老いるに任せているという印象。

### ■外部

#### 〈屋根〉

- ・スパニッシュ瓦が周辺に転がり、瓦のかけらが散らばり落ちている。
- ・瓦は種類の違う瓦で簡易的な補修あり。
- ・厨房屋根はカラー鉄板であり、錆が多く漏水の危険あり。
- ・屋根上の一部では残材などが散乱状態。
- ・軒樋は、全てにわたり脱落と劣化。タテ樋も同様であるが、一部ビニールパイプに取り替えている。
- ・木製軒天井はペンキ塗りであるが、全てペンキが剥げている。(鼻隠し板共)

#### 〈外壁〉

- ・モルタル塗りの上にスタッコ仕上であるが、ほぼ全面に渡ってモルタルの剥落とスタッコの劣化が激しい。
- ・部分的にコンクリート躯体の爆裂・亀裂があり、鉄筋が露出している。
- ・外壁を飾るスタッコ、金属などが劣化・紛失している。
- ・全ての金属製手すりは戦時中に供出され、代替手すりは当初とは様子が違う。
- ・一部の窓形状が変えられている。また、割れたガラスは補修もされていない。

#### 〈その他〉

- ・テラス床・貼られたタイルは荒れるに任せている。
- ・地下ドライエリアは漏水しているとのこと。簡易的にカラー鉄板で蓋をしている。

### ■内部

- ・全階共、床・壁・天井全ての仕上材は老朽化し劣化が激しい。
- ・1階ロッカー室・シャワー室などは、小割の部屋を作り、区画を変え当初の様子がまるっきり変更されている。
- ・ラウンジ（現食堂）入口ドア周りのグリルは当初の様子を伝えている。
- ・手すりなどの鉄部材は外部同様、代替品であり当初とはまるで違う。

## 5. アンケート調査分析

### 5.1 アンケート調査計画

#### 5.1.1 調査目的

- グリーンハウスの認知度の確認
- 建築物に対するイメージの確認
- グリーンハウスの利用目的の把握
- 利用目的別のグリーンハウスに期待する機能（ニーズ）の把握

#### 5.1.2 調査方法

体育センター周辺の地元住民、体育センター利用者を主に対象とし、次の二種類のアンケート調査を行う：

- ①湘南邸園文化祭 2006 参加者へのアンケート [催し当日配布・回収]
- ②地域住民 + 体育センター利用者へのアンケート [自治会経由で配布・回収]
- ③グリーンハウス物語第三話「上川徹氏講演会」参加者へのアンケート [当日配布・回収]

#### 5.1.3 期間

- 第一期：2006.11.18（土）～ 12.24（月） [イベント時 + 玉屋食堂レジに回収箱設置]
  - 第二期：2006.12.25（火）～ 2007.1.15（月） [近隣自治会から無作為に 2000 戸に配布]  
- 配布した町内会：白旗 3 丁目 / 白旗 4 丁目 / 善行 1 丁目 / 善行 2 丁目 / 善行 6 丁目 / 善行 7 丁目 / 善行坂 1 丁目 / 善行団地 / 立石 1 丁目 / 立石 2 丁目 / 本藤沢 5 丁目 / 本藤沢 6 丁目 / みその台
  - 第三期：2007.3.18（日） [イベント時]
- ※第一期と第二期では、県の意向により、アンケート設問や選択肢の内容が若干修正された。また、第三期では第二期までの結果を踏まえて、アンケート設問を見直した。

### 5.2 調査結果概要

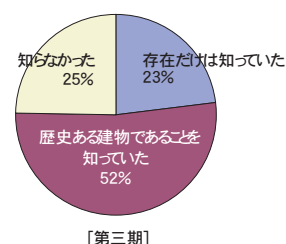
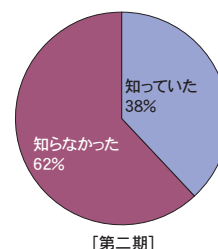
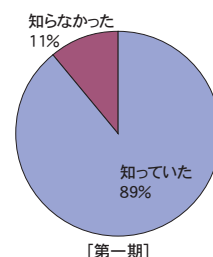
#### 5.2.1 回収率

- 第一期：14% (28/200) / 第二期：10% (200/2,000) / 第三期：61% (69/114)

#### 5.2.2 所見

##### ■グリーンハウスの認知度

- 体育センター近隣の住民の 9 割の方々には、グリーンハウスは認知されている。  
〈第二期アンケート結果より〉
- 市外（県内）や県外からの参加者が多いイベント時の調査では、6 割以上の方が存在を知らなかった。  
〈第一期アンケート結果より〉
- サッカー関係者が多いイベント時の調査では、「歴史ある建物であることを知っていた」が 52%となっている。  
〈第三期アンケート結果より〉

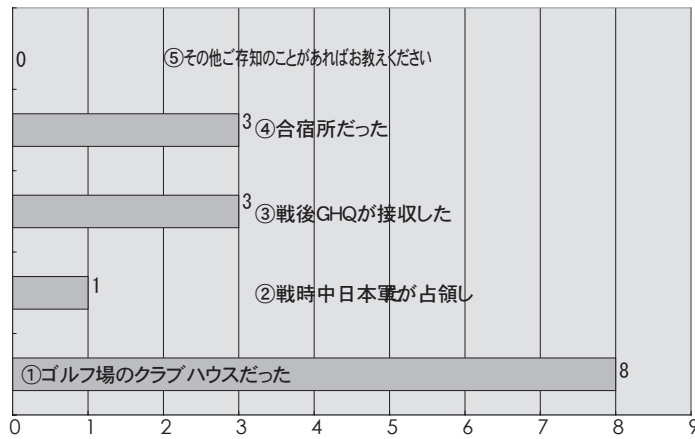




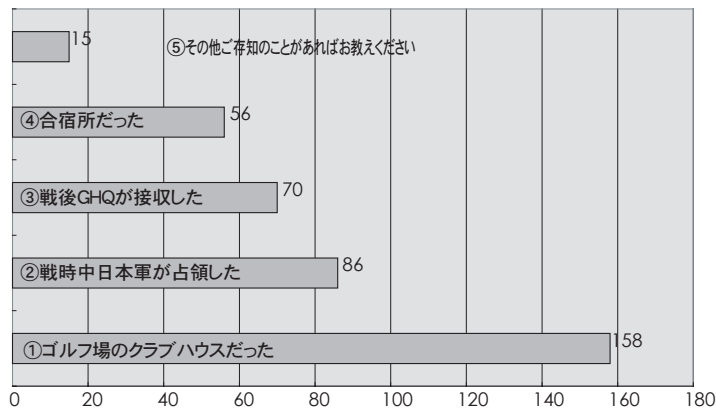
●ゴルフ場クラブハウスだったということが比較的認知されている。

〈第一期、第二期アンケートより〉

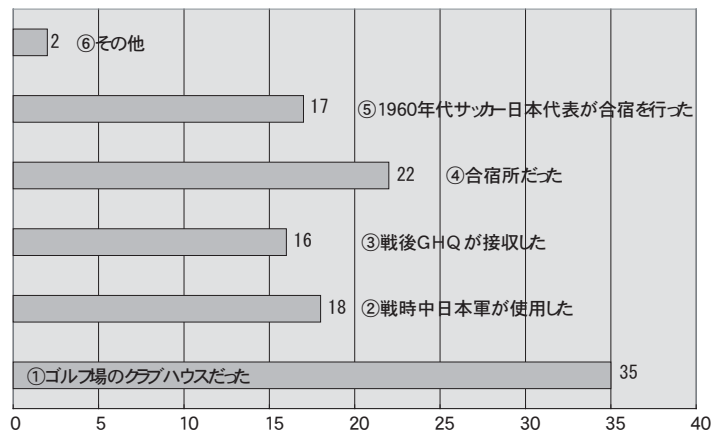
〈第一期〉



〈第二期〉

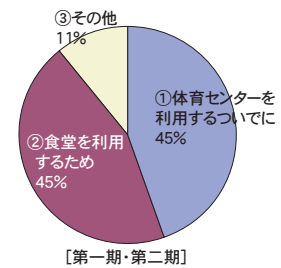


〈第三期〉

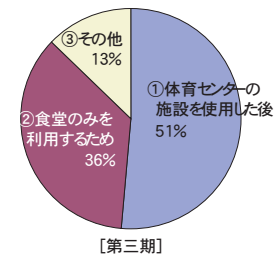


## ■グリーンハウスの利用目的

●体育センター利用者と、食堂を利用される方（地元の住民等）の割合が半々となっている。  
 〈第一期・第二期アンケート結果より〉



●体育センター利用者が半数を上回っている。そのうちの65%がサッカー場を利用したと回答している。  
 〈第三期アンケート結果より〉



## ■利用目的別のグリーンハウスに期待する機能（ニーズ）の把握

●どの機能も割合としては均衡しており、それぞれニーズがあることが分かる。

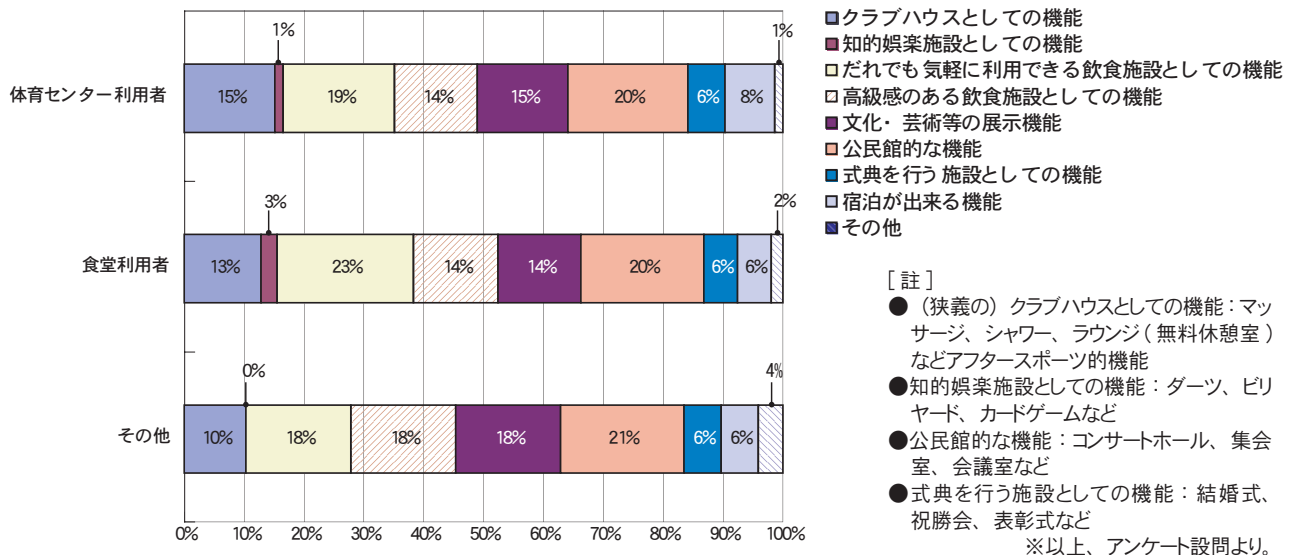
- 体育センター利用者：スポーツ後にシャワーや休憩を目的とするアフタースポーツ的な機能を、その他の利用者より望んでいる。
- 食堂利用者：体育センター利用者に比べ「だれでも気軽に利用できる飲食施設としての機能」が比較的多かった。  
 〈第一期・第二期アンケート結果より〉

●利用目的に応じて、傾向が見られる。

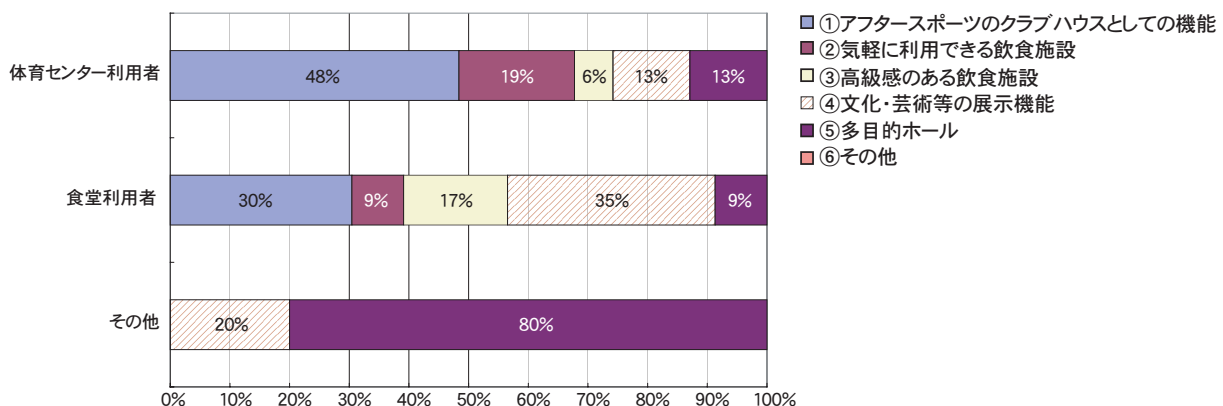
- 体育センター利用者：約半数が「アフタースポーツのクラブハウスとしての機能」を望んでおり、他の機能と比べ突出している。
- 食堂利用者：「気軽に飲食できる食堂施設：」が「アフタースポーツのクラブハウスとしての機能」を上回ったが、それぞれのニーズは比較的均衡している。

〈第三期アンケート結果より〉

[第一期・第二期]



[第三期]



## 6. 課題

---

● 体育センター近隣の住民には、グリーンハウスの認知度はかなり高いが、市外や県外の方々の認知度はまだ低いと言える。この建築物の魅力や価値を広くPRしていくことが求められる。

● アンケート調査から、グリーンハウスは地域住民や体育センター利用者によって利用されていることが実証された。この現状を踏まえ、保全再生のプログラムをさらに具体的に検討していく必要がある。

● グリーンハウスという建築物に、未だ歴史的建造物としての価値付けがなされていない。登録有形文化財などをまずは目指し、所有者である県、地域住民、体育センター利用者等に対して、この建築物の価値をPRすることも大切である。

● 耐震改修、意匠の復原、新機能の付加などの整備改修費用をどのように捻出するか？ 実現方策を検討する必要がある。

● 本格的な整備改修事業が行われるまでの“保全再生検討期間”において、グリーンハウスの魅力づくり（ハード＋ソフト）を段階的に進め、グリーンハウスの価値や保全再生することの魅力・可能性をPRしていく方策を検討する必要がある。

● グリーンハウスの段階的な魅力づくりから、整備改修事業、改修後の空間の活用まで、一貫してグリーンハウスに魂を吹き込み続けるマネジメント組織を育成していく必要がある。



グリーンハウス再生プラン 第二部  
グリーンハウスの再生に向けて



## 7. グリーンハウス保全再生の方向性

### 7.1 保全再生コンセプト

# Sports Community

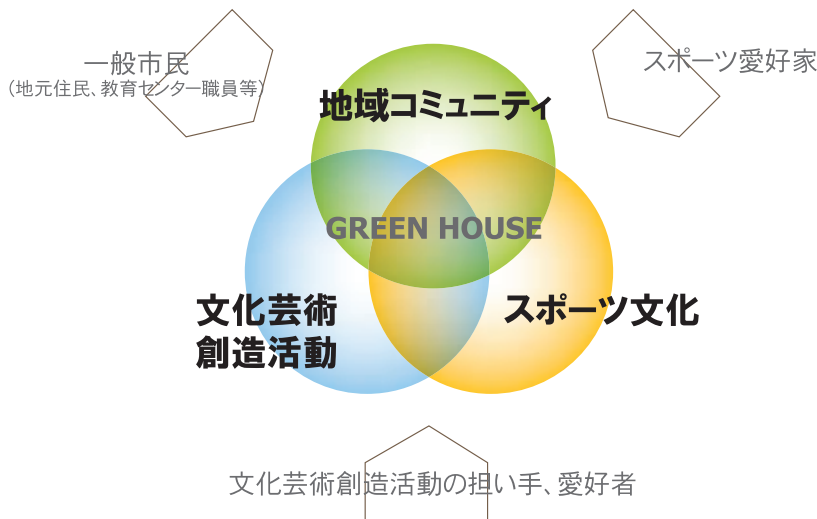
スポーツ文化、文化芸術創造活動、地域コミュニティ  
を育むクラブハウス

スポーツは、身体の鍛錬や技能の習熟だけを目的とする活動ではなく、スポーツ活動を通じて様々な人々との交流を深めるという文化的活動の側面や、身体や頭脳を使うことで健康を維持し、生活の質を豊かにする福祉的な側面を大きく持っています。

文化芸術創造活動は、日常生活を新たな視点で見つめなおすきっかけを提供し、それにより生活に変化をもたらす、生活の質を豊かにする潜在性のある活動です。

スポーツ文化や文化芸術創造活動を中心とした様々な活動がグリーンハウスにおいて常に行われ、いつでも参加でき、交流が生まれる、新しい活動が提案される…そういった活動の積み重ねが生活を豊かにし、交流を通じて地域コミュニティを育むことになるでしょう。

スポーツ文化、文化芸術創造活動、そして地域コミュニティを、相乗的に育む拠点としてグリーンハウスを保全再生し、建築物や周辺環境のもつ魅力を守り育ててゆきます。



### 7.2 機能（活動）コンセプト

グリーンハウスでは、以下の機能や活動を中心に展開し、さらに新しい活動や文化を育てていきます。

- ①コンサート、アート鑑賞、イベントなどを“楽しむ場”
- ②運動後の食事やお酒、昼下がりのお茶を楽しむ“くつろぎの場”
- ③スパ、スポーツクリニックなどの“リラクゼーションの場”
- ④軽運動や、ダーツ・カードゲーム等の頭脳スポーツといった、運動後等の息抜きや健康維持のための“遊びの場”
- ⑤スポーツ文化、郷土の歴史等を“学ぶ場”
- ⑥祝勝会、結婚式などの“祝祭の場”



## 8. 保全再生検討期間の魅力アップ・アクションプログラム

### 8.1 趣旨

具体的な整備改修計画を描いたところで、すぐに整備改修事業が行われる状況ではない。グリーンハウスの空間に手を加えながら、空間を活用した活動を展開し、少しずつグリーンハウスの魅力を育み、地域住民、県、体育センター利用者、事業者等に魅力をPRし、価値を共有していくという方策が妥当だと考えられる。

また、そういった活動を積み重ねながら、グリーンハウスに魂を吹き込み続けるマネジメント組織も育成していくことも必要である。

本章では、保全再生検討期間における、段階的な魅力アップのためのアクションプログラムを検討する。



### 保全再生検討期間の魅力アップ・アクションプログラム



- ①空間の魅力アップ計画 [ハード]
- ②空間の魅力アップ・プロジェクト [ハード+ソフト]
- ③グリーンハウス活用企画 [ソフト]



## 8.2 空間の魅力アップ計画 [ハード]

〈方針〉

- 荷物を整理し、低未利用スペースを活用して、地域住民や体育センター利用者等が集まり、くつろげ、交流し、活動する空間を創出する。
- グリーンハウスの歴史や魅力を伝える情報発信拠点をつくる。
- グリーンハウスの中でも魅力的な空間である二階食堂を中心に、テラス、テラスに面する屋内空間等の一連の空間を利用できるようにする。
- 男女が利用できるトイレへのアクセスを容易にする。



二階食堂を中心とした空間の魅力づくり

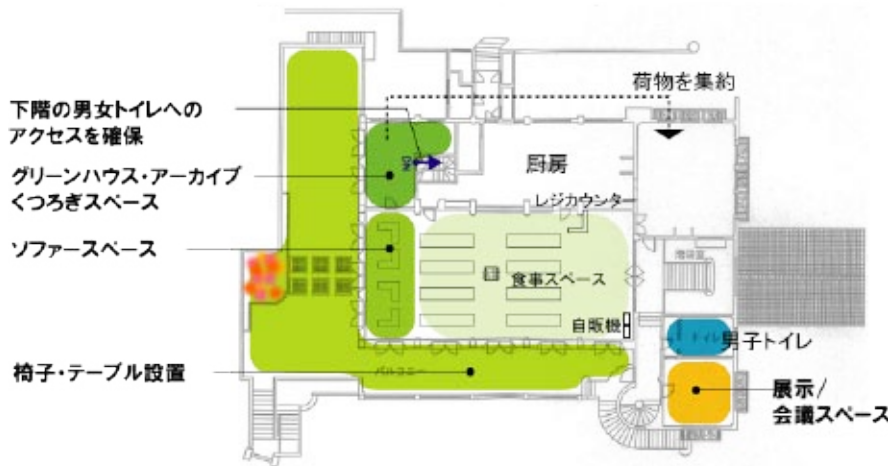
### ■保全再生検討期間における将来的な空間像



一画にくつろぎスペースを創出



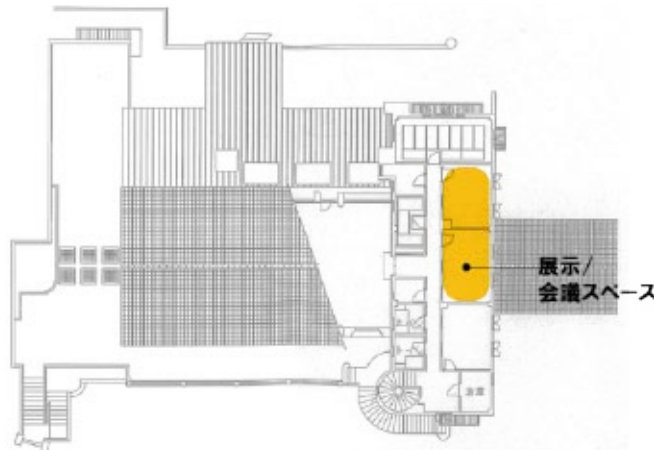
テラスに椅子とテーブル設置



グリーンハウスアーカイブ



会議スペース



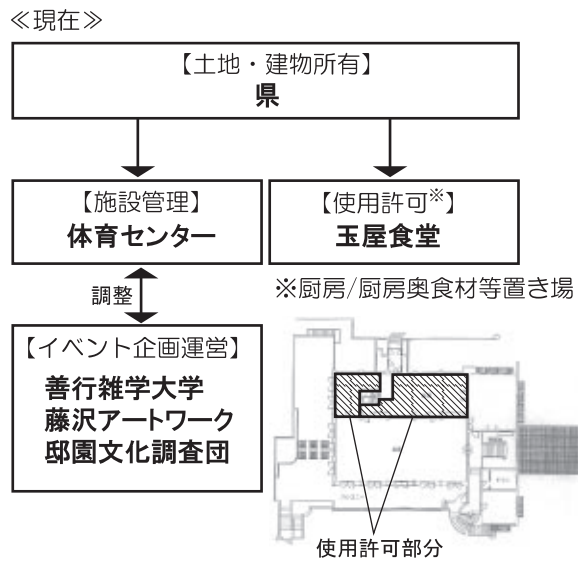
## ■使用許可を受けている空間の変更

現在、玉屋食堂が県から使用許可を受けている空間を変更した場合、以下のような効果が期待できる：

- 男女トイレへのアクセスが確保される。
- テラスに面する屋内空間を利用者に開放できる。
- 二階食堂に面する部屋であり、利用者がアクセスしやすい。

### 〈課題〉

- ・変更の手続きに入る前に、
  - ①今回の提案を県が受け、庁内合意を得る
  - ②体育センター、玉屋食堂との調整が必要になる。



〈部屋①〉



〈部屋①の前〉



〈部屋②〉





### 8.3 空間の魅力アップ・プロジェクト【ハード＋ソフト】

〈方針〉

- 極力お金をかけずに、少しずつ空間の魅力アップを図る。
- 愛着醸成、関心層拡大を重視し、より多くの人々の参加を通じて魅力アップを図る。

#### (1) 家具づくりワークショップ

- ・ 県産材（間伐材）を活用した家具づくりワークショップを開催。レモンドの家具の図面をもとに作成。（難易度が高いので、大人向け?）

《協力》

- ・ 家具職人、建築士会、神奈川県建具協同組合など

■課題

- ・ 財源をどうするか?建具協同組合と協賛とし、安くできないか?



#### (2) 椅子プロジェクト

- ・ 地元の方等に、現在使っていない椅子を寄付していただき、修理したりデザインしなおしたりして、グリーンハウス内のくつろぎスペースで活用する。
- ・ 二階食堂のパイプ椅子は、会議スペース等に移動し使用する。

「BankART Life 創刊号」より。

#### (3) 左官（塗装）ワークショップ

- ・ 外装、内装をきれいにさせる。



#### (4) 壁画ワークショップ

- ・ 外装、内装を楽しげに見せる。



#### (5) 花植えワークショップ

- ・ 前庭や二階テラスの元噴水だった花壇等に花を植え、四季折々を演出する。
- ・ 寄植え講座と抱き合わせ企画?



## 8.4 グリーンハウス活用企画 [ソフト]

### 〈方針〉

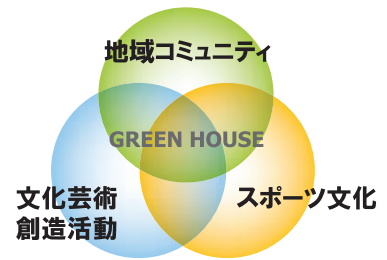
- クラブハウスを使いこなし、「スポーツ文化」・「文化芸術創造活動」・「地域コミュニティ」を相乗的に育む新たな活動を創造する。
- クラブハウスを使いこなし、新たな活動や文化を次々と創造する、創造的な企画運営組織をつくる。
- クラブハウスを使いこなし、成熟した利用者を育てる。

### (1) グリーンハウス・スクール

#### 《スクールのコンセプト》

- スポーツ文化と地域コミュニティづくりに関する講座、スポーツと文化芸術創造活動に関する講座、文化芸術創造活動と地域コミュニティづくりに関する講座、三つ全てに関する講座を開催（善行雑学大学や体育センターの講座と棲み分け / 連携）

- ・ 第一線で活躍される方々や、地元で大活躍中の方を招き、数回の授業でワンセットにして受講料をとり、暫定利用期間の主要な収入源とする。
- ・ グリーンハウスのPRやクラブハウスの運営等、将来的に役立つノウハウや人脈ネットワーク形成を意識して、講座を開設する。[以下、講座の例]



#### ①映像製作塾 in グリーンハウス

映像作家や映画監督等を講師に招き、映像の製作ワークショップを開催

- ・ 講師の候補： 黒沢清氏（映画監督） 他
  - ・ 対象：映像製作に関心のある高校生以上の方
- 成果物はグリーンハウス（スクール）のプロモーションビデオやデジタルアーカイブに活用する。



※黒沢清監督は昨年度グリーンハウス1階を使って映画「叫」を撮影。

#### ②写真塾 in グリーンハウス

スポーツフォトグラファー、建築写真家を講師に招き、写真撮影ワークショップを開催

- ・ 講師の候補： スポーツフォトグラファー、建築写真家 他
  - ・ 対象：映像製作に関心のある高校生以上の方
- 成果物はグリーンハウス（スクール）や体育センターのプロモーション写真に活用する。



#### ③スポーツマスコミ塾

スポーツライターを目指す人からオーラルヒストリーなどまちづくりに活かしたい人などを対象に、取材ノウハウや執筆、情報発信を学ぶ講座

- ・ 講師の候補：スポーツライター、Jリーグ広報担当者、専門誌等の編集者他
- クラブハウス運営の際の広報や、地元情報の発掘・発信に活かす。

参考）湘南ベルマーレによるスポーツマスコミ塾（平塚市）





#### ④地産地消スポーツ栄養学&料理教室

地元の名産品（高座豚など）を使った、スポーツ栄養学や料理方法を学ぶ講座を開催

- ・ 講師の候補： プロスポーツチームの栄養アドバイザー 他
  - ・ 対象： 料理好きの方、スポーツ少年をもつ親、スポーツ選手 他
- 地元農家とのネットワーク形成。



※以上のような講座は、グリーンハウスの空間を大きくいじらなくとも開催可能。

※講師は、日本サッカー協会、体育センター、体育協会、建築士会、善行雑学大学などの人脈を活かして発掘。

#### 〈課題〉

- ・ 公共施設で受講料取れるか?施設管理者の理解が得られなければ、財団の助成金を取る。
- ・ 地産地消スポーツ栄養学&料理教室は、座学のみ?厨房開放は困難。

### (2) ミニ・クラブハウス

「ミニ・ミュンヘン」（子どもたちが市長、警察、銀行員、商店主等になって、仮想的にまちを自分たちのルールで運営するまちづくり学習のツール）の、「クラブハウス」バージョン。地域住民やスポーツマンにとって快適な場をつくる、というテーマで、グリーンハウスを使って開催する。

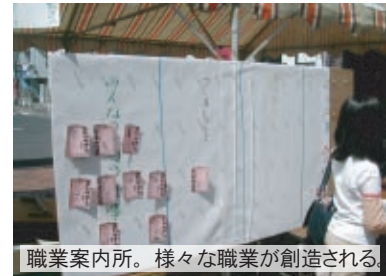
- ・ 対象： 小学校高学年（～中学生）
- 食事、クリニック、くつろぎの場、…など様々な機能・活動が想定され、それらはまさに“スポーツコミュニティ”。イメージを視覚的に訴えるのに効果が大きいのではないか。
- 小学生を子にもつ親世代へのグリーンハウスのPR 効果も期待できる。

参考)「ミニ・さくら」

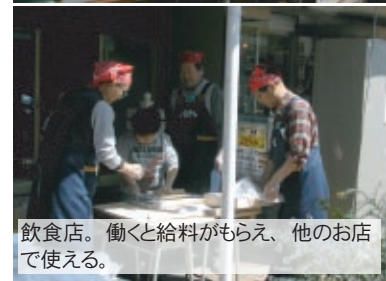
#### 〈課題〉

- ・ 運営が大変。ミニ・さくらなど先行事例から勉強する必要がある。
- ・ グリーンハウス内の荷物を整理し、使われていない部屋を使える状態にしておく必要あり。 他

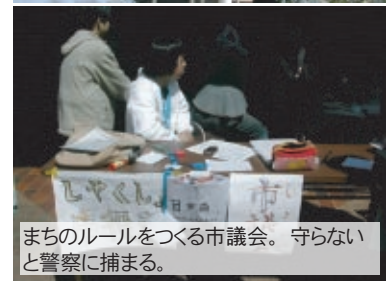
#### 《ミニさくら》



職業案内所。様々な職業が創造される。



飲食店。働くと給料がもらえ、他のお店で使える。



まちのルールをつくる市議会。守らないと警察に捕まる。

### (3) その他イベント

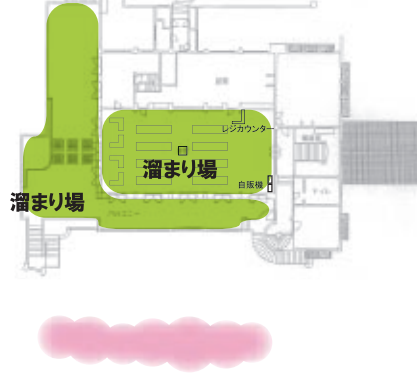
- ・ 普段あまり使われていない1・2階テラス、前庭等の魅力的な空間を使ったイベントを開催する。[お花見、BBQ、ビアガーデン(フットサル大会、シンポジウム等と抱合せ企画)、庭園コンサート、結婚式など]
- ・ 昔の写真と地図を使って、現在のどの位置か探し出す、子ども達向け探検企画

お花見、庭園コンサート等

1階

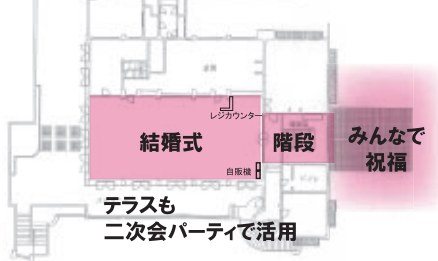


2階



結婚式

2階



コンサート

2階



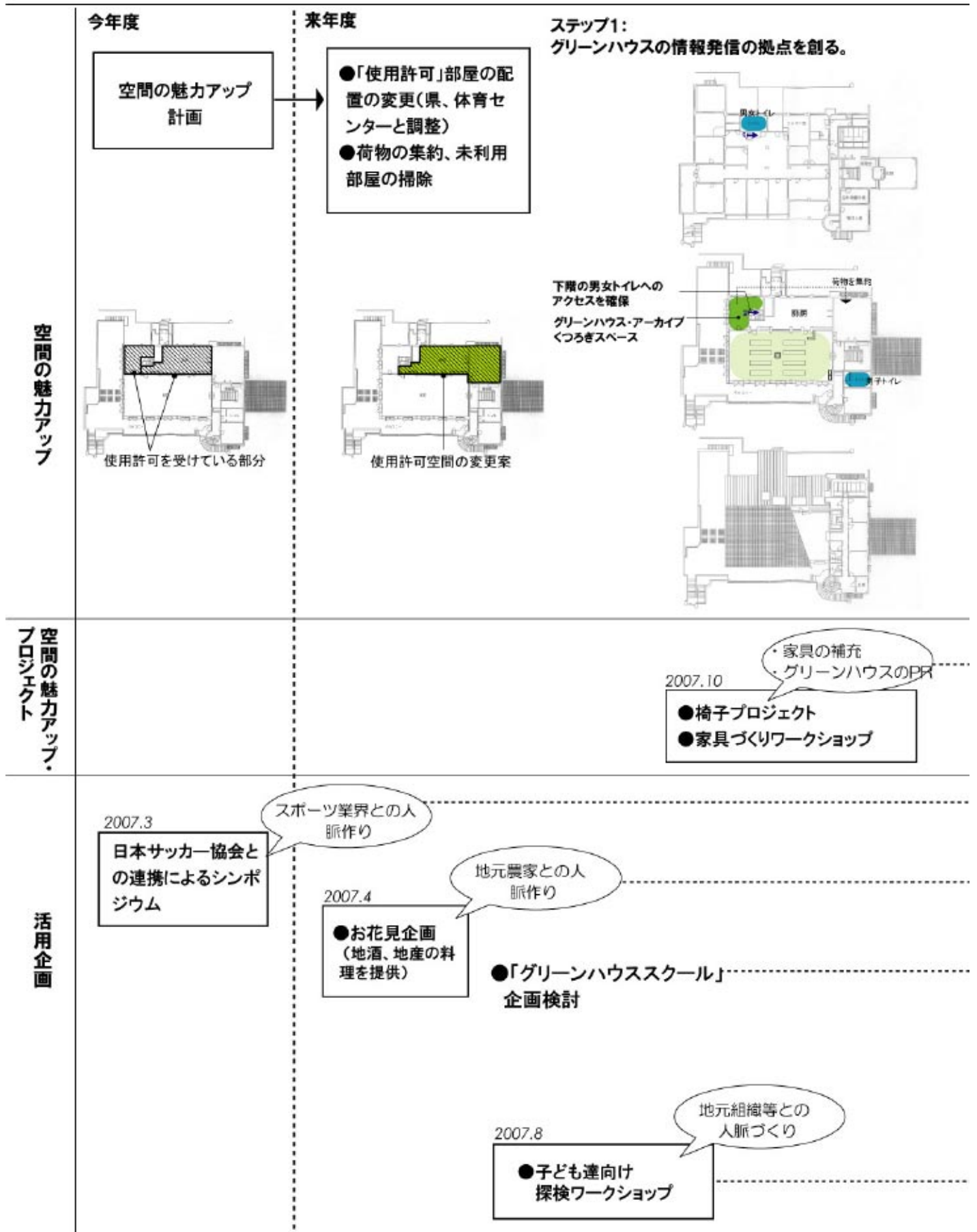
## 7.5 アクションプラン

### ■暫定利用期間(2~3年?)の目標

- ・ 二階を中心に、グリーンハウス床面積の過半の空間を稼働させる。
- ・ ニヶ月に一回はグリーンハウスを使った企画が行えるような体制を創る。

### ■一年目(平成19年度)の目標

- ・ グリーンハウスアーカイブを設置する。
- ・ 家具を拡充する。
- ・ グリーンハウス・スクールを一講座は開催する。





■二年目(平成20年度)の目標

- ・くつろぎスペースや会議スペースを供用する。
- ・グリーンハウス・スクールを三講座以上開催する。
- ・ミニ・クラブハウスの勉強会を開始する。

■三年目(平成21年度)の目標

- ・グリーンハウスのアメニティを向上させる。
- ・グリーンハウス・スクールを五講座以上開催する。
- ・第一回ミニ・クラブハウスを開始する。

ステップ2:  
利活用できる空間を増やす。  
グリーンハウスのアメニティを向上させる。



- ・くつろぎスペースの充実化
- ・会議室の利用開始

- ・アメニティの向上

- 花植えワークショップ
- 左官・塗装・壁画ワークショップ

スポーツ写真家を紹介!

スポーツ栄養学講師を紹介!

Jリーグ広報、マスコミ関係者を紹介!

●グリーンハウス・スクール

「映像製作塾」

・成果の一部をグリーンハウスのプロモーション映像やデジタルアーカイブとして活用

「写真塾」

・成果の一部をグリーンハウスのPR写真として活用

「地産地消スポーツ栄養学講座」

・地元農家とのネットワーク強化

「スポーツマスコミ塾」

・人材発掘・育成  
・取材、広報のノウハウ習得

その他

●「ミニ・クラブハウス」勉強会

●ミニ・クラブハウス

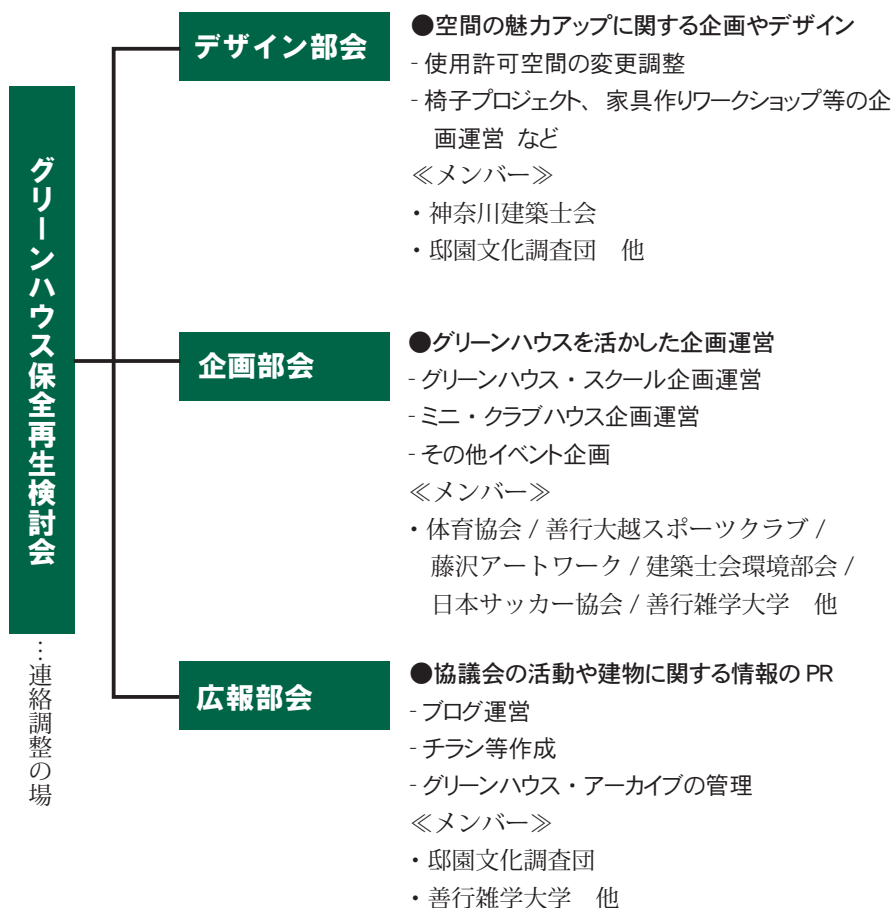


## 8.5 保全再生検討期間の魅力づくりの推進体制

●次のような体制で、グリーンハウスの魅力づくりや整備改修、クラブハウスの運営管理を推進する。

STEP 01 : 保全再生検討期間の魅力アップ	県 + グリーンハウス保全再生検討会 + α	
STEP 02 : グリーンハウス整備改修	ケース 1 : 県による整備改修	ケース 2 : PFI 事業による整備改修
STEP 03 : クラブハウスの運営管理	指定管理者 + スポーツ コミュニティ運営委員会	特定目的会社 + スポーツ コミュニティ運営委員会

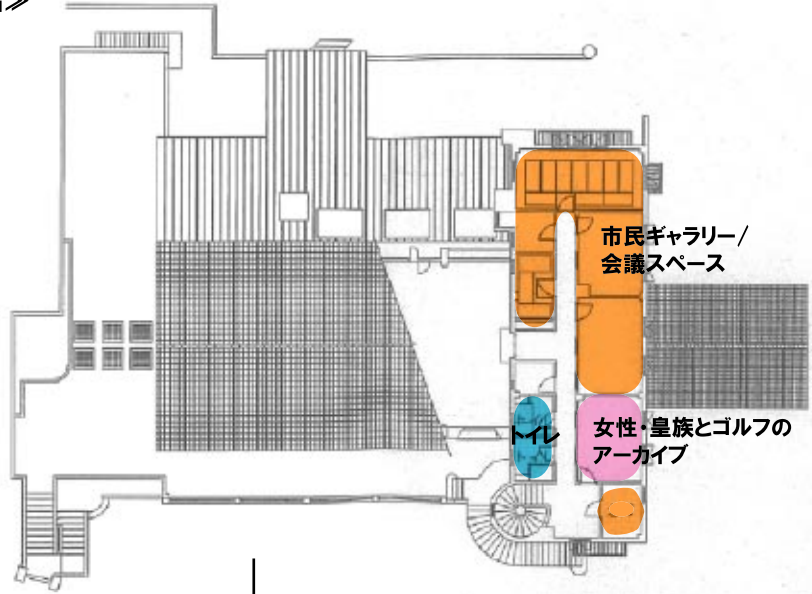
●STEP 01 の保全再生検討期間においては、三つの作業部会に分かれて、魅力づくりを推進していく。またその取組みを通じて、クラブハウスの運営組織に育てていく。



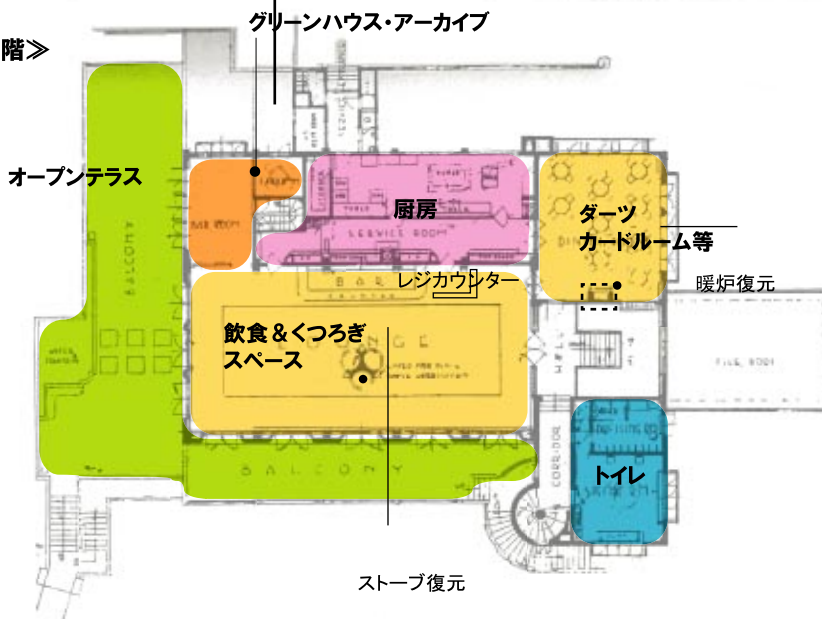
## 9. グリーンハウス保全再生イメージプラン

■整備改修後のグリーンハウスの機能配置イメージ

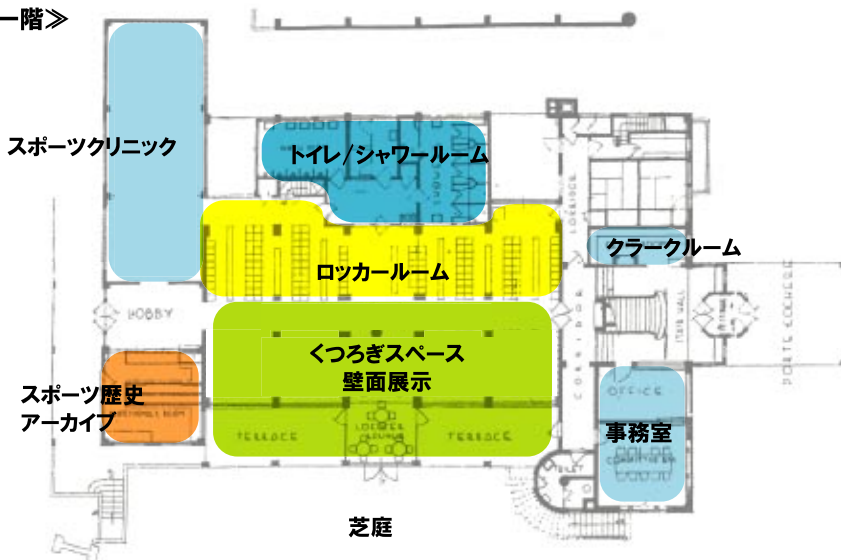
《三階》



《二階》



《一階》



## 活動イメージ

市民ギャラリー



会議スペース



グリーンハウス・アーカイブ



スポーツ歴史アーカイブ



くつろぎスペース



飲食



コンサート



スポーツクリニック



ビリヤード、カードルームなど憩いの場



テラスや前庭を使った飲食スペース/ウェディング/コンサート等の催し





## 10. 整備改修の実現方策～グリーンハウス再生事業スキーム（試案）

グリーンハウス（以下 GH とする。）再生のコンセプトは、「Sports Community のためのクラブハウス」とすることであり、体育センター利用者や周辺住民の「憩いの場」、文化・芸術等を通じた「交流の場」として再生することをめざしている。

この再生事業が実現するためには、老朽化した GH 建物の改修事業や活用事業に民間事業者の参入が見込まれ、かつ、その事業が独立採算的に行われることによって、県の新たな財政負担がほとんど発生しないような事業スキームを開発することが重要である。

以下にそのような可能性のある再生事業スキームを提案する。

### 10-1. 先行事例

GH 再生の事業スキームを検討する上で参考になるのは、東京都の実施した「旧小笠原邸貸付事業」及び旧小笠原邸貸付事業の実績を踏まえて実施された「日比谷公園旧公園資料館保存・活用事業」の2つである。

この2つの事業に共通するのは、財政的制約の中で歴史的建築物の保存活用を図るため、民間事業者に建物及びその敷地を貸し付け、その改修費用等を負担させる手法を活用していることである。すなわち、前者においては借地借家法（第38条）の定期建物賃貸借契約を民間事業者と結び、また、後者においては都市公園法（第5条）の管理許可を民間事業者に与えることによって、建物利用の権利を付与するとともに建物改修費用等を負担させる事業スキームとなっている。

GH の場合、この東京の2事例と比較して収益施設として活用する場合の立地条件が劣ることは否めないが、体育センターの利用者が年間37万人程度いることからそのニーズをつかめば GH 活用事業の可能性は出てくるものと考えられる。

また、旧小笠原邸貸付事業の事例では、建物の賃貸料は5万円/月と、当該地周辺の賃料相場よりも相当安くなっていると思われるが、それは建物の改修費用と賃料が実際には相殺勘定になっているためであり、その相殺勘定がいまいちな点などについては事業スキームとして改善の余地がある。

こうした点を考慮して、GH の立地条件でも可能であり、かつ、所有者の県と事業参入する民間事業者との資金のやりとりがクリアにできる事業スキームを開発する必要がある。



旧小笠原邸

【出典：東京都ホームページ】

[http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/kenchiku/keikan/rekiken/re\\_list22.htm](http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/kenchiku/keikan/rekiken/re_list22.htm)



日比谷公園旧公園資料館

【出典：東京都ホームページ】

<http://www.metro.tokyo.jp/INET/OSHIRASE/2006/09/20g9q400.htm>



## 10-2. 「改修条件付き定期借地権設定方式」の提案

ここで提案する事業スキームは、GH及びこれと一体的に利活用するのが適当と思われる一団の土地約1haに、所有者である県が定期借地権を設定し、GH建物の改修条件及び土地利用条件を付けて、改修及び活用事業を行う民間事業者を公募する方式である。

県は定期借地権の地代収入を得て、民間事業者による活用事業の終了後に、地代総額の範囲内の適切な額でGH建物を再取得する。

この事業スキームにおいては、定期借地権の地代と活用事業終了後のGH建物の取得費が相殺勘定になるので、民間事業者にとっては、地代負担が軽減され、初期投資となるGH建物の改修費用を活用事業の中で回収することができれば事業は成立する。また、民間事業者の活用事業が成立すれば、県は基本的にこの事業全体を独立採算としてGH建物の再生事業を行うことができる。

### ■事業スキームの概要

提案する事業スキームの概要は下記のとおりである。

①体育センター敷地からGH再生事業のための一団の事業用地（図9-1の約1haの土地）を分筆し、行政財産から普通財産に用途変更する。

・定期借地権を設定して土地建物の利活用事業を行うため、普通財産への変更が必要である。

②「Sports Communityのためのクラブハウス」を基本コンセプトとし、GH建物の最小限必要な改修基準や事業用地における建物の建築条件等をまとめる。

・GHの活用用途としては、「Sports Communityのためのクラブハウス」を基本コンセプトとして、レストラン、スポーツ用品等の物販など、体育センター利用者や地域住民へのサービスに資する用途の範囲を設定し、民間事業者から提案を求める。

・GH建物の改修については、歴史的建築物としての価値（登録文化財を前提）を維持するための修復など最小限必要な改修基準を設定する。改修基準の設定と合わせてその改修費用の予定額も設定する。

・改修基準を超える設計については協議事項とする。

・事業用地に新規の建物建設を認める場合には、用途に加えて、建築エリア、高さ、意匠形態などの建築条件を設定する。

③定期借地権の設定条件及び貸付条件をまとめる。

・定期借地権の種別としては「事業用借地権」（20年）を設定する方法、あるいは、GH建物敷地には「建物譲渡特約付借地権」（30年）及び新規建物敷地には「事業用借地権」（15年：ただし1回の更新を認める）を設定する方法の2通りを検討する。

・定期借地権の地代として適当な価格を調査検討し、基準地代単価を設定する。

・地代の支払いについては、「一括前払方式」と「毎年度ごとの支払方式」の2種類の方式を検討する。

④改修条件等を提示し、公募型プロポーザル方式等により民間事業者を募集する。

・民間事業者の募集は、改修基準、貸付条件、建築条件及び応募資格等を明確にした募集要項を作成して公募型プロポーザル方式等により行う。

・民間事業者の選定にあたっては、審査基準等を作成し、学識経験者等による「事業者選定委員会」の審査を経て行う。



図9-1. グリーンハウスを含む一段の土地  
土地面積：概ね1ha  
用途地域：第2種中高層住居専用地域  
(200/60)



図9-2. 定期借地権の設定

- ・プロポーザルの主な審査対象は、「GHの改修計画及び土地利用計画」、「地代額」「事業終了後のGH建物価格」等となる。

⑤民間事業者の選定後速やかに基本協定を締結し、契約交渉を経て事業契約及び定期借地権設定契約等を締結する。

- ・基本協定の締結後に契約交渉を行い、事業契約を締結する。
- ・事業契約の締結後に、民間事業者はGH建物の改修設計等に着手する。
- ・改修工事等に着手する前に定期借地権設定契約を締結する。

⑥定期借地権設定契約の締結と同時に県と民間事業者による建築協定を締結する。

- ・GH建物の保全や新設建物の建築条件を担保するため、建築協定を締結する。

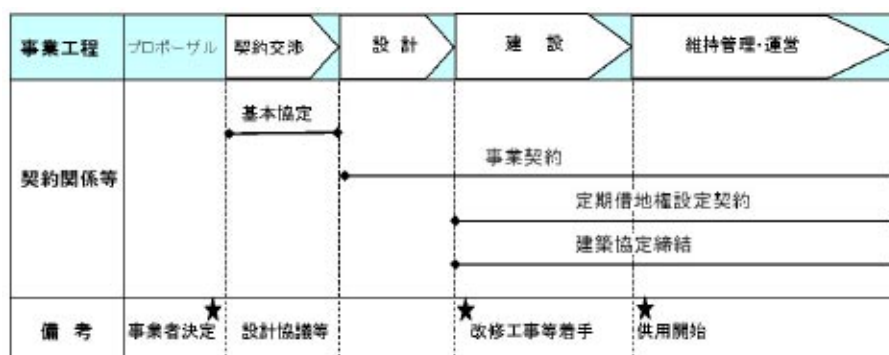


図 9-3. 事業工程と契約関係等

⑦民間事業者が改修工事を実施して活用事業を運営する。

- ・定期借地権設定契約後のGH建物の権原は民間事業者に属する。
- ・民間事業者は県との事業契約に基づき改修工事を実施して、活用事業を運営する。
- ・事業期間中のGH建物の維持管理は民間事業者が行う。

⑧県は地代収入を原資として民間事業者の活用事業終了後にGH建物を再取得する。

- ・GH建物の取得は、県が毎年度民間事業者から支払われる地代額の範囲内で民間事業者に分割払いし、事業終了と同時に支払いを終了する。
- ・民間事業者が地代を「一括前払方式」で支払う場合には、取得額も一括して前払いする「一括精算方式」も検討の余地がある。

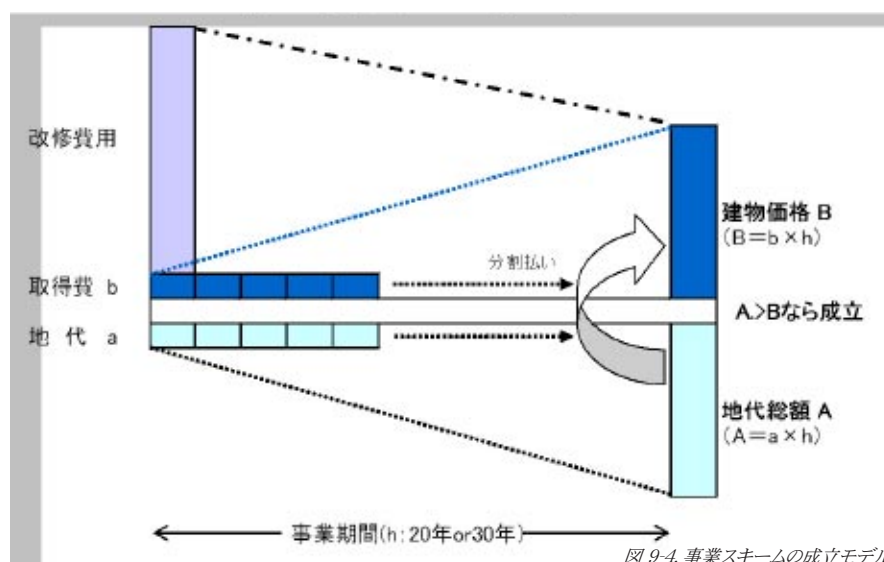


図 9-4. 事業スキームの成立モデル

### 10-3. 事前調査が必要な事項

ここで提案した事業スキームは理論的に可能性のあるものであるが、実際に事業が成立するかどうかについての事業可能性を検討するために、次のような事前調査を行う必要がある。

#### ①事業用地の設定に関する事前調査

- ・ GH 再生のための事業用地の設定にあたっては、体育センターの他の施設利用や土地利用の実態を調査し、相互に不整合が生じないように設定する必要があるが、1ha 規模の一団の土地を確保しないと提案した事業スキームの成立は難しい。
- ・ 体育センターの他の施設が建築基準法の接道関係規定等をどのようにクリアしているかを調査し、一団の事業用地における建築基準法への対応方針を整理しておく必要がある。（接道関係規定をクリアするための対応例としては、一団地認定、路地状敷地の設定、道路位置指定等が考えられる。）

#### ② GH 建物の改修基準の作成に関する事前調査

- ・ 改修基準の作成にあたっては、耐震診断により耐震改修の必要性がある場合はその改修基準、GH の歴史的建築物としての価値（登録文化財を前提）を維持するための修復基準、さらには必要な設備改修など、GH 建物の再生に最小限必要な改修基準を検討し、合わせて改修費用の見積もりを行う。
- ・ この事業スキームは、初期投資となる GH 建物の改修費用が活用事業の中で回収できることが前提となるので、改修費用の規模は事業成立の重要なファクターとなる。

#### ③定期借地権の地代水準等に関する事前調査

- ・ 基準地代単価等の設定にあたっては、実例及び収益還元法等により、当該地の地価水準及び地代水準に関する事前調査を行う。

#### ④事業可能性に関する事前調査

- ・ この事業スキームは、これまで述べたように、初期投資となる GH 建物の改修費用が活用事業の中で回収できること、また、地代総額が少なくとも活用事業終了後の減価した建物価格に見合うことが事業成立の重要なファクターになるので、②及び③の事前調査を踏まえて、民間事業者の活用事業が成立するかどうかの市場調査を行い、事業可能性を総合的に検討する。

#### ⑤その他の検討課題

以上の事前調査の他に、次のような課題についても検討する必要がある。

- ・ 民間事業者による活用事業として、レストラン等が考えられるが、営業時間は最低午後 9 時頃までは必要であり、体育センターの管理形態との整合を図る必要がある。
- ・ 提案した事業スキームは定期借地権を活用した PFI 的手法であるが、体育センターの管理運営に指定管理者制度を導入する計画があるのであれば、運営上の相乗効果を持たせる意味で、この事業の選定民間事業者（SPC 等）を指定管理者に指定することも検討する必要がある。

以上の調査については、全て密接に関連しているため、PFI 事業等に詳しいコンサルタント、再開発事業等に詳しい不動産鑑定士及び歴史的建築物の修復等に詳しい建築家などにより編成されるコンサルタント・チームに委託することが望ましい。

## 10-4. 定期借地権を活用した事業例

歴史的建築物の改修が目的ではないが、定期借地権を活用した事業スキームについて参考となる事例を紹介する。

### (1) 南青山1丁目団地建替プロジェクト（東京都）

東京都では、都営住宅の建替えに際し、敷地の高度利用を図り、民間資金を活用したまちづくりを行うため「南青山1丁目団地建替プロジェクト」を実施した。

#### ① 計画概要

##### ●敷地の概要

南青山1丁目団地のうち、1号から5号棟の敷地約6,784㎡用途地域は第1種住居地域（一部商業地域）、基準容積率は加重平均で約460%

##### ●施設計画の概要

南棟は、14階建てで1階に港区の保育園、2階に痴呆性高齢者グループホーム、3～14階に都営住宅150戸を配置北棟は、46階建てで1、2及び4階が商業・業務施設、3階が港区図書館、5階に国際医療福祉大学大学院、6階以上に民間賃貸住宅約390戸を配置地下部分は共通で、駐車場、機械室を配置

#### ②事業の仕組み

- ・都は、敷地に定期借地権を設定して民間事業者に貸し付ける。
- ・民間事業者は、複合施設を自らの資金により設計・建設する。
- ・複合施設完成後、都は都営住宅部分、港区は図書館及び保育園部分、医療法人はグループホームをそれぞれ買い取り、各々管理運営する。
- ・民間施設は、民間事業者が所有し賃貸事業で運営する。国際医療福祉大学大学院の部分は学校法人に定期借家権を設定して賃貸する。
- ・定期借地期間（事業運営期間70年に建設工事と期間終了後の建物解体工事期間を合わせた期間）終了後、建物所有者（民間事業者、医療法人、都、港区）は現状を回復し、敷地を都に返還する。

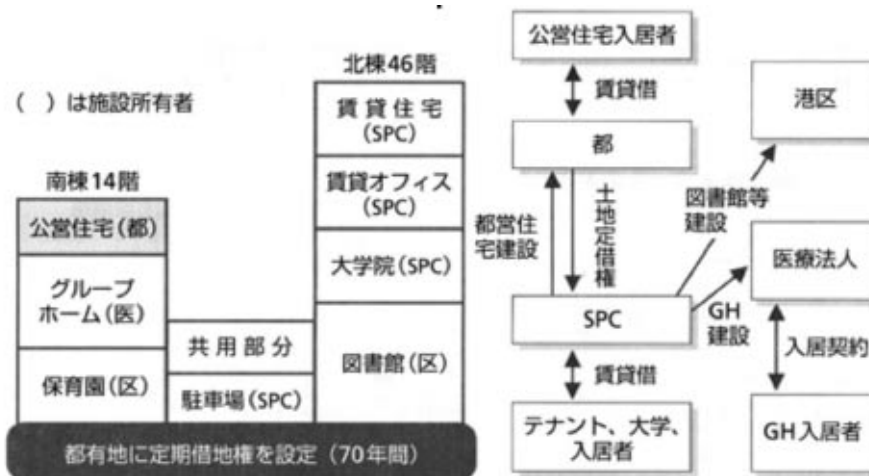
#### ③定期借地権の設定等

- ・都営住宅敷地から事業敷地を分筆し、行政財産から普通財産に用途変更する。
- ・工事着手前に、定期借地権を設定し、民間事業者に貸し付ける。
- ・工事完成後、複合施設建物を、都、港区、医療法人、民間事業者が区分所有する。
- ・敷地は、建物所有面積に応じて定期借地権を準共有する。

#### ④民間事業者募集等

- ・一般公募型プロポーザル方式で募集。
- ・応募要件として、設計、建設、不動産開発、不動産管理の実績を有する複数のメンバーで構成するコンソーシアムを募集する。
- ・基本協定締結までに、メンバーが出資する特別目的会社（SPC）を設立し、その会社が事業を行う。
- ・民間事業者の選定は、外部の学識経験者などからなる審査委員会が行う。
- ・民間事業者は6グループの提案の中から、三井不動産㈱を代表とするグループに決定。





南青山1丁目団地建替プロジェクト（東京都）  
（出典：参考文献②）

（参考文献）

- ①「不動産開発事業のスキームとファイナンス」（清文社）不動産事業スキーム・ファイナンス研究会著
- ②行政マンのための自治体PFI相談室（東洋経済新報社）三井 真著

## （２）高座渋谷駅前複合ビル建設事業（大和市）

大和市では、高座渋谷地区で土地区画整理事業を実施したが、市役所分室及び学習センターの移築建替えにあわせ、駅前の公有地を活用して「賑わいの場の創出」を図るため、民間施設との複合し地区のまちづくりの核となる施設の整備を計画した。

### ①計画概要

#### ●敷地の概要

敷地面積約 5,300 m<sup>2</sup> 用途地域は近隣商業地域 基準容積率 300%

#### ●施設の概要

- ・公共施設 専有面積約 3,829 m<sup>2</sup>（市役所分室、学習センター、図書館、多目的ホール）、
- ・民間施設 専有面積約 7,900 m<sup>2</sup>（フィットネスクラブ、銀行、レストラン、コンビニ、ドラッグストア等）

### ②事業の仕組み

- ・大和市は、敷地に定期借地権を設定して民間事業者に貸し付ける。
- ・民間事業者は、複合施設を自らの資金により設計・建設する。
- ・複合施設完成後、大和市は公共施設部分を契約期間にわたって民間事業者から賃貸する。公共施設の管理運営に関しては別に指定管理者を指定する。
- ・民間施設部分は、事業者が所有し賃貸事業等で運営する。
- ・定期借地期間（施設の建設期間を含む 30 年）終了後、大和市が建物を取得する。

### ③定期借地権の設定等

- ・事業用地は土地区画整理事業による換地を受けた土地で普通財産である。
- ・大和市は、工事着手前に、定期借地権（建物譲渡特約付借地権 30 年）を設定し、民間事業者に貸し付ける。

#### ④民間事業者募集等

- ・公募型プロポーザル方式で募集。
- ・応募要件として、設計、建設、維持管理の能力を有する単独企業または複数の企業により構成されるグループを募集する。
- ・民間事業者の選定は、外部の学識経験者などからなる審査委員会が行う。
- ・民間事業者は日本土地建物㈱を代表とするグループに決定。

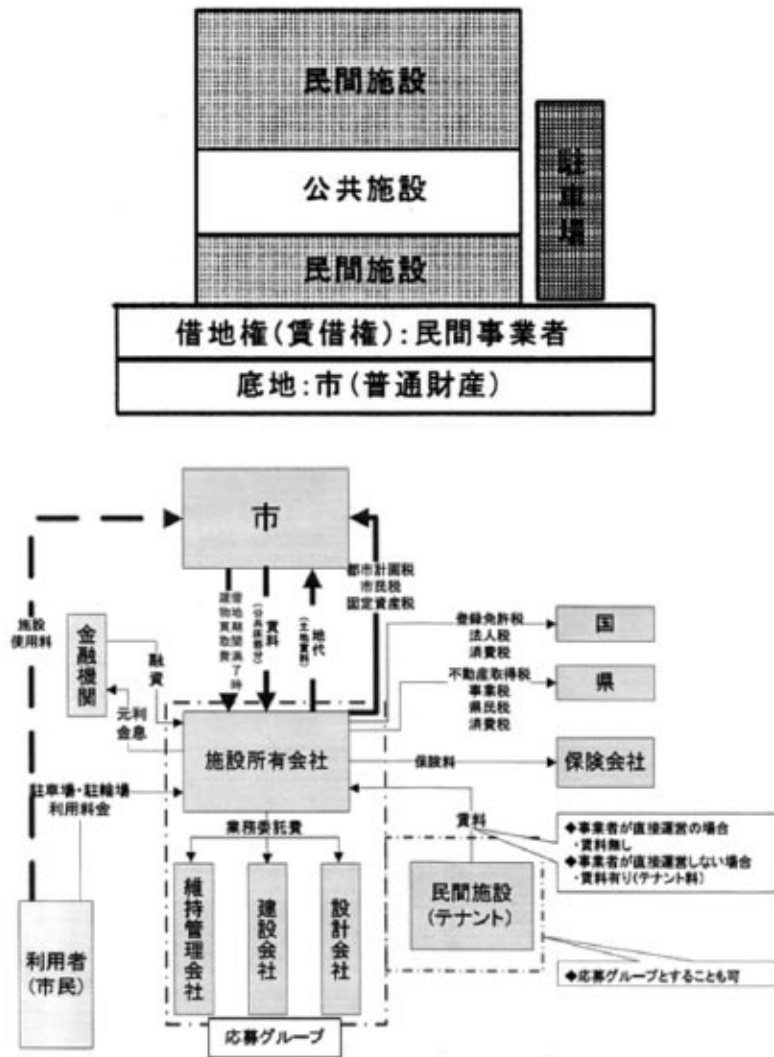


図 9-6. 高座渋谷駅前複合ビル建設事業のスキーム (大和市)  
 (出典：高座渋谷駅前複合ビル建設事業 募集要項)

## 11. クラブハウス運営組織の形態について

グリーンハウス保全再生のコンセプトは、「Sports Community のためのクラブハウス」を実現することであり、スポーツ文化、文化芸術活動及び地域コミュニティを相乗的に育む場とすることである。そのためには、建物の改修事業などのハード事業を担う事業主体とともに、文化的な活動などのソフト事業を担う企画運営組織が必要であろう。

ここでは、そうした組織のあり方を探るために、伝統的なスポーツクラブや岡山県総合グラウンドクラブの先行事例を調査することにより、その運営組織のあり方について検討するものである。

### 11-1 伝統的なスポーツクラブ

横浜市と神戸市には、明治時代から在日外国人を中心に活動するヨーロッパ型のスポーツクラブがある。「(社) 横浜カントリー&アスレティック・クラブ (YC&AC)」と「(社) 神戸レガッタ&アスレティック・クラブ (KR&AC)」である。

両方のクラブに共通するのは、グラウンドやテニスコート等の運動施設とクラブハウスを拠点にして、会員制による組織運営と事業活動を行っていることである。

#### ■伝統的なスポーツクラブの概要

	YC&AC	KR&AC
設立	1868年	1870年
特徴	自己所有施設を拠点として在日外国人を中心に活動する国際的スポーツクラブ	神戸在住の外国人を中心に、スポーツや国際交流などの幅広い活動を展開するスポーツクラブ
プログラム	キッズジュニア系はサッカー・水泳など10種目以上、スポーツ系はクリケット・サッカー・テニスなど20種目以上、その他に文化系としてアロマセラピー・フラワーアレンジメント等がある。	ラグビー・サッカー・テニス・社交ダンスなど約15種目がある。
会員	600家族 約1,200人、38カ国の人々で構成（日本人は約1割）	約320人（日本人は約3割）
会費	・入会金・保証金・月会費 (月会費：一般29,000円、ジュニアは17,000円)	・入会金・月会費 (月会費：正会員12,500円、ヤングアダルト会員7,500円など)
年間予算	約4億円	約8,000万円～1億円
イベント等	・イベント（クリスマス会、ビール祭り、オペラ、講演会など） ・他クラブとの対抗試合 ・横浜市主催の行事への参加協力等	・各種パーティ ・他クラブとの親善試合 ・各種国際親善イベント ・神戸市主催行事への参加協力等
組織運営	・クラブの方針は理事会で決定 ・理事は総会で選ばれた正会員の代表7名 ・運営の実務はスタッフ（約72人）が行う。	・外国人運営委員会理事10人と評議委員会理事4人がクラブの方針を決定 ・運営の実務はスタッフ（約7人）が行う。



YC&AC 施設平面図



敷地面積 約33,000㎡

(社) 横浜カントリー&アスレティック・クラブ  
<http://www.ycac.or.jp/Default.asp?ID=769>



KR&AC 施設平面図



(社) 神戸レガッタ&アスレティック・クラブ  
<http://www.krac.org/japanese.shtml>

## 11-2 岡山県総合グラウンドクラブ

岡山県総合グラウンドは、面積 34.6ha の緑豊かな運動公園であり、野球場（ナイター設備）、庭球場、水泳場、体育館、陸上競技場などを備えたスポーツやレクリエーションの場として広く県民に親しまれている。この施設内に「岡山県総合グラウンドクラブ」がある。



岡山県総合グラウンドクラブ

[http://www.okayama-momo.jp/annai/annai\\_13.html](http://www.okayama-momo.jp/annai/annai_13.html)

### 11-2-1. クラブ施設の概要

- ・ 建築年月：明治 43 年 10 月建築の歴史的建築物
- ・ 敷地面積：1,100 m<sup>2</sup>
- ・ 延床面積：626 m<sup>2</sup> (1 階 313 m<sup>2</sup> 2 階 313 m<sup>2</sup>)
- ・ 構造：木造 2 階建て寄棟造 日本瓦葺
- ・ 施設内容：1 階：喫茶軽食コーナー、男女便所、管理人室  
2 階：会議室（研修室）、各種団体事務室
- ・ 休館日：毎週月曜日



### 11-2-2. クラブ施設の沿革

明治 43 年 10 月	旧陸軍第 17 師団（明治 40.11.20 岡山に新設）の将校社交場として木造 2 階建「偕行社」が建てられた。
昭和 20 年 8 月	旧陸軍練兵場とともに進駐軍に接收された。
昭和 25 年 7 月	接收解除により岡山労働基準局の庁舎として使用。
昭和 42 年 3 月	岡山労働基準局が新庁舎へ移転。
昭和 43 年 3 月	現在地に移築。（移築費 11,000 千円）
昭和 43 年 5 月	スポーツ団体の合宿所「岡山県スポーツマンクラブ」として供用開始した。
昭和 53 年	建物が老朽化し、合宿所としての使用頻度も低下したので使用中止とした。
昭和 54 年 3 月	屋根の全面改修を行った。（改修費 12,400 千円） その後、当建物が「明治洋風建築の傑作」として有効利用の声 が上がり、内外装の修復を行い、公園利用者の憩いの場所として 再利用することとした。
平成 2 年 3 月	改修工事完了。（改修費約 70,000 千円） 改装工事は必要最小限にとどめ、正面玄関の柱頭の彫刻やベランダ、 大屋根の棟飾りなどは当時のまま。窓枠や階段の手すりも残している。
平成 2 年 6 月	「総合グラウンドクラブ」として生まれ変わる。公園利用者の憩いの 場所として供用開始。
平成 14 年 12 月	移設工事着手
平成 15 年 3 月	移設工事完成。
平成 15 年 4 月	研究室供用開始。
平成 17 年 6 月	喫茶・軽食コーナー再オープン

### 11-2-3. 施設の管理運営

総合グラウンドクラブの管理運営は、総合グラウンドの指定管理者である「社団法人岡山県総合協力事業団」が行っている。また、現在のところ、グラウンド利用者を会員とするスポーツクラブのような組織は作られていない。



### 11-3. 事例から得られる教訓

以上の伝統的スポーツクラブの事例や岡山県総合グラウンドクラブの事例を検討した結果、次のような点が指摘できる。

① スポーツクラブの運営には、会員組織の形成と会員の活動拠点となるグラウンド等の施設をクラブが所有する必要がある。

- ・YC&ACなどは長い歴史の中でこうした会員組織が確立しており、会費収入とレストラン等の営業収入で年間の運営費がまかなわれている。
- ・会員組織を形成する最大のポイントは、会員になることによってクラブ所有のグラウンド等の施設を利用できる権利が確保できることにある。
- ・会員はクラブが企画するイベント等にも参加できる。

② 公の施設では伝統的なクラブ組織は形成できない。

- ・岡山県総合グラウンドクラブの事例は、体育センターにおけるグリーンハウスの将来を考える上で極めて示唆に富む事例である。
- ・クラブハウスの施設の整備を県が行い、管理運営は県の定めた指定管理者が行っているが、利用者等によるクラブ組織は形成されていない。
- ・その理由は、スポーツ施設が公の施設として誰にでも利用できるため、利用者は伝統的なスポーツクラブのような組織に加入する必要性がないからである。

### 11-4. グリーンハウスにおけるクラブ組織のあり方

グリーンハウスの改修事業等が実現するとすれば、それは県が民間事業者の参加を得て行う事業によるものと考えられる。その場合、クラブハウスは民間事業者の管理運営になるであろう。こうした前提に立って、Sports Communityを形成するためのクラブ組織をどのような形態のものとするればよいのであろうか。

県立体育センターではスポーツ施設が公の施設であり、施設をクラブが占有する形態がとれないため、伝統的なスポーツクラブ組織を形成するのは不可能である。

一方、グリーンハウスを単に体育センター利用者のための憩いの場として整備するだけでは、岡山県総合グラウンドクラブの事例と同じになり、めざす Sports Community の形成にはつながらない。

そこで、提案するのは、現在のグリーンハウス再生プラン検討プロジェクトチームを発展させ、グリーンハウスに愛着を持つスポーツ関係者や地域住民組織などを中核として、スポーツ文化及び芸術文化の振興に関するイベント等のソフト事業を企画するクラブ組織の形成をめざすことである。

施設の管理運営には関わらないが、整備される施設を利活用する事業の企画運営に重点を置くNPO型のクラブ組織である。このような形態のクラブ組織に多くの会員を確保することは望めないが、クラブ組織の運営費は、会費収入の他にイベント収入やグリーンハウスに関する資料等の販売収入、各種協賛金など、ソフト事業の収入で確保することが考えられる。

■NPO法人が運営するスポーツクラブ  
“NPO法人ソシオ成岩スポーツクラブ”  
<http://www.narawa-sportsclub.gr.jp/socio/>  
[愛知県半田市]



「施設配置図」は、“sfen.jp”を参照  
<http://www.sfen.jp/index.html>