

# Dialogue

サッカー場づくりの動きかたガイドブック

2021.11

公益財団法人日本サッカー協会

株式会社日本総合研究所



日本総研

The Japan Research Institute, Limited





サッカー場を作ることは、行政や自治体がやることで、サッカーファミリーの皆さんはそれを使うだけの立場であることが当たり前になっていませんか。

サッカー場は、サッカーファミリー皆さんの力でつくることができます。サッカーファミリーが主体となり、意思を表明し、仲間とともに動き出すことで、よりよいサッカー環境をつくることができます。

多くのサッカーファミリーの皆さんが対話を何度も重ねていくことで、必ず新しい未来への一歩が見えてくるはずです。

このガイドブックでは、皆さんがどのような取り組みを行うことで、自らのサッカー場を整備していけるかを解説しています。

よりよいサッカー環境をつくるために、一緒に取り組んでまいりましょう。

# 目次

## 序章 施設整備の4つのパターン

### 本編 パターン別・動き方ステップ

- Pattern1 自治体が整備する公の施設／学校施設
- Pattern2 官民連携事業(PPP)：公園内設置許可型
- Pattern3 官民連携事業(PPP)：土地賃借型
- Pattern4 自治体に頼らない民間施設

### 参考 知っておきたい関連知識

# 序章

本資料の使い方と施設整備の4つのパターン

本資料の本編は、以下のように、大きく4つのパターンに分けた構成になっています。

「グラウンドをつくりたい」、「より良いグラウンドにしたい」という思いを持ったとき、グラウンドの整備には4パターンがあります。自分たちの場合、どのパターンがより実現性が高いか、確認してください。

- パターン1 自治体が整備する公の施設／学校施設**
- パターン2 官民連携事業(PPP)：公園内設置許可**
- パターン3 官民連携事業(PPP)：土地賃借型**
- パターン4 自治体に頼らない民間施設**

パターン1が一番多いケースだと思います。普段使用しているグラウンドが、自治体が整備したグラウンドだったり、学校の校庭だった場合は、そのグラウンドの改修や新設の要望を行おうというものです。

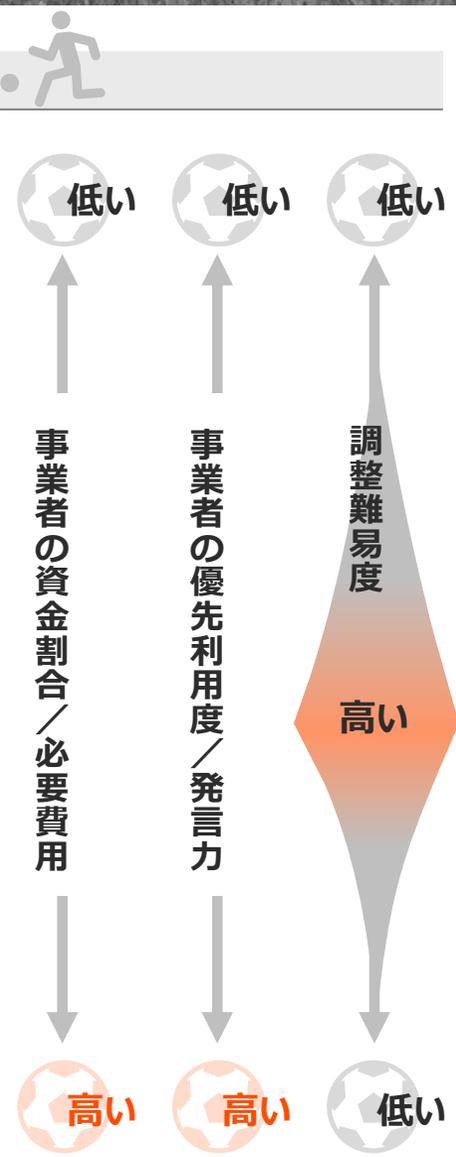
パターン2・3・4は、土地を借りるなどして、クラブやサッカー協会が自ら、自前のグラウンド（民間施設）をつくろうというものです。

本資料は、グラウンド整備に向けたアクションを起こしてもらうことが大きな目標ですので、ガイドブックの全てを理解しようとせず、適していそうなパターンにのっとり、まずは周りにいる人たちと一緒に、動き出すことから始めてみてください。また、事例や参考資料も見ていただき、推進のために使っていただければと思います。

※PPP：Public Private Partnershipの略で、一般的には官民連携と言われています。

# 施設整備の4つのパターン

パターン	土地	施設	費用	特徴
<b>1 自治体が整備する公の施設／学校施設</b> (費用負担の3パターン) ✓ 全額を自治体が負担 ✓ 一部をクラブが負担 ✓ 全額をクラブが負担	公有地	公の施設・学校	公的資金	<b>クラブのものではない地域の施設</b> ・ 公の施設とは、「住民の福祉を増進する目的をもってその利用に供するための施設」です。 ・ 市営体育館や市営プールと同じく、市民みなで公平・平等に利用します。 ・ 一方で公の施設であるため、利用者が減ったときのリスク等は基本的に自治体が負うので安定的な運営が期待できます。
<b>2 官民連携事業(PPP) : 公園内設置許可型</b>		民間施設	民間資金	<b>地域にも役立つためのクラブの施設</b> ・ 公有地の中ですが事業者の資金で施設を整備します。 ・ 利用の自由度は高いですが、地域のためになる機能として、他の市民のみなさんへの、公的な還元が求められます。 ・ 利用料金を得て運営を行うため、需要変動リスクを自ら負うことが必要になります。
<b>3 官民連携事業(PPP) : 土地賃借型</b>	民地	民間施設	民間資金	<b>クラブ専用の施設</b> ・ 民間の土地に、クラブの資金で作る施設であり、クラブのための施設になります。 ・ 利用方法は自由に設定することができますが、維持管理の費用等の負担が必要です。 ・ 施設を自由に使える代わりに、全てのリスクを自らが負うことになります。
<b>4 自治体に頼らない民間施設</b>				



## (参考) グラウンド整備の際に考えておくべき「公」と「私」について



<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">公有地／公の施設／公的資金</p>	<p><b>★公共性/平等性</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市民の生活が豊かになるよう、自治体や政府が行う様々なサービスを公共事業と呼びます。</li> <li>・多くは市場原理に任せているだけでは、適切なサービスの提供が行われない分野について実施されます。</li> <li>・主な公共事業には、学校・図書館・公園・病院等の施設の建設や運営、道路・港湾・上下水道、河川の改修等のインフラ事業などがあげられます。</li> <li>・<b>サッカー場などのスポーツ実施環境の整備</b>も、市民の豊かな生活に資する公共事業として実施されています。</li> <li>・公共事業では、市民から集めた税金で実施されるため、その<b>効果は広く市民に平等であることが求められます</b>。</li> <li>・そのため、今まで行われてきた公共事業では、その効果が明確であるものを参考にする<b>前例主義</b>や、周辺の自治体を実施していることを参考にする<b>横並び主義</b>がどうしても散見されます。</li> <li>・サッカー場を公共事業の一環として実施するパターン1/2/3を実施する際には、その公平性や平等性を十分に把握し、その<b>事業による効果が広く公共性があることを整理</b>しましょう。</li> <li>・自治体は、様々な計画を策定し、その計画に沿った公共事業を実施します。<b>いかにその地域が目指す政策に役立つかを整理</b>することが、公共事業としての実施するためには重要になります。</li> <li>・また、市民に安定したサービスを提供するという点からも、施設の運営に関しては短期的な収支ではなく、安定的なサービスが提供されることから、利用者の増減に対しても、公共事業としてある程度の許容量があります。</li> </ul>
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">民地／民間施設／民間資金</p>	<p><b>★効率性/収益性</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・民間企業が行う事業では、収入を得て事業を継続させることが必要となります。</li> <li>・そのため、基本的に<b>民間企業は、利益があがらない事業に参画することは難しい</b>といえます。</li> <li>・民間施設として、サッカー場を整備運営していく場合には、市場競争の中で収益を確保していくことを整理することが必要になります。</li> <li>・サッカー場を整備することによる<b>人の流れの創出や、コミュニティの形成</b>などが、その周辺の民間施設への効果となることも考えられます。サッカー場単独の収益ではなく、周囲と連携した事業性の検討を行いましょう。</li> <li>・また、民間事業においては、<b>個人や企業の意思決定により実施可否が決まります</b>。サッカーファミリーの応援を得て、通常の事業性では実施が難しい場合でも、サッカーに対する情熱により、協力を得られることがあります。</li> </ul>

# 本編

パターン別・動き方ステップ

# Pattern 1

## 自治体が整備する 公の施設／学校施設

## Pattern1 公の施設 / 学校施設 の概要

### 自治体に対するグラウンド改修・新設の提案です

皆さんが普段使っているサッカーグラウンドをより良くするための改善や新設の要望を、グラウンドの所有者である自治体に対して行うものです。たとえば、普段使っているグラウンドに夜間照明がなければ、所有者に対して、「夜間照明をつけて下さい」という要望を行います。また、そこが土のグラウンドであれば、「人工芝グラウンドにして下さい」という要望を行う場合も、このパターンにあたります。

### 「改修」の要望か、「新設」の要望かで、2つのアプローチがあります

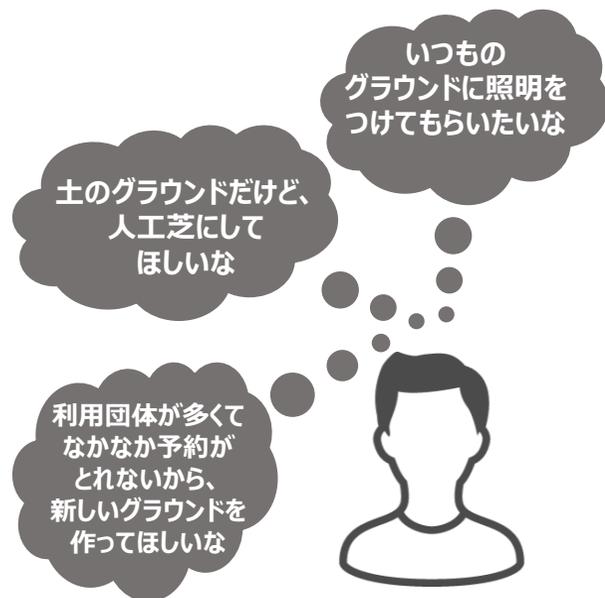
普段使っているグラウンドの改善要望の他、お住いの市区町村の自治体に対して、改善でなく、新たにグラウンド整備を要望する場合も、このパターンになります。本ガイドブックでは、「改修の要望」と「新設の要望」との2つのアプローチを整理しました。

### 提案者側の費用負担は0円から全額までの事例があります

改修・新設には費用がかかりますが、皆さんの負担が全くなく、自治体等の費用のみで実施する場合から、かかる費用全てを皆さんで用意する場合までがあります。出来上がった施設は、公共施設となるので、市民のみなさんで平等に利用する公共施設となります。

### 要望書提出は、行政への市民参画としての当然の権利です

要望提出は学校施設を除き、自治体が所有するサッカーグラウンド等の大半は、「公の施設」と位置づけられています。「公の施設」とは、自治法第244条において「住民の福祉を増進する目的をもってその利用に供するための施設」と定義されていますが、こうした「公の施設」の改修要望は、行政への「市民参画」の観点においても市民が有する当然の権利とも言えます。特に、サッカーグラウンドの改善してほしい内容は、利用者である私たちサッカーファミリーが一番詳しく把握しているはずで、一市民として、要望を提出するという、私たちサッカーファミリーのこうした「行動」が、スポーツが身近にあるより良い社会づくりに繋がります。



## Pattern 1 公の施設／学校施設の4つのステップ

**Step 1.** 普段使っているグラウンドについて知ろう！  
グラウンドが作れそうな場所を探そう！

改修の提案の場合

新設の提案の場合

**Step 2.** 要望したいことを整理しよう！

**Step 3.** 要望書にまとめよう！

**Step 4.** いざ、行動！ 要望書を提出しよう！

## Pattern1 公の施設 / 学校施設

Pattern2

Pattern3

Pattern4

### 改修の提案の場合

## Step 1 . 普段使っているグラウンドについて知ろう！

- ◆ 普段使っているグラウンドの正式名称は？
- ◆ 誰が所有していますか？  
(民間の場合→パターン4にお進み下さい)
- ◆ 誰が管理していますか？  
(多くのグラウンドには、所有者とは別の管理者がいます)
- ◆ 誰が利用していますか？
- ◆ 何があって、何が足りないですか？

### Point

まずはじめに、普段、自分たちが使っているグラウンドのことを整理しましょう。  
仲間とともに、上記を整理して、これからどんな機能や施設がプラスされると良いか、取りまとめてみましょう。

### 新設の提案の場合

## Step 1 . グラウンドが作れそうな場所を探そう！

- ◆ グラウンドに必要な十分な広さがありますか？
- ◆ 誰が所有していますか？  
(民間の場合→パターン4にお進み下さい)
- ◆ 誰が管理していますか？  
(多くのグラウンドには、所有者とは別の管理者がいます)
- ◆ 今はその土地を、誰が何のために利用していますか？

### Point

いろいろな人に相談して、グラウンドが作れそうな場所を探しましょう。  
自治体の方や不動産業の方の他にも、地域のこと詳しい人に相談してみましよう。

## Step 2 . 要望したいことを整理しよう !

- ◆ そのグラウンドに、何があったらいいですか？
- ◆ それを設置したり、工事したりするのに、いくらぐらいの金額がかかりそうですか？
- ◆ それを設置したり、工事したりするのに、どれぐらいの期間がかかりそうですか？

### Point

ピッチ数や人工芝/天然芝の選択、照明やクラブハウス、駐車場など、理想のグラウンドの内容を箇条書きで整理しましょう。それぞれの施設の金額と必要な整備期間の大枠を、専門家に聞いてみましょう。

※JYDパートナー企業には施設の専門家がいます！問い合わせフォームを活用してみましょう。

<https://forms.gle/d4Z4pyZDkr9bo5eGA>

WEBで検索



## Step 3 . 要望書にまとめよう！

- ◆ 提案先を確認しましょう（基本的にはそのグラウンドや土地の所有者に提案します。自治体のスポーツ課等）
- ◆ 提案者である自分たちについて説明しよう（1人より、複数で！みんなで提案することで、要望の力が増します）
- ◆ 要望事項をまとめましょう（●●を設置してください等）
- ◆ 要望事項を実施してもらうのにかかる金額と期間などを説明しよう
- ◆ もし、一部でも自己負担できるのなら、自己負担できる金額を記載しましょう
- ◆ 要望理由をまとめましょう（●●してくれると、こんなに素晴らしいことになる）  
※要望書サンプル（別紙参照）
- ◆ 要望書が一旦できたら、周囲の人に相談してみましょう。

### Point

自分たちが本当に良いと思うグラウンドの内容を、想いをもって伝えるための要望書にしましょう。要望書サンプルを使いながら、周りの人たちに相談しながら、要望書をじょじょに作り上げていきましょう。

## Step 4 . いざ、行動！要望書を提出しよう！

- ◆ 提出先の部署を確認しよう（自治体のスポーツ課等）
- ◆ まずは電話して、アポイントをとりましょう
- ◆ アポイントがとれたら、関係者で訪問しましょう（要望書作りに協力してくれた人や記者なども連れて）
- ◆ 訪問し、要望書を提出しましょう！
- ◆ 失敗しても当たり前。まずは行動！

### Point

要望書の提出は、地域を良くするための大事な市民の活動ですので、自信を持ってみなで提出しましょう。提出したことが、多くの人にも伝わるようにいろいろな方法で情報を発信しましょう。

## 要望書サンプル

### Pattern1 公の施設 / 学校施設

Pattern2

Pattern3

Pattern4

●●市御中

●●市スポーツ公園におけるサッカーフィールド整備 企画書

●●県サッカー協会



#### 1. 現状と企画の趣旨

##### ○背景

- サッカー協会では、「サッカーを通じて豊かなスポーツ文化を創造し、人々の心身の健全な発達と社会の発展に貢献する」ことを理念に掲げ活動を行っています。
- 現状、県内での活動において十分な施設が用意できておらず、大規模大会が開催できない、複数会場に分散しての大会開催、日常的な練習場が不足し固定された場所で練習できない等の課題が発生しています。
- 県サッカー協会は、小学生からシニアまで男女問わず、スポーツへの取り組みを長年推進しておりますが、施設整備を行うほどの資金力がないのが現状であり、公共としての環境整備の取り組みと連携し、施設を活用させていただきしかねない状況にあります。
- 一方、●●市スポーツ公園に関しては、ラグビー兼サッカー場はあるものの、芝生広場といった状況であり、夜間まで含めた日常的な利用やさらなる高稼働への対応が難しい状態となっています。
- そこで、●●県のサッカーの拠点としての、フィールド整備を行い、また県サッカー協会自身も拠点にて活動することで更なる理念の実現に向けたスポーツ環境を整えることを目的として本企画を検討しています。

##### ○要望内容

- 現在の公園の状態を最大限生かすことを念頭に、●●市様においては、人工芝ピッチ3面、クラブハウス、夜間照明を整備いただきたく考えております。
- そのうえで、整備施設に関して指定管理料0円の指定管理者制度を導入いただきたく考えております。

##### ○整備の効果

- 本企画の実現によって、日常的に高稼働なスポーツ環境が整えられるとともに、郊外に地域の交流拠点として定期的に人の交流やコミュニティを形成することで賑わいを生み出すことができます。
- クラブハウスの運営や、夜間照明により公園や周辺エリアの治安の改善や、将来的には、さらなる機能付加によるフィットネス事業や商業的な賑わいの可能性も考えられます。
- また、当協会が指定管理者として、維持管理を行うことで、効率的な施設の活用が可能となるのと同時に、維持管理費用に関しては、利用料金から賄うことで、指定管理料金0円として、市の維持管理費用の軽減にもなります。

#### 重要ポイント

**現状の問題点や課題を明確にし、記載する。**  
どんな問題があって企画書を書いたのか、明確に示すことで、読み手の理解が深まります。

**重要ポイント 企画書の目的を明確に記載する！**  
目的を記載することで、読み手が企画書全体を理解しやすくなります。

**重要ポイント 何をして欲しいか、お願いごとを明確に記載する！**  
一番重要な部分です。

**重要ポイント グラウンド整備の効果が、当事者だけでなく、地域に及ぶことをアピール！**  
地方自治体の協力を得て、グラウンドを整備する際には、地域全体の利益となることが重要です。

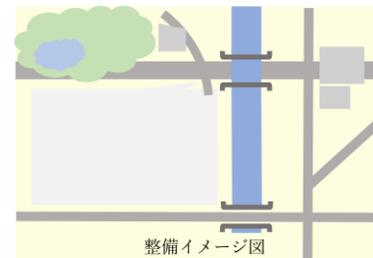
#### 2. 整備・運営のイメージ

##### ○整備内容（整備イメージ図参照）

- フットボールピッチ人工芝2面
- クラブハウス1棟
- 夜間照明6機

##### ○運営方法

- 指定管理者制度を導入
- 県サッカー協会が指定管理者としてサッカーフィールドエリアの指定管理を行うことを想定  
→施設の維持管理等基本業務のほか、最適な利用者調整を協会が実施  
→サッカーやその他のスポーツ大会等の開催を誘致し、運営協力の実施  
→市民向けスクール等、スポーツに触れる機会をつくる自主事業の実施



**重要ポイント 具体的な整備内容を明確に記載する！**  
何を整備したいかがはっきりしていないと、計画は進みません。事前に決めておきましょう。

**重要ポイント 図を記載・添付する！**  
どこに何を整備したいのかを明確にし増します。

**重要ポイント 計画のスケジュールを設定の上、記載する！**  
現時点で分かる範囲で良いので、スケジュールも記載することで、企画がより現実味を帯びます。

**重要ポイント 事業の収支計画を設定の上、記載する！**  
現時点でわかる範囲で良いので、インシヤルコストとランニングコストの2点だけでも記載しておきましょう。企画書がより現実味を帯びます。

#### 3. 事業スケジュール

- 計画策定 2020年
- 施設設計 2021年
- 施設整備 2022年
- 運営開始 2023年

#### 4. 事業収支計画

##### ○整備に必要となるインシヤルコスト

- グラウンド、クラブハウス、夜間照明、防球ネット等外構：約3億円（●●市ご負担額）

##### ○運営に必要となるランニングコスト

- 指定管理料金：0円（●●市ご負担額）
- 維持管理に要する費用（1千万円程度を想定）は、利用料金から負担

##### ※整備費用への補助メニュー等

- JFA 助成金
- 行政関係：toto 助成（地域スポーツ施設整備助成）、社会資本整備総合交付金
- 寄付金、クラウドファンディング



## 事例紹介

## Pattern 1によるサッカー場づくりの事例が一番多い！

【全国の多くのスポーツ施設は、市民のみなさんの声をもとに自治体が直接整備をしているものです】

- 全額を自治体が負担している施設が圧倒的に多く、サッカー場は公の施設として広く整備されている。
- 近年では、次ページに示すテラスポ鶴舞のような、サッカー協会が費用を負担するような特別な事例もある。



まちのサッカー場



校庭緑化



地域のサッカー拠点



サッカースタジアム

## 事例紹介

## テラスポ鶴舞：民間（クラブ／サッカー協会）が全額負担して整備

### 概要

#### テラスポ鶴舞 （愛知県名古屋市）



**面数：**  
多目的グラウンド2面  
**整備時期：**  
2018年開業  
**用地・施設所有者：**  
愛知県名古屋市  
**指定管理者：**  
愛知県サッカー協会

- 鶴舞公園の陸上競技場跡地を活用。スポーツコミュニティセンターとしてコンセプトを掲げ、サッカー以外の種目や、健康づくりに活用。
- 施設整備は県サッカー協会の負担で行った。その後、指定管理者として県サッカー協会が維持管理・運営を行うことを条件に、施設を名古屋市に寄付。**公募は実施せず、実際に県サッカー協会が指定管理者として運営を実施している（負担付寄付）
- JFAの助成金、寄付金を集め、足りない額を自己資金で補った。

### 提案プロセス

#### ① 発案

- 県内ではピッチ不足が課題となっており、継続的に敷地を探している中で、公園内の陸上競技場の砂塵問題で芝生化の話があり、解決策を提案した。古くからサッカーでも利用をしていたが、砂地のピッチで改善が必要であった。

#### ② 企画／仲間づくり

- 月に一回程度、**県サッカー協会職員を含む有志メンバーの連携会議を1年ほど実施した。**平成26年度に県サッカー協会が名古屋市へ提案書（基本構想）を提出し、平成29年度に施設の建設、平成30年度に施設が完成し、施設の寄附・指定管理者協定の締結を行った。
- 旧陸上競技場を利用していた各種スポーツ競技団体と事前に協議し、利用者アンケートも実施。値上げしたした場合も施設を使い続けたいかなど、市民の意見を把握した。

#### ③ 提案交渉

- 名古屋市に提案書を提出。関係各所との調整を行った。



**区長**がサッカーに関心があり、本事業に対する理解があった。また、**地域住民にサッカー協会役員**がおり、地元の市議会議員の理解と協力を得ることができた。

市のスポーツ課だけでなく、公園やまちづくり関連等、**幅広い部局と意見交換**した。

## 事例紹介

## テラスポ鶴舞：民間（クラブ／サッカー協会）が全額負担して整備

### 提案のポイント

#### 【「サッカーができる」だけではない、幅広い意義を示す】

- 愛知県サッカー協会が名古屋市に対して「スポーツコミュニティセンター」として、単なるサッカーフィールドではなく、地域における豊かなスポーツ・レクリエーション文化を創造し、人々の心身の健全な発達と地域社会の発展に貢献することを目的として協議を実施。
- 運動会等ができるようにトラックのラインがあり、ラグビーアメフト共通ポストも設置可能であるなど、様々な競技を実施可能。コミュニティセンターとして、「鶴舞クラブ（施設ボランティア）」の活動の拠点ともなっているほか、クラブハウスの一部は、公園利用者が日常的に利用できるよう解放されている。

#### 【自治体が受け入れやすい条件を考える】

- 整備費、維持管理・運営費、大規模修繕費はすべて県サッカー協会が負担することになっており、市の財政負担は一切なし（指定管理料支払いはない）。他方、県サッカー協会は同種施設と比較して低廉な範囲で料金の値上げを行う、自主事業として駐車場運営を行う等して収入を確保している。
- 公園施設には公共性や透明性が求められるため、指定管理者であっても県サッカー協会の優先利用枠等は認められない点については注意が必要。

## Pattern 2

官民連携事業(PPP)  
：公園内設置許可型

Pattern1

Pattern2 PPP／公園内設置許可型

Pattern3

Pattern4

## Pattern2 官民連携事業：公園内設置許可型

### PPP（Public Private Partnership／官民連携）とは

公共が提供するサービスを民間事業者が参画して実施することをPPP（Public Private Partnership／官民連携）と呼びます。民間事業者が参画することで、公共サービスの質の向上や、民間資金の活用が可能となります。整備や運営での連携が多く、様々な連携の方法や制度が用意されています。

### 都市公園内に民間施設ができる

パターン2は、自治体が管理・所有する都市公園内に、「設置許可」というPPPの制度の一つで、公園内に「民間施設」である「サッカー場」を整備することができます。パターン1の「公の施設」や「公園施設」とも違い、パターン3の土地の賃貸借のケースとも違うのが、このパターン2になります。

### 都市公園における設置許可とは

公園管理者（自治体）が、公園内に施設を設置することを民間事業者に許可する制度です。飲食店や物販施設などがこの制度を活用し、公園内に設置されていますが、それらと同様の手続きによりグラウンドを設置することになります。そのため施設の整備費は全額民間事業者が負担することが基本的に求められます。

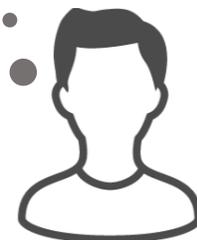
### 民間施設だから、クラブのホームグラウンドとして専有が可能

パターン1は市民で平等に利用する公共施設であるため、優先利用等は基本的にできません。パターン2では民間施設（クラブやサッカー協会のもの）として実現するため、利用の自由度は上がります。一方で公共サービスとしての公園内に設置するため、市民のみなさんにも良い効果が発揮されることが必要になります。

毎回の予約競争が大変なので自分たちが専有できるホームグラウンドがほしい

この公園の中に自分たちの専用施設はできないかな

公園の中にグラウンドが出来たら、市民も活用できて、みんな喜ぶだろうな



Pattern1

**Pattern2 PPP／公園内設置許可型**

Pattern3

Pattern4

## Pattern2 官民連携事業：公園内設置許可型の3つのステップ

- Step 1 . 提案に向けてリサーチをしよう！
- Step 2 . 要望したいことを整理し、提案書にまとめよう！
- Step 3 . 自治体との交渉とともに、事業計画を作成しよう！

Pattern1

Pattern2 PPP／公園内設置許可型

Pattern3

Pattern4

## Step 1 . 提案に向けてリサーチをしよう！

- ◆ **整備事例を学ぼう！**
  - ・公園内設置許可型で整備した事例の把握
- ◆ **自分たちが整備・運営したいものを整理しよう！**
  - ・グラウンド？クラブハウス？夜間照明？
  - ・必要面積、必要資金
- ◆ **自分たちが調達できる自己資金を確認しよう！**
  - ・クラブが持っている資金の中で、整備や運営に使える金額の把握
  - ・使える補助金や、その他の資金方法の整理
- ◆ **自分たちが整備したい公園をリサーチしよう！**
  - ・近隣の都市公園の中で、整備できそうな場所を探す

### Point

- ・複数の公園内設置管理許可の事例を把握することで、自分たちの整備・運営したい施設の参考とします。
- ・整備のみではなく、運営にも資金が必要になります。中長期的な視点で自己資金の確認が必要です。
- ・自治体の作成している各種計画を確認し、自治体の計画と連携できる提案の形にすることが必要です。

Pattern1

Pattern2 PPP／公園内設置許可型

Pattern3

Pattern4

## Step 2. 要望したいことを整理し、以下の事項を要望書にまとめよう！

### ◆ 以下参考に、要望書をまとめよう！（記載例）

- 提案内容概要：「クラブのホームグラウンドを整備するために、●●公園内の●●エリア（●●m<sup>2</sup>）に、設置許可方式により、私たちクラブに、サッカー場を整備・運営させてください。」
- 目的：クラブのホームグラウンド確保
- 整備・運営スキーム：設置許可方式による民設民営
- 期待される効果：地域のスポーツ振興／公的資金が不要な整備・運営
- 必要な敷地面積：●●公園内の25,000m<sup>2</sup>
- 設置許可等の条件：期間の設定、施設利用のイメージ、公園との連携方法
- 整備にあたっての依頼事項：更地の状態での事業スタートなど
- クラブ概要：（設立の経緯や各種取組等）
- 事例：（類似規模や地域の実施事例）

### Point

- ・必要な敷地や、公共側からの協力が必要な事項等を明確に示すことが必要になります。
- ・グラウンドを整備・運営することにより期待される効果について、地域全体への効果を幅広く整理し、公共サービスである公園内に設置することが、その公園の機能を増幅させることを示すことが必要になります。

Pattern1

Pattern2 PPP／公園内設置許可型

Pattern3

Pattern4

## Step 3 . 自治体との相談・交渉とともに、事業計画を作成しよう！

### ◆ 設置許可の詳細条件の確認・交渉（面積、賃借料や契約期間、利用条件など）

- ・面積
- ・賃借料
- ・契約期間（契約期間、契約更新等について）
- ・利用条件（地域への開放割合、夜間照明設置可否、利用時間制限など）
- ・借り受け時の用地の状態
- ・返還時の用地の状態（原状復帰など）
- ・土地の利用制限（クラブハウス設置可否、土地の用途）

### ◆ 事業計画

- ・整備手法の検討
- ・整備資金の計画（助成金、リース、借り入れ等も含む）
- ・運営方法・運営体制の検討
- ・運営収支計画

### Point

- ・一度の提案書で、その内容がそのまま事業化されることはありません。自治体の担当者との交渉を重ね、条件の整理を進めることが求められます。
- ・事業計画では、契約期間全体を通しての計画として策定することが求められます。

# Pattern 2 官民連携事業：公園内設置許可型

Pattern1

Pattern2 PPP／公園内設置許可型

Pattern3

Pattern4

## 概要

### 高円宮記念 JFA夢フィールド (千葉県千葉市)



#### 面数：

天然芝／人工芝ピッチ各2面、フットサルアリーナ等

整備時期：2020年開業

用地所有者：千葉県（県立公園）

設置許可：日本サッカー協会（以下JFA）

- 千葉県立幕張海浜公園内に立地。JFAが千葉県から設置許可を受けて施設を整備・運営している（設置管理許可制度については55ページを参照）。**県立公園内ではあるが、JFAが所有、施設を自己管理するため、運営の自由度が他に比べ高い。**
- JFAの負担によって施設を整備・運営している。総工費約42億円（千葉県協会フットボールセンター、スパ部分除く）のうち、約9,000万円は寄付金である。
- 各世代の代表チームのトレーニングやメディカルサポート、指導者や審判の養成、社会貢献、地域交流の拠点ならびに発信機能を有する施設として位置づけられている。

## 提案プロセス

### ① 発案

- 2014年、都内近郊に「JFAフットボールセンター」を整備することをJFA内で決議。JFAが100周年を迎える2021年までの整備を目標とした。

### ② 企画／ 仲間づくり

- 東京駅や羽田空港にアクセスしやすく、周辺にスタジアム、住宅、大型ショッピングモール等が集積する幕張海浜公園を用地として選定。
- 都市公園内にスポーツ施設を設置する手法を複数比較検討。JFAの自前施設として管理運営ができる、設置許可による施設整備を決定した。

### ③ 提案／ 交渉

- 住民・県・市のニーズ掘り起こしを行った。  
**住民：住民ワークショップを開催し、生の声を収集した。**  
**県：協議を経て、市を含む計画検討会議を組成、賑わい施設も併せて整備、県市民にもメリットがある施設とした。**  
**市：市の上位計画とも一致するよう、海辺の活性化に資するゾーニングを検討した。**

## キーパーソン



地元のイベントへの参画やワークショップの開催、説明会など、施設の開業前から地域住民との関係づくりに取り組む。

公園の再生となる期待イメージを各方面の方に持ってもらうよう取り組む。

Pattern1

**Pattern2 PPP／公園内設置許可型**

Pattern3

Pattern4

## 提案のポイント

### 【JFAの自前施設として整備】

- 都市公園内に民間事業者が施設を整備する手法は多数ある。**管理・運営上の制約が少なく、事業の実現に要する時間が相対的に短いことから、本事業では設置許可を選択。**許可取得にあたっての留意事項等は、あらかじめ自治体とすり合わせを行って確認した。課題は、事業期間が10年間（更新は可能）に限定されること。

制度名	根拠法	事業期間の目安	特徴
指定管理者制度	地方自治法	3-5年程度	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者等の人的資源やノウハウを活用した施設の管理運営の効率（サービスの向上、コストの縮減）が主な目的。</li> <li>・一般的には施設整備を伴わず、都市公園全体の運営維持管理を実施。</li> </ul>
設置管理許可制度	都市公園法第5条	10年（更新可）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公園管理者以外の者に対し、都市公園内における公園施設の設置、管理を許可できる制度。</li> <li>・民間事業者が売店やレストラン等を設置し、管理できる根拠となる規定。</li> </ul>
PFI事業	PFI法	10-30年程度	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間の資金、経営能力等を活用した効率的かつ効果的な社会資本の整備、低廉かつ良好なサービスの提供が主な目的。</li> <li>・都市公園ではプールや水族館等大規模な施設での活用が進んでいる。</li> </ul>
P-PFI	都市公園法第5条の2～5条の9	20年以内	<ul style="list-style-type: none"> <li>・飲食店、売店等の公募対象公園施設の設置又は管理と、その周辺の園路、広場等の特定公園施設の整備、改修等を一体的に行う者を、公募により選定する制度。</li> </ul>

（出所）国土交通省『都市公園の質の向上に向けたPark-PFI活用ガイドライン』

### 【住民や自治体のニーズを踏まえたコンセプト検討】

- 県立公園内に「サッカー」という特定競技の施設を整備するにあたっては、**県民の理解を得ること、地域に貢献すること、近隣施設と連携した役割・機能を持つこと等が重要**であると考えた。
- JFAのトレーニングセンターとしての価値向上だけでなく、賑わい創出等の追加的価値の向上も目指すこととし、「地域のスポーツ（健康・運動）の核」「スポーツが身近にある豊かな暮らし作り」に資する施設をイメージして整備した。

## Pattern 3

### 官民連携事業(PPP) : 土地賃借型

Pattern1

Pattern2

Pattern 3 PPP / 土地賃借型

Pattern4

## Pattern 3 官民連携事業：土地賃借型 の概要

### 専用グラウンドが欲しい

パターン3は、自分たちのお金で、サッカーグラウンドを整備し運営する提案を、土地の所有者である自治体に対して行うものです。自治体が所有する土地を借りて、自分たちクラブ（民間）で、自前のグラウンドを整備します。サッカーグラウンドの多くは、自治体が所有する「公営」のグラウンドが多いですが、このパターン3は、土地の所有は自治体ですが、その土地を借りて（賃貸借契約を締結）、民間であるクラブでグラウンドを整備し、運営する「民営」のグラウンドとなります。ここがパターン1と違うところとなります。

### 土地を借りる相手を自治体に絞って交渉

グラウンドを整備する際には公有地か民地のどちらかになります。パターン3では公有地に限定した土地探しとなります。（民地はパターン4へ）自治体では、公共施設の老朽化による複合化等が進み、有効に活用されていない公有地が発生しています。また、今後も公有地活用が求められる機会は増えると考えられており、自治体の土地を借りてグラウンドを整備できる可能性は、今後も十分にあると考えられます。

### グラウンド運営の成功の秘訣の賃料交渉

土地を賃借したあとは、民間事業者の施設として整備・運営するため、利用方法は自分たちで決めることができます。ただし、貸し出しの決定や賃借料の交渉などにおいて、いかにまちづくりの効果が発揮されるかを示せるかが重要となります。地域活性化、防災機能強化、良好な住環境の改善、教育福祉への寄与等、広い視点で事業を検討することが重要となります。

公有地が余っているようで、  
利用方法が決まっていない  
ようだけどグラウンドに  
できないだろうか

自分たちで自由に  
使える専用  
グラウンドが欲しい

この地域の自治体では、  
なかなか予算化は難しい  
から、自分たちの資金で  
整備・運営していこう。



Pattern1

Pattern2

**Pattern 3 PPP／土地賃借型**

Pattern4

## Pattern 3 官民連携事業：土地賃借型の4つのステップ

- Step 1 . 提案に向けてリサーチをしよう！
- Step 2 . 要望したいことを整理し、提案書にまとめよう！
- Step 3 . 自治体に相談し、グラウンド用地を見つけよう！
- Step 4 . 自治体との交渉とともに、事業計画を作成しよう！

Pattern1

Pattern2

**Pattern 3 PPP／土地賃借型**

Pattern4

## Step 1 . 提案に向けてリサーチをしよう！

- ◆ **整備事例を学ぼう！**
  - ・土地賃借型で整備した事例の把握（賃貸借の条件、広さ、整備手法、整備資金など）
- ◆ **自分たちが整備・運営したいものを整理しよう！**
  - ・グラウンド？クラブハウス？夜間照明？
  - ・必要面積、必要資金
- ◆ **グラウンド用地をリサーチしよう！**
  - ・可能な範囲でのリサーチ（自治体が所有する遊休地はないかなど）
- ◆ **自己資金などを確認しよう！**
  - ・クラブが持っている資金の中で、整備や運営に使える金額の把握
  - ・使える補助金や、その他の資金方法の整理

### Point

- ・複数の土地賃借型での事例を把握することで、自分たちの整備・運営したい施設の参考とします。
- ・整備のみではなく、運営にも資金が必要になります。中長期的な視点で自己資金の確認が必要です。
- ・自治体の作成している各種計画を確認し、自治体の計画と連携できる提案の形にすることが必要です。

Pattern1

Pattern2

**Pattern 3 PPP／土地賃借型**

Pattern4

## Step 2. 要望したいことを整理し、提案書にまとめよう！

### ◆ 以下を参考に、要望書をまとめよう（記載例）

- 提案内容概要：クラブのホームグラウンドを整備するための敷地を貸して下さい。
- 目的：クラブのホームグラウンド確保
- 整備・運営スキーム：民設民営（土地は賃貸借契約にて）
- 期待される効果：地域のスポーツ振興/その他まちづくり効果
- 必要な敷地面積：25,000m<sup>2</sup>
- 賃貸借の条件：無償（10年契約）
- 整備にあたっての依頼事項：更地の状態で貸して下さい
- クラブ概要：（設立の経緯や各種取組等）
- 事例：（類似規模や地域の実施事例）

### Point

- ・必要な敷地や、公共側からの協力が必要な事項等を明確に示すことが必要になります。
- ・グラウンドを整備・運営することにより期待される効果について、地域全体への効果を幅広く整理し、公共サービスである公園内に設置することが、その公園の機能を増幅させることを示すことが必要になります。

Pattern1

Pattern2

**Pattern 3 PPP／土地賃借型**

Pattern4

## Step 3 . 自治体に相談し、グラウンド用地を見つけよう！

### ◆ 相談・グラウンド用地探しのポイント（クラブの場合）

- ・クラブの活動エリアに縛られるので、自治体との関係構築が重要
- ・首都圏だと難しい場合が多いので、自分たちが良ければ、郊外を狙うことも検討
- ・学校の統廃合などは、大きな公有地が空く絶好の機会
- ・廃棄物の最終処分地、工業団地や開発予定地域などが狙い目
- ・どういった敷地であれ、粘り強く相談、担当者他とのコミュニケーションが重要

### ◆ 相談・グラウンド用地探しのポイント（都道府県サッカー協会の場合）

- ・都道府県内に広く網を張り、情報を取れるようにする
- ・首都圏だと難しい場合が多いので郊外を狙う必要がある
- ・学校の統廃合などは、大きな公有地が空く絶好の機会
- ・廃棄物の最終処分地、工業団地や開発予定地域などが狙い目

### Point

- ・基本的に難易度の高い交渉となります。1年～2年、またはそれ以上の時間がかかることを前提に、長期の交渉を覚悟が必要です。
- ・まずは自治体に相談し、相談先は多い方が良いので、首長、議員、教育長など、可能な限り相談先を増やし、じっくりとした交渉が必要です。

Pattern1

Pattern2

**Pattern 3 PPP／土地賃借型**

Pattern4

## Step 4 . 自治体との交渉とともに、事業計画を作成しよう！

### ◆ 賃貸借の条件の確認・交渉（面積、賃借料や契約期間、利用条件など）

- ・面積
- ・賃借料
- ・契約期間（契約期間、契約更新等について）
- ・利用条件（地域への開放割合、夜間照明設置可否、利用時間制限など）
- ・借り受け時の用地の状態
- ・返還時の用地の状態（原状復帰など）
- ・土地の利用制限（クラブハウス設置可否、土地の用途）

### ◆ 事業計画の策定の自治体との最終交渉

- ・整備手法の検討
- ・整備資金の計画（助成金、リース、借り入れ等も含む）
- ・運営方法・運営体制の検討
- ・運営収支計画

### Point

- ・自治体が公有財産を割安で貸すことを意思決定させる、合理性を示す必要があります。
- ・事業により提案者が果たせる公的な役割としては、スポーツ振興、地域振興、賑わい創出、健康増進、治安の向上、公有地の有効活用、迷惑施設の活用等があり、そのメリットをしっかりと説明しましょう。
- ・民間施設として整備することで、自治体の箱もの行政ではなく、官民連携事業であり、自治体の収支上のメリット、財政上のメリットがあることを説明しましょう。

## 事例紹介

Pattern1

Pattern2

**Pattern 3 PPP／土地賃借型**

Pattern4

## 代表的な事例

### グリーンフィールド鳥取 (鳥取県鳥取市)



**面数**：多目的グラウンド3面  
**整備時期**：2003年、2012年  
**用地所有者**：鳥取県  
**施設運営者**：NPO法人グリーンスポーツ鳥取

- NPO法人グリーンスポーツ鳥取に県有地（もとは牧草地）を長期間（最初は5年間、今は10年間）無償で貸し付けている。
- クラブの負担で施設整備、管理運営を実施。**運営の独立性や安定性を確保するため、あえて行政（鳥取県、鳥取市）の補助金は利用しなかった。**

### とちぎフットボールセンター (栃木県矢板市)



**面数**：人工芝グラウンド2面  
**整備時期**：2018～2019年  
**用地所有者**：栃木県矢板市  
**施設運営者**：NPOたかはら那須スポーツクラブ

- 矢板市が市有地の活用策を検討していたところ、県サッカー協会を通じてコンタクトがあり、**ヴェルフェ矢板が規模縮小・コスト縮減した案を提案し採用。**
- 土地は市から無償で借り受けている（行政財産の無償貸付）。
- ガバメントクラウドファンディングも活用し、必要な資金を集めた。

### 奈良県フットボールセンター (奈良県田原本町)



**面数**：フルコート2面  
**整備時期**：2009～2010年／2017～2018年  
**用地所有者**：奈良県  
**施設運営者**：奈良県サッカー協会

- **統廃合で廃校になった県立高校の運動場部分を活用して、グラウンドとクラブハウスを整備。**
- 自治体からは整備時の支援は受けたが、管理運営は自己資金で実施。安定した運営実績を基に、第2期の拡張工事も行った。
- 県サッカー協会の事業や、登録チームの活動に利用。

## 事例紹介

Pattern1

Pattern2

**Pattern 3 PPP / 土地賃借型**

Pattern4

### 代表的な事例

#### 松島フットボールセンター (宮城県松島町)



**面数**：人工芝グラウンド2面  
**整備時期**：2009年、2011年7月～  
 2012年5月  
**用地所有者**：宮城県松島町  
**施設運営者**：宮城県サッカー協会

- 町が私立学校から無償譲渡された土地・建物を活用。
- 県サッカー協会が土地・施設を借り受け、**もとの施設の状況を最大限活用してフットボールセンターを整備**。地域での活動が長いマリソル松島スポーツクラブと連携して管理運営を実施している。
- 防災機能や観光機能等の町の政策とも連携して施設を運営。

#### 岩手県フットボールセンター (岩手県紫波町)



**面数**：フルコート1面  
**整備時期**：2010年起工、2011年4月  
 供用開始  
**用地所有者**：岩手県紫波町  
**施設運営者**：岩手県サッカー協会

- 町が駅前開発のために購入した土地（調整池の上）の一部について、グラウンドを整備することで有効活用することを提案。**
- 県サッカー協会が土地を借り受け、自らの負担で施設を整備、管理運営を実施。クラブハウスは竣工後町に寄付した（節税効果あり）。
- 工事を行う事業者の選定にあたって、官民連携手法を用いた。

#### 福岡フットボールセンター (福岡県福岡市)



**面数**：人工芝グラウンド4面  
**整備時期**：2006年開業  
**用地・施設所有者**：福岡県福岡市  
**施設運営者**：福岡県サッカー協会

- 福岡市港湾整備事業による埋立地にある緑地帯を一部有償で借用。サッカー事業の拡大に対応すべく福岡市に相談。当時、任意団体から法人格取得を実現したこともあり、契約に至る。
- 供用開始時より100%サッカー事業に活用し現在に至る。

## 事例紹介

Pattern1

Pattern2

**Pattern 3 PPP / 土地賃借型**

Pattern4

### 提案プロセスと それぞれの代表的な事例からの声

#### ① 発案

発案の段階で大切なポイント

#### 【適切な土地がないか、常にアンテナを張る】

グリーンフィールド  
鳥取

当時は公園にもスポーツグラウンドしかなく、住環境と練習環境改善の両観点から、芝生の必要性を認識。**用地探しは地元の不動産業者に依頼**。1週間後、県が所有する交通アクセス良好などすべての条件を満たす2haを超える土地が見つかった。（その後活動成果が認められ、無償貸付面積は当初の2haが今は4haに拡大）

奈良県フット  
ボールセンター

県サッカー協会が自由に使えるグラウンドの必要性を以前から認識。JFAの都道府県フットボールセンター整備助成事業を知ったことを契機に具体的な計画の検討開始。

松島フットボール  
センター

**私立の高校が、学校としてその施設を手放す**という話がでた。その際、学校側からは、無償で地元自治体に土地及び施設を寄贈するということになり、その話を県サッカー協会が察知。

とちぎフットボール  
センター

民間から**倉庫跡地**を取得した自治体が活用方法を検討していたのをクラブが察知。

福岡フットボール  
センター

県サッカー協会としては**グラウンド確保を長年の目標に掲げていたため**、港湾局が管理する土地へ注目。

岩手県フット  
ボールセンター

もともと地元自治体が駅前の土地10haあまりを購入し、**公共施設集約化を主とした開発**を行おうとしたが、長期間着手できずにおり、その動きを県サッカー協会が察知。

#### キーパーソン



関係者だけで検討をするのではなく、様々な人を巻き込みながら、**オープンに議論する**ことが重要。

#### ② 企画 / 仲間づくり

#### ③ 提案 / 交渉

## 事例紹介

Pattern1

Pattern2

**Pattern 3 PPP／土地賃借型**

Pattern4

### 提案プロセスと それぞれの代表的な事例からの声

#### ① 発案

企画/仲間づくりの段階で大切なポイント  
**【市民の声を集めて伝える】**

#### ② 企画/ 仲間づくり

とちぎフットボールセンター

**県サッカー協会に活用計画とともに署名(31,022人分)を提出。**関係者の賛同を集めて提案に添えた。

企画/仲間づくりの段階で大切なポイント  
**【クラブやサッカー協会の中で計画をまとめてみる】**

奈良県フットボールセンター

**県から紹介を受けた土地に、サッカーファミリーの力を借りながら県サッカー協会内で大まかな施設設計を検討。どの程度財源が不足するかを算出。**

岩手県フットボールセンター

フットボールセンターを整備するにあたっては、自組織内の合意形成も重要であった。

#### ③ 提案/ 交渉



#### キーパーソン

**サッカーファミリー**には様々な技能を持った人（設計士・工務店・地方議員等）がいるため、施設整備を検討する際には助言を得ることも可能。

## 事例紹介

Pattern1

Pattern2

**Pattern 3 PPP / 土地賃借型**

Pattern4

### 提案プロセスと それぞれの代表的な事例からの声

#### ① 発案

提案/交渉の段階で大切なポイント

**【自治体側のメリットも示しながら、粘り強く何度も交渉する】**

#### ② 企画 / 仲間づくり

グリーンフィールド  
鳥取

県有地を無償で借り受けて芝生のグラウンドを整備できないか県に要望したが、当初は条例を理由に断られた。その後知事にも面会。NPOが県有地を活用することのメリット（県有地は本来県民によって広く活用されるべきであること、管理運営費用をNPO法人が負担すれば県の財政負担も抑制されること等）を**粘り強く論理的に主張したことで、9月には条例の一部改正を実現。**

岩手県フット  
ボールセンター

**調整池の上にグラウンドを設置することで、対象地を有効利用**することを提案。自治体所有の土地を賃借し、整備することを認めてもらえた

#### ③ 提案 / 交渉

提案/交渉の段階で大切なポイント

**【日頃から自治体と良い関係を築く】**

松島フットボール  
センター

地元自治体・クラブ・サッカー協会は**日ごろから密接に事業連携・情報共有を行っていた**ため、スムーズに動くことができた。

奈良県フット  
ボールセンター

第1期工事完了後、施設の稼働率が非常に高かったため、グラウンドの増設を県に要望した。既に1面を安定的に運営している実績があったため、増設も特段の反対なく受け入れられた



キーパーソン

首長や部長など、決定権をもつ人物と交渉する。

まちづくり事業のキーパーソンの協力を得て町と交渉。会社経営や建設業の経験を有する人物のため、効果的な施設整備を進めることができた。

日ごろから**自治体・都道府県サッカー協会・地元クラブチームの協力関係**を構築しておく。

## 事例紹介

Pattern1

Pattern2

Pattern 3 PPP / 土地賃借型

Pattern4

### 提案のポイント

#### 【共感されるビジョンを作り、多くの人を巻き込む】

- 重要なのはビジョンを明確に打ち出すこと、検討プロセスをオープンにして様々な人の協力を得ること。**グラウンド整備によって何を実現したいのかを打ち出さなければ**、人を巻き込むことも、具体的な施設のスペックを検討することもできない。（奈良県フットボールセンター）
- いかにか事業の魅力付けをするかがカギであり、そのためには理念とファイナンスのモデルが極めて重要になる。単にグラウンドだけ整備しても意味がなく、なぜグラウンドを整備するのか、目的を明らかにしなければならぬ。人に納得してもらう、共感してもらうためには、**「サッカー場を作ってサッカーを盛り上げる」ではなく、「サッカーを通じてx xを達成する」という論の運び方をするべき**である。（岩手県フットボールセンター）

#### 【コストを抑える、資金調達のメドを立てる】

- 当初の市の案から、天然芝1面のカット、クラブハウスの面積を1/3に、駐車場はクラブとしての整備はしない等の提案を図り、**当初案より5億3000万円程度減少させた**提案を実現。市の負担も7億7000万円から1億円に減少。（とちぎフットボールセンター）
- **学校敷地**は造成工事が不要であり、既存施設を活かすこともできるため、整備費用を抑えることができる。（奈良県フットボールセンター）
- **自己資金**で整備するというのは一つの重要な要素。「施設はこちらで整備するから、土地は貸してほしい」というスタンスがちょうど良いのではないか。（岩手県フットボールセンター）

## 事例紹介

Pattern1

Pattern2

Pattern 3 PPP / 土地賃借型

Pattern4

### 提案のポイント

#### 【「どうやったら実現できるのか」を提案し、粘り強く交渉する】

- 単に陳情するのではなく、**実際に手を動かして「どうやったら実現できるか」を主体的に提案し、粘り強く交渉した。**  
県有地の管理を担当する管財課長とは、約3ヶ月にわたって毎日のようにやり取りし、週1回のペースで県庁に通った。  
(グリーンフィールド鳥取)
- 自治体から協力を得られた要因は下記の2つであると認識 (奈良県フットボールセンター)
  - ① 漠然と支援を要望するのではなく、**明確なプラン**を立て、県サッカー協会としても支出する意思を示したこと。
  - ② 県にプランを提示するにあたっては、事前に県のスポーツ振興計画の内容を研究する等、十分に準備し、**県の政策に合致する整備方針**を立てたこと。
- 町を説得する上でポイントとなったのは以下の2点 (岩手県フットボールセンター)
  - ① 調整池という本来経済的価値を生み出さない場所にフットボールセンターを整備することで約5万人の**集客や付随する経済効果**が期待できること。
  - ② スポーツ施設は流行に左右されない、**普遍的集客装置**たりうること。
- 2004年に社団法人化、自己財源による健全な施設運営計画の提示により、用地の使用が認可された。(福岡フットボールセンター)

## Pattern 4

---

### 自治体に頼らない民間施設

## Pattern 4 民間施設 の概要

### 専用グラウンドを民間施設として作る

自分たちのお金で、サッカーグラウンドを整備し運営する提案を、土地の所有者である民間企業や個人に対して行うものです。想定される敷地としては、工場跡地や、地方の土地にゆとりがある場所等が考えられますが、農地転用等の必要がある可能性があります。公有地と違い個人等の土地所有であれば意思決定が速いこともあります。

### 農地の活用には農地転用が必要

もともと農地であった場所をグラウンドにする場合には、農地転用※が必要です。国内の農業生産力を維持するため農業面積を確保する制度で、個人の意思で勝手に農地をほかの用途に変更することが出来ません。農地転用の申請を行うことでグラウンドに利用可能となりますので、申請の上で活用しましょう。

### グラウンド運営の成功の秘訣の賃料交渉

民地を活用する場合、土地の所有者はなるべく高いお金で売る、または貸すことを考えます。その土地をグラウンドにすることで所有者にとってどのようなメリットがあるのかを整理して交渉を行いましょう。グラウンドができることで、定常的な人の流れができること、スポーツ振興につながるなどがあります。サッカーが好きでサッカーを応援してくれる人もいますので、個人の想いを大切に情熱をもって交渉しましょう。

自分たちがすべて自由に使えるグラウンドがほしい

このエリアにはグラウンドが少ないから、利用料金を取っても利用者はたくさんいるため、収益化は可能だろう

民間企業の工場跡地があるけど、何にも使われていないグラウンドに整備出来ないだろうか



## Pattern 4 民間施設 の4つのステップ

- Step 1 . 整備・運営のシミュレーションをして、交渉の条件を明確にしよう！
- Step 2 . 整備内容を整理しよう！
- Step 3 . グラウンド用地を見つけよう！
- Step 4 . 土地所有者との交渉とともに、事業計画を作成しよう！

Pattern1

Pattern2

Pattern3

Pattern4 民間施設

## Step 1 . 整備・運営のシミュレーションをして、交渉の条件を明確にしよう！

### ◆ 整備費用の負担金額の確認

- ・整備に充てられる自己資金の把握
- ・資金調達の可能性の把握（補助金、寄付金、クラウドファンディング、民間借入）

### ◆ 運営費用の負担金額の確認

- ・年間の概算運営収支を把握
- ・運営に充てられる自己資金の把握

### ◆ 交渉の条件を整理

- ・土地を借りる場合の平米単価の整理
- ・土地を買う場合の平米単価の整理

### Point

- ・大きく整備段階と運営段階に分けて、事業のシミュレーションを行います。
- ・維持管理や、大規模修繕等も発生するため、長期的な視点でのシミュレーションが必要です。

Pattern1

Pattern2

Pattern3

Pattern4 民間施設

## Step 2 . 整備内容を整理しよう！

- ◆ 目的：クラブのホームグラウンド確保
- ◆ 必要な敷地面積：25,000m<sup>2</sup>
- ◆ グラウンド面数（天然芝/人工芝）、クラブハウス、夜間照明の内容、駐車場

### Point

- ・実現したい施設の機能を整理し、どの程度の面積が必要になるのか確認します。
- ・整備費と関係するため、STEP 1 と連動しながら繰り返し整理しましょう。

Pattern1

Pattern2

Pattern3

Pattern4 民間施設

## Step 3 . グラウンド用地を見つけよう！

### ◆ グラウンド用地探しのポイント

- ・不動産情報から、グラウンド用地を探す
- ・グラウンド用地を探していることを発信して、情報を得る

### Point

- ・人づても含め、多方面に情報発信を行うことで、土地の情報が入ってくるように心がけましょう。
- ・実際に地域を走り回って、空いている土地がないか活動してみましょう。

Pattern1

Pattern2

Pattern3

Pattern4 民間施設

## Step 4 . 土地所有者との交渉とともに、事業計画を作成しよう！

- ◆ 土地売買/賃貸借の条件の確認・交渉（面積、土地価格/賃借料や契約期間、利用条件）
  - ・面積
  - ・土地価格/賃借料
  - ・契約期間（契約期間、契約更新等について）
  - ・売り渡し時/借り受け時の用地の状態
  - ・返還時の用地の状態（原状復帰など）
- ◆ 事業計画作成・最終交渉
  - ・整備手法の検討
  - ・整備資金の計画（助成金、リース、借り入れ等も含む）
  - ・運営方法・運営体制の検討
  - ・運営収支計画

### Point

- ・グラウンドは運営時に高い収益を上げられる施設ではありません。自分たちの事業計画を示し、土地所有者と交渉しましょう。
- ・グラウンドを活用することで、土地所有者がメリットを感じるような連携方法を模索し、提案しましょう。

## 事例紹介

Pattern1

Pattern2

Pattern3

**Pattern4 民間施設**

### 代表的な事例

#### つくばFC万博グラウンド (茨城県つくば市)



面数：サッカー場1面  
 整備時期：2006年  
 用地所有者：民地（農地転用）  
 施設所有者：つくばFC

#### スポーツシューレつくば (茨城県つくば市)



面数：フットサルコート3面  
 整備時期：2005年  
 用地所有者：イオンモール  
 施設所有者：つくばFC

#### Tフィールド (茨城県つくば市)



面数：サッカーコート1面+サブコート  
 整備時期：2015年  
 用地所有者：地元私立大学  
 施設所有者：つくばFC

- いずれもつくばFCが整備※・管理・運営・利用する施設。**私有地を借り上げ、クラブの負担で施設を整備。**
  - つくばFC万博グラウンドは農地をグラウンドに転用。クラブ会員が自由に利用可能。
  - Tフィールドは地元私立大学内の敷地を活用。グラウンドに加え、体育館下にトレーニングルームを1室、自販機の横に1室、賃借している。公式練習のほか、一般利用も実施。
  - スポーツシューレつくばは、イオンモール駐車場敷地内の一角に整備。自クラブ練習の他、一般利用も実施。
  - **いずれも無償か、相場よりも安い賃料で土地を借りている。**資金調達には、銀行からの融資のほか、toto助成を活用している。
  - 「NPO法人つくばフットボールクラブ」は、市の税条例において「固定資産税を免除」する団体に含まれている。施設を所有しながらも税負担の免除を受けて活動できる仕組みとなっている。
- ※「つくばFC万博グラウンド」、「Tフィールド」、「スポーツシューレのクラブハウス部分」はNPO法人つくばフットボールクラブが整備。「スポーツシューレつくばのコート部分」は株式会社つくばFCが整備している。

## 事例紹介

Pattern1

Pattern2

Pattern3

Pattern4 民間施設

### 提案プロセスと それぞれの代表的な事例からの声

#### 【グラウンド用の土地を探しているという情報共有と地道な土地探し】

##### ① 発案

つくばFC万博  
グラウンド

練習場所が不足する中、クラブ代表が手当たり次第にグラウンド予定地となる土地を探索していた。

スポーツシュー  
レつくば

スポーツシューレつくばは**客の滞在時間を延ばしたいこと、社会的に意義のある施設をモール内に設置したい**等の考えから、**イオンモール側から打診**があった。

##### ② 企画/ 仲間づくり

つくばFC万博  
グラウンド

現在のつくばFC万博グラウンドとなる土地に目を付け、アプローチ方法を考えていたところ、キーマンとなる**土地所有者の1人とつながりをつくる**ことができた。（対象地はもともと農地で、4区画を5人で所有）

Tフィールド

Tフィールドについても、同様に土地を探していた中、地元私立大学の土地に着目した。

##### ③ 提案/ 交渉

つくばFC万博  
グラウンド

つくばFC万博グラウンドについては、キーマンのとりまとめにより土地を借りることができ、事前に市役所との根回しをした上で、農地転用を行った。

キーパーソン



関係者だけで検討をするのではなく、様々な人を巻き込みながら、**オープンに議論**することが重要。

## 事例紹介

Pattern1

Pattern2

Pattern3

Pattern4 民間施設

### 提案のポイント

【活用したい制度の特徴をよく調べた上で、関係者との根回しを十分に行う】

- つくばFC万博グラウンドについては、**農地転用の手続が必要**だった。条例を意識し、**1万㎡以内とし、「開発区対象」としないスキームを組んだ**。手続の際、**農業委員会に対して「グラウンドが必要な理由」を文書にして提出**するなど工夫した（クラブ会員が多い、夜間の練習場所が不足している、費用があまりかからない、グラウンドへの転用には価値がある等）。また、発注先を介して設計図を作成し、市に提出するなど、根回しをした。
- **Tフィールド整備ではtoto助成を活用**。この制度を活用するには、地域のグラウンドであることが大前提になるが、**地元私立大学に運動部がなく「特定のクラブの支援に当たらない」ということもあり、実現**した。
- 施設整備後も**土地所有者との関係を継続的に良好に保つよう努力**を続けている結果、契約更新手続きもスムーズに進んでいる。

# 参考

## 知っておきたい関連知識

- 自治体の財産の分類
- 事業手法の整理
- 都市公園と設置管理許可
- 定期借地制度
- 指定管理者制度
- 参照すべき自治体の計画
- 農地転用
- 想定される資金調達方法
- 使用できる補助金

関係法令：地方自治法238条第3項、同法238条の4及び5

## 行政の土地・建物だからといって諦めることなかれ、利用の可能性あり

- 自治体が保有する財産は「公有財産」と呼ばれ、「行政財産」と「普通財産」に分類されます。公共用財産のうち特に公園は、「都市公園の設置管理許可制度」を通じ利用可能性があります。
- 自治体は行政目的を終了した財産(土地)について一般競争による処分を行います。状況により、一般競争が適さない場合は随意契約による処分を検討することもあります。

### 公有財産の分類

#### 【公有財産】

自治体が所有する  
財産

#### 【行政財産】

「行政財産」とは、公用（自治体が事務又は事業を執行するために直接使用することを目的とすること）又は公共用（住民の一般的共同利用に供することを目的とすること）に供し、又は供することを決定した財産をいいます。  
公有財産の性質による分類の一つの名称です。

#### 【公用財産（自治体が直接使用する財産）】

庁舎、消防施設など

#### 【公共用財産（市民が共同利用する財産）】

学校、図書館、公民館、公営住宅、公園など

#### 【普通財産（上記以外の財産）】

「普通財産」とは、行政財産と異なり、直接的に行政執行上の手段として使用されるものではなく、主として「経済的価値の発揮」を保全発揮することにより、間接的に自治体の行政に貢献させるため、管理又は処分されるべき性質の財産です。

関係法令：地方自治法、PFI法、借地法

## 目的と状況に応じたスキーム選択が重要

- 行政と組んでスタジアムやフィールドを整備する場合、「資金調達」「設計・建設」「運営管理」「所有権」の観点から主に、以下のような手法に整理されます。
- 予算等について行政の協力がどの程度得られるか、また、どの程度運営面での優遇を望むかによって選択すべきスキームは異なります。

			公共事業	DB+O	PFI(BTO)	定期借地権	民設民営
資金調達			官	官	民	民	民
設計・建設			官	民	民	民	民
運営管理			官	民	民	民	民
所有権	建物	建設中	官	官	民	民	民
		運営中	官	官	官	民	民
		運営後	官	官	官	撤去/官	民

関係法令：都市公園法第2条、第5条第1項  
都市公園法施行令第5条第4項

## 公園施設の範囲に注意して事業モデルを組み立てよう

- 都市公園は行政財産(公共用財産)であり、都市公園内における「公園施設」は限定されています。(「公園施設一覧」参照)
- 公園施設を設置又は管理することについて、公園管理者が与える許可制度を設置管理許可といいます。
- 「野球場、陸上競技場、水泳プールその他運動施設で政令で定めるもの」にサッカー場は含まれています。

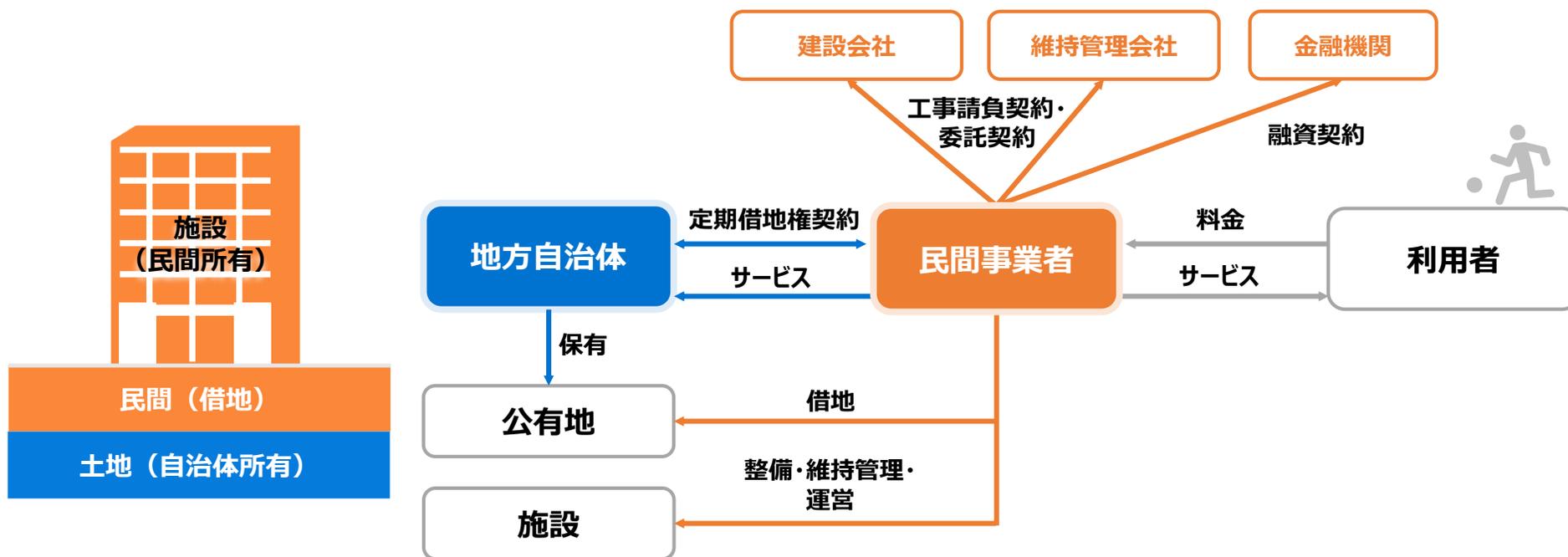
### 公園施設一覧 (都市公園法より抜粋)

- 一 園路及び広場
- 二 植栽、花壇、噴水その他の修景施設で政令で定めるもの
- 三 休憩所、ベンチその他の休養施設で政令で定めるもの
- 四 ぶらんこ、滑り台、砂場その他の遊戯施設で政令で定めるもの
- 五 **野球場、陸上競技場、水泳プールその他の運動施設で政令で定めるもの**
- 六 植物園、動物園、野外劇場その他の教養施設で政令で定めるもの
- 七 飲食店、売店、駐車場、便所その他の便益施設で政令で定めるもの
- 八 門、柵、管理事務所その他の管理施設で政令で定めるもの
- 九 前各号に掲げるもののほか、都市公園の効用を全うする施設で政令で定めるもの

関係法令：地方自治法、借地法

## 自治体・クラブともに取組のハードルが低いスキーム

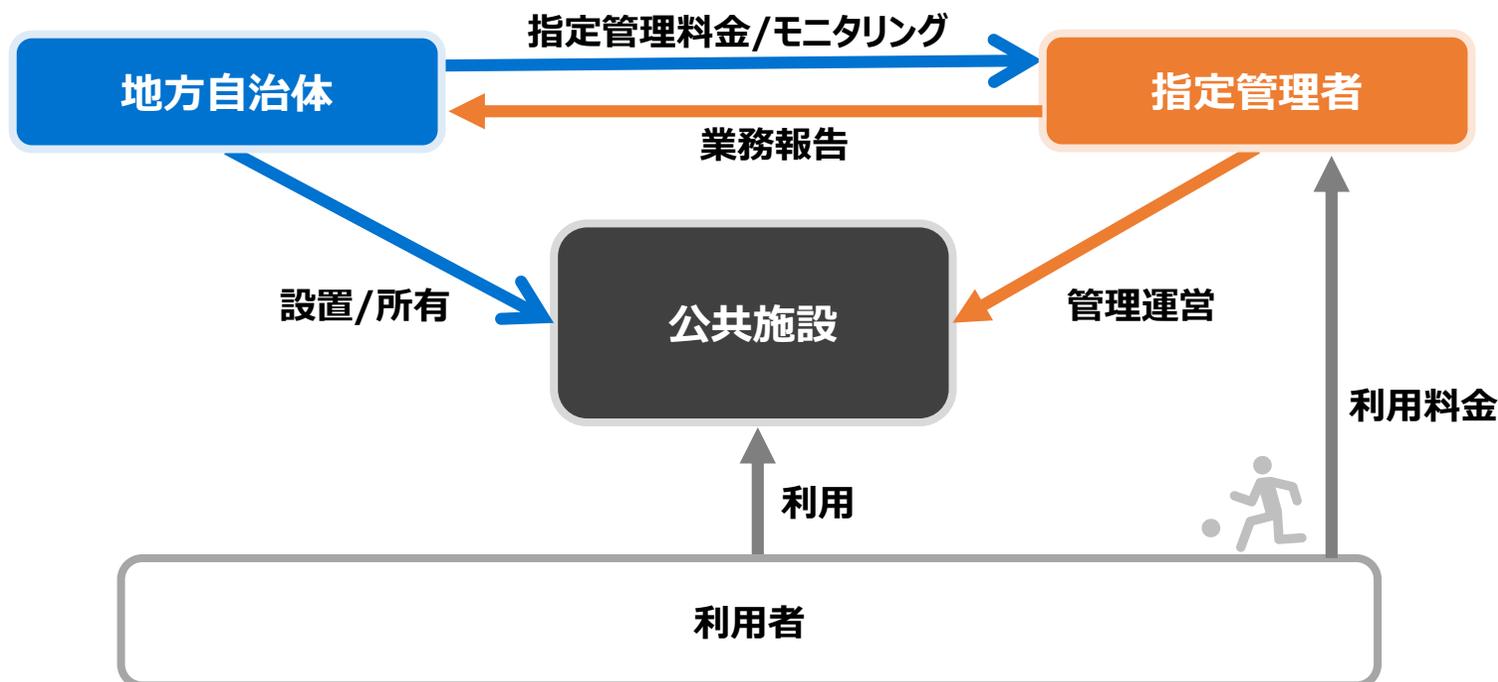
- 定期借地権事業では、自治体が公有地に定期借地権を設定し、民間事業者が土地を貸借します。
- 民間事業者は民間施設の設計・建設を行った後、賃料や事業収入により建設の償還を行うとともに、維持管理、運営業務を実施します。自治体には定期借地料を支払います。
- 不動産開発を行う事業者が中心となり、建設、維持管理を担う事業者も参画します。



関係法令：地方自治法244条の2第3項

## 「民間ノウハウを活かした運営ができること」が説得のカギ

- 公の施設の設置の目的を効率的に達成するために必要がある場合、法人その他の団体であって当該普通自治体が指定するものに、当該公の施設の管理を行わせることができる制度です。
- 自治体が定める条例により、指定管理者の指定の手続き、業務範囲等必要な事項を定めます。
- 指定に際しては地方議会の議決が必要になります。



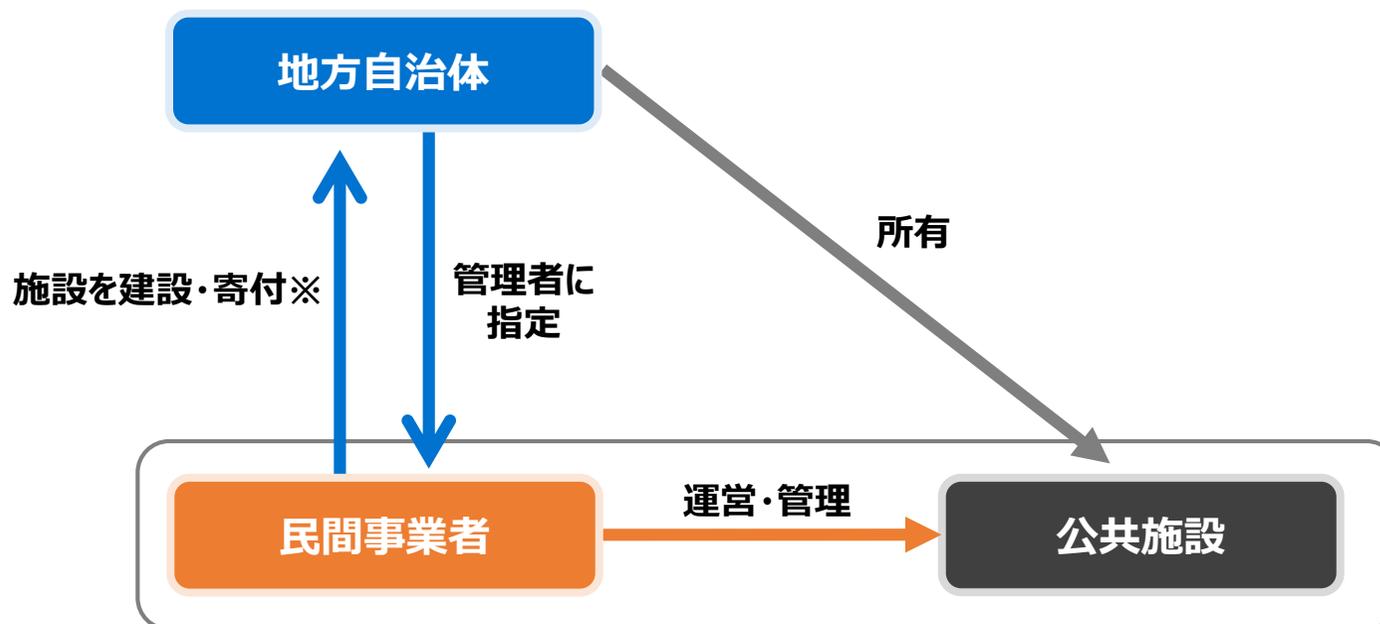
## まちづくり全体に対する計画を中心に調べよう

自治体のホームページにはたくさんの行政計画が記載されています。以下の表の計画を中心に、サッカー場整備と関連しそうな政策を確認し、どの計画と連携できるのかを整理しましょう。

計画名	主な内容
総合計画 (総合戦略、人口ビジョン、まち・ひと・しごと総合戦略、国土強靱化計画)	その地域の最上位計画であり、地域社会にかかわる将来を予測して目標年次ごとに、達成すべき行政水準と達成手順を明示したもの。広く地域の将来に触れられており、まちづくりやスポーツ振興についての記述もある。
都市開発・建築に関する計画 ・都市計画/都市マスタープラン ・公共施設等総合管理計画 ・〇〇エリアまちづくり計画 ・〇〇地域防災・安全計画	今後どのようなまちづくりを行うのかを、整備事業を中心に示している計画。土地をどのように活用するか、地域全体の中でこういった整備を行っていくのかなどが示されている。公共施設等創造管理計画では、今度統廃合される公共施設の情報が把握できる。
福祉と健康に関係する計画 ・スポーツ振興計画/スポーツ施設整備計画 ・地域福祉基本計画 ・健康増進計画	スポーツを通して、いかに地域の福祉や健康を実現していくかが記載されている。サッカー場を作ることで、これらの政策と連携できる可能性は高い。
文化・観光に関係する計画 ・文化振興計画/戦略ビジョン ・観光振興計画/戦略ビジョン ・〇〇エリア戦略計画	スポーツを文化としてとらえ、交流人口の増加等に資する施設として位置付けられる。地域を越えた大会の開催等により、これらの計画との連携ができるかを整理できる。
教育や子供・青少年に関係する計画 ・教育振興基本計画/教育大綱 ・子供未来プラン等	教育におけるスポーツの位置づけを整理できる。サッカー場を整備することによる、教育事業との連携可能性を整理できる。

## 固定資産税がかからないことが大きなメリット

- 民間事業者が資金調達を行いフィールド整備を行い、完成後自治体にフィールドを寄付します。見返りとして運営管理委託を自治体から受け、スタジアムを長期間運営することを目指すスキームです。
- 寄附することにより、所有権が自治体に移るため、固定資産税等がかからず、費用が浮くことがメリットに上げられます。



※寄附することにより固定資産にかかる税等が免除される

## まずは農地のゾーニング指定状況の確認から

関係法令：農業振興法、農地法

- 農地転用とは、農地を農地以外の目的に転用することです。必要書類を添付し、転用する農地の所在する市町村の農業委員会を通じて都道府県知事等に提出し、許可を受ける必要があります。
- 「農振白地地域」や「農業振興地域外」については、農地以外の活用の可能性があります。

### 農業振興地域制度と農地転用許可制度の概要

#### 農業振興地域制度〈農業上の土地利用のゾーニング〉

##### 農振法

##### 農業振興地域（都道府県が指定）

長期にわたり総合的に農業振興を図る地域

##### 農業地区域

（市町村の農業振興地域整備計画で設定）

農業上の利用を図るべき土地の区域

（転用禁止）※

##### 農振白地地域

##### 農業振興地域外

#### 農地転用許可制度〈個別転用を規制〉

##### 農地法

##### 許可権者

- 都道府県知事
- 農林水産大臣が指定する市長村（指定市町村）の長（4ha超は農林水産大臣に協議）

##### 不許可

##### I 原則不許可

[第1種農地]

- ・集団農地 ・土地改良事業対象農地 等

##### II IIIに立地困難な場合に許可

[第2種農地]

- ・土地改良事業の対象となっていない小集団の生産力の低い農地 等

##### III 原則許可

[第3種農地]

- ・市街地にある農地 等

##### 市街化区域：届出制



※農地転用を行うには、農用地区域の変更が必要。  
注：農振法とは「農業振興地域の整備に関する法律」のことをいう。

# 想定される資金調達方法（補助金等）

## 現状の資金のみではなく、各所からの資金調達を検討しよう

今回グラウンドを整備するにあたり使用できると想定される補助金の代表例は以下です。各自治体の準備している補助メニューもあるため、積極的な情報収集が必要となります。

団体名	補助メニュー名	補助対象	対象事業	補助金額
日本スポーツ振興センター	地域スポーツ施設整備助成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都道府県</li> <li>・市町村</li> <li>・都道府県又は市町村が出資又は拠出したスポーツ団体</li> <li>・法人格を有する都道府県体育協会等及び指定都市体育協会等</li> <li>・法人格を有する総合型地域スポーツクラブ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・グラウンド芝生化事業</li> <li>・スポーツ施設等整備事業（スポーツ競技施設等の整備、学校開放事業によるスポーツ活動に供する施設等の整備、スポーツ競技施設の大規模修繕等）</li> </ul>	限度額は、48,000千円。1件当たり、助成対象経費限度額に5分の4を乗じて得た額（千円未満切捨て）が限度。
地域活性化センター	公共スポーツ施設等活性化助成事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市町村（特別区を含む。）</li> <li>・広域連合、一部事務組合及び地方自治法の規定に基づき設置された協議会</li> </ul>	公共スポーツ施設等の有効活用を図る効果的・効率的な利用システムの整備及びソフト事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・100万円が上限。但し、システム整備事業（システム整備事業とソフト事業を併せて実施する事業を含む。）は300万円が上限。</li> <li>・助成対象経費の100%以下。</li> <li>・助成金の額に1万円未満の端数があるときは、当該端数金額を切り捨てた額。</li> </ul>
日本財団	2020年度 日本財団補助施設の修繕・改造等に関する助成事業	日本財団の助成金により建設された施設	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.経年劣化等の理由により、施設の安全な利用に支障をきたし、修繕が必要と認められる施設の修繕事業（緊急性が高いもののみを対象とします）</li> <li>2.施設のさらなる有効利用を目的とし新たな機能を追加するための改造事業 a. 改造事業の参考事例 重度化・高齢化に対応するためのバリアフリー化（避難経路確保のための非常口スロープ設置、車いす利用者用車寄せ、洗面所の設置等） b. 耐震工事およびスプリンクラー設置工事は対象外となります。</li> <li>3.災害その他の事由により施設に欠陥を生じ、緊急に復旧することが必要と認められる施設の復旧事業</li> </ol>	スポーツ施設等 修繕・改造 1,000万円
自治総合センター	一般コミュニティ助成事業	助成の対象となる団体は、市（区）町村（政令指定都市は除く。以下同じ。）、広域連合、一部事務組合及び地方自治法の規定に基づき設置された協議会	各種スポーツコート・グラウンド等整備、照明施設、スポーツ用具、遊具、コミュニティ公園・広場等整備	100万円から250万円

地域スポーツ施設整備助成 <https://www.jnsport.go.jp/sinko/josei/tabid/78/default.aspx>

公共スポーツ施設等活性化助成事業 <https://www.jcrd.jp/support/subsidy/facilities/>

2021年度 日本財団補助施設の修繕・改造等に関する助成事業 [https://www.nippon-foundation.or.jp/grant\\_application/programs/remodeling](https://www.nippon-foundation.or.jp/grant_application/programs/remodeling)

一般コミュニティ助成事業 <https://www.jichi-sogo.jp/lottery/comunity>