

5 新たなにぎわいを生み出すカフェの力

～北九州市勝山公園におけるPark-PFIを活用したカフェ導入の事例～



上田 治史
UEDA Harufumi

北九州市／建設局／公園緑地部／緑政課／
みどり・公園活性化係長

福岡県北九州市の勝山公園は全国で初めてPark-PFIを活用し、公園内にカフェを導入した。カフェを導入した経緯と、公園内にカフェがあることによって生まれる効果や、行政や民間事業者の思いを紹介する。

はじめに

本州と九州の結節点にある福岡県北九州市は、官営八幡製鐵所に代表される製造業を中心に産業が発展した結果、九州初の政令市となり、4大工業地帯のひとつとして、九州のみならず近代日本のものづくりをリードしてきました。そのような大都市でありながら、足立山や皿倉山などをはじめとする山並みを背後にひかえ、周りは周防灘、響灘に囲まれるなど、豊かな自然環境にも恵まれた地域となっています。

本市では、このような恵まれた条件を活かし、北九州市に住んでみたい、今後も住み続けたいと思えるようなまちづくりを目指して、様々な取り組みを推進しています。

こうした取り組みの中でも、本市のシンボル公園に位置づけている勝山公園において、全国で初めて公募設置管理制度（Park-PFI）を活用して導入されたカフェ、珈琲所コマダ珈琲店の事例について、経緯や導入後の状況などを紹介いたします。

公園に民間施設？

公園に公園管理者以外の者が公園施設を設置できるのか？ 答えは「Yes」です。都市公園法第五条第一項に基づき許可を受けた場合、設置が可能となります。これは従来からあった制度で、設置管理許可制度と言われるものです。しかしながら、これまでの行政は、民間事業者が公園で事業をすることに積極的に関与を開放してきませんでした。

平成28年に「新たな時代の都市マネジメントに対応した都市公園等のあり方検討会」の最終取りまとめで、

『より柔軟に都市公園を使いこなすためのプランニングとマネジメントの強化』の具体策として、民間事業者による収益施設の設置促進と公園の質の向上への還元等を推進することが重点施策のひとつとしてあげられました。これらの施策等を受け、翌年6月に都市公園法が改正され、Park-PFIが生まれました。



写真1 整備前の勝山公園

このPark-PFIでは、設置管理許可の期間が法律上最長で20年担保され、民間事業者が公園内での事業に進出しやすくなりました。現在、まちににぎわいを創出する手法のひとつとして、全国の自治体がPark-PFIを活用しはじめています。

珈琲所コマダ珈琲店の導入まで

本市では、小倉都心部のにぎわいを創出し、集客交流産業の活性化の成功事例を市内の他地域に波及させることで、市全体のにぎわい創出につなげることを目的とした「都心集客アクションプラン」を平成26年6月

に策定しました。また、小倉ならではの歴史的・文化的な資源を活用した集客力や回遊性のある観光・文化の名所づくりを目的として「小倉城周辺魅力向上事業基本計画」を平成28年2月に策定しました。これらの計画には、人が集まる仕掛けとして、公共空間を活用したにぎわい創出の仕組みづくりや勝山公園の民間活力によるにぎわい強化などが示されました。

その中で、勝山公園における市民ニーズを把握するため、利用者アンケートを行いました。その結果、休憩や飲食のできる場所、売店などの設置要望が約5割を占めていることがわかりました。そこで、市民ニーズに的確

に応えるため、従来の公設民営ではなく民間活力を活用した施設の整備や運営方法の検討が必要であると判断し、民間事業者へのマーケットサウンディングを行ったところ、設置管理許可の年数が10年では、投資回収期間としては短く厳しいという意見があり、事業参入に慎重な姿勢を示す事業者もありました。

そのような中、改正された都市公園法が施行され、そこでは20年の設置管理許可が法的に担保されるなど、従来の設置管理許可制度よりも有利であると判断し、Park-PFIの実施へと至りました。

事業実施、オープンからその後

本市におけるPark-PFIの取り組みは、全国の自治体の先陣を切るものでありました。しかしながら、それは先の見えない道への第1歩だったのです。行政の世界は良くも悪くも前例踏襲が多いのも現実です。本市では、公園での民間事業者による施設整備といった前例が少ないうえに、新しい制度であるためマニュアルやガイドラインもなく、参考にするものがありませんでした。法律と政令、省令があるのみで国の協力を仰ぎながら、これを読み解き、民間事業者の公募へ向け、募集要項等を作成し、公募対象公園施設の公募設置等指針の公示までもっていくことは、かなりの苦勞がありました。



図1 着工前の鷗外橋西側橋詰広場平面図



図2 完了後の鷗外橋西側橋詰広場平面図



写真2、3 珈琲所コメダ珈琲店 北九州勝山公園店の夏・冬

さあ、事業者は来るのか？ 来ないのか？ 公募設置等計画の受付にはじまり、検討会が終わるまでは、事業者が無事決定されるのかドキドキしていたことを鮮明に覚えています。審査の結果、北九州市の有限会社クリーンズが、フランチャイズにより便益施設として「珈琲所コメダ珈琲店」を設置・運営することになり、担当者の努力は実ることとなりました。しかしながら、手続きはまだ終わりません。次は、公募設置等計画の認定及び公示、基本協定の締結です。これも前例がなく、国や他自治体の協力を仰ぎ、なんとか乗り越えました。

いよいよ工事ですが、今回の事業地は重要な施設があること、商業地と市役所を結ぶ歩行者の主要動線ということもあり、事業箇所周辺の既存施設の撤去、インフラや周辺整備は市が行いました。多い時には市の工事3件、民間事業者の工事2件が狭い事業区域内で錯綜することもありました。工事が完了しプレオープンの式典を無事終えることができた時に、ようやく安堵できました。

その甲斐もあって、オープンから1年間で約14万6千人のお客様に来店していただき、公共空間を活用したにぎわい創出の仕組みづくりや勝山公園の民間活力によるにぎわい強化は、現時点では軌道に乗っていると感じています。

無事オープンしましたが、悩みはまだ続きます。これからのにぎわいが続くためには、民間事業者には事業の認定期間として定めた20年間頑張ってもらわなければいけません。そのため来客数や運営が順調か、日々気になるところです。行政職員が民間事業者の売り上げを気にしながら、日々を過ごす時代がくるなんて、ついこの前までは想像し得なかったことです。「呉越同舟」「一蓮托生」色々な表現がありますが、民間事業者とは、



写真4 整備後の勝山公園とカフェ

同じ公園管理者として協力しながら、公園利用者の利便増進のためにさらなる努力が必要と考えています。

公園でのカフェの存在意義

私は、カフェに造詣が深いわけではありませんが、勝山公園にカフェができて、良かったと感じることが3つあります。1つ目は、施設整備は民間事業者が行い、市に使用料が入ること。これは、インシャルコストの削減もありますが、使用料の収入があることで公園が稼げる空間になり、市の財政に寄与していると思います。

2つ目は、公園のにぎわい創出にカフェは有効な手段であるということです。事業者のコンセプトは「勝山公園の『くつろぐいちばんいいところ』」です。朝の散歩途中のモーニング、お昼のランチ、午後のゆったりしたひと時のコーヒー、夜の仕事終わりのコーヒー。公園でのカフェは、ゆったりとした雰囲気を楽しめることができる「ゆとりの空間」を創出しつつ、それぞれの人に合わせた「くつろぎの時間」も提供してくれます。



写真5、6 2018年の勝山公園のイルミネーション

3つ目は、安心安全な空間の提供です。カフェができる前も照明灯が整備されており、通常の明るさはありませんでしたが、夜の公園はひっそりとし、やはり少し怖いものでした。そこにやさしい光を放つカフェが出現したのです。そこに人がいるという安心感が、夜間の公園利用者に安心と安全を提供しているのです。実際に利用者からも、公園にカフェがあることで、夜も安心して通行できるという声を聞きます。なお、営業時間は午前7時から午後11時です。

民間事業者の思い

全国で「珈琲所コメダ珈琲店」を展開する株式会社コメダの石塚さんに、勝山公園への出店で感じたこと、公園・カフェへの思いなどをお聞きしましたので、ここでご紹介させていただきます。

「情報が飛び交うストレス社会の今、人々は『くつろぎ(やすらぎ)』を求めていると思います。コメダ珈琲店は『くつろぐいちばんいいところ』をコンセプトに全国各地に展開しておりますが、公園内に店舗することは念願でした。公園の素敵な環境(景色・風・やさしさ)が加わることで、通常出店ではつくることのできない『素敵な空間・素敵なコメダ珈琲店』をつくることができました。そこで本を読んだり、お友達とおしゃべりしたり、家族でモーニングを楽しんだり、そういう姿を見てこの北九州勝山公園に出店して良かった！間違ってたかった！と確信しました。事業が社会貢献になるこのPark-PFIは、素敵な公園の整備や管理に還元できる素敵な仕組みです。この素敵なPark-PFIが全国各地に広がればと願っております。」

公園の新たな価値観

公園は、緑があって遊具があって子どもが遊ぶ場所から、様々な世代が集う場所へと変化してきています。公園の利活用についても柔軟になり、民間事業者が参入しやすく、公民が連携しながらにぎわい創出に取り組める仕組みができています。大阪市の天王寺公園や豊島区の南池袋公園など、おしゃれで素敵な公園では、自治体や民間事業者、地域住民の方が、共に工夫を凝らし、様々な制度を用いて施設の整備や運営管理を行い、まちのにぎわいをつくりだしています。

もちろん公園は、みんなのものであって、一企業や一部の人のためのものではありませんが、公園で稼いでもらって、それを公園の維持管理やより良い運営などに還元してもらえる仕組みは、公園の新たな価値観を生み出すための有効な手段です。それを実現するPark-PFIは、民間事業者にも自治体にもメリットがあり、有効な制度となることから、今後もそれを活用した公園の施設整備が全国で進んでいくと考えます。その中で我々自治体の人間が忘れてはならないことは、Park-PFIはあくまでも、公園の施設整備のための手段のひとつであり、目的ではないことです。市民ニーズやその公園に必要な施設を見極めながら、民間事業者と協力し、施設を整備していくことを忘れてはいけません。

その中で休憩や飲食を提供できるカフェの果たす役割は、大きいと感じます。様々な形態のカフェが公園利用者をひきつけ、公園のにぎわいを生み出す核となることを願っています。「珈琲所コメダ珈琲店 北九州勝山公園店」は、勝山公園や紫川を眺めながら、ゆっくりとくつろぐことができる最高のロケーションにあります。ここで飲むコーヒーは最高ですよ。ぜひ勝山公園店へお越しください。最高の眺めと、くつろぎでおもてなしいたします。