

「飲食のチカラ」で公共の場を社交場に

高齢化寸地の次は公園再生だ！！

場所×人材×業態による 息の長いブランド構築を

ミナデインの新たな挑戦

ミナデイン(東京・新橋、大久保伸隆社長)は、かつてニュータウンとして栄え、過疎化しつつあった千葉・ユーカリが丘にファミレス「里山Trasit」を展開し、高齢化や人口減少が進む米本団地(千葉・勝田台)にカフェ「NIGHBOR FOOD PLACE」を立ち上げて地元住民の交流拠点を作り上げ、飲食のチカラで地域の活性化を図ってきた。そんな同社が、今度は公園にカフェレストランとテイクアウト専門店をオープンした。この出店を後押しした制度が「公募設置管理制度(Park-PFI)だ。この制度の普及により、飲食店は長期的な安定収益を得られ、自治体は支出軽減になり、利用者は人気店でおいしい料理を楽しめる。こんなウィン・ウィンのスタイルが、今後、さまざまな地域で確立されていくかもしれない。ミナデインの事例と共に、この新制度についても紐解いていく。

飛鳥山公園で実施した Park-PFIとは

2023年3月21日、東京・王子の飛鳥山公園内に開業した「飛鳥山公園 APRON MARK」と「おやつ屋 my me mine」(左奥)



東京・王子の飛鳥山公園内に開業した「飛鳥山公園 APRON MARK」と「おやつ屋 my me mine」(左奥)



「飛鳥山公園 APRON MARK」の店内は天井が高く窓も大きく開放的だ。カウンター、テーブル、小上がりと席もバラエティーに富む

ト専門店「おやつ屋 my me mine」(東京・新橋)だ。飛鳥山公園は各線王子駅(東京・新橋)から徒歩3〜4分と駅がオープンした。店舗運営は元エー・ピーカンパニー副社長の久保伸隆さん率いるミナデインが担当する。同社が、この制度の普及により、飲食店は長期的な安定収益を得られ、自治体は支出軽減になり、利用者は人気店でおいしい料理を楽しめる。こんなウィン・ウィンのスタイルが、今後、さまざまな地域で確立されていくかもしれない。ミナデインの事例と共に、この新制度についても紐解いていく。



北区の顔になる公園に 吸引力のある飲食店を

北区はこのPark-PFIを初めて活用する。野貴之さんの部下で、インフラマネジメント推進室主任の無量井春菜さんにも千葉・ユーカリが丘内8カ所の区立公園・緑地と100カ所の児童遊園地について調査を行い、「コロナ禍で余裕がなくなり、区民にもアンケートを実施した。その結果、「北区の顔になるような公園にしていきたい」という思いがあり、それには飛鳥山公園が最適という結論になった」と、荒井課長は選定理由を語る。

公募には、大日本コンサルタント(東京・秋葉原、楠本良徳社長)という建設コンサルタント会社が手を挙げた。「地域の社交場に」をコンセプトに掲げ、テナントに入居する飲食店を探し始めたところ、コロナ禍が重なってしまふ。

同プロジェクトを推進する、技術統括部事業マネジメント推進部長の小野貴之さん(右)、無量井春菜さん(左)。



改正に伴い国土交通省が新設した制度で、官民協業による公園の再生・活性化の推進が狙いだ。以前も「設置管理許可制度」という似たようなものがあつたが、Park-PFIでさまざまな規制を緩和した。さらに「官民連携型振興拠点創出事業」や「社会資本整備総合交付金」といった国からの支援制度も利用できる。地方自治体の財政がある程度担保されるため、官民協業をより行いやすくした。

整備にかかる財政負担が軽減される。また事業者の創意工夫による整備や、飲食店などの運営により、公園サービスを向上させる。事業者は大規模な飲食店や売店などを出店可能で、設置期間が最大20年のため、長期的な投資および経営が可能になる。また公園施設を一体的にデザイン・整備できるので、集客の向上に寄与できる。そして利用者にとっては、飲食店などのサービスが充実して公園の利便性や快適性が高まる。という、三万よしの制度だ。

を展開したいと考えていた。そこで、公園や道の駅に新店を出店できないかと「象徴的な場所と、その町に長くコミットする人材、そして個性的な業態。この3つを掛け合わせることで、一時的なトレンドを作るのではなく、長期的なブランドに育て

たい。そこで、公園や道の駅に出店できないかと「象徴的な場所と、その町に長くコミットする人材、そして個性的な業態。この3つを掛け合わせることで、一時的なトレンドを作るのではなく、長期的なブランドに育て

たい。そこで、公園や道の駅に出店できないかと「象徴的な場所と、その町に長くコミットする人材、そして個性的な業態。この3つを掛け合わせることで、一時的なトレンドを作るのではなく、長期的なブランドに育て

たい。そこで、公園や道の駅に出店できないかと「象徴的な場所と、その町に長くコミットする人材、そして個性的な業態。この3つを掛け合わせることで、一時的なトレンドを作るのではなく、長期的なブランドに育て

たい。そこで、公園や道の駅に出店できないかと「象徴的な場所と、その町に長くコミットする人材、そして個性的な業態。この3つを掛け合わせることで、一時的なトレンドを作るのではなく、長期的なブランドに育て

たい。そこで、公園や道の駅に出店できないかと「象徴的な場所と、その町に長くコミットする人材、そして個性的な業態。この3つを掛け合わせることで、一時的なトレンドを作るのではなく、長期的なブランドに育て

たい。そこで、公園や道の駅に出店できないかと「象徴的な場所と、その町に長くコミットする人材、そして個性的な業態。この3つを掛け合わせることで、一時的なトレンドを作るのではなく、長期的なブランドに育て

たい。そこで、公園や道の駅に出店できないかと「象徴的な場所と、その町に長くコミットする人材、そして個性的な業態。この3つを掛け合わせることで、一時的なトレンドを作るのではなく、長期的なブランドに育て

たい。そこで、公園や道の駅に出店できないかと「象徴的な場所と、その町に長くコミットする人材、そして個性的な業態。この3つを掛け合わせることで、一時的なトレンドを作るのではなく、長期的なブランドに育て

たい。そこで、公園や道の駅に出店できないかと「象徴的な場所と、その町に長くコミットする人材、そして個性的な業態。この3つを掛け合わせることで、一時的なトレンドを作るのではなく、長期的なブランドに育て

たい。そこで、公園や道の駅に出店できないかと「象徴的な場所と、その町に長くコミットする人材、そして個性的な業態。この3つを掛け合わせることで、一時的なトレンドを作るのではなく、長期的なブランドに育て

無料の離乳食も用意し 子供連れの客に大人気

「エプロンマーク」は、「トップシェフ」の「カフェレストラン」をコンセプトに、さまざまなランチやディナーを楽しめる。層は「トップシェフ」の「エプロンマーク」の「カフェレストラン」をコンセプトに、さまざまなランチやディナーを楽しめる。

「エプロンマーク」は、「トップシェフ」の「カフェレストラン」をコンセプトに、さまざまなランチやディナーを楽しめる。層は「トップシェフ」の「エプロンマーク」の「カフェレストラン」をコンセプトに、さまざまなランチやディナーを楽しめる。

「エプロンマーク」は、「トップシェフ」の「カフェレストラン」をコンセプトに、さまざまなランチやディナーを楽しめる。層は「トップシェフ」の「エプロンマーク」の「カフェレストラン」をコンセプトに、さまざまなランチやディナーを楽しめる。

「エプロンマーク」は、「トップシェフ」の「カフェレストラン」をコンセプトに、さまざまなランチやディナーを楽しめる。層は「トップシェフ」の「エプロンマーク」の「カフェレストラン」をコンセプトに、さまざまなランチやディナーを楽しめる。

「エプロンマーク」は、「トップシェフ」の「カフェレストラン」をコンセプトに、さまざまなランチやディナーを楽しめる。層は「トップシェフ」の「エプロンマーク」の「カフェレストラン」をコンセプトに、さまざまなランチやディナーを楽しめる。

「エプロンマーク」は、「トップシェフ」の「カフェレストラン」をコンセプトに、さまざまなランチやディナーを楽しめる。層は「トップシェフ」の「エプロンマーク」の「カフェレストラン」をコンセプトに、さまざまなランチやディナーを楽しめる。

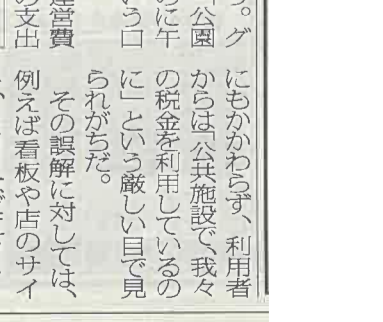
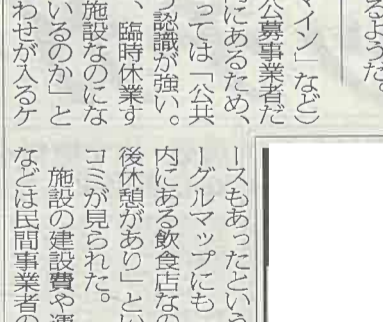
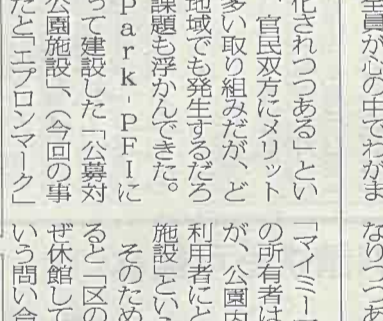
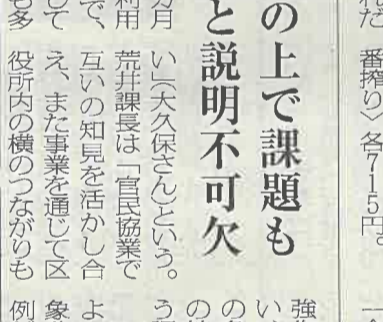
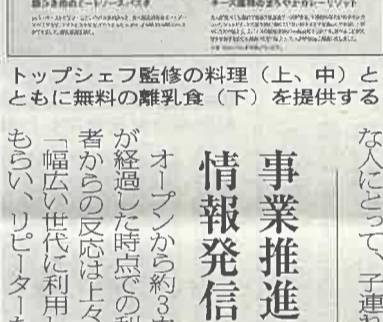
「エプロンマーク」は、「トップシェフ」の「カフェレストラン」をコンセプトに、さまざまなランチやディナーを楽しめる。層は「トップシェフ」の「エプロンマーク」の「カフェレストラン」をコンセプトに、さまざまなランチやディナーを楽しめる。

「エプロンマーク」は、「トップシェフ」の「カフェレストラン」をコンセプトに、さまざまなランチやディナーを楽しめる。層は「トップシェフ」の「エプロンマーク」の「カフェレストラン」をコンセプトに、さまざまなランチやディナーを楽しめる。

「エプロンマーク」は、「トップシェフ」の「カフェレストラン」をコンセプトに、さまざまなランチやディナーを楽しめる。層は「トップシェフ」の「エプロンマーク」の「カフェレストラン」をコンセプトに、さまざまなランチやディナーを楽しめる。

「エプロンマーク」は、「トップシェフ」の「カフェレストラン」をコンセプトに、さまざまなランチやディナーを楽しめる。層は「トップシェフ」の「エプロンマーク」の「カフェレストラン」をコンセプトに、さまざまなランチやディナーを楽しめる。

「エプロンマーク」は、「トップシェフ」の「カフェレストラン」をコンセプトに、さまざまなランチやディナーを楽しめる。層は「トップシェフ」の「エプロンマーク」の「カフェレストラン」をコンセプトに、さまざまなランチやディナーを楽しめる。



トップシェフ監修の料理(上、中)とともに無料の離乳食(下)を提供する

Park-PFIとは?

公募設置管理許可制度(Park-PFI)は都市公園の魅力や利便性の向上を図るために、公園の整備を行う民間の事業者を公募して選定する制度。

公園管理者である自治体などの財政負担を軽減するとともに、民間の投資やノウハウを活用することで飲食店やショップなどの便益施設や保育所などを設置し、地域の活性化や課題解決に寄与する。

Park-PFIのポイント

- ①民間のノウハウを活かして飲食店など公園施設の設置・管理ができる
- ②公園内に保育園などの通所施設を設置できる
- ③事業者が設置する施設から得た収益を公園整備に還元することを条件に特例措置が適用される
 - 特例1:設置許可期間の緩和…20年(10年+10年)
 - 特例2:施設の建ぺい率規制の緩和(2%→12%)
 - 特例3:占用物件の特例(自転車駐輪場、掲示板、広告塔を「利便増進施設」として設置できる)

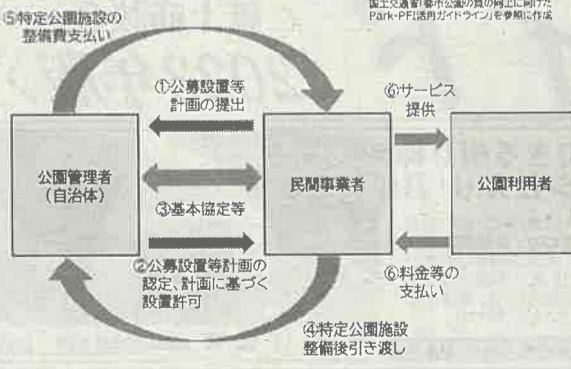
Park-PFIのメリット

公園管理者	民間事業者	公園利用者
<ul style="list-style-type: none"> 民間の資金を活用することで公園整備や管理にかかる財政負担が軽減される 民間のノウハウや創意工夫を採用した整備・管理により公園のサービスレベルが向上する 	<ul style="list-style-type: none"> 公園内に飲食店などの収益施設を設置できる 収益施設の設置や設置期間の延長により長期的視野での投資や経営ができる 自らが設置する収益施設に合った広場などを一体的にデザイン・整備できるため、収益の向上にもつながる質の高い空間を創出できる 	<ul style="list-style-type: none"> 飲食施設や売店などの利用者向けサービスが充実する 老朽化し質が低下した施設の更新が進むことで、公園の利便性、快適性、安全性が高まる

Park-PFI 用語説明

公募対象公園施設	特定公園施設	利便増進施設
<ul style="list-style-type: none"> …事業の核となる収益施設 	<ul style="list-style-type: none"> …公募対象公園施設と一体的に整備する公園施設 	<ul style="list-style-type: none"> …事業の収益性を高めるために設置を認める占用物件
<ul style="list-style-type: none"> 都市公園の利用者の利便性向上を図る上で有効であるもの 例:飲食店、売店、休憩所、複合遊具など 	<ul style="list-style-type: none"> 公募対象公園施設の周辺に設置することで、利用者の利便性向上などに寄与するもの 例:休憩施設、駐輪場、広場、園路、噴水など 	<ul style="list-style-type: none"> 公募対象公園施設の周辺に地域住民の利便性向上に寄与するもの 例:看板、広告塔、屋外広告物、駐輪場など

Park-PFI 事業スキームイメージ



「民間が営業しているお店」という認識を、利用者へ広く定着させていく努力が必要だ。また園内に以前から他の飲食店がある場合、既存店との調和も求められる(4面に続く)

事業推進の上で課題も 情報発信と説明不可欠

オープンから約3カ月が経過した時点で、利用者からの反応は上々で、「幅広い世代に利用してもらい、リピーターも多

強化されつつある」とい、官民双方にメリットの多い取り組みだが、どの地域でも発生するであろう課題も浮かんできた。Park-PFIによって建設した「公募対象公園施設」(今回の事例だと「エプロンマーク

「マイナーメイン」などの所有者は公募事業者だが、公園内にあるため、利用者にとっては「公共施設」という認識が強い。そのため、臨時休業する区画の施設などになぜ休館しているのかという問い合わせが入るケ

「エプロンマーク」は、「トップシェフ」の「カフェレストラン」をコンセプトに、さまざまなランチやディナーを楽しめる。層は「トップシェフ」の「エプロンマーク」の「カフェレストラン」をコンセプトに、さまざまなランチやディナーを楽しめる。

「エプロンマーク」は、「トップシェフ」の「カフェレストラン」をコンセプトに、さまざまなランチやディナーを楽しめる。層は「トップシェフ」の「エプロンマーク」の「カフェレストラン」をコンセプトに、さまざまなランチやディナーを楽しめる。

「エプロンマーク」は、「トップシェフ」の「カフェレストラン」をコンセプトに、さまざまなランチやディナーを楽しめる。層は「トップシェフ」の「エプロンマーク」の「カフェレストラン」をコンセプトに、さまざまなランチやディナーを楽しめる。

「エプロンマーク」は、「トップシェフ」の「カフェレストラン」をコンセプトに、さまざまなランチやディナーを楽しめる。層は「トップシェフ」の「エプロンマーク」の「カフェレストラン」をコンセプトに、さまざまなランチやディナーを楽しめる。

「エプロンマーク」は、「トップシェフ」の「カフェレストラン」をコンセプトに、さまざまなランチやディナーを楽しめる。層は「トップシェフ」の「エプロンマーク」の「カフェレストラン」をコンセプトに、さまざまなランチやディナーを楽しめる。

「エプロンマーク」は、「トップシェフ」の「カフェレストラン」をコンセプトに、さまざまなランチやディナーを楽しめる。層は「トップシェフ」の「エプロンマーク」の「カフェレストラン」をコンセプトに、さまざまなランチやディナーを楽しめる。

「エプロンマーク」は、「トップシェフ」の「カフェレストラン」をコンセプトに、さまざまなランチやディナーを楽しめる。層は「トップシェフ」の「エプロンマーク」の「カフェレストラン」をコンセプトに、さまざまなランチやディナーを楽しめる。

「エプロンマーク」は、「トップシェフ」の「カフェレストラン」をコンセプトに、さまざまなランチやディナーを楽しめる。層は「トップシェフ」の「エプロンマーク」の「カフェレストラン」をコンセプトに、さまざまなランチやディナーを楽しめる。

「エプロンマーク」は、「トップシェフ」の「カフェレストラン」をコンセプトに、さまざまなランチやディナーを楽しめる。層は「トップシェフ」の「エプロンマーク」の「カフェレストラン」をコンセプトに、さまざまなランチやディナーを楽しめる。

「エプロンマーク」は、「トップシェフ」の「カフェレストラン」をコンセプトに、さまざまなランチやディナーを楽しめる。層は「トップシェフ」の「エプロンマーク」の「カフェレストラン」をコンセプトに、さまざまなランチやディナーを楽しめる。

「エプロンマーク」は、「トップシェフ」の「カフェレストラン」をコンセプトに、さまざまなランチやディナーを楽しめる。層は「トップシェフ」の「エプロンマーク」の「カフェレストラン」をコンセプトに、さまざまなランチやディナーを楽しめる。

「エプロンマーク」は、「トップシェフ」の「カフェレストラン」をコンセプトに、さまざまなランチやディナーを楽しめる。層は「トップシェフ」の「エプロンマーク」の「カフェレストラン」をコンセプトに、さまざまなランチやディナーを楽しめる。

「エプロンマーク」は、「トップシェフ」の「カフェレストラン」をコンセプトに、さまざまなランチやディナーを楽しめる。層は「トップシェフ」の「エプロンマーク」の「カフェレストラン」をコンセプトに、さまざまなランチやディナーを楽しめる。

「エプロンマーク」は、「トップシェフ」の「カフェレストラン」をコンセプトに、さまざまなランチやディナーを楽しめる。層は「トップシェフ」の「エプロンマーク」の「カフェレストラン」をコンセプトに、さまざまなランチやディナーを楽しめる。

「エプロンマーク」は、「トップシェフ」の「カフェレストラン」をコンセプトに、さまざまなランチやディナーを楽しめる。層は「トップシェフ」の「エプロンマーク」の「カフェレストラン」をコンセプトに、さまざまなランチやディナーを楽しめる。



「おやつ屋 my me mine」は公園でピクニックできるようなテイクアウトメニューを揃えた

40坪・65席で、営業時間は11時～16時、17時～21時。毎週月曜と第3火曜が定休日となる。

「おやつ屋 my me mine」は公園でピクニックできるようなテイクアウトメニューを揃えた

「おやつ屋 my me mine」は公園でピクニックできるようなテイクアウトメニューを揃えた

長野・蓼科道の駅に「エプロンマーク」を

「公園や道の駅に出店したい」と話していた大久保さんは、「エプロンマーク」「マイミーマー」に続き、4月24日には、長野県茅野市の蓼科湖畔に「たてしな湖畔 APRON MARK」をオープンした。

「実は湖が大好きで、蓼科湖は蓼科高原の入口付近にあり、今まで行ったことのある中で一番好きな湖。将来はこの湖畔で生活したいと思っていて、たてしな湖畔 APRON MARK」をオープンした。

る。今回のケースでも園内にカフェがあり、既存の施設を建設するにあたっては公園の近

隣住民への説明も欠かせない。工事の際は道路を

大型トラックが多く行き交い、騒音や景観を損な

無駄な軋轢を生まないために、官民で連携して地域住民へポスター



〈たてしな湖畔 APRON MARK〉



長野ワインを豊富に揃えた



長野産食材を使用した料理



テラス席もあるのでペットの同伴も可



テラス席もあるのでペットの同伴も可

を伝えるアンテナショップ。同店は、道の駅「エプロンマーク」に隣接する観光拠点施設「蓼科BASE」内にある。「蓼科BASE」は蓼科湖畔に立つ3階建ての建物で、1階には蓼科観光案内所と5つの飲食店や日帰り温泉を設け、2階には和モダンな3室の宿泊施設を併設している。

「たてしな湖畔 エプロンマーク」のコンセプトは、「長野食材の魅力」を伝えるアンテナショップ。同店は、道の駅「エプロンマーク」に隣接する観光拠点施設「蓼科BASE」内にある。「蓼科BASE」は蓼科湖畔に立つ3階建ての建物で、1階には蓼科観光案内所と5つの飲食店や日帰り温泉を設け、2階には和モダンな3室の宿泊施設を併設している。

さらに、施設を建設するにあたっては公園の近隣住民への説明も欠かせない。工事の際は道路を大型トラックが多く行き交い、騒音や景観を損なうといったデメリットも発生する。

無駄な軋轢を生まないために、官民で連携して地域住民へポスター

(宮木恵未)