

大阪・雑喉場 ざこばの朝市

中央市場と中之島西部エリアの新たな観光拠点化

所在地	大阪府大阪市福島区
主要部 面積等	—
事業主体	ざこばの朝市事務局 (事務局：オルウィン株式会社内)
おもな用地	野田南緑道

【位置図】



【概要】

○西日本一の規模を誇る「食の拠点」であり、大阪都心の「水の回廊」と臨海部との結節点に位置する「大阪市中央卸売市場(本場)」から、食育を通して全ての人に笑顔と感動を届ける。

【契機】

- 大阪都心部の水辺、特に中之島地区周辺では、ここ数年で、遊歩道や船着場等の整備が進み、民間による賑わい拠点等も形成されてきたが、川の駅はちけんやや中之島公園がある東部に比べ、大阪国際会議場以西の西部の活性化が課題となっていた。
- 大阪商工会議所は、大阪市とともに、2011 年から「水都大阪の新たな観光 拠点・調査検討委員会」を設置し、主として「大阪市中央卸売市場(本場)」とその周辺地域を対象に、水都大阪の新たな観光拠点として活性化する方策の検討を行った。
- 中央市場とその周辺の中の島西部エリアを新たな観光拠点とするために、①西日本一の規模を誇る“食の拠点”の発信、②潜在的魅力をもつ周辺地域、舟運との連携による相乗的な魅力創造を目標にした取り組みの提案が行われた。

【経過】

- 1931 年 「天満青物市場」「雑喉場魚市場」などが吸収合併し「大阪市中央卸売市場」が開場
- 2011 年 開場 80 周年
- 2011 年 水都大阪の新たな観光拠点・調査検討委員会を設置
- 2012 年 実証実験事業として第 1 回～第 3 回ざこば朝市を開催
- 2013 年 ざこば朝市を本格的に開催
- 2019 年 第 38 回ざこば朝市を開催

【現況】

○ざこば朝市は大阪市中央卸売市場の卸売人の有志が集まり、食育をテーマに年 4 回開催する体験型の朝市である。2020 年 3 月までに 38 回開催され、来場者数は毎回 1 万人を超えている。



第 34 回の朝市の様子

【事例の特徴】

〇ざこば(雑魚場・雑喉場)は、一般的には小魚をはじめとする大衆魚を扱う魚市場のことを指しており、江戸時代に水運の便が良かった西区江之子島付近に生まれた生魚市場が雑喉場魚市場と呼ばれるようになった。1931年11月、「天満青物市場」「雑喉場魚市場」などが吸収合併され、現在の「大阪市中央卸売市場」が開場した。



中央卸売市場

〇この歴史から、「雑喉場」の名前を冠した「ざこばの朝市」と命名し、イベントを開催している。

〇主催のざこば朝市プロジェクト実行委員会は大阪商工会議所、大阪市、民間企業で構成されている。

〇はじめは「水都大阪の新たな観光拠点・調査検討委員会」として、大阪市中央卸売市場(本場)及び周辺地域の観光拠点化を着実に推進していくための方針の1つであり、来場者ニーズを把握し、継続的に実施できる推進体制、事業スキームを確立するため、「ざこば朝市」の実証実験を行った。



観光拠点化に向けた取り組み対象エリア

〇イベント

「ざこばの朝市」では、将来の市場を担う子ども達に魚をもっと好きになってもらえるよう、さまざまな体験ブースが用意されている。食育体験ブースでは、大セリ大会や数の子食べ比べ、マグロ解体ショーなど色んな催しを開催している。

- | | | |
|--------|----------------|------------|
| ・職業体験 | ・大セリ大会 | ・マグロ料理講座 |
| ・車エジ釣り | ・お魚かるた大会 | ・マグロの解体ショー |
| ・大抽選会 | ・ターレットに乗って記念撮影 | ・ボート無料試乗 |
- 等



マグロ料理講座



セリ体験



マグロの解体ショー

【参考資料】

ざこば朝市 HP、ざこば朝市オンラインショップ HP、福島区役所 HP、大阪市中央卸売市場 HP、大阪商工会議所 HP 記者配布資料『「水都大阪の新たな観光拠点」調査報告』2012年3月16日

尻無川河川広場を中心とした地域再生事業 都市内の河川敷における施設整備によるにぎわいづくり事業

所在地	大阪府大阪市大正区
主要部面積等	約 2,400 ㎡
事業主体	大正区政策推進課
おもな用地	河川敷

【位置図】

© OpenStreetMap contributors



【概要】

○水辺空間（尻無川河川広場）を活用し一時的なにぎわいではなく恒常的なにぎわいを創出し、日常生活の中で、区民はもちろん、区外の方も一緒に楽しい時間を共有できる空間を整備する。

【契機】

○尻無川河川広場は、対岸に京セラドーム大阪を臨む尻無川沿い、JR 大正駅にもほど近い場所にある延長約 200 メートルの河川敷である。大正区では、持続可能な「住み心地の良いまち」を目指す一環としてこの広場に着目し、河川敷地占用許可準則の特例を受けて公民連携による「にぎわい創造拠点」の導入を進めた。

【経過】

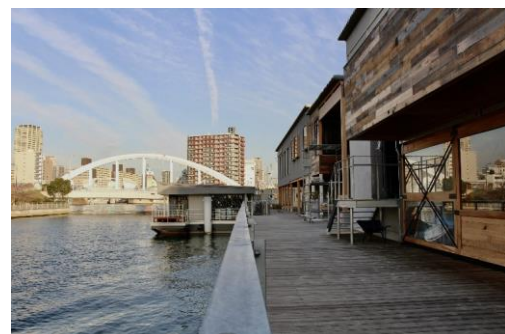
- 2014 年 「尻無川河川広場周辺エリア活性化協議会」設立
- 2015 年 2 月 都市・地域再生等利用区域に指定を受ける
- 6 月 社会実験事業「Taisho リバー・ビレッジ」開催（～10 月 18 日）
- 2016 年 3 月 大正区尻無川河川広場エリア活性化プランの策定
- 5 月 尻無川河川広場にぎわい創造拠点整備・管理運営事業者の公募
- 9 月 拠点整備・管理運営事業予定者（株式会社 RETOWN）決定
- 2020 年 1 月 “TUGBOAT_TAISHO（タグボート大正）”第一期開業

【現況】

○2020 年 1 月に『TUGBOAT_TAISHO（タグボート大正）』がまず第一期開業した。船上レストラン、ベーカリーカフェ、マーケット型テナナカフェ、フードホール、飲食テナントの計 16 店舗のフードをメインにしたエリアをオープン。今後、ユニバーサル・スタジオ・ジャパンまでの定期船就航、シェアアトリエ、川辺に浮かぶホテルの建設等を検討している。



整備前



整備後

【事例の特徴】

○TUGBOAT_TAISHO（タグボート大正）

大正区の最北端にある尻無川の川辺に位置し、大正区のみちづくりを力強く引っ張っていくタグボート(引き船)の役割を担う複合施設である。「つくるが交わる」というコンセプトのもとオープンした。

○大阪府・大阪市・大正区役所・株式会社 RETOWN による公民連携の取組みにより、フードホール、台船レストラン、ライブステージ、イベントスペース等が整備された。



テラス



外観

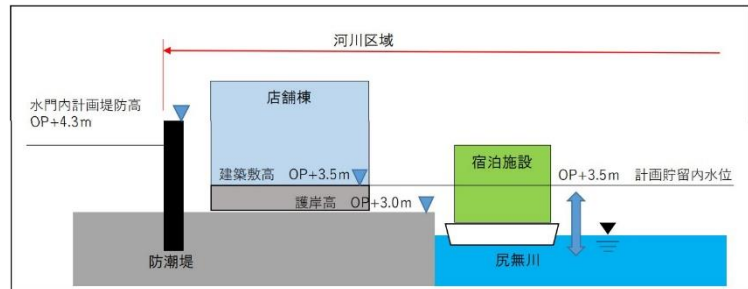
○宿泊施設について

船で訪れる方が、ゆっくりと滞在することが出来ると同時に他にはあまり見られない朝の水辺の魅力も堪能してもらおうというコンセプトにより、水辺での宿泊施設及び係留施設の設置を進めている。

宿泊者の様々な船が停泊している朝の光景が新たなまちの魅力となり、通勤の方や、その他更に多くの方々がその魅力に惹きつけられる姿を目指している。



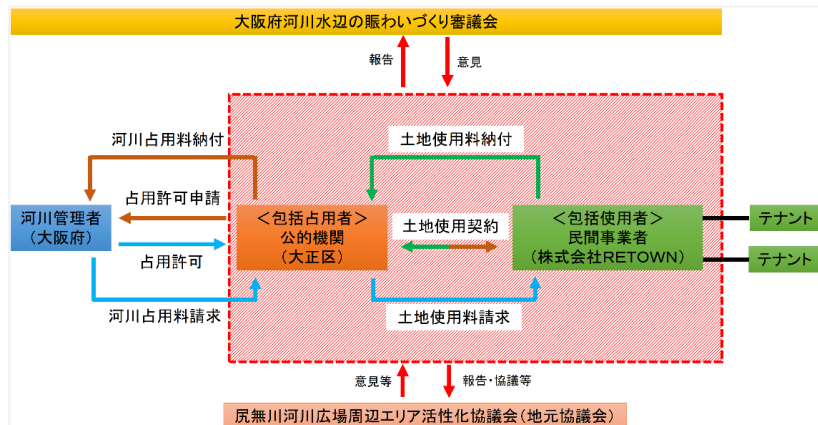
台船ホテル



施設断面図

○事業スキーム

大阪府の管理する尻無川河川広場を、大阪市大正区役所が占用し、事業者の公募・選定を実施した。公募の結果、事業者となった株式会社 RETOWN が当該土地を使用し施設等を整備、管理運営を行う。



事業スキーム図

【参考資料】

大正区役所 HP『尻無川河川広場を中心とした地域再生事業』『こんにちは大正 2019年5月号 No.276』、大阪府庁 HP『尻無川河川広場にぎわい創造拠点整備・管理運営事業にかかる宿泊施設について』2017年6月『尻無川河川広場における安全対策について』2019年9月(正区役所)、大正区リバービレッジ HP、TUGBOAT_TAISHO HP

湊川公園手しごと市

公園のイベントを活かして、公園自体の改修事業と隣接商業地を活性化

所在地	兵庫県神戸市兵庫区（湊川公園）
主要部面積等	約 2.3ha（湊川公園面積）
事業主体	湊川公園手しごと市実行委員会 （事務局：パークタウン協同組合）
おもな用地	都市公園（住区基幹/近隣公園）

【位置図】

© OpenStreetMap contributors



【概要】

○地元・湊川地区の商業者が中心となり、公園を守り育てる活動として、毎月第4土曜日(一部、翌日曜日)に作家により手作りで作られた作品・商品が並ぶマーケットが開催されている。

【契機】

- 周辺に大規模な商業地があり、人口も増えているにもかかわらず、老朽化や不適切な利用が行われていた湊川公園の改修を中期的に行うことが決まった。
- 公園隣接の湊川商店街にあるファッションビル「湊川パークタウン」の店主の高齢化、大型ショッピングセンターによる買い物客の減少、それに伴い店舗数が減少した。また、地区内5つの商店街組合(湊川市場)等にも空き店舗が増えた。
- 商店街に新たなお客と新たな事業者を呼び込むため、2012年6月、同タウンの店舗が加盟するパークタウン協同組合と湊川公園東地区まちづくり協議会などで作る実行委員会が、子育て世代の女性に人気のある「手しごと市」を開催した。

【経過】

2012年	「湊川公園手しごと市実行委員会」始動
6月	湊川公園手しごと市スタート
2013年	「湊川パークタウン」2階に『神戸湊川 Otonari』を開設
2018年	「神戸湊川 Otonari」に『湊川キッチン』を開設
2019年	2022年度にかけて兵庫区総合庁舎と湊川公園を再整備
	「神戸湊川 Otonari」に『神戸湊川 Atelier Otonari』を開設
2021年	湊川パークタウンに「湊川いちば美食街」の一部がオープン
	湊川公園手しごと市継続開催中

【現況】

○季節により、第4土曜日と翌日曜日も開催している。約150店が出展しており、約4,500人の来場者が訪れている。



湊川公園手しごと市の様子

【事例の特徴】

○出展内容は5つカテゴリー分けされている。「クラフト&アート」では、雑貨・絵画・ガラス・木工など、プロ・アマチュア問わずハンドメイド作品が出品されている。「ワークショップ」では、レザークラフトや陶器絵付けなど、子どもと一緒に楽しめるワークショップが開催された。「からだにやさしいフード」では、素材や製法にこだわった焼き菓子やジャムなどを販売している。「ランチブース」では、その場で調理した、出来立てのごはんやスイーツが楽しめる。湊川にゆかりのある店舗が出張出店する「湊川いちばマルシェ」ブースもある。



会場マップと出店者一覧表

○神戸湊川 Otonari

湊川パークタウンの活性化として、湊川パークタウン2階に手づくり・手仕事をテーマにしたショップ誘致プロジェクトを実施している。約670㎡の空間に「神戸湊川 Otonari」を開設し、店舗やイベントスペースを集め運営している。「神戸湊川 Otonari」内にある『湊川キッチン』では、市に出店しているお店を中心に様々な店舗が日替わりで営業している。また、貸切利用では料理教室の開催や製造のみの利用、作った商品をイベントなどで販売することも可能である。



神戸湊川 Otonari



湊川キッチン

○公園周辺の市場・商店街も含めた活性化

市の開催に合わせて、隣接のファッションビル「湊川パークタウン」では商品券の販売を行っている。また、女性限定で食のプロが市場のグルメを食べ歩きながら案内する「神戸湊川いちばつまみぐいツアー」などが開催された。

2021年2月よりYouTube「みなとがわチャンネル」を開設し、動画でも湊川市場の魅力を発信している。約400店のお店が並ぶ神戸最大の市場・商店街である「湊川市場」などを含め、町の魅力を市の開催と同時にPRし、まちの活性化に向けて取り組んでいる。



神戸湊川いちばつまみぐいツアー

○湊川いちば美食街

湊川公園に隣接する「湊川市場」は、神戸の台所と呼ばれる、生鮮食料品や服飾衣料雑貨の店舗が約400店ひしめく、神戸有数の商店街である。しかし、飲食店が極端に少なく、県内を中心に新鮮な素材が集まる食材の魅力を伝えることが不足しがちだった。そこで、空き店舗対策もかねて、「湊川市場の美味しい素材を生かした飲食店街」を湊川市場の入り口に当たるパークタウンビル南側に集積させる計画を立て、モデル店舗「湊川大食堂」がオープン。今後、店舗立地を加速させる予定である。



湊川大食堂(内観)

【参考資料】

湊川公園手ごと市 HP、神戸湊川 Otonari HP

福山駅周辺エリアの再生

「働く・住む・にぎわい」が一体となった福山駅前」をめざす再生事業

所在地	広島県福山市
主要部面積等	福山駅周辺エリア
事業主体	福山市建設局福山駅周辺再生推進部
おもな用地	公園・伏見町地区の土地等

【位置図】

© OpenStreetMap contributors



【概要】

○福山駅前の魅力やにぎわいを取り戻すため、行政と民間が連携し、UR 都市機構の協力を受けながら、福山駅周辺エリアの再生に取り組む。福山城と中央公園・中央図書館をまちづくりの核と位置づけ、中央公園では Park-PFI を活用してにぎわいを創出。

【契機】

- 福山駅前では、大型商業施設の閉店や郊外型店舗の進出等により、空き店舗や空き地が増加する都市のスポンジ化が進行し、その再生が急務となっていた。そのため、福山市は 2017 年から福山駅前再生協議会を開催し、福山駅前の将来像などについて議論を始めた。また同年、UR 都市機構に福山駅周辺のまちづくりに対する協力を要請した。そして、2018 年に「働く・住む・にぎわい」が一体となった福山駅前」をめざす姿に掲げた「福山駅前再生ビジョン」を策定した。
- また、ビジョン策定と並行して、リノベーションまちづくりを進め、地権者と事業者、その両者をつなぐ者の三者が協力し、実証実験を重ねながら、既存の遊休不動産等を新しい使い方積極的に活用することで、まちににぎわいを生み出し、エリア全体の価値を高める取組を行っている。

【経過】

2017年3月	「第1回福山駅前再生協議会」開催
12月	市からUR都市機構に駅周辺のまちづくりに対する協力を要請
2018年2月	「第1回リノベーションスクール@福山」開催
3月	「福山駅前再生ビジョン」策定、国から地方再生のモデル都市として選定
4月	家守会社の第1号として「(株)築切家守舎(つつきりやもりしゃ)」設立
5月	「第1回福山駅前デザイン会議」開催
11月	「福山市伏見町実証実験」実施
2019年6・7月	「中央公園 Park-PFI」実証実験実施
10月	市とUR都市機構が連携して「福山市伏見町実証実験&リノベーションスクールエリアパーティ」実施
11月	「中央公園 Park-PFI」事業者の公募開始
2020年3月	再生ビジョン実現に向けたプロジェクトを定めた「福山駅周辺デザイン計画」策定 「中央公園 Park-PFI」事業者決定
4月	市と中央公園 P-PFI コンソーシアムが基本協定を締結
10月	中央公園の施設整備(ガーデンレストラン・あずまや2基・園路・植栽)開始
2021年1月	(株)築切家守舎が都市再生推進法人に指定
5月	中央公園便益施設等供用開始

【現況】

- 2021年5月1日に中央公園をリニューアルオープンした。定例イベントとして、毎週第2土曜日に「NIWASAKI」を開催している。また、中央図書館とコラボしており、屋外図書館として公園内で本を読むことができる。



中央公園とガーデンレストラン

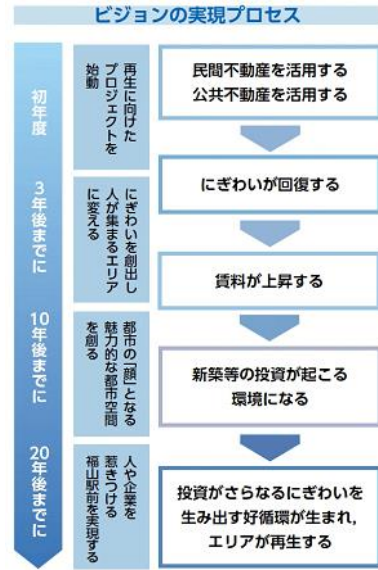
【事例の特徴】

○プロセスと推進体制

福山駅周辺を再生していくプロセスを円滑に進めるためには福山駅周辺を一つのエリアと捉え、パブリックマインドを持って遊休不動産を効率的に有効活用していく家守会社やコミュニティづくりの担い手が行政と連携してエリアを変えていくステップ(エリアプロデュース)が重要である。このエリアプロデュースを着実に築くことにより、エリア価値すなわち賃料と地価が上昇する局面をつくり出し、建物の新築が可能な経済環境を整えていく。

市ではビジョンの実現プロセスとして、「エリア価値の向上のスキーム」を基本的な考え方とし、初年度から3年後、10年後、20年後と目標を定め、段階的なまちづくりに取り組んでいる。

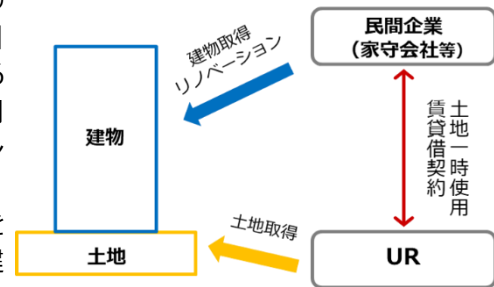
また、推進体制の特徴としては、専門家や関係団体等とまちづくりの大きな方向性を議論する枠組み(福山駅前デザイン会議)と、草の根レベルで志のある民間プレーヤーの発掘やマッチングができる枠組み(福山駅前アクション会議等)の両方を備えていることがある。この両方があることで、福山駅周辺の再生が着実に進んでいる。



エリア価値の向上のスキーム

○UR 都市機構

UR 都市機構は市から要請を受け、市の目指すまちづくりの実現に向けた支援を行っており、「MACHI Re P(まちリブ)」(=まちのリノベーションの土台作り)と称し取り組んでいる様々な支援策の一つとして、UR 都市機構の土地有効利用事業を活用したまちづくり用地の取得による民間リノベーション支援事業を実施している。民間リノベーション支援事業は、土地・建物両方の処分意向のある不動産に対して、底地をUR 都市機構が取得することで民間企業のリスクを抑え、建物はリノベーションを行う民間企業が取得し、リノベーションを実施するといった仕組みとなっている。



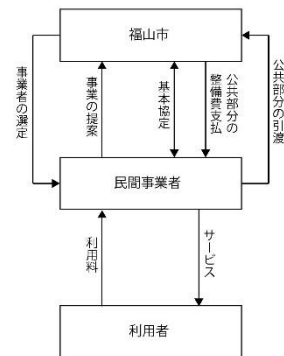
民間リノベーション支援事業の仕組み

2019年3月にUR 都市機構が福山市伏見町内の土地を取得し、地主と事業者をつなぎ、リノベーション事業の推進役を担うまちづくり会社である(株)築切家守舎と連携している(株)フューレックが建物を取得の上、リノベーションを実施している。2019年12月には建物2階のリノベーションが完了し、UR 都市機構と民間まちづくり会社との連携によるリノベーションまちづくり事業の第1号案件として、ゲストハウスがオープンした。

○中央公園 Park – PFI 事業

「福山駅前再生ビジョン」において、中央公園を駅前におけるまちづくりの核の1つとして位置づけており、「暮らしをアップデート」することをコンセプトに、公募対象公園施設として約50席の木造平屋建てのガーデンレストランを建設し、特定公園施設としてあずまやや園路、植栽などの整備を行っている。

事業者は(株)leuk、(株)SPDX、(株)ガスエナジーヤブタ、建内レンタル(株)、篠原テキスタイル(株)、福山電業(株)の6社で構成されている「中央公園 P-PFI コンソーシアム」である。事業期間は2040年までの20年間としている。「中央公園 P-PFI コンソーシアム」が投じる事業費は、公募対象公園施設のガーデンレストランに約3,900万円、特定公園施設に約1,100万円を予定している。20年10月から整備工事を開始し、21年5月1日にリニューアルオープンした。



P-PFI の事業スキーム

【参考資料】

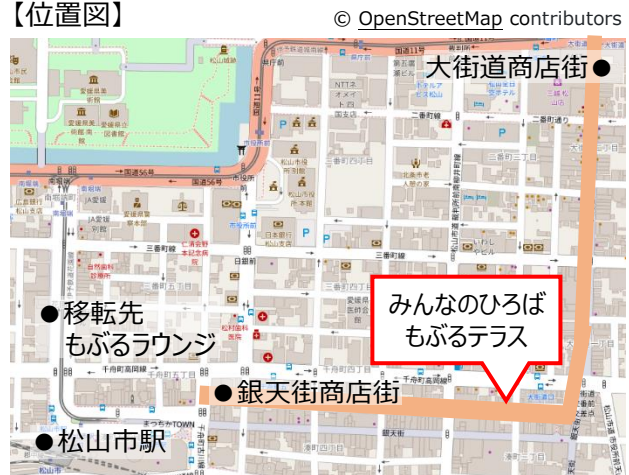
福山市役所 HP『福山駅前再生ビジョン』2018年3月『第11回福山駅前デザイン会議「参考3 福山駅前の再生に向けたこれまでの取組」』2021年8月23日 『資料7 福山市中央公園における P-PFI について』、UR 都市機構 HP

みんなのひろば・もぶるテラス

空地と空き店舗を使った社会実験

所在地	愛媛県松山市
主要部 面積等	みんなのひろば：約 370 m ² もぶるテラス：約 80 m ²
事業主体	松山市都市整備部都市デザイン課
おもな用地	民有地（松山市が借り上げ）

【位置図】



【概要】

○松山市の中心市街地である銀天街(湊町三丁目)で、期間限定の自由広場「みんなのひろば」を設置し、運営団体によるイベント等での利活用を通じたにぎわいづくりの社会実験を実施。

【契機】

○松山市は都市機能が集積する有数の市街地である。しかし、車社会の定着と人口増加時代における市街地の郊外化や大規模商業施設の郊外立地等により、昨今はまちなかの空洞化が懸念される中、点在する時間貸し駐車場によりアクセス利便性は高まった反面、まちなかでの回遊性は低下し、賑わい低下の一因になっている。

○「松山市中心市街地賑わい再生社会実験事業」の一環として、松山市の中心部にあり私鉄ターミナルに結節する銀天街商店街と大街道商店街の賑わい再生のために、コインパーキングに使われていた民有地(みんなのひろば)と空き店舗(もぶるテラス)を市が借り上げて整備が行われた。そして、公民学が連携してまちづくりを行う組織「松山アーバンデザインセンター(UDCM)」が運営にあたる社会実験が実施された(2014年11月～2019年1月)。

【経過】

2013年 都市デザインワークショップ開催
 2014年 市により「社会実験専門部会」設立、ワークショップによる広場づくりの検討
 松山アーバンデザインセンター設立
 「みんなの広場」と「もぶるテラス」を開設
 2016年 第2回「まちなか広場賞」で大賞を受賞
 2018年 「もぶるテラス」終了、賑わいづくりの新拠点を花園町に移転・オープン
 2019年 「みんなのひろば」終了

【現況】

○中長期的な視点で賑わい効果を検証するため、当初の計画より期間を延長して実施したが、一定の賑わい成果が認められたことから、湊町三丁目の社会実験は2018年度で終了した。

○活動拠点(テラス)は、2017年に街路整備が完了した花園町に、「もぶるラウンジ」として移転した。2020年度からは、松山アーバンデザインセンターが自主事業に切り替えて運営を行っている。



みんなのひろば



もぶるテラス

【事例の特徴】

○開設から4年目には、広場やテラスのこれまでの延べ利用者数は28万人を超えた。周辺の人通りは整備前と比べ3倍以上増加したほか、周辺の商店街には休憩や賑わいスペースが整備されるなど湊町三丁目での社会実験は一定の成果が認められた。



▲大人の絵本講座
(H30. 2. 28)



▲もぶるんるん♪大人のボディメイク
(H30. 3. 25)

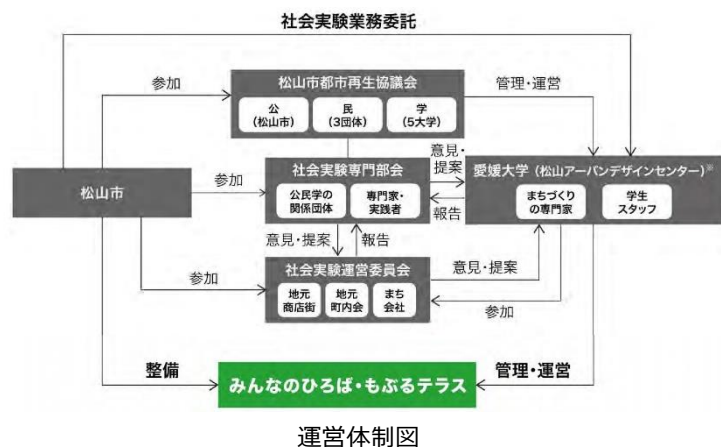


▲リノベーションまちづくりトーク
(H30. 6. 16)

主な自主事業

○運営体制

「みんなのひろば」と「もぶるテラス」は、公・民・学が連携する体制の下、専門家や地元と意見交換を行いながら管理・運営が行われていた。管理・運営の受注者は期間によって異なり、2014年11月～2016年3月は「復建調査設計・まちづくり松山共同事業体」、2016年4月～2019年1月(テラスは2018年11月まで)は「愛媛大学(UDCM)」である。



○松山アーバンデザインセンター

松山市では、公・民・学が連携してまちづくりに取り組むため、松山アーバンデザインセンターを設置し、将来ビジョンの検討をはじめ、公共空間の利活用に関する社会実験やまちづくりの担い手を育成している。まちづくりの専門家が現地現場に常駐し、先進的な取り組みを研究するほか、専門家主導で、質の高い都市空間デザインマネジメントと松山独自の地域デザインプログラム開発を一体的に行い、総合的にまちづくりを実践している。



仕組み



運営一成果報告



公共・民間・大学との連携図

【参考資料】

松山市役所 HP「中心市街地賑わい再生社会実験プロジェクト」『松山市中心市街地賑わい再生社会実験湊町三丁目「みんなのひろば」と「もぶるテラス」の効果検証』2020年3月、松山アーバンデザインセンターHP