

古民家再生にぎわいのまち かもよんウォーク

■趣 旨

日本都市計画学会関西支部では、都市計画・まちづくりに関するフィールドワークに取り組んでいます。今年度第1回目は、蒲生4丁目（通称：かもよん）での古民家再生プロジェクトを対象としました。飲食店による古民家再生を持続・発展されている秘訣や、更なるまちの魅力づくりについて現地でご講演頂き、まちあるきを行いました。

■開催要領

◇日 時：令和2年8月22日（土）15：00～18：00

◇場 所：大阪市城東区蒲生4丁目

◇参加者：15名（内、学生8名・学会員5名）

◇内 容：

・講演「かもよんの地域活動事例」

一般社団法人 かもよんにぎわいプロジェクト

代表理事 和田欣也氏

・フィールドワーク 蒲生4丁目周辺

一般社団法人 かもよんにぎわいプロジェクト

田中創大氏

■開催概要

◇講演「かもよんの地域活動事例」

一般社団法人 かもよんにぎわいプロジェクト 代表理事 和田欣也氏

○蒲生4丁目について

- ・ 大阪市城東区は人口密度が全国で6位、関西第1位の区。蒲生4丁目は「かもよん」という通称で住民に親しまれている。
- ・ 蒲生4丁目の交差点で国道1号線が直角に曲がっている。昔、蒲生4丁目から1日で神戸、奈良、京都、和歌山に行けたことから、蒲生4丁目が起点になったようだ。



○古民家再生プロジェクトについて

- ・ 誇れることは①全店舗で耐震等級 1 以上を満たしている②行政の補助金を活用していない③活動を始めて 12 年間で経済的な理由で閉店した店舗が無い、という 3 点。
- ・ 数年前、地域の企業から協賛金を頂ける事になった際、経理上の問題で、一般社団法人を作り代表理事に就任した。
- ・ 12 年前、米蔵の耐震改修の相談を受け、和食では面白くないため自ら人を探してイタリアンの店舗をオープンしたのが古民家再生の始まり。がもよんは普通の下町であるため、コース予約のみのイタリアンは当時、周囲に反対されたが、現在ではランドマーク的な存在となった。
- ・ 当時、中崎町や空堀のようなテーマ性のある町おこしが流行っていたが、地域とのシナジーが生まれておらず、消費につながっていないのではと感じた。
- ・ 下町では特に地域の人が喜んでくれないと成立しないと考え、飲食を入れている。
- ・ 古民家再生において意識しているのは、ユーザーや近隣住民の安全性・快適性の確保。
- ・ 再生した古家や長屋の所有者は、建物を保存して地域のために有効活用したい、また、収入を求めるといふより維持管理費用だけでも無くなると良いと考えて下さっている。
- ・ 再生した古家・長屋の飲食店は、全て異なる業種で 30 数店舗。店主同士がライバル関係ではなく仲良くすることを目的として、全て異なる業種にしている。飲食店主は横の連携が無ければ孤独。がもよん中の飲食店主が週 1 回に集まり情報交換をすることで、それぞれの常連を通じて口コミを広げてくれる。地域との協力関係も築けている。
- ・ 地元の方も、街に古民家レストランのイメージが定着してきたと言ってくれている。
- ・ 所有者、借りる人、地域の人、皆が喜んでくれるよい仕事だと感じている。
- ・ まちの魅力となる、地域の価値を深掘りする必要がある。パッションを感じない街は、まちの厚み、深みがない。がもよんの魅力は、大阪城というブランドも含めた「歴史・文化」である。流行りは変わるが歴史は変わらないため、大事に活用したい。

○貸農園「がもよんファーム」について

- ・ 一昨年秋、台風で古民家の屋根が落ちて危険なことから、4 件を解体して農園にした。
- ・ まちの深みづくりとして、飲食店→食材→農園（無農薬・食育）という発想で実現。
- ・ 近所の方はみな駐車場になると思っていたようで、農園となりとても喜ばれた。
- ・ 駐車場の方が利益が出るかもしれないが、不動産としての利回りも悪くない。
- ・ 車が通らないところでも農園にはできる。
- ・ 利用者はほとんど近所の方。収穫物を周りに配りコミュニティが生まれるのもメリット。
- ・ 自身も収穫したハーブなどを飲食店に配ったりしている。
- ・ 無農薬でも農作物はたくさん収穫できている。全国でも農園は流行っているようだ。

○その他のプロジェクト

- ・ 「がもよん de クラシック」では 20 代前半の方々のオーケストラをサポート。音楽の練習・発表の場づくりをしている。音楽の町を作りたい、バイオリンなどの生音の素晴らしさを地域の子供たちに感じてもらいたいと考えた。城東区は吹奏楽が活発。近所から音のクレームは出ていない。高齢の方、子育てママにも好意的に受け入れられている。
- ・ 「らすとぼる」は昨年開催。バルイベントは準備が大変。今はカレー祭りや肉祭りも行っており、人気である。
- ・ フラワーアレンジメント教室なども行っている。
- ・ 「オリジナルロゴ」を作成。デザインアトリエ「マニアック長屋」がデザインしたもの。四つ角で住民が話しているイメージ。がもよんらしさに繋げていこうと考えている。

○新型コロナの影響

- ・ 影響はあるものの、閉店に至った店舗は無い。
- ・ 蕎麦屋のオープンを 1 か月遅らせて 2020 年 6 月にオープン。順調な滑り出し。
- ・ 宿本陣幸村は前年度より 90%以上減少と厳しい状況。真田幸村をイメージした内装にしている。
- ・ 持続化給付金の申請サポート、ポスティング、非常事態宣言期間の営業情報（テイクアウト情報）を HP で公開するなど、スピーディな対応を行った。インターネットの影響力は大きい。
- ・ もともと家賃をそれほど高く設定していない事も影響しているだろう。

■質疑応答

Q：貸農園の成功の秘訣と、宅地を農園にする際の工事や制度面について教えて頂きたい。

A：秘訣は広さと金額。広さ（2.5×2m）を 2 倍にすると「労働」になる。金額も初めは 5000 円/月にしようと考えたが、作物はすぐできるわけではなく、道具や装備などの購入費用も必要になるため、再考して現在の設定にした。農園は「おけいこ」であり「学び」の機会と考えている。プロの方に教えて頂けるようにしたり、気軽に手ぶらで行けるようロッカーを設置するなどの工夫も行った。近所のマンション住民などが借りている。また、宅地から農地に変更すると戻しにくいので宅地のままにしている。標準的な肥料が入った土で、GL+30cm くらい改良を行った。水枯れはなく、作物が十分に育つ。年に 1 回契約をするだけなので運営側の手間も少なく効率も良い。

Q：家賃が安いということだが、輾轢が生まれるケースは無かったか。

A：得に問題は無い。業種によって家賃は変えるべきと思っている。地域によって物の金額が同じである事にも違和感がある。

Q：テナントに物件を買い取ってほしい・買い取りたいという話は出てきていないか。

A：10年の定期借地で運用している。契約を更新せず、テナントではなく店長と契約した例もある。所有者の事情もあり、売却までは至らない。

Q：がもよん全体で村のような雰囲気を作ろうとされている印象を受けた。地域の輪が広がるコミュニティづくりをしようと思われている理由を教えてください。

A：飲食店の店主同士が仲良くなってお互いに知り合えば、常連もシャッフルして全体として売り上げが伸びると考えているから。皆が真剣に考え熱くなればなるほど良い。

Q：職業に名前を付けるとすれば何か。

A：地域を耕し、根を出す人。プレイスメーカー。まちづくりや都市計画について全く知らない素人なので出来た活動なのではと思う。

Q：今後の展望について教えてください。

A：がもよんのやり方が通用するエリアもあると思うが、自身の活動だけでは空き家問題は解決できないので、活動を広げて頂くため「がもよんモデル」を執筆中である。講演も積極的に受けている。関わった人ががもよんを味わってくれて、地域の人も喜んでくれればそれで良いという思いである。やり続けられれば出来るものである。

Q：直接契約か、あるいはサブリースもされているのか。

A：混在している。回転資金が乏しい人にはサブリースで少しずつ回収している。

Q：店舗間の従業員のシェアをお考えと聞いたが進めておられるのか。

A：そもそも人が足りないという課題もあるが、特に、子育て中のお母さんがスポットで働けるよう、飲食店の従業員シェアができないかと考えている。また、集合住宅の空き室を利用した、シングルマザーの仕事つきシェアハウスも検討中。

■まちあるき

まちあるきでは、これまで一般社団法人がもよんにぎわいプロジェクトが手掛けてきたリノベーション事例を見て回りました。

エリア内には一般社団法人がもよんにぎわいプロジェクトが手掛けた物件以外の古民家リノベーション事例も出てきているが、排除するわけではなく、イベントなどにも協力していただいているとのことでした。

また、改修にあたっての工夫として、周辺住宅への配慮などの理由から玄関の向きを変えた箇所などについても解



説していただきました。

<がもよんファーム>

一区画 5 m²の貸し農園「がもよんファーム」。地域の障害者施設にも貸し出しており、他の区画にも水やりをしてもらうといった連携も行われている。近隣からの「虫」の苦情もない。



<宿本陣 幸村>

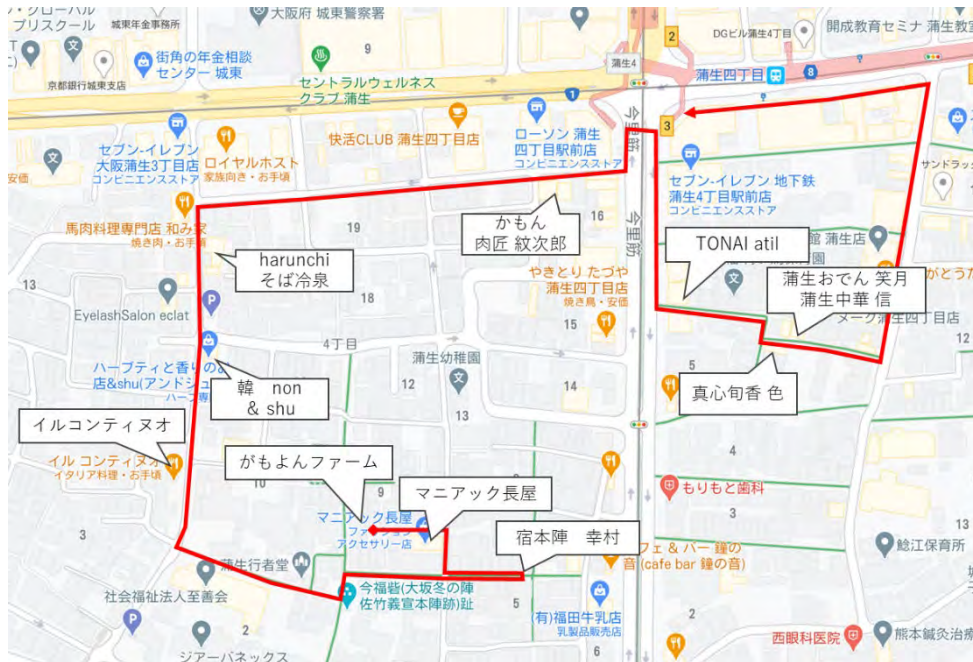
2019年にオープンしたゲストハウス「宿本陣 幸村」。茶室をイメージしたという室内は赤色で統一され、壁一面に描かれた墨絵は墨絵師 御歌頭氏の作品。管理者が中国人であるため外国人観光客にも対応しており、利用も多い。

<レストランテ イルコンティヌオ>

がもよんエリアにおける第一号事例である「ジャルディーノ蒲生（現 イルコンティヌオ）」。元々米蔵であった建物を飲食店へ改装した際の工夫などについて解説。地域の人からは、ちょっとしたハレの日の食事などに使われている。



<まちあるきルート>



以上