

空き家再生でまちブランド化～がもよんモデル～

一般社団法人がもよんにぎわいプロジェクト 代表理事
R PLAY OFFICE 代表
和田 欣也

1. はじめに

城東区は人口が約 17 万 8,000 人で人口密度が日本で最も高い地域のひとつです。そのなかで特に蒲生 4 丁目から半径 2 キロに 7 万人もの人々が住んでいます。第 2 次世界大戦のときに幸いにも空襲に遭わなかったため、木造の古い住宅＝古民家がたくさん残っています。蒲生 4 丁目は城東区を中心にありながら、かつては空き家だらけのまちでした。また、この蒲生 4 丁目には城東警察署、城東区役所や保健所など、公的機関が集積していましたが、まち歩きを楽しめるようなまちではありませんでした。たまたまご縁がありまして、まちの活性化につながる仕事をしておりますので、その一端をご紹介します。



図 1 古民家再生プロジェクト MAP

2. がもよんにぎわいプロジェクトの概要

(図 1) が私が関わっているエリアで、古民家がたくさんあるところ。様々な種類の飲食店舗をメインにサービス業を含めて約 30 店舗をリノベーションにより開業していただいています。なお、多くは蒲生 4 丁目の交差点の南東側にありますが、空き家物件が少なくなってきたので、城東商店街のある南西側でもリノベーションを行っています。

(写真 1) が蒲生 4 丁目のまちなみです。私がやっていることは、オーナーからの相談に基づいて、店舗計画を立てて出店者を探します。このときマーケティングとして、地域住民から希望を聞くこともあります。

平成 20 年、一番初めにイタリアンのレストランを私がつくりました。そのときに、周囲から「蒲生 4 丁目でイタリアンを出店させるとは、正気か」というふうに猛反対でした。私はこのあたりにイタリアンはなかったので、大丈夫と思って一生懸命やりました。



写真 1 蒲生四丁目の街並み

このイタリアンのレストランを皮切りに、様々なテイストのレストランやカフェ、居酒屋、美容室を開業することにより、古民家に命を吹き込みました。(写真2)のカフェのテーマは、「南フランスの田舎」です。これは結構女性に人気で、ランチタイムには行列ができます。それから、これはもともと昭和9年に建てられた溶接工場でしたが、(写真3)のようにイタリアンバーという形でリノベーションしました。(写真4)も民家だったのですが、国道1号線沿いという立地です。フランス系、イタリア系と来ましたので、今度はアメリカンが欲しいなと思って、アメリカンのハンバーグレストラン「ボストン」が開業しました。(写真5)の物件は、昔ピアノ教室をされていた方が住んでいましたが、空き家になっていました。今里筋に面しているので路線価がちょっと高いので家賃設定もちょっと高くなります。それで、2分割して、焼き立てのパン屋さんとカフェに再生しました。(写真6)は、もともと散髪屋さんと時計屋さんでずっと空き家でしたが、このようにすっきりとした美容室に変えました。周囲に子供が多いので2階を託児所に使っています。

オーナーの意見としては、「取り壊すことなく保存できた」、「収益を生み、固定資産税の原資となった」、「地域貢献につながった」という声をいただいております。一方まちの人たちの意見は、「防犯効果(放火、たむろ)がある」、「まちの美観の向上につながった」、「地域の人の意識の変化によるまちの活性化が図られる」が挙げられます。「地域の人の意識の変化によるまちの活性化」というのは、空き家をおしゃれなリノベーション住宅にしたら、しゃれた人が借りてくれるんです。それでライフスタイルが結構おしゃれになってきて、「しゅつとしたまち」のイメージにつながります。

先日大きな地震が大阪府北部にありました。空き家をリノベーションするときに心掛けていることは、安心できる建物にしようということです。それで耐震化工事を必ず行うようにしています。国交省認定のCADソフトで耐震の評価ができますが、私が手掛けた物件は全て耐震等級現行基準“1”を満たしています。

まちを盛り上げるために、リノベーションという「ハード」とともに「ソフト」にも力を入れています。「ソフト」の取り組みということで、いろんなイベントをしています。味噌作り体験、肉祭り、



写真2 南フランス風カフェ



写真3 イタリアンバー



写真4 アメリカンレストラン



写真5 CafeBar と焼き立てパン

熊本チャリティ、がもよんバル…。カレー祭が今すぐ熱くて、10日の開催期間中に約8,000食ぐらい出ました。「がもよんバル」では阪南大学のゼミの生徒さんが手伝ってくれています。「熊本チャリティ」では、たくさんある飲食店が、熊本の食材を使うとともに、寄付金付きのメニューを提供しました。また城東商店街に「くまもん」も来てくれました。「ソフト」の取り組みのために必要なのが横のつながりです。そこで店長さんネットワークを構築しています。毎週、店長さんとミーティングをしています。同業者をライバル視するのではなくて、“みんなのお客さん”というふうな考え方をしてほしいということと、まちじゅうの飲食店や商店主がまちのコンシェルジュになって他の店も案内できるようなることを目指しています。



写真6 美容室と託児所

3. “がもよんモデル”ができるまでの歩み

先ほどは「がもよんにぎわいプロジェクト」の概要をご説明しました。ここからは、「がもよんにぎわいプロジェクト」の骨子となる“がもよんモデル”がどのように構築されてきたのか、そのストーリーをご紹介します。

私は大学を卒業して、建築系の専門学校などを運営している建築資料研究社という会社に入社しました。平成7年、阪神淡路大震災のときに私の人生の転機が訪れます。ボランティアで瓦礫の撤去をしていたときに、偶然神戸の青年会議所に所属している金物屋の社長さんと出会いました。私はたくさんの人が「家に殺されている」と思っていたので、耐震金物の製作を提案し、建築士会などのネットワークを活用して設計、製造にこぎつけました。ところが当時悪徳耐震リフォームが流行っていたので、差別化するためにJQAの認定をとり、金物販売のための営業活動を行いました。しかし大工さんが正しく耐震金物を使えないという問題があったので、リノベーションの工事そのものを請け負うようになりました。

ある不動産オーナーから、「4軒長屋の2階建てがあるんだが、これをどうにかできないか。耐震工事をしてくれないか」という依頼がきました。私はオーナーにデザイン住宅を提案し、工事を進めていると、工事中に入居者が決まってしまうしました。駐車場が付いていて、庭付きでデザイン住宅でペットが飼えて賃料も安いということで人気があったようです。オーナーに喜んでもらって3カ月の間に4棟の長屋の耐震工事をを行いました。このように耐震リフォーム工事を請け負うことで、オーナーさんや、周囲の人、入居者が喜んで私も仕事になると思ったのが、リノベーション事業を手掛けるきっかけになりました。

耐震金物の営業でいろんな建材メーカーさんを回って話していたら、たまたま八王子の設計事務所の先生が「君のやっていることは素晴らしいので、コンペに出したらどうか」といわれて、国交省のコンペに出したところ受賞しました。それで話題になって、先ほどご説明しました、蒲生4丁目に米蔵をお持ちの不動産オーナーから「こういう人を紹介してほしい」ということで連絡が来ました。そのオーナーさんは、「米蔵をつぶそうかどうか迷っている。これを残してリノベーション・耐震工事をするためにどうしたらいいですか。米蔵なので、そば屋さんに貸したらいいかなと思っていたんですが、3年もお客さんがつきません」。私は「いや、米蔵をそば屋さんというのは面白くないですよ。イタリアンにしましょうよ」ということで、知り合いのシェフに声を掛けたら、たまたま見つかったんです。

(写真 7)が改装前の米蔵です。築 120 年で、昔の人は建物を大事にしていたので、ワラで巻いたスベアの梁が3本も出てきました。それで(図 2)のようなプランを作りました。一部増築して、テラスもつくりましたが、米蔵ですので天井が低かったんです。そのままでは飲食店としては成り立たないので、地面を75センチ掘りました。ちょうどテーブルの天板が地面の高さになりました。耐震のことをケアするためにメッシュで鉄筋とコンクリートを入れました。このときは人生で一番頑張った時期かもしれません。



写真 7 改装前の米蔵

その米蔵のオーナーから連絡が来て、「あれ、良かったですね。一緒にエリアを盛り上げていきませんか」という話になって、他の物件もやりましょうということになりました。

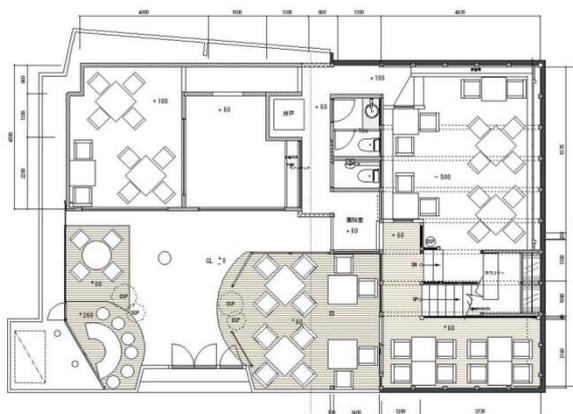


図 2 改装プラン

蒲生 4 丁目でどのようにまちおこしするか、そのオーナーの現社長と相談したときに、空堀はアトで盛り上げていました。中崎町には雑貨屋とかカフェがあったんです。私は利用頻度を考えると、皆さん外食は月に一度ぐらいするので、「食」をテーマにするのが良いと思いました。それから飲食店舗の経営者の気持ちが分かるようになりたいと思って、マーケティングを勉強するため、自分自身で別のエリアでカフェやパン屋、ネイルサロンといった店舗を経営しています。そのおかげで、蒲生 4 丁目

に出店したい経営者が相談にきたときに、「どんな店をしたいの？ どれぐらいの広さ？ これぐらいだったら、家賃の比率は何%ぐらいがいいよね。客席はこんな感じ。月の売り上げはこれぐらい要るよね。それに伴うメニューはこうよね」ということを言うと、「あ、この人分かっているな」と思うんです。それは分かっていますよ、自分で店をやっているんですから。そんな感じで安心感を与えることができるのと、そうすることでノウハウがどんどんたまってくるんです。これはなかなかうまくいきました。なお、残すべき古民家の私なりのガイドラインは、第 2 次世界大戦以前の建造物かどうかということですよ。

先ほど「ソフト」の取り組みで店長さんネットワークというのをご紹介しましたが、どうしたらそんなに店長さん同士が仲良くなれるのかということですよ。「がもよんぼる」は 60 店舗集めているんですが、常連さんが 1 店舗当たり 10 人いたら、総数 600 人になります。毎晩 600 人のどこかの店の常連さんをシャッフルするんです。そうすると数珠つなぎでお客さんがやってくるという仕組みです。だから、みんなで集まって情報共有してシャッフルしたら、実は儲かりますよということですよ。

先ほどまちじゅうの飲食店や商店主がまちのコンシェルジュになることを目指しているといいました。例えば下町の良さといえば「おたくら、どっから来たん？」「これからどこ行くの？」「あそこ、焼き鳥おいしいよ」とか声をかけてくれる。

都心のレストランで店員がそんなふうに関客に声をかけることはまずないと思います。店主同士が仲が良かったら絶対言うんですよ。声をかけられてうとうとしいと思う人もいるけども、私はホスピタリティに富んだすごいまちだと思います。

大阪市内の西エリアのおしゃれなイメージに対して、東エリアのイメージをどうつくっていくか。やはり大阪城のそばで“城”の字が付いている城東区は歴史・文化が大事だと思っています。それで、東エリアに住んで、ちょっときれいな字が書けますよとか、お茶のたしなみがありますよとか、そういう素養を身に付けてもらいたいということで、がもよん文化部を立ち上げて美文字講座などを行っています。同じくがもよん文化部の食育講座「新海苔で食べようお餅つき大会」では、伊勢神宮に奉納するのと同じ新海苔と新米の餅米で磯部巻きを食べるというようなことを勉強しながらやっています。文化的なリテラシーを高めていかないとまちの価値は上がらないと思っています。また、蒲生4丁目には“寺子屋”があります。築100年ぐらいの建物で、子どもたちに勉強や囲碁を、昔学校の先生をしていた人に声をかけてボランティアで教えてもらっています。そういうことはビルの一室でやってもいいんですけども、その子らが20年後に「坪庭があって寒い中椿が咲いていた」ということを思い出すというのも素養のひとつだと考えています。

蒲生4丁目交差点の西側に城東商店街があります。商店街というのはアーケードがあって、フラットな土地で、バリアフリーなので、“全天候型のアミューズメント施設”だと思うんです。しかし日曜日は閉店している店がほとんどです。それで第3日曜日の“3”とサンデーの“SUN”を取って、「3SUN市」と銘打って、プロレスとか、がもよんの地域アイドルを招いてイベントをすると、800人ぐらいの来場者で賑わっています。

4. まち活性化の想い

まち活性化のために大切だと思っていることを、少しまとめてみます。

公共からの補助金は一切もらわないようにしています。なぜなら、福祉でもそうなんですけども、助成金がなくなったら立ち行かなくなるようなことは最初からしたくないということです。なお、イベントの際に協賛金をいただくことがあるので、「一般社団法人がもよんにぎわいプロジェクト」をつくっています。

地域再生は奉仕であってはいけないと思っています。先ほども述べましたがオーナーさんや、周囲の人、入居者が喜んで私も仕事になるということは、胸を張って言えることだと思います。

空き家のオーナーは、空き家をどうにかしたいと思っても面倒なことが多々あると心折れるものです。相続税で税理士と、修繕や耐震で建築士と、権利関係で弁護士というふうに関客をしていながら中でネガティブな話を聞いたら、「もうええわ。ほっとこう」となるものです。そうならないように、裁き方が分かる人がいる窓口をつくってほしいと思います。

少子高齢化、人口減少の時代ですから、これからますます空き家が増えていきます。そこでまちおこしに興味のある若手の方には、とにかく成功体験を積んでほしい。失敗しそうなときは教えてあげるといふふうに関客を育成して広げることが私の役割かなと思っています。本日のセミナーのように、ノウハウは全てご紹介します。

今困っていることは、スタッフがいません。いろんな手伝いをしてくれる人がいません。まちおこしが課題の自治体の役所の方、是非出向できてください。成功事例からスタートですよ。

5. 終わりに

空き家の活用を通じてまちの賑わいにつなげたり、イベントを開催したりするといった、「ハード」と「ソフト」の両面からのまちづくりによって空き家とともにまち全体を再生していくことが可能だと考えます。空き家を「地域資源」という目で見ると、「汚いなあ」「危険だなあ」と思うのではなく、「残そうよ」「使おうよ」という輪を広げたいと思っています。選ばれるまちになるためにこれからも頑張っていきたいと思っています。

■筆者略歴

<和田 欣也 様 プロフィール>

同志社香里高校、同志社大学文学部卒。株式会社建築資料研究社に入社。宅建、建築士講習など、建築関係の資格取得コースを販売する営業職を担当し、CAD オペレーションや建築関係の知識と人脈を築く。耐震診断士資格も取得。

2005年長屋再生事業を立ち上げ、長屋を中心とした古民家を再生し、店舗などにリノベーションする事業を展開。2008年より大阪市城東区蒲生四丁目を中心としたエリアで「がもよんにぎわいプロジェクト」を行う。120年前に建てられた米蔵をイタリアンに改装した「リスタランテ・ジャルディーノ」を皮切りに、洋食店、居酒屋、カフェなど現在までに24店舗を手掛け、そのまちおこしの試みは、多数のメディアに取り上げられる。

またまちおこしの一環としてバルイベント「がもよんばる」や「がもよん文化部」等の地域交流を精力的に実施。

主な受賞作品：あいち耐震設計コンペ最優秀賞

兵庫県耐震設計コンペ兵庫県議長賞

発行元・問合せ先 公益財団法人都市活力研究所
〒530-0011 大阪市北区大深町3番1号
グランフロント大阪 ナレッジキャピタル タワーC 7F
TEL 06-6359-1322/FAX 06-6359-1329