

再生事例③

全国から視察殺到の「がもよんモデル」

大阪市城東区の蒲生4丁目周辺。ここ
の「がもよんモデル」と呼ばれる空き
家の再生術を学ぼうと、全国から大勢
の自治体関係者などが視察に訪れる。
同モデルをつくり上げたキーパーソンに
ノウハウと今後の展開を聞いた。

「がもよん」の愛称で地元住民に親
しまれている蒲生4丁目周辺では、
明治時代以降に建てられた木賃長
屋や戸建て貸家が、店舗や宿泊施
設などに次々と転用されている。
2023年3月時点で使われている箇
所は35(図1、写真1、2)。店の客や付近
に住む人が増えて、街ににぎわいが

① 居酒屋 はまとも



〔写真1〕内外装は店主の好きな
デザインで改修

築80年以上の空き貸家を飲食店に
再生した例。内外装を店主の好きな
デザインに改修できることを、空き貸
家活用のメリットにしている。2店舗と
も、既存住宅と壁を接して立つので、
街並みに面白い変化が生まれている
(写真:右ページも特記以外は本誌)

② amaretto



生まれている。空き家の再生を手掛
けるのは、蒲生4丁目に拠点を置く
RPLAYの和田欣也代表だ。

和田代表はかつて阪神大震災を
契機に木造住宅耐震診断士の資格
を取得し、04年に耐震金物の製造
販売を開始。空き家同然の長屋を改
修して家賃を大幅アップさせたこと
があった。

蒲生4丁目一帯の貸家を所有して
いるスギタグループ(大阪市)の枚田

勘一郎代表がその噂を聞きつけ、築
100年以上の米蔵の活用方法を相
談。和田代表は天井を高くする大胆
な改修で意外性のあるイタリア料理
店に転用して、大成功させた。以来、
和田代表はスギタグループが所有す
る空き家のテナント探し、改修設計・
施工、家賃管理、店舗経営のサポート
などを担ってきた。これが後に、「が
もよんモデル」と呼ばれることになる。

10年の定期借家契約に

がもよんモデルの特徴は、空き家
の用途を飲食などに転用すること。
家賃相場が住宅よりも高い。

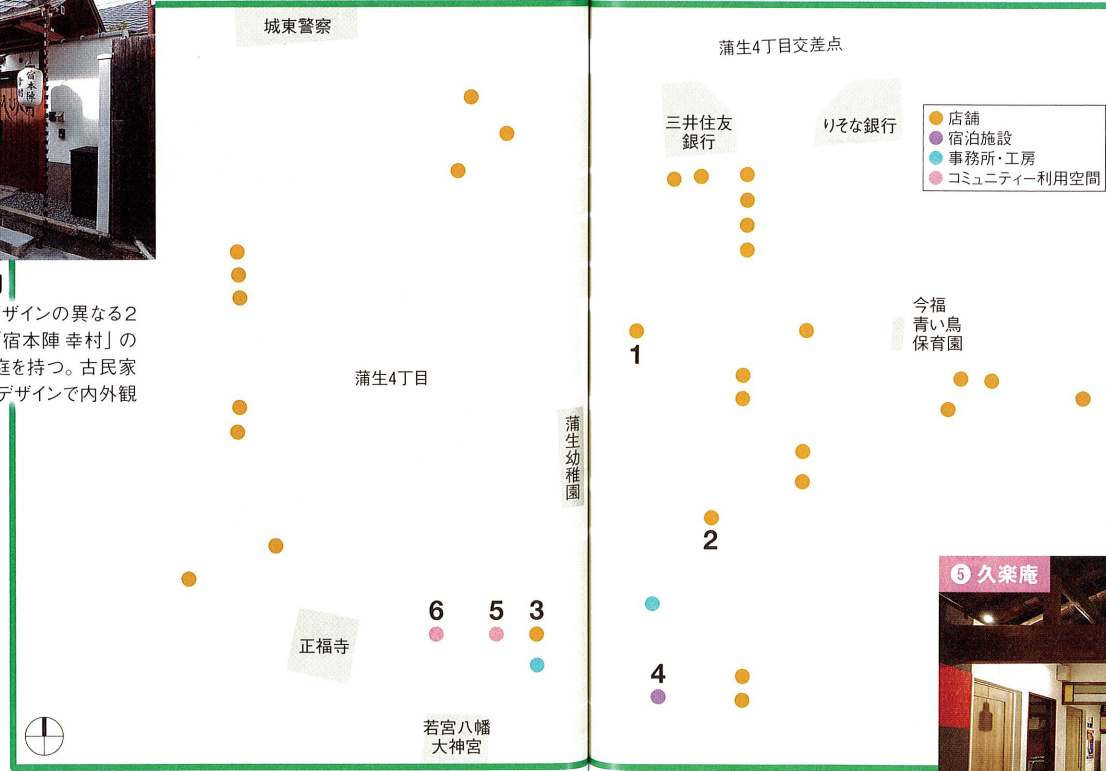
大家はテナントが安心して営業で

④ 宿本陣 幸村、宿本陣 蒲生



〔写真2〕庭付きの宿泊施設に展開

明治時代に建てられた2軒長屋を、デザインの異なる2
軒の宿泊施設に再生した例。写真は「宿本陣 幸村」の
外観。1軒の延べ面積は120㎡で、庭を持つ。古民家
のたたずまいを生かして、和を強調したデザインで内外観
とも改修している



〔図1〕転用プロジェクトは30超

蒲生4丁目交差点の南側に集積している、空き貸家を
転用したプロジェクトを地図に落とし込んだ。23年3月時
点で35カ所になる(資料:RPLAYの資料を基に本誌が作成)



③ GAMO4 Brewery (ガモヨンブリュワリー)

〔写真3〕5軒長屋をビール醸造所に変えて福祉に役立てる

22年8月にオープンしたレストラン付きのクラフトビール醸造所。5軒長屋を転用した。NPO法人が障害者の
就労施設として運営する。改修工事では躯体をジャッキアップして基礎を打ち直した。手前に立つのが
RPLAYの和田欣也代表。RPLAYは建設業許可と宅地建物取引業者免許を持つ。和田氏はイベントや広
報などを行う一般社団法人がもよんにぎわいプロジェクトの代表理事も務める(写真:右はRPLAY)

きるよう、空き家の耐震改修費と屋
根・躯体工事費、電気・ガス・給排水
工事費などを負担する。大家が負担
する改修費用の目安は300万円程
度まで。家賃は広さ約33㎡で月額
10万円前後が多いので、大家は約3
年で投資分を回収できる。

大家とテナントの賃貸契約は10
年の定期借家とし、テナントが3年
未満で解約する場合は違約金を払
う条件を付ける。確実に賃貸収益を
上げられるうえ、契約終了後は手元
に返ってくるようにすることで、大家
に空き家活用の安心感を与える。

大家からRPLAYが建物を借り
て、全ての改修工事を終わらせてか
ら、内装工事費を上乗せした家賃で
テナントに転貸するサブリースの仕
組みを取り入れる場合もある。テナ
ントは初期費用を抑えられ、RPLAYの

〔写真4〕地域のコミュニティ
利用空間に活用

明治時代に建てられた築100年
の空き貸家を集会所に転用した。
テナント店主や近くに住む子どもた
ちなどが集う。防災拠点にも使える
ように既存の井戸を残した。改修
費用は大家が負担している

⑤ 久楽庵



〔写真5〕空き家を解体して貸農園に

台風の被害を受けて修復が困難になった空き家があった。それを
解体して、跡地を貸農園にした。契約継続率が95%という人気
ぶりで、地元住民の憩いの場所になっている。農園賃料で固定
資産税を十分賄える

安定収入にもなる。RPLAYの費用負
担リスクは、テナントの営業をサポ
ートしてカバーする。

がもよんでは、空き家を社会福祉
やコミュニティ形成に生かす取り
組みもある。障害者が就労するクラ
フトビール醸造所、多目的に使える集
会所、貸農園などだ(写真3~5)。

現在、和田代表の元には、空き家
活用の相談が全国から殺到してい
る。堺市、徳島県美馬市、宮城県気
仙沼市などで、既に空き家活用を展
開中だ。

「空き家を住宅に活用すると、別の
空き家を発生させてしまい問題解決
にならない。仕事場やコミュニティー
施設など、地域を活性化させる住宅
以外の転用を広めたい」と和田代表
は話す。