◆ teku-teku 2022 ミニ企画/練馬「欅の音テラス」★（活動記録）◆

企 画 ■新しいタイプの店舗併用型賃貸住宅「ナリワの間」～マルシェを体験～
日 時 ■2022年12月3日（土）11時～15時
コース■練馬駅＜集合＞～カスタネット（焼き菓子店：障害者ショップ）～「欅の音テラス」＋
「ヴィータ・パッソ楓の樹」～シェアキッチン＜解散＞
参加者■大竹 亮 栗原 徹 藤井正男 藤井幹也 ◎原 久子
（以上5名、敬称略、◎コーディネイター）
企画主旨■練馬の住宅地にある築38年の鉄骨造賃貸アパートをリノベーションして、新しいライフスタイルを提案する店舗併用賃貸住宅、「ナリワの間プロジェクト」の見学。
「欅の音テラス」に加え、今回は「ヴィータ・パッソ楓の樹」も加わって、2棟に増えています。「ナリワイ」と「ニギワイ」と地域への広がりなど、興味深い試みかと思います。
マルシェ開催時に参加することで、そのライフスタイルと雰囲気を体験しましょう。

＜参加者の意見・評価＞
■参加レポート その１
2019年12月の「欅の音テラス」でのマルシェ以来、3年ぶり二回目の訪問でしたが、今回はもう一棟「ヴィータ・パッソ楓の樹」もオープンしていて、さらに近所にシェアキッチンも用意されて、空間的にも内容的にも広がりができ、さらに賑わっていたと思いました。スタンプラリー参加を兼ねて（景品抽選に期待して）、いつの間にか楽しくすべての店舗を巡ってしまいました！
立地は駅から少し離れた住宅地（徒歩10分）でしたが、途中の商店街ずっと続いていて昭和的な風情がありました。原さんのおすすめで途中に立ち寄った焼き菓子店「かすたねっと」は、樹木のあるテラスの雰囲気もステキだし、クッキーやパイもとってもおいしかったです！
もちろん、着いてからいただいた名物カップカレーやお抹茶とお菓子、買って帰ったチョコブラウニーなども、とってもおいしかったです！　それから岩泉ゆかりのビーズ作品も美しく、また買い求めてしまいました！
建物については、単なる内外装のリノベーションにとどまらず、店舗・工房併用住宅等にするという試みが、既存賃貸住宅の面白い活用方法と思いました。店舗・作業場併用住宅という形式は、かつてはどこの街にも普通にあったのに、近年では失われつつありますが、現代にふさわしい生業の形として、このように復活できるのは非常に興味深いです。開き方に選択肢や自由度があるので、常設店舗から週末ショップ、一坪フリマまで、各自ゆる～く出来るのもいいと思いました。
欅の音テラスの2階建て住棟前のテラス空間に人々が集まって、いかにも楽しそうな雰囲気ですし、各店舗前の廊下から中を覗き込む人々が見えるのも、自分も行ってみたいとつい誘われます。1階の共用オープンスペースや奥の小さな庭も快適な空間でした。
ヴィータ・パッソ楓の樹の方は3階建てですが、バルコニー側に外階段を増設してリビングアクセスにしたのが上手いと思いました。掃き出し窓際だけでの奥行 1.8M ショップも可能ですし（実際にもあった！）。

両棟ともに、通りから中の様子が見えて感じられるし、中からも外を通る人とコミュニケーションできるのは、街の楽しさを大いに増していると思います（閉じたいときは閉じられるのもいい）。
このリノベーション・プロジェクトは、賃貸住宅の経営改善という範疇をはるかに超えて、新しいライフスタイルや居住形態を提案しつつ、街のコミュニティの場の提供も促していると思います。建築計画上のこの大胆な挑戦が、これからもぜひうまくいってほしいです！
機会があれば、また行きます！（O・R）

ヴィータ・パッソ楓の樹

同・バルコニー通路から巡る

欅の音テラス

当日の極私的な収穫

■参加レポート その２
<u>ナリワイと暮らしを一緒にするというコンセプトが素晴らしい</u>
よく考えれば、町家は店と住まいが一つの建物に収められており、それを集合住宅のリノベーションで再現したということなのだろうが、住まいに限定された集合住宅を見慣れてしまっているので、とても新鮮に見えた。
<u>ナリワイという新しいスタイル</u>
通常の店舗では成立しないような趣味に近い個性的な営みが、住居と一体となり副業的に行われることで成立するようになっている。また、階数によってナリワイの程度が違うので、多様な展開が期待できており、利益追求型ではないユニークな営みが集まることで、何か面白いことが生まれる予感がする。

デッキと階段による空間演出がうまい

「欅の音 terrace」ではデッキによる溜り空間が、「vita passo 楓の樹」では緩やかな階段がとてもいい。特に後者の方は3階建ての集合住宅のバルコニー側に階段をつけ、そちらをメイン動線にしているのが秀逸。近年のプライバシー重視の住宅計画ではなかなか発想しにくいのだが、ナリワイを取り込んだ住まいではバルコニー側がミセになるので、そこにアクセスする階段が新たなコミュニケーションの場となる。

これからどうなるのか

ナリ間ノワプロジェクトは、今後のまちづくりの新たな可能性を示しており、これから更に発展してくと思う。しかし、こういったプロジェクトを実現するには、それなりの素材と役者を揃える必要があり、一般化するためには、リノベーションスクールのような推進母体が必要になってくると思う。（Ku・T）

■参加レポート その３

　このような商店街的な場所が、普通の住宅地の中に出現したことに驚きました。これができるなら、どこの住宅地でも快適に暮らすためのインフィルが可能になると思ったからです。平成2007年に UR が有識者の力も借りて、密集市街地を防災性の向上だけでなく、より暮らしやすい街に変えていこうという方針をつくりましたが（図1）、建替えではなくリノベーションという新しい形で、防災性の向上と人が触れ合い、憩える空間ができることは、当時描いていた理想を実現できる方法が新しい方法で現れたと感激しました。

図１　UR の密集市街地整備方針（平成 19 年）

　また、以下の3つの点で新しさを感じました。

① リノベーションによって、共用部分が交流空間となり、豊かな空間となっていること。
特に屋外空間（図2）だけでなく、人の交流を生み出す外階段の設置、廊下の壁に設えられた小さな展示空間（図3）など、工夫と仕掛けが随所にみられました。また、住民で活用可能な共用空間（図4）も魅力的でした。

図 2 人がふれあう屋外空間

図 3 廊下の小展示空間

図 4 共用空間

② 住民による期間限定あっても個性的な店舗が展開し、独自性を発揮していること。
③のソフトの仕組みあっての話だと思いますが、それぞれのオーナーの個性が豊かで、企画店舗にそれぞれ特徴があって（図5）、見るだけでも楽しい空間になっている。

図 5 個性的な内装設計

③ こういう住まい方に興味を持つ人を集め、店舗の企画や内装設計において、その力を活かしていること。
上手に同じ志を持つ入居者を集める仕組みができていることが、改修のハード部分と企画内容のソフトの部分がシンクロする方法となっていてたいへん興味深い。

上記3つが相まって、ときどき現れるお祭りのような楽しさが溢れていたのが印象的でした。（F・Ma）

■参加レポート その 4

<u>プロジェクト全体について</u>

居住と小商い双方が出来る形に大きく手が入れられた古い集合住宅のリノベーションで、それがかなり今風に上手に出来上がっています。直ぐに横展開が出来る様にも思えますが、このプロジェクトのスタート時点で大家さん、不動産屋さん、居住予定者などが入り時間をかけて磨きこんだ企画で、結果的に各区画が一品モノに近い仕上がりとなっているので、現実的にはなかなか難しそうです。大手には真似の出来ない小回りの利いた魅力的な開発です。

<u>ナリ間ルシェ、欅の音テラスのこと</u>

完成から 3 年以上が経過しているが、今回のイベントを見てもすっかり定着している様子がわかります。さらに1棟増えて賑やかにもなっていました。賃貸住宅なので、居住者が入れ替わっている様ですが、代わっても同様な意識をもつ人が入居する様で、同じ様な雰囲気が維持されていました。大家さん、不動産屋さんのコントロールが上手に行われている事がよく判ります。駅から少し遠い住宅街に立地する割には集客力も有りました。

ヴィータ・パッソ楓の樹について
従来のベランダ部分に新たな緩やかな階段を付加し建物の西側に新たに店舗側のアクセスを追加する事で、独立性の高い普通の集合住宅が開放的な店舗兼住宅に一変。開かれた雰囲気がとても今風で、心地よい空間となりました。（F・Miki）

■参加レポート その5
ライフスタイル先行型、「コアキナイ」という素晴らしいキーワード
老朽化した民間アパートをリノベし、「ちょっとやってみたい！」というチャレンジショップのようなニーズに応じているところが興味深い。1階は「しっかりナリワイ」。2階は商品を飾れるディスプレイ窓のある「ちょこっとナリワイ」（副業的）とレベルを分けているところも面白い。昭和の時代にはお店は店舗併用住宅（職住一体）であったので、それをイマフウにアレンジされているコンセプトとプランは絶妙です。

交流スペースと交流階段
塀を取り外し地域と交流できる開放的なウッドデッキテラス。テラスに隣接した共有「交流スペース」などの「楽しく暮らす」仕掛けがたくさん見られます。内部のプランなど住み易さは多少疑問はありますが、ライフスタイル優先に選ばれているようです。
「ヴィータ・パッソ楓の樹」はイベントのない平日の動線とイベント時のパブリック性のある動線2WAYの発想は日々の暮らしに変化をもたらすと思います。階段を緩やかにし、階段機能だけではなく、コミュニティ階段＆リビングアクセスプランは素晴らしいです。（H・H）

■コーディネーターより
大家さんの地域への思い
「今後の地域を考えたものにしたい」と昔からの地主さんならではの思い（女性姉妹二人　、隣の小学校の敷地も持っていたほどの大地主さんだそうです）がベースにあって、大家さん自らもイベントに企画・参加されています。さらに隣接した第2号棟「ヴィータ・パッソ楓の樹」へ挑戦、そして「食」を提供したい方用の作業場としての「シェアキッチン」創設と、地域に点々と拡散し思いを実現されています。

人的資源があること（大家さんと入居者）
スタート時点は大家さん、コーディネーター、設計者が一体となってマルシェなどを仕掛けていました。特に大家さんがイベント出展者を集めたり、地域コーディネーターとして資質、能力に優れています。入居者もクリエイティブで、空間のデザインセンスが良いのに驚くとともに、こういったライフスタイルを好み集まってくるので、今では主体的にマルシェの幹事をされ、SNS で情報発信したりしています。入居者同士のつながりや協力があることも、欅プロジェクトがコアになり地域が活性化し、変わっていくエネルギーになっているように感じます。ちなみに入居前に作文審査と面接があるそうで、良好なコミュニティのためにいろいろ工夫されています。

最後に

私も時々イベントに参加させていただいています。「おとなの文化祭」感覚であちこちのお店をのぞいたり、飲食をしたり、交流スペースの打ち上げに参加させていただいたりと、あっという間に時が過ぎていきます。住むだけではなく、来訪者もワクワクさせる楽しいプロジェクトです。ただ現実には、狭さやコアキナイが思うようにいかないなど、入れ替わりがあるようですが、転居された方々のここの暮らしでの経験が社会的に拡散されて好ましいと思っています。

欅の音テラス前にて（集合写真）

マルシェの食　カレーと和食

コアキナイ
ディスプレイ
（窓）

かすたねっと