



大家の学校

石井さん：「大家の学校」は、練馬区の青豆ハウスの大家の青木純さんがやってるセミナーで、8年前にちょうど第1期が始まったんです。僕は第1期、第2期を受講しました。そこは「高利回り」とか、「満室経営」のようなセミナーじゃなくて、「ちゃんと“まち”に愛のある、住人さんに愛のある大家さんを育てましょう」というセミナーをしていて、それを実践している方々が講師として、主に世界観や考え方を話してくれました。それが「大家の学校」の一番いい部分じゃないかな。僕はその話を聞いて、「確かにそうだよな。」と思って。もちろんアウトプットの面でいえば、がつつりパーマカルチャーをやられてる講師の方はそこまで多くはないけれども、思想の近い方もいましたし、尊敬する方にもたくさん出会えました。

世田谷で山田貴宏さん（株式会社ジオフォルム環境デザイン室代表）が設計で関わっている安藤勝信さん（「三年鳴かず飛ばず」プロジェクト）って大家さんがいらっしゃるんですけど、僕の尊敬する大家さんの一人です。あとはシェアハウス「ウェル洋光台」の大家である戸谷浩隆さんも尊敬する大家さんの一人です。戸谷さんは、色々なコミュニティに詳しい方です。それからクルミドコーヒーの影山知明さん。思想的にとっても参考にしています。ここで出会った僕の尊敬する大家さんたちには、今でも相談に乗ってもらっています。

編集部：大家の学校の経験から、自分の土地で新しいプロジェクトを立ち上げようとするようになったのでしょうか。

石井さん：僕が住んでいる辻堂のまわりには地主さんが多くいますが、僕と同世代の人だと、親がいて代替わりしていないため実践しづらいというハードルがあります。さらに「辻堂」が持つ立

地のポテンシャル。めっちゃ都会でもやりづらいし、田舎でもいきなり同じような環境に配慮した賃貸住宅を建てるというのはハードルが高い。ある程度郊外で、ある程度利便性もあって、東京や最寄り駅からの距離もほどほどで。自分がそういう諸々の条件に合った辻堂の一地主であるっていうのは結構大きくて。あと自分がパーマカルチャーを学んでいたり、生態学がベースであることを合わせて考えると、おそらく日本の中で僕が一番リスクが少ない地主じゃないかと思って。リスクはもちろんあるにしても、他の人がやるとリスクがもっと高い状況で、そういう状況にあって自分がやらないのは結構ダサいなど。「僕がやらないといけない」という一つの使命的な感じで、自分の存在意義をそこに求めて、割とリスクを負って、プロジェクトを立ち上げようと動き始めました。

1年かけたコンセプト作りと2年の休止期間

編集部：プロジェクト当初のことを教えていただけますか。

石井さん：山田貴宏さんと、もうお2人、不動産コンサルの方がいました。百戦錬磨の武将たちみたいな方々に見えました。対してその時の僕はといえば、会社で働いた経験もなかったし、26歳で、社会を全然知りません、というような状況でした。

山田さんは「初めの1年はコンセプト作りにしましょう。プロジェクトがいつスタートできるかわからない。スタートが見えない分、石井さんがここでやりたいことを自分の言葉で示すようにしましょうよ。」と言ってくれたんです。その言葉通り、山田さんは図面を引かないまま、コンセプト作りの伴走をしているだけというフェーズが1年間あって、僕にとってはそれが良かったですね。次の1年で、そのコンセプトを基に基本設計を作ってみるとどう

くらしかた・すまいかた

Vol.34

ちっちゃい辻堂

百年先の暮らしを想像してみたら

神奈川県藤沢市にある「ちっちゃい辻堂」は、
“ゆるやかに集まってつくる土と繋がった暮らし”をコンセプトとした戸建て賃貸住宅です。

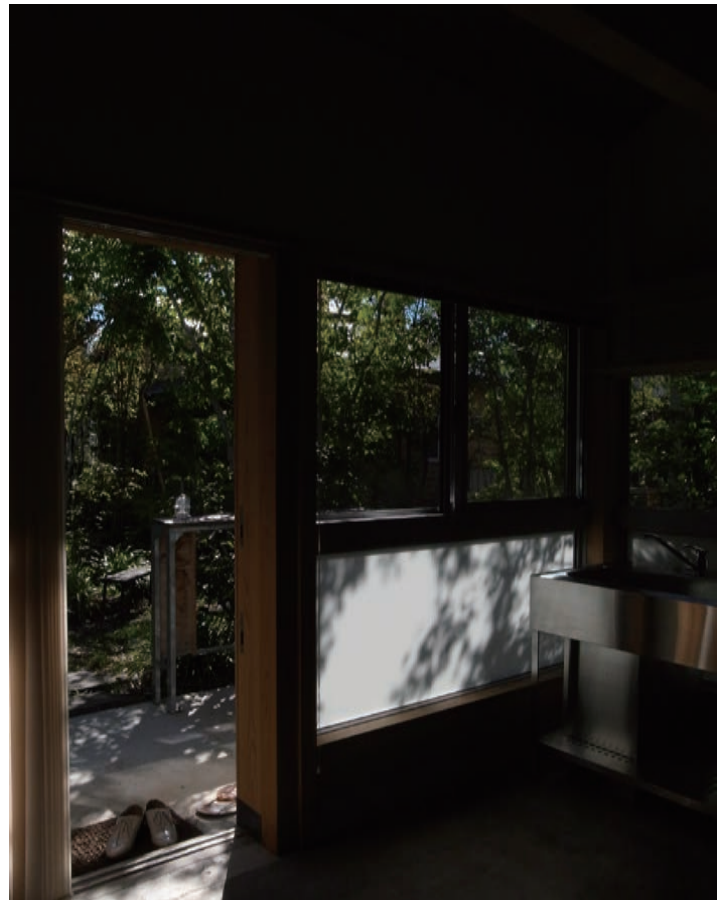
2023年6月に竣工した環境共生型の賃貸住宅は、
「これからの暮らしのはなし」として、100年先の辻堂を想像し、
地主でもある石井光さんがその最小単位をつくろうと始めた試みです。

小さな生き物たちの気配を感じ、同じ敷地内に住む人たちと顔の見える関係性を築き、
自然と寄り添う丁寧な暮らしができる場所。

そこでの暮らしが、住む人それぞれの、これから先の可能性をもっと広げてくれる。

今回は、大家でもある石井さんご夫妻に「ちっちゃい辻堂」ができるまでとできてから、
さらにこれからのくらしかた・すまいかたについてお話を伺いました。

取材・編集：(株)地球工作所 Earth Planning & Work.inc
取材協力：石井光さん、祥さん





なるか、800坪の敷地で山田さんに全体図を描いてもらいました。でも実施設計に入るまでには祖父が賛成しないという問題がありまして。2018年ぐらいから2020年までの2年間はプロジェクトをお休みしていました。その間に僕は、今のコモンハウスのセルフリノベを友人の大工さんと年130日ぐらいやりました。もう1年はここにこ農園で農家研修をしていました。2年程経過し、2021年頭頃から「再開!」という感じでプロジェクトが再び動き始めました。「ちっちゃい辻堂」という名前は、プロジェクトの初めにその不動産コンサルの人が仮でつけてくれたものですが、僕自身は初めの頃はまだ全然じっくり来てなかったんです。でも2巡目の時に「プロジェクトをどうしようか。」と、もう一度自分の言語で「ちっちゃい辻堂」という言葉を解釈し直してみました。「100年後の風景の最小単位を作る」という意味で使ってるんですけど、なんかコンセプトブックだけだと、どうしても説得力ないなと思っていて。言葉だけだと「あー、いいですね。」、そういうので終わっちゃうから。やっぱり現実に物があって、コミュニティがあって、物事が動いてると説得力が違うなど。編集部：そうですね、ただ紙の上だけで語られるよりも、実際に形にされた方が社会を変革する力が大きいと思います。でも実現するにあたっての問題はなかったのでしょうか。石井さん：うちは基本、母と祖母は僕を応援してくれていて、祖父がいることによって、家族がこう、祖父と祖父以外でまとまっていたんです。でも借金をしたことがない家だったので、応援してくれていた母たちも、借金に対しての抵抗感や「本当にこれ、うまくいくの?」といった漠然とした不安はあったと思います。そんな中、町の工務店ネットワークの見学会で、小池一三さんや

色んな地方の工務店の社長さんたちがいらして、母に「息子さんはよくやってますよ。」みたいなことを言ってもらったりして、母もようやく納得というか、安心したみたいです。

住む前から期待値を下げておく

編集部：第1期の賃貸情報等は、どのように発信されたのでしょうか。石井さん：第1期の頃は、「ちっちゃい辻堂」のホームページを介して、居住者の募集を行っていました。内見の前にまず入居希望のフォームを出してもらいました。申し込まれる方の今までの暮らしと、これからどんな暮らしをしたいか等を書いてもらい、その後に内見してもらっていました。でも第2期は、「ちっちゃい辻堂」の知名度がちょっと上がってきたのもあって、内見の問い合わせが増えて僕が対応しきれなくなったので、初回の内見対応は鎌倉R不動産を通してもらうようにしました。内見の後、入居希望のフォームを送ってもらったら、「複数回現地に足運んでいただいてすり合わせをします。」という契約までの流れについて書いたものを事前にお渡しして、普通の不動産仲介とは全然違うことをお伝えしています。コミュニティを大事にしたいからこそ、です。編集部：なるほど。石井さん：コミュニティは煩わしいことがあるのが当たり前で、でもその分豊かさがあるものだとは僕は思ってるから、その事前のすり合わせをしっかりとやりたい。だから一部オンラインも含めながら、複数回会うことにしています。初回はこちらの思いを伝えるみたいな回で、大体1時間半から2時間かかって、それで終わっちゃいます。その後、いつその人が「やっぱりやめます。」と

言ってもいいので、途絶えるパターンも結構あったりします。2回目以降にお会いしたら、その方が今までどんな暮らししてきたのか、ここでどんなことしたいのかについて話します。の中で、ちょっとなんか違和感があるところがあったら、「うちの場合は、そういう時はそうじゃないんですね。」みたいなことを事前に伝えていきます。編集部：具体的には、どんなことについてでしょうか。石井さん：「庭の管理を皆でやっています。」とか、「意外と虫が出たりします。室内にヤスデとかが入ってきちゃったりすることもあるんです。」とか。期待値が上がりすぎちゃうと、「(この)コミュニティもすごく素晴らしいもので、悪いことが起こらない。」っていう勘違いを、新しく住む人がしかねないなと思っていて。だから、「いいことばかりじゃないですよ。」っていうのをあらかじめちゃんとお伝えして、期待値をちゃんと下げるように意識しています。編集部：それはどういった意図があつてのことなんでしょうか。石井さん：その高い期待に僕が無理して合わせ続けると、僕自身が疲れて続かないんです。そういう状況になるのを避けるため、悪い要素も合わせてあらかじめ伝えるようにしています。コミュニティがあるからには、それぞれの価値観が少しずつ違うのは当たり前だと思うし、違う意見がぶつかるのも健全なことだと思っていて、その上で建設的に話し合いができるのかどうか。あとは、場の自浄作用が働く。僕が代表をしているコミュニティ農園は今そういうフェーズに入っていて。生態系の中ではいろんな種が飛んできて、どこに落ちてても、種が芽吹くかどうかはいろんな要因で決まってくる。ある種の自浄作用な感じで、合わない

ものははじかれていき、そこに合ったものは適切に育っていくということが起きています。同じようなことが「ちっちゃい辻堂」の中でも起こっていて、それはコミュニティの力もそうだし、場の力って、人だけでなく、生き物とか樹木とか草とか虫とか鳥とか微生物も含めて、そういうのがあるような気がしていて。そういう「場」としての力が働くように、僕の方でコントロールしすぎないようにしています。

ちょうどいいコミュニティ

編集部：ちっちゃい辻堂のオープンから1年経って、どんな変化がありましたか。石井さん：第1期が完成する前は、アパートの2部屋と離れの方と合わせて4世帯の住民が住んでいたんですが、もちろんお互いに知ってはいるんですけど、まだ今ほどコミュニティ感はありませんでした。第1期が完成して、5世帯に増えてきた頃から、やっとうち、ちょっと外に出れば誰かがいるような感じになってきました。9世帯がこの敷地の大きさにちょうどいいぐらいの世帯数なんだと感じています。編集部：どんなことが「ちょうどいい」のでしょうか。石井さん：顔の見える関係性を持ったコミュニティを築くのにちょうどいい世帯の数です。エコビレッジにも同じ論理があって、僕が参考にしてるニュージーランドのアースソングは32世帯なんです。アースソングの方も「30世帯ぐらいが、顔の見える関係性とかコミュニティを築けるいい数字ではある。」という話をされていました。



今の「ちっちゃい辻堂」の10世帯ぐらいのフェーズだと、そこまでミーティングとかしなくても合意形成ができてしまう。ぱっと話してすぐ動ける小回りの効く規模感だから、それはそれでとてもいいんです。でも2期が完成したら3世帯増える。ここから徒歩2分の距離ではありますけど、さらに世帯数が増えていくと、合意形成のための仕組みをちゃんと作らないとコミュニティが回らなくなってくるようなことが起こり得る。だから、そういった仕組みを今の状況からどう緩やかに移行させていくかが今後の課題ですね。

アースソングで感じたこと

編集部：ご家族でアースソングの視察に行かれたとお聞きしましたが、どういったご縁だったんでしょうか。

祥さん：アースソングの発起人のロビン・アリソンさんのオンラインセミナーを、主人と建築家の山田さん、コレクティブハウジング関係の皆さんで企画されてました。講座が終了した後、やっぱり現地を見に行きたいという希望者が多かったようで、視察ツアーを組んで、私も娘と一緒に参加しました。家族3人でアースソングに2泊3日で滞在させていただいて、他にもニュージーランドのオークランド周辺のエコビレッジやコミュニティを見てまわらせてもらいました。

編集部：アースソングはいつ頃できたんでしょうか。

祥さん：1995年に始まったそうなので、30年前くらいですかね。賃貸ではなく、住みたい人が来て、話し合って作ったエコビレッジで、長く住んでいる人も多く、ご年配の方も結構いらっしゃいました。畑とかニワトリとか草刈りとか、みんなやるんですよ。すごいです。

アースソングの視察では、合意形成の仕方もととても印象に残っています。コミュニティで何かを決める時に、「カラーカード」を使う手法を取り入れていました。色付きのカードを挙げたら「課題あり」とか、「質問」とかがわかるようになっていて、声の大きい人の意見だけが通らないように、みんなの意見がちゃんと見える仕組みなんです。人数が増えてくると、どうしても「みんなで話し合う」ことが難しくなってくると思うし、これから話し合っで決めることが増えていった時に、ここではどうしていくかという課題も含めて、勉強になりました。アースソングと「ちっちゃい辻堂」とは広さも規模も全然違うんですが、緑豊かな環境を維持するための仕組みなど、これから先取り入れていきたいことをたくさん学ぶことができました。

でも何より、アースソングに行ってみて、主人がやりたかったこ

とはこういうことなんだな、ということが私にもわかりました。今までいろいろ話を聞いてはいたんですが、それが形としてはつきり理解できたので、やっぱり形として在ることは大切なんだと思いました。

自然と繋がる暮らしへの憧れ

編集部：祥さんは、畑づくりやコミュニティのある暮らしについて、元々興味があったんですか。

祥さん：私が主人と出会ったのがコミュニティ農園EdiblePark茅ヶ崎を介してなので、私も元々そういうことが好きでした。特に私はニワトリが好きで、活動に参加していました。そういった暮らしをしてみたいという憧れはすごくありました。

私は人と話すのも得意な方ではないんですけど、コミュニティがある中で子育てをしていく、助け合って生きていくっていうのはすごく憧れます。だから今とても嬉しい環境です。

編集部：ご自身はどういう環境で生まれ育ったんでしょうか。

祥さん：私の生まれたところは山形の田舎で、兼業農家が多いところで育ちました。うちは祖母が畑をしてて、自分が小さい頃はついて行ったりしていました。ただ、そういう環境に馴染みはあっても、小さい時はそんなに興味がなく、農業をやりたいとは思っていなかったんです。

編集部：どういうきっかけで、改めて畑づくりに興味を持たれたんでしょうか。

祥さん：私、以前は看護師をしていて、働きながら「健康」というものを考えた時に、色んなことをちょっとかじって勉強して、やっぱりその土地で自然に触れて、その土地で採れる季節のものを取っていくっていうことや、昔ながらの暮らしとまでいかなかった。自然と繋がる暮らしをしている方が、より心身ともに豊かで健康なんじゃないかなっていう思いがあって、少しずつ農や自然に触れる行為、そういうところに興味を持ち始めたんです。

編集部：じゃあ今、ご自宅の周りで畑をやっていることも、ご自身の憧れが現実になったという感じですか。

祥さん：そうですね。主人の実家の裏に少しスペースがあったので、最初は主人と一緒に始めて、今はほとんど私がやってます。

住民の皆さんの暮らしが、風景を変えてくれた

祥さん：結婚した時は、元からあったアパートの1室に夫婦で住んでいたんですが、娘が生まれて、「ちっちゃい辻堂」の第1期をどんどん作っていくにあたって、元あった賃貸アパートにも新

4. 畑の作業から住民同士の会話が生まれる。5. 餅つきには、石井さんが田んぼで育てたもち米を使っている。敷地内の畑だけではなく、少し離れた場所の「農」と繋がることで、より豊かな暮らしがまちの中に生まれる。6. 敷地内で夜桜を楽しむ。



写真 1,3,4：撮影 / 奥田正治
写真 2,5,6：提供 / 石井光



しい入居者さんに入ってほしかったので、主人の実家のリフォームを機に実家へ引っ越しました。その頃は周りにまだ何もない状態で、更地みたいな感じですね。今は住人さんたちが手をかけて、緑豊かな畑にしてくださいました。元々、砂地だったので、かなり手を入れないと大変な中、住人さんたちが畑にして、すごく風景が変わってきました。

畑があると人の繋がりがができるんですね。特に日曜日なんかは外に出ると、皆さん割と畑や外で仕事してたりして。うちはもうすぐ3歳の娘がいるので、連れて外に出てるとその声を聞きつけて、また他の子どもたちも出てきたり。子どもたちが一緒に遊んでる間に、ママとパパ達はちょっと畑してみたり。誰かしら大人が子どもを見守っています。外に出ると自然と住人さんともお会いするし、会話も生まれるし、子育ても助け合っているという環境です。

我が家の場合は毎朝、ニワトリを散歩させています。まあニワトリを庭に放すだけなんですけど、住宅地だと猫とかもいますし、ニワトリに何かあると困るので、あまり長い時間目を離さないようにしています。朝の小1時間ぐらい小屋から出してあげると、ニワトリたちはその辺で土を掘って、虫を探して、糞をしてっていうことをやってくれます。その間だけでも外に出ていると、自然と住民の皆さんにお会いできたり、朝、出かけていく人たちへ「いってらっしゃい。」と声をかけたりして。それがすごく豊かだなと。ここに住んでいると外に出る理由がいっぱいあるので、それによって、皆さんとの関わりがより深くなるというか。ちょっと気候が良くなると、緑がいっぱいあって気持ちがいいので、みんな外に椅子出してきて座ってたり、外でパソコンしてたり、気が付くと、夜は飲み物と食べ物を持ち込まれて。先日は主

人の誕生日ということを知った住民さんが、当日にも関わらず、即席の誕生日会を開いてくれて、感激しました。

土を通してというか、気持ち良い環境があることで、みんな自然と外に出て、繋がりが生まれる。主人が理想としていたような感じのことが起きていますね。

点から面へ、

まちにもっと良い風景が広がるように

編集部：これからの目標があればお聞かせください。

石井さん：第3期の自分の課題は「数字に強くなる」こと。目標としては、同じように悩みを抱えている地主さんのコンサル的なことをしたいと思っています。自分の敷地だけだと広い面で見ると「点」にしかならない。「なんか良いことやってるんですね、でも石井さんだからできたんですよ。」って言われちゃうと、社会を変える力があんまりないですから。マンションを建てるとか、土地を切り売りする以外の選択肢として、「ちっちゃい辻堂」でやっているような取り組みを、他の地主さんたちにちゃんと伝えられるようにしたいです。

地域の生態系も回復するし、コミュニティもちゃんとある。コミュニティがあると、どんなまちになったらいいかって考える人が増えるんじゃないかな。そういうことを考える人がまちに多ければ、きっとまちの風景とかもどんどん良くなる感じがするし、「ちっちゃい辻堂」で自分がやっていることも、その先へ繋がるといいなと思っています。

もう一つ僕がやりたいこととして、都市に住んでいる人が地方に移住するハードルを下げることなんです。地方にいきなり移住するっていうのは、ハードルがすごい高いものだと思うんですけど、その中間地点にある辻堂って、地理的にも、暮らし的にも、ちょっと興味があったら畑も田んぼもあるし、祭りもあって。そういう都会だとあんまりないものをここでは経験できると思っています。ここをきっかけに、もっと自然度が高い方が自分の暮らしに合ってるなと思ったら、そっちに行かれるのがいいと思う。

ずっと同じ環境が続くというのは生物的にもあり得ないので、適度に変化しながら、適度に入れ替わって、新しい風がまた吹いてきたみたいなのが繰り返されていくのが健全だと思っています。

編集部：本日は貴重なお話をありがとうございました。(終)

ちっちゃい辻堂 WEB サイト：<https://chicchaitstujido.life>



1. 暑い日には庭に子ども用プールを出して遊ぶ。2. 流しそうめんをする日も。3. 庭にテーブルを出して、送別会を兼ねたガーデンパーティーの様子。ちっちゃい辻堂での暮らしを経て、人生の新しいステージへ旅立つ人を応援する。