

---

## 小舟木エコ村

### ①物件概要

物件名	小舟木エコ村	事業者	株式会社地球の芽
所在地	滋賀県近江八幡市	分譲開始年	2007年秋 2008年10月（まちびらき）
規模	372戸（環境共生型住宅）	認定取得有無	無し
環境共生の特徴	<ul style="list-style-type: none"><li>・小舟木エコ村風景づくり協定（風景づくりの手帖）による環境に配慮したまちづくりの担保と推奨</li><li>・全戸敷地内に10坪の家庭菜園スペースを確保</li><li>・コンポスターによる生ごみの堆肥化と家庭菜園での利用</li><li>・自然素材を活用した心地よい空間づくり</li><li>・ひさしの長さや窓の配置に配慮した設計による通風・採光</li><li>・滋賀県産の木材の構造材への活用</li><li>・雨水貯留タンクの採用</li><li>・まちなみに調和した建物外観</li><li>・敷地内の緑化と透水性舗装</li></ul>		

### ②ヒアリング実施概要

□場 所：小舟木エコ村 株式会社地球の芽

□対 象：小舟木エコ村 株式会社地球の芽 N氏

### ③ヒアリング結果

#### ●小舟木エコ村の経緯

- ・発端はNPOエコ村ネットワーキングだった。後に、NPO、事業主、行政、各種団体が連携した組織として小舟木エコ村推進協議会を設立し、事業推進を行ってきた。現在、小舟木エコ村推進協議会は発展的解消し、別組織となっている。
  - ・滋賀県には、将来ビジョンの中で環境を明確に位置づけていく土壌があると考えられる。滋賀県域＝琵琶湖集水域であるため。滋賀県はエコユニット行政域である。
  - ・小舟木エコ村が始まったそもそもの発端は、“エコ村構想”に共感してやってきた人間だが、仁連孝昭氏が中心的な存在である。経済界（銀行、エネルギー会社（関西電力、大阪ガス））や行政が賛同しNPOを組織。2000年に活動がはじまった。様々な社会の不具合、持続可能が築けない、と言われたりしているなかで、自分たちの生活を変えていく必要性を感じていた。2003年の地球の芽の設立には、株式会社秋村組の秋村田津夫氏との出会いもあった。秋村組の中にエコ村チームを設け、分社化をした。
  - ・この土地に決まるまでは湖西の方や規模が小さいところなどを探した。事業を実現させていくため、社会への影響力を検討した結果、1000～1200人といったある程度の規模が適切だと考えていた。面積にして15ha程度。
-

- 
- ・この土地は、1980年代後半に近江八幡市が農工団地計画を策定していたが、バブルで頓挫し未利用農地として活用が望まれていた。により耕作を止めていた。その一方で、市街化調整地域かつ農業振興地域なので転用もできず、いわゆる“死に地”になっていた。近江八幡市としても負の遺産になりかけていた。
  - ・そういう難しい開発、転用作業、大枠を見て議論をしよう、そのためにそれぞれの部署ができることを考え、やっぴいこうという趣旨で小舟木エコ村推進協議会をつくった。
  - ・総論は賛成、ただし現場の枠はなかなか取り外せないというジレンマがあった。

### ●小舟木エコ村の供給状況

- ・1月31日現在 380区画（店舗含め）中316区画（83%）を宅地としてエンドユーザーと契約済み。
- ・株式会社地球の芽が事業会社であり、大手住宅メーカー・工務店17社の協力を得て販売を進めてきた。
- ・販売開始 2007年秋 未完成物件で販売開始  
2008年春 第一期造成工事完了 建築工事開始
- ・小舟木エコ村全体に地区計画のアミがかけられている。6区画の店舗エリア＋農産物販売所は店舗地区として住宅地区とは異なる用途制限・高さの制限を設けている。店舗地区は日常生活を支えるための物品、サービスの提供を行うための店舗が建築される。
- ・広く・ゆとりがある環境が気に入って入居を決めた方が多い。募集は主に住宅メーカー、工務店の営業を通じて行っている。コンセプトブックを作り、各住宅メーカー、工務店にお渡ししてお客様に渡していただくようにしている。地球の芽から直接エンドユーザーに販売をしている区画もある。
- ・初期には参画するメーカー間を連携する組織として「小舟木エコ村協力会」をつくって1月に1回程度、小舟木エコ村のコンセプトの周知、お客様への説明の仕方をディスカッションしたり、どのように今後の理念をお客様にアピールしていくか、ということ考えた。
- ・理念に共感し、最初からここ、と決めて来られる方は多いが全てではない。近江八幡は大規模な分譲地の供給がなかった。実家に近い等、立地で選ばれた方もいる。そういう方たちも住んでみて気に入った、菜園に興味を持った、という方もいる。
- ・多くの方は小舟木エコ村での取り組みを、「価値」と思ってきてくださっていると思う。徐々に来てみて、“なぜ菜園が？”と思いつながら、始めたら楽しくなった人、残念ながらできなくなった人…菜園に黒いビニールをはって…という方もいる。でもいずれ家族を持ったり余裕ができてから…長い目で見ていければと思う。
- ・住んでいる方はもう少しシビアにみている。エコ・菜園・まちなみという視点で入ってきているので、なぜ菜園をやらないんだ、なぜ守っていないことが許されるんだ、という意見もある。

### ●環境共生としての取り組み・訴求

- ・小舟木エコ村では、小舟木エコ村風景づくり協定（2007年11月に制定 2008年に近江八幡市の認定を受けている）、及び協定の付属資料「風景づくりの手帖」をつくって環境維持につとめている。
  - ・土地所有者によって構成される小舟木エコ村風景づくり協定運営委員会が、協定の運営を行っ
-

---

ている。風景づくりの手帖は地球の芽が中心となってつくった。この委員会は、当初地球の芽が代表をかねていたが、去年4月から住民の方に代表を移譲した。地球の芽はサポートを行っている。代表の方と一緒に考えたり、アドバイスしたりしている。この協定は、近江八幡市の風景づくり協定に基づいて認定を受けている。

- ・まちづくりを進めているなかで、「規制」という考え方から「マネジメント」という考え方で、緩やかに枠組みをつくりながら街の風景をコントロールしていくような“共通認識”が必要だと痛感している。
- ・街の価値づくりが取り上げられて、自然に広がっている。新聞・テレビが販売期のフォローになり、お客様が集まってきてくれた。

### ●維持管理について

- ・行政が管理する公共地は、極力維持管理がかからないように、と行政より指導された。その結果、公園や集会所用地（土地は市所有、上モノ（ベンチや芝生等）は住民管理）は自治会で管理を行う形式をとることで植栽等の自由度を担保している。自治会費は3000円/月程度。
  - ・街の中央にある200坪の畑は、地球の芽がモデル的にやっている。どんな季節にどんな作物ができるか、伝統的な農法などを実際に見ていただいて勉強していただけるようなものとして考えている。
- 以前はセミナーを開催したり、講習会を開催したりしていた。

### ●防犯性について

- ・住民の方が街の中をよく見ている。自治会が立ち上がれば自分たちで防犯活動を実施することができると予想されていたが、当初は地元の警備会社に警備を委託している。巡回警備は1日3回不定時に行われている。費用負担は自治会費用に含まれている。
- ・防犯カメラは2か所に設置され、自治会館で管理している。
- ・また自警団を立ち上げてもある。各戸に菜園もあり、家の外に出る機会がとても多くコミュニケーションがとれているのではないかと。そういう点でも防犯性は高い。

### ●その他

- ・高島市では湧水が多く、水を家の中に引き込む暮らしを行っている。かばたのまちづくり。伝統的な水の使い方が注目され、視察が増えてきた。委員会を立ち上げ、その人たちがお金をもらって案内する、といった仕組みを作っている
- 小舟木エコ村も視察を希望する方が多く、住民の中には「将来的には自分たちで案内できるように。西の「はりえ」 東の「こぶなき」と言われるようになりたい。」と話してくださる方もいる。
-



小舟木エコ村全体配置図



小舟木エコ村全体の環境維持のための「風景づくりの手帖」とその内容例







小舟木エコ村のまちなみ



湖国の風土を活かした佇まい。構造材は県産材を使用



小舟木エコ村のまちなみ



小舟木エコ村の中央公園に隣接して建つ集会所  
(小舟木エコ村自治会館)



集会所の緑化駐車場



集会所の太陽光発電システムで発電した電力は、電気自動車の充電に活用される



小舟木エコ村の中に建つ近江八幡エコハウスの外観  
太陽光発電パネルは縦長にデザインされている



小舟木エコ村の中に建つ近江八幡エコハウスの外観  
黒い外壁は滋賀県産の焼杉 右側の1層部分は近江東屋