

# 「長期未整備都市計画公園に関わる樹林地の維持管理」

藤巻町は

緑とともに暮らすまち。  
小鳥の声で目覚める朝。

しかし様々な問題も抱えている。  
2008年、唐突に公表された「長期未整備公園緑地」の整備プログラム（平成40年代公園事業開始）は、あらためて私達に藤巻町で暮らす意味を問いかけた。



星ヶ丘に隣接する広々した  
郊外低層住宅地



都市計画 第1種低層住居専用地域 高さ制限 10m  
 第1種風致地区 建蔽率 30% 容積率50%  
 長期未整備公園緑地 (宅地型)  
 面積 302,597㎡ 標高 32m~68m  
 樹林地 約50% 道路 約8% 宅地・空閑地 約33%  
 世帯数 173世帯 人口 約410  
 地下鉄星ヶ丘駅まで1.3km~2km 車5分 徒歩20~30分  
 市営バス 10分  
 土地所有権 公有地割合 ほぼ50%

地形  
土地利用  
住民  
アクセス  
土地所有権

# 平成20年3月 整備プログラム公表

直ちに住民有志の勉強会事務局を立ち上げ

藤巻町住民の対応についての勉強と全住民の考え方の把握を目指して

市当局の公式な説明会とは別に非公式説明会 3回開催(住民は各回30~40名参加)

“まち”の将来存続については「特別緑地保全地区制度」による対応の可能性示唆

自治会の協力を得て、自治会組織を利用した各組住民の小グループでの説明・検討会

エリアごとの事情の違い・問題点の把握 平成22年に14回 130世帯(75%以上)参加

90年という超長期の未整備期間には多くのことがありすぎたことがわかった。

自治会加入率  
98%

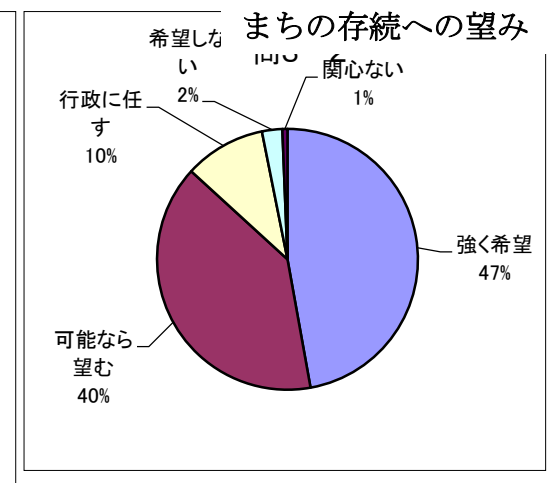
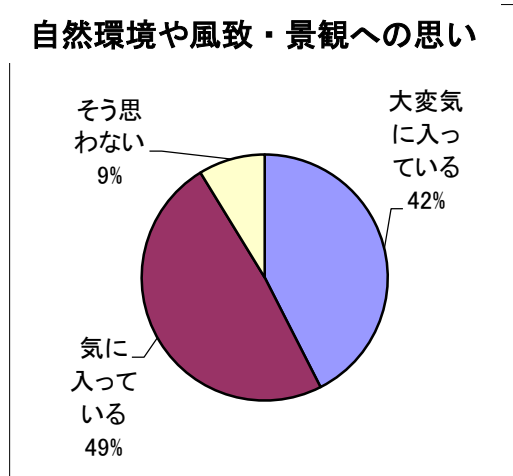
住民との小グループ別懇談会の結果  
インフラ・緑地管理・高齢化(ゴースタウン化)  
整備プログラム実現可能性の疑義  
の心配はあるが「住み続けたい」が大多数

この小グループ別検討会・アンケート結果  
をみて下記事項に取り組む。

- ① 藤巻町の課題調査を進める
- ② 市長あての住民の勉強会 への協力を求める「要望書」提出  
自治会決議を経て自治会名で提出  
その結果 市役所と共同の勉強会  
(平成24年まで3回)
- ③ 「都市計画マスタープラン」の勉強  
名大環境学研究科村山先生の指導・協力

**アンケート結果**  
(平成23年2月 95%回収)

風致・景観	
好む	91%
まちの存続	
望む	87%
まちの存続と規制強化	
規制強化も可	81%
緑地保護活動への参加	
ある程度可能	52%
住環境改善	
望む	84%



# 市役所との勉強会・陳情路線から“まち”のあり方を住民自身で考える「まちづくり構想」路線への転換

## 市役所への要望書提出と勉強会



## 村山先生を囲む勉強会・ワークショップ



市役所への陳情路線はかみ合わない  
住民 里山のような状態に住む  
行政 住宅街と樹林地の完全分離

「まちづくり構想」地域からの  
提案路線

村山研究室の指導・協力を  
得て進めることにした。

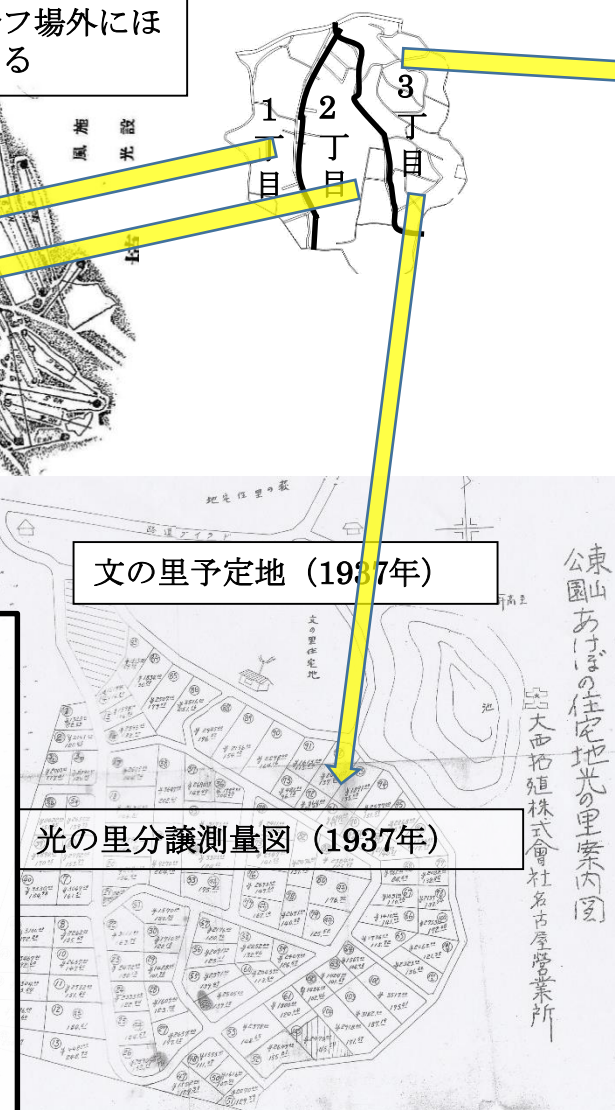
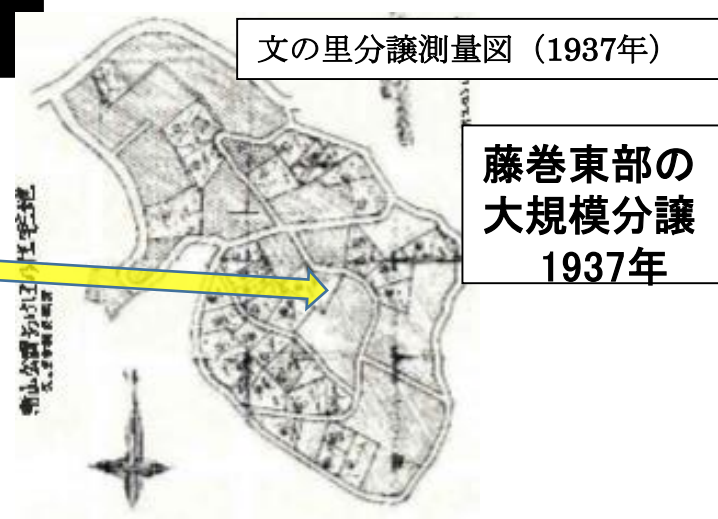
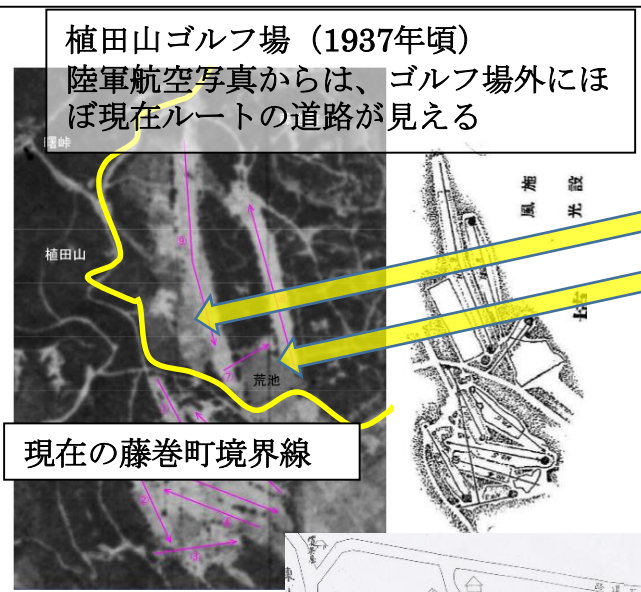
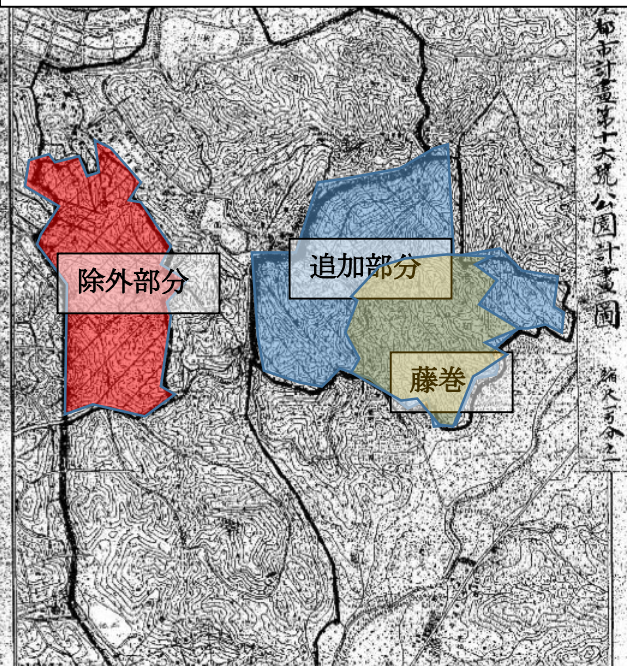
(平成24年末)

「まちづくり構想」策定にあたって住民の基本的な目標と考え方を定めた。

- 1 住民生活の基盤に関する長年の課題解決に道を開く。  
著しいインフラ未整備区域の解消。  
住民の老齢化と急速に進むゴーストタウン化の解消。  
不確定な行政計画
- 2 名古屋市民全体にとっての環境面・災害対応面での公益に寄与する  
極力少ない財政負担で、まとまった樹林地を保全できる。  
多くの樹林地・空地を含む公有地全体の一般市民への早期開放
- 3 以上を実現するための創造的な解決策を行政と地域との協働により導く。

# 【参考】 藤巻の課題の発生経過 放置された都市計画公園で起こった事

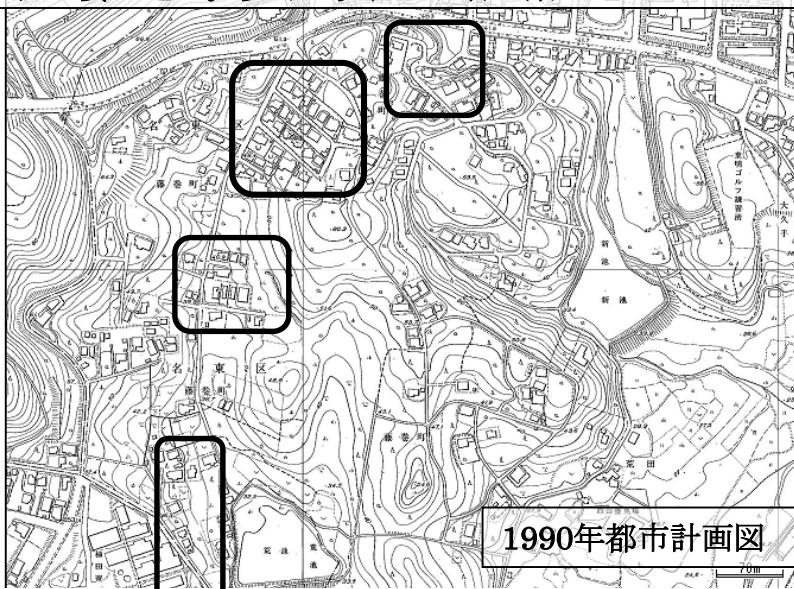
1930年代後半の藤巻区域の状況 開発開始時期と公園指定時期の前後は？



昭和12年、動植物園開園の頃  
藤巻の区域では、東部はゴルフ場  
西部は大規模分譲住宅 名古屋の軽井沢を謳う。  
分譲地は6m幅道路に面し、水道も準備する計画  
その頃は東山公園区域内ではなかったとの情報がある。  
昭和15年に東山公園に編入されたとされる。  
戦中戦後の混乱で閉鎖される。  
特に分譲地は道路のみを買収し分割した不動産業者により私道化されインフラ整備は滞った、(昭和33年頃)

そのときからインフラ整備について時間はとまった。

1970年～1990年頃、各区域で小規模開発進む  
現在の姿に近い。多くは現在建て替え期を迎えている

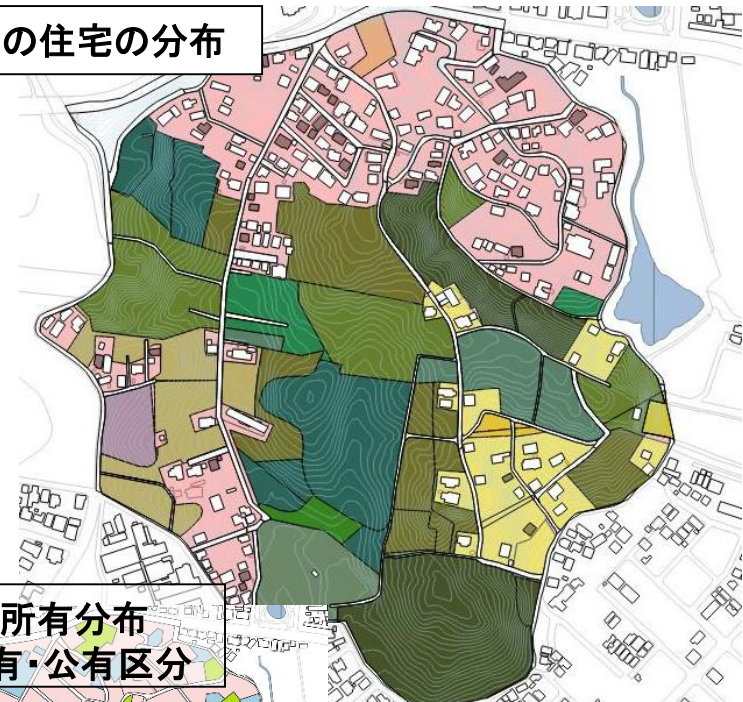


1990年都市計画図



1975年に始まった高速道路藤巻町縦断問題は  
① 排気ガス ② 森・“まち”の分断  
による生活環境・植物への悪影響の防止のため  
に、少なくとも完全なトンネル化が必要であり、  
住民活動によって一応の目的は達成された。

現在の住宅の分布



土地所有分布  
私有・公有区分



公有地の道路も荒れている

私道問題以外の藤巻課題の原因

- ・高速道路東山トンネル上部の土地・建物は私道も含め2000年頃までに名古屋市に買収され相当の戸数が立ち退いた。
  - ・市による公園予定地の先行取得による買収。(2013年で受付中止)
- これらにより土地所有関係が複雑である。
- ・東山トンネル上部は公園事業着手されている。
- その他公有地も多いものも大半は緑地管理が極めて悪く危険な森として存在している。

道路所有区分



赤枠内  
インフラ問題区域

未舗装道路

未下水道路



倒木による道路閉鎖



公園事業が進んでいない状況

「まちづくり構想」策定の準備

1 **活動団体の組織整備（平成25年4月）**

**有志の団体から自治会組織に変更**

全自治会員を構成員とする（中心に事務局を置く）  
「特定課題検討プロジェクト」に組織変更

2 並行して、名古屋市「まちづくり企画課」所管の  
**「地域まちづくり助成制度」**の利用を申し出た。

**平成25年3月から「地域まちづくりアドバイザー」の派遣**  
を受けた。

3 上記アドバイザー及び村山研究室の協力をえて、  
調査してきた町内各エリアの課題等を8頁の冊子に  
整理し、全世帯に配布した。

**アドバイザー、村山研究室の協力を得て「まちづくり構想」検討に入る** 平成25年9月～平成26年1月）

合計14回にわたって各エリアに分かれて検討会を開催（26年1月迄）  
その都度投票方式で参加者の意見集約した 全世帯の70%以上が参加



村山研究室 アドバイザーの協力を得て

事務局作成のパンフレットを参照しながら  
住民の総括・組別の検討会を合計14回開催

藤巻の将来の姿を語り合う

組別検討会等で得られた認識は

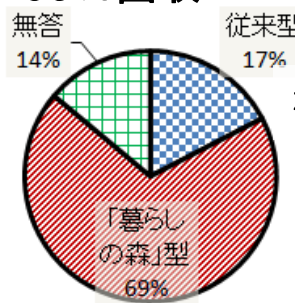
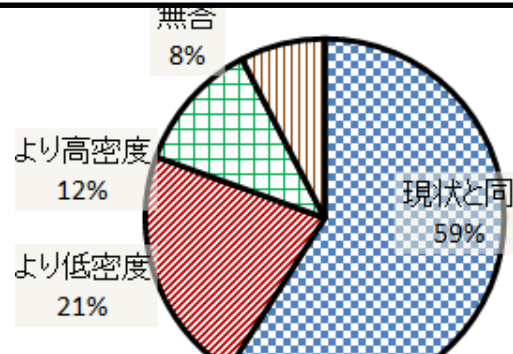
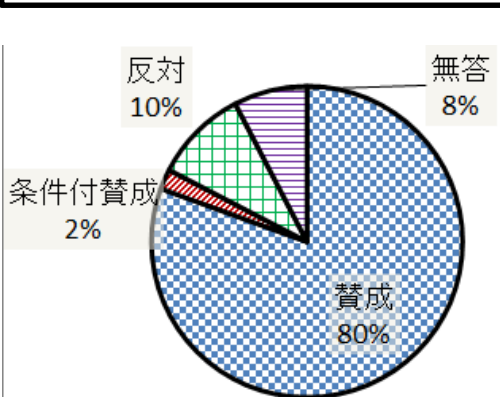
- ・整備プログラムがそのまま実行される見通しはないから制度問題をあまり気にしない
  - ・このまま中途半端な状態では生活設計も立てられず、緑地保護もうまく進まないなど問題が多い
  - ・藤巻全体を一つの枠に閉じ込めるから問題が解決しない
  - ・住宅密集区域は里山公園に相応しい住宅の存在を前提の区域。樹林保護が必ず必要な区域は早期公園事業着手をする。
- そのような「選択」と「集中」が必要
- ・ただしどの区域も住民の意思に反した退去はないこと

その認識のもとで、さらにアドバイザー、研究室の協力を得て意見交換を繰り返し、その認識を反映した「まちづくり構想」の骨子を作成し、アンケートで大半の賛成を得た後自治会総会で決議した。

その骨子を行政に報告するとともに、以後「まちづくり構想」作成にあたって意見交換を繰り返した。



「骨子」に対するアンケート  
95%回収



骨子への賛否 80%賛成 (無回答 8%)

今後希望する住宅密度 80%現状以下程度 (無回答 8%)  
【住宅密集区域で】

公園の望ましい形 62% 暮らしの森型 (無回答 14%)

構想策定に向けて 行政への報告・意見交換会を繰り返す

「骨子」を「構想」にするために検討すべき事

- ・住宅密集区域・樹林地区域のゾーニング
- ・緑と共生する住宅地に相応しい「建築協定」等
- ・適切な緑地管理計画とそのための組織



# 構想の策定に向けて 緑と共生する“まち”をつくる

- 藤巻町の“まちづくり”の方針
- 東山植物園に隣接し、周辺の自然と調和した“緑豊かな低層戸建て住宅” “風致地区の中の住宅地”といった静かな住環境を好む人々に好まれる “まちづくり”
- あたかも公園緑地の一画のような藤巻の環境・生活の魅力を生かした “まちづくり”
- 名古屋市民が憩う公園緑地としての役割にも寄与する “まちづくり”



## 都会のなかの田舎 里山公園といったもの その情景



森に親しむ  
森を守る 情景  
森を活用する

本格的に「まちづくり構想」策定に入るにあたっての体制整備  
①コンサルタント活用助成を市から受けてコンサルタント依頼  
②新たにランドスケープ研究者・名大高取先生の指導を受ける





# ゾーニングの検討

ゾーニングについては、特に高取先生および研究室の指導・協力の下で次の事項を重視して検討を進めた。

- ・名古屋市が今後の緑の保護として大事にしたいという、「まとまった緑地」区域の早期公園事業化の推進
- ・緑の審議会での専門部会(部会委員の藤巻町視察もあった)公園緑地のあり方の答申内容やその議論
- ・藤巻町内の状況 住宅分布 インフラ状態

高取研究室および協力者による植生調査

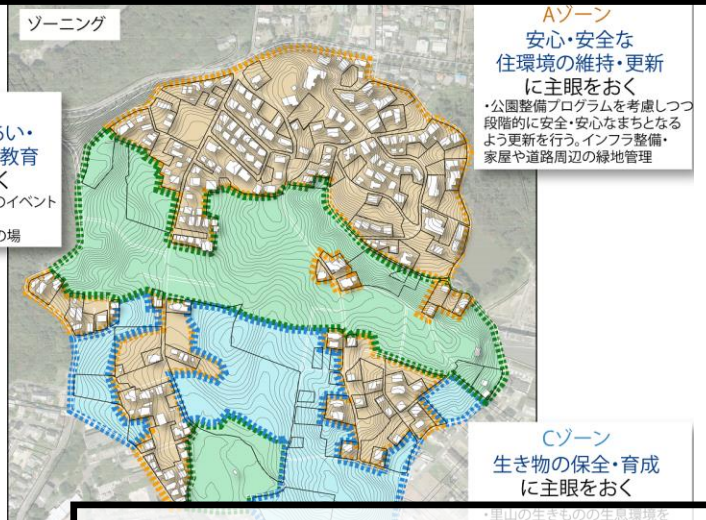
それらを考慮した上、平成26年住民合計実数32名 で3回にわたって「まち歩き」を行って森の魅力度も調査

それらを考慮して1次案、2次案を策定した。途中でその他の専門家、行政との意見交換も繰り返した。

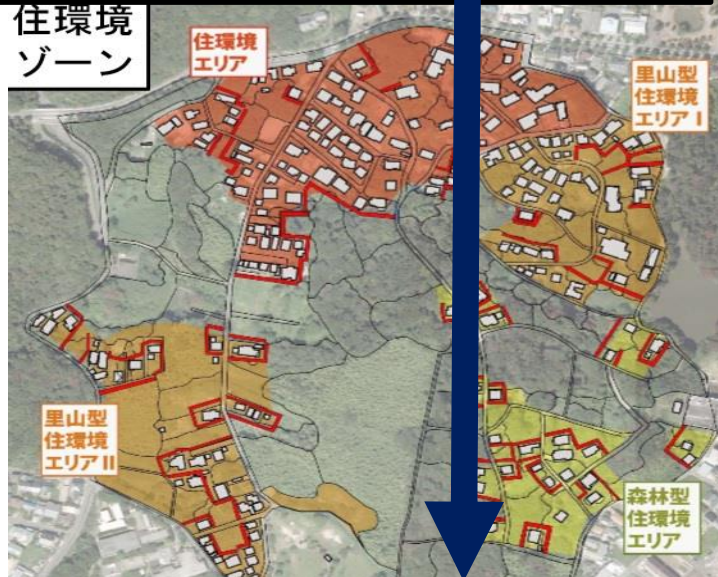


緑の審議会専門部会の視察

右図1次案  
大きな役割  
分担を示す  
住宅地の性  
格は議論中



右図2次案  
里型住環境エリア I 森林型住環境エリア  
をめぐって話し合いを繰り返した。



「森林型住環境エリア」は、  
早期公園事業対象域に含まれる  
方向で整理することになった。  
(その地の住民が意思に反する立ち退  
きはない方策が施されることが前提)



高取研究室とのまち歩き



2015/12/02 15:01 2015/02/08 14:15 2015/05/17 14:32

# 緑地管理の基本方針 緑と共生するまちをつくる

緑地管理については、平成28年にあらたに「地域活動助成金」の支給を受け、「藤巻の“さと”を育む仕組みの研究」を行った。

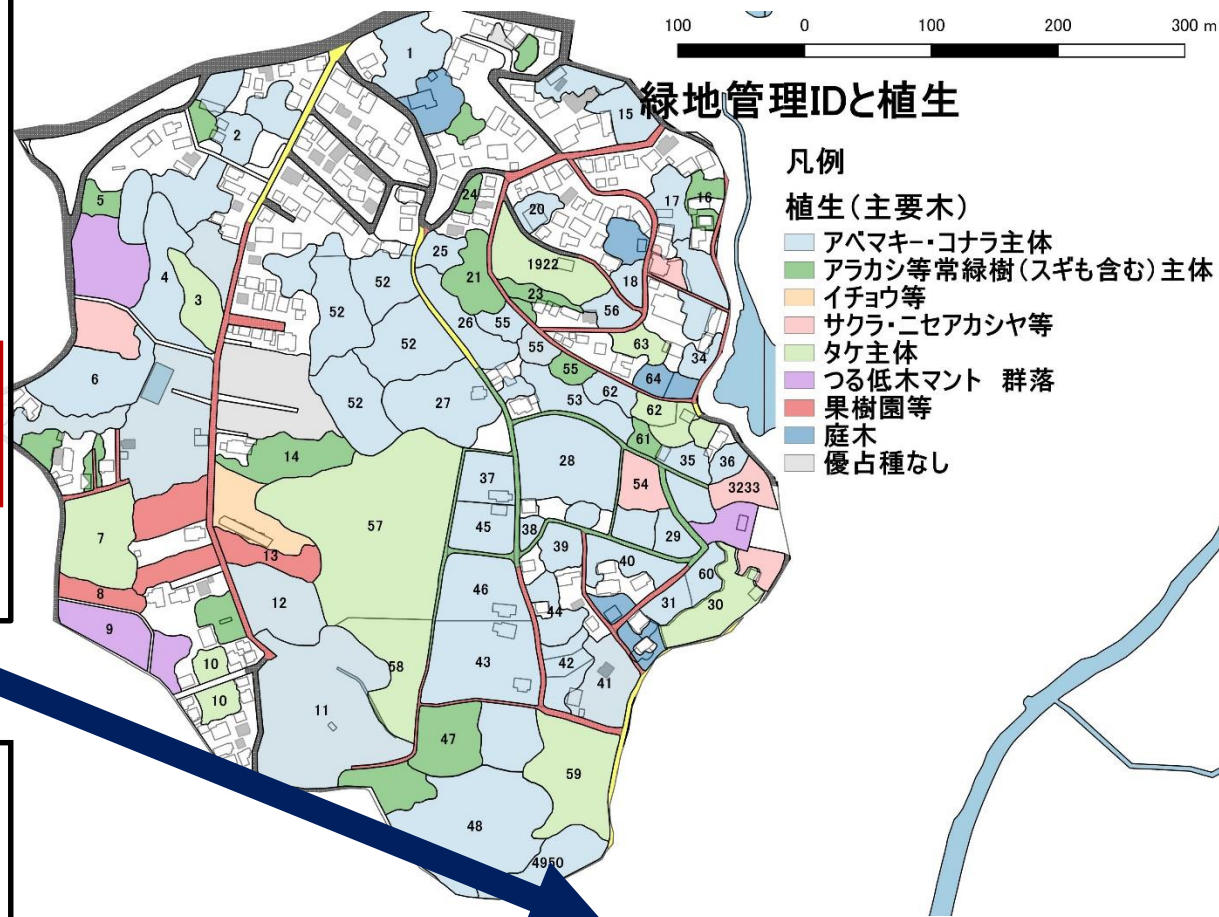
「藤巻の“さと”を育む仕組みの研究」を中心として4回開催  
藤巻町自治会メンバー 事務局その他で合計10名に加え

なごや生物多様性保全活動協議会会長 名古屋大学環境学  
研究科 なごや生物多様性センター専門員 その他の専門家の協力・参加を得た。

名古屋市地域まちづくりアドバイザー 藤森幹人氏 には  
常時参加していただいた。

## 研究会の経過まとめ—緑地管理方針案の検討過程

- ・ 植生調査
- ・ 希少種の調査・保護のあり方
- ・ 各エリアの将来像とそのために必要な緑地管理費用
- ・ 住宅と樹林との境界のあり方



## その他の大きな課題

「樹林地管理のための中間組織」の必要性

今回作成した緑地管理計画で里山公園的な環境を整えるには、町内全居住者、行政、その他団体の協働により樹林地の維持管理のための仕組みを策定するとともに、樹林地の将来像、中長期の管理方針、直近の管理方針を協議し決定することが必要である。

# ● 将来の土地利用イメージ

“まち”の魅力  
広域的な緑の連続  
両面を考慮する。

**人と緑が共生するまち Aゾーン**  
：都市計画の見直し等を踏まえ、将来ともに長く里山的環境として緑地（森や農地）と住宅が調和して共存するゾーン

**人と緑が共生するまち Bゾーン**  
：早期に公園事業着手を期待するゾーンであるが、都市計画の見直し等を踏まえ、将来的には土地収用法の手続き保留制度を適用し住宅と樹林地公園が共存するゾーン

**樹林地ゾーン**  
：広域的な緑の連続を保つゾーンとなるように、西方の東山公園の緑地と東方の新池周辺の緑地を繋ぐ機能を担う樹林地として保存するゾーン

**樹林地（遊歩道）ゾーン**

●●● 人と生物をつなぐ遊歩道  
●●● 人と森をむすぶ小路

## 基本的な考え方

枠内は早期に公園事業着手を期待（現住民の意思に反する立ち退きはない前提に）

枠外は「里山に相応しい住宅地区」として永続を期待

枠は上図、左解説に共通



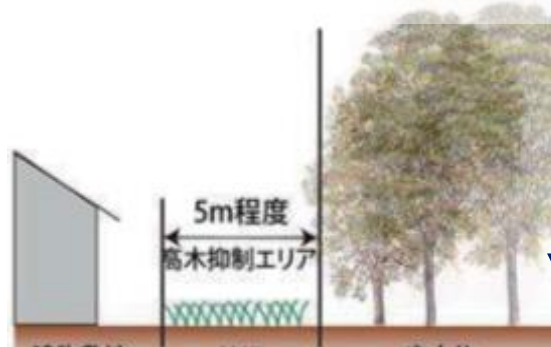
# ●緑地管理

## 緑地管理エリア図

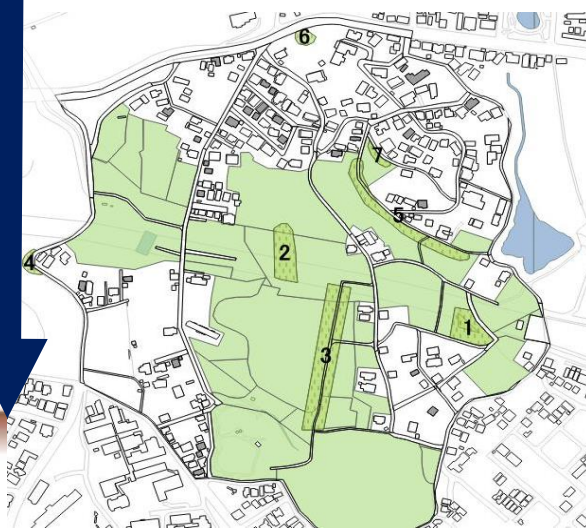


緑地管理エリア図は植生調査結果や専門家の調査を受けて作成した。  
このエリア図と各エリアの管理方針は  
①高速道路トンネル上部の平成30年までに公園事業収束とされている遊歩道ゾーンを中心とした公園ゾーンと  
②その他の樹林地  
に大別し、名古屋市森づくりガイドラインにそって、このガイドライン作成にかかわった方達の指導を受けて作成した。  
生物多様性センターの専門員の指導協力を得て、生物頼生ポイントも特別に保護するゾーンとして整備した。

境界5m幅を高木抑制地とする。



住宅地と樹林地の境界は、安全面を考慮して、原則5m幅の高木抑制ゾーンを設けるルールも検討することにした。



生物多様性ポイントの設置  
希少種等の保護を図る

## 長期ビジョン実現のために

将来の目標に向かう長い過程を通じて一貫したビジョンで推進するため、「住民憲章の策定」「建築協定の締結」「地域主体の緑地管理組織の立ち上げ」に取り組む。

### ● 住民憲章の策定

まちづくり構想の理念を住民間で共有していくために住民憲章の策定を検討する

### ● 「自然と共生する住宅地」として維持していくためのルール（建築協定）の検討

従来の風致地区、第一種住居専用地区による制限に加えて。建築および敷地利用のルールを建築基準法に基づく「建築協定」（住民の自主ルール）として定め、運用することを検討する。

現在、検討中の新ルール案を示す

中心課題は敷地の極端な細分化制限とある程度の用途制限である

### 住民憲章試案

### 藤巻町住民憲章（案）

私たちは、緑豊かな我が町の森をこよなく愛し、その有形無形の恵みに感謝する市民です。この森をふるさとの風景として将来に引き継ぎたいとの思いを全住民が共有するための合言葉として、ここに住民憲章を定めます。

1. 私たちは、藤巻町の「緑」と「住宅地」が共生する里山環境として将来に引き継ぐための活動に、自主的に取り組みます。
2. 私たちは、藤巻町の「緑」を大切にする名古屋市民の思いに共感し、市民の森の維持に協力します。
3. 私たちは、各自が居住あるいは所有する敷地と建物が、藤巻町の緑豊かな「里山的景観」に調和するよう、各自の責任において維持・管理に努めます。

### 建築協定試案

①敷地の最低規模の制限：緑豊かな住環境の風致を維持するため、敷地の最低規模の制限を定める。相続や住宅販売などによる敷地の細分化を防ぐ。なお既存敷地には遡及しない。

■ 1敷地の最低面積を120㎡～150㎡以上とする。

②建物や土地の用途制限：騒音や臭いなど住環境を損なう不快な活動を抑制し、世帯単位での良好な地区コミュニティを維持するために用途を制限する。

■ ワンルームマンション等の狭小な共同住宅の建築を制限

■ 資材集積場、不用品置き場（放置）等の利用を制限

③敷地内緑化のルール化：緑豊かな住環境の風致を維持するため、各敷地内に緑地を確保するとともに、隣接地の迷惑とならないよう緑地管理をルール化する。

■ 敷地内に一定割合（または面積）の緑地を確保する。

■ 敷地境界部分の緑地管理のルール化（境界部に高木樹を植えない等）



①敷地を細分化しない、



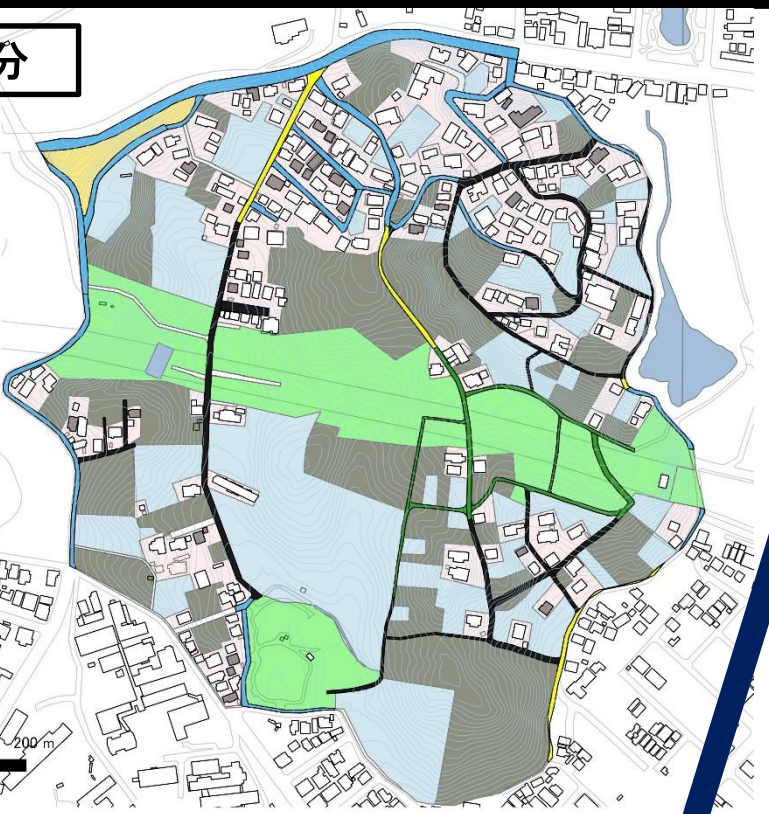
●地域主体の緑地管理組織の立ち上げ (樹林地管理のための中間組織)

複雑な土地・道路所有区分

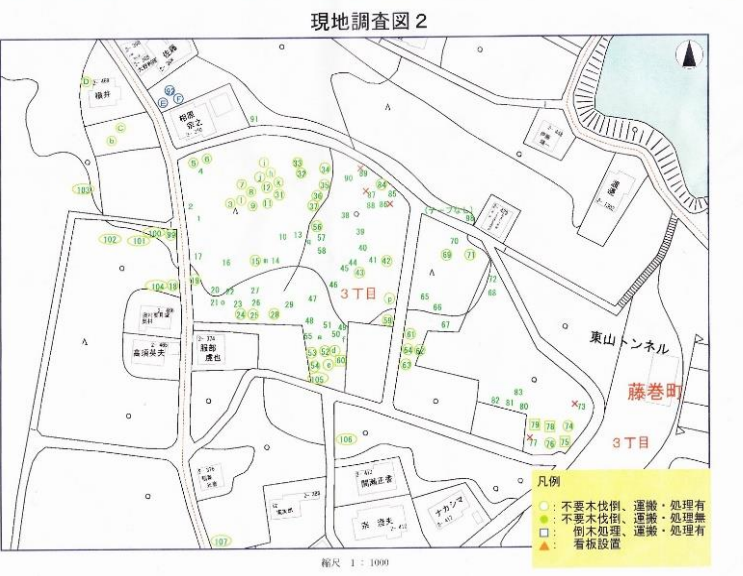
所有区分にかかわりなく共通のルールに基づく緑地管理が必要。

- 凡例
- 道路
- 名古屋市
  - 公園管理地
  - 私有
  - 名古屋市・私有混合
- 土地所有
- 公有地
  - 公有地—東山公園管理
  - 藤巻町外
  - 民有地—宅地
  - 民有地—非建蔽地

100 0 100 200m



- 市の現在のルールに例えば「緑のパートナーシップ制度」等では、住民の関与を原則として考慮していないので難しいことが多い。
- 藤巻では平成26年末～27年初めにかけて「あいち森と緑づくり税を活用した里山健全化事業」を自治会と行政が話し合い極めて良い形で実行した例がある。これらを参考にして検討を進めていきたい。



地域住民のコントロールによる「地域組織」の設立

- 名古屋市 (公有地)
- 住民自治会
- 民間地権者 (住民以外)



- 藤巻町の「緑地管理組織」による官民一体となった緑地管理
- ・公有地の緑地 (対象部分)
  - ・私有地の緑地 (対象部分)
  - ・住宅地の樹木 (対象部分)



**【参考】遊歩道を中心とした現在の緑地管理活動状況**



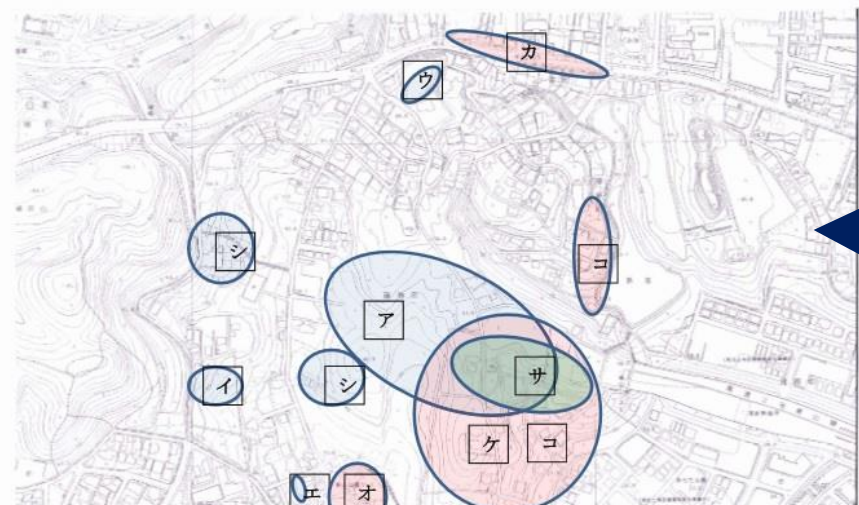
町内で自主活動として行われている  
緑地管理 その他の環境管理の活動

例えば行政の緑地管理と共同で行う、同一業者に一斉発注ができないか 等考えることは多い。



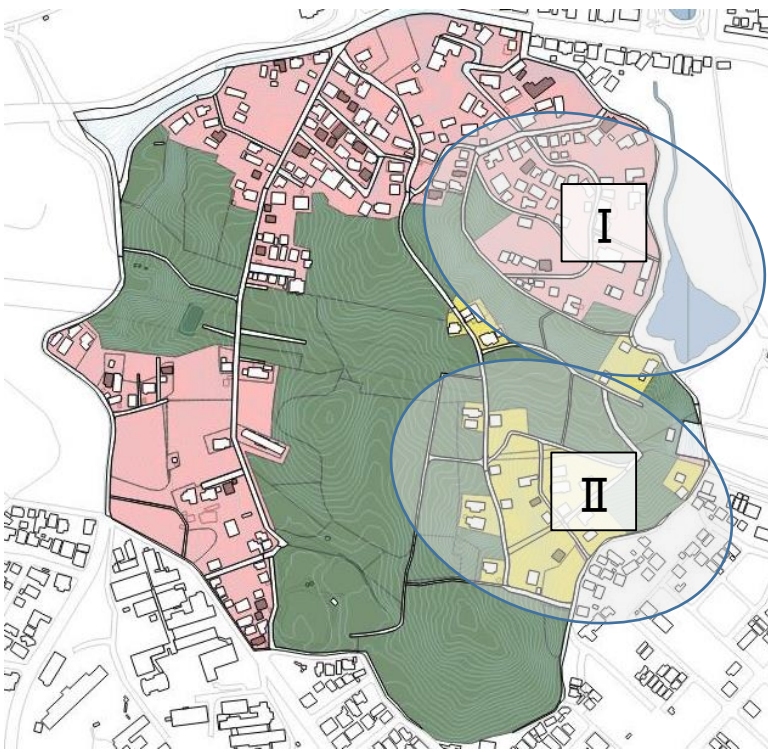
藤巻班として現在行っている主として「遊歩道ゾーンとその周辺」整備計画

これから状況を見て「緑地管理組織化研究会」で協力していただいた方々と連携して活動拡大を計画中



参考までに、藤巻で自主的に各エリアで進められている「緑地管理」「インフラ不備の後始末的な整備」に関わっているグループ さらには、住民による「公有地への立ち入りや整備の禁止」を便宜的に回避するため「東山森づくりの会・藤巻班」の名をかりておこなっている「森づくり、整備作業」の計画を示す。

## 今後の取り組みについて



- 整備プログラムの見直しの進捗をながめながら取り組む課題  
整備プログラム見直しの内容がわかる今年末頃から住民検討会を本格的に開始する予定の項目
- ① 住民憲章 建築協定の具体化に向けた取り組み
- ② 緑地管理組織の立ち上げ
  - ・行政や不在地主との意見交換会の開催
  - ・モデル区域の設定と「緑地管理組織化研究会」でお世話になった市民団体関係者の協力を得て実践活動を一部開始する。

- 整備プログラム見直しのみでは解決に向かわない課題への対応  
(特にⅠ Ⅱのエリア)
- ① 私道問題の解決に向けた取り組み  
整備プログラム見直しで取り残された私道についての対応策の検討を開始する。  
特にⅠエリアでは、池周辺の公園整備も含めた一体的な扱いが必要
- ② 公園のなかに残る住宅に必要なインフラ整備の方向付け

- 現在取り組み中の課題  
現在までの藤巻町の活動は、構想づくりが主であり実践活動はいわば構想づくりのための副次的なものであった。  
活動資金の多くは市の助成金で賄ってきたが、それでは間に合わない時期になってきた。
- ① 財源確保のための方策  
自治会の積立金を基金とした身近な資金稼ぎの事業 自治会の負担限度の合意  
町内のみならず近隣・駅そば拠点地区へ組織を広げる方策 等
- ② 広報の充実  
ホームページその他の整備