

住宅都市局都市計画課長殿

緑政土木局緑地事業課長殿

(写し) 住宅都市局まちづくり企画課長殿

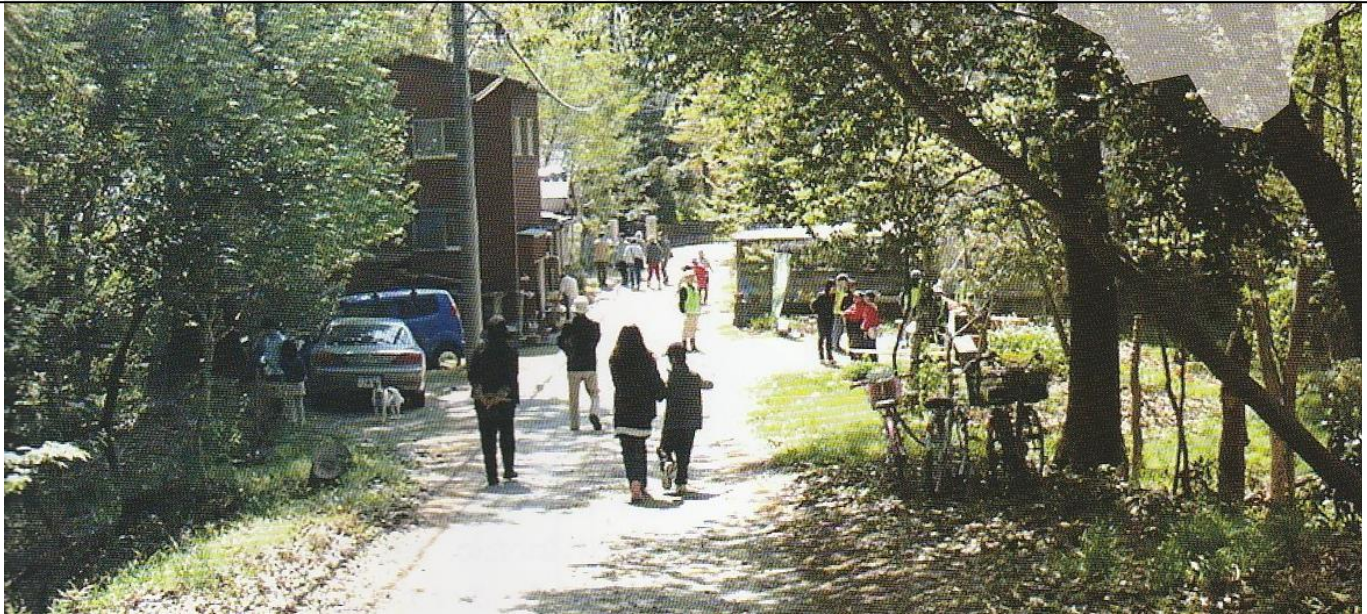
「長期未整備公園緑地の都市計画の見直しの方針と整備プログラム（第 2 次）（案）」  
 についての意見と要望事項

文責

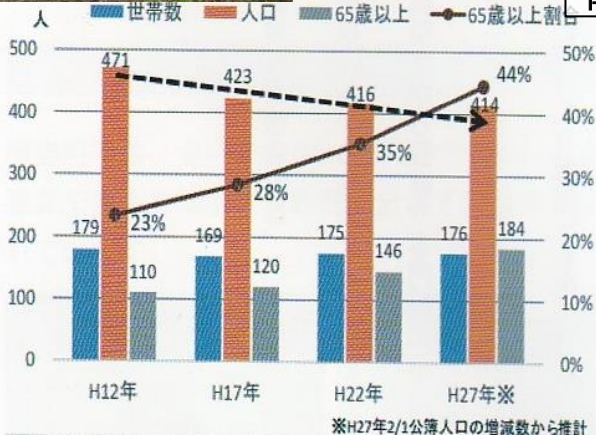
藤巻町自治会  
 藤巻のさとを育む会

自治会長 服部 虔也  
 事務局長 池田 章一郎

整備プログラム（第 2 次）案のパブリックコメントの実施に伴い、藤巻町自治会でも説明会・検討会を実施しました。もとよりパブリックコメントは住民各自が対応するものですが、自治会では、特定課題検討チーム（藤巻のさとを育む会）で「藤巻のさと構想」を策定し「まちづくり」に取り組んでいます。この「まちづくり」は整備プログラムの内容に直結するものではありませんが、互いに大きな影響を与え合うものです。そのため検討会での意見を踏まえて、「まちづくり」の観点から、最終案に向けてご配慮願いたい事項をまとめましたので提出いたします。ご検討よろしくお願ひします。



南東部の私道・樹林の荒廃



廃材処理解体場を探す外人風

株式会社 ABRATH&BROS  
 アブラト&ブロス  
 Director  
 A・C・K・M・FAWAS  
 フェアワース  
 携 帯 080-2180-9851  
 E-mail: Fawasseto@gmail.com  
 〒465-0831  
 名古屋市港区十一番三丁目83番地  
 TEL/FAX (052) 387-9337

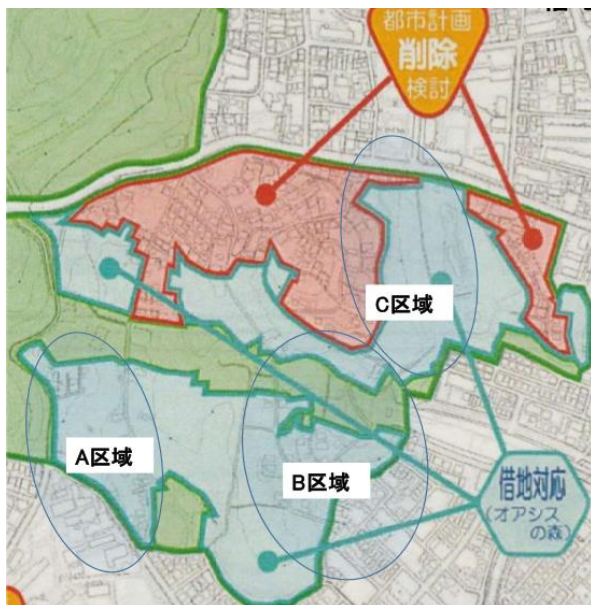
図 - 藤巻町の高齢化、人口減少の推移

図 - 藤巻町の公道と私道



要望事項のまとめ

- 1 今回の大胆な見直しや変更を先行事例として、これからも時代や社会状況の変化に応じて長期未整備公園にかかわる都市計画の見直しや整備プログラムの変更を適宜、柔軟に進めていただきたい。
- 2 整備プログラム2次案 p19 の類型別対応方針のみでは、借地対応とされた樹林区域の住民は将来の生活設計が全く見通せず不安が強まっている。この不安を払拭しないかぎり藤巻町で「藤巻のさと構想」の基で進めている「まちづくり」に安心して取り組めないという思いを多くの住民が抱いている。 \*最終頁の【参考資料1】を参照ください  
P42 の事業の見直しの項目ともあわせ、相当長期にわたって特別の事情がないかぎり、住民の立場、住宅や土地の取引等については現在の状態が維持されること、「まちづくり活動」等により住民の意思による公園構想実現の可能性もひろがることを内外に明確にしてもらいたい。  
なお、公園事業着手の際には、居住する住宅と敷地については、土地収用法の手続き保留制度の適用等により、自己の意思に沿わない収用は行わないことも明らかにしていただきたい。  
\*最終頁の【参考資料2】を参照ください
- 3 特に、今回の見直しに際して下記の2項目の再検討をお願いしたい。(区域等は下図参照)
  - i A区域の一部についての都市計画変更
  - ii B区域の住宅存在域(人と緑の共生するまちB)の区域型分類の類型と事業着手時期変更(i, iiともに具体的な理由・内容は後述する)
- 4 「藤巻のさと構想」で進める「まちづくり活動」は、将来の「魅力あるまち」を目指す地区計画にまでつながる活動と荒廃した樹林の整備 道路対策 排水対策等の喫緊課題の2種類が混在している。その双方について、今後「既存方式」「借地対応」両面で取り組む必要がある。当面 喫緊課題に取り組むための仕組みづくりのために、急ぎ行政関係部門と定期的に話し合う機会を持ちたいと考えているので対応してほしい。
- 5 さらに将来も「藤巻町」を存続させていくための借地対応対象区域以外の事情も含めた「まちづくり」についての諸方策も「地域まちづくり活動団体」として「まちづくり企画課」による色々な支援を受けながら進めていく予定なのでそれに対しても関係部門の支援をいただきたい。



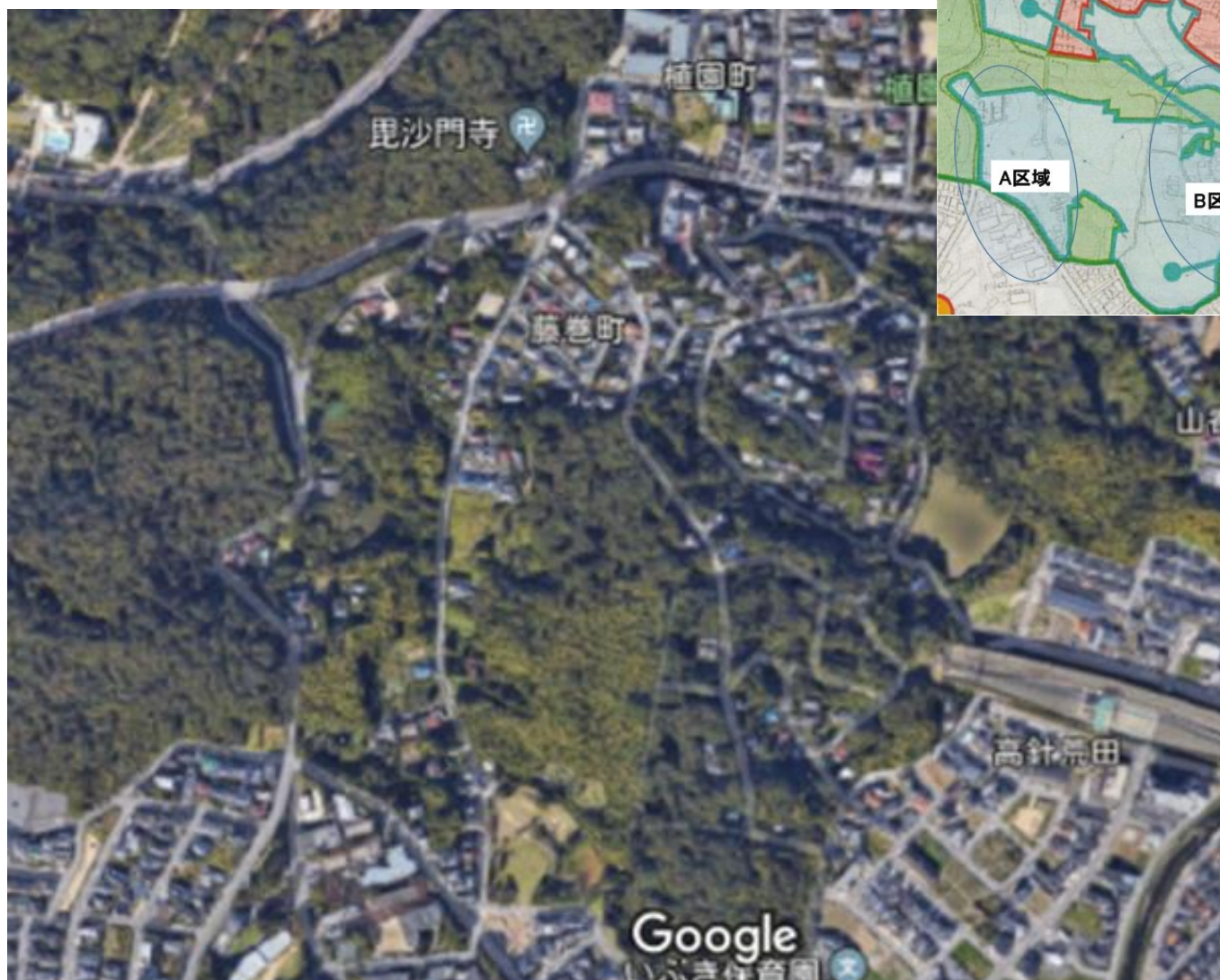


パブリックコメントは、自治会会員が独自の意見を提出されるようお願いしている。  
一方この藤巻町自治会の要望書は、自治会の特定課題検討チーム(プロジェクト)で進めている「藤巻のさと構想」の実現のために整備プログラム(第2次)のなかで考慮願いたい事項を申し入れるものである。

## 要望事項の内容詳細とその理由

1 今回の整備プログラム(第2次)案では、時代に適合するよう藤巻町内の住宅密集区域を含む多くの住宅密集区域を都市計画公園から削除する案になっている。  
これは新しい時代に対応した都市計画を目指した画期的な決断をされたものと歓迎するとともに、今回都市計画公園削除が見送られている区域も含め、より時代に適応するべくこれからも必要な見直しを柔軟に進めていただくようお願いしたい。

2 藤巻町内のほぼ2/3の住宅とその周辺が都市計画公園削除区域と位置付けられた。一方、借地対応樹林型とされた区域のなかに50戸超の住宅が残された。



借地対応の区域は、第3者的には「公園事業の着手はだいぶ先」(緑の審議会委員・村山先生のFacebook投稿)と見られているものの、整備プログラム案に記述されている「類型別の対応方



針 (P⑱)」は抽象的で当該区域の住民の将来の生活設計への不安はきわめて強い。この不安を抱えて「まちづくり活動」を進めることは不可能である。

この不安を解消するため、借地対応樹林内の全域を通じて、そこに存在する住宅・敷地には、事業着手をする具体的な条件を明確に示し不安解消を図ってもらいたい。また、これは第3者にも知らせ、土地取引等に支障が出ないようにする必要がある。明確にする事業着手の条件とは例えば下記のようなことが考えられる。

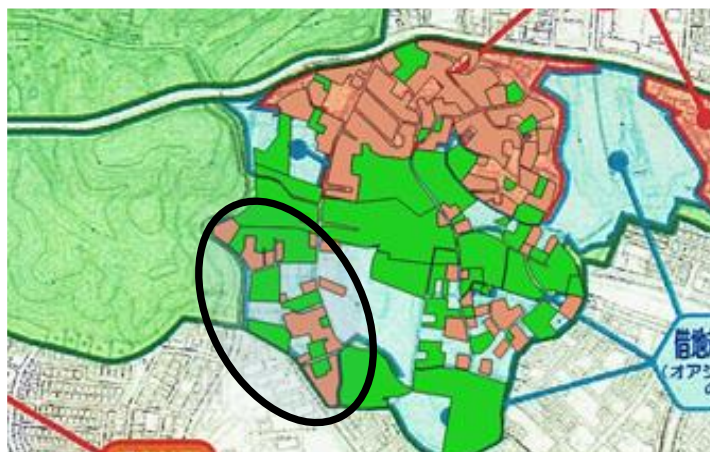
- i 現時点で将来の具体的な計画がない区域では、住民も同意する具体的な計画ができあがるまでは事業着手はありえない
- ii 例えば「地域まちづくり構想」を策定し、さらにその実現が見通せる具体的な計画ができた時点でそれに合わせて整備プログラムを見直す。またその計画作成には行政関係部門も必要に応じて指導・協力する。
- iii また借地対応樹林地の公園事業化にあたっては、住宅およびその敷地には「土地収用法の手続き保留の規定を適用し、そこに居住する住民の準備が整うまでは意思に反する収用はさける」ことも明確にしてもらいたい。

これらは、特に借地対応の樹林区域に対して「整備プログラム (第2次) 案 【6 (3) 事業の見直し p42 ● まちづくりの中での事業化 ● 民間事業者による整備 の項目】 等をこの区域の住民に具体的に分かり易く説明してもらいたいとの願いをこめたものである。このような解説があれば、住民自ら地区計画的なものにまで取り組んで事業を進めることも期待できる。

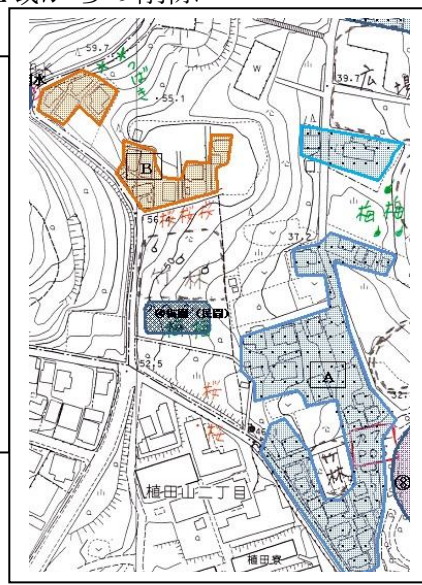
\* 最終頁の【参考資料2】を参照ください。

3 2は藤巻町に限らず全ての借地対応内すべての住宅についてのことであるが、特に藤巻町及び関連する周辺の借地対応樹林 (A 区域 B 区域 C 区域) は、「藤巻のさと構想」の「土地利用イメージ」において「藤巻の魅力を生み出す大きな役割」を期待しているエリアであり、構想の実現を図るために特に今回藤巻樹林とされた中の A 区域 B 区域について下記のような都市計画変更や事業着手時期について原案の再検討をお願いしたい。

A 区域 A 区域内の住宅密集ブロックの一部区域の都市計画公園区域からの削除



左図は整備プログラム2次案と民有住宅地、民有非住宅地、公有地を組み合わせたもの。黒枠民有住宅地を都市計画から削除しても公園整備には支障ないように見受けられる。



A 区域内の南部の住宅密集エリアは、今回の「都市計画の見直しの基本方針【5】の新たな視点(2)または(3)に適合して、周辺の東山公園千種区側の樹林や藤巻町内の他の樹林との連続性からみて先行取得地の公園整備に支障がないと考えられる。その範囲の居住者の多数が都市計画公園削除を願いパブリックコメントで署名入りの意見を提出している。精査の上、可能な箇所は削除を願う。

\*最終頁の【参考資料3】を参照ください

**A 案**

**B 案**

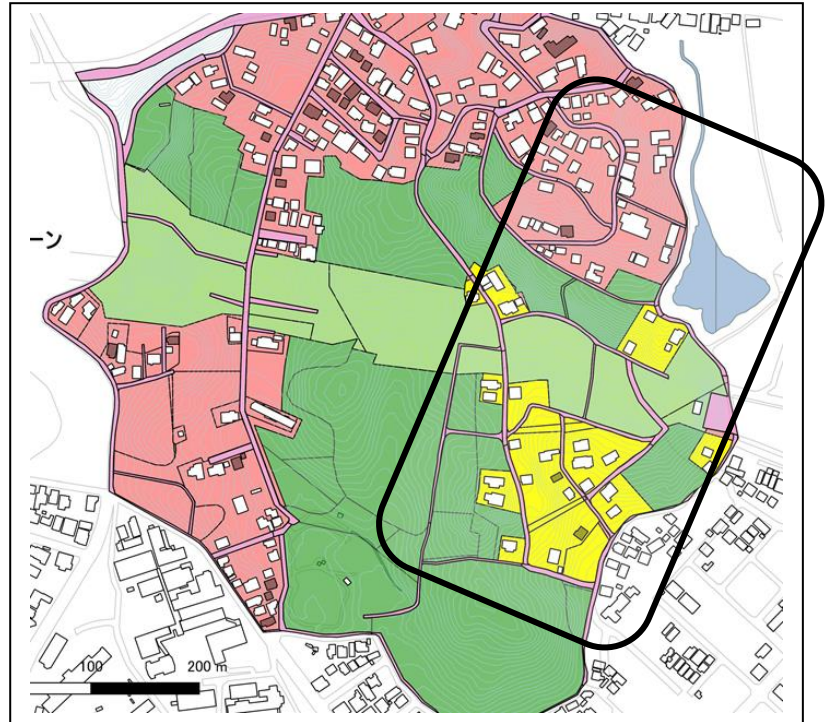
削除案	A案	B案
区域総面積(m <sup>2</sup> )	15,187.6	15,176.2
宅地(民有地+借地)(m <sup>2</sup> )	10,905.9	10,905.9
a/b/a (%)	67.4%	71.9%
長有地(民有地+借地)(m <sup>2</sup> )	1,183.0	1,183.0
a/b+d/a (%)	74.7%	77.8%

B 区域 B 区域（とそれと一体とみなされる区域）の早期事業着手

住宅が含まれる「藤巻のさと構想」の「人と緑が共生するまち B」ゾーンは、整備プログラムのなかで、宅地型「早期事業化」のエリアとしていただきたい。（但し「今後相当長期に住み続けることを望む住民に対して「土地収用法の手続き保留」条項が適用されることを前提とする）これらの区域は、「まとまった樹林地」「保護する樹林地」と以前からいらわれてきた樹林地でありここの住民の多くも早期事業化に理解を示している。整備プログラムが、単に都市計画公園の住宅をそのまま都市計画公園から削除するばかりのものでなく積極的に樹林地保護を図るものであることを示すためにもこの区域だけでも東山公園内で事業化を急ぐべきとの思いがある。

4 「藤巻のさと構想」で記載する解決すべき藤巻の諸問題や将来の藤巻の姿を考えると、今回新たに加わった制度である借地対応樹林地に対する諸施策の進め方が非常に重要となる。そのため藤巻地区での借地対応に取り組む基本的な考え方と具体的な目標、進め方を「まちづくり」のなかで、担当行政当局も一緒に考え、話し合える仕組みを作り上げることから始めたい。

当面「まちづくり企画課」に協力をいただき借地対応で出来ることは何か、既存の制度も絡めて、住民および協力をいただける関係者で考えていかねばならないことは何かを話し合う機会を作りたいと考えている。



都市計画課、緑地事業課等の行政関係者にも是非対応していただくことをお願いしたい。

具体的には既存方式に借地対応も組み合わせて考えた場合の

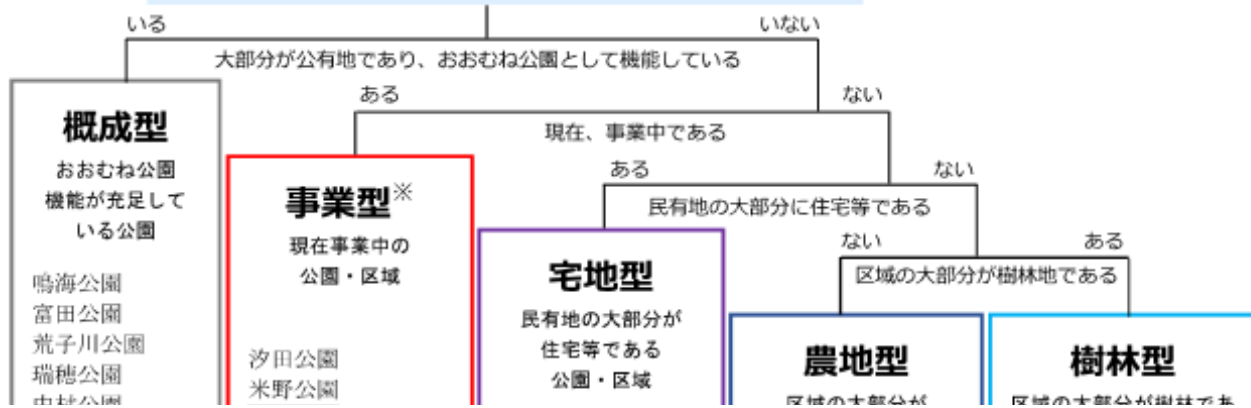
- i 私道等の取り扱い 道路、小路、遊歩道、下水、排水への対応と具体的整備について  
これらの借地対応の限界 と 代替え策 将来の公園を考えたインフラのあり方研究
- ii 新池の護岸等、都市計画公園削除予定区域にも影響を与える土地に関する荒廃への対策
- iii 森の管理の具体策 ボランティア活動も含む将来の樹林管理対応方針 等

これらや、さらに「藤巻のさと構想」で考えているその他の事項を進めるにあたっては、当然に住民以外の地権者にも今後呼び掛けていかなければならないが、例えば借地対象地の地権者も含めその具体的な話し合いは行政と住民が協働して行うことが望ましいのではないかと検討すべき項目から整理しておく必要があり、指導・協力をお願いする。

5 その他、都市計画公園削除予定区域にも私道問題等、民民間の対応のみでは解決が難しい面倒な課題が山積し、既にアパート建設、細分化された敷地での建築の増加 等も始まっている。早急に建築協定に取り組むことなど、立ち遅れ気味であり、これらに関する指導・協力もお願いしたい。



整備プログラムの対象区域（30 公園緑地、48 区域）



② 類型別の対応方針

類型化した5つの型ごとに今後の対応方針を以下のとおりとします。

- 概成型はおおむね公園機能が充足していることから、個別に対応を行い適期に事業に着手します。
- 事業型は事業の推進、収束を図り、10年以内に完成・概成へ移行します。
- 宅地型、農地型は優先順位を付け、順次事業に着手します。
- 樹林型は、既存樹林地については、借地により保全を図り、市民協働により適正な管理に努めていくとともに、一定期間借地した区域については順次事業着手します。樹林地以外の土地については、樹林地の事業目途が着いた後、事業着手を行います。

(3) 事業の見直し

今後は、整備プログラムに基づき都市計画公園事業を推進していきますが、公園緑地を取り巻く状況に以下のような大きな変化があった場合、他事業やプロジェクトが具体化する場合などには、おおむね5年に1度、整備プログラムの見直しを検討します。また、土砂災害などの危険性が高まるなどの緊急性が認められる場合、都市公園の整備に限らず、民間事業者により都市公園と同等の機能をもった緑とオープンスペースとしての確保が図られるような場合には、事業の必要性や都市公園の代替性としての機能や都市計画との整合を検討したうえで個別に事業の見直しを行います。

- まちづくりの中での事業化  
まちづくりの構想、地区計画等と一体となって公園緑地を事業化する場合
- 緊急性  
土砂災害の危険があるなど、早期事業の必要性がある場合
- 民間事業者による整備  
民間事業者により早期整備が見込まれる場合

【5】 計画に支障のない範囲での宅地化の進行区域の削除

- 1) 縁辺部にあり、道路等によって区切られた街区等でおおむね8割以上宅地化している区域は、公園の機能面からの支障がない場合、削除を検討します。

新たな視点の追加

- 2) 縁辺部にあり、おおむね1ha以上かつ8割以上宅地化している区域は削除を検討します。
- 3) 樹林型の公園緑地において、おおむね1ha以上かつ50年以上非樹林地となっており、周辺樹林への影響がない区域は削除を検討します。
- 4) 規模が大きく移転困難な施設（学校グラウンド、一団の墓地等）は区域削除を検討します。