

## 「まちづくり構想」前篇 目次

- 1 藤巻町の現状の総括
- 2 藤巻町の魅力ある所は何か
- 3 藤巻町の悪い所は何かⅠ（森の荒廃・インフラ）  
藤巻町の悪い所は何かⅡ（空家・ゴーストタウン・不法投棄等）
- 4 藤巻町の魅力と問題の起因  
○地形・樹林地と住宅の混合・土地所有 ○藤巻町の道路の特殊事情解説 ○藤巻の住宅建設の移り変わり
- 5 藤巻町の各区域のインフラ状況と住宅区域・樹林区域の区分試案
- 6 藤巻町についての住民の気持ち（2回のアンケートから）
- 7 藤巻町の「まちづくり」の進め方
- 8 「まちづくり構想」後編の基本方針
- 9 【参考資料】住民憲章（的なもの）の制定について
- 10 「まちづくり構想」後編基本方針の実現のために1－開発抑制のために－
- 11 「まちづくり構想」後編基本方針の実現のために2－緑地管理のために－

平成27年3月 日

藤巻町「まちづくり検討チーム」 文責 事務局長 岡田力美(052-782-3430)  
協力 コンサルタント (株) 対話計画

その他 名古屋大学大学院環境学研究科・高取千佳助教及び研究室の皆様のご協力を頂いています

藤巻町では平成21年に「まちづくり」のために住民有志が勉強会を開始し、平成23年には「藤巻の緑を守り藤巻町の将来を語り合う会」へ発展しました。さらに名大環境学研究科の村山顕人准教授らの協力・指導を受けながら勉強を続けてきました。平成25年には自治会活動の一環として自治会の特定プロジェクトの指定をうけ「まちづくり検討チーム」として活動中です。

藤巻町は自然豊かな緑に囲まれた素晴らしい景観にめぐまれ、住民の多くは“緑と共生するまち”を実感していますが、近年は樹林の荒廃が著しく、町内でも主として樹林が多い区域ではインフラの著しい不備に苦しんでいます。

藤巻町は80年前に都市計画公園に指定されていることもあって、住民が将来設計も明確にたてることが難しいという事情も存在します。

ただ現在の状況ではこのようななかでの藤巻町での生活は、今後も相当の長期間続くことが予想されます。そのため私達は「検討会」を重ねた末、数十年以上長く藤巻町での生活が続くことも視野にいたした「まちづくり」を行っていく必要があるという結論に達しました。

藤巻町では名古屋市の「地域まちづくり助成制度」を活用し、平成25年3月以降今までに「藤森幹人技術士」を「まちづくり」のためのアドバイザーとして合計12回派遣していただきました。さらに平成26年11月には「コンサルタント活用助成」も受けて、「(株)対話計画(代表 藤森技術士)」と「まちづくり構想作成支援業務」の契約(1回目・平成26年12月～平成27年3月)を締結し「まちづくり構想」の作成にとりかかりワークショップや検討会を開催してきました。

「まちづくり構想」は次の2段階で完成させる予定です。

【第1段階】 平成27年3月までに、藤巻町の現状の長所と短所の分析、それらの起因を整理した後、〈どのような“まち”にしていくのか。理念と基本方針。そのための手段(大まかな方向)〉をまとめて「前編」を作成し、平成27年4月以降に住民全員に周知する。

【第2段階】 平成27年4月以降、前篇の内容を住民に周知した後、手段(住民憲章、建築協定、緑地管理方式等)の具体的な内容を確定し「後編」として完成させる。ただしこれらの手段の具体的内容は一部分参考資料にサンプルとして記載されているものもありますが、全く白紙の状態です。今後検討会等で新しく相談しながら作成していくものです。

その「前篇」が本冊子です。まだ細部に不十分な所がありますが、4月以降に住民に周知するまでに内容の誤り、誤解を招きやすい表現の訂正を含め完全なものに仕上げている予定です。 ①

## 藤巻町の現状の総括 【藤巻町の魅力も問題点も根本は緑地から発生している】

### 藤巻町の良い所・魅力

- ・ 緑豊かな自然環境
- ・ 緑と調和した良質な住宅地と住宅
- 【都会のなかに自然にできた里山的景観】

・このような環境での生活を支える良質なコミュニティ

### 藤巻町の課題・問題点

- ・ 樹林地の荒廃
- ・ 著しいインフラ不備区域の存在
- 【樹林地の荒廃が一層インフラ問題を深刻にする】
- ・ 高齢化の進行とゴーストタウン化の懸念
- ・ 不法投棄を始めとした日常課題

藤巻町は昭和 13 年頃に大型分譲による別荘地として住宅が出来始めてから 80 年の間に、都市計画公園・風致地区・低層住居専用区域の制約の影響もあって、少しずつ開発が進行したことにより、他地域では見られない「都会のなかに自然に出来上がった里山的景観」「樹林地と住宅が入り組んだ“まち”」ができあがっている。その環境を多くの住民は楽しんでいるものの、反面近年の樹林の荒廃・特に樹林の真ん中の住宅では著しく悪い住環境（劣悪なインフラ）に苦しんでいる住民も存在する。

私達の“まち”の象徴である樹林は、魅力の源泉で有ると同時に、課題の原因でもある。

同時に都市計画公園のなかでの暮らしという制度的な不安も抱えている。制度は直接私達の関与することではないが、この“まち”での生活は今後も長く続くことが予想される。そこで藤巻町の良い所と悪い所の本質的な起因をさぐり、悪い所を改善し魅力を一層高めるために今後の“まち”の進むべき方向を示す「まちづくり構想」を考えることにした。



# 藤巻町の魅力ある所は何か

## 1 緑豊かな自然環境 80年間で自然に作り上げられた里山的景観と環境

①北側の高台から町内を見渡



②梅林



③森の小路を散策する幼稚園児



④県民税を活用した里山健全化事業により明るくなった森

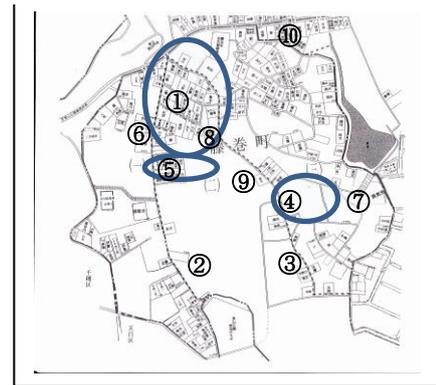


## 2 緑と調和した良質な住宅地と住宅 きれいな空気と温暖化の防止への寄与

⑤遠くから眺める住宅



⑥最近の住宅の1例



## 3 このような環境での生活を支える良好なコミュニティ

⑦森を守る活動



⑧秋のお祭り（竜神）



⑨春の花見  
森を守る活動の一環



⑩まちづくり活動

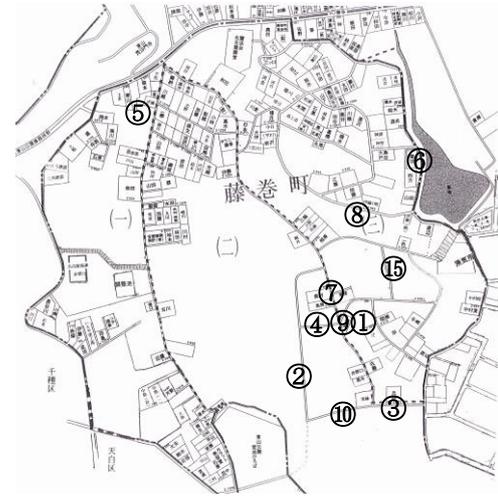


# 藤巻町の悪い所は何か I

## 1 樹林地・森の荒廃

2 住環境インフラの著しい不備な区域の存在 道路通行・雨水・危険対策 (防犯灯機能も含む)  
 森の荒廃とともに樹林地のなかの住宅のインフラ環境はさらに劣化する。里山的景観を支える居住者が生活不能な状態に追い込まれている。住宅周辺の森は居住者によって支えられてきた面も多いがそれも不可能になってきている。

樹林区域では森の荒廃と生活のための最低限のインフラは一体のものと考えなければならない。



①～⑤は住宅、散策路への落下問題 (森の荒廃の典型危険)



⑥ ⑦ は雨による道路の惨状



⑨ ⑩は昭和13年のアスベスト管の露出と除去作業

⑪ 枝葉に隠れている防犯灯



⑧ 流水でえぐられた道路



## 藤巻町の悪い所は何か II

### 3 高齢化 樹林地では「お化け屋敷化」 住宅群ではゴーストタウン化の急速な進行

藤巻町の高齢化はここ数年間でますます進み、平成 27 年 2 月の公簿人口では人口 439 名中 65 歳以上が 195 名と 44.2%を占めている。

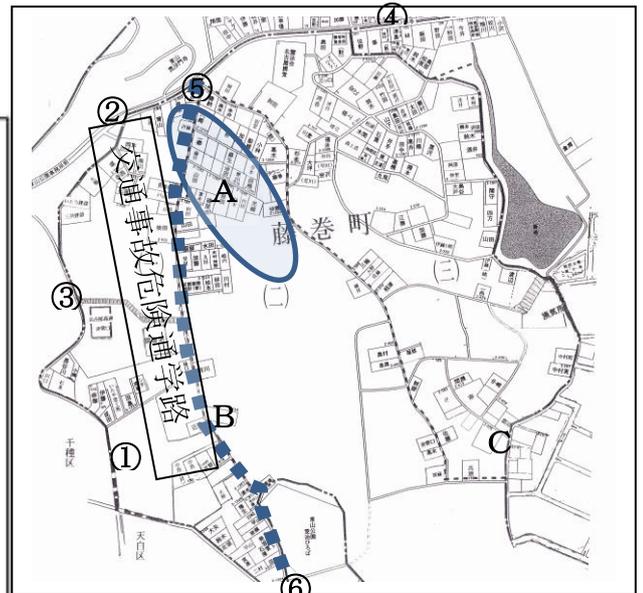
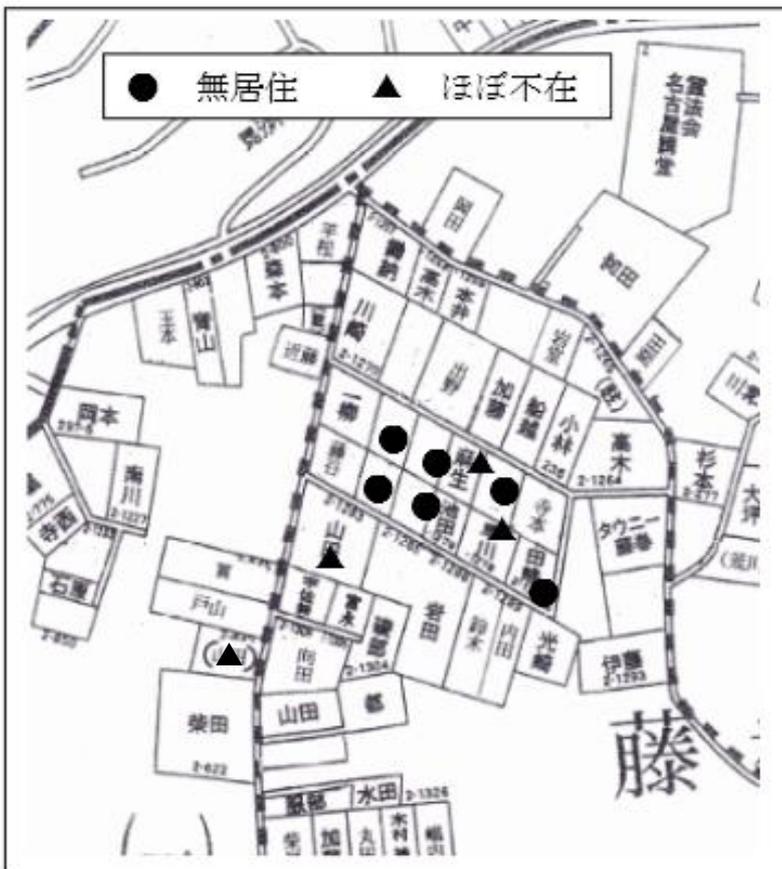
平成 27 年 2 月 1 日現在

0～	15～	65歳
14歳	64歳	以上
50	194	195

藤巻町では、空家が増加しており、空家は樹林区域では、防犯上危険がある空家（いわゆる「お化け屋敷」）と化し、住宅区域では、ゴーストタウン化を招いている。

お化け屋敷については危険防止のための処理に迫られている。一方ゴーストタウン化は、藤巻町に新しい住民が住み続けるような魅力を生み出さない限り進展をくい止められない。

#### ゴーストタウン化の激しい区域の状況 (A)



B C 防犯上危険がある空家

#### 4 その他生活に支障をきたす問題 不法投棄 不法駐車 通学路の危険 (参考資料で詳述)



① ② 不法投棄



②



③ 観光時期の駐車違反



④ 長期不法駐輪



⑤ ⑥ 危険通学路の入口

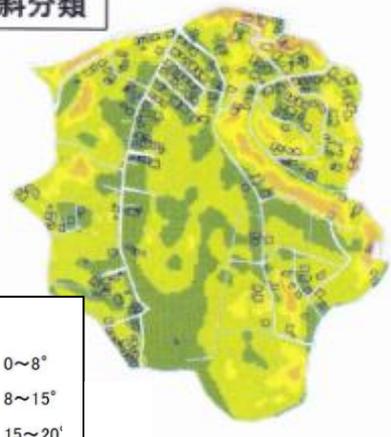


⑤

藤巻町の魅力と問題の双方は、①地形 ②樹林地と住宅地の混合 ③複雑な土地所有

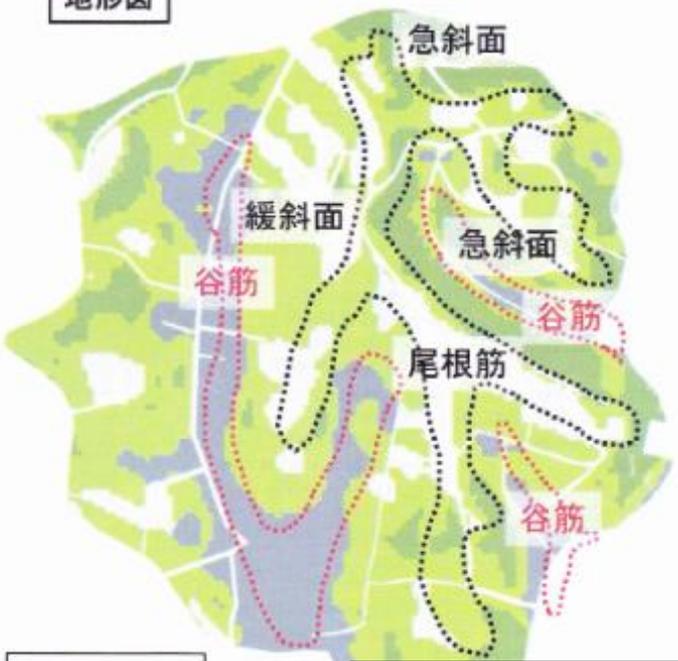
に起因する

傾斜分類



- 凡例
- 平地 0~8°
  - 緩斜地 8~15°
  - 中斜地 15~20°
  - 急斜地 20° ~

地形図



- 凡例
- 谷底部
  - 尾根部
  - 中・急傾斜地
  - 緩傾斜地

谷地形分類



土地所有



樹林と住宅の混合



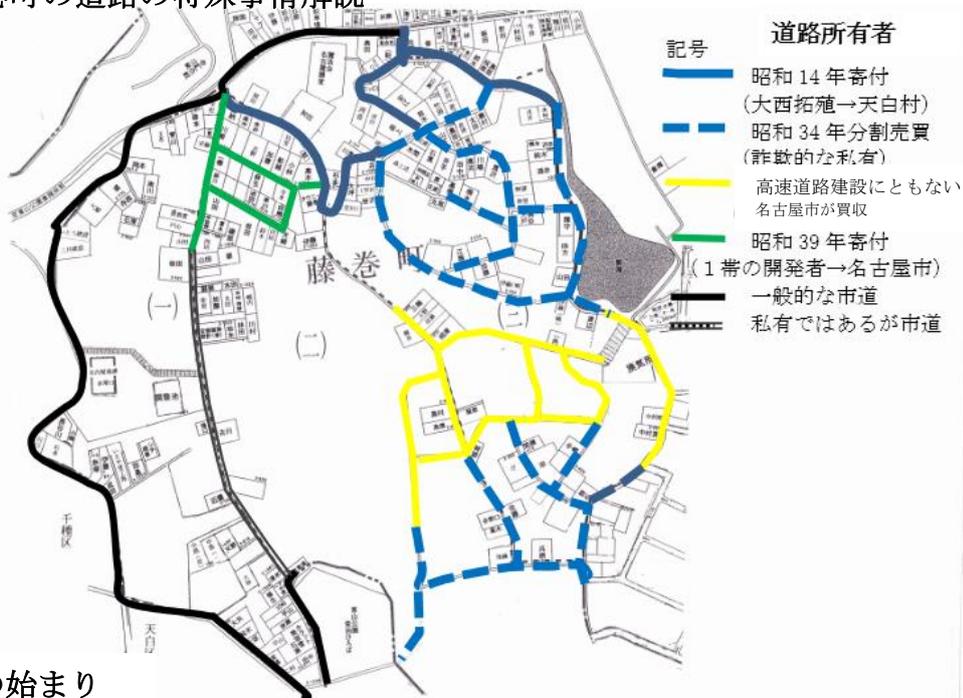
- 公有地
- 東山公園の用地
  - 名古屋市用地
- 私有地
- 宅地
  - 非建築地

# 藤巻町の道路の特殊事情解説

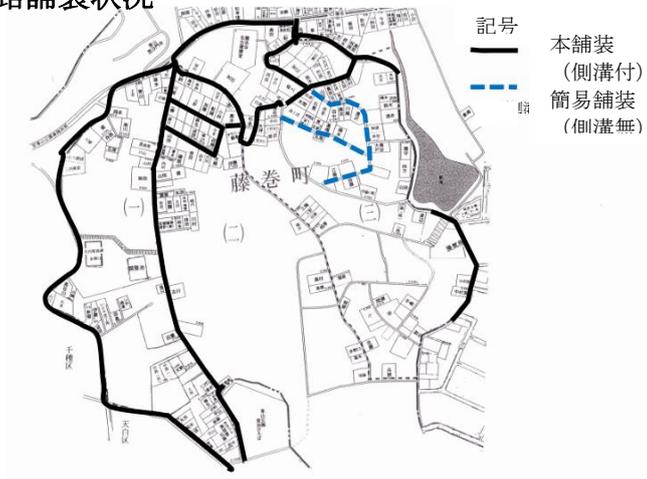
昭和 12 年～13 年の分譲用測量図



大西拓殖の分譲は藤巻町住宅の始まり



## 道路舗装状況



藤巻町を横断した高速道路(平成 15 年)は地下トンネル方式によるもので環境破壊は抑えられたが、トンネル上部の土地の買収により中央部に大きな公有地が生まれた(青色部)

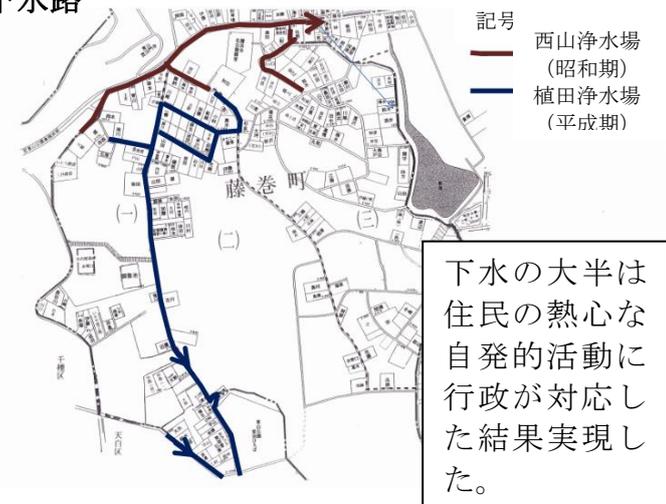
## 藤巻町の開発の歴史

昭和 30 年まで天白村大字植田字植田山  
 昭和 37 年西山学区編入で千種区になる  
 (後名東区新設により名東区)  
 昭和 38 年に藤巻町と命名

大正 15 年公園区域に指定される  
 昭和 13 年に大西拓殖により大規模分譲が行われる  
 昭和 30 年には 30 戸程度  
 昭和 40 年前後から各区域で開発  
 昭和末にはほぼ現在同じ状況  
 その間、昭和 33 年に大西拓殖の開発した道路が分割され私人にわたった。

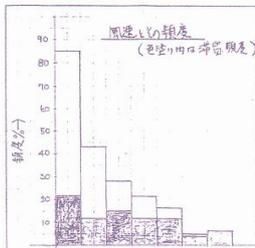
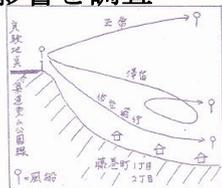
平成 5 年以降高速道路建設により 1 部住宅立ち退き

## 下水路



下水の大半は住民の熱心な自発的活動に行政が対応した結果実現した。

## 高速道路の環境への影響を調査



昭和 50 年からの約 10 年間  
 高速道路建設による環境悪化から緑の破壊を守るための住民の活動は記憶に残るものである。

# 藤巻の住宅建設の移り変わり

昭和 30 年



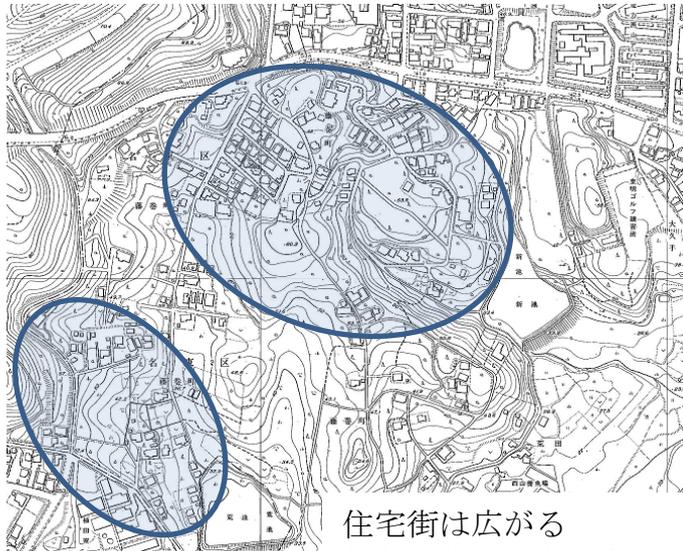
住宅はわずか  
バラバラ

昭和 44 年～47 年



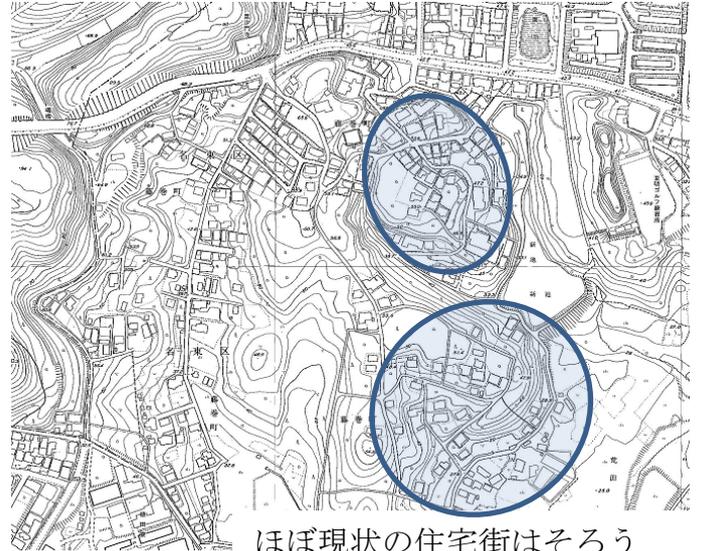
住宅街が出来始める

昭和 53 年～57 年



住宅街は広がる  
新たな住宅街もできる

平成 2 年～平成 3 年



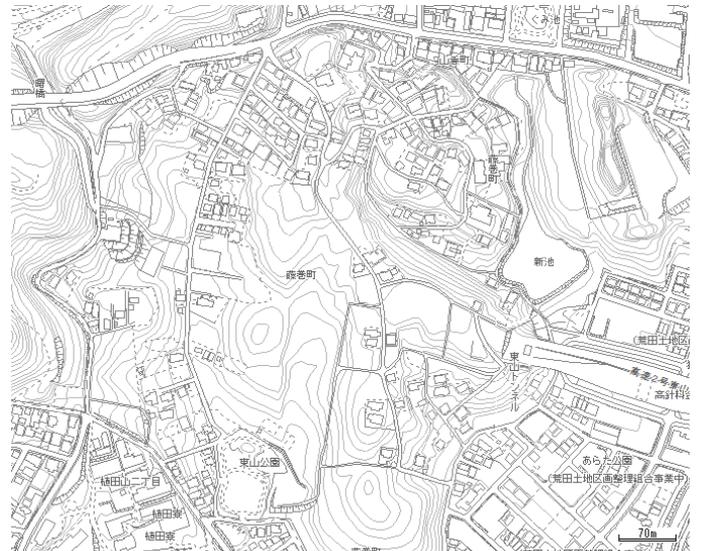
ほぼ現状の住宅街はそろそろ  
住宅の増加

平成 12 年

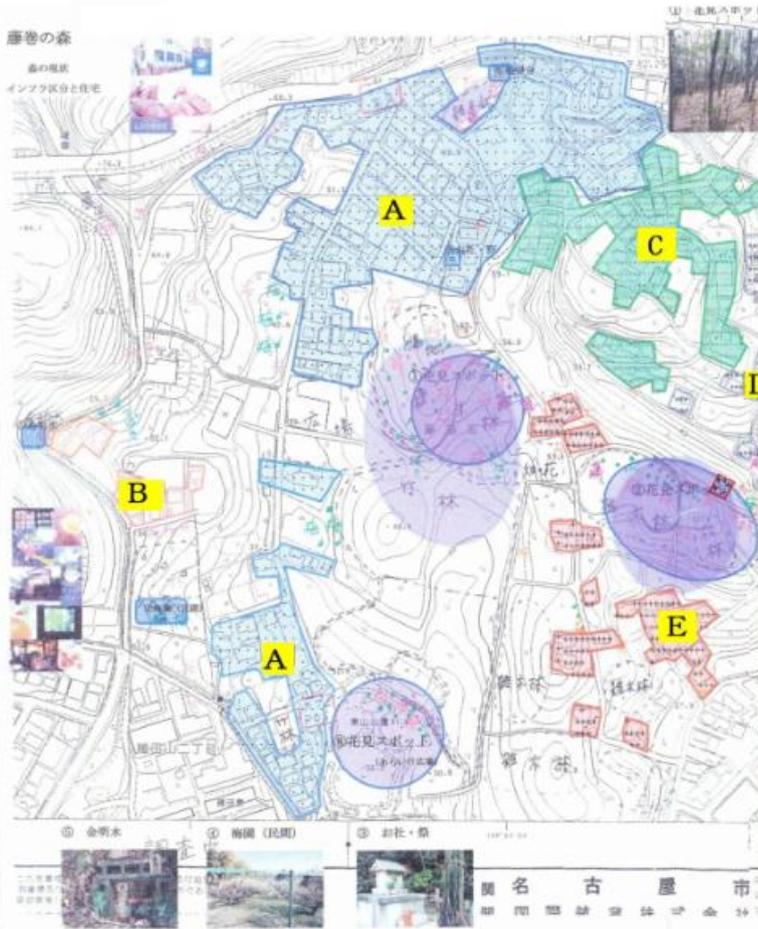


高速道路による立ち退  
きが始まった頃

平成 22 年



藤巻町のゾーン別生活環境



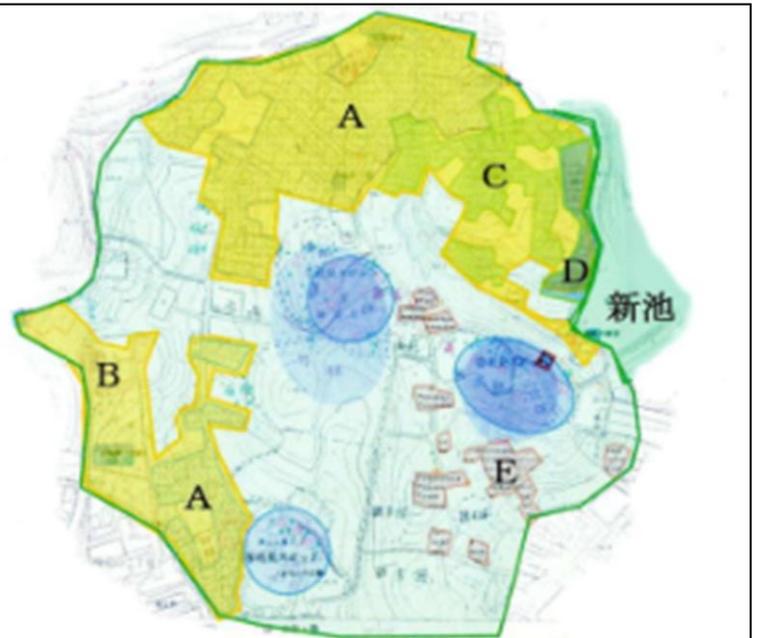
藤巻町の各区域の状況

インフラ	住宅密度	緑その他
A 舗装・下水完備 (市道又は市有地の道路)	高密度 (空地あり)	樹林地は少ない (庭の緑は多い)
B 市道側は舗装完備 下水無 私道は未舗装	同上	樹林地に囲まれている
C 簡易舗装 下水無 (私人所有の私道が大半) (今後の整備に努力を要する)	やや疎	樹林地に接している (緑の接触大)
D 舗装少ない・下水無	かなり疎	樹林地が多い 池に面している
E 舗装無・下水無	疎 数戸ごとのまとまり	樹林地が多い

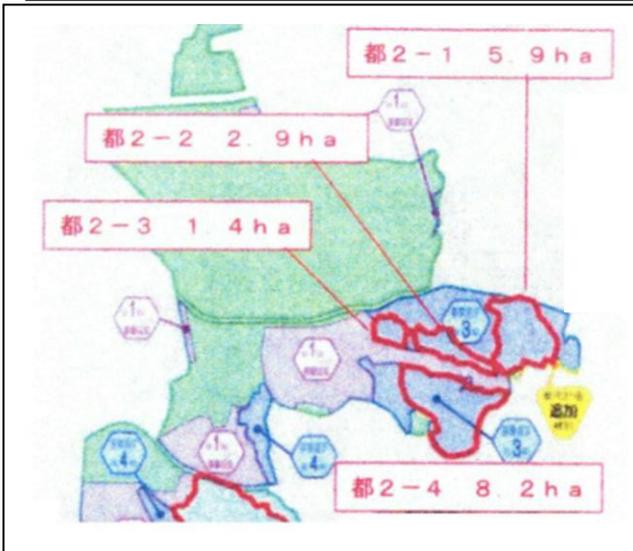
全体に生活道路は幹線道路とみなされるものも含めて70年から存在する6m中の細い道路が中心で一部を除いて緊急大型車両の通行は困難である。

緑の審議会緑地保全施策検討部会では「住宅密集区域」「樹林区域」の概念が使われている。藤巻町の課題も各区域によって比重が異なるため、今後の検討に際しては検討部会で使われる概念を藤巻町にあてはめて便宜的に使用することにした。

住宅密集区域と樹林区域の分け方試案



- 住宅密集区域候補地
- 要詳細検討区域
- その他は樹林区域候補地
- 透明度が少ない所は山香町



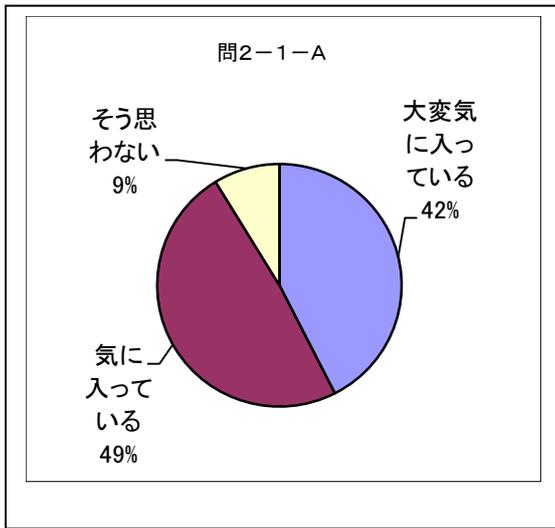
緑の質の評価対象地 藤巻町+山香町

# 藤巻町についての住民の気持ち（2回のアンケートから）

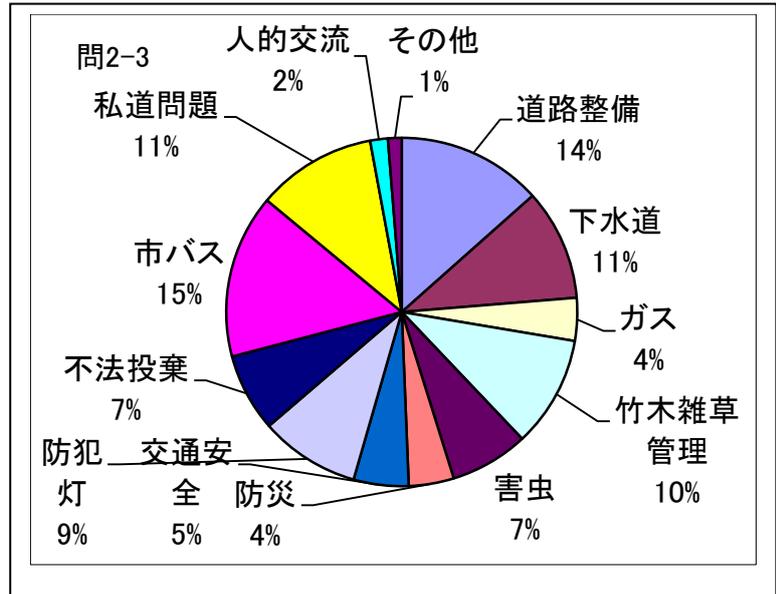
## 1 基本的な藤巻町に対する考え方（平成23年2月アンケートから）

平成22年5月より藤巻町の住民に対し8～15名の小集団ごと11回の説明会を開催した後、本格的に「まちづくり」活動を開始するにあたって自治会全世帯対象に行ったアンケート。回収率92%

環境・風致への好感度



藤巻町の改善必要点

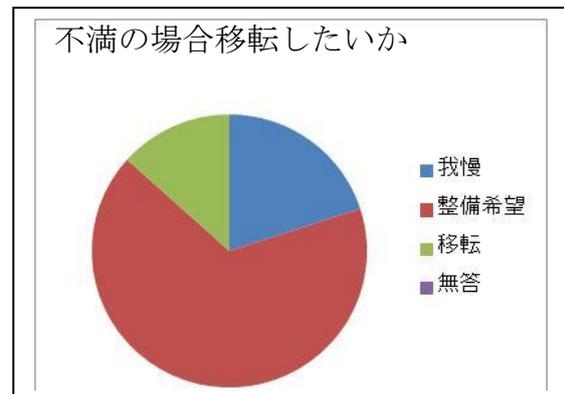
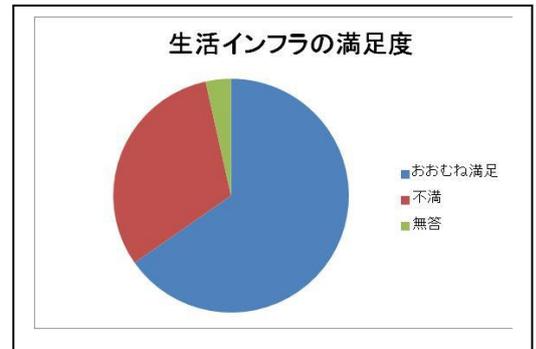
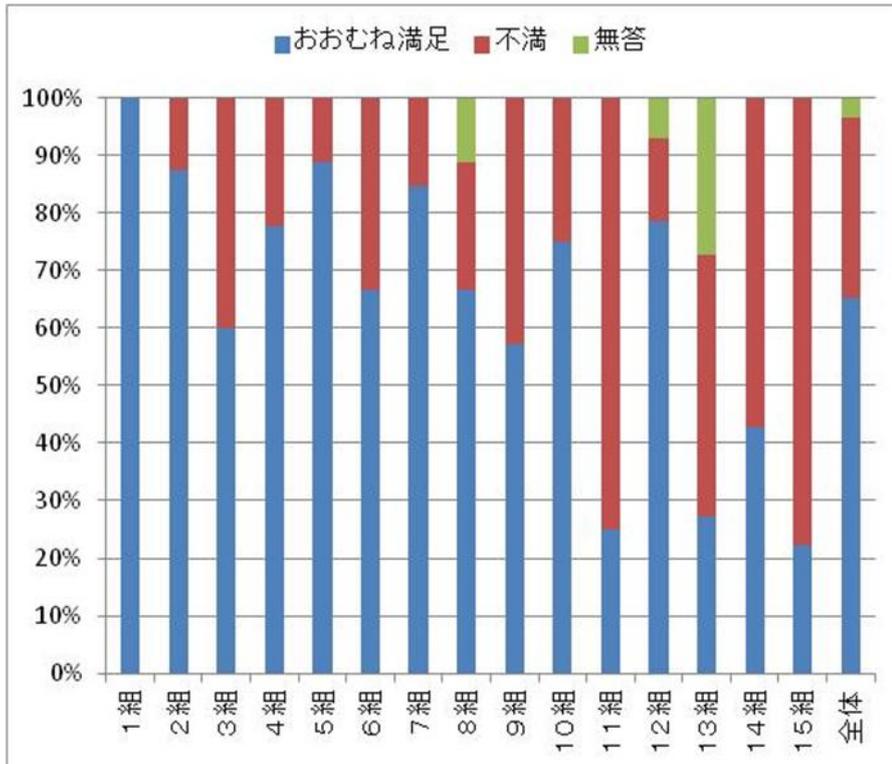


大半の住民が藤巻町の環境・風致を好むが、インフラ整備等の問題点も多いと考えている。

## 2 生活インフラに対する満足度（平成26年1月住民アンケートから）

平成26年1月に「まちづくり構想」を本格的に作成する前段階として、「まちづくり構想」の骨子と考え方に対して各項目のアンケートを行った。前年10月～12月に1回の総括説明会と11回の組別説明会を行った後のアンケート。回収率は90%

生活インフラに関する態度（全体 組別）

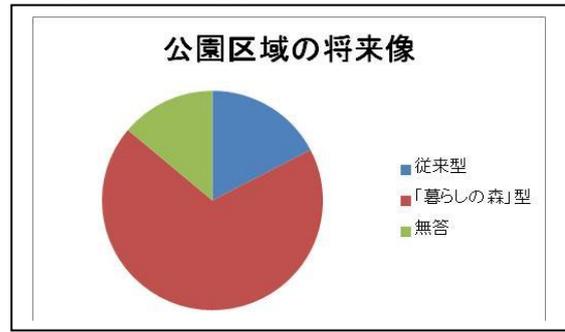
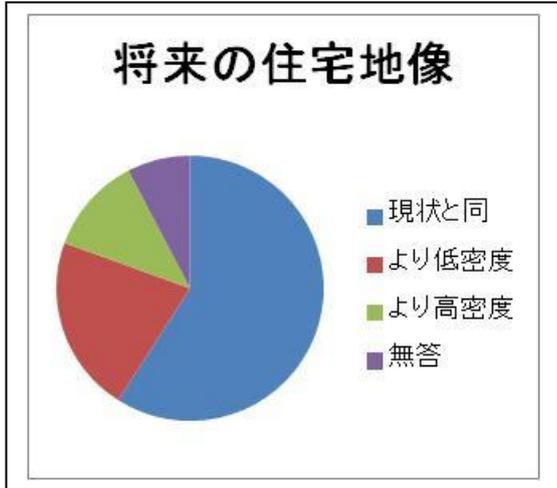


前述した【藤巻町で仮定した「住宅密集区域」と「樹林区域」区分】では14組・15組の全部が「樹林区域」13組の大半が「要詳細検討区域」である。他は「住宅密集区域」

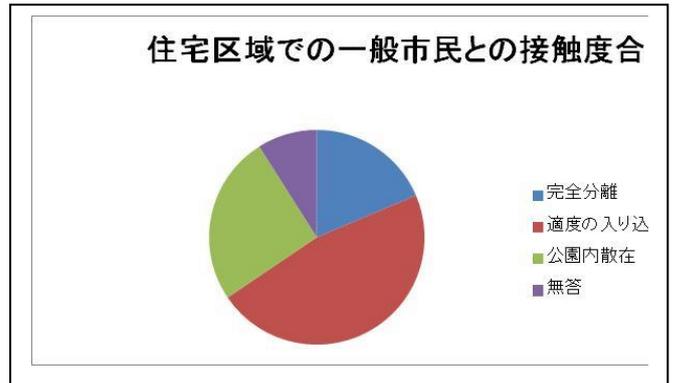
3 住民が描いている将来の住宅地像と公園像（平成 26 年 1 月住民アンケートから）

将来の公園像

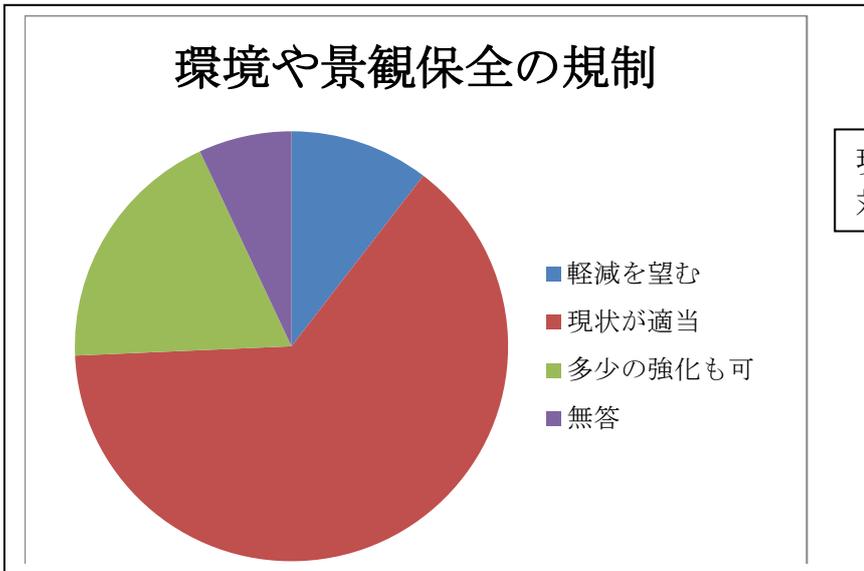
将来の住宅地像



住宅区域での市民との交流に関する意識

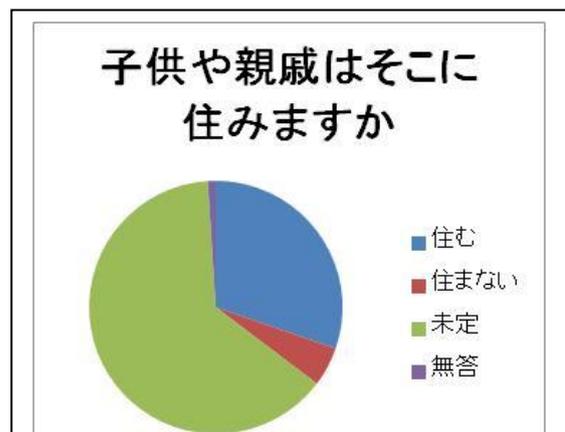
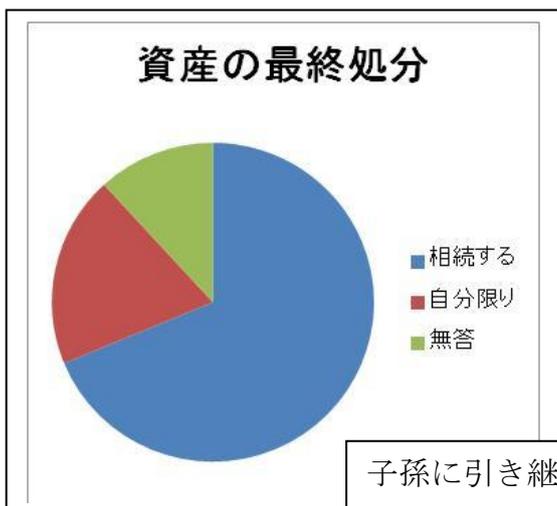


4 建築その他の行為規制に対する許容の意識（平成 26 年 1 月住民アンケートから）



現状またはそれ以上の規制強化に対し抵抗は少ない。

5 住民が描いている将来の資産（土地・住宅）の処分（平成 26 年 1 月住民アンケートから）



子孫に引き継いでもらいたい、住み続けてくれる確信はない。

## 藤巻町の「まちづくり」の進め方

平成26年度に作成する「まちづくり構想」はその前篇であり、主として藤巻町の現状分析とその起因の調査であり、平成27年には後編として「課題の解決策」「魅力の向上策」を考え、具体的対策をとりまとめ実施に移すことにしている。

そのため平成26年度には、「まちづくり検討チーム」としての検討会、全住民対象にワークショップ、「検討説明会」を行って、現状分析結果の確認と今後の対応策の協議を行ってきた。

以下はその概要である。



### 1 藤巻町に居住する住民の願い

- 安定した生活設計
- 次世代に引き継がれる“まち”
- インフラ不備等の生活上の重大問題改善
- 80年間で自然に形成された地域資源「住宅と樹林・緑地が共生する里山的風景」の維持

### 2 住民の願いの実現に向けての行動方針

- これらの問題の解消のためには下記が必要条件
  - ・都市計画公園の整備プログラム第3期地域にかかわる制度上の問題の処理
  - ・次世代を引き寄せる魅力を生み出し、次世代に嫌われる生活不便の解消につとめること
- 制度面の可能性

平成26年に「緑の審議会」に設置された「緑地保全施策検討部会」で長期未整備公園緑地について次のような議論がされ平成27年度初めには市長に答申されると伝え聞いている。

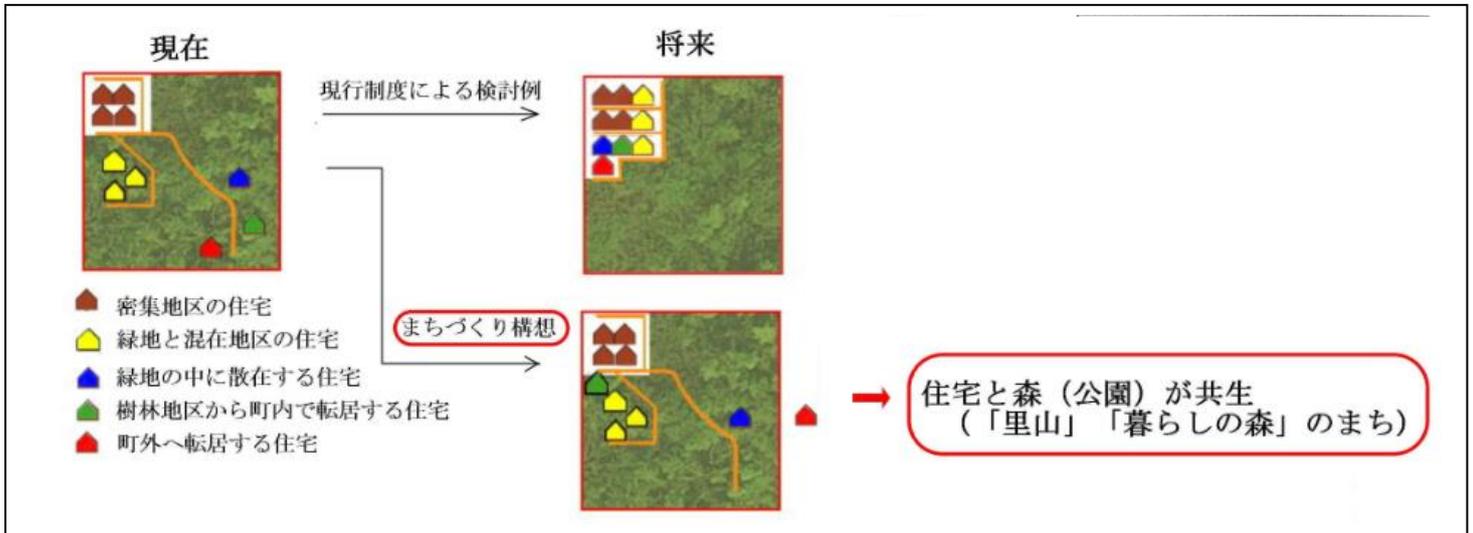
- i 整備プログラムの見直し
- ii 先行取得地の集約
- iii 居住者による緑地保全

- 上記の「藤巻町に居住する住民の願い」の実現を図るため

- ① **【安定した生活設計】**は制度面の問題が大きいですが上記 i ii iii の組合せで実現を期待する。  
但しこれは「まちづくり構想」で決定できる問題ではない。
- ② 「まちづくり構想」は、住民の意識と行動により「藤巻町の魅力の増進・価値の向上」「住民の生活の質を高める」ための行動指針・スケジュールである。  
「まちづくり構想」には藤巻町住民の認識を明確に表明し、今後の目標とそれに向かう行動基準を明示する。
  - ・現状をどのように思い課題は何と考えているか
  - ・将来の姿をどのように捉えているか。どのようにしたいのか。
  - ・そのために藤巻町は何をするつもりなのか。自分自身の役割の自覚と具体的手段
- ③ 私達の作成し、実行しようとする「まちづくり構想」が行政や一般市民にとって共感を得ることができれば、「整備プログラムの見直し」等によって私達の望む**【安定した生活設計】**も実現を図ることができるという考えで住民の意思を統一する。

### 3 “まち”の形に対する藤巻町住民の選択

平成23年に「まちづくり活動」に取り組んだ時点から樹林区域と住宅密集区域の重点課題に違いがあることから、藤巻町の住宅を区画整理等を実施して1箇所に集中する構想を考える動きもあった。しかし「コンパクトシティ」・「駅そばまちづくり」が語られる現在の現実には合わないし、自然と共生する暮らしを望む藤巻町住民の願いとも相容れない。藤巻町住民は現状の「里山的風景」のなかの低層住宅専用区域・風致地区のなかで、さらに樹林区域においては「居住者による緑地保全」に挑戦しながら現状の“まち”の形を維持することを選択する。



### 4 藤巻町住民の考える今後の方向

全国的な人口減少・高齢化のような話は別にして、藤巻町特有の課題・問題も魅力もすべて「藤巻の森・樹林」から起因する。私達は「まちづくり」の主題を【「森・樹林」といかに向き合うか】1点に絞って進めたい。

● 藤巻に特有の課題は①樹林・森の荒廃 ②特に樹林区域の著しいインフラ不備 ③高齢化による「ゴーストタウン化」に結局は集約される。

i このうちインフラの著しい不備の区域は樹林区域に集中し、樹林と人間の暮らしとの関係・将来の公園・里山のあり方と深く結びつけて解決策を考えるべきものである。

ii 少子高齢化の進行する中で「ゴーストタウン化」は、新しく住民を呼び込むこと以外に解決策を見いだせない。ここ3年間で藤巻町は6世帯の住民（新築移転）を迎え入れ、さらには改増築された住宅への移転も3世帯はある。これらの方は藤巻町の風景・環境に魅かれたと異口同音に言われる。

藤巻町の財産は「自然に形成された里山的風景」である。緑地によって守られている環境の良さ（清浄な空気、気温上昇防止等）の維持も含まれる。

●【長年の間に自然な形で形成された里山の姿】を健全に保つことにより藤巻の魅力を高めることは、樹林区域住民には生活そのもののために必然であり、住宅密集区域住民にとってもゴーストタウン化を避ける（後継者を呼び寄せる）ための最大の強調点であり藤巻町全域に共通の課題である。

これらのことからこれから策定する「まちづくり構想」後編の主題は【長年の間に自然な形で形成された里山の姿を健全に保つこと】とすることに決定した。

## 「まちづくり構想」後編の基本方針

藤巻町の「まちづくり」は樹林・緑地の維持・改善に帰着すると藤巻町住民は意見の一致をみた。

従って「まちづくり構想」は緑地に関する二つの課題の解決のための取り組みを中心にまとめる。

- I 開発の抑制 緑と共生する“まち”の住宅その他のための開発・建築のあり方  
—建築協定またはそれに類したもの—
- II 緑地の将来像とそれに向けた管理  
—緑地管理協議会（組合）またはそれに類したもの—

ただし藤巻町住民は住宅密集区域、樹林区域にかかわりなく【藤巻町の樹林を守っていく意思をもっていること】を確認する「住民憲章（的なもの）」を制定する方向の検討も行う。

生活の質の向上のために「緑地の維持・管理及びインフラ改善」のための住民活動として下記の方向で活動していくことにする。

- i 最も頼りになる緑のパートナーは住民自身であることを自覚し、一般にも理解してもらう
- ii 住宅密集区域と樹林区域が一体となった緑地維持・管理の活動を推進する
- iii 藤巻の森・緑地を管理する居住者、行政も含む地権者主体で結成し、居住者（住宅密集区域居住者も含む）、行政、その他の団体の協働により緑地維持・管理をする仕組みを作る。  
その中では、緑地の将来像、中長期の管理の方針、直近の管理方針を協議して互いの役割を果たす。「不在地主との連携の呼びかけ」も行う。  
(住宅密集区域内にある樹林地は愛護会組織との併用もありうる)
- iv 緑地管理協議会のなかで、樹林区域のインフラのあり方とその実現について協議し順次インフラ整備に取り組む。私道の不在地主との話し合いもその中で行う。
- v ある程度の財政基盤も必要。自治会からのある程度の拠出も考える。
- vi 管理された樹林地は、住宅密集区域内の樹林地も含め公有樹林地から順次一般公開する。  
一般市民の散策、景観を楽しむ場として里山的風景を楽しむ自然公園的な樹林地となっていく。

「まちづくり構想」により次世代の住民及び行政や一般市民に伝えたいこと。

- ① 住民自らの意思による開発抑制の意思
- ② 居住者の緑地保全の仕組みを考えて、藤巻町全体で緑地管理に取り組む意思
- ③ 公有樹林地の早期一般公開に協力する意思

なお平成27年度の「まちづくり構想」後編の検討の際の参考、考え方のサンプルとして参考資料（「住民憲章(的なもの)」「藤巻町の現況植生図」「藤巻町の将来像」）を次頁から3頁提供する。  
また住民に対しては、付属資料として（まちづくり構想の要素一覧 森の将来像と住民の関与）を添付する。これを参考にして5月以降、住民間で話し合っていくことにしたい。

## 【参考資料】住民憲章（的なもの）の制定について

藤巻町住民は、樹林区域、住宅密集区域を問わず、樹林・緑地を里山環境を維持していくために、積極的に関わろうと考えている。そのため開発抑制、緑地の健全な維持・管理の両面から有効な手段を見出し、その実現に取り組もうとしている。

しかし、開発抑制のための例えば地区計画・建築協定といった制度も緑地管理の協議体的なシステムも、町内全体の公有・私有地全面を十分に網羅した仕組みを考えだし実行していくためにはさまざまな困難に直面するのではと危惧される。

そのため、まず大前提として藤巻町住民の思いを、住民憲章のような形にとりまとめ内外に宣言することを検討している。

具体的な仕組みと行動方針はその宣言の精神に基づいて、さまざまな障害を越えて試行錯誤を繰り返しながら、逐次構築して有効なものへと発展させていこうと考えている。

以下は現在考えている「藤巻町住民憲章」の試案の一つである。

### 藤巻町住民憲章（仮称）

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」と良好な「住宅地」が人間と共生する里山環境として将来に引き継がれるための活動に住民目線で関わり、自主的に取り組みます。
2. 私たちは、名古屋市民が藤巻町の「緑」を大切にする思いに共感し、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。

#### 藤巻町の将来像

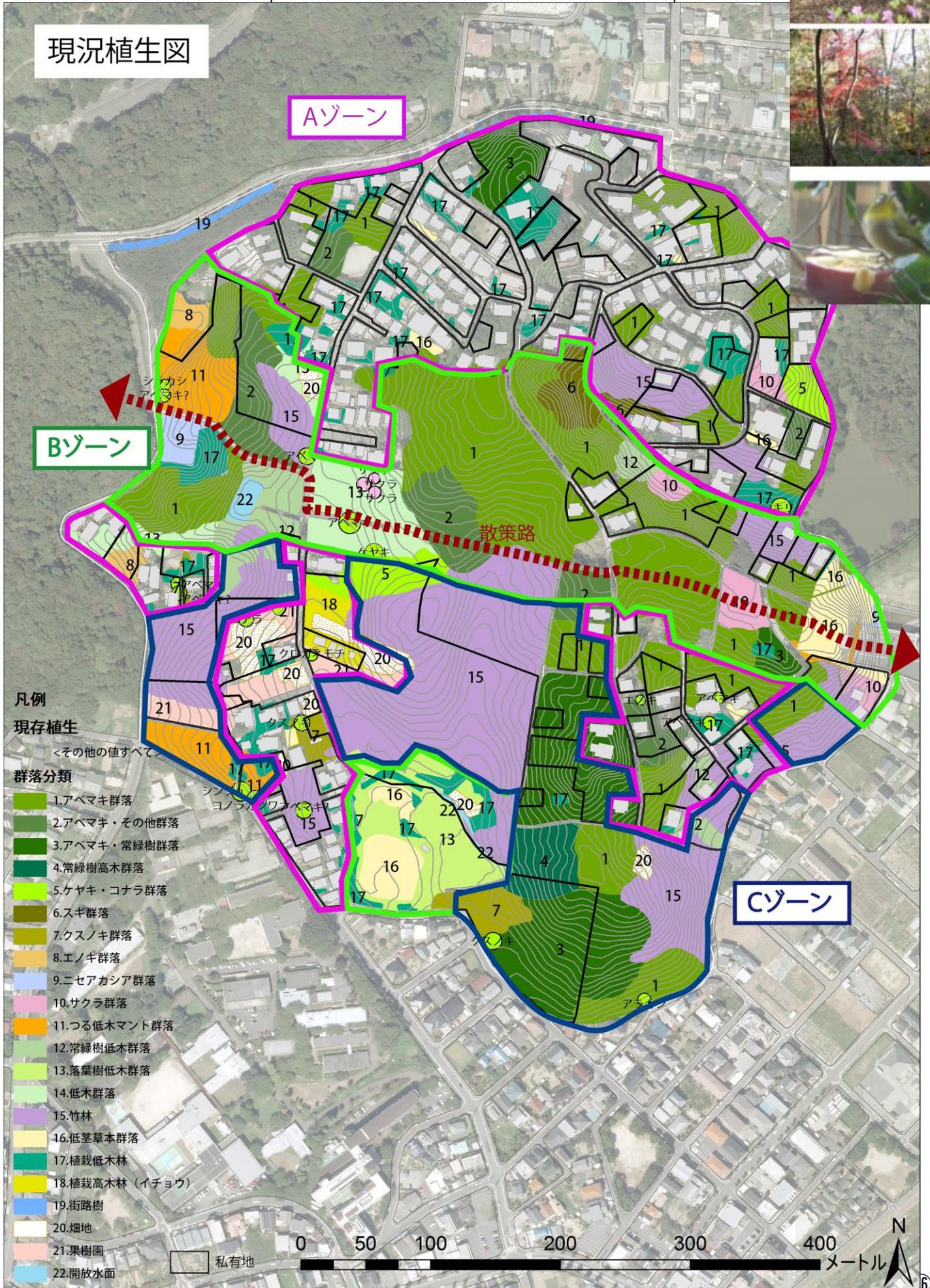
3つの要素が一体的になっている姿が、残すべき藤巻の姿



藤巻町の森では、アベマキを中心とした東部丘陵地の落葉広葉樹による里山型樹林地を形成しています。戦後70年が経過し、アベマキの高木化による倒木の危険性や、常緑化の進行が見られ、竹林やクスノキの繁茂・拡大が問題となっています。一方、戦後から移り住んだ方々のお宅には立派な庭木が地域特有の景観を有するとともに、スギ林などの植林地やサクラ・イロハモミジ季節折々の景観を形成しています。



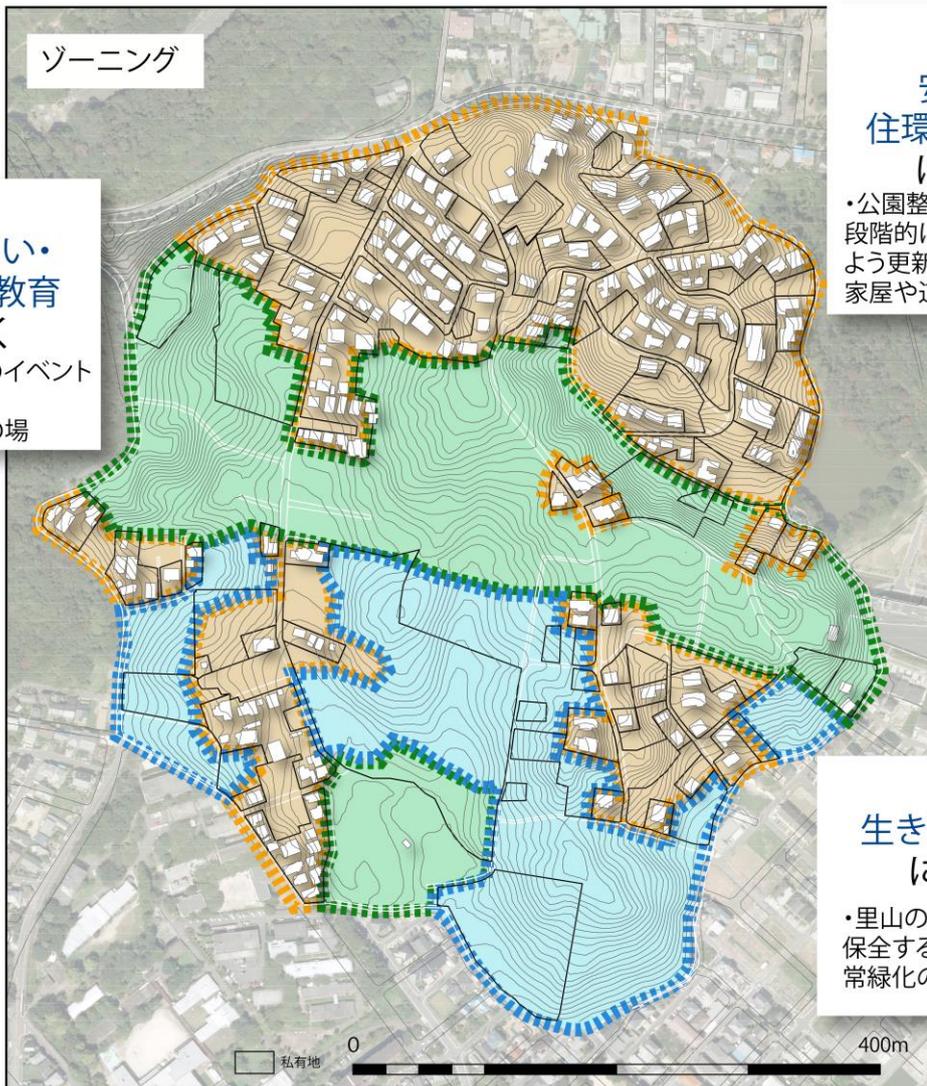
# 現況植生図



- 凡例**
- 現存植生**  
 <その他の値すべて>
- 群落分類**
- 1. アベマキ群落
  - 2. アベマキ・その他群落
  - 3. アベマキ・常緑樹群落
  - 4. 常緑樹高木群落
  - 5. ケヤキ・コナラ群落
  - 6. スギ群落
  - 7. クスノキ群落
  - 8. エノキ群落
  - 9. ニセアカシア群落
  - 10. サクラ群落
  - 11. つる低木マント群落
  - 12. 常緑樹低木群落
  - 13. 落葉樹低木群落
  - 14. 低木群落
  - 15. 竹林
  - 16. 低葎草本群落
  - 17. 植栽低木林
  - 18. 植栽高木林 (イチヨウ)
  - 19. 街路樹
  - 20. 畑地
  - 21. 果樹園
  - 22. 開放水面
- 私有地



特徴 (利用、管理、自然)	ゾーン	ゾーンの方針	要素の重みづけ		
			安心・安全な 住環境の維持・更新	自然とのふれあい・ 子どもたちへの教育	生き物の保全・育成
<ul style="list-style-type: none"> <li>お住まいの方々がいる</li> <li>インフラ整備・更新が課題</li> <li>安全・安心面が課題(直近の緑地の維持管理・アスベスト)</li> </ul>	A ゾーン	安心・安全な 住環境の維持・更新 に主眼をおく	●	●	●
<ul style="list-style-type: none"> <li>アクセスが良い、活動拠点がある</li> <li>比較的利用が多い</li> <li>東山公園計画エリア</li> <li>様々な里山環境がある</li> </ul>	B ゾーン	自然とのふれあい・ 子どもたちへの教育 に主眼をおく	●	●	●
<ul style="list-style-type: none"> <li>アクセスは良くない</li> <li>利用は少なく、静かな環境</li> <li>常緑化、竹林の進行が進む</li> </ul>	C ゾーン	生き物の保全・育成 に主眼をおく	●	●	●



ゾーニング

**Aゾーン**  
 安心・安全な  
 住環境の維持・更新  
 に主眼をおく  
 ・公園整備プログラムを考慮しつつ  
 段階的に安全・安心なまちとなる  
 よう更新を行う。インフラ整備・  
 家屋や道路周辺の緑地管理

**Bゾーン**  
 自然とのふれあい・  
 子どもたちへの教育  
 に主眼をおく  
 ・散策路の整備と季節のイベント  
 が楽しめる明るい森  
 ・子供たちの環境学習の場

**Cゾーン**  
 生き物の保全・育成  
 に主眼をおく  
 ・里山の生きものの生息環境を  
 保全するための手入れ(竹林化・  
 常緑化の予防)は行う深い森

# 「まちづくり構想」後編基本方の実現のための方策1— 開発抑制のため—

## 1. 「開発抑制」のための方策

藤巻町のまちづくりの方向の一つの柱となる「開発抑制」についての方策は開発の規制誘導のための住民の意思による地域独自のルールを作ることが軸となる。

### (1) 現況の主な建築規制

現状の開発に係る規制は主に以下のものがある。

- ①都市計画法による用途地域「第1種住居専用地域」の規制  
(建物用途(原則住宅用途に制限)、建ぺい率、容積率、壁面位置、建物高さ)

#### ■「第1種住居専用地域」の建築規制

ウ 建ぺい率、容積率等の指定

建ぺい率 (%)	容積率 (%)	壁面後退 (m)	高さ (m)	指定の基本的な考え方
30	50	1.5	10	① 東部丘陵地のうち、基盤未整備な区域 ② 都市施設として整備を図る区域 ③ 東部丘陵地の集合農地の区域
30	100	1.5	10	① 既成市街域の東部丘陵地のうち、継続的に風致地区の指定を受け、きわめて良好な風致が維持されている区域
40	60	1.0	10	① 東部丘陵地のうち、住宅が相当数立地している基盤未整備な区域 ② 庄内川以西の平坦地等のうち、基盤未整備な区域 ③ 東部丘陵地のうち、起伏が多く風致の維持された低層住宅地の区域
40	80	1.0	10	① 東部丘陵地の基盤整備された区域(第一種低層住居専用地域の基本)
40	100	1.0	10	① 既成市街域の東部丘陵地のうち、継続的に建ぺい率の規制を受け、緑とゆとりのある良好な環境が維持されている区域

7

- ②都市計画法による「第1種風致地区」の規制  
(緑化率、保存緑地、建ぺい率、建物高さ、壁面位置、など)

#### ■風致地区内の規制について

風致地区では、都市計画法に基づく「名古屋市風致地区内建築等規制条例」により、風致の維持に影響を及ぼす一定の行為に対して制限を定めています。

その行為を行う場合は、あらかじめ名古屋市の許可が必要になります。

## 許可が必要な行為

1. 建築物の建築その他工作物の建設
2. 建築物その他の工作物の色彩の変更
3. 宅地の造成、その他の土地の形質の変更
4. 水面の埋め立て又は干拓
5. 木竹の伐採
6. 土石の類の採取
7. 移動の容易でない物件の設置又はたい積

## 許可が不要な行為

1. 建築物の建築で、床面積の合計が10㎡以下のも
2. 工作物の建設で、高さが1.5m以下のもの
3. 面積10㎡以下の土地の形質変更で、かつ高さ1.5mを超える切土・盛土を伴わないもの
4. 通常行われる管理のための整枝・剪定、枯木・危険な木の伐採など

## 主な規制内容

藤巻町は第1種風致地

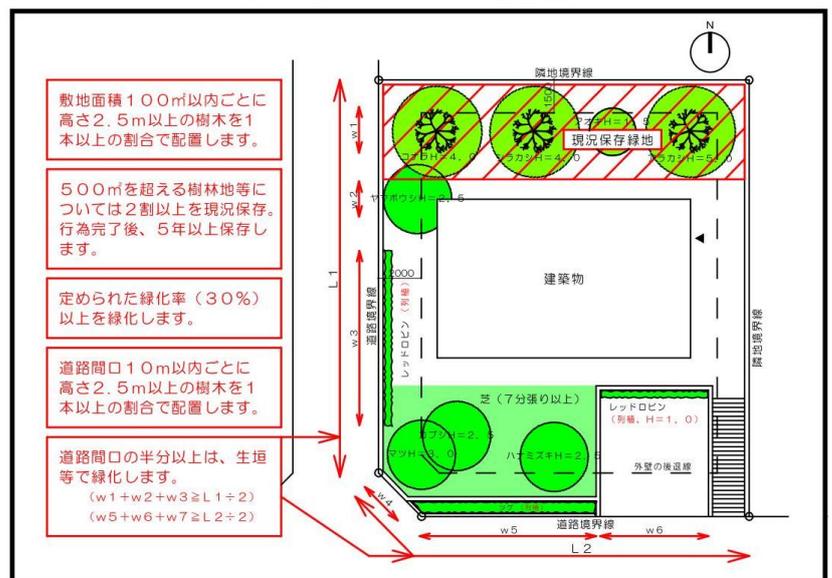
種別	第1種風致地区	第2種風致地区
緑化率 ※1	30%以上	
保存緑地 ※2	20%以上	
建ぺい率	30%以下	40%以下
建物の高さ	10m以下	
道路境界から建物外壁までの距離	2m以上	
隣地境界から建物外壁までの距離	1.5m以上	1m以上
切土・盛土の高さ	5m以下	
擁壁・塀などの工作物の高さ	5m以下	
塔などの工作物の高さ	15m以下	

※1 緑化率とは、行為が行われる敷地面積に対する、緑化面積の占める割合です。

※2 現況木竹面積が500㎡以上ある場所で、伐採を行う場合は木竹面積の20%以上を5年以上現況保存する必要があります(これを保存緑地といいます)。

## 植栽計画について

風致地区内では、以下のような植栽計画が必要です



※ 道路間口の緑化は、原則として道路から2mまでの間に行ってください。

※ 樹木等の高さは、植栽時の高さです。

※ 緑化面積の算定方法は『緑化地域制度』の算定方法と同じです。

## (2) 懸念される開発の状況（課題）

以下のような、無秩序な個別建替えの進展による良好な住環境の破壊の懸念がある。

- ・低層マンション等の建設
- ・住宅用途以外の施設立地（福祉施設など）
- ・生活基盤の劣化
- ・緑比率の低下

## (3) 「開発抑制」のための手法

開発の規制誘導のための地域独自のルールにはいくつか手法があり、「強制力」の強さや、規制誘導の「自由度」に差がある。

藤巻町の場合には、地域主体の規制誘導が適していることから、「建築協定」を中心に方策の具体化を進めることが適当と考えられる。

### 『地区計画』

・道路・公園・広場などの配置や規模、建築物の形態・用途・敷地などについて規制や誘導をする地区のルール。地区地権者の合意をもって名古屋市へ提案し、都市計画として名古屋市が決定します。決定後は計画内容に相違しないよう市が指導する強制力のあるルールです。

厳格なルール  
強制力が強い

### 『建築協定』

・法規の範囲内で建築物の形態・用途・敷地などについて地権者間で定める準法規的ルール。地権者間で合意して行政へ届出て認可をもらいます。互選により建築協定委員会を組織して、違反者に工事の停止を請求したり、是正措置を求めます。

建築協定以降の手法は地域住民や権利者による運用となる。

### 『都市景観協定』

・地域の住民、事業者が法規の範囲内でまちづくりのルールを定め、名古屋市都市景観条例にもとづいて協定を締結し、名古屋市へ提出します。強制力はありませんが、協定で定められる項目は比較的幅広く、市の景観行政の中で開発事業者への周知が行われ、地域はいち早く開発の情報が得られます。

### 『景観デザインガイドライン』

行政の制度で定めるものではなく、まちづくり連絡協議会が自主的に定めるルール。強制力はありませんが、地区の総意としてそれぞれの事業者に協力をお願いします。定める内容の自由度は高く、具体的なルールを示すことで、事業者の協力を得られれば、統一した特色ある街並みを誘導することができます。

自由度がある  
強制力は弱い

#### (4) 建築協定の具体化の方針

次のような基本的な考え方にもとづいて、藤巻町の建築協定の具体的な内容について今後検討を進めていく。

##### ①居住環境の維持

現行の用途地域(第1種住居専用地域)および、第1種風致地区による現行の建物形態規制ベースにして、敷地内緑化についての詳細な規定を検討する。

##### ②コミュニティの維持

住居用途の中でも、賃貸住宅についての規制について検討を行う。

老人介護施設などの住民サービス施設の立地にたいする規制について検討を行う。

##### ③空き地、空き家の抑制

今後も増加が予想される空き地空き家の対応について、名古屋市の空き家対策を参考に可能な内容があれば盛り込んでいく。

## 2. 「緑地管理」のための方策

### (1) 現状と課題

通常の土地管理は、土地所有者の責任において緑地を含む土地の管理を行うこととなる。道路や公園などの公有地は市役所の担当部局がそれぞれ行い。民間敷地については各土地所有者の責任で管理が行われる。

藤巻町については、公有地では、公園用地として確保された市有地が多く点在しており、それらは整備、供用されていないため、十分な緑地の手入れがなされていない。また、道路空間についても民間所有の私道が多く存在し、市の道路管理の管轄から外れるため十分に管理が行われていない。

また、民間敷地についても空き地空き家で不在地主となり敷地内の緑地の管理が十分でない敷地が少なからず見られる。

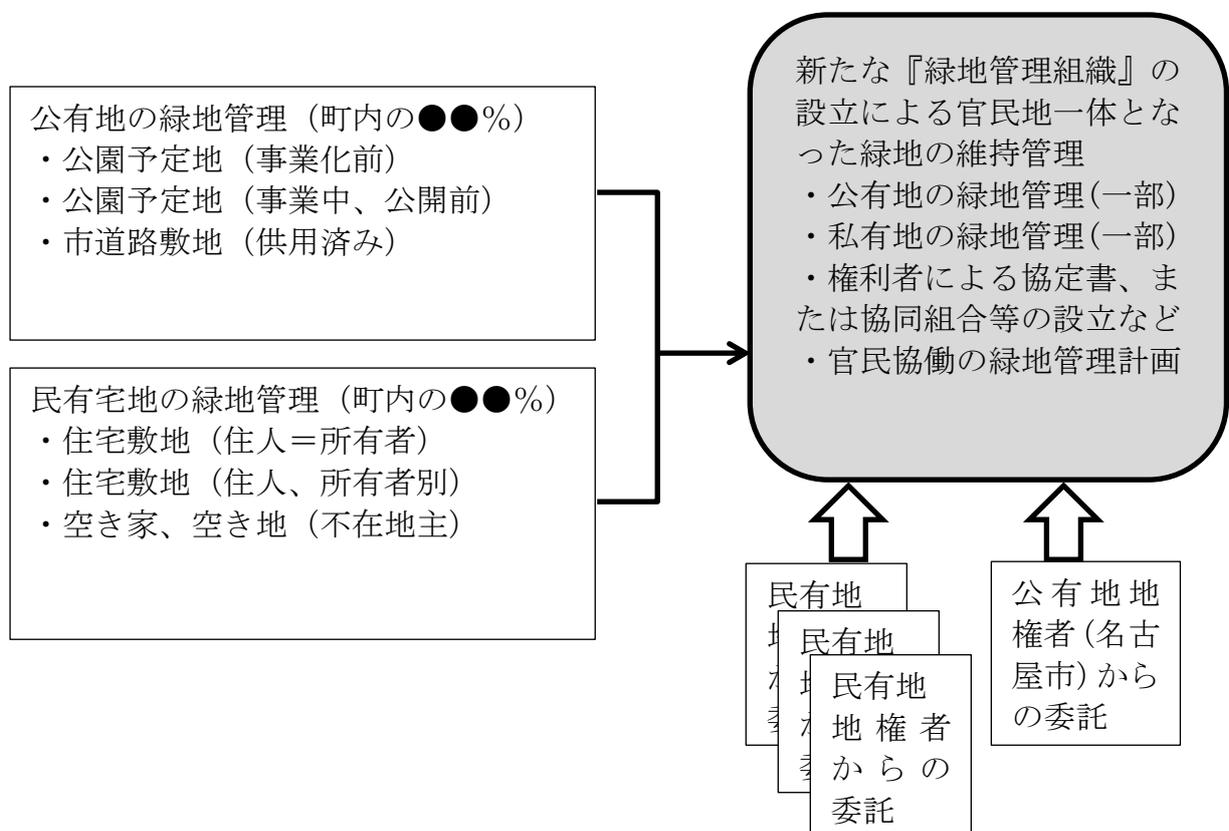
これら管理責任は、基本的にはそれぞれの土地所有者にあるが、不在地主への管理依頼や、高齢化による対処能力の限界など、問題箇所を個別に対処することには限界がある。

また、藤巻町の緑豊かな里山景観の保全するためには、具体的な樹木の伐採方法にも配慮が必要である。

そのため、土地所有区分すなわち管理区分がバラバラで輻輳している藤巻町の緑地を一体的に、かつ効率的に維持管理し、藤巻町の緑地環境の魅力を維持していくためには、住民や土地所有者、行政が協力して、土地所有区分を越えた全体的な緑地管理の観点を導入する必要があると考える。

### (2) 地域の緑地管理をマネジメントする新しい緑地管理主体の設立

個別の管理主体となる土地所有者、住民組織（自治会）、行政が共通認識をもって緑地管理を行えるようにする協議体・管理組合等の地域全体の緑地管理を統括する組織の設立を行う



(3) 緑地管理組織の体制について

この体制については、

- ・ 自治会を協議体の1員とし、行政、その他の団体と並列にならぶ協議体  
ここでは自治会又は住民の役割と行政その他団体との役割分担に従って活動する  
不在地主も参加、又は協議に加わる。
- ・ 自治会も深く関与した独立機関を組織し、地域の緑地管理の一切をそこで行う形の組織  
(いわば指定管理者を担う)

等、さまざまな形態が考えられる。

4月以降、藤巻町の緑地の将来像、それに対する緑地管理に要する労力・費用、いろいろな緑地管理の得失を整理しながら、藤巻町にふさわしい方式を考えていく。

(4) 藤巻町が緑地管理体制に備え付けるべきと思っている機能

- i 範囲・程度・作業内容に合わせて住民がそれぞれの立場で緑地管理に参画できるようにする。
- ii 住民の負担と行政その他との負担の程度のバランスをとる  
(費用面の負担)
- iii 不在地主の敷地内の樹林・樹林整備に対してのルールづくり  
最低限、不在地主との交渉窓口。 管理を怠る不在地主から管理費をとる。
- iv 外部ボランティアの受け入れ窓口
- v 皆が森に親しむ試み