

## I まちづくり構想策定の目的

住民生活の基盤に関する長年の課題解決に道を開く。

- 不確定な行政計画によって、住民の人生計画が困難な状態に放置されている事態を解消する。
- 著しいインフラ未整備区域の生活不便を解消する。
- 住民の高齢化と急速に進むゴーストタウン化を解消する。

上記の解決のためには、藤巻町に立ちはだかる二つの重い課題を解決する構想が必要

- 根底にからむ都市計画公園  
指定から90年 その間に大きく変貌した“まち” その間に生じてきた南東部のインフラの著しい不備
- インフラ改善をはばむ私道問題

## II まちづくり構想骨子（平成26年4月に提案したもの） その後の検討基礎

【その後の住民間・専門家・行政との意見交換等も経て今回の「まちづくり構想」は相当変化している。】

- 1 現行の都市計画公園区域を変更する（すなわち藤巻町の一部を都市公園区域から除外する）
- 2 【都市計画公園から除外される区域では】将来とも緑豊かな低層住宅が並ぶ住宅区域を形成し、インフラを維持・整備・改善できる状況を目指す。
- 3 【都市計画公園に残る区域では】その一部に住宅と樹林地や畑地などが近接した、いわゆる「健全な里山」・「本当の暮らしの森」を構成する地域を創成することも検討する。
- 4 上記に伴い、「都市計画公園から除外される区域」「都市計画公園に残る区域」それぞれに居住している住民が各自の意向に応じて両区域間を移転できる仕組み、又その際に町外への転出も可能とする仕組みの創設を目指す。

## III 藤巻町で解消すべき課題

- 1 森の荒廃・道路の荒廃
- 2 インフラ不備とその原因たる複雑な土地所有区分・多くの私道
- 3 住民の高齢化と空家の増加（ゴーストタウン化）【これらは平成27年3月の「まちづくり構想」前篇参照】

藤巻町は

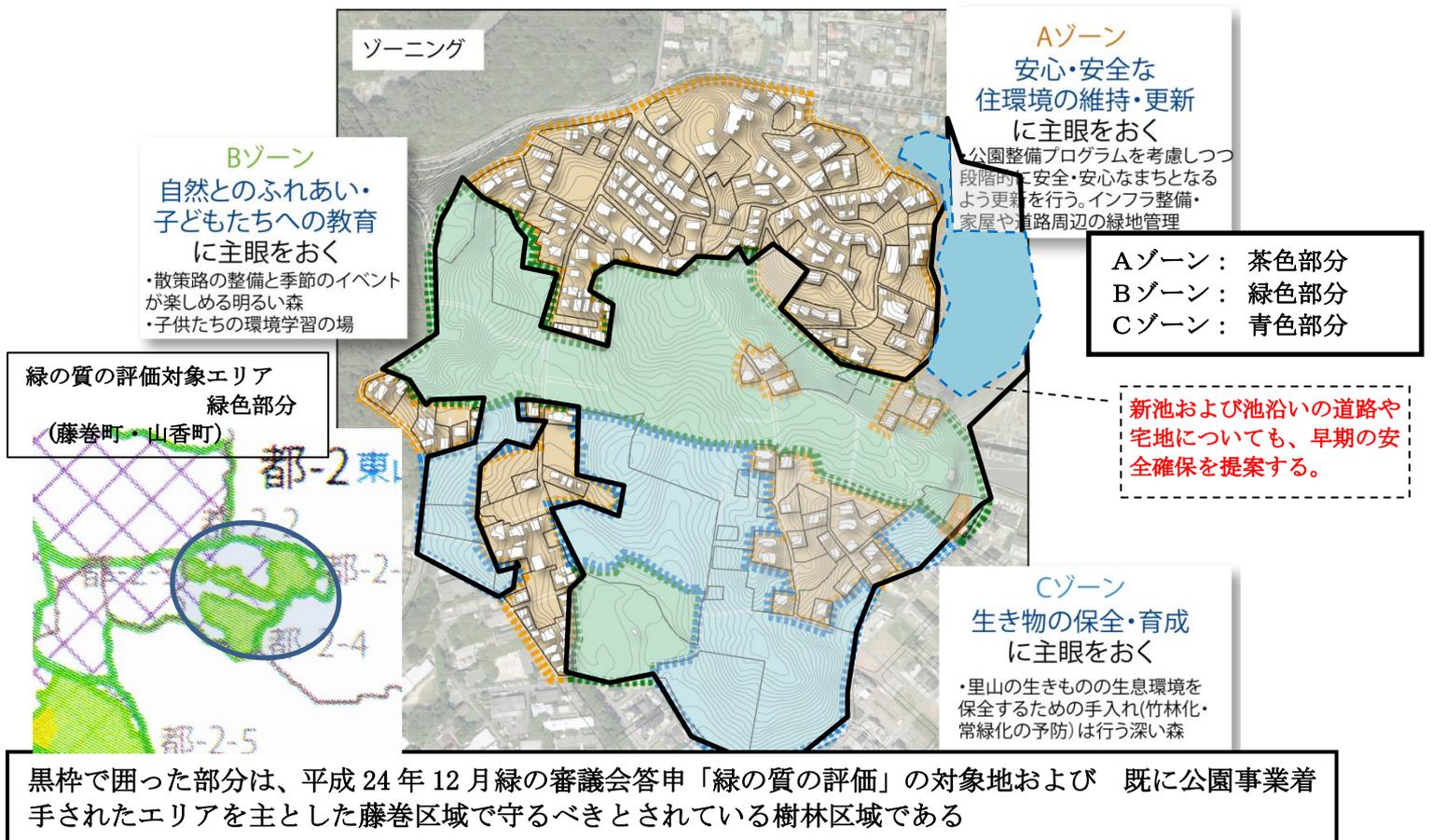
- 東山植物園に隣接した「周辺の自然と調和した“広い庭を持つ低層戸建て住宅” “風致地区のなかの住宅地”」であり、景観もよい魅力ある“まち”である。
- しかし、市の財政状況も絡んで公園緑地政策の今後の見通しが、必ずしも明確でないため、住民が将来の生活設計を確信をもって立てることができない状況が続く。
- 本来“まち”の改善に必要なことは住民自身が長期的なビジョンを立てて取り組む必要があるが、将来を見通せない“まち”故に十分に取り組むことができなかった。
- 今回、長期的な「まちづくり構想」をたてることが可能な“まち”となる見通しを明確にして問題点解消に取り組む。

## IV 問題点解消のためにすべきこと

### 1 長期ビジョン

#### ●構想取りまとめにあたっての基本的な状況認識

- ・名古屋市公園予算の見込みは大変厳しく、藤巻町の公園事業開始はさらに先に延ばされる見込みと考えられる。
- ・現在行政当局で検討されている「整備プログラムの見直し」内容については、「まちづくり構想」の関与する問題ではないが、【認識 i 少なくとも私達の世代では（数十年といった長期間にわたって）公園事業が開始されない】【認識 ii もし早期に公園事業が開始されたとしても、関係権利者の事情に応じて数十年という長い期間をかけて事業をおこなっていく】のであれば、例えば都市計画公園区域から除外されても、されなくとも今の暮らしにあまり影響はないと考えている。数十年先のことはその時代背景を踏まえて次世代の判断に委ねるのが賢明であると考え。（ただし「まちづくり構想」の前提として、それらも含めてある程度の想定は行わざるを得ない。）
- ・藤巻町内には樹林・住宅存在の程度に応じ様々なエリアが存在しており、インフラ整備状況も異なるが、多くの住民は相応の住環境のもとに現在居住地で長く暮らせる仕組みを望んでいる。
- ・以上の認識にたつて、今よりも安全安心で暮らしやすく、緑豊かで魅力のある藤巻町を、次の世代に継承していくために、行政の支援を得ながら私達で取り組んで実現できることを、まちづくり構想として取りまとめて今後の活動の基本とする。同時にその内容を市へ提言する。



1-2 将来の“まち”の姿 Aゾーン

i Case 1 (緑の質の評価対象地も含め、藤巻地区の全区域で早い機会での公園事業着手の見込がない—Aゾーン全てのエリアが先述の認識 i の場合)

住宅が存在するAゾーンすべてで、例え整備プログラムの見直しによって都市計画公園区域から除外されたとしても、その不利な部分(税制等・買取等の優遇策が無くなること)も含め容認し、里山的な環境の住宅地として存続できるための仕組みを自主的に作ることを決意する。自主協定については後述する。

この場合、特にインフラ未整備の(主として黒枠内の)住宅地については、私道を公園事業として市が買収してくれることもなく、住宅・土地の市への売却も無くなる。今後、自分達によって“まち”の発展を考えていく必要が一層強いことを覚悟する必要がある。

ii Case 2 (前記黒枠部分の早期公園事業着手が可能—

Aゾーンのうち黒線枠内のエリアは認識 ii の場合)

全住宅の長期居住を図りながら、藤巻地区の緑の質の評価対象地の早期公園化を図る。

Case 1 と同じくAゾーンでは都市計画公園区域から除外されたとしても里山的環境で住み続ける仕組みを自主的に作ることにするが、早期に公園事業着手される区域については、事業着手される場合にも、本人の選択に応じて「緑のなかで相応の住環境の整備を得て住み続ける」「本当の暮らしの森」の生活を可能にできる仕組み制定を「整備プログラムの見直し」に期待する。例えば既に公園事業着手されている高速道路トンネル上部やそれにつながる区域の早期公園化は一般市民にも藤巻全般の魅力向上のためにも価値はある。

14・15組のアンケート結果に示されている将来の生活設計で示された希望にも沿う可能性もある。

この場合「公園事業着手」の対象地は、「緑の質の評価」対象地(黒枠内)のみと考えられる。手法としては「土地収用法の手続き保留」を使用する方法も研究されている様子である。

この件はまだ流動的であるが、実際に適用されるならば「整備プログラムの見直し」時に

- ① 土地買収(建物移転補償も含む)は各自の都合に合わせて(いつまでも待って)交渉に入ることを明示する。
- ② それまでの民間売買は現状通り可能。
- ③ 不在地主も同様、早期に私道を市が買収可能(その際には新池沿いの私道にも適用される事を願う)とする。
- ④ 買収に換えて土地交換も可能。 の制度を明確に担保してもらう必要があると考えている。

**1-3 Bゾーンは明るい森・イベントゾーン・公園 Cゾーンは深い森としてできるかぎり早期に都市公園として整備されることを期待する。 【詳細は高取研究室報告書（別冊）参照】**

3つの空間の設定

①「明るい森」 土地所有：東西を横断する公有地  
東山公園～新池・植田川への自然のネットワークの繋がりが人間の多様な活動や散策路といった動線の繋がる空間。

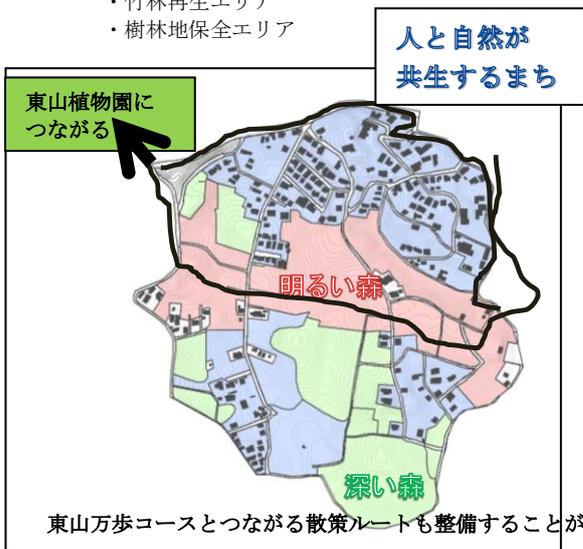
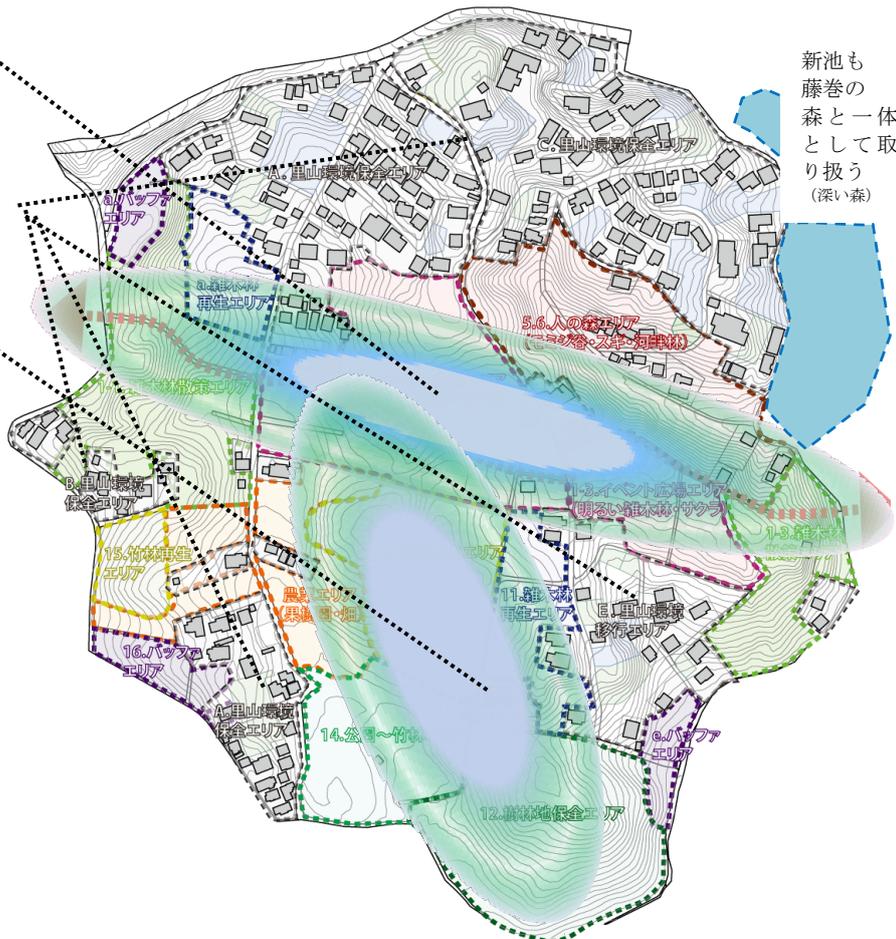
- ・雑木林散策エリア
- ・イベント広場エリア(明るい雑木林・サクラ)
- ・人の森エリア(モミジ谷・スギ・河畔林)

②「里山」 土地所有：まとまった私有地と小規模の公有地  
周辺の自然環境を保全しつつ、住環境を整備してゆく空間。

- ・里山環境保全エリア
- ・里山環境移行エリア

③「深い森」（「暗い森」） 土地所有：公有地と私有地  
樹林や竹林、生物(キジ・ウグイス・フクロウ・クワガタ・カブト虫等)の生息環境を保全する空間。

- ・雑木林再生エリア
- ・竹林再生エリア
- ・樹林地保全エリア



**1-4 藤巻町が目指す“まち”の姿**

- 東山植物園に隣接した「周辺の自然と調和した“緑豊かな低層戸建て住宅” 風致地区のなかの住宅地」といった「静かな環境を好む人達に好まれる“まち”」に誘導していく。
- あたかも公園緑地の一面のような藤巻の住宅・生活の魅力を生かした“まちづくり”
- 公園緑地の早期公開にも寄与できるような“まちづくり”



**2 長期ビジョン実現のために行うべきこと**

( 藤巻の将来像を実現するためになすべき事項)

- ① 藤巻町住民の意識の確立
- ② 人口減少時代にふさわしい住宅地としての藤巻の実現のためにするべき事項 (自主的な建築協定等)
- ③ 森の管理について (インフラも含めて)
  - 必要な管理と体制 (仕組み)
  - インフラ問題等の解決に向けた手段
  - 財源問題
- ④ 喫緊の課題への対応



低密度で緑豊かな住宅街を維持、あるいはその方向に適切に移行していくことに寄与するために住民の自主協定 (できるかぎり公的な効力も持てるような) として住民憲章・建築協定・緑化協定 等を締結する。

## 2-① 藤巻町住民の意識の確立

緑地・樹林地の管理は“まち”全体で取り組むことを住民憲章を作成して内外に宣言する。

(例えば自治会会則前文に取り入れる)

憲章文を例示する。今後1年かけて検討し、平成29年4月の総会に間に合わせたい。

### 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。

## 2-② 長期ビジョン実現のための基本項目 (列挙 および 概念)

1 人口減少時代にふさわしい住宅地としての藤巻の実現のためにすべき事項 (自主的な建築協定等)

2 森の管理 (インフラ整備も含めて)

● Aゾーン内部に含まれる公有地 (緑地が多い)、B、Cゾーンの樹林地について、住民も行政とともに緑地管理に取り組み、実質的にAゾーンが「本当の暮らしの森」として住宅と緑が共生できるようにするための「緑地管理」の組織すなわち行政と住民等がともに考え、そこに不在地主も加わるようなゆるい中間媒体的な組織を作るための住民側からの考え方を作成する。

その中には住民の関与・負担方法等も検討する必要があるが、今回の構想では基本的な考え方やモデル的なものにとどめ、整備プログラムの見直しが公式なものになった時点で本格的に整理することにした。

(住民として、もっとも関心のある点は住宅や生活道路との境界の樹林管理であることからそれらの方策をモデル的につめていきたい)

● 藤巻町にはインフラ未整備区域のインフラをいかにして改善するか難問がある。

その最大の障害は私道地権者への対応である。

現時点で行政が積極的に改善に乗り出す考えはないと見受けられ、当面は住民が主体となり打開策を模索していかざるをえない。

これについて、確信ある見通しを「まちづくり構想」で示すことは難しいが、整備プログラムの見直しの決着がついた時点で今後の私達のインフラ整備のためにとるべき方策について、ある程度示しておきたい。

3 喫緊の課題への対応

上記1 2 3に関しては次章と付録資料(第2分冊 第3分冊 第4分冊)で具体的に記載する。