

70年間に亘って築いてきた藤巻町の歴史と想いを絶やさないために私達は
何をすべきでしょうか？

藤巻町の将来を考える

長期未整備公園緑地の問題 その後どうなったのか？

検討チームは今どのような判断をしているのか？

皆様は、今後どのような考えで暮らすのがよいと思いますか？

この冊子の目的は次の通りです。

- ①「藤巻の緑を守り、藤巻町の将来を語り合う会」が今までに入手できた情報を報告すること[注1]
- ②最終的な目標をどうするか？・・・現時点での判断について説明すること
- ③以前に自治会から市へ提出した「要望書」に次ぐ「地域まちづくり構想」を提出するために、皆様のお考えを集約する準備をすること

今後、次のような手順を予定していますので、それまでに各自のお立場でご検討の上、有益なご意見を賜りたいと考えています。

- ① 9月～12月：町内組別に説明会
- ② 平成26年1月～平成26年2月：アンケート
- ③ アンケート結果をもとに「地域まちづくり構想」を作成
- ④ 平成26年4月：自治会総会で「地域まちづくり構想」に基づいた「第2段階の要望書」提出を決議
- ⑤ 市へ提出
- ⑥ 「地域まちづくり計画」案作成に着手（名古屋市との勉強会再開）[注2]

[注1]:平成25年度自治会総会決議により、「まちづくり検討チーム（プロジェクト）」に改称

[注2]:「地域まちづくり構想」「地域まちづくり計画」については別途資料編を参照願います。

経緯概略

- ・平成20年3月「長期未整備公園緑地の整備プログラム」公表発効。藤巻町は平成40年代に公園事業着手となり住民は順次立ち退くことになる。→藤巻町の消滅
- ・平成23年2月 住民意識アンケート実施
- ・平成23年5月 自治会として、名古屋市へ「整備プログラム」見直しの「要望書」を提出
- ・平成23年7月～24年7月 名古屋市当局担当者と住民との勉強会を計3回開催
同時に名大環境学研究科「村山研究室」にお願いし、継続的に「勉強会」「ワークショップ」等開催。
- ・平成24年9月 名大で開催された日本建築学会東海大会の特別展示会場に“パネル”出展
- ・平成24年12月～26年2月 名古屋市の「地域まちづくりアドバイザー」の指導を受けて藤巻町の「地域まちづくり計画」作成に向かって取り組み中

まちづくり検討チームは平成23年「藤巻の緑を守り藤巻町の将来を語り合う会」として正式に発足して以来、市当局や名古屋大学村山研究室等との勉強会、ワークショップ、「なごや東山の森づくりの会」藤巻班として“藤巻の森づくり・整備活動”への参加、建築学会大会「まちづくり広場」でのポスター展示。地域まちづくり支援制度を利用した「まちづくり検討会」等の活動をしてきました。

その中でチームが学んだと感じていることを以下に列挙します。（詳細は資料編をご覧ください）

1 名古屋市当局の藤巻町に対する本音らしきもの

- ① 財源不足のなかでどのように緑被率の向上を図るか。いかにして樹林地を守るか。
- ② これ以上樹林地の減少を生じない施策（新しい住宅建築が進まない保証）
- ③ そのために樹林地の中心部への集約、さらには先行取得地をまとめて早い段階での一般公開
- ④ 市当局にとってはこの課題は喫緊の課題ではない。当局はある程度の感触は示しながらも、住民が「まちづくり」等を通じて何らかの態度を表明するまで自ら行動は起こすことはない。

2 藤巻町住民が望んでいること

- ① 事務局に参加し、ワークショップにも集う住民は、藤巻町に自分の事情が許す限りは今後も住み続けたい（公園事業により収容されるのではなく自分の意思で住宅・土地を処分できる町にしたい）と思っている。
- ② これらの住民も住んでいる区域によっては、最低限のインフラ整備を強く望んでいる。
- ③ 子供に任せている、あるいは市当局の態度をみている住民がかなり多い。

3 「なごや東山の森づくりの会」等森づくり活動団体の考えの一端

- ① 大開発やマンション建築は×だが、里山はその一面を占める低層住宅も含めて地域資源である。
- ② 質のよい緑、燃料革命以前の状態の緑—里山—を維持することが必要である。

4 その他の提言

- ① 駅そば市街地に住む人達は里山の緑のなかで、ときに住民と交流することを望んでいる。
- ② 住宅の建て替え時に、いくつかの住宅をできるかぎりコンパクトに集め広い空間を得て、里山公園の一面のような住宅街は考えられないか。公園の運営・管理に住民も協力できる仕組み等

5 名大村山先生らからの指導

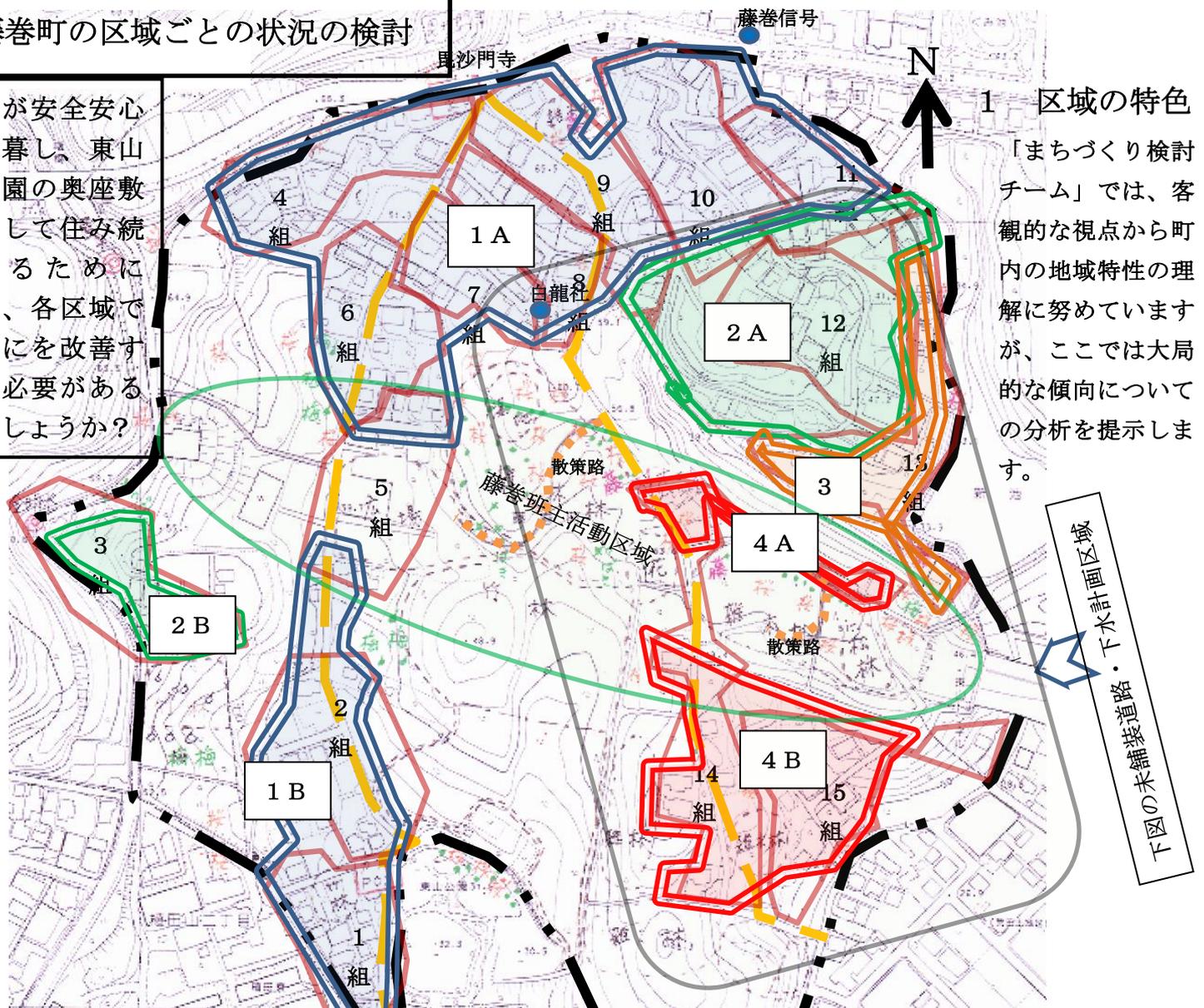
- ① 緑被率向上は全市的に考えるべきである。市当局も財源難で困っている。住民、市の双方に負担の少ない「まちづくり」を進め、関係者が納得するような案を作り市に提案するべきである。
- ② 地域まちづくりによる提案 さらには地区計画の提案等を利用することを考えるのがよい。

【この学んだことを生かすために ①藤巻町の各区域の特色の検討 を行った上で

現在の情勢と今後の進め方の ②「検討チーム」の判断の総括 を行った。】

藤巻町の区域ごとの状況の検討

皆が安全安心に暮し、東山公園の奥座敷として住み続けるためには、各区域でなにを改善する必要がありますでしょうか？



1 区域の特色
「まちづくり検討チーム」では、客観的な視点から町内の地域特性の理解に努めていますが、ここでは大局的な傾向についての分析を提示します。

下図の未舗装道路・下水計画区域

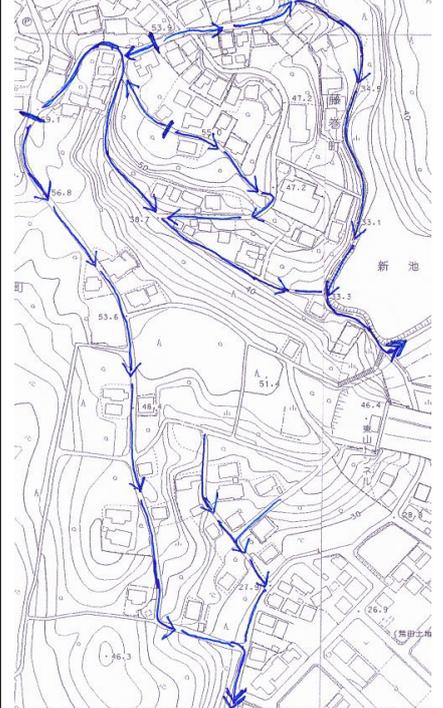
未舗装道路の現状 (建築基準法上の道路のみ)



各道路の今後の見通し

- ① A氏所有 (道路崩落有)
交渉は困難
- ② 市・H氏所有
簡易舗装年内予定
- ③ T氏等・K氏等・I氏等所有
一部との交渉困難
- ④ 名古屋市所有
簡易舗装申請中
- ⑤ A氏所有 交渉困難
- ⑥ H (妻) 氏所有
- ⑦ H (夫) 氏所有
夫妻とも交渉困難
- ⑧ M氏・H (妻) 氏・I氏所有
交渉困難 荒田との連携

下水道敷設計画 (上下水道局)



●市当局は未舗装道路の所有者の同意があれば簡易舗装及び下水道敷設を行うことを約束している。

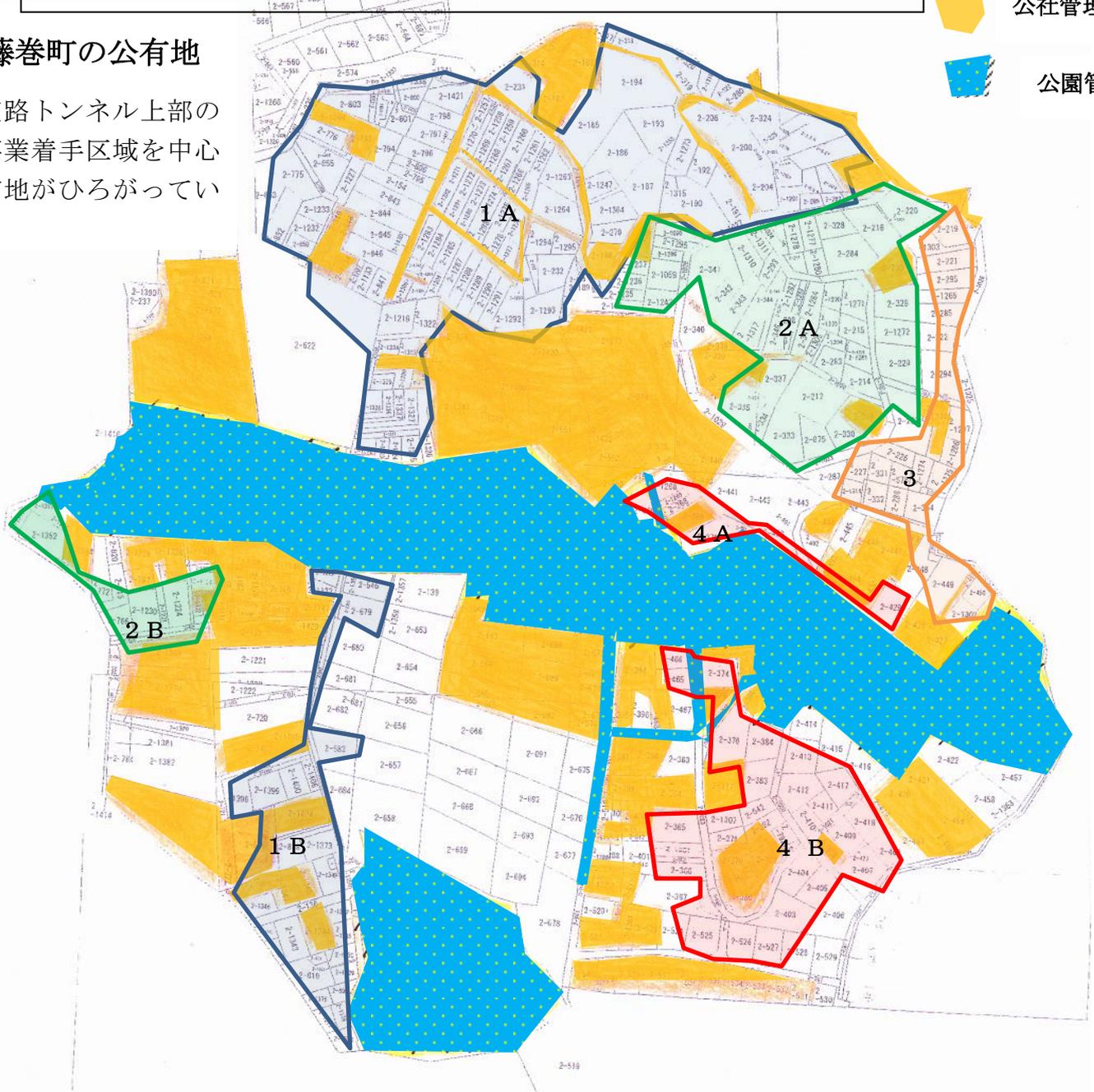
●私道の所有者 (私人) との簡易舗装及び下水道敷設への同意交渉は 1958 年の買収時及び以後の経緯から困難な状況である。

藤巻町の各区域は先行取得によって、住宅地としての今後の発展には色々制約がありそうです。各区域はどのように対処するべきでしょうか。

市有地分布
 公社管理他
 公園管理

2 藤巻町の公有地

高速道路トンネル上部の公園事業着手区域を中心に公有地がひろがっている。



3 各区域の主要な状況解説と付表

藤巻町の一帯が1926年1月28日に東山公園計画地域に指定された時は、いわば人跡未踏の山林で地主も1～2名といったごく少数であったが、昭和12年公園計画区域の一面に東山動植物園が開設された頃から、その奥にある藤巻町も開発業者により道路造成された後、山林地の別荘地としての分割分譲が始まり、その他に一部区域では入植も行われるようになった。分譲地では既前から昭和20年代にかけてかなりの数の住宅も建てられた。その後昭和30年代以降は町内のあちこちで中規模、小規模の宅地開発も進み、その間高速道路建設に伴う住宅退去もあったものの平成の初め頃までには現在のような藤巻町となった。しかし藤巻町全体として統一的な開発方針があったわけではなく、複雑な私道の権利関係も絡んで、藤巻町の各区域、集落によって、インフラ、日常生活の利便性、緑地との親密度等に大きな差異が生じている。

さらに既に東山公園事業着手された区域や名古屋市に先行取得された土地が多く存在する区域もありそれらも区域の状況の違いの要因となっている。(詳細は資料編を参照ください)

各区域の特色についての一覧表

- 安全安心に暮し続けるために各区域の長所、短所は？
- さらに公園緑地に似つかわしい町にするためには？

	道路・下水その他				緑地・自然との関係	集落規模・他集団からの疎外孤立感・防犯・安全安心感 等その他
	舗装	側溝	下水	その他		
1 A	○	○	○	一部の道路で通学路・道路幅狭・交通量過多・急坂の問題あり	藤やその他の花等自然と親しみ、地域内にお社も存在。程よく自然との共存している。	公共交通の不便等の問題はあるものの、星ヶ丘に近く、基本的には、通常の名古屋市民としての生活を享受している。町内としては大集団を形成している。
1 B	○	○	○	一部の道路で通学路・道路幅狭・交通量過多の問題あり	荒池ひろばも近く、果樹園、竹林も身近にあり程よく自然と共存している。	公共交通の不便等の問題はあるものの、星ヶ丘、植田に近く、基本的には、通常の名古屋市民としての生活を享受している。
2 A	△	△	×	一部の道路で通学路・道路幅狭・急坂の問題あり	概ね庭と森・住宅が調和している。藤・ヤマツツジも程よく咲いている。	公共交通の不便等の問題はあるものの、星ヶ丘に近く、基本的には、通常の名古屋市民としての生活を享受している。大集団集落 1 A と連続している。
2 B	△	△	×	資材置き場への通路等？	やや緑が深く、他の集落と切り離されてはいるが、緑と共存可能	公共交通の不便等の問題はあるものの、星ヶ丘、植田に近く、基本的には、通常の名古屋市民としての生活を享受している。
3	×	×	×	道路の路肩の崩落箇所もあり、抜本的な対策必要	新池を含めた周辺の自然は美しいが、維持方法の考慮が必要	2 A・1 A に連続した区域であり、生活もそれら区域に準ずるが、夜道等多少寂しく防犯上の問題も多少ある。
4 A	×	×	×	生活道路の整備以外に散策道路や花見その他の憩いの路の整備	緑に囲まれた生活。樹や花に囲まれて自然と深く親しむ生活を楽しむことが可能。	周辺を森に囲まれ新たに集落が拡大することは難しい。藤巻町の中心集落から切り離されていて、防犯上の抜本対策は困難。
4 B	×	×	×	生活道路の整備以外に散策道路や花見その他の憩いの路の整備	緑に囲まれた生活。樹や花に囲まれて自然と深く親しむ生活を楽しむことが可能。	路の荒廃はますます進む可能性が強い。周辺を森に囲まれ新たに集落が拡大することは難しい。藤巻町の中心集落から切り離されていて、防犯上の抜本対策は困難。

藤巻町内の伝聞情報

- ① 藤巻町の 65 歳以上の高齢者は 40%を超えている。
- ② 藤巻町内の空家が 25 戸程度ある、
- ③ 土地 土地・家屋を広告を出して売りにだしている所が 4 箇所以上、なかなか買い手が見つからない。
値下げ必須
- ④ 先行取得までには 10 年以上といわれていたが現在 8 年程度という話もある。制度が続けばの話だが。
- ⑤ 引っ越してくる人もいることは事実、それらの方の中には、いろいろな意味で絶好の場所という。
- ⑥ 3 丁目奥地（上表の 4 B のあたり）で某不動産会社が住宅の小開発を試みたが、市有地が多く散らばっているためここでは無理と結論をだしたという。
- ⑦ 建替えをする住宅も増えてきたが前の 2 軒を 1 軒にするような積極的なものが多い。

「まちづくり検討チーム」が活動を通じて到達した判断

このまま放置したらどうなるか？

- 名古屋市は → 何もしないだろう
町は → 空き家が次第に増えて過疎が進行する
 道路・下水などインフラ整備は改善しない
住民は → 様子を見ている間に自分も結局不利な条件で退去することになる

住み続けるには、“きちんとした町”にする必要がある

“きちんとした町”とは？

- ①制度的に将来も永住できる町
- ②生活インフラが整っている町（道路・下水道・防災・防犯など）
- ③周辺施設の利用について日常生活・非常時に支障がない町
 （駅・学校・防災・防犯・医療・介護機関など）

住み続ける町の仕組みを作る道（現在の都市計画を変更する）

- ①市当局との折衝 → 政治家頼み・愚痴陳情や脅しではだめ
- ②大義名分の立つ話し合い → 樹林地の保全・財政負担の軽減・地域緑地制度
- ③「地域まちづくり」計画 → 名古屋市の提案制度を活用

「まちづくり検討チーム」は皆様のご意見を集約して、藤巻町の将来あるべき姿を計画しこれを「地域まちづくり提案制度」に乗って「地域まちづくり計画」として市へ提案したいと考えています。

一方、町内の地域によっては現在の生活上喫緊の不便が厳しい人もいらっしゃるので、そうした問題解決のために、自治会として鋭意取り組んでいるところです。

しかし、現実には不在地主との話し合いは困難を極めているのでハードルが高い。

この種の問題解決のためにも、“きちんとした町”計画に公式な承認を得ることが必要であると考えています。

“きちんとした町”へ移行の仕方

仮に「地域まちづくり計画」が承認された場合、各個人にとって今の住所と将来の住所との関係がどうなるか？という問題がありますが、現在の町形から将来の町形への移行手法の検討は「計画」を立案した後で行う手順とします。また「計画」立案に当たり土地交換や区画整理が最小限度となるよう考案する方針で取り組みます。またこれらの移行はできるかぎり、将来住宅を改築、新築するときに行う。結果としてはかなり長い期間をかけて最終の姿になるようにもっていきたいと考えています。

名古屋市の考え方

外部関係者の関心事と「まちづくり検討チーム」の最終目標

- 現時点で、藤巻町の都市計画変更の可否について正式には何も言えない
- 樹林地の保全が最重要 → 「特別緑地保全地区」適用は樹林地の地権者の同意困難
- 住民がよい提案を出せば、ある程度の宅地を存続させる検討の余地はありそう
 - ・住宅地を存続させるためには、都市計画公園区域からの除外が必要（土地区画整理・土地交換）
 - ・公園区域からの除外は、都市計画公園緑地の見直し「基本方針」5項目の内2つ以上が重複して該当する場合に検討する
 - ・樹林地面積の減少は認められない

- ① 樹林地の保全、文化財の尊重
- ② 緑を保全する制度の活用
- ③ 地域のまちづくりの中での変更
- 4 一体利用が効果的な施設の公園への編入
- ⑤ 計画に支障のない範囲での宅地化進行区域の削除

専門家のアドバイス

- 都市計画の立案に市民が参加する制度がある→地域まちづくり提案制度（「地域別構想」へ。「地区計画」）
- 名古屋市の都市計画マスタープラン
 - ・駅そばまちづくり → *2025年以降は人口減少時代になる
(駅前 800m 圏) *少子高齢化社会への対応
*自動車依存社会から低環境負荷社会のまちづくり
 - ・その他の地域 → 農業など地域の特性を活かした、コンパクトなまちづくり
(住宅地区は「公園」から除外されることが必要)

住民の愛着

- 当地で長年居住した住民の多くは地域の自然豊かな住環境を愛好し、昭和40年代の高速道路建設ラッシュ時代には、住民結束して現在の自然環境を守り抜いた歴史を誇りとし、この貴重な住宅地を永久に存続させたいと強く望んでいる

まちづくり検討チームの最終目標

「まちづくり検討チーム」では、以上の状況を踏まえて、市当局が公式に認める町の将来計画について合意を得るべく、町内各地域の住人が最大公約数的に受け入れ可能な「地域まちづくり計画」を市へ提案し承認を得る必要があると考えています。

- 次ページの表に示す項目について考えておいて下さい。
- 次頁の表は、別途本年9月～12月をメドに組別説明会を開き事務局から資料に基づいてさらに詳しく補足説明するとともに、皆様で話し合っていたきたいと考えている項目です。
- 組別説明会での結果を踏まえて来年1月に藤巻町全世帯対象に「藤巻町の将来像に関するアンケート」を実施します。
- アンケート結果を基に今年度末までに住民が希望する町の将来像（ごく簡単なラフイメージ）を「地域まちづくり構想」として作成し、それを基礎に市当局やその他関係者との話し合いを行い、平成26年度末を目標に「地域まちづくり計画」を作成します。

組別説明会での特に話し合いたい項目

A現在の藤巻町での生活に関する心境

●平成23年には下記の項目についてアンケートに答えていただきましたが、その後の状況による心境変化の有無を確認したいと考えています。

- 1 自然景観等への好感度
- 2 生活インフラや住環境の問題点
- 3 藤巻町に住み続けたい度合い
藤巻町の存続を希望する度合い
- 4 土地利用の規制についての許容度
- 5 緑を守るボランティアへの参加意欲

●このまま公園問題を傍観して放置しておく場合、藤巻町はどうなるのかを話し合いたいと思います。また公園問題が解決されれば藤巻町にはどのような可能性があるのかも話し合いたいと考えます。

●平成23年のアンケート実施時には、特別緑地保全地区等の地域制緑地の諸制度の活用による公園予定区域からの除外を中心に検討していましたが、その後検討範囲をひろげ総合的な「地域まちづくり計画」の策定を通じてまちづくりの方針及び施策を議論していくことにしました。それについての理解をいただくための説明をします。(詳しくは資料編をご覧ください)

Bまちづくりに関する考え方について

●「特別緑地保全地区」以外に市当局の非公式シミュレーション、村山研究室から教示・提案いただいた考え方等「まちづくり検討チーム」発足以降に学んだ各案の考え方を別途資料に基づき説明します。活発な質疑応答を期待しています。

●住んでいる区域についての将来の姿、インフラ等の整備や、安全安心のハード面の充実の進め方について今迄の活動状況を示しながら話し合います。なお公園事業着手を認める考えの方はそれまでの町の整備はどの程度が妥当かお考え下さい。

●もし住んでいる区域を安全安心のまちにすることが困難ならどうするか。例えば

- ①もし藤巻町・山香町内に永住可能な地域が生まれ、その地域内の土地との交換制度が実現するなら利用したい。
 - ②公園事業着手を急いでもらいたい
- 等の選択の可能性について話し合います。

C最終的な町の姿

●藤巻町が持続可能な町となり、自分がそこで暮らすなら、最終的にはどのような姿の町にするべきかを話し合います。

I. インフラ整備、安全安心のまちはどの程度のレベルが必要か。(最低限なにが必要か)

II. 緑との付き合い方について:

①現状並み②さらに公園と融合③一般住宅地並

III. 最終的なまちの住宅はどのような形がよいか

①1戸建て ②長屋タウンハウス ③マンション

D最終的な町の姿になるまでの期間の考え方

将来の姿を地域まちづくり構想で示した上で市当局や関係者と話し合ってそれを達成する手順も含めて「地域まちづくり計画」を策定することにより持続可能な町にするとした場合、最終的な町の姿へ移行する手順については次のような考えがあります。

- ①現時点での負担は出来る限り少なくするために、地域まちづくり計画を終着目標として、自宅建替えや相続等の機会に町内移転または売買などによって、自然発生的に相当期間をかけて最終的な町へ変化して行くのを望む。
- ②極力早く区画整理等を実施し、地域まちづくり計画通りの町が一気に出来上がることを望む
- ③現在のインフラ未整備区域の住民が希望すれば、地域まちづくり計画区域内の空地または樹林地と土地交換し、優先的に移転できる制度の確立を急ぎたい。(その他は①と同じ)
- ④現在のインフラ未整備区域のインフラ整備を優先的に実施し、その後は①と同じ
- ⑤その他、提案があれば自由に話し合いたい。

まちづくりには様々な負担が伴います。どのような形・程度になるかは、大きな関心事ですが、今の段階では極力少なく公平に負担するような方策を考えつつ活動をしていくことにし、具体的にはもう少し形が見えてから話し合いたいと思います

Eその他藤巻町に今後暮らしていくことについて思っていることを自由に話し合しましょう。