A photograph of a dirt road in a village, likely in Fujimaki Town. The road is lined with tall, leafy trees, creating a canopy effect. Several people are walking along the road, some in the distance and some closer to the camera. A blue car and a silver car are parked on the left side of the road. The overall atmosphere is peaceful and rural.

藤巻町を  
住み続けたい、  
住み続けられる“まち”  
にするために

2020年09月27日

藤巻町自治会 住民勉強会



# 自己紹介

藤森幹人（ふじもり みきひと）

都市計画コンサルタント

(株)対話計画 共同代表

名古屋市地域まちづくりアドバイザー



## ■藤巻町との係わり

2013年～ 自治会の依頼でアドバイザーとして派遣

2014～2017年 藤巻町まちづくり構想の策定を支援

2017年～ その後も構想の実現に協力

# 【1】 藤巻町の現在



# 東山公園

藤巻町

名古屋都市高速2号東山線



# 長らく公園予定地だったまち

## 【藤巻町の成り立ち概要】

- ・昭和初期から郊外別荘地として民間開発
- ・昭和15年(1940年)に都市公園区域に指定
- ・高度成長期に小規模な住宅地開発でまちに

結局80年間、公園整備はなされなかった。

結果的に、

名古屋市内でも有数の

豊かな自然が残る魅力的な“まち”となった。



# 藤巻の魅力 清々しい豊かな自然





# 藤巻の魅力 散策路、野点





# 長らく公園の予定地だったまち 藤巻町の課題①

一方で、  
町内の一部には課題も抱えている。

## ① 著しいインフラ未整備

一部の道路は私道であるため、道路は舗装されず、街路灯もなく、下水道も未整備で、生活に困っているところがある。



# 藤巻町の課題 未舗装の道が川のように

2014/07/05 17:02



# 藤巻町の課題 雨水でえぐられて危険な道



2013/01/20 14:29



# 藤巻町の課題 古いアスベスト埋設管の露出



2015/01/23 11:19



# 長らく公園予定地だったまち 藤巻町の課題②

## ②緑地の管理不十分による 住環境への影響

緑豊かな環境の一方で、放置された緑地は、突然の倒木や大きな枝の落下が頻発し、歩行の危険、家屋の損壊などの危険が生じています。

また、奥深い緑地は不法投棄の問題や犯罪発生への心配などもあります。



# 藤巻町の課題 倒木でふさがれた道







# 藤巻町の課題 倒木、枝の落下、家屋の損壊



倒木による道路閉鎖



# 長らく公園予定地だったまち 藤巻町の課題③

## ③住民の高齢化と ゴーストタウン化の心配

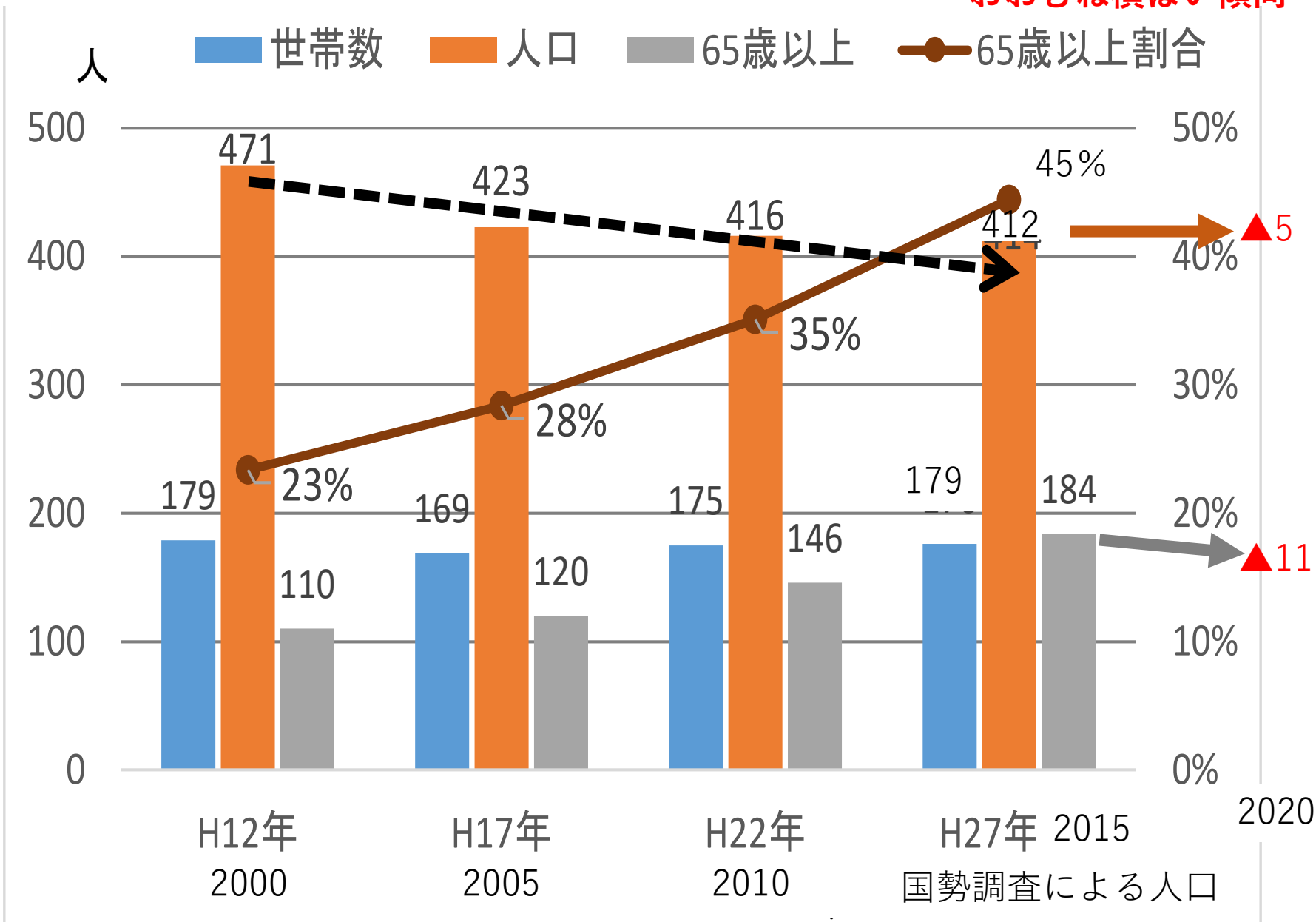
藤巻町は名東区と比べても住民の高齢化が進み、人口は減少し、空き家も増えています。高齢化は未舗装道路等での生活にさらに厳しさを増します。

公園予定区域等による公有地の増加や、将来の居住への不安、インフラ未整備による生活不便などの影響が推測されます。



※住民基本台帳による  
H27以降の傾向は  
おおむね横ばい傾向

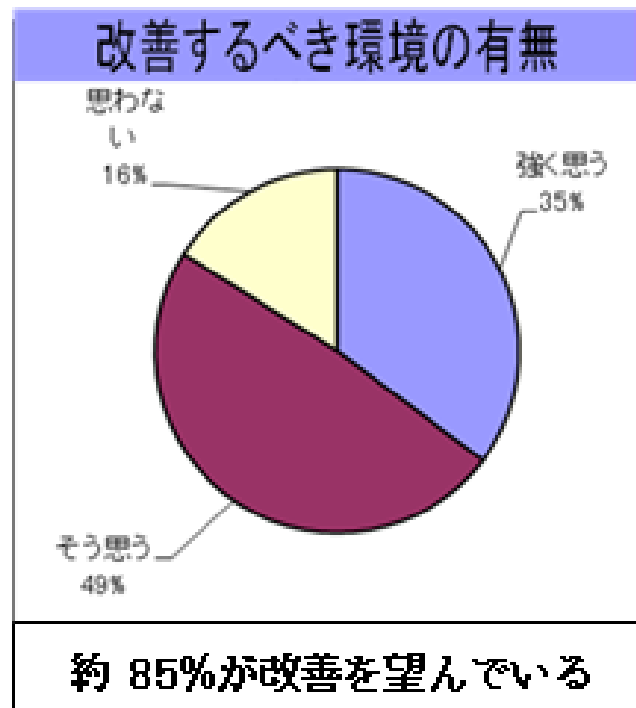
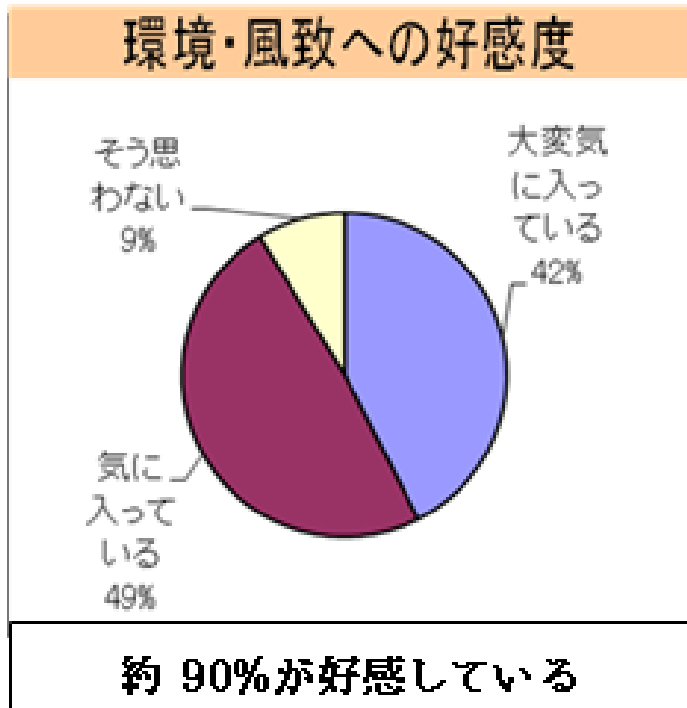
# 藤巻町の人口推移





# 住民の意向（平成23年全戸アンケート）

- ・ 藤巻の自然環境・風致には住民の約90%が気に入っている。
- ・ 生活環境については約85%が改善を望んでいる。  
特にインフラ未整備への不便を感じている人が多い。



アンケート概要  
平成 23年 2月実施  
対象：169 戸  
回収：160  
回答率：94.5%



## 【2】

藤巻の根本的な2つの事情  
と現在にいたる歴史的経緯



# 藤巻の根本的な 2 つの事情

## (1) 長期未整備公園緑地

「いずれ公園になる」という状況のまま80年が経過。それでも“まち”はできてしまった。

## (2) 私道問題

藤巻には「私道」が多くあり、その地主の協力がられず、インフラ整備ができなかった。



# (1)長期未整備公園緑地とは

都市公園区域に都市計画決定してから長期間が経過し、民有地の買収が進んでいない公園緑地（の予定区域）。

その多くは用地の取得に多額の費用がかかるため事業に着手できなかった。

こうした区域は、土地に一定の建築制限がかかり、住民や地権者は将来の生活設計が立てにくい状況があるため、名古屋市は『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』を平成20年と平成30年（2018年）の2回公表してきた。



# 都市計画公園区域の建築制限

- ① 2階建て以下で、地下階を有しないこと。
  - ② 主要構造が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造、その他これに類する構造であること。
  - ③ 容易に移転、除去することができるものであること。
- (※平成30年より、事業着手がまだ先の区域では3階建てを認める変更があった)

つまり、都市計画公園区域に指定されていても、土地の売買はでき、木造や鉄骨造の2階建ての住宅を建てて住むことができた。



# 藤巻町の都市計画決定と住宅開発

**大正15年(1926年)：**東山公園が都市公園区域および風致地区に指定された（旧都市計画法）。この時点では藤巻町は区域に含まれていない。

**昭和初期(昭和12年ごろか?)：**郊外別荘地として民間の住宅開発分譲が始まった。

**昭和15年(1940年)：**東山公園区域から名古屋大学敷地が除かれると同時に、藤巻町区域が追加指定された。

**戦後の昭和22年：**戦災復興都市計画により再び都市公園区域に指定された。（新都市計画法）

**その後の高度成長期：**小規模な住宅地開発が行われて丘陵地に次々と住宅が建設された。

現在に至るまで公園整備はなされず、徐々に宅地は増えていった。

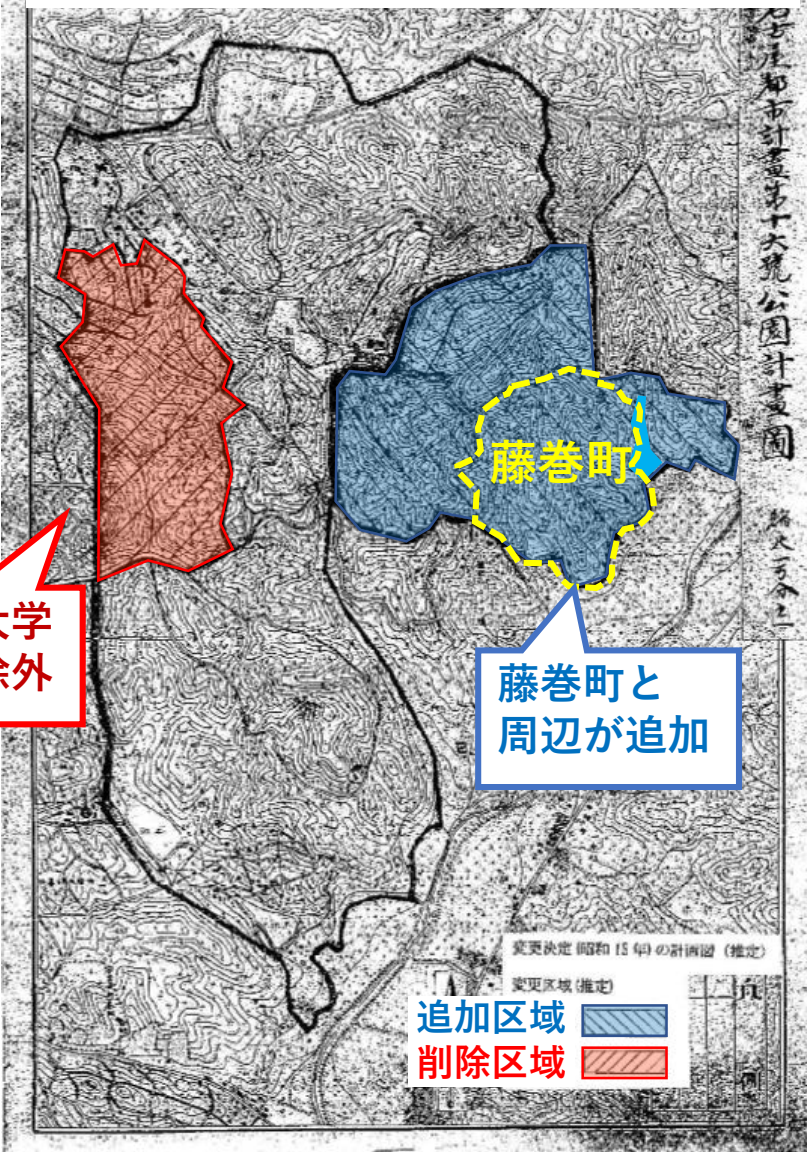


# 東山公園区域の都市計画決定

## 名古屋都市計画第16号公園計画図

(※追加削除区域は当方で加工)

昭和15年変更時の計画図写しと推測



## 名古屋都市計画

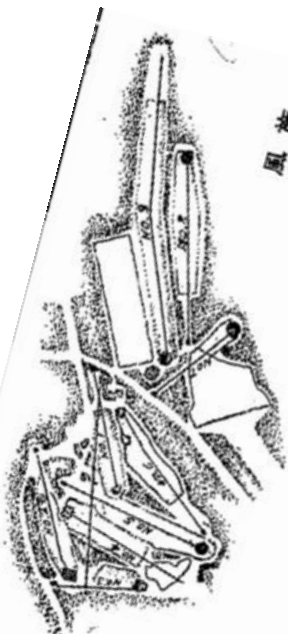
## 第20号東山公園計画図

(昭和22年5月6日決定)





# 民開発による住宅地の分譲 (1937年ごろ)

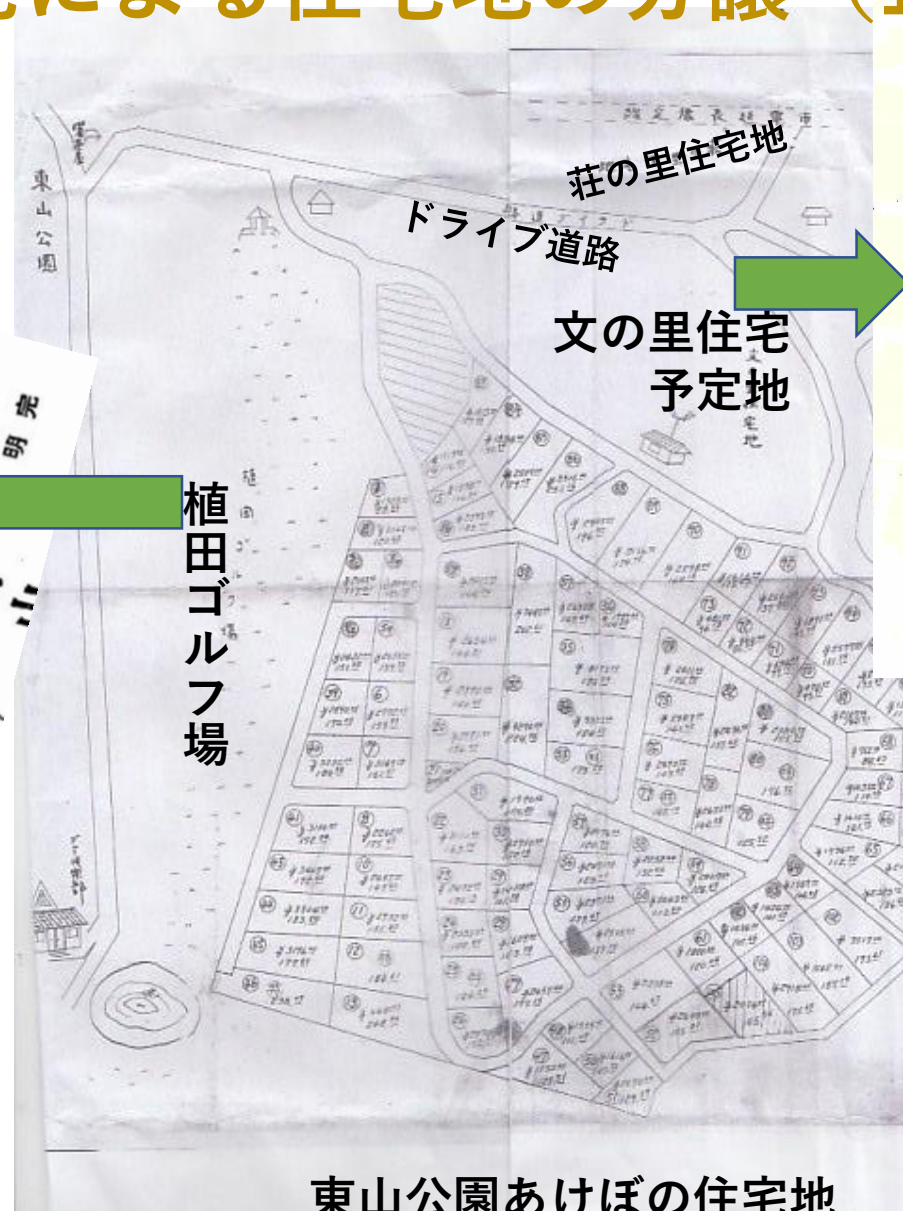


風施  
光設  
明宛

植田

新設  
松林

植田ゴルフ場

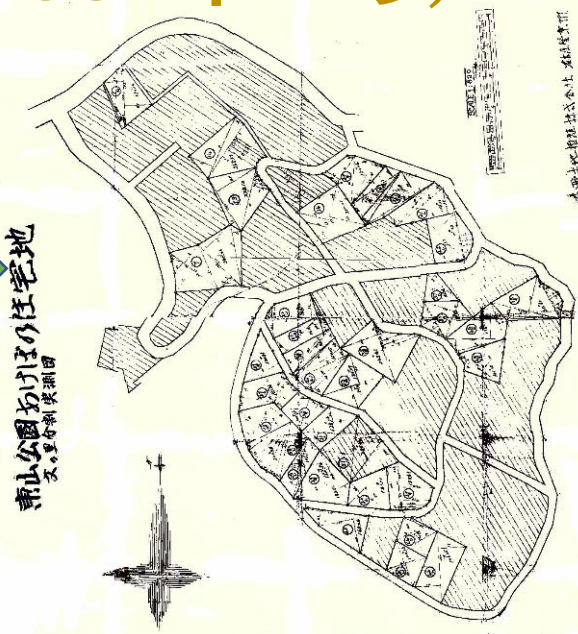


荘の里住宅地

ドライブ道路

文の里住宅  
予定地

東山公園あけぼの住宅地  
「光の里」分譲計画図



東山公園あけぼの住宅地

東山公園あけぼの住宅地  
「文の里」実測図



# つまり、1930年代後半に民間開発と都市公園区域への編入が同時に進んだ

## 【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

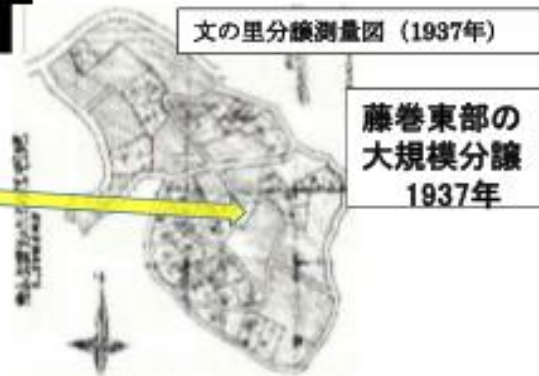
1930年代後半の藤巻区域の状況 開発開始時期と公園指定時期の前後は？



植田山ゴルフ場 (1937年頃)  
陸軍航空写真からは、ゴルフ場外にほぼ現在ルートの道路が見える



現在の藤巻町境界線

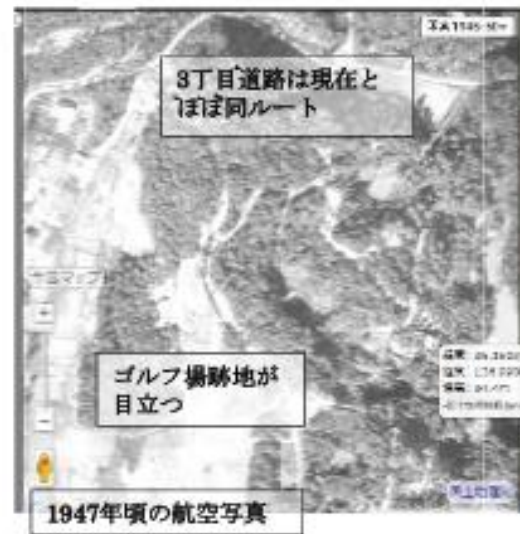


文の里分譲測量図 (1937年)

藤巻東部の大規模分譲  
1937年

文の里予定地 (1937年)

光の里分譲測量図 (1937年)



3丁目道路は現在とほぼ同ルート

ゴルフ場跡地が目立つ

1947年頃の航空写真

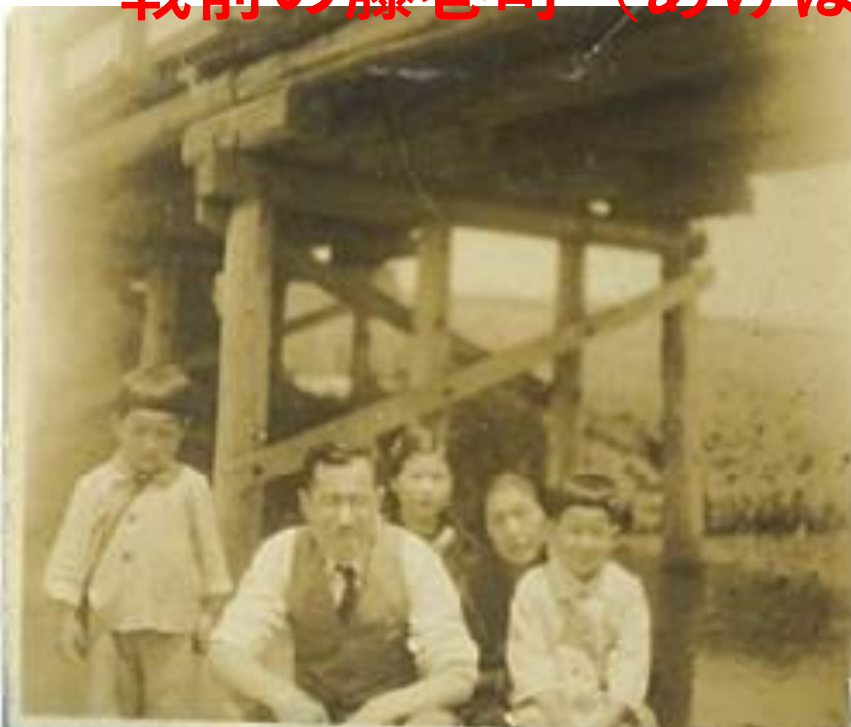
昭和12年、動植物園開園の頃  
藤巻の区域では、東部はゴルフ場  
西部は大規模分譲住宅 名古屋の軽井沢を謳う。  
分譲地は6m幅道路に面し、水道も準備する計画  
その頃は東山公園区域内ではなかったとの情報がある。  
昭和15年に東山公園に編入されたとされる。  
戦中戦後の混乱で閉鎖される。  
特に分譲地は道路のみを買収し分割した不動産業者により私道化されインフラ整備は滞った、(昭和33年頃)

そのときからインフラ整備について時間はとまった。



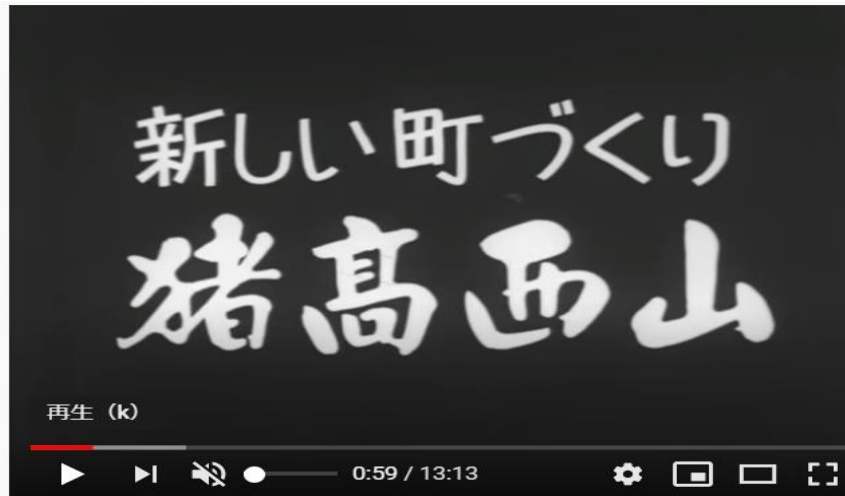


戦前の藤巻町（あけぼの住宅分譲地）の様子





# 猪高西山区画整理事業 (S31~35) (現在の西山住宅団地周辺)



## (2) 藤巻の私道問題

私道とは、個人や法人が所有する土地の一部に設置された道路状の土地のこと。

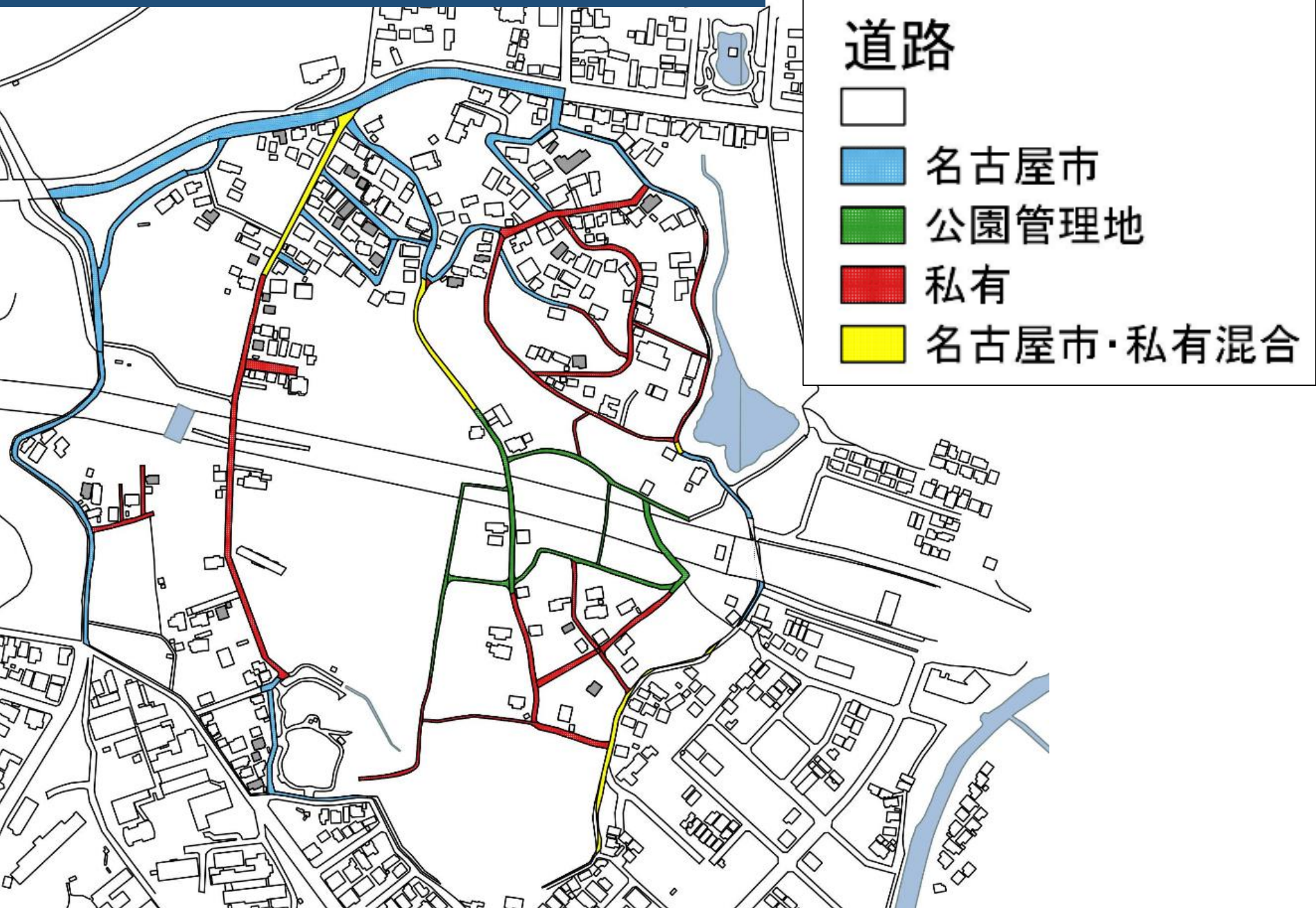
一般的に、所有者の了解なく通行や利用はできない。ただし、個別の事情により「慣習上の通行権」が認められる場合がある。

しかし、道路舗装や上下水道、電線などを所有者の了解なく設置はできない。

藤巻町の一部の道路は、私道所有者の了解が得られないため、こうした生活インフラの整備ができなかった。



# 藤巻町の市道と私道（現況）



## (2) 藤巻の私道問題（つづき）

なぜ、私道所有者は協力的でないのか。

民間宅地分譲を行った開発会社は、道路用地を当時の天白村役場や名古屋市へ移管しようとしたが一部を除き大半は移管できず、会社所有地のまま分譲を続た。

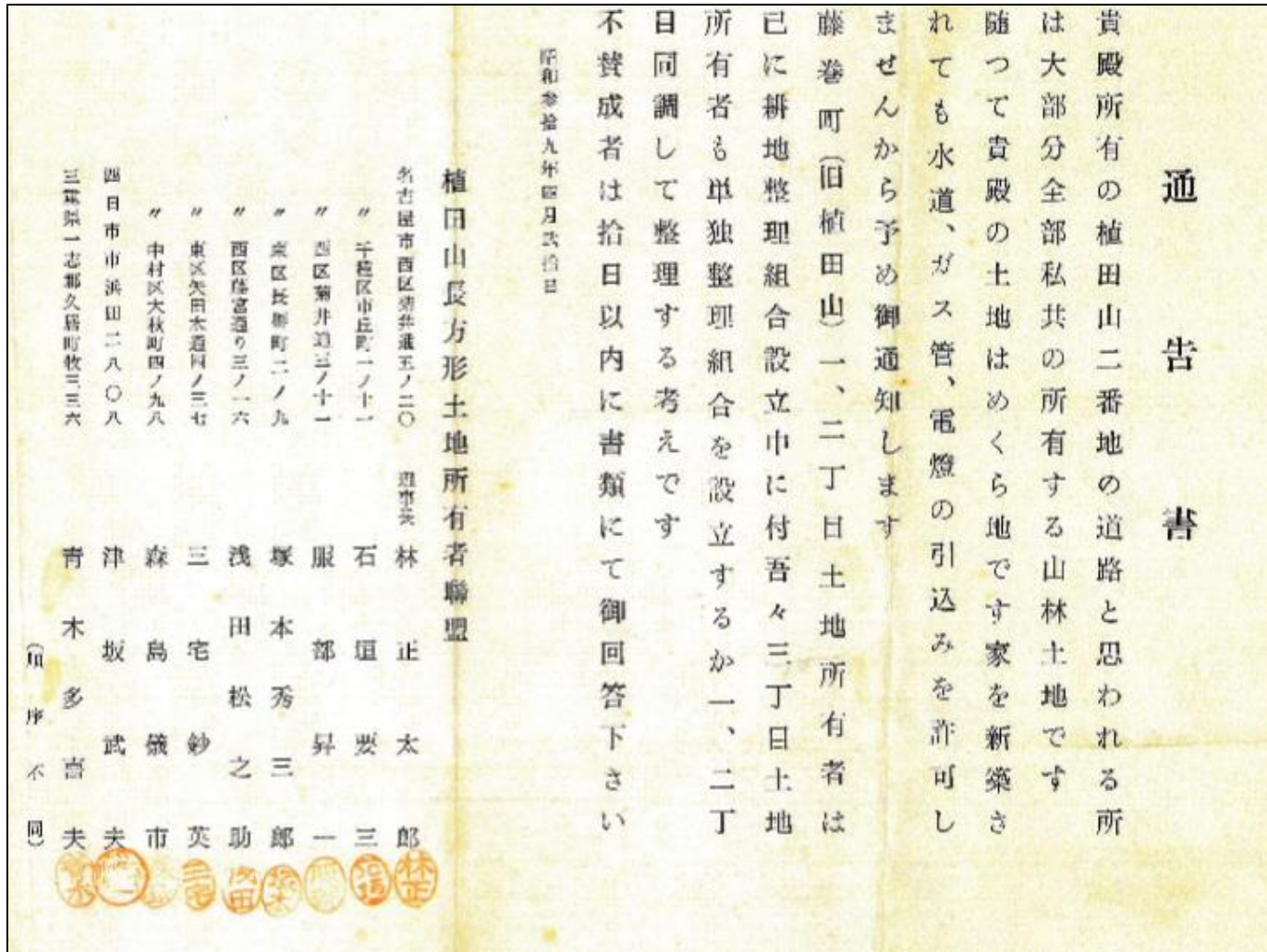
その後、開発会社は倒産してしまった。

倒産後の資産処分により、移管できず会社所有地だった道路用地は、競売により民間へ転売がなされ、現在の所有者の持ち物となった。



# 私道所有者9名による住民への通告書 (昭和39年)

「～(前略)道路は私どもの所有地なので、家を新築しても水道、ガスパイプ、電燈の引き込みを許可しませんから、予めご通告します。～」

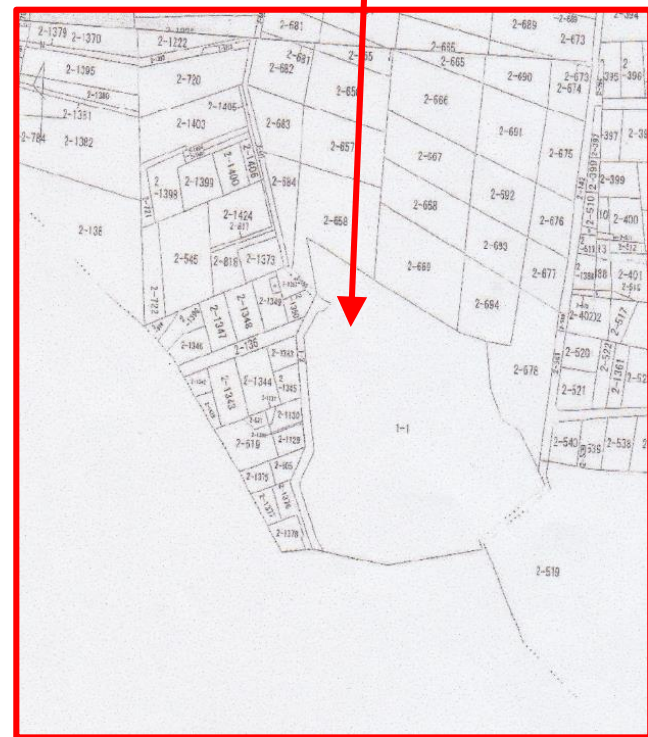
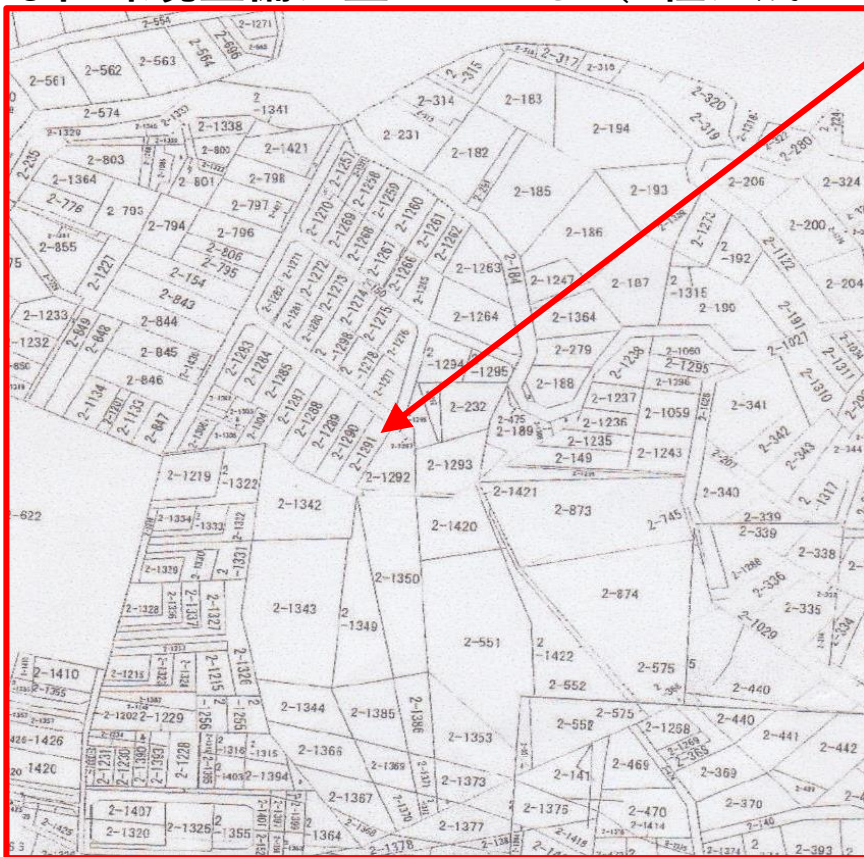
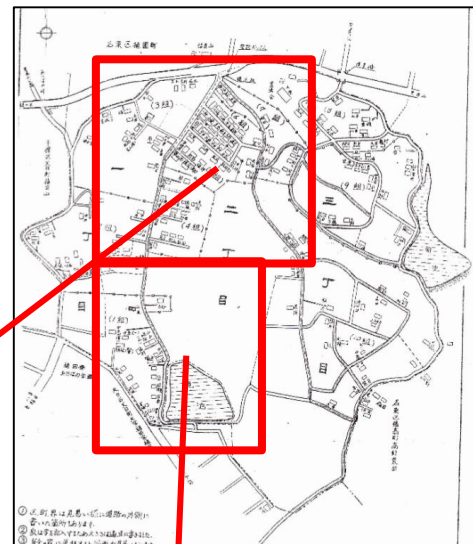


# 生活インフラ整備ができた私道

【旧ゴルフ場あと 1丁目・2丁目】

住宅地分譲による問題はなく、農耕地的な意味合いで昭和20年代初頭に分割売買。

昭和30年代から、北部（現7組・8組・9組の2丁目部分）は小規模住宅地開発）、昭和50年ころ最南部1組・2組付近小規模住宅地開発分譲。その他の部分も含め、悪意の私道買収はなく、名古屋市の私道整備要綱や上下水道の制度に市に申請し、平成7年までに基本的な住環境整備は整っている（3組は残っているが）





# 名古屋都市高速道路の整備

1975年に始まった名古屋都市高速道路2号東山線の藤巻町縦断計画に対する強い住民反対運動があり、当初の開削計画からトンネルに計画変更され、2003年に開通。

高速道路整備にあたり、トンネル上部は公園事業で買収がなされ相当数の住民が立ち退いた。

しかし、その後公園整備はほとんどなされなかった。

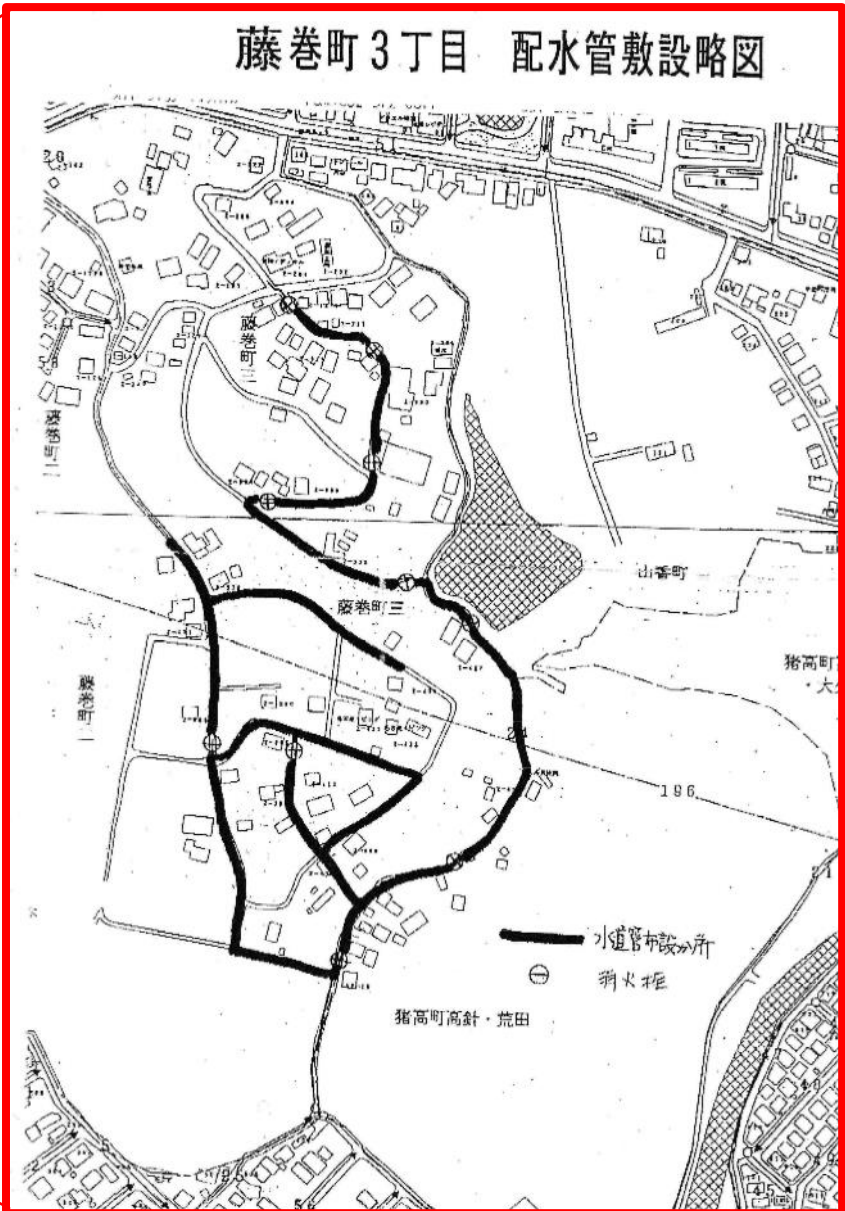
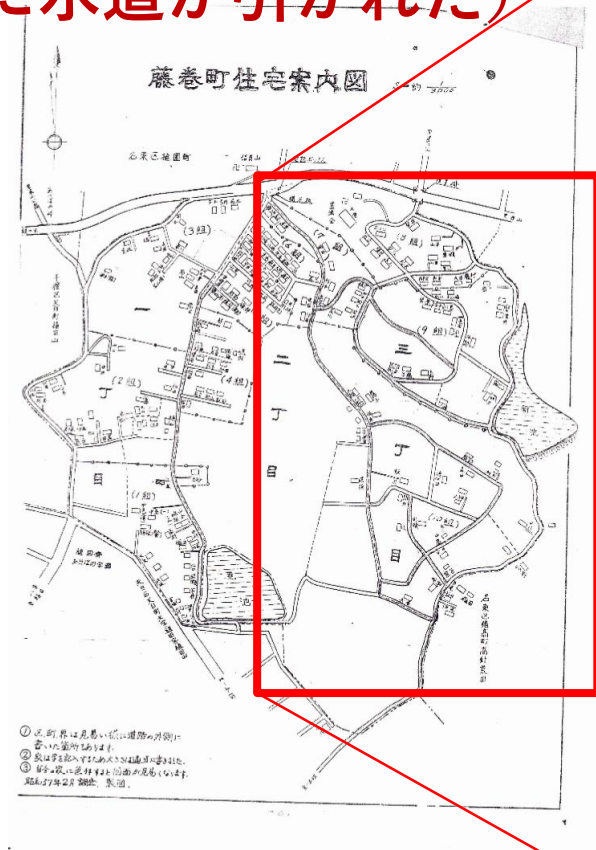


1975年に始まった高速道路藤巻町縦断問題は  
① 排気ガス ② 森・“まち”の分断  
による生活環境・植物への悪影響の防止のため  
に、少なくとも完全なトンネル化が必要であり、  
住民活動によって一応の目的は達成された。

# 名古屋都市高速東山トンネル整備にともなう

## 上水道の敷設2000年ごろ (それまで井戸水だった住宅に水道が引かれた)

とみた勝ぞう市議NEWS 1999年1月号





**【3】**  
**「藤巻のさと構想」づくり**

# 構想づくりのきっかけ

## 名古屋市 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

- ①第1回目の方針公表：平成20年（2008年）
- ②第2回目の方針公表：平成30年（2018年）



# 藤巻町にまちづくりの機運

平成20年に第1回見直し方針と整備プログラムが公表。名古屋市による説明会が行われたが、藤巻町に変更はなく、平成40年代に公園整備に着手する方針が示された。



平成22年に、自治会に検討会が立ち上がった。次の見直しに向けて住民の意向をとりまとめ、平成28年4月に「藤巻町まちづくり構想」を策定し、市へ提案した。



そして、平成30年3月（2018年）に第2回目の方針が公表された。

# 【藤巻のさと構想】まちづくり方針

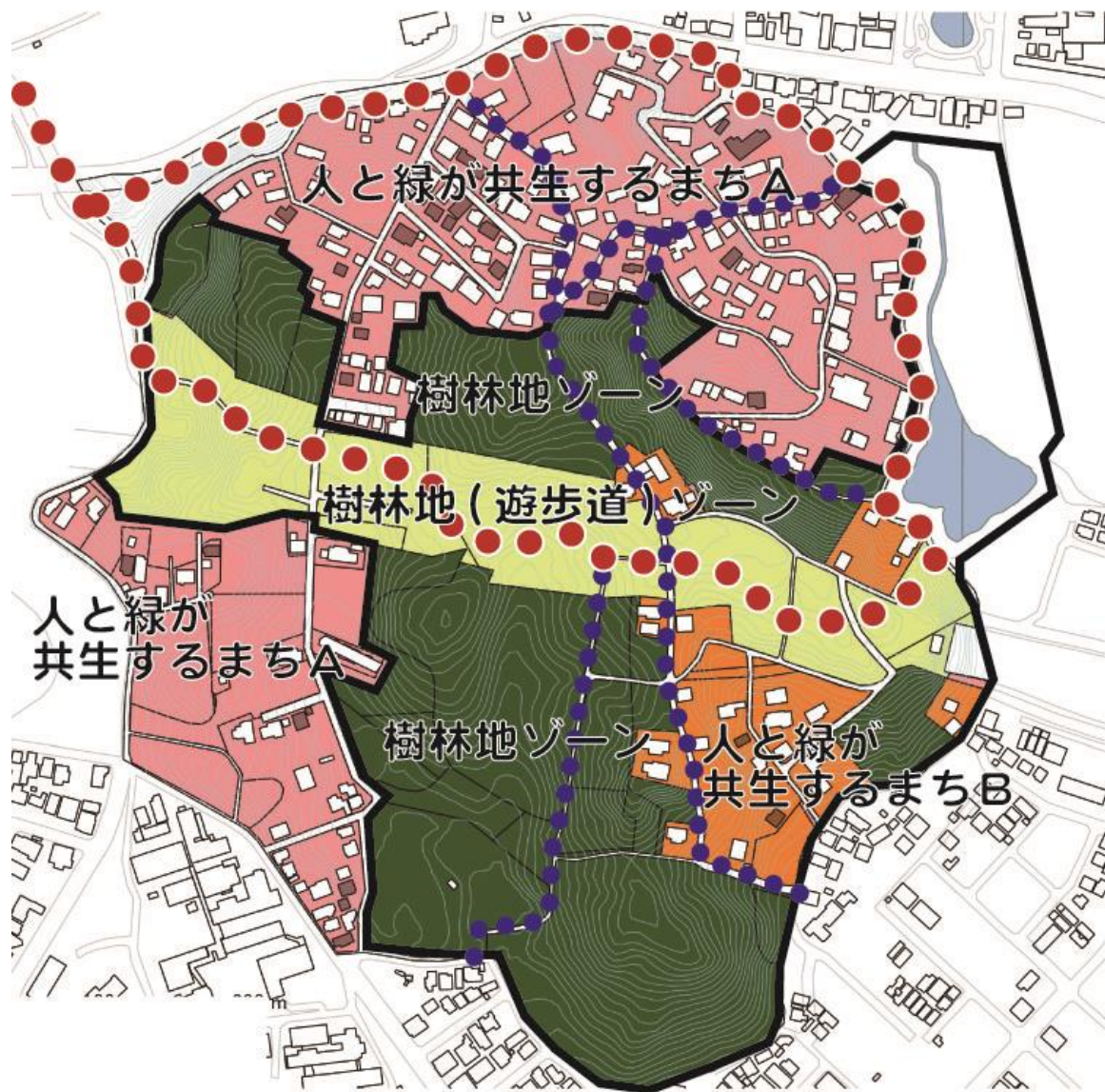
●東山植物園に隣接し、周辺の自然と調和した“緑豊かな低層戸建て住宅”、“風致地区のなかの住宅地”といった静かな住環境を好む人々に好まれる“まちづくり”。

●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”。



# 【藤巻のさと構想】 将来の土地利用ゾーンイメージ



## ■ 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

## ■ 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



# 【藤巻のさと構想】 緑地管理の方針図



## 【緑地管理の方針】

- ・ 広場型落葉樹林エリア：高木・亜高木・低木の強度間伐、下刈りを行い、多様な樹木のある広場を維持するエリア
- ・ 里山型落葉樹林エリア：高木・亜高木・低木の間伐、下刈りを行い里山の景観を維持するエリア
- ・ 大径木型落葉樹林エリア：落葉樹の大径木の育成及び階層構造の発達を促すエリア
- ・ 常緑樹への遷移誘導エリア：竹林の拡大防止、外来種の繁茂抑制以外は、常緑樹林への遷移を見守るエリア
- ・ 広場型竹林エリア：道路沿いに心地よい散策が可能な竹林を維持するエリア
- ・ 景観型竹林エリア：景観として良好な竹林を維持するエリア
- ・ 原っぱ  
：草地を主体としたエリア
- ・ 農地・果樹
- ・ 公園エリア：荒池ひろばとして既に整備されたエリア
- 人と生物をつなぐ遊歩道
- 人と森をむすぶ小路

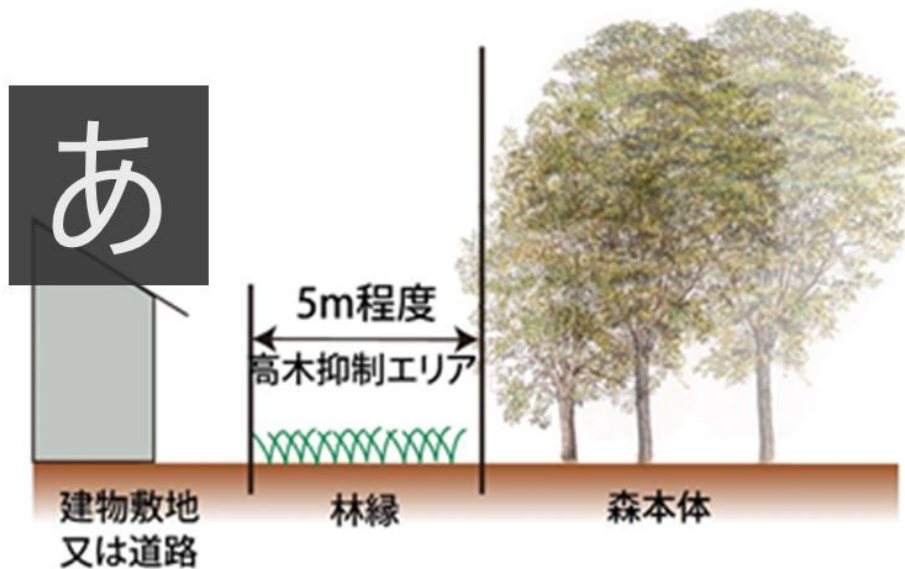


# まちづくりルール案

- ・ 緑地の適切な管理のためのルール（案）
- ・ 自然と調和した魅力的な住宅環境を維持するため、建物用途や宅地の細分化を防ぐ建築協定等のルール（案）

## ■住宅地と樹林地の境界の考え方

建物敷地あるいは道路の林縁部に高木抑制エリアをもうけて倒木の被害を防ぐ（個別事情に沿って管理する）



①敷地を細分化しない



# 藤卷町住民憲章

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、藤卷町の「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、自主的に取り組めます。

2. 私たちは、藤卷町の「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、藤卷町の緑豊かな「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。



# 地域主体の緑地管理組織の創設案

倒木や大枝の落下、大量の落ち葉、雑草の繁茂など、ときに問題となる緑の管理責任は原則は土地所有者ですが、不在地主は適正な管理や迅速な対応が期待できません。地権者の協定による共同管理を行う組織を創設し、一元的に維持管理を行うことが望ましい。

- 地権者による協定書、または共同組合等の設立など
- 官民協働の緑地管理計画



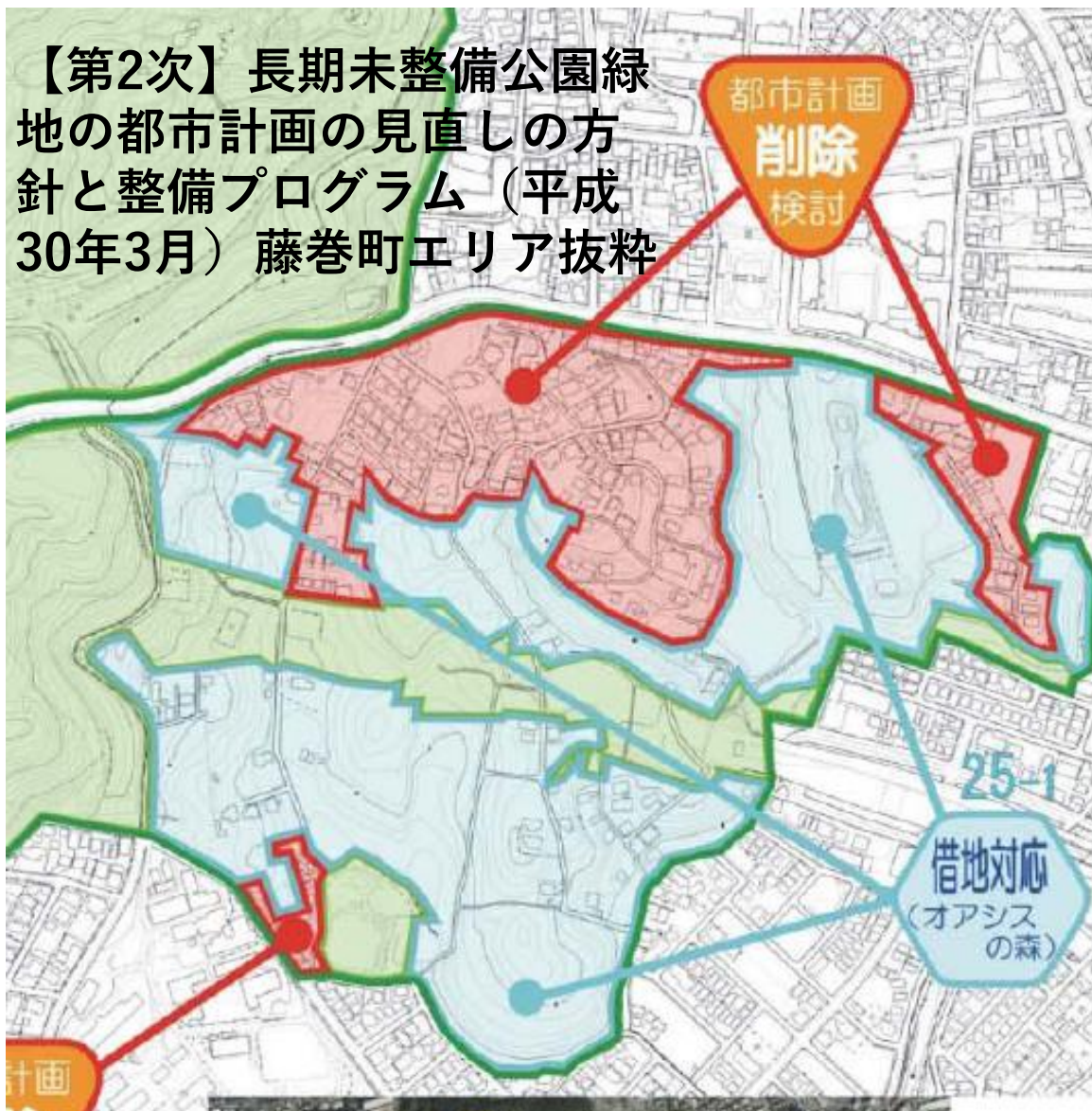
**【4】**  
これからの  
藤巻町のまちづくり  
に向けて



「藤巻のさと構想」によるまちづくり活動は一定の成果を得た。そして今後はどうするのか。

平成30年の第2次見直しの方針と整備プログラムにおいて、まちづくり活動は一定の成果をみた。

しかし、都市計画の変更がなされても、まだ課題は解決されない。特に「私道問題」は依然として残る。



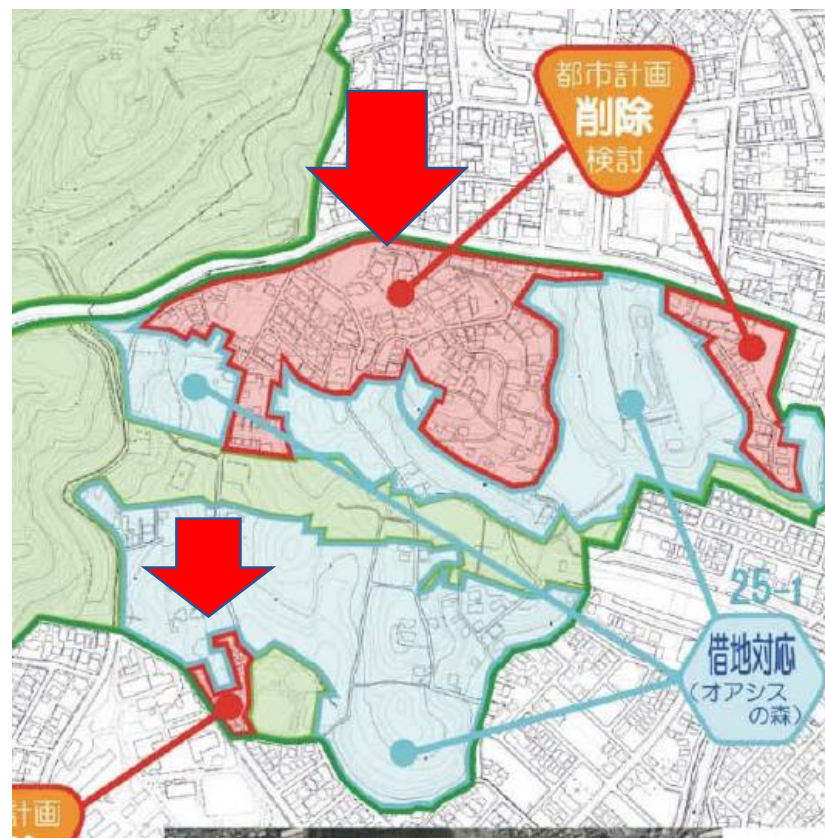
# 今後のまちづくりへに向けて これから一般市街地になるエリア

■私道を市道にするために。

①都市計画が変更されるこの機会に、これまで対立してきた私道地主との和解ができるチャンス。

※今後、市は買収しないから。

②和解し、名古屋市へ道路用地を寄付する方策を検討。市道整備については、名古屋市道路部局との協議が必要。でも市道認定は簡単ではない。

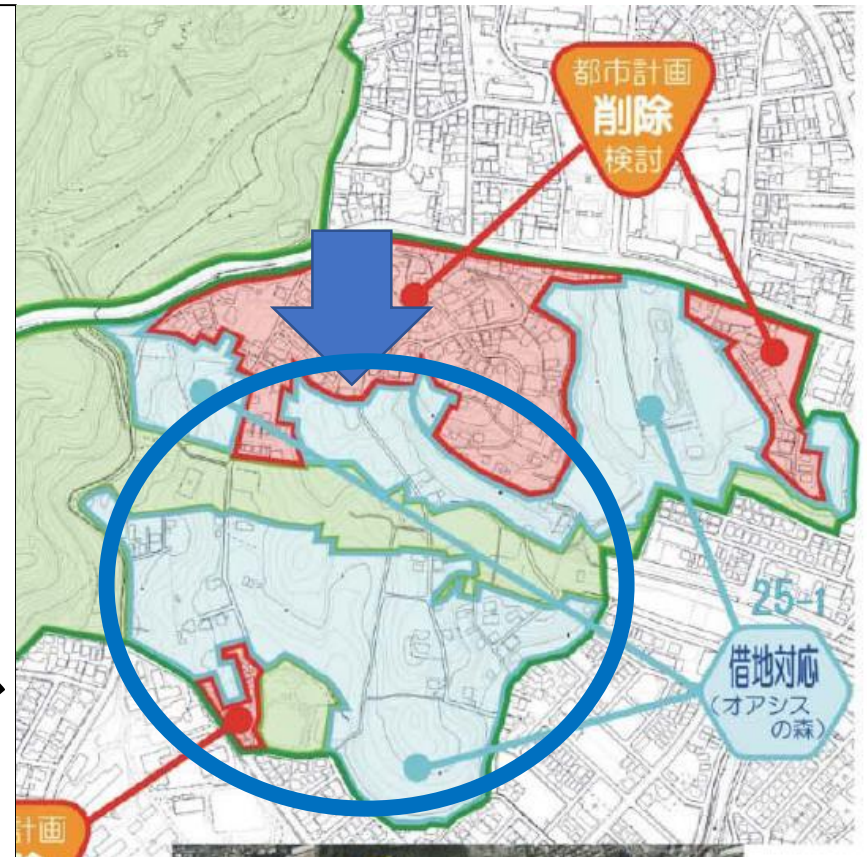




# 今後のまちづくりへに向けて 引き続き公園区域のエリア

## ■いち早く公園事業を推進 (オアシスの森事業)

- ①樹林地を残した自然豊かな公園整備を推進。しかし、住宅地や私道は公園整備から原則除外される。私道問題は変わらずか？
- ②できるだけ公園整備の一環で、公園区域内の居住環境の改善を目指す。今後の名古屋市と具体協議で働きかけていく。



# 今後のまちづくりへに向けて助言

## ① 住民がひとつになる。

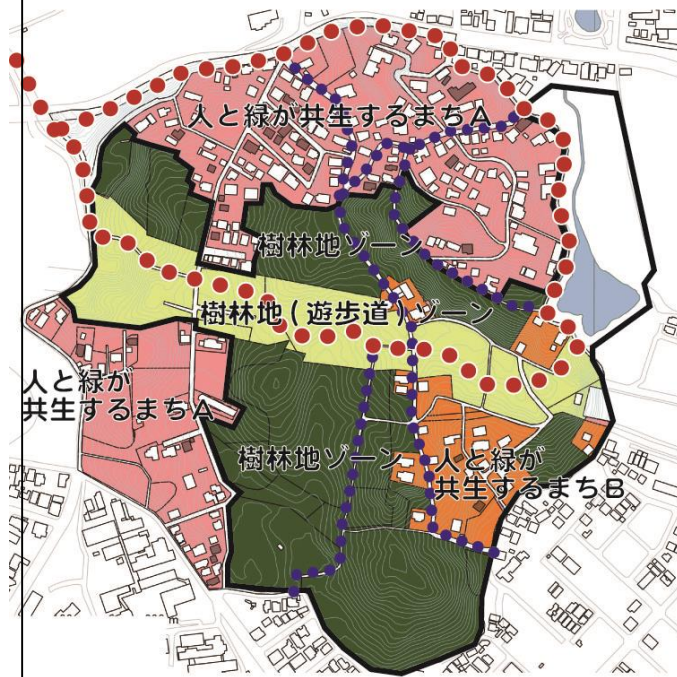
自治会を中心に、多くの住民が協力する体制を維持する。多様な意見を乗り越えて一致団結することが一番の強み。

## ② 単発整備ではなく、まちづくりを全体として進める。

公園整備や道路整備をバラバラでなく、一体のまちづくりとして協議する。市街地エリアも公園エリアもどちらも藤巻町。

## ③ 行政と協働で進める。

行政まかせでなく、住民もまちづくり、森づくりに汗を流す姿勢が行政を動かす。



「藤巻のさと構想」  
土地利用イメージ図



# 最後に、藤巻町の貴重な自然は 10代先の子孫から預かる宝もの

## 藤巻町の植物分布 (2020年)

藤巻町の森では多様な植物に出会うことができます。春の開花期は季節の変化を追うのが楽しい毎日です。秋には木の実や紅葉・黄葉を楽しむことができます。








# 藤巻町の貴重な自然





A photograph of a pond with a dense layer of green lily pads. The water is calm, reflecting the surrounding greenery. In the foreground, there are some large, bright green leaves. The background shows more reeds and foliage along the bank.

藤巻町の豊かな自然は  
藤巻住民のものでなく、  
名古屋市民みんなの宝もの。  
そして未来の子孫からの預かりもの。  
大切にしよう。

2020/8/23 8:54