

トイレ



←扉には、「便所ないで不審火により、便器が破損し使用できません。防犯上の観点から、しばらく閉鎖いたします。皆様のご理解のほどよろしくお願いいたします。」と書かれている。

←鍵は閉められ、ガムテープがしてある。

今後は撤去され、トイレのない公園になるとされる。

101

ゴミ

公園の入り口横にも関わらず、ゴミ袋の山がある。  
(ゴミの回収時間をとくに過ぎている時間である)

↓ 立て看板「自転車乗り入れ禁止！」



公園の前の住宅がゴミ屋敷である為か？

#### ④ 公園緑地課ヒヤリング報告

<8/21、9/10公園緑地課へのヒアリングでわかった事>

○みどりの基本計画 ※ホームページにも載っている。

(目標)

- ・緑被率(土地に対する緑の面積の割合) 12, 9%→13%へ。
- ・緑視率25%以上の地点を目指す。
- ・公共施設緑化69%→80%へ。
- ・街路樹設置割合72%→80%へ。
- ・公園整備面積18, 7ha→24, 5haへ。
- ・公園面積率1, 4%→1, 9%へ。
- ・一人あたり公園整備面積0, 71m<sup>2</sup>/人→0, 91m<sup>2</sup>/人

(具体的な対策) 公園緑地整備、屋上緑化、道路緑化、立体都市公園、区民参加によるみどりの空間づくりなど

- ・公園設計段階で、30%の緑を確保するようにしている。
- ・災害対策→広場の確保
- ・木の引き取り→譲り手は多いが、引き取り手がいなくて破綻した。

○かつては、空いた土地を買って数を増やしていた。

結果、小さい公園がたくさん増え、借金も多くなってしまった。

⇒平成13年から方向転換し、土地を買う事はやめて、「一つ一つの公園を大きいものにする」事にした。

(現在の状況)

- ・南長崎スポーツ公園が一番大きい公園。
- ・公園の数は160個(児童遊園も含めて)

○公園を作るにあたり、**ワークショップを開催**している。

(ワークショップの問題点)

- ・お年寄りが出て来て、若い人が出て来ない。  
→実際に公園を利用する人がワークショップに出て来れない為、利用者のニーズに合わない公園が出来やすい。
- ・ワークショップに参加する人は、**近隣住民**ばかり。  
→「どういう公園にしたいか」よりも、『**規則を作る**』会になってしまっている。  
「これはするな!」という、規制の方の要望が多く、公園の敷地面積も狭い為、結果、何もない公園もある。

例) 上池袋3丁目公園、南長崎花咲公園など

又、近隣住民がみんな、喫煙所を近くに作る事を反対した為、喫煙所が公園のど真ん中にある公園もある。

## 公園緑地課ヒヤリング報告

### ○苦情問題

- ・現在、一番多いのは喫煙問題である。

※ただし、これは時代とともに変わる。

以前はホームレス、その前は犬の問題（犬の放し飼いや犬の糞の後始末など）が一番多かった。

### ○公園は火気厳禁。

- ・花火・バーベキューが出来る場所は、豊島区にはない。

※ただし、イベントでならやって良い！

例) 池袋西口公園ではイベントを行っている。

(公園条例には、迷惑行為の禁止は書いてあっても、「何がダメ！」とは、具体的に書いていない。)

### ○おむつ替え

- ・椎名町公園、はらっぱ公園には、おむつ替え台を設置している。

(問題点)

- ・子供に壊される
- ・いたずら書きされる
- ・ホームレスが寝る
- ・酔っ払いが乗る
- ・男女がいかかわしい行為をする

### ○球技が出来る公園

- ・朝日公園には、キャッチボール場がある。

しかし、お正月や元旦などは閉めてしまう。

その他の公園に関しても、お正月や元旦は閉める。

その為、鍵や門を壊して入る人がいる。

### ○防犯

- ・見通しの悪い公園でいじめなどがあつたり、変質者が出る。

例) さくら公園では変質者が季節毎に現れる。取れないはずのベンチや遊具が取れたりする。

豊島区の公園には、防犯カメラは一台も無い。

※一台100万円もかかるから…。

→地域で、危なくない環境の地域にしていこう！

常連さんやボランティア

はらっぱ公園では、イベント、部会がいろいろある。

区民の森では、木に名前をつける。

社宅が多いので、せっかく部会とかに入ってもしばらくしたら、引っ越してしまう。

社宅を出ると、豊島区は高くて変えないので、練馬区とかに住む。

## 公園緑地課ヒヤリング報告

高級マンションに住む人は、良いところの学校に通わせるので、豊島区には関心が無い。

○公園利用者について

- ・公園は主にお年寄りと小さい子供が利用している。
- ・大きい子供が遊べる公園はないが、要望はなく、又、求めもしない。
- ・塾に行くまでの時間つぶしに、みんなで遊具の上でゲームをしたりしている。

⇒公園と区民広場の利用者はほとんど同じ。

日の出公園は、子育て世代が多い。

東池袋4丁目公園、上り屋敷公園、西池袋公園

利用率が高く、人と人同士のトラブル（マナー）が多い。人口密度が高い。

○ホームレス対策

- ・物の固定と、テントを張る行為を禁止している。
- ・現在いるホームレスについては基本的に把握している（名前など）。
- ・現在いるホームレスはしかたがないので、新しくホームレスが加わらないようにする。

○悩みの種となっている公園は、東池袋3丁目公園。

（問題点）

- ・猫
  - ・宗教の勧誘
  - ・ハトのエサやり
  - ・ホームレスがテントを張る（ここだけ）。
- ※各公園にいたホームレスを東池袋3丁目公園の1か所に集めた為。

（現在の状況）

- ・西池袋公園に、ホームレスが2人いる。
  - ・池袋西口公園に、ホームレスが1人いる。
- ※ただし、この人数は、常駐している人（1日中いる人）の人数であり、テントを張っている人の人数である。夜には、帰って来て、ダンボールを引いたりする人がいるので、ホームレスの人数は増える。

※看板は、少し言われたぐらいでは、つけない。

※駅周辺は問題が多い

○苦情

①木の剪定

「切ってくれ!」、「そんなに切るな!」

以上

## 公園緑地課ヒヤリング報告

### ○トイレ整備・管理・改修工事について

- ・新設公園で要望があれば設置している。
- ・小さい公園の管理は大変なので、**トイレは無くす**方向へ。現在古いトイレは、これから撤去するもの。

(理由) 実際のトイレの利用者は、公園利用者以外である為。

- ・清掃は、トイレトペーパーの設置補充込みで業者に依頼している。1人で1日に16公園を巡回清掃し、週5日間行っている。(だいたいの人が水曜日と日曜日お休み)
- ・池袋周辺の6公園については清掃員が常駐し実施している。
- ・年に1回、特別清掃を実施している。
- ・公園に常駐する人は無くした。
- ・改修は年に1・2ヶ所ずつ実施している。

### ○遊具の整備・管理・改修工事について

- ・新設公園で要望があれば設置している。宝くじの寄付等も活用している。
- ・小規模な修理は区の直営で管理し、直営で直せないものは業者に依頼している。
- ・一度撤去してしまうとなかなか再設置できない為、なるべく今ある遊具をメンテナンスして長く使うようにしている。

(予算がない。安全範囲の基準が厳しく現況のものより小さいものしか設置できない。)

- ・安全上問題のある遊具については撤去している。

### ○公園管理はどのようになされているのか。(管理者と管理者の仕事)

- ・施設の維持管理：公園管理事務所直営11名

#### 巡視員6名

↳警察 OB、千早フラワー公園の隣の公園管理事務所に勤務。

3班に分かれて、3エリアを、全公園最低週1回は見回りを行っている。

#### 技術職他9名

計26名

業者への業務委託年間16(公園分)その修繕・工事発注

- ・公園の財産管理：公園管理グループ5名(占用許可、境界関係、施設点検、移管・廃止、街路樹・街路灯の管理等)

→公園管理課の職員である。

⇒公園管理課は、財産管理や苦情処理などを行う為、理想の公園を積極的に作ろうとする気持ちが薄い!?

- ・ボランティア団体：ボランティア清掃25団体、みどりの協定36団体、地元協議会2団体、区民活動支援事業対象団体2団体

※ただし、ボランティアはトイレの清掃は行わない。区として、そこまでは頼めない。

## 公園緑地課ヒヤリング報告

- ・指定管理者がいる公園：南長崎スポーツ公園、目白庭園
- 公園のタバコの吸い殻や花火のカスなどは清掃業者、ボランティア清掃団体が処理している。
- ※住宅街の公園では、草取りを年3回実施（区として）。
- 喫煙所の工夫
  - ・出入口や導線上たばこを吸わない人も通る場所や遊具のそばには設置しない。
  - ・JT と協力しパネル式他の喫煙所を設置。
  - ・お母さんの喫煙率が高い為、子供を遊ばせながら、遊具の辺りで喫煙しているのが問題。
- 公園ガイド
  - ・HPにて公園の名簿は掲載しているが、一つ一つの公園の詳しいガイドはない。  
→どの目線で作るかが難しい。  
例) 運転手がつけているトイレランキング、ママさん達がつけている遊具ランキング  
(区側の主張)
  - ・公園を変えるのに、住民意識を変える必要がある。
  - ・汚い理由が区側ではない！？  
(対策))
    - ・予算がないのなら、予算のかからない方法で公園を作っていくしかない。
    - ・周辺の学校が学習の一環として行ったり、老人ホームや保育所などが公園利用も兼ねて花壇を作ったりするなど。  
→指定する。
    - ・ワークショップの在り方についても検討する必要あり。
    - ・ボランティアの在り方についても検討する必要あり。
    - ・西口地域と駅周辺では問題が違う事もあり、豊島区全体よりも、地域ごとに考える必要がある。
    - ・公園ルールの徹底に向けた具体的な対策が必要。
    - ・区の意識も、住民の意識も変える必要がある。
    - ・公園ガイドは、区で作る必要がある。公園は区が管理しているものだから。  
どの目線で作るかはあまり気にせず、施設・ルール紹介・アクセスを中心に作成する（写真を多く使い、イメージがつくようにする）。

予算（費用概算）

場所	内容	金額	公園課からの質問
長崎公園	防災かまどベンチの設置	96 万円	従来設置されていたかまどベンチは、国交省より爆裂の危険があるとの指摘を受けております。一人座り用のかまどスツールでよろしいでしょうか。
	芝エリアをドッグランに改修	300 万円	芝生エリアだけでは小型犬のドッグランとしても機能しないと思われませんが、どの程度の大きさまでの犬種を想定していますか。
	自転車置き場の設置	0円 (直営で施工)	今までも、旧児童遊園向かいの入り口付近に斜めの白線で暗に自転車を止めるよう表示しています。薄くなった白線の書き直しでいいのか、違うものを想定されているのか教えてください。
	小川に水を流す	3 万円増	毎年ゴールデンウィークと夏休み期間、水を流しています。通年稼働にするということではよろしいでしょうか。
旧児童遊園	トイレを男女、多目的を設置	1,100 万円	今あるトイレの改修+多目的ブースの増設でよいのか、別の場所で新しく男子ブース、女子ブース、多目的ブースのセットを作るのかお教えてください。
	50m井戸の掘削	600 万円	トイレが今あるところで増設となると、今ある枯渇した井戸の場所でのさく井は難しいと思われます。別の場所でのさく井でよろしいでしょうか。(その場合、ため池も作り直しになります。)
	ミニプレイパーク	62 万円	どのようなものでしょうか。
長崎 4 丁目児童遊園	ミニ区民農園への改修	300 万円	どのようなものを想定されているかお教えてください。
総合計		2,461 万円	

ワークショップ開催のための費用	740 万円	WS の目的ですが、長崎公園については、ある程度計画が固まっているものの説明会でしょうか。最近の WS は基本的には改修の内容は白紙で、どういった改修を行うか計画をつくっていただくというのが主流です。四丁目児童遊園については、ミニ農園を作ることに地域で合意が取れているという前提での近隣説明会でよろしいでしょうか。（その場合はコンサルへ委託するお金は必要なくなり、会議室の費用程度で済みます。）
協議会運営にかかる費用	560 万円	協議会の内容をお教えてください。たとえば、現在長崎公園でボランティアをされている団体(3 団体)+地元町会+子供の遊びをサポートするお母さん方の団体の調整会議なのか、まったく新しくこの公園を地域で管理運営していくための協議会なのか、どのようなものを想定されていますか。（後者の場合、初めの数年はコンサルへの委託費が必要になると思われます。）

## ○空き家調査

### ⑤豊島区都市整備部建築課マンショングループ

8/22 8:30～1時間

空き家調査実態と問題点をヒヤリング

問題点：空き家と言っても一概には言えず実態調査でも空き家と認識できるものは少なく。

居住者協議会においても、空き家バンク登録がない。

しかし、北九州市の成功モデルを参考に、豊島区でリノベーションスクールの開催を予定している。

豊島区の成功事例として、ロイヤルアネックスなどを紹介

#### 【考察】

下記問題点と実態

豊島区の空き家は21,680戸（豊島区の住宅全体の12.9%）その内、賃貸・売却用の空き家が80%、長屋建て、共同住宅の空き家が91.9%を占めている。1760戸が戸建でその内の1610戸が木造である。

- \* 豊島区空き家実態調査（H24.3）では、豊島区内を16のブロックに分け、空き家率が最も高かったのは上池袋3丁目の3.9%で続いて長崎4丁目の2.8%であった。
- \* 空き家は2種類に分けられる。再生可能なもの、解体するしかない老朽化したもの。倉庫代わりに利用したりしており、空き家の基準が難しい。
- \* 所有者側の意識：空き家を活用しても良いという程度の意識で、積極的に活用したいという強い意識はない。借り手の支払い能力や保証人、トラブルなどのリスクを取りたくないという思いがある。
- \* 建築基準法の法令上の課題（用途変更。）、法令上クリアすると家賃が高くなる。他の入居者に迷惑がかかる。連帯保証人が立てられない。NPOに対する偏見など。

## ⑥起業者成功者へのインタビュー

### 調査報告起業者成功者へのインタビュー

☆実地調査報告☆

調査日：2014年8月22日

Aさん夫婦 開業までの流れ調査（埼玉県さいたま市在住・築54年・借家）

Aさん夫婦プロフィール 年齢：共に34歳

★事業主★

（経歴） 美容師

★奥様★

（経歴） OLを経て、あん摩マッサージ学校へ入学  
（午後は見習いをしながら国家資格取得）

<質問事項>

#### 1. 開業したいと思ったきっかけ・年齢

1年前くらいから、奥様から独立したいと話があり、一緒にやってみたら面白いかもしれないと思った。

開業するにあたり、不安はなかったか

借入れができるかどうかの不安はあった。

2人異なる職種の為、法律上、入口が2つないといけないとか。

#### 2. なぜ古民家を利用しようと思ったのか、また、コンセプト

美容院・マッサージ店を始めるには、入口の問題があり、テナントではそれは不可能のため、二人が好きな古民家を利用し開業に至る。

（デメリット）

少し傾いている・お庭の手入れ等

#### 3. 開業するにあたり、①調べたこと②そろえた書類等（事業計画書）③相談したところ④

③奥様が以前働いていた、ご夫婦で経営されているパン屋さん。こちらで相談し、「創業・ベンチャー支援センター埼玉」を教えてくれた。

ここでは、事業計画書の書き方や開業までの流れを教えてくれた。

④本格的に動き出して半年・物件が決まってから2ヶ月でOPEN

#### 4. 法人事業？個人事業主？

個人事業主

#### 5. 開業資金（どこからの借入れか？）差し支えなければ金額

借入先：日本政策金融公庫

#### 6. 申し込みをした際、担当者の対応はどうだったか。

色々聞かれ、悪い事をしているかのような気持ちになる、不安になる。

#### 7. 借入れ金額は希望通りだったか？それとも増減等あれば

面接した際は、希望の金額より減るような事を言われたが、実際は希望通りの融資額だった。

#### 8. 自己資金は？借入れ金額の1/10