

旧香流苑土地利用に関する意見交換会（第5回）ワークシート【第2部】

～売却範囲における周辺住環境への影響について～

土地利用用途による適否

	用途	具体例	周辺の住環境への影響			
			Aグループ	Bグループ	Cグループ	Dグループ
①	工業用途 （近隣環境の悪化がないこと）	工場等	・騒音や周辺道路の混雑への影響が予想されるため、工場は×	・工場の内容による。騒音が発生するようなものは× ・税収が多く入るような向上なら○ ・東西南北すべてで道路が細く、交通渋滞が心配。 ・進入車両数が未知数。 ・環境汚染による生活環境の悪化が心配。	・静かな工場なら△ ・騒音など不安が大きい×	・論外。排ガスや大型車両が心配。 ・植物系プラントならあり。 ・市税収的には良いかもしれないが・・・。
②	商業用途	スーパー・ ドラッグストア・ ホームセンター・ ファミレス・ オフィス・ 物流施設等	・人の出入りが多くなる商業施設は× ・スタートアップの事業所○ ・オフィス等の働く場所○	・搬入や利用者の車両が増加し、交通渋滞を引き起こす。治安も悪化する。 ・近隣の商業施設と競合し、短期間での閉店もあり得る。 ・どんな店舗がくるかどうかにもよる。 ・スーパー、コンビニ、ドラッグストアならよい。	・サテライトオフィス（若者向け）○ ・交通配慮が必要になる× ・すでに近隣にあるので△	・この周辺はすでに充実している。住民以外の出入りが増加することは避けてほしい。 ・パチンコ、ゲームセンター等若者が夜に集いそうなところや犯罪につながりやすいことは避けて。
③	居住用途	マンション	・マンションであれば売却価格が高いため、○ ・高さ制限は必要。 ・格調の高いマンションがよい。	・通学には困らない。 ・人口減を見越して規模の小さいマンションがよい。 ・戸数が多いため進入車両数は多くなる。 ・日当たりが悪くなるので高層マンションは× ・用途が準工業地域なので、何でもできてしまう。	・小中学校のキャパなどは大丈夫？△ ・景観も考慮して欲しい。○ ・特に住環境など代わり映えない。○	税収効果が最も高い。 小中学校の受け入れが心配。 住民が増えて良い。 マンション住人である。このあたりは、緑が多いまちと感じている。
		戸建て住宅	・戸数も多くないため○	・戸数は多くない。 ・通学にも適している。 ・住環境が現在とさほど変わらない。 ・高層ではないため日照も影響がない。 ・売れないリスクが少ない。	・景観も考慮して欲しい。○	・住環境が守られる。 ・マンションに比べると、産業廃棄物が出ていた際の責任の所在があとから問題にならないか心配（マンション事業者の方が1事業者の責任できちんと処理してくれそう。）。
④	その他	病院・ 社会福祉施設・ 高齢者施設・ 研究所等・ その他 （ ）	・市内で不足している施設を誘致 ・病院は規模による。大規模だと救急車の音が困る。× ・（市営）立体駐車場（近隣マンションの駐車場が不足しているため） ・これだけは嫌だという施設以外を選択するのはどうか。 ・防災施設	・研究所や大学なら緑地を残しやすいがマッチングできるかどうか。 ・交通量が増加するが、病院や社会福祉施設は○ ・老人ホームは○ ・10,000㎡という面積でこういった施設を作ると巨大施設になってしまうが、ホーユーのような研究施設なら○	・スポーツ施設、塾、集会所などの複合施設○ ・福祉施設は夜間救急車の騒音がある。×	・もう充分ということはない。むしろ、高齢化に備えて社会的に必要施設である。 ・公園が横にあるなら、こういう施設とマッチしてよい。 ・マンション事業者より財政面で優位なのは、本社が儲かっている法人、研究所等をもってすることである。 ・募集期間を長くとったり、新聞等大きな法人の購入意欲が沸くようにされたり公募できるとよい。 ・子どもに関する教育施設