

## ○住民意見及び意見への設置者からの対応報告の概要

住民等の意見	設置者からの対応報告(参考として、要望等への県の見解)
<p>① 交通に関する意見です。自治会は、設置者(株式会社新昭和)に対し、2017年から(仮称)もりまちちはら台モール(以下、「本モール」)の住宅側に車両出入口(市道268号線に面する車両出入口)を設置しないことを申し入れてきました。この申し入れにも関わらず、設置者は住宅側車両出入口を設置する内容で、大規模小売店舗立地法の届出を行い、工事を進めています。住宅側車両出入口の設置に関して、2018年に自治会は、自治会員に対し署名活動を行いました。その結果、住宅側車両出入口設置反対の署名は、ちはら台南牧園自治会から581筆、ちはら台自治会連合から2408筆が集まりました。これは、ちはら台南牧園自治会の全世帯の81.4%(298世帯)にもなりません。特に市道268号線を通らないと域外に出られない世帯を見ると90.8%(141世帯)にもなります。住宅側に車両出入口の設置しないことは地元住民の総意であり、極めて強い意思です。この意思を示すため、署名の複本を本意見書と共に提出します。自治会の会員は、住宅側車両出入口の設置に強く反対します。 【対応 1】</p>	<p>【対応 1】 大規模小売店舗立地法の指針に基づき、生活環境に配慮した店舗運営を行ってまいります。 ■住宅側の駐車場出入口に関しましては、下記の対策を実施いたします。 ・夜間時間帯(午後10時以降)の駐車場出入口の封鎖 ・広域来店客への誘導案内を行わない。 ・必要に応じた交通整理員の配置 出入口設置に関して、北西側近隣地域からの来店車両の入出庫ができるように入出入口の設置を計画いたしました。今回新設する敷地内の転回道路は当初、住宅側道路と接続する計画でしたが、計画を見直し、行き止まり状の転回道路といたしました。その代替えとして、北西側近隣地域からの入出庫ができるように入出入口を計画いたしました。</p>
<p>②自治会は、市原市から、設置者が本モールは、最初に計画した通過道路を転回道路に変更しており、設置者は住民に配慮している。」と説明していることを聞きました。しかし、通過道路は地区の生活環境を大きく破壊する可能性があります。最初に生活環境を大きく破壊する可能性のある計画を立て、それを変更したことをもって住民への配慮と説明することは、住民への配慮を著しく欠くものだと、住民は感じています。まるで、心理学でいうアンカリングを行ったのではないかとさえ思えてしまいます。特にこの地域は、開発当初からちはら台の街全体を設計しており、さらに地区計画が定められています。この地区計画は、開発当初には大型商業施設を立てられない計画であり、住民はその地区計画を信じて住んでいます。そのようなところに、大型商業施設を建て、さらに新たに通過道路を通すことは、地区の成り立ちと既にそこに住んでいる住民の生活を考えたら、到底ありえない計画です。本モールの自治会からの一連の意見に対する対応(設置者の回答)に、通過道路を転回道路にしたことで、住民への最大限の配慮がされたのだという説明がされることのないように、自治会は本意見を提出します。 【対応 1】</p>	<p>当該出入口の接道については、市原市との協議において準幹線道路と認識しており、歩道が整備された道路であり、出入口の前面は通学路には指定されていないことを確認しております。前面道路の安全には配慮し、入口及び出口は曲がり角からはなるべく離れた位置に計画いたしました。交通誘導としては、転回道路の新設にあわせて東側交差点に信号機及び北方面からの来店車両のための右折レーンを新設いたしますので、転回道路側からの誘導案内を行うことで、住宅側出入口への負荷軽減を図ってまいりたいと考えております。(参考資料:別図 駐車場運用計画図 参照)</p>

住民等の意見	設置者からの対応報告(参考として、要望等への県の見解)
<p>③自治会は、2019年4月20日の大規模小売店舗立地法に基づく住民説明会で、次の質問をしました。「住宅側の車両出入口について、2018年9月1日の自治会との会議では、住宅側の入口は、ちはら台南1丁目と2丁目から来る車を誘導すると、貴社は説明しました。しかし、ちはら台南1丁目、2丁目の住民で構成するちはら台南牧園自治会が住民にアンケートをとった結果、住民の81.4%の世帯、出入口の接する道路を生活道路とする世帯の90.8%が、住宅側の車両出入口の設置に反対の意思表示をしました。この署名は回覧で行ったため、反対なのだけでも仕事の都合から署名できないという方もいました。このような方を考慮すると、実質的にはほぼ全世帯がこの車両出入口を設置してほしくないとの意思表示をしています。このような住民の極めて強い反対の意志に対して、それでも住民側車両出入口を作る理由を説明してください」。この質問に対して、設置者(株式会社新昭和)は「ちはら台南1丁目2丁目だけではなく、ユニモちはら台店を利用する客等も含めて取り込みたいと考えている。」と説明しました。「大規模小売店舗立地法手続きに係る交差点処理計画」の5ページの「表-3 駐車場出入口別来店台数」の記載によると、入口③の予測来店台数は10台/時となっています。これは「表-2方面別ピーク時自動車来店台数」のH方面のピーク時来店台数の値であり、設置者が説明した「ユニモちはら台店を利用する客等」の数が含まれていません。そうすると、「表-3 駐車場出入口別来店台数」の入口③の予測来店台数は、実際の使われ方を反映した予測値とはなっていないこととなります。現実的な予測来店台数を示さなければ、この施設の周辺地域の生活環境の保持が可能かどうかを判断できないと、自治会は考えています。</p> <p>自治会は、入口③の現実的な予測来店台数の開示を求めます。また、設置者が現実的な予測来店台数を持っていないのであれば、現実的な来店台数を予測して開示することを求めます。さらに、大規模小売店舗立地法に基づく住民説明会で設置者が上記のように発言している以上、千葉県は入口③の予測来店台数を確認し、周辺住民に伝えるべきであると、自治会は考えています。</p> <p style="text-align: center;">【対応 2,3】</p>	<p><b>【対応2】</b>  仮に立地法設定値の10台/時を大きく超える来店台数が来た場合でも、交通処理が可能であるという計算上の結果を確認しております。  ■仮に、近隣地域以外の車両が住宅側入口に来店した場合の台数及び予測評価は以下のとおりです。  = (近隣地域の来店台数) + (ABCG方面の来店台数)  = 10台 + (0~55) + (0~116) + (0~45) + (19)  = 10~245台  最大で245台/時の来台数が想定されます。(参考資料のとおり)  ■最も安全側の評価として、最大の245台/時の来台数の想定において住宅側入口の右折の遅れの評価を行った結果、「遅れ無し」の評価となっております。  住宅側に入口及び出口は設けますが、お客様には住宅側からの来退店の案内は積極的には行わず、転回道路からの来退店の誘導案内の周知に努めてまいります。</p> <p><b>【対応3】</b>  入口③の予測来店台数10台/時については、大規模小売店舗立地法の一般的な交通予測に基づいて算出したものです。今回、ユニモちはら台店方面からの利用者等で予測来店台数を上回った場合の交通評価を大規模小売店舗立地法の交通資料とは別に行っております。店舗間の行き来の有無によっても、店舗全体の来台数は変わらないため、住宅側入口を利用する商圈を広げ、交通上の負荷を高めた評価としております。  ■仮に、近隣地域以外の車両が住宅側入口に来店した場合の台数及び予測評価は以下のとおりです。  = (近隣地域の来店台数) + (ABCG方面の来店台数)  = 10台 + (0~55) + (0~116) + (0~45) + (19)  = 10~245台  (参考資料のとおり)  ■最も安全側の評価として、最大の245台/時の来台数の想定において住宅側入口の右折の遅れの評価を行った結果、「遅れ無し」の評価となっております。  住宅側に入口及び出口は設けますが、お客様には住宅側からの来退店の案内は積極的には行わず、転回道路からの来退店の誘導案内の周知に努めてまいります。</p>

住民等の意見	設置者からの対応報告(参考として、要望等への県の見解)
<p>④「大規模小売店舗立地法手続きに係る交差点処理計画」によると、住宅側車両出入口(入口③、出口③)は、H方面から来店する車両を想定して設けられています。このH方面とは、ちはら台南1丁目・2丁目であり、この地域の住民はちはら台南牧園自治会(以下、「自治会」)の会員です。自治会からの1件目の意見書に記載したように、自治会が行った署名活動では、自治会員の81.4%が住宅側車両出入口の設置に反対しています。すなわち入口③・出口③を使うとしているほとんどの世帯がこの出入口の設置に反対しています。これは地域住民の総意であり、極めて強い反対の意思です。しかし、住宅側車両出入口を設けるという理由は、「大規模小売店舗立地法手続きに係る交差点処理計画」には見当たりません。</p> <p>さらに、2017年10月7日に設置者が行った住民説明会以降、自治会は設置者に住宅側に車両出入口の設置をしないことを求めてきました。しかし、設置者は住宅側に車両出入口を設置するとし、その理由について住民が納得できる説明をしていません。車両出入口は、周辺地域の交通事情に大きな影響を与えるのですから、大規模小売店舗届出書及び添付書類から、この入口③・出口③の想定された地域の住民が反対しているにもかかわらず、それを押し切って入口③・出口③を設ける理由を明らかにすることを、自治会は設置者に求めます。そして、このような極めて強い住民の反対の意思表示に反して作られる車両入口は、「周辺の地域において通常存することが期待される環境」ではないことは明らかです。設置者は、住宅側車両出入口③・出口③を設けるべきではありません。</p>	<p>【対応4】 店舗周辺に居住されている方に限らず、ユニモちはら台店方面からの来店も想定しておりますので、住宅側入口、出口を設置する計画としております。</p> <p>【対応 2、3】及び参考資料のとおり、245台が来た場合でも「遅れなし」の評価となっております。</p>
<p>また、設けられるならば、千葉県は住宅側車両入口③・出口③を設けないよう設置者に指導及び意見・勧告をすることを、自治会は求めます。</p> <p style="text-align: center;">【対応 4】</p>	

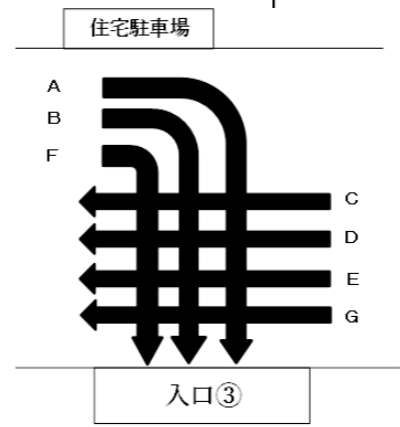
住民等の意見	設置者からの対応報告(参考として、要望等への県の見解)
<p>⑤自治会は、設置者に本モールの住宅側車両出入口を設けないことを2017年から求め続けていますが、設置者は住宅側車両出入口を設けるとしています。仮に車両入口を設けるとしても、大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針に則って、右折入庫は行わべきではありません。右折入庫について、指針には駐車場の出入りは左折を原則とすることが記載されています。2018年7月14日の自治会との会議で、「右折入庫口を設けない場合は、車両が住宅路地に迷い込む」と、設置者は自治会に説明しました。この右折入庫口は「大規模小売店舗立地法手続きに係る交差点処理計画」のH方面からの車両を対象としていますが、これは周辺地域の住民の車両です。周辺地域住民の車両は住宅路地に迷い込みません。仮に周辺地域以外の車両が来ても、一度迷えば次は迷わないでしょう。</p> <p>自治会は、仮に車両出入口を設けたとしても指針の原則に則って、右折入庫は禁止すべきことを求めます。また、これが是正されない場合、千葉県には、その旨を設置者に指導及び意見・勧告をすることを求めます。</p> <p style="text-align: center;">【対応 5,6】</p>	<p>【対応5】 北西側近隣地域からの来店車両が円滑に入庫できるよう、右折入庫を計画しております。なお、解析の結果、右折入庫につきましては「遅れなし」という結果であり、慢性的な滞留は発生しないものと考えております。入口及び出口には、状況に応じて交通整理員を配置し、安全に努めます。(参考資料:別図駐車場運用計画図)</p> <p>【対応6】 前提として、住宅側駐車場入口はH方面の方が利用される想定としております。ユニモちはら台方面から来店する際、住宅側入口が無ければ住宅街に迷い込む可能性があります。出庫時はH方面にお住いの方であると想定されるため、住宅街への迷い込みは発生しないと考えております。H方面北側の車両については、東側の出口を利用いただきますよう誘導をしっかりと行ってまいります。また、仮にH方面以外の方が出庫した場合、ユニモちはら台から出庫するのと同様にちはら台公園前交差点及び大岬公園前交差点から各方面へと帰ると想定されますので、住宅街への迷い込みは発生しないと思われまます。</p>

住民等の意見	設置者からの対応報告(参考として、要望等への県の見解)
<p>⑥自治会は、設置者に本モールの住宅側車両出入口を設けないことを2017年から求め続けていますが、設置者は住宅側車両出入口を設けるとしています。仮に車両出入口を設けるとしても、大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針(以下、「指針」)に則って、右折入庫は行うべきではありません。右折入庫を行うべきでない理由を説明するために、住宅側車両入口(入口③)を利用する車及び入口③の前を通る車について説明します。まず、入口③を利用する車両は以下です。</p> <p>A. 本モールをこれから利用するH方面地域の車両  B. 本モールを利用せずに学園通りへ通り抜ける車両  次に入口③の前を通過する車両について考えます。ここで、本モールの出口③を出た車両は、必ず入口③の前を通過する構造となっています。従って、入口③の前を通過する車両は以下です。</p>	<p>【対応 7】  B及びEの通り抜け車両の発生は、店舗としても望んでおりません。今回新設する開発道路は住宅側道路と接続する計画でしたが、計画を見直し行き止まり状の転回道路としております。駐車場出入口にゲート等を設置することはできませんが、以前の計画から駐車場内のレイアウトを変更し、通り抜けしづらい構造としております。入口②付近には、通り抜け防止看板を設置し通り抜け防止に配慮いたします。</p> <p>その他のA、D、F、Gの台数について大規模小売店舗立地法では予測式がございませんので、商圈を広げた交通予測(参考資料)にて安全側の検証を行っていると考えております。</p>
<p>C. 従前の生活車両  D. 本モールを利用した後、退店するH方面地域の車両  E. 本モールを利用せずに学園通りから住宅側に通り抜ける車両  さらに、設置者は自治会との会議の場や、大規模小売店舗立地法に基づく住民説明会(2019年4月20日)でユニモちはら台店(以下、「ユニモ」)を利用する客を取り込むと説明しています。そうすると、下記の車両も考慮しなければなりません。</p> <p>F. ユニモちはら台店を利用後に本モールを利用する車両  G. ユニモちはら台店利用後に本モールを利用し帰宅する車両(Fの帰宅車両)</p> <p>「大規模小売店舗立地法手続きに係る交差点処理計画」の中では、上記AとCの車両しか検討されていません。B、D、E、F、Gの交通量についても検討しなければ、周辺地域への影響が十分評価されていないことは明かです。つまり、右折入庫車は、A、B、Fの車両です。そしてその右折入庫車は、C、D、E、Gの車と交差して、入口③に入ることになります。この状況は極めて危険であり、自治会は、設置者に対し、仮に車両出入口を設ける場合であっても、右折入庫を禁止することを求めます。また、それでも右折入庫をするのであれば、上記AからGの車両の影響を周辺地域住民に説明することを求めます。</p> <p>さらに千葉県には、指針に則って右折入庫は行わないように設置者を指導することを求めます。それでも右折入庫が行われるのであれば、意見・勧告をすることを求めます。</p> <p style="text-align: center;">【対応 7】</p>	<div style="text-align: center;"> </div>

住民等の意見	設置者からの対応報告(参考として、要望等への県の見解)
<p>⑦自治会は、設置者に、本モールの住宅側車両出入口を設けないことを求めています。設置者は車両出入口を設けるとしています。仮に車両入口を設けるとしても、せめて住宅側に出庫しないことを求めます。</p> <p>本モールの住宅側車両出入口の接する市道268号線では、現在でも幹線道路との交差点での渋滞や交通事故が発生しています。本モールを利用する車両に加えて、本モールを通り抜けて行き来する車両があることを考えると、さらなる渋滞悪化や交通事故の危険性が増すことが考えられます。周辺地域住民は、この車両増加により生活環境が保持されないことを危惧しています。特にこの地域では、多くの住民が市道268号線を通らないと地域の外に出られないという街区の構造となっています。渋滞は住民の生活に重大な影響を与えます。どうしても車両出入口を設けるのであれば、せめて出口は設けずに入口だけにすることはできないものでしょうか。そうすれば交通量の増加は半分に減るとともに、市道268号線から幹線道路に出るところの渋滞への影響はなくなります。ここで、設置者は自治会との会議の場や、大規模小売店舗立地法に基づく住民説明会(2019年4月20日)で、住宅側に車両出入口を設ける理由を、ユニモちはら台店(以下、「ユニモ」)を利用する客を取り込むためと説明しています。入口③があれば、出口③がなくても客はユニモ方面から来ることはできます。即ち出口③を設けなくても設置者の目的は果たせます。このことから、自治会は、せめて出口③をなくすことを求めます。これが実現されない場合、千葉県には、住宅側出口③を設けないように設置者を指導及び意見・勧告することを求めます。</p> <p style="text-align: center;">【対応 1,8】</p>	<p>【対応8】 東側からの退店における迂回による周辺交通への影響を避けるため、出口の設置を計画しております。</p>

住民等の意見	設置者からの対応報告(参考として、要望等への県の見解)
<p>⑧自治会は、設置者に本モールの住宅側車両出入口を設けないことを求めています。設置者は車両出入口を設けるとしてあります。仮に車両入口を設けるとしても、せめて住宅側に出庫しないことを求めます。設置者は、2018年9月1日の自治会との会議で、「来店経路と同じ経路を選択して退店するのは基本原則です。」と説明しています。そうすると、北方面から入口③を使って入庫した車は、出口③を出た後に、住宅街のどこかで逆方向に進路を変えることが基本原則ということになります。生活道路である住宅街路地に車両が入り込むことが予見される現在の車両出口③は、住民の生活への影響が大きいと危惧されます。ここで、設置者は、2018年12月9日の自治会との会議の場で右折入庫口を設ける理由を「(設けない場合)生活道路に車の迷い込みが発生するから」と説明しています。生活道路に車が迷い込まないように右折入庫口③を設けるとしながら、生活道路に迷い込みが起きる出庫口は設けるという設置者の説明には矛盾があります。このような矛盾を生じていることから、自治会は、せめて出口③をなくすことを求めます。これが実現されない場合、千葉県には、住宅側出口③を設けないように設置者を指導及び意見・勧告することを求めます。</p> <p style="text-align: center;">【対応 1, 5, 6】</p>	
<p>⑨自治会は、設置者に本モールの住宅側車両出入口を設けないことを求めています。設置者は車両出入口を設けるとしてあります。仮に車両入口を設けるとしても、せめて車両が施設内を東西に通り抜けできない構造とすることを求めました。本モールの現在の構造は、施設東側の学園通りと西側の住宅街の間を車両が通り抜けられる構造となっています。施設東側のスーパービバホームの交差点と西側(住宅側)の牧園小学校入口交差点の経路を考えると、公園通りを経由する現行のルートでは約1000mで3つの信号を通ります。しかし、施設内を通ると約700mでその間に信号はありません。施設内を通ると距離は短く、かつ信号もないことから、たくさんの車がこの施設を通り抜けることを、周辺地域住民は危惧しています。設置者は、入口②から出口③へは、最短距離では出られない構造にしたと説明していますが、1000mが700mになり信号3つを通らなくてよいことと比べると、やはり通り抜ける方が便利だと感じる車両運転手は多いと思われます。また、入口③から出口①へのルートには、通り抜けしにくくする配慮はありません。自治会は、設置者に対して、近隣にある辰巳台のヤックスドラッグ辰巳台店のあるモールのように駐車券を使ってほしいと要望しました。例えば入口③と出口③のみ駐車券を用いた入退出とするだけでも通り抜けは防止できます。これに対し設置者は「費用」、「円滑な車両の流れ」を理由に駐車券を使用することはしないと自治会に説明しました。しかし、設置者の説明の「費用」については、周辺住民の安全や生活への影響は駐車券システムの設置費用に置き換えることはできないということであり、「円滑な車両の流れ」については、「大規模小売店舗立地法手続きに係る交差点処理計画」では、ピーク時に1時間当たり10台、つまり最大でも6分に1台ということです。自治会は駐車券を使ったからといって車が円滑に流れないとは思えないでいます。設置者の説明に、自治会は十分には納得していません。自治会は、仮に住宅側に車両出入口を設けるとしても、実効性が納得できる通り抜け防止の対策を求めます。もし、改善されない場合には、千葉県が設置者に対して指導及び意見・勧告することを求めます。</p> <p style="text-align: center;">【対応 9】</p>	<p>【対応9】 課金式の駐車場は予定しておりませんが、通り抜け車両の発生は、店舗としても望んでおりません。今回新設する開発道路は住宅側道路と接続する計画でしたが、計画を見直し行き止まり状の転回道路としております。駐車場出入口にゲート等を設置することはできませんが、以前の計画から駐車場内のレイアウトを変更し、通り抜けしづらい構造としております。入口②付近には、通り抜け防止看板を設置し通り抜け防止に配慮いたします。(参考資料:別図駐車場運用計画図参照)</p>

住民等の意見	設置者からの対応報告(参考として、要望等への県の見解)
<p>⑩自治会は、設置者に本モールの住宅側車両出入口を設けないことを求めています。設置者は車両出入口を設けるとしています。仮に車両入口を設けるとしても、自治会は、住宅側車両出入口が開いている時間は警備員を置くことを求めます。本モールは、出口③から出た車両が入口③の前を通過する構造となっていることから、入口③に入る右折車はこれらの車両と交差して施設に入ることになります。また、入口③を右折で入庫する車は、ちょうど既存の住宅の駐車場前で停止することになり、安全・騒音の面で周辺住民への影響が危惧されます。また⑧の意見でも述べた通り、設置者が自治会に説明した基本原則(来店経路と同じ経路を選択して退店する)によると、本モールを出た車両は住宅路地で方向転換することが考えられます。設置者が住宅側車両出入口の設置を設けるといのであれば、上記問題を少しでも緩和するために、自治会は、設置者に対し住宅側車両出入口が開いている時間は常時車両出入口に警備員を置くことを求めます。万が一それが実現しない場合、千葉県には、設置者を指導及び意見・勧告することを求めます。</p> <p style="text-align: center;">【対応 10】</p>	<p>【対応10】 開店しばらく配置し、その後は状況を見て判断します。常時置くというお約束は出来かねます。(参考資料:別図駐車場運用計画図参照)</p>
<p>⑪自治会は、設置者に本モールの住宅側車両出入口を設けないことを求めています。設置者は車両出入口を設けるとしています。仮に車両入口を設けるとしても右折入庫は、大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針(以下、「指針」)に則って右折入庫は行うべきではありません。特に右折入庫口の近くには住宅駐車場出口があり、右折入庫待ちの車両は住宅の駐車場前で待つこととなります。住民の駐車場前で右折待ちをする構造は、住民の駐車場の出入りを阻害されるばかりでなく、入庫待ちの車のエンジン音や排気ガスが住民の生活に大きな影響を与える可能性があります。</p> <p>自治会からの⑥の意見でも記載したようにこの入口③を利用する車両は以下です。</p> <p>A. 本モールをこれから利用するH方面地域の車両 B. 本モールを利用せずに学園通りへ通り抜ける車両 次に入口③の前を通過する車両は以下です。 C. 従前の生活車両 D. 本モールを利用した後、退店するH方面地域の車両 E. 本モールを利用せずに学園通りから住宅側に通り抜ける車両</p> <p>さらに、設置者は自治会との会議の場や、大規模小売店舗立地法に基づく住民説明会(2019年4月20日)でユニモちはら台店(以下、「ユニモ」)を利用する客を取り込むと説明しています。そうすると、下記の車両も考慮しなければなりません。</p> <p>F. ユニモちはら台店を利用後に本モールを利用する車両 G. ユニモちはら台店利用後に本モールを利用し帰宅する車両(Fの帰宅車両)</p> <p>そうすると、住宅前の右折入庫車両は、下記の状況になります。</p> <p>大規模小売店舗届出書に添付された「大規模小売店舗立地法手続きに係る交差点処理計画(以下、「交差点処理計画」)」では、BEFGの車両は考慮されていないので、交差点処理計画に基づく予測は十分なものではありません。従って、右折入庫待ちで停車する車両が、住民の生活への影響は十分に検討されたものと言えないことは明らかです。このような問題があることから、自治会は、入口③の右折入庫は行わないことを、強く求めます。</p> <p>さらに、千葉県及び警察には、指針に反する上、住宅駐車場前で右折待ちをするような入口③の運用を行わないよう指導及び意見・勧告することを求めます。</p> <p style="text-align: center;">【対応 7、11】</p>	<p>【対応 11】 最も安全側の評価における最大の来台数の想定において、住宅側入口の交通解析を行った結果、右折入庫につきましては、「遅れ無し」の結果であり、慢性的な滞留は発生しないものと考えております。状況に応じて交通整理員を配置し、円滑な入庫誘導を行います。(参考資料:別図駐車場運用計画図参照)</p>





住民等の意見	設置者からの対応報告(参考として、要望等への県の見解)
<p>⑫本モールのA棟とD棟は、土を盛って地盤を高くした上に建築されます。この本モールの所在は、周辺住宅地の南側に位置しています。既にこの地域に住んでいる住民にとって、南側に大きな施設が建築されるだけでも精神的な負担になります。これに加えて、土を盛って地盤を高くしてからその上に建物を建てるということに、周辺住民は極めて大きな精神的負担を感じています。ここで、本件所在地は周辺地域住民が住み始めた当初は、地区計画では大規模商業施設は建てられないところでした。周辺住民は、近隣にこのような大きな店が立たない地区であることを信じてこの地に住み始めています。こういう背景から、本モールの周辺の住民は、一般的な大型商業施設の周辺住民の精神的負担を上回る負担を感じています。さらに、D棟においては、大規模小売店届出書から2階建てということはわかるものの立面図が添付されていません。本モールではD棟が最も高い建物であり、D棟の存在は周辺地域の生活環境に影響を及ぼすと考えられます。しかしこの建物の情報が開示されていないのです。これでは、周辺地域の生活環境が保持されないのではないかと、周辺住民は大変負担に感じています。「大規模小売店舗立地法の解説(第4版)」には、「生活環境の保持」として「当該地域の住民が感覚的に不快と感ぜない状態」を挙げています。本モールの建設計画は、上記の状況を踏まえると、当該地域の住民が感覚的に不快と感ぜるものと言えます。また、所在地の隣の「ちはら台学校給食調理場」は、地盤を削って、接する道路と同じ高さの地盤高とし、その上に施設を建築しました。ちはら台南牧園自治会が設置者に「ちはら台学校給食調理場」と同じ対応を求めたところ下記の回答でした。</p> <p>(1)土砂を処理する費用が発生する。</p> <p>(2)雨水貯留用タンクを雨水排水管より高くしたい。そうしないとポンプアップに費用が発生する。</p> <p>要するに費用の問題であり、費用をかけたくないから、住民は精神的負担に耐えよという内容です。住民は、使うべき費用は使って、本モールも「ちはら台学校給食調理場」同じく地盤高を道路と同じ高さとするを、設置者に求めます。万が一、接する道路面より地盤高を高くするということであれば、A棟からD棟まですべて平屋とし、周辺住民の精神的負担を少しでも和らげ、周辺住民の生活環境を保持することを、設置者に求めます。また千葉県には、周辺住民の精神的負担を少しでも和らげるよう設置者に指導するとともに、これが改善されない場合は意見・勧告を行うことを求めます。</p> <p style="text-align: right;">【対応 12】</p>	<p>【対応 12】 造成計画等の関係により、地盤面を低くすることはできかねます。</p>

住民等の意見	設置者からの対応報告(参考として、要望等への県の見解)
<p>⑬届出書によると、店No.1株式会社ヨークマートと店No.6株式会社三喜の閉店時刻は午後9時45分です。自治会は、本モールの各店舗の営業時間について、周辺のスーパーマーケットである「せんだう(閉店時刻は20:30)」、「ヤオコーユニモちはら台店(同21:00)」、ホームセンターである「スーパービバホーム(同20:00)」に合わせて、閉店時刻をせめて21時とするように設置者に要請しました。しかし、自治会からの要請は全く受け入れられず、届出書に記載の閉店時刻は21時45分となっています。この大規模小売店舗の所在地は、この地区の開発当初は地区計画により、大規模商業施設は建築できない場所でした。周辺住民は、住宅・都市整備公団等から「本件所在地には大きな商業施設は建ちません。研修・研究施設等が建つ計画です。」と説明を受けて、不動産を購入して住み始めています。周辺住民は地区計画を信じて住んでいるのです。しかし、本モールは、周辺住民への説明では建たないはずだった大型商業施設であることに加えて、研究・研修施設では通常考えられない営業時間となっています。このことは、周辺住民の大きな不安であり、精神的負担になっています。これは「当該地域の住民が感覚的に不快と感しない状態(大規模小売店舗立地法の解説)」を大きく超えるものです。店No.1と店No.6の閉店時刻の件だけでも周辺住民にとって「当該地域の住民が感覚的に不快と感しない状態」ではないところ、本モールを構成するC棟、D棟の施設の営業時間は7:00から25:00、E棟、F棟の施設の営業時間は7:00から23:00であり、本モール全体として、住民への負担は極めて大きいものとなっています。同じ地区計画の対象となっているスーパービバホームは、同じ敷地内に深夜営業のレンタルビデオショップを建てる計画であったところ、自治会からの要請で、深夜営業のない家具店に変更したとの話を、スーパービバホーム建築時に対応した自治会の方から伺っています。2018年7月28日に行われた設置者と自治会との会議では、自治会が、本モールにおいてもスーパービバホームのように営業時間を配慮してもらえないかと設置者に要請したところ、「営業時間については配慮できない」との回答でした。自治会は、スーパービバホームのように住民に配慮し、本モールの営業時間も周辺施設に合わせることを求めます。即ち、自治会は、設置者に本モールの小売店、及び併設施設の営業時間を、住民からの要請の通り21時までとすることを求めます。また、千葉県には、設置者に対し、少しでも当初地区計画の内容に近い施設の運営となるように、少なくとも深夜営業はやめて、本モールの施設の閉店時刻を21時とするよう指導することを求めます。さらに、市原市には地区計画当初の住民の信頼を裏切らない施設となるように、千葉県と協力して、設置者に対し、本モールの施設の営業時間を深夜営業のない21時までとするよう指導することを求めます。</p> <p style="text-align: center;">【対応 13】</p>	<p>【対応 13】 届出している営業時間としますが、可能な範囲で周辺的生活環境に配慮した運営計画といたします。</p>

住民等の意見	設置者からの対応報告(参考として、要望等への県の見解)
<p>⑭所在地は、この地区の開発当初は地区計画により、大規模商業施設は建築できない場所でした。周辺住民は、住宅・都市整備公団等から「本件所在地には大きな商業施設は建ちません。研修・研究施設等が建つ計画です。」と説明を受けて、不動産を購入して住み始めています。周辺住民は地区計画を信じて住んでいます。このような経緯から、周辺住民は、夜遅くまで車や人が通行するような施設は建たないと信じてこの地に住んでいました。地区計画が変更されて、大きな店舗を建てられるようになったからといって、既に居住している住民の生活が変わるわけではなく、本モールによって変えられてはならないのです。さらに、来客以外も含めた利用可能時間帯は午前6時00分～翌午前2時00分となっており、本モール全体としては、深夜まで車両や人が出入りするものとなっています。当初地区計画の想定とはかけ離れた深夜の利用については、住民としては、極めて不快かつ不安に思っています。「当該地域の住民が感覚的に不快と感しない状態(大規模小売店舗立地法の解説)」が達成できない施設であることは明らかです。自治会は、設置者に周辺住民の生活に配慮して深夜の駐車場の利用はなくす営業時間とすることを求めます。また、千葉県には、設置者に対し、少なくとも深夜の営業はやめて、本モールの駐車場の深夜の利用をしないよう指導することを求めます。</p> <p style="text-align: center;">【対応 14】</p>	<p>【対応14】 物販店舗以外の店舗も併設するため、駐車場利用の制限は行えませんが、住宅側出入口につきましては、夜間時間帯(午後10時以降)は閉鎖いたします。また、可能な範囲で駐車場利用制限の周知に努めます。さらに、現況騒音の測定を行っており、開店後についても騒音測定を実施する予定としております。店舗から発生する騒音による影響に配慮し、店舗運営を行ってまいります。(参考資料:別図 駐車場運用計画図 参照)</p>
<p>⑮大店立地法に基づく住民説明会での設置者の説明に関する意見です。届出書には、本モールのC棟はサービス施設で営業時間は7:00から25:00となっています。しかし、2019年4月20日の大規模小売店舗立地法(大店立地法)に基づく住民説明会では、住民からの質問に対し、設置者は24時間営業である旨回答していました。つまり、大店立地法に基づく住民説明会での説明内容と届出書の記載とが一致しません。また、自治会と設置者との会議では、C棟はガソリンスタンドであり24時間営業であること、及び深夜はガソリンスタンドを利用する車が住宅側に入らないようにバリカー等で規制することを、設置者は自治会に説明しました。自治会は、⑬と⑭の意見書でも述べたように、本モールの深夜の営業や、深夜に駐車場を利用しないこと求めています。仮にC棟が深夜の営業をすとしても、本モールの駐車場には車が入らない措置を確実にを行うことを、自治会は設置者に求めます。</p> <p style="text-align: center;">【対応 15】</p>	<p>【対応 15】 サービス施設は深夜営業を予定しておりますので、ご理解ください。</p>

住民等の意見	設置者からの対応報告(参考として、要望等への県の見解)
<p>⑯本モールは、隣接地を含む周辺に多くの住民が住んでいるところに後から建てられます。周辺住民は、生活におけるプライバシーの問題をとっても危惧しています。</p> <p>2019年4月20日の大規模小売店舗立地法(大店立地法)に基づく住民説明会で、届出書の店No.1の小売業者は年間84万人の来客見込みであると説明していました。届出書によると、その他にも店が7店あり、さらにこのスーパーマーケットの約1.5倍の面積の巨大なサービス施設が計画されています。そうすると、少なく見積もっても年間100万人以上が本モールを訪れると予想されます。ここで、隣接地は第一種低層住居専用地域であり、低層住宅の良好な住環境を守るための地域です。設置者がプライバシーの対策を確実に行わなければ、周辺住民は年間100万人以上の目を気にして暮らさなければならず、周辺住民は「当該地域の住民が感覚的に不快と感しない状態(大規模小売店舗立地法の解説)」ではられません。自治会は、設置者に本モールの建物の窓や出入口は住宅を覗ける位置に設けない構造とすることを求めます。仮に、窓や出入口を設ける場合であっても、窓出入口から直接周辺の住宅の窓や玄関を覗けない対策をし、さらに本モール利用者がその窓を使うことのない運用することを求めます。千葉県には、本モールの建物が住民のプライバシーを侵すことの無いよう確認し、万が一プライバシーが侵されるおそれがある場合は、是正されるよう意見・勧告することを求めます。また市原市も本モールの全ての建物が住民のプライバシーを侵さないよう、確認および指導を行うことを求めます。</p> <p style="text-align: center;">【対応 16】</p>	<p>【対応 16】 覗けない建物構造といたしますが、開店後問題があればご連絡ください。</p>
<p>⑰本モールは、隣接地を含む周辺に多くの住民が住んでいるところに建てられます。周辺住民は、本モールの騒音による住環境への影響を心配しています。届出書では騒音予測がされていますが、これは施設の騒音源や自動車騒音について予測しています。住民はそれ以外にも小売業者等の運用による騒音も心配しています。具体的には、駐車場等屋外で音楽を流したり、店舗でのBGMも音が漏れたりすること、駐車場で来客者が騒ぐことなどです。自治会は、駐車場等屋外で音楽を流したり、頻繁に放送をしたりしないことを求めます。また、屋内で流す音楽等についても、音が漏れて周辺住民がその音を聞かされることのないよう対応することを求めます。さらに、駐車場で来客者が騒がないこと、特に夜間は住宅地近傍の駐車場は使用せず、施設の営業時間外は駐車場に人が立ち入らないように管理することを求めます。</p> <p style="text-align: center;">【対応 17】</p>	<p>【対応 17】 屋外BGMは流しません。</p>

住民等の意見	設置者からの対応報告(参考として、要望等への県の見解)
<p>⑱自治会は、設置者(株式会社新昭和)に対し、2017年から本モールの住宅側に車両出入口(市道268号線に面する車両出入口)を設置しないことを申し入れています。仮に車両出入口を設けた場合、夜に本モールから出る車のヘッドライトが近隣住宅を照らすという光害をもたらすおそれがあります。これについて、設置者は、自治会との会議の中で「施設ができた段階で光があたるか検証し、対策をする。」と説明しています(2017年5月26日、6月19日、7月28日他)。</p> <p>自治会は、住宅側の車両出入口を容認してはいませんが、仮にこれを設けるのであれば、設置者はこれまでの自治会への説明の通りに検証し、万が一車のヘッドライトが住宅を照らし出すということであれば、そうならない対策を行うことを求めます。 【対応 18】</p>	<p>【対応 18】 目隠しフェンスおよび植栽を設置し、可能な範囲で住宅が照らされにくい構造となるように配慮いたします。(参考資料:別図 駐車場運用計画図 参照) 周辺住居に対して照射角度や照度に配慮します。また、可能な範囲で住宅側を照らされにくい照明器具を設置いたします。</p>
<p>⑲本モールは、隣接地を含む周辺に多くの住民が住んでいるところに建てられます。本モールは約5.5万㎡の土地に約6.3千㎡と約3.2千㎡の店舗の巨大な施設です。既存の周辺住民は、夜にこの施設から光が漏れて、住居が明るく照らし出されると眠れないなどの影響がでることを大変危惧しています。自治会は、設置者に対し、本モールの照明が周辺住宅を照らすことのないようにすることを求めます。また、ネオンサインなどの光を使った広告は用いないことを求めます。設置者は、2018年7月28日の自治会との会議において、店舗や駐車場の照明は真下を照らして周りを明るくするものを用いると説明しました。自治会はこのとき説明した内容を実行することを設置者に求めます。 【対応 19】</p>	<p>【対応 19】 広告塔照明は広告面に照射し、可能な範囲で住宅側に影響の少ない、サイン計画といたします。</p>
<p>⑳自治会は、設置者とのこれまでの会議の中で、本モールが営業を開始する前に運営協定書を作り、仮に本モールが第三者に譲渡される場合であっても当該運営協定書は譲受者に引き継がれることを合意しています。</p> <p>自治会は、上記合意が実行されることを確認するため、ここに意見します。 【対応 20】</p> <p>㉑自治会と設置者はこれまでの会議において本モールに関する課題について議論してきました。しかし、開店して実際に運用が行われて初めてわかる課題はあると思われまます。</p> <p>自治会は、設置者に対し、そのような課題に対しても引き続き協議を行うことを求めます。 【対応 21】</p>	<p>【対応 20】 店舗営業前の運営協定書締結ができるよう、協議しております。設置者を変更する際には協定内容を引継ぎます。</p> <p>【対応 21】 開店後に課題が出た場合には引き続き協議を行います。</p>

住民等の意見	設置者からの対応報告(参考として、要望等への県の見解)
<p>②自治会は、本モールの住宅側道路に車両用出入口を設けないことを求めます。これに関し、2019年8月18日及び2019年4月20日の住民説明会で、ちはら台南牧園自治会長が下記の意見を述べました。審議会で参考にしていただけるように、意見として提出いたします。(1)2019年8月18日の住民説明会「自治会連合会長と牧園自治会長の辻川です。今日のご多忙のところありがとうございます。今回2回目と言う事で、ずいぶん説明会に参加して頂ける方が少ないのではないかと心配していたのですが、(多くの方に参加して頂きました)。今日は市議員の方と県議員の方もお見えになって、本当にありがとうございます。新昭和さんをお願いというか、何度も言っているのですが、今の状況1時間ぐらいいみている、どういう風に新昭和さんが思われたのかわかりませんが、我々今出席している住民にとっては、やはり「今のモールの計画がウエルカムではない。」ということを再度あらためて認識されたいと思います。その原因は、何度も言うように、住民側の道路、8割9割くらいが、それが起因している結果だと思っています。それはもう、今さら私共が言う事ではないと思います。その住民側の道路の出入口によっていろんな事が起因しておきているという事です。これも改めて、通告になると思います。記録に残しておいてください。それから 我々の自治会もこのモールに関しての設備に関しても、環境とかいうものには、ニュートラルの考えを持っています。ただし、住民側の今の2カ所の出入口に関しては あくまでも、市や県が、国が何を言おうが、許可しようが、我々は、これを反対していくと言う事をここで通告いたします。以上です。よろしくお願ひいたします。(拍手)」</p> <p>(2)2019年4月20日の住民説明会「私南牧園自治会長です。今日も組合活動だけではなくいろいろな方々が来て頂いたと言う事で、思い出せば2年半前の丁度今頃この話をいただいて、冒頭お二方(設置者)に来て頂いたのですが、やはりいろんなところで問題はあつたものの、この住宅側道路部分が問題ありということ</p>	
<p>はお伝えしたはずですが、それが、2年半たつてもこのような状態ということですね。それは、よくご理解頂きたい。最後に新昭和の担当者がおっしゃったけれども、この住宅側の道路も、会社の判断で開けるとおっしゃいました。いろんな数字もあるでしょう。県だとか市とかいろんな法律に基づいてやられているので、それはクリアされると思います。だけど、ここであらためて自治会会長として通告しますが、住宅側の道路部分については、我々自治会の判断で、あくまでも反対をします。(拍手)それは、必ず御社の経営のトップの方にもご報告頂きたい。</p> <p>なお、昨日市原市長に、私共お会いして、今の話をしてきました。おそらく連休明けになると思いますが、本件についても県の商工労働部のほうにもあらためて反対表明にいくつもりであります。それを含めて貴社のトップにご報告をお願いしたいと思います。以上です。」</p> <p>(3)ちはら台地区全体の総意</p> <p>なお、住宅側に出入口を設置しないことを求めることについては、本モールに隣接するちはら台南牧園自治会のみではなく、ちはら台地区自治会連合会(下記28自治会)の統一意見でもあります。</p> <p>1. みかげ台自治会、2. パークシティちはら台自治会、3. ファミール自治会、4. ちはら台水の江自治会、5. 四季の丘自治会、6. ちはら台南6丁目自治会、7. ちはら台南5丁目自治会、8. サウスヒルズ中央自治会、9. ちはら台水無月自治会、10. ウッドパークちはら台自治会、11. アーバンデュオ自治会、12. コープシティちはら台自治会、13. ちはら台南牧園自治会、14. ちはら台大岬自治会、15. さつき自治会、16. もみの樹自治会、17. WPちはら台駅前自治会、18. ちはら台乙月自治会、19. ちはら台霜月自治会、20. ちはら台葉月自治会、21. ちはら台堂坂自治会、22. レクセルちはら台自治会、23. キッズアベニューちはら台自治会、24. ちはら台かずさの杜自治会、25. キッズアベニュー2nd自治会、26. スマートコモンシティちはら台自治会</p> <p>27. はるかんの丘自治会、28. ちはら台東6-1自治会</p>	
<p>自治会からの1件目の意見でも説明しましたように、この地区から2989筆の署名も集まっています。個々の住民も本当に車両出入口を作るべきではないと思っています。設置者は、この現状を真摯に受け止め、住宅側の車両出入口の設置は行うべきではありません。仮に、設置者が車両出入口の設置を行うということであれば、千葉県・市原市には勧告を行うことを強く求めます。</p> <p style="text-align: center;">【対応 1】</p>	

意見の概要	設置者からの対応報告
<p>②自治会は、本モールの住宅側道路に車両用出入口を設けないこと及び営業時間を周辺の店舗に合わせることを、設置者に求め続けています。これに関し、2019年9月に牧園小学校のPTA役員の方に意見を伺ったところ、下記の結果となりました。住宅側車両出入口については、住宅側に車両出入口を求めることに反対する意見が半数以上であり、何らかの懸念事項のある方まで含めると9割以上となります。深夜営業については、交通の件のみしか意見を書かない方が多かったものの、反対・懸念事項をあげる方が多く、少なくとも積極的に賛成という方はいません。隣接する地域の住民だけでなく、学区(本モールから直線で2km以上離れたところまで及びます。)の住民が住宅側出入口の設置及び深夜営業に反対しています。設置者は、これだけの意見を「事業上の理由」と押し切ることの無いように、意見として提出します。1住宅側車両出入口の設置について A設置反対 21人 B懸念事項あり※ 13人 C仕方ない 1人 D賛成 2人 ※反対とまでは書いていないが、心配事や対応してほしいことがある。</p> <p>2深夜営業についてA反対 3人 B懸念事項あり 3人 C仕方ない 1人(但し二十五時までの営業は反対)D賛成 0人 設置者は、この現状を真摯に受け止め、住宅側の車両出入口の設置は行うべきではありません。</p> <p>仮に、設置者が車両出入口の設置を行うということであれば、千葉県・市原市には意見及び勧告を行うことを強く求めます。 【対応 1, 23, 24, 25】</p>	<p>【対応 23】 公道につきましては事業者で対策することはできかねます。</p> <p>【対応 24】 事業者の要望で信号機を設置することは難しいため、近隣の方々から所轄警察まで要望を上げていただけますと幸いです。</p> <p>【対応 25】 ユニモちはら台方面からの来店も想定しておりますので、牧園小学校入口交差点に迂回経路案内の野立て看板を設置することは出来かねます。</p>
<p>④(株)新昭和により設置予定のモールの北西部に設置予定である住宅地側の車両入出庫口については、近隣住民の生活環境を不当(不要)に悪化させる計画が含まれていることより、大規模小売店舗立地法に違反する計画である。</p> <p>自治会によると、問題の車両出入口が接続している道路を生活道路とする住民90%以上、近隣住民の80%以上が問題の車両出入口の設置に反対し署名として提出していることから、大店立地法違反が起因し生活環境の悪化が認められた場合は訴訟問題に発展する可能性が高いと考えられ、この杜撰な計画をこのまま容認すれば、千葉県及び市原市にも重大な責任が生じるため、問題の車両出入口の廃止も視野に入れた再検討を求める。</p> <p>【対応 1】</p>	

意見の概要	設置者からの対応報告
<p>㊸(仮称)もりまちちはら台モールの住民側道路(市道268号線)に車の出入り口を設けている。そのうち一カ所は右折入庫口になっている。この道路を生活に使っている住民としてこの出入口の使用を禁止してほしい。仮に禁止が認められない場合、この出入り口が午後10時まで使用可能にしているが、午後8時までにしてほしい。</p> <p style="text-align: right;">【対応 1,26】</p>	<p>【対応 26】 周辺環境の静穏に配慮し、住宅側の出入口は夜間時間帯(午後10時以降)閉鎖いたします。(参考資料:別図 駐車場運用計画図 参照)</p>
<p>㊹ちはら台南大型商業施設の住民側道路(市道268号線)への車両出入口を設ける計画を中止していただきたい。残念ながら、どうしても中止して頂けない場合は、268号線の牧園公園前からちはら台保育園駐車場前のあたりにスピード抑制帯、減速ロードハンプ(減速帯)の設置をして頂きたい。</p> <p style="text-align: right;">【対応 1,23】</p>	
<p>㊺4月20日の住民説明会で、自治会の方がせめて車を住宅側に出さないで欲しいという要望にも対応してもらえない理由を質問したのに対して、業者は「事業のため」と説明していました。</p> <p>そして、8月18日の住民説明会では、「入庫と出庫が交錯して処理可能でない場合には、場内に停めるとか、幹線の方から帰っていただく。」と司会の方が説明していました。処理できないような状況にならないと幹線に誘導しないというのではなく、そのような状況にならないように住宅側に車を流さないでほしいのです。住宅側に車を流さずに幹線から帰るという選択肢があるのであれば、最初からそうしてください。「処理できないような状況」というのは、施設が困ること、すなわち「事業のため」ということですよね。「住民が困るから幹線から出てください。」という要望は聞けないけど、処理可能でない場合、「事業のため」なら幹線から帰ってもらうというのは、理不尽しか思えないです。住民が納得できる施設としていただきたい。</p> <p style="text-align: right;">【対応 1】</p>	



意見の概要	設置者からの対応報告
<p>⑳4月20日の住民説明会、8月18日の住民説明会とも、住民は住宅側に車両出入口を作らないでほしいといっても、業者は「事業のため」と言ってきいてくれません。せめて出口をつくらないでほしいといっても、「事業のため」。盛り土をするのも、通り抜け防止のゲートも、費用がかかるから対応しない。確かに企業活動は費用対効果が重要でしょう。住民の生活は費用に換算できない。この施設の経営には影響なしということなのでしょうね。それにしても、住宅街の南側の土地、隣の給食施設よりも1.6mも高く土を盛って大きな施設を作るなんて、非常識。隣の土地よりも人の背丈ほど高くするということですよね。住宅地の南側に土を盛って高くしたら、住民が不快に思うことは誰でもわかるでしょう。でも住民が不快に思うことは、このモールの経営とは関係ないということですよね。住宅側車両出入口について、交通の件も、交通事故や交通渋滞のことを訴え続けても、結局出入口は設置されるのですよね。ユニモ方面からの客を呼びたいのならせめて出口は作らないでくれという自治会の要望も聞き入れてもらえないようですけど、住民は無茶なこと言っていますか？車が通り抜けできないように辰巳台のモールと同じく駐車券を使ってほしいという住民の要望は不合理ですか？営業時間は周りのスーパーに合わせてくれという要望はおかしいですか？隣のスーパービバホームと同じく深夜営業はやらない運営にしてほしいという住民の要望は無理なことなのですか？三十年も前から住民が住み始めて、その生活築かれているところに来るのですよ。周りに合わせる心遣いはないのでしょうか？私は、「事業のため」だけではなく、住民とともに発展していける施設ができることを望んでいます。</p> <p style="text-align: right;">【対応 7,12,14】</p>	
<p>㉑8月の住民説明会で、司会者が「住民説明会は住民に説明する場であって合意形成をする場でない。住民の質問に答える義務はない。」と発言した。どうしても、この発言が忘れられない。この発言は、文章として筋が通っていて、言い間違いなどの類ではない。このような考えのもと作った施設が、周辺住民の生活環境に悪い影響を及ぼさないか大変心配している。住民の立場になって考えて施設を作してほしい。</p> <p style="text-align: right;">【対応 20,21】</p>	

意見の概要	設置者からの対応報告
<p>⑩私は、もりまちちはら台モールの住宅側の車両出入口の設置に反対です。この施設の近くにあるちはら台保育園の職員の方及びお子さんを通わせている父兄に車両出入口の問題点を伝えたところ、車両出入口の設置に反対の意見を有する方がいました。しかし、ご自身が意見として千葉県に提出するのはハードルが高いとのことで、その方々の意見を受け取りましたので、代わって提出します。近隣施設の方々には、住宅側に車両出入口を設けないことを望んでいます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅側道路の進入は不可とし、通り抜け、右折入庫も安全の為、不可としてほしいです。</li> <li>・子供たちの安全面等を考慮して、反対です。</li> <li>・住宅側の車両出入口設置は反対です。カーブが急なこともあり、交通量の少ない今も危ないことが見受けられています。交通量が増えれば確実に事故が発生してしまいます。小学校、保育園と子供が多くいる場所にも面している通りです。出入口を設けることは、危険ではありません。</li> <li>・住宅側の車両出入口については反対です。ちはら台は住民や子供たちが安全に安心して暮らせるように街づくりがされています。そのような施策に魅力を感じ移り住んできています。利便性よりも、安心、安全な暮らしが最優先ではないでしょうか。予定されている住宅側の道路は、今でも見にくい箇所も多く、交通量の増加や地元の方以外が通り抜けるのは非常に危険です。保育園、学校、公園と子供たちが多く利用する場所も多いです。子どもたちの安全が心配です。どうか再検討をお願い致します。</li> <li>・小学校、保育園と近く、交通事故の多発などがねんざされます。住宅側への出入口は危険だと思います。また交通渋滞により、子供の登下校なども大人の目のとどく中でも危険にさらされてしまうと思います。</li> <li>・私の娘は商業施設の通り沿いにあるちはら台保育園に通園しています。また、その向かいの弥生公園でよく遊びます。先日、市原市五井で公園に車が突っ込んだ事件がありました。弥生公園の立地的にも同じような事件がある可能性はとても高いです。交通量が増えるにつれてその可能性はもっと上がります。事故が起きてからは遅い、起きないようにしてほしい。また、知らない人が抜け道と勘違いして住宅街に侵入してきたときなどは同じような事件が起きる可能性があり、保育園や保育園の園庭にまで被害が及ぶ可能性もとても高いです。保育園への被害、家の前で遊んでいた子どもが事故に遭うなんてこともあると思います。子どもたちのことも考えた立地や安全性について考えてほしいというのが私の考えです。</li> </ul> <p style="text-align: right;">【対応 1】</p>	

住民等の意見	設置者からの対応報告(参考として、要望等への県の見解)
<p>③【第一種低層住居専用地域境界に緑地帯設置希望】</p> <p>(仮称)もりまちちはら台モールは道路を隔てて第一種低層住居専用地域と隣接しており、その住民の多くはモール建設場所に研究所等が建設される企業誘致地域であり、物販店が建設されないことを確認して土地・住居を購入し、居住してきた。その後、地区計画が変更され、3000㎡を超える物販店の建設が可能になった経緯がある。当初、モール建設地は住宅地として開発が進められていたが、千葉県からちはら台地区の商業地域を増やすようにとの指導があったため、企業誘致施設用地として、3000㎡以上の物販飲食施設等がつけられない地区計画の下で開発された。近隣の住民はその地区計画の下で長年居住してきた。地区計画の変更は住民への周知が不十分な状況で実施されたが、合法的手順で改定されている。都市計画法第33条10項には、知事が開発許可する要件として、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されるように設計が定められていることが規定されている。上記地区計画の変更(H15.3.14)の前年には、住宅都市整備公団(現UR)と市原市による地元議員及び当地域自治会代表への地区計画変更の説明会において、URは環境問題については「既存市街地との間に緑地帯を設けることにより対応できる」と回答していることが市原市の公文書に確認できる。また、URがモールの土地売却時の募集要項には、「ちはら台地区は、ゆとりとうるおいのある住宅地、学校、商業、業務施設などによる多彩なまち、豊かな自然を活かした緑の空間づくりを目標としています。今回の募集画地は、各地区計画により、良好な環境の市街地の形成に資することが求められております。」と記載されている。モール設置者によると、既存住宅地とモールとの境界に目隠しフェンスと低木の植樹が計画されている。しかし、第一種低層住居専用地域であり、閑静な住宅地であるモール駐車場に面した住民の住環境を保全するには不十分であり、緑地帯の設置を要望する。また、市原市及び千葉県は周辺住民の住環境を保全するためにURが回答した緑地帯設置をフォローする責任がある。</p> <p style="text-align: right;">【対応 27】</p>	<p>【対応 27】</p> <p>可能な範囲で緑地帯を設置いたします。</p>

住民等の意見	設置者からの対応報告(参考として、要望等への県の見解)
<p>⑳【サービス施設の評価見直しで駐車場不足】</p> <p>併設施設の利用者層に小売店舗の利用者と異なる利用者が含まれるため、駐車台数が予測式を上回り、夕方などのピーク時には駐車場が慢性的に満車となり、住宅側出入口に渋滞が発生する。本モールの届出書には、D棟は非物販のサービス施設でその営業時間は7:00~25:00と記載されている。このサービス施設について、モール設置者は当初は温泉施設(掘削許可2017年承認済)としていたが、途中から未定であると表現が変わり、立地法に基づき8月に実施された住民説明会の後になって、やはり温泉施設になりボーリングが始まるとの情報がある。温浴施設は非物販であるため大店舗立地法の縛りを受けるものではないが、モールの敷地内にあることから、駐車場を共用することによって大店舗立地法の必要駐車台数が大きく変わる。届出書にはサービス施設を併設施設の一つとして取り扱い、小売店舗の必要台数269台に併設施設面積を考慮した算出式から施設全体の必要駐車台数を359台と算出している。しかしながら、届出書ではサービス施設の利用者層は小売店舗と同一としているところに疑問があり、必要駐車台数はかなり増大すると推定される。モールの近隣に小売店舗は大小さまざま存在するが、温浴施設は近いところでも4.1km離れており、その次は約10km離れている。そのため、届出書で小売店舗の来客者を算出している3km圏よりも遠方から温浴施設の利用を目的にモールへ来店する利用者が多いと推定される。一般に、温浴施設の集客力は大きく、近隣の温浴施設はピーク時には駐車場に入るための列が路側にできている状況にある。あるネット上の調査報告によると、温浴施設の利用者の滞在時間は1時間以内は1割、1~2時間が45%、2~3時間が25%であり、モールで計画されている物販店での滞在時間(1.0651h)を大きく上回っており、駐車場の回転率は悪くなる。また、風呂は「食事」「マッサージ」よりも「駐車場」を重視する人が多いと報告している。</p>	<p>【対応 28】</p> <p>サービス施設を含めた必要駐車台数は359台となっており、届出駐車台数は461台となっているため充足すると考えます。万一駐車場が不足する場合は、共用の従業員駐車場156台分も利用していただけます。</p>
<p>駐車場が完備しているモールに温浴施設が併設されていると温浴利用者には魅力的な施設である。モール設置者から一般に温浴施設のピーク時の駐車台数は時間200台であるとの説明もあり、届出書に記載の併設施設の必要駐車台数90台と大きく乖離している。その結果、併設施設を含めた必要台数359台は過小評価となり、届出台数461台を上回る可能性が高く、駐車場の必要台数は収容台数の617台を上回ることが推定される。以上のことから、ピーク時には駐車場のバッファがなくなることから、周辺路上に入場待ちの車列ができ、住民の住環境への影響が懸念される。なお、モール設置者は駐車場が不足する事態が生じた場合には、隣接するトステムビバの駐車場を借用するとしているが、駐車場が満車になった際、出入口①の車列を借用駐車場に誘導することは近いと容易であるが、入口③の前にできた車列を誘導するのは地形的に困難であり、長時間にわたって住宅側出入口周辺に渋滞が発生することが懸念される。</p> <p style="text-align: right;">【対応 28】</p>	

住民等の意見	設置者からの対応報告(参考として、要望等への県の見解)
<p>③【来店者地域と来店経路の計画が実態と相違】</p> <p>本モールの届出書には、来店する自動車の経路として、住宅地の道路に入口③と出口③を計画している。この入口③と出口③への来客は来退店経路図のゾーンH方面からだけの入出庫を設定している。しかし、周辺の交通状況からF方面及びG方面からの来店も入口③と出口③を利用することが予測されるため、入口③出口③が面する生活道の交通量が増大し、近隣の住環境の悪化を招く。F方面及びG方面から入口③出口③を介してモールへの来店がある理由は、交通量調査が行われた交差点A及び交差点Cは交通量が多く渋滞することが多いため、F方面及びG方面からの車にとって、交差点C「閨戸」と交差点「千原団地入口」との間にある交差点から北上し、交差点「牧園小学校入口」を右折して入口③に至る経路を通るのが時間と距離が短縮できるルートである。なお、このルートは渋滞を回避するカーナビに表示されることもあってか、この数年の間に、交差点「牧園小学校入口」を通過して誉田方面と浜野方面とを行き来する車両が増加している。</p> <p style="text-align: right;">【対応 29】</p>	<p>【対応 29】</p> <p>来退店経路は警察及び関係課との協議により決定しております。F方面及びG方面からの来店も発生する可能性はありますが、店舗としては来退店経路として設定した経路で誘導を行います。来退店経路の周知はホームページやチラシにて行い、駐車場出入口には状況に応じて交通整理員を配置いたします。交差点A～Cでは交通量調査を実施し、交通解析を行っておりますが、店舗開店後も処理可能であることを確認しております。</p>
<p>④【小学校に面した来店経路】</p> <p>本モールでは来店する自動車の経路として、住宅地の道路に入口③と出口③を計画している。この住宅側道路は市原市ちはら台南2丁目の住民にとって、幹線道路に通じる唯一の生活道路であり、さらに、住宅側道路は小学校と保育園に接している。届出書の「大規模小売店舗立地法手続きに係る交差点処理計画」が準拠していると記載した「交通対策に関するケーススタディ」(H12年12月経産省産業政策局流通産業課)によれば、住宅地食品スーパーの事例(ケーススタディー)において、中学校が経路にかかる設定をしていたのを、来客が学校に面した道路を通行しないよう案内する経路に変更されている。モールへの経路が小学校が面しているにもかかわらず、経路を変更する配慮がなされていない。設置者はモールの西側近隣の大型ショッピングセンター(ユニモ)からの集客を見込んでいと公言するありさまである。学童が交通事故に巻き込まれる恐れが増大することから、住宅側道路の出入口の設置に反対する。</p> <p style="text-align: right;">【対応 1,2】</p>	

住民等の意見	設置者からの対応報告(参考として、要望等への県の見解)
<p>③⑤【幹線道路に通じる唯一の生活道路】</p> <p>本モールでは来店する自動車の経路として、住宅地の道路に入口③と出口③を計画している。出口③は左折出庫としているため、入口③を右折入庫する車と出口③から出庫した車が交錯する。そこに本来の通行車両が加わると、この住宅側道路から幹線道路への迂回ルートが全く無いため、入口③のみならず、幹線道路に接続する交差点において頻繁に渋滞が発生する可能性が高い。この住宅側道路は区画整理において閑静な住宅地を通る生活道路であり、市原市ちはら台南2丁目の住民にとって、幹線道路に通じる唯一の道路である。施設者はこの住宅側道路を準幹線道路と称しているが、公園通りからの通り抜け車両が生活道路を準幹線道路として利用されているのが現状であり、住民は迷惑を受けている。そこに、入口③と出口③を設置することにより、住民側道路の交通量が飛躍的に増大し、住民が交通事故に巻き込まれる可能性が高くなる。出口③は左折出庫としているため、入口③を右折入庫する車と出口③から出庫した車が交錯する。そこに本来の通行車両が加わると、この住宅側道路から幹線道路への迂回ルートが全く無いため、入口③のみならず、幹線道路に接続する交差点において頻繁に渋滞が発生する可能性が高い。住宅前道路に車が渋滞することで、地域住民の車移動の妨げになるばかりか、緊急自動車の通行の妨げになるとが予想され、住民の生命と財産が脅かされることになる。また、そうならなくとも、その不安によるストレスが常に住民を苦しめることになる。以上のことから、住宅側道路の出入口の設置に反対する。</p> <p style="text-align: right;">【対応 1,30】</p>	<p>【対応 30】</p> <p>出口③は当初計画より可能な限り北側に移設し、曲がり角から約20mの離隔を確保した計画としております。当該出入口の接道については、市原市との協議において準幹線道路と認識しております。出入口には、状況に応じて交通整理員を配置し、安全に努めます。</p>
<p>③⑥【夜間駐車場の騒音】</p> <p>本モールの北側は第1種低層住居専用地域であり、約20年前から住宅が立ち並んでいる。非物販店であるサービス施設は駐車場を挟んで住宅に面しており、このサービス施設の営業時間は7:00～25:00である。サービス施設を利用する客の車が22時以降に駐車場で発する騒音で、深夜の住環境の悪化が懸念される。さらに、店舗⑦は小売店から24時間営業のフィットネスクラブに変更されるという情報もあり、深夜の騒音問題が拡大する可能性がある。一方、立地法の対象となるモールの小売店の営業は21:45までと計画されており、駐車場の車を主体とした騒音予測は22時までが予測されている。しかし、物販店を閉店時間近くに利用した客が、22時以降も非物販店を利用することなく駐車場の車内で飲食や談話等で滞在することが想定される。すなわち、22時以降の駐車場には1)物販店のみを利用した客の車、2)物販店を利用した後に非物販店を利用する客の車、3)非物販店だけを利用する客の車、これらが駐車場に混在することになる。物販店と非物販店とは駐車場を共用しているが、物販店の客と非物販店の客とを区別する仕組みがとられていない。小売店閉店後は来客の車を速やかに駐車場から退場させる手段がこうじてられないため、22時以降25時までの駐車場の車の騒音も大店舗立地法届出書の夜間の騒音予測に加えるべきである。また、物販店の営業が21:45でも時間通りに退店しない客がいると車通勤の従業員が22時以降に駐車場で騒音を出す可能性がある。また従業員が残業等により22時以降に退店することも想定される。したがって、従業員の車が出す騒音も予測に加えるべきである。上述のような騒音予測がなされれば、夜間の駐車場の利用範囲(通行範囲)は制限を受けることになるかと推察する。近隣住民は第1種低層住居専用地域の住環境が保全されないことを理由に、物販店及び非物販店の夜間の営業に反対しており、駐車場の夜間利用も同様の理由で反対している。夜間営業するのであれば、住環境を保全すべきである。</p> <p style="text-align: right;">【対応 31】</p>	<p>【対応 31】</p> <p>住宅側の駐車場出入口を夜間時間帯(午後10時以降)閉鎖することで、住宅周辺を来店車両が走行しないように努めます。夜間の従業員車両については、低速走行やアイドリングストップを指導し、可能な限り静穏に努めます。(参考資料:別図 駐車場運用計画図 参照)</p>

住民等の意見	設置者からの対応報告(参考として、要望等への県の見解)
<p>③⑦【住宅側道路の右折入庫】</p> <p>本モールでは来店する自動車の経路として、住宅地の道路に入口③と出口③を計画している。入口③では来店経路図のゾーンH方面からの客を想定して車の右折入庫を設定している。立地法では駐車場への右折入庫は例外を除いて認められていないが、住民説明会において、モール設置者は来店及び通過車両が少ないため、渋滞等が発生しないため右折に入庫が可能だと説明した。入口③を入ると駐車場内は上り坂で直ぐにT字路にぶつかり、駐車場内を回ってきた車と合流することになる。そのため車は入口③から入場したところで一旦停止することになり、入口③のところで滞留が起きる可能性が高い。その結果、右折しようとする車が列をなした場合、対向車がなくても、駐車場内へのスムーズな入場が出来ない可能性が高い。さらに、出口③からの退店客及び本来通行する車が対向車が来ると、増々、入口③から右折入場しようとする車が滞留し、渋滞へとつながる恐れがある。渋滞が発生すると住民はさまざまな支障を被る。モール設置者は必要に応じて交通整理員を配置するとしているが、駐車場の構造に問題があるため、交通整理員を配置してもその効果は限定的である。また、設置者は渋滞を予測した計画的な交通整理員の配置となると説明し、不測の渋滞に即応できる具体的な対策は示していない。住宅側道路で渋滞が発生すると、そこを生活道路とする住民にさまざまな支障が発生する。以上のことから、住宅側道路の入口③の設置に反対する。また、入口③での渋滞を助長する出口③の設置に反対する。なお、届出書の「大規模小売店舗立地法手続きに係る交差点処理計画」に記載された交通量の調査は、2018年の1月21日と2月9日に実施されている。1月21日は小雪が舞い出かけるのがためられる天気であった。そのような特異な日に調査したデータは信頼性が低く、交通量を代表しているとは考えにくい。入口③での右折入庫が可能とする届出書の判断には、駐車場の構造や交通量の予測に疑問点があり、実効性のある具体的な対策を求める。それが示されないのであれば、入口③での右折入庫を認めるべきではない。</p> <p style="text-align: right;">【対応 32, 33】</p>	<p>【対応 32】</p> <p>北西側近隣地域からの来店車両が円滑に入庫できるよう、右折入庫を計画しております。なお、解析の結果、右折入庫につきましては「遅れなし」という結果であり、慢性的な滞留は発生しないものと考えております。入口及び出口には、状況に応じて交通整理員を配置し、安全に努めます。(参考資料:別図駐車場運用計画図)</p> <p>【対応 33】</p> <p>調査は2018年1月21日と2018年1月22日で計画しておりましたが、1月22日は積雪のため、2018年2月9日に調査日を変更し調査を実施しました。1月21日に積雪は無く、調査を実施しております。</p>
<p>③⑧【住宅側道路の出口③は見通しの悪い道路に設置】</p> <p>本モールでは来店する自動車の経路として、住宅地の道路に入口③と出口③を計画している。住宅側道路への出口③は道路の見通しの悪いコーナーから短い距離の位置に設置予定である。出口③から左折出庫した車がセンターラインを越えてしまうと、見通しの悪いコーナーを曲がってきた対向車と衝突事故や接触事故を起こす可能性が高い。また、指示に反して出口③から右折出庫した車が同様に見通しの悪いコーナーを曲がって来た車と衝突事故を起こす可能性が高い。交通事故が発生すると交通渋滞が発生し、生活道路としての機能が低下し、渋滞が解消されるまで住民の住環境が悪化する。そのため、住民は出口③の設置に反対している。しかしながら、モール設置者が強硬に住宅側道路への出入口の設置を進めているため、住民は出口③からの右折出庫の抑制と左折出庫のし易さのため、モール設置者に出口③を斜めに切り下げることを提案した。この案は採用される見込みであるが、生活道路である住民側道路の渋滞や交通事故増加の懸念から、住民はあくまでも住宅側道路の出口③の設置に反対である。同様の理由で住宅側道路の入口③の設置にも反対である。</p> <p style="text-align: right;">【対応 1, 30】</p>	

住民等の意見	設置者からの対応報告(参考として、要望等への県の見解)
<p>③⑨【早朝の搬入荷さばきは住環境悪化をまねく】 本モールでは、荷さばきの時間を早朝6時からとしている。それに合わせてトラックは早朝6時以前に店の前で待機することになる。近隣は閑静な住宅地であるが、トラックの走行音と待機中のエンジンのアイドリング音と排気ガスによって住環境が悪化する。以下のことを要望する。 1) 駐車場への搬送トラックの入場及び荷さばきの時間を7時以降に遅らせる 2) 搬送トラックの待機場所を住宅から遠い位置に指定する。 3) 待機中は搬送トラックのエンジンを停止する。</p> <p style="text-align: right;">【対応 34】</p>	<p>【対応 34】 荷さばき時間につきましては、生鮮食品の搬入があるため遅らせることはできませんが、場内低速走行や静穏な搬入作業に努めるよう、ドライバーに指導を行います。荷さばき車両の待機場所は住宅から極力遠い位置とします。冷蔵車等の一部の車両を除き、待機中はエンジンを停止いたします。</p>
<p>④⑩【駐車場通り抜けで交通量再検証要】 本モールの駐車場の東側出入口と住宅側入口③出口③を通過して、モール東側の幹線道路から交差点「牧園小学校入口」へ通り抜けることができる。その逆方向も同様に通り抜けることができる構造となっている。混雑する公園通りの二つの信号機を bypass してショートカットできることから、通り抜けの車は相当数あると見込まれる。通り抜けの車によって、住宅側の交通量は増加するため交通事故の危険性が増す。片方の出入口にだけでも簡易ゲートを設けて通り抜けを抑制することを住民は提案したが、費用面の理由で採用されなかった。設置者は駐車場内を通り抜けし難い構造とするとしているが、それでも、学園通り・公園通りを通過するよりも時間短縮がはかれる。そのため、通り抜けを止めようと思わせるだけの十分な対策になっていないのが実情である。通り抜けが可能な状況においては、各出入口の入出庫台数が増加する。 住宅側道路に入口③と出口③が設置されてしまうのであれば、駐車場を通り抜けできない構造にすることを求める。通り抜けが防止できないのであれば、各出入口の交通量に通り抜けの車も考慮すべきである。届出書では住宅側入口③では右折入庫の待ちが発生しないと報告されているが、通り抜け車両の台数を考慮して、入口③での右折入庫の可否の再検証が必要である。</p> <p style="text-align: right;">【対応 35】</p>	<p>【対応 35】 通り抜け車両の発生は、店舗としても望んでおりません。今回新設する開発道路は住宅側道路と接続する計画でしたが、計画を見直し行き止まり状の転回道路としております。駐車場出入口にゲート等を設置することはできませんが、以前の計画から駐車場のレイアウトを変更し、通り抜けしづらい構造としております。入口②付近には、通り抜け防止看板を設置し通り抜け防止に配慮いたします。(参考資料:別図駐車場運用計画図参照)</p>
<p>④⑪【近隣の大型SCは9時で営業終了し住民側駐車場閉鎖】 本モールの西側数百メートルのところには大型ショッピングセンター(名称:ユニモちはら台店)がある。ユニモちはら台店の東側の駐車場はちはら台の住宅地に面しており、本モールでの駐車場と住宅との関係と良く似ている。ユニモちはら台店の映画館等は深夜まで営業しているが、物販店の営業は21時までであり、住宅に面する東側駐車場は21時で閉鎖され、その駐車場へつながる建物の出口も21時で閉鎖され、21時以降の飲食店や映画館の利用者は予め住宅からは見えない場所の駐車場を利用する仕組みをとっている。また、モールの東側に学園通りを挟んで隣接するホームセンタ(名称:スーパービバホームちはら台店)の営業時間は20時までである。ここも、北側が住宅地に面している。モール近隣の住民にとっては20時の営業終了を希望するが、地域住民の利便性と第一種低層住居専用地域の住宅に面していることに配慮し、ユニモちはら台店と同様に閑静な住環境を担保するために、モールの営業時間を21時までとし、21時の駐車場閉鎖を求める。</p> <p style="text-align: right;">【対応 36】</p>	<p>【対応 36】 届出している営業時間としますが、可能な範囲で周辺的生活環境に配慮した運営計画といたします。</p>



住民等の意見	設置者からの対応報告(参考として、要望等への県の見解)
<p>⑫私たち住民はモールを作る事に反対しているわけではありません。住宅側の車両出入口を作らないで幹線道路側を使用して下さいとお願いしています。 【対応 1】</p>	
<p>⑬・住民との合意形成について 説明会は立地法に基づく店舗出店に係る説明する会であり、「合意を形成する場ではない」ということで、説明会の意味が問われた。質問・意見を述べても、それがどのように建設に反映されるか、皆目不明であることに、この法律の不備と共に、企業の社会的責任の有無・強弱も問われるものだった。主催者は、住民との意見交換・説明について、一カ月に一回行って説明してきたと、繰り返していたが、大型商業施設検討委員会は、今回の計画の説明については全く納得していない。当該自治会の会員アンケートについても九割以上、ほぼ百パーセントの住民が今回の計画に反対している。提案:新昭和のHPに、『(仮称)もりまちちはら台モール』のコーナーを設け、計画を説明する。様々な意見を募集し、丁寧に答える。自信をもって説得する。会社の社会的責任を踏まえ、見切り発車はしない。・近隣住民が反対しているのはモール出店そのものに反対はしていない。住宅地側に入出口を設けることに反対している。営業時間が深夜に及ぶ。反対の主な理由は、住宅地側の交通量の増加による事故。小学校・幼稚園があること。公園通りのガソリンスタンドには信号機が設置されて</p>	
<p>いないことによる事故への不安。振動・排気ガスの増加による住環境の悪化。敷地内のサービス施設の土盛りによる住宅地への干渉。深夜営業時間による住環境・治安への不安。提案:住宅地側にて入り口は設けない。学園通りに建設中の出入り口のみとする。敷地内の駐車場を二階建てとする。営業時間は午前十時から午後十時までとする。店舗営業時間を午前一時までとしない。午前六時からとなっている荷捌き可能時間帯を変更する。・交通問題に対する認識に問題あり。「信号交差点における交通予測」については、「調査日」がたった2日で、しかもこの時間帯の設定で調査したと言えるか。8店舗出店を前提にした交通量の想定は正しいか。営業時間・駐車場収容台数などを勘案すると、「開店後」の数値想定は相応しいか。ユニモ利用客を見込んだ計画とビバホームの駐車場利用をを想定していることそのものが住宅地への影響の大きさを自覚している。調査したとされている「開店後」の交通量の「数値」は妥当か。今回の計画は、どの地域から利用客を呼び込もうとしているのか、全く不明。集客数と利用客の居住地によって、学園通り・公園通り・住宅地の車の流れが全く違ってしまうことに対する対策は見えていない。「警備員」を配置して交通量対策をとるのは敷地周辺地区のみではないのか。ユニモ・ビバホーム・せんだう・ヤックス・果彩名などの利用実態に対するマーケティング戦略という点から見ても「杜撰」であり「不親切」と言わなければならない。十月現在。ちはら台人口二万七千人・世帯数九千七百、ちはら台周辺地域住民の人口実態を考えた交通対策が見えない。乗用車の増加による道路の破損・修理に係る費用は、市の予算で賄うことになるが、このことについて、対策は見当たらない。提案:更なる交通量調査を日数を増やして車の流れを調査する。その対象地区はちはら台周辺にまで拡大する。 (次頁へ続く)</p>	

住民等の意見	設置者からの対応報告(参考として、要望等への県の見解)
<p>(続き)</p> <p>・環境問題について「騒音の総合的な予測」の「調査日」も極めて限定的であり、「調査」に値するか。この施設は住宅地に接していることから隣接する住宅地の温度等に対する配慮が欠落。</p> <p>提案:南側の、村田川に沿った緑地帯を公園化して地域住民に供する。住宅地との境目に緑地帯を設ける。・誠実さに欠ける説明会 資料についてA三版のプリントに当該地域の地図が掲載されていたが、地図が小さく「不親切」。A四版にすれば、二枚四ページにするか、中心である「建物配置図及び一階平面図」はB4版かA3版で「大きく」した方が親切。出店数は二社。その他は未決。どのような店が出店するかによって、合意形成の方法と内容に問題が出てくる。・説明時間について 前は主催者の予定に沿いながら、質問者の多さに、批判者の多さに時間を若干延長。今回は当初「説明時間」は、前回同様、午前十時から午前十一時までとしていたが、参加者の抗議と、実際に会場は午前十時から午後一時まで契約しているとのことで、午前十二時四十分まで延長した。「誠意」は感じられなかった。透けて見える事業者の思惑。主催者の住民の質問に対する「答弁」「回答」は、住民に応えるという点で極めて不十分。「すでに計画を提出しているの、変更は難しい」ということでは、説明会を開催する意味がない。事業者にとって建設費用の増加を考えると、「経費増」は「採算」との関係で難しい。カネをかけたくない。という考えが透けていた。主催者は、住民との意見交換・説明について、一カ月に一回行って説明してきたと繰り返して「計画の正当性」を強調していた。計画の中で、出店数が定まらないような計画は問題アリではないのか。土地を購入したものの土地の活用が具体化できない現状が続くならば、税金支払い上問題が出てくるので、早く具体化したい。そのような企業側の思惑が透けて見えていた。提案:情報の共有化。不一致点を一致点に高めていく粘り強さ。提案型討論＝説明会の開催</p>	
<p>・他の商業施設の実態との関係を見無視している計画 隣接する住宅地との関係が違っているユニモ・ビバホーム。住宅街にあり、駐車場を「開放」しているヤックス。警備員を配置しているせんだう。今回の計画の致命的弱点は、ちはら台のまちづくりとの関係が不十分。市原市・千葉県との連携が住民には見えていない。市原市の姿勢は、以下のとおり。</p> <p>「住民の皆様と市、事業者がともに手を取り合い、まちづくりを進める必要があるものと認識している。大規模小売店舗立地法に基づいた手続きを進めていく。可能な限り、住民の皆様の合意形成が図られるよう努めていく。この市原市の認識を事業者・住民・行政が三位一体となって不一致点を一致点になるように努力する。」</p> <p>・企業の社会的責任とは何か。環境問題・消費者のニーズに応えるのは事業者＝(株)新昭和の社会的責任。今回の説明会の内容を含めて、今回の出店にあたって住民との合意形成の中身をホームページに掲載して、「回答」「検討経過」を世間に公表する。このことは、企業の社会的責任を果たしている企業として(株)新昭和が社会から信頼を得ることになる。さもないければ、不親切は企業として評価されることになる。</p> <p>・おわりにあたり、再度の提案。ちはら台と周辺地区のまちづくりは、地域住民が主体となつて。「おらがまち」は住民が責任をもって。私有財産である税金を納める納税者・主権者住民が、最終的には決定権をもっていることを尊重する。だからこそ、住民同士・業者と住民と行政・行政と住民が粘り強く合意を形成していくようにする。高齢化社会において、免許返納問題が大きな課題となっているとき、地域に根ざした商業施設が存在することの意味は大きなものがある。そのことは駐輪場の台数にも反映している。だからこそ、住民の理解・合意を形成した上ででの開店を要望したい。企業の費用対効果を優先して住民の理解を後景にするようなことはないように。ちはら台地域を中心としてまちづくり等に貢献してきた(株)新昭和の「事業内容」に汚点を残さないように。</p> <p style="text-align: right;">【対応 1,13】</p>	