

(指針配慮事項編)

[1] はじめに

1 出店の趣旨

地域の皆様におかれましては、益々のご清栄のこととお慶び申し上げます。
 平素は、格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。
 この度、福岡市南区長丘3丁目におきまして「(仮称) マックスバリュ長丘店」の出店を計画いたしました。
 当該計画を通して、地域の皆様方の日常生活の利便性向上と、豊かな生活環境の実現のため微力を尽くしてまいります所存です。
 地域の皆様方、関係各位の皆様方におかれましては、本件の意図するところをお汲み取りのうえ、ご理解、ご協力の程賜りますよう宜しくお願い申し上げます。

2 大規模小売店舗設置者等の連絡先等

(1) 設置者の連絡先及び電話番号・FAX番号

担当者：イオン九州株式会社 ディベロッパー事業本部 開発部 村井
 所在地：福岡市博多区博多駅南二丁目9番11号
 電話番号：092-472-3720 FAX番号：092-472-3694

3 店舗施設計画の概要

(1) 計画地の概要

① 敷地面積及び土地の所有形態

建物敷地（計画地）	3,764.15 m ²	賃貸借契約
-----------	-------------------------	-------

② 法令上の用途等

用途地域：第二種中高層住居専用地域
 その他：市街化区域、第二種15メートル高度地区

③ 現在の利用状況

既存建物の解体工事中

(2) 計画地周辺の概要

① 立地環境

計画地は西日本鉄道高宮駅の南西約2,250mに位置し、市道長丘皿山線、市道長丘2719号線及び市道長丘2717号線に面している。計画地の周囲は北側に集合住宅が隣接、東側に道路を挟み住宅及び駐車場、南側に道路を挟み住宅及び集合住宅、西側に道路を挟み集合住宅及び駐車場が立地している。

② 基盤整備に関する事業の有無とその内容

該当なし

③ 街並みづくり計画の有無とその内容

福岡市景観計画（一般市街地ゾーン）

(3) 建物の構造及び規模

① 建物構造

- イ 構造 鉄骨造
- ロ 階数 地上1階
- ハ 高さ 7.5m

② 店舗面積の内訳

- イ 建築面積 1,518.44 m²
- ロ 延べ面積 1,485.64 m²
- ハ 各階ごとの店舗面積及び延べ面積等

区分 階数	店舗面積	その他施設 ・併設施設等	延べ面積	主な用途
1階	1,187.66 m ²	297.98 m ²	1,485.64 m ²	店舗、作業室等

(4) その他の施設・併設施設等の計画と各施設面積

該当なし

(5) 建築着工予定年月日及び完成予定年月日

- ①建築着工予定年月日 令和6年1月15日（予定）
- ②完成予定年月日 令和6年6月30日（予定）

4 まちづくりへの協力・地域社会への貢献に係る取組等について

(1) まちづくりや防災・防犯、環境保全等に係る連携・協力

- ・従業員による店内及び駐車場内の巡回や声かけ等や適切な照明設備を配置することで駐車場の死角を排除し、青少年の蟻集等の防犯対策に努める。
- ・店舗内における犯罪や少年非行防止の観点から、見通しを確保した商品陳列、防犯カメラの設置など万引き防止等の防犯対策を講じる。
- ・災害時や緊急時には、地元警察と連携し、事件発生時における警察への通報要領及び避難誘導措置など緊急通報体制を確立し、地域の防犯対策に努める。
- ・環境美化対策として、定期的に店舗周辺の清掃美化活動に取り組む。

(2) 地域商業活性化に係る連携・協力

- ・商店街から共同売り出し、イベントの実施等の地域商業活性化に関する協力の申入れがあった場合は取組みを検討する。
- ・万一閉鎖を余儀なくされた場合においては、「早期の情報提供」、「従業員雇用の確保」、「取引先企業に対する対応」、「店舗閉鎖の伴う環境悪化の防止」など適切に対応する。

(3) 地域の祭りや行事等への参加・協力

- ・地域の祭りや各種行事について地域自治会から要請があれば協力を検討する。

(4) その他、事業活動を通じた社会貢献など

- ・従業員の採用にあたっては、地域からも雇用する。

(5) 地域社会との連携窓口

イオン九州株式会社 ディベロッパー事業本部 開発部 村井
福岡市博多区博多駅南二丁目9番11号
電話番号：092-472-3720 FAX 番号：092-472-3694

〔2〕「指針」の各項目に関する事項

1 駐車場の計画

① 駐車場の構造、収容台数、面積及び敷地の状況

駐車場No.	収容台数		面積	駐車区画の大きさ	
	一般用	身障者用		一般用	身障者用
No. 1	55台 2台	1台	727.5㎡	2.5m×5.0m 2.5m×4.5m	3.5m×5.0m
合計	58台（内23台は業務用）				

駐車料金の徴収の有無	駐車場法届出	附置義務条例	入口ゲートの入庫処理時間	契約形態
有	有	無	0秒（カメラ式のため）	賃貸借契約

② 交通への支障を回避するための方策等

交通への支障回避の方策	具体的な内容
交通整理員の配置	配置場所：駐車場の出入口や駐車場内など 配置人数：1名（状況に応じて適宜増員する） 配置日・時間：8：30～20：00（オープン時及び繁忙時のみ）

2 駐輪場・自動二輪車の駐車場の計画

① 市基準に基づく必要駐輪台数算出根拠

S：店舗面積	1,187.66㎡ ※5,000㎡以下
必要駐輪場台数算出式	$1,187.66 \div 70 \div 16$ 台 ※その他用途地域により店舗面積70㎡あたり1台、端数切捨て
必要駐輪場台数(内原付)	14台(2台) ※原動機付き自転車は必要駐輪台数の1割とし、端数切上げ

② 駐輪場の構造、収容台数及び面積

駐輪場No.	駐輪場構造	収容台数 (うち原動機付自転車)	面積	駐輪区画の大きさ	
				一般用	原動機付自転車
No. 1	平面式	23台(2台)	30.4㎡	0.6m×2.0m	0.7m×2.0m

(内9台は業務用)

③ 駐輪場の管理体制

項目	
整理員等の配置	店舗従業員の適宜見回りにて対応する。
利用料金の有無	無
営業時間外の管理等	24時間営業であるため、特になし。

④ 駐輪場案内の表示方法

駐輪場である旨を看板若しくは路面標示等で行う。

⑤ 自動二輪車駐車場の必要台数の予測の結果と算出根拠

大規模小売店舗立地法の指針及び、「第5回北部九州圏パーソントリップ調査(H29)ゾーン別発生集中量」の代表交通手段構成の比率より、本計画地の南区における自動車に対する自動二輪車の割合(2.6%)を基に算出した結果、自動二輪車の必要規模の合計は1台と予測される。計画の自動二輪車駐輪場台数は1台としており、自動二輪車の必要台数を充足する計画となっている。

必要駐車台数35台より、

$35 \times 2.6\% = \text{自動二輪車 } 0.91 \text{ 台}$ （端数処理：切り捨て但し最低台数1台）→自動二輪車1台

⑥ 自動二輪車駐車場の構造、収容台数及び面積等（添付図面3-1参照）

自動二輪車駐輪場No.	構造	収容台数	面積	駐車区画の大きさ
No. 1	平面式	1台	2.3㎡	1.0m×2.3m

⑦ 自動二輪車駐輪場を設けるに当たっての安全上の対策

特になし。

3 荷さばき施設の計画

① 荷さばき施設の面積・構造

荷さばき施設No.		No. 1
同時作業の 可能な台数	想定する車両の大きさ	2t 車 / 4 t 車
	台数	1 台
待機スペースの有無・広さ		無
(防音等の対応) 特になし。		

② 搬出入車両の出入口の数

専用出入口の有無	搬出入車両の出入口の数	対 応 等
無	—	搬出入業者には、来店者と出入口が共用で会う旨を周知する。 入出庫時の安全運転を徹底させ、必要に応じて従業員等により誘導を行い、駐車場内での事故防止を図る。

4 経路の設定

① 設置者が行う交通対策等の予定

No	行政指摘事項	対応策
①	(南警察署) 特になし	—

5 その他の施設の配置及び運営方法に関する計画

① 歩行者の通行の利便の確保等のための計画

	具体的な内容等
歩行者通路確保のための対策	歩行者通路を設けることで歩車分離を行い、歩行者の安全を確保する。
夜間照明等の設置の有無	有：適切な照明設備を配置することで、夜間における歩行者の通行の安全を確保する。

② バス等公共交通機関のための駐車場の整備

施設計画の概要 (滞留台数, シェルターの有無, 整備延長等)	無
---------------------------------	---

③ 交通対策事業への提案

事業計画の概要 (パークアンドライド事業等)	無
------------------------	---

④ 廃棄物減量化及びリサイクルについての計画

廃棄物減量化及びリサイクル計画の予定及び概要

[廃棄物減量化]

・繰り返し使えるリターナブルコンテナを取り入れて、ダンボールの使用量を削減する。リターナブルコンテナを使用することで、トレイなどの個別包装が省けるため、ゴミの削減にも努めるよう指導する。

[リサイクル計画]

・限りある資源を有効に活用するため牛乳パック・食品トレイ・ペットボトル・アルミ缶の回収ボックスを店舗入口に設置し、地域のお客様と一緒にリサイクル活動を行う。
・店頭回収した容器は、再商品化するなどの仕組みづくりに取り組む。

[食品リサイクル法への対応]

・食品リサイクル法の目標達成のため、魚あらや廃食用油のリサイクルに取り組むことで食品廃棄物の再生利用等を推進する。

店舗発生分

廃棄物種別		品目
古紙(リサイクル可能な紙)		新聞紙、段ボール、雑誌、オフィス古紙、機密書類、雑がみ
可燃物	厨芥類	食品廃棄物、魚あら、廃食用油、その他(――)
	その他	ペットボトル、食品トレイ、発泡スチロール、その他可燃ごみ
不燃物		缶類(アルミ・スチール)、びん類、その他(――)

※上記品目で、店舗から発生しないものについては二重線で消し、店舗から発生し資源化するものについては丸で囲むこと。

資源物の店頭回収分及び家電リサイクル法に基づく家電品の引取分

廃棄物種別		品目
可燃物		牛乳パック、食品トレイ、ペットボトル、その他(――)
不燃物		アルミ缶、空きびん、その他(――)
廃家電		エアコン、テレビ、冷蔵庫・冷凍庫、洗濯機・衣類乾燥機

※上記品目で、店舗にて回収・引取を行わないものについては二重線で消し、店舗にて回収・引取を行うものについては丸で囲むこと。

近隣住民等への周知方法

- ・大規模小売店舗立地法による説明会により周知を図る。
- ・店舗出入口に回収ボックスを設置し、来店者に案内看板で告知する。

⑤ 防災・防犯対策への協力等

イ 防災対策への協力

防災協定等締結の有無	締結協定の具体的な内容
有	福岡市と災害時における生活必要物資等の供給に関する特別協定を平成20年3月18日に締結している。

ロ 防犯対策への協力

防犯対策への協力の有無	防犯対策への協力に係る具体的な内容
無	――

ハ 店舗が主体的に取り組む防犯対策について

- ・従業員による店内及び駐車場内の巡回や声かけ等により、青少年の蟻集等の防犯対策に努める。また、状況に応じて、警備員の配置を検討する。
- ・見通しを確保した商品陳列、防犯カメラの設置など、万引き防止等の防犯対策を講じる。
- ・災害時や緊急時には、地元警察と連携し、事件発生時における警察の通報要領及び避難誘導措置など緊急通報体制を確立し、地域の防犯対策に努める。

6 騒音の予測と騒音対策

① 荷さばき施設及び作業にかかる騒音対策

荷さばき施設の配置等		添付図面3-1参照
具体的な騒音対策の内容	施設面	<ul style="list-style-type: none"> 荷さばき施設はできるだけ周辺住居から離れた配置とする。 荷さばき施設の十分なスペースの確保により、荷さばき時間を短縮に努める。
	運用面	<ul style="list-style-type: none"> 夜間（22～翌6時）の荷さばき作業は行いません。 荷さばき作業車両のアイドリング禁止を徹底させる（但し、停止することができない保冷車のアイドリングは除く）。 作業人員への騒音防止意識を徹底させる。

② BGM等の営業宣伝活動の予定及び騒音対策
屋外に向けての営業宣伝活動は行わない。

③ 冷却塔、冷暖房設備の室外機又は送風機等の規模・能力・騒音レベル及び騒音対策

項目	騒音値(dB)		卓越周波数 (Hz)	能力 (kw)	騒音対策			
	$L_{pA}(r_0)$							
T101 キュービクル	—		56.0	56.0	不明	—	定期的に保守点検を実施し、故障等による異音の発生を防止する。室外機は一部を屋上に配置する。	
T201 室外機(冷凍冷蔵用)	ECOV-D150MA	62.5	62.5	62.5	不明	6.9×2		
T202 室外機(冷凍冷蔵用)	ECOV-D150MA	62.5	62.5	62.5	不明	6.9×2		
T203 室外機(冷凍冷蔵用)	ECOV-D150MA	62.5	62.5	62.5	不明	6.9×2		
T204 室外機(冷凍冷蔵用)	ECOV-D150A	62.5	62.5	62.5	不明	7.4×2		
T205 室外機(冷凍冷蔵用)	ECOV-EN225DCA-DL	57.5	57.5	57.5	不明	6.7×3		
T206 室外機(冷凍冷蔵用)	ECOV-D75A	59.5	59.5	59.5	不明	7.30		
T207 室外機(冷凍冷蔵用)	ECOV-D75A	59.5	59.5	59.5	不明	7.30		
T208 室外機(冷凍冷蔵用)	ECOV-D45WA	55.0	55.0	55.0	不明	4.30		
T209 室外機(冷凍冷蔵用)	ECOV-D45WA	55.0	55.0	55.0	不明	4.30		
T301 室外機(空調用)	RAC-AJ40L2	63.0	55.0	55.0	不明	1.10		
T302 室外機(空調用)	RAC-AJ40L2	63.0	55.0	55.0	不明	1.10		
T303 室外機(空調用)	RAC-AJ25NEE	59.0	51.0	51.0	不明	0.65		
T304 室外機(空調用)	RAC-AJ25NEE	59.0	51.0	51.0	不明	0.65		
T305 室外機(空調用)	RCB-GP160RSH8	59.0	59.0	59.0	不明	3.70		
T306 室外機(空調用)	RCI-GP56RSH8	47.0	47.0	47.0	不明	0.95		
T307 室外機(空調用)	RCI-GP63RSH8	47.0	47.0	47.0	不明	1.05		
T308 室外機(空調用)	RCI-GP224RSHP3	60.0	60.0	60.0	不明	5.05		
T309 室外機(空調用)	RCI-GP335RSHP3	62.0	62.0	62.0	不明	7.25		
T310 室外機(空調用)	RCI-GP335RSHP3	62.0	62.0	62.0	不明	7.25		
T311 室外機(空調用)	RCI-GP335RSHP3	62.0	62.0	62.0	不明	7.25		
T312 室外機(空調用)	RCI-GP335RSHP3	62.0	62.0	62.0	不明	7.25		
T313 室外機(空調用)	RCI-GP140RSH8	57.0	57.0	57.0	不明	3.15		
T401 給排気口	VD-15ZLXP13-CS	34.5	34.5	34.5	不明	0.02		大きな音が出ない形状とする。
T402 給排気口	BF-19S5	53.5	57.0	57.0	不明	0.20		
T403 給排気口	VD-15ZLXP13-CS	34.5	34.5	34.5	不明	0.02		
T404 給排気口	BF-19S5	53.5	57.0	57.0	不明	0.20		
T405 給排気口	BF-21S5	59.5	63.0	63.0	不明	0.30		
T406 給排気口	BF-25T5	65.0	68.5	68.5	不明	0.55		
T407 給排気口	BF-23S5	61.0	64.5	64.5	不明	0.40		
T408 給排気口	JF-210TA2	54.0	57.5	57.5	不明	0.40		
T409 給排気口	JF-210TA2	54.0	57.5	57.5	不明	0.40		
T410 給排気口	EF-20YSXC2	36.5	40.0	40.0	不明	0.02		
T411 給排気口	EF-20YSXC2	36.5	40.0	40.0	不明	0.02		
T412 給排気口	EF-20YSXC2	36.5	40.0	40.0	不明	0.02		
T413 給排気口	VD-20ZALC13	38.0	38.0	38.0	不明	0.05		
T414 給排気口	VD-20ZALC13	38.0	38.0	38.0	不明	0.05		
T415 給排気口	VD-20ZALC13	38.0	38.0	38.0	不明	0.05		
T416 給排気口	VD-20ZALC13	38.0	38.0	38.0	不明	0.05		
T417 給排気口	VD-18ZLX13-CS	31.0	31.0	31.0	不明	0.03		
T418 給排気口	VD-15ZLXP13-CS	34.5	34.5	34.5	不明	0.02		
T419 給排気口	VD-15ZLXP13-CS	34.5	34.5	34.5	不明	0.02		
T420 給排気口	VD-15ZLXP13-CS	34.5	34.5	34.5	不明	0.02		
T421 給排気口	BFS-100SXA2	38.0	41.5	41.5	不明	0.23		
T422 給排気口	BFS-210TXA2	44.0	47.5	47.5	不明	0.53		
T423 給排気口	BFS-150SXA2	41.5	45.0	45.0	不明	0.33		
T424 給排気口	VD-20ZLXP13-CS	42.0	42.0	42.0	不明	0.06		
T425 給排気口	BFS-300TX2	50.5	54.0	54.0	不明	1.50		

$L_{pA}(r_0)$: 基準距離における騒音レベル、 $r_0 = 1\text{ m}$

④ 駐車場の騒音対策

駐車場名称等		No. 1
具体的な騒音対策の内容	施設面	・ 特になし。
	運用面	・ オープン時や繁忙時など、多くの来店車両が見込まれる際には、出入口付近に交通整理員を配置して、場内走行の円滑化を図ることで、渋滞の発生による騒音抑制に努める。 ・ 看板等により来客車両へ夜間徐行の働きかけを行う。

⑤ 廃棄物収集作業にかかる騒音対策

廃棄物回収場所の配置等		添付図面 3-1 参照
回収時間帯		6:00～22:00 に 2 台 (他) 22:00～6:00 に 1 台 (一般廃棄物)
具体的な騒音対策の内容	施設面	・ 廃棄物保管施設はできるだけ周辺住居から離れた配置とする。 ・ 十分な作業スペースの確保による作業時間の短縮。
	運用面	・ 資源物は昼間に収集を行う。 ・ 夜間はバックブザーを使用しないよう業者に要請する(収集作業員による後退誘導)。 ・ ゴミの排出量を減らし、収集時間を短縮できるよう努めるとともに、夜間回収頻度は1台とした。 ・ 廃棄物収集業者には回収時間がなるべく深夜帯にならないよう協力を要請する。 ・ 収集作業時の騒音防止の意識の向上を働きかける。

7 廃棄物等の保管施設の計画

① 廃棄物保管施設の計画

面積	排出方法	洗浄設備	冷蔵設備等の有無	附属設備の概要
9.68 m ²	ポリ袋	有	有	無

② 資源物保管施設の計画

面積	廃棄物との区分方法	防水対策	附属設備
6.58 m ²	別途保管庫内に設置 品目毎に仕切り	屋内施設にて保管	無

8 廃棄物等の運搬・処理計画

① 廃棄物等の運搬方法

項目	古紙	魚あら ・食品廃棄物	廃食用油	その他可燃ごみ
運搬の方法	業者委託	業者委託	業者委託	業者委託
	収集車の種類 (トラック)	収集車の種類 (トラック)	収集車の種類 (トラック)	収集車の種類 (パッカー車)
予定業者等	未定	未定	未定	未定
搬入先	未定	未定	未定	未定
運搬の頻度	週 3～4 日(予定)	週 1～6 日(予定)	週 1～2 日(予定)	週 1～6 日(予定)

項目	ペットボトル	食品トレイ	発砲スチロール	空き缶・空きびん
運搬の方法	業者委託	業者委託	業者委託	業者委託
	収集車の種類 (トラック)	収集車の種類 (トラック)	収集車の種類 (トラック)	収集車の種類 (トラック)
予定業者等	未定	未定	未定	未定
搬入先	未定	未定	未定	未定
運搬の頻度	週 1～2 日(予定)	週 1～2 日(予定)	週 1～2 日(予定)	週 3～6 日(予定)

② 廃棄物等の処理方法

項目	古紙	魚あら ・食品廃棄物	廃食用油	その他可燃ごみ
処理の方法	敷地外処理	敷地外処理	敷地外処理	敷地外処理
処理予定業者等	未定	未定	未定	福岡市
処理の 具体的な方法	リサイクル	リサイクル	リサイクル	焼却
処理関連設備 の内容	—	—	—	—
処理施設の 悪臭対策	—	—	—	—
処理施設の 防音対策	—	—	—	—
処理施設の 配置	—	—	—	—

項目	ペットボトル	食品トレイ	発砲スチロール	空き缶・空きびん
処理の方法	敷地外処理	敷地外処理	敷地外処理	敷地外処理
処理予定業者等	未定	未定	未定	未定
処理の 具体的な方法	リサイクル	リサイクル	リサイクル	リサイクル
処理関連設備 の内容	—	—	—	—
処理施設の 悪臭対策	—	—	—	—
処理施設の 防音対策	—	—	—	—
処理施設の 配置	—	—	—	—

③ テナント等に対する廃棄物等の運搬・処理方法の徹底

啓発のための組織体制及び方法

従業員に対して掲示物等で周知徹底する。

④ その他の廃棄物等の運搬・処理方法

該当しない

⑤ 食品加工場計画

面積	検討中
配置	<添付図面3-1 配置図・1階平面図 参照>
加工の具体的内容	農産：カット、スライス、パック詰め 水産：解体、パック詰め デリカ：調理加工、パック詰め 寿司：調理加工、パック詰め ベーカリー：調理加工、パック詰め
悪臭対策	・悪臭の元となる生ごみは、密閉性が確保できる保管施設に収納し、悪臭が漏出しないように配慮する。 ・定期的に保管庫を水洗洗浄することにより、悪臭発生防止を図る。
汚水対策	・施設から出る排水はグリストラップにより処理され、敷地外へ排出される。

⑥ 小売店舗以外の施設から発生する悪臭対策

該当しない

9 街並みづくり等への配慮に関する事項

① 街並みづくり等への配慮事項

・屋外広告物は、関係条例に沿って計画する。

② 敷地内の緑化計画

敷地面積	緑化面積	緑化の方法
3,764.15 m ²	24.19 m ²	低木

③ 景観への配慮

建物の形態・意匠	福岡市景観計画の一般市街地ゾーンの景観形成方針に適合するよう努める。	
屋外広告物	外観の色彩	別途「立面図」参照
	別途「立面図」参照	

④ 屋外照明・広告塔照明等の計画と光害対策

	屋外照明	広告塔照明
照明灯の配置	検討中	検討中
照明灯の方向	駐車場に向けて照射	看板に向けて照射
照明の強さ	検討中	検討中
点灯時間	日没から夜明けまで	日没から夜明けまで
光害対策	近隣に対して光害を発生させないように照明の配置、方向、光源の種類には十分に配慮する。	近隣に対して光害を発生させないように照明の配置、方向、光源の種類には十分に配慮する。