

(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喜び申し上げます。

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、福岡市中央区港一丁目のパーラーラッキー港店跡地に「（仮称）ロピア長浜店」の出店を計画しております。

地域の皆様方、関係各位の皆様方におかれましては、ご理解、ご協力の程、賜りますようよろ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

株式会社 OIC グループ 店舗開発部 野田晃司

東京都千代田区丸の内二丁目 5 番 2 号 三菱ビル 13 階

TEL 03-6665-9449 FAX 03-6665-9450

（２）出店計画についての問い合わせ先

同上

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

敷地面積	3,584㎡	自己所有
------	--------	------

②法令上の用途等

・商業地域

別添「資料－１０ 用途地域図」参照

③現在の利用状況

パーラーラッキー港店（閉店）が立地。

（２）計画地周辺の概要

①立地環境

- ・計画地北西側；宿泊施設が立地する。
- ・計画地北東側；市道港1429号線を挟み集合住宅等が立地する。
- ・計画地南東側；市道港1436号線を挟み戸建住宅や事務所兼用集合住宅が立地する。
- ・計画地南西側；市道港1435号線を挟み店舗兼用集合住宅等が立地する。

②基盤整備に関する事業の有無とその内容

該当事業なし

③街並みづくり計画の有無とその内容

当該計画なし

（３）建物の構造及び規模

①建物構造

鉄骨造 9階建て

②店舗面積の内訳

イ 建築面積； 2,671㎡

ロ 延べ面積； 17,660㎡

ハ 各階ごとの店舗面積及び延べ面積等

(単位：㎡)

区分 階数	店舗面積	その他の施設 ・併設施設等	延べ面積	主な用途
P 1 F	0	37	37	
9 F	0	603	603	
8 F	0	1,648	1,648	
7 F	0	314	314	
6 F	0	2,458	2,458	
5 F	0	2,458	2,458	駐車場
4 F	0	2,458	2,458	駐車場
3 F	0	2,458	2,458	駐車場
2 F	0	2,458	2,458	駐車場
1 F	1,517	1,154	2,671	店舗
B 1 F	0	97	97	
合 計	1,517	16,143	17,660	

(4) その他の施設・併設施設等の計画と各施設面積

利用者層が同一の併設施設	
当該施設なし	0 ㎡

利用者層が異なる併設施設	
当該施設なし	0 ㎡

大規模集客施設の床面積	
当該施設なし	0 ㎡

(5) 建築着工予定年月日及び完成予定年月日

①建設着工予定年月日：令和7年7月 中旬

②完成予定年月日：令和8年1月 上旬

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

- ①従業員による店内及び駐車場内の巡回や声かけ等を実施するとともに、駐車場内には適切な照明設備を配置することで、駐車場内の死角を排除し、青少年の蟄集等の防犯対策に努める。
- ②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。
- ③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。
- ④環境美化対策として、従業員における店舗周辺の清掃美化活動を定期的実施する。
- ⑤バリアフリー法や福祉のまちづくり条例に適合した店舗づくりをめざし、多目的トイレの設置を検討する。

(2) 地域商業活性化に係る連携・協力

- ①近隣商店街、商工会議所や商工会等から加入の要請があれば、前向きに検討する。
- ②万一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」、「店舗閉鎖に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

①地域の祭りやイベントへの協力の申し出があった場合には参加を積極的に検討する。

(4) その他、事業活動を通じた社会貢献など

①従業員の採用にあたっては、地元から優先的に雇用する。

(5) 地域社会との連携窓口

株式会社 OIC グループ 店舗開発部 野田晃司
東京都千代田区丸の内二丁目 5 番 2 号 三菱ビル 13 階
TEL 03-6665-9449 FAX 03-6665-9450

〔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
来客用駐車場	54台	2台	693.5㎡	2.5m×5.0m×44台 2.5m×4.7m× 1台 2.5m×4.4m× 5台 2.5m×4.3m× 3台 2.5m×3.8m× 1台	3.5m×5.0m×2台
従業員用駐車場 月極駐車場	258台	0台	3,153.0㎡	2.5m×5.0m×216台 2.5m×4.7m× 3台 2.5m×4.4m× 18台 2.5m×4.3m× 15台 2.5m×4.0m× 3台 2.5m×3.8m× 3台	—
合 計	312台	2台	3,846.5㎡		

※2 階部に来客用駐車場 56 台を確保しているが、来店者が多い際には 3 階部にある従業員用駐車場 86 台を開放して、従業員等にて誘導を行う。

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	適応	8秒／台	自社駐車場

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：別添「資料－ 7. 1 動線計画図（１）」に示す場所以外にも状況に応じて交通安全上重要な地点に配置する。 人 数：2 名（状況に応じて適宜増員する） 配置日・時間：8:30～20:00（オープン時や繁忙期のみ）

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	1,517 ㎡
必要駐輪場台数算出式	・必要駐輪場台数 1,517 ㎡／40 ㎡＝37 台 ・原動機付自転車 37 台×0.1＝4 台
必要駐輪場台数（内原付）	37 台（4 台）

（端数処理：切り捨て、但し原動機付自転車は切り上げ）

②駐輪場台数の予測の結果と算出根拠

該当なし

③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 (うち原動機付き自転車)	面 積	駐輪区画の大きさ	
				一般用	原動機付き自転車
駐輪場	平面式	44台（4台）	53.6 ㎡	0.6m×2.0m（40 台）	0.7m×2.0m（4 台）

④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。
営業時間外の管理等	・特になし

⑤駐輪場案内の表示方法

- ・駐輪場である旨の路面標記
別添「資料－ 7. 1 動線計画図（1）」参照

⑥自動二輪車駐車場の必要台数の予測の結果と算出根拠

自動二輪車駐車場台数	1 台
必要駐輪台数算出根拠： 「福岡市の人の動き ～第5回北部九州圏パーソントリップ調査による～（平成 29 年度）」の代表交通手段別の人の動きの中央区における代表交通手段構成の値を用いる。 自動車に対する自動二輪車の割合：1.9% 自動二輪車の必要台数＝31 台×1.9%＝1 台（端数処理：四捨五入）	

⑦自動二輪車の駐車場の構造、収容台数及び面積等（自動二輪車専用駐車施設を設ける場合）

自動二輪車駐車場No.	構造	収容台数	面 積	駐車区画の大きさ
自動二輪車駐車場	平面式	4台	10.0 m ²	1.0m×2.5m

⑧自動二輪車駐車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.	同時作業の可能な台数		待機スペースの有無・広さ	防音等の対応
	想定する車両の大きさ	台数		
荷さばき施設	4 t 車～10 t 車	1台	無	・アイドリング禁止の旨を記載した看板を設置することで注意を喚起する。

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
有	2 箇所	・搬入車両専用出入口は来客用駐車場と別途計画している。

4 経路の設定

①設置者が行う交通対策等の予定

No.	指導事項	対応・内容
1	搬入車両は左折入出庫にて出入りさせること。 （中央警察署）	左折入出庫にて計画します。
2	駐車場入口について、入庫時の安全対策として注意喚起看板の設置や通路両側に白線を引くこと。 （中央警察署）	左記の通り対応します。
3	駐車場出口について、1 台ずつ出庫させるようゼブラとポストコーンで幅員を絞ること。出庫時の安全対策として注意喚起看板やカーブミラー設置を行うこと。 （中央警察署）	左記の通り対応します。
4	搬入車両の出入口について、入口と出口を物理的に分けること。（中央警察署）	左記の通り対応します。
5	東方面からの来店経路について、右折レーンのある長浜交差点で右折させる経路とすること。（中央警察署）	左記の通り経路を設定します。

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	・特になし
夜間照明灯の設置の有無	有：適切な照明設備を配置することで、夜間、歩行者の通行の安全を確保する。 設置場所；未定

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）	・特になし。
------------------------------	--------

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）	・特になし。
-----------------------	--------

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	・店舗から排出される廃棄物の品目について業者へ情報を提供し、極力資源化が図れるよう協力を要請する。 ・商品梱包用段ボールや空き缶を分別保管し、業者に依頼して再資源化を図る。 ・過剰包装、梱包の抑制による廃棄物の低減化を図る。
------------------------	--

店舗発生分

廃棄物種別	品 目
可燃物	紙製廃棄物 新聞紙、段ボール、雑誌、オフィス古紙、機密書類、雑がみ
	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	・住民説明会で周知を図る。
-------------	---------------

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
無	行政より要請があれば検討する。

ロ 防犯対策への協力

（町内会等の地元団体や警察等の関係機関からの協力要請があった場合、記載すること。）

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	行政より要請があれば検討する。

ハ 店舗が主体的に取り組む防犯対策について

- ①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。
- ②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。
- ③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。

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	別添「資料－ 3. 1 1 階平面図兼配置図（荷さばき施設）」参照
	具体的な騒音対策の内容
施 設 面	・十分な作業スペースを確保することで、作業時間の短縮に努める。
運 用 面	・荷さばき車両のアイドリングの禁止を徹底させる（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。 ・午後10時台の搬出入車両は、後進警報ブザー音を切れる車両とし、ブザー音を切るよう作業員に周知する。 ・夜間（午後11時以降）には荷さばき作業は行わない。

②BGM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

No.	項 目		規模・能力	騒音レベル (dB)	具体的な騒音対策の内容
	騒音源種類	設備機器形式			
1	室外機 1	PUHY-P850SDMG2	圧縮機出力(7.4+8.1)kW	64.1	・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。
2	室外機 2	PUHY-P500DM-G	圧縮機出力 9.5kW	61.8	
3	室外機 3	PUHY-P450DMG4	圧縮機出力 8.1kW	61.0	
4	室外機 4	PUZG-MP2MKA2	圧縮機出力 1.1kW	46.1	
5	室外機 5	PUZG-MP2MKA2	圧縮機出力 1.1kW	46.1	
6	室外機 6	PUZ-ZRMP160KA14	圧縮機出力 3.3kW	53.1	
7	室外機 7	PUHY-P560DM-G	圧縮機出力 10.9kW	65.1	
8	室外機 8	PUHY-P560DM-G	圧縮機出力 10.9kW	65.1	
9	室外機 9	PUMY-FMP140SKM2	圧縮機出力 2.9kW	56.1	
10	室外機 10	PUZG-P8MKA2	圧縮機出力 4.6kW	59.1	
11	室外機 11	PUZG-MP3MHA2	圧縮機出力 2.0kW	48.1	
12	室外機 12	PUZ-ZRMP140KA14	圧縮機出力 2.8kW	52.1	
13	室外機 13	PUZG-MP5MLA2	圧縮機出力 3.1kW	54.0	
14	冷凍冷蔵庫屋外機 1	OCU-KS2000MVF	圧縮機出力 (7.46+6.00) kW	60.2	・大きな騒音がでない形状とする。
15	冷凍冷蔵庫屋外機 2	OCU-KS2500MVF	圧縮機出力 (9.40+7.46) kW	60.2	
16	冷凍冷蔵庫屋外機 3	OCU-KS3500MVF	圧縮機出力 (7.46×2+9.40) kW	61.6	
17	冷凍冷蔵庫屋外機 4	OCU-KS3500MVF	圧縮機出力 (7.46×2+9.40) kW	61.6	
18	冷凍冷蔵庫屋外機 5	OCU-KS3500MVF	圧縮機出力 (7.46×2+9.40) kW	61.6	
19	冷凍冷蔵庫屋外機 6	OCU-KS4000MVF	圧縮機出力(7.64×3+6.0)kW	61.5	
20	冷凍冷蔵庫屋外機 7	OCU-KS4000MVF	圧縮機出力(7.64×3+6.0)kW	61.5	
21	排気口 1	BFS-210TG2	出力 0.49kW	43.5	
22	排気口 2	BFS-450TUA2	出力 2.20kW	46.8	
23	排気口 3	BFS-450TUA2	出力 2.20kW	46.8	
24	排気口 4	BFS-450TX2	出力 2.20kW	51.4	
25	排気口 5	BFS-450TX2	出力 2.20kW	51.4	
26	排気口 6	VD-23Z13	—	42.5	

No.	項 目		規模・能力	騒音レベル (dB)	具体的な騒音対策の内容
	騒音源種類	設備機器形式			
27	排気口 7	VD-23Z13	—	42.5	・大きな騒音がでない形状とする。
28	排気口 8	BFS-300TUA2	出力 1.5kW	47.5	
29	排気口 9	VD-20ZVX7-C	—	45.0	
30	排気口 10	VD-23Z13	—	42.5	
31	排気口 11	VD-23Z13	—	42.5	
32	排気口 12	VD-23Z13	—	42.5	
33	給気口 1	BFS-450TUA2	出力 2.20kW	57.0	
34	給気口 2	BFS-450TUA2	出力 2.20kW	57.0	
35	給気口 3	BFS-450TUA2	出力 2.20kW	57.0	
36	給気口 4	BFS-450TUA2	出力 2.20kW	57.0	
37	キュービクル	キュービクル a	—	50.5	・特になし

④駐車場の騒音対策

駐車場名称等	具体的な騒音対策の内容	
	施 設 面	運 用 面
駐車場	・スロープは緩勾配とする。	・オープン時や繁忙期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。

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	別添「資料ー 3. 1 1 階平面図兼配置図（廃棄物等保管施設No.1、No.2）」参照
回収時間帯	24時間
	具体的な騒音対策の内容
施 設 面	・特になし。
運 用 面	・店舗から排出されるゴミの量を減らし、収集時間を短縮できるよう努めるとともに、夜間の回収頻度は1日に1台（週6回）とする。 ・廃棄物回収業者には、回収時間帯が遅くならないよう書面にて協力を要請するとともに、収集作業時の騒音防止の意識向上に努める。

⑥夜間において、併設施設から著しい騒音の発生することが見込まれる場合の騒音対策 該当なし

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
16.29m ²	ポリ袋・ペール	1箇所	⑦・無	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
6.80m ²	・別途保管庫内に設置 ・品目毎に仕切	建物内に保管	特になし

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 (リサイクル可能な紙)	不燃物 (缶類)	不燃物 (びん類)	その他可燃ごみ
運搬の方法	業者委託	業者委託 (パッカー車)	業者委託 (パッカー車)	業者委託 (パッカー車)
予定業者等	未定	株式会社エイコー	株式会社エイコー	株式会社エイコー
搬 入 先	未定	市処理施設	市処理施設	福岡市清掃工場
運搬の頻度	週 7 回	週 6 回	週 6 回	週 6 回

項 目	ペットボトル 食品トレイ 発泡スチロール	食品廃棄物 魚あら 廃食用油
運搬の方法	業者委託	業者委託
予定業者等	未定	未定
搬 入 先	未定	未定
運搬の頻度	週 6 回	週 6 回

②廃棄物等の処理方法

項 目	古紙 (リサイクル可能な紙)	不燃物 (缶類)	不燃物 (びん類)	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	福岡市	福岡市	福岡市
処理の具体的な方法	リサイクル	リサイクル	埋め立て	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 発泡スチロール	食品廃棄物 魚あら 廃食用油
処理の方法	敷地外処理	敷地外処理
処理予定業者等	未定	未定
処理の具体的な方法	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

該当なし

⑤食品加工場計画

面 積	170 m ²
配 置	別添「資料－ 3 1 階平面図兼配置図」参照
加工の具体的内容	・青果：スライス、パック詰め ・惣菜：調理加工、パック詰め ・精肉：スライス、パック詰め ・鮮魚：解体、パック詰め ・寿司：調理加工 ・ピザ：調理加工
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するとともに、冷蔵設備を設置することで、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
該当なし

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

- ・特になし

②敷地内の緑化計画

計画なし

③景観への配慮

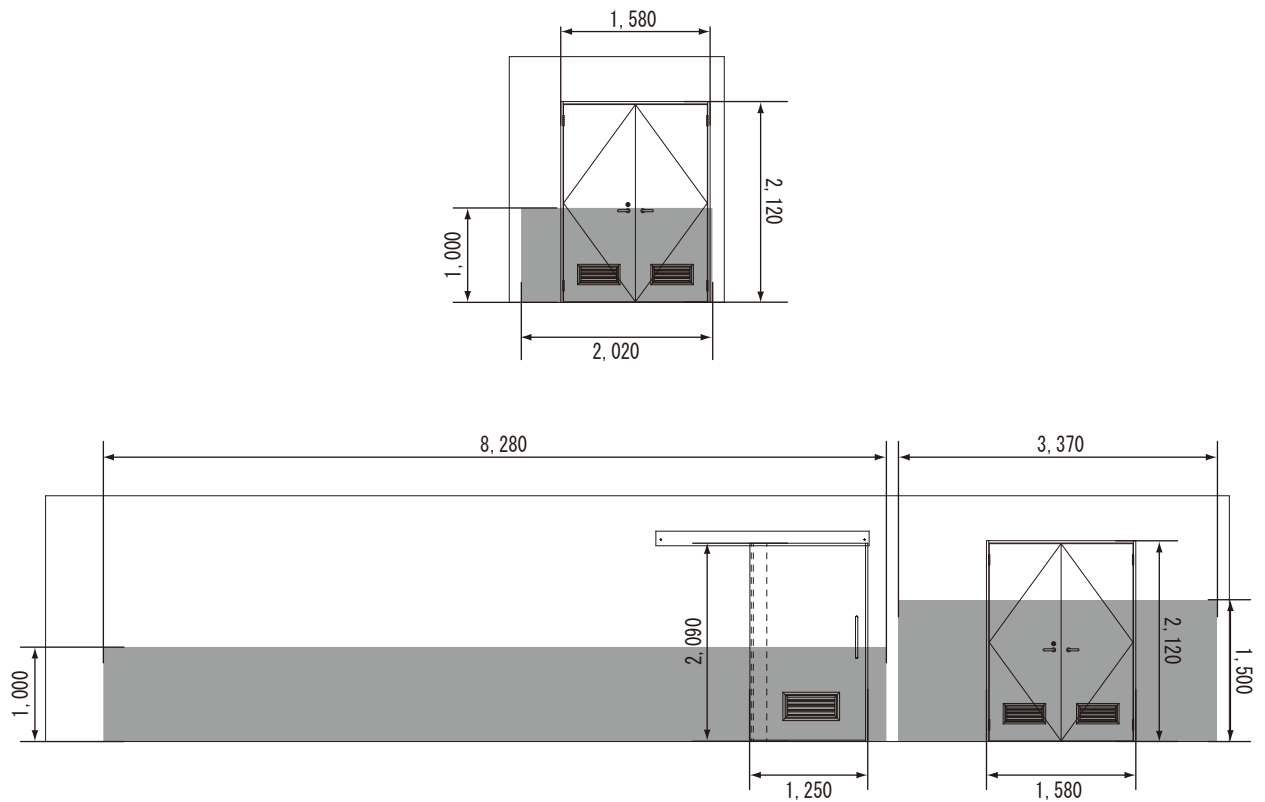
- ・外壁等の色彩や外観整備等について周辺環境と調和させるなど、福岡市景観計画の景観形成指針に適合するよう努める。

別添「資料－ 1 2. 1 立面図（１）」参照

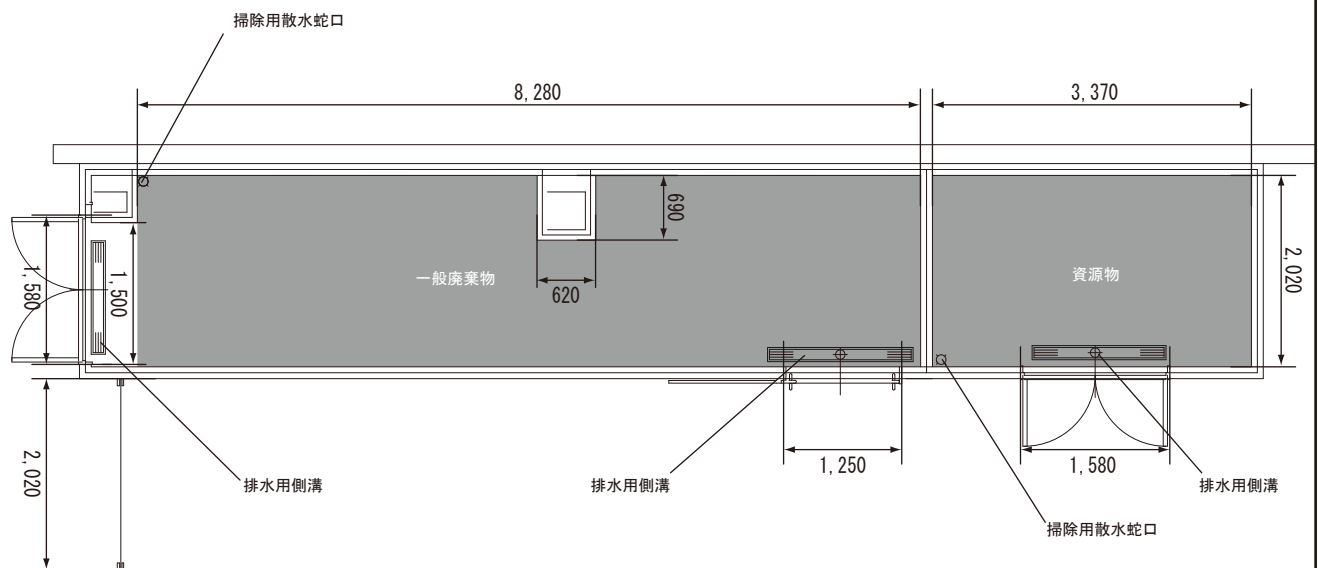
④屋外照明・広告塔照明等の計画と光害対策

	屋 外 照 明	広 告 塔 照 明
照明灯の配置	無	未 定
照明灯の方向	－	広告塔方向
照 明 の 強 さ	－	未 定
点 灯 時 間	日没から閉店後30分	
光 害 対 策	・周辺近隣に対して光害を発生させないよう照明の配置、方向、光源の種類には十分に配慮している。	

〔 3 〕 添付図面（指針配慮事項編分）



立面図



平面図

【廃棄物等保管施設No.1】

保管面積

$$8.28\text{m} \times 2.02\text{m} - (0.62\text{m} \times 0.69\text{m}) = 16.29\text{m}^2$$

(一般廃棄物)

保管容量

$$16.29\text{m}^2 \times \text{H}1.0\text{m} = 16.29\text{m}^3 \text{ (一般廃棄物)}$$

【廃棄物等保管施設No.2】

保管面積

$$2.02\text{m} \times 3.37\text{m} = 6.80\text{m}^2 \text{ (資源物)}$$

保管容量

$$6.80\text{m}^2 \times \text{H}1.5\text{m} = 10.20\text{m}^3 \text{ (資源物)}$$

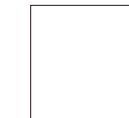
①～③：既存看板
④～⑤：新規看板

外照式

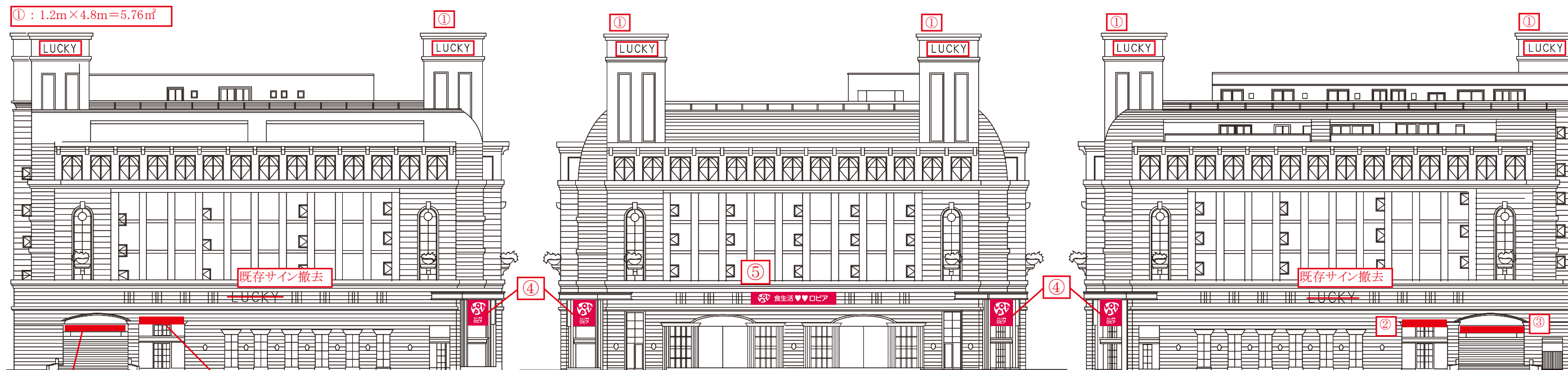


■3M Scotchcal Film
#JS-1211XL
メランコリーローズ

非内照



■3M Scotchcal Film
#JS-1027XL
ホワイト



① : 1.2m×4.8m=5.76㎡

既存サイン撤去

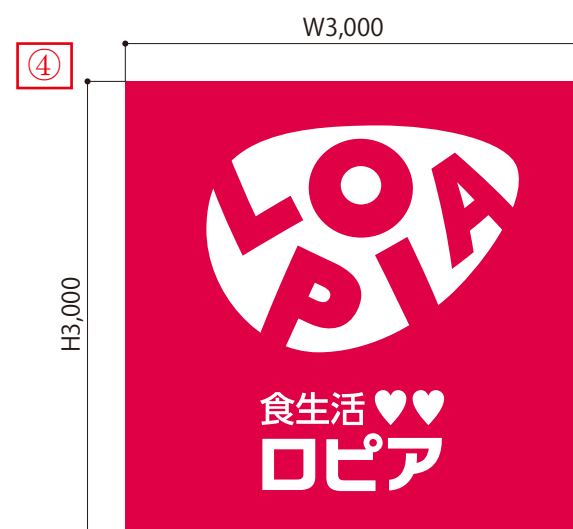
③ : 0.35m×3.66m=1.281㎡

② : 0.65m×5.00m=3.25㎡

西側立面図

南側立面図

東側立面図



東西入口上各1ヶ所：外照式看板
30 角フレーム+アルポリック下地シート貼り



南面1ヶ所：外照式看板
30 角フレーム+アルポリック下地シート貼り

* 既存青焼き図面→トレースしてCADデータとし、求積のため誤差が発生している可能性があります。

