

「(仮称) 天神ビジネスセンター1 期・2 期計画」

(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、益々ご繁栄の事とお慶び申し上げます。

平素は格別のお引き立てを賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、早速でございますが、天神ビッグバン1号案件である「天神ビジネスセンター」の隣接地に新たに「(仮称) 天神ビジネスセンター2期計画」を設け、さらなる賑わいの創出に寄与すべく、計画をさせて頂いております。

商業とビジネスの中心地である天神の中で、天神ビジネスセンター1期・2期計画においては、7層に渡る吹き抜け空間(アクセラリウム)に面して、カフェやショップ、飲食店街を設けることで、福岡・天神により多くの賑わいと交流を創出することを目標に計画を進めております。天神ビジネスセンターの地下の飲食ゾーンである「天神イナチカ」やその他の店舗においては2022年の開業よりたくさんのお客様にご来店いただいております。(仮称)天神ビジネスセンター2期計画においても、商業区画をさらに強化して、みなさまに楽しんでいただける天神の街に寄与したいと考えております。また働く人の創造性やウェルビーイングを高める「次世代ワークプレイス」を設置することで、ワーカーの交流・創造拠点という新たなビルの価値を提供します。

先進的なワークプレイス機能をビル全体でシェアできるオフィスの創造により、国内はもとよりアジアも視野に幅広い層のお客様・さまざまな企業に向けて新しい「バリュー(価値)」を届けることで、福岡の街に還元できるように努力をいたす所存でございます。

何卒、宜しくご理解のほど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：福岡地所株式会社 開発事業二部 担当：堀

所 在 地：福岡市博多区住吉一丁目2番25号

電話番号：092-272-5578 FAX 番号：092-272-5553

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

1期建物敷地	3,917.18 m ²	自己所有一部賃貸借契約
2期建物敷地	4,085.08 m ²	自己所有一部賃貸借契約

② 法令上の用途等

用途地域：商業地域

そ の 他：都市計画区域内、市街化区域、防火地域、駐車場整備地区(周辺地区)、景観形成地区(天神(明治通り・渡辺通り)地区)、都市再生緊急整備地域(都心地域)、特定都市再生緊急整備地域、地区計画区域(天神明治通り地区)、特定まちづくりルールエリア(天神明治通り地区)、景観計画区域(都心ゾーン)、屋外広告物地域(都心部・空港周辺地域)

③ 現在の利用状況

1期建物営業中、2期建物建築工事中

(2) 計画地周辺の概要

① 立地環境

計画地は福岡市中央区天神一丁目、地下鉄天神駅の南東、約 40m に位置し、福岡市の商業の中心である天神地区で、周辺は商業施設やオフィス等が高度に集積している。

計画地は市道千代今宿線（明治通り）、市道天神 10 号線、市道天神 2 号線（福博であい通り）及び、市道天神 3 号線（因幡町通り）に囲まれており、また地下では地下鉄天神駅コンコース、市庁舎地下通路及び、因幡町通り地下通路に隣接している。

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

都市計画区域内、市街化区域、商業地域、防火地域、駐車場整備地区（周辺地区）、景観形成地区（天神（明治通り・渡辺通り）地区）、都市再生緊急整備地域（都心地域）、特定都市再生緊急整備地域、地区計画区域（天神明治通り地区）、特定まちづくりルールエリア（天神明治通り地区）、景観計画区域（都心ゾーン）、屋外広告物地域（都心部・空港周辺地域）

(3) 建物の構造及び規模

① 建物構造

1 期：鉄骨造 地下 2 階、地上 19 階建て 89.525m

2 期：鉄骨造 地下 2 階、地上 18 階建て 87.635m

② 店舗面積の内訳

イ 建築面積：（1 期） 3,234.55 m²、（2 期） 3,517.36 m²

ロ 延べ面積：（1 期） 61,100.34 m²、（2 期） 62,702.99 m²

ハ 各階ごとの店舗面積及び延べ面積等（単位：m²）

1 期：別表 1-1（1 期面積表）参照

2 期：別表 1-2（2 期面積表）参照

(4) その他の施設・併設施設等の計画と各施設面積

(1 期)

利用者層が同一の併設施設	
①飲食施設	1,349.96m ²
②サービス施設（銀行）	2,916.71m ²
合 計	4,266.67m ²

利用者層が異なる併設施設	
事務所	36,398.78m ²
合 計	36,398.78m ²

大規模集客施設の床面積	
合 計	該当無し

(2 期)

利用者層が同一の併設施設	
①飲食施設	1,875.77m ²
②サービス施設	—
合 計	1,875.77m ²

利用者層が異なる併設施設	
事務所	37,580.09m ²
合 計	37,580.09m ²

大規模集客施設の床面積	
合 計	該当無し

(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 5 年 10 月 1 日

②完成予定年月日 令和 8 年 6 月 30 日 ※1 期は竣工済み

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

地域のタウン・マネジメント活動やまちづくり活動等への協力

- ・WE LOVE 天神協議会の会員として、天神クリーンデーに参画

緑化や美観・景観の保持

- ・壁面緑化、緑化テラス、プランター配置により緑化
- ・敷地外であるが、建物西側に歩道整備を行い、高木、低木を配置予定
(近隣ビル開業時に予定)

街並みづくり事業への協力

- ・景観保全に対する取り組みとして、天神明治通り街づくり協議会で策定したガイドラインを使用し計画。
- ・福岡市の景観アドバイザー会議で承認を得ている。

地域防災・消防訓練

- ・天神地区共同防火管理協議会に加入。
- ・自衛消防訓練及びビルとして全体の消防訓練を実施。
- ・帰宅困難者一時滞在施設として、滞在スペース及び備蓄品の確保

地域防犯活動

- ・「福岡市放置自転車対策協力員設置要領」に基づく自転車放置防止推進団体として防災センター員を登録。
- ・歩行者等の危険防止のための放置自転車整理活動を実施。

青少年非行防止への協力

- ・警備スタッフによる館内・館外巡回時の声掛け活動

バリアフリー、ユニバーサルデザインの普及

- ・ユニバーサルデザインに対応したエレベーターを設置している。・ユニバーサルデザインに対応し、多目的トイレ設置。商業エリアについてオストメイト対応としている。

環境保全やごみ減量、レジ袋削減、循環型社会への取り組み

- ・ペットボトル、缶、段ボールなど再生紙利用が可能なものについては、業者と契約しリサイクルしている。
- ・飲食店から排出される生ゴミ、廃油は業者と契約しリサイクルしている。
- ・ゴミの分別、減量化についてビル管理規則に記載及び、ゴミ置き場内にも分別の内容を掲示し、テナントへの啓発を行っている。

(2) 地域商業活性化に係る連携・協力

地産地消など地場製品の取り扱い

- ・地産地消の観点や地元食材の魅力発信、認知度訴求として福岡県産の食材にフォーカスしてメニュー開発したフェアを実施。

地域商業活性化のためのノウハウ提供

- ・地元食材を活かした新たなメニュー開発を促進することで、地産地消の観点や地元食材の魅力を引き出すノウハウを提供。

地元取引業者との取引促進

- ・地元生産者と店舗をつなぎ、販売ルートの開拓や新たなメニュー開発のアイデア創出に貢献。

地域情報発信への協力

- ・地元テレビ局にフェアを取材していただくことで、福岡県産食材の魅力発信や認知度訴求を図る。

撤退情報の早期提供

- ・撤退店舗情報は「天神イナチカ」のホームページに掲載、現地でのお知らせを掲示することで早期の情報提供を行う。

(3) 他、事業活動を通じた社会貢献など

賑わい、癒しの空間の創出

- ・「アクセラリウム」を設置することで、ワーカーの創造性やウェルビーイングを高めます。

(4) 地域社会との連携窓口

様々な地域貢献活動への対応を円滑・一元的に行うため、窓口となる社内担当部署及び担当者を明確にし、地域から問い合わせがあった際などに、迅速に対応できるような体制づくりを行う。

地域連携担当：福岡地所株式会社 賃貸事業一部 平木・橋本 電話 092-272-2788

〔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 (m)	
	一般用	身障者用		一般用	身障者用
No. 1	—	1 台 (平面式)	17. 50	—	3. 5×5. 0 (荷捌車共用)
1 期ター	78 台 (機械式)	2 台 (機械式)	2, 384. 51	2. 05×5. 30	
2 期ター	88 台 (機械式)	2 台 (機械式)	2, 748. 70	2. 20×5. 30	
合 計	171 台				

※計画敷地内には身障者用 1 台 (時間帯で区分し、荷捌車と共用) 及び、170 台 (1 期タワー80 台、2 期タワー90 台) 設置。ほかは隔地提携駐車場、物販店舗来客者用 66 台及び、事務所用 81 台 (1 期 44 台、2 期 37 台)。

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	無	有	ゲート無し	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	交通整理員の常時配置は計画していないが、開業後も状況を確認し、必要に応じて適宜交通誘導員の設置等を行う。
その他	ホームページ上に専用ページを設け、提携駐車場の位置及び利用案内を行う。

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

(1 期)

用途	算定基準 (㎡/台)	店舗面積等				必要駐輪場台数		
			～5, 000	5, 000超	合計	～5, 000	5, 000超	合計
小売店舗	40	951. 53	114. 32	837. 21	951. 53	2	10	12
銀行	30	2, 916. 71	350. 42	2, 566. 29	2, 916. 71	11	42	53
事務所	130	36, 398. 78	4, 373. 07	32, 025. 71	36, 398. 78	33	123	156
飲食店	20	1, 349. 96	162. 19	1, 187. 77	1, 349. 96	8	29	37
合計		41, 616. 98	5, 000. 00	36, 616. 98	41, 616. 98	54	204	258

(2 期)

用途	算定基準 (㎡/台)	店舗面積等				必要駐輪場台数		
			～5, 000	5, 000超	合計	～5, 000	5, 000超	合計
小売店舗	40	3, 665. 48	425. 02	3, 240. 46	3, 665. 48	10	40	50
事務所	130	37, 580. 09	4, 357. 48	33, 222. 61	37, 580. 09	33	127	160
飲食店	20	1, 875. 77	217. 50	1, 658. 27	1, 875. 77	10	41	51
合計		43, 121. 34	5, 000. 00	38, 121. 34	43, 121. 34	53	208	261

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 (m)	
				一般用	原動機付自転車
No. 1	平面式 スライドラック式	34 台 (34 台)	310. 03	—	0. 70×1. 70
		383 台 (0 台)		0. 24×2. 00	—
No. 2	平面式 スライドラック式	109 台 (28 台)	641. 40	0. 60×1. 90～2. 00	0. 70×1. 70
		166 台 (0 台)		0. 24×2. 00	—
合計	—	692 台 (62 台)	951. 43		

※立地法届出台数は原付 7 台を含む 62 台、事務所、飲食及びサービス用は原付 55 台を含む 630 台。

③ 駐輪場の管理体制

項 目	
整理員等の配置	従業員・整理員等が適宜見回り、管理する。
利用料金の有無	有料
営業時間外の管理等	ゲートで管理し、警備員がカメラで監視する。

④ 駐輪場案内の表示方法

駐輪場の利用案内や料金情報など利用者のわかりやすい位置に案内表示板の設置を行う。

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

項 目	床面積 (㎡)	予測数値	予測数値の根拠等
A：特定用途(小売店舗) 対象床面積 3,000 ㎡超	1 期： 951.53 2 期： 3,922.54	1期： 0台 2期： 2台	床面積÷3,000 ㎡ (端数切上げ)
B：特定用途(小売店舗以外) 対象床面積 5,000 ㎡超	1 期：57,764.30 2 期：56,036.75	1期：12台 2期：12台	床面積÷5,000 ㎡ (端数切上げ)
合 計		26台	A + B

項 目	予測数値	予測数値の根拠等
A：必要駐車場台数	66台	指針による計算式より
B：自動車に対する自動二輪車の割合	1.9%	第5回北部九州圏PT調査(H29)より
必要自動二輪車駐車場台数	1台	A×B (端数切捨て)

⑥ 自動二輪車駐車場の構造、収容台数及び面積等

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
No. 1	平面式	26台	59.8㎡	1.0m×2.3m

※物販店舗来客用はうち1台。(添付図面4-4参照)

⑦ 自動二輪車駐車場を設けるに当たっての安全上の対策

十分な駐車場車路を設け、駐車時の事故防止に配慮いたします。

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		
No. 1	4t 車	9 台	無	屋内配置とし、十分なスペースの確保により荷さばき時間を短縮します。
No. 2	4t 車	9 台	無	

② 搬出入車両の出入口の数

専用出入口の有無 (専用出入口の数)	対 応 等
無	十分な滞留スペースの確保を行う。

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	交通対策等	・ 駐車場出入口に出入口看板を設置する。 ・ 交通整理員の常時配置は計画していないが、開業後も状況を確認し、必要に応じて適宜交通誘導員の設置等を行う。 ・ 提携先駐車場へ、本施設の提携駐車場である旨の看板設置の要請。 ・ 地下鉄天神駅、西鉄福岡駅、西鉄バスターミナル及び周辺の主要なバス停留所といった公共交通の利便性を生かし、ホームページ上での公共交通による来店の誘導を行う。 ・ 計画地内に事務所用の駐車場を確保するとともに、不特定多数の利用が想定される商業用途の来客駐車場については、フリンジパーキングの考えに基づき、天神地区周辺部の既存の時間貸し駐車場との提携により確保し、ホームページ上に専用ページを設け、提携駐車場の位置及び利用案内を行うことにより、天神地区周辺の交通混雑緩和を図る計画としている。 ・ 開業後についても周辺の交通状況により、フリンジパーキングによる追加の提携駐車場確保の検討等、必要に応じて対策の検討を行う。
②	一方通行規制道路の自動車の逆走防止対策、また、駐車場出入口の安全対策を行うこと。	・ 一方通行規制道路の自動車の逆走防止として、右折出庫の路面標示、また、駐車場出入口の安全対策として、停止線の表示、出庫警報灯の設置を行う。
③	一方通行規制道路の自転車の逆走防止として、「おしチャリ」の看板に加え、一方通行であることを表示し、周知すること。	・ 一方通行規制道路の自転車の逆走防止として、右折出庫の路面標示を行う。また「おしチャリ」看板の設置及び、同看板に一方通行の逆走を防止する案内（文言は検討中）を行う。
④	公開空地上の違法駐車、駐輪対策について、具体的に記載ください。	・ 早朝 6:30～翌 2:30 の間に合計 4 回巡回を行い、違法駐輪を発見又は利用者様からの連絡等があった場合、現場対応として福岡市より受領した注意掲示の札の取り付けを実施。
⑤	搬出入車について、周辺道路の大型貨物通行止めの規制を違反しないこと。	・ 搬出入車について、大型貨物通行止めの規制に違反しないよう運営いたします。
⑥	入店の待ち行列などが公道上に発生しない対策を行い、開業時の雑踏対策について事前に警察と協議を行うこと。	・ 入店の待ち行列などが公道上に発生しないよう対策を行い、開業時の雑踏対策について事前に警察と協議いたします。
⑦	共用とする身障者駐車場と荷捌車駐車場の区分方法、誘導方法はどのようにする計画か。	・ 身障者駐車場は完全予約制とし、ホームページ上に連絡先を表示し、希望者へ駐車区画の位置、利用可能時間帯の案内を行い、事前に利用希望日時について予約の受付を行う。 ・ 当該駐車区画は荷捌車駐車場として路面表示を行い、荷捌車の利用可能時間帯を路面表示するとともに、隣接してゼブラゾーンの路面表示を行う。 ・ 身障者駐車場の利用可能時間帯については、当該駐車区画で搬出入を行わない計画とする。 ・ 事前に提出する搬出入申請書に、当該駐車区画の利用制限時間帯を明記するとともに、身障者の来客車が混入すること及び事故防止について明記し、周知徹底を図る。

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	天神明治通り地区地区計画に基づき、広場の設置のほか、公道（福岡市地下鉄、市庁舎地下通路及び因幡町通り地下通路）との歩行者の回遊性の確保を行う。
夜間照明等の設置の有無	有（1期既存、2期検討中）

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
・段ボールは資源物保管庫に保管、専門業者を通じてリサイクルを予定。 ・通い箱使用等による段ボールの使用量削減について検討する。

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行います。

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	・緊急時における物資提供等の協力要請や協定締結要請があった場合は必要な協力について検討する。 ・災害時の帰宅困難者に対して、一時的に施設を開放して、円滑な支援を行う。

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	・夜間の防犯対策として、夜間営業時における若者等のたまり場とならないよう警備員による見回りを実施する。 ・建物の各所に防犯カメラを設置。

ハ 店舗が主体的に取り組む防犯対策について

- ・「福岡県安全・安心まちづくり条例」より、防犯責任者の設置を行う。
- ・有事の際における緊急通報体制（店舗から所轄警察・警備会社へ）づくりに努め、従業員に対しても周知徹底を行う。
- ・建物の各所に防犯カメラを設置。
- ・防犯責任者により以下の対策を行う。
 - ①共用部の施錠管理
 - ②専用部出入口等の施錠確認
 - ③不審者、徘徊者、侵入者、及び加害・破損行為者発見時の通報及び対応処置
 - ④盗難事故発見時の通報及び関連処置
 - ⑤防犯上支障となる事項の点検、報告

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3-4参照
	具体的な騒音対策の内容
施設面	・荷さばき施設の十分なスペースの確保により、作業時間の短縮を図る。 ・荷さばき施設の屋内設置。(出入口のみ開口部あり)
運用面	・搬出入申請書の事前提出(原則 2 週間前)を義務付け、荷捌き使用車両の台数や作業時間の管理を実施。 ・搬出入申請書に荷さばき作業車両のアイドリングの禁止について明記することにより徹底させる。 ・荷さばき作業は作業計画に基づき行い、作業人員への騒音防止意識を徹底させる。 ・搬入業者全てに駐車場内の徐行運転(10km/h 以下)の徹底を指導する。

② BGM等の営業宣伝活動の予定及び騒音対策 該当なし

- 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
- ・修繕計画一覧に基づき各機器の保守点検、予防保全を実施。
 - ・住居から離れた場所に配置
 - ・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。
 - ・各機器の規模・能力・騒音レベルについては、別添資料②「大規模小売店舗から発生する騒音予測計算に関する解析資料」参照。

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	・駐車場の屋内設置。(出入口のみ開口部あり)
運用面	・立体駐車場利用者(テナント)には館内規則で迷惑行為の禁止を明記。 ・ホームページ上に専用ページを設け、提携駐車場の位置及び利用案内を行い、円滑な誘導により不要な騒音の発生の防止に努める。

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	添付図面3-4参照
回収時間帯	10:30～11:00、14:00～14:30、2:30～7:00
	具体的な騒音対策の内容
施設面	・収集スペースの屋内設置。(出入口のみ開口部あり) ・十分なスペースの確保により、作業時間の短縮を図る。
運用面	・廃棄物の減量化による作業時間の短縮に努める。 ・廃棄物収集業者に、以下について書面等にて協力を要請する。 ①収集作業時の騒音抑制の意識向上に努めること。 ②屋内での圧縮作業を行うこと。 ③駐車場内では徐行運転(10km/h 以下)すること。 ④夜間の早期時間帯での回収を行うこと。 ⑤運転席ドア開閉時等の際の騒音抑制に努めること。 ⑥夜間に廃棄物を収集する際には後進警報ブザーを切ること。

7 廃棄物等の保管施設の計画

① 廃棄物保管施設の計画

保管施設 No.	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
No. 1	38.62m ²	ポリ袋	有	有	無
No. 2	64.28m ²	ポリ袋	有	有	無

② 資源物保管施設の計画

保管施設 No.	面 積	廃棄物との区分方法	防水対策	附属設備
No. 1	25.22m ²	スペースとして明確に区分	屋内保管	無
No. 2	34.06m ²	スペースとして明確に区分	屋内保管	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	食品廃棄物 魚あら	廃食油	ペットボトル 食品トレイ 発泡スチロール
運搬の方法	業者委託 2 tトラック	業者委託 2 tトラック	業者委託 2 tトラック	業者委託 2 tトラック
予定業者等	浦産業(有)	(株)環境エージェンシー	(有)丸源油脂	(株)福岡興発
搬 入 先	王子マテリア佐賀工場 王子マテリア日南工場 日本製紙八代工場 等	第2 飼料化施設	(有)丸源油脂工場	福岡市清掃工場
運搬の頻度	1 日 2 回	週 7 日	週 2 日	週 6 日

項目	その他可燃ごみ	缶類	びん類	—
運搬の方法	業者委託 2 tトラック	業者委託 2 tトラック	業者委託 2 tトラック	—
予定業者等	(株)福岡興発	浦産業(有)	(株)福岡興発	—
搬 入 先	福岡市清掃工場	福岡アルミ工業(株)	福岡市資源化センター	—
運搬の頻度	週 6 日	1 日 2 回	週 6 日	—

② 廃棄物等の処理方法

項目	古紙	食品廃棄物 魚あら	廃食油	ペットボトル 食品トレイ 発泡スチロール
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	王子マテリア佐賀工場 王子マテリア日南工場 日本製紙八代工場 等	第2 飼料化施設	(有)丸源油脂	福岡市清掃工場
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	その他可燃ごみ	缶類	びん類	—
処理の方法	敷地外処理	敷地外処理	敷地外処理	—
処理予定業者等	福岡市清掃工場	福岡アルミ工業(株)	福岡市資源化センター	—
処理の具体的な方法	焼却	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

- ・廃棄物の運搬のルール等について呼びかけを行い、各テナントに周知を図る。
- ・各店舗に責任者を設置する。
- ・施設ポータルにより周知を図る。

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	1 期ローソン内厨房約10.6㎡、2 期検討中
配 置	1 期ローソン内厨房、2 期検討中
加工の具体的な内容	惣菜の調理等
悪 臭 対 策	換気設備（給排気機器）の適正配置 ・厨房排気ダクトの定期清掃実施 ・必要に応じて脱臭設備の導入検討 衛生管理の徹底 ・食品衛生検査（自主検査）の実施
汚 水 対 策	排水設備管理の徹底 ・グリーストラップ清掃 ・必要に応じて排水管高圧洗浄の実施 廃油の分別管理取扱いの徹底、雑排水への混入防止

⑥ 小売店舗以外の施設から発生する悪臭対策

配 置	1 期1 階及び地下2 階、2 期検討中
施設の具体的な内容	飲食店
悪臭対策	換気設備（給排気機器）の適正配置 ・厨房排気ダクトの定期清掃実施 ・必要に応じて脱臭設備の導入検討 衛生管理の徹底 ・食品衛生検査（自主検査）の実施
汚水対策	排水設備管理の徹底 ・グリーストラップ清掃 ・必要に応じて排水管高圧洗浄の実施 ・厨房除外設備の設置 廃油の分別管理取扱いの徹底、雑排水への混入防止

9 街並みづくり等への配慮に関する事項

① 街並みづくりへの配慮

- ・福岡市景観計画における景観形成方針を満たす計画とする。
- ・ONE FUKUOKA BLDG. との間の因幡町通りについて、歩行者専用道路とし、カフェ等を置くことで賑わいを創出する（調整中）。

② 敷地内の緑化計画

敷地面積	緑化面積	緑化の方法
2期：4,085.08 m ²	添付図面5-1～5-4 参照	沿道から視認性の高い低層部を中心に緑化を行う。 (樹種については継続協議)

※1期については既存のとおりとする。

③ 景観への配慮

- ・福岡市景観計画における景観形成方針を満たす計画とする。
- (配置・形態)
- ・敷地中央部に建物内を貫通する共用通路や広場を配置し、往来客を敷地内に誘導することで、活気ある商業施設の演出とともに、周辺町並みへの混雑緩和に配慮した。
- (外壁の材質・色彩)
- ・外壁にはALC等を採用し、色彩はアースカラーを基調とした。
- ・天神ビジネスセンター1期と左右対称となる外観とすることで、統一感をもたらした。
- (屋上・外壁の建築設備)
- ・設備機器等は全て外周道路に面することのない部分または屋上に配置し、周囲から見えづらくなるよう心掛けた。
- (外構構成)
- ・敷地外周部は、既存のデザインと連続性と保つことで町並みとの一体感を形成するよう配慮した。
- ・天神ビジネスセンター1期と同様のピクセル状の要素で構成される外観とすることで、統一感をもたらした。
- ・建物内及び敷地内には可能な限り緑地を設け、壁面と平面の緑化を行うことで環境向上に配慮した。

建物の形態・意匠	・駐車場は北面に建物と一体でエレベーターパーキングを設置。 ・外壁はその他の部分と同色とする。 ・駐輪場、バイク置場、ごみ置場は屋内に設置する。 ・受水槽は地下に設置する。 ・高架水槽、受電設備、太陽光発電パネルは屋上に設置し、景観に配慮して外壁カーテンウォールを設備機器より立ち上げる。 ・屋外照明として、東西地上広場及び屋上のライトアップを行う。 (屋外照明については継続協議)
	・外観の色彩：添付図面 5-5～5-8 参照
屋外広告物	・サイン計画は「福岡市都市景観デザインガイドライン」に準拠。 ・原則として、外壁から突き出す袖看板は設置しない。 ・2階以上にサインを設置する場合は原則としてガラス面の内側に設置。 ・詳細は未定（継続協議）

※1期については既存のとおりとする。

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 建物周辺	検討中 各広告塔および看板
照明灯の方向	建物に向けて照射 建物および路面の方向	看板に向けて照射 広告塔および看板の方向
照 明 の 強 さ	検討中 50～200 ルクス程度	検討中 50～200 ルクス程度
点 灯 時 間	日没～日出頃までとする。 屋外広告：18:00～翌6:00（予定）	
光 害 対 策	屋外照明は、過度な照度のものは避け、照射方向に配慮。 検討中	

※1期については既存のとおりとする。