

(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、西区石丸三丁目に「石丸複合店舗開発新築他」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、弊社の意図するところをお汲み取りの上、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

JR九州ビルマネジメント株式会社 開発部 副課長 西原数顕
福岡市博多区吉塚本町13番27号 RJRプレシア吉塚駅前Ⅱ2F
TEL 092-645-1570 FAX 092-645-1571

(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	6,707㎡	賃貸借
------	--------	-----

②法令上の用途等

- ・第二種住居地域
 - ・建ぺい率；70%（角地適用）
 - ・容積率；200%
- 別添「資料－9 用途地域図」参照

③現在の利用状況

更地

(2) 計画地周辺の概要

①立地環境

- ・計画地北側；市道石丸727号線を挟み病院が立地する。
- ・計画地東側；県道都地姪浜線を挟み戸建住宅等が立地する。
- ・計画地南側；郵便局が立地する。
- ・計画地西側；市道石丸737号線を挟み石丸小学校及び戸建住宅が立地する。

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 平屋建て

②店舗面積の内訳

- イ 建築面積；3,321㎡
- ロ 延べ面積；3,230㎡

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
1 F	2,335	895	3,230	店舗、倉庫等

(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	
クリーニング	49 ㎡

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6年6月 上旬

②完成予定年月日：令和7年1月 中旬

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、青少年の蝟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行う。

(2) 地域商業活性化に係る連携・協力

- ①万一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地域の祭りや各種行事について申し出があった場合には協力を検討する。

(4) その他、事業活動を通じた社会貢献など

- 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

JR九州ビルマネジメント株式会社 開発部 副課長 西原数顕
福岡市博多区吉塚本町13番27号 RJRプレシア吉塚駅前Ⅱ2F
TEL 092-645-1570 FAX 092-645-1571

〔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
駐車場	97台	2台	1,274.5㎡	2.8m×5.0m×18台 2.5m×5.0m×79台	3.5m×5.0m

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
無	無	適応外	ゲート無	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－6 動線計画図」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：7:30～20:00（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	2,335㎡
必要駐輪場台数算出式	<ul style="list-style-type: none"> 必要駐輪場台数 $2,335 \text{ m}^2 / 70 \text{ m}^2 = 33 \text{ 台}$ 原動機付自転車：33台×0.1=4台
必要駐輪場台数（内原付）	33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No.1	平面式	20台（0台）	24.0㎡	0.6m×2.0m（20台）	—
駐輪場No.2	平面式	16台（4台）	20.0㎡	0.6m×2.0m（12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	・閉店後には、駐車場出入口を閉鎖することにより、駐輪場を使用できなくする。

⑤駐輪場案内の表示方法

- ・駐輪場である旨の路面表示
別添「資料－6 動線計画図」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西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：2.4% 自動二輪車の必要台数=78台×2.3%=1台（端数処理：切り捨て）	

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	1台	2.3㎡	1.0m×2.3m

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

- ・自動二輪車駐車場である旨の路面表示
別添「資料－6 動線計画図」参照

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	2t車～4t車	2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	1箇所	－

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	出入口No.1について案内看板及び左折矢印の路面表示にて左折出庫を案内すること。（福岡県警本部）	案内看板及び左折矢印の路面表示にて左折出庫を促す。

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	・敷地内には歩行者専用通路を整備する。
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；別添「資料－6 動線計画図」参照

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
<ul style="list-style-type: none"> ・店舗から排出される廃棄物の品目について回収業者へ情報を提供し、極力資源化を図る。 ・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 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	・荷さばき施設は、十分な作業スペースを確保して計画的な搬入搬出を行うことで、作業時間の短縮に努める。
運用面	<ul style="list-style-type: none"> ・荷さばき車両のアイドリング禁止を徹底する（但し、エンジンを停止することができない保冷車のアイドリングは除く）。 ・作業員への騒音防止意識を徹底させる。 ・午後10時台の搬入搬出車両は、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。 ・夜間から早朝（午後11時～午前6時）には荷さばき作業は行わない。

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

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	RAC-AJ36R	圧縮機出力 0.95kW	48.4	・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	RAC-AJ22R	圧縮機出力 0.60kW	44.5	
3	室外機 3	PUZ-ERMP80HA14	圧縮機出力 1.50kW	47.1	
4	室外機 4	PUZ-ERMP224KA4	圧縮機出力 4.60kW	61.1	
5	室外機 5	PUZ-ERMP280KA4	圧縮機出力 6.00kW	62.0	
6	室外機 6	PUZ-ERMP280KA4	圧縮機出力 6.00kW	62.0	
7	室外機 7	CU-221DFL	圧縮機出力 0.60kW	47.0	
8	室外機 8	RZRP140BY	圧縮機出力 2.45kW	55.0	
9	室外機 9	RZRP140BY	圧縮機出力 2.45kW	55.0	
10	室外機 10	RZRP140BY	圧縮機出力 2.45kW	55.0	
11	室外機 11	PUZ-ERMP280KA4	圧縮機出力 6.00kW	62.0	
12	室外機 12	PUZ-ERMP112LA14	圧縮機出力 2.10kW	53.0	
13	室外機 13	RAS-GP112RSH3	圧縮機出力 2.00kW	54.1	
14	室外機 14	RAS-GP112RSH3	圧縮機出力 2.00kW	54.1	
15	室外機 15	RAS-GP40RSH3	圧縮機出力 0.55kW	47.0	
16	室外機 16	RAS-GP112RSH3	圧縮機出力 2.00kW	54.1	
17	室外機 17	RAS-GP112RSH3	圧縮機出力 2.00kW	54.1	
18	室外機 18	RAS-GP112RSH3	圧縮機出力 2.00kW	54.1	
19	室外機 19	RAS-GP140RSH3	圧縮機出力 3.15kW	57.0	
20	室外機 20	RAS-GP112RSH3	圧縮機出力 2.00kW	54.1	
21	室外機 21	RAS-GP224RSH1	圧縮機出力 5.05kW	60.0	
22	室外機 22	RAS-GP112RSH3	圧縮機出力 2.00kW	54.1	
23	室外機 23	RAS-GP40RSH3	圧縮機出力 0.55kW	47.0	
24	室外機 24	RAS-GP40RSH3	圧縮機出力 0.55kW	47.0	
25	室外機 25	RAS-GP40RSH3	圧縮機出力 0.55kW	47.0	
26	室外機 26	U-GH560U1D	原動機出力 12.4kW	60.3	
27	室外機 27	U-GH560U1D	原動機出力 12.4kW	60.3	
28	室外機 28	U-GH710U1D	原動機出力 15.7kW	63.0	
29	冷凍冷蔵庫屋外機 1	OCU-KS3500MVF	圧縮機出力 (7.46×2+9.40) kW	61.6	
30	冷凍冷蔵庫屋外機 2	OCU-KS3500MVF	圧縮機出力 (7.46×2+9.40) kW	61.6	

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				
31	冷凍冷蔵庫屋外機 3	OCU-KS1500MVF	圧縮機出力 (7.46+3.44) kW	55.6	・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。	
32	冷凍冷蔵庫屋外機 4	OCU-KS1500MVF	圧縮機出力 (7.46+3.44) kW	55.6		
33	冷凍冷蔵庫屋外機 5	OCU-KS3000MVF	圧縮機出力 (7.46×2+6.0) kW	61.0		
34	冷凍冷蔵庫屋外機 6	OCU-KS1250VF	圧縮機出力 7.46kW	58.9		
35	冷凍冷蔵庫屋外機 7	OCU-KS2500MVF	圧縮機出力 (9.40+7.46) kW	60.2		
36	冷凍冷蔵庫屋外機 8	OCU-KS2000MVF	圧縮機出力 (7.46+6.00) kW	60.2		
37	冷凍冷蔵庫屋外機 9	OCU-KS600VFS	圧縮機出力 4.89kW	56.8		
38	冷凍冷蔵庫屋外機 10	OCU-KS600VFS	圧縮機出力 4.89kW	56.8		
39	冷凍冷蔵庫屋外機 11	OCU-KS600VFS	圧縮機出力 4.89kW	56.8		
40	排気口 1	VD-23ZLXP13-CS	—	43.5		・大きな騒音がでない形状とする。 ・換気口にはフードを取り付け、騒音の軽減を図る。
41	排気口 2	VD-23ZLXP13-CS	—	43.5		
42	排気口 3	VD-23ZLXP13-CS	—	43.5		
43	排気口 4	VD-23ZLXP13-CS	—	43.5		
44	排気口 5	VD-23ZLXP13-CS	—	43.5		
45	排気口 6	VD-23ZLXP13-CS	—	43.5		
46	排気口 7	VD-23ZLXP13-CS	—	43.5		
47	排気口 8	VD-23ZLXP13-CS	—	43.5		
48	排気口 9	BFS-100SG2	出力 0.16kW	61.4		
49	排気口 10	VD-23ZXP13-C	—	43.5		
50	排気口 11	BFS-150SUG2	出力 0.34kW	66.3		
51	排気口 12	BFS-65SG2	出力 0.065kW	54.4		
52	排気口 13	BFS-50SG2	出力 0.045kW	52.4		
53	排気口 14	BFS-120SG2	出力 0.20kW	62.4		
54	排気口 15	BFS-150SUG2	出力 0.34kW	66.3		
55	排気口 16	BFS-90SG2	出力 0.11kW	58.4		
56	排気口 17	BFS-150SUG2	出力 0.34kW	66.3		
57	排気口 18	BFS-150SUG2	出力 0.34kW	66.3		
58	排気口 19	BFS-150SUG2	出力 0.34kW	66.3		
59	排気口 20	BFS-150SUG2	出力 0.34kW	66.3		
53	排気口 21	BFS-120SG2	出力 0.20kW	62.4		
61	排気口 22	2・1/2SRMU4	出力 1.50kW	52.0		
62	排気口 23	2・1/2SRMU4	出力 1.50kW	52.0		
63	排気口 24	VD-23ZXP13-C	—	43.5		
64	ガラリ 1	ガラリ a	—	57.0		
65	ガラリ 2	2・1/2SRMU4	出力 0.75kW	50.0		
66	ガラリ 3	2・1/2SRMU4	出力 0.75kW	50.0		
67	キュービクル	キュービクル a	—	51.3	無	

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	・特になし。	・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。 ・駐車場内にはアイドリング禁止を励行する旨の看板を設置して来店者に注意を促す。

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-3 平面図兼配置図（廃棄物等保管施設）」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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・夜間に廃棄物を回収する際には、後進警報ブザー音を切ること、又、圧縮作業を行う際にはゴミの発生量に応じて周辺住居への影響の少ない場所で行うよう書面等で業者に協力を要請する。 ・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。 ・駐車場内では徐行運転（10km/h以下）となるよう協力を要請する。

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
15.07㎡	ポリ袋・ペール	1箇所	○・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
13.15㎡	・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
<ul style="list-style-type: none"> ・従業員に対して掲示物等で周知徹底する。 ・従業員の研修会や朝礼等で啓発する。

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	286 m ²
配置	別添「資料－3 平面図兼配置図」参照
加工の具体的内容	・スライス、調理加工、パック詰め
悪臭対策	<ul style="list-style-type: none"> ・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
該当施設なし

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

敷地面積	緑化面積	緑化の方法
6,707 m ²	407 m ²	<ul style="list-style-type: none"> ・建物敷地境界付近に緑化を行う。 (別添「資料－3 平面図兼配置図」参照)

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 1 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	未定	未定
照明灯の方向	駐車場方向	広告塔方向
照明の強さ	未定	未定
点灯時間	日没から閉店後30分	
光害対策	<ul style="list-style-type: none"> ・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）