

アピアリ八田
(指針配慮事項編)

住友商事株式会社

〔1〕はじめに

1 変更の趣旨

地域の皆様におかれましては、益々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。

さて、このたびアピアリ八田におきまして、新規テナント入店に伴う施設配置等の変更を計画しております。変更にあたりましては、周辺地域の皆様の生活環境保持を最優先とし十分な配慮のもと計画を進めております。

皆様におかれましては、何卒、ご理解・ご協力賜りますよう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

連絡先:住友商事株式会社 不動産ソリューション事業ユニット

(2) 変更計画についての問い合わせ先

連絡先:住友商事株式会社 不動産ソリューション事業ユニット 山下

TEL:03-6285-8614 FAX:03-6285-6390

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

店舗敷地	18,462 m ²	
合計	18,462 m ²	

② 法令上の用途等

用途地域:第一種住居地域(容積率:200% 建ぺい率:60%)

地区計画:第二種 20 メートル高度地区

③ 現在の利用状況

店舗、駐車場

(2) 計画地周辺の概要

① 立地環境

当該計画地は、敷地東・南側で道路に接し、敷地北側には隣接して住居、南側には、道路を挟んで学校、敷地西側には隣接して病院等、敷地東側には道路を挟んで住居等が立地している。

② 基盤整備に関する事業の有無とその内容

特になし

③ 街並みづくり計画の有無とその内容

特になし

(3) 建物の構造及び規模

① 建物構造

鉄骨造 A 棟～B 棟:地上 1 階平屋建て、C 棟:地上 2 階平屋建て

② 店舗面積の内訳

イ 建築面積 7,075 m²

ロ 延べ面積 10,636 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	5,178 m ²	2,416 m ²	7,594 m ²	物販店舗、飲食施設
2 階	0 m ²	1,008 m ²	1,008 m ²	フィットネス、クリニック
計	5,178 m ²	3,424 m ²	8,602 m ²	

(4) その他の施設・併設施設等の計画と各施設面積

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 7 年 12 月 1 日

② 完成予定年月日

令和 8 年 7 月 30 日(予定)

〔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①	195 台	5 台	2,525 m ²	2.5m×5.0m	3.5m×5.0m
駐車場②	20 台	0 台	250 m ²		
駐車場③	83 台	0 台	1,037.5 m ²		
駐車場④	129 台	0 台	1,612.5 m ²		
合 計	432 台		5,425 m ²		

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	対象外	対象外	ゲート設置無	自社

① 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	・ 駐車場出入口位置に看板を設置しております。 ・ 変更に伴い、駐車需要が増加した際は、従業員駐車場の開放等により、公道への影響が小さくなるように適宜対応いたします。
交通整理員の配置	・ 繁忙期等には駐車場内及び駐車場出入口付近に必要な応じて配置します。

② 現状店舗における必要駐輪台数(利用実態調査に基づく算出)

【調査概要】

調査日 令和4年8月7日(日)

調査時間 9時00分～22時00分

調査方法 各駐輪場の在庫台数を計測

検証方法 調査日のピーク時在庫台数を元に、年間最繁忙日の必要台数を算出

令和4年8月7日(日)

(単位:台)

時間帯	駐輪場①～④			
	自転車	原付	自動二輪車	合計
9時台	11	1	1	13
10時台	15	1	2	17
11時台	17	3	1	21
12時台	16	2	1	19
13時台	14	0	3	15
14時台	14	2	1	17
15時台	19	1	1	21
16時台	12	1	1	14
17時台	11	3	1	15
18時台	15	1	0	16
19時台	9	0	0	9
20時台	9	0	0	9
21時台	7	0	0	7

現状店舗の調査時におけるピーク時在庫台数は21台(11時台、16時台)でした。

日 来客数による年間最繁忙日におけるピーク時在庫台数(推計)の算出

調査日と年間最繁忙日の日 来客数(レジ通過客数)から客数比率を算出し、現状店舗における年間最繁忙日におけるピーク時在庫台数を算出しました。

項目	調査日	年間最繁忙日
年月日	令和 4 年 8 月 7 日 (日)	令和 5 年 12 月 31 日(日)
来客指数	1.00	1.65
調査時における ピーク時在庫台数	21 台	—
年間最繁忙日における ピーク時在庫台数(推計)	35 台	—

※日 来客数は(株)西友及び(株)しまむら両店舗の合計となります。

※年間最繁忙日におけるピーク時在庫台数

= 調査時におけるピーク時在庫台数×年間最繁忙日の来客指数

上記より、現状店舗における必要台数は 35 台となりました。

増床に伴う必要台数について(指針参考値による必要駐車台数差分による算出)

増床に伴う必要台数は変更前及び変更後の店舗面積の差分値 29 台((5,119 m²-4,104 m²)÷1 台/35 m²)となります。

変更後における必要駐輪台数について

上記より、変更後における必要駐輪台数は 64 台(35 台+29 台)となります。

2 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 ①	4t車以下	3 台	無	・ 夜間時間帯(23 時～ 翌午前 6 時)の作業 は行いません。 ・ 住居側へ遮音壁を設 置しております。
荷さばき施設 ②-1	4t車以下	3 台	無	・ 夜間時間帯(23 時～ 翌午前 6 時)の作業 は行いません。
荷さばき施設 ②-2	4t車以下	1 台	無	・ 夜間時間帯(23 時～ 翌午前 6 時)の作業 は行いません。
荷さばき施設 ③	4t車以下	1 台	無	・ 夜間時間帯(23 時～ 翌午前 6 時)の作業 は行いません。

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 (荷さばき施設①)	1箇所	—
有 (荷さばき施設②-1～③)	1箇所	

3 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	添付資料「図面3-2 建物配置図(変更後)、図面4-1 A棟1階平面図」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とともに、計画的な搬出入を行い、荷さばき時間の短縮に努めてまいります。 - 周辺住居への配慮として、荷さばき施設①について、南側に遮音壁を設置しております。
運用面	- 荷さばき車両のアイドリングストップを周知します。 - 荷さばき作業員への騒音防止意識を周知させます。 - 夜間時間帯(23時～翌6時)の荷さばきは行いません。

② BGM等の営業宣伝活動の予定及び騒音対策

BGM等の使用時間帯	屋外での使用なし
拡声器の数	設置予定なし
拡声器の容量	設置予定なし
拡声器の配置	設置予定なし
具体的な騒音対策の内容	—

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	規模・能力	基準距離 騒音レベル (dB)	具体的な騒音対策の内容
空調機室外機	—	46.3～68.0	- 定期的に保守点検を実施し、故障等による異音発生防止に努めます。 - 低騒音型の機器を導入してまいります。 - 必要最小限の稼動と致します。
冷凍機室外機	—	51.0～57.7	
排気口	—	38.5～54.1	
ポンプ	—	54.0	
キュービクル	—	49.7～51.5	

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①	- 駐車場の路面は、段差のない平滑な構造とします。 - 駐車場出入口を出来る限り住居から離れた位置に配置しています。	場内での空ぶかし、クラクションの禁止を促す看板を設置し、お客様に騒音発生防止を周知してまいります。
駐車場②		- 場内での空ぶかし、クラクションの禁止を促す看板を設置し、お客様に騒音発生防止を周知してまいります。 - 夜間時間帯(23 時～翌 6 時)について利用を制限しております。
駐車場③		
駐車場④		

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	添付資料「図面4-1 A 棟1階平面図、図面5-1-2 B 棟1階平面図(変更後)、図面6-1 C 棟1階平面図」参照
回収時間帯	昼間(午前 6 時～午後 10 時):12 台、 夜間(午後 10 時～午前 6 時):4 台
	具体的な騒音対策の内容
施設面	廃棄物等保管庫をなるべく敷地境界(道路沿い)に設置することで、不要な場内走行騒音の発生を防止する計画としております。
運用面	- 廃棄物等収集作業のための十分なスペースを確保するとともに、店舗の廃棄物等の分別回収及び分別保管を周知することで廃棄物収集台数を減らし、廃棄物収集作業時間の短縮化を図ってまいります。 - 夜間の回収頻度は1日に1台(週6回)とします。 - 廃棄物収集業者に以下について書面等にて協力を要請します。 ① 収集作業時の騒音抑制の意識向上に努めるよう周知します。 ② 夜間に廃棄物を回収する際はバックブザー音の停止、運転席ドア開閉等の際の騒音抑制に努めるように周知します。 ③ 夜間の早期時間帯での回収を行うように周知します。 ④ 駐車場内では徐行運転(10km/h 以下)とするように周知します - 夜間(22 時～6 時)の廃棄物収集作業は、廃棄物保管施設①と③では行わない計画とします。

4 廃棄物等の保管施設の計画

① 廃棄物保管施設の計画

<A 区画>

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
13.0 m ²	ポリ袋	有	無 (定期的な清掃実施)	換気設備

<B 区画>

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
7.5 m ²	ポリ袋	有	無 (定期的な清掃実施)	-

<C 区画>

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
4.17 m ²	ポリ袋	有	無 (定期的な清掃実施)	-

② 資源物保管施設の計画

<A 区画>

面積	廃棄物との区分方法	防水対策	附属設備
9.0 m ²	壁による仕切り	屋内に確保	無

<B 区画>

面積	廃棄物との区分方法	防水対策	附属設備
19.5 m ²	テープによる仕切り	屋内に確保	無

<C 区画>

面積	廃棄物との区分方法	防水対策	附属設備
3.14 m ²	テープによる仕切り	屋内に確保	無

5 廃棄物等の運搬・処理計画

① 廃棄物等の運搬方法

項目	段ボール、オフィス古紙 機密書類、雑紙	缶類(アルミ・スチール)
運搬の方法	業者委託	業者委託
予定業者等	委託業者	委託業者
搬入先	大和製紙(株)	東部資源化センター
運搬の頻度	週 5 日	週 1 日

項目	発泡スチロール	一般ゴミ
運搬の方法	業者委託	業者委託
予定業者等	委託業者	市許可業者
搬入先	アサヒ工業(株)	東部清掃工場
運搬の頻度	週 3 日	週 6 日

項目	魚さい	廃食用油
運搬の方法	業者委託	業者委託
予定業者等	委託業者	市許可業者
搬入先	福岡市水産加工公社	小寺油脂(株)
運搬の頻度	毎日	月 2 日

項目	ビン
運搬の方法	業者委託
予定業者等	委託業者
搬入先	東部資源化センター
運搬の頻度	週 1 日

② 廃棄物等の処理方法

項目	段ボール、オフィス古紙 機密書類、雑紙	缶類(アルミ・スチール)
処理の方法	敷地外処理	敷地外処理
処理予定業者等	委託業者	委託業者
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	－	－
処理施設の防音対策	－	－
処理施設の配置	－	－

項目	発泡スチロール	一般ゴミ
処理の方法	敷地外処理	敷地外処理
処理予定業者等	委託業者	市許可業者
処理の具体的な方法	リサイクル	焼却
処理関連設備の内容	－	－
処理施設の防音対策	－	－
処理施設の配置	－	－

項目	魚さい	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	委託業者	委託業者
処理の具体的な方法	飼料等	飼料等
処理関連設備の内容	－	－
処理施設の防音対策	－	－
処理施設の配置	－	－

項目	ビン
処理の方法	敷地外処理
処理予定業者等	委託業者
処理の具体的な方法	リサイクル
処理関連設備の内容	－
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
特に無し

6 街並みづくり等への配慮に関する事項

① 景観への配慮

・ 福岡市屋外広告物条例を遵守し、周辺に配慮した色彩計画とします。 ・ 誘導看板や屋外広告物は、色調やデザイン等、街並みと調和したものを設置する計画です。
--

建物の形態・意匠	新築建物の外観の色調やデザインについては、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計画します。	
	外観の色彩	・ 現状未定のため、確定次第、関係課と協議を行います。

② 敷地内の緑化計画

敷地面積	緑化面積	緑化の方法
18,462 m ²	－	・ 新築部分の緑化方法については、現状未定ですが、「福岡市緑地保全と緑化推進に関する条例」に基づく面積を確保するように努めます。