

(指針配慮事項編)

〔1〕はじめに

1 変更の趣旨

アイランドシティは、平成21年12月に策定したアイランドシティ事業計画に基づき、「環境共生を実感できるまち」、「多様な都市機能と良質な住環境が共存する交流のまち」、「多彩な人々が学び、新たな産業を創出するまち」を目標としたまちづくりが進められております。

当該計画地であるセンター地区については、広域から人が集まり、まちづくりを促進する中核拠点として「賑わいとふれあいの場」の形成を目指し、商業・業務機能などの多様な都市機能の重点的な導入が図られており、今回の全面開業により、さらなるまちの魅力や利便性の向上に寄与できるものと考えております。

この度、「island eye」駐車場内においてアリーナ施設のオープンに先立ち、関係者用中央通路の相互通行化とそれに伴う出入口の変更（一部新設、廃止あり）を予定しております。

変更届出を行うにあたり、周辺生活環境への影響につきましては、大規模小売店舗立地法の趣旨を十分に理解し、事業者としてできる限りの配慮を講じていく所存でございます。

つきましては、地域の皆様ならびに関係各位におかれましては、なにとぞ趣旨をご理解の上、ご協力を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

担当者：福岡アイランドシティ特定目的会社

<職務代行者>

ジョーンズ ラング ラサール株式会社

不動産運用サービス事業部 アセットサービスグループ 担当：大林 実穂子

所在地：〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町1-3

東京ガーデンテラス紀尾井町 紀尾井タワー

電話番号：03-6773-5668

3 店舗施設計画の概要（変更無し）

(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）	49,588 m ²	自己所有
隔地駐車場計画地	7,285 m ²	自己所有

② 法令上の用途等

用途地域：商業地域、第二種住居地域

その他：市街化区域

③ 現在の利用状況

既存店舗営業中

(2) 計画地周辺の概要 (変更無し)

① 立地環境

計画地は西鉄貝塚線香椎花園前駅の南西、約 1.7km に位置し、アイランドシティ 1 号線、市道香椎照葉 4746 号線、市道香椎照葉 4701 号線、及び市道香椎照葉 4112 号線に面している。周囲は東側に道路を挟んで総合体育館、南側に道路を挟んでスパリゾート及び駐車場、西側に道路を挟んで物流センターや中央卸売市場が立地しており、北側は道路を挟んで空地となっている。

② 基盤整備に関する事業の有無とその内容 (隔地駐車場部分)

該当なし

③ 街並みづくり計画の有無とその内容 (隔地駐車場部分)

アイランドシティセンター北地区地区計画、
景観計画区域 (一般市街地ゾーン)、都市景観形成地区 (産業・複合地区)

(3) 建物の構造及び規模 (変更無し)

① 建物構造

鉄骨造 地上 11 階建て

② 店舗面積の内訳

- イ 建築面積 20,573.88 m²
- ロ 延べ面積 48,420.25 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	延べ面積	主な用途
PH 階	0.00 m ²	15.27 m ²	15.27 m ²	E V ホール等
11 階	0.00 m ²	766.57 m ²	766.57 m ²	宿泊施設等
10 階	0.00 m ²	1,639.46 m ²	1,639.46 m ²	宿泊施設等
9 階	0.00 m ²	1,949.05 m ²	1,949.05 m ²	宿泊施設等
8 階	0.00 m ²	1,955.80 m ²	1,955.80 m ²	宿泊施設等
7 階	0.00 m ²	1,955.80 m ²	1,955.80 m ²	宿泊施設等
6 階	0.00 m ²	1,955.80 m ²	1,955.80 m ²	宿泊施設等
5 階	0.00 m ²	1,955.80 m ²	1,955.80 m ²	宿泊施設等
4 階	0.00 m ²	1,955.80 m ²	1,955.80 m ²	宿泊施設等
3 階	0.00 m ²	1,992.68 m ²	1,992.68 m ²	宿泊施設等
2 階	5,832.21 m ²	7,510.00 m ²	13,342.21 m ²	物販店舗等
1 階	6,827.62 m ²	12,108.39 m ²	18,936.01 m ²	物販店舗等
合計	12,659.83 m ²	35,760.42 m ²	48,420.25 m ²	

(4) その他の施設計画と各施設面積 (変更無し)

利用者層が同一の併設施設	
飲食店 (ホテル棟)	661.95 m ²
飲食店 (商業棟)	3,254.48 m ²
集会場 (M I C E)	3,409.09 m ²
シアター	392.97 m ²
合計	7,718.49 m ²

利用者層が異なる併設施設	
宿泊施設	19,169.02 m ²
合計	19,169.02 m ²

(5) 建築着工年月日及び完成予定年月日

今回の変更に伴う建築工事は発生しない

〔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
(変更前:届出台数 834 台)

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	1台 1台 1台 24台 1台 253台	6台	3,594.5㎡	2.50×4.28m 2.19×5.00m 2.27×5.00m 2.35×5.00m 2.40×5.00m 2.50×5.00m	3.5×5.0m
No. 2	178台 14台	5台	2,473.5㎡	2.50×5.00m 2.30×5.00m	3.5×5.0m
No. 3	216台	—	2,700.0㎡	2.50×5.00m	—
No. 4	143台	—	1,787.5㎡	2.50×5.00m	—
合計	843台 (※内9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 (駐車場 NO. 1、2)	有	適応	450台/h (1箇所あたり)	自社駐車場
有 (駐車場 NO. 3)	有	無	450台/h (1箇所あたり)	自社駐車場
有 (駐車場 No. 4)	無	無	450台/h (1箇所あたり)	自社駐車場

- (変更後:届出台数 834 台 (今回の届出における台数の変更は発生しない))

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	1台 1台 1台 24台 1台 253台 4台	6台	3,654.5㎡	2.50×4.28m 2.19×5.00m 2.27×5.00m 2.35×5.00m 2.40×5.00m 2.50×5.00m 3.00×5.00m	3.5×5.0m
No. 2	251台 16台	5台	3,409.0㎡	2.50×5.00m 2.30×5.00m	3.5×5.0m
No. 3	216台	—	2,700.0㎡	2.50×5.00m	—
No. 4	56台	—	700.0㎡	2.50×5.00m	—
合計	835台 (※内1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 (駐車場 NO. 1、2)	有	適応	450台/h (1箇所あたり)	自社駐車場
有 (駐車場 NO. 3)	有	無	450台/h (1箇所あたり)	自社駐車場
有 (駐車場 No. 4)	有	無	450台/h (1箇所あたり)	自社駐車場

- ② 交通への支障を回避するための方法等 (変更なし)

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：適宜必要に応じて調整 配置日・時間：開店日など繁忙時に必要に応じて配置

2 騒音の予測と騒音対策

- ・ 今回の変更は、駐車場出入口の数及び位置並びに駐車場収容台数であり、周辺生活環境への騒音の変化要因としては「車両走行騒音」が考えられる。（室外機等の設備には変更なし）
- ・ 「車両走行騒音」の予測は、自動車1台からの騒音レベル、走行車線、交通量から計算されるが、今回の変更により予測計算結果に影響を与える予測条件は、「来客車両の走行車線」のみである。
 - ※自動車1台からの騒音は、想定が変わらないため変更なし
 - ※交通量は、店舗規模が変わらないため変更なし
 - ※廃棄物収集車両、荷捌き車両の走行車線、交通量は変更なし
- ・ 来客車両の走行車線の変更により、走行車線が集合住宅及び幼稚園に近づくことはなく、走行車線の変更による騒音の影響はないと考えられる。

以上から、前回届出時と比べて周辺生活環境への騒音の影響はないと考えられるため、騒音予測計算は行わない。