

ご検討企業限り

# (仮称) T-LOGI福岡アイランドシティ 物件概要資料



# T-LOGI が提供する「安全・安心・快適」な「環境配慮型物流施設」

1

## 安全な BCP 対応

災害時対応の防災・保安負荷に加え  
建物内設備に電源供給

供給先事例



フォークリフト充電  
(一部)



乗用EV(1台)



倉庫・事務所内照明  
(一部)



荷物用EV

2

## 安心なセキュリティ対応

大切な荷物を守るための 防犯設備を実装



各テナント区画  
出入口に電気錠  
+カードリーダーを設置



建物内外に  
監視カメラを設置

3

## 快適な就業環境対応

従業員目線の  
働きやすい共有部デザイン



ドライバー休憩室  
従業員休憩室(カフェスペース)  
来客対応可能なエントランス  
各階男女WC

多様な物流ニーズに応える 倉庫スペック



倉庫内有効高  
5.5m以上確保



ウィング車開閉可能な  
バース内有効高



倉庫内  
床荷重1.5t/m<sup>2</sup>



LED照明



ドックレベラー実装



バース脇に  
荷受室配置

所在地：福岡市東区みなと香椎四丁目29-11, 30-4, 32-4  
 交通：福岡高速6号アイランドシティ線「アイランドシティ」出入口 約1.4km  
 西鉄バス「みなと香椎第二」バス停 約0.3km (徒歩3分程度；天神・博多駅・千早駅からアクセス可)  
 敷地面積：39,306.83㎡ (約11,890坪)  
 用途地域：準工業地域



# (仮称) T-LOGI福岡アイランドシティ 周辺図

所 在：福岡市東区みなと香椎四丁目29-11, 30-4, 32-4  
 交 通：福岡高速6号アイランドシティ線「アイランドシティ」出入口 約1.4km  
 西鉄バス「みなと香椎第二」バス停 約0.3km (徒歩3分程度；天神・博多駅・千早駅からアクセス可)  
 敷地面積：39,306.83㎡ (約11,890坪)  
 用途地域：準工業地域



福岡高速6号線・臨港道路アイランドシティ3号線 (通称「アイランドシティ線」) が令和3年3月に開通しました。

アイランドシティ国際海上コンテナターミナルなどから都市高速道路を經由し、九州自動車道や西九州自動車道とつながることにより、高速道路ネットワークが形成され、アイランドシティにおける物流機能の向上が期待されます。

【アイランドシティまでの所要時間】  
 天神から…17分(開通以前から7分短縮)  
 福岡ICから…9分(開通以前から6分短縮)  
 ※都市高速道路を利用した場合

## 魅力的な“みなと”と“まちづくり「アイランドシティ」

1994年7月の埋立て工事後から整備が始まり、先進的モデル都市として発展している「アイランドシティ」。国際物流拠点を目指す「みなとづくりエリア」と、緑あふれる快適な居住空間を中心に健康・医療・福祉の集積拠点を備えた「まちづくりエリア」からなり、それぞれの機能が歩みを進めている。

まちづくりエリアで宅地造成が始まったのが2005年。その後、戸建て住宅や高層マンションなどが立ち並ぶ住宅地として関心が寄せられるとともに、福岡市立こども病院をはじめとする医療機関、小中学校やサイバー大学などの教育機関、オフィスビルや商業施設などが次々に完成した。

まちづくりが進むにつれ、交通インフラも整備された。21年3月に福岡高速6号線(アイランドシティ線)開通後は福岡市中心部からのアクセスが向上し、またアイランドシティから九州自動車道福岡ICまで約9分と大幅に移動時間が短縮されている。

アイランドシティの人口は年々増えており、将来的には居住人口1万8000人が見込まれている。また2019年4月に照葉小に続き2校目となる照葉北小が開校。児童数の急増を受けて、24年度には3校目の開校が予定されている。さらに民間企業のコールセンターや商業施設の進出も相次ぎ、25年以降には計画就業人口が1万8000人との予測もあり、雇用創出への期待も集まっている。

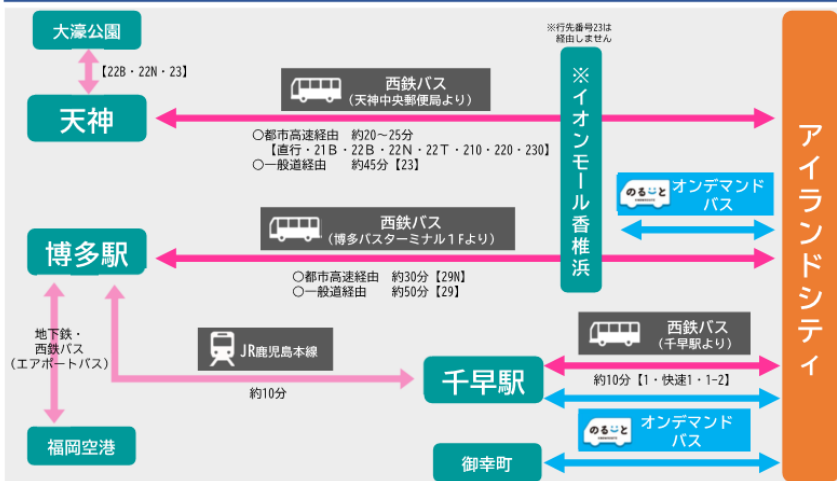


# アイランドシティ 公共交通利用ガイド

2023.3月作成

通勤・通学・お出かけなどにも便利なバスを、ぜひご利用ください！

アイランドシティへのアクセス [ ]内は行先番号



## 路線網図



凡例 (バスルート)

---1・快速1-1-2	---23
---22B・22T・22N・29・29N等	---230
---直行・210・220・218等	

## 路線バス 運行便数 (2023.3.25ダイヤ)

- 天神⇄アイランドシティ  
平日 205便  
土曜 162便 日祝 152便
- 博多駅⇄アイランドシティ  
平日 62便  
土曜 67便 日祝 58便
- 千早駅⇄アイランドシティ  
平日 84便  
土曜 53便 日祝 53便

## オンデマンドバス「のると」も好評運行中！

- 運行エリア  
アイランドシティ、イオンモール香椎浜、千早駅、御幸町(御幸町⇄千早駅間のご利用はできません)
- 予約アプリダウンロード
- 配車受付時間  
平日 6:00~22:00  
日祝 7:30~21:00
- 運賃 200~400円
- 電話でのご予約 (自動音声) 050-3172-2068 (24時間受付)

3月25日(土)  
運行開始

# アイランドシティで 新規バス路線が開設

みなとづくりエリアまで運行区域拡大！

令和5年3月25日(土)に、みなとづくりエリアへの運行が開始するのに合わせて、天神線・千早駅前線の一部の便で、運行ルートが変わります。※一部を除いた他の便については今まで通りです。

## 新運行ルート



## 新運行ルート 運賃

■ 天神線 [行先番号 230]	
終点「こども病院」まで	
470円 (小児 240円)	
■ 千早駅前線 [行先番号 1-2]	
「アイランドシティ中央公園前」以前	「こども病院」以降
200円 (小児 100円)	250円 (小児 130円)
※運行ルートが変わらない他の便については今まで通りです。	

## 問い合わせ先

- 本紙に関すること  
福岡市港湾空港局計画調整課  
TEL 092-282-7037
- バス運行に関すること  
西鉄お客さまセンター  
TEL 0570-00-1010  
または 092-303-3333  
<https://www.nishitetsu.jp/mailbox>

時刻や運賃、運行状況がリアルタイムに分かるアプリがおすすめ！  
「西鉄バスナビアプリ」  
で検索！

時刻表は裏面をチェック！>>

福岡IC

福岡空港

博多市街



(仮称) T-LOGI福岡  
アイランドシティ  
PR動画限定公開中  
<https://youtu.be/xg5SVdlBP70>

※本プランはあくまで設計途上であり、今後変更となる可能性がございます。



(仮称) T-LOGI福岡  
アイランドシティ

PR動画限定公開中

<https://youtu.be/xg5SVdlBP70>



※本プランはあくまで設計途上であり、今後変更となる可能性がございます。



(仮称) T-LOGI福岡  
アイランドシティ

PR動画限定公開中

<https://youtu.be/xg5SVdlBP70>





※本プランはあくまで設計途上であり、今後変更となる可能性がございます。

物件概要	竣工	2024年2月 (予定)
	所在地	福岡県福岡市東区 みなと香椎四丁目29番11,30番4,32番4 (地番)
	交通	福岡高速6号アイランドシティ線 「アイランドシティ」出入口 約1.4km 西鉄バス「みなと香椎第二」 バス停 約0.3km
	敷地面積	約11,890坪
	延床面積	約44,800坪
	規模	地上6階 (予定)
	形状	6層Wランプ (5-6階メゾネット) (片側バース) (予定)
	設計	三井住友建設(株)
	施工	三井住友建設(株)
	構造	RC/S造
	耐震区分	耐震 (予定)

倉庫仕様	プラットフォーム	1階～5階：高床式1.0m (予定)
	梁下有効天井高	各階5.5m (予定)
	柱スパン	10.7m(W)×10.4m(D) (予定)
	床荷重	1階2.0t/m <sup>2</sup> ・2-6階1.5t/m <sup>2</sup> (予定)
	ドックレベラー	1-5階：7台
	垂直搬送機	5-6階4基 (1.5t) 最大荷姿：1700W×1500L×2500H (パレット含む)
	荷物用EV	5-6階4基 (4.0t) 3500W×4500D×3000H (予定)
	バース数	1-5階36台 (40ft・10t車対応) (予定)
	普通車駐車場	277台程度 (予定) (うち管理用2台)
	トラック待機場数	9台 (予定)
アメニティ	各階共用休憩室設置 (予定)	

事業主体	開発事業者 (予定貸主)	東京建物株式会社 東急不動産株式会社 西日本新聞株式会社 丸紅株式会社
------	-----------------	--

その他賃貸関連事項

- ・貸室内の第三者転貸：書面による賃貸人の事前承諾により可能
- ・港湾エリア内 (港湾運送事業法) につき入居時事前協議必要
- ・マテハン設置・温度対応工事等の竣工前工事：工事内容により協議可能 (原状回復範囲含め要協議)

本物件入居の上、下記要件に適合した場合、賃借人である貴社への交付金が支払われます。

※交付金の適用については事業者とともに福岡県への事前協議が停止条件となります。

## ・製造・事業施設に対する交付金

新設または増設

対象業種	道路貨物運送業※1 インターネット・データ・センター※2
交付要件※3	①設備投資額3億円以上 (土地を除く。賃借の場合は、固定資産評価額) ②県民※4の新規雇用※510人以上※6
交付金の算出根拠	1 <b>設備投資額の2%</b> 2 <b>業務施設・設備機器の年間賃借額の1/2</b> 3 <b>社宅の取得・改修費※7の2%</b> 4 <b>社宅の年間賃借額※8の1/2</b> 5 <b>県民1名×30万円※9</b> (操業から3年間の雇用が対象)  上記1～5の合計に <b>業務施設が立地する市町村の財政力指数</b> に応じた交付率を乗じる (下表参照)
限度額	1億円

市町村の財政力指数	0.77以上	0.63以上0.77未満	0.63未満
交付率	1/2	3/4	1

- ※1 日本標準産業分類に定める業種
- ※2 顧客のサーバを預かり、インターネットへの接続回線や保守・運用サービスなどを提供する事業
- ※3 操業開始時点で①・②の両方を満たすこと
- ※4 雇用直前に県内住民であった方
- ※5 交付対象企業が直接雇用し、かつ雇用保険に加入している方
- ※6 敷地内増設の場合、配置転換、解雇等によって減員となった人員を雇用者数から控除する (雇用者純増10人以上)
- ※7 社宅を5戸 (中小企業者3戸) 以上取得若しくは改修する場合
- ※8 社宅を5戸 (中小企業者3戸) 以上賃借する場合
- ※9 1年間継続して雇用されている方が対象

## ・試算例

設定条件 (事例)

設備投資額 (土地代除く)	1,000万円
業務施設 賃借額	7,200万円/年
社宅の取得、 改修費	1億円
県民新規雇用	20人

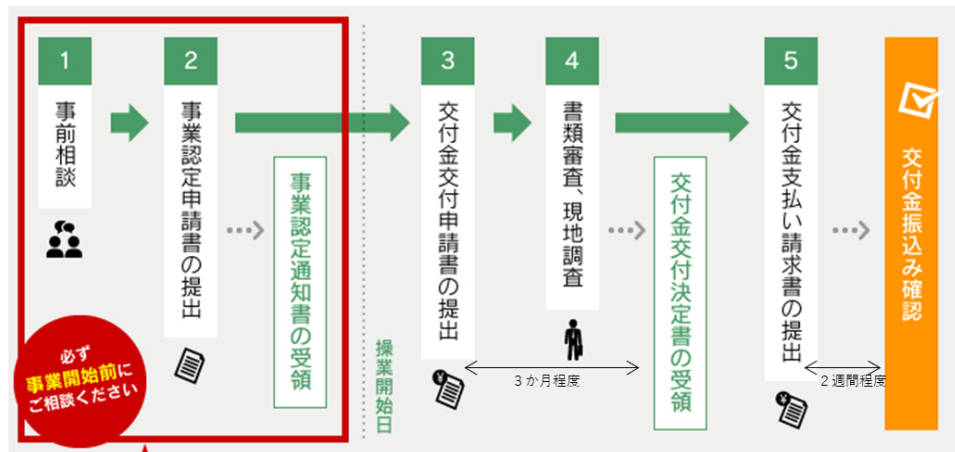
試算結果

交付金額	4,420万円
内訳	①1,000万円×2% = 20万円 ②7,200万円×1/2 = 3,600万円 ③1億円×2% = 200万円 ④賃借なし (社宅) ⑤20人×30万円 = 600万円※

※雇用に対する交付金は、1年間の継続雇用を確認できた後に支払い

※財政力指数0.63未満の市町村に立地した場合

## ・交付までの流れ



※雇用に関する交付金は1年間の継続雇用を確認した後の申請  
交付金の交付にあたっては、**事業開始前に、事業計画についての確認が必須**となります。

本物件入居の上、下記要件に適合した場合、賃借人である貴社への交付金が支払われます。

※交付金の適用については事業者とともに福岡市への事前協議が停止条件となります。

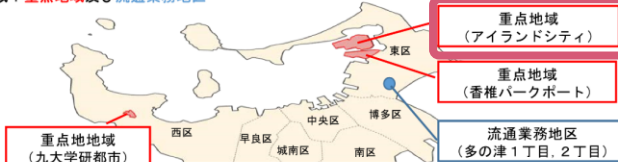
福岡市立地交付金制度のご案内

物流関連業

1. 対象事業 ※市内移転も対象になる場合がございます。

対象分野	主な事業
物流関連業	貨物の運送業及び倉庫業並びにこれらに付随する物流関連業の荷さばき、保管、流通加工を行う事業

対象地域：重点地域及び流通業務地区



2. 主要要件・交付内容

賃借型 建物、機械設備、倉庫内運搬具が対象	要件	基準	大規模
	<p>金額</p> <p>1/8 (年額賃料)</p> <p>期間</p> <p>1年間</p> <p>上限額 (※3)</p> <p>5,000万円</p>	<p>延床面積2,000㎡以上 (※2)</p> <p>常用雇用10人以上</p>	<p>延床面積20,000㎡以上</p> <p>常用雇用200人以上</p>
所有型 土地(重点地域かつ市街地等に限る(※5))、建物、機械設備、倉庫内運搬具が対象	要件	基準	大規模
	<p>金額</p> <p>2.5%</p> <p>上限額</p> <p>2億円</p>	<p>投資額3億円以上 (※4)</p> <p>常用雇用10人以上</p>	<p>投資額40億円以上 (※4)</p> <p>常用雇用200人以上</p>

賃借型、所有型	雇用への交付金 (※7)	金額 (1人あたり)	
		福岡市民 (※9)	50万円
	福岡市民以外	10万円	5万円
対象者 (1人1回)		操業開始時の雇用者	
上限額		5,000万円	

(※1) 要件は、操業開始時から満たしておくことが必要。(※2) 市内の中小企業者の場合、延床面積要件を緩和(基準1,000㎡以上)。(※3) 対象施設の延床面積に対し、上限1,000万円。(※4) 所在地法施行令第6条第1号から第9号まで及び第9条に掲げるものに供されるもののため、土地の取得額は含まない。また、市内に事業所を有する中小企業者は、要件を緩和(基準1.5億円、大規模20億円)。(※5) 土地への交付金は重点地域の本市又は博多港開発株式会社所有する土地を取得した場合のみ対象。(※6) 施設提供型の場合は2.5%。(※7) 雇用への交付金は、操業開始時に雇用が確認でき、その後1年以上の継続雇用が確認できた方が対象。(※8) 正社員およびその他常用雇用の雇用形態については、雇用契約書の提出書類で確認できた方が対象。(※9) 福岡市民は、住民票等の提出書類で確認できた方が対象。

試算例

【ケース1】賃借型・基準規模の場合

- 倉庫延床面積：2,000㎡
- 常用雇用人数：20名
  - 正社員(福岡市民) 3名
  - 正社員(市民以外) 2名
  - 契約社員(福岡市民) 15名
 このほか、派遣社員10名 (※1)

【ケース2】所有型・大規模の場合

- 建物等取得額：40億円、土地取得額：15億円
- 常用雇用人数：200名
  - 正社員(福岡市民) 30名
  - 正社員(市民以外) 20名
  - 契約社員(福岡市民) 150名
 このほか、派遣社員50名 (※1)

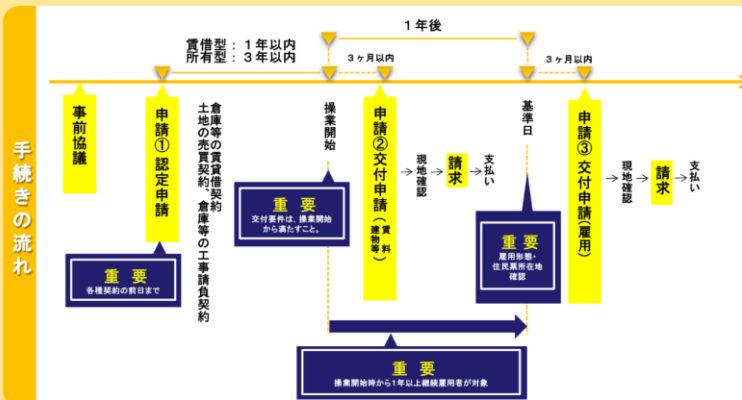
	交付金	内訳
賃料への交付金	300万円	倉庫年間賃料2,400万円(2,000㎡×1000㎡×12ヵ月)×1/8
雇用への交付金 (※2)	395万円	正社員(福岡市民) 3名×50万円=150万円 正社員(市民以外) 2名×10万円=20万円 契約社員(福岡市民) 15名×15万円=225万円 ※派遣雇用ではない派遣社員は対象外になります。
計	695万円	

	交付金	内訳
建物等、土地への交付金 (※2)	2億7,500万円	建物等取得額40億円×5%=2億円 土地取得額 15億円×5%=7,500万円
雇用への交付金 (※2)	3,950万円	正社員(福岡市民) 30名×50万円=1,500万円 正社員(市民以外) 20名×10万円=200万円 契約社員(福岡市民) 150名×15万円=2,250万円 ※派遣雇用ではない派遣社員は対象外になります。
計	3億1,450万円	

(※1) 直接雇用されない派遣社員を、常用雇用者数の要件に含めることはできません。  
(※2) 雇用への交付金は、操業開始時期から1年以上の継続雇用を確認した後に交付します。  
(※3) 土地取得額への交付金は、重点地域において本市又は博多港開発から土地を購入した場合に限ります。

3. その他重要事項

- 【申請時期】 賃借型：賃貸借契約の前日まで 所有型：土地の売買契約(工事等請負契約)の前日まで
  - 【操業開始期限】 賃借型：認定申請日から1年以内 所有型：認定申請日から3年以内
  - 【継続義務期間】 賃借型：5年 所有型：10年  
※期間内に事業縮小・撤退された場合、交付金の全額又は一部を返還していただきます。
- 立地交付金の申請にあたっては、「福岡市企業立地促進条例」ほか関係規定をご一読いただき、定められた規定を遵守することに同意の上、ご申請ください。



お問合せ

- 経済観光文化局 創業・立地推進部 企業誘致課
  - TEL: 092-711-4849 FAX: 092-733-5901
  - E-mail: invest@city.fukuoka.lg.jp
  - T810-8620 福岡市中央区天神1丁目8-1
- 福岡市 東京事務所
  - TEL: 03-3261-9712 FAX: 03-5276-7895
  - E-mail: okyooffice.GAPB@city.fukuoka.lg.jp
  - T102-0093 東京都千代田区平河町2丁目4-1
  - 日本都市センター会館12階

福岡市企業進出支援サイト「アジアズ福岡」<http://asiabiz.city.fukuoka.lg.jp/>

- ・1フロア 倉庫約5,071坪・バース約936坪・事務所約206坪・奥行最大6.5スパン
- ・柱スパン10.4m (D)×10.7m (W)
- ・Wランプ1ウェイ/センターコア形式 → 倉庫内従業員の動線に配慮したフロアレイアウト
- ・トラックバース 36台程度 (40ft/10t)、平置駐車場 277台程度、トラック待機場 10台程度
- ・最大4分割対応 (倉庫バース約1,429坪程度～)

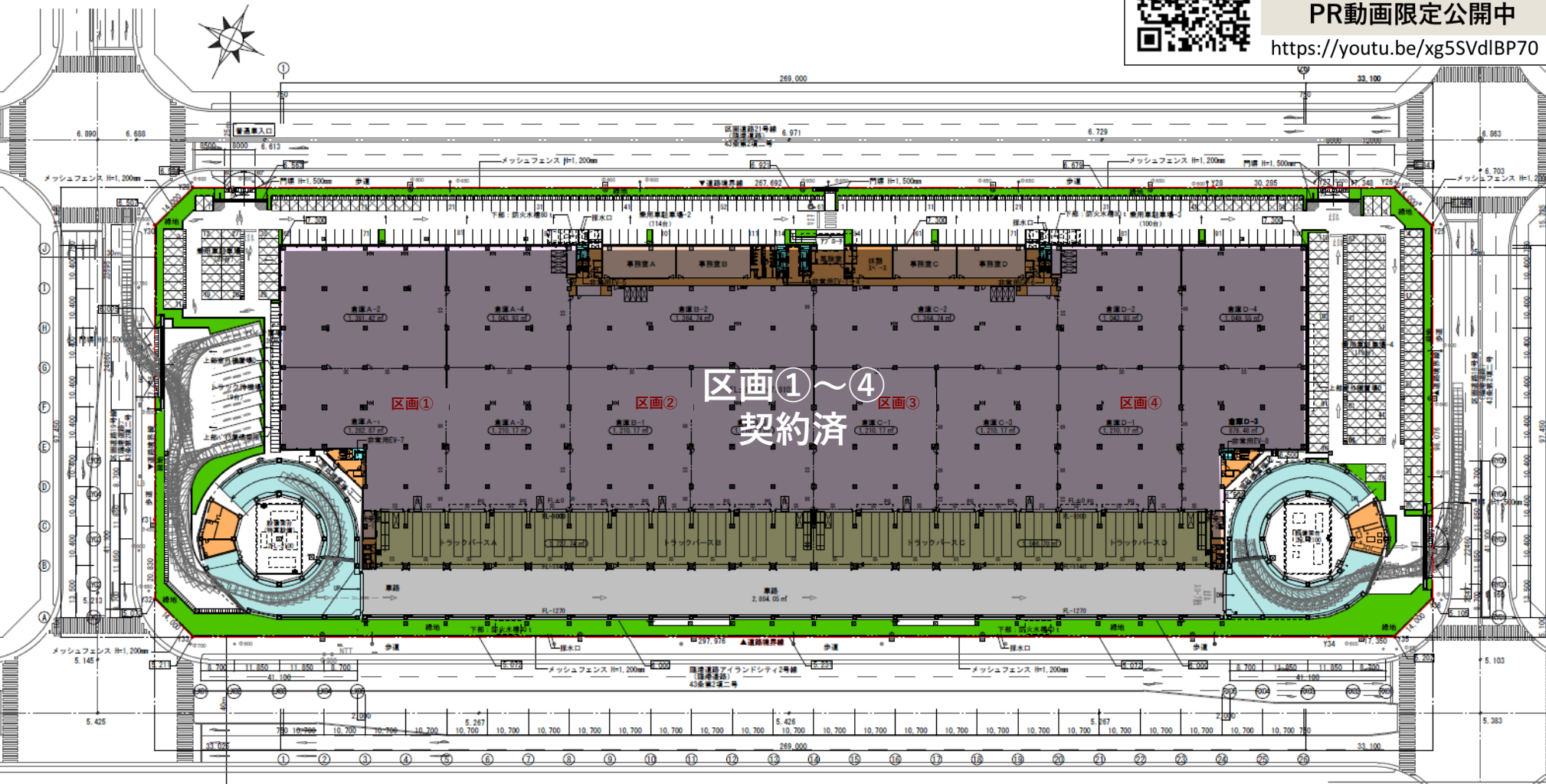
※本プランはあくまで設計途上であり、今後変更となる可能性がございます。



(仮称) T-LOGI福岡  
アイランドシティ

PR動画限定公開中

<https://youtu.be/xg5SVdlBP70>



- ・1フロア 倉庫約5,071坪・バース約936坪・事務所約206坪・奥行最大6.5スパン
- ・柱スパン10.4m (D)×10.7m (W)
- ・Wランプ1 ウェイ/センターコア形式 ⇒倉庫内従業員の動線に配慮したフロアレイアウト
- ・トラックバース 36台程度 (40ft/10t)
- ・最大4分割対応 (倉庫バース約1,429坪程度～)

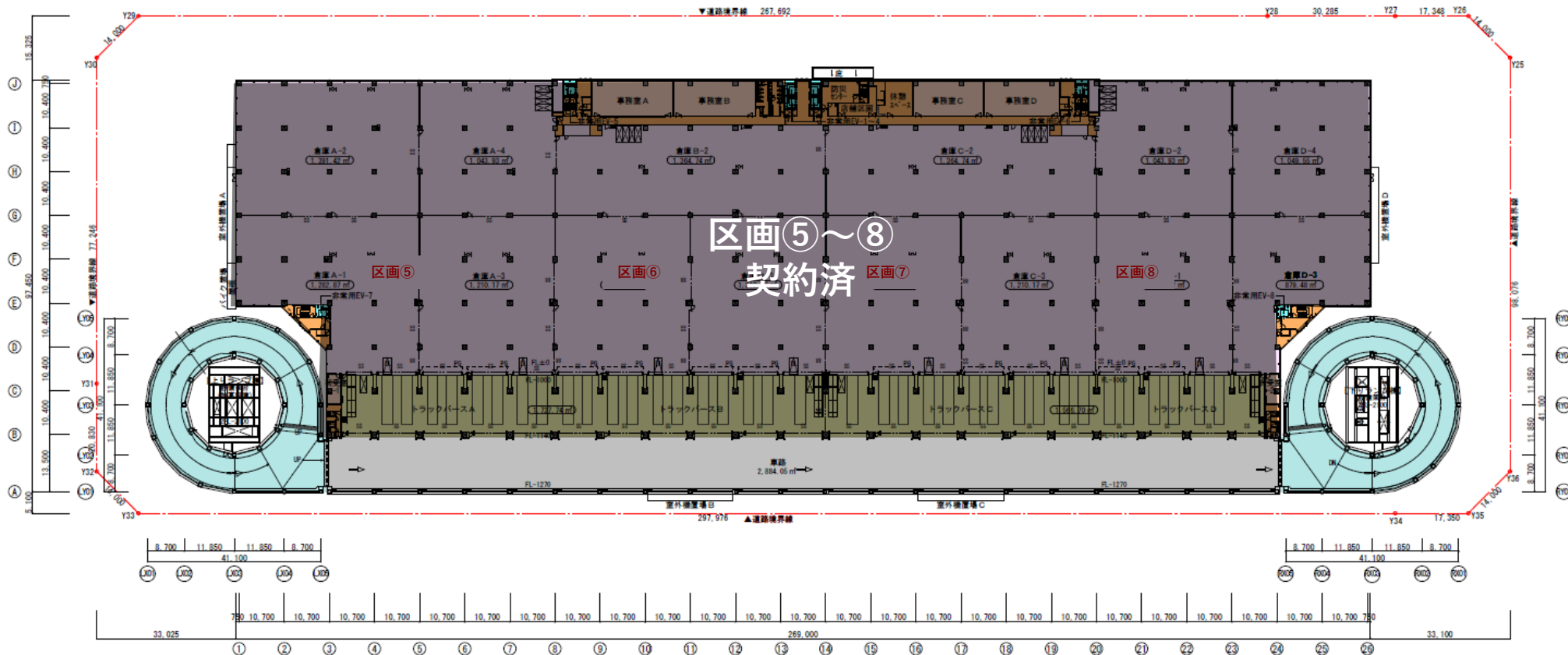
※本プランはあくまで設計途上であり、今後変更となる可能性があります。



(仮称) T-LOGI福岡  
アイランドシティ

PR動画限定公開中

<https://youtu.be/xg5SVdlBP70>

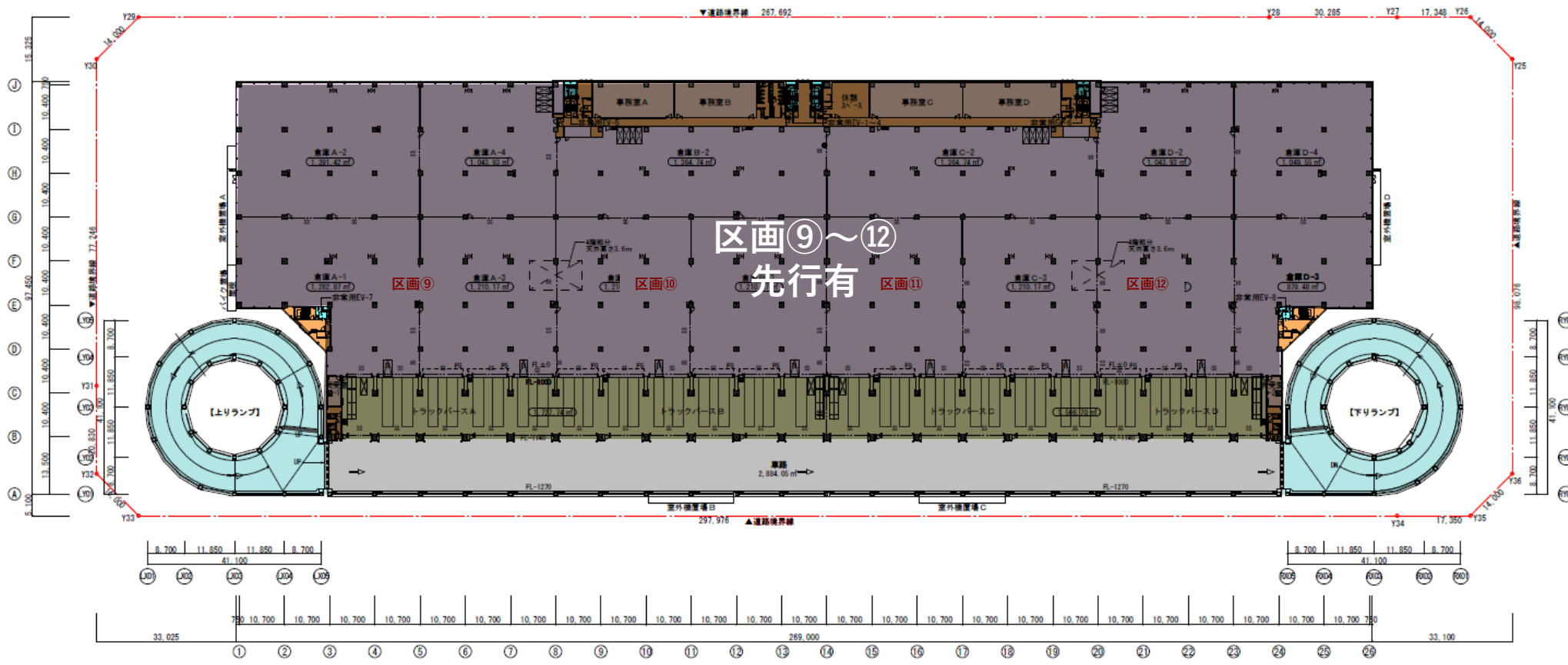


- ・1フロア 倉庫約5,071坪・ バース約936坪・ 事務所約206坪・ 奥行最大6.5スパン
- ・柱スパン10.4m (D)×10.7m (W)
- ・Wランプ1 ウェイ/センターコア形式 ⇒倉庫内従業員の動線に配慮したフロアレイアウト
- ・トラックバース 36台程度 (40ft/10t)
- ・最大4分割対応 (倉庫バース約1,429坪程度～)

※本プランはあくまで設計途上であり、今後変更となる可能性がございます。



(仮称) T-LOGI福岡  
アイランドシティ  
PR動画限定公開中  
<https://youtu.be/xg5SVdlBP70>



区画⑨～⑫  
先行有

- ・1フロア 倉庫約5,071坪・バース約936坪・事務所約206坪・奥行最大6.5スパン
- ・柱スパン10.4m (D)×10.7m (W)
- ・Wランプ1 ウェイ/センターコア形式 ⇒倉庫内従業員の動線に配慮したフロアレイアウト
- ・トラックバース 36台程度 (40ft/10t)
- ・最大4分割対応 (倉庫バース約1,429坪程度～)

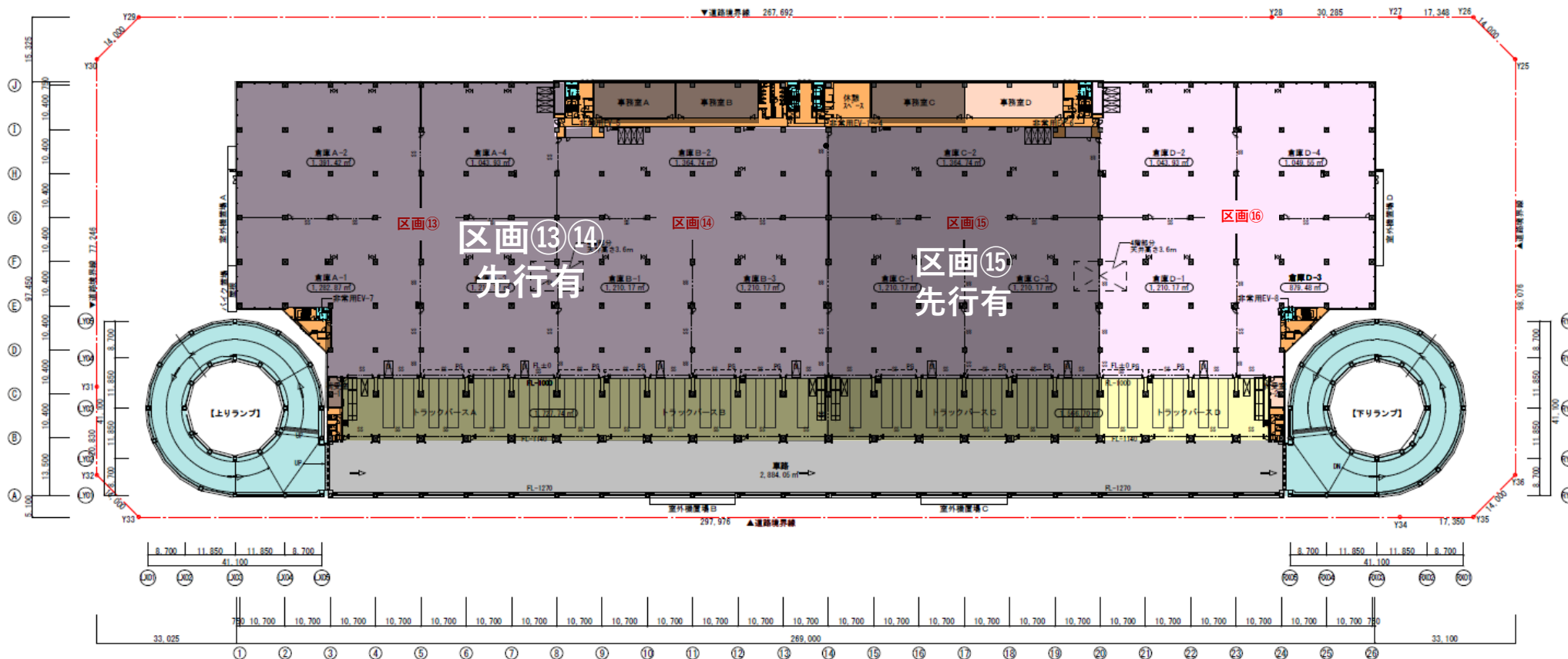
※本プランはあくまで設計途上であり、今後変更となる可能性がございます。



(仮称) T-LOGI福岡  
アイランドシティ

PR動画限定公開中

<https://youtu.be/xg5SVdlBP70>



- ・1フロア 倉庫約5,071坪・パース約936坪・事務所約206坪・奥行最大6.5スパン
- ・柱スパン10.4m (D)×10.7m (W)
- ・Wランプ1 ウェイ/センターコア形式 ⇒倉庫内従業員の動線に配慮したフロアレイアウト
- ・トラックパース 36台程度 (40ft/10t)
- ・メゾネット利用・最大4分割対応 (倉庫パース約2,860坪程度～；垂直搬送機・荷物用EV各1基)

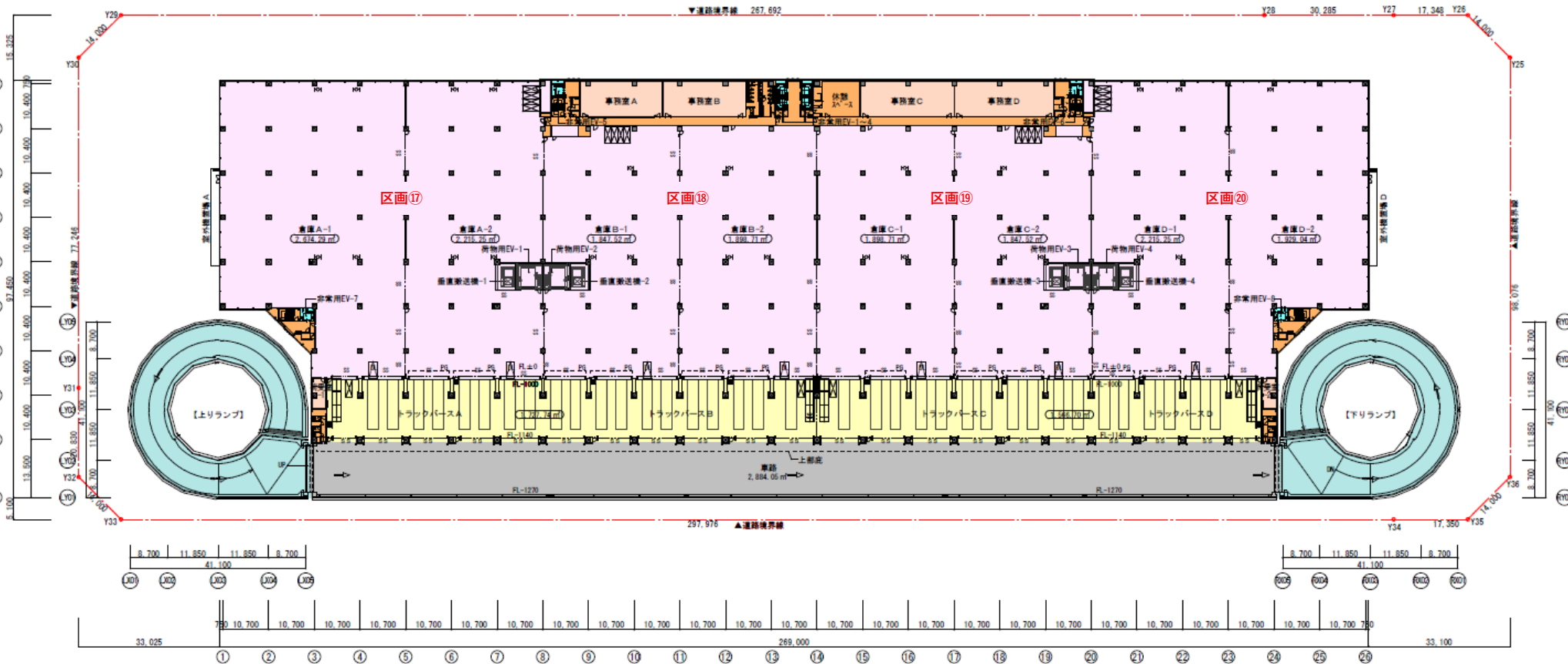
※本プランはあくまで設計途上であり、今後変更となる可能性がございます。



(仮称) T-LOGI福岡  
アイランドシティ

PR動画限定公開中

<https://youtu.be/xg5SVdlBP70>





- ・1フロア 倉庫約5,071坪・パース約936坪・事務所約206坪・奥行最大6.5スパン
- ・柱スパン10.4m (D)×10.7m (W)
- ・Wランプ1 ウェイ/センターコア形式 ⇒倉庫内従業員の動線に配慮したフロアレイアウト
- ・トラックパース 36台程度 (40ft/10t)
- ・メゾネット利用・最大4分割対応 (倉庫パース約2,860坪程度～；垂直搬送機・荷物用EV各1基)

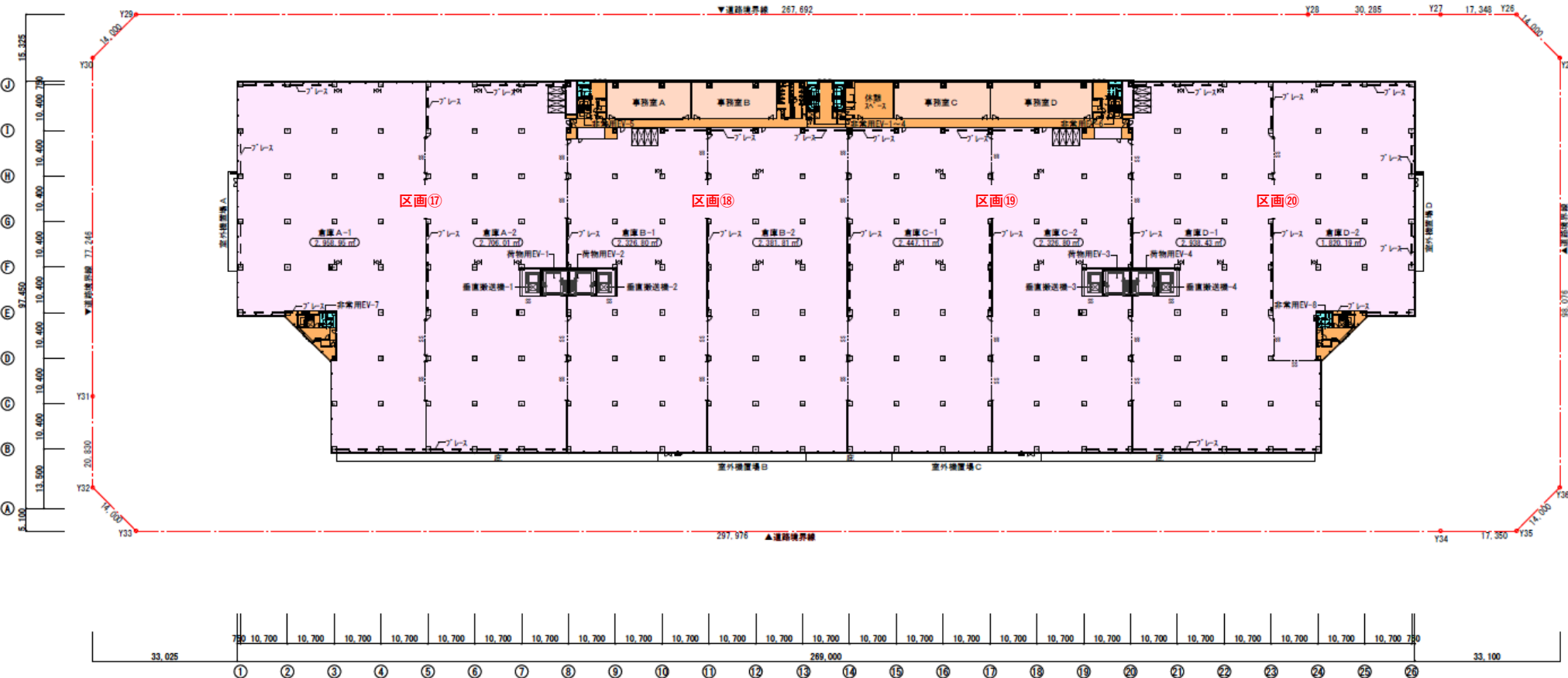
※本プランはあくまで設計途上であり、今後変更となる可能性がございます。



(仮称) T-LOGI福岡  
アイランドシティ

PR動画限定公開中

<https://youtu.be/xg5SVdlBP70>



※本プランはあくまで設計途上であり、今後変更となる可能性がございます。

