

拝啓 初夏の候、ますます御健勝のこととお喜び申し上げます。
平素は格別のお引き立てを賜り、ありがたく厚く御礼申し上げます。
サブプライムローン、ガソリンや原材料の高騰等、ロードサイド店舗
のマーケットには厳しい環境が続いています。しかし、ロードサイド店
舗に変わる土地活用があるかという点、特効薬となる方法がなく、む
しろ、今のような状況だからこそ「ロードサイド店舗による土地活用を
していてよかった」というお声を頂きます。



ここ数年、外食産業は大きく変わってきています。一昔前の、ファミリーレストランのよう
に洋食から和食、子供から大人まで全ての層をターゲットにするのではなく、焼肉、寿司、
しゃぶしゃぶ、お好み焼き、パスタというようにメニューや客層を予め絞り込んだ店舗が主
流となっています。

ですから、テナントに貸す地主様から「10年後も焼肉屋が繁盛しているかが心配」とい
う声をよく耳にします。

では、実際テナントはどのように、お客さんの嗜好の変化に対応しているのでしょうか。
焼肉屋がダメになったら、契約を中途解約してしまうのでしょうか。「最近できた焼肉屋さ
んが閉店して、新しくうどん屋さんできた」と思われる店舗も、実は経営者が同じ、い
わゆる業態変換している場合が多いのです。

地主様が心配される「年後もこの業態が繁盛し続けるのか」という心配も当然ですが、
むしろ、貸主としては、『時の流れに対応できるテナントかどうか』という方が重要でしょう。
これからも、TENPO be は地主様の視点に立った土地活用を提案していきます。
ますますのご支援をお願いいたします。

敬具

株式会社 TENPO be 代表取締役 田嶋 也寸志

都市計画法 34 条改正 !!

開発許可の審査基準が改正されました。

【審査基準の改正の趣旨】

人口減少、超高齢化社会を迎える中、これまでの都市の拡大を前提とした都市計画
制度の考え方を転換し、都市機能の無秩序な拡散に歯止めをかけ、多くの人々にとっ
て暮らしやすい、都市機能がコンパクトに集約した都市構造を実現することが重要である
という基本認識の下、都市計画法が改正されました。

平成 19 年 11 月 30 日より施行されており注意して下さい。

■主な改正の内容（大阪府より）

- ①社会福祉施設、医療施設、学校、庁舎等は開発許可が必要になりました。
- ②市街化調整区域での大規模開発は廃止、又、日常生活店舗の審査基準が改正さ
れきびくなりました。

※ご質問やお問い合わせは、株式会社 TENPO be アーキテクチ事業部 村岡までどうぞお気軽にお申し付け下さい。



TENPO be プロデュース物件紹介



Festa 伊丹寺本店

■住 所：兵庫県伊丹市寺本6丁目 72

クラウンパーク伊丹2F

■オープン日：H20.4.20

■テナント：株式会社フェスタ

■業 種：インターネット&コミックカフェ



尼崎宝塚線沿いにある **TENPO be** プロデュースの複合商業施設「クラウンパーク伊丹」に、24時間営業のインターネット&コミックカフェ『Festa（フェスタ）』がオープンしました。

外観はかわいいキャラクターの壁面看板でポップなイメージですが、店内は大人にもびったりの落ち着いた雰囲気です。店内には漫画と雑誌がたくさんあり、それぞれの席はブースで仕切られていてテレビとパソコンがあります。ゆっくり漫画や雑誌を読んだり、ネットをしたり、テレビを見たり・・・自由に利用できる空間です。



和食さと 吹田岸部店

■住 所：大阪府吹田市岸部北5-19-6

■オープン日：H20.4.15

■テナント：サレストランシステムズ株式会社

■業 種：和食レストラン



摂津豊中線（千里ぎんなん通り）に面した紳士服の AOKI さんとの複合店舗で、数社の出店申込みがあった人気物件でしたが、土地オーナー様と親密な信頼関係を保たれていた前テナント様の推薦と、土地オーナー様のご希望から『和食さと』での出店が決まりました。

もともと周辺の良い住環境の割にロードサイド店舗立地の少ないエリアでしたが、『和食さと』様の人気もあり、たいへん繁盛し地元の方にも喜ばれています。



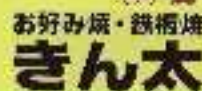
きん太 八幡店

■住 所：東京都八幡市八幡水辺59-1

■オープン日：H20.5.8

■テナント：株式会社テイル

■業 種：お好み焼・鉄板焼



国道1号線沿いにあるこのお店も『和食さと 吹田岸部店』と同様に、前テナント様のご紹介で土地オーナー様にお会いした案件でしたが、土地オーナー様が久御山にある『きん太』のお店を創業当時からよく知っていたことで、スムーズに出店がまとまりました。

お好み焼・鉄板焼『きん太』を18店舗展開されている株式会社テイル様は、この八幡店では店内にキッズルームを設けられ小さなお子様を遊ばせながら、親達が楽しむという新しい郊外型の店創りをされています。

