

鹿屋都市計画事業 北田大手町地区  
第一種市街地再開発事業  
商業エリア  
テナント募集要項

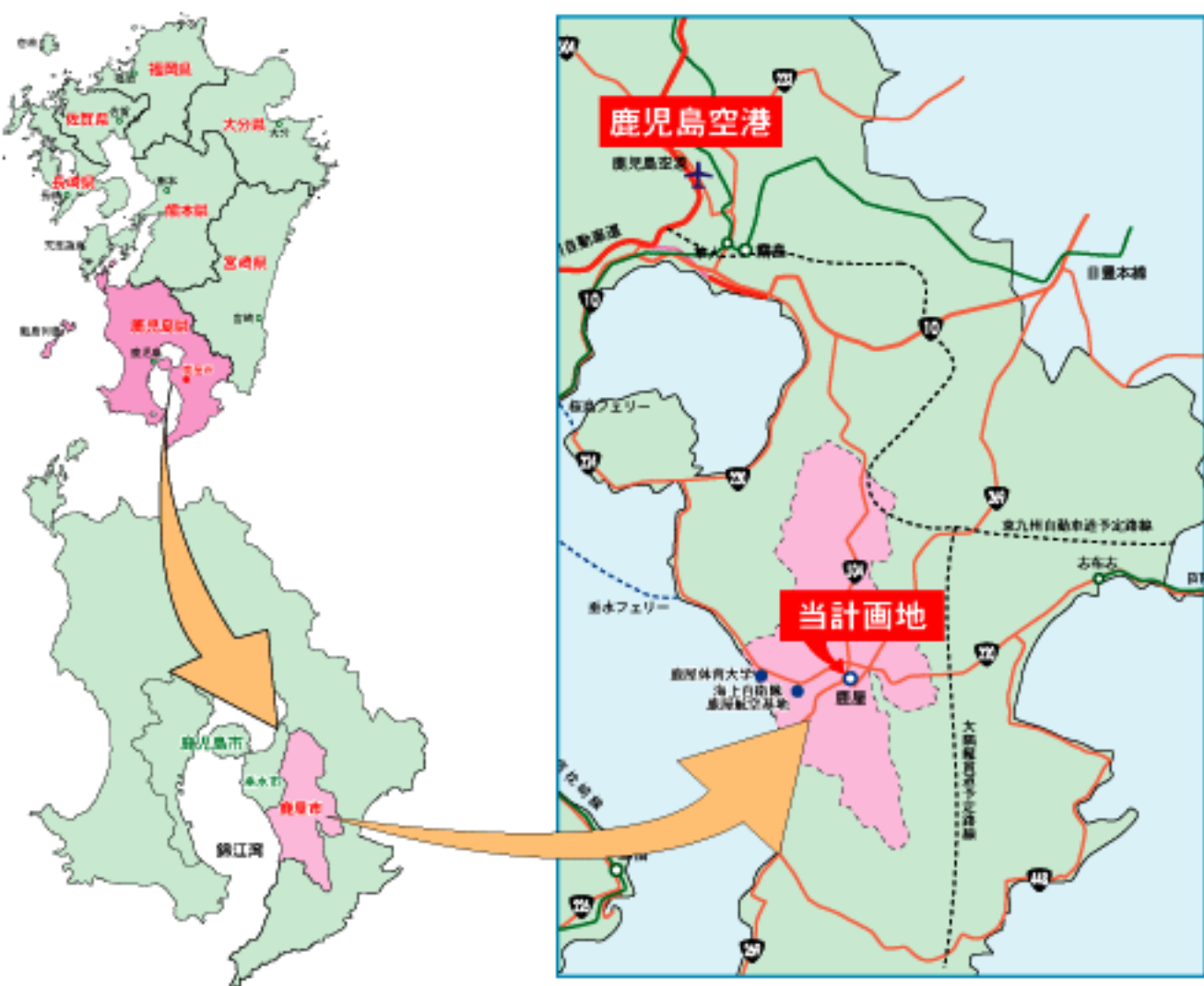


まちの未来形はここからはじまる

鹿屋商工会議所  
まちづくり推進室

The town to the future

立地環境



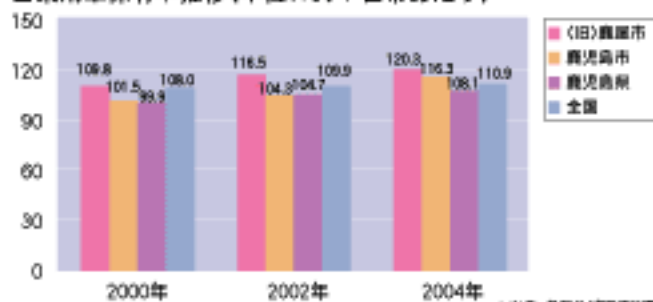
【交通アクセス】

- ・鹿児島空港からバスで100分（ルート：国道10号、国道504号）
- ・都城市からバスで約60分（ルート：国道269号）
- ・鹿児島市から

①鹿児島中央駅	市街・バス 約15分	鹿児島港	フェリー 約15分	鶴屋港	バス 約70分	鹿屋
②鹿児島中央駅	バス 約20分	鶴池港	フェリー 約40分	垂水港	バス 約40分	

（参考データ）

■乗用車保有率推移（単位：％、1世帯あたり）



	(旧)鹿児島市	鹿児島市	鹿児島県	全国
2000年	109.8	101.5	99.9	108.0
2002年	116.5	104.3	104.7	109.9
2004年	120.3	116.3	108.1	110.9

立地

- 鹿屋市は大隅半島の中心部に位置し、行政、経済、教育、文化等の拠点並びに大隅半島の中核都市として発展してきました。また、鹿児島県第三の都市でもあります。
- 鹿屋体育大学や海上自衛隊鹿屋航空基地があることでも全国的にその名が知られており、日本一のバラ園を有する霧島ヶ丘公園や大隅湖・きほく上場公園・串良平和公園・吾平山上陵等の観光資源がいっぱいです。

交通

- 国道220・269・504号が当鹿屋市で交差しており、広域からのアクセスが便利な位置にあります。
- 旧鹿屋市の乗用車保有率は、2000年から2004年にかけて上昇傾向で、全国、鹿児島県、鹿児島市の数値を上回っており、モータリゼーションが定着していることを示しています。

## 人口動態

### 人口動態

- 平成18年1月の1市3町の合併に伴い、鹿屋市の人口は平成18年1月現在106,906人となっており、今後平成27年までは、微増傾向にあると予測されています。
- 年齢/男女別人口は、50～59歳の生産性のある層が大きな比率を示しています。また、男性人口においては70歳以上の高齢者の層から若年層まで平均化した分布を示し、女性人口においては少子化傾向にある地域と考えられています。

### ■鹿屋市人口・世帯数推移（単位：人・世帯）

	平成13年			平成15年			平成17年6月現在			合併後（平成18年1月現在）		
	総数	男	女	総数	男	女	総数	男	女	総数	男	女
人口	81,144	38,633	42,511	81,428	38,691	42,737	82,136	39,112	43,024	106,906	51,017	55,889
世帯数	33,391			34,064			35,041			43,886		

### ■年齢別人口

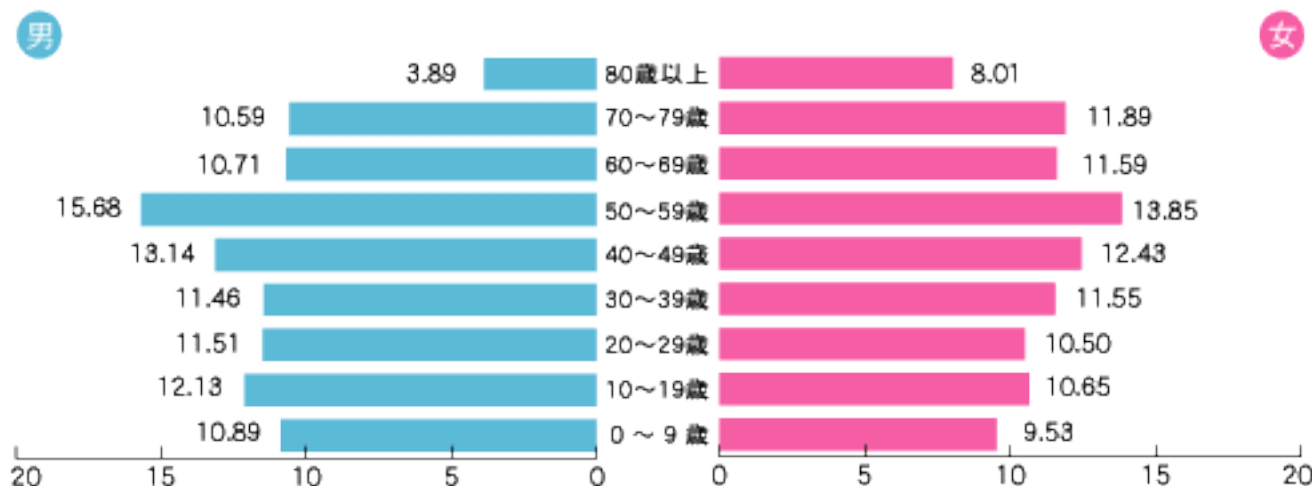
（平成18年1月1日現在 単位：人）

年 齢	男	女	総数
80歳以上	1,984	4,476	6,460
70～79歳	5,401	6,645	12,046
60～69歳	5,465	6,479	11,944
50～59歳	8,003	7,740	15,743
40～49歳	6,703	6,950	13,653
30～39歳	5,847	6,454	12,301
20～29歳	5,871	5,866	11,737
10～19歳	6,189	5,954	12,143
0～9歳	5,554	5,325	10,879
合 計	51,017	55,889	106,906



### ■年齢別人口構成比

（平成18年1月1日現在 単位：%）



※鹿児島県推計人口より出典・算出（平成18年1月 鹿屋市・串良町・吾平町・輝北町合併のため合算して算出）

商業環境

大型店分布状況

- 周辺の大型店を見ると、大部分が国道・県道沿いに立地しています。  
すべての大型店が駐車場を備えており、鹿屋市の特徴といえる乗用車保有率の高さに対応しています。



●大型店一覧

No	店舗名	店舗面積	核店舗	核店舗面積	開設年月日	駐車台数
1	ブラッセだいわ鹿屋店	15,174	大和	8,245	1991.12	1,300
2	ニシムタパワーセンター鹿屋店	9,874	ニシムタ	7,941	1996.12	600
3	サンキュー寿店	5,800	タイヨー	5,800	1997.06	380
4	タイヨー・サンキュー鹿屋店	5,050	タイヨー	4,842	1977.06	200
5	ホームセンターきたやま	3,524	きたやま	3,524	1984.10	200
6	ナフコ鹿屋店	3,063	ナフコ	3,063	1993.10	200
7	ベスト電器鹿屋店	2,982	ベスト電器	2,982	2001.01	173
8	米永家具百貨店	2,200	米永家具百貨店	2,200	1962.09	30
9	とおや本店	1,878	とおや	1,878	1988.01	50
10	ケーズデンキ鹿屋店	1,765	セブデンキ	1,600	1997.11	37
11	ミネサキ西原店	1,130	ミネサキ	1,130	1990.04	250
12	Aコープ鹿屋店	1,094	かごしまきつき農協	1,094	1978.12	100
13	家具の山佐鹿屋店	3,880	家具の山佐	3,880	1979.11	40
14	生協コープかごしまかのや店	1,627	生協コープかごしま	1,500	1995.05	220
15	マックスバリュ寿店	1,652	マックスバリュ	1,652	2004.10	81
16	コスモス共栄	2,057	コスモス薬品	2,057	2004.12	75
合計		62,750	—	53,388	—	3,936

※出典：大型小売店総覧2003

■その他周辺大型店

くらし館西原店	1,141	マックスバリュ	1,076	1994.09	100
ヤマダ電気テックランド鹿屋店	1,683	ヤマダ電気	1,683	2004.02	141
㈱ヒマラヤ	2,996	㈱ヒマラヤ	2,996	2005.11	259
タイヨー牛良店	2,371	タイヨー	2,371	1999.05	250
マックスバリュ笠之原店	5,030	マックスバリュ	2,024	2005.07	76
デオデオ鹿屋店		デオデオ	1,992		

## 目的

北田大手町地区第一種市街地再開発事業は、高次の都市機能の充実を図り、地域を牽引する地区として、土地の合理的かつ健全な高度利用、複合交流拠点となる公益施設の設備等を行い、安全で快適な都市空間の形成と街の賑わいの再創出を図り、大隅地方拠点都市地域の都市核形成及び中心市街地の活性化に資することを目的としています。

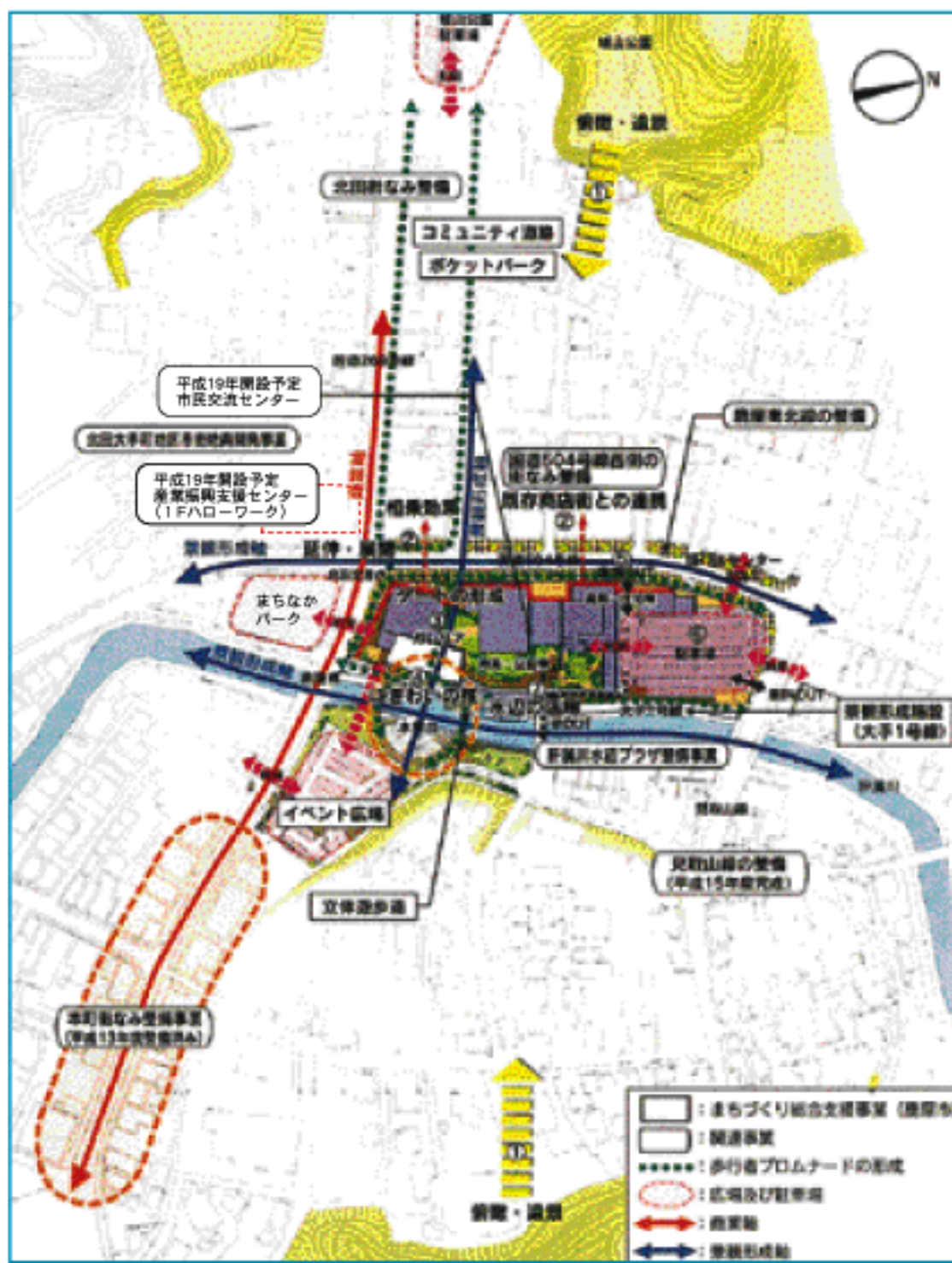
## 地区概要

## (1)位置

鹿児島県鹿屋市北田町及び大手町の各一部  
幹線道路の国道 269 号及び国道 504 号が結節する中心市街地。

## (2)面積

約 1.74 h a



計画の概要

■施設建設物及び建設敷地の概要

1. 敷地面積	11,534 m <sup>2</sup>
2. 用途	公共施設、商業施設、 業務施設、住宅
3. 構造規模	鉄骨造4階建
4. 建築面積	7,027 m <sup>2</sup>
建ぺい率	61%
5. 延べ床面積	15,953 m <sup>2</sup>
容積率	137%
容積対象床面積	15,859 m <sup>2</sup>
6. 高さ	26 m
7. 建築敷地	
8. 駐車場	125台(再開発敷地内)
屋上庭園	2,192 m <sup>2</sup>

■用途別面積

	面積 (m <sup>2</sup> )	割合 (%)
専門部分		
公益施設	8,664	54.3
商業施設 (専門店)	1,282	8.0
商業施設 (核店舗)	2,135	13.4
業務施設	598	3.7
住宅	32	0.2
総専用部分面積 計	12,711	79.7
共用部分		
分益単独 ガレリア等	1,450	9.1
全体	1,792	10.4
総共用部分面積 計	3,242	19.5
計	15,953	100.0

■周辺の道路整備計画

区分	種別	名称	管理者	整備計画	
				幅員	延長
道路	幹線道路	国道504号 (拡幅予定)	鹿児島県	21.5m	約218m
		国道269号 (整備済み)	鹿児島県	15m	約65m
		市道見取山線 (整備済み)	鹿屋市	16m	約44m



施設建築物の概要

複合交流拠点の形成

地域経済活性化の拠点形成

総合的な福祉拠点の形成

生活庭園

芸術・文化・学習振興拠点の形成

個性的な商業集積の形成

3F 健康スポーツプラザ  
芸術・文化・学習プラザ



健康スポーツプラザ

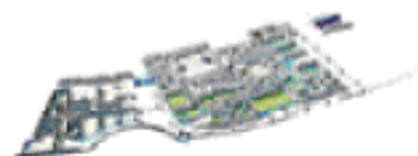


芸術・文化・学習プラザ

- ・健康スポーツプラザ…フィットネスホールや健康づくり交流室など、健康づくりやスポーツ活動の支援拠点となります。
- ・芸術・文化・学習プラザ…ミニシアターや練習室などが整備されます。



2F 芸術・文化・学習プラザ、福祉プラザ



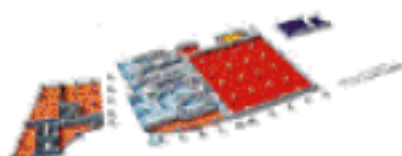
芸術・文化・学習プラザ



福祉プラザ

- ・芸術・文化・学習プラザ…約400席のホールやアトリエ、ギャラリーを備え、市民や団体などの文化活動や生涯学習活動の拠点となります。
- ・福祉プラザ…ボランティアセンターや高齢者が交流を深める場となる和室など、障害者や高齢者等の社会参加活動の拠点となります。

1F 商業施設、業務施設、情報プラザ、駐車場(平面)



情報プラザ



業務施設



商業施設

- ・商業施設…駄店舗や専門店が入ります。
- ・業務施設…金融機関や郵便局が入ります。
- ・情報プラザ…市民サービスコーナー、情報口ビエ、多目的IT研修コーナーなど、情報交流の拠点となります。
- ・駐車場…125台が駐車できます。



駐車場

COMFORTABLE CITY SPACE

～ On the heart and the body ～

心と身体に優しい快適都市空間

『核テナントゾーン』（マックスバリュ出店予定）

周辺生活者のデイリーニーズに対応

「食」「健」「美」

- ・フルラインの食品
- ・ヘルス&ビューティーケア（医療/化粧品）
- ・家庭雑貨

e t c...



ゾ ー ン  
イ メ ー ジ

『デイリーアクセント』

周辺生活者の趣味への欲求、生活支援を充実させる

業 種 ・ 業 態  
イ メ ー ジ

- ・フラワーショップ
- ・生活雑貨
- ・書籍
- ・時計、宝石
- ・エステ
- ・ヘアサロン
- ・玩具

e t c...



ゾ ー ン  
イ メ ー ジ

『スーベニール&イートイン』

家族とゆっくり過ごす休日の演出や特別な家族イベントの場を提供

業 種 ・ 業 態  
イ メ ー ジ

- ・ファーストフード
- ・ファミリーレストラン
- ・イタリアンレストラン
- ・地産レストラン

e t c...



ゾ ー ン  
イ メ ー ジ

『ファッション&コミュニケーションゾーン』

ライフスタイル提案ショップによる  
着替ファッションのアップスケール。

業 種 ・ 業 態  
イ メ ー ジ

- ・カジュアル衣料
- ・レディスファッション
- ・メンズファッション
- ・キッズファッション

e t c...





当施設のSCコンセプトとしては・・・

当地区ならではの生活に、ゆとりや潤いが演出されていて、住む人々のための空間を創造。

都市型の商業機能を中心に、地域コミュニティ機能さらにはアミューズメント機能+リラクゼーション機能を付加した街づくり発想に基づく商業開発、新しい都市空間としての複合商業施設の開発を目指す。

COMFORTABLE CITY SPACE

～ On the heart and the body ～

心と身体に優しい快適都市空間

COMFORTABLE CITY SPACE

～ On the heart and the body ～

心と身体に優しい快適都市空間

■快適で楽しい施設環境

現在の買い物においては利便性の追求が求められると共に、快適な高空間であることが重要である。多様なライフスタイルが考えられる当地区においては、買い物の中に楽しさを感じられる要素も必要である。

- ex) ・テーマ性あふれる環境、サイン計画  
 ・提案性の高いテナントの導入  
 ・親水性を打ち出した憩いの体験スペース  
 etc...

■アメニティ・エンターテイメント性

来店するだけでも楽しさがあるエンターテイメント空間を演出することにより、長時間滞留を促し、さらに消費活動を促すこととなる。

- ex) ・公共施設  
 ・テーマレストラン  
 ・キッズパーク  
 ・イベントショップ  
 etc...

■良好なアクセス機能

カーライフの浸透により、当計画地においても、周辺の道路整備を含めたモータリゼーションへの対応は、必要不可欠の課題といえる。

- ex) ・入りやすく止めやすい駐車場  
 ・幹線道路と施設を結ぶ交通導線の確保(誘導計画含む)  
 etc...

■ワンストップショッピング機能

「ここに来れば買物が楽しめる」という、買物のバラエティさ・便利さを追求することで、顧客の吸引を図る。

- ex) ・テナントミックス計画の個性化と特性  
 4つのゾーンイメージ構築  
 核テナント、デイリーアクセント、スーパーニール、& イートイン、ファッションコーディネートゾーンなど  
 ・物販、サービス、飲食業種による「物」と「場」の提供

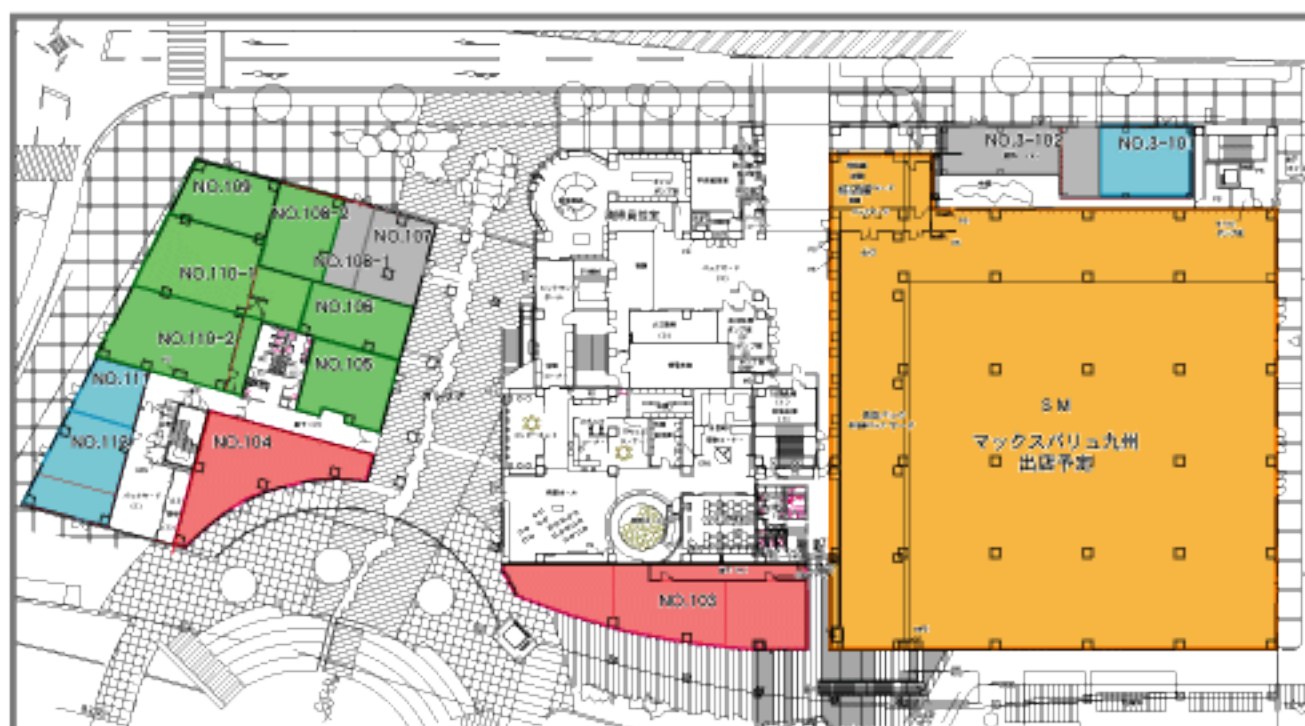
■生活サポートやコンビニエンス機能

多様化する消費者のライフサイクルに対応可能な機能を充実させることにより、リピーターの確保を図る。地域住民のための街機能の充実。

- ex) ・高い専門性やサービス  
 ・長時間営業  
 ・デイリーニーズに対応したテナント  
 etc...

■区画及び希望業種により変更になる事があります。

区 画	希望業種	区画面積(m <sup>2</sup> )	区画面積(坪数)
NO.103	飲 食	246.31	74.51
NO.104	飲 食	136.67	41.34
NO.105	物 販	78.81	23.84
NO.106	物 販	66.39	20.08
NO.107	適 用 外	—	—
NO.108-1	適 用 外	—	—
NO.108-2	物 販	67.87	20.53
NO.109	物 販	65.45	19.80
NO.110-1	物 販	152.07	46.00
NO.110-2	物 販	99.86	30.20
NO.111	サービ	67.46	20.41
NO.112	サービ	71.31	21.57
NO.3-101	サービ	66.19	20.02
NO.3-102	適 用 外	—	—





## ご出店についての主な条件

### 1. 営業項目

- a) 募集致します業種は、「募集業種一覧表」(P12参照)に記載の通りです。
- b) 業種及び取扱品目は、鹿屋商工会議所の承認するものに限りませす。
- c) 変更、追加についても部会の承認を必要とします。

### 2. 予約契約

御出店者と鹿屋商工会議所にて、出店条件等合意後、直ちに賃貸借予約契約を締結致します。

### 3. 本契約

賃貸借本契約は、内装工事着手前までに締結致します。

### 4. 契約面積

壁心・柱心で計算した実行面積を契約面積と致します。

### 5. 契約期間

契約期間は本契約締結日から、10年と致します。以降の更新時期については賃貸借契約で定めます。

### 6. 敷金

- a) 敷金は、「敷金・賃料一覧表」(P12参照)のとおりです。
- b) 敷金は、月額固定賃料の15ヶ月に相当する額と致します。  
又、敷金は契約期間中、鹿屋商工会議所がお預かり致します。
- c) 敷金は無利息と致します。
- d) 敷金の預託方法と時期は次の通りです。

振込時期	振込額
第1回 予約契約締結時	賃料の3ヶ月分
第2回 本契約締結時	賃料の12ヶ月分

- e) 開店前に、御都合で解約される場合は、敷金総額の20%相当額を違約金としていただきます。
- f) 敷金を他に譲渡したり、担保に供する等、一切の処分をすることは致しません。

### 7. 賃賃料

- a) 店舗賃料は固定賃料とし、「敷金・賃料一覧表」(P12参照)によります。
- b) 賃料の改定については賃貸借予約契約で定めます。

### 8. 出店者の決定

御出店については鹿屋商工会議所の定める方法にて決定させていただきます。  
また、店舗配置につきましても調整後、決定させていただきます。  
なお、選考方法については、一切公表いたしません。

## ご出店についてのその他の条件

### 1. 諸経費

- a) 共益費／ 店舗共用、共用施設を維持管理する費用（共用部電灯、清掃、衛生管理費、保安管理費、設備保守費、その他の費用）は再開発ビル管理運営協議会（管理組合の準備会）の計算方法に基づき毎月負担していただきます。  
※共益費：約2,000円/坪
- b) テナント会費／ 当施設の繁栄と協調発展のため、御出店者で組織するテナント会（以下、テナント会という）へ全員加入していただきます。テナント会の運営費は御出店の皆様で負担していただきます。  
なお、金額については、テナント会で定めるものといたします。
- c) 通常販促費／ テナント会で定める販売促進・共同宣伝費の費用を毎月負担していただきます。
- d) 開店販促費／ テナント会で定める開店時の共同販促費を負担していただきます。

### 2. 損害保険

御出店者は、店舗内の商品、内装設備、什器等につき、火災・盗難、その他の事故による損害を補填するために損害保険契約に加入していただきます。

### 3. 営業時間・休日

営業時間・休日については鹿屋商工会議所で決定いたしますので、それに従っていただきます。

### 4. 許認可等の取得

営業に関し、許認可を必要とする業種については、御出店者の責任において取得していただきます。  
開店までにその写しを鹿屋商工会議所に提出していただきます。

### 5. 転貸・権利譲渡

御出店者はいかなる理由があっても、賃貸借物件を転貸したり、賃借権、営業権を第三者に譲渡し、または担保に供すること等はできません。

### 6. 店舗の内装工事

- a) 内装工事の施工区分および費用負担区分は別途定めます。
- b) 内装工事は、内装監理室（都市再生機構）の総括管理のもと施工していただきます。
- c) その他、内装工事に関しては、内装設計指針書ならびに施工指針書に従っていただきます。

### 7. その他

その他詳細は、出店契約、管理規約等により定めさせていただきます。

#### ■敷金・賃金一覧表

	敷 金	賃貸料（円/月坪）*固定家賃
物販・サービス	月額固定家賃の15ヶ月分	6,000円～ 8,000円
飲 食	同 上	8,000円～10,000円

#### ■募集業種一覧表（下記業種以外の場合協議の上決定）

物 販	婦人服・子供服・紳士服・靴・鞆・化粧品・アクセサリ・バラエティ雑貨 ファンシー雑貨・インテリア雑貨・等
飲 食	喫茶・ファーストフード・中華・和食・洋食全般
サ ー ビ ス	理・美容・エステ等

#### ■テナント募集の問い合わせ先

鹿屋商工会議所：まちづくり推進室 連絡先：TEL 0994-40-8668 FAX 0994-41-9778

鹿屋北田・大手町地区市街地再開発ビル

# 出店申込書類

出店申込書類一式

出店申込書

会社名(店名)	( )
代表者名	
所在地	〒 TEL( ) -
ご担当者氏名(役職)	( ) TEL( ) - FAX( ) -

※本申込において得られた情報は、鹿屋商工会議所の下、責任を持って管理させていただきます。

# 出店申込書

鹿屋商工会議所 御中

所在地 \_\_\_\_\_

会社名 \_\_\_\_\_

代表者名 \_\_\_\_\_

印 \_\_\_\_\_

1	会社名							電話( ) -	
2	所在地							郵便番号 □□□□ - □□□□	
3	代表者	フリガナ						明・大・昭 年 月 日生	
		氏名							
3	担当者	住所						電話( ) -	
		フリガナ			役職名				
	氏名								
4	創業及び資本金	明・大・昭・平 年 月 日					資本金 (万円)		
5	主要取引金融機関	1	2		3		4		
6	従業員数	名(男 名・女 名)							
7	主要株主(比率)	1. ( %) 2. ( %) 3. ( %)							
8	予定店舗名								
9	希望営業種目 及び 販売品目	(業種・形態)			(コンセプト)				
		(ターゲット・年齢層)			(既存店出店地域)				
		販売品目	販売品目						
			構成比	%	%	%	%	%	%
	平均プライス	円	円	円	円	円	円		
10	希望店舗場所 (第1希望) (第2希望) (第3希望)	希望区画	店舗面積(坪)		予定従業員数		初年度売上見込平均月額(千円)		
			最大	最適	最少	男	女	計	(最適面積を想定して)
		NO							(月坪 千円)
		NO							(月坪 千円)
	NO							(月坪 千円)	
11	※備考								

●※印欄は記入しないでください。

●販売品目は具体的に記入してください。(物販例：シャツ40%、靴下20%、ハンカチ10%、飲食例：ハンバーガー30%、サンドウィッチ20%、ジュース15%)

●営業種目及び販売品目は、当所との取り決めなしには取り扱いできませんから、お含みおきください。

●飲食店の場合は厨房も含めた面積でご記入ください。