

唐戸地区

第一種市街地再開発事業

カラトピア



下 関 市

1. 施行地区の概要及び事業の目的

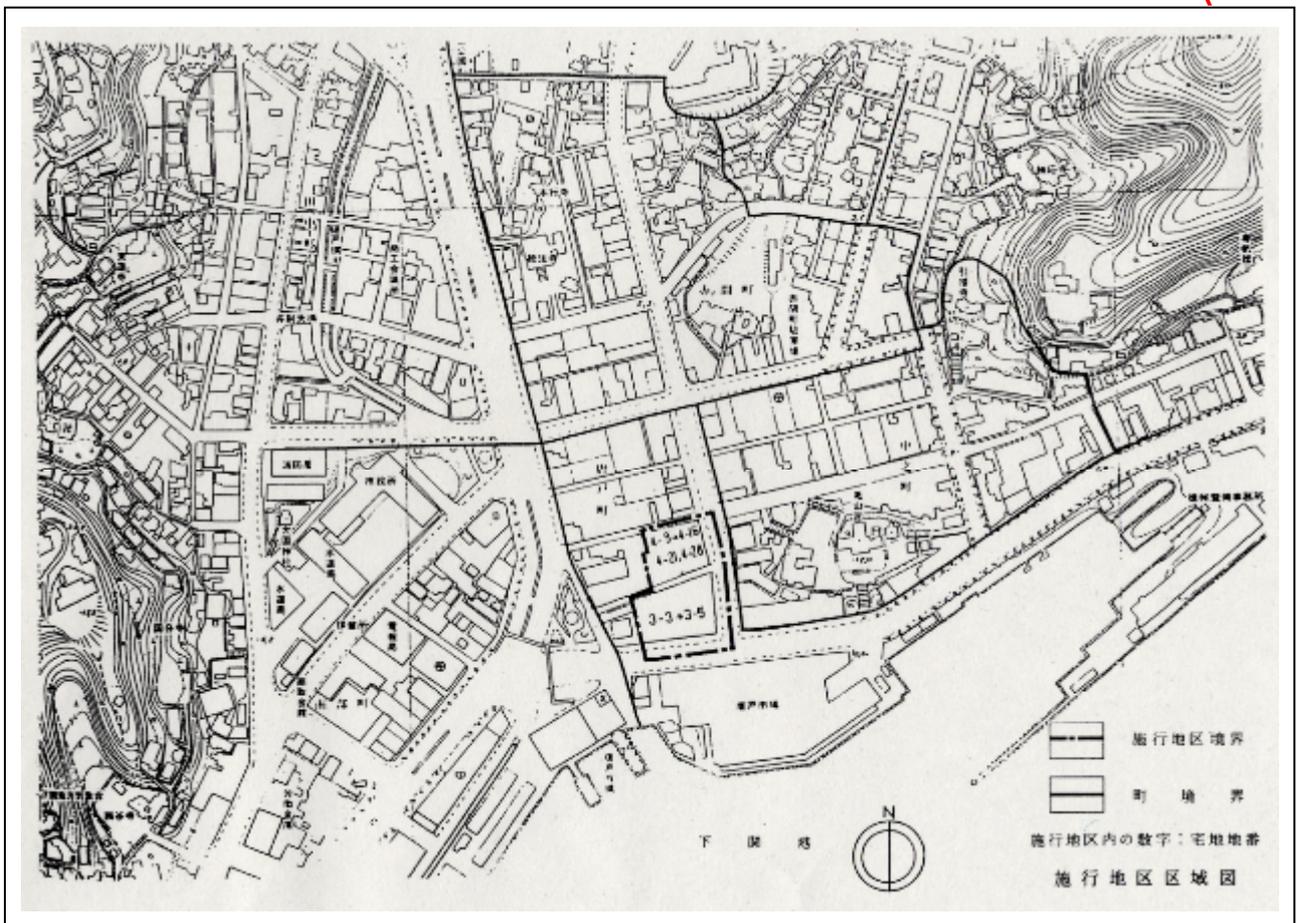
当地区は昔、下関市の東部の中心部として、公共機関、生鮮市場、交通の要衝という立地的、総合的な環境に支えられ、かつては、通称「からと」の名前で各方面から親しまれ、庶民性豊かななんでも揃う便利な街として栄えていました。

しかし、事業施行前の当時、流通機構の近代化と周辺地区の激しい都市化に対応する都市機能再編成の波の中で、この街の成立基盤が大きく崩壊しようとしていました。この衰退傾向の原因には、駐車場、公益施設等の不足、商業機能の零細化、老朽化、核施設の不在が指摘されていました。

このような地区現況を打開するため、交通拠点としての立地性、旧卸売市場跡地の整備、活用に合わせて細分化された土地の合理的かつ健全な高度利用によって、商業・住宅・公共施設等を総合的に充実させることにより都市機能の更新を図ることを目的とした市街地再開発事業でした。



施行地区区域図（昭和57年）



2 . 事業化までの経緯

昭和50年(1975年)	6月	下関市唐戸地区整備計画室を設置
	9月	唐戸地区振興対策協議会結成(地区関係者250余名)
昭和51年(1976年)	1月	唐戸地区整備基本構想策定
昭和52年(1977年)	3月	唐戸地区市街地再開発事業基本計画策定
昭和53年(1978年)	4月	基本計画の内容を、地区関係者に説明、啓蒙活動
昭和54年(1979年)	3月	
昭和55年(1980年)	11月	唐戸3街区市街地再開発準備組合結成(21名)
昭和56年(1981年)	10月	唐戸街3街区市街地再開発事業計画基本案策定
昭和57年(1982年)	2月	高度利用地区と市街地再開発事業の都市計画の決定・公告
	4月	施行地区の公告
昭和57年(1982年)	7月	唐戸地区市街地再開発組合設立発起人会結成 (都市計画決定区域内の地権者8名)
	12月	大店法第3条にもとづく第一種大規模小売店舗新設の届出
昭和58年(1983年)	1月	唐戸地区市街地再開発組合設立認可申請 唐戸地区市街地再開発事業計画縦覧の告示 唐戸地区市街地再開発事業計画縦覧の開始(2週間)
昭和58年(1983年)	2月	唐戸地区市街地再開発組合設立認可(2月25日)
	3月	唐戸地区市街地再開発組合創立総会
	3月	理事長の氏名等、県報にて公告(理事長 藤田太一郎)
昭和59年(1984年)	9月	権利変換計画認可申請及び事業計画の変更認可申請
	11月	権利変換計画認可(11月20日) 事業計画の変更認可(11月20日) 権利変換期日(11月28日)
	12月	工事着工(12月1日)
昭和61年(1986年)	10月	工事完了(10月31日)
	11月	竣工式(11月18日) カラトピアオープン(11月21日)

従前・従後の土地利用状況

		従前の状況	従後の状況
区域面積		5,598.72 m ²	5,598.72 m ²
公共用地	道路	1,871.26 m ²	2,128.81 m ²
	その他		
	小計	1,871.26 m ²	2,128.81 m ²
宅地	公有地	2,228.58 m ²	3,469.91 m ²
	民有地	1,498.88 m ²	
	小計	3,727.46 m ²	3,469.91 m ²
合計		5,598.72 m ²	5,598.72 m ²

	従前の状況	従後の状況
建築敷地面積	3,727.46 m ²	3,469.00 m ²
建築面積	1,342.39 m ²	3,057.00 m ²
建築延面積	2,843.75 m ²	20,080.00 m ²
建ぺい率	36.0 %	88.0 %
容積率	76.3 %	491.0 %

従前建物の利用状況

地区面積		0.56 ha	敷地面積		3,727 m ²
権ぺい率		36.0 %	空地率		76.0 %
容積率		76.0 %	道路率		33.4 %
構造別	区分	建築面積	割合	延べ面積	割合
	耐火造	1,047 m ²	77.6 %	2,273 m ²	79.9 %
	非耐火造	302 m ²	22.4 %	570 m ²	20.1 %
	合計	1,349 m ²	100.0 %	2,843 m ²	100.0 %
用途別	区分	延べ面積	割合	棟数	地価
	専用店舗	1,570 m ²	55.2 %	3	
	住宅併用店舗	609 m ²	21.4 %	5	最高
	専用住宅	-	-	-	
	その他	664 m ²	23.4 %	3	最低
合計	2,843 m ²	100.0 %	11	179 千円 / m ²	

3 . 事業の概要

- ・ 事業名 唐戸地区第一種市街地再開発事業
- ・ 事業期間 昭和57年度 ~ 昭和61年度
- ・ 施行者 唐戸地区市街地再開発組合（下関市中之町1番2号）
理事長 藤田 太一郎
- ・ 事業区域 下関市唐戸町3番、4番の各一部
- ・ 施行区域面積 約0.6ha
- ・ 権利者等

区 分	人 数	内 訳		備 考
関係権利者	8名	土地所有者		・ 転出者3名 ・ 共有者を含む権利者総数22名のうち転出者4名
		建物所有者		
		土地・建物所有者	8名	
借家人	33名	店 舗	28	・ うち、転出者18名
		事務所	4	
		その他	1	

- ・ 参加組合員 住宅・都市整備公団
株式会社 丸 食
- ・ 資金計画

収 入		支 出	
項 目	金 額	項 目	金 額
補助金	937.4	調査設計計画費	141.0
賦課金、分担金	23.0	土地整備費	65.3
参加組合員負担金	1,909.0	補償費	436.6
		工事費	2,523.8
保留床処分金	450.0	事務費	135.9
		借入金利子	15.8
		その他	1.0
合計	3,319.4	合計	3,319.4

下関都市計画市街地再開発事業の決定（山口県知事決定）

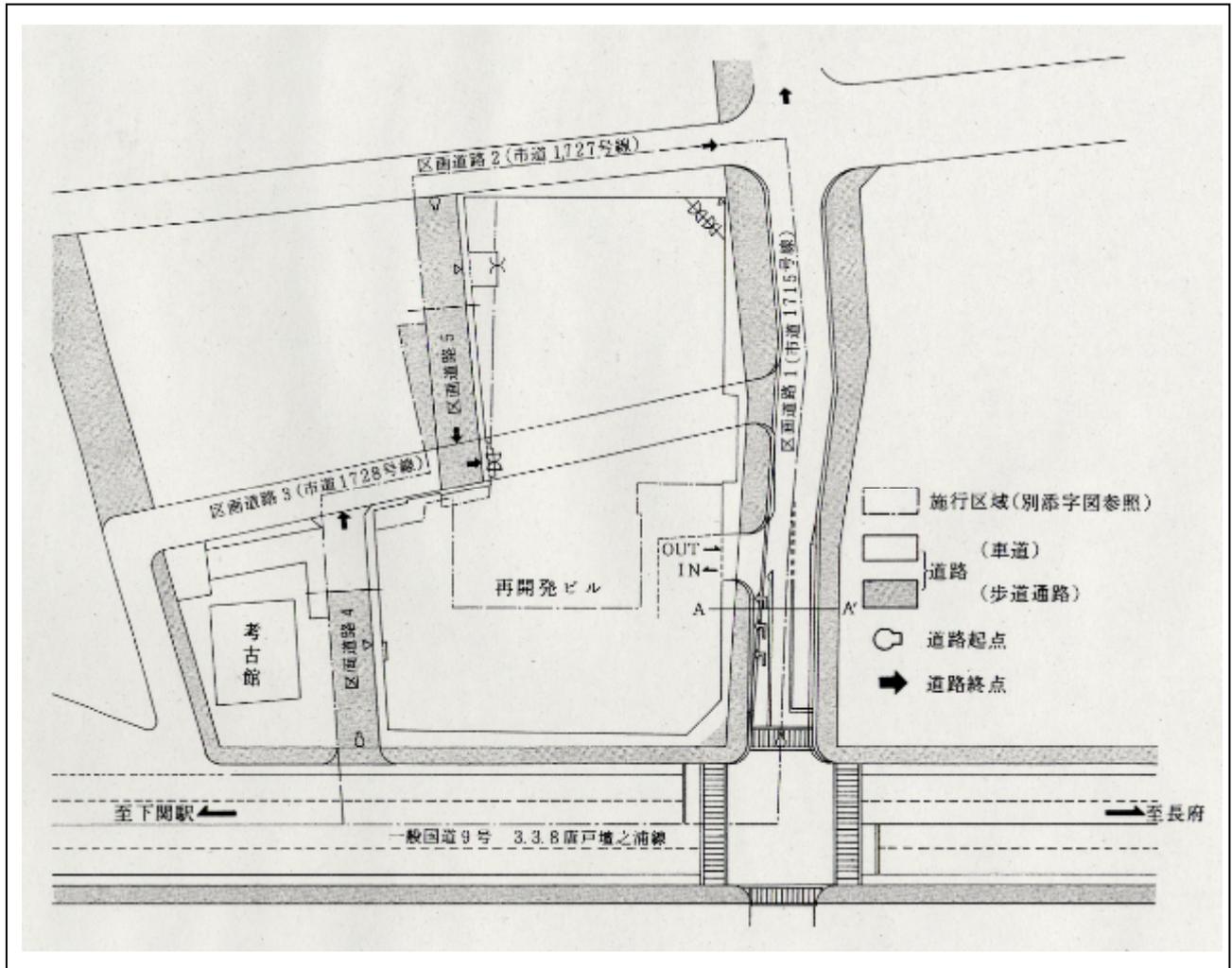
都市計画唐戸地区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。

名称		唐戸地区第一種市街地再開発事業					
施行区域面積		約0.6ha					
公共施設の配置及び規模	道路	種別	名称	幅員	延長	面積	備考
		幹線道路	338 唐戸・壇之浦線	22.0 (11.0m)	約62.0	-	()書は、区域内の幅員既設 (歩道切り込み1ヵ月前)
		区画道路1	市道第1715号線	18.0~13.0 (9.0~6.5m)	約96.0	-	()書は、区域内の幅員既設 (出入口設定)
		区画道路2	市道第1727号線	6.0 (3.0m)	約43.0	-	()書は、区域内の幅員整備済
		区画道路3	市道第1728号線	6.0 (3.0m)	約24.0	-	()書は、区域内の幅員既設 (舗装打換え)
		区画道路4		6.0	約33.0	-	新設
		区画道路5		6.0	約33.0	-	新設
	公園及び緑地	種別	名称	面積	備考		
		-	-	-	-		
		-	-	-	-		
下水道	公共下水道整備済						
その他の公共施設	-						

建築物の整備	街区番号	建築物		敷地面積に対する		主要用途	高度利用地区の制限内容	備考
		建築面積	延べ面積	建築面積の割合	建築物の延面積の割合			
	1	約3,100㎡	約23,100㎡	約90%	約490%	店舗 約30% 住宅 約30% その他 約40%	容積率20/10以上 60/10以下 建ペイ率8/10以下 建築面積200㎡以上	駐車台数 167台 (参考 附置義務 台数 76台)
建築敷地の整備	街区番号	建築敷地面積		整備計画				
	1	3,522㎡		建築物の周辺の空地は、歩行者通路として歩道と一体的に利用するように整備する。				
住宅建設の目標	戸数		面積					
	約60戸		約6,800㎡					

「施行区域、公共施設の配置は、計画図のとおり」

唐戸地区第一種市街地再開発事業計画図



整備計画

既存市道の一部を建物敷地の中に取り込むため、市道の一部を道路廃止とする。従って、市道の一部廃道に伴う道路機能の低下を補い、かつ利便性を図るため南北に通ずる市道(区画道路4、区画道路5)を新設する。

自動車利用の買物客の利便性を増進し、交通の混雑緩和を図るため自転車置場を設置する。

建物概要

敷地面積	約 3,469 m ²	
延床面積	約 20,080 m ²	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造、地下1回・地上13階	
主要用途	店舗（1～3階...専門店、量販店（丸食）、外向店舗）	6,752 m ²
	公益施設（4・5階...大ホール、会議室、事務室）	2,328 m ²
	住宅（6～13階...住宅・都市整備公団分譲住宅56戸）	4,236 m ²
	駐車場（専門店高層部 約164台）	3,060 m ²
	共用部分	3,704 m ²

各階床面積

階	用途	床面積 (m ²)	備考
PH	塔屋	39	構造：鉄骨鉄筋コンクリート造 規模：地下1階地上13階塔屋1階付 高さ：約43m（基準法による）
13	住宅	594	
12	住宅	594	
11	住宅	594	
10	住宅	594	
9	住宅	594	
8	住宅	594	
7	住宅	632	
6	住宅、駐車場	1,379	
5	業務、駐車場	2,777	
4	業務、駐車場	2,768	
3	店舗	2,793	
2	店舗	2,830	
1	店舗	3,038	
B1F	機械室	260	
		20,080	

住宅規模

タイプ		住宅専用面積	戸数
2LDK		62.17 m ²	8戸
3LDK	A	70.52 m ²	24戸
	B	71.54 m ²	8戸
	C	78.00 m ²	1戸
4LDK	A	92.08 m ²	8戸
	B	94.13 m ²	7戸
計			56戸

権利変換の概要

権利変換の手法

都市再開発法第110条に規定する全員同意による特則型

従後の敷地の所有形態

施設建築物の一部の所有者による共有

権利者等の権利変換

下関市を除く権利者.....権利者で共有する専門店（1・2階）に権利変換

（共有によるオープンフロア方式を採用の予定）

下関市.....公益施設（4・5階）に権利変換

借家人.....専門店フロアの一部又は外向店舗の一部の借家人として

権利変換

参加組合員.....住宅・都市整備公団は住宅部分（7～13階）を取得

（株）丸食は店舗部分（1～3階）を取得

大店舗第3条の概要

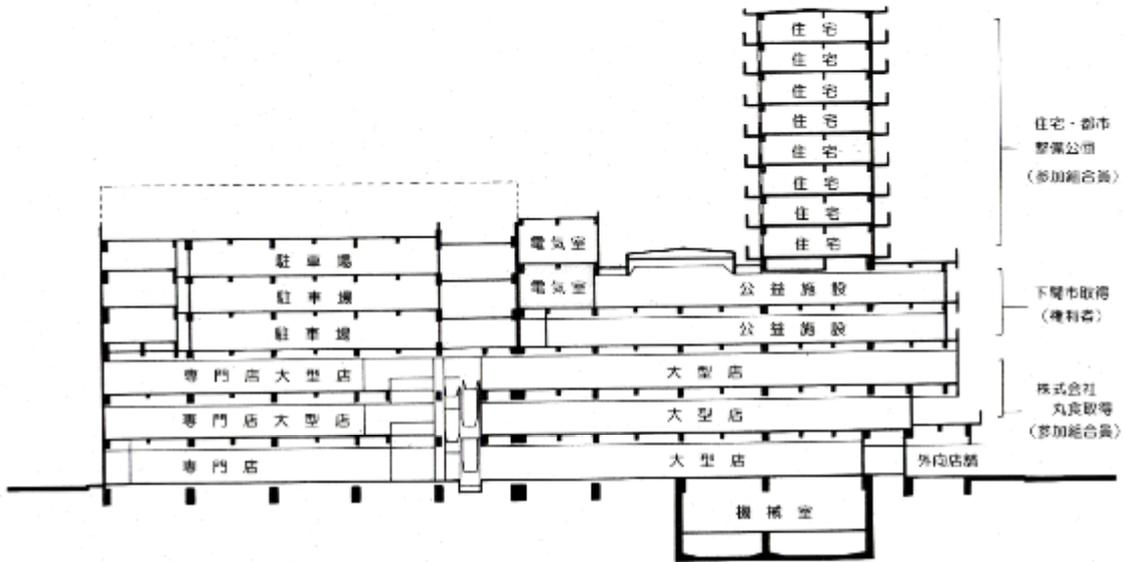
届出者 唐戸地区市街地再開発組合設立発起人会

発起人会代表 藤田 太郎

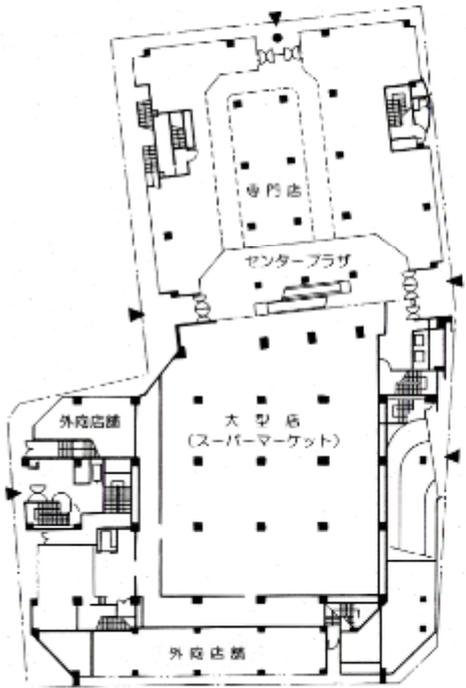
	申 請	結 審
	昭和57年12月17日	昭和58年2月18日
店舗面積	丸 食 4,372㎡ 地 元 1,150㎡	丸 食 3,700㎡ 地 元 1,150㎡ 地元小売店の結審面積が、これを越える必要が生じた場合は、法5条申請段階で検討する。
閉店時刻	午後7時 但し、年間6、7、8、12月に年間60日は8時。	午後7時 但し、土曜夜市及び地元中小小売店については別途協議する。
休業日数	年間24日	月2日以上（年間24日） 但し、7月、12月については、休日を前後の月に振り替えることができる。

■ 各階平面図

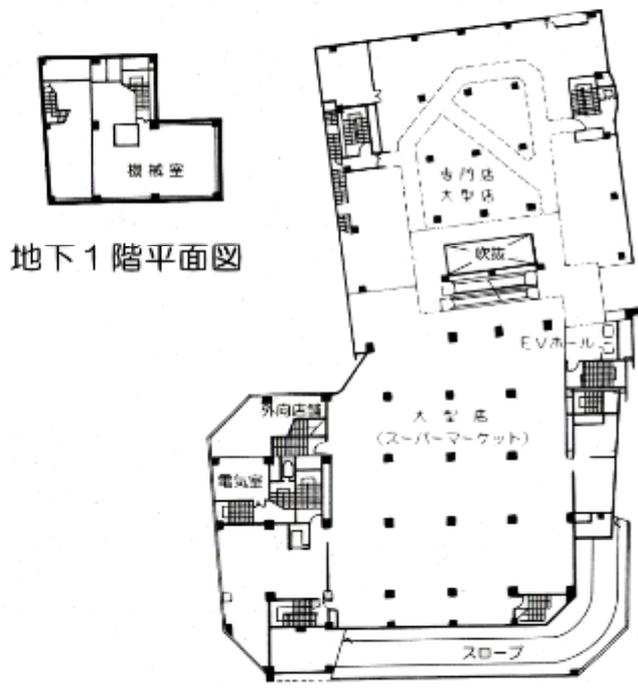
断面図



地階・1階・2階



1階平面図

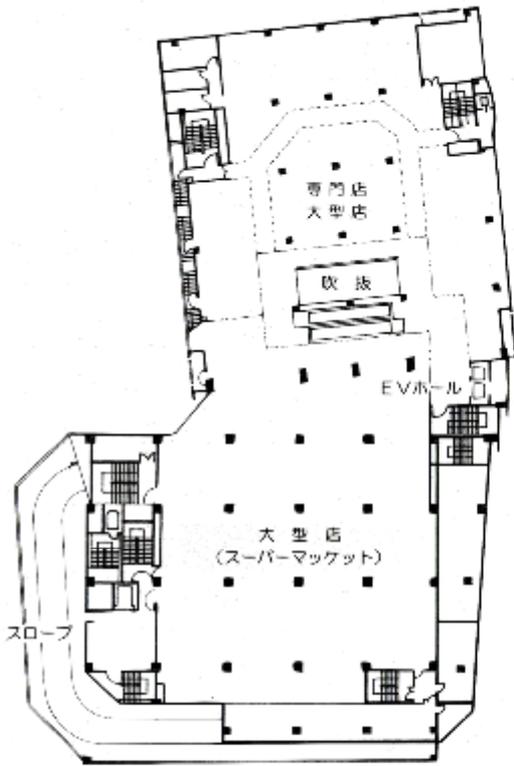


2階平面図

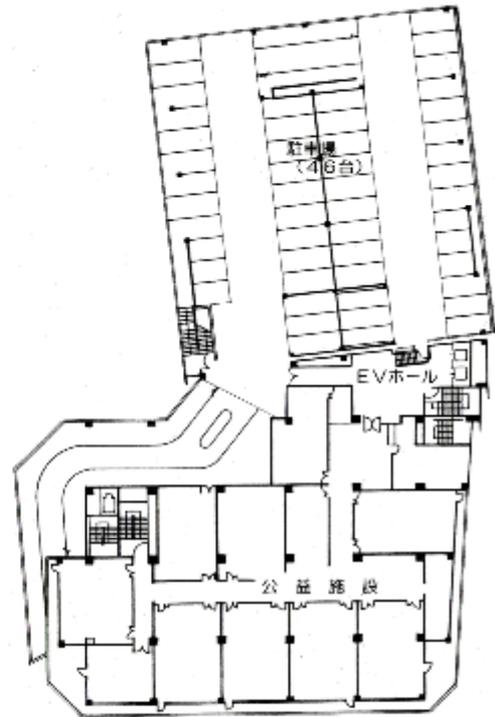
地下1階平面図



3 階 ・ 4 階

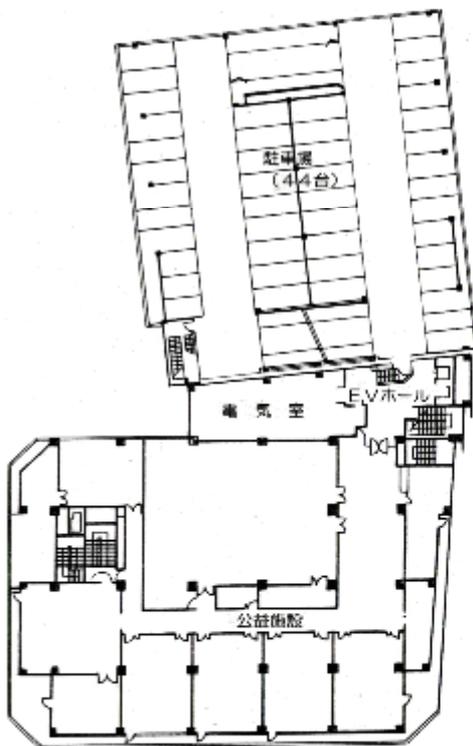


3 階 平 面 図

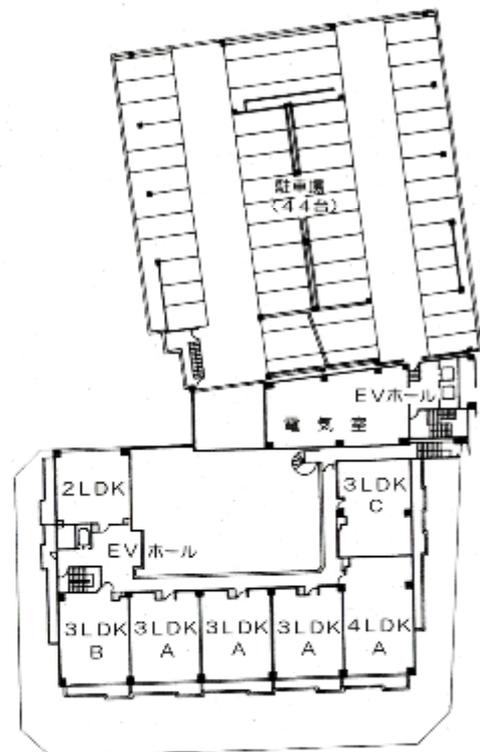


4 階 平 面 図

5 階 ・ 6 階



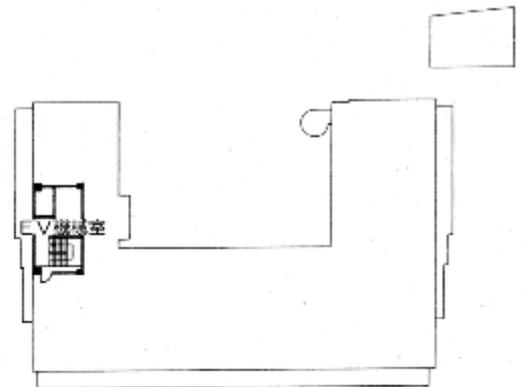
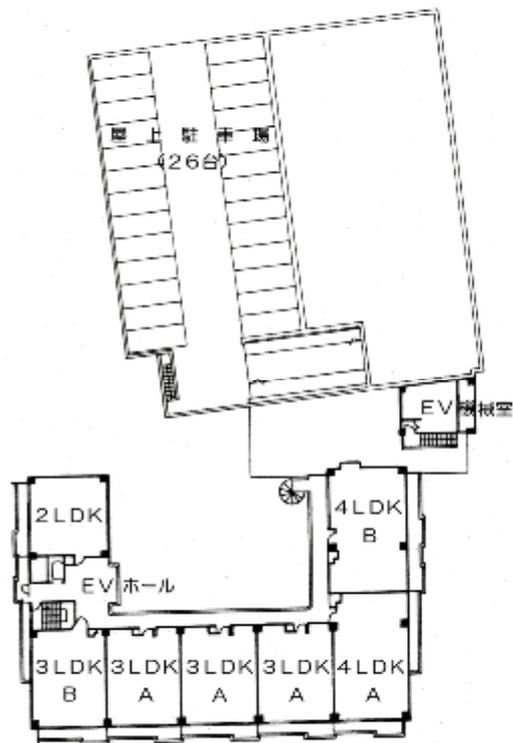
5 階 平 面 図



6 階 平 面 図

7~13階

塔屋



7~13階平面図

塔屋平面図