

唐戸地区 6 番地東地区
第一種市街地再開発事業
カラトコア



下 関 市

1. 施工地区の概要及び事業の目的

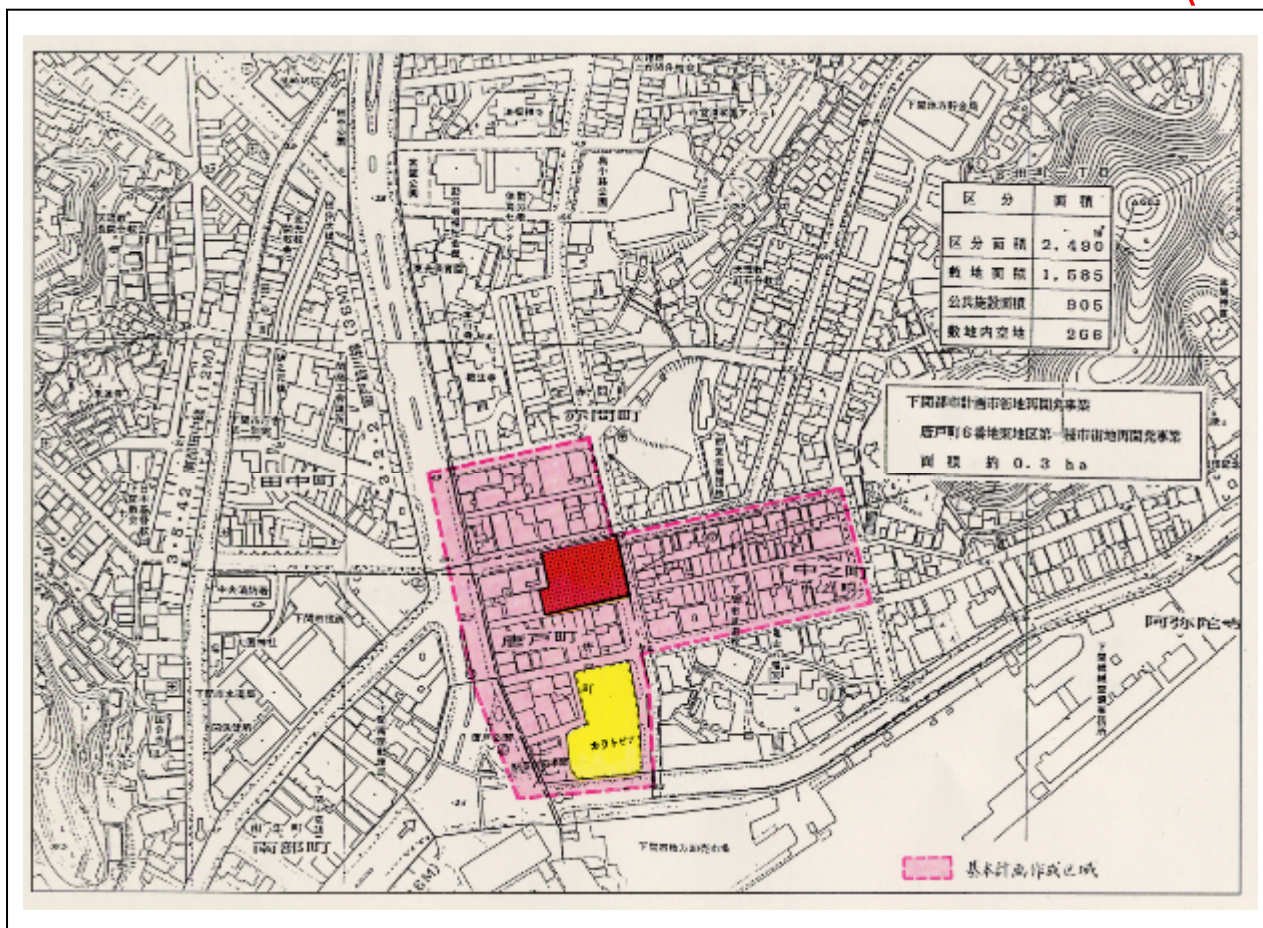
唐戸地区は下関市が成立した当時から市役所などの公共機関が集中し、生鮮市場にはたくさんの人々が買い物に来る「行政・商業・交通の要衝」という重要な地区として発展してきました。しかし時代の流れの中でだいに街としての活力が衰え、「駐車場・公益施設の不足」や「商業機能の零細化・老朽化」また「核施設の不在」など、さまざまな問題が現れていました。

このような唐戸地区の現状を打開しようと、下関市が中心となって『唐戸地区再開発事業』がスタートしました。その構想は「都市軸の東端での地域生活拠点として、また海陸交通の結節点で人々が集まりやすいという地区の特性を生かして、楽しく住み楽しく憩える街として整備する」というものでした。

唐戸地区の再開発計画により昭和61年に「カラトピア」がオープンして以来、街は次第に活気を取り戻しつつありましたが、なお一層今日的な雰囲気を整え、かつ機能の充実した商店街へと脱皮することがこの事業による「カラトピア」に強く求められていました。



施行地区区域図（平成1年）



2 . 事業化までの経緯

昭和52年(1977年)	3月	唐戸地区市街地再開発基本計画策定		
昭和63年(1988年)	2月	唐戸地区市街地再開発事業推進計画策定		
	3月	唐戸町6番地東地区市街地再開発準備組合結成		
	11月	唐戸地区市街地再開発事業に係る地区更新計画、大臣承認		
平成1年(1989年)	4月	高度利用地区・市街地再開発事業施行地区の都市計画の決定・公告		
	10月	唐戸町6番地東地区市街地再開発組合認可申請書提出(山口県知事あて)		
	10月24日~11月6日(2週間)	唐戸町6番地東地区市街地再開発事業計画の縦覧(告示)		
	11月7日~11月20日(2週間)	事業計画に対する意見書提出(縦覧期間満了後、2週間以内)		
	12月	唐戸町6番地東地区市街地再開発組合設立認可(12月1日)		
		土地建物等評価基準日		
	平成2年(1990年)	2月	関係権利者の補償交渉開始(補償金等の決定)	
			権利変換手続開始の登記完了(70条)	
		3月	再開発事業計画変更認可(3月9日)	
			住宅都市整備公団と参加負担金契約締結	
		仮設店舗設置工事完了		
4月13日~4月26日(2週間)		権利変換計画書の縦覧(意見なし)		
5月		再開発事業権利変換計画同意書収集開始		
6月		再開発事業権利変換計画同意書収集完了(全員同意)		
		再開発事業施設建築物新築工事入札参加業者(12企業体)現場説明		
		権利変換計画認定申請書提出 県知事あて		
平成4年(1992年)	7月	再開発事業施設建築物新築工事入札(入札参加者12企業体)		
		解体・撤去工事入札参加業者への現場説明(参加者8名)		
		解体・撤去工事入札(入札参加業者8社)		
		解体・撤去工事の請負契約締結		
	9月	権利変換計画の認可・公告(9.13~9.26まで)権利者への通知		
		解体・撤去工事請負契約締結		
		権利変換期日(9月27日)		
		権利変換計画に伴う90条登記完了		
		施設建築物新築工事の請負契約の締結		
	10月	解体・撤去・整地工事着手		
11月	" 完了			
平成4年(1992年)		本体工事着手(11月16日)		
		起工式(11月20日)		
	5月	建築物新築工事完了(5月31日)		
	6月	竣工式(6月13日)		
		カラトコアオープン(6月15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		2,454 m ²	2,454 m ²
公共用地	道路	869 m ²	869 m ²
	その他		
	小計	869 m ²	869 m ²
宅地	公有地		
	民有地	1,585 m ²	1,585 m ²
	小計	1,585 m ²	1,585 m ²
合計		2,454 m ²	2,454 m ²

	従前の状況	従後の状況
建築敷地面積	1,585 m ²	1,585 m ²
建築面積	1,164 m ²	1,357 m ²
建築延面積	3,184 m ²	9,516 m ²
建ぺい率	73 %	85 %
容積率	200 %	550 %

従前建物の利用状況

地区面積		2,454 m ²	敷地面積		1,585 m ²	
権ぺい率		73 %	空地率		53 %	
容積率		200 %	道路率		35 %	
構造別	区分	建築面積	割合	延べ面積	割合	
	耐火造	107 m ²	9.2 %	554 m ²	17.4 %	
	非耐火造	1,017 m ²	90.8 %	2,630 m ²	82.6 %	
	合計	1,124 m ²	100 %	3,184 m ²	100 %	
用途別	区分	延べ面積	割合	棟数	地価	
	専用店舗	1,322 m ²	41.5 %	3		
	住宅併用店舗	1,862 m ²	58.5 %	47	最高	300 千円/m ²
	専用住宅				最低	400 千円/m ²
	その他					
	合計	3,184 m ²	100.0 %	50		

3 . 事業の概要

- ・ 事業名 唐戸町6番地東地区第一種市街地再開発事業
- ・ 施行者 唐戸町6番地東地区市街地再開発組合
理事長 岡村邦昭
- ・ 事業区域 下関市唐戸町6番地14～18地内
- ・ 施行区域面積 約0.3ha
- ・ 権利者の状況 (平成4年4月1日)

従前の権利者		従後の権利者	
土地建物所有者	51名	再開発事業参加権利者	35名
土地所有者	27名	参加組合員(公団)	1名
建物所有者	1名		
借家権者	24名		
計	103名	計	36名

- ・ 参加組合員 住宅・都市整備公団
- ・ 資金計画

(単位：百万円)

収 入			支 出		
項 目	金 額	構成比	項 目	金 額	構成比
補助金	817	29.1%	調査設計計画費	115	4.1%
保留床処分金	281	10.0%	土地整備費	82	2.9%
参加組合員負担金	1,478	52.7%	補償費	528	18.8%
処分金等	51	1.8%	工事費	1,934	68.9%
その他	179	6.4%	事務費	78	2.8%
			借入金利子	69	2.5%
計	2,806	100%	計	2,806	100%

下関都市計画市街地再開発事業の決定（山口県知事決定）

都市計画唐戸町6番地東地区第1種市街地再開発事業を次のように決定する。

名 称		唐戸町6番地東地区第一種市街地再開発事業						
施行区域面積		約0.3ha						
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	
		区 画 道路1	市道竹崎宮田線	15m (7.5m)	54m	-	都市計画道路 3・5・32 竹崎園田線 整備済 ()内は区域内幅員	
		区 画 道路2	市道唐戸町5号線	20m (10m)	44m		整備済 ()内は区域内幅員	
	区 画 道路3	市道唐戸町1号線	4m (2m)	62m		整備済 ()内は区域内幅員		
	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
建築面積			延べ面積	建築面積 の割合	建築物の 延べ面積の 割合			
	1	約1,300㎡	約10,300㎡ (約9,300㎡)	約83%	約590%	店舗 約24% 住宅 約67% 駐車場 約9%	容積率 60/10以下 建ぺい率 8/10以下 建築面積 200㎡以上	駐車場台数 64台 (附置義務台数 41台)
建築敷地の整備	街区 番号	建築敷地面積		整 備 計 画				
	1	約1,600㎡		敷地内空地面積約280㎡は歩行者用道路として歩道と一体的に 利用するよう整備する。				
住宅建設 の目標	戸 数		面 積					
	約70戸		約6,900 ㎡					

「施行区域、公共施設の配置及び街区の配置は計画図表示のとおり」

建物概要

設計方針

建物用途を商業及び住居とし、1階店舗は相対売りの個別店舗を配置し、マーケットの雰囲気を出し、2階は飲食・サービス店ゾーンとする。

4～14階は住宅にあて、海峡の眺望、交通の便の魅力により、地区への居住者呼び戻しを図る。

敷地面積	約1,585.15 m ²
延床面積	約9,515.88 m ²
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造、地下1階・地上14階
主要用途	店舗 (1～2階.....専門店) 2,544.21 m ²
	住宅 (4～14階...住宅・都市整備公団分譲住宅66戸) 6,107.41 m ²
	駐車場 (3階 収容台数40台) 726.87 m ²
	その他 137.39 m ²

各階床面積

階	用途	床面積 (m ²)	備 考							
PH	塔屋	41	構造： 鉄骨鉄筋コンクリート造 規模： 地下1階・地上14階 塔屋1階付 高さ：44m 住宅建設の概要							
14	住宅	555								
13	"	555								
12	"	555								
11	"	555								
10	"	543								
9	"	543								
8	"	543								
7	"	555					住宅の種類	戸当り面積(m ²)	所有形態	
6	"	555					型	戸数		
5	"	555	2LDK	11	61.72	区分所有 住宅・都市整備公団				
4	"	555	3LDK(A)	19	85.70					
3	駐車場	726	3LDK(B)	3	82.26					
2	店舗	1,301	3LDK(C)	11	83.76	合計	平均			
1	店舗	1,242	4LDK(A)	11	93.17	戸数	戸当り面積			
B1	機械室	137	4LDK(B-1)	3	100.29	66戸	85.74 m ²			
	計	9,516	4LDK(B-2)	8	107.23					

権利変換の概要

- ・ 権利変換の手法
都市再開発法第111条に規定する地上権非設定型による特則型によるものとする。
- ・ 従後の敷地の所有形態
1筆の土地とし、その共有持分の割合は各共有者が取得することとなる施設建築物の一部の位置、用途及び床面積を勘案して定めるものとする。
- ・ 権利者等の権利変換
権利者.....施設建築物の共有部分の共有持分の割合は、各区分所有者が取得することとなる施設建築物の一部の位置、用途及び床面積を勘案して定めるものとする。
借家人.....全員転出することに同意。
参加組合員..... 住宅・都市整備公団は住宅部分（4～14階）を取得。

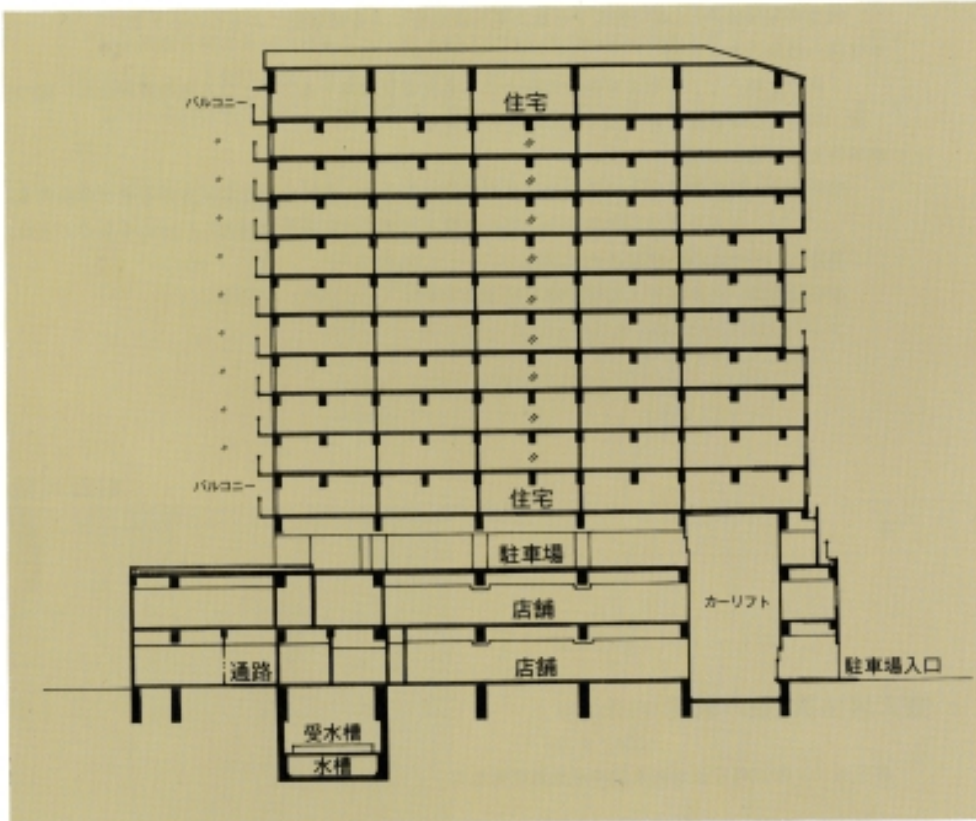
大店法第3条の概要

届出者 唐戸町6番地東地区市街地再開発組合
理事長 岡村 邦 昭

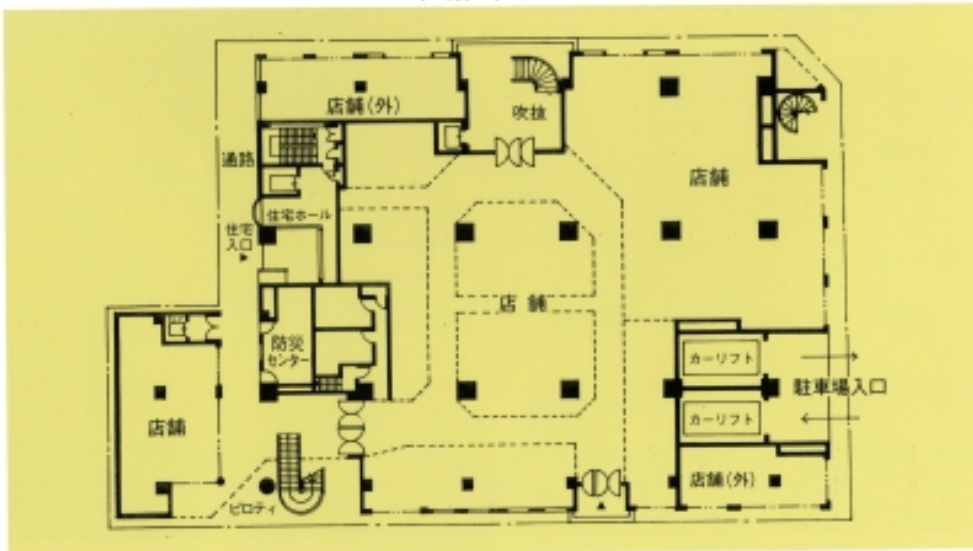
	申 請	結 審
	平成3年9月21日	平成3年12月16日
店舗面積 (法第3条面積)	931㎡	931㎡以内
閉店時刻	午後7時	午後7時以前
年間休業日数	36日	年間36日以上

■各階平面図

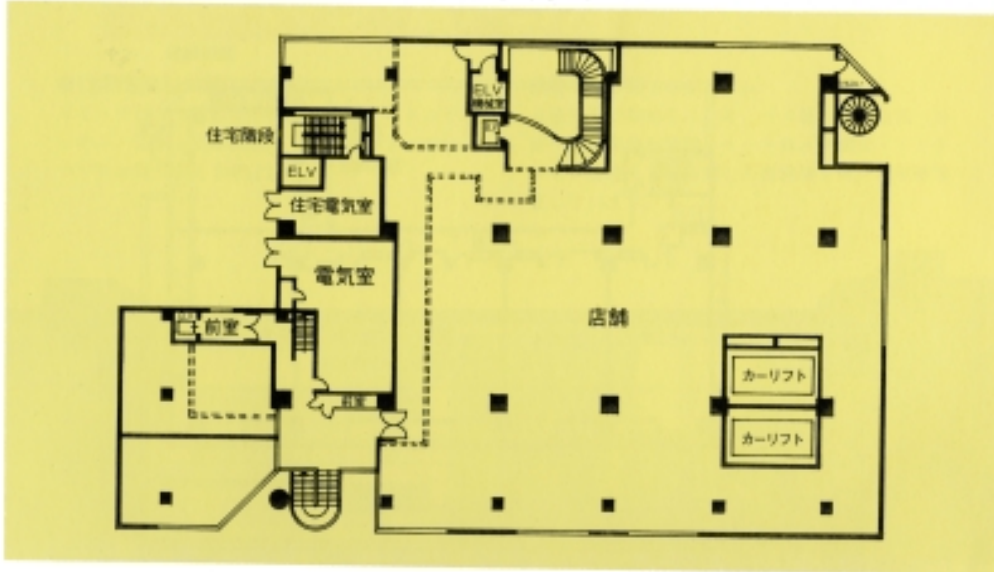
断 面 図



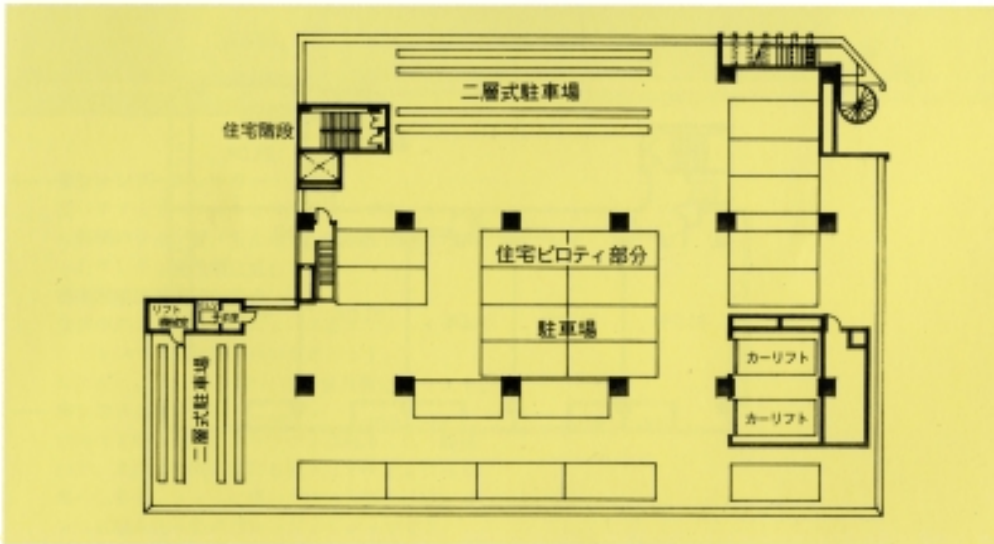
1 階 平 面 図



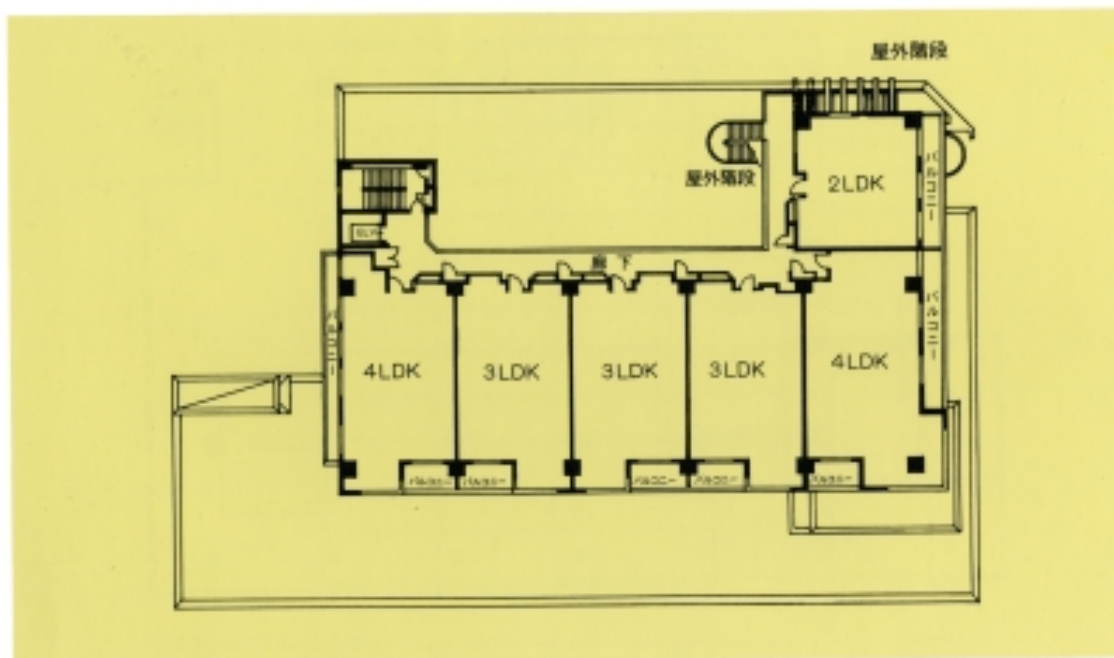
2 階 平 面 図



3 階 平 面 図



4.5階平面図



6～14階平面図

