

官民対話検討事案概要書

項目	記入欄
1. 団体名※必須	下関市役所
2. 事業名※必須	カラトピア空き店舗再生事業
・事業内容 ※事業の内容をご記入下さい	複合施設「カラトピア」のうち空き店舗となっている1階の一部、2階、3階（㈱サンリブの区分所有物件）に、スーパーマーケットや観光、福祉、地域交流など唐戸地区を活性化させるためのテナントや機能を誘致することにより、カラトピア及び唐戸地区の賑わいを創出させようとするもの。 <建物の概要> 【立地条件】 カラトピアは、交通量の多い国道9号線に面した下関市の中心市街地に立地しており、眼前に関門海峡を望む。近隣には主要観光施設である唐戸市場、カモンワーク、海響館、はい!からっと横丁などがあり、2025年12月には星野リゾートの「リゾナーレ下関」が開業したほか、近隣地で新たにスポーツ、飲食施設等の整備計画があるなど、民間投資の進むエリアであり、観光客が多く訪れる。 【建物について】 1階から3階は商業施設、4・5階は公益施設、6階から13階は住宅マンションとなっており、施設管理組合（1階から5階、駐車場）と住宅管理組合（6階から13階）からなるカラトピア管理組合を組織して管理している。 施設管理組合はカラトピアの区分所有者である(有)唐戸開発、(株)サンリブ、下関市、個人事業者（飲食店1者）により、住宅管理組合は住宅マンションの住人により構成される。 また、建物は、築40年を経過しており、老朽化が懸念されている。 以下、区分所有者ごとの主な利用用途 ○(有)唐戸開発 1階の一部を所有しており、飲食店や食料品など、地域住民による利用が多いテナントを構えている。 ○(株)サンリブ 1階の一部・2階・3階を所有している。スーパーマーケット「サンリブ唐戸」として、食料品を中心とした日用品等の販売、100円ショップなどを展開していたが、令和8年1月をもって閉店した。 現在、サンリブ唐戸の閉店により、(有)唐戸開発のテナントも影響を受けており、空き店舗となった部分の有効活用ができないか

	検討しているところである。 ○下関市 1 階の一部・4 階・5 階を所有している。1 階は、国道沿貸店舗で、飲食店が経営されており、唐戸市場や海響館の観光客による利用が多い。4 階は、主に下関市農林水産振興部の執務室として市職員が勤務している。5 階は、民間団体の事務室として貸し付けており、カラトピア管理組合の事務所も設置されている。 ○個人事業者（1 者） 1 階の一部を所有し、飲食店を経営している。 ○住宅マンション 6 階から 13 階は住宅マンションとして 56 戸ある。
・事業実施で重視する点	・地域住民の日常生活支援(食料品、スーパーマーケット) ・地域住民の高齢化への対応
・事業の種類 ※該当する番号に○(複数可)	1. 新設 2. 建替え ③改修 ④管理運営のみ 5. 公有地活用 6. 包括委託 ⑦その他（ 複合用途導入 ）
・施設等の用途	商業、生活支援、交流、観光機能を含む複合施設
3. サウンディングの目的 ※必須	カラトピアの賑わい創出のため、民間事業者にどのような空き店舗の活用があるか、活用するためには設備投資等がどの程度必要となるか、想定可能な事業を多角的に採算性も含め検討したい。 また、サウンディングの結果、具体的な活用方法を見出すことができれば実現に向けて協議等を進めたい。
4. 事業対象地の概要※推奨	
① 所在地(交通情報含む)	下関市唐戸町 4 番 1 号 JR 下関駅からバス約 10 分 唐戸バス停から徒歩 1 分 関門連絡船乗り場から徒歩約 10 分 国道 9 号線に面した中心市街地に位置し、眼前には関門海峡を望むことができ、周辺には観光施設等がある。
② 敷地面積	3,469.91 m ²
③ 土地利用上の制約	区分所有建物、6 階から 13 階は住宅マンションである。
④ 所有者	(有)唐戸開発(1 階一部) (株)サンリブ(1 階一部、2 階、3 階) 下関市(1 階一部、4 階、5 階) 個人事業者（1 者）(1 階一部) 住宅マンション(6 階から 13 階)
⑤ 周辺施設等	下関市役所、唐戸商店街、唐戸市場、海響館、カモンワーク、はい!からっと横丁、赤間神宮、星野リゾートなど
⑥ 対象地周辺の一般的なイメージ	観光地である一方、高齢者が多く住んでいる市街地。サンリブ閉店により、地域住民が買い物をする場所がなくなり、日常生活

	サービスの維持が課題となっている。	
⑦ その他 (上記項目以外の情報、 特徴、留意すべきこと等)	サンリブ唐戸閉店後はカラトピアの来館者が大幅に減少しているが、近隣には唐戸市場やカモンワープ等の観光施設もあるため、休日ともなるとカラトピア前を歩行する観光客は多い。 地域住民向けには、1階において、(有)唐戸開発により 4. ⑥解消のための日用品や食品等の売り場が臨時的に設けられている。	
5. 対象施設の概要※推奨		
5-1. 建物	既存	整備後(予定)
① 施設名称	カラトピア	
② 施設の延床面積	5,663.40 m ²	
③ 建物の構成(構造、階数)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付地上13階建	
④ 主な施設の内容、導入機能	○1階 数件の店舗が営業中 ○1-3階 (株)サンリブ空き店舗 ○4階 下関市役所の執務室 ○5階 民間団体の執務室 ○6-13階 住宅マンション ○駐車場	
⑤ 運営状況 (運営主体、事業手法等)	サンリブ唐戸営業時はスーパーマーケットや日用品を販売していた。現在は、(有)唐戸開発のテナントが営業しており、主に地域住民が利用している。	スーパーマーケットとしての地域住民の利用や地域住民の交流の場、福祉や観光客向けの施設等複合的な運営。
⑥ その他 (上記項目以外の情報、 特徴、留意すべきこと等)	・カラトピアの入口が国道側がないため、観光客の利用促進に課題がある。 ・駐車場は現在月極駐車場となっている。	国道側から人を呼び込むため、又は用途に合った仕様とするための大規模改修の実施。
5-2. インフラ系 (上下水道、道路等)	既存	整備後(予定)
① 施設名称		
② 規模、能力 等		
③ 運営状況 (運営主体、事業手法等)		

④ その他 (上記項目以外の情報、 特徴、留意すべきこと等)		
6. 事業環境※任意		
① 人口、高齢化率	唐戸地区のエリア内人口は約 1,500 人 地域住民の高齢化率が高く、カラトピア住宅マンションに入居している世帯も高齢者世帯が多い。	
② 対象地周辺の人口構成	高齢者世帯が多く、単身の高齢者も多い。	
③ 市民意見等	カラトピアの今後についてのアンケート調査（施設管理組合・住宅管理組合が実施）により、食料品購入先の誘致を求める声あり。 建物の空きテナント化、唐戸商店街の空洞化への懸念。 観光地であることを活かした地域住民と観光客との交流機能維持への期待。	
7. 事業関連※任意		
① 現状及び課題	<現状及び課題> 令和 8 年 1 月のサンリブ唐戸の閉店により、カラトピアへの来館者数が大幅に減少した。1 階の(有)唐戸開発の各テナントは営業を続けているが、館内の賑わいがなくなっている。 空き店舗の活用による地域住民の交流や福祉の増進、また、観光客の集客も課題となっている。	
② 目的、考え方・基本方針	カラトピアの立地を活かしたまちの再生拠点として、生活支援機能を基盤としながら、地域活動や観光交流を組み合わせ、持続可能な施設運営を目指す。	
③ 前提条件	・既存建物を活用すること（建替えを前提としない） ・段階的整備を想定 ・民間主導による	
④ 事業スケジュール(案)	令和 8 年度：建物調査、サウンディング 令和 9 年度：事業方針整理、基本計画策定、設計業務、改修業務等により段階的に整備 ※賃貸先が事業主体となることを想定	
8. 対話内容※任意 ※意見・提案を求める内容をご記入ください。	・カラトピアで成立可能な事業モデル ・必要な面積、改修内容 ・設備投資の必要性 ・行政に期待する支援 ・賃貸条件 ・商業単独ではなく、生活支援、福祉、交流機能を組み合わせた複合的な利用可能性	
9. 対話を希望する業種※任意 ※該当する番号に○(複数可) 注)希望する業種の事業者の参	1. 設計 2. 建設 ③.ビル管理 4. 金融 5. 保険 ⑥.不動産 ⑦.運営 ⑧.その他（商業、医療、福祉、生活支援サービス、開発、地域再生コーディネート事業者）	

加を確約するものではありません。	
10. 対話方式※任意	1. オープン型

■ 関連情報

関連情報等がございましたら、できる範囲で資料を添付してください。詳細情報を開示することで事業者の関心度が高まることが期待されます。

関連情報 ※添付する資料に○	①. 事業対象地（施設）の位置図 2. 事業対象地（施設）の周辺情報 ③. 事業対象地（施設）の現況写真 4. 既存事業の稼働状況（来場者数の推移・属性、事業収支等） ⑤. その他（カラトピア建設時のパンフレット）
--------------------------	---

以 上