



 **カウトピア**





御挨拶

21世紀を目指して下関市の都市づくりも着々と進展していますが、中でも、下関駅―唐戸間は、本市の心臓部にあたり、早急の都市機能の整備が望まれています。その東の拠点である唐戸に再開発ビル「カラトピア」が完成しましたことは、誠にご同慶にたえません。

「カラトピア」は、唐戸地区活性化の第一歩であり、これは、とりもなおさず本市の活性化につながるものです。これをきっかけに周辺諸施設の整備や第2、第3の再開発を促進し、新時代に対応した都市づくりに努めたいと存じます。

なお、当事業にご参加をいただいた住宅・都市整備公団並びに株式会社丸食殿に深く感謝の意を表するとともに、事業の推進に絶大なるご指導、ご援助を賜りました国、県、また事業に携わられた関係の皆様には厚くお礼を申し上げます。

「カラトピア」の誕生を心から祝福しますとともに、今後とも皆様のなご一層のご指導、ご協力をお願い申し上げ、ご挨拶いたします。

昭和61年11月

下関市長 泉 田 芳 次



御 接 拶

下関市内東部地区商店街の最重要懸案事業でありました、唐戸地区第一種市街地再開発事業がようやく完成し、歴史と観光の街に新しい商業の拠点「カラトピア」が誕生いたしました。

昭和51年に、唐戸地区整備基本構想が発表されて以来、実に10有余年の歳月を経過いたしました。本事業の推進から今日まで格別な御指導と、御援助を賜りました国、県、市ならびに関係各位の皆様方に心から感謝申し上げます。

当唐戸地区は、関門海峡をへだてて九州と相対し、又その地の利を得て古くから外国の文化、経済交流の接点にあり、国内においても有数の国際商業都市として繁栄してきたのでありますが、近年における急激なる海陸交通体系と経済流通機構の変革は、唐戸地区の占める優位性が著しく阻害され、その経済的基盤は年々衰退の一途をたどって来たのであります。

このような現況を打開するための市街地再開発事業であり、この「カラトピア」が唐戸地区の新しい唯一の拠点として、経済活性化のために貢献するよう努力する所存であります。

昭和61年11月

唐戸地区市街地再開発組合

理事長 藤 田 太 郎

今現代の息吹きと過去の面影が交錯、

唐戸再開発ビル カラトピア

**商業空間と公益施設、
そして住宅を機能的にセットした
市街地再開発ビルです。**

唐戸地区は、下関市の東部の中心地として、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“なんでもそう便利な街”として栄えてきました。

しかし、近年における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ため、商業・住宅・公益施設などを総合的に充実させ、都市機能の更新を図る目的で、唐戸地区市街地再開発事業が始められました。

この事業の目玉として計画されたのが、唐戸再開発ビルで、今年の4月には、「唐戸」と、「ユートピア」を組み合わせた“カラトピア”という名が決まりました。このビルは13階建てで、大型スーパー（サンリブ）と専門店33店が1階から3階に入居、4階と5階には下関市が取得して公益施設に、6階から13階は住宅・都市整備公団が取得し56戸の住宅を分譲します。

カラトピアの完成は唐戸地区活性化の足掛かりとなり、周辺諸施設の快適な環境づくりが進められていくでしょう。



SunLive

商業の中心拠点『唐戸』が変わります。

かつて下関を代表する町と言われた唐戸。
関門海峡をそって走る国道9号線。その海岸通りに堂々
「カラトピア」が誕生しました。

近くには山陽道の起点として知られる亀山八幡宮。
絶えまなく海峡を行きかう巨船、九州・本州をまたぐ
雄大な関門橋、源平合戦の最後の舞台となった壇の浦
など……。

窓辺に広がる100万ドルのみごとな景観はここならではのパノラマです。

●下関の面積・人口（昭和61年10月1日現在）

○面 積	221.65 km ²
・市 街 化 区 域	5,548 ha
・市街化調整区域	16,618 ha
○人 口	269,599 人
○世帯数	94,944世帯

施行地区の概要と歴史

本地区は、下関市の東部の中心地として、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きた。

しかし、近年における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る。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来ている。

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ての市街地再開発である。



事業の経緯とスケジュール

- | | |
|---------------|---------------------------------------|
| S. 50. 6. 1 | 下関市唐戸地区整備計画室を設置 |
| S. 50. 9. 1 | 唐戸地区振興対策協議会結成（地区関係者250余名） |
| S. 51. 1. 31 | 唐戸地区整備基本構想策定 |
| S. 52. 3. 31 | 唐戸地区市街地再開発事業基本計画策定 |
| S. 53. 4. 1 | 基本計画の内容を、地区関係者に説明、啓蒙活動 |
| S. 54. 3. 31 | 唐戸町3街区再開発準備会結成（25名） |
| S. 54. 12. 24 | 唐戸地区市街地再開発事業計画試案策定 |
| S. 55. 3. 31 | 唐戸3街区市街地再開発準備組合結成（21名） |
| S. 55. 11. 24 | 唐戸町3街区市街地再開発事業計画基本案策定 |
| S. 56. 10. 13 | 高度利用地区・市街地再開発事業の都市計画の決定・公告 |
| S. 57. 2. 26 | 施行地区の公告 |
| S. 57. 4. 15 | 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） |
| S. 57. 7. 15 | 大店法第3条にもとづく第1種大規模小売店舗新設の届出 |
| S. 57. 12. 20 | 唐戸地区市街地再開発組合設立認可申請 |
| S. 58. 1. 20 | 唐戸地区市街地再開発事業計画縦覧の告示 |
| S. 58. 1. 25 | の開始（2週間） |
| S. 58. 1. 26 | 唐戸地区市街地再開発組合設立認可（山口県知事） |
| S. 58. 2. 25 | 唐戸地区市街地再開発組合創立総会 |
| S. 58. 3. 3 | 理事長の氏名等、県報にて公告（理事長 藤田太郎） |
| S. 58. 3. 4 | 権利変換計画認可申請及び事業計画の変更認可申請 |
| S. 59. 9. 28 | 権利変換計画認可（山口県知事） |
| S. 59. 11. 20 | 事業計画の変更認可（ ） |
| S. 59. 11. 28 | 権利変換期日 |
| S. 59. 12. 1 | 工事着工 |
| S. 61. 10. 31 | 工事完了 |
| S. 61. 11. 18 | 竣工 |
| S. 61. 11. 21 | カラトピア・オープン |

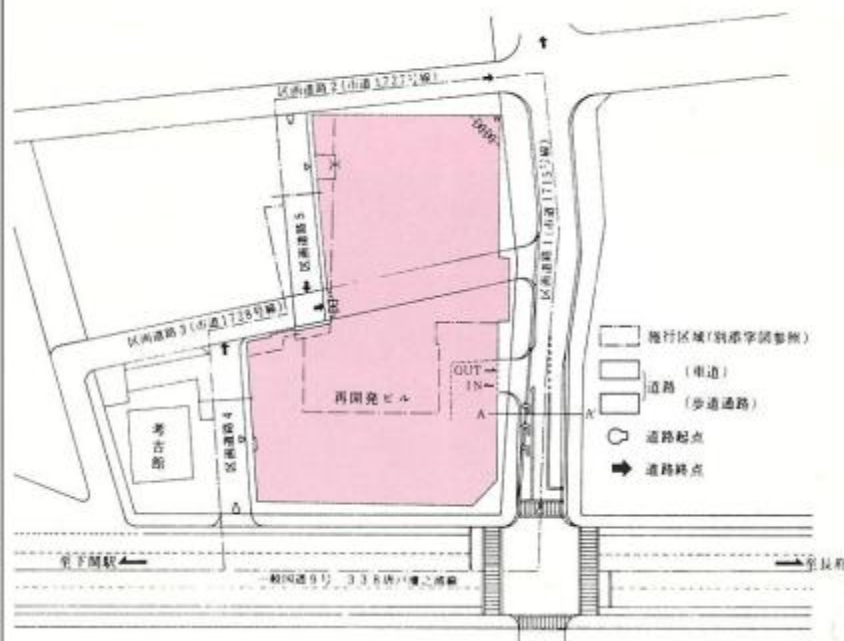
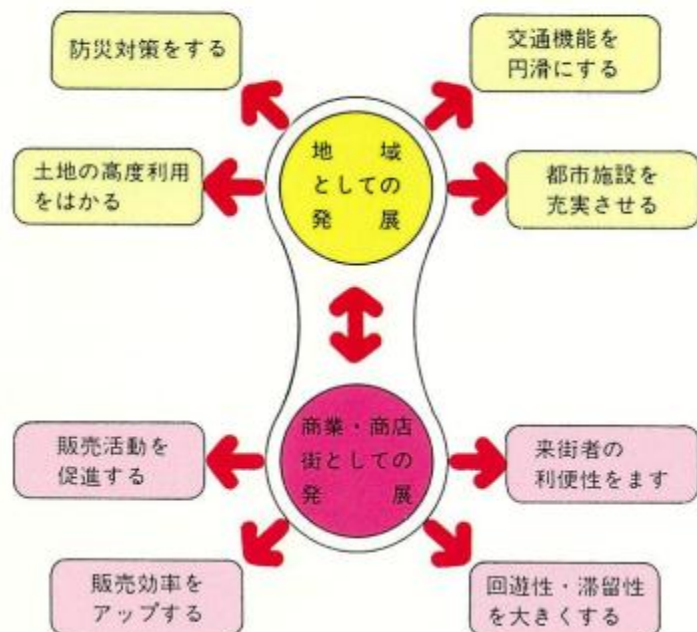
整備の方針

- ▲ 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ない、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。

- ▲ 自転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。

人が集まる魅力的な街づくり



事業の概要と立地条件

- 事業名 江戸地区第一種市街地再開発事業
- 施行名 江戸地区市街地再開発組合
(下関市江戸町4番1号 TEL 34-1523)
理事長 藤田 太郎 他組合員20名
- 事業区域 下関市江戸町3番地の8
- 施行区域面積 約0.6ha
- 参加組合員 住宅・都市整備公団、株式会社 丸 食
- 事業費 33.2億円
- 事業計画

- ▲ 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ない、かつ利便性を図るため南北に通ずる市道を新設する。



●赤間神社



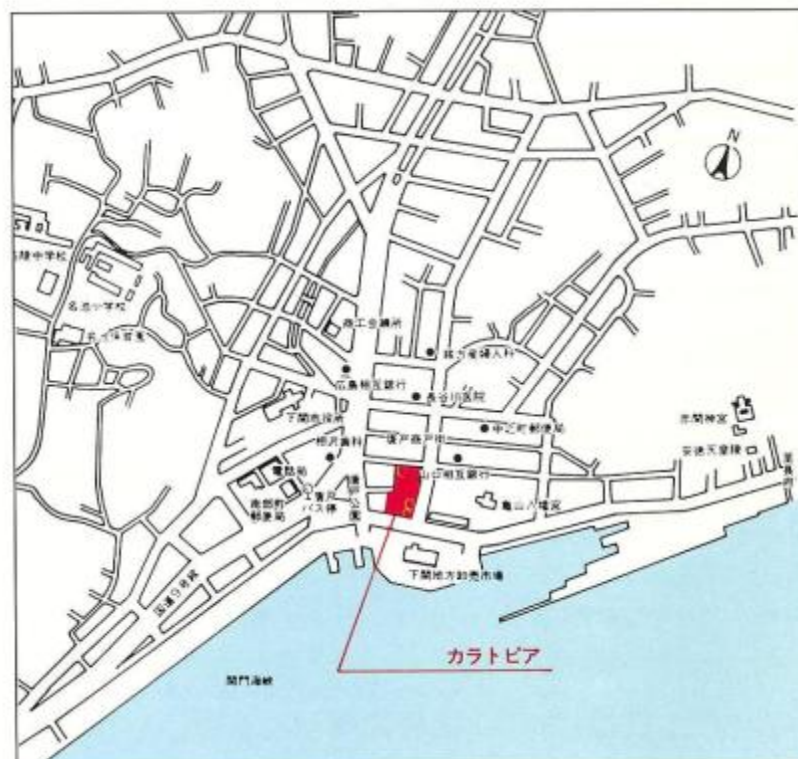
●南部町郵便局



●旧英国領事館



●下関市立美術館



●従前・従後の土地利用状況

区 域 面 積		従前の状況	従後の状況
公 用 共 地	道 路	5,598.72㎡	5,598.72㎡
	そ の 他	1,871.26	2,128.81
	小 計	1,871.26	2,128.81
宅 地	公 有 地	2,228.58	3,469.91
	民 有 地	1,498.88	
	小 計	3,727.46	3,469.91
合 計		5,598.72	5,598.72

	従前の状況	従後の状況
建 築 敷 地 面 積	3,727.46㎡	3,469㎡
建 築 面 積	1,342.39	3,057
建 築 延 面 積	2,843.75	20,080
建 ぺ い 率	36.0%	88%
容 積 率	76.3	472

建物の概要

●各階床面積

階	用 途	床 面 積	備 考
B1F	機 械 室	260㎡	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)
1	店 舗	3,038	
2	店 舗	2,830	
3	店 舗	2,793	
4	業務、駐車場	2,768	
5	業務、駐車場	2,777	
6	住宅、駐車場	1,379	
7	住 宅	632	住宅規模
8	住 宅	594㎡	
9	住 宅	594	
10	住 宅	594	
11	住 宅	594	
12	住 宅	594	
13	住 宅	594	
PH	塔 屋	39	住宅規模
計		20,080	

タ イ プ	住宅専用面積	戸 数
2 L D K	62.17 ㎡	8戸
3 L D K	A	70.52
	B	71.54
	C	78.00
4 L D K	A	92.08
	B	94.13
計		56

○資 金 計 画

(単位：百万円)

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
保留床処分金	450.0	工 事 費	2,523.8
		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

●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用
- 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
▲丸丸食は店舗部分(1～3階)を取得

○権利者等

区 分	人数	内 訳	備 考
権 利 者	8	土 地 所 有 者	・転出者4人
		建 物 所 有 者	
		土地・建物所有者	
借 家 人	33	店 舗	・うち、転出者19
		事 務 所	
		そ の 他	

●大店法第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 一 郎

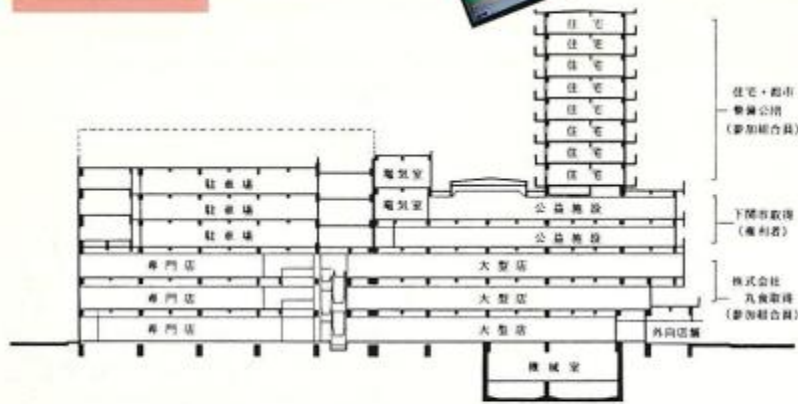
	申 請	結 審
	昭和57年12月17日	昭 和 5 8 年 2 月 1 8 日
店舗面積	丸 食 4,372㎡ 地 元 1,150㎡	丸 食 3,700㎡ 地 元 1,150㎡ 地元小売店の結審面積が、これを越える必要が生じた場合は、法5条申請段階で検討する。
閉店時刻	午後7時 但し、年間6、7、8、12月 に年間60日は8時。	午後7時 但し、土曜夜市及び地元中小小売店については別途協議する。
休業日数	年間24日	月2日以上(年間24日) 但し、7月、12月については、休日を前後の月に振り替えることができる。

●新しい店舗の状況

	専 門 店		丸 食	計	備 考
1階	23 ^店	741 [㎡]	871 [㎡]	1,612 [㎡]	他に飲食店3店114㎡、不動産1店29㎡、銀行2行13㎡
2階	3	269	1,521	1,790	
3階	2	130	1,308	1,438	
計	28	1,140	3,700	4,840	

※物品販売28店の内訳(食料品15店、衣料品3店、その他10店)

フロア構成



1F

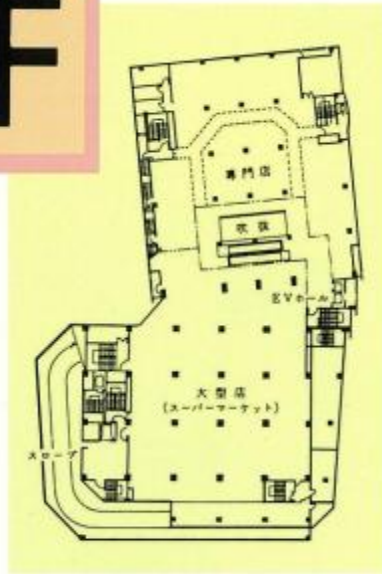


2F



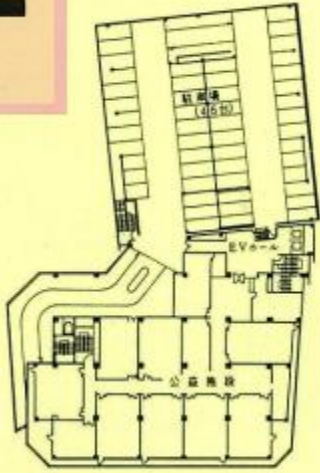


3F

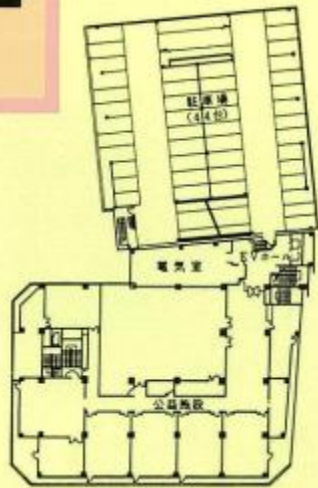




4F



5F





暮らしのご案内

●住民登録/下関市役所 ☎31-1111 ●電気/中国電力 下関営業所 ☎31-3405 ●ガス/山口合同ガス 東営業所 ☎23-2111 ●水道/下関市水道局 ☎31-3118 ●電話/下関電話局 ☎32-2141 ●郵便局/南部町郵便局 ☎22-0161/中之町郵便局 ☎31-5073 ●下関図書館/車で約5分 ●下関美術館/車で約10分



●浴室



●流し台



●洗面化粧台



●対面型キッチン



●大型クロゼット



●和室



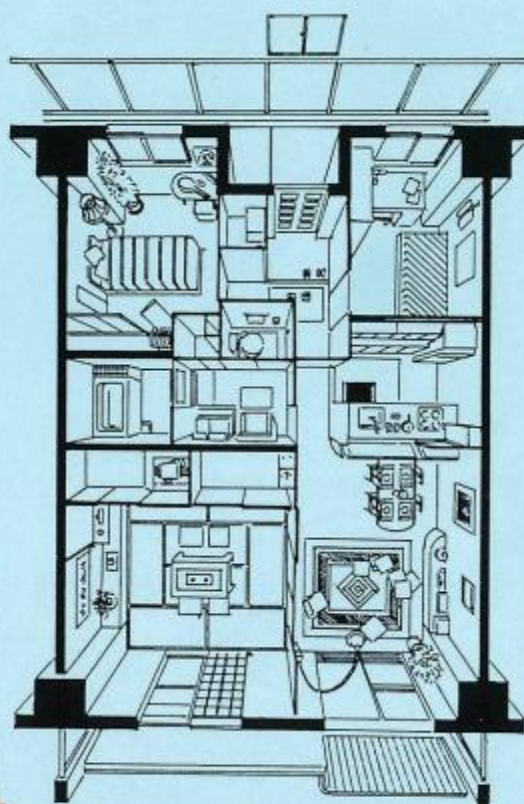
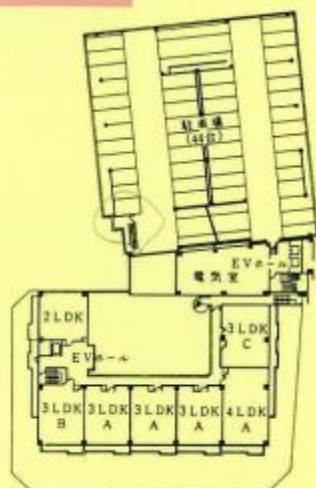
●リビング



公団の分譲住宅

6F

●住宅見取図



●温水暖房機

温水により部屋の空気を汚さず安全・快適に部屋をあたためます。また、温水コンセント（●印）のついている部屋にでも持っていくことが可能です。

●お風呂は追い焚きができます

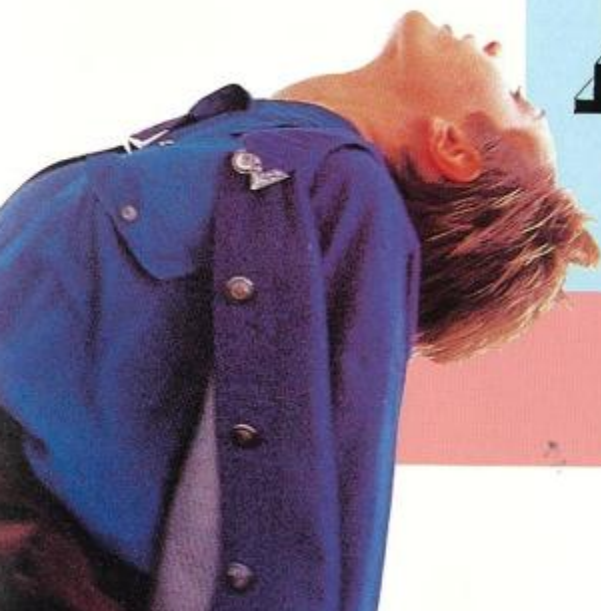
給湯器から熱湯を循環させることにより浴槽についた熱交換器で、さめたお湯をあたためることができます。

●対面式キッチン

奥様が食卓に背を向けるのではなく、食卓の方を向いて食事の用意ができ、家族との会話もはずみます。ながし前の広めのカウンターは食器の受け渡しにも便利です。

●ホームコントローラー1台で住まいの設備を管理・操作

リビングに設置されたホームコントローラーは住まいの“見張り番”ガス漏れが検知されれば、警報音とランプの点滅ですみやかに知らせます。侵入者や急病、家庭内の事故など緊急時には、玄関ドアホン子機のランプを点滅させて住戸内の異常を戸外に知らせる非常用押釦も付いています。その他にも、玄関のドアホンと通話できるインターホン、住宅に欠かせない分電盤などをひとつのパネルに組み込んで、安全で便利、快適な暮らしづくりに貢献します。キッチンにはガス漏れ警報器を設置。危険なガス漏れを24時間見張り続け、住まいの安全を守ります。



KARATOPIA



下関市唐戸地区整備計画室

下関市唐戸町4番1号

TEL 0832-32-8424