

平成30年11月26日

議員協議会資料

議題：大手通地区における今後のまちづくりについて

- ① 大手通坂之上町地区市街地再開発事業について**
- ② 市民センター地区について**

長岡市

中心市街地整備室

① 大手通坂之上町地区市街地再開発事業について

1 中心市街地の政策展開と新たな導入機能について

福祉の拠点

「福祉の中核拠点」 ながおか町口御門

- 長岡市社会福祉センター「トモシア」
高齢者や障害者の生活を支える福祉サービスの拠点

健康づくりの拠点

タニタカフェ (多世代健康交流拠点)

- 全国初！タニタプロデュースによる『多世代健康まちづくり』の拠点
- 市民の健康づくりの出発点

市民との協働による まちづくりの実証実験の場

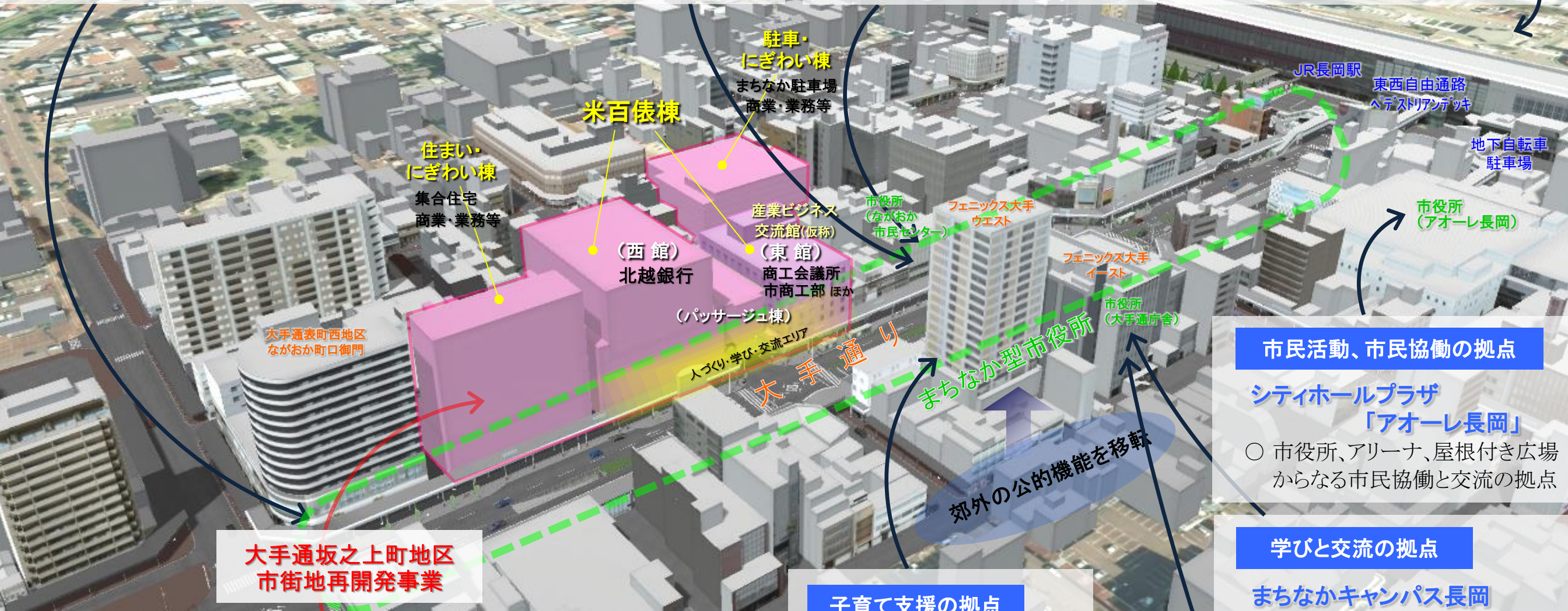
ながおか市民センター

- 国際交流センター、ハローワークプラザ、男女平等推進センターなど

まちなかへのアクセス ・利便性の向上

JR長岡駅大手口駅前広場整備事業

- 東西自由通路の延伸
- ペDESTリアンデッキの整備
- 地下自転車駐車場の整備



大手通坂之上町地区
市街地再開発事業

市民活動、市民協働の拠点

シティホールプラザ 「アオーレ長岡」

- 市役所、アリーナ、屋根付き広場からなる市民協働と交流の拠点

学びと交流の拠点

まちなかキャンパス長岡

- 市内3大学1高専と市が連携し企画運営する「生涯学習」と「交流」の拠点

子育て支援の拠点

子育ての駅 ちびっこ広場

- お母さん(現場)の声から生まれた、冬でも使える全天候型の広場機能を備えた子育て支援施設

長岡震災アーカイブセンター 「きおくみらい」

- 中越大震災の記憶・記録・教訓を未来に伝える中越メモリアル回廊の中核施設

郊外の公的機能を移転

～100年先の長岡のために 長岡開府400年記念事業～

「人づくり」と「産業振興」を総がかりで支える地方創生の拠点

米百俵プレイス(仮称)

2 事業計画の概要について①

計画概要

○事業の名称

長岡都市計画大手通坂之上町地区第一種市街地再開発事業

○施行者の名称

独立行政法人都市再生機構

○施行地区の区域

長岡市大手通二丁目、表町二丁目、坂之上町二丁目及び東坂之上町二丁目の各一部(都市計画決定:平成30年7月17日長岡市告示第373号)

○施行地区の面積

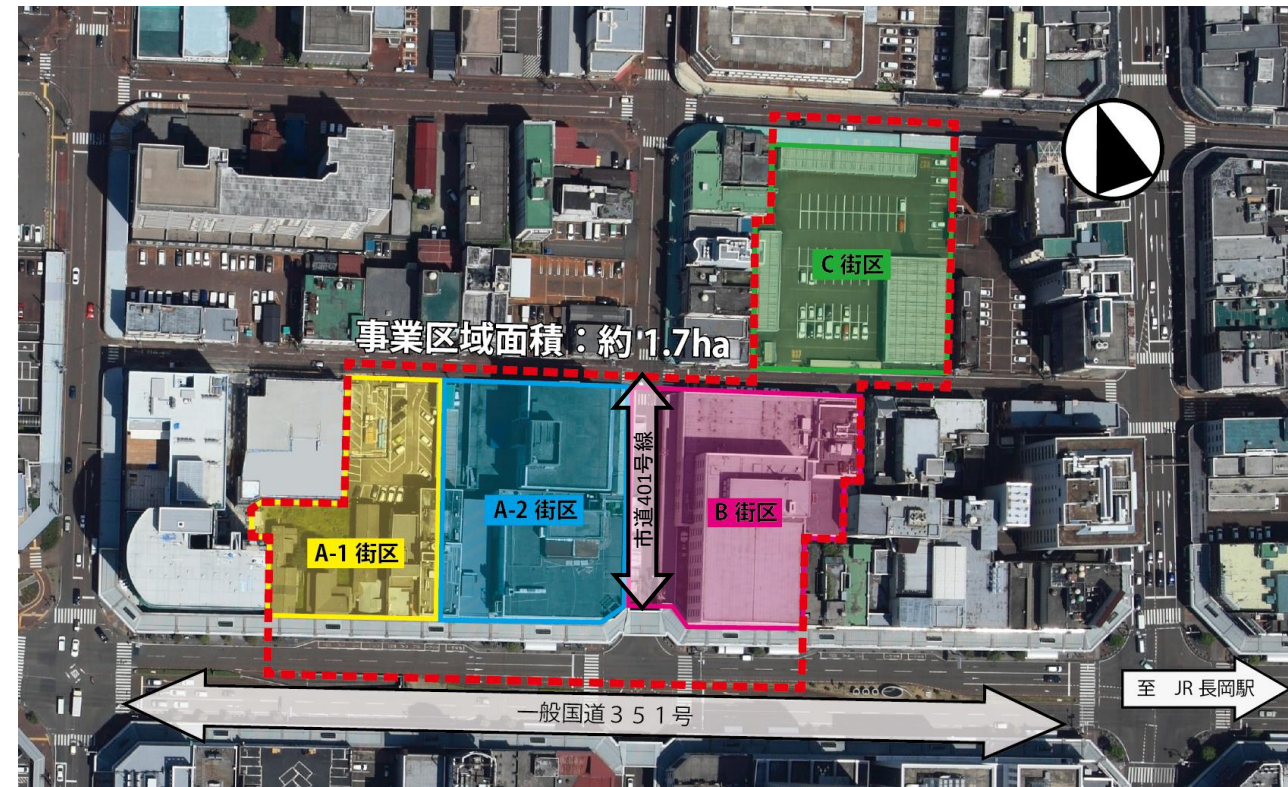
約1.7ha

○設計の方針

本事業は、長岡市の総合計画、都市計画マスタープラン及び長岡市中心市街地活性化基本計画(第2期計画)に基づき、まちなか型公共サービスのさらなる展開を図り、人づくりと産業振興を総がかりで支える地方創生の拠点を整備する。

- ① A-1街区に賑わいの創出及びまちなか居住の促進を図るための商業施設及び集合住宅を整備する。
- ② A-2街区及びB街区に、人づくり・学び・交流機能を担う公共公益施設及び事務所機能を整備する。
- ③ C街区に、まちなか来街者の利便性向上を図る商業施設等を備えた複合型立体駐車場を整備する。
- ④ 国道351号及び市道401号線に面して賑わい空間を形成し、中心市街地の回遊性の向上を図る。

施行区域



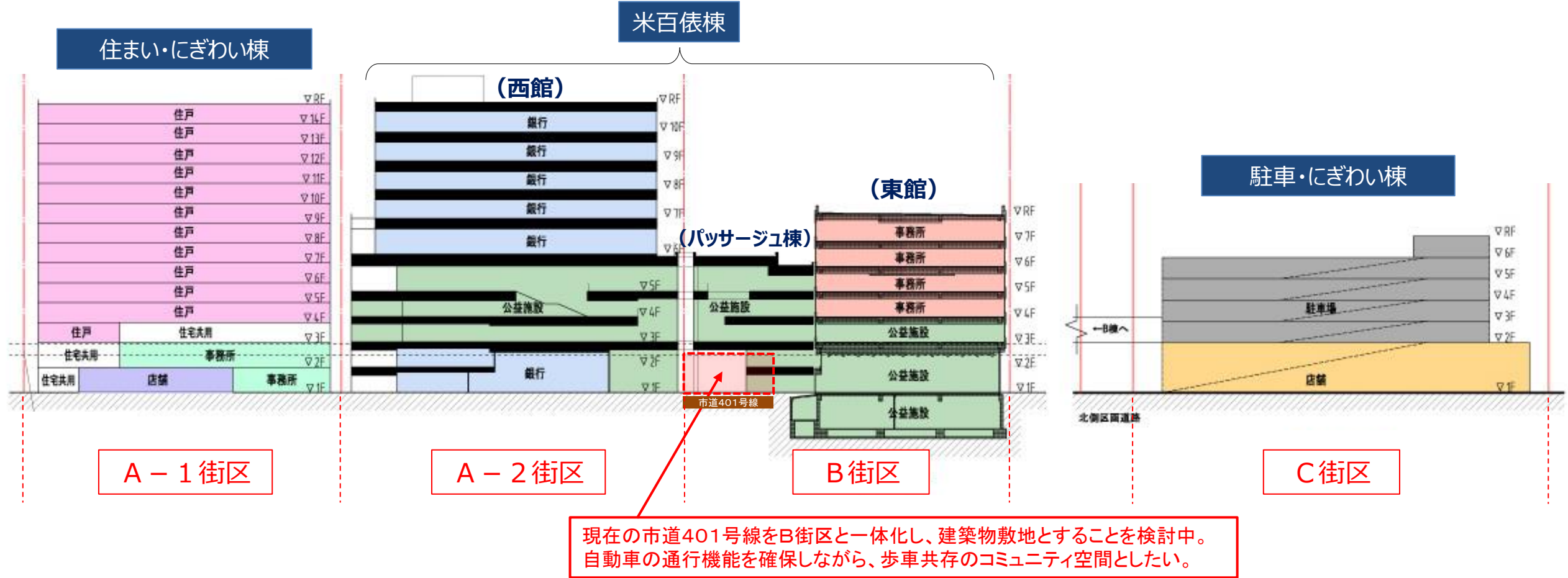
資金計画

(単位:百万円)

支 出		収 入	
調査設計計画費	1,808	補助金	8,032
土地整備費	2,268	特定事業参加者負担金	9,831
補償費	1,356	保留床処分金	8,410
工事費	19,624		
事務費	1,217		
計	26,273	計	26,273

2 事業計画の概要について②

施設建築物の設計の概要



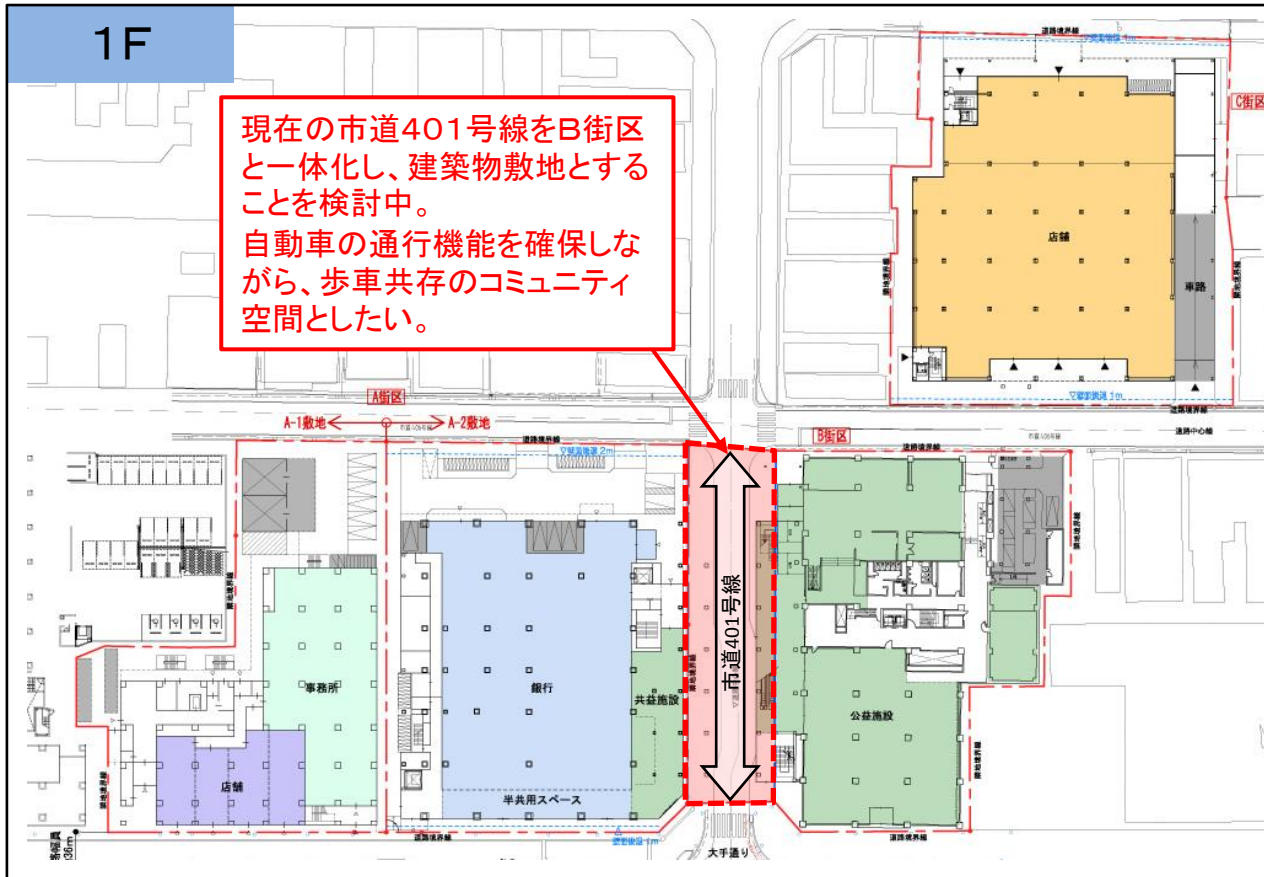
① 面積等

街区番号	建築敷地面積	建築面積	延べ面積 (容積対象面積)	建ぺい率	容積率
A-1	約2,500㎡	約1,900㎡	約11,400㎡ (約9,100㎡)	約80%	約360%
A-2	約3,500㎡	約2,800㎡	約18,600㎡ (約18,100㎡)	約80%	約520%
B	約3,700㎡	約3,100㎡	約14,200㎡ (約13,800㎡)	約80%	約370%
C	約3,600㎡	約2,900㎡	約13,300㎡ (約10,500㎡)	約80%	約300%
合計	約13,300㎡	約10,700㎡	約57,500㎡ (約51,500㎡)	約80%	約390%

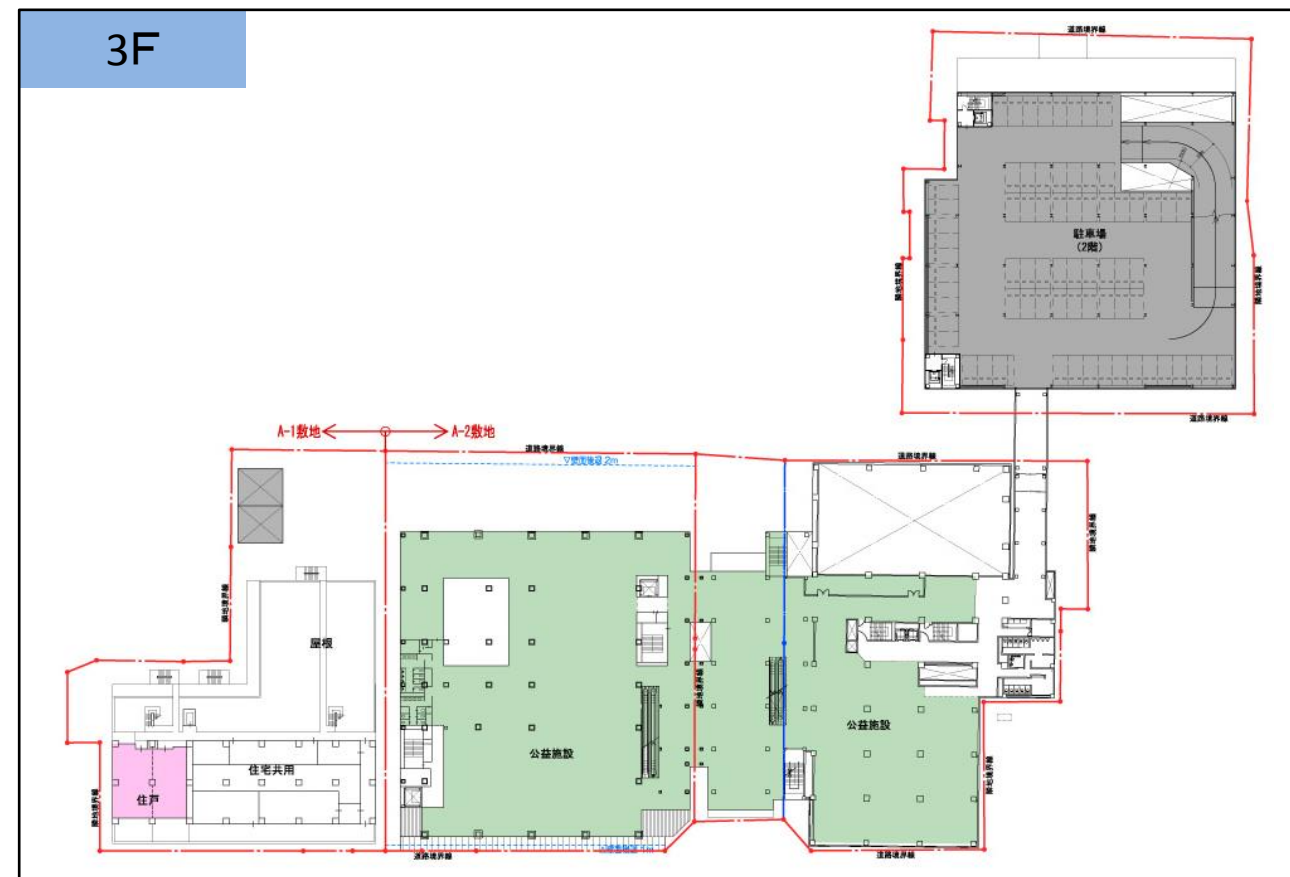
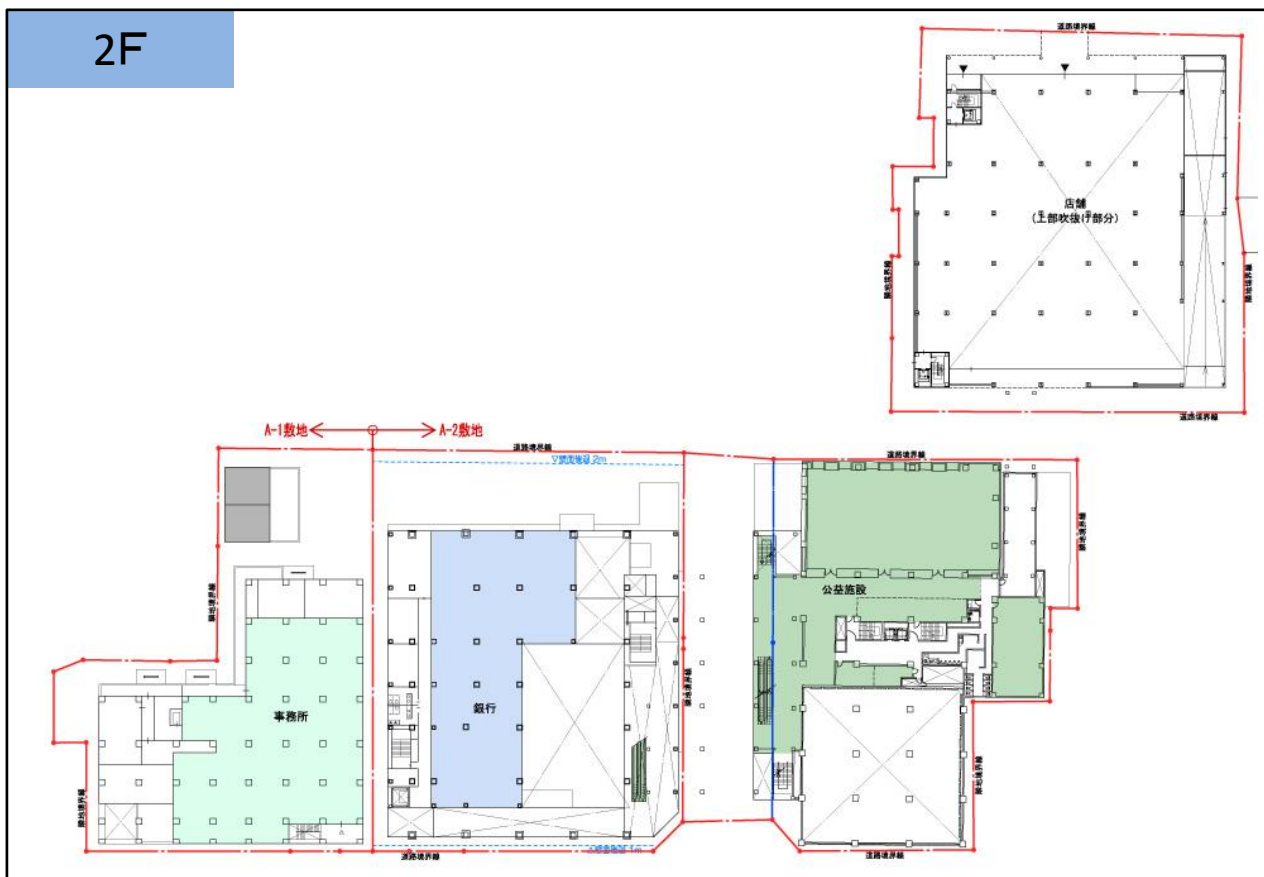
② 施設建築物の主要構造及び主要用途

街区番号	主要構造	階数	高さ	主要用途
A-1	鉄筋コンクリート造	地上14階	約45m	店舗、事務所、住宅、駐車場
A-2	鉄骨造(一部CFT柱)	地上10階	約45m	店舗、事務所、公益施設
B	鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造	地上7階 地下1階	約25m	事務所、公益施設
C	鉄骨造	地上6階	約25m	店舗、駐車場

3 施設の設計について①

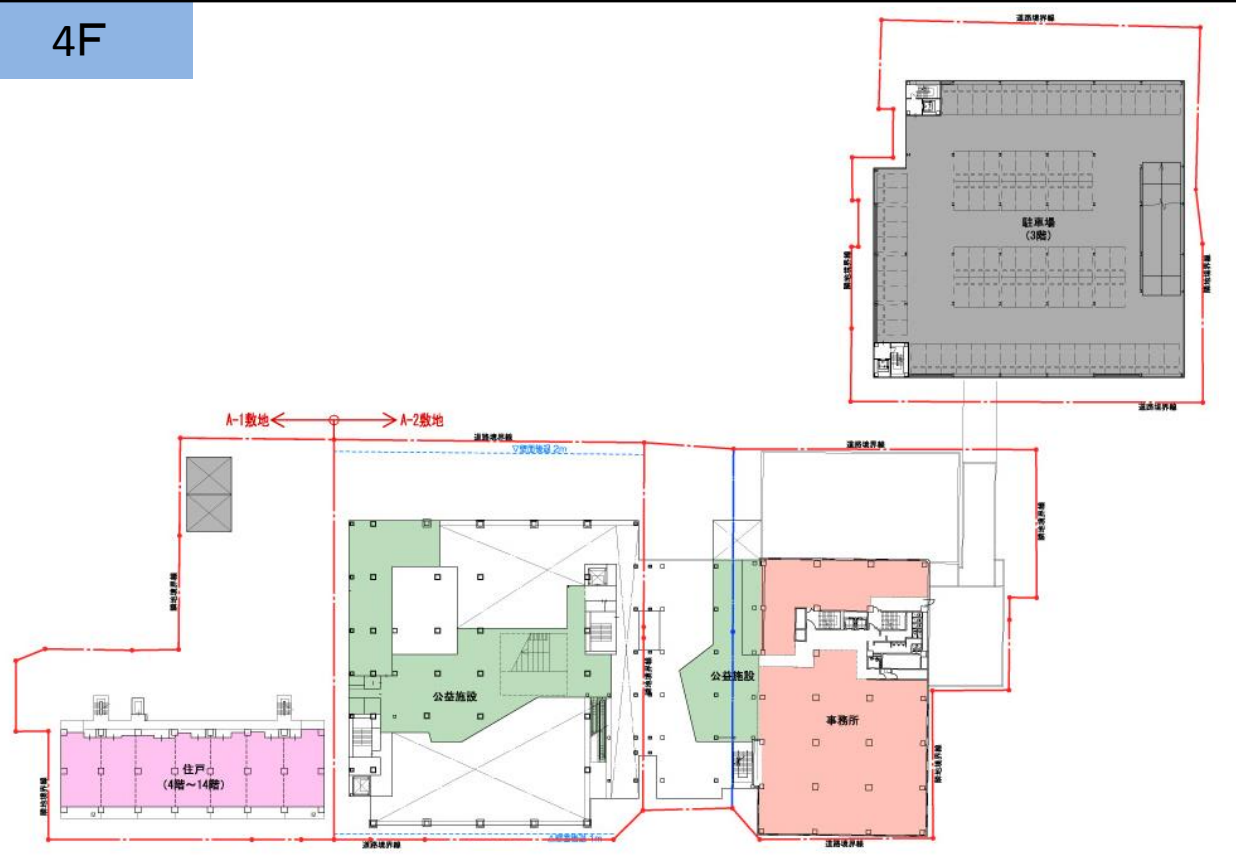


市道401号線部の整備イメージ

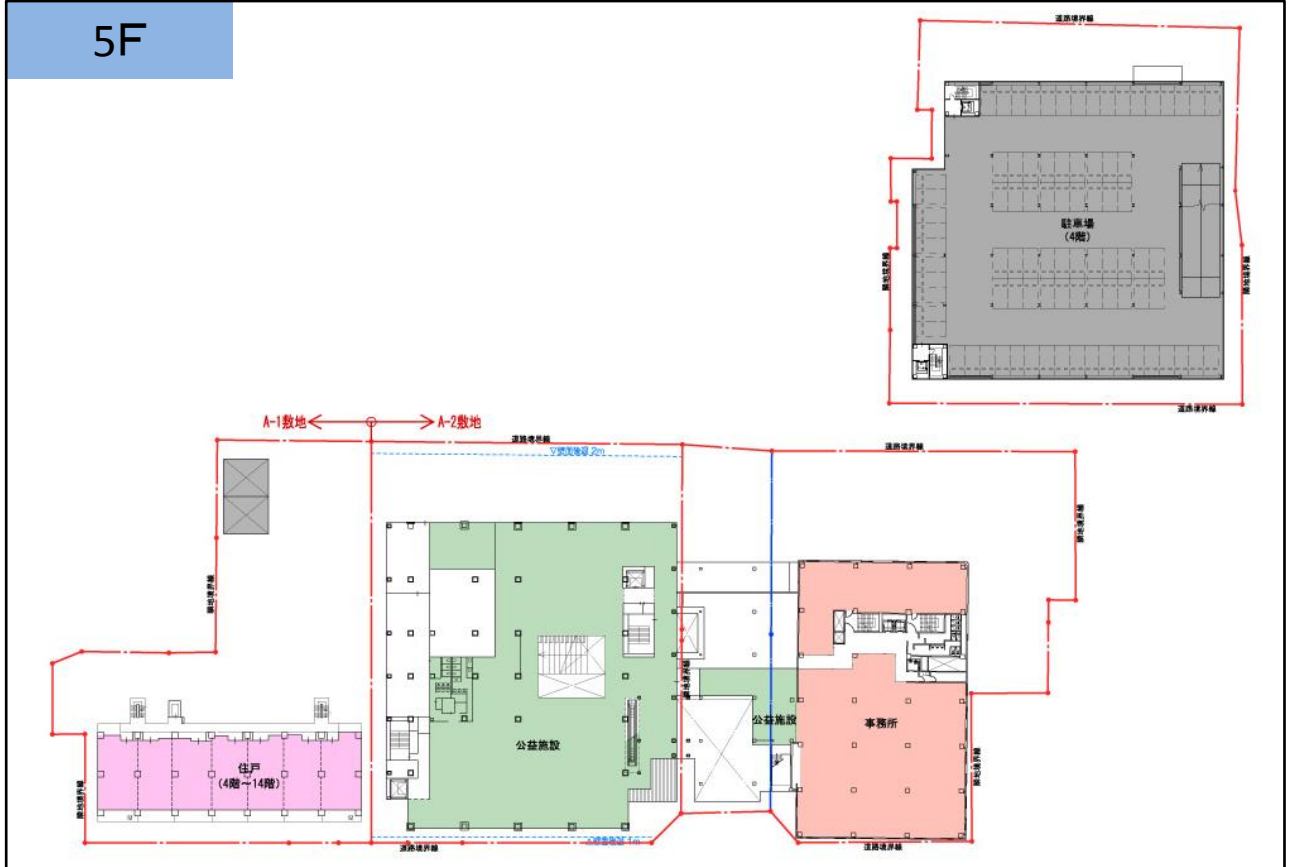


3 施設の設計について②

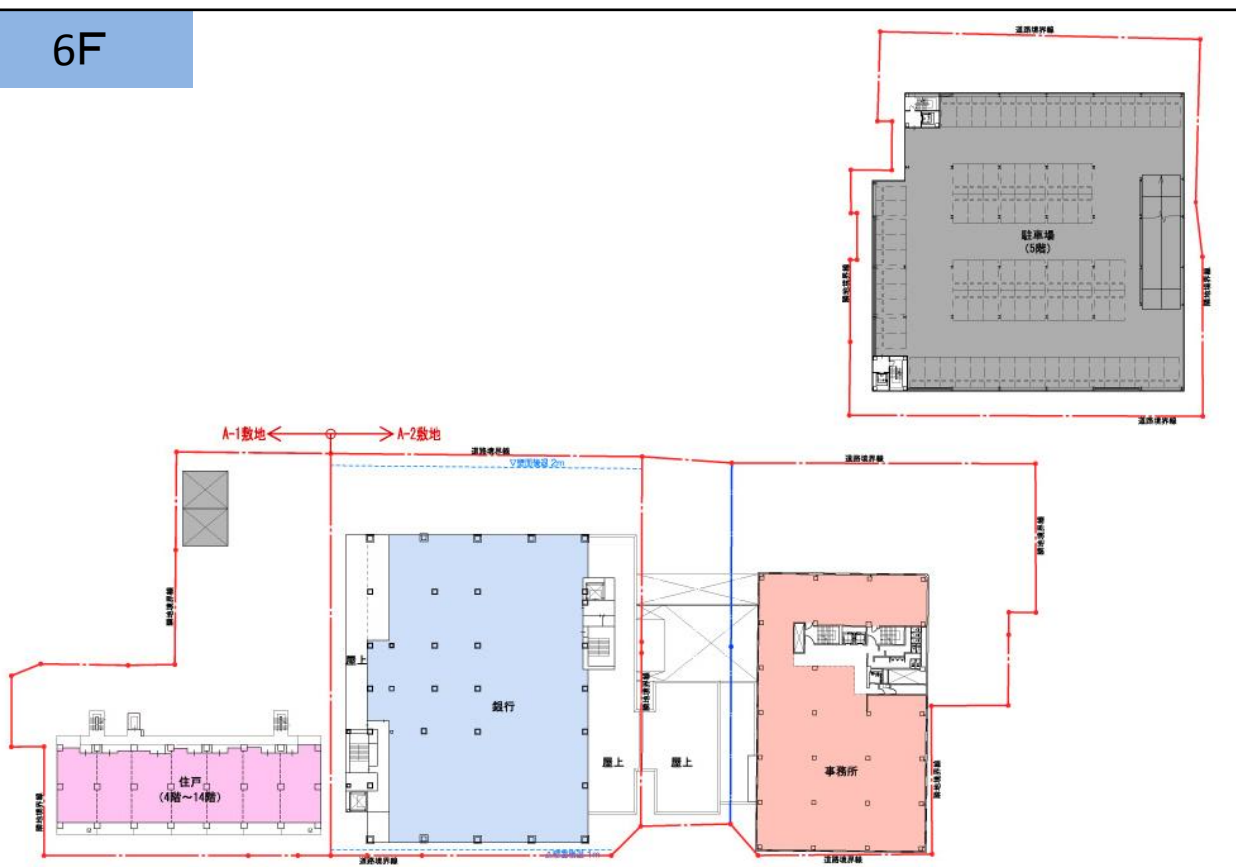
4F



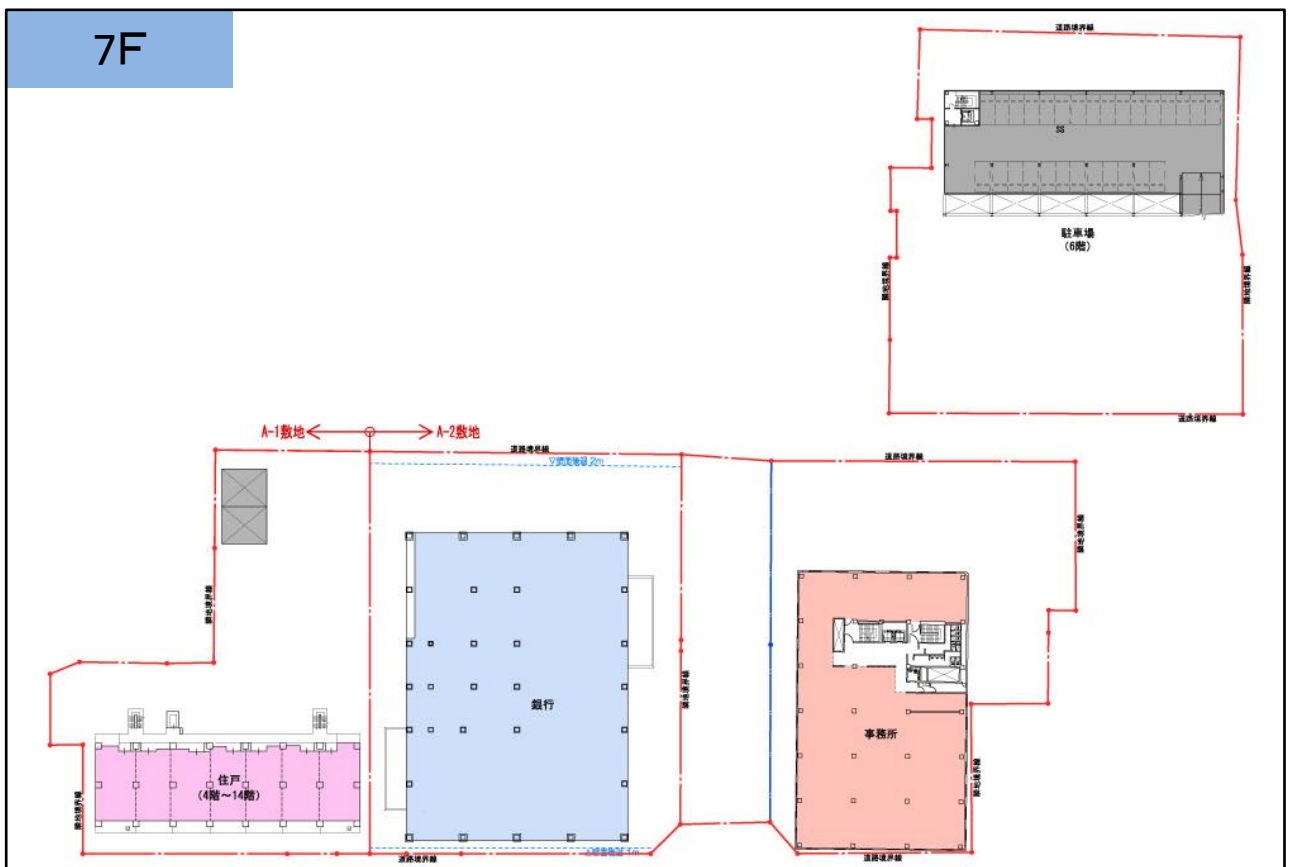
5F



6F

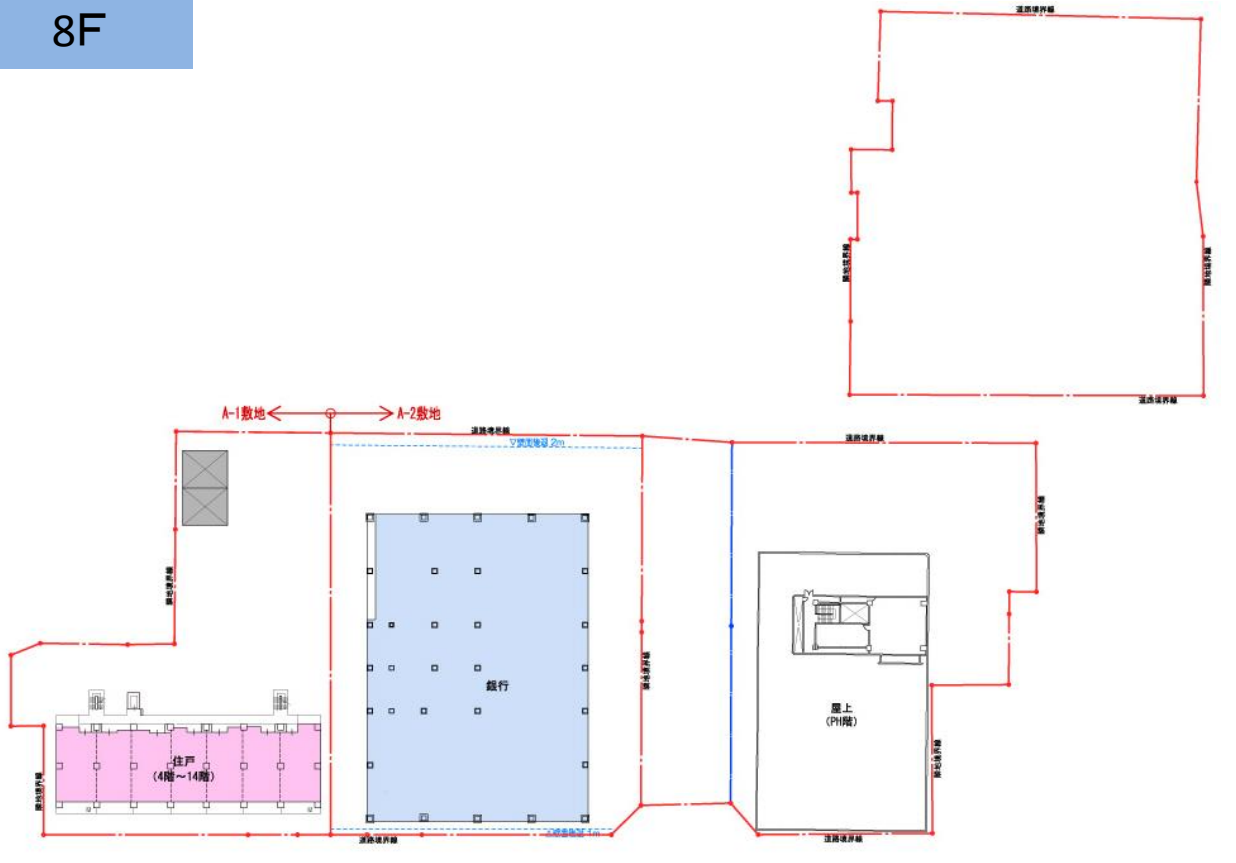


7F

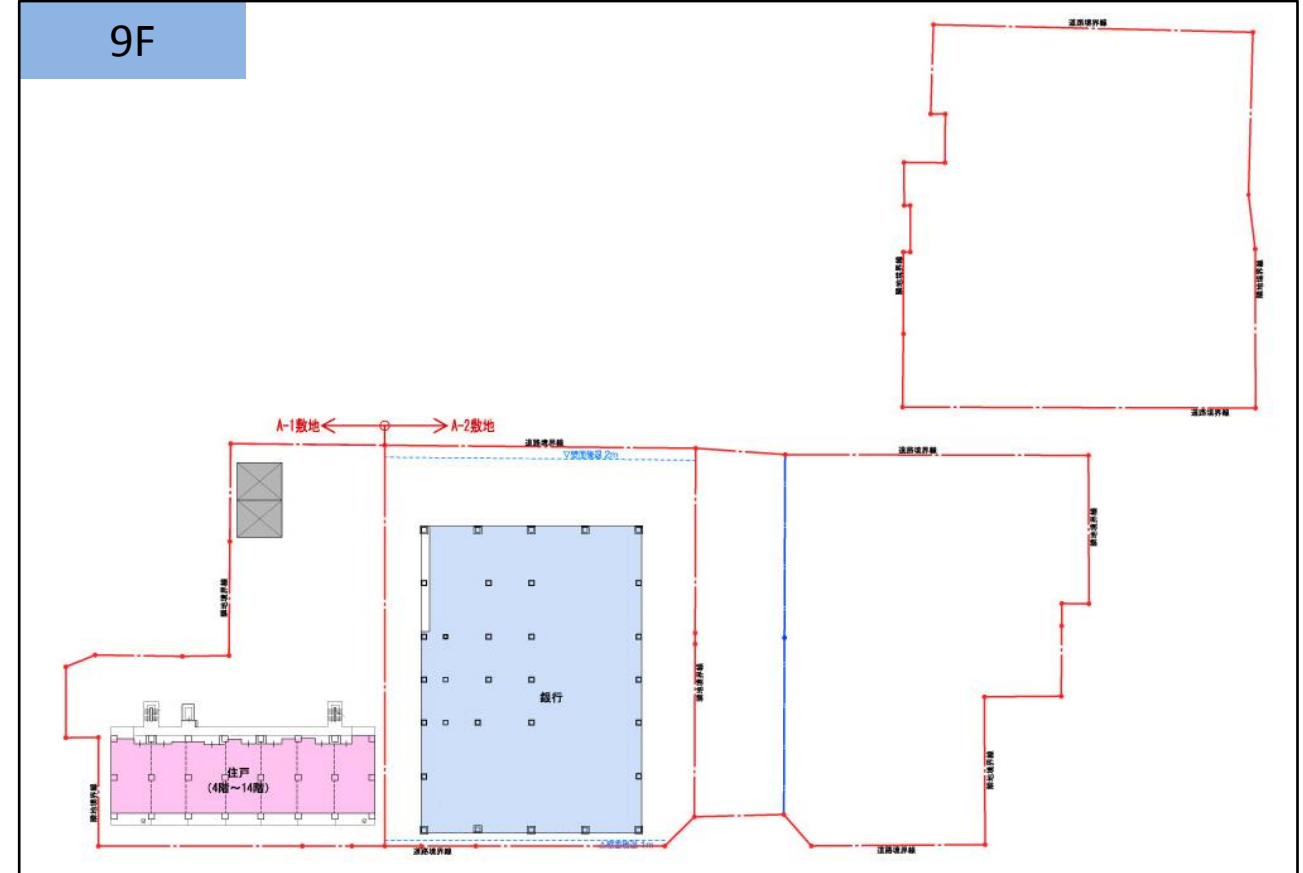


3 施設の設計について③

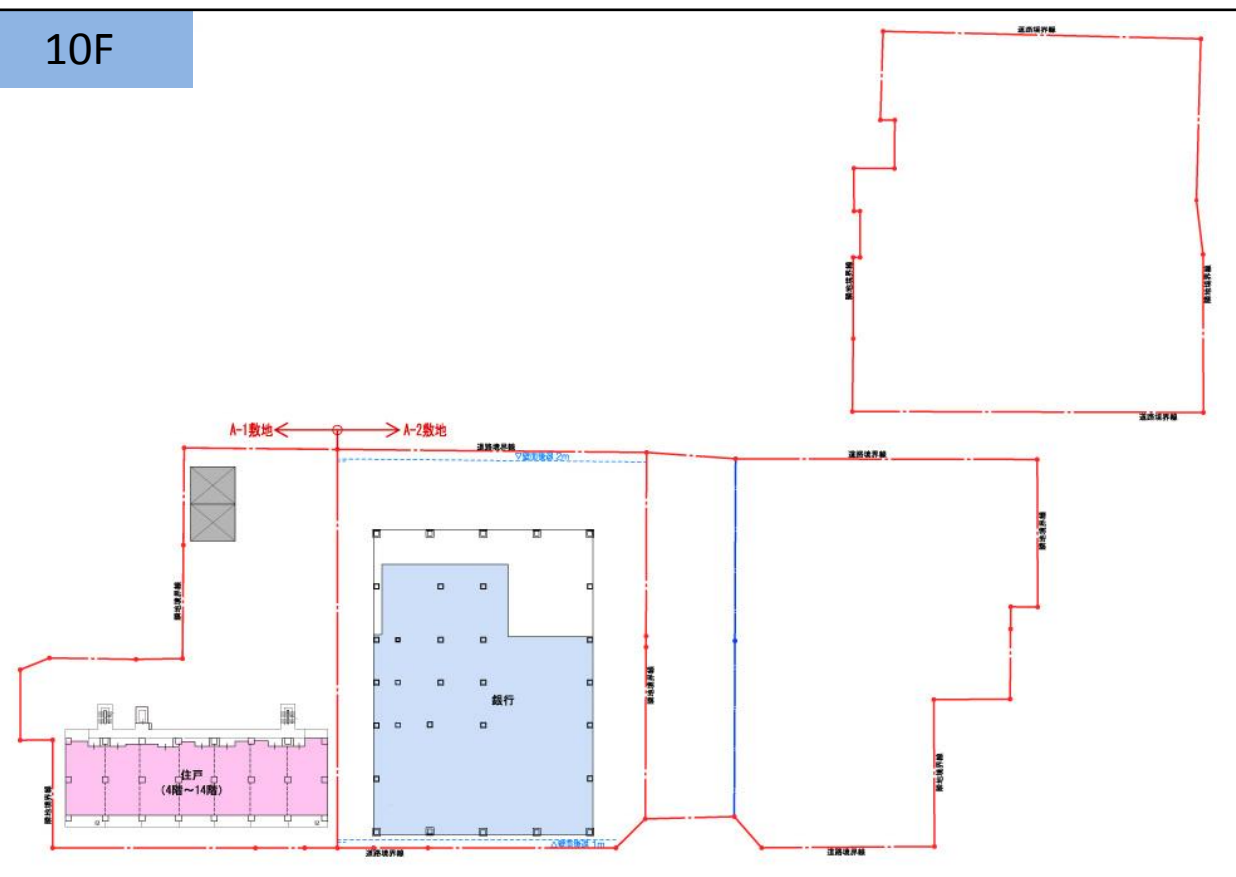
8F



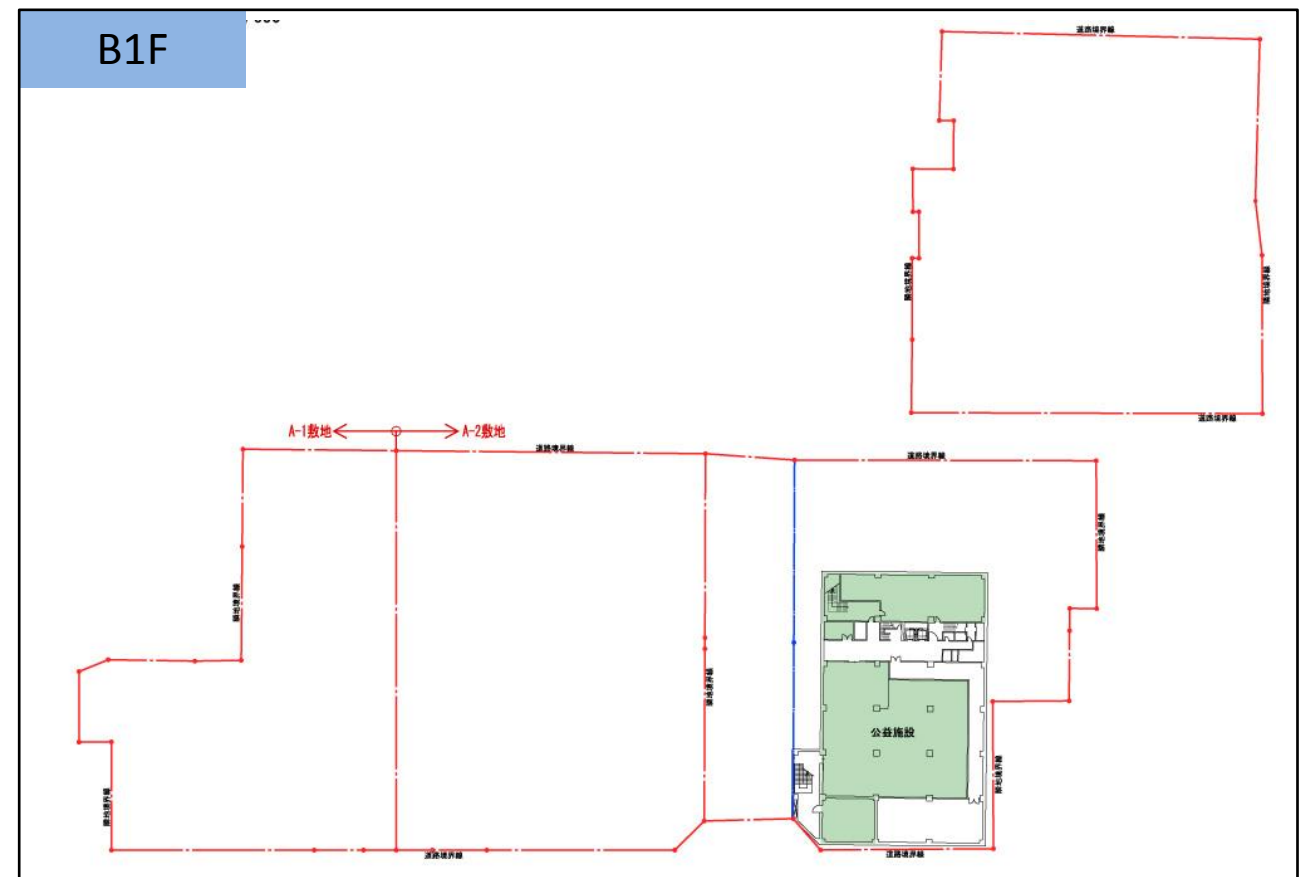
9F



10F



B1F



「人づくりと産業振興」を総がかりで支える地方創生の拠点

未来へつなぐ新しい米百俵 — 長岡の歴史や文化、まちづくりの精神で新たな価値を創造する

3つの視点を新たに導入

人づくり

1 未来の長岡を支える人づくり・学びの拠点
知的創造

産業振興

2 新しい産業を興す人材・仕掛けの拠点
産業人の育成

3 産業界のイノベーションを促進する3大学1高専の拠点
産業基盤の強化・新技術開発

創出

まちなかから市全域へ
・長岡全域のイノベーション
・新たなにぎわいと回遊性を高める人の流れ

新しいスタイルの図書館 (人づくり・学びの拠点)

■ まちなか図書館



互尊文庫(図書館)を移転。併設のカフェのコーヒーを飲みながら利用可能

■ 学習室



静かな所とにぎやかな所を設置

■ 子どもラボ



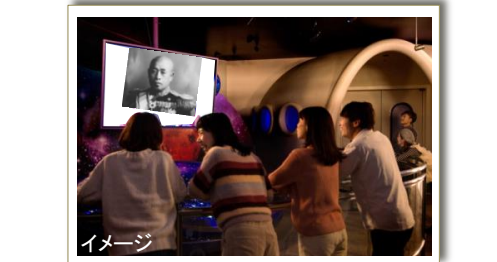
未来を生き抜く力を養う学びの場(個性を育む学び・本物の体験)

■ 若者ラボ



中高生のにぎわいを生む居場所、個性や未来への可能性を伸ばせる場

■ 歴史人物史コーナー



テーマは「米百俵」「長岡イノベーション史(産業史)」。デジタル技術を活用した思考・体験型の展示

■ グリーンパッサージュ、屋内広場



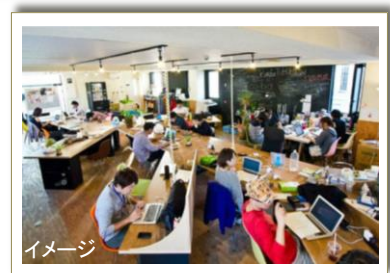
誰もが気軽に集える緑あふれる憩いの交流スペース

■ カフェ・飲食店



産業人の育成と産業基盤の強化の拠点

■ 3大学1高専とのイノベーション拠点 (NaDeC構想の実現の場)



学生や企業人の交流の場となるワーキングスペースや、ものづくり工房のほか、起業家の育成・新しいビジネス支援の場、産学協創センターなど

■ 産業ビジネス支援の拠点 (長岡商工会議所、市商工部、産業関係機関等の集積を活かす)



企業の経営相談(販路拡大、情報発信、新商品新サービス戦略、資金調達など)、技術相談(ICT対応など)や、起業・創業相談などの機能を備えたワンストップ拠点



にぎわいスペース

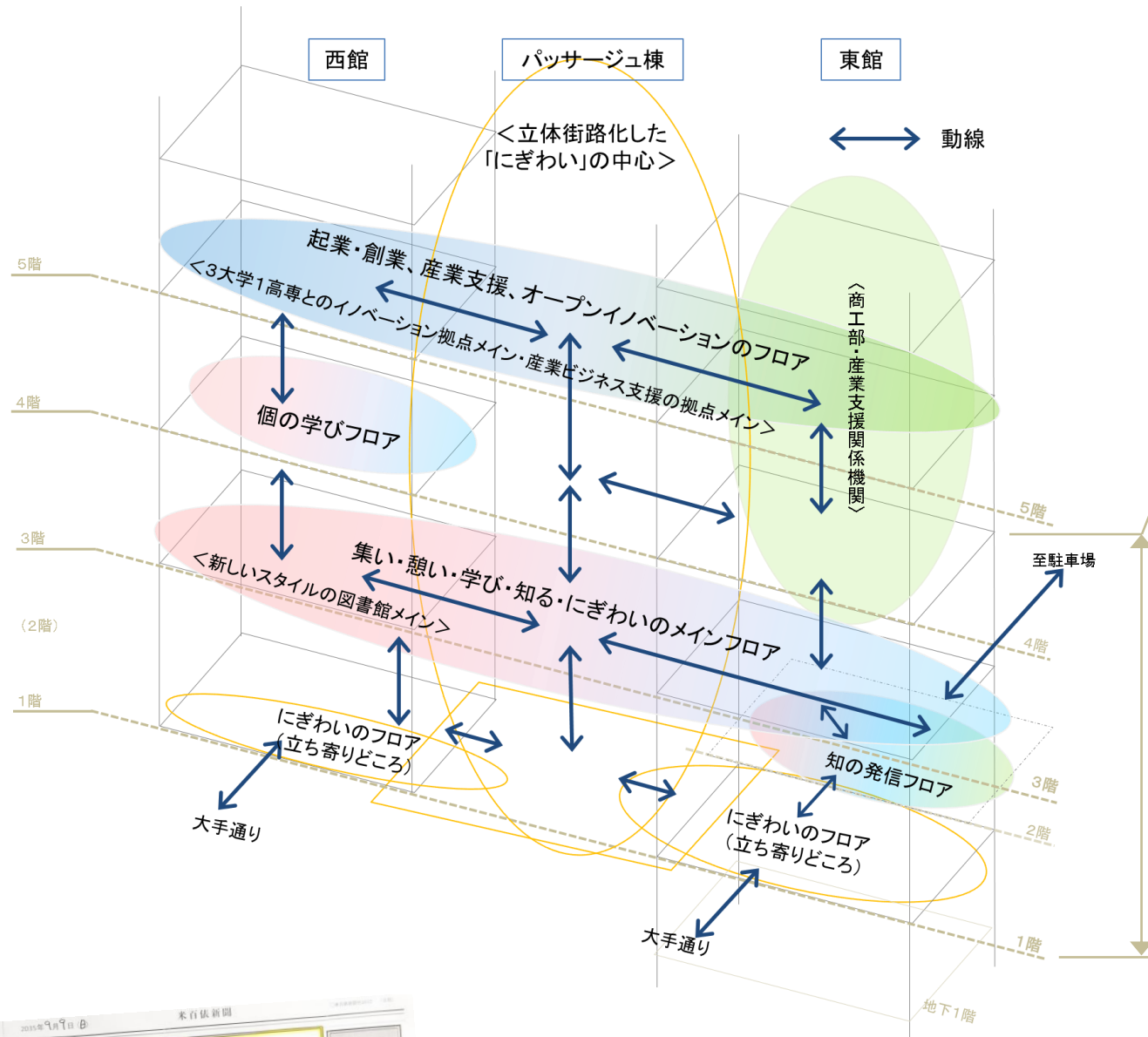
■ 店舗・商業施設



イメージ

4 人づくり・学び・交流エリア（再開発事業における市の導入機能）② フロアテーマ・配置イメージ

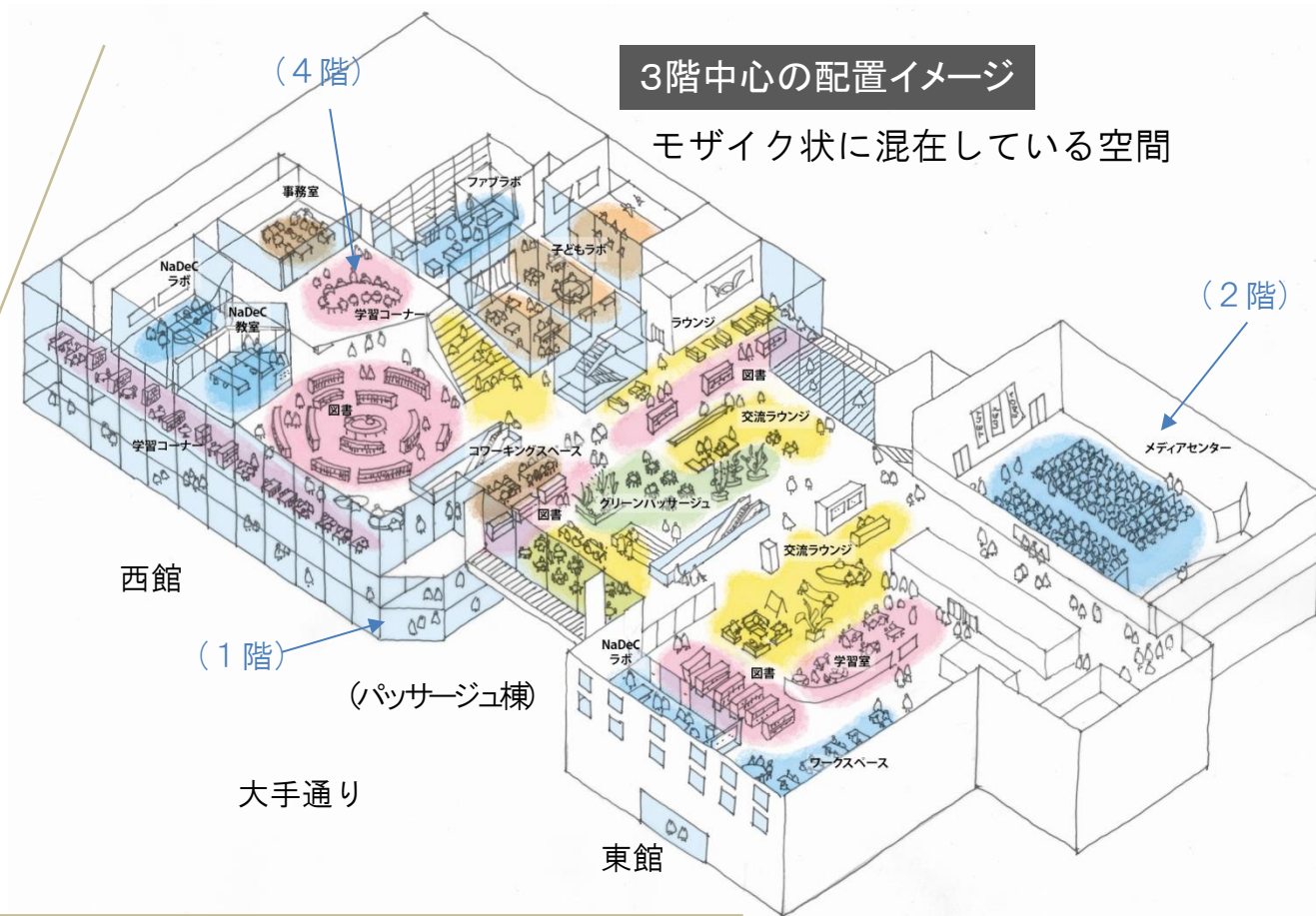
各フロアテーマ(概念図)



配置イメージ

空間のあり方・配置の特徴

- 施設内の各機能は、見える空間において本でつながっている。
- 各機能が存在感を持ち、お互いに作用し合い融合している。



市民ワークショップを開催 アイデアを取り入れ、基本設計を進めます

- 昨年度、市長を中心とした市内有識者による検討会(計6回)や導入機能に関する実践者・経営者などにヒアリングをしながらまとめた基本方針をもとに、市民からアイデアを募るワークショップを開催(6月～9月、計3回)。参加者は、学生や企業関係者など、10代～70代の幅広い世代から延べ100人。
- アイデアは、今年度まとめる基本計画・基本設計に取り入れていく。
- 他にも、若者を対象にしたアンケートや関係者ヒアリングから市民ニーズを把握する。

活動イメージ (主な意見)

- ・子どもが学生や大人と、自然に交流できる
- ・立ち飲み、立ち食い、ビジネストークができる
- ・世代を超えたさまざまな立場の人が出会える
- ・雑誌数を日本一に
- ・いつでも面白い人や本に出会える
- ・常に学生と企業人が出会える
- ・長岡の活動を世界に発信する

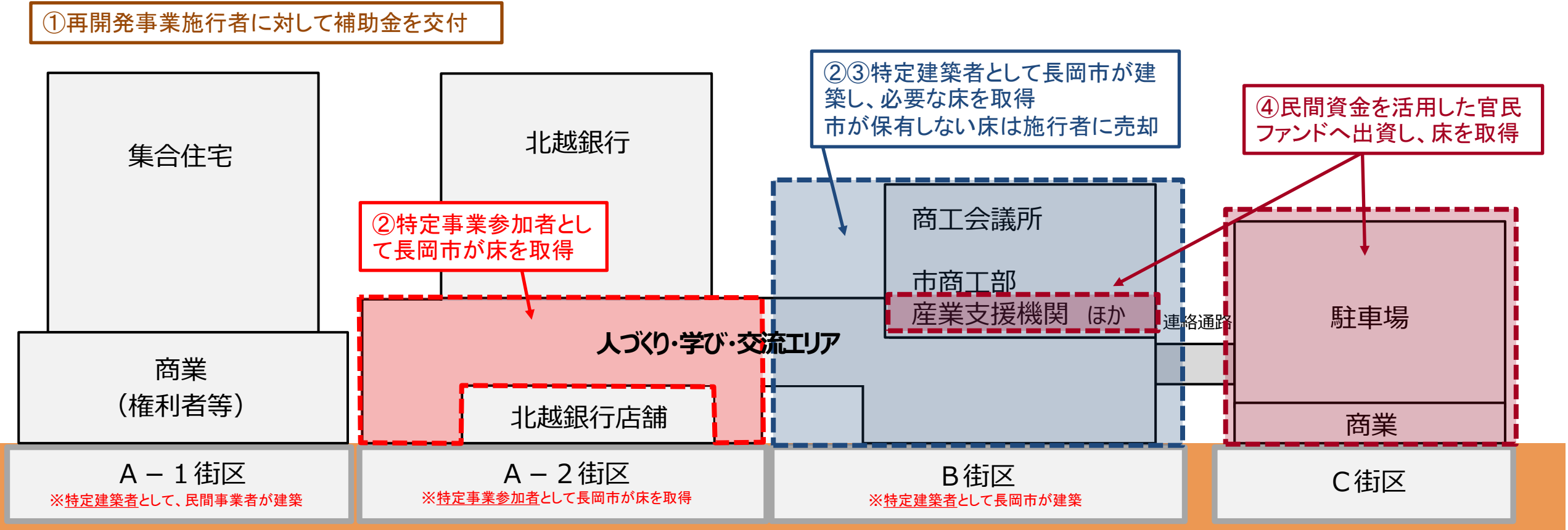
空間イメージ

- ・屋内だけど緑いっぱい。自然を感じられる
- ・長岡のシンボリックな存在に
- ・一人で集中する、居合わせた人と交流できるなど、さまざまな使い方に対応できる家具や空間



5 施設整備に係る市の関わりについて

施設配置



市の関わり

① 市街地再開発事業施行者に対する補助【全街区】

- ・ 長岡市市街地再開発事業補助金交付要綱により再開発事業施行者 (UR都市機構) 及び特定建築者 (市を除く) に補助金を執行するもの。調査設計費、土地整備費、共同施設整備費が補助対象経費となり、その2/3を補助
- ・ 市支出額の1/2を上限として社会資本整備総合交付金 (住宅局所管) により充当 (単独費の90%は公共事業等債の対象)

② 人づくり・学び・交流エリア整備事業費【A2、B街区】

- ・ A2街区は施行者が整備した床を取得。B街区は特定建築者として長岡市が整備し、必要な床のみを取得
- ・ 市支出額のうち、人づくり・学び・交流エリアの整備に要する費用の1/2を上限として社会資本整備総合交付金 (都市局所管) により充当 (単独費の90%は公共事業等債の対象)

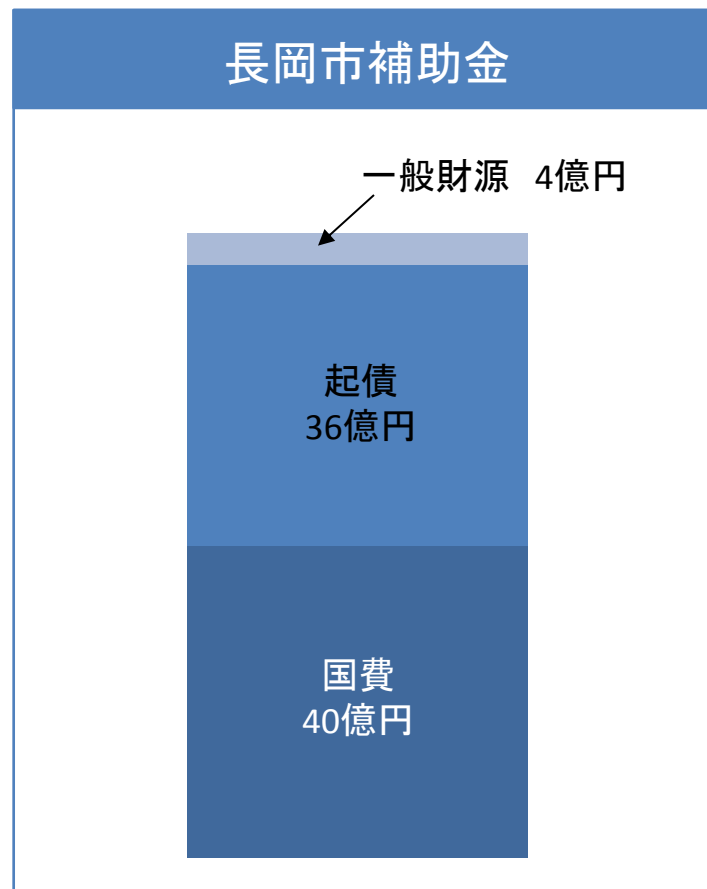
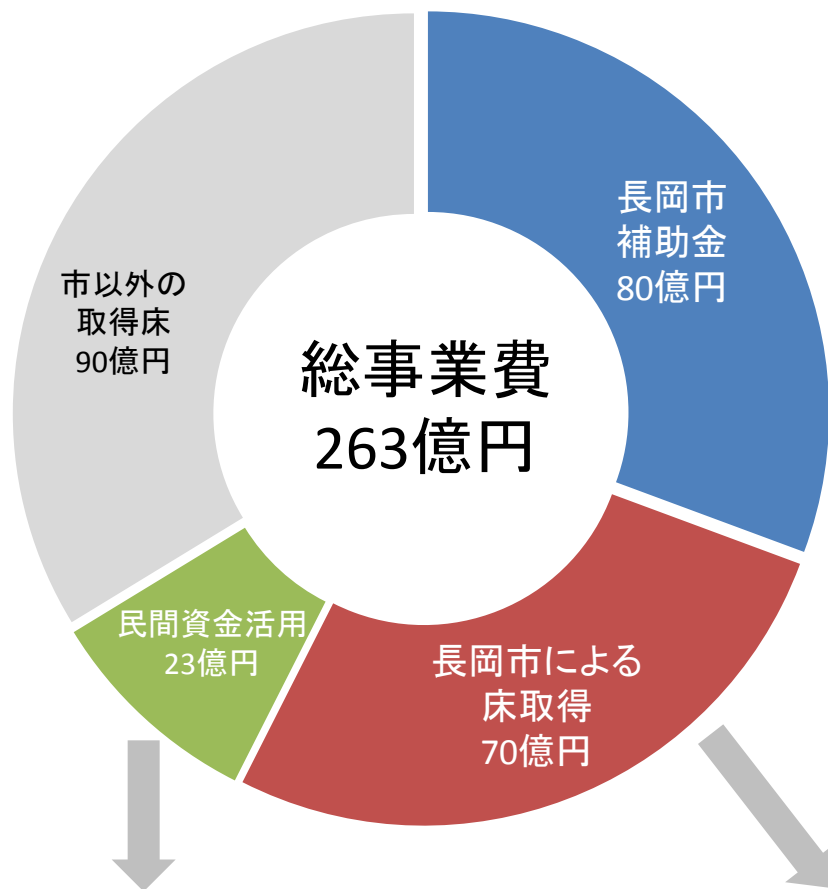
③ 長岡市庁舎用等床の取得【B街区】

- ・ B街区4階に市商工部などの床 (A=1,446㎡) を取得
- ・ 特定建築者として長岡市が整備した床を取得。

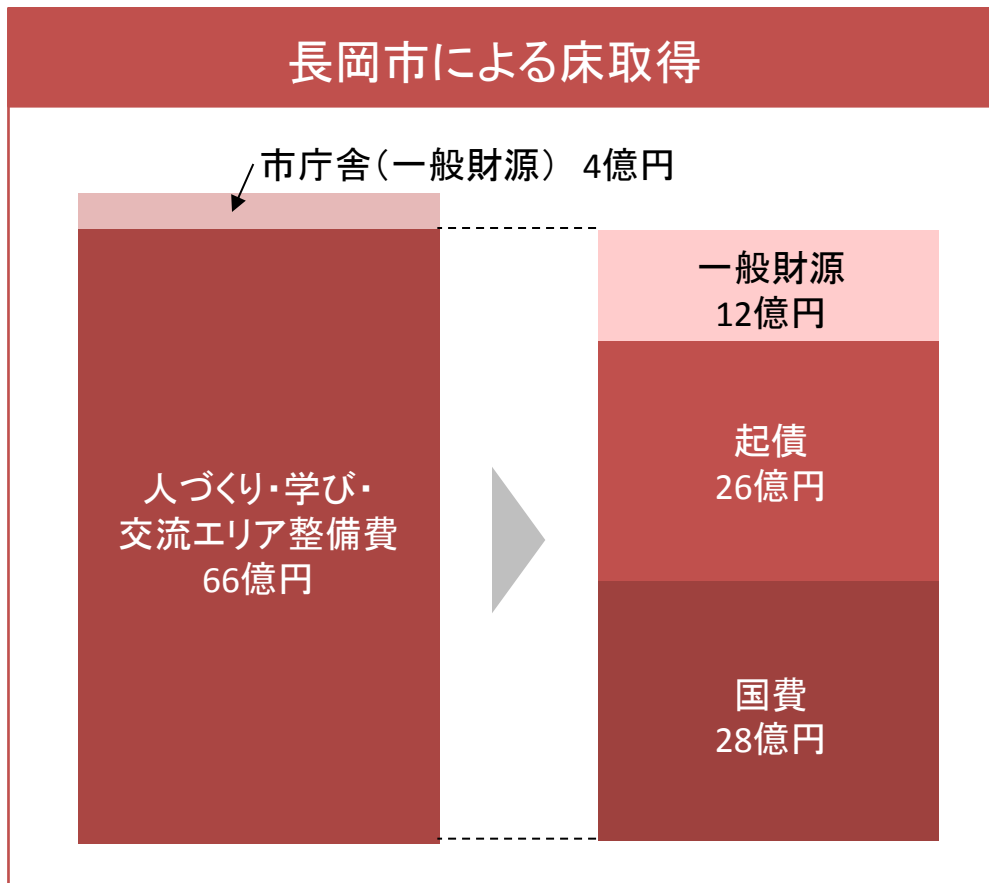
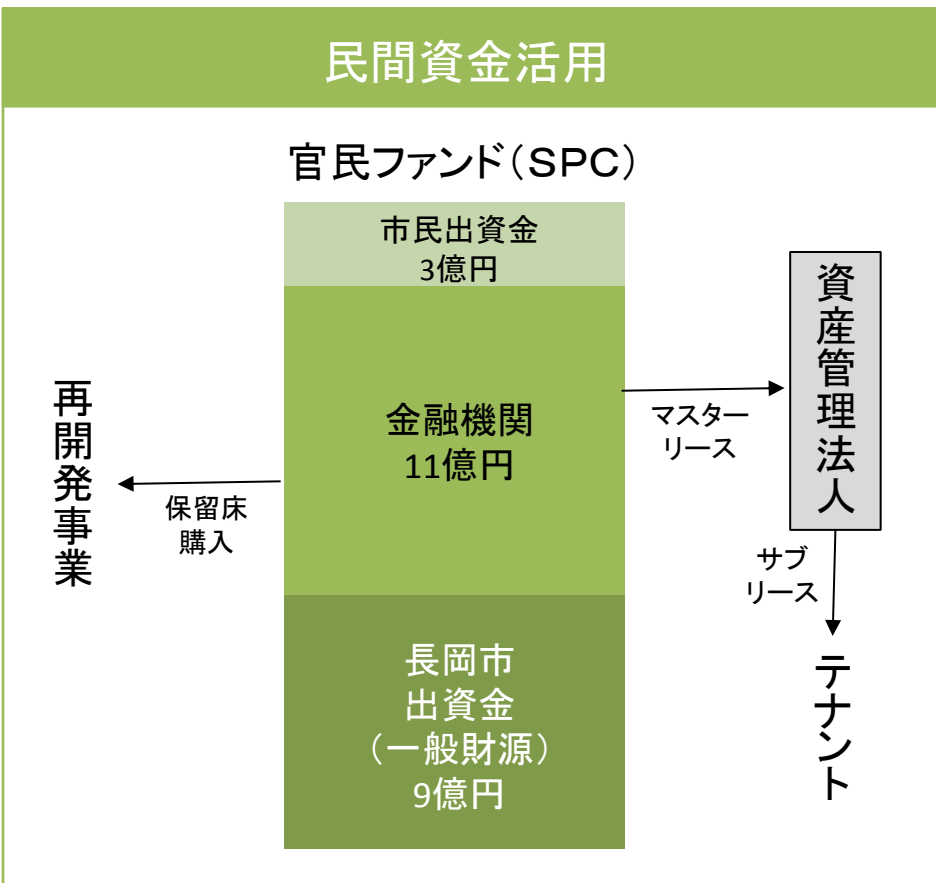
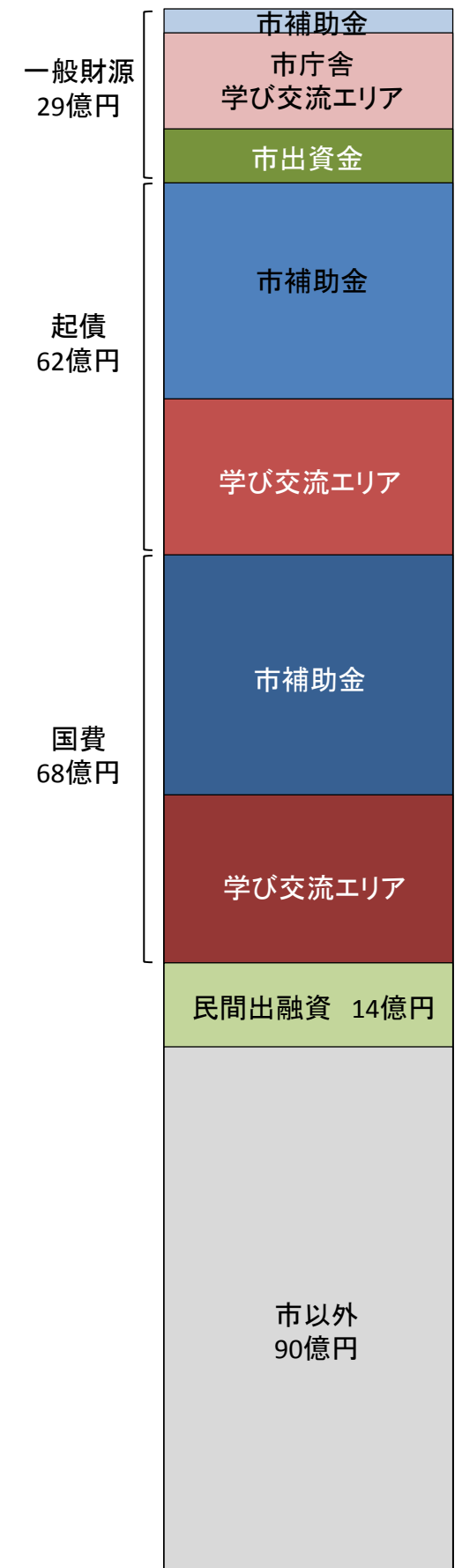
④ 民間資金活用による床取得【B、C街区】

- ・ 長岡市の出資法人がSPCを設立し、官民共同ファンドによる調達資金で収益性のある床を取得
- ・ 法人への出資金を支出。

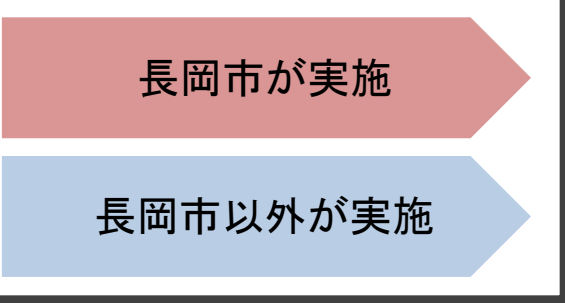
6 事業費の財源内訳について



総事業費の財源内訳



7 事業スケジュールについて

街区・施設機能等		2018年度 平成30年度	2019年度 平成31年度	2020年度 新元号2年度	2021年度 新元号3年度	2022年度 新元号4年度	2023年度 新元号5年度	2024年度 新元号6年度	2025年度 新元号7年度
再開発事業	全体	事業計画認可	権利変換計画認可				凡例		
	A-1街区	基本設計		実施設計	建築工事		オープン		
	A-2街区		実施設計	除却	建築工事		オープン		
	B街区		実施設計①			実施設計②	除却	耐震改修・増築工事	オープン
	C街区		実施設計	除却	建築工事		オープン		
民間資金活用	証券化手法検討		法人設立準備	出資	管理法人設立	SPCC設立	資産取得(C)		資産取得(B)
人づくり・学び・交流エリア	基本計画 基本設計	実施設計① 空間高質化検討			実施設計②				
			負担金	● 床取得(A-2) ●			西館オープン	東館オープン	
		開館準備							

② 市民センター地区について

市民センター地区について

(1) ながおか市民センター(土地・建物)の現況



◆市民センターの使用状況

階層	施設内容	別棟
6F	倉庫	会議室
5F	農水産政策課、農林整備課、農業委員会事務局、地域建設課	会議室
4F	土木政策調整課、道路管理課、道路建設課、河川港湾課	他事務所
3F	下水道課、ハローワークプラザ長岡 ジョブカフェながおか	他事務所
2F	人権・男女共同参画課、男女平等推進センター「ウィルながおか」、消費生活センター、会議室、飲食打合せコーナー、学習コーナー	
1F	タニタカフェ、国際交流課、国際交流協会、国際交流センター「地球広場」、市民ギャラリー(展示スペース)	荷捌き場
BF	会議室、倉庫、ロッカールーム	

☐ 長岡市借用部分

※ 賃借料: 53,704,860円/年(契約期間: H28.4.1~H33.3.31)

(2) ながおか市民センターをめぐる状況

◆これまでの経緯について

市民センターは、平成12年のザ・プライス丸大店の閉店後、市が借り受け、平成13年10月に「市民との協働によるまちづくり」の実証実験の場としてオープン。以来、長く行政施設として活用されており、まちなかの公共施設として定着している。



昨年度末、まちなかの行政機能再配置の検討を行った際に、市民センターの今後の利用について株式会社 丸大と協議する中で、株式会社 丸大から、所有している市民センター地区の土地・建物を長岡市に売却したい旨の申し出を受けたもの。

◆今後の方針

市民センターは築55年が経過し、建物の老朽化は進んでいるものの、耐震工事やエレベーターなどの設備改修が施され、当分の間は、公共施設として十分活用できる。

またその立地も、大手通りの中央部という、まちなかの公共施設が連携を図る上で要となる位置を占めている。

現在の賃料を考慮すると、相応の価格であれば取得の経済的メリットは大きく、大手通坂之上町地区の再開発が順調に進捗し、民間による市街地の更新も進む中、今後も中心市街地のまちづくりを推進する上で、市民センター地区は基盤となる大変重要な役割を持っている。

今後は、諸条件の確認や株式会社 丸大との交渉を進め、価格などの優位性があると判断されれば、取得に向けて検討を進めたい。