

# 事業の概要

## 1. 事業名・施行者等

項目	概要
事業名	大手通中央西地区 第一種市街地再開発事業
施行者	大手通中央西地区 第一種市街地再開発事業 個人施行者 協同組合丸専
施行地区面積	約0.3ha (約2,550㎡)
建築物の概要	
建築敷地面積	約1,800㎡
建築面積	約1,390㎡
延べ面積 (うち容積対象面積)	約11,480㎡ (約8,730㎡)
建ぺい率	約80%
容積率	約490%
構造	鉄筋コンクリート造
階数	地上18階、地下1階
主要用途[延べ面積]	
住宅(駐車場含む)	約8,900㎡、63戸 高層棟62戸(内分譲60戸) 低層棟1戸
店舗等	約680㎡
子育て支援施設	約1,900㎡
駐車場	52台(マンション居住者用)

## 2. 権利者の人数

区分	人数	うち残留者
土地・建物所有者	3人	2人
建物所有者	3人	3人
借家権者	5人	2人

## 3. 権利変換の方式

都市再開発法第110条 全員同意型

## 4. 事業費

支出		収入	
調査設計計画費	2.2億円	補助金	21.9億円
土地整備費	3.5億円	保留床処分金	15.7億円
工事費	31.2億円	権利者増床負担	0.2億円
事務費	1.3億円	その他	0.4億円
合計	38.2億円	合計	38.2億円

## 5. 事業の推進体制

業務	企業名
事業推進コンサルタント	(株)松田平田設計
建築設計・工事監理	(株)松田平田設計
権利変換計画作成	(株)谷澤総合鑑定所
解体工事	(株)新潟ジーゼル工業
建築工事	大成建設・中越興業 大手通中央西地区再開発施設 建築物等建設特定共同企業体
保留床取得者	日生不動産(株)

## 6. 都市計画の概要

地域地区：商業地域、防火地域、高度利用地区  
市街地開発事業：第一種市街地再開発事業

[※高度利用地区の内容]

項目	内容
面積	約0.3ha
容積率の最高限度	600%以下
容積率の最低限度	200%以上
建ぺい率の最高限度	80%以下
建築面積の最低限度	200㎡以上
壁面の位置の制限	北側道路(大手通り) 境界より1m 南側道路(中央通り) 境界より2m

## 7. 事業の経緯

年月	概要
平成15年 8月	「大手通中央西地区市街地再開発協議会」 設立
平成16年10月	中越大震災により被災
平成17年 8月	都市計画決定 (第一種市街地再開発事業・高度利用地区)
平成18年 3月	施行認可
平成19年 8月	権利変換計画認可
平成19年 9月	保留床譲渡契約締結
平成19年10月	地上解体工事着手
平成20年 3月	地下解体工事着手
平成20年 7月	建築工事着手
平成20年12月	大手通再開発地区のネーミングが 「フェニックス大手」に決定
平成22年 6月	建築工事竣工
平成23年 3月	事業終了認可

○この再開発事業に関するお問い合わせは

### 長岡市中心市街地整備室

〒940-0062 新潟県長岡市大手通2-6

フェニックス大手イースト内 大手通庁舎7階

TEL. (0258) 39-2807 FAX. (0258) 39-2827

E-mail shigaichi-seibi@city.nagaoka.lg.jp

平成25年4月作成

# 大手通中央西地区第一種市街地再開発事業

## フェニックス大手ウエスト



長岡市

# 大手通中央西地区 第一種市街地再開発事業の概要

## 事業実施に至った経緯

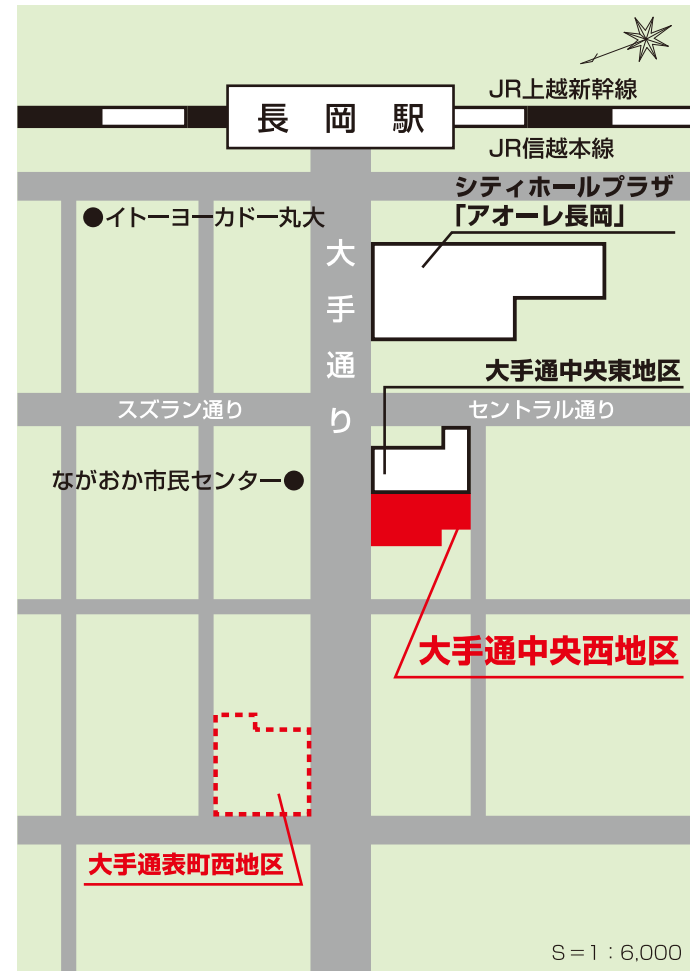
本地区は、鉄道やバスなどの公共交通機関が集まるJR長岡駅から西へ約300mに位置しており、JR長岡駅のメインストリート「大手通り」を核とする中心市街地にあります。

中心市街地は、古くから商業、業務、行政など多様な機能が集積するとともに、長岡城の跡地でもあることから、長岡の「まちな顔」として文化や伝統を育んできました。

しかし、車社会の到来は、さまざまな都市機能の郊外化を加速させ、中心市街地は蓄積した資産を有効活用できず、老朽化した施設の更新や新規投資も不十分であったことから、しだいに優位性と活力を失っていきました。

このような中、本市では中心市街地で求められる都市機能を新たな視点で検討するため、市民や有識者からなる「長岡市中心市街地構造改革会議」を設置し、平成16年3月に「長岡市中心市街地の構造改革に関する提言」を受けました。この提言において、本地区をはじめとした駅周辺の四つの地区が先導的事業地区として位置付けられ、さらには老朽化したデパートや周辺の建物が平成16年10月の中越大地震により大きな被害を受けたことから、事業化に向けて動き出すこととなりました。

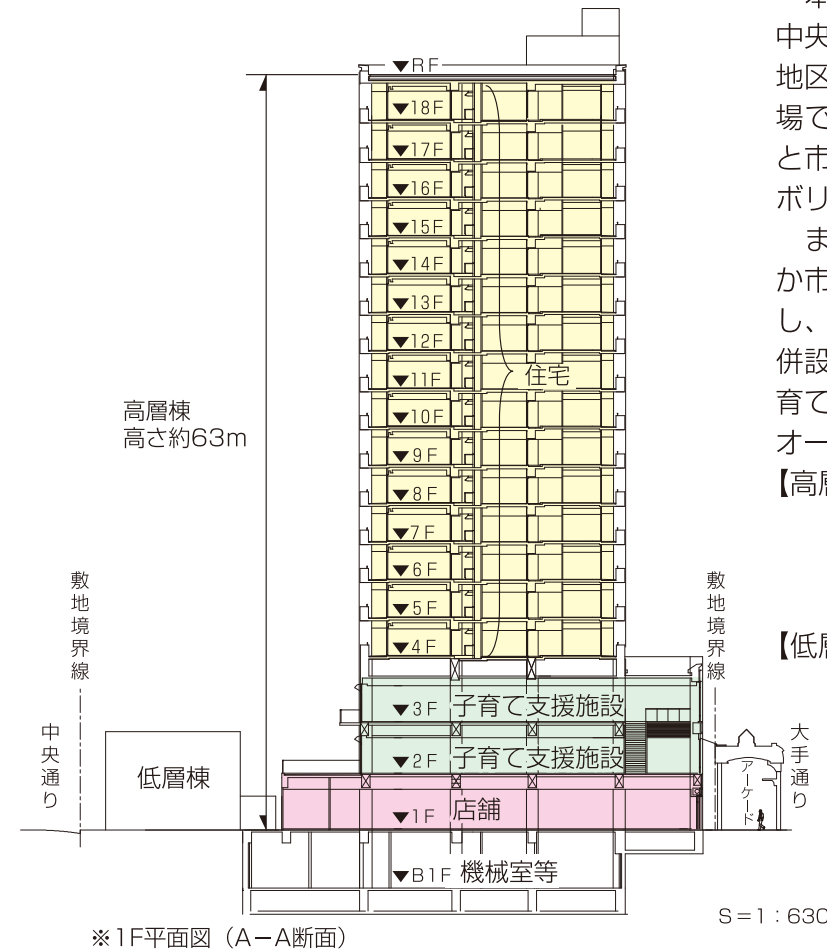
## 位置図



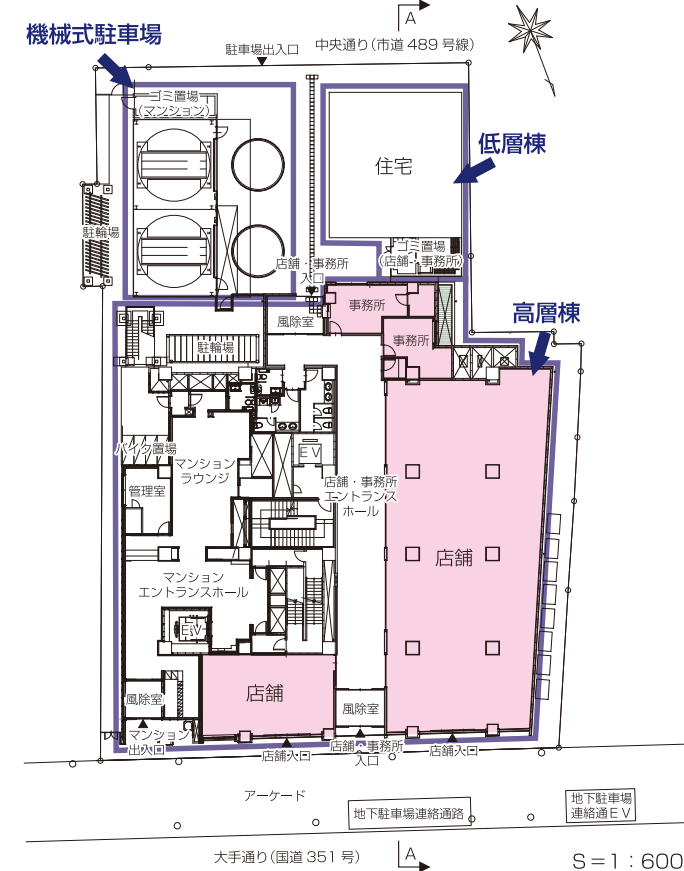
## 従前地区状況



## 断面図



## 1F 平面図



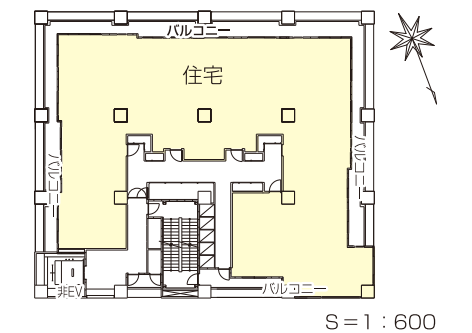
## 施設の概要

本地区は、北を大手通り(国道351号)、南を中央通り(市道489号線)に挟まれた約0.3haの地区となっており、高層棟、低層棟、機械式駐車場で構成されています。高層棟は、高さ約63mと市内で最も高く、本市の玄関口に相応しいシンボリックな建物となっています。

また、2階と3階の子育て支援施設は、ながおか市民センターの「ちびっこ広場」を移転・拡充し、約1万冊の絵本が並ぶ「まちなか絵本館」を併設することで、保育士と司書がいる全国初の子育て支援施設「子育ての駅ちびっこ広場」としてオープンしました。

- 【高層棟】RC造地上 18 階地下 1 階
  - 1 階 : 店舗
  - 2 階, 3 階 : 子育て支援施設
  - 4 階~18 階 : マンション
- 【低層棟】RC造地上 3 階 (権利者住宅)

## 4F~18F 平面図



## 2F~3F 平面図

