

事業の概要

1. 事業名・施行者等

項目	概要
事業名	大手通中央東地区 第一種市街地再開発事業
施行者	大手通中央東地区 市街地再開発組合
施行地区面積	約0.5ha (約4,800㎡)
建築物の概要	建築敷地面積 約3,200㎡ 建築面積 約2,500㎡ 延べ面積 約18,200㎡ (うち容積対象面積) (約15,600㎡) 建ぺい率 約80% 容積率 約490% 構造・階数 A棟：鉄筋コンクリート造 地上9階 B棟：鉄骨鉄筋コンクリート造 地上6階、地下1階 C棟：鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階、地下2階 イーストスクエア： 鉄骨鉄筋コンクリート造 地上2階
主要用途	A棟(住宅棟) 店舗、住宅(14戸) B棟(業務棟) 銀行、駐車場 C棟(商業・公共公益棟) 店舗、公共公益施設、駐車場 イーストスクエア 広場
ビルの名称	A棟(住宅棟) フェニックス大手 セントラルレジデンス C棟(商業・公共公益棟) フェニックス大手イースト

2. 権利者の人数

区分	人数	うち残留者
土地・建物所有者	6人	4人
土地所有者	1人	1人
建物所有者	2人	1人
借家権者	3人	1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	4.0億円	補助金	32.4億円
土地整備費	14.7億円	保留床処分金	43.6億円
工事費	53.3億円	その他	0.2億円
事務費	4.2億円		
合計	76.2億円	合計	76.2億円

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)タカハ都市科学研究所
建築設計・工事監理	(株)タカハ都市科学研究所
権利変換計画作成	(株)タカハ都市科学研究所
建設工事	大成・福田大手通中央東 再開発施設建築物等 建設特定共同企業体

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0.5ha
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)及び東側道路 (セントラル通り)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18年 3月	再開発準備組合設立
平成18年10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19年12月	再開発組合設立認可
平成20年 7月	権利変換計画認可
平成20年 7月	第一期建設工事(A棟・B棟)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21年11月	B棟竣工
平成21年12月	A棟竣工
平成21年12月	第二期建設工事 (C棟・イーストスクエア)着手
平成23年 6月	C棟・イーストスクエア竣工
平成24年 3月	再開発組合解散認可

○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

大手通中央東地区第一種市街地再開発事業



長岡市

大手通中央東地区 第一種市街地再開発事業の概要

事業実施に至った経緯

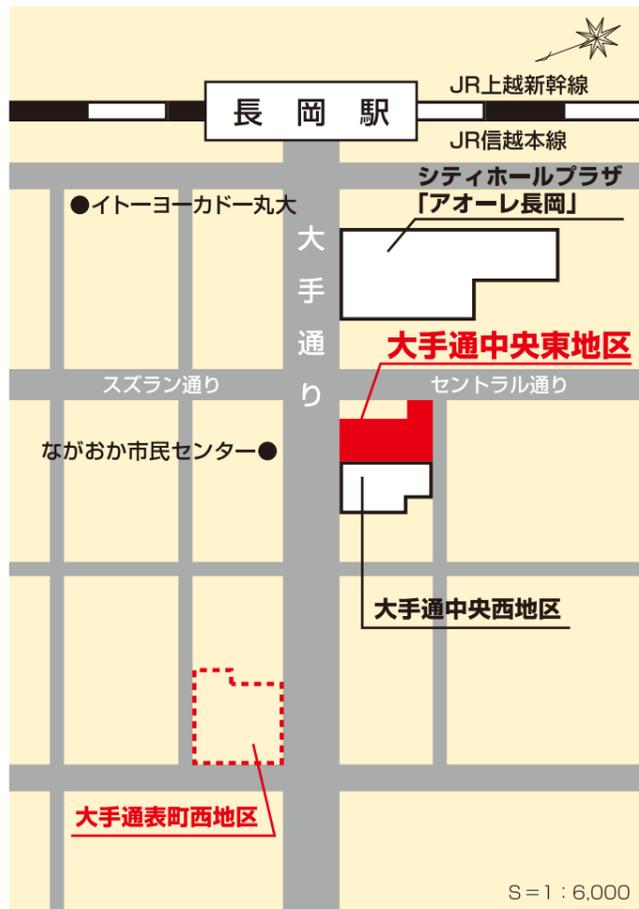
本地区は、鉄道やバスなどの公共交通機関が集まるJR長岡駅から西へ約300mに位置しており、JR長岡駅のメインストリート「大手通り」を核とする中心市街地にあります。

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「まちの顔」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、事業化に向けて動き出すこととなりました。

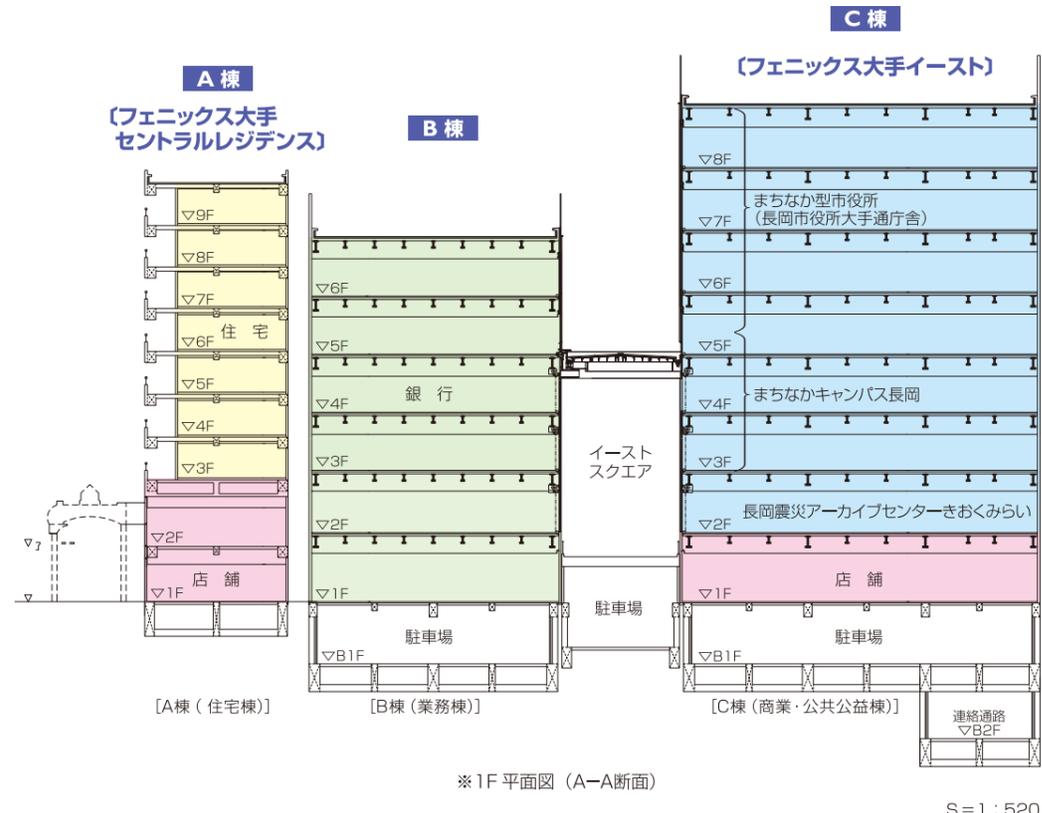
位置図



従前地区状況



断面図



施設の概要

本地区の施設は、A棟（住宅棟）、B棟（業務棟）、C棟（商業・公共公益棟）、3棟の建物と、B棟とC棟の間の交流イベント空間であるイーストスクエアから構成されています。

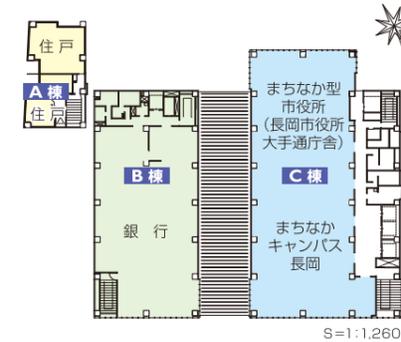
それぞれの低層部に商業施設等を配置して、にぎわいの連続性を創出するとともに、C棟の中高層部に「まちなか型市役所（長岡市役所大手通庁舎）」と学びと交流の場である「まちなかキャンパス長岡」、災害の記憶・記録・教訓を蓄積する「長岡震災アーカイブセンターきおくみらい」を整備し、中心市街地の拠点性を高めています。

さらに、A棟の中高層部に良質な都市型住宅を整備して、まちなか居住を促進しています。

3F~4F 平面図



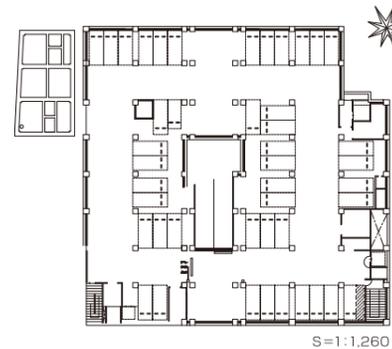
5F 平面図



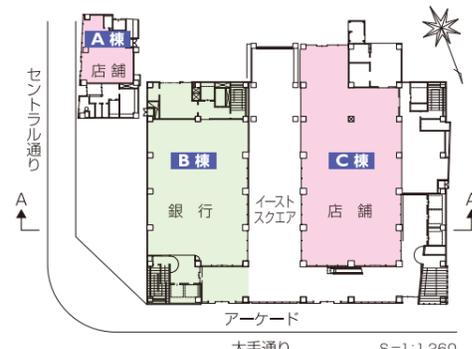
6F~9F 平面図



B1F 平面図



1F 平面図



2F 平面図

