

長岡都市計画事業

大手通坂之上町地区第一種市街地再開発事業

事業計画書（第7回変更）

令和7年5月

独立行政法人都市再生機構

第 1	事業の名称等	
1	事業の名称 -----	1
2	施行者の名称 -----	1
第 2	事業の目的 -----	1
第 3	施行地区	
1	施行地区の位置 -----	1
2	施行地区の位置図 -----	1
3	施行地区の区域 -----	1
4	施行地区の区域図 -----	1
5	施行地区の面積 -----	1
第 4	設計の概要	
1	設計説明書	
	(1) 設計の方針 -----	2
	(2) 施設建築物の設計の概要 -----	2
	(3) 施設建築敷地の設計の概要 -----	3
	(4) 公共施設の設計の概要 -----	3
	(5) 住宅建設の概要 -----	3
2	設計図	
	(1) 施設建築物の設計図 -----	3
	(2) 施設建築敷地の設計図 -----	3
	(3) 公共施設の設計図 -----	3
第 5	事業施行期間 -----	3
第 6	資金計画 -----	4
第 7	添付書類	
1	施行地区の位置図 -----	4
2	施行地区の区域図 -----	4
3	設計図	
	(1) 施設建築物の設計図 -----	4
	(2) 施設建築敷地の設計図 -----	4
	(3) 公共施設の設計図 -----	4

第 1 事業の名称等

1 事業の名称

長岡都市計画事業大手通坂之上町地区第一種市街地再開発事業

2 施行者の名称

独立行政法人都市再生機構

第 2 事業の目的

長岡市の中心市街地に必要な都市機能を集積する場として、人づくりと産業振興、にぎわい創出の拠点として、公共公益、業務、居住及び商業などの複合的な機能の導入を行う。

第 3 施行地区

1 施行地区の位置

J R 信越本線及び上越新幹線「長岡」駅の西北西約400mに位置し、北側を市道406号線、東側を市道401号線、南側を国道351号、西側を民地に囲まれた表町二丁目、大手通二丁目及び坂之上町二丁目の各一部、北側を市道406号線、東側を民地、南側を国道351号、西側を市道401号線に囲まれた大手通二丁目及び坂之上町二丁目の各一部、並びに北側を市道405号線、東側を民地、南側を市道406号線、西側を民地に囲まれた坂之上町二丁目及び東坂之上町二丁目の各一部からなる地区

2 施行地区の位置図

別添 1 のとおり

3 施行地区の区域

新潟県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)

4 施行地区の区域図

別添 2 のとおり

5 施行地区の面積

約1.7 h a

第4 設計の概要

1 設計説明書

(1) 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。

(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2,000㎡	約11,200㎡ (約8,300㎡)	約80%	約330%
A-2	約3,500㎡	約2,800㎡	約18,600㎡ (約17,800㎡)	約80%	約520%
B	約3,700㎡	約3,100㎡	約14,000㎡ (約13,600㎡)	約80%	約360%
C	約3,600㎡	約2,700㎡	約12,600㎡ (約10,100㎡)	約80%	約280%
合計	約13,300㎡	約10,600㎡	約56,400㎡ (約49,800㎡)	約80%	約370%

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	鉄骨造、鉄筋コンクリート造、 一部鉄骨鉄筋コンクリート造	地上7階 地下1階	約30m	事務所、公益施設
C	鉄骨造	地上5階	約20m	店舗、駐車場

③ 建築設備

給水設備、排水設備、電気設備、ガス設備、空気調和設備、電話設備、消防設備、避難設備、昇降機設備、T V受信設備、避雷設備、中央監視設備

(3) 施設建築敷地の設計の概要

- ① A-1及びA-2街区では、市道406号線の道路境界より2m、国道351号（3・2・1長岡停車場線）の道路境界より1m、C街区では市道405号線及び市道406号線の道路境界より1mの壁面の位置の制限を設けることにより、安全で快適な歩行者空間を確保する（公共用歩廊その他これに類するものと接続する建築物の部分を除く）。
- ② 施行地区内を貫通する市道401号線は従前の歩行者、車両等の通行機能は一部残しつつ敷地の大街区化を図り、土地の有効利用を実現する。

(4) 公共施設の設計の概要

区分	種 別	名 称	管理者	整備計画		備考
				幅員	延長	
道路	幹線道路	3・2・1 長岡停車場線	長岡市	18.0m (36.0m)	約148m	整備済
	区画街路	市道405号線	長岡市	7.5m (15.0m)	約53m	整備済
		市道406号線	長岡市	4.0m (8.0m)	約171m	整備済

() 内は、全幅員又は全面積を示す。

(5) 住宅建設の概要

住宅部分延床面積	住宅の戸数	戸当たり平均床面積
約8,000㎡	約 80戸	約 80㎡

2 設計図

- (1) 施設建築物の設計図 別添3のとおり
- (2) 施設建築敷地の設計図 別添4のとおり
- (3) 公共施設の設計図 別添5のとおり

第5 事業施行期間

事業計画の認可の公告の日から、令和8年度までとする。

第6 資金計画

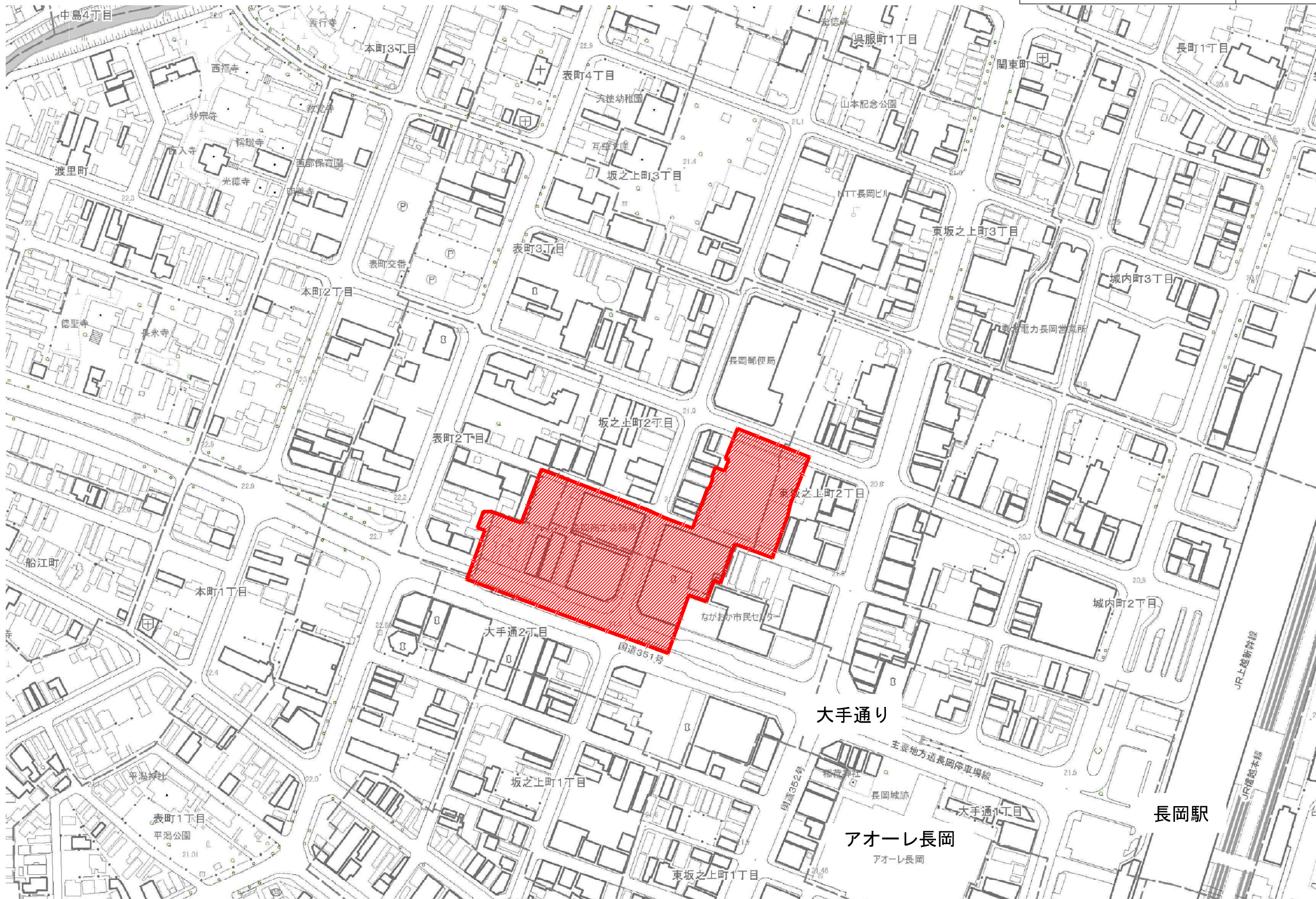
(単位：百万円)

支 出		収 入	
調査設計計画費	1,968	公共施設管理者の負担金	0
土地整備費	2,998	地方公共団体の分担金	12,120
補償費	2,035	特定事業参加者負担金	8,384
工事費	21,845	保留床処分金	8,995
事務費	1,406	その他の負担金・補助金	820
建設利息	67		
計	30,319	計	30,319

(注) 消費税及び地方消費税相当額を含む。

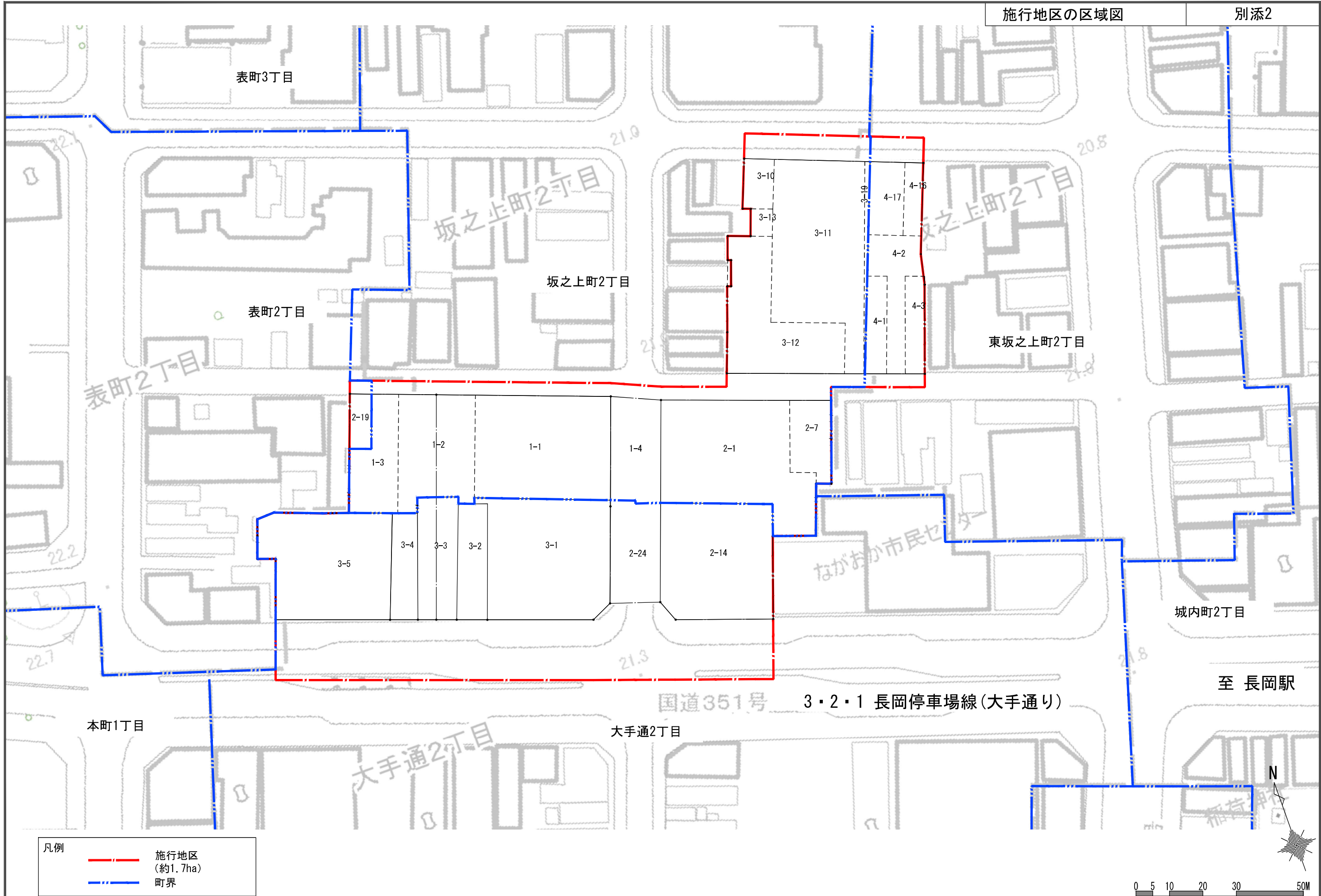
第7 添付書類

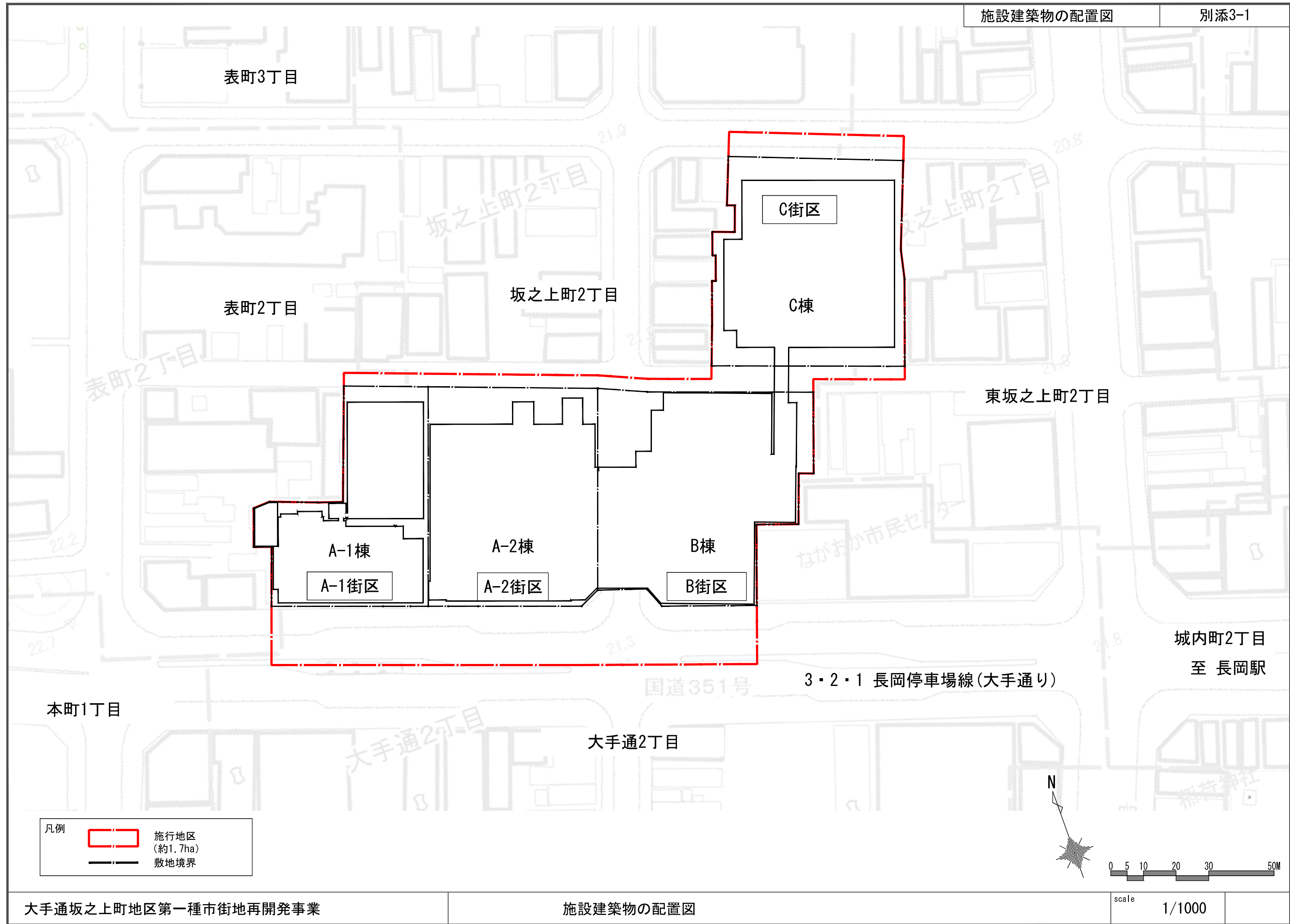
- 1 施行地区の位置図 別添1
- 2 施行地区の区域図 別添2
- 3 設計図
 - (1) 施設建築物の設計図
 - ① 施設建築物の配置図 別添3－1
 - ② 施設建築物の平面図 別添3－2－1～21
 - ③ 施設建築物の断面図 別添3－3－1～2
 - (2) 施設建築敷地の設計図
 - ① 施設建築敷地の平面図 別添4－1－1～2
 - (3) 公共施設の設計図
 - ① 公共施設の平面図 別添5－1－1～2
 - ② 公共施設の断面図 別添5－2－1～2



凡例

 施行地区

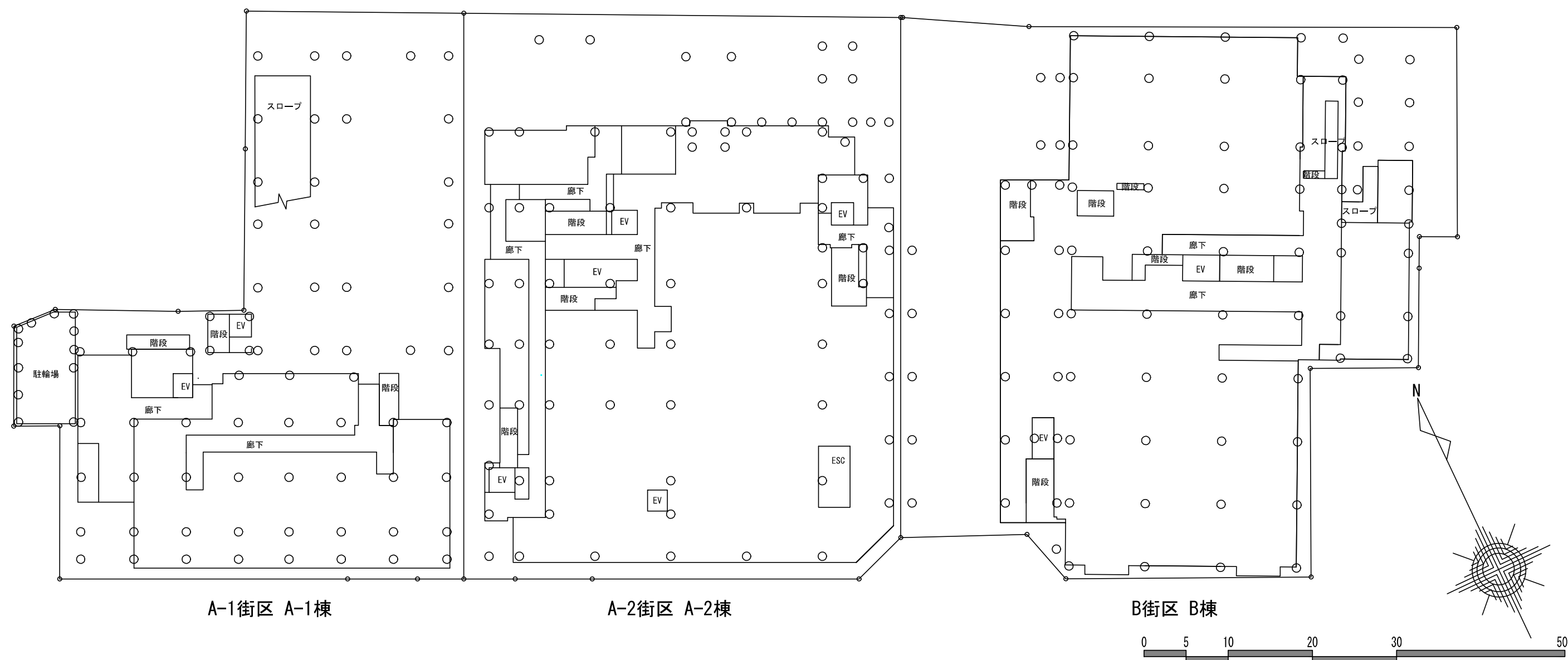




凡例

—	敷地境界線
○	柱の位置

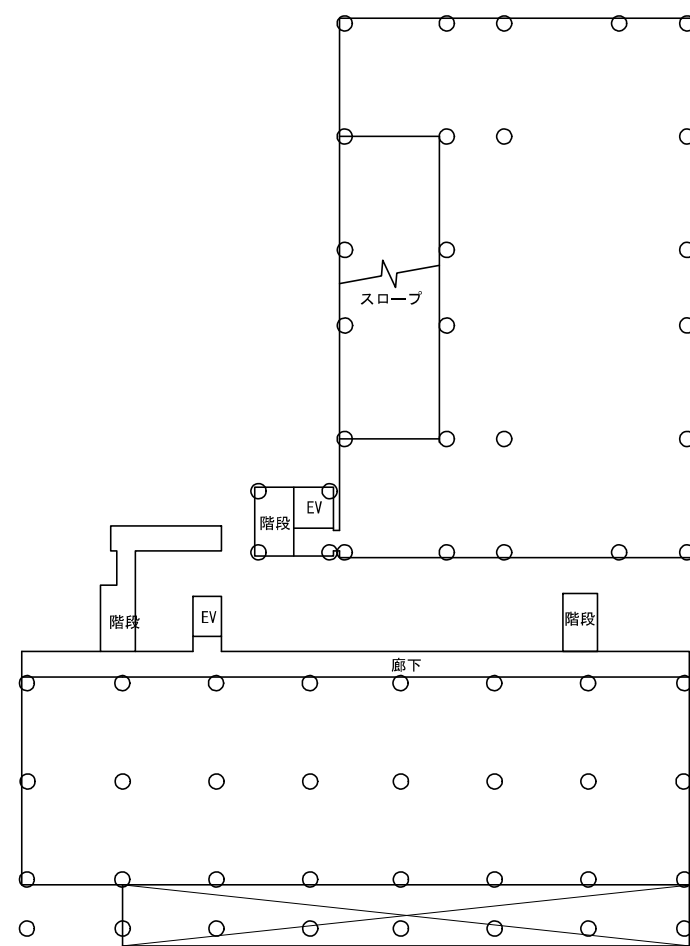
※ この図面は、柱・外壁・廊下・階段・スロープ・吹抜け
及び昇降機の位置を示したもので、
その形状を表現したものではありません。



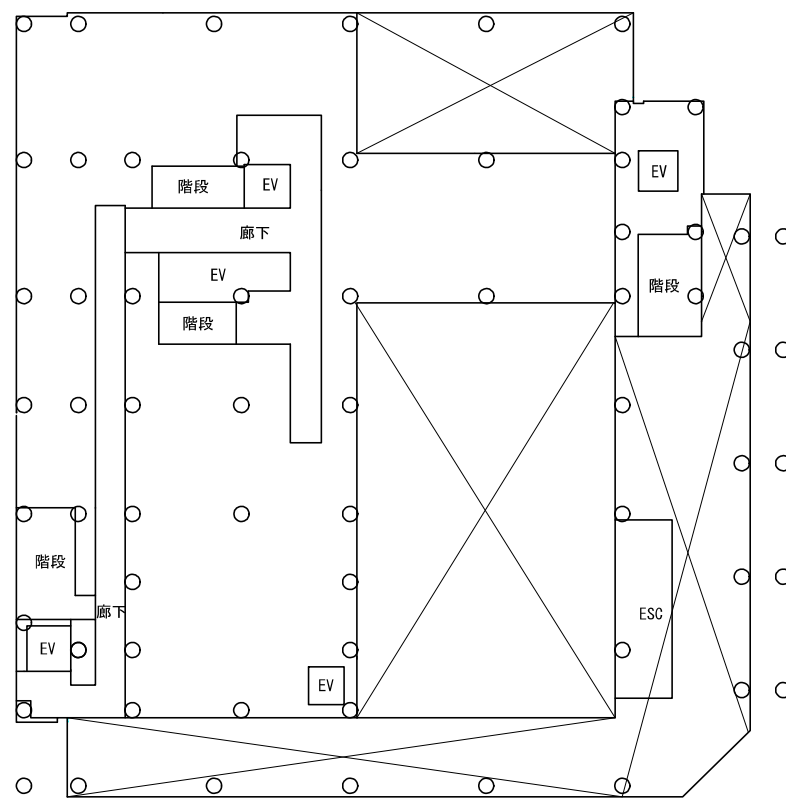
凡例

—	敷地境界線
○	柱の位置

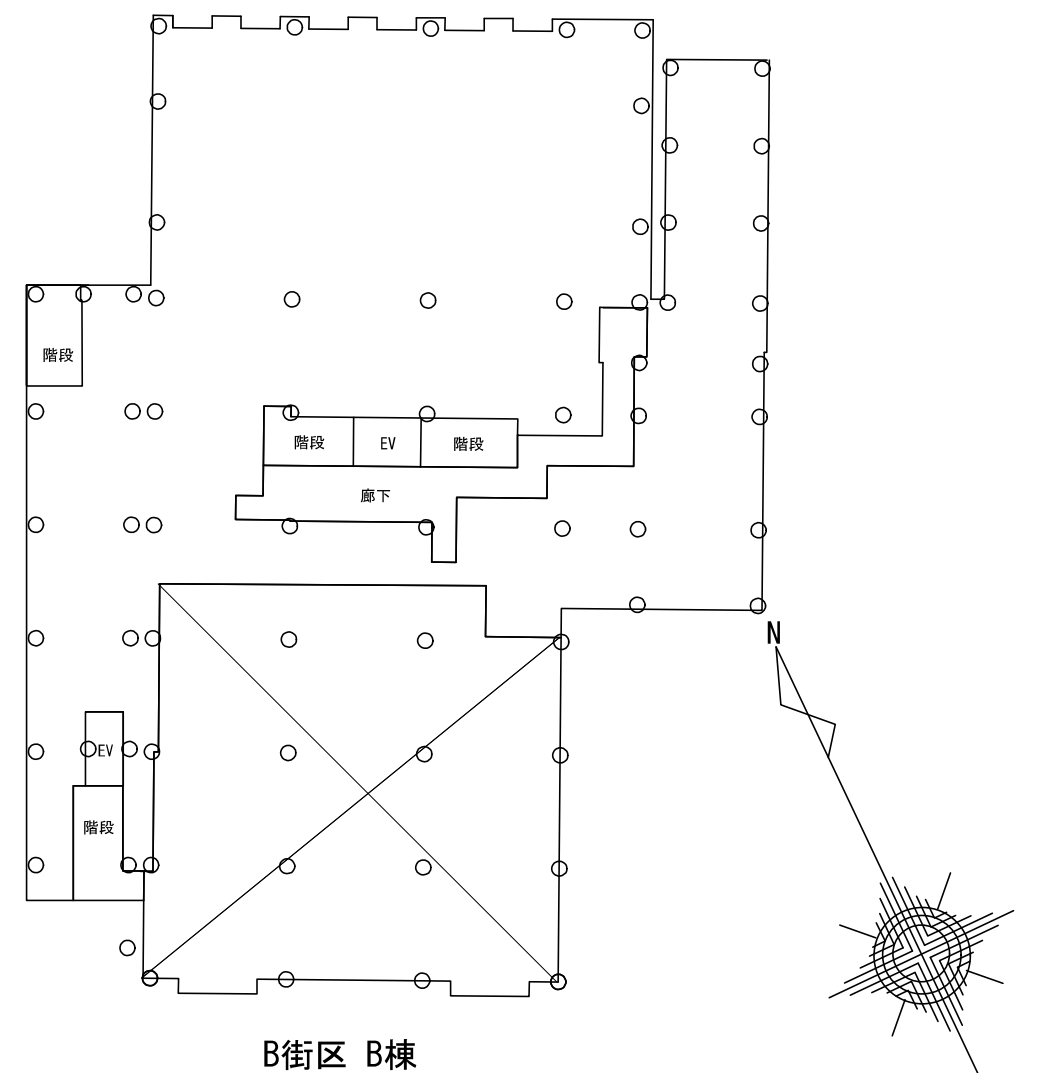
※ この図面は、柱・外壁・廊下・階段・スロープ・吹抜け及び昇降機の位置を示したもので、その形状を表現したものではありません。



A-1街区 A-1棟



A-2街区 A-2棟



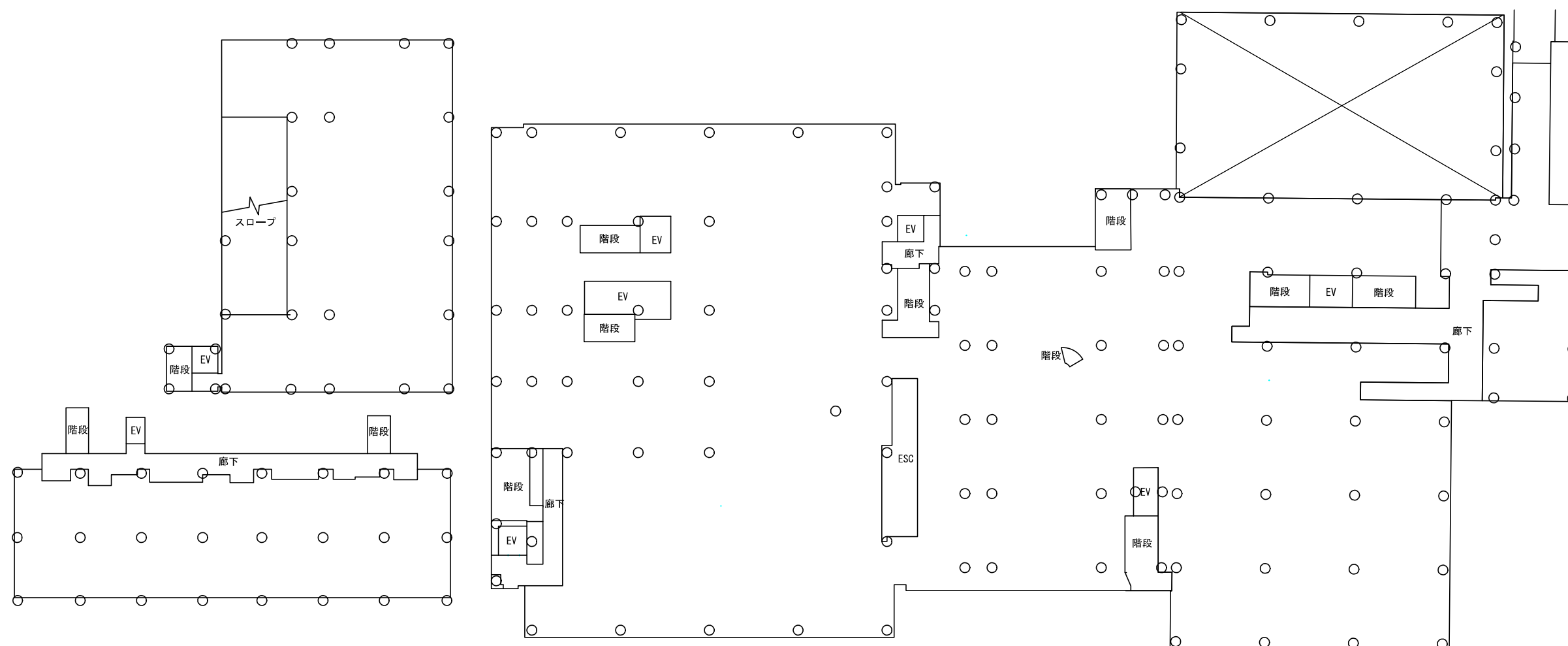
B街区 B棟



凡例

—	敷地境界線
○	柱の位置

※ この図面は、柱・外壁・廊下・階段・スロープ・吹抜け及び昇降機の位置を示したもので、その形状を表現したものではありません。



A-1街区 A-1棟

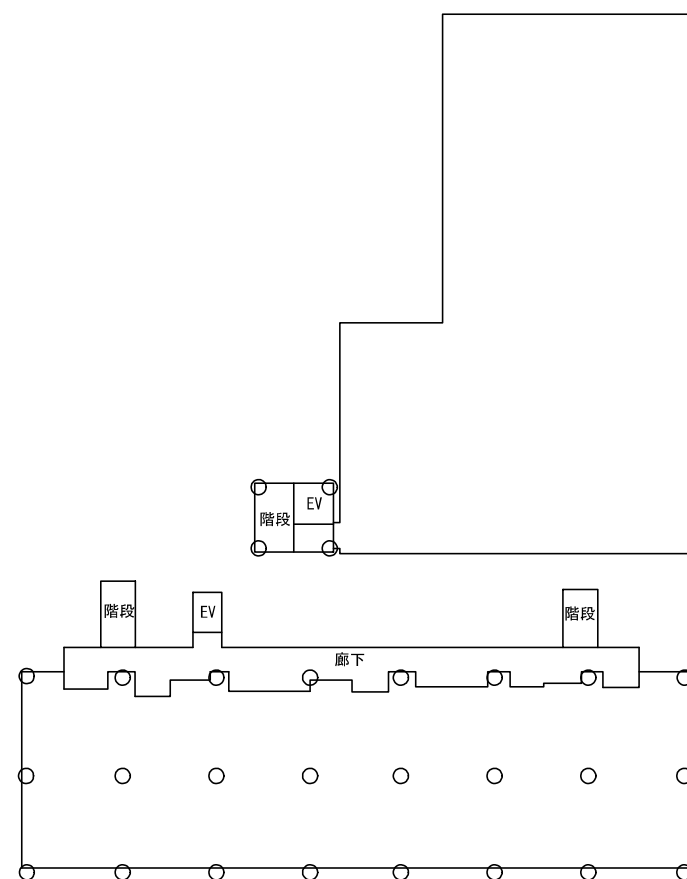
A-2街区 A-2棟

B街区 B棟

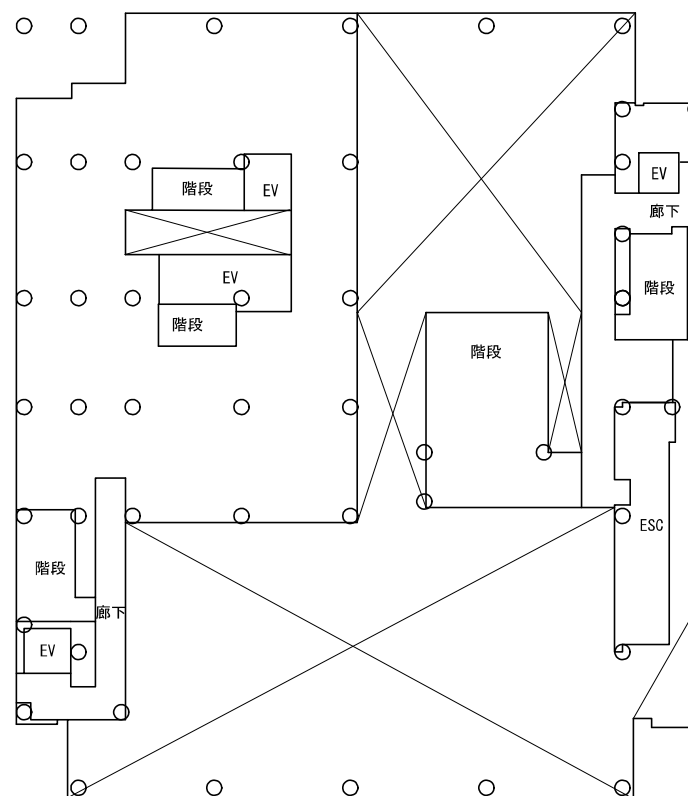
凡例

—	敷地境界線
○	柱の位置

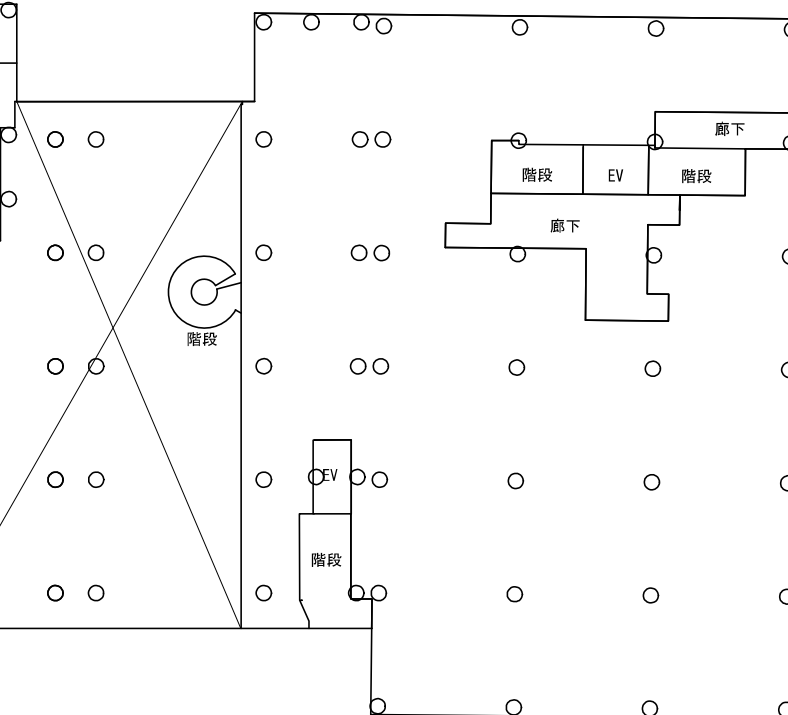
※ この図面は、柱・外壁・廊下・階段・スロープ・吹抜け及び昇降機の位置を示したもので、その形状を表現したものではありません。



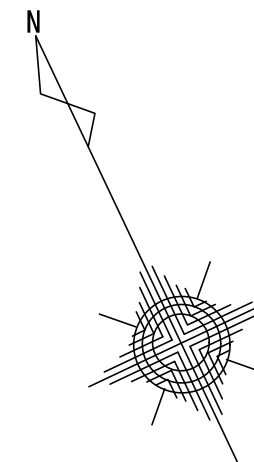
A-1街区 A-1棟



A-2街区 A-2棟



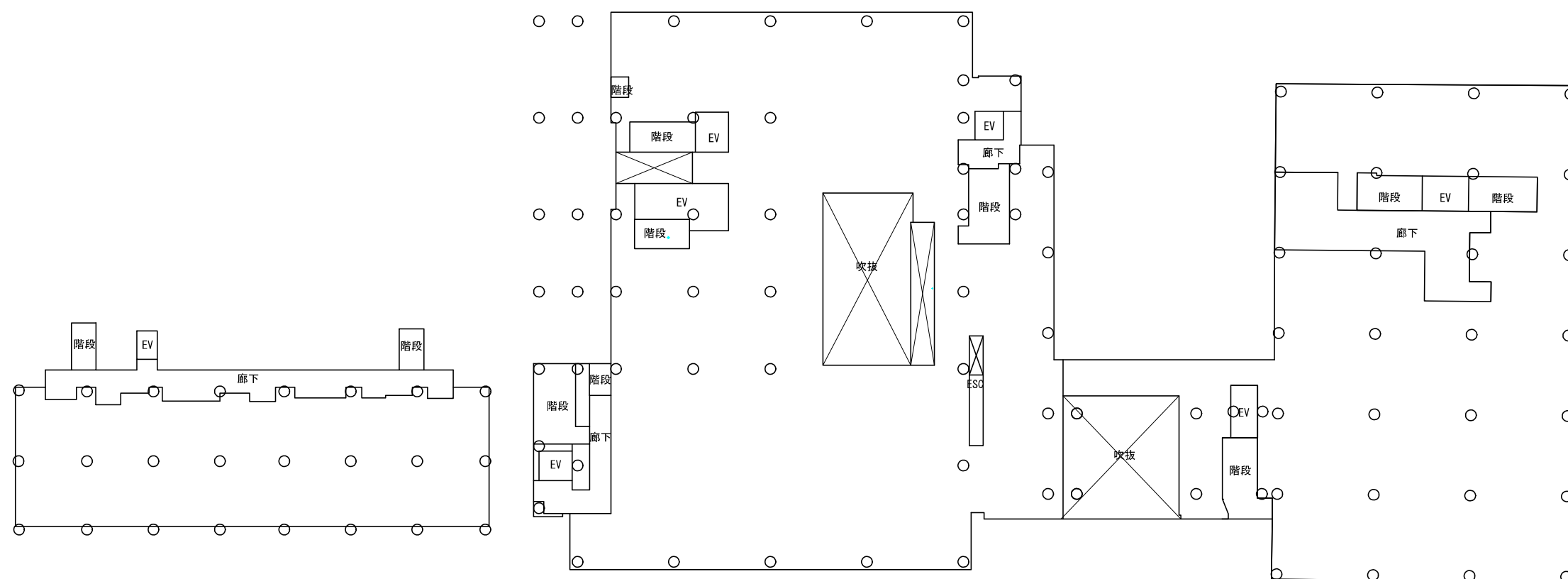
B街区 B棟



凡例

—	敷地境界線
○	柱の位置

※ この図面は、柱・外壁・廊下・階段・スロープ・吹抜け及び昇降機の位置を示したもので、その形状を表現したものではありません。



A-1街区 A-1棟

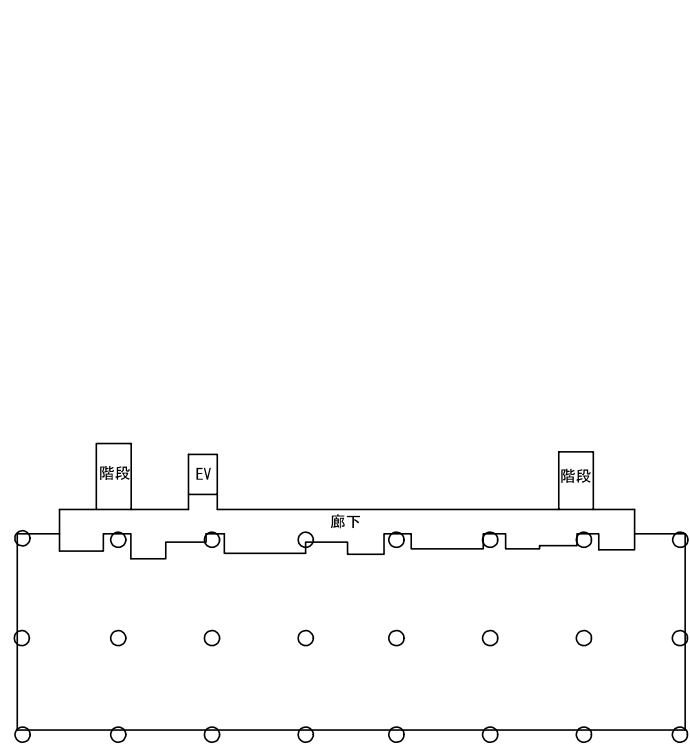
A-2街区 A-2棟

B街区 B棟

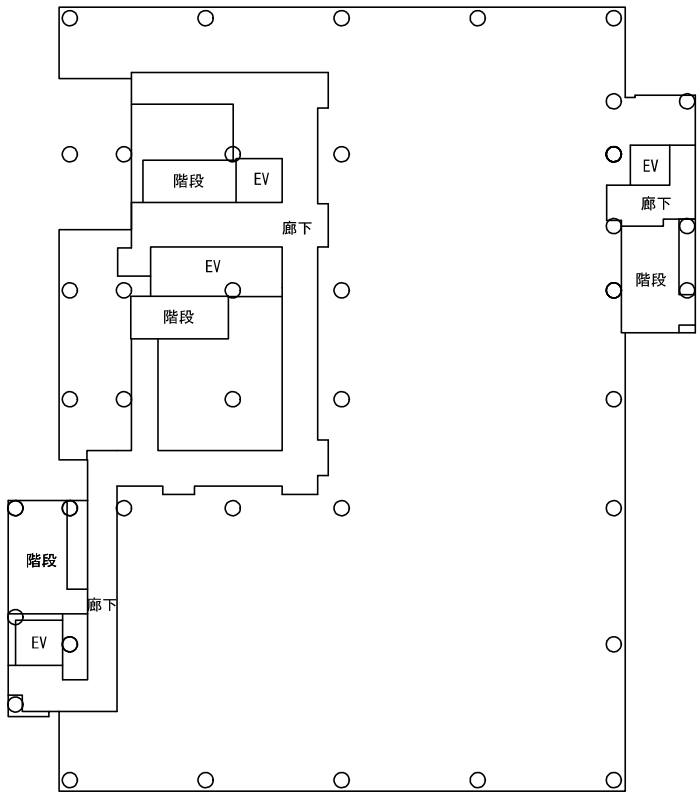
凡例

——	敷地境界線
○	柱の位置

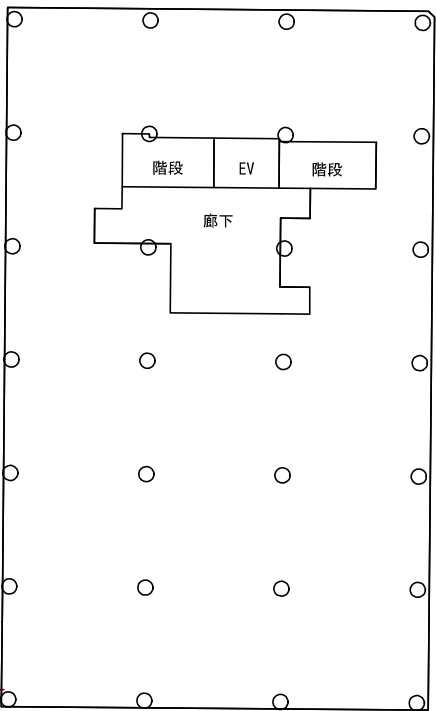
※ この図面は、柱・外壁・廊下・階段・スロープ・吹抜け及び昇降機の位置を示したもので、その形状を表現したものではありません。



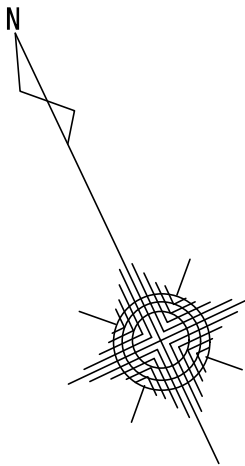
A-1街区 A-1棟



A-2街区 A-2棟



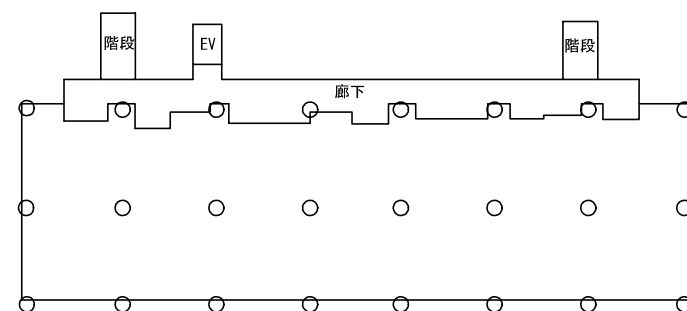
B街区 B棟



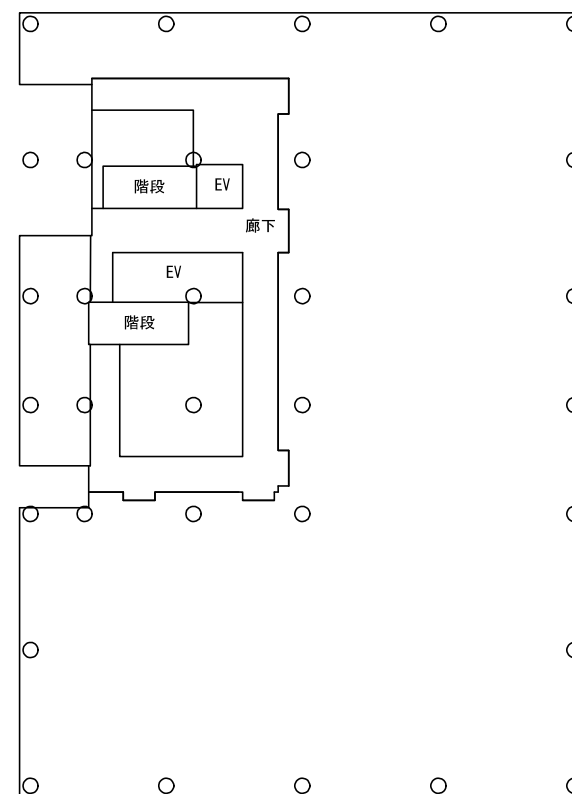
凡例

—	敷地境界線
○	柱の位置

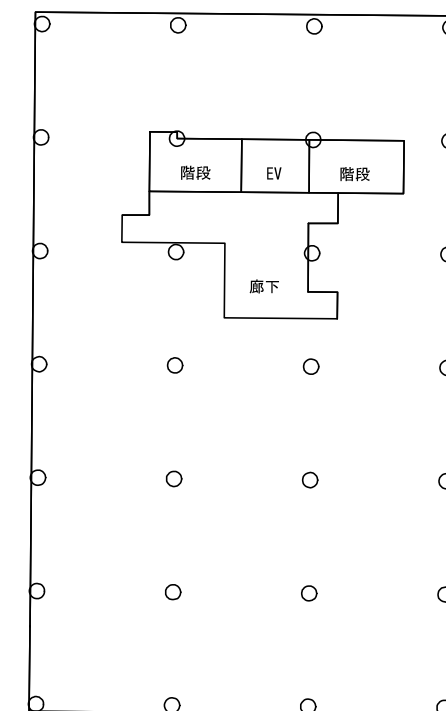
※ この図面は、柱・外壁・廊下・階段・スロープ・吹抜け及び昇降機の位置を示したもので、その形状を表現したものではありません。



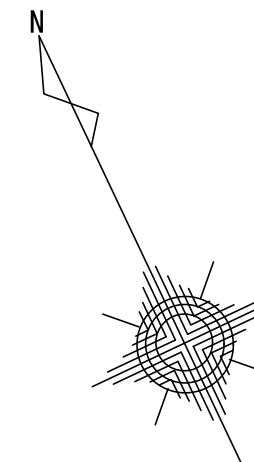
A-1街区 A-1棟



A-2街区 A-2棟



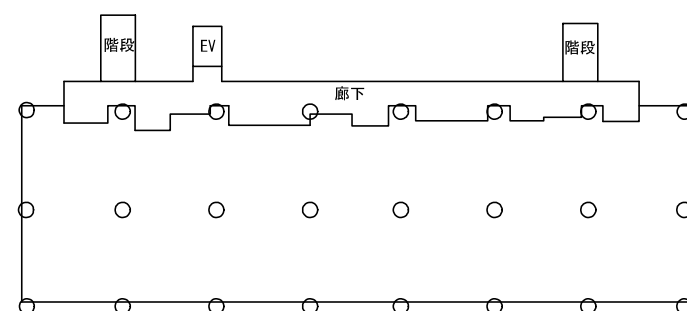
B街区 B棟



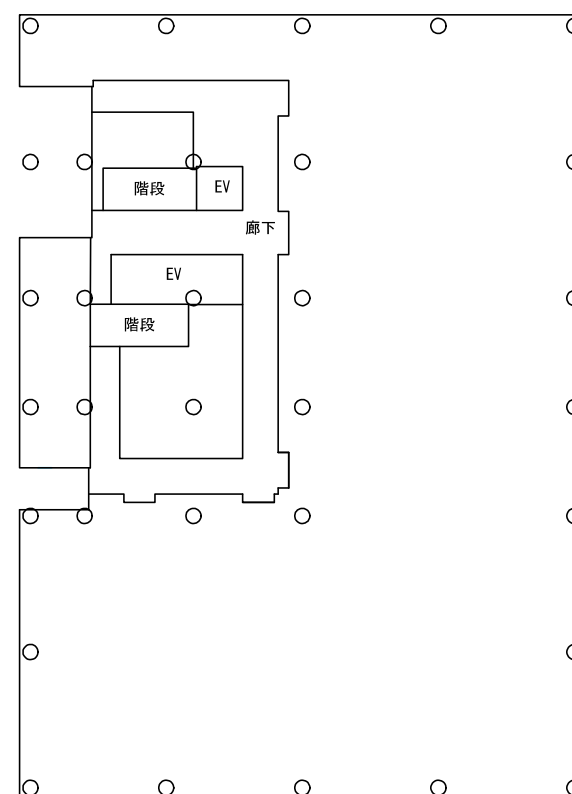
凡例

—	敷地境界線
○	柱の位置

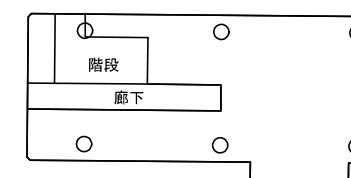
※ この図面は、柱・外壁・廊下・階段・スロープ・吹抜け及び昇降機の位置を示したもので、その形状を表現したものではありません。



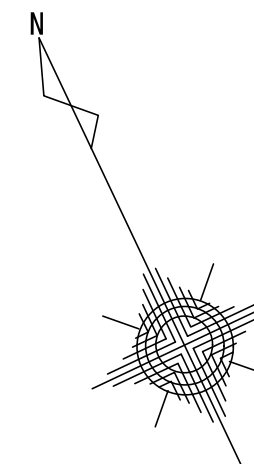
A-1街区 A-1棟 (8, 9階)



A-2街区 A-2棟 (8, 9階)



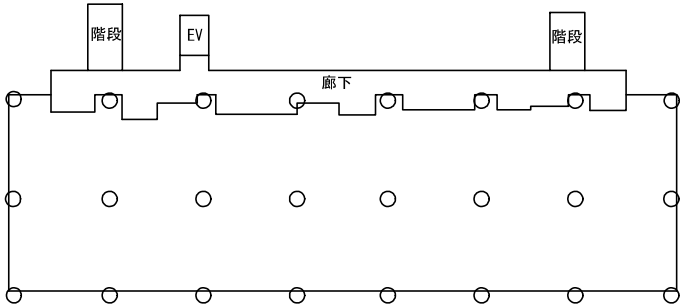
B街区 B棟 (PH階)



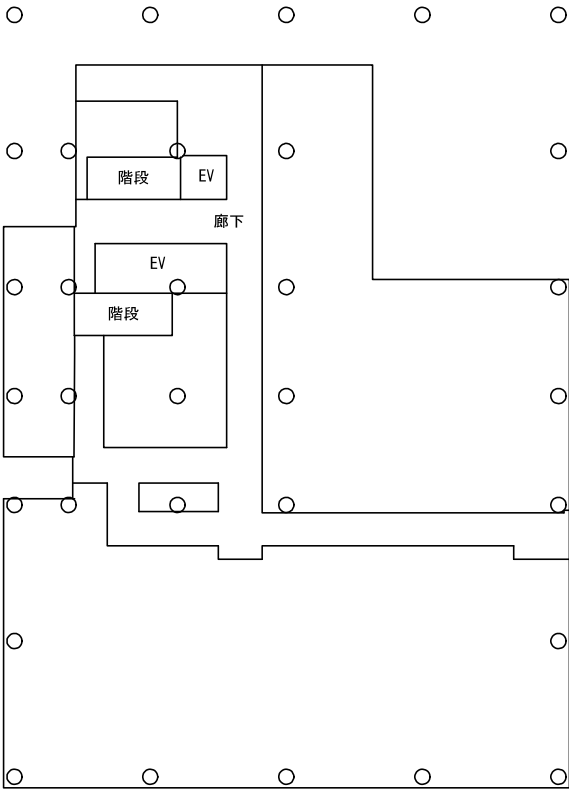
凡例

—	敷地境界線
○	柱の位置

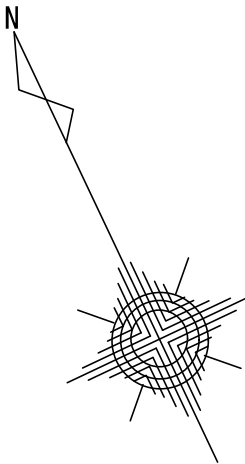
※ この図面は、柱・外壁・廊下・階段・スロープ・吹抜け及び昇降機の位置を示したもので、その形状を表現したものではありません。



A-1街区 A-1棟



A-2街区 A-2棟

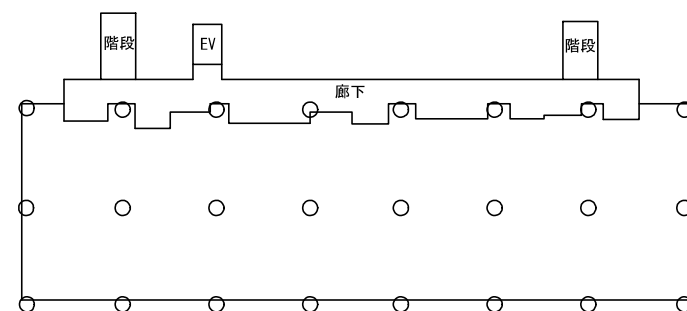
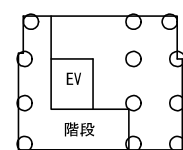


0 5 10 20 30 50M

凡例

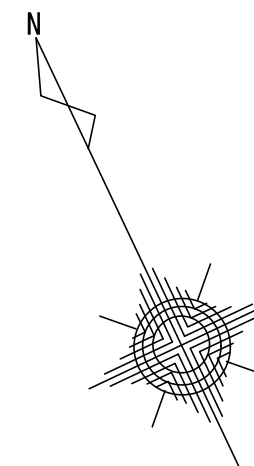
—	敷地境界線
○	柱の位置

※ この図面は、柱・外壁・廊下・階段・スロープ・吹抜け
及び昇降機の位置を示したもので、
その形状を表現したものではありません。



A-1街区 A-1棟（11階）

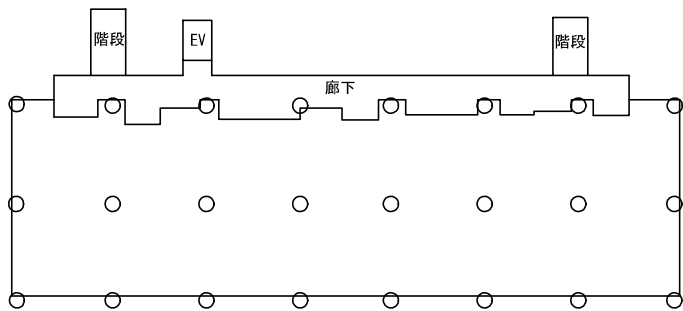
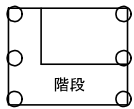
A-2街区 A-2棟（PH1階）



凡例

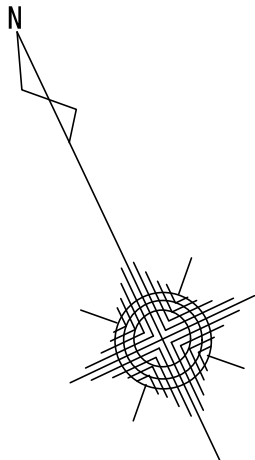
—	敷地境界線
○	柱の位置

※ この図面は、柱・外壁・廊下・階段・スロープ・吹抜け及び昇降機の位置を示したもので、その形状を表現したものではありません。



A-1街区 A-1棟 (12階)

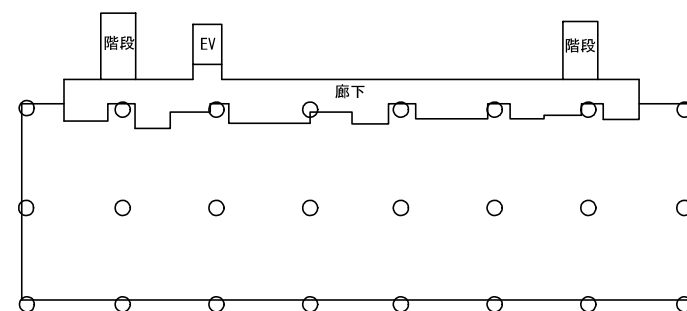
A-2街区 A-2棟 (PH2階)



凡例

—	敷地境界線
○	柱の位置

※ この図面は、柱・外壁・廊下・階段・スロープ・吹抜け及び昇降機の位置を示したもので、その形状を表現したものではありません。

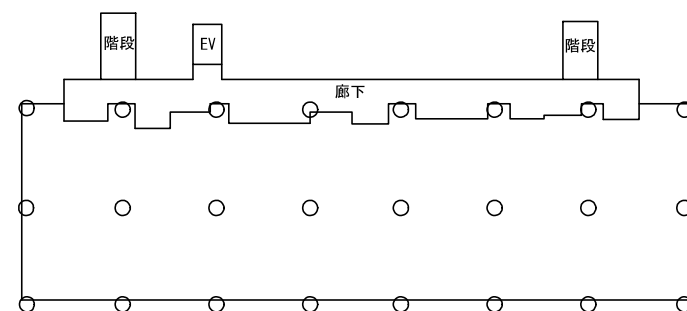


A-1街区

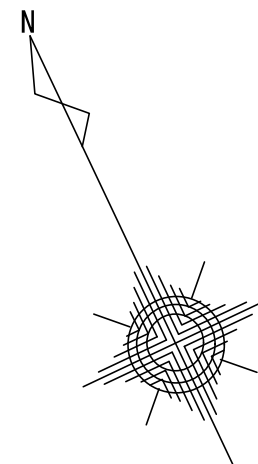
凡例

—	敷地境界線
○	柱の位置

※ この図面は、柱・外壁・廊下・階段・スロープ・吹抜け及び昇降機の位置を示したもので、その形状を表現したものではありません。



A-1街区



0 5 10 20 30 50M

凡例

—	敷地境界線
○	柱の位置

※ この図面は、柱・外壁・廊下・階段・スロープ・吹抜け
及び昇降機の位置を示したもので、
その形状を表現したものではありません。

階段

A-1街区

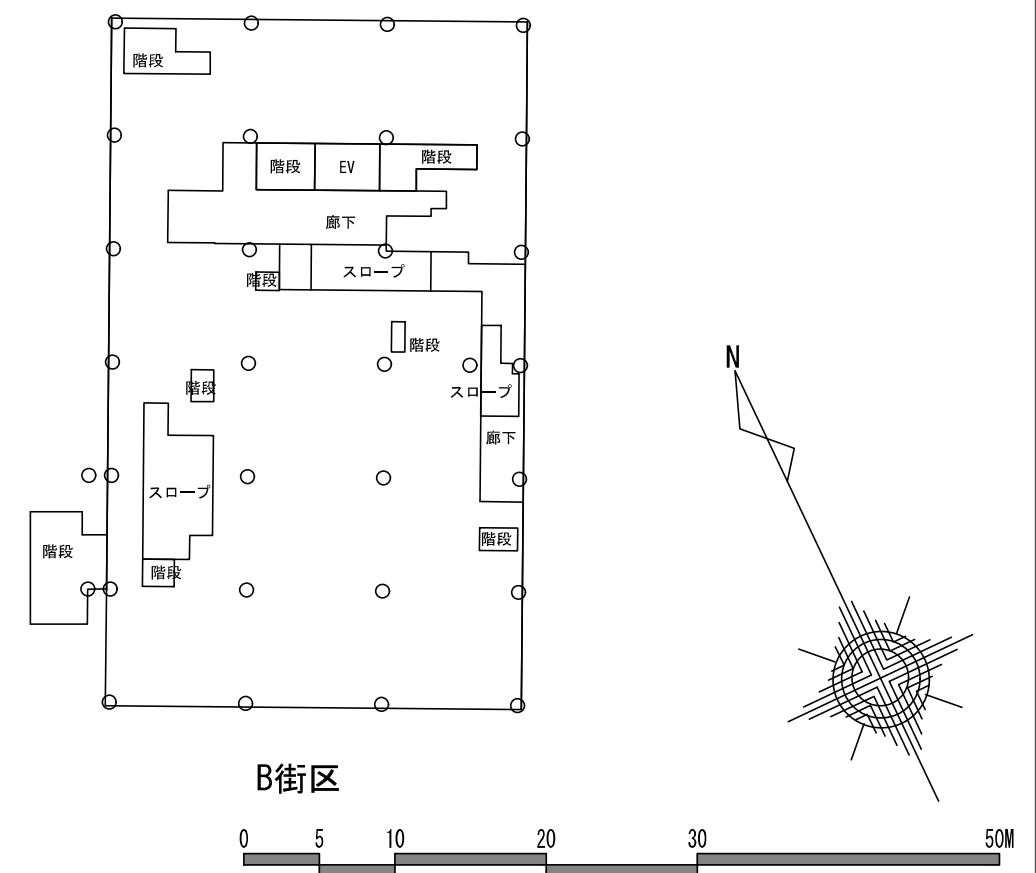
N

0 5 10 20 30 50M

凡例

—	敷地境界線
○	柱の位置

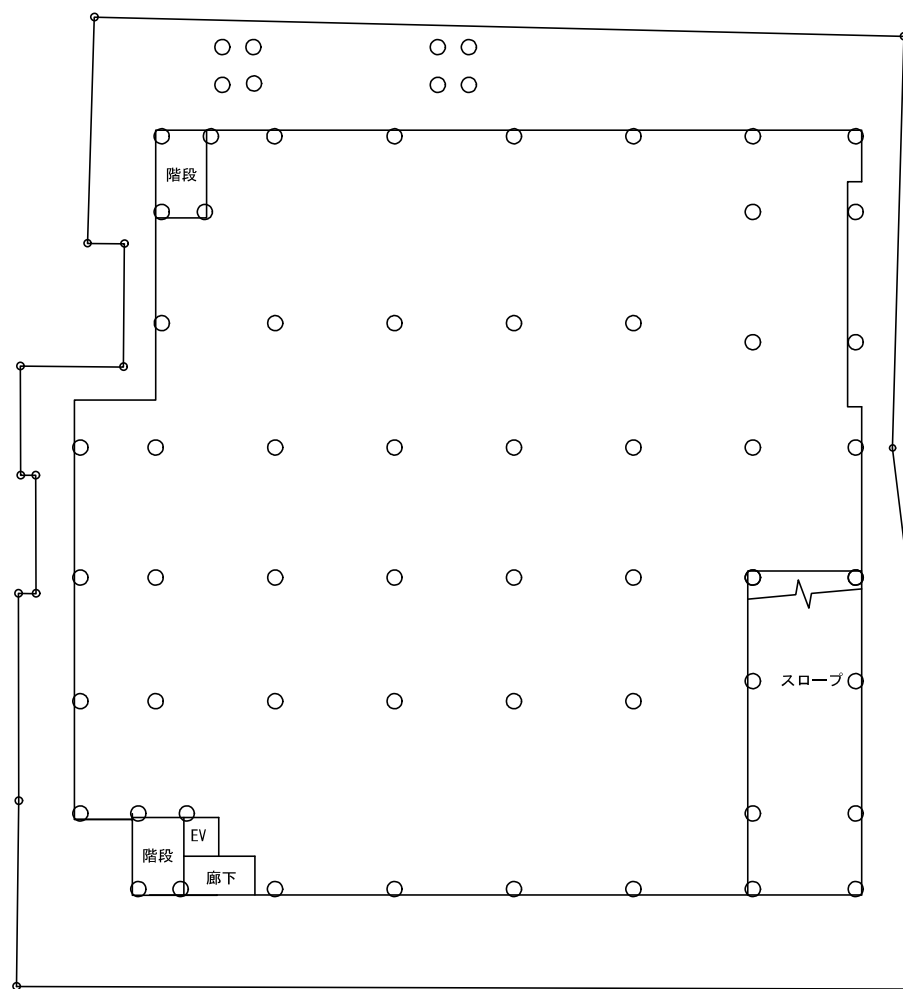
※ この図面は、柱・外壁・廊下・階段・スロープ・吹抜け及び昇降機の位置を示したもので、その形状を表現したものではありません。



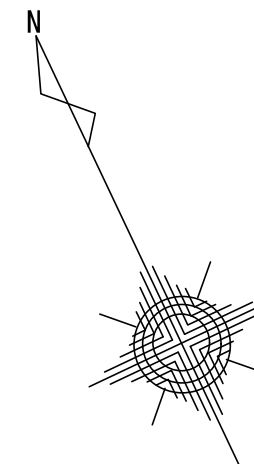
凡例

—	敷地境界線
○	柱の位置

※ この図面は、柱・外壁・廊下・階段・スロープ・吹抜け及び昇降機の位置を示したもので、その形状を表現したものではありません。



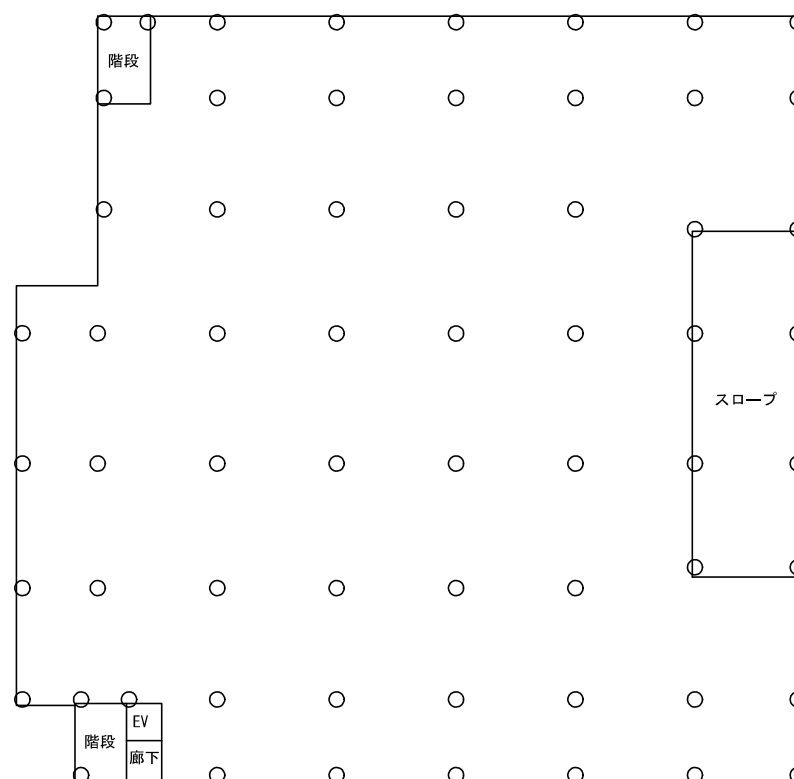
C街区 C棟



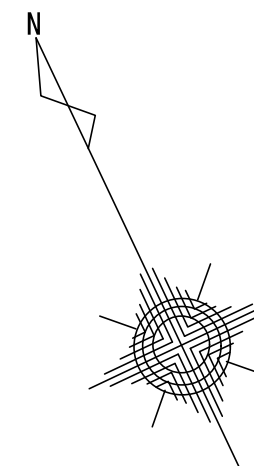
凡例

—	敷地境界線
○	柱の位置

※ この図面は、柱・外壁・廊下・階段・スロープ・吹抜け
及び昇降機の位置を示したもので、
その形状を表現したものではありません。



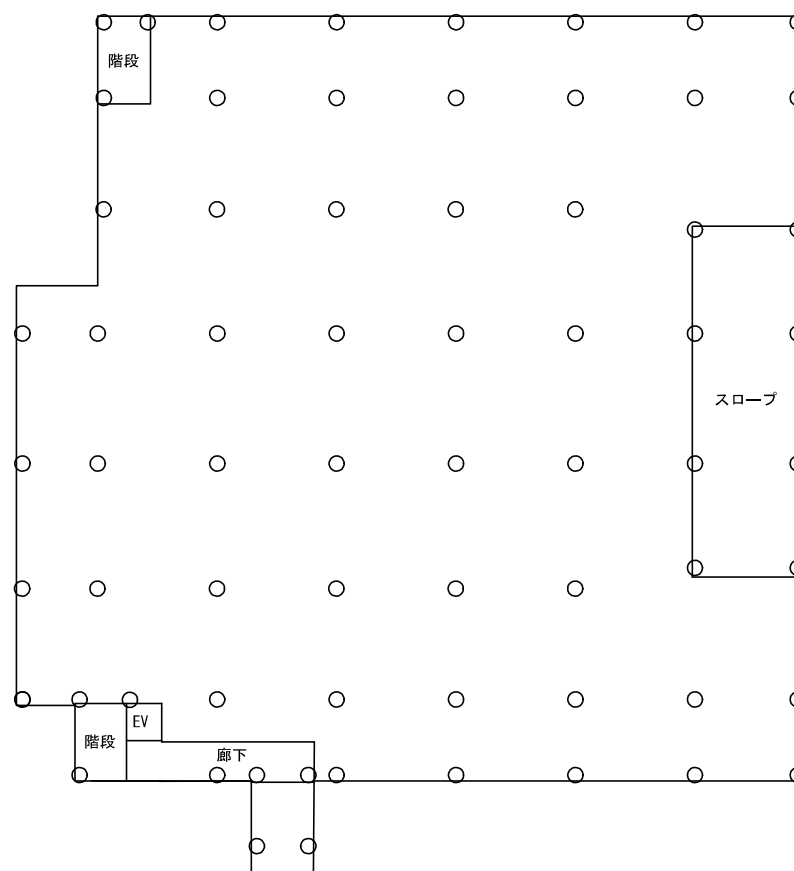
C街区 C棟



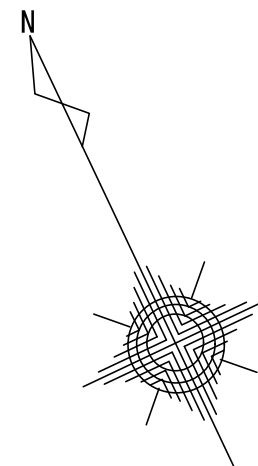
凡例

—	敷地境界線
○	柱の位置

※ この図面は、柱・外壁・廊下・階段・スロープ・吹抜け及び昇降機の位置を示したもので、その形状を表現したものではありません。



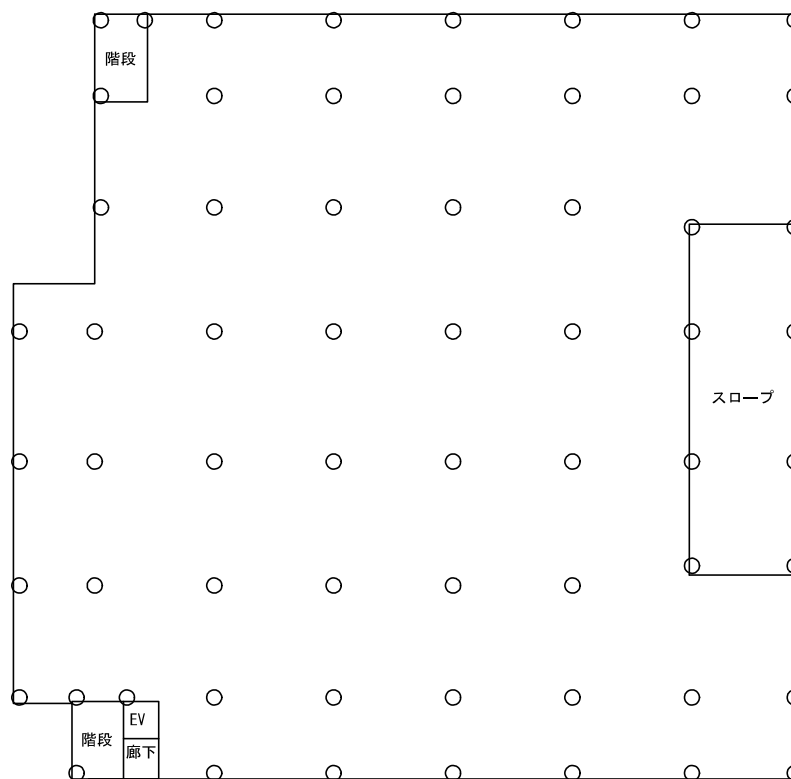
C街区 C棟



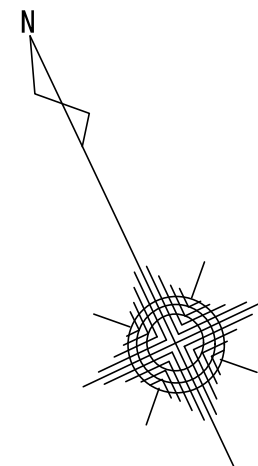
凡例

—	敷地境界線
○	柱の位置

※ この図面は、柱・外壁・廊下・階段・スロープ・吹抜け及び昇降機の位置を示したもので、その形状を表現したものではありません。



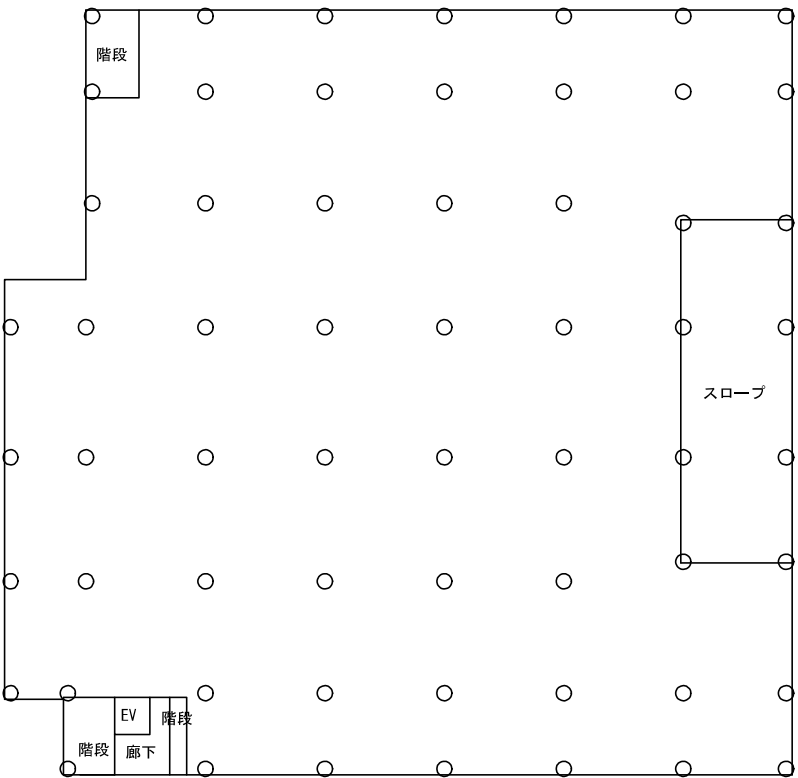
C街区 C棟



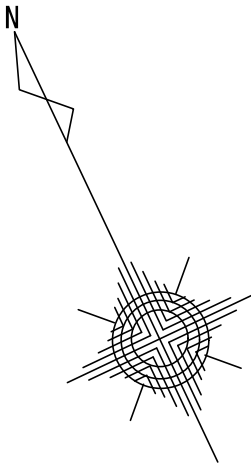
凡例

——	敷地境界線
○	柱の位置

※ この図面は、柱・外壁・廊下・階段・スロープ・吹抜け及び昇降機の位置を示したもので、その形状を表現したものではありません。



C街区 C棟



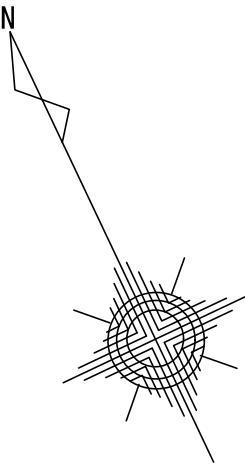
凡例

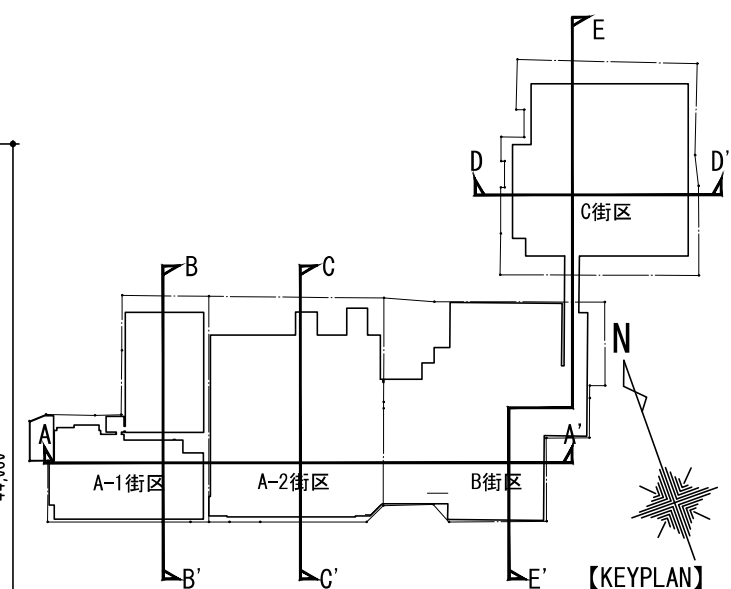
	敷地境界線
	柱の位置

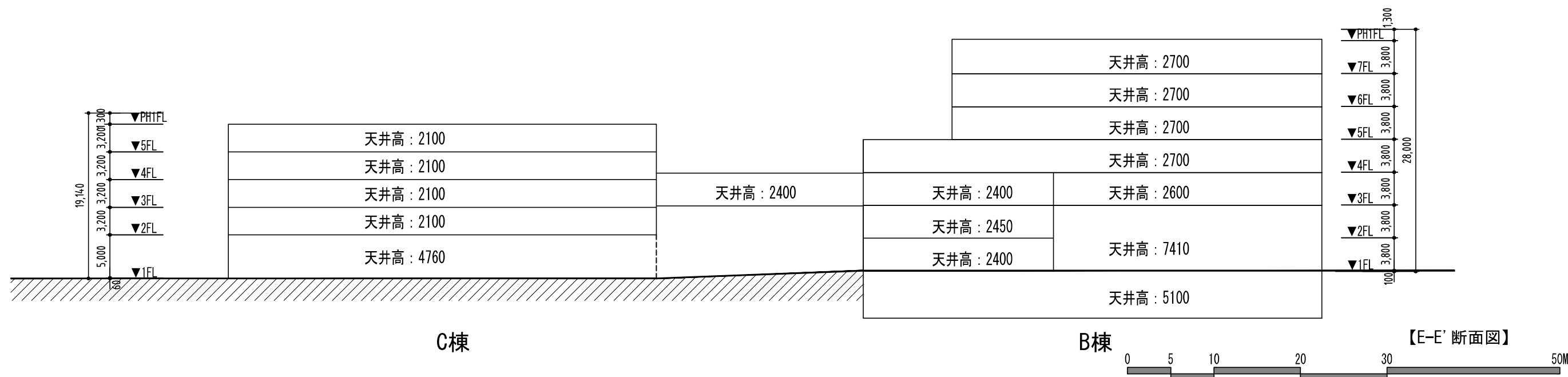
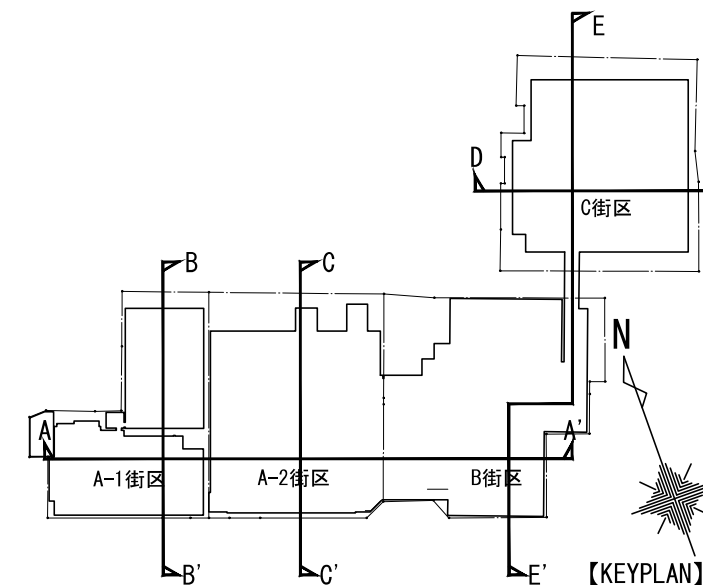
※ この図面は、柱・外壁・廊下・階段・スロープ・吹抜け及び昇降機の位置を示したもので、その形状を表現したものではありません。

階段

C街区 C棟

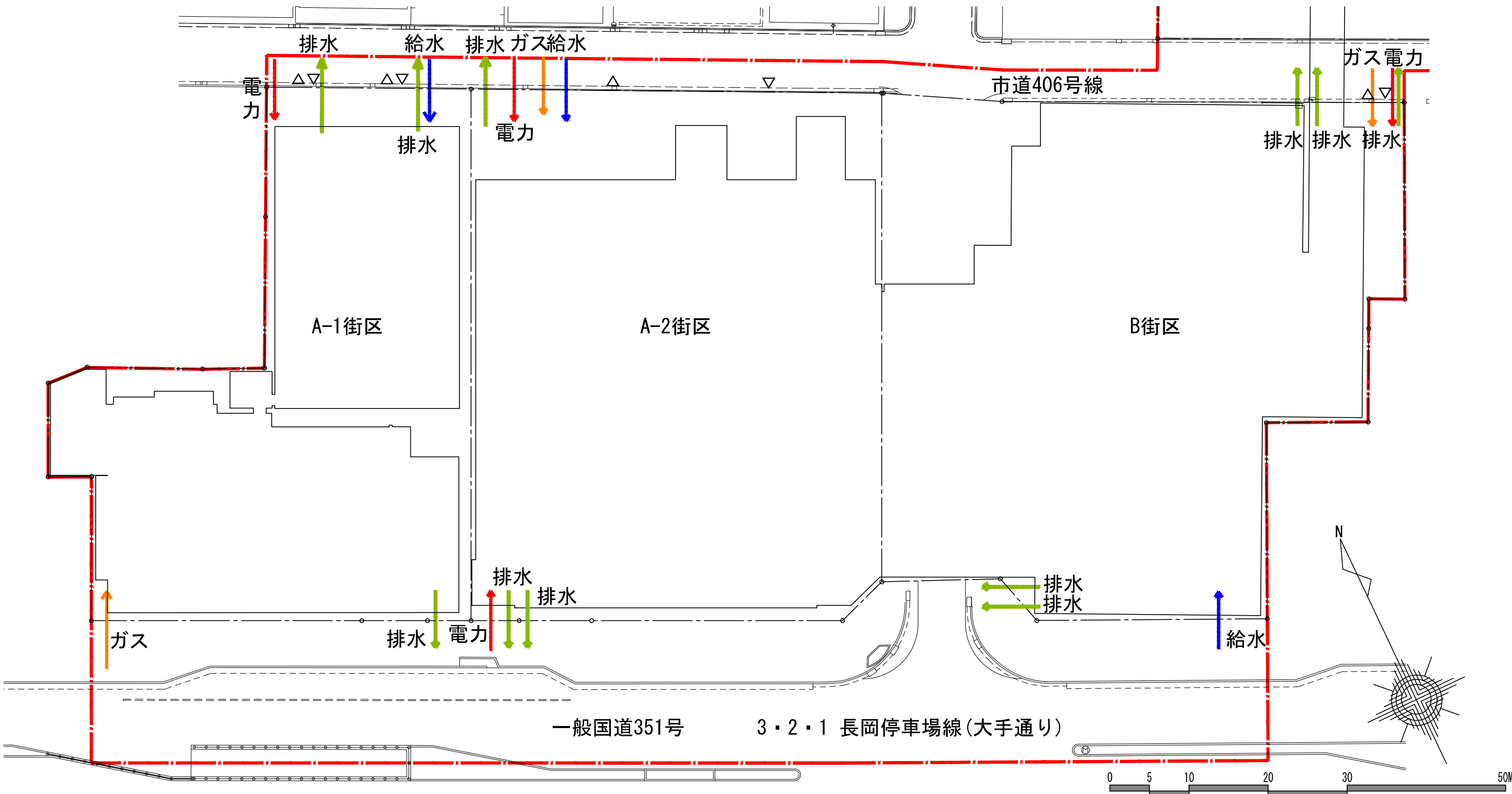


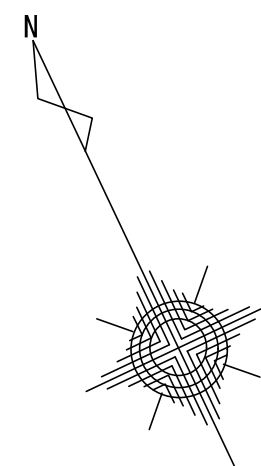
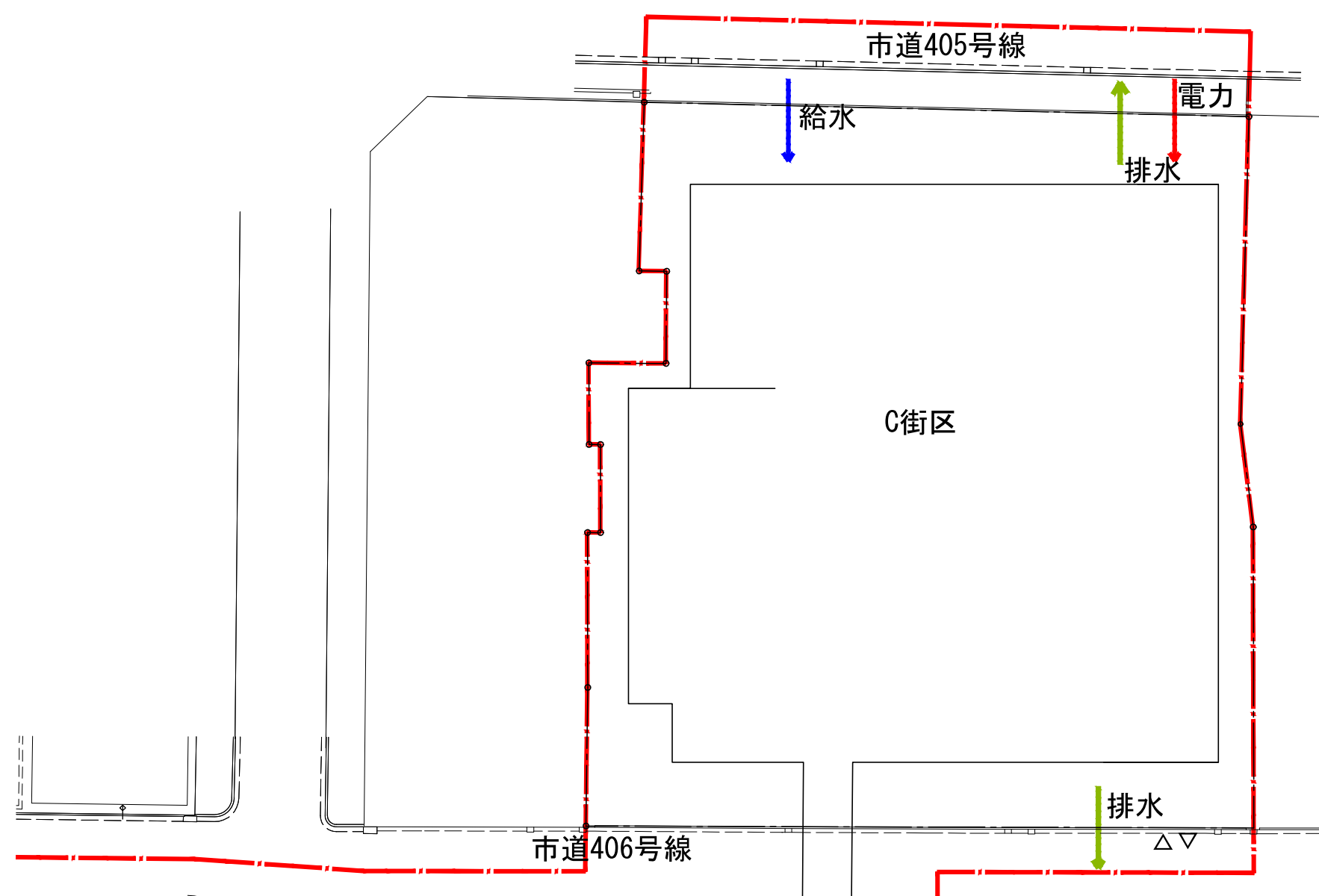
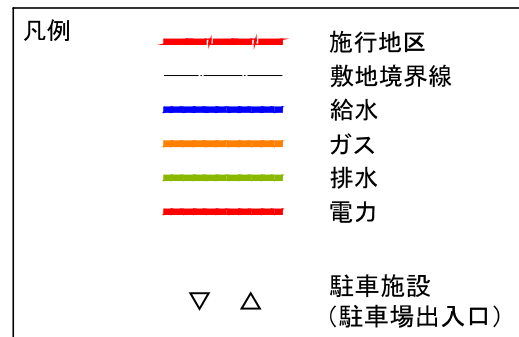


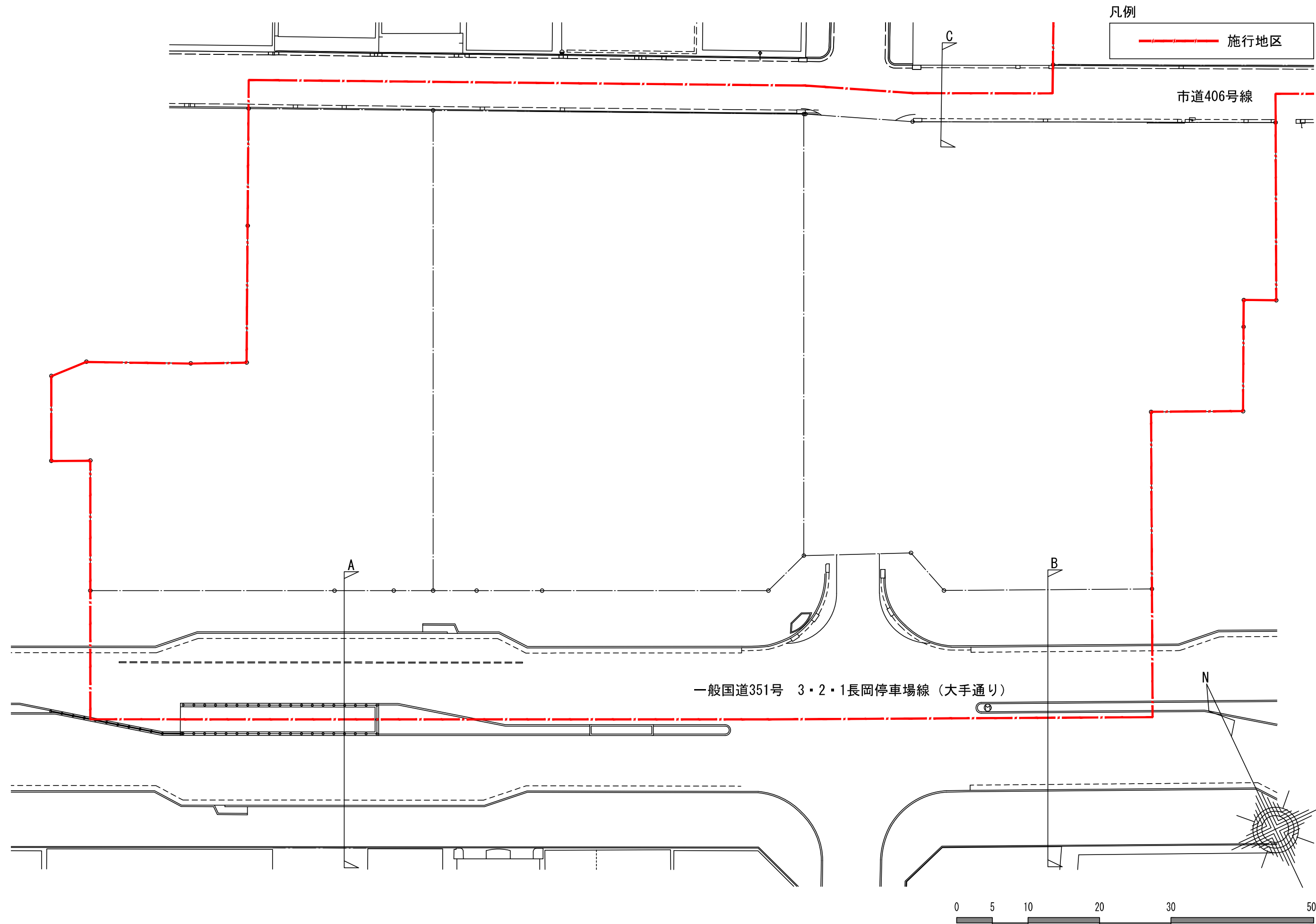


凡例

	施行地区
	敷地境界線
	給水
	ガス
	排水
	電力
	駐車施設 (駐車場出入口)

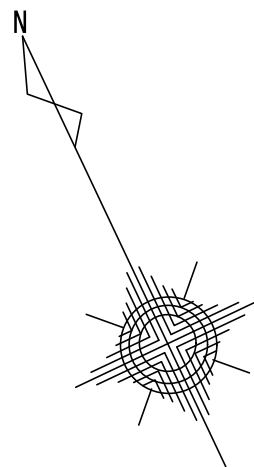
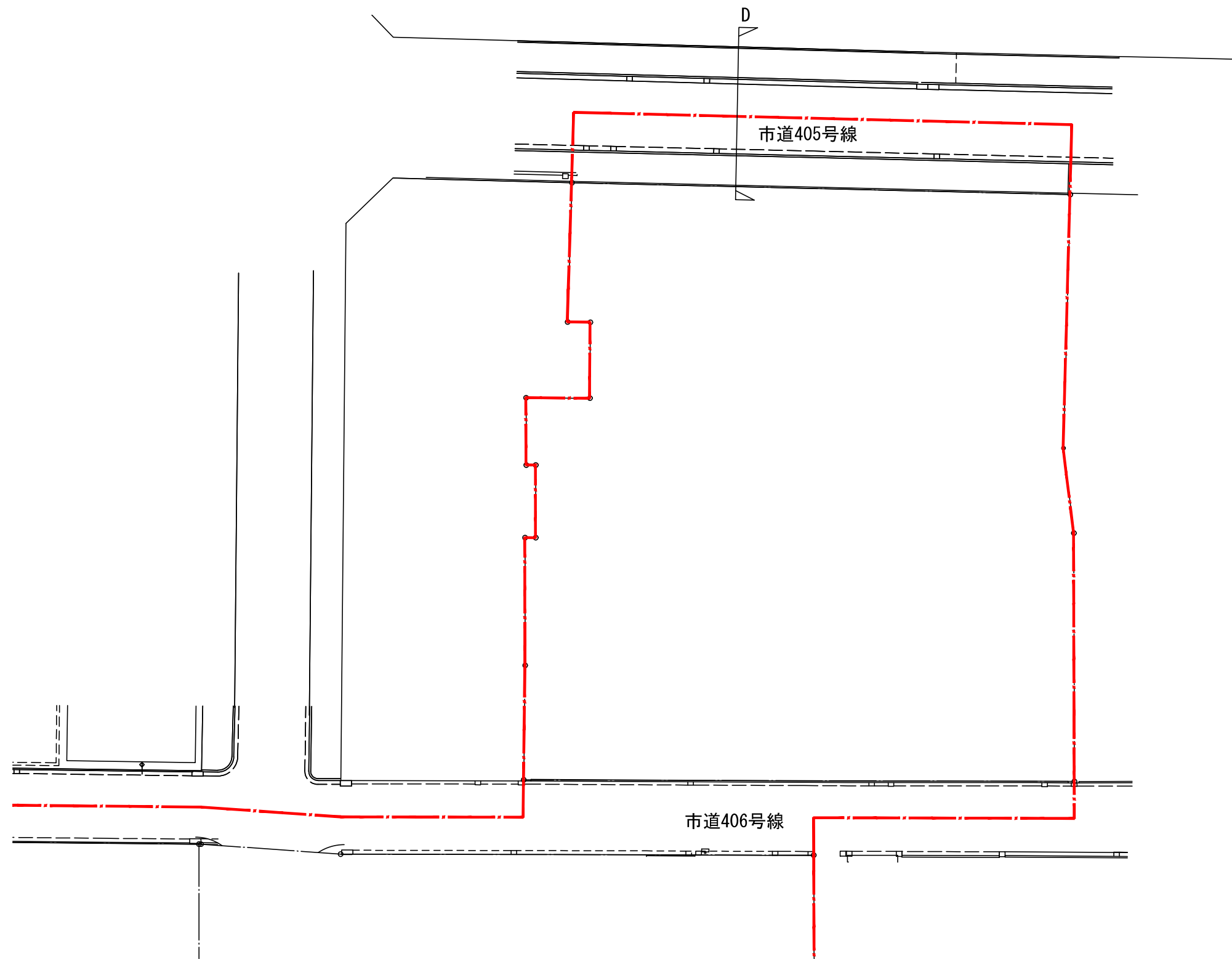






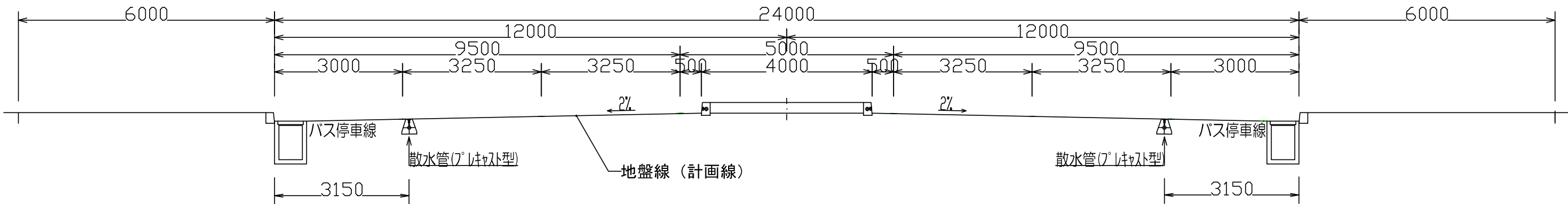
凡例

—— 施行地区



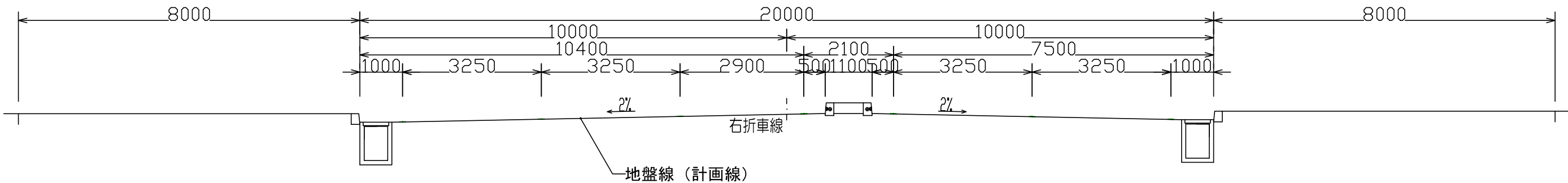
A 標準横断面図
(一般道路351号3・2・1長岡停車場線 (大手通り))

幅員 W=24.0m

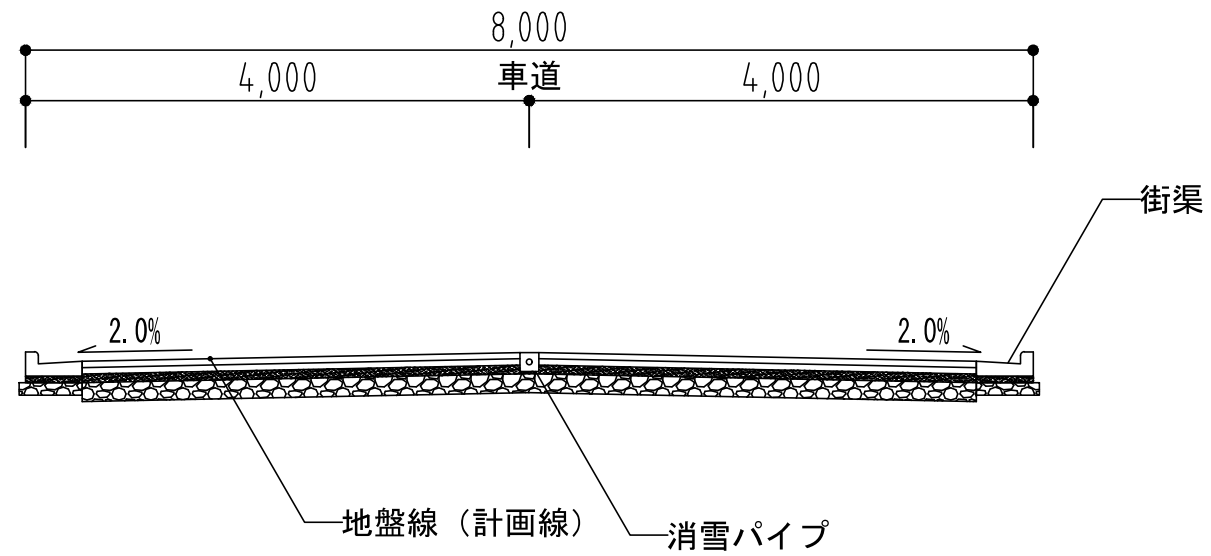


B 標準横断面図
(一般道路351号3・2・1長岡停車場線 (大手通り))

幅員 W=20.0m



C標準横断面図
(市道406号線)



D標準横断面図
(市道405号線)

