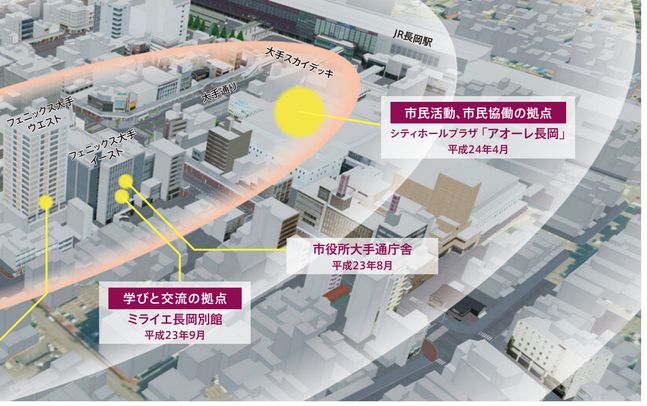


位置

新たな賑わいの創出、
まちなかの回遊性向上のための拠点整備

①所在地

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

事業地区 ― 徒歩5分 ― 長岡駅 ― 上越新幹線 約1時間30分 ― 東京駅

②地区面積：約1.7ha

③敷地面積：約13,300㎡

④用途地域等

商業地域(80/600)・防火地域・地区計画・高度利用地区
立地適性化計画誘導区域
（まちなか居住区域、都市機能誘導区域）

⑤事業目的

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。

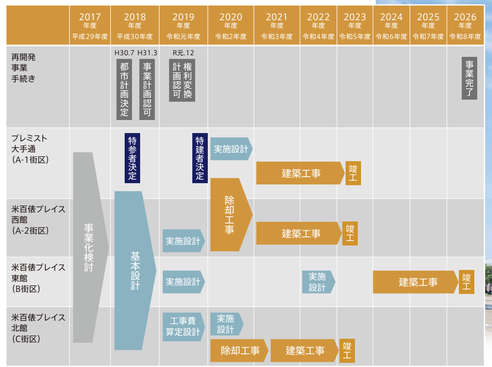
URが長岡市から要請を受けた経緯

長岡市は信濃川の対岸に大型商業施設やシネマコンプレックスなどができて、駅周辺の中心市街地の人の流れが少なくなり、老舗百貨店が閉店するなど、徐々に賑わいがなくなっていきました。そこで長岡市は、「まちなか型公共サービス」という考え方で子育て支援の拠点が入る「フェニックス大手」など3つの再開発事業や市役所やアリーナが入る交流施設「アオーレ長岡」の整備を行う等、まちなかに人の流れを生む取組みを行ってきました。これまでの再開発事業はいずれも関係者による「組合施行」や「個人施行」でしたが、大手通坂之上町地区は、個人、金融機関を含む民間企業、行政と多岐にわたること、銀行の建物のリノベーションや百貨店跡地を含む再開発となること、また、事業規模も大きいことから、URが要請を受けることとなりました。

事業の経緯

平成10年 8月	大手通表町地区 再開発準備組合設立（大和長岡店を核として検討）
平成21年10月	大和長岡店撤退表明（→平成22年4月 閉店）
平成21年11月	大手通表町西地区市街地再開発準備組合設立（ながおか町口御門）
平成24年10月	大手通表町東地区市街地再開発準備組合設立
平成26年 5月	長岡市からURへ、土地の取得及び東地区の機構施行の要請
平成26年10月	URが土地取得
平成28年 6月	北越銀行（現・第四北越銀行）を含めた事業化検討開始
平成29年 3月	北越銀行（現・第四北越銀行）の準組加入、準組名称の変更「大手通坂之上町地区市街地再開発準備組合」
平成30年 3月	準備組合からURへ、再開発事業の施行要請
平成30年 4月	UR長岡都市再生事務所開設、準備組合から地権者協議会（URが事務局）へ改組
平成30年 7月	都市計画決定（市街地再開発事業、高度利用地区、地区整備計画）
平成31年 3月	事業計画認可
令和 元年12月	権利変換計画認可
令和 2年 5月	明渡し、除却工事着手（A-1、A-2、C街区）
令和 3年 4月	建設工事着手（A-1、A-2街区）
令和 3年 8月	建設工事着手（C街区）
令和 5年 6月	建設工事完了（A-2、C街区）
令和 5年 7月	建設工事完了（A-1街区）
令和 6年 4月	建設工事着手（B街区）
令和 8年 8月	建設工事完了（B街区）

スケジュール



独立行政法人 都市再生機構

東日本都市再生本部　まちづくり支援部　長岡都市再生事務所
〒940-0066
新潟県長岡市東坂之上町二丁目5番地11
グラン長岡3階
TEL: 0258-89-5788
FAX: 0258-89-6041

URながおか　検索

R8.11

米百俵プレイス

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



長岡市提供写真

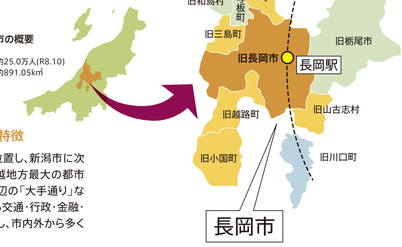
社会課題を、超えていく。
UR都市機構



URと長岡市がこの再開発で実現を目指す

「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

長岡市では、市役所をはじめとした公共施設を中心市街地に配置する「まちなか型公共サービス」を展開しています。大手通坂之上町地区では「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創っていきます。



長岡市と長岡中心市街地の特徴

長岡市は、新潟県のほぼ中央に位置し、新潟市に次いで県内2番目の人口をもつ中越地方最大の都市です。中心市街地には、長岡駅周辺の「大手通り」などのメインストリートを中心とする交通・行政・金融・産業など多様な都市機能が集約し、市内外から多くの人が集まります。

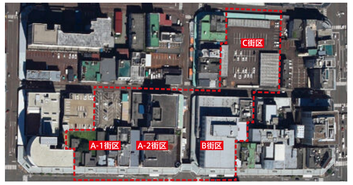
長岡の偉人の志を未来へつなぐ、米百俵の新たな物語

従前の状況

事業地区の従前地の地権者は
個人、金融機関、民間企業、行政と様々
URが調整、土地取得、権利変換を行い、事業を施行

関係権利者数	
土地所有者	3
土地建物所有者	4
借地権者等	5
借家権者等	10
使用借権者等	2
合計	24

	従前の建物数	
構造	棟数	延床面積(㎡)
木造	3	745
非木造	10	30,444
合計	13	31,189



「米百俵」の由来

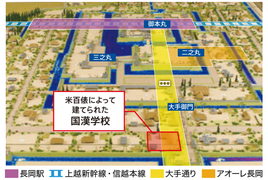
米百俵の精神が息づく国漢学校の跡地に
未来の長岡を支える、
人づくり・学びの拠点を作る



明治初期の大手通りの様子が描かれている「懐旧雑誌」左の
「知事様御住居」と「学校」が「米百俵プレイス」の場所

中心市街地の新たな拠点を目指す「米百俵プレイス」

米百俵プレイス西館の場所には、「米百俵の精神」から生まれた国漢学校がありました。ここから多くの優れた人材が育ち、長岡や日本の発展に尽くしました。この地の歴史と精神を継承し、知的創造、人材育成、産業基盤を強化する場として、未来の長岡を支える人づくり・学びの拠点を目指しています。



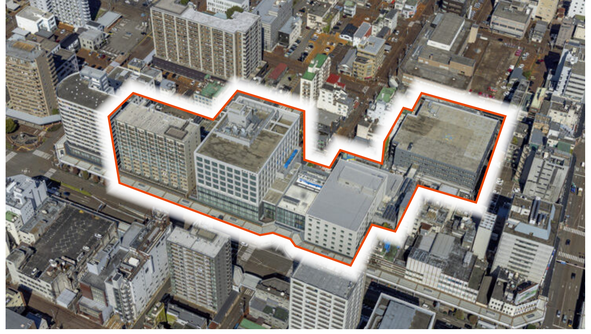
長岡藩士牧野家史料館にある城内復元模型に、現在の施設を重ねたもの。

未来へつなぐ「米百俵の精神」

互尊文庫、歴史人物史展示、4大学１高専の拠点、経営相談・起業支援など、多くの機能によって長岡の新たな情報発信地として「米百俵」の精神を未来につなぎます。

「米百俵の精神」とは

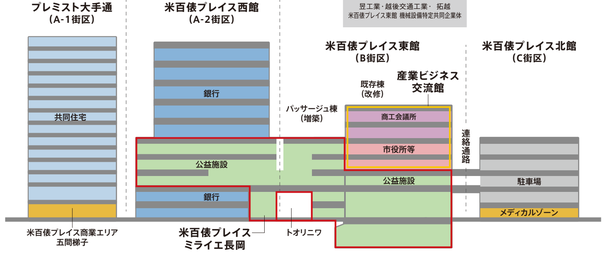
戊辰戦争から復興をめざす長岡藩に、三根山藩から救援米が送られました。大参事の小林虎三郎は届いた米を藩士に分け与えず、教育の大切さを説いて、国漢学校の開校資金に充てました。後に山本有三による戯曲で有名になり、この「人づくりはまちづくり」という「米百俵の精神」は、長岡に脈々と受け継がれています。



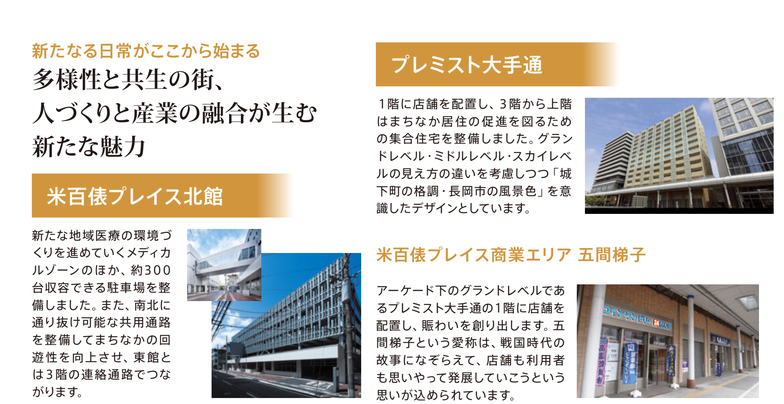
施設建築物の計画概要

住居や商業施設だけでなく、人づくり、産業の
拠点をつくり、新たなにぎわいの創出を目指す

設計の概要	プレミスト大手通	米百俵プレイス西館	米百俵プレイス東館	米百俵プレイス北館
敷地面積	約2,500㎡	約3,500㎡	約3,700㎡	約3,600㎡
主要用途	共同住宅(82戸)・権利者店舗（6区画）	公益施設・銀行	公益施設・事務所・商工会議所	駐車場（319台）・メディカルゾーン
延床面積	約11,200㎡	約18,600㎡	約14,000㎡	約12,600㎡
容積率	約330％	約520％	約360％	約280％
構造・階数	RC造地上14階	S造（一部CFT柱）地上10階	SRC・RC・S造　地上7階地下1階	S造地上5階建
竣工	令和5年7月	令和5年6月	令和8年8月	令和5年6月
建築主	大和ハウス工業（株）（特定建築者）	UR都市機構	長岡市（特定建築者）	UR都市機構
設計者	（株）福田組	[全体建築]（株）松田平田設計 [ミライエ長岡内部空間]㈱プラネットワークス	[全体建築]（株）松田平田設計 [ミライエ長岡内部空間]㈱プラネットワークス	（株）堤建築設計事務所
施工者	（株）福田組	大成・中越興業 建設工事共同企業体	清水・加賀田・大石 米百俵プレイス東館建築特定共同企業体 宮下電設・大原電業・石崎防災電設 米百俵プレイス東館電気設備特定共同企業体 昇工業・越後交通工業・　拓越 米百俵プレイス東館　機械設備特定共同企業体	植木組・ダイエープロピス 建設工事共同企業体



長岡駅　上越新幹線・信越本線　大手通り　アオーレ長岡
大手通り交差点



新たなる日常がここから始まる
多様性と共生の街、人づくりと産業の融合が生む新たな魅力

米百俵プレイス北館

新たな地域医療の環境づくりを進めていくメディカルゾーンのほか、約300台収容できる駐車場を整備しました。また、南北に通り抜け可能な共用通路を整備してまちなかの回遊性を向上させ、東館とは3階の連絡通路でつながります。

プレミスト大手通

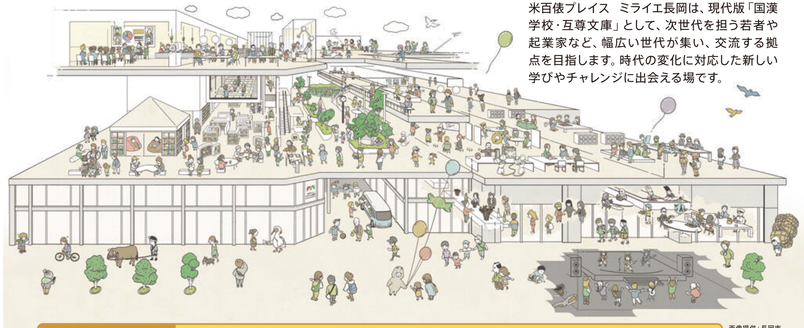
1階に店舗を配置し、3階から上階はまちなか居住の促進を図るための集合住宅を整備しました。グランドレベル・ミドルレベル・スカイレベルの見え方の違いを考慮しつつ「城下町の格調・長岡市の風景色」を意識したデザインとしています。

米百俵プレイス商業エリア 五間梯子

アーケード下のグランドレベルであるプレミスト大手通の1階に店舗を配置し、賑わいを創り出します。五間梯子という愛称は、戦国時代の故事になぞらえて、店舗も利用者も思いやって発展していこうという思いが込められています。

米百俵プレイス西館

米百俵プレイス西館は、「米百俵プレイス ミライエ長岡」の西館や銀行、研究・開発施設が入り、産学官金が結集した多様な機能を備えた複合施設です。



米百俵プレイス ミライエ長岡

国漢学校の跡地に生まれる、固定観念にとらわれない人づくりと産業振興の拠点

米百俵プレイス　ミライエ長岡は、現代版「国漢学校・互尊文庫」として、次世代を担う若者や起業家など、幅広い世代が集い、交流する拠点を目指します。時代の変化に対応した新しい学びやチャレンジに出会える場です。

画像提供：長岡市

ミライエ長岡が担う3つの役割

「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です。
ここから新たな価値を創造します。

1 人づくり 学びの場　2 産業づくり 交流の場　3 にぎわい

詳細はこちら ミライエ長岡HP

既存躯体を有効活用し、外観イメージを継承

米百俵プレイス東館

米百俵プレイス東館には、長岡商工会議所や市庁舎をはじめとした産業・金融支援の拠点である「産業ビジネス交流館」や「米百俵プレイス ミライエ長岡」の東館が入ります。

ミライエガーデン



写真提供：長岡市

ミライエホール



写真提供：長岡市

トオリニワ

・市道を再開発事業で廃止し、東館の敷地とします。
・再開発事業後も、コミュニティ道路として、車両通行機能は維持し、イベントスペースとしても利用します
・旧市道上空で西館と東館の建物を接続し、公共施設として一体利用します



写真提供：長岡市



写真提供：長岡市

東館整備における既存建物活用

権利者や長岡市の発意で工期短縮、工事費縮減と環境負荷低減や外観イメージの継承等をめざし、既存建物の躯体を活用したリノベーション工事を行いました。市街地再開発事業における リノベーション活用は先進的な取り組みです。
内装・設備をすべて撤去し、南面と西面の外壁の撤去と増築部分や塔屋の1層の撤去を行い、減失登記をしました。その後、一部構造補強をし、南面と西面の外壁を新設し、設備と内装を新設しています。

