

資料 No. 2-1

平成30年2月19日

議員協議会資料

議題：大手通坂之上町地区市街地再開発事業（仮称）

事業計画（案）の概要と都市計画決定について

長岡市

中心市街地整備室

1 中心市街地の政策展開と新たな導入機能について

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



まなびと交流の拠点

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



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

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、障害者プラザ、ワークプラザ、男女平等推進センターなど



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



長岡震災アーカイブスセンター「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



子育て支援の拠点

子育ての駅 ちびっこ広場

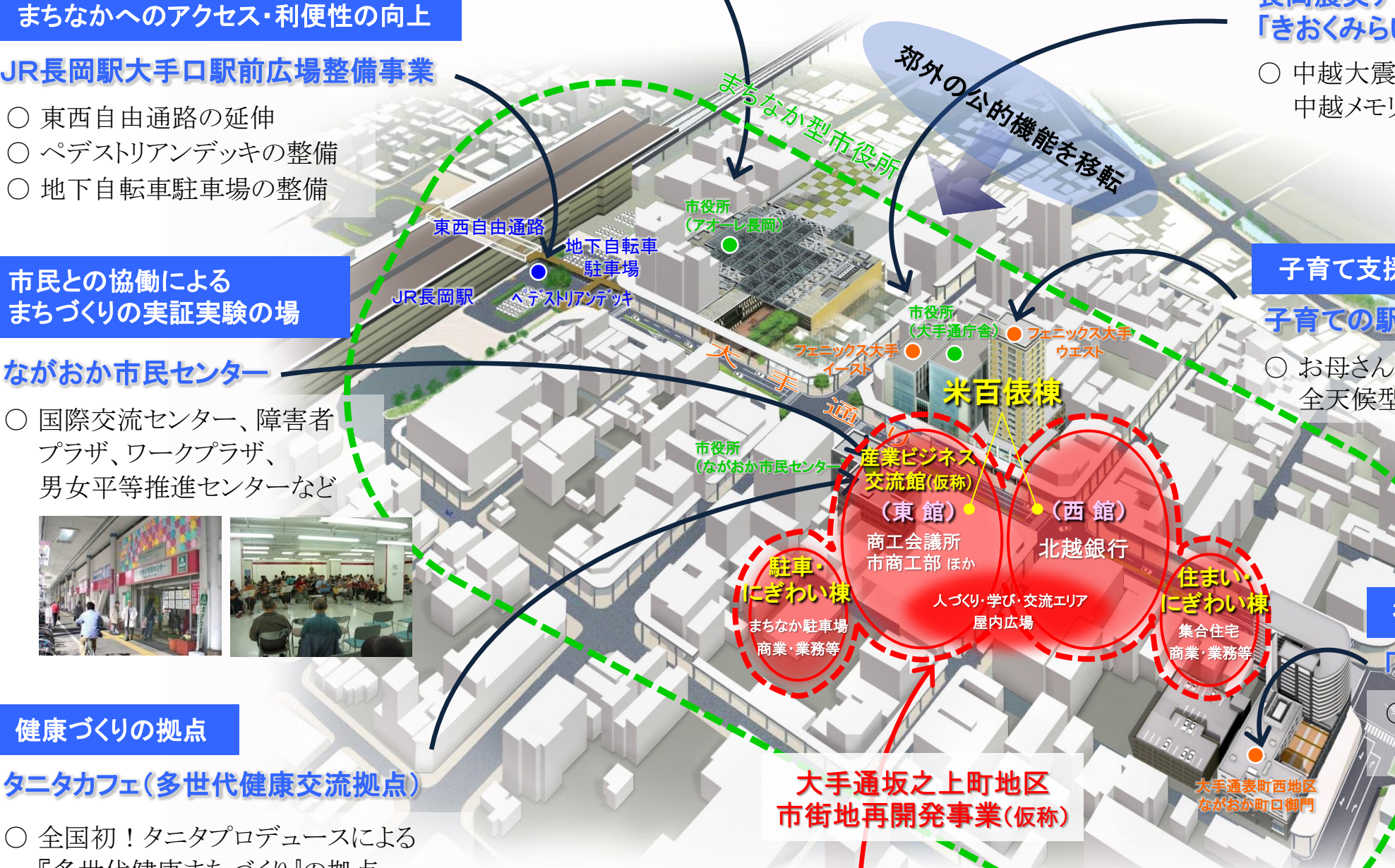
- お母さん(現場)の声から生まれた、冬でも使える全天候型の広場機能を備えた子育て支援施設



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



～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 再開発事業における施設の配置について

(1) 再開発事業を予定する区域



(2) 施設計画の一部変更について

経緯

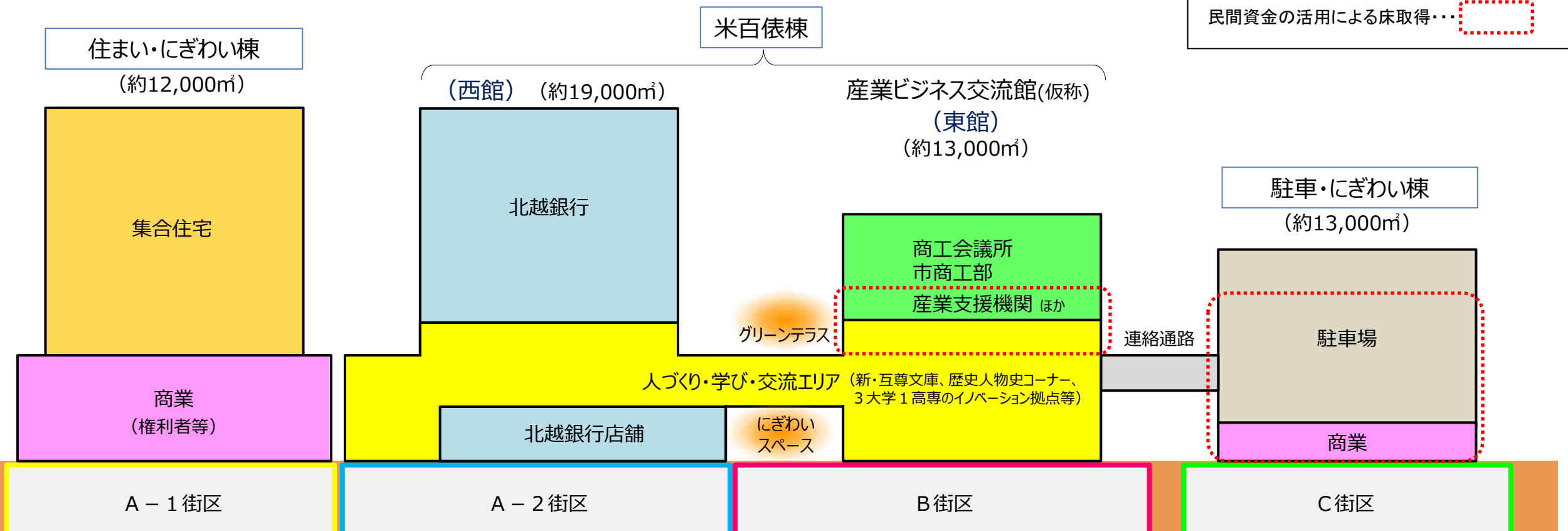
昨年5月のまちづくり・新エネルギー対策特別委員会で説明した基本構想をもとに、準備組合において、**地権者の営業継続を可能にする権利変換と管理費の負担を軽減**する方策の検討を開始

市と権利者で協議を重ねた結果、**集合住宅を導入することについて**、“**まちに「住む人」を増やす**”という市のまちづくり施策と一致することから、その手法として、**新たな事業費負担者をマンションデベロッパーに絞り**、その参画可能性等についてヒアリングを実施

マンションデベロッパーが参画することにより、**すべての権利者にメリットが生じることが確認できたため**、1月末の準備組合総会において、施設計画を一部変更し、**集合住宅を導入する方針を決定**

(3) 施設配置(案)

「米百俵プレイス(仮称)」については、以下の4棟を整備する。



【整備方針】コンセプト **人づくり・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)」**

【3つの視点】

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—

1 未来の長岡を支える人づくり・学びの拠点 (知的創造)

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)

【創出するもの】

- ・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
～未来の人づくりと知の創造～

■ 新・互尊文庫 (まちなか図書館)

- ① 「米百俵の精神」発祥の地、国漢学校の跡地、互尊文庫の移転という場所性を活かす
- ② 蔵書はさまざまな一般書のほか以下に特色を置く
 - 「米百俵」に関する図書 ● 魅力・話題性のある新刊書
 - イノベーションや子どもの将来に役立つインパクト・知的な刺激を与える雑誌
 - 産業人の育成、ビジネス・起業支援の図書
- ③ コーヒーを飲みながら気軽に誰でも利用できる新しいスタイルの図書館としてにぎわいを創出する



■ 学習室

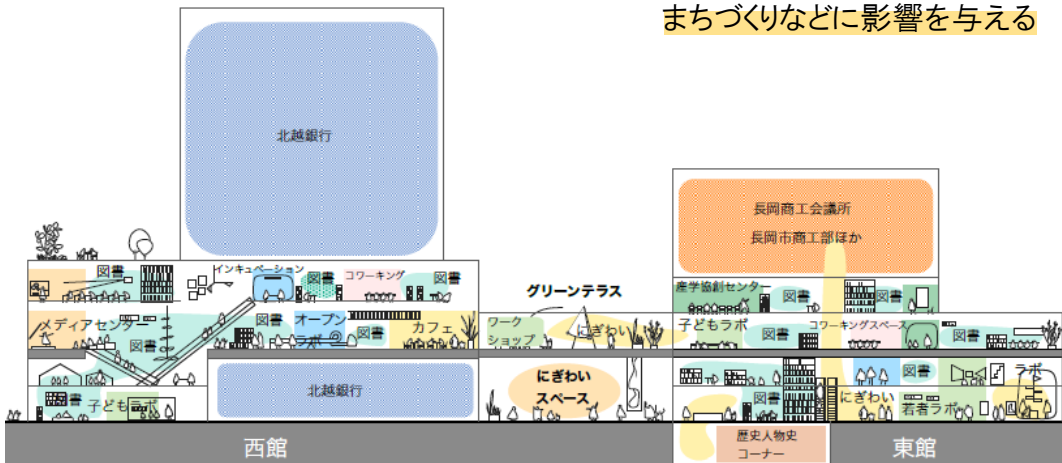
- ① 静音・雑音OKの多様な過ごし方ができる場とする
- ② 施設内の機能と併設し若者のにぎわいを創出する
- ③ Wi-Fiや電源などのサービスを提供し、コワーキングスペースとしての利用も可能とする

■ 歴史人物史コーナー

- ① 米百俵を基本テーマに史実を伝え・学べる場とする
- ② 長岡でイノベーションに取り組むに値するつながりを出す
- ③ 総合学習の小・中学生や観光客をメインターゲットとする
- ④ デジタル技術を活用した体験・思考型の展示を導入する

米百俵棟(人づくり・学び・交流エリア)【各機能の基本方針】

- 3大学1高専のイノベーション拠点など施設内の各機能の動きを「見える化」
- ➡ ①それぞれの存在価値を高める
- ➡ ②子どもたちの将来や産業界、まちづくりなどに影響を与える



■ 若者ラボ

- ① 若者のにぎわいを生む居場所とする
- ② 若者の個性や未来への可能性を伸ばせる場所とする
- ③ いろいろなくつろぎ方・過ごし方ができる居心地の良い空間とする
- ④ 若者の夢を支援し起業家を育成する
- ⑤ 若者のふるさと帰りを呼び起こす仕掛けを展開する



■ 子どもラボ

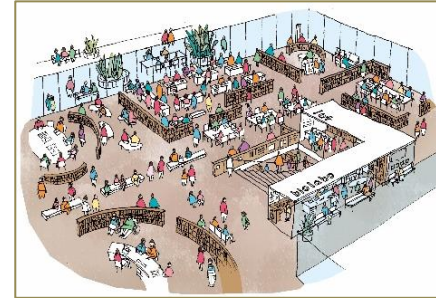
- ① 長岡でしか学べない学びを提供し、教育にもイノベーションを起こす
- ② 学校の授業では学べない新たな力を養う
- ③ 施設内の機能相互を「見える化」し、子どもの将来にインスパイアを与える



産業人の育成と産業基盤の強化の拠点
～産業連携・協働～

■ 3大学1高専のイノベーション拠点 (N a D e C 構想の実現 ※5ページ)

- 3大学1高専の強みをまちづくり・産業界の基盤強化に活かす「長岡版イノベーション」の拠点を整備する



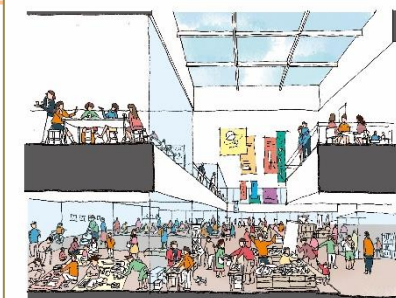
■ 産業ビジネス支援機能 (長岡商工会議所、市商工部、産業支援関係機関など)

- ① 産官学金の集積機能を活かし、頑張っている企業や働く人を総合的に支援する産業振興の拠点・産業ビジネス交流館(仮称)を整備する
 - 若者の就業や起業・創業
 - 地場産業を担う人材の育成
 - 産業の創出や企業経営等の支援
- ② 企業が市民や来館者と交流できる場を提供する

にぎわい創出
～活発な交流が生まれる付加機能～

- カフェ
- グリーンテラス・屋内広場

- 誰もが気軽に集い、語り合うことができる緑の憩いの空間・交流スペースを設置する



特徴・コンテンツ

■ 新・互尊文庫（まちなか図書館）

- 蔵書はさまざまな一般書と、基本方針（※3ページ）に沿った特色資料で構成
 - ・にぎわい性（さまざまな一般書）
 - ・場所性（米百俵・互尊独尊）
 - ・魅力、話題性、こだわり（雑誌・新刊書・ビジネス書）
- いろいろな過ごし方を許容する空間
 - ・充実した閲覧・学習スペース
 - ・くつろぎ・癒やし空間
 - ・待ち合わせ場所
 - ・イベントスペース
 - ・電子書籍
 - ・地域情報の収集・表現・発信
 - ・カフェ・レストラン



■ 学習室

- 静音・雑音OKの各学習スペース
- フリースペース
- カフェ、コンビニ併設
- 多様なスタイルの空間、机・いす
- 提供サービス（電源、Wi-Fi、ロッカーなど）



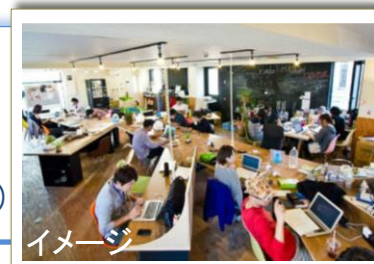
■ 子どもラボ

- 未来を生き抜く力がつく学び
- 自己肯定感・自分らしさ・個性を養う学び
- 実施プログラムは以下を中心に、本物の体験をタイムリーかつニーズを捉えて提供
 - ・プログラミング・ロボコン
 - ・語学力、国際感覚・人の養成
 - ・産業・企業への関心誘導・キャリア教育（しごと体験、3大学1高専ラボ、産業ビジネス機能の「見える化」）など



■ 3大学1高専のイノベーション拠点（NaDeC構想の実現 ※5ページ）

- コワーキングスペース
- インキュベーションセンター
- 最先端技術オープンラボ
- 産学協創センター
- インターンシップセンター
- ファブラボ
- など



■ 歴史人物史コーナー

- 「米百俵の精神」をテーマに、現代までの長岡の人づくりを伝承
- 市民が誇りに思う故郷の偉人を選出
- オール長岡から人選し、米百俵や産業など、つながり・系譜で興味を誘う展示
- デジタル技術を活用した体験型・思考型の展示を導入



■ 若者ラボ

- 学習室や図書館と併設の中・高校生のフリースペース
- 多様なスタイルの空間、椅子、机
- カフェ、コンビニ併設
- 本格的な音楽スタジオ、ボルダリング壁、調理室
- インキュベーションセンター、コワーキングスペース、（NaDeC構想と共有）
- ギャラリースペース、発信の場



■ 産業ビジネス支援機能（長岡商工会議所、市商工部、関係機関など）

- 産業支援ワンストップ窓口（産官学金の機能集積による産業振興・起業・創業のサポート体制）
- 交流サロン など

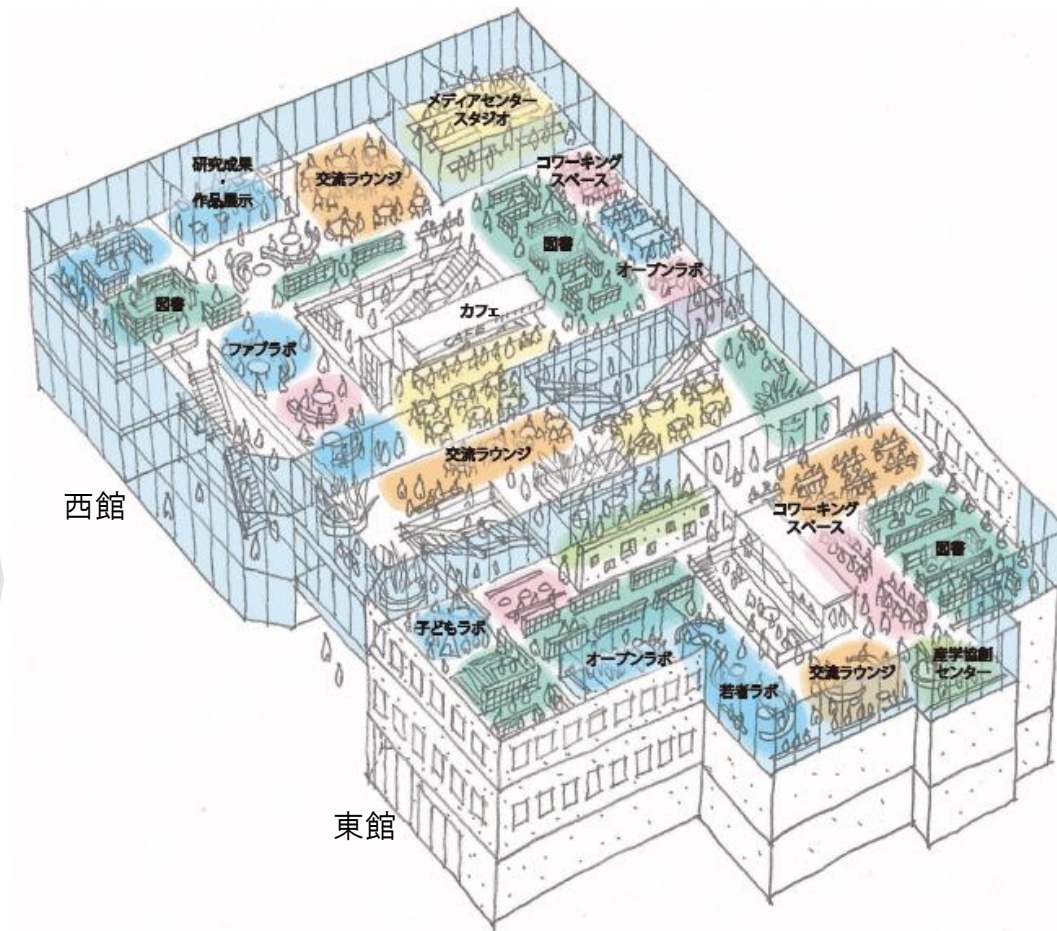


空間のあり方・配置の特徴

- 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。

3階配置イメージ

モザイク状に混在している空間



米百俵プレイス（仮称）の市の導入機能の基本方針（前ページ）、特徴・コンテンツ（本ページ）について

- 昨年6月から、市長を中心とした市内有識者による検討会（計5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、まとめたものである。
- 平成30年度は、この基本的な考え方をもとに、市民の意見を聞きながら、市の導入機能の基本計画・基本設計を策定する予定。

3 再開発事業における市の導入機能について ③ NaDeC構想の実現

平成29年11月13日

○長岡技術科学大学、長岡造形大学、長岡大学及び長岡工業高等専門学校の3大学1高専では、「長岡版イノベーション」の実現に向け、再開発事業の導入施設における機能や事業を充実させる検討を行い、昨年11月に「NaDeC構想」として市長へ提案があった。
(概要については、右図のとおり)

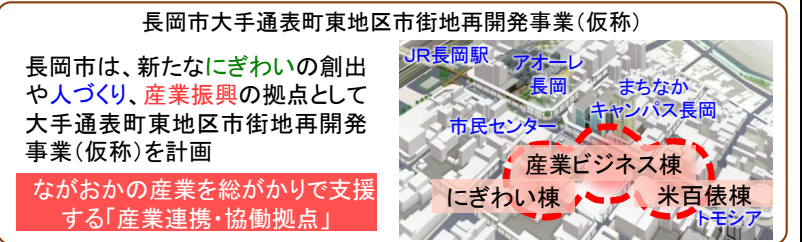
※「NaDeC(ナデック)構想」とは、地図上で、中心市街地を核とし、3大学1高専の位置を線で結ぶと三角錐の形となることから、Nagaoka Delta Coneの頭文字を取って名付けられたもの。



○提案を受け、長岡商工会議所の「長岡産業ビジネス交流館(仮称)構想」と合わせ、再開発事業に取り入れる検討を進める。

先行実施について

- 「NaDeC構想」では、再開発事業の完成が数年先であることから、事業の一部を社会実験として早期に取り組むことが提案されており、旧大和長岡店ビル1階を活用して平成30年度から先行実施する。
- 「ながおか・若者・しごと機構」も同ビル1階に移転し、3大学1高専の活動と連携し、若者の交流やアイデアの実現を支援する。
- カーネーションプラザの運営は本年度をもって終了する。
- 旧大和ビルは平成32年度に除却予定のため、2年間の活用を想定し、その後は中心市街地の公共施設での実施を検討する。



構想の基本コンセプトと主な提案事業

<p>人材育成</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 次世代の地域を担う起業者の育成 ● 高度な技術の人材育成 	<p>挑戦と学びをサポート</p>
<p>デザイン思考実践実習 地域課題等を異分野混合チームで検討</p>	<p>アントレプレナー育成・起業家塾 起業家精神等のプログラムを単位互換</p>
<p>技学グローバル教室 英語の講義など大学活動を市民に公開</p>	<p>インターンシップセンター 学生と受入企業のマッチング支援など</p>
<p>交流・協働</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 人が集まる・つながる交流の場 ● 協働による新しい価値の創造 	<p>アイデアをカタチに</p>
<p>産学協創センター デザイン思考で新プロジェクトを支援</p>	<p>世界とつながるテクノパーク 海外向け人材育成と共同研究、海外展開</p>
<p>オープンコラボスペース 新たなアイデアを生むフリースペース</p>	<p>メディアセンタースタジオ 講演やセミナーの公開とネット配信</p>
<p>産業創出</p> <ul style="list-style-type: none"> ● あらゆる分野にデザイン思考 ● I・O・T・A・Iの戦略的活用 	<p>新たな発想と課題解決</p>
<p>トライアル・オフィスラボ アイデアを形にするプロトタイプラボ</p>	<p>インキュベーション施設 ニーズに合わせたスペースと秘書機能</p>

【スケジュール】
再開発ビルの「産業ビジネス棟」の完成まで期間があるため、**社会実験として先行実施**できる事業を平成30年度以降に実施し、**長岡版イノベーションの実現**に向けて始動します。

【実施体制】

- 長岡市と3大学1高専、関係機関と地域産業が**連携した体制**で実施
- **ワンストップ窓口**は、長岡市、長岡商工会議所、3大学1高専の産学官連携の窓口を一本化で利便性をさらに向上
- 運営資金の確保として、「**人づくり**」、「**産業振興**」に係わる国等の支援等の積極的な活用をめざす

○開館日 平成30年6月(予定)

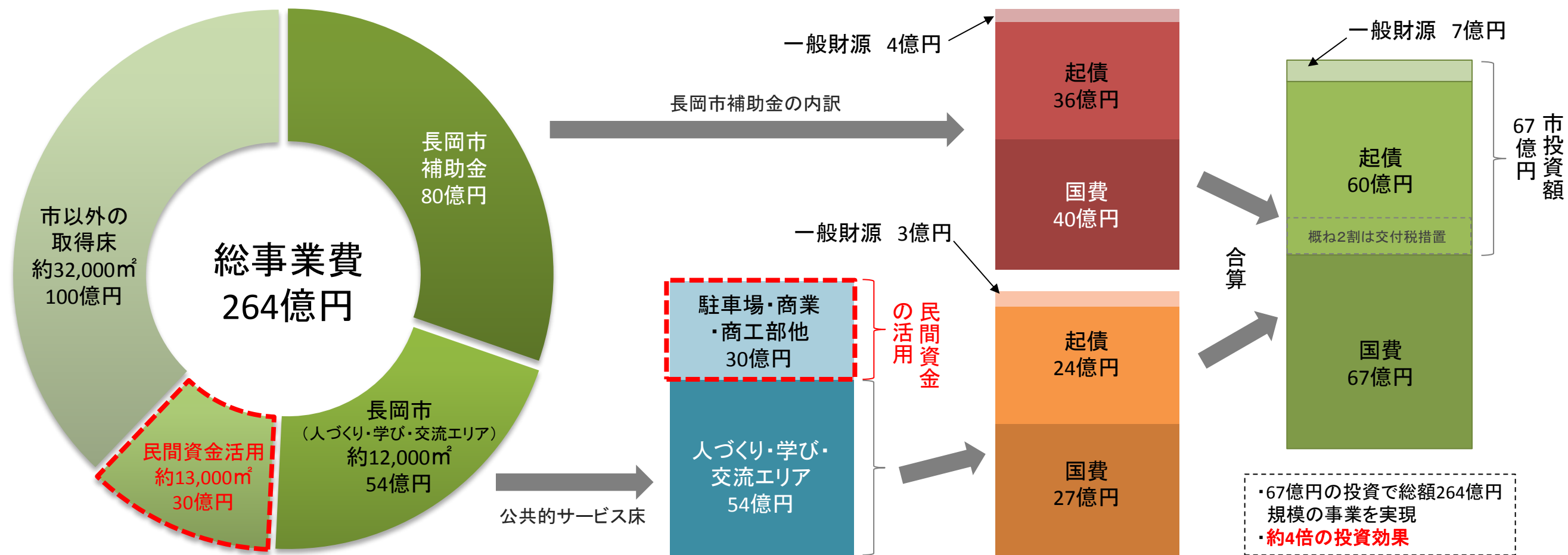
○実施想定事業

- ・コワーキングスペース
(学生の活動拠点や異業種交流の場)
- ・ファブラボ (アイデアを形にできるものづくり工房)
- ・3大学1高専の一部授業の実施、講座の開催
- ・プログラミング教室
- ・ながおか・若者・しごと機構の活動 など



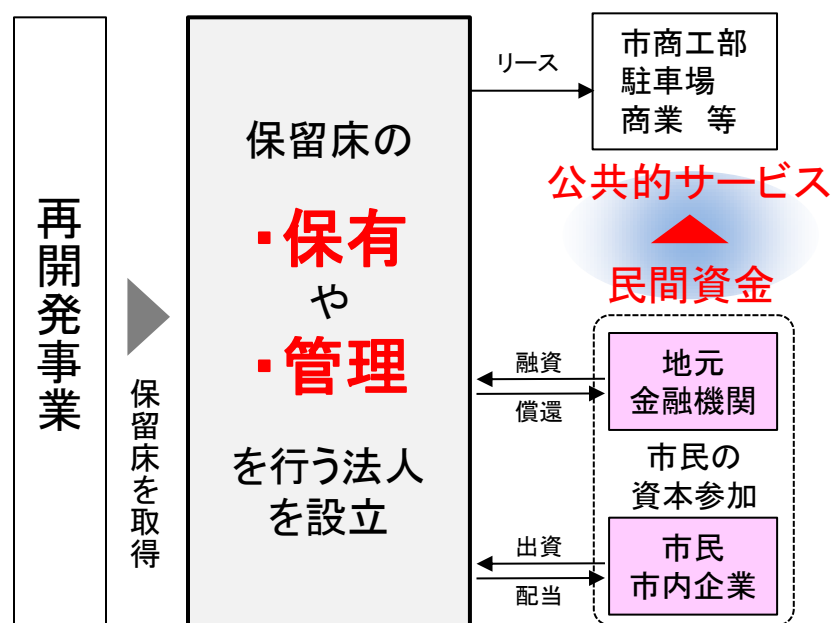
4 再開発事業の事業費と市負担軽減策について

(1) 事業費の試算



(2) 市負担の軽減に向けた民間資金導入策の検討

- ・保留床の取得や保有、管理を行う法人を設立し、金融機関からの融資や市民からの出資を活用した資金調達を行うことで、**民間資金による公共的サービス**を実現
- ・地元金融機関や市内企業、市民等の投資資金を活用することで、**事業への市民参加**を促進
- ・民間の投資による**地域内での資金循環**は、その配当が地域の所得となるため、地域経済活性化に寄与



(3) 整備効果

- 【フロー効果】…建設投資により得られる経済活動の効果
○建設投資の生産波及効果:397億円
建設投資額(除却・建築費用)×1.61(生産誘発係数:H23新潟県)
- 【ストック効果】…整備された施設から発生する経済的効果
○社会便益の増進:377億円
建設投資額×1.53(B/C:H28調査成果) 50年間分を現在価値に換算
- 【税収効果】…施設整備による固定資産税等の増収効果
○税収の増加:15億円
※固定資産税、都市計画税を2019年から50年間トータルで試算
現在建物を存置した場合:753百万円
再開発事業を実施した場合:2,253百万円

5 再開発事業の施行者及びスケジュールについて

(1) 施行者について

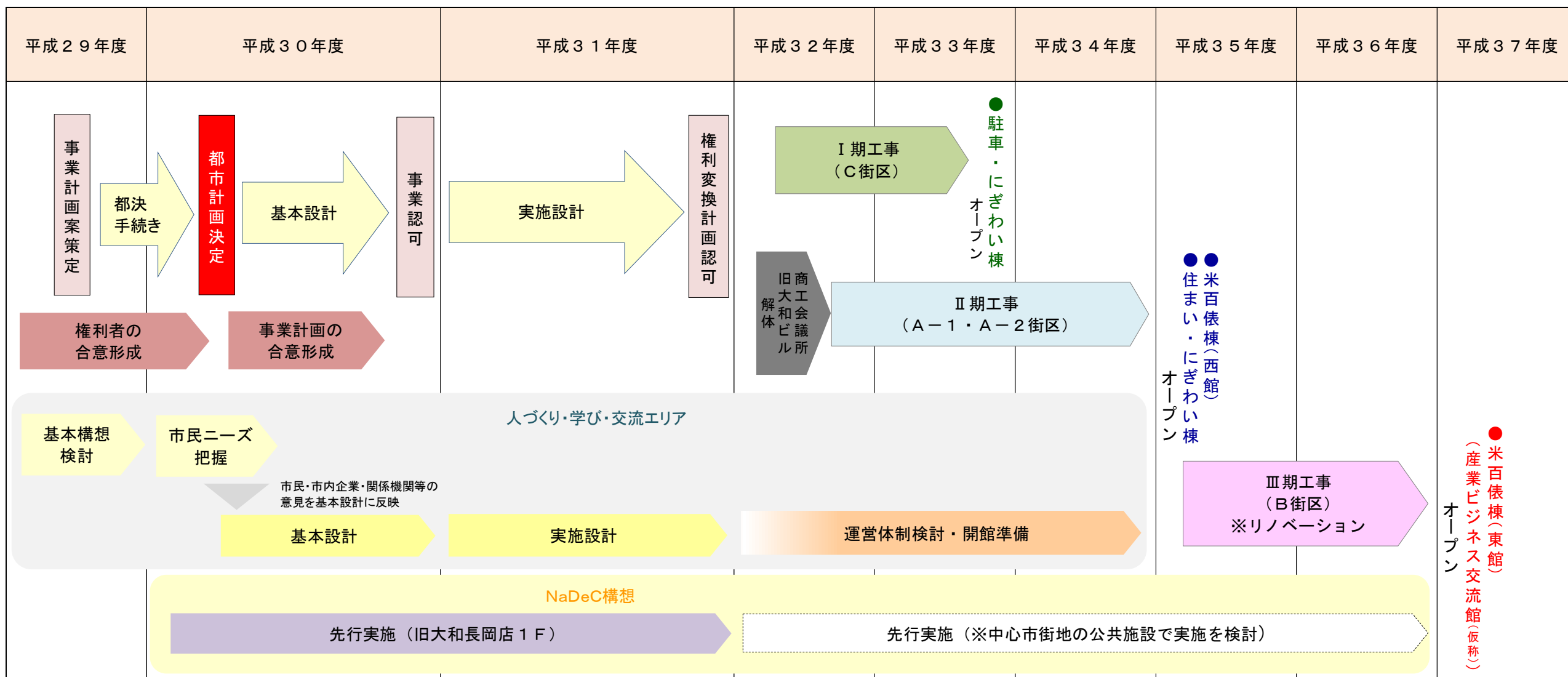
- 2月18日に開催された準備組合の総会において、本事業では建物が4棟にまたがり、事業規模が大きく、かつ事業期間が長期にわたることから、事業の円滑な実施に向け、UR都市機構の知見を活用したいとの理由により、「**施行者はUR都市機構を予定する**」ことが決議された。
- 準備組合の決議を受け、本事業の円滑な推進を図るため、市は、UR都市機構と、本年3月を目途に**基本協定を締結**する。
- B街区(リノベーション)については、市が**特定建築者***となり建築工事を発注することで、**地元企業に配慮した工事発注**に努めていく。

※特定建築者とは、施行者が施行者以外の者に建築させることができる制度。
 ※A-1街区については、公募により選定された民間事業者(マンションデベロッパー等)が特定建築者となる予定。

<基本協定の骨子>

- ①市とUR都市機構は、毎年度末に、本事業の見込額と実績について確認すること
- ②本事業の発注に際し、地元企業の入札への参加機会の確保に努めること
- ③市は**特定事業参加者***として参加し、最終的に取得者が決まらなかった保留床を市が取得すること
 (本事業計画では、すべての保留床の取得先が予定されている。)
 ※特定事業参加者とは、再開発事業の円滑な運営を図るため、保留床の取得者をあらかじめ決定する制度。

(2) スケジュールについて



6 都市計画決定・変更の概要について ①

(1) 再開発事業に伴う都市計画決定・変更手続き

◆都市計画の決定について

市街地再開発事業は、都市機能の更新や防災面の整備において重要な役割をもつ公共性の高い事業である。このため、一定の区域について市街地再開発事業の都市計画決定を行い、建築物の整備に関する計画等を定め、一定の規制や誘導によって円滑な事業の推進を図るものである。なお、都市計画の決定は、国庫補助を受けるための条件となっている。

◆都市計画の決定及び変更の内容（長岡市決定）

1. 第一種市街地再開発事業の決定
2. 高度利用地区の変更
3. 大手通表町地区地区計画の変更

◆都市計画決定に向けたスケジュール

3月下旬	都市計画素案説明会
3月下旬 ～6月上旬	都市計画案の縦覧、 新潟県への意見照会等
6月中旬	長岡市都市計画審議会
6月下旬	都市計画決定告示、公告・縦覧

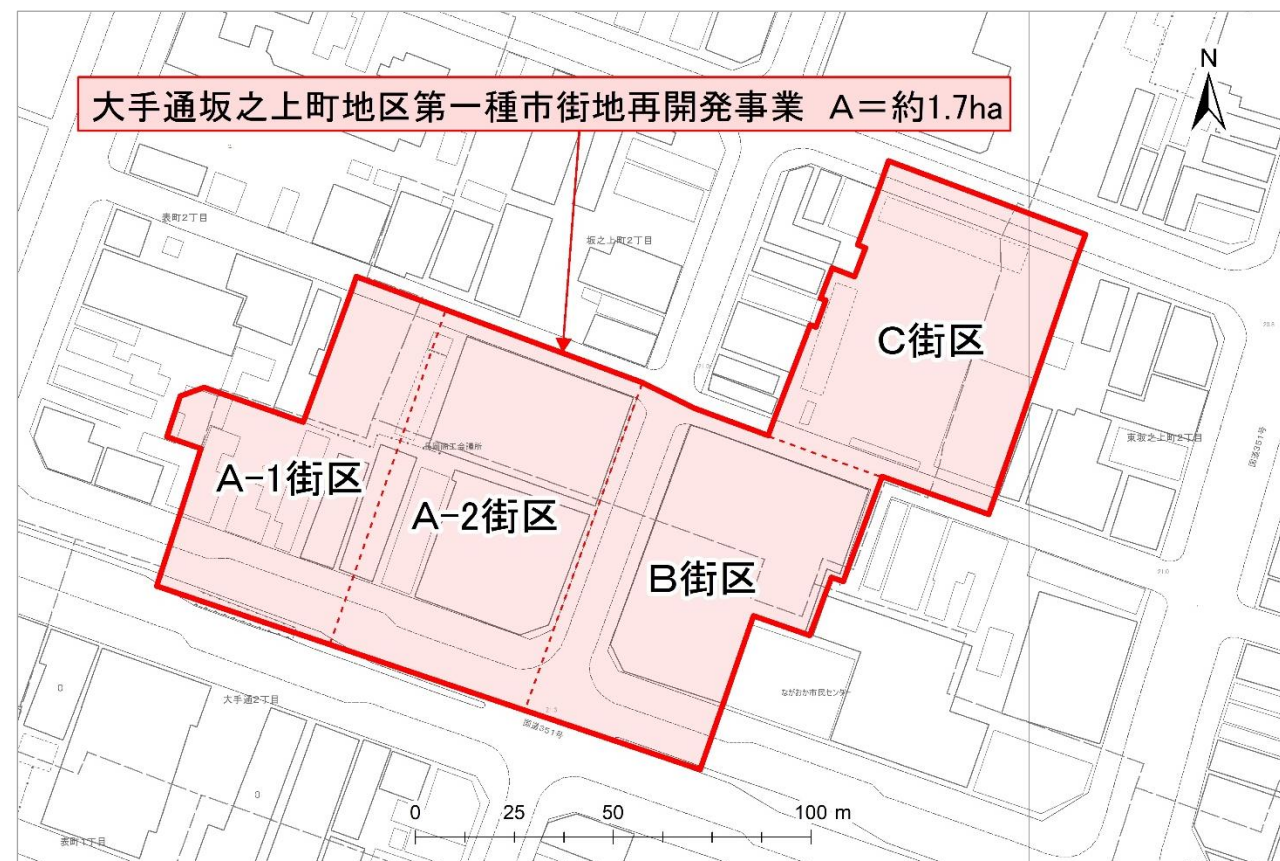
(2) 第一種市街地再開発事業の決定(素案)

土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、良好な市街地環境の形成と中心市街地に必要な都市機能の集積促進を図るため、下記のとおり第一種市街地再開発事業を決定する。

◆主な内容

- **名称**：大手通坂之上町地区第一種市街地再開発事業
- **面積**：約1.7ha（周辺道路の中心線までの区域を含む）
- **建築敷地及び建築物の整備に関する計画**

街区	建築敷地面積	建築面積	延べ面積	建蔽率	容積率	主要用途
A-1	約2,500㎡	約1,900㎡	約12,000㎡	約8/10	約38/10	公共公益施設 業務施設 商業施設 住宅 駐車場
A-2	約3,500㎡	約2,800㎡	約19,000㎡	約8/10	約53/10	
B	約3,700㎡	約3,100㎡	約13,000㎡	約8/10	約35/10	
C	約3,500㎡	約2,700㎡	約13,000㎡	約8/10	約29/10	
計	約13,200㎡	約10,500㎡	約57,000㎡	約8/10	約39/10	



6 都市計画決定・変更の概要について ②

(3) 高度利用地区の変更(素案)

建築物の敷地内に有効な空地を確保し、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、下記のとおり大手通坂之上町地区を高度利用地区に加える。

◆主な内容

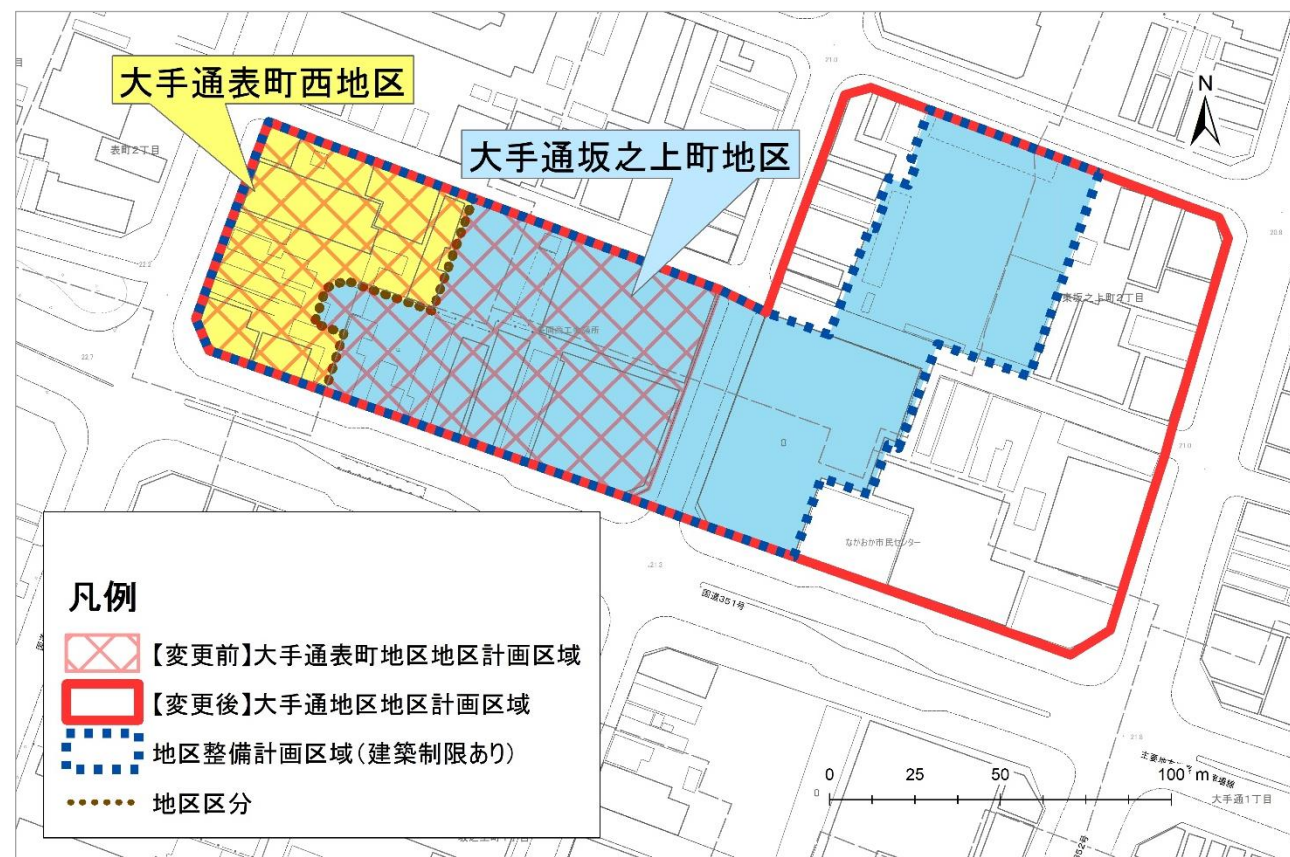
- **名称**：高度利用地区（大手通坂之上町地区）
- **面積**：約1.7ha（再開発事業区域と同様）
- **建築物の容積率の最高限度**：60/10以下
- **建築物の容積率の最低限度**：20/10以上
- **建築物の建ぺい率の最高限度**：8/10以下
- **建築物の建築面積の最低限度**：200㎡
- **壁面の位置の制限**：道路境界より1～2m

(4) 大手通表町地区地区計画の変更(素案)

長岡市の中心市街地に必要な都市機能を適切に配置し、土地の合理的かつ健全な高度利用を確実に図るため、大手通表町地区地区計画を再開発事業区域とその周辺区域を加え、下記のとおり変更する。

◆主な内容



- **名称**：「大手通表町地区地区計画」から「大手通地区地区計画」に変更
- **地区計画区域面積**：約2.8ha(再開発事業区域に隣接するエリアを含む街区)
- **地区整備計画区域面積**：約1.6ha【建築に関する以下の制限あり】
 - 建築物の用途制限：風俗営業等、工場、倉庫業などを制限
 - 壁面後退区域における制限：塀、柵、自動販売機等の設置を制限
 - 建築物の意匠等の制限：落ち着いた色調とし、周辺との調和を図る



7 再開発事業に伴う既存施設の取り扱いについて

「米百俵プレイス(仮称)」の整備に当たり、当該施設へ機能を継承する既存施設の今後の取り扱いについて、以下のとおり定める。

(1) 対象施設及び現状について

対象施設		施設の現状
 <p>互尊文庫</p>	建築年(築年数) 昭和42年(築50年) 敷地面積 1,074.94㎡ 延床面積 1,600.75㎡ 主な機能 1F 一般貸出開架室、児童コーナー 2F 軽読書室、新聞雑誌コーナー、 文書資料室 3F 学習室、郷土史交流室 他	<p>○当該2施設は、まちなかに整備された公共施設として重要な位置付けである一方、施設の整備から約50年が経過し施設の老朽化が顕著である。</p> <p>○互尊文庫は、まちなかに立地する唯一の図書館であり、また“互尊独尊”の思想のもと創設された市で最初の公立図書館として幅広い世代の市民から親しまれており、今後も継続して提供すべき重要な行政サービスである。</p> <p>○青少年文化センターで実施する「学び」事業や貸館事業については、まちなかキャンパスや中央公民館などで同様の事業を実施しており、各施設の特性に合わせて実施することで、当該施設の機能を代替することは可能である。</p>
 <p>青少年文化センター</p>	建築年(築年数) 昭和44年(築48年) 敷地面積 5,436.18㎡ 延床面積 展示館1,756㎡、温水プール830.65㎡ 主な機能 1F 科学コーナー 2F 多目的ホール、科学実験室、 クラブ活動室、陶芸室、集会室 3F プラネタリウム室、パソコン室 他	

(2) 今後の取り扱いについて

- 本再開発事業で整備する「米百俵プレイス(仮称)」において、互尊文庫の機能を継承するとともに、青少年文化センターの「学び」事業を実現する。
- 現在の互尊文庫は、「米百俵プレイス(仮称)」の完成に合わせて廃止する。
- 現在の青少年文化センターは、平成30年度末で廃止し、建物は解体撤去する。

以上について、「長岡市公共施設等総合管理計画」(平成29年3月策定)に基づく当該施設の個別施設計画とする。

