

ながおか 町口御門

Nagaoka Machiguchi Gomon



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



ごあいさつ



大手通表町西地区市街地再開発組合
理事長 藤井 良治

およそ150年前、北越戊辰戦争で焼失するまで長岡城の町口御門が在ったこの一角に再開発施設として「ながおか町口御門」が、折しも長岡藩開府400年の節目をまえに、今日こうして無事竣工を迎えることができましたことは、誠に喜びに堪えません。

1995(平成7)年に協議会を設置し、再開発事業の検討を開始してから今日までの道程は、まさに波瀾万丈の約20年間であります。

幾多の困難な問題にも解決への努力を惜しむことのなかった関係権利者の皆様はもちろんのこと、行政をはじめ各方面のご指導、ご支援並びに近隣の関係する方々のあたたかいご理解とご協力に、心からの感謝を申し上げます。

ひろく長岡市民、そして全国の皆様の思いを受け「ながおか町口御門」と名付けたこのビルは、信濃川の対岸からも見える地上14階の高層部、6階の中層部と4階の駐車場棟を有し、長岡市社会福祉センター、介護付き有料老人ホーム、分譲マンション、学習塾、歯科クリニックで構成された多機能複合施設となっております。

ビルの窓枠には長岡藩の旗印「五間梯子」を、壁面は城の白壁と石垣・黒板塀の配色で城の佇まいを醸し出す「ながおか町口御門」が、かつてこの地にあり、土民が行きつた長岡城の町口御門のように、多世代の人が集う中心市街地における西の玄関口の新たなシンボルとして、多くの市民の皆様から愛されますことをお願いいたしております。

祝辞



長岡市長
磯田 達伸

大手通表町西地区市街地再開発ビル「ながおか町口御門」の竣工を心よりお慶び申し上げます。

大手通表町地区まちづくり協議会の設立から約20年、万難を排し、一致結束して事業を成功に導かれた再開発組合をはじめ、関係各位の御尽力に対し深く敬意を表します。

市街地再開発事業は、まちを若返らせ、まちに新しい機能を生み出す事業です。アオーレ長岡の整備や大手通中央地区の2か所の再開発では、市民の交流や学びの場、賑わいの場が生まれました。

そして、このたび「ながおか町口御門」に福祉団体やボランティア団体が活動する長岡市社会福祉センター「トモシア」や介護付き有料老人ホームが入居し、まちなかに「福祉の拠点」という新たな機能が加わります。さらに、学習塾、歯科クリニックといった業務・サービス機能や新たな居住者を迎える分譲マンションも整備されたことで、長岡の「顔」である中心市街地の活力と利便性がより一層高まることとなります。

かつて広く町民に開かれていた長岡城の「町口御門」の名が示すとおり、子どもからお年寄りまで多くの市民がここに集い、交わる場が誕生したことを大変喜ばしく思うとともに、市民活動の新たな潮流が生まれることを大いに期待しております。

「ながおか町口御門」が、大手通りの西の玄関口として、また、市民協働のまち長岡の新しいシンボルとして、未永く市民の皆様から愛されることを心から御祈念申し上げます。



大手通表町西地区のあらまし

大手通表町西地区は、JR長岡駅から西へ約500mに位置し、中心市街地の西側の玄関口として大きな役割を担ってきた地区です。JR長岡駅からのびるメインストリート「大手通り」を核とする中心市街地は、古くから商業、業務、文化、娯楽などの多様な都市機能やサービスが集積し、長岡の「まちの顔」としてだけでなく中越地域の中心として大いに賑わいを見せてきました。しかし、時代が昭和から平成に移ると車社会の進展により、人口や都市機能の郊外流出が加速し、中心市街地はしだいに優位性と活力を失っていきました。

このような状況の中、長岡市では中心市街地に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「中心市街地構造改革会議」を設置。平成16年3月に、行政をはじめ文化・交流、福祉、居住など多様な都市機能が集積する「まちなか型公共サービス」の展開により活性化を目指す、「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。

この提言を踏まえ、長岡市では「アオーレ長岡」や「まちなかキャンパス長岡」「子育ての駅ちびっこ広場」などの施設の整備を進めてきました。本地区においても、地元権利者による市街地再開発事業に合わせ、「まちなか型公共サービス」の新たな機能の導入に向けて動き出すこととなりました。



ながおか 町口御門

Nagaoka Machiguchi Gomon

まちなかの西ゲート

絆をつなぐ
世代をつなぐ
福祉拠点の誕生

ながおか町口御門

Nagaoka Machiguchi Gomon

「ながおか町口御門」は、「まちなか型公共サービス」の展開の一環として、JR長岡駅から約2kmの位置にあった長岡市社会福祉センターを移転開設するとともに、民間活力を導入し有料老人ホームを整備するなど、市民の暮らしをサポートする新たな「福祉の拠点」となります。

地上6階建ての中層棟に、福祉団体やボランティアの活動拠点となる社会福祉センターと高齢者に安心の暮らしを提供する介護付き有料老人ホームを配置。14階建ての高層棟には66戸の分譲マンションが整備され、まちなか居住を促進します。さらに、高層棟には学習塾や歯科クリニックが入居するなど、多世代の人が集う複合ビルの「ながおか町口御門」で、市民の新たな交流が生まれることが期待されます。

デザインコンセプト design concept

1

周辺街区を意識した
色彩計画と
長岡駅や大手通商店街の
ゲートとしての
シンボル性

2

城下町の街並みや
昔ながらの
建築物意匠（ディテール）を
取り入れた
デザイン計画

3

信濃川からの
風（風雪対策）や周辺景観に
考慮した形状と
存在感（ボリューム）の
ある計画

名称について

大手通表町西地区市街地再開発組合では再開発ビルの名称を募集し、応募総数588点の中から選考した結果、「ながおか町口御門」に決定しました。

再開発ビルが整備される地には、かつて長岡城の町口御門※があり、そこから、町人などが御城に入ることができました。長岡藩風は、早くから身分の隔たりを除いて、商工業の発展、発達に努めていました。長岡城は戊辰戦争で失われましたが、士民の協働によってまちが復興しています。歴史に学び、地方創生のシンボルとして、市民に親しまれ愛されることを願い、名称を選考しました。

※町口御門とは…長岡城と表町の町屋に接する城の櫓門（やぐらもん）。武士と町人をつなぐ門であり、市が目指す「市民協働によるまちづくり」に通じるものです。



長岡市社会福祉センター「トモシア」

～市民協働による福祉の交流拠点～

高齢者団体・障害者団体や市民ボランティアが「まちなか」に集い交流することで、新たな活動を生み出します。

ボランティアセンター

- ・ボランティア活動の企画、打合せ、相談、情報提供、活動紹介等
- ・ボランティア団体の活動の場

福祉団体の活動拠点

- ・会議、研修、役員会等

高齢者や障害者の相談窓口

- ・高齢者基幹包括支援センター
- ・地域包括支援センターなかじま・おもてまち
- ・障害者基幹相談支援センター



全ての人たちが「ともにしあわせ」になる場所、長岡市の福祉のシンボルである「ともしび」、希望の光を「ともす」という意味が込められています。



高齢者用住宅 介護付き有料老人ホーム

～高齢者のまちなか居住～

- ・安心して快適な高齢者のまちなか居住を実現
- ・看護師または介護士が24時間常駐
- ・協力関係医療機関、薬剤師との連携体制により日々の暮らしをサポート

分譲マンション

～まちなか居住の推進～

- ・まちなか居住人口の増加
- ・ファミリー層やシニア世代の定住促進と地域コミュニティの構築



業務機能

- ・学習塾、歯科クリニック、店舗

社会福祉センター総合窓口

ボランティアセンター

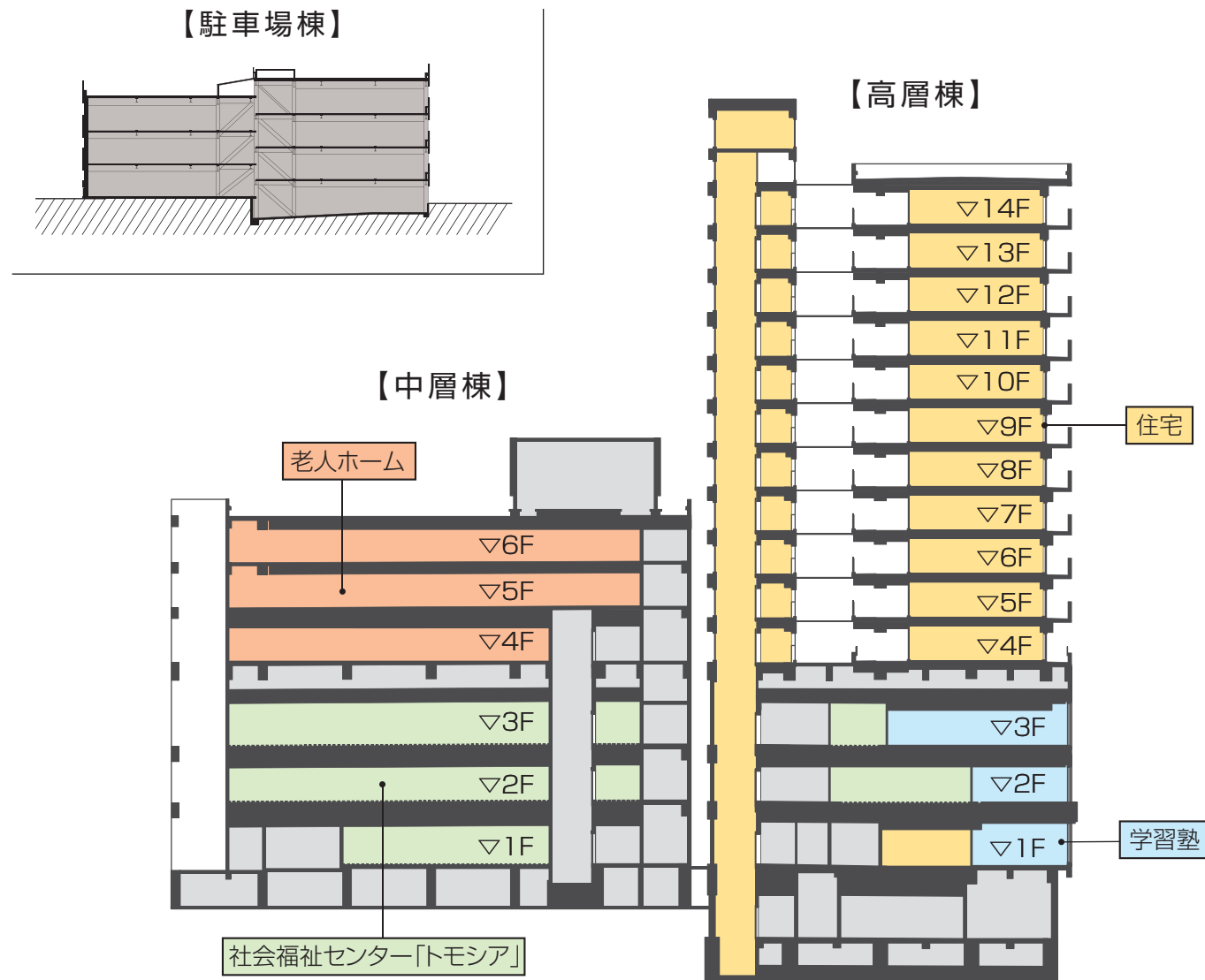
社会福祉センター事務室

老人ホーム食堂 兼 機能訓練室

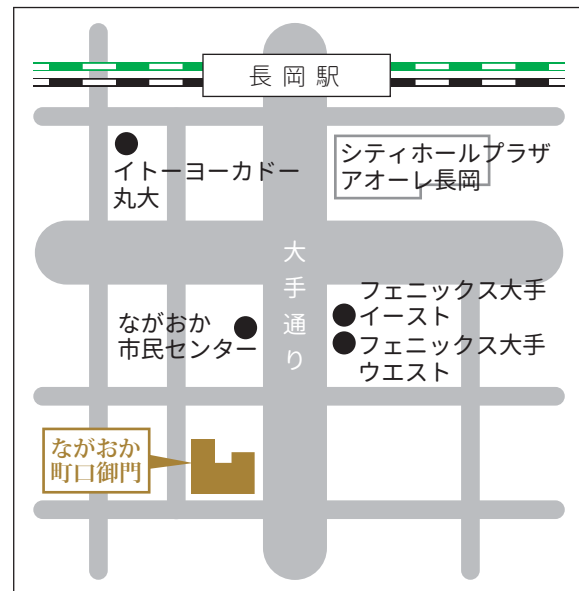
老人ホーム居室

マンションエントランス

断面構成



位置図



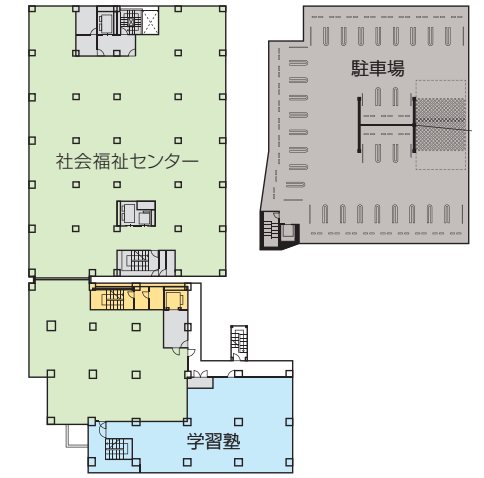
主な施設の概要

用途	床面積	内容
社会福祉センター	約2,700㎡	中層棟1～3階 高層棟2～3階 ボランティアセンター 福祉団体の活動拠点 高齢者や障害者の相談窓口
有料老人ホーム	約1,700㎡	中層棟4～6階 介護付き有料老人ホーム 40室
住宅	約6,900㎡	高層棟4～14階 権利者用住宅 6戸 分譲住宅 60戸
業務	約1,060㎡	中層棟1階 高層棟1～3階 学習塾、歯科クリニック、店舗
駐車場	約3,500㎡	145台(障害者等用駐車スペース4台)

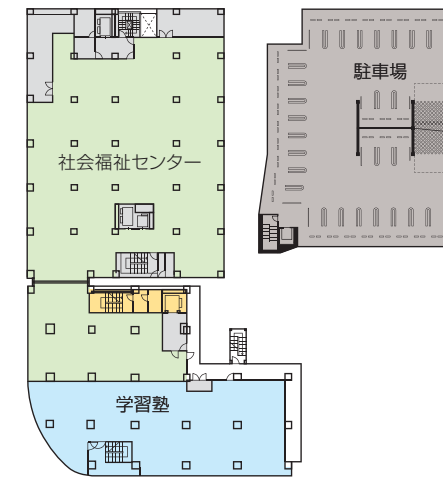
1階平面図



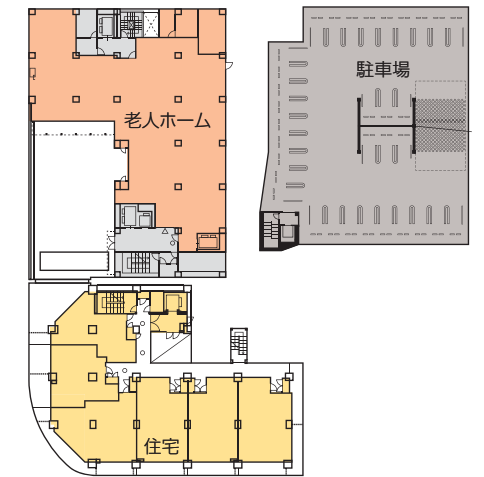
2階平面図



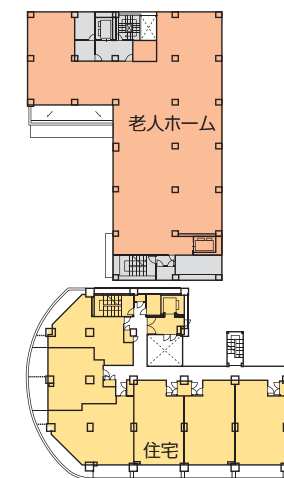
3階平面図



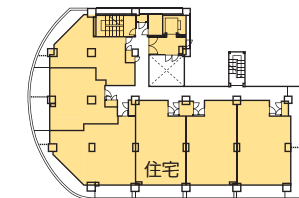
4階平面図



5・6階平面図



7～14階平面図



事業のあゆみ

平成7年	10月	「大手通表町地区まちづくり協議会」を設立 大手通表町地区全体での検討が始まる
平成10年	8月	「大手通表町地区市街地再開発準備組合」を設立
平成21年	5月	地区の西側の街区を先行して事業化に向けた検討を進めることとなる
	11月	西側街区の権利者が「大手通表町西地区市街地再開発準備組合」を設立
平成22年	6月	「業務代行方式」及び「事業協力者」を採用することについて決定
	8月	一般業務代行者の募集開始
	9月	一般業務代行者が「ALEX・佐藤総合計画共同企業体」に決定 大手通表町地区全体に「地区計画」の都市計画決定
平成23年	7月	事業協力者の募集開始
	10月	事業協力者を「東亜建設工業(株)」に決定
平成24年	2月	都市計画決定(大手通表町西地区第一種市街地再開発事業の決定、高度利用地区の変更、地区計画の変更)
平成25年	1月	特定業務代行者の募集開始
	3月	特定業務代行者を「東亜建設工業・中越興業特定共同企業体」に決定
	5月	「大手通表町西地区市街地再開発組合」を設立 事業計画認可
平成26年	3月	「ダイア建設新潟(株)」を参加組合員に決定
	7月	権利変換計画認可
	8月	権利変換(権利変換期日8月1日) 解体除却工事着手
	10月	埋蔵文化財(長岡城の堀跡)調査(10月31日～平成27年3月31日)
	11月	一般業務代行者「ALEX・佐藤総合計画共同企業体」と解約
	12月	事業推進体制を一般業務代行による体制から新体制に移行 (再開発コーディネート:(株)昂計画、組合顧問:(株)フェイス、設計監理:(株)佐藤総合計画)
平成27年	1月	建築工事安全祈願祭を実施 建築工事着手
	4月	分譲マンション販売開始
	7月	分譲マンション完売
	11月	大手通表町西地区市街地再開発ビルの名称を公募
平成28年	3月	大手通表町西地区市街地再開発ビルの名称を「ながおか町口御門」と決定
	9月	建築工事竣工
	10月	「ながおか町口御門」竣工修祓式・祝賀会を開催

事業計画概要

1. 事業名・施行者等

項目	概要
事業名	大手通表町西地区第一種市街地再開発事業
再開発ビル名称	ながおか町口御門(まちぐちごもん)
施行者	大手通表町西地区市街地再開発組合
施行地区面積	約0.5ha(約5,460㎡)
主要用途【延べ面積】	
共同住宅(駐輪場含む)	66戸(内分譲60戸)約6,900㎡
社会福祉センター	約2,700㎡
有料老人ホーム	約1,700㎡
業務施設(学習塾、 歯科クリニック、店舗)	約1,060㎡
施設共用等	約1,555㎡
駐車場	145台 約3,500㎡

項目	概要
建築物の概要	
建築敷地面積	約3,455㎡
建築面積	約2,650㎡
延べ面積	約17,415㎡
(うち容積対象面積)	(約12,130㎡)
建ぺい率	約77%
容積率	約351%
構造	鉄筋コンクリート造 (複合施設棟) 鉄骨造(駐車場棟)
階数	地上14階・地下1階 (複合施設棟) 地上4階(駐車場棟)

2. 権利者の人数

区分	人数	うち残留者
土地・建物所有者	14人	8人
建物所有者(借地権者)	3人	2人
借家権者	23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	4.7億円	通常補助金(国・市)	29.6億円
土地整備費	3.3億円	補助金	1.6億円
補償費	9.1億円	都市・地域再生緊急 促進事業補助金	
工事費	43.8億円	スマートウェルネス住宅等 推進事業補助金	0.4億円
事務費	2.8億円		
合計	63.7億円	参加組合員負担金	13.2億円
		保留床処分金等	18.8億円
		その他	0.1億円
		合計	63.7億円

組合設立

●組合設立許可公告(新潟県告示第733号)

- ・組合の名称 大手通表町西地区市街地再開発組合
- ・事業施行期間 平成25年5月21日から平成29年6月30日まで
- ・施行地区 長岡市表町2丁目2番1、2番2、2番3、2番4、2番5、2番6、2番7、2番8、2番9、2番10、2番11、2番12、2番13、2番14、2番15、2番16、2番17、2番18、2番20及び3番27の一部並びに長岡市大手通2丁目3番6
- ・設立認可の年月日 平成25年5月10日

●役員

- ・理事長 藤井 良治
- ・副理事長 佐藤 康宏、吉田 清貴
- ・理事 酒井 一正、佐久目 篤
- ・監事 木村 功、金子 勝

所在地

〒940-0071

新潟県長岡市表町2丁目2番地21

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)昂計画
組合顧問	(株)フェイス
設計監理	(株)佐藤総合計画
特定業務代行者	東亜建設工業・ 中越興業特定共同企業体
参加組合員	ダイア建設新潟(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、地区計画
市街地開発事業：第一種市街地再開発事業

※高度利用地区、地区計画の内容

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㎡
壁面の位置の制限	北側道路境界より2m 南側・西側道路境界より1m
その他の制限	用途 形態・意匠(色調・広告物) 工作物設置



竣工修祓式



竣工祝賀会