



### 市民交流広場



名称：権堂イーストプラザ市民交流広場  
面積：約800㎡  
管理方法：指定管理者制度により、公益施設と一体的に管理



▲市民交流広場



### 権堂のまちなみ



### 事業のあゆみ

平成 22 年	2 月	権堂 B-1 地区市街地再開発準備組合 設立
平成 24 年	2 月	都市計画の決定・告示 (高度利用地区・第一種市街地再開発事業)
	6 月	事業計画 認可・公告 権堂 B-1 地区市街地再開発組合 設立
	8 月	事業計画(変更) 認可
	10 月	権利変換計画 認可・公告
	11 月	既存建築物除却工事 着工
平成 25 年	6 月	施設建築物工事 着工
平成 26 年	4 月	施設建築物(北棟) 竣工
平成 27 年	1 月	施設建築物(南棟) 竣工
	3 月	市民交流広場 竣工
	10 月	市街地再開発組合解散認可

### 事業推進体制

- 施行者  
権堂 B-1 地区市街地再開発組合
- 事業推進・事業計画・権利変換計画  
株式会社コーデーコンサルタンツ
- 顧問弁護士  
弁護士 中村 隆次
- 税務コンサルタント  
ISパートナーズ会計事務所
- 評価・鑑定  
株式会社谷澤総合鑑定所
- 土地測量  
株式会社共栄測量設計社
- 登記  
司法書士・土地家屋調査士 山口 亨
- 建築設計・監理  
コーデーコンサルタンツ・エーシーエ設計共同企業体
- 一般業務代行・工事施工  
北野建設株式会社

## 権堂イーストプラザ

権堂 B-1 地区第一種市街地再開発事業



～まちなか居住と市民交流を目指した身の丈再開発～



権堂 B-1 地区市街地再開発組合

### ご挨拶



権堂 B-1 地区市街地再開発組合  
理事長 市村 信幸

権堂地区は、江戸時代より善光寺参りの精進落としての花街として栄え、近年では権堂アーケードを中心に長野県内の随一の繁華街として発展してきましたが、昨今の社会状況や経済活動の変化に伴い空き家や空き店舗、建物の老朽化が目立つようになり、中心市街地としての賑わいが失われつつありました。そのような状況から、平成 24 年に権堂地区再生計画が策定され、権堂 B-1 地区は権堂地区の東の玄関口として、市民交流やまちなか居住の拠点として位置づけられております。北棟には業務施設、商業施設、市民交流の場となる公益施設(市民交流センター)を、南棟には権堂アーケードの一端を担う商業施設とまちなか居住を促進する共同住宅を、北棟と南棟の間には市民交流センターと一体利用ができる広場(市民交流広場)を配置し、賑わいが創り出されるまちづくりを推し進めました。この度、再開発ビルを竣工することができましたのは、国土交通省、長野県、長野市をはじめとする関係機関の皆様並びに地元近隣の皆様のご理解、ご支援によるものであり、組合員一同深く感謝申し上げます。皆様に親しみを感じてもらえる権堂地区となりますよう、引き続きまちづくりに取り組んでまいりますので、今後とも皆様のご協力を賜りますようお願い申し上げます。



## 施行地区の概況

長野市は、人口約38万人の中核市で、長野県の北部に位置する県都であり、善光寺の門前町として古くから栄え、特に7年に1度の御開帳の際は、2か月で700万人以上の観光客が訪れる日本有数の観光都市として知られています。

権堂B-1地区は、善光寺のお膝元として長野県内随一の繁華街として賑わってきた権堂地区内にあり、権堂アーケードの東端に位置しています。地域バス路線網、幹線地方道路（長野大通り）、長野電鉄が結節する交通の要衝で、都心立地の利便性が非常に高い地区ですが、近年の市街化拡散により来街者の減少、商業の衰退などが進み、かつての賑わいが失われてきていました。また、狭隘な道路にしか接していない老朽木造建築物と細分化された土地利用が目立っており、防災面でも改善が望まれる状況でありました。

### 位置図



### 区域図



## 従前の状況



▲ 従前の様子（南東側から望む）



▲ 従前の様子（権堂アーケード）



▲ 従前の様子（北東側から望む）



▲ 従前の様子（北西側から望む）

### 従前の土地利用(実測ベース)

宅地面積	4,662㎡
空地率	61%
公共用地面積	1,218㎡
公共用地率	21%

### 従前の建物状況(実測ベース)

建築面積	2,278㎡
建ぺい率	49%
延床面積	7,778㎡
容積率	167%

## 施設の概要

### 北棟（権堂イーストラザ ND）

1階は長野大通り側に路面型店舗を配置することで、賑わいを創出するとともに、公益施設と「市民交流広場」が一体的な空間を演出して、市民が交流できる地域に開かれた施設とし、上層階は従前権利者の本社機能を含む業務施設としました。

デザインについては、権堂地区の歴史や伝統の継承を象徴するカラーモチーフを採用し、複合用途の集合体を実現するために「組木細工」をデザインコードとしました。

構造・規模	鉄骨造 地上4階建て
敷地面積	1,665.13㎡
建築面積	1,294.42㎡

階数	主用途	延床面積
R		244㎡
4	業務	845.31㎡
3	業務	1,272.19㎡
2	業務	1,225.67㎡
1	店舗・公益施設	1,248.32㎡
計		4,593.93㎡

### 南棟（権堂イーストラザ SD）

1階は路面型店舗を権堂アーケードに面して配置することで、商店街の連続性を保ち、壁面後退部分には緑地を設けることで、快適な歩行者空間を創出しました。

上層階はまちなか居住を促進する住宅（82戸）を配置し、中心市街地の利便性を備えた住環境を創出しました。

デザインについては、まちの一体感を演出するべく、北棟と共通としました。

構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上14階建て
敷地面積	1,810.14㎡
建築面積	1,173.24㎡

階数	主用途	延床面積
13~14	住宅	809.22㎡
3~12	住宅	5,650.60㎡
	住宅 (エントランス)	581.97㎡
1	店舗	891.30㎡
	立体駐車場（82台）	1,325.42㎡
計		9,258.51㎡



▲ 北棟全景（南西側から望む）



▲ 北棟全景（南西側から望む）



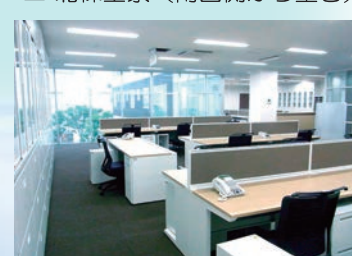
▲ 全景



▲ 南棟全景（北東側から望む）



▲ 2階住宅共用部（ラウンジ）



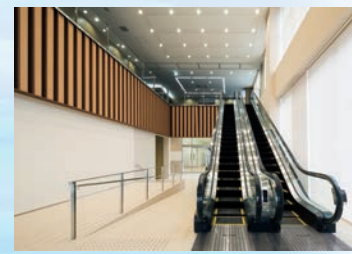
▲ 業務施設



▲ 2階共用部



▲ 広場（イベント）



▲ 1階ロビー



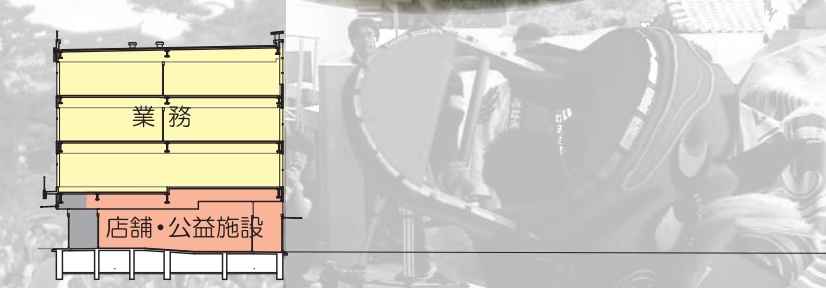
▲ 1階公益施設



▲ 1階エントランス（案内板）

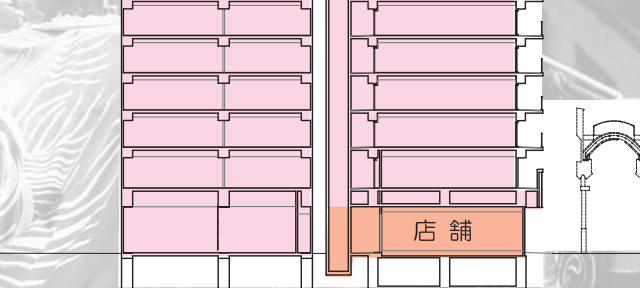


▲ 1階店舗（長野大通り側）



北棟（権堂イーストラザ ND）  
広場（権堂イーストラザ市民交流広場）  
南棟（権堂イーストラザ SD）

「ND（エヌディー）」「SD（エスディー）」とは  
イタリア語でそれぞれ「北」「南」を意味する「NorD（ノルド）」「SuD（スッド）」が語源で、北棟、南棟を表します。



北棟（権堂イーストラザ ND）  
広場（権堂イーストラザ市民交流広場）  
南棟（権堂イーストラザ SD）

「ND（エヌディー）」「SD（エスディー）」とは  
イタリア語でそれぞれ「北」「南」を意味する「NorD（ノルド）」「SuD（スッド）」が語源で、北棟、南棟を表します。



▲ 2階共用部（エントランス）



▲ 2階住宅共用部（集會室）



▲ 1階店舗（権堂アーケード側）



▲ 1階住宅エントランス

## 事業の目的

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りつつ、商店街の活性化、防災性の強化、住環境の改善、住宅の供給及び市民交流拠点の創出のため、次の事業を行いました。

- まちなか居住を推進する魅力ある生活空間の整備
- 市民交流を生む公共的空間及び賑わいある集客拠点を創出する公益施設（市民交流センター）及び交流広場の整備

## 都市計画の概要

高度利用地区		第一種市街地再開発事業	
容積率	最高 40/10 最低 20/10	施行区域面積	約 0.6ha
建ぺい率	最高 8/10（注1）	建築敷地面積	約 3,600㎡
建築面積	最低 200㎡ （敷地面積に対する建築面積の割合）	建築面積 （敷地面積に対する建築面積の割合）	約 2,500㎡ 約 7/10
壁面位置	市道長野西234号線、93号線、 長野大通りの各道路区域界から2.0m	延べ面積（容積対象面積） 敷地面積に対する延べ面積の割合	約 14,200㎡（約 12,400㎡） 約 35/10
（注1）建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあっては1/10を加えた数値とする。		主要用途	住宅・業務・商業・公益 住宅用駐車場 約80台
		公共施設	道路 約 700㎡ 広場 約 1,400㎡ 水路 約 300㎡

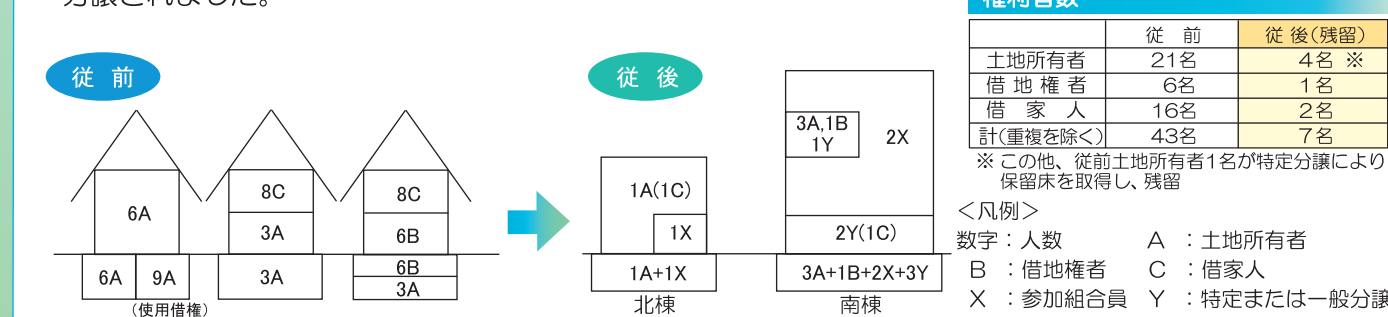
## 事業の概要

- 事業名称 権堂B-1地区第一種市街地再開発事業
- 施行者 権堂B-1地区市街地再開発組合
- 事業期間 平成24年～平成27年
- 施行地区の区域 長野市大字鶴賀字腰巻、字高染地、字中色黒の各一部
- 施行地区の面積 約 0.6ha
- 事業費

収入		支出	
補助金	2,589	調査設計計画費	309
うち再開発補助金	2,236	土地整備費	253
うちその他補助金	353	補償費	983
保留床処分金	265	工事費	3,109
参加組合員負担金	1,981	事務費	243
その他	78	借入金利息	16
合計	4,913	合計	4,913

## 権利変換の概要

- 権利変換計画は、都市再開発法第111条に規定する特別型（地上権非設定型）で行いました。
- 北棟は、土地所有者1名と参加組合員1名が区分所有床を取得し、借家人1名が借家継続しました。
- 南棟は、土地所有者3名と借地権者1名、参加組合員2名、保留床取得者3名（特定分譲2名を含む）が区分所有床を取得し、借家人1名が借家継続しました。参加組合員が取得した住戸74戸は、一般分譲されました。



権利者数		
	従前	従後(残留)
土地所有者	21名	4名 ※
借地権者	6名	1名
借家人	16名	2名
計(重複を除く)	43名	7名

※ この他、従前土地所有者1名が特定分譲により保留床を取得し、残留

<凡例>  
数字：人数 A：土地所有者  
B：借地権者 C：借家人  
X：参加組合員 Y：特定または一般分譲