

中村区役所改築基本構想

平成 29 年 3 月

名古屋市

目 次

1	現庁舎の課題と整備の必要性・・・・・・・・・・・・・・・・	1
2	改築の基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・	1
3	新庁舎が備えるべき機能・・・・・・・・・・・・・・・・	2
4	改築計画案・・・・・・・・・・・・・・・・	3
5	改築に向けた整備手法・・・・・・・・・・・・・・・・	12
6	今後の進め方と検討課題・・・・・・・・・・・・・・・・	13

1 現庁舎の課題と整備の必要性

①建物の老朽化

中村区役所は昭和 39 年に建築され、本市 16 区役所の中で最も古い区役所です。建物の老朽化が著しいことや施設の狭隘化など施設運営上様々な課題が生じており、十分な区民サービスが提供できていない状況になっています。

②改築要望

地域の皆様から本市に対し、区役所の移転改築の要望が提出されており、中村区役所の移転改築は、区民の皆様の長年の願いとなっています。

2 改築の基本理念

本市としては、前述の状況を受け、「名古屋市総合計画 2018」に中村区役所の改築を登載し、平成30年度までの工事着手を目標とするとともに、「区のあり方基本方針」においても、市民にとって利用しやすい庁舎の計画的整備を進めることとしています。改築にあたっては、以下の 3つを基本理念とします。

①区民の意見を踏まえた本陣小学校跡地への移転改築

平成27年度に実施した「中村区役所改築検討基礎調査」を踏まえ、区全体からのアクセス性が高いことや、敷地面積も十分に確保でき、駐車場を確保したうえで、合築の可能性も幅広く検討できることから、本陣小学校跡地を移転候補地とし、広く区民の皆様のご意見をお聞きしながら、移転改築を進めていきます。

②周辺公共施設等との複合化

「市設建築物再編整備の方針」や「区のあり方基本方針」に基づき、区役所単独での整備ではなく、集約化・複合化による整備を前提とし、保健所や土木事務所等との同一庁舎化を進めます。また、立地条件も踏まえつつ、民間用途の導入も進めます。

③避難所及び交流拠点機能等の確保

本陣小学校跡地が現在も避難所に指定されていることに鑑み、現行と同規模の避難所機能を確保するとともに、区民の交流や情報発信に活用でき、災害時には福祉避難スペースとしても活用できるような交流拠点機能を整備します。また、地域コミュニティの拠点となりうる屋外スペースを確保します。

3 新庁舎が備えるべき機能

前述の基本理念を踏まえ、新庁舎が備えるべき機能を次のように整理しました。各機能の詳細は、区民の皆様ともご相談しながら、今後さらに検討していきます。

①行政機能（区役所、保健所、土木事務所等）

区役所だけでなく、保健所や土木事務所などの住民に身近な行政機能を同一庁舎で整備します。

②民間機能

立地条件も踏まえつつ、区民の皆様の利便性向上につながるような民間機能の導入を進めます。

③避難所機能・交流拠点機能等

災害時には避難所として活用できる機能や、区民の交流や情報発信に活用でき、災害時には福祉避難スペースとしても活用できるような交流拠点機能を整備するとともに、地域コミュニティの拠点となりうる屋外スペースを整備します。

④アクセス性向上機能（駐車場、駐輪場等）

現行の駐車場等の混雑状況や自動車での来庁ニーズ等を踏まえ、現庁舎よりも多くの駐車場等の確保を進めます。また、地下鉄本陣駅との接続について、民有地部分の協議や既設インフラを避けた工事方法など課題も多くあることから、実現可能性を検討します。

4 改築計画案

前述の新庁舎が備えるべき機能を踏まえ、改築計画案として、配置パターンを 3 案検討しました。区民の皆様ともご相談しながら、今後さらに検討していきます。

①移転候補地の概要

場 所：中村区松原町 1 丁目 3 3（本陣小学校跡地）

敷地面積：10,779.71㎡

用途地域：第一種住居地域

建ぺい率：60%

容 積 率：200%

交通機関：地下鉄東山線本陣駅 4 番出口から約 260m

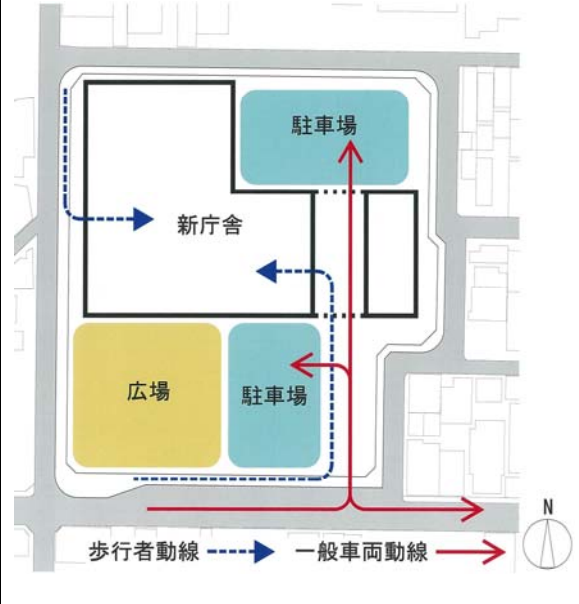
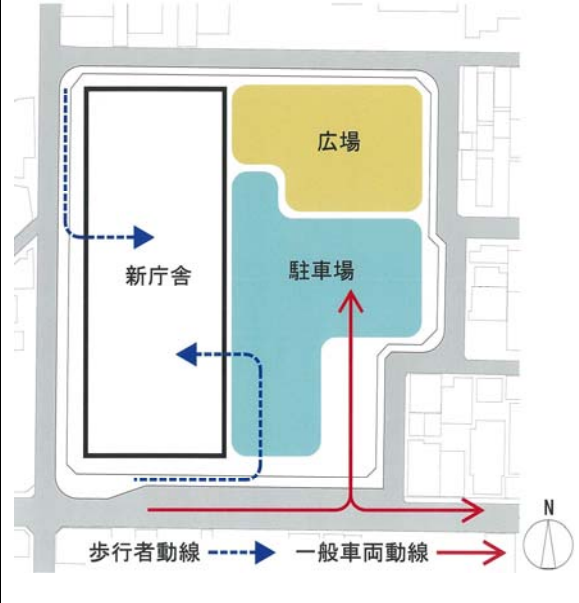
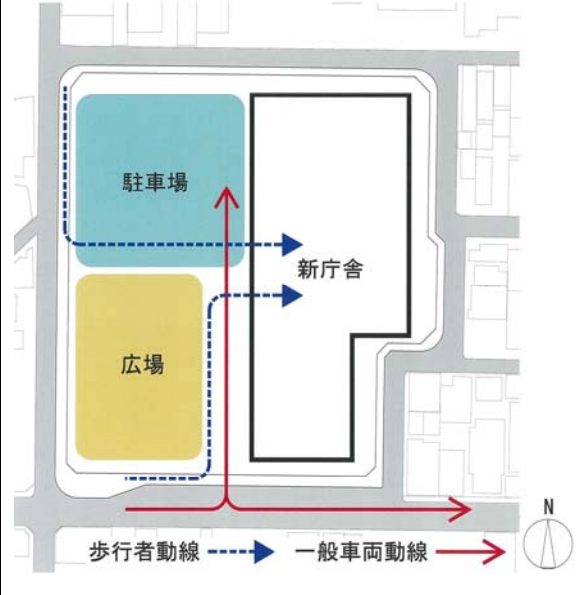
名古屋市営バス 本陣バス停から約 260m



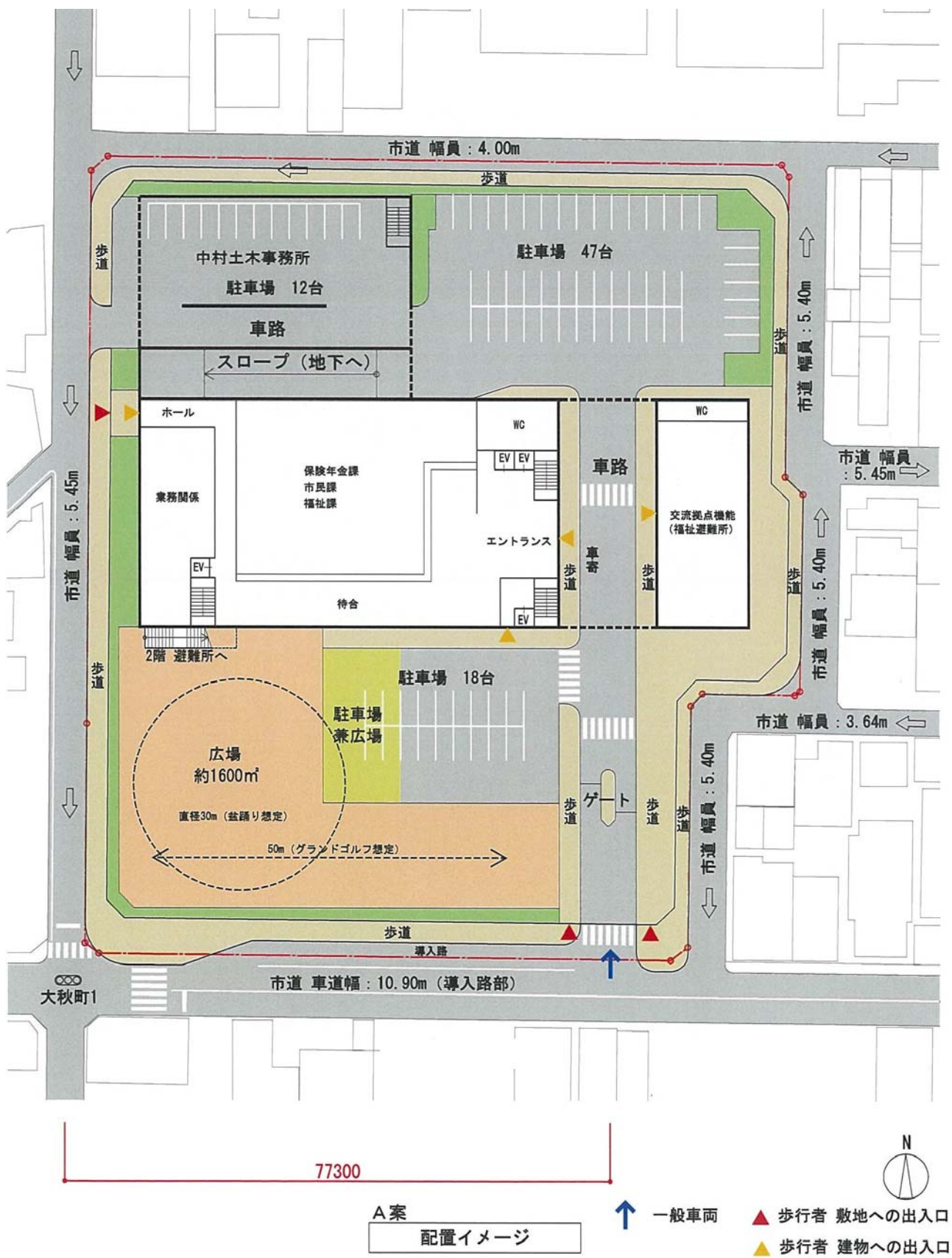
②想定導入用途等

想定導入用途・面積	
	中村区役所：9,680 m ²
	交流拠点機能：420 m ²
	中村土木事務所：1,200 m ²
	中村保健所：2,800 m ²
	その他用途（公共）：2,100 m ²
	その他用途（民間）：1,000 m ² ～4,000 m ²
駐車場・駐輪場	
	想定必要駐車台数：140 台（公用車 39 台含む）
	想定必要駐輪台数：200 台（公用車 135 台含む）
敷地への車のアクセス	
	一般車両：南側道路からゲートを通過してアクセス
	公用車・土木事務所車両：一般車両とは動線を分離してゲートを通らずアクセス
屋外スペース（広場）	
避難所機能	

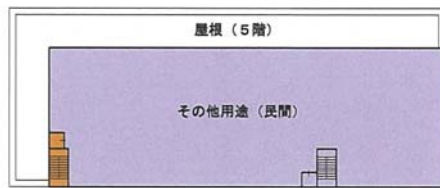
③配置パターン

 Diagram A shows a site plan with a building (新庁舎) on the left, a plaza (広場) at the bottom left, and two parking lots (駐車場) at the top and bottom right. Pedestrian movement lines (歩行者動線) are shown as dashed blue arrows, and general vehicle movement lines (一般車両動線) are shown as solid red arrows. A north arrow (N) is located at the bottom right.	A 案 ・ 建物の配置 東西を長手方向として中央部に配置 ・ 広場の配置 日照条件の恵まれた南側に配置 ・ 駐車場の配置 駐車場が2か所に分散して配置され、わかりにくい ・ 歩行者動線 南側からの歩行者と車両動線を分離できる ・ 近隣への影響 近隣に対して最も圧迫感、日陰の影響を与えない
 Diagram B shows a site plan with a building (新庁舎) on the left, a plaza (広場) at the top right, and a parking lot (駐車場) in the center. Pedestrian movement lines (歩行者動線) are shown as dashed blue arrows, and general vehicle movement lines (一般車両動線) are shown as solid red arrows. A north arrow (N) is located at the bottom right.	B 案 ・ 建物の配置 南北を長手方向として西寄りに配置 ・ 広場の配置 北東部に配置（南側は開放されているが、午後以降は建物の影を受ける） ・ 駐車場の配置 道路から近く、建物の長手方向に面するためわかりやすい ・ 歩行者動線 南側からの歩行者と車両動線を分離できる ・ 近隣への影響 西側の住宅地に対して圧迫感、日陰の影響を与える
 Diagram C shows a site plan with a building (新庁舎) on the right, a plaza (広場) at the bottom left, and a parking lot (駐車場) at the top left. Pedestrian movement lines (歩行者動線) are shown as dashed blue arrows, and general vehicle movement lines (一般車両動線) are shown as solid red arrows. A north arrow (N) is located at the bottom right.	C 案 ・ 建物の配置 南北を長手方向として東寄りに配置 ・ 広場の配置 日照条件の恵まれた南側に配置 ・ 駐車場の配置 北寄りの配置となり、ややわかりにくい ・ 歩行者動線 南側からの歩行者と車両動線が交錯する ・ 近隣への影響 東側の住宅地に対して圧迫感、日陰の影響を与える

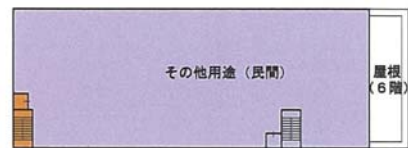
A 案 配置イメージ



A案 平面イメージ



6階平面イメージ



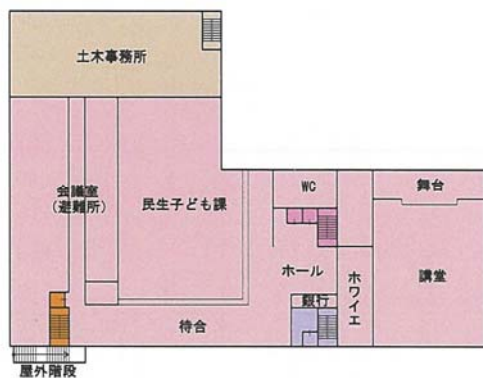
7階平面イメージ



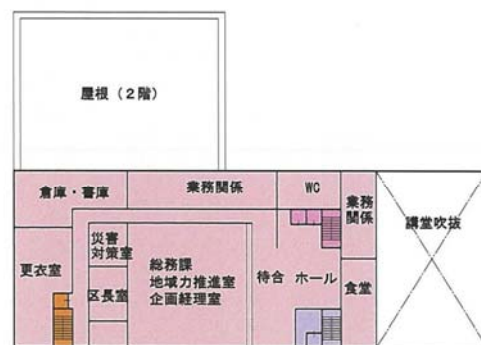
4階平面イメージ



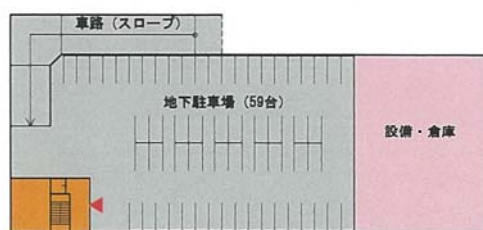
5階平面イメージ



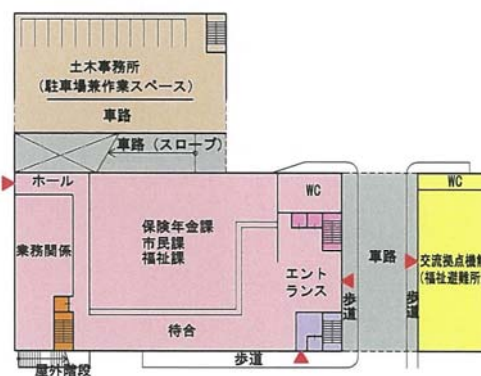
2階平面イメージ



3階平面イメージ



地下1階平面イメージ

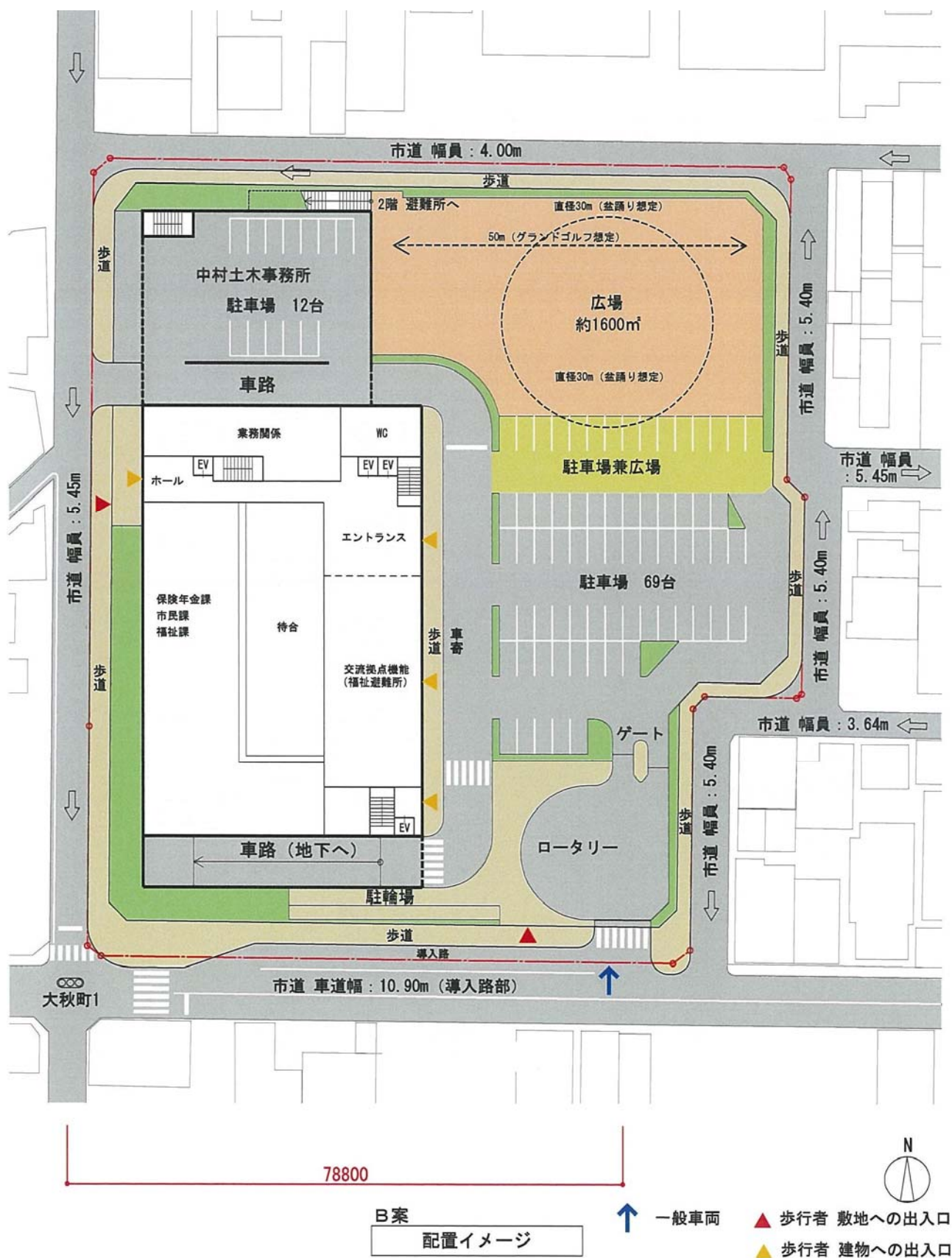


1階平面イメージ

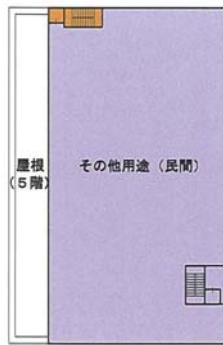
区役所
 中村土木事務所
 その他用途 (公共)
 地下駐車場・車路
 エレベーター・階段 (区役所等 公共施設)

交流拠点機能
 中村保健所
 その他用途 (民間)
 エレベーター・階段 (共用)

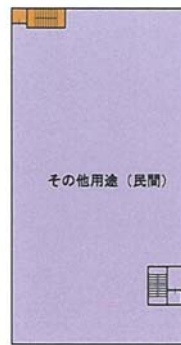
B案 配置イメージ



B案 平面イメージ



6階平面イメージ



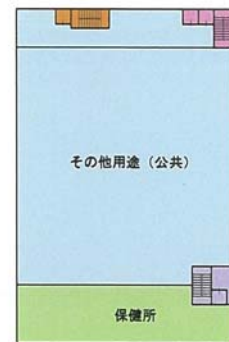
7階平面イメージ



3階平面イメージ



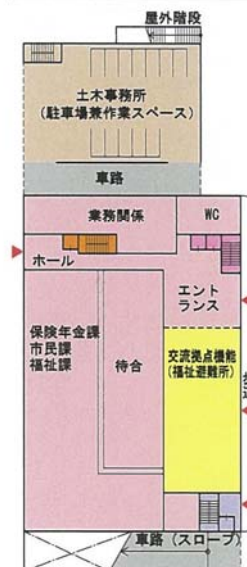
4階平面イメージ



5階平面イメージ



地下1階平面イメージ



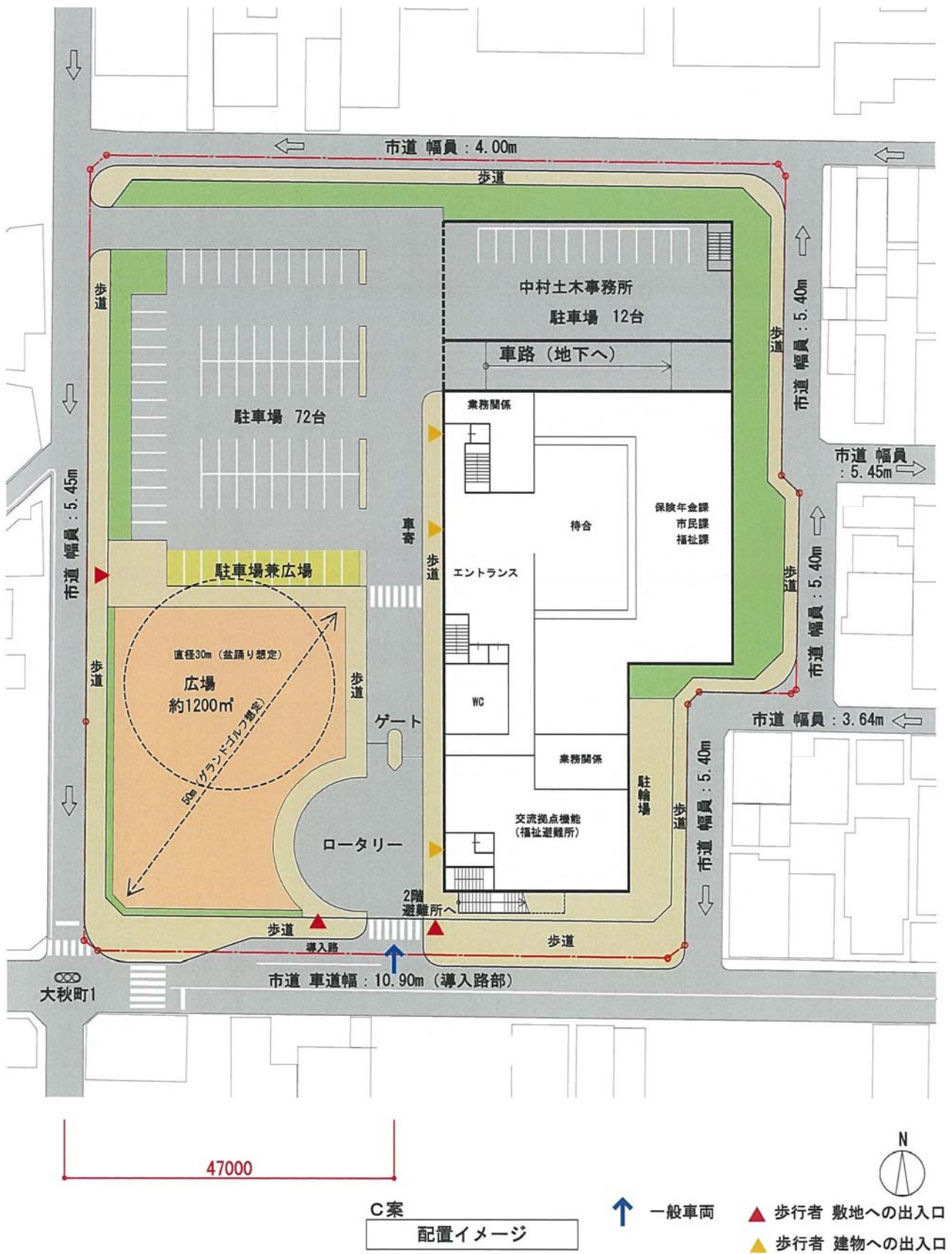
1階平面イメージ



2階平面イメージ

- | | | | | |
|--------|---------|-----------|----------|----------------------|
| 区役所 | 中村土木事務所 | その他用途（公共） | 地下駐車場・車路 | エレベーター・階段（区役所等 公共施設） |
| 交流拠点機能 | 中村保健所 | その他用途（民間） | | エレベーター・階段（共用） |

C案 配置イメージ



C案 平面イメージ



6階平面イメージ



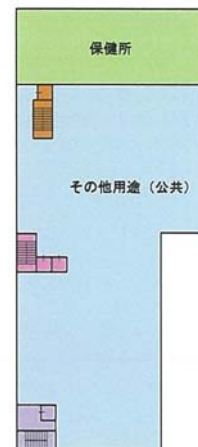
7階平面イメージ



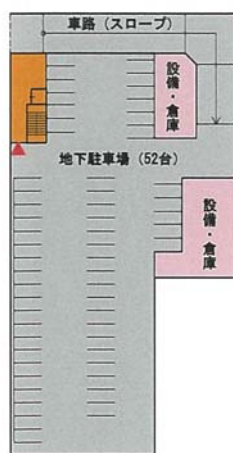
3階平面イメージ



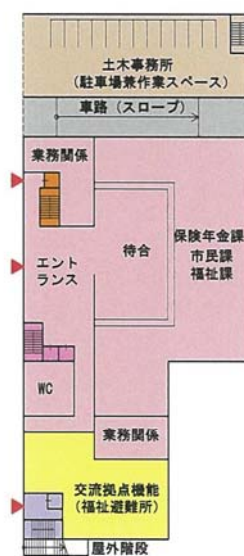
4階平面イメージ



5階平面イメージ



地下1階平面イメージ



1階平面イメージ



2階平面イメージ



5 改築に向けた整備手法

改築を今後事業化していくにあたり、「市設建築物再編整備の方針」に基づき、従来方式と民間活力が活用できる整備手法について比較検討した結果、DB+O方式（※1）又はBT+O方式（※2）の導入適性が高いと考えられます。どちらを採用するかは、今後さらに検討していきます。

項目		従来方式	DB+O方式	BT+O方式	BT0方式	リース方式	DB0方式
定性評価	①資金調達	◎	◎	◎	○	△	◎
	②施設の帰属	◎	◎	◎	◎	△	◎
	③設計・建設	△	◎	◎	◎	◎	◎
	④維持管理・運営	△	△	△	◎	◎	○
	⑤諸税	◎	◎	◎	◎	△	◎
	⑥事業の安定性	△	△	△	◎	◎	○
	⑦整備スケジュール	△	◎	◎	△	◎	◎
	⑧法的制約	◎	◎	◎	◎	△	◎
	総合評価（定性評価）	△	◎	◎	◎	△	◎
定量評価 （民間施設 4,000㎡の 場合）	現在価値 維持管理15年	—	◎ -3.79%	◎ -4.13%	○ -1.47%	× 0.31%	○ -1.34%
	現在価値 維持管理30年	—	◎ -2.94%	◎ -3.28%	○ -1.08%	○ -0.98%	○ -0.49%
	総合評価（導入効果）	△ 小さい	◎ 大きい	◎ 大きい	○ やや大きい	△ 小さい	○ やや大きい

※1 市が資金調達し、民間事業者に設計・建設業務を一括発注し、維持管理業務、運営業務を分離発注する方式（Design・Build+Operate）

※2 市が資金調達し（建設期間中は民間事業者が設計・建設費を立て替える）、民間事業者に設計・建設業務を一括発注し、維持管理業務、運営業務を分離発注する方式（Build・Transfer+Operate）

6 今後の進め方と検討課題

(1) 今後の進め方

今回の基本構想を踏まえ、民間活力の活用を念頭に施設整備の具体化をさらに推進するため、基本計画の策定、概算事業費の算出、事業スケジュールの検討及び公募条件の整理などを行っていきます。

(2) 検討課題

今回の基本構想でさらなる検討が必要とした以下の項目については、基本計画の策定等を通じて、区民の皆様ともご相談しながら、精査していきます。

①新庁舎が備えるべき機能

導入機能はもちろんのこと、各機能の規模についても精査します。

②改築計画案

改築計画案としての配置パターンを精査します。

③改築に向けた整備手法

民間活力が活用できる整備手法について精査します。

中村区役所改築基本構想

策定 平成 29 年 3 月

発行 名古屋市市民経済局地域振興部区政課

〒460-8508 名古屋市中区三の丸三丁目 1 番 1 号

電話 052-972-3112 ファックス 052-972-4458

この冊子は、古紙パルプを含む再生紙を使用しています。