

東区役所の整備に向けた基本構想

令和7年3月

名古屋市

東区役所の整備に向けた基本構想

目次

はじめに	・・・ 1
1. 現庁舎の状況	
(1) 現庁舎と移転候補地の位置	・・・ 2
(2) バス路線の現状	・・・ 3
(3) 現庁舎の概要	・・・ 4
(4) 東区役所・保健センターフロア別現況	・・・ 4
(5) 什器備品類	・・・ 5
(6) 文書量	・・・ 6
(7) 各課の関係性の整理	・・・ 7
(8) 諸室の必要面積	・・・ 8
(9) 現庁舎の課題	・・・11
2. 移転候補地の基本条件	
(1) 移転候補地の現状の概要	・・・13
3. 改修計画の考察	
(1) 基本レイアウト案	・・・15
(2) 改修方針	・・・17
4. 概算事業費・事業スケジュール	
(1) 概算事業費	・・・19
(2) 事業工程(案)	・・・19
5. 今後の課題	
(1) 法的課題	・・・20
(2) 敷地南東部分の使用制限	・・・21
(3) 市民のニーズ把握と説明	・・・21
(4) 事業手法の検討	・・・21
(5) 駐車場計画の課題	・・・22

はじめに

東区役所は、昭和 45 年に竣工し、建物の老朽化が著しいことや施設の狭あい化など施設運営上様々な課題があることから本市では区役所庁舎の整備を検討しており、令和 4 年度に「東区役所改築検討基礎調査」及び令和 5 年度に「東区役所の整備に向けた建物調査」（以下「基礎調査等」という。）を実施した。令和 6 年度には、これらの基礎調査等を受け、移転候補地である愛知大学車道校舎への移転整備に際して必要な調査を行い、「東区役所の整備に向けた基本構想」を取りまとめる予定であった。

しかしながら、これまで、愛知大学車道校舎の建物を改修し、区役所庁舎として活用するため、令和 5 年度からは予算を措置し検討してきたところであるが、令和 6 年 4 月に、地域から、①現東区役所の同所での建て替え、②車道校舎の敷地に移転し新築、③車道校舎の敷地に移転し校舎を改築、④新たな候補地を模索するなど、比較検討を十分にした後、東区民不在ではなく、東区民にも丁寧に説明し理解を得るまでの間、移転ありきで進めてきた現在の「車道校舎 活用案」を一旦白紙に戻すことについての要望書が提出された。

また、同年 6 月には地域から、①正しい情報をしっかり公開し、東区民の意見に耳を傾けること、②現在の校舎改修計画を一旦白紙化し、新たな計画案を検討すること（Ⅰ現東区役所庁舎地での建て替え、Ⅱ愛知大学車道校舎を改修せず、更地からの新築、Ⅲ愛知大学車道校舎を改修）についての要望書が提出された。

同月、当時の河村市長から指示を受け、愛知大学への移転を前提にせず、第三者の専門家にも意見を聞いた上で 3 つの案（現地建て替え、車道校舎敷地での新築、車道校舎の改修）について住民説明会を実施するよう検討を進めてきた。その後、3 つの案に現庁舎を改修して使用する案を加えるよう指示を受け、住民説明会の説明内容について調整を行ってきた。

こうしたことを踏まえ、来庁者へのアンケート調査や余剰床活用の検討など、愛知大学への移転を前提とした一部の事項については、調査対象から除外した。

同年 10 月には検討経緯や区役所整備の基本的な考え方、現地建て替えに係る考察などについて、同年 12 月には区役所及び保健センターの必要面積について、令和 7 年 2 月には移転候補地における整備に係る考察及びコスト比較について、東区区政協力委員長へ説明を行い、住民説明会の開催を目指してきた。

その後、令和 7 年 3 月には、東区区政協力委員長から新築の要望書が提出され、また、広沢市長の同月の名古屋市会本会議における答弁を受けて、住民説明会を開催し、これまで検討してきた 4 つの案（現地建て替え、車道校舎敷地での新築、車道校舎の改修、現庁舎の改修）について説明する準備を進めてきたが、結果として、令和 6 年度中の説明会の開催には至っていない。

したがって、本構想においては、当初予定していた事項の一部を実施していない上、実施した内容についても愛知大学への移転を前提とした検討は行わないという限られた状況下での調整となり、令和 6 年度に調査検討を実施した範囲内で、かつ現段階で基本構想として記載できる内容を取りまとめるものである。

1. 現庁舎の状況

(1) 現庁舎と移転候補地の位置

東区は、北に北区、北東に守山区、南東に千種区、南西に中区の4区に囲まれている。

現在の東区役所・保健センターは、東西に長い東区のやや西に位置しており、最寄りの地下鉄駅は桜通線「車道」、基幹バス停留所は「山口町」である。現在の東土木事務所は、現区役所から北東約1kmに位置し、区のほぼ中央に位置している。

移転候補地（愛知大学車道校舎）は、現在の区役所から南に約500mに位置しており、地下鉄桜通線「車道」駅に近い場所にある。



図1 現庁舎及び移転候補地の位置（名古屋市都市計画情報提供サービスによる地図に加筆）

(2) バス路線の現状

現庁舎と移転候補地周辺を通るバス路線を図2に示す。

現在の東区役所・保健センターは、最寄りに「東区役所」のバス停があり、「幹名駅 1」、「鶴舞 11」、「東巡回」の3路線が利用できる。移転候補地の愛知大学車道校舎の最寄りのバス停は、「水筒先」または「桜通車道」であり、「栄 15」の1路線が利用できる。

現在の東巡回のバス経路は、現在の東区役所へのアクセスが重視されている。仮に移転した際には、東巡回のバス経路を見直し、移転候補地へのアクセスを検討することが必要である。



図2 バス路線(現庁舎及び移転候補地周辺を通るもの) (名古屋市交通局バス停情報に加筆)

(3) 現庁舎の概要

現庁舎である、区役所、保健センター、土木事務所の概要は表 1 のとおりである。

表 1 各施設の概要

	区役所	保健センター	土木事務所
所在地	筒井一丁目 7 番 74 号		出来町二丁目 8 番 15 号
敷地面積	3,303.18 m ²		2,394.24 m ²
建築面積	1,514.58 m ²		563.21 m ²
延べ面積	6,075.82 m ²	1,364.28 m ²	584.67 m ²
建物概要	鉄筋コンクリート造 地上 5 階、地下 1 階		鉄筋コンクリート造 地上 1 階
建築年	昭和 45 年 (1970)		昭和 37 年 (1962)
築年数	54 年		62 年
駐車場	48 台 (来庁者用 40 台、公用 8 台)		17 台 (来庁者用 10 台、公用 7 台)

出所：所在地～建築年 公共施設白書

(4) 東区役所・保健センターフロア別現況

【B1F】

- ・庁務員室、機械室、駐車場等が配置されている。

【1F】

- ・市民課、保険年金課、保健センター（健診部門等）が配置されている。

【2F】

- ・民生子ども課、福祉課、税務窓口、保健センター（事務関係）が配置されている。

【3F】

- ・総務課、企画経理課、地域力推進課、会議室等が配置されている。

【4F】

- ・講堂、印刷室等が配置されている。

【5F】

- ・機械室等が配置されている。

(5) 什器備品類

1) 什器備品リスト

現在の東区役所・保健センター及び土木事務所における什器備品等の状況について各課へ照会調査及び現地確認により什器備品類を集計し表 2 に示す。

なお、床に置かれているものを対象として整理し、折り畳椅子等の数量は計上していない。

表 2 所管課別什器類集計

区分	課名	机	椅子	棚等	ロッカー等	応接セット	金庫	備品(大)	検査機器(大)	寝台等	台車	車両等	その他	合計
区役所	総務課	157	78	234	42	3	2	109	0	0	0	3	7	635
	企画経理課	8	10	14	0	0	0	10	0	0	0	4	0	46
	地域力推進課	27	28	84	1	3	1	58	0	0	0	0	1	203
	市民課	24	58	83	0	0	0	37	0	0	0	0	2	204
	保険年金課	28	54	68	0	0	1	17	0	0	0	4	0	172
	民生子ども課	50	57	136	1	1	1	20	0	0	3	19	2	290
	福祉課	38	60	101	0	0	1	28	0	0	0	7	3	238
	税務窓口	11	13	12	0	0	1	20	0	0	0	0	0	57
保健センター	健康安全課	48	103	139	24	1	1	57	1	0	0	0	6	380
	保健予防課	74	194	97	5	0	0	80	16	18	0	0	60	544
土木事務所		54	64	170	16	2	1	72	0	0	5	8	8	400
合計		519	719	1,138	89	10	9	508	17	18	8	45	89	3,169

※各課が記載した品名をもとに分類し、以下のようなものを含んでいる。

- ・机：事務机、長机、OA スタンド 等
- ・棚等：書棚、戸棚、整理棚、ラック、保管庫、キャビネット、整理箱、書箱、カード箱 等
- ・備品(大)：長椅子、わき机、テーブル、パンフレットスタンド、脚立、ホワイトボード 等
- ・その他：冷蔵庫、洗濯機、ストーブ、敬老パス更新機、ピアノ 等

(6)文書量

各課が保有するファイルキャビネット及び棚の状況、床等に置かれている段ボール等の状況から文書量を推定すると以下のとおりである。文書量を測る単位として「FM（ファイルメータ）」があるが、これは、「A4版の文書をすべて積み上げたと仮定した際の高さ」を示す。高さ1メートル＝1ファイルメータで、これが文書約10,000枚に相当するとされる。

各課が保有する文書量を推定すると、文書量の総量は4,327FM（文書4,327万相当）になると見込まれる。

課別にみると総務課（900.2FM）、健康安全課（621.3FM）地域力推進課（577.8FM）などで文書量が多くなっている。これらの課は倉庫等の保管量が多くなっている。

執務空間の文書量では、福祉課（251.0FM）、民生子ども課（205.3FM）が多く、管理場所の確保や削減に関する検討が必要となる。

表3 各課が保有する什器等容量からみた文書量

単位:FM

課名		執務空間	倉庫等	合計	備考
区役所	総務課	191.0	709.2	900.2	
	企画経理課	51.5	0.0	51.5	
	地域力推進課	170.7	407.1	577.8	
	市民課	188.9	140.6	329.5	
	保険年金課	164.4	39.3	203.7	
	民生子ども課	205.3	230.0	435.3	
	福祉課	251.0	71.6	322.6	
	税務窓口	38.6	0.0	38.6	
保健センター	健康安全課	106.4	514.9	621.3	
	保健予防課	142.7	193.3	336.1	
土木事務所		166.9	343.8	510.7	
合計		1,677.3	2,649.8	4,327.2	

(7)各課の関係性の整理

区役所、保健センターの各課へのヒアリングを踏まえ、他の部署との関係を整理する。

【隣接しているほうが良い関係】

- ・ 区長室と総務課
- ・ 市民課と保険年金課
- ・ 民生子ども課と福祉課
- ・ 健康安全課と保健予防課

【近いほうが良い関係】

- ・ 総務課と地域力推進課と企画経理課
- ・ 民生子ども課・福祉課と市民課・保険年金課
- ・ 民生子ども課・福祉課と税務窓口
- ・ 保険年金課と税務窓口
- ・ 保険年金課と銀行

以上の関係を図 3 に示す。

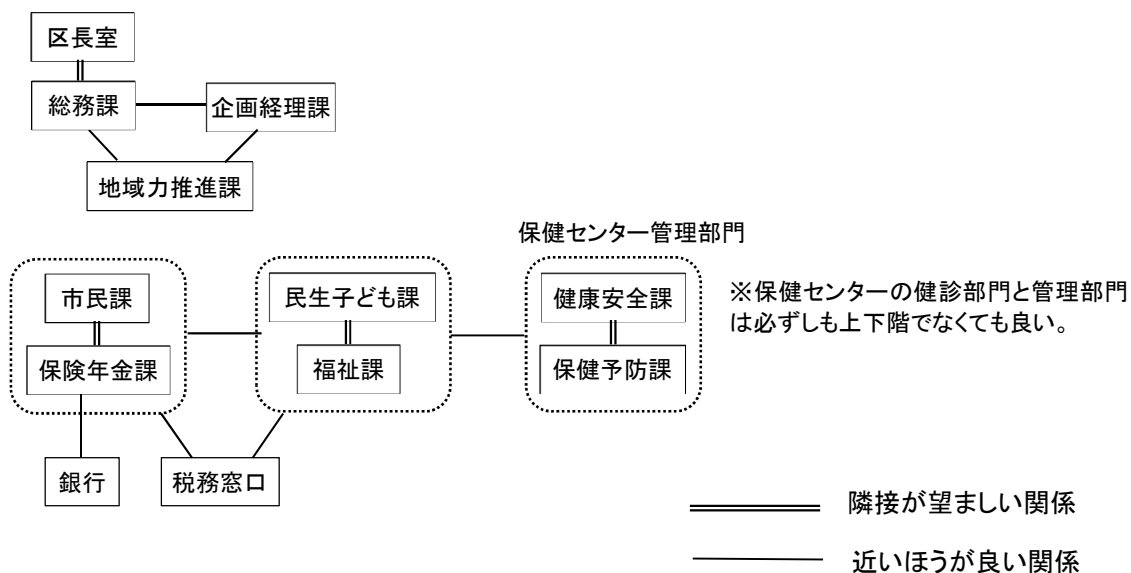


図 3 区役所・保健センターの各課の関係図

※なお、「区のあり方基本方針」に基づき、条件が整った場合、土木事務所も合築する方針であるため、各課との関係性を検討する必要がある。

(8) 諸室の必要面積

区役所、保健センターの必要面積を試算する。

なお、仮に車道校舎を活用する場合、既存建物の状況を踏まえて検討する必要があるため、今後、検討の各段階で面積を算出し、最終的には設計を踏まえて面積を確定する。

1) 現庁舎の職員数

令和 5 年度の東区役所の職員数は、表 4 のとおりである。

表 4 令和 5 年度東区役所職員数一覧（4 月 1 日現在）

課名	担当名	職員	内訳				会計年度 任用職員 等(事務 室勤務)	合計
			部長級 以上	課長級	係長級	係員級		
総務課	庶務・防災	12	2	1	2	7	4	16
	統計選挙	4			1	3	0	4
企画経理室		4		1	1	2	0	4
地域力推進室		12		1	3	8	1	13
市民課	戸籍	7		1	1	5	0	7
	住民記録・個人 番号	10			2	8	16	26
保健福祉センター	民生子ども課	8		1	2	5	14	22
		10			1	9	8	18
	福祉課	11		1	3	7	10	21
		5			1	4	5	10
	保険年金課	8		1	1	6	8	16
		7			1	6	1	8
	健康安全課	12	1	1	3	7	2	14
	保健予防課	19		1	3	15	9	28
税務窓口		4				4	0	4
合計		133	3	9	25	96	78	211

2-1) 諸室の必要面積の試算(区役所、保健センター)

【考え方】

- ①現庁舎で必要な面積を確保できている諸室は、現在の面積を維持するよう計上
- ②ユニバーサルデザインの観点で面積が不足する諸室は、福祉都市環境整備指針に準拠するよう面積を計上
- ③その他現庁舎で面積が不足している諸室は、直近の区役所整備の実績等をもとに計上
- ④職員数等に応じた面積が必要な諸室は、直近の区役所整備における職員一人あたりの面積等をもとに計上
- ⑤不必要な諸室は面積から除外
- ⑥現庁舎にないが再整備にあたって必要な諸室は、所要の面積を計上

表 5 諸室の必要面積(区役所・保健センター)

区分		考え方	現庁舎面積 A	必要面積 B	増減 B-A	備考
区役所	執務室	①	247.2	247.2	0	区長室、区政部長室、福祉部長室、面接室、銀行、書庫等
		④	512.7	782.8	270.1	市民課、福祉課、民生子ども課、地域力推進課
		④	437.6	334.6	-103.0	保険年金課、総務課、企画経理課、税務窓口
	待合 1階：市民課・保険年金課 2階：福祉課・民子課 3階：総務・企画経理・地域力	②	401.7	471.7	70.0	通路幅が確保できていない待合(1階と2階)で車いす利用者と歩行者がすれ違える幅を確保
	職員エリア(更衣室等)	④	69.9	174.9	105.0	
	講堂	①	677.5	677.5	0	
	その他諸室	⑥	203.6	392.8	189.2	区災害対策本部室、授乳室、福祉販売コーナー、情報コーナー等
	会議室	①	361.3	361.3	0	
	倉庫・書庫	③	255.5	384.2	128.7	ベランダと地下駐車場の一部を倉庫として活用しているため、該当部分の面積を確保
	便所	②	178.1	186.9	8.8	各階に一般用トイレとは別にバリアフリートイレを設置
	階段・廊下等	②	793.5	980.3	186.8	EV前の乗降ロビー等
	エレベーター(EV)	-	69.5	0	-69.5	延床面積には含まれない
	機械室等	⑥	531.7	691.7	160.0	現庁舎で屋上に設置されている非常用発電機を庁舎内に整備するため面積を確保
	小計		4,739.8	5,685.9	946.1	1.2 倍(面積比＝必要面積/現庁舎面積)
保健センター	執務室	④	130.6	187.3	56.7	保健予防課
		④	88.4	87.0	-1.4	健康安全課
		①	21.4	21.4	0	所長室
	その他諸室	⑤	67.8	0	-67.8	衛生班室、犬舎、薬品庫等
	診療部門	④	30.9	55.9	25.0	第1診察室、予診室
		①	103.0	103.0	0	第2診察室、第3診察室、消毒室・検査準備室
	検査部門	⑥	0	105.0	105.0	臨床検査室、採尿室、眼科検査室、シャワー室
		①	67.8	67.8	0	理化学検査室、滅菌室、細菌検査室
	指導部門	④	129.5	222.8	93.3	多目的室、栄養指導室、歯科指導室等
		①	39.0	39.0	0	授乳室、受付・会計室
		⑥	0	63.7	63.7	健康増進室
		③	137.4	265.5	128.1	待合(ベビーカー置場含む)
	その他諸室	⑥	0	39.2	39.2	相談室、個別対応室等
		①	109.4	109.4	0	精神相談室、母子コーナー・ブレイルーム、印刷室等
		③	0	8.6	8.6	既設倉庫を子育て相談室として活用しているため、該当部分の面積を確保
	職員エリア(更衣室等)	④	37.5	44.3	6.8	
	会議室	①	95.1	95.1	0	
	書庫・倉庫	④	0	100.2	100.2	動物倉庫等
		③	36.8	85.3	48.5	ベランダを倉庫として活用しているため、該当部分の面積を確保
	便所	②	0	12.6	12.6	各階に一般用トイレとは別にバリアフリートイレを設置
		③	46.1	112	65.9	各フロアに一般用トイレを設置
	階段・廊下等	②	162.6	278.2	115.6	・EV前の乗降ロビー等 ・2階(保健予防課・健康安全課前)廊下が待合と兼用状態のため、車いす利用者と歩行者がすれ違える幅を確保
	機械室等	①	6.0	6.0	0	配管スペース等
	レントゲン車置場	⑤	55.0	0	-55.0	
	小計		1,364.3	2,109.3	745.0	1.5 倍(面積比)
区+保セ	合計		6,104	7,795	1,691	1.3 倍(面積比) ※駐車場含まず

※駐車場を地下1階としアクセスをエレベーターによる昇降式ではなくスロープ(車路)による自走式とした場合は、車路の面積が必要となるため更に駐車台数が減少する

以上の試算により、区役所 5,686 m² + 保健センター 2,109 m² = 7,795 m² となり、2 施設の必要面積の合計は、概ね 7,800 m² と試算した。

2-2) 新庁舎(区役所・保健センター・土木事務所)の必要面積

区役所、保健センターの必要面積である約 7,800 m² に加え、土木事務所の必要面積を約 1,200 m² と見込み、3 施設の必要面積の合計は概ね 9,000 m² と試算した。

(9) 現庁舎の課題

職員へのヒアリング等により、現庁舎の課題を整理する。

■来庁者の使用勝手の観点

- ・ 転出入の時期（3～4月）は駐車場が混雑し、待合の座席が不足する。
- ・ 自動ドアの幅が狭い。
- ・ （保健センター）診察室等の出入口は扉では不便で、引き戸にしたほうがよい。
- ・ 総合案内の場所は、市民課待合の中にあるが、2・3階にも案内できるよう、メイン入口のあたりにあるのがよい。
- ・ 柱があるため、ベビーカー（特に双子用）が動きにくい。
- ・ 正面玄関の近くにエレベーターが設置されていないため、正面玄関から出入りする市民の使い勝手が悪い。

■狭あいの観点

- ・ 受付窓口が柱で分離されていて、職員の動きに支障がある。
- ・ 執務室内の通路が狭い。
- ・ 会計年度職員を含めた机スペースが確保できていない。
- ・ 執務室の出入口が1か所しかないが、防災上は2か所がよい。
- ・ 書庫が不足し、キャビネットで対応しているものがあり、執務室内の狭あい化にもつながっている。

■必要室の観点

- ・ 職員の休憩室がなく、昼食スペースなどの確保が困難。区役所、保健センター兼用でもよい。
- ・ 具合が悪くなった人が横になるスペースが必要。
- ・ （福祉課）執務室近くに更衣室があるとよい。
- ・ 保健センターに集団指導室が必要。
- ・ （保健センター）ドクターが話をする場所は、個室かきちんと区切られた場所とし、他者に聞こえないようにしたい。
- ・ （市民課）マイナンバー用のカウンターが不足している。カード更新の波が来ると対応が困難になる。
- ・ 会議室が少ない。大きな部屋よりも、6～7人での会議が可能な会議室がほしい。
- ・ 倉庫が点在していることは問題。（地下からPH階まで機械室の中も含めて、あらゆるスペースに物が置いてある。）

■バリアフリーの観点

- ・廊下に長椅子があるため、車いすが通行しにくい。廊下幅の確保が必要。
- ・待合内の車いすの方の移動幅の確保をした上で、椅子を増やしたい。
- ・（福祉課）同じフロアに障害者用のトイレがほしい。
- ・1～3階の窓口に着くエレベーターが1基しかないため、故障した場合、階段の利用のみとなる。
- ・障害者対応の机は、高いものと低いものが来庁者に応じて必要。
- ・受付ブースの机は、車いすの人と付き添いの人が入れるよう、幅広いものが必要。
- ・（税務窓口）テレビ電話のブースは、来訪者が使うので動線の配慮が必要。また電動車いすでの利用ができるように、入り口をもう少し広げたい（現在 60cm 程度）。ブースの中に2人入れるように椅子が2つほしい。（現在ブースの幅は約 110cm）

2. 移転候補地の基本条件

(1) 移転候補地の現状の概要

東区役所の移転候補地である愛知大学車道校舎の土地及び建物についての基本情報を整理する。

表 6 愛知大学車道校舎の概要

所在地	名古屋市東区筒井 2 丁目 10-31
敷地面積	7,845 m ²
用途地域	近隣商業地域
建蔽率	80%
容積率	300%
地域・地区	準防火地域 絶対高 45m 高度地区 緑化地域 都市機能誘導区域内 居住誘導区域内（要安全配慮区域） 土地地区画整理事業区域内
建物概要(校舎棟)	
建築面積	2,260.79 m ²
延床面積	17,720.05 m ²
構造	高層棟 鉄骨造 (CFT) 一部鉄骨鉄筋コンクリート造 低層棟 鉄骨造
階数	高層棟 地上 13 階/地下 1 階 低層棟 地上 3 階
1 階床高	SGL + 100
軒高	SGL + 56,800
最高部高	SGL + 66,820
竣工	平成 16 年 (2004 年) 4 月
建物概要(福利厚生棟)	
建築面積	173.52 m ²
延床面積	165.52 m ²
構造	鉄骨造
階数	地上 1 階
1 階床高	SGL + 100
軒高	SGL + 3,350
最高部高	SGL + 3,900
竣工	平成 16 年 (2004 年) 6 月

当該敷地には、絶対高 45 メートルの高度地区が指定 (H20.10.31) されているが、高さが 66 メートルの車道校舎は、指定以前に建築されているため、建築基準法第 3 条の規定により、いわゆる既存不適格建築物として高度地区による制限を受けていない。

表 7 各階床面積(愛知大学車道校舍現状)

階	床面積(m ²)		
	校舎棟	福利厚生棟	計
塔屋 1 階	155.45		
13 階	1,003.90		
12 階	1,003.90		
11 階	1,067.90		
10 階	1,067.90		
9 階	1,067.90		
8 階	1,067.90		
7 階	1,067.90		
6 階	1,067.90		
5 階	1,067.90		
4 階	1,067.90		
3 階	2,097.65		
2 階	1,931.87		
1 階	1,936.60	165.52	
地下 1 階	1,047.48		
計	17,720.05	165.52	17,885.57

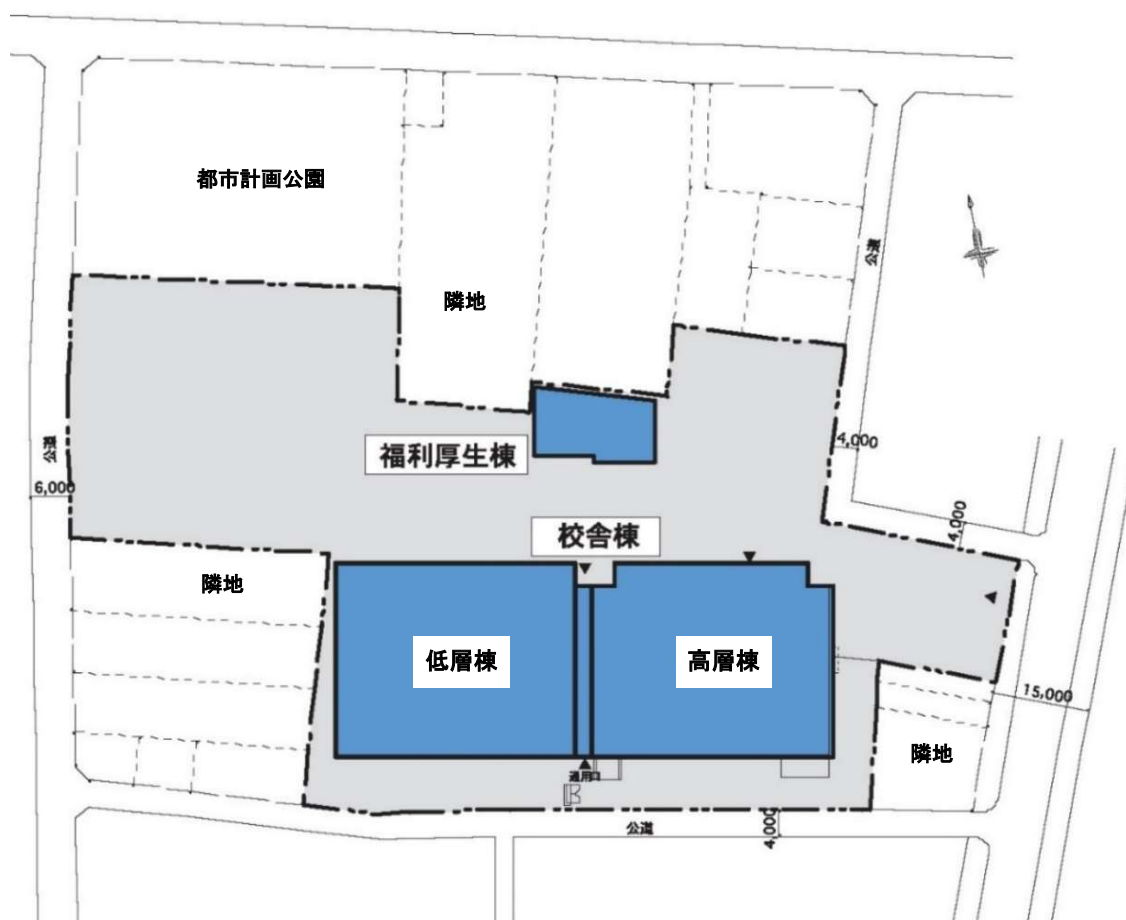


図 4 配置図(愛知大学車道校舍現状)

3. 改修計画の考察

以下、仮に車道校舎を活用することとなった場合における改修計画について考察するものであり、現段階では余剰床の活用などが未定であるため、レイアウトや諸室の配置については余剰床の活用方針などが具体的にになった段階でより詳しく検討する。

(1) 基本レイアウト案

諸室の必要面積をもとに、区役所、保健センター、土木事務所等を配置する。

なお、あくまで仮定のレイアウト案を示すものであり、土木事務所及び余剰スペースの配置は調整が必要であるため、今後、区役所・保健センターも含めて全体で詳細な検討を行うこととする。

【基本的な考え方】

- ・市民の利用頻度が高い窓口業務のある部署は、できるだけ低層階に配置する。
- ・関連性の高い部署は隣接または近接するように配置する。
- ・各種会議室は、面積の効率化の観点から区役所・保健センター等の全部署が共用でできるように、まとめて配置する。
- ・現在の愛知大学車道校舎は、4階・5階が図書館としての床荷重の設定がなされているため、床荷重が大きくなる倉庫などは、許容床荷重の大きい4～5階に集中して配置する。
- ・市民の施設内の移動は、エスカレーター及び東側のエレベーターを主として使用することが想定される。その際はサインでの誘導計画を検討する。職員や物の移動は中央の非常用エレベーターを主に使用することを想定する。
- ・現在地下階に配置されている発電機室及び電気室は、浸水対策のため地上階とし、床荷重が大きいため、4階または5階に配置する。
- ・保健センターの健診部門と管理部門は必ずしも上下階に設定する必要はなく、健診等で来庁する際は健診部門に直接アクセスすることを想定する。
- ・高齢者や障がい者、乳幼児など小さな子ども連れの来訪者など、庁舎を訪れる全ての方が安全で、不自由をすることなく利用できるように、バリアフリーに配慮したレイアウトとする。

階構成を示す概略の断面図を図 5 に示す。

なお、土木事務所及び余剰スペースの配置は調整が必要であるため、図では低層棟の 1 階及び高層棟の 8～13 階に仮置きした。今後、区役所・保健センターも含めて全体で詳細な検討を行う。

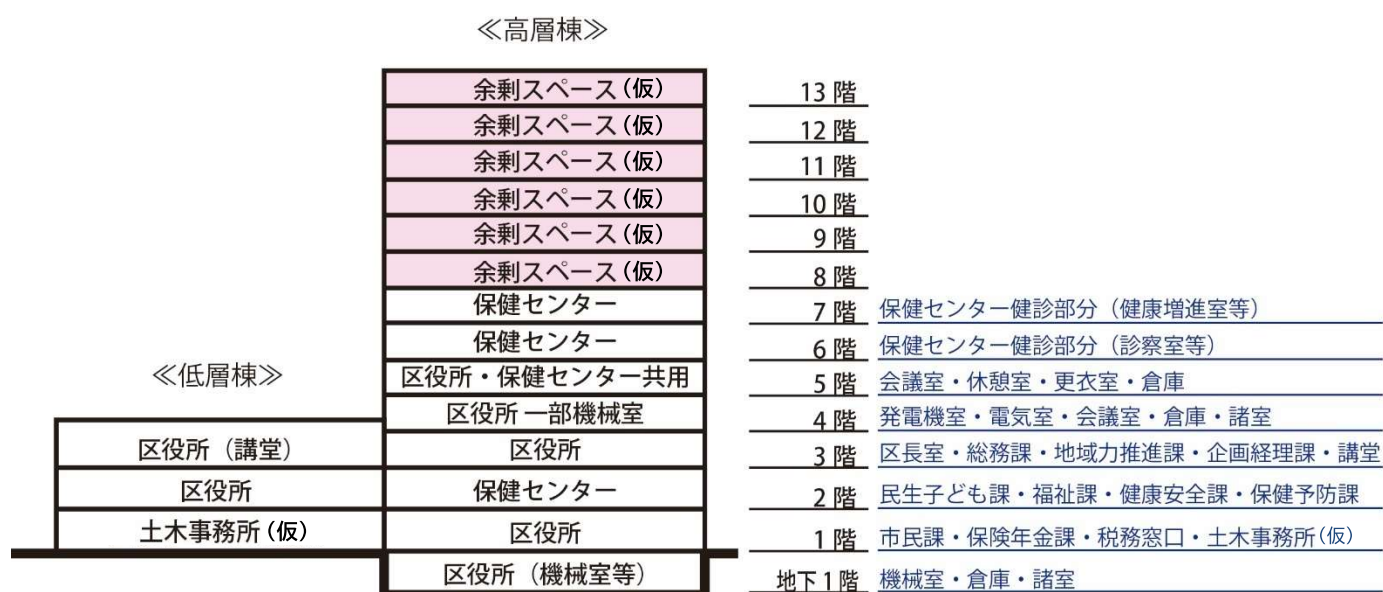


図 5 概略断面図

(2)改修方針

校舎棟（17,720.05 m²）を改修する。

なお、土木事務所及び余剰スペースの改修内容は調整が必要であるため、今後、区役所・保健センターも含めて全体で詳細な検討を行うこととする。

【基本的な考え方】

- ・構造躯体と外壁は既設利用するが、その他は原則として改修する。改修内容については、今後、詳細に検討する。
- ・内装建材・設備機器に含有するアスベスト（レベル2及び3）は全て撤去する。
- ・災害に強く安全性の高い施設とする。

【建築工事】

外装工事

- ・構造躯体である柱、梁、床は既設を利用する。
- ・外壁（石張り）は既設を利用し、シーリングは更新する。

なお、外壁は表層（1層目）、非繊維状材料（2層目）、セメント系材料（3層目）で構成され、このうち非繊維状材料（2層目）にアスベスト（レベル3）の含有があったが、改修範囲ではなく発じん性も低いいため残置する。

- ・金属屋根は既設を利用する。
- ・屋上防水は改修する。
- ・外部建具は既設を利用し、シーリングは更新する。

内装工事

- ・内部間仕切り（壁）は、改修計画案によって変更する。
- ・内装仕上げ（床、天井）は原則更新する。

【電気設備工事】

- ・原則更新する。
- ・非常用発電設備を増設する。

【給排水衛生設備工事】

- ・原則更新する。

【空調設備工事】

- ・原則更新する。

【昇降機設備工事】

- ・原則更新する。

【外構工事】

- ・今後検討する。

4. 概算事業費・事業スケジュール

(1) 概算事業費

約 252.5 億円

改修に係る想定総事業費（校舎を改修した場合の 80 年間の試算）

約 180.5 億円 ※余剰床(約 3,000 m²)を活用した場合

約 132.5 億円 ※余剰床(約 5,000 m²)を活用した場合

余剰スペースの活用方法が未定であり、改修内容が定まっていないため現時点での想定が変動することがある。また、社会情勢の変化、物価の変動によっても影響を受けるため、想定費用が変動する可能性がある。

表 8 概算事業費内訳

事 項	校舎改修（単位：億円）
A. 石綿撤去費用	約 3.0
B. 改修費用 ※1	約 59.2
C. メンテナンス費用 ※2	約 70.7
D. ランニング費用（光熱水費等）	約 55.6
E. 土地・建物取得費用	約 64.0
F. トータルコスト	約 252.5
余剰床活用（3,000 m ² の場合）	約 180.5（F－約 72.0）
余剰床活用（5,000 m ² の場合）	約 132.5（F－約 120.0）

※1：内装撤去費含む ※2：今後 80 年の定期的な改修費用、築 80 年時点の改築費用含む

(2) 事業工程(案)

事業手法が決まっていないため、従来方式で事業を進める場合の工程を示す。

表 9 事業工程計画(案)

事業	基本計画	基本設計	実施設計	工事発注手続き	工事	供用開始
工程	1～2 年程度	1 年程度	1 年程度	1 年程度	3 年程度	

※仮に車道校舎を活用する場合は、工事発注手続きまでに、土地建物の取得手続きを行う必要がある。

5. 今後の課題

(1) 法的課題

移転先候補地にある施設（愛知大学校舎）の用途は大学であるが、区役所等庁舎としての活用や余剰床部分（用途未定）の活用により、用途変更となることから、用途変更に伴う法令への適合が課題となる。

主に次の点が課題となる。

- ・ 積載荷重の適合
- ・ 排煙設備の適合
- ・ 確認申請（計画通知）の手続き

1) 積載荷重の適合について

令和 5 年度に実施した「東区役所の整備に向けた建物調査」において、原設計構造計算書の確認がされ、教室等の設計積載荷重は事務室積載荷重を上回っていることがわかっており、区役所庁舎等の事務室使用は可能との判断がされている。ただし、倉庫・書庫等の大きな荷重が想定される場合はレイアウト変更が必要となる。なお、4・5 階は図書室荷重により設計されているため、大きな荷重が想定される部屋に対応可能である。

また、3 階ホールは、集会室荷重により設計されており、講堂として活用することは可能である。

余剰スペースの活用については、事務所での活用を主とするが、導入施設の積載荷重を勘案したうえで、活用方法の方針を検討するなど注意が必要である。

2) 排煙設備の適合

建築基準法第 126 条の 2 に排煙設備の設置が規定されているが、同条第 2 項により学校は適用されないこととなっている。現在、大学という用途で申請されているため、用途変更後に間仕切りの変更がなくても、基準を満たしていない可能性がある。したがって、法令に適合するよう設計時には特に注意が必要である。

事務室を排煙基準に適合させるためには、次のような方法が考えられる。

- ・ 排煙窓の有効開口に合わせた部屋の間仕切りや排煙区画とする。
- ・ 床面積 100 m²以内ごとに防火区画し、壁・天井の仕上げを準不燃以上とする。
- ・ 部屋面積を 100 m²以下とし、壁・天井の仕上げ及び下地を不燃とする。
- ・ 機械排煙により排煙性能を確保する。

3) 確認申請(計画通知)手続き

建築基準法第 6 条により、建物用途が特殊建築物（建築基準法 別表 1）への変更で、変更部分の床面積が 200 ㎡を超えるものは、確認申請（計画通知）の手続きが必要となる。ただし、変更後に類似の用途になる場合は不要である。

区役所等の庁舎は、特殊建築物には該当しないが、講堂については集会場として特殊建築物に該当し、200 ㎡を超えるため、確認申請（計画通知）の手続きが必要である。

また、余剰部分の活用用途によっては、特殊建築物に該当する場合は、注意が必要である。

また、敷地内に増築する場合には、その部分に関しては確認申請（計画通知）手続きが必要となる。

(2) 敷地南東部分の使用制限

現在、愛知大学は、敷地の一部（南東部分）を近隣住民に対し駐車場所・通路・歩行路等として使用することを認める旨の合意書を結んでいる。その使用期限は対象者が所有し居住する期間としているため、明確な年月日は定まっていない。よって、その敷地の一部は合意書に基づき対象者が使用する状態が継続することとなる。

今後、仮に車道校舎を活用することとなった場合は、この部分の扱いについて愛知大学と協議する必要がある。

なお、敷地形状（現状の敷地の使い方）に変更がなければ、その土地の筆や所有者に関わらず、既存不適格状態は継続され、庁舎として使用が可能である。

(3) 市民のニーズ把握と説明

区役所・保健センターは、市民の身近な役所であり、特に区民にとってはアクセスが良く、使いやすいことが求められる。そのため、アンケート調査などにより市民ニーズの把握を行い、市民サービスの充実を図った施設計画を進める必要がある。

また、市民への十分な説明により理解を得るよう努める必要がある。

(4) 事業手法の検討

事業手法の検討にあたっては、余剰床の活用検討と合わせて検討することが重要となる。余剰床の活用方法によって、駐車場計画や施設内の動線計画、セキュリティ計画などにも影響があり、事業費や事業スケジュールにも影響がある。

今後、余剰床用途に合わせた設計・建設・管理運営の適切な方法を検討する必要がある。

(5) 駐車場計画の課題

余剰床の活用が決まっていないこと、現庁舎のニーズの把握も不十分であることから、自動車を利用した来庁者数などの予測は今後の調査による。

今後、施設用途や活用方法に合わせて、周辺道路との関係を含めた外構計画や駐車場計画が必要である。