

東区役所改築検討基礎調査業務

報告書

令和5年1月

株式会社 伊藤建築設計事務所

目次

1. 現在の東区役所の整理	(1 ～ 1 3)
1 - 1 現在の東区役所の位置	1
1 - 2 現在の東区役所の概要	2
1 - 3 東区役所の諸室構成	6
1 - 4 東区役所の施設利用・管理運営上の現状と課題	7
1 - 5 都市計画制限等	1 0
1 - 6 公共交通要件	1 1
1 - 7 道路要件・近隣環境	1 2
1 - 8 周辺人口	1 3
2. 東区内における公共施設の状況整理	(1 4 ～ 1 5)
2 - 1 施設分布	1 4
2 - 2 各施設の概要	1 5
2 - 3 同種・類似機能との役割分担	1 5
3. 東区内における市有地等の状況整理	(1 6 ～ 2 4)
3 - 1 3,000 m ² 以上の市有地分布図	1 6
3 - 2 各市有地の内容	1 7
3 - 3 条件整理による候補地の絞り込み	2 0
4. 改築方針	(2 5 ～ 3 1)
4 - 1 改築方針	2 5
4 - 2 移転候補地の基本情報整理	2 6
4 - 3 モデル案の検討	2 6
4 - 4 建物調査の検討	2 9
4 - 5 整備手法について	3 0
4 - 6 管理運営方式について	3 1
5. 整備スケジュール・コスト	3 2
6. 今後の検討課題	3 3

1. 現在の東区役所の整理

1-1 現在の東区役所の位置

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。

現在の東区役所は、東西に長細い東区のやや西に位置している。

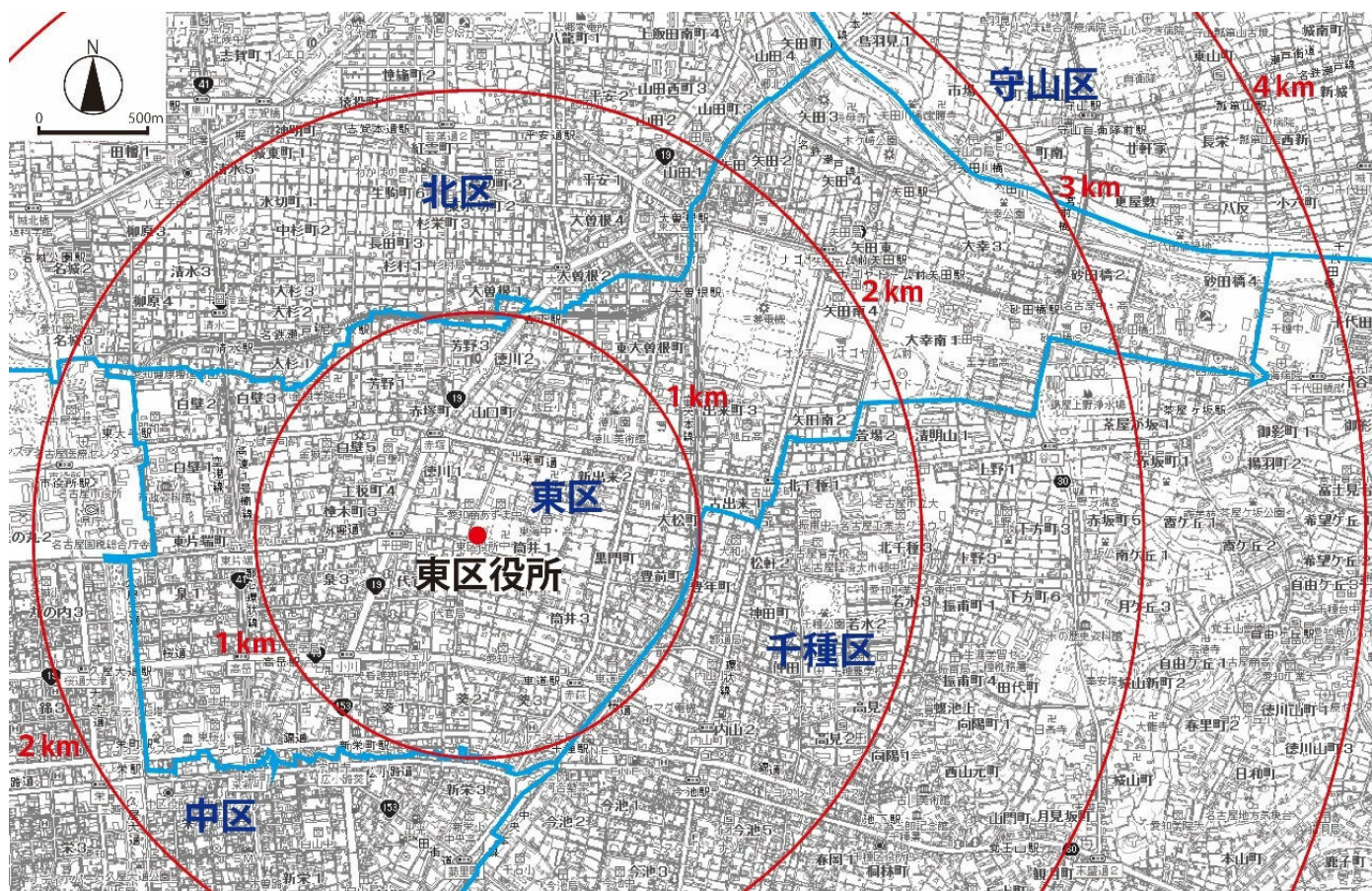


図 東区役所の位置 (名古屋市都市計画情報提供サービスによる)

所在地：東区筒井一丁目7番74号

都市計画区域：第2種住居地域

敷地面積：3,303.18 m²

建蔽率 60%

容積率 200%

防火地域：準防火地域

31m高度地区

都市機能誘導区域

1-2 現在の東区役所の概要

建築面積：1,514.58 m²

延べ面積：7,440.10 m²

階数：地上 5 階、地下 1 階

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造

昭和 45 年度建設

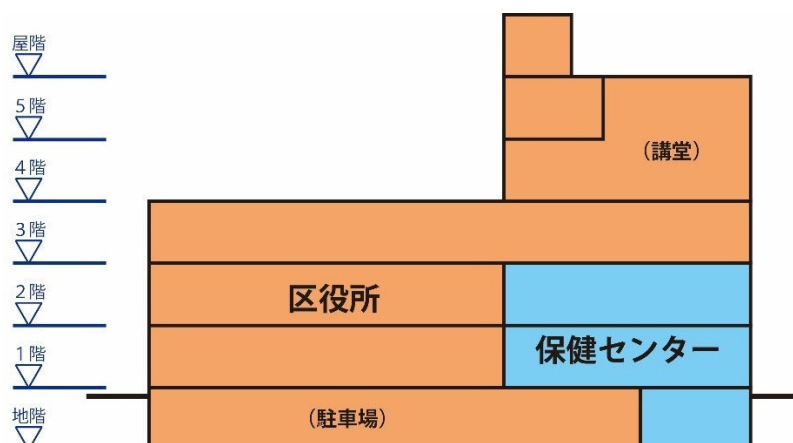
庁舎内は東区役所と東保健センターで構成されている。

床面積は以下のとおりである。

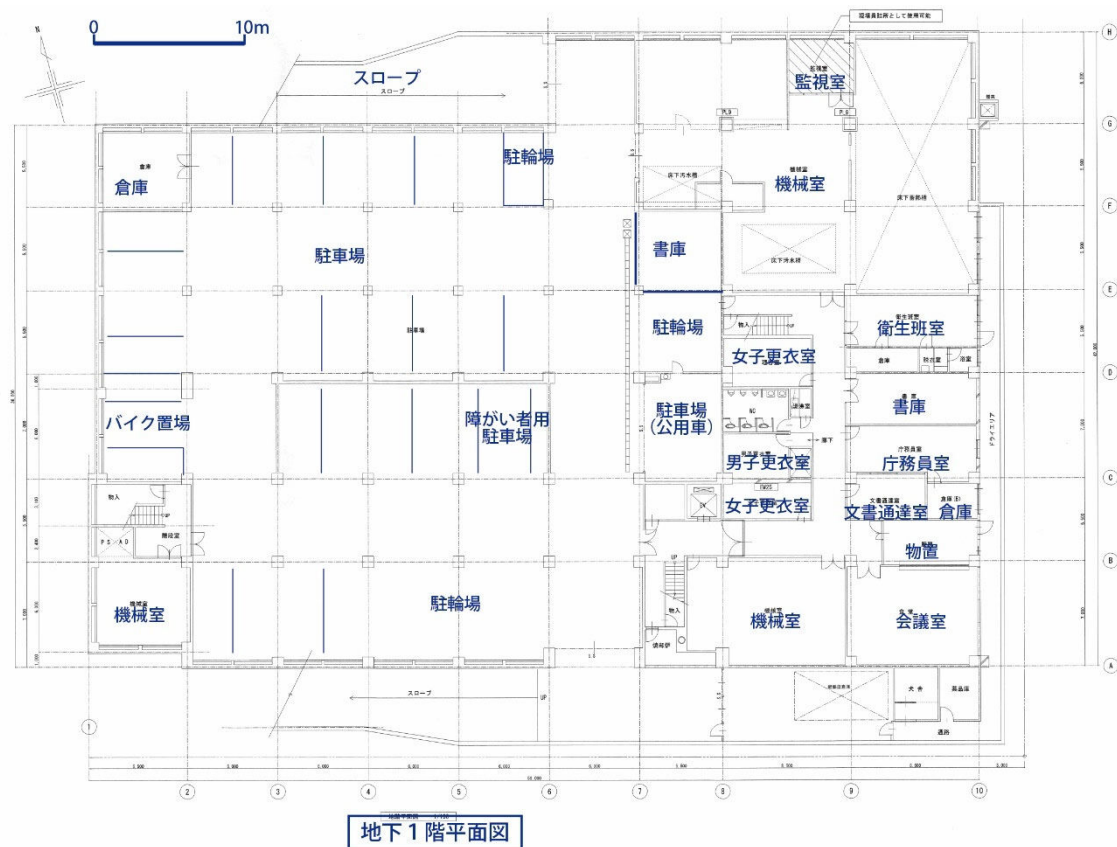
単位：m²

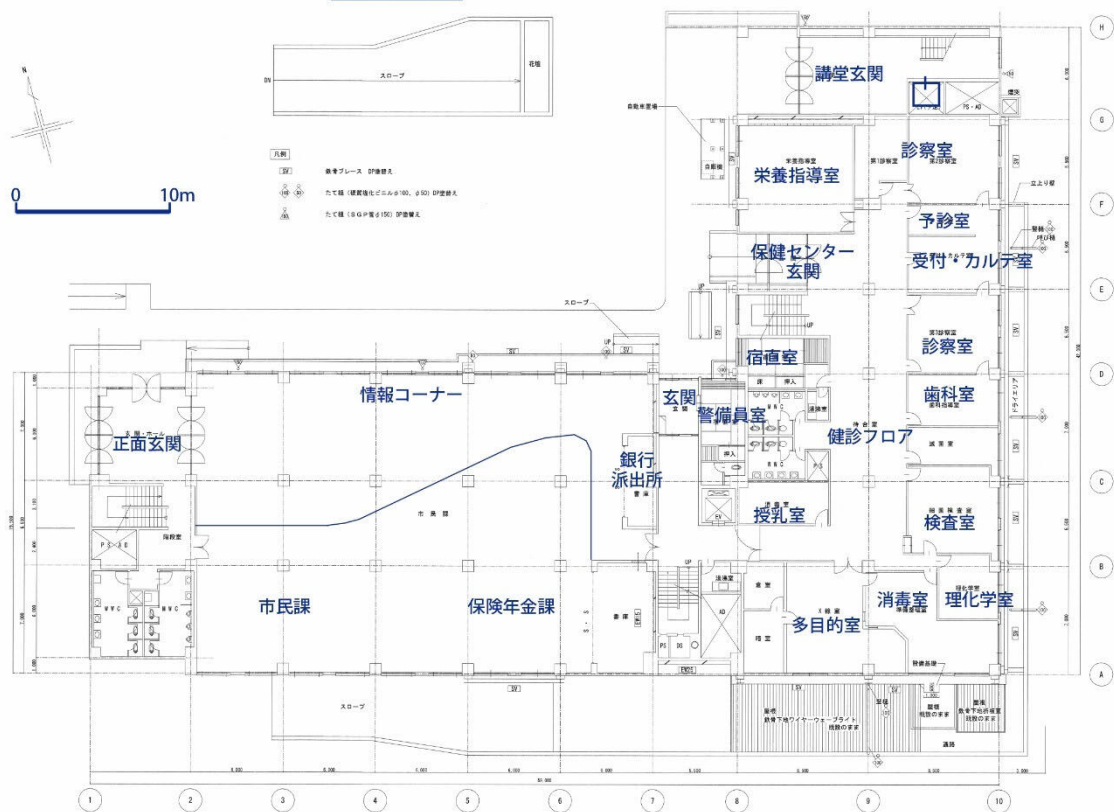
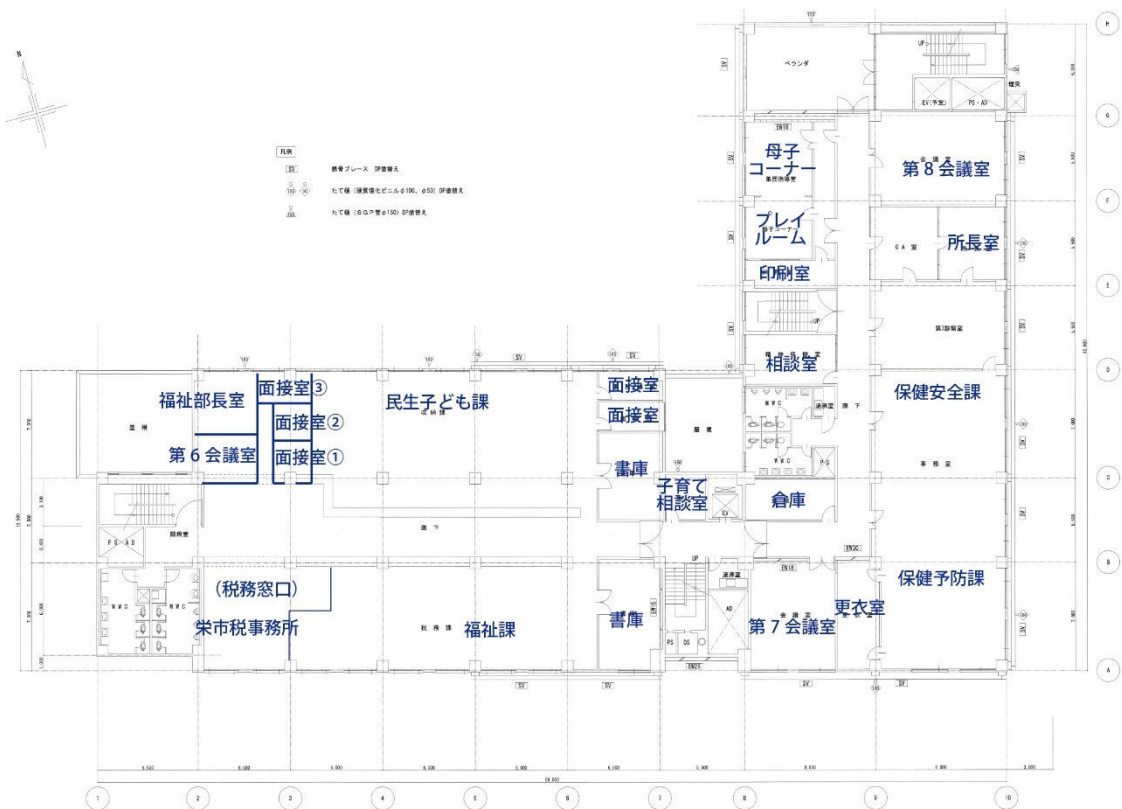
	区役所	保健センター	計	備考
屋階	63.90		63.90	
5 階	120.70		120.70	
4 階	704.59		704.59	うち講堂 442.70 m ²
3 階	1,365.73		1,365.73	
2 階	751.34	614.39	1,365.73	
1 階	848.44	610.66	1,459.10	
地階	2,221.12	139.23	2,360.35	
計	6,075.82	1,364.28	7,440.10	

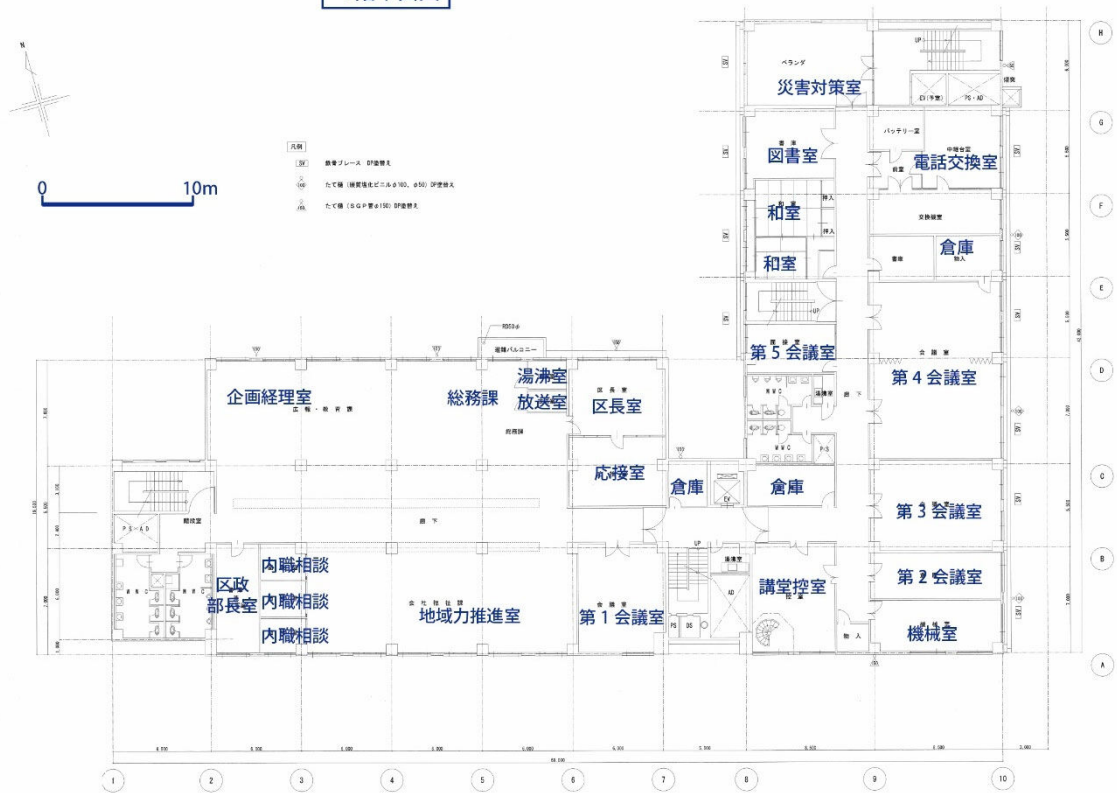
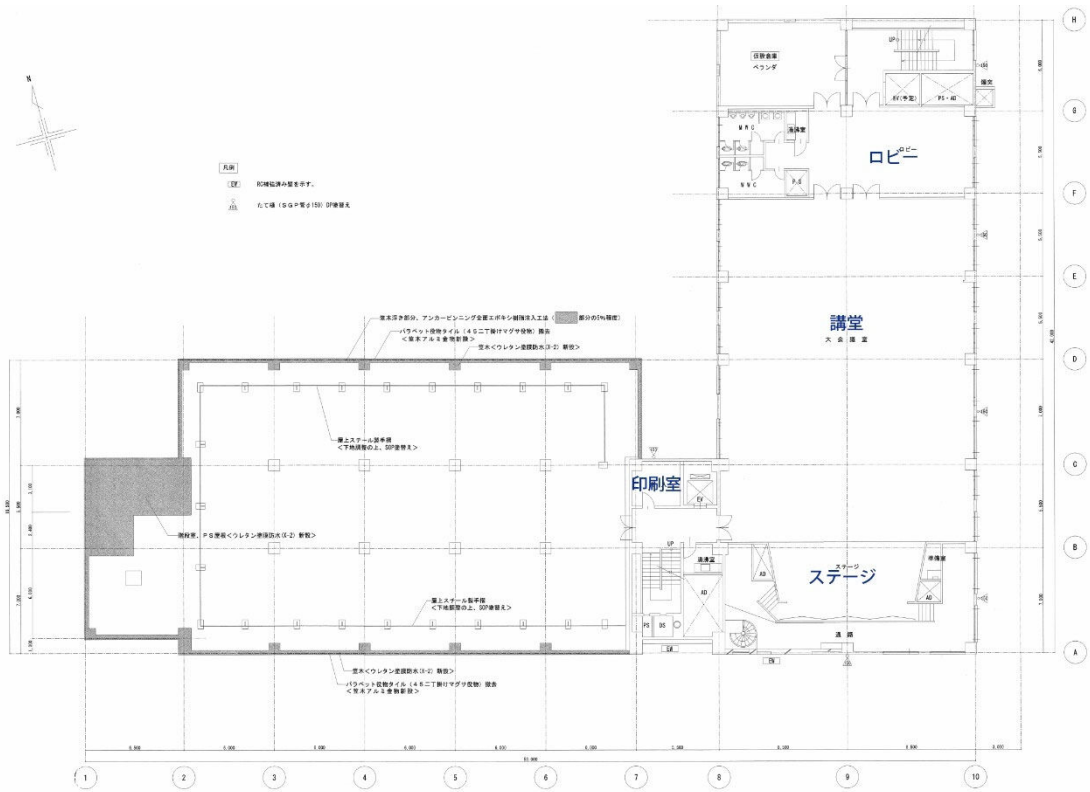
階構成のイメージは以下のとおりである。



現在の東区役所の諸室構成（地下1階～4階平面図）を以下に示す。







1-3 東区役所の諸室構成

現在の庁舎における諸室構成と各課の主な事業内容は以下に示すとおりである。

階数	部署・施設名	係・担当課名	主な事業内容
4 階	講堂		
3 階	企画経理室		区役所の経理・企画
	総務課	統計選挙係	統計調査、各種選挙等
		庶務係	災害対策、住居表示、自動車臨時運行許可、区役所講堂
	地域力推進室	生涯学習担当	成人・女性・青少年教育、スポーツ・文化活動、青少年対策
		地域力推進係	区政協力委員、地域活動の振興等、安心・安全で快適なまちづくり協議会、法律相談
		安心・安全で快適なまちづくりの企画担当	安心・安全で快適なまちづくりの企画、特色ある区づくり、広報なごや、広聴集会、区民まつり
2 階	民生子ども課	保護係	生活保護
		民生子ども係	民生委員・児童委員、児童福祉、子ども会
	福祉課	障害福祉係	障害者福祉（身体・知的・精神）、難病
		高齢福祉係	高齢福祉（敬老パスなど）、介護保険
	栄市税事務所	東区税務窓口	市税の証明、個人市民税の申告、原動機付自転車等の標識交付
1 階	市民課	住民記録係	証明書の交付（住民票、印鑑証明、戸籍謄本） 住民異動（転入転出、印鑑登録、住基カード、電子証明）、戸籍の届出（出生、婚姻など）、特別永住許可
	保険年金課	保険係	国民健康保険、後期高齢者医療、医療助成
		管理係	国民年金、国民健康保険料の納付
	銀行派出所		公金の取扱
	東保健センター 健康安全課	企画管理係	保健環境委員、保健統計調査、AED の貸し出し
		食品衛生・動物愛護等担当	食品に関する苦情・相談、飲食店等の営業許可、犬の登録
	東保健センター 保健予防課	保健感染症係	乳幼児健康診査、医療費の交付負担、精神保健相談、歯科保健指導、栄養相談、公害保健の相談等
		感染症対策等担当	健康づくり事業、がん検診、予防接種、感染症の予防、結核、介護予防
		保健看護担当	母子健康手帳の交付、出生報告、母子・成人・高齢者・難病等に関する健康相談・指導訪問

令和4年8月現在 東区役所庁舎案内による

1-4 東区役所の施設利用・管理運営上の現状と課題

現在の東区役所は、建設から 50 年以上経過し、老朽化が進んでいる。東区役所職員へのヒアリング等により、以下に現状の問題点を列記する。

庁舎について

- ・竣工当時から取り扱う業務や職員数が増加する中で、執務室（特に 1 階、2 階）のスペースが狭隘化している。通路幅が 40～60 cm 程度の執務室もあり、職員同士の距離が非常に短くなっている。そのため、職員のストレスの原因となっている。
- ・待合スペースにおいても、来庁者が立って並ぶなど、ゆっくりお待ちいただく余裕のないフロア（特に 1 階）がある。
- ・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く、窓口で市民からご意見をいただくこともある。また、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。
- ・職員の休憩スペースがない。
- ・大人数で利用できる会議室が不足しており、特に選挙期間などに影響が大きい。
- ・臨時窓口や展示物を設置できるようなスペースが不足しているため、正面玄関の風除室や 1 階の市民課待合スペースなどを使っているが、スペースが大変狭い。
- ・壁のひび、タイルの浮きや割れ、配管等の錆など、老朽化が目立ってきている。

空調設備について

- ・空調設備（冷暖房機器、配管、地下水槽、冷却塔など）が全体的に古く、故障や破損などもある。
- ・全館空調のため（講堂は別系統）、すべてが相互作用して稼働しており、いずれかに不具合があると冷暖房の使用ができなくなる状況にある。
- ・空調設備機器等の故障等により、来庁者・職員の健康被害のリスクがある。令和 2 年度にターボ冷凍機の故障が発生した際には、対応に大変苦慮した。
- ・温度設定、作動時間設定などの操作が地下階の機械室隣接の監視室でしかできないため、業務上不便である。

その他設備について

- ・エレベーターが古く、部品の流通が少なく故障した場合の修理が難しい。
- ・ウェブ会議等に対応した設備が不十分である。選挙の期日前投票や庁内ウェブ会議利用等のために会議室内に LAN とコンセントが必要となっている。
- ・会議室や倉庫等の施錠・開錠について、セキュリティが低い。
- ・電話交換機が古く、故障の可能性が高まっている。

講堂について

- ・窓の開閉について、一部外側に押して開ける仕様の窓があり、風や窓の重みで吊元に負荷がかかりやすい。

搬出入について

- ・公用車駐車場から共用スペースを通らずに直接講堂・執務室・各会議室・倉庫につながる搬入ルートがない。
- ・公用車専用の駐車場が不足している。現在、公用車 10 台に対して公用車用駐車場は 8 台分のため、開庁時間中は来庁者駐車場の確保のため、公用車を出口付近に移動させ、閉庁後に地下駐車場へ戻している。
- ・来庁者の車両と公用車の出入口が一緒であるため使いづらい。

倉庫、書庫について

- ・現在の庁舎は小さな倉庫や書庫が庁舎内に点在しているため使用しづらい。
- ・選挙の資材用や防災の資材用などまとめて保管できる倉庫がなく、40 m²以上ある倉庫が必要。
- ・投票所用、避難所用、区イベント用と搬出入がしやすい駐車場のそばに倉庫があるとよい。

その他

- ・業務士 1 名、会計年度任用職員 2 名、通達員 15 名が作業するスペースが足りない。(令和 4 年 4 月 1 日時点)
- ・階段室に窓がなく暗いため、安全性に不安がある。
- ・地下鉄駅からの利便性に欠ける。(地下鉄「車道」下車、1 番出口より徒歩 12 分程度)
- ・駐車場の満空表示がないため、満車かどうかわかりづらい。
- ・地下駐車場の幅が狭いため、来庁者から停めにくいという声がある。
- ・正面玄関付近のスロープや階段が雨天時に滑りやすい。

現状の問題点から課題を整理し以下にまとめる。

■建物プランに関係する課題（現庁舎での改善は困難であるが、建替時などに配慮が必要な事項）

- ・執務室を適切な規模に設定
- ・市民の待合スペースの確保
- ・市民の利用実態にあわせたエレベーターの設置
- ・職員の休憩スペース設置
- ・大人数で利用できる会議室の増設（現在の第4会議室程度（約100㎡））
- ・災害対策本部が設置できる会議室の確保及び必要機材の配置
- ・臨時窓口や展示物を設置できるようなスペースの確保
- ・公用車駐車場からの単独搬入ルート確保
- ・公用車専用の駐車場と出入口の整備
- ・駐車場車室の改善
- ・ある程度広い倉庫・書庫を各フロアーに整備
- ・選挙の資材用や防災の資材用などまとめて保管できる倉庫の設置
- ・搬出入がしやすい駐車場のそばに倉庫を設置
- ・業務士、通達員が作業するスペースの確保

■機能維持向上のための改修課題

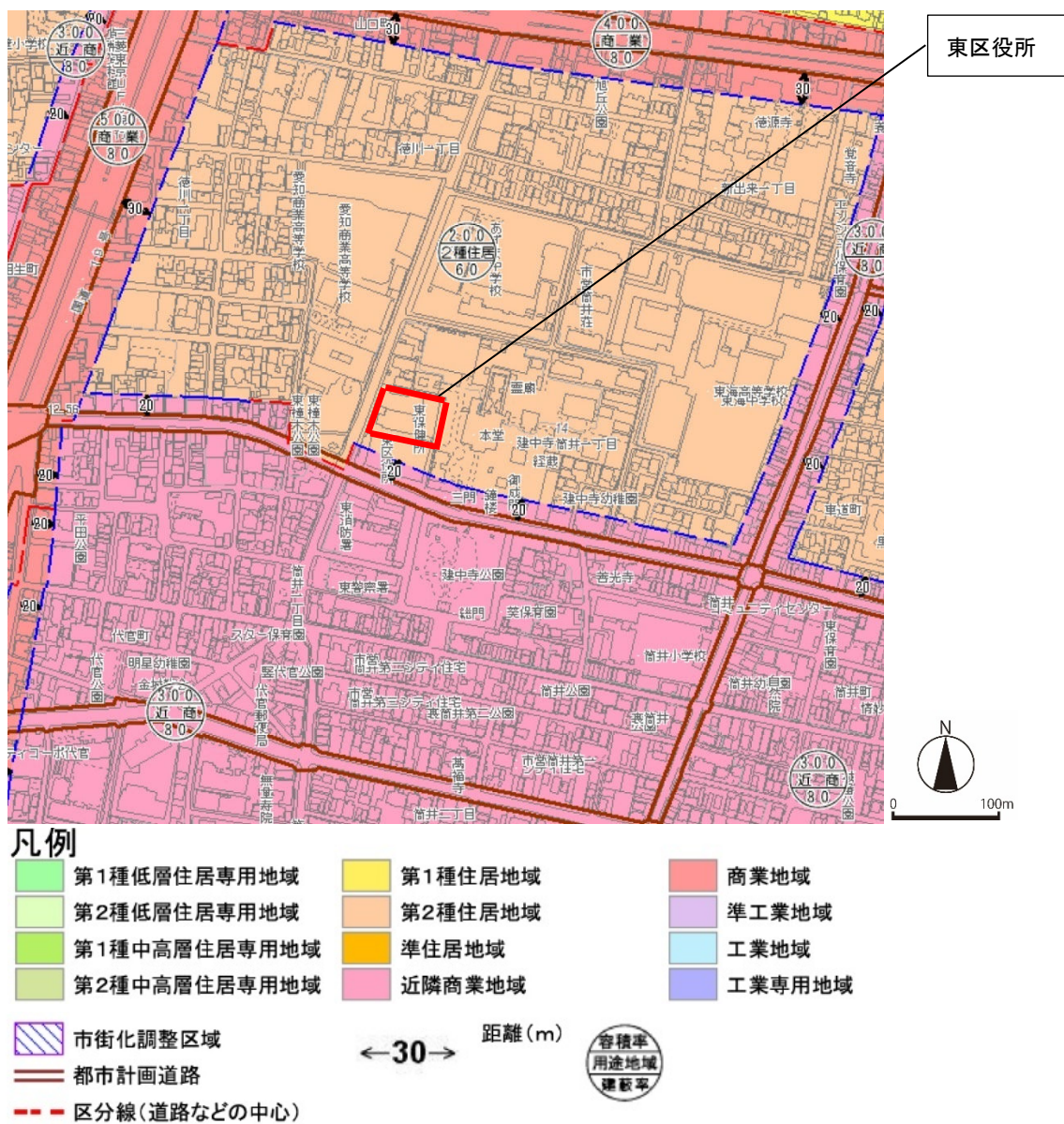
- ・建築・設備の老朽化対策
- ・時間外窓口（警備員室）のセキュリティ対策
- ・窓の開閉方式の改善による安全性向上
- ・空調システムの更新
- ・ウェブ会議等デジタル化に対応した設備（LAN、コンセント）の整備
- ・会議室や倉庫等のセキュリティ対策
- ・電話交換機の更新
- ・エレベーター設備更新
- ・階段の照度を改善
- ・駐車場満車表示の設置
- ・正面玄関付近のスロープや階段の滑り止め対応

■その他

- ・地下鉄駅からの利便性向上

1-5 都市計画制限等

東区役所周辺の用途地域等は以下のとおりである。



(名古屋市都市計画情報提供サービスによる)

都市計画区域：第2種住居地域

建蔽率 60%

容積率 200%

防火地域：準防火地域

31m高度地区

都市機能誘導区域

1-6 公共交通要件

東区内の地下鉄、バスの路線図は下図のとおりである。

東区役所へアクセスする公共交通機関は、市営バスがある。最寄のバス停は東区役所である。基幹バスは、山口町が最寄である。地下鉄は、車道駅が最寄である。



名古屋 市バス・地下鉄路線図より

※地下鉄駅名変更（令和5年1月4日）：市役所→名古屋城

・名古屋市営バス

東区役所

鶴舞 11 鶴舞公園ー上飯田

幹名駅 1 名古屋駅ー上飯田

東巡回 大曽根ー茶屋ヶ坂

山口町

基幹 2 栄ー引山・四軒家、名古屋駅ー猪高車庫

・市営地下鉄

車道駅 桜通線

1-7 道路要件・近隣環境

東区役所の周辺の場合は下図のとおりである。



(名古屋市都市計画情報提供サービスによる)

東区役所の西側は、幅員約 13m の公道に面している。北側は誓安院、東側は建中寺、南側は葵ゴルフクラブに隣接している。

東区役所周辺は、住宅の多い地域であるが、愛知県立愛知商業高等学校、名古屋市立あずま中学校、東海高等学校・中学校があり、文教地域となっている。また、敷地の南には東消防署、東警察署など官庁の施設も集まっている。



左:誓安院 右:区役所



東区役所外観(西面)



左:区役所 右:葵ゴルフクラブ



西側前面道路



建中寺



東消防署

1－8 周辺人口

東区役所は、筒井学区にある。東区の学区別人口は下表のとおりである。

学区別人口（令和４年８月１日現在）

学区別	総 数	男	女
東桜	9,676	4,414	5,262
山吹	10,682	5,152	5,530
東白壁	7,080	3,370	3,710
葵	10,507	4,865	5,642
筒井	8,673	4,217	4,456
旭丘	9,006	4,320	4,686
明倫	5,900	2,868	3,032
矢田	12,808	6,287	6,521
砂田橋	8,000	3,725	4,275
計	82,332	39,218	43,114

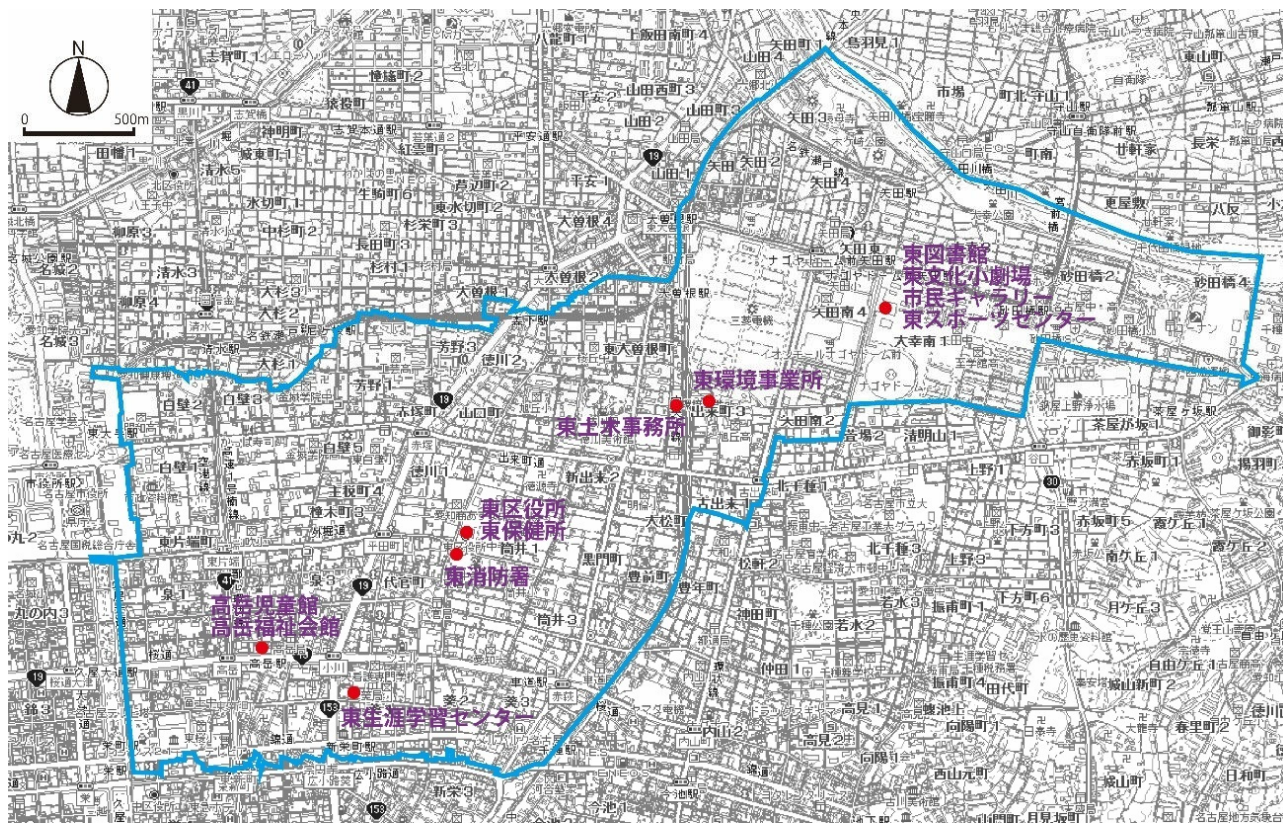


学区地図

2. 東区内における公共施設の状況整理

2-1 施設分布

東区内における主な公共施設を以下に示す。



(名古屋都市計画情報提供サービスによる)

2-2 各施設の概要

2-1に示した施設の概要を以下に示す。

区分	施設名	住所	建設年度 (和暦)	延床面積	建築面積	敷地面積	備考
1	東図書館	東区大幸 南一丁目 1番10号	平成13年度	1,759 m ²	4,561 m ²	10,639 m ²	地上6階、 地下1階
2	東文化小劇場			2,708 m ²			
3	市民ギャラリー 矢田			2,923 m ²			
4	東スポーツセン ター			10,197 m ²	7,412 m ²		
5	東生涯学習セン ター	東区葵一 丁目3番 21号	昭和55年度	2,410 m ²	972 m ²	1,933 m ²	地上3階
6	高岳児童館	東区泉二 丁目28 番5号	平成18年度	600 m ²	651 m ²	1,448 m ²	地上3階
7	高岳福祉会館			701 m ²			
8	東土木事務所	東区出来 町二丁目 8番15号	昭和37年度	585 m ²	563 m ²	2,394 m ²	地上1階
9	東消防署	東区筒井 一丁目8 番30号	昭和42年度 ※	1,808 m ²	757 m ²	1,435 m ²	地上5階
10	東環境事業所	東区出来 町三丁目 16番16 号	平成7年度	1,653 m ²	631 m ²	2,101 m ²	地上3階
11	東区役所	東区筒井 一丁目7 番74号	昭和45年度	6,076 m ²	1,515 m ²	3,303 m ²	地上5階、 地下1階
	東保健センター			1,364 m ²			

※平成26年度セリリニューアル工事が完了

2-3 同種・類似機能との役割分担

生涯学習・市民活動を支援する施設については、東区の南西部に生涯学習センター、高岳児童館、高岳福祉会館があり、東区の北東部には複合施設カルポート東（図書館、文化小劇場、市民ギャラリー、スポーツセンター）があり、いずれも公共交通機関の利用が可能であるため比較的アクセスしやすい。これらの施設により東西に長細い東区において市民利用のニーズをカバーしている。

3. 東区内における市有地等の状況整理

3-1 3,000 m²以上の市有地分布図

東区内における 3,000 m²以上の市有地（道路を除く）を図示する。



(名古屋市都市計画情報提供サービスによる)

- 学校等教育機関
- 公園
- ◆ 公営住宅
- ▲ その他公共施設等

3-2 各市有地の内容

各市有地について、施設名称、施設用途、所在地、用途地域（建蔽率、容積率）、公簿面積（㎡）、所管面積（㎡）、最寄り公共交通駅（バス停）、前面道路幅員を整理する。なお、最寄り公共交通機関のバス停については、基幹バスを対象とする。前面道路幅員については、地図上での計測による概数である。

（1）学校等教育機関

	施設名称	施設用途	所在地	用途地域 (建蔽率,容積率)	公簿面積 (㎡)	所管面積 (㎡)	最寄り公共 交通駅（バ ス停）	前面道路 幅員
①	旭丘小学校	小学校	徳川町 1601	一種住居 (建 60,容 200)	9,951.00	9,951.00	山口町	8m
②	筒井小学校	小学校	筒井一丁目 1501	近隣商業 (建 80,容 300)	9,578.00	9,578.00	車道	15m
③	東桜小学校	小学校	東桜一丁目 1302	商業 (建 80,容 600)	9,542.00	9,542.00	高岳・栄	15m
④	矢田小学校	小学校	矢田南四丁 目 401	準工業 (建 60,容 200)	11,168.00	11,168.66	ナゴヤド ーム前矢田	25m
⑤	山吹小学校	小学校	檀木町 2 丁 目 24	二種住居 (建 60,容 200)	10,433.00	10,412.24	清水口・高岳	7m
⑥	東白壁小学 校	小学校	白壁五丁目 7	二種住居 (建 60,容 200)	7,404.00	7,404.00	白壁	8m
⑦	葵小学校	小学校	葵一丁目 501	近隣商業 (建 80,容 400)	10,924.00	10,924.00	高岳	20m
⑧	明倫小学校	小学校	出来町一丁 目 801	二種住居 (建 60,容 200)	9,336.00	9,336.00	徳川園新出 来	8m
⑨	砂田橋小学 校	小学校	砂田橋三丁 目 101,102	一種住居 (建 60,容 200)	13,200.00	13,200.00	砂田橋	15m
⑩	あずま中学 校	中学校	筒井一丁目 101	二種住居 (建 60,容 200)	16,531.00	16,531.00	山口町	14m
⑪	富士中学校	中学校	東桜一丁目 701	商業 (建 80,容 600)	16,151.00	16,151.00	高岳	15m
⑫	桜丘中学校	中学校	東大曾根町 1101	一種住居 (建 60,容 200)	17,071.00	17,071.00	徳川園新出 来	37m
⑬	矢田中学校	中学校	大幸南一丁 目 124,125	一種住居 (建 60,容 200)	14,532.06	14,532.06	砂田橋	—
⑭	工芸高等学 校	高等学校	芳野二丁目 701	一種住居 (建 60,容 200)	43,232.00	43,232.00	白壁	15m

(2) 公園

施設名称	施設用途	所在地	用途地域 (建蔽率,容積率)	公簿面積 (㎡)	所管面積 (㎡)	最寄り公共 交通駅 (バス 停)	前面道路 幅員
⑮ 徳川園	公園	徳川町 1001	二種住居 (建 60,容 200)	44,732.00	44,732.48	徳川園新出来	14m
⑯ 七小公園	公園	泉 二 丁 目 1401	商業 (建 80,容 400)	3,974.00	3,974.20	高岳	8m
⑰ 大幸公園	公園	大幸三丁目 803-1	市街化調整 (建 60,容 200)	19,059.00	19,059.58	矢田 (名鉄)	—
⑱ 新出来公園	公園	出来町三丁目 1601-1	二種住居 (建 60,容 200)	5,595.00	5,596.36	古出来町	10m
⑲ 山吹谷公園	公園	槇木町 2 丁目 23	二種住居 (建 60,容 200)	5,112.00	5,112.34	清水口・高岳	8m
⑳ 大幸第二公園	公園	砂田橋三丁目 210,211	一種住居 (建 60,容 200)	7,235.94	7,235.94	茶屋ヶ坂	—
㉑ 主税町公園	公園	主税町 2 丁目 33	近隣商業 (建 80,容 300)	4,994.00	4,994.70	清水口	7m
㉒ 矢田公園	公園	矢田南四丁目 501	準工業 (建 60,容 200)	4,357.00	4,271.65	ナゴヤドーム前矢田	40m
㉓ 東白壁公園	公園	白壁五丁目 6	二種住居 (建 60,容 200)	4,815.00	4,815.46	白壁	8m
㉔ 黒門公園	公園	車道町 2 丁目 30-7	二種住居 (建 60,容 200)	3,779.00	3,779.48	車道・徳川園 新出来	8m
㉕ 布池公園	公園	葵 一 丁 目 801	近隣商業 (建 80,容 400)	3,979.00	3,979.42	車道	20m
㉖ 明倫公園	公園	出来町一丁目 501	二種住居 (建 60,容 200)	5,306.00	5,306.38	徳川園新出来	8m
㉗ 建中寺公園	公園	筒井一丁目 1101	近隣商業 (建 80,容 300)	7,878.00	7,878.32	車道	15m
㉘ 久屋大通公園	公園	東桜一丁目 1301-2, 1101,1201	商業 (建 80,容 500)	43,032.36	43,031.68	栄	—

(3) 公営住宅

施設名称	施設用途	所在地	用途地域 (建蔽率,容積率)	公簿面積 (㎡)	所管面積 (㎡)	最寄り公共 交通駅 (バス 停)	前面道路 幅員
㊸ 東芳野	公営住宅	芳野二丁目 708	一種住居 (建 60,容 200)	8,114.72	8,114.72	尼ヶ坂 (名 鉄)	14m
㊹ 筒井	公営住宅	筒井一丁目 201	二種住居 (建 60,容 200)	5,687.61	5,687.61	山口町	8m
㊺ 前浪	公営住宅	前浪町 101	一種住居 (建 60,容 200)	32,943.62	32,943.62	谷口	8m
㊻ 山田東	公営住宅	矢田三丁目 403,301,304 -1	準工業 (建 60,容 200)	12,277.95	12,277.95	矢田 (名鉄)	11m
㊼ 砂田橋	公営住宅	砂田橋四丁 目 102	準工業 (建 60,容 200)	8,037.34	8,037.34	茶屋ヶ坂	12m

(4) 他の公共施設等

施設名称	施設用途	所在地	用途地域 (建蔽率,容積率)	公簿面積 (㎡)	所管面積 (㎡)	最寄り公共 交通駅 (バス 停)	前面道路 幅員
㊽ 東スポーツ センター	体育館	大幸南一丁 目 101・9	準工業 (建 60,容 200)	8,363.69	4,896.27	ナゴヤド ーム前矢田	40m
㊾ 東区役所	区役所	筒井一丁目 719	二種住居 (建 60,容 200)	3,303.18	3,303.18	山口町	13m
㊿ 環境事業複 合施設	その他	豊前町 3 丁 目 32	近隣商業 (建 80,容 300)	3,369.05	3,369.05	車道	8m

3-3 条件整理による候補地の絞り込み

(1) 都市計画制限からの絞り込み

区役所は事務所の用途に該当し、面積は 3,000 m²を超えることは確実であるため、用途地域は第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域には建設できないため、用地選定からはずす。また、市街化調整区域も市街化を抑制する観点から庁舎建設には相応しくないため用地候補からはずす。

学校等教育機関

施設名称	施設用途	所在地	用途地域 (建蔽率,容積率)	公簿面積 (m ²)	所管面積 (m ²)	最寄り公共交通駅(バス停)	前面道路 幅員
② 筒井小学校	小学校	筒井一丁目1501	近隣商業 (建 80,容 300)	9,578.00	9,578.00	車道	15m
③ 東桜小学校	小学校	東桜一丁目1302	商業 (建 80,容 600)	9,542.00	9,542.00	高岳・栄	15m
④ 矢田小学校	小学校	矢田南四丁目401	準工業 (建 60,容 200)	11,168.00	11,168.66	ナゴヤドーム前矢田	25m
⑤ 山吹小学校	小学校	槿木町2丁目24	二種住居 (建 60,容 200)	10,433.00	10,412.24	清水口・高岳	7m
⑥ 東白壁小学校	小学校	白壁五丁目7	二種住居 (建 60,容 200)	7,404.00	7,404.00	白壁	8m
⑦ 葵小学校	小学校	葵一丁目501	近隣商業 (建 80,容 400)	10,924.00	10,924.00	高岳	20m
⑧ 明倫小学校	小学校	出来町一丁目801	二種住居 (建 60,容 200)	9,336.00	9,336.00	徳川園新出来	8m
⑩ あずま中学校	中学校	筒井一丁目101	二種住居 (建 60,容 200)	16,531.00	16,531.00	山口町	14m
⑪ 富士中学校	中学校	東桜一丁目701	商業 (建 80,容 600)	16,151.00	16,151.00	高岳	15m

公園

施設名称	施設用途	所在地	用途地域 (建蔽率,容積率)	公簿面積 (m ²)	所管面積 (m ²)	最寄り公共交通駅(バス停)	前面道路 幅員
⑮ 徳川園	公園	徳川町1001	二種住居 (建 60,容 200)	44,732.00	44,732.48	徳川園新出来	14m
⑯ 七小公園	公園	泉二丁目1401	商業 (建 80,容 400)	3,974.00	3,974.20	高岳	8m
⑰ 新出来公園	公園	出来町三丁目1601-1	二種住居 (建 60,容 200)	5,595.00	5,596.36	古出来町	10m

⑲	山吹谷公園	公園	檀木町 2 丁目 23	二種住居 (建 60,容 200)	5,112.00	5,112.34	清水口・高岳	8m
㉑	主税町公園	公園	主税町 2 丁目 33	近隣商業 (建 80,容 300)	4,994.00	4,994.70	清水口	7m
㉒	矢田公園	公園	矢田南 4 丁目 501	準工業 (建 60,容 200)	4,357.00	4,271.65	ナゴヤドーム前矢田	40m
㉓	東白壁公園	公園	白壁五丁目 6	二種住居 (建 60,容 200)	4,815.00	4,815.46	白壁	8m
㉔	黒門公園	公園	車道町 2 丁目 30-7	二種住居 (建 60,容 200)	3,779.00	3,779.48	車道・徳川園新出来	8m
㉕	布池公園	公園	葵 一 丁 目 801	近隣商業 (建 80,容 400)	3,979.00	3,979.42	車道	20m
㉖	明倫公園	公園	出来町一丁目 501	二種住居 (建 60,容 200)	5,306.00	5,306.38	徳川園新出来	8m
㉗	建中寺公園	公園	筒井一丁目 1101	近隣商業 (建 80,容 300)	7,878.00	7,878.32	車道	15m
㉘	久屋大通公園	公園	東桜一丁目 1301-2, 1101,1201	商業 (建 80,容 500)	43,032.36	43,031.68	栄	—

公営住宅

施設名称	施設用途	所在地	用途地域 (建蔽率,容積率)	公簿面積 (㎡)	所管面積 (㎡)	最寄り公共交通駅(バス停)	前面道路 幅員
③① 筒井	公営住宅	筒井一丁目 201	二種住居 (建 60,容 200)	5,687.61	5,687.61	山口町	8m
③② 山田東	公営住宅	矢田三丁目 403,301,304-1	準工業 (建 60,容 200)	12,277.95	12,277.95	矢田(名鉄)	11m
③③ 砂田橋	公営住宅	砂田橋四丁目 102	準工業 (建 60,容 200)	8,037.34	8,037.34	茶屋ヶ坂	12m

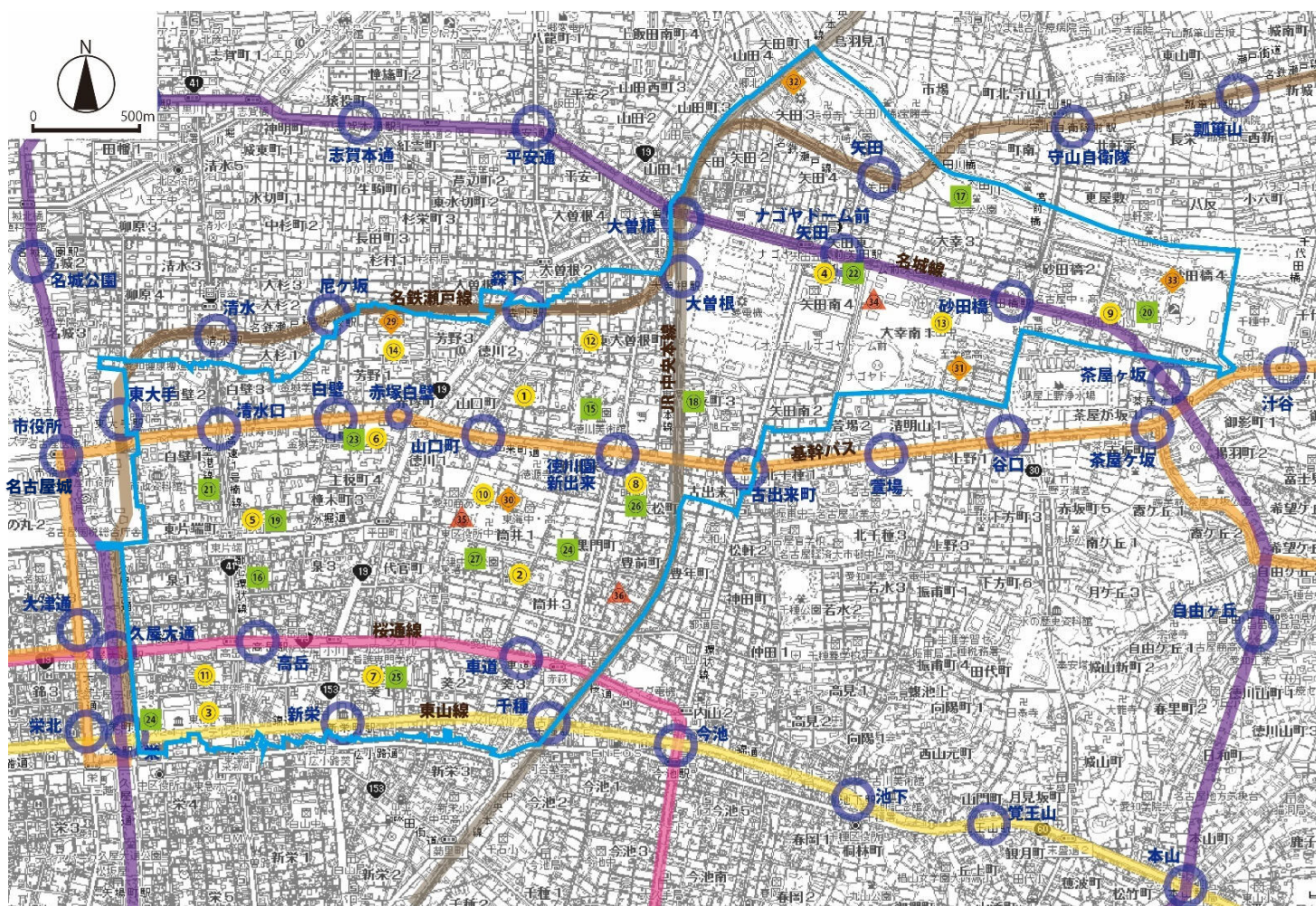
他の公共施設等

施設名称	施設用途	所在地	用途地域 (建蔽率,容積率)	公簿面積 (㎡)	所管面積 (㎡)	最寄り公共交通駅(バス停)	前面道路 幅員
③④ 東スポーツセンター	体育館	大幸南一丁目 101-9	準工業 (建 60,容 200)	8,363.69	4,896.27	ナゴヤドーム前矢田	40m
③⑤ 東区役所	区役所	筒井一丁目 719	二種住居 (建 60,容 200)	3,303.18	3,303.18	山口町	13m
③⑥ 環境事業複合施設	その他	豊前町 3 丁目 32	近隣商業 (建 80,容 300)	3,369.05	3,369.05	車道	8m

(2) 立地条件からの絞り込み

東区内の主な公共交通機関（鉄道・基幹バス）の駅またはバス停の位置と、東区内における 3,000 ㎡以上の市有地（道路を除く）を示す。

東区内の鉄道（地下鉄、JR、名鉄）は、区境周辺に駅がある。また、基幹バスは、東区を東西に貫いている。



(名古屋市都市計画情報提供サービスによる)

鉄道・基幹バス沿線付近を中心に検討すると、以下のような市有地が候補として考えられる。

学校等教育機関

施設名称	施設用途	所在地	用途地域 (建蔽率,容積率)	公簿面積 (㎡)	所管面積 (㎡)	最寄り公共 交通駅(バス停)	前面道路 幅員
⑤ 山吹小学校	小学校	檀木町2丁目24	二種住居 (建 60,容 200)	10,433.00	10,412.24	清水口・高岳	7m
③ 東桜小学校	小学校	東桜一丁目1302	商業 (建 80,容 600)	9,542.00	9,542.00	高岳・栄	15m
⑥ 東白壁小学校	小学校	白壁五丁目7	二種住居 (建 60,容 200)	7,404.00	7,404.00	白壁	8m
⑧ 明倫小学校	小学校	出来町一丁目801	二種住居 (建 60,容 200)	9,336.00	9,336.00	徳川園新出来	8m
⑩ あずま中学校	中学校	筒井一丁目101	二種住居 (建 60,容 200)	16,531.00	16,531.00	山口町	14m

公園

施設名称	施設用途	所在地	用途地域 (建蔽率,容積率)	公簿面積 (㎡)	所管面積 (㎡)	最寄り公共 交通駅(バス停)	前面道路 幅員
⑮ 徳川園	公園	徳川町 1001	二種住居 (建 60,容 200)	44,732.00	44,732.48	徳川園新出来	14m
⑮ 新出来公園	公園	出来町三丁目1601-1	二種住居 (建 60,容 200)	5,595.00	5,596.36	古出来町	10m
⑮ 山吹谷公園	公園	檀木町2丁目23	二種住居 (建 60,容 200)	5,112.00	5,112.34	清水口・高岳	8m
⑮ 主税町公園	公園	主税町2丁目33	近隣商業 (建 80,容 300)	4,994.00	4,994.70	清水口	7m
⑮ 東白壁公園	公園	白壁五丁目6	二種住居 (建 60,容 200)	4,815.00	4,815.46	白壁	8m
⑮ 黒門公園	公園	車道町2丁目30-7	二種住居 (建 60,容 200)	3,779.00	3,779.48	車道・徳川園新出来	8m
⑮ 明倫公園	公園	出来町一丁目501	二種住居 (建 60,容 200)	5,306.00	5,306.38	徳川園新出来	8m
⑮ 久屋大通公園	公園	東桜一丁目1301-2, 1101, 1201	商業 (建 80,容 500)	43,032.36	43,031.68	栄	—

公営住宅

施設名称	施設用途	所在地	用途地域 (建蔽率,容積率)	公簿面積 (㎡)	所管面積 (㎡)	最寄り公共 交通駅 (バ ス停)	前面道路 幅員
③⑩ 筒井	公営住宅	筒井一丁目 201	二種住居 (建 60,容 200)	5,687.61	5,687.61	山口町	8m

他の公共施設等

施設名称	施設用途	所在地	用途地域 (建蔽率,容積率)	公簿面積 (㎡)	所管面積 (㎡)	最寄り公共 交通駅 (バ ス停)	前面道路 幅員
③⑤ 東区役所	区役所	筒井一丁目 719	二種住居 (建 60,容 200)	3,303.18	3,303.18	山口町	13m

4. 改築方針

4-1 改築方針

東区役所は、昭和45年10月に竣工し52年経過しており、老朽化が著しく、構造体の耐用年数は60年であり残存年数が8年のため建て替えを早急に行う必要がある。

また、区役所は地方自治法により、その位置を条例で定める必要があり、区内に立地する必要がある。

なお、現地建替えて、現敷地3,303.18㎡に建設する場合、適正規模の確保等による延床面積の拡充を踏まえると法定容積率（200％）の面から困難となる。（容積対象床面積6,606.36㎡まで）

【公有地について】

東区内において、区役所の建設が可能な概ね3,000㎡以上の市有地について調査を行ったところ、公営住宅、学校など、いずれも事業用地として使用しており、統廃合などの計画もなく、余剰地が生じる予定はなかった。

また、区内には公園が数多く存在するものの、区役所庁舎は公園内建設が可能な公園施設に該当しないため、公園内には庁舎を建設することができない。

同様に、国、県の土地についても、区役所庁舎が移転できる適当な土地はなかった。

【民有地の活用に係る打診】

本年度において、学校法人愛知大学（以下、「愛知大学」という）より名古屋市に対して、東区役所改築にあたり車道キャンパスの土地及び建物の活用に係る打診があった。建物については、築年数が浅いことなどから現状の躯体等を利用し、内部等を改修した上で区役所として活用することを前提とした打診内容であった。

これを受けて、本調査において、移転候補地として適している公有地及び民有地が見当たらないこと、打診を受けた当該土地の敷地面積が3,000㎡以上であること等に鑑み、愛知大学より打診があった車道キャンパスの土地及び建物の活用に向けた検討を行うものとする。ただし、当該土地及び建物の情報については、インターネットにおける愛知大学のホームページ及び本調査期間中に名古屋市が愛知大学から提供を得た情報のうち、調査時点において利用が可能な情報をもとに可能な範囲で整理するものとする。加えて、既存の建物を改修する場合、建物の構造、設備等の詳細を調査した上で区役所として利用可能かどうかを改めて判定する必要があるため、本調査においては、愛知大学の土地及び建物の現状や都市計画等をもとに、区役所移転の諸条件や今後の検討課題について整理するものとする。

4-2 移転候補地の基本情報整理

東区役所の移転候補地として、愛知大学の車道キャンパスの土地及び建物についての基本情報を整理する。

所在地	名古屋市東区筒井 2 丁目 10-31
敷地面積	約 7,800 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 都市機能誘導区域
建物概要（校舎棟）	
構造	鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地上 13 階地下 1 階
延床面積	約 17,500 m ²
竣工	平成 16 年 6 月

名古屋市では、平成 20 年に地域にふさわしくない極端な高層建築物を制限し、秩序ある良好なまちなみを形成するため、建物の高さを制限する「高度地区」の拡充を行った。既設校舎の建設後、当該敷地は絶対高 45 メートル高度地区と指定されたため、高さ 60m 以上ある既設校舎棟は既存不適格状態となっている。

4-3 モデル案の検討

愛知大学の車道キャンパスの土地及び建物を活用した場合のモデル案を検討した。

ただし、当該土地及び建物の情報については、インターネットにおける愛知大学のホームページ及び本調査期間中に名古屋市が愛知大学から提供を得た情報のうち、調査時点において利用が可能な情報をもとに検討したものであり、今後の調査によって調整する必要がある。

（1）集約化・複合化する施設

『名古屋市公共施設等総合管理計画』を踏まえ、区役所単独での整備ではなく、集約化・複合化を検討する。平成 29 年 3 月に公表された『区のあり方基本方針』では、土木事務所について、「既存施設の有効活用やアセットマネジメントの考え方に基づく集約化・複合化整備など条件が整った場合には、現在単独庁舎となっている土木事務所について区役所との同一庁舎化を進める」とあることから、現在合築している保健センターに加え、土木事務所の集約化・複合化を検討する。

■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	52年		60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

(2) 建物のレイアウト(配置)イメージ

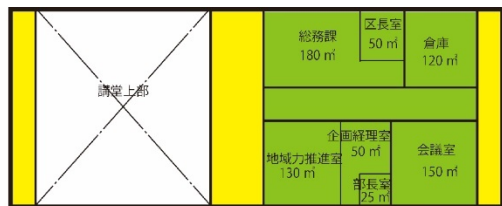
■庁舎必要面積

集約・複合化する新庁舎(区役所、保健センター、土木事務所)の必要面積は、令和4年度に移転した中村区役所等複合庁舎の職員一人あたりの面積を踏まえ算出する。その結果、必要面積は4,588 m²となった。なお、この面積には、玄関・廊下、トイレ、機械室等の面積が含まれていないため、これらの面積を4割程度と見込み、全体の床面積を約8,600 m²と設定する。なお、今後基本構想を策定する場合に、詳細な配置検討をすることとする。

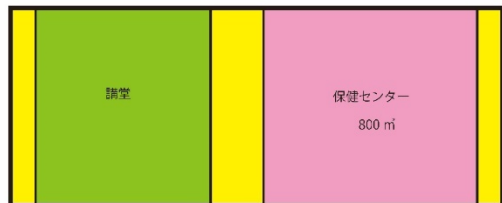
	区役所	保健センター	土木事務所	3施設共有
A. 職員一人あたりの面積(m ²)※	24.0	33.0	39.0	2.0
B. 東区職員数(人)	98	29	25	152
C. 新庁舎必要面積(m ²) A×B	2,352	957	975	304
	4,588			

※中村区区役所等複合庁舎の職員一人あたりの面積

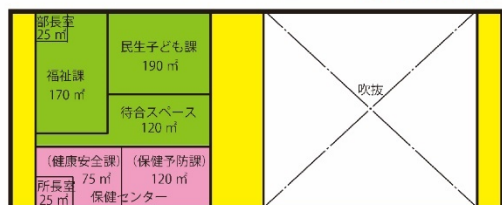
■建物のレイアウト（配置）イメージ



約 1,300 m²

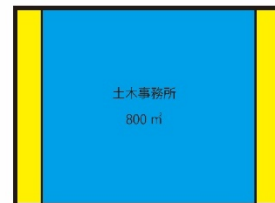


約 2,100 m²



約 1,200 m²

床面積(目安)



約 1,000 m²



約 1,000 m²



約 2,000 m²

4-4 建物調査の検討

愛知大学の車道キャンパス内の建物が、区役所として機能するかどうかについては、建物の構造体や設備等に係る詳細な調査を行う必要がある。

ここでは、調査項目、調査期間、概算コストを示す。

■調査項目

- (1) 基本情報の整理
- (2) 施設の現状把握
- (3) 施設の詳細調査（外壁調査、配管の老朽化調査等）
- (4) アスベスト含有建材使用履歴等調査
- (5) バリアフリーに対する調査
- (6) 施設維持のための各種更新計画の策定
- (7) 用途変更のための法的検討

■調査期間

9 ヶ月程度

■概算コスト

約 2,700 万円

4-5 整備手法について

区役所機能として利用するための建物調査、施設整備内容の確定を含む基本計画を策定した後、改修整備を進めるにあたり、整備手法として大きく次の3つが考えられる。

- a 従来方式（基本設計・実施設計・改修工事）
- b 設計・施工一括発注方式（DB方式）
- c PFI方式

各整備手法には利点と欠点があるため、社会状況や名古屋市の財政状況、職員体制等を考慮して最も相応しい整備手法とする必要がある。

aの従来方式が基本であるがb、cの方式の場合について説明する。

b 設計・施工一括発注方式（DB方式）

事業の特徴： 事業者は、工法等の施工技術、工程等の提案をもとにした設計が可能。工程（調整）は工事費への影響が大きく、設計期間、資材の調達期間、技術者配置、施工手順などを想定し、適切な工期設定が提案で可能となれば事業費の低減が期待できる。

導入における留意点： 要求水準、性能をもとに事業者提案により設計、施工を実施するため、事業者と別の機関が次の段階において確認、管理を行うことが必要である。

- ①要求水準、性能等を満たした設計が実施されているか。
- ②設計図面を基に材料確認、品質管理等が実施されているか。
- ③設計図面どおり工事施工が実施されているか。

c PFI方式

PFI（Private Finance Initiative）とは、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法

事業の特徴： 民間の資金、経営能力、技術的能力を活用することにより、市が直接実施するよりも効率的かつ効果的に公共サービスを提供することで、市の事業コストの削減、より質の高い公共サービスの提供が期待できる。例えば、民営による創意工夫により、関連事業（レストランやショップ）の収益を公共サービスに還元し、市の財政支出を減らすことが考えられる。

導入における留意点： PFI事業者選定の前に、発注者である市は公共サービス水準を決定し、市が単独で事業を進める際の事業費の算出を行い、PFI事業者となる候補者が存在するかどうかの調査を行う必要があるため、時間がかかる。公共サービスの内容や水準を事業開始時に確定させ数十年の事業を実施することになるため、市民ニーズの変化などに対応させにくく、事業者の経営状況の変化も大きなリスクとなる。

本施設は、区役所機能という行政が主導でサービス内容を決定する施設であるため、従来方式のように、行政が調整しながら整備を進めていくのが望ましい。

ただし、DB 方式、PFI 方式では、設計から施工までを効率的に実施することができるため、コスト的なメリットが考えられるので、財政状況等を考慮して総合的な判断が求められる。

4－6 管理運営方式について

整備を予定している区役所、保健センター、その他施設は公の施設と位置付けられることから、管理運営に関しては、名古屋市の直営とするか、指定管理者による指定管理とするかを選択することになる。

区役所、保健センターなどは、行政主導の市民サービスとなるため、指定管理には不向きであり直営が相応しいが、機械等の運転・メンテナンス、警備、清掃などハード管理については、民間企業等による管理運営も考えられる。また、余剰床の活用については、民間の創意工夫を入れた公共サービスの導入、整備も考えられることから、民間企業や NPO 法人等による指定管理の導入も十分考えられる。

以下の 3 つの管理運営方式が考えられる。

	ハード管理	ソフト事業（市民サービス）
直営	市職員が管理 専門性の高い部分を委託	市職員が担当
直営＋指定管理	区役所、保健センター等は市職員が管理 その他の部分は指定管理	区役所、保健センター等行政主導施設の部分は市職員が担当 その他の部分は指定管理
指定管理	指定管理	指定管理 ただし、行政主導の市民サービス部分については、市職員が担当

5. 整備スケジュール・コスト

候補地にて施設改修により整備する場合

(1) 事業スケジュール

従来方式での建替えの場合の標準的なスケジュールとして示す。

令和 5 年度（2023 年度） 建物調査（区役所機能の移転が可能か判断）

令和 6 年度（2024 年度） 基本構想

令和 7 年度（2025 年度） 基本計画

令和 8 年度（2026 年度） 改修工事基本設計

令和 9 年度（2027 年度） 改修工事実施設計

令和 10 年度（2028 年度） 工事発注手続

令和 11 年度（2029 年度）～ 改修工事

※工事着手前までに土地・建物の取得が必要

(2) コスト

新築と異なり、建物調査の結果により改修範囲が異なるため、現時点では事業費の想定はできない。

6. 今後の検討課題

(1) 建物調査の実施

候補地の建物に区役所及び保健センター等の機能の移転が可能かどうか、建物の調査を実施する必要がある。

(2) 施設機能の検討

移転を検討する建物の規模は、移転する区役所、保健センターを整備しても余剰床が生じるため、どのような施設機能を持たせるか、庁内調整が必要である。また、行政サービス機能の整備でも余剰床がある場合には、民間機能の導入についても検討する必要がある。

(3) 要求事項の整理

基本構想に向けて、移転を予定している区役所、保健センター等の具体的な整備要求事項を整理する必要がある。

(4) 東区役所現庁舎跡地の検討

区役所を移転する場合の現庁舎の跡地利用については、『名古屋市公共施設等総合管理計画』に基づき、将来的な活用見込みや資産価値などを踏まえて、民間への売却や一時貸付を始めとした活用方策を検討する必要がある。