

東区役所の整備に係る説明会

令和7年6月12日(木)、 14日(土)
名古屋市スポーツ市民局・東区役所

はじめに

本市では、昭和45年10月に竣工し、老朽化が進む東区役所庁舎について、整備に向けた検討を進めているところです。

今後の東区役所庁舎の整備に係る方向性を検討するにあたり、この度、検討経緯や現在の検討状況等(①現庁舎敷地での建て替え(新築)、②現庁舎の改修(既存建物の活用)、③愛知大学車道校舎敷地での建て替え(新築)、④愛知大学車道校舎の改修(既存建物の活用))についての説明会を開催します。

説明会の趣旨

本日の説明会は、東区役所の整備に関する本市の検討状況をお示した上で、皆様からご意見をうかがうものです。

現時点では整備の方針は決定しておらず、この場で賛否をまとめるものでもありません。

したがって、この説明会において整備に向けた方針を決定するものではありませんので、あらかじめご了承ください。

3

本日のご説明内容

1. 東区役所の現況
2. 愛知大学車道校舎の現況
3. 東区役所整備に係る検討経緯
4. 区役所整備の基本的な考え方
5. 区役所整備に係る4つの案
 - (1) 第1案「現庁舎敷地での建て替え(新築)」
 - (2) 第2案「現庁舎の改修(既存建物の活用)」
 - (3) 第3案「愛知大学車道校舎敷地での建て替え(新築)」
 - (4) 第4案「愛知大学車道校舎の改修(既存建物の活用)」
6. 既存建物改修におけるアスベストの取扱い
7. 東区役所整備に係る考察結果まとめ

4

1.東区役所の現況



敷地の概要

用 途 地 域	第2種住居地域(指定建ぺい率60%、指定容積率200%)
敷 地 面 積	3,303.18㎡
最大延床面積(駐車場除く)	(敷地面積3,303.18㎡) × (容積率200%) = 約6,600㎡

庁舎の概要

構 造	鉄筋コンクリート造(耐震改修済み)
階 数	地上5階、地下1階
竣 工	昭和45年(築50年以上経過)
延床面積(駐車場除く)	6,104.10㎡
構 成 施 設	区役所、保健センター
駐 車 場	地上20台、地下28台

5

2.愛知大学車道校舎の現況

場 所	東区筒井二丁目10番31号
面 積	敷地面積7,845㎡ 延床面積17,720㎡
構 造	地上:鉄骨造 地下:鉄骨鉄筋コンクリート造 (耐震性あり)
階 数	地上13階、地下1階
竣 工	平成16年6月



6

3.東区役所整備に係る検討経緯①

平成29年4月～	現区役所隣接地の使用について協議開始
令和4年4月	「区役所改築調査」に係る予算を計上 (現区役所敷地及び隣接地を念頭に置いた整備候補地の検討など)
令和4年6月	現区役所隣接地の使用を断念
令和4年7月	愛知大学車道校舎の活用可能性の検討開始 (愛知大学からの「車道校舎の土地と建物を区役所として活用」という提案による)
令和5年4月	「区役所整備に向けた建物調査」に係る予算を計上 (愛知大学車道校舎の土地・建物の活用検討など)

7

3.東区役所整備に係る検討経緯②

令和6年4月	「区役所整備に向けた基本構想策定」に係る予算を計上 (愛知大学車道校舎を活用した改修計画の検討など)
	地域の方から要望書を受領 ＜概要＞ 東区民にも丁寧に説明し理解を得るまでの間、「愛知大学車道校舎 活用案」を一旦白紙に戻すこと
令和6年6月	地域の方から要望書を受領 ＜概要＞ 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
令和7年3月	区政協力委員長の皆様から新築の要望書を受領

8

4.区役所整備の基本的な考え方①

区のあり方 基本方針

住民に身近な行政サービスは、住民に身近な区役所の組織で提供する。

【保健センター】

保健部門と福祉部門が一体的に機能する組織とし、条件が整った場合、区役所との同一庁舎化を進める。
(現東区役所庁舎は同一庁舎化されている。)

【土木事務所】

条件が整った場合、区役所との同一庁舎化を進める。
(この方針策定以降、中村区役所・千種区役所において、保健センター・土木事務所と同一庁舎化を進めている。)



【土木事務所との同一庁舎化の主なメリット】

災害時における迅速な情報共有や緊急対応、災害復旧等で総合的な対応の強化が図られる。

4.区役所整備の基本的な考え方②

福祉都市 環境整備指針

すべての市民の誰もが日常的に利用する
各種都市施設の使いやすさ、行動しやすさを確保するため、
整備にあたっての標準的基準を定めている。

(基準の具体例)

- 通路:車いす使用者同士のすれ違いを考慮し幅180cm以上
- 階段及び踊り場:幅120cm以上(150cm以上が望ましい)
両側に手すりを設置
- 階段:蹴上げ16cm以下、踏面30cm以上が望ましい
- エレベーター:11人乗り以上で車いすの転回に支障がない構造
出入り口の幅は80cm以上(90cm以上が望ましい) など



4.区役所整備の基本的な考え方③

公共施設等 総合管理計画

施設の長寿命化について、

- ▶既存施設は、**原則として概ね80年建物を使用**することを目標に施設の長寿命化を進める。
- ▶新たに整備する施設は、**原則として80年以上使用**することを目標としている。

11

5.東区役所整備に係る4つの案

地域の方からの要望を踏まえ、以下の4案について検討した。

第1案	現庁舎敷地での建て替え(新築)
第2案	現庁舎の改修(既存建物の活用)
第3案	愛知大学車道校舎敷地での建て替え(新築)
第4案	愛知大学車道校舎の改修(既存建物の活用)

12

5.東区役所整備に係る4つの案

(1)第1案「現庁舎敷地での建て替え（新築）」①

考察の前提	「現東区役所庁舎地での建て替え」要望もあり、現庁舎敷地での建て替え（新築）が可能かどうか考察した。 ▶新庁舎（区役所・保健センター・土木事務所）に必要な延床面積を試算したところ、約9,000㎡が必要となる。 ▶現地で整備できる最大延床面積は、法規制（容積率、日影など）を基に試算すると約6,600㎡となる。 ▶土木事務所については、条件※が整った場合、区役所との同一庁舎化を進める方針であるが、現庁舎敷地が狭く同一庁舎化ができないため、現在と同じ構成施設（区役所・保健センター）の建て替えをすると仮定して検討した。
--------------	--

※条件とは、区役所整備にあたり土木事務所を含めた面積が確保できるなど適切な候補地が区内にある場合を指す。

13

5.東区役所整備に係る4つの案

(1)第1案「現庁舎敷地での建て替え（新築）」②

新庁舎に必要な面積	現在と同じ構成施設（区役所・保健センター）を建て替えたとしても、必要な延床面積は、福祉都市環境整備指針や狭隘化対応のため約7,800㎡必要となる。 ▶現庁舎敷地で整備できる最大延床面積約6,600㎡に収まらない。 ▶公開空地の整備による規制緩和を適用した場合、整備できる延床面積を約7,350㎡に増加させることができるが、十分な駐車台数と必要な延床面積（約7,800㎡）を確保できない。
初期投資	約69.7億円
トータルコスト （整備後80年間の必要経費含）	約161.1億円

14

5.東区役所整備に係る4つの案

(1)第1案「現庁舎敷地での建て替え（新築）」③

建て替えに 対する考え方

現在と同じ構成施設（区役所・保健センター）に**必要な延床面積を確保できない**。（福祉都市環境整備指針や狭隘化への対応、駐車台数の確保ができない。）

土木事務所について、区役所との同一庁舎化を進める方針であるが、**必要な延床面積を確保できない**。

▶新庁舎に必要な面積等を踏まえると、**現庁舎敷地での建て替え（新築）の実現可能性は低い**と考えている。

（補足）現庁舎で建て替える場合、仮設庁舎の用地確保と建設が必要となる。

15

5.東区役所整備に係る4つの案

(2)第2案「現庁舎の改修（既存建物の活用）」

考察の前提	新庁舎（区役所・保健センター・土木事務所）の整備候補地（用地）が確保できず、 現庁舎の改修で対応する場合について考察した 。
初期投資	現時点では不明（必要に応じて改修する。）
トータルコスト	今後の整備内容による。
改修に対する 考え方	当面の間、現庁舎を必要に応じて改修し使用を続け、商業施設等に区役所機能を持たせる。 ▶内装等の改修の際にはアスベスト対応が必要となる。 ▶建物が老朽化しており、引き続き使用するための適切なメンテナンスが必要となる。

16

5.東区役所整備に係る4つの案

(3)第3案「愛知大学車道校舎敷地での建て替え（新築）」

考察の前提	新築の要望もあり、既存建物を取り壊して、新庁舎を整備した場合について考察した。 ▶構成施設：区役所・保健センター・土木事務所 ▶延床面積：約9,000㎡
初期投資	約128.2億円
トータルコスト (整備後80年間の必要経費含)	約210.7億円
建て替えに対する考え方	建物調査の結果を踏まえると、区役所として十分活用可能であり、コストも考慮すると、既存建物を取り壊し、建て替えることは妥当ではないと考えている。

17

5.東区役所整備に係る4つの案

(4)第4案「愛知大学車道校舎の改修（既存建物の活用）」①

考察の前提	既存建物を取り壊さず、改修して活用する場合について考察した。 ▶構成施設：区役所・保健センター・土木事務所・余剰床 ▶階数：13階 ▶延床面積：17,720㎡
初期投資	約126.2億円（余剰床部分の改修費用を含めた金額）
トータルコスト※ (整備後80年間の必要経費含)	(余剰床3,000㎡活用の場合)約180.5億円 (余剰床5,000㎡活用の場合)約132.5億円 ※「民間から有償で借りている市の施設等」を上記余剰床部分に移転することで、賃借料が削減できるため、その金額を反映。

18

5.東区役所整備に係る4つの案

(4)第4案「愛知大学車道校舎の改修（既存建物の活用）」②

改修に 対する考え方	市の方針である区役所・保健センター・土木事務所の 同一庁舎化が可能となる。 新庁舎として活用しても余剰床があり、有効活用が可能となる。 （活用方法は今後検討するが、区民のスペースとして活用することも可能。） ▶区役所庁舎に転用するため、建物内部の全面的な改修※が必要となる。 ※内装等の改修の際にはアスベスト対応が必要となる。
-----------------------	--

（補足）既存建物を活用するため、建設資材を再利用することで環境負荷の低減に寄与する。

19

6.既存建物改修におけるアスベストの取扱い

アスベスト レベル区分	種類	石綿除去等作業による発じん性 （飛散しやすさ）
レベル1	吹付け石綿	高 発じん性が著しく高い
レベル2	石綿を含有する断熱材・保温材・耐火被覆材	↑ 発じん性が高い
レベル3	その他の石綿含有成形板等	↓ 破碎・切断等をしなければ比較的発じん性が低い

【参考】建築物等の解体等工事における石綿飛散防止対策に係るリスクコミュニケーションガイドライン（環境省）

区 分	現庁舎の改修	愛知大学車道校舎の改修
必要な対応	吹付け石綿の調査を実施した結果、含有が判明した天井等のアスベスト（レベル1）は飛散のおそれがない。その他の部分については今後の改修内容に応じ調査、対応する。	改修範囲の内装等に含まれるアスベスト（レベル2、3）は撤去し、外壁に含まれるアスベスト（レベル3）は改修範囲ではなく発じん性も低いため残置するが、外壁目地の防水改修を実施する。

（補足）既存建物におけるアスベストについては、法令に基づき適切な対応を行うことで、安全性を確保する。

20

7.東区役所整備に係る考察結果まとめ

区 分		現庁舎敷地		愛知大学車道校舎敷地	
		建て替え【新築】 (延床面積7,350㎡)	改修【既存建物活用】 (延床面積6,104㎡)	建て替え【新築】 (延床面積9,000㎡)	改修【既存建物活用】 (延床面積17,720㎡)
初 期 投 資		約69.7億円	現時点では不明 (必要に応じて改修)	約128.2億円	約126.2億円
トータルコスト 整備後80年間の必要経費含		約161.1億円	今後の整備内容による	約210.7億円	(余剰床3,000㎡活用の場合) 約180.5億円 (余剰床5,000㎡活用の場合) 約132.5億円
整備 に対する 考え方	現行規定への適合	必要	不要 (既存不適格建築物)	必要	不要 (既存不適格建築物)
	必要面積の確保 (庁舎スペース:約9,000㎡)	否	—	可	可
	福祉都市環境整備指針 への対応 (約400㎡必要)	否	—	可	整備・配慮が必要な内容を 基本計画にて改修検討
	狭隘化等への対応 (約1,300㎡必要)	否	—	可	可
	土木事務所との合築 (約1,200㎡必要)	否	—	可	可
	駐車台数の確保	現状より減少	—	可	可
その他		○必要な面積等を踏まえると 実現可能性は低い ○仮設庁舎の用地確保と 建設が必要	○内装等の改修の際には アスベスト対応 が必要 ○引き続き使用するための 適切なメンテナンス が必要	○区役所として十分活用可能 であり、コストも考慮すると、 既存建物を取り壊し、建て替 えることは妥当ではない	○ 余剰床 の有効活用が可能 ○内装等の改修の際には アスベスト対応 が必要

※福祉都市環境整備指針の各基準は「整備・配慮が**必要な内容**」と「整備・配慮をしていくことが**望ましい内容**」に区分されており、「整備・配慮が**必要な内容**」に対応可能であるかで評価している。

※庁舎スペースとして必要な延床面積は、区役所・保健センター・土木事務所で約9,000㎡として検討しているが、土木事務所を合築できない場合は約7,800㎡としている。

※コスト算定は令和6年度時点の概算であり、実際の必要経費と一致するものではない。

【補足】初期投資・トータルコスト内訳

※コスト算定は令和6年度時点の概算であり、
実際の必要経費と一致するものではない (単位: 億円)

区 分		現庁舎敷地		愛知大学車道校舎敷地	
		建て替え(新築)	改修(既存建物活用)	建て替え(新築)	改修(既存建物活用)
初期投資	建物解体費用	3.1	現時点では不明 (必要に応じて改修)	7.4	—
	アスベスト撤去費用	2.2		8.9	3.0
	建設費用(新築)	53.6		47.9	—
	改修費用(内装等)	—		—	59.2
	土地・建物取得費用	—		64.0	64.0
	仮設庁舎建設費用 ※民有地の場合は別途借地料が必要	10.8		—	—
	小計	69.7		128.2	126.2
整備後80年間 必要経費	定期的な改修費用等	53.6	今後の整備内容 による	47.9	70.7 ※令和66年(築80年時点) の建て替え費用含む
	ランニングコスト(光熱水費等)	37.7		34.6	55.6
	小計	91.3		82.5	126.3
トータルコスト(合計)		161.1		210.7	252.5

余剰床3,000㎡活用した場合のトータルコスト	車道校舎の改修の場合、民間に賃借料を支払っている市の施設等を余剰床部分に移転・集約することで、全市的な経費が削減できる	△ 72.0(削減額)
		180.5
余剰床5,000㎡活用した場合のトータルコスト		△ 120.0(削減額)
		132.5

【補足】必要面積の算定の考え方

主な考え方	主な対象諸室	現庁舎	必要面積	差引
<職員数等に比例> 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(中村区役所)における職員等1人あたりの面積をもとに計上	執務室、職員エリア	1,437.1㎡	1,989.8㎡	552.7㎡
<バリアフリー化等により増加> 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	待合、便所、階段・廊下等	1,535.9㎡	1,929.7㎡	393.8㎡
<現状維持> 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	会議室、講堂	1,727.7㎡	1,727.7㎡	0㎡
<その他> 現庁舎にない部屋で必要なもの等については所要の面積を計上 など	検査部門	1,403.4㎡	2,148.0㎡	744.6㎡
合計		6,104㎡	7,795㎡	1,691㎡