【業務実施方針】

資料１

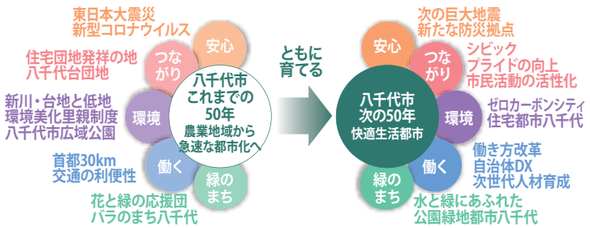
ともに育てる庁舎
対話を大切にし、皆様の想いを一つに

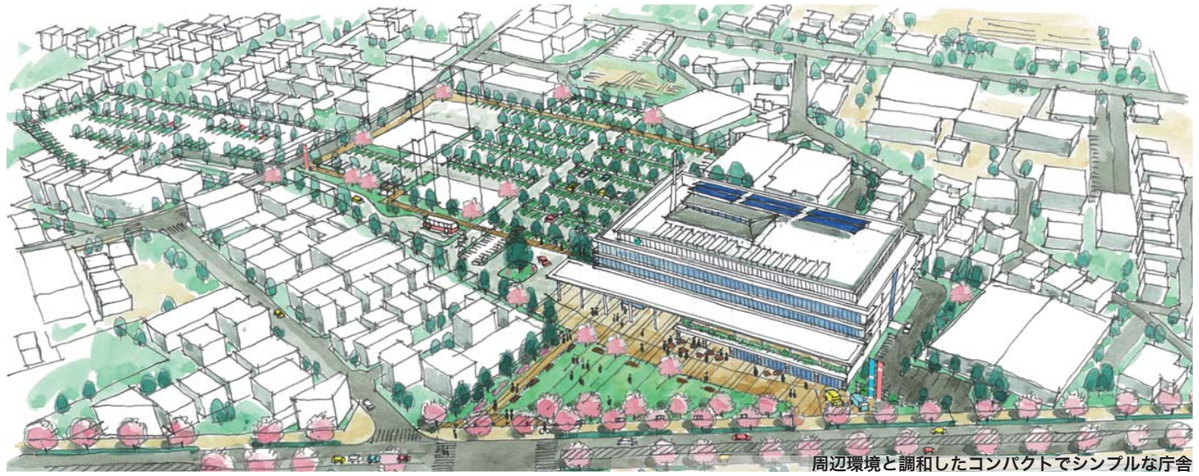
庁舎づくりは、まちづくりです。

次の50年は、八千代市が誕生した55年前から現在までの変化を大きく超えていきます。予測不可能な時代における新しい行政サービスの拠点は、市民そして行政の皆様と「**ともに育てる**」柔軟な庁舎でありたいと思います。

庁舎はシンプルに、主役は市民と行政の皆様。これまで様々な議論を重ねてきた想いに耳を傾け、対話を重ねて八千代市がひとつになる庁舎をつくります。

図 0-1 次の50年への転換



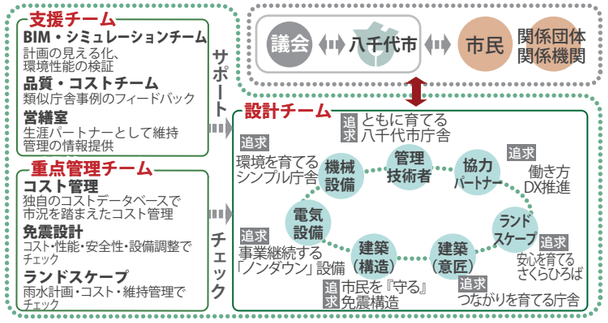

周辺環境と調和したコンパクトでシンプルな庁舎

取組み体制・設計チームの特徴

実現性と先進性を兼ね備えたチームで推進

- 庁舎実績が豊富な設計者で構成します。**ZEB実績の活用や鉄骨免震の実績のある技術者**が加わり、実現性を検証します。
- 当社のICT担当（電気設備）に加え、庁舎のICT技術に精通した専門コンサルと協力し、働き方改革から支援します。
- 当社デザインビルド発注ノウハウを活かし、品質を確保します。

図 0-7 体制図



特に重視する設計上の配慮事項

基本計画を深く受け止めて業務推進

- 八千代市庁舎整備基本計画の策定に至った背景を深く受け**止めて**、業務を進めます。
- 基本設計案のパブリックコメント・議会討議等、これまでの議論や想いに同化し、本業務に受け継ぐテーマを明確にします。限られたスケジュールを一体感をもって進めます。

図 0-2 パブリックコメント

重要テーマ	面積効率	ICT活用	ZEB・BCP

基本計画の背後の想い

- **コンパクトでスリム**併せて財政負担の軽減を目指す。
- **デジタル市役所**として庁舎整備が進められることを強く求めておきたい。
- 職員の市民を思った仕事ぶり、八千代市政が、市民の意見を聞いて実施されている。
- 市民説明会や市長対話、**SNSの利用など積極的な発信**をお願いします。
- 身の丈に合った庁舎、質素な庁舎。
- **不測の事態を想定して，事業継続の対応策を含めた建物**にしてほしい。
- **職員の方々が、モチベーションを高く保てそうな造り**を是非考えて頂きたいです。
- エネルギー関連の**消費状況を公表**して欲しい。
- グリーンカーテンを取り入れてはどうですか。
- ハの字型はやめ，基本計画時の**四角の市庁舎**に戻してください。
- **ZEB** （ネット・ゼロ・エネルギー・ビル） の導入 を強く希望します 。
- 職員と市民がイメージしやすいようにイメージパースを早く作って欲しいです。最近では、VRも発達しており**VR対応**してもらえると，イメージしやすいので対応をお願いします。

使い方調査を通じたノウハウを活用

使い方調査を通じた配慮の行き届いた設計を実現

- 当社は「脱つくりっぱなし」の精神に基づき、建物竣工後も使われ方を継続的に調査し、**現場の声を踏まえて改良点を整理**しています。
- 過去の庁舎実績・利用実態調査に基づいた設計ノウハウを本事業に活かし、デザイン・使い勝手・維持管理の視点で、**細やかな配慮が行き届いた庁舎**を実現します。

図 0-3 使い方調査の実績

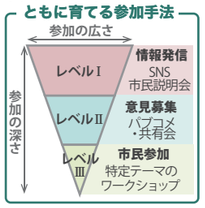
成功/改善	庁舎	ジャンル	内容
成功ポイント	K庁舎	執務	**各課の間仕切りがなく、課長も同じ島のテーブルに座る**ことで、意思疎通が図れ、業務効率化に繋がっている。
成功ポイント	S庁舎	情報発信	**デジタルサイネージ**を活用し、庁内にポスター類を掲示しないのは分かりやすさ、経費面で有効。
改善ポイント	K庁舎	内装	タイルカーペットは、**泥汚れ、水濡れ多い部署**（水道・下水道等の建設系）、エリアでは**維持管理に注意**。
改善ポイント	N庁舎	UD	「案内表示が不十分だった。**障害者団体等の意見を福祉部門から挙げてもらえばよかった**」という声をいただく。
改善ポイント	N庁舎	共用部（吹抜け）	幅広い階段が3階相当分の高さまで続く、**吹抜け空間は、空調の面ではかなり非効率な構造になっている**、デザインを重視することによる弊害。

市民・行政と「ともに育てる」設計プロセス

目的に合った市民参加手法を検討

- 市民参加手法は、参加の「**広さ**」と「**深さ**」を明確にします。SNS等の情報発信、パブリックコメントの意見集約、ワークショップ等の少数の市民から深く意見を聞く手法を目的に応じて選びます。
- 実施に向けては八千代市と協議します。

図 0-4 市民参加手法



広さ・深さを踏まえた市民参加手法

レベルⅠ【情報発信】
- SNS：月２回のリアルタイム発信、進捗状況やワークショップなど紹介
- かわら版：全3回（議会報告後）
- 模型展示：現市庁舎１階に展示

レベルⅡ【意見募集】
- パブリックコメント：市民意見集約後に、意見共有会を開催の上で整理

レベルⅢ【市民参加】
- ワークショップ：特定テーマで開催。バリアフリー計画は特定団体にヒアリングを実施し、計画に反映

テーマと参加対象を明確にしたワークショップ(案)

テーマ１：花と緑の活用
参加対象：市民活動団体
議論内容：ひろば・テラス空間の植栽

テーマ2：市民スペースの活用方法
参加対象：有志10~20人程
議論内容：多目的スペース ひろばの使い方

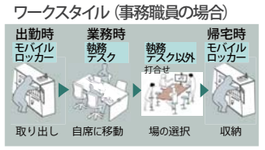
働き方を考える、職員ワークショップ

- 現地調査およびヒアリングを通じて、職員の働き方を職種ごとに分類。計3回のワークショップを通じて、**職種ごとの「ワークスタイル」をまとめます。**
- ICT技術の進展などの社会潮流を踏まえて、新しい働き方を職員の皆様と議論し、設計に反映します。
- 職種毎のワークスタイルに応じて、**求められるレイアウトやICT・家具を提案します。**

図 0-5 ワークショップ

現地調査・ヒアリング
↓
職種ごとの課題を整理
↓
職員ワークショップで、未来のワークスタイルを整理

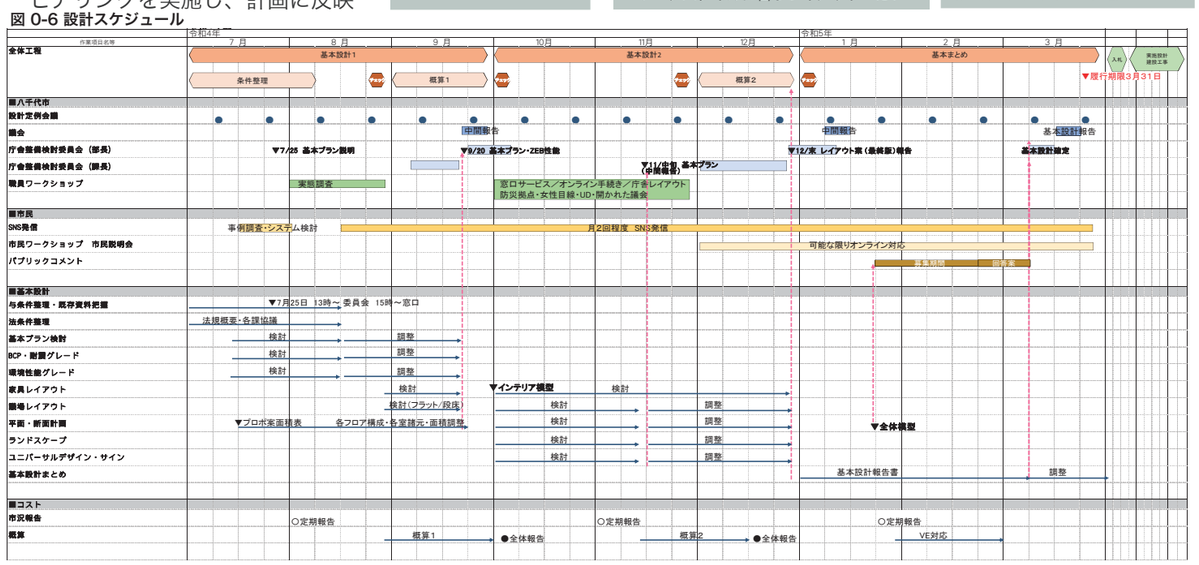
↓
ワークスタイル（事務職員の場合）



職員ワークショップテーマ（案）

第１回テーマ
・現状の働き方と未来の働き方
第２回テーマ
・段階的に推進するワークスタイル
第３回テーマ
・ワークスタイルに合うレイアウト・ICT

図 0-6 設計スケジュール



その他取り組み事項

最新の建設市況に基づくコストコントロール

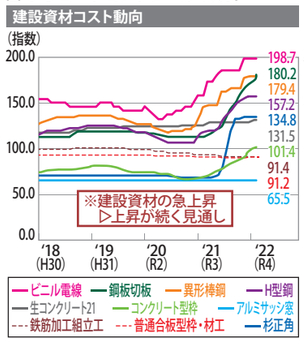
社会情勢を踏まえたコスト戦略

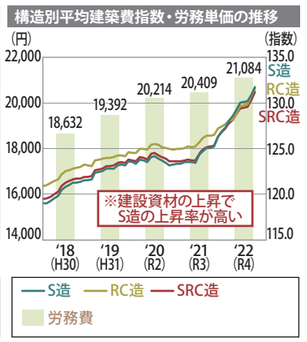
- 近年の職人不足による労務費高騰に加え、世界情勢の変化により建設市況が大きく変動しています。
- 急激な物価上昇が発生した場合に備えて、発注前に複数のVEメニューを用意し、確実に予算内に納めます。

デザインビルド発注を見据えたコスト戦略

- デザインビルド発注の特性を活かし、**施工者の技術力を引き出すために、柔軟な設計手法**を取り入れます。
- 本計画ではコスト縮減のために、鉄骨免震を提案します。しかし、労務費やH型鋼の価格急騰によっては、鉄骨造とRC造の併用も考えらえます。
- そこで、柱スパンなど計画は変えずに、「柱RC造＋梁鉄骨造」にも変更できる架構計画とし、施工者のVE提案・特許技術を引き出せる計画とします。

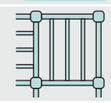
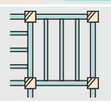
図 0-8 コストコントロールの方針



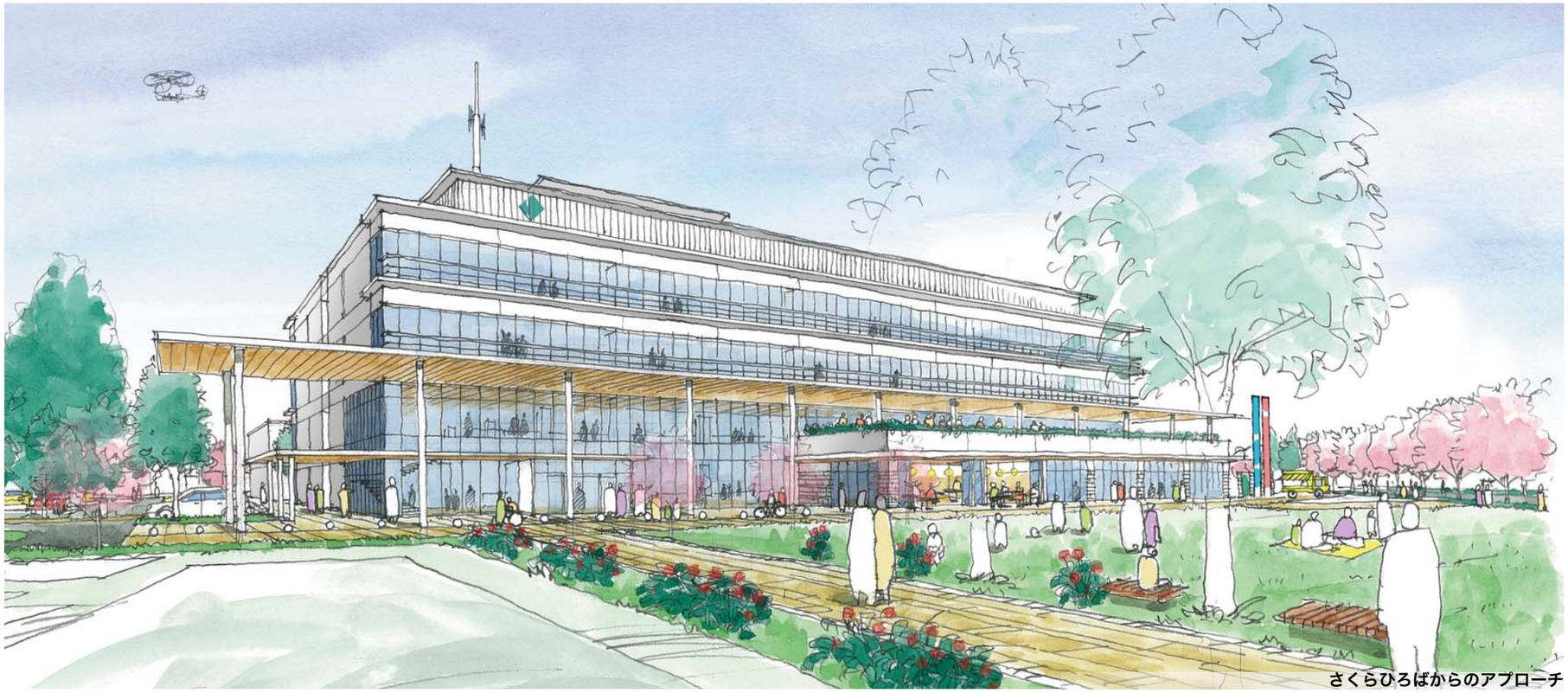


構法別比較

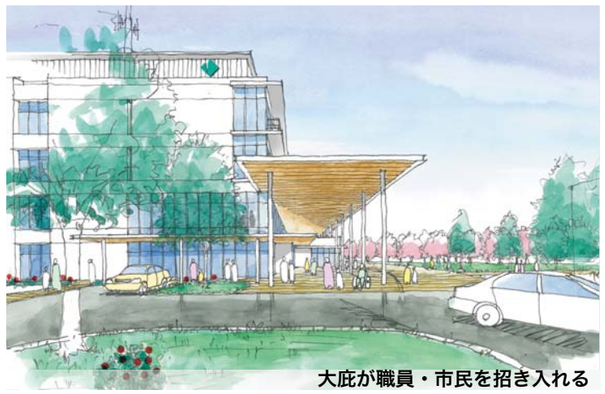
▼コスト動向に応じて構造種別を選定

	フルS造	柱RC ＋ 梁S造
構造		
スパン	14.4 × 14.4m	同スパン 14.4 × 14.4m
工期	◎	○
耐久性	○	○
コスト変動	資材費に影響	労務費に影響

近5年比	
鉄骨造	約 130 %
労務費	約 115 %
RC造	約 125 %


さくらひろばからのアプローチ

駐車場エリアより庁舎東面を見る


大庇が職員・市民を招き入れる

八千代市の現状の課題、将来を見据えた庁舎のあり方

現庁舎の課題・背景

1．市の財政状況を踏まえた規模の見直し
- 現状の面積を増やさず機能は高度化

2．現庁舎が抱える諸課題の解決
- 耐震性と防災拠点機能の不足
- 老朽化と保全費用の増大
- 狭隘化と分散化による利便性の不足
- ユニバーサルデザイン、プライバシー、セキュリティーの不足

3．新型コロナ感染症による状況の変化
- 感染症対策の社会的要請
- リモートワーク等、新たな働き方の浸透

4．あらたな社会要請
- 自然災害の甚大化（地震・台風）
- 脱炭素社会の推進/八千代市「ゼロカーボンシティ」宣言
- 行政手続きオンライン化に向けたプラットフォーム整備

5．敷地のポテンシャル・課題
- 駅から庁舎までのアプローチは緑道（ハミングロード）が整備され、緑豊かなアプローチ。
- 成田街道の歴史軸、保健センター、市民会館との主要生活動線のつながり。
- 広域では豊かな広場が点在。市役所周辺には、まとまった広場が不足。

図 1-1 周辺敷地分析

5つの基本理念を実現する基本的な考え方

基本計画の5つの基本理念を12,100㎡で実現

Ⅰ　市民の安心・安全を支える庁舎
Ⅱ　市民サービスの向上を目指した庁舎
Ⅲ　市民に開かれた庁舎
Ⅳ　人や環境に優しい庁舎
Ⅴ　効率的・機能的で経済性に優れた庁舎

新たな庁舎実現の考え方
- 庁舎建設を延期した結果、時代の変化に対応した庁舎へと見直すことが可能になりました。**この機会を最大限に生かす**ことが期待されていると考えます。
- 庁舎の規模見直しは**「新たな働き方」「ICT活用」**という変化で可能になります。「働き方改革」で蓄積された知見を活かし、面積の圧縮と市民サービスの充実を両立します。
- シンプルであることが市民の誇りになる庁舎を目指します。**コンパクトだからこそ市民にとってわかりやすい、職員の連携もしやすい。**規模縮減によって、市民が憩える緑豊かな広場もつくることが可能です。
- 自然災害も従来の想定を上回る規模が頻発しています。地震、台風、未知の感染症など、新たな課題が登場し行政への期待は大きくなっています。どんな時も**防災拠点機能を継続し、被災者支援に柔軟に対応できることが重要です。**
- 持続可能な社会の実現に向けて、多くの市民からＺＥＢの取り組みが期待されており、**八千代市「ゼロカーボンシティ」を推進するＺＥＢ庁舎**を実現します。
- 時代の変化に対応する上で重要なのが、段階的取り組みです。今後も変化は続いていくでしょう。正解がない時代だからこそ、皆さんと一緒に次の時代を創っていくことが重要だと考えます。

設計コンセプト

ともに育てる庁舎

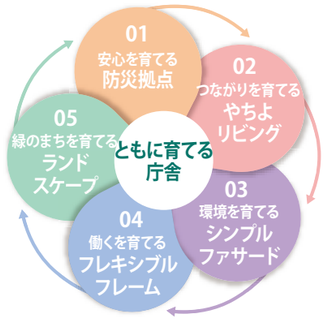


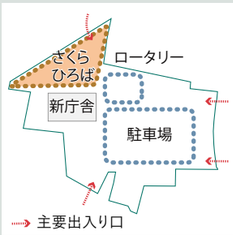
図 1-2 ともに育てる庁舎を実現する5つのキーワード

庁舎づくりはまちづくり。

５つの基本理念の実現に向けて、市民と職員で段階的に取り組める「ともに育てる庁舎」を提案します。

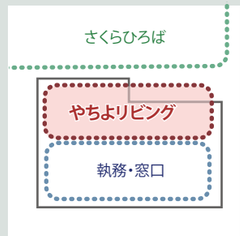
八千代市の歴史や基本計画を踏まえて見出した、５つのキーワード（安心/つながり/環境/働く/緑のまち）をもとに、皆様の想いを一つにする庁舎をつくります。

01 安心を育てる 防災拠点



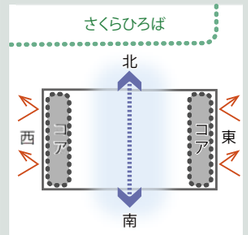
- 日常は行政サービスを通じて安心を育み、災害時は防災拠点となる免震庁舎・ひろば

02 つながりを育てる やちよリビング



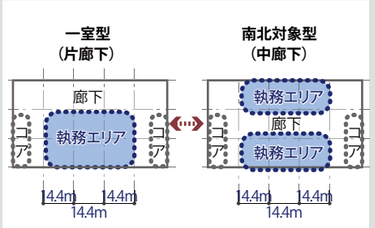
- さくらひろばに面して市民と行政、市民同士をつなぐ「やちよリビング」を設置

03 環境を育てる ZEB庁舎



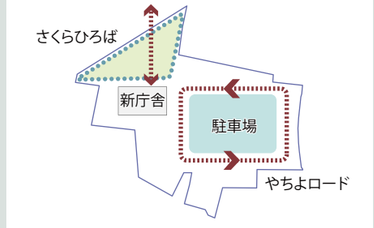
- 東西南北の開き方を最適化した高い外皮性能を確保。竣工後も段階的に省エネ化を推進

04 働くを育てる フレキシブルフレーム



- 整形な建物形状で、フレキシビリティを最大化
- 「ICT」を活かし、「新たな働き方」「新たな市民サービス」に対応できる庁舎

05 緑のまちを育てる ランドスケープ



- 庁舎周辺のみどりをつなぎ、市民が豊かな自然を感じながら歩けるランドスケープを整備。
- 成田街道の歴史や花等、八千代の景観を育む。

【企画提案書】＜テーマ２＞八千代市庁舎整備基本計画の趣旨を踏まえた八千代市に相応しい庁舎について

テーマ２－１：市民の安心・安全について

安心を育てる防災拠点

防災中枢拠点を支える、免震構造とさくらひろば

- 「**基礎免震構造**」を採用し、天井落下・設備機器の破損・什器の転倒が起きない計画とします。
- 3階市長部局に近接して災害対策本部・会議室を集約し、防災機能を強化します。
- 庁舎に面する広場や駐車場は、**想定外の災害にも対応可能**な計画です。

図 2-1 災害に備えた断面計画

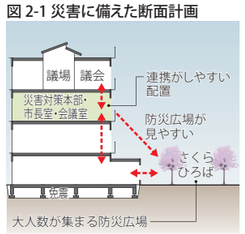
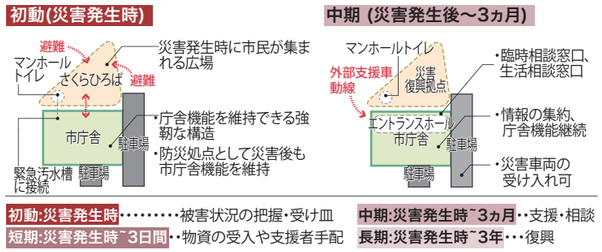


図 2-2 災害発生後の庁舎対応



災害初期から長期まで途絶しない、ノンダウン設備

- 災害発生直後から、インフラが途絶しないバックアップ設備を設けます。非常用発電・地下水槽による水供給・重要室の空調は、**被災後７日間まで単独維持**が可能です。

図 2-3 災害に備えたバックアップ設備

経過	災害発生時	初動期		展開期	安定期	復旧期
		発生直後	発生後～3日	3日～1週間	1～2週間	2週～3ヶ月
ライフライン確保	電源	油+ガス混焼非常用ディーゼル発電機（7日分）		完全復旧		
	飲用水	水源確保（7日分）＜受水槽＞			給水車で補給	復旧
	便器洗浄水	水源確保（7日分）＜受水槽・ピット＞			給水車で補給	復旧
	汚水	緊急時汚水貯留槽（15日分）				汚水搬出
	空調	空調（重要エリアのみ）継続運転（非常用発電機 稼働時）				
	✕遮断					

「開く、閉じる」を明確にしたセキュリティ計画

- 休日の市民利用を想定し、やちよテラスと執務室は、リングシャッターでセキュリティラインを明確に区分します。
- 執務室内の窓口と執務エリアの間は、高さ90㎝のロッカーとスイングドアで区画し、見通しを確保しながら動線を制限。
- 重要諸室（サーバー室、会計倉庫等）はICカードを用いて入退室管理を行います。

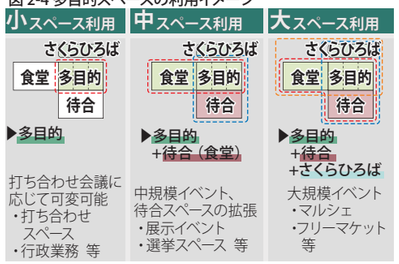
テーマ２－２：市民サービスの向上について　　テーマ２－３：市民に開かれた庁舎

つながりを育てる「やちよリビング」

市民と行政をつなぐ、みんなのリビング

- ハミングロードから連続する緑と「**さくらひろば**」が来庁者を迎えます。
- ひろばに面して、**市民と行政をつなぐ「やちよリビング」**を配置。リビングは、待合・多目的スペース・食堂で構成され、多様な活動に対応可能です。
- 多目的スペースと食堂は、外部に面して**フルオープンの建具**を設け、「さくらひろば」との一体利用が可能です。

図 2-4 多目的スペースの利用イメージ



迷わずに利用できるワンストップ窓口

- 市民が利用する1・2階は同じ平面構成とし、わかりやすさを重視します。
- エントランス付近に、来庁者を受け止める**「ワンストップ窓口」**を配置。迷わず目的の窓口に導く計画です。
- 衝立付きのローカウンターや個室相談室は主窓口から離した東西にまとめ、プライバシーに配慮します。

図 2-5 ワンストップ窓口と各種窓口

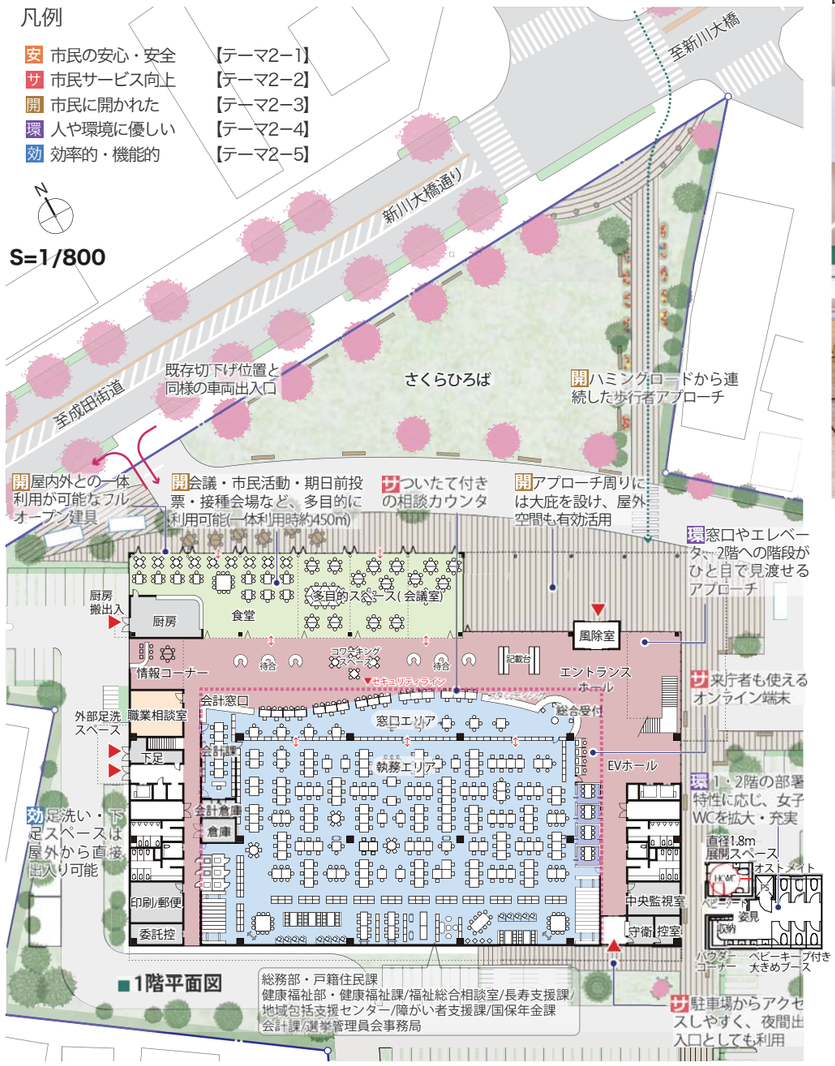
市民に開かれた議場

- 市民が訪れ、傍聴しやすい開かれた議場とします。市民開放できるように、セキュリティラインを明確にします。
- WEB配信やリモート会議にも対応。物理的な制約を超えて、庁外からも議会を知ることのできる庁舎とします。
- **千葉県産木材**を積極的に用いた内装とし、地域の木材産業に貢献します。

図 2-6

凡例

安	市民の安心・安全	【テーマ2−1】
サ	市民サービス向上	【テーマ2−2】
開	市民に開かれた	【テーマ2−3】
環	人や環境に優しい	【テーマ2−4】
効	効率的・機能的	【テーマ2−5】



■ 1階平面図

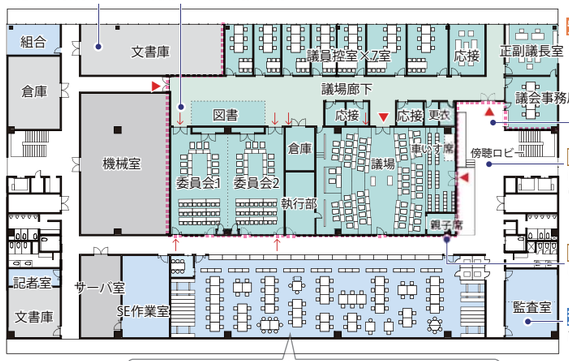
図 2-7

効文書庫は将来居室としての転用も可能な仕様設定

開効委員会室は約200㎡の大講堂としても利用可能、市民エリアからも利用しやすい両面動線

効議長入口・議員入口は分離して設置

効議会事務局は正副議長室に隣接し、直接入れる出入口を設置



安議会部門と庁舎エリアを明確に分離したセキュリティ区画

開傍聴ロビーはEVホールに面し、議会事務局での受付がしやすい位置

開傍聴席には親子席・車いす席を設置

効会議室としても利用可能な監査室

■ 4階平面図

企画部・広報広聴課/情報管理課/総務部・庁舎総合整備課
財務部・契約課/工事検査室/経済環境部・商工観光課
/観光推進室　議会事務局/監査委員事務局

サ休日・夜間利用にも対応したセキュリティライン

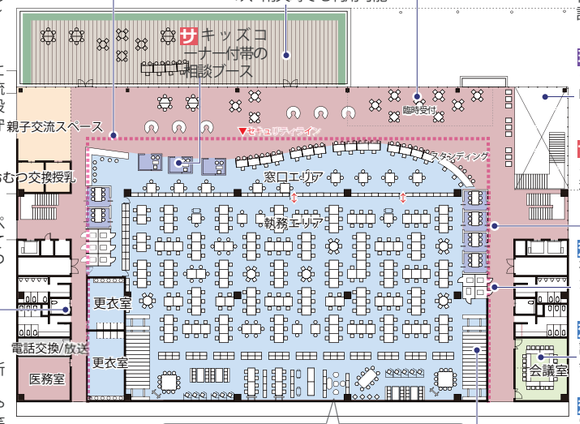
サ屋上テラスには庇を設け、雨天時でも利用可能

サ確定申告などの繁忙期には臨時受付の設営が可能

サ屋上テラスに面して親子交流スペースを設置、職員も見守りやすい位置

サキッズコーナー付帯の相談ブース

環1階から案内しやすく、雰囲気が連続する吹抜け空間



サ執務室側にも入口を設け、小打合せにも利用しやすい相談室

サ親子交流スペースに隣接して授乳室・おむつ交換スペース

効庁内外の打合せ、在宅相談にも対応可能なリモートブース

環各階に２箇所の多目的WC、オストメイトやベビーシート等を設置

効12～24人程度の会議にも分割利用できる会議室

効執務室内に集密書家を設置、キャビネット組み込み型としセキュリティを確保

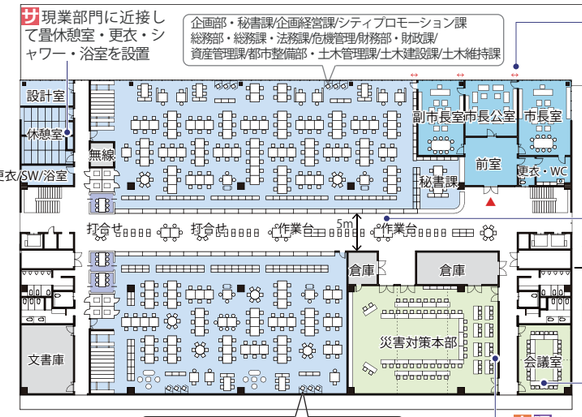
■ 2階平面図

財務部・市民税課/資産税課/納税課/債権管理室
健康福祉部・生活支援課　こども部・子育て支援課
/子ども保育課/子ども福祉課/子ども相談センター
総務部・職員課/コミュニティ推進課/消費生活センター

サ現業部門に近接して畳休憩室・更衣・シャワー・浴室を設置

企画部・秘書課/企画経営課/シティプロモーション課
総務部・総務課・法務課/危機管理/財務部・財政課/
資産管理課/都市整備部・土木管理課/土木建設課/土木維持課

サ市長室には複数の出入口を設置



効サカウンター間有効は5m程度とし、待合の他、打合せ・簡易作業スペースとしても利用可能

カウンター間 5m

安災害時には対策本部のバック部門となる会議室

■ 3階平面図

都市整備部・都市計画課/まちづくり推進室
建築指導課/開発指導課/公園緑地課
経済環境部・環境保全課/農政課/環境政策室
クリーン推進課/農業委員会事務局

安環市長部局に近接して災害対策本部を設置、通常時は70㎡程度の大会議室として分割利用

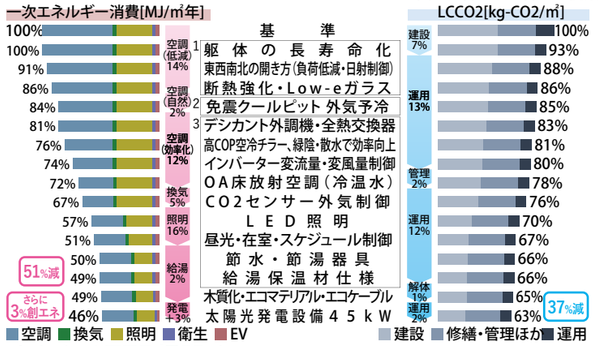
テーマ２－４：人や環境にやさしい庁舎

環境を育てるZEB庁舎

東西南北の環境に適応するZEB庁舎

- 庁舎における使用エネルギーのうち、60%を占める空調、30%の照明の削減が、費用対効果に直結します。
- ①東西を閉じて熱負荷の抑制、②南北を開き光・風の自然エネルギーを取り入れ、③高効率環境技術を導入。シンプルな環境手法で、ZEBReadyを実現します。
- さらに、NearyZEBや完全ZEBを実現する手法を費用と合わせてご提案。皆様と目標性能を協議の上、決定します。
- 外構はヒートアイランド対策に寄与する保水性・遮熱性舗装などの環境技術を導入します。

図 3-1 省エネ・省CO_2提案

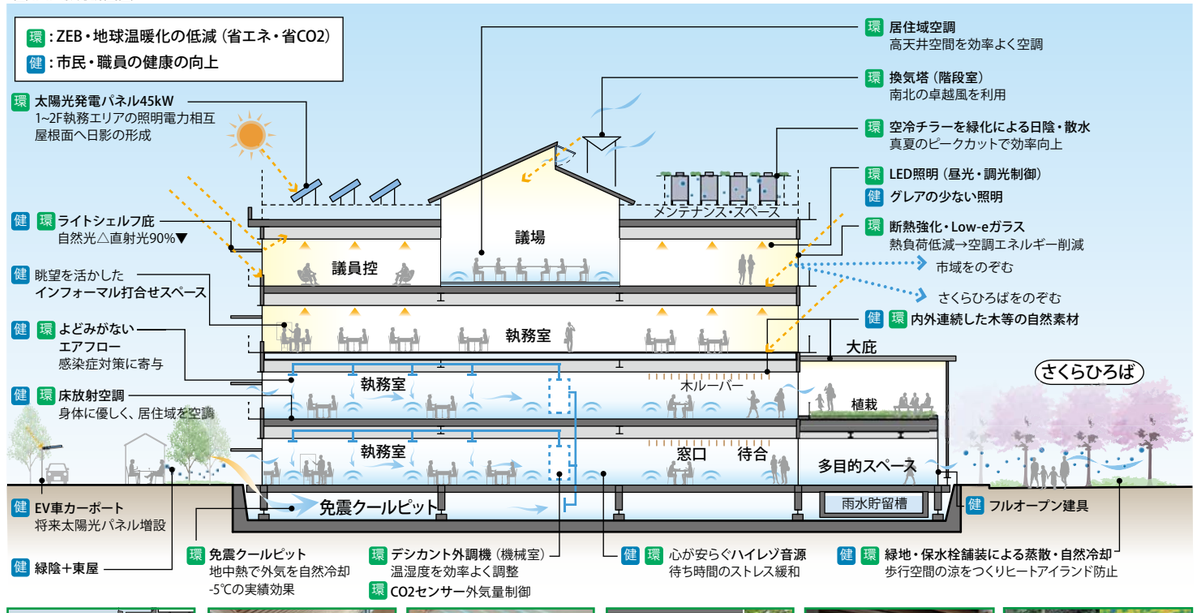


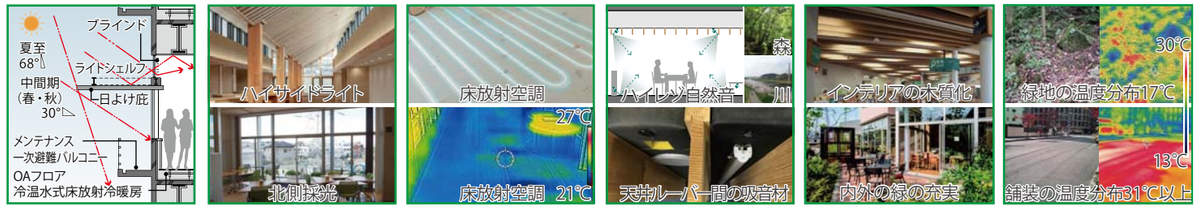
さらなるZEB提案メニュー

図 3-2 ZEB提案メニュー

Nearly ZEB	省エネ強化	タスクアンビエント・什器照明の導入（ベース照度300Lx以下） 太陽熱利用設備による食堂厨房給湯・暖房利用 空調熱源に年間温度が安定した地中熱利用	+1億
	創エネ強化	太陽光発電パネルを駐車場屋根に500kW（4000㎡）設置	+4億
ZEB	更に創エネ強化	太陽光発電パネルを更に500kW（計1000kW、8000㎡）設置	+4億

図 3-3 環境断面図





換気量の増強と非接触による感染症対策

- WHOが推奨する30分に1回以上の換気ができる増強ファンを設置します。
- 外気の吹出口を3.6mモジュール毎に配置し、空気のよどみがないエアフローを形成します。
- トイレのドアレス・自動水栓・EVボタンの非接触型を採用します。
- 密を回避できる混雑度表示を行います。

図 3-4 感染症対策

子育て世代から高齢者まで優しいユニバーサルデザイン

- 子育て機能を2階に集約し、親子交流スペース・キッズテラスを設けます。**職員・親から目の届きやすい計画**です。
- 多様な年代、障がい・性別に配慮した、誰もが利用しやすい施設計画とします。

図 3-5 ユニバーサルデザイン

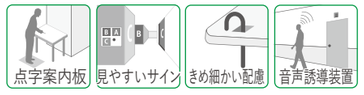
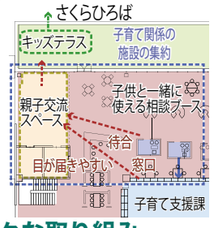


図 3-6 子育て機能の集約



市民・職員の心地よさをもたらす様々な取り組み

- インテリアや軒裏に県産材等の**自然素材**を採用します。
- 気流ドラフトがなく身体に優しい放射空調や、グレアに配慮した目に優しい照明を計画します。
- CASBEEウェルネスオフィスを導入し最高評価を獲得します。

図 3-7 CASBEEウェルネスオフィスの評価点

重点項目	提　案	評価点	重点項目	提　案	評価点
光	南北に開く開口率の高さ 庇によるグレア対策	4.2/5	空間・内装	屋内外に自然材を活用 インフォーマルなコミュニケーションの場	4.1/5
空気・熱	身体に優しい床放射空調 ドラフトを防ぐ断熱強化	3.8/5	運動	階段を登りたくなるサイン 緑陰・東屋で涼のある周遊歩道	4.0/5
音	床・天井2面に吸音材 待ち時間に安らぐハイレゾ音	4.0/5	リフレッシュ	南北に開く眺望の良さ・内外の緑 自販機等のアメニティの充実	4.1/5

テーマ２－５：効率的・機能的で経済性に優れた庁舎

合理的な架構と高い省エネ性能で生涯建物コストを低減

- シンプルで可変性に優れた構造計画、省エネを実現する外皮・設備計画により、イニシャルコスト・ランニングコストの両面で市の財政に寄与します。

シンプルな建物構成と経済性に基づく構造スパン

- 凹凸の少ない整形な形状で外壁面積や杭本数の少ない合理的な計画とします。
- **14.4mスパン**の同一モジュールで構成することで、鉄骨継手や仕口を減らし、**鉄骨ロスの少ない経済的な架構**とします。鉄骨部材長さはトラック運搬が可能な最大サイズ（12m）とし、運搬費も低減します。
- 小梁を井桁状に配置することで大梁サイズを均一化。階高を抑え、鉄骨数量を削減します。

その他のイニシャルコスト縮減策

- 「掘削土の敷地内利用」で残土処分費の抑制、「山留めオープンカット工法」の採用で仮設工事費を削減、「設備機器の屋外化」で工事期間を縮減し、イニシャルコストを7%削減します。
- 環境配慮関連の補助金取得をサポートし、市の事業費負担を低減します。

図 3-8 工期・コストの合理性及びフレキシビリティを実現する架構計画

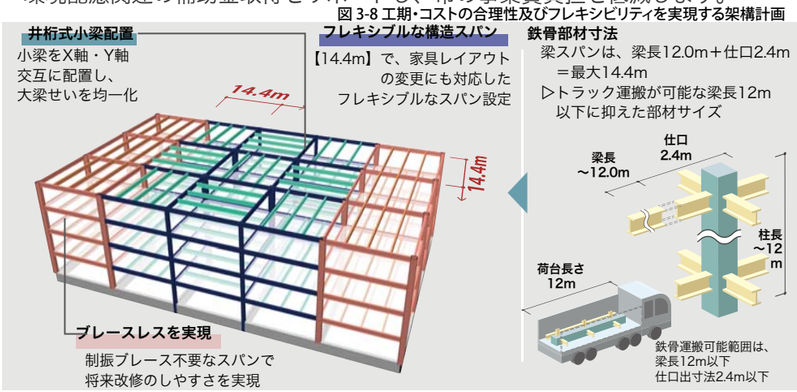


図 3-9 コスト縮減及び省エネ手法のコストコントロールと補助金活用提案

建設費減額案：コンパクトな平面形で鉄骨量・免震+杭を削減

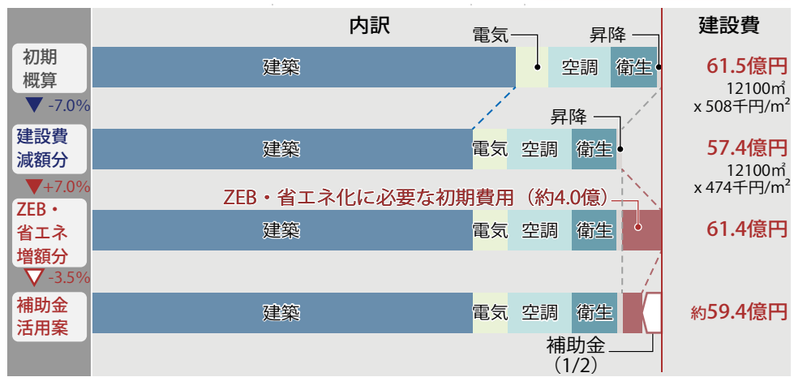
コスト縮減手法	減額率
運搬・施工手間の少ないスパン	-1.6%
鉄骨総量を削減する井桁架構	-2.0%
外壁面積の削減	-1.8%
掘削土の敷地内処理 山留オープンカット工法	-0.5%
特殊ガス消火設備の削減	-0.5%
計	-7.0%

ZEB・省エネによる増額：東西コア、整形な構成で外装費・熱負荷を抑制

省エネ手法	増額率
建築	
高耐久 メンテナンスフリー建材	2.7%
Low-Eガラス・高断熱・庇	0.4%
設備	
自然通風・採光・雨水利用	0.7%
太陽光発電	0.4%
VAV・節水・BEMS	1.2%
高効率機器・放射空調	1.5%
LED照明・調光制御	0.1%
計	7.0%

補助金活用：ZEBによる補助金活用

補助出資者	事業名	補助率	補助額上限
国土交通省	サステナブル建築物等先導事業（省CO2先導型）	該当部の1/2	建設費の5%
経済産業省	ネット・ゼロ・エネルギー・ビル（ZEB）実証事業	該当部の2/3	5億円/年 最大10億円
環境省	先進的省エネルギー投資促進支援事業費補助金	該当部の1/2	15億円/年 最大30億円 詳細条件指定あり



長寿命・環境共生型庁舎で、ライフサイクルコストを26%を削減

- 「修繕・改修費」「光熱水費」「維持管理費」の３つの視点で、ライフサイクルコスト（LCC）を**26%削減**します。
- ICTによる働き方の変化にも対応したモジュール設計、設備更新を見据えた設備機器置場の屋上化・システム天井の採用等により、**修繕・改修費を26%低減**。
- 高断熱外皮による熱負荷抑制、高効率・高寿命な機器の採用、自然エネルギー利用により、**光熱水費を45%削減**します。
- 環境センサー（CO_2・明るさ）とBEMSの導入で、竣工後も継続的な設備保全を実現。**維持管理費を44%削減**します。

図 3-10 ＬＣＣ・光熱費削減手法ごとの削減率

LCC削減手法	削減率	光熱水費削減手法	削減率
○修繕・改修コストの削減		熱負荷の抑制 高断熱Low-Eガラス　東西の日射抑制 ライトシェルフ　大庇　等	-4%
・躯体の長寿命化 ・フレキシブルな建築計画・設備計画 ・熱源機器・受変電の屋上化による更新しやすさ ・ディーゼルエンジン発電機への見直し	-26%	自然エネルギーの有効活用 屋上・外構の緑化　クール＆ヒートトレンチ 風の塔（重力換気）　太陽光発電　等 ライトシェルフ	-10%
○維持管理費の削減		設備の高効率化 高効率熱源システム　デシカント外調機 熱源最適制御　LED照明 緑陰　節水器具 外気量制御　CO2センサー 調光センサー　BEMS　等	-31%
・廊下やホールには清掃しやすい素材 ・主設備のBEMSへの状態表示により、予防保全	-44%		
○光熱水費の削減			
・熱負荷低減：東西コア、南面の日射抑制、外皮強化 ・自然エネルギー活用：採光・通風・地中熱、太陽光 ・設備の高効率化：チラー日陰・潜熱顕熱分離型 CO2センサー、調光センサー、節水器具	-45%		-45%
LCC削減率	-26%		

図 3-11 ライフサイクルコスト(LCC)の削減率

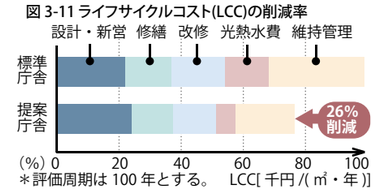


図 3-12 BEMSの導入による運用

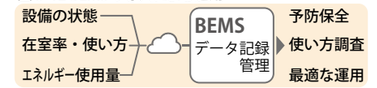
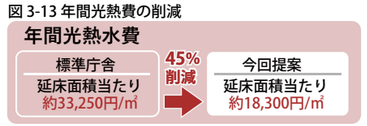


図 3-13 年間光熱費の削減



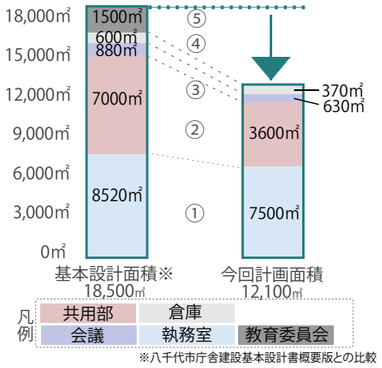
「働く」を育てるフレキシブルフレーム

効率化と多様な働き方の実現

- 庁舎規模の見直しに向けて、共用部・執務室の効率化やICT等を活用することで、面積の合理化を実現します。
- 経済的で効率的な運用のために、各部署で個別に保有していた什器・備品・消耗品の収納スペースを共有化します。

図 4-1 面積の合理化

総面積削減の工夫
①同規模庁舎の6.5㎡/人をベンチマークに適正化
②共用部比率37%→30%に縮減
　整形な平面＋両端コア＋階数適正化＋設備スペースの屋外化（電気室、発電機室、熱源機械室）
③多様な打合せスペースによる会議室の適正化
④保管書類スペースの集密書架化
⑤教育委員会庁舎(今回対象外)



※八千代市庁舎建設基本設計書概要版との比較

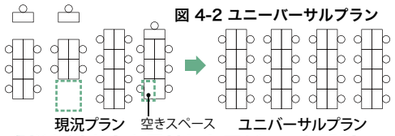
面積ベンチマークの設定

- 同規模庁舎事例から、**一人あたり6.5㎡/人の執務室**とします。

ユニバーサルプラン

- 基本となる机配置ルールを定め、無駄のないレイアウトとします。

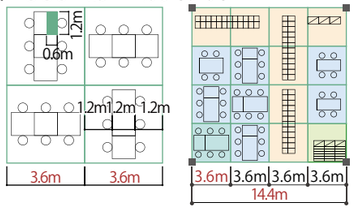
図 4-2 ユニバーサルプラン



多様な働き方を見越したモジュール設計

- 現況の袖付き個人机(1.4m×0.7m)から**「フリーアドレステーブル(1.2m×1.2m)＋個人ロッカー」**を採用し、多様な働き方に柔軟に対応します。
- 什器レイアウトは**3.6mモジュールを採用し、14.4mの構造スパンと整合**を図ることで、組織変更や部署の業務特性に応じた、最適なレイアウトを実現します。

図 4-3 3.6mモジュールレイアウト



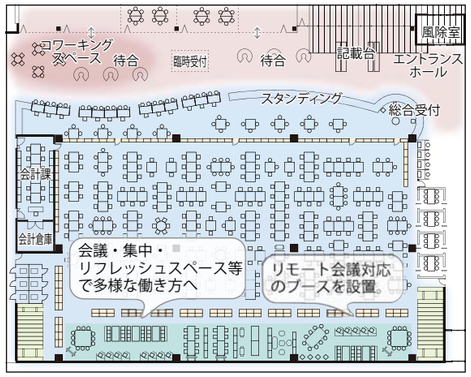
会議室・ミーティングスペースの効率化

- 執務室内にリモート会議対応のブースを設置し、会議室面積を合理化します。
- 会議室間に遮音型移動式間仕切りを採用し、会議人数の変動に対応して稼働率の向上を図ります。
- 個人ロッカーを背合わせで配置し、立ちミーティングコーナーとして活用する事で、スペースを効率化します。

業務内容に応じて、働く場を選択

- 部署間の垣根を超えたコミュニケーションを誘発できるように、**執務室の窓際に部署共用の会議スペース・集中スペース・リフレッシュコーナー等を設けます。**
- 段階的な働き方改革およびICTの活用を通じて、業務内容に応じて働く場を選ぶスタイル（ABW）にスムーズに対応できる計画とします。

図 4-4 執務空間概念図（竣工時）



竣工後10年以降を見据えたロードマップ

- 将来的に職員がコンシェルジェとして、複数の課をまたがる手続きをワンストップで対応できるようにレイアウト変更することで、市民サービスの向上を実現します。

STEP1：竣工時～竣工後15年

- 自治体ＤＸ推進計画により証明書の発行などが電子化されることにより、利用者側はリアルとリモートの使い分けが進み、執務室の窓口スペースは縮小する可能性があります。
- 職員はユニバーサルプランを基本としICTは取り組める範囲で実践。部門ごとのグループフリーアドレスを通じて柔軟な働き方を推進。
- セルフ手続き窓口を設置等、1、2階の窓口及び執務室の合理化に伴い、市民活動スペースが増加。

図 4-5 将来断面ゾーニング（STEP1）

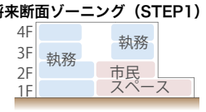
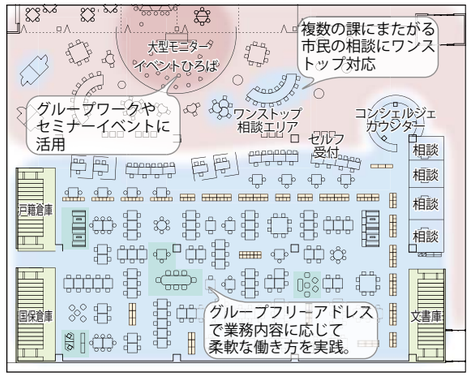


図 4-6 執務空間概念図（竣工時～竣工後15年）

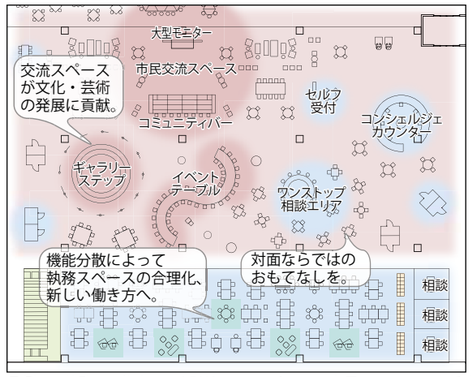


STEP2：竣工後15年～30年

- 設備点検・建物補修時期にシステム統合を行うことで、本格的なデジタル化と庁舎機能の分散化が進むと予想されます。
- 職員は働き方を自部署を超えたABWへ移行。庁舎が手続きの場から、対面ならではの市民と住民の価値共創の場へと移行。来庁が困難な人への対応もあるため、庁舎内外を横断しながら活動。
- 更なる執務空間の合理化により、豊かな市民活動スペースを確保しながら、教育委員会など、分散している他庁舎機能と統合を実現。
- データ連携によりリアルもリモートもワンストップ対応、窓口は脱カウンター化し職員の庁内ABWが実現することで、他庁舎機能との統合を図る。

図 4-7 将来断面ゾーニング（STEP2）

図 4-8 執務空間概念図（竣工後15年～竣工後30年）



凡例 :執務 :集密 :ABW :ロッカー :市民スペース :将来活用

「みどりのまち」を育てるランドスケープ

利用者を想定した、安全な動線計画

- 敷地内動線を利用者別・歩車で明確にゾーニングし、歩行者と自動車利用者、どちらにとっても安全な動線計画とします。

図 4-9 動線計画

一般来庁者

❶歩行者（東葉高速鉄道　八千代中央駅）
八千代中央駅からハミングロードを通り、敷地北側に来庁が多い。

❷自動車・自転車
北側の新川大橋通り・南側の成田街道から車利用者が来庁。

❸バス
敷地南東に停留所。近郊５駅はじめ市内137の停留所から来庁。

職員・議員

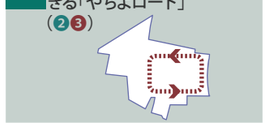
❹歩行者（電車・バス）
職員は公共交通（電車・バス）を利用して出勤。歩行者が主。

❺公用車
敷地東側に公用車用駐車場に駐車。敷地内各庁舎へ車寄せ。

❻サービス車両・議員用車両
新庁舎へのサービス、議場用に車寄せ・駐車。

1 歩行者を招く「さくらひろば」とメインエントランス（❶❹）

2 駐車場を囲い、安全に歩行できる「やちよロード」（❷❸）



3 まとまった来庁者用駐車場（284台）（❷）

4 来庁者と交わらない職員専用車両出入口（❺❻）

5 緊急時に備えた、公用車用２方向アプローチ（❺❻）

交通動線（凡例）
歩行者
自動車（来庁者）
公用車
P 駐車場
B 歩行者
G ゲート
※ゲートは将来設置想定

市民と育てる「さくらひろば」

- やちよリビングと一体のイベントや、マルシェなどの市民活動が行えるように、**外構の一部に電源**を設けます。

市民花壇

やちよリビング前テラス

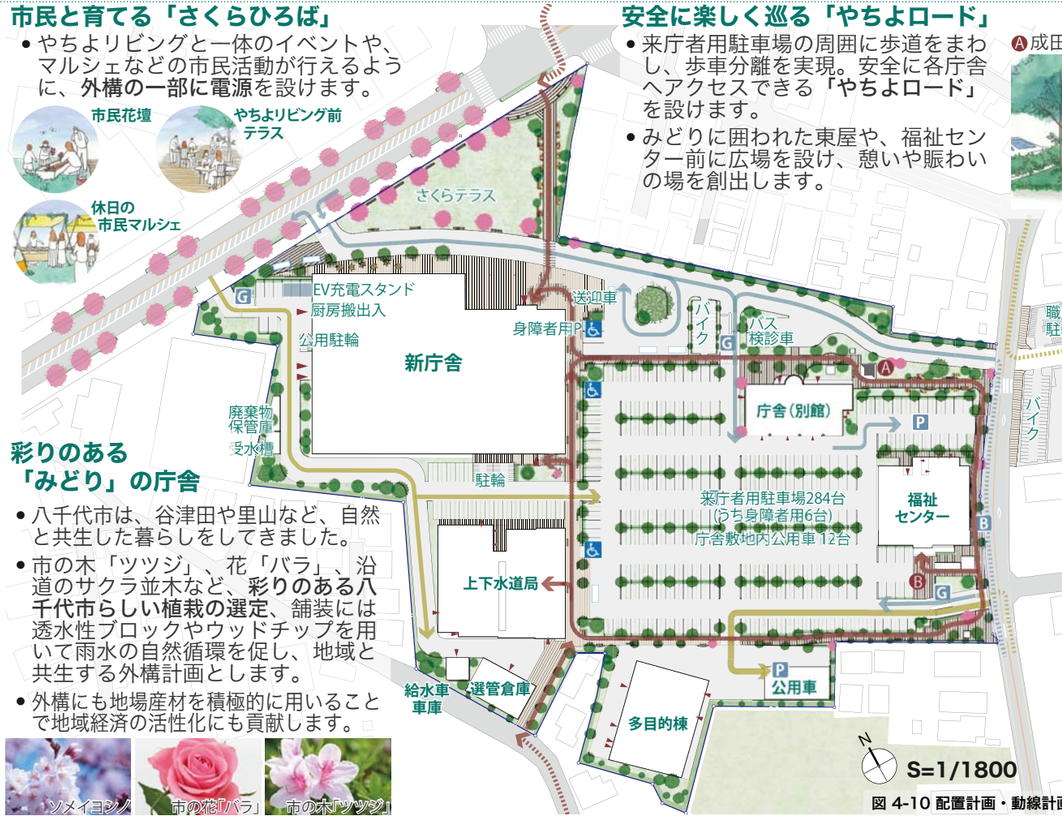
休日の市民マルシェ

安全に楽しく巡る「やちよロード」

- 来庁者用駐車場の周囲に歩道をまわし、歩車分離を実現。安全に各庁舎へアクセスできる**「やちよロード」**を設けます。
- みどりに囲われた東屋や、福祉センター前に広場を設け、憩いや賑わいの場を創出します。

Ⓐ成田街道のなごりを感じる東屋

Ⓑ市民活動を繰り広げられる広場



駐車台数	来庁者	公用車
上下水道局跡地	―	119台
庁舎敷地	284台	12台
計	284台	131台
両敷地計（バス/送迎車除く）	415 台	

図 4-10 配置計画・動線計画

彩りのある「みどり」の庁舎

- 八千代市は、谷津田や里山など、自然と共生した暮らしをしてきました。
- 市の木「ツツジ」、花「バラ」、沿道のサクラ並木など、**彩りのある八千代市らしい植栽の選定**、舗装には透水性ブロックやウッドチップを用いて雨水の自然循環を促し、地域と共生する外構計画とします。
- 外構にも地場産材を積極的に用いることで地域経済の活性化にも貢献します。

ソメイヨシノ

市の花「バラ」

市の木「ツツジ」

交通手段の変化に応じて、緑化・創エネ広場に転用

- 高齢化や公共交通機関の変化、既存公共施設の建替えによって、将来的に駐車場面積が減る場合、「緑化」「太陽光パネル」の設置などにより、**ゼロカーボンシティ**を推進する広場への転用が可能です。

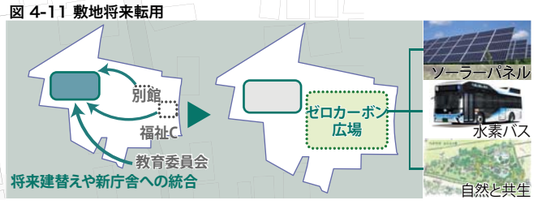



図 4-11 敷地将来転用