

八潮市新庁舎建設基本設計 [概要版]

令和2年10月

目次

1. 計画コンセプト	1
2. 計画概要	2
3. 配置計画	3
4. 平面計画	4. 5
5. 保健センター計画	6
6. 公園計画	6
7. 環境計画	7
8. 維持・更新・LCC計画	7
9. 構造計画	7
10. 防災計画	7
11. 概算事業費	7



■はじめに
 現在の本庁舎は、昭和 46 年に建設され、人口増加等による行政事務の拡大に伴う狭あい化や建築年数の経過による建物及び設備の老朽化、バリアフリーへの未対応など多くの課題が生じています。
 また、耐震診断を実施した結果、震度 6、7 の大地震が発生した場合、建物の倒壊又は崩壊の危険性が高いと判断されました。
 このような状況から、平成 26 年度から庁舎の耐震化について調査検討を始め、平成 28 年度には建替えにより耐震化を図ることとする「八潮市庁舎耐震化方針」を策定し、建替えに向けた取組を始めました。
 平成 29 年度には「八潮市公共施設マネジメントアクションプラン」を策定し、リーディングプロジェクトとして庁舎の再整備とともに、サービスの質向上を図ることで、市民の安全・安心の確保と利便性の向上を目指すこととし、併せて新庁舎建設に関する基本的な考え方を整理した「八潮市庁舎建設基本構想」を策定しました。
 さらに、平成 30 年度にはサービスの質の向上を図るため、保健センターを新庁舎に集約化することとする「八潮市新庁舎複合・集約化方針」を踏まえ、基本設計に反映するための具体的な考え方をまとめた「八潮市庁舎建設基本計画」を策定しました。
 この基本計画に基づき、市民の利便性が高く、まちづくりや災害時の拠点となり、機能的で働きやすく、環境にやさしい新たな庁舎を建設するため、「八潮市新庁舎建設基本設計」を作成しました。

1. 基本理念 (八潮市庁舎建設基本計画より)

「共生・協働」・「安全・安心」をまちづくりの基本とし、
 「住みやすさナンバー1のまち 八潮」を実現するための拠点とする。

2. 基本方針 (八潮市庁舎建設基本計画より)

- | | |
|--|---|
| <p>【I】市民の利便性が高く、共生・協働の場となる庁舎</p> <ul style="list-style-type: none"> 市民サービスにおける機能性、効率性の高い庁舎 ユニバーサルデザインに対応し、来庁者が安心して利用できる庁舎 市民が集い、共に活動できる場としての庁舎 <p>【II】まちづくりや災害時の拠点となる、安全・安心な庁舎</p> <ul style="list-style-type: none"> 防災拠点にふさわしい庁舎 多機能で、みんなの集いや交流の場となる庁舎 地震、水害などの災害に強い庁舎 | <p>【III】機能的で働きやすく、環境にやさしい庁舎</p> <ul style="list-style-type: none"> 効率が良い動線を確保した庁舎 再生可能エネルギーの利用など環境負荷に配慮した庁舎 自然環境を活かし、省エネルギーを実現する庁舎 <p>【IV】将来の変化に柔軟に対応できる庁舎</p> <ul style="list-style-type: none"> 効率的・経済的な庁舎 高度情報化や多様なニーズなどに柔軟に対応できる庁舎 <p>【V】八潮らしさが感じられる庁舎</p> <ul style="list-style-type: none"> 八潮らしいデザイン性・シンボル性など、魅力のある庁舎 |
|--|---|

3. 本計画における設計コンセプト

未来の「八潮らしさ」を育てる4つの「わ」をテーマとし、人や文化、風景をつなぐ様々なシーンの「シビック・サークル」を計画します。



<p>あつまる「輪」 のシビックサークル</p> <p>利用者の交流であふれる場所づくり</p> <p>各施設をつなぐ</p>	<p>つながる「和」 のシビックサークル</p> <p>様々な活動でにぎわう場所づくり</p> <p>庁舎をつなぐ</p>
<p>であう「話」 のシビックサークル</p> <p>新しい出会いと対話の場所づくり</p> <p>市民と職員、人と人をつなぐ</p>	<p>はぐくむ「環」 のシビックサークル</p> <p>八潮の未来をはぐくむ場所づくり</p> <p>庁舎と環境をつなぐ</p>

2. 計画概要

1. 計画地概要（新庁舎建設敷地）

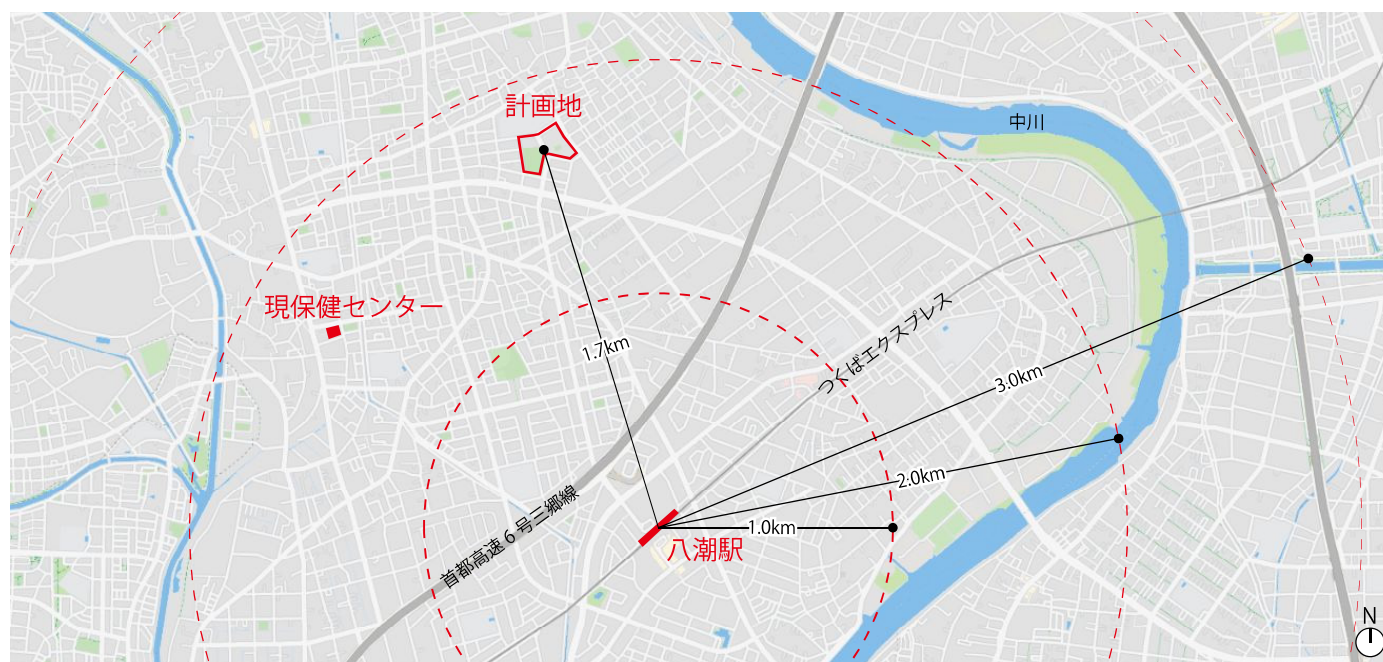
所在地	八潮市中央一丁目2番地1 他
敷地面積	15,401.47㎡
用途地域	近隣商業地域
防火地域等	指定なし
地域・地区等	建築基準法 第22条指定区域 都市計画法 第2種高度地区
建蔽率	90%（指定建蔽率80%+角地緩和10%）
容積率	200%
日影規制	5m：5時間、10m：3時間、測定面：GL+4.0m
高さの最高限度	25m

2. 建築概要

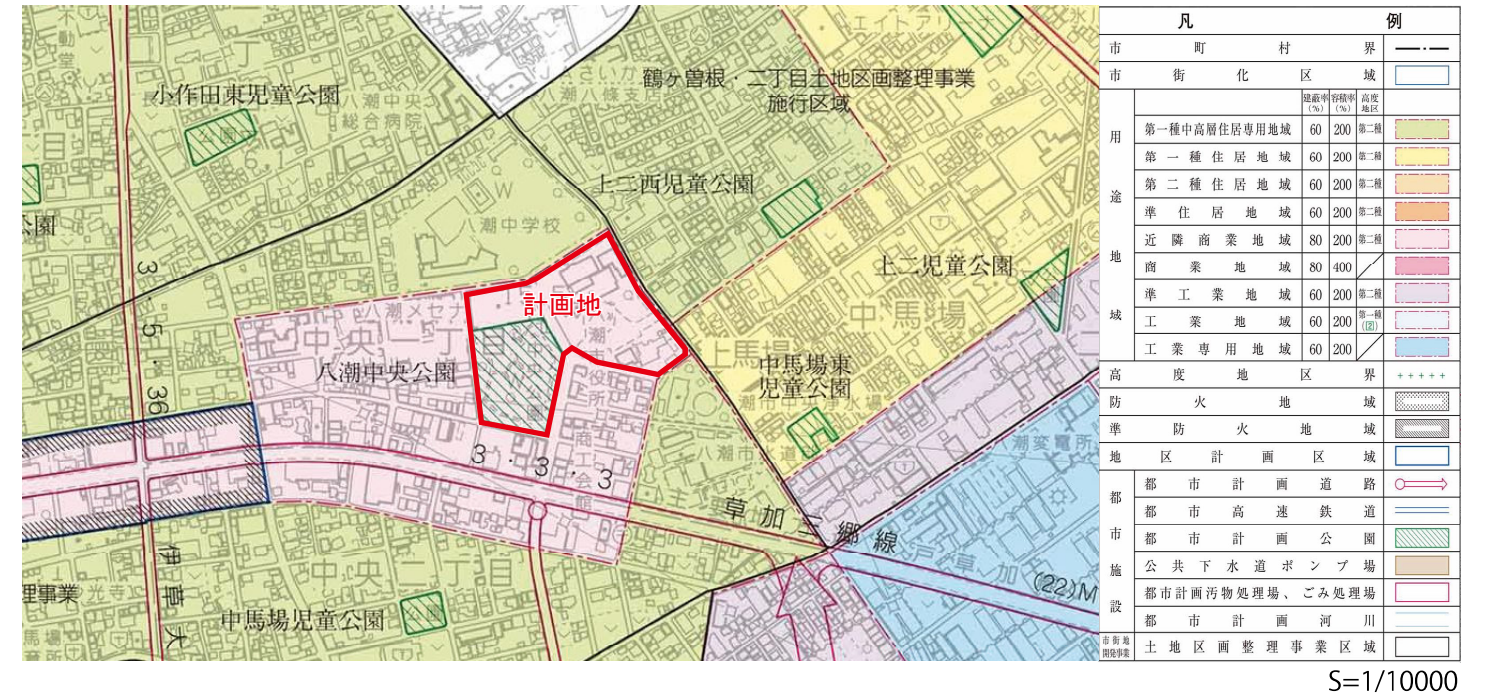
	新庁舎棟	新東棟
主要用途	庁舎	庁舎(施設管理事務所・公用車庫)
規模	地上4階	地上2階
構造形式	鉄骨造、一部鉄筋コンクリート造、免震構造	鉄骨造
建築物の高さ	19.0m	8.6m
建築面積	4,640㎡	170㎡
延床面積	14,430㎡（庁舎機能：12,840㎡、保健センター機能：1,590㎡） 保健センター機能（保健センター：1,430㎡、休日診療所：160㎡）	340㎡
駐車台数	180台	6台
駐輪台数	270台	-台

※上記は現時点での概要であり、実施設計に向けて変更の可能性があります。

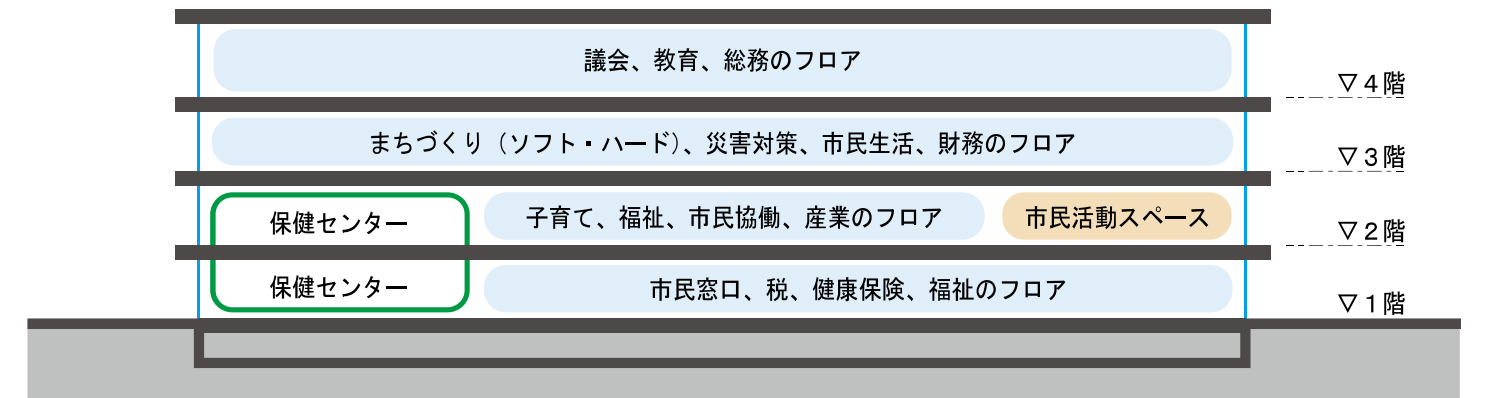
3. 案内図



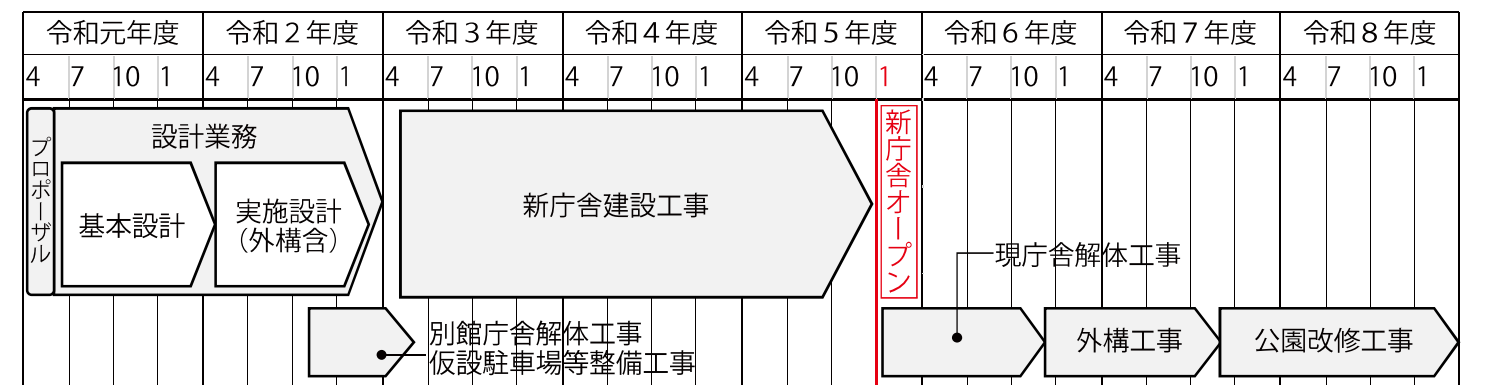
4. 都市計画図



5. フロア構成



6. 事業スケジュール（予定）



3. 配置計画

1. 次世代に受け継ぐ屋敷林

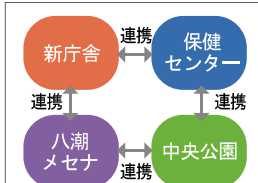
かつての八潮市には、街道や周囲の河川に沿って多くの屋敷林が点在していました。防風・防火林として、また農業や生活を支える大切な役割を担ってききましたが、近年ではそのほとんどを見ることができなくなりました。本計画では、八潮中央公園の自然を活かし、市民の生活に寄り添う屋敷林として八潮で育つ次世代の子供たちに引き継ぎ、市のシンボルとして計画します。



2. サークル状につながる活動（アクティビティ）

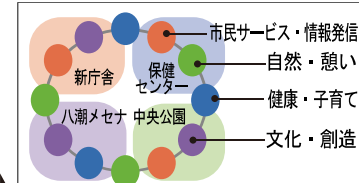
- 新庁舎：市民サービス 情報発信
- 八潮メセナ：文化・創造
- 保健センター：健康・子育て
- 中央公園：自然・憩い

従来の施設配置の考え方



施設＝目的地となる。施設の間で連携は生まれるが他の施設にまで活動が広がらない為、多様な交流や出会いは限定的となる。

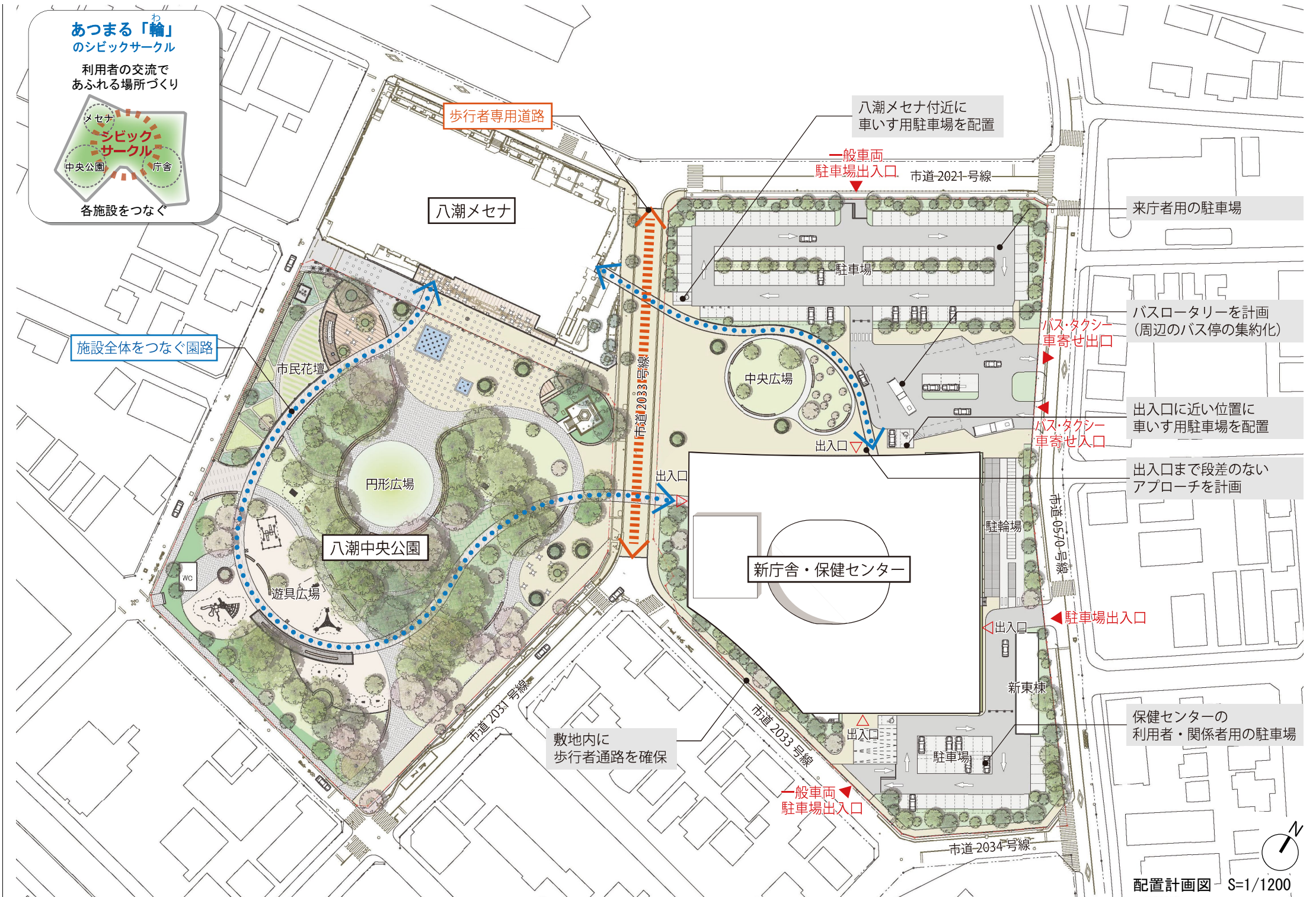
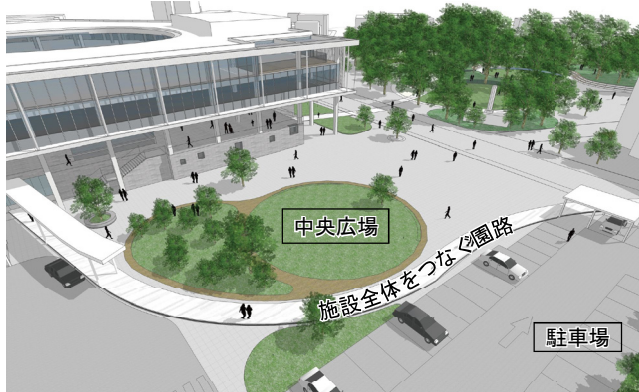
サークル状の活動（アクティビティ）



施設に集うのではなく、活動（アクティビティ）に集う。様々な目的で集まる多様な世代が自然に出会い交流。施設間で役割をシェアする融合型シビックセンター*
*市役所周辺の公共・文化施設等が集積する地区。

3. 施設全体をつなぐ園路（シビックサークル）

施設全体をつなぐ園路（シビックサークル）沿いには、市民の活動（アクティビティ）で賑わう芝生の中央広場を設けます。歩行者と車両動線を分離した安心して利用できる広場となります。イベント時には市民活動スペースと連続した市民の憩いの場となります。



4. 新庁舎・八潮中央公園・八潮メセナの一体性

- 計画敷地と八潮中央公園の敷地の一体性を考慮した建物配置と外構計画とし、駐車場や中央広場を八潮メセナ等既存建物からも利用しやすい配置計画とします。
- 計画敷地の駐車場の緑化や接道部の樹木による緑化により、八潮中央公園の景観と一体感を形成します。

5. 新庁舎に保健センターを合築

- 新庁舎に保健センター（休日診療所）を合築することで、関連部署の連携を強化し、市民サービスの向上を図ります。

6. 歩行者専用道路の整備

- 新庁舎、八潮中央公園、八潮メセナの連携による景観形成のまちづくりのため、各施設に挟まれた市道2033号線の一部を、緊急車両を除く車両等が通行、進入しない歩行者専用道路として整備します。
- やお市民まつり等のイベント開催時などは広場の一部として活用でき、敷地の一体感をつくりだすことが可能です。

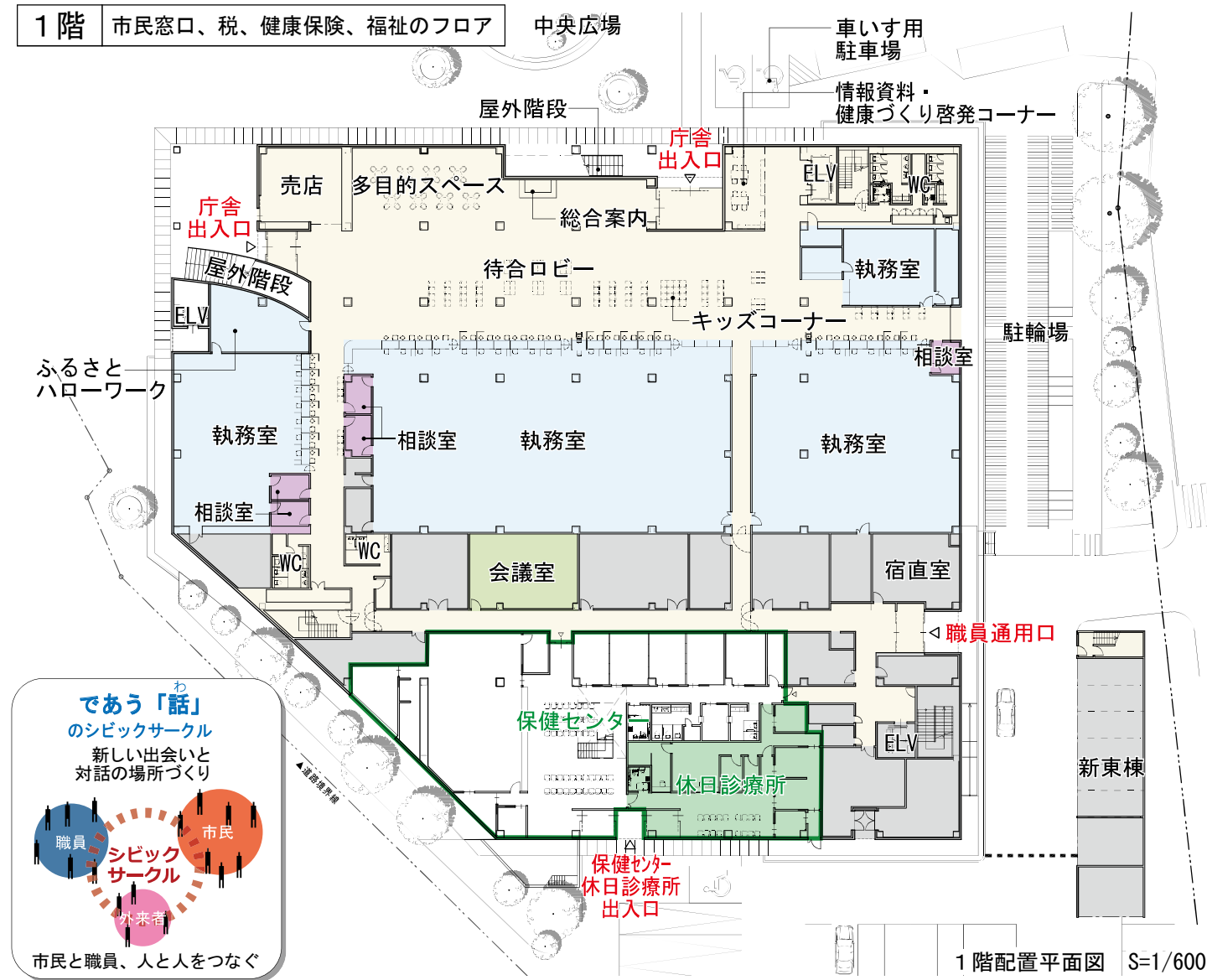
7. 効率的で安全な交通計画

- 駐車場は南北に分散し、北側は庁舎の利用者に利便性が高く、南側は保健センターの利用者に使い易い配置とします。
- 来庁者の利便性を考慮し、庁舎敷地周辺のバス停を集約したうえで、バスロータリーを整備します。

8. 誰もが利用しやすい庁舎

- 誰もが安全に利用できるように、歩行者と車両の動線をできるだけ分け、庁舎の出入口まで段差のないアプローチを計画します。

4. 平面計画



- 凡例
- 執務室・執務付属室
 - 会議室
 - 議場・議会諸室
 - 市民活動諸室
 - 相談室
 - 共用部
 - 書庫・倉庫・機械室・その他バックスペース
 - 保健センター機能
 - 休日診療所
 - ELV エレベーター
 - WC トイレ

「あ」のシビックサークル
新しい出会いと対話の場所づくり

職員、市民、シビックサークル、外来者

市民と職員、人と人をつなぐ

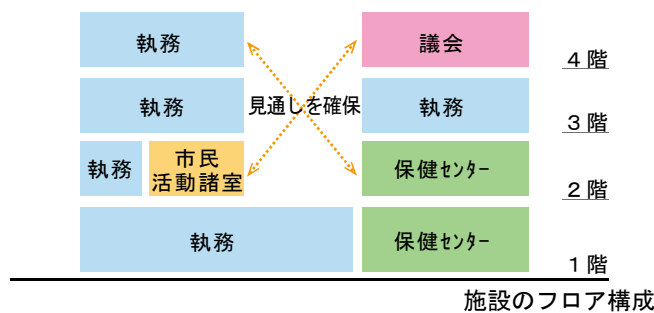
「わ」のシビックサークル
様々な活動でにぎわう場所づくり

シビックサークル、庁舎

庁舎をつなぐ

1. 明快なフロア構成

- 市民サービスの向上、業務の効率化、執行部を中心とした全館連携が可能で、議会・議場の独立性確保が行いやすいよう効率的なフロア構成とします。
- 施設内の動線はシンプルかつ効率的に計画しつつ、見通しを確保することで目的の部署が分かりやすいよう配慮します。



2. 相談重視型の市民サービス

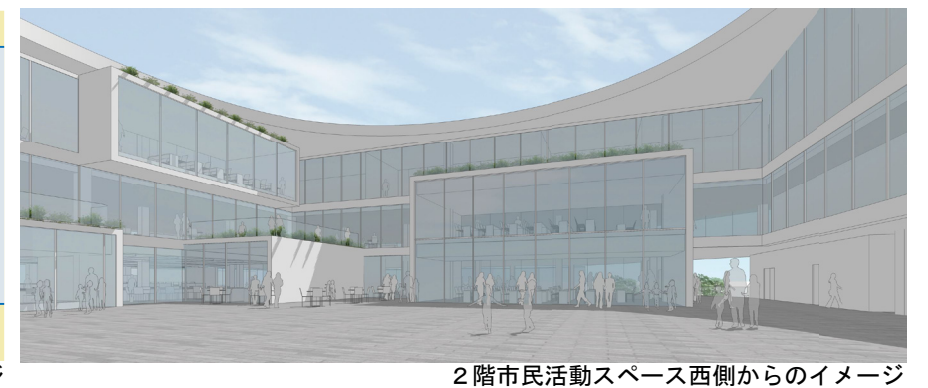
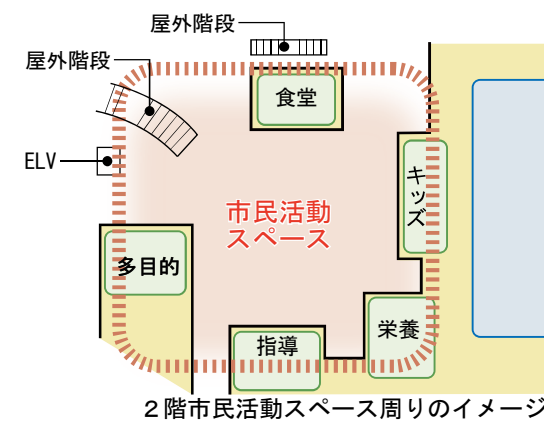
- ついたて付のローカウンターや相談コーナー、個室相談室を設け、市民からの多様な相談に答えやすい窓口構成とします。

様々な相談レベルに応じた相談スペースの確保



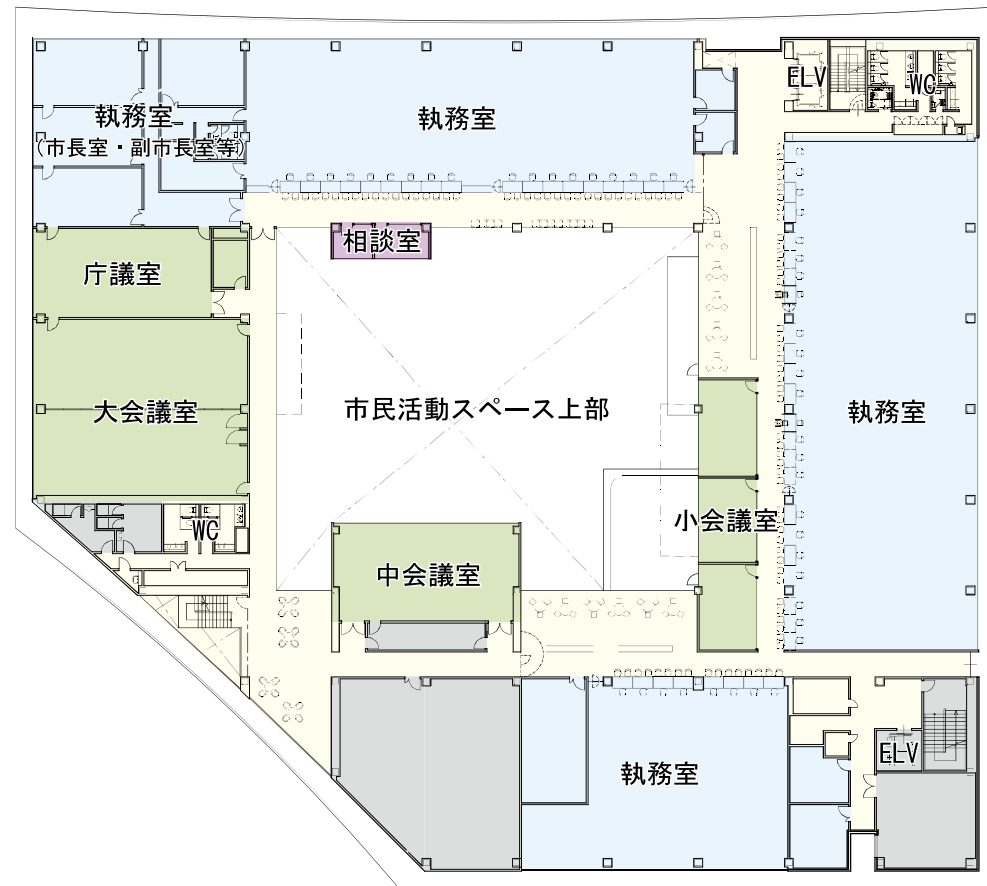
3. 様々な活動（アクティビティ）が繋がる市民活動スペース

- 市民活動スペースに面して市民利用ができる市民活動諸室を配置し、活発な運用が行われるスペースとすることで、周辺ににぎわいを発信します。
- 市民活動スペースは八潮中央公園・中央広場の風景を臨める開放的な空間となります。
- 市民活動スペースには階段やエレベーター等により外部から直接アプローチでき、広場との連続性のある計画とします。
- 市民、行政、来庁者が出会い自然と会話が生まれ、自然に集まりたい市民活動スペースとします。



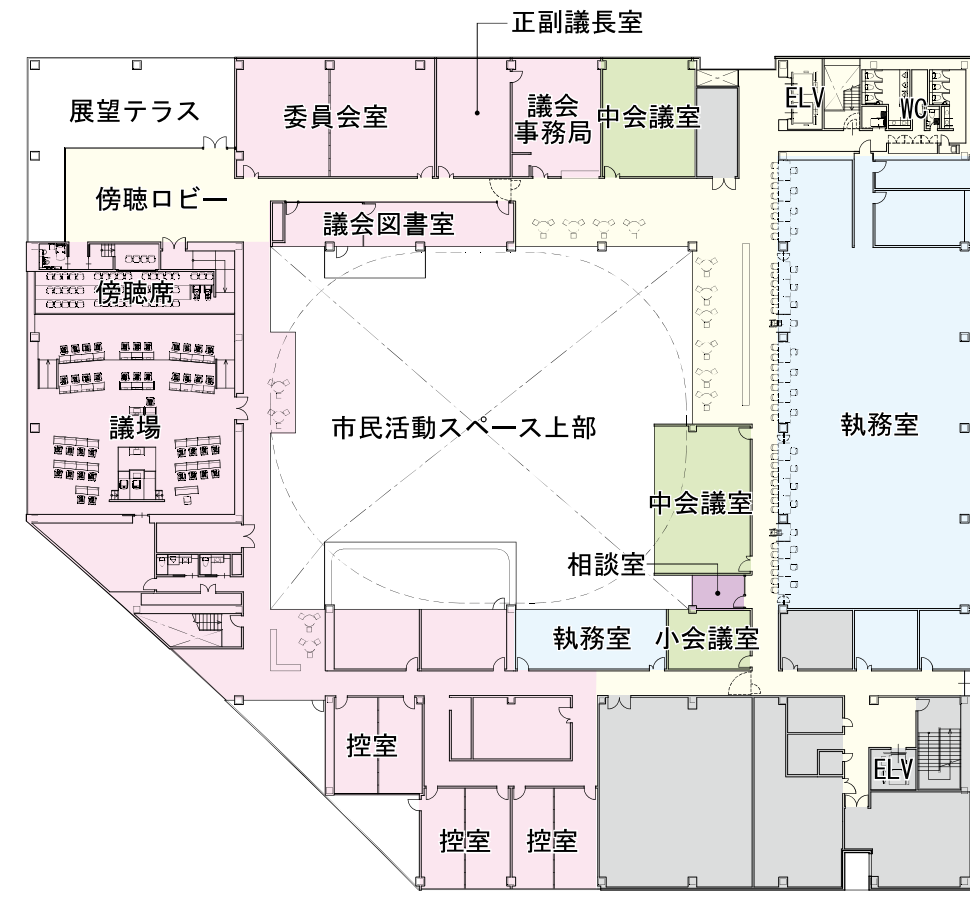
4. 平面計画

3階 まちづくり（ソフト・ハード）、災害対策、市民生活、財務のフロア



3階平面図 S=1/600

4階 議会、教育、総務のフロア



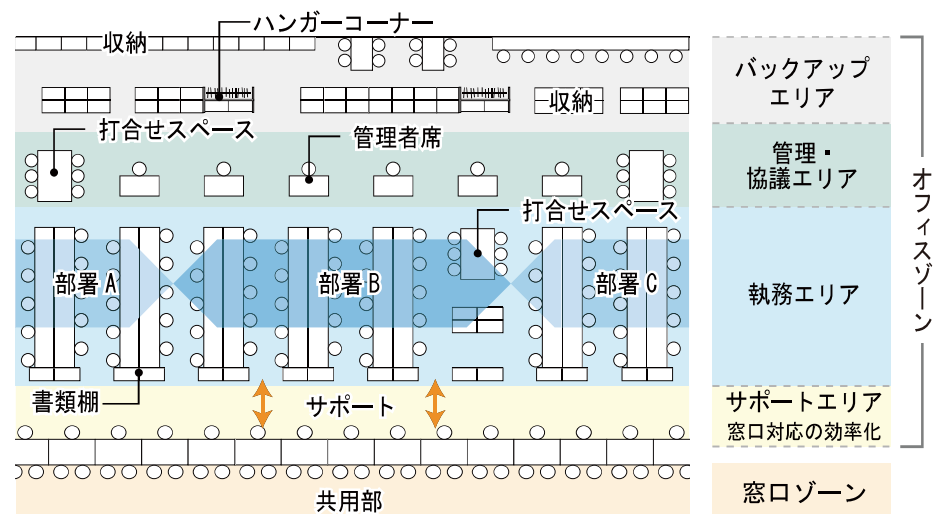
4階平面図 S=1/600

凡例

執行室・執行付属室
会議室
議場・議会諸室
市民活動諸室
相談室
共用部
書庫・倉庫・機械室・その他バックスペース
保健センター機能
休日診療所
ELV エレベーター
WC トイレ

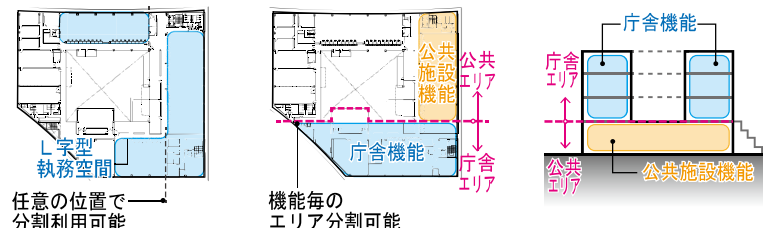
4. 規格化したデスク・収納配置（ユニバーサルプラン）

・執行室内のデスクや収納配置等を規格化し、組織変更時の大幅な工事をなくす規格化したデスク・収納配置（ユニバーサルプラン）のレイアウトを採用します。



5. 部署の変化・機能の変化に対応しやすい建物計画

- ・部署の配置や規模変更に対応できる配置計画とします。
- ・将来、高度情報化等により業務が効率化し、庁舎機能の縮小や公共施設の集約化が行われた場合にも、コアを集約したコーナー部分を境界として公共エリア、庁舎エリアの2機能がセキュリティと管理を明確に分けながら利用できます。
- ・1階の平面的に広いワンフロアと2階以上の長方形の上層階を機能ごとに分けることで、断面的にも2機能に分割利用できます。
- ・以上を平面的にも断面的にも組み合わせることで、将来3機能の複合施設となった場合にも明快なエリアゾーニングを確保しながら施設の利用が可能な建物形状です。

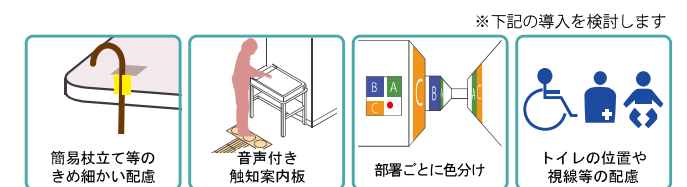


6. 議会・議場計画

- ・4階に議会関連諸室を集約し、議会開会時の利便性に配慮した計画とします。
- ・控室は、移動間仕切壁により会派数の変化に対応します。委員会室は、移動間仕切壁により、1室を2室に分割して利用できる計画とします。
- ・議場は対面式とし、議席と傍聴席の高低差は可能な限り小さくします。傍聴席には、親子席を設けます。

7. 徹底したユニバーサルデザイン

- ・庁舎内で床の段差をなくす等、高齢者や車いす使用者が快適に利用できる庁舎を計画します。
- ・多目的トイレ等は、高齢者、車いす利用者、オストメイト、子ども連れの方、LGBT等に配慮した、誰もが気兼ねなく利用できる計画とします。



5. 保健センター計画

1. 保健センター整備計画のコンセプト

—先端「健康」都市・八潮を実現するための拠点整備—

- ・誰もがいきいきと暮らせるまちを形成していくためには、誰もが心身ともに健康であることが重要です。
- ・健康づくりの拠点となる保健センターの機能を充実させ、新庁舎との合築の効果を最大限に生かし、「先端『健康』都市・八潮」の実現を目指します。

2. 保健センターの考え方

■ 健康づくり事業の拠点

- ・がんや生活習慣病の予防を推進するため、健康づくりや検診等の各種事業がスムーズに実施できる計画とします。
- ・相談事業充実のため、プライバシーに配慮した相談室を計画します。

■ 安心して受診できる休日診療所

- ・初期救急医療を担う休日診療所を円滑に運営するため、衛生的で利用しやすく、分かりやすい場所に計画します。

■ スムーズな健診環境

- ・子どもの集団健診がスムーズに実施できるよう計画します。

■ 独立性を確保した配置

- ・保健センター及び休日診療所については、それぞれの機能や役割が果たせるよう、本庁舎とは独立性を確保した計画とします。
- ・なお、災害や新型インフルエンザ等の危機管理事象の発生時には、医療救護活動の拠点として、災害対策本部等と連動した体制で取り組めるよう計画します。

■ 市民活動スペースとの連携を視野に入れた配置

- ・地域住民や町会・自治会、ボランティア等と協働して健康に関する講座等を開催するため、市民活動スペースに面した開放的な位置に栄養指導室や指導室等を計画します。

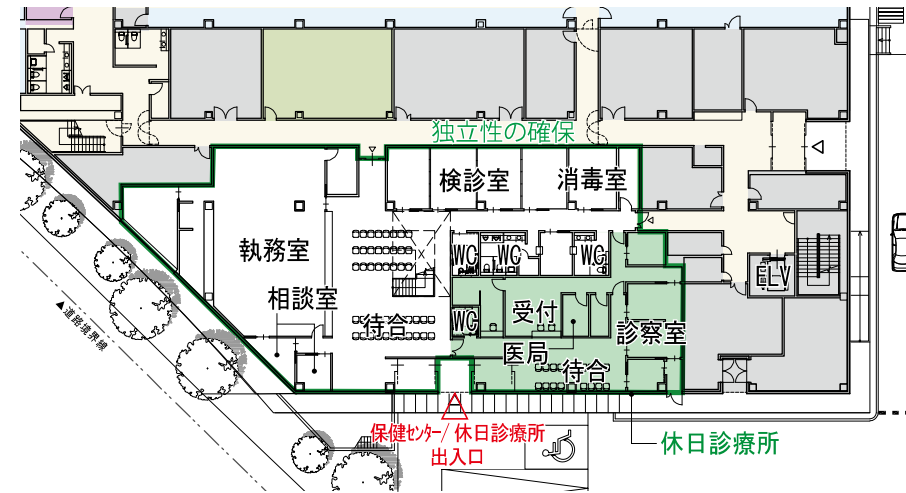
3. 新庁舎との合築による効果

- ・新庁舎1階に血圧計・体組成計などによる健康チェックや健康情報を発信するスペースを配置することで、健康づくりへの関心がより高まるよう計画します。
- ・子育て世代包括支援センターを新庁舎2階に配置することで、子育て部門と保健センターの連携を強化し、妊娠期から子育て期まで、きめ細やかに対応できる計画とします。

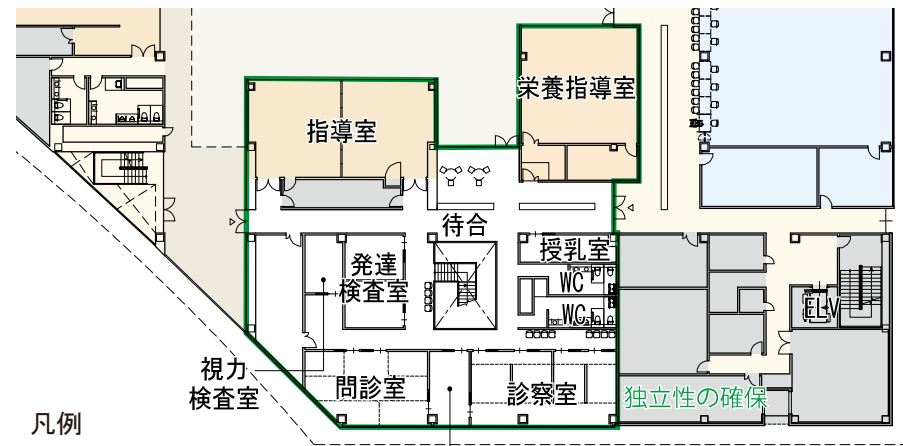
- ・新庁舎と保健センターを行き来できるようにすることで、福祉部門や子育て部門等との連続的なサービスや手続きを提供できる計画とします。
- ・書庫や印刷室等の共有化により、現保健センター(2,165㎡)から575㎡の面積の効率化を図ります。



健康チェックのイメージ



1階平面図 S=1/600



2階平面図 S=1/600

凡例

- 保健センター機能
- 休日診療所
- ELV エレベーター
- WC トイレ

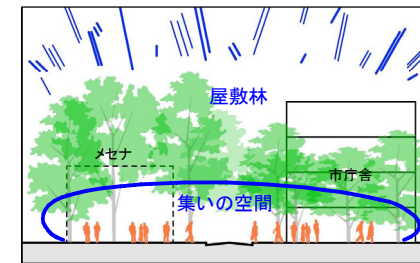
6. 公園計画

1. 八潮中央公園改修計画のコンセプト —「まちの屋敷林」—

- ・八潮中央公園は、市庁舎の建替え計画において既存の樹木を可能な限り残しながら、新庁舎や八潮メセナと一体感のある公園へリニューアルします。
- ・公園内に残る豊かな既存樹林は市の大切な環境資源です。その既存樹林=屋敷林のもとに、市民が「集う」、「憩う」、「つながる」公園を新庁舎・八潮メセナとの連携のもと再整備します。シビックセンターは屋敷林を生かした統一感のある景観イメージを形成します。

■ まちのシンボルの形成

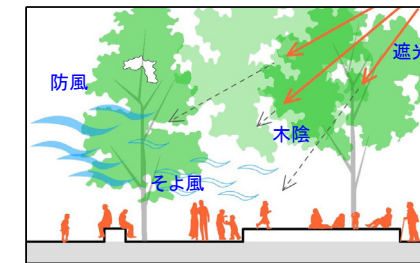
- ・八潮中央公園の既存樹林を屋敷林と見立て、新たなまちのシンボルとなる景観を形成します。
- ・市庁舎周辺は公園の豊かな既存樹林がシビックセンターのシンボルとなります。



新たなまちのシンボルとなる屋敷林

■ 快適な環境の提供

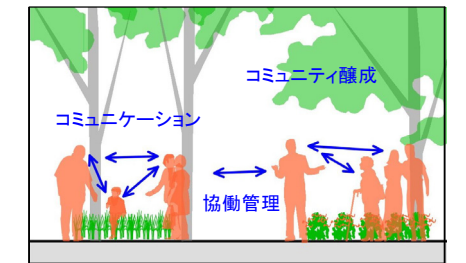
- ・八潮中央公園の樹木が直射光や風を遮り、樹下空間や樹林に囲まれた場所に快適で安全な憩いの空間を創出します。



屋敷林により生まれる快適な屋外環境

■ コミュニティの醸成

- ・植栽や花壇の管理に市民の参加を積極的に受け入れます。
- ・公園における協働管理は、市民コミュニティを醸成する場となり、シビックセンターに対する愛着を増幅させる効果もあります。

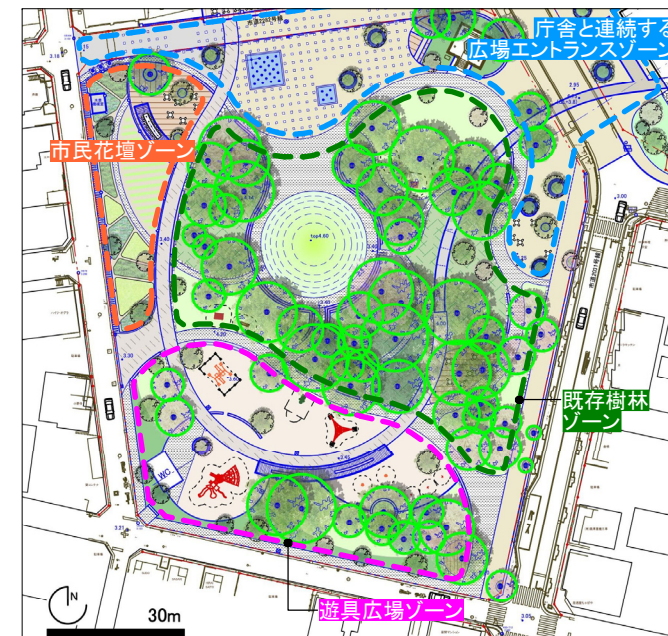


屋敷林の中で生まれる新たなコミュニティ

2. ゾーニング計画

■ 既存樹木を生かし、庁舎との連続性を確保

- ・既存樹林を生かした計画とするため、改修前のゾーニングにならった計画とします。メセナ側には歩行者専用道路と一体利用が可能な舗装広場を整備し、さらに庁舎への連続性を確保します。



■ 多様な遊び方を備える遊具計画

- ・利用される市民の意見を反映しながら、既存の遊具には見られない多様な遊びを備えた遊具広場を再整備します。

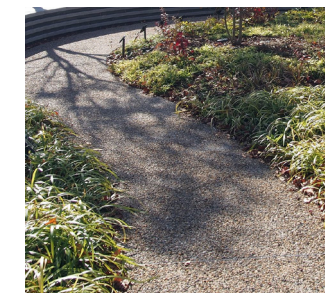


遊具広場イメージ

3. 舗装計画

■ 透水性舗装により周辺環境に配慮

- ・雨水の地中還元や流出抑制という観点から透水性の舗装材を採用し、周辺環境へ配慮した施設計画とします。
- ・既存樹林をできるだけ残すため、曲線の園路形態を採用します。八潮中央公園は、新庁舎前の中央広場と同一の舗装材を使用し、空間の連続性に配慮します。



既存樹木に配慮した曲線の園路



透水性平板舗装

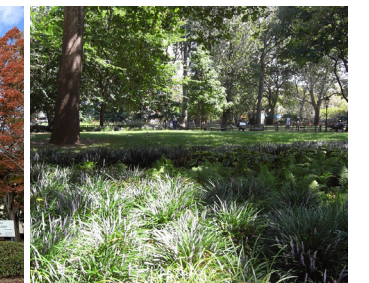
4. 植栽計画

■ 既存樹木の補植・更新

- ・豊かな既存樹林は八潮中央公園の最大の魅力です。樹木の補植・更新を行い、市民が集う屋敷林を後世に受け継ぐ植栽計画とします。

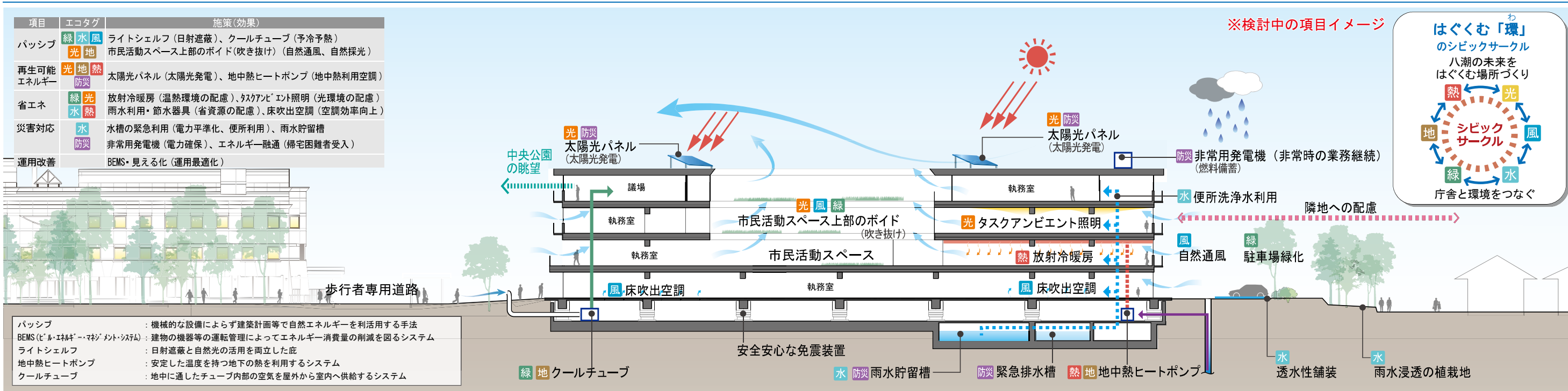


街の環境資産である既存樹林



明るい林床

7. 環境計画



1. 立地特性を生かした環境にやさしい庁舎

■ 光・風・雨など自然エネルギーの活用

光や風の自然エネルギーや雨水を可能な限り活用し、自然環境が豊かな市の気候風土に配慮した環境にやさしい庁舎とします。また、「ZEB Ready」を目指します。

※基準一次エネルギー消費量から50%以上の一次エネルギー消費削減に適合した建築物が取得することができる補助金制度

八潮の気候風土

- 光 豊富な日照
- 熱 強い太陽光
- 地 豊富な地熱
- 風 緩やかな風
- 緑 緑豊かな公園
- 水 豊富な水環境

環境提案

- 太陽光発電・自然採光
- クールチューブ・地中熱利用空調
- 自然通風
- 日射遮蔽
- 雨水再利用

■ 八潮市に最適な省エネ計画

費用対効果を綿密に比較検討し、最大限効果を発揮できる省エネ計画とします。

■ 屋敷林・階層を抑えた庁舎により周辺環境と調和

敷地全体に樹木を配置することで、緑あふれる景観を形成します。

新庁舎の階層を抑えることで南側・東側の近隣住宅地への圧迫感を軽減するとともに、北東住宅への日影の影響にも配慮します。

■ ビル風の軽減

新庁舎の階層を抑え、市民活動スペース上部に風を受け流すポイド（吹き抜け）を設けることで、近隣への風害を軽減します。

※シミュレーション条件
風向：北北西
風速：3m/s

ビル風シミュレーション

4階建案【本計画】

6階建案【比較案】

風速倍率

2. 安全性・快適性・省エネ性に配慮した執務室天井

■ 天井レスによる安全性と快適性の実現

- 大空間となる執務室は天井仕上材を貼らずに直天井とすることで、十分な天井高さを保ちながら、地震時の天井仕上材の落下の危険性をなくします。
- 梁に照明や天井放射パネルを強固に固定することで、耐震性を確保します。
- 効率的な電力の運用や光源のグレア（まぶしさ感）を抑える効果のあるタスクアンビエント照明の採用を検討します。
- 風が直接当たらず、室内温度のムラの少ない天井放射冷暖房システムの採用を検討します。他の空調に比べ静音で、省エネルギー性も期待できます。

明るさ画像

執務室天井イメージ

天井仕上材を貼らない直天井

天井放射パネル

アンビエント照明：天井を照らし光を反射させ空間の明るさを確保

タスク照明：書類等を照らし手元の明るさを確保

8. 維持・更新・LCC計画

1. 維持管理コストに配慮

メンテナンス費の安価な電気に加え再生可能エネルギー（太陽熱・地中熱）をバランスよく導入します。

LCC(ライフサイクルコスト)：計画・設計・施工から、その建物の維持管理、解体・廃業までに要する費用の総額

維持管理コスト削減項目(案)

- BEMSによる維持管理軽減
- 汚れにくく清掃し易い細部
- 長寿命機材の積極採用
- 取扱い容易な機器

9. 構造計画

1. 安全安心な免震構造

- 大地震時の大きな揺れにおいても、建物の揺れを抑え倒壊や損傷を防ぐ免震構造とします。
- 免震層は変形量に十分に対応できる仕様とします。
- 十分に建物の機能を確保できるので、発災直後でも災害対策活動を行うことが可能となります。

免震構造	
大地震時の状態	建物の揺れが緩やかで、家具の転倒、移動がなく、地震直後でも十分に建物の機能を確保できます。
建物機能維持	可能
建物周部	クリアランスが必要(可動空間)
設備計画	可とう継手が必要
維持管理	免震装置の維持管理点検有(定期点検・臨時点検)

クリアランス(可動空間)

2. 軟弱地盤に対応した構造計画

基礎免震構造とし、上部を鉄骨造とします。ロングスパン化により什器のレイアウト等の柔軟性に優れた執務空間としつつ、免震装置の台数の合理化を図ります。

一般的なRC造

鉄骨造

柱・免震装置・杭の集約化

RC柱

鉄骨柱

大空間

10. 防災計画

1. 発災後も業務継続可能な防災庁舎

- 発災後においても、業務継続に必要な電力を確保します。
- 台風やゲリラ豪雨による浸水被害に備えるため、1階の床レベルを計画敷地の地盤レベルより1m程度高くします。さらに、本市洪水ハザードマップで想定し得る最大規模の豪雨による利根川の河川氾濫に備えるため、1階はガラス面を可能な限り減らし、堅牢な外壁とし、出入口には止水板(高さ1m程度)を設置します。
- 業務継続に関わる重要な設備については、水害を考慮した階に配置します。

1.1. 概算事業費

1. 概算事業費

新庁舎建設に係る事業費を次のとおり想定します。

項目	概算額(税込み)
調査・設計(解体設計含む)	2億8,000万円
建設工事費(55万円/m ²)	81億2,400万円
解体工事費(杭抜き含む)	8億3,500万円
外構等整備費	5億1,100万円
公園改修工事費	3億5,700万円
合計	101億0,700万円

※上記以外に移転費、什器等購入費、仮設庁舎及び仮設駐車場整備費等に関する費用が別途必要となります。
※事業費については、今後の建設市場の動向等により変動する可能性があります。

2. 財源計画

新庁舎建設にあたっては、将来への財政負担を考慮し、極力発行額を抑制するなど適切に市債を活用するとともに、庁舎整備基金を有効に活用し、財政支出の平準化に努めます。併せて、利用可能な補助金等を積極的に活用し、財政負担の更なる軽減に努めます。