

都市再生ステップアップ・プロジェクト  
(竹芝地区)

新産業貿易センター浜松町館  
要求水準書

平成24年7月

東京都都市整備局

東京都立新産業貿易センターとして整備する施設（以下「新産業貿易センター」という。）の概要、要件及び規模は以下のとおりとする。

なお、面積等規模の指定のないものについては、現在の産業貿易センターの事業規模（本書4ページ参照）と同等以上を確保することを基本として、事業者提案に基づき設計協議時に詳細を決定することとする。

## 1 基本仕様

### (1) 主要施設（都専有を指定する施設）

#### ア 展示場

展示室（以下の附帯設備を含む。）を、同一階又は連続した階層に計4室整備する。

用途	室名	面積	備考
展示場	展示室	一室 1,500 m <sup>2</sup> 以上 1,900 m <sup>2</sup> 以下	長方形（短辺 25m 以上） 天井高 5～6m 程度
	控室	—	1 展示室に対し 2 室以上
	厨房	各 25 m <sup>2</sup> 程度	
	倉庫	各 100 m <sup>2</sup> 程度	

(ア) エレベータを設置する場合には、来場者数等を考慮し不足のないようにするとともに、動線を考慮した上で、乗用と荷物用を区分し設置すること。

(イ) 展示室のうち、貸出し部分は無柱を原則とする。

(ウ) 展示室の床耐荷重は、1t/ m<sup>2</sup>以上とする。

(エ) 展示室は、分割して各半室利用に供することができる構造とする。

(オ) 展示室の入口は、半室利用を考慮して設定すること。

#### イ 荷さばき場

(ア) 荷さばき場及び駐車場の新産業貿易センター専有部分の面積は計 1,500 m<sup>2</sup>とする。

(イ) 周辺道路事情、搬出入車両等（大型車両については、20 tトラックや乗用大型バス等を想定している。）の動線、展示場及び会議室への搬出入等を考慮し、効率的、かつ、機能的な配置設計を行うこと。

(ウ) 荷さばき場等は、天井高 5～6m を目安とする。

#### ウ 会議室

(ア) 会議室は 3 室計 460 m<sup>2</sup>とし、各 120・80・30 人収容を目途に個々の面積を設定すること。

(イ) 会議室は、分割して各半室利用に供することができる構造とすること。

(ウ) 各会議室は同一階に隣接して設置すること。

(エ) 会議室のうち、貸出し部分には柱を設けないこと。

(オ) 各会議室には専用備品庫を設けること。

エ 総合管理事務室及び管理運営施設（新産業貿易センター専有部分）

機能	用途・内容・要件
管理事務室	新産業貿易センター利用者のための総合窓口 職員執務室、専用会議室、職員更衣室、給湯エリア、書庫、備品庫、倉庫等を含む。
救護室	一般来客の緊急時の一時的な救護を行う。

オ 国際化支援室及び取引情報センター

(ア) 面積は合計で 320 m<sup>2</sup>とする。

(イ) 施設内に①事務室（200 m<sup>2</sup>程度）、②相談コーナー、③職員用専用会議室、④職員用資料室、⑤職員更衣室を含むものとし、事務室等スペース（①+⑤）とその他（②+③+④）とをそれぞれ独立した 2 つの部屋として設置するとともに、各部屋の中をそれぞれの区分けに従い整備すること。

カ 防災関連施設

(ア) 一時待機施設としての帰宅困難者受入れスペース及び現地機動班参集スペース

a 大規模災害発生時の来館者等を想定した帰宅困難者の一時待機場所を確保すること。一時待機場所は、待機者の安全を確保した上で、連続 72 時間滞在可能な場所とする。通常の施設運営時に災害が発生した場合でも、待機場所として容易に避難者への場所の提供が可能な状態にできることを前提とするため、会議室、エントランスロビー等を一時待機場所に想定することとし、展示室については一時待機場所の想定に含まない。

現時点での新産業貿易センター専用部分内での総収容可能人数は、2 m<sup>2</sup>/人とした場合で約 400 名程度を想定している。

また、新産業貿易センター内の来場者を同施設内に収容しきれない場合には、本事業における事業者整備施設内に一時待機者として収容させることを想定している。

なお、新産業貿易センター内で上記以外にも一時待機場所の確保が可能な時は、事業者整備施設からの一時待機者も受け入れることを想定している。

新産業貿易センター内に収容する一時待機者の想定については、設計協議時に変更可能な範囲で修正を加える可能性がある。

b 大規模災害発生時の現地機動班（災害対応要員としての都職員）参集拠点として、72 時間滞在可能な参集スペースを新産業貿易センター内に 350 名分程度確保すること。このスペースについては、安全を確保した上で、事務室等の都専有部分の活用も可とし、一人当たりの面積想定は一時待機スペースより狭い想定も可とする。

(イ) 備蓄倉庫

帰宅困難者の一時待機施設として、避難者及び職員等の備蓄品及び災害用物品を保管する備蓄倉庫を確保すること。備蓄倉庫は、常用の倉庫と分けた上で、複数場所に分散して設置することとし、用途別の設置場所や詳細仕様を設計協議時に示す。備蓄倉庫の総面積は最大で約 50 m<sup>2</sup>程度を想定しているが、設計協議時に変更可能な範囲で修正を加える可能性がある。

また、上記(ア)で定める、本事業における事業者整備施設内に収容する新産業貿易センター来場者及び一時待機者分の備蓄倉庫に要する面積は、これに含まない。

(2) 基幹設備及び中央監視機能等（民間複合施設との共用とする設備及び機能）

新産業貿易センターに係る基幹設備・中央監視機能等は、以下の設備及び機能を含むものとする。

いずれも、民間複合施設と共用とし、日常的な施設運営に係る保守経費及び修繕費等の分担方法については、別途協議の上で決定する。

ア 非常用発電機

消防法に基づく緊急避難用に加え、災害時の一時待機施設として帰宅困難者を 72 時間滞在させることを想定し、避難及び待機に支障が生じないよう必要な規模で設置すること。

イ 中央監視・総合防災センター機能

新産業貿易センターの施設設備管理を24時間体制で行うものとし、空調消防等、施設の制御と監視及び非常対応等を行う。

ウ 清掃及び警備機能

新産業貿易センターの清掃及び警備等は、民間複合施設と同一の管理体制で行うものとし、日常の管理運営経費は別途協議の上で定める。

## 2 建物設計要件

(1) 構造上の配慮

構造設計における耐震強度の確保、防災対応等において、関係法令、各種指針等を遵守し、安全性の高い施設とすること。

(2) 動線等に関する要件

ア 施設内の利用者動線と一般来客者動線が交錯することのないよう、確実に分離した設計とすること。

イ 周辺環境や道路事情を考慮した車両進入経路等を工夫し、搬出入車両による渋滞や騒音が発生しないよう、十分な検討を行うこと。

(3) 身体障害者等への配慮

ユニバーサルデザインの考え方に立って、施設内外にわたり身体障害者等の

利用に対して配慮した施設とすること。

【参考】

- 現在の産業貿易センターの事業規模（過去3年間の平均）
  - 展示場の年間総使用日数：約 320 日
  - 展示場稼働率：約 70%
  - 稼働率算出方法＝換算日数※1 / 会場利用可能日数※2
    - ※1 換算日数＝1日当たり全館利用料 / 年間利用料
    - ※2 会場利用可能日数 330 日＝365－（年末年始+設備点検日）
  - 展示場の年間催事件数：約 360 件
  - 展示場の年間利用主催者数：約 350 社・団体
  - 展示場の年間来場者数：約 40 万人
  - 消防法に基づく建物全体の最大収容可能人数：3,000 人
  - 建物全体の最大瞬間来場者数（想定）：1,400 人
  
- 平成 24 年 4 月 1 日時点の契約電力：900kW