（抄）

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整備基本方針

平成 26 年 3 月

東京都産業労働局

（抄）

＜目　次＞

第１　総則・・・

新産業貿易センター整備基本方針

第１　総則

１　本書の目的

本基本方針は、平成 25 年 9 月 17 日付けで締結した「都市再生ステップアップ・プロジェクト（竹芝地区）基本協定」（以下「基本協定」という。）に基づき、事業者が新産業貿易センターの基本設計を行うにあたり、東京都が平成 24 年 7 月に「事業者募集要項」の「第３の３　新産業貿易センターの施設整備の仕様及び基本方針」及び「別紙５　新産業貿易センター浜松町館要求水準書」で提示した施設の要件（以下「要求水準書等」という。）を補足し、新産業貿易センターの設計内容に関する条件及び基本設計業務に関する仕様等を示すものである。

２　用語の定義

本基本方針において使用する用語の定義は、特に定めるものの他は、基本協定によるものとする。

３　新産業貿易センターの整備目的

新産業貿易センターは、東京都立産業貿易センター浜松町館（以下「浜松町館」という。）を改築し、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 244 条及び東京都立産業貿易センター条例（昭和 58 年東京都条例第 16 号、以下「条例」という。）に基づき、都内の商工業及び貿易の振興を図ることを目的に、展示室及び会議室を都民に提供する「公の施設」として再整備するものである。

東京都の産業振興策における新産業貿易センターの主たる役割は、中小企業の販路開拓支援施設として、中小企業や関係団体が展示商談会等のために利用するのに適した、ほどよい広さと手ごろな料金の展示施設を提供することである。そのためには、小規模の催事であっても使い勝手のよい施設であることを基本に、様々な規模や形態の催事に対応できる柔軟な施設構成であることや、催事の集客力・訴求力の向上に寄与する魅力ある空間であることが求められる。
また、新産業貿易センターは、都市再生ステップアップ・プロジェクト（竹芝地区）の事業期間終了までの長期間、継続して運営することを前提としている。

さらに、新産業貿易センターは、「竹芝地区まちづくりガイドライン」において、国際競争力の高いビジネス拠点の形成に寄与する複合コンベンション施設として、また、地域の賑わい創出に貢献する大規模集客施設として位置づけられており、地域防災拠点としての機能も求められている。これらの役割を効果的に実現するとともに、周辺地域への波及効果を十分に発揮していくためには、新産業貿易センターと民間複合施設との合築のメリットを最大限に引き出す施設運営ができるよう、設計段階から取り組んでいくことが必要である。

第２　基本設計業務に関する事項

（略）

第３　新産業貿易センターの整備内容に関する事項

１　新産業貿易センター整備の基本的考え方

(1) 産業貿易センターの沿革と現状

浜松町館の沿革は、昭和 29 年に開設した東京都立産業会館大手町館に始まり、その後、老朽化した大手町館と東京都立貿易センター（常設展示場）とを統合する形で、昭和 58 年に現在地に移転・再整備を行った。昭和 44 年には、ほぼ同規模の台東館を浅草に開設し、以後は２館体制で運営を行っている。なお、浜松町館の２階に設置していた輸出品のための常設展示場は、インターネットによる情報発信や海外直接投資の増加など、中小企業の海外展開をめぐる環境の変化に伴い平成 10 年に廃止し、より需要の多い貸展示室に改修している。

施設稼働率は、両館とも非常に高い水準を維持しており、浜松町館の平成 24 年度の展示場稼働率は 72.2%、催事件数は 362 件、入場者数は約 38 万人であり、こうした中規模展示施設に対する需要の高さが裏付けられる。

また、催事の種別を見ると、最も多いのは展示会（48.3%）であるが、以下、物販（22.5%）、文化教養（7.4%）、就職関係（3.7%）、その他（18.1%）と多様な目的で利用されている。これは、広く一般都民が利用できる「公の施設」として運営されていること、また、シンプルで汎用性の高い展示室の構造が多目的な活用に適したものとなっていることによる。

施設の貸出形態を見ると、１つの展示室を半分に区切った半室利用から、全展示室を借り切る全館利用まで、幅広い利用のされ方をしている。また、会議室の利用方法は、展示室と併用して使われる附帯利用と、会議室単独利用の両方のケースが見られる。

新産業貿易センターの整備にあたっては、こうした多様な利用形態の現状を十分に踏まえた上で、今後の利用動向を想定し、施設の仕様を決定する必要がある。

なお、上記のとおり、浜松町館の建物は築 30 年が経過しており、基幹設備を中心に老朽化が進んでいることから、「主要施設 10 ヵ年維持更新計画」（東京都財務局）に基づき、再整備を行う方針が決定された。同計画では、都有施設において質の高い行政サービスを提供するために、次の３つの観点から計画的に施設の整備を行うことと定めており、これは、新産業貿易センターの整備にあたっても適用されることに留意する必要がある。

①安全・安心の確保と環境負荷の低減
- 震災時に都民の安全・安心を確保する建物の耐震化
- 都が推進する CO_2 排出量削減への先導的取組
- ユニバーサルデザインの導入、周辺環境との調和

②将来コストの縮減と利便性の確保
- フレキシビリティやメンテナビリティの確保、高効率設備の導入などにより、建物そのものの長寿命化や運用管理費を低減

③都有財産の効率的・効果的な活用
- 都市再生を推進し東京の活力と魅力を高めるまちづくりのプロジェクトを策定し、都有地を効果的に活用することで地域のポテンシャルを顕在化し、都民に利益を還元

(2) 新産業貿易センター整備の方向性

前項を踏まえ、「第１　３新産業貿易センターの整備目的」の内容を実現するために、以下に示す基本的な方向性に従って整備を進めることとする。

ア　展示施設を中心とする複合コンベンション施設の整備

産業構造のサービス化やＩＴ化の進展などの大きな変動を経た今日における浜松町館の高い利用実績を踏まえると、人と人とが直接交流するリアルなマーケットが開かれる「場」の重要性は、今後も変わらず存在し続けると考えられる。ただし、その利用形態は、社会経済情勢に伴って変化し続けるものと想定される。

このことから、新産業貿易センターは、展示室を中心に複数の会議室を併設した様々な形の「場」を、利用者要望に柔軟に対応しつつ提供できる複合コンベンション施設として整備する。

イ　現施設の規模や基本的仕様を継承した産業インフラとしての整備

現状の高い利用実績や幅広い利用形態を踏まえると、利用者層や対象業種を選別・特化するような運営方針は求められていない。また、施設を特定用途に特化した場合、将来的には社会経済情勢の変化に対応することが困難となり、運営の硬直化を招くおそれがある。

このことから、幅広い中小企業・団体が利用しやすい規模と構造の施設であり、かつ、ビジネスの自由闊達な発展に貢献する汎用的な産業インフラ施設として機能している現施設の特色は継承する。

ウ　展示室・会議室等の機能を高めることによる施設全体のフレキシビリティの向上

複数の利用者が同時に使用する中規模展示施設であることから、より円滑かつ効率的に展示室・会議室の利用貸出が可能となるよう、展示室控室の設置や、展示室・会議室の半室利用環境の向上、サービス動線（裏動線）のボトルネックの解消など各施設の効用を高めることで、施設全体のフレキシビリティを向上させる。

エ　改築に伴う施設の行政サービス機能のレベルアップ

コンベンション施設としての利用形態の変化や利用者の要望を踏まえた設備改善に加えて、建築物のユニバーサルデザインや環境配慮、ライフサイクルコストの低減、災害に対する安全性など、公共施設の機能・役割に対する都民の要請に高い水準で応える施設として整備する。

オ　自前主義による閉じた施設ではなく公民連携による開かれたネットワークの形成

民間複合施設との合築によるメリットを最大限に活かし、コンベンション施設に求められる様々な関連サービスや空間機能を、公共施設が単独で整備・運営するよりも効率的・効果的に提供できるよう、積極的に公民連携による運営を行うことを前提に、それに対応できる施設整備を行う。

2　新産業貿易センターの施設の特性と求められる要件

新産業貿易センターの施設の性格を「産業振興のための展示施設」「不特定多数の都民の利用施設」「公共建築物・公共施設」「民間複合施設との合築施設」の４つの側面に分け、上記の「(2) 新産業貿易センター整備の方向性」を踏まえて、それぞれの施設特性において求められる要件を以下に提示する。

(1) 「産業振興のための展示施設」としての要件

ア　様々な用途での利用目的への対応

・柔軟性に富み高い拡張性を備えた展示室・会議室
〔基本仕様はシンプルでありつつ、利用目的に応じた多様なオプション設備を持ち込むことで機能拡張が可能な施設〕
・小ユニットの組み合わせによる展示室の柔軟な利用貸出
〔原則として各展示室は同規格・同仕様とし、利用条件に大きな差が生じないよう配慮〕
・機動的な半室利用が可能な展示室・会議室
〔半室分割時の両室の利用条件が同等。遮音性・耐久性に優れた可動間仕切りを配備〕

イ　利用者や車両・展示物・貸出備品等の効率的な移動と安全性の確保

・施設利用者等の適切なカテゴライズに基づく動線計画、ゾーニング計画、諸室配置計画
〔一般来場者、主催者、出展者、装飾・設営関連業者、管理者、建物管理業者、ケータリング等関連サービス業者、など〕
・管理者事務室の最適な配置
〔施設内のあらゆる場所への管理者の迅速な移動と、手続き等のために事務室に来られる利用者のアクセスの利便性を考慮〕

ウ　催事会場としての魅力の向上

・利用者の利便性の確保
〔明快かつスムーズな館内へのアクセス動線、施設内の縦・横動線の機能的な配置、トイレ等来場者利用施設のわかりやすい配置〕
・快適な催事空間の提供
〔外光・照明・内装による総合的な照度の確保、建物内外・隣室間・フロア間の遮音性の確保、効率的かつ機動的な空調制御システム〕
・充実した催事運営サポート
〔控室など展示室附帯施設の充実、ビジネス機器やケータリングなどサービス提供の拡充、デジタルサイネージなど来場者向け情報設備の充実〕
・洗練された華やぎの場の提供
〔エントランスホール・ホワイエ等の魅力ある意匠、公民連携による効果的な活用〕
・周辺環境に調和しつつ印象的な「新産業貿易センターの顔」の形成
〔外構・ファサード・エントランスの意匠等による施設のアクセシビリティの確保と施設の魅力の発信〕

(2) 「不特定多数の都民の利用施設」としての要件

ア　あらゆる利用者に対する良質なおもてなし

・ユニバーサルデザインや視認性の高いサイン計画の導入
〔都立施設向けのガイドラインや都内事業所向けの推奨基準への適合〕
・来場者向けサービス施設の充実
〔救護室、授乳室・おむつ替室、だれでもトイレ等の設置〕
・快適かつ適度な広さと機能を有したオープンスペース
〔メインエントランスホールでの待ち合わせ・休憩スペースの設置、施設利用情報・地域情報等の提供〕

《準拠すべきガイドライン等》
「都立建築物のユニバーサルデザイン導入ガイドライン（東京都財務局）」
「東京都福祉のまちづくり条例施設整備マニュアル（東京都福祉保健局）」
「赤ちゃん・ふらっと事業実施要綱（東京都福祉保健局）」
「東京都受動喫煙防止ガイドライン（東京都福祉保健局）」　　など

イ　高い水準の安全性の確保

・都民利用施設として求められる建物の耐災性の確保
〔地震・火災・落雷・風水害など災害発生時における施設の安全確保と機能維持〕
・大規模集客施設としての万全の防災・防犯対策
〔大規模集客施設の特性を踏まえた十分な防災・防犯対策や避難計画の実現〕
・適切なセキュリティゾーニングの設定
〔利用者区分を踏まえた動線の分離とセキュリティラインの設定〕

(3) 「公共建築物・公共施設」としての要件

ア　安定的な都民の共有資産の形成

・建物構造における公共建築物として求められる高い水準の品質確保
・施設の長寿命化やイニシャルコスト・ランニングコストの低減
〔コスト抑制によって利用料金の低廉化を図ることで施設の魅力を向上〕

《準拠すべきガイドライン等》
「構造設計指針（東京都財務局）」
「都有施設環境・コスト評価システム（東京都財務局）」

イ　地球環境への配慮などの公的責任への取組

・省エネルギー・再生可能エネルギーの導入、ヒートアイランド対策

《準拠すべきガイドライン等》
「都有施設省エネ・再エネ等導入指針（東京都環境局・財務局）」
「省エネ・再エネ東京仕様（東京都財務局・環境局）」

ウ　周辺環境への配慮など地域のまちづくりへの貢献

・周辺住民等に対する景観配慮や騒音対策
・搬出入車両・来場者の集中時の一時滞留を想定した外構計画
・地域防災拠点として機能するための備蓄品倉庫や非常用電源など非常時設備の配備

(4)「民間複合施設との合築施設」としての要件

ア　機能連携によるサービス拡充

・民間複合施設との連携による利用者サービスの拡充への対応
〔最適な店舗配置計画やケータリング動線の確保〕

イ　来場者の回遊性の確保

・民間複合施設のオープンスペースや商業施設とのシームレスな空間構成
〔店舗やテラスなどとの間の利用者の相互乗り入れを誘導し、賑わい創出効果を波及〕

ウ　施設の柔軟な管理運営方法への対応

・公民連携による、共用部の積極的な活用や展示室・会議室の夜間活用を想定した施設構成
〔オープンスペースにおける利用者サービス設備の設置・運営、施設外への遮音対策など〕

エ　公民連携を安全に進める上でのセキュリティ対策

・施設の管理責任区分や運営時間を考慮した適切なセキュリティラインの設定

第４　新産業貿易センターの基本設計条件に関する事項

（略）

別紙１　設計業務委託仕様書

（略）

別紙２　基本設計業務委託特記事項

（略）