

東京工業大学田町キャンパス土地活用事業

要求水準書

2019年11月

国立大学法人東京工業大学

(2020年2月7日一部訂正)

【目次】

総則	1
1 本要求水準書の位置づけ	1
2 複合施設における専有部・共用部に係る要件	1
第1章 複合施設の施設計画における基本条件及び要求水準	1
1 複合施設A	1
(1) 複合施設A全般における基本条件	1
(2) 民間施設Aにおける基本条件	3
(3) 産学官連携機能（民間施設A及び大学施設A）における要求水準	3
2 複合施設B	6
(1) 複合施設B全般における基本条件	6
(2) 民間施設Bにおける基本条件	6
第2章 大学施設に係る要求水準	6
1 大学施設共通	6
(1) 基本的要件	6
(2) 要求する配置機能及び主要諸室等	7
(3) 内装及び設備等の取り扱い	8
2 大学施設A	9
(1) 配置計画	9
(2) 動線・セキュリティ計画	9
(3) 配置機能及び諸室の計画	10
(4) 設備計画	11
3 大学施設B	12
(1) 施設計画	12
(2) 設備計画	13
第3章 その他の要求水準等	14
1 C I Cの代替移転先の要件	14
第4章 設計業務	15
1 提出設計図書	15
(1) 基本設計図書	15
(2) 実施設計図書	15
(3) 完成図書	16
2 複合施設Bの設計における適用基準類	16

総則

1 本要求水準書の位置づけ

本要求水準書は、本事業で整備する複合施設の施設計画（設備計画を含む。）及び設計等に関して、必要最低限の条件及び本学が要求する水準を示したものである。応募者は、本要求水準書、関連する上位計画、開発コンセプト及び参考資料等を踏まえ、本事業の提案を行うこと。

なお、複合施設の概要は募集要項第1章3（3）に示すとおりであり、本書は複合施設の構成に即して規定している。

2 複合施設における専有部・共用部に係る要件

複合施設における本学及び事業者の専有部・共用部の要件及び用語の定義は以下に定めるとおり。

- ア 大学居室等 大学施設Aのうち、本学が占有して使用する居室（建築基準法において定義される居室をいう。）の部分を行い、大部屋居室内に小部屋を設ける場合に生じる居室内通路部分等を含む。
- イ 大学専有部 大学施設Aのうち、「建物の区分所有等に関する法律」（以下「区分所有法」という。）に基づき本学が区分所有権を有する専有部分を行い、大学居室等及び大学居室等以外の構造上区分された部分で本学のみが占有して使用する通路、階段、エレベーター、便所、設備室及びその他諸室等を含む。なお、民間施設Aと大学施設Aを分棟で計画する場合は、大学施設Aを指す。また、複合施設Bに関しては大学施設Bを指す。
- ウ 大学居室等面積 大学居室等の各室及び全体の建築基準法による床面積をいう。
- エ 大学専有面積 大学専有部に該当する専有面積をいう。民間施設Aと大学施設Aを分棟で計画する場合及び複合施設Bに関しては建築基準法による床面積をいう。
- オ 事業者専有部 複合施設Aのうち大学専有部以外の専有部分で、事業者が区分所有権を有するものをいう。事業者専有部は民間施設Aで計画する事務所、生活利便施設等、駐車場及び駐輪場その他構造上区分された部分で事業者が占有して使用する部分（通路、階段、エレベーター、便所、設備室及びその他諸室等を含むが、これに限らない。）を前提とする。

なお、複合施設Aにおける区分所有法に基づく共用部分は、区分所有法の範囲内で、大学専有部又は事業者専有部のいずれかに可能な限り区分すること。ただし、これらは区分所有法上の権利関係に係る要求であり、複合施設Aの共用空間を小さく計画する等を意味するものではない。

第1章 複合施設の施設計画における基本条件及び要求水準

1 複合施設A

（1）複合施設A全般における基本条件

複合施設Aの施設計画は応募者の提案を基本とする。ただし、以下の条件を満たすこと。

- ア 本事業の開発に伴いJR田町駅利用者や駐車場需要の増加が想定されることから、関係行政及び関係事業者と協議の上、自らの開発計画を実現するうえで必要な措置を講じること。

- イ JR田町駅と周辺エリア（隣接街区及び敷地周辺の歩道）を結ぶ歩行者ネットワークを構築するとともに、既存の歩行者空間を補完する歩道状空地を確保すること。なお、周辺の歩行者通行量については参考資料10に示す。
- ウ JR田町駅の自由通路から複合施設Aのエントランスに通じるペDESTリアンデッキを整備し、複合施設Aの利用者が雨天時に傘を使用せずに田町駅からアクセスできるよう計画すること。なお、整備するペDESTリアンデッキの高さは、JR田町駅の自由通路及び地上部それぞれからアクセスしやすく、歩行者が円滑に移動できるよう計画すること。また必要に応じてエレベーターやエスカレーターを設置するなど、バリアフリーに配慮した計画とすること。
- エ 事務所も含めた複合施設全体を広義の「キャンパス」として捉え、人々が集いにぎわいを生む魅力ある広場等をペDESTリアンデッキレベル、地上レベルに計画すること。
- オ 複合施設Aは、原則として大学施設Aと民間施設Aとの合築建物として計画し、大学施設Aは、建物の低中層階（用途に応じて一部地階とすることも可能）に配置すること。ただし、開発コンセプトを踏まえ、複合施設として一定の連携が図れる場合は、民間施設Aと別棟とする提案を妨げない。ただし、別棟とする場合であっても、大学施設Aの基準階における大学専有面積が3,000㎡以上確保できる計画とすること。
- カ 民間施設用のエントランスと大学施設及び産学官連携機能用のエントランスは原則として分離する計画とすること。ただし、動線分離及びセキュリティの確保が図られる計画であれば共用とする提案を妨げない。
- キ 田町駅周辺の防災性の向上に資する、複合施設及び地域のための一時滞留スペースや防災備蓄倉庫等を計画すること。
- ク 施設の外観・意匠は、周辺の景観、環境及びメンテナンス性に配慮しつつデザイン的に色褪せない先進性を確保するよう努めること。特に建物低層部分のファサードデザインや屋外空間については、後述するインキュベーション施設の革新性、創造性を象徴するアイコンックなデザインを提案すること。
- ケ 構造体の耐震安全性の分類は、「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（統一基準）」の規定によるⅡ類とし、重要度係数は1.25以上とすること。設備機器等の耐震安全性能は事業者の提案に委ねる。
- コ 「官庁施設の環境保全性基準（統一基準）」の規定に基づき、設計段階において建築環境総合性能評価システム(CASBEE)による総合的な環境保全性能の評価を行うこと。評価はAランク以上を確保するものとし、第三者機関による評価認証を行うこと。
- サ 2015年9月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」にて記載された2016年から2030年までの国際目標(SDGs)を踏まえ、省エネルギー・省資源の考え方を積極的に取り入れた施設計画を行い、地球環境に与える負荷を低減すると同時に、経済性、耐久性、メンテナンス性及び更新時の対応に十分配慮した計画とすること。その際、できるだけ設備に頼らない自然採光、自然通風、自然換気を確保するなど、日照等外部負荷を低減する建築的仕組みを工夫すること。
- シ 地域冷暖房区域に指定されていることを踏まえ、地域冷暖房施設を導入すること。また、利用者の省エネルギー・環境意識及びコスト意識が誘導されるような計量システム及び機器の調節・制御機能を備えた計画とすること。
- ス 地域冷暖房区域内である隣接街区との熱融通等を含む面的利用については事業者の提案によるものとするが、面的利用を行う場合であっても、将来的な隣接街区の建物及び設備の更新時に本事業のエネルギーシステムを自立させるために必要な設備の設置スペース(予備スペース)を確保すること。なお、隣接街区の地域冷暖房プラントの地域導管取り出し位置(概略)は参考資料1に示す。

セ 省エネルギー、地球温暖化防止に配慮し、コジェネレーションシステム等を含む分散型エネルギーシステムの構築を検討すること。

ソ 大規模災害時等における複合施設Aの事業継続性（BCP）に十分配慮した施設計画を行うこと。なお、災害時等において建物機能を継続させる範囲、期間及び内容等については、応募者の提案に委ねる。

タ 設備室（屋上及び屋外の設備スペースを含む）の設置階及び配置は、将来の更新、日常のメンテナンス及び津波対策を含むBCP対応について、十分検討すること。

（２）民間施設Aにおける基本条件

民間施設Aの施設計画は応募者の提案を基本とする。ただし、以下の条件を満たすこと。

ア 用途の一つとして、事務所（賃貸）を計画すること。

イ 港区開発事業に係る定住促進指導要綱に関して、「附置住宅」ではなく「生活利便施設等」の整備により要件を充足することを原則とし、本学が提示した開発コンセプトを踏まえ、地域の利便性向上に寄与するため、子育て支援施設や駐輪場等を整備すること。そのうえで、応募者の責任のもと、残りの要件を定住協力金又は隔地住宅により満たす提案は妨げない。

ウ 分譲住宅等、不特定多数の第三者に対して定期借地権を分割して譲渡・転貸（準共有）する民間用途は認めない。ただし、定期借地権の譲渡・転貸を前提としない賃貸住宅等の提案は妨げない。

（３）産学官連携機能（民間施設A及び大学施設A）における要求水準

開発コンセプトの誘導目標2(1)に示す「新しい価値を生み出す未来社会のデザインと新産業の創出拠点を形成」するための機能の一つとして、以下の条件に基づいた産学官連携機能（インキュベーション施設及びアートギャラリー）を計画すること。産学官連携機能に求める水準は以下のとおり。

1) 産学官連携機能の基本的要件

ア 民間施設A（5,000 m²以上）と大学施設A（5,000 m²程度）を合わせて、10,000 m²以上の施設規模とすること。産学官連携機能に求める主要諸室（これらの主要諸室を利用するために必要な備品庫、準備室、待受スペース、受付スペースその他付随する諸室等を含む。）及び床面積（区分所有法による共用部分を除く。）は下表による。

主要諸室	民間施設A	大学施設A (大学居室等面積)	計
インキュベーション施設 (内、ベンチャー支援スペース) (内、実験排水処理設備室)	5,000 m ² 以上 (提案による)	4,400 m ² 程度 (800 m ² 程度) (100 m ² 程度)	9,400 m ² 以上
アートギャラリー		600 m ² 程度	600 m ² 程度
計	5,000 m ² 以上	5,000 m ² 程度	10,000 m ² 以上

イ 産学官連携機能全体を一体的に運営する計画とすること。なお、運営に当たっては事業者と本学が共同で行うことを想定しており、運営形態、費用負担、施設名称その他の詳細については事業者の提案を踏まえ、別途協議を行うものとするが、提案に際しては、産学官連携機能全体を事業者（事業者が本施設を運営するために設立する運営法人又は事業者が運営を委託する第三者の運営事業者を含むが、これに限らない。）が運営し、その運営費用を負担する前提とすること。

2) インキュベーション施設

インキュベーション施設の施設計画は、参考資料 14 を踏まえた応募者の提案を基本とする。ただし、以下の条件を満たすこと。

ア 民間専有部と大学専有部にかかわらず一体的な空間・機能として計画し、インキュベーション施設内のゾーニングやセキュリティ（施設への入退管理を含む。）を適切に計画すること。

イ インキュベーション施設は、複数階に跨がって配置することとしてよいが、1フロアの床面積をできるだけ大きく確保し、複合施設の低層部にまとまって配置すること。また、適宜、吹抜等を設け空間的な一体性を確保すること。

ウ 大学施設用のエントランスホールから、後述するアートギャラリーを介して連続的にアクセスできるよう計画すること。

エ 施設利用者のアメニティに配慮し、適宜光庭を設けるなど、室内環境に十分配慮した計画とすること。

オ 天井高さは3m以上とし、できるだけ高く確保すること。なお、意匠及び機能上の配慮がなされれば直天井としても良い。

カ 必要に応じて、居室の床は、高さ10cm以上のOAフロアとすること。

キ インキュベーション施設内は、実験スペース等を除き、飲食可能なスペースとして計画すること。

ク インキュベーション施設の利用者が24時間滞在可能な計画とすること。

ケ インキュベーション施設の一部（大学専有部）に、利用条件に一定の制約を課す前提で、薬品等を使用する研究実験にも対応可能なエリアを確保すること。

コ インキュベーション施設内の実験廃水を処理するための実験廃水処理設備室を地階に設けること。当該設備室は耐火構造壁により2室に分割可能な計画とし、インキュベーション施設から当該実験廃水処理設備室までの配管スペースを確保するとともに、実験廃水処理設備に必要な換気設備を適切に計画すること。なお実験廃水処理設備及び排水管は別途とする。

サ 大学施設Aに計画するベンチャー支援スペースは、主として東工大発ベンチャー企業や本学事務局の産学官連携関係が利用する比較的小規模なオフィスを想定しており、求める水準は以下のとおりである。なお、応募者がインキュベーション施設内において同様のスタートアップ企業向けの事務所等を計画する場合には、それらと一体的な計画とすること。

- ① 大学居室等面積として800㎡程度を確保すること。所要室の内訳は下表による。なお、各室面積及び室数割合については、応募者の提案により適宜調整することとしてよい。

所要室	室面積	室数	大学居室等面積
オフィスタイプ	75 m ² 程度	4 程度	300 m ² 程度
個室タイプ	50 m ² 程度	6 程度	300 m ² 程度
大学専有部内通路、ミーティングスペース等	—	—	200 m ² 程度
			計 800 m ² 程度

- ② 各室の独立性、秘匿性確保のため、ベンチャー支援スペース全体で一定のセキュリティ区画を形成できるよう計画すること。また、各室の錠前は物理キーで施解錠可能な電気錠とし、カードリーダーや指紋認証システム等が導入できる計画とすること。
- ③ 原則として、有償で貸し出すことを想定しているため、各室の光熱水量を個別に計量できる計画とすること。
- ④ ベンチャー支援スペースの具体的なレイアウトや設備等については、インキュベーション施設全体の計画と合わせて、什器・備品等も含めて事業者の提案に委ねる。

3) アートギャラリー

アートギャラリーは、開発コンセプトの誘導目標2に例示する、日本の工業デザイン発祥の地として「アートとテクノロジーの融合」をコンセプトとした空間デザインにより、インキュベーション施設利用者を高揚させる魅力ある導入空間として、また、本学、事業者及び企業等との多様な連携による最先端技術等のショウケースとして、地域社会に対して多様な情報を発信していくことを想定している。アートギャラリーに求める水準は以下のとおり。

- ア JR田町駅ホーム（JR 在来線・新幹線の車内等を含む）から本ギャラリーの活性がうかがえるよう計画すること。
- イ 床面積は 600 m²程度を目安とするが、インキュベーション施設も含めた産学官連携機能内の面積配分は、応募者の提案に委ねる。
- ウ 天井高は、6m以上確保すること。
- エ 床版又は小梁計算用の積載荷重は、5,880N/m²を基本とするが、応募者の提案に応じて適切に設定すること。
- オ 内装仕上げは、大学施設用のエントランスホールと同程度とすること。
- カ カフェ、ラウンジを設けるなど、賑わいを創出する計画とすること。
- キ 大学施設Aのエントランスホールと一体的又は連続して配置し、民間施設Aのエントランスホールからもアクセスが可能な計画とすること。
- ク 夜間等、アートギャラリーをセキュリティ区画として閉鎖できるよう計画し、閉鎖の際、教育研究機能及びインキュベーション施設への入館ルートが確保できる計画とすること。
- ケ その他具体的なレイアウトや設備等については、事業者の提案に委ねる。なお、具体的な展示物自体の提案を行う必要は無い。

2 複合施設B

(1) 複合施設B全般における基本条件

複合施設Bの施設計画は、応募者の提案を基本とする。ただし、以下の条件を満たすこと。

- ア 建築基準法による延床面積は、2,000 m²程度とすること。
- イ 階数は7階以上とすること。なお地階を設ける提案を妨げるものではない。
- ウ 構造は、鉄筋コンクリート造（一部鉄骨造）とし、参考資料17を参考として適切に計画すること。
- エ 各階に200 m²/室以上の居室を設けること。
- オ 2階専用の外部階段を設けるなど、1階及び2階の利用者と3階以上の利用者の動線を分離した計画とすること。
- カ エレベーター（20人乗り1,300kg かご寸法1,300×2,300 ロングタイプ）を1台設置し、最上階まで着床させること。
- キ 各階に男女トイレを設けること。また、3階以上の利用者が使用するための多目的トイレを3～7階のいずれかに設けること。
- ク 階毎に光熱水量を個別に計量できる計画とすること。
- ケ 施設の外観・意匠は、参考資料17を踏まえつつ、周辺の景観、環境及びメンテナンス性に配慮した計画とすること。
- コ 構造体の耐震安全性の分類は、「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（統一基準）」の規定によるⅡ類とし、重要度係数は1.25以上とすること。設備機器等の耐震安全性能は事業者の提案に委ねる。
- サ 省エネルギー・省資源の考え方を積極的に取り入れた設備計画を行い、地球環境に与える負荷を低減すると同時に、経済性、耐久性、メンテナンス性及び更新時の対応に十分配慮した計画とすること。その際、できるだけ設備に頼らない自然採光、自然通風、自然換気を確保するなど、日照等外部負荷を低減する建築的仕組みを工夫すること。
- シ 施設計画における適用基準等は、第4章に示す。

(2) 民間施設Bにおける基本条件

民間施設Bの施設計画は応募者の提案を基本とする。民間施設Bを提案する場合は、複合施設Bの1階から2階において計画すること。民間施設Bを提案しない場合は、大学施設Bとして本学が店舗又は事務所として民間に貸し出すことを想定し提案すること。

第2章 大学施設に係る要求水準

1 大学施設共通

(1) 基本的要件

大学施設に共通して求める基本的な要件は、以下のとおり。

- ア 大学施設は、大岡山キャンパス、すずかけ台キャンパス及びC I Cから移転する研究室を主とし、事務管理機能や社会連携機能を含む教育研究機能と、新たに配置する産学官連携機能（第1章 1（3）参照）で構成され、参考資料11及び参考資料12に則し、配置する組織・機能を選定することを予定している。

- イ 大学施設は、将来の教育研究内容の変化に伴う大学専有部内の間仕切り変更や実験設備の導入・更新等に柔軟に対応することができるよう、機能性、可変性及び拡張性等に配慮した計画とすること。また、本事業は70年超の長期事業となることから、教育研究機能の一部を学外への貸付けや大学用途から事務所等への転用を行う可能性があることにも留意すること。
- ウ 大学施設（インキュベーション施設を除く。）には、原則として参考資料12に示す「特殊な実験施設」を要する利用は想定していない。
- エ 教員及び学生等が長時間を過ごす施設として、開放感がある設えとすること。また、適宜交流スペースやリフレッシュスペースを配置するなど、入居者のアメニティに十分配慮した計画とすること。
- オ 居室は廊下や隣室からの防音性や遮音性に配慮するとともに、ブラインド等による室内への日照抑制やプライバシー確保に十分配慮した計画・設備とすること。
- カ 建物共用部の大学利用範囲を限定するなど、共益費やランニングコスト、修繕費の低減に配慮した計画とすること。
- キ 大学施設内はすべて禁煙とする。
- ク サイン計画については、訪問者が迷わずに大学施設にたどり着けるよう、デジタルサイネージ等も活用し、適切な計画を行うこと。その際、事業敷地外の公共サインとのデザインの調和を図るとともに、外国人を含む多様な利用者にとってわかりやすく、誰もが使いやすいユニバーサルデザインに配慮した計画とすること。また、室名や室の管理者情報を容易に書き換えができるよう配慮すること。
- ケ 大学施設A及びBそれぞれのマスターキーシステムを適切に構築すること。また、各室の錠前は物理キーで施錠可能な電気錠とし、カードリーダーや指紋認証システム等が導入できる計画とすること。
- コ 大学施設A及びBそれぞれの建物出入管理及び監視ができるシステムを導入し、複合施設全体の中央管理室にてモニターするとともに、大学施設Aの事務管理機能との連絡体系を構築すること。
- サ 床版又は小梁計算用の積載荷重は、本要求水準書において個別に指定が無い限りは、 $4,900\text{N}/\text{m}^2$ を基本とする。
- シ 階高は、本要求水準書において個別に指定が無い限りは、大学施設Aは5m、大学施設Bは4.5mを基本とする。
- ス 大学施設への各エントランス（建物出入口及び各階エレベーターホールからの出入口）は自動ドアとする。

（2）要求する配置機能及び主要諸室等

大学施設（産学官連携機能は除く。）に求める配置機能、主要諸室（これらの主要諸室を利用するために必要な備品庫、準備室、待受スペース、受付スペースその他付随する諸室等を含む。）及び大学居室等面積は下表による。なお、各機能の大学居室等面積は±10%の増減は許容するが、各大学施設の大学居室等面積の合計が、それぞれ下表の面積を下回らないようにすること。

配置機能	大学施設A		大学施設B
	主要諸室	大学居室等面積	大学居室等面積
教育研究機能	研究室スペース	12,600 m ²	1,000 m ²
	事務管理諸室	600 m ²	
	講義室、共用会議室等	1,200 m ²	
	多目的ホール	800 m ²	
	イベントスペース	300 m ²	
その他の機能	防災備蓄倉庫、郵便室、倉庫、休養室等	500 m ²	
合計		16,000 m ² 以上※1	1,000 m ² 以上

※1 第1章 1(3)に示す、民間施設Aの産学官連携機能と一体的に整備する大学施設Aの産学官連携機能の面積と合わせて21,000 m²以上とすること。

(3) 内装及び設備等の取り扱い

大学施設の内装、設備及び什器・備品等（以下「インフィル部分」という。）の取り扱いは以下のとおり。

ア 大学居室等（産学官連携機能を除く。）のインフィル部分については、本要求水準書において特記無き限り、原則として、民間施設Aにおいて応募者が計画する事務所及び付随する会議室、倉庫その他類似する諸室と同程度として提案するものとし、当該インフィル部分の整備費用は譲渡対象施設に係る譲渡代金額には含めないものとする。なお、当該インフィル部分の整備費用は、別途、本学が負担するものとし、事業者提案をベースとして、設計段階において事業者と協議の上、確定させるものとする。

イ 大学居室等（産学官連携機能を除く。）における設備工事に関するインフィル部分の区分は下表による。

設備工事	インフィル部分
電灯・コンセント設備	<ul style="list-style-type: none"> 大学居室等内の設備機器類 大学居室等から大学施設各階のEPSまでの配管配線類
情報通信・電話・テレビ共同受信設備	<ul style="list-style-type: none"> 大学居室等内の設備機器類 大学居室等から大学施設各階HUB室までの配管配線類 各階HUB室及び情報通信設備室内の配管配線類、ケーブルラックその他情報通信設備機器類
空調・衛生設備	<ul style="list-style-type: none"> 大学居室等内の設備機器類 大学居室等から大学施設の各階空調設備室・PS・DS・EPSまでの配管配線・ダクト類 各階HUB室及び情報通信設備室内の空調設備

ウ 産学官連携機能のインフィル部分については、民間施設Aのインキュベーション施設と合わせて応募者の提案に委ねるものとし、当該インフィル部分の整備費用は、譲渡代金額に含むものとする。

エ 大学居室等を除く大学専有部のインフィル部分については、本要求水準書において特記無き限り、応募者の提案に委ねるものとし、当該インフィル部分の整備費用は、譲渡代金額に含むものとする。

2 大学施設A

(1) 配置計画

大学施設Aの配置計画に関して求める水準は以下のとおり。

- ア 大学施設Aの各機能及び主要諸室の配置計画は、参考資料15を参考とし、適切に計画すること。
- イ 大学施設Aのエントランスホールは、原則として、本事業で整備するペDESTリアンデッキの接続階（以下「デッキ階」という。）に設け、床面積は200㎡程度、天井高さは6m以上とし、内装は民間施設のメインエントランスホールと同程度とする。
- ウ 教育研究機能の研究室スペースは、原則として大学施設Aの基準階（4～8階程度を想定しているが、これに限らない）に配置すること。
- エ 教育研究機能の事務管理諸室、講義室及び共用会議室は、それぞれ来訪者や利用者の利便性に配慮した階、位置に配置すること。
- オ 教育研究機能の多目的ホールは、利用者の利便性に配慮した位置に計画すること。また、適切なホワイエ空間を介して、多目的ホールの利用者が講義室及び共用会議室を同時に利用することができるよう計画すること。
- カ 教育研究機能のイベントスペースは、構造的に区画された1室として計画すること。なお、本学が学外へ貸し出すことも想定しているため、デッキ階の視認性が高い場所又は応募者が民間施設Aに計画する生活利便施設の設置階に計画すること。

(2) 動線・セキュリティ計画

大学施設Aの動線・セキュリティ計画に関して求める水準は以下のとおり。

- ア エレベーターのバンク分けを適切に行い、エレベーターから大学施設Aの各フロアにスムーズにアクセス可能な計画とし、かつ民間施設Aと大学施設Aの動線分離に配慮した計画とすること。
- イ 火災及び自然災害等に対し十分な安全性が確保できる構造、設備及び避難計画とすること。
- ウ 共同研究や社会人セミナー等、本学の教職員や学生以外も大学施設を利用することとなるため、セキュリティと避難時の安全性が両立した施設計画とすること。
- エ デッキ階のエレベーターホールにおいて大学施設への入退管理ができ、かつ各階エレベーターホール等から各階の大学専有部の入口扉においてセキュリティ管理ができるよう計画すること。なお、各階の大学専有部の入口扉は自動ドアとし、カードリーダー等により、民間施設Aの入退管理システムと連携したセキュリティ管理が可能な計画とすること。
- オ 応募者が提案する基準階面積に応じて1フロアに民間施設Aと大学施設Aが混在する場合（インキュベーション施設は除く。）は、当該階のエレベーターホールを中心として適切なセキュリティ区画が形成されるよう計画すること。
- カ 大学施設Aの利用時間は、原則として、平日（「国立大学法人東京工業大学職員の勤務時間、休日及び休暇等に関する規則」（平成16年4月1日規則第54号）に定める休日以外の日をいう。）の8:00から22:00（受付業務は平日8:30～17:15とする。）とする。ただし、大学施設Aの利用者が、上記利用時間外も含め、通年終日、大学施設Aに入退室可能な通用口及び各階のセキュリティシステムを導入すること。

(3) 配置機能及び諸室の計画

大学施設Aに配置する各機能及び諸室に求める水準は以下のとおり。なお、本学以外に国内外の他大学、研究機関、企業等が入居することも想定していることに留意し、適切に計画すること。

1) 教育研究機能

教育研究機能の諸室に求める水準は以下のとおり。

ア 研究室スペース、事務管理諸室、講義室及び共用会議室は、参考資料16を参考に、300㎡程度をモジュールとして間仕切り区画が可能なように計画すること。なお、モジュールの面積は応募者の提案による基準階面積に応じて、若干の増減は許容する。また、各階に端数として想定モジュールに満たない部分が生じても差し支えない。

イ 原則として、居室の床は高さ10cm以上のOAフロアとすること。

ウ モジュール毎に光熱水量を個別に計量できる計画とすること。

エ 研究室スペース及び事務管理諸室の提案に際しては間仕切りを示す必要は無いが、講義室及び共用会議室については多目的ホールと利用上の関連があるため間仕切りも含めて提案すること。

オ 研究室スペースの一部に、サーバーその他重量物を設置可能なヘビーデューティゾーンを設定すること。なお、面積は合計として大学居室等面積の1/4程度を想定しているが、これに限らず民間施設Aにおいて応募者が計画する事務所等において計画する面積と同程度としてよい。また、積載荷重条件についても、現時点で想定できないことから、過大な要求とならないよう、民間施設Aにおいて応募者が計画する事務所等の同ゾーンと同条件として提案すること。

カ 多目的ホールは、辺長比2以下で無柱の2層吹抜空間とし、吹抜の上層階、下層階のどちらからもアクセス可能な計画とすること。座席は階段形式とし、収容人数は600人程度を想定して提案すること。なお、備品庫、準備室、ホワイエ等付随する諸室の提案は応募者に委ねる。また、映像・音響設備等を含むインフィル部分（譲渡代金額に含まれない。）の仕様についても事業者の提案に委ねるが、過度な仕様とならないよう留意すること。

キ イベントスペースのインフィル部分（譲渡代金額に含まれない。）の仕様は、事業者が計画する生活利便施設等（テナント決定前の仕様）と同水準とする。

2) その他の機能

その他、大学施設Aに求める機能・諸室に求める水準は以下のとおり。

ア 大学用の防災備蓄倉庫（100㎡程度）を搬出入動線に配慮した階及び位置に計画すること。なお過度な内装仕上げは不要であるが、備蓄品の保管に適した空調・換気設備を設けること。

イ 各階に大学施設用の一時ゴミ集積場を設けること。

ウ 複合施設内の駐車場に、大学施設用として10台分の駐車スペース（無償）を確保すること。大学施設用駐車スペースの位置は、大学施設への資機材の搬出入がスムーズに行えるよう配慮すること。

エ エントランスホールの近くに大学施設用の郵便室（50㎡程度）を設けること。

オ 教育研究機能を配置する基準階には、教育研究機能とは別に下表のスペースを配置すること。

所要室	摘要	室面積	室数
給湯コーナー	自販機置き場を含む	適宜	適宜/各階
ロッカー室	本学教職員用（男女）	25㎡程度	2室
倉庫	※1	25～50㎡程度	2室/各階
休養室	※2	50㎡程度	1室

※1 サーバー室として使用することも想定しているため、24時間空調制御が可能なよう対応するとともに、各階HUB室及び教育研究機能の各室に容易に配線が行えるよう計画すること。

※2 本学教職員等のための休憩室、授乳室として利用するため、給湯コーナーやトイレと近接して配置すること。

（4）設備計画

大学施設A（産学官連携機能を除く。）の設備計画において求める水準は、以下のとおり。

なお、産学官連携機能の設備計画は、応募者が民間施設Aに計画するインキュベーション施設と合わせて、応募者の提案による。

1）電灯・コンセント設備

ア 諸室の用途と適性を考慮した照度を確保し、適切な照明制御区分を設定すること。

イ 各室において照明の管理ができるようにすること。室を分割して利用する際は、分割利用できる照明計画とすること。

ウ 大学施設内の通路、廊下等は照明制御を行うこと。制御方式は応募者の提案による。

エ 各階のEPS内に大学施設A用の分電盤を設けること。電源容量等は民間施設Aにおいて応募者が計画する事務所と同等（面積按分により算定することとしてよい。）とする。ただし、多目的ホール及びその他の機能の諸室については、それらの用途、人数及び収容機器等を想定し、適切に設定すること。

2）情報通信・電話・テレビ共同受信設備

ア 大学施設Aへの光ケーブルの引き込み及び大学施設A内の情報通信設備は、本学が別途整備する。事業者は本学が整備するために必要となる以下の対応を行うこと。

- ① 大学施設A内に大学施設A用のE I Aラック（情報配線架）を格納する情報通信設備室を設け、事業敷地外から光ケーブルを引き込むための配管を情報通信設備室まで敷設すること。なお、事業敷地Aの既存の引き込みルートは参考資料6に示す。
- ② 大学施設Aの各階に大学施設A用のHUB室（情報設備用E P S）を別途設け、当該HUB室からO Aフロア等を利用して各大学居室等に配線が容易に行えるよう計画すること。
- ③ 情報通信設備室及び各階HUB室の平面寸法は2.0m×4.0m程度とし、それぞれ大学居室等以外の通路から直接出入りできるよう計画すること。また24時間の個別空調が可能な計画とすること。なお、E I Aラック、各階HUB室内のケーブルラック、各階HUB室から各大学居室等内の配線、モジュージャック、電話機器及びその他情報通信機器の設置並びに空調設備は別途工事とする。

イ 事務管理諸室に、地上波デジタル放送、FM、AM、BS、CSの各種テレビ・ラジオを受信できる設備を設けること。

ウ セキュリティ区画を形成する外部及び各階エレベーターホールから大学居室等への各出入口には、大学施設内との連絡用に内線電話機を取り付けられるように機器収納箱及び配管配線等を設置すること。

3) 空調・衛生設備

ア 空調・換気設備は、諸室ごとに運転・管理（個別制御）が可能な計画とすること。また、室を分割して利用する際は、分割利用できる計画とすること。

イ 換気設備については、諸室ごとの用途・目的に応じた換気システムを採用し、シックハウスに配慮した適切な室内環境を確保することが可能な計画とすること。

ウ 大学施設Aの各階に給水及び都市ガス設備を導入可能なように計画すること。

エ 大学施設Aの各階に空調設備室を設け、地域冷暖房プラントから冷水・温水を4管式で供給する計画とすること。

オ 各室または適切なゾーン設定により空調系統を分けること。また、教育研究機能においては、モジュール毎に系統を分ける計画とすること。

3 大学施設B

(1) 施設計画

大学施設Bの施設計画に求める水準は以下のとおり。参考資料17も踏まえ適切に計画すること。なお、参考資料17に示す参考プランは、法的、構造的な検証や要求水準を詳細に反映したものではなく、あくまで参考イメージとして提示するものであることに留意すること。

ア 1階に大学施設用のエントランスホールを設けセキュリティ区画を形成すること。

イ 1階のエントランスホールに大学用の郵便ボックスを設置するスペースを確保すること。

ウ 各階の居室内に給湯コーナーを設置できるよう、給排水設備、換気設備及び電源設備を設けること。なお給湯設備は電気給湯器により対応するものとする。また建物内に自動販売機を設置するスペースを1カ所設けること。

エ 1階又は屋外に大学施設用の一時ゴミ集積場を設けること。

(2) 設備計画

大学施設Bの設備計画において求める水準は、以下のとおり。

1) 電灯・コンセント設備

ア 諸室の用途と適性を考慮した照度を確保し、適切な照明制御区分を設定すること。

イ 各室において照明の管理ができるようにすること。室を分割して利用する際は、分割利用できる照明計画とすること。

ウ 大学施設B内の通路、廊下等は照明制御を行うこと。制御方式は応募者の提案による。

エ 各階のEPS内に大学施設B用の分電盤を設けること。電源容量等は民間施設Aにおいて応募者が計画する事務所と同等（面積按分により算定することとしてよい。）とする。

2) 情報通信・電話・テレビ共同受信設備

ア 大学施設Bへの光ケーブルの引き込み及び大学施設B内の情報通信設備は、本学が別途整備する。事業者は本学が整備するために必要となる以下の対応を行うこと。

① 大学施設B内に大学施設用のEIAラック（情報配線架）を格納する情報通信設備室を設け、事業敷地外から光ケーブルを引き込むための配管を情報通信設備室まで敷設すること。なお、引き込み位置については、事業者が情報通信事業者等と協議の上、決定すること。

② 大学施設Bの各階にHUB室（情報設備用EPS）を別途設け、当該HUB室からOAフロア等を利用して各大学居室等に配線が容易に行えるよう計画すること。

③ 情報通信設備室及び各階HUB室の平面寸法は、1.2m×2.0m程度とし、それぞれ大学居室等以外の通路から直接出入りできるよう計画すること。なお、EIAラック、各階HUB室内のケーブルラック、各階HUB室から各大学居室等内の配線、モジュージャック、電話機器及びその他情報通信機器の設置は別途工事とする。

イ 地上波デジタル放送、FM、AM、BS、CSの各種テレビ・ラジオを受信できる設備を設けること。

ウ セキュリティ区画を形成する1階エントランスホールには、大学施設内との連絡用に内線電話機を取り付けられるように機器収納箱及び配管配線等を設置すること。

3) 空調・衛生設備

- ア 空調・換気設備は、諸室ごとに運転・管理（個別制御）が可能な計画とすること。また、室を分割して利用する際は、分割利用できる計画とすること。
- イ 換気設備については、諸室ごとの用途・目的に応じた換気システムを採用し、シックハウスに配慮した適切な室内環境を確保することが可能な計画とすること。
- ウ 大学施設Bの各階に給水及び都市ガス設備を導入可能なように計画すること。
- エ 空調設備は、電気モーターヒートポンプ（EHP）を基本として、省エネルギー、地球温暖化防止、メンテナンス及び居住環境に配慮した空調方式を計画すること。なお、EHP以外の空調方式の提案を妨げるものではない。
- オ 階毎に空調系統を分ける計画とし、大学施設Aの事務管理諸室において集中コントロールが可能なよう計画すること。

第3章 その他の要求水準等

1 C I Cの代替移転先の要件

募集要項に従い、複合施設Aの工事期間中におけるC I Cの代替施設を提案する場合は、以下の要件を満たすことを事前に本学と協議し、確認すること。

- ア 代替施設に下表の大学居室等面積を確保できること。なおグループ毎に別の代替施設を確保することでもよい。

グループ	主たる移転組織等	現在の所在	大学居室等面積
A	イノベーション科学系研究室、 社会人アカデミー	C I C 7～9階	2,500 m ²
B	建築学系研究室（意匠・計画）	大岡山キャンパス （緑が丘地区）	2,000 m ²

- イ 代替施設の場所は、都心3区、目黒区、品川区又は渋谷区に所在し、東急目黒線大岡山駅から最寄り駅まで40分圏内であり、かつ最寄り駅から徒歩10分以内であること。
- ウ 情報通信設備は、各移転先グループのそれぞれと、大岡山キャンパス学術国際情報センターとの間に、帯域優先（保証）10Mbps以上、ベストエフォート1Gbps以上の閉域IP通信網による通信回線を2本以上ずつ用意すること。なお、サービスの利用料金は事業者の負担とする。各回線の両端に設置する機械及び通信の運営管理は、随時協議の上、原則として本学が行う。
- エ 参考資料7に示すC I Cの2階～9階と同等の諸室、内装及び設備仕様が確保できること。
- オ グループBが移転する代替施設については、2023年1月頃に確保できること。

第4章 設計業務

1 提出設計図書

事業協定書（案）に従い、本学に提出を要する設計図書の種類及び提出時期は以下による。なお、提出する図面は原図ではなく、原図の複写又は原図CADデータの印刷物（カラーの場合はカラー複写又はカラー印刷）とし、体裁はA3版縮小二つ折り製本とする。

（1）基本設計図書

基本設計の完了後、速やかに以下の基本設計図書を各3部提出すること。

- ア 基本計画説明書（構造、設備を含む。）
- イ 基本設計図（仕様概要書、仕上概要表、面積表及び求積図、配置図、平面図（各階）、断面図、立面図、外構計画図）
- ウ 構造及び設備設計概要書（仕様概要及び計画図に関する記載を含む。）
- エ 工事費概算書（大学施設A及び複合施設Bのインフィル部分に限る。）
- オ 透視図（建物外観、大学施設A及び複合施設Bの主要内観）
- カ 工事工程表
- キ 上記の電子データ（ファイル形式及び電子媒体は別途協議とする。）

（2）実施設計図書

1）解体設計図

既存施設の解体設計の一部又は全部の完了後、解体工事着手に先立ち速やかに下表の実施設計図書を各3部提出すること。

- ア 解体又は残置物及びそれらの範囲を示した設計図
- イ 上記の電子データ（ファイル形式及び電子媒体は別途協議とする。）

2）実施設計図

実施設計の一部又は全部の完了後、建築確認申請に先立ち、速やかに下表の実施設計図書を各3部提出すること。なお、提出する実施設計図書は、原則として大学施設A及び複合施設Bに関する図面のみでよい。

- ア 建築物概要書
- イ 意匠設計図（特記仕様書、仕上表、面積表及び求積図、敷地案内図、配置図、平面図、断面図、立面図、矩計図、展開図、天井伏図、平面詳細図、断面詳細図、部分詳細図、建具表、外構図、サイン計画図）
- ウ 構造設計図（特記仕様書、伏図、軸組図、部材断面図、標準詳細図、部分詳細図）
- エ 構造計算書（積載荷重表のみ）
- オ 電気設備設計図
- カ 給排水衛生設備設計図
- キ 空気調和設備設計図
- ク 昇降機設備設計図

- ケ 工事費内訳書
- コ CASBEE 認証評価書
- サ 工事工程表（基本設計図書からの変更がある場合）
- シ ライフサイクルコスト算定資料
- ス 上記の電子データ（ファイル形式及び電子媒体は別途協議とする。）

（３）完成図書

複合施設の完成後速やかに、（２）実施設計図書に示す、解体、意匠、構造、電気設備、給排水衛生設備及び空気調和設備の完成図及び大学施設 A 及び複合施設 B の総合図（平面詳細図に設備情報等をプロットした図面）を各 3 部、確認申請図書（許可、認定、事前協議その他関連図書を含む。）の写しを各 1 部提出すること。

2 複合施設 B の設計における適用基準類

複合施設 B の設計における適用基準類は、関係法令のほか、次の基準等による。なお、適用基準類及び参考資料のうち※印を付したものは、事業予定者に 1 部貸与することができる。

（１）共通

- ア 官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（統一基準）（平成 25 年版）
- イ 官庁施設の環境保全性基準（統一基準）（平成 29 年版）

（２）建築

- ア 公共建築工事標準仕様書（統一基準）（建築工事編）（平成 31 年版）
- イ 文部科学省建築工事標準仕様書（特記基準）（平成 31 年版）
- ウ 建築構造設計指針（平成 21 年版）
- エ 文部科学省建築工事特記仕様書書式・同記載要領（平成 28 年版）※

（３）建築積算

- ア 公共建築工事積算基準（統一基準）（平成 28 年版）
- イ 公共建築工事共通費積算基準（統一基準）（平成 28 年版）
- ウ 公共建築工事標準単価積算基準（統一基準）（平成 31 年版）
- エ 公共建築数量積算基準（統一基準）（平成 29 年版）
- オ 公共建築工事内訳書標準書式（統一基準）（建築工事編）（平成 30 年版）
- カ 公共建築工事見積標準書式（統一基準）（建築工事編）（平成 30 年版）
- キ 公共建築工事積算基準等資料（平成 30 年版）

（４）建築設備

- ア 公共建築工事標準仕様書（統一基準）（電気設備工事編）（平成 31 年版）
- イ 文部科学省電気設備工事標準仕様書（特記基準）（平成 31 年版）
- ウ 公共建築改修工事標準仕様書（統一基準）（電気設備工事編）（平成 31 年版）
- エ 公共建築設備工事標準図（統一基準）（電気設備工事編）（平成 31 年版）
- オ 文部科学省電気設備工事標準図（特記基準）（平成 31 年版）

カ	文部科学省電気設備工事特記仕様書書式・同記載要領	(平成28年版) ※
キ	建築設備耐震設計・施工指針(独立行政法人建築研究所監修)	(平成26年版)
ク	公共建築工事標準仕様書(統一基準)(機械設備工事編)	(平成31年版)
ケ	文部科学省機械設備工事標準仕様書(特記基準)	(平成31年版)
コ	公共建築改修工事標準仕様書(統一基準)(機械設備工事編)	(平成31年版)
サ	公共建築設備工事標準図(統一基準)(機械設備工事編)	(平成31年版)
シ	文部科学省機械設備工事標準図(特記基準)	(平成31年版)
ス	文部科学省機械設備工事特記仕様書書式・同記載要領	(平成28年版) ※

(5) 設備積算

ア	公共建築工事積算基準(統一基準)	(平成28年版)
イ	公共建築工事共通費積算基準(統一基準)	(平成28年版)
ウ	公共建築工事標準単価積算基準(統一基準)	(平成31年版)
エ	公共建築設備数量積算基準(統一基準)	(平成29年版)
オ	公共建築工事内訳書標準書式(統一基準)(設備工事編)	(平成30年版)
カ	公共建築工事見積標準書式(統一基準)(設備工事編)	(平成30年版)
キ	文部科学省建築工事標準単価積算基準(特記基準)	(平成31年版)
ク	公共建築工事積算基準等資料	(平成30年版)

(6) 参考資料

ア	2015年版建築物の構造関係技術基準解説書(国土交通省住宅局建築指導課他監修)
イ	建築設備設計基準(国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修)