

添付資料4-1-1 都市計画等に係る条件

項目	施設計画の条件		
公共施設の配置（空地、歩行者ネットワークの確保）	空地、広場等（有効空地率35%を確保）の整備（グランドロビー等の室内空間も算定可。ただし、室内空間と広場等との一体的な繋がりが必要となる。また、敷地内の構内通路については、広場や歩行者用通路等の設えにすることで、空地、広場等として取り扱うことができる。なお、車両の通行は臨時に使用する場合であること。		
	歩行者用通路の整備（敷地内に東西に通抜け通路を整備）		
	歩道状空地（幅員2m）の整備（北側、西側の千代田区道沿いへ配置し、敷地内への動線を確保する。）		
建築物の用途の制限	【資料-3】「付帯事業の提案条件」に規定する施設用途による。		
建築物の容積率の最高限度	500%、一部700%（ただし、500%未満で施設計画を行うこと。）		
建築物の建ぺい率の最高限度	80%（ただし、60%未満で施設計画を行うこと。）		
建築物の敷地面積の最低限度	30,000㎡		
建築物の高さの最高限度	【添付資料4-2】「敷地内高さ制限図」による。		
壁面の位置の制限	東側内堀通り沿い	壁面後退：10m（正面性を考慮し設定）	
	北側、西側千代田区道沿い	H < 10m	壁面後退：2m
		10m ≤ H < 50m	壁面後退：6m
		50m ≤ H < 100m	壁面後退：8m
※ただし、警察官詰所等の軽微な建築物や工作物等は対象としない。 （【添付資料4-3】「敷地内壁面線の位置図」参照）			
建築物の形態又は意匠の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱については、地区内の調和を図りつつ、周辺環境に配慮した色調や意匠とする。		
緑化面積	緑化可能面積の35%以上。ただし、国立劇場の機能として必要となるスペースを除くことができる。（警察関係車両等スペース、災害時の外部への利用者避難スペース等）		
建物環境性能※	建築物外皮の熱負荷抑制 BPI ≤ 0.8 ※1		
	設備システムの高効率化 BEI ≤ 0.7 ※2		
都市交通基盤施設への影響	発生する交通量が、区域内及び周辺道路などに与える影響について、「大規模開発地区関連交通計画マニュアル（平成26年6月国土交通省都市局都市計画課）」などによる予測を行い、必要な対策を講じること。		
下水道等の供給処理施設に対する影響	下水、雨水、ゴミなどの発生量の予測を行い、関係行政機関と調整を図り、必要な対策を講じること。		
帰宅困難者対策等	【参考資料4-7】「独立行政法人日本芸術文化振興会事業継続計画」による。		
日照	周辺の土地利用の現況及び将来の市街地像並びに土地の自然的条件に配慮し、計画区域及び周辺地域の良好な環境を確保する計画とすること。		
風環境	当該区域の通風の確保や風害の防止など、風環境に十分配慮し、地域特性に応じた配置とするとともに、風洞実験その他のシミュレーションなどにより、風環境の影響を予測し、その予防及び改善のための適切な措置を講じること。		
景観上の配慮	立地を踏まえ、皇居及び国会議事堂との関係に留意し、良好な都市景観を形成すること。		

※1 建築物の熱負荷の低減に関する基準として、新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針に規定する値

※2 設備システムのエネルギー利用の低減に関する基準として、新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針に規定する値

※このほか、業務要求水準書第4章第4節2.に規定する環境負荷低減性に関する性能等を満足する。