

# 「映画のまち調布」の推進に向けたモデル地区に関するオープンハウス (多摩川六丁目・小島町三丁目及び染地二丁目)

2

## はじめに

調布市では、「映画のまち調布」の取組を推進するために、令和6年3月に『「映画のまち調布」の推進に向けた土地利用方針』を策定し、当方針に基づきモデル地区を選定しました。

選定したモデル地区について検討を進めるため、周辺にお住まいの皆さまや関係権利者の方々と、7月にまちづくり懇談会、9月に第1回オープンハウスを開催し、意見交換を行いました。

その際の御意見を踏まえ、モデル地区における土地利用制度の活用手法や、周辺地域への配慮事項等について説明し、御意見を伺うため、第2回オープンハウスを開催します。

### 【オープンハウスの日時・場所】

- ①令和6年11月29日(金) 18:30~20:30 場所：調布市立布田小学校体育館
- ②令和6年11月30日(土) 10:00~12:00 場所：調布市立布田小学校体育館

## これまでの経緯

### 「映画のまち調布」の推進に向けた土地利用方針の策定(令和6(2024)年3月)

「映画のまち調布」の推進に向けた土地利用の考え方、都市空間の将来像や、実現に向けた技術的な方法や手順などを示しました。

「映画のまち調布」の推進に向けた土地利用方針(調布市ホームページ) ▶



### モデル地区の選定(令和6(2024)年6月)

土地利用方針に基づき、特に建築物の建て方等のルールの見直しと細やかなルール作りが必要な地区を**モデル地区として選定**しました。



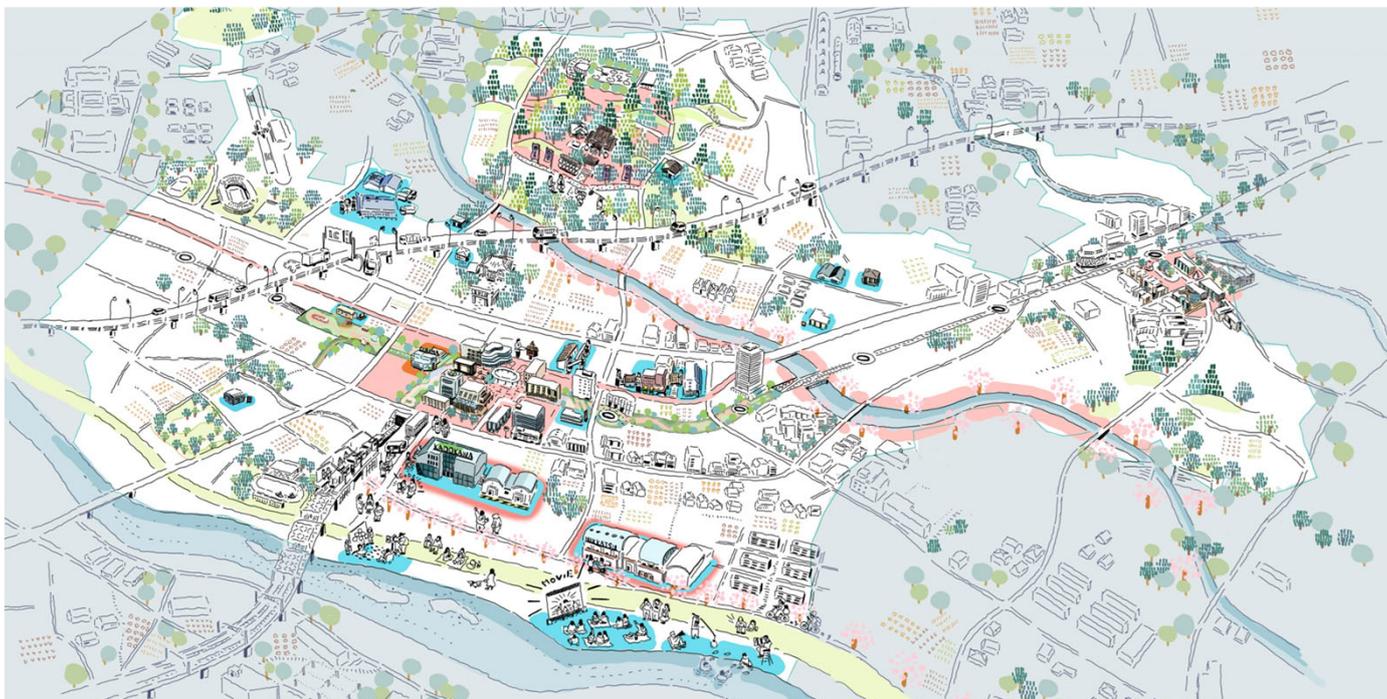
### まちづくり懇談会(令和6(2024)年7月)

まちづくり懇談会を実施し、地域の皆さまからモデル地区に関して様々な御意見をいただきました。



### 第1回オープンハウス(令和6(2024)年9月)

第1回オープンハウスを実施し、地域の皆さまからモデル地区に関して様々な御意見をいただきました。 ※開催報告はp2をご覧ください。



# 第1回オープンハウス 開催報告

第1回オープンハウスを令和6年9月27日（金）、28日（土）に開催しました。調布市からの説明のほか、モデル地区の事業者①からも事業内容や今後の計画などについて、パネル展示により御説明いただきました。2日間で合計27名の地域の皆さまにお越しいたいただき、様々な御意見をいただきました。

## ●開催日時

① 9月27日（金）18時30分から

② 9月28日（土）10時00分から

場所：調布市立布田小学校体育館

## ●参加者

①：13名

②：14名

## ●周知方法

市報，ホームページ

周辺住民へ開催案内をポスティング

関係権利者へ開催案内を郵送



## ■調布市からの主な説明内容

- ・ 上位・関連計画における「映画のまち調布」の考え方と位置づけ
- ・ モデル地区の選定手順及び選定結果
- ・ まちづくり懇談会（7月26,27日実施）開催報告
- ・ モデル地区の土地利用イメージ
- ・ 土地利用規制に関する課題と実現方策
- ・ 土地利用制度の活用による現状との比較と周辺住環境への配慮

## ■事業者(モデル地区① 角川大映スタジオ周辺)からの主な説明内容

- ・ 新施設計画（案）の概要（地域貢献への取組，緑あふれる映画スタジオ）
- ・ 周辺住環境への配慮 騒音・振動に関わる対策，交通・臭気への対策
- ・ まちづくり懇談会 出席者からの御意見

## ■当日の主な御意見

### 《モデル地区① 角川大映スタジオ周辺に対して》

- ・ 緑道や飲食スペース，避難場所ができることは嬉しく，楽しみ
- ・ 近隣住民への配慮や災害対策・街並みを考慮するなど，条件付きで運用している取組であり良いと思う
- ・ 北側隣地の住宅への日当たりに配慮してほしい
- ・ 騒音，夜間の照明，工事期間（なるべく短く）に配慮してほしい
- ・ 喫煙所は屋内に設置するなど，施設利用者のタバコの煙・匂いが近隣に届かないよう十分に対策してほしい
- ・ 緑道ができることは便利になって良いが，通行者の視線や話し声，ゴミのポイ捨て等が不安
- ・ 情報発信等，「映画のまち」としてより積極的に取り組んでほしい
- ・ 歩道が狭い敷地西側の都道など，周辺交通環境に配慮してほしい
- ・ 開かれたスタジオは良いが，近隣への説明を十分にしてほしい
- ・ 気軽に入れるコミュニティスペースのような空間があると良い
- ・ 用途地域は変更すべきではない

### 《モデル地区② 日活調布撮影所周辺に対して》

- ・ 緑を取り入れるなど，きれいな街並みになると良い
- ・ 利便性が上がりつつ，「映画のまち」としての特色もある施設ができると良い
- ・ 住環境を守ってほしい
- ・ 近隣住宅への説明を早期に実施して，理解を得たうえで計画すべき
- ・ 具体性がないので，当面でできることと将来展望を示してほしい
- ・ 地域との関わりが深い施設となると良い



# モデル地区の土地利用イメージ

まちづくり懇談会及び第1回オープンハウスでの御意見等を踏まえ、映画・映像関連の施設が新たに立地する場合や施設更新が行われる場合に、事業者へ期待する土地利用イメージを作成しました。

## 多摩川六丁目・小島町三丁目（角川大映スタジオ周辺）の土地利用イメージ

### 取組の例

「映画のまちの推進」

周辺住環境への配慮

地域の環境向上

#### 地域に開かれた施設の整備

映画を「つくる」「楽しむ」「学ぶ」に貢献する、地域に開かれた施設の立地や、イベントの開催等の取組

##### 【具体的な取組】

- ・ 市民が日常的に利用できる施設や、公開収録等可能な映画スタジオの計画

#### 緑環境の創出

地域の緑環境を新たに創出する取組の実施

##### 【具体的な取組】

- ・ 隣地沿いでの緑地、緑道の配置
- ・ ポケットパークの配置（敷地南西）



※イメージ図

#### 周辺市街地と連続したオープンスペースの整備

地域の生活動線である都道沿いにオープンスペースを配置する等、ゆとりある歩行者空間の形成

#### 地域の防災性向上の取組

##### 【具体的な取組】

- ・ スタジオを災害時の一時避難場所として提供



※イメージ図

#### 臭気への配慮

敷地内での喫煙等の臭気が周囲に漏れないよう配慮

##### 【具体的な取組】

- ・ 喫煙設備の設置場所を制限

#### 夜間照明の配慮

屋外照明、車両のヘッドライトなどの光の対策

##### 【具体的な取組】

- ・ 隣地と出入口の間に遮蔽物設置
- ・ 隣地と建物の離隔距離の確保
- ・ 屋外照明の設置角度の調整



#### 緑環境への配慮

敷地内の既存樹木の保全や崖地の植生管理など、従前の緑環境に配慮した計画

- 映画・映像関連施設エリア
- 地域に開かれた施設エリア
- 緑地
- オープンスペース

#### 周辺交通に及ぼす影響への配慮

施設に出入りする車両による交通混雑の発生や、歩行者の安全対策

##### 【具体的な取組】

- ・ 出入口で車両の滞留が発生しないよう、敷地内に一時待機用の空地等の確保
- ・ 出入口周辺の安全確保（見通し確保のための空間設置等）
- ・ 警備員による誘導
- ・ 駐車場の利用は予約制で運用

#### 騒音・振動への配慮

撮影及び上映時に発生する音や、美術制作に伴う音や振動、車両の出入り・機材の搬出入に伴う音等による騒音への対策

##### 【具体的な取組】

- ・ 隣地から建物の離隔距離の確保（壁面位置の制限）
- ・ 遮音性能に配慮した建物構造（外壁・屋根・開口部等）
- ・ 室外機等の騒音値の制限
- ・ 原動機の防振措置の実施
- ・ 隣地と建物出入口の間に遮蔽物を設置
- ・ 走行音、エンジン音、ドアの開閉音等の注意喚起（従業員への張り紙による注意喚起等）
- ・ 夜間・屋外での機械の稼働の制限

鉄筋コンクリート構造等



（例）建物の構造を制限

## 染地二丁目（日活調布撮影所周辺）の土地利用イメージ

### 取組の例

「映画のまちの推進」

周辺住環境への配慮

地域の環境向上

#### 地域に開かれた施設の整備

映画を「つくる」「楽しむ」「学ぶ」に貢献する，地域に開かれた施設の立地や，イベントの開催等の取組

##### 【具体的な取組】

- ・市民が日常的に利用できる施設や，公開収録等可能な映画スタジオの計画



※イメージ図

#### 地域の防災性向上の取組

##### 【具体的な取組】

- ・スタジオを災害時の一時避難場所として提供



※イメージ図



映画・映像関連施設エリア

地域に開かれた施設エリア

#### 周辺交通に及ぼす影響への配慮

施設に出入りする車両による交通混雑の発生や，歩行者の安全対策

##### 【具体的な取組】

- ・敷地内に利用客滞留のための空地を確保するなど，敷地外に利用者が滞留しない措置を講じる
- ・敷地外に利用者が滞留しないよう注意看板を設置
- ・車での来場禁止（公共交通利用のみ）

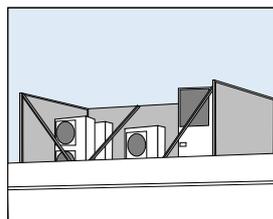


#### 騒音・振動への配慮

撮影及び上映時に発生する音についての対策

##### 【具体的な取組】

- ・遮音性能に配慮した建物構造（外壁・屋根・開口部等）
- ・室外機等の騒音値の制限
- ・屋外での話し声等に関する注意喚起
- ・屋外では騒音が発生する作業を行わない



（例）

屋外に設置する機器の周囲には遮音性のある囲いなどを設置

# 土地利用制度の活用

## ■特別用途地区の活用(特別用途地区・条例制定による用途規制の緩和)

土地利用規制上の課題や、市の上位計画、土地利用制度等の活用の考え方(下表)等を踏まえて、特別用途地区を活用します。

活用手法	特別用途地区・条例制定による用途規制の緩和	地区計画の決定と合わせた用途地域の変更	地区計画・条例制定による用途規制の緩和	建築基準法に基づく特例許可(建築基準法第48条許可)
想定されるケースと留意点(国土技術政策総合研究所資料より)	<ul style="list-style-type: none"> <li>用途地域の補完</li> <li>特別の目的から特定の用途の利便の増進又は環境の保護等を図る場合など</li> </ul> <p><b>【留意点】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>特別の目的を明確に設定して、適切な位置及び規模で定めること</li> <li>地形地物等で明確に区分すること</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>上位計画に示された市街地像の実現のため、計画的な土地利用の誘導を図る場合</li> <li>道路等の都市基盤の整備が進捗し、都市的土地利用の誘導が求められる場合</li> <li>社会状況の変化に応じて、建築できる用途の範囲の見直しが適切な場合 など</li> </ul> <p><b>【留意点】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>都市全体の都市機能の配置及び密度構成に支障がないこと</li> <li>用途地域の趣旨に応じて相当の規模を有すること</li> <li>隣接する用途地域と土地利用の極端な差異が生じないこと など</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地区・街区単位できめ細かい市街地像を実現するため街区固有の課題に対応する場合</li> </ul> <p><b>【留意点】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>街区形成にたる一定の広がりを持った土地の区域とすること</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>用途規制により、原則建築することができない建築物の建築を認める場合</li> </ul> <p><b>【要件】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>特定行政庁が良好な市街地環境を害する恐れがない又は公益上やむをえないと認める場合</li> </ul>
市における土地利用制度等の活用の考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>市の政策上の位置付けなどに基づいて利便の増進を図るため、特定の用途を誘導する場合、活用を検討します。</li> <li>その際、周辺市街地の環境の保護を図るため、<u>現行の用途地域及び用途地域と連動する各種規制を維持するとともに、建築物の各種制限を付加できる建築基準法第50条に基づく条例(p8を参照)を定めることを検討します。</u></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>用途地域等に関する指定方針及び指定基準に基づき、都市計画マスタープランなどの<u>上位計画に示す市街地像の実現に向けて、計画的な土地利用の誘導を図る場合</u>、適時適切な用途地域の変更を検討します。</li> <li>用途地域等の変更に当たっては、上記指定方針及び指定基準で列举された例外を除き、<u>原則として併せて地区計画を定め</u>、周辺市街地の環境の保護を図るため、必要な事項を定めます。</li> <li>なお、地区計画は、地域住民が主体的に関与して定め、地区レベルでのまちづくりを推進するものであり、<u>地区レベルでの地域住民の意向把握・合意形成等が必要</u>です。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市では、地区計画を市民が主体的に関与して定め、地区レベルでのまちづくりを推進するものとして活用しています。</li> <li><u>地区計画が決定された地区や地区計画の検討が進む地区において、現行の用途地域及び用途地域と連動する各種規制を維持したまま、特定の用途のみ緩和する場合</u>、活用を検討します。</li> <li>地区計画には、周辺市街地の環境の保護を図るため、必要な事項を定めます。また、<u>地区レベルでの地域住民の意向把握・合意形成等が必要</u>です。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業継続に向けた建替えや機能拡大ニーズがあり、当該事業所の敷地の立地や周辺状況等を踏まえ、<u>良好な市街地環境を害するおそれがない又は公益上やむをえないと認められると考えられる場合</u>、活用を検討します。</li> </ul>
活用手法の妥当性	<p>現行の用途地域及び用途地域と連動する各種規制を維持しつつ、スタジオに限定し立地を誘導できるため、適切な手法と考えられる。</p>	<p>用途地域自体を緩和すると、用途地域と連動する建築物の各種規制も緩和され、住環境に与える影響が大きくなる可能性があり適切ではない。</p>	<p>市の政策上の位置付けに基づき特定の目的において、特定の用途の誘導と周辺環境への配慮を促すものであることから、必ずしも周辺を含めた地区・街区固有の課題に対応する地区計画の活用が必要ではない。</p>	<p>市の政策上の位置付けに基づき特定の目的において、特定の用途の誘導を図る必要があり、例外的な許可である当制度を活用することは適切ではない。</p>

以上をふまえ、「『映画のまち調布』の推進に向けた土地利用方針」に基づき、モデル地区における新たな映画・映像関連施設の立地を可能にするための都市計画的な手法として、

**「特別用途地区・条例制定による用途規制の緩和」を活用します。**

# 周辺住環境への配慮

周辺の住環境への影響及びその対策方法のうち、建築物の構造・建築設備・敷地に対する規制（ハード対策）を条例等で定めます。

## 条例で定める主な内容（案）

### ●適用区域

- 第一種映画のまち調布推進地区（角川大映スタジオの新敷地を対象）
- 第二種映画のまち調布推進地区（角川大映スタジオ・日活調布撮影所の現在の敷地を対象）

### ●建築制限の緩和（以下の用途を緩和）

- ①映画スタジオ
- ②映画館、劇場、演芸場、観覧場その他これらに類する用途（客席面積800㎡未満）
- ③集会場その他これらに類する用途（集会室面積が800㎡未満）
- ④上記①～③に付属するもの

### ●建築物の構造及び建築設備に関する制限 ※①～⑩は7ページの図中の番号と対応

#### （1）第一種映画のまち調布推進地区（角川大映スタジオの新敷地を対象）

- ①壁・屋根等の構造の制限 **騒音・振動**  
...撮影スタジオ、映画館等の客室、集会室等の壁・屋根等は、遮音性能を有するものとする
- ②隣地に面する開口部の構造の制限 **騒音・振動**  
...隣地10m以内の開口部は遮音性能のあるもの、排気口等に遮音措置
- ③隣地に面する出入口に対する遮蔽物の設置 **騒音・振動** **夜間照明**  
...隣地10m以内の出入口に面して遮音上有効な遮音壁等（出入口上端以上の高さ）を設置
- ④壁面位置の制限 **騒音・振動** **夜間照明**  
...壁面位置は隣地から4m以上後退
- ⑤原動機の位置の制限・防振措置 **騒音・振動**  
...屋内に設置、開口部閉鎖で使用可能な状況。建築物の基礎と分離、防振架台等に設置
- ⑥室外機等の騒音値の制限 **騒音・振動**  
...屋外全ての室外機等の騒音を、離隔距離確保や消音装置、遮音壁の設置等により基準値以下とする
- ⑦一時待機用の空地等の確保 **交通混雑**  
...敷地内に大型トラック1台分（2.5m×12m）の空地等を設置
- ⑧出入口周辺の安全確保 **交通危険性**  
...出入口周辺の見通し角の確保、歩行者の通行安全上必要な措置
- ⑨喫煙設備の位置の制限 **臭気**  
...隣地から7m以内に設置禁止
- ⑩屋外照明の設置方法の制限 **夜間照明**  
...射光範囲は鉛直面から左右70度まで、照射角度は敷地内側に向けて70度以内

#### （2）第二種映画のまち調布推進地区（角川大映スタジオ・日活調布撮影所の現在の敷地を対象）

...上記①②⑤を適用

### ●地区の内外にわたる場合の適用

### ●建築主等の責務

また、条例では規定できない、事業所の運用面から生じる可能性のある周辺影響への対策（ソフト対策）、映画のまちの推進、地域の環境向上についても、事業者に対応を求めます。

## ソフト対策のイメージ

- ・美術・装飾・セット等の制作に使用する機械は、夜間及び屋外では稼働させない。
- ・敷地内に入出入りする者に対し、アイドリングストップ、搬出入時・車両転回時のエンジン音・走行音、ドア開閉音等に関する注意喚起を行う。
- ・路上駐車を防止し、敷地外における交通混雑が発生しないよう、駐車場の利用は完全予約制での運用とする等の対策を講じる。
- ・所定の場所以外では敷地内禁煙とする。
- ・夜間に北側へ駐車する際は、前向き駐車禁止等の注意喚起を行う。

など

# 条例等に定める内容（周辺住環境への配慮，映画のまちの推進，地域の環境向上）

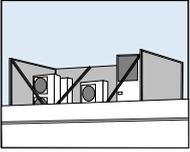
※①～⑩は6ページの「条例で定める主な内容（案）」の「建築物の構造及び建築設備に関する制限」に対応。○はソフト対策

## 敷地内での事業活動等に伴う影響への配慮

### ⑥ 室外機等の騒音値の制限

遮音壁等により基準値以下とする

騒音・振動



### ① 壁・屋根等の構造の制限

壁・屋根等は遮音性能を有するもの

騒音・振動

### ② 隣地に面する開口部の構造の制限

隣地10m以内の開口部は遮音性能を有するもの

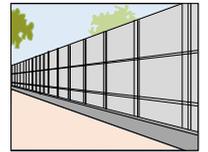
騒音・振動

### ③ 隣地に面する出入口に対する遮蔽物の設置

隣地10m以内の出入口に面して遮音壁等を設置

騒音・振動

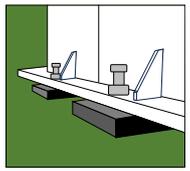
夜間照明



### ⑤ 原動機の位置の制限・防振措置

建築物の基礎と分離等

騒音・振動



### ○ 屋外での事業活動の制限

騒音・振動

- ・ 美術作業等の機械は夜間・屋外では稼働させない
- ・ 車両のエンジン音，ドア開閉音等に関する注意喚起
- ・ 屋外での話し声等の注意喚起

### ⑨ 喫煙設備の位置の制限

隣地から7m以内に設置禁止

臭気

### ○ 喫煙場所の制限

所定の場所以外は敷地内禁煙とする

臭気

### ④ 壁面位置の制限

隣地から4m以上後退

騒音・振動

夜間照明

### ⑩ 屋外照明の設置方法の制限

射光範囲・照射角度の制限

夜間照明

### ○ 車両への注意喚起

夜間に北側へ駐車する際は前向き駐車禁止等の注意喚起

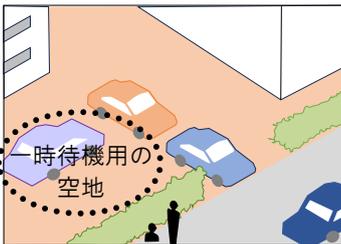
夜間照明

## 発生する交通に伴う影響への配慮

### ⑦ 一時待機用の空地等の確保

大型トラック1台分の空地確保

交通混雑



### ⑧ 出入口周辺の安全確保

出入口周辺の見通し角の確保

交通危険性



### ○ 自動車交通抑制に向けた取組み

交通混雑

- ・ 駐車場の利用は完全予約制
- ・ 出入場車両の管理
- ・ イベント開催時は，来場者数を制限，車での来場の禁止

## 地域貢献，地域環境向上の取組

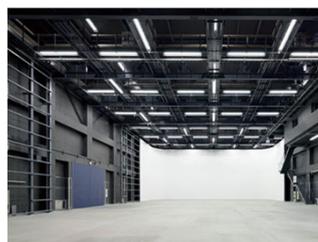
### ○ 植栽帯の整備

地域環境向上



### ○ オープンスペースの整備

地域貢献



### ○ 災害時の一時避難場所の提供

地域貢献



### ○ 地域開放施設の設置

周辺住民の利用も可能な飲食店等の設置

地域貢献



# 特別用途地区の概要と都市計画や条例に定める事項

## ■特別用途地区の概要（出典）国土交通省パンフレット，都市計画運用指針

特別用途地区は，用途地域を補完する地域地区で，地区の特性にふさわしい土地利用の増進，環境の保護など，特別の目的の実現を図るために指定します。

建築基準法に基づき地方公共団体が条例を定めることで，用途地域による全国一律的な用途の制限を修正するものです。

市町村が，地域の特性に応じて，用途地域による用途制限の強化または緩和を定めることができます。

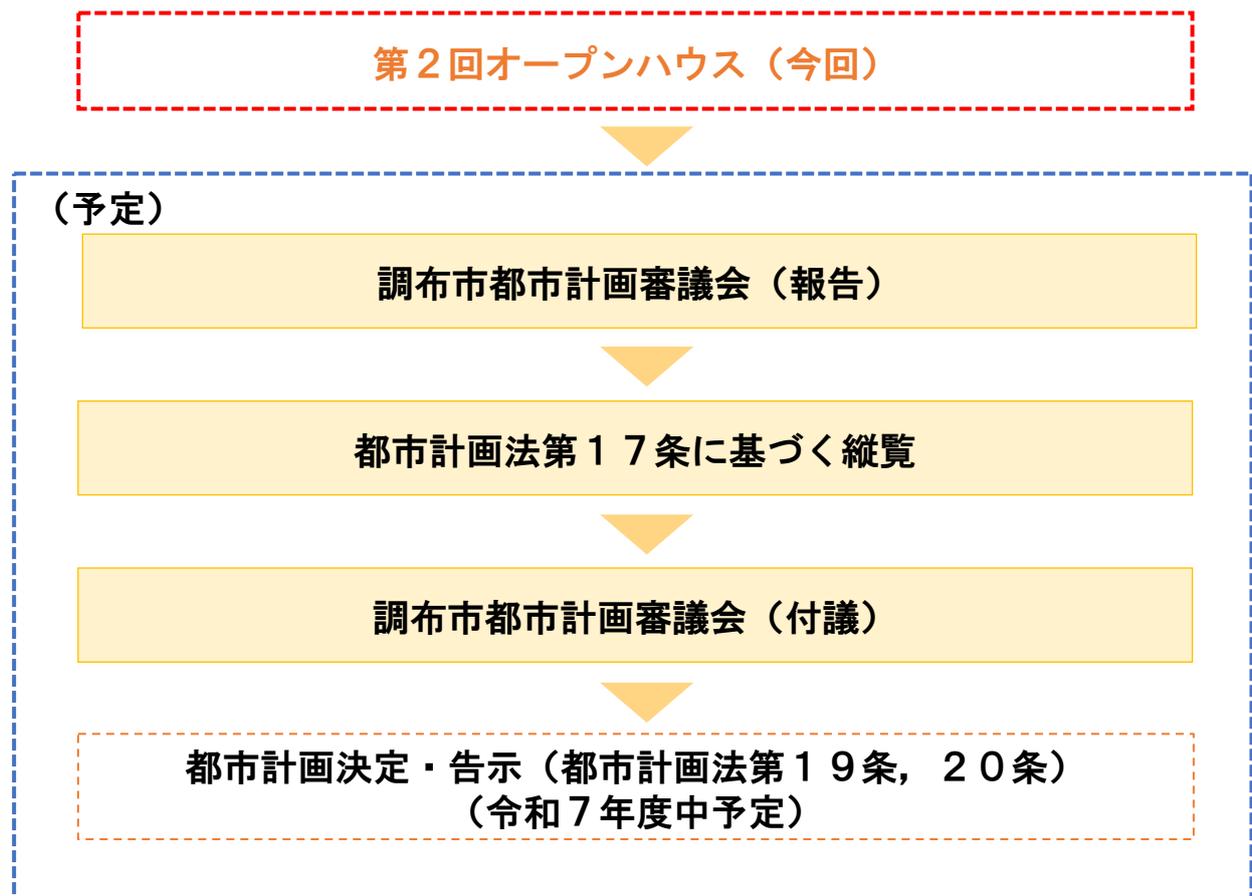
## ■都市計画に定める事項（都市計画法第8条第3項）

特別用途地区の指定により実現を図るべき特別の目的を明らかにした特別用途地区の種類，位置及び区域を定めます。

## ■条例に定める事項（建築基準法第49条，50条）

特別用途地区の目的の実現のため，用途地域による制限の緩和（第49条第2項），及び緩和される用途に供される建築物の敷地，構造又は建築設備に関する新たな制限（第50条）を，調布市の条例で定めます。

## 今後のスケジュール



※条例に関する手続きは別途実施

問合わせ先

調布市 都市整備部 まちづくり推進課 都市計画・地区まちづくり係

電話 : 042-481-7453

FAX : 042-481-6800

Eメール : keikaku@city.chofu.lg.jp

