

議案第10号

調布市映画のまち調布推進地区内における建築物の制限の緩和等  
に関する条例

上記の議案を提出する。

令和8年2月27日

提出者 調布市長 長友貴樹

提案理由

映画のまち調布推進地区における建築物の建築の制限の緩和及び建築物の敷地、構造又は建築設備に関する制限について定めるため、提案するものであります。

調布市映画のまち調布推進地区内における建築物の制限の緩和等  
に関する条例

(趣旨)

第1条 この条例は、良好な住環境を保全しつつ、映画・映像関連産業の集積を生かした「映画のまち調布」にふさわしい土地利用を誘導するため、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第49条第2項の規定による建築物の建築の制限の緩和及び法第50条の規定による建築物の敷地、構造又は建築設備に関する制限について必要な事項等を定めるものとする。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 映画スタジオ 映画又は映像の製作（撮影を行ううえで必要な美術製作、撮影、撮影した映画又は映像の編集及び試写その他の製作において必要な工程を含む。）の用に供する建築物をいう。
- (2) 映画館等 映画館、劇場、演芸場、観覧場その他これらに類する用途をいう。
- (3) 集会場等 集会場その他これに類する用途をいう。
- (4) 美術作業場 映画スタジオのうち、映画又は映像の撮影を行ううえで必要な美術製作を行うための作業場をいう。
- (5) 撮影スタジオ 映画スタジオのうち、撮影の用に供する室をいう。
- (6) 試写室 映画スタジオのうち、試写その他の特定の者に上映するための室をいう。

2 前項に規定するもののほか、この条例における用語の意義は、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）の例

による。

(適用区域)

第3条 この条例の規定は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第20条第1項の規定により、同法第8条第1項第2号に掲げる特別用途地区として指定する映画のまち調布推進地区（以下「推進地区」という。）に係る都市計画の決定の告示があった区域に適用する。

2 推進地区は、第一種推進地区及び第二種推進地区とする。

(建築物の建築の制限の緩和)

第4条 第一種推進地区においては、法第48条第3項（法第87条第2項において準用する場合を含む。）の規定により建築できる建築物のほか、次の各号に掲げる建築物を建築することができる。

(1) 映画スタジオ

(2) 映画スタジオで映画館等又は集会場等を兼ねるもの。ただし、映画スタジオの床面積が延べ床面積の2分の1を超え、かつ、映画館等の客席部分又は集会場等の集会室部分の床面積が800平方メートル未満であるものに限る。

(3) 前2号の建築物に附属するもの（令第130条の5の5各号に掲げるものを除く。）

2 第二種推進地区においては、法第48条第6項（法第87条第2項において準用する場合を含む。）の規定により建築できる建築物のほか、映画スタジオで映画館等を兼ねる建築物（映画スタジオの床面積が延べ床面積の2分の1を超え、かつ、映画館等の客席部分の床面積が800平方メートル未満であるものに限る。）を建築することができる。

(建築物の敷地、構造又は建築設備に関する制限)

第5条 第一種推進地区の区域内においては、前条第1項各号の規定により建築できる建築物は、次の各号に掲げる要件を満たすものでなければならない。

(1) 次に掲げる部分の壁及び屋根又は天井は、法第30条に規定する構造に準ずるものとする。

ア 撮影スタジオ、試写室及び美術作業場

イ 前条第1項第2号の客席を設ける室

ウ 前条第1項第2号の集会室

(2) 前号の壁が隣地境界線（国又は地方公共団体が所有し，又は管理する公園，河川その他これらに類するもの（以下「公園等」という。））に接する場合にあっては，当該公園等の反対側の境界線。次号及び第4号において同じ。）から10メートルの距離内にある場合において，当該壁に窓，出入口その他の開口部を設けるときは，当該開口部を次に掲げる構造とすること。

ア 窓及び出入口に設ける建具等の構造は，遮音性について日本産業規格A4702又はA4706に適合するものであって，遮音性の等級がT-3（美術作業場にあっては，T-2）以上であること。

イ 排気口，給気口，排気筒及び給気筒で直接外気に接するものは，次に掲げるいずれかの措置を講ずること。

(ア) 開口部に遮音上有効な覆い等を設けること。

(イ) 排気筒又は給気筒内に遮音上有効な材料を使用する措置を講じ，又は消音装置を設けること。

(3) 第1号の壁が隣地境界線から10メートルの距離内にあり，かつ，直接外気に接する場合において，当該壁に出入口を設けるときは，当該出入口と当該隣地境界線との間に，当該出入口の上端以上の高さであって，かつ，当該出入口を有する建築物が隣地に面する部分の長さ以上の大きさを有する遮音効果のある遮蔽物を設けること。

(4) 外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は，4メートル以上とすること。

(5) 原動機を床，壁等に固定する場合にあっては，当該原動機と床，壁等との間に防振ゴムその他の振動絶縁に有効なものを設けること。

(6) 冷暖房設備その他の建築設備の室外機を屋外に設ける場合にあつては，当該室外機の敷地境界線上における騒音の大きさは，午前8時から午後7時までにおいては45デシベル，午後7時から午前8時までにおいては40デシベル以下とすること。この場合において，当該騒音の大きさの計算は，建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）第10

条の4の3第1項第1号ヌの国土交通大臣が定める方法の例による。

(7) 貨物を搬出入するための自動車の敷地からの出入口を設ける場合にあつては、幅2.5メートル以上、奥行き12メートル以上の一時待機の用に供する空地若しくは空間又はこれに代わる車路を設けること。

(8) 自動車の敷地からの出入口の周辺には、歩行者の通行の安全のため、次に掲げる措置を講ずること。

ア 自動車の敷地からの出入口は、道路との境界線から2メートル後退した自動車の車路の中心線において、道路の中心線に直角に向かって、左右それぞれ60度以上前面道路の通行の見通しができる空地又は空間を設けること。

イ 自動車の出入りによる危険性について注意喚起を行う看板又は警報装置を設けること。

ウ 歩道がない道路に沿って歩道状空地（道路に沿って設ける歩行者用の空地をいう。以下同じ。）を設ける場合は、道路と歩道状空地との間にガードレールを設けること。

(9) 専ら喫煙の用に供させるための設備を屋外に設ける場合は、敷地境界線から当該設備までの距離は、7メートル以上とすること。

(10) 屋外に設ける照明設備は、次に掲げる基準に適合すること。

ア 照明の射光の範囲は、光源を含む鉛直面から左右それぞれ70度までの範囲とすること。

イ 隣地境界線付近の屋外に設けられる照明設備の照射角度は、敷地の内側に向けて70度以内とすること。

2 第二種推進地区の区域内においては、前条第2項の規定により建築できる建築物は、前項第1号ア及びウに該当する部分を除き、同号、同項第2号及び第6号に掲げる要件を満たすものでなければならない。

（地区の内外にわたる場合）

第6条 建築物の敷地が推進地区の内外にわたる場合において、その敷地の過半が当該地区に属するときには、その建築物又はその敷地の全部についてこの条例の規定を適用する。

2 建築物の敷地が区域の異なる推進地区にわたる場合においては、その建

築物又はその敷地の全部について敷地の過半の属する区域の規定を適用する。

（建築主等の責務）

第7条 第4条の規定により建築できる建築物の建築主（用途を変更する場合にあつては、当該建築物の所有者、管理者又は占有者。）は、当該建築物の建築（用途の変更をして当該建築物にすることを含む。）に当たっては、事業活動に伴い発生する騒音、振動、自動車交通の渋滞、悪臭、照明設備からの光等による周辺環境への悪影響を防止するための措置その他の必要な措置を講ずることにより、推進地区周辺における良好な住居の環境を確保するよう努めなければならない。

（委任）

第8条 この条例の施行について必要な事項は、別に定める。

附 則

この条例は、規則で定める日から施行する。