

# 第2回調布基地跡地留保地の活用による 施設整備に伴う都市計画変更に関する オープンハウス

令和8年2月27日(金)・28日(土)  
調布市 都市整備部 まちづくり推進課

## 1 まちづくり懇談会の趣旨

調布市では、調布市西町に位置する調布基地跡地留保地(留保地)を活用した施設整備を予定しております。施設整備に当たっては、平成20年3月に策定した「調布基地跡地留保地利用計画」(利用計画)で整理した従来の枠組みを基本としつつ、市における関連計画や利用計画策定後の社会情勢の変化を踏まえ、地域に開かれた市民に親しまれる多様な機能を備えた空間づくりを目指すこととし、令和7年12月に「調布基地跡地留保地施設整備基本計画」を策定しました。

本基本計画に基づいて施設の整備を行うに当たり、都市計画上の課題を踏まえた対応を図るため、都市計画の変更に向けた検討を進めており、令和8年1月に皆様に内容をご説明し、周辺環境の配慮に関するアンケートを実施しました。

アンケートの結果を踏まえ、内容を取りまとめましたので、説明の場としてオープンハウスを開催いたします。

## 2 留保地の活用とは

### (1) 調布基地跡地留保地とは

調布基地跡地留保地(以下、「留保地」)は、味の素スタジアムの南東側、東京都立武蔵野の森公園の南側、また、西町公園の北側に隣接し、天文台通り沿い西側の調布市西町に位置する約6ヘクタールの国有地です。

昭和51年における在日米軍からの大口返還財産の一部であり、市は、平成20年3月に「調布基地跡地留保地利用計画」(利用計画)を策定し、留保地を都市公園として位置付け、「防災・スポーツ・レクリエーション機能を有する公園」としての活用を目指すこととしました。

更に、上記利用計画を基本としながら、市では、施設計画や事業手法・費用負担等の考え方などをまとめた「調布基地跡地留保地施設整備基本計画」を令和7年12月に策定しました。



### (2) 調布基地跡地留保地施設整備基本計画策定までの流れ

#### ●留保地の活用の検討

- 平成20年3月の「調布基地跡地留保地利用計画」策定以後、利用計画の実現には至っていない状況
- FC東京からの話を契機に、双方での意見交換を実施、令和7年6月にFC東京から提案書を受領
- 令和7年8月に留保地の活用に関する取組を含む多分野にわたる包括的な連携協定をFC東京と締結

#### ●施設整備の考え方検討

- 「調布基地跡地留保地の活用による施設整備に関する基本的な考え方」に係るオープンハウス開催(9月5日・6日)
- 「調布基地跡地留保地施設整備基本計画」(素案)に係るオープンハウス開催(10月17日・18日)
- パブリック・コメント手続きの実施(10月15日～11月13日)

#### ●策定

- FC東京からの提案内容や、市民参加手続の実施過程でいただいた皆さまのご意見を踏まえて「調布基地跡地留保地施設整備基本計画」策定(令和7年12月)

調布基地跡地留保地施設整備基本計画の内容はこちら



### 3 第1回オープンハウスの実施概要

施設整備の実現に向けた都市計画の変更等について市民の皆さんにご説明し、ご意見・ご質問をいただく機会として、1月にまちづくり懇談会(オープンハウス形式)を開催しました。

#### (1)開催概要

##### ●開催日時

- ①1月9日(金)午後6時～8時  
場所:西調布駅南口駅舎横スペース  
②1月10日(土)午前10時～正午  
場所:西町公園

##### ●参加者

- ①:37名  
②:28名  
(合計:65名)

##### ●周知方法

- 市報、ホームページ、調布市公式LINE  
西町公園近隣にお住いの方へポスティング

#### (2)アンケート結果

問1 パネル10枚目(パンフレット10ページ)の「土地利用規制の見直し」にあたり、周辺住環境への配慮が必要と考える項目を選択してください。※該当する項目にチェックを入れてください。(複数回答可)

周辺交通に及ぼす影響への配慮	交通混雑を抑制するため、施設による発生・集中交通量を管理	15
	敷地の出入りに伴う周辺道路における渋滞防止のため、敷地内の滞留空間を確保	12
	車両の出入り口周辺の安全確保(見通し空間の確保等)	13
	その他 ※選択した場合、質問2に具体的にご記入ください	9
騒音・振動への配慮	敷地内の建物は周辺の住宅地からの距離に配慮した配置	13
	敷地周辺の住宅地と隣接する箇所を中心として緩衝帯となる緑地等を設置	15
	その他 ※選択した場合、質問2に具体的にご記入ください	7

問2 上記の問1に関して、ご意見・ご感想がございましたら、ご記入ください。

##### ●主なご意見(配慮事項に関する意見)

- ・施設整備によって渋滞や路上駐車の増加が心配である。
- ・駐車場の配置や、天文台通りへの信号機の設置等を検討してほしい。
- ・夜の騒音は気になるので、利用方法をしっかり決めてほしい。
- ・市民が利活用できるような計画としてほしい
- ・周辺住民の環境を優先した計画としてほしい。
- ・敷地内の樹木をなるべく残し、遊歩道、樹林などの景観を守ってほしい。  
樹木を残した公園にしてほしい。

#### (3)オープンハウスでいただいたその他のご意見

- ・市民が使用できる施設ができるることは良い
- ・市内(特に留保地周辺)のスポーツ施設の数が多すぎる
- ・FC東京優先のスケジュール感、事業内容と感じる
- ・費用負担等が不透明
- ・留保地の樹木を多く残してほしい
- ・オープンハウス形式ではなく、説明会方式を、屋内での開催を望む
- ・市全域に関係のある事業なのだから、調布駅でも開催すべき

#### (4)当日の様子



# 4 地区の概要

## (1) 位置

調布市西町（味の素スタジアムの南東側、調布飛行場の南側）

## (2) 面積

約6ヘクタール（6万平方メートル）

## (3) 地形・矩形

南北約180m～約300m

東西約200m～約250mの平坦地

## (4) 所有者

国（財務省関東財務局立川出張所）

## (5) 現況

一般利用には供されていません。

（関係者等以外は立ち入り不可）

## (6) 立地特性

・市の西部に位置。

・近隣には、味の素スタジアムや京王アリーナTOKYO、

調布基地跡地運動広場があり、多摩地域の一大スポーツ拠点を形成しています。

・当該エリアは各種競技大会や地域スポーツの拠点、大規模イベントの会場として、地域の活性化やスポーツを通じたまちづくりの中核を担っています。



# 5 上位計画・関連計画

調布市総合計画や調布市都市計画マスターplan、調布基地跡地留保地利用計画といった市の上位計画・関連計画では、調布基地跡地留保地の活用に関して以下のとおり位置付けています。

## ●調布市総合計画

### ●まちづくりの基本目標4 学びやスポーツを通じ、誰もが充実した毎日を過ごすために

- ・スポーツを「する・みる・ささえる」機会を創出し、誰もが生涯にわたりスポーツに親しむことができるまちを目指す
- ・プロスポーツチームや関係団体等と連携し、市民がスポーツを身近に感じ、スポーツに関心を持ち、気軽にスポーツに親しめる機会の創出を図る



## ●調布市都市計画マスターplan

### ●土地利用方針図

#### 公園・緑地地区

- ・留保地の位置する地区は公園・緑地地区に位置づけられ、地元意向を踏まえた整備を推進する



### ●まちづくりの基本方針 2 環境分野【施策① 公園・緑地の保全、整備】

- ・留保地については、施設整備等の状況の変化や民間活力の活用をはじめとする市の公共施設マネジメントに関する基本的な方針などを踏まえ、多角的な視点から検討・整理し、国との協議・調整を行う

### ●まちづくりの基本方針 7 地域活性化分野【施策② 地域の資源やコミュニティを活用したまちづくり】

- ・武蔵野の森総合スポーツプラザや調布基地跡地などの周辺で、にぎわいと活力ある広域的スポーツ交流拠点として充実を図るほか、安全で利便性の高いスポーツ施設の整備に努める

## ●調布基地跡地留保地利用計画

### ●土地利用の方向性

- ・「防災・スポーツレクリエーション機能を有する公園」としての活用

### ●5つの基本的な考え方

- ①立地の法的な位置付け、制限等を踏まえた活用
- ②既存の樹木の有効活用及び緑の保全に配慮したゾーニング
- ③調布市地域防災計画に基づく防災機能の配置と、災害発生時の活用に留意したゾーニング
- ④市全体のスポーツ施設配置の再検討を踏まえたスポーツ施設の整備
- ⑤隣接する西町公園・都立武蔵野の森公園との連携



# 6 基本計画における留保地の活用による施設整備に関する基本的な考え方

留保地の活用による施設整備に当たっては、利用計画で整理した従来の枠組みを基本としつつ、市における関連計画や、利用計画策定後における社会情勢の変化を踏まえ、地域に開かれ市民に親しまれる多機能な空間づくりを目指すこととしています。

## ●ポイント

### (1) 利用計画を基本とした取組の推進

利用計画で示した「防災・スポーツレクリエーション機能を有する公園」を整備するという基本的な方向を踏まえつつ、留保地の整備に当たっては、調布市地域防災計画に基づく防災機能の確保と災害時の活用に留意したゾーニングや、市全体のスポーツ施設の再配置の検討を踏まえたスポーツ施設の整備、隣接する西町公園・都立武蔵野の森公園との連携や一体的な利用など、5つの基本的な考え方を施設整備の根幹とし、様々な意見やニーズ等を踏まえ、可能な対応について検討していきます。

### (2) 調布市都市計画マスターplanや公共施設マネジメントの基本方針を踏まえた取り組みの推進

留保地の活用による施設整備に当たっては、調布市都市計画マスターplanや公共施設マネジメントの基本的な考え方となる調布市公共施設等総合管理計画では、民間活力等の活用を基本方針の一つに位置付け、施設の整備や運営において、民間事業者等との連携を推進することとしており、こうした各分野の市の基本方針に沿った対応を図ります。

### (3) 市民利用に留意した取組の推進

市民におけるスポーツを「する」の視点のみならず、「みる」、「ささえる」といった、多様な関わり方を尊重したスポーツ環境の実現を目指して、多角的な視点から市民の利用に資する機会の確保に努めます。また、西町公園との一体的な活用を通じて、多くの市民に利用していただける施設の整備を目指します。

### (4) 都市公園の多面的な機能の推進

都市公園としての機能を生かすとともに、インクルーシブの視点を踏まえながら、誰もが快適に過ごし憩える施設の整備を目指し、日常生活の中で身近に感じ、愛着や親しみを持てる空間として利用できる環境を整えます。

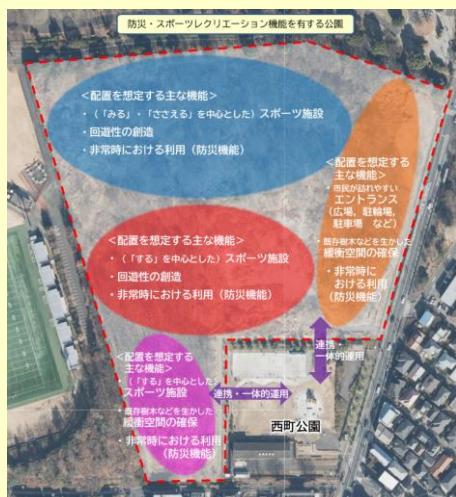
### (5) スポーツ資源を活用したにぎわいの創出・交流の促進につなげる取組の推進

留保地を活用して整備するスポーツ施設については、様々な立場・状況の人とともにスポーツを楽しめる環境を充実させることを通じた市民の参加を促すことを目指します。あわせて、スポーツ施設に関しては、その利用促進を図る観点から、施設の広さや機能等に鑑みつつ、様々な用途での利用を想定するなど、柔軟な運用について検討していきます。

### (6) 調布市地域防災計画を踏まえた防災機能の整備

調布市地域防災計画の考え方を踏まえ、日常の公園機能の活用と併せて、大規模災害時の被災者等の支援において、実効性の高い機能を発揮する観点を踏まえた施設整備に取り組みます。

出典：調布基地跡地留保地施設整備基本計画



【施設ゾーニング図】

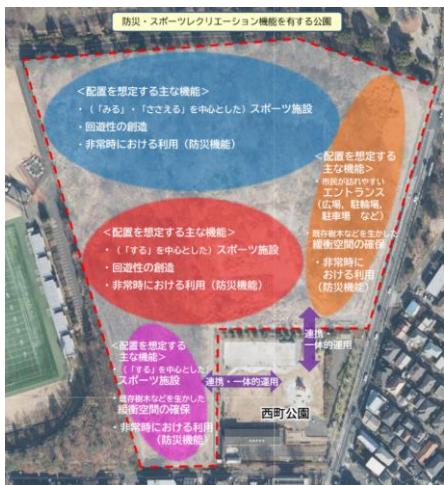
【施設配置図(通常時)】

【機能配置図(災害対応時)】

# 7 施設設計画

## (1) 施設ゾーニング

留保地の利用における施設のゾーニングについては、以下のとおり整理しています。

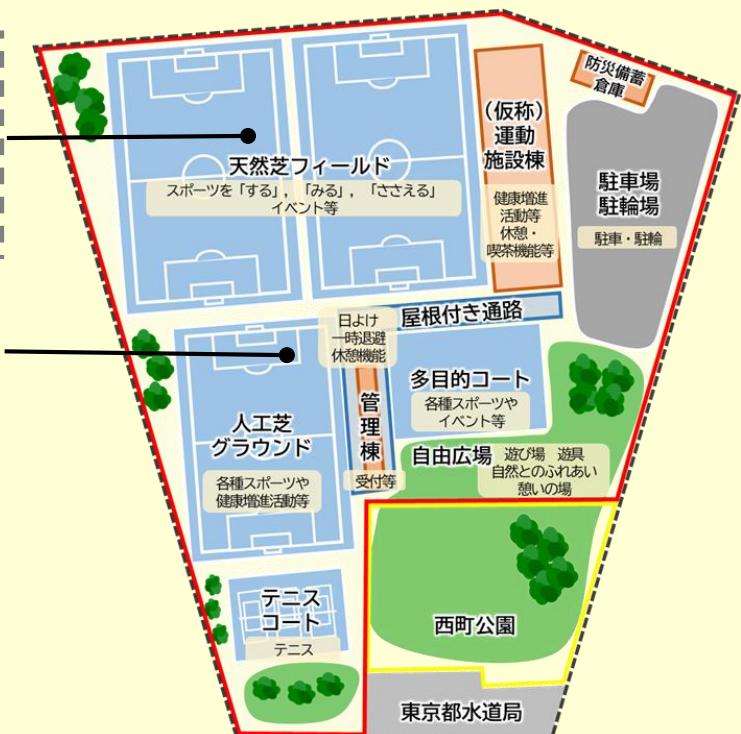


- 利用計画で整理した考え方である「スポーツ施設」，「広場」，「回遊性」，「非常時の利用」を基本とし、これらに関する機能は確保しつつ、FC東京からの提案等を踏まえて整理した。
- スポーツ施設は、調布市スポーツ推進計画に基づき、「する」スポーツ環境の充実として、市民ニーズを踏まえた安全で利便性の高い施設を整備する。
- 「みる」スポーツ環境の充実として、FC東京と連携したトップアスリートとの交流機会やトップスポーツチーム等の観戦・応援機会の創出など、市民がトップスポーツに触れる機会の充実を図るための整備を進める。
- 市にゆかりのあるアスリートを応援するとともに、次代を担うスポーツ選手の支援など「ささえる」取組を推進する視点にも留意

## (2) 施設配置

FC東京の練習拠点としての機能を有する施設として、天然芝フィールド及び（仮称）運動施設棟を整備するとともに、同施設において、市は、市民がスポーツに親しむ様々な機会の確保に努めます。

天文台通りに面した自由広場を施設の顔とし、地域に開かれ親しまれる多機能で魅力ある空間を創出します。広く市民の利用を想定する運動施設（人工芝グラウンド・テニスコートなど）や、防災機能の核となる防災備蓄倉庫などを整備します。また、南に隣接している西町公園との一体的な運用を目指して、連続性を考慮した自由広場を整備し、幅広い世代のふれあい・活動の場にします。あわせて、周辺住環境への影響にも留意します。



園路については、施設内の回遊性、西町公園等との連続性を確保する視点で配置します、また、「ウォーキング」、「ジョギング」などの観点のほか、「災害用物資の搬出入経路」としての活用など、多様な役割を想定した整備に努めます。

「調布基地跡地留保地施設整備基本計画」で示した施設の整備に当たっては、現行の土地利用規制において都市計画上の課題があることから、施設整備の実現に向けては、土地利用規制の見直しが必要です。

土地利用規制の見直しをするに当たっては、留保地の周辺には、住宅地が広がっていることから、良好な住環境の保護を図る観点も含め、都市計画手法の検討を実施します。

# 8 土地利用規制の見直し

施設を整備するに当たっては、都市計画(まちづくりのルール)を守って建物を建てる必要があります。都市計画とは、土地の使い方や建物の建て方についてのルールをはじめ、都市に必要な公共施設などまちづくりに必要な事柄を、都市計画法に従って定めているものです。

用途地域とは、都市計画で定められる内容の一つで、計画的な市街地を形成するために、用途に応じて13地域に分けられたエリアのことで、用途地域によって建てられる建物の種類が制限されています。

## (1) 留保地周辺の都市計画による制限

### ● 用途地域

第一種低層住居専用地域  
(高さ制限10m)

### ● 建ぺい率

30%

### ● 容積率

50%

### ● 高度地区

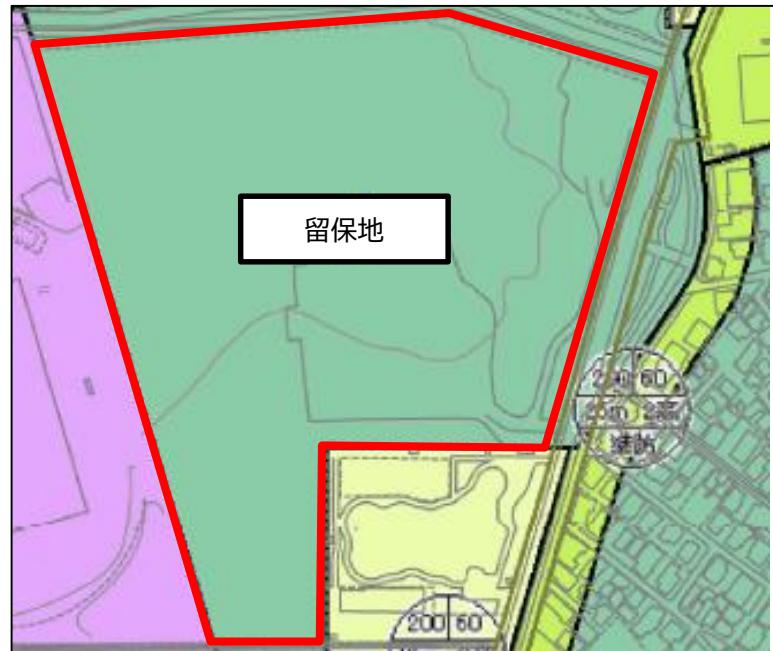
第一種高度地区

### ● 防火・準防火

指定なし

### ● 日影規制

3時間・2時間/H=1.5m



【留保地周辺の用途地域図】

## (2) 都市計画上の課題

現行の用途地域(第一種低層住居専用地域)では、「調布基地跡地留保地施設整備基本計画」(基本計画)において示した施設を整備するに当たっては、都市計画上の課題を解決する必要があります。緩和型の特別用途地区を指定することで、基本計画で示した施設計画の実現を目指します。

用途地域 用途の種類	建築基準法上の用途	住居系					商業系		工業系	
		第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域
運動施設棟 (明記なし)		×	×	△ 2階以下 1,500m <sup>2</sup> 以下	△ 3,000m <sup>2</sup> 以下	○	見直し 想定	○	○	○
飲食店	飲食店	×	△ 2階以下 500m <sup>2</sup> 以下	△ 2階以下 1,500m <sup>2</sup> 以下	△ 3,000m <sup>2</sup> 以下	△ 10,000m <sup>2</sup> 以下	△ 10,000m <sup>2</sup> 以下	○	○	○

現行  
見直し  
想定

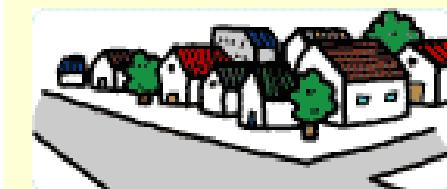
○:立地可能  
△:一定の条件のもとで立地可能  
×:原則立地不可

【想定される施設の種類と用途地域による土地利用規制の整理】

### 参考

【第一種低層住居専用地域で建てられる建物のイメージ】  
(国土交通省 みんなで進めるまちづくりの話より)

低層住宅のための地域で、小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられる。



## (3) 周辺環境への配慮事項と地域の環境向上に資する取組等

用途規制の緩和に当たっては、**施設立地と良好な市街地環境の保護を両立**させ、施設と周辺市街地環境との調和を図るために**必要な配慮事項を検討**するとともに、**地域の環境向上**及び「調布市スポーツ推進計画」に基づく市の**スポーツ振興に資する取組**を検討しました。これらの内容を明記した**土地利用イメージ**を作成し、「調布基地跡地留保地施設整備基本計画」において定めています。

「スポーツ振興」

周辺住環境への配慮

地域の環境向上

## 【土地利用イメージ図】※出典:調布基地跡地留保地施設整備基本計画

「スポーツ  
振興」

周辺住環境  
への配慮

地域の  
環境向上

### 市民に開かれた施設の整備

【スポーツをする」「みる」「ささえる」に貢献するための施設の整備や、イベントの開催等】

#### 〈取組イメージ〉

屋外運動空間  
(各種グラウンド等)



屋内運動空間  
(講習会等との併用)



広場  
(自由な利用空間)



便益機能  
(飲食場所等の確保)



### 地域の環境 向上に資する 空間の形成

【周辺環境との調和や  
環境向上への配慮】

#### 〈取組イメージ〉

- ・西町公園を含む連続性・回遊性のある園路や広場の整備
- ・敷地内の建物は低層かつ周辺の住宅地からの距離に配慮した配置



### 防災機能整備

【大規模災害時における  
拠点機能の確保】

#### 〈取組イメージ〉

- ・防災備蓄倉庫の設置のほか、グラウンドや建物を一時的な避難場所や物資集積場所として活用することで、地域の防災力を向上



### 周辺交通に及ぼす影響への配慮

【施設に入りする車両等による交通混雑の発生や、  
歩行者の安全確保の対策】

#### 〈取組イメージ〉

- ・交通混雑を抑制するため、施設による発生・集中交通量を管理
- ・敷地の出入りに伴う周辺道路における渋滞防止のため、敷地内の滞留空間を確保
- ・車両の出入り口周辺の安全確保(見通し空間の確保等)

### 騒音・臭気への配慮

【施設の運用に伴う車両や室外機等設備什器からの騒音、調理等に伴う臭気への対策】

#### 〈取組イメージ〉

- ・敷地内の建物は周辺の住宅地からの距離に配慮した配置
- ・敷地周辺の住宅地と隣接する箇所を中心として緩衝帯となる緑地等を設置

# 8 土地利用規制の見直し

施設整備の実現に向け、市の上位計画、対象範囲・規模、周辺地区のまちづくりの動向等を踏まえて、活用する土地利用制度等について検証しました。

## (1) 建築基準法の許可と都市計画制度の比較検証

### 1 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(国土技術総合研究所資料より)

- ・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

##### 【要件】

- ・特定行政庁が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る場合
- ・周辺利害関係者を対象とする建築基準法の公聴会(主に周辺環境への影響が論点となる)を経て判断

#### ■市における土地利用制度等の活用の考え方

- ・事業等の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、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、活用を検討します。

#### ■活用手法の妥当性の検証

- ・当施設は調布市の全市民を対象とする施設であり、周辺利害関係者をのみを対象とする建築基準法の公聴会を経て判断するのは望ましくない
- ・特定行政庁としての48条許可判断基準として「地域住民のための施設であること」があり、今回は、広く市民のために一般公開される公園であり、許可の判断基準とそぐわない

#### 【参考】 建築基準法第48条

第一種低層住居専用地域内においては、別表第二(い)項に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。

ただし、特定行政庁が第一種低層住居専用地域における良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。

### 2 都市計画の見直し ・・・○

#### ■想定されるケースと留意点(国土技術総合研究所資料より)

- ・都市計画の見直しとしての手法は、以下の3つが考えられ、それぞれ想定されるケースが異なる

##### ①用途地域の変更

- ・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で「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」に基づき、用途地域の変更を検討

##### ②地区計画(用途制限の緩和)

- ・地区・街区単位で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

【留意点】 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

##### ③特別用途地区

- ・用途地域の補完
- ・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

#### ■活用手法の妥当性の検証

- ・上位計画で定められた市の政策実現のために、当地区でのスポーツ公園整備を都市計画により推進できる
- ・調布の全市民を対象とした施設であり、広く市民の意見を反映できる都市計画手続を経て推進することが望ましい

都市計画により  
政策が推進できる

施設整備の実現に向けた都市計画の見直しに当たって、活用する具体的な土地利用制度等の手法について検証しました。

## (2) 都市計画制度の検証

※いざれも用途地域の種類

一低専：第一種低層住居専用地域

二住：第二種住居地域

### ① 地区計画の決定と合わせた用途地域の変更 …△

#### ■市における土地利用制度等の活用の考え方

- ・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、適時適切な用途地域の変更を検討
- ・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、地区レベルでの地域住民の意向把握・合意形成等が必要

#### ■活用手法の妥当性の検証

「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」に必ずしも合致しない

- ・当方針・基準において、公園・緑地地区は用途地域を「一低専※」に指定するとされており、第二種住居地域に指定できない
- ・「二住※」は大規模な店舗・事務所などが混在する住環境を保護する地域とされており当地区的市街地像とは異なる
- ・隣接する低層住宅地（一低専）と土地利用の極端な差異が生じないようにするため、現行用途地域（一低専）を維持することが望ましい

### ② 地区計画・条例制定による用途規制の緩和 …△

#### ■市における土地利用制度等の活用の考え方

- ・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、適時適切な用途地域の変更を検討
- ・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、地区レベルでの地域住民の意向把握・合意形成等が必要

#### ■活用手法の妥当性の検証

当地区は都市公園のみの単独敷地（公有地）であり、一定の広がりがある地区・街区単位を対象とする地区計画は適切ではない

- ・都市計画運用指針では、地区計画区域は一ないし二の建築敷地のみを対象として設定することは適切でなく、一定の広がりを持った土地の区域とするとされている
- ・また、公有地のため、地区計画により民間の建築行為をコントロールする必要性が低い

### ③ 特別用途地区・条例制定による用途規制の緩和 …○

#### ■市における土地利用制度等の活用の考え方

- ・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

#### ■活用手法の妥当性の検証

政策上の位置づけに基づき、市主導で当地区に運動施設を整備するために最も適した制度と考えられる

- ・現行用途地域を補完し、政策実現の観点から公園に必要な建築物（特別の目的）を限定的に緩和するため、特別用途地区が最も適している。

このような考え方のもと、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。

# 9 周辺環境への配慮

特別用途地区・条例制定による用途規制の緩和を活用したことによる現状からの変化について整理し、周辺の住環境への影響及びその対策方法について、市民の皆様からのご意見も踏まえながら考えます。

## 現状から変わること

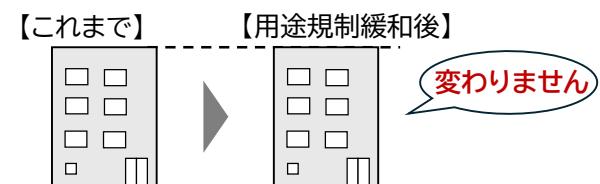
建てられる建物の用途に、以下を追加します。

- ・運動施設棟(運動場に附属するトレーニング室、更衣室等)
- ・運動場の屋根
- ・公園の管理運営のための事務所・倉庫
- ・500m以下の飲食店
- ・公園の管理運営のための燃料の貯蔵
- ・公園利用者のための駐輪場

など

## 現状から変わらないこと

- ・建てられる建物の大きさ(高さ、容積率など)
  - ・日影に関する規制
  - ・騒音に関する規制 など
- ※左記以外の建てられる建物の用途も、現状から変わりません



## 周辺住環境への配慮

特別用途地区・条例制定による用途規制の緩和を活用することにより、建築可能となった施設が立地することで、周辺の住宅地などへの影響が生じる可能性があります。

それらの想定される影響に対し、あらかじめ配慮した施設計画を考え、必要な対策を十分に講じることを、条例等に基づく制限として定めます。

### 建築物等から発生する騒音・臭気への配慮



運動施設棟  
での話し声



空調室外機  
の音



食堂の調理場  
からのにおい

### 周辺交通に及ぼす影響への配慮



周辺道路の  
交通混雑



出入口前の  
交通危険性



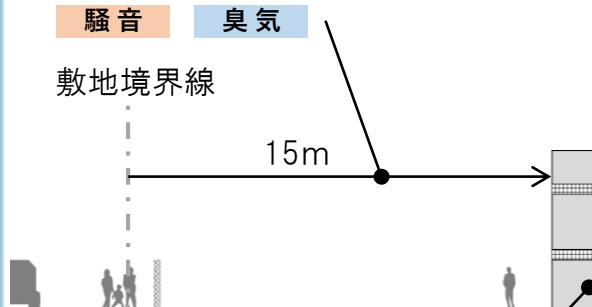
敷地外での  
人の滞留

想定される周辺影響(例)

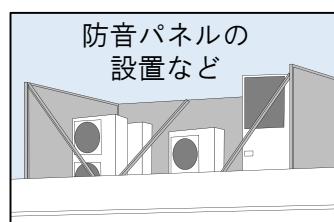
●ハード対策 ○ソフト対策

### 建築物等から発生する騒音・臭気への配慮

- 運動施設棟を住宅地側から  
15m以上離隔して配置



- 空調室外機は、住宅地側の敷地境界(道路境界)において規制基準を  
満たす配置・仕様



### 周辺交通に及ぼす影響への配慮

- 来訪者のピーク時に応じた駐車台数・駐輪台数を確保

交通混雑

- 敷地内に待機用空地を設置

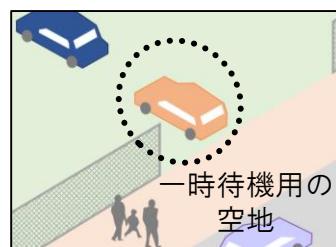
交通混雑

- 駐車場敷地内で歩行者と自動車が錯綜しないよう敷地への出入口を分離

交通危険性

- 敷地の出入口周辺の見通しの確保

交通危険性



### ○自動車の混雑抑制に向けた取組

- ・路上駐車・路上駐輪の防止に関する注意喚起を実施
- ・敷地からの出入りは、左折入場・退場とすることを標示

### ○歩行者の混雑抑制に向けた取組

歩行者混雑

- ・イベント開催時の人数制限の実施
- ・利用者への敷地外での滞留防止に関する注意喚起を実施

# 10 条例等に定める内容

土地利用イメージに基づく具体的な取組のうち、周辺環境への配慮(騒音・臭気・周辺交通)については、建築基準法第50条に基づき特別用途地区条例を制定し、条例に基づく制限の付加を定めることで担保します。また、条例で定めることが難しい内容についても、その他の方法で事業者や施設管理者に対応を求める方法を定めます。

## (1) 特別用途地区条例(建築基準法50条に基づく条例)で定める主な内容(案)

### ●適用区域

(仮称)防災・スポーツレクリエーション推進地区

#### 建てられる建物の用途を追加

- ・トレーニング室、更衣室、控室、医務室、運動用具倉庫その他運動に必要な室を含む公園内の建築物
  - ・公園内の運動施設に設置される壁を有しない屋根
  - ・公園の管理運営のための事務所及び倉庫
  - ・第1号及び前号の建築物に附属する飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル以内のもの
  - ・第1号及び第3号の建築物に附属する歩廊 ※
  - ・第1号及び第3号の建築物に附属する危険物の貯蔵又は処理に供するもの(令第130条の9の表準住居地域の欄に定める数量を超えないものに限る。)及び自動車車庫
  - ・公園を利用する者のための自転車の停留又は駐車のための施設
  - ・公園を利用する者のための休憩所
- ※危険物:公園管理のために使用する燃料(ガソリン及び燃料等)

#### 周辺環境への配慮として制限を付加

### ●建築物の構造及び建築設備に関する制限

- ・壁面位置の制限(道路境界から15m以上後退) 騒音 臭気

※大きな音が発生しても住宅地側の敷地境界(道路境界)で「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」で定められた40dB未満となる距離として15mを設定

#### ②の根拠として規定

## (2) (1)以外の方法で担保する内容(案)

#### 条例で定めることが難しい内容も 他の方法で担保します

### ●ハード対策

#### →発注時の施設設計の条件に反映

- ・敷地外周部に緩衝帯となる緑地の整備 騒音
- ・空調室外機は、住宅地側の敷地境界(道路境界)において規制基準を満たす配置・仕様とする 騒音
- ・来訪者のピーク時に応じた駐車台数・駐輪台数を確保 交通混雑
- ・敷地内に待機用空地を設置(敷地の出入口前の路上における入庫待ち車両の発生防止) 交通混雑
- ・駐車場敷地内で歩行者と自動車が錯綜しないよう敷地への出入口を分離 交通危険性
- ・敷地の出入口周辺の見通しの確保 交通危険性

### ●ソフト対策

#### →公園の運営ルールとして設定

#### 交通混雑

- ・路上駐車・路上駐輪の防止に関する注意喚起を実施
- ・敷地からの出入りは、左折入場・退場とすることを標示
- ・イベント開催時の人数制限の実施
- ・利用者への敷地外での滞留防止に関する注意喚起を実施

#### ソフト対策も担保します

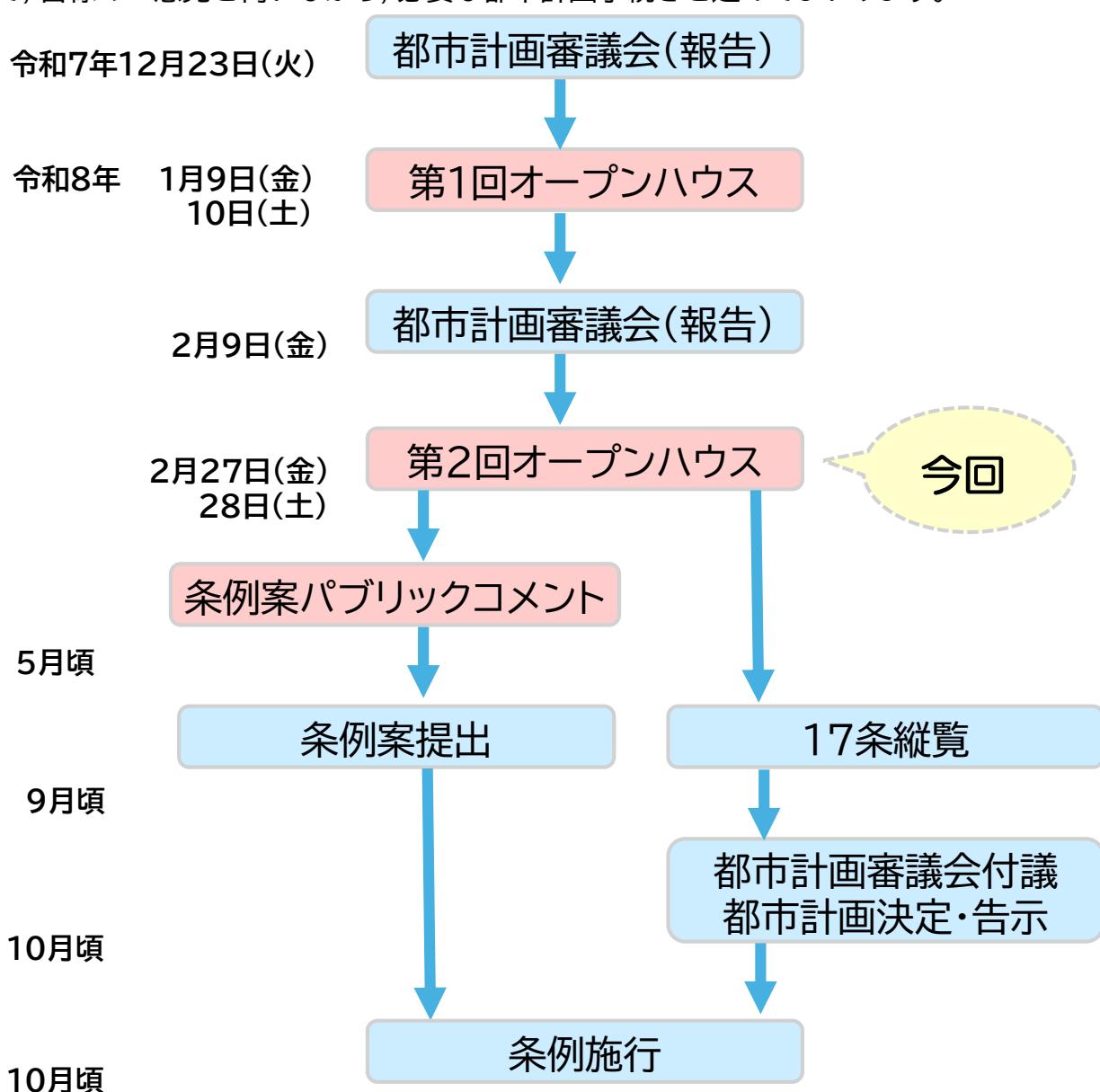
# 11 スケジュール

## (1) 施設整備に関するスケジュール



## (2) 都市計画に関するスケジュール

オープンハウスを開催し、留保地の活用による施設整備に当たって必要な都市計画上の課題解決に関して、皆様のご意見を伺いながら、必要な都市計画手続きを進めてまいります。



### 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](mailto:keikaku@city.chofu.lg.jp)

