

 「映画のまち調布」の推進に向けた土地利用方針 【概要版】

映画・映像を「つくる」「楽しむ」「学ぶ」をまちづくりへ展開



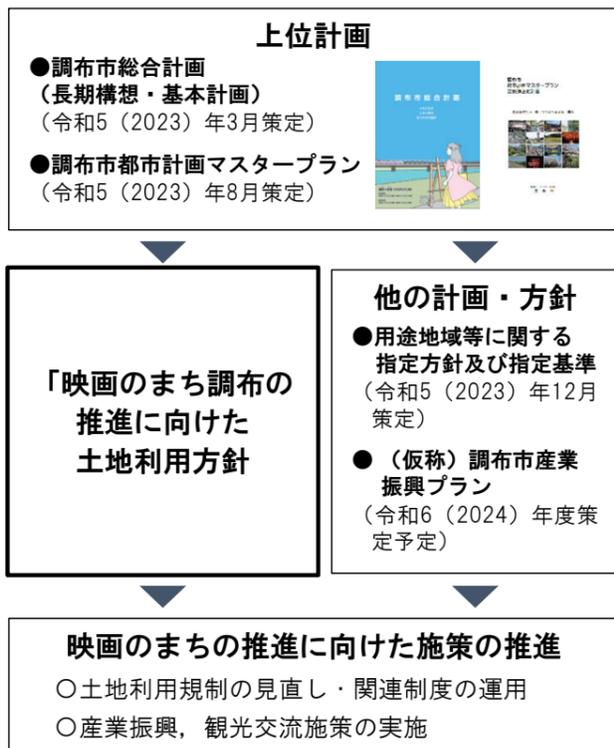
令和 6(2024) 年 3 月

調布市

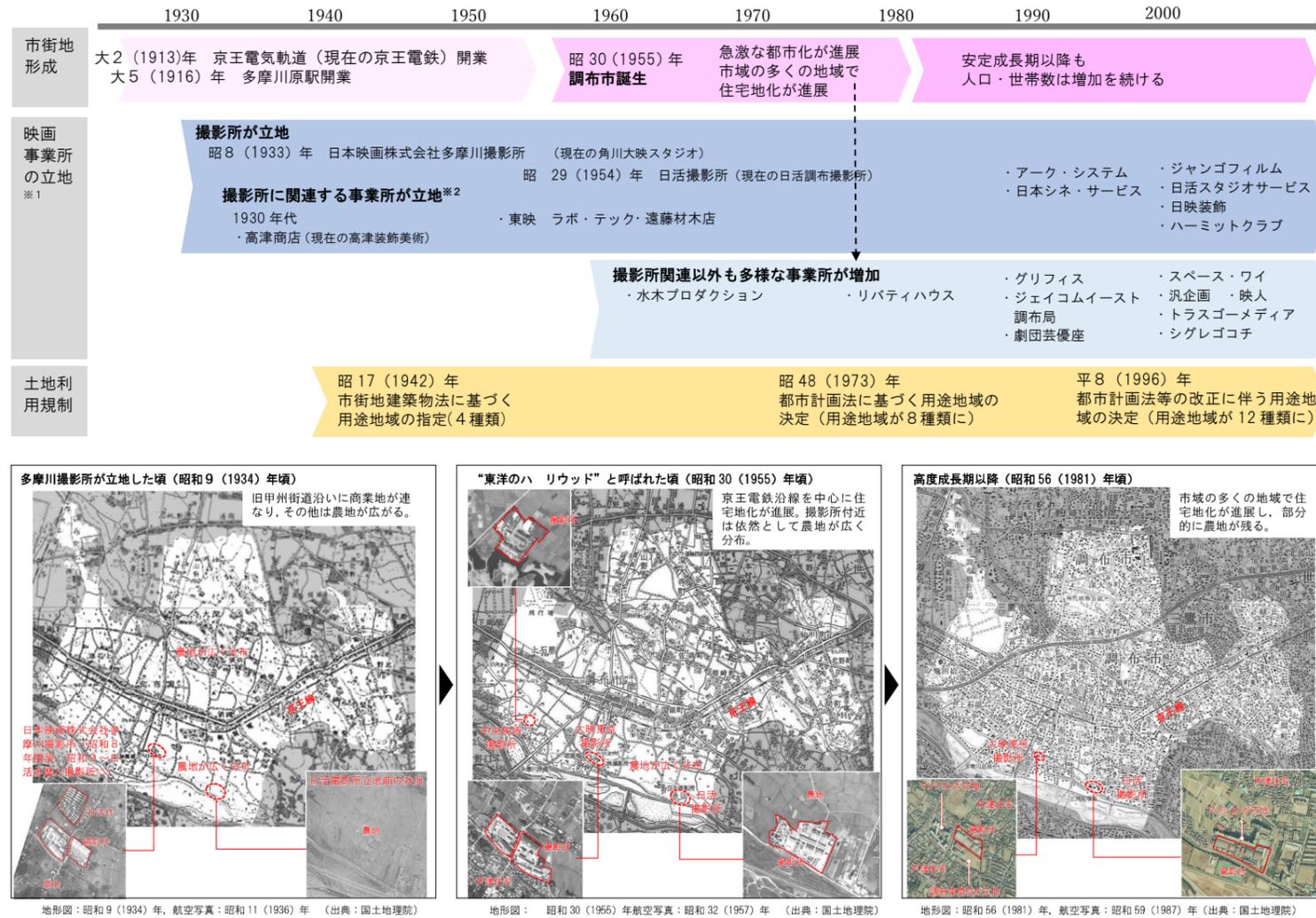
1 背景・目的

- 市では、映画・映像関連事業所の集積が進み、大衆文化を支える映画文化の発信地としての土地利用が進んだ歴史があり、「映画のまち」としての歴史を感じさせる資源が多く存在します
- また、市では、事業所の集積や地域資源を活用した地域経済の活性化、観光振興などを目指して「映画のまち調布」を積極的に推進し、特色ある取組の展開を図っています
- 今後も「映画のまち」として市の魅力を高めるためには、映画・映像関連事業所の施設の立地維持や誘導が求められますが、**現状の土地利用規制により、事業所の施設更新や機能拡大を進める上で課題**があることが判明しています
- また、都市空間の活用や市街地の更新、多様な主体と連携したまちづくりの検討において、**特色ある地域資源を活かした取組をまちづくりに展開することが求められています**
- こうした課題に対応するため、**総合計画・都市計画マスタープランに位置付けた方針や施策を具体化し、今後の土地利用の考え方や都市空間の将来像、土地利用制度等の活用に向けた技術的な方法や手順などを示す**ことを目的として本方針を策定します

2 本計画の位置付け



3 調布市の市街地形成と映画・映像関連産業の変遷



- 【昭和8（1933）年】日本映画株式会社多摩川撮影所（現在の角川大映スタジオ）が開設。当時の撮影所は撮影所関係者が住む住宅地を除けば、農地や樹林地、原野に囲まれていました。
- 【昭和29（1954）年】日活撮影所（現在の日活調布撮影所）、翌年、中央映画撮影所（現在は撤退）が開設された。これら撮影所の立地が市内に多くの映画・映像関連事業所が集積する契機となり、映画業界の全盛期である当時、調布は“東洋のハリウッド”と呼ばれていました。
- 【高度経済成長期以降】撮影所周辺も住宅地化が進展するとともに、撮影所関連以外の多様な事業所も市内各地に立地しました。

調布市都市計画マスタープラン（令和5（2023）年8月策定）

- III まちづくりの構想 3. 土地利用の方針
- 土地利用に関する基本的な方針（抜粋）
 - 市を特徴付ける歴史資産や映画・映像関連産業等の地域資源を活かした、産業振興・観光交流に資する土地利用を保全・誘導します。また、市の産業を支える工場や事業所などが継続して立地できるように、周辺住宅地などとの調和を図りながら事業所の操業環境を支える土地利用の保全・誘導を検討します。
 - IV まちづくりの基本方針 7. 地域活性化分野（抜粋）
 - 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
 - ②-9 歴史資産や映画・映像関連産業等の地域資源を活かした地域活性化に取り組みます。また、産業振興・観光交流に資する土地利用の保全・誘導に向けて、地区計画や特別用途地区の活用による土地利用規制の見直しや施設立地を許容する許可制度の活用について検討していきます。
 - 施策③：産業振興と連携したまちづくり
 - ③-5 市民、事業者、行政（市）の三者の協働により、映画産業などの地域資源をまちづくりに活用し、にぎわいのある活気に満ちたまちづくりを推進します。また、駅前広場等の屋外の公共空間を活用した様々なイベント・事業を実施し、エリア価値の向上に資する公共空間の新たな活用に向けた検討を進めます。

- 調布市基本計画（令和5（2023）年度から令和8（2030）年度まで）
- 5つの重点プロジェクト（抜粋）
 - 重点プロジェクト4 にぎわいと交流のある活気に満ちたまちをつくるプロジェクト
 - まちの回遊性を高め、歩いて楽しいまちが形成されているまち調布」やスポーツなどの地域貢献を生かし、まちの活性化を図られています。
 - 重点プロジェクト事業 ●「映画のまち調布」の推進
 - 分野別計画（抜粋）
 - 基本目標6 調布ならではの魅力にあふれ、活気に満ちたまちにするために
 - 6-1 誰もが新たなことにチャレンジでき、産業が発展するまち
 - 施策17 活力ある産業の推進
 - 17-4 特性を生かした地場産業の振興
 - ◆映画・映像関連企業と連携した地域経済活性化
 - 6-2 調布ならではの魅力でみんなをわくわくさせる、にぎわいのあるまち
 - 施策19 魅力ある観光の振興
 - 19-1 多様な主体との連携による地域資源を活用したにぎわいの創出
 - ◆地域資源を活用したにぎわいの創出
 - 19-2 「映画のまち調布」の推進
 - ◆映画・映像関連企業と連携した「映画のまち調布」の推進
 - ◆フィルムコミッション事業やロケツーリズムの推進
 - ◆「映画のまち調布」の効果的な情報発信

4 「映画のまち調布」に関わるこれまでの主な取組

市内の映画・映像関連企業や市民団体との連携を図りながら、映画・映像を「つくる」「楽しむ」「学ぶ」をテーマとした「映画のまち調布」を積極的に推進し、特色ある取組を展開しています。

<p>1990年代</p> <ul style="list-style-type: none"> 調布映画祭開催開始(28回開催され、その後「映画のまち調布」シネマフェスティバル)にリニューアル) 調布映画発祥の碑建立(多摩川5丁目児童公園)(平成5(1993)年) 	<p>調布映画祭</p> 	<p>調布映画発祥の碑</p> 	<p>映画俳優の碑</p> 	<p>図書館に映画資料室開室</p> 
<p>2000～2010年</p> <ul style="list-style-type: none"> 市制施行50周年記念事業として「調布市高校生フィルムコンテスト」開催 「調布ジュニア映画塾」シネマ体験ワークショップ 子どもたちの世界映画祭「キンダー・フィルムフェスティバル」初開催 	<p>高校生フィルムコンテスト in 映画のまち調布</p> 	<p>「映画のまち調布」みんなのワークショップ</p> 	<p>調布ジュニア映画塾</p> 	<p>子どもたちの世界映画祭「キンダー・フィルムフェスティバル」</p> 
<p>2010年～</p> <ul style="list-style-type: none"> 市制施行60周年記念 4ヶ月連続特別企画を開催(調布の映画元年) 「ちょうふ親子映画上映会」開催 ねぶくろシネマ開催 「映画のまち調布」の推進に関する市民活動補助金の創設 シネマコンプレックス「イオンシネマ シアタス調布」開業 「ガチャラ」映画のまち調布応援キャラクター就任(その後、様々なイベントに出演し「映画のまち調布」をPR) 映画のまち調布シネマフェスティバル開催(令和元(2019)年～) 	<p>ちょうふ親子映画上映会</p> 	<p>ねぶくろシネマ</p> 	<p>ガチャラによる「映画のまち調布」のPR</p> 	<p>シネマフェスティバル</p> 

5 「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

(1) 基本的な考え方

映画・映像を「つくる」「楽しむ」「学ぶ」をまちづくりへ展開

映画・映像をつくる・楽しむ・学ぶまち

楽しむ
市民・団体等と連携した映画・映像関連事業を実施

つくる
映画・映像関連事業所が約40社集積している特徴を活かし、映画・映像をつくる(生み出す)取組の推進

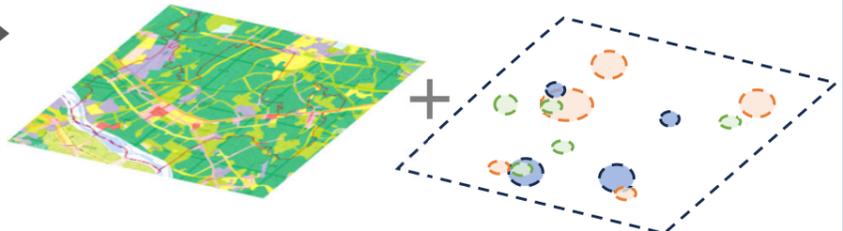
学ぶ
映画・映像づくり、ワークショップ、資料の保存、展示、講座、講演会

左記取組を支える都市空間・土地利用の形成

これまでの土地利用規制

「つくる」を担う映画・映像関連事業所の集積

「つくる」「楽しむ」「学ぶ」取組をまちづくりに展開



新たな土地利用の視点で誘導

(2) 取組方針

- 「つくる」を担う映画・映像関連事業所が引き続き市内に集積し、周辺地域と調和して操業されるよう、「映画のまち調布」にふさわしい土地利用規制を検討します。
- 市内各地で「つくる」「楽しむ」「学ぶ」が複合した多様な取組が展開されるまちづくりを推進します。

(3) 都市空間の将来像

5～6ページ参照

6 土地利用規制に関する課題

(1) 映画・映像関連事業所と用途地域による土地利用規制 (2) 映画・映像関連事業所へのアンケート調査(令和5年6～7月)

・市内事業所34社中21社が住居系用途地域に立地

○事業所が立地する用途地域の種類

- (過半が属する用途地域)
- ・第一種低層住居専用地域 : 7社
 - ・第一種中高層住居専用地域 : 2社
 - ・第一種住居地域 : 5社
 - ・第二種住居地域 : 6社
 - ・準住居地域 : 1社
 - ・近隣商業地域 : 1社
 - ・商業地域 : 6社
 - ・準工業地域 : 6社

・住居系用途地域には事業所等の種類に応じて様々な立地制限があります

用途地域 事業所等の種類	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
映画スタジオ	(明記なし)	×	×	△ 2階以下 1500㎡以下	△ 3000㎡以下	○	○	○	○	○
映画・映像関連機器を扱う事業所	(明記なし)	×	×	△ 2階以下 1500㎡以下	△ 3000㎡以下	○	○	○	○	○
映像の企画・制作・編集等を行う事業所	(明記なし)	×	×	△ 2階以下 1500㎡以下	△ 3000㎡以下	○	○	○	○	○
作業場がある事業所・危険物を扱う事業所	工場	×	×	△	△	△	△	△	△	○
グッズ販売等の店舗	店舗	×	△ 2階以下 500㎡以下	△ 2階以下 1500㎡以下	△ 3000㎡以下	○	○	○	○	○
映画・映像関連のギャラリー・資料館	(明記なし)	×	×	△ 2階以下 1500㎡以下	△ 3000㎡以下	○	○	○	○	○
映画上映を行う施設・集客イベントを行う施設	劇場・映画館・演芸場・観覧場	×	×	×	×	×	△ 客席部分 200㎡以下	○	○	○

(3) 土地利用規制に関する課題

- ・市内では、良好な住居の環境の保護することを目的として指定される第一種低層住居専用地域及び第一種中高層住居専用地域の指定面積が市全体の約70%を占めています。これらの住居系用途地域に指定されている区域では、良好な住居の環境の保護を目的とするため、土地利用規制が特に厳しく、現在の映画・映像関連事業所の敷地に近接する場合であっても、映画・映像関連事業所の立地が制限されています。また、すでに映画・映像関連事業所の施設が立地している場合であっても、施設拡大等が制限されています。
- ・また、指定面積が全体の約10%を占める第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域においても、映画・映像関連事業所の施設の種類の種類や規模等により、施設の立地や床面積等の規模が制限されています。
- ・また、映画・映像関連事業所を対象とした調査により、市内での事業継続を望む事業所は多く、建替えや機能拡大の意向を持つ事業所があるが、現在の土地利用規制により実施し難い場合があることが判っています。
- ・今後、「映画のまち」の推進を支える土地利用を実現していくために、各事業所における今後の具体的な事業展開や建替え・増改築の意向等を踏まえ、土地利用規制により建替え・機能拡大が実現できない実態がある事業所については、周辺環境への十分な配慮や環境向上の為の対策を講じることを考慮しながら、様々な土地利用制度の活用について検討を進めていく必要があります。

○調査対象

- ・調布市内に立地する映画・映像関連事業所

○回答状況

- ・回答数21社/送付34社(回答率62%)

○調査項目

- ・事業所の概要
- ・事業の概要、操業年数
- ・主な取引先
- ・調布市内の他の事業所との関係性
- ・調布市内に立地するメリット(任意)
- ・今後の事業展開について
- ・周辺地域との関係性・つながり
- ・その他の御意見・御要望
- ・これまでの建替え・増改築等の状況
- ・今後の建替え・増改築等の意向

○調査結果(抜粋)

【今後の事業展開について】

- ・市内での事業継続を望む事業所は約86%(21社中18社)
- ・市内での事業拡大(現在の場所での事業拡大・設備拡充、事業条件の整った市内の他の場所への移転)の意向がある事業所は約52%(21社中11社)

【現在の所在地での操業の際の問題について】

- ・事業拡大・建替え意向があるが、各種法令等による制限がある事業所は約33%(21社中7社)

<回答(自由記入)>(抜粋)

- ・建替え・大規模修繕にあたって集客施設を導入したいが土地利用規制により実現できない
- ・建物は年々古くなる一方機材の在庫量が増加しているが、土地利用規制により建替えられない
- ・多種多様なニーズに対応するため倉庫等の建替えを希望するが、用途地域の変更等が必要

5 「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 (3) 都市空間の将来像 イメージ

学ぶ



(取組例) 映画資料室による映画関係の資料の収集・整理・保存, 映画に関する企画展示
(キーワード) 貴重な映画関連資料の収集保存, デジタル化, 「映画のまち調布」のPR

楽しむ



(取組例) 駅前広場などでの上映イベント
(キーワード) まちなかのにぎわい・魅力づくり, 公共空間の活用, エリアマネジメント

つくる 楽しむ 学ぶ

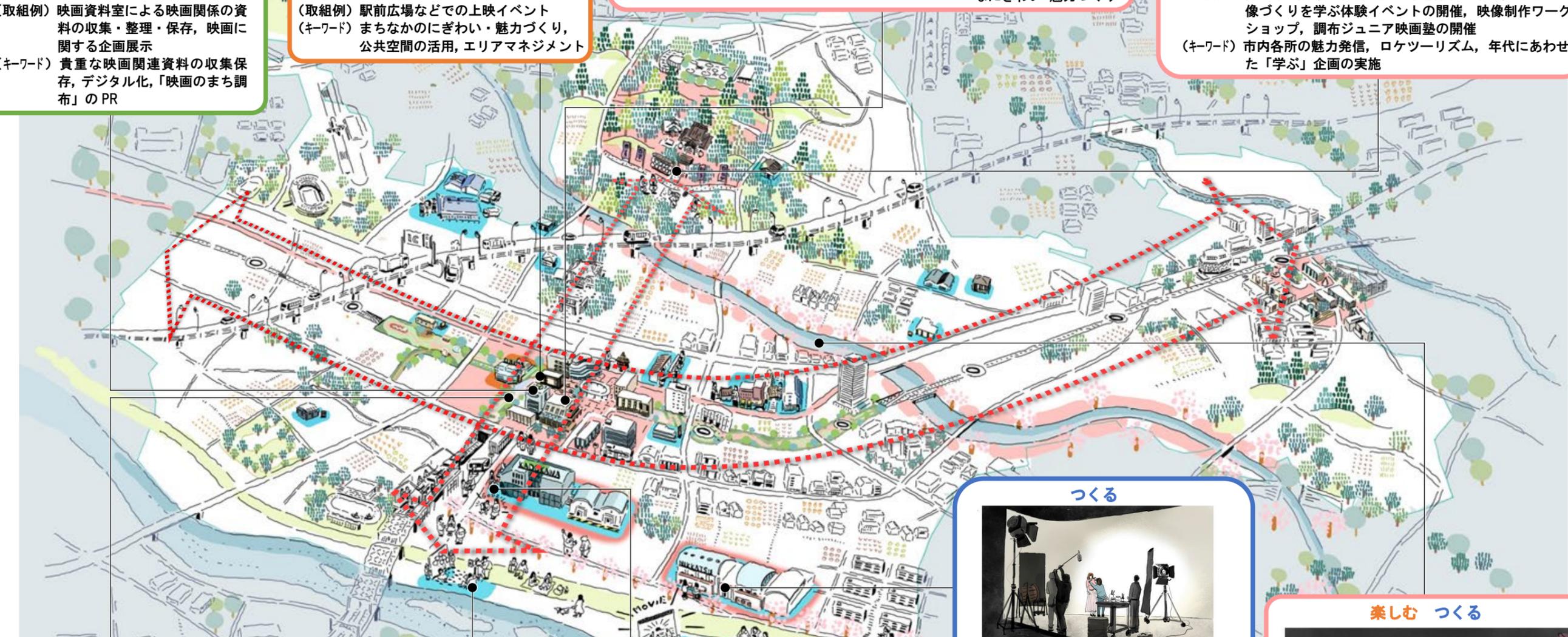


(取組例) 映画のまち調布 シネマフェスティバルや市民映画塾, 親子向け上映会など映画・映像イベントの展開, 特色ある映画・映像関連施設の立地
(キーワード) 公共公益施設の活用, 「映画のまち調布」のPR, 年代にあわせた「学ぶ」企画の実施, 地域の新たなにぎわい・魅力づくり

つくる 楽しむ 学ぶ



(取組例) 特色ある調布の名所・史跡等を撮影に活用, 映画・映像づくりを学ぶ体験イベントの開催, 映像制作ワークショップ, 調布ジュニア映画塾の開催
(キーワード) 市内各所の魅力発信, ロケツーリズム, 年代にあわせた「学ぶ」企画の実施

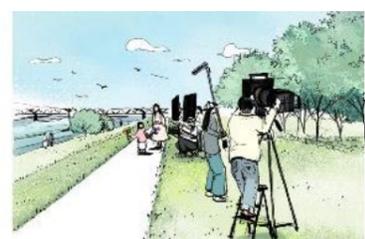


楽しむ 学ぶ



(取組例) 市の公園やオープンスペースへのモニュメントの設置
(キーワード) 公共空間の活用, 「映画のまち調布」のPR

つくる



(取組例) 調布の風景を撮影に活用
(キーワード) 市内各所の魅力発信, ロケツーリズム

つくる



(取組例) 映画・映像関連事業所の操業・充実
(キーワード) 操業環境の保全・誘導

楽しむ

(取組例) 映画・映像関連イベントの開催, 地域に開かれた施設の設置, 映画・映像関連事業所ならではの街並みづくり
(キーワード) 地域資源を活かした地域活性化, 周辺と調和した良好な環境形成



楽しむ つくる



(取組例) 河川沿い桜並木ライトアップ
(キーワード) 映画・映像関連企業の技術を活かしたイベント開催

7 実現方策

以下の手順で整理・検討を進め、土地利用制度等を活用した取組を実施し、「映画のまち調布」ならではの魅力あるまちづくりと、周辺市街地環境と調和した事業所の操業を推進します。

(1) 建築基準法上の用途の明確化、用途規制の課題整理

立地を検討する施設が建築基準法上、どの用途に該当するかを明確化するとともに、現在の用途規制が課題となるか整理します。

(2) 周辺環境への配慮事項と地域環境の向上に資する取組等の検討

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等を検討します。

事業所など施設整備を行う主体には、必要な対策を十分に講じた上で操業・運営されるように**周辺に配慮した施設計画の実施、地域の環境向上や課題解決に資する取組等の検討**が求められます。

市は、**配慮事項と必要な対策を想定**したうえで、施設整備を行う主体による**十分な配慮や取組が行われるように要請・誘導**します。

(3) 土地利用制度等の活用の検討

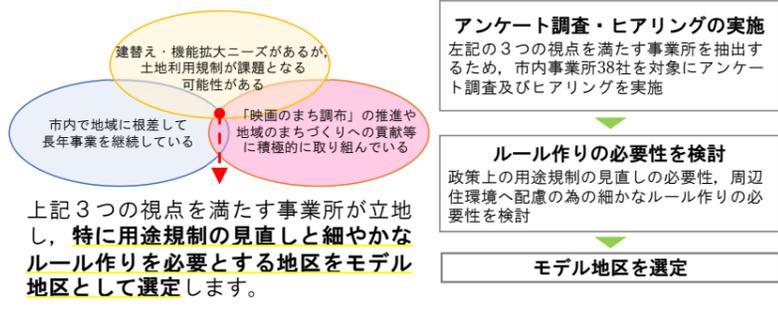
(1) 及び (2) に沿って実施した検討や市の上位計画、対象範囲・規模、周辺地区のまちづくりの動向等を踏まえて、活用する土地利用制度等を検討します。(右表参照)



8 今後の進め方

(1) モデル地区の選定と取組の推進

① モデル地区の選定



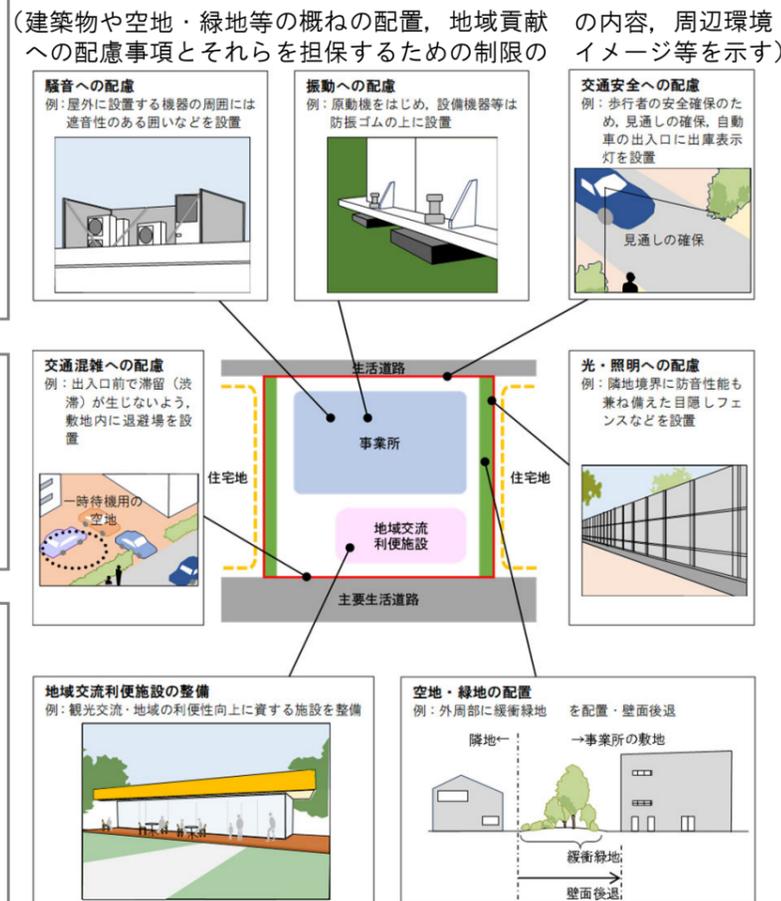
② モデル地区における土地利用イメージの作成

対象事業所の事業内容、用途規制の緩和の内容・程度、対象地区の地形等の自然環境の状況、周辺地域の土地利用の状況、周辺住民の意向等を踏まえ、**当該地区の土地利用イメージを検討・作成**します。(右図参照)

③ 土地利用規制の見直し、周辺配慮・地域貢献等を担保するための規制等の導入

7 (3) で比較検討の上で選択した**土地利用規制の見直し**又は**特例許可の適用**などを進めます。
建築基準法第50条に基づく条例を制定するとともに、街づくり条例に基づく**事前協議**、景観条例に基づく協議等を活用し、②で検討した内容を担保・誘導します。

土地利用イメージ(作成例)



土地利用制度等の活用手法の比較検討

活用手法	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)	市における土地利用制度等の活用の考え方
特別用途地区・条例制定による用途規制を緩和	・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 【留意点】 ・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 ・地形地物等で明確に区分すること	・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。 ・その際、周辺市街地の環境の保護を図るため、 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、建築基準法第50条条例による建築物及び敷地の制限と併せて定める ことを検討します。
地区計画の決定と合わせた用途地域の変更	・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 ・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 ・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 【留意点】 ・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 ・用途地域の趣旨に応じて相当の規模を有すること ・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	・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します。 ・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挙された例外を除き、 原則として併せて地区計画を定め 、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。 ・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、 地区レベルでの地域住民の意向把握・合意形成等が必要 です。
地区計画・条例制定による用途規制の緩和	・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 【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	・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。 ・ 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 、活用を検討します。 ・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、 地区レベルでの地域住民の意向把握・合意形成等が必要 です。
建築基準法に基づく特例許可(建築基準法第48条許可)	・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恐れがない又は公益上やむをえないと認める場合	・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、 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。

(2) モデル地区以外の取組の推進

① 「つくる」を担う映画・映像関連事業所の保全・誘導

○**住環境の形成を図る地域**において、既存の映画・映像関連事業所が立地し建替えなどを検討する場合
 → 事業者のほか地域住民の意見を踏まえつつ、必要に応じて**事業所が現地での操業と良好な住環境の形成が図れるよう、土地利用制度等の活用の検討を進め、取組を実施**します

② 「つくる」「楽しむ」「学ぶ」が複合した多様な取組が展開されるまちづくりの推進

○**拠点に位置付けた地域やその周辺**において、都市機能の更新や交流・回遊するまちなかの形成を行っていく場合
 → 必要に応じて「映画のまち調布」に貢献する**多様な用途の施設を誘導**します(例えば、映画・映像の上映を行う施設、映画・映像関連のギャラリー・資料館、グッズ販売等の店舗等)
 → **駅前広場等の屋外の公共空間を活用した様々なイベント・事業を実施**し、エリア価値の向上に資する「映画のまち調布」を活かした取組を進めます

③ 地域資源を活かした観光や交流を促す施設立地の誘導

→ **観光や交流を促す様々な地域**において、「映画のまち調布」以外にも、市内にある**史跡や歴史資産、文化芸術、スポーツ、レクリエーションなど様々な地域資源を組み合わせ**、それらを活かしながら**観光や交流に資するまちづくりを推進**します
 ○上記の取組に向けて、**既存施設の立地保全**を図る場合や、**観光交流の核となる新たな施設の立地を誘導**する場合
 → 施設の特長や周辺地域の状況を踏まえ、**本方針の実現方策を参考にして、適切な土地利用制度等の活用などを検討**し、立地に向けた取組を進めます

登録番号 (刊行物番号)
2023-270

「映画のまち調布」の推進に向けた土地利用方針【概要版】

発行日 令和6年3月
発行 調布市
編集 都市整備部 都市計画課

〒182-8511
東京都調布市小島町 2-35-1
TEL 042-481-7453
FAX 042-481-6800
E-mail keikaku@city.chofu.lg.jp

