

# 『「映画のまち調布」の推進に向けた土地利用方針』に基づくモデル地区の選定について

## 検討の背景等

### ●調布市では、映画文化の発信地としてまちが形成

調布市では、昭和8（1933）年に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）が設立されて以来、映画・映像関連事業所の立地が進み、かつては「東洋のハリウッド」と称されるなど、多くの人々が訪れる、大衆文化を支える映画文化の発信地としてまちが形成されてきた歴史があります。

現在においても、市内には約40社の映画・映像関連事業所のほか、市と映画の関わりを示す映画俳優の碑など「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。

### ●「映画のまち調布」の取組について

市では、映画・映像関連事業所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」の取組を積極的に推進し、特色ある取組の展開を図っています。

今後も引き続き、「映画のまち」としての市の魅力を高めていくためには、「映画のまち」を支える映画・映像関連事業所について、市内での操業の継続や新たな立地を進めていく必要がありますが、現状の建築物の建て方等のルールにより、事業所の建替えや新たな立地を進めるうえでの課題があることが判明しています。また市内の様々な地域において「映画のまち調布」の取組など特色ある地域資源を活かした様々なまちづくりを展開することが求められています。

こうした取組を推進するために、市では令和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、令和6年6月にモデル地区を選定しました。

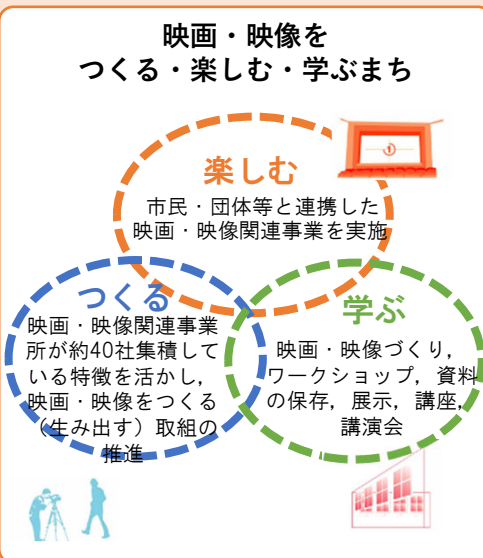
## 「映画のまち調布」の推進に向けた土地利用方針の策定 （令和6（2024）年3月）

「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。

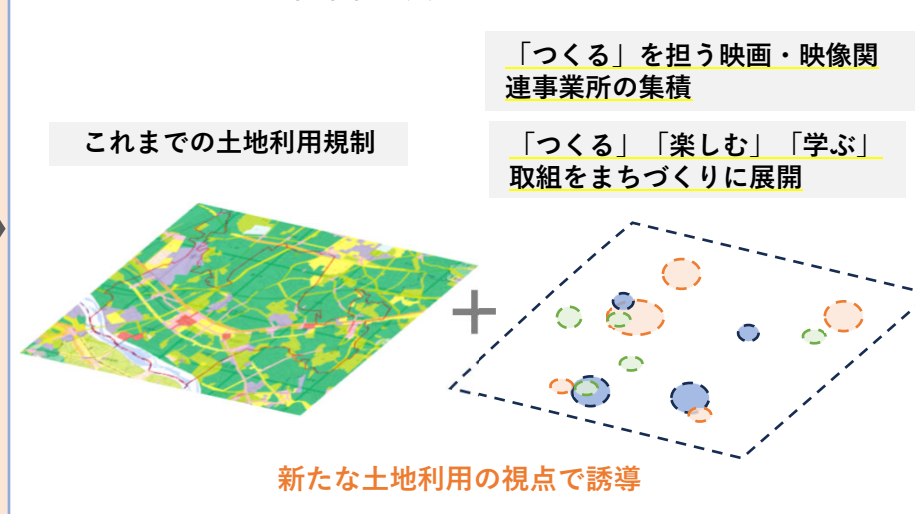


## 「映画のまち調布」の推進に向けた土地利用の考え方

### 映画・映像を「つくる」「楽しむ」「学ぶ」をまちづくりへ展開



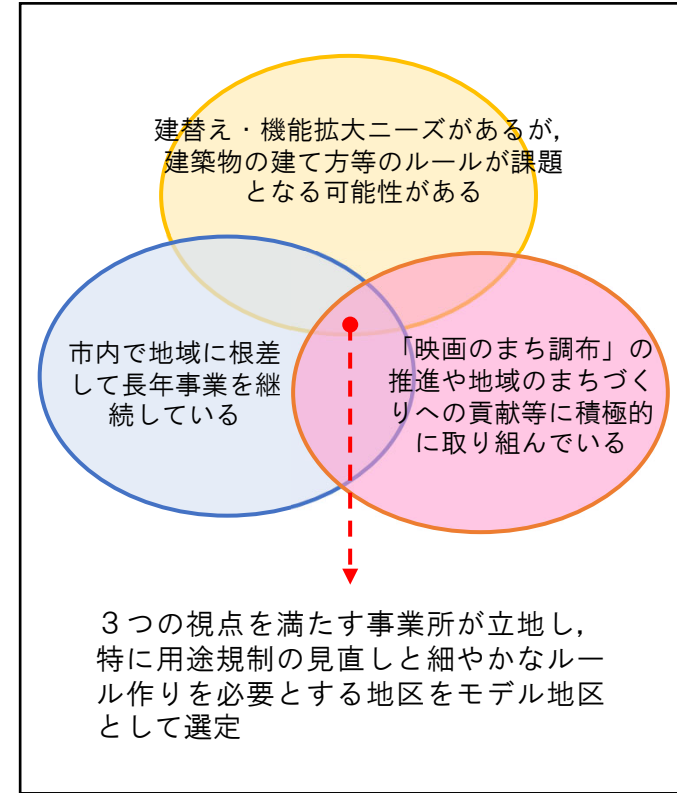
### 左記取組を支えるまちづくり



## モデル地区の選定（令和6（2024）年6月）

以下の3つの視点に基づき、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。

### 選定の視点



### 選定の手順・選定結果

#### アンケート調査・ヒアリングの実施

左記の3つの視点を満たす事業所を抽出するため、市内事業所38社を対象にアンケート調査及びヒアリングを実施

#### ルール作りの必要性を検討

用途規制（建築物の建て方等のルール）の見直しの必要性、周辺住環境への配慮のための細やかなルール作りの必要性を検討

#### モデル地区を選定

- ・多摩川六丁目・小島町三丁目（角川大映スタジオ周辺）
- ・染地二丁目（日活調布撮影所周辺）

## 今後の進め方

今後はモデル地区における土地利用イメージを作成し、さらに現行の土地利用規制の見直し、配慮事項・地域貢献等を担保するための規制等の導入について検討を行います。

### 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。

### 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

- ・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、検討した内容を担保・誘導します。

# モデル地区における土地利用イメージの作成

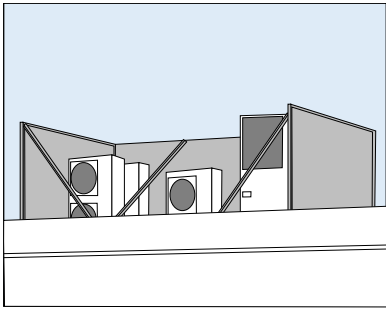
対象事業所の事業内容，用途規制の緩和の内容・程度，対象地区の地形等の自然環境の状況，周辺地域の土地利用の状況，周辺住民の意向等を踏まえ，当該地区の土地利用イメージを検討・作成します。

## 土地利用イメージの例

建築物や広場・空地等の概ねの配置，環境向上に資する取組や映画のまちの推進に向けた観光交流や地域活性化に資する施設の立地などの地域貢献の内容，周辺環境への配慮事項とそれらを担保するための制限のイメージ等を示します。

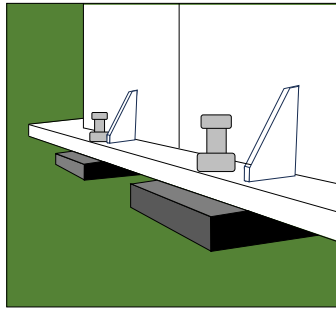
### 騒音への配慮

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



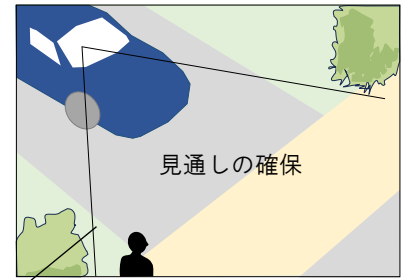
### 振動への配慮

例：原動機をはじめ，設備機器等は防振ゴムの上に設置



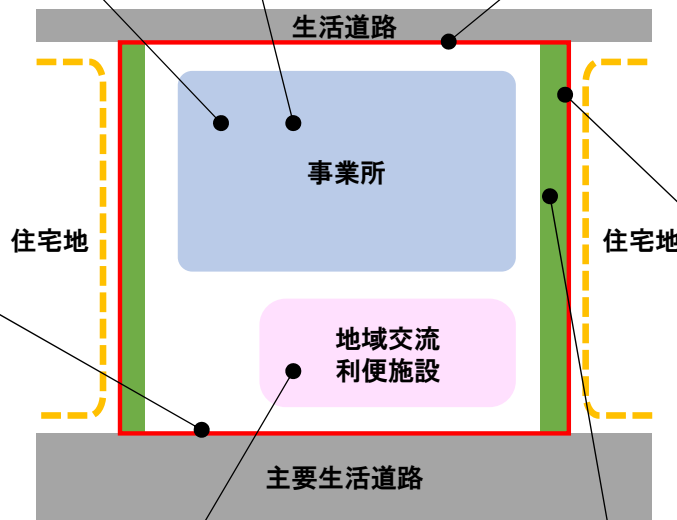
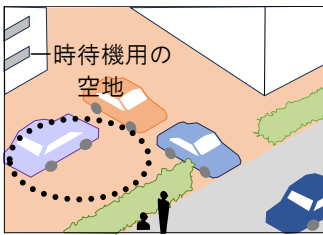
### 交通安全への配慮

例：歩行者の安全確保のため，見通しの確保，自動車の出入口に出庫表示灯を設置



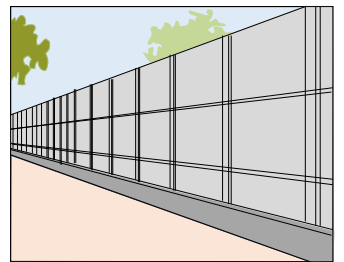
### 交通混雑への配慮

例：出入口前で滞留（渋滞）が生じないように，敷地内に退避場を設置



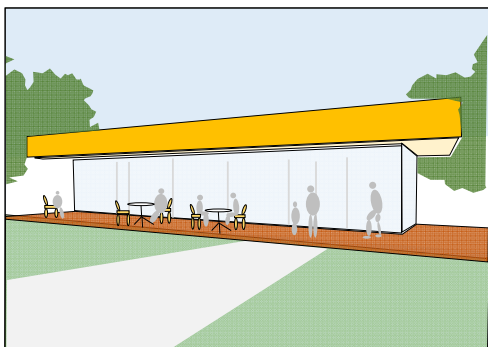
### 光・照明への配慮

例：隣地境界に防音性能も兼ね備えた目隠しフェンスなどを設置



### 地域交流便利施設の整備

例：観光交流・地域の利便性向上に資する施設を整備



### 空地・緑地の配置

例：外周部に緩衝緑地を配置・壁面後退

