

# 「映画のまち調布」の推進に向けたモデル地区に関するまちづくり懇談会 (多摩川六丁目・小島町三丁目及び染地二丁目)

## はじめに (まちづくり懇談会開催の経緯)

### ●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、市では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としています。

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。

### ●モデル地区における取組について

選定したモデル地区について検討を進めるため、まちづくり懇談会を開催し、周辺にお住まいの皆さまや関係権利者の方々と、意見交換を行いたいと考えています。

意見交換では、新たにスタジオを設置する場合には、どのようなことに配慮が必要か、また、魅力あるよりよい地域を形成していくため、事業所に期待する取組について、御意見を伺えればと思います。

## 【まちづくり懇談会の日時・場所】

- ①令和6年7月26日(金) 18:30~20:00(18:00~受付開始) 場所:調布市立布田小学校体育館
- ②令和6年7月27日(土) 10:00~11:30(09:30~受付開始) 場所:調布市立布田小学校体育館

## 「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。



## モデル地区の選定(令和6(2024)年6月)

上記の土地利用方針に基づき、特に建築物の建て方等のルール(用途規制)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。

今後、対象利用事業所の事業内容、建築物の建て方等のルール(用途規制)の見直し内容・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。

# 「映画のまち調布」の推進に向けた土地利用方針の概要（1）

## 「映画のまち調布」の推進に向けたまちづくりの考え方、まちの将来像

### 映画・映像を「つくる」「楽しむ」「学ぶ」をまちづくりへ展開

今後も引き続き、映画・映像を「つくる」「楽しむ」「学ぶ」をテーマに映画・映像関連事業所や地域の連携・協力による「映画のまち調布」の取組を積極的に推進していくために、これらの取組を支えるまちづくりを進めていきます。

これまでの建築物の建て方等のルール（用途規制）に加えて、「つくる」を担う映画・映像関連事業所が数多く立地する強みをまちづくりに活かしていく視点や、映画・映像を「つくる」「楽しむ」「学ぶ」取組をまちづくりに展開していく視点など、新たな視点でルールを考えて誘導します。

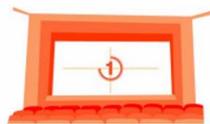
### 映画・映像を「つくる」「楽しむ」「学ぶ」を支えるまちづくり

#### 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

- ・映画のまち調布 シネマフェスティバル
- ・ちょうふ親子映画上映会



##### 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

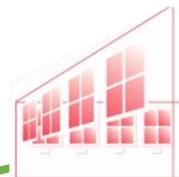
- ・フィルムコミッション推進
- ・高校生フィルムコンテスト in映画のまち調布



##### 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

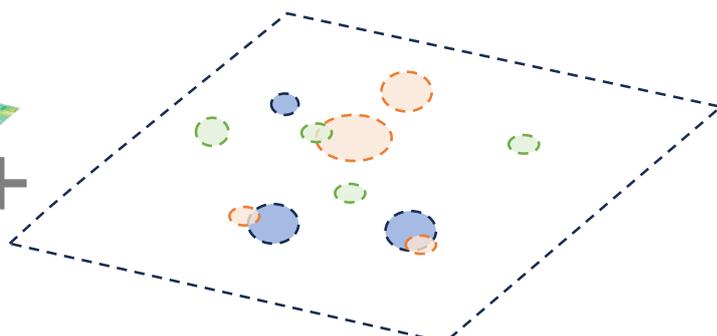
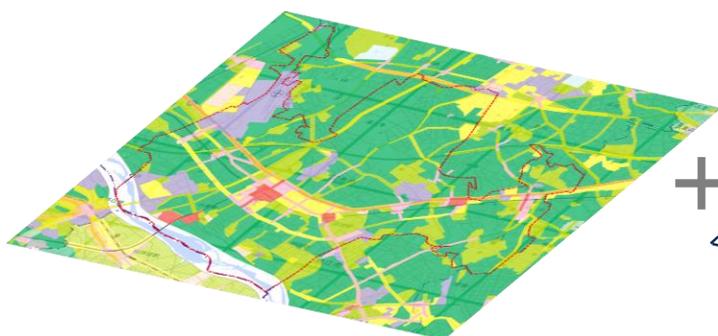
- ・年代に合わせた企画の実施
- ・郷土博物館の映画関連展示
- ・図書館の取組



#### 上記取組を支えるまちづくり

これまでの建て方等のルール  
（用途規制）

「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

# 「映画のまち調布」の推進に向けた土地利用方針の概要（2）

## まちづくりへの展開のイメージ

学ぶ



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

楽しむ



駅前広場などでの上映イベント

つくる 楽しむ 学ぶ

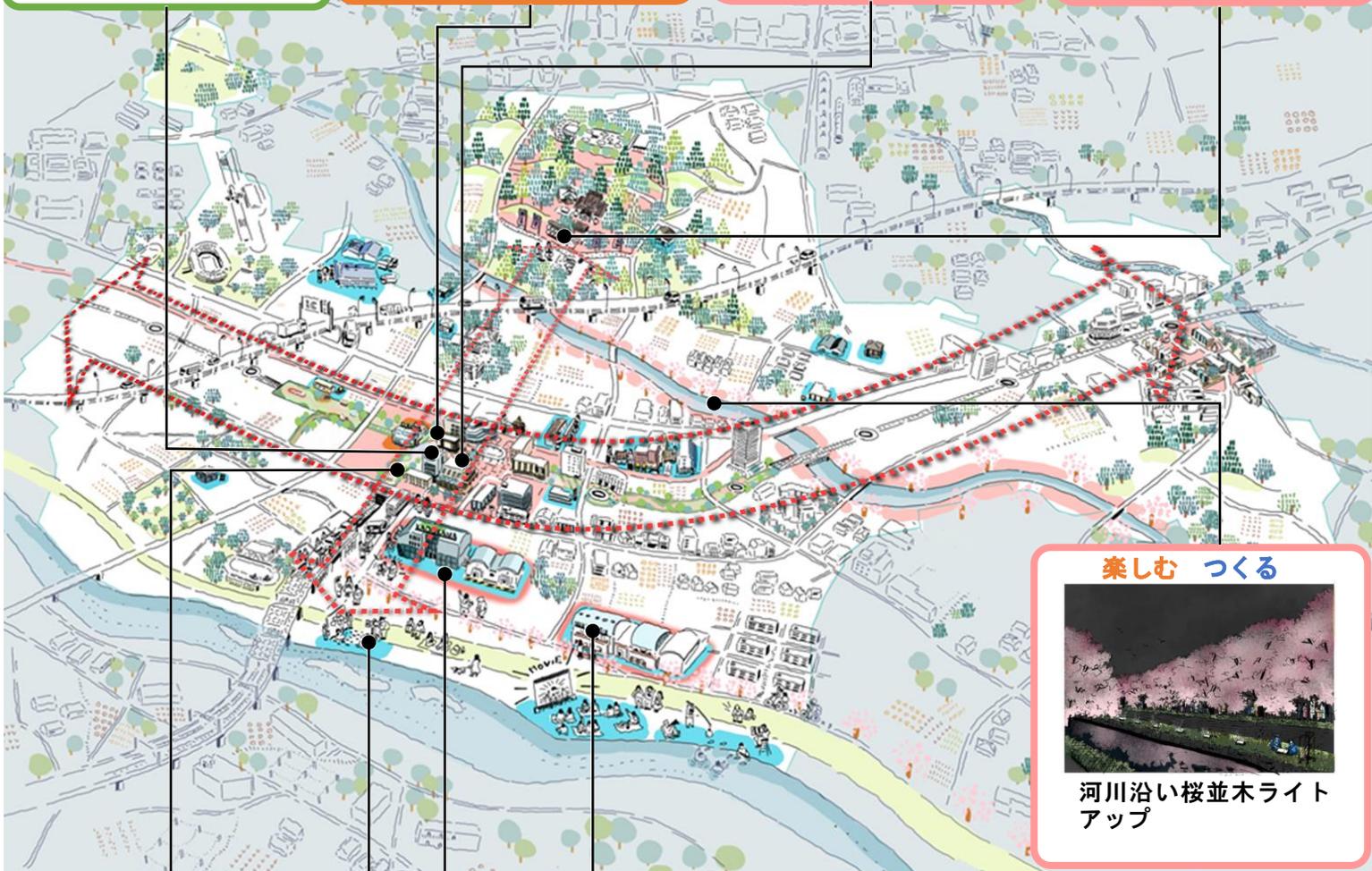


映画・映像イベントの展開，特色ある映画・映像関連施設の立地

つくる 楽しむ 学ぶ



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



楽しむ つくる



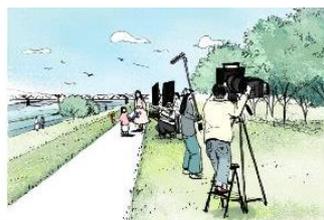
河川沿い桜並木ライトアップ

楽しむ 学ぶ



市の公園やオープンスペースへのモニュメントの設置

つくる



調布の風景を撮影に活用

楽しむ



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

つくる



映画・映像関連事業所の操業・充実

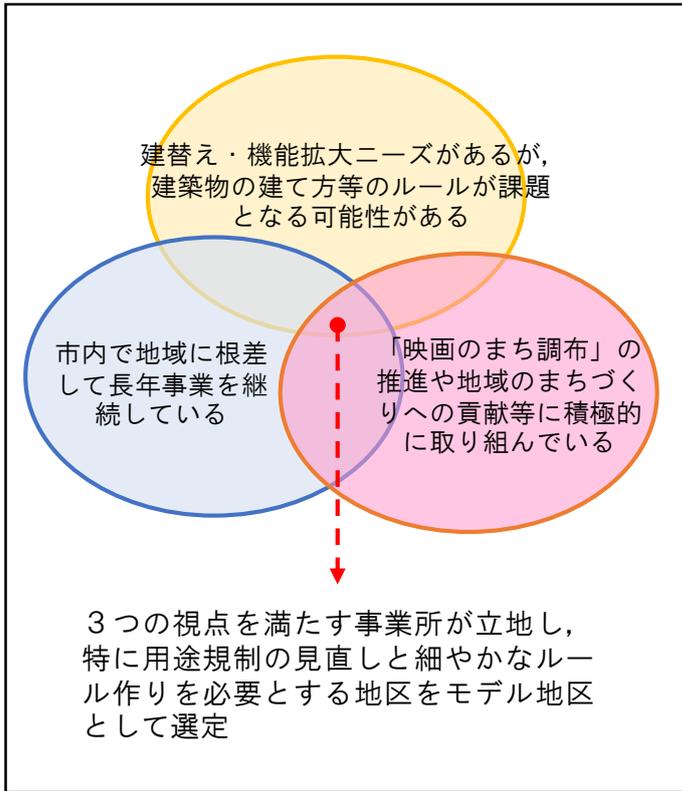
### ●実現方策

以上の考え方や将来像に基づくまちづくりの推進にあたって，現在の建築物の建て方等のルール（用途規制）によって，事業所の施設更新や機能拡大が実施し難い場合があり，こうしたケースに対応するための土地利用制度活用の検討・取組の手順を示しました。

# モデル地区選定の手順及び選定結果

以下の3つの視点に基づき、調査・検討を行い、用途規制の見直しと細やかなルール作りが必要な地区を2地区、モデル地区としました。

## 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

建築物の建て方等のルール（用途規制）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）

## モデル地区の位置図



## モデル地区① 多摩川六丁目・小島町三丁目（角川大映スタジオ周辺）

南側に都立高校が立地，北側・東側に戸建て住宅を中心とした低層住宅地が広がる地区です。地区には，株式会社角川大映スタジオが操業する映画スタジオの敷地と今年解体された共同住宅の跡地があります。

区域図 (2023年7月時点)



航空写真(2024年1月時点)



## モデル地区② 染地二丁目（日活調布撮影所周辺）

北側・東側に分譲共同住宅が立地，西・西南側に戸建て住宅を中心とした住宅地が広がる地区です。地区には，日活株式会社が操業する映画スタジオの敷地があります。

区域図 (2023年7月時点)



航空写真(2024年1月時点)



# モデル地区において期待すること

## 映画のまちの推進

映画・映像を「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取組を期待します。



(例) 公開収録や映画を上映するイベントなどが可能なスタジオ



(例) 映画に関連した地域交流イベント等の開催



(例) 地域の方々が利用できるカフェ・レストラン、ギャラリー・ショップ

## 周辺住環境への配慮

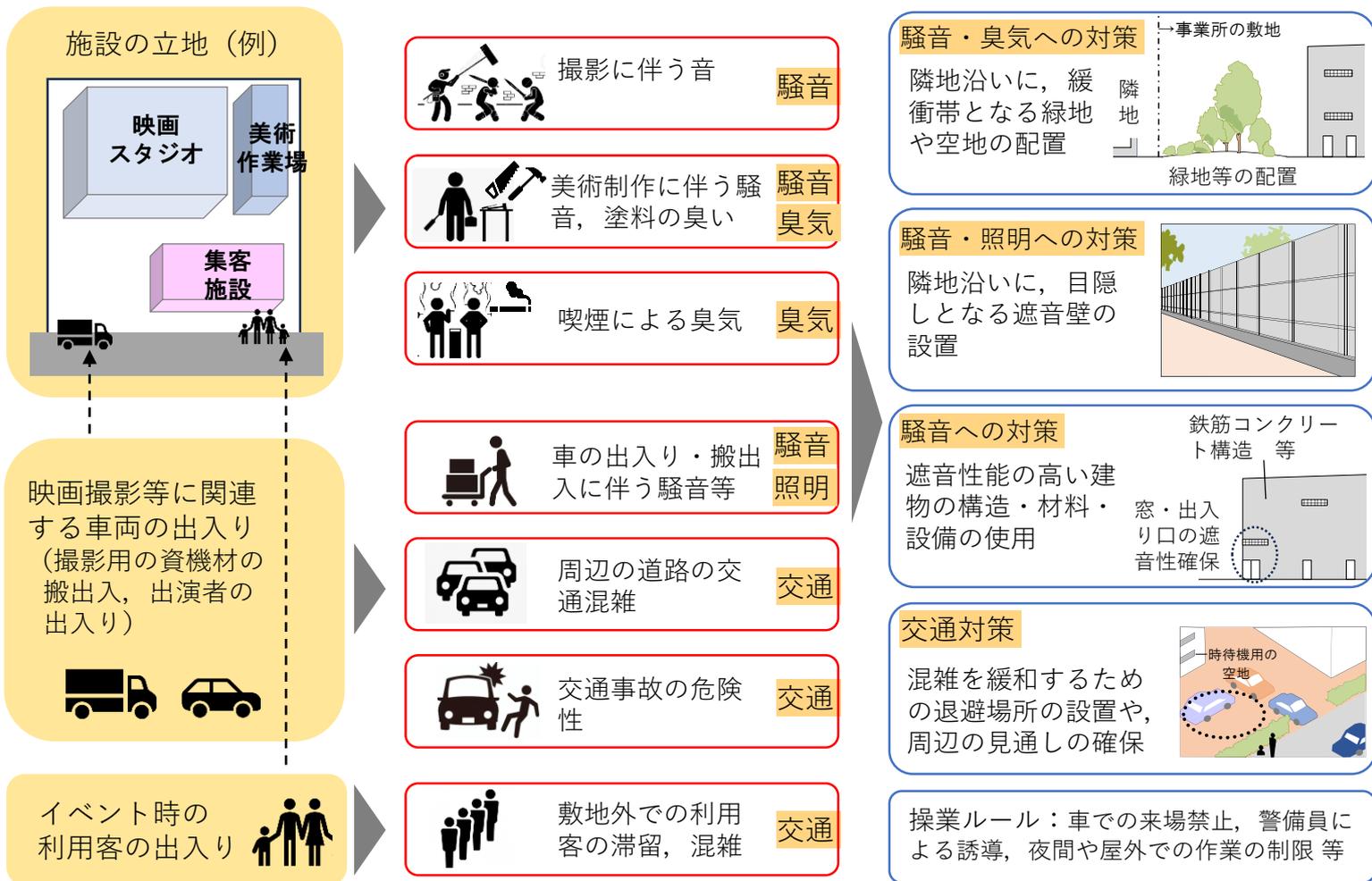
施設が立地することによる周辺の住宅地などの市街地環境への影響を考慮して、あらかじめ配慮した施設計画を考え、必要な対策を十分に講じて運営することを期待します。

### 【施設や事業の内容等】

(周辺影響の発生要因)

### 【想定される周辺影響 (例)】

### 【対策の例】



## 地域の環境向上

地域にとってふさわしい、地域の環境向上や課題解決を担う取組を期待します。

### オープンスペースの整備

(例) 歩道状空き地を配置



(例) 地域住民が利用できる憩いの広場の設置



### 緑環境の保全・創出

(例) 既存の緑環境の保全、新たな緑の創出



### 地域の防災性向上の取組

(例) 映画・映像関連施設を一時避難場所として活用



# モデル地区の土地利用イメージ（案）

事業所の事業内容・意向，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を踏まえ，たたき台となる土地利用イメージ（案）を作成しました。周辺にお住まいの皆さまや関係権利者の方々と意見交換を行いながら，具体的な検討を行いたいと考えています。

## 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（案）

映画・映像関連の施設が新たに立地する場合や施設更新を行われる場合には，以下のような「映画のまちの推進」「周辺住環境への配慮」「地域の環境向上」の取組を期待します。

### 「映画のまちの推進」

映画・映像を「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取組

### 周辺住環境への配慮

周辺の住環境への影響を配慮した施設計画，必要な対策を十分に講じた運営

### 地域の環境向上

地域にとってふさわしい，地域の環境向上や課題解決を担う取組

## 取組の例

### 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

### 緑環境の創出

隣地沿いでの緑地の確保や既存樹木を活かした新たな緑地など，地域の緑環境を創出する取組

### 夜間照明の配慮

建物内から漏れる光や敷地内の屋外照明，夜間に出入りする車両のヘッドライトなどの光の対策

### 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

都道

### 地域の防災性向上の取組

災害時の一時避難場所の提供など，地域の防災性向上に資する取組

調布南高校

### 臭気への配慮

敷地内での喫煙によるにおいや，美術制作に使用する塗料等からの臭気が周囲に漏れないような配慮

### 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，歩行者の交通危険性への対策

集客を伴うイベントを行う施設等が立地する場合，利用客の敷地外での滞留による交通混雑が発生しないような対策

### 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

### 騒音・振動への配慮

撮影・上映に関する音や，美術制作に伴う音や振動についての対策

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

- 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

# 染地二丁目（日活調布撮影所周辺）の土地利用イメージ（案）

映画・映像関連の施設更新を行う場合には、以下のような「映画のまちの推進」「周辺住環境への配慮」「地域の環境向上」の取組を期待します。

## 「映画のまちの推進」

映画・映像を「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取組

## 周辺住環境への配慮

周辺の住環境への影響を配慮した施設計画，必要な対策を十分に講じた運営

## 地域の環境向上

地域にとってふさわしい，地域の環境向上や課題解決を担う取組

## 取組の例

### 騒音・振動への配慮

撮影・上映に関する音や，美術制作に伴う音や振動についての対策

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

### 地域の防災性向上の取組

災害時の一時避難場所の提供など，地域の防災性向上に資する取組

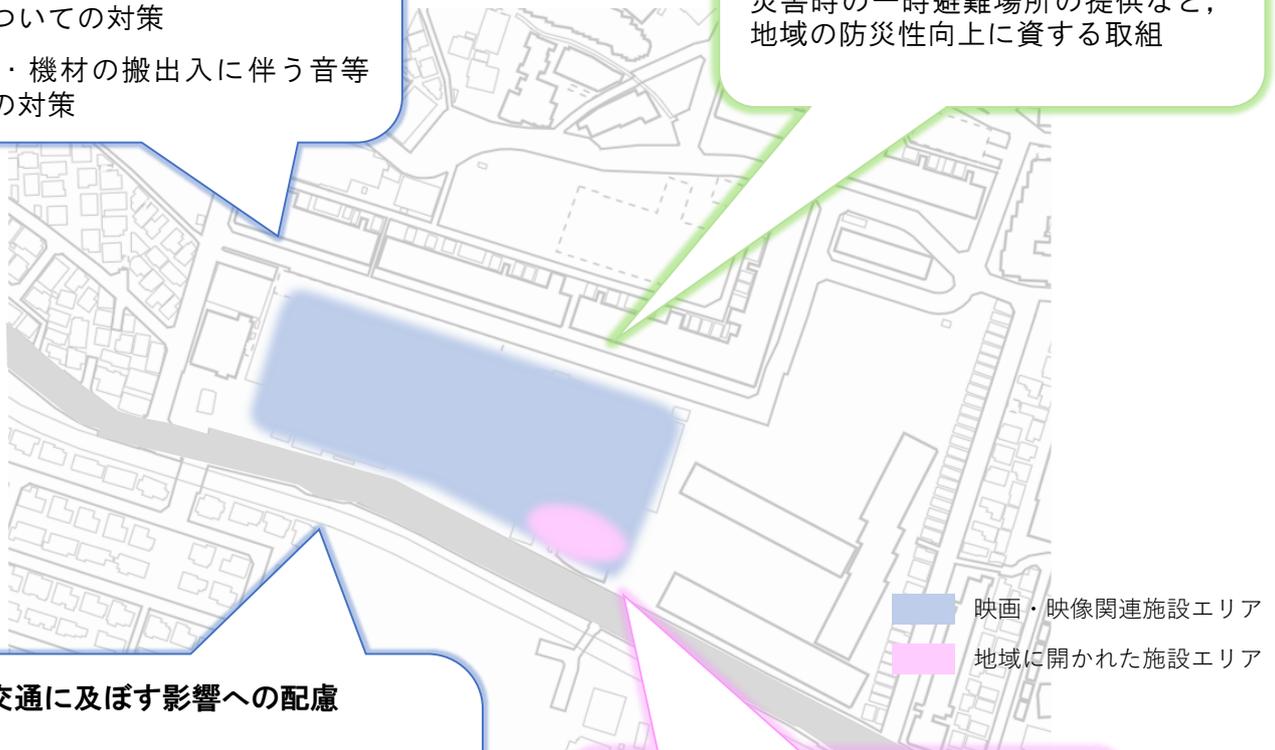
### 周辺交通に及ぼす影響への配慮

施設に出入りする車両による交通混雑の発生や，歩行者の交通危険性への対策

集客を伴うイベントを行う施設等が立地する場合，利用客の敷地外での滞留による交通混雑が発生しないような対策

### 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



## 今後のスケジュール

第1回 街づくり懇談会（7月26日，27日）

第2回 街づくり懇談会（9月下旬）

・  
・

手法の決定・手続き開始（来年）

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