



「映画のまち調布」の推進に向けた土地利用方針

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

「映画のまち調布」の推進に向けた土地利用方針

目次

1	背景・目的	1
2	本方針の位置付け	2
	（1）調布市総合計画（令和5（2023）年3月策定）	
	（2）調布市都市計画マスタープラン（令和5（2023）年8月策定）	
3	調布市の市街地形成と映画・映像関連事業所の変遷及び現状	9
	（1）市街地形成等の経緯と映画・映像関連事業所の立地の変遷	
	（2）現在の映画・映像関連事業所の立地	
4	「映画のまち調布」に関わるこれまでの主な取組	13
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	17
	（1）基本的な考え方	
	（2）取組方針	
	（3）都市空間の将来像	
6	土地利用規制に関する課題	23
	（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	
	（3）土地利用規制に関する課題	
7	実現方策	28
	（1）建築基準法上の用途の明確化，用途規制の課題整理	
	（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	
	（3）土地利用制度等の活用の検討	
8	今後の進め方	34
	（1）モデル地区の選定と取組の推進	
	（2）モデル地区以外の取組の推進	

1 背景・目的

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・映像関連事業所の集積が進み、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の土地利用が進んだ歴史があります。

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。また、市では、こうした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・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」をテーマとした特色ある「映画のまち調布」の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・映像関連事業所の施設の立地の維持や誘導を進めていく必要がありますが、その一方で、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うえでの課題があることが判明しています。

また、市内では、連続立体交差事業による京王線地下化後の鉄道敷地や駅前広場など、都市基盤の整備によって創出された都市空間の活用や、周辺市街地における土地利用の更新、それらと併せて地域の価値や魅力を高めていく、多様な主体と連携したまちづくりの検討などを進めていますが、今後、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。

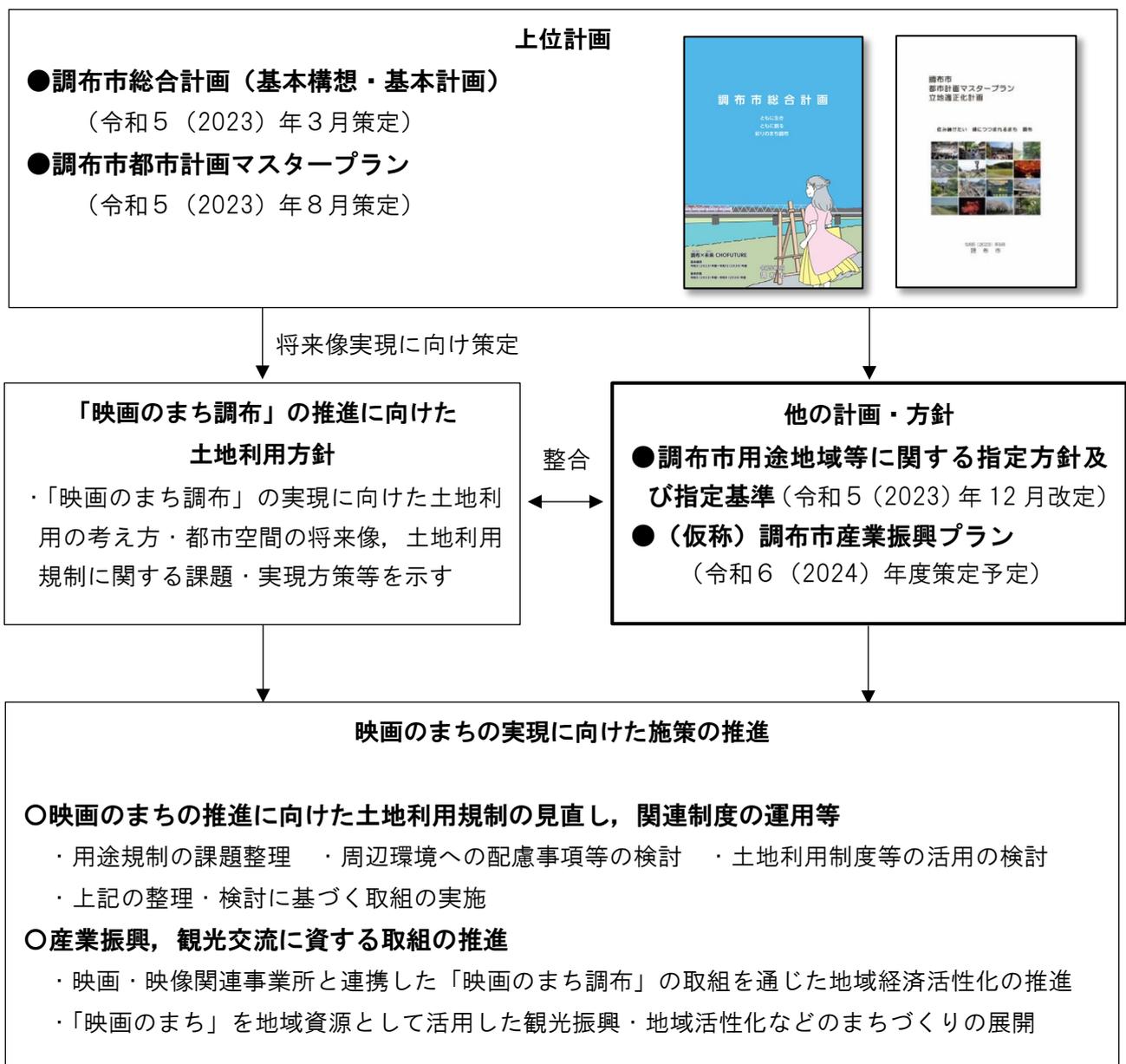
こうした課題に対応するため、調布市総合計画や調布市都市計画マスタープランにおいて位置付けたまちづくりの方針や施策を具体化し、「映画のまち調布」の推進に向けた土地利用の考え方や都市空間の将来像、土地利用制度等の活用に向けた技術的な手法や手順などを示すことを目的として本方針を策定し、「映画のまち」にふさわしい魅力あるまちづくりを推進します。

2 本方針の位置付け

市では、最も上位となる行政計画である「調布市総合計画」において、活力ある産業の推進及び魅力ある観光の振興に向けて、「『映画のまち調布』の推進」を重点プロジェクトや分野別計画に位置付け、調布ならではの魅力にあふれ、活気に満ちたまちを目指しています。

また、これらを踏まえて、「調布市都市計画マスタープラン」では、市を特徴付ける歴史資産や映画・映像関連事業所等を地域資源として捉えて、産業振興・観光交流に資する土地利用を保全・誘導していくことを位置付け、都市計画や土地利用の観点からも地域資源を活かした地域活性化に取り組んでいくこととしています。

本方針は、このような位置付けに基づき、「映画のまち調布」の推進に向けた土地利用分野での将来像や取組方法などを具体化するために策定します。

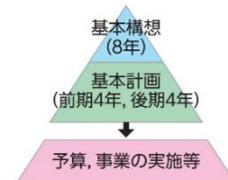


(1) 調布市総合計画（令和5（2023）年3月策定）

市では、まちの将来像やまちづくりの基本理念、基本目標を掲げる調布市基本構想と基本構想を具現化するための施策や主要事業等を一体的に示す調布市基本計画で構成する調布市総合計画に基づき、総合的かつ計画的なまちづくりを推進しています。

「基本構想」は、調布市が目指すべき将来都市像とそれを実現するための基本方針を示したものです。計画期間は令和5（2023）年度から令和12（2030）年度までの8年間です。

「基本計画」は、基本構想に即して、その基本方針を具現化するための主要な施策の体系や各施策における主要な事業及び行政改革の取組を一体的に示すものです。計画期間は前期・後期それぞれ4年間としており、前期の基本計画期間は令和5（2023）年度から令和8（2026）年度までとしています。



1) 基本構想（令和5（2023）年度から令和12（2030）年度まで）

○まちづくりの基本理念

- 1 個の尊重 2 共生の充実 3 自治の発展

○まちの将来像

ともに生き ともに創る 彩りのまち調布

○まちづくりの基本目標 <8つの基本目標>

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

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【産業（創業支援・地域経済）】

まちの活力を高めるために、様々な産業分野における新たなチャレンジを応援するとともに、産学官民の連携を通じて、よりよい未来に向けて発展していくまちを目指します。

市内事業者への支援、観光施策と連動した消費喚起の促進等による地域経済の活性化に取り組み、活発な経済活動が持続的に循環・発展していくまちを目指します。

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【観光】

「古刹・深大寺」「映画のまち調布」「水木マンガの生まれた街 調布」等の地域資源を磨き上げるとともに、市内外に向けて、調布ならではの魅力を効果的にPRすることで、多くの人々の好奇心を刺激し、にぎわいのあるまちを目指します。

3 郷土や歴史に愛着を持ち、地域の文化・芸術を発展させていくまち【芸術・歴史文化】

地域の有形・無形の歴史的・文化的資源を守り、それらへの理解や愛着を深めるとともに、新たなまちの魅力やにぎわいを創出する芸術文化の拠点の整備により、幅広い世代の市民が質の高い文化・芸術に親しむ機会により一層恵まれ、市民主体の活動が盛んなまちを目指します。

誰もが、いつでも気軽に芸術や歴史文化に触れられる環境づくりを進め、市民が文化・芸術や歴史文化により高い関心を持つことができる取組を推進します。

2) 基本計画（令和5（2023）年度から令和8（2026）年度まで）

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

目指すまちの姿

○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とともに「映画のまち調布」やスポーツなどの地域資源を生かし、まちの活性化が図られています。

令和8（2026）年度の到達

「映画のまち調布」を進める取組に満足している市民の割合
76.6%（令和4（2022）年度）→ 80.0%（令和8（2026）年度）

重点プロジェクト事業（9事業）

にぎわい・交流のあるまちをつくる

- 「映画のまち調布」の推進

○分野別計画

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

市の特性を生かした産業振興を図るため、市内に集積する映画・映像関連企業との連携・協力によるまちづくりや、「映画のまち調布」の取組を通じた地域経済の活性化を推進します。

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 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

古刹・深大寺や調布花火をはじめ「映画のまち調布」、「水木マンガの生まれた街 調布」、F C東京、「近藤勇生誕の地」などの豊富な地域資源を活用し、商業振興施策とも連動した、多様な主体との連携による取組を展開し、まちのにぎわいの創出や回遊性の向上を図ります。また、文化・芸術・歴史・スポーツ等との垣根を越えた横断的な取組を通じて、調布のまちの魅力向上を図ります。

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

映画・映像関連企業が約40社集積する特徴を生かし、映画・映像を「つくる」「楽しむ」「学ぶ」をテーマとして、映画・映像関連企業をはじめ、市民・団体との連携・協働の下、「映画のまち調布」ならではの取組を推進します。

◆フィルムコミッション事業やロケツーリズムの推進

市役所や公園などの公共施設を映画やテレビドラマ等の撮影に活用してもらい、調布のPRにつながるフィルムコミッション事業に加え、ロケ地を観光に活用し、来訪者や市内消費の増加につながるロケツーリズムの取組を推進します。

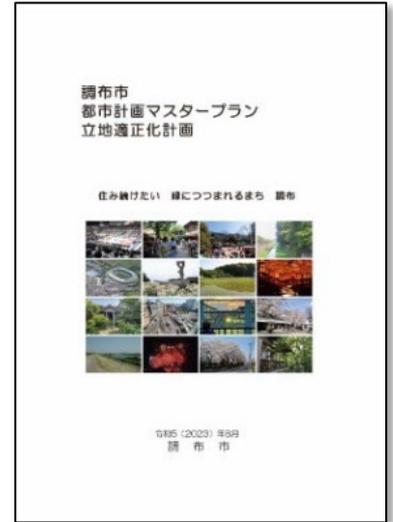
◆「映画のまち調布」の効果的な情報発信

市及び調布市観光協会のHP内におけるロケ地情報を含めた「映画のまち調布」コンテンツの充実を図るとともに、SNS等を活用して、作品のファンや制作者に向けて積極的な情報発信に取り組み、ロケ実績や市内消費の増加につなげていきます。

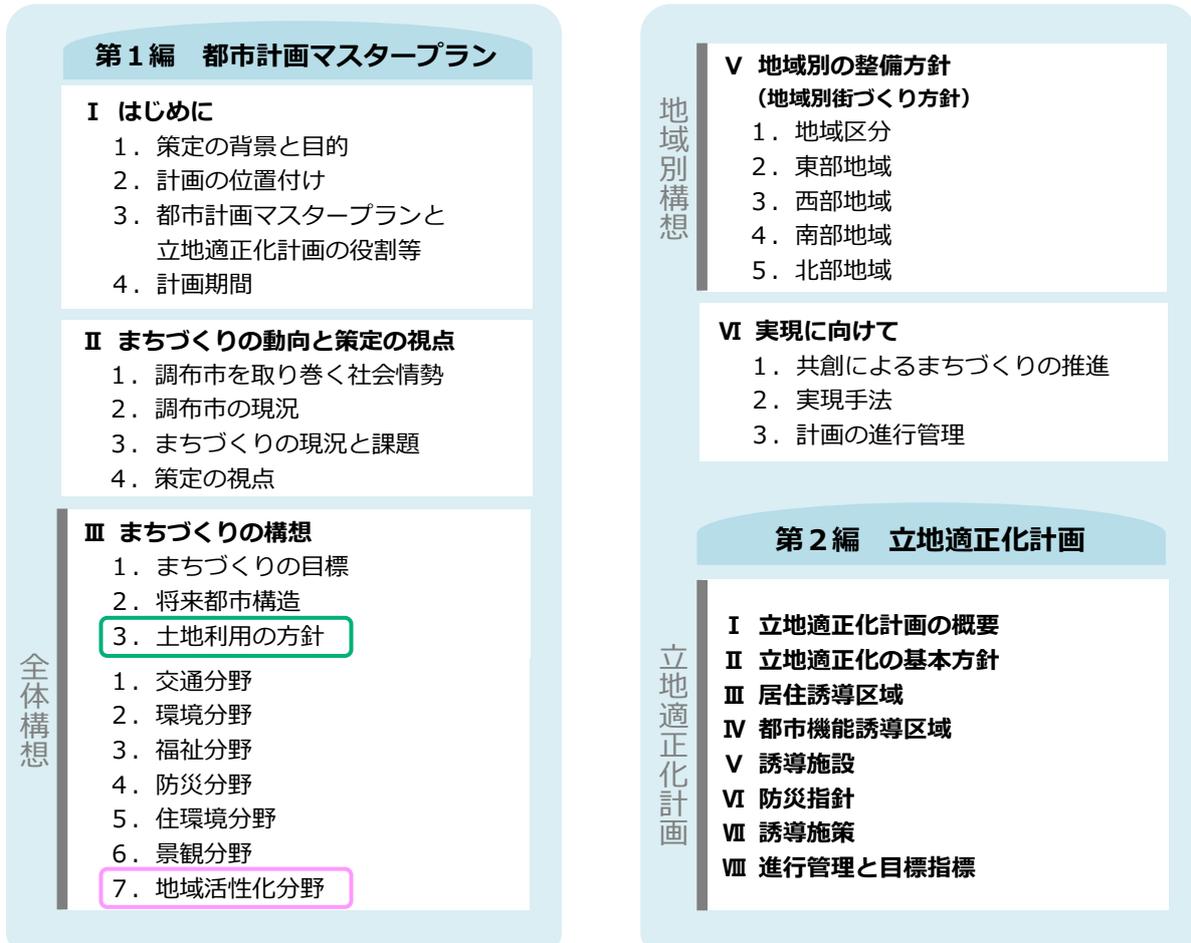
(2) 調布市都市計画マスタープラン（令和5（2023）年8月策定）

調布市都市計画マスタープランは、都市計画法第18条の2の規定に基づき、市の都市計画の基本的な考え方を示すもので、市におけるまちづくりの総合的な指針となるものです。

直近では令和5（2023）年8月に立地適正化計画とともに策定しています。目標年次は令和24（2042）年度とし、計画期間は令和5（2023）年度から令和24（2042）年度までの20年間としています。



調布市都市計画マスタープラン・立地適正化計画（令和5（2023）年8月策定）の構成



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

- 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、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。

●地区区分に応じた土地利用の方針

業務・商業等複合地区

- 業務・商業等複合地区は、駅周辺地区において、広域交通の利便性を活かしながら、魅力的で活気のある商業・業務機能をはじめ、公共施設、生活サービス施設の立地など、各拠点にふさわしい多様な都市機能を有する施設の複合的な集積を誘導するとともに、既存商店街の活性化を図ります。
- バリアフリー化の促進や交通結節機能の向上を図り、駅前市街地の利便性向上を図ります。

業務・商業等沿道地区

- 業務・商業等沿道地区は、都市計画道路等の沿道において、広域交通の利便性を活かしながら、商業・業務機能をはじめ、生活サービス施設などの立地を誘導します。
- 沿道建築物の耐震化・不燃化による防災性の向上を図るとともに、歩行者や自転車の安全な通行に配慮しながら、地区計画制度などを活用し、周辺の住宅地等との調和を図ります。

低密度住宅地区

- 低層住宅を主とした市街地として、狭あい道路整備促進などによる安全な住環境への改善を図るとともに、緑豊かなゆとりある安全・安心な住環境を維持・形成します。
- 空き家等の既存ストックを活用した交流の場や、職住融合の生活を実現するための場の創出などにより、周辺住宅地等との調和を図りながら、地域コミュニティの活性化を図ります。
- 農地や屋敷林が多く残る地域においては、良好な住環境と営農環境を維持・形成していくとともに、崖線周辺の住宅地においては、崖線の緑と連続した住環境を形成し、緑農住が調和した緑豊かでうるおいとくつろぎのある住環境を保全します。

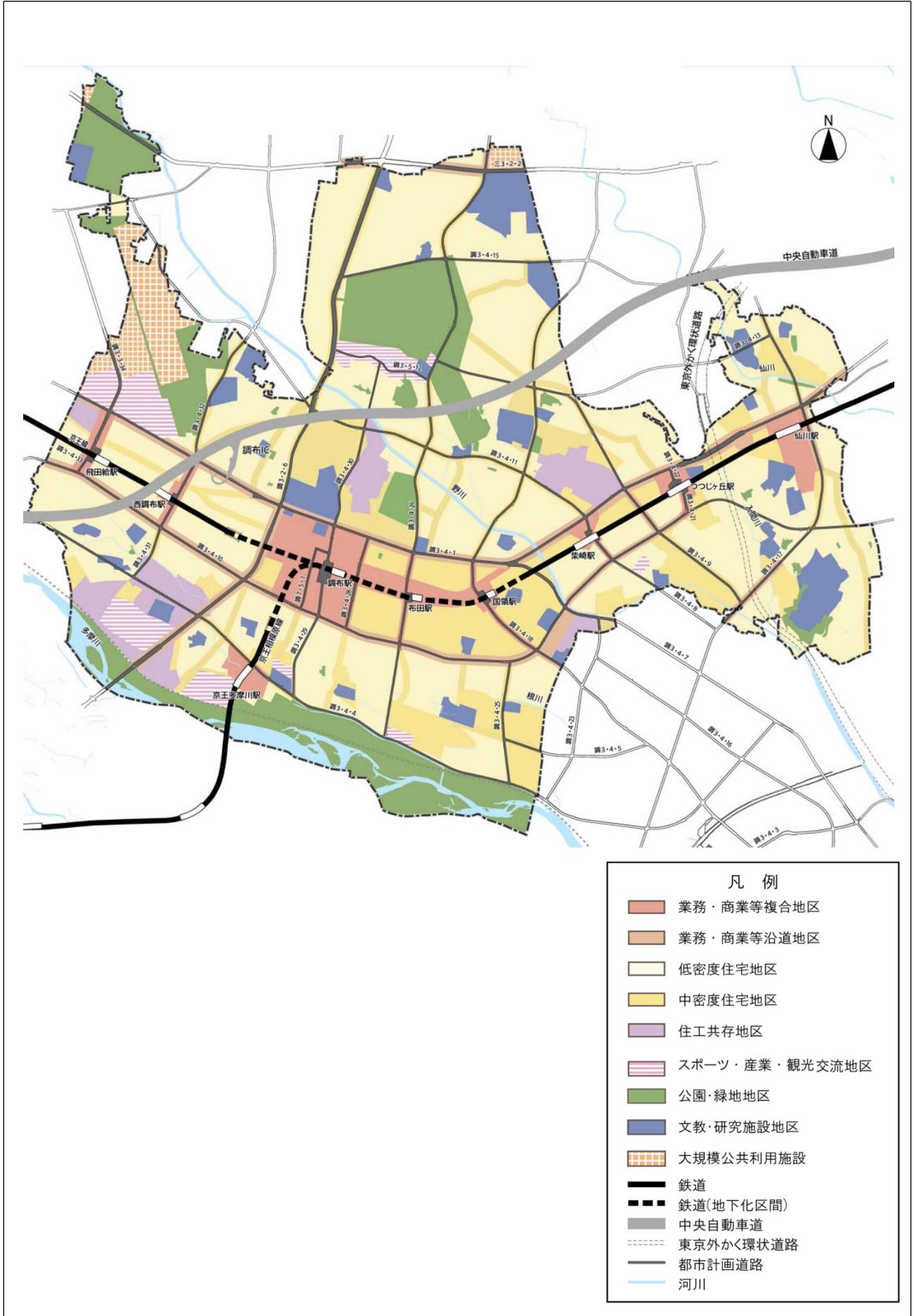
中密度住宅地区

- 共同住宅や戸建て住宅等を主とした市街地として、ゆとりある都市型住宅と日常生活に必要な生活利便施設が調和した、緑豊かで秩序ある住環境を形成・成熟化します。
- 老朽化が進む住宅団地では、施設の更新・改善に向けたまちづくりを検討・推進します。
- 住宅市街地を抜ける幹線道路や主要な生活道路沿道においては、後背地の低層住宅地の住環境との調和を図りながら、日常生活サービスなどを扱う生活利便施設の立地を誘導します。

スポーツ・産業・観光交流地区

- 市を特徴付ける歴史的資産や映画・映像関連施設等の地域資源については、産業振興・観光交流の拠点として、土地利用を推進します。
- スポーツ施設などのレクリエーション施設については、広域的な憩い・親しみ・交流の場として活用・保全を推進します。

土地利用方針図



IV まちづくりの基本方針 7. 地域活性化分野

■まちづくりの基本方針

方針① 地域のつながりや地域資源・観光資源を活かした、多世代間の交流を生む拠点づくりや、ふれあいと憩いの場づくりを市民・事業者と連携し進めます。

方針③ 市に根付く様々な産業の育成を支援し、職住融合のまちづくりを進めます。

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。

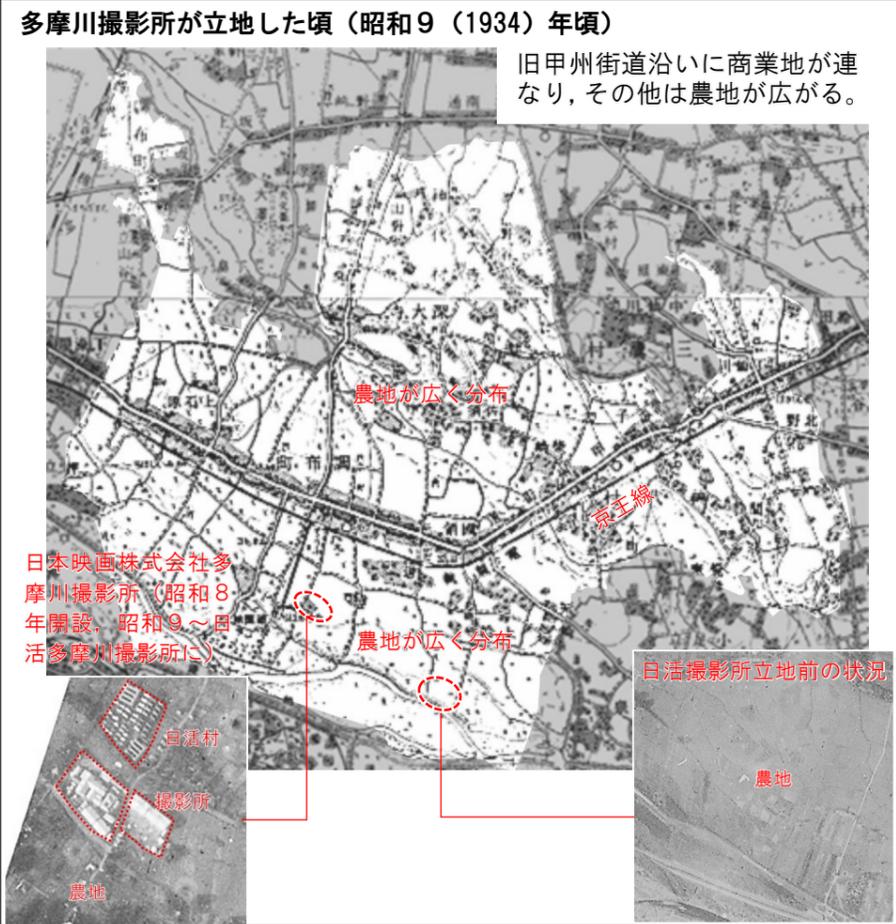
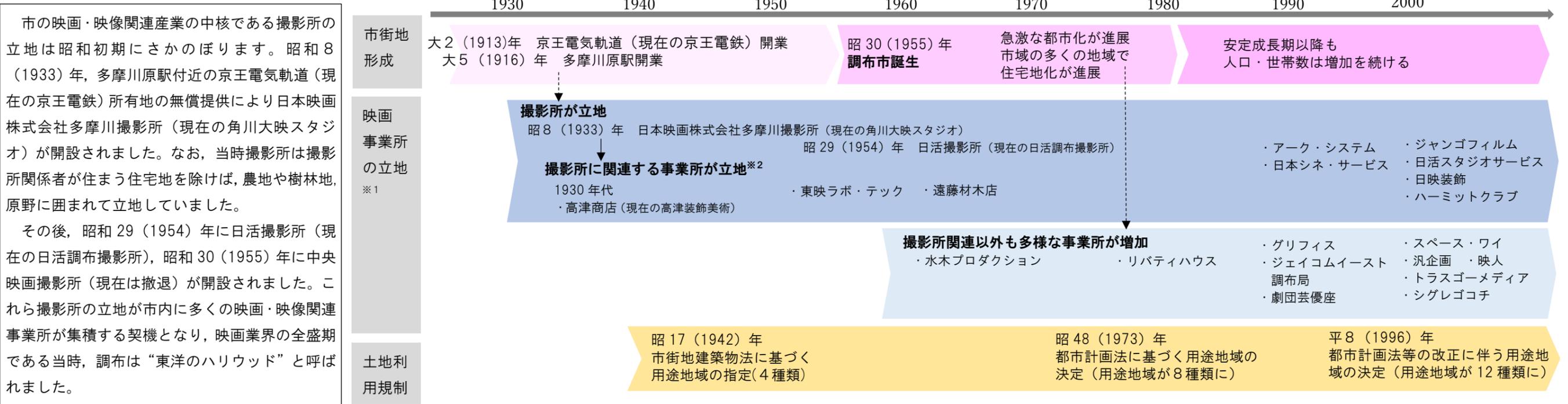


回遊性を生み出す道路等の都市基盤・交通基盤の充実	地域の資源やコミュニティを活用したまちづくり	産業振興と連携したまちづくり
<ul style="list-style-type: none"> 駅周辺のにぎわいづくり 中心市街地（ウォークアブル推進区域）の整備 ふれあいの小径 	<ul style="list-style-type: none"> 河川などの遊歩道の活性化 緑の連結軸 市民農園 緑と歴史を活かした観光拠点の整備 	<ul style="list-style-type: none"> 生活利便性の向上による地域活性化※ 農業を活かした地域活性化（農の里） 生産緑地地区における農業振興 商店街の活性化 映画・映像施設を活かしたまちづくり
<ul style="list-style-type: none"> 居心地が良く歩いて楽しいまちなかの形成 ゆとりと利便性を兼ね備えた空間の創出 都市計画道路 	<ul style="list-style-type: none"> 地域資源を活かした地域活性化 スポーツレクリエーション拠点 広域的スポーツ交流拠点 周辺スポーツ施設と一体的なにぎわいを創出 	<ul style="list-style-type: none"> 生活利便性の向上による地域活性化：生活利便施設の立地促進 等

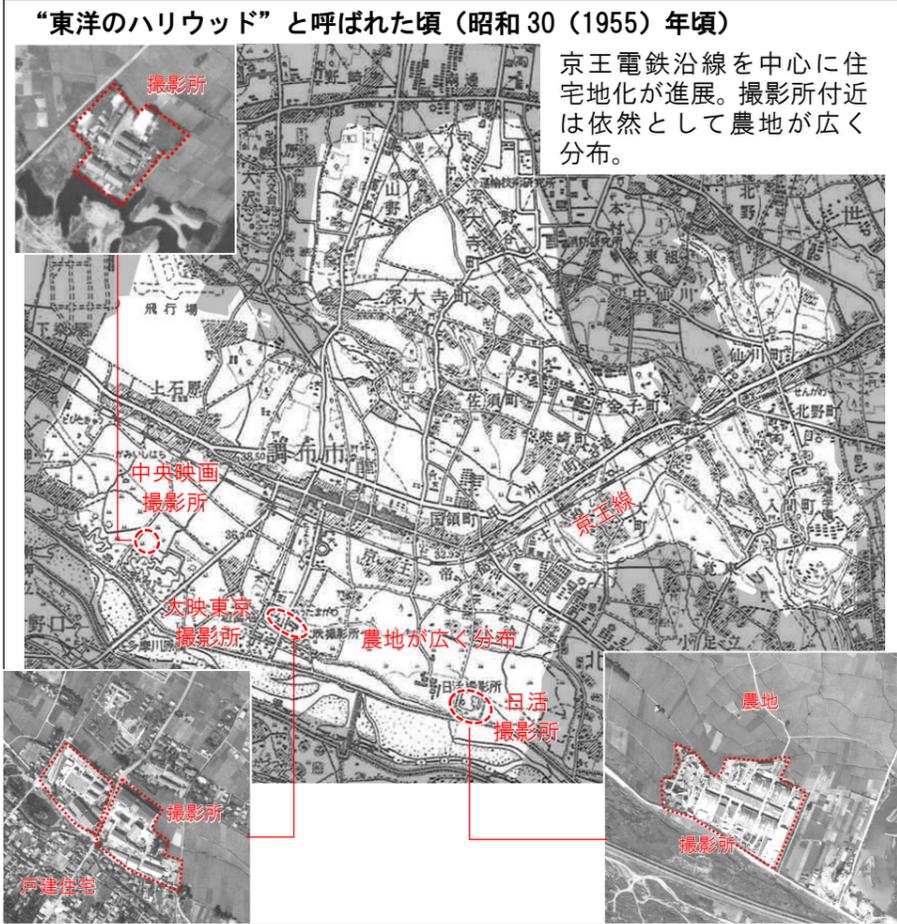
3 調布市の市街地形成と映画・映像関連事業所の変遷及び現状

※1:「映画事業所の立地」には、令和5(2023)年度に実施したアンケート調査に回答いただいた21事業所を掲載
 ※2:「撮影所に関連する事業所が立地」には、令和5(2023)年度に実施したアンケート調査において、主な取引先上位3社に撮影所(角川大映スタジオ、日活調布撮影所)を挙げた事業所を掲載

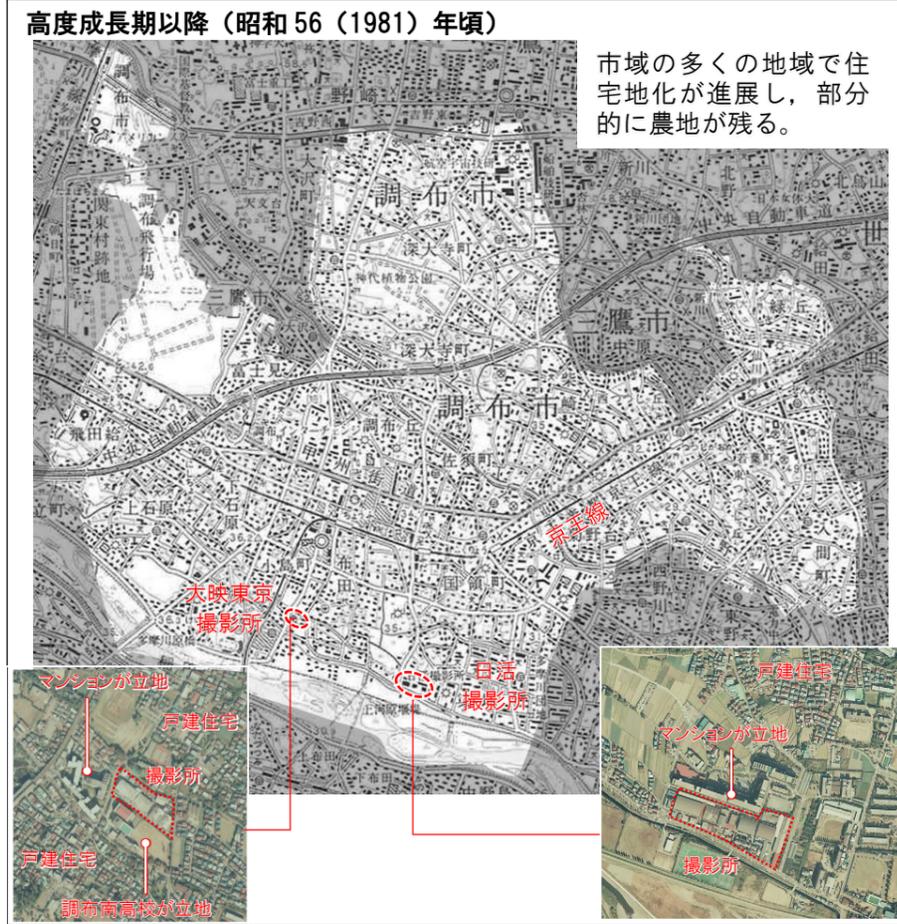
(1) 市街地形成等の経緯と映画・映像関連事業所の立地の変遷



地形図: 昭和9(1934)年, 航空写真: 昭和11(1936)年 (出典: 国土地理院)



地形図: 昭和30(1955)年航空写真: 昭和32(1957)年 (出典: 国土地理院)



地形図: 昭和56(1981)年, 航空写真: 昭和59(1987)年 (出典: 国土地理院)

住環境の保護を目的とした土地利用規制の変遷

●用途地域による建築物の用途制限

土地利用規制の基本となる用途地域による建築物の用途制限は、都市計画における土地利用計画の実現を図るとともに、市街地の環境を保全するための最も基本的な制限であり、建築物の密度、形態等の制限とあわせて、健康で文化的な都市生活を実現させ、都市活動をより機能的なものにするために定められるルールです。用途地域は、現に市街地となっている区域及び将来的に市街地となる可能性の高い区域を対象に、住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるものです。

●昭和初期（多摩川撮影所の立地～土地利用規制の導入）

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）が開設した昭和8（1933）年当時、市では、用途地域は指定されていませんでした。

その後、東京市（当時）の郊外市街地として開発圧力が高まり、市街化の動向に任せると無秩序な市街地が形成されるおそれがあったため、昭和17（1942）年、市街地建築物法に基づく土地利用規制が導入されました。住居地域、商業地域及び準工業地域の3種類の地域（現在の用途地域）が指定されましたが、農家集落の良好な環境を守り緑地や風致の維持を図るため、大工場の立地する工業地、甲州街道沿道や京王線駅周辺の商業中心地、各種工場の混在する未指定地を除いた区域がすべて住居地域として指定されたため、住居地域が9割超と広く指定されました。

●戦後～高度経済成長期（映画・映像関連産業の集積）

昭和30（1955）年には調布町と神代村が合併して、調布市が誕生しました。昭和29（1954）年に日活撮影所（現在の日活調布撮影所）、昭和30（1955）年に中央映画撮影所（現在は撤退）が開設され、撮影所の立地を契機に様々な映画・映像関連事業所の集積が進み、映画産業が最盛期を迎える中で“東洋のハリウッド”と呼ばれるようになったのもこの頃でした。

昭和43（1968）年には、高度経済成長に伴い人口や産業が大都市に集中したことによる混乱に対応するため、都市計画法が制定され、用途地域の再編整備がなされました。用途地域の区分が8種類に細分化され、用途地域指定と連動した都市計画による容積率制限、建蔽率制限、壁面位置制限及び高さ制限の体系が整備されました。これを受けて、市においても昭和48（1973）年に用途地域が決定され、従前の住居地域は、住居専用地域（第一種・第二種）と住居地域の3つに細分化されました。

●高度経済成長期以降

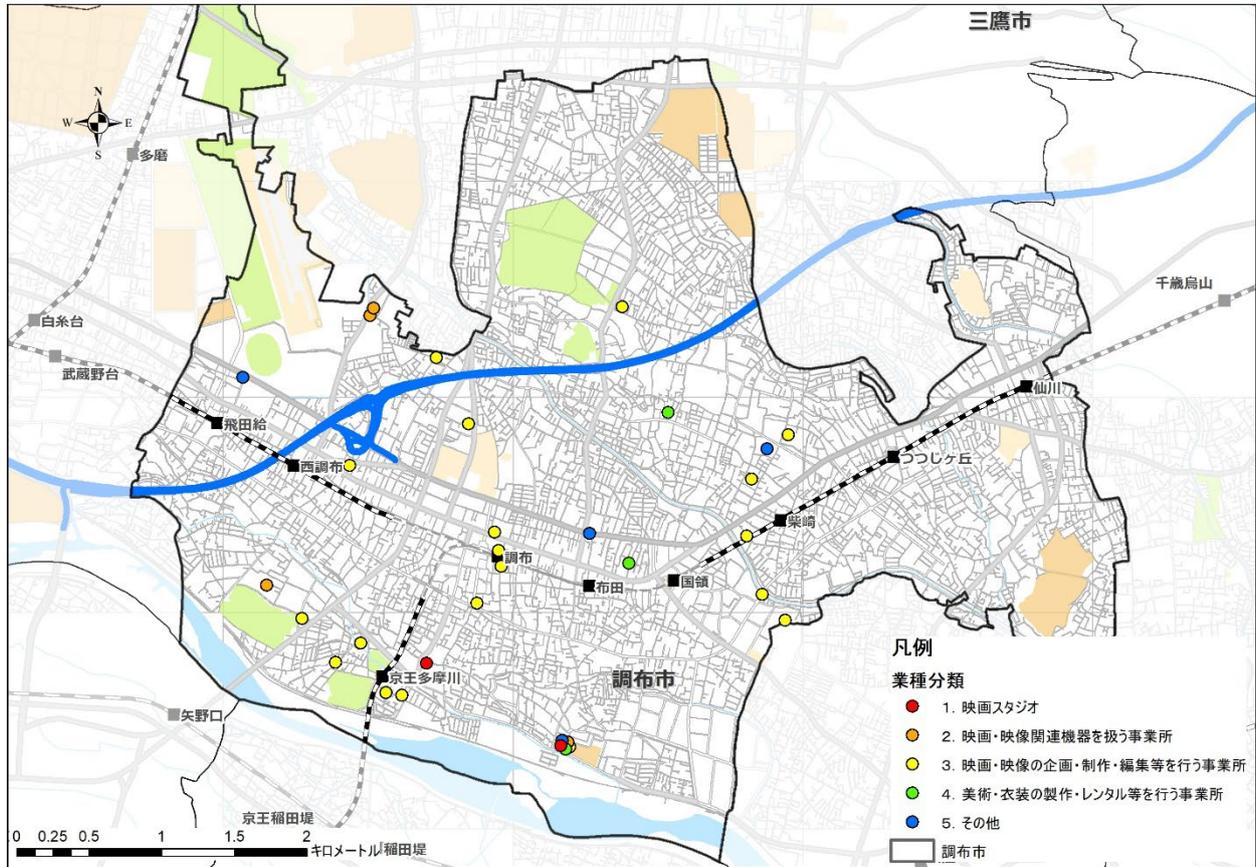
平成4（1992）年には、住環境の保護と住宅の確保、新たな市街地形態に対応した、よりきめ細かい土地利用規制等を可能とすることを目的として、用途地域制度を見直す法改正が行われました。具体的には、3つあった住居系用途地域が7つに細分化され、用途地域の区分が12種類になりました。市内では平成8（1996）年にこの改正に伴う用途地域が決定され、住居専用地域（第一種・第二種）は、現行の第一種低層住居専用地域や第一種中高層住居専用地域に引き継がれました。

●現在

このような市街地環境の保全を目的とした土地利用規制の変遷を経て、現在、市内では住居専用地域（第一種低層住居専用地域、第一種・第二種中高層住居専用地域）が広く指定されています。

(2) 現在の映画・映像関連事業所の立地

市内には2つの大きな映画スタジオのほか、様々な業種・規模の映画・映像関連事業所が約40社あります。各事業所の立地について、業種を大きく5つに分類して地図上に示します※。



※：「映画のまち調布ガイドブック」（平成28（2016）年4月発行）の「調布市内映画・映像関連企業一覧」に掲載されている企業41社から、下記を足し引きして掲載しています。

- ・「映画のまち調布ガイドブック」発行後、新たに市内に立地していることを把握した企業1社を加えました。
- ・令和5（2023）年6月時点で廃業または市外に移転したことが明らかな企業4社を除きました。
- ・令和5（2023）年度に郵送で配布したアンケートが届かなかった4社を除きました。

①映画スタジオ	映画・映像を製作するスタジオを有する撮影所。市内には角川大映スタジオ及び日活調布撮影所の2つがあります。立地当時、農地が広がり広い土地が確保できたことから、いずれも多摩川に近い地域に立地しています。
②映画・映像関連機器を扱う事業所	映画・映像撮影用の特殊機材、照明機材、電源車などのレンタルを行う事業所。市内には4つの事業所があります。幹線道路沿いなどに立地しています。
③映画・映像の企画・制作・編集等を行う事業所	映像制作・編集を行う事業所や、企画・制作・プロデュース、マネジメント、広告代理、著作権管理、俳優事務所、人材派遣、ロケ地マネジメント等を行う事業所など。市内には20箇所の事業所があります。調布駅前や住宅地を含め広く市内に分布しています。
④美術・衣装の製作・レンタル等を行う事業所	映画・映像撮影用の美術や小道具、衣装の製作やレンタルを行う事業所など。市内には4つの事業所があります。甲州街道周辺や幹線道路沿いなどに立地しています。
⑤その他	美術制作のための木材や建材を販売する事業所や、映画フィルム等の保管を行う倉庫会社、施設管理を行う事業所など。市内には4つの事業所があります。甲州街道沿いなどに立地しています。

4 「映画のまち調布」に関わるこれまでの主な取組

市には現在も数多くの映画・映像関連事業所が集まっており、市内の映画・映像関連事業所と連携し、映画・映像を「つくる」「楽しむ」「学ぶ」をテーマに、様々な世代に合わせた特色ある「映画のまち調布」の取組を展開しています。

市、映画・映像関連事業所、市民など、様々な主体が実施してきた「映画のまち調布」に関する取組について時系列で整理しました。

類型	取組	概要
1. イベント 開催等	映画のまち調布 シネマフェスティバル	調布市内の映画・映像関連事業所、団体と連携し、映画・映像をつくるまちならではのイベントによって「映画のまち調布」のPRを行い、映画・映像を楽しむ機会の創出、芸術・文化の振興、産業と連携した地域活性化を目指す企画。
	ねぶくろシネマ	市内の父親が子どもたちと周囲に気兼ねなく映画が見たいと始めた野外映画館。橋脚や壁などに映画を配し、星空を見ながら映画のある空間を楽しむイベント。
	フィルムコミッション事業	深大寺、多摩川と豊かな自然が多く残っており、多彩なロケーションが揃っている調布の風景を、映画やテレビドラマ等の撮影に活用してもらい、映像を通じ調布を市内外にPRする事業。
	ロケツーリズム	撮影支援を積極的に行い、ロケを通じた観光振興に取り組む事業。
	市庁舎内で俳優等のサインを展示	「映画のまち調布」の取組をPRするため、市が撮影支援を行った映画等に出演した俳優のサイン展示を市庁舎内にて実施。
	図書館での取組	映画関係の資料を収集・整理・保存。中央図書館に映画資料室を開設、映画のまち調布シネマフェスティバルより前から「映画の図書展」と題して映画資料の展示を行っており、映画のまち調布シネマフェスティバルの開始と同時に「出張！映画資料室」に改称。市立図書館が所蔵している資料をデジタル化し、館内端末で閲覧・検索できるサービスの実施。
	RIVER SIDE CINEMA	多摩川の河川敷にスクリーンを設置し、野外で映画を楽しむイベント。映画に関連したミュージシャンの出演や、キッチンカーなどの飲食ブースも出店。
	照明まつり	映画・映像分野における「照明」技術の認知度向上を目指し、最新の照明機材の展示会や、「照明技術賞」の授与などが行われるイベント。
	ガチャラによる「映画のまち調布」のPR	「映画のまち調布」応援キャラクター・ガチャラが様々なイベントに出演し、「映画のまち調布」のPRを実施。
	映画『愛のこむらがえり』ロケ地マップ	調布をメイン舞台として撮影された映画『愛のこむらがえり』のロケ地マップを作成。
	映画『花束みたいな恋をした』多言語版デジタルサイト・ロケ地マップ	株式会社地球の歩き方と連携し、調布市をメインロケ地として撮影された映画『花束みたいな恋をした』に関する多言語版デジタルサイトの配信を開始。また、多言語版ロケ地マップも作成。
	ちょうふ親子映画上映会	子どもたちの映画デビューの場となり、また親子で楽しめる映画上映会を開催。映画上映のほか、子ども向けのワークショップも開催。
映画美術スタッフ塾	上映会及び講演会を通して、映像表現についての資料を用いて、上映作品のシナリオを読み解き、映画美術についての理解を深める企画。	

類型	取組	概要
	JVA フェスタ	映画・映像関連の美術品の展示や美術分野技術者による特殊メイク等の公開実演を実施し、映画・映像分野の美術技術の認知度向上及び「映画のまち調布」のPR 寄与を目的に実施。
	調布シネサロン	気軽に映画を楽しむ機会を提供し、映画の魅力を再発見する上映会を実施。
	調布メディアアートラボ	ショートアニメーションやインタラクティブアートなどのメディアアートに触れるイベントを実施。
	「つくる」子どもたちと映画寺子屋	プロの映画監督の指導のもと映画作りを体験する小学生を対象としたプログラム。プロの映画スタッフに教わりながら、脚本、撮影、演技、編集、上映会まで、全てを小学生が行う映画づくり体験ワークショップ。
	「みる」子どもたちと映画寺子屋上映会	乳幼児とその保護者を対象とする映画の上映会で、子どもの映画デビューを支援すること、映画鑑賞を通じて映画に親しみ、同じ環境の親同士が集まって新たなつながりをつくることを目的。
2. 映像制作の推進	「映画のまち調布」みんなのワークショップ	一般の方を対象とした、プロ制作の短編映像作品の台本・セットに沿って、仕込みから本番撮影までの工程を体験できる映画制作のワークショップ。
	高校生フィルムコンテスト in 映画のまち調布	映画・映像関連事業所が集積する調布市の特性を生かし、プロの映画・映像関係者が審査をすることで、「映画のまち調布」から将来の映画人を育成・輩出することを目的とした、高校生を対象とする映像コンテスト。
	調布ジュニア映画塾	中学生を対象に夏休みに開催する映画づくりのワークショップ。プロの映画監督の指導の下、撮影、監督、俳優、音声、カメラ、編集などを、それぞれの参加者が担当し、皆で協力して一本の作品を作り上げる。
3. 市民・事業者との連携	ロケ地協力募集	所在地が調布市内の施設、場所をロケ地として募集。映画に名前が出ることで宣伝効果が期待でき、使用料などで収益にもなる。また、まちのにぎわいの創出や地域の活性化、映像文化の推進にも貢献。
	市民エキストラ募集	調布市では映像出演に興味がある方を募集している。市民の方はボランティアでエキストラとして映画に出演することで、調布市のPR に直接参加できる。
	ロケ弁登録業者募集	「市内に事業所があり、撮影現場まで配達可能な事業者」を対象に、市内ロケ撮影時に制作者の方々にロケ弁を作って配達できる事業者を募集。
	イオンシネマ シアタス調布ウィンターメッセージ広告	映画館ならではの大きなスクリーンを使用し、「映画のまち調布 シネマフェスティバル」事業のPR を実施。
	イオンシネマ シアタス調布プレアド上映	調布市の魅力発信のため、全作品上映前に 30 秒間の PR 映像を放映。
	映画鑑賞券 半券サービス	イオンシネマ シアタス調布の当日座席指定券を加盟店で提示すると、各店舗で独自に設けたサービスを受けられる事業を実施。
	鉄道敷地公園の映画装飾	京王相模原線の鉄道敷地公園に、市内映画・映像関連事業所が関係する怪獣像や、シネマフェスティバルのトロフィーを模したモニュメントなど、「映画のまち調布」にふさわしい装飾を整備。
	映画ポスターフレームの設置	鉄道敷地の路上自転車駐車場付近に、「映画のまち調布」にふさわしい映画の設えとして、映画ポスターフレームの設置と映画作品のポスターの掲示を実施。
4. 財政支援	「映画のまち調布」の推進に関する市民活動補助金	映画・映像づくりのワークショップ、映画上映会、映画・映像関連の展示会、講演会などの「映画をつくる・楽しむ・学ぶ」機会となる活動に対して、市内に住所を有する者及び市内で活動する団体を対象に補助金を交付。

映画関連の主要な取組等

1990年代

- ・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（平成5（1993）年）（多摩川5丁目児童遊園）
- ・調布市立図書館に映画資料室開室

調布映画祭



調布映画発祥の碑



映画俳優の碑



図書館に映画資料室開室



2000～2010年

- ・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

高校生フィルムコンテスト in 映画のまち調布



「映画のまち調布」みんなのワークショップ



調布ジュニア映画塾



2010年～

- ・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
- ・「ガチョラ」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～）
- ・子どもたちと映画寺子屋と連携したイベント実施

ちょうふ親子映画上映会



ねぶくろシネマ



ガチョラによる「映画のまち調布」のPR



シネマフェスティバル



RIVER SIDE CINEMA



子どもたちと映画寺子屋



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

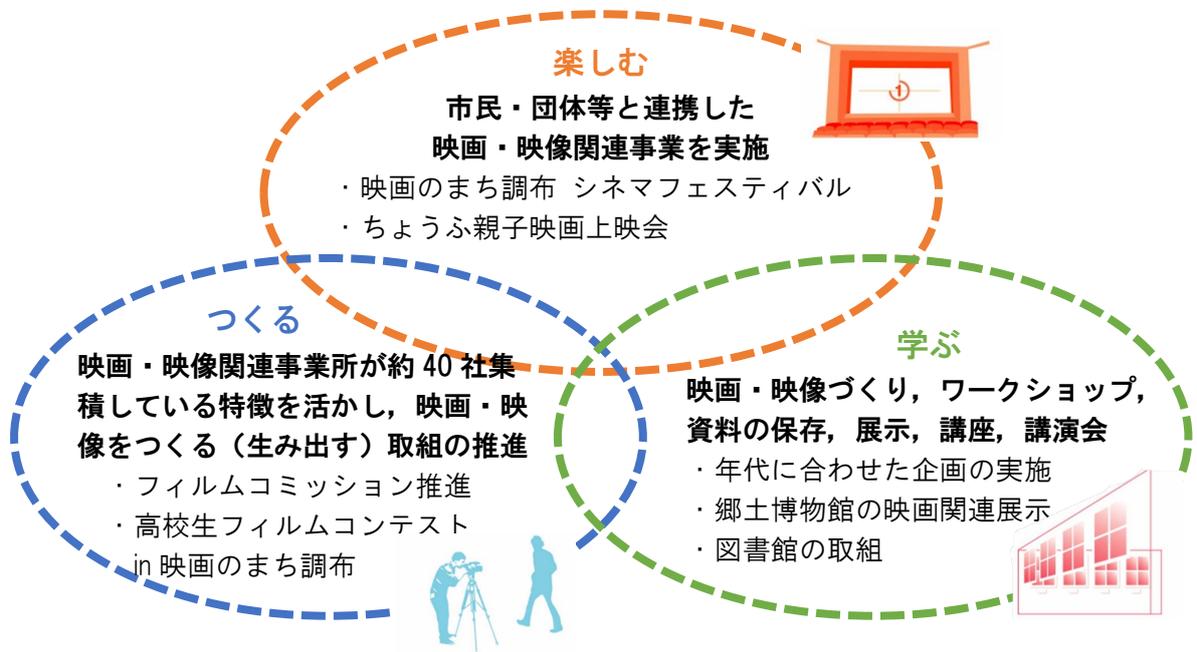
映画・映像を「つくる」「楽しむ」「学ぶ」をまちづくりへ展開

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都市空間・土地利用を形成していきます。

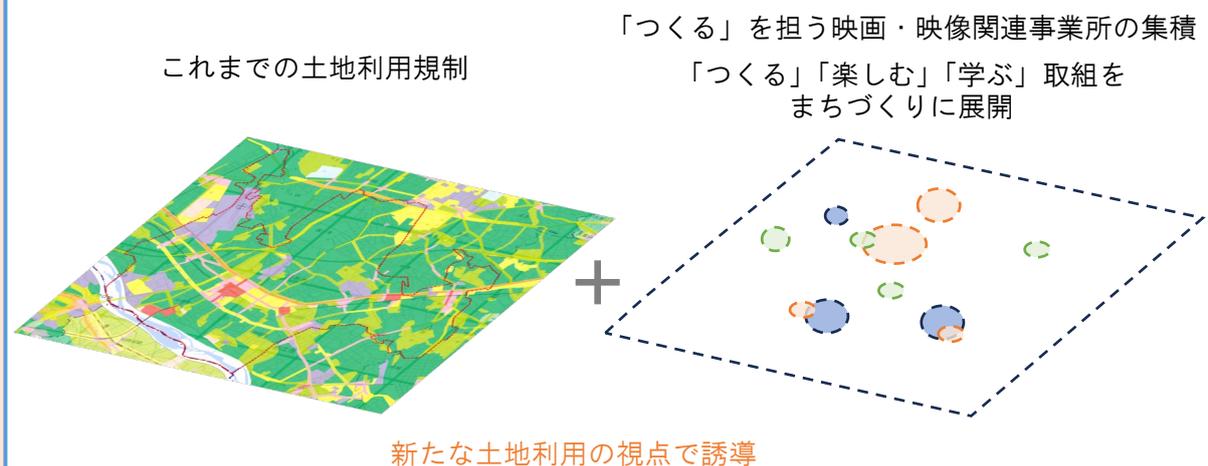
これまでの用途地域等による土地利用規制に加えて，「つくる」を担う映画・映像関連事業所の集積を維持・形成しながらまちづくりに活かしていく視点や，映画・映像を「つくる」「楽しむ」「学ぶ」取組をまちづくりに展開していく視点など，新たな土地利用の視点で誘導します。

映画・映像を「つくる」「楽しむ」「学ぶ」を支える都市空間・土地利用の形成

映画・映像をつくる・楽しむ・学ぶまち



上記取組を支える都市空間・土地利用の形成



(2) 取組方針

市では、昭和8（1933）年の日本映画株式会社多摩川撮影所設立以来、映画スタジオをはじめとした様々な映画・映像関連事業所が集積してきました。今後も、京王線や中央自動車道（調布IC）等、都内各所へのアクセスの良さを活かした映画・映像関連産業の集積地として、映画・映像関連事業所との連携のもとで、市内の様々な場所、様々な場面に映画・映像を「つくる」「楽しむ」「学ぶ」取組を展開し、「映画のまち調布」ならではの魅力あるまちづくりを推進していきます。

具体的には、以下の2つを取組方針として、実施していきます。

①「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。

「つくる」取組を担う映画・映像関連事業所を地域資源として捉え、引き続き、産業振興・観光振興に資する土地利用を保全・誘導します。

その際、事業所周辺の住宅地や商業地など、地域の特性に配慮して、周辺の市街地環境と調和した操業がなされるよう、建築物等の制限内容や要請方法等を検討します。

また、施設立地の機会を捉えて、良好な環境形成や地域課題の解決に資する取組のほか、「つくる」だけでなく、「楽しむ」「学ぶ」といった「映画のまち調布」の取組などを促していきます。

なお、映画・映像関連事業所の施設立地については、現在の立地での施設維持や施設更新のみならず、新規立地、施設拡大や機能拡充、市内適地への移転等を行うことも考えられます。

（具体的な実施方策については、7 実現方策を参照）

②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。

調布駅周辺や撮影所、深大寺周辺などの地域では、市民、事業者及び行政の協働により、映画・映像関連の地域資源をまちづくりに活用し、屋外の公共空間を活用した様々なイベント・事業を実施するなど、にぎわいや活気の創出、エリア価値の向上を図ります。

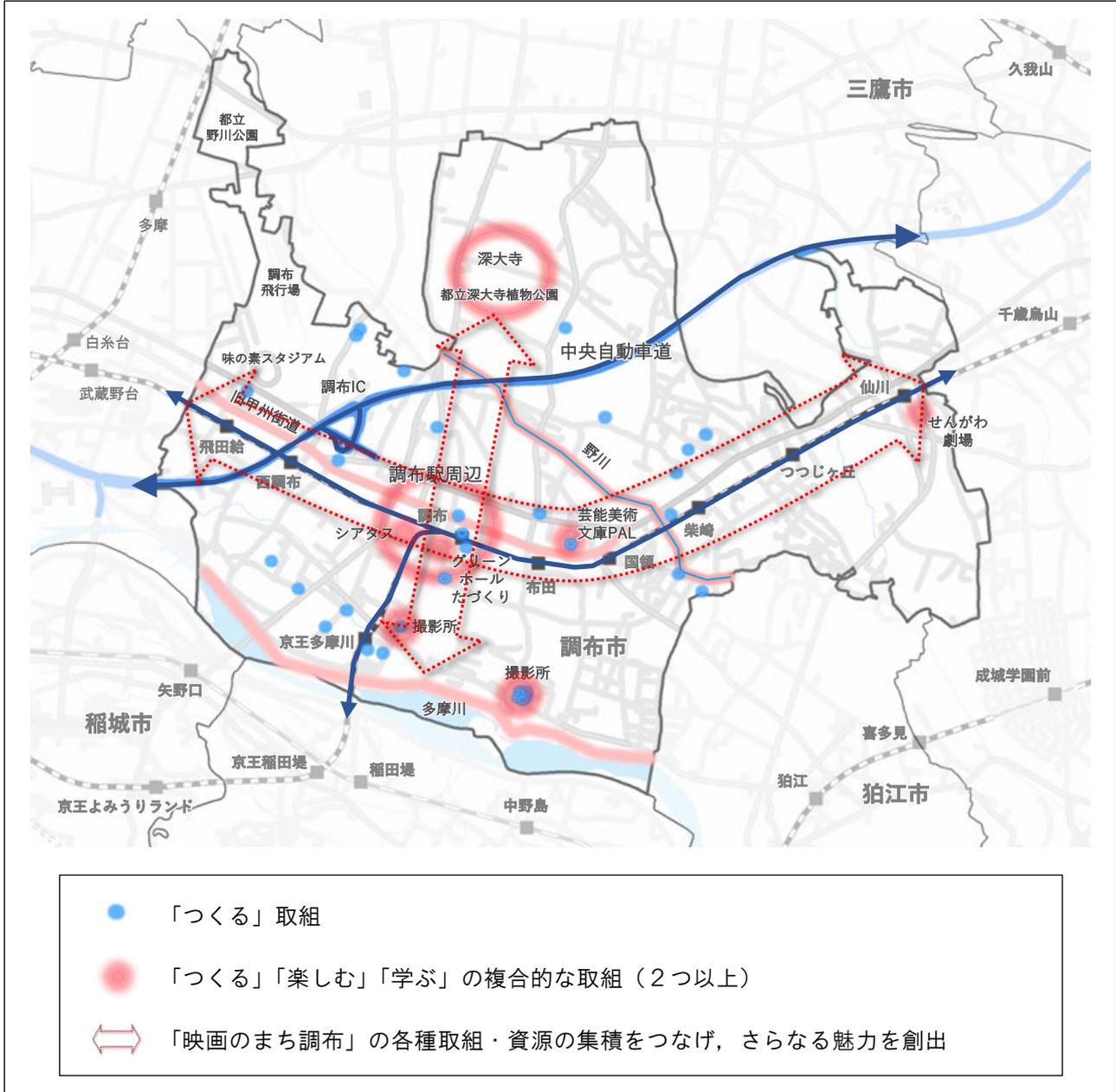
また、こうした地域での多様な取組や、各地に立地する映画・映像関連事業所等の豊富な地域資源を活かし、つなげる[※]ことで、「映画のまち調布」ならではの魅力を創出します。

※映画・映像関連事業所間や市民・団体との連携、商業振興施策との連動等により、都市空間上の様々な場所での「映画のまち調布」の取組を展開し、まちのにぎわいや回遊性の向上を図ります。

(3) 都市空間の将来像

「映画のまち調布」の取組のまちづくりへの展開イメージと都市空間の将来像のイメージを以下に示します。

「映画のまち調布」の取組のまちづくりへの展開イメージ



都市空間のイメージ

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

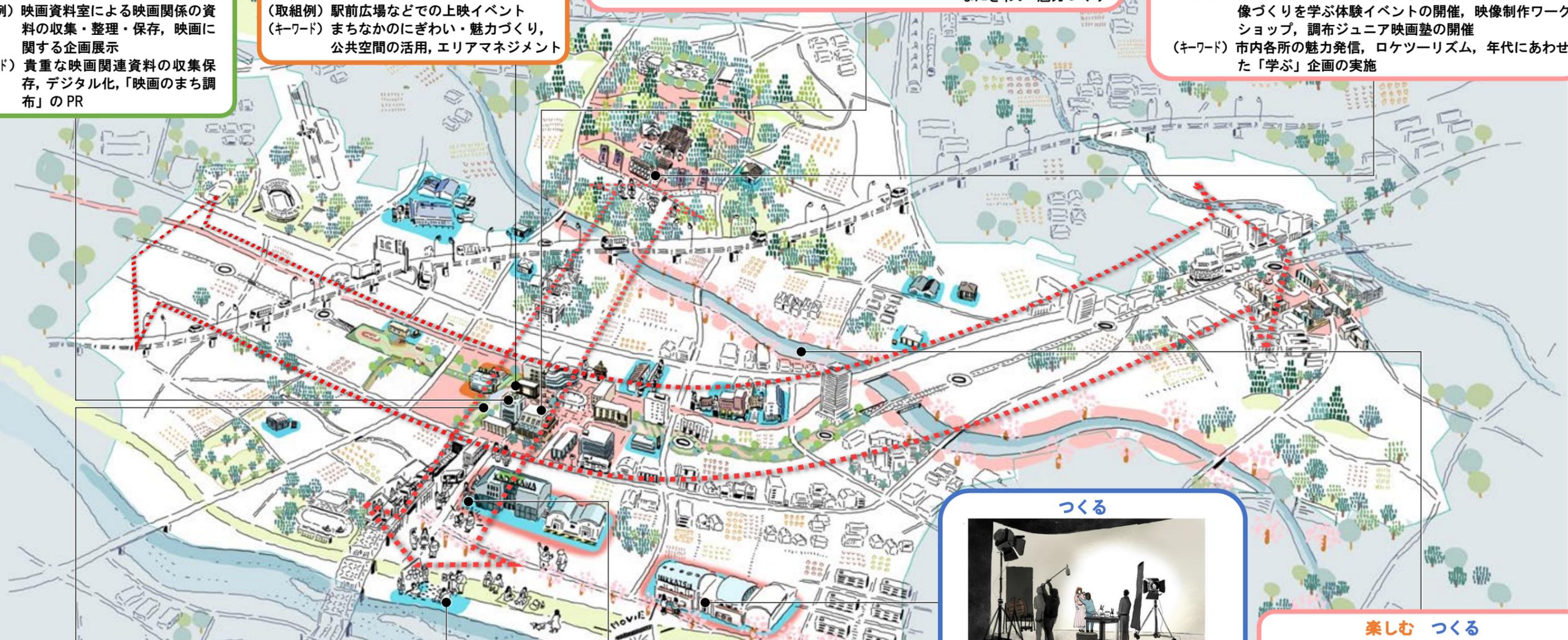


(取組例) 映画のまち調布 シネマフェスティバルや市民映画塾, 親子向け上映会など映画・映像イベントの展開, 特色ある映画・映像関連施設の立地
 (キーワード) 公共公益施設の活用, 「映画のまち調布」のPR, 年代にあわせた「学ぶ」企画の実施, 地域の新たなにぎわい・魅力づくり

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

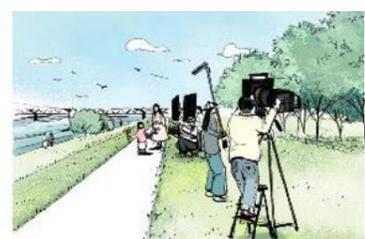


楽しむ 学ぶ



(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

6 土地利用規制に関する課題

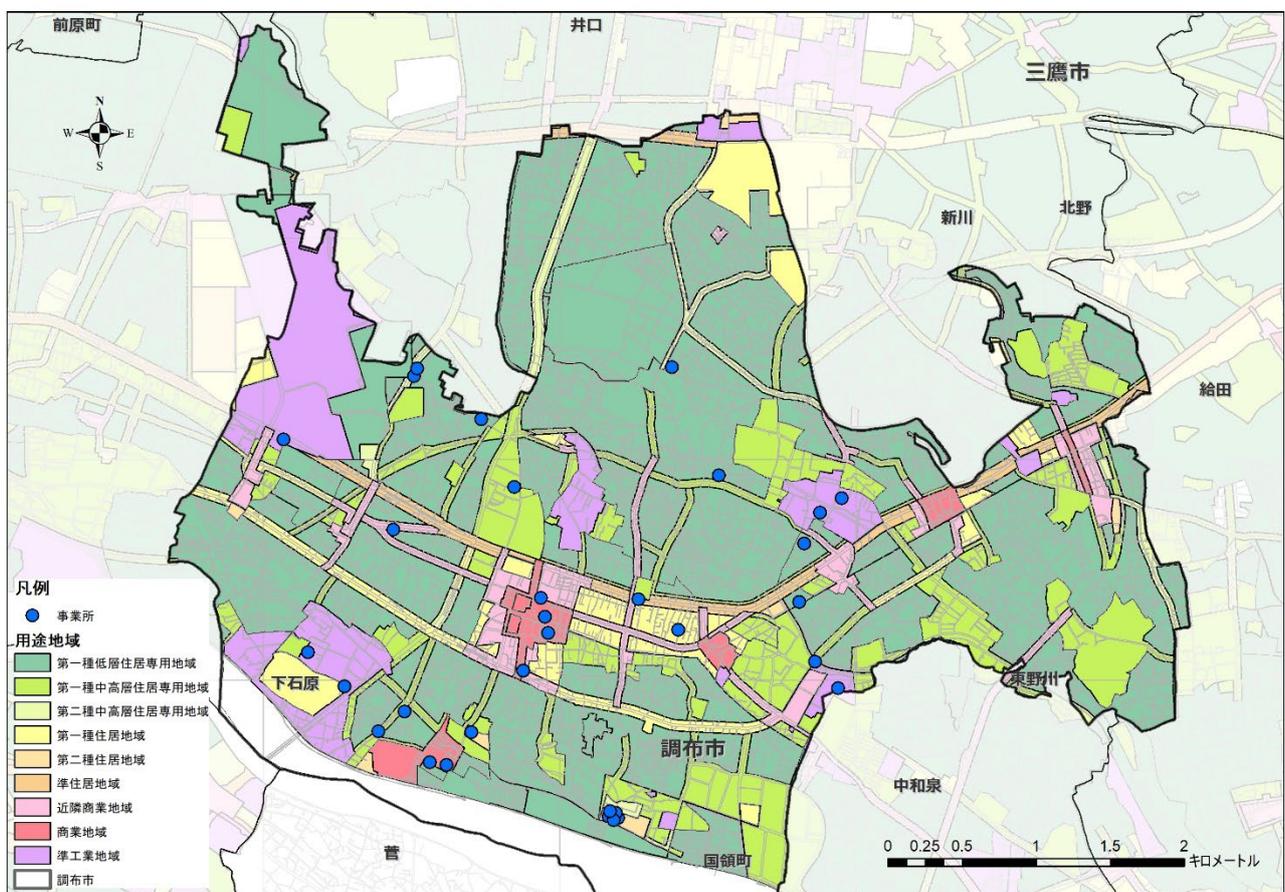
(1) 映画・映像関連事業所と用途地域による土地利用規制

1) 映画・映像関連事業所が立地する用途地域の種類（令和5（2023）年4月時点）

用途地域とは、地域ごとのまちづくりの将来像を見据え、住環境の保護や商業・工業などの業務の利便を図るため、市街地の大きな土地利用の方向を示すもので、その種類に応じて、建てることのできる建築物の用途や規模などが決められています。

市においては、地域の特性を生かし、調和のとれたまちづくりを推進するために、都市計画法で定める13種類のうち、下図の凡例に示す9種類の用途地域が指定されています。

市内に立地する映画・映像関連事業所（34社^{*}）の立地状況を用途地域別に整理すると下記のとおりで、事業所のうち住居系用途地域に立地するのは21社と約62%を占めます。



※：「映画のまち調布ガイドブック」（平成28（2016）年4月発行）の「調布市内映画・映像関連企業一覧」に掲載されている企業41社から、下記を足し引きした件数。

- ・「映画のまち調布ガイドブック」発行後、新たに市内に立地していることを把握した企業1社を加えました。
- ・令和5（2023）年6月時点で廃業または市外に移転したことが明らかな企業4社を除きました。
- ・令和5（2023）年度に郵送で配布したアンケートが届かなかった4社を除きました。

- ・市内に立地する映画・映像関連事業所数：34社
- ・事業所が立地する用途地域の種類（過半が属する地域）
 - ・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

2) 映画・映像関連事業所の種類と用途地域による土地利用規制

代表的な映画・映像関連事業所の種類と、建築基準法上の用途、用途地域による土地利用規制を下表のとおり整理しました。市で広く指定されている住居系用途地域では、一定の条件のもとでのみ立地が可能な場合や、原則として立地できない場合があります。

代表的な映画・映像関連事業所の種類と用途地域による土地利用規制の整理

○：立地可能 △：一定の条件のもとで立地可能 ×：原則立地不可

用途地域 事業所等 の種類	建築 基準法 上の 用途 ※1	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	×	×	△ 2階以下 1500㎡ 以下	△ 3000㎡ 以下		○	○	○	○
映画・映像関連 機器を扱う事業 所 ※3	(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※4	(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※5	工場	×	×	△※6	△※6	△※6	△※6	△※6	△※6	○
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) ※7	×	×	△ 2階以下 1500㎡ 以下	△ 3000㎡ 以下		○	○	○	○
映画上映を行う 施設・集客を伴 うイベントを行 う施設	劇場・ 映画館・ 演芸場・ 観覧場※8	×	×	×	×	×	△ 客席部分 200㎡ 以下	○	○	○

※1：建築基準法上の用途とは、建築基準法別表第二（用途地域等内の建築物の制限）における用途。

※2：映画スタジオに併設される美術作業場などは、建築基準法上の「工場」には該当しません。ただし、映画スタジオで使用する塗料や燃料等が危険物に該当する場合は、貯蔵量や貯蔵方法に制限があります。

※3：映画・映像撮影用の小道具や衣装、特殊機材、照明機材、電源車などのレンタルを行う事業所など。

※4：映像制作・編集を行う事業所や、企画・制作・プロデュース、マネジメント、広告代理、著作権管理、俳優事務所、人材派遣等を行う事業所など。

※5：美術制作を行う事業所や、美術制作のための木材や建材を販売（特定の取引先等への販売が主のもの。不特定の者への販売を行わず、物販店舗に該当しないもの）する事業所など。

※6：行う事業の内容や床面積の規模（床面積の合計）、原動機の使用の有無（有る場合は出力数）、危険物の処理・貯蔵の有無（有る場合は処理量・貯蔵量）などにより、建築が可能な用途地域が異なるため、事業内容を踏まえて個別に確認する必要があります。

※7：展示が企業の商品紹介や情報発信を目的としたもので、かつ不特定多数の者を対象とするものでない場合には、「事務所に付属する施設」に該当する場合があります。また、地域内の居住者のためのサービスの施設であり、当該地域の良好な環境を害するおそれがなく、地区外から一時に多数の人または車の集散するおそれのないものであって社会教育的な活動のために設ける場合は、「学校、図書館その他これらに類するもの」に該当する場合があります。各用途への該当について、実施内容を踏まえて個別に確認する必要があります。

※8：映画上映を行う施設・集客を伴うイベントを行う施設は、「劇場、映画館、演芸場、観覧場」等への該当について、実施内容を踏まえて個別に確認する必要があります。

(2) 映画・映像関連事業所へのアンケート調査

土地利用規制に関する課題を把握するため、市内に立地する映画・映像関連事業所を対象に下記のとおり、アンケート調査を実施しました。また併せて個別にヒアリング等を行い、事業所の土地利用規制の状況や建替えニーズ等を把握・整理しました。

1) アンケート調査内容（概要）

映画・映像関連事業所へのアンケート調査について

- ・「映画のまち調布」の推進に向けた、映画・映像関連産業に関わる建築物の用途に関する誘導方策等の検討に当たり、映画・映像関連の事業者を対象に、事業の状況や建築物の実態、周辺地域との関係性、将来的な事業展開等に関するアンケート調査を実施しました。

①調査対象

- ・調布市内に立地する映画・映像関連事業所 計 38 社（令和 5（2023）年 6 月時点）
※38 社のうち、4 社は郵送が届かなかった。

②調査実施期間

- ・令和 5（2023）年 6 月 22 日（郵便発送）～令和 5（2023）年 7 月 7 日（回答〆切）

③回答状況（令和 5（2023）年 7 月 18 日時点）

- ・回答数 21 社／送付 34 社（郵送が届かなかった事業所を除く）（回答率 62%）

④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）
 - ・現在の所在地において、操業の際に問題となっていること
 - ・今後の事業展開について
 - ・調布市内での安定的な操業に必要なこと（任意）
 - ・周辺地域との関係性・つながり
 - ・その他の御意見・御要望
- （以下、土地または建物が自社／自己所有（賃貸以外）の場合）
- ・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

2) アンケート調査結果の概要

①今後の事業展開について

●市内での事業継続を望む事業者は約 86%

今後の事業展開の意向について、上位3つ以内を選択しての回答を求めたところ、市外への移転も想定した回答をした事業所は21社中3社のみで、18社は市内での事業継続を想定していました。

●今後の事業展開として、約43%は現状のまま操業を継続する意向、約52%は事業拡大意向あり

また、上記の設問における上位1位をみると今後も現状のまま操業を続ける意向の事業所が9社(約43%)、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が11社(約52%)でした。

今後の事業展開について	件数		
	1位	2位	3位
1. 現在の場所で、事業所等の規模を拡大したい。	7	1	1
2. 現在の場所で、機械等の設備を拡充したい。	1	5	2
3. 事業条件の整った市内の他の場所に移転したい。	3	0	1
4. 事業条件の整った市外の場所に移転したい。	1	2	0
5. 転業し、建物も別の用途に変えたい。	0	0	0
6. 廃業し、今の土地・建物を売却したい。	0	0	0
7. 自分は廃業するが、今の土地もしくは建物を別の事業者へ賃貸したい。	0	0	0
8. 今後も現状のまま操業を続ける。	9	2	4
9. 特に今後のことは考えていない。	0	0	0
10. その他	0	0	0
計	21	10	8

②現在の所在地において、操業の際に問題となっていること

●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者が約33%

事業拡大または建替えの意向はあるが、各種法令等によって制限があると回答した事業所が7社(約33%)ありました。

現在の所在地において、操業の際に問題となっていること	件数 ※複数回答あり	割合
1. 周辺の住民からの苦情があり、事業に支障が生じている。	3	14%
2. 周辺道路がぜい弱で、 搬出入車両の円滑・安全な通行が困難である。	3	14%
3. 自社施設や関連他社施設が市内に分散していて、 事業活動が非効率になっている。	2	10%
4. 周辺に住宅地が増えて、何となく事業がしづらくなっている。	6	29%
5. 事業拡大 ^{※1} の意向があっても、 隣接地または周辺に土地が確保できない。	5	24%
6. 事業拡大または建て替えの意向はあるが、 各種法令等 ^{※2} によって制限がある。	7	33%
7. その他	1	5%

※1：各施設の増築・改築や各種イベントを実施するための遊戯施設(劇場等)を併設したいなど

※2：都市計画法の用途地域や建築基準法の形態規制、消防法の危険物数量等

●その他の意見等

その他の意見としては、下記の意見がみられました。

* 建替え、大規模修繕にあたって集客(不特定多数の入場等)を可能とする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、機材の在庫量は増加しているが、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。

など

(3) 土地利用規制に関する課題

(1) 及び(2)に記載した内容を踏まえて、市内の映画・映像関連事業所の立地と土地利用規制に関する課題として、以下のことが挙げられます。

1) 全般的な課題

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全体の約70%を占めています。これらの用途地域に指定されている区域では、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いますが、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、「映画のまち調布」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るものと考えられます。

2) 建物用途別の課題

①映画・映像関連事業所（映画スタジオ、映画・映像関連機器を扱う事業所、映像の企画・制作・編集等を行う事業所、作業場がある事業所・危険物を扱う事業所など）

映画スタジオ、映画・映像関連機器を扱う事業所、映像の企画・制作・編集等を行う事業所及び作業場がある事業所・危険物を扱う事業所は、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に指定された区域では、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ます。

また、これらの用途地域に指定された区域に立地する既存不適格建築物の場合、建替えや機能拡大の意向があっても増築・改築に規模等の制限があります。

②観光振興等に資する施設（グッズ販売等の店舗、映画・映像関連のギャラリー・資料館、映画上映を行う施設・集客を伴うイベントを行う施設など）

「映画のまち調布」の推進に向けた観光振興や地域活性化等の取組の一環として、映画・映像関連のグッズ販売等の店舗や、映画・映像関連のギャラリー・資料館、映画上映を行う施設・集客を伴うイベントを行う施設などの立地を検討する意向があっても、現在の映画・映像関連事業所が住居系用途地域に指定された区域に立地している場合には、建築できない場合や床面積等の規模が制限される場合があります。

7 実現方策

映画・映像を「つくる」を担う映画・映像関連事業所の施設更新や機能拡大など、施設立地に当たり現在の土地利用規制が課題となることが想定される場合には、以下の（１）から（３）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の操業を推進します。

土地利用規制に関する整理・検討

（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。

施設整備を行う主体には、必要な対策を十分に講じたうえで操業が行われ運営されるように周辺に配慮した施設計画、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。



<p>特別用途地区・条例制定による用途規制の緩和</p> <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・周辺市街地の環境の保護を図るため、建築基準法第 50 条条例と併せて定めることを検討する 	<p>地区計画の決定と合わせた用途地域の変更</p> <p>都市計画マスタープランなどの上位計画で示す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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・原則として併せて地区計画を定める ・地区レベルでの住民の意向把握・合意形成を経て決定する 	<p>地区計画・条例制定による用途規制の緩和</p> <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区レベルでの住民の意向把握・合意形成を経て決定する 	<p>建築基準法に基づく特例許可（建築基準法第 48 条許可）</p> <p>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</p>
---	--	---	---

(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、どの建物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。

建築基準法上の建物用途の検討に当たっては、事業所の事業内容や敷地の状況、事業者の意向などに基づいて、施設計画や使用方法等の想定を踏まえた検討を行います。

その際は、現在の操業を継続していくための用途の施設のほか、今後、新たな事業を展開していくための用途の施設や映画のまちの推進に向けた観光交流や地域活性化などに資する取組の一環として導入する用途の施設、地域貢献の一環として地域住民などが利用できる利便施設についても検討することが考えられます。

市内に立地する映画・映像関連事業所の事業内容や想定されるニーズ等を踏まえると、たとえば下記のような課題が想定されます。

(例) 用途規制に関する課題

事業所等の種類	想定される建築基準法別表第二上の建物用途	用途規制に関する課題
映画スタジオ	(明記なし)	第一種低層住居専用地域・第一種中高層住居専用地域では建築できない。また、第二種中高層住居専用地域・第一種住居地域では規模制限がある。
映画・映像関連機器を扱う事業所	(明記なし)	第一種低層住居専用地域・第一種中高層住居専用地域では新築できない。また、これらの用途地域に指定された区域に立地する既存不適格建築物の場合、建替えや機能拡大の意向があっても増築・改築に規模等の制限がある。また、第二種中高層住居専用地域・第一種住居地域では規模制限がある。
映像の企画・制作・編集等を行う事業所	(明記なし)	第一種低層住居専用地域・第一種中高層住居専用地域では新築できない。また、これらの用途地域に指定された区域に立地する既存不適格建築物の場合、建替えや機能拡大の意向があっても増築・改築に規模等の制限がある。また、第二種中高層住居専用地域・第一種住居地域では規模制限がある。
作業場がある事業所・危険物を扱う事業所	工場	第一種低層住居専用地域・第一種中高層住居専用地域では新築できない。また、これらの用途地域に指定された区域に立地する既存不適格建築物の場合、建替えや機能拡大の意向があっても増築・改築に規模等の制限がある。また、事業内容や作業場面積、原動機出力、危険物貯蔵量に制限がある。
グッズ販売等の店舗	店舗	設置意向があっても、第一種低層住居専用地域には建築できない。また、第一種中高層住居専用地域・第二種中高層住居専用地域・第一種住居地域では規模制限がある。
映画・映像関連のギャラリー・資料館	(明記なし)	設置意向があっても、第一種低層住居専用地域・第一種中高層住居専用地域には建築できない。また、第二種中高層住居専用地域・第一種住居地域では規模制限がある。
映画上映を行う施設・集客を伴うイベントを行う施設	劇場・映画館・演芸場・観覧場	設置意向があっても、第一種低層住居専用地域～第二種住居地域には建築できない。また、準住居地域では規模制限がある。

(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

(1) の検討の結果、施設立地に向けて、現在の用途規制に課題があり、将来的な立地に向けた検討を進める必要がある場合には、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等を検討します。

具体的には、事業所の事業内容や敷地の状況、施設の規模や使用方法、利用者の想定などを踏まえ、施設が立地することにより発生する周辺の市街地環境への影響を整理します。それらの影響に対して、必要な対策を講じるため、適切な取組内容やそれらを担保する建築物等への制限、要請方法等を検討します。

国土技術政策総合研究所による調査※を踏まえると、住居系用途地域に映画・映像関連事業所を建築する場合、一般的には次のページの表に示すような周辺市街地環境への影響と対策が考えられます。

このような検討に基づいて、各事業所など施設整備を行う主体には、関係法令を遵守することは勿論のこと、施設や地域の特性に応じた周辺市街地環境への影響を考慮して、必要な対策を十分に講じたうえで運営されるように、あらかじめ配慮した施設計画を行うことが求められます。

また、施設計画の際には、敷地単体での取組だけでなく、周辺市街地と一体的に捉えて良好な環境形成を行う視点も重要です。例えば周辺市街地と連続したオープンスペースの整備や緑環境の保全・創出、地域の防災性向上の取組、地域住民、事業者及び市と連携した取組など、地域固有の状況に応じて、地域の環境向上や課題解決に資する取組や施設整備の検討が求められます。

市は、施設立地に伴って生じる周辺環境への配慮事項と必要な対策を想定したうえで、これらを担保するために必要な制限の導入や協議等に伴う対策実施の要請、地域の環境向上などに資する取組の誘導など、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。

※国土技術政策総合研究所資料 No.1123 「建物用途規制緩和の運用実態とその解説」

(例) 想定される主な周辺影響と対策の例

事業所等の種類	主な周辺影響	主な発生要因	想定される対策の例
映画スタジオ 作業場がある事業所や、危険物を扱う事業所	騒音・振動	利用者の話し声等	<ul style="list-style-type: none"> 開口部を隣地境界線に直接面しない（遮音効果を有するものを除く） 隣地との離隔距離を確保 屋外での利用者の待機・滞留を制限・禁止
		撮影に関する音	<ul style="list-style-type: none"> 壁・天井を吸音効果のある材料で仕上げ 遮音・防振効果のある構造・開口部とする
		撮影用の美術制作時に発生する騒音・振動	<ul style="list-style-type: none"> 美術制作場以外の場所は作業の用に供しない 空気圧縮機は、騒音・振動防止措置 空気圧縮機は、建物の基礎から分離 夜間は、騒音を発する機械を稼働させない
		車両の出入りによる騒音	<ul style="list-style-type: none"> 住宅地側に接して駐車場を設けない 駐車場の位置、車両出入口の位置の制限 隣地境界線まで離隔距離を確保
		室外機等設備機器からの騒音	<ul style="list-style-type: none"> 室外機等設備機器の位置の制限 室外機等の周囲に防音性能のある囲い等設置 室外機等に消音機（サイレンサー）を設置 室外機の騒音の大きさは規則に定める方法により計算した値以下
	周辺交通への影響	車両の出入りによる交通混雑	<ul style="list-style-type: none"> 敷地内に適切な空地・駐車施設を確保（路上駐車防止） 敷地内に待機用空地を設置（出入口前の渋滞防止）

事業所等の種類	主な周辺影響	主な発生要因	想定される対策の例
		車両の出入りによる交通危険性	<ul style="list-style-type: none"> 敷地の出入口周辺の見通しの確保 自動車・自転車・歩行者の動線が交差しないよう敷地の出入口を自動車用・歩行者用に分けて設置 歩行者の通行の安全上必要な措置
	臭気	たばこ	喫煙場所の限定・屋外での喫煙を禁止
		塗料	塗料の使用場所・保管場所等の限定
	夜間照明	建物内からの照明	<ul style="list-style-type: none"> 開口部を隣地側に設けない、光漏れ防止 離隔距離の確保 目隠し板等の設置
		敷地内の屋外照明	屋外照明の照射範囲の限定、照度の制限
		夜間に出入りする車両の灯火光	<ul style="list-style-type: none"> 車両の灯火光を遮断する壁を設置 住宅地側に接して敷地内車路・駐車場を設けない
	従前環境への配慮	開発に伴う従前の緑の喪失	<ul style="list-style-type: none"> 隣地沿いに緑地を整備 保全又は移植可能な樹木などの保全・移植 高木などの植樹
大規模施設の立地		<ul style="list-style-type: none"> 沿道を緑化 景観計画（景観形成基準）に即した計画 	
映画・映像関連機器を扱う事業所 映像の企画・制作・編集等を行う事業所	騒音・振動	車両の出入りによる騒音	<ul style="list-style-type: none"> 住宅地側に接して駐車場を設けない 駐車場の位置、車両出入口の位置の制限 隣地境界線まで離隔距離を確保
		室外機等設備機器からの騒音	<ul style="list-style-type: none"> 室外機等設備機器の位置の制限 室外機等の周囲に防音性能のある囲い等設置 室外機等に消音機（サイレンサー）を設置 室外機の騒音の大きさは規則に定める方法により計算した値以下
	周辺交通への影響	車両の出入りによる交通混雑	<ul style="list-style-type: none"> 敷地内に適切な空地・駐車施設を確保（路上駐車防止） 敷地内に待機用空地を設置（出入口前の渋滞防止）
		車両の出入りによる交通危険性	<ul style="list-style-type: none"> 敷地の出入口周辺の見通しの確保 自動車・自転車・歩行者の動線が交差しないよう敷地の出入口を自動車用・歩行者用に分けて設置 歩行者の通行の安全上必要な措置
臭気	たばこ	喫煙場所の限定・屋外での喫煙を禁止	
グッズ販売等の店舗 映画・映像関連のギャラリー・資料館 映画上映を行う施設・集客を伴うイベントを行う施設	騒音	利用者の話し声等	<ul style="list-style-type: none"> 話し声等に関する注意喚起 屋外での利用者の待機・滞留を制限・禁止
		利用客の車両の出入りによる騒音	<ul style="list-style-type: none"> 自家用車での利用を制限・禁止 住宅地側に接して駐車場を設けない 駐車場の位置、車両出入口の位置の制限 隣地境界線まで離隔距離を確保
		映画上映に関する音	<ul style="list-style-type: none"> 映画上映施設の屋根・外壁は遮音上有効な構造 隣地境界線に面する開口部は遮音上有効な構造
		室外機等設備機器からの騒音	<ul style="list-style-type: none"> 室外機等設備機器の位置の制限 室外機等の周囲に防音性能のある囲い等設置 室外機等に消音機（サイレンサー）を設置 室外機の騒音の大きさは規則に定める方法により計算した値以下
	周辺交通への影響	利用客の敷地外での滞留による交通混雑	<ul style="list-style-type: none"> 敷地内に利用客待機用の滞留空間を確保 敷地外での滞留に関する注意喚起
		利用客の車両の出入りによる交通混雑	利用客用の駐車場・駐輪場を適切に配置（路上駐車・駐輪の防止）
		車両の出入りによる交通危険性	<ul style="list-style-type: none"> 敷地の出入口周辺の見通しの確保 自動車・自転車・歩行者の動線が交差しないよう敷地の出入口を自動車用・歩行者用に分けて設置 歩行者の通行の安全上必要な措置
臭気	たばこ	喫煙場所の限定・屋外での喫煙を禁止	

(参考) 対策を検討するうえでの参考資料等

参考資料

名称	年月日等
国土技術政策総合研究所資料第1123号 「建物用途規制緩和の運用実態とその解説」	令和2年7月

建築基準法第48条ただし書許可に係る法令・助言等

名称	年月日等
建築基準法施行規則第10条の4の3 (住居の環境の悪化を防止するために必要な措置)	—
建築基準法の一部を改正する法律等の施行について(技術的助言)	国住指第654号 国住街第41号 令和元年6月24日

建築基準法第48条ただし書許可に係る許可準則

通達・通知・技術的助言	発出番号・年月日
自動車車庫に係る建築基準法第48条第1項から第3項までの規定に基づく許可の運用	建設省住街発第147号 平成2年11月26日
自動車修理工場に係る建築基準法第48条第5項から第7項までの規定に関する許可の運用について	建設省住街発第95号 平成5年6月25日
自動車修理工場の立地に関する建築基準法第48条の規定に基づく許可の運用について(技術的助言)	国住街第257号 平成24年3月31日
第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域におけるコンビニエンスストアの立地に対する建築基準法第48条の規定に基づく許可の運用について(技術的助言)	国住街第93号 平成28年8月3日
準住居地域、近隣商業地域及び商業地域における原動機を用いた仕分、包装、荷造等の諸作業を伴う倉庫の立地に対する建築基準法第48条の規定に基づく許可の運用について(技術的助言)	国住街第100号 平成28年8月29日
第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び第一種中高層住居専用地域におけるシェアオフィス等の立地に係る建築基準法第48条の規定に基づく許可の運用について(技術的助言)	国住街96号 令和3年6月25日

(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, 審議方法や住民意見の反映方法, 事業の継続性の確保の観点などを踏まえ, 以下の留意点・考え方に基づき, 活用する土地利用制度等を検討します。

手法	想定されるケースと留意点※	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	<ul style="list-style-type: none"> ・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】 <ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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】 <ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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】 <ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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)	<ul style="list-style-type: none"> ・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】 <ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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。

※国土技術政策総合研究所資料 No.1123 「建物用途規制緩和の運用実態とその解説」

8 今後の進め方

(1) モデル地区の選定と取組の推進

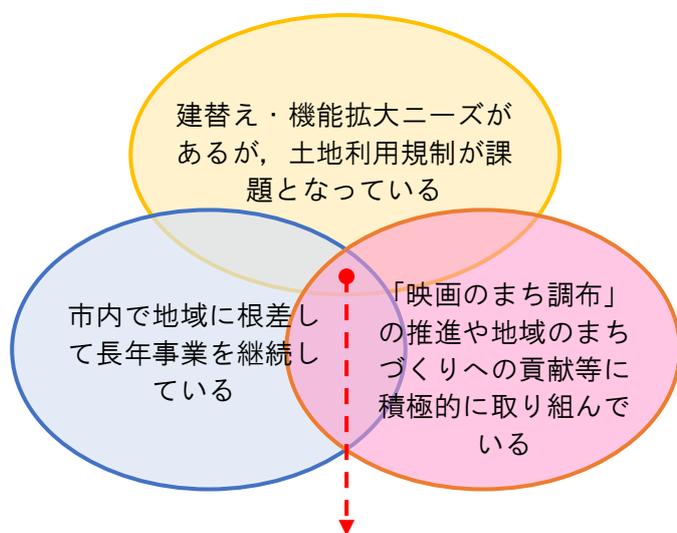
政策上の位置付けやアンケート調査の結果等を踏まえ、以下に示す選定の視点とともに、特に用途規制の見直しと細やかなルール作りが必要な地区を「モデル地区」として選定し、7で示した実現方策に基づき、土地利用制度等の活用を検討・実施します。

1) モデル地区の選定

令和5（2023）年6月から7月にかけて映画・映像関連事業所38社を対象に実施したアンケート調査やヒアリングを実施し、下記の図に示す3つの視点を満たす事業所を抽出しました。

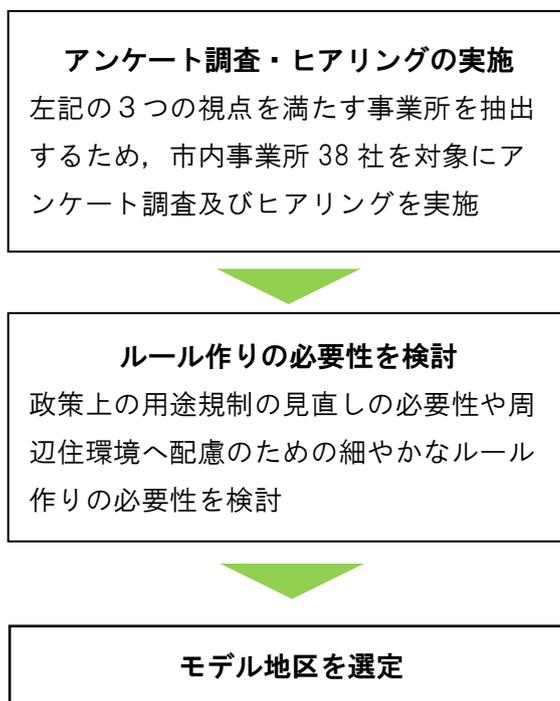
それらの事業所が立地する地区のうち、事業所の建替えや機能拡大のニーズとともに、観光交流や地域活性化など、都市計画マスタープランに位置付けるまちづくりの方針や施策の実現に向けて現行の土地利用規制が課題になるなど、用途規制の見直しを行う必要があり、あわせて操業や新たな取組による周辺住環境へ配慮した対策の実施など、細やかなルールを作成する必要がある地区をモデル地区として選定します。

モデル地区選定の視点



3つの視点を満たす事業所が立地し、特に用途規制の見直しと細やかなルール作りを必要とする地区をモデル地区として選定

モデル地区選定の手順

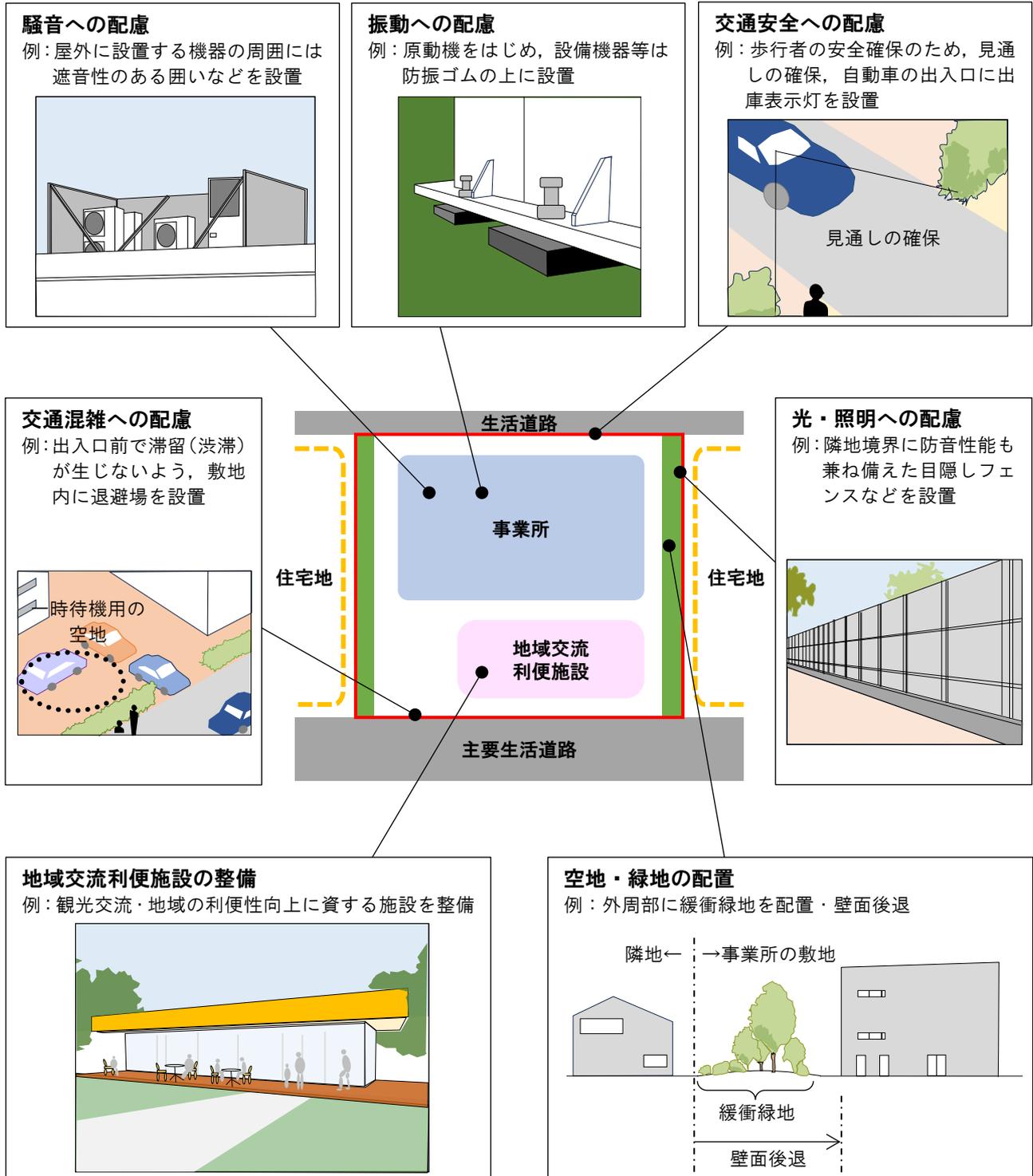


2) モデル地区における土地利用イメージの作成

モデル地区の土地利用規制の見直しに当たっては、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。

土地利用イメージでは、建築物や空地・緑地等の概ねの配置、環境向上に資する取組、「映画のまち調布」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。

(例) 土地利用イメージの例



3) 土地利用制度等の活用と併せた周辺配慮、地域貢献等を担保するための規制等の導入

7(3)で比較検討のうえで選択した本方針の実現方針に示す手法を用いて、土地利用規制の見直し又は特例許可の適用などの取組を進めます。その際、土地利用イメージとして示した周辺市街地環境への配慮や、地域貢献の内容を誘導・担保するため、必要な制限を定める建築基準法第50条に基づく条例の制定、調布市ほっとするふるさとをはぐくむ街づくり条例に基づく事前協議、調布市景観条例に基づく協議等の制度手法等を活用します。

(2) モデル地区以外の取組の推進

都市計画マスタープランの土地利用の方針及び地域の土地利用の状況を踏まえ、市内各地で映画・映像を「つくる」「楽しむ」「学ぶ」を支える土地利用を保全・誘導します。

①「つくる」を担う映画・映像関連事業所の保全・誘導

「低密度住宅地区」や「中密度住宅地区」などの住環境の形成を図る地域において、既存の映画・映像関連事業所が建替えなどを検討する場合には、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、本方針の実現方針に示す土地利用制度等の活用の検討を進め、取組を実施していくことで、周辺住環境との調和に配慮した建築物や設備等への更新を誘導していきます。

また、大規模な映画・映像関連事業所の建替えや機能拡大等の際には、調布市ほっとするふるさとをはぐくむ街づくり条例に基づく協議やその他の法令手続きにより、周辺環境との調和に配慮した取組を誘導していきます。

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である「業務・商業等複合地区」「業務・商業等沿道地区」等の複合的な土地利用の実現を図る地域においては、都市機能の更新や交流・回遊するまちなかの形成と併せ、必要に応じて「映画のまち調布」のテーマである「つくる」「楽しむ」「学ぶ」に貢献する多様な用途の施設（例えば、映画を上映する施設、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）の立地を誘導します。

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て、「映画のまち調布」を活かした取組を進めていきます。

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

「スポーツ・産業・観光交流地区」をはじめとした市内の観光や交流を促す様々な地域においては、「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。

そのため、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には、施設の特性や周辺地域の状況を踏まえ、本方針の実現方針を参考にして、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ていきます。

参考文献

- ・調布市「ふるさと調布 市制施行 60 周年記念写真集」(平成 27 (2015) 年 5 月)
- ・日活株式会社「日活 100 年史」(平成 26 (2014) 年 3 月)
- ・調布市「図説 調布の歴史」(平成 12 (2000) 年 3 月)
- ・調布市「映画のまち調布のあゆみ(年表)」(ホームページ)
- ・調布市「映画のまち調布ガイドブック」(平成 28 (2016) 年 4 月)
- ・調布市郷土博物館「調布読本：近代調布の歩み」(平成 9 (1997) 年)
- ・都市計画東京地方委員会「都市計画東京地方委員会議事録記録 第 16 号」(昭和 16 (1941) 年, 昭和 17 (1942) 年)
- ・東京都都市計画審議会 土地利用調査特別委員会資料「東京の土地利用の変遷」(平成 30 (2018) 年 3 月 30 日)
- ・建築基準法研究会編「建築基準法質疑応答集」(第一法規)
- ・日本建築行政会議編集「建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例(2022 年度版)」(令和 4 (2022) 年 10 月 13 日) 一般財団法人建築行政情報センター
- ・日本近代建築法制 100 年史編集委員会編集「日本近代建築法制の 100 年」(令和元 (2019) 年 6 月 19 日) 一般財団法人日本建築センター

登録番号 (刊行物番号)

2023-269

「映画のまち調布」の推進に向けた土地利用方針

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

