柴又観光まちづくりにおける川甚跡地活用プラン
（中間報告）

令和４（2022）年４月

柴又観光まちづくり検討会

目　次

1章　柴又地域及び柴又の観光の現状 1

1．柴又の位置、成り立ち 1
2．柴又地域の人口・世帯数 2
3．柴又帝釈天周辺の土地利用 2
4．柴又の主な観光資源、観光スポット 3
5．柴又地域の観光客数、主要施設利用者数 4
6．関連計画における観光地柴又の位置づけ 5

2章　川甚跡地活用に向けて 6

1．川甚の概要 6
2．川甚跡地の取得 7
3．川甚新館の概況図 8
4．川甚を取り巻く周辺環境 9

3章　柴又の観光まちづくり 13

1．これまでの取組 13
2．現状分析 14

4章　川甚跡地活用の検討のテーマと視点 16

5章　川甚跡地活用の基本的方向性 17

1．将来を見据えた整備の考え方 17
2．川甚跡地活用における大切にすべき視点と全体コンセプト 18
3．他地域の事例 20
4．川甚跡地の機能 23

6章　川甚跡地活用のゾーニングイメージ 25

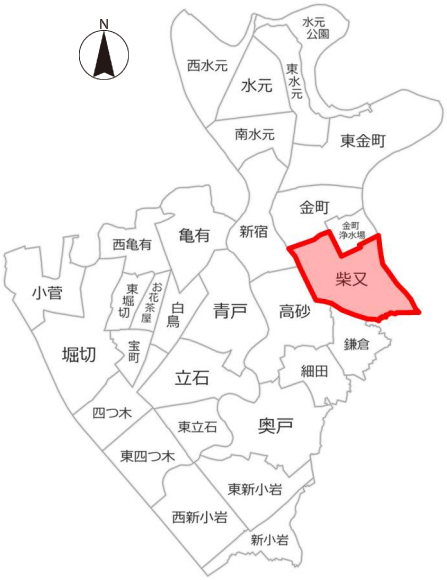
1．川甚跡地整備における空間づくり 25
2．川甚敷地活用のイメージ 25
3．川甚新館活用のフロアイメージ 26

資料

柴又観光まちづくり検討会設置要綱 27
検討経過 28

1章　柴又地域及び柴又の観光の現状

1．柴又の位置、成り立ち



柴又地域は、葛飾区の中でも中川以東の江戸川沿いに位置し、東側は江戸川に面し、地形的には、武蔵野台地と下総台地の間に広がる東京低地と呼ばれる低地帯に占地しています。

柴又という地名は、「嶋俣（しままた）」から変化したものです。

柴又地域は、縄文海進後の海が後退する過程で海岸線付近に土砂が堆積して陸地化したところです。川が分流・合流したりする俣（又）状のところは、土砂の堆積が顕著で、低地の中に嶋のような高まり（微高地）を形成したところから「嶋俣」と呼ばれるようになったと考えられています。

柴又は、古くから太日川（現在の江戸川）の流れに抱かれ、その河床の浅さゆえに対岸へ渡る「渡河地点」となり、また水上交通と陸上交通とが交差する交通の要衝「結節点」として機能してきました。

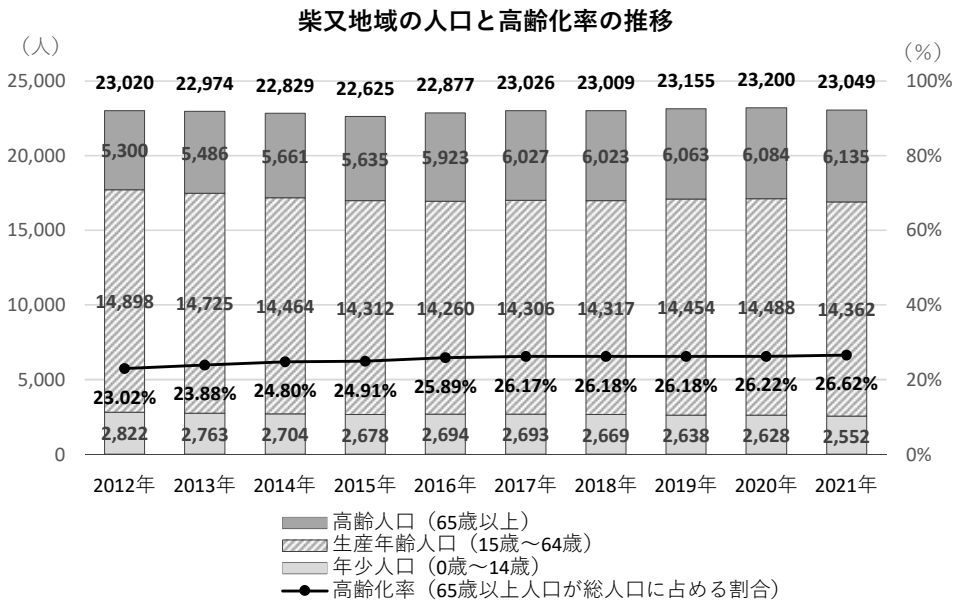
そして、嶋状の微高地は古くからの居住地となり、低地は水田が広がる農村地域として発展してきました。

近代以降も、明治期以降の鉄道敷設や江戸川の改修工事、耕地整理、戦後における都市化の進行など、近代化の波の中で変貌を遂げつつも地域の人々によって柴又ならではの景観が大切に守り育まれてきました。

2．柴又地域の人口・世帯数

葛飾区全体及び柴又地域の人口は、いずれもほぼ横ばいで推移していますが、2021(令和３)年は前年よりも減少に転じています。また、葛飾区の将来推計人口は、2025 年をピークに、以降減少に転じることが予測されています。

高齢化率を見ると、葛飾区全体及び柴又地域いずれも年々上昇しています。また、2021(令和３)年は、葛飾区全体の 24.62%に対し、柴又地域では 26.62%であり、柴又地域は区平均よりも高齢化が進んでいることが分かります。



出典：葛飾区住民基本台帳（各年４月１日）

3．柴又帝釈天周辺の土地利用

葛飾区の都市計画では、柴又帝釈天の参道や川甚周辺は「商業地域」、柴又駅周辺は「近隣商業地域」に位置付けられています。

また、柴又帝釈天の敷地やその周辺は「第一種住居地域」に位置付けられています。

４．柴又の主な観光資源、観光スポット

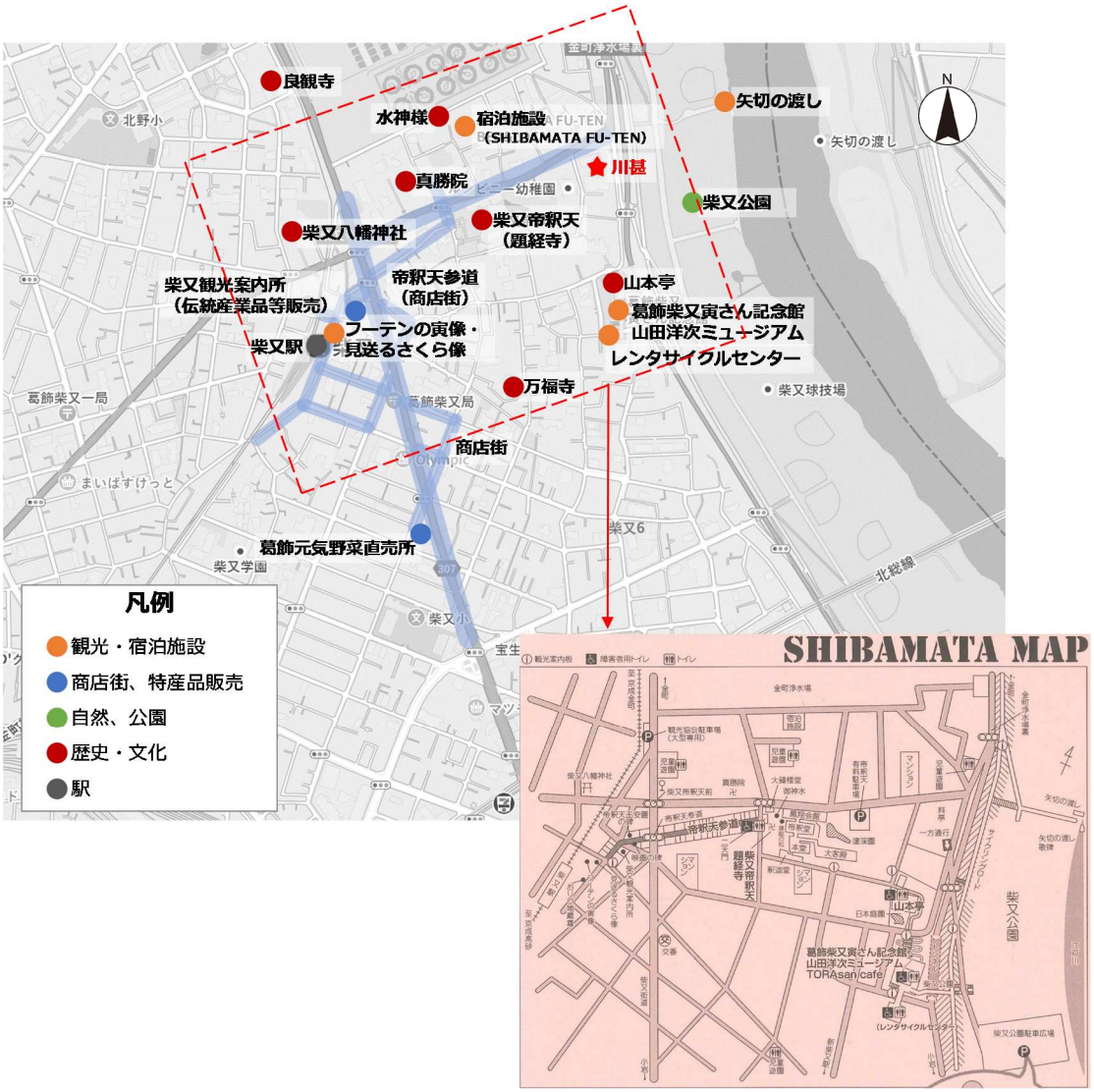
柴又には、柴又帝釈天をはじめとする寺社が点在しています。加えて、葛飾区登録有形文化財の山本亭、都内に唯一残る渡し舟である矢切の渡し、あるいは柴又に伝わる神獅子舞や施餓鬼会（川施餓鬼）等の伝統行事など、歴史と文化の香り豊かな地域です。

また、柴又は、映画『男はつらいよ』の舞台として日本全国にその名が知られており、柴又駅前広場ではフーテンの寅像・見送るさくら像が来訪者を出迎え、さらに、葛飾柴又寅さん記念館や山田洋次ミュージアムなど、まちの至るところで映画の世界に触れることができます。

江戸川河川敷には柴又公園やサイクリングロードが整備され、雄大な河川景観と豊かな自然の中で、自転車や徒歩での散策を楽しむこともできます。

そして、地域の人々が中心となって、柴又帝釈天周辺地区の景観に関わる地域ルールである「柴又まちなみ景観ガイドライン」を策定・運用し、柴又らしい景観の形成と後世への継承に取り組んでいます。

2018(平成 30)年２月 13 日、「葛飾柴又の文化的景観」が地域の人々の生活、歴史、風土などによって形成され、それらを現在に伝える重要な景観地として評価され、都内初の国の重要文化的景観に選定されました。



５．柴又地域の観光客数、主要施設利用者数

柴又地域の観光客数は、映画『男はつらいよ』(第 48 作)公開翌年の 1996(平成８)年をピークに減少傾向にありましたが、2015(平成 27)年から増加傾向に転じています。

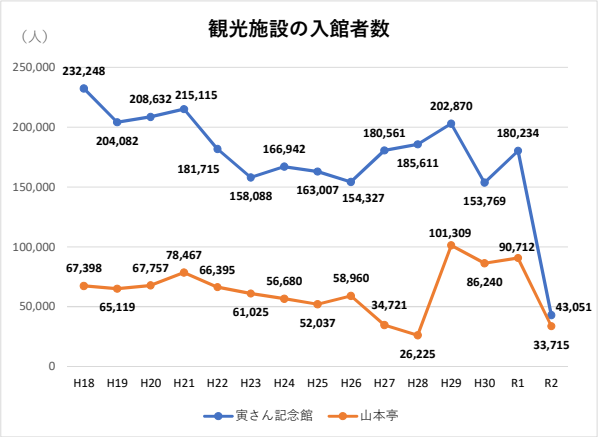
山本亭の入館者数は、2015(平成 27)年 10 月～2016(平成 28)年 12 月の耐震補強工事により落ち込みますが、月平均の来館者数で見ると、2014(平成 26)年以降増加傾向にあります。

葛飾柴又寅さん記念館の入館者数は、1998(平成 10)年をピークに減少傾向にありましたが、2015(平成 27)年以降増加に転じ、2017(平成 29)年には年間入館者数が再び 20 万人を超えました。

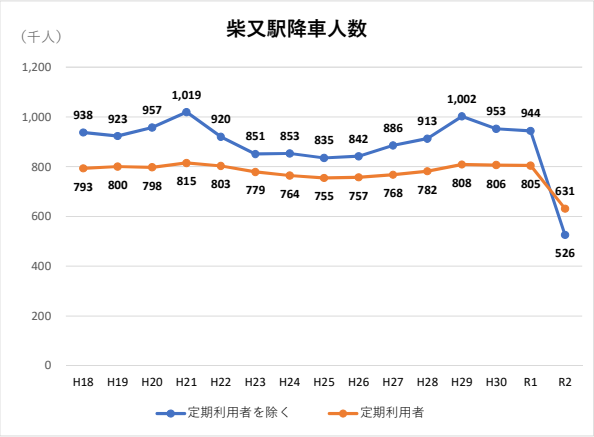
柴又駅の降車人数(定期利用を除く)は、増減を繰り返しながら横ばい傾向でしたが、2014(平成 26)年以降、増加に転じています。

柴又公園駐車広場を利用する普通車の台数は３万台～４万台で推移しています。一方、大型車は 800 台を超えた 2013(平成 25)年以外は 400 台～700 台で推移しています。

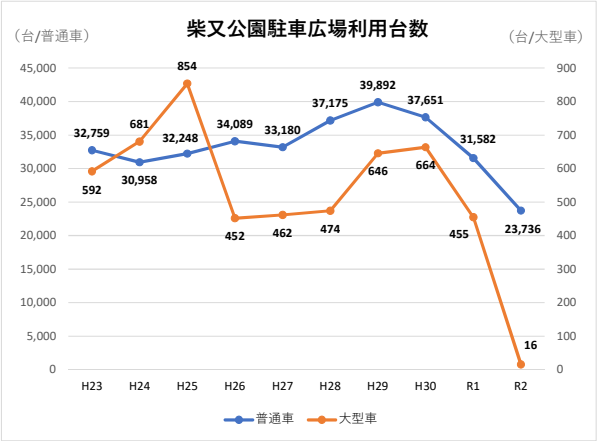
2020(令和２)年は、柴又駅降車人数、葛飾柴又寅さん記念館入館者数、山本亭入館者数、柴又公園駐車広場の利用台数のいずれも、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響を受けて大きく落ち込んでいます。



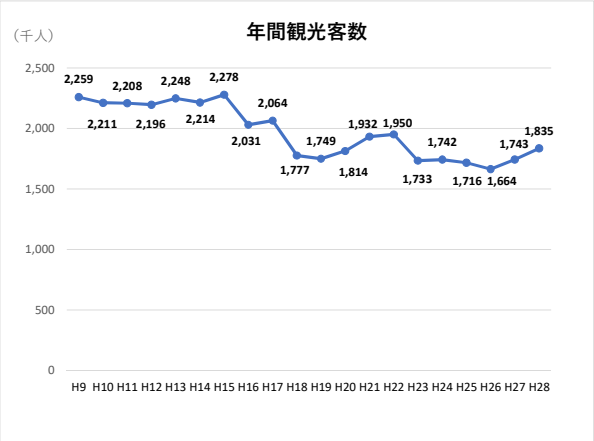
出典：葛飾区統計書



出典：葛飾区統計書



出典：葛飾区調べ



出典：2006(平成 18)年 3 月葛飾区観光基礎調査
2011(平成 23)年 3 月葛飾区観光実態調査
2015(平成 27)年 2 月葛飾区観光経済調査
2018(平成 30)年 2 月葛飾区観光経済実態調査

６．関連計画における観光地柴又の位置づけ

2021(令和３)年７月に策定された葛飾区基本構想では、『みんなでつくる、水と緑と人情が輝く 暮らしやすいまち・葛飾』の将来像のもと、「葛飾らしい文化や産業が輝く、笑顔とにぎわいあふれるまち」が基本的な方向性として掲げられています。

2021(令和３)年８月に策定された葛飾区基本計画では、「葛飾･夢と誇りのプロジェクト」のひとつとして、「「観光・文化のまち葛飾」推進プロジェクト」が掲げられています。

葛飾区都市計画マスタープラン（2011(平成 23)年７月策定）では、「安心して住み憩い働き続けられる川の手･人情都市かつしか」がまちづくりの目標に定められています。

その目標実現に向けた景観まちづくりの方針において、柴又地域は「歴史的観光拠点での景観形成エリア」に位置づけられ、柴又帝釈天とその門前参道や矢切の渡しなど歴史的観光拠点について、核となる景観資源等の保全、駅からのアプローチや周辺市街地を含めた街並みの保全・創出のためのルール充実等により、「葛飾の顔」としての賑わいと楽しみのある景観形成が示されています。

葛飾柴又の価値や魅力を守り、後世に引き継いでいくため、文化的景観の保存活用を図る上での方針を定め、広く共有することを目的に、2018(平成 30)年２月に葛飾柴又の文化的景観保存計画が策定されました。

出典：葛飾区都市計画マスタープラン

2章　川甚跡地活用に向けて

1．川甚の概要

川甚は江戸後期の寛政年間に川魚料理店として創業されました。かつては江戸川河畔に店が構えられていましたが、大正期の江戸川河川改修に伴い、現在地に移転しました。

映画『男はつらいよ』の第１作に登場したほか、幸田露伴や夏目漱石などの著名な文学作品の舞台として描かれました。

1964(昭和 39)年に本館を改修、2007(平成 19)年には新館を新設し、その後 2021(令和３)年１月に閉店しました。

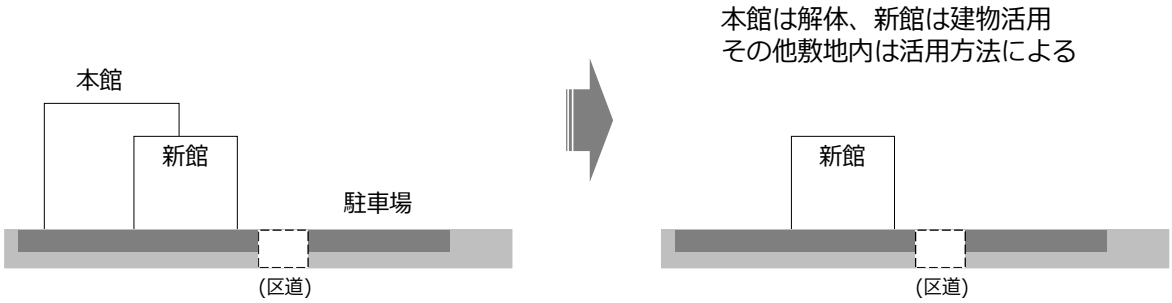
名　称	川甚（かわじん）
所在地	葛飾区柴又７丁目 19 番 14 号
種　別	料理店（鰻や鯉等の川魚）
敷地面積	3,392.67 ㎡　内駐車場部分 1,165.67 ㎡
建　物	＜本館＞ ・1965(昭和 40)年築 ・鉄筋コンクリート７階建て ・延床面積：約 1,737 ㎡ ＜新館＞ ・2007(平成 19)年築 ・鉄骨造３階建て ・延床面積：約 949 ㎡
建蔽率	80％
容積率	400％
用途地域	商業地域
防　火	防火地域
その他	16m 高度地区 柴又地域景観地区

※かつて川甚の敷地内には、池を配した美しい和風庭園が整備されており、伝統的な川魚料理の生業を物語る生簀の石組みも備わっていました。

２．川甚跡地の取得

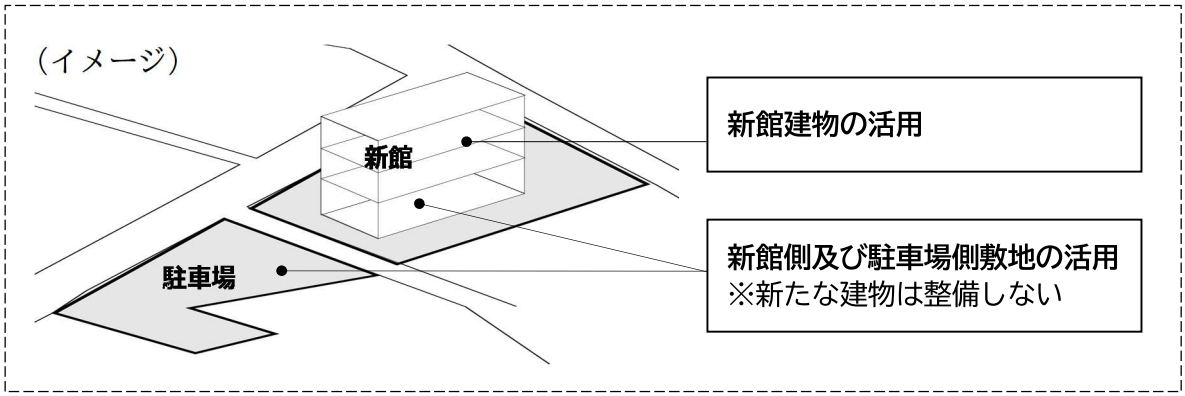
2021(令和３)年１月に閉店した川甚は、葛飾区が土地及び建物（新館）の取得を進めており、観光地柴又の魅力向上と更なる発展につながる活用を図るべく、その活用策を検討します。

川甚跡地は、葛飾区立柴又公園の拡張用地として取得される予定です。



■川甚跡地活用における前提条件

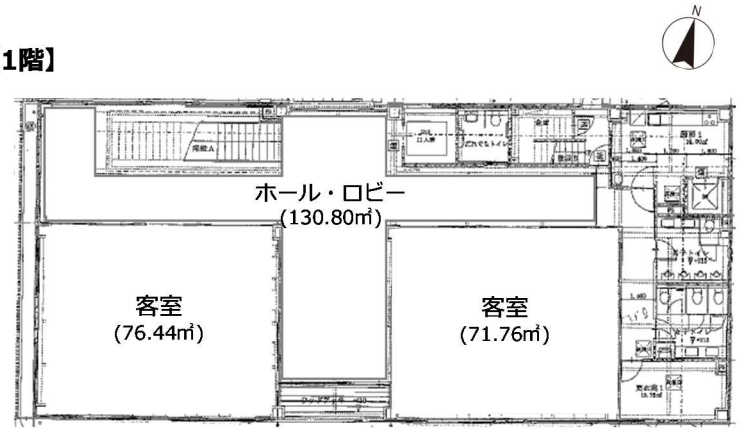
川甚跡地の活用においては、築年数の浅い新館建物の有効活用を主眼に、新館側敷地及び駐車場側敷地とともに、その用途や機能に応じ、また、景観等に配慮したリノベーション等を施すことで、観光地柴又の更なる発展に寄与します。



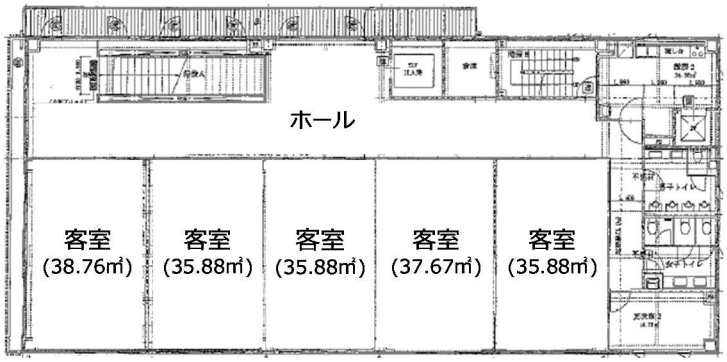
３．川甚新館の概況図

川甚新館（３階建て）の現況の平面図及び立面図は以下のとおりとなっています。

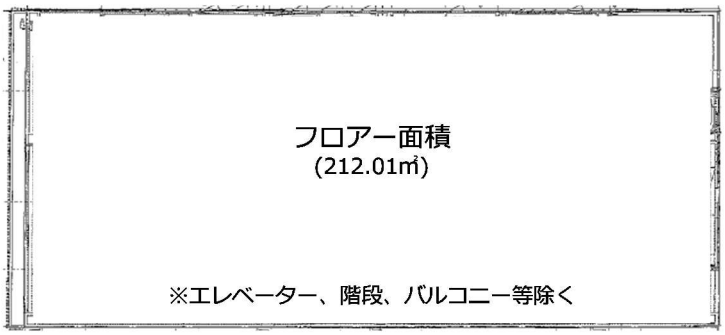
【1階】



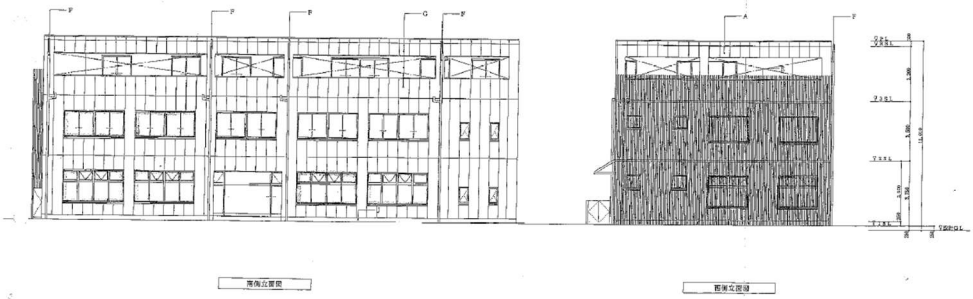
【2階】



【3階】



【立面図】



4．川甚を取り巻く周辺環境

（1）川甚周辺の立地環境

川甚は、柴又帝釈天と江戸川の間に位置し、参道に並行する区道(葛 913 号)（通称「川甚通り」）と江戸川の西側を南北に走る江戸川堤防線の交差点に接し、施設東側の道路は柴又公園駐車広場に繋がります。

川甚周辺 200m圏内には、柴又帝釈天や山本亭などの観光文化施設が位置しているほか、2017(平成 29)年には宿泊施設「SHIBAMATA FU-TEN Bed&Local」がオープンしています。

鉄道での柴又観光の玄関口となる京成金町線柴又駅とは約 500mの位置関係にあり、柴又駅前から続く参道には、川魚料理や草団子等の飲食店や土産物店が立ち並んでいます。

車での主なアクセスルートとなるのは、江戸川堤防線と柴又街道であり、参道に平行し、川甚の前面道路である川甚通りがこれを繋いでいます。この川甚通りは、毎年７月に行われる葛飾納涼花火大会で来場者が会場に向かうメイン通りにもなります。

川甚の敷地は、幼稚園に隣接しているほか、周辺にも保育園など児童施設が立地しており、児童遊園も周辺に数か所点在しています。

また、江戸川河川敷には、野球場やサッカー場などが整備されており、週末を中心に子どもから大人まで多くの方で賑わうほか、江戸川の土手に整備されているサイクリングロードでは、サイクリングやジョギング、散歩など、たくさんの方が利用しています。柴又公園はこうした方々の休憩場所としても利用されています。

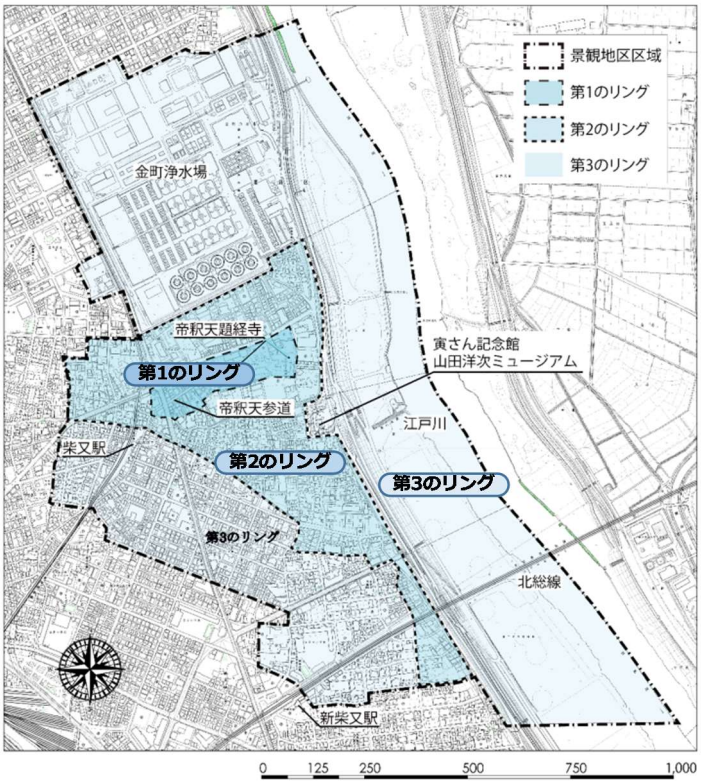
(2)「葛飾柴又の文化的景観」における川甚の位置づけ

「葛飾柴又の文化的景観」(2018(平成 30)年２月選定）において、川甚は「第２のリング」内に所在し、「敷地の形状」が「重要な構成要素」として位置づけられています（駐車場側の敷地は含まれません)。

1)「葛飾柴又の文化的景観」の概要

■「葛飾柴又の文化的景観」の空間構成

第１のリング　「帝釈天題経寺及び門前からなる空間」
第２のリング　「帝釈天題経寺と門前を支えたかつての農村部（微高地）空間」
第３のリング　「大都市近郊の低地開発の歴史を伝える空間」



■「葛飾柴又の文化的景観」の特徴と価値

①江戸・東京と房総・北関東という２つの流れが結節する場所としてのノード性

・様々な陸上交通と河川を利用した舟運が結び合う場所。江戸・東京の東郊だけでなく、下総や北関東からの交流の結節点として見ることができます。

②都市・農村の両義性

・微高地上に農業を生業とする集落によって開発。門前は周辺の農家が副業的に設けた生業の店舗が立地することで発達してきました。

③参詣客を意識して変貌してきた建築・空間の流動性

・参道店舗の店先での動きのある商いの風景や帝釈天境内の諸堂の移築と増改築による伽藍配置など、参詣客を意識してその様相を変えてきました。

2）川甚の重要な構成要素としての特徴

○「葛飾柴又の文化的景観」の『**第２のリング**』内に所在

○**「敷地の形状」が『重要な構成要素』**として位置付け（駐車場部分は含まれない）

①葛飾柴又の玄関口としての「場」

江戸時代後期から江戸川河畔にあった川甚が、大正期の江戸川河川改修のため、現在の場所へ移転してきた。川甚は、移転後も変わることなく、移転前の江戸川を往来する船の交通と、対岸とを結ぶ渡河地点と連絡する帝釈道（国分道）とが結節する、人々や物資が柴又に入る玄関口を成す象徴的な場所である。また、「葛飾柴又の文化的景観」の第１のリングと第３のリングを繋ぐ「場」ともなっている。

②川の眺望を意識したもてなしの「場」

江戸川河畔に在ったときから江戸川の雄大な流れを座敷から眼下に眺望できるように設え、江戸川べりに構えられた生け簀に放たれた鯉や鰻を提供していた。移転してからも江戸川の雄大な流れを借景した座敷を構え、江戸川の伏流水を使った生け簀や作庭が成されている。江戸川や水を意識したおもてなしの空間として整備され、映画『男はつらいよ』の結婚式の披露宴のロケにも使われるなど、この場所は柴又を訪れた多くの人を魅了し、著名人の思い出の品々も残されている。

③葛飾柴又ならではの食文化を支えた「場」

この場所は、柴又の玄関口として、人々が集い、川辺の風景を楽しみながら柴又の幸を堪能するもてなしの「場」として重きをなしてきた。特に、江戸時代から坂東太郎としても親しまれている江戸川から獲れる鯉や鰻などの川魚料理や、四季折々の農作物など地産の食材を用いた洗練された柴又ならではの食文化が育まれた。

(3) 川甚を取り巻く社会情勢

観光地・柴又に位置する川甚跡地の活用において、近年の観光動向をはじめ、社会環境として注目される SDGsなどの社会情勢を以下に整理します。

〇コロナ禍に伴う観光の落ち込みと旅行形態の変化

新型コロナウイルス感染症によって大きな影響を受けた柴又の観光回復は、重要文化的景観の要素として評価された「生業」を守っていくためにも喫緊の課題となっています。

新型コロナウイルス感染症の世界規模での拡大は、訪日外国人観光客や団体での国内観光客の来訪の激減をもたらす一方で、マイクロツーリズムや少人数で楽しむ旅行といったウィズコロナにおける余暇の楽しみ方を観光のひとつの形として定着させつつあります。以前より注目されていたコト消費型の観光ニーズの高まりも踏まえ、ウィズコロナ・アフターコロナでの新たな旅行形態に対応した観光振興が今後益々重要になります。

〇観光危機管理への注目の高まり

近年頻発している地震や台風などの自然災害や新型感染症への対応など、観光における危機管理の意識が高まっています。旅行者にとって安全安心な観光地であることは、持続可能な観光地を築いていく上で大切になっています。

〇地域コミュニティの変化

柴又地域では、葛飾区平均よりも高齢化が進行しています。柴又の伝統行事を保存継承し、また消防団活動をはじめとする地域の災害対応力を維持し高めていくためにも、時代に対応したコミュニティづくりや地域運営の取組が求められます。

〇SDGs・環境問題への意識向上

SDGs や脱炭素社会など、環境問題に対する意識が市民レベルで高まっています。そのような中、観光振興においてもエコツーリズムやサスティナブルツーリズムなど、自然や文化を守りながら観光客を受け入れる動きが注目されています。

3章　柴又の観光まちづくり

１．これまでの取組

○　1969(昭和 44)年に映画『男はつらいよ』の第１作が公開されると、「寅さん」人気の高まりは柴又帝釈天参道に観光客の増加をもたらす一方で店舗の改築や改修も行われることとなりました。柴又帝釈天参道商店街神明会（以下、「神明会」という。）は、まちなみを保存するため、1988(昭和 63)年に自主協定として「帝釈天及び参道の景観保全に関わる指導基準」を作成しました。また、これを契機として東京電力とＮＴＴが柴又帝釈天参道の電線の地中化を図り、参道の舗装が御影石敷きに改修されました。

○　葛飾区ではこれと時期を合わせ、地元の要望に基づき和風修景を施した公衆便所を 1989(平成元)年５月に建設。神明会では 1989(平成元)年を「柴又ルネサンス元年」として、盛大なイベントも開催され、この一連のことは、新聞でも大きく報道されました。

○　映画『男はつらいよ』が 1995(平成７)年でシリーズを完結し、観光客数が落ち込む傾向を見せ始める中で、柴又では「寅さん」の余韻を残しつつ、新たな魅力を創出するための様々な取組が官民挙げて行われてきました。神明会では、1999(平成 11)年に柴又駅前広場にフーテンの寅像を設置。1997(平成９)年には、江戸川河川敷及びその周辺の柴又公園の整備の一環としてレンタサイクルや地域災害対策活動拠点の役割を兼ね備える葛飾区観光文化センターが開設され、一部は「葛飾柴又寅さん記念館」となり、その後、「山田洋次ミュージアム」「TORAsan cafe」が併設されました。

○　1998(平成 10)年代からは、景観誘導と一体となった新たな観光まちづくりが推進されました。この背景には、周囲と調和しない規模や意匠・色彩等による建築が目立ち始め、参道沿いにもマンション建設の計画が生じたことがあります。柴又帝釈天参道は、2004(平成 16)年に東京都の「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」に基づく「街並み景観重点地区」の指定を受け、前述の自主協定は「柴又まちなみ景観ガイドライン」として 2008(平成 20)年２月 20 日付けで東京都によって告示（東京都告示第 170 号）されました。2007(平成 19)年にはこの運用主体として NPO 法人柴又まちなみ協議会が設立され、観光案内板の設置等による回遊路の整備なども行ってきました。

○　2011(平成 23)年以降、柴又地域の文化的価値についての調査が進められ、2017(平成 29)年に「葛飾柴又の文化的景観保存計画」策定、「柴又地域景観地区」の都市計画決定、「葛飾区景観地区条例」施行等を経て、2018(平成 30)年２月 13 日に「葛飾柴又の文化的景観」が都内初の国の重要文化的景観として選定され、官報告示されました。

※柴又まちなみ景観ガイドライン

「柴又まちなみ景観ガイドライン」は、下町情緒豊かな門前町と歴史的建造物が多数存在する柴又帝釈天周辺地区（柴又六丁目の一部及び柴又七丁目の一部）の景観を、この地域に関わる人々が中心となり、まちづくりを実践していくことを目標として、特定非営利活動法人柴又まちなみ協議会によって定められたものです。東京のしゃれた街並みづくり推進条例に基づき東京都によって告示され (2008(平成 20)年２月 20 日付、東京都告示第 170 号)、地域ルールとして運用されています。

２．現状分析

○　柴又を訪れる観光客の主な来訪手段は、自家用車等の車での来訪と京成金町線柴又駅を利用した電車での来訪の二つが挙げられます。

○　柴又駅を利用した来訪者は、駅前で柴又のシンボルになっているフーテンの寅像と見送るさくら像に迎えられ、帝釈天参道を通って柴又帝釈天に至り、そこから山本亭や葛飾柴又寅さん記念館、山田洋次ミュージアムに向かうルートがメインルートとなっています。しかし、柴又帝釈天を訪れた方の多くが、そこでＵターンをしてしまい、山本亭や葛飾柴又寅さん記念館、江戸川といった柴又の魅力に触れていただくことなく柴又を後にしてしまうことが課題となっています。

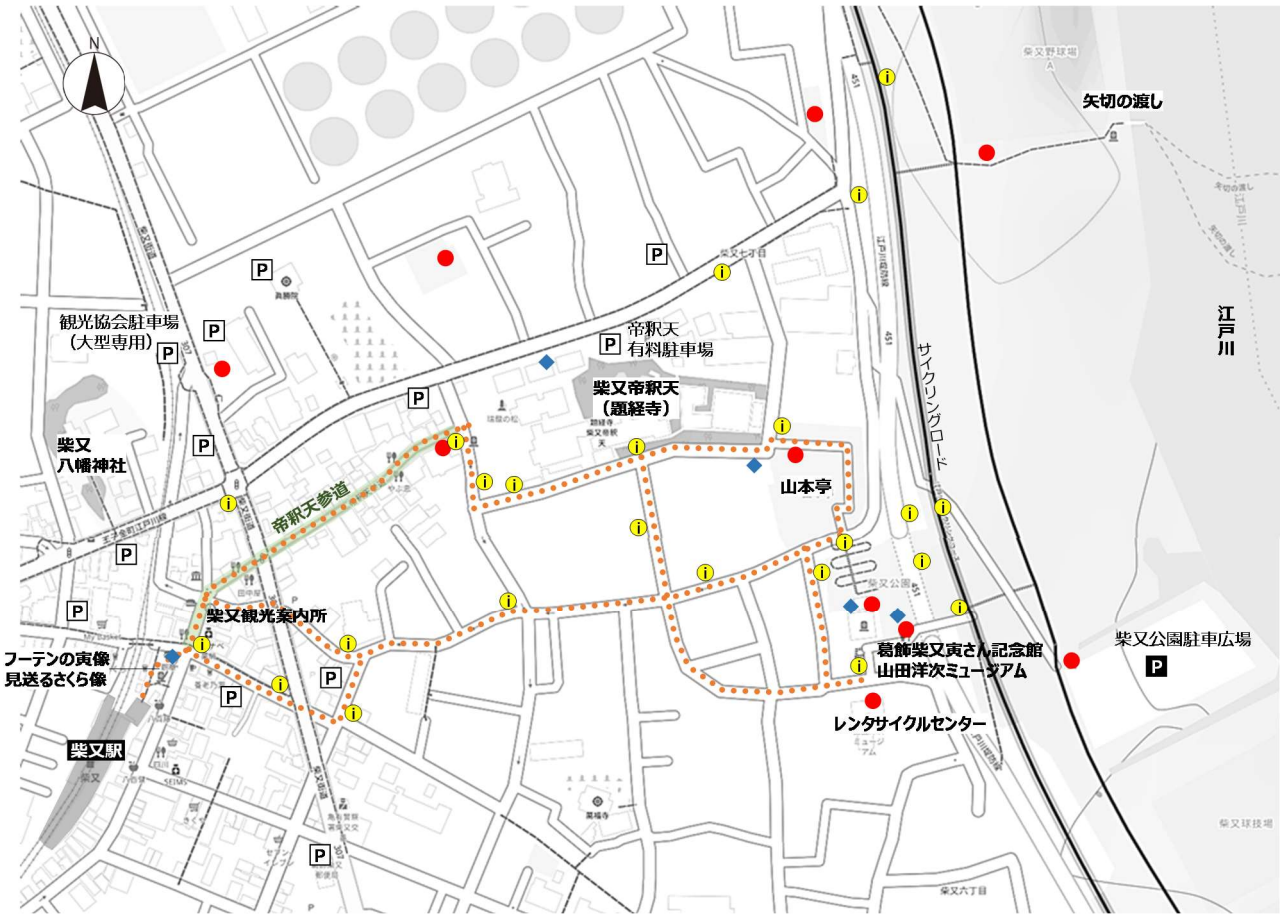
○　車での来訪者は、自家用車にあっては、帝釈天駐車場や民間コインパーキングが地域内にありますが、柴又公園駐車広場（江戸川河川敷）が最も収容台数の多い駐車場となっており、大型バスについても、参道各店舗の駐車場や京成金町線沿いの観光協会駐車場が地域内にありますが、同様に柴又公園駐車広場が最も収容台数の多い駐車場となっています。柴又公園駐車広場は、バリアフリー化されているものの、柴又帝釈天や参道を訪れるには江戸川の土手を越えなければならず、その高低差や距離が高齢者や車椅子利用者、ベビーカーを使用する小さなお子さんをお持ちのご家族にとって必ずしも利便性の高い場所ではなく、また、河川敷に所在するため場所が分かりづらいという面があります。

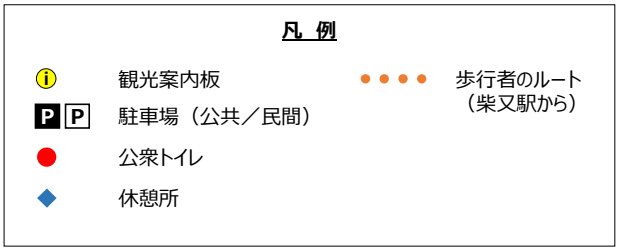
○　江戸川サイクリングロードに面している柴又は、昨今のサイクリングブームも相まって、自転車での来訪者も多く見られます。しかし、駐輪場は、柴又公園内に駐輪スペースがあるほかは柴又駅に時間貸駐輪場があるのみで、柴又帝釈天や参道周辺にはないというのが現状です。

○　地域内の徒歩での移動においては、柴又駅から柴又帝釈天や山本亭・葛飾柴又寅さん記念館などの観光施設へのルート上に、柴又の歳時記を表現したオブジェや映画『男はつらいよ』の名台詞があしらわれ、柴又の雰囲気を楽しみながら散策できる案内標識などが設置されています。

○　柴又駅から柴又帝釈天、葛飾柴又寅さん記念館に至るルート上で、無料で利用できるトイレは柴又帝釈天二天門前の公衆トイレのみです。山本亭や葛飾柴又寅さん記念館、柴又公園にはトイレが設置されていますが、いずれも柴又帝釈天や参道からは少し離れた場所になっています。

○　休憩所としては、柴又帝釈天境内の忘我亭や葛飾区観光文化センター（葛飾柴又寅さん記念館）内の無料休憩所がありますが、いずれも小規模です。





■柴又の観光まちづくり及び川甚跡地の活用検討における課題

柴又観光の現状や柴又及び川甚を取り巻く社会情勢などから、川甚跡地の活用における柴又観光まちづくりの課題を整理します。

【柴又観光まちづくりの課題】

- 新型コロナウイルス感染症によって影響を受けた柴又の観光回復
- ウィズコロナ・アフターコロナを見据えた新たな観光魅力づくりと誘客促進
- 文化的景観の価値と魅力を活かした持続可能な観光まちづくり
- 柴又における回遊促進と滞在時間の延長、観光消費の増大（休憩所やトイレ、溜まり空間等の創出）
- 川甚跡地を活用した中継拠点の創出と周辺の観光資源との連携による回遊促進
- 来訪手段に応じた魅力ある導線づくり
- 観光危機管理への対応

4章　川甚跡地活用の検討のテーマと視点

川甚跡地活用の検討にあたり、前述の柴又及び川甚跡地の現状・特徴や柴又を取り巻く社会環境を踏まえ、以下の検討テーマのもと、川甚跡地活用の検討における視点を示し検討を進めました。

■検討テーマ

川甚跡地のあり方を考える
～川甚跡地として“どのような活用”が求められるか～

・柴又観光の課題を踏まえた、柴又観光まちづくりにおける川甚跡地の役割や位置づけ
・観光地柴又の魅力向上と更なる発展につながる観光を核とした拠点としての目指す姿
・観光的利用を主とした川甚跡地の活用の方向性

■川甚跡地活用の検討における視点

「葛飾柴又の文化的景観」は、その歴史や文化、生業が「地域における人々の生活又は生業及び当該地域の風土により形成された景観地で我が国民の生活又は生業の理解のため欠くことのできないもの」（文化財保護法第２条第５項）として評価され、国の重要文化的景観に選定されました。

川甚跡地の活用にあたっては、こうした柴又の歴史・文化や生業を基盤としながら、「観光・経済活動」の発展を目指し、そして、それらを通じて「地域活性化」に繋げていく視点が重要となります。

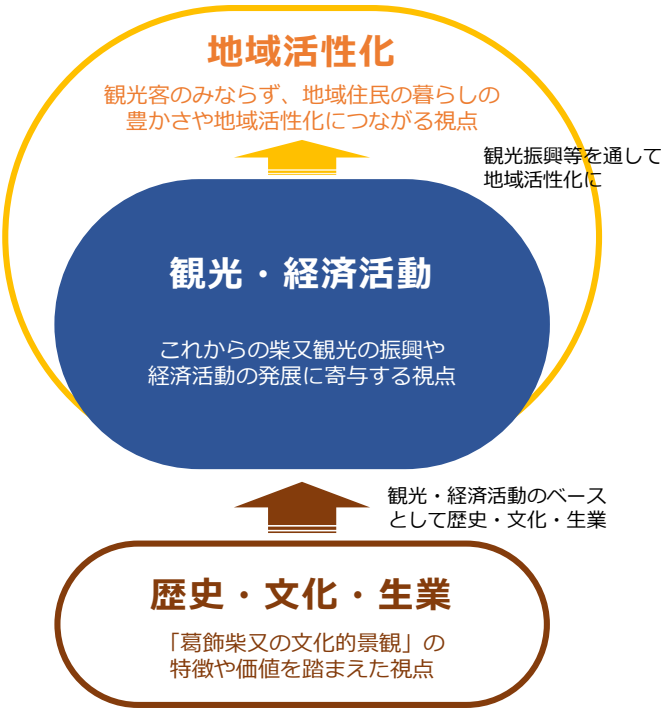
【３つの視点】

① 歴史・文化・生業

② 観光・経済活動

③ 地域活性化

【３つの視点の関係】



5章　川甚跡地活用の基本的方向性

＜検討会意見・キーワード＞

1　「土手からの風景を大事にしたい」「変えない開発を意識してほしい」「変わらない風景や雰囲気を大事にしたい」といった柴又の歴史や風土に根ざした整備の必要性、「柴又帝釈天の裏にある葛飾区の土地を整備する際の活用を考えておくべき」といった将来のニーズや状況の変化に対応できる形でとどめておくことの必要性等の意見が出されました。こうした意見を踏まえ、将来を見据えた整備の考え方を整理しました。

2　「土手から帝釈天の甍が見える風景、変えない開発、不易流行、日本人の心の故郷」等の「守り伝える」視点、「出迎える気持ち、また来たいというファンを作る、安心感やおかえり感」等の「おもてなし」の視点、「裏であり表でもある場所、新たな玄関口、今あるものを組み合わせて新しいものを作る」等の「新たな魅力」の視点、また、「江戸川の軸と駅から帝釈天に至る軸を繋ぐ場、柴又や川甚の歴史文化・思い出を繋ぐ場」等の意見を踏まえ、川甚跡地活用において大切にすべき視点と全体コンセプトを設定しました。

3　食文化や歴史、思い出等の意見を踏まえた「川甚や柴又の歴史文化、文化的景観を後世へと繋いでいく：文化観光機能」、飲食や物販、体験等の意見を踏まえた「柴又の観光を未来に繋ぎ、観光による交流を育む：集客機能、産業観光機能、交流促進機能」、ランドマークや観光案内等の意見を踏まえた「観光地柴又の魅力を国内外に繋ぐ：観光情報発信機能」、柴又の入口や人の流れ等の意見を踏まえた「柴又の新たな玄関口、回遊性向上に繋げる：回遊促進・憩い機能」、駐車場やトイレ等の意見を踏まえた「柴又の入口や回遊の中継地とする：駐車場機能」、地域交流等の意見を踏まえた「柴又の地域を繋ぎ、持続的発展に繋げる：地域コミュニティ機能」を新館建物及び敷地の機能として、また、オープンスペースの確保によるイベント等での活用を想定することとしました。

1．将来を見据えた整備の考え方

柴又は、ひとつの時代に形成されたまちではなく、江戸・明治・大正・昭和・平成の時代を経ながら、さらには、古代や中世にまで遡ることのできる長い歴史の中で積み重ねられてきたものです。海と関東の内陸とを結ぶ江戸川の流れ、上流からの土砂の堆積によって発達した微高地、そのような風土とともに陸上交通と水上交通の結節点となる渡河地点としての機能など、幾重にも重なった歴史の重層性の中で形作られてきた柴又のまちは、近世以降、門前町として、また、観光地として、少しずつ変化しつつも、その固有の価値や魅力を大切にしながら緩やかに発展してきました。こうした先人の営みと積み重ねは、今、そして、未来の観光まちづくりにおいても踏襲していくべき重要な視点です。委員意見を踏まえ、川甚跡地の活用策を検討していくに際しても、大規模開発によって柴又のまちの顔つきを大きく変えてしまうことなく、柴又の歴史の一頁として次の世代へと継承し、持続的発展に寄与するものとなるよう、次の視点を基本に据えることとします。

○完成形を求めず、今後の社会状況の変化に柔軟に対応しうる整備とする。

２．川甚跡地活用における大切にすべき視点と全体コンセプト

委員意見を踏まえ、川甚跡地の活用にあたっては、「守り伝える」「おもてなし」「新たな魅力」の３つの視点を柴又の観光まちづくりにおいて大切にすべき視点として設定します。ここに「葛飾柴又の文化的景観」における重要な構成要素である川甚跡地の場の価値と特徴を踏まえ、**『重要文化的景観に選定された柴又の歴史と文化を繋ぎ、人と人とを繋ぐ、おもてなしの場』**を川甚跡地活用の全体コンセプトとします。

川甚跡地活用の視点

視点①	視点②	視点③
守り伝える	おもてなし	新たな魅力

【川甚の場の価値と特徴から大切にすべきこと】

〇江戸川の軸と駅から参道・帝釈天に至る軸を繋ぐ場

⇒柴又の玄関口、結節点としての機能や記憶の継承

⇒観光地・柴又の魅力の向上と回遊促進

⇒観光誘客と地域の活性化

〇柴又の歴史文化を守り伝え、川甚の文化や想い出を繋ぐ場

⇒文化的景観の保全と柴又の歴史文化を活用した文化観光の推進

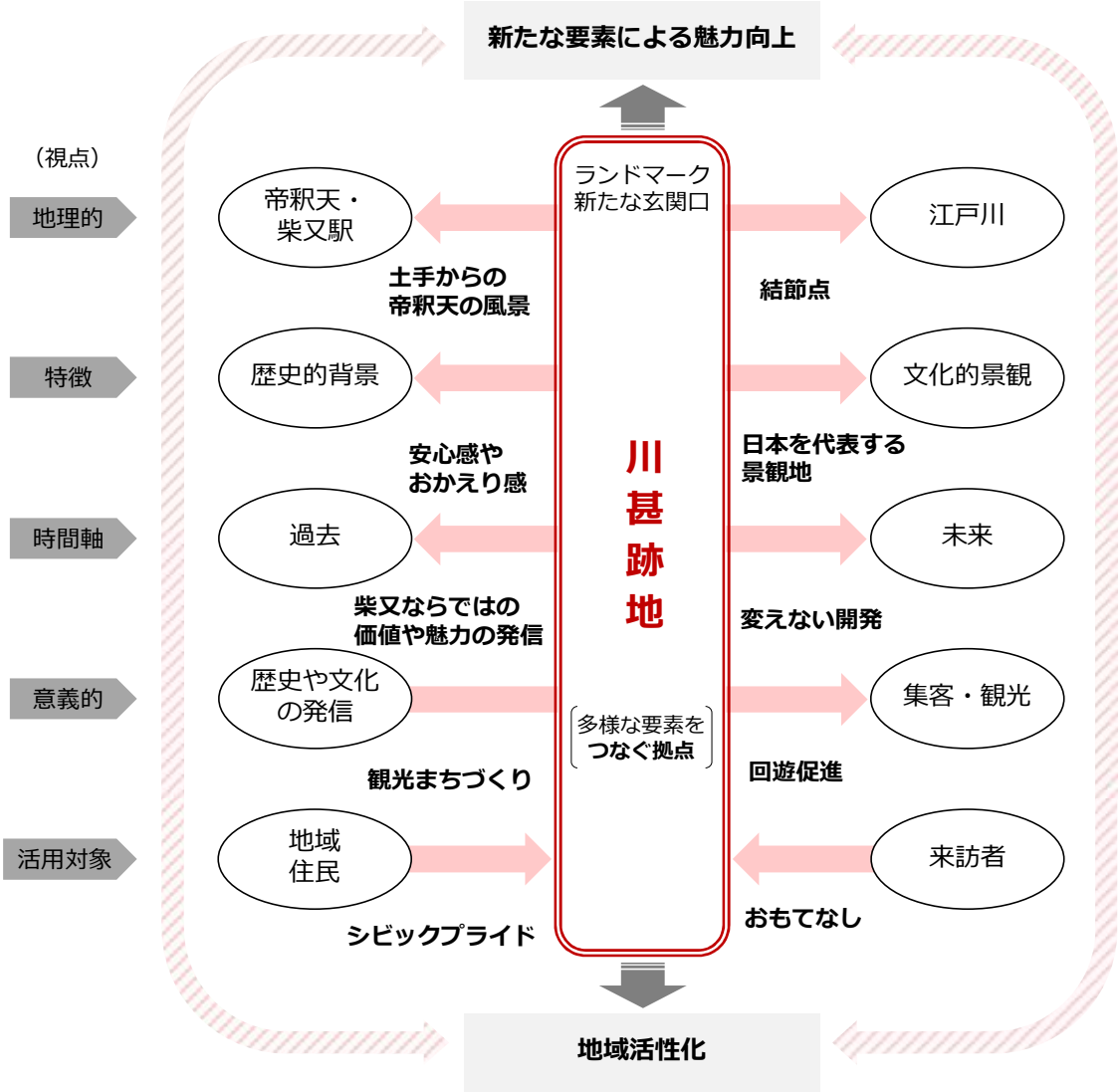
全体コンセプト

重要文化的景観に選定された柴又の歴史と文化を繋ぎ、人と人とを繋ぐ、おもてなしの場

歴史と文化	おもてなし	玄関口・結節点	持続的発展
守り伝えてきた柴又ならではの価値や魅力を後世に繋ぐ	柴又ならではのおもてなしと新たな魅力で人と人とを繋ぐ	柴又の新たな玄関口とするとともに、回遊の結節点とする	観光地・柴又の持続的発展に貢献する

■コンセプトのイメージ

川甚跡地は、地理、特徴、時間軸、意義、活用対象の各視点で多様な要素を繋ぐ拠点となっています。各委員の意見から浮かび上がった「繋ぐ」という言葉を川甚跡地活用のキーワードとし、「場」の価値や記憶を大切にしながら、柴又の更なる魅力向上や地域活性化に繋げていくことができる空間づくりを目指します。



【参考】

かつて江戸川は、江戸・東京と関東内陸部や東北方面とを結ぶ物流の動脈として機能していました。この江戸川の舟運との関係から、柴又は江戸川を玄関口としており、江戸川河畔に立地していた川甚は、まさに江戸川と柴又のまちを繋ぐ場になっていました。

写真：江戸川土手の桜と江戸川を往く帆掛け船

３．他地域の事例

川甚跡地の機能の検討にあたって、参考となる他施設の事例を以下に示します。

田辺市街なかポケットパーク（和歌山県田辺市）

（問合せ）田辺市観光協会

立地特性	鬪雞神社の参道横に位置する観光案内施設
施設特徴	○世界遺産･熊野古道や鬪雞神社等の案内をはじめ、市街地の魅力を紹介した展示 ○世界遺産がある観光地に相応しい施設として、周辺景観との調和を図っている。 ○市街地の街歩き案内や電動アシスト自動車のレンタサイクルも利用可能
機能	観光案内（ボランティアガイド常駐）／休憩スペース／レンタサイクル／トイレ

篠栗町観光交流拠点　339Re（福岡県篠栗町）

（問合せ）篠栗町観光協会

立地特性	役場前の公園内にカフェを併設した観光交流施設
施設特徴	○観光案内はもちろん、住む人と訪れる人の立ち寄り場所として 2021 年秋に開設 ○ロゴマーク『339Re』の『Re』には、再生や循環、関係づくりの意味を込めている。 ○コンセプトは、ヒト・モノ・ココロの循環・関係性づくり
機能	観光案内／カフェ

かがわ物産館 栗林庵（香川県高松市）

（問合せ）一般財団法人かがわ県産品振興機構

立地特性	四季折々の自然が美しい、由緒ある特別名勝栗林公園の東門横に位置する物産施設
施設特徴	○県内外のお客様に香川の魅力を再発見してもらうため県内の食べ物や工芸品を販売 ○公園内には飲食機能が充実し、本施設との機能の住み分けができている。
機能	情報コーナー／物産品・土産品等の販売／イベントスペース／休憩スペース／トイレ／駐車場

（問合せ）松坂市観光交流課／松坂市観光協会

立地特性	伊勢神宮最寄駅からわずか 10 分。三井家、長谷川家、小津家など松阪の豪商が軒を連ねるその中心に位置する観光交流施設
施設特徴	○松阪の歴史や文化、食など、様々な魅力をたっぷり紹介し、まち歩きの発着点なる「まちなか観光」の拠点施設
機能	まちなか観光案内（情報端末によるアレンジメントサービス）／お土産コーナー／歴史紹介（パネル展、シアター、模型）／トイレ／授乳室

（問合せ）㈱京王エージェンシー(指定管理者)

立地特性	高尾山の参道沿いにあるミュージアム
施設特徴	○高尾山の「魅力」「未来」「情報」「広場」を共有する施設
機能	インフォメーション（高尾の見所･登山の心得･歩き方等の発信）／ ミュージアムショップ（様々なオリジナル商品等の販売）／カフェ／ 生態系、歴史、文化等の展示／市民ギャラリー／芝生広場／キッズスペース／トイレ

（問合せ）亀戸いきいき事業協同組合

立地特性	江戸時代に「亀戸梅屋敷」の名で人気を博した梅の名所であり、現在の亀戸駅前の歩行者天国沿いに位置する歴史文化発信拠点
施設特徴	○当時の賑わいの場として、「江戸」「下町」「亀戸」の粋な歴史と文化を世界へ発信する拠点として開設 ○亀戸の見所案内と名産物を販売する和風造りの空間 ○観光案内や名産品販売、各種イベント開催
機能	観光案内／物販（食品、雑貨、伝統工芸等のテナント）／喫茶／ 江戸切子ギャラリー／貸室／トイレ

（問合せ）飲食店運営：㈱DBS
物販店運営：㈱ノムラデベロップメント
スタジオ運営：㈱CoCoRo
ホール運営：㈱マグネットスタジオ

立地特性	神田明神の境内に位置する文化交流施設
施設特徴	○伝統文化の継承と新たなる文化の発信を行う施設として整備
機能	インフォメーション／神札授与所・参拝受付／ EDOCCO SHOP（江戸グッズ、縁起物等オリジナル商品を中心に販売）／ EDOCCO CAFÉ（ランチ、スイーツ、夜はお酒を提供）※軽食スタンドも併設／ 神田明神ホール／多目的ラウンジ／スタジオ（ショー鑑賞やワークショップ）／ トイレ／有料駐車場（若干数）

（問合せ）球磨川くだり株式会社

立地特性	球磨川沿いに位置する人吉球磨の新しいランドマーク
施設特徴	○球磨川くだり発船場をリノベーションした施設（2021 年に整備） ○復興に向け新しい人吉を「発見」「発信」し「発展」させられるランドマーク
機能	ツアーデスク／観光案内所／HITO×KUMA STORE(地域産品、県内各地の商品を販売)／ マルシェ(地域事業者が気軽に出店できるスペース)／ 九州パンケーキカフェ(川面にテラス席あり)／バー(人吉城址の眺望)／ ミーティングルーム／球磨川くだり・ラフティング拠点／サイクリングツアーデスク／ 更衣室・シャワー／トイレ／駐車場(普通車 36 台、マイクロバス２台)

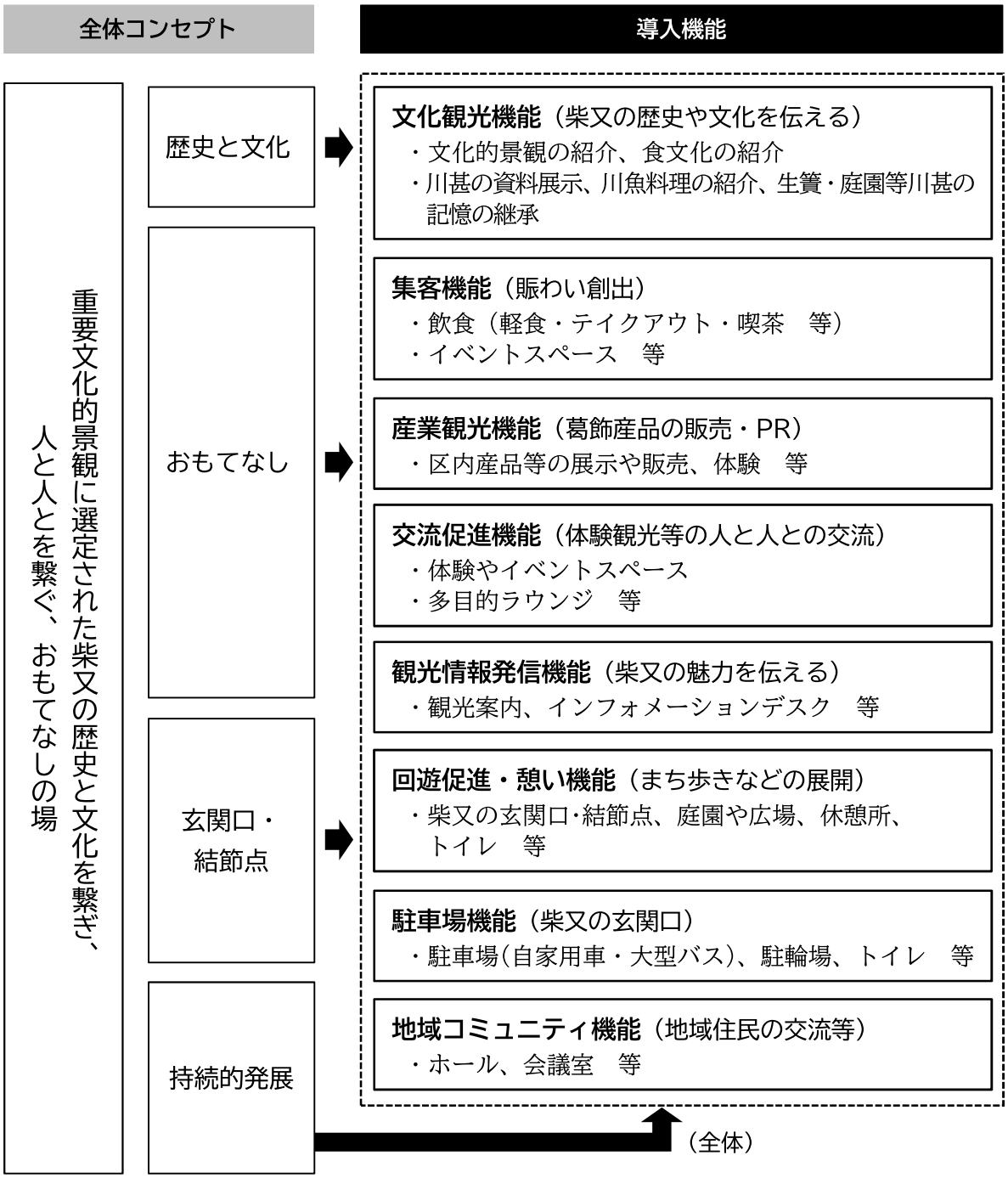
（問合せ）三の丸地域循環創造事業体(指定管理)

立地特性	小田原城の裏手に位置する観光交流施設
施設特徴	○観光情報の発信・提供、地域文化･歴史･伝統等の体験の場の提供等を行う施設
機能	観光案内／まち歩き案内／物販／カフェ／イベントスペース／にぎわい広場／ キッズスペース／フリースペース／レンタサイクル／トイレ／有料駐車場（18 台）

４．川甚跡地の機能

川甚の価値と特徴、川甚跡地活用に係る３つの視点と全体コンセプトを踏まえ、新館建物及び敷地の機能を以下のように想定します。

■全体コンセプトと導入機能の関係



■機能配置イメージ

川甚（新館）

集客機能（賑わい創出）
産業観光機能（葛飾産品の販売・PR）
交流促進機能（体験観光等の人と人との交流）

⇒飲食（軽食・テイクアウト・喫茶　等）
⇒区内産品等の展示や販売、体験　等
⇒イベントスペース、多目的ラウンジ

回遊促進機能

⇒休憩所、トイレ　等

文化観光機能（柴又の歴史や文化を伝える）

⇒文化的景観の紹介
⇒川甚の資料展示、川魚料理の紹介、
　生簀・庭園等川甚の記憶の継承　等

観光情報発信機能

⇒観光案内所　等

地域コミュニティ機能（地域住民の交流等）

⇒ホール、会議室　等

川甚敷地

回遊促進・憩い機能

⇒休憩所、庭園や広場、トイレ　等

駐車場機能

⇒駐車場（自家用車・大型バス）、駐輪場、トイレ　等

集客機能

⇒イベントスペース　等

※オープンスペースとしておくことでイベント等での活用も想定

6章　川甚跡地活用のゾーニングイメージ

＜検討会意見・キーワード＞
・「人が集う賑わいの場」「子どももお年寄りも集まれる憩いの場」「柴又の文化を語る場所、文化としての川魚料理」「生簀の石組の活用」「かつて川甚にあった池のある見事な和風庭園、和風庭園を基調とした公園」「かつて名所だった桜が楽しめる公園」等の意見がありました。
・また、「障害をお持ちの方への配慮によるやさしい柴又」「バリアフリーの観点からの機能検討」等の意見を踏まえ、川甚跡地整備における空間づくりの方向性を検討しました。

1．川甚跡地整備における空間づくり

委員意見を踏まえ、川甚跡地の整備にあたっては、敷地全体を和の風情を基調とした統一感のある空間とするとともに、生簀の石組を活用した和風庭園等を設け、柴又の伝統的な生業である川魚料理などの柴又の食文化を紹介する要素を組み込むなど、「葛飾柴又の文化的景観」を紹介し、また、国の重要文化的景観に選定された柴又の風情に溶け込む空間づくりを目指します。この空間は、敷地内だけにとどまらず、雄大な江戸川の河川景観や東京都選定歴史的建造物である山本亭を有する柴又公園との一体性を演出するとともに、江戸川の河川空間との新たな連続性を生み出し、柴又の大きな魅力のひとつである江戸川の開放的な空間へと人々を誘う動機付けとなる空間となるものです。また、これまで柴又ではユニバーサルデザインに配慮した観光まちづくりを進めてきました。川甚跡地活用においても、人にやさしい観光地柴又を築いていく一助となる空間づくりを目指します。

2．川甚敷地活用のイメージ

（各ゾーン共通）イベント等での活用

※今後、以下のような要素について検討し、ゾーニングしていきます。

憩いゾーン		駐車・駐輪ゾーン
柴又散策の中継地	**柴又の風情や歴史・文化に触れられる庭園や広場**	**柴又の東の玄関口**
・公衆トイレ ・気軽に休憩できる開放的な空間 ・川甚跡地の統一感や柴又の風情を演出する植栽	・和を感じる庭園　など ・生簀を活かした柴又の生業や食文化の紹介 ・桜の植栽	・観光バスの乗降場、来場者用駐車場　など ・自転車等の駐輪場 ・川甚跡地の統一感や柴又の風情を演出する植栽

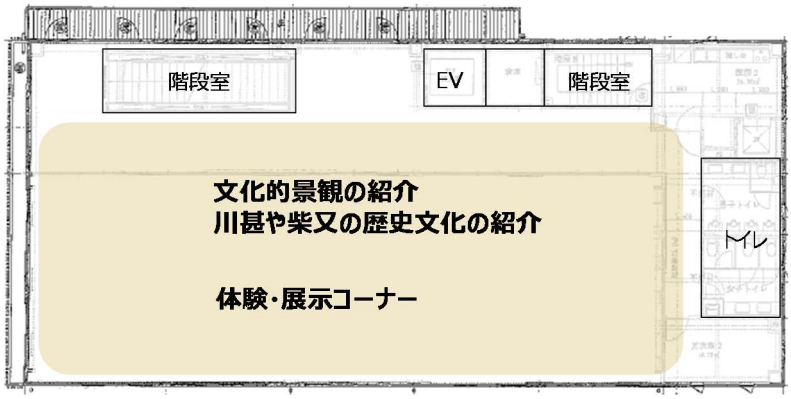
３．川甚新館活用のフロアイメージ

全体コンセプト及び導入機能を踏まえた川甚新館の機能配置イメージ（フロアイメージ）です。それぞれのスペースの規模や位置等、あくまでもイメージです。

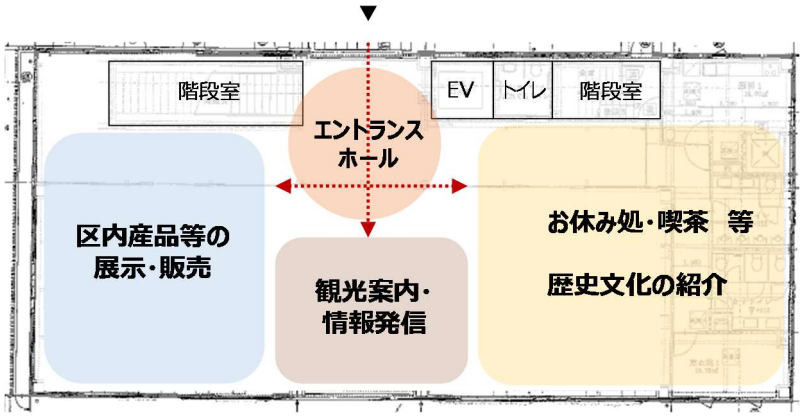
なお、川甚新館の整備にあたっては、現状のレイアウトにこだわることなく、内外装ともにリノベーションを施すことで、柴又の新たなランドマークとなるおもてなしの場にふさわしい空間演出を行っていきます。

【３階】人と人を繋ぎ、新たな交流を生み出すフロア

【２階】葛飾柴又の歴史と文化を繋ぐフロア
～柴又の歴史と文化、魅力を観て、感じて、体験してみてください



【１階】葛飾柴又の心温まるおもてなしフロア
～柴又時間をごゆっくりお楽しみください



資料　柴又観光まちづくり検討会設置要綱

３葛産観第 166 号
令和３年 11 月 17 日
区　長　決　裁

（設置）
第１条　観光地柴又の魅力の向上と更なる発展に向け、葛飾区が取得する川甚跡地について、「葛飾柴又の文化的景観」の価値と調和的な有効活用策を検討するため、柴又観光まちづくり検討会（以下「検討会」という。）を設置する。
（検討事項）
第２条　検討会は、川甚跡地活用について検討し、その結果を区長に報告する。
（構成）
第３条　検討会は、区長が委嘱し、又は任命する別表に掲げる委員をもって構成する。
（任期）
第４条　会長、副会長及び委員の任期は、第２条の規定による区長への報告までとする。
（会長及び副会長）
第５条　検討会に会長及び副会長を置く。
２　会長は、委員の互選によってこれを定める。
３　副会長は、あらかじめ委員のうちから会長が指名する。
４　会長は、検討会を代表し、会務を総理する。
５　副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。
（招集）
第６条　検討会は、会長が招集する。
２　検討会は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。
（採決）
第７条　検討会は、出席委員の過半数でこれを決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。
（委員以外の者の出席等）
第８条　会長は、必要があると認めたときは、委員以外の者の検討会への出席を求め、意見を聴取し、又は委員以外の者から資料の提出を求めることができる。
（事務局及び庶務）
第９条　検討会の事務局は、産業観光部観光課、都市整備部都市計画課及び教育委員会事務局生涯学習課に置き、当該庶務は、産業観光部観光課が処理する。
（委任）
第 10 条　この要綱に定めるもののほか、検討会の運営に関し必要な事項は、会長が別に定める。
付　則
この要綱は、令和３年 11 月 17 日から施行する。

別表（第３条関係）

分野	団体等	氏名
学識委員	観光経営コンサルタント	宇野　俊郎
地元委員	一般社団法人葛飾区観光協会	齊藤　勝治
	特定非営利活動法人柴又まちなみ協議会	石川　宏太
	柴又神明会	天宮　久嘉
	柴又親商会	島村　政男
	柴又中央会	瀬尾　　滋
	柴又自治会	德増　昌宏
	柴又帝釈天	須山　　保
	ルンビニー幼稚園	早崎　淳晃
	葛飾区農業委員会	齊藤　國松
	インバウンド観光エージェント	熊倉亜紀子
	デザイナー	下田　裕美
区委員	産業観光部長	吉本　浩章

資料　検討経過

日時・会場	内容
令和３年 10 月 21 日（木）午後６時 会場：川甚新館２階	トークセッション「葛飾柴又の魅力・再発見」 ～日本を代表する景観地「葛飾柴又」を後世に伝える～ １部：トークセッション　２部：意見交換会
令和３年 11 月 25 日（木）午後６時 会場：川甚新館２階	第１回柴又観光まちづくり検討会開催 １　委員の選出について ２　検討会の進め方について ３　川甚跡地活用に向けて ４　検討会の開催スケジュールについて
令和４年２月３日（木） 【書面開催】	第２回柴又観光まちづくり検討会開催 １　前回（第１回）の振り返り ２　川甚跡地活用の全体コンセプト ３　川甚跡地を活用していく上での機能
令和４年３月 15 日（火）午後７時 会場：川甚新館２階	第３回柴又観光まちづくり検討会開催 １　「柴又観光まちづくりにおける川甚跡地活用プラン（中間報告）」（案）について