

# 柴又地域観光拠点施設 事業・管理運営計画

～ 川甚ブランドを活用した持続可能な観光地の発展に向けて ～

令和6(2024)年3月

葛 飾 区

## 目 次

<b>第1章 事業・管理運営計画の策定にあたって</b> .....	<b>1</b>
1. 川甚跡地の概要.....	<b>3</b>
(1) 所在地.....	3
(2) 川甚跡地の概要.....	4
(3) 川甚新館の概況図.....	5
(4) 「葛飾柴又の文化的景観」における川甚の位置づけ.....	6
2. 活用検討の経過.....	7
3. 川甚跡地の果たすべき役割.....	8
<b>第2章 事業・管理運営計画</b> .....	<b>11</b>
1. 整備施設概要.....	<b>13</b>
(1) 配置図.....	13
(2) 導入機能及び諸室構成.....	14
(3) フロア構成.....	16
(4) 公園部分.....	20
(5) 川甚ブランドの活用.....	20
2. 管理運営の概要.....	<b>21</b>
(1) 管理運営方針.....	21
(2) 施設管理の基本的事項.....	22
3. 事業計画.....	<b>24</b>
(1) 事業の基本的な考え方.....	24
(2) 事業展開.....	25
(3) 観光地柴又の新たな賑わい創出に向けて.....	29
4. 管理手法の概要.....	<b>30</b>
(1) 管理運営手法の比較表.....	30
(2) 寅さん記念館等との連携・協働.....	31
(3) 管理運営手法の方向性.....	32
5. 収支計画.....	<b>32</b>
(1) 収支の構成.....	32
(2) 年間支出の想定.....	33
(3) 年間収入の想定.....	33
(4) 年間収支の想定.....	33
(5) 資金調達について.....	34
6. 開館に向けたスケジュール.....	<b>34</b>

## 第1章 事業・管理運営計画の策定にあたって



## 1. 川甚跡地の概要

川甚是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かま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、柴又の象徴の1つとして地域や観光客から親しまれていました。

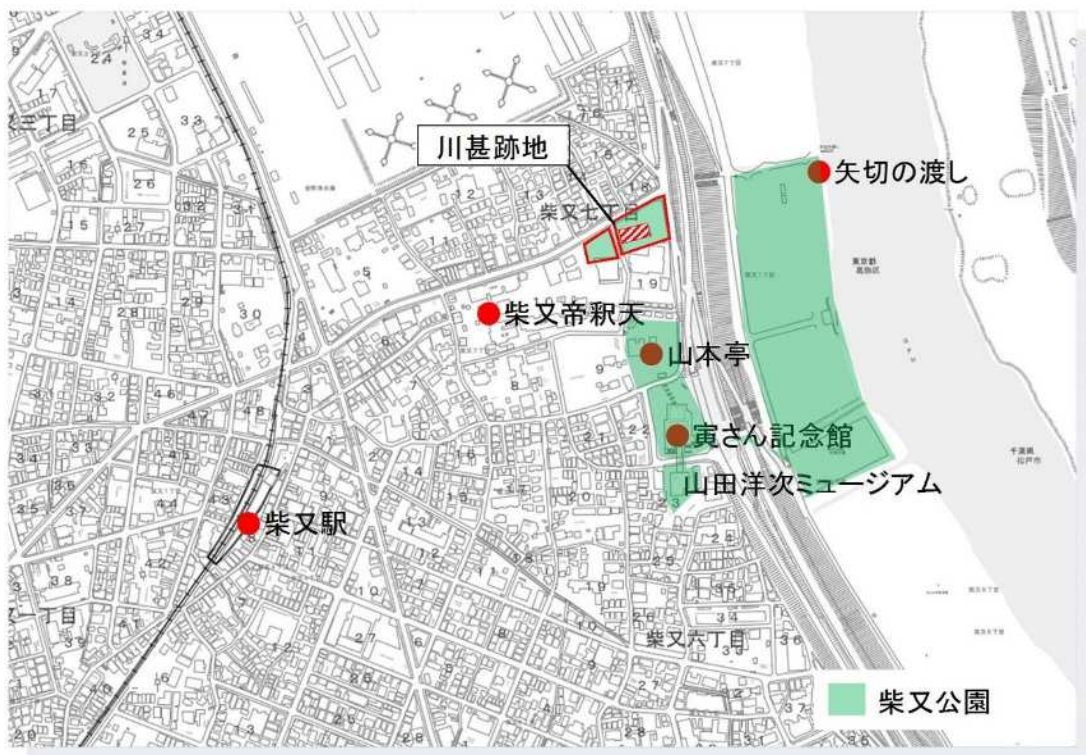
令和3(2021)年1月に閉店した川甚の跡地は、区が葛飾区立柴又公園の拡張用地として取得しました。山本亭を含む柴又公園は、文化財の保護・活用を目的とした歴史公園として整備されており、区が取得した川甚跡地についても一体性を担保し、かつての川魚料亭の記憶を伝える生簀なども生かしながら、この「場」が有する歴史的・文化的価値を後世に継承し、観光地柴又の賑わいを創出するものとして整備活用を図っていくものです。

### (1)所在地

川甚跡地は、柴又帝釈天と江戸川の間位置し、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通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つながっています。

川甚周辺の200m圏内には、柴又帝釈天のほか、山本亭や葛飾柴又寅さん記念館などの文化・観光施設が立地しています。

#### 本施設の所在地



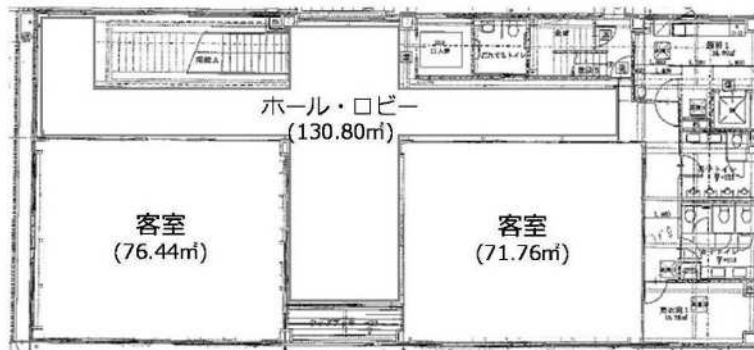
## (2)川基跡地の概要



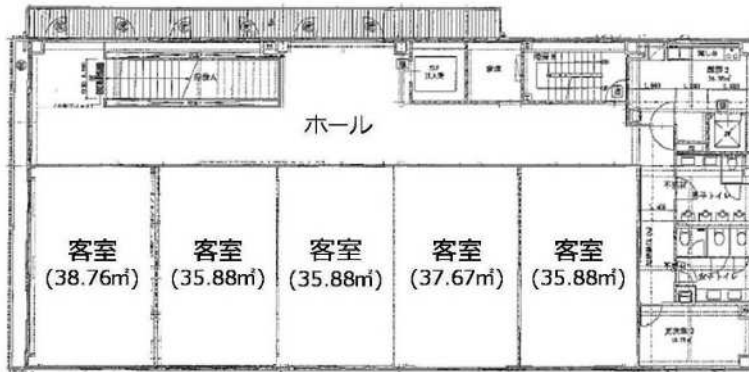
所在地	葛飾区柴又七丁目 19 番 14 号
敷地面積	3,483.27 m <sup>2</sup> (実測値)
建物 (現存するもの)	【新館】平成 19 (2007) 年築 鉄骨造 3 階建て 延床面積約 949 m <sup>2</sup>
用途地域	商業地域 建蔽率 80% 容積率 400%
防火	防火地域
その他	16m 高度地区、柴又地域景観地区、国選定重要文化的景観

### (3)川基新館の概況図

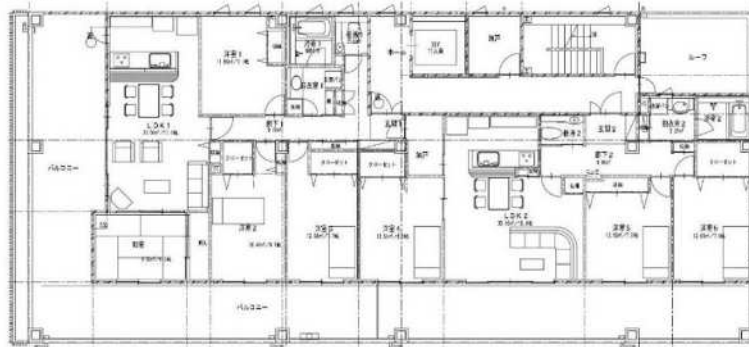
【1階】



【2階】



【3階】



フロア面積(212.01㎡)※エレベーター、階段、バルコニー等除く



#### (4)「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」(平成 30(2018)年2月選定)において、川甚は「第2のリング」内に位置する「重要な構成要素」として位置づけられており、「敷地の形状」が保存対象となっています(駐車場側の敷地は含まれません)。また、北側に接する区道(国分道)や江戸川(流水の範囲・土手・河川敷)も「重要な構成要素」であり、江戸川から川甚に至る連続した空間が「葛飾柴又の文化的景観」の東側における重要なエリアとなっています。

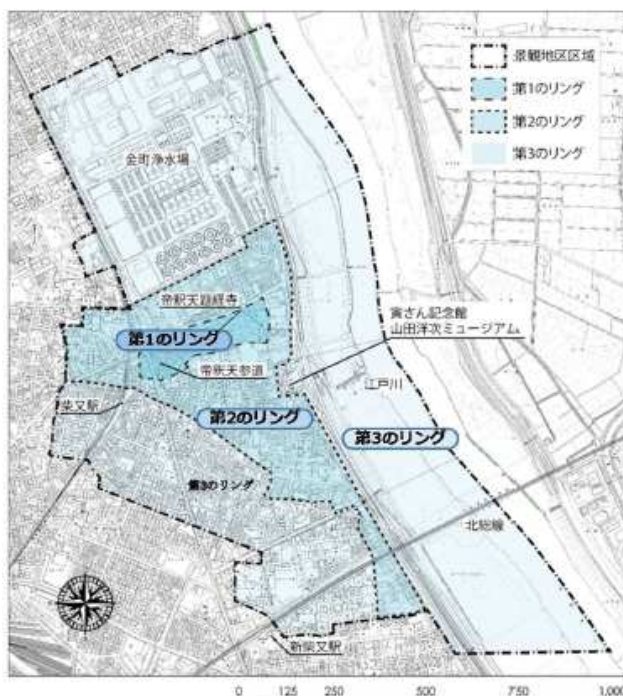
#### 「葛飾柴又の文化的景観」の概要

##### ■「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. 活用検討の経過

川甚跡地の活用については、観光地柴又の魅力の向上と更なる発展に向けて、学識経験者や地元委員で構成する「柴又観光まちづくり検討会(以下、「検討会」という。)」を設置し、「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してきました。

検討会では、川甚跡地を観光地柴又の新たな玄関口、そして新たな賑わいを創出する場として活用する方向性が見出され、令和4年9月に「柴又観光まちづくりにおける川甚跡地活用プラン(最終報告)(以下、「最終報告書」という。)」を取りまとめました。

川甚跡地を観光地柴又の新たな観光施設、「柴又地域観光拠点施設」として整備することは、新たな賑わいの創出に加えて、従来の「柴又駅～帝釈天参道～柴又帝釈天～観光文化センター～江戸川」の導線に新たな流れを生み出すことにつながります。

これまで、最終報告書に基づき地域住民への説明会や建物改修工の基本・実施設計などを進めてきました。本施設における事業・管理運営計画(案)は、これまでの検討の流れを踏まえたものであり、「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」を実現していくための運営方針を取りまとめるものです。

年度	活用検討の経過
令和3(2021)	・川甚跡地における土地及び建物取得【7月】 ・柴又観光まちづくり検討会の発足及び検討【11月～】
令和4(2022)	・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)【4月】 ・柴又観光まちづくりにおける川甚跡地活用プラン(最終報告)【9月】 ・川甚跡地の活用に関する地域説明会の開催【11月】 ・川甚跡地活用に向けた事業・管理運営計画の検討【令和5年3月～】
令和5(2023)	川甚跡地における建物改修工事 基本・実施設計【令和5年6月～】



▲令和4年11月 地域説明会

### 3. 川碁跡地の果たすべき役割

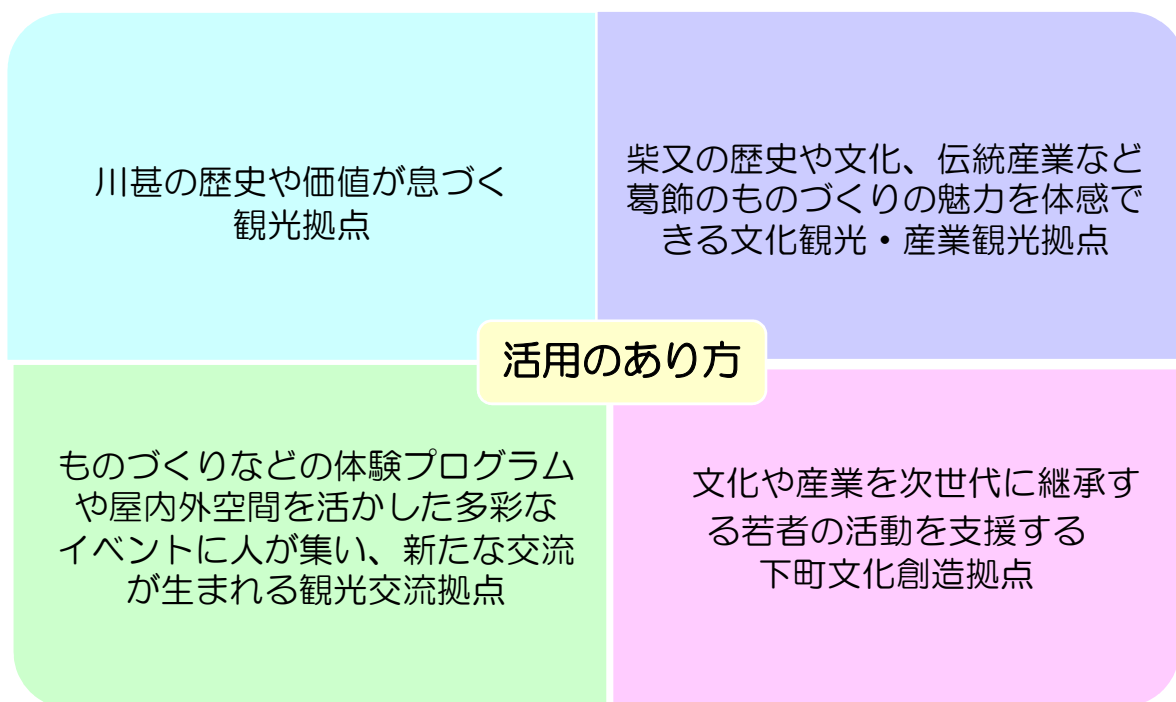
最終報告書では、川碁跡地の活用における大切にすべき視点として、「守り伝える」「おもてなし」「新たな魅力」の3つの視点を重視しました。

そして、「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碁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、人と人をつなぎ、おもてなしの場』を川碁跡地活用の全体コンセプトとして設定しました。



## ■活用のあり方

最終報告書では、全体コンセプトの実現に向けた川甚跡地の活用のあり方について、以下のように整理しました。



- 本施設では、柴又や葛飾区の魅力を体験できる機能を持たせるとともに、近隣の山本亭や葛飾柴又寅さん記念館、柴又帝釈天などとの回遊性を高めることにより、柴又観光のハブとしての役割を果たします。
- 本施設が柴又や葛飾区への誘客効果を発揮することで、新たな観光客やリピーターを獲得し、柴又観光のさらなる活性化及び柴又地域への経済効果の波及に寄与することが期待されます。



川甚ブランドを活用し、持続可能な観光地柴又のさらなる発展に貢献する



## 第2章 事業・管理運営計画

---





## 1. 整備施設概要

### (1) 配置図

#### ■屋外空間及び動線について

- 本施設の整備にあたっては、屋外広場や和風庭園との一体性に配慮した施設整備を行います
- エントランスを複数方向に設けることで内外一体的な空間とするとともに、どこからもアクセスしやすい動線を創り出します

#### ■配置図



※公園部分のレイアウトについては、柴又公園の拡張に関する実施設計の中で検討を進めていく予定です。

## (2) 導入機能及び諸室構成

最終報告書で示された導入機能を基に、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、本施設の諸室について次の通り検討しました。

### ①最終報告書における全体コンセプトと導入機能の関係



## ②各階の諸室構成

最終報告書における全体コンセプトと導入機能を基に各階の諸室構成を以下のとおりとしました。

フロア	諸室構成	面積 (㎡)
1階	インフォメーション	77.00 ㎡
	物販	
	喫茶 (厨房含む)	91.00 ㎡
	キッズスペース・授乳室	14.50 ㎡
	共用部分 (エントランス、廊下、エレベーター、階段、トイレ)	153.39 ㎡
	管理諸室 (更衣室、倉庫等)	19.70 ㎡
	床面積(小計)	355.59 ㎡
2階	体験スペース	70.00 ㎡
	展示・イベントスペース	111.00 ㎡
	共用部分 (廊下、エレベーター、階段、トイレ)	129.89 ㎡
	管理諸室 (事務室・倉庫等)	44.70 ㎡
	床面積(小計)	355.59 ㎡
3階	多目的ホール	199.04 ㎡
	共用部分 (エレベーター、階段、トイレ等)	82.17 ㎡
	管理諸室 (倉庫等)	60.46 ㎡
	床面積(小計)	341.67 ㎡
屋外	共用部分 (喫煙所)	10.00 ㎡
	管理諸室 (倉庫)	10.80 ㎡
	床面積(小計)	20.80 ㎡
延床面積		1,073.65 ㎡

### (3)フロア構成

#### ■1階



#### ①インフォメーション



- 観光案内カウンターとして、観光客に分かりやすい入口付近の位置に計画します。
- ユニバーサルデザインに配慮し、心温まるおもてなしが感じられるサービスを提供します。
- 外国人観光客が快適に観光を楽しめるよう、多言語での情報発信や接客などグローバルな対応を目指します。

#### ②物販

- 区内職人の経験と技術が活きる伝統工芸品や町工場のものづくりに触れることのできる区内産品などが購入できるスペースとします。
- 若手アーティストやクリエイター、起業家などが活動しやすい環境づくりを検討します。



### ③カフェスペース



- ガラス面が多い北面・東面に面した位置に計画することで、整備される広場や和風庭園と内外一体的で居心地が良いスペースとします。
- エントランスホールに面した位置にオープンなカウンターを設けることでテイクアウト利用等、気軽に利用できるように計画します。
- カフェからは和風庭園の一部が借景として見えることで眺望を楽しめる計画とします。
- カフェメニューに加え、クラフトビールやオリジナルグルメなどを提供し、柴又地域の食の魅力を高めま

### ④キッズスペース・授乳室

- エントランスホール付近に設けることで利用しやすく安全性に配慮した計画とします。
- キッズスペースは、視認性を高めることで安全面に配慮します。



### ⑤屋外テラス

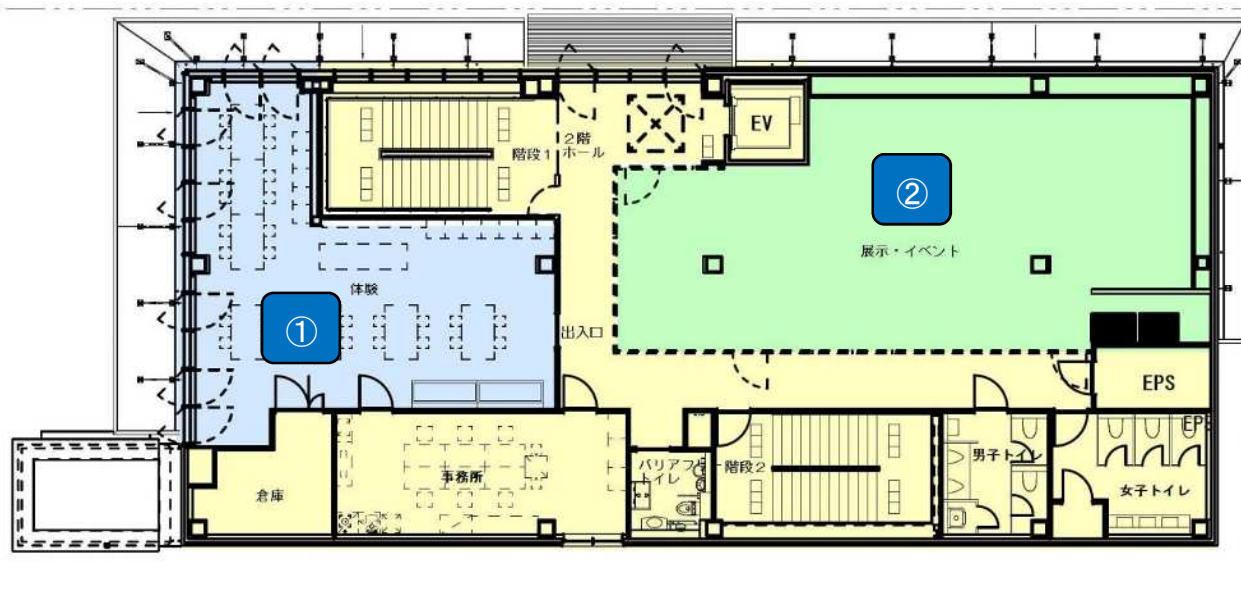


- 観光客をはじめ、施設を利用する方々が、気軽にひと休みができる憩いの空間とします。
- 喫煙所を整備し、喫煙される方、されない方の双方が快適に過ごせる空間づくりを目指します。

※写真などはイメージです。



## ■2階



### ①体験スペース



- 区の伝統産業や区内企業との協働等によるものづくり体験プログラムが楽しめるスペースとします。
- 西側広場への眺望が開けたスペースで非日常的な体験ができます。
- 常時又は定期的に体験できる様々なプログラムを用意する予定です。

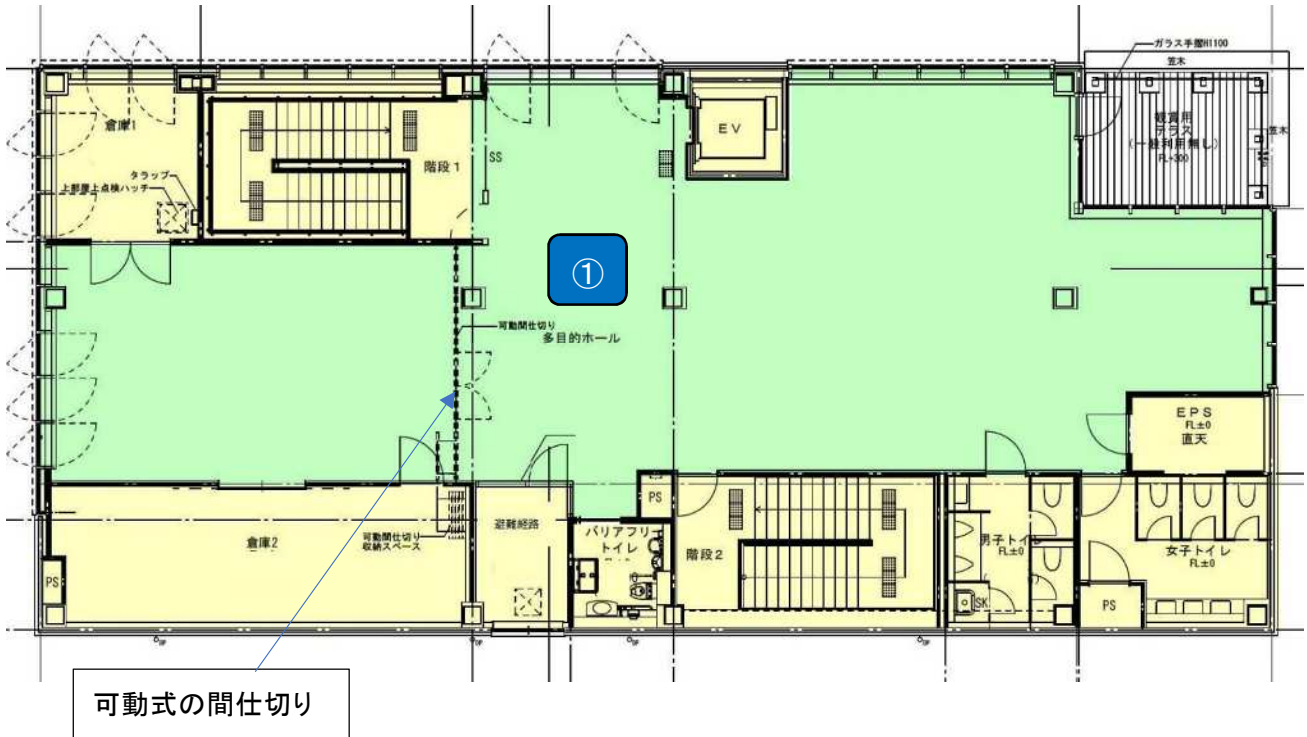
### ②展示・イベントスペース

- 葛飾区の連携自治体や映画『男はつらいよ』のロケ地などの物産販売、インバウンドをターゲットにした日本文化体験等、多様なシーンで集客できるスペースとします。
- 重要文化的景観に選定された柴又の魅力を紹介する展示や川甚の所蔵品などの企画展示、音楽等のミニライブといったイベント利用ができるスペースとします。
- 施設利用者のニーズに応じて、フレキシブルな対応ができる空間づくりを目指します。





### ■3階



#### ①多目的ホール



○可動式の間仕切りで開放的な空間とし、イベント利用や会議、パーティのほか、休憩スペース等の多様なシーンで利用できるスペースとします。

○フロアは可動式の間仕切りで仕切ること、会議室としての利用も可能とします。

○大型スクリーンを配置し、映画会やビジネスシーンでの活用など多目的な利用を可能とします。

○修学旅行など団体旅行者の受け入れ場所としての活用も考えられます。



※写真などはイメージです。

#### (4)公園部分

##### ■屋外空間の整備方針（最終報告書より）

- ◆文化的景観の位置づけを踏まえた江戸川とのつながりや  
歴史・文化を感じさせる場づくり
  - ・既存の生簀を活用した、柴又の風情や歴史を感じられる和風庭園
  - ・江戸川との結節点となる来訪者の引き込み
  
- ◆柴又の新たな顔としておもてなしを感じる賑わいと回遊の拠点となる場づくり
  - ・江戸川（土手）とのつながりや開放感が感じられる芝生の憩い空間
  - ・連続性とおもてなしを感じる一体的なしつらえ（緑の連続性、周辺との一体性、土手への回遊性）

- 料亭川甚の生簀を復元し、柴又の食文化を育んできた場の記憶を留め、伝承します。
- 芝生広場など緑豊かな環境で、自然を感じながらゆったりと憩えるだけでなく、様々なイベントで活用し、楽しめる空間をつくります。
- 大型観光バスの乗降場所を設け、柴又地域への団体客の誘致を図ります。
- 自転車駐輪場や公衆トイレ、喫煙所など観光施設として、観光客の利便性に資する環境整備を行います。
- 帝釈天参道の風情など柴又の文化的景観と調和した趣のある空間とします。

#### (5)川甚ブランドの活用

- 柴又の歴史的・文化的価値を未来に継承していくためには、柴又に料亭川甚の記憶をしっかりと留め、伝承していくことが必要です。
- 本施設が料亭川甚の歴史的・文化的価値を継承する施設であることを広く発信・PRすることが、本施設の付加価値を高めることにつながると考えます。
- そのために、施設名やフロア名などに「川甚」の名称やロゴの使用を検討します。



▲外観イメージ

## 2. 管理運営の概要

### (1) 管理運営方針

「重要文化的景観に選定された柴又の歴史と文化を繋ぎ、人と人をつなぎ、おもてなしの場の全体コンセプトを体現するため、次のような管理運営方針の下、本施設を運営していきます。

また、利用者のニーズや今後の社会状況の変化に柔軟に対応し、サービスの向上を図っていきます。

#### 歴史と文化

国の重要文化的景観に選定されている柴又地域の歴史と文化、柴又を代表する老舗川魚料亭川甚の記憶など、観光地柴又の魅力を発信・体感できる事業を展開します。

#### おもてなし

ゆったりと寛げる憩いの場を提供するとともに、柴又をはじめとした葛飾の地域資源や多彩な人的資源を活かして、本施設ならではの体験など、国内外の観光客の記憶に残るおもてなしを提供します。

#### 玄関口・結節点

柴又の新たな玄関口として、人々を惹きつける魅力的な事業を展開し、集客を図るとともに、地域への回遊を促進し、波及効果を高めます。

#### 持続的発展

事業の実施にあたっては、オーバーツーリズムや環境面、地域との調和に配慮し、観光地柴又の持続的発展に貢献します。

## (2)施設管理の基本的事項

### ①開館時間

- 開館時間は、検討会でのご意見を踏まえ、近隣施設を参考にしつつ、近隣施設や帝釈天参道店舗の営業終了後の来訪者の立ち寄り場所としての役割が期待されることから、閉館時間を近隣施設より1時間延長する「午前9時～午後6時」を基本とします。
- イベント開催などに合わせて開館時間を延長することも想定しています。
- 貸室利用は、検討会でのご意見を踏まえ、地元利用などが想定される3階多目的ホールの利用については、「午前9時～午後9時」までを基本とします。

### ②休館日

- 休館日は、観光拠点施設であることから年中無休も考えられますが、定期メンテナンスの必要性を踏まえ、毎月1回(平日)を基本とします。ただし、近隣施設同様に集客が見込める年末年始は開館します。

### ③公園部分の管理

- 安全面への配慮と地元利用を踏まえた公共サービス提供の観点から、建物の開館時間(午前9時～午後6時)に合わせることにします。
- イベント開催などに合わせて開園時間を延長することも想定しています。

### ④館内施設の利用料金

- 施設への入館は無料とし、2階のイベントスペース、3階の多目的ホールについては有料貸出を行い、多様な利用を可能とします。
- 貸室料金は、類似施設の貸室料金などを参考に、区内・区外及び物販の有無による料金区分の設定を検討します。

#### 【貸室料金イメージ】

- 多目的ホール:全室利用の場合、1時間あたり 2,500～5,000 円程度
- イベントスペース:1時間あたり 1,000～2,000 円程度

#### <参考>

葛飾柴又寅さん記念館、葛飾区山本亭

【開館時間】 午前9時～午後5時

【休館日】 月1回(第3火曜日、12月は第3火・水・木曜日が休館。年末年始は開館)

【貸室料金】 山本亭の本館一部と茶室に設定あり。

## ■施設管理の基本的事項まとめ

### <開館時間>

午前9時～午後6時（3階多目的ホール貸出のみ午後9時）

### <休館日>

毎月1回（平日）を基本し、年末年始も開館とする。

### <公園部分>

建物の開館時間に合わせて開閉園

### <施設の貸室設定>

イベントスペース、3階多目的ホールは有料での貸出可

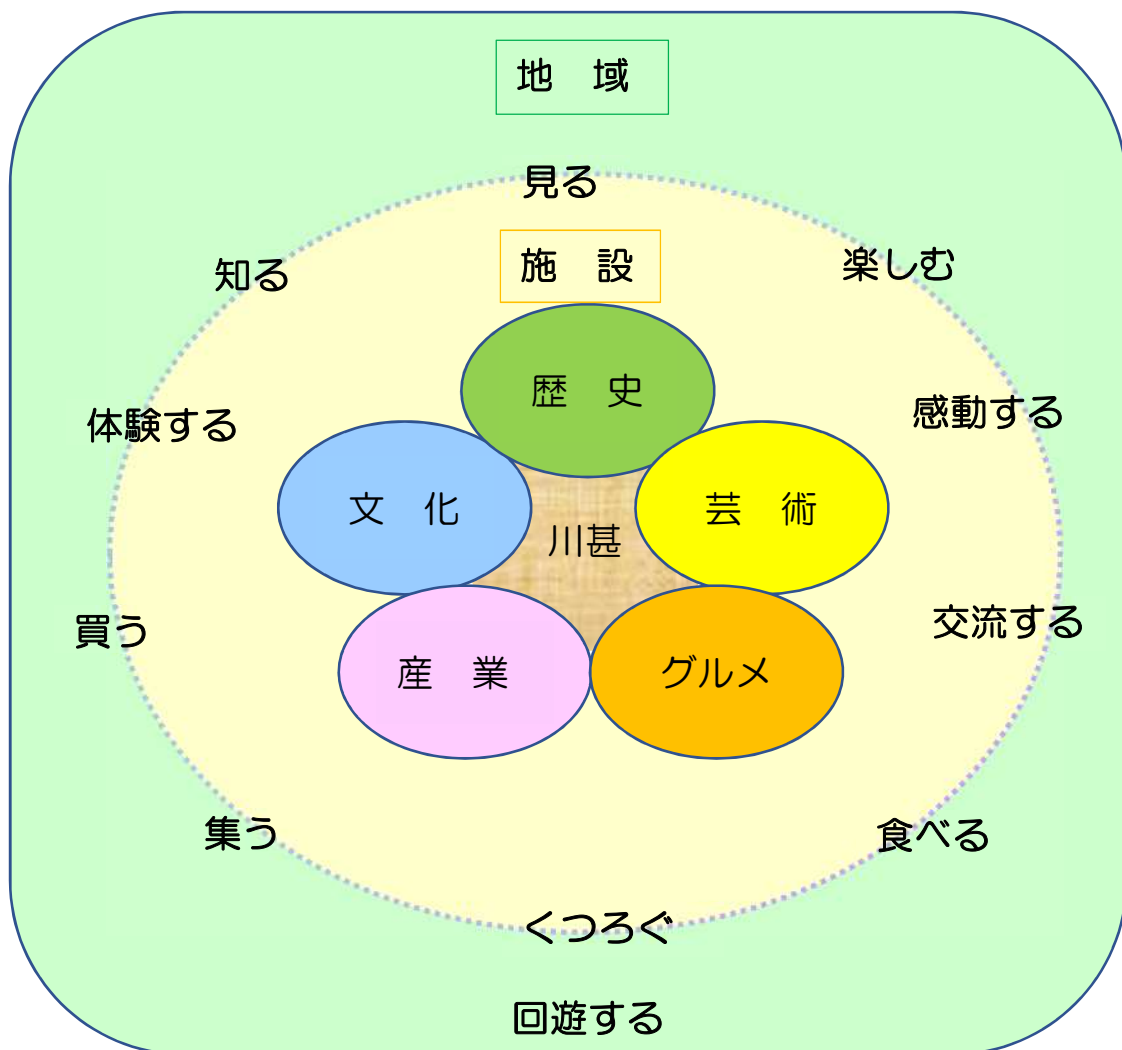
### 3. 事業計画

#### (1) 事業の基本的な考え方

全体コンセプトで示された「歴史と文化」「おもてなし」「玄関口・結節点」「持続的発展」の視点を踏まえた管理運営方針に基づき、全体コンセプトの体現に資する事業を展開します。

- ・歴史や文化的な魅力に加え、観光地での人気が高い「体験」や観光の楽しみである「食」「物販」「イベント」といった要素を加えることで、本施設の魅力を高め、集客を図ります。
- ・葛飾区の産業など地域資源を活用し、葛飾区の魅力をまるごと発信する事業を展開します。
- ・観光拠点施設として、江戸川河川敷、山本亭や寅さん記念館、柴又帝釈天などとの回遊性を高めることにより、柴又地域への経済波及効果を高めます。

#### 【施設における事業展開のイメージ図】





## (2) 事業展開

事業の基本的な考え方を踏まえ、以下のような事業を展開していくものとします。各カテゴリーにおける具体的な取り組みは運営事業者の提案なども踏まえて、観光客のニーズを捉えた効果性の高いものを実施していきます。

カテゴリー	概要
情報発信事業	柴又地域をはじめ、葛飾区の観光や産業などの情報を幅広く国内外に発信します。外国語対応などインバウンドにも配慮したサービスを提供します。



### 具体例

観光コンシェルジュ  
観光パンフレット配布  
デジタルサイネージ etc.

カテゴリー	概要
資料展示	<ul style="list-style-type: none"> <li>・葛飾柴又の文化的景観や川甚などについて、わかりやすく紹介し、柴又の歴史や文化への理解が深まる展示を行います。</li> <li>・展示コーナーでは常設展示のほか、テーマを定めた企画展の開催を検討します。</li> <li>・屋外には、川甚の生簀を復元するなど、この場の歴史的・文化的価値を発信、伝承します。</li> <li>・展示にあたっては、外国人観光客にも情報発信できるよう工夫を凝らします。</li> </ul>



### 具体例

「葛飾柴又の文化的景観」の特徴と魅力、柴又の歴史・文化、川甚ゆかりの品々や川魚料理に関する展示 etc.



カテゴリー	概要
土産品販売	<ul style="list-style-type: none"> <li>・伝統工芸品や葛飾ブランドの製品など区内産業が生み出す商品の展示・販売を行います。</li> <li>・区内企業等とのコラボによるオリジナルの土産品開発も検討します。</li> <li>・伝統工芸品の実演販売等、職人や製造者との交流により、商品への理解が深まる販売も企画します。</li> </ul>



### 具体例

各種伝統工芸品の展示販売、実演販売、農産物加工品、葛飾ブランドの各種製品、区内企業とのオリジナルコラボ商品 etc.



カテゴリー	概要
飲食	<ul style="list-style-type: none"> <li>・柴又の食文化を象徴する「串」をテーマとしたオリジナルグルメやオリジナルクラフトビールを開発し、カフェでの販売を目指します。</li> <li>・葛飾元気野菜を活用したメニューや区内店舗のグルメ提供を検討し、本施設や柴又の飲食の魅力を高めます。</li> <li>・テイクアウト販売も行い、気軽に飲食を楽しめるようにします。</li> <li>・飲食販売にあたっては、参道等近隣店舗に配慮します。</li> </ul>



### 具体例

オリジナルクラフトビール、オリジナル串グルメ、葛飾元気野菜を使ったオリジナルメニュー etc.



令和5年11月に開催された「柴又宵フェスタ」では、参道でクラフトビールと串グルメを販売。今後、本施設が参道商店会と協働し、「ビールと串グルメ」をテーマにしたイベントを実施するなど、柴又のさらなる食の魅力アップにつなげる取組を推進します。

カテゴリー	概要
ものづくり体験	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ものづくりに関わる地域の企業や団体、参道店舗との連携により、本施設ならではの様々なものづくり体験のプログラムを提供し、葛飾のものづくりの魅力を発信します。</li> <li>・常設プログラムや定期プログラム、イベントプログラムなどを組み合わせるなど、年間を通して、多彩なプログラムを提供します。</li> </ul>



#### 具体例

シリコン粘土マイブローチ体験  
手拭染体験、  
和菓子づくり体験、  
せいべい焼き体験 etc.

カテゴリー	概要
伝統産業体験	地域で培われてきた伝統産業に触れ、伝統産業職人の手ほどきによる体験など、伝統産業への理解が深まる事業を行います。



#### 具体例

銀の指輪づくり体験、  
伊勢形紙を用いた柄付け体験、  
東京手描友禅による柄付け体験、  
江戸べっ甲の根付け体験、  
三味線づくり体験、  
江戸切子グラスづくり体験 etc.

カテゴリー	概要
文化芸術・芸能	アーティストなどとの連携により、本物のパフォーマンスや作品に触れ、来場者も参加型で楽しめる文化芸術・芸能事業を展開します。



#### 具体例

音楽演奏会、落語会、お笑いライブ、  
アーティスト作品の展示・ワークショップ  
etc.



カテゴリー	概要
日本文化体験	訪日外国人を含む、日本の伝統文化に興味がある方々が気軽に参加できる体験プログラムを提供します。



#### 具体例

着物着付け体験、茶道体験、書道体験、チャンバラ体験 etc.

カテゴリー	概要
にぎわいイベント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・観光客と地域住民がともに楽しめる集客イベントなど、施設のにぎわいを生み出す事業を提供します。</li> <li>・定期的なイベントや飲食などをテーマにしたイベントを開催します。</li> <li>・近隣施設や参道商店会などと連携した地域全体を巻き込む本施設が目玉イベントの創出も検討します。</li> </ul>



#### 具体例

マルシェ、飲食イベント、音楽イベント、コスプレ、ファッションショー、地域イベントやおまつりと連携したにぎわいイベント etc.

カテゴリー	概要
まち歩き	本施設を拠点として、施設周辺のまちをフィールドに、より深く柴又の魅力を体感できるガイドツアーやまち歩きを楽しむ事業を提供します。



#### 具体例

観光ガイドツアー  
街歩きイベント etc.

カテゴリー	概要
催事	屋内外空間を活用し、本区連携・協力自治体など他地域の特産品販売(物産展)や民間企業の展示会などの催事利用を誘致します。



**具体例**  
 連携・協力自治体や寅さんロケ地の物産展、日本酒やワインなどの試飲会、企業のPRイベントや展示会 etc.

※写真などはイメージです。

### (3) 観光地柴又の新たな賑わい創出に向けて

- 若年層やインバウンドといった映画『男はつらいよ』を知らない新たな観光客層を呼び込むことが、観光地柴又の持続的発展のために必要です。
- 新たな観光客層の誘客を図るため、令和4年度には、柴又帝釈天を会場に着物のファッションショー「華つしかレッドカーペット」、令和5年度には山本亭と帝釈天参道を会場にクラフトビールや日本酒といったお酒と串グルメをテーマにした「柴又宵フェスタ」を開催し、好評を博しました。令和6年度も「柴又宵フェスタ」を継続実施していく予定です。
- 令和6年3月には、川甚跡地を活用し、本施設オープン後の賑わいをイメージした「柴又おもてなしフェスタ」を開催しました。
- 本施設では、こうした取り組みを参考としながら、新たな観光客層としての若年層やインバウンドの誘客に力を入れるなど、新たな着想によるイベントの創出を図ります。



## 4. 管理手法の概要

### (1) 管理運営手法の比較表

最終報告書で検討されている管理運営手法である①直営、②委託、③指定管理を基本として、指定管理の対象施設を単独とするか、周辺施設を含めて複数とするかの視点を加え、新たに検討を行いました。

民間事業者のインセンティブや創意工夫が発揮されやすい指定管理者制度を基本とし、複数施設を一括して管理することを検討します。

	観点／手法	業務委託	指定管理(単独)	指定管理(複数)
概要	手法の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者等に管理運営を委託する。</li> <li>・施設使用許可等の権限を委託することはできない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・指定管理者に管理運営を委託する。</li> <li>・施設使用許可を含めた施設の管理運営が可能。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・近隣施設の指定管理者に運営を一括委託する。</li> <li>・施設使用許可を含めた複数施設の管理運営が可能。</li> </ul>
	委託先	民間事業者	民間事業者(JVの場合もあり得る。)	
	施設使用料	区の収入	利用料金制度による運営が可能	
評価	管理運営の効率性	○ ・施設管理に区と委託事業者の指揮命令系統が2つ存在することになる。	○ 施設管理が一元化される。	
	管理運営の経済性	○	○ 事業者選定時に価格競争を織り込むことが可能。	
	管理運営の安定性 (雇用の継続性)	△	○	○ 複数年度の指定が基本となるため、ノウハウ、情報等は一定引き継がれるが、指定期間終了により事業者変更が起こった場合、それらが失われる。
	事業者のインセンティブ	△ 定型業務の委託となるため、業務効率化以外のインセンティブは発生しづらい。	○ 施設使用料収入があるため、業務効率化に加え、利用者増の取組を行うインセンティブが付与される。	◎ 利用者増の取組に加え、複数施設の連携による相乗効果を高めるインセンティブが付与される。
	管理運営の創意工夫 (専門性発揮)	△ 仕様に基づいた委託となるため、事業者ノウハウを活かせる余地は限定的となる。	○ 事業者ノウハウにより新規サービスの開発等が図られる。	◎ 事業者ノウハウの活用に加え、施設連携の観点からも創意工夫が図られる。
	総合評価	△	○	◎



## (2) 寅さん記念館等との連携・協働

### ① 寅さん記念館等の管理運営の現状

- 指定管理者が寅さん記念館・山田洋次ミュージアム、山本亭及び柴又公園を一体的に管理しています。
- 寅さん記念館・山田洋次ミュージアムと山本亭の両施設では、それぞれ土産品販売を実施していますが、指定管理者が施設の特徴を活かし、販売品目の調整を図っています。
- 寅さん記念館・山田洋次ミュージアムと山本亭の両施設では、それぞれ喫茶事業を展開していますが、指定管理者が両施設のメニューやサービス内容の差別化を図り、効果的なサービス提供が可能となっています。
- 寅さん記念館・山田洋次ミュージアムと山本亭の両施設では、指定管理者が年間を通して様々な観光振興事業を実施していますが、指定管理者が施設の特徴を活かしながら全体調整を図り、効率的・効果的に事業を実施しています。

### ② 寅さん記念館等との連携・協働の必要性

- 本施設の運営にあたっては、寅さん記念館・山田洋次ミュージアム、山本亭と連携・協働し、施設間の回遊性を高めるなど、相乗的な効果を上げていくことが必要不可欠です。
- 喫茶や物販、イベントなど事業の実施にあたっては、それぞれの施設の特徴を活かし、差別化を図ることで、観光客の回遊性を高める必要があります。
- イベントなどの事業では、施設間における実施内容や開催日程の調整、統一的なテーマでの事業開催などの創意工夫により、施設を巡る楽しみにつなげ、本施設が寅さん記念館・山田洋次ミュージアム、山本亭の入館者数の増加に寄与することが求められます。
- 本施設は柴又公園の拡張部であり、柴又公園全体の一部として管理することが効率的・効果的です。

### (3) 管理運営手法の方向性

#### ○運営手法

観光施設として、集客性の高い事業を民間のノウハウを発揮し、柔軟に行っていくためには、指定管理者制度による管理運営が望ましいと考えます。

#### ○管理対象施設

敷地が柴又公園の拡張部であり、また、地域全体の賑わい創出に貢献するためには、既存の柴又公園や公園内施設である寅さん記念館・山田洋次ミュージアム、山本亭との複数施設を一括で管理し、有機的連携により効率的・効果的な施設運営にあたるのが適当と考えます。

※一括管理については、既存施設の指定管理期間を考慮し、開設時の事業者選定方法は要検討。

## 5. 収支計画

### (1) 収支の構成

本施設の収支の構成は、主に管理運営経費、観光振興事業経費、喫茶・物販経費で構成されます。

この項目は、開館後のランニングコストを想定しているため、開館年度にはイニシャルコストが発生します。イニシャルコストは、開館に伴うイベント、広告・PR、備品等の費用が想定されます。

最終的に、支出項目と収入項目の差額が、葛飾区の実質的な負担額となります。

項目	支出項目	収入項目
管理運営経費	人件費	施設使用料
	印刷費・広告宣伝費	—
	光熱水費	
	保守管理費用等	
観光振興事業経費	観光振興事業仕入れ費等	観光振興事業収入
喫茶・物販経費	喫茶仕入費	喫茶事業収入
	物販仕入費	物販事業収入
	人件費	—

## (2)年間支出の想定

### ①管理運営経費

交通費や社会保障費を含めた人件費、光熱水費、保守管理費用等、類似施設を参考に試算し、約 5,600 万円と想定しています。

### ②観光振興事業経費

体験プログラムやイベント事業の委託料等は、約 2,500 万円を想定しています。

### ③喫茶・物販経費

喫茶と物販に関しては、仕入費、人件費を中心に約 2,800 万円を想定しています。

以上により、本施設にかかる年間支出は、約 1 億 1,000 万円を想定しています。

## (3)年間収入の想定

### ①施設使用料

施設使用料収入については、区内類似施設を参考に約 200 万円を想定しています。

### ②観光振興事業収入

体験プログラムやイベント事業による収入は、約 1,300 万円を想定しています。

### ③喫茶・物販収入

喫茶と物販に関しては、区内類似施設を参考に約 3,500 万円を想定しています。

以上により、本施設にかかる年間収入は、約 5,000 万円を想定しています。

## (4)年間収支の想定

年間支出と年間収入の想定をまとめると、区の負担は収支差額となる約 6,000 万円と見込まれます。

ただし、指定管理者制度による近隣施設との一体的な管理運営手法を採用した場合は、施設全体として効率化が図られることが考えられます。

※公園部分の維持管理経費については別途計上

### <参考>

#### 葛飾区立柴又公園

- 面積 約5.2ha
- 令和5年度 指定管理者への委託料 53,621 千円
- 今回の拡張用地(川基跡地)面積 約0.4ha

(5) 資金調達について

川甚ブランドを活用した観光拠点施設を区内外にPRL、資金調達を図るためガバメントクラウドファンディングを活用します。実施にあたっては、支援者の敷地内への記名掲示など寄付者の共感を高める特典について検討します。

6. 開館に向けたスケジュール

		令和5年度 (2023)	令和6年度 (2024)	令和7年度 (2025)
施設整備	建物	基本設計・ 実施設計	改修工事	
	展示		実施設計	施工
	公園		実施設計 階段撤去工事	公園工事
広報			広報活動の展開	竣工・引き渡し ／ 開設準備
			資金調達に 関する検討	
運営組織		運営手法に 関する検討	条例 設置	事業者の選定
地域		柴又観光まちづくり検討会の開催		
			地域説明会の開催	
				施設開館

柴又地域観光拠点施設 事業・管理運営計画

令和6年3月

<<編集・発行>>

葛飾区産業観光部観光課観光担当係

〒125-0062 葛飾区青戸7-2-1 テクノプラザかつしか2階

03(3838)5558