

令和4年11月11日  
旧川甚新館2階

## 川甚跡地の活用に関する説明会

### 次第

- 1 開 会
- 2 ご挨拶  
葛飾区産業観光部長 橋口 昌明
- 3 資料説明  
【資料1】「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）※抜粋版」について  
【資料2】柴又公園の拡張整備（川甚跡地）に向けた都市計画変更手続きについて
- 4 質疑応答
- 5 閉 会

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)

※ 抜粋版

令和4（2022）年 9 月

柴又観光まちづくり検討会

(空白ページ)

## 目次

<b>1章 柴又地域及び柴又の観光の現状</b> .....	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
<b>2章 川甚跡地活用に向けて</b> .....	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
<b>3章 柴又の観光まちづくり</b> .....	13
1. これまでの取組.....	13
2. 現状分析.....	14
<b>4章 川甚跡地活用の検討のテーマと視点</b> .....	16
<b>5章 川甚跡地活用の基本的方向性</b> .....	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. 川甚跡地の機能.....	20
4. 文化的景観・葛飾柴又の歴史と文化に関する展示方針.....	22
<b>6章 川甚跡地の屋外空間の整備イメージ</b> .....	23
1. 川甚跡地整備における空間づくり.....	23
2. 川甚敷地の屋外空間の整備方針とゾーニング.....	24
3. 川甚跡地の屋外空間の整備イメージ.....	25



<b>7章</b>	<b>川甚新館の整備イメージと活用プログラム</b> .....	<b>26</b>
1.	川甚新館の整備方針とフロア構成.....	26
2.	川甚新館の各フロア整備イメージ.....	27
3.	川甚跡地整備により期待される効果と展開.....	30
<b>8章</b>	<b>川甚跡地の整備推進に向けて</b> .....	<b>31</b>
1.	川甚跡地の活用のあり方と活用プログラム.....	31
2.	川甚跡地活用における今後の課題.....	32
3.	整備及び管理運営手法の検討.....	33
4.	整備スケジュール（予定）.....	34

# 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<sup>しままた</sup>」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。

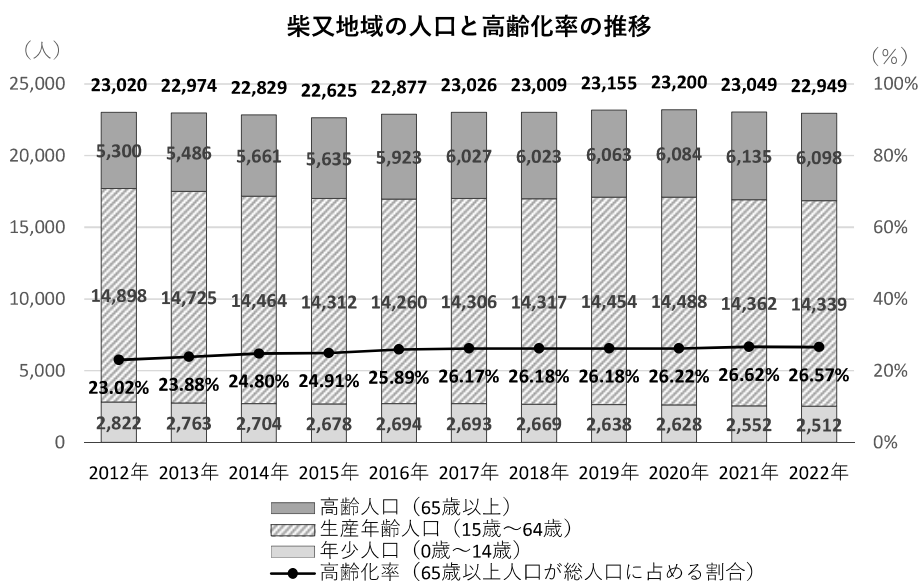
近代以降も、明治期以降の鉄道敷設や江戸川の改修工事、耕地整理、戦後における都市化の進行など、近代化の波の中で変貌を遂げつつも地域の人々によって柴又ならではの景観が大切に守り育まれてきました。



## 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、2022(令和4)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、2022(令和4)年は、葛飾区全体の24.60%に対し、柴又地域では26.57%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わかります。



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

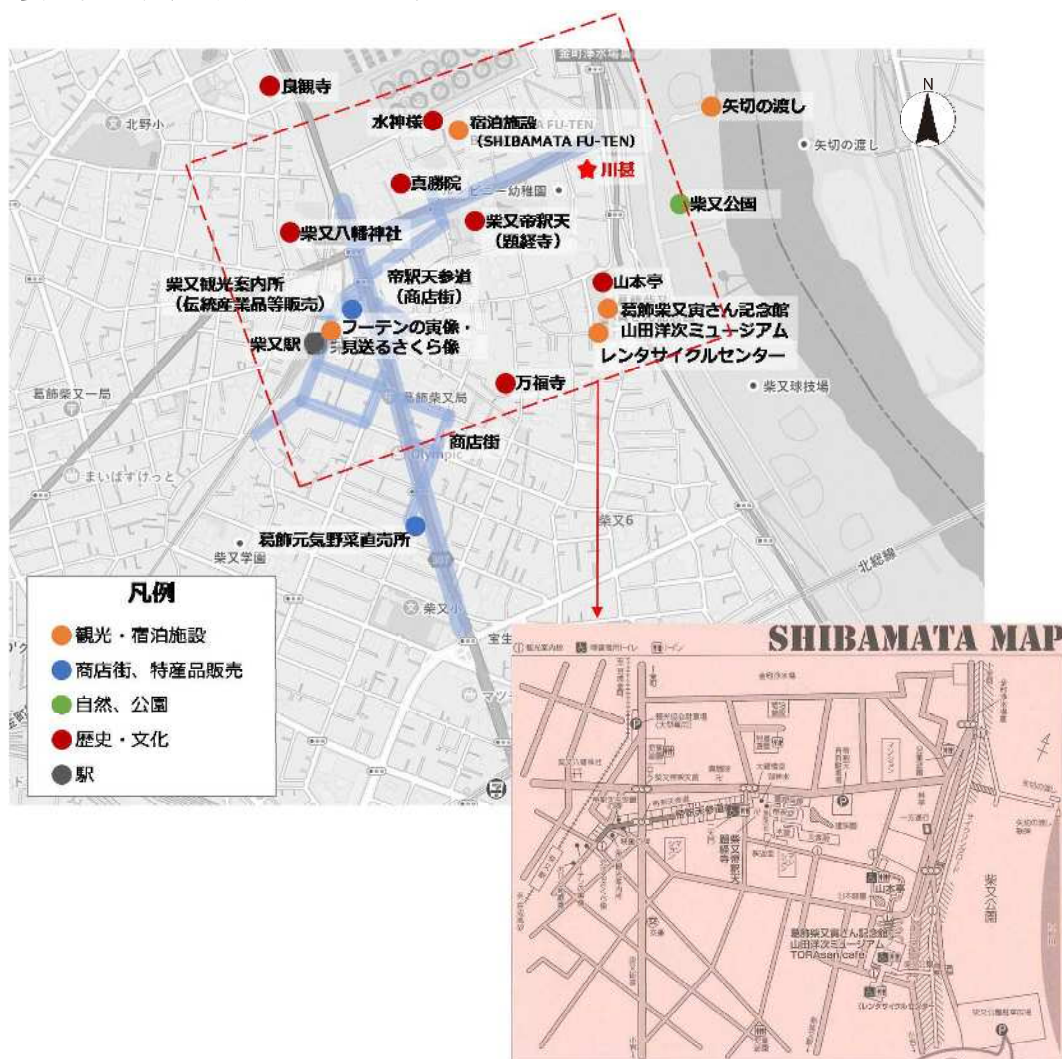
柴又には、柴又帝釈天をはじめとする寺社が点在しています。加えて、葛飾区登録有形文化財の山本亭、都内に唯一残る渡し舟である矢切の渡し、あるいは柴又に伝わる神獅子舞や施餓鬼会（川施餓鬼）等の伝統行事など、歴史と文化の香り豊かな地域です。

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。

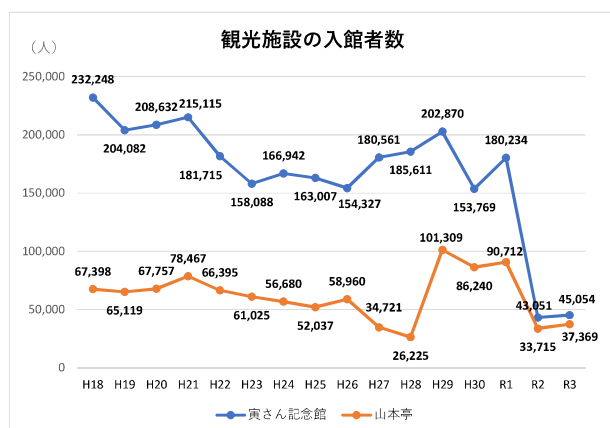
山本亭の入館者数は、2015（平成27）年10月～2016（平成28）年12月の耐震補強工事により落ち込みますが、月平均の来館者数で見ると、2014（平成26）年以降増加傾向にあります。

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。

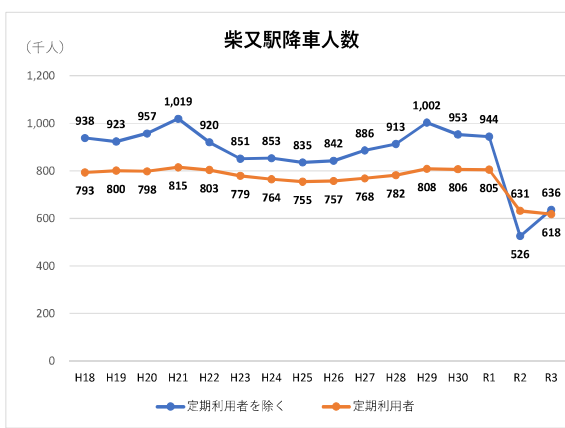
柴又駅の降車人数（定期利用を除く）は、増減を繰り返しながら横ばい傾向でしたが、2014（平成26）年以降、増加に転じています。

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。

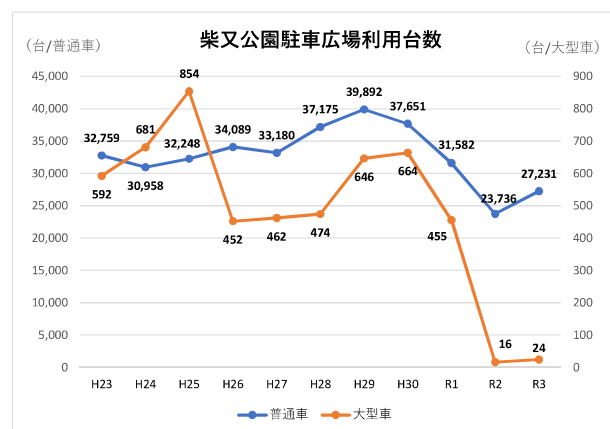
2020（令和2）年以降は、柴又駅降車人数、葛飾柴又寅さん記念館入館者数、山本亭入館者数、柴又公園駐車広場の利用台数のいずれも、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響を受けて大きく落ち込んでいます。



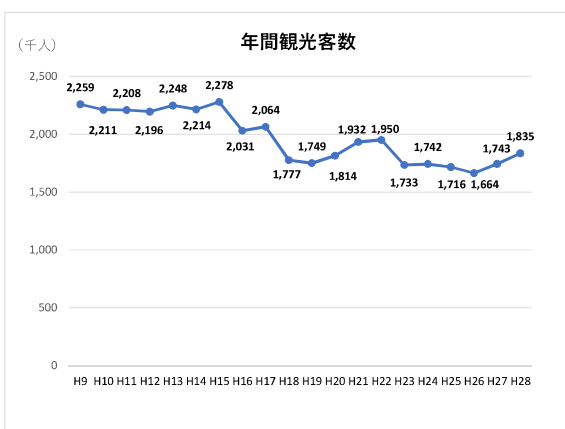
出典：葛飾区統計書・葛飾区調べ



出典：葛飾区統計書・葛飾区調べ



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



## 2章 川甚跡地活用に向けて

### 1. 川甚の概要

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。

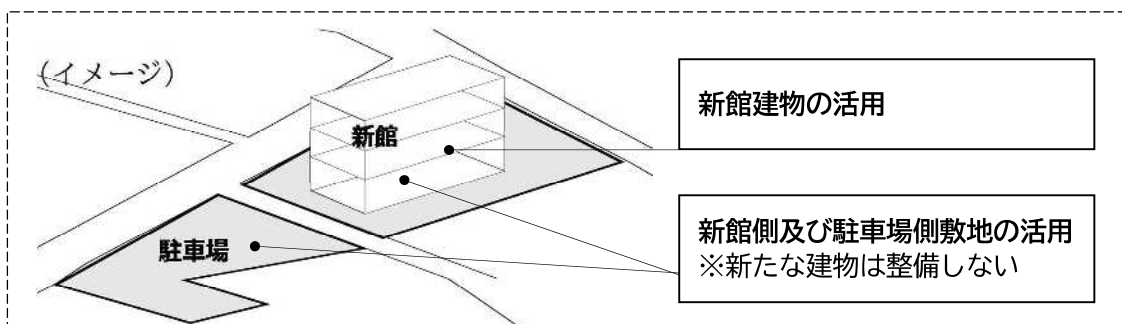
1964(昭和39)年に本館を改修、2007(平成19)年には新館を新設し、その後2021(令和3)年1月に閉店しました。



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 m <sup>2</sup> 内駐車場部分 1,165.67 m <sup>2</sup>		
建物	<本館>	<新館>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1965(昭和40)年築</li> <li>・鉄筋コンクリート7階建て</li> <li>・延床面積：約1,737 m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2007(平成19)年築</li> <li>・鉄骨造3階建て</li> <li>・延床面積：約949 m<sup>2</sup></li> </ul>	
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		

#### ■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。



## 2. 川甚跡地の取得

2021(令和3)年1月に閉店した川甚跡地は、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、今回区が取得した川甚跡地についても、一体性を担保して重要な構成要素としての評価を減失させず、かつての川魚料亭の記憶を伝える生簀なども活かしながら、この「場」が有する歴史的特性を後世に継承し、観光地柴又の賑わいを創出する装置として整備活用するものとします。

### 【柴又地域の核となる歴史公園「柴又公園」の整備方針】

柴又公園は、平成2年度策定の柴又公園基本構想で掲げた整備方針

- ①旧山本亭、河川敷、矢切の渡しを含めた一体的な総合的公園とする。
- ②柴又の地域特性（歴史、人情、下町、水郷、江戸川）をいかし、江戸情緒、下町の人情を取り込んだ行楽地のイメージを表現する。
- ③葛飾区の新たな観光文化拠点とする。

に従って整備が行われ、平成4年には、自然が残り雄大な水辺空間の広がる江戸川に接するこの地域の文化的、歴史的景観の保全と活用を図るため、公園として整備するものとして、都市計画公園に認定されました。





### 3. 川基新館の概況図

川基新館（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。



## 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)。また、江戸川土手・河川敷・江戸川も「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」の東側の重要なエリアとなっています。

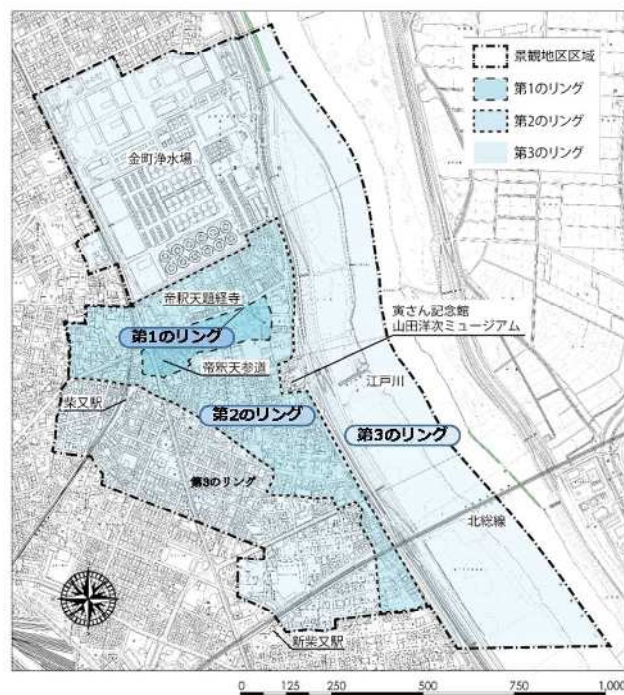
### 1) 「葛飾柴又の文化的景観」の概要

#### ■ 「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
- 「重要な構成要素」として「敷地の形状」を位置付け（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ました。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す。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」ともなっています。

### 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ました。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行われるなど、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ました。また、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ます。

### 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ました。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ました。

### (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。

#### ○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、重要な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、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。

#### ○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。

#### ○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。

#### ○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

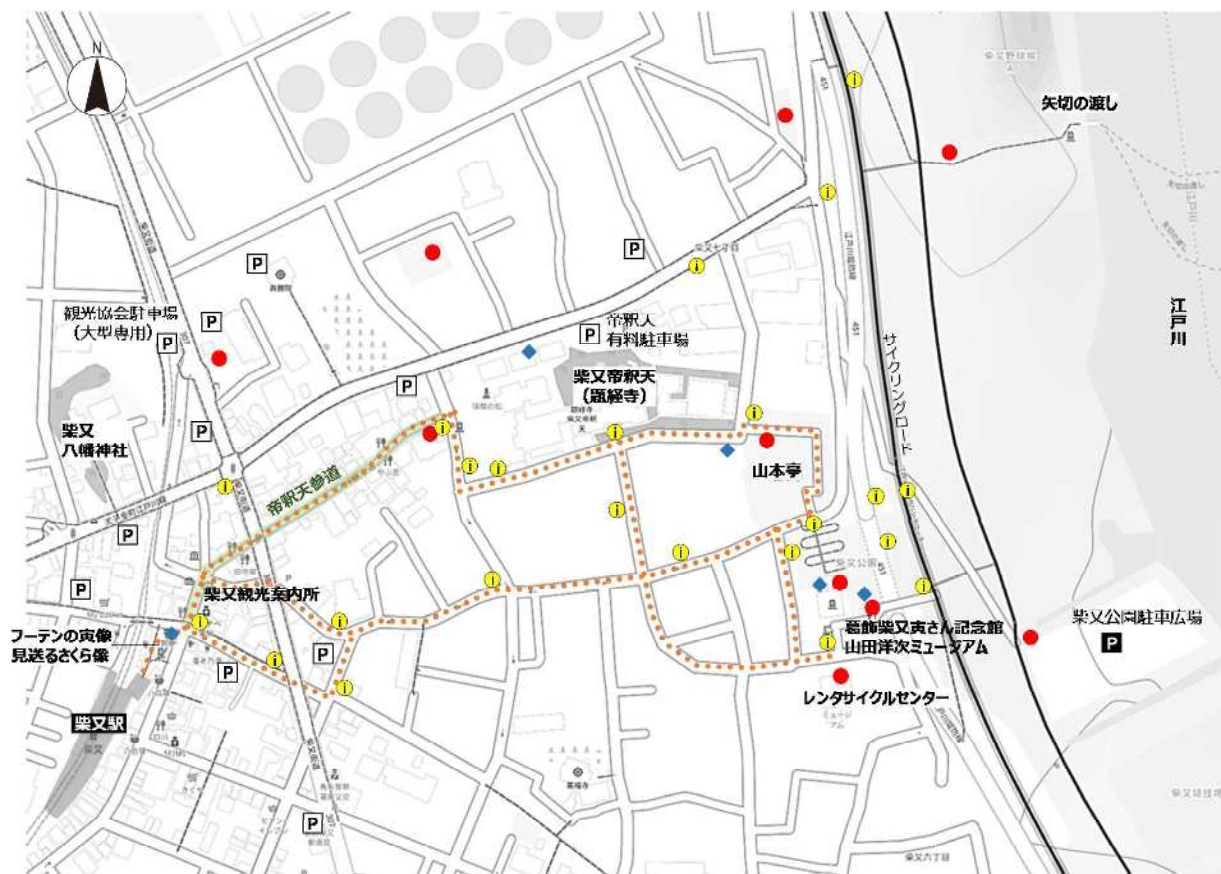
- 1969(昭和44)年に映画『男はつらいよ』の第1作が公開されると、「寅さん」人気の高まりは柴又帝釈天参道に観光客の増加をもたらす一方で店舗の改築や改修も行われることとなりました。柴又帝釈天参道商店街神明会(以下、「神明会」という。)は、まちなみを保存するため、1988(昭和63)年に自主協定として「帝釈天及び参道の景観保全に関する指導基準」を作成しました。また、これを契機として東京電力とNTTが柴又帝釈天参道の電線の地中化を図り、参道の舗装が御影石敷きに改修されました。
- 葛飾区ではこれと時期を合わせ、地元の要望に基づき和風修景を施した公衆便所を1989(平成元)年5月に建設。神明会では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。



凡例			
①	観光案内板	●●●●	歩行者のルート (柴又駅から)
P P	駐車場 (公共/民間)	●	公衆トイレ
◆	休憩所		

### ■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。

また、山本亭や河川敷、矢切の渡し等を含む柴又公園の一部として一体的なつながりを持たせ、文化的景観地および観光文化拠点として公園全体の魅力向上を目指します。

#### 【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

### 1. 将来を見据えた整備の考え方

○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。

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、次頁の視点を基本に据えることとします。

#### <検討会意見・キーワード>

○柴又の歴史や風土に根ざした整備の必要性

- ・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 等

○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

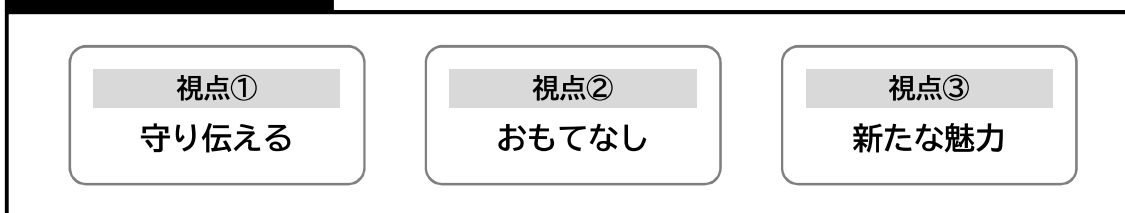
- ・柴又帝釈天の裏にある葛飾区の土地を整備する際の活用を考えておくべき 等

## 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、人と人をつなぐ、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

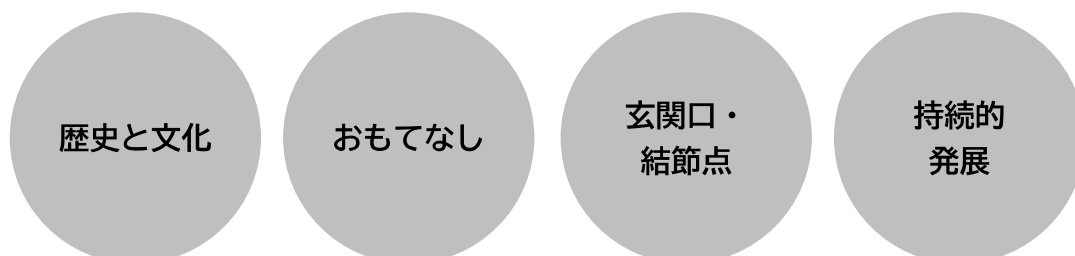


### 【川甚の場の価値と特徴から大切にすべきこと】

- 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
- 柴又の歴史文化を守り伝え、川甚の文化や思い出を繋ぐ場
  - ⇒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、  
人と人をつなぐ、おもてなしの場



守り伝えてきた柴又ならでの価値や魅力を後世に繋ぐ

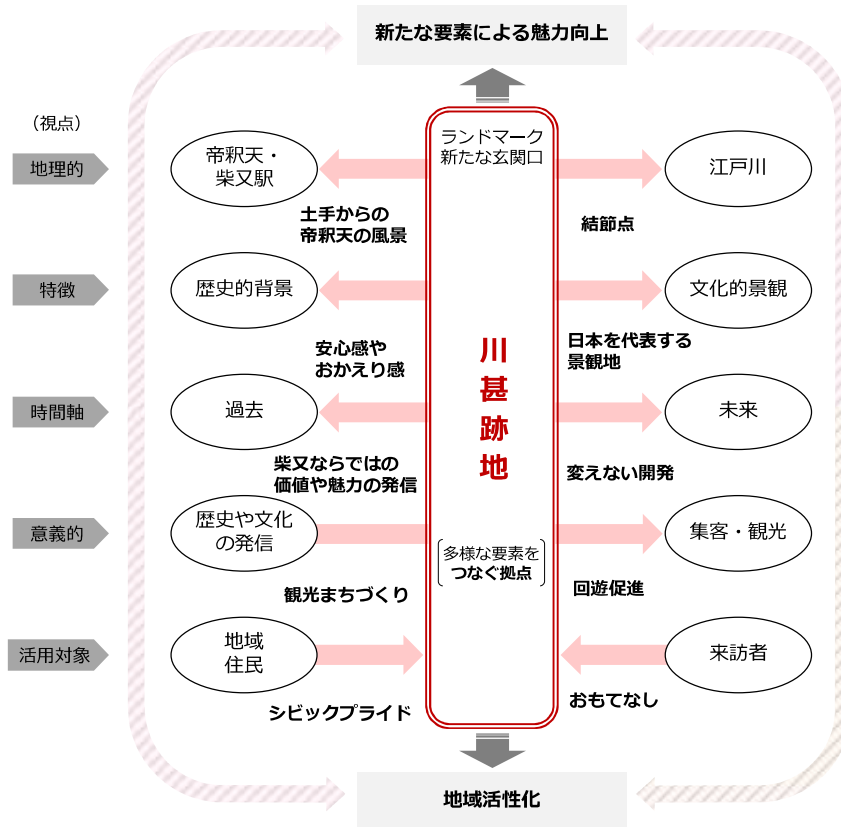
柴又ならではのおもてなしと新たな魅力で人と人をつなぐ

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。



### <検討会意見・キーワード>

- 「守り伝える」視点…土手から帝釈天の<sup>いろいろ</sup>風景が見える風景、変えない開発、不易流行、日本人の心の故郷
- 「おもてなし」の視点…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
- 「新たな魅力」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る新しいものを作る 等
- その他…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

### 【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。

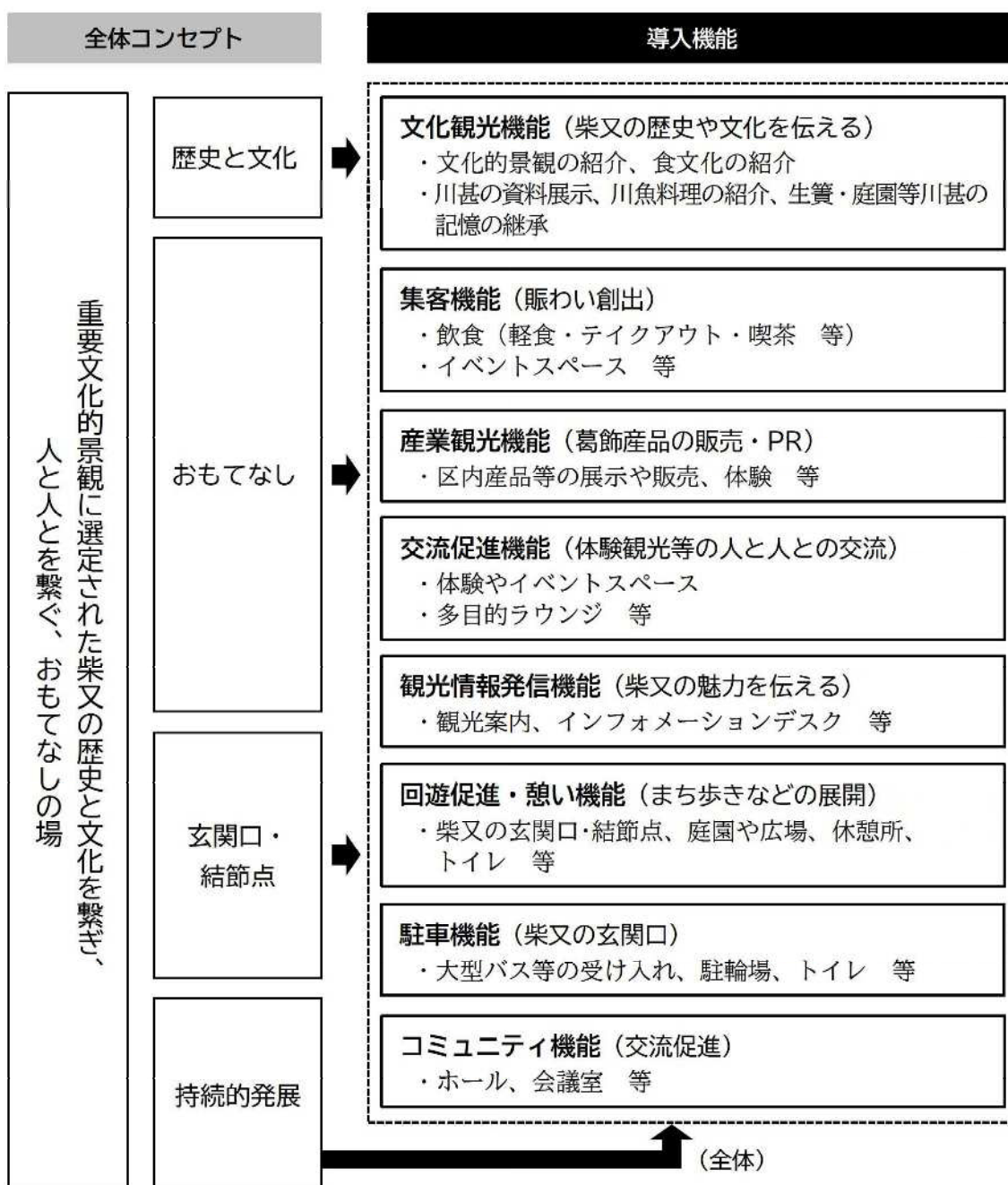


写真：江戸川土手の桜と江戸川を往く帆掛け船

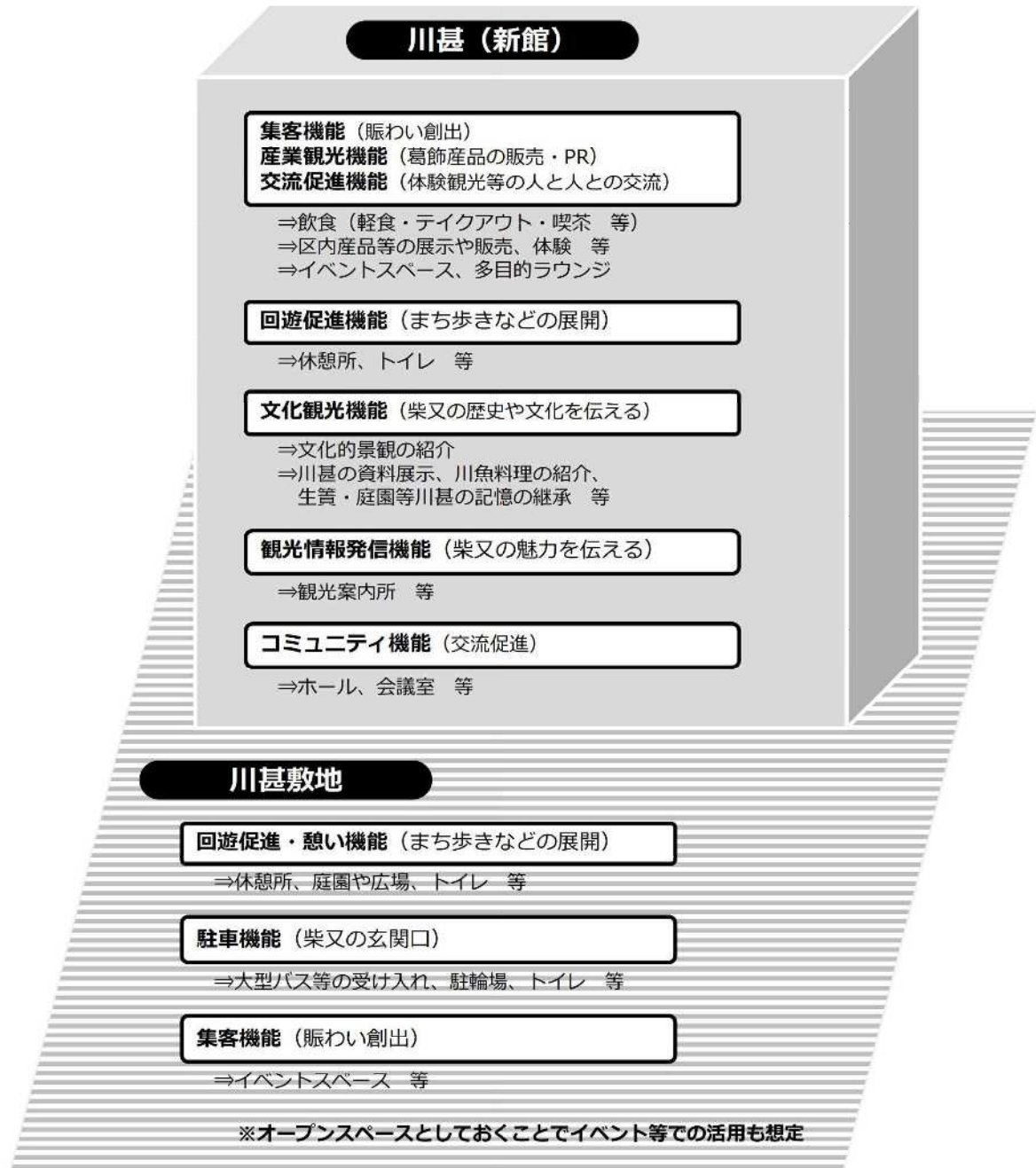
### 3. 川甚跡地の機能

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



### <検討会意見・キーワード>

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」  
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」  
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」「駐車場機能」  
柴又の地域を繋ぎ、持続的発展に繋げる「コミュニティ機能」

## 4. 文化的景観・葛飾柴又の歴史と文化に関する展示方針

### (1) 経緯と目的

#### 1) 経緯

「葛飾柴又の文化的景観」の重要な構成要素として選定されている川甚の特徴として捉えられる以下の3つの「場」（本報告 11 頁）を保存・継承するための基礎資料として、また観光まちづくりや観光 PR の素材などとして有効活用できるよう、令和3年度に川基本館および生簀の記録保存と川甚の生業にかかわる諸資料の寄贈を受けリスト化を行いました。

- A. 葛飾柴又の玄関口としての「場」
- B. 川の眺望を意識したもてなしの「場」
- C. 葛飾柴又ならではの食文化を支えた「場」

#### 2) 目的

川甚新館2階に予定されている展示スペースにおいて、国の文化的景観の取り組みや東京都初の重要文化的景観に選定された葛飾柴又の文化的景観の価値や特徴など文化的景観についてのガイダンスとともに、川甚および葛飾柴又の歴史・文化の諸相を紹介し、観光地柴又の歴史的・文化的特質や今まで知られていない魅力について、記録保存したデータや寄贈資料等を活用したビジュアル的な展示解説を行います。

### (2) 展示テーマ設定

#### ■展示コンセプト

(1)–2) を受け、重要な構成要素としての川甚の特徴である3つの「場」を継承するため、以下の4つのコンセプトを設定して記録保存したデータや寄贈資料等を活用した展示解説を行います。

- I. 文化的景観のガイダンス
- II. 伝統的食文化としての葛飾柴又の川魚料理
- III. 江戸・東京葛飾の東郊と行楽
- IV. 江戸川流域の歴史と文化

#### ■展示の留意点

- ・外構部の生簀を川甚の生業を示すモニュメントとして復元し、和風庭園を備えたかつての川甚の別館の記憶（灯籠、井戸石柵を利用）を伝える整備
- ・集客につながるとともに、観覧後に柴又散策や飲食を楽しみたいくなるような演出
- ・最近注目されている葛飾柴又が保っている昭和レトロを意識した展示
- ・寅さん記念館、山田洋次ミュージアム、山本亭との連携

## 6章 川甚跡地の屋外空間の整備イメージ

### 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。

#### <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、伝統的な食文化としての川魚料理
- ・川甚の生業を伝える生簀の復元保存
- ・かつて川甚にあった池のある見事な和風庭園をイメージできる公園
- ・かつて名所だった桜が楽しめる公園
- ・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



## 2. 川甚敷地の屋外空間の整備方針とゾーニング

### ■屋外空間の整備方針

#### ◆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）

### ■屋外空間のゾーニング



### 3. 川基跡地の屋外空間の整備イメージ

※本イメージ図は、実際の設計内容を表したものではありません。

#### イベント利用や憩いに対応した多目的広場

- 《平常時》
  - ・来訪者がゆっくりくつろいだり、子どもたちが遊んだりできる憩い空間
- 《イベント時》
  - ・キッチンカーやマルシェ、ビアフェス、大道芸などのイベント開催



#### 大型バス等に対応した乗降スペース

- ※来訪者の乗降用スペースとして、車両は土手の柴又公園等に駐車を想定

柴又駅

大型バス等乗降スペース

芝生広場

#### 公衆トイレ及び倉庫の設置(併設)

- ・景観に配慮した清潔なトイレ
- ・倉庫

トイレ

倉庫

#### 風情を感じる植栽

- ・植栽を眺めることのできる芝生広場



#### 石造物、植栽

- ・既存資源の活用

#### 植栽

- ・道路沿いの並木による江戸川への連続性の創出

江戸川・柴又公園



#### 緩やかな傾斜でつなぐ江戸川土手とのつながり

- ・土手への開かれた眺望の確保
- ・和風庭園を感じながら休憩できる芝生広場



サイクルポート

出入口

川島新館

和風庭園

喫煙所

身障者用駐車場(2台分)

#### 柴又の風情や歴史を感じる和風庭園

- ・かつての川島の生業を物語る生真を再現し、井戸枠と灯籠を用いた演出



# 7章 川甚新館の整備イメージと活用プログラム

## 1. 川甚新館の整備方針とフロア構成

### ■川甚新館の整備方針

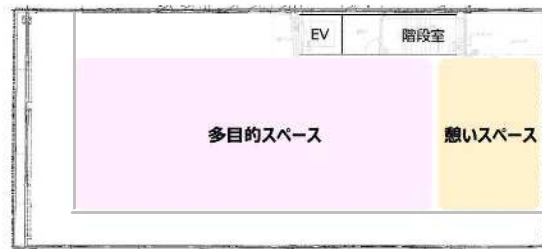
- ◆柴又の新たな観光拠点となるおもてなしの場にふさわしい空間演出
  - ・現状のレイアウトにこだわることはない、内外装のリノベーション
  - ・人を惹き付ける魅力あるコンテンツの創出
- ◆特色あるフロア構成と利用しやすい空間づくり
  - ・特徴づけたメリハリのある各フロアの演出
  - ・通常時やイベント時など多様な場面に対応できる空間づくり

### ■川甚新館のフロア構成イメージ



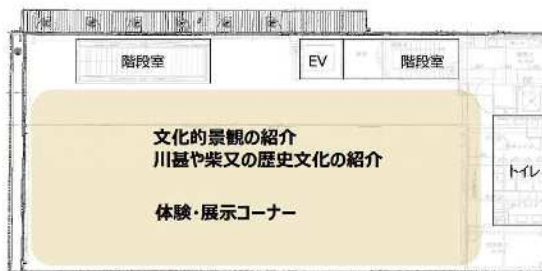
#### 【3階】

人と人を繋ぎ、新たな交流を生み出すフロア



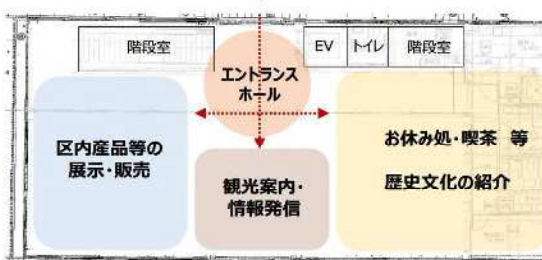
#### 【2階】

葛飾柴又の歴史と文化を繋ぐフロア～柴又の歴史と文化、魅力を見て、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



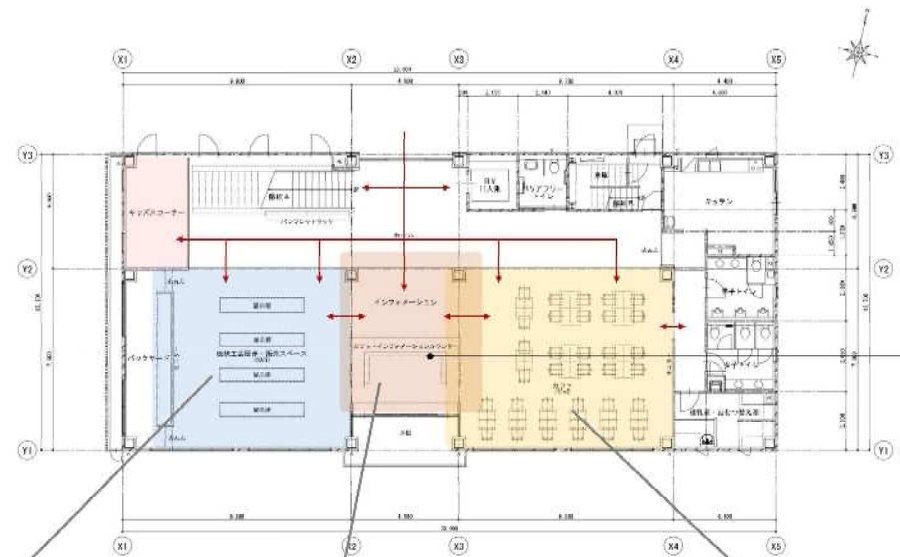


## 2. 川基新館の各フロア整備イメージ

【1階フロア】葛飾柴又の心温まるおもてなしフロア ※本イメージ図は、実際の設計内容を表したものではありません。

【検討会意見・キーワード】

- ・喫茶だけでなく、飲食機能も必要
- ・外国人観光客を意識した情報発信
- ・若い人が出店しやすい仕組み



・カウンターは、オペレーターの効率化を考慮し、カフェとインフォメーションを集約して配置



【使い方シーン】葛飾ならではの土産を購入する  
【活用イメージ】伝統産品等の販売、参道商店の紹介

【使い方シーン】観光情報を集めに訪れる  
【活用イメージ】インフォメーションカウンター、観光情報の発信ツールなど

【使い方シーン】街歩きの途中や最後にと休み  
【活用イメージ】ベンチ、キッズスペース、カフェスペースなど



区内産品等の販売コーナー



インフォメーションコーナー



カフェスペース

【2階フロア】 葛飾柴又の歴史と文化を繋ぐフロア ※本イメージ図は、実際の設計内容を表したものではありません。

【展示コーナー】

I. 文化的景観のガイダンス

- 1) 風土と人が織りなす文化的景観  
文化的景観とは／全国の重要文化的景観
- 2) 葛飾柴又の文化的景観の価値と特徴  
葛飾柴又の魅力再発見／構造と範囲／重要な構成要素

II. 伝統的食文化としての葛飾柴又の川魚料理

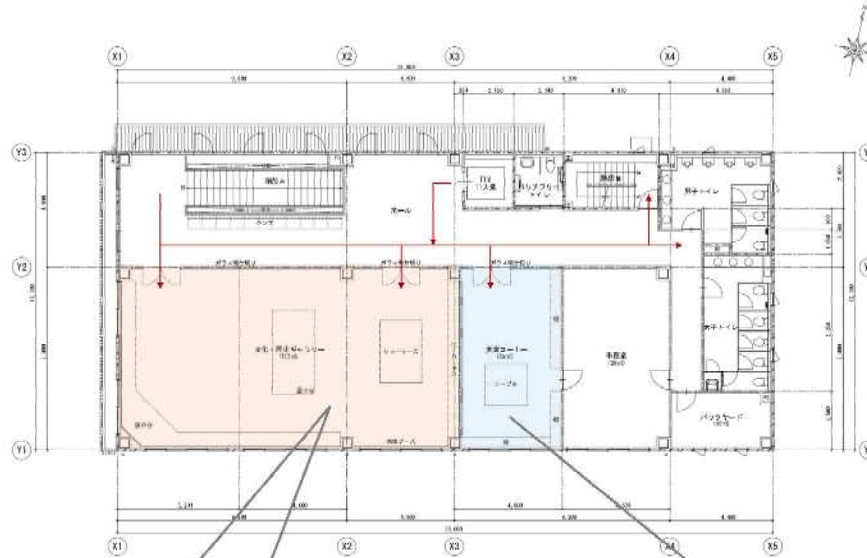
- 1) 江戸・東京の川魚料理  
川魚の食文化／江戸・東京の鯉・鯿／葛飾柴又の川魚料理
- 2) 川基の歴史  
沿革と変遷／おもてなしと料理／川基来訪人名録

III. 江戸・東京の東郊と行楽

- 1) 延気を求めて  
江戸東郊の風土と地理／参詣と行楽／鉄道の敷設と行楽
- 2) 行楽地としてのおもてなし  
曳舟と菖蒲園／名物とお土産／参道の賑わい

IV. 江戸川流域の歴史と文化

- 1) 江戸川の歴史  
太日川から江戸川へ／境界としての江戸川／江戸川の舟運
- 2) 海と内陸を繋ぐ  
埴輪と古墳石室の石材／国府台合戦／帝釈天題経寺の寺社彫刻



文化的景観の紹介  
川基など歴史文化

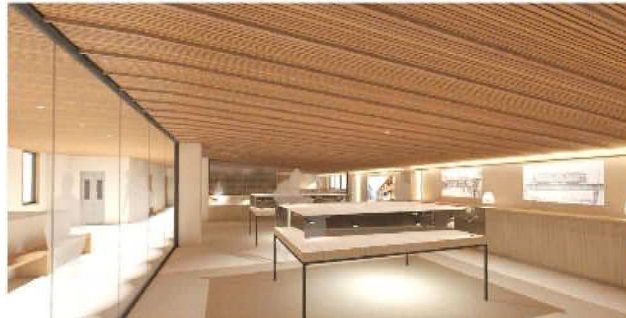
文化観光機能

体験・  
展示コーナー

交流促進機能

【使い方シーン】 柴又の歴史や文化に触れる、文化的景観を学ぶ  
【活用イメージ】 柴又や川基の歴史や文化の紹介展示 など

【使い方シーン】 柴又の歴史や文化に触れる、柴又ならではの体験メニューを楽しむ  
【活用イメージ】 伝統産業の体験コンテンツや参道の土産づくり など



川基本館の記録保存3Dデータ



文化的景観のガイダンス



柴又と葛飾・柴又の歴史文化



和菓子作り体験



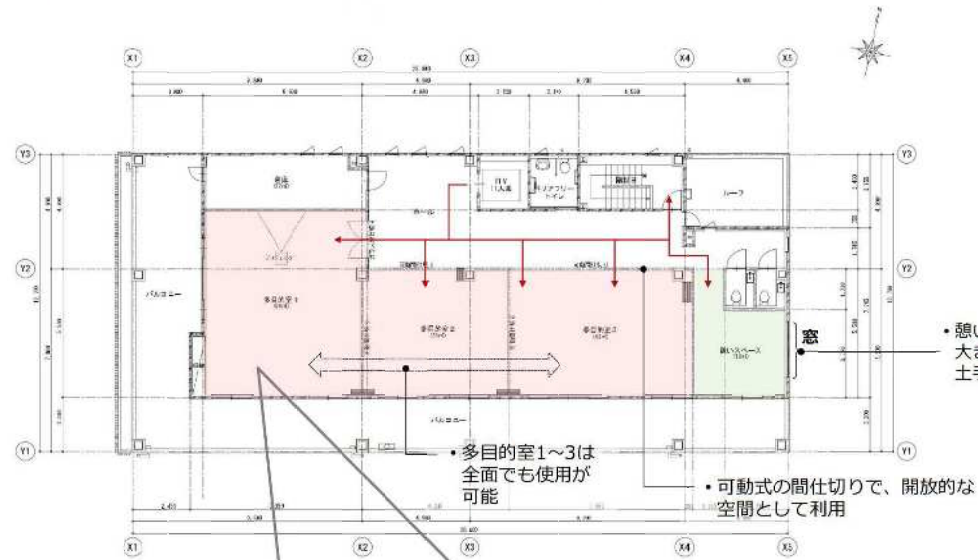
伝統工芸体験



着付け体験



【3階フロア】人と人を繋ぎ、新たな交流を生み出すフロア ※本イメージ図は、実際の設計内容を表したものではありません。



- 【検討会意見・キーワード】
- ・各種展示会
  - ・多目的ホール
  - ・イベント、催事
  - ・地元の人が会合を開くスペース
  - ・若い人が活動できる場



【使い方シーン】多彩な催し物を楽しむ  
【活用イメージ】ライブ、映画会、展示会、地元団体の会合、サークル活動、セミナー等



映画等の鑑賞会



日本酒やワインなどの試飲会イベント

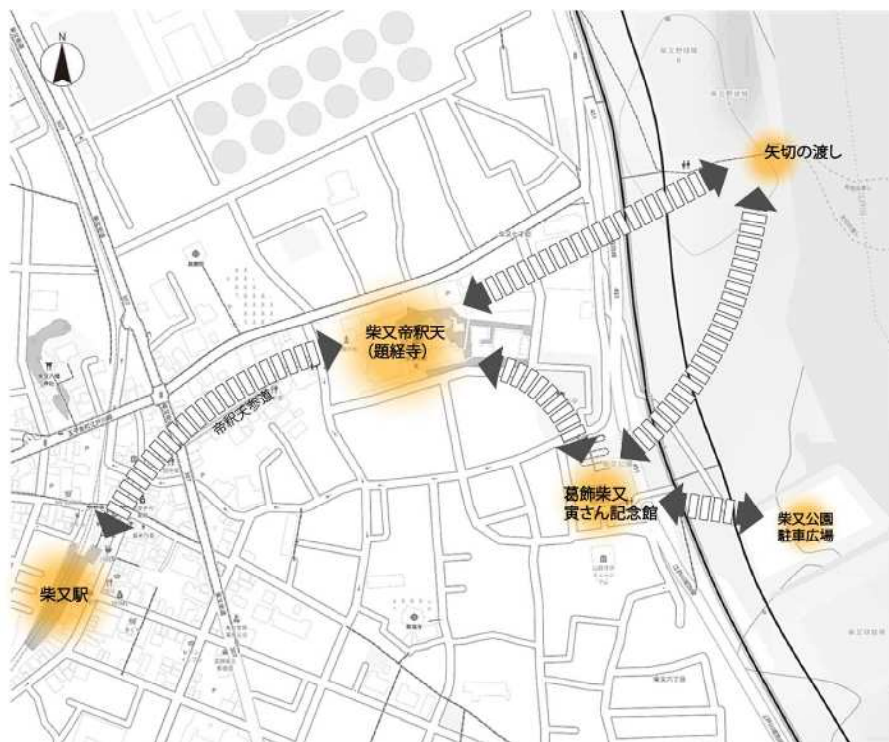


地域のサークル活動

### 3. 川甚跡地整備により期待される効果と展開

川甚跡地の観光拠点としての整備により、これまで主であった柴又駅～帝釈天～寅さん記念館～江戸川の動線から、川甚跡地がハブとなり、駅や参道と江戸川をつなぐとともに、観光客の回遊や新たな流れが生まれることが期待されます。

【現状】



【整備により想定される展開】



## 8章 川甚跡地の整備推進に向けて

### 1. 川甚跡地の活用のあり方と活用プログラム

検討会では、川甚跡地の活用に関して議論を重ね、文化的景観の位置づけを踏まえた活用のあり方や整備におけるイメージを共有してきました。

検討会で出された意見を踏まえ、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、人と人をつなぎ、おもてなしの場」の実現に向けた川甚跡地の活用のあり方を以下のように整理します。

#### ■活用のあり方

- ・川甚の歴史や価値が息づく、観光拠点
- ・柴又の歴史や文化、伝統産業など葛飾ものづくりの魅力を体感できる文化観光・産業観光拠点
- ・ものづくりなどの体験プログラムや屋内外空間を活かした多彩なイベントに人が集い、新たな交流が生まれる観光交流拠点
- ・文化や産業を次世代に継承する若者の活動を支援する下町文化創造拠点

また、活用プログラムについては、検討会での委員の意見を踏まえ、次のような視点を重視します。

#### ■活用プログラムの視点

- ・地域的特性を活かした体験プログラムの必要性
- ・文化的景観の継承や柴又の歴史・文化資源へのフォーカス
- ・修学旅行の拠点・受入れ
- ・新しい柴又・若い人との関わりの創出
- ・将来のニーズや社会状況に柔軟に対応できる形



## 2. 川甚跡地活用における今後の課題

検討会において一定の方向性が出された本活用プランを基本としながら、柴又の顔としてのよりよい活用方法や魅力ある観光拠点の創出を目指して、今後、事業や管理運営の具体的な内容や手法について、以下のような課題を踏まえ、検討を進めていくこととします。

### ■今後の主な課題

#### 【施設のあり方】

- ・施設名における「川甚」の名称の取り扱い
- ・喫茶・飲食のあり方
- ・駐車、駐輪規模
- ・地元住民が施設の活用を主体的に捉え、考える気運醸成

#### 【活用プログラムと具体的展開】

- 地域的特性を活かした体験プログラムの開発
  - ・伝統産業などのものづくり体験、柴又の暮らしや生業、食を活かすなど、記憶に残る体験プログラムの開発
  - ・子どもや親子、修学旅行生などが楽しめる体験プログラムの提供
- 文化的景観の継承や柴又の歴史・文化資源へのフォーカス
  - ・文化的景観や柴又の歴史、文化をフレキシブルで魅力的な展示手法で紹介
  - ・東京を代表する伝統的食文化として柴又の川魚料理の魅力を発信
- 修学旅行の受入れと小中学校との連携
  - ・修学旅行や小中学校の学校見学等の受入れにより、次世代に柴又の歴史や文化などを発信
- 新しい柴又・若者との関わりの創出
  - ・若手アーティストやクリエイター、起業家などが集い、活動しやすい環境整備
  - ・若手がSNSで発信したくなるような場やプログラムの提供

#### 【観光まちづくり】

- 観光危機管理への対応
    - ・防災機能面からのアプローチ
  - 川甚跡地を中心としたエリアと回遊・導線・土手との連続性
    - ・葛飾柴又寅さん記念館・山田洋次ミュージアム・山本亭などの既存施設との連携による回遊性の向上
- (中長期的な課題)
- ・帝釈天裏の公社用地の有効活用
  - ・大型バスが柴又公園駐車広場を利用しやすい土手沿い道路の環境整備

### 3. 整備及び管理運営手法の検討

管理運営手法としては、①公設公営（直営）、②公設民営（委託）、③公設民営（指定管理者制度）を用いた公設民営のパターンが想定されます。

#### ■管理運営の手法

	公設公営	公設民営	
	直営	受託者	指定管理者制度
管理運営	区	民間	民間

#### ○公設公営（直営）

- ・区が整備・管理運営を行う。

#### ○公設民営（委託）

- ・区が整備し、管理運営を民間事業者に委託する。

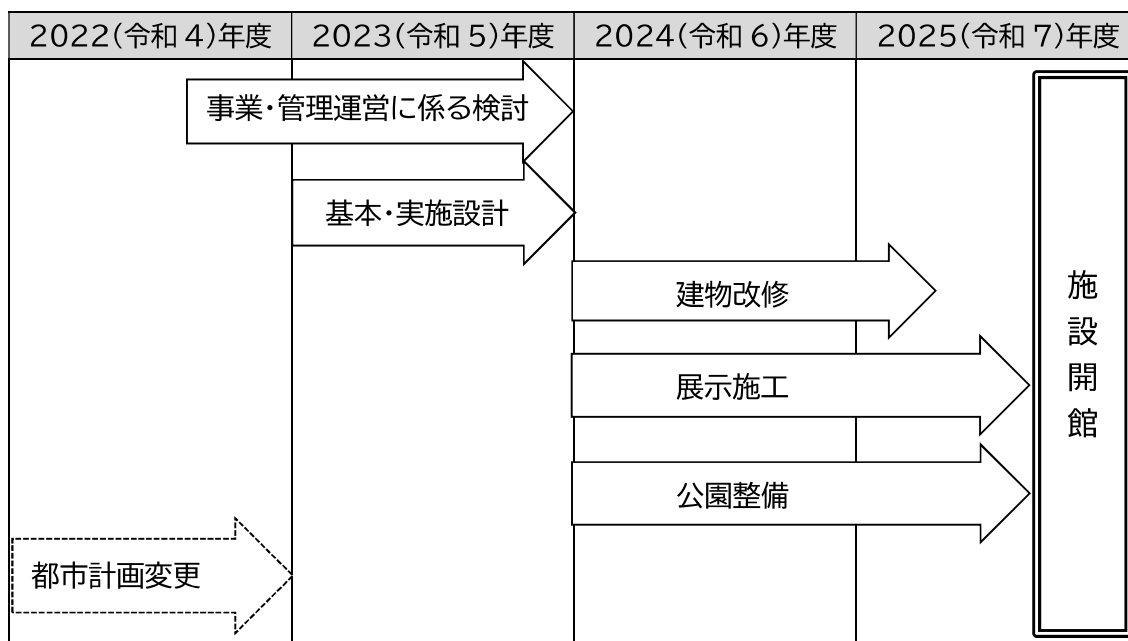
#### ○公設民営（指定管理者制度）

- ・区が整備し、管理運営を指定管理者へ委託する。
- ・公共施設として施設の管理運営に係る費用は、区が指定管理料として負担する。
- ・管理運営の自主事業に係る費用は、民間事業者が負担する。
- ・現行の「葛飾区観光文化センター・葛飾区山本亭・葛飾区立柴又公園」との一体的管理または単独管理のいずれかが考えられる。

## 4. 整備スケジュール（予定）

整備スケジュールは以下を予定します。

- |                          |                     |
|--------------------------|---------------------|
| ・2022（令和4）年度中            | 地域説明会（活用プラン）、都市計画決定 |
| ・2022（令和4）年度～2023（令和5）年度 | 事業・管理運営に係る検討        |
| ・2023（令和5）年度             | 基本設計・実施設計           |
| ・2024（令和6）年度～2025（令和7）年度 | 工事（建物改修・展示施工・公園整備）  |
| ・2025（令和7）年度中            | オープン                |



### ■整備後の跡地イメージ



# 柴又公園の拡張整備（川甚跡地）に向けた 都市計画変更について

地域の特色ある景観の保全と活用をより一層図るため、川甚跡地を柴又公園の拡張区域とする都市計画変更を行います。

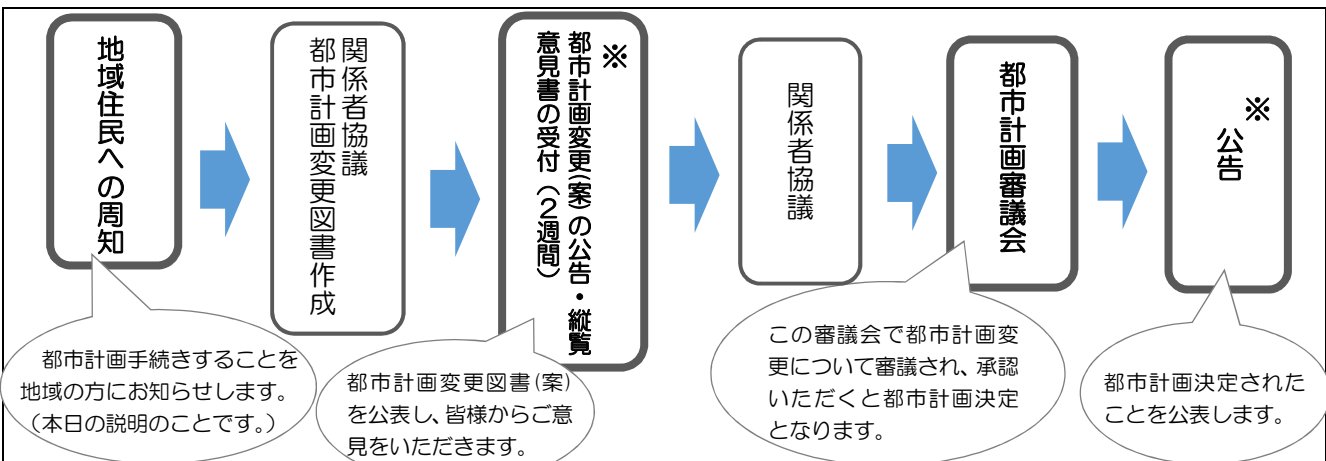
### 【柴又公園（都市計画公園）に取り入れる理由】

柴又公園は、都市計画公園（山本亭、寅さん記念館等）と都市計画緑地（江戸川河川敷の一部）とで構成された歴史公園です。今回取得した川甚跡地を都市計画公園区域に取り入れることで、公園緑地や文化的・歴史的景観の確保が図られ、公園来訪者の回遊性や公園全体の一体性を高めることができます。整備イメージでは、かつての川魚料亭の記憶を伝える生簀を活かした和風庭園整備や、本区域に残る建物を柴又地域の歴史文化の紹介や観光情報の発信施設などへのリノベーションを予定していることから、柴又地域の歴史文化に触れ、楽しみ、伝える場となることが期待されます。



柴又公園全体：約 5.2 ha  
 （都市計画公園：約 1.0 ha  
 都市計画緑地：約 4.2 ha）  
 今回拡張区域：約 0.3 ha

### 【都市計画変更に向けた今後の流れ】



※公告・縦覧を行う際は広報かつしか、区のホームページにて周知します。

# ご意見シート

氏名

<ご意見>