

1. 柴又地域及び柴又の観光の現状について

(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」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。川が分流・合流したりする又（俣）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ててきました。



(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、柴又地区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）

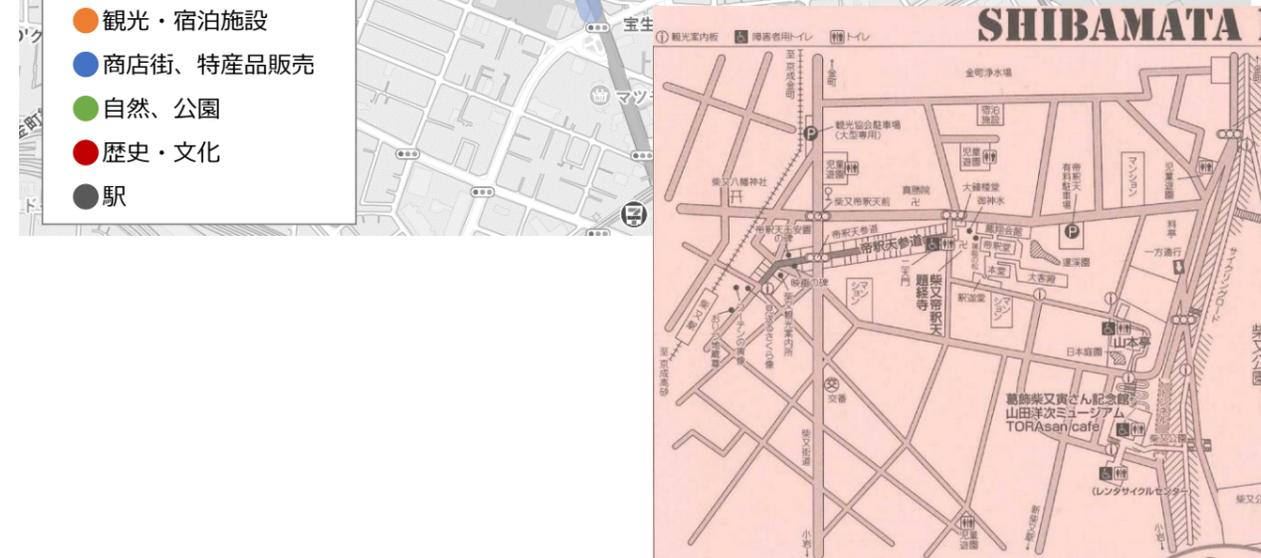
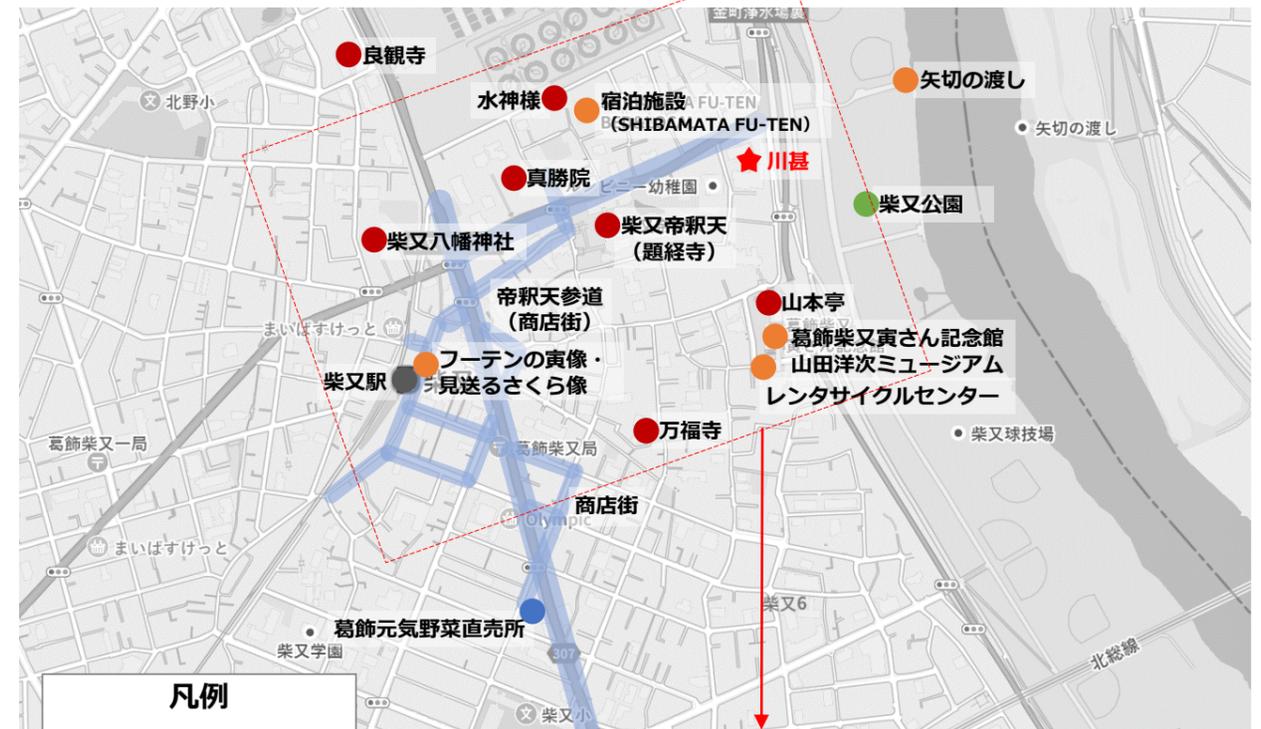
(3) 柴又帝釈天周辺の土地利用

- 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

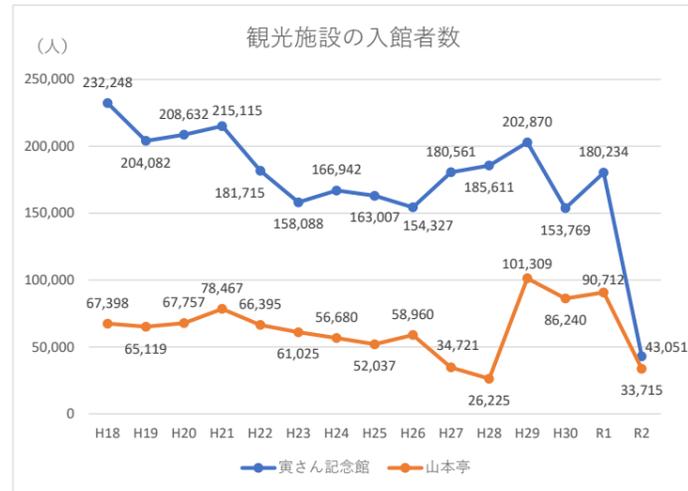
- 柴又には、柴又帝釈天をはじめとする寺社が点在しています。加えて、葛飾区登録文化財の山本亭、都内に唯一残る渡し舟である矢切の渡し、あるいは柴又に伝わる伝統行事など、歴史と文化の香り豊かな地域です。
- また、映画『男はつらいよ』の舞台として日本全国にその名が知られており、柴又駅前ではフーテンの寅像・見送るさくら像が来訪者を出迎え、さらに、葛飾柴又寅さん記念館や山田洋次ミュージアムなど、まちの至るところで映画の世界に触れることができます。
- 江戸川河川敷には柴又公園やサイクリングロードが整備され、雄大な河川景観と豊かな自然の中で、自転車や徒歩での散策を楽しむこともできます。
- 地域の人々が中心となり、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。
- 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、平成30年2月13日、「葛飾柴又の文化的景観」が都内初の国の重要文化的景観に選定されました。



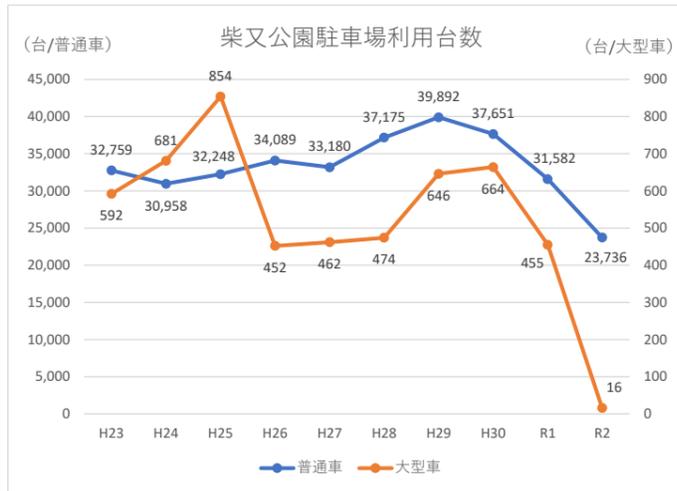
1. 柴又地域及び柴又の観光の現状について

(5) 柴又地域の観光客数、主要施設利用者数

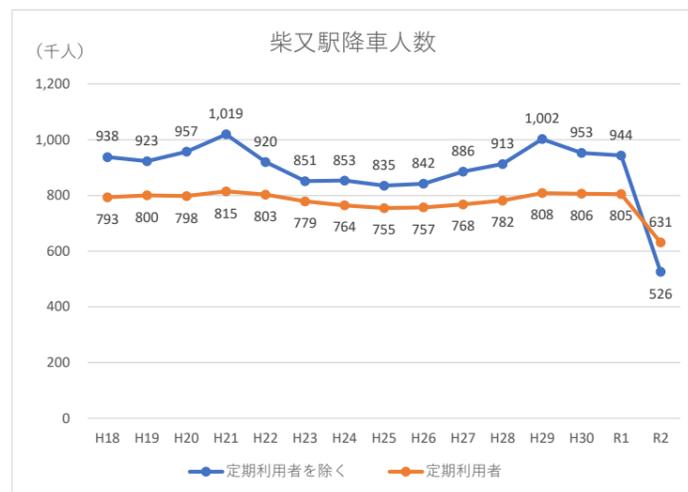
- 柴又地域の観光客数は、映画『男はつらいよ』（第48作）公開翌年の1996(平成8)年をピークに減少傾向にありましたが、2015年(平成27)年から増加傾向に転じています。
- 山本亭の入館者数は、2015年10月～2016年12月の耐震補強工事により落ち込みますが、月平均の来館者数で見ると、2014(平成26)年以降、増加傾向にあります。
- 寅さん記念館の入館者数は、1998(平成10)年をピークに減少傾向にありましたが、2015(平成27)年以降増加に転じ、2017(平成29)年には年間入館者数が再び20万人を超えました。
- 柴又駅の降車人数(定期利用を除く)は、増減を繰り返しながら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、柴又駅の降車人数、寅さん記念館入館者数、山本亭入館者数、柴又公園駐車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。



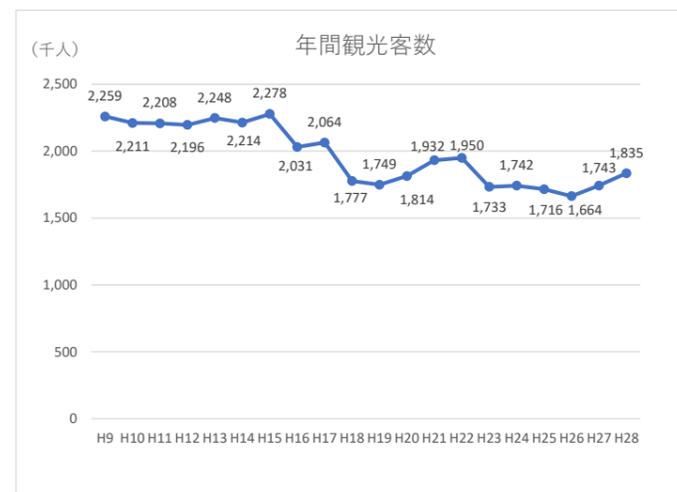
出典：葛飾区統計書



出典：葛飾区調べ



出典：葛飾区統計書



出典：平成18年3月葛飾区観光基礎調査
平成23年3月葛飾区観光実態調査
平成27年2月葛飾区観光経済調査
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

- 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。
- 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**（平成23年7月策定）では、「安心して住み続けられる川の手・人情都市がつかか」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、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

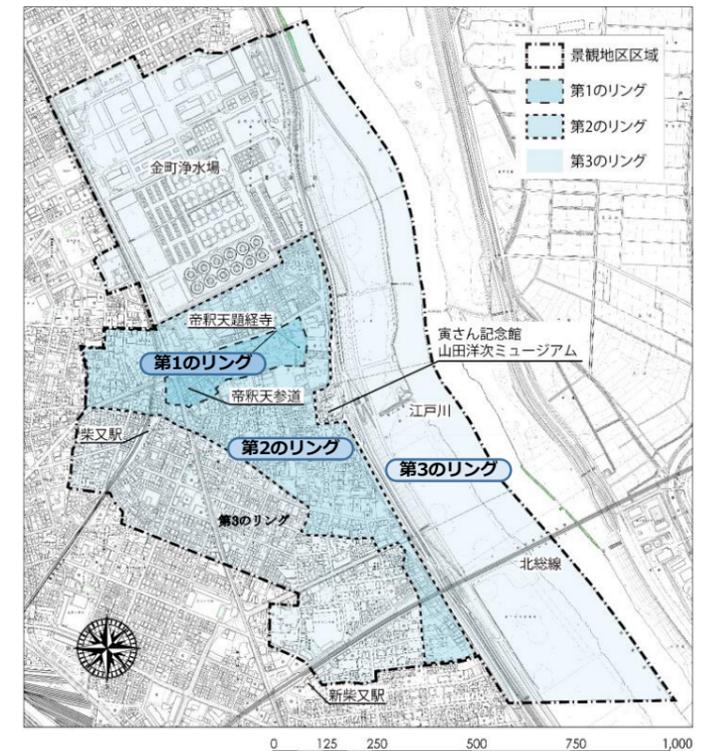
【葛飾柴又の文化的景観の概要】

■ 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**
「帝釈天題経寺及び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**
 - 様々な街道、河川が結び合う場所。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。
- 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。
- 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。



出典：葛飾柴又の文化的景観保存計画（平成30年3月改訂版）

2. 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。かつては江戸川湖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』の第一作に登場したほか、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。
- 昭和39年に本館を改修し、平成19年には新館を新設し、その後令和3年1月に閉店しました。

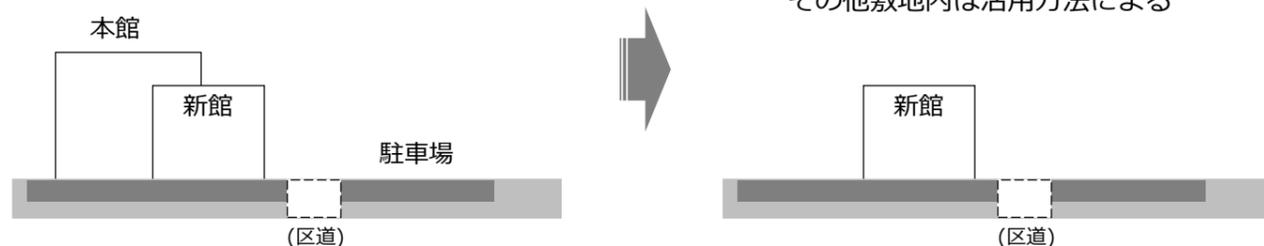
名称	川甚 (かわじん)
所在地	葛飾区柴又7丁目19番14号
種別	料理店 (鰻や鯉等の川魚)
敷地面積	3,392.67㎡ 内駐車場部分1,165.67㎡
建物	<本館> ・昭和40年築 ・鉄筋コンクリート7階建て ・延床面積：約1,737㎡ <新館> ・平成19年築 ・鉄筋造3階建て ・延床面積：約949㎡
建蔽率	80%
容積率	400%
用途地域	商業地域
防火	防火地域
その他	16m高度地区 柴又地域景観地区



(2) 川甚跡地の取得

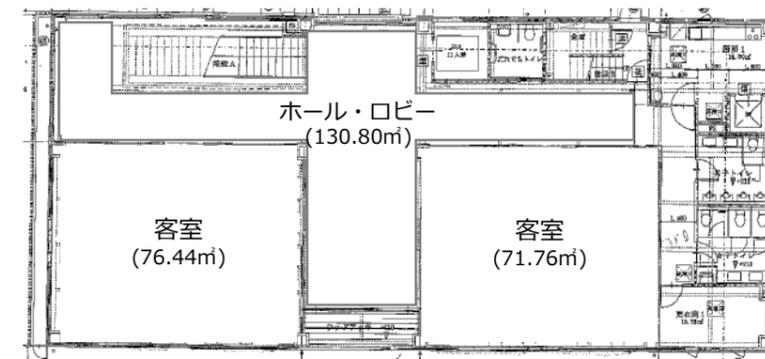
- 令和3年1月に閉店した川甚は、葛飾区が土地及び建物（新館）の取得を進めており、観光地柴又の魅力向上と更なる発展につながる活用を図るべく、その活用策を検討します。
- 川甚跡地は、葛飾区立柴又公園の拡張用地として取得に向けた取組を進めています。

本館は解体、新館は建物活用
その他敷地内は活用方法による

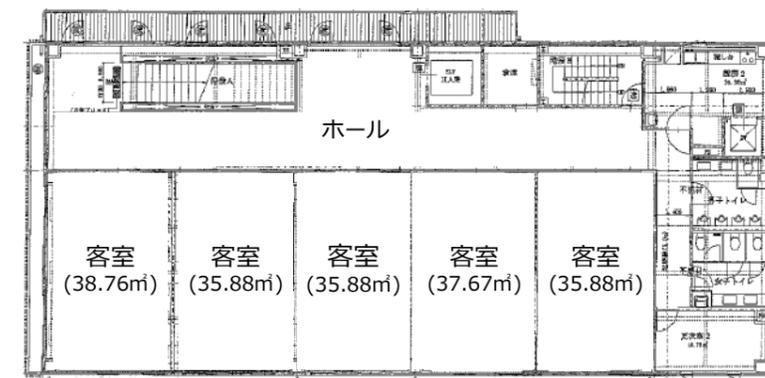


(3) 川甚新館の概況図

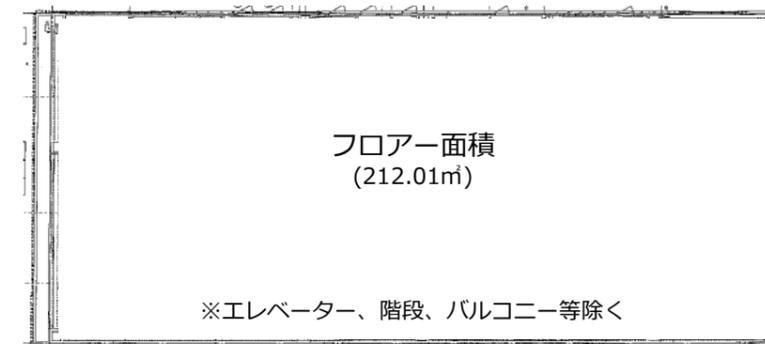
【1階】



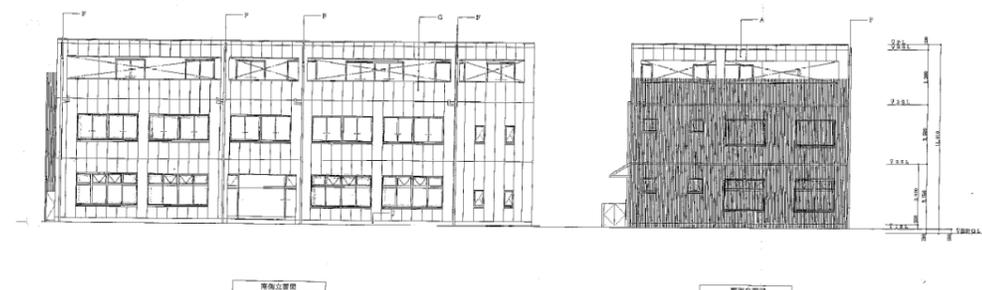
【2階】



【3階】



【立面図】



2. 川甚跡地活用に向けて

(4) 川甚を取り巻く周辺環境

1) 川甚周辺の立地環境

- 川甚是、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）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つながります。
- 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、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。
- 車での主アクセスとなる川甚に隣接する区道沿線には、柴又帝釈天や参道各店舗の駐車場があり、その他駅周辺を中心にコインパーキングが点在するほか、江戸川河川敷には区立の柴又公園駐車広場があります。
- 大型バスの駐車場は、参道各店舗の駐車場のほか、柴又公園駐車広場と京成金町線の線路脇スペースがあります。自転車の駐輪場は、柴又公園（無料）と柴又駅前（有料）にあります。
- 川甚の敷地横には幼稚園が立地しているほか、周辺にも保育園など児童施設が立地しています。また、児童遊園も周辺に数か所点在しています。



2) 川甚の「葛飾柴又の文化的景観」における位置づけ

■ 位置づけ

- 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）

■ 川甚の重要な構成要素としての特徴

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。川甚是、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。

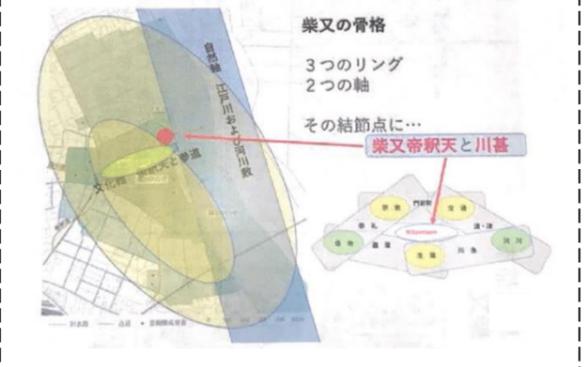
② 川の眺望を意識したもてなしの「場」

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。

「参考」
トークセッション「葛飾柴又の魅力・再発見」（2021.10.21）における伊藤毅教授の講演内容から



3) 柴又を取り巻く社会情勢

■ 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拡大に伴い、訪日外国人観光客や団体での国内観光客の来訪が激減しています。一方で、マイクロツーリズムや少人数で楽しむ旅行が主流になりつつあります。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ますます重要になります。

■ 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. 川甚跡地活用の検討のテーマと視点

■ 本日の検討のテーマ

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

■ 川甚活用に向けた課題と検討の視点

柴又及び川甚跡地の現状・特徴

- 映画『男はつらいよ』の舞台として日本中に名が知られている観光地。柴又帝釈天をはじめ、山本亭や矢切の渡しなどの観光資源が点在。
- 柴又の観光客数は減少傾向にあったものの、2015年から増加傾向。しかし、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響を受けて施設入館者数など大きく減少。
- 「葛飾柴又の文化的景観」が都内初の国の重要文化的景観に選定（平成30年2月）。
- 川甚是「葛飾柴又の文化的景観」の3つのリングを繋ぎ、2つの軸の結節点に位置。また、重要な構成要素としての特徴（玄関口・もてなし・食文化）。
- 川甚周辺には観光資源が集積しているほか、店舗等の駐車場や子育て施設、児童遊園等も点在。
- 地域の人々を中心に「柴又まちなみ景観ガイドライン」を策定・運用。柴又らしい景観形成の取組。
- 川甚に近接する江戸川河川敷には、柴又公園やサイクリングロードが整備。雄大な河川景観と豊かな自然の中での散策等が可能。

川甚及び柴又を取り巻く社会環境

- コロナ禍に伴う観光の落ち込みと旅行形態の変化
- 観光危機管理への注目の高まり
- 地域コミュニティの変化
- SDGs・環境問題への意識向上 等

柴又観光まちづくりの課題

- ◆ 感染症拡大に伴う観光客の減少への対応
- ◆ ウィズコロナ・アフターコロナを踏まえた新たな観光魅力づくりと誘客促進
- ◆ 文化的景観の特徴と価値を活かした観光地づくり
- ◆ 帝釈天を中心とした柴又におけるまち歩き等の回遊促進と滞留時間の延長、観光消費の増大
- ◆ 川甚跡地を活用した中核拠点の創出と周辺の観光資源との連携による回遊促進
- ◆ 観光危機管理への対応

