

亀有地域観光拠点施設整備の 基本的な考え方



令和4年4月
葛 飾 区



はじめに

平成初頭、亀有地域では、再開発事業における商業施設の開業により商業地図の大幅な変容が予想されるなか、亀有駅南北の地元商店街が共存共栄を目指して一つにまとまり、亀有地区商店街協議会を結成しました。

その後、平成 8 年にはリリオ館が JR 亀有駅前に開業、平成 18 年には大型商業施設アリオ亀有の開業が予定され、商店街は今後厳しい状況に置かれることが予想されました。これに危機感を覚えた亀有地区商店街協議会は、亀有地域が『こちら葛飾区亀有公園前派出所』（以下、『こち亀』といいます。）の舞台であることに着目し、商店街の集客増やイメージアップを図るため、平成 18 年 2 月、亀有地域初のキャラクター銅像である「両津勘吉像」を亀有駅北口に設置。その後も、同年 11 月に「両津勘吉祭り姿像」、平成 20 年 11 月に「少年両さん像」と立て続けにキャラクター銅像を設置しました。

これを皮切りに、亀有地域では、その知名度向上と活性化を図るため、商店街による独自商品の開発や、葛飾区と地域が協働した謎解きイベントの実施、デザインマンホール蓋の設置など、『こち亀』を活用した様々な観光事業に取り組んできています。そうした努力の結果、地域住民だけでなく、国内外から多くの観光客が訪れるようになり、亀有地域は、より一層活気あふれるまちとなりました。

こうして観光施策を進めていたところ、昭和 51 年から連載を続けてきた『こち亀』が、40 周年となる平成 28 年に、全国のファンに惜しまれつつ連載を終了することになりました。以前より亀有地域では、長年、商店街振興及び観光施策に活用してきた『こち亀』をテーマにした施設の整備が望まれていましたが、この連載終了をきっかけとして、葛飾区長定例記者会見で初めて正式に言及され、具体的な検討を開始。令和 3 年度、整備に一定の目途がついたことから、この「基本的な考え方」を策定しました。

亀有地域観光拠点施設の開設に向けて

本区は、映画『男はつらいよ』の舞台である柴又をはじめ、漫画『こちら葛飾区亀有公園前派出所』の舞台である亀有や、漫画『キャプテン翼』ゆかりの立石・四つ木、花菖蒲の名所として知られる堀切菖蒲園など、豊富な観光資源に恵まれ、多くの観光客が来訪するきっかけとなっております。

『こち亀』の舞台である亀有は、『こち亀』で描かれた風景や人情が体感できる、賑やかで生き生きとした地域です。その亀有では、南北の商店街や町会、企業と区が協働しながら、あるいは作者である秋本治先生、著作権元である株式会社集英社等の協力をいただきながら、キャラクター銅像の設置や、各種イベントを開催するなど、『こち亀』を活用した観光まちづくりを進め、さらなる地域の魅力向上を図ってまいりました。

こうした中、これまでの『こち亀』活用と地域・区の協働、そして亀有地域での観光まちづくりを大きく発展させるため、『こち亀』を活用した観光拠点施設整備を進めるべく、亀有地域観光拠点施設整備の基本的な考え方を取りまとめることといたしました。

今回の施設は、観光による亀有地域の商店街振興及び地域活性化を推進する拠点として、亀有地域のさらなる発展を願い、整備するものです。また、日本の漫画史に大きな足跡を残した『こち亀』を通して、地域はもとより、区民の方々や観光客の方々に、亀有地域の魅力を存分に味わっていただけるよう、事業に取り組んでまいりたいと考えております。

令和4年4月

葛飾区長 青木克徳



秋本治先生コメント

こち亀をテーマにした施設を作っていただけと聞き、
今からとても楽しみにしております。

亀有駅にもほど近く、祭りのときにはお神輿も通る
とても賑やかな通り沿いです。

近くの商店街とも連携し、地元にも根差した、
皆さんに愛される施設となることを願っております。

秋本治



撮影：和田篤志 提供：集英社

目次

1 基本的な考え方	
(1) これまでの歩み	6
(2) 亀有地域のさらなる発展に向けて	7
(3) 亀有地域観光拠点施設の役割と整備理念	9
(4) 亀有地域観光拠点施設の整備目的	10
(5) 亀有地域観光拠点施設整備基本方針	11
2 事業の考え方	
(1) 基本機能	14
(2) 機能の構成	16
3 施設整備の考え方	
(1) 諸条件の整理	18
(2) 建物規模・フロア構成イメージ	20
4 管理運営の考え方	
(1) 管理運営の考え方	22
(2) 管理運営手法について	23
5 コスト概算	25
6 整備スケジュール（予定）	27

1 基本的な考え方

(1) これまでの歩み

これまで亀有地域では、商店街と葛飾区が協働し、『こちら葛飾区亀有公園前派出所』を活用した次のような取組を行うことにより、商店街振興や地域活性化を図ってきました。

こうした取組により、近年では、国内外から多くの観光客が訪れるようになっていきます。

年度	内容
昭和51年度	週刊少年ジャンプでの連載開始
平成10年度	葛飾伊勢屋で「両さんどら焼き」発売
17年度	最初の銅像「両津勘吉像」設置 アリオ亀有オープン（「こち亀ゲームぱ〜く」出店）
18年度	連載30周年記念イベント実施 「両津勘吉祭り姿像」設置
19年度	第1回「両さんベーゴマ大会」実施
20年度	「少年両さん像」設置 こち亀ラッピングバス運行開始
21年度	「少年よ、あの星を目指せ！両さん像」など銅像8体設置
22年度	こち亀ラッピング電車運行開始 連載35周年記念イベント実施 「薔薇と麗子像」設置 商店街限定こち亀みやげ発売
23年度	ベンチ銅像2体設置
24年度	秋本治先生を葛飾区名誉区民として顕彰 両津・中川・麗子着ぐるみ制作
27年度	連載40周年記念イベント実施
28年度	週刊少年ジャンプでの連載終了 単行本200巻発売 初のカラー銅像「ようこそ こち亀の街へ！両津・中川・麗子がお出迎え！像」設置
令和2年度	デザインマンホール（大原部長、本田、麻里愛）設置
3年度	連載45周年記念イベント実施 デザインマンホール（両津、中川、麗子）設置 マンホールカード配布開始 単行本201巻発売

(2) 亀有地域のさらなる発展に向けて

① 観光まちづくり(*1)の推進

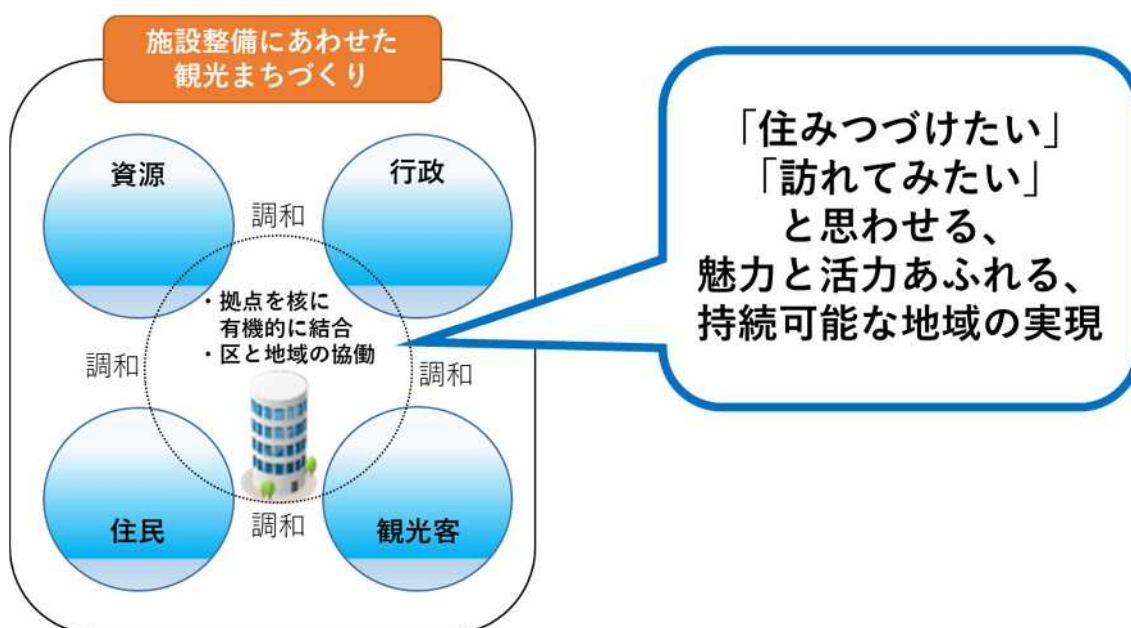
SDGs(*2)の取組が進められるなかで、観光分野においても持続可能な取組が求められています。

持続可能な観光を進めるためには、住民、観光客、観光資源及び行政が調和的な関係を築いていくことが必要となります。

そのため、住民と観光客の双方にとって魅力あふれる地域（「住みつづけたい」「訪れてみたい」と思わせる地域）をつくり、区と商店街・自治町会が協働して観光まちづくりを推進していくことが大切です。

- *1 まちを訪れる人々をリソースとして、まちの関係者（行政だけでなく、そのまちに関わるあらゆるステークホルダー）が自らの手で、自立的/持続的に営んでいくまちづくりの一手法。
- *2 「Sustainable Development Goals（持続可能な開発目標）」の略称のこと。本区においても、SDGsを国際社会の重要な目標と捉え、地域からその実現に向けて貢献しています。

< 亀有地域における観光まちづくりの概念図 >



② 亀有地域の多彩な魅力 - 亀有地域まちづくり資源マップ

亀有地域には、次頁に表したように多種多様な資源が存在しています。観光まちづくりを主体的に進めるためには、活用可能な資源（地域の主体、観光資源など）を洗い出し、観光拠点を核に有機的に結合していく取組が必要です。

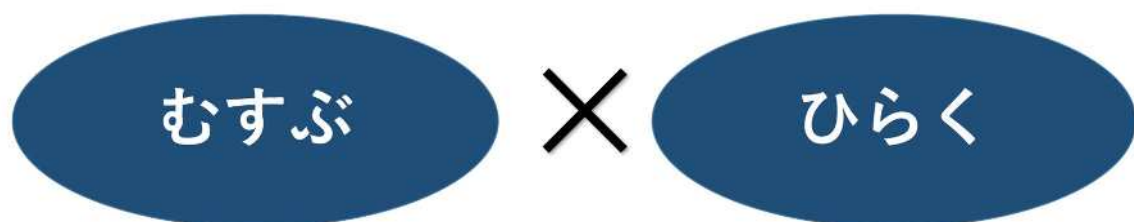


亀有の多様な側面・魅力を、「観光拠点施設」を核として、『こち亀』と「観光まちづくり」により有機的に結合（＝むすぶ）し、新たに創造（＝ひらく）していきます。

(3) 亀有地域観光拠点施設の役割と整備理念

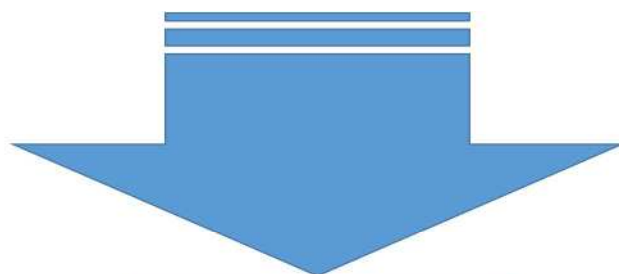
亀有地域観光拠点施設（以下、「本施設」という。）の整備にあたっては、これまでの『こち亀』を活用した取組や亀有地域の魅力ある資源を土台とします。

また、観光まちづくりを推進する拠点として、本施設が地域に果たす役割を以下のようにイメージします。



- ・『こち亀』と地域の魅力を結びつける拠点
- ・人（観光客）と人（住民）を結びつける交流の拠点
- ・地域と地域を結びつける拠点（商店街と商店街、自治町会と商店街など）
- ・人と地域を結びつける拠点（回遊の促進）

- ・『こち亀』活用の新たなステージを拓く拠点
- ・亀有地域の新たな魅力を拓く拠点
- ・地域に開かれた拠点
- ・『こち亀』と亀有の魅力を世界に広げる拠点
- ・亀有観光の可能性を拓く拠点



整備理念

『こち亀』の魅力と亀有地域の多彩な魅力を本施設が有機的に結びつけ、亀有地域の新たな価値の創造を図り、地域の未来を拓く

(4) 亀有地域観光拠点施設の整備目的

葛飾区は、本施設の整備が、これまで地域と協働して取り組んできた『こち亀』を活用した観光施策の集大成として、亀有地域のさらなる商店街振興、地域活性化及び観光振興につながるよう、整備目的を次のように定めます。

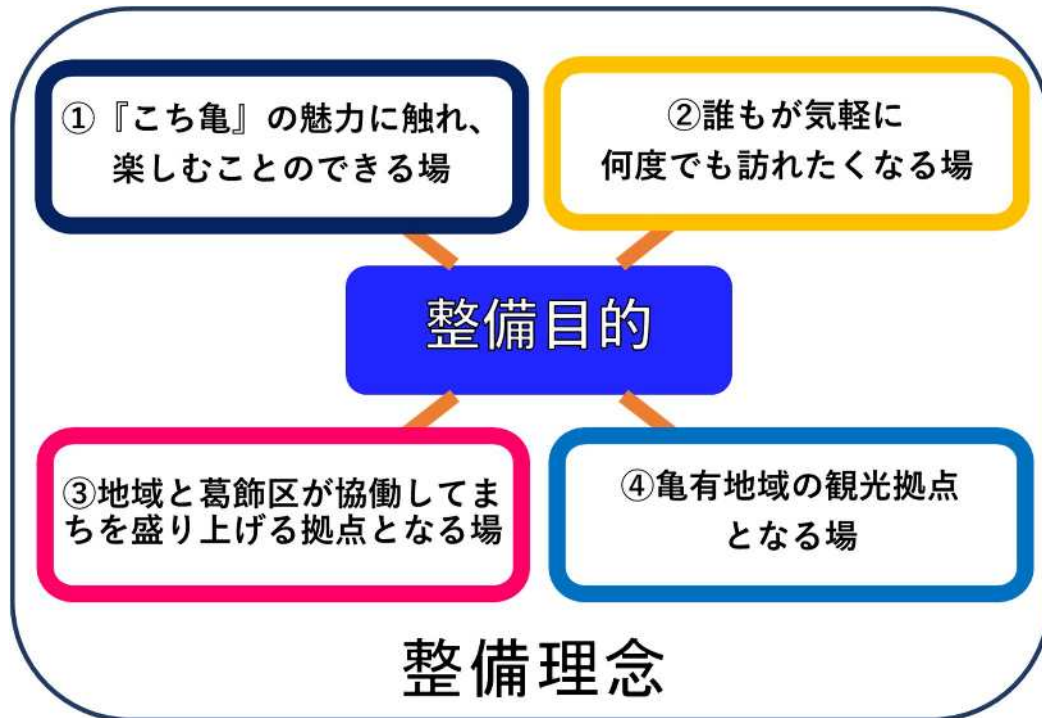
● 『こち亀』と亀有地域の魅力を国内外に発信し、
観光誘客を図ります。

● 地域との協働により、商店街振興や地域活性化に
寄与します。

● 観光まちづくりを推進し、地域のさらなる発展に
貢献します。

(5) 亀有地域観光拠点施設整備基本方針

葛飾区は、整備目的の実現のため、本施設の整備を通じて、観光客や地域住民に対して、次の“4つの場”を提供することとし、4つの基本方針とします。



整備目的を念頭においた4つの基本方針の内容は以下のとおりです。

①『こち亀』の魅力に触れ、楽しむことのできる場

- 『こち亀』という特定の漫画（アニメ）にフォーカスした数少ない施設として、作品や作者・秋本治氏の魅力を幅広く紹介し、『こち亀』ファンだけでなく、誰でも楽しめる場を提供します。
- 『こち亀』の世界観を体現した、エンターテインメント性溢れる展示・事業を展開します。

②誰もが気軽に何度でも訪れたいくなる場

- 地域に親しまれ、住民も気軽に立ち寄れる施設を整備します。
- 繰り返し訪れたいくなる工夫を凝らした施設を整備します。
- 年齢、文化、身体状況など、様々な個性を持つ人々が利用しやすい施設を整備します。

③地域と葛飾区が協働してまちを盛り上げる拠点となる場

- 施設と地域、商店街が一体となり、協働イベントを実施するなど、「こち亀のまち 亀有」としての観光まちづくりを推進します。

④亀有地域の観光拠点となる場

- 亀有地域のランドマークとして、国内外の観光誘客を図ります。
- 来街者に亀有地域及び葛飾区の観光情報を発信し、区内観光の回遊促進を図ります。
- 観光拠点と地域の交流により、亀有地域の新たな魅力を創造します。



2 事業の考え方

(1) 基本機能

前述の「整備目的」「基本方針」を実現し、来館者の満足度を高めるため、亀有地域観光拠点には以下の機能を持たせます。

展示・体験機能

基本方針①

基本方針②

- 作者・秋本治氏の紹介や作品の原画展示を行います。なお、展示にあたっては、映像投影やデジタル技術の活用など、様々な方法を検討します。
- 『こち亀』の雰囲気を楽しんでいただけるように様々な工夫を凝らします。
- 時代を超えて連載されてきた特徴を生かした展示を行います。
- 何度も訪れたい施設となるよう、工夫を凝らした展示を行います。
- 幅広い世代の方が同じ空間で楽しんでいただけるような展示構成とします。
- 誰もが楽しめる施設とするため、複数言語への対応やユニバーサルデザインに配慮します。

イベント企画・運営機能

基本方針①

基本方針②

基本方針③

- 亀有地域の観光の中心として、地域全体を巻き込んだイベントを企画、実施します。
- これまで地域と協働して進めてきた観光資源を活用したイベントをさらに推進します。
- 子ども向けや『こち亀』ファン向けなど、様々な対象に向けたイベントを企画、実施します。
- 本施設が主体となるイベントだけでなく、地域が主体となるイベント等との連携を図ります。

物販機能

基本方針③

- 来館者に思い出や満足感を持ち帰っていただくため、本施設限定のオリジナルグッズを開発、販売します。
- 地域と連携した商品開発を行います。

観光拠点・情報発信機能

基本方針④

- 亀有地域や葛飾区全体の観光情報を集約・発信し、地域内、区内の回遊を促進します。
- 情報発信にあたっては、SNS等を活用し、国内外を問わず幅広く行います。
- 「こち亀のまち 亀有」を象徴する観光拠点として整備します。

憩いの場・交流機能

基本方針②

基本方針③

基本方針④

- 来館者の休憩機能については、施設単体で保有するのではなく、近隣店舗との相互協力により実現することを検討します。
- 地域の方々がふらっと立ち寄りたくなるスペースや、世代間交流ができるようなスペースの提供を検討します。
- 地域に存在している様々なリソースが、この拠点を通して「点から線へ」、「線から面へ」とつながっていくことで、亀有地域の魅力を再発見するとともに、新たな価値を創造します。

アーカイブ機能

基本方針①

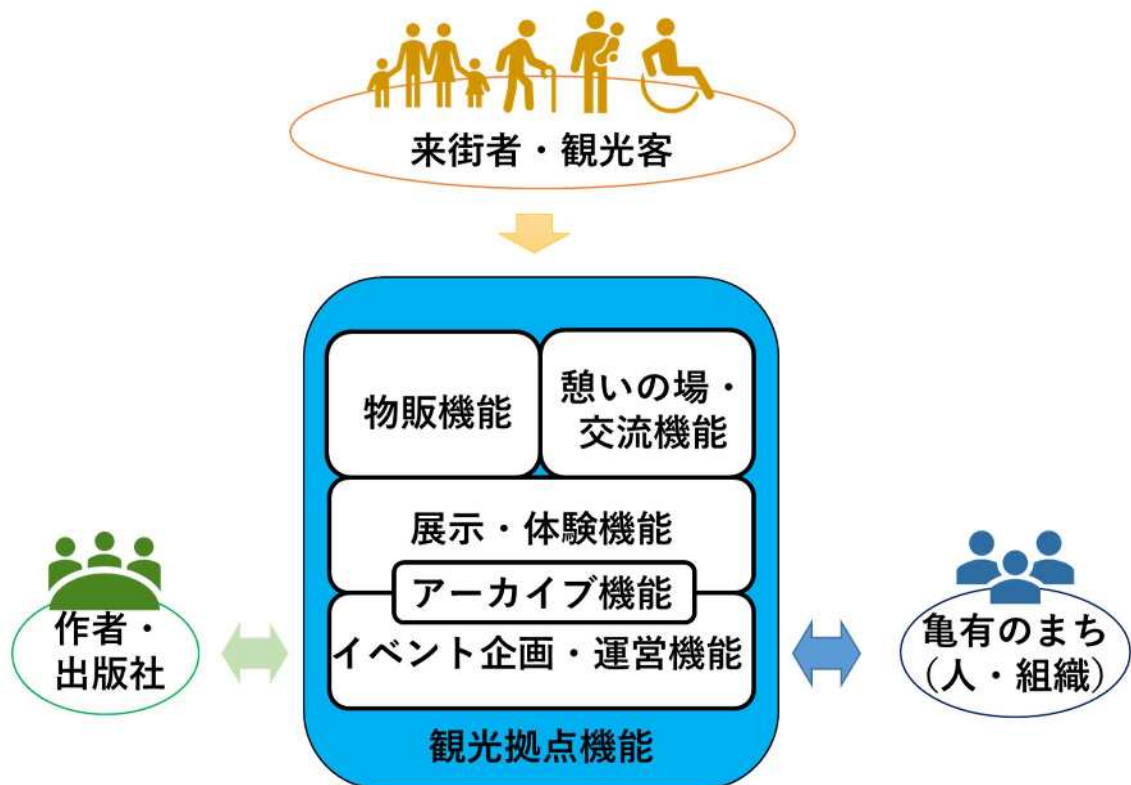
- 資料保管は必要最低限とします。

(2) 機能の構成

「(1) 基本機能」で示した内容をもとに、来街者や観光客、ステークホルダーにとって必要な機能構成を以下のとおり図示します。

なお、具体的な諸室構成やゾーニングについては、基本設計で整理・決定していくこととします。

(イメージ図)



3 施設整備の考え方

(1) 諸条件の整理

候補地の諸条件は以下のとおりとなります。この条件をもとに、基本設計において、建物の規模や形状等を検討していきます。

①整備用地

葛飾区亀有三丁目 32 番 17 号 193.19 m²

※JR 亀有駅から徒歩3分圏内に位置し、アリオ亀有までの動線上の人通りが多い好立地



②地域・地区要件等

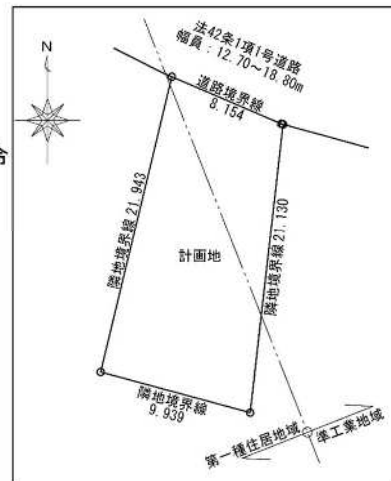
地域・地区要件等

用途地域	(1) 第一種住居地域 (2) 準工業地域	
容積率	(1) 300% (2) 400%	
建ぺい率	(1) 60% (2) 60%	
高度地区	(1) 第3種高度地区 (2) 指定なし、最低限高度地区7m	
防火指定	(1) 準防火地域 (2) 防火地域	
日影規制	(1) 10m超 測定面4m 5h・3h (2) 指定なし	
その他	(2) 第2種特別工業地区	

③本事業の計画及び実施に係る主な法令・条例等

本事業の計画及び実施に係る主な法令・条例等

- ・建築基準法及び同法施行令
 - ・都市計画法
 - ・消防法
 - ・エネルギー使用の合理化に関する法律及び同法施行令
 - ・高齢者、障害者等の移動等の円滑化促進に関する法律及び同法施行令
 - ・東京都建築安全条例
 - ・東京都福祉のまちづくり条例
 - ・東京都景観条例
 - ・東京都環境確保条例(東京都環境計画書制度)
 - ・東京都高齢者、障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例
 - ・葛飾区建築基準法施行細則
 - ・葛飾区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例
 - ・葛飾区緑の保護と育成に関する条例
- ※その他、本事業に関連する法令等

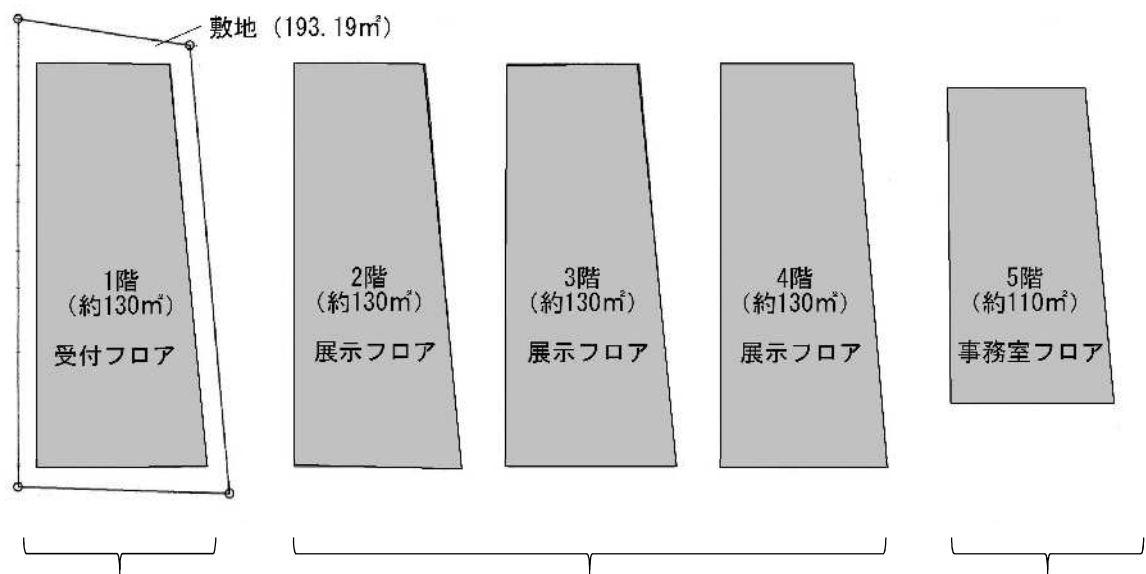


(2) 建物規模・フロア構成イメージ

(1) に挙げた諸条件を勘案すると、最大で5階建て（延床面積 630 m²程度）の建物を建築することが可能です。この前提条件でのフロア構成としては、一例として、以下のような展開が考えられます。

具体的には、基本設計において検討を行っていきます。

<フロア構成イメージ（例）>



【1階】

- ・受付コーナー
- ・展示コーナー
- ・物販コーナー
- ・観光情報コーナー
- ・休憩コーナー

【2階～4階】

- ・展示コーナー
- ・体験コーナー

【5階】

- ・事務室
- ・倉庫

なお、駐車場・駐輪場については、近隣の施設と連携することを検討します。

4 管理運営の考え方

(1) 管理運営の考え方

【管理】開館日、利用料金、維持管理などについては、今後基本設計を進め、施設の規模や機能など、詳細がより具体的になってくる段階で検討していきます。

【運営】施設をつくりっぱなしにしないためにも、観光拠点を核に、「観光まちづくり」のコンセプトを念頭に置いた運営体制を構築していく必要があります。

幅広い事業活動を展開するうえで、地域団体、官公署、民間企業、区施設、版權元など様々なステークホルダーと連携を図り、より効果的な事業成果の実現を目指します。



(2) 管理運営手法について

管理運営手法について、一般的には以下の表のようにまとめられます。本事業においては、公設民営の手法を中心に今後検討していきます。

	公設公営	公設民営	民設民営
民間の関与			
事業方式のねらい			
パターン	区直営	委託／指定管理者制度	P F I
手法の特徴	区が直接整備・運営	区が直接整備し民間事業者が運営	民間事業者が整備運営を一体的に実施
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・事業の安定性や確実性が高い。 ・公共性、公益性を確実に実施できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業の安定性や確実性が高い。 ・民間事業者の経営上のノウハウや技術能力を活用できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者の経営上のノウハウや技術能力を活用できる。 ・整備と運営を一体に行うことにより、事業コストの削減が期待できる。
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・管理運営における意思決定に時間を要するなど柔軟性に欠ける。 	<ul style="list-style-type: none"> ・行政が民間の業務状況を把握し対処しなければ、公共サービスの品質低下を招くおそれがある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・事前の手続きに要する業務が増え、時間が必要。 ・将来リスク（運営・維持管理等）の事前想定が難しい。

また、類似施設における管理運営手法と事業展開のポイントについて以下に例示します。

運営方式	施設	管理者	事業展開のポイント
公設公営	宝塚市立手塚治虫記念館	兵庫県宝塚市	<ul style="list-style-type: none"> ・手塚作品の世界を再現した館内展示 ・バリエーション豊かな諸室の構成 ・インバウンド対応による外国人等の取り込み ・記念館と一体となった観光まちづくり
	青山剛昌ふるさと館	鳥取県北栄町	<ul style="list-style-type: none"> ・バリエーション豊かな諸室の構成 ・マンガのまちづくりによる地域住民とのネットワークの構築 ・インバウンド対応による外国人等の取り込み ・「コナン通り」による街の回遊性の向上
公設民営	石ノ森萬画館	(株)街づくりまんなぼう(指定管理)	<ul style="list-style-type: none"> ・来館者を飽きさせない集客の工夫 ・立体的な展示、展示物の入れ替えによる企画展 ・商店街等と連携したマンガのまちづくり
	高岡市 藤子・F・不二雄ふるさとギャラリー	(公財)高岡市民文化振興事業団(業務委託)	<ul style="list-style-type: none"> ・作者の原点等に触れられる作品や愛用品等の展示 ・原画の入れ替えによる企画展
民設民営	福岡アンパンマンこどもミュージアムinモール	(株)ACM (株)福岡放送	<ul style="list-style-type: none"> ・バリエーション豊かな諸室の構成 ・アンパンマンの公式テーマパークとして、全国5館でノウハウの共有

5 コスト概算

イニシャルコスト（概算）の算出

本施設の整備費用として、前提条件を設定のうえ以下のとおり試算しました。
共通の前提条件は以下のとおりです。

延床面積：630 m²、躯体構造：S造

A. 建設工事費

公共工事設計単価などから以下のように積算します。

約3億7千万円

B. 展示施工費

類似事例から勘案し、以下のように積算します。

約3億1千9百万円

C. 展示費（建物外装関連）

本施設の建物外装デザイン（主にファサード）に関連する費用を約1億1千万円とします。

約1億1千万円

以上より、A+B+Cの合計で約8億円の費用が想定されます。

なお、事業費に関しては、「夢と誇りあるふるさと葛飾基金」等の活用も検討していきます。

6 整備スケジュール（予定）

整備スケジュール（予定）

令和4年度以降の事業については以下のとおり進めていく予定です。
令和4年度中に基本設計・実施設計を完了させ、令和5年度から施工を開始、令和6年度中の開館を予定しています。

	令和4年度（2022）	令和5年度（2023）	令和6年度（2024）
設計	展示・ 建築設計		施設開館
施工		展示施工・設置 建築施工 電気・機械等施工	



©秋本治・アトリエビーだま／集英社

亀有地域観光拠点施設整備の基本的な考え方

令和4年4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