

令和5年度 将来にわたって旅行者を惹きつける地域・日本の新たなレガシー形成事業
「浅草凌雲閣（浅草十二階）の復元による浅草六区地区の観光拠点化に向けて」〈概要版〉（1/2）

1. 業務概要

業務名称	令和5年度 将来にわたって旅行者を惹きつける地域・日本の新たなレガシー形成事業 「浅草凌雲閣（浅草十二階）の復元による浅草六区地区の観光拠点化に向けて」
履行期間	（自）令和5年10月3日 ～（至）令和6年3月8日
委託者	国土交通省関東運輸局 観光部 観光地域振興課
受託者	八千代エンジニアリング株式会社

1-1. 業務の目的

持続的な観光地経営の実現を図るためには、将来にわたって国内外から旅行者を惹きつけ、継続的な来訪や消費額向上につながる地域・日本のレガシーたり得るコンテンツを形成することが重要である。本業務は、こうした地域におけるレガシー形成を促進するため、実現可能性調査及び当該調査結果を踏まえたプラン作成を実施するものである。

2. 検討会の実施

浅草凌雲閣復元を検討するにあたり、事務局として検討会を3回開催した。検討会においては、浅草凌雲閣の復元の実現性、浅草西部の活性化について、具体的な対応策や方向性の検討を行った。検討会の構成員は関東運輸局、浅草六区エリアマネジメント協会、台東区、有識者（東京都立大学岡村准教授）とし、浅草地区のまちづくりの視点から実務的な協議を行った。検討会の実施にあたっては、会場手配、出欠確認、資料印刷、議事録・報告書の作成を各回において行い、意見対応表についても作成した。

表 各検討会の協議内容

回	協議内容
第1回	事業の趣旨説明、資料調査結果の共有、都市計画的な課題の共有等
第2回	調査状況の報告、プラン案の構成の共有
第3回	プラン案の共有、次年度以降の方向性の確認

3. 資料調査に基づく想定訪問者数の試算の実施

3-1. 凌雲閣の資料収集

凌雲閣の基礎的情報、各種寸法、当時の写真等について、各種文献等を用いて情報を整理した。

表 凌雲閣の基礎的情報

所在地	東京都台東区浅草2丁目13～14辺り	開業年	1890年11月11日
主要用途	展望台、店舗など	倒壊年	1923年9月1日（関東大震災）
設計者	W.K.パルトン（イギリス人）	解体年	1923年9月23日（爆破解体）
規模	階数：地上12階 建築面積：34坪（112.4m ² ） 延べ床面積：350坪（1,157m ² ） 軒高：158尺（47.9m） 最高高さ：173尺（52.4m） 基準階 階高：12尺5寸（3.80m）	構造形式	主要構造：1～10階煉瓦造 11～12階木造 基礎：煉瓦造布基礎
		特殊設備	日本初のロープ式（電動）エレベータ（開業翌年に運転中止）

3-2. 近年の関連情報

近年の凌雲閣に関連する情報について、HPやSNS等から情報を収集し整理を行った。2023年は関東大震災から100年であり、各メディアにおいて特設ページが設けられ、その中に凌雲閣が震災の象徴的な建造物として取り上げられている。また、小説や映画、アニメ、漫画等において、多数の作品において、明治～対象の浅草の象徴として凌雲閣が登場している。

3-3. 観光客数の想定及び拡大するための取組の検討

台東区の観光客数を把握し、浅草地区の観光客数を台東区観光統計・マーケティング調査を活用して推定した。浅草地区の観光客数はコロナ禍前（平成30年）で2,381万人/年と推定され、コロナ禍前の水準に今後戻るとする年間2千万人を超えることが想定される。来訪者の状況としては、浅草寺～浅草駅周辺の東部エリアに集中しているため、浅草六区を含む西部エリアでは、回遊拠点づくりが取組として求められている。

3-3. ターゲット戦略と想定訪問者数の検討

ターゲットとしては、現状から凌雲閣復元後に増加する訪問者を設定した。ターゲットは、浅草凌雲閣を目的とした訪問者、浅草エリアの回遊性が向上することによる訪問者、付帯施設を目的とした訪問者の3ケースを想定し、ターゲット戦略を設定した。付帯施設を目的とした訪問者については、付帯施設の用途等が不明なため、凌雲閣を目的とした訪問者と浅草エリアの回遊性が向上することによる訪問者の2パターンについて検討を行った。凌雲閣を目的とした訪問者数は類似事例より、50～100万人 浅草エリアの回遊性が向上することによる訪問者数は東京ミズマチの事例より、100～200万人増



図 浅草地区の来訪者の状況
（デジタル人流データ分析資料
台東区提供）

4. 事業性の調査及び事業計画の作成

4-1. 同種事業の事例収集及び整理

同種事業の事例として、歴史的建造物の復元事例と塔状建造物の事例を収集し、整理した。同種事業において、機能の組み合わせのパターンを把握した。

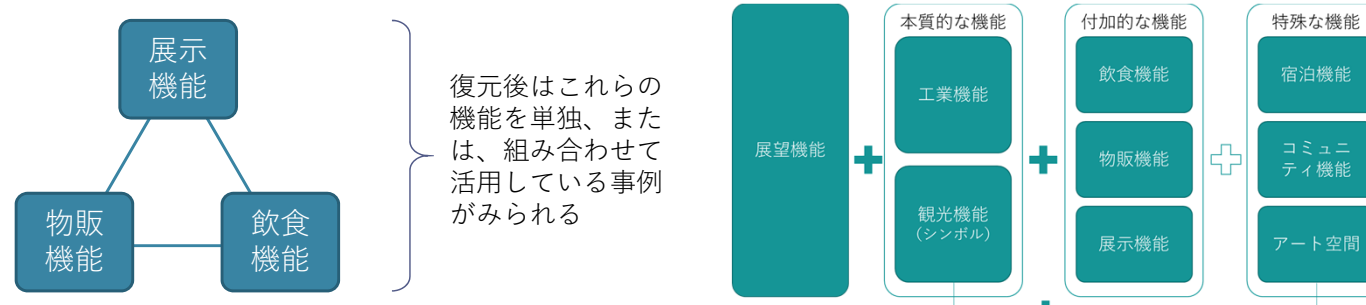


図 歴史的建造物の復元事例の機能パターン

図 塔状建造物の事例の機能パターン

4-2. サウンディング調査

地元地権者に対し、凌雲閣の復元に関するサウンディング調査を行った。調査の結果、地元地権者はまちづくりの観点から復元に賛同しているが、凌雲閣の整備主体や凌雲閣復元のコスト面の懸念、付帯事業などに関する意見があった。

令和5年度 将来にわたって旅行者を惹きつける地域・日本の新たなレガシー形成事業

「浅草凌雲閣（浅草十二階）の復元による浅草六区地区の観光拠点化に向けて」《概要版》（2/2）

4-3. 必要機能及び面積の検討・ヒアリング調査

凌雲閣に必要な機能などについて、地元（六区ブロードウェイ商店街振興組合）へヒアリング調査を行った。

地域からは六区ブロードウェイには映画館を求める声がある。凌雲閣の機能としては、活用主体によって変わることを考えており、それよりも**外観の忠実な再現による観光資源化**を求めている。

面積に関して、凌雲閣の建築面積112㎡（直径約15m）と同規模の建物の情報を収集し、用途を整理した。展望機能以外に、ギャラリーやカフェ等の活用や、太陽の塔のように、多層を活用して、**体験型のアート作品を展示**するなどの機能が想定される。

また、エリアの背景としては、浅草寺の境内の一部から歓楽街として発展してきたエリアであることから、日本のエンターテインメントコンテンツの発信拠点という機能も想定される。

4-4. 事業計画案の作成

事業計画案を作成するに当たり、観光入込客数の予測、効果予測、収支予測を行った。

入込客数は50～100万人程度、効果としては浅草エリア全体の回遊性の向上による**西側訪問者の100～200万人の増加**が挙げられる。

収支としては、**入場料収入で年間5億円～10億円程度**、**支出は5億円程度**が見込まれる。ただし、現時点では、具体的な機能や規模、必要な設備、事業主体、公共の関わり方等が決まっていないため、施設内容が**具体化した段階での再検討が必要**である。

事業計画案としては、事業主体を4パターン想定して作成した。実現性の面では、建物を公共で整備することは難しいと想定されるため、民間企業が事業者になることが現実的である。

5. 整備候補地及び整備方法の調査・検討の実施

5-1. 整備候補地調査・検討

凌雲閣復元について、整備候補地を5箇所設定し、各整備候補地に対して評価を行った。評価項目としては、高さへの対応（地区計画への対応）、事業性、歴史性、まちづくりの4項目を設定した。



表 検討を行った整備候補地

5-2. 整備方法の調査・検討

整備手法の検討としては、想定される整備主体のパターンを整理した。この結果を事業計画案に含めている。

また、凌雲閣復元（付帯施設も含む）にあたって活用できる資金調達の方法を①融資型、②寄付型、③助成型の3パターンで整理した。②寄付型において、尼崎城がふるさと納税で総額2億円の寄付があったことから、凌雲閣の復元にあたってふるさと納税やクラウドファンディングなどの活用が考えられる。

6. 整備に要する概算事業費調査・検討の実施

塔状建造物、復元建造物、平米単価をベースに概算事業費の算出をおこなった。凌雲閣復元にあたっては、概ね10～20億円かかると想定される。

6-1. 塔状建造物事例ベースの概算事業費

五稜郭タワーと神戸ポートタワーを参考に、当時の建設費を2022年時点の建設費に国土交通省建設工事費デフレーターを用いて割り戻して算出した。参考事例は高さ100m程度であるため、建設費を単純に半分とした場合、約10～18億円の建設費となる。

6-2. 復元建造物事例ベースの概算事業費

同規模の延べ床面積の旧新橋停車場を参考に、当時の建設費を2022年時点の建設費に国土交通省建設工事費デフレーターを用いて割り戻して算出した。参考事例は約11億円の建設費となる。

6-3. 平米単価ベースの概算事業費

国土交通省の実施している建築着工統計調査より、平米単価を検討し、凌雲閣の延べ床面積に乗することで、概算事業費を算出した。概算事業費は平米単価ベースでは約7億円となるが、平米単価は通常の建物が対象であるため、凌雲閣の復元となった場合は、2倍～3倍程度の費用がかかると想定すると、約10～20億円であると考えられる。

7. 凌雲閣復元構想の実現に向けたプラン案作成

前段の検討を踏まえて、「浅草凌雲閣復元構想の実現に向けたプラン案」を作成した。プラン案については、検討会での意見を踏まえたものとしている。

特に、景観的な観点から視対象としての凌雲閣が、近景・遠景においての見え方を把握しておく必要があるとの意見から、イメージパース、フォトモンタージュを作成した。

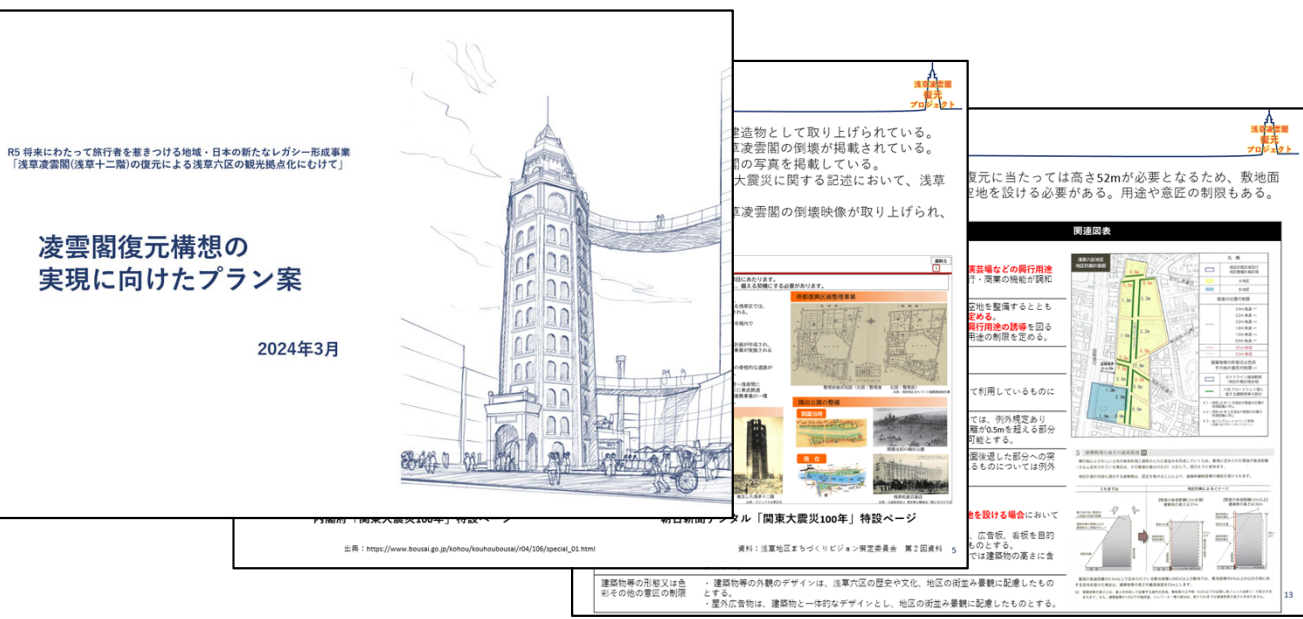


図 プラン案の一部抜粋