

1. 業務概要

業務名称	令和6年度 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6年7月1日～（至）令和7年3月14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

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ため、関東運輸局、一般社団法人浅草六区エリアマネジメント協会及び東京都台東区が連携し、レガシー形成の実現に向けた検討を行い、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。

2. 検討会の実施

浅草凌雲閣復元を検討するにあたり、検討会を3回開催した。
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・報告書の作成を行った。

回	開催日時	議題
第1回	令和6年8月28日（水） 10時～12時	令和5年度検討の振り返り、令和6年度検討内容、建築計画に関する論点の整理、事例視察候補
第2回	令和6年12月17日（火） 10時～12時	事例視察報告、建築計画に関する論点の整理、概略プラン案（たたき台）
第3回	令和7年2月18日（火） 10時～12時	プラン案の検討 次年度以降に向けて

3. 事業化に向けた戦略の検討

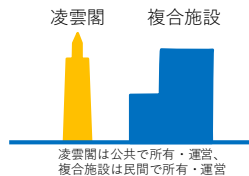
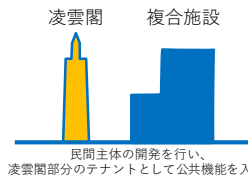
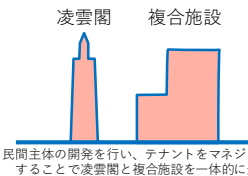
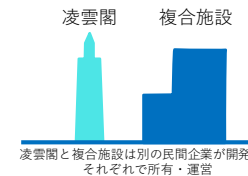
3-1. 事業実現に向けた課題

令和5年度の検討を踏まえ、想定される課題として3つのポイントを整理した。

- ①一体的開発における建築的な検討
- ②事業性の高い導入機能の検討
- ③資金調達につながる参画手法の検討

3-2. 事業化に向けた方向性（戦略）

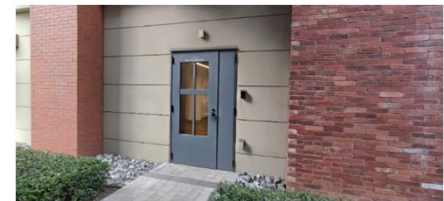
事業化に向けた方向性（戦略）として、凌雲閣と複合施設について、建物の所有者、開発者、運営者を想定した事業手法を整理し、それぞれの実現性について評価を行った。

項目	①公共主導		②公共・民間		③民間（単独事業者）		④民間（複数事業者）		
事業名	（仮称）浅草凌雲閣復元タワー・浅草凌雲閣ビル								
場所	東京都台東区浅草2丁目（六区エリア）								
目的	1890年に当時日本一の高さであった「浅草凌雲閣（浅草十二階）」（高さ52m）を新たに復元し、浅草六区の観光拠点化に資する。								
事業概要	浅草の明治～大正にかけてのシンボルであった凌雲閣を復元することで、浅草六区の新たな観光拠点とし、眺望施設としての機能に加え、モニュメントとしての集客機能を有する施設の建設・運営。								
地区計画への対応	浅草六区地区地区計画において、52mの高さとするためには、3,000㎡以上の敷地である必要があるため、同一敷地内に民間事業者の建物（用途未定・事業者未定）を建築することで、面積要件に対応する。								
スキーム図 （イメージ）	 凌雲閣は公共で所有・運営、 複合施設は民間で所有・運営		 民間主体の開発を行い、 凌雲閣部分のテナントとして公共機能を入れる		 民間主体の開発を行い、テナントをマネジメント することで凌雲閣と複合施設を一体的に運営		 凌雲閣と複合施設は別の民間企業が開発し、 それぞれで所有・運営		
土地	民間		民間		民間		民間		
建物		凌雲閣	複合施設	凌雲閣	複合施設	凌雲閣	複合施設	凌雲閣	複合施設
	所有	公共	民間	民間	民間	民間	民間	民間	民間
	運営	公共	民間	公共（テナント入居）	民間	民間（テナント入居）	民間（テナント入居）	民間	民間
実現性	× 公共事業としての予算確保、合意形成が困難。一体開発とみなされない懸念もある		△ 公共事業としての予算確保に懸念があるが、 凌雲閣の一部のみの運営 であれば可能性がある		○ 凌雲閣の採算性がリスクとなり、事業者が開発に参画しにくい懸念があるが、 複合施設と機能を連動させる ことで補完できる可能性がある		△ 事業リスクは分散されるが、凌雲閣の採算確保が困難。一体開発とみなされない懸念もある。 理念を一にする特別目的会社等が凌雲閣を開発し、実質的に一体的な開発・運営を行う 形であれば可能性がある		
資金調達手法の例	融資型：MINTO機構 共同型都市再構築業務、ALL-JAPAN観光立国ファンドなど 寄付型：ふるさと納税、クラウドファンディング、ネーミングライツなど 助成型：MINTO機構 クラウドファンディング活用型まちづくりファンド支援業務								

4. 類似事例の調査

地域との関係性や塔内の活用、事業性、復元方法等の面で参考となる事例の現地調査・ヒアリングを行った。

視察先	実施日	調査の視点
北仲ノット 神奈川県横浜市	令和6年 10月10日	歴史的建造物の商業利用における留意点・課題 レンガ造建造物の復元手法 等
太陽の塔 大阪府吹田市	令和6年 11月22日	工作物から建築物への変更 狭小な塔内におけるエレベーターの配置、混雑時の運用の工夫 等
通天閣 大阪府大阪市	令和6年 11月22日	タワーによる誘客とまちづくり タワーを使った新しいコンテンツの造成の実現に向けた工夫 等



北仲ノット



太陽の塔



通天閣

5. 一体開発の概略計画の作成

5-1. 浅草凌雲閣らしさの再現の優先度

現在に再建するにあたって優先すべき点を整理した。景観（視認性）や外観を可能な限り再現しつつ、構造及び内部空間・コンテンツは現在の法規やニーズに適合させることが想定される。

項目	景観の再現	外観の再現	内観の再現	設備の再現	コンテンツの再現	構造の再現
参考図						
再現優先度	◎ シンボルとしての視認性や景観デザインの統一感は重要	◎ 凌雲閣を印象付ける大きな要素	△ 現代のコンテンツに合わせる方が重要	○ 日本最古のエレベーターがあった歴史継承（デザイン性等）	△ 現代のコンテンツに合わせる方が重要	× 安全性、法適合が重要

5-2. 一体開発を前提とした整備手法

凌雲閣と複合施設の一体開発を前提に、特に施設間の連絡に関する建築方法について比較検討を行った。

項目	独立	複合施設の間層を構造物等により連結	複合施設の低層部を一体化
イメージ			
考察	凌雲閣としてのシンボル性の確保がしやすいが、一敷地としてみなされない場合、敷地面積が3000㎡未満となる可能性あり	一体開発としての連携力を持たせやすい 架構が目立たないような構造の工夫が必要	一体開発としての連携力を持たせやすい 塔としてのシンボル性確保には工夫が必要

5-3. 浅草凌雲閣の導入機能案

凌雲閣への導入機能と事業手法の具体的なイメージを提案した。

③最上階：展望機能

1階・中間階それぞれからアクセス可能な展望台

整備主体：開発事業者（建築物躯体と同一）
運営主体：開発事業者or1階と同一の企業
運営資金調達：入場料＋屋上でのアトラクションなど

②中間階（中層吹き抜け）：セレモニー・コンベンション施設

複合施設（ホテルを想定）から直接中間階を利用し、結婚式やセレモニーなどを実施

内装整備・運営主体：複合施設のテナント（ホテル）と同一
整備・運営資金調達：事業者による独自調達

①1階（低層吹き抜け）：観光情報発信拠点

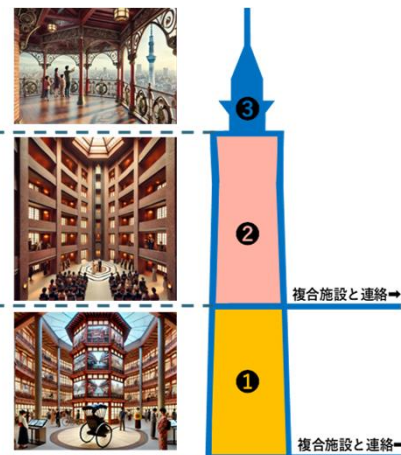
国内外の観光客が楽しみながら浅草を知る体験型施設 災害時には観光客向けの情報発信拠点となる

内装整備：区や都などの公的機関等
整備資金調達：公的資金（補助金や外部資金も活用）
運営主体：エンターテインメント関係企業等（業務委託等）
運営資金調達：入場料＋コンテンツ体験型の観光案内等

建築物躯体

在りし日の凌雲閣を復元。浅草西部地区のシンボルとなり、将来にわたってレガシーとなる

整備主体：開発事業者（開発のための特別目的会社も想定）
整備資金調達：賛同する民間企業・金融機関等による投融資の他、公共・観光系ファンド、ふるさと納税、クラウドファンディング等
維持管理資金：テナント賃貸収益の他、スポンサー・ネーミングライツ等



導入機能イメージはChatCPTで作成

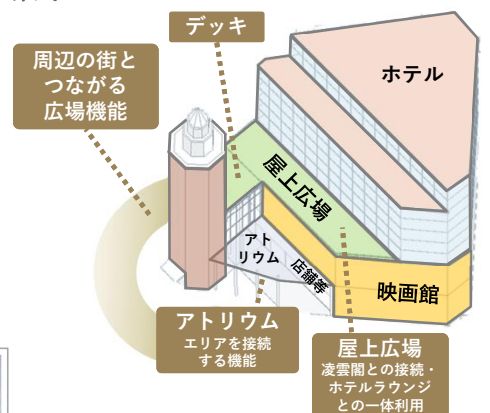
6. 合意形成手法の検討

凌雲閣復元の利害関係者を整理し、実現に向けて必要な合意形成手法について検討を行った。

主体	求められる役割・課題	具体的な関わり方のイメージ
地権者	・ 街区内の土地・建物の統合	・ 現テナント・入居者に対して、代替地の確保、立ち退き依頼・補償など
開発・出店候補事業者	・ 事業性の評価の精緻化 ・ 資金調達・設計・施工・運営	・ 特別目的会社（SPC）等の組成 ・ 資金調達に向けたプロモーションなど
スポンサー候補事業者	・ 賛同・資金協力 ・ 盛り上げ・プロモーション	・ ネーミングライツへの参加 ・ 広告効果の高いコンテンツ出店 ・ 関連した商品開発など
周辺事業者・観光関係者等	・ 実現に向けた理念の共有・協力 ・ プランに基づく周辺エリア整備 ・ 盛り上げ・プロモーション	・ 商店街等による一体的なキャンペーン ・ 関連した商品・コンテンツ開発など
地区関係者	・ 実現に向けた理念の共有・協力	・ 浅草地区全体でのキャンペーンなど
地域住民・浅草ファン・国内外観光客	・ プラン実現に向けた各種取組への参加 ・ 口コミ・SNS等での拡散	・ クラウドファンディングなどのプロジェクトへの参加 ・ キャンペーン・イベントへの参加など
区	・ 行政施策への位置づけ・予算化 ・ プランに基づくウォークアブル推進 ・ 事業者と連携した資金調達支援	・ 事業者と連携した補助金等の確保 ・ ウォークアブル推進のための道路・交通計画検討、社会実験など
エリアマネジメント協会	・ 関係者間の調整・協議支援 ・ まちづくりの仕組みづくり ・ 開発事業者等と連携した公共空地等の利活用	・ キャンペーン等のプロデュース ・ 組織化のコーディネート ・ ウォークアブル推進のための社会実験など

7. 凌雲閣復元構想の実現に向けたプラン案の作成

1～6を踏まえ「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」プラン案を作成した。
プランには、復元された凌雲閣に必要な機能やその面積なども含み、凌雲閣と一体的に開発される建築物等及びその機能も含めたプランとした。
凌雲閣復元を契機として、浅草六区エリア（特に北エリア）における一体的な整備促進を図るとともに、ウォークアブルを推進し、浅草西部の拠点を形成するためのまちづくりプランを提案した。



敷地面積	3,000㎡以上
建蔽率	80%以下
容積率	600%以下
高さ	凌雲閣 52m 複合施設 45m
階層	地上11階 地下3階
客室数	70～80室程度
シアター数	6～7シアター程度