

柳原一・二丁目地区 住宅市街地整備計画書

1. 整備地区及び重点整備地区の区域

(1) 整備地区

名称：柳原一・二丁目地区

所在地：東京都足立区柳原一丁目及び二丁目全域

面積：約28.4ha

(2) 重点整備地区

名称：柳原一・二丁目地区

所在地：東京都足立区柳原一丁目及び二丁目全域

面積：約28.4ha

2. 整備地区の整備の基本的方針

(1) 整備地区の概要

①立地

- ・当地区は、足立区の南東端に位置し、北西約0.5kmに北千住駅、南西には牛田駅（東武スカイツリーライン）と京成関屋駅（京成本線）に近接し、東側は荒川に接する。東部を補助118号線と139号線、北西部を補助192号線、南部を補助109号線、地区中央を補助139号線（大踏切通り）が通っている。
- ・複数の駅が徒歩圏内と利便性が高く、商店街など古くからの良好なコミュニティが形成されている。
- ・老朽家屋が密集し、狭い道路が多く存在する区域が広がっている。
- ・公園等の空地が少ないため、災害時の避難や火災延焼防止機能が期待できない。

②地区の形成経緯

- ・大正12年に発生した関東大震災の際、東京の他の地域と比べると損害の少なかった足立区に被災者が流れ住み、市街化が進んでいった。
- ・明治43年の関東大水災を契機に荒川下流改修として明治44年から荒川放水路工事が進められた。
- ・柳原町は、荒川放水路の開削により、昭和9年に旧葛飾区から足立区に編入された。
- ・荒川放水路の開削によって、現在の半月型の非常に特徴的な市街地形状となったが、元小河川（古隅田川）で円弧を描く補助192号線、桜並木が美しい補助139号線（大踏切通り）、荒川（補助118号線～補助139号線）を骨格として、旧防水堤等から成る「防災輪中」を彷彿とさせる地区である。
- ・柳原の名前は、その名のとおり、「柳の多い原」に由来するといわれている。

③現況

イ) 人口・世帯

過去5年間（令和2～6年）の総人口（当該年の1月1日現在/外国人を含む）

	総人口（人）				
	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年
柳原一丁目	2,495	2,466	2,449	2,499	2,569
柳原二丁目	2,655	2,662	2,691	2,664	2,615
合計	5,150	5,128	5,140	5,163	5,184

過去5年間（令和2～6年）の総世帯数

	総世帯数（世帯）				
	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年
柳原一丁目	1,423	1,435	1,435	1,503	1,567
柳原二丁目	1,520	1,527	1,552	1,552	1,550
合計	2,943	2,962	2,987	3,055	3,117

出典：足立区 HP「足立区の町丁別の世帯と人口」

ロ) 建物現況・指標

建物現況

	建物現況				
	耐火造	準耐火造	防火造	木造	合計
柳原一丁目	103 棟	222 棟	432 棟	39 棟	796 棟
柳原二丁目	88 棟	260 棟	611 棟	47 棟	1086 棟
合計	191 棟	482 棟	1,043 棟	86 棟	1,802 棟

出典：令和6年度更新全棟リスト（附属屋は含まない）

市街地の指標

	指標		
	計測値	根拠	要件※
住宅戸数密度	111.6 戸/ha	令和6年度更新全棟リスト	30 戸/ha
換算老朽住宅戸数 同 割合	1,887 戸 64.17%	令和6年度更新全棟リスト	50 戸以上 30%
木防建ぺい率	18.72%	令和6年度更新全棟リスト	
不燃領域率	55.88%	令和6年度更新全棟リスト	
道路率	21.48%	令和3年土地利用現況調査 GIS	

※要件：住宅市街地整備ハンドブックによる、整備地区及び重点整備地区の要件

ハ) 公園・公共施設

施設一覧

No.	施設分類	施設名	所在地	面積 (㎡)	建築年
1	避難場所	東京電機大学一带	東京電機大学一带	—	—
2	一時集合 場所	柳原千草園 (柳原東町会)	柳原一丁目 21 番 26 号	—	—
3		荒川南岸・河川敷緑地一带 (柳原南町会)	柳原一丁目 14 番先	—	—
4		柳原一丁目児童遊園 (柳原南町会)	柳原一丁目 25 番 1 号	—	—
5		柳原稲荷神社 (柳原西町会)	柳原二丁目 38 番先	—	—
6		柳原二丁目児童遊園 (柳原北町会)	柳原二丁目 42 番 1 号	—	—
7		荒川南岸・河川敷緑地一带 (柳原北町会)	柳原二丁目 40 番先	—	—
8	保健所・病院・診療所	医療法人財団 健和会 柳原リハビリテーション病院	柳原一丁目 27 番 5 号	—	開院 H17
9		医療法人社団心和会 足立共済病院	柳原一丁目 36 番 8 号	—	—
10	小学校・中学校・特別支援学校	千寿桜堤中学校	柳原二丁目 49 番 1 号	8, 120	H17 年度
11	子育て・教育	聖和幼稚園	柳原一丁目 26 番 1 号	—	—
12		キッズガーデン足立柳原	柳原一丁目 30 番 7 号	410. 07	H30
13	公園	荒川日ノ出町緑地	日ノ出町、千住曙町、柳原一・二丁目	99, 160	開園: S45 移管: S50
14		柳原千草園 (都市計画公園)	柳原一丁目 21 番 26 号	6, 019. 40	H 元
15		柳原二丁目児童遊園 (都市計画公園)	柳原二丁目 42 番 1 号	670. 26	S25
16		柳原一丁目児童遊園	柳原一丁目 25 番 1 号	372. 02	S25
17		柳原東児童遊園	柳原一丁目 37 番 1 号	1261. 92	S43/都
		柳原南児童遊園	柳原一丁目 1 番 19 号	189. 37	S56
18		牛田児童遊園	千住曙町 16 番 6 号、柳原 1 番 36, 38 号	1424. 09	S43/都
19	福祉関連施設	介護老人保健施設「千寿の郷」	柳原二丁目 33 番 6 号	—	開院 H7
20		地域包括支援センター「千寿の郷」	柳原一丁目 25 番 15 号 藤岡ビル	—	—
21		小規模多機能サービス よりみちの家	柳原一丁目 29 番 16 号	—	—
22	投票所	第 2 投票所 千寿桜堤中学校	柳原二丁目 49 番 1 号	8, 120	H17 年度

出典：足立区 HP (施設案内)、カラーマップあだち 2023 を加工

(2) 整備地区の課題

①道路に関する課題

- ・幅員 4 m未満の道路が大部分を占め、地区内の各公園・児童遊園に至る道路も狭く、避難場所の東京電機大学一帯や一時集合場所へ向かうネットワークも脆弱な状況で、防災・避難面において課題がある。
- ・防災生活道路の配置に理想的な 250m間隔に 6 m以上の道路が整備されていない。
- ・避難上重要な道路であっても、4 m未満の道路が多く、災害時に通行できなくなる恐れがある。
- ・部分的に道路幅が 4 m確保されているものの、途中で狭くなり、緊急車両が通行できない細街路が多いため、消防活動は困難と考えられる。

②公園に関する課題

- ・公園が 1 か所、児童遊園が 5 か所、合計面積は 9,937.06 m²となっている。
- ・当地区の一人当たりの公園面積は 1.92 m²/人（令和 5 年 4 月 1 日現在）で、区の一人当たり公園面積 2.41 m²/人（足立区公園便覧/令和 5 年 4 月 1 日現在/プチテラスを含む公園合計面積）を大きく下回っている。
- ・地区東側は荒川河川敷緑地に面しているものの、身近な公園・オープンスペースが少ない。

③建物に関する課題

- ・木造・防火造の建物構造が 1,129 棟、棟数割合で約 63%を占めており、建築物が密集しているため、大規模震災時は、建築物の倒壊による道路閉鎖、火災による延焼の可能性が高い等、防災面での課題を抱えている。
- ・地区の防災性を示す各種指標については、住宅戸数密度が 111.6 戸/ha、換算老朽住宅戸数割合が 64.2%、不燃領域率は 55.88%（東京都方式）となっており、燃えにくい安全な市街地の数値とされている 70%よりも低くなっている。

(3) 整備地区の整備の方針

①整備の基本構想

イ) 足立区都市計画マスタープラン 平成 29 年 10 月

- ・第 4 章地域別まちづくりにおいて、「千住地域」に区分され、まちづくりの基本的な考え方として、「防災上の重点整備地域である足立区中西部一帯地区は、現在進めている木造住宅密集地域の整備を促進します。また、このほかの地震時の地域危険度の高い地区は、新たな防火規制区域の指定を行うなど、防災まちづくりを進めます。」としている。
- ・テーマ別のまちづくりでは、「地震・水害に強いまちづくり」として、「東京都の防災都市づくり推進計画において重点整備地域に位置付けられている、足立区中南部一帯地区の防災まちづくりを推進します。特に千住一～五丁目周辺、千住柳町周辺、柳原一・二丁目周辺は、住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）、防災街区整備地区計画、防災街区整備事業の導入などを視野に入れたまちづくりを進め、細街路の拡幅や建物の不燃化を促進します。」としている。

ロ) 北千住駅東口周辺地区まちづくり構想 令和2年3月

- ・北千住駅東口周辺地区に柳原二丁目が含まれており、安全・安心のまちづくりの方針として、「居住者や来訪者が安全に安心して暮らし・活動ができるよう、自然災害などによる被害を最小限に抑え、避難・救援活動などが円滑に行えるよう、対策を講じる。」としている。また、魅力づくりの方針では、「商店街ゾーンにおいて、昔から地域住民の生活と関わりの強い職住一体型の商業環境が醸し出す下町情緒を、商店街の維持・改善の促進により再生します。」としている。

ハ) 柳原地区防災まちづくり方針 令和4年度

- ・柳原地区の将来像として、①地域資産を継承した柳原らしい（昭和な・レトロな）まち、②安心して住み続けられる災害に強いまち、③多様な世代が暮らす文化的にぎわいのあるまち、の3つを目標とする。
- ・柳原地区防災まちづくり方針として、「柳原らしさを活かした、誰もが安心して生活できるまち」を掲げている。

二) 行政・民間事業者を含む関係諸各所との連携

- ・防災まちづくりの推進に際しては、地区内の町会、及びまちづくり協議会等との連携を図る。

②防災性の向上に関する基本方針

イ) 道路整備

- ・道路ネットワークの検討にあたり、6m道路の設置間隔、緊急車両通行、歩行者通行、消防水利までのアクセス、商店街の雰囲気、区道・私道の別など、様々な角度から検討を重ね、柳原らしさを残すため、道路ネットワークの形成に必要な最低限の路線を拡幅対象とする。
- ・地区内の消防活動困難区域を解消し、震災時における避難・消防活動に必要な道路ネットワークの形成のため、概ね250m毎に幅員6mの防災生活道路等を配置し、その沿道では、建築物の建替えを促進しながら、特定防災機能（火事又は地震が発生した場合において延焼防止上及び避難上確保されるべき機能）を確保していく。
- ・狭あい道路を解消するため、足立区細街路整備計画に定めた「幅4mに拡幅すべき路線」の整備協力を働きかける。
- ・通行のしやすさ、見通しを確保するため、角敷地の隅切りを整備する。
- ・災害時における避難性の向上のため、行き止まり道路等を解消し、二方向避難を可能とする。

ロ) 公園整備

- ・公園が偏在している状況も考慮し、老朽建物の除却や空地の活用による、防災上有効なオープンスペースとしての新設広場等の整備を積極的に取り組む。そのため、新たなプチテラス等の整備、及び既存公園・児童遊園の拡張による整備を進める。
- ・既存公園等における防災機能強化として、かまど兼用型ベンチやマンホールトイレ等、避難生活上必要となる設備を併せて設置する。

③老朽建築物等の建替えの促進に関する基本方針

- ・震災時の延焼危険性を低減させ、地区内の基礎的安全性を確保するため、防災生活道路の拡幅整備及び細街路の拡幅整備に併せた沿道の老朽建築物等の建替えを促進し、沿道建築物の不燃化を進める。
- ・道路拡幅と併せて、その背後の老朽建築物や無接道建築物の共同化等による建替え促進を図る。
- ・公園整備に伴う老朽建築物等の除却を行い、公園等周辺の街区の不燃化を図る。
- ・権利者との合意形成や適地に応じて、防災街区整備事業等を活用した面的な共同建替えを促進する。
- ・東京都の不燃化特区制度等の他事業と連動した建替え促進を図る。

④従前居住者の対策に関する基本方針

- ・道路拡幅等に伴い、現地で再建できず住まいが確保できなくなる住民の居住継続を支援する。

⑤その他の対策に関する基本方針

- ・地域防災力向上のため、感震ブレーカーの設置を推進する。

3. 整備地区の土地利用に関する事項

(1) 土地利用面積 令和3年度土地利用現況調査 GIS 実測値に基づく

住宅用地	12.9ha (45.4%)	道路	6.1ha (21.5%)
商業・業務用地	2.1ha (7.4%)	教育施設	0.9ha (3.1%)
公園・緑地	0.8ha (2.9%)	工場・倉庫	1.0ha (3.5%)
その他	4.6ha (16.2%)		

(2) 土地利用に関する基本方針

地域地区の指定及び土地利用の現況等をふまえ、次のような地区区分を設定し、道路や公園等の整備、建物の不燃化、老朽建築物の除却、良質な共同住宅への建替えを誘導し、地区特性に応じた土地利用を誘導していく。

イ) 住商共存地区

用途地域の近隣商業地域に区分される沿道では、住宅と生活関連の商業機能を有する土地利用を誘導する。古くからある「柳原千草通り」は、建替えに併せて細街路拡幅整備を促進する。

ロ) 住工共存地区

木造住宅等が密集している住宅・商業・工業の共存地区では、防災生活道路の沿道建築物の建替えによる不燃化促進を図るとともに、街区内側では、細街路の拡幅整備や無接道建築物の建替え支援を図る。

オープンスペースの確保、緑化の推進、建て詰まりの解消、木造建築物の不燃化建替えを進めながら、災害に強く、緑とオープンスペースを適正に配置することにより、都市型地場産業を活かした市街地の維持・形成を図る。

4. 住宅等の整備に関する事項

(1) 主要な街区における住宅等の整備に関する事項

該当なし

(2) その他の街区における住宅等の整備に関する事項

イ) 従前居住者の対策に関する実施方針

- ・道路拡幅などに伴い、現地で再建できず住まいが確保できなくなる住民の居住継続を支援する。
- ・道路や公園整備に伴って、現地で再建できず住まいが確保できなくなる居住者への住宅を確保するため、既存の区管理共同住宅の活用等を検討していく。

ロ) 老朽建築物の建替えの促進に関する実施方針

- ・防災生活道路の拡幅整備及び細街路の拡幅整備に併せた老朽建築物の建替えを促進し、沿道建築物の不燃化を進めていく。
- ・震災時の延焼危険性を低減させ、区域内の基礎的安全性を確保するため、拡幅する道路とその背後に老朽建築物が集積する地区や無接道建築物が建ち並んでいる地区において、建替えを促進するために、共同化等の事業を図っていく。
- ・面的な建替え事業として、防災街区整備事業を積極的に導入するため、防災まちづくりについて周知を図り、関係権利者等と調整を進めていく。
- ・地権者や従前居住者の合意形成を図るため、拡幅道路に接する宅地への個別訪問、区内居住者を対象とした建替え相談会の実施、まちづくりニュース等の配布を行っていく。

5. 公共施設及び公益施設の整備に関する事項

(1) 主要な施設の整備に関する事項

地区内で計画に位置づく都市計画道路

施設名		整備の内容			
		名称	種別等	事業主体	事業量
公共施設	都市計画道路	補助 139 号	計画 (大踏切通りは完成)	東京都	区内延長約 2,010m 幅員 15m
	都市計画道路	補助 118 号	計画	東京都	区内延長約 5,470m 幅員 15m
	都市計画道路	補助 192 号	計画	足立区	区内延長約 820m 幅員 15m

(2) その他の施設に関する事項

①道路整備の実現方針

イ) 密集事業による防災生活道路の整備方針

- ・延焼遮断帯となる補助 192 号線及び荒川河川敷で囲まれ、地区中心を東西に貫通する補助 139 号線(大踏切通り)の道路配置の状況をふまえ、消防活動困難区域の解消や延焼抑止帯の形成、効果的な避難経路の確保を図るよう、概ね 250m毎に幅員 6 m又は 11mの防災生活道路を 6 路線位置づけ、拡幅路線については本事業を活用し、用地買収や整備等を行っていく。

- ・緊急車両の円滑な通行のため、防災生活道路1～5号の主要な交差点の隅切り部も含めて防災生活道路に指定し、道路拡幅と併せて整備を行っていく。

防災生活道路

路線名	計画幅員	延長	整備面積	備考
防災生活道路1号	6.0m	約320m	約1,920㎡	拡幅
防災生活道路2号	6.0m	約360m	約2,160㎡	拡幅
防災生活道路3号	6.0m	約195m	約1,170㎡	拡幅
防災生活道路4号	6.0m	約260m	約1,560㎡	拡幅
防災生活道路5号	6.0m	約220m	約1,320㎡	拡幅
防災生活道路6号	11.0m	約280m	約3,080㎡	既設

ロ) その他の事業による生活道路の整備方針

- ・防災街区整備地区計画を導入し、防災生活道路1～5号を特定地区防災施設に、特定地区防災施設に接する敷地(奥行20m)を特定建築物地区整備計画区域に位置付け、特定防災機能を確保していく。
- ・足立区細街路整備計画により指定された、幅員4mに拡幅すべき路線の着実な整備を図り、角敷地の場合は、東京都建築安全条例にもとづく隅切り整備への協力を働きかける。
- ・街区プランによる街区の整備や、足立区の緊急避難路整備事業を活用しながら、通り抜け通路の整備を行い、行き止まり道路等の解消や避難経路の確保を図っていく。

②公園整備の実現方針

- ・既存公園・児童遊園に接した未接道宅地・老朽建築物等や、防災生活道路拡幅に伴う残地等は、本事業を活用し、建築物等の買収除却、用地買収、整備を行い、地区全体で600㎡(既存児童遊園300㎡程度の規模で2か所を想定)の整備を目標とする。
- ・公園等の整備にあっては、既存公園の位置や規模を考慮し、公園の不足している地域に重点を置きながら、バランス良く適正に配置する。
- ・公園整備等に併せて、かまど兼用型ベンチやマンホールトイレ等の防災設備も併せて設置していく。
- ・協議会やまちづくりニュースによる地元への周知を実施し、積極的に地域から土地の情報を収集する。

6. 防災街区整備事業に関する事項

- ・当該事業の活用により、土地を一体的かつ合理的に利用した共同建替えを行い、防災性の向上と地区内の生活再建実現を目指し、災害に強く、安心して住み続けることのできる街区整備を図ることができる。
- ・事業地区内に一定のオープンスペースを確保することで、地区周辺の防災性の向上及び快適な都市環境の形成を図ることができる。

- ・特に無接道敷地等が集積し単独での建替えが困難な街区においては、道路に面する敷地を含む街区単位での整備検討を支援し、防災性能を備えた建築物と公共施設の整備を図る。

7. その他必要な事項

(1) 事業施行予定期間

令和7（2025）年度から令和16（2034）年度までの10年間とする。

(2) その他特に記すべき事項

①事業主体について

- ・住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）の推進にあたっては、足立区が事業主体となり、国、東京都等の公的機関及び、地域住民、地区内で建築行為や開発行為を行う事業者、NPO等の理解と協力を得て、事業を実施する。

②住民参加の促進

- ・令和5年度に発足した「柳原地区まちづくり協議会」と連携し、地区住民及び権利者の合意形成を図りながら、本事業を推進していく。
- ・まちづくりを総合的に進めるにあたって、事業の計画や内容をまちづくりニュース等により、広く地区住民等に周知する。
- ・以下にこれまでの柳原地区のまちづくりの経緯を整理する。

平成9年度	柳原地区防災都市づくり推進調査で、地区の現況と課題の整理及びアンケート調査等を実施
平成10年度	将来のまちづくりに対する意見をとりまとめる場として、柳原4町会及び商店街の2団体で構成された「柳原地区まちづくりを考える会」を設立・第1回開催
平成11年度	第2回から第7回「柳原地区まちづくりを考える会」を開催（第5回から共同建替えについて話し合い）
平成12年度	第8回から第10回「柳原地区まちづくりを考える会」を開催
平成20年度	千住重点密集市街地（千住柳町・千住大川町・柳原二丁目）事業化検討基礎調査業務委託で、現況調査及び町会役員へのアンケート調査等を実施
平成24年度	地元関係者を個別訪問説明、「柳原の防災まちづくりを考えるアンケート」を実施
平成25年度	4町会のうち協力を得られた2町会（柳原南町会・柳原北町会）で「柳原のまちづくりを考える懇談会」を実施
平成26年度	地元関係者を個別訪問説明、「柳原の防災まちづくりを考えるアンケート」を実施
平成27年度	まちづくりの課題を整理（①公園の不足 ②空き家の問題 ③無接道敷地の問題 ④地域の魅力を高め、高齢化に対応したまちの活性化）
平成28年度	3町会（南町会、北町会、東町会）合同勉強会である「柳原のまちづくりを考える情報交換会」を開催
平成29年度	「地区防災計画」を2町会（東町会、西町会）で作成
平成30年度	「地区防災計画」を2町会（南町会、北町会）で作成
平成31年度 (令和元年度)	柳原地区の防災まちづくりの基本的な方向性や考え方について、住民と足立区が意見交換や情報共有を行う場として、「柳原防災まちづくり勉強会」を設立

	第1回勉強会を開催、柳原一丁目・二丁目の全域にまちづくりかわら版(まちづくりニュース)第1号を配布
令和2年度	第2回勉強会を開催、2町会(東町会、西町会)の「地区防災計画」を修正
令和3年度	第3回・第4回(書面開催)・第5回(書面開催)勉強会を開催、先進事例(北区志茂地区・志茂三丁目9番地区防災街区整備事業)視察会、まちづくりかわら版第2号を配布
令和4年度	第6回(書面開催)・第7回・第8回勉強会を開催、柳原防災まちづくりアンケート実施、路線別意見交換会実施、まちづくりかわら版第3号を配布
令和5年度	第9回・第10回勉強会を開催、路線別意見交換会実施、中学生へ防災まちづくりアンケートを実施、中学生と勉強会員の意見交換会を開催、まちづくりかわら版第4号を配布、防災まちづくり計画(案)説明会・防災街区整備地区計画(素案)説明会を開催、「柳原地区まちづくり協議会」を設立、第1回協議会を開催、まちづくりニュース第1号を配布
令和6年度	第2回・第3回・第4回・第5回協議会を開催、まちづくりニュース第2号・3号を配布、建替え相談会を開催、防災街区整備地区計画(原案)説明会を開催

③連携等を検討できる主な事業等

社会背景や各年度で活用の可能性が見込まれる事業や制度等については、情報を収集し、必要に応じて連携を図りながら事業を進めることとする。

イ) 国

- ・防災街区整備事業
- ・都心共同住宅供給事業
- ・特定優良賃貸住宅供給促進事業制度
- ・都市防災総合推進事業

ロ) 東京都

- ・東京都防災密集地域総合整備事業
- ・東京都木造住宅密集地域整備事業
- ・東京都不燃化推進特定整備事業

ハ) 足立区

- ・足立区細街路整備事業
- ・足立区不燃化促進事業
- ・都市防災不燃化促進事業
- ・足立区緑化工事助成

ニ) 住宅金融支援機構

- ・まちづくり融資