

（仮称）東京における 宅地開発の無電柱化の推進に関する条例の 基本的な考え方

令和7年9月
東京都都市整備局

- 都市の防災機能強化には、道路上の電線類を地中化し、電柱等を撤去する無電柱化は極めて有効であり、既存の道路の「電柱を減らす」こととあわせて、新たな道路整備やまちづくりで「これ以上電柱を増やさない」ことが重要です。
- 東京都は、土地区画整理事業や市街地再開発事業の施行時に、電柱が新設されない仕組みを構築するとともに、都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条の開発行為の許可を受けた宅地開発にあわせて行う無電柱化に、都独自の補助制度を立ち上げるなど、国に先駆けて無電柱化の推進に取り組んできました。
- その上で、更なる無電柱化の推進に向け、宅地開発における無電柱化を推進する条例制定を目指しています。
- 検討に当たっては、有識者による検討会を設置し、宅地開発における無電柱化の実効性ある推進方策について、専門的見地から検討を実施してきました。

※検討会資料は、東京都都市整備局ホームページを御参照ください。

https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/kenchiku_kaihatsu/jyutaku/kaihatsu/kaihatsu14

- 今回、条例の基本的な考え方を取りまとめましたので、以下にお示しします。

1 背景及び現状

(1) 条例制定の背景

(2) 都内における宅地開発の現状

2 条例制定の趣旨（宅地開発における無電柱化の推進）

3 条例制定の目的

4 制度の内容

(1) 規制の内容（実施計画の届出）

(2) 規制区域の考え方

(3) (仮称) 無電柱化実施計画書の届出の流れ

(4) (仮称) 無電柱化実施計画書の構成及び公表

(5) 実効性の確保（無電柱化の実施に対する指導等）

5 開発事業者への支援

6 スケジュール

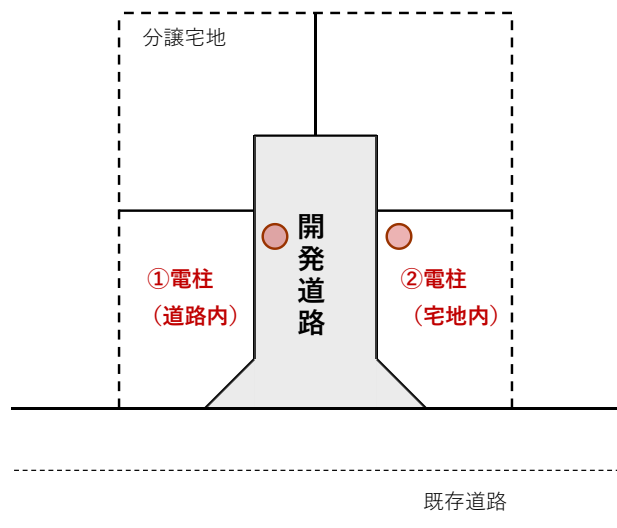
1 (1) 条例制定の背景

- 平成28年に「無電柱化の推進に関する法律」（平成28年12月法律第112号）が制定されました。これにより、土地区画整理事業や市街地再開発事業、開発行為といった市街地開発事業などが実施される場合に、「事業の状況を踏まえつつ、電柱又は電線を道路上において新たに設置しないようにする」という基本的な考え方が示されました。
- その後、道路法上の道路（公道）については、無電柱化の推進に向け、電柱や電線が道路を占有することについて制度の改正が行われるなど、法体系の整備が進んできました。
- 一方で、都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条の開発行為の許可を受けて行う宅地開発においては、整備される開発道路が私道であることが多く、また、開発道路ではなく、私有地内に電柱が新設される場合もあり、無電柱化実施の判断が開発事業者に委ねられている状況です。
- 地震や台風などの災害時に、倒れた電柱や電線により円滑な避難や救助活動が妨げられることは、過去の災害の経験からも明らかであり、一たび電柱が新設されると、特に私道や私有地では、その撤去は容易ではありません。
- 都は、これまで、こうした宅地開発における無電柱化を推進するため、補助制度の実施や相談窓口の設置など開発事業者の皆様に対する支援を行ってきました。
- この度、こうした支援策を更に後押しし、電柱の無い安全・安心な東京を実現するために、法的権限を背景とした指導等を行うべく、その根拠となる条例を制定するものです。

1（2）都内における宅地開発の現状

- 東京都内において、開発許可※を受け、開発道路を新設する宅地開発は、年間、約500件程度行われています。
- 現状、こうした宅地開発では、多くの場合、電柱が新設されており、東京都無電柱化計画で原則としている「これ以上電柱を増やさない」ためにも、宅地開発の際に無電柱化を推進する新たなルールづくりが必要です。

■宅地開発における電柱の新設（イメージ）



■開発道路へ電柱を新設した事例



※開発許可：都市計画法第29条に定める開発行為の許可（都市計画法第30条第1項）

2 条例制定の趣旨（宅地開発における無電柱化の推進）

- 規制区域において宅地開発をしようとする者（開発事業者）は、技術的に困難であるなどの場合※を除き、電柱又は電線を開発区域※内に新たに設置しないものとします。
- ・ 無電柱化は災害時の避難や救助活動を円滑にするなど、都市防災機能の強化に加え、安全で快適な歩行空間の確保や良好な都市景観の創出などの観点から重要な取組です。
- ・ 新たな宅地開発を行う際は、開発事業者のみならず、開発された宅地の購入者や利用者も含めた社会全体で「これ以上電柱を増やさない」という認識を共有していく必要があります。
- ・ このため、一定の区域を規制区域とし、その区域内で行われる宅地開発において、開発区域内における電柱等の新設を原則禁止とする規定を設けます。
- ・ 規制区域は、今後、段階的に拡大し、最終的には都内全域を対象とすることを目指します。規制区域の考え方は9ページを御覧ください。

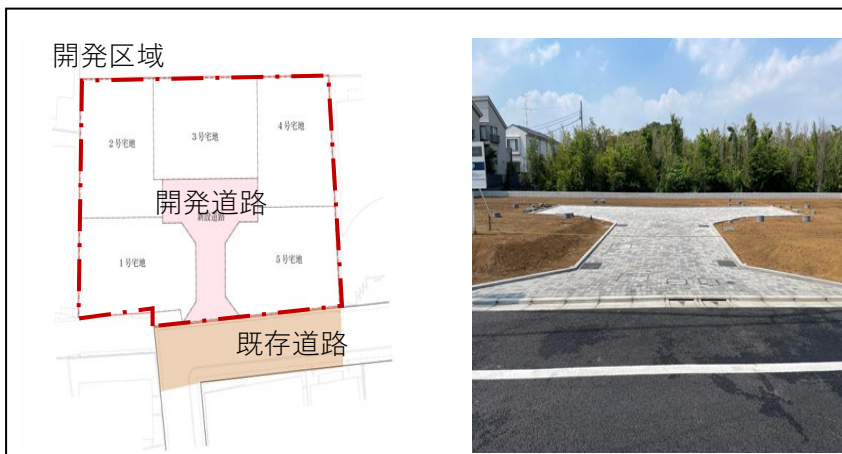
※技術的に困難である場合

道路法施行規則第4条の4の2に基づく「当該道路の構造その他の事情に照らし技術上困難であると認められる場所」と同等程度の困難度を想定しています。

（例）

- （1）開発道路の掘削の深さが、無電柱化するには浅い場所
- （2）開発道路の延長が無電柱化するには短い場所
- （3）道路の幅員が著しく狭く、電線を地下に埋設する空間が確保できない場所
- （4）既に地下に埋設されている占用物件等が多数あり、電線を地下に埋設する空間が確保できない場所

■宅地開発における無電柱化実施事例



※開発区域：開発行為をする土地の区域（都市計画法第4条第13項）

3 条例制定の目的

- 宅地開発における無電柱化を推進するために必要な措置を講じることにより、都市防災機能の強化、安全で快適な歩行空間の確保及び良好な都市景観の創出に寄与します。

東京都無電柱化計画に示す無電柱化の目的

都市防災機能の強化

災害時に電柱の倒壊による道路閉塞を防ぐとともに電線類の被災を軽減し、電気や電話などのライフラインの安定供給を確保する。



安全で快適な歩行空間の確保

歩道内の電柱をなくし、歩行者はもちろん、ベビーカーや車いすも移動しやすい歩行空間を確保する。



良好な都市景観の創出

視線をさえぎる電柱や電線をなくし、都市景観の向上を図る。



4 (1) 規制の内容（実施計画の届出）

- 規制区域において宅地開発をしようとする者は、開発許可申請時に、開発区域における無電柱化の実施計画を届け出なければなりません。
- ・ 宅地開発の実施に際し、電柱新設の原則禁止を徹底するため、開発事業者には、開発許可申請時に開発許可権者へ（仮称）無電柱化実施計画書を届け出ることを義務付けます。
- ・ 計画書の届出義務に対する罰則は設けず、指導、勧告及び公表の制度を設けることで実効性を高めます。

宅地開発における 無電柱化の推進

規制区域内で行われる
宅地開発において
開発区域内への
電柱新設を原則禁止

実施計画（届出制）

開発許可申請時に
（仮称）無電柱化
実施計画書の届出を
義務付け

実効性の確保

- ①計画書の全件公表
 - ・ 無電柱化を実施しない旨の届出者には、指導、勧告を実施
 - ・ 実施有無及び無しの場合は理由も含め公表
- ②届出義務違反には指導、勧告、公表を実施

《届出を行う必要がある開発行為》

開発行為のうち、以下の全ての事項を満たすものが届出の義務付けの対象となります。

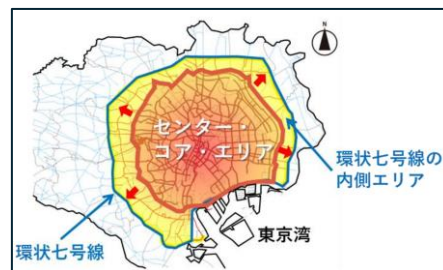
- ・ 居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの
- ・ 新たな道路の整備（開発区域に接する既存の道路の拡幅を除く。）を伴うもの
- ・ 規制区域内で行われるもの（規制区域の考え方は、次ページを御覧ください。）

4 (2) 規制区域の考え方

- 東京都の「東京都無電柱化計画」や「防災都市づくり推進計画」に都市の防災機能向上に資する位置付けのあるエリアで行われる宅地開発について、(仮称)無電柱化実施計画書の届出を義務付けることを検討しています。
- 「東京都無電柱化計画」は、次期計画の策定に向けた検討を行っています。また、「防災都市づくり推進計画（令和3年3月）」も、令和7年3月改定の基本方針に基づき、今年度末の改定に向けた検討を行っており、規制区域については、これらの計画の改定内容と整合を図り定めていきます。
- それぞれの計画において、現時点では、以下のようにエリア等を位置付けています。

東京都無電柱化計画（改定）（令和3年6月）

- 都市防災機能の強化に向けて重点的に整備するエリアを「重点整備エリア」と位置付け
- 本計画においては、重点整備エリアを、前計画で定めたセンター・コア・エリアから、環状七号線の内側に拡大し、都道の無電柱化を推進

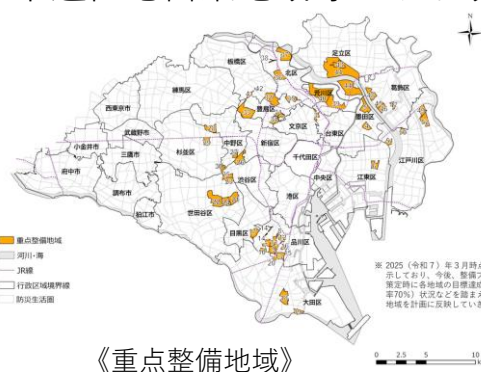


防災都市づくり推進計画 基本方針（令和7年3月改定）

- 震災時の被害拡大を防ぐため、防災都市づくりに係る諸施策を体系的に推進する一定のエリアを指定
 - ①整備地域：震災時に特に甚大な被害が想定される地域
 - ②重点整備地域：整備地域の中で防災都市づくりに資する事業を重層的かつ集中的に実施する地域
 - ③防災環境向上地区：整備地域外の木造住宅密集地域等のうち改善が必要な地区



《整備地域》



《重点整備地域》



《防災環境向上地区》

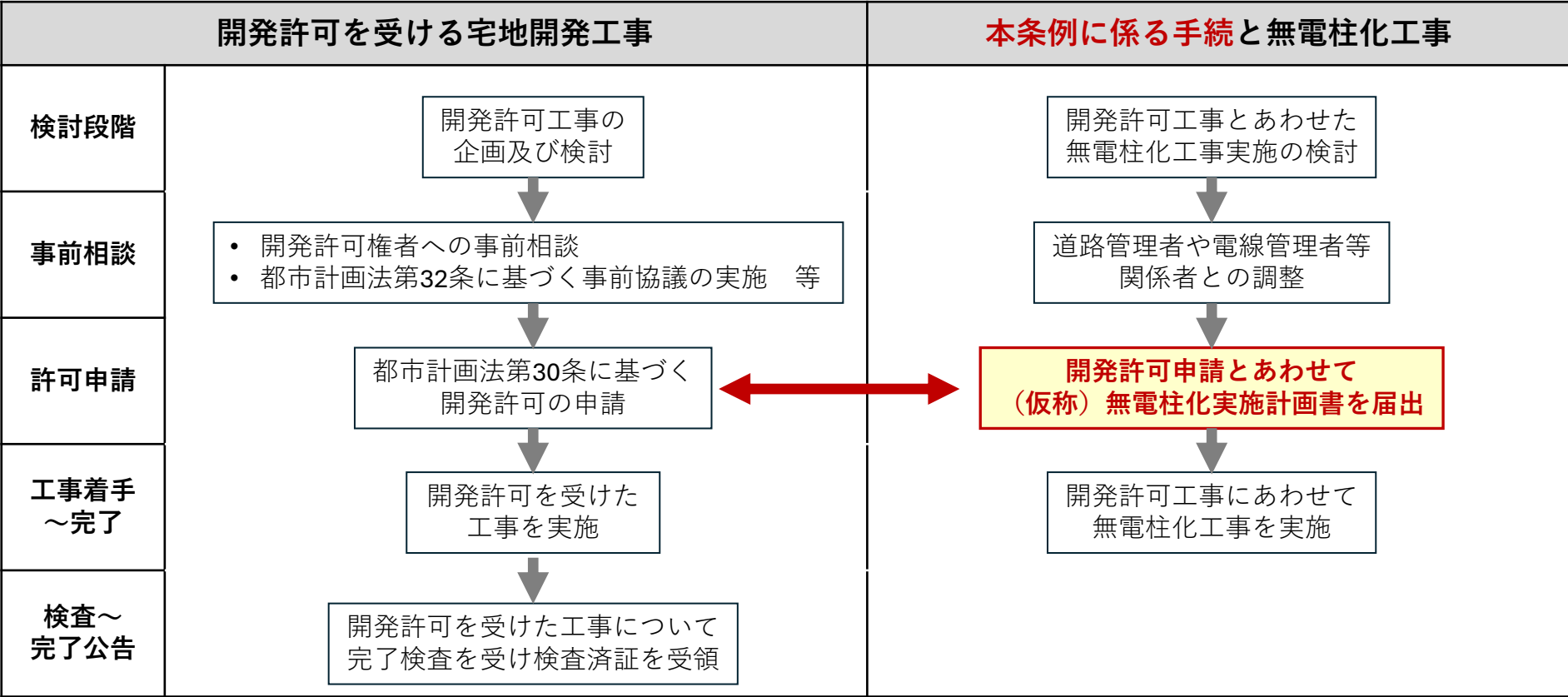
※三つの地域・地区の詳細は、「東京都不燃化ポータルサイト」で確認できます。

<https://www.funenka.metro.tokyo.lg.jp/>

4 (3) (仮称) 無電柱化実施計画書の届出の流れ

- (仮称) 無電柱化実施計画書は、開発事業者が、宅地開発工事の開発許可の申請とあわせて提出していただきます。
- 規制区域外の宅地開発においても、開発事業者は、任意で届出を行うことができます。

《開発事業者から見た、開発許可事業と本条例の関係》



4（４）（仮称）無電柱化実施計画書の構成及び公表

- 届け出ていただく「（仮称）無電柱化実施計画書」は、以下の構成を基本とします。
- 「（仮称）無電柱化実施計画書」は、全件、東京都のホームページで公表する予定です。

種類	届出する主な内容（下線部は開発許可申請書と共通）
無電柱化実施計画書	・ <u>開発許可申請者及び工事施工者の住所及び氏名</u> ・ <u>開発区域に含まれる地域の名称</u> ・ <u>開発区域の面積</u> ・ <u>予定建築物等の用途</u> ・ <u>工事着手及び工事完了予定年月日</u> ・ 無電柱化の実施の有無 ・ 無電柱化の方式（構造、維持管理等） ・ 無電柱化を実施しない場合は、その理由

（以下は添付資料）

計画図	・ 無電柱化計画を示した平面図 など
電線管理者との協議状況が分かる資料	（例）電線管理者との契約書等の写し （電線管理者管理方式、連携管及び連携設備の費用負担分） （例）設計内容について電線管理者の確認を受けた書面の写し （自治体管理方式、組合管理方式又は自営設備方式の場合） （例）電線管理者との事前協議書の写し
無電柱化工事の概算事業費	・ 電線管理者及び工事施工者の支払先別に整理されたもの
無電柱化工事の工程	・ 無電柱化工事、開発許可工事等の予定が分かるもの

4 (5) 実効性の確保（無電柱化の実施に対する指導等）

（指導、勧告）

- 「（仮称）無電柱化実施計画書」において、技術的に困難など無電柱化を実施できない理由がなく無電柱化を実施しない旨を届け出た場合は、指導又は勧告の対象となります。
- 正当な理由がなく届出がないときは、指導又は勧告の対象となります。
- 届出の内容が事実と異なるときは、指導又は勧告の対象となります。

（公表）

- 届出のあった「（仮称）無電柱化実施計画書」は、全件公表します。
- 届出を怠った又は事実と異なる届出を行った開発事業者が正当な理由なく勧告に従わないときは、開発事業者の氏名等を公表します。

- 開発事業者が開発許可の事前相談を行った段階で、条例制定の趣旨にのっとり、「宅地開発にあわせて無電柱化を実施」するよう、活用できる支援策等について助言を行います。

《「無電柱化を実施しない」旨を届け出た開発事業者に対する指導等》

- 開発許可申請時に、技術的に困難など無電柱化を実施できない理由がなく「無電柱化を実施しない」旨を届け出た開発事業者に対しては、「宅地開発にあわせて無電柱化を実施」するよう、指導又は勧告を行います。

《届出の義務を怠った場合又は事実と異なる届出を行った場合の開発事業者に対する指導等》

- 開発事業者が、届出の義務を怠った場合又は事実と異なる届出を行ったことが判明した場合、指導又は勧告を行います。
- その上で、正当な理由なく勧告に従わない場合は、以下の事項を公表します。

（公表事項案）

- ・ 開発許可申請者の住所及び氏名
- ・ 開発区域の面積
- ・ 開発区域に含まれる地域の名称
- ・ 開発許可番号
- など

5 開発事業者への支援

- 都は、これまで、宅地開発における無電柱化を推進するため、補助制度の実施や相談窓口の設置など、開発事業者の皆様に対する支援を行ってきました。
- 条例制定後も、支援と規制を両輪として、引き続き、電柱の無い安全で安心なまちづくりの実現に取り組んでいきます。

現行の支援策	概 要
補助事業の実施	• 開発事業者（開発許可を受けた方）に、宅地開発とあわせて無電柱化を行うために必要な経費の一部を補助しています。
無電柱化ノウハウの提供	• 開発事業者向けに、宅地開発における無電柱化の相談窓口を設置しています。 • 配線計画や資金計画等の資料作成を支援し、無電柱化に対する設計者（担い手）確保や育成を図っています。
宅地開発における無電柱化を推進する事業者認定制度の創設	• 宅地開発における無電柱化に取り組む事業者を増やしながらかく普及させることを目指しています。 • 積極的に無電柱化に取り組む事業者を、都が認定し、ホームページで公表しています。

※現在都が行っている支援策は、東京都都市整備局のホームページで御覧いただけます。

https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/kenchiku_kaihatsu/jyutaku/kaihatsu#direct

- 以上の「（仮称）東京における宅地開発の無電柱化の推進に関する条例の基本的な考え方」について、パブリックコメントを実施しています。

※パブリックコメントの実施については、東京都都市整備局ホームページを御参照ください。

https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/kenchiku_kaihatsu/jyutaku/kaihatsu/kaihatsu100

- 規制の在り方や規制区域、行政による支援策等に関して、都民の皆様の御意見をお寄せください。
- 皆様から御意見を頂くとともに、開発許可権者となる自治体や関係団体等の御意見も伺いながら、検討を進めてまいります。
- 条例は、制定後、一定の周知期間を設けた上で、施行します。

