

第一五七回新宿区都市計画審議会議事録

（平成二十四年六月二十二日）

第一五七回新宿区都市計画審議会
開催年月日・平成二十四年六月二十二日

出席した委員

戸沼幸市、石川幹子、星德行、喜多崇介、長沼卓司、金井修一、
下村治生、有馬としろう、阿部早苗、沖ともみ、須藤國夫（代
理・平本）、大崎秀夫、谷川一美、中川義英

欠席した委員

倉田直道、窪田亜矢、加藤仁、山田啓史、及川浩志、西脇克治

議事日程

日程第一 審議案件

- 一 議案第二七六号 東京都市計画地域冷暖房施設 歌舞伎町地区地域冷暖房施設の決定について
- 二 議案第二七七号 東京都市計画地域冷暖房施設 西新宿地区地域冷暖房施設の変更について
- 三 議案第二七八号 東京都市計画地域冷暖房施設 西新宿一丁目地区地域冷暖房施設の変更について

日程第二 その他連絡事項

議事のでんまつ

午後 二時〇一分開会

○戸沼会長 皆さん、どうもこんにちは。

では早速、第一五七回の都計審を始めたいと思いますので、どうぞよろしく願います。

事務局から何か御連絡はありますか。どうぞ。

○事務局（鈴木） 事務局です。四月一日付で人事異動がござ

いました。新規の幹事を御紹介いたします。

教育委員会事務局次長、小池勇士です。

○小池教育委員会事務局次長 よろしく願います。

○事務局（鈴木） 次に、都市計画部長、新井建也です。

○新井都市計画部長 新井です。よろしく願います。

○事務局（鈴木） 以上、新幹事です。よろしく願います。

○戸沼会長 それから、今日の欠席の御連絡がございましたの

が、窪田委員、倉田委員、加藤委員、山田委員、そして及川委

員と西脇委員ということですね。

それから、新宿消防署長の須藤委員が、公務のため欠席で、

代理で平本予防課長がおいいただいたということで、よろし

くお願いいたします。

それから、今日の議事録の署名人ですけれども、中川委員に

お願いしたいと思います。どうぞよろしく。

それでは、今日の予定と資料について、事務局から説明して

ください。

○事務局（鈴木） 事務局です。本日の日程の資料につきまし

て、御確認をお願いいたします。

机にあります「議事について」をごらんください。

本日の日程です。

日程第一、審議案件（一）議案第二七六号、東京都市計画地

域冷暖房施設 歌舞伎町地区地域冷暖房施設の決定について
(二) 議案第二七七号、東京都計画地域冷暖房施設 西新宿
地区地域冷暖房施設の変更について (三) 議案第二七八号、東
京都市計画地域冷暖房施設 西新宿一丁目地区地域冷暖房施設
の変更について

日程第二、その他連絡事項です。

次に、資料でございますが、事前に送付させていただいてお
ります資料、一つ目、「地域冷暖房施設の都市計画決定及び変
更について」と、二つ目、資料右上に書いてあります議案第二
七六号、「東京都計画地域冷暖房施設 歌舞伎町地区地域冷
暖房施設の決定について(新宿区決定)」と、資料右上の議案
第二七七号、「東京都計画地域冷暖房施設 西新宿地区地域
冷暖房施設の変更について(新宿区決定)」、次に資料右上、
議案第二七八号、「東京都計画地域冷暖房施設 西新宿一丁
目地区地域冷暖房施設の変更について(新宿区決定)」です。
本日お持ちでしょうか。お持ちでなければ事務局のほうで用意
しておりますので、お申し付けください。

次に、机上に配布させていただいております資料ですが、
「第一五七回新宿区都市計画審議会議事日程表」と、「都市計
画審議会委員名簿」、「地域冷暖房施設の都市計画の概要図」
です。おそろいででしょうか。

本日の日程と資料は以上でございます。

なお、御発言の際には、目の前のマイク、要求④というボタ
ンを押して発言をいただき、終了後は終了の⑤のボタンを押し
ていただきますようお願いいたします。

以上です。

日程第一

一 議案第二七六号 東京都計画地域冷暖房施設 歌舞伎
町地区地域冷暖房施設の決定について

○戸沼会長 それでは、早速議案の一、議案二七六号ですか、
説明いただきたいと思えます。

○事務局(鈴木) 事務局です。本日の議案は、昨年十二月十
六日に開催されました、第一五六回新宿区都市計画審議会にお
いて御報告いたしました案件です。

議題の説明ですが、議案第二七六号、東京都計画地域冷暖
房施設 歌舞伎町地区地域冷暖房施設の決定についての個別説
明をし、御審議いただいた後、関連がある議案、第二七七号と
第二七八号について一緒に説明させていただきます。

それでは、日程第一、審議案件一、東京都計画地域冷暖房
施設 歌舞伎町地区地域冷暖房施設の決定についてです。

議案については、主管課、都市計画課長が説明いたします。
よろしくお願いいたします。

○田中都市計画課長 都市計画課長の田中でございます。どう
ぞよろしくお願いいたします。

それでは、座って説明させていただきます。

本日の都市計画審議会では、地域冷暖房の都市計画として、
三地区を御審議いただきたいと思えます。

机上配布しております、議案第二七六から二七八号、参考資
料二、カラー刷りのA四縦のペーパーでございます。こちらを
ごらんください。この図の中で、赤で囲まれた地区の中で青い

部分、こちら導管と申しますが、こちらの新設等を定めていくものでございます。事務局から御説明させていただきましたが、議案第二七七号及び二七八号の西新宿地区と西新宿一丁目地区の二地区につきましては、両地区の熱融通を図るために導管をつなぎますので、あわせて説明をさせていただきます。

それでは、ただいまより議案第二七六号、東京都市計画地域冷暖房施設 歌舞伎町地区地域冷暖房施設の決定について、御説明をさせていただきます。

本議案につきましては、平成二十三年十二月十六日の都市計画審議会にて事前報告をさせていただいております。

お手元に都市計画図書をお配りしておりますが、右上に議案第二七六号から議案第二七八号と書いてありますA四縦の資料で御説明をさせていただきます。二枚刷りの頭が白黒のペーパーになります。

一ページ目には概要、二ページ目にはこれまでの経緯と今後の予定、今回該当する区域を記載してございます。あわせてごらんください。

それでは、参考資料の一ページになります。

区では、八地区の地域冷暖房施設を都市計画として定めております。昨年、都市計画審議会に報告した以降、都市計画の決定及び変更に向けた手続を進めてまいりました。審議案件の三地区につきましては、平成二十四年四月十日から二十四日までの二週間、都市計画案及び変更案について縦覧を行い、意見書の提出を受けました。この中で、意見書の提出はありませんでしたので、都市計画案及び変更案のとおり、都市計画を決定いたします。

それでは、都市計画の内容について御説明いたします。まず、一一一、歌舞伎町地区でございます。

二ページ目をごらんください。こちらの二ページ目の⑨になります。東京都健康プラザハイジア周辺地域に熱供給を行うことを目的に、同一建物内にプラントと導管による冷水と蒸気の供給を行っています。効率的なエネルギーの利用を図るため、都市計画の決定を行うものです。仮称東宝ビルの建築計画にハイジアから導管をつなぐものになります。

名称といたしましては、東京都市計画地域冷暖房施設歌舞伎町地区地域冷暖房施設でございます。

案の内容といたしましては、導管として歌舞伎町一号线及び歌舞伎町一一一号线、熱発生所施設として歌舞伎町地区熱エネルギーセンターでございます。

議案第二七六号の都市計画図書をごらんください。A四の横書きのものでございます。

一ページ目が総括図、二ページ目が位置図になっております。

三ページ目が計画図で、ハイジア内にある歌舞伎町地区熱エネルギーセンターから南北に走る導管が歌舞伎町一号线、一号线から東西に走る導管、ハッチの部分でございますが、これが歌舞伎町一一一号线になります。

四ページ目は、先ほど御説明いたしました都市計画で定める名称等の内容を記載しております。

参考資料の二ページをごらんください。

こちら、戻りましてA四の縦の白黒のほうでございます。こちらの中で、これまでの経緯及び今後の予定について御説明いたします。

平成二十三年十二月十六日の都市計画審議会に報告してございます。平成二十四年一月二十四日に説明会を開催しております。その際にも特に反対の意見はございませんでした。本年四月に都市計画法に基づき、都市計画案を縦覧し、意見書の提出を受けました。意見書の提出はありませんでした。

本日、都市計画審議会に付議しております。

その後の予定といたしましては、六月下旬から七月上旬にかけて都市計画の決定を行っていきたくと考えてございます。

議案第二七六号、歌舞伎町地区地域冷暖房施設の都市計画の決定についての説明は以上になります。

御審議のほど、よろしくお願いいたします。

○戸沼会長 何か御質問はございますでしょうか。あるいは御意見がありましたらどうぞ。どうぞ。

○石川委員 単純な質問なんですが、この二七六号の四ページの決定内容ということで、導管と発生所施設があるんですが、発生所施設に関しては面積が二千八百㎡と書いてあるんですが、導管というのは、延長が問題なのではないかと思うんですが、そういったことはこの計画決定の図書に明記しなくてもよろしいのでしょうか。

○田中都市計画課長 都市計画で定めるのが、名称と位置、こちらのほうを定めるとなっております。延長については記載内容になっておりません。ちなみに、こちらの歌舞伎町のほうは、導管が二百五mを予定してございます。

○石川委員 発生施設に関しては、備考に記載されていたものですから、ここの備考のところ为空欄だったもので、念のため伺いました。

そうしますと、一―一はどのぐらいになるんですか。

○田中都市計画課長 一号線が百三十五m、一―一号線が七十mでございます。

○戸沼会長 いいですか。

○石川委員 はい。

○戸沼会長 じゃ、ほかにどうぞ。

○星委員 これも単純な質問で、わからないので教えていただきたいんですが、この歌舞伎町地区の地域冷暖房施設って、これで完成型と理解していいんですか、まだこれからどんどん延長して増やすと。どちらの方向なんでしょう。

○田中都市計画課長 今、区域として決定しておりますのがこちらの赤で囲った区域でございます。今回、東宝さんのほうで地冷の連結があるんですが、今後このエリアの中で大規模な建て替え等があったときには、当然地冷の供給について協議して、そういう中でそういう協議がまとまれば、そういうところもあわせて供給を検討していきたいということでございます。まだこれで最後というわけではございません。

○戸沼会長 よろしいですか。どうぞ。

○下村委員 下村です。この都市計画決定を受けて、当然工事が始まると思うんですけども、その工事の期間とか、どんな風になるのか、具体的にわかる範囲で結構ですので教えていただければと思います。

○戸沼会長 どうぞ。

○田中都市計画課長 歌舞伎町地区につきましては、現在予定といたしまして、今年平成二十四年の十一月から来年二十五年度の八月を予定してございます。

実際、コマの東宝の工事が平成二十七年四月までの予定でございまして、それまでの間にこちらの導管の工事を完成して、東宝の完成の暁には、地域冷暖房の供給は開始されているという予定になってございます。

○**下村委員** ありがとうございます。何か具体的にお聞きすると、今、シネシティー広場と通称言っているんですけれども、コマ劇場前の広場を全面的にお使いになるということのようなんですけれども、これはやっぱり地域冷暖房ということ、このハイジアさんから導管を延ばすのは初めてで、ハイジアが完成してから二十年経つんですけれども、ようやくと、今までボイラー室等が非常に大きくとってあったんですが、全然使われずにそのまま来たんですが、ようやくとこれが使われるようになるということ、私も期待しているんですけれども。

シネシティー広場をかなりの部分使うというお話なんですけれども、この辺はやはり、確かに今、コマ劇場が非常に白い工事塀で囲まれて、解体工事終わりました、実は今日起工式があったんですけれども、これから三年弱の間、あそこはずっと、建物が立ち上がってくればまたそれなりにあれだと思えますけれども、しばらくの間板塀に囲まれてしまうというふうな形になるわけで、さらに今年の十一月からとはいえ、またシネシティー広場が囲まれるということになりますと、残った興業施設がかなり打撃を受けるんじゃないのかなというふうに思っているものですから、そういった意味で、工事等について御配慮いただいて、なるべくフェンス等も圧迫感のないようなもの、あるいは工事でお使いになるさまざまな資機材ですとかその他のものを、どうも広場に置くようなんですけれども、そういった

ものもある程度、どうしても置かなくてはいけない品物という変ですけれども、そういう資機材はもちろんですけれども、それ以外のものはなるべくコンパクトにさせていただいて、塀等も多少なりとも両側の道の部分、シネシティーそのものも道なんですけれども、実際に道として使っている部分をなるべく広く取っていただけると、周りの映画館、それから商業施設その他もいいのではないかとというふうに思っているんですけれども、その辺は何かお聞きになっておりますでしょうか。

○**田中市計画課長** これから、あそこのシネシティー広場は区道でございますので、当然、区のみどり土木部との協議も入ります。そういう中で、今、下村委員がおっしゃったような、歌舞伎町の工事中のいかに人が回遊できるようにするかというのは非常に大切な問題でございますので、そういう区が協議を受ける中で、いかに資機材をコンパクトに置いてもらえるかとか、要は圧迫感をなくしてもらって、人がシネシティー広場に来なくなってしまうようなことがないように話し合っていくたいと考えています。

○**戸沼会長** よろしいですか。

○**下村委員** 最後にすみません、この工事塀の問題なんですけれども、できたら何かコマ劇場のほうの工事塀については、またいろいろと広告を使った、屋外広告物を使ったさまざまな活性化というのも考えていただいているようにございますので、こちらのほうの塀についても、何か、ただ白い塀が連なっているというだけじゃなくて、多少なりともにぎわいを創出するよいうな、そういう絵柄にしていたかどうか、あるいはその他の活用も考えていただける場というふうに思っているのと、あと、

先ほどの御説明でも地下にどういふふうなものが入っているか、よくまだよくわからない部分があるというので、工事期間も十一月からさらに来年の八月までということでございますけれども、なるべく一カ月でも短くなるような、そういうふうな指導といましようか、そういったものもしていただければというふうに思っています。

以上です。

○戸沼会長 ほかに何か。どうぞ。

○有馬委員 ちよつと、一点だけお聞かせいただきたいと思うのですが、地域冷暖房のこの地域における都市計画というのは、いろいろところで、今後、エネルギー政策を推進するに当たって重要なことだと思んですが、こういったプラントをつくって、そのエリアエリアにそれぞれ地域冷暖房を、新宿では八地域と認識しておりますけれども、それを今後推進するに当たっての考え方として、確かに低炭素な暮らしということには関連してくるんですけども、それに伴う、そうであるところとないところの費用のないいわゆるコスト的な側面はどの程度の違いがあるのかどうか、参考に、わかればお教え願いたい。

○田中都市計画課長 エネルギーの使用量といたしましては、省エネルギー、消費量の削減という部分では、経済産業省のほうで出している資料で九・九%のエネルギー消費量が削減になると言っておりますが、各事業者さんとしての電気量の部分で考えたときには、期間三十年のライフサイクルコストということで考えたときに、ある程度大規模なものであれば約一〇・五%の電気量の削減、料金の削減という試算が出てございます。

○有馬委員 三十年で一〇・五%ということですね。そうする

と、電力は七月でまた東電の値上げ等々も一応予測をされていたりもするんですが、そのエリアの中で、いわゆるこれはプラントをつくって供給をするわけですけども、それはそれぞれの事業者が、そのことのいわゆる契約を結ぶという考え方でよろしいわけですか。

○田中都市計画課長 各事業者さんが協定を結んだ中で、料金等を決定して、実際の熱供給を受けるといふ形になります。

○戸沼会長 ほかに何かございましたら。どうぞ。

○中川委員 参考までに教えてください。計画決定は今日、この後、事業決定はいつごろ、先ほどのお話では十一月ぐらいからもう工事云々がお話あったんですが、区として事業決定されるのはいつごろを予定されているかというところを聞きたい。

○田中都市計画課長 すみません、都市計画決定した後、実際、例えば都市計画道路とか、ああいうものであれば東京都が事業認可というものをとるんですが、地域冷暖房については、熱供給事業としてその後事業をやるといふ中で、区のほうでの事業認可という形はとらないで実施いたします。

○戸沼会長 どうぞ。

○石川委員 私、今のわからないんですけども、そうするとだれが、どなたが事業をして、先ほど協定を結んで費用ということなんですが、この都市計画決定区域ありますよね、供給区域。そこに住んでいらっしゃる方は、要するに別に強制じゃないわけですよ。要するに自主的に結ぶわけですよ。そうすると、参加する方がいないと、採算が取れないようなことになりませんか。ちよつと仕組みがすみませんが、教えていただければと思うんですが。

○田中市計画課長 歌舞伎町地区につきましては、新宿熱供給株式会社というところがプラントの設置、導管の工事を行います。実際、こちらのエリアのものについては、住宅で延べ床が二万㎡以上、事業床で一万㎡以上、こういう建て替えの事業者については、協議義務が発生いたしますので、このエリアの中でそういう大規模な建て替えを行うような建築に際しては、新都市熱供給との協議義務が発生します。

○石川委員 そうしますと、これが要するに協議義務が発生するという前提で、当然採算ベースに乗るといような見通しで、この新宿熱供給株式会社が今回投資をするという理解でよろしいんですか。要するに、株式会社ですから、民間の会社ですよね。全くりターンがないという事業に投資するわけにはいかないと、思いますので、この都市計画決定でこれがゴーサインになるといふ前提条件として、こういった協議義務発生都市再開発が見込まれるということで採算ベースに乗るといふことで、こういう今回の決定に至っているのでしょうかという、すみません、よくわからないものですから伺います。

○田中市計画課長 東宝さんとの事前協議の中で、東宝のほうは地域冷暖房を導入するというような事前の協議を受けて、そのある程度道筋が固まった中で、今回都市計画審議会に付議しているという状態でございます。

○戸沼会長 いいですか。コマの建て替えて、大きな事業があり、そこに活用するという見込みでこの都市計画があるという。

○石川委員 ここではないですよ。

○中川委員 計画決定のところはよくわかるんですけども、その次、実際事業をやろうとすると、それほど大きなものじゃ

ないですから、影響評価だとか、工事中の問題だとか、そこら辺は必要ないとは思いますが、要は、それを事業と進めていく上で、やはりいいだろうというの、恐らく予算の問題であるとか、さまざまところでゴーを出されるんだと思うんです。その決定というのは、先ほどの熱供給株式会社でしたっけ、その事業としてオーケーであれば、この熱供給といいますが、地冷に関して事業化がされるという理解でよろしいんですかという。単に手続的などころだけの問題。

○戸沼会長 実際にどう進むかを説明していただくといいたくないですか。

○田中市計画課長 すみません、先ほど事業認可、区のほうの事業認可がないということで申し上げたんですが、熱供給事業法により、経済産業省のほうの事業認可をとるといふことでございまして、その認可がとれた後に、実際の道路の下を掘る場合には、道路管理者の道路占用許可等の手続を経た後に工事をしていくという流れになります。

○戸沼会長 いいですか。あとは採算も、事業者同士が話し合っただけで決まると。そういうことですね。

○石川委員 いいですか。なぜかといいますと、こういう時代ですから、エネルギー政策というのは本当に大事なわけです。これを見ますと、昭和五十八年が第一号で、順次ばらばらとこの決定がとれているわけですよ。

新宿というのは、そういう意味でほかの区に比べてこれから都市更新ということ、再開発等々、いろいろな事案がございまして、これを一つの先例として、新宿区全体の、今は今回で九件ですけれども、ほかにいろいろ出ていく可能性があるわ

けですね。そういうときに仕組みというものに関して、やはりしつかりとした認識を私どもが持つていないといけないということ、ここで伺っているわけです。都市計画決定、ここですると。

今、中川先生から、事業化はどうなるのかというお話があったわけですね。その認可をするのはもちろん経済産業省、そういうことだろうと思う。そういうお答えでしたので、道路工事は新宿区。ただ、それが要するに採算ベースに合うかどうかという話と、それは比べている話ですね。

それから、これはいわゆる都市計画審議会で、公共の敷地を使ってやるわけですから、公的な要因と両方のバランスがいるわけですね。そのときに採算が合わないから、じゃあいろいろ都市計画決定したけれども、その事業に移るか移らないかというそこに関しては、やはり余り恣意的なプライベーターベースで決められるものではないと思うんです。そうでなければこの都市計画審議会に係る案件ではないわけですから。

ですから、私が先ほどから伺っているのは、決定をしたと。その後に事業化をするときの、要するに理由といえますか、その根拠がしつかりとした明確なものがこの段階である程度ない限り、プライベーターな企業の恣意的な行為ではないわけですから、プライベーターな企業の行為であったとしてもそれは恣意的なものであつてはならないわけですから、その事業認可に至るプロセスにおいて、どのような合理的根拠と内容というものがこの背景にあるのかということをお伺っていくということなんです。

ですから、今回の事例に関して、二万㎡、一万㎡、これは東宝側のプロジェクトがこれをクリアするという単純な理解でよ

ろしいんですか。ほかの細々としたことは、たとえうまくいかないにしても、少なくともこれに関してはクリアできるので、採算性が合うというふうな理解でよろしいんでしょうか。そこがちよつとよくわからないんです。

○田中都市計画課長 まず、地域冷暖房施設を都市計画する一番大きな理由が、地域冷暖房施設の導管を道路下に敷設するというのが通常認められない行為でございます。ただし、都市計画を決定したものに限り、それは道路の下が占用が認められるということ、こちらの背景については、もとからプラントというものはございました。その実際の地区内でプラントの中の熱供給をやっていたというところで、これまでは都市計画の必要がなかったんですが、今回道路の下を介して、東宝までつなげるというためには、その都市計画を経て、道路の下を掘る工事を都市計画決定しないとできないというところで、今回、都市計画として定めていくものでございます。

実際、先ほど導入検討義務、この業務では一万㎡以上、商業・住居では二万㎡以上、こちらの導入検討義務というのは発生しておりますが、導入義務ではございませんで、これは当然市民の話し合いの中で、どうしても自分のところは地冷を入れたくないというようなどころがあれば、それを絶対的に強制するというわけではございません。ただ、あくまで環境対策という側面もございませので、できるだけ地域冷暖房を大規模な建築を行う際には導入してもらおうように、さまざまな角度からお願いをして、今回、東宝についてはそういう中で、地冷の導入を決定したというところでございます。

○戸沼会長 歌舞伎町の再開発で、今度コマの動向がどうなる

かによって、歌舞伎町全体の、歌舞伎町ルネッサンスじゃありませんけれども、歌舞伎町をどういうふうに景気づけるかという勉強会がルネッサンスやなんかでずっと進んでいて、今度具体的にやつとコマの跡地利用が決まって、事業化に向けて走り出したと。区も、それから地元の人も一体となってそれに応援しようという雰囲気の中で事業が起こっているという事案ですよ。具体的に、事業者と供給者との話し合いも、区を介してずっと見ているという事案だと思いますね。

ほかにどうぞ、何かありますか。

○阿部委員 伺っていて、私も聞いてみようと思って。環境建設委員会でも聞いたんですけども、石川先生たちがお話を聞いていたので、ちよつと私もお聞きしたいんですが、この新宿熱供給株式会社というのは、この建物は東京都の大久保病院だとか東京都の健康プラザがある建物なんです、全くの民間のプラントなのか、それとも何らか東京都が出資をしているような、そういう株式会社なのか、そこら辺ちよつと教えていただけますか。

○田中市計画課長 新宿熱供給株式会社は、株主構成として、東京都市開発株式会社、新都市熱供給株式会社、あと東京ガス株式会社が株主としてございます。東京都市開発株式会社というのが、水道局の第三セクターとしてでき上がった会社でございまして、公共的な部分もある程度入っているところとございまして、

○阿部委員 それと、皆さんもう御承知かもしれませんが、仮称東宝ビルなんですけれども、シネコンとホテルというふうになちよつと聞いているんですけれども、どういう建物なのかと

いうことと、それから、このエネルギーセンターが発生する冷暖房はここに供給したら、もうそれだけで目いっぱいになってしまうのか、それともほかの地域にもたつぷりとまだ供給するゆとりがあるのかどうか、その持っている力量についてはどうなんでしょうか。

○田中市計画課長 今回、プラントのほうは増設いたしますので、実際ほかにまた供給先が出てくれば、それについては対応は可能でございます。

あと、東宝のほうの建物の内容でございます。景観と地区計画課長のほうから御説明いたします。

○森景観と地区計画課長 景観と地区計画課長の森と申します。東宝のほうから聞いているのは、今お話がありましたように、シネコン部分が下層部にあつて、中高層部分にホテルが来るというようなことは聞いております。シネコンのところも、にぎわい創出のために一部商業施設が入るといようなことを聞いている次第でございます。

○阿部委員 この前の環境建設委員会で、西武新宿の駅、こちらもペペのホテルが入っている建物だと思うんですけども、今回、次の議題が、二つのプラントを接続するような、そういう都市計画なんですけれども、これは同じ計画地域内なんですけれども、ゆくゆく西武新宿のほうとこの新宿熱供給株式会社のプラントが、何か導管の接続するとか、そういうこともあり得ることなんでしょうか。

○田中市計画課長 こちらの新宿プリンスホテル、こちらのほうの建て替えがいろいろと計画が進んできて、当然こちらの大きさであれば、導入検討義務が発生する建物になるうかと思

います。そういう中で、事業者同士の話がまとまって、供給するという形になれば、当然導管を通すために都市計画の変更が必要になってくるかと思えます。

○戸沼会長 ほかにありますか。

○中川委員 これも参考までに。プラントというか、エネルギーセンターと書いてありますが、この二千八百㎡というのは、将来拡張のところでさらに地冷の需要が増えた場合に、二千八百よりも広げられるのか、それとも二千八百という中において、機器の問題だとかいろいろとありますが、かなりの需要、先ほどはかなり余裕があるので需要対応ができるというお話がありましたので、基本的には歌舞伎町の⑨のエリアに関しては一、二千八百㎡というところで、今後も対応ができそうだという面積というふうに理解していいかどうかという、その点だけお願いします。

○田中都市計画課長 今回のプラントの部分の二千八百の中には、空間としてまだあいている部分がございます。ですから、そこにまだ機械を置くスペースもございまして、その辺では増えても対応できると。予想以上にもっと増えた場合には、今度は新たにつくる建物にサブプラントというものを置いて、より熱発生量を補完していくような手法もほかのエリアで使っておりますので、現在でも十分足りるかと思えますが、本当に足りなくなつたときには、新たなところに導管でつなぐだけではなくて、サブプラントも設けて増強するという手法がまだ残っております。

○戸沼会長 ほかにありますか。

○石川委員 私、どういう根拠でこの地域冷暖房施設の線が引

かれているのかというのが全くわからないんですけども、プリンスホテルがあったり、いろいろ不思議な形なんですけど、この新宿区役所はすぐ目と鼻の先ですよ。十・何%もカットされるんだったら、やはり区が率先してやるべきじゃないかと思われると思うんですが、要するにどういう根拠でこの計画決定の線を描かれるのか、そこが、非常にきつい質問で申し訳ないんですけども、参考のために教えてください。

○田中都市計画課長 実際、環境局のほうでエリア設定する中で、やはり大規模なもの、建物に対しての供給ということで、なかなか効率性が上がらないというところがございまして、大規模なある程度建物が密集して、そういうところを一団地として、どのくらいのプラントで供給できるかというように、多分そこを想定した中でこのエリアを描いているのかなと。すみません、ちょっと想像の部分もあるんですが、そういう中で、今おっしゃった、区役所、こちらの建物、こちらも地冷を供給、私もいい意見だと思うんですが、実際、ただこの周りに余り一万㎡を超えるような建物がない中で、そうすると区役所の地下にプラントを設けるかというような話も含めて、いろいろと多分障壁もあろうかと思えます。

現時点でちょっとエリアに入っていないところで、いろいろと将来、私個人的には勉強したいなと思えますが、今、現実に区役所にと話しているところは発生してございませぬ。

○石川委員 これは導管を結ぶわけですよ。プラントそのものがここでやるわけではなくて、熱供給施設というのはこちらで、この案件も要するに区道の下に導管をとということなんです。それから、ちょっとよく理解できなかったということだけ申し添え

ます。

○戸沼会長 歌舞伎町全体をどうするかみたいな議論とか、それは別途、歌舞伎町ルネッサンスという勉強会を区がずっと続けておられて、幾つかの建物の更新とかいろんな話題がある中で、全体的な議論を多分将来的にはするんだらうと思うんですね。

エリアを広げる話は、ちょっと今回の話は別で、当面、シネ広場周辺の東宝の今度の建て替え問題に絡んだ議案と、視野としてはプリンスホテルなんかのエリアも含んで、この地域をひとまずそのエリアと考えようということですよ。

議案そのものは割合に単純な議案だと思いますので、とりあえずいろんな質問があるだろうと思います。

○喜多委員 やはり建物を建てる時、設計段階でもって熱源をどうするかとか、それから冷暖房はどうするかということを検討するわけですよ。それで、結局は環境問題で、CO2の問題だとかそういうことで、やはりこれはそういう地域冷暖房にしたほうがいいのではないかとということになるわけですね。

ただ、これは二十四時間動いていると思いますから、ホテルだとかそういうところはいいんです。だけれども、そういうところでない、やっぱりこれは非常に費用がかかるものではないかと。

それと同時に、新宿はなぜだめかというのは、用途というのがちゃんとしないんですよ、新宿のところはですね。

ですから、一部のところ、例えば東宝だけということになるのか、これはもう特別な問題だと思います。恐らく東宝では、設計段階において、自分のところで冷暖房するよりかは地域冷

暖房を使ったほうが得ではないかということでもって、役所といろいろ構想してつくってこうなったと思うんですよ。これはいいことであって、やっぱり地域のCO2とか、地域環境を考える上では、将来こういう設備を設ける、使うというよりはいいと思うんです。ただ、新宿区は古いですから、区役所は区役所のこんなところにできないですよ。物が古いのに新しいものはつけられないんですよ。

○戸沼会長 区役所のほうの議論は別途していただくということで、御参考に。また、こういう問題提起があったということは議事録に載りますので。

結構話題が多いんで少し長引きしましたが、一応本件について支障なしということでもよろしいでしょうか。

○戸沼会長 「はい」と呼ぶ者あり」

ありがとうございます。

日程第一

二 議案第二七七号 東京都計画地域冷暖房施設 西新宿
地区地域冷暖房施設の変更について

三 議案第二七八号 東京都計画地域冷暖房施設 西新宿
一丁目地区地域冷暖房施設の変更について

○戸沼会長 では、次に行ってください。

○事務局（鈴木） 事務局です。次に、日程第一、審議案件（二）議案第二七七号、東京都計画地域冷暖房施設 西新宿地区地域冷暖房施設の変更についてと、審議案件（三）議案第

二七八号、東京都市計画地域冷暖房施設 西新宿一丁目地区地域冷暖房施設の変更についてです。二議案について、まとめて都市計画課長より御説明いたします。よろしくお願いいたします。

○田中都市計画課長 それでは、続きまして、議案第二七七号、東京都市計画地域冷暖房施設 西新宿地区地域冷暖房施設の変更、議案第二七八号、東京都市計画地域冷暖房施設 西新宿一丁目地区地域冷暖房施設の変更について、あわせて御説明をさせていただきます。

一―二、西新宿地区地域冷暖房施設について御説明いたします。

それでは、A四判、縦の参考資料の二ページ目をごらんください。こちらの③と振ってございます、水色の部分になります。一―三で御説明いたします、西新宿一丁目地区地域冷暖房施設との熱融通によるエネルギー利用の高度化を図るため、都市計画を変更するものです。

名称といたしましては、東京都市計画地域冷暖房施設西新宿地区地域冷暖房施設でございます。

変更案の内容といたしましては、導管として西新宿一―六号線、熱発生所施設として西新宿プラントでございます。

続きまして、議案第二七七号の都市計画図書をごらんください。

一ページ目が総括図、二ページ目が位置図になっております。三ページ目が計画図で、今回都市計画として新たに定めます西新宿一―六号線が点線で囲まれた供給区域の右上にございます。こちらを西新宿一丁目地区との熱融通のために新たに決定

いたします。

四ページ以降は、先ほど御説明いたしました都市計画で定める名称等の内容を記載しております。

参考資料に戻っていただきまして、次に一―三、西新宿一丁目地区でございます。

参考資料の二ページ目の②、黄緑色の部分になります。先ほどの一―二、西新宿地区地域冷暖房施設との熱融通によるエネルギー利用の高度化を図るため、都市計画を変更するものがございます。

名称といたしましては、東京都市計画地域冷暖房施設西新宿一丁目地区地域冷暖房施設でございます。

変更案の内容といたしましては、導管として、西新宿一丁目六号線、熱発生所施設として西新宿一丁目第一プラント及び西新宿一丁目第二プラントでございます。

続きまして、議案第二七八号の都市計画図書をごらんください。

一ページ目が総括図、二ページ目が位置図になっております。

三ページ目が計画図で、今回都市計画として新たに定めます西新宿一丁目六号線が、点線で囲まれた供給区域の左側、ハッチがかかった西新宿一丁目第二プラントにつながっております。こちらを西新宿地区との熱融通のために新たに決定いたします。

四ページ以降は、先ほど御説明いたしました、都市計画で定める名称等の内容を記載しております。

参考図書の二ページをごらんください。これまでの経緯でございます。この二地区につきましても、平成二十三年十二月十六日に都市計画審議会に報告してございます。

本年四月に、都市計画法に基づき都市計画変更案を縦覧し、意見書の提出を受けました。ただ、意見書の提出はございました。

本日、都市計画審議会に付議しておりまして、その後の予定といたしましては、六月下旬から七月下旬にかけて、都市計画の変更を行ってまいります。

最後になりますが、参考として、東京都環境局が定めている地域冷暖房施設の区域概要を記載してございます。今回の部分は赤枠で囲った部分でございます。この全体図、九地区の全体図が載っております。

以上で、説明を終わらせていただきます。

御審議のほど、よろしくお願いいたします。

○戸沼会長 それでは、何か御質問がございましたら、どうぞ。

○星委員 これは、両方ジョイントするということで、融通を図ろうという、そこで集約化、効率化を図ろうというのがある。

それ以外に、新たに事業者が、先ほどのあれと同じように、新しい建築等があつて新しく拡大すると。そういう部分も含んでいるんでしょうか。

○田中都市計画課長 今回は、新たな供給先があるわけではございません。効率化のために二つの区域を結びという都市計画になつてございます。

○戸沼会長 ほかにどうぞ。

○石川委員 効率化というのは、詳しくというところ、なんですか。要はプラントはそのままですよね。ですから、何が効率化なのか、教えてください。

○田中都市計画課長 今回のこちらの西新宿地区の地域冷暖房

施設は、国内トップクラスの高効率のプラントになつてございます。西新宿一丁目のほうは若干古いプラントでございまして、設備を更新するに当たつて、スペース等の関係から大幅な広域改善が難しいという状況になつていの中で、こちらを連結させて、高プラントのほうから西新宿一丁目のほうにつなぐことで、部分負荷運転の回避とか、熱負荷のピークの平準化等を行うというものでございます。

○石川委員 そうすると、先ほどのお話で、それぞれのプラント事業者がいて、ここがどうなつていのかわからないんですけども、三つありますよね、今。その事業者が別々なのかどうなのかちょっとわからないんですけども、それでそれぞれ協議会をつくつて費用の御負担をしていらつしやるわけですよ。そうすると、いいプラントがある方は、ちょっと効率の悪いところが供給するとなると、コストが上がつたり、いろんなことが生じますよね。これが同じ事業者で平等に何かメリットがあるのだとしたらいいと思うんです。ちょっとごめんなさい、仕組みがわからない。

○田中都市計画課長 今回の西新宿地区と西新宿一丁目地区は、両方とも株式会社エネルギーアドバンスが行つていられる地区でございまして、今回連結することによつて、これまで供給している建物の料金との変更はないということ聞いてございます。

○石川委員 ですの、その効率化という効率化が、もし効率化というのが、これまでよりも何かいいことがあるから効率化ですよ。変更ないんだつたら余り、何が効率化なのかかわからないことになりませんか。

○田中都市計画課長 先ほどちょっと述べましたピークの平準

化等を図ること、CO₂の発生量の削減が図れるという計算がございまして、千二百トン程度のCO₂の発生が抑制されるという予定になってございます。

○戸沼会長 どうぞ。

○中川委員 方法として、供給区域を統合するというようなことも一つの話としてはあるかと思うんですね。要は、全体、西新宿とそれから一丁目のところ、今、分かれているけれども、それを一体的にやるのが運営上もいいと。そういったところで、統合するよりは分けた状態の中で相互に供給区域間で、熱供給といえますか、主に一丁目のほうに出すというお話ですが、けれども、それを行っていくことのメリットといったらあるんですが、決定をするときの理由としては何か特にございますか。

統合が難しいという言い方をすればいいのか、最初の供給区域を決めた段階において、それをできるだけ守りながらやっていくのか。これで第一のほうで言うと、二つプラントがありまますよね。今、第二プラントに直結させて、その、変な言い方をするとバックアップをするような形なんだろうと思うんですけど、何かそこら辺、分けた状態でそのままつなぐという決定をすることの理由といえますか、それは何か特にございますか。

会社も一緒だったらば、ただそれは必要なエリアといえますか、それぞれのプラントのところの問題をやっている。先ほど喜多委員のほうもございましたけれども、個別の話でやるのと、地冷でやるのと、両方の熱負荷の問題で、どの範囲がいいかというのが出てくるので、そういったあたりなのかもしれないと思っ

○田中都市計画課長 申しわけございません、その二つの供給区域を合わせたほうがいいのかどうかのところの検討をしたかどうかという部分まで、把握してございません。

○中川委員 もう一点は、新宿副都心四号線のほうで、東西につなぐのではなくて、南北につなぐというのは、これは四号線のほうの下に大江戸線があったりとか、要は地下にかなり入っていくと。そうすると、四号線で東西につなぐよりも南北でつなぐほうがコスト的に安いであろうということで、南北の結合になっているという理解でよろしいでしょうか。

○田中都市計画課長 この導管のルートを選定するに当たって、今、中川委員がおっしゃったように、地下埋設物の状況等を調査した中で決定しておりますので、今、委員がおっしゃったような理由も中にあるかと思っております。

○星委員 もう一点よろしいですか。熱源は電気とガスですよね。多分集中ですから、電気も相当使うと思うんですけども、利用者は、商業施設もあれば、ホテルもあれば、病院もあるというところで、そうすると、今度、夏どうなるかわかりませんが、けれども、節電とか計画節電とか、いろんなところをここでコントロールできるんですか。それとも節電で協力するか、そういうのは利用者がじかで電気切ったり、冷暖房施設を切ったりするのか。ここのコントロールタワー、プラント自体でもそういうことをコントロールできるような設備になっているんですか。すみません、知らないから教えてもらうだけの話ですけれども。

○田中都市計画課長 電力不足の折の対応ということでの御質問かと思うんですが、プラント自体でその辺の調節を図るのか、

各供給者の使用される事業者のほうで図るのか、申しわけございません、今、手元に資料がないのでわかりません。

○戸沼会長 どうぞ。

○石川委員 事案はこの事案なんですけれども、やはり先ほどから私、基本的なこれからのエネルギー政策と、それから都市施設の関係ということで、大変大事なことだと思えます。それで、たまたま私、地震でいろいろやっています、今までは広域でエリアが広くてサービスするといいますが、それはもう全然だめで、なるべく小さく自立分散型にやっています。ところが、それが、何かがあったときに助かるわけですね。システムがどんどん大きくすると、あるところがだめになると、全部もう大変なことになってしまうわけです。

ですから、例えばこの西新宿もこういう形で三つありまして、それぞれのお考えで、そのときの容量で計画していると思うんですね。もしかして将来のことも、大変な副都心でございまして、何かがあったときに、やはり自律的にかなりしっかりと小まめに動くというほうがいいという選択もありますし、それは非常に大事な選択肢の一つだと思えますね。

先ほど効率ということについてかなりこだわって伺ったのは、いろいろ伺いますと、どうもCO2の削減量という、ちよっとよくわからなかったんですけれども、そういうことらしいのですが、やはり副都心という、こういう重要な都市機能を有している場所、そのいわゆるエネルギーの供給に何かがあったとき、大震災があるかもしれない。そのときにこういう形で本当にいいのかどうかという、そこに関しては都市計画審議会あるいは事務局として、ある程度の明確な御方針があつての計画決定と

というのが、私は筋だろーと思えます。

ちよっとその辺の議論が、今の状況では非常に弱いのではないかと気がしています。

○戸沼会長 どうですか。この西新宿の超高層街、大街区で、それで今の西新宿地区というのは、西新宿一丁目のほうはどつちかといえれば細かい街区で、後からできてきた街ですよ。だからそれを、全体をにらみながらこの地冷の計画をするという中で、とりあえず今回は導線をつなぐことによって、全体としてはCO2その他の問題が改善されるので、そうしようではないかという議案ですよ。

これの自律的な熱供給処理のシステム全体について、そこからもそも論を始めるというのは、今のこの場ではちよっと難しいと思うんです。ですからそういう問題提起があつたという御指摘で、そういうのも答えにくいでしょう。自律的にどうするか。

その辺を、例えば石川先生の場合は、これを自律的にプラントを分けるという筋書きの、どういうイメージがあるか、そういったことも大きく議論するのもおもしろいと思うんだけど、今、石川先生は東北のコマツの事例で、自律的、余り大きくまとめるのが難しく、自律的に再生するというイメージの根本的な議論を、重なっていると思うんだけど、この際では、この今までの資料では、この地域の自律的なプラント計画、熱供給のシステム、それ以外にも自律の要素はいっぱいありますからね。熱供給として導線をつなぐかどうかというこの判断について、とりあえず判断できる今の全体の状況の中で判断するほかはないと思うんですけれども、都市計画審議会として

はどういうふうにしたらいいとお考えですか。

○石川委員 私は、効率的という御説明があったので、効率的ということの意味を御提案されている事務局がお答えしていただければよろしかったのでございますから、ちよつと理由というのはまだわかりかねますが、CO2が大幅に削減されるということであれば、それもまた一つの理由なのではないかと思いますが、副都心の機能というもののリスクマネジメントという形でどのように考えるかというようなことは、やはり事案を出されるときにもう少し深く考えてお出しただきたいというふうに思います。

○戸沼会長 別途、新宿区の防災計画のようなことがこれから大きく問題になって、殊に都市機能が集中している地域ですからね。今度の直下型なんかが起きたときに、東京全体の都市機能、新宿の都市機能をどうするかというのは、別途大きな問題としてあるので、それはそれとして、いずれ何かの形で勉強会を開くということだと思っておりますね。

今回、ですからとりあえず二つをつなぐことによって環境改善が図れると。それから古い地域に対して新しい性能を持ったものが入ることによって地域が改善されるという筋書きで出されたと思うんですが、そういうふうには思いますが、ほかに何か御意見ありましたら、どうぞ、この際言ってください。

○下村委員 私も専門家じゃないのでよくわかりませんが、けれども、先ほど申し上げましたように、たまたまハイジアの地下のプラントを、私も去年の年末に見に行つて、いろんな説明を受けたんですけども、一台、本当は二台ついていたボイラーを一つ使わないといつて、撤去してしまったという話で、そ

れは残念でしたねという話をして、この電力不足のときに一台発電機がなくなつてしまったというのは随分あれですねという話をしたんですが、いずれにしても、今度もう一度プラント復帰するときにどうなるんですかという話をしたら、その発電機というか、ボイラーですね。ボイラーあるいは発電機なんですけれども、非常にコンパクトに、性能もぐんとよくなつて、コンパクトになるんだと。二十年間の間に随分進歩しましたよという話を聞きまして、やはり今会長の言われたように、この地域では多分この第一プラント、第二プラント、どっちが第一か第二かわかりませんが、新しいプラントと古いプラントとがあつて、古いプラントを均一に動かしていくよりは、新しいプラントのほうに少し比率を依存させて、古いプラントをなるべく使わないようにしたほうが当然効率がいいということなんだろうと、私もそんなふうに思っているんですね。

ただ、石川先生のおっしゃつたいわゆる安全安心の考え方からいくと、これからの電力のその発電というのには当然各固定、家庭もそれぞれの家庭が発電機を持つ時代が、何十年か先かもしれませんが、これも来るようなこともあると思うんですけども、いずれにしても、この場合には、統合というのか何というか、その前段階としてやつたのかもしれないけれども、そのCO2を多く出すプラントをなるべく控えて、CO2を出さないプラントに稼働率を上げて、そういう効率を上げるという意味の効率なんじゃないのかなと私は思つたんですけども。すみません、全然素人で、多分見当違いのことを言っているかもしれない。

○戸沼会長 そういう意味では素人というか、時代が変わりつ

つあるので、大いに議論を、意見を開陳していただくのがいいと思うので、ほかにどうぞ何かございましたら。素人だけどう思うというように、大いに語っていただきたいと。案外こういうふうに具体的に出てこない、何も出てこない。

よろしいですか。

それでは、議案の二七七と、二七八は同じ案なので、一括してこれでよろしいということでもいいですか。

「はい」と呼ぶ者あり」

○戸沼会長 ありがとうございます。

いろいろな宿題が出て、よろしくというか、どういう場面でもいろいろ安全・安心は大問題ですので、考えてもらいたいと思います。

日程第二
その他・連絡事項

○戸沼会長 それでは今日の審議会としてはこれでよかったですか。

また何かありましたら。

○事務局（鈴木） 事務局です。日程の第二、その他・連絡事項について御報告させていただきます。

本日の議事録でございますが、個人情報に当たる部分につきましては除きまして、ホームページに公開してまいります。よろしく願っています。

次に、次回の開催ですが、日程につきましては改めて通知をお送りいたしますので、よろしく願っています。

以上です。

○戸沼会長 ありがとうございます。

午後 三時十五分開会

第一五七回 新宿区都市計画審議会議事録

平成二十四年六月二十二日

会長

署名