

第217回

新宿区都市計画審議会議事録

令和5年11月6日

新宿区都市計画部都市計画課

第217回新宿区都市計画審議会

開催年月日・令和5年11月6日

出席した委員

**井上正、倉田直道、中川義英、松本泰生、三栖邦博、村木美貴、
渡辺みちたか、三沢ひで子、沢田あゆみ、かなくぼなな子、志田雄一郎、
山崎裕一、小田桐信吉、金子栄一**

欠席した委員

遠藤新、澤田展志、高野吉太郎、森本章倫、永野雅通、後藤幸子

議事日程

日程第一 中間報告事項

- 1 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都市計画変更素案について（区決定）

日程第二 その他・連絡事項

議事のでんまつ

午後1時59分開会

○事務局（都市計画主査） それでは**会長**、定刻前ですが、皆様おそろいですのでお願いいたします。

○中川会長 それでは、ただいまから第217回新宿区都市計画審議会を開会いたします。

事務局より、本日の委員の出欠状況についてお願いします。

○事務局（都市計画主査） 事務局です。

本日の出欠状況ですが、**遠藤委員、澤田委員、高野委員、森本委員、永野委員、後藤委員**から欠席のご連絡がありました。また、前回ご欠席されていて、新しくご就任いただきました委員をご紹介します。

村木美貴委員です。**村木委員**から一言ご挨拶をいただきます。**村木委員**お願いいたします。

○村木委員 千葉大学の**村木**と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局（都市計画主査） 村木委員、ありがとうございました。

本日の審議会は、定足数に達しており、審議会は成立しています。

あわせて、机上のマイクについてご説明します。

発言前には、マイク前面の下にあります大きなボタンを押してください。マイクの先端が点灯しましたら、ご発言いただきますようお願いいたします。

発言後は、同じく前面ボタンを押し、マイクの先端の光が消えたことをご確認ください。発言後にスイッチを切るのをお忘れのないようお願いいたします。

事務局からは以上です。

○中川会長 続いて、本日の日程と配布資料などについて、事務局からお願いします。

○事務局（都市計画主査） 事務局です。

まず、本日の日程です。机の左側にある議事日程表をご覧ください。

日程第一、中間報告事項1、「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都市計画変更素案について（区決定）」。

日程第二、その他・連絡事項。

以上となっております。

次に、本日の資料の確認です。

初めに議事日程表、A4片面1枚です。

次に、中間報告事項に関する資料です。

資料1が中間報告事項1に関する資料です。左上をクリップでまとめております。

おめくりいただきますと、資料1-1、A4片面1枚です。

次に資料1-2、A4カラー、片面1枚です。

次に資料1-3、A4カラー、片面1枚です。

次に資料1-4、クリップ留めの資料です。

最後に、参考資料A4カラー、片面1枚です。

事前送付資料から資料1-3、「西新宿一丁目地区地域冷暖房施設の概要」を追加いたしました。そのため、資料番号が一部変更になっています。

その他に、まちづくり長期計画の冊子を2冊ご用意しております。

不足等ありましたら事務局までお願いします。

本日の日程と配布資料については以上です。

○中川会長 資料、それぞれ行っていると思いますが、よろしいですね。

ありがとうございます。

傍聴の方は今日いらっしゃらないですか。

○事務局（都市計画主査） はい、本日はいらっしゃらないです。

○中川会長 そうしますと、傍聴の際の注意事項については省略させていただきます。

それでは、議事を進めたいと思います。

本日は中間報告事項が1件です。議事日程表では4時までとなっておりますが、3時頃を一つの目途に進めたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

日程第一 中間報告事項1

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都市計画変更素案について
(区決定)

○中川会長 それでは、日程第一、中間報告事項、「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都市計画変更素案について（区決定）」です。事務局からご説明をお願いいたします。

○事務局（都市計画主査） 事務局です。

それでは、中間報告事項1について、新宿駅周辺基盤整備担当課長からご説明いたします。

○新宿駅周辺基盤整備担当課長 新宿駅周辺基盤整備担当課長です。よろしくお願いいたします。

それでは、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の都市計画変更素案について、ご説明させていただきます。

お手元の資料1-1をご覧ください。

冒頭です。新宿区では9つの地区の地域冷暖房施設を都市計画として定めています。このうち、西新宿一丁目地区地域冷暖房施設について、新宿駅西口地区開発計画における建物の建設に伴い、地域冷暖房施設による熱供給を行うため、都市計画変更手続を進めているので報告するものです。

資料1-2をご覧ください。

新宿区が都市計画に定めている新宿駅周辺の地域冷暖房施設の区域図です。9つありまして、図の中央、黄緑色で示す②の区域が西新宿一丁目地区です。

資料1-1にお戻りください。

1、西新宿一丁目地区地域冷暖房施設の概要です。

西新宿一丁目地区地域冷暖房施設は、二酸化炭素の排出削減など環境負荷低減を目的として、

東京ガスエンジニアリングソリューションズ株式会社が、平成元年から9棟の建物に冷水や蒸気による熱供給を行っています。

それでは、資料1-3をお開きください。

西新宿一丁目地区地域冷暖房施設の概要図です。青色で囲まれた区域が西新宿一丁目地区地域冷暖房の区域、オレンジ色で着色している部分は熱発生所施設です。新宿西口地域冷暖房センターとしてプラントは第一と第二の2つに分かれており、新宿エルタワーと工学院大学の地下に設置されています。この熱発生所施設で製造した冷水や蒸気を図の黒い線に示す導管により各建物に供給しています。本日は図の右側、緑色で着色している新宿駅西口地区開発計画で建設予定の建物に供給する導管を新設することについて、都市計画変更を行うための中間報告です。図の赤い線、西新宿一丁目2-1号線と記載している場所に導管を新設します。

続きまして、都市計画変更に関連する新宿駅西口地区開発計画の概要についてご説明します。参考資料をご覧ください。

A4横でございまして、右上、位置図になります。北が左側、南が右側で記載してございまして、青色で着色した区域が新宿駅西口地区開発計画です。この場所は、令和4年10月から小田急百貨店などの既存建物の解体工事が進められています。資料右下、イメージパースは西側から見た完成予想図です。資料左側は計画概要で、計画容積率は1,600%、敷地面積は約1万5,720m²、延べ面積は約27万9,000m²、主要用途は商業、業務、駅施設等で、地上48階、地下5階、最高高さが約260mです。

資料1-1にお戻りください。

2、都市計画変更素案の説明会についてです。10月6日の説明会には地権者、沿道の方々8名の方がご出席されまして、質疑における意見やご質問等はありませんでした。

3、都市計画変更素案についてです。資料1-4をご覧ください。

地域冷暖房施設の変更素案の都市計画図書です。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を次のように変更するというもので、2、導管一覧表の上から3番目に新設予定の西新宿一丁目2-1号線を追加しています。備考に新設と記載しています。

裏面をご覧ください。

今回、都市計画を変更する理由です。都市再生特別地区（新宿駅西口地区）における建物の建設に伴い、地域冷暖房用の導管を新設し、更なる環境負荷低減と効率的なエネルギー活用を図るため、西新宿一丁目地区地域冷暖房施設の都市計画を変更します。

資料1-1にお戻りください。

4、今後の予定についてです。都市計画変更手続は、都市計画変更案の公告・縦覧、意見書等の受付を11月から実施する予定です。その後、令和6年1月開催予定の本審議会にてご審議いただき、都市計画決定・告示については2月を予定しています。

以上が、西新宿一丁目地区地域冷暖房施設の都市計画変更素案についての中間報告です。よろしくお願いたします。

○中川会長 ありがとうございます。

それでは、本日は中間報告ということですが、ご質問・ご意見などありましたら、ご発言願います。

沢田委員。

○沢田委員 沢田です。

まず質問です。資料1-3の図面と、資料1-4の3枚目の計画図にどういうところにこの導管が入っているかというのが描かれているんですが、この2つの図面で少し違いがあるように思うのですが、ここのところを説明していただきたいと思います。

○中川会長 お願いします。

○新宿駅周辺基盤整備担当課長 ご質問の資料1-3の導管の記載と資料1-4の都市計画変更図書の計画図の導管の記載が違うということに対してですが、この資料1-4の都市計画図書の計画図の導管の位置は都市計画決定した導管の位置を示しているのに対して、資料1-3の図は現在敷設されている導管を記載しています。そのため線がないというところは、今現在、地下に導管が入っていないというものです。

○中川会長 よろしいですか。

○沢田委員 そうすると、右肩のところに素案と書いてある資料1-4に図面、こっちのほうは、これも既に導管が入っているということなんですか、それともこれから導管が入るという意味なんでしょうか。

○新宿駅周辺基盤整備担当課長 今回新設される西新宿一丁目2-1号線は、都市計画に位置づけられてない導管になりますので、敷設もされていません。そのため、敷設するには都市計画を変更しなければいけないということで、今回、都市計画変更手続を進めています。

○沢田委員 すみません、そこを聞いているのではなくて、図面上違うところがあるというのは、例えばファーストウエストビルの右側というか、新宿郵便局の下のほうというか、図面でいうと黒い線、そこが資料1-4の素案には描いてあるのですが、この資料1-3には描いてなかったりという違いがありますよね。この描いてあるところと描いてないところの違いは何で

すかという質問です。

○新宿駅周辺基盤整備担当課長 よろしいですか。新宿郵便局のところに線がつながっているということでしょうか。

○中川会長 西新宿一丁目5-1号線、5-2号線、5-4号線、これ以外にもう一本あると思うのですが、この3つが資料1-4の素案では図の中に入っていると。これは都市計画決定としては5-1号線、5-2号線、5-4号線を既に行っているが、資料1-3は、実際に出来上がっている導管だけを示しているの、5-1、5-2、5-4の導管は記載されていない。都市計画決定はしているが、実際に敷設されていないので記載していない。それで、今回は2-1号線という赤いもの、これは都市計画決定をしていないので、今回都市計画変更をしますと。その後で実際建設を進めていくということで、できているかできていないかの違いで削除しているのと、それから、資料1-3のほうは、もう実際にできているのはこれですという中において赤い線を入れているという、そういう理解でよろしいでしょうか。

○新宿駅周辺基盤整備担当課長 すみません、少し言葉足らずで。**中川会長**のおっしゃるとおりです。

○中川会長 はい。

○沢田委員 今の**中川会長**のご説明でよく分かりました。

追加で2点ご質問します。1点目ですが、都市計画決定はしているが、まだ導管ができていないところもあると。今回は、新たに再開発が始まっている部分のところと第一プラントをつなげていくところを都市計画変更する予定だと。この都市計画変更するのと実際にその工事が行われるタイミングというのが、この資料を見ているとちょっとよく分からないなというふうに思いました。恐らく、資料1-4の計画図のとおり都市計画決定されているということは、西新宿一丁目5号線から南側に延長していて、ここにもつなげる建物が想定されるので、そういう計画決定をしているんだと思います。しかし、そもそものそういう都市計画が前提としてあるが、その都市計画決定と実際に敷設するタイミングがこれではよく分からないなというところで、どういうタイミングでこの都市計画決定をしていくという手順になっているのでしょうか。

それから、2点目ですが、これは第一プラント、第二プラントで資料1-3のようにどんどんつなげていくような計画になっているんですが、これはどこまでどのように広げていくのでしょうか。第一プラント、第二プラントだけで供給が間に合うような、そういう全体像になっているのでしょうか。これをやることによって、そもそも私はあまり超高層ビルをばんばん建て

ていくということについては今の温暖化対策には逆行していると思うので、その問題はあるにしても、これをやることによって温暖化対策にもなるであろうと、省エネになるということが進めているのであれば、どれくらいの効果が見込まれてこれをやっていっているのかというところをお聞きしたいと思います。

○中川会長 2点ほどあったかと思いますが、お願いします。

○新宿駅周辺基盤整備担当課長 まず、開発と導管の敷設するタイミングということです。今回このエリアにいろいろな開発、一定規模の開発が行われるということを想定して、当初都市計画決定させていただいております。その後、いろんな状況、開発の民間事業者の予定とか、そういうところがタイミングとして合えば新たに都市計画決定されている導管を敷設してそこに供給していくというタイミングになります。今回につきましては、そういうところが、例えば、5-2号線、5-4号線というのはないというところで現在に至っているものです。このたび、新宿駅西口地区の開発計画が新たに発生したということで、ここに供給するために西新宿一丁目2-1号線を都市計画に位置づけるというものです。この新宿駅西口地区の開発計画が、今進んでいますので、それに合わせて都市計画決定後、導管を敷設するという工事が発生するというものです。

それと、あと第一プラント、第二プラントだけで大丈夫なのかということです。

今回この熱供給事業者のほうは、このエリアでプラントを2つに分けて運用しているところですが、今回のこのプラントにおきましては、西口地区のほうの供給ができるということで考えておきまして、さらに今回の環境対策というところですが、地域冷暖房施設をこういったプラントで統合的にさせていただくことにより、各建物自身で熱供給をするのに比べて約1割削減されるという想定で、効率化を図っているというものです。さらに今後、新たにいろいろな様々な開発が行われた際には、さらにいわゆるサブプラントとか、そういったものを使いながら、確保しながら、地区全体の地域冷暖房施設の供給を行っていくというふうに事業者から聞いているところです。

○中川会長 お願いします。

○沢田委員 技術の進展もあると思うので、そこはプラントの更新とか、そういうタイミングで、もっと性能のいいものにしていけば、より省エネ効果も高まるのかなというふうに思います。それと、その都市計画決定と敷設のタイミングの話なんですが、西新宿一丁目2号線というところが小田急ハルクのところに向かってつなげてあるところで、まだできてないということですが、今現在、小田急の本館のほうはもう既に解体も始まって、かなりもう具体的に進

んでいるところなんですよね。しかし、ハルクのほうは当面それは建て替えの話はまだ何も出てきてはいない、こういう場には出てきていないという状況なんですけど、何でそっこのほうが都市計画決定が早くて、こっちのほうが今なんですか。何かそもそも、もう計画が、ハルクのほうが先に実は計画があったという、そういうことですか。

○中川会長 タイミングの問題で、2号線ですね。2-1号線の根元のところがハルク側につながっていると、これのほうが早めに決定したようなタイミング、そこら辺のタイミングというのは、どのようなものかということです。

○新宿駅周辺基盤整備担当課長 すみません、先ほどのお答えと重複させていただくんですが、都市計画決定当初は、将来地域冷暖房の受け入れ可能性がある建物を予測しまして、それで導管を都市計画に定めたというふうに思われるところです。今回のこの都市計画決定は東京都が昭和62年に行ってきたものでございますので、詳細は不明です。その中で建物計画に合わせて導管がその都度整備されているということで整合がとれていないというふうになっているところです。

○沢田委員 度々ですみません。そうするとハルクのほうは実は先に建て替えなんかの計画見通しがあったが本体のほうは先に計画が進んでしまったということだったんですかね。

○新宿駅周辺基盤整備担当課長 すみません、ハルクか小田急百貨店本館か、どちらが先かということについては民間の事業者の開発になりますので、新宿区のほうでは把握していません。

○中川会長 確かに、建物としてはハルクがもともとの小田急のところで、本館のほうはその後に造られていますから、建物が造られてからの年数ということからすると、ハルクのほう古いと。ということは、建て替わる可能性はそっこのほうが高いというのが当時の計画を立てた頃の話なのかなとも思いますけれども、もうちょっと線といたらあれですが、線は入っている。

○沢田委員 もうこれくらいでいいですが、何らか計画がきちっとしたものがないのに都市計画決定をするということはあまりないのかなと思うので、そういうまちづくりの計画全体像、そういうものも明らかにしながらこういう都市計画決定というのはしていかなきゃいけないというふうに思うので、過去そういうあたりの経緯がどうだったのかなというところで、若干問題提起も含めてさせていただきました。

以上です。

○中川会長 ありがとうございます。

他、いかがでしょうか。**村木委員**。

○村木委員 すみません、2つお伺いします。ここは蒸気のネットワークですか。第一プラントから蒸気管を延ばして、あと冷水管を延ばして新しい27万平米のほうに接続する、27万平米なのに、比較的すごく大きいと思うんですが、それは第一プラントで全部蒸気を賄えると、そういうふうを考えてよろしいですか。

それと、あともう一つが、西口広場の下を最短距離でこの熱導管は延びているように思うんですが、これはそのように考えてよろしいんですか。最短で行くというのは私は一番いいと思うんですけども、そこをちょっと教えてください。

○中川会長 お願いします。

○新宿駅周辺基盤整備担当課長 まず、第一プラント、第二プラントで連携してやっているんですが、第一プラントのほうに蒸気と冷水を供給するという計画になっています。

今回、この熱供給を行うに当たりまして、いろいろ機器の改修とか、そういったものを含めて、西口地区開発計画のほうに供給できるように能力をアップするということも考えているというものです。

それと、あと、直線で広場を通過して供給されるこの導管ですが、直線で設置するということで、立坑をまず入れまして、それで推進で地下約20mとか、そのぐらいのところを推進して導管を敷設するというふうに聞いています。

○中川会長 縦断面図がついてないのであれですが、かなり深いところでそのまま真っすぐ持ってくるというご説明かと思えます。

○新宿駅周辺基盤整備担当課長 すみません、蒸気ではなくて温水ということだそうです。

○中川会長 ありがとうございます。

他、いかがでしょうか。

はい、お願いします。

○倉田会長職務代理 今回は新宿駅西口地区開発計画の、基本的には小田急の開発を対象に新たに導管を整備することなんですけど、この後も幾つかいろんな開発があると思いますし、それから、また現在、今工事中の、例えば郵便局の東側の敷地の開発なんかは今進んでいますが、これは必ずしもその供給の対象にはならないんでしょうか。この辺の将来の、現在の小田急以降の開発なんかはどういうふうに想定して、こういった導管の計画というのがなされているのか、ちょっとご説明いただければと思いますが。

○中川会長 よろしいでしょうか。造られているところで、明治安田生命のところも造られ

たりとか、具体名出していいんだと思いますが、さらにこの先は京王百貨店のところなんかも出てくるけれども、そこら辺の動向はどういうふうに見ているんでしょうかというご質問かと思えます。

○新宿駅周辺基盤整備担当課長 よろしいでしょうか。まず、新宿郵便局の東側になるところ、現在建て替え中の旧明治安田生命ビルというところでは、これは以前も熱供給を地域冷暖房施設としておりましたが、建て替えに伴って今停止しているところです。今後の建て替え後についても受け入れるということで事業者が進めておりますので、新たに建て替えの後は地域冷暖房施設の供給が行われるというものです。

それから、**倉田会長職務代理**ご指摘の今後の開発につきましては、今回、都市計画として定まっている新宿駅西南口地区の開発計画もございます。この建て替え等に合わせて今回この西新宿一丁目地区の導管の新設というものが計画されていると聞いています。

○中川会長 よろしいですか。

○倉田会長職務代理 その場合に、今そのプラントのほうの容量とかというのは特に問題ないんでしょうかね。

○中川会長 はい、課長。

○新宿駅周辺基盤整備担当課長 この地区全体に供給するという方針でございますので、先ほどお話ししたように、供給できない場合はサブプラントとか、そういったことも視野に入れながら、全体の供給ができるように進めていくと事業者からは聞いています。

○中川会長 他、いかがでしょうか。

はい、お願いします。

○三栖委員 今回、報告を受けている内容は西新宿一丁目地区の地域冷暖房施設の変更についてなんですけど、地域冷暖房施設の場合、その都市計画決定内容は資料1—4記載の名称と、導管と、それから熱発生所施設、これだけなんですか。それは供給区域とか、そういうのはこの地域冷暖房施設という場合の都市計画には入るのか入らないのか、この3つだけなのかということが1つです。それから資料1—4の裏面、熱発生所施設のところで位置と備考で施設面積の記載がありますが、これは熱発生所施設については位置だけが、この冷暖房施設の都市計画なのではないでしょうか。また、面積は備考ということで、この熱発生所施設の面積が変更になった場合、またこれはこの地域冷暖房施設の都市計画変更ということになるのか、地域冷暖房施設の都市計画変更といった場合のその対象になるものをはっきりしたいです。

○中川会長 都市計画として定めていくものとして、名称、それから、たしか始点、終点み

たいな話があるのですが、何が何の決定を行っていくのかということをはっきりとしたいということです。

よろしくお願いします。

○新宿駅周辺基盤整備担当課長 資料1-4をご覧くださいと思います。

都市計画に定めているのは、1、名称、それから導管の始点と終点、それとあと熱発生所施設の名称と位置ということです。それで、**三栖委員**ご指摘の施設面積、備考と書いていますが、これにつきまして、いわゆる都市計画変更するかどうかというのは区決定ではありますが、東京都に協議をしなければいけないということで、そこで都市計画変更しなければいけないかということで今後協議になるかと思います。今までそういった事例がないものですから、そういうことをございます。

供給区域については参考ということで、都市計画図のほうに点線で入れさせていただいております。これも協議になるかと思います。

○中川会長 ということは、今回は導管が新設されることだけがこの変更なんですね。

○新宿駅周辺基盤整備担当課長 **中川会長**ご指摘のとおりでございます。

○中川会長 よろしいでしょうか。

○三栖委員 というのは、これ、一番最初の行に、次のように変更すると書いてあるから、要するに名称も全部変更するのか、このままじゃなくて、この備考に書いてあるところだけが変更ということなんですね。

○新宿駅周辺基盤整備担当課長 はい、**三栖委員**ご指摘のとおりでして、そこを参考に分かりやすいようにさせていただいたのが備考に新設というところで、今回2-1号線というのが今までの都市計画になかったものですから、そこに追加して入れさせていただきたいというところでございます。

○三栖委員 はい、分かりました。

○中川会長 他いかがでしょうか。

よろしいですか。

よろしければ、今回は中間報告ということですので、審議が、先ほどの予定では1月の都市計画審議会で審議をするということですので、次回のご意見等、さらにございましたら次回の審議の際にまたご意見をいただければと思います。よろしくお願いいたします。

それでは、日程第一については以上とさせていただきます。

日程第二 その他・連絡事項

○**中川会長** 次に、日程第二、その他・連絡事項です。

前回、第216回都市計画審議会の議事録については、前回も申し上げましたけれども、**倉田委員**に署名をいただきます。よろしくお願いいたします。

その他、事務局から何かございますでしょうか。

○**事務局（都市計画主査）** 事務局です。

今回の開催ですが、今のところ1月26日金曜日午後2時からを予定しております。詳しくは、後日、開催通知を発送し、ご案内いたします。

なお、本日の議事録でございますが、次回の都市計画審議会にて署名をいただき、個人情報に当たる部分を除きホームページに公開してまいります。また、本日の資料につきましてもホームページに公開してまいります。

事務局からは以上です。

○**中川会長** ありがとうございます。

今回は1月26日金曜日の午後2時からということですので、よろしくお願いいたします。

それでは、本日はこれで閉会とさせていただきます。どうもありがとうございました。

午後2時37分閉会