

会 議 録

名 称		令和6年度 第2回 中央区都市計画審議会
開催年月日・場所		令和6年11月8日(金) 午前10時から午前11時11分まで 中央区役所10階第1委員会室
出席者の氏名	委員	市川宏雄会長、苦瀬博仁委員、鈴木誠委員、饗庭伸委員、 森山照明委員、三田芳裕委員、山内栄一郎委員、 瓜生正高委員、磯野忠委員、海老原崇智委員、高橋元気委員、堀田弥生委員、山本理恵委員、 奥村暁子委員、梶谷優香委員
	幹事	吉田不曇幹事(副区長)、生島憲幹事(企画部長)、石戸秀明幹事(企画部参事)、 三留一浩幹事(環境土木部長)、早川秀樹幹事(都市整備部長)、 溝口薫幹事(都市整備部都市活性プロジェクト推進室長)、登り伸太幹事(企画部副参事)、 池田大介幹事(管理調整課長)、大野泰裕幹事(交通課長)、 坪川史朗幹事(環境土木部副参事)、鎌田智之幹事(環境課長)、 白石学幹事(水とみどりの課長)、金広直樹幹事(道路課長)、 川島理恵子幹事(都市計画課長)、菊池幸太幹事(地域整備課長)、 福島真一郎幹事(まちづくり事業担当課長)、落合秀行幹事(都心再生推進課長)、 水野敬介幹事(基盤事業調整課長)、田中智也幹事(警視庁中央警察署交通課長)、 佐藤大輔係長(東京消防庁京橋消防署予防課予防係長)、 並河亮太係長(東京消防庁日本橋消防署予防課予防係長)
議事の要旨等		<p>1 開会</p> <p>2 議題審議</p> <p>    諮問第3号</p> <p>        東京都市計画道路の変更について</p> <p>            (特殊街路千代田・中央歩行者専用道第1号線及び第2号線)</p> <p>    諮問第4号</p> <p>        東京都市計画地域冷暖房施設の変更について</p> <p>            (八重洲二丁目地区地域冷暖房施設)</p> <p>3 その他</p> <p>    築地市場跡地開発の進捗等について</p> <p>4 閉会</p>
審議の経過		別紙のとおり

## 1 開会

- 事務局担当幹事（都市計画課長）から、令和6年度第2回中央区都市計画審議会の開会が宣言された。

## 2 議題

### (1) 諮問第3号

- 諮問第3号「東京都市計画道路の変更について（特殊街路千代田・中央歩行者専用道第1号線及び第2号線）」の審議にあたり、会長が説明を求めた。
- 幹事（管理調整課長）から、諮問第3号の都市計画についてスクリーン及び資料を用い説明がなされた。
- 諮問内容について委員が審議を行った。

### (主な意見の内容)

- ・ 東京駅前八重洲一丁目東地区の市街地再開発事業に加わっていないビルや地権者について、地図上で見るとビルの数としては4つくらいとお見受けするが、幾つあるのか、どういった方たちなのかということをお示しいただきたい。

それから今回の計画変更で、階段、地下の通路の廃止などもあるが、このような再開発に加わっていないビルへのアクセスがしづらくなるなどの不利益や影響というものはないのかどうか、また、ビル側や地権者側の意見はこの計画の中できちんと酌み取られているのかどうか。意見書はなかったということだが、事前の話合いや調整で段階を踏んで行われたものだと思うが、再開発に加わらなかったビルの意向の調査、また、そのご意見というものもあればお示しいただきたい。

→ 今この開発に入っていない、この外堀通りに面している、または今この白く塗られていないエリアについては、正確な数については手元に資料がないが、この街区の中で開発に入っていらっしゃらない方たちがいるというのは、見ていただいているとおりかと思う。そこへのアクセスが今回の計画変更によって不便にならないかということについて、開発の中でも、バリアフリー動線、既存の歩道上の階段に代わる階段を整備していくというご説明をさせて

いただき、その内容についてもご理解いただいた上で計画を進めているという状況である。その中で、例えばこちらの北側の階段廃止に伴う部分についても、少し遠くなってしまうのではないかというご意見もいただいている。そこについては新たな図面等をお見せしながら、それほど変わらないということや、バリアフリーの動線確保によって利便性が高まるというところをご説明して、ご理解いただいているという状況である。

- ・ この地下には八重洲地下街があるが、八重洲地下街の集客などに影響はないのか。周辺一帯の発展から取り残されるようなことがないよう、バスターミナルに行き来する方たちが八重洲地下街もさらに利用していくような流れをつくっていくということも必要だと思うが、その点についてのご見解をお示しいただきたい。また、このような計画を進めるに当たっての人流の調査はどのように検証をされているのかという点についてもお示しいただきたい。さらに、外堀通りと八重洲通りの歩道に接続する階段も幾つか廃止されるということだが、そうすると歩道は広く使えるということになるのか。今後の歩道の利用・活用などにどう影響が出てくるかという点についてもお示しいただきたい。

→ 今回の都市計画変更は、歩行者動線のバリアフリー化、また機能の拡充を目的としている。八重洲地下街に対する影響は、現在と同様の動線で、特に影響はないと考えている。この人流に関しても、サービス水準として評価しており、全てサービス水準としてはAとなっており、特に問題はないと判断している。

また、現在、地上部の歩道上に地下への階段が設置されているが、今回の計画の変更にもなって撤去される部分は、屋根も含め撤去して平面としての整備となる予定である。その後の活用については、東京都の都道になるため、現在まだ調整中である。

- 諮問第3号について採決を行い、委員全員の賛成により、本案について適当と認め、区長に答申することとした。

## (2) 諮問第4号

- 諮問第4号「東京都市計画地域冷暖房施設の変更について（八重洲二丁目地区地域冷暖房施設）」の審議にあたり、会長が説明を求めた。
- 幹事（都市計画課長）から、諮問第4号の都市計画についてスクリーン及び資料を用い説明がなされた。
- 諮問内容について委員が審議を行った。

(主な意見の内容)

- この計画の上物の建物自体は既に再開発事業として都市計画決定がされているが、地下に造るプラントの部分もまた別途都市計画として定めていくという考え方について、なぜプラントと上物も含めて一つの都市計画とせずに分けているのか、その考え方についてお示しいただきたい。あわせて、この地域冷暖房施設の整備自体は、開発などを行う民間事業者の資金で行われるのか、公的な資金というものも入るのかという点を確認させていただきたい。  
それから、このプラント整備は、例えば地域貢献などとして勘案されて、容積率の緩和などを受けられることにもつながっているのかという点についてもお示しいただきたい。
- まず、計画や事業を定めるものである都市計画と、都市に必要なインフラとしての都市施設を定めるものは、それぞれ別々に定めるということが法で決められている。地域冷暖房施設自体は、規模も含めて様々世の中には存在して、特定の1個のビルだけを対象にエネルギー供給を行うものもあるが、こういったものは都市施設とはならず、今回のように、特定のエリア内ではあっても、複数の建物に対して供給を行っていくものについては、都市に必要な施設ということで、容易に廃止等ができないように、都市計画に位置づけて担保するという考えから、別のものとして都市計画に定めるということになっている。
- この地域冷暖房施設は民間の資金等で整備するが、ある程度公共的な使命を担うものになるため、都市計画法以外の熱供給事業法や環境確保条例などでも別の手続が存在しており、登録や指定を受けながら進めるものとなっている。
- なお、国、東京都において補助金のメニューがあり、事業者のほうで活用することについて現在検討中と聞いている。
- 地域貢献ということではもちろん認識できる重要な取組と考えているが、これが一般的に言って直ちに容積の緩和に結びつくということはありません。こちらは特区で計画についての緩和を受けているため、区として詳細は知り得ないが、一般的に言っても容積の緩和を受けないというものになる。ただ、建築基準法で大規模な機械室については、再開発に限らず、一定程度容積の算定から除外されるという規定があるため、そういったものを活用していると認識している。
- 今後、この熱供給はどのように地域に貢献していくのか。ほかの地域への延伸も、地域の役に立つ施設として活用するのであれば、必要だと思う。先ほどのご説明で、八重洲地下街などへの供給は既にあるということだったが、この敷地内にあるにヤンマーのビルなどへの供給も既にあるのかどうか、今後もさらに動線を広げていく計画の見込み、今後の発展性についてもお示しいただきたい。

このプラントの建設にも多大なコストがかかると思うが、メンテナンスの点から設備の更新

がどの程度必要なのか、コストがどのようなものになるのか、今後の持続可能性、採算性といった面からのご見解もお示しいただきたい。

→ 今後のさらなる展開の可能性について、とりわけヤンマービルについて言及いただいているが、こちらについては、この再開発よりも先に竣工が決まっていて、自己熱電源設備の導入の検討が地域冷暖房の検討をしていたときにはすでに決まっていたため、供給を受けるということはない。この周辺にもそのほかの大規模なビルもあるが、先に竣工しているため、時期がうまく合わないということで、現状では、なかなか周りに直ちに供給先が見つかる状況ではない。地域冷暖房の供給先は、ある程度大きなビルで、建物側にも受け入れられるスペックがないと難しいというところがあり、東京駅前のエリアについては、中小のビルも多いことから、つなぐ先というのは限定的にならざるを得ないと区としては認識している。環境性能のみならず、防災面でのエリアの機能向上というところが期待できることから、将来的にもそういった機会があればつないでいくということについては検討を促す、そういった内容だろうと思っている。

地域冷暖房施設のメンテナンスについては、主要な機器、配管といったところがあるかと思うが、それぞれ、大体20年をめぐりに事業者のほうで順次、継続稼働させながら取り替えていくということが一般に行われている。熱供給、電気事業ともに、使用者から利用料を使用量に応じて徴収しながら運営していくものとなるため、そういったことも見越して採算性については確保されるものと考えている。

- ・ 利用者から利用料・使用料を徴収していくことについて、それは一般の電力などと比べて抑えられるということでもいいのか、そういうメリットがそれを利用する側にもあるのかという点についてお示しいただきたい。

CO<sub>2</sub>削減の効果について、CO<sub>2</sub>削減にはどの程度貢献できるものなのか、数字などがあればお示しいただきたい。このビルが再開発で建て、大きいビルであれば、CO<sub>2</sub>の排出量は、結果としては従前のビルに比べて全体量としては増えるということ、これまでも指摘をさせていただいてきているが、その中で、この熱供給、地域暖房施設の整備をすることによって下げられる分というのがどの程度になるのか、それによって従前のビルよりも排出量が下がるというところまでの効果が見込めるものなのか、プラントがあっても従前のビルよりは増えてしまうということになるのか、その点についてお示しいただきたい。

→ 利用料については、使用する側のほうで総合的に見て、一般に供給されている電気を使うのと比べてどういったメリットがあるかということ判断し利用されるので、恐ろしく高くなるということにはならない。既に回っている東京ミッドタウン八重洲の利用料金についても、一般的な地域冷暖房施設を採用しているところと同程度の料金になっていると聞いている。CO<sub>2</sub>については、地域冷暖房施設のみを使ってどのくらいの効果があるのかについては把握はして

おらず、総合的にいろいろな取組を組み合わせるものになるため、それ自体でどうかということについては把握してはいない。様々な取組を組み合わせることで、事務所については、普通に建て替えるときよりも原単位として3割程度CO<sub>2</sub>の排出量が削減されるというものになっている。しかしながら、従前の建物と比べると、全体の面積としては大きくなるので、それによりCO<sub>2</sub>の総量が下がるというものにはなっていない。

- この地域冷暖房システム自体を否定するものではないが、このようなシステムを入れるためにある程度の大型のビルが必要で、再開発などと一緒に組み込んでいかななくてはならないため、開発と一体の中でないと進められない仕組みであるということ自体は問題であると思う。

地域冷暖房のこの施設の部分だけでどれだけCO<sub>2</sub>が削減できることになるのか、個別での詳細は分からないということだが、そういうものの調査、測りようがないのかどうかという点について、確認させていただきたい。

→ CO<sub>2</sub>の削減量については、地域冷暖房施設という設備そのものでどうかという測り方というよりも、例えば外壁の熱効率を非常に高めるとか、そういったことも含めて様々行って、エネルギー消費をなるべくしないビルをどうやって造るか、それがCO<sub>2</sub>の発生量としてどのくらい発生させるものなのかという計算で行うようなものになっており、地域冷暖房単体を取り上げてどのくらいというのはなかなか難しい。また、そういった数値を区として持ち合わせていない。

- 従前のビルと新たに建つビルとでどのくらいのCO<sub>2</sub>の排出量が変わるかということは、様々な省エネ機器や地域冷暖房システムなども計算に入れながら、それぞれの削減をどれだけできるかというのを計算し、それを足し上げていって、従前と新たなビルとを比較するものと思った。地域冷暖房の部分も何か数字があって、それが最終的に後に建ったビルでどのくらいの排出量になるかということの計算の大本に使う数字となると思ったため、それぞれ出せるもののかなという思いがあって質問をした。

○ 諮問第4号について採決を行い、委員全員の賛成により、本案について適当と認め、区長に答申することとした。

### 3 その他

- 幹事（副区長）から「築地市場跡地開発の進捗等」について、スクリーン及び資料を用い説明がなされた。

(主な意見の内容)

- ・特になし

#### 4 閉会

- 会長から、令和6年度第2回中央区都市計画審議会の閉会が宣言された。