

渋谷区都市計画審議会

(第 1 7 4 回)

令和 6 年 1 1 月 1 5 日

— 速記録 —

渋谷区都市計画審議会

渋谷区都市計画審議会会議録（第174回－令和6年度第2回）

1. 令和6年11月15日 午後1時35分開会

2. 出席委員（13名）

志村秀明	河島均	田原裕子	濱出憲治
堀切稔仁	斎藤竜一	久永薫	丸山高司
伊藤毅志	牛尾真己	光山和徳	古井貴
牧之瀬 実（代理：岩城交通課長）			

3. 欠席委員（6名）

卯月盛夫	遠藤新	有田智一	岡崎千治
松井誠一	喜多洋樹		

4. 幹事（3名）

杉浦小枝	加藤健三	中村彰男
------	------	------

5. 欠席幹事（18名）

奥野和宏	小原誠司	飛田和俊明	斎藤勇
福島一平	中田和宏	上田重孝	吉武成寛
安松真理子	行廣勝哉	森伸太郎	野田有一
林太一	佐藤嘉之	井戸田智司	長家宏成
松岡佐知	吉澤卓哉		

議次第

1. 開 会

2. 議 事

議題1 新宿南口西地区地域冷暖房施設の変更（案）について（報告）

議題2 その他

3. 閉 会

《事前配付資料》

資料A 東京都市計画地域冷暖房施設

新宿南口西地区地域冷暖房施設の変更（案）

資料B 新宿南口西地区地域冷暖房施設の変更（案）について

【加藤幹事】

それでは、志村副会長、どうぞよろしくお願いいたします。

【志村副会長】

皆様こんにちは。それでは、ただいまから渋谷区都市計画審議会を開会いたします。

本日は、卯月会長が御欠席のため、渋谷区都市計画審議会条例第4条第5項に基づいて、副会長である私、志村が会長の職務を代理いたします。よろしくお願いいたします。

本日は、卯月会長、遠藤委員、有田委員、岡崎委員、松井委員、渋谷消防署喜多委員から欠席の連絡をいただいております。また、渋谷警察署長の牧之瀬委員の代理として岩城交通課長様に御出席いただいております。よろしくお願いいたします。

本日の議事録の署名委員は、光山委員、それと古井委員にお願いしております。よろしくお願いいたします。

本日の議題は、非公開にする事由はないと思いますので公開といたします。

本日は、傍聴希望の申込みがありません。

それでは、議事に入ります前に、幹事より本日の資料の確認をお願いします。

中村幹事。

【中村幹事】

それでは、皆様のお手元のタブレット端末より資料の確認をさせていただきます。

事前に送付させていただきました資料A、東京都市計画地域冷暖房施設新宿南口西地区地域冷暖房施設の変更（案）でございます。資料Bといたしまして、新宿南口西地区地域冷暖房施設の変更（案）についてでございます。そのほか、本日の会次第と渋谷区都市計画審議会名簿になってございます。

資料のほうは以上でございますが、皆様揃っておりますでしょうか。

それでは、副会長、よろしくお願い申し上げます。

【志村副会長】

それでは、議事に入ります。

議題1、新宿南口西地区地域冷暖房施設の変更（案）については、報告事項です。幹事より、説明をお願いします。

中村幹事。

【中村幹事】

それでは、議題１、新宿南口西地区地域冷暖房施設の変更（案）につきまして、御報告をいたします。

あらかじめ送付しております資料は、資料Aと資料Bの２点でございますが、本日は資料Bのほうを用いて御説明をさせていただきます。では、恐れ入りますが、着座にて失礼いたします。

まず、ページをおめくりください。１点目の、地域冷暖房施設については、８月30日に開催いたしました都市計画審議会において御説明をしておりますので、本日は割愛させていただきます。

２点目の、新宿南口西地区地域冷暖房施設の概要についてにつきましても同様ですが、一部追記を行っておりますので、その部分は御説明させていただきます。

３点目に、令和６年９月から10月に行いました原案の縦覧、意見書の受付の結果、それから新宿区との合同で行いました原案意見交換会につきまして御報告させていただき、４点目の、新宿南口西地区地域冷暖房施設の都市計画変更（案）について御説明をさせていただきます。

最後に、今後のスケジュールについての御説明をさせていただく予定としてございます。

それでは、８ページ目をお開きください。

８ページ目ですが、８月30日に行いました都市計画審議会におきまして御質問がございました新設されるプラントの床面積——約1,900㎡ですが——は、容積対象面積に含まれるのかという御質問につきまして、建築基準法第52条第14項第１号に基づく東京都容積率の許可に関する取扱基準、こちらでは、地域冷暖房施設が容積率の許可の対象となる施設に掲げられております。都市再生特別地区新宿駅西南口地区の都市計画図書内におきましても、地域冷暖房施設の用に供する部分、その他これに類するものは南街区にあつては7,000㎡を上限として容積率の算定の基礎となる延べ面積から除くということがされていたところを確認しましたので、赤字で追記をさせていただきます。

それでは、ページをおめくりいただきまして９ページ目になります。

こちらでは、原案縦覧の概要につきまして御説明いたします。

ページをおめくりください。

原案の縦覧及び意見書の受付というものを、令和６年９月17日の火曜日から令和６年10月８日の火曜日まで行いました。

縦覧件数は１件、意見書の提出はゼロ件でございます。

続きまして、原案意見交換会の概要につきまして、開催日時は令和６年９月20日金曜日、19時から20時、場所は地域交流センター代々木の杜で行いました。参加者は３名でございます。

都市計画変更に関する賛成及び反対の御意見に関するものはゼロ件で、その他の御意見として8件いただいております。

ページをおめくりください。

いただきましたその他の御意見について御説明をいたします。

1件目、個々に地域冷暖房施設を設置した場合と比べてどのくらい省エネかという御意見に対しまして、日本熱供給協会による調査では、個別熱源と比べてエネルギー使用量が10%削減されるという結果が出ていますというふうに回答いたしました。

2件目、地域冷暖房施設の使用有無は、建築主側の任意で選択できるのかという御意見に対しまして、東京都の環境確保条例で指定している区域内において、大規模の建築をする場合、供給受け入れについて検討して東京都に報告する義務がありますというふうに回答しております。

3件目です。税金は使われるのかという御意見に対しましては、地域冷暖房施設は民間で設置するものであり、税金としては使われておりませんと回答しております。

4件目です。地域冷暖房施設は容積率に算入されない以外に何か適用はあるのかという御意見に対しまして、ほかに適用はございませんと回答しております。

ページをおめくりください。

5件目、地域冷暖房施設の熱源はガスか電気かという御意見に対しまして、熱源はガスと電気ですと回答してございます。

6件目、ガスを使うと二酸化炭素は出るのかという御意見に対しまして、二酸化炭素は出ますが、高効率の機械を使用しますというふうに回答しております。

7件目、事業者は東京電力か東京ガスかという御意見に対して、事業者は新宿南エネルギーサービス株式会社ですというふうに回答してございます。

8件目、東京都都市計画審議会は関係するのかという御意見に対しましては、権限が過去に東京都より区のほうに移譲されておりますので、区で審議を行います。また、建物が新宿区と2区に跨っているため、審議は渋谷区と新宿区の2区で行いますと回答してございます。

以上でございます。

ページをおめくりください。

次に、新宿南口西地区地域冷暖房施設の都市計画変更（案）について御説明いたします。

ページをおめくりください。

渋谷区まちづくりマスタープランでは、高効率コージェネレーションシステムの導入、地域冷暖房システムの導入など、地域全体で環境負荷低減を推進するために、持続可能な環境技術の導入を強化することとしております。また、渋谷区環境基本計画では、再生可能エネルギー、未利用エネルギーを含む電力、ガス、熱等のエネルギーを組み合わせ、地域全体でエネルギ

一を効率よく使うことができるまちを目指すこととしてしております。

新宿南口西地区地域冷暖房施設（新宿南プラント）は、大気汚染防止と環境改善を図るため、平成5年2月1日に都市計画決定されました。このたび新築される建築物において、地域冷暖房施設（新宿南プラント）からエネルギー供給を受ける計画でしたが、供給余地が少ないため新たな地域冷暖房施設（新宿南第二プラント）の設置が必要となっております。このため、新規需要に対応した地域冷暖房施設（新宿南第二プラント）の新設を行い、地域への効率的かつ安定したエネルギー供給と環境負荷の低減を図るため、新宿南口西地区地域冷暖房施設の都市計画を変更します。

ページをおめくりください。

こちらは都市計画図書の計画書です。3つ目の熱発生所施設の欄に新たに設置する新宿南第二プラントの名称、位置、施設面積を追加いたします。

ページをおめくりください。

赤色で示している箇所が新設する新宿南第二プラントの位置を示しております。プラント自体は、両区を跨っておらず、渋谷区内に位置しております。また、新設するプラントから各施設への供給につきましては、青色の線で示しております。既存の導管を再利用いたします。

ページをおめくりください。

最後に今後のスケジュールについて御説明いたします。

ページをおめくりください。

今後のスケジュールにつきましては、11月18日から12月2日の間、都市計画案の公告・縦覧、意見書の受付を行い、令和7年1月の都市計画審議会で諮問させていただき、令和7年2月の都市計画変更を目指してまいります。

以上で、新宿南口西地区地域冷暖房施設の変更（案）についての報告事項の御説明を終わらせていただきます。

【志村副会長】

ありがとうございました。

ただいま幹事より、議題1について説明がありました。何か御意見はございますでしょうか。堀切委員、お願いします。

【堀切委員】

15ページなんですけれども、今、これは住所地は完全に渋谷なんですけれども、さっき建物は2区にわたってということなんですけれども、それはどういう理由で为什么呢。

【志村副会長】

中村幹事。

【中村幹事】

こちらの対象施設がもともとそのお持ちの土地が両区に跨っている状態で、そこを活用されていくものということでございます。

【堀切委員】

分かりました。ありがとうございました。

【志村副会長】

ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか、御質問で。

河島委員、お願いします。

【河島委員】

今の2区に跨るという話に関係するんですけども、あの内容については全く異論はないんですけども、この図面の表記についてちょっと気になる点があるんで質問させてもらいたんですが、総括図、都市計画変更（案）の資料の最後から2ページ目に、用途地域の色のついた総括図がありますよね、ちょっと出してもらえますか。資料Aの3ページ目が、出ないですか。その、この区域が含まれる辺りをちょっと大きくしてもらえますか。このベースは渋谷区の用途地域を表示する、そういう都市計画の図面を使っているようなんですが、先ほどの質問にあった新宿区の部分というのは、この黒の太線で囲われた新宿南口西地区地域冷暖房施設区域の図面向かって右上の角、甲州街道に面する角の一角がここから見ると四角に見えるんですけども、そこだと思われそうですが、そこに色は塗られているんですよ、この図面。それで私も最初どうもおかしいなと思って、これが渋谷区の用途地域を表現する図面をベースにして区域を囲ってあって、それで色を塗られているところに全てこの対象地区が、西地区が含まれているのであれば2区に跨るという感じにならなくなっちゃうんじゃないかなと思ったんですけども、よくよく見ると、この総括図の前の図面では特に色が塗られていなくて、その区界の表示がもう少しはっきり分かるんですよ。これは何で色を塗っちゃったのかなというふうに思うんですが、新宿区の側に色を塗っちゃったら、ある面大変新宿区の領地を占領するような感じで失礼な形になるんじゃないかなと思うんですけども、どうしてこういう色を塗ってしまったのかというのがちょっと分からなかったんで聞いてみたかったんですけども。

【志村副会長】

中村幹事、お願いします。

【中村幹事】

今回、新宿区と協議をし、東京都と協議をしていく中では、この渋谷区の用途地域の図面を使っていくという形で協議は進んできておりまして、参考までに新宿区さんも我々と同じような図面で、逆に渋谷区側が塗られているようなものを使っているという状況にはなっております。なので、協議の結果、こういう形でやってきているというところでございます。

以上です。

【志村副会長】

河島委員。

【河島委員】

新宿区が使っている総括図は、この図面じゃなくて新宿区の用途地域図をベースにして、渋谷区は多分そこに用途地域の表示はないから真っ白になったところを今回この区域を示すために新宿区は渋谷区の部分について色を塗っているんですか、それともこの図面をそのまま新宿区でも使っているんですか。

【志村副会長】

中村幹事。

【中村幹事】

今、委員おっしゃった2番目のほうですね、両区同じ図面を使った形でやってございます。

【志村副会長】

河島委員。

【河島委員】

そうしたら何か注釈を入れるとか、本来、2区に跨るがゆえの今回手続もちょっと複雑さがあるわけですから、そのことがずっと分かるような感じで本当はすべきじゃないのかなと。そこでその用途地域の色を塗ること自体が果たしていいかどうかというのはちょっと議論のあるところだと思うんだけど、またその用途地域の色がこの図面を見ると違った色に見えるんですよ。でも指定は同じじゃないかなと私は思うんですけども、新宿区のほう確認していないけれども。これは多分、一体的に東京都が決める用途地域ですから、一体の色で本来塗られる。ここで違った色になっちゃっているんですよ。だから、どうしても用途地域を示したいならば、ここの部分は新宿区であって、用途地域はかくかくしかじかですと書くか、その区域を表示するところに別の何かこの図面上使われていないハッチをかけるか、格子状に何かかけるとか、何かそんなふうにして、この図面上を新宿区と渋谷区に両区に跨るということを分かりやすく示してあげるべきじゃないかなと思うんですね。多分、親切心か何かだと思うんですけども、新宿区のほうにちょっと色を塗っちゃったがために、かえって分かりにくくなる、その辺のことの説明がないため分かりにくくなっちゃっている。だから形式的な話なんで、今からでも少しそういう修正がきかないこともないんじゃないかなと思うんで、ちょっと相談をしてみたいといいんじゃないかなと思うんですけどもね。最終決定の前にね。お願いします。

【志村副会長】

河島委員ありがとうございます。

では、中村幹事。

【中村幹事】

貴重な御意見ありがとうございます。今、委員からいただきました御意見につきましては、新宿区とも協議、東京都とも協議しながら、分かりやすい資料、正確な資料をできるように努めてまいりたいと思います。

以上です。

【志村副会長】

お願いいたします。

ほかに御意見、御質問ございますでしょうか。

牛尾委員。

【牛尾委員】

説明会での質問にもちょっと係るんですけども、1番目の質問で、エネルギーの使用量の削減効果について10%ということ、率直な印象として、ちょっと少ないなという感じがしたのと、それから6番の質問で、二酸化炭素は出ますが高効率の機械を使用しますということで、その効果だとか、そういったものは全くここには記載ないんで、その点についてはどんなふうになっているんでしょうか。

【志村副会長】

中村幹事。

【中村幹事】

新たなプラント、こちらを設置することにより年間CO₂排出量の削減というものが512 t減らすことができているというふうに聞いております。こちらは、参考までにブナの木ですと4万6,545本が1年間に吸収する二酸化炭素量に相当するということで伺ってございます。

【志村副会長】

牛尾委員。

【牛尾委員】

分かりました。今、大きなビルを建てる時にはZEBというんですか、ゼロ・エネルギー・ビルを造っていくというような方向も示されている中なので、今後も一層効率的なものにしていくという点の努力をお願いしたいと思うんですが、ちょっと関わって、都市計画ではこの位置だけ指定するようになっているようで、そこにどういうプラントを入れるかとか、その内容といいますか、それは更新される場合にはそのまま更新されるだけというようなのでしょうか。さっきの容積率換算しないということなんかを含めると、もう少しそこは高いレベルのものを求めていくということも必要ではないかなとちょっと思うんですね。

【志村副会長】

中村幹事。

【中村幹事】

今、委員のほうからもお話があったかと思いますがけれども、都市計画上で、その中身についてというお話はできないところなんですけれども、環境部局のほうで、そういったお話を受けて、いろいろその協議ですとか、指導といいますか、なるべくよいものを、削減できるようなものというお話はできるかと思います。

【志村副会長】

よろしいでしょうか。

【牛尾委員】

その点もよろしく、手を加えていただきたいということをお願いします。

【志村副会長】

ありがとうございます。

ほかに、御意見、御質問ございますでしょうか。

〔「ありません」と呼ぶ者あり〕

【志村副会長】

よろしいでしょうか。

ないようでしたら、議題1は報告事項ですので、これで終了とさせていただきます。

次に、議題2、その他でございますが、何かございますでしょうか。

中村幹事。

【中村幹事】

ありがとうございました。

次回開催でございますが、12月20日金曜日の午後1時半を予定してございます。会場のほうは、今回と違いまして区役所14階の大集会室を予定してございます。

以上でございます。

【志村副会長】

今回は、12月20日金曜日との報告を受けました。開催通知につきましては別途、送付いたします。

その他、委員の皆様から何かございますか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

【志村副会長】

よろしいでしょうか。

それでは、本日はこれで閉会といたします。ありがとうございました。

午後2時03分閉会