

第 2 3 6 回

港区都市計画審議会議事録

平成 3 0 年 3 月 2 0 日 (火)

港区役所 議会棟 1 階 第 5 ・ 6 委員会室

次 第

(1) 審議事項

- ・品川駅西口地区に係る都市計画案について
- ①東京都市計画地区計画品川駅西口地区地区計画の変更について
- ・地域冷暖房施設に係る都市計画案について
- ②東京都市計画地域冷暖房施設内幸町地区地域冷暖房施設の変更について
- ③東京都市計画地域冷暖房施設竹芝地区地域冷暖房施設の変更について

委員の出欠状況

◎ 学識経験者委員

氏名	出欠状況	
池邊このみ		欠席
大瀧陽平	出席	
鎌田隆英	出席	
栗原康雄		欠席
真田純子	出席	
高見沢実	出席	
高橋洋二	出席	
只腰憲久	出席	
望月義也	出席	

◎ 区議会議員委員

氏名	出欠状況	
池田こうじ	出席	
七戸淳	出席	
二島豊司	出席	
杉浦のりお	出席	
近藤まさ子	出席	
大滝実	出席	

◎ 関係行政機関委員

氏名	出欠状況	
早乙女真由美代理 竹多	出席	
永井秀明代理 中谷	出席	

◎ 区の住民委員

氏名	出欠状況	
長屋和子	出席	
福島正純	出席	

午後3時00分 開始

【富田都市計画課長】 大変お待たせいたしました。それでは、第236回港区都市計画審議会の開会をお願いいたします。

本日は、あらかじめ栗原委員、池邊委員におかれましては、所用のため欠席との連絡が入っております。

また、関係行政機関委員であります愛宕警察署長の早乙女委員の代理として竹多交通課長が、芝消防署長の永井委員の代理として中谷予防課長が出席されております。

それでは、武井雅昭区長から委員の皆様にご挨拶を申し上げます。

【武井区長】 皆様、こんにちは。港区長の武井雅昭です。

本日は大変お忙しいところ、ご出席をいただきましてありがとうございます。

さて、本日諮問いたします案件は3件ございます。

1件目は、品川駅西口地区地区計画の決定です。2件目は内幸町地区地域冷暖房施設の変更です。3件目は竹芝地区地域冷暖房施設の変更です。

まず、品川駅西口地区は、東京都の「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2014」において、高度な利便性を備えたコンベンション機能の充実とともに、業務、観光、宿泊などの機能を充実することや、周辺開発との連携により、地域交通を担う交通結節機能を配置し、西口駅前広場として再整備することなどが掲げられています。

このたび、品川駅西口地区において、段階的かつ一体的なまちづくりを推進するとともに、地域の交通結節機能を担う駅前広場の整備を図るため、地区計画を決定するものです。

次に、内幸町地区は、「港区まちづくりマスタープラン」において、新橋・虎ノ門地域の開発事業の機会を捉え、地域全体のエネルギー効率と防災性の向上を図ることが掲げられております。

本地区では、昭和52年に地域冷暖房施設が都市計画決定され、既に熱供給事業を行っております。このたび、平成29年5月に新橋田村町地区第一種市街地再開発事業が決定されたことに伴い、新たな熱供給を行うため、地域冷暖房施設の変更を行うものでございます。

次に、竹芝地区は、港区まちづくりマスタープランにおいて、都有地を活用した「都

市再生ステップアッププロジェクト」との連携により、防災対応力を備えたスマートシティの実現に向けた取り組みの推進が掲げられております。

本地区では、平成4年に地域冷暖房施設が都市計画決定され、既に熱供給事業を行っております。このたび、平成27年3月に竹芝地区都市再生特別地区が決定されたことに伴い、新たな熱供給を行うため、地域冷暖房施設の変更を行うものです。

本日、ご審議いただきます案件は、良好な市街地環境の形成を目指す上で、まちづくりの推進に寄与するものと考えております。十分にご検討の上、ご答申をいただきますようお願いをいたします。

また、最後となりますが、本年3月をもちまして、委員の皆様には2年間の任期が終了いたします。高橋洋二会長をはじめ、委員の皆様には、この間、港区の将来のまちづくりのために、熱心にご審議いただきましたことに改めて御礼を申し上げまして、ご挨拶とさせていただきます。どうぞよろしく願いいたします。

【富田都市計画課長】 どうもありがとうございました。

区長は公用のため退席させていただきます。

【武井区長】 どうぞよろしく願いいたします。

(区長退席)

【富田都市計画課長】 それでは、高橋会長、議事進行をよろしく願いいたします。

【高橋会長】 それでは、第236回港区都市計画審議会を開会いたします。

本日は、お手元の日程表のとおり、審議事項が3件でございます。おおむね5時を目安に進めてまいりたいと考えておりますので、よろしく願いいたします。

案件の説明の後、質疑を行いたいと思いますので、よろしく願いします。

それでは、事務局から説明をお願いします。

【富田都市計画課長】 それでは、最初に資料のご確認をさせていただきます。

事前に送付いたしました資料といたしまして、資料目録とともに、資料1が「東京都市計画地区計画品川駅西口地区計画の決定案の変更案」の照会文、計画図書及び理由書、参考資料1-1が品川駅西口地区のまちづくりについてまとめた資料でございます。参考資料1-2が、品川駅周辺で進められる基盤整備事業についてまとめた資料でございます。

続きまして、資料2が「東京都市計画地域冷暖房施設内幸町地区地域冷暖房施設の変更案」の計画図書及び理由書です。

本日、席上に内幸町地区地域冷暖房施設の理由書を配布させていただいております。事前に配布した資料2の4ページの理由書の下から7行目に、「平成27年3月に第一種市街地再開発事業が決定された」と記載がございますが、正しくは平成29年5月となりますので、修正させていただきます。大変申し訳ございません。

続きまして、参考資料2が、内幸町地区地域冷暖房施設の変更についてまとめた資料でございます。

続きまして、資料3が「東京都市計画地域冷暖房施設竹芝地区地域冷暖房施設の変更案」の都市計画図書及び理由書。参考資料3が、竹芝地区地域冷暖房施設の変更案についてまとめた資料でございます。

続きまして、本日席上に配布しております資料のご確認をお願いいたします。まず、日程表でございます。次に、区長から当審議会宛ての諮問文の写しがございます。また、港区都市計画審議会委員・幹事名簿及び座席表がございます。そして、席上配布資料目録とともに、席上配布資料1から席上配布資料3までが、本日の説明で使用いたしますスライドを印刷したものでございます。

本日の資料は以上でございますが、お手元の資料に不備等はないでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、大変恐縮ですが、着座にてご説明をさせていただきたいと思っておりますので、よろしくをお願いいたします。

【高橋会長】 よろしく申し上げます。

【富田都市計画課長】 それでは、審議事項1、東京都市計画地区計画品川駅西口地区地区計画の決定について、ご説明させていただきます。資料1の都市計画図書に沿ってご説明させていただきますが、本日配布いたしました席上配布資料1のとおり、イメージ図などのスライドもご用意いたしましたので、あわせてご覧いただければと思います。

最初に、品川駅西口地区のまちづくりについてご説明いたします。それでは、スライドをご覧ください。まず、地区の位置でございます。当地区は、品川駅の西側に位置し、

図中の赤線で囲まれた範囲で、放射第19号線、国道15号、環状第4号線、補助第14号線に囲まれた約14.8ヘクタールでございます。

次に、地区周辺の都市基盤でございます。当地区に関連する都市基盤であります環状第4号線、京浜急行本線品川駅の地平化、放射第19号線について、ご説明をさせていただきます。

まず、環状第4号線でございます。既決定の幅員を変更し、港南方面に延伸いたします。既に都市計画変更素案及び環境アセスの説明会が行われており、今後、都市計画手続が進められてまいります。

次に、環状第4号線の縦断図でございます。当地区の東側に接する放射第19号線と、西側に接する補助第14号線との高低差は約25メートルあり、環状第4号線は側道により放射第19号線に接続いたします。また、港南方面には、橋梁構造により鉄道施設の上部を越えて接続いたします。

次に、環状4号線のイメージ図でございます。港南方面へ延伸することで、放射第19号線に接続する側道が必要となるため、幅員が25メートルから33.5メートルの変更されます。環状4号線の北側には、区立の高輪公園が位置し、イメージ図の左側の部分が当地区でございます。地区内には、崖線が連なっております。

次に、京浜急行本線品川駅の地平化でございます。現在の京浜急行本線品川駅は、2階レベルにホームがありますが、連続立体交差化計画に合わせて地平化いたします。既に都市計画変更素案及び環境アセスの説明会が行われており、今後、都市計画手続が進められてまいります。地平化された東西自由通路を西側に延伸することにより、地上レベルで横断歩道を渡ることなく、デッキレベルで西口地区方面にアクセスできるようになります。

次に、放射第19号線でございます。放射第19号線は、京浜急行本線品川駅の地平化に伴い、品川駅西口の駅前広場の再配置を行うことから、本年1月開会の当審議会にお諮りし、今月7日に都市計画区域の一部が変更されました。

次に、放射第19号線の将来計画の断面図でございます。将来計画では、京浜急行本線品川駅が地平化され、国道15号の拡幅等に合わせ、駅前空間が都市計画道路内と当地区内に再整備されます。

次に、地区の現況でございます。当地区は、大規模なホテルや会議場が集積する中で、南北に連なる崖線に斜面緑地が維持され、自然樹林に近い緑地である高輪森の公園や庭園など、多様な緑が現存しております。一方で、駅や周辺地域との歩行者ネットワークや、地区内の回遊性が不足していることが課題となっております。

次に、まちづくりの経緯でございます。平成26年9月に東京都が「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2014」を策定し、品川駅、田町駅周辺の将来像や、将来像実現のための方針などを示しました。当地区では、京急グループ、西武グループの協働によるまちづくりが検討され、地区北東側においても、地権者主体のまちづくり協議会が設立され、国際交流拠点の形成に向けた一体的なまちづくりの検討が進められてまいりました。

それでは、品川駅西口地区地区計画の内容についてご説明いたします。

最初に、地区計画の名称、位置、面積でございます。大変お手数ですが、お手元の資料1の1ページとスライドをあわせてご覧いただきたいと思っております。

まず、名称は「品川駅西口地区地区計画」、位置は、港区高輪三丁目地内、面積は、約14.8ヘクタールでございます。

次に、地区計画の目標でございます。当地区の課題や上位計画を踏まえ、下から5行目に記載のとおり、「段階的かつ一体的なまちづくりを推進することで、国際交流拠点の実現に向けた多様な都市機能の導入と、緑豊かな空間の調和のとれた複合市街地を形成する。また、「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2014」を基本とした地区中央における広場等による一体的な緑地空間の形成や、周辺市街地へのアクセス性に配慮した歩行者ネットワークの形成により、地域に開かれたまちづくりを推進する」としてまいります。

次に、区域の整備・開発及び保全に関する方針でございます。最初に、土地利用の方針でございます。2つの方針を定めております。

1点目として、「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2014」や、地区の立地特性等を踏まえ、MICE機能、業務、商業、居住、生活支援機能等、多様な機能が融合した複合市街地を形成する。2点目として、斜面緑地等を生かしつつ、地区内の緑地や環状第4号線等の沿道の緑による緑豊かな空間を形成するとしてまいります。方針に

定められているMICEとは、企業等の会議(Meeting)、研修旅行(Incentive Travel)、国際機関・団体、学会等が行う国際会議(Convention)、展示会(Exhibition/Event)など、多くの集客交流が見込まれるビジネスイベントなどの総称としております。

次に、1枚おめくりいただきまして、2ページをご覧ください。公共施設等の整備の方針でございます。

最初に、道路等の整備方針として、3つの方針を定めております。1点目として、地区周辺の整備と連携し、地域の交通結節点機能を担う駅前広場を整備する。2点目として、周辺地域の歩行者の安全性の強化、自動車交通の円滑な処理等を図るため、地区西側の補助第14号線の整備を行う。3点目として、斜面緑地等に配慮しつつ、開発による交通を適切に処理できる地区内車路ネットワークの形成を図るとしてしております。

次に、歩行者ネットワークの整備方針として、2つの方針を定めております。1点目として、周辺地域のつながりや回遊性の向上、災害時の安全性の確保に向けて、駅前広場や地区中央の緑地空間等を生かしつつ、沿道や地区内外をつなぐ歩いて楽しい歩行者ネットワークの形成を図る。2点目として、地区東西の高低差を考慮するとともに、既存東西自由通路の西側延伸と連携し、デッキレベルを基軸としたバリアフリーの歩行者ネットワークの形成を図るとしてございます。

次に、公園・緑地・広場等の整備方針として、4つの方針を定めております。

1点目として、既存の公園の樹林を含む斜面緑地を保全するとともに、広場等が一体となった交流・憩いの場となる緑地空間の確保を図る。2点目として、斜面緑地、高輪公園、高輪森の公園等を生かした緑のネットワークを形成する。3点目として、公園のアクセス性、視認性の改善など、一層の利便性向上を図る。4点目として、地域の防災性の向上にも寄与する環状第4号線の整備と連携し、災害時の避難場所としての広場等の確保を図るとしてしております。

次に、建築物等の整備の方針でございます。「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2014」の考え方等に基づき、品川の玄関口にふさわしい多様な交流が感じられる駅前の形成や、斜面緑地等の資源を生かした景観の形成等を図り、国際交流拠点にふさわしい空間を形成するとしてしております。

なお、今回の地区計画の決定に際し、建築物等の計画はございません。

次に、再開発等促進区でございます。位置は、港区高輪三丁目地内、面積は、約14ヘクタールでございます。なお、地区の北西角の一部の敷地でございますが、東京都が環状4号線の土地の権利者の代替地として活用を予定しているため、今回の再開発等促進区の範囲には含まれておりません。

次に、土地利用に関する基本方針でございます。土地の合理的かつ健全な高度利用と国際交流拠点にふさわしい魅力ある複合市街地を形成するため、2つの方針を定めております。1点目として、「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2014」における集約的高層化を図るエリアにおいては、駅周辺の活力創出に向けて、風の道等の環境に配慮しつつ、MICE機能、業務、商業、居住等が複合した拠点の形成を図る。2点目として、「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2014」における隣接地域に配慮しつつ、空間形成を図るエリアにおいては、MICE機能の更新とともに、業務、居住、生活支援機能等の新たな機能導入を図るとしております。

次に、3ページをご覧ください。主要な公共施設の入り及び規模でございます。その他公共空地として、駅前広場を約3,500平方メートル整備いたします。地区周辺の整備と連携し、地域の交通結節点機能を担う駅前広場を整備するものでございます。

次に、1枚おめくりいただきまして、4ページをご覧ください。計画図1でございます。地区計画の区域と再開発等促進区の区域を示しております。

次に、1枚おめくりいただきまして、5ページをご覧ください。計画図2でございます。主要な公共施設として、駅前広場と構想とする緑地空間を示しております。

次に、1枚おめくりいただきまして、6ページをご覧ください。都市計画の案の理由書でございます。下から3行目に記載のとおり、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、計画的複合市街地を形成するため、地区計画の決定を行うものであるとしております。

地区計画の決定案についてのご説明は以上でございます。

最後に、今後のスケジュールでございます。スライドをご覧いただきたいと思います。本日の審議事項につきましては、東京都決定の案件となりますので、5月17日開催予定の東京都の都市計画審議会に付議されます。なお、都市計画決定の告示につきましては、6月中旬を予定しております。

甚だ簡単ではございますが、審議事項1、東京都市計画地区計画品川駅西口地区地区計画の決定（案）についてのご説明は以上でございます。よろしくお願いいたします。

【高橋会長】 事務局の説明が終わりました。

それでは、これから審議に入りたいと思います。ご質問、ご意見をいただきたいと思っています。どうぞ。

【福島委員】 2点、お伺いしたいと思います。現状では、品川駅前、品川の西口駅前に路線バスの発着スペース及びタクシーの乗降場があるわけですが、国道15号が拡幅された後も、駅前空間の中にスペースが確保されるということによろしいでしょうか。

2点目が、参考資料1-1の2の地区計画の概要の中で、「また、地区中央に崖線の緑・広場等が一体となった緑地空間を確保するとともに、災害時の避難場所としても活用可能な広場等の確保を図ります」とあります。この緑地空間は、「高輪森の公園」を指していると思いますが、現状は周囲と孤立していて、公園の中の見通しも悪い状況です。あまり人が来ないということもあって、木を燃やす等の危険行為もあったようです。周囲と連携し、憩いの場としてにぎわいを創出するために、どのような整備方針、工夫、構想を考えているのか、具体的なお答えをいただければと思います。

以上です。

【手島品川駅周辺街づくり担当課長】 少しわかりにくいので、丁寧に説明させていただきます。

現在、品川駅がありまして、品川駅の西口に駅前広場がございます。これは都市計画決定されていますが、現在はJR東日本の土地の中で整備されているということになります。道路沿いに、ご存知のとおり、バスが発着をしてると。反対側のこの部分、グース前広場と言っておりますけれども、こちらについては、もともと国道がこういうふうには整備される予定地が、そのまま国道区域として管理をされていて、この中にバスが入ってくる状態。あわせて、柘榴坂の南側にも、発着するバスは2カ所ぐらいあったと思います。

これらについて、今回行う予定にしていますのは、京急の地平化が行われますので、このJRの敷地の中でバス等の発着の広場を確保することは困難だということになりま

したので、1つは、国道をまず拡幅するという事で、もともとあった、こちらのグース前広場が都市計画線の位置になっていきますので、ここまで全体を広げてしまうということになります。そうすると、現在の車線の中で走っている車を西側のほうへ振ることによって、国道前に空間ができますので、こちらのほうにバスターミナルやタクシープールとつくっていききたいという構想になっています。具体的にどういう形で、どういう台数のものが配備できるかということについては、現時点ではまだ決まっておりません。

それから、こちらの東側のほうは、整備はこれでできるわけですが、道路をこちらに広げてしまいましたので、グース前の広場がなくなってしまうということになりますから、それを今回、地区計画の中で、主要な公共施設として定めているこの広場の中に入れようということ、グース前の広場の中にあつたバスと、それから、こちらの柘榴坂の南側のほうに並んでいたバス停を全てこの主要な公共施設の中に入れてしまおうということ、全体の構想をまとめているものでございます。

それぞれ官の事業、官の事業、それから民間の事業と、複数の事業を全部まとめて、あわせて合体をしないと広場自体が完成をしないという、なかなか複雑な事業にはなっているんですけども、港区としては、これらの幾つもの事業を総合的にコントロールすることによって、品川駅西口の駅前広場がきちんと整備されるように努力していきたいと思っております。

【高橋会長】 もう一問。都市計画課長でよろしいですか。

【富田都市計画課長】 2点目の森の公園でございます。確かに、委員がご指摘のとおり、今の国民生活センターのほうから入る入り口が、とてもアクセスが狭いような状況でございますが、地区計画の目標の中で、緑地広場の整備方針の中で、公園のアクセス性及び視認性の改善など、一層の利便性の向上を図るということで、まず目標として定められてございます。現在は確かに入り口が狭いということでございますが、一方で、子供たちが自由に伸び伸び遊ぶということで、プレイパークなどの活動をきちんとやって、にぎわい等を創出してございます。

一方、指定管理者がきちんと管理をしている状況でございますが、今後、具体的な計画が定まる中で、斜面緑地の保全や、公園のアクセス性や、視認性の改善に努めていきたいと考えてございます。

【福島委員】 視認性の改善については、現状は、かなり起伏がありますよね。そこは視認性をどうやって改善するか、具体的な計画はあるでしょうか。

【富田都市計画課長】 今後、具体的な建物計画が決まる中で、当然、入り口の入り方とか、アクセスの仕方や、それは当然バリアフリーもありますので、その点については、具体的な建物計画が決まっていく中で、きちんとした改善を図っていきたいと考えてございます。

【高橋会長】 よろしいですか。

【福島委員】 どうもありがとうございました。

【高橋会長】 品川駅周辺街づくり担当課長

【手島品川駅周辺街づくり担当課長】 ちょっと補足で説明させていただきます。18ページ。すみません。方針の中に構想として掲げている中央部の緑の丸、これが高輪森の公園のある、その周辺部を示しているんですけども、現存する緑地というのは、こちらの西武のホテルのほうにもございますし、京急の裏側のほうにも緑地がございます。こういったものは、現在は塀やフェンスで囲われていて、お互いが行き来ができない状態になっているために、例えば西武さんの敷地の中ですと、散歩できるようになっているんですけども、実際は森の公園のほうには全然行けない状態になっていると。したがって、この中が非常に視認性の悪い空間になっていると考えていますので、これらの開発者、土地をお持ちの皆さんの開発の計画に当たっては、この高輪森の公園を中心に、周辺の障害となっているフェンスや塀等を取って、お互いに共通の認識に立って樹木を守れるような空間をつくっていきたいというのが、この構想の中に書いてあるご説明になります。

【福島委員】 どうもありがとうございました。

【高橋会長】 よろしいでしょうか。

【福島委員】 はい。ありがとうございました。

【高橋会長】 ほかに、ございますでしょうか。どうぞ、長屋委員。

【長屋委員】 最初に、計画のほうで、地区計画の目標、土地利用の方針という資料をいただきました。10ページ、地区の現状で、ご覧のとおり、たくさんのホテルがございます。現時点で建物の高さ、容積率が明記されていないので、一番高い建物は何階

で、容積率を、ご存知だったら教えていただきたいと思います。周囲の景色の影響を知りたい。

2点目で、8ページに品川駅の断面図がございます。現状の京急線は下のほうに改札口がありまして、上に上っていき、電車に乗るようになっていきます。一方、JRや新幹線の改札口は一階です。京急線も同じ2階のホームを使うのでしょうか。

【高橋会長】 品川駅周辺街づくり担当課長。

【手島品川駅周辺街づくり担当課長】 先に京急線のほうをご説明します。現在は港南口と西口地区を結んでいる状態では、京急が上にいるために、ご存知だと思いますけれども、京急線の手前で、エスカレーターと階段で下におりて広場に到達して横断歩道を渡っているという形になります。これが下におりてしまいますので、おりたということ、この部分がなくなるということになりますので、この自由通路をずっと先に延ばしたい。この高いほうのレベルに東から西にずっと抜ける通路を確保することによって、ほかのJR線がみんなこの通路のほうにホームから上がっていると思いますけれども、この形と同じ状態で京急さんもこういうふうにならば上に上がって、ここに駅舎ができるという形になります。

【長屋委員】 新しい自由通路を使えば、両方行けるのですか。

【手島品川駅周辺街づくり担当課長】 そうですね。西口地区のこの地区の中にも入っていただけますし、港南側の地域のほうにも行けると。

【長屋委員】 なおかつ、JRも新幹線も、全て乗れるということですか。

【手島品川駅周辺街づくり担当課長】 乗れるということになります。現在が、この自由通路のところで一旦上に上がって、こちら側に乗りかえるということになっていきますので、今回は、この通路の位置では水平の高さで、バリアフリーの状態が確保されて、それぞれJR線と同じようにホームと上下移動するだけという関係になります。

【長屋委員】 既存のショッピングセンターがありますね。

【手島品川駅周辺街づくり担当課長】 はい。

【長屋委員】 あれはそのままですか。

【手島品川駅周辺街づくり担当課長】 いや、この駅舎を壊して、これが下に下がってきますので、下に下げて通路を確保したところに、同じように上に、今度は逆に駅舎

を建てるということで、JRさんの駅舎が橋上駅舎になっていますので、今回、京急さんのほうも橋上駅舎という形で整備をする予定でございます。

【長屋委員】 わかりました。ありがとうございます。

【高橋会長】 都市計画課長。

【富田都市計画課長】 一番高い建物はこの品川グースで、30階建てで112メートルでございます。現行の容積につきましては、こちらの用途地域についてはまたがってございまして、商業地域の600と、あと、一部近隣商業地域がございまして、そのほかは第二種住居地域でございまして。

【長屋委員】 第二種住居ですか。

【富田都市計画課長】 はい。こちらは商業ですね。ピンクの部分が商業、こちらが第二種住居地域、一部、近隣商業地域も入っているんですけども、平均でいきますと375%でございまして、今使われている容積が全体で226%ということでございます。よろしいでしょうか。

【長屋委員】 ありがとうございます。

【高橋会長】 よろしいですか。

【長屋委員】 はい。

【高橋会長】 ほかにいかがでしょうか。どうぞ。

【真田委員】 2つ質問があるんですけども、1つは、資料1の1ページのところで、地区計画の目標のところの1段落目に現状が書いてあると思うんですけども、そのところで、「大街区での土地利用が維持されながら」と書いてあるんですが、地区計画の目標であるとか、土地利用の方針のところでは、それにかかわるようなことが書かれていないので、この地区計画をつくって、今までのような一体的な大街区での土地利用というのが維持されるかどうかというのが少し心配なんですけれども、これでよいのがというのが1つと。

それと関連しなくもないんですけども、今後、具体的な計画が進んでいく中で、それについて、ここか、景観審議会か、何らかの形で具体的なデザインが、例えば崖線を保存しているとか、そういうものを満たしているかどうかというのを審議する機会はあるのかということを確認したいと思います。

【高橋会長】 これはどなたがいいですか。都市計画課長。

【富田都市計画課長】 まず、地区計画の「大街区での土地利用が維持され」ということで、今、現状見ていただきますと、ほぼホテル等で利用されてございます。

しかしながら、今回は段階的なまちづくりでございまして、建物計画がない中で、放射19号線が変更になって、駅前広場が必要になったということで、段階的なまちづくりでございまして、第一段階としては、駅前広場を決定するという都市計画になります。今後、具体的な建物計画が決まる中で、この大街区が維持されながらという、今のこういう緑が、崖線や、緑地などをきちんと保全しながら建物計画をきちっと立てていくという段階的なまちづくりだということでご理解いただければと思います。

2点目の緑や崖線につきましては、港区の水と緑の基本計画やまちづくりマスタープランの中で、基本的に上位計画の中で、都市計画三田台公園、都市計画の高輪公園がございまして、この緑の拠点ときちんとした崖線、斜面緑地を保全するような上位計画がございまして、これにしたがってまちづくりをきとっと進めていきたいと考えてございます。

【高橋会長】 よろしいですか。

【真田委員】 はい。

【高橋会長】 ほかにございますか。

【手島品川駅周辺街づくり担当課長】 会長、すみません。補足です。

【高橋会長】 はい。品川駅周辺街づくり担当課長

【手島品川駅周辺街づくり担当課長】 今後、そういった建物を建てることになったときに審議する機会があるのかというご質問でしたので、それぞれの施設ごとに計画がまとまった段階で、地区整備計画というのを地区計画の中でまたかけていくこととなります。その際には、今回と同じように都市計画審議会に諮問をさせていただく予定でありますので、ご理解をお願いします。

【高橋会長】 ほかにいかがでしょうか。どうぞ。

【只腰委員】 今の質問とも関連するんですが、14ヘクタールの大変大規模な地区計画なんですけど、あまりにも中身がないですね。方針しか書いていないので、これだとほんとうは地区計画としての是非ってなかなか判断しがたいと思うんですね。ですか

ら、例えば主要な公共施設、歩行者のルートとか、あるいは動線の可能性、いろいろな構想でもいいんですけども、もう少し中身を明示する形で、段階的というふうに今おっしゃったんですけども、それにしても、やっぱり都市計画の案件としては、もう少し審議に値するような中身を持っていただきたいというのが第1点。これは答えは要りません。

それから、第2点は、目標で、多様な都市機能を導入する、あるいはM I C E機能を入れるというふうに書いていて、これは大変いいと思うんですが、品川というのは、皆さんもよくご存知のように南北交通なんですね。東西から品川にアクセスしようとする非常に不便で、土地の成り立ちというか、後ろに山を背負っていて、前面が海だったという地形的要因もあると思うんですが、東西からのアクセスというのは非常に行きにくいところなんですね。今回、環状4号線の建設が進められますと、道路交通の面ではかなり向上されて、東西南北の動線が確保されると思うんですが、鉄道については、JR線はどちらかというと縦に入っていますし、地下鉄の浅草線ですか、それもずっと海のほうに行ってしまうので、東京全体を眺めてたときに、西側からのアクセスというのは非常に品川というのは行きにくいんですね。ですから、そういう面では、地区計画のこういう中身を実現しようとする、交通面での応援、アクセスビリティを上げるという応援をしてやらないと、この地区計画の目標を実現するのにちょっと難しい要素もあるかなと思います。

具体的に申し上げますと、近くの白金高輪まで地下鉄の南北線が来ていますね。そこから多分、1キロが2キロぐらいしかないと思いますので、その構想もあるやに聞きますので、ぜひ白金高輪で、真ん中で折り返していますので、それを品川につなげていただいて、西のほう、例えば赤坂とか四谷とか、そういう皇居のお堀の西側の地区からのアクセスもぜひ向上させて、南北交通だけじゃなくして、東京全体からのアクセスが行きやすい品川、それがここに書いた地区計画の目標を達する方向につながると思いますので、これは答弁があれば答弁、なければ要望ということにさせていただきたいと思います。

【高橋会長】 いかがですか。都市計画課長。

【富田都市計画課長】 当然、今の地区計画ということで、関連する都市計画として、

先ほどもご説明をさせていただきましたが、京急の地平化や放射19号線、環状4号線というような形で、周辺の動きの中で、これを連携して一体的にまちづくりを進めていかなければなりませんので、今回も駅前広場ということでございますが、全体の品川駅の基盤整備の周辺の中で、きちっと連携を図りながらまちづくりを進めていきたいと考えてございます。

あと、東西方向につきましては、委員ご指摘のとおり、今、白金高輪のほうから品川駅への構想もございますし、区といたしましては、自転車のシェアリングポートなんかを使って、今後、新駅ができると同時に、サイクルポートなんかもつくって、うまく東西の連携なども図っていきたいと考えてございます。そのほかにも、地域交通としてコミュニティバスなども走ってございまして、そういう形でトータルの地域交通の中で、利用者の利便性を図っていきたいと考えてございます。

【高橋会長】 よろしいですか。

【只腰委員】 地域もそうなんだけど、広域もね。広域的なアクセスの向上もぜひお願いしたいという趣旨です。これは要望でいいです。

【高橋会長】 ほかにございますか。

どうぞ、鎌田委員。

【鎌田委員】 この地域というのは、広域避難場所になっていると思われまして。しかし、広域避難場所ということは、この計画書には明記されていません。もし広域避難場所となると、10ヘクタール以上とかとよく言われますけれども、周辺の住宅が火災になったとき、大きな火事になったときに、そこに皆さんが集まってくる場所なので、広域避難場所としての計画がまず必要だろうということですが、それはどういうふうに考えられているかということが1つです。

それで、もう少し具体的になると、例えば広域避難場所だったら、その周辺の道路とか、それから建物に対して耐震性が通常の1.25倍とか1.5倍ということも要求されることがあり得ると思いますので、ここの今ある広域避難場所が、今後、この都市計画とどういう関係になっていくのかということを知りたいと思います。

【高橋会長】 これはどなたがよろしいですか。品川駅周辺街づくり担当課長。

【手島品川駅周辺街づくり担当課長】 こちらが西口地区の地区計画の計画部分にな

っています。現在も広域避難場所として指定をされておりますけれども、一番重要な東西方向の動線ですね、こちらが今回、環状4号線の整備ということで、延伸も含めて都市計画決定をされますので、こちらに書いてありますように、高輪3、4丁目と、白金台の一部を含むエリアの皆さんが、この広い道路が確保されたということで、周辺の延焼から逃れながら、この道路を歩いて広域避難場所のほうに避難をしていくという、東京全体のフレームの構成としては、そういう位置づけになっております。

ご指摘もありましたけれども、この中が安全でなければ、結局、逃げてきても大丈夫なのかということになりますけれども、そういった視点もございまして、この環状4号線が整備されるに合わせて、それぞれのこの中にある老朽化している建物も整備をすることで、耐震性を確保しながら広場空間を確保して、広域避難場所としての機能を確実に充実させていきたいというのが、この地区計画の目標になってございます。

【高橋会長】 よろしいですか。

【鎌田委員】 それに関しては、この中にはそういうことを触れていないで、単なる避難場所であるということだけは書いてあるんですけれども。

【高橋会長】 都市計画課長。

【富田都市計画課長】 すみません。今、手島課長が言いましたように、地区計画の公共施設等の整備の方針の中で、3番目に公園緑地広場等の整備方針の(4)のところに、地域の防災性の向上に寄与する環状第4号線の整備と連携し、災害時の避難場所としての広場等の確保を図るということで、こちらのほうではきちっと整備の方針を定めてございますので、今後具体的な次の段階の計画のときには、きちっとそういうものを担保していくような形になります。

【高橋会長】 いかがでしょうか。

【鎌田委員】 かなり漠然と書いていますが、広域避難場所というのは結構重要な拠点だと思います。あと、御殿山にもう一つある。地域の木造住宅がある限りは、どうしてもこれは必要でしょうから、その辺を十分に配慮していただきたいなと思います。

【富田都市計画課長】 はい。

【高橋会長】 ほかにいかがでしょうか。どうぞ、近藤委員。

【近藤委員】 駅前広場のことなんですけれども、タクシーも、この国道15号のと

ころの左側にずっとタクシー乗り場ができて、タクシーがずっと並ぶ。そして、バス乗り場もある。そして、自転車のレーンもつくる。そんな感じ、どのようにすみ分けをするのでしょうか。全然、詳細がまだできていないのでわかりませんが。

【手島品川駅周辺街づくり担当課長】 ご質問の場所はこちら側のことだと思いますが、道路拡幅をして、最終的のどれだけの車道の通行帯ができて、残りの部分にどれぐらいの規模の広場が確保できるかというのは、詳細はわかっていない。ただ、そうすることによって、一定程度の今、利用されているものや、国道のほうに停まっている、タクシーがずっと並んでいるようなものについては、解決できるぐらいの広さ感をとれるだろうということは予想はしていると。今後、国道のほうで、東京都とも連携しながら、こちらの相互の広場の規模や内容については、検討して詰めていくことになるかと思っています。その中身がおおむねわかってくるというのが、今度はこの京浜急行線が事業認可をされ、実際に物をつくり始めて、国道のほうの向かい側の開発が進む段階で、国道の中の区域がどういうふうな形で利用されるかというのは、今後おいおいとわかってまいりますので、その際にはまた必要があれば、こちらの審議会のほうにもご報告をさせていただきたいと思います。

【高橋会長】 どうぞ。

【近藤委員】 それで、前もちょっと駅前広場のことで、タクシー乗り場で、福祉タクシーと普通のタクシーとの違いをお話したことがあったんですが、普通のタクシー乗り場には、屋根があって、雨よけがあって、車いすの方が乗るタクシー乗り場とは別にまたあって、そこには雨よけがなくてという話もしたんですが、今後、東京2020のパラリンピックめがけてUDタクシーというんですか、ユニバーサルデザインタクシーというものが4台に1台、都内ではそういうタクシーになるということで、今、補助金も100万つけて東京都ではUDタクシーをすごく増やしていく施策があって、そんな中で、例えば普通のタクシーよりもUDタクシーのほうが大きかったりしますが、そういうものも、あそこに同じように並んでいられるようなスペースがとれるのかとか、例えば羽田空港なんかは、UDタクシーの乗り場がちゃんと確保しましょうとか、そういう計画もあるみたいなんですけれども、これからできる駅前広場にあっては、やっぱりそういうこともしっかりと入れていただきたいということと、こちらの渡って緑

のほうにも、バリアフリーの地区ができればいいなんていうことも思っていますけれども、まだ詳細は決まっていないということです。ただ、駅前広場のことだけは、UDタクシーが4台に1台、そのような状況になるということを踏まえて、計画していただきたいなという思いがあります。

【高橋会長】 はい。

【手島品川駅周辺街づくり担当課長】 詳細はまだ現時点ではわかりませんが、今日いただきましたご意見については、確実に東京都や道路を整備する国道事務所のほうにはきちんと伝えたいと思いますので、よろしく願いいたします。

【高橋会長】 今、近藤委員からもお話がありましたけれども、どうもそちらのほうの計画がまだ、構想もないんですか。どうなんですかね。

ほかにございますか。どうぞ、望月委員。

【望月委員】 港区医師会の望月です。先ほどのご質問にもあったんですが、避難場所についてですけれども、あまり具体的なことがまだ決まっていないということなので、ご要望に近いことになるかと思いますが、せっかくこの区域のちょっと隣のところに、東京高輪病院がございますので、避難所の広いスペースをとるなら、病院の目の前のところにつくるのがいいんじゃないかなと個人的に思います。いざ大規模災害が起きると、港南地区、芝浦地区、ご存知のようにものすごい人口がございますので、それが全部東京高輪病院に送られてくる可能性がございますから、それを想定したような避難所の設定とか、公園の設定とかをされるといいんじゃないかなと思います。

あと、MICEとおっしゃっていらっしゃって、国際機関、団体、学会等が行う国際会議の構想とございますが、港南口側にも似たようなものが幾つかあると思うんですけども、そういうものと比べてどうなのか。要は、同じような場所にそんなに幾つもあるって、いっぱい借りる人がいるのかなというのが1つと、あとは医師会じゃないですけども、お医者さんも学会をやるわけなんですけど、最近、都内の主要な学会場がとても高くて不便なので、あまり利用されていません。

具体的に言うと、東京の大学主催の学会でも今、ここ二、三年、ほとんど全部横浜国際会議場を使っています。都内が全然使われません、高くて不便だから。だから、そういうところも踏まえて、よく使われる学会場というのが幾つかございますので、そうい

うところを参考にして、設計段階から。具体的に不便というのは、例えば東京国際フォーラムなどは、部屋から部屋へのアクセスがめちゃくちゃ悪いんですね、あちこち行くような感じで。いくら駅前につくっても、結局、高くて使い勝手が悪いと誰も使わないので。今度、うちの東大の学会も、わざわざ横浜でやります。去年の慶應の学会も、わざわざ横浜でやっています。そういった事情がございますので、ぜひ品川の駅前につくるんですから、利便性というのは会議場の建物の中の利便性がよくて、めちゃくちゃ安くなくてもいいんですけれども、リーズナブルな値段の会議場ができるといいなと個人的には思います。これは要望です。

あとはつまらないことなんですけど、先ほど京急が下がるとおっしゃっていたんですけども、その先はどうなるんですか。今回の案件と外れるかもしれないんですけども、踏切のあるところ。今回のことと外れるなら、別に構わないんですけども。

【手島品川駅周辺街づくり担当課長】 こちらが品川駅になっていて、西口のところで地平化されることになります。北品川のほうが、これから地上から上に上がります。その前の新馬場が、もう上に上がっていますけれども、新馬場から北品川に向かっておりていくんですね。地上を走って橋を渡ってくるんですけども、この橋も含めて高い位置に全部上げてしまって、品川駅で地上におけると。ちょっと小さくて申し訳ないんですけども。

【望月委員】 じゃ、踏切とかは変わらない？

【手島品川駅周辺街づくり担当課長】 踏切のところは、上に上がりますので、踏切がなくなります。立体交差にするための連立立体事業でございますので、それを解決しないと事業になりませんから。

【望月委員】 それは多分、地域の人はずごく喜ぶと思います。

【手島品川駅周辺街づくり担当課長】 ありがとうございます。

【高橋会長】 あとはご意見ということでよろしいですか。

【望月委員】 はい。

【高橋会長】 ほかに。どうぞ、大滝委員。

【大滝委員】 地区計画の目標との関係なんですけれども、先ほど説明もあつたし、ここにも載せられているように、国際交流拠点品川の実現に向けて、品川駅前の立地特

性を生かした高度な利便性を備えたMICE、業務、観光支援、宿泊、居住等の機能導入の誘導ということになってくると、前にも、この計画のときにも言いましたけれども、もう既に今説明があったように、北側では環状4号線が延伸になって、いわば高輪3丁目は南北は分断をされていくということになるわけなんですけれども、それとこの目標で言えば、京浜国道のほうには高い建物ですね、今言ったような国際交流拠点だとかといったものが、いわば高い建物が建っていくということになるろうかと思うんですね。さらに、先ほどの説明の中では、現在あるホテルなども含めた建物の老朽化についても対応していくような説明がありました。ということは、今のホテルなんかも、さらに高い建物に変わっていくということになっていくと、いわば北が環状4号線で遮られて、東西は高い建物で遮られて、風は来ないわ、真ん中の緑は真ん中で遮られていくと。これは建物によって、いわば孤立化していくというか、こういうようなイメージになっていくのではないかと思うんですね。

それと、今回言っているもう一つある地区目標の緑のネットワークの形成、緑豊かな空間の調和のとれた複合市街地を形成するという点については、どのようにこれが、この言っていることが図られていくのか。今言ったように、もう全部取り囲まれた中で、いわば南北の崖地に沿っての緑の線というのでも遮られていくわけですよ。ですから、これは矛盾しているように捉えられてしまうし、地元の方々も、2月の説明会の中では、そういうことを非常に心配されているわけなんです。だから、その点について、もう一回、説明をしていただきたいのと、衆議院の宿舎の跡地についても、今回は区域外ということにはなっているんですけれども、しかし、環4の代替地ということで、おそらくプリンスがここを使うということになるろうかと思うんですけれども、ここにもまた高い建物を建てていくということにもなっていきかねないので、ここも見据えた形で全体を見ていかないと、「いや、それは知りませんでした。あとから勝手にできたものです」みたいになっても、また困るわけなので、そういったことも含めて、この地域のまちづくりと緑の確保といいますか、それがどういうふうにならされていくのか、もう少し丁寧に説明してもらいたいなと思うんですけれども。

【高橋会長】 はい、品川駅周辺街づくり担当課長。

【手島品川駅周辺街づくり担当課長】 委員のご指摘につきましては、今回の地区計

画が建物計画を伴っていないということで、非常にわかりにくい中身になっていることは私ども事務局のほうも十分承知してございます。

ただ、今回、この形で地区計画を先行してかけた理由は、ここの中にも書いてある土地利用の方針を含め、建物の整備の方針も含めて、港区としては、こういう考え方に基づいて、このエリアの中の開発を誘導していきたいということを明確に位置づけて、地区計画として定めようとしているとご理解をいただきたいと思います。

一般的には、建物計画と地区計画が同時に出てきて、建築物の形状がわかった上で、その地区計画との整合性を議論されるということでございますけれども、私どものご説明に際し、委員の皆様方からさまざまなご意見をいただきました。そうした機会を得ましたので、中身につきましては、今地区計画の中の建物計画が出てくる整備計画の提案の際には、より具体的な中身として、生かしたものとして提案をしてきたいと。都市計画の、この審議の場で、委員の皆様方にご審議をいただければと考えておりますので、ご理解のほど、よろしく願いいたします。

【高橋会長】 大滝委員、どうぞ。

【大滝委員】 説明会でも、同じようなことがあって、住民の方々からも、何だ、事業者が計画を出さなきゃわからないということになると、事業者のいいなりで進んでいっちゃうんじゃないかという心配をものすごくしているわけなんですね。ですから、今後とも、そのことについては、きちっと説明をしていく、あるいは区としてはこういった形で進めていくんだという、あるいは指導していくんだということがないと、非常に不安になってくるということなわけですね。

それから、もう一つは、道路の問題、これも説明会でも意見としても出ていましたけれども、補助14号線ですか、下の環状4号線に、港南側に車が行こうとすると、品川駅前から補助14号線を通って環状4号線に乗って港南側に行く。こういうことになると、この補助14号線がかなり渋滞をするのではないかということで、柘榴坂については、拡幅が終わってはいるということでしたか。その先がどうなっていくのか。高輪病院の前は非常に狭いし、渋滞をしているわけですね。今後、環状4号線ができれば、二本榎の通りについて言えば、大きな通りのほうが信号が長くなるということになると、一層、渋滞をしていくということになるので、この計画の中では、補助14号線、ある

いは渋滞にならないような対策だとかについても、具体的な対策というか、計画というか、そういったものがあるのかどうかということについてお聞きしたいと思います。

【高橋会長】 品川駅周辺街づくり担当課長。

【手島品川駅周辺街づくり担当課長】 今ご指摘をいただきましたのは、この環状4号線ができた場合に、国道15号線からは、この交差点を通じて白金台側へはアプローチをできるんですが、港南側へのアプローチという意味では、これをのぼっていかないと、そういう点ではアプローチできないんじゃないんですかという地元の説明会の意見で出ていました。こちら側は完成しているんですけども、こちらの道路については、まだ拡幅が完成していません。この地区計画の中で、それぞれの地区整備計画を立て、建物計画が出てきた際には、当然のことながら、ここに面している土地を持っている土地については、補助14号線を拡幅して、道路の整備の機能が果たせるようにするという事は、この地区計画の中では考えている目標になっておりますので、そのように指導、誘導してまいります。

それとあわせて、この先がまだ出ていないんですけども、現在、補助線332号線というのが都市計画決定をされていて、新駅がこちらにできますけれども、その新駅の前に接続をする形になっています。この補助線の街路については、環状4号線のほうに向かってアクセスをするというのがガイドラインの中でも示されておりますので、こちら側から入っていくというのと同じで、これをさらにさかのぼっていくと、こちらから南下して、環状4号線の中に入っていくという2つのパスができてまいりますので、ここだけが全ての負荷を背負うということには、計画上はなってございません。北周辺地区も含めて、4つのブロックで全体として、この環状4号線と国道15号線が、それぞれ道路機能としては充足するように配置をして、交通量等についても精査をしていると聞いてございますので、その上でも、この補助14号線については、地区計画のそれぞれの建物の整備にあわせて、確実に整備するということを予定しておりますので、支障なはいかと考えてございます。

【高橋会長】 大滝委員、どうぞ。

【大滝委員】 確かに、理屈上は、それはそういうこともあるかもしれないけれども、車が先まで行ってから戻ってくるというのは、ほとんどないんじゃないかと思うんです

ね。手前で当然、左へ曲がっていくというのが考えられますので、拡幅だとかをしなければ解決をしていかないということにはなるかと思うんです。

それと、まだ建物だとか、まちづくりの計画がないということで、先ほどから説明をされているんだけど、あえて言えば、居住機能の導入というのがここにあるわけなんですけれども、この居住機能の導入というのが、どれぐらいの規模になるのかというのが非常に問題になってくるわけです。今、品川新駅の付近の品川駅北周辺まちづくりの中では、住宅が1,000戸できるということで、もう既に高輪台小学校にしろ、芝浦小学校にしても、いっぱいになっちゃっていて、この1,000戸がどこの学校に来るんだろかと、戦々恐々としているわけなんです。今だってもう満杯なのに。

だから、今度のこの計画の中で、居住機能の導入を誘導するということについて言えば、保育園。保育園も今回、来年度は認可保育園は東京で一番子供たちが入れないという状況に今なっているというのが新聞に載っていましたが、そういうような状況ですし、小学校も一杯だというのであれば、これから事業者が計画を出してではなくて、現実にそういう対応ができる状況がないと、計画が出て、物ができ上がっちゃってからどうしようといったって、もうどうしようもないので、今からそういったことについての対応策といいますか、計画というのをちゃんと持っていく必要があるんじゃないかと思うんですけれども、この辺はどうなんででしょうか。

【高橋会長】 品川駅周辺街づくり担当課長でいいですか。

【手島品川駅周辺街づくり担当課長】 何度も、この地区計画の案件と、それから建物計画についての話は、同じお答えになってしまうんですけれども、居住機能をもうけるということを、これは当然、港区が掲げている定住人口の確保というもともとの考え方と、それから、東京都も都心におけるコンパクトシティということで、それぞれの都市機能に合わせて居住機能を確保していくということが大きな方針になってございますので、その考え方に基づいて、ここの地区計画の方針が掲げられているものでございます。住宅をつくった場合に、その後の対策についてはどう考えるのかというご質問でございますけれども、必要な保育施設、そういう子育て施設等については、他の開発計画でも同様でございますけれども、適切に開発事業者を指導、誘導をして整備に努めてまいります。教育施設につきましては、今後、かなり先のことにはなると思いますけれど

も、そうした課題状況等については注視しながら、教育関係機関とも連携をして、対応等についての協議はしてまいりたいと思います。

【高橋会長】 大滝委員、どうぞ。

【大滝委員】 特に学校というと、何年もかかるし、土地自体も、芝浦小学校でもないよと。それはもう開発しちゃっているんですから、土地がないわけですから、同時進行でそれは考えていかないといけない問題だということをあえて述べておきたいと思います。

【高橋会長】 ほかにいかがでしょうか。よろしいですか。

それでは、ただいまの案件についてお諮りしたいと思います、よろしいですか。

それでは、審議事項1、東京都市計画地区計画品川駅西口地区地区計画の決定につきまして、原案どおり異議のないものとして答申することに賛成の方の挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

【高橋会長】 賛成多数です。では、そのように決定し、答申いたします。

それでは、引き続き、審議事項について、事務局から説明をお願いいたします。

【富田都市計画課長】 引き続き、報告事項2、東京都市計画地域冷暖房施設内幸町地区地域冷暖房施設の変更についてご説明させていただきます。大変恐縮ですけれども、座って説明させていただきたいと思いますので、よろしくをお願いします。

それでは、審議事項2、東京都市計画地域冷暖房施設内幸町地区地域冷暖房施設の変更について、ご説明をさせていただきます。

お手元の資料2の計画図書に沿ってご説明をさせていただきますが、本日配布いたしました席上配布資料2のとおり、スライドもご用意いたしましたので、あわせてご覧いただければと思います。こちらは港区決定の案件でございます。それでは、スライドをご覧ください。

本件は、地域冷暖房施設の都市計画でございます。地域冷暖房施設は都市計画法第11条第1項第3号に該当する都市計画施設となります。地域冷暖房施設とは、建物ごとに設置されるボイラーや冷凍機等の熱源機器を一定の区域において集約し、冷暖房や給湯用の蒸気、温水、冷水等を複数の建物に供給するための施設でございます。集約して

製造、供給を行うことによって省エネルギーなどのさまざまなメリットを実現することができます。

都市計画に定める事項は、導管、熱発生施設、いわゆるプラントの名称、配置でございます。イメージ写真のとおり、プラントは蒸気、温水、冷水などの熱媒体を製造するための施設で、導管はプラントで製造した熱媒体を供給建物へ送るための管路でございます。

次に、変更の概要でございます。本地区は、港区と千代田区にまたがり、模式図の赤色の点線で囲まれて区域が供給区域でございます。

大気汚染と環境改善を図ることを目的に、昭和52年12月に都市計画決定しております。今回、平成29年5月に新橋田村町地区市街地再開発事業が都市計画決定したことを受けて、建設される民間建物に熱供給を行うため、図中に赤色で示しております内幸町第三プラントを新設するとともに、赤色の線で示しております導管、内幸町9号線を新設いたします。また、当初に計画されておりました茶色の破線で示しております導管、内幸町5号線の一部を廃止いたします。

本計画では、既設のプラントとの熱融合を行うことにより、供給区域の効率的かつ安定したエネルギー供給と環境への負荷の低減を図るため、都市計画を変更するものでございます。

次に、経緯でございます。本地区は昭和52年12月に内幸町地区地域冷暖房施設を決定し、昭和55年2月に熱供給を開始いたしました。以降、昭和57年3月に西新橋一丁目への新設導管の計画、平成3年1月に第一ホテルへの供給拡大に伴い、導管とプラントの新設、平成24年3月に西新橋スクエアへの導管の新設に伴い、都市計画変更をしております。平成29年5月の西新橋一丁目北地区地区計画の決定とあわせた新橋田村町地区第一種市街地再開発事業を決定したことから、今回、内幸町地区地域冷暖房施設の都市計画変更を行うものでございます。

それでは、都市計画の内容について、ご説明をさせていただきたいと思っております。大変お手数ですが、お手元の資料2の1ページと、スライドをあわせてご覧いただきたいと思っております。

1、地域冷暖房施設の名称は、内幸町地区地域冷暖房施設でございます。一部廃止す

る

導管の名称は、内幸町5号線、位置は、起点が千代田区内幸町二丁目、終点が港区西新橋一丁目でございます。

次に、新設する導管の名称は、内幸町9号線、位置は、起点が西新橋一丁目、終点が千代田区内幸町二丁目でございます。

次に、新設する熱発生施設の名称は、内幸町第3プラント、位置は、西新橋一丁目でございます。参考といたしまして、供給区域の名称は、内幸町地区熱供給区域、面積は、約28.5ヘクタールでございます。

次に、1枚おめくりいただきまして、2ページをご覧ください。新旧対照表及び変更概要でございます。括弧内は変更前を示してございまして、今回、内幸町5号線の一部廃止と、内幸町9号線及び内幸町第3プラントの新設が追加されております。

次に、3ページをご覧ください。計画図でございます。図中に新設される導管、内幸町9号線と、その先に内幸町第3プラントを示してございます。

次に、1枚おめくりいただきまして、4ページをご覧ください。都市計画案の理由書でございます。下から4行目に記載のとおり、新規需要に対応したプラントの新設（内幸町第3プラント）、導管の新設（内幸町9号線）及び一部廃止（内幸町5号線）を行い、地域への効率的かつ安定したエネルギー供給と、環境への負荷の低減を図るため、都市計画を変更するものであるとしております。

最後に、今後のスケジュールでございます。スライドをご覧ください。本日、当委員会へお諮りし、4月に都市計画の変更を告示する予定でございます。

甚だ簡単ではございますが、審議事項2、東京都市計画地域冷暖房施設内幸町地区地域冷暖房施設の変更（案）についてのご説明は以上でございます。よろしく願いいたします。

【高橋会長】 事務局の説明が終わりました。

それでは、これから審議に入りたいと思います。ご質問、ご意見をいただきたいと思っております。

はい、どうぞ。

【真田委員】 すいません。個別のこの計画についてというわけではないんですけれ

ども、地域冷暖房施設の位置づけというか、それについて質問したいんですか、これをつくるということは、この地域に建物を新設する民間の事業者というのは、これにつながないといけないというのが義務なんですか。それとも、これを利用するかどうかというのは、任意で選択できるものなのか、どういう位置づけになっているのか教えていただければと思います。

【高橋会長】 はい。

【富田都市計画課長】 当然、建物の用途によっても違いますし、例えば住宅であれば、地域冷暖房よりは個別のほうが効率がいいというようなこともありますし、経済的な面もありますので、必ず都市計画決定をしたから、導入しなければならないというものではございませんので、建物の用途によってあるんです。

導入した分につきましては、都市環境の改善が図れたり、都市防災の向上が図れたり、機械室が少なく済むようなメリットもございますので、その辺は建物所有者の判断に委ねる部分でございます。

【高橋会長】 よろしいでしょうか。

【真田委員】 はい。

【高橋会長】 ほかにございますでしょうか。大滝委員、どうぞ。

【大滝委員】 じゃ、ちょっと3つまとめてお伺いしますけれども、1つは、この二酸化炭素の排出量削減という効果があるということなんですけれども、このプラントによって、どれぐらいの二酸化炭素の削減になるのかということと、2つ目に、この第3プラントが第1、第2プラントに比べて、施設面積でかなり小さいわけですが、この小さい理由ですね。それから、廃止導管についてですけれども、これは現在というか、これから西新橋一丁目北地区地区計画の建物のところに、既に導管が来ているというのは、これまであった物産ビルだとか、そういったところに、第1プラントから通じるようになっていた計画があったのかどうか。要するに、今回廃止になる経過についてお聞きしたいということです。

【高橋会長】 都市計画課長。

【富田都市計画課長】 まず、1点目でございますが、二酸化炭素の排出量ということで、これはまだ予測でございますが、平成28年度の排出ベースと比べまして、約1

70トンの削減が図れるということで予想してございます。

2点目の小さい理由でございます。今回は、蒸気につきましては、第1プラントから持っていきますので、新たにつくる施設といたしましては、この電源による冷凍機を2基つくるという形で熱の融通をしますということで、500平米という形で、比較的、コンパクトな内容です。この冷水につきましては熱の融通をし合うということで効果があるということでございます。当然、災害時にも、こちらからも送れますし、こちらからも送れるという形で、災害時のメリットもあるというふうに考えてございます。

3点目の廃止する管ということでございまして、内幸町5号線につきましては、この西新橋のほうへ供給するというところで、当初計画では、この区道下に入ってございました。今できているのがこの間でございまして、今回、こちらにつきましては、区道の下に下水道が入ってございまして、さらにその下を抜いていくような形で、施工上も困難ですし、経済面でも非効率な部分がございます。

今回、地下通路をこちらで整備する関係がございまして、地下通路の整備と一体的に導道をつくることで、効率的に整備ができるということで、今回、こちらを廃止して、新たに新設するという計画に変更するものでございます。

【高橋会長】 どうぞ。

【大滝委員】 すみません。計画、一部しかできていなくて、残りは大半が計画だけだったということですか。

【高橋会長】 はい。

【富田都市計画課長】 当初の計画では、こちらのほうに供給するというところで、計画上は道路下に計画されてございましたが、実際には、これまでは供給がなく、今回、この再開発事業の関係がございまして、地下通路をつくったりということで、経済的にそちらのほうに合理性がありますので、こちらのほうに変更になったということでございます。

【高橋会長】 二島委員ですね。

【二島委員】 すみません、今の関連で。

【高橋会長】 よろしいですか。

【二島委員】 はい。

【高橋会長】 ほかにございますでしょうか。どうぞ、近藤委員。

【近藤委員】 廃止の導管はそのまま置いておくんですか。それとも、そのままですか、撤去するんですか。

【高橋会長】 都市計画課長。

【富田都市計画課長】 先ほどご説明させていただきましたが、実際にできているものは、ここしかございませんで、あとは計画でございますので、存置をするようなことはございませんので。

【高橋会長】 いかがでしょうか。よろしいですか。

それでは、ただいまの案件についてお諮りしたいと思います。審議事項の2番目の東京都市計画地域冷暖房施設内幸町地区地域冷暖房施設の変更について、原案どおり異議のないものとして答申することに賛成の方の挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

【高橋会長】 全員賛成です。そのように決定し、答申いたします。

それでは、引き続き、審議事項について、事務局より説明をお願いいたします。

【富田都市計画課長】 それでは、審議事項3、東京都市計画地域冷暖房施設竹芝地区地域冷暖房施設の変更について、ご説明をさせていただきます。

お手元の資料3の計画図書に沿ってご説明をさせていただきますが、本日配布いたしました席上配布資料3のとおり、スライドもご用意いたしましたので、あわせてご覧いただければと思います。

こちらは港区決定の案件でございます。

それでは、スライドをご覧ください。本件は、地域冷暖房施設の都市計画でございます。こちら、先ほどの内幸町地区地域冷暖房施設と同様、都市計画法第11条第1項第3号に該当する都市施設となります。都市計画に定める事項は、導管、熱発生所の名称、配置等を定めるものでございます。

次に、変更の概要でございます。本地区は模式図の赤色の点線で囲まれた区域が供給区域でございます。大気汚染防止と環境改善を図ることを目的に、平成4年12月に都市計画決定しております。今回、平成27年3月に都市再生特別地区、竹芝地区が決定したことを受けて、建設される民間建物に熱供給を行うため、図中に赤色で示しており

ますプラント、竹芝第2プラントを新設するとともに、赤色の線で示しております導管、竹芝1-3号線を新設いたします。本計画では、既設プラントとの熱融通を行うことにより、供給区域への効率的かつ安定したエネルギー供給と環境への負荷の低減を図るため、都市計画を変更するものでございます。

次に、経緯でございます。当地区は、平成3年10月にアジュール竹芝やニューピア竹芝などの建物に熱供給を開始し、道路を横断して熱供給を行うため、平成4年12月に竹芝地区地域冷暖房施設を決定いたしました。その後、平成22年2月に新たな供給先への導管を新設するため、都市計画変更を行い、平成27年3月の竹芝地区地区計画の決定とあわせた都市再生特別地区竹芝地区を決定したことから、今回、竹芝地区地域冷暖房施設の都市計画を変更するものでございます。

それでは、都市計画図書の内容についてご説明をさせていただきます。大変お手数ですが、お手元の資料3の1ページと、スライドをあわせてご覧いただきたいと思っております。

地域冷暖房施設の名称は、竹芝地区地域冷暖房施設でございます。新設する導管の名称は、竹芝1-3号線、位置は、起点、終点とも海岸一丁目でございます。新設する熱発生施設の名称は、竹芝第2プラント、位置は港区海岸一丁目でございます。参考といたしまして、供給区域の名称は、竹芝地区熱供給区域、面積は約13.5ヘクタールでございます。

次に、1枚おめくりいただきまして、2ページをご覧ください。新旧対照表及び変更概要でございます。括弧内は、変更前を示しております。今回、竹芝1-3号線及び竹芝第2プラントの新設が追加されております。

次に、1枚おめくりいただきまして、3ページをご覧ください。計画図でございます。図中に竹芝1-2号線を分岐した位置に、新設の導管、竹芝1-3号線と、その先に第3プラントを示しております。

次に1枚おめくりいただきまして、4ページをご覧ください。都市計画の案の理由書でございます。下から4行目に記載のとおり、新規需要に対応したプラント（竹芝第2プラント）及び導管（竹芝1-3号線）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への負荷の低減を図るため、都市計画を変更するものであるとしております。

最後に、今後のスケジュールでございます。スライドをご覧ください。本日、当審議会へお諮りし、4月に都市計画の変更を告示する予定でございます。

甚だ簡単ではございますが、審議事項3、東京都市計画地域冷暖房施設竹芝地区地域冷暖房施設の変更（案）についてのご説明は以上でございます。よろしくお願いいたします。

【高橋会長】 事務局の説明が終わりました。

それでは、これから審議に入りたいと思います。ご質問、ご意見をいただきたいと思っております。

どうぞ、大滝委員。

【大滝委員】 浜離宮インターシティというところは、既に供給をしているということなんですけれども、ちょっとつまらない質問ですけれども、これは黒い導管、既設導管というのが、何かつながっていないようになっているんですけれども、これはどういうふうに供給をしているのかなということと、それから、今回は先ほどと違って、かなり大規模な面積を使った新設のところになっているんですけれども、これは既設のところと融通し合うということもあると思うんですけれども、ほかへも拡大をしていくと、こういう供給をしていくという計画なのか、この2点についてお伺いしたいんですが。

【高橋会長】 都市計画課長。

【富田都市計画課長】 委員ご指摘のように、ここで終わっているように見えますが、インターシティでは敷地内につながっているということでございますので、まず1点目でございます。今後こちらへ広がっていくのかといいますと、現在、ここに第2プラントと導管をつくることで、今、竹芝のこのプラントとの相互の熱と冷気の融通ができて、災害時の供給ができたりという形で、相互に補完し合うことによって安定的なエネルギーの供給と、環境負荷の低減も図れるというような計画でございます。

【高橋会長】 よろしいでしょうか。

【大滝委員】 はい。

【高橋会長】 ほかにございますか。

どうぞ。

【真田委員】 すいません。非常に手続的な話で申し訳ないんですけれども、2月に

縦覧を行っているんですけれども、そこで何の意見もなかったということでいいんでしょうか。

【高橋会長】 都市計画課長。

【富田都市計画課長】 縦覧をしましたが、特に意見はございませんでした。

【真田委員】 はい。

【高橋会長】 ほかにございますでしょうか。よろしいですか。

それでは、お諮りしてよろしいですか。

審議事項の3、東京都市計画地域冷暖房施設竹芝地区地域冷暖房施設の変更につきまして、原案どおり異議のないものとして答申することに賛成の方の挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

【高橋会長】 全員賛成です。それでは、そのように決定し、答申いたします。

審議案件は以上ですが、事務局から何かございますでしょうか。

【富田都市計画課長】 本日は長時間にわたりご審議いただきまして、まことにありがとうございました。

都市計画審議会の委員の皆様におかれましては、平成30年3月31日までが任期となつてございます。委員の皆様におかれましては、2年間、どうもありがとうございました。今期までとなります高橋委員、鎌田委員、高見沢委員におかれましては、学識経験者として、これまでそれぞれのご専門の立場からの貴重なご意見をいただき、ご審議いただきましたことを、この場をおかりして御礼申し上げます。

また、福島委員、長屋委員におかれましては、区民委員ということで、区民の目線での貴重なご意見をいただき、ご審議いただきましたことを、この場をおかりして御礼申し上げます。

【高橋会長】 はい。

【野澤街づくり支援部長】 高橋会長は非常に長きにわたり、港区の都市計画行政にご尽力いただきまして、最後にちょっと一言ごあいさつを申し添えたいと思いますので、どうかお聞きください。

高橋洋二委員におかれましては、平成20年度から、今期、平成29年度になります

が、丸10年間という長きにわたりまして、港区の都市計画行政の円滑な運営を図るために、都市計画審議会の会長といたしまして、大変重い職責を担っていただきました。また、当審議会の審議におきましては、公正で活発な議論を促していただきまして、当審議会の活性化に大変なご尽力を頂戴いたしました。

高橋洋二委員におかれましては、ご退任の後も、交通計画の分野をはじめといたしました、さまざまな方面でのご活躍をお祈り申し上げますとともに、港区の中でも、地域交通計画の分野でお力添えをお願いしております港区地域公共交通会議の委員としても、引き続き、港区のまちづくり行政にご支援を賜りますようお願い申し上げます。ほんとうに長い間、まことにありがとうございました。

【富田都市計画課長】 続きまして、高橋会長から皆様にご挨拶がございます。

【高橋会長】 大変長い間、お世話になりました。都市計画審議会に限られた時間の中で一定の結論を出さなければなりませんので、十分に皆さんの意見をお聞きできないときもあったかと思いますが、円滑な審議にご協力いただきまして、心から御礼・感謝申し上げたいと思います。

港区は商業業務機能、文化的機能、国際的機能、居住機能など多様性に富み東京の中でも格別に魅力のある地域と言えますが、都市計画を定めるうえでは多様な機能やニーズをめぐり、難しい調整が求められます。

臨海部の開発が進みリニア新幹線が開通することにより、東京の都心は少しずつ南下する傾向にありますが、今後港区は東京都心の核として一層重要な役割を果たすようになるかと確信します。港区がより安全・便利・快適な都市へと成熟し、また東京および日本の中心として成長していくためにも、都市計画の役割はますます高まり都市計画審議会の重要性も一層増大すると予想します。

このような大変魅力のある港区で、10年間、都市計画のお手伝いをさせていただくことが出来たのも、都市計画審議会の皆様方の協力や温かいご支援があったからだと思えます。これからも港区が大変発展しますことをお祈りしまして、感謝の言葉にかえたいと思えます。どうもありがとうございました。（拍手）

【富田都市計画課長】 どうもありがとうございました。

それでは、次回開催についてでございますが、5月中旬を予定してございます。詳

しい日時につきましては、事務局から改めてご連絡をいたしますので、どうぞよろしく
お願いいたします。

事務局からのご報告は以上でございます。

【高橋会長】 それでは、本日の都市計画審議会をこれで終わりたいと思います。ど
うもありがとうございました。ご苦労さまでした。

午後 4 時 3 0 分 閉会