

第248回

港区都市計画審議会議事録

令和4年3月29日(火)

港区立男女平等参画センター リーブラホール

次 第

審議案件

- ①東京都市計画地区計画品川駅周辺地区地区計画の変更について【東京都決定】
- ②東京都市計画第一種市街地再開発事業品川駅北周辺地区第一種市街地開発事業の決定について
- ③東京都市計画都市高速鉄道第1号線の変更について【東京都決定】
- ④東京都市計画都市高速鉄道京浜急行電鉄湘南線の変更について【東京都決定】
- ⑤東京都市計画地域冷暖房施設芝浦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	
大 瀧 陽 平	出席	
大 西 英 敏	出席	
草 間 香		欠席
桑 田 仁	出席	
真 田 純 子	出席	
高 見 沢 実	出席	
綱 川 智 久	出席	
松 谷 春 敏	出席	
森 本 章 倫	出席	

◎ 区議会議員委員

氏 名	出欠状況	
清 原 和 幸		欠席
なかまえ 由紀	出席	
鈴木 たかや	出席	
榎本 あゆみ	出席	
池田 たけし	出席	
風見 利男	出席	

◎ 関係行政機関委員

氏 名	出欠状況	
江口博行代理 富田	出席	
秋葉洋一代理 児玉	出席	

◎ 区の住民委員

氏 名	出欠状況	
上 田 祐 子	出席	
堀 内 祐 平	出席	

午後2時 開始

【野口都市計画課長】 お待たせいたしました。定刻より少し早いですが、委員のみなさまお集りいただいておりますので、第248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、草間委員、清原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る、愛宕警察署長の江口委員の代理として、富田交通課長が、芝消防署長の秋葉委員の代理として児玉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みなさまにご挨拶を申し上げます。

【武井区長】 皆さまこんにちは。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。本日諮問いたします案件は5件です。まず、品川駅周辺地区のまちづくりに関連する案件が4件です。1件目が品川駅周辺地区地区計画の変更、2件目が品川駅北周辺地区第一種市街地再開発事業の決定、3件目が都市高速鉄道第1号線の変更、4件目が都市高速鉄道京浜急行電鉄湘南線の変更です。そして、芝浦地区のまちづくりに関連する案件が1件で、芝浦地区地域冷暖房施設の変更です。品川駅周辺地区については、「港区まちづくりマスタープラン」において、品川駅及び高輪ゲートウェイ駅周辺の基盤整備と多様な都市機能の集積を誘導し、東京の南の玄関口としてふさわしい、世界に開かれた国際的なまちづくりを推進することなどが示されています。本計画を踏まえながら、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るとともに、良好な市街地環境を形成するため、本地区の土地利用転換の動きに合わせて、地区整備計画の内容を追加するなどの変更を行うものです。芝浦地区地域冷暖房施設については、「港区まちづくりマスタープラン」において、自立分散型エネルギーシステムの導入により、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示されています。本計画を踏まえ、新規需要に対応したプラント及び導管の新設等を行い、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軽減を図るため、都市計画を変更するものです。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いたします。以上、簡単でございますが、私のご挨拶といたします。よろしくようお願い申し上げます。

【野口都市計画課長】 区長は公用のため退席させていただきます。

(区長退席)

【野口都市計画課長】 それでは、高見沢会長、議事進行よろしくお願いたします。

【高見沢会長】 それでは第 248 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通り審議事項が 5 件ございます。概ね午後 4 時を目安に進めて参りたいと考えておりますので、よろしくお願いたします。案件の説明の後、質疑を行います。では事務局から説明をお願いします。

【野口都市計画課長】 最初に、資料のご確認をさせていただきます。ここからは着座にて説明させていただきます。事前送付資料としまして、資料目録とともに、各案件についての都市計画図書、理由書及び各案件についてまとめた資料等を事前に送付してございます。続きまして、本日、席上に配付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、区長から当審議会あての諮問文の写しがございます。次に、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。席上配付資料 1 が、審議事項 1 から 4 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。席上配布資料 2 が、審議事項 5 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はございませんでしょうか。審議事項 1 から 4 については関連案件であるため、まとめてご説明させていただきます。

それでは、審議事項 1 東京都市計画品川駅周辺地区地区計画の変更について、審議事項 2 東京都市計画第一種市街地再開発事業について、審議事項 3 東京都市計画都市高速鉄道（第 1 号線分岐線）の変更について、審議事項 4 東京都市計画都市高速鉄道（京浜急行電鉄湘南線）の変更について、ご説明させていただきます。「資料 1」から「資料 4」の計画図書に沿ってご説明させていただきますが、本日配付いたしました「席上配布資料 1」には、イメージ図などのスライドを用意いたしましたので、併せてご覧いただければと思います。

本案件の説明に先立ち、当地区の概要についてご説明いたします。事前配布させていただきました A 3 サイズの「参考資料 1」をご覧ください。まず、1 ページ目、「品川駅周辺地区（区域 4-2）の街づくりについて」です。上段中央の「位置図」をご覧ください。「位置図」の中で、黒い一点鎖線で囲んだところが本地区計画、「品川駅周辺地区」でございます。

港区港南一丁目等に位置する約 21.6 ヘクタールの地区です。そのうち、今回変更する「区域 4-2」は、位置図のほぼ中央に破線で囲んだ区域で、区域 4-2 A と赤色で着色した区域 4-2 B と区域 4-2 C となります。区域 4-2 は、国道 15 号線に面し、駅と高輪地区をつなぐ位置にありながら、奥行きが狭く敷地が細分化されています。駅前としてのにぎわい形成が乏しく、旧耐震基準建物を含む築年数の古い建物も多いことから、耐震性の強化やオープンスペースの不足が課題となっています。このような背景から、区域 1 から区域 4-1 と一体となった高度利用を図ることにより、オープンスペースを確保するとともに、地域の回遊性や防災性の向上、歩行者空間に面したにぎわいの創出などにより、当地区と高輪地区とをつなぐ街づくりを実現しています。中央下段にございます「配置図」に示しています、歩行者ネットワークや広場等の地区施設を整備するとともに、項番 5、施設建築物等の概要に記載している施設建築物等を整備するものです。次のページ「品川駅周辺地区（品川駅街区地区）における街づくりについて」をご覧ください。まず、上段中央の「位置図」をご覧ください。品川駅を含む赤い実線で囲んだ区域が、今回変更する「品川駅街区地区」です。項番 1 の計画地の位置・地区の概要ですが、品川駅街区地区は、複数の鉄道が乗り入れるターミナル駅となる品川駅を核とするエリアであり、令和 9 年（2027 年）リニア中央新幹線の開業に向けて、品川駅街区地区の土地区画整理事業、都市計画道路環状 4 号線などの基盤整備、さらに京急品川駅の地平化に併せた駅改良や、JR 品川駅の北口改札内での改良が予定されています。こうした中、これらの基盤整備と併せて、人工地盤を活用した駅広場や歩行者通路を整備することで、国際交流拠点を支える基盤の強化を図ります。次のページ、3 ページの上段にございます【施設の配置図】をご覧ください。中央に①駅広場 2 号を主要な公共施設として定めるとともに、歩行者通路 15 号から歩行者通路 21 号までを定めるものです。

それでは、ここからは都市計画案についてご説明いたします。スライドまたは、お手元の席上配布資料 1 をご覧ください。まず、「位置図」でございます。今回変更するのは、青色で着色しました区域 4-2 A から 4-2 C と、赤色で着色しました品川駅街区地区です。次に、「まちづくりの主な経緯」についてです。平成 28 年（2016 年）4 月に、地区計画を都市計画決定しました。平成 30 年（2018 年）12 月に環状第 4 号線の都市計画

変更とともに、都市高速鉄道2線の都市計画変更を行っています。最下段です。令和3年(2021年)11月に高輪築堤の発掘・一部保存に伴う変更を行っています。次に、「上位計画」についてです。「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2020」です。品川駅・田町駅周辺地域の新たな将来像を「これからの日本の成長を牽引する国際交流拠点・品川」とし、さらに3つの将来像を示しています。また、国際競争力強化に資する高質な業務機能の導入を図ることを定めています。次ページに記載の通り【品川駅街区地区】では、駅直結の利便性集客性と広域交通結節点としての役割を踏まえて、複合的な機能集積を図る。としております。次に、区域4-2の現況です。まとまった広場やオープンスペースが不足してございます。次に、上空からの写真です。駐車場等が点在し、高度利用がなされていません。次に、区域内の建築年についてです。旧耐震基準建築物が現存しています。次に、区域4-1との関係です。区域4-1では、高輪ゲートウェイ駅正面に新駅歩行者広場が設けられており、これまで、本計画地には、中央広場約600平方メートルが定められていました。今回、計画の具体化に伴って中央広場を約1,400平方メートルに変更し、整備します。区域4-2は高輪地区側への玄関口としての役割が期待されています。次に、高輪築堤についてです。区域4-2中央広場には「信号機土台部を含む約30メートル」を移築保存します。

ここからは、駅街区地区についてご説明します。まず、既存の中央自由通路の現況です。通勤時間等は混雑しています。次の写真はJR線から京急線への乗り換え動線です。高低差があります。先ほどのガイドラインでは、品川駅北側に駅前広場空間と歩行者ネットワークの形成が求められていることが記載されています。ここからは、都市計画案の内容についてご説明いたします。始めに、「品川駅周辺地区地区計画の変更」についてご説明いたします。「地区計画の変更」は東京都決定になります。まず、今回の変更のポイントについてです。区域4-2では、市街地再開発事業に合わせて区域4-2B、4-2Cの地区整備計画を追加します。駅街区地区では、地区計画・再開発等促進区の区域を拡大し、地区整備計画を追加します。次のページです。今回の変更項目はご覧の通りです。次に地区計画の名称、位置、面積です。面積につきまして、赤字の通り変更いたします。ここからは、変更箇所を順次ご説明いたします。まず、「公共施設等の整備の方針」でござります。項番2(2)では、駅街区地区に関するものですが、「京浜急行の

品川駅地平化に併せて、既存東西自由通路（中央自由通路）を西側に延伸するとともに、北側、南側における歩行者通路を整備、また、中央自由通路と駅広場をつなぎ、南北の歩行者ネットワークを形成するとしています。（7）では、品川駅から補助線街路 334 号線や駅広場を介して、デッキレベルで南北の歩行者ネットワークを形成するとともに、環状 4 号線や地上とも重層的につなぐバリアフリーの立て動線を整備することとしています。項番 4（4）は、区域 4-2 には、移築保存する高輪築堤（信号機土台）が身近に感じられるような広場を整備することとしています。次に、「建築物等の整備の方針」についてです。まず、項番 12 です。区域 4-2 では、「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」による宿泊施設を整備することと、区域 4-2 B から 4-2 C に容積を適正に配分することを定めています。また、項番 13 では、駅街区地区では、JR 品川駅の改良によるコンコースの拡幅や改札口の増設、バリアフリー動線の拡充等とあわせて、回遊性の向上や駅の混雑緩和、乗り換え等の利便性の向上を図るとともに、国際交流拠点・品川にふさわしい複合的な都市機能の集積を図るとしています。その他、記載の通り方針を追加します。次に「土地利用に関する基本方針」についてです。項番 6 で区域 4-2 に関して、複合的な機能を配置するとともに、地上部の広場へのにぎわい創出を図ること、また、区域 4-2 C の地下を通る都市高速鉄道について、立体的な範囲を設定し、敷地の一部を複合的に利用することを定めています。次に、「主要な公共施設・地区施設の配置及び規模」についてです。まず、「区域 4-2」関しまして、地区施設である広場 5 号の規模を約 1,400 平方メートルに変更するとともに、ご覧の通り、赤字の歩行者通路等の地区施設を新たに定めます。次に、「駅街区地区」です。駅広場 2 号、約 3,800 平方メートルをデッキレベルで設けるほか、ご覧の赤字の施設を主要な公共施設や地区施設として定めます。こちらは区域 4-2 に設けます「広場 5 号」の整備イメージです。次に、区域 4-2 B における広場 5 号と広場 4 号の整備イメージです。区域 4-1 側からのパースになっています。国道 15 号側からのイメージです。続きまして、「駅街区地区」の整備イメージです。デッキレベルで整備します「駅広場 2 号」のパースです。こちらは歩行者通路 21 号の整備イメージです。中央にございます歩行者通路 21 号は、中央自由通路と駅広場 2 号とを南北につなぎます。歩行者通路、15、16、20 号の整備イメージです。下段をご覧ください。水色で歩行者通路を表示しています。歩

行者通路16号はデッキレベルで設け、歩行者通路15号で環状4号線の下をくぐり抜け、エレベーターで地上や環状4号線を結びます。次に建築物等に関する事項です。区域4-2に定めます。区域4-2Bでは、容積率の最高限度を950%、区域4-2Cでは、容積率の最高限度を890%と定めます。どちらの区域も、高さの最高限度115メートルと定めます。次に、壁面の位置の制限についてです。壁面ごとに、ご覧の通り定めます。次に「都市計画案の理由書」です。資料1の33ページをご覧ください。下から4行目に「土地利用転換の動きに合わせ、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るとともに、良好な市街地環境を形成するために、新たに地区整備計画の内容を追加するなどの地区計画の変更を行うものである。」としています。

ここからは、資料2「品川駅北周辺地区第一種市街地再開発事業」について、ご説明します。区決定案件となります。こちらのスライド、または席上配布資料をご覧ください。青色で着色した、約0.7ヘクタールの区域となります。「公共施設の配置及び規模」についてです。計画地内に指定されている放射19号線について拡幅整備をします。また、都市高速鉄道第1号線分岐線及び京急電鉄湘南線と建築敷地とが重複する区域において、立体的な範囲を設定することにより複合的に敷地を利用します。次に、「建築物・建築敷地の整備」についてです。北街区は延べ面積約2万6,600平方メートル、宿泊施設・店舗等。南街区は延べ面積約3万9,900平方メートル、業務・住宅・店舗等です。次のページは計画概要です。区域4-2B・北街区は、地上25階、地下2階、高さ約115メートル。区域4-2C・南街区は、地上23階、地下2階、高さ約115メートルとなります。次に、時刻別日影日です。次に、等時間日影図です。次に風環境です。赤色の実線で囲んだ部分が計画地です。右側の計画建物建設後では、特に悪化する部分はありません。最後に、「都市計画案の理由書」についてです。資料2の5ページをご覧ください。下から6行目に記載の通り、「このような背景を踏まえ、面積約0.7ヘクタールの区域において、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るとともに、周辺地区との結節性を高める歩行者空間の整備やまちの多様性を高める機能の導入により、国際交流拠点の実現に向けた複合市街地の形成を図るため、第一種市街地再開発事業を決定するものである。」としています。

ここからは、資料3、資料4の都市高速鉄道の変更についてご説明します。東京都決

定の案件となります。都市高速鉄道第1号線分岐線及び都市高速鉄道京浜急行電鉄湘南線として決定されている、泉岳寺駅―品川駅間において、先ほどご説明しました市街地再開発事業区域内を通過する部分について、都市高速鉄道の都市計画に「立体的な範囲の設定」を行うものです。立体的な範囲を定める区域は、約100平方メートルになります。都市計画変更区域です。緑色の分岐線のうち、市街地再開発事業区域と重なるハッチをかけた部分に立体的な範囲を定めます。次に「断面図」です。立体的な範囲の設定を行う部分にハッチをかけています。次に、「都市計画の案の理由書」でございませう。資料3の7ページをご覧ください。下から7行目です。高輪2丁目地内において、「都市高速鉄道1号線分岐線の区域を施設建築敷地に含む品川駅北周辺地区第一種市街地再開発事業において、高速鉄道が存在するように定め、その機能を保全するため、施設建築敷地内の都市高速鉄道第1号線分岐線の区域について、立体的な範囲を都市計画として定めるものである。」としています。次に、京浜急行電鉄湘南線の変更です。第1号線分岐線と重複した都市計画となっているため、同様に立体的な範囲を定めます。断面図も先ほどと同様になります。

今後のスケジュールについてです。本日、当審議会において、都市計画の内容についてご了承いただければ、審議事項②につきましては、成案となります。また、東京都決定の審議事項①、③、④につきましては、5月中旬の東京都都市計画審議会で審議される予定でございませう。都市計画決定の告示については、6月以降を予定しております。甚だ簡単ではございませうが、審議事項①から④のご説明は以上でございませう。よろしくお願ひいたします。

【高見沢会長】 事務局の説明は終わりました。それではこれから審議に入ります。何かご質問はございませうか。

【大西委員】 参考資料1のイメージが分かりやすいので、これでお聞きします。3枚目の左下の図を見ていただきたいのですが、リニア中央新幹線はどの辺の発着か教えていただけますでしょうか。

【吉田品川駅周辺街づくり担当課長】 左下の図の一番右上の角に細長く見えてございませうが、こちらが東海道新幹線品川駅の駅舎でございませう。リニア中央新幹線の駅舎につきましては、こちらの地下にできるということで今工事をしていませう。今、レーザー

ポインターで示しておりますが、リニア中央新幹線と書いてございます。リニア中央新幹線の駅は、こちらの地下部分でございます。

【高見沢会長】 大西委員、把握はよろしいですか。

【大西委員】 はい。

【高見沢会長】 今回の変更との関係が出てくるのはさっきの図ですかね。北口広場に出てくる矢印が一個追加されているとか。地区計画かどうかは別として、そのところですね。

【吉田品川駅周辺街づくり担当課長】 今回の都市計画の決定ですが、今お示しをしておりますけれども、こちらの北側です。真ん中の太い点線が、既存の自由通路でございます。この北側に、歩行者用の自由通路を設けまして、東海道新幹線の駅舎に繋がる動線を新たに都市計画に定めます。今後、補助 334 号線に歩行者ネットワークをつなげていくということで、歩行者動線をこの図でお示しをしております。

【高見沢会長】 その他いかがでしょうか。

【風見委員】 事前に送られてくる資料は、字が多く非常にイメージが湧かないです。席上に配られる資料では、一転イメージが湧く訳です。ぜひ、この資料を事前に配れないか。私からすると分かりやすいので、配っていただければ助かると思います。ところで、席上に配られた資料 18 ページの今回の変更区間のことですが、上から赤枠で書かれている訳ですが、先ほどの説明を聞いて区域面積が広がるのはよく分かりますが、その他の計画の変更によって、全体の計画がどのようになるか、イメージがなかなか湧きづらい。それぞれの土地、地区計画の目標だとか、地区施設の配置や規模が変わるといいますが、それによって全体的なイメージがどのように変わるのか、分かりづらいので、説明していただければありがたいと思います。

【野口都市計画課長】 席上配布資料の 17 ページの変更項目から、今回の都市計画の全体像が分かりにくいというご指摘だと受け止めております。そのため、今回の都市計画の事業内容が分かるようなものとして、事前にお配りした参考資料 1 を事務局としては用意させてもらっています。冒頭の説明でもお伝えさせていただきましたが、参考資料 1 の区域 4-2 につきましては、再開発事業を伴う事業を行います。これを地区計画の中で盛り込むと、席上配布資料 17 ページの項目に含まれるということになります。ま

た、駅改良と歩行者動線の確保についても、先ほどの席上配布資料の17ページの変更項目に書き加えることで、担当をとります。私どもとしては、できるだけ分かりやすいものでご説明することを目的としまして、参考資料を作って、事前にお届けしました。よろしく申し上げます。

【高見沢会長】 私も事前説明前は全然分からなかったため、資料を見ても分からない点を、ここはどういう意図ですかと聞くことで、ようやく分かりました。今回の一番の特徴として、1、2、3、4、5、6街区手前の第一京浜沿いで再開発を行い、その間に広場を設け築堤を配置しているが、なぜこのような配置となったのか。どのようにしたいと思っているか。そこを補足説明するといいいと思います。あと、駅舎の方ですが、以前ここで審議されたと思いますが、環状4号線から北口広場への動線がどうなるのか。当時、私は委員ではなかったため、議事録を読みましたが、確か松谷委員から、立体的な自転車のやりくりがどうかという意見があったと思うので、その辺はどのように処理されて、この図になっているかという辺りを、先ほど触れた点もありますが、もう少し丁寧に補足説明されるといいのではないかと思います。

【野口都市計画課長】 今お話いただきましたポイントは分かりました。まず、それぞれの事業の今回のポイントとなるところについて、それぞれ補足説明させていただきます。区域4-2につきましては、広場5号を中心としたまちづくりをどのように考えているか。それから、駅街区地区につきましては、以前に宿題となっていた、人の動線や自転車の動線についてどのように考えているかという点について、それぞれ所管からご説明いたします。

【池端再開発担当課長】 それでは、区域4-2の市街地開発事業についてご説明をさせていただきます。この度、再開発事業の中央の部分に広場5号ということで、高輪築堤のうち、信号機土台部分を含む30メートルの区間を移築工事する計画となっております。こちらの広場5号につきましては、高輪地区から高輪ゲートウェイ駅に向かって、まちの玄関口となるような広場を想定しております。その中に、歴史を身近に感じたいというように、高輪築堤を移築保存しまして、シンボリックな空間に設えていきたいと考えております。また、この広場5号は、地上部分とデッキ部分を合わせて1,400平方メートルの広場空間となっております。建物のデッキの部分から、高輪築堤を見下

ろすような形で、高輪築堤の全体形を見ていただけるような設えを考えてございます。併せて、今回整備する建築物につきましては、両棟とも、建物高さが115メートルの高い建物となっております。4-2-Bにつきましては、宿泊機能を主な業務形態としております。ここに整備する宿泊機能につきましては、若年層やファミリー層を対象にした、ライフスタイル型のホテルを予定してございます。4-2-Cにつきましては、事務所、住宅、店舗が主要な用途となっており、ガラス張りの様に見える高層の部分が、業務棟になります。その右側の黄色く見える低層の建物の部分に、既存の地権者、住民の方々がお住まいにいただける住宅部分を整備する予定となっております。この両棟とも、低層部に店舗を設けまして、国道15号線沿道のにぎわい空間を形成するとともに、街の顔となるような景観づくりをしていきたいという計画となっております。

【吉田品川駅周辺街づくり担当課長】 続きまして、今回定める公共施設についてご説明したいと思います。まず、既存自由通路についてです。現在、京急線の連続立体交差事業が着手しており、将来、京急線が地平化されます。また、国道の上空には、国道上部デッキという整備の計画がございます。このことにより、既存自由通路が、西側に延伸することが可能になり、今回、既存の自由通路が西側に延伸するという考えでございます。続きまして、北側に歩行者通路を設けます。北口駅前広場横の歩行者ネットワークを介してJR東海の駅舎の方に繋げていくのが北側の歩行者通路という考えでございます。南側につきましては、将来的に京急品川駅の改良で京急の改札ができる計画でございます。南側自由通路を介して、歩行者が通っていただくということで、今回、こちらを位置付けるものでございます。また、中央通路と北側通路を結ぶ歩行者通路も整備をいたします。続きまして、駅の北側でございます。将来的に、JRの北口の改札ができる計画がございます。駅の利用者を一旦受けとめる広場を、改札前に整備をしていきます。また、この広場から北側向かう歩行者動線を2本整備して参ります。こちらにつきましては、環状4号線の歩道に階段でアクセスします。あと、環状4号線を潜った先に、エレベーターでバリアフリーの縦動線を確保していきます。この2本の歩行者ネットワークですが、補助334号線が環状4号線に向かって、坂を上がっていくような形になってございます。上がっていった辺りで合流するのが北側の歩行者ネットワークの考えでございます。

【杉谷土木課長】 前回、都市計画道路をご審議いただいたときに、ご意見をいただいた点について、今も説明がございましたが、補助 334 号線が北口広場から環状 4 号線に向かっております。北口広場から環状 4 号線に向かう補助 334 号線については、勾配の関係もございまして、車道のみ計画になってございます。前回、交差点部分の縦動線について、歩行者及び自転車も含めて、安全かつ利便性のある動線が確保されるよう、配慮されたいというご意見をいただいております。今回、環状 4 号線との交差点につきましては、先ほども説明ございましたが、エレベーターを一基設置いたしまして、環状 4 号線と北口駅前広場やデッキ、それと地上部を連絡する形で、縦動線の動線を確保するという形に、今回してございます。もう 1 点、北口駅前広場でございますが、こちらについては、高速バス、タクシー、一般車が入る交通広場がございますが、当時、待機スペースの数が若干少ないのではというご意見をいただき、円滑な交通処理が図られるようにというご意見をいただいております。こちらにつきましては、整備主体である東京都にご意見を伝え、現在、詳細設計等に向けて、運用も含めて、検討を進めていると聞いてございます。簡単ですが、以上になります。

【高見沢会長】 はい。さらに質問等ありましたら後で出させていただくとして、机上配付資料は割と分かりやすいと。ただ、来てみないと分からないので、もう少し早く見られないかということについては、どうでしょうか。

【野口都市計画課長】 分かりやすい資料を作るのに、当日近くまでいろいろ工夫をしながら、今日、用意しているところですが、今のお話もありましたので、早めに用意できるところについてはあらかじめ、追加でお届けするようなことも、検討して参りたいと考えております。ただ、当日直前にさらに分かりやすいものをできるだけ用意して、迎えたいと思いますので、その差異があることはご了承いただければと思います。

【高見沢会長】 図書を見たときに複雑で分からない場合、説明が欲しいとお願いすれば、説明を受けることはできるでしょうか。

【野口都市計画課長】 そのようにさせていただければと思います。内容を十分ご理解いただいて、ご決定いただいていると思っておりますが、事前に説明をさせていただくことは、ぜひ私たちも行いたいと思っておりますので、お声掛けいただければと思っております。

【高見沢会長】 はい。よろしくお願いします。

【大西委員】 今回の図を見ながら教えていただきたいのですが、高輪ゲートウェイ駅のところで、かなり広場が広がるということ、先ほどご説明いただきました。品川駅はもっと大きい駅だが、今ご説明あった通り、広場はほとんど見当たらないと思うのですが、その点は大丈夫ですか。東京都への働きかけは分かりましたが、その点、心配なのでお願いします。

【高見沢会長】 正面の図にはあまり表れていないが、メインの広場の役割と、今回の北口広場がどのような役割分担か。例えば、さらに突っ込んで言うと、その交通量、先ほど面積が足りないという話がありましたが、どういうものだからこれぐらいですというような説明があっていいかなと思います。

【吉田品川駅周辺街づくり担当課長】 品川駅周辺のターミナル機能をご説明させていただきますと思います。まず、これまであがっております、補助線街路第 334 号線でございます。こちらは、少し距離の長い、駅ターミナル機能を担っております。この他に国道上空デッキがございます。国道の計画では、次世代交通ターミナルと考えているということでございます。この他にも、既存の京急線の改札を出たところに駅前の広場がございますが、こちらにつきましては、京急の連続立体交差事業により地平化することで、広場がなくなってしまいます。国道は、上空デッキの計画を出したとき、その下に、駅前広場のターミナル機能を確保するというのを合わせて公表してございます。また、連続立体交差事業により、西側に国道の車線をふることとなります。そうしますと、既存のバス停がございますが、こちらはなくなってしまいますので、将来的には、品川駅全体で交通ターミナル機能を確保していこうと考えているところでございます。

【高見沢会長】 何か、この辺がおかしいとかあれば。

【大西委員】 やはり、スペースが全体的に足りないような気がします。先ほどの補助 334 号線の広場はバスターミナルですよね。北口広場はバスターミナルとして使用されるため、災害時に避難できる状況ではない気がする。品川駅は大きい駅なのに、災害時に避難できる広場がほとんど見当たらない。東口広場はありますが、大丈夫かなと一瞬思いました。人が殺到したときにどうなのかなと。通常時は問題ないと思いますが、何かあった時に、ちょっと駄目かなと思うので、その辺が心配です。

【高見沢会長】 災害時の人間の避難ということですね。

【吉田品川駅周辺街づくり担当課長】 災害時の避難スペースという視点でよろしいでしょうか。今回は駅街区の提案でございますが、品川駅全体としては、西口も優先整備地区に入っております。グースの解体が始まっておりますが、将来的には国道を挟んだ西側の地区とも、防災対応、一時滞留スペースの確保について、事業者と連携を図りながら努めていくというのが大きな考え方でございます。

【高見沢会長】 ありがとうございます。その他いかがでしょうか。

【風見委員】 ぜひ、資料は分かりやすい資料を事前に配布していただくように重ねてお願いしておきたいと思っております。先ほど、市街地再開発の説明があったので、この点お聞きします。ここは国道15号線に沿って、本当に狭い区域に小さな事務所やマンションが密集しているところですね。この土地関係の状況をお聞きしたいのですが、法人が何社ぐらいで、個人が何人ぐらいで、マンションはどれくらいあるのか。その辺を最初に教えていただきです。

【池端再開発担当課長】 都市開発法のベースで、土地所有者としましては、権利者が11件ございます。その内、法人が10件で、区分所有が1件でございます。借地権につきましては、3件ございまして、法人が2件、区分所有が1件となっております。

【風見委員】 それで今、マンションは何棟で、どれくらいの居住者がいらっしやって、一戸当たりどれくらいの広さがあるか教えていただけますか。

【池端再開発担当課長】 マンションは現在2棟ございます。それぞれのマンションの戸数ですが、17戸のマンションが1棟、14戸のマンションが1棟、合計で31戸となっております。概ねの部屋の面積ですが、大体、30平方メートルから40平方メートルぐらいの住戸や、20平方メートル、30平方メートルの住戸と聞いてございます。

【風見委員】 先ほど、事務所やホテル、高層ビルが建つ脇にマンション居住者用の住宅を建てられるとご説明していただいたが、30平方メートルから40平方メートルの住戸に移るとなると、資金的な問題が非常に出てくるのではないかと。その辺、非常に心配な訳です。ですから、いわゆる弱小権利者と言われる人たちが、引き続きそこへ住めるかどうか、この開発の中で一番の課題だと思います。準備組合或いは組合員の段階で、そのような人達が組合に加入して、後で、実際入ったにも関わらず、いざ完成した時に

は住めなくなってしまうということがないように対策が非常に必要だと思う。その辺は、区としてどのように支援或いは組合を指導していく立場にいるのか。その辺を教えてください。

【池端再開発担当課長】 今のところ、地区内にお住まいの方々は、全ての方が新しい建物の中で居住継続されたいと聞いてございます。今後、権利変換計画の中で、今お持ちの権利がどれくらい新しい建物の権利床になるのか、増し床されたい方がいらっしゃれば、準備組合と協議をするなど、そのようなことが行われていくものだと認識しております。今まで住まいの方が、できるだけ安心して暮らせるよう、権利変換計画についても、丁寧に協議するように、私たちの方から準備組合を指導していきたいと考えておりますし、新しい建物の管理費用などを軽減するような工夫がないのかというところにつきましても、私どもの方から指導して参りたいと思います。

【風見委員】 ぜひ、お願いしたいと思います。また、主要な土地の所有者は誰なのか、事業の中心に事業協力者がいるのかどうか。その人達の役割は非常に大事になると思うので、教えていただけますか。

【池端再開発担当課長】 地区の中で一番大きな土地面積を持っているのは、JR東日本になってございます。事業協力者につきましては、JR東日本と日鉄興和不動産が入ると聞いてございます。それぞれ、ディベロッパーの観点から、これまでもいろいろ経験があると認識しておりますので、丁寧な地権者対応ですとか、新しい建物設計ですとか、できるだけ、もともと住まわれた方に配慮した形となるように指導してまいりたいと思います。

【風見委員】 最後にしますが、港区はいろいろ再開発が進んでおり、従前居住者の居住環境を守るということで、従前お住まいの方々が住む建物を別に作って、そこに住んでいただくということが、いくつかのところでやられています。その際、駐車場料金の一部を権利者の管理費に充てるなど、軽減のための工夫をしている地区もあると聞いている。先ほど課長から、軽減できるような工夫がないか指導するとの話があったので、港区で先進的に行った事例を参考にしていきたい。最大5年間は、都市計画税が軽減される訳ですが、5年経つと元に戻ってしまうため、その段階で、今まで住んでいた方が、引き続き住めなくなるといったことがないように。せっかく住みなれた港区から出

てってしまうということがないように。引き続き、港区の先進的な経験なども示していただいで対応するように、区としても努力していただきたい。よろしいでしょうか。

【池端再開発担当課長】 先進的な事例や、他地区の取組などを、きちんと情報収集をさせまして、できるだけ従前地権者さんへの配慮を考えた計画となるように、事業者を指導してまいりたいという考えでございます。

【高見沢会長】 はい。じゃあ、その点よろしく願いいたします。その他いかがでしょうか。

【松谷会長代理】 3点程、お伺いいたします。

1点目は、先ほどの駅前広場について。色々ご説明いただきまして、ご意見がありました。東口と北口と西口があり、毎日の機能自体は決まっている訳ですね。新幹線、リニア、JR、京急、これらにアクセスする、人、自転車、車、バスの全体像はどうなのですか。それから、災害時の避難の話がありましたが、全体としてどのようになり、どのように振り分けているのかということ、もう少し分かりやすく、説明があったらいいかなと思いました。西口は、これから都市計画を決めていくのでしたっけ。なので、そのときには、ぜひお願いしたいと思います。ところで、先ほど国道15号が西側に広がるという話がありましたが、都市計画道路の変更はすでに終わっているのですか。

【高見沢会長】 3、4年前にやりましたね。

【松谷会長代理】 そうすると、駅前広場が少しずれるというのは都市計画で決まっているという理解でよいですか。

【高見沢会長】 先ほどの絵に、出てはいなかったですが。出っ張っているところの。

【吉田品川駅周辺街づくり担当課長】 都市計画道路の変更は、すでに決定済みでございます。また、国道の拡幅事業の事業承認をすでに得て、東京国道事務所の方で、事業中という状況でございます。

【松谷会長代理】 そうすると、ちょっと振れて、隙間ができる。

【高見沢会長】 左下の、国道15号線の平面図で説明できませんか。

【吉田品川駅周辺街づくり担当課長】 ご説明をいたします。京急の改札前の駅前広場は、京急線の地平化に伴いなくなります。そのため、駅前広場部分における国道の都市計画変更を行っております。なくなる駅前広場空間を確保するため、国道の車線を西側

に拡幅をします。さらに将来的には、今あるバス停の広場を道路区域外の民地に移し、ターミナル機能を確保していきます。

【松谷会長代理】 ターミナル機能というのは、具体的には、バスのためのものか。寄り付きの個人車も含むのでしょうか。

【吉田品川駅周辺街づくり担当課長】 現状、路線バスの停留所が複数ございますので、路線バスのためのターミナルとして、1ヶ所に集約をします。

【松谷会長代理】 駅側ですか。

【吉田品川駅周辺街づくり担当課長】 京急の改札付近対岸に設けるバスターミナルに移します。

【松谷会長代理】 バスは、運航計画を含めて考える必要があります。事業者と調整して、どこに配置するか、どういう頻度か、どれだけバスが必要かは、計画的に決まってくると思いますが、送迎の車は計画的に決めることはできない訳です。その辺り、東口、北口、西口でどうなのか。以前、例示でお話ししたと思うが、新横浜駅の駅前広場はものすごく大変なことになっています。送りの車はすぐに出ていくが、迎いの車は早めに来て、降車スペースに待機して、通路をふさぎ支障が出ている。停車できない場合、どっかに行って、また戻ってくるのです。それが、ここや北口でも起きないか、危惧している。リニアも開通しますので、全体でよく考えないといけない。必ず、ゆとりを持った計画が必要です。港南の方ではマンションがどんどん建っており、自転車のアクセスも増えると思うので、どのようなバランスでやっていくのか。全体を考えられるのは、区だけなのです。東京都は、東京都がつくる北口は考えるが、多分西口は、直轄である国道に考えさせるのです。直轄は、自分でやれることは考えるが、他のところは自分の領域ではないため、そういう意味で、区しかいないのです。ぜひ、このような発想でやっていただきたいです。

2点目は、今回の再開発事業での駐車場についてです。絵を見て、ちょっと心配しました。2棟建築し、真ん中に広場ができて、足元で車の出入りがあると。左の、区域4-2-Bは宿泊、店舗の駐車場、区域4-2-Cは、事務所、住宅、店舗の駐車場で、それぞれ駐車場を設置する訳ですね。駐車場への出入りは、国道15号線からしかできないため、そこに出入りがある訳ですね。席上配布資料27ページの図では、車が入っていく

のが見えます。多分、もう1棟もそのようになるのだと思います。ここの道路は、自分の車でよく通るところですが、非常にスピードが出るところです。南行きの車線は、出入りの車がある訳です。なので、直轄が心配しないといけないことだが、直轄道路というのは広域交通を流す道路のため、ちょこちょこ出入りしてほしく無い訳です。だけど、日本の場合は無頓着なので、こういうのが許されるのだが、なぜ、駐車場を集約しなかったのか。地区計画の都市計画案の4ページを見ると書いてありまして、建築物等の整備の方針の9番で、品川駅北周辺地区においては、地下駐車場間のネットワークを形成する駐車場車路を整備するとあります。多分、今まで決めてきた計画では、駐車場をそれぞれに設けたとしても、地下で繋ぎ、なるべく周辺の道路への出入りを減らそうという思想があると思います。ここは、先ほど説明があった、JR東日本も関係しているのですよね。それなのに、なぜ駐車場をそれぞれに作るのか。多分、附置義務があるからだと思いますが、地域ルールをつくれば、どこかに集約できる訳です。なぜ、このような発想が出てこなかったか不思議です。都市計画の内容から少しはみ出た内容かもしれないため、計画案としては反対しないが、非常に疑問があるので、何でこのようになったのか教えていただき、改善できないかどうか聞きたいです。

【池端再開発担当課長】 記載はありませんが、駐車場の集約は考えてございます。線路側の区域4-1に集約の駐車場がございまして、その中に、区域4-2の附置台数の大部分を集約する形になってございます。施設概要に書いてある駐車場につきましては、必要最低限ということで、荷捌き車や、区域4-2-Cの居住者用の必要最低限のみ設置し、国道側から地区内に入る車が非常に少なくなるようになっております。

【松谷会長代理】 分かりました。今おっしゃった必要最小限も、実は集約できるのですよね。荷捌き車を集約している場所もあります。居住者の方も、多少、駐車場が離れるのは構わないのでは。その辺も含めて、色々考えていただいているようだが、なるべく交通事故を誘発しないよう、気を付けていただきたい。

3点目は、会長とも相談していないので、勝手な意見ですが、築堤の話が出てきたので、お願いします。区域5や区域6は、まだこれからですよね。その時に、また、築堤の話が出てくるのではないかと思います。築堤については、ニュースやホームページでしか見ておらず、現場を見ていない訳です。都市計画に極めて重要なものなので、できれば、

都市計画審議会委員向けに視察会を企画していただき、現地をみて、次の都市計画案ができたときに、より良い審議ができるよう、ご検討いただけないでしょうか。

【高見沢会長】 ありがとうございます。今日の審議案件もそうだが、非常に複雑で分かりにくいので、築堤メインでもよいが、街全体がどうなるのかというのを、現地で説明いただく機会があるとよいと思います。全員参加という訳ではなく、参加できる人はどうぞ、という形で設けていただけると、一番いいかなと思います。いかがでしょうか。すぐではなくていいので、いいタイミングがあればと思います。

【野口都市計画課長】 これまで判明している築堤の部分につきましては、現地保存するところについては埋め戻しを行い、保管している状態になります。その他の物については、記録保存のために記録を取りながら、解体しているところなので、現地保存する築堤を見えるように整備し直すのは、難しい実情にあると思います。ただ、5・6街区の計画が具体化し、築堤の調査をして判明したときに、都市計画審議会の審議のための見学会を設けてもらいたいという要望と受けとめれば、その際の状況を判断して、事務局からご提案させていただきたいと思っています。あと、高見沢会長からお話をいただいた、品川全体の街づくりが大きいので、築堤に関わらず、現地を見る機会を設けられないかというご提案と受けとめれば、どこかのタイミングで、皆さんに全体の動きをご説明する場を設けることを考えて参りたいと思います。そのようなことで、よろしいでしょうか。

【高見沢会長】 多分、5・6街区の築堤が見えてくるのは、数年後ではないかと思います。すぐにとはいいいませんが、いいタイミングで、総合的に見られるといいかなと思います。

【野口都市計画課長】 分かりました。品川の大きな街づくりに関して、全体を把握するための見学会のご提案については、事務局の方で預らせていただきたいと思います。松谷会長代理からの駐車場集約の話について、補足説明させていただきます。港区は、都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく、低炭素化のための駐車場集約に取り組んでおります。この地区も、駐車場集約のルールと、協議会の設立はすでに済んでおります。今回の、区域4-2のプロジェクトが参画して、集約したり、台数を減じたりすることを、協議会のルールのもとで行うことは可能な状況ですので、これからの具体化の

中で、整理して参ります。

【高見沢会長】 1点目の、港区しか全体を見られないという点だが、色々な主体が参画する中で、駐車場のこと、景観のこと、環境のこと、災害のこと、色々なことを考えている、コアの主体はいるのか、いないのか。或いは、今後、作られそうなのか、作られそうではないのか。港区としてはどのようにお考えなのか、教えていただけるとありがたいと思います。

【吉田品川駅周辺街づくり担当課長】 区を代表した全体の調整窓口というのは、私の部署でございます。東京都、国道事務所、開発事業者がそれぞれ、事業単位、テーマごとに、必要に応じて協議調整をしている状況でございます。また、私の方が窓口になり、基盤の部署や、様々な関係部署を繋ぐ調整を行っている状況でございます。引き続き、事業が円滑に回るように、また、機能の確保に落ちが発生しないように、また、区の考え方がしっかり反映されるように、指導、調整を進めて参りたいと考えております。

【高見沢会長】 協議会のようなものはなく、作られる見込みもない感じでしょうか。作っても仕方がないということでしょうか。

【野口都市計画課長】 防災面で、帰宅困難者に対する受け入れ体制につきましては、品川駅、高輪ゲートウェイ駅を中心に、都市再生安全確保計画という計画を、区が事務局となって、関係企業など周辺の開発業者を集めて、今回の街づくりに反映するように協議、調整しております。分野ごとに連携組織を作り、トータルで街がしっかりしたものとなるよう、取り組んでいきたいと思っております。

【高見沢会長】 このような審議の中で、質問を通して、ちゃんと分かっているか聞き、事務局として弱いと思う点は、その都度、調整するなり資料をつくるなりして、次に反映していくと言うことは最低限やっていきたいと思っておりますので、よろしく申し上げます。その他いかがでしょうか。

【綱川委員】 先ほどのお答えの中で、北口のバスプールと、タクシープールについては、東京都の方に意見を挙げているとお答えいただきましたが、西口側の15号線のところは、現状でも駅側1車線がタクシーで渋滞している訳です。今聞いていますと、西口の方はタクシープールをあまりとっていないし、路線バスのスペースも不足していると思心配をしているが、その辺はどのような対応をしてらっしゃるか。タクシーとバス

について、ご説明をお願いします。

【吉田品川駅周辺街づくり担当課長】 国道の計画につきましては、この計画を基に、詳細な検討を国道事務所がやっていると聞いてございます。タクシーにつきましては、駅側に収納する計画であり、詳細は、検討中と説明を受けております。工事中の対応についても、併せて、今検討していると聞いてございます。

【綱川委員】 前回の北口の時に、新宿のバスタの話をしたと思いますが、この地域ではよくなっても、周囲に影響が出ることがある。大井の湾岸線の横は、中央車線がトレーラー、トラックが止まり渋滞を引き起こす状態になっている。ぜひ、広域的な交通のことを考え、再開発の参考にしていただき、東京都にもよく伝えていただきたいと思います。

【吉田品川駅周辺街づくり担当課長】 東京都と国道事務所に、しっかり区から働きかけて参りたいと思います。

【高見沢会長】 はい。ありがとうございます。その他ありますでしょうか。ないようですので、ただいまの案件につきまして、お諮りしたいと思います。よろしいでしょうか。それではお諮りします。審議事項1から4の都市計画案につきまして、案の通り異議のないものとし、答申することに賛成の方の挙手をお願いします。

(賛成者挙手)

ありがとうございます。賛成多数と判断し、決定し、答申いたします。ありがとうございました。それでは引き続き、審議事項について事務局よりご説明をお願いいたします。

【野口都市計画課長】 それでは、審議事項⑤東京都市計画地域冷暖房施設芝浦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。こちらは、港区が決定する都市計画でございます。「資料5」の計画図書に沿ってご説明させていただきますが、本日配付いたしました「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、併せてご覧いただければと思います。それでは、席上配布資料2とスライドを併せてご覧ください。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地域において集約し、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・供給することによって、省エネルギーなどの様々なメリットを実現することができます。次に、本地区におけるまちづくりの経緯をご説明いたします。本地区は、昭和 52 年（1977 年）3 月に芝浦一丁目特定街区が決定され、昭和 57 年（1982 年）7 月に芝浦地区地域冷暖房施設が決定し、昭和 59 年（1984 年）2 月から熱供給が開始されました。その後、区域南側シーバンスの建築計画に伴い、昭和 63 年（1988 年）に地域冷暖房施設の変更が行われました。そして、平成 30 年（2018 年）3 月に都市再生特別地区、芝浦一丁目地区地区計画の都市計画が定められております。平成 30 年に定められた都市計画では、「周辺開発と連携した、回遊性の高い国際ビジネス・観光拠点の形成」、「防災対応力の強化と環境負荷低減」を掲げ、浜松町駅を中心とした周辺地域との回遊性を強化する歩行者ネットワークを形成するとともに、舟運活性化、水辺のにぎわい空間の創出、周辺環境資源との連続性を意識した質の高い都市空間の創出など、国際性豊かなにぎわいのある複合市街地を形成することとしています。こちらは当地区の断面イメージです。主要用途は低層部が商業施設、S 棟がホテル、オフィス、N 棟は住宅、オフィスでございます。なお、地域冷暖房施設を含む設備機械室は主に 4 階から 7 階に計画されています。スライドをご覧ください。こちらは当地区のイメージパースでございます。これらのまちづくりにより、多くの熱需要が見込まれ、地域の効率的かつ安定したエネルギー供給と環境負荷低減を図る観点から、芝浦地域冷暖房施設を変更するものでございます。次に、芝浦地区地域冷暖房施設の模式図でございます。既決定の導管及び熱発生所施設を青色、今回新設する導管及び熱発生所施設を赤色、今回廃止する導管を黄色で表示しております。また、参考として供給区域を黒色の点線で、また、熱供給される建物をグレーで示しています。新たに熱供給される建物は図面中央の濃いグレーで表示している芝浦一丁目計画 N 棟及び S 棟でございます。今回、平成 30 年 3 月に都市計画が定められた芝浦一丁目地区について、事業計画が具体化したことに伴い、既設の導管を一部廃止し、新たな導管を新設するとともに、S 棟プラント及び N 棟プラントを新設します。それでは、「都市計画図書の内容」についてご説明させていただきます。大変お手数ですが、お手元の資料 5 とスライドを併せてご覧ください。まず、計画書でございます。計画書には、導管及び熱発生所施設の位置を定めることになっております。

スライドでは、変更に係る内容を赤字で示しています。まず項番1「地域冷暖房施設の名称」は「芝浦地区地域冷暖房施設」でございます。続いて、項番2「導管」ですが、名称と位置を定めます。スライドの赤色で示している部分が主な変更箇所です。まず、芝浦1号線は線形を変更します。次に、芝浦1-2号線は廃止します。また、芝浦2-1号線及び芝浦2-2号線を新たに新設します。次に、項番3「熱発生所施設」でございます。芝浦プラント及び芝浦サブプラントは既設のプラントでございます。今回、施設面積約2,700平方メートルのS棟プラント及び約3,100平方メートルのN棟プラントを新たに定めます。また参考といたしまして、「供給区域の名称」は「芝浦地区地域冷暖房区域」、「面積」は約9.5ヘクタールでございます。供給区域の変更はございません。次に、資料5の2ページ、またはスライドをご覧ください。新旧対照表と変更概要でございます。下段に変更概要が一覧になっております。次に、3ページをご覧ください。「計画図」でございます。導管と熱発生所施設（プラント）の位置、参考といたしまして、供給施設と供給区域の位置を記載しております。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3行目のところをご覧ください。「新規需要に対応したプラント及び導管の新設、廃止及び位置変更を行い、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。こちらのスライドまたは席上配布資料の最後のページをご覧ください。本日当審議会へお諮りし、4月に都市計画の決定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⑤東京都市計画地域冷暖房施設芝浦地区地域冷暖房施設の変更についてのご説明は以上でございます。よろしくお願いたします。

【高見沢会長】 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ます。何かご質問はございますか。

【桑田委員】 ご説明ありがとうございます。参考資料2の図面に、プラントや導管の変更が示されているが、地上部において、何か影響があるのでしょうか。

【大森開発指導課長】 今回の事例につきましては、全て地中に埋設するため、地上部分に影響を与えるものはございません。

【桑田委員】 はい。わかりました。

【高見沢会長】 その他は、どうぞ。

【風見委員】 熱源は、何を使用するのでしょうか。

【大森開発指導課長】 主に、中圧ガスを引き込み使用します。ガスによる熱源ということでございます。またシステムにつきましても、コージェネレーションシステムを入れて、地域冷暖房ということです。防災、省エネにかなり貢献できるようなシステムを組んでございます。

【風見委員】 集約することで、省エネに一定の役割を果たすということですが、太陽光、地中熱、河川熱など、新たな再生可能エネルギーを活用する技術がかなり進んでいる訳だが、それを一部取り入れる計画はないのでしょうか。

【大森開発指導課長】 今回、計画場所が運河に面していますので、運河の水を吸い上げ、冷媒として熱源の効率化を図っていくというようなことも考えてございます。それと、この施設については、ゼブ・オリエンテッドを認証する予定でございます。将来に向け、再生可能エネルギー、特に水素の研究等を取り入れながら、今後、この施設のために取り入れていきたいと考えてございます。

【風見委員】 運河が海から近いということで、運河の水をプラントに利用するか、具体的に計画は進んでいるのですか。

【大森開発指導課長】 スクリーンに映し出してございますが、これが全体のシステムの概略図です。安定した運河の水をポンプで吸い上げ、冷媒とします。このシステムの細かな点は関係機関と協議が必要ですが、おおむね、この方向で検討を進めていくところです。

【高見沢会長】 席上配布資料5ページの断面図のところに「次世代エネルギービジネス交流施設」と書いてありますが、今の議論に絡んだものなのか。或いは、他に無い先進的なもので、このようなことをやる、みたいなことが、もしあれば教えてください。

【大森開発指導課長】 水素を中心に、新しい技術を取り入れたいということでございます。すでに、事業者がホームページ上で公表してございますが、今後、東京大学と技術研究を進めていく予定であり、まだ評価に至ってない新しいシステム、再生可能エネルギーの活用方法、そういったものを研究していく。まだ準備段階ではございますが、

建物が完成する令和12年には実現できるよう考えてございます。

【高見沢会長】 はい。ありがとうございます。S棟の方は工事が始まっていて、そのあと随分経ってからN棟の工事が始まるということで、今議論していることが具体的に動き出しているということでしょうか。

【大森開発指導課長】 はい。建物は2工期に分けてございます。会長にご指摘いただいたように、すでにS棟では動いていまして、令和6年に竣工予定です。S棟竣工後にN棟の工事を開始し、令和12年に全てが完成するスケジュールになっております。

【高見沢会長】 ありがとうございます。その他はいかがでしょうか。よろしいでしょうか。この間の地震の後、停電になり寒くなったので、新しいビルで新しい工夫が少しでもできるといいなと思っております。

それでは、他に無いようですので、ただいまの案件につきましてお諮りしたいと思います。よろしいでしょうか。それではお諮りします、審議事項5につきまして、案の通り異議のないものとし、答申することに賛成の方は挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

はい、ありがとうございます。

賛成多数と判断し、決定し答申いたします。案件は以上となりますが、事務局から連絡ございますか。

【野口都市計画課長】 本日は長時間に渡りご審議をいただきまして、ありがとうございます。都市計画審議会の委員の皆様につきましては、令和4年3月31日が任期でございます。委員の皆様におかれまして、2年間大変ありがとうございました。今期までとなります、上田委員、堀内委員におかれましては、委員として、区民の目線でご意見いただき、ご審議いただきましたことをこの場をお借りして御礼申し上げます。ありがとうございます。次回の開催につきましては、令和4年7月ごろを予定しております。開催にあたりまして事務局から改めてご連絡いたします。事務局からは以上でございます。

【高見沢会長】 それでは本日の都市計画審議会はこれで終了いたします。ご協力ありがとうございました。

午後4時 閉会