

## 第25回東京都地域冷暖房区域指定委員会 議事録

1 日時 平成30年10月4日（木曜日）午前10時から午前11時まで

2 開催場所 東京都庁第二本庁舎10階215会議室

### 3. 議題

(1) 南大井六丁目地域冷暖房区域の変更について（検討）

### 4. 配付資料

(1) 委員名簿

(2) 南大井六丁目地域冷暖房区域の変更について

参考資料1 東京都地域冷暖房区域指定委員会設置要綱  
(平成21年11月17日 21環都環第304号)

参考資料2 東京都地域冷暖房区域指定委員会の運営方針  
(平成28年12月13日第22回東京都地域冷暖房区域指定委員会)

### 5 出席者（敬称略）

(委員) (◎印は会長)

◎東京海洋大学学術研究院 海洋資源エネルギー学部門 教授 亀谷茂樹  
早稲田大学理工学術院 創造理工学部 建築学科 教授 高口洋人  
工学院大学 建築学部 まちづくり学科 教授 中島裕輔  
関東学院大学 建築・環境学部 建築・環境学科 准教授 山口温

(東京都)

都市整備局 都市づくり政策部 土地利用計画課  
再開発促進区担当 伊地知邦彦

環境局 地球環境エネルギー部 環境都市づくり課  
調整担当課長代理 穂坂直哉

(事務局)

環境局 都市エネルギー推進担当部長 村山隆  
地球環境エネルギー部 都市エネルギー推進担当課長 小島正禎  
地球環境エネルギー部 次世代エネルギー推進課 都市エネルギー担当課長代理 光沢圭子  
地球環境エネルギー部 次世代エネルギー推進課 熱供給担当課長代理 菱沼滋夫  
地球環境エネルギー部 次世代エネルギー推進課 都市エネルギー推進担当 佐藤宏樹

# 第25回東京都地域冷暖房区域指定委員会

## 速 記 録

平成30年10月4日（木）

東京都庁第二本庁舎10階 215会議室

## ○事務局

それでは、全員揃いましたので、始めさせていただきますと思います。

委員の皆様には、お忙しい中、御出席いただきましてありがとうございます。

これより、第25回「東京都地域冷暖房区域指定委員会」を開催いたします。

本委員会は、今回から第5期となります。皆様には、委員就任をお引き受けいただきましてありがとうございました。

委員会の開始に先立ちまして、村山都市エネルギー推進担当部長より、一言御挨拶を申し上げます。

## ○村山部長

環境局都市エネルギー推進担当部長の村山でございます。

本日、第25回「東京都地域冷暖房区域指定委員会」ということで、委員会の開催に当たりまして、一言御挨拶を申し上げます。

今年から、当委員会の委員になられました先生方におかれましては、大変お忙しい中、委員をお引き受けいただいたことに対しまして、改めて御礼を申し上げさせていただきます。

また、亀谷先生におかれましても、引き続き、お引き受けいただきましてありがとうございます。

今後、委員の皆様には、それぞれの立場から、さまざまな案件に対して貴重な御意見、助言等をいただければと思っております。どうぞよろしくお願い申し上げます。

東京都では、平成22年度より大規模開発におけるエネルギーの有効利用の推進を図ることを目的とした、地域におけるエネルギーの有効利用計画制度において、大規模開発事業者に対しまして、地域冷暖房の導入検討を義務づけております。

現在、85の地域冷暖房区域の指定を行っておりまして、東京都内においてオリンピック・パラリンピック大会あるいはその後を見据えた再開発が、都心部を中心に活発に行われている状況の中におきまして、持続的な発展をしていくために、地域冷暖房を初めとした地域におけるエネルギーの有効利用がますます重要なものになってくると考えているところでございます。

ぜひ、委員の皆様にも、東京の持続的な発展に向けて、忌憚のない御意見をいただけると幸いです。

以上、簡単でございますが、挨拶とさせていただきます。今期、よろしくお願い申し上げます。

げます。

#### ○事務局

続きまして、新委員について御報告いたします。

今期からは、新たに横浜国立大学大学院の稲垣委員、早稲田大学理工学術院の高口委員、工学院大学の中島委員、関東学院大学の山口委員に就任をいただきました。

また、東京海洋大学学術研究院の亀谷委員、宇都宮大学大学院の郡委員におかれましては、前期に引き続き御就任をいただいているところでございます。任期は2年間となりますが、どうぞよろしく願いいたします。

なお、本日は日程の都合上、稲垣委員、郡委員は御欠席でございます。

また、本日の検討案件につきましては、熱供給事業者からの説明及び質疑応答が必要であるという観点から、事業者の出席を求めているところでございます。

なお、本日の会議は公開で行うこととなっております。また、議事録、会議資料も原則公開となっております。

それでは、議題に先立ちまして、第5期の会長を選出いたしますので、会長が選任されるまで、私が引き続き進行役を務めさせていただきます。

会長の選任につきましては、お手元の参考資料1「東京都地域冷暖房区域指定委員会設置要綱」によりまして、委員の互選になっております。どなたか御推薦をお願いいたします。

#### ○高口委員

それでは、今までも務められていた亀谷先生にお願いできればと思いますが、いかがでしょうか。

#### ○事務局

ただいま、亀谷委員を御推薦いただきましたが、皆様、これでよろしいでしょうか。

(「異議なし」と声あり)

#### ○事務局

それでは、皆様の御賛同をいただきましたので、会長には、第4期に続きまして、亀谷委員に御就任をお願いいたします。

それでは、これより進行は亀谷会長をお願いいたしたいと思っております。

#### ○亀谷会長

承知いたしました。

それでは、会長を引き受けさせていただきます。どうぞ皆さんもよろしくお願ひいたします。

委員会設置要綱第5条第3項により、会長代理をあらかじめ会長が指名することになってございます。この会長代理につきましては、高口委員にお願いしたいと思いますが、高口委員、よろしゅうございますでしょうか。

○高口委員

承りました。

○亀谷会長

それでは、よろしくお願ひいたします。

さて、これから議事次第に沿って議事を進めさせていただきます。

本日は、検討が1件、その他となっております。

初めに、熱供給事業者から説明を受け、質疑応答を行います。その後の検討は、参考資料1の委員会設置要綱並びに参考資料2の運営方針によりまして議事進行を行いたいと思います。

委員の皆様、これでよろしゅうございますでしょうか。

(「はい」と声あり)

○亀谷会長

ありがとうございます。

それでは、本日の検討案件につきまして、そのように進めさせていただきます。

では、熱供給事業者の入室をよろしくお願ひいたします。

(熱供給事業者入室)

○亀谷会長

それでは、まず熱供給事業者の皆様方に申し上げます。

「南大井六丁目地域冷暖房区域の変更」について検討を行います。

初めに、熱供給事業者様から説明を受けた後、質疑応答を行います。

その後、熱供給事業者の方々が入室の後、検討結果をまとめますので、よろしくお願ひ申し上げます。

それでは、御説明をよろしくお願ひいたします。

○第一生命保険株式会社

本日はよろしくお願ひいたします。

それでは、こちらのA3横の「南大井六丁目地域冷暖房区域の変更」の内容につきまして、説明させていただきます。

今回、冷暖房区域の変更でございますが、具体的には縮小という内容になっております。

まず、1ページの「3. 変更を行う区域の状況」としまして、左側が変更前の地図、右側が変更後の地図で、それぞれ太い枠で囲っているところが範囲となっております。

変更後は、大森ベルポートという施設のみを対象に供給を考えております。

その右の4番が、大森ベルポートの熱源の場所となっております、最寄りにはJRの大森駅となっております。大森ベルポートのA館からE館が、ご覧の通り建てられております。

「1. 地域エネルギー供給事業者が変更に至った経緯」としまして、地域エネルギー供給事業者の変更前は、大森熱供給株式会社でございました。変更後は第一生命保険株式会社、みずほ信託銀行株式会社となっております。

大森熱供給株式会社は、複合施設の大森ベルポートのA館からE館を中心に、周辺地域を供給対象とする熱供給事業会社として、1989年に設立され、大森ベルポート竣工の1991年4月から熱供給を行ってまいりました。しかし、当初から熱の供給先は大森ベルポートのみであり、周辺地域への熱供給実績はございませんでした。

なお、大森熱供給株式会社は、大森ベルポートの地階を賃借の上、熱源設備を設置しておりました。

熱供給の相手方は、大森ベルポートの所有者である第一生命保険株式会社とみずほ信託銀行株式会社の2社のみでございます。

そして、大森熱供給株式会社は、2018年5月1日付で、会社の解散と同時に、所有している熱源設備を大森ベルポートの所有者である2社へ売却することとなり、以降は2社により大森ベルポートの熱源設備として運営管理を行っていくことになっております。

ちなみに、大森熱供給株式会社は、熱供給事業法上の解散手続を実施しております。

続いて「2. 区域変更を行う理由」を御説明いたします。

変更後の地域エネルギー供給事業者は、所管の業法により、他業禁止を課せられているため、熱供給事業を行うことが不可能でございます。

また、地域冷暖房区域内においては、熱供給の受入検討義務が生じますが、区域を既存のままとした場合、熱供給を応諾できないにもかかわらず、大森ベルポート以外の建物から供給を求められるケースが発生する恐れが考えられます。

以上の理由から、当該熱供給事業者の所有敷地、具体的には大森ベルポートという区域

を地域冷暖房区域と変更する必要があります。

続きまして、裏面の2ページ目を説明させていただきます。

「5. 熱源設備の概要」といたしまして、こちらの熱源設備は、冷熱源としまして、記載のとおり吸収式冷凍機が2台、ターボ冷凍機が3台ございます。

温熱源設備としましては、ボイラーが3台ございまして、能力、設置年月、維持管理内容はこちらの表の通りとなっております。

また、5番の下側には、それぞれ蒸気、冷水を現状は大森ベルポートのAからE館へ供給しておりますが、簡単なフロー図を記載させていただいております。

「6. 熱源設備の実績」としまして、こちらは2017年度の数値となっておりますが、供給能力、熱供給実績、エネルギー効率、窒素酸化物濃度のそれぞれの実績値は、こちらに記載のとおりとなっております。

それぞれの項目で指定基準は満たしておりまして、地域冷暖房の区域変更後も熱源設備の能力及び供給先は変わらないことから、今後も同程度の実績値で推移する見込みと考えております。

「7. 熱源設備の管理体制」としまして、熱源設備の所有者は第一生命保険株式会社とみずほ信託銀行株式会社の2社となっております、熱源設備の管理を委託しております。

管理委託先は、大森熱供給株式会社さんの変更前のときと同じ形をとっております。

「8. 熱源設備の運転管理方法」としまして、冷熱源設備、温熱源設備の夏季、中間季、冬季のそれぞれの運転方法を記載させていただいております。

最後に「9. 熱源設備の更新計画」ですが、中でも30年近く機械がたっているものもございまして、それぞれ記載のとおり、今後の更新計画を現在立てており、検討中でございます。

私からの説明は以上となります。

○亀谷会長

どうもありがとうございました。

それでは、熱供給事業者からの説明につきまして、我々のほうから質疑応答を行いたいと思います。

御質問がある委員の方は、御質問をよろしく願いいたします。

○高口委員

そもそも大森熱供給株式会社がそのまま保持しておけばよかつたのではないかと思うの

ですけれども、解散に至った理由は何なのですか。

○第一生命保険株式会社

大森熱供給株式会社さんの株主さんたちと、熱供給さんとの話し合いの上、会社を解散することになりました。

○高口委員

そのまま会社を買い取るというのはなかったのですか。

そうすると、他業禁止にはひっかからなくなりますよね。

○第一生命保険株式会社

会社を買い取るという選択肢はなかったと思います。

○中島委員

会社を解散された理由の中で、多分、当初は西側のエリアの土地にも熱供給をするという計画でプラント設計もされているはずで、スペース的には余裕を持っていらっしゃると思うのですけれども、解散してなくなるということは、多分、その辺のスペースが結局無駄になってしまう可能性も恐らくあって、そういう可能性を消してもいいから、供給会社を解散する選択をされたという理解でよろしいのでしょうか。

○第一生命保険株式会社

そうですね。プラント設備としましては、将来的に西側エリアの事業所への供給を考えていたようですけれども、供給する熱は温熱というか、蒸気だけなのです。

今、冷凍能力としましては、4,700RT程あるのですけれども、それはこのA館からE館に供給する分としての能力しかありません。

将来的になのですけれども、蒸気を供給するために、蒸気のみ拡張というか、ボイラーのみの供給という考え方のようです。

ですから、今のところ、ボイラーもトータルで18t/時の能力しかなく、実際にはボイラーが設置されていないのです。

○中島委員

普通はそうですね。

○第一生命保険株式会社

配管に余裕のスペースが多分あるはずですよ。

スペースはあったのですけれども、実際には。

○中島委員



つけていないということですよ。

○第一生命保険株式会社

要求もなかったということ。

○中島委員

その後も西側エリアの事業所が乗ってこなかったというか。

○第一生命保険株式会社

そういう話は聞いているのです。

○中島委員

そういう事情もあったのかもしれないけれども、将来的な可能性がそもそもないということですか。

○第一生命保険株式会社

はい。

○山口委員

将来的には、元々計画していたところに、こういう事業形態が変わってきた場合は、当初の計画にあったような供給なども一応、視野にあって、その蒸気のみボイラーのスペースはあって、それが必要になったときはそういう機械を入れていって、供給も可能だとお考えになっていたということでしょうか。

○第一生命保険株式会社

そういうことですね。ただし、需要がなかった。

○山口委員

需要がなかったという理由なのですか。

○第一生命保険株式会社

そうですね。西側エリアの事業所に声かけはしたという話は聞いているのですけれども、結局、独自でやっているという話です。

○山口委員

わかりました。

○中島委員

区域指定には直接関係ないのかもしれないですけども、96年、16年でターボ冷凍機を増やして、ほとんど吸収式冷凍機は動かさず、ターボ冷凍機を中心に動かされて、エネルギー効率が0.86という形で運転されているということで、この後に設備更新計画がありますけ

れども、ターボ中心で更に変えていく計画があったりするのでしょうか。

○第一生命保険株式会社

そうですね。計画としましては、吸収式冷凍機からターボ冷凍機に変えた方がまだ効率が上がるのではないかと考えています。その辺は今、検討しているところです。

○中島委員

2015年から2016年で0.1ぐらい上がっていますから、恐らく同じようになりリニューアルを考  
えられているということですか。

○第一生命保険株式会社

そういうことです。

○中島委員

そのあたりの更新計画を策定されたりという人員の方は、解散されてもある程度引き継  
がれているのでしょうか。

○第一生命保険株式会社

現在の所有者である第一生命保険、みずほ信託さんと、設備管理を委託している会社の  
3社と実際の施工会社さんとで今、検討をしているところです。

○中島委員

わかりました。

○亀谷会長

今、冷熱源設備は、ざっくり夏季、中間季、冬季ともにターボ3台+ピークカットとし  
て吸収式ということを書かれています。拝見するに、ターボ冷凍機は随分設置年代に差  
異があって、多分、効率も違うだろうと思います。

例えば、効率の高いTB-3を長期間運転するとか、そのような細かい高効率に向けた運転  
計画みたいなものは立案されているのでしょうか。

○第一生命保険株式会社

このTB-3は2年前ぐらいに更新していますけれども、そこら辺も含めて一応、考慮して  
運転はしているところです。

ですから、高効率な、TB-3はインバータターボなのですけれども、それをメインにベー  
ス運転し、追いかけでTB-1とかTB-2を運転して、あとは吸収式がその後続くという運転  
の仕方は変わりません。

将来的には、TB-1とか、古いTB-2もインバータ化とか更新していくという構想が、今の

ところございます。

○亀谷会長

承知しました。どうもありがとうございます。

他はいかがでしょうか。

それでは、事務局から説明をよろしくお願いいたします。

○事務局

「地域冷暖房区域の変更につきまして、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例第17条の19の規定によりまして、南大井六丁目地域冷暖房区域変更に係る説明会を去る8月28日火曜日に開催をいたしました。

区域を管轄する品川区長に対しまして、区域の変更に関して説明を行いまして、意見を求めましたところ、次の回答をいただいております。

地域冷暖房は通常の個別冷暖房と比較して一般的に環境負荷が少ないものであると言われております。事業の変更については、他地区を含めエネルギーの有効利用を推進する視点から、あらゆる角度から検討を十分に行い、最善の方法にて解決するよう努めて下さい。

また区域変更に伴う区域内の地権者等からの問い合わせがあった場合は、しっかりと対応を行って下さい。」

この2点をいただいております。

以上です。

○亀谷会長

どうもありがとうございます。

委員の先生方、何か御質問はよろしいでしょうか。

○中島委員

質問というか、恐らく熱供給会社が解散されても、もちろん継続して運用されていかれると思いますので、さらなる効率アップ、省エネ等の取り組みを継続していただければと思います。

また、最近は防災の視点も出てきていますから、そういった視点も含めながら更新計画などを御検討いただければいいかなと思います。

○亀谷会長

御質問はよろしゅうございますか。

では、質問がないようでございますので、熱供給事業者の方々には御退室をお願いいた

します。

ありがとうございました。

(熱供給事業者退室)

○亀谷会長

それでは、ただいまの御説明なり、今の質疑に関しましての検討に入りたいと思います。  
御意見のある委員の先生方はよろしくお願いいたします。

○高口委員

確認なのですが、熱供給区域の指定を受けるときに、何か開発におけるインセンティブがあるとか、行政のボーナスがあるとか、そういうものは特にはないですね。

○事務局

熱供給区域の指定に関しては、その区域内で開発をしようとする建物があった場合に、熱供給の受け入れを検討する義務があります。

また、昨年度から、都市開発諸制度で容積率緩和などのメリットを受けようという開発事業者に対しては、その区域内、あるいはその周辺500mの開発においても熱供給の受け入れ等を検討することを求めています。

○高口委員

最近であれば、都市再生特区などでやっていたりすると、こういうものが環境配慮だと認められて、色々な配慮をされている場合があると思うのです。時期的には80年代なので、多分ないと思うのですが、その確認というか、そういうものは特にはなかったということではよろしいのですよね。

○事務局

はい。

○亀谷委員

そのほかに御意見はいかがでしょうか。

○中島委員

質問というか、今回は他業禁止になってしまうためという理由があって、例えば、この委員会で区域減少は駄目ですということは言えるのですか。

○事務局

御意見としていただくことはあるのですが、実状として、区域の見直しを行わないことによって、このエリアの中で今後、開発が行われたときに、その事業者は、供給が

できない第一生命さんなりに受け入れの問い合わせをしなければいけないという手間が発生するところがあり、開発事業者様にとって不都合が出るのもあって、今回、縮小すべきではないかと事務局では判断したということです。

○中島委員

今回は事務局さんのほうから無効にしてくださいという言い方をされたのですか。

○事務局

相談があったということです。

○中島委員

ちなみに、例えば、西側エリアの事業所と一緒に何かやりましようとなったときには、また熱供給会社を立ち上げて、区域の拡張の指定をし直すことは可能なわけですね。

○事務局

そうですね。その場合はこの区域をまた指定し直す形になると思います。

○高口委員

なので、これは仮に西側エリアの事業所が需要家にいけば、元々大森熱供給株式会社そのものは恐らく存続したのですかね。彼らとしては、他業禁止だとは言えなくなりますよね。

ある意味、特殊な事例としてこういう選択がされたという、ある種の例外扱いという理解でよろしいのですか。

○事務局

確かに、他のところにも供給していたら、大森熱供給自体は廃止をするという判断はしなかった話なので、実情として供給できていなかったということから、そういう判断になったのだらうと思います。今回はやむを得ない判断と我々も考えています。

○亀谷会長

いかがでしょうか。よろしいですか。

それでは、御意見もまとまったようでございますので、委員会として以下のように取りまとめたいと思います。

「南大井六丁目地域冷暖房区域の変更は、適当であると認める。

なお、本区域においては、現状で本則基準を達成しており、熱源設備の更新も計画されているため、今後は更なるエネルギー効率の向上が期待されるものの、維持管理体制の変更によるエネルギー効率の低下が発生しないように、今後とも施設の適切な維持管理に努めるべき

である。

事務局は、エネルギー供給実績報告書により、事業計画の進捗状況を適宜把握するとともに、品川区長からの意見も踏まえて、今後の他地域における事業の変更についても、エネルギーの有効利用の推進の観点から最善の方法となるべく指導されたい。」

とまとめたいと存じますが、これでよろしゅうございますでしょうか。

(「はい」と声あり)

○亀谷会長

ありがとうございました。

では、そのようにさせていただきます。

「2. その他」として、事務局からの説明をよろしく願いいたします。

○事務局

本日はありがとうございました。

次回の委員会の開催予定ですけれども、12月13日に予定をしております。内容は、区域の新規指定が2件、平成29年度の供給実績報告を予定しております。

詳細につきましては御連絡をさせていただきますので、どうぞよろしくお願いいたします。

以上でございます。

○亀谷会長

それでは、これで本日の議事は終わりました。委員会をこれで終了させていただきます。

皆様、どうもありがとうございました。