

## 第 62 回 高輪築堤調査・保存等検討委員会（全体会）

# 開催記録

### 1 開催概要

- 日 時：令和7年12月3日（水）10：00～12：00
- 場 所：TKP ガーデンシティ PREMIUM 品川 ホール 5A
- 出席者：

表 出席者一覧

委員長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・谷川 章雄氏（早稲田大学名誉教授）</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・老川 慶喜氏（立教大学名誉教授）</li> <li>・小野田 滋氏（鉄道総合技術研究所 アドバイザー）</li> <li>・古関 潤一氏（東京大学名誉教授・ライト工業株式会社 R&amp;Dセンター テクニカルオフィサー）</li> </ul>
オブザーバー	<ul style="list-style-type: none"> <li>・文化庁文化財第二課 史跡部門</li> <li>・港区教育委員会事務局 教育推進部 図書文化財課</li> <li>・港区街づくり支援部</li> <li>・東京都 教育庁 地域教育支援部 管理課</li> <li>・東京都 建設局 道路建設部 鉄道関連事業課</li> <li>・東京都 交通局 建設工務部 計画改良課</li> <li>・独立行政法人都市再生機構 東日本都市再生本部 都心業務部</li> <li>・JR 東日本コンサルタンツ株式会社</li> <li>・東日本旅客鉄道株式会社 グループ経営戦略本部 品川・大規模プロジェクト推進部門</li> <li>・東日本旅客鉄道株式会社 マーケティング本部</li> <li>・東日本旅客鉄道株式会社 構造技術センター</li> <li>・京浜急行電鉄株式会社 鉄道本部</li> <li>・京浜急行電鉄株式会社 生活事業創造本部</li> </ul>
事務局 東日本旅客鉄道(株) 京浜急行電鉄(株)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東日本旅客鉄道株式会社 グループ経営戦略本部 品川・大規模プロジェクト推進部門</li> <li>・東日本旅客鉄道株式会社 マーケティング本部</li> <li>・東日本旅客鉄道株式会社 建設工務部</li> <li>・京浜急行電鉄株式会社 鉄道本部</li> <li>・京浜急行電鉄株式会社 生活事業創造本部 他</li> </ul>
サポート	<ul style="list-style-type: none"> <li>・パシフィックコンサルタンツ株式会社</li> </ul>

■ 当日配付資料

1) 議事録確認

- ・ 次第
- ・ 資料1：第61回委員会（11/5）全体会議事録案
- ・ 資料2：第61回委員会（11/5）部会②議事録案
- ・ 資料1：第61回委員会（11/5）部会③議事録案

2) 全体会

- ・ 次第
- ・ 資料1：5・6街区の高輪築堤跡の文化財的価値及び保護措置について(4)
- ・ 資料2：前回までに頂いたご意見等に係わる事業者説明（JR 東日本）
- ・ 資料3：高輪築堤と開発計画の位置関係等について

## 2 議事要旨

---

### 2.1 議事録確認

#### (1) 開会

- 第 62 回 高輪築堤調査・保存等検討委員会を開会する。(事務局京急)

#### (2) 事録確認

##### 1) 第 61 回委員会 (11/5) 全体会の議事録確認

- 修正指摘なし。(委員一同)

##### 2) 第 61 回委員会 (11/5) 部会②の議事録確認

- 修正指摘なし。(委員一同)

##### 3) 第 61 回委員会 (11/5) 部会③の議事録確認

- 修正指摘なし。(委員一同)

### 2.2 全体会

#### (1) 開会

- 第 62 回 高輪築堤調査・保存等検討委員会の全体会を開会する。(委員長)

#### (2) 5・6 街区の高輪築堤跡の文化財的価値及び保護措置について(4)

- 資料 1 について説明する。(委員長)

##### <説明概要>

- ・ 1～3 ページの上部まではこれまでの見解と同様である。
- ・ 以下保護措置④について、10 月 1 日の JR 見解は全体が曖昧で具体性を欠いており、根拠に基づく説明としては不十分であることを指摘した。10 月 1 日、11 月 5 日の JR 見解に対して 3 点の問題点を指摘する。
- ・ 1 点目は、現地保存要望に対する 10 月 1 日の JR 見解「文化財的価値に鑑み現地保存の可能性を検討した」について、開発計画に具体的な文化財的価値を考慮した検討プロセスが説明されていないため、なぜこのような結論に至ったのかが理解できないということ。
- ・ 2 点目は、11 月 5 日委員会での老川委員の指摘の通り、現地保存した場合の遺跡の価値を評価した上で開発計画を検討する必要がある。現地保存することによ

って、まちづくりに対して新たな価値を創造することができると思う。

- ・3点目は11月5日のJR見解の6街区南部について9月3日の委員見解の保護措置では触れていないこと、第8橋梁北横仕切堤に関する遺構の遺存状態、評価がまだきちんとされていないことを踏まえて、築堤部100m以上の区間及び信号機跡の保護措置とは別の協議としたい。
  - ・以上についてJRに説明を求めるとともに、次の6点を要望する。
  - ・1点目は5・6街区全体すなわち5・6街区間にまたがることも含めた、築堤部100m以上の現地保存を前提とした具体的な開発計画の検討すること。
  - ・2点目は5・6街区の開発計画が「基本計画段階」とのことであるが、その内容が4月9日のJR見解で示されたものか確認したい。
  - ・3点目は5・6街区で確認された高輪築堤跡の位置やレベルと開発計画の平面・断面の関係を詳細に図示し、開発計画が遺構の構成要素に与える影響を示すこと。
  - ・4点目は11月5日の委員会で古関委員が指摘したように、5・6街区間の現地保存について、更なる検討を行うこと。
  - ・5点目は築堤部100m以上の区間及び信号機跡を現地保存した場合の開発計画への影響と、何をクリアすれば現地保存が可能となるのか説明すること。
  - ・保護措置⑥については、4街区の第7橋梁南横仕切堤跡の移築保存の検討経過と今後の見通しについての説明すること。
  - ・以上について、従来通りJR及び委員が互いの見解を受け止めて論点を明確にした上で、根拠に基づく合理的な説明を行い、議論を尽くすことが必要である。
- 見解のとりまとめに感謝する。JRとしては委員見解に応じて合理的な検討を行い繰り返し説明してきたつもりだが、未だご理解を頂けていない部分がある点は残念である。今後もご理解頂けるような説明をしていきたい。(JR)
  - 現時点の認識となるが、指摘の問題点と要望についてコメントしたい。(JR)
    - ・問題点の1点目、文化財的価値を考慮した検討プロセスという部分について、委員で取りまとめた文化財的価値を検討の出発点とするという認識。これまでもどうすれば価値が継承出来るのかをしっかりと考えてきた。第8橋梁北横仕切堤の文化財的価値を含め、全体的に理解をしたうえで、開発計画との影響を検討している。「なぜこのような結論に至ったのか理解できない」とあるが、5・6街区は鉄道も近接しており、開発計画が難しい用地という前提の中でも100mをどう現地保存するか、現地保存をした場合に開発計画にどのような影響があるかを合理的に検討し、繰り返し説明を行ってきた。
    - ・問題点の2点目について、現地保存をした場合の価値と現地保存をした場合に開発計画で棄損する価値等について、議論があることは承知。当社は高輪築堤の価値を5・6街区に限定するよりは、1～6街区全体でどのように理解をして継承していくのか、という視点で取り組んでいる。現地保存による開発計画への影響を示しているが、同時に現地保存による価値という点も理解し、6街区南部で第8橋梁北横仕切堤を現地保存可能になるように先行検討している。
    - ・問題点の3点目、6街区南部についてだが、6街区南部は5・6街区の一部であ

- る。加えて第 8 橋梁北横仕切堤は委員見解の文化財的な価値に記載があり、費用を拠出し、現地保存が可能になるよう構造を変更する等先行して取り組んできた。
- ・要望 1 点目、5、6 街区間での現地保存の検討が難しい旨を過去にも説明しており、それ以外の検討として残るのが 5 街区建物部、6 街区建物部であったため、前回の委員会で合理的な検討の説明をした。本日はさらに 5・6 街区間で現地保存した場合の影響検討の結果を後ほど説明する。
  - ・要望 2 つ目について、指摘の通り基本計画段階である。基本計画は具体的な協議や設計の前段階で策定するものであり、1 年以上前に概ねの形はできている。本委員会での議論を速やかに進めてもらい、早々に設計の段階に入りたい。本委員会では 4 月の委員会で提示した内容となる。
  - ・要望 3 つ目、平面・断面図への調査結果を図示については本日資料を準備しているが、委員の要望にかなっているか不明であるので、意見頂きながら今後も検討していきたい。
  - ・要望 4 つ目、5・6 街区間については前例も少なく難しい状況。検討自体に費用もかかるが、それ以外でも協議等に時間を要する。現時点ではさらに検討を行うという状況にはない。
  - ・ 要望 5 つ目、開発計画への影響については、わかりやすいという観点で開発価値を用いて説明してきた。
  - ・ 移築保存については、検討課題という理解。価値を踏まえた移築先の検討が必要。港区をはじめ関係者から指導いただきながら丁寧に進めるべき課題である。
- ← 説明頂いた内容は次回委員会で文書にて提示してもらいたい。次の議題の説明の内容も文書に含めてもらいたい。(委員長)
- 11 月委員会における JR 見解の(2)において「公共性の高いまちづくり」とあるが、これまでの議論で出てこなかった表現である。見解の冒頭にある国家戦略特区のことを指していると思うが、国家戦略特区は規制緩和が目的であり必ずしも公共性とイコールではない。公共性は保護措置を決める際の大きな判断材料になる概念であるため、説明してもらいたい。(東京都)
- ← 公共性の定義は様々な意見があるが、前回まで「地球益」という言葉を使ってきた。これを一般的な言葉に置き換えて「公共性の高い」という表現にした。公共事業を示すものではない。(JR)
- 高輪築堤の保存ができない理由が、経済的価値の損失になっており、整合性が取れていない。こうした部分の説明も併せて整理してもらいたい。(東京都)
- ← 前回まで経済的価値は合理的な説明において分かりやすい指標として使用してきたが、本日は公共性も説明できるように資料を取りまとめている。(JR)
- 今のやり取りは今後の委員見解に繋がるので、次回委員会での文書に含めて作成してもらえるとありがたい。(委員長)

### (3) 前回までに頂いたご意見等に係わる事業者説明 (JR 東日本)

#### (4) 高輪築堤と開発計画の位置関係等について

- 先に資料3について説明する。(事務局 JR)

##### <説明概要>

- ・遺構と建築計画の関係を図面に整理した資料である。
- ・主に5・6街区における平面・断面計画に対してこれまでの調査結果を重ねて表示した。

- 続いて資料2について説明する。(事務局 JR)

##### <説明概要>

- ・5・6街区について4月の委員会以降の議論の経過や論点を、改めてダイジェストとして取りまとめた資料である。説明内容は以下のとおり。
- ・開発計画、1～6街区全体での現地保存、地球益実現の3本柱(人材叡智・医療・水素GX)のコンセプト、まち全体で高輪築堤を保存・継承していく考え方、6街区南部で110mの築堤の現地保存を実現。
- ・5・6街区での全面的に現地保存を行う検討を行ったが、大深度掘削を前提とした建築計画となり実現困難という結果であった。
- ・信号機跡の現地保存の検討として、5・6街区間では地下車路が築堤に支障してしまうため、現地保存が困難。5・6街区間のデッキと地下車路を同一構造物化するシミュレーションを行ったが、事例が少なく協議時間と費用の増加の懸念があり、検討を行う状況にない。
- ・100m以上の築堤の保存として5街区、6街区それぞれの建物部で検討を実施。駐車場車両通行の安全性懸念、約2000～3000億円の経済価値の損失、3本柱のコンセプトの実装が困難という理由等より開発計画が実現できない。
- ・最後に本日説明する内容である、5・6街区全体にまたがる範囲で100mの現地保存について検討を行った。
- ・5・6街区間の遺構に支障する地下車路をJR線直下に配置することで、100mの現地保存を可能にできるかどうかの検討を行った。
- ・5・6街区間50mに加え、5街区に50m、6街区に50mそれぞれ残すパターンを検討したが、結果として両方ともに線路直下の工事(線路の仮受け、夜間工事、駅構内のための工種の増加等)による費用の増加と工期の長期化や、建物コアの修正に伴う床面積の減少により、駐車場車両通行の安全性懸念、約2000～3000億円の価値損失、3本柱のコンセプトの実装困難という理由より開発計画が実現できないという結果となった。

← 説明した内容は次回の文書を作成して再度ご説明いただく方が分かりやすいので  
願います。(委員長)

- 線路直下に地下車路を作ることが技術的に難しいことは理解。検討自体に敬意を表する

が、これが最善策かどうか判断しかねる。(古関委員)

- 5 街区側で 50m の現地保存を確保する案において 6 街区建物のコアが支障するという地下車路の設定が理解できない。6 街区建物の地下車路の接続位置を変更すれば解決すると思う。次回の文書作成にあたり検討してもらいたい。(古関委員)

← 今回はシミュレーションの一環で提示したが、指摘のような改善を行う余地がある。(事務局 JR)

- 5 街区の断面図において、築堤の西側に支持杭、構真柱を設け 2 階～4 階までを大スパンで支える構造形式は成立しないのか(古関委員)

← 西側には京急線用地があり、物理的にスペースがなく難しい。

- 6 街区建物の駐車場台数を 5 街区に代替するという説明があるが、駐車場台数の融通について 3～6 街区全体で調整するようこともできるのではないか。台数自体も関係行政と検討してもらいたい。(古関委員)

← 駐車場台数の減免については、減免ルールがあるものと、協議を今後行うものがある。現時点で協議を今後行うものまで減免することは、事業成立性の観点でもリスクがある。(事務局 JR)

- 不動産価値の減少について具体的に説明してもらいたい。(老川委員)

← 不動産価値は床をすることによる収入と工事費などに係る費用の差分で概算算出している。床面積が減り工事費が減少するが、収入が大きく減少することから全体の価値が減っている。(事務局 JR)

→ 床が減る分、工事費も減少することを考慮した上での価値棄損ということか。(老川委員)

← その通りである。(事務局 JR)

- 5・6 街区間はデッキ範囲に地下車路を構築すれば上手くいくと考える。(小野田委員)

← 協議等を踏まえないと結論を出せないという難しさがあるので、提示した通り回避して線路下に通路を設けた案を検討した。(事務局 JR)

→ 考え方としてこの部分に地下車路を設けられれば問題は解決すると思うのでもう一度検討してもらいたい。(小野田委員)

- 資料 3 の盛土 A 層のラインは第 56 回委員会資料から引用していると思われるが、このような図は作成していない。調査成果を資料に用いる場合は、根拠資料・図版名・作成者を明示したほうがよい。本件はまだ報告書が刊行されておらず取扱いには注意が必要。(東京都)

- 資料 3 の記録保存調査箇所がハッチングによる表示だが、委員見解で記録保存調査にお

いても検出された遺構は明確に示してもらいたいと書いているので、遺構の具体的な内容を示していただきたい。こうした図面と開発計画がどのように重なるのかという検討が必要であるので、次回の文書と共に作図してもらいたい。(委員長)

← 当該資料について、図の作り方を含めて指導いただきたい。(事務局 JR)

→ 了解した。

- 本日の議論のやり取りを含めて次回委員会までに JR で文書等を作成してもらい、議論を進めることとする。(委員長)

## (5) その他

<全体会・部会②・部会③終了後>

- 最後に文化財行政からコメントをもらう。(委員長)

← 委員見解及び JR 資料説明に感謝する。細かい点は改めて確認させてもらう。(文化庁)

← 前回委員会で報告した高輪築堤跡の範囲変更と薩摩台場の周知化について、本日午前中から東京都遺跡地図情報インターネット提供サービスで公開された。部会での発言内容の意図は、本委員会資料が一般の方も見るのが前提にある。根拠や提示内容の説明について次回文書での回答を求める。(東京都)

← 本日の JR 資料は説明が長く、内容の理解も難しいため、当日資料を配布する場合はサマリーの作成と説明をお願いする。専門的な資料であることを踏まえ、配慮をお願いする。次回の JR 見解の文書内容を確認し、議論を注視していく。(港区)

## (6) 閉会

## 3 議事録

### 3.1 議事録確認

#### (1) 開会

(事務局京急) 第 62 回 高輪築堤調査・保存等検討委員会を開会する。部会①は非開催となる。

- ・ 資料確認
- ・ オンラインの案内
- ・ 次第説明

#### (2) 議事録確認

(事務局京急) 第 61 回の 3 つの議事録について修正等の指摘はあるか。修正等があれば委員会終了までに連絡をいただきたい。

(事務局京急) 意見がなければ、議事録確認を終了する。

### 3.2 全体会

#### (1) 開会

(委員長) 次第に沿って進める。

#### (2) 5・6 街区の高輪築堤跡の文化財的価値及び保護措置について(4)

(委員長) 資料 1 について説明する。冒頭の文章を少し変えた。9月3日の「高輪築堤調査・保存等検討委員会（以下、委員会）」で提示した「5・6 街区の高輪築堤跡の文化財的価値及び保護措置について(3)」の委員見解に対して、10月1日の委員会で JR 見解が示されたが、それに対して委員から質問・意見が出たことから、11月5日の委員会で改めて JR 見解が示された。従って9月3日の委員見解(3)に対して JR 見解が 2 回示されことになる。本日の委員見解(4)はこれらに対する委員見解を取りまとめたものとなる。1～3 ページの上部まではこれまでの見解と同じである。以下は保護措置④についての議論である。10月1日の JR 見解に対し、委員から質問・意見が出され、全体が曖昧で具体性を欠いており、根拠に基づく説明としては不十分と言わざるを得ないことを私から指摘した。これを受けて 11月5日に JR 見解が出された。これらの JR 見解に対しては以下のような問題点を指摘する。

1点目は、10月1日 JR 見解では現地保存の要望に対し、「文化財的価値に鑑み現地保存の可能性を検討」したとされるが、開発計画には具体的な文化財的価値を考慮した検討プロセスが説明されておらず、文化財的価値について委員見解を出発点にしたにもかかわらず、現地保存を要望した委員見解に対して、なぜこのような結論に至ったのか理解ができない。

2点目は、11月5日の同委員会において老川委員が指摘したように、現地保存した場合の遺跡の価値を評価した上で開発計画を検討する必要がある。すなわち現地保存することによって、まちづくりに対して新たな価値を創造することができると思う。

3点目は、11月5日の JR 見解では6街区南部についての言及があるが、これは9月3日の委員見解における保護措置では触れていない。第8橋梁北横仕切堤に関しては、発掘調査の所見に基づいた遺構の遺存状態、評価がまだきちんとなされておらず、今後第7橋梁、第8橋梁の南北横仕切堤のなかで第8橋梁北横仕切堤がどういった位置づけになるのかを踏まえる必要があり、その検討を抜きにしてはこの保護措置の問題は語るできないと考えているため、築堤部100m以上の区間及び信号機跡の保護措置とは別に協議することにしたい。

これらに対して JR に説明を求めるとともに、次に示す要望を述べる。

1点目は、9月3日の委員見解では、5・6街区全体で築堤部100m以上の区間の現地保存を要望したが、10月1日、11月5日の JR 見解では、5街区の築堤部100m以上の現地保存、6街区の築堤部100m以上の現地保存、5・6街区間の現地保存が個々に検討されている。加えてさらに5・6街区全体すなわち5・6街区にまたがることも含めた、築堤部100m以上の区間の現地保存を前提にした、具体的な開発計画を検討していただきたい。

2点目は、5・6街区の開発計画は「基本計画段階」であると10月21日の「国際交流拠点・品川」における高輪築堤等の価値・あり方に関する有識者検討会議（以下、有識者検討会議）で説明されたが、これは初めて知らされたことである。その具体的な内容は4月9日の JR 見解において提示されたものなのかを確認したい。また、「基本計画」策定の経過について説明いただきたい。

3点目は、5・6街区における記録保存調査・試掘調査・確認調査で検出された、高輪築堤跡の位置やレベルと開発計画の平面・断面の関係を詳細に図示し、開発計画が遺構の構成要素（群杭、捨石、海側の石垣、盛土、信号機跡等）に与える影響を示していただきたい。これまで示してもらったものは高輪築堤が全て網掛けのようになっていて範囲は示されているが、そのなかの遺構の在り様が図に入っていない

ので細かい議論になるとわかりづらい。

4点目は、11月5日の委員会で古関委員が指摘したように、5・6街区間の現地保存について今後更なる検討を行っていただきたい。

5点目は、築堤部 100m 以上の区間及び信号機跡を現地保存した場合、開発計画にどのような影響があるのか、何をクリアすれば現地保存が可能なのかを説明いただきたい。

保護措置⑥については、4街区第7橋梁南横仕切堤跡の移築保存について、10月1日、11月5日のJR見解では「今後も関係行政等と連携のうえ検討してまいります」とあるが、これに関するこれまでの検討経過と今後の見通しについて説明いただきたい。以上となるが、従来通り JR 及び委員がお互いの見解を受け止めて論点を明確にした上で、根拠に基づく合理的な説明を行い、議論を尽くすことが必要である。

(JR)

見解のとりまとめならびに丁寧なご説明に感謝する。JRとしては、しっかりと状況に応じて合理的な検討を行って説明を行ってきたつもりであるが、文書を見るとご理解頂けている部分があるものの、ご理解をいただけていない部分もあるようで残念である。今後ご理解頂けるような説明をしていきたい。本日、今までの検討経緯等を総括した資料も準備したので、後ほど説明をさせていただきたい。文書にある問題点の部分について、コメントする。

まず1つ目の文化財的価値を考慮した検討プロセスという部分であるが、文化財的価値そのものは基本的には委員で取りまとめて頂き、それを検討の出発点とするという認識であり、その過程で不明な点があればご教示いただけてきた。保護措置が 100m 以上という延長の部分と信号機跡の部分、ということであるが、具体的な検討にあたっては、幅の方向も重要であると考えている。5・6街区の高輪築堤跡は1～4街区と同等の文化財的価値を有するという点や、構造の多様性や構築方法の違い等について見解を頂いているが、これまででも、例えば3街区では海側の群杭をどのくらいまで残せば価値が継承出来るのか、などしっかり考えてきた。委員の見解とは少し異なっているかも知れないが、第8橋梁北横仕切堤の文化財的価値を含め、全体的に理解をしたうえで、開発計画との影響を検討している。説明が足りないところはあったかもしれないが、そのような姿勢である。「・・・にもかかわらず、現地保存を要望した委員見解に対して、なぜこのような結論に至ったのか理解できない」とあるが、繰り返しご説明している通り、特に5・6街区の敷地形状や近接地に鉄道が走っていることなどの関係から、そもそも開発計画が難しい用地であるという前提があるが、その中でも100mをどうやって現地保存するか、現地保存をした場合に開発計画にどのような影響があるかを合理的に検討して

繰り返しご説明を行ったつもりである。「なぜこのような結論に至ったのか」ということだが、合理的に検討させて頂き、開発計画への影響について示させて頂いたものである。

2つ目について、現地保存をした場合の価値、現地保存をした場合に開発計画で棄損する価値等について、ご議論があることは承知している。我々が考える高輪築堤の価値は、5・6街区に限定するよりは、1～6街区全体でどのように理解をして継承していくのか、という視点で取り組んでいる。現地保存をする場合にどのように開発計画への影響があるのか、という点を示させて頂いているが、同時に現地保存による価値という点も理解しており、特に第8橋梁北横仕切堤の部分については、費用を拠出し現地保存可能になるように先行して検討している。ただ、6街区南部では一部が線路下であるため築堤の全断面を確認できるわけではないので、そういった点をご理解いただきたい。

3つ目の6街区南部は別の協議とする、ということについてだが、6街区南部は5・6街区の一部であるという認識である。加えて第8橋梁北横仕切堤は委員見解の文化財的な価値において触れられており、我々はそれに関して現地保存が可能になるように費用を拠出して、先行して取り組んできた次第である。

続いて要望に対してコメントする。

1つ目に関しては、5・6街区間で現地保存の検討が難しい中、6街区南部では費用をかけ現地保存に取り組んでいるが、それ以外の検討として残るのが5街区の建物部、6街区の建物部であったので、前回の委員会で合理的な検討を実施し、その結果を提示している。本日はさらに5・6街区間で現地保存をした場合にどのような影響があるのか等の検討結果を後ほど説明する。

2つ目についてはご指摘の通り基本計画段階である。基本計画は具体的な協議や設計の前段階で策定するものである。本委員会での議論を速やかに進めてもらい、早々に設計の段階に入りたいと考えている。基本計画は長い期間検討するものだが1年以上前に概ねの形は出来ており、有識者検討会議の方では委員の要望もあり1年前に提示している。本委員会では4月の委員会で提示した内容となる。

3つ目、平面・断面図への調査結果を図示するという点について、本日資料を準備しているが、委員の要望にかなっているか不明であるので、意見頂きながら今後も検討していきたい。

4つ目、5・6街区間については、検討を進めているが、あまり前例のないことへの取り組みであり難しい状況である。検討自体に費用もかかるが、それ以外でも協議等に時間を要すると考えている。現時点ではさらに検討を行うという状況にはないことをご理解頂きたい。

5つ目の開発計画への影響については、わかりやすいという観点で開発価値という点を用いて説明させて頂いている。移築保存について

は、検討課題という理解だが、その価値を踏まえた移築先の検討が必要であり、単にどこか置けば良いというものではないかと思う。特に港区をはじめ関係者からご指導いただきながら丁寧に進めるべき課題である。1～4 街区ではもう移築する場所がないため、港区の協力、検討もお願いしたい。私どもとしては様々な資料、文書等による協議を進めながらご理解を賜り、高輪築堤と開発計画の両立に向けた議論を前向きに進めていきたいと考えている。

(委員長) 口頭だと細かいところがわからず、行き違いがある可能性があるので、説明頂いた内容は次回委員会で文書にして提示してもらいたい。また、次の議題の説明もあるようだが、その内容についても文書に含めてもらいたい。

(東京都) 11 月の委員会における JR 見解の(2)で質問がある。「高輪築堤の保存・継承等を両立した 1～6 街区全体での公共性の高いまちづくり」という一文がある。「公共性の高いまちづくり」という表現はこれまでの議論で出てこなかった。見解の冒頭にある国家戦略特区のことを指していると思われるが、国家戦略特区は規制緩和が目的であり、必ずしも公共性とイコールではないと考える。公共性は、当委員会において京急連立や環状 4 号線の P10 橋脚の保護措置を決める際に大きな判断材料となった。5・6 街区の開発における公共性という部分について、追加で説明してもらいたい。

(JR) 次の議題の説明にもあるが、公共性の定義については様々な意見があることは認識している。前回までは「地球益」という言葉を使っていた。100 年後に健全な人々の生活がグローバルレベルで展開されている姿をこの場所から発信していくということである。これを一般的な言葉に置き換えて「公共性の高い」という表現にした。いわゆる公共事業を示すものではないと理解している。

(東京都) 前回までの議論において、高輪築堤の保存ができない理由が、経済的価値の損失となっており、整合性が取れていない。こうした部分の説明も併せて整理してもらいたい。

(JR) ここで個人的な意見を述べることは避けたいが、前回の議論において、経済的価値だけを評価とすることは全体像を示すことに対して少し問題があると認識していた。経済的価値は合理的な説明において分かりやすい指標として使用してきたが、金額以外にも 1～6 街区全体で取り組んでいるものに対して毀損してしまうものがある。本日はその点も含めた説明資料を準備している。

(委員長) 今の東京都とのやり取りは、今回の委員見解にもつながる話である。その部分も含めて文書を作ってもらえると明瞭になってありがたい。

(委員長) 他に何かなければ、次に進める。

### (3) 前回までに頂いたご意見等に係わる事業者説明 (JR 東日本)

#### (4) 高輪築堤と開発計画の位置関係等について

(事務局 JR) 先に資料 3 について説明する。これは過去の委員会等において、遺構と建築計画の関係性を示す具体的な資料が必要という指摘を踏まえ、準備させて頂いた。4 月の委員会で提示した 3~6 街区の地下 1 階レベルの平面図と 5・6 街区における平面・断面計画に対してこれまでの調査結果等を重ねている。高輪築堤は概ね地下 1 階レベルに該当する。想定も含むが、高輪築堤の群杭、石垣下端、石垣上端のライン、記録保存調査済みの範囲、確認調査の箇所などを示しており、また、6 街区では京急連立による調査範囲や物流施設など既に記録保存済みの部分を含めて立面図を作成している。これまでの調査結果を踏まえて詳細に平面、断面に高輪築堤の関係を示した資料である。

(事務局 JR) 続いて資料 2 について説明する。資料 2-1 は 4 月委員会で提示した基本計画からこれまでの検討結果の説明と議論の経過や論点について取りまとめたダイジェスト資料である。参考資料 1-1~1-6 は補足資料としてそれぞれの内容が確認できるよう整理している。4 月委員会では、1~6 街区全体の中での 5・6 街区の開発計画と、1~6 街区全体での現地保存の実現という観点、地球益というコンセプト、6 街区南部での 110m の現地保存を実現するという説明を行った。参考資料 1-1-1~1-1-4 が該当する。参考資料 1-1-1 は国際交流拠点・品川の全体のまちづくりの考え方、参考資料 1-1-2 で 1~6 街区全体で地球益の実現のための 3 本柱として人材叡智・医療・水素 GX に取り組むという内容を説明している。また、まち全体で高輪築堤を保存・継承していくというまちづくりの考え方を説明している。参考資料 1-1-3 では、品川駅から 1~6 街区全体の歩行者やエネルギーのネットワークを立面で説明している。参考資料 1-1-4 では、周辺環境の前提について説明している。資料 2-1 に戻る。次に 6 街区南部、第 8 橋梁部北横仕切堤を含む範囲の現地保存について説明をした。その次が全面的な現地保存の検討である。参考資料 1-3-1、1-3-2 に内容を示す。検討の結果、大深度掘削を前提にした建築計画にせざるを得ず、実現が困難という説明をした。その次の議論として、信号機跡の現地保存の検討を行った結果である。参考資料 1-4 に内容を示す。5・6 街区間のデッキと地下車路が別構造であり、地下車路が築堤に支障してしまう計画とせざるを得ないため、現地保存が困難であるという説明を行った。その後、デッキと地下車路を同一構造物にするシミュレーションを行った。その成立性の検証に当たっては、事例が少ないことから、詳細の構造検討や関係機関との協議による時間と費用の増加を要するため検討を続ける状況にないことを説明している。その次の

議論として、100m 以上の築堤の現地保存について 5 街区建物部、6 街区建物部それぞれでの 100m 以上の現地保存の検討を行い、車両の通行に関する安全性の懸念、約 2000～3000 億円程度の経済価値の棄損、人材叡智・医療・水素 GX の 3 本柱のコンセプトの実装が困難ということ、開発計画として実現できないという内容を説明した。参考資料 1-5 で 5 街区建物部、参考資料 1-6 で 6 街区建物部での検討内容を示す。最後に資料 2-2 として本日の説明となるが、5・6 街区にまたがる範囲での 100m の現地保存という部分の検討となる。資料 2-2-1 で、5・6 街区の間をつなぐ地下車路を JR 線の直下に配置することで、5 街区側で 50m、5・6 街区間で 50m 保存し、100m の保存を可能にできないかを検討した結果について説明する。結果として、大規模掘削により約 600 億円程度の工事費の増加と工期が 8 年程度長期化することがわかった。建物についても地下車路の接続経路を設ける必要があるため建物コアを修正する必要があり、その結果、高層部について両街区それぞれ約 1.4 万㎡の床面積の減少があり、6 街区で実現しようとしていた 3 本柱のコンセプトの実装が困難になるという結論となった。開発計画として約 2000～3000 億円程度の価値棄損になり、交通の安全性にも支障があるということになる。資料 2-2-2 では同じ線路下での地下車路の配置の考え方で 6 街区側にて 50m、5・6 街区間で 50m 保存し、100m の保存を検討した結果を示す。こちらの場合は線路直下の地下車路の延長を伸ばす必要があり、工事費として約 1000 億円程度の工事費の増加、工期が 10 年程度長期化することがわかった。5 街区については地下掘削として 1 層程度の増加、6 街区については高層部約 6.2 万㎡、低層部で約 3000 ㎡の床面積の減少となり、開発計画として約 2000～3000 億円程度の価値棄損、こちらも 3 本柱のコンセプトの実装が困難になる、車両動線上の交錯による安全性の問題がある計画、という結論となった。線路直下の地下車路については新しい観点なので詳しく説明する。

(事務局 JR)

線路直下の地下車路構築の検討結果について説明する。線路の直下に構造物を作る場合、通常は工事桁を作り作業を進める。工事桁に対してまずは支持杭を打つが、全て夜間工事となる。当該箇所は品川駅構内であり、保守用分岐機横取装置の下部となるため、特別な工事桁を作成する。これも仮受けをしながら工事を進める必要があるため、工種が増える。また敷地境界について、高圧ケーブルの受け替え、人工地盤の柱の受け替えも必要になる。夜間工事は 1 日 2 時間程度しか確保できない場所である。難易度が高い工事であり、これらを積み上げると、8 年～10 年の工事期間が必要になるという結果になる。なお、本資料は鉄道施設等が図示されているため、非公開資料として扱ってほしい。

- (委員長) 今説明頂いた部分は次回文書を作成して再度ご説明いただく方が分かりやすいのでそのようにお願いします。
- (委員長) 質問、意見はあるか。
- (古関委員) 線路下に地下車路を作るのが技術的に難しいことは理解する。その上で検討いただいたことに敬意を表する。ただし、これが取りうる最善の策になっているのか判断しかねる。次回文書で示される際に追加で次の内容を検討してもらいたい。資料 2-2-1 の地下車路の説明について、5 街区を 50m 確保する検討なのに 6 街区のコアに支障するという位置検討は理解ができない。資料 2-2-2 のような長い地下車路にすれば解決するのではないか。
- (事務局 JR) その通りであり、改善を行う余地はある。今回はシミュレーションの一案として示している。
- (古関委員) 5 街区の断面図で、築堤の西側に支持杭、構真柱を作って 2 階～4 階までを大スパンで支えるというような構造形式は成立しないのか。
- (事務局 JR) 西側に京急線用地があり、物理的にスペースがなく難しい。
- (古関委員) 資料 2-2-2 で、6 街区の駐車場台数を 5 街区に代替すると書いてある。こういうことについて、駐車場の台数の融通について 5・6 街区だけで検討せず、3～6 街区全体で検討することはできないのか。毎回地下の話になると駐車台数が足りないという議論になる。台数自体も関係行政と検討してもらいたい。
- (事務局 JR) 駐車場台数の減免については、減免ルールがあるものと、協議を今後行うものがある。現時点で協議を今後行うものまで減免することは、事業成立性の観点でもリスクがある。
- (老川委員) 価値棄損の金額について、工事費がかさむということは理解するが、前回の委員会で不動産価値が減少するという説明があった。その部分について具体的に説明してもらいたい。
- (事務局 JR) 不動産価値は、床をすることにより上げられる収入、工事費などに係る費用の差分で概算で算出している。床面積が減り工事費は減るが、収入も大きく減り、全体の価値が減るということになる。
- (老川委員) 床が減るということは、工事費も減少するが、それも考慮した上での価値棄損ということか。
- (事務局 JR) その通りである。
- (小野田委員) 資料 2-2-1 の上の図でデッキ範囲とあるが、この部分に地下車路を作れば上手くいくと思うがどうか。
- (事務局 JR) 5・6 街区間の構造物の状況を参考資料 1-4-2 に示している。前回までの古関委員の指摘と今の指摘は同じかと思うが、この部分は協議等を踏まえないと簡単に結論が出せないという難しさがある。構造物が多く存在する範囲であり車路を通せる場所がない。今回提示した案はこれらを回避して線路下に通路を設けてみたという検討になる。
- (小野田委員) 以前議論があったのかもしれないが、杭の位置を変えるということで

も対応が難しいのか。

- (事務局 JR) 参考資料 1-4-3 にも同一構造化の検討結果を示しているが、現時点では明確に有効な案が出てきていない。協議の課題もあり、結論に至るには時間がかかるという見解である。
- (小野田委員) 考え方としては、この部分に地下車路を設けられれば工期や工事費の問題も解決すると思う。もう一度検討してもらいたい。
- (東京都) 資料 3 の盛土 A 層のラインは、何を元に示しているのか。
- (事務局 JR) 基本的にはこれまでの委員会資料から引用している。
- (東京都) 恐らく第 56 回委員会の資料かと思うが、このような図は作成していない。調査成果を資料に引用する場合は、根拠資料、図版名、作成者を明示したほうがよい。なお、まだ報告書が刊行されていないので掲載には注意が必要である。併せて、第 56 回資料から引用・抜粋とあるが、どこの部分をどのように抜粋したのか、そして少なくともその作成者に事前に了解を得るべきである。
- (委員長) 資料 3 について、記録保存調査がハッチングになっている。委員見解では、記録保存調査においても検出された遺構は明確に示してもらいたいと書いている。記録保存調査箇所は遺構が無いから良いと考えるのではなく、周辺の遺構がどういう物かを考える大きな根拠になるので、ハッチングではなく、遺構の具体的な内容を示していただきたい。そういう図面と開発計画がどのように重なるかという検討が必要である。遺構の構成要素が開発計画とどのように抵触するか検討が必要である。1 月には文書と共に、そういった図を作成してもらいたい。
- (事務局 JR) こちらの図について、我々は専門的な知識も不足しているので、作り方、表現方法等も含めてご指導いただきたい。
- (委員長) 了解した。
- (委員長) では次回に本日のやり取りを含めて文書等を作成頂き、今後も議論を進めていくこととする。
- (委員長) 他に何かなければ、次に進める。

## (5) その他

- (委員長) その他何かあるか。

<全体会・部会②・部会③終了後>

- (委員長) 最後に文化財行政からコメントをもらう。
- (文化庁) 本日の委員見解、JR 資料説明に感謝する。細かい点は改めて確認させてもらう。
- (東京都) 発言の前に報告する。前回委員会で高輪築堤跡の範囲変更と薩摩台場の周知化を報告したが、本日午前中から東京都遺跡地図情報インターネット提供サービスで公開している。部会で発言した内容の意図は、

本委員会の資料については一般の方も見るのが前提となる。その根拠や提示内容に関する説明については文書での回答を求めたい。

(港区)

本日の JR 資料は説明が長く、内容の理解も難しいため、当日資料を配布する場合はサマリーの作成と説明をお願いする。専門的な資料であることを踏まえ、配慮をお願いする。次回の JR 見解の文書内容を確認し、議論を注視していく。

## (6) 閉会

(委員長)

特になければ全体会を閉会し、部会②に進める。

以 上