

## 第 63 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 8 年 1 月 7 日（水）10：00 ～ 12：00
- 場所：JR 東日本 現地会議室
- 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>・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> 欠席 小野田 滋氏（鉄道総合技術研究所 アドバイザー）
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>・鉄道博物館 学芸部</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>・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) 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)」に対する当社の見解について(JR 東日本)
- ・ 別紙 1 : TAKANAWA GATEWAY CITY (1~6 街区) で目指す公共性の高いまちづくり
- ・ 別紙 2 : 高輪築堤との関係図
- ・ 別紙 3 : これまでの検討結果の取りまとめ
- ・ 別紙 4 : 第 59 回委員見解に対する検討結果
- ・ 参考 1 : これまでの検討内容
- ・ 参考 2 : プレス資料(2024 年 10 月 30 日)
- ・ 資料 2 : 第 62 回本委員会での委員指摘事項に対する回答
- ・ 資料 3 : 第 18 回「『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」議事要旨・資料の共有

## 2 議事要旨

---

### 2.1 議事録確認

#### (1) 開会

- 第 63 回 高輪築堤調査・保存等検討委員会を開会する。(事務局)

### 2.2 全体会

#### (1) 開会

- 第 63 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)」に対する当社の見解について(JR 東日本)

- 資料 1 について説明する。(事務局 JR)

##### <説明概要>

- ・本文書は第 62 回委員会で指摘を受けた問題点 3 項目、要望 6 項目への回答を含めた JR 見解。
- ・高輪築堤は当社としても大変意義深く、まちづくりと両立させながら保存・継承に取り組んでおり、有識者・文化財行政からの助言を受けた上で、事業者として両立に向けた方針を整理し、具体的な設計や都市計画協議、未確認箇所の調査を適切に進めていくことを基本的な考え方とする。
- ・文化財的価値は、委員見解で示された内容を出発点とすることを相互で確認済み。
- ・問題点 3 項目を A~C、要望 6 項目を I~VI と整理し、順不同に回答を説明する。
- ・【5・6 街区の開発計画について】

当社は 1~6 街区全体で『国際交流拠点・品川』への寄与を目指し、3つの考え方(①国際イノベーション拠点の形成のための 3 本柱(人財・叡智、医療、水素・GX)の実装、②品川駅からの歩行者・車両・エネルギーネットワークの整備、③高輪築堤の保存・継承)で公共性の高いまちづくりを実現したい考え。

本開発計画は、第 6 期科学技術・イノベーション基本計画(内閣府)に対する JR としての解決策として、日本が抱える社会課題(少子高齢化、エネルギー問題等)への解決及び日本が世界で活躍・再浮上するきっかけを生み出す場所、100 年先の心豊かな暮らしを実現するため、3 本柱により地球益を実現することを掲げる。

人財・叡智の観点では、国際的教育者を終結させたプラットフォームの形成、才能発掘施設やリカレント教育講義室の整備を行う。医療の観点では、予防医療

拠点や創薬拠点として、ヘルスケアエコシステムの構築を行う。水素・GXの観点では、水素利活用展開や調達を見据えた都市部最大級の水素利活用ショーケース、都市型エネルギーシステムの創出を目指し、水素燃料電池、水素CGS・ボイラー、ペロブスカイト太陽電池の整備を行う。

・要望Ⅱへの回答【開発計画策定の経緯】

2009年の車両基地再編当時から順次計画・工事を推進。5・6街区の開発（基盤）計画は都市計画等を経て2016年から順次工事を推進。開発（建物等）計画は2019年に国家戦略特別区域計画の認定を受けた1～4街区の都市計画時点で前提とした1～6街区全体の開発構想に基づき、2020年夏頃から2024年春にかけて作成し、2025年4月第54回委員会で提示。『国際交流拠点・品川』に寄与する公共性の高いまちづくりの実現と民間事業者としての事業採算性の確保を前提に、各種上位計画等に基づき策定したものであるが、各種法令等の手続きを経たものではない。

・要望Ⅲへの回答【開発計画と高輪築堤との関係性等】

別紙2に詳細図面を整理。平面範囲として高輪築堤は建築敷地範囲の約49%を占め、断面範囲としては地下1階・2階部分に位置し、開発計画の内建物コア・付随機能、地下車路、車路スロープ、平面駐車場、大規模機械式駐車場、エネルギー関連施設（熱源・水素）と重複する。張り出し遺構（信号機跡）は6街区建物北端、5・6街区間地下車路と重複。

・問題点Aへの回答【現地保存の検討の前提】

5・6街区の高輪築堤の文化財価値を理解し、延長距離だけでなく幅（断面）や深さ方向も重要な要素として、現地保存の位置を設定し、その位置と開発計画との物理的な両立を検証し、影響結果を提示している。

・要望Ⅰ・Ⅳ・Ⅴ及び問題点Aへの回答【現地保存要望に関する検討内容・結果】

現地保存要望（信号機跡、築堤部100m以上含む）については14もの様々なケースを想定した具体的かつ合理的なシミュレーションを実施し、網羅的に検討。ネットワーク等の全体まちづくりとしての機能の実現、日本の社会課題解決に向けた公共性の高いまちづくり、機能確保による建物計画の成立、事業採算性を含む開発価値の確保等の観点で、開発計画への影響が事業者として許容できる範囲を大きく超えているものとする。

現時点においては開発計画への影響が著しく、民間事業者として現地保存が可能となるような改善策がない。

5・6街区間の現地保存の検証については、事例が少なく詳細構造検討や協議の時間と費用が必要であり、現時点ではさらなる検討を行う状況にはない。

5・6街区間をまたがる形での100m現地保存の検討要望は、前回説明の「5街区建物部50mと5・6街区間50m」と「6街区建物部50mと5・6街区間50m」に加え、「5街区建物部50mと5・6街区間50m（※車路接続位置を変更）」と「5街区建物部25mと5・6街区間50mと6街区建物部25m」の現地保存検討を実施。結果、いずれの検討も線路直下へ地下車路を設置せざるを得ないため、膨大な工事費増及び工事の長期化が想定。また、高層・低層部

の減少により 3 本柱の実装が困難となり、約 2,000～3,000 億円程度の価値棄損、さらに車両動線上の課題が見込まれるという結果であった。

・問題点 B への回答【現地保存した場合の遺跡の価値について】

可能であれば現地保存が望ましく、かつその価値についても理解。一方で、5・6 街区における現地保存は、開発計画への影響があまりに著しく、事業者として許容できる範囲を大きく超えているため、必ずしも現地保存によらず、幅広い取組みで高輪築堤の価値の保存・継承をしていくことが相応しいと考える。

・問題点 C への回答【第 8 橋梁北横仕切堤を含む 6 街区南部の取扱い】

委員見解の文化財的価値を踏まえ、費用増を伴う計画変更を実施して仕切堤を含む高輪築堤（約 110m）の現地保存を実現している。線路下部の調査は行えないが、6 街区の開発計画においては掘削を行わないため、現地保存に相当する保護がなされ则认为。

・要望Ⅳへの回答【4 街区第 7 橋梁南横仕切堤の「移築保存」について】

本件は第 12 回委員会で移築保存の検討要望を受け、その後、移築保存が可能となるよう詳細かつ丁寧な記録保存調査を実施済。1～4 街区では移築可能な場所の確保が困難であり、5・6 街区は保存方針協議中で移築可能な場所の確保の見通しが立っていない状況。関係行政等と連携して検討を進めるが、移築候補地等について提案・助言を改めて求めたい。

・以上の見解を理解いただいたうえで、速やかな助言取りまとめをお願いしたい。

● 今回の JR 見解に対し、来月の検討委員会で委員見解を提示する。（委員長）

● 資料 1 として当社の見解をまとめたが、全てを JR が行ったものではなく関係行政、関係事業者から支援を頂きながら共に行ってきた内容を示している。（JR）

● 別紙 1-1 に 1～6 街区全体で『国際交流拠点・品川』への寄与を目指し公共性の高いまちづくりを実現するとあるが、この下に①～③の記載を含めて公共性の高いまちづくりと理解すればよいか。（東京都）

← その通りである。（事務局 JR）

● 要望Ⅳへの回答について、移築についてこれまで関係行政とどのような協議をしていたのか教えてもらいたい。（東京都）

← 1～4 街区内で検討したものの移築先が見出せず、周囲での移築先を関係行政に持ちかけた。移築先を決めることが何より重要なので引き続きお願いする。（事務局 JR）

● 5・6 街区間の現地保存の成立性について、更なる検討を行う状況が今後訪れるのかどうか確認したい。（古関委員）

← 5・6 街区間においては、すでに様々な工事が進んでいる状況であり、大きな前提を変えない限りは検討が難しいという意図で記載している。（JR）

← JR のみで検討して解決できる問題ではなく、関係行政等と調整しながら進めない

とならない。現時点ではこの検討だけを先に進めるのは時間と費用が掛かり現実的ではないと考える。(事務局 JR)

→ 周辺の変化となった際に検討が実現できるように関係機関との協議は続けてほしい。(古関委員)

- 別紙2の図面を作成してもらったことはよかった。開発計画と遺構との関係を捉える上で今後の検討の基本図になる。今後考える出発点になる資料である。これに基づいて検討し、次回に委員見解を提示したい。(委員長)

### (3) 第62回本委員会での委員指摘事項に対する回答

- 資料2について説明する。(事務局 JR)

#### <説明概要>

- ・5街区の築堤の西側に支持杭を設けて築堤を跨ぐような建築構造が成立可否について、本件は第54回委員会資料6-5~6-7で検討した内容であり再掲する。
  - ・京急連立と接する箇所では杭を築堤範囲内に打たざるを得ない状況や薬液注入などの課題が多く、さらに膨大な工事費増加や開発価値の毀損が想定されるため、現地保存の実現は困難という説明をした。
  - ・駐車場台数を全体で融通できないかという指摘については、現在の開発計画で3~6街区全体での隔地駐車場を想定し台数を算出している。減免については行政協議のタイミングを踏まえ、事業者として減免を考慮した計画を進めることは難しい。
- 築堤を跨ぐ構造検討に関して再度説明して頂き感謝、問題点は理解。駐車場台数について、今後の状況に応じて制約条件の緩和などの可能性もあればと思うので協議を進めてもらいたい。(古関委員)
  - 資料2-1について、大スパンで支える構造形式であるが、構真柱の本数や平面図を明確にしてもらいたい。薬液注入が問題というのは大雑把な話である。構造の平面図・断面図の詳細なものが完成したのだからそれとの関係を明確に確認できるように図化し、次回提示してもらいたい。たとえば、遺構の遺存状態の悪いところに構真柱を打設可と判断できるかもしれない。(委員長)

### (4) 第18回「『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」議事概要の共有

- 資料3について説明する。(事務局 JR)

#### <説明概要>

- ・2025年12月22日に開催した第18回「『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」の議事概要を共有する。

- 座長の「委員会で結論が出ても出なくとも、協議状況を共有していただき、次回有識者会議ではそれらも踏まえた議論を行い、結論を出していけると良い」、「まちづくりに影響を与えないような落としどころについて、しっかり議論してもらいたい」という、2つの発言について JR 側としてはどのように受け止めているか。(老川委員)

← 1 点目はある程度議論が進み、詰まってきたという認識での座長発言と認識。2 点目は開発か保存かの二者択一ではなく、落としどころをしっかりと議論していくべき、という指摘と捉えている。(事務局 JR)

→ 最初の発言は、有識者会議が調査・保存についての結論を出すということであれば、少し違うのではないかと思います。2 番目の「まちづくりに影響をあたえないような落としどころ」というのは、文化財の保存とまちづくりの両立にならないのではないかと。(老川委員)

← あくまで事務局の理解での回答となるが、1 点目は有識者検討会議としての結論という考えと理解する。2 点目は開発か保存かの選択ではなく現実的な落としどころを議論すべきという示唆と理解する。(事務局 JR)

- 有識者検討会議は本委員会とは別の会議体であり、本委員会の協議の中に別の会議体が入ると収拾がつかなくなるので、これは行わないと 10 月の本委員会で述べている。一方、本委員会で万が一結論が出ない場合は有識者検討会議で結論を出すという発言があった。また、文化財的価値について本委員会の議論内容が必ずしも理解されていないような発言もあった。したがって場合によっては本委員会としても何らかの対応が必要なる可能性もあると思っている。(委員長)

- あくまで議事概要であり、2 月の有識者検討会議で確定する議事録との齟齬がないことを確認したい。(委員長)

← 議事概要については座長から事務局一任を得ており、各委員には議事概要を送付して確認を得ている状況である。(事務局 JR)

## (5) その他

<全体会・部会③終了後>

- 最後に文化財行政からコメントをもらう。

← 建設的な議論に感謝する。(文化庁)

← 5・6 街区の詳細資料を提示いただいた。今後に向けて引き続き調整させて頂きたい。(東京都)

← 高輪築堤の位置等に関する平面図・断面図が提供された。次回は委員見解が示されるため、今後の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 JR) 第 63 回 高輪築堤調査・保存等検討委員会を開会する。部会①②は非開催となる。

- ・ 資料確認
- ・ オンラインの案内
- ・ 次第説明

### 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)」に対する当社の見解について(JR 東日本)

(事務局 JR) 資料 1 を説明する。本文書は第 62 回委員会での委員見解「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)」における問題点 3 項目、要望 6 項目に対する回答を含めた弊社の見解となる。「1. 基本的な考え方」について、まちづくりを進める中で出土した「高輪築堤」は当社としても大変意義深いものであり、『国際交流拠点・品川』の実現を目指す品川全体のまちづくりと両立させながら、高輪築堤の保存・継承等に取り組んでいる。弊社は、高輪築堤跡等の保存や活用等のあり方を検討するにあたり、本委員会を含め複数の会議体を設立し、様々な分野の有識者や文化財行政からご助言をいただいている。5・6 街区エリアにおいては、本委員会においても、2024 年 9 月～12 月に実施した確認調査を踏まえ、2025 年 3 月からこれまでの委員見解を受け、現地保存を行った場合の開発計画を段階的に検討、結果・影響について説明を実施、丁寧に議論を重ねてきているものと認識しており、今般の当社見解についてご理解をいただいたうえで、ご助言の取りまとめを改めてお願いしたい。取りまとめいただいたご助言を受け、事業者としてまちづくりと高輪築堤の保存・継承との両立に向けた方針を整理する。そのうえで、具体的な設計等ならびに今後の都市計画や建築関係の手続きを進めるとともに、未確認箇所を含めた取扱いについては引続きご指導いただきながら、今後の調査や工事を関

係法令等に則り適切に進めてまいりたい。「2.文化財的価値について」は、これまでと同様に委員見解で示された文化財的価値を出発点とすることを委員と相互に確認しており、現時点で内容の確認や相談をさせていただくことはない。「3.問題点及び要望に対する回答を含めた当社見解」では、その回答及び見解を示す。委員見解（4）における問題点及び要望については、問題点をA～C、要望をI～VIと整理した。順不同となるが、それぞれ回答する。まず、5・6街区の開発計画について、当社は1～6街区全体で『国際交流拠点・品川』への寄与を目指し、3つの考え方で公共性の高いまちづくりを実現したい。一つ目は、日本の社会課題解決に向けた三本柱として、国際イノベーション拠点を形成するために、人財・叡智、医療、水素・GXを実装したまちづくり。二つ目は、品川駅～1街区間で歩行者、車両、エネルギーの各ネットワーク整備。三つ目は、高輪築堤の保存・継承の取組みによる公共性の高いまちづくりである。

（事務局 JR）

別紙1を説明する。本計画は第6期科学技術・イノベーション基本計画（内閣府）に対して弊社としての解決策を考えている。日本が抱える社会課題である少子高齢化や、エネルギー問題等を踏まえそれらを解決し、日本が世界で活躍・再浮上していくきっかけをこの場所から生みだし、100年先の心豊かな暮らしを実現するための3本柱によって地球益を実現していきたい。この場所で実現する三本柱の内容を説明する。人財・叡智の観点としては、世界で活躍する国際的な教育者を集結させた人財・叡智のプラットフォームを形成することで、埋もれた才能、専門領域を発掘し、秀でた才能の伸長を目指す。具体的には、才能発掘施設や、リカレント教育講義室を整備し、国際標準的な才能の発掘・育成により国際競争力を高めることを目指し、テーマに異才が輝く知の開国を掲げている。医療の観点としては、重大な疾病を早期発見できる予防医療拠点や、ヒト・モノ・カネが集まり新薬に即時アクセスできる創薬拠点を目指す。具体的には、ヘルスケアエコシステムを構築し、心と身体の健康を維持し続けられる豊かな社会を目指す。テーマに健康寿命100歳社会を掲げている。水素・GXの観点としては、都市部への水素利活用の展開や、水素調達などの解決を見据えながら、都市部最大級の水素利活用のショーケース、GXを世界に先駆け探求するフロントランナーとして、持続可能で先進的な都市型エネルギーシステムの創出のリードを目指す。具体的には、都市部が抱えるエネルギー課題の解決に取り組むため、水素燃料電池、水素CGS・ボイラー、ペロブスカイト太陽電池の整備し、テーマに水素都市モデルの創造を掲げている。

（事務局 JR）

要望IIに対する回答として、開発計画策定の経緯を説明する。品川開発プロジェクトは、TAKANAWA GATEWAY CITYから品川駅周辺までの一体的なエリアを整備するプロジェクトとして、2009年の車

両基地再編工事から順次計画・工事を推進している。5・6街区の基盤計画については、都市計画等の各種法令手続きを経たうえで、2016年から工事を推進している。また、5・6街区の歩行者・地下車路・エネルギーの各ネットワーク・建物計画等については、2019年4月に国家戦略特別区域計画の認定を受けた1～4街区の都市計画時点で前提としていた1～6街区全体の開発計画の構想に基づき、2020年夏頃から2024年春頃までに基本計画を策定している。なお、本基本計画は、『国際交流拠点・品川』に寄与する公共性の高いまちづくりの実現と、民間事業者としての事業採算性が確保出来ることを前提に、各種上位計画等に基づき策定したものであるが、各種法令等の手続きを経たものではない。なお、本基本計画は、第54回委員会において提示したものである。補足となるが、『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」では、有識者の要望を受け、2024年12月第13回会議において、基本計画を踏まえたまちづくりの考え方について提示した。要望Ⅲに対する回答として、別紙2の図面で高輪築堤の位置・レベル等と開発計画の平面・断面の詳細を説明する。平面的な範囲として、高輪築堤は建築敷地範囲の約49%を占める位置にあり、断面的には、高輪築堤は開発計画の地下1階・地下2階部分に位置する。遺構の構成要素に与える影響については、開発計画のうち主に建物コア、建物コアに付随する機能、地下車路、上下フロアを繋ぐ車路スロープ、平面駐車場、大規模機械式駐車場、エネルギー関連施設（熱源・水素）と支障しており、張り出し遺構（信号機跡）については、6街区計画建物北端部及び5・6街区間地下車路と支障している。これまでの検討結果の取りまとめとして別紙3及び参考1を説明する。まず、問題点Aへの回答となるが、5・6街区の高輪築堤の文化財的価値は、委員見解を出発点として、1～4街区と同等の文化財的価値を有する点や、延長距離だけでなく幅（断面）や深さ方向も重要な要素であると理解したうえで、現地保存の位置を設定している。この設定した現地保存の位置と、開発計画との物理的な両立の検討を実施し、その影響結果を示している。要望Ⅰ・Ⅳ・Ⅴ及び問題点Aへの回答を説明する。「信号機跡、及び海上築堤の鉄道らしい「連続性」を有する築堤部100m以上の「現地保存」については、これまで5・6街区にまたがることを含めた14もの様々なケースを想定した具体的且つ合理的なシミュレーションなど、網羅的に検討を行ってきた。開発計画への影響として、以下の観点で確保できないことから、事業者として許容できる範囲を大きく超えているものとする。一つ目は、全体のまちづくりとしての機能（車路・歩行者・エネルギーのネットワーク等）の実現という観点。二つ目は、1～6街区全体で、日本の社会課題解決に向けた三本柱（人財・叡智、医療、

水素・GX)の実装による公共性の高いまちづくりの実現の観点。三つ目は、各種機能等の確保による建物計画の成立の観点。四つ目は、事業採算性を含む開発価値の確保の観点である。現時点においては、開発計画への影響が著しく、100m以上の現地保存が可能となるような改善策が存在しない。5・6街区間の現地保存の成立性の検証にあたっては、事例も少なく、かつ詳細な構造検討や協議等が必要であり、時間と費用を要するため、現時点ではさらなる検討を行うという状況にはない。100m以上の現地保存については5・6街区間をまたがる形での検討要望を頂いているが、本日は、第62回委員会で説明した内容も含めて、別紙3及び別紙4で説明する。前回、5街区建物部、6街区建物部、5・6街区間における100mの現地保存について、別紙3-3の⑪、⑫のパターンを説明したが、⑪の現地保存検討について、同委員会における委員からの指摘を踏まえ、車路接続位置を変更し追加検討(パターン⑬)を行った。結果としては、6街区高層部には影響は及ぼさないものの、JR線の直下へ設ける地下車路の延長距離が延びるため、大規模掘削による工事費が1,000億円程度増加し、10年程度の工事期間の長期化が見込まれる。また、前回示した通り、5街区においては機械式駐車場が設置できないため、大規模な地下掘削による工事費の増加や、地下車路がコアに支障するため高層部が減少する。これらに低層部の減少を含めると開発計画への影響として、約2,000~3,000億円程度の価値棄損が見込まれる。また、日本の社会課題解決に向けた「三本柱(人財叡智・医療・水素GX)」の実装が困難になり、車両動線上で交錯部が生じ、安全面に課題のある建築計画となる。また、パターン⑭における現地保存の追加検討も行ったが、こちらもJR線直下へ車路を設置せざるを得ないため、パターン⑪⑫⑬と同じような検討結果となった。また、5街区への影響として、25mの現地保存を行った場合においても、機械式駐車場が整備できないため大規模な地下掘削が発生する。6街区における25mの現地保存については、コアに支障するため高層部に大きな影響を及ぼし、日本の社会課題解決に向けた「三本柱」の実装が困難になる。さらに低層部の減少を含めると開発計画への影響として、約2,000~3,000億円程度の価値棄損が見込まれるうえ、安全面に課題のある建築計画となる。「信号機跡、及び海上築堤の鉄道らしい「連続性」を有する築堤部100m以上の「現地保存」について、様々なパターンで行ってきた検討結果となる。次に問題点Bへの回答について説明する。1~4街区において現地保存・公開活用(検討中)により、まちづくりのなかで保存・継承を行っているように、可能であれば現地保存が望ましく、かつその価値についても理解している。一方で、5・6街区における現地保存については、開発計画への影響があまりに著しく、事業者として許容できる範囲を大きく超えている。従って、5・6街区の保存

方法は必ずしも現地保存によらず、1～6街区全体のまちづくりのなかで、現地保存や移築保存、ランドスケープ等も含め幅広い取組みで高輪築堤の価値の保存・継承をしていくことが相応しいと考える。問題点 C への回答について説明する。6街区南部は、委員見解の文化財的価値にある「第8橋梁及びそれにともなう南北横仕切堤が含まれ、旧品川停車場につながる部分にあたる点も重要である。」を踏まえ、費用増を伴う計画変更を実施し、第8橋梁部北横仕切堤を含む高輪築堤（約110m）の現地保存を実現している。なお、6街区南部の高輪築堤については、線路下部の確認調査は行えないが、今後の6街区の開発計画においても掘削の予定がないことから、現地保存相当の保護がなされているものとする。要望Ⅵへの回答として、4街区第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を説明する。検討経過については、4点説明する。1点目は、4街区第7橋梁南横仕切堤跡は第12回委員会において、移築保存の検討要望をいただいている。2点目は、移築保存が可能となるよう、詳細かつ丁寧な記録保存調査を実施している。3点目は、再来月にグランドオープンを迎える1～4街区においては移築場所の確保が困難である。4点目は、5・6街区においては、保存方針協議中であり、移築場所の確保の見通しが立たない。今後の見通しについては、移築先の確保が未済であり、お示しできる状況にない。今後も関係行政等と連携のうえ検討していくが、関係行政におかれては、移築の候補地等についてのご提案、ご助言を改めてお願いする。今後に向けて、弊社としてはグランドオープンを迎える1～4街区によるまちづくりの機運に続き5・6街区の具体的な設計や都市計画協議等に着手し、高輪築堤の保存・継承等と両立した1～6街区全体での公共性の高いまちづくりを完成させ、『国際交流拠点・品川』の早期実現に貢献していきたいと考えている。今般の当社見解について理解を頂いたうえで、すみやかなご助言の取りまとめをお願いしたい。

(委員長) 今回の JR 見解に対し、来月の検討委員会で委員見解を提示する。それを前提としてこの場での質問、意見はあるか。

(東京都) 公共性の高いまちづくりの説明について、100年先を見据えたということで、この開発の成否を確認できないのは残念だが、別紙1-1に「1～6街区全体で、『国際交流拠点・品川』への寄与を目指し、公共性の高いまちづくりを実現」とある。この下にある①～③を含めて公共性の高いまちづくりと理解すればよいか。

(事務局 JR) その通りである。

(東京都) 資料1の2ページにある要望Ⅵの移築の部分について、「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。これまで関係行政とどのような協議をしていたのか教えてもらいたい。

- (事務局 JR) 1～4街区の中で移築場所を検討してきて、なかなか見いだせなかったため、この周辺で移築先はないかということに関係行政に持ちかけたことがある。移築先を決めるということが何よりも重要と考えるので、引き続き相談させて頂きたい。
- (JR) 資料1について、当社の見解としてまとめてはいるが、当然全てをJRで行っているものではなく、関係行政、関係事業者から支援を頂き、共に行ってきたものである。改めて御礼申し上げたい。
- (古関委員) 5・6街区間の現地保存の成立性検証について、「現時点では」と記載があるが、更なる検討を行うという状況が今後訪れるのかどうか確認したい。
- (JR) 今後に与件・予断を持てるような状況ではないが、5・6街区間においてはすでに様々な工事が進んでいる状況であるため、大きな前提を変えない限りは検討が難しいという意図で記載している。
- (古関委員) 時間を要するからこそ、早めの昨年4月に具体的な検討案を提案したつもりだが、その点はどうか。
- (事務局 JR) その点は理解しているが、JRのみで検討して解決できる問題ではなく、関係行政等と調整しながら進めないとならないと認識している。周辺の環境変化等の色々な要因もあり、そうしたことで変わってくる状況もあると思うが、現時点でこの検討だけを先に進めるのは時間と費用が掛かり現実的ではないと考える。
- (古関委員) 周辺環境の変化した際に検討が実現できるように関係機関との協議は続けてもらいたい。
- (委員長) 別紙2で図面を作成してもらったのは良かった。開発計画と遺構との関係を捉えるうえでの今後の検討の基本図になる。遺構の実態が敷地範囲、開発計画との関係で明確になった。これは今後考える出発点になる資料である。断面については、開発計画とは別に3箇所取っている。北側では築堤西側の裾部は京急連立で調査済みということがわかる。一方で築堤本体が残っている範囲も示されている。P10 橋脚部はすでに調査して壊れているが、その状況もわかる。海側石垣は遺存している。南側では、仮斜路部の所で調査した内容も断面に描かれており、この部分も調査済みで壊れているが、西側の部分が残っていることもわかる。このような形で遺構の遺存状態及び調査成果が断面から読み取れる形になっている。これと併せて開発計画との重ね図を精度高く作ってもらった。これに基づいて検討し、次回委員見解を提示したい。
- (委員長) 他に何かなければ、次に進める。

### (3) 第62回本委員会での委員指摘事項に対する回答

- (事務局 JR) 資料2について説明する。前回の委員会で5街区50m、5・6街区

間 50m の現地保存検討について説明した際、5 街区の築堤の西側に支持杭を設けて築堤を跨ぐような建築構造が成立しないのか、という指摘があった。これについては、第 54 回委員会資料 6-5~6-7 で説明した検討内容と認識する。これについては京急連立と接する箇所であり、杭を高輪築堤範囲内に打たざるを得ない状況や、築堤保存という観点で薬液注入の必要性などから課題が多く、さらに膨大な工事費増加や開発価値の毀損が想定されるため、現地保存の実現は困難という説明を行った。続いて駐車場台数について、全体で融通の調整ができないかという指摘については、既に現在の開発計画で駐車場台数は 3~6 街区全体で隔地を想定し算出している。減免については行政協議のタイミングを踏まえると、事業者として減免可能性を考慮した計画で進めることが難しい。

(委員長) 質問、意見はあるか。

(古関委員) 了解した。築堤を跨ぐような構造検討に関しては、すでに過去説明頂いた内容を再度説明して頂き感謝する、問題点は理解した。駐車場台数には現時点ということであり、今後、状況に応じて制約条件の緩和などの可能性があればと思うので、協議を進めてもらいたい。

(委員長) 資料 2-1 について、大スパンで支える構造形式であるが、構真柱の本数や平面図を明確にしてもらいたい。また薬注については、薬注があるから問題というのは大雑把な話である。遺構の平面図と断面図の詳細なものができたのだから、それとの関係を明確に確認できるように図化し、次回提示してもらいたい。たとえば遺構の遺存状態の悪いところには構真柱を打設可と判断できるかもしれない。

(委員長) 他に何かなければ、次に進める。

#### (4) 第 18 回「『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」議事概要の共有

(事務局 JR) 資料 3 について説明する。2025 年 12 月 22 日に開催した有識者検討会議の議事概要について共有させて頂く。

(老川委員) 座長の「委員会で両者歩み寄っていただきたい。万が一委員会で結論が出ても出なくとも、協議状況を共有していただき、次回有識者会議ではそれらも踏まえた議論を行い、結論を出していけると良い。」という発言と、現地保存距離について「100m がいいのか、50m がいいのかは、まちづくりに影響を与えないような落としどころについて、しっかり議論してもらいたい。」という 2 点の発言について、JR としてどう捉えているか教えてもらいたい。

(事務局 JR) 1 点目について、有識者検討会議にはホームページで公開している内容ではあるが、本委員会での議論状況を共有している。なお、有識者検討会議はより専門的というよりは、少し幅広い観点、高い視座でご

議論していただいている。これまでの議論内容を踏まえ、ある程度議論が進み、詰まってきたという座長の認識と、また毎回の議論において何かしらの結論を出そうとして頂いており、そのような観点から出た発言と認識している。2点目は、副座長の意見にもあったが、開発か保存かの二者択一ではなく、落としどころをしっかりと議論していくべき、という指摘ではないかと捉えている。

(老川委員) 最初の発言は、有識者会議が調査・保存についての結論を出すということであれば、少し違うのではないかと思います。2番目の「まちづくりに影響をあたえないような落としどころ」というのは、文化財の保存とまちづくりの両立にならないのではないかと。

(事務局 JR) あくまで事務局側の理解として回答する。有識者検討会議という会議体としての何かしらの結論という考えかと理解している。また、開発か保存かの選択ではなく現実的な落としどころを議論すべきという示唆かと思う。

(委員長) 有識者検討会議は本委員会とは別の会議体である。本委員会の協議の中に別の会議体が入ってくると収拾がつかなくなるので、これは行わないということは10月の本委員会で述べた通りである。一方、本委員会で万が一結論が出なかった場合は有識者検討会議で結論を出すという発言があった。また文化財的価値については、本委員会で議論してきた内容が必ずしも理解されていないような発言もあったことは事実である。したがって、場合によっては本委員会としても何らかの対応が必要になる可能性もあると思っている。

(委員長) この資料はあくまで議事概要である。当日の正式な議事録は2月の有識者検討会議で確定すると思うが、それと齟齬がないということを確認させてもらいたい。

(事務局 JR) 有識者検討会議の議事録は2月の有識者検討会議で確定となる。議事概要については座長から事務局一任の確認を得ており、各委員には議事概要を送付して確認を得ている状況である。

(委員長) 質問、意見はあるか。

(委員長) 他に何かなければ、次に進める。

## (5) その他

(委員長) その他は何かあるか。

(委員長) 他に何かなければ、次に進める。

### <全体会・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) 建設的な議論に感謝する。

(東京都) 5・6街区の詳細資料を提示して頂いた。今後に向けて引き続き調整

(港区) させて頂きたい。  
高輪築堤の位置等に関する平面図・断面図が提供された。次回は委員見解が示されるため、今後の議論を注視していく。

## (6) 閉会

(委員長) 他になければ全体会を閉会し、部会③に進める。

以 上