

第 58 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8月6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	・ 谷川 章雄氏（早稲田大学名誉教授）
委員	・ 老川 慶喜氏（立教大学名誉教授） ・ 小野田 滋氏（鉄道総合技術研究所 アドバイザー） ・ 古関 潤一氏（東京大学名誉教授・ライト工業株式会社 R&D センター テクニカルオフィサー）
オブザーバー	・ 文化庁文化財第二課 史跡部門 ・ 港区教育委員会事務局 教育推進部 図書文化財課 ・ 港区街づくり支援部 ・ 東京都 教育庁 地域教育支援部 管理課 ・ 東京都 建設局 道路建設部 鉄道関連事業課 ・ 東京都 交通局 建設工務部 計画改良課 ・ 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 ・ JR 東日本コンサルタンツ株式会社 ・ 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 ・ 東日本旅客鉄道株式会社 マーケティング本部 ・ 東日本旅客鉄道株式会社 構造技術センター ・ 京浜急行電鉄株式会社 鉄道本部 ・ 京浜急行電鉄株式会社 生活事業創造本部
事務局 東日本旅客鉄道(株) 京浜急行電鉄(株)	・ 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 ・ 東日本旅客鉄道株式会社 マーケティング本部 ・ 東日本旅客鉄道株式会社 建設工務部 ・ 京浜急行電鉄株式会社 鉄道本部 ・ 京浜急行電鉄株式会社 生活事業創造本部 他
サポート	・ パシフィックコンサルタンツ株式会社

■ 当日配付資料

1) 議事録確認

- ・ 次第
- ・ 資料1：第57回委員会（7/2）全体会議事録案
- ・ 資料2：第57回委員会（7/2）部会③議事録案

2) 全体会

- ・ 次第
- ・ 資料1：5・6街区における開発計画の見直しを含めた現地保存の検討について
- ・ 資料2：第16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

2 議事要旨

2.1 議事録確認

(1) 開会

- 第 57 回 高輪築堤調査・保存等検討委員会を開会する。(事務局)

(2) 議事録確認

1) 第 57 回委員会 (7/2) 全体会の議事録確認

- 修正指摘なし。(委員一同)

2) 第 57 回委員会 (7/2) 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 58 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 街区における開発計画の見直しを含めた現地保存の検討について

- 資料 1 について説明する。(事務局 JR)

<説明概要>

- これまでの委員見解や議論の主旨を踏まえ、開発計画の見直しを含めた現地保存の検討について内容の再整理を行った。
- 5・6 街区における高輪築堤の推定範囲を避けた地下掘削可能検討範囲は建築敷地範囲の約 51%となる。
- 高輪築堤を避ける範囲で一般的な開発計画で必要となる最低限の機能を確保する建築計画を検討した結果、特に 5 街区においては、通常では採用し得ない大深度の建築計画となることが分かった。
- 構造施工上の困難性や地下多層駐車場の安全性等計画・協議上の課題に加え、膨大な事業費や工期の長期化が見込まれるため、開発計画の見直しによる現地保存の実現は困難であると考えている。
- 前回委員会で最初に開発計画ありきではなく、全面的な現地保存を前提とした開発計画の検討と説明及びその評価をお願いしたが、「5・6 街区における開発計画の見直しを含めた現地保存の検討について」というタイトルの文言と説明内容に齟齬があるように思

える。(委員長)

← この表現は当社としても色々悩んで検討したが、最終的には議論の出発点となる委員見解での保護措置の文章をそのまま引用してタイトルを付けることとした。なお、内容は既存の計画によらずに現地保存を前提とした検討である。(JR)

→ 了解した。(委員長)

- 説明の論点は、地下掘削可能な範囲が建築敷地範囲の約半分になるということ、その前提で建築を検討すると大深度の建築計画を選択せざるを得ないということであり、全面的な現地保存を前提とした開発計画の成立は困難であるという主旨であった。文化財行政の意見を伺う。(委員長)

- 現地保存の実現は困難とあるが、全面的な現地保存という主旨か。(文化庁)

← 具体的に言うと、資料1-2に示す5・6街区における高輪築堤範囲を保存することは困難ということである。(事務局 JR)

- 文化庁と同じ確認をしたかったので、この回答で了解した。(東京都)

- 全面的な現地保存が困難だが、一部なら可能という理解をしてよいか。(港区)

← 今回は前述の高輪築堤範囲を現地に保存した場合の開発計画の検討であり、それ以外の話については、今後の検討となる。(事務局 JR)

- 前回の委員会でもお願いした、最初に関係計画ありきではなく全面的な現地保存を前提とした開発計画を検討し説明及び、その評価を行って頂くということに関して、本日の内容で満たされていると判断する。(委員長)

- 全面的な現地保存は困難であるということなので、次の段階で文化財的な価値の評価に基づいた具体的な保護措置を委員見解として提示したい。(委員長)

(3) 第16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の共有について

- 資料2について説明する。(事務局 JR)

＜説明概要＞

・2025年7月16日に開催した第16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要旨を共有する。

・会議では第53回高輪築堤調査・保存等検討委員会の内容を委員長から報告頂き、同第54回の内容を事務局から情報共有した。

・本資料は昨日当社ホームページに公開されているので併せて確認してもらいたい。

(4) 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。
 - ← 全体会について 5・6 街区の全面保存が難しいことは承った。今後もまちづくりとの両立のあり方の議論に参加したい。部会②は南横仕切堤の現地保存が難しいということについて承った。部会③は築堤本体の箇所における山留の一部の打設について承った。(文化庁)
 - ← 全体会について JR の検討状況を理解した。本日を次の段階のスタートとして今後調整させて頂きたい。(東京都)
 - ← 第 7 橋梁部の追加調査が完了した。JR、UR の協力を感謝する。全体会については、引き続き今後の議論を注視していきたい。(港区)

(5) 閉会

3 議事録

3.1 議事録確認

(1) 開会

- (事務局 JR) 第 58 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 JR) 第 57 回の 2 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ご指摘いただくようお願いしたい。
- (事務局 JR) 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) 全体会を始める。次第に沿って進める。

(2) 5・6 街区における開発計画の見直しを含めた現地保存の検討について

- (事務局 JR) 資料 1 について説明する。これまでの高輪築堤調査・保存等検討委員会における委員見解や議論の趣旨を踏まえ、開発計画の見直しを含めた現地保存の検討について内容の再整理を行った。資料 1-1 では 5・6 街区において既存の計画によらず現地保存を前提とした開発計画の検討を行ったことを示している。はじめに、品川全体の立地、基盤等について取りまとめた。車両基地の再編や品川駅改良、高輪ゲートウェイ駅整備、京急連立、JR 東海リニア新幹線、地下鉄メトロ延伸等、各種鉄道改良工事が整備中、または工事中となっているところである。この土地については大規模な土地利用転換を支える為の都市基盤施設ということで、第 2 東西連絡道路や区画道路、補助 332 号線、補助 334 号線、環状第 4 号線、品川駅北口交通広場が整備済み、または整備中という基盤状況となっている。こうした状況の中で、当社のまちづくりの基本的な考え方について代表的なものを記載している。国内外への玄関口としての稀有な立地というところで、品川駅から 1～6

街区全体を含めた国際交流拠点品川の実現に向けたまちづくりを進めている場所である。1～4街区については、2026年3月のグランドオープンに向けて、整備が進められている場所である。品川駅駅街区等は工事中的の場所となっている。

2点目、まちづくりと高輪築堤の保存継承との両立について、既にまちびらきを迎えた4街区では、高輪築堤の記憶、連続性を表現するランドスケープ等、高輪築堤の保存、継承とまちづくりの両立の取組みを行っている。

3点目について、民間事業者としては車両基地の再編や基盤の整備といったところで既に投資を行っている場所である。投資回収といった観点も、まちづくりの基本的な考え方として記載をしている。高輪築堤調査・保存等検討委員会においての議論の趣旨を踏まえ、既存の計画にはよらず現地保存を前提とした開発計画の検討を行った。資料 1-2 に 5・6 街区における立地・基盤状況、すでに記録保存調査が済んでいる箇所、確認調査結果に基づく高輪築堤の推定範囲及び第 57 回委員会資料より文化財的価値について記載している。現地保存を前提とした開発計画の検討にあたっては、高輪築堤の想定範囲を避けた地下掘削が可能な検討範囲を対象に開発計画を検討している。この範囲は建築敷地全体の約 51%にあたる。なお、検討にあたっては、既に整備が進んでいる周囲の基盤整備事業の見直し等については考慮していない。資料 1-3 には、高輪築堤を避ける範囲で、一般的に開発計画で必要な最低限の機能を確保する開発建築計画を図示している。必要な機能とは、建物を成立させる建物コアやそれに付随する機能を配置している。また、一般駐車場・駐輪場、車路、設備室、機械室等も配置し計画検討している。検討の結果、特に 5 街区では一般的な建築計画では採用し得ない大深度の建築計画となることが分かった。資料 1-4 に検討結果を取りまとめている。現地保存を前提とした開発計画の検討を行ったが、開発計画自体の実現の困難性、または膨大な事業費の増加、並びに工期が長期化してしまうということが分かった。開発計画の実現困難性について、主に 2 点、構造施工上の困難性、計画協議面での課題が挙げられる。はじめに構造施工上の困難性について、非常に深さのある地下連壁、及び建物本体の構造施工となっている。大きな重機も用いながら深い所を掘るところで難しさがある。特に鉄道に近接するような建築物、ビル工事としては、前例のない難易度の高い工事である。5・6 街区は固い地盤面における大規模な地下掘削が必要となるうえ、地下水位が高い場所であり、掘るとすぐに水が出てしまうという問題、また JR 線、京急線に囲まれた場所ということで、鉄道近接を考慮しながら大規模掘削を行っていかなければならないという課題もある。さらに築堤への影響等も考えられる。特に

駐車場に関しては、非常に深い所まで配置をする必要があり、地下多層駐車場における安全性の確保等も計画協議面での課題であると考えている。また、大幅な事業費の増加、並びに工期の長期化が見込まれている。このことから開発計画の見直しによる現地保存の実現は困難であると考えている。

(委員長) 質問、意見はあるか。

(委員長) 資料のタイトルが「５・６街区における開発計画の見直しを含めた現地保存の検討について」とあり、資料 1-4 の結論に開発計画の見直しによる現地保存の実現は困難と記載してある。前回の委員会では、最初に開発計画ありきではなく、全面的な現地保存を前提とした開発計画を検討し、その説明と評価をお願いした。開発計画の見直しを含めた、という文言は、最初に開発計画ありきと受け止められかねないと思う。説明ではそのようには感じなかったが、タイトルの文言に齟齬があると思われる。７月委員会において、最初に開発計画ありきではなく全面的な現地保存を前提とした開発計画の検討をしていただき、その説明及び評価をお願いするということを受けた形のものと理解してよいか。

(JR) 委員長発言の主旨どおりである。この表現は当社としても色々悩んで検討したが、最終的にはこれまで委員よりいただいた、議論の出発点となる保護措置の文章をそのまま引用してタイトルを付けることとした。なお、内容は資料に記載している通り、既存の計画によらず現地保存を前提とした検討である。

(委員長) 了解した。説明の論点は、地下掘削可能な範囲が建築敷地面積の約半分になることであった。それを前提に建築計画を検討すると、大深度の建築計画を選択せざるを得ないということである。従って全面的な現地保存を前提とした開発計画の成立は困難であるという説明であった。文化財行政の意見を伺いたい。

(文化庁) 資料 1-4 の現地保存の実現は困難という部分は、全面的ということか。
(事務局 JR) 具体的に言うと、資料 1-2 に示す５・６街区における高輪築堤範囲を保存することが困難ということである。

(文化庁) 承知した。

(東京都) 文化庁と同じである。今の回答で了解した。

(港区) 全面的な現地保存が困難だが、一部なら可能という理解をしてもよいのか。

(事務局 JR) 今回は資料 1-2 の図で着色した高輪築堤想定範囲を現地に残した場合の開発計画の検討ということであり、それ以外の話については今後の検討となる。

(委員長) 前回の委員会をお願いした、最初に開発計画ありきではなく全面的な現地保存を前提とした開発計画を検討し説明及び、その評価を行って頂くということに関して、本日の内容で満たされていると判断する。

全面的な現地保存は困難であるということなので、次の段階で文化財的な価値の評価に基づいた具体的な保護措置を委員見解として提示したい。

- (JR) 了解した。
(委員長) 他に何かなければ、次に進める。

(3) 第 16 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の共有について

- (事務局 JR) 資料 2 について説明する。資料は 2025 年 7 月 16 日に開催した第 16 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要旨の共有となる。まちづくりと高輪築堤の保存・継承の両立に向けては、本委員会と「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、この 2 つの会議体でご助言を頂きながら検討を進めてきた。第 16 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では、2025 年 3 月 5 日、第 53 回調査・保存等検討委員会における委員見解について委員長から説明を頂き、2025 年 4 月 9 日、第 54 回調査・保存等検討委員会での事業者見解について事務局から情報共有を行った。第 16 回有識者会議ではこれらを踏まえ、高輪築堤等の価値のあり方、まちづくりや文化財保存両立のあり方について検討いただいた。内容については資料を確認していただきたい。また、本資料については、既に昨日当社ホームページに公開されている。詳しい議論の内容については併せて確認していただきたい。
- (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。

(4) その他

- (委員長) その他は何かあるか。
- (事務局 JR) 1 点情報共有ということで連絡させていただく。2025 年 3 月に高輪築堤跡整備基本計画を策定しており、7 月 31 日に当社ホームページに公開した旨を共有する。この整備基本計画書は 2023 年 3 月策定の、史跡旧新橋停車場跡および高輪築堤跡における高輪築堤跡保存・活用計画に基づき、高輪築堤を TAKANAWA GATEWAY CITY のまちづくりの中で活かし、次世代に継承していくための整備の基本計画を取りまとめたものである。今回公表しているのは基本計画書、並びに基本計画の策定に基づく委員の議事要旨である。

<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) 全体会について、5・6 街区の全面保存が難しいことは承った。今後もまちづくりとの両立のあり方の議論に参加してまいりたい。部会②は南横仕切堤の現地保存が難しいということについて承った。今後の調査方法など、今後も協議を進めさせて頂きたい。部会③は築堤本体の箇所における山留の一部の打設について承った。
- (東京都) 全体会について JR の検討状況を理解した。本日を次の段階のスタートとして今後も調整させていただきたい。部会②・部会③についても同様である。引き続きよろしくお願いしたい。
- (港区) 第 7 橋梁部の追加調査が 8/1 に完了した。この間 JR、UR のご協力に感謝する。全体会については、引き続き今後の議論を注視していきたい。

(5) 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