

第 60 回 高輪築堤調査・保存等検討委員会【全体会】

日時：2025 年 10 月 1 日（水）

全体会・部会③ 10:00～12:00（予定）

場所：JR 東日本現地会議室

次 第

【全体会】

(1)開会

(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 (3)」に対する当社の見解について（JR 東日本） 【資料 1】

(3)その他

(4)閉会

※なお、資料のなかで個人に関する情報や事業の関係等で非公開である情報については、一部表現を修正しています。その他、写真・図について一部訂正や出典等の加筆・修正をしています。

2025 年 10 月 1 日
東日本旅客鉄道株式会社

「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)」に対する 当社の見解について

今般、2025 年 9 月 3 日付「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)」により、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、次の段階の協議に向けて委員のご見解を取りまとめていただき、ありがとうございます。

まちづくりを進めるなかで出土した「高輪築堤」は、鉄道会社である当社にとって大変意義深いものであり、当社は国家戦略特別区域計画等に位置付けられた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おります。

先行する1～4街区のまちづくりと高輪築堤の保存・継承との両立の取組み(建物計画の大幅な変更による「第7橋梁部橋台部約 20mとそれにつながる南北の築堤部各 30m、合わせて約 80mの遺構」の現地保存、4街区信号機土台部の移築保存、高輪築堤の持つ価値や歴史、意義等を感じられるランドスケープ等)に引続き、5・6街区のまちづくりにおいても一体的・連続的に取り組んでまいります。

2025 年 9 月 3 日付「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)」により示された「1. 文化財的価値について」は、これまでの数次にわたる高輪築堤調査・保存等検討委員会でのご議論を踏まえ、2025 年6月4日付の第 56 回本委員会において「委員見解を出発点とすること」を、委員・当社間で相互に確認をしており、今回新たに付け加える当社の見解はありません。

次に、2025 年 9 月 3 日付「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)」により示された「2. 保護措置について」における「わが国最初期の信号機跡と推定される信号機跡、及び海上築堤の鉄道らしい「連続性」を有する築堤部 100m以上の区間の「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について検討を行った結果、当社としての見解は以下のとおりです。

・信号機跡につきましては、現地保存した場合、6街区建物の建築計画が大きく棄損し、また5・6街区間の地下車路計画が確保できない等により、開発計画が成立いたしません。（2025年4月9日開催 第54回本委員会資料2における検討状況のとおり）

・海上築堤の鉄道らしい「連続性」を有する築堤部100m以上の区間の「現地保存」につきまして、今般改めて「5街区建物部」「6街区建物部」において可能性を検討いたしましたが、海上築堤の鉄道らしい「連続性」を有する部分的な現地保存の場合、前例のない大深度の建築計画となる等により、開発計画が成立いたしません。【別紙1】

また、2025年9月3日付「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)」により示された「2. 保護措置について」における4街区の「第7橋梁南横仕切堤跡の「移築保存」」については、移築保存が可能となるよう丁寧な記録保存調査を実施済ですが、今後も関係行政等と連携のうえ検討してまいります。

5・6街区エリアのまちづくりと高輪築堤のあり方につきましては、2024年9月～12月に実施した確認調査を踏まえ、2025年3月から本委員会や『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において、有識者・関係行政等からの数次にわたるご助言等をいただき協議を進めておりますが、今般の当社見解についてご理解をいただいたうえで、本委員会において保護措置に係るご助言の取りまとめをお願いいたします。

取りまとめいただいたご助言を受け止め、今後の都市計画や建築関係の手続きならびに具体的な設計等を進めるとともに、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と考えております。

当社といたしましては、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早期に完成させ、『国際交流拠点・品川』の実現に貢献してまいりたいと考えておりますので、改めて有識者及び関係行政等からのご理解・ご支援をお願いいたします。

「海上築堤の鉄道らしい「連続性」を有する築堤部100m以上の区間の「現地保存」の要望」に対し、文化財的価値に鑑み「5街区建物部」及び「6街区建物部」において現地保存の可能性について検討を実施

※第58回委員会資料に一部加筆
[資料1ー3]

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

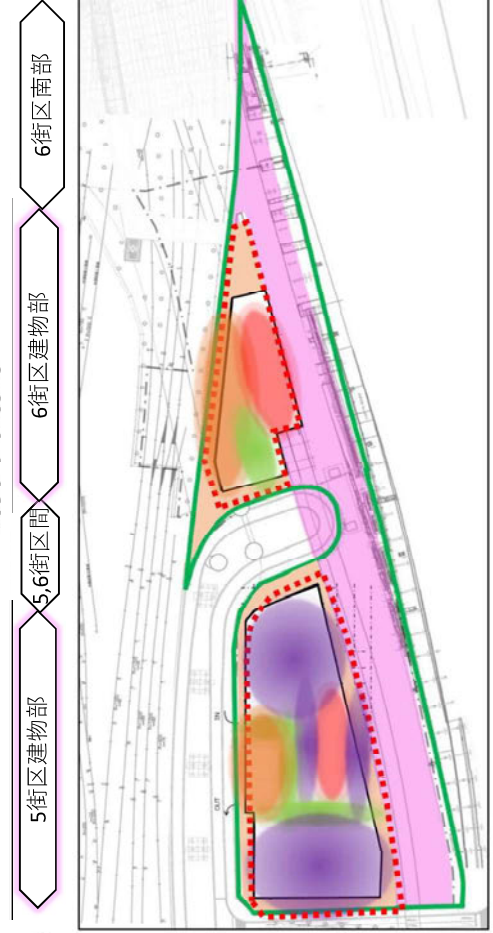
【現地保存を行う開発計画の考え方】

・地下掘削可能な範囲(約51%)において、5街区6街区建物地階に必要な以下の機能確保

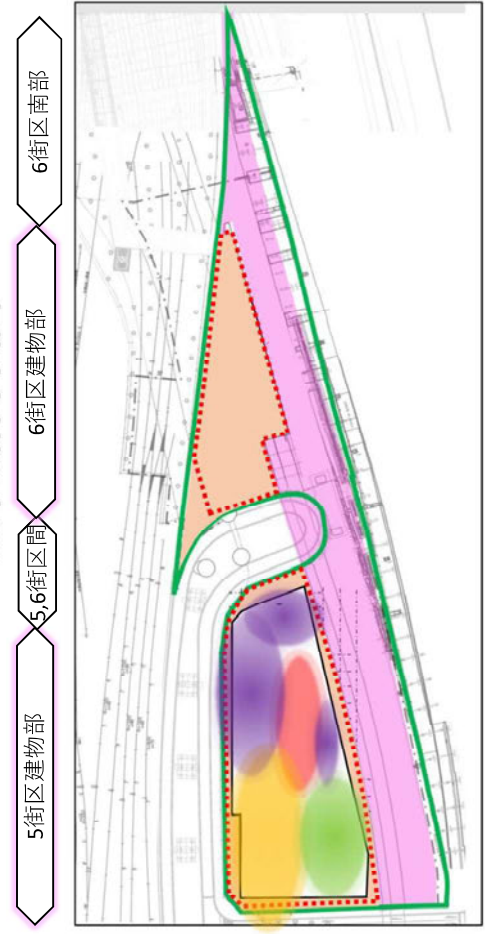
- :建物コア(建物を成立させる縦動線・設備シャフト等)
- :建物コアに付随する必要な機能(車寄せや荷捌き等)
- :一般駐車場、駐輪場
- :車路
- :機械室、設備室

一般的な建築計画では採りえない
前例のない大深度の建築計画

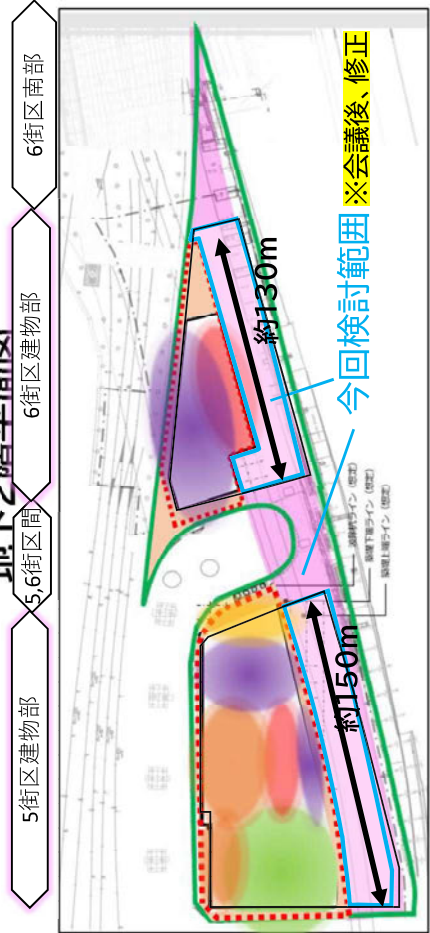
1階平面図



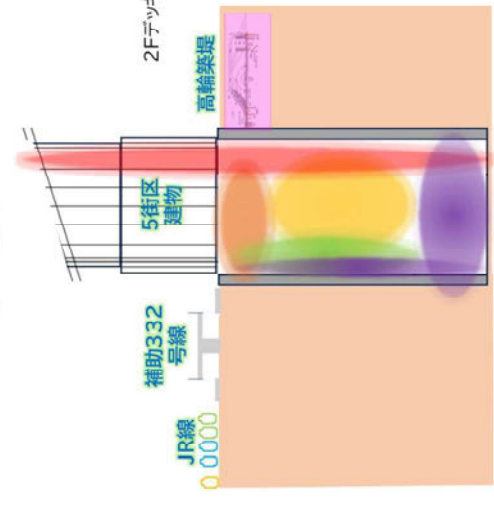
地下X階平面図



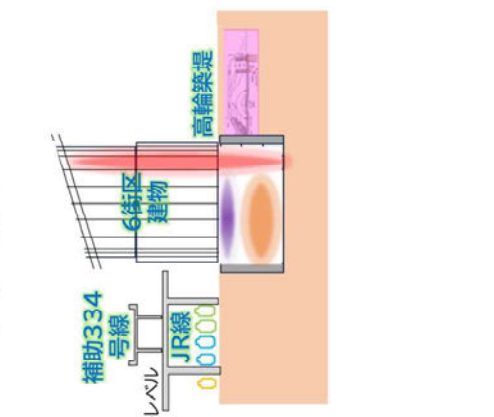
地下2階平面図



5街区断面イメージ



6街区断面イメージ



【前提条件】

- ・5街区建物部・6街区建物部(地下部)において海上築堤の鉄道らしい「連続性」を有する築堤部100m以上の現地保存を検討
- ・5街区建物部・6街区建物部(地下部)は、山手線・京急線への近接及び地下約16m以深での支持層(固い地盤)等により、設計・施工上の制約が大きい
- ・「国際交流拠点・品川」を実現するための公共性の高い開発計画の推進

【「連続性」を有する築堤部100m以上の現地保存の検討】

- ① 高層建物を支える建物コア及び建物コアに付随する機能の確保

⇒ 敷地形状等から、位置・規模は固定的

- ② 建物を成立させるための車両動線等スペース(地下車路※、建物内上下フロアを繋ぐ車路スロープ、平面駐車場)の確保

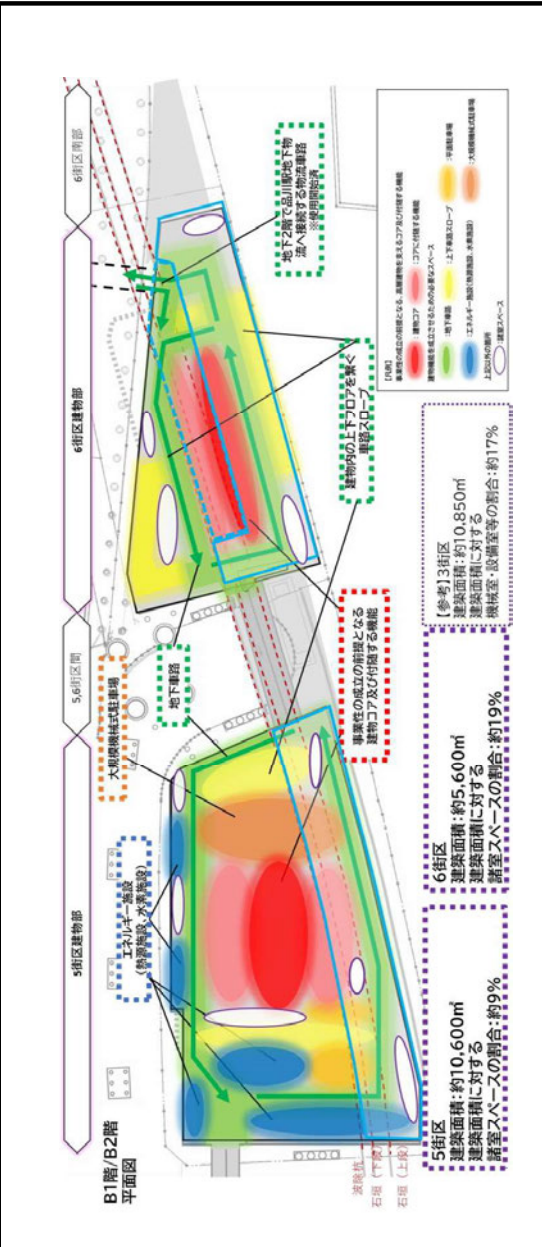
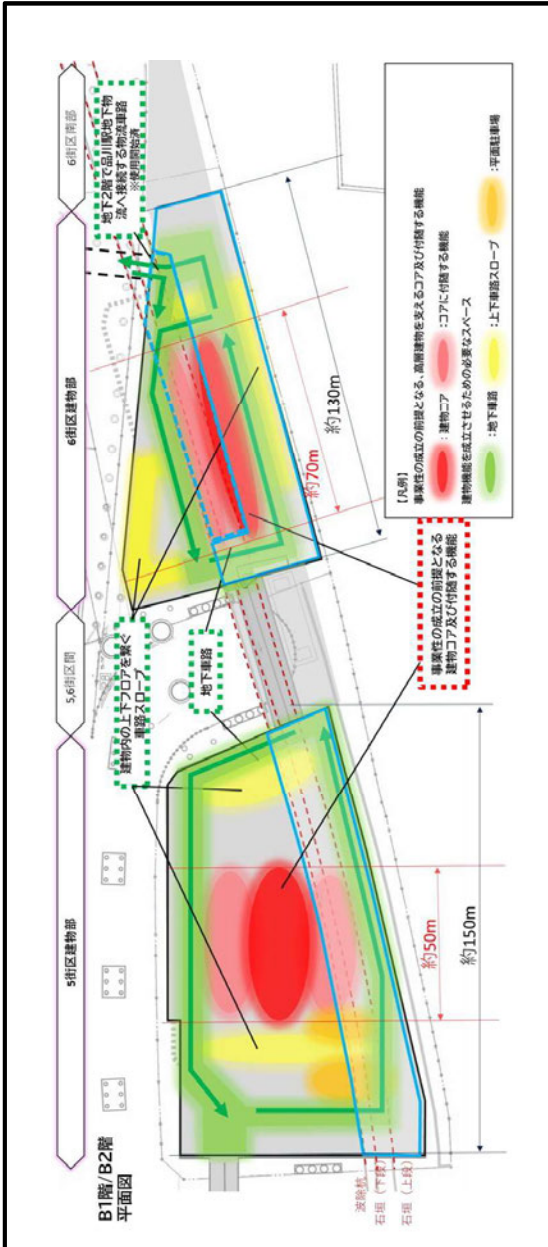
⇒ ①との関係から、概ねの位置・規模は限定的

【「連続性」を有する築堤部100m以上の現地保存の検討】

- ③ 5街区建物部においてエネルギー関連施設(熱源施設・水素施設)及び大規模機械式駐車場の確保

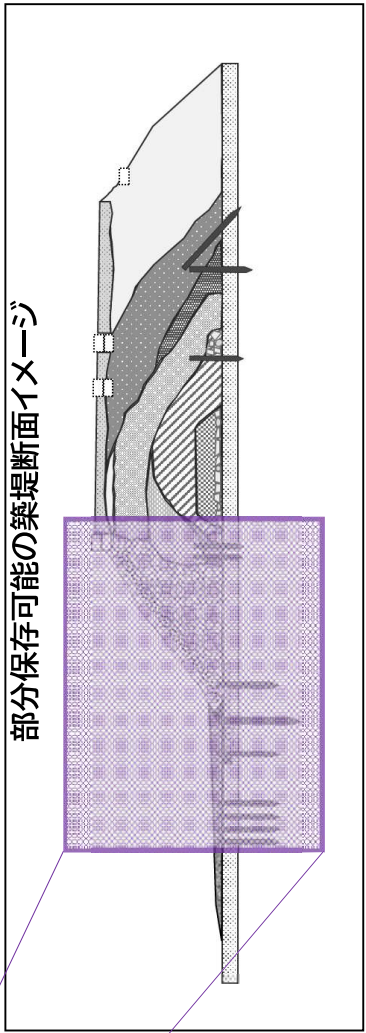
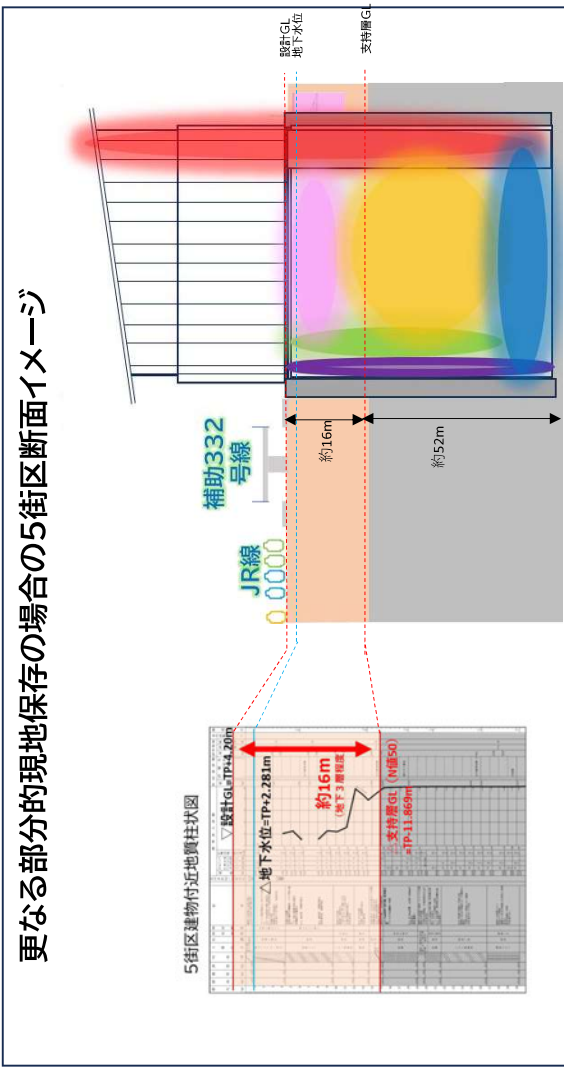
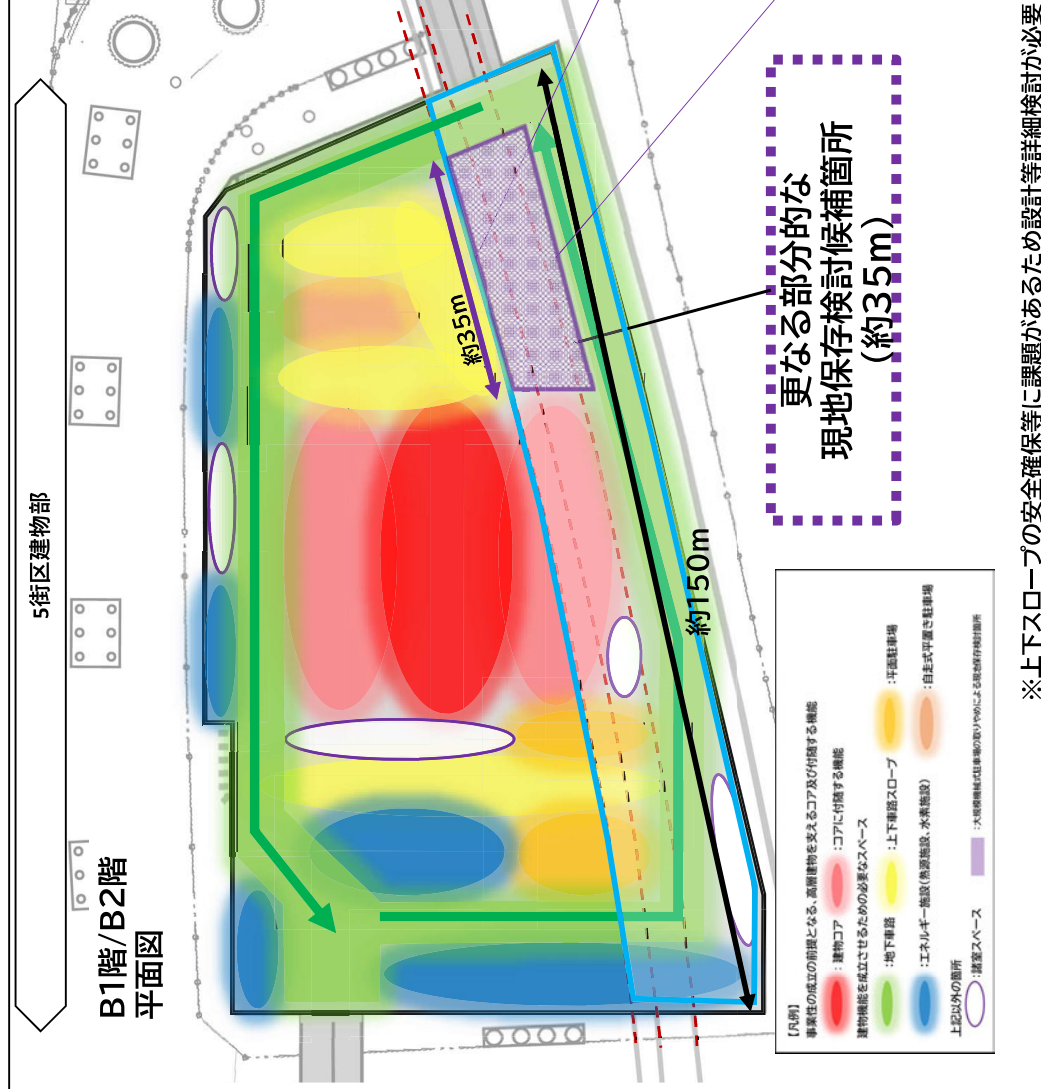
⇒ 6街区敷地が狭小・不整形である観点から、5街区・6街区建物共通で必要な機能(エネルギー関連施設、大規模機械式駐車場)は、5街区建物側にまとめて確保

- ・5街区建物部、6街区建物部共に、海上築堤の鉄道らしい「連続性」を有する築堤部100m以上を現地保存をした場合、①②の機能の位置・規模の確保が困難であるため建築計画が成立しない
- ・③のエネルギー関連施設及び大規模駐車場を5街区建物部で確保するため、5街区建物部の諸室スペース等で使用可能な面積の割合が小さい。(5街区建物部約9%、6街区建物部約19% 平均約12%)



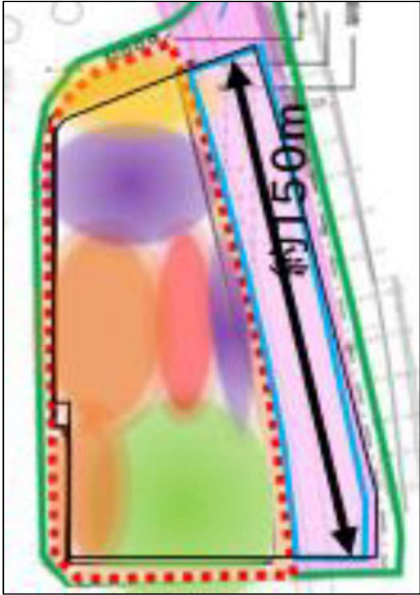
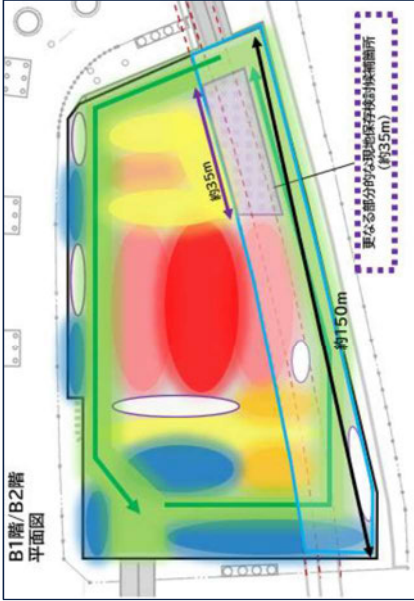
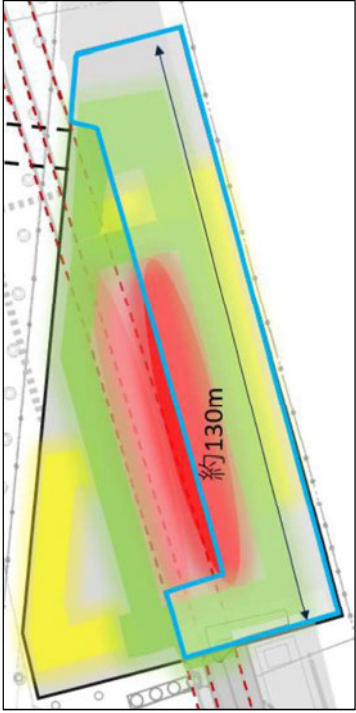
【更なる部分的な現地保存の検討】

- ・大幅な機能の見直しが可能で大規模機械式駐車場について、自走式平面式駐車場へ代替えし、現地保存を検討



・更なる部分的な現地保存(約35m)を行った場合であっても、一般的な建築計画では採りえない大深度の建築計画となり、構造・施工上の困難性や膨大な事業費の増加ならびに工期の長期化等の観点から、開発計画が成立しない

【検討のとりまとめ】

	5街区建物部	6街区建物部
第58回	 築堤部約150mの現地保存の検討 ⇒一般的な建築計画では採りえない大深度の建築計画となり、 構造・施工上の困難性や膨大な事業費の増加ならびに工期の長期化等の観点から、現地保存の実現は困難	 築堤部約130mの現地保存の検討
今回	 更なる部分的な現地保存(約35m)を行った場合であっても、一般的な建築計画では採りえない大深度の建築計画となり、構造・施工上の困難性や膨大な事業費の増加ならびに工期の長期化等の観点から、開発計画が成立しない	 高層建物を支える建物コア及び建物コアに付随する機能や建物を成立させるための車両動線等スペース(地下車路※、建物内上下フロアを繋ぐ車路スロープ、平面駐車場)の位置・規模の確保が困難であるため建築計画が成立しない



海上築堤の鉄道らしい「連続性」を有する築堤部100m以上の区間の「現地保存」につきまして、今般改めて「5街区建物部」「6街区建物部」において可能性を検討いたしました。海上築堤の鉄道らしい「連続性」を有する部分的な現地保存の場合、前例のない大深度の建築計画となる等により、開発計画が成立いたしません。