

議題2：「札幌駅前通北街区に係る景観誘導について」

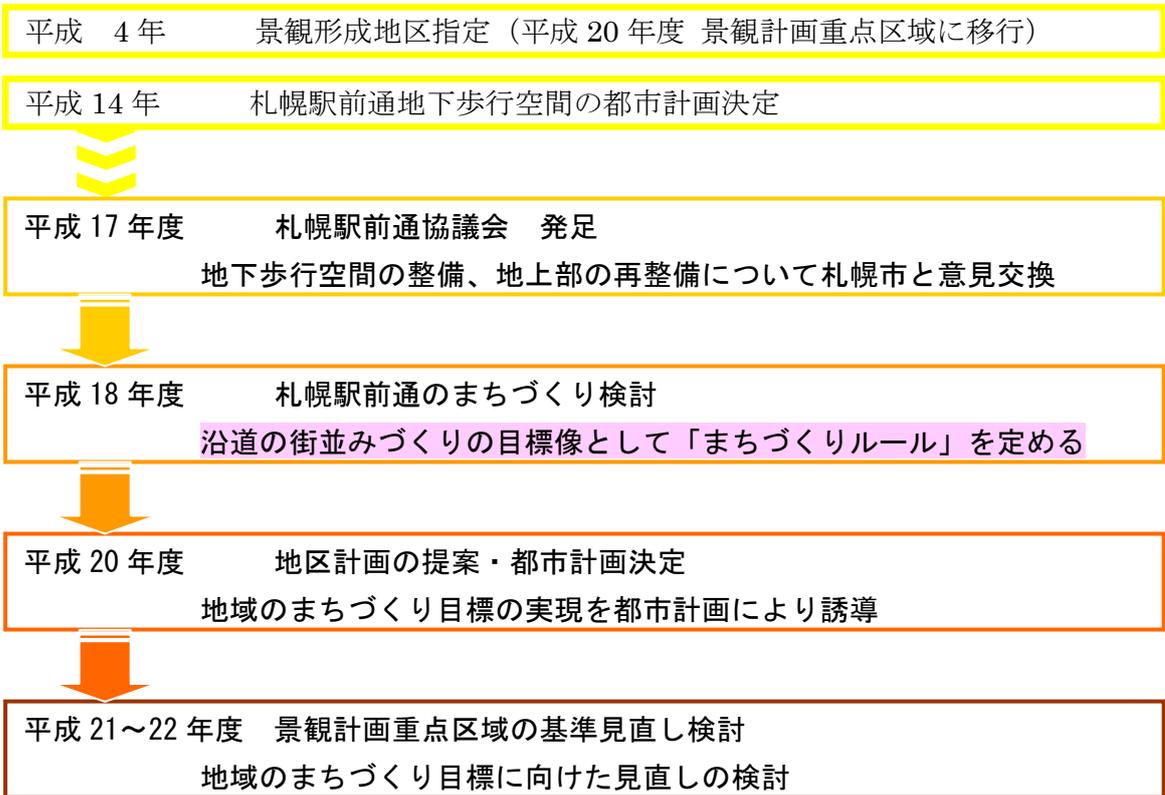
説明資料2

景観計画重点区域の基準見直しについて



1 地区名 札幌駅前通北街区地区

2 変更の経緯



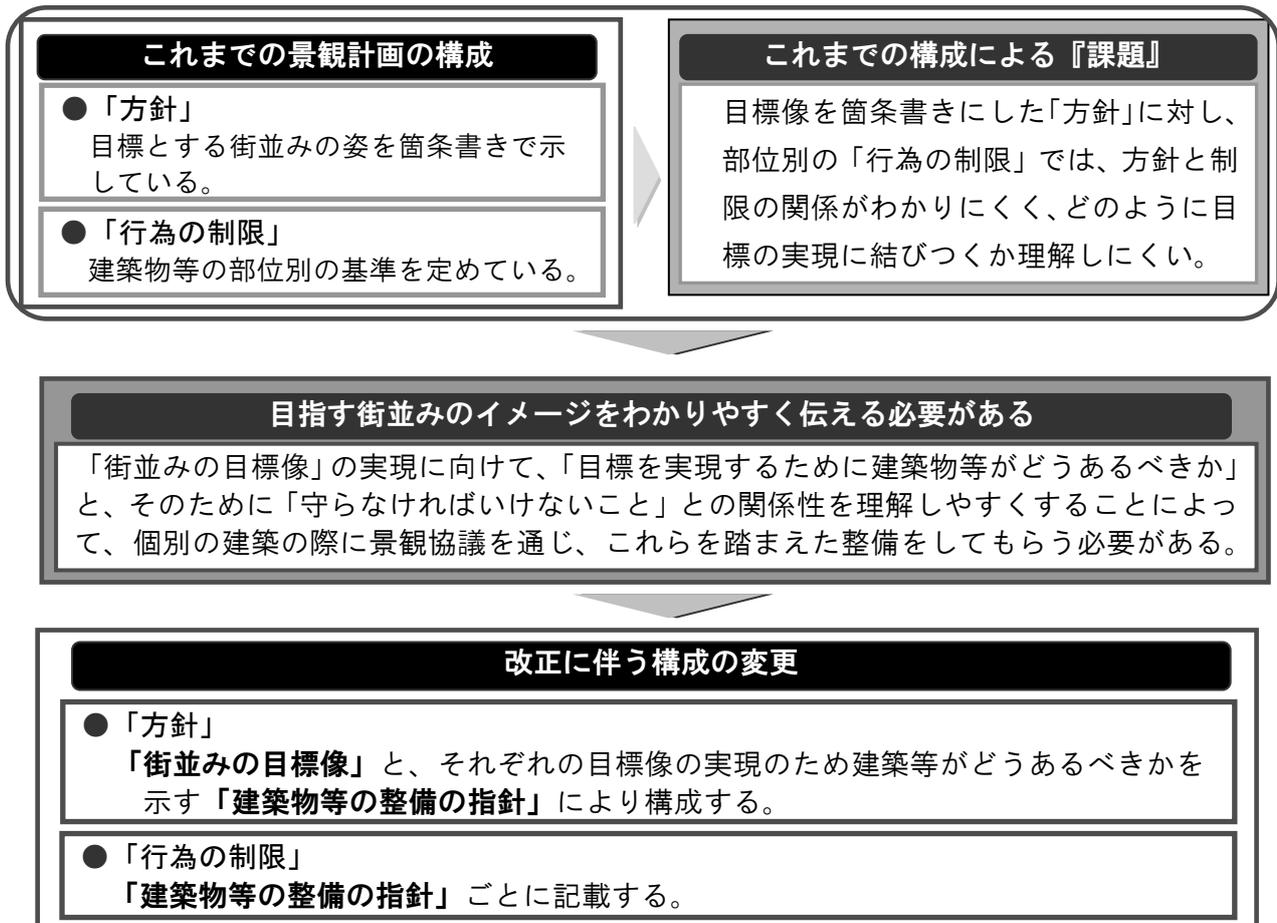
3 変更案の概要

(1) 区域の変更

通り（地区）としての一体性の確保や地区計画の区域との整合を図るため、札幌駅南口地区の区域の一部を編入する。（北4条線～北5条・手稲通 間）



(2) 方針、行為の制限の構成の変更



(3) 方針、行為の制限の変更（別紙）

良好な景観の形成に関する方針		行為の制限
街並みの目標像	建築物等の整備の指針	
都市形成の歴史を活かした統一感のある街並み	<p>◇札幌駅前通を特徴づける景観的要素に配慮する</p> <p>札幌駅前通は、都心の格子状の道路のなかでも、ゆとりのある幅員と、3列の並木による豊かな緑が特徴となっている。</p> <p>沿道の建築物の高さがほぼ道幅に近いスケールでそろっており、風格を感じさせる街並みの壁面が形成されている。こうした統一感により、見通し景（ビスタ）が効いた通りとなっている。</p> <p>ビスタの効いた通りは、強い印象を与える一方で、単調になりがちな面もあるが、札幌駅前通では、道庁赤レンガをアイストップとしたイチヨウ並木をはじめ、一定の間隔で道路が交差することにより視界が開け、景観の変化を味わうことができる。</p> <p>今後、土地利用が高度化し、新たなスカイラインが形成されていくことが考えられるが、街並みの統一感や辻ごとの変化という、札幌駅前通の景観特性に配慮する。</p>	<p>中高層部の壁面位置の連続性に配慮する。</p> <p>街区の角に面する建築物は、隅切り部のオープンスペースの設置や両方の通りに向けた正面づくりなど、街角の印象を高めるよう配慮した形態意匠とする。</p>
	<p>◇落ち着いた色彩計画により、周辺との調和に配慮する</p> <p>札幌駅前通の街並みは、落ち着いた色彩の建築物からなり、中には、道庁赤レンガを意識した素材を使用しているものも見られる。また、札幌駅前通の特徴であるビスタを活かすような配色の配慮も必要である。</p> <p>これらの特徴を踏まえ、周辺と調和した落ち着いた色彩計画に配慮する。</p>	<p>建築物等の色彩は、「札幌の景観色 70色」と、その近似色（限界色票）とし、周辺との調和に配慮する。ただし、レンガや札幌軟石などの自然素材を調色せず使用する場合は、この限りでない。</p> <p>建築物の表情に変化を与えるアクセントカラーは、低中層部で使用し、色数や面積を抑える。</p>
歩いて楽しいにぎわいを感じる街並み	<p>◇低層部は時間帯を問わず、連続したにぎわいが感じられるよう配慮する</p> <p>歩行者の目に触れる低層部の表情は、にぎわいある街並み形成のうえで重要な役割を果たす。</p> <p>低層部に商業・飲食施設などを配置する場合は、そのにぎわいを感じられるよう、開放性を演出することが大切である。一方、営業時間外に閉鎖的な印象を与えがちな事務所等は、連続したにぎわいを阻害しないよう工夫が求められる。</p> <p>また夜間でも、地下歩行空間のスルーホールの暖色系の光や冬期間のイルミネーションにより、楽しく歩ける環境が整えられている。</p> <p>これらのことから、建築物の低層部は時間帯を問わず、連続したにぎわいを感じられるよう配慮する。</p>	<p>建築物の2階以下で分節化し、低層部は周辺の建築物の連続感に配慮した形態意匠とする。</p> <p>低層部に設ける開口部は、建築物内部のにぎわいを感じられるような開放性の配慮や、ショーウィンドウを設置するなど、機能に応じた形態意匠に配慮する。</p> <p>夜の歩行空間を演出するため、ショーウィンドウなど開口部から発せられる光や、壁面に取り付ける照明装置により、昼とは異なる魅力的な夜間景観の創出に努める。また、落ち着いた色彩のある光や建築物の素材等を活かした照明計画に配慮する。</p> <p>自動車の出入口は、札幌駅前通に面して設置しない。ただし、障がい者用の駐車スペース等はこの限りでない。</p>
		<p>イベントやオープンカフェなど、にぎわいや憩いの場として活用されるよう、オープンスペースの設置に努める。</p> <p>オープンスペースが魅力的に活用されるよう、植栽、ベンチ、日よけや意匠に配慮された移動式ワゴン等の設置などによる演出に努める。</p>
		<p>オープンスペースの舗装は、歩道と調和するよう仕上げるとともに、段差を生じないものとする。</p>
様々な活動による新たな都市文化を感じる街並み	<p>◇オープンスペースを活用し、様々な活動が行われるよう配慮する</p> <p>都市の魅力は、建築物等や街並みの美しさだけでなく、訪れた人々がまち歩きをしたり、読書、休憩や軽食をしたり、人の流れや動きを楽しんだりといった様々な活動の展開により、豊かな時間を過ごせることから創られていく。</p> <p>このため、道路と建築物との中間領域となるオープンスペースを設けるよう努め、様々な活動が行われるよう配慮する。</p>	

良好な景観の形成に関する方針		行為の制限
街並みの目標像	建築物等の整備の指針	
メインストリートとして 品格のある街並み	<p>◇品格ある街並み形成のため、質の高い形態意匠とするよう配慮する</p> <p>札幌駅前通は、札幌の玄関口、メインストリートであり、この通りの景観は、街のイメージに及ぼす影響は大きい。</p> <p>品格ある街並みを形成していくために、沿道の建築物等の意匠の質を高めることが重要である。</p> <p>このため、目新しさや話題性に形態意匠の抛りどころとせず、社会環境の経年変化にも陳腐化しない持続可能な形態意匠とするよう配慮する。</p>	<p>周囲と調和しない他の文化様式の模倣や疑似素材を使用した形態意匠とせず、陳腐化しない質の高い形態意匠とするよう配慮する。</p>
	<p>◇広告物は、街の品格を損なわないよう掲出方法に配慮する</p> <p>広告物は、施設の案内誘導等や街並みにのぎわいを演出する役割をもつ一方、掲出方法によっては乱雑な印象を与えるおそれがある。</p> <p>このため、街の品格を損なわないよう、広告物の掲出方法に配慮する。</p>	<p>ショーウインドウ等の内部の掲出物は、質の高いデザインとするよう配慮する。また、窓等のガラス面の内部には広告物を掲出しない。</p>
	<p>◇無機質になりがちな付帯設備等は、形態意匠や位置等に配慮する</p> <p>塔屋・屋上設備等は、必要な機器である一方、その形態意匠は無機質になりがちである。また自動販売機は、設置位置によって乱雑な印象を与える。</p> <p>このため、これらの付帯設備等は、本体建築物と一体となるように形態意匠や設置位置に配慮する。</p>	<p>塔屋・屋上設備等は、前面道路から直接見えない位置に配置する。やむを得ず前面道路から直接見える位置となる場合は、建築物の壁面と一体となった目隠し等を設ける。この場合、目隠し等の高さは屋上から10メートルを超えないものとする。</p> <p>自動販売機等は、札幌駅前広場及び札幌駅前通に面して設置しない。</p>
	<p>◇景観の維持管理に努める</p> <p>良好な景観は、建築物等の整備時の質の高さを維持していくことが重要である。</p> <p>このため、建築物や敷地内の植栽等を、適切に管理することが求められる。また、建築物除却後の更地は、廃れた印象を与えることから、適切に維持管理を行うよう努める。</p>	<p>建築物等を除却する場合は、除却後の適切な維持管理に努める。</p>

良好な景観の形成に関する方針（現行）
文化・芸術のかおり高い、洗練された街並み
四季の彩りにあふれた、ゆとりのある街並み
都市形成の歴史を生かした、風格のある街並み
市民の創意と工夫に満ちた、魅力的な街並み

良好な景観の形成に関する方針（改正案）	
街並みづくりの目標像	建築物等の整備の指針
都市形成の歴史を活かした統一感のある街並み	<p>◇札幌駅前通を特徴づける景観的要素に配慮する</p> <p>札幌駅前通は、都心の格子状の道路のなかでも、ゆとりのある幅員と、3列の並木による豊かな緑が特徴となっている。</p> <p>沿道の建築物の高さがほぼ道幅に近いスケールでそろっており、風格を感じさせる街並みの壁面が形成されている。こうした統一感により、見通し景（ビスタ）が効いた通りとなっている。</p> <p>ビスタの効いた通りは、強い印象を与える一方で、単調になりがちな面もあるが、札幌駅前通では、道庁赤レンガをアイストップとしたイチヨウ並木をはじめ、一定の間隔で道路が交差することにより視界が開け、景観の変化を味わうことができる。</p> <p>今後、土地利用が高度化し、新たなスカイラインが形成されていくことが考えられるが、街並みの統一感や辻ごとの変化という、札幌駅前通の景観特性に配慮する。</p>
	<p>◇落ち着いた色彩計画により、周辺との調和に配慮する</p> <p>札幌駅前通の街並みは、落ち着いた色彩の建築物からなり、中には、道庁赤レンガを意識した素材を使用しているものも見られる。また、札幌駅前通の特徴であるビスタを活かすような配色の配慮も必要である。</p> <p>これらの特徴を踏まえ、周辺と調和した落ち着いた色彩計画に配慮する。</p>
歩いて楽しいにぎわいを感じる街並み	<p>◇低層部は時間帯を問わず、連続したにぎわいを感じられるよう配慮する</p> <p>歩行者の目に触れる低層部の表情は、にぎわいある街並み形成のうえで重要な役割を果たす。</p> <p>低層部に商業・飲食施設などを配置する場合は、そのにぎわいを感じられるよう、開放性を演出することが大切である。一方、営業時間外に閉鎖的な印象を与えがちな事務所等は、連続したにぎわいを阻害しないよう工夫が求められる。</p> <p>また夜間でも、地下歩行空間のスルーホールの暖色系の光や冬期間のイルミネーションにより、楽しく歩ける環境や整えられている。</p> <p>これらのことから、建築物の低層部は時間帯を問わず、連続したにぎわいを感じられるよう配慮する。</p>
様々な活動による新たな都市文化を感じる街並み	<p>◇オープンスペースを活用し、様々な活動が行われるよう配慮する</p> <p>都市の魅力は、建築物等や街並みの美しさだけでなく、訪れた人々がまち歩きをしたり、読書、休憩や軽食をしたり、人の流れや動きを楽しんだりといった様々な活動の展開により、豊かな時間を過ごせることから創られていく。</p> <p>このため、道路と建築物との中間領域となるオープンスペースを設けるよう努め、様々な活動が行われるよう配慮する。</p>
メインストリートとして品格ある街並み	<p>◇品格ある街並み形成のため、質の高い形態意匠とするよう配慮する</p> <p>札幌駅前通は、札幌の玄関口、メインストリートであり、この通りの景観は、街のイメージに及ぼす影響は大きい。</p> <p>品格ある街並みを形成していくために、沿道の建築物等の意匠の質を高めることが重要である。</p> <p>このため、目新しさや話題性に形態意匠の拠りどころとせず、社会環境の経年変化にも陳腐化しない持続可能な形態意匠とするよう配慮する。</p>
	<p>◇広告物は、街の品格を損なわないよう掲出方法に配慮する</p> <p>広告物は、施設の案内誘導等や街並みににぎわいを演出する役割をもつ一方、掲出方法によっては乱雑な印象を与えるおそれがある。</p> <p>このため、街の品格を損なわないよう、広告物の掲出方法に配慮する。</p>
	<p>◇無機質になりがちな付帯設備等は、形態意匠や位置等に配慮する</p> <p>塔屋・屋上設備等は、必要な機器である一方、その形態意匠は無機質になりがちである。また自動販売機は、設置位置によって乱雑な印象を与える。</p> <p>このため、これらの付帯設備等は、本体建築物と一体となるように形態意匠や設置位置に配慮する。</p>
	<p>◇景観の維持管理に努める</p> <p>良好な景観は、建築物等の整備時の質の高さを維持していくことが重要である。</p> <p>このため、建築物や敷地内の植栽等を、適切に管理することが求められる。また、建築物除却後の更地は、廃れた印象を与えることから、適切に維持管理を行うよう努める。</p>

街並みづくりの目標	建築物等の整備の指針	行為の制限（改正案）	行為の制限（現行）
都市形成の歴史を活かした統一感のある街並み	札幌駅前通を特徴づける景観的要素に配慮する。	中高層部の壁面位置の連続性に配慮する。	隣接する建築物の配置に合わせるなど、空地や空間が連続するように配慮する。
		街区の角に面する建築物は、隅切り部のオープンスペースの設置や両方の通りに向けた正面づくりなど、街角の印象を高めるよう配慮した形態意匠とする。	角地に建設する建築物は、街のランドマークとなるよう配慮する。
	落ち着いた色彩計画により、周辺との調和に配慮する	建築物等の色彩の範囲は、「札幌の景観色70色」と、その近似色（限界色票）とし、周辺との調和に配慮する。ただし、レンガや札幌軟石などの自然素材を調色せず使用する場合は、この限りでない。	落ち着いた色調とし、周辺の建築物等との調和を図る。
		建築物の表情に変化を与えるアクセントカラーは、低中層部で使用し、色数や面積を抑える。	オープンスペースに面した壁・柱等や道路から直接見える壁面などは、景観に配慮した色彩とする。 なお、色彩は、別記「色彩景観基準」に準じて行う。
歩いて楽しいにぎわいを感じる街並み	低層部は時間帯を問わず、連続したにぎわいが感じられるよう配慮する	建築物の2階以下で分節化し、低層部は周辺の建築物の連続感に配慮した形態意匠とする。	無し
		低層部に設ける開口部は、建築物内部のにぎわいを感じられるような開放性の配慮や、ショーウィンドウを設置するなど、機能に応じた形態意匠に配慮する。	低層階にはショーウィンドウ・カフェテラス等のサービス施設を設けるなど、休日や夜間でも歩行者が楽しさとうるおいを感じられる魅力的な街並みをつくるよう努める。
		夜の歩行空間を演出するため、ショーウィンドウなど開口部から発せられる光や、壁面に取り付ける照明装置により、昼とは異なる魅力的な夜間景観の創出に努める。また、落ち着いた光や建築物の素材等を活かした照明計画に配慮する。	札幌駅前通に面した低層部の外部建具類は、街並みに開放感とうるおいを与えるよう、色彩・デザイン等に配慮する。特にシャッターはグリルシャッターを使用するよう努める。
		自動車の出入口は、札幌駅前通に面して設置しない。ただし、障がい者用の駐車スペース等はこの限りでない。	四季折々の夜間景観を演出するよう努める。 車の出入口は、やむを得ない場合を除き、札幌駅前通に面して設置しない。
様々な文化活動を感じる街並み	オープンスペースを確保し、様々な活動が行われるよう配慮する	イベントやオープンカフェなど、にぎわいや憩いの場として活用されるよう、オープンスペースの設置に努める。	建築物の圧迫感を軽減し、緑化修景を図るため、道路境と建築物の壁面との間に空地を設け、ゆとりのあるオープンスペースを確保することを原則とする。 敷地内には植栽や花壇等を設け、緑化に努める。特に道路側敷地やオープンスペースは、緑化修景に配慮し、建築物との調和を図る。
		オープンスペースが魅力的に活用されるよう、植栽、ベンチ、日よけや意匠に配慮された移動式ワゴン等の設置などによる演出に努める。	無し
		オープンスペースの舗装は、歩道と調和するよう仕上げるとともに、段差を生じないものとする。	オープンスペースは、歩道と一体的に利用できる形態となるよう努めるとともに、隣接する空地との連続化を図り、開放的なつくりとする。
メインストリートとして品格のある街並み	品格ある街並み形成のため、質の高い形態意匠とするよう配慮する	周囲と調和しない他の文化様式の模倣や疑似素材を使用した形態意匠とせず、陳腐化しない質の高い形態意匠にするよう配慮する。	無し
		広告物は、街の品格を損なわないよう掲出方法に配慮する	ショーウィンドウ等の内部の掲出物は、質の高いデザインとするよう配慮する。また、窓等のガラス面の内部には広告物を掲出しない。
	無機質になりがちな付帯設備等は、形態意匠や位置等に配慮する	塔屋・屋上設備等は、前面道路から直接見えない位置に配置する。やむを得ず前面道路から直接見える位置となる場合は、建築物の壁面と一体となった目隠し等を設ける。この場合、目隠し等の高さは屋上から10メートルを超えないものとする。	塔屋・屋上設備等は、原則として道路から直接見えない位置に配置する。
		自動販売機等は、札幌駅前広場及び札幌駅前通に面して設置しない。	道路から見える位置にやむを得ず配置する屋上設備や外部に露出する付帯設備等は、壁面と調和した色彩や目かくし等を施し、目立たないよう努める。 自動販売機等は、札幌駅前通に面して設置しないよう努める。
景観の維持管理に努める	建築物等を除却する場合は、除却後の適切な維持管理に努める。	土地・建物所有者等と行政は、協働でより良い景観の形成と維持管理に努める。（札幌駅南口地区の行為の制限より）	

削除理由	行為の制限（現行）
地区計画で、壁面後退区部分においては、門、塀の設置をしないと定めたため、削除。	フェンス等の工作物は、道路境界から後退させるとともに、景観の向上に寄与するよう、その位置・形態・色彩等に配慮する。
変更基準案では、引き続き札幌駅前通に面して車の出入口を設けないこととしていることや、歩車動線の分離は、常識の範囲内であることから削除。	敷地内では、歩行者と車が交差しないよう、動線の分離を図る。
土地有効利用が進んでおり、すき間が生じるおそれがないと考えられるため、削除。	隣り合う建築物との間に狭い空間（すき間）が生じた場合には、そで壁等で目かくしをするなど、すき間が目立たないように工夫する。
地区計画で最低敷地面積が定められ、敷地が大きいほどボーナスがあることから、景観基準としては必要ない考えられるため、削除。	小規模な敷地に計画する建築物は、隣接する建築物等との共同化を図り、市域の有効利用に努める。
地区計画による機能誘導が図られているため、削除。	ギャラリーなどの展示施設は低層階に設け、文化・芸術などに歩行者がふれられるよう努める。
建物価値から考えて、これらのものが露出するようなつくりは常識的に考えられないため、削除。	建築物に附属する倉庫・電気室・ごみ集積場等は、建築物本体との一体化を図り、位置・形態・色彩などを工夫し、緑化修景に配慮する。また、ごみ集積場は、防災及び衛生上、環境を損ねないよう特に配慮する。
<ul style="list-style-type: none"> ・形態意匠等は建築物の制限を活用できることから削除。 ・荷捌き駐車施設設置義務による規制の範囲であることから、削除。 ・表示広告は、景観保全型広告整備地区の導入が予定されていることから、削除。 	<p>車の出入口は、歩行者の安全に配慮するとともに、やむを得ない場合を除き、札幌駅前通に面して設置しない。</p> <p>敷地内には、荷物の搬出入用の空地等を設けるよう配慮する。</p> <p>立体駐車場は、周辺の景観に調和した形態とし、その位置・色彩等は、建築物の基準に準じるものとする。また、パーキングマーク等の表示広告は、規模・色彩・デザイン等に十分配慮する。</p> <p>屋外及び立体駐車場は、その周囲の緑化修景に努める。</p> <p>なお、色彩は、別記「色彩景観基準」に準じて行う。</p>
景観保全型広告整備地区の導入が予定されていることから、削除。	<p>建築物と一体的にデザインする。</p> <p>良好な景観を損なわないよう、位置・規模・形態等に十分配慮する。</p> <p>建築物と調和した色調とする。</p> <p>集約し、必要最小限の数・面積になるよう努める。</p> <p>建築物とのバランスがとれた規模とする。</p> <p>支柱など、下地となる骨組みは、道路から見えないよう工夫する。ただし、デザイン的な要素をもつものを除く。</p> <p>建築物との調和を図り、景観の向上に寄与する規模・形態・デザインとする。</p> <p>デザイン等に配慮し、集合広告にするなど、敷地内にまとめて表示するよう努める。</p> <p>突出広告物は、原則として道路に突出しない。</p> <p>地上広告物は、空間の開放性や連続性を妨げないよう配置するとともに、色彩・デザイン等に配慮する。</p>
建築物等の基準を活用できるため、削除。	<p>仮囲い等の工事用仮設物や仮設建築物などは、歩行者の安全を考慮するとともに、良好な景観を損なわないよう、設置場所・形態・色彩等に配慮する。</p> <p>なお、色彩は、別記「色彩景観基準」に準じて行う。</p>