

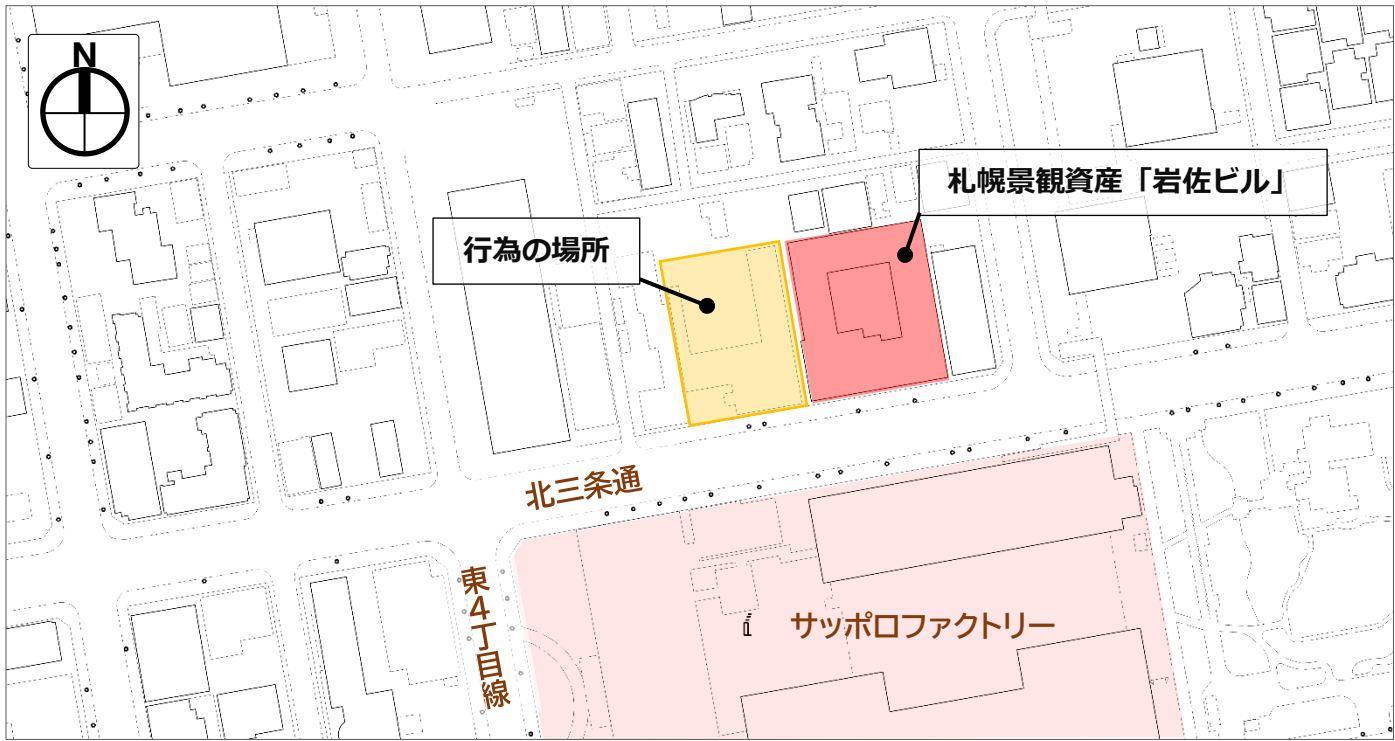
※この資料に記載された数値やコンセプト、図面、パースなどは、景観アドバイス部会が開催された令和7年9月17日時点のものであり、その後変更となる可能性があります。
※この資料中のパース（CG画像）、図面、計画の考え方を示した模式図などの著作権はそれぞれ原作者が有しています。著作権法に特段の定めがある場合を除き、無断複製・転用等を禁じます。

1. 計画の概要

(1) 計画概要

申出者	東京都千代田区丸の内1-8-2 株式会社タカラレーベン 代表取締役 秋澤 昭一	行為の場所	札幌市中央区北3条東4丁目5-1、-2、東5丁目5-100
		行為の種別	建築物の新築
		敷地面積	2,228.54㎡
		延べ面積	7,782.15㎡
設計者	札幌市中央区北3条東7丁目342番地 株式会社アイ・エー・シー 佐藤 亨	建築面積	922.99㎡
		高さ	44.83m
		主要用途	共同住宅

(2) 位置図



2. 本計画のコンセプト（事業者作成資料より抜粋）

開拓使時代の遺産が点在している通りに沿って建つ計画建物は、周辺建物と調和し、圧迫感を低減する計画としました。

周辺建物との調和

北3条通りに面する低層部は周辺建物の垂直ラインのデザイン要素を取り入れる計画としました。計画建物のバルコニー先端に垂直ラインのマリオンを配置し周辺建物とのデザイン要素が調和するように計画しました。

圧迫感の低減

北3条通り側から見たときの圧迫感を低減させるよう配慮しました。高さ方向のボリューム感を抑えるため、高層部に水平方向のラインを強調し、視覚的に高さを抑える計画としました。また、低層部の外壁色は明度の低い色とすることで、重心が低く見えるようにし、圧迫感を低減させる計画としました。

3. 景観アドバイス部会における意見交換

(1) 景観アドバイス部会の概要

- ・実施回：令和7年度第2回景観アドバイス部会
- ・開催日：令和7年9月17日（水）
- ・会場：TKP ガーデンシティ PREMIUM 札幌大通 カンファレンスルーム 7B
- ・出席委員：田川正毅部会長、小澤丈夫委員、窪田映子委員、森傑委員
- ・出席事業者：株式会社タカラレーベン、株式会社アイ・エー・シー

(2) 意見交換の概要

【小澤委員】聞き間違いかもしれないが、垂直要素を強調することによって、ボリューム感の軽減を狙うと説明があったように記憶している。一方で、比較的濃い色のタイルを使用し、重厚感を出すことを狙っているとの説明もあった。これら2点を総合すると、説明としてややわかりにくいと感じたので、設計意図についてもう少しわかりやすい説明をお願いしたい。

【事業者】まず、低層部と高層部でデザインを切り替えることを考えた。低層部は外装材に濃い色のタイルを使用することで重厚感を出すとともに、垂直方向のラインを取り入れることとした。高層部は明るい色を使用するとともに、水平方向のデザインを取り入れることによって、高層の印象を低減させること狙った。

【小澤委員】低層部と高層部でデザインを切り替える意図はわかった。追加で質問だが、東側からのパースによると4階のバルコニーの手すり部分の高さと岩佐ビルのパラペットの高さに差があるように見える。一方で、計画建物と岩佐ビルが横に並んだ南面のパースによると差がほとんどなく見える。私の目の錯覚かもしれないが、どちらが正しいと考えれば良いか。

【事業者】南面のパースが正しい。15階建ての建築物であるので、階高の調整の関係で難しい面もあったが、可能な範囲で高さを合わせることを考えた。

【小澤委員】岩佐ビルを意識したという考えであれば、パースを見る限り、4階バルコニーの手すりの高さが岩佐ビルの高さとそろっているので、低層部のバルコニーと同様に重厚感のあるデザインとしても良いのかと思う。景観資源が隣接する敷地であるから、何を配慮し実践したのかわかりやすく市民に説得力をもって説明ができると良いと感じている。そのあたり、検討する余地はあるか。

【事業者】形状を調整することで、高さがそろった印象に近づけていけると思う。

【小澤委員】ぜひ、調整いただきたい。

【森委員】私も低層部と高層部の色の切り替え部分がポイントであると思っている。冒頭で説明された手すりの色を調整することも良いと思ったが、3階のバルコニーと同じ構成を取り入れることができるとより良いと思う。今の意見交換にあったよう、少し検討いただけると、より良くなると思う。

【森委員】東側からのパースによると、南側バルコニーの白と黒系によるデザインが東面にも回り込んでいる。東面の凹凸のない壁面に色だけが回っていると想像しているが、回り込ませた意図を伺いたい。

【事業者】今回のマンションのメインファサードは南西側と考えているが、景観資源に面している東面もおろそかにせずに、外観を構築したいと考えた。南側のデザインを東側にも回しこむことによって軽んじていないということを履行したい考えであった。

【森委員】お考えとご説明、大変よく分かった。ただ、私は立体的な凹凸がある部分への水平ラインと平面的なところに色のみによる水平ラインとでは受ける印象が違っていると感じている。色だけを切り替えている印象にも捉えられてしまうので、強い意見ではないがもう少し洗練できると素晴らしいと思う。

【森委員】大きな考え方を伺いたい。今回の計画敷地は近隣に岩佐ビルやサッポロファクトリーがあるとは言え、都心であり様々な用途などの建築物が建築される場所である。そのような場所であるので、私はどこかのデザインに合わせれば良いという話でもないと思っている。一方で、やはりこの場所で一定の計画高さを持つ建築の時は、景観を大切にすべきだと思っている。このエリアのマンション

※この資料に記載された数値やコンセプト、図面、パースなどは、景観アドバイザー部会が開催された令和7年9月17日時点のものであり、その後変更となる可能性があります。
※この資料中のパース（CG画像）、図面、計画の考え方を示した模式図などの著作権はそれぞれ原作者が有しています。著作権法に特段の定めがある場合を除き、無断複製・転用等を禁じます。

（仮称）レーベン北3東4新築工事（設計段階）

報告資料1-1

として配慮が欠かせないと考えたポイントについて、ぜひ伺いたい。

【事 業 者】周辺の建築物で高層のものが限られている立地であることから、高層部が周囲に圧迫感を与えないよう、色により景観に配慮したいと考えている。

【森 委 員】わかりました。ありがとうございます。

【窪田委員】法令等の制限で求められる緑化率を満たすために、必要な植栽量を満たせるよう苦勞して配置されていると感じている（図4）。資料上にモミの木を植栽すると記載されているが、写真を見るとトドマツを想定しているように見受けられる。具体的な樹種は決まっているか伺いたい。

【事 業 者】現在計画中で確定はしていないが、形状や配置はこのような形にしたいと考えている。

【窪田委員】トドマツは大きく成長する木である。このトドマツの配置予定の場所である岩佐ビルと計画建築物の間は植栽環境が良くはなく、なかなか成長する樹種がないだろうと感じている。緑化率を満たす必要がある中で難しいところもあるが、バス待ちの方にみどりを感じられようというコンセプトを設定されているので、例えば、ゲートの前の部分に植栽できると良い。

また、バルコニーの下部に地被類を植栽し、環境の中で水やりを適切に行うことは理解した。みどりの取り入れ方は苦しいところがあると思うが、通りから見える緑化に配慮し、植栽の位置についてはもう少し調整が必要だと思う。

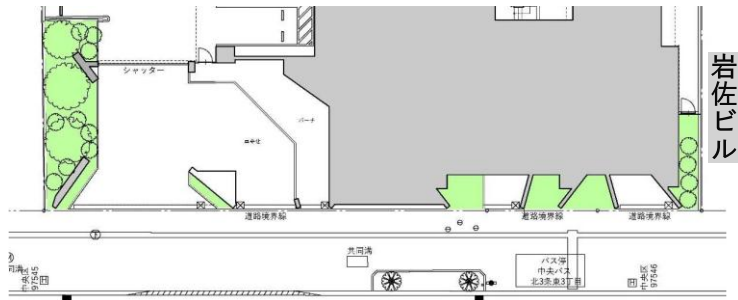


図4 植栽計画

【事 業 者】検討する。

【田川委員】事業者様から説明があったとおり、この場所を非常に大切にしながら、この住まいを作ろうとしていることが一番重要だと感じている。このエリアはサッポロファクトリーをはじめ、多くの商業施設やマンションが地区のブランディングに配慮しながら建築されている。一方で、近隣のマンションの中には地区のブランディングに参画してこなかったものもあると思われる。このエリア全体の雰囲気づくりやブランディングに民間の建築物が参画しているというイメージがすごく重要であり、今後のこのエリアで建築される他の民間ビルの指標になることが期待できると思う。このエリアは、歴史的建造物はともかくとして、周りの新しい建物は1階や2階にレンガを貼り、上部は打ち放しや吹付タイルを使用しながらコスト面等と折り合いをつけており、これは景観形成上それなり成功していると思っている。

そういう意味で言うと、低層部において隣接する建築物とのリズムや色調を揃えていることがわかるが、それは我々がプロだからである。我々もこのマンションのスタイリッシュなイメージからすると低層部をクールよりの茶系でいた方が似合うこともわかる。だが、一般の方に近隣の建築物とデザインを揃えていることをわかってもらうには、少し暖色よりの茶色にした方が、むしろプラスになるのではないかと考えている。ただ、暖色に寄せすぎて全体のイメージと違和感が出てきてしまうことは良くないが、研究できる余地があるのではないかと考えたので、質問させていただきたい。

【事 業 者】うれしいお言葉をいただいた。計画敷地に面する北三条通は古くから開発された通りで、道庁赤レンガから東に向かってレンガの風合いが通りに見られると分析していた。円山などはすでにブランディングがなされているが、サッポロファクトリー周辺のエリアは新幹線の東改札の整備などが予定されているなど、これから未来に向かって跳ね上がっていくエリアであると捉えている。このようなエリアに対して、歴史をわかりやすく伝える低層部のデザインと未来につながっていく軽やかな上層部のイメージをミックスしたいと考えたことがデザインの出発点である。

色合いに関して、サッポロファクトリーのレンガは明るい色と暗い色の2種類が使われており、見えてくる荘厳さを表現したいと考え、札幌の景観色70色を参照しつつ、低層部のタイルの色を決め

た。資料で見ている色と実際のスケールとでは色の見え方に面積補正がかかると思うが、風合いを出すことを実現していきたい。

【田川委員】札幌の景観色70色は全市的な基準として色調を拾っているが、ご説明いただいたように、このエリアのキーとなる色調があるはずである。最後は現場での調整になるうかと思うが、尽力いただけたらと思う。色に関連し続けたい。上層部のバルコニーを太く見せないために、白いラインの間に黒系のラインを挟んでいる。西側から見るときには素晴らしいが、東側から岩佐ビルの背景として見た時に、工夫の余地があると思う。単純な白と黒を選ぶことはないと思うが、黒と一言に行っても少し茶系寄りの黒や青みがかった黒、ウォーム系の黒など様々な色調の黒があるので、トータルコーディネートで色を選んでいただけたらさらに良いと思う。

森委員の意見にあったように、欲を言うとラインのところは50ミリぐらい厚みを足して陰影が出れば良いと思うが、設計者判断になると思っている。北三条通の東側には空中歩廊があるため、北三条通の東側遠方から計画建物の方角を見ると、計画建物は空中歩廊の後ろに隠れてしまうためあまり通りから見えない。一方、空中歩廊の西側付近から計画建物を見るとアイレベルの視野と隣接する建築物の高さの関係性により計画建物の高層部はあまり見えて来ないだろうと予測している。とは言え、計画建物は大きなボリュームであることから、東面が影になった時に今イメージされているぐらいになるのか、その色味はどうなのかというあたりも含めて色の切り替えを少し丁寧に検討いただきたいと思います。

【事 業 者】東側に回したライン上のデザインについては、段差をつけ色を変える方向でも検討してみたいと思う。また、東側全体の色彩については、影になった時の見え方を考慮して検討する。

【小澤委員】車の動線である車路と車寄せについて伺いたい。1階平面図を見ると西側から、門柱（斜めの壁型）→車路→門柱（斜めの壁型）→車寄せ→小柱→ポーチという構成になっている（図5）。車が2台同時に出てくることがあり得る構成であり、かつ、車寄せ部分の開口部が狭いことから、歩道の歩行者や自転車通行者などへの接触事故を起こす可能性があると思われる。仮に、接触が起きてしまうと安全面への対応をとらざるを得なく、注意喚起のための看板設置等により景観が阻害されてしまう懸念がある。

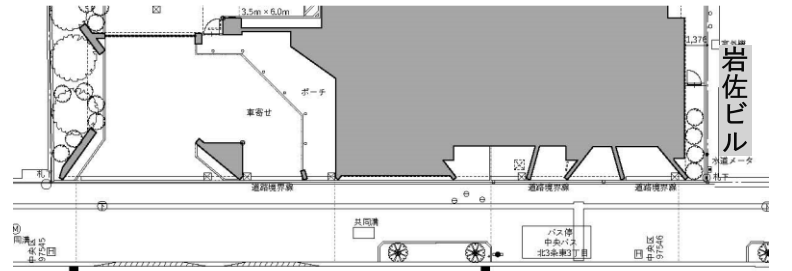


図5 1階平面図（抜粋）

【事 業 者】細かな部分まで見ていただき、ありがたいと感じている。敷地内から車が出庫する場合の安全性については、社内でもよく議論しているところである。運転者の方にしっかり認識いただくために、壁面に貼る形の広角ミラーなど景観に配慮されたミラーを取り付けることも検討の一つであると思っている。

安全対策として景観に配慮した色のコラード（柔らかい素材の仕切り）を取り付けることなどが考えられるが、ホテルライクな佇まいにしたいと考えているので、がっかりな印象にならないように整えたいと考えている。

【小澤委員】安全性の問題に目が向くようになると、大きなミラー等がつけられ景観上良くない状況が生まれてしまうことがあるので、これを避けられるよう工夫いただきたい。

【田川委員】安全上の話があったが、本件のように景観プレ・アドバイスの対象となる案件は、通常よりも丁寧なプロセスを経て実現するプロジェクトなので、そこで事故が起こることは避けなければならないと考えており、細心の注意を払いながら進めていただきたい。

バルコニーデザインについても、本委員会の守備範囲であるかということもあるが、デザイン上配慮したことによって危険性が増すことがないよう配慮をお願いしたい。説明いただいた仕様であれば問題はないと思うが、腰壁とガラス手すりの組み合わせ方によっては、子どもの転落事故が起

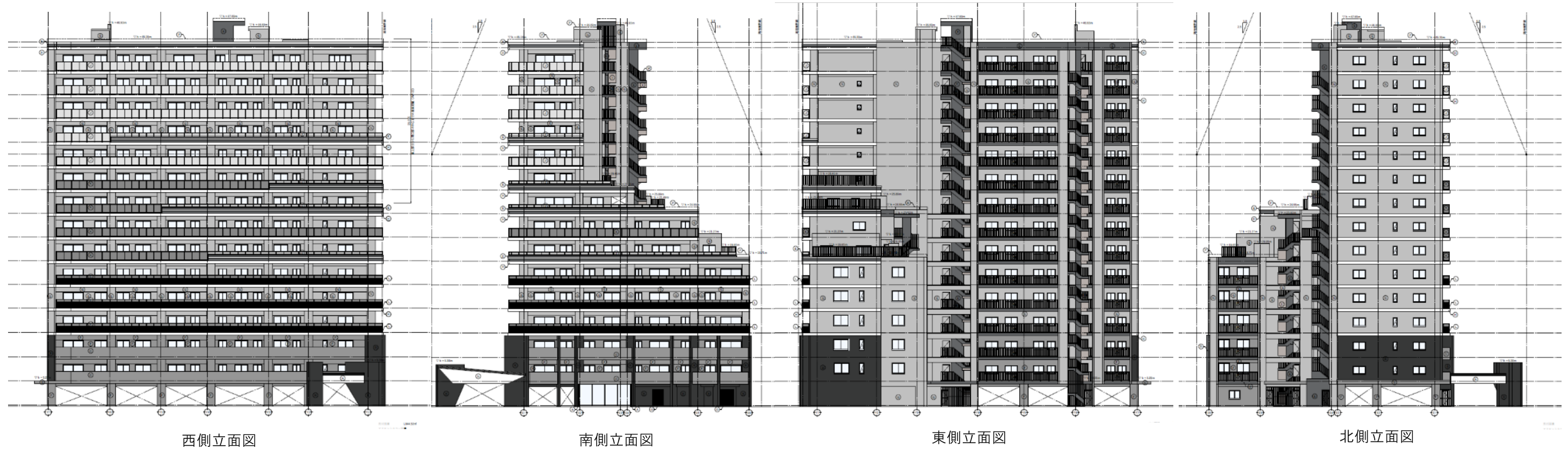
※この資料に記載された数値やコンセプト、図面、パースなどは、景観アドバイス部会が開催された令和7年9月17日時点のものであり、その後変更となる可能性があります。
※この資料中のパース（CG画像）、図面、計画の考え方を示した模式図などの著作権はそれぞれ原作者が有しています。著作権法に特段の定めがある場合を除き、無断複製・転用等を禁じます。

（仮称）レーベン北3東4新築工事（設計段階）

報告資料1-1

きやすい構成となり得るので、横さんが出ないとか、腰壁になるべく足がかりをつけないなど、景観より安全上の配慮は優先度が高いという意識で取り組んでいただきたい。

【事業者】いただいたご意見について検討していきたい。



※令和8年5月頃のパース掲載までの間、パースに変えて着色立面図を掲載しております。

市の助言内容と申出者の意見

市の助言		申出者の意見
1 低層部と高層部のデザインの切り替えについて		
隣接する岩佐ビルの高さと計画建物のデザインを切り替える高さを可能な限り揃えることは、コンセプトの一つである「周辺建物との調和」を実現するために有効な方法と考えられます。コンセプトの実現をよりわかりやすく表現できるよう、例えば4階バルコニーの手すりのデザインを3階バルコニーのデザインと揃えることや色彩の調整による視覚的な連続感の演出を取り入れることなどを検討してください。		「周辺建物との調和」を考慮し、岩佐ビルの高さと計画建物の色彩を切り替える高さが連続した印象となるよう、4階バルコニーの手摺部分の色彩の調整を検討していきます。
2 外観の色彩について		
コンセプトの「周辺建物との調和」と「圧迫感の低減」を実現するために、低層部と高層部で使用する色彩を分ける構成とされています。全体のイメージが損なわれないようバランスを図りつつ、コンセプトを実現するために次の点を検討してください。		-
(1)	計画建物の低層部は「周辺建物との調和」が図られるよう、このエリアにおいてポイントとなる色彩を丁寧に見極めていただくとともに、工事の段階においても現場で調整を図り最終的な色彩を決定するよう努めてください。	岩佐ビルだけではなく、サッポロファクトリーレンガ館などの周辺建物との調和を考え最終的な色彩を決定するように検討していきます。
(2)	計画建物の東側高層部は隣接する岩佐ビルの背景となることから、影になった時の見え方を考慮し、最終的な色彩を決定するよう努めてください。また、バルコニーデザインの東側壁面へのまわし込みについて、単純な白と黒の色彩変更によるデザインであれば工夫の余地が感じられることから、例えば色彩の微調整を行う、凹凸のある形状とするなど丁寧に検討していただき最終的なデザインを決定するよう努めてください。	岩佐ビルの背景となる面については、影になった時の見え方を考慮し色彩を検討していきます。バルコニーデザインの東側壁面へのまわし込み部分については、白色の部分の躯体を50mm程度厚みを出して凹凸のある形状とし、立体的なデザインとなるよう検討していきます。

3 みどりによる敷地際のしつらえについて		
	緑化率を満たすことを前提としながら、歩行者やバス停で待つ人たちがみどりを感じられる空間となるよう、植栽環境を考慮した樹種の選定と配置に努めてください。	南側道路に面する部分には歩行者やバス停で待つ人たちに緑を感じてもらえるよう、敷地の奥まったところではなく、歩道から直接見える範囲に植栽を設けるよう検討していきます。バルコニー下の範囲は半日陰となることを前提にしつつも、単調な植栽計画にならないよう、耐陰性のある植栽を複数組み合わせるなど、樹種の選定と配置を検討していきます。
4 安全性と景観配慮の両立について		
(1)	自動車の動線と歩行者の動線が重なり接触の確率が上がりやすい駐車場出入口については、将来的に景観の阻害につながる工作物や看板等が設置される可能性を低減できるよう、計画・設計の段階から対策を検討いただくとともに、対応可能な工夫を実践することを期待します。	自動車と歩行者の動線が重なる駐車場の出入口については、敷地内の車路から南側道路の歩行者を確認できるようミラーの設置を検討していきます。 ミラーはデザイン性にも配慮し広角の平面ミラーなどの平面的なものとし、目立たない形状・色を検討していきます。
(2)	バルコニーのデザインについて、腰壁とガラス手すりの組み合わせ方によっては、転落事故の危険性を高めるおそれがあります。デザイン上の配慮を行った結果、安全性が損なわれることがないよう、丁寧に検証してください。	バルコニー手摺は安全性に考慮し、RC腰壁高さを700 mm+ガラス手すり部分を450 mmとしています。 ガラス手すり部分は手がかりになるような突起やすき間部分を出来るだけなくした形状を検討していきます。