

※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12月19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 東京都港区虎ノ門1丁目17-1 西松建設株式会社 代表取締役社長 細川 雅一	行為の場所	札幌市北区北7条西1丁目1-18
	行為の種別	建築物の新築
	敷地面積	1,637.15 m ²
	延べ面積	12,658 m ² （予定）
設計者 東京都港区虎ノ門1丁目17-1 虎ノ門ヒルズビジネスタワー 西松建設株式会社一級建築士事務所 高井 康裕	建築面積	1,252 m ² （予定）
	高さ	51m（予定）
	主要用途	事務所（一部店舗）

(2) 位置図



＜出典＞国土地理院ウェブサイト 地図・空中写真閲覧サービスにより出力したデータを加工

2. 本計画のデザインコンセプト（事業者作成資料より抜粋）

北海道の自然と調和する温もりの空間

01 | 北海道の自然を感じる軟石の美

北海道産の軟石を使用し、地域の自然を感じさせるエントランスを実現。軟石の持つ温かみと独特のテクスチャーが、訪れる人々に安心感を与えます。

02 | サステナブルな未来を創るアップサイクルデザイン

アップサイクル建材を用いた内装や家具が、持続可能な未来を象徴します。再利用された素材が生み出す独自デザインが、訪問者に新たな価値を提供します。※内装や什器に使用

03 | 雪解けの象徴 流れる生命のデザイン

雪解けをテーマにした流れるような形状や色彩が、生命の息吹を感じさせます。大きなガラス面から自然光を取り入れ、明るく開放的な雰囲気演出します。

04 | 環境に優しい未来を築くグリーンデザイン

北海道の気候に適した植栽を施し、四季折々の美しさを楽しむ空間を創出します。

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3回景観アドバイス部会
- ・ 開 催 日 : 令和7年12月19日(木)
- ・ 会 場 : さっぽろテレビ塔2階「しらかば・あかしあ」
- ・ 出席委員 : 田川正毅部会長、小澤丈夫委員、窪田映子委員、千葉淑子委員
- ・ 出席事業者 : 西松建設株式会社

(2) 意見交換の概要

【小澤委員】 まず、今回の事業における御社の役割を確認したい。御社は設計施工を主な事業とされているが、本案件においては開発事業者の立場として、開発、所有、賃貸もされると理解して良いか。

【事 業 者】 おっしゃるとおり。管理については、グループ会社の西松地所が担う。

【小澤委員】 賃貸にあたっては、複数の階をまとめて賃貸する想定か。それとも、各階を複数のテナントに賃貸する想定か。

【事 業 者】 北側 100 坪、南側 200 坪の面積を確保している。基本的にはワンプレートで入居可能なテナント様を探しつつ、札幌で需要の多い 30 坪程度の入居にも対応できるよう計画しているところである。

【小澤委員】本案件の計画地は札幌駅北口地区景観計画重点区域に位置しているが、景観プレ・アドバイス制度ができた後、この区域における計画で景観アドバイス部会において議論した案件は多くはなく、積極的に景観面からアドバイスをしながら、現在の景観になってきた場所ではない。札幌駅前通では議論を行い景観を誘導してきた経緯があるが、この場所はある意味、このエリアで出していく特徴や方向性はこれからという場所である。今回、御社が事業者として設計者として、提案にあたり、このエリアがどのようになっしてほしいか、考えがあれば伺いたい。

【事業者】事業主の立場としては、この周辺に管理する建築物がある。やはり、単体の建築物だけではなく、面的な発展もしていきたいと考えている。設計者の立場としては、このエリアには「さつきた8・1」をはじめ、宿泊・住居複合施設や病院・事務所による地区計画に基づいて建てられた建築物が多く存在する地域だと認識している。また、札幌駅に新幹線の延伸も予定されており、今後も地域の発展が著しい場所であると思っている。そういった地域の中で街並みを形成するためには、突出したデザインではなく、周辺環境と調和することを大事にしていきたいと考えている（図1）。

【小澤委員】今回提示いただいた外装はクールなイメージでまとめている。近隣には暖色系の建築物等もあるが、
 今後はクールなイメージにエリアの景観がまとまっていくと良いと考えていると理解してよいか。

【事業者】おっしゃるとおりである。

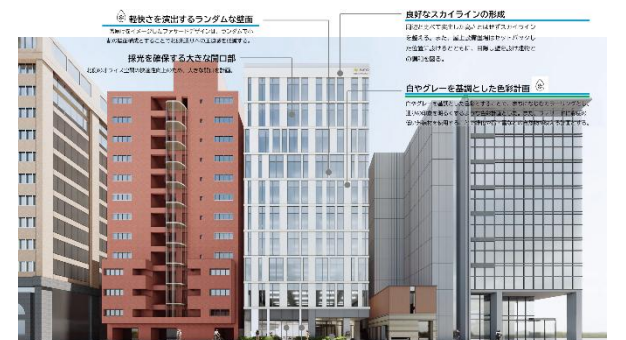


図1 全景パース（北側より）

※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12月19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。

【窪田委員】札幌駅南口は駅前通といった求心力のある通りを軸に街並みが形成されているが、札幌駅北口は札幌駅南口と比べて求心力のある「場」が少ない状況の印象があるなかで、周辺のみどりのネットワークについて分析いただき、敷地の制約がある中でオープンスペースを確保いただいていると感じている。特に、南側の公開空地のネットワークを受けるところにもアイストップとなる緑地を約5m角くらいの大きな面積を設けていただいていると思う。また、正面の通りに対してもみどりが設けられている（図2）。

みどりのネットワークと歩行空間を個々の事業の中で、場所ごとにきめ細やかに作り、人がいられる環境を作っていくことが大事だと思う。これらが全体として波及していけば、魅力を底上げできると最近の再開発を見ながら感じている。この中通りでどのような人のアクティビティが起こるか想像し切れていないが、通り沿いには駐車場の出入口が多く、学習塾や共同住宅、事務所などがあり、様々な人の動きが見られる。この通りに対して、少し腰をかけるといったプラスのアクティビティをつくることができるかを考える可能性があると思ってプランを見ていた。中通りの環境を変えていく時に、個別の事業でどのようなことができたらいかが事業者様だけではなく、他の委員も含め意見交換を行いたい。何か考えがあれば伺いたい。

【事業者】まだ、計画中であることを前提に聞いていただきたいのだが、敷地南側の道路を挟んで隣接するNCO札幌は当社が管理するビルであるので、荷捌き駐車場ではキッチンカーを置けるような使い方ができると面白いだろうと社内で話題に上がっている。実際には、運営事業者の方や各種法規制などはあるが、検討していきたい。

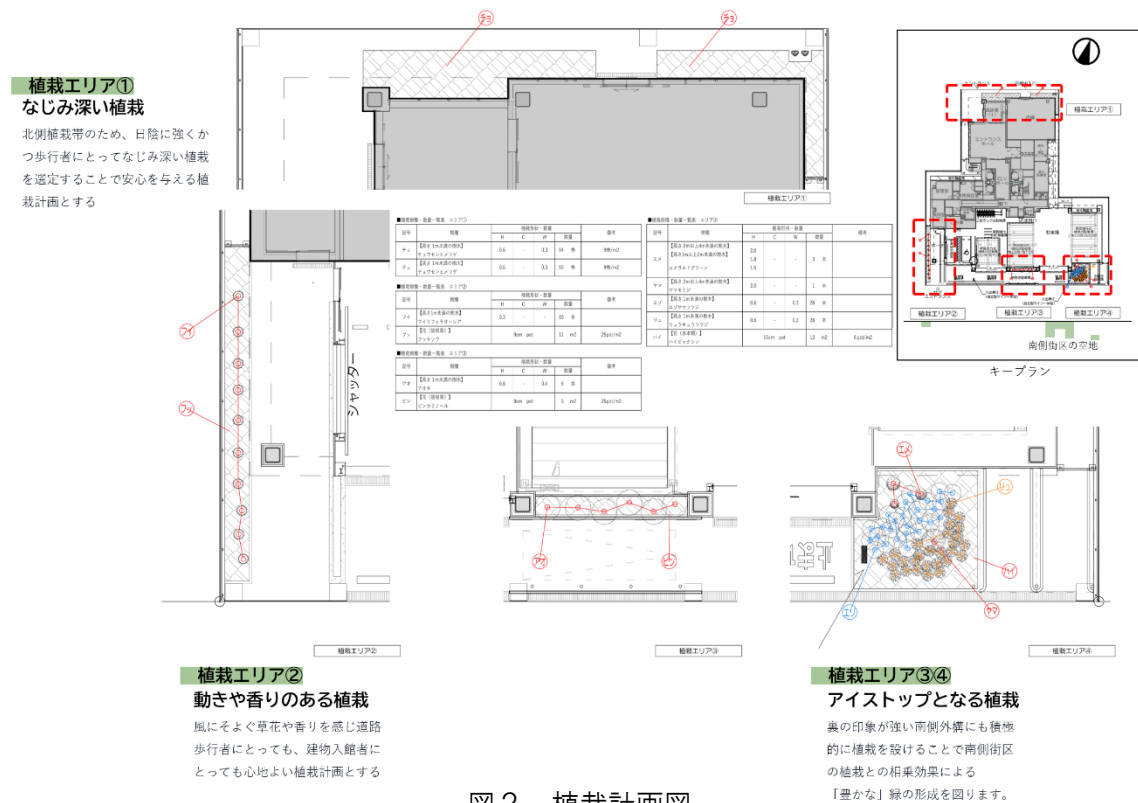


図2 植栽計画図

【田川委員】札幌市の都市計画的に、大きなところでの仕掛けもあれば、ちょっとした抜け道などでも、きめ細やかな空間を積み重ねることによってやってきた経緯があるので、ぜひ期待したい。

【千葉委員】今回の計画はガラス面を大きく取り、とてもすっきりとしたデザインと感じている。説明を伺うと、テナントはこれから入っていくとのことだが、テナントさんが社名などをガラス面やガラス面の近

くに大きく掲出する可能性があるので、早い段階からルール作りをされることを期待したい。ルール作りにあたっては、経年によりルーズにならないような管理をぜひお願いしたい。

【田川委員】今の点は私も気になっている。パースは人やテナントが入っていない見え方のものを作成するが、実際にはそのような見え方にならないことが多い。質の高いサインを設置するためには、あらかじめデザイン的にも場所をきちんと設計者の方で用意いただくことなどが大切であると思うので、ぜひお願いしたい。

ガラスの内側からテナントサイン等を掲出することを、全国的には規制する動きもある。札幌市はそこまでは行っていないが、都市の「格」や景観計画重点区域内での計画であることから、当然そのあたりは大切になってくるため、ぜひルール作りをお願いしたい。



図3 全景パース（南側）

【小澤委員】中通りが年々裏通りのような雰囲気になってきているが、北口の駅前広場に面している通りとして、キッチンカーを置いて賑わいを引き込むなど、少し脱するようなことができればいいなと思っている。南面の計画概要で「低層部の存在感低減」とあるが、考え次第だが、何かヒューマンスケールのアクティビティを呼び込むとすると、低層部の存在感を出していくという考え方もあると思う。上部は事務所の壁面なのである程度面的に大きく作るとのことだが、低層部は逆に存在感を出した方が、この通りを新しく引っ張っていくような誘導性が出るのではと思う。ここはもう少し工夫の余地があると感じた。それから、駐車場の奥に駐輪場があるとなると、シャッターはついていても開けっ放しになることが想定される。少しこのあたりをすっきりさせて、人の寄りやすいスペースにできる余地はないかと考えている。そのあたりの工夫ができるか伺いたい（図3）。

【事業者】西側の敷地を挟んで幅員の大きな西2丁目通りがあり、そこに接続するように中通りがある。ヒューマンスケールを考えるうえで西2丁目通りから見た時の外構の見え方、そこから中通りに入って来た時の仕掛けについて検討していきたい。また、南側の敷地には北7条通りから中通りをつなぐ公開空地があることから、例えば、公開空地を抜けて中通りへ来た歩行者の視線の先にある計画敷地に、ヒューマンスケールに則ったデザインや何か目を引くような仕掛けがあれば良いと考えてるので継続検討したい。

【小澤委員】一つの提案だが、風除室の前にあるポーチの壁が道路境界線に向かって伸びているが、これが交差点から見た時に視線を受け止めるものになると思う（図4）。この部分の存在感を出すなど工夫の余地があると思う。この部分のデザインを洗練させていくことを期待したい。同時に、本計画地の西側には無機質な立体駐車場があるが、今後隣接する敷地で建て替えが行われる時に御社の計画ビルを見習う流れを作るといった、将来の景観形成を先導する役割にぜひなっていきたい。

【事業者】ご意見ありがとうございます。デザインについては、今後とも調整する。付け加えると、夜間の中通りは結構暗くなるので、その壁を含めて照明についても配慮しながら、全体的なコーディネートをしていきたい。

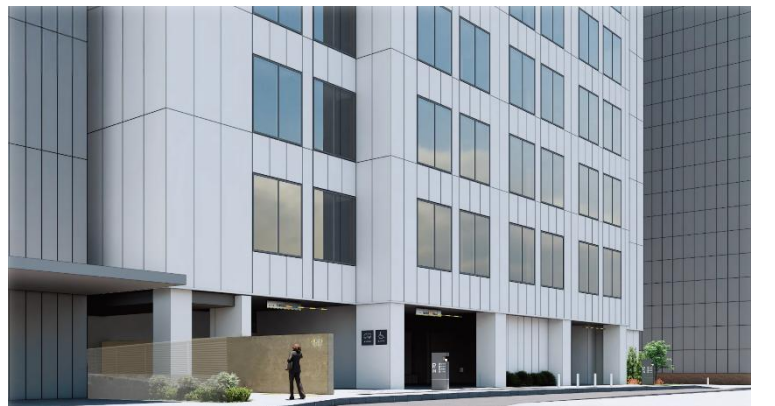


図4 中通りから見た南側低層部

※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12月19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。

【小澤委員】北側の夜間景観のパースを見ると、行灯のようなきれいさがある印象を持っているが、実際にテナントが入った後の窓際の使われ方によっては、家具が見えてきたりしてしまう。このあたりどういう風にマネジメントを含めて考えられているのか、伺いたい（図5）。

【事業者】設計者の立場としては、室内照明の色温度の統一も検討している。デザインも大事にしながら事業者とともに詰めて行きたい。

【小澤委員】事務所用途であるので、各階の照明の色温度は同じだと思っているが、そのあたりはいかがか。

【事業者】今考えている色温度は4000K程度を想定している。

【事業者】弊社（西松地所）は隣接するNCO札幌の管理を行っており、本計画の竣工後の管理を行う予定である。隣接するNCO札幌と一体的な管理を行うことを考えている。また、弊社も本計画ビルに入居し常駐管理することも検討し、きめ細やかな管理を行なうことを計画している。NCO札幌ビルではビルの景観を阻害するガラス面での広告物について、設置してはいけないという管理ルールを設けている。また、入居テナントの方にも恵まれている状況なので、コミュニケーションを図りながら、テナント選定につきましても、西松建設と協力し、しっかりやらせていただこうと思っている。委員の方々のご心配にならないよう、不動産ワンストップソリューションの考え方をもって、しっかり管理させていただこうと思っている。どうぞよろしくお願いいたします。

【小澤委員】心配というより、期待が大きい。現在、テナントビルという用途でこれだけ全体としてまとまった計画ができるということを、ぜひ先導的に示していただきたいという期待を込めて発言した。今、おっしゃっていただいたことをぜひ頑張ってください。

【窪田委員】植栽は管理のしやすさも大切であり、様々なことを気にしながら検討されていると思う。他方で、植栽エリア②に「動きや香りのある植栽」としてフィリフェラオーレアとフッキソウを予定されているが、これらは「葉」の印象が強い植栽であり、花が揺れるような動きなどは少ないと思われる。中通りに力点をおいて、環境づくりをできる余地があれば、そのあたりをもう少し検討いただけたら良いと思った。

5m角の植栽ますにはメインにヤマモミジを取り入れているが、なるべく樹形の良いものの選定や十分な植栽基盤の確保を行っていただき、アイストップとなるような、綺麗なみどり作りをしていただけたら良いと思う。低層部の設えと合わせてみどりについても検討いただけたらと思う（図2）。

【田川委員】先ほど小澤委員から夜間景観について言及があったが、私も評価したいと思う。パースを見るとガラス面に光が流れているように見えるが、実際にはどのようなガラスになるのか伺いたい。また、室内の照明は4000K程度を想定とのことだが、少し暖かみのある色温度に寄せてはどうかと思うが、そのあたりはいかがか伺いたい。さらに、照明のLEDの背面の形状で光が流れることもあるので、パースのような光の演出に近づけていくために、どのようなことが考えられるかという点について伺いたい。

【事業者】現在示しているパースは、計画段階でありイメージに近いものである。今後の計画を進めていく中で、極力近づけたいイメージとしているが、例えば、通常の事務所ビルはグリッド天井が採用され、実際はもう少しハッキリとした印象になっていく。そのあたり、予算の中でどこまで可能かはわからないが補助的な照明等により、なるべく当初のイメージに近いものを作る努力はしたいと考えている。



図5 夜間の見え方

【田川委員】また、庭園灯が公開空地を抜けた先の約5m角のみどりのスペースに丁寧に取り入れられていることは、非常に高く評価すべきと思っている（図6）。こういった小さな取り組みの連担が、街の心地良さにつながっていくと思う。素材感で低層部を意識させる方法もあるが、この時には、ライトアップや配光を壁面にバウンドさせて中通りを綺麗に見せていくと、経済的で効果もあがると思う。このあたり、中通りの照明計画はいかがか。

【事業者】おっしゃられるとおり、サブエントランス付近、その壁面の使い方が今後の課題と思っている。約5m角の植栽帯は隣接して駐車場マスと車路に挟まれた位置にあるため、安全に配慮しつつ検討していく。

現段階では、数種類の照明（壁面、ダウンライト、下方配光、上下配光）を使い分ける想定をしているが、植栽を照らす照明、歩行者に対する照明などを使い分けながら雰囲気的大事にしていきたいと思う。



図6 照明計画

【小澤委員】空調機等の設備関係について確認したい。図面から設備関係は敷地の奥まった1階部分と塔屋にまとめて配置するので、通りからは見えない理解してよい。また、1階店舗の室外機も同様か。

【事業者】基本設計の段階ではそのように考えている。今後詳細設計が進む中で必要な設備機器が増えることも考えられるので、今お話いただいたことを理解しながら、なるべく配慮していこうと考えている。

【小澤委員】よろしくお願いいたします。

【田川委員】札幌には高層の建築物が増えているので、上から見下ろされるケースは非常に増えている。様々な設備機器の配置等やデザインの配慮が良い場合は屋上も綺麗だと思うので、機能的なことも考慮しつつ、トータルコーディネートいただくことに期待したい。

エントランス付近の素材として、内側と独立柱のところに札幌軟石を使用し、あとはアルミパネルを使用されている（図7）。努力によっては、軟石の使用範囲を広げるという考え方もある。アルミパネルで行くにしても、軟石と取り合わせるのであれば、アルミパネルの表面の質感を、制約はあると思うが、「絞り」を入れることも考えられると思う。詳細を詰める段階で、ぜひ留意しつつ進めていただければと、期待を込めて思っている。



図7 エントランスの見え方

市の助言内容と申出者の意見

市の助言		申出者の意見
1 ガラス面から表出する景観づくりについて		
(1)	夜間景観の見え方を計画段階のイメージに近づけていくため、例えば、照明の色温度や内部の設えが外部に与える影響なども考慮し、詳細の照明計画について丁寧に検討されることを期待します。	外部からの見え方にも配慮した照明計画について、モデルなどを活用しながら引き続き慎重に検討いたします。
(2)	テナントサインが一定のルールに基づいて掲出されるような仕組みや、経年によりルールが形骸化することのない運用の仕組みの構築について、今後、積極的に詳細について検討されることを期待します。	館内規則等の管理ルールにて景観を阻害する可能性のある広告物の制限を定めると共に、入居時には通知を行います。また弊社グループ会社による常駐管理によるきめ細かな管理、テナントとの関係づくりを積極的に行ってまいります。
2 中通りの景観づくりについて		
中通りの景観づくりにあたって、以下の点について全体的なコーディネート視点を持ちながら検討するよう努めてください。		
(1)	中通りににぎわいを引き込むことができるよう、例えば、低層部やポーチ部分の壁に存在感を持たせるなどデザインの洗練に努めるとともに、人の活動や滞在につながるような仕掛けや外構の工夫について検討するよう努めてください。	南側のアプローチをメインに、低層部のデザインについて印象的な空間となるよう引き続き検討いたします。植栽帯やその周辺の仕掛け作りを前向きに検討いたします。
(2)	場所ごとのコンセプトに合わせた植栽の選定に努めていただくとともに、メインの植栽については樹形や十分な植栽基盤の確保にも気を配り、アイストップとなるようなみどりづくりに努めてください。	各外構エリアの植栽選定やデザインについて、魅力的な空間となるよう引き続き検討いたします。
(3)	中通りの雰囲気をつくる照明計画について、効果的に街路を照らす適切な照明手法など、居心地の良さも意識し、引き続き丁寧に検討するよう努めてください。	一定以上の照度を確保し、居心地の良い夜間空間を形成できるよう丁寧に検討いたします。
3 より洗練された景観づくりに向けて		
ー	エントランス周りのデザインの最終決定に向けては、より洗練された景観づくりを目指し、例えば、素材の質感の調和など、細部まで留意し検討されることを期待します。	より洗練された景観づくりに向けてエントランスおよびその周辺の外構部分については、本計画のデザインコンセプトを考慮しつつ、建材のもつ素材感や色彩に配慮しながら周囲との調和を考慮したデザインを検討いたします。