※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６年７月８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。

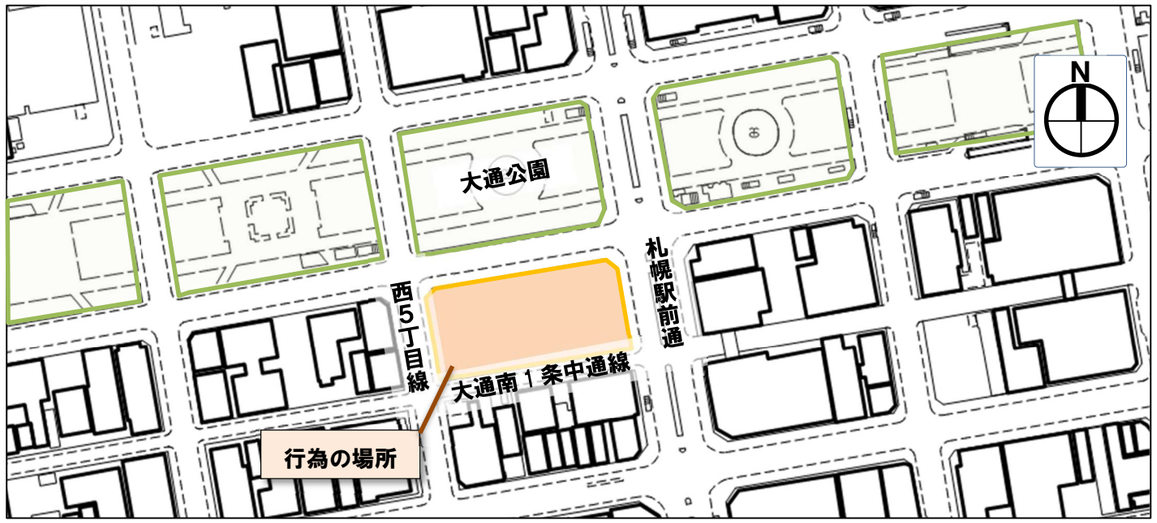
（仮称）大通西４南地区第一種市街地再開発事業（設計段階）

1. 計画の概要

(1)計画概要(申出時)

申出者	札幌市中央区大通西4丁目1番地道銀ビルディング11F 大通西四丁目南地区市街地再開発準備組合　理事長　平和不動産株式会社 代表執行役社長　土本　清幸	行為の場所	札幌市中央区大通西4丁目1番地
		行為の種別	建築物の新築
		敷地面積	約 5,030 ㎡
		延べ面積	約 99,600 ㎡
設計者	東京都千代田区丸の内 2-5-1　丸の内二丁目ビル 株式会社　三菱地所設計　松井　章一郎	建築面積	約 4,220 ㎡
		高さ	約 185m
		主要用途	商業、オフィス、ホテル、DHC 供給施設

(2) 位 置 図



(3) これまでの経緯

令和 4 年 6 月 13 日

・令和 4 年度第 1 回景観アドバイス部会を開催し、本件に係る意見交換（構想段階）を実施

令和 4 年 11 月 18 日

・第 119 回札幌市都市計画審議会において、第一種市街地再開発事業等の決定等を諮問し、同意を得る。

令和 4 年 12 月 16 日

・第一種市街地再開発事業等の決定等を告示

令和 6 年 7 月 8 日

・令和 6 年度第 1 回景観アドバイス部会を開催し、本件に係る意見交換（設計段階）を実施

2．コンセプト（抜粋）

■設計段階コンセプト

・景観全体コンセプト：札幌の空・山並み・街並み・豊かな緑とつながる新しいシンボル

札幌の中心地という立地を生かし、周辺の多様な環境を受け止め呼応する計画とすることで市内全体がさらに発展し、賑わいと活気があふれる都市空間を目指します。

・遠景コンセプト：柔らかい癒しのランドマーク

札幌の空･山並みに柔らかく溶け込む新しいランドマークとなることを目指します。

・中景コンセプト：周辺と調和するデザイン

周辺の街並みと調和を図るとともに、札幌駅前通と大通公園が交差する街の中心的立地に、活気と躍動感を与えるデザインを計画します。

・近景コンセプト：連続性を感じる空間

計画建物の内外の連続性を確保し、人々の賑わいや豊かな緑を視覚的につなげていく計画とします。

■遠景コンセプト：柔らかい癒しのランドマーク

・都市景観に溶け込む（図 1～3）

・ランドマークとしての視認性

本計画では「街並みに溶け込むシルエット」「空を写し景色に溶け込むガラスボックス」を意識し計画されます。

■中景コンセプト：周辺と調和するデザイン

・周辺環境の要素を生かす

高層棟はガラスカーテンウォールで構成されます。素材は周辺の空が映るようガラスを主体とし、周辺環境と空に溶け込んでいくよう計画します（図 4）。

低層部ファサードは開放的で躍動感のあるストリートウォールとして計画しています。

・大通公園と周辺の通りをつなぐ

ストリートウォールは大通公園から徐々に周辺建物の壁面につながっていくボリューム感としています。

・大通交流拠点としてのにぎわいの一体感

低層部のボリュームは開放的で躍動感のあるファサードデザインとしています（図 5）。

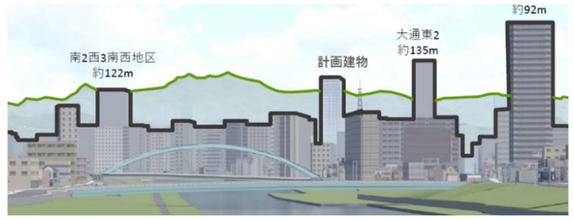


図１　平和大橋からの眺望

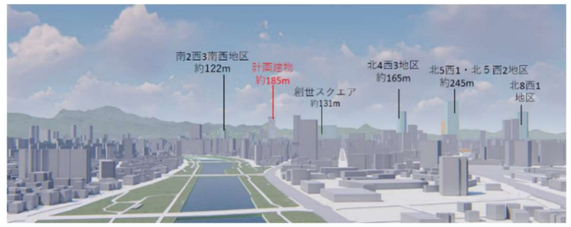


図２　豊平川から市内を望む

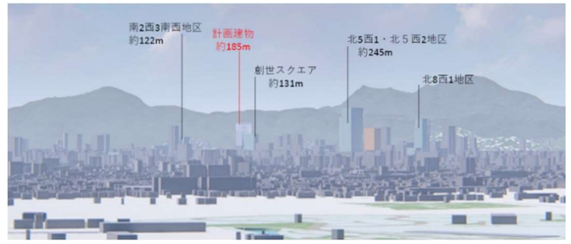


図３　モエレ山より市内を望む

図４

※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６年７月８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）大通西４南地区第一種市街地再開発事業（設計段階）

■近景コンセプト：連続性を感じる空間

・周辺からの連続性

アトリウムグランドレベルにも緑を配し、内部でありながらも外部空間のような屋内外を連続する演出を行います。

・アトリウムからの連続性

「人間は自然とのつながりを求める」というバイオフィリアの概念を念頭に緑豊かなアトリウム空間を計画します（図 6）。

豊かな緑と有機的な木ルーバーで作られた森のような空間をテーマに印象的な場とします。

・屋上空間と域外との連続性

ルーフトップガーデンは四季折々の大通公園を見ることができる新たな視点場です（図 7）。

・外構周りの調和

駅前通側、大通は連続した賑わいを形成すべく計画しています。

・外構周りの調和（中通・西5 丁目線）

敷地内歩道、敷地外歩道については親和性を持つ素材で一体性のある雰囲気づくりを進めます。

・動線と設え

1F 貫通通路

大通 T ゾーン札幌駅前通地区を含めた周辺地域への積極的な人の流れを生み出すべく、敷地南側中通沿いに店舗を計画します。

B1F 地下広場

本計画の地下広場はアトリウムを介して地上につながり、立体的な活気のある空間づくりを目指します（図 8）。

地下広場の吹き抜け周りにアトリウムと同様の木ルーバーを施し、上階のバイオフィリック空間および大通公園の緑へとグラデーションのある繋がりを計画します。

図５

図６

図７　東側角から西側をみる

図８

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６年度第１回景観アドバイス部会
・開　催　日　：令和６年７月８日（月）
・会　　場　：札幌市役所本庁舎 12 階 1、2、3 号会議室
・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、森傑委員
・出席事業者　：大通西四丁目南地区市街地再開発準備組合、株式会社三菱地所設計、隈研吾建築都市設計事務所

（2）意見交換の概要

【窪田委員】　建物北東のコーナー部分について、地下から人が出入りできるようになっており、1 階エスカレーター部付近は閉じられたコーナーの両端から出入りできることを、図面から読み取ることができる。2 階は緑化ゾーンとしているが、コーナー部分全体を外から見た際のガラス面内側の見え方について、どのような姿を目指しているか伺いたい。特に 1 階は人の往来が可能なスペースがあるのか、もしくは緑をメインで見せていくような作り方としているかわかりにくいため、伺いたい。

【事 業 者】　吹き抜け部パースのように、有機的な吹き抜けのラインに面して、垂れ壁部分を緑化している（図 6）。また、構想段階では検討に至っていなかったが、大通公園に面した大きな柱について、緑化の演出を行いながら、全体として環境に調和しようと考えている。それらのことから、緑がより外部に近いため、視線が誘導される。なおかつ、大通公園には圧倒的な緑量があるため、そういった連携はできると考えている。1 階の床をフラットに仕上げているのは、将来的に大通公園のイベントと連携することも念頭に置いているためである。

【窪田委員】　過去事例では、ガラス張りの中は人の動きが見えて賑わいを表出されることが多かった。それに対して、本計画では立体的な緑が外から見えてくるとともに、その中に人が垣間見えるところを外部に見せるという認識で良いか。また、1 階コーナー部は人の往来が可能であるかという点について伺いたい。

【事 業 者】　１階コーナー部等にある「SH」の図面表記は、安全性を図るための天井内に埋め込むシャッターであり、日常的な空間には現れない。なお、北海道の気候を踏まえ、風除室 1、2 を設けた上でアクセスできる計画としている。

【窪田委員】　全体のデザインなどについては、コーディネートされているため問題無いと考えるが、コーナー部は通りからでもよく見える場所であるため、ベンチを置くであったり、サインやイベントの設えに活用するなど、運用方法によってイメージが変わると考える。これらを含めて、このスペースを大事に検討していただくとよい。

【事 業 者】今後の設計で、そういった内容を踏まえて検討を進めたい。

【小澤委員】　窪田委員からの質問にもあったが、屋内広場のエスカレーター付近については、特に用途があるわけではないように見える。また、パースではエスカレーターの横に柱があり、コーナー部の重要な部分であるが、あえて用途は設けずに、空間を広く感じさせるような狙いであると拝察した。コーナーの大事な部分が特定の用途を持たないことに対して、もう一度説明をお願いしたい。

エスカレーターの吹き抜け部に、緑で有機的な曲線を取り囲むようなパースとなっている（図 8）。パースには表現されていないが、エスカレーターの吹き抜け部の壁等にも緑化を行う予定か、壁面の緑化方法等についての考えを伺いたい。

屋内広場に面した店舗のイメージについて、緑化空間に面する店舗として有機的に結びついていくような店舗が入ると良いと考える。緑の屋内広場を活性化させようとする視点で、誘致する店舗やインテリアの方向性については、どのように考えているのか伺いたい。

※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６年７月８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）大通西４南地区第一種市街地再開発事業（設計段階）

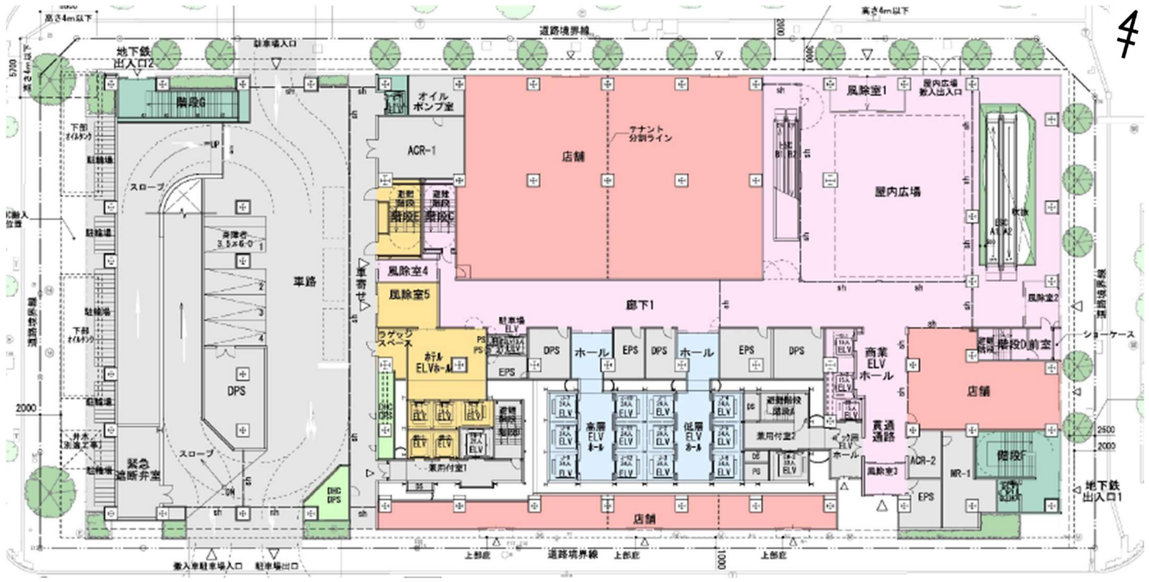


図９　１階平面図

【事 業 者】　まず、コーナー部の使い方については、委員の皆様からは「用途が無いのではないか」という指摘をいただいたと認識した。我々も具体的な用途の想定はなく、イベント時に、拡幅することで効果的に使用できる部分として捉えている。一方で先ほど委員の方からも特に重要な部分であるという指摘をいただき、日常的にどのように使用できるかが課題であると感じた。設計段階では、さらに思慮を深めて設計を進めていきたい。2 点目について、エスカレーター部 B1 階ー1 階間の腰壁部分は、可能であれば有機的なカーブを利用するというアトリウムのデザインを踏襲した形で表現したい。緑が曲面で踊っているのは、垂れ壁を有機的に見せたいという思いで記載している。3 点目について、アトリウムと連携したテナントを考えているかという点については、現時点では、まだ具体的な出店企業が決まっていない状況である。今後はいただいたご意見の内容も念頭に置いた上で、検討進めていくことになるものと考える。

【事 業 者】　最初の 2 点について、補足させていただきたい。北東コーナー部分については、設計者側でも議題に挙がっており、緑を配置した方がよいという意見や、イベント時に休憩できるスペースとして何も置かない方がよいのではないかという意見等が挙がっている。現時点では、はっきりと決まってないところであるが、2 階の緑化エリアにたくさんの緑を見込んでおり、今後の計画次第では、この緑を下のコーナーに下ろすこともできるだろうと設計者側では話し合っている。この部分については、いただいたご意見を考慮しつつ、検討を深めるべきところだと思っている。

　エスカレーターの腰壁については、他フロアも同一であるが、腰壁の懐を見せないようにルーバーを回しており、その上にプランターを置くことでルーバーに対して緑が垂れていくようなデザインとしている。

　1 階から地下へ抜ける穴が狭いため、全てが斜めのルーバーではなく、一部斜めのルーバーと垂直ルーバーであるが、有機的なデザインとして、緑がルーバーに向かって垂れてくるというデザインとしている。パースはないが、規模を縮小したアトリウム吹き抜け部と同じようなイメージである。

【小澤委員】　事業者への要望になると思うが、このような特徴のある空間が作られるにあたり、ビル自体としての使用方法、管理方法、運営方法や、テナントにどういったことをお願いするかなどについて、空間設計と同時にあらかじめマニュアルなどを作成し、設計者・事業者・テナントともに共有した上で、このビルや吹き抜け周りが、特徴のある空間として運営されるよう前向きに検討いただきたい。

【千葉委員】　5 階のテラスについて、大通公園を見渡すことができ、今までにない空間ができるのではないかと楽しみにしている（図 7）。テラス付近には、レストランがテナントとして入る可能性があるが、一般客が 5 階まで上がり、テラスへ自由に入ることができる雰囲気を作れるかが、重要であると考える。ショップに入らなければ、テラスに出ることができないと認識されてしまう可能性もあるため、現時点でどのように誘導させるのか、例えば、イベントを行い、そこで生まれた人流を上階に持ち上げるシャワー効果をビルに持たせるなど、どのように運営していくかということを設計段階でも考えていただきたい。

　小澤委員の話題にもあったが、可能な限り早い段階で、各テナントへサイン計画やショップ周りの演出についてのルール作りを行っていただき、「荒れていかない店舗の運営」をお願いしたい。また、サインについては、経年劣化などの問題があるため、今の段階でしっかりとルール作りをお願いしたい。特に北海道は冬が長く、冬季はイルミネーションを使うショップが多いため、光に対する注意事項についても設定していただくようお願いしたい。

【事 業 者】　テラスについては、新しい視点場と言わせていただいたが、ここを訪れる方々が自由に利用することが前提の空間であるため、いただいた意見について検討して計画していきたい。シャワー効果については、事業者を含めてルール付けを考えていきたいと考える。

　また、サインの内容については、ガイドラインの重要性は十分承知しているが、用途も様々であることから、このビルにおいて、どのようにルール付けを行うかについては、今後の課題であると考える。事業者を含めて、サインコントロールの実施は共通認識として協議しており、ご意見の通り検討を進めていきたいと考えている。

【森 委 員】　札幌市は環境が本州と異なる地域であることを踏まえて、例えば照明など夜間の景観について、夏と冬で見え方が異なる積雪寒冷地域としての特徴を、どのように景観デザインに反映させたか伺いたい。

　アトリウムのデザインについて、冬期は外が真っ白な中で、室内は温室のようなグリーンが見えるという点に少々違和感を覚える。北海道は四季がはっきりしている地域であり、そういった地域で緑が一年を通して同じ様相である点についてどのように考えているか。

　地下歩行空間と建築物の接続部分は一体感が求められると同時に、地下道は方向感が掴みにくいことから、平凡的なものであれば、位置感覚のわからない個性の無いものとなる。この部分について、工夫されている点はあるか。

【事 業 者】　北海道の気候については、寒冷地であるとの認識のもと、積雪、降雪、吹き溜まりのシミュレーションを行い、処理の検討を行っている。また、カーテンウォールなどの雪対策についての検討も行っている。照明計画については、建物内から光がにじみ出ることを前提としており、特にホテルの部分について温かい光が出てくるよう計画しているが、季節によって切り替わるということは考えていない状況である。

　アトリウムに緑が一年中残る違和感については、季節に応じたポットの植栽を活用し、季節感を出そうと考えている。四季を通じて緑があるという考え方である。

　地下歩行空間との接続部分については、多方向のアクセス経路から漏れ出る光やエスカレーターの導入部分が見えるということで地下街との一体性をもたらす。方向がわかりづらいという点はデジタルサイネージやサイン等で特徴付けることなどにより誘導するよう対応したい。

【事 業 者】　ファサードのガラスの種類を慎重に検討し、四季だけでなく、その日の天気と一体となり毎日違う表情を見せるようにと考えている。

　内部については、バイオフィリックという観点から、歩行者が緑の無くなった冬の大通公園から入ってきた際に、ほっとできる温かい空間と感じられるデザインとしている。

　地下コンコースとの接続部分については、ベージュ調の壁紙を用いて温かみのある色調としている。また、暖かみを感じて近づいた人は吹き抜け部分から染み出たルーバーや緑を確認することができるようなデザインとした。

※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６年７月８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）大通西４南地区第一種市街地再開発事業（設計段階）

【森 委 員】　積雪寒冷地域としてのデザインで気になった点がある。
「雪」というファクターを排除しようという視点が若干強いと感じる。ヨーロッパ等の北方圏では「雪がある」という前提で、いかにポジティブにデザインするかということが考えられている。また、夏と冬の違いについても、例えば、冬は昼間であっても外部の自然光よりも内部照明の方が明るく、外の景色をガラスが反射するような時間が圧倒的に少ないことから、夏と同様には感じられにくい。日本は一律どこでも同じような建物が建っているように感じるが、積雪ということ、あるいは高緯度の地域であることを積極的に考えたデザインにチャレンジすることが個性に繋がると思うので、ぜひ考えていただきたい。
アトリウムについては、温熱環境をムラなく作るという非常にレベルの高い技術が必要になると考えている。フェイクグリーンとリアルな植生の混用の話があったが、リアルな植生を前提としたときの温熱環境と人の一時的な滞在のための気温コントロールをしっかり検討しなければ、提案が一年中持続されるか不安を覚える。景観の持続性という観点をおさえて検討してほしい。
札幌の再開発において、地下との接続は大きなテーマであると考えられる。垂直動線にどのような一体性を持たせるか、この地下歩道空間から垂直感が感じられるメッセージが出ると良いのではないかと考える。札幌でも地下と地上の関係を見せていくと面白いのではないかという印象を持っている。

【事 業 者】　雪があった上で楽しくなる事例がもしあれば、教えていただきたい。

【森 委 員】　例えば意図的にテラスに雪を残すことで、雪が積もり、子供たちが雪山で滑りたくなる、滞在ができる空間を考慮する。また、色彩についても地面に雪が積もることでファサードや周囲の地面の色彩も変わっていく、このような「雪の効果」というものも併せて考慮していただきたい。

【田川委員】　「舞雪」「日照雪」「吹雪」のような様々な雪のシーンを、スペースや照明のデザインにも活かす考え方がある。

【窪田委員】　屋内の植栽について、室内環境を維持しながらとなると、選ぶ植物が北海道には無い樹形の物になっていくことが多い。ここにギャップ・違和感を覚えるため、注意して選定してほしい。
西側の通りについて裏側感を感じる。両端に 2 本の植栽が計画されているところだが、街路樹も強剪定されがちな樹種であり、寂しい雰囲気になりやすいことを踏まえ、駐輪場などの機能面に配慮しつつ植栽を増やすことはできないか。
また、中通りについて、路面の店舗でにぎわいの創出に繋がると思われるが、コーナー部の植栽だけではなく、腰をかけられるスペースなどを設けて人が佇む空間も作っていただければ、中通に奥行きが生まれると思う。
これらの通りについての対応が現実的に可能であるか伺いたい。

【事 業 者】　検討していきたい。西側の植樹についてのイメージは「大きい植樹なのか」「沿道に沿った緑地帯なのか」など、アドバイスいただきたい。

【窪田委員】　平面的な緑地スペースは機能上難しいと考えられるため、駐輪場や桝等を避けながら、両端に置かれている高木の間に、高木などで緑の連続性を作っていただきたい。

【事 業 者】　人が休めるという視点も含めて検討し、計画に反映できればと思っている。

【田川委員】　公共と民間の境界部分というのは、色々な制約もあるかと思うが、パークレットの事例なども参考にパブリックスペースのあり方を検討いただきたい。

【小澤委員】　テラスについては、積雪寒冷地における積雪時や低温時の使われ方や、1 階については、歩道や大通公園と繋がる部分もあると思うので、人のアクティビティの考え方等のそれぞれの研究を調べてみると良いと考える。
アトリウムについて、機械設備による温度管理で強引に緑溢れる空間を作るのではなく、それらに頼らない方法でコントロールすることができれば、新しい北の公共空間として価値のあるものになると考える。抽象的であるが、人工的な室内環境制御の中に植物があるというような状況に違和感があると思うので、最小限のエネルギーで運営することで強引さを感じさせないアトリウムができると考える。

【事 業 者】　技術的な課題はあるが、バイオフィリックの点からも自然を利用しながら設計を進めていきたい。また「雪をポジティブに考える」という視点も念頭に置いて検討を進めることができれば良い結果に繋がっていくという感想も持っている。

【森 委 員】　札幌の高所の視点場は山が多いなか、屋上テラスは、札幌の中心部で地上レベルではない所から見せる場所を提供する良い提案だと思っている（図 7）。また、グランドレベル以外の階にパブリックスペースを設けていくことも楽しみに感じている。ただ、高所のパブリックスペースは下から人の動きが見えることで建物の印象を変えるなど、良さがより現れてくると思うが、本計画は交差点から俯瞰で見上げた時に人の動きが見えづらいと思われる。安全対策のためにガラスがセットバックしており見えづらいと思うが、その辺りの検証は行われているか。

【事 業 者】　安全性を念頭に置きながら設計を進めている。ミリ単位の調整となるかもしれないが検討したい。

【森 委 員】　現状では建物のインサイド側レベルをフラットで考えられているが、安全性を確保しながらインサイド側のフロアレベルを少し上げるといったことも発想できると思うので、ご検討いただければと思う。

【田川委員】　貫通通路の設置を市も促していることから、1 階の貫通通路は街区における公共的な意味もある。有効に活用していくため、貫通通路に面している店舗については、商業目的だけでないディスプレイ、照明、サインの計画を広場の使われ方や将来的なマネジメントと併せて計画してほしいと期待している。
計画建物は、札幌で群を抜いた大規模なカーテンウォールを採用した計画であるため、四季に合わせてガラスの透明度、反射等にご留意いただいた検討を行っていただきたい。ガラスの後ろのバックパネルの色についても関東と札幌では濃淡の見え方が異なる。この点についても研究された上で落とし込むことが非常に重要であると考える。札幌としても重要なタワーになるので慎重に丁寧な検討をお願いする。