

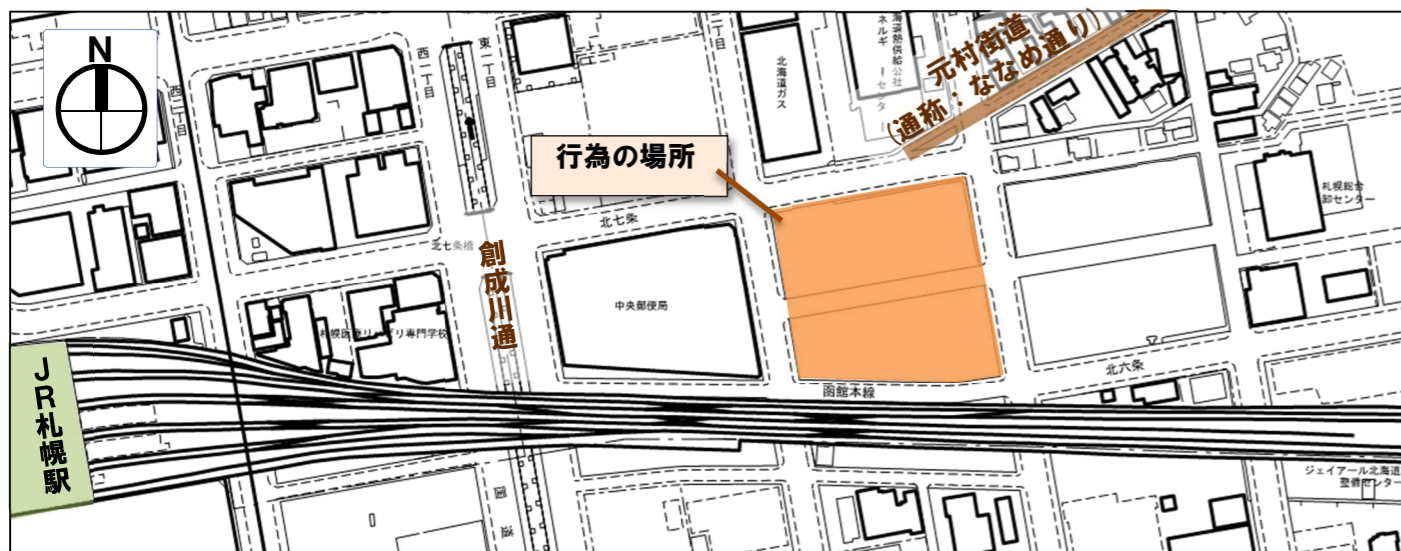
※この資料に記載された数値やコンセプト、図面、パースなどは、景観アドバイス部会が開催された令和3年9月2日時点のものであり、その後変更となる可能性があります。  
 ※この資料中のパース（CG画像）、図面、計画の考え方を示した模式図などの著作権はそれぞれ原作者が有しています。著作権法に特段の定めがある場合を除き、無断複製・転用等を禁じます。

## 1. 計画の概要

### (1) 計画概要

	共同住宅部分	ホテル部分
申出者	株式会社大京・京阪電鉄不動産株式会社・ミサワホーム北海道株式会社 代表者 株式会社大京 代表取締役 深谷 敏成 (東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目24番13号)	株式会社ペルーナ 代表取締役社長 安野 清 (埼玉県上尾市宮本町4番2号)
設計者	西松建設株式会社 北日本支社 一級建築士事務所 島田 博生 (宮城県仙台市青葉区大町2丁目8番33号)	株式会社プランテック 青柳 智彦 (東京都千代田区紀尾井町3-6 紀尾井町パークビル6階)
行為の場所	札幌市東区北6条東2丁目1-29	札幌市東区北6条東2丁目1-1
行為の種別	建築物の新築	建築物の新築
敷地面積	5,701.58㎡	5,700.16㎡
建築面積	1,649.74㎡	2,657.54㎡
延べ面積	39,857.32㎡	37,577.45㎡
高さ	99.50m	99.79m
主要用途	共同住宅（2棟）	ホテル、物販店舗、飲食店舗、公衆浴場

### (2) 位置図



### (3) これまでの経緯

令和2年2月18日

・令和元年度第5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（非公開により実施）

令和3年2月5日

・第112回都市計画審議会において、都市計画北6条東3丁目周辺地区地区計画の変更を諮問し、同意を得る。

令和3年3月23日

・都市計画北6条東3丁目周辺地区地区計画の変更を告示

令和3年9月2日

・令和3年度第2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. 景観形成方針・主旨

### (1) 遠景：都心スカイラインや自然風景との融合

・創成東エリアからJR札幌駅前につながる景観の連続性を意識し、3棟の建物ボリュームを100mの高さに揃え、統一感のあるスカイラインの形成を目指します。  
 ・背景となる山並みや空に溶け込むクリアで清涼感のある外観デザインといたします。

### (2) 中景：ボリュームを抑えて魅せる高層部と自然に親しみを覚える低層部

・高層部は透明感のあるガラスやデザインの分節化により、周辺の創成東エリアへの圧迫感を低減いたします。  
 ・低層部は緑豊かな外構と呼応する、自然を感じる石やレンガ・タイルなどの素材を用い、市民の生活に寄り添いながら、さっぽろを訪れる観光客をあたたかく迎え入れる表情といたします。

### (3) 近景：あらたな賑わいの風景の創出

・市民や観光客の憩いの場となる都市公園、エリアをつなぐ回遊動線となる歩行空間の整備や1階店舗からにじみだす活気や安らぎ、屋外イベントを通じた人々の集いを通じ、創成東エリアの街並みに、あらたな賑わいが生まれる環境を整備いたします。



北西側からみたイメージパース



全体配置図

※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3年9月2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。

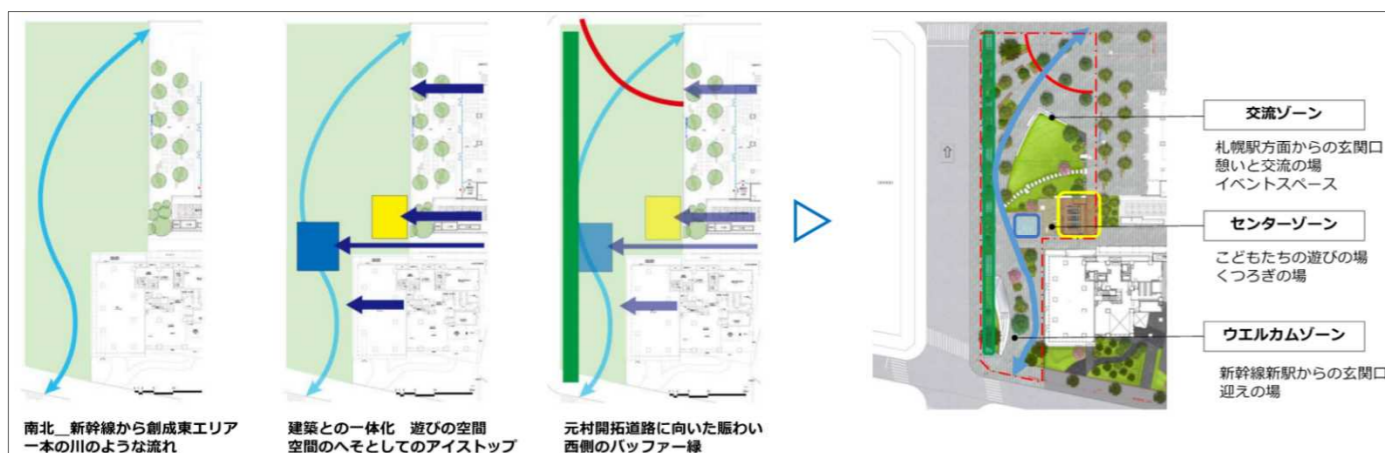
### 3. 景観アドバイス部会（設計段階）における意見交換

#### (1) 景観アドバイス部会の概要

- ・実施回：令和3年度第2回景観アドバイス部会
- ・日時：令和3年9月2日（木）10:20~11:50
- ・会場：さっぽろテレビ棟2階 すずらん・はまなす
- ・出席委員：岡本浩一部会長、小澤丈夫委員、窪田映子委員、松田泰明委員、森朋子委員、渡部純子委員
- ・出席事業者：株式会社大京、株式会社ベルーナ、株式会社プランテック、西松建設株式会社、株式会社企画設計事務所オルト、高野ランドスケーププランニング株式会社

#### (2) 意見交換の概要

- 【小澤委員】元村街道（通称：ななめ通り）に向けた賑わいのデザインをつくっていくことは、大事なコンセプトであると思うが、パースを見るとななめ通りとの関係性が必ずしも強くないようにも見える。ななめ通りとの関係性について、どういった想定をしているのか。
- 【事業者】芝生広場と舗装広場のエッジの部分を斜めに切り、ななめ通りの方向に向かせている。また、公園敷地の北東部に賑わいの塊をつくることで、ななめ通りに人を誘導したり、ななめ通りから賑わいが見えるようにしたりしたい。
- 【小澤委員】ななめ通りからの流れを賑わいで受け止めることは理解したため、具体的にどういう賑わいなのかをビジュアルで表現できると市民にも伝わりやすいのではないかと。
- 【事業者】お示しできるようにしていきたい。
- 【小澤委員】（公園部分のデザインについて）旧伏古川の流れにインスピレーションを受けたとのことだが、この敷地と旧伏古川は直接関係があるのか、あるいは、現在も何か痕跡が残っているのか。
- 【事業者】古地図を見る限りは、敷地内を旧伏古川が流れていたと思われる。その流れをひとの流れ、回遊性に見立ててS字カーブのデザインを取り入れた。
- 【小澤委員】歴史や、それが広場デザインに活かされていることが訪れた人にもわかるようなメッセージが書かれたプレートなどがあれば楽しいのではないかと。ご検討いただければと思う。



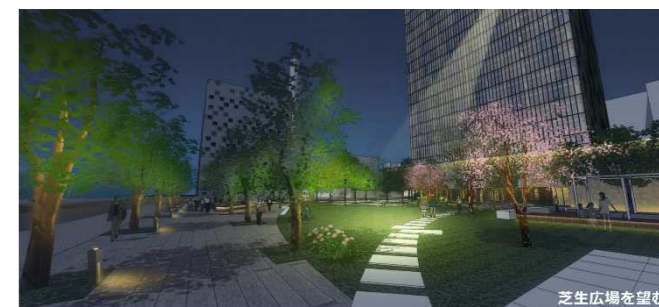
公園部分のデザインの考え方

- 【小澤委員】集合住宅東棟の北側にある機械式駐車場が、ホテルのエントランスから見た際に視界に入るのではないかと。このことについてどのように考えているか。
- 【事業者】ホテルのエントランスからの見え方を阻害することも考えられるため、通り抜け通路側にも何らかの修景を行うなど検討したい。
- 【小澤委員】ホテルの顔を作るうえで、機械式駐車場の通り抜け通路側の修景は大切と考えている。マンション側の敷地だと思うが、ホテルの顔をつくり、全体としてまとまった空間となるように検討していただきたい。

- 【小澤委員】マンション居住者の自転車はどのようにアクセスするのか。自動車、歩行者、自転車の動線は整理されているのか。
- 【事業者】それぞれのマンションの北側に専用のエレベーターがあり、南側の車寄せとは重複しない動線としている。（マンション西棟の自転車用エレベーターへは通り抜け通路を通ることを想定）
- 【小澤委員】通り抜け通路の安全が確保されて、心地よい空間となるように検討していただきたい。

【窪田委員】公園部分以外の照明計画について、どのような考えを持っているか。

【事業者】ホテル、マンションともに1階にはガラスを多用しており、夜においても、1階店舗の賑わいが街区に対してにじみ出すつくりをしている。周辺の通りに対しては、建物側からも、そういったあかりを提供したい。歩道部分に街路灯が整備されていないため札幌市にも要望を上げているところであり、外構については今後詳細を詰めていくが、歩道の街路灯とも調整を図っていききたい。



公園部分の夜間イメージ

【窪田委員】当該地域は、隣接する高架下など暗い印象が強く、照明は、安心なまちなみ景観という意味でも重要なテーマであるため、街区全体で検討していただきたい。

【窪田委員】新幹線の札幌延伸に伴って、今後、周辺には高層の建築物も建ってくると思われる。この場合、上から見られることが増えることから、屋上部分のつくり方や上から見た場合のグラウンドデザインも重要となるのではないかと。

【事業者】上からの視点については、現段階では回答できない。いろいろな視点からの見え方を改めて検討していきたい。

【窪田委員】街区全体としてグリーンインフラのような排水の考えを取り入れているのか。

【事業者】確定しているのは公園内のバイオスウェルや芝生広場下での雨水処理についてであるが、公園だけでなく街区全体で、そのような考えを取り入れていけたらという姿勢ではいる。

【窪田委員】歴史を読み取りつつ、先進的な課題にも取り組んでいく姿勢で進めていただければと期待する。

【窪田委員】ななめ通りとの関係性については、エリアマネジメントとの関わりが重要になってくると思われる。うまく進めていただければうれしい。

【松田委員】ホテルの前の延長に比べて車路の面積が非常に大きい。ここまで車路の幅を広くとる必要があるのか。

【事業者】観光バスも出入りする予定であることから、その軌跡に沿って大きめにとっている。

【松田委員】車路からつながる歩道部分の舗装素材はどのようなものを考えているか。

【事業者】（素材を提示して）ホテルの中の車路と同じ舗装（ピンコロでタイルに近いようなもの）で歩道部分も舗装する予定である（歩道部分の舗装については、市との協議中）。

【松田委員】ピンコロは歩きにくかったり、キャスターバックが引っかかったりもするため、平板ブロックなど、もう少し平らなものにすると良いのではないかと。

【松田委員】車路からつながっている歩道部分を低下で処理していくと、歩道部分に勾配が生じるのではないかと。

【事業者】バリアフリーを考えて、基本的には2%以内の勾配で持ってくることにしている。

【松田委員】バリアフリー法の2%の勾配にかかわらず、なるべくフラットになるように検討していただければ。

【松田委員】遠景から塔屋が目立つ部分がある。今後、工夫する余地があるか。

【事業者】見え方について、どういうつくりをしていくのかは未定である。今後、詳細を詰めていく中において、ご意見を反映していければと思う。

※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3年9月2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。

【松田委員】1階から2階の水平の構造・形状、デザイン、素材が歩いている人にとっては建物の印象になってくる。ここのつくりを丁寧にする必要がある。

【事業者】低層階については、事業者が別々などところであるが、街区一体で開発をするなかで、合わせられるものは合わせていきたい。

【松田委員】用途が違うので、デザインは違ってくるが（マンションらしい、或いはホテルらしいデザインの必要性）、その中でも、街区としての統一感を損なわないように、検討いただければと思う。

【松田委員】街区内の居住者やホテル利用者が災害時に利用できる防災的な要素を公園内に設けることについて、何か考えていることはあるか。

【事業者】そこまで議論は進んでいない。

【松田委員】街区内に、災害時に対応できるものがあると、住んでいる人にとってもいいし、公共の他に施設に対する負荷も減ると思われるため、検討するとよいと思う。

【渡部委員】サイン計画について、4点助言したい。

①夜も滞在者が多くなると思うので、ものによっては照明入りのサインも必要になるのではないかな。

②地域の歴史や災害対応などに関するサインは、公園の入口付近だけでなく、人が佇むベンチの付近などにあってもいいのではないかな。

③植栽が豊かなため、北海道特有の植栽や見られる生き物の解説など、公園に来た人が楽しんで見られるような案内を設けるのも良いのではないかな。

④東側の道路については、ホテルとマンションの駐車場の出入口が並んでいて、使用者が混乱しないような配慮が必要と思われる。例えば、マンションの駐車場は不特定多数が利用するわけではないため、ホテルのサインと比較して少し小さめにするなどの対応が考えられる。

【事業者】ご意見を取り入れて、検討していきたい。

【渡部委員】歩行者も多いので、安全性にも配慮したものでしていただきたい。

【渡部委員】工事に関して、工期も非常に長いため、真っ白な仮囲いの状態が続くのは望ましくないのではないかな。例えば、交通量の多い道路に面してグラフィック的なものがあると、開発に対する人々の気持ちも無機質なものにならないのではないかなと思う。また、子どもも多く通ることが予想されるため、安全に役に立てるような内容があっても良いと感じた。

【事業者】それぞれの工事施工業者間で、地域に貢献できる仮囲いのあり方を検討・協議したい。

【森委員】札幌駅の周辺には、既に高層マンションが何棟か建築されている。テレビ塔の付近から今回のマンションを見たときに、周辺の高層マンションと今回のマンションとが、群になって見えてくると思われる。周辺のマンションは、無彩色で色味の少ないシャープなイメージのマンションが多く、茶系の住宅地的なイメージにした場合、やぼったい印象とならないか不安がある。広域的な視点から周辺のマンションの色を確認し、色味を検討いただきたい。

【事業者】基本的には白を基本として、どちらの方向に寄せていくのかという際に、寒色ではなくて暖色系の方の白にもっていかうと考えている。周り的高層建物と違和感のないようなものにしていきたい。

【森委員】暖色系に寄せる方がよいのかも、検討の余地があると考えている。オフィスビルの多い周辺環境を考慮すると、シャープな印象の方がふさわしいのではないかなとの感想を持った。

【森委員】東側の街並みをきれいにつくっていくことは、非常にインパクトがあることだと思っているが、ホテルとマンションとの間で例えば色味をそろえたとしても、微妙な違いが生じて最終的にちぐはぐな印象となってしまうとつまらない。丁寧な調整をお願いしたい。

【事業者】これから設計を進めていくうえで詳細を詰めていければと思う。

【森委員】地区施設「緑道1号」と「歩道沿い空地」の設えが同様なのが気になった。「緑道1号」が本当の意味での安全な緑道になればよいと思う。

【事業者】「緑道1号」は、高木を配置しつつ、安全に関しては、足元にボラードがついているようなものとなっている。また、ホテルの光が漏れることによって夜間も明るさを感じられる空間となると考えている。

【森委員】「緑道2号」、「緑道3号」につなげていくため、緑の量を増やし、緑道としてきちり作って欲しい。例えば、歩行する空間をある程度作り、ほかの部分は自然な地形をつくることによって安全を確保するなどが考えられる。

【事業者】検討したい。

【森委員】周辺の歩道はガードレールもない状況であり、子どもが遊ぶ公園としては若干危険ではないかと感じた。単にボラードを増やすのもいい案とは思わないが、安全面にも配慮したデザインになればと思う。

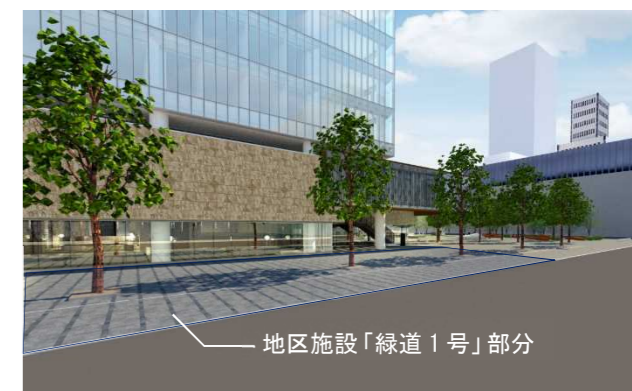
【岡本委員】通り抜け通路が、高層な建物に囲まれた落ちくぼんだ空間に感じられてしまうのではと危惧している。通り抜け通路をヒューマンスケールでみるとどんな空間になるのか。

【事業者】これからの検討になるが、通り抜け通路はホテルとマンションの両敷地にまたがるため、通り抜け通路のパースを起こすなどして、両事業者間で調整したい。

【岡本委員】ぜひ調整していただいて、よりよいところにつながっていけばよいと思う。

【岡本委員】マンションの低層部にれんがやタイルなど自然の風合いを生かした素材を用いるとのことだが、具体的にどのようなものなのか、材料サンプルなどがあれば、説明いただきたい。

【事業者】(材料を提示して説明)



ななめ通りから見たイメージパース

以上