

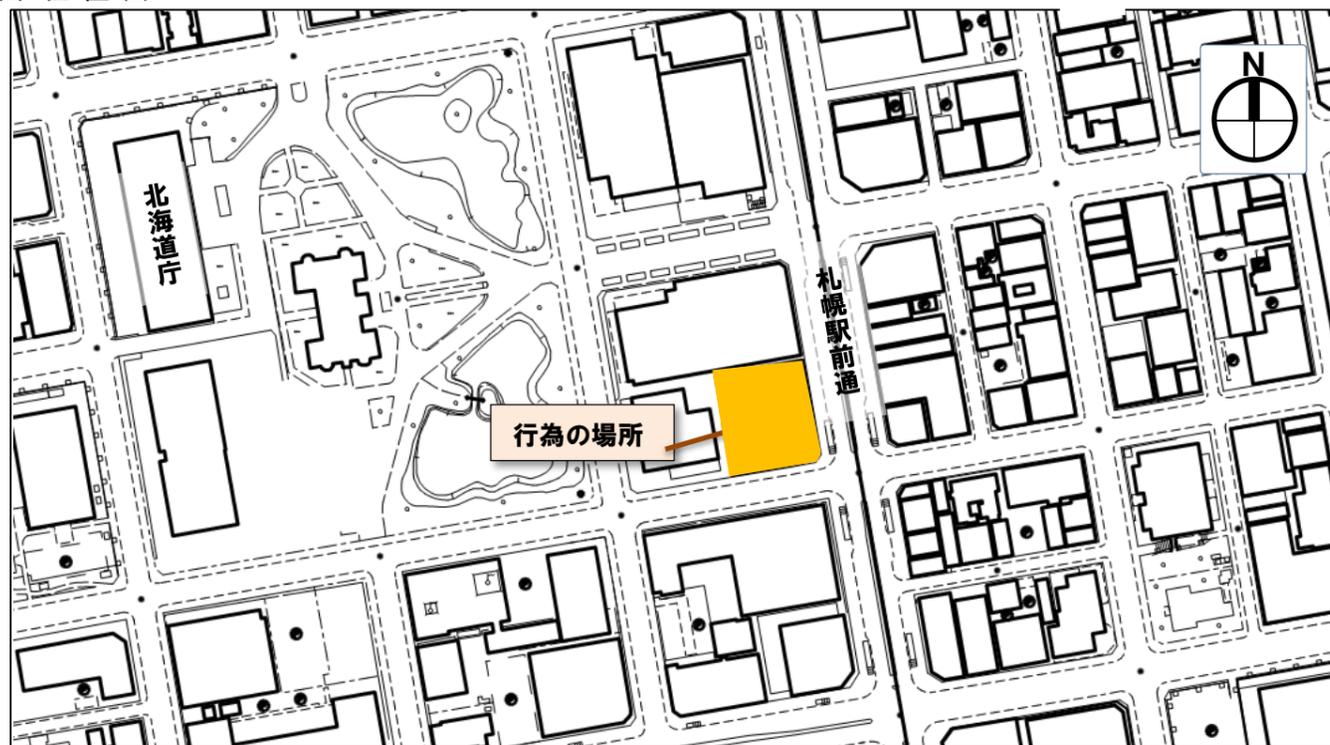
※この資料に記載された数値やコンセプト、図面、パースなどは、景観アドバイス部会が開催された令和4年2月3日時点のものであり、その後変更となる可能性があります。
 ※この資料中のパース (CG 画像)、図面、計画の考え方を示した模式図などの著作権はそれぞれ原作者が有しています。著作権法に特段の定めがある場合を除き、無断複製・転用等を禁じます。

1. 計画の概要

(1) 計画概要

申出者	東京都千代田区大手町一丁目1番1号 三菱地所株式会社 代表執行役 吉田 淳一	行為の場所	札幌市中央区北2条西4丁目1-1, 1-2, 1-4, 1-5
		行為の種別	建築物の新築
		敷地面積	2,550.70㎡
		延べ面積	35,478㎡ (暫定)
設計者	東京都千代田区丸の内 2-5-1 丸の内二丁目ビル 三菱地所設計 松井 章一郎	建築面積	2,177㎡ (暫定)
		高さ	79.875m (暫定)
		主要用途	事務所、ホテル、店舗

(2) 位置図



2. コンセプト

整然の中の躍動

整った透明性の高い外装とすることで、北海道のビジネス街としての品格を保ちながら、建物内の人々の出会いや交流をまちなに見える化をする。

遠景：品格と自然要素のある周辺と調和
 新たなランドマークの創出

中景：地下地上が繋がり立体的な賑わい創出

近景：人々の活気の見える化

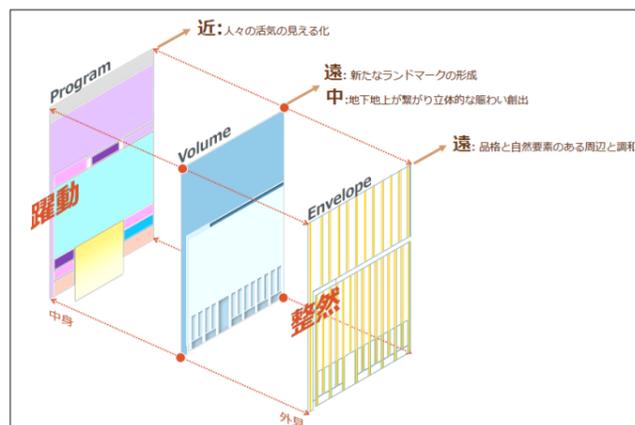


図1 コンセプトイメージ

(1) 遠景：外装デザイン

品格のある通りに調和する整然とした外装計画

- ①周辺と調和する縦基調の構成
- ②自然要素の取込

(2) 遠景・中景：ボリュームデザイン

建築構成と一体となる景観形成によるボリューム

- ①スカイラインを形成し、新たな賑わいとなるランドマークを高層部に形成
- ②低層部は周辺との連続性に配慮
- ③街角の印象を高めるよう配慮した形態意匠
- ④札幌駅前通に面してオープンスペースの設置 (1Fピロティ)



図2 外観イメージパース

(3) 近景：プログラムデザイン

人々の交流を促す仕掛けを意識的に混在させた内部機能

- ①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
- ②低層部、テラスで内部の賑わいをまちなへ染み出す

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5回景観アドバイス部会
- ・日時：令和4年2月3日(木) 14:30~15:50
- ・会場：カナモトホール2階 第2会議室
- ・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：三菱地所株式会社、株式会社三菱地所設計



写真1 部会の様子

(2) 意見交換の概要

【小澤委員】基壇部屋上のテラスとみどりを組み合わせて、札幌駅前通北街区の新しい60mスカイラインを作ると提案いただいた。パラペットと植栽の密度と高さが、断面図とパースとでイメージが異なると思う。インパクトを出すために、ある程度みどりのボリュームが見えた方が良いと思うが、みどりの量を確保することは技術的に可能か確認したい。

【事業者】ある程度密度や高さを感じられる植栽を目指したいと考えており、それに耐えられる土の量等は確保する予定である。

【小澤委員】テラスの居住性を確保するために、風等のシミュレーションをする必要があるのか確認したい。

【事業者】実施設計や現場で調整しながら居住性の良い空間としたい。その他に雪の処理方法も大切だと考えており、雪を解かず手法をとるのか、雪を見せる手法をとるのか、いずれも考えつつ、人が居やすい空間にしていきたい。

【小澤委員】景観計画重点区域(札幌駅前通北街区地区)の街並みの目標像の一つに「メインストリートとして品格ある街並み」と掲げられていることをはじめ、「品格」という抽象的な言葉が札幌駅前通北街区の各種パンフレットなどで使われている。この言葉と照らした時に、このビルが駅前通の中でどのように見えてくるのかを気にしながら本件を見ていた。ガラスの色、反射率、内部の使い方などによって見え方が変わるので、検討していることがあれば伺いたい。

※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4年2月3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）北海道ビルディング建替計画（設計段階）

【事業者】ガラスの色は、北海道の気候に耐えられる環境性能によって決まってくる側面はある。一方で、低層部は中が見えることが重要と考えているので、透過度も意識しつつ選定したいと考えている。また、高層部は空の映り込みも考慮したい。また、照明は今後の実施設計で、「品」のあるものとなるよう検討していく。

【小澤委員】市民は完成したものしか見ることができないので、品格という言葉に立ち返りながらガラスの色などを丁寧に検討いただき、この建物を様々な場で説明されることを期待する。

【小澤委員】広場空間は特徴的で期待が大きい。市民の方に自由に使ってもらいたい一方で、汚れたままになると人が寄り付かなくなることが考えられる。今後の検討になると思うが、管理について検討していることがあれば伺いたい。

【事業者】札幌駅前通地下歩行空間に接続している他社のビルを弊社のグループ会社で管理しており、同等の管理はする予定である。詳細については今後検討する予定である。

【小澤委員】乱雑になりすぎず、清潔で安全に使われる自由な広場になるように期待したい。

【事業者】チカホに大階段が接続しているビルもグループ会社で管理しており、同等の管理をする想定。詳細については今後検討する。

【森委員】形態の説明があったが、60mまでフロア数を上げることが用途的に難しかったのか聞きたい。

【事業者】用途のボリュームもあるが、60mまで立ち上げてしまうと、高すぎてテラスの視認性、存在感に欠けることを懸念した。また、北三条広場からすり鉢状のスカイラインをつくる意図もあった。



図3 北三条広場・道庁を中心としたすり鉢状のスカイライン

【窪田委員】屋上をみどりと賑わい用途で見せていくことを理解した。テラスを視点場とし街並みを見せることも想定するのであれば、植栽する場所と街並みを見せる場所をつくることになると思う。一方で、道路から見上げた時には、歯抜けた印象にならないようバランスをとって植栽する必要があると思う。植物は生き物なので4~5mの植栽を維持する難しさはあるが、それを支えられる植栽基盤が大切だと思う。中庭の植栽もの基盤も含め継続検討していただければ。

【事業者】低木と高木を織り交ぜていく計画であるが、現段階では植栽は図面上に仮で入れている段階。色合いや見え方などを今後検討していきたい。

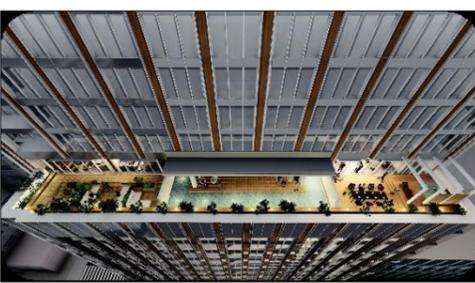


図4 基壇部とみどりのパース

【窪田委員】道庁のみどりにつなげていくことを目指し、1階南側にみどりが配置されることは良いと思う。ただ、1階の限られたスペースのみどりを配置したように見えるので、手前に1本植えたり、隣地の敷地にあるみどりとつながりをつくることなど検討されてはいかがか。また、南側の面がセットバックすることにより、隣地の建物とのつながり方が変わるため、つなぎの部分の作り方が大切だと思う。計画建物の2階レベルの切り替えしと1階のみどりを入れることによって、隣地建物と道庁へのつながりができたら良いと思った。

【事業者】道庁に向かう通りとしての顔づくりをしていきたいと考えている。

【渡部委員】壁面のサインは11階あたりの高さに設置されると視認性が高いと思う。自立式の総合案内板が壁面に沿って設置されるのは、外壁をガラスとして内部用途を見せる関係から、設置位置については工夫されたほうが良いと思う。テナントサインについて、設置方法にルールがあるとよい。有効空地のサイン位置が南側にあるが、有効空地と異なる位置に設置されることは避けたほうが良いと思う。

【事業者】位置については、意見は踏まえて今後丁寧に検討していきたい。

【松田委員】南側のみどりはウォールが高いと視線にみどりが入りづらく、壁が目立ってしまう。地上部にみどりが少ないことから、その点については工夫がされたほうが良いと思う。

【松田委員】歩道から駐車場入り口内部が良く見えるため、中の作り方も配慮していただけると印象が良くなると考える。

【松田委員】南側から歩いてきたときに、南東側のコーナーがよく見える（特に2階部分）。内部の作り方が重要だと思うのでご配慮いただきたい。北海道らしい自然素材を使用する旨の記載があるがどんな材料・色のものを使う予定なのか。

【事業者】柱は木目調と記載しているが、これに拘らず「品格」を感じさせる材料を今後検討したい。

【松田委員】地下鉄の入口を取り込む予定であるので、入口をわかりやすくしつつ、かつ、品格のある作り方をいただければ、ビルとしても良くなる。

【松田委員】本計画はチカホとの接続の参考モデルになると思う。接続空間の天井高さを高くしている良い事例があるので、ぜひ参考にいただければ。

【事業者】引き続き検討していきたい。

【岡本委員】チカホと広場の接続部分の幅を広く取り、チカホとの連携をとることを考えているようだが、店舗の前でイベントが行われることを店の人は歓迎しにくいと思う。接続部分の使われ方を含め今後検討をしていただければ。

【岡本委員】立体広場は魅力的になりそうで期待できている。一方で2階に上がってすぐにオフィスラウンジが目に入ると、自由につかえないと思われてしまうので、足が向きやすい工夫があるといいと思う。

【事業者】今後運営面やサイン計画にて期待に沿えるよう配慮する。



図5 立体広場のイメージ

【渡部委員】チカホとの接続部分の案内板は集合化したほうが、見やすく案内できると思う。

【事業者】引き続き検討を進めたい。

【松田委員】地下の店舗前の空間は、店舗専用の使われ方にならないよう工夫いただきたい。

【事業者】現時点でテナントは決まっていないが、使われ方の趣旨に賛同いただけるテナントに入ってもらいたいと思っている。

【松田委員】現在の北海道ビルディングは歴史があり、内部に価値のある石材、木材が使われており、これを知る人も少なくないので、歴史継承する方法を検討いただければ。

【事業者】承知した。歴史の継承の仕方を継続検討する。