

※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、景観アドバイザーが開催された令和4年11月16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7東3計画新築工事

1. 計画の概要

(1) 計画概要(申出時)

申出者	東京都新宿区西新宿2丁目4-1	行為の場所	札幌市東区北7条東3丁目28-11ほか
	住友不動産株式会社 住宅分譲事業本部	行為の種別	建築物の新築
	事業計画部長 小島 武郎	敷地面積	2,049.90 m <sup>2</sup>
		延べ面積	11,572.40 m <sup>2</sup>
設計者	宮城県仙台市青葉区大町2丁目8-33	建築面積	1,025.43 m <sup>2</sup>
	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	高さ	59.96m
		主要用途	共同住宅

※確認申請の審査に伴い延べ面積が12,011.21 m<sup>2</sup>、建築面積が957.28 m<sup>2</sup>、高さが59.985mとなったと令和5年3月13日に申出があった

(2) 位置図



2. 景観形成方針

古さとあたらしさの共存

札幌開拓使の時代よりまちづくりの基盤を担う「職」と「住」の中心であり昔ながらの風情が今も残る創成東地区かねて石狩方面の主要道路として機能し、基盤の目状の札幌のまちづくりのなかで、特徴的な元村開拓道路大規模再開発プロジェクトが続くJR札幌駅周辺の近代的な都心部のまちづくり  
 本計画は創成東地区のまちづくり計画「職」「住」「遊」が近接するまちーの高品質な住環境としてこれまでの地域の歴史性とこれからの新しいくらしが共存するような景観の形成を目指します

遠景 ふるい都市軸に配慮し、建物の圧迫感を低減します

中景 歴史的なまちの景観資産に配慮し、調和のとれた景観を形成します

近景 付帯工作物・駐車場の配置などの見え方に配慮します

3. 景観アドバイザー会における意見交換

(1) 景観アドバイザー会の概要

- ・実施回：令和4年度第3回景観アドバイザー会
- ・開催日：令和4年11月16日(水)
- ・会場：さっぽろテレビ塔2階「あかしあ・しらかば」
- ・出席委員：岡本浩一部会長、小澤丈夫委員、窪田映子委員、千葉淑子委員、松田泰明委員
- ・出席事業者：住友不動産株式会社、西松建設株式会社



(2) 意見交換の概要

(小澤委員)：ななめ通り側から見た時の駐車場棟とゲートの仕上げや素材について確認したい。

(事業者)：ゲートはタイル張りを予定している。駐車場棟は主に板金を予定しており、植栽の背面となる低層部分はタイルを検討している。これらの色合いは未定だが、共同住宅低層部の色合いを踏襲する方向で検討を進めている(図1、図2)。

(小澤委員)：ななめ通り側に対して気を使うことは良いことであり、前向きに色や素材を検討いただきたい。一方で、ななめ通りは歴史的には重要ではあるが、この通りに並び立つ建物は統一感が少ないため、本計画敷地内ですっきりまとめていただくことが有効と考えている。

(事業者)：実際にななめ通りを歩くと、中低層の建築物による雑然とした印象を受け、通りに対する景観配慮に悩むところがあった。現在は通りに面して植栽が少ないため、顔づくりとして植栽を活用したいと考えている。



図1 敷地南西側からの見え方 図2 敷地南東側からの見え方

(小澤委員)：検討中の敷地北東側の外観デザインは、北西側とイメージが異なっている(図3、図4)。北東側は北海湯の背景になる大切な面であることから、どのような考え方で設計されるか伺いたい。

(事業者)：東側の立面は現在検討を進めているところである。西面や北面の意匠を東面にも採用すると、「北海湯」とデザインが合わない印象があり、すっきりとした印象の外観とする方向で考えている。

(小澤委員)：「北海湯」の背景になる面をすっきりとした印象とする考え方がある一方で、あまり淡泊にしまうと、バルコニーや色彩などによる表情豊かな北西側と比較し、気を使っていない裏側のような印象が出てしまう可能性



図3 敷地北西側からの外観

図4 敷地北東側からの外観

※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4年11月16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7東3計画新築工事

がある。北西側ほど表現は強くなくても、「北海湯」との相性を見ながら検討を進めていただければと思う。

（小澤委員）：北側と西側の立面にアクセントで使用されている茶色の素材の質感や雰囲気を知りたい。

（事業者）：古材の雰囲気があるウッドデッキ調のタイルを検討している（サンプルを持参し提示）。

（小澤委員）：検討の向きは良いと思う。北東側の立面含め、全体の色のバランスを検討いただきたい。

（窪田委員）：サービスアプローチの周辺に、来客用駐車場の装飾塀や隣地境界に沿ってみどりのハッチング、フェンスが設置されるようだが、具体的にどのような仕様となる予定か（図5、図6）。



図5 敷地北側からの外観

（事業者）：塀の設置やみどりの配置を予定しているが、敷地条件の観点から様々な調整をする必要があり、詳細は検討中である。

（窪田委員）：パースのような雰囲気であれば良いと思う。「北海湯」は北8条通側に面して顔がつけられ、ヒューマンスケールな建物となっており、計画建物はこのスケール感に近い縦のラインで分節されていて、これらが並んだ時にリズムが感じられ良いと思っている。サービスアプローチによるポイドが「北海湯」に対してゆとりをもたらしていることは良いと思うが、このポイドが、リズムを分断しないものとなると良いと思う。そのためには、フェンスや装飾塀の色味や素材、位置・高さ、形状が重要になると考える。

（松田委員）：コンセプトや景観形成の考え方については、共感できるところが多いが、スタディ途中の部分も多々あり、議論する素材が十分ではないことが残念である。今回の部会の意見を通じてより良いものになるよう意見交換をしたい。「北海湯」との隣接するフェンスは、西側から東側に向かう歩行者等が「北海湯」を見る関係を考慮すると、道路に近い部分はもう少し低い塀の方が見る見られるの関係ができ良いと感じる。このフェンスと車路の舗装、装飾塀は「北海湯」と距離が近く、一緒に見られることを考慮すると、「北海湯」が主役になるように控えつつも、品のある仕上げを検討いただきたい。

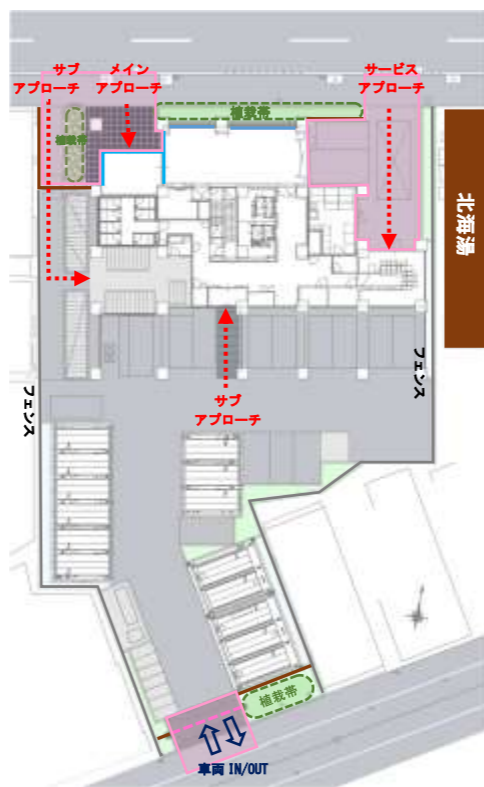


図6 配置計画

（事業者）：現在、サービスアプローチは車路であることからアスファルトを予定している。

（松田委員）：配慮としてタイルやブロックまで採用しなくても、脱色アスファルトなどの採用を検討いただきたい。北東側の立面は北西側と比べ、裏側の印象が強い。北西側の4階までに採用している意匠を、北東側にも採用することができると、「北海湯」との調和も図ることができるのではと感じている。

（事業者）：検討が詰めきれていない部分であるので、意見を踏まえ、事業者と調整を行いたい。

（千葉委員）：館銘板と照明計画に関する資料がないため、これらの考え方を伺いたい。併せて、歩行者から見えるサインの設置等について考えがあれば伺いたい。

（事業者）：館銘板については現時点で詳細は決まっていないが、極端に大きいものは考えていない。来客用の駐車場を示すサインは出てくることを想定している。照明は、エントランスホールがガラス張りであるので、暖かみのある色味のものを採用する予定である。

（岡本委員）：検討中の事項が多々あったが、部会で様々な意見があることを見越し、議論できる内容をかなり絞るような資料構成にすることもできるように感じたところがある。設計のスケジュール上、やむを得ずに提出されたら受け止めて良いのか。

（事業者）：今回景観プレ・アドバイスは、札幌景観資産の「北海湯」の近接敷地であることから対象となっており、委員の方々もそのことに意見が注力されると考えたところがある。また、ななめ通りについても札幌の特徴的な景観を構成する軸として捉えたものの、現在の景観をどのように考慮するかまで結びつけるに至っておらず、資料の作り方に差が生じたことは事実である。

（岡本委員）：北8条通に面してボリュームのある植栽帯を予定されているが、想定している樹種をどのように配置し、実際に見え方としてどのように見せるか確認したい。

（事業者）：高さ2m程度の植栽を中心に配置することを検討している。アプローチの西側は、4m前後の中木を中心に構成することを考えている。事業者側も植栽を大切にされているので、みどりのボリュームが大きくなる予定である。北側に面する植栽帯のため、耐陰性の高い樹種を採用しつつ、明るい雰囲気となるようなものを選びたい。



ヤマボウシ 株立

プンゲンストウヒ

（岡本委員）：西側からの歩行者からは、エントランス周辺のみどりが見え、その背景に計画建物や「北海湯」が見えてくる。また、東側からの歩行者からは、「北海湯」がまず見え、その次にみどりが見え、その背景に計画建物が見えてくる。みどりがバッファーの役割を担うことから、ある程度のボリュームがあった方が良く考える。事業者側でもみどりは大切にされると話が合ったので、その点は期待している。



エゾヤマツツジ

エゾムラサキツツジ

（松田委員）：北8条通りとななめ通りとのデザインの統一性の話があったが、むしろ多少独立したものとして、かつ時間軸を長く捉えて、ななめ通りが今後良くなるきっかけとなるデザインを提示する考え方もあると思う。