

※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) ヒューリック札幌建替計画 (Ⅱ期) (設計段階)

1. 計画の概要

(1) 計画概要

申出者 東京都中央区日本橋大伝馬町7番3号 ヒューリック株式会社 代表取締役社長 前田 隆也	行為の場所	札幌市中央区北3条西3丁目1-44、-47 ~50、-89、-90、-97
	行為の種別	建築物の新築
	敷地面積	2,545.92㎡ (Ⅰ期+Ⅱ期)
	延べ面積	約33,483㎡ (うちⅡ期:約22,288㎡)
設計者 東京都新宿区西新宿1丁目25番1号 大成建設株式会社一級建築士事務所 小林 浩	建築面積	約2,350㎡ (うちⅡ期:1,300㎡)
	高さ	約80m (Ⅰ期:約50m)
	主要用途	事務所、物販店、飲食店、ホテル (Ⅱ期)

(2) 位置図



2-1. 開発方針 (景観アドバイザー資料より)

- White Grove~活気と多様性のある、新たな都心ライフを創出する「進取の森」~
- ・まちづくりを牽引する新しさ (パイオニアリング)
 - ・暖かさと活気 (ホスピタリティ)
 - ・時代性・多様性への対応力 (サステナビリティ)

2-2. デザインコンセプト等 (景観アドバイザー資料より)

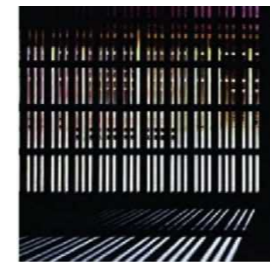
- (1) 国際都市札幌の玄関口の景観にふさわしい、まとまりある街並み景観形成に寄与する、地域性を表現した外観デザイン
- まちのつくりと調和した建物構成、上質な都市景観を形成する繊細で明るい外観の色調、ランドマーク性と賑わいの連続性が高い建物構成
- (2) まとまりある街並みを形成する高さ50mのストリートウォール
- 北3条通を頂点にゆるやかに連続するスカイライン、ホテル客室の付加価値を高める建物構成

2-3. 外観デザイン (景観アドバイザー資料より)

(1) 北海道の特徴的な風景をモチーフに、環境低負荷型社会・賑わいあるまちづくりにつながる外観デザイン



白樺木立
 白樺の木立を連想させる変化のある白い縦基調の外壁とすることで、北海道・札幌の玄関口に相応しいランドマークとなる外観デザインとする。



格子による陰影
 格子のある外装・彫りの深い外装として、繊細な陰影によって時間で変化する豊かな表情をつくりだし、日射を遮蔽し周辺建物からの視線を制御する。



賑やかさ
 変化のある外観デザインとすることで連続する賑わいを表出したファサードデザインとする。歩道状空地は、賑わい創出に寄与する。



図1 札幌駅前通北西側から計画建物を望む (全景)

- (2) 都市スケールでありながら圧迫感のないストリートウォール
- ・胴部 (空に抜ける軽快な軒線が圧迫感を軽減)
 - ・高層部 (胴部より軽快な表現としてストリートウォールを強調)
 - ・低層部 (屋内外の賑わいがつながる雁木空間)

- (3) 気品のある美観を維持する外装・内装・設備計画
- ・華やかな夜景を演出
 - ・遠景への影響の少ない設備機器や塔屋の配置
 - ・歩道への落雪のおそれを軽減する外装計画



図2 交差点からのボリューム

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 : ヒューリック株式会社、大成建設株式会社

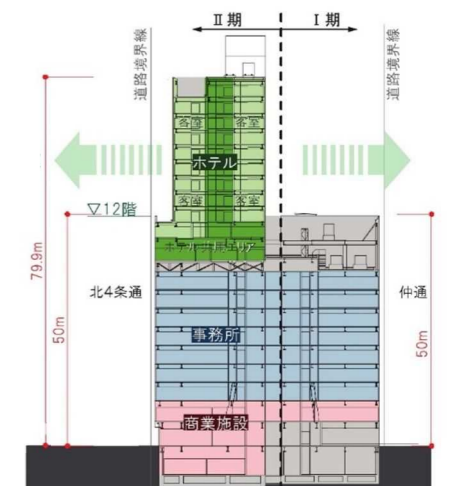


図3 計画建物断面図 (南北)

※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) ヒューリック札幌建替計画 (Ⅱ期) (設計段階)

(2) 意見交換の概要

【松田委員】Ⅰ期はどこまで完成しているか、低層部の外観パースで示してほしい。

【事業者】パースでいうと手前側、入口のエントランス部まで完成している。(図4)

【松田委員】Ⅰ期、Ⅱ期の各範囲がわかるよう、線を引いてわかりやすく表現してもらいたかった。



図4 札幌駅前通り南西側から計画建物を望む

【松田委員】ストリートウォールの高さについて、これまでの検討で、なぜ60mではなく54mなのかとの議論があったと思うが、本日の説明を聞くと更に4m低い50mとなっているようだが間違いはないか。

【事業者】そのとおりである。既にⅠ期部分がストリートウォール高さ50mで完成している。

【松田委員】Ⅰ期が完成してしまっているのであれば、Ⅱ期は合わせざるを得ないため、この後議論する意味がないが、60mに高くできないかという議論があった中、更に高さを下げたことを知り残念に思う。

【松田委員】札幌駅前通地下歩行空間(以下「地下歩行空間」という。)は、年間の6か月ほど雪が降る札幌にとって特に重要なものであり、夏も利用者が多く、地下歩行空間と建物との接続は非常に重要な事柄であるため、北海道らしさ、札幌らしさがもう少し接続空間のデザインに表れても良いと思う。

利用者は、地上のビルをイメージしながら地下歩行空間を歩いている。地下歩行空間との接続部分と、地上のデザインコンセプトのイメージが合っているとビルを認識しやすく利用もしやすいが、地上と地下のコンセプトの関係が薄く感じられ、ビルの認識という点において少し残念である。デザインコンセプトとして、白樺の木立や格子、北国らしさを強調しているが、地下歩行空間との接続部分についてはあまり活かされていないと感じており、デザインコンセプトを尊重しながら地上部のビルもイメージできるような北海道らしさを具現化するデザインを是非検討いただきたい。

【事業者】いただいたご意見を真摯に受け止めて、これからも検討したい。

地下歩行空間の木立のデザインについては、商業空間らしくにぎわいのあるデザインとして形を変えた木立とした。建物のコア部分については、外装に近い縦ストライプのデザインを入れ込んだり、建物の連続をもたせるようブラッシュアップしていきたい。(図5、6)



図5 地下歩行空間から計画建物を望む



図6 地下から1階へ上るエスカレーター

【松田委員】地下部のパースについて、実際には柱があるのに薄く、透けて表現されており、本当にこのように見えるのか確認したい。適切な議論を行うため、実際には透けて見えないのであれば、そのように正確に表現すべきである。(図5)

【事業者】柱奥のサイン関係が見えよう、柱が透ける表現としたが、正確なパース表現にすべきであった。

【松田委員】地下歩行空間を歩くと、柱は身体の近いところにあり、ボリュームがある目立つ存在である。本来は、そのあたりを議論したかった。

【窪田委員】Ⅰ期の完成している部分は、仲通りに対して緑化と滞留スペースが充実しており良いと感じた。植栽についても、ツルものを採用したりなど色々考えられたと思う。(図4)

一方、今回のⅡ期について、敷地境界からセットバック(北4条通から1.6m、札幌駅前通から2m)しているが、元々はⅡ期の方でも北4条通り側にポケットパークのようなスペースを計画されていたと思うが、なくなった経緯を教えてください。(図7)

メインとなる通りに対して人が滞留できるスペースを設けて、そこににぎわいを創出するという建物がこれまでにあまり例がない。計画されていたスペースは、人の出入りが多い地下歩行空間の出入口横に位置していたため、そういうところに滞留スペースができると、利用者に対しても、街に対しても、広く開かれた印象を与える。商業によるにぎわいだけでなく、人がいるという景観づくりに貢献できるのではないかと思いますので、検討の余地があれば是非再検討していただきたい。

1階各テナントにそれぞれ出入口がついているため、奥行2m程のオープンスペースは歩道状の空地として歩きやすい空間というよりは、テナントへの出入りのためのスペースと各出入口間のオープンスペースとなることが想像される。この空間は人が溜まることができ、みどりを感ずることができるといった使い方ができ、今までのビルの低層のにぎわいづくりとは違った形の景観が作れるのではないかと感じている。(図8、9)

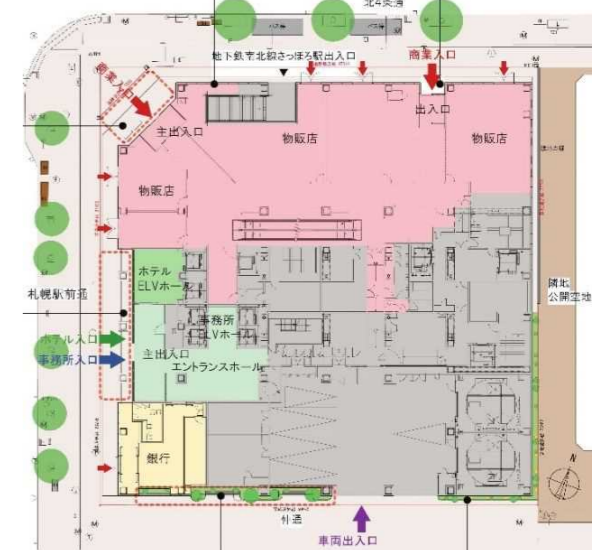


図7 配置・1階平面図



図8 札幌駅前通北西側から計画建物を望む(低層部)

【岡本委員】私も窪田委員の意見と同じようなことを考えており、非常に興味深く聞いていた。

【事業者】Ⅱ期の方にも人の溜まりやみどりを配置する予定であったが、外壁部に閉ざされた壁ができてしまうところがあり、建物と街との接続性、にぎわいの創出がなかなかできていなかったと感じていたことから、今回は商業の出入口が隅切り部の1か所だったのをもう1か所増やし、建物の中の様子が見え、にぎわいのしみ出しを意識した結果、商業色が濃い形となっている。

各テナントから道路に直接出入りできるようにしたのも同じ考え方であり、テナントと外との接続性を高め、にぎわいがより外にしみ出すようにしたもの。

【窪田委員】路面店が並んだ通りである雰囲気は創出されると感じるが、路面店への出入口となると、オープンカフェのような人の滞留的な空間が広く外側に出るものとはニュアンスが異なる。1.6mと2mのオープンスペースの中で、出入口のスペースと、それ以外のスペースをどう活用するか、ということをご想定されていたら教えていただきたい。

【事業者】先に開催された開発検討委員会でも、ベンチを置いて人が座り、にぎわいを創出するなどを例示しつつ、セットバック部分の使い方を今後検討するよう指摘があり、今後、具体的なテナントが見えてきた段階で、深く検討したい。

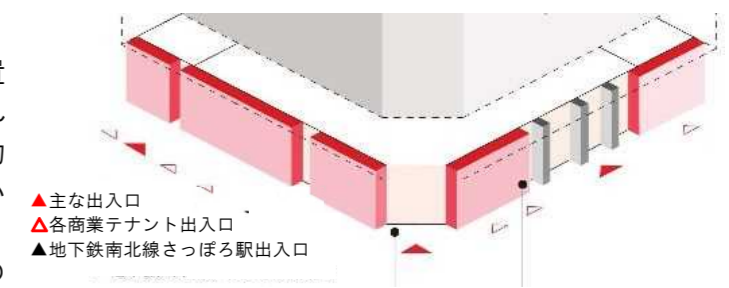


図9 1階出入口イメージ図

※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）ヒューリック札幌建替計画（Ⅱ期）（設計段階）

3/3

【岡本委員】オープンスペースと書かれているが、想定されている使われ方と、オープンスペースという言葉から想像できる使われ方イメージが乖離しており、オープンスペースという名称を使われると認識の齟齬が生じてしまい、上手く理解しにくいのではないかと感じた。セットバック空間をどういうふう利用するかという説明をした方がわかりやすかった。

【千葉委員】サインについて、これまでの検討で「1階テナントがCI（コーポレート・アイデンティティ、ロゴマーク等）を全面的に出しているパースとなっているが、街並みに合わせた企業のCIを検討いただきたい」との意見が出たと思うが、今回のパースでもそのまま使われている。今後、各企業への働きかけをするのか確認したい。（図4）

また、これから入るテナントに対してのサインに関する条件の中に、ガラス面にサインを出さないことが記載されており、評価できていると感じている。今後、もう少し踏み込んで、各テナントに対してより厳しい制約事項を作してほしい。サインだけでなく、これからの時期は特に各テナントでイルミネーション装飾をした場合、カラーコントロールや点滅する照明の禁止などの条件を入れていかないと、ビル全体のバランスが崩れてしまう恐れがあるため、テナントが決まっていなくて今のうちに、ビルとしての方向性や条件を検討いただきたい。

【事業者】テナントのサイン計画について、規制を図っていきたくて考えている。ガラス面に直接貼ることをしない、刺激的な色を使わないことを盛り込むつもりである。今回いただいたご意見を参考に、どこまで盛り込めるか表現の仕方が難しいところではあるが、検討したい。

【松田委員】セットバックスペースに柱がなく使いやすい空間となっており、人が行き来しやすいというアドバンテージを持っていると思うので、窪田委員が言われたように外と中のつながりがあり、そして実際に使える、ということを是非検討いただきたい。（図1、7）

【松田委員】地下と地上のつながりが薄い印象を持っている。できる範囲で、地下からも地上を感じられる、地上からも地下を感じられるようなつくりを検討いただきたい。シームレスな感じが薄く、地上部のデザインがバリアのように感じる。ビル全体として、地下や街ともつながるということを意識したデザインにできる余地があると思うので、是非検討いただきたい。

【事業者】地下歩行空間の接続部から、建物内の地下から地上に上がるところへの見え方は意識した。地下歩行空間の接続部から建物の中を見た時に上に上がっていく縦動線が視界に入るようなイメージを意識することで建物の中に誘導し、さらに縦動線の誘導ができるデザインを設計した。（図5、6）1階については、ご意見のとおり、どう地下とのつながりを表現できるか難しさを感じている。例えば、もう少し視認性を高めるということはどうか。

【松田委員】この場で具体的な手法は回答できないが、例えば、シームレス感を出すために小さい出入口が2か所あるのではなく、1か所で良いので広がった空間の方が、地下とのつながりや1階と外とのつながりが強くなるようなことも考えられる。これらのつながりが強くなることでビルの価値が高まり、利用されやすくなるため、できる範囲で検討いただきたい。また、この開口が大きいと2階の利用にもプラスになるのではないかとと思うので是非検討いただきたい。

【窪田委員】低層部の外部デザインについて、親しみやすいスケール感であったり、開放的なイメージとなるよう設計されていると思うが、画の見え方なのか、構造上なのか、奥行きがある白いサッシによって仕切られている感じがする。（図8、9）

【事業者】方立であり、構造的にサッシの風圧を受けるために奥行きが必要である。

【窪田委員】構造上であれば仕方がないと思うが、このくらい奥行きがあると、少し斜めから見た時に閉鎖的にも見えるので、なにか工夫ができないものか。

【事業者】低層部の外部パースで表現しきれっていないが、方立の存在感はあまり出したいと考えており、工事の中で、少しでも小さくするなどの方向で考えていきたい。なお、Ⅰ期では方立の正面以外をダーク色として目立たせないように工夫している。

【岡本委員】地下歩行空間の接続部分の天井はよく目に入るところであり、ストライプ状にしたり大き目のプレート状にして奥まった形にしたり、それぞれ少しずつデザインを変えているが、接続空間のパースの天井は敷地内か。（図10）



図10 地下歩行空間の接続部分

【事業者】ここは敷地外である。

【岡本委員】木漏れ日状に穴を開けるように照明を持ってきて、柱にも光が落ちていくよう、積極的にデザインされたということか。

【事業者】そのとおりである。

【岡本委員】夜景について、交差点側の隅切り部がかなり均一に美しく描かれているが、オフィスとホテルはバラバラに照明がつくと思うので、建物のプランの仕様、目的上、実際にもこのようにきれいに光るのか。あるいは外壁側から照明を当てて美しく見せているのか、それによって見え方が変わると考えられ、にぎわいへの貢献の仕方が、結果的に明るく見えるものなのか、明るく見せるために仕立てているものなのか教えてほしい。（図11）



図11 夜景イメージ

【事業者】結果的に明るく見えているパースとなっている。オフィスはブラインドの想定であり、テナントごとにコントロールされる部分になる。全テナントがブラインドを上げている場合のパースであり、実際には所々閉めるともう少し暗くなる。外部から光を当てているものではない。

【岡本委員】隅切り部だけでも、縦に連続して光っている方が美しい気がする。街に明るさを提供するというか、光の柱として存在して、交差点に光を演出してくれたら良いと思った。ブラインドの素材をうまく工夫し、外に少しでも光が漏れるようなことを検討いただきたい。

【松田委員】夜の見え方、ライティングのルールづくりについては検討いただきたい。札幌駅から見ると、札幌駅前通の右側には象徴的なビルがあり、それなりににぎわいがあるが、左側は現状まださみしい雰囲気である。計画建物は札幌駅前通りの左側の顔になるような印象的な位置にある建物なので、特に隅切り部については私からも検討をお願いしたい。

【松田委員】昨今、基壇部と高層に分けた建物の建設が増えてきており、基壇部の屋上が他のビルから丸見えになるということが懸念される。計画建物の高層部からどのように見えるか検討されると思うが、同時に他のビルからどのように見えるかご配慮いただきたい。何か考えがあればお聞きしたい。

【事業者】上から蓋をすることは考えていないが、屋上の機器を整然と置くように務める。ホテルエリアからも基壇部の屋上部分が見えるので、できる限り整理整頓する。

【松田委員】ホテルに泊まると、真下を見ることはほとんどないが30度下までは見る。自社ビルからよりも他のビルからよく見えることになるため、他のビルからの見え方にも配慮いただきたい。お互いに気を遣っていくと、街がより良くなっていく。

【事業者】窓から見下ろされてしまうと見えてはしまうが、機械の高さまでは機械隠しを立ち上げて、なるべく見えにくいよう配慮している。