

※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5年8月24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。

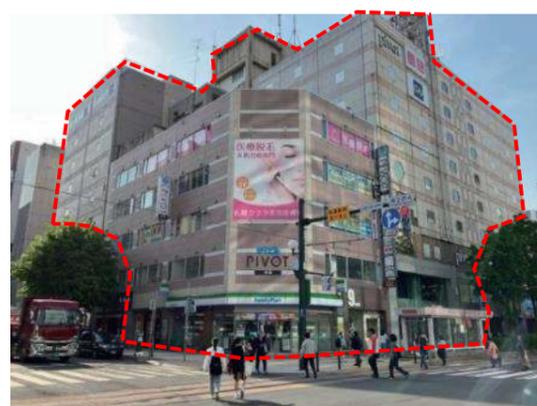
(仮称) 札幌ダイビル計画 (設計段階)

1. 計画の概要

(1) 計画概要 (申出時)

申出者	大阪府大阪市北区中之島3丁目6番32号 ダイビル株式会社 代表取締役 丸山 卓	行為の場所	札幌市中央区南2条西4丁目11番ほか
		行為の種別	建築物の新築
		敷地面積	3,142.63㎡
		延べ面積	約42,000㎡
設計者	東京都千代田区飯田橋2丁目18番3号 株式会社日建設計 小堺 一樹	建築面積	約2,860㎡
		高さ	約99m
		主要用途	事務所、ホテル、飲食店ほか

(2) 位置図



既存建築物範囲

□まちなみへの配慮

- ・3つの用途を表情の異なるガラスカーテンウォールで表現し、商業地に調和するにぎわいを感じられる外観。
- ・駅前通に面する高層部のセットバックにより圧迫感を軽減するとともに、基壇部でストリートウォールを形成。

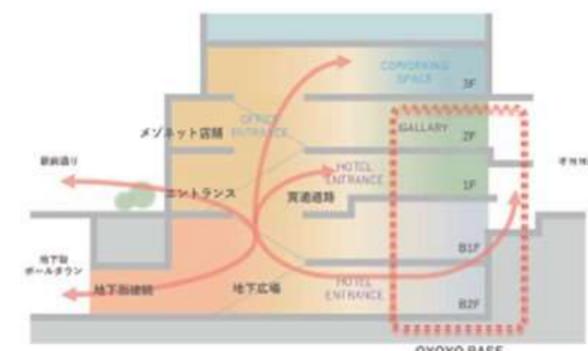
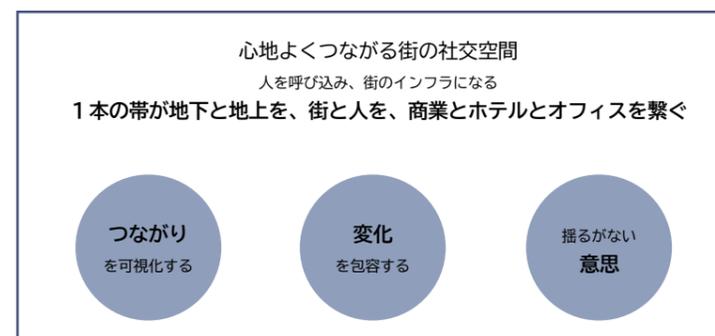
2-2. 景観形成の方針 (景観アドバイス部会資料より)

□外観デザインの方針

①プロジェクトコンセプトである”ダイビルが届けるギフトボックス”を商業、オフィス、ホテルのスタッキングで表現。

②商業エリアにマッチした、3用途の多様性とギフト感の創出により、周辺開発とのデザインの差別化を行う。

□低層部商業エリアのデザインコンセプト

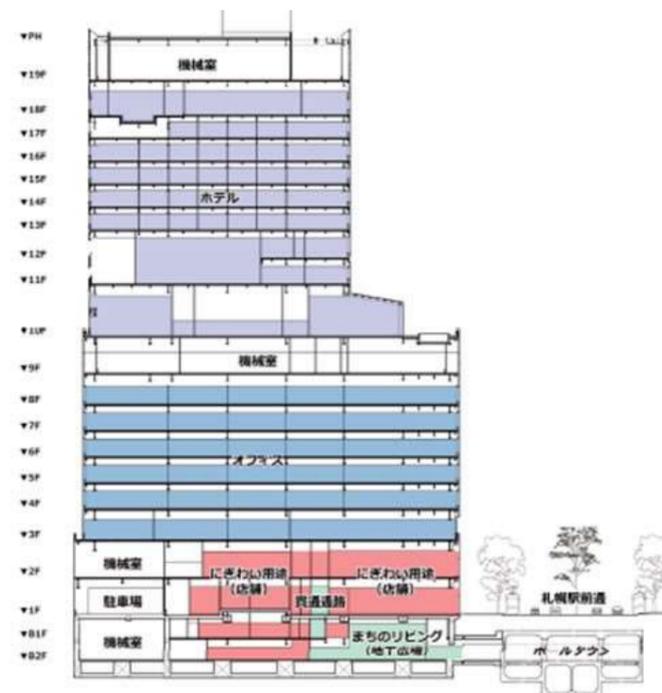
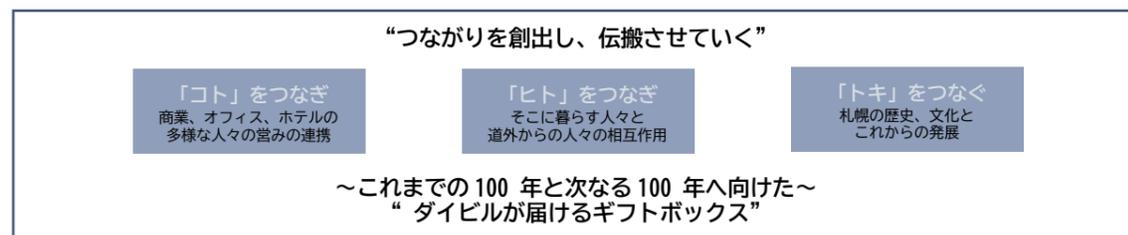


2-1. プロジェクトコンセプト (景観アドバイス部会資料より)

□事業コンセプト: 「今までにない、ここにしかない、建物を造って、札幌の街に新しい風を吹き込みたい」

□プロジェクトコンセプト

立地特性、優位性を活かして、多様な人々を呼び込みながら、商業・ホテル・オフィスの3用途を自然と融合させ、人々の交流を促し、そこで生まれるシナジーが街へ波及していく建物を造り、新しい札幌の街を創る



断面図



パース (南東側より)

※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、景観アドバイザー協会が開催された令和5年8月24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) 札幌ダイビル計画 (設計段階)

3. 景観アドバイザー協会における意見交換

(1) 景観アドバイザー協会の概要

実施回：令和5年度第1回景観アドバイザー協会
 開催日：令和5年8月24日(木)
 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：ダイビル株式会社、株式会社日建設計

(2) 意見交換の概要

【岡本委員】中低層部におけるストリートウォールの形成について質問する。私は大通Tゾーン札幌駅前通地区計画等（大通Tゾーン札幌駅前通地区）を検討する場に参加していた。大通Tゾーンまちづくりガイドライン運用ルールの内容を改めて振り返りつつ、検討過程の考え方を引き合いに出すと札幌駅前通北街区からの連続性を出すために、ストリートウォールは60mを「上限」とすることとされていたと自分は認識しているが、計画建物の基壇部は48mと2割低い高さとなっている。60mに合わせましょう、という話ではないにしても、ストリートウォールのつながり感を出すために、48mという高さが適切なものなのかももう少し説明いただきたい。（参考：図1）

【事業者】計画建物は商業、オフィス、ホテルの3用途が入っているが、これまでの検討の段階では、例えば中層部にホテル、高層部にオフィスを配置するケースも視野に入れてきた。まず、基壇部が60mを超えないということを検討のスタートとし、駅前通側で面として揃えるということ意識しつつ、各用途の面積や敷地境界からのセットバック等の兼ね合いの中で48mとなった。今後の周辺における開発に対して、壁面のラインが揃っているという点で、ストリートウォールとしての印象はプラスにはたっている部分もあると思っているが、そもそも北街区からの60mのラインをつなげるという経緯に対しては、今後検討する中で意識して、ファサードデザインに活かしていきたい。

【岡本委員】地区計画上の表記（制限）が60m以下だから60mより低ければ良いと、今後の開発でも同じように捉えられてしまうと、ストリートウォール感の説明がしにくくなっていくと思っている。開発の事業性という部分は否定できないものの、建物ができた後、どういうふうにつまえられるかということ意識した上で計画していただきたい。また、このガイドライン（大通Tゾーン札幌駅前通地区まちづくりガイドライン運用ルール）を一緒に考えて、運用の部分を担当している大通Tゾーン札幌駅前まちづくり協議会は、この計画の話が出た時点で、60mの意味や、地区計画を策定するにあたり考えた背景を事業者にしちんと共有するというプロセスを経るべきではなかったのかと感じる。今後の開発において、北街区のストリートウォールをどう意識していくことが望ましいのか、事業者と議論していく場をきちんとつくってほしいと思っている。



図1 街区立面図

【松田委員】岡本委員がおっしゃるとおり、基壇部が48mできてしまった時に、今後の事業に対する60mの意味合いや、北街区からのつながりが弱くなってしまわないかと危惧する。正直なところ、ホテルという用途もあって、約100mの建物高さを有効に使いたいというところから48mが決まってきたのではと考えるが、そのあたりお伺いしたい。また、多少なりとも基壇部を60mに近づけるようなことはできないか、あるいはそういう検討があったのか、参考に伺いたい。必ず60mにしてほしいという話ではなく、今後のことを考えて、その辺の意識や感覚を教えてください。

【事業者】1点目については、ホテル用途はオフィスと基準の面積が異なることから、（容積が）1番有効的に収まるよう、この形となった。2点目については、10階のホテルロビーなどの部分を駅前通りぎりぎりまで壁面を寄せることを検討していた時期もあったが、都心にみどりがあることは非常に重要なポイントと考え、この部分をセットバックした。また、セットバックした部分で5mほどの立ち上がりがあるため、実際にストリートウォールとして感じられるのは48mよりももう少し高い位置になる（見かけ上60m近くに見える）と考えている。

【小澤委員】地下から1階2階への動線と空間構成について質問したい。1階の車寄せから障がい者の方も含めて車を降りて、ホテルあるいはオフィスへ向かうと思うが、車いす利用者の方を含めた方々がどういう動線でホテルあるいはオフィスへ向かうのか、動線的な混乱はないのか、十分容易に識別できるような空間構成になっているかなどについて伺いたい。

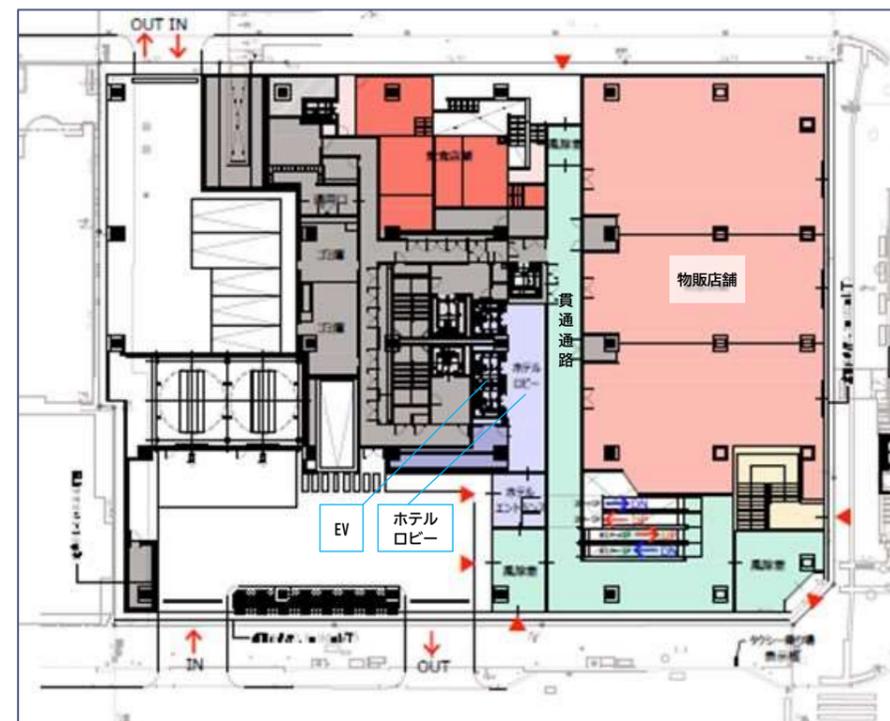


図2 1階平面図

（図2）
 【事業者】1点目について、車いすの利用者は、車での来訪者が一定数いるホテル利用者を主に想定していることから、ホテルエントランスも含めた空間構成とし、ホテル利用者に対するしつらえを主としている。一方、オフィス利用者の大半は、主に公共交通機関を利用し、特に地下街から地下2階のエスカレーターを通して1階2階まで上がり、2階でエレベーターに乗って各オフィスへ向かうことを想定している。商業店舗の利用者は、地下街や地上部の駅前通など貫通路を含めた出入りを想定している。

【小澤委員】車いすを使用するオフィス利用者への対応についてはどのように考えているか。
 【事業者】車寄せをご利用いただく。車いす用パレットがそれぞれ1台ずつある機械式の駐車場が2台あるので、こちらをご利用いただくことを想定している。
 【小澤委員】2階に上がる方法はエスカレーターか。
 【事業者】エレベーターは、地下2階のまちのリビングに面する位置に配置しており、かつ1階の貫通路に

※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5年8月24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) 札幌ダイビル計画 (設計段階)

も面する位置としており、2階3階まで着床する計画としているので、車いすを使用するオフィス利用者の方は、2階に上がりロビーを通過してエレベーターを乗り換える計画としている。

【小澤委員】1階の空間構成が少し盛りだくさん過ぎて交錯しているように見え、特に貫通通路のあたりは、色々な目的で訪された方が錯綜するのではないかと感じる。また、貫通通路がどちらかと言うと境界性を与える印象があるが、ラグジュアリーホテルの誘致を検討されているようなので、複合施設のエントランスホール的な空間をもう少しゆったり確保した方が良いのではないかと感想を抱く。

【事業者】ホテルのメインエントランスは10階部分で当該フロアはシャトルエレベーターへの乗降がメイン用途。計画敷地北側の中通側は小規模の飲食店店舗が階高の低い中で路面性をつくり出す計画としており、また、(貫通通路でも)それが感じられるしつらえとなるよう考えていきたい。貫通通路の目的は回遊性や境界性が与えるものであると考えているが、ロビー部分を含め来訪した際に広がりを感じられるような素材やしつらえを検討したい。

【小澤委員】2点目は、地下のまちのリビングの運営及び管理について、具体的なテナントが決まっていない中、どのようにビルオーナーとして担保していくのか、例えば個々のテナントがお店の私的なスペースとして使用してしまうことが懸念されるので、どのように運営及び管理していくかお伺いしたい。(図3)

【事業者】少し休憩できるような空間というのは、北街区は(開発に伴い)増えてきている印象があるが、大通を過ぎた南側にはそういう空間が少ない印象がある。本計画は、地下街と接続しているという点を活かし、買い物をされた方が少し落ち着ける溜まり(=まちのリビング)をいかにちりばめられるかということを中心に検討しているところ。(まちのリビングに)運用ルールは必要と考えているが、賑わいをいかに形成し、短時間から1時間ほどなど、佇みたいと思ってもらえる空間をつくっていききたい。具体の運用についてはテナント誘致と関わってくるが、開放時間は地下街や公共交通機関が動いている時間に使えるということを中心に考えている。

【小澤委員】おっしゃるように、大通の北街区側は個別の事例がでてきているが、南側はまだ事例が少ない。設

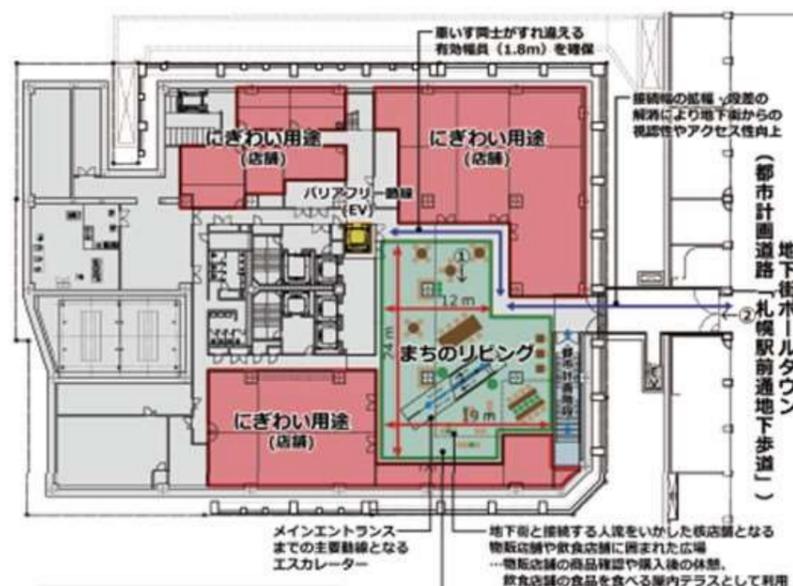


図3 地下2階平面図



図4 まちのリビングイメージ図

計だけでなく運営を含めて、公共空地としてふさわしい検討をしていただきたい。

【小澤委員】3点目は、外観について、計画建物は下から商業、オフィス、ホテルと三者三様の用途が入っており、外壁がガラス張りであることから、ガラスの内側やインテリアスペース、さらに夜間は照明も見えてくるので、ガラスの1つ内側のところで、テナントを含めて、こういう外観をつくるためにこうしていくとか、逆に、こういう外観にするためにこういうことは謹んでいくとか、外観として捉えられる部分のガイドラインの策定などを、テナント含めた取り組みとして検討されているかお伺いしたい。

【事業者】夜景パースをご覧ください。低層部の商業部分については、例えばガラスのカーテンウォールの内側にサインなどを掲出するなど、各テナントの個性を出すことを想定している。現時点では、それに対してデザインのルール決めまでは至っていない。ホテル部分については、カーテンやブラインドが入ることとなるが、商業部分はガラスの内側から各テナントの個性を外に滲み出していきたいが、それがファサードより前に出てくるのは避けたいと考えている。計画建物は全面ガラス張りのため、その内側に壁を設けようと思えば可能な状況ではあるが、サインの大きさを一定以上としないようなルールをつくったり、照明の色温度は、商業部分とホテル部分は基本的に暖色系のもので考えているため、それに調和するサイン計画とするようコントロールしていきたい。オフィス部分は基本的に昼光色の照明で、日射遮蔽の観点からロールスクリーンであったり、またホテル部分は基本的にカーテンで仕切ること想定している。パースについては、それらを少し反映した様子となるよう表現している。(図5)



図5 夜景パース

【小澤委員】大通は、北街区からすすきのへのつながりとして中間的な立地で手探りな部分があるが、事業者が計画建物におけるガラスの内側の使い方を示したガイドラインをつくったり、あるいは計画建物のことだけを考えるのではなく、周囲の建物や景観をどう評価し、どう良い方向へ引っ張っていくかという視野を持ちご検討いただきたい。

【千葉委員】テナントの広告物について、個性を出していくのは良いが、街並みの一体感と両立するような工夫は考えているか。地下のまちのリビングについて、飲食のテナントが入った際に、のぼりや看板などが乱立することのないよう、テナントが決まる前にビルオーナーとして広告物等のルール化を検討いただければ。

【松田委員】ハイグレードなホテルが入るからこそ、道外や外国から来訪された方が見て、札幌らしさが損なわれないようなサイン、広告とすることは、ビルの価値を高めることにもつながると思う。今回の計画地は、北街区からすすきのまでの間の位置にあり、北街区の洗練されたイメージと、すすきののある種雑多なイメージを良い意味でつなぐことを意識していただき、さらに大通以南のエリアの広告イメージを牽引するような、今後の他事業に対し良い影響を与える存在になることを期待したい。

※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5年8月24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) 札幌ダイビル計画 (設計段階)

【窪田委員】緑化に関して3点お伝えしたい。1点目、10階テラス部と塔屋部の花がセダムとなっているが、セダムにも様々な品種があり、一般的には背丈の低い多肉植物によりみどりの絨毯のようなものが考えられる。塔屋部はそういった緑化でも良いかもしれないが、10階テラス部はレストランやラウンジから人の目に触れやすい位置であるため、詳細を詰める中で季節感のあるみどりを選定されたら良いと思う。(図6)

【事業者】セダムと記載しているが、具体的な種類の検討はこれからである。10階テラス部は、北海道らしい植栽を上手く取り入れていきたい。

【窪田委員】2点目、2m以上4m未満の中木としてトドマツやイタヤカエデなどの活用を想定されており、札幌らしさを感じる植栽であり良いと思う。ただ、植栽基盤によってはそこまで大きくならないとも思うが、これらは樹高が20~25m以上にも成長する種類である。ここまで大きくなりすぎない樹種を選定するなど、植栽基盤や環境に合った種類の選定が大切ではと感じた。

【事業者】中木は植栽基盤や成長後の高さを踏まえ、かつ北海道らしさを感じられる樹種を選定していきたい。

【窪田委員】3点目、グランドレベルの緑化について、今回の計画地は目抜き通りで3列の並木があり、みどりとしてはとても豊かな場所に面しているの、それを建物側は享受できると思う。他方で、計画地は市民や観光客の方が多く来訪する位置にあるため、プランターを設置するなど、憩いや潤いを計画敷地側から与えるような居心地の良い環境づくりにも期待したい。

【事業者】1階レベルの植栽について、車寄せ部分の植栽のほか、プランターなどによる緑化も取り入れられないか、今後検討を深めたい。

【岡本委員】中通のパースについて、電柱や電線が見当たらないが、なくなるということか。(図7)

【事業者】パースで表現できておらず申し訳ないが、電柱と電線は残す計画であるが、歩道は今回の計画で整備する予定で、市の維持管理課と調整しているところ。
 中通りへの貢献として、歩道のインターロッキング部分をオヨヨと読めるデザインとしたり、何かオヨヨらしさを表現することにチャレンジしたいと考えている。

【岡本委員】これは一例だと思うので、もう少し検討いただきたい。

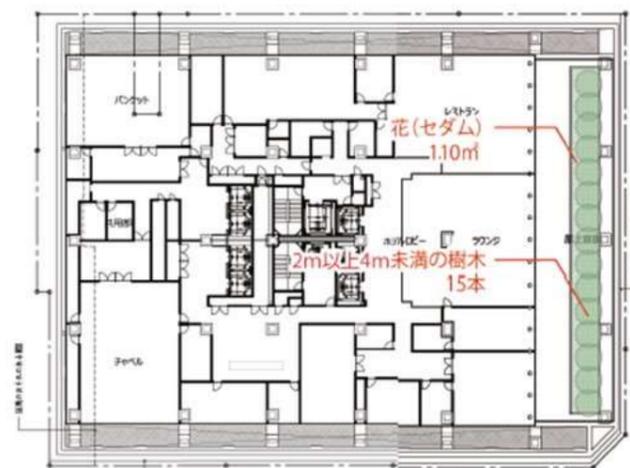


図6 10階植栽図



図7 中通イメージ

【岡本委員】地下街との接続部の有効幅員について、もう一度伺いたい。(図8)

【事業者】有効幅員は、接続部の柱間で4mを確保しており、接続した先はさらに少し広がり、また4mに戻る。

【岡本委員】4mの部分に扉の表現があるが、これは実際にはどのように見えるか。

【事業者】防火扉であり、火災時に閉じて防火区画をとるもので、普段は壁面に収納されている。

【岡本委員】都市計画階段と書いているところの上も防火扉か。

【事業者】おっしゃるとおりで、扉の仕上は壁の仕上と同材とするため扉の存在はイメージとして図示している。

【岡本委員】隣接する(仮称)札幌4丁目プロジェクト新築計画(旧4丁目プラザ)事業との低層部、商業部分の地上からの高さの差はそんなにないということであったが、具体にはどのくらいの差があるか。

【事業者】本計画におけるデザインの切り替え位置は、3階の半透明なところまでと捉えており、ここで約12mの高さがある。札幌4丁目プロジェクトの計画の方と情報共有したところ、2階までで約10.5m、さらに2階手摺の立ち上がり1mを含め約11.5mであるため、約50cmの差がある。

【岡本委員】設計上はそのようになるかもしれないが、歩行者目線の目に映るデザインの切り替えということであると、札幌4丁目プロジェクトのガラス張りの部分の下がってきてラインが切れているところの印象は薄く、一方で、今回の計画建築物の3階の半透明なところは印象が強いと感じるが、差は50cmほどである。

【事業者】見附の幅が異なることから、印象も若干異なると思う。

【岡本委員】地下2階まちのリビングのパースを見ると、ホテルのフロントのようなものがあるが、これはホテルのフロントか。(図4)

【事業者】ホテルへつながるエレベーターがあり、その手前のエントランスロビーを表現している。ホテルを利用する方が、ここでエレベーターに乗り込む計画としており、パースをご覧くださいと、奥にガラスで表現しているが、さらにその奥にエレベーターの乗り口があり、その手前に自動ドアにより空間としての切れ目を入れている。

【岡本委員】まちづくり委員会の時はここにホテルのカウンターがあって、ホテルのためのスペースになってしまふのではと懸念していたが、パブリックな印象をより上手に醸し出せる可能性が広がったように思う。

【事業者】ラグジュアリーホテルへ来た、という感覚は、10階ロビーで感じてもらいたいと考えており、ホテルの世界観の一部を地下のまちのリビングに対して顔向けすることで、空間として色んな用途が面しているということも表現していきたい。

【松田委員】まちのリビングと呼んでいる地下の公共空地と地下街との接続部の有効幅員について、現行の2.5mからは拡張されるが、4mと1スパン分の接続となっており、あまりにも狭く奥行もあるため、例えば2スパン分の接続としたり、奥行を短くすることはできなかったのかお伺いしたい。(図8)

まちづくり委員会からの意見にもあるように、まちのリビングが地下2階に入るテナントの席として使われてしまうのではないかと懸念があり、運用方法を検討いただきたい。

【事業者】地下街との接続部の幅員については、計画当初から広幅員とできないか検討していたが、色々関係者と協議を進めた結果、このような形となった。また、現状は幅員が2.5mと狭いだけでなく、段差があるため全く先が見通せないが、今回幅員が4mと広くなり、かつ段差が解消されることから、接続部の印象は非常に大きく改善されると考えている。

まちのリビングの使い方については、なるべく公共的な参み出しが接続部分でも感じられるよう、今後運営を含めて検討を深めたい。

【松田委員】現状の2.5mはあまりにも狭く、それよりも広いからよいというものではなく、今後50年以上長く利用されることを考えると、将来にも価値あるものとして検討いただきたい。



図8 地下街接続部イメージ等