

#### (ウ) 主要な景観の状況

主要な視点場(図8.1.12-1(1)～(2) 参照)からの景観の状況は、現況写真8.1.12-1～現況写真8.1.12-6に示すとおりである。

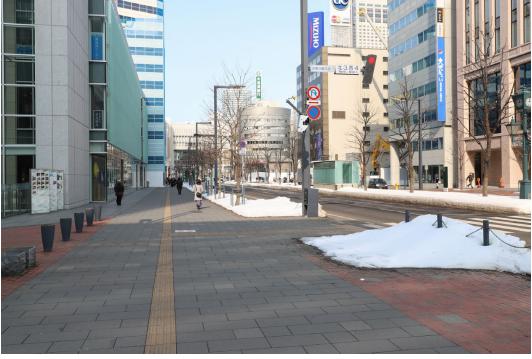
地点1：札幌駅南口西			
夏季		落葉季	
冬季		<p><b>【現況】</b></p> <p>事業区域北北西側約80mに位置し、札幌駅南口駅前広場として、JRやバスを利用する不特定多数の人々が往来・滞留する地点である。</p> <p>北5条手稲通の先の札幌駅前通沿いに、事業区域内の既存中層建築物(札幌駅前合同ビル、aune札幌駅前ビル 等)が眺望できる。</p>	
地点2：札幌駅南口東			
夏季		落葉季	
冬季		<p><b>【現況】</b></p> <p>事業区域北側約80mに位置し、札幌駅南口駅前広場として、JRやバスを利用する不特定多数の人々が往来・滞留する地点である。</p> <p>北5条手稲通沿いに、事業区域内の既存中層建築物(交洋駅前ビル、北海道建設会館 等)が眺望できる。</p>	

現況写真8.1.12-1 主要な景観の状況(地点1～2)

### 地点3：北4条通創成川

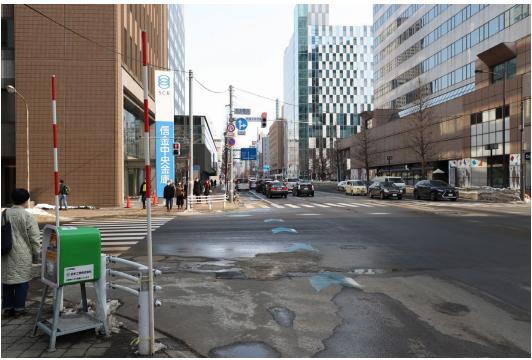
夏季		落葉季	
			<p><b>【現況】</b></p> <p>事業区域東側約300mに位置し、北4条通と創成川通の交差点に位置する歩道橋上であり、不特定多数の人々が往来する地点である。</p> <p>北4条通沿いの既存中高層建築物に並んで、事業区域内の既存中層建築物(北海道建設会館)が眺望できる。</p>

### 地点4：札幌市北3条広場(アカプラ)東端

夏季		落葉季	
			<p><b>【現況】</b></p> <p>事業区域南南西約160mに位置し、札幌市北3条広場(アカプラ)として、広場を利用する不特定多数の人々が往来・滞留する地点である。</p> <p>札幌駅前通沿いの既存中層建築物に並んで、事業区域内の既存中層建築物(aune札幌駅前ビル 等)が視認され、その先にJR札幌駅が眺望できる。</p>

現況写真8.1.12-2 主要な景観の状況(地点3～4)

## 地点 5：交差点(北5西6)

夏季		
冬季		<p><b>【現況】</b></p> <p>事業区域西側約290mに位置し、北5条手稲通と西6丁目線の交差点として、交差点を利用する不特定多数の人々が往来・滞留する地点である。</p> <p>北5条手稲通沿いの既存中層建築物の先に、事業区域内の既存中層建築物(札幌駅前合同ビル)が眺望できる。</p>

## 地点 6：札幌駅北口交番

夏季		
冬季		<p><b>【現況】</b></p> <p>事業区域北側約360mに位置し、札幌駅北口駅前広場として、JRやバスを利用する不特定多数の人々が往来・滞留する地点である。</p> <p>正面に札幌駅北口駅前広場とJR札幌駅、その背後に高層建築物(JRタワー)が眺望できる。事業区域はJR札幌駅の背後となり、事業区域内の既存中層建築物は視認できない。</p>

現況写真8.1.12-3 主要な景観の状況(地点 5～6)

地点 7：交差点(北 7 西 1)

夏季		落葉季	
冬季		<p><b>【現況】</b></p> <p>事業区域北東側約420mに位置し、北 7 条通と創成川通の交差点として、交差点を利用する不特定多数の人々が往来・滞留する地点である。</p> <p>正面にJRの高架橋、創成川通沿いに既存中層建築物が眺望できる。事業区域は既存中層建築物の背後となり、事業区域内の既存中層建築物は視認できない。</p>	

地点 8：時計台

夏季		落葉季	
冬季		<p><b>【現況】</b></p> <p>事業区域南南東約400mに位置し、時計台として、観光施設を訪れる観光客等の不特定多数の人々が利用する地点である。</p> <p>西 3 丁目線沿いに既存中層建築物が眺望できる。事業区域は既存中層建築物の背後となり、事業区域内の既存中層建築物は視認できない。</p>	

現況写真8.1.12-4 主要な景観の状況(地点 7 ~ 8)

地点 9：交差点(北 1 西 6)

夏季		落葉季	
冬季			<p><b>【現況】</b></p> <p>事業区域南南西側約530mに位置し、北 1 条雁来通と西 6 丁目線の交差点として、交差点を利用する不特定多数の人々が往来・滞留する地点である。</p> <p>西 6 丁目線沿いに既存中層建築物が眺望できる。事業区域は既存中層建築物の背後となり、事業区域内の既存中層建築物は視認できない。</p>

地点 10：JR タワー展望室 T38

夏季		落葉季	
冬季			<p><b>【現況】</b></p> <p>事業区域北北東約170mに位置し、JRタワー展望室T38として、地上38階・高さ160mの展望施設を訪れる観光客等の不特定多数の人々が利用する地点である。</p> <p>展望室から水平方向に見ると、札幌市の市街地が一望できるが、事業区域は展望室の近接地にあり、展望室からは視認できない。</p>

現況写真8.1.12-5 主要な景観の状況(地点 9～10)

地点 11：さっぽろテレビ塔展望台

夏季		落葉季	
冬季		<p><b>【現況】</b></p> <p>事業区域南東側約640mに位置し、さっぽろテレビ塔展望台として、高さ90mの展望施設を訪れる観光客等の不特定多数の人々が利用する地点である。</p> <p>展望台から水平方向に見ると、札幌市の市街地が一望できるが、事業区域は既存中高層建築物の背後となり、事業区域内の既存中層建築物は視認できない。</p>	

地点 12：もいわ山山頂展望台

夏季		落葉季	
冬季		<p><b>【現況】</b></p> <p>事業区域南南西側約5,000mに位置し、もいわ山山頂展望台として、標高約500mの山頂展望施設を訪れる観光客等の不特定多数の人々が利用する地点である。</p> <p>展望台からは水平方向に見ると、札幌市の市街地が一望でき、ほぼ中央部にJR札幌駅が位置している。</p>	

現況写真8.1.12-6 主要な景観の状況(地点11～12)

## b. 自然的・社会的状況

### (ア) 規制等の基準

#### 1) 都市計画法に規定する風致地区

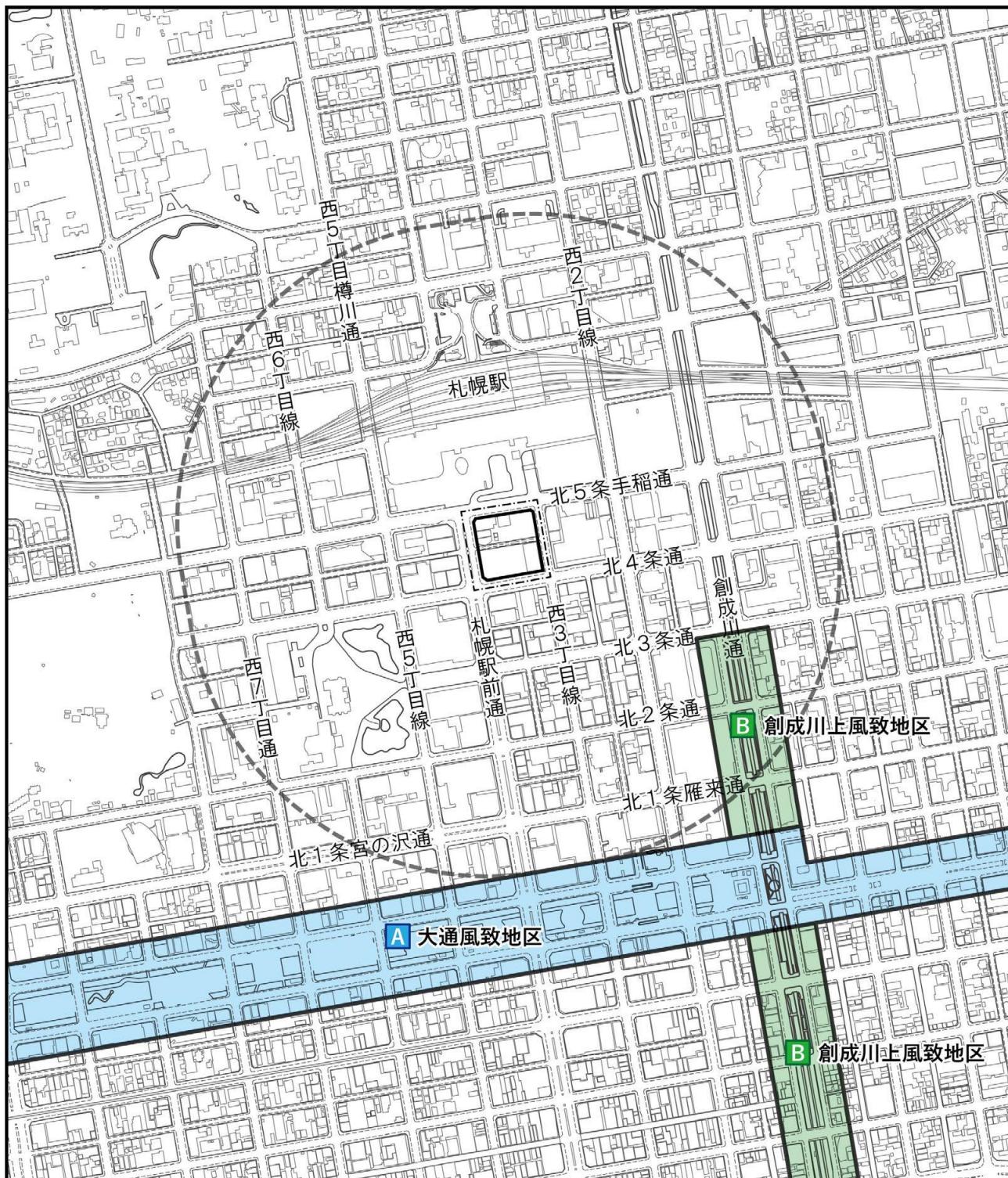
事業区域周辺における「都市計画法」第8条第1項第7号の規定により指定された風致地区は、表8.1.12-6及び図8.1.12-4に示すとおりである。

事業区域の南側には、「大通風致地区」及び「創成川上風致地区」が指定されている。

表8.1.12-6 風致地区の指定状況

地点	名 称	面 積 (ha)	決定告示	変更告示	所在地
A	大通 風致地区	34.8	昭和14.7.8 (内)387	昭和41.12.2 (建)3876	札幌市中央区大通西13丁目～大通東6 丁目、南1条東1～7丁目
B	創成川上 風致地区	12.4	昭和14.7.8 (内)387	昭和41.12.2 (建)3876	札幌市中央区南6条西1丁目・東1丁目 ～北2条西1丁目・東1丁目

出典：「風致地区制度(風致地区一覧)」(札幌市 令和3年5月閲覧)



凡  
例

- : 事業区域(予定)
- : 施行区域(予定)
- : 事業区域から500mの範囲
- : 大通風致地区
- : 創成川上風致地区

注) 下記出典資料をもとに作成  
出典: 「風致地区制度(風致地区一覧)」(札幌市)

図8.1.12-4 風致地区指定位置図

0 100 200 500m  
1 : 10,000



## 2)景観法に規定する景観計画

札幌市景観計画は、景観法第8条第1項の規定による「良好な景観の形成に関する計画」として策定されたものである。札幌市の景観形成の総合的な指針として、市民・事業者・行政が共有し、相互に連携して、持続的かつ計画的に良好な景観の形成に向けた取組を推進するための施策を示している。

都市の主要課題として、今後の人口減少・超高齢化社会の到来、地球規模の環境・エネルギー問題の深刻化など、札幌を取り巻く状況が大きく変化していくことが挙げられ、今後、個別の建築物や街区単位での段階的な更新が主体となると考えられることから、以下の考え方に基づき、基本理念を「北の自然・都市・人が輝きを織りなす美しい札幌の景観を創り上げる」とした。

- ・積雪寒冷という北の風土の中で、「自然」と「都市」が近接していることが札幌の大きな魅力の一つ
- ・今後の景観形成にあたっては、「自然」、「都市」はもとより「人(暮らし)」も景観を構成する要素として幅広くとらえることが重要
- ・それぞれの要素が相互に調和し、引き立てあうことで多様な魅力を放つ美しい札幌の景観を、市民、事業者、行政等が共に手を携え、創り上げる

計画の対象区域は札幌市全域とし、全市的視点として「自然」、「都市」、「人(暮らし)」の3つの観点から、以下の方針を示している。

### 【自然～自然的特性を踏まえた景観形成の方針～】

気候等	<ul style="list-style-type: none"><li>・四季が明瞭な気候特性を生かし、四季の変化が感じられる景観形成を図る。</li><li>・特に、雪のある景観が札幌の個性の一つであることを踏まえ、雪に配慮した景観形成を図る。</li></ul>
地形 (山地、丘陵地、扇状地、平地)	<ul style="list-style-type: none"><li>・札幌の地形が持つ以下の特性を生かした景観形成を図る。<ul style="list-style-type: none"><li>・山 地：自然と市街地が近接、山並みのスカイライン、ひな壇状の街並み、坂 など</li><li>・丘陵地：波状の起伏（坂、崖、崖線の緑等）、山並みや平地への眺望 など</li><li>・扇状地：微地形等の札幌の原風景的イメージを想起させる場所 など</li><li>・平 地：田園風景、防風林、遠景の山並み など</li></ul></li><li>・特に、市街地の背景となる山並みは、方向や広がりを確認できる要素であることから、山並みへの眺望に配慮した景観形成を図る。</li></ul>
水とみどり	<ul style="list-style-type: none"><li>・主要な河川や市街地を取り巻くみどりなど、骨格となる水とみどりのネットワークを基軸として重視するとともに、歩行空間や隣り合う敷地間などにおけるきめ細かな水とみどりの連続性も考慮した景観形成を図る。</li><li>・特徴ある水辺空間や拠点となるみどりを生かした景観形成を図る。</li><li>・札幌の植生やシンボルとなる樹木などを生かした景観形成を図る。</li><li>・水とみどりが連続する自然環境を保全するなど、多様な生態系に配慮した景観形成を図る。</li></ul>

【都市～市街地等の特性を踏まえた景観形成の方針～】

都 心	<p><b>世界に向けて都心の魅力を発信する優れた景観形成</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・骨格軸や交流拠点などの個性を生かした、風格のある魅力的な景観形成を図る。</li> <li>・人にやさしく快適な、歩いて楽しい空間の創出を重視し、魅力的な景観形成を図る。</li> </ul>
拠 点	<p><b>各拠点の特性を生かした景観形成</b></p> <p>〈地域交流拠点〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・多様な機能が集積し、多くの人々が集まる特性を踏まえ、活気が感じられる景観形成を図る。</li> <li>・市民の交流や活動の場となる公共的空間は、その目的や利用形態等を十分考慮してデザインするなど、特に良好な景観形成を図る。</li> </ul> <p>〈高次機能交流拠点〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・各拠点の特徴的な機能の魅力が高まる良好な景観形成を図る。</li> </ul>
複合型高度利用 市街地	<p><b>利便性の高い快適な暮らしを演出する景観形成</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・集合型居住機能や多様な生活利便機能が集積していることを踏まえ、地域特性に応じた、秩序と調和のある景観形成を図る。</li> </ul>
一般住宅地	<p><b>居住環境の維持・向上に向けた景観形成</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域特性に応じ、多様な居住機能や生活利便機能が相互に調和する景観形成を図る。</li> </ul>
郊外住宅地	<p><b>ゆとりある居住環境を重視した景観形成</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・閑静でゆとりある居住環境を生かし、地域特性に応じた、愛着のもてる景観形成を図る。</li> </ul>
工業地・ 流通業務地	<p><b>周辺市街地と調和した景観形成</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・緩衝帯となるオープンスペースの確保や緑化の促進など、隣接する周辺市街地と調和した景観形成を図る。</li> </ul>
幹線道路等 の沿道	<p><b>連続性のある道路景観の形成</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・骨格となる幹線道路等を基軸として重視し、地域特性を踏まえた、連続性のある景観形成を図る。</li> <li>・隣接する周辺市街地等と調和した景観形成を図る。</li> </ul>
市街地の外	<p><b>市街地を取り囲む自然的特性を重視した景観形成</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・良好な自然環境や優良な農地の景観の保全を図る。</li> <li>・高次機能交流拠点周辺などで土地利用を行う際は、その特性を踏まえた景観形成を図る。</li> </ul>

【人(暮らし)～歴史・文化・暮らしの特性を踏まえた景観形成の方針～】

歴 史	<ul style="list-style-type: none"><li>・歴史的建築物等に配慮した、魅力的な景観形成を図る。</li><li>・格子状街路や防風林など、街の成り立ちを尊重した景観形成を図る。</li><li>・れんが、札幌軟石などの地域の資源に配慮した質の高い景観形成を図る。</li></ul>
文化・暮らし	<ul style="list-style-type: none"><li>・深い雪の中で大都市としての生活・文化を育んできたことが札幌の個性の一つであることから、雪のある暮らしの充実に配慮した景観形成を図る。</li><li>・市内外から多くの人々が訪れる場所では、市民や観光客等が魅力を感じられるよう、その場所の特性を踏まえるとともに、札幌の文化を尊重した景観形成を図る。</li><li>・住宅地等では、地域ごとの住まい方の違いを踏まえ、地域住民が関わりながら、地域への愛着を高める景観形成を図る。</li><li>・新築時はもとより、その後も適切な維持管理がなされ、時代を経て成熟していく質の高い景観形成を図る。</li><li>・社会経済状況等の変化により、使用されない建築物や土地等が生じる際は、周辺の街並みや環境を悪化させないよう配慮する。</li></ul>

### 3) 札幌市景観条例に規定する景観計画重点区域及び景観まちづくり推進区域

札幌市景観条例は、「札幌らしい個性的で魅力的な都市景観の形成を推進し、もって快適な都市環境の創造と市民文化の向上に資すること」を目的として平成10年3月に制定し、景観法の制定に応じて平成19年12月に改正されている。

事業区域周辺における同条第12条第1項の規定により指定された景観計画重点区域は、表8.1.12-7及び図8.1.12-5に示すとおりである。

事業区域は、「札幌駅前通北街区地区」及び「札幌駅南口地区」に含まれている。

なお、事業区域周辺において、同条第42条の5第1項の規定による景観まちづくり推進区域の指定はない。

表8.1.12-7 札幌市景観条例に基づく景観計画重点区域の指定状況

名 称	施行時期
大通地区	昭和63(1988)年4月1日施行
札幌駅前通北街区地区	平成4(1992)年8月1日施行 [変更]平成23(2011)年12月1日施行
札幌駅南口地区	平成15年(2003)年4月1日施行 [変更]平成23(2011)年12月1日施行
札幌駅北口地区	平成16(2004)年6月1日施行

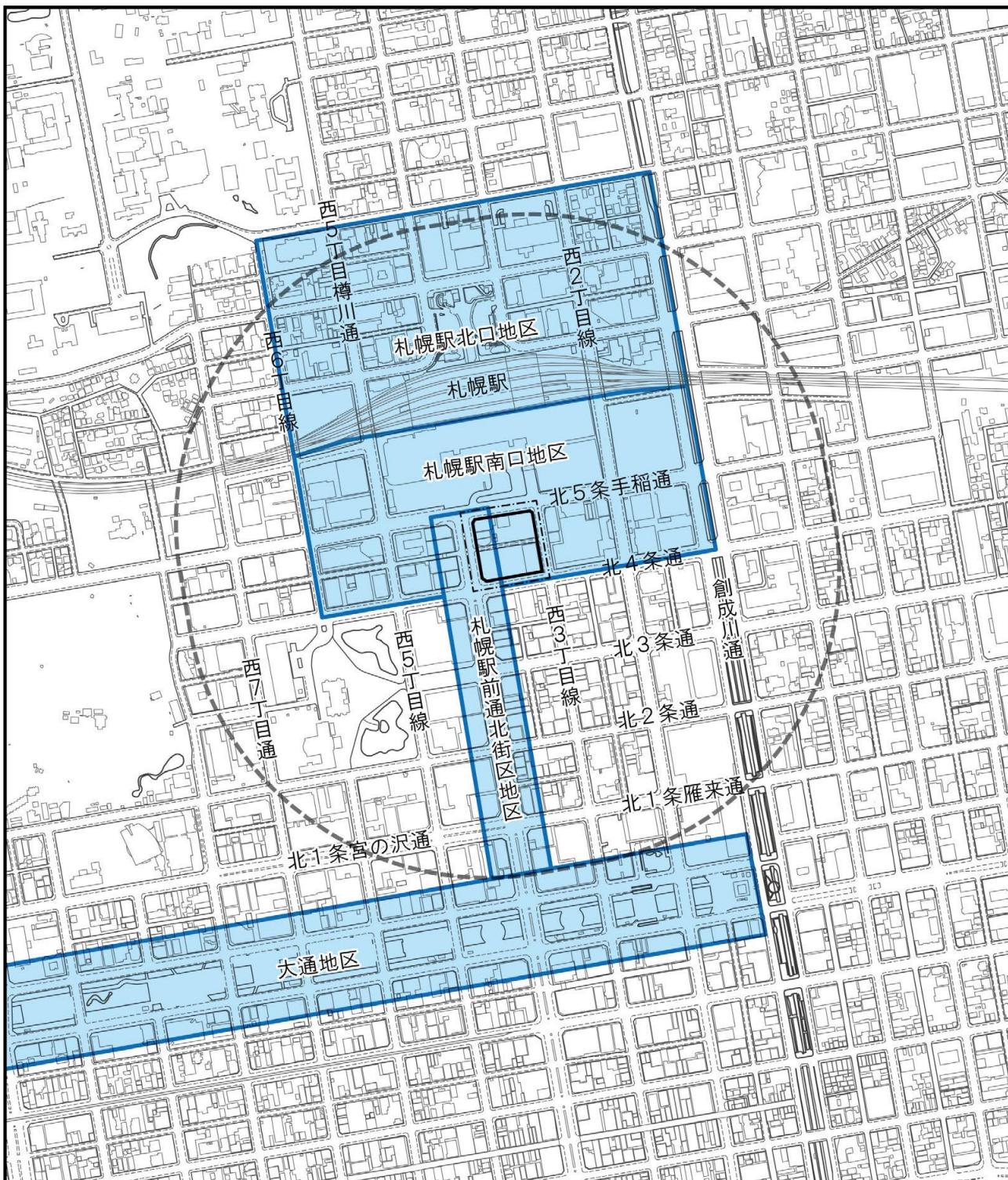
出典：「景観法に関する届出」(札幌市 令和3年5月閲覧)

### 4) 札幌市景観条例に規定する都市景観形成基準及び地域景観形成基準

札幌市景観条例では、第12条第2項の規定により景観計画重点区域においては都市景観形成基準を定めるものとし、また、第42条の5第1項の規定により景観まちづくり推進区域においては地域景観形成基準を定めることができるとされている。

事業区域は、図8.1.12-5に示したとおり「札幌駅前通北街区地区」及び「札幌駅南口地区」の景観計画重点区域に含まれており、表8.1.12-8(1)～(2)に示す都市景観形成基準が定められている。

なお、事業区域周辺では、景観まちづくり推進区域は指定されていない。



凡 例	<span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	事業区域(予定)
	<span style="border: 1px dashed black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	施行区域(予定)
	<span style="border: 1px dashed black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	事業区域から500mの範囲
	<span style="background-color: #6495ed; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	景観計画重点区域
	注) 下記出典資料をもとに作成 出典: 「景観法に関する届出」(札幌市)	
図8.1.12-5 景観計画重点区域		 1 : 10,000

表8.1.12-8(1) 事業区域における景観形成基準

地区	街並みの目標像	景観形成基準
札幌駅前通北街区地区	都市形成の歴史を活かした統一感のある街並み	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中高層部の壁面位置の連続性に配慮した形態意匠とする。</li> <li>・街区の角に位置する建築物は、隅切り部のオープンスペースの設置や両方の通りに向けた正面づくりなど、街角の印象を高めるよう配慮した形態意匠とする。</li> <li>・建築物等は、「色彩景観基準」に基づき、周辺との調和に配慮した色彩計画とする。ただし、れんがや札幌軟石などの自然素材を調色せず使用する場合はこの限りでない。</li> <li>・建築物の表情に変化を与えるアクセントカラーは、低中層部で使用し、色数や面積を抑える。</li> </ul>
	歩いて楽しいにぎわいを感じる街並み	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物の2階以下で分節化し、低層部は周辺との連続性に配慮した形態意匠とする。</li> <li>・低層部に設ける開口部は、開放性の確保やショーウィンドウの設置など、機能に応じて配慮した形態意匠とする。</li> <li>・ショーウィンドウなど開口部から発せられる光、壁面やオープンスペース等の照明により、昼とは異なる魅力的な夜間景観の創出に努める。また、落ち着きのある光や建築物の素材等を活かした照明計画に配慮する。</li> <li>・自動車の出入口は、札幌駅前通に面して設置しない。ただし、障がい者用の駐車スペース等はこの限りでない。</li> </ul>
	様々な活動による新たな都市文化を感じる街並み	<ul style="list-style-type: none"> <li>・イベントやオープンカフェなど、にぎわいや憩いの場として活用されるよう、札幌駅前通に面してオープンスペースの設置に努める。</li> <li>・オープンスペースが魅力的に活用されるよう、植栽、意匠に配慮されたベンチ、日よけや移動式ワゴン等の設置に努める。</li> <li>・オープンスペースの舗装は、歩道と調和するよう仕上げるとともに、段差を生じないものとする。</li> </ul>
	メインストリートとして品格のある街並み	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物等は、周囲と調和しない他の文化様式の模倣や疑似素材の使用をせず、質の高い形態意匠とするものとする。</li> <li>・札幌駅前広場に面する建築物は、中高層部の圧迫感の軽減や、隣り合う建築物等とのスカイラインの連続性に配慮する。</li> <li>・ショーウィンドウ等の内部の掲出物は、質の高いデザインとするよう配慮する。また、窓等のガラス面の内部には広告物を掲出しない。</li> <li>・塔屋・屋上設備等は、札幌駅前広場及び前面道路から直接見えない位置に配置する。やむを得ず前面道路から直接見える位置となる場合は、建築物の壁面と一体となった目隠し等を設ける。この場合、目隠し等の高さは10mを超えないものとする。</li> <li>・自動販売機等は、建築物と一体となるように設置するとともに札幌駅前広場及び札幌駅前通に正面を向けて設置しない。</li> <li>・より良い景観形成のため、土地所有者等は周辺と協調して、土地・建築物の維持管理に努める。</li> </ul>

出典：「札幌市景観計画」（札幌市）

表8.1.12-8(2) 事業区域における景観形成基準

地区	項目	景観形成基準
札幌駅南口地区	広場の演出	<ul style="list-style-type: none"> <li>駅前広場は、活気とやすらぎに満ちた人の広場として、出会い・集い・語らい・憩い・楽しむことができるよう演出する。</li> </ul>
	敷地・緑地計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>駅前広場からの空間の連続性を重視し、歩行者の視線レベルにある建築物の低層部の開放感を演出し、ゆとりある歩行者空間を創出するよう、建築物等の配置に配慮する。</li> <li>歩行者にうるおいとやすらぎを与えるよう、敷地内には植栽や花壇等を設け、緑化に努める。特に道路側のオープンスペースは、緑化修景に配慮し、建築物等との調和を図る。</li> <li>街区全体に緑があふれるよう、オープンスペースの緑化の他、屋上や壁面等への立体緑化にも努める。</li> <li>四季の彩りを演出するよう、植栽の種類や配置に配慮する。</li> </ul>
	形態	<ul style="list-style-type: none"> <li>駅前広場からの広がり感を演出するよう、中高層部の圧迫感の軽減や、隣り合う建築物等とのスカイラインの連続性に配慮する。</li> <li>駅前広場からの空間の連続性を図るよう、隣り合う建築物の低層部の軒高、壁面線、敷地際のしつらえに配慮する。</li> <li>歩行者が楽しさとやすらぎを感じられるよう、低層部にはショーウィンドウ・カフェテラス・レストラン等の設置に努める。</li> <li>歩行者が文化・芸術にふれられるよう、低層部にはギャラリー・モニュメント・オブジェ等の設置に努める。</li> <li>低層部の開放感を演出し、閉店後でも歩いて楽しくなるようしつらえる。</li> <li>歩行者空間は、四季を通してすべての人が移動しやすいよう、形態や材質・段差解消等に配慮する。</li> <li>目新しさや話題性でデザインするのではなく、時間とともに建築物等の味わいを深め、社会環境の変化に対応できるようなデザインにする。</li> <li>窓等のガラス面には広告物等を掲出しない。ただし、ショーウィンドウや掲示スペースとして計画的に確保されているなど、良好な景観を損なわないものは除く。</li> </ul>
	建築物等	<ul style="list-style-type: none"> <li>外壁の色彩・材質</li> <li>塔屋・附帯設備等</li> <li>夜間景観</li> <li>仮設物等</li> <li>自動販売機類</li> <li>景観の維持管理</li> </ul>
	外壁の色彩・材質	<ul style="list-style-type: none"> <li>外壁の色彩は、周囲との調和や、連続する街並みに配慮する。</li> <li>外壁のアクセントとなる色彩は、面積を抑えた効果的な使い方をする。</li> <li>外壁の材質は、駅前広場や通りの質感・素材感との調和を心がけ、汚れの目立たない工夫をする。</li> <li>なお、色彩は、「色彩景観基準」に準じて行う。</li> </ul>
	塔屋・附帯設備等	<ul style="list-style-type: none"> <li>駅前広場や通りから見えないように計画する。</li> <li>縮小・集約化等を図り、建築物等と一体的になるよう計画する。</li> <li>スカイラインを乱さない形状とする。</li> </ul>
	夜間景観	<ul style="list-style-type: none"> <li>夜の歩行空間を演出する照明装置やショーウィンドウ等の活用により、昼とは異なる魅力的な夜間景観の創出に努める。</li> </ul>
	仮設物等	<ul style="list-style-type: none"> <li>仮囲いやバリケード等の工事用仮設物や仮設建築物等は、良好な景観を損なわないよう、設置場所・形態・色彩等に配慮する。</li> <li>なお、色彩は、「色彩景観基準」に準じて行う。</li> </ul>
	自動販売機類	<ul style="list-style-type: none"> <li>自動販売機類は、建築物等と一体的になるよう計画する。なお、駅前広場や駅前通に面して設置しない。</li> </ul>
	景観の維持管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地・建築物所有者等と行政は、協働でより良い景観の形成と維持管理に努める。</li> </ul>

出典：「札幌市景観計画」（札幌市）