

# 時計台周辺地区まちづくりルール

時計台周辺地区まちづくり協議会  
(札幌市都心における地区まちづくり協議会認定団体)

# 目次

1	地区まちづくりルール的位置づけ	3
2	ルールの対象範囲	5
3	空間形成の将来像	6
4	空間形成に関わる取組の考え方	7
5	景観系ルール	14
6	オープンスペース系ルール	23
7	ルールの運用	33

# 1 地区まちづくりルール の位置づけ

## [地区まちづくりルール の位置づけ]

時計台周辺地区では、2018年に「旧札幌農学校演武場」(札幌市時計台。以下「時計台」という。)に面する4つのビルの関係者により「時計台周辺まちづくり勉強会」が組成され、2021年に「時計台周辺地区まちづくりガイドライン」を策定しました。

このガイドラインに基づき、時計台周辺の魅力を高めるまちづくりを推進するため、まちづくり勉強会を母体とした「時計台周辺地区まちづくり協議会」を組成し、地区計画・地区まちづくりルール の策定に向けて、検討・協議を重ねてきました。

本ルールは、ガイドラインで定めたまちづくりの理念・目標・取組の方向性に基づいた具体的な配慮事項を示すとともに、その推進体制・仕組みを定めることで、時計台周辺地区まちづくり協議会が主体となって各建物の建て替え等に関する計画を適切に誘導することを目的とします。

また、「札幌市都心における地区まちづくり推進要綱」に基づく「地区まちづくりルール」として認定を受け、「時計台周辺地区地区計画」に位置づけることにより、地区計画と連携して運用するものです。

尚、本ルールは、社会情勢の変化に応じて、時計台周辺地区まちづくり協議会が協議の上、柔軟に見直しを行います。

### 時計台周辺地区まちづくりガイドライン【2021年】

まちづくりの目標・理念・取組の考え方

制限と緩和による誘導

認定協議会・関係者等の協議による誘導

#### 地区計画

#### 【2023年都市計画提案】

整備・開発・保全の方針、  
建築物の用途・形態の制限等

容積率の緩和率と基準

連携

#### 地区まちづくりルール

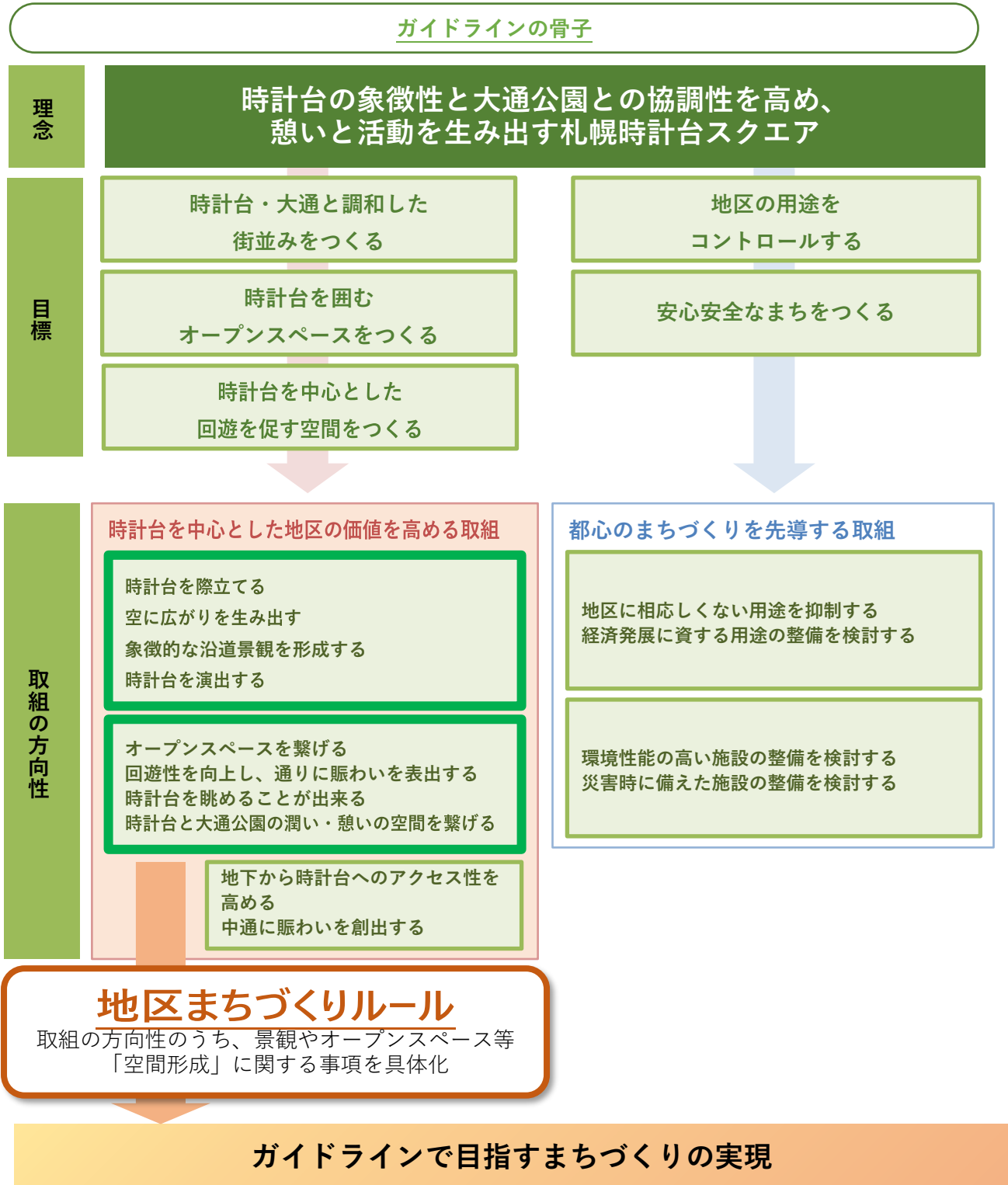
#### 【2023年認定】

景観・オープンスペース等の  
取組の考え方・事前協議項目

都心における地区まちづくり推進要綱

## 【「まちづくりガイドライン」と「地区まちづくりルール」の関係性】

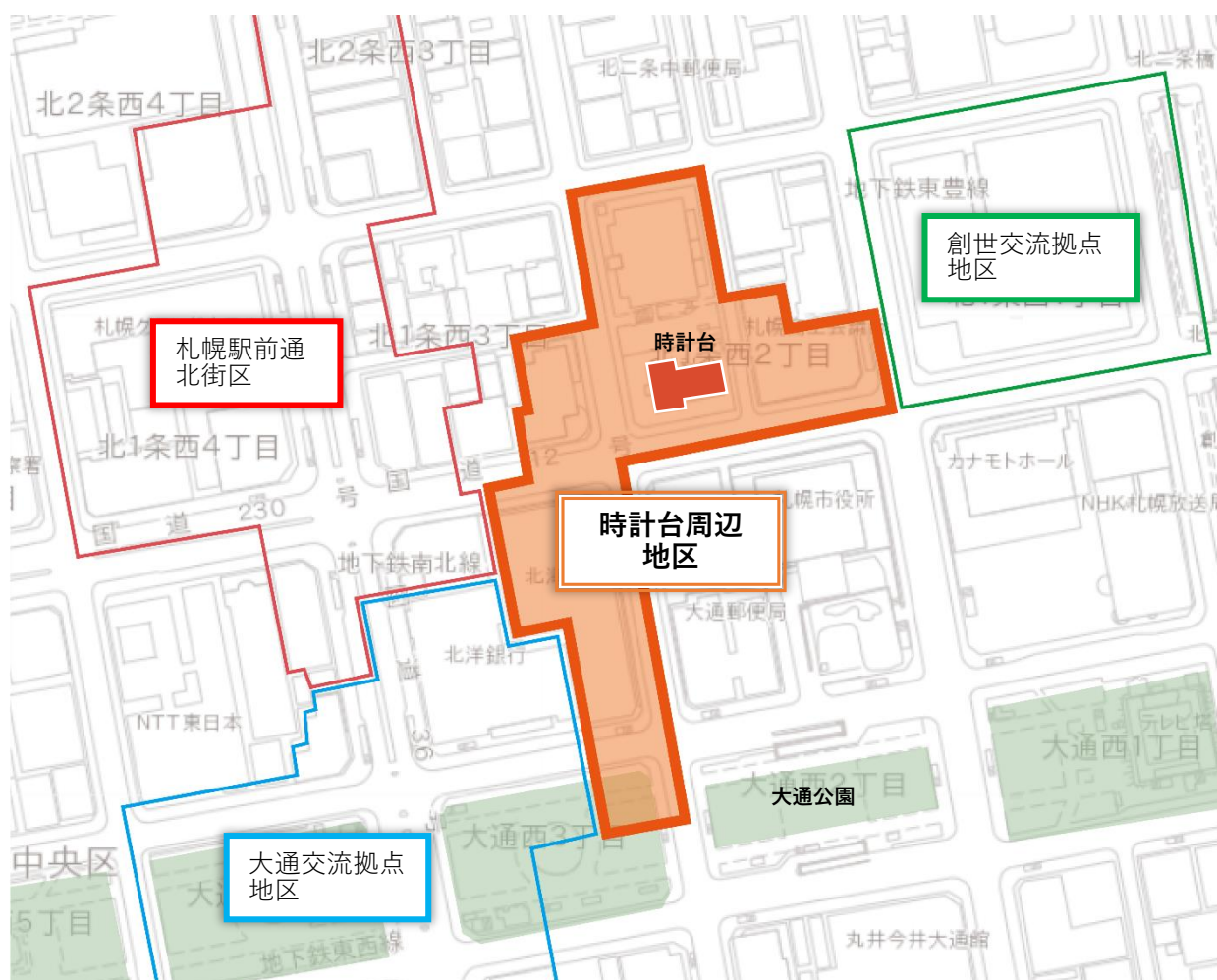
まちづくりガイドラインで示した「時計台を中心とした地区の価値を高める取組」の方向性のうち、景観やオープンスペース等の「空間形成」に関する事項について、地区まちづくりルールの運用を通じて具体化を図ることで、まちづくりガイドラインに掲げる目標の実現を目指しましょう。



## 2 ルールの対象範囲

本ルールは、「時計台周辺地区地区計画」の範囲を対象とします。但し、時計台の建築物及び敷地内に関しては、ルールの対象外とします。

時計台周辺地区は、先行して地区計画が設定された複数の地区と隣接しているため、これらと連携して魅力ある地区の形成を目指しましょう。



# 3 空間形成の将来像

まちづくりガイドラインを踏まえて、本地区の空間形成の将来像を下記の通りに設定します。  
また、この将来像を実現するため、空間形成に関する取組の考え方を整理し、「景観系ルール」、「オープンスペース系ルール」を定めます。

## まちづくりガイドラインで掲げた「時計台を中心とした地区の価値を高める取組の方向性」

(景観・オープンスペース等の「空間形成」に関する事項)

時計台を際立てる  
空に広がりを生み出す  
象徴的な沿道景観を形成する  
時計台を演出する

オープンスペースを繋げる  
回遊性を向上し、通りに賑わいを表出する  
時計台を眺めることが出来る  
時計台と大通公園の潤い・憩いの空間を繋げる

### 時計台周辺地区における空間形成の将来像

- 1 時計台を中心として、時計台の存在感を高める空間が形成されている
- 2 快適な囲まれ感が感じられる低層部の街並みが形成されている
- 3 圧迫感が少ない高層部の街並みが形成されている
- 4 大通公園との協調性を高める街並みが形成されている
- 5 憩いと活動を生み出す空間が形成されている

空間形成に関わる取組の考え方

街並み形成・オープンスペース創出を実現する建築物の構成に関する考え方 → 4-(1)参照

低層部・高層部における取組

低層部における取組

地区に相応しい街並み形成の考え方  
→ 4-(2)参照

地区に相応しいオープンスペース創出の考え方  
→ 4-(3)参照

将来像の実現に向けて  
細やかに推進するためのルール

景観系ルール

オープンスペース系ルール

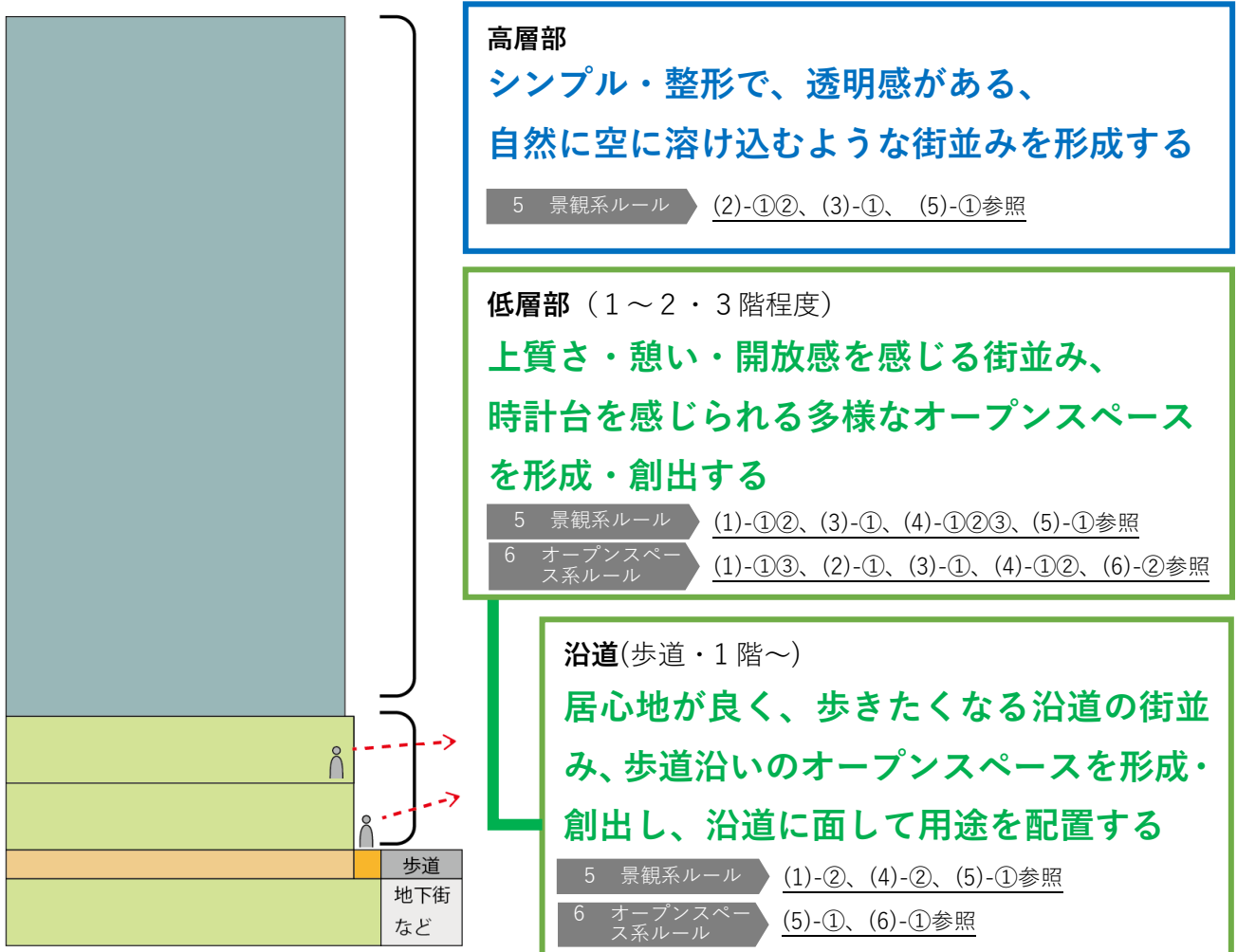
# 4 空間形成に関わる取組の考え方

## (1) 建築物の構成に関する考え方

建築物の低層部、高層部のそれぞれにおいて、将来像の実現に向けた取組を進めましょう。

低層部においては、建築物の1～2・3階程度で構成される空間、歩道と建築物の1階を中心に構成される沿道の空間の両方の視点から街並み・オープンスペースの形成・創出に向けた取組を進めましょう。

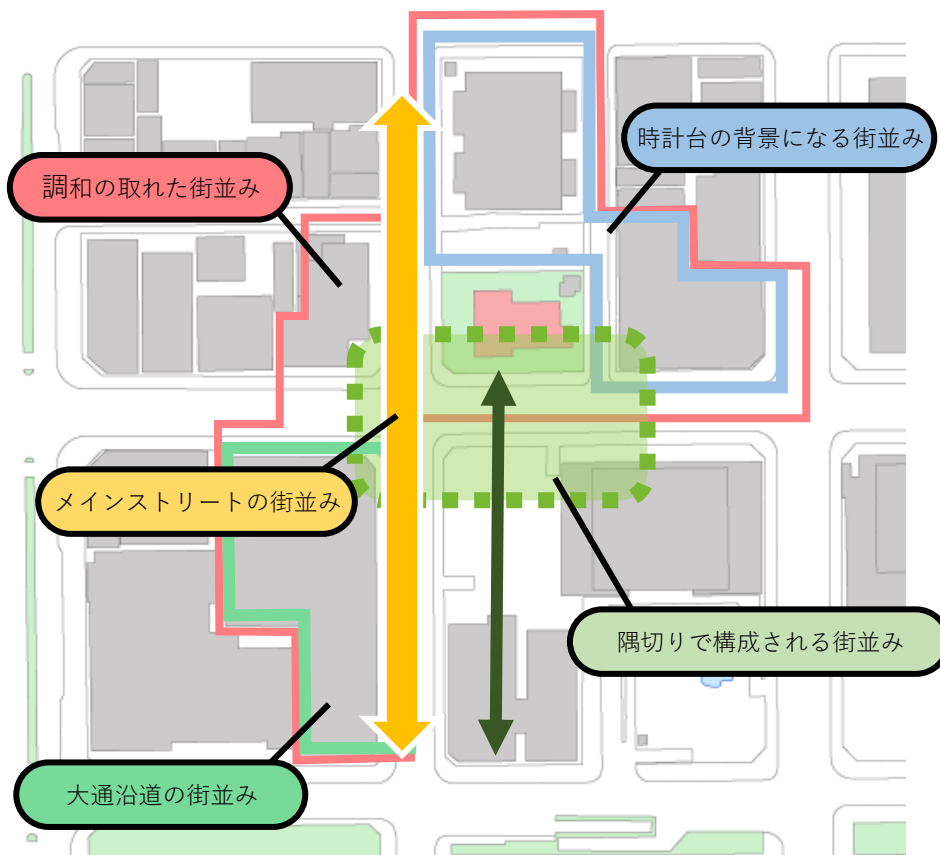
高層部においては、地区内外からの見え方に配慮した街並みの形成に向けた取組を進めましょう。



## (2) 街並み形成の考え方

### 1) 敷地の特性を活かした街並みの形成

地区内の建築物が協調し、統一感のある空間の創出を目指すとともに、各建築物が敷地の特性を活かした街並みを形成しましょう。



調和の取れた街並み	上質さ・憩い・開放感のある低層部／空に溶け込んだ高層部により地区内における各建築物の調和がとれた街並みを形成する 5 景観系ルール (1)-①、(2)-①、(4)-①②③、(5)-①参照
メインストリートの街並み	居心地が良く、歩きたくなるストリートとなるように、屋内外の上質な賑わい、緑の潤い等を感じることができる街並みを形成する 5 景観系ルール (1)-②参照
時計台の背景になる街並み	時計台の正面や展望スペース等からの見え方・空間のゆとりの確保に配慮した街並みを形成する 5 景観系ルール (2)-②参照
大通沿道の街並み	大通沿道の建築物・隣接する建築物との調和に配慮した街並みを形成する 5 景観系ルール (3)-①参照
隅切りで構成される街並み	時計台に面して正面性があり、ゆとりを感じる街並みを形成する 5 景観系ルール (1)-①参照



## 2) 時計台を中心とした街並みの形成

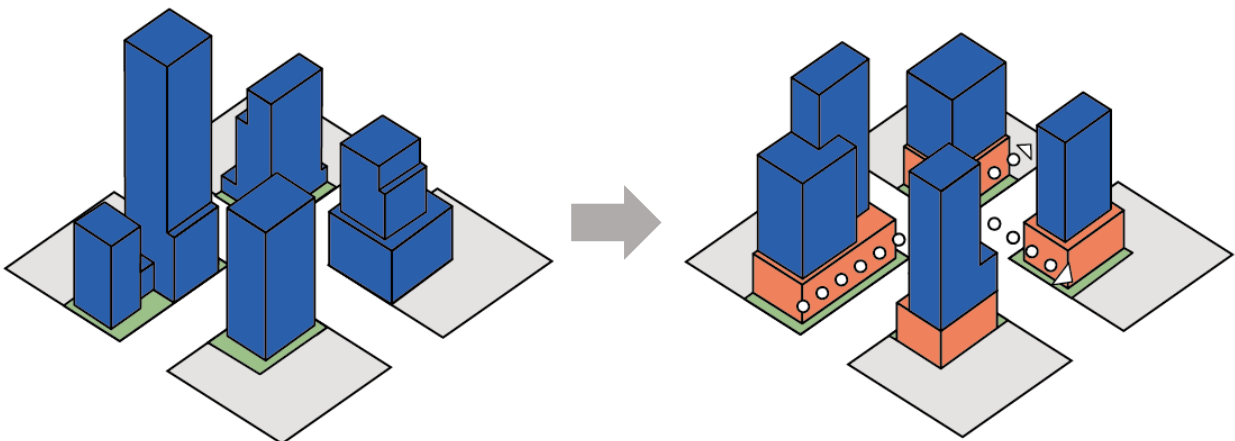
時計台をより美しく感じさせるとともに、時計台を埋没させずに調和の取れた街並みづくりを進めましょう。

	視点場	方向性	現状の街並み
時計台を撮影したくなる街並み	時計台の正面 (時計台の敷地内・歩道等)	①時計台の背景が雑多にならず、時計台の美しさを保つ 5 景観系ルール (2)-①参照	
周囲の建築物に一体性を感じさせる街並み	上記以外の歩道、屋内外に設けられる用途・オープンスペース・展望スペース等	②低層部の印象を強め、隣り合う建築物が調和を図ることで時計台と建築物が同じスケール感で心地よさを感じさせる 5 景観系ルール (1)-①参照 ③高層部の存在感をできるだけ抑えるため、空に溶け込ませる 5 景観系ルール (2)-①参照	 現在の地盤面から意匠が連続する壁面の高さ

## 3) 通りごとに調和の取れた街並みの形成

低層+高層を基本として、通りごとに調和の取れた街並みづくりを進めましょう。また、低層部は時計台のスケール感やヒューマンスケールに配慮し、屋内外の上質な賑わい、緑の潤い等を感じる居心地の良い沿道の街並みづくりを進めましょう。

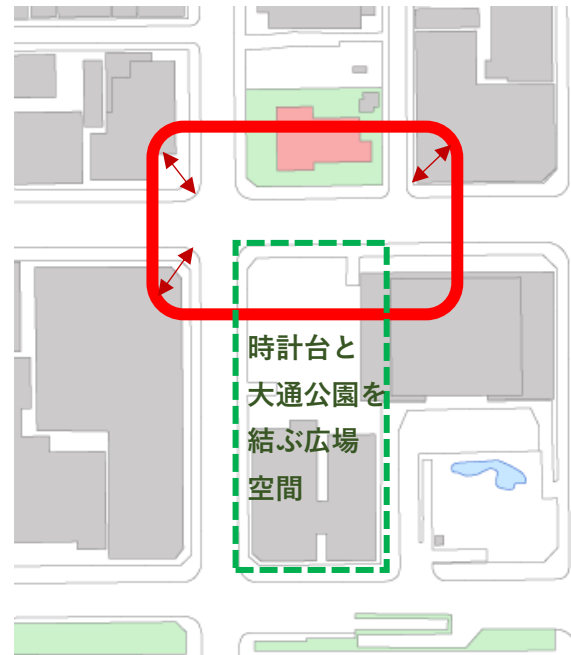
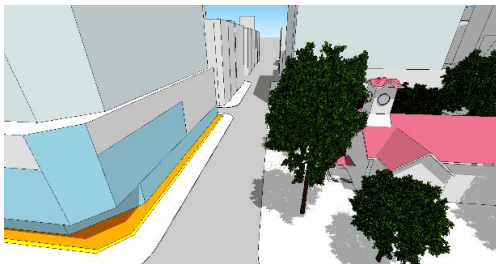
5 景観系ルール (1)-①②、(2)-①参照



#### 4) 時計台と隅切りで構成される街並みの形成

札幌市が整備を目指している「時計台と大通公園を結ぶ広場空間」と呼応する、通りの交差点に面した隅切り空間の形成により、時計台の存在感を高める場を創出します。そのため、時計台に面する低層部は正面性を持ち、高層部は圧迫感の軽減に配慮したゆとりのある街並みを形成しましょう。更に、北1条通や大通等、地区の通りから人々を時計台に引き付ける空間を形成しましょう。

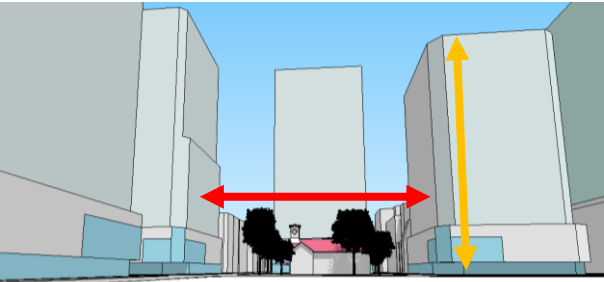
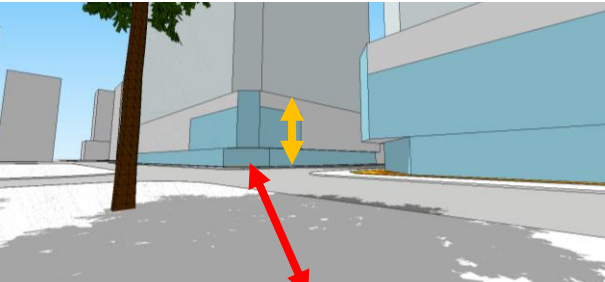
5 景観系ルール (1)-①参照



時計台と  
大通公園を  
結ぶ広場  
空間

#### 5) 空間のバランス・圧迫感に配慮した街並みの形成

建築物の高さ、壁面の大きさと、敷地周辺の空間の広がり・幅のバランスが良く、歩行者に対する圧迫感が軽減された街並みを形成しましょう。

建築物全体が形成する心地の良い街並み	低層部が形成する心地の良い街並み
<p>高さ・幅が一定程度の均衡を崩さないように、制限以下の高さとする事で心地良い空間が形成されます</p> <p>地区計画 高さや壁面位置等に関する形態制限</p>	<p>低層部を強調することにより、圧迫感が軽減され、心地よく囲まれている雰囲気演出することが出来ます</p> <p>5 景観系ルール (1)-①参照</p>
<p>【時計台と共に地区内の建築物が見える街並み】</p>  <p>幅 : 時計台の両側の建築物の高層部の壁面間 (88m 程度)</p> <p>高さ : 建築物の最高限度(85~100m)</p>	<p>【時計台の敷地周囲から見た街並み】</p>  <p>幅 : 時計台の入口から各建築物の時計台に面する壁面(30~55m 程度)</p> <p>高さ : 低層部の限度(16m)</p>

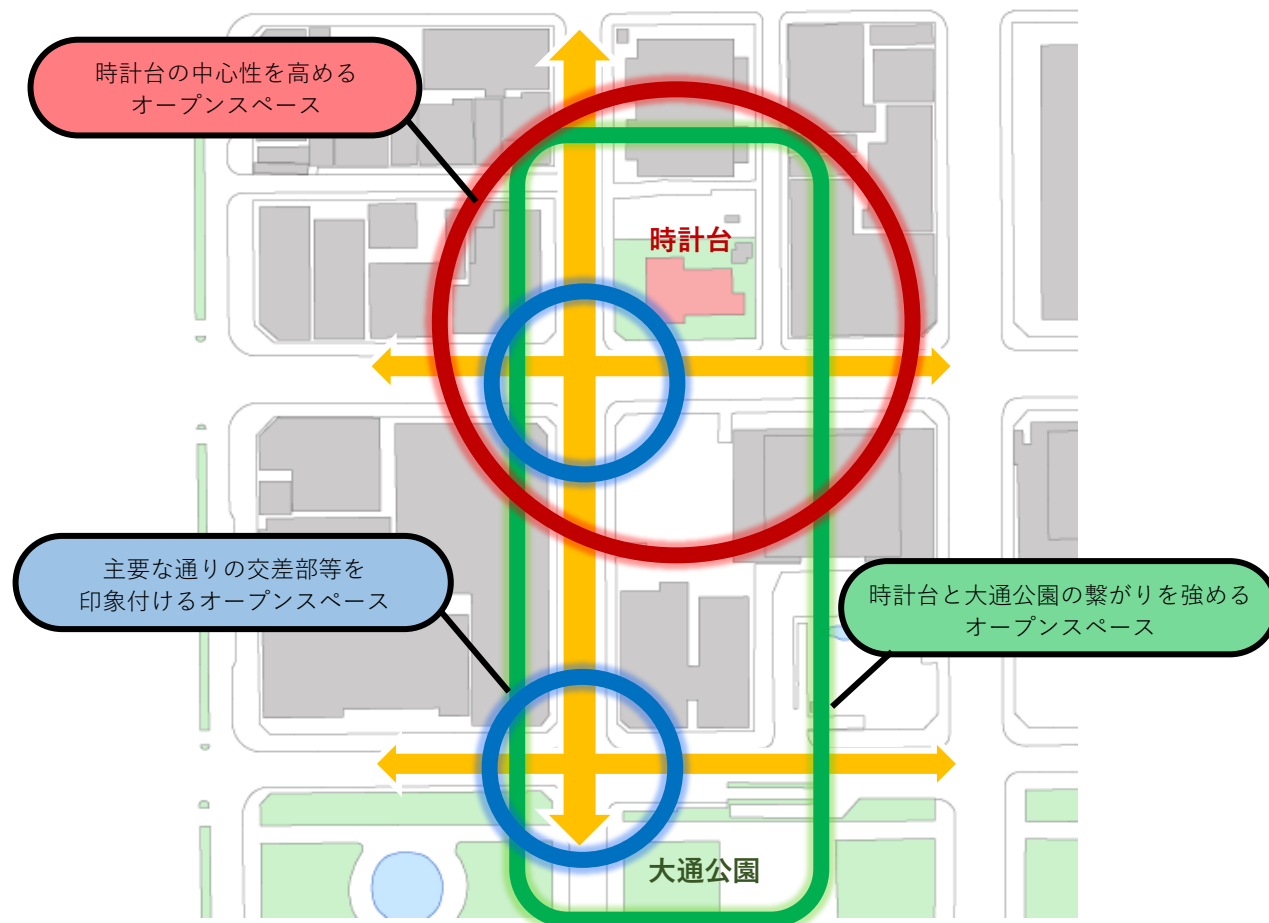
### 幅 D／高さ H の関係について

幅員と高さの割合は、幅員÷高さの値が小さいほど囲繞感(囲まれ感)は強まり、1～1.5程度で均整がある、あるいは1～3程度であれば心地よい囲繞感(囲まれ感)があるとされています。一方で、1.0以下では親密感があるものの、0.5前後になると圧迫感が生まれ始めるとされています。

## (4) オープンスペース創出の考え方

### 1) 敷地の特性を活かしたオープンスペースの創出

時計台や大通公園との関係をもとに、各建築物が敷地の特性を活かしたオープンスペースを創出しましょう。



#### 時計台の中心性を高める オープンスペース

時計台の周囲に人々を引き付け、溜まりを生み出すオープンスペースを創出する

6 オープンスペース系ルール (1)-①③、(2)-①、(3)-①、(4)-①②参照

#### 主要な通りの交差点等を 印象付けるオープンスペース

西3丁目線・北1条通・大通等の主要な通りの交差点部、又は地下歩行空間との接続部等を印象付けるオープンスペースを創出する

6 オープンスペース系ルール (2)-①参照

#### 時計台と大通公園の繋がりを 強めるオープンスペース

時計台と大通公園の間に人々を時計台に導くオープンスペース・用途、緑のネットワークを創出する

6 オープンスペース系ルール (1)-②、(5)-①、(6)-①②参照

## 2) 滞留・回遊を促す多様なオープンスペースの創出・活用

都心で整備が求められている滞留・回遊を生み出すオープンスペースに加えて、時計台を中心とした地区独自のオープンスペースを創出しましょう。また、整備したオープンスペースは市民に長く愛され、環境客にとって魅力を感じるよう、積極的な活用を進めましょう。

6 オープンスペース系ルール (2)-①、(3)-①、(6)-①②、(7)①②③参照

「都心における開発誘導方針」に基づき、都心で整備が求められるオープンスペース

時計台を眺めたり、感じながら滞留できる空間

①にぎわい・交流が生まれる滞留空間の創出に寄与するもの

滞留のための広場

②快適な歩行空間の創出に寄与するもの

歩道状空地

敷地内貫通通路



時計台を展望可能なスペース

## 3) 四季や緑の潤いを感じるオープンスペースの創出

時計台と大通公園が持つ緑の空間を繋げるように、歩行者が緑を感じることができるオープンスペースを創出しましょう。

6 オープンスペース系ルール (1)-②参照





#### 4) 時計台の周辺にゆとりが確保されたオープンスペースの創出

時計台との隣地境界部分については、壁面位置と隣地境界の間に一定の離隔を確保することで、時計台に対する圧迫感を軽減することに配慮するとともに、時計台と一体的に使用されるオープンスペースを創出しましょう。

6 オープンスペース系ルール (4)-①②参照



現状の空間



壁面位置と隣地境界に離隔を確保する箇所

# 5 景観系ルール

## (1) 低層部・沿道景観の配慮事項

配慮事項
<p><b>① 低層部に調和を感じるデザインを採用する</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>◆時計台に用いられる意匠を模倣しない</li><li>◆3階以下の部分で歩行者に低層部を印象付けるよう分節化を図り、地区内外の建築物との調和に配慮した意匠とする</li><li>◆低層部は時計台と同程度のスケールを感じられるよう、通り方向に長大に見えないように配慮する</li><li>◆時計台と調和するよう、派手な色彩やデザインを採用しない。外壁は落ち着いた色彩とし、アクセントとなる色彩を使用する場合は彩度を抑える、使用箇所を抑える等、時計台・周囲の街並みへの調和を十分に検討して使用する</li><li>◆時計台に面する隅切り部分、時計台に隣接する部分においては、正面性のあるデザインとする</li><li>◆隅切り部分の見通しやすさ等に配慮し、北1条通や大通等から人々を時計台に導くよう工夫する</li></ul>
<p><b>② 賑わいを創出する</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>◆人々の佇み、会話、活動等のパブリックライフ、緑の潤いを感じられる「上質な賑わい」を創出する</li><li>◆街歩きを楽しめるよう、奥行や街の表情を感じられる設えとし、閉鎖的にならないように配慮する</li><li>◆ガラス面や飲食店・物販店舗その等の用途の出入口を設ける等、平日・休日、日中・夜間のそれぞれの時間において、歩行者が楽しめる通りとなるように工夫をする</li><li>◆駐車場・荷捌き場等の出入り口は、賑わいの連続性に配慮した設え・規模とし、安全性を確保する</li><li>◆自動販売機は通りに面して設置しない</li></ul>

# 低層部・沿道景観の配慮に関するイメージ・事例

## 1) 低層部における意匠の分節化

3階以下の部分において、デザインの切り替え・変化、壁面の後退、印象付けるデザイン・形態の採用等を行い、歩行者に低層部を印象付けるよう工夫しましょう。

開口のパターン・素材・色彩等デザインの切り替え	壁面の後退
	
部材の太さ等の変化、ラインの強調	隅切り部分の印象付け
	

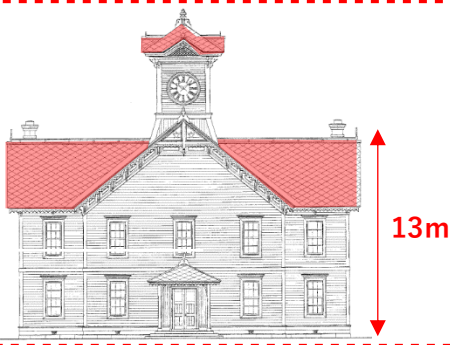
引用元：Google社「Google マップ、Google Earth」

## 2) 低層部に調和を感じるデザインの採用

時計台を引き立てるように、落ち着いた色彩やデザインとし、地区内外の建築物と調和を図るよう配慮しましょう。また、色彩の選定にあたっては、札幌市の景観色も参考にしましょう。

歴史性が高く、市民に愛されるランドマークを大切に

時計台の魅力を引き立て、地区内外の建築物と調和の取れた街並みを形成する



13m

落ち着いた色彩・デザインを中心に採用

薄桜	雪灯	洗白	新緑	陽光白	赤白	淡紅	帯花	水原白	新雪
うすびら	ゆきあかり	しろあけ	あざな	あざな	あざな	あざな	あざな	あざな	あざな
鮮毛	百合の露	白藤	露の雫	赤城	雪まつり	雪色	けしき	雪白	雪黒
あざな	あざな	あざな	あざな	あざな	あざな	あざな	あざな	あざな	あざな
あざな	あざな	あざな	あざな	あざな	あざな	あざな	あざな	あざな	あざな
あざな	あざな	あざな	あざな	あざな	あざな	あざな	あざな	あざな	あざな
あざな	あざな	あざな	あざな	あざな	あざな	あざな	あざな	あざな	あざな
あざな	あざな	あざな	あざな	あざな	あざな	あざな	あざな	あざな	あざな
あざな	あざな	あざな	あざな	あざな	あざな	あざな	あざな	あざな	あざな
あざな	あざな	あざな	あざな	あざな	あざな	あざな	あざな	あざな	あざな

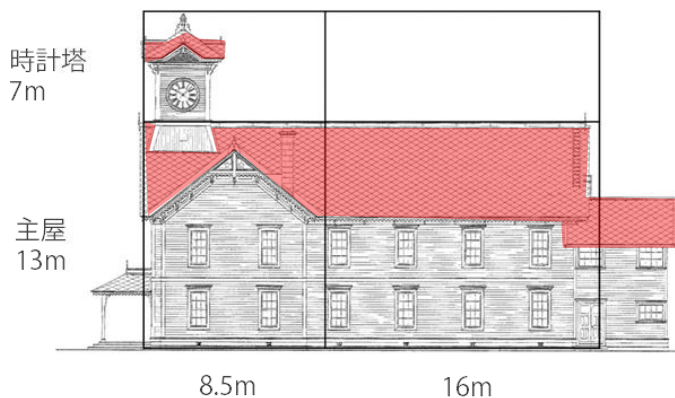
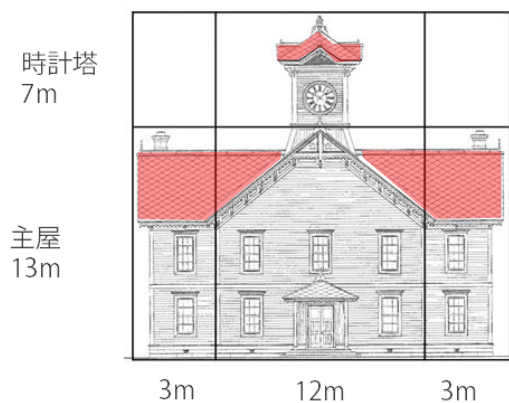
札幌の景観色70色カラーチャート  
(札幌の景観色 SAPPORO COLOR より引用)

図面引用元：時計台指定管理者「時計台 HP」



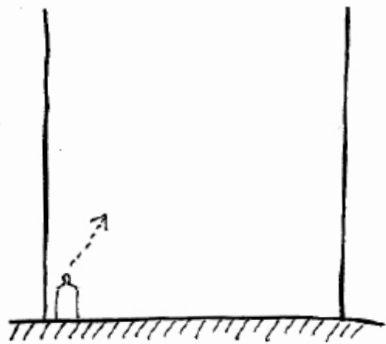
### 3) 時計台と同程度のスケールを感じられるデザインの採用

建築物の低層部は歩行者が時計台と同程度のスケールを感じられるよう、通り方向に対して長大に感じられる外壁は避け、適度な分節・変化・奥行のある外壁づくりを進めましょう。

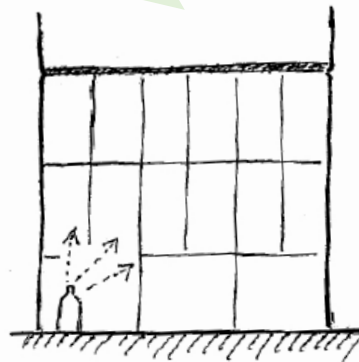


図面引用元：時計台指定管理者「時計台 HP」

変化や奥行が少なく、単調な  
✗ デザインにより長大に感じる  
外壁



○ 適度な分節・変化・奥行のある  
外壁

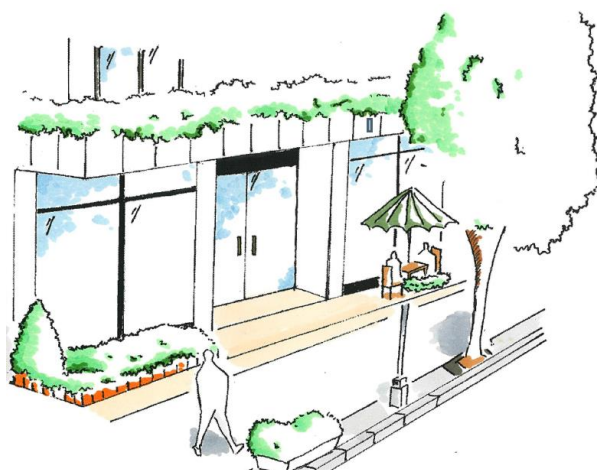


#### 4) 奥行や街の表情が感じられる設えの採用

閉鎖的な壁面の連続を避け、周囲の街並みとの調和に配慮した上でガラス面、屋内が見えるグリルシャッター、照明等の使用により店舗等の用途が閉店時であっても閉鎖的にならないデザインとしましょう。また、歩行者から見える部分の緑化を積極的に行い、奥行や街の表情が感じられる設えづくりを進めましょう。



△ 閉塞的な街並みのイメージ



○ 居心地が良く歩きたくなる街並みのイメージ

## (2) 高層部の配慮事項

### 配慮事項

#### ① 高層部は自然に空に溶け込むようなデザインを採用する

- ◆時計台に用いられる意匠を模倣しない
- ◆地区内外から見たときに長大で閉塞感を感じるような壁面は避ける
- ◆落ち着きや透明感のある色彩・素材を使用し、地区内外から見たときに自然に空に溶け込むようなデザインとする
- ◆地区内外から見たときに圧迫感が生まれないように配慮する
- ◆地区内外の建築物と調和のとれたデザインとする
- ◆時計台に面する隅切り部分で高さ 16m を超える部分は壁面を後退し、圧迫感を軽減する
- ◆高さ 85m を超える建築物は、時計台に面する道路境界線や隣地境界線から大きく後退する
- ◆塔屋・屋上設備等は、道路から見えない位置に配置する。やむを得ず見える位置に配置する場合は、目隠しの設置や存在感を和らげる色彩にするように配慮する

#### ② 背景となる高層部分は主張・圧迫感が強いデザインを避ける

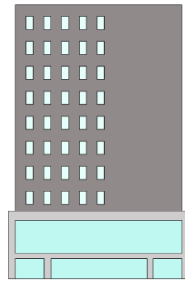
- ◆ガラスや金属等の素材を用いる際は、過度な反射、光沢、着色等による主張が強いものを避ける
- ◆建築物の壁面は、圧迫感を感じさせないシンプルなデザインとする
- ◆汚れにくい材質の使用や適切な管理等により美観の保持に配慮する

## 高層部・沿道景観の配慮に関するイメージ・事例

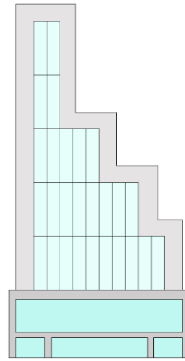
時計台の見え方、近景・中景・遠景に配慮した魅力的な高層部の街並み形成に寄与する形態・配置・デザインを心掛けましょう。

### 高層部 全体の工夫例

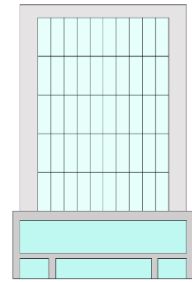
- 長大な壁に見えないような形態・配置とするとともに、空に溶け込むシンプルなデザインとすることで、圧迫感や遠くから望遠した際の異質感を軽減する



- △ 意匠的な工夫が無く長大な壁に見えるてしまう



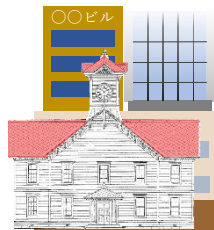
- △ 高さが不整形の形状で周囲から浮いてしまう



- シンプルかつ圧迫感を軽減し、周囲の建築物と調和する

### 時計台の背景になる高層部の工夫例

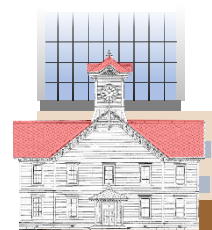
- 主張を抑え、雑多に見えない建築物のデザイン、周囲の建築物とまとまり・繋がりのある形態・配置にすることで、時計台の美しさを際立たせたり、時計台を被写体とした綺麗な写真の撮影を可能とする
- 高層部にガラスを積極的に使用することや、時計台に面する部分のゆとりの確保等により、シンプルで空に溶け込んだ背景とする



- △ 周囲の建築物とのまとまりがない



- △ ガラス面・開口部が少なく閉塞感を感じる



- シンプルで空に溶け込んで見える

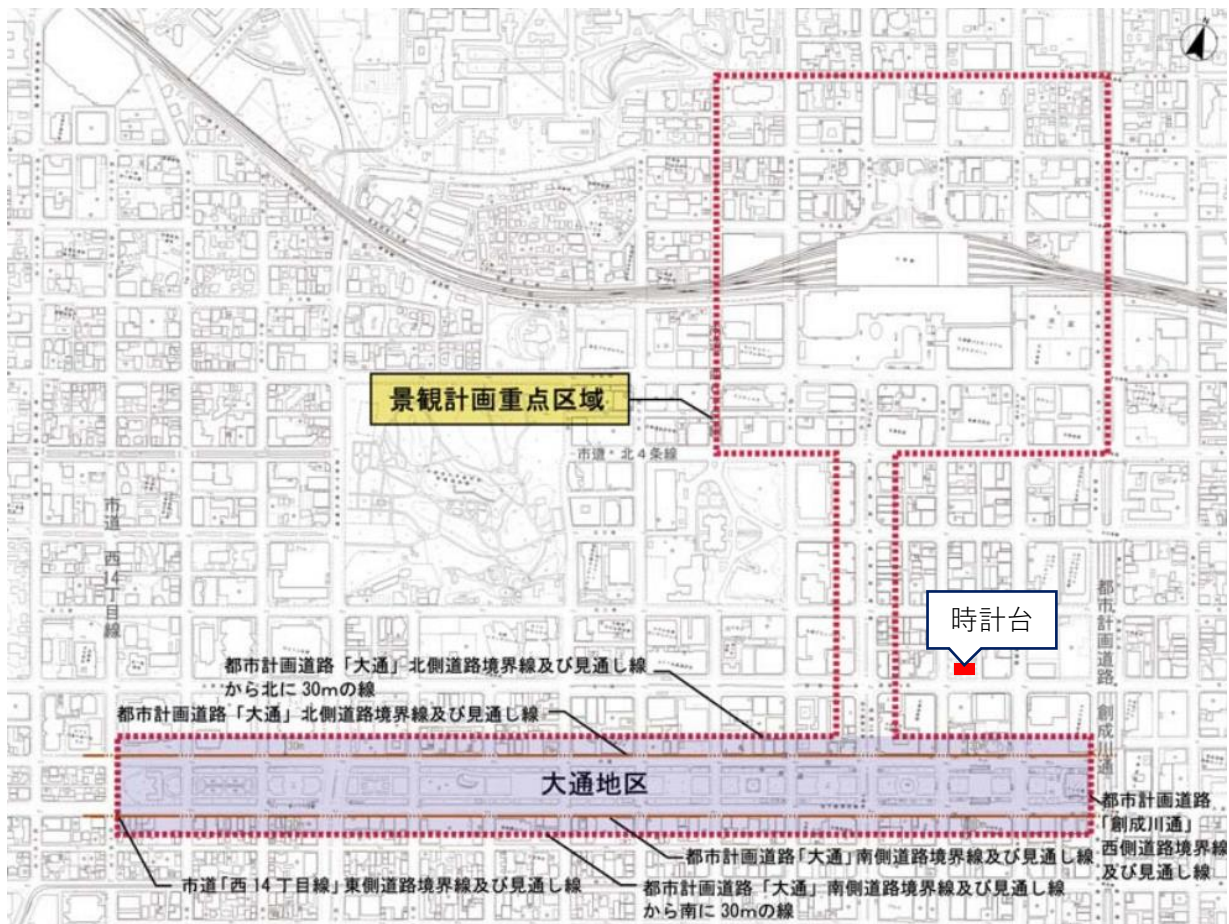
図面引用元：時計台指定管理者「時計台 HP」

### (3) 大通沿道の建築物の配慮事項

配慮事項
<p>① 大通沿道の街並みと調和させる</p> <p>◆高さ 20~60m のストリートウォールの形成や隣接する沿道の建築物との調和に配慮する ※ストリートウォール：通りに面する建築物の主要な壁面によって構成される景観の要素</p> <p>◆大通地区景観計画重点区域における景観形成基準に準拠する</p>

#### 【大通地区景観計画重点区域における景観形成方針】

- ・みどりにあふれた、連続性のある街並み
- ・四季の彩りを活かした美しい街並み
- ・都市形成の歴史と遺産を活かした、文化性豊かな街並み
- ・市民に親しまれる、開放的でにぎわいのある街並み



大通地区景観計画重点区域（札幌市景観計画）

図面引用元：札幌市景観計画



#### (4) 周辺環境・什器等の設え・夜間景観に関する配慮事項

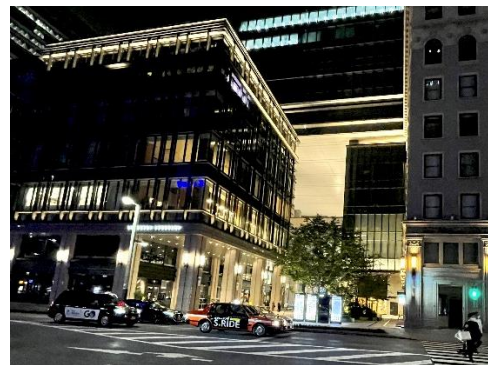
配慮事項
<p>① 時計台の周辺が魅力的になるような環境づくりに努める</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◆時計台に用いられる意匠を模倣しない</li><li>◆時計台と背景の建築物等において、緑が緩衝となるように努める</li><li>◆可能な限り、時計台が長時間、影にならないよう、配置・形態に配慮する</li><li>◆建築後に変化する影・風は、周囲への影響を考慮し、来街者にとって居心地の良い空間になるように配慮する</li><li>◆冬季も魅力を感じることができる設えとする</li></ul>
<p>② 上質で居心地の良い空間を演出する</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◆建築物の意匠のほか、オーニングテント、オープンスペースのファニチャー・パラソル等の設えは、トータルデザインに配慮し、質の高いものとする</li><li>◆歩道に面する屋外のオープンスペースの舗装は、周囲と調和するように配慮する</li></ul>
<p>③ 上質さと賑わいを兼ね備えた夜間景観を形成する</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◆建築物全体、周囲の街並みとの調和に配慮した照明計画を行い、通りから見たときに、建築物から漏れる光が夜間景観を演出するように工夫する</li><li>◆ショーウィンドウの設置、照明装置の活用等により、歩行者が魅力的な夜間景観を楽しむことができるように配慮する</li><li>◆照明の色彩・明るさ等は、時計台のライトアップを妨げないように配慮する</li><li>◆広告物に照明を用いる場合には、上質な街並み形成に効果的なものを採用する</li></ul>

#### 設え・照明計画の配慮に関するイメージ・事例

来街者が心地よく滞留・回遊をすることができるように、設え・照明についても、質の高いものを選択し、上質な街並み形成を進めましょう。



統一感がある設え



建築物の壁面、沿道、植栽等の  
ライトアップによる演出

## (5) 広告物の配慮事項

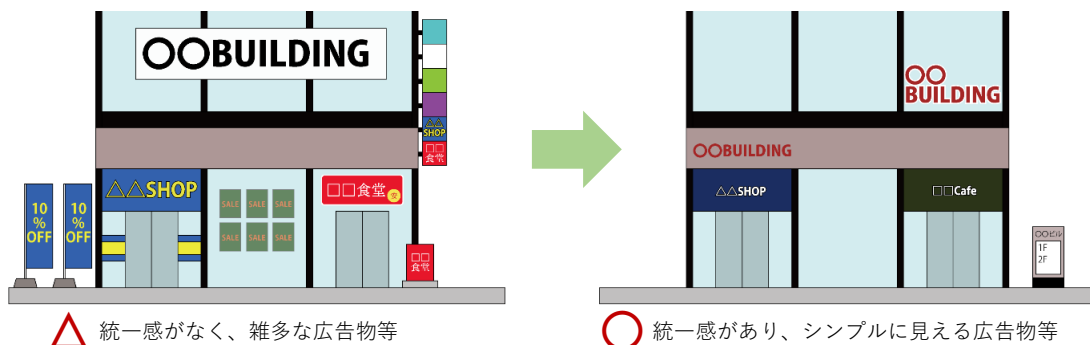
### 配慮事項

#### ① 上質な看板・サイン・広告物を採用する

- ◆屋外から見える部分における広告物は自家用(土地又は建築物の権利者、施設、テナント等の広告)を原則とする
- ◆建築物ごとに掲出方法に関するガイドラインを作る等、掲出箇所・方法を予め計画し、維持・管理の在り方、テナントの決定・変更に伴う掲出の在り方をコントロールすることで、美観の保持に配慮する
- ◆複数の異なるデザインが乱立すると、雑多な印象を与えてしまうため、数を抑え、建築物と調和した統一性のあるデザインになるよう配慮する
- ◆掲載内容(文字、背景、その他)、色彩、大きさ、配置場所、照明等は、主張が強いもの・雑多に見えるもの、又はそのように見える組み合わせのものを採用しない
- ◆屋外広告物条例の対象にならないもので、歩行者から視認可能な屋内の広告物・サイン等についても、統一的なデザインに努め、地区内の美観に配慮する
- ◆屋外から見える広告物は、低層部への掲出を基本とする。高層部に設ける場合は1壁面あたり1か所を原則とする
- ◆屋外から見える広告物で高層部に掲出するものは、建築物・施設・企業の名称等を基本とする。掲出する際は、文字を基本とするもの等シンプルなものとし、建築物と一体的な配置・デザインを採用することでスッキリとした印象になるよう配慮する。また、屋上に広告物は掲出しない
- ◆時計台の正面・展望スペース(時計台に面する高さ16m以下の部分)から見た際に、時計台の背景になり得る高さには設けない
- ◆屋外から見える広告物は、点滅又は回転をするもの、動画・音声を伴うもの等を用いない
- ◆屋外から見える部分に掲出するデジタルサイネージは、周囲の街並みに与える影響が大きいため、歩道、地下歩道に面した部分に掲出する際には、時計台及び大通公園に面していない低層部のみとし、かつ小規模で周囲の街並みに調和し、明るさ、切り替わりのスピード等に配慮したものとする。また、掲出箇所や方法はあらかじめ計画し、適切な内容・情報量とする
- ◆のぼり看板、置看板等の歩道に面して掲出するものは、歩行者の目に留まりやすいため、掲出箇所・方法を予め計画し、情報量・設置数を抑え、周辺の街並みとの調和に配慮するとともに、歩行の妨げにならないようにする
- ◆ガラス面等の内側に掲出し、屋外から見えるポスターやチラシ等は、テナントごとの判断で掲出すると雑多になりやすいため、掲出箇所・方法を予め計画し、時計台又は大通公園に面さない低層部において、小規模かつ上質なデザイン、適切な内容・情報量、設置数のものとする

### 看板・サイン・広告物の配慮に関するイメージ・事例

情報を伝達するために広告物等を際立たせるのではなく、建築物ごとのルールを設け、統一性があり、シンプルな広告物等の掲出に配慮し、上質な街並み形成を進めましょう。



# 6 オープンスペース系ルール

## (1) オープンスペースの全体の配慮事項

配慮事項
<p><b>① 時計台を中心とした多様な活動を生み出すオープンスペースを充実する</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>◆来街者が時計台を中心に多様な過ごし方をできるように、誰もが気軽に利用できる屋内・屋外のオープンスペースの充実に努める</li><li>◆バリアフリーを考慮したデザイン・動線とする</li><li>◆「時計台周辺地区地区計画」及び「都心におけるオープンスペースガイドライン」も併せて参照する</li></ul>
<p><b>② 四季や潤いを感じる緑を配置する</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>◆大通公園や時計台の敷地、街路樹等による緑のネットワークの形成に配慮する</li><li>◆歩行者の目に留まる箇所を中心に緑化を行う。例えば、歩道沿いのオープンスペースの緑化、壁面や低層部の屋上を活用した立体的な緑化等を検討する</li><li>◆来街者が四季の変化を感じられるように、植栽を工夫する</li><li>◆継続的な管理を行い、美観を保持する</li></ul>
<p><b>③ 時計台がより美しく見える工夫をする</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>◆什器・工作物・植栽等はオープンスペース全体のデザインに統一感を持たせるよう配慮し、美観を維持する</li><li>◆オープンスペースから時計台を眺めた際に、植栽や工作物等が視界を遮らないように工夫する</li><li>◆時計台の象徴性を更に高めるため、公民が連携し、時計台がより美しく見える空間づくりを推進する</li></ul>



## (2) 滞留のための広場の配慮事項

### 配慮事項

#### ① 地区内の滞留を生み出す広場を創出する

◆通りや地下歩行空間からわかりやすく、利用しやすい歩行者動線を確保し、誰もが自由に利用できるものとする。例えば、直接の動線を設けるもの、商業機能等の不特定多数の来街者が利用可能な用途に供する階に整備し、賑わいを感じることができるもの等、公共空間として広く認識されるような工夫をする

◆整備箇所については、地区の特性を踏まえて、以下のいずれかの部分とする

1	「時計台展望スペース」に面して設け、「時計台展望スペース」への直接の動線や見通しを確保したもの、時計台の隣地においては展望機能を備えるもの
2	建築物の1階で、西3丁目線又は西2丁目中通線に面する部分に設け、時計台への見通しを確保したもの
3	1階又は2階で、西3丁目線・北1条通・大通のいずれか2つの交差部に面して設け、道路への見通しを確保したもの
4	地下街や地下歩道等に接続する階で、重層的な回遊性の向上に貢献したもの

◆時計台を感じながら過ごすことが出来る空間になるように努める

◆可能な限り広がりのある空間とし、快適に滞在、利用が可能な設え、形態、広さを備える

◆店舗等の誘導用途と一体的な共用空間となるように努める

◆広場に関する認知度を向上するため、誘導サインや案内サインの設置、広場の情報発信等を推進する

### (3) 時計台展望スペースの配慮事項

#### 配慮事項

##### ① 時計台展望スペースを創出する

- ◆歩道の地盤面からの高さが 16m 以下かつ地上 2 階以上の部分において、時計台を眺めることのできる展望スペースの整備を検討する
- ◆展望スペースは観光客だけではなく、市民・ワーカーにとっても使いやすく、愛されるような場になるように工夫する
- ◆快適な滞在・利用が可能な設え、形態、広さを備える空間とする
- ◆通りに面する部分は、大きな開口部・間口を設け、多くの利用者が時計台を展望できる設え・配置にし、展望スペースとして広く認知されるような工夫をする
- ◆通りや地下歩行空間からわかりやすく、利用しやすい歩行者動線を確保し、誰もが自由に利用できるものとする。例えば、直接の動線を設けるもの、商業機能等の不特定多数の来街者が利用可能な用途に供する階に整備して賑わいを感じることができるもの等、公共空間として広く認識されるような工夫をする
- ◆樹木や工作物等の影響を受けにくく、四季を問わず容易に時計台を眺めることのできる配置・設えとする
- ◆広場と共に整備する等、滞留性の高いオープンスペースの創出を検討する

## 広場・展望スペースの配慮に関するイメージ・事例

### 1) 快適に滞在、利用が可能な設えを採用する

広場や展望スペースには什器・緑等を備え、日常的に人々が佇み、会話や活動することができる居心地よい空間とするとともに、イベント等にも活用が可能な広場となる空間づくりを進めましょう。



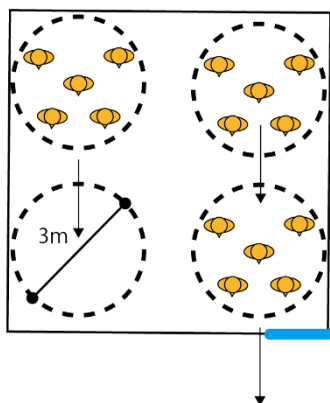
植栽や椅子による空間づくり



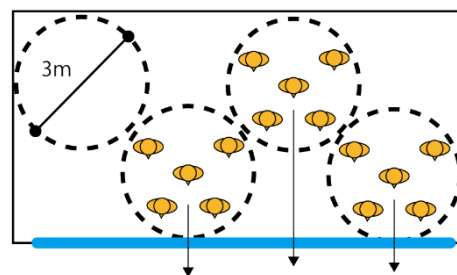
可動式の机や椅子による空間づくり

### 2) 可能な限り多くの利用者が時計台を展望できる設えを採用する

開口部・間口が狭いことで、時計台を展望しにくい箇所が生まれないように、開口部・間口はできるだけ大きな設えとしましょう。



△ 開口部・間口が狭く、一部の利用者のみが時計台を展望できるスペース



○ 開口部・間口が広く、より多くの人が時計台を展望できるスペース

#### (4) 時計台に隣接する敷地における広場の配慮事項

##### 配慮事項

###### ① 時計台と一体的に活用される広場を創出する

- ◆地区計画に基づき、高さ 4m を超える部分においては時計台の隣地境界線から 12m 以上の後退を行い、併せて時計台に面する約 550 m<sup>2</sup>の「時計台北広場(地区施設)」を整備することにより、圧迫感の軽減・時計台に面するパブリックスペースの形成に貢献する
- ◆時計台に面する部分には、駐車場の出入口・車路、工作物等を設けない。但し、無機質な部分が出すことを避け、魅力ある空間の形成に繋がるように、配置・デザイン(色彩・素材、形状、設え等)の工夫と安全性の確保を行う場合には、この限りではない
- ◆時計台と一体的に利用しやすい動線・設えとする。例えば、隣地境界上を自由に行き来することができるような設え・活用方法等について公民連携で推進する

###### (時計台に隣接する空間をより魅力的にするための工夫例)

- ※以下の事項は、時計台に隣接する空間をより魅力的にするための工夫に関するアイデアであり、必ず行わなければならないものではない。開発計画に鑑みて、時計台と共に市民に愛されるような魅力的な空間になるように努める。
- ・時計台と一体的に活用される広場の整備面積は、550 m<sup>2</sup>に関わらず可能な限り広がりのある空間とするよう公民連携で取組むことで、時計台に対してゆとりが確保され、より多くの滞留スペースや植栽の確保、柔軟なイベント活用等が期待できる
- ・地区施設とは別に、時計台に面する地上 1・2 階等において広場空間を設けることで、更に人々による滞留・活用が期待できる

###### ② 時計台に面して賑わいを創出する

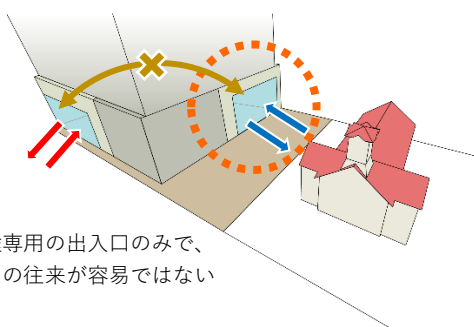
- ◆「時計台北広場(地区施設)」とともに、地区の賑わいや魅力の創出に繋がる誘導用途の配置に努める。誘導用途を供する部分は、「時計台北広場(地区施設)」との一体性に配慮する
- ◆誘導用途に供する部分は、原則「時計台北広場(地区施設)」から直接出入りが出来る形態、又は容易に往来が可能な形態として、一体性を確保する
- ◆誘導用途に供する部分は、「時計台北広場(地区施設)」に対してひとまとまりの空間となるように整備する。直接面さない部分がある場合は、相互の賑わいや一体性を損なわないような形態とする
- ◆誘導用途に供する部分は、サイン等を用いて広場から用途への人の流れを生み出す
- ◆「時計台北広場(地区施設)」の維持管理等については、地区の重要な地区施設であることを踏まえ、時計台の存在感を高める場として所有者・関係者はもとより協議会も積極的に協力するよう努める
- ◆「時計台北広場(地区施設)」の利活用については、適宜協議会で協議するよう努めることとし、観光振興や集客交流等に資する柔軟な利活用により地区のにぎわいや魅力の創出につなげていく

## 時計台に隣接する敷地における広場に関するイメージ・事例

誘導用途は、「時計台北広場(地区施設)」から直接の往来、又は容易な往来を可能とし、ひとまとまりの空間を確保しましょう。

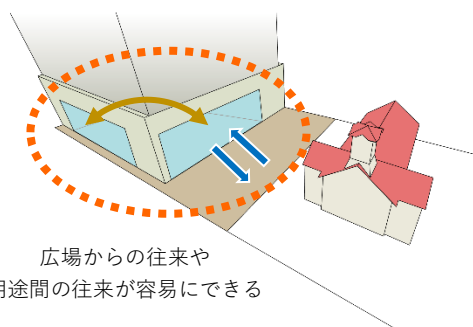
複数箇所に誘導用途を配置する場合には、「時計台北広場(地区施設)」からの往来、時計台に直接面している用途との間における往来が容易な配置・動線にするとともに、屋内外のデザイン等の工夫により一体性を感じる空間づくりを心掛けましょう。

(複数箇所に誘導用途を配置する場合の広場との関係)



各用途専用の出入口のみで、用途間の往来が容易ではない

✕ 配置・動線・デザイン等が各用途で独立している



広場からの往来や用途間の往来が容易にできる

○ 配置・動線・デザイン等の工夫により広場・各用途の一体性を感じる

## (5) 誘導用途の配慮事項

### 配慮事項

#### ① 来街者(市民・ワーカー・観光客等)の回遊・滞留を生み出す魅力的で活力のある路面を創出する

- ◆人々の佇み、会話、活動等のパブリックライフが感じられる「上質な賑わい」を創出する
- ◆後述する飲食店・店舗その等の用途は、低層部やオープンスペースに面する部分に誘導を検討する用途であるが、その用途であっても本地区の上質さを損なうもの、賑わいを感じることが出来ないものは、時計台周辺的环境にそぐわないため、選定の際に配慮する
- ◆建築物の低層部やオープンスペースに面する部分には、来街者(市民・ワーカー・観光客等)を対象とし、人々の佇み、会話、活動等の創出につながる用途の配置を検討する

#### 【地区内の新たな人の流れ・地区の魅力を生み出すために強化・集中が必要な用途】

- 1 飲食店
- 2 百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗

#### 【市民・就業者・来街者等の活動・交流、ライフスタイルを支える用途】

- 1 理髪店、美容院その他これに類するサービス業を営む店舗
- 2 展示場

- ◆不特定の来街者が気軽に使える、様々なワークスタイル・ライフスタイルを生み出す用途に関して、先述した飲食店・店舗その等の用途・広場と合わせて低層部における配置を検討する
- ◆観光名所である時計台を抱え、劇場等の文化施設が隣接する本地区においては、札幌市の観光を促進する商品・サービス・情報を提供する観光案内所等に関して、先述した飲食店・店舗その等の用途・広場と合わせて低層部における配置を検討する

#### 【地区の特性に合わせて、賑わいの創出に配慮した上で1階部分における配置を検討する用途の例】

- 例) 不特定の来街者が気軽に使える、ワークスタイル・ライフスタイルを生み出す用途(例えば、ドロップイン利用ができるもの等)
- 例) 来街者が「北海道・札幌市」を体感することができる商品・サービス・情報等を提供する観光案内所等



## (6) 歩道沿い空地・敷地内貫通通路の配慮事項

### 配慮事項

#### ① 歩道の歩行環境を高める歩道沿い空地を創出する

- ◆建築物の壁面を後退する部分に、来街者が上質な賑わい・憩いを感じながら、快適に街歩きを楽しむことのできる歩行者空間(歩道沿い空地)の整備を検討する
- ◆壁面後退部分は、バリアフリーに配慮し、歩道との段差を設けず、一体的な歩行者空間の創出に配慮する。但し、バリアフリーに十分配慮した上で、腰を下ろすために設けられる段差等、魅力的な空間づくりに必要で、部分的に設けられる段差はこの限りではない
- ◆壁面後退部分の空地は、連続的な歩行者動線として確保するとともに、通りに面する用途や屋内広場等にアクセスしやすい設え・配置に配慮する
- ◆壁面後退部分の空地は、上質な賑わいや潤いを感じられるように、什器・植栽の設置を検討する。但し、歩道からのアクセス、空地内の歩行を妨げないように配慮するとともに、道路境界線から0.5m程度の部分は、歩道状の空間になるように、什器、植栽、その等工件物・広告物は設置しない(西3丁目線・大通・北1条通・西2丁目線においては、歩道と合わせて歩行空間の有効幅員が3.5m程度確保されるように配慮する)
- ◆歩道上に接続されている地上・地下を結ぶ出入口については、建築物内に取り込むことにより地上部の歩行環境の改善に繋がる可能性があるため検討する

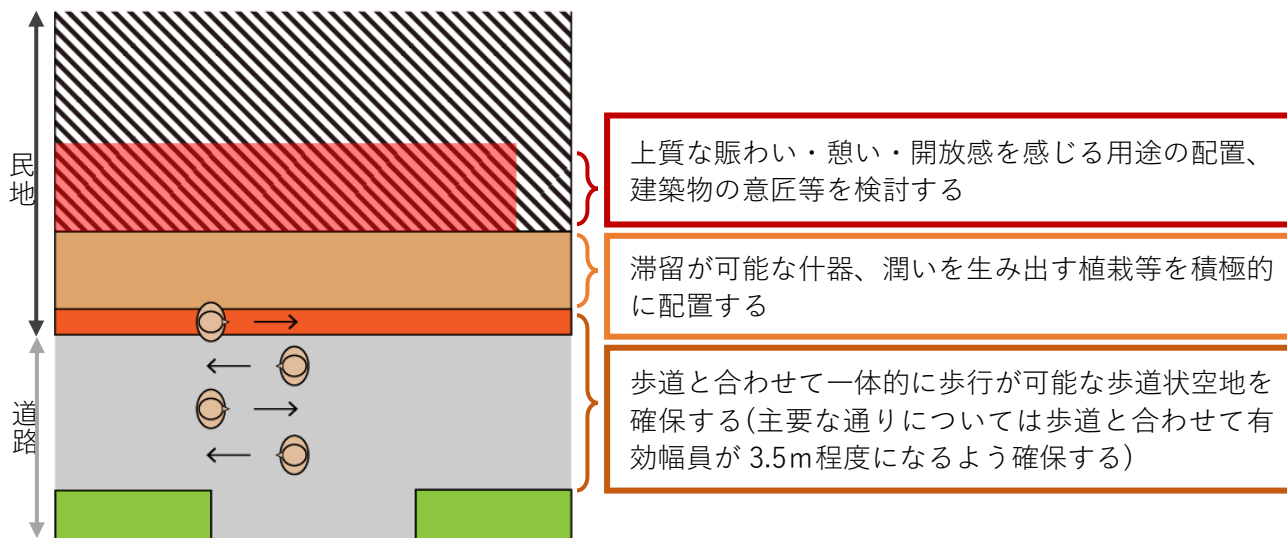
#### ② 地区の回遊性を高める敷地内貫通通路を創出する

- ◆回遊性を高めるため、屋内における敷地内を貫通する歩行者動線の充実を検討する
- ◆周辺地区から時計台へのアクセス性を高める大通・西2丁目線・北2条線等から時計台への動線はもとより、地区内の回遊性を高め、界索性や奥行のある空間を連鎖させるため、西3丁目線や北1条通から中通りへの動線も検討する
- ◆敷地内貫通通路が誰でも自由に利用できる公共的通路として認識できるよう、通路の見通しの確保や誘導サインの設置等に配慮する
- ◆敷地内貫通通路に面する部分は、店舗等の誘導用途や広場の配置、壁面の意匠や照明等の工夫により、賑わいを感じられる設えに配慮する
- ◆「時計台周辺地区地区計画」に規定した敷地内貫通通路の等、時計台周辺の回遊性を高め、界索性・奥行のある空間で、建築物間、表通りと中通りを結ぶようなネットワークの形成に繋がるものを積極的に検討する

## 歩道沿い空地・敷地内貫通通路の配慮に関するイメージ・事例

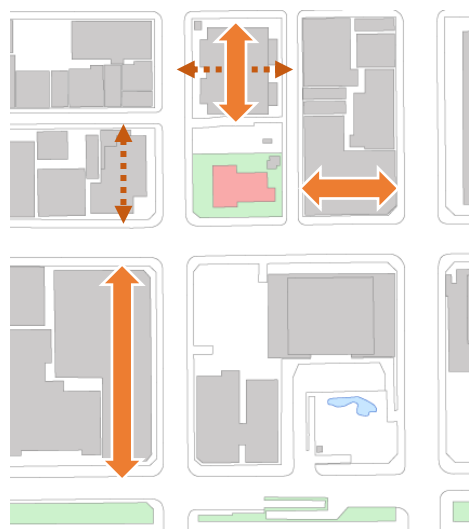
### 1) 快適に街歩きを楽しむことのできる設えを採用する

歩道に合わせて、ゆとりのある歩行者空間を確保した上で、上質な賑わい・憩いを感じられる空間になるように、什器や植栽等を積極的に配置しましょう。

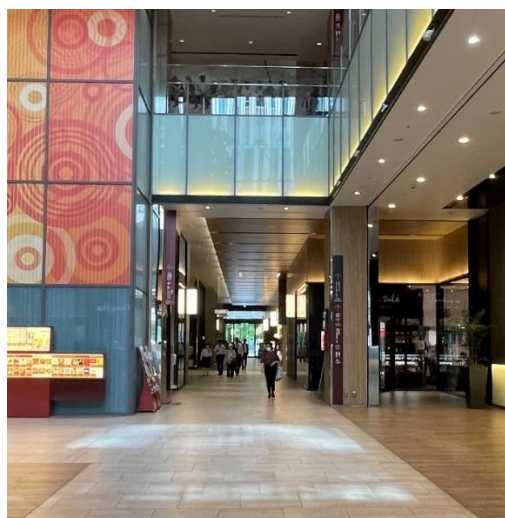


### 2) 周辺地区から時計台へのアクセス・地区の回遊性を高める空間を採用する

周辺地区と時計台を結ぶ、魅力的な空間となるような工夫を施した敷地内貫通通路の確保に配慮しましょう。下図は時計台と他の通りを結ぶ歩行空間となる部分ですが、時計台周辺の回遊性を高め、境界性・奥行のある空間で、建築物間、表通りと中通りを結ぶようなネットワークの形成に繋がるものについても積極的に検討しましょう。



通路を設けることで回遊性の向上に繋がると考えられる位置・方向



通路の見通し、空間のゆとり、照明等に配慮した敷地内貫通通路



## (7) オープンスペース活用の配慮事項

配慮事項
<p>① <b>オープンスペースの活用を積極的に進める</b></p> <p>◆地区内の滞留を生み出す広場、時計台と一体的に活用される広場、時計台展望スペース等のオープンスペースを設けた場合は、これらのオープンスペースを活用し、にぎわいの創出、多様な交流の促進、憩いや安らぎの創出に資するような取組等を積極的に行う</p>
<p>② <b>「上質な賑わい」を感じられる配慮をする</b></p> <p>◆オープンスペースを活用する際に使用するテーブル、ベンチ等の什器は上質なデザインとする ◆ライトアップやイルミネーション等の照明による演出を工夫する</p>
<p>③ <b>周囲の環境に配慮する</b></p> <p>◆時計台内で行われる演奏会・音楽イベント等に配慮し、オープンスペースの利用に関して騒音についての運用ルールを定め、イベント活用の際には、時間帯の配慮又は時計台運営者との協議を行う ◆歩行者空間の通行に影響を与えないよう活用方法とする ◆騒音や過度に主張の強い照明等で周囲に悪影響を与えない</p>

# 7 ルールの運用

## (1) 運用主体

地区まちづくりルールの運用は、「札幌市都心における地区まちづくり推進要綱」に基づく地区まちづくり協議会の認定を受けた「時計台周辺地区まちづくり協議会」が行います。

## (2) 協議窓口

時計台周辺地区まちづくり協議会は、地区まちづくりルールの運用に関わる協議窓口・協議運営を「札幌駅前通まちづくり株式会社」に設置します。

札幌駅前通まちづくり株式会社は情報提供、事前相談、事前協議等の窓口及び事務を担当します。

## (3) 協議対象行為

下記の協議対象行為に定められた行為を行う場合は、「札幌市都心における地区まちづくり推進要綱」に基づき、地区まちづくり協議会として認定を受けている時計台周辺地区まちづくり協議会と、まちづくりルールとの適合について、協議を行います。

- ◆ 区域内において、**建築物の新築、建替**を行う場合
  - ◆ 区域内の既存の**建築物の増築、改築、用途変更**を行う場合
  - ◆ 区域内の既存の**建築物の外観の大きな変更を伴う大規模改修**を行う場合
- 但し、時計台の建築物及び敷地内における行為は除く

## (4) 事前協議の仕組み

### ① 事前相談

協議対象行為を計画する地権者又は事業者は、建築物の構想検討の段階で、時計台周辺地区まちづくり協議会（協議窓口：札幌駅前通まちづくり株式会社）に事前相談を行い、まちづくりガイドライン・地区まちづくりルール・地区計画の内容等を確認の上、建築計画の作成・事前協議の準備等を行います。

事前相談があった場合、時計台周辺地区まちづくり協議会（協議窓口：札幌駅前通まちづくり株式会社）は、札幌市都心まちづくり推進室と連携して、地権者や事業者が必要な情報を提供します。

### ② 事前協議の申出

事前相談の後、建築計画の作成及び事前協議の準備が整った地権者又は事業者は、時計台周辺地区まちづくり協議会に対し、事前協議申出書を提出します。

### ③ アドバイザーの選任

事前協議申出書が提出された場合、時計台周辺地区まちづくり協議会は、都市計画、都市景観、開発事業等の専門家をアドバイザーとして選任・委嘱し、地区まちづくりルールへの適合等について、専門的・客観的な見地から助言等を受けます。

### ④ 開発検討委員会

時計台周辺地区まちづくり協議会（協議窓口：札幌駅前通まちづくり株式会社）は、事前協議の申出を行った「地権者又は事業者、「アドバイザー（専門家3名程度）」、並びにオブザーバーとして「札幌市」による事前協議の場として「開発検討委員会」を開催します。

当会議では、参加者間で質疑応答、意見交換、助言等を行い、地区まちづくりルールとの適合について協議します。

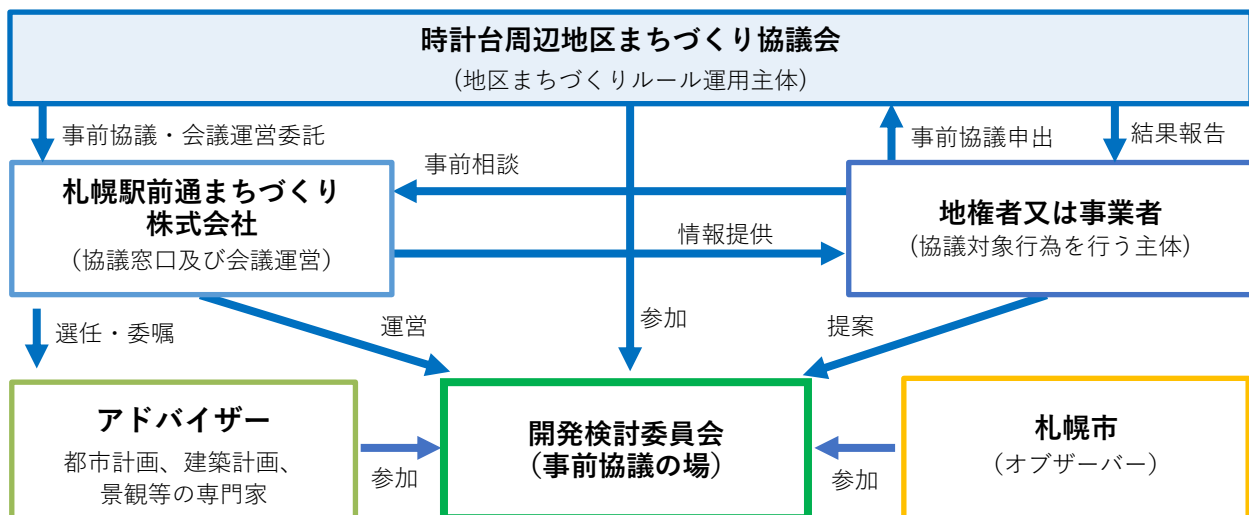
- ・アドバイザー（第三者）：都市計画・建築計画・景観等の専門家
- ・札幌市：都心まちづくり推進室、地域計画課景観担当、文化財課文化財係、その他関連部局
- ・協議窓口及び運営：札幌駅前通まちづくり株式会社

### ⑤ 事前協議の結果の取り扱い

協議結果は、地権者又は事業者は、「札幌市都心における地区まちづくり推進要綱 協議対象行為協議結果報告書」（様式第10号）の提出をもって、また、時計台周辺地区まちづくり協議会は「札幌市都心における地区まちづくり推進要綱 協議対象行為協議結果報告書」（様式第12号）の提出をもって、札幌市へ報告します。この協議結果に基づき、札幌市が、容積緩和を受ける場合の評価基準の1つである「地区まちづくりルール」への適合を確認します。

また、地権者又は事業者は、本協議結果・札幌市景観条例に基づく「景観プレ・アドバイス」の協議を踏まえ、容積緩和を受ける場合の評価基準のひとつである「景観資源への配慮」への適合状況について札幌市と協議を実施します。

#### 【事前協議の仕組み図】

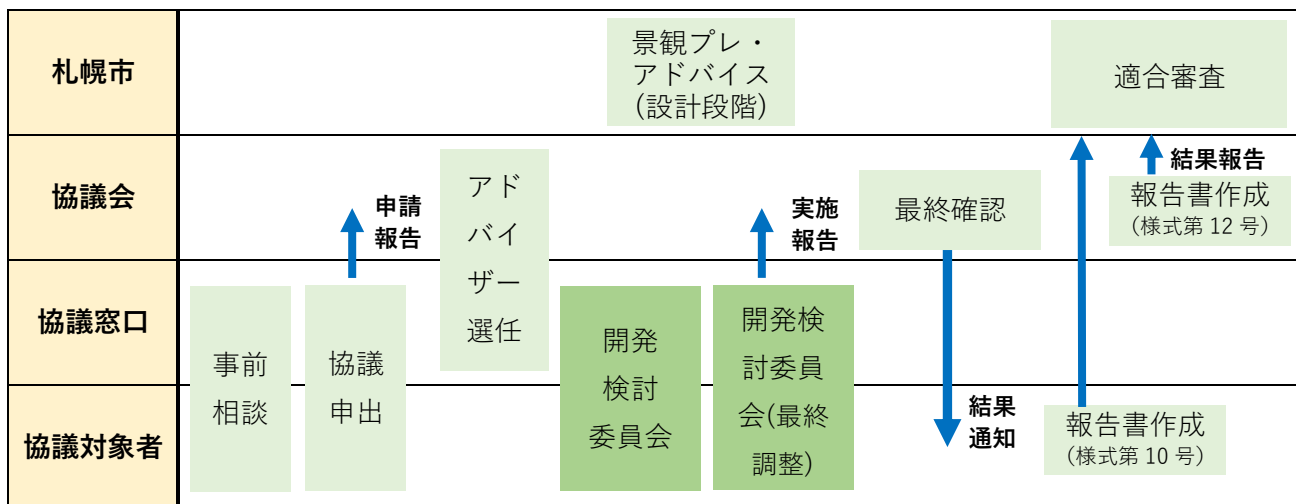


## (5) 協議の流れ・手続き

### ①協議の流れ

「地区まちづくりルール」に定められた協議対象行為を行う場合は、建築物の建築等の構想検討の段階で相談を行うことで、札幌市都心まちづくり推進室を通じて、「都心における開発誘導方針」に基づく容積率の緩和の可能性等、建築計画を立案する上で有益な情報を得ることが出来ます。

#### 【会議の流れ】



※本フロー図については、標準的な例を示したものであり、実際の手続きとは異なる場合があります

## ②手続きの手順

### 【地区まちづくりルールへの適合に関する協議の手続きの手順】

- 1) 地権者又は事業者は、「札幌市都心における地区まちづくり推進要綱 協議対象行為協議書」(様式第9号)、その他の事前提出資料を、協議窓口(札幌駅前通まちづくり株式会社)まで提出する  
↓
- 2) 協議窓口にて、事前に関係者に対する情報提供・開発検討委員会の日程調整、提出資料・書類の確認を行う  
↓
- 3) 開発検討委員会を実施。開発検討委員会は必要に応じて複数回実施し、協議内容によっては書面・オンラインでの開催する場合もある(新築の場合、2~3回を目安に開催する)  
↓
- 4) 地権者又は事業者から協議窓口へ、協議内容を反映した修正資料を提出する  
↓
- 5) 時計台周辺地区まちづくり協議会にて最終確認を行い、地権者又は事業者へ結果を通知する  
↓
- 6) 地区計画の届出申請、又は容積緩和の認定申請を行う30日前までに、事業者は札幌市都心まちづくり推進室へ「札幌市都心における地区まちづくり推進要綱 協議対象行為結果報告書」(様式第10号)及び、協議の経過を示す書類、位置図・配置図・平面図・立面図(以下、報告書等)を提出し、協議結果を報告する。また、時計台周辺地区まちづくり協議会は札幌市都心まちづくり推進室へ「札幌市都心における地区まちづくり推進要綱 協議対象行為協議結果報告書」(様式第12号)を提出し、協議結果を報告する。

#### 報告書等の提出時に添付が必要になる可能性があるもの

##### 1) 付帯意見

時計台周辺地区の将来像の実現に資するものとして、今後開発計画の中で、引き続き検討が求められる事項(任意)がある場合に、開発検討委員会が作成

##### 2) 申し送り事項

開発検討委員会の段階では、計画内容を確定できず、ルールへの適合が困難な事項がある場合、開発検討委員会が作成

- 7) 協議事項が地区まちづくりルールに適合すると札幌市が判断した場合、「札幌市都心における地区まちづくり推進要綱 地区まちづくりルールへの適合通知書」(様式第11号)が発行される。

地権者又は事業者は、札幌市からの「札幌市都心における地区まちづくり推進要綱 地区まちづくりルールへの適合通知書」の受理以降に、協議窓口にて相談の上で、地区まちづくりルール及び地区計画に基づいた計画・取組の先行事例として、事前協議におけるポイント等を時計台周辺地区まちづくり協議会に共有する

### ③事前協議の期日

「開発検討委員会」は必要に応じて複数回を行うこととし、新築の場合は2度程度行うこととします。

また、最終調整となる会議の後に、協議会に対して地区まちづくりルールへの対応策について、共有の場を設けます。

【会議の流れ（新築の場合の目安）】 ※協議方法・期日については、状況に応じて柔軟に対応する

事前協議	目的	期日の目安
第1回	地区まちづくりルール・地区計画への適合の有無、調整事項等に関する協議	「景観プレ・アドバイス（設計段階）」の申出までに完了(※1)
第2回	第1回協議における協議、調整、助言事項等の反映内容の確認	容積緩和の認定申請、地区計画の届出申請の30日前までに完了・結果報告(※2)
協議会への共有	地区まちづくりルール及び地区計画に基づいた計画・取組の先行事例として、事前協議におけるポイント等を共有する	札幌市からの「札幌市都心における地区まちづくり推進要綱 地区まちづくりルールへの適合通知書」の受理後、速やかに行う

※1 札幌市景観条例に基づく「景観プレ・アドバイス」の申出は行為着手の180日前までに行うことが必要

※2 札幌市都心における地区まちづくり推進要綱の規定による

#### (7) まちづくりガイドライン、地区まちづくりルール及び地区計画等の見直し

本地区のまちづくりガイドラインや地区まちづくりルール、地区計画については、社会経済環境等の変化に対応して、時計台周辺地区まちづくり協議会が検討・協議、合意形成を行い、柔軟に見直しを行います。また、まちづくりガイドラインや地区まちづくりルールに基づく良好な整備等のうち地区計画に規定がないものについては、地区計画の更新等について柔軟に検討を行います。

#### (8) ガイドライン・ルールの承継

土地・建築物の売買等により権利の移動が生じた場合は、「時計台周辺地区まちづくりガイドライン」並びに「時計台周辺地区まちづくりルール」について、新たな所有者との間で覚書を交わす等、確実に承継します。

#### (9) 事前協議に係る費用

事前協議に係る費用は、原則として当該地権者又は事業者にご負担をお願いします。事前協議費用の金額、処理等の詳細については、時計台周辺地区まちづくり協議会において別途定めることとします。