

## 5.3.2 予 測

### (1) 予測内容

予測内容は、主要な(眺望)景観の改変の程度及び内容とした。

### (2) 予測方法

#### A. 主要な(眺望)景観の改変の程度及び内容

予測方法は、事業区域周辺を含めた現況写真に、計画建築物のパスを重ね合わせて完成予想図(フォトモンタージュ)を作成し、現況写真との比較を行うことにより代表的な眺望点からの眺望の変化の程度を予測する方法とした。

予測条件は、表5.3.2-1に示すとおりである。

表5.3.2-1 予測条件

項 目	条 件	
	A案	B案
計画建築物の位置	「2.2 事業内容」参照	
計画建築物の形状	「2.2 事業内容」参照	
計画建築物の高さ	最高高さ：約240m	最高高さ：約190m

### (3) 予測地域・予測地点

予測地域は、近景域と呼ばれる範囲(事業区域から約500mの範囲)とした。

予測地点は、「5.3.1 調査」と同じ、予測地域を代表する5地点(地点1～5)とした(図5.3.1-1 参照)。

### (4) 予測時期

予測時期は、計画建築物の建設工事の完了後における適切な時期とした。

### (5) 予測結果

#### A. 主要な(眺望)景観の改変の程度及び内容

各予測地点における眺望の変化の程度は、写真5.3.2-1～5(調査地点位置は図5.3.1-1 参照)に示すとおりである。

<p>【A案】</p>		
<p>【B案】</p>		
<p>【現況】</p>		<p><b>【予測結果】</b></p> <p>事業区域内に存在していた既存中層建築物（交洋駅前ビル、北海道建設会館等）及び駐車場が計画建築物の基壇部に置き換わることにより、景観は変化するものと予測する。</p> <p>計画建築物の基壇部は、A案・B案ともに共通して高さ約50mの計画であり、本視点場からの撮影範囲※において、複数案は同様に視認されると予測する。</p>

写真5.3.2-1 地点1 札幌駅南口からの景観の変化

※：撮影範囲は、人間の視野角を考慮した範囲(焦点距離28mm(35mm版換算))である。

<p>【A案】</p>	
<p>【B案】</p>	
<p>【現況】</p>	 <p><b>【予測結果】</b></p> <p>北4条通沿いに存在していた事業区域内の既存中層建築物(北海道建設会館)等が計画建築物に置き換わることにより、景観は変化するものと予測する。</p> <p>北4条通沿いの既存中層建築物(共済ホール、さっぽろ東急百貨店等)と連続した基壇部により、A案・B案ともに景観の調和が確保されると予測する。</p> <p>計画建築物の高層部は、1棟(A案)と2棟(B案)で異なるが、本視点場からの見付幅は同程度であると予測する。</p>

写真5.3.2-2 地点2 北4条通創成川からの景観の変化

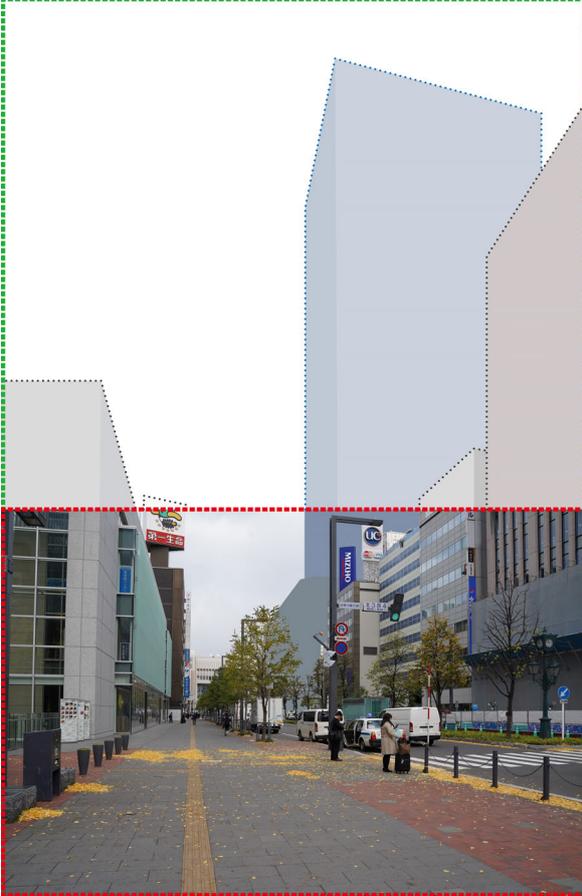
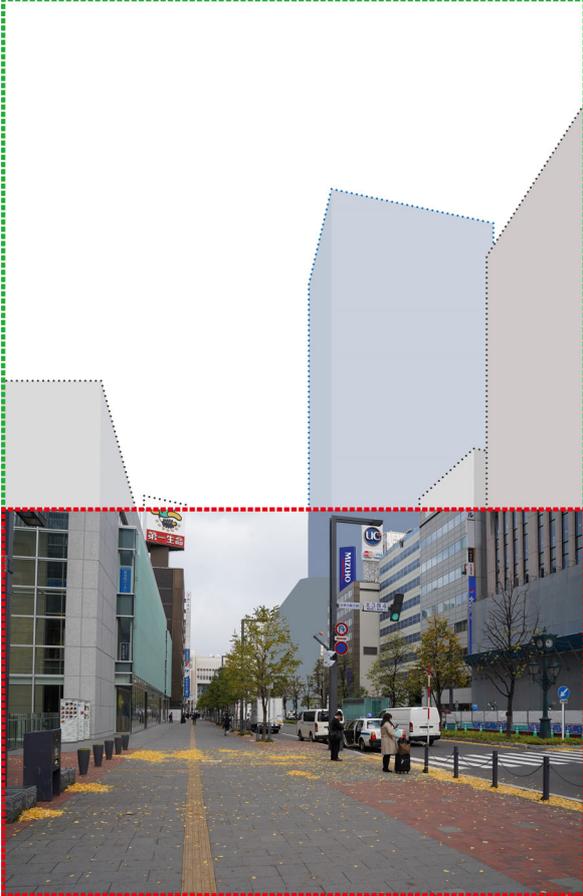
	【A案】	【B案】
	<p data-bbox="459 264 783 286">【参考】人の視野角外を想定して再現した範囲</p>  <p data-bbox="531 1182 783 1205">人の視野角を再現して撮影した範囲</p>	<p data-bbox="1066 264 1390 286">【参考】人の視野角外を想定して再現した範囲</p>  <p data-bbox="1134 1182 1390 1205">人の視野角を再現して撮影した範囲</p>
<p data-bbox="204 1585 288 1615">【現況】</p> 	<p data-bbox="855 1272 994 1301">【予測結果】</p> <p data-bbox="842 1312 1398 1469">札幌駅前通沿いに存在していた事業区域内の既存中層建築物(aune札幌駅前ビル)等が計画建築物に置き換わることにより、景観は変化するものと予測する。</p> <p data-bbox="842 1480 1398 1637">札幌駅前通沿いの既存中層建築物(札幌駅前藤井ビル等)と連続した基壇部により、A案・B案ともに景観の調和が確保されると予測する。</p> <p data-bbox="842 1648 1398 1928">計画建築物の高層部が視認されるが、札幌駅前通からの後退距離は複数案間で同程度である。なお、参考として示す撮影範囲外*において、A案・B案ともに高層部は札幌駅前通の既存建築物(大同生命札幌ビル)との連続したスカイラインを形成し、景観の調和が確保されると予測する。</p>	

写真5.3.2-3 地点3 札幌市北3条広場(アカプラ)東端からの景観の変化

※：撮影範囲は人間の視野角を考慮した範囲(焦点距離28mm(35mm版換算))であるが、高層部による景観の変化の程度を把握するため、人の視野角の再現範囲外についても予測を行った。

<p>【A案】</p>		
<p>【B案】</p>		
<p>【現況】</p>		<p>【予測結果】</p> <p>北5条手稲通沿いに存在していた事業区域内の既存中層建築物(札幌駅前合同ビル)等が計画建築物に置き換わることにより、景観は変化するものと予測する。</p> <p>北5条手稲通沿いの既存中層建築物(アスティ45、読売北海道ビル等)と連続した基壇部により、A案・B案ともに景観の調和が確保されると予測する。</p> <p>A案・B案ともに、既存中層建築物の背後に計画建築物の高層部が新たに視認される。加えて、B案では北5条手稲通り沿いに高層部(宿泊棟)が出現すると予測する。</p>

写真5.3.2-4 地点4 交差点(北5西6)からの景観の変化

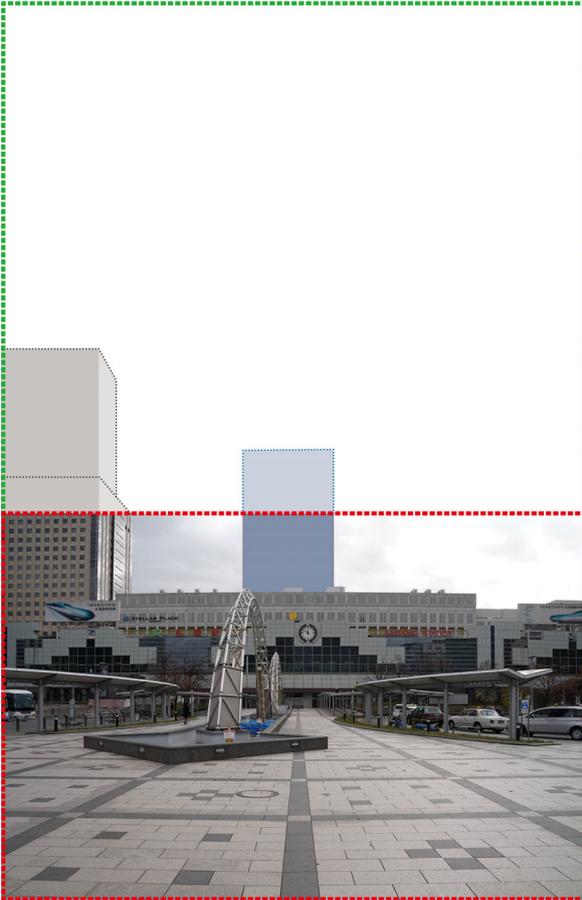
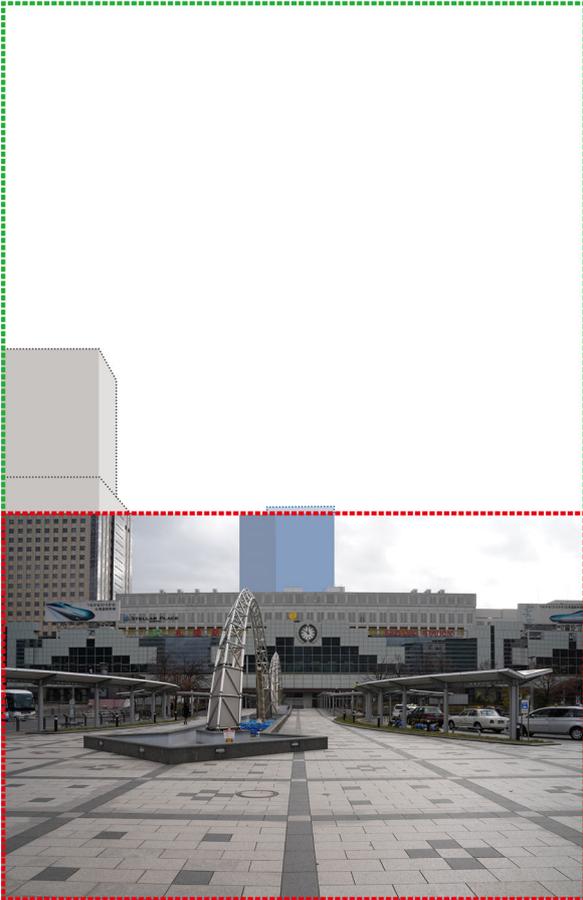
【A案】	【B案】
<p data-bbox="459 264 783 286">【参考】人の視野角外を想定して再現した範囲</p>  <p data-bbox="531 1182 783 1205">人の視野角を再現して撮影した範囲</p>	<p data-bbox="1064 264 1388 286">【参考】人の視野角外を想定して再現した範囲</p>  <p data-bbox="1134 1182 1388 1205">人の視野角を再現して撮影した範囲</p>
<p data-bbox="204 1563 288 1592">【現況】</p> 	<p data-bbox="855 1267 994 1296">【予測結果】</p> <p data-bbox="842 1312 1393 1424">札幌駅北口駅前広場とJR札幌駅の背後に計画建築物の高層部が新たに視認されることにより、景観は変化するものと予測する。</p> <p data-bbox="842 1440 1393 1850">複数案間で高層部の高さは異なる(A案：約240m、B案：約190m)が、撮影範囲内<sup>※1</sup>において、その違いは認識されない。また、計画建築物の高層部の構成は1棟(A案)と2棟(B案)で異なるが、本視点場からの高層部の見付幅は複数案間で同程度と予測する。なお、参考として示す撮影範囲外<sup>※2</sup>において、高層部の高さの違いは視認されるが、A案・B案ともに既存建築物(JRタワー)以下の高さであると予測する。</p>

写真5.3.2-5 地点5 札幌駅北口交番からの景観の変化

※1：撮影範囲は、人間の視野角を考慮した範囲(焦点距離28mm(35mm版換算))である。

※2：高層部による景観の変化の程度を把握するため、人の視野角の再現範囲外についても予測を行った。

### 5.3.3 環境保全のための措置

複数案を計画する中で、計画建築物による景観への影響を低減するために、表5.3.3-1及び図5.3.3-1に示す環境保全のための措置を検討し、計画に反映した。

また、配慮書の予測結果を踏まえ、方法書以降において、表5.3.3-1に示す環境保全のための措置の検討を行い、計画建築物による景観への影響低減に配慮する。

表5.3.3-1 環境保全のための措置(景観)

項目	環境保全のための措置
複数案を計画する中で 反映した内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺既存建築物と連続する高さの基壇部(高さ約50m)とし、周辺との調和を確保した(図5.3.3-1 参照)。</li> <li>・高層部は札幌駅南口駅前広場からの後退距離を極力確保し、広場への圧迫感の軽減を図った。</li> </ul>
配慮書の予測結果を踏まえ 方法書以降で検討する内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・札幌市景観計画に基づいた形態意匠となるよう配慮する。               <ol style="list-style-type: none"> <li>1)基壇部は連続したにぎわいが感じられるよう配慮し、基壇部の分節化を行う</li> <li>2)街区の角は両方の通りに向けた正面づくりとする等、街角の印象を高めるよう配慮する</li> <li>3)隣り合う建築物の低層部の軒高・壁面線・敷地側のしつらえに配慮する</li> <li>4)周辺との調和に配慮した色彩計画とする</li> </ol> </li> <li>・今後、具体化する計画建築物において、計画建築物の形状等が周辺の街並みと調和するよう努める。</li> <li>・札幌の玄関口にふさわしい風格とにぎわいのある顔づくりに努める。</li> </ul>

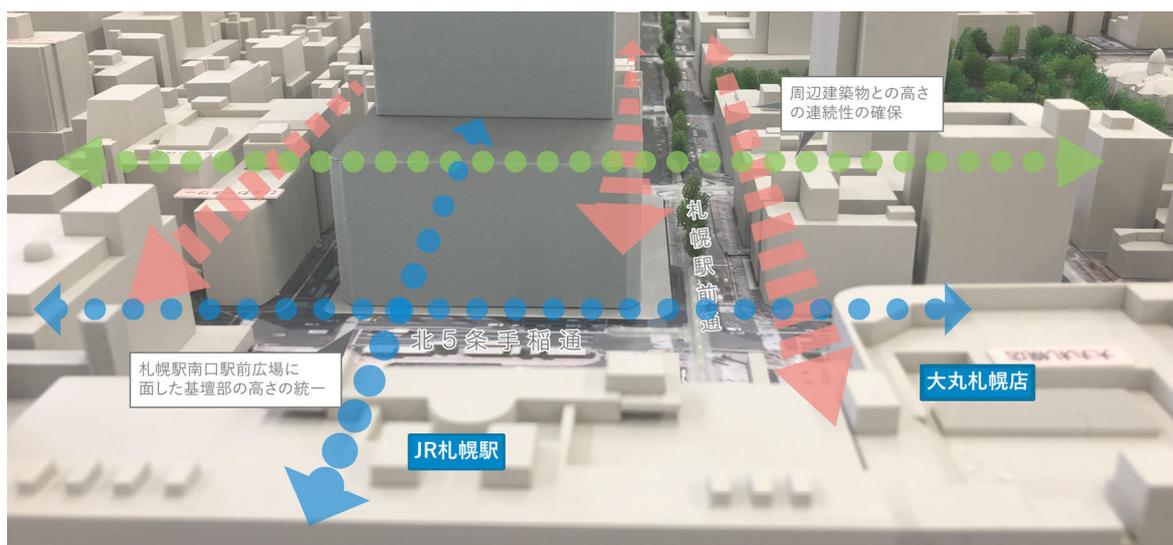


図5.3.3-1 周辺建築物との高さの連続性の確保

## 5.3.4 評価

### (1) 評価方法

札幌市景観計画における景観に関する目標等との比較及び複数案の環境影響の程度を比較し、実行可能な範囲内で、できる限り回避され、又は低減されており、必要に応じその他の方法により環境の保全についての配慮が適正に行われているかどうかを評価する方法とした。

### (2) 評価結果

計画建築物の存在に伴う景観への影響の程度は、表5.3.4-1に示すとおりである。

表5.3.4-1 計画建築物の存在に伴う景観への影響の程度

評価項目	種別	A案	B案
計画建築物の存在に伴う景観	景観に関する目標との比較	・周辺既存建築物と調和する基壇部とする等、札幌市景観計画における景観計画重点区域に示される街並みの目標像及び景観形成基準に配慮した計画である。	
	影響の程度	・計画建築物により各視点場における景観は変化するが、計画建築物の見え方はA案・B案で概ね同程度である。 ・計画建築物の高層部の見え方が異なる地点(地点4)が存在するが、高層部の札幌駅南口駅前広場からの後退距離を極力確保して圧迫感の軽減を図る等、札幌市景観計画に示す景観形成基準に従った配慮を行っている。	

札幌市景観計画によると、現況の札幌駅前通は、札幌駅南口駅前広場からの見通し景(ビスタ)が効いた統一感のある通りが形成されている。『札幌駅前通北街区地区』においても、街並みの目標像とする『都市形成の歴史を活かした統一感のある街並み』の中で中高層部の壁面位置の連続性が謳われている。計画建築物は、A案・B案ともに高さ約50mの基壇部を配置し、周辺の既存建築物との連続性に配慮する計画であり、札幌駅南口駅前広場からの見通し景に配慮した統一感のある街並みの形成に寄与すると評価する。

また、『札幌駅南口地区』における誘導基準では、札幌駅南口広場からの広がり感を演出するため、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よう謳われている。計画建築物の高層部は、A案・B案ともに事業区域北側境界からの後退距離をできる限り確保する計画であり、計画建築物高層部による札幌駅南口駅前広場への圧迫感の軽減が図られていると評価する。

この他、「5.3.3 環境保全のための措置」に示した“配慮書の予測結果を踏まえ、方法書以降で検討する内容”に留意し、事業計画の具体化を進めることにより、影響を低減できると評価する。

なお、方法書以降の環境影響評価手続きにおいては、配慮書で計画段階配慮事項として選定した環境要素以外の環境要素も含め、環境影響が生じる可能性のある項目を環境影響評価項目として選定した上で、詳細な現地調査を実施し、今後、具体化する事業計画に基づく詳細な予測及び評価、並びに必要な応じた環境保全のための措置の検討を行い、事業に伴う影響の低減を図る。