

計画段階環境配慮書のあらまし

(仮称)札幌駅南口北4西3地区第一種市街地再開発事業

1. 環境アセスメント（環境影響評価）とは
2. 事業の概要
3. 事業の目的
4. 事業計画の概要（複数案の設定）
5. 環境影響評価項目の選定
6. 環境影響の総合的な評価
7. 縦覧・意見書提出について

令和2年4月

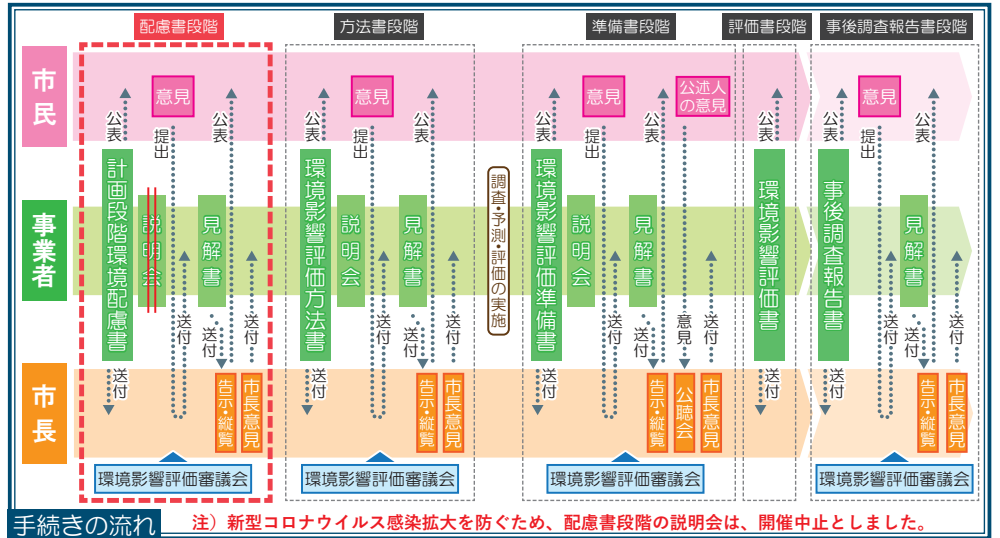
札幌市

1 環境アセスメント(環境影響評価)とは

環境アセスメント(環境影響評価)とは、事業者が大規模な開発事業を行う前に、あらかじめその事業が環境に与える影響について調査・予測・評価を行ってその結果を公表し、市民や行政の意見を参考にして、事業を環境保全上より望ましいものとしていく仕組みです。

最初の手続きとなる「計画段階環境配慮書」とは、事業の計画検討の早期の段階で、周辺の影響に配慮した複数案を設定し、環境影響の比較検討を行うことにより、柔軟な計画変更を可能とし、環境影響の一層の回避・低減につなげる効果が期待される手続きです。

今後の環境アセスメント手続き等を進める中で、具体的な計画案を環境面・事業面・社会面などから総合的に検討していきます。



2 事業の概要

項目	概要
都市計画決定権者の名称	札幌市 (担当: 札幌市 まちづくり政策局 政策企画部 都心まちづくり推進室 札幌駅交流拠点推進担当課)
第一種事業を実施しようとする者の名称	札幌駅南口北4西3地区市街地再開発準備組合
代表者の氏名	理事長 株式会社ヨドバシホールディングス 代表取締役 藤沢 昭和
主たる事務所の所在地	札幌市北区北6条西5丁目1-22
事業の名称	(仮称)札幌駅南口北4西3地区第一種市街地再開発事業

3 事業の目的

本事業の実施区域はその多くが未利用あるいは駐車場などでの低利用な状態となっているほか、建物も老朽化が進んでいます。

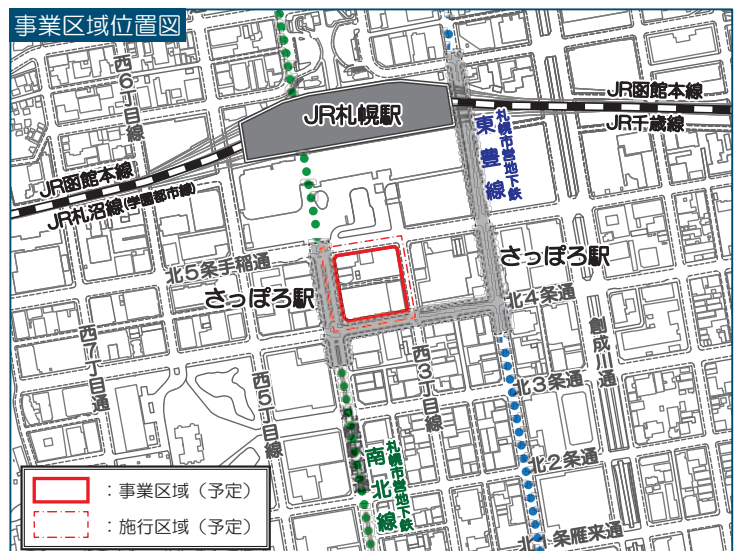
本事業の実施区域を含む札幌駅周辺は、「第2次都心まちづくり計画」(平成28年・札幌市)において、北海道・札幌の国際競争力をけん引し、道都札幌の玄関口にふさわしい空間形成と高次都市機能の強化を図る拠点として位置づけています。また、「札幌駅交流拠点まちづくり計画」(平成30年・札幌市)では、地権者等による事業化検討の機運が高まっている街区とされ、令和元年5月には地権者によって再開発準備組合が設立されました。

本事業は、北海道新幹線札幌開業(令和12年度末予定)を見据え、関連する計画を踏まえながら、札幌駅前にふさわしい土地の高度利用と機能の更新を図ることを目的としています。

▼事業区域の概要

項目	概要	
事業の実施区域	札幌市中央区北4条西3丁目	
区域の規模	施行区域	約1.7ha
	事業区域	約1.1ha

注)「施行区域」は市街地再開発事業施行区域を、「事業区域」は計画建築物の建築敷地面積を示します。



4 事業計画案の概要（複数案の設定）

複数案の前提条件

○「札幌駅交流拠点まちづくり計画」が掲げる目標である「北海道・札幌の国際競争力をけん引し、その活力を展開させる『起点』の形成」に資する計画とします。

○周辺への圧迫感の軽減や周辺建物との調和等を図るため、計画建築物は低層部（基壇部）を設け、高層部は札幌駅南口駅前広場及び札幌駅前通からの離隔距離を確保する計画とします。

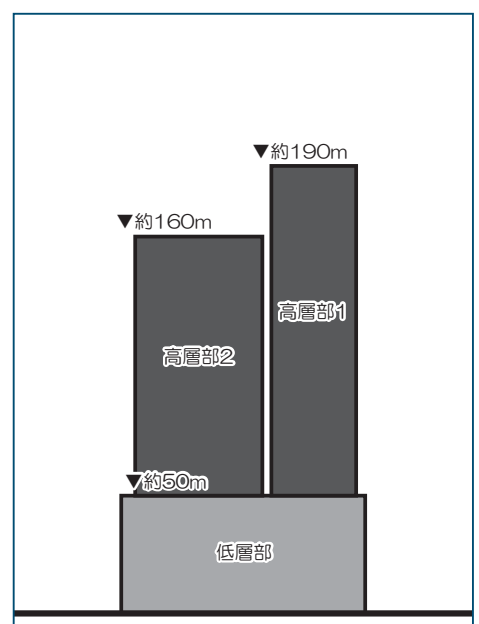
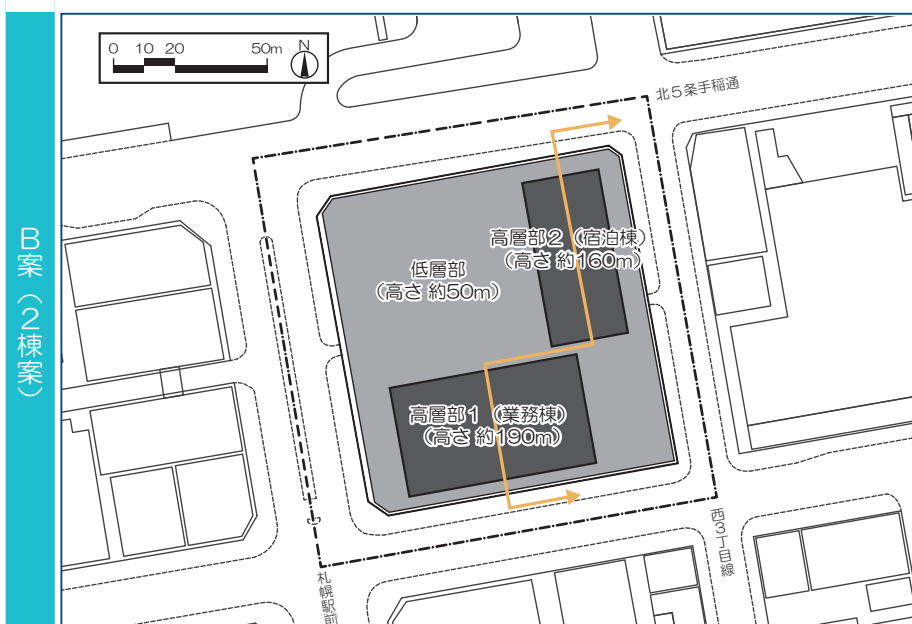
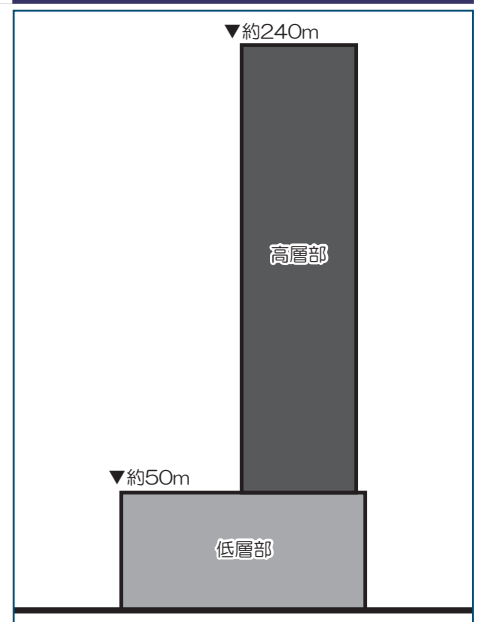
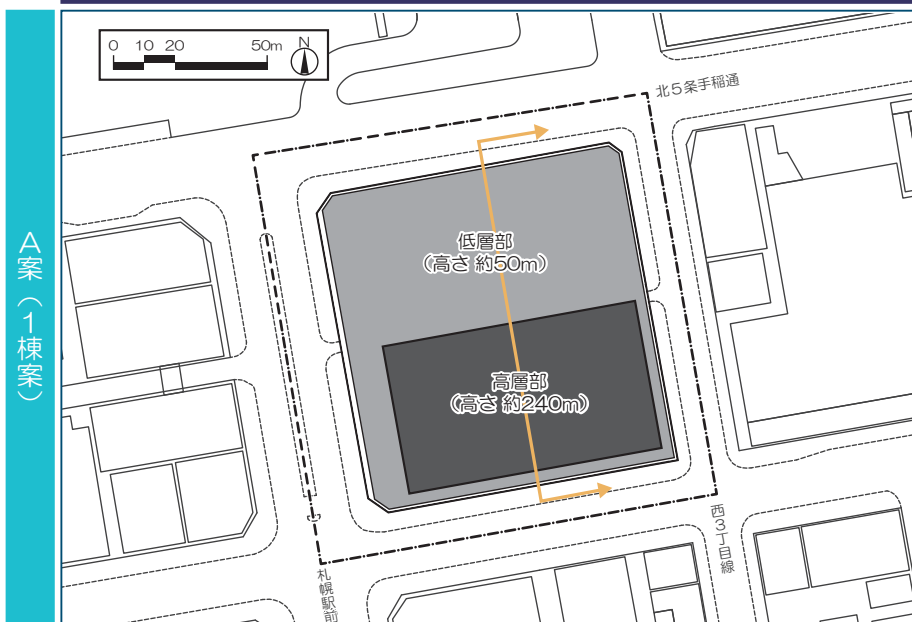
▼計画建築物の概要

項目		A案（1棟案）	B案（2棟案）
延床面積		約230,000m ²	
主要用途		商業、業務、宿泊、駐車場等	
高層部配置	棟数	高層部1棟	高層部2棟
	位置	南側	南側・東側
高さ	低層部	高さ 約50m	
	高層部	最高高さ 約240m	最高高さ 約190m
屋上広場		北側	北西側

注)配慮書時点における計画であり、今後の設計及び関係機関等との協議等により、変更となる可能性があります。

配置計画図

断面図



注)配慮書時点における計画であり、今後の設計及び関係機関等との協議等により、変更となる可能性があります。

5 環境影響評価項目の選定

評価項目は、事業の内容に応じ「工事中」及び「完成後」のそれぞれにおいて環境に影響を及ぼすおそれのある要因として札幌市があらかじめ定めた指針を参考としながら、特に重要な影響が及ぶと想定される地域（影響想定地域）の概況を勘案して選定します。

今回の配慮書手続きでは、計画建築物が完成後に周辺に与える影響のうち、影響を低減する対策では回避できない可能性がある「風（いわゆるビル風の発生）」、「日照（計画建築物によりもたらされる日影）」、「景観」の3項目を選定し、それぞれの案で比較検討を行いました。

なお、今回選定しなかった項目のうち、下表の★の項目については、事業の実施により特に重要な影響を及ぼすおそれがあることから、次の方法書手続き以降で、その影響や回避するための措置について詳細に検討していきます。

▼選定した評価項目

評価項目	区分	工事中	完成後
大気質		★	★
騒音・振動		★	
風			●
水質		★	

評価項目	区分	工事中	完成後
地盤		★	
日照			●
電波			★
植物・動物・生態系			★

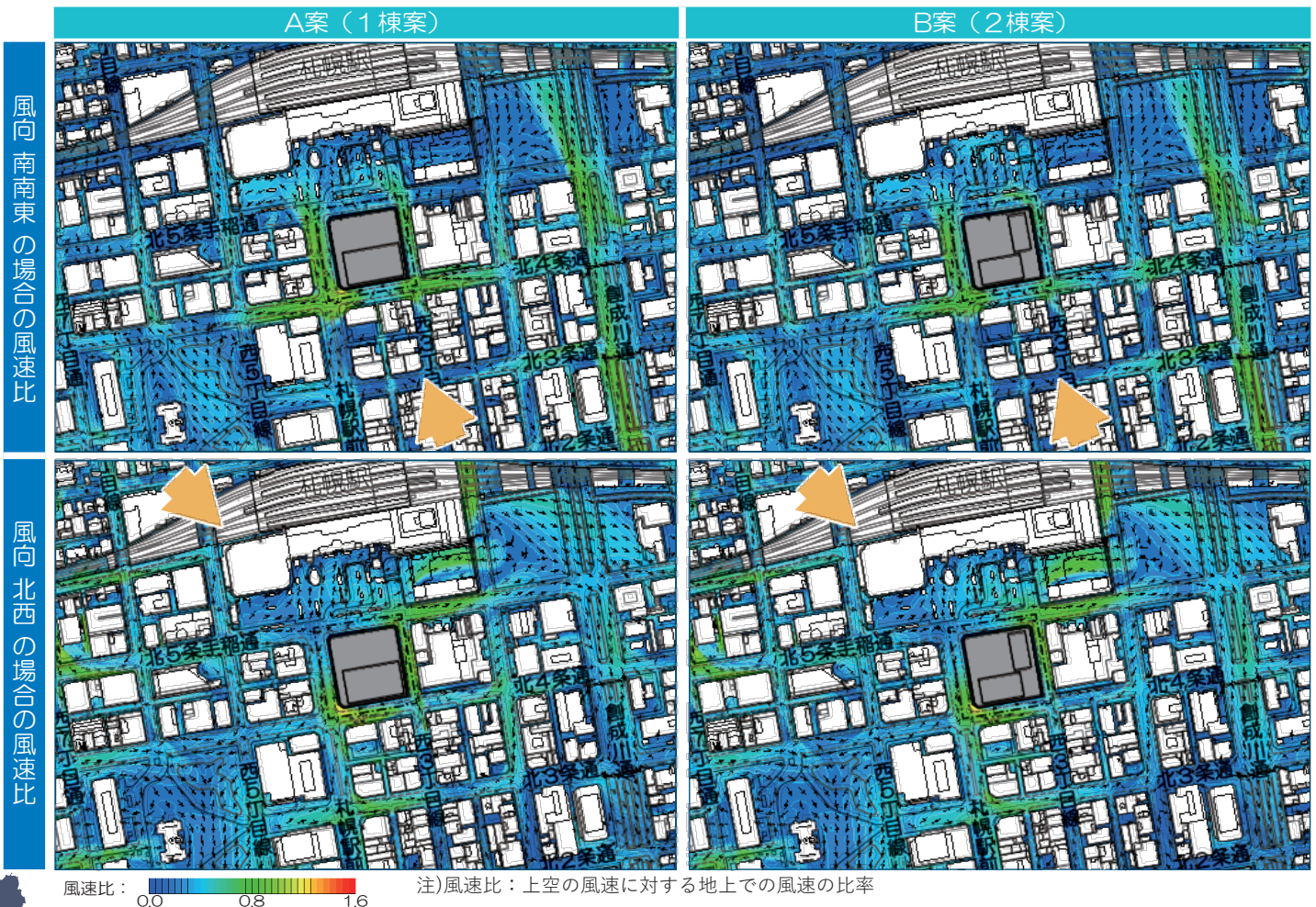
評価項目	区分	工事中	完成後
景観			●
人と自然との 触れ合い活動の場			★
廃棄物等		★	★
温室効果ガス			★

注) ●：配慮書段階において環境影響評価項目として選定する項目。 ★：配慮書段階において選定しないが、方法書段階において選定する項目。

6 環境影響の総合的な評価（詳細な予測結果は配慮書に記載しています）

風

風の影響は、1年間を通じて風が吹く頻度の高い風向（主風向：南南東、北西）を対象に、その風向の風が上空で吹いた時、地表の風の向きや強さ（風速比）がどのように変化するかをコンピューターシミュレーションにより予測しました。





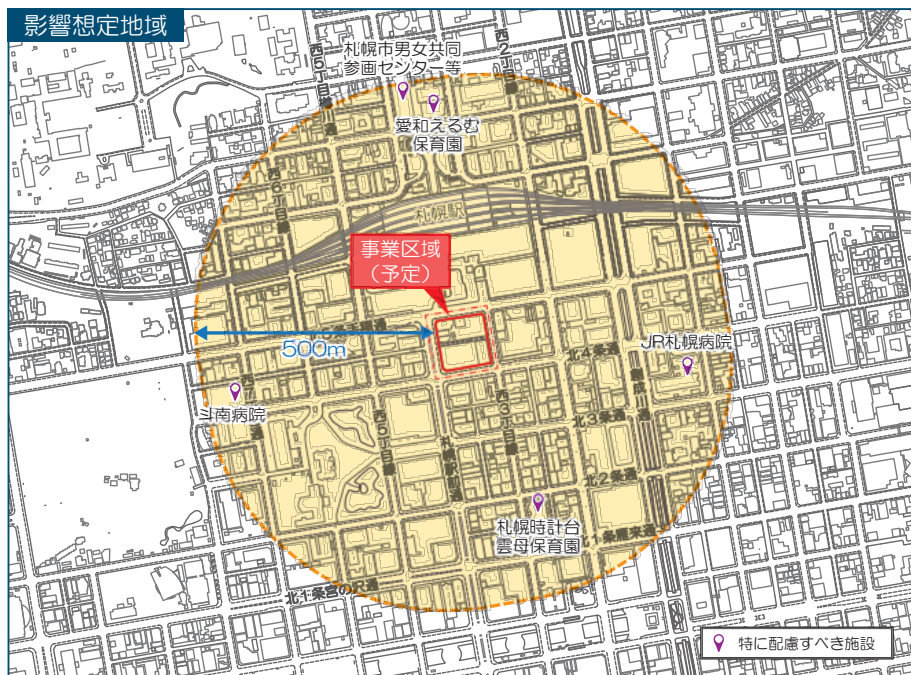
影響想定地域の概況について

影響想定地域は、事業の内容と各評価項目において影響を及ぼす可能性があるとして想定される範囲を踏まえ、計画段階環境配慮書においては事業区域境界から500mを含む範囲として設定しました。

この範囲を対象に、自然的状況及び社会的状況の概況を把握しました。影響想定地域の概況の調査結果は、配慮書に記載しています。

注)「事業区域境界から500m」の設定根拠は、景観において「対象の要素やディテールが目につきやすい領域の視距離」とされる、近景と呼ばれる範囲です。

影響想定地域



環境保全のためあらかじめ配慮した項目

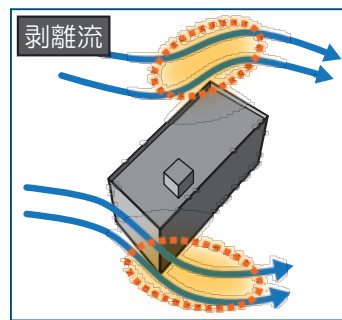
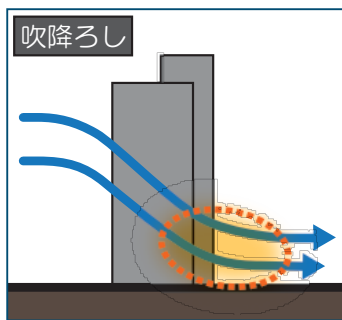
- 低層部を周辺建物の高さの同程度以上として設け、高層部による地上付近への吹降ろし等の風の影響低減に配慮しました。
- 低層部の北西側、北東側、南西側の角の形状を隅切りとすることにより、主風向からの風により生じる剥離流の影響低減に配慮しました。

吹降ろし

建物に当たった風が左右に分かれ、建物の側面における斜め方向の速い流れのことを指します。

剥離流

建物に当たり壁に沿って流れる風のうち、建物の角で壁面部分から離れていく際の速い流れのことを指します。



影響の内容

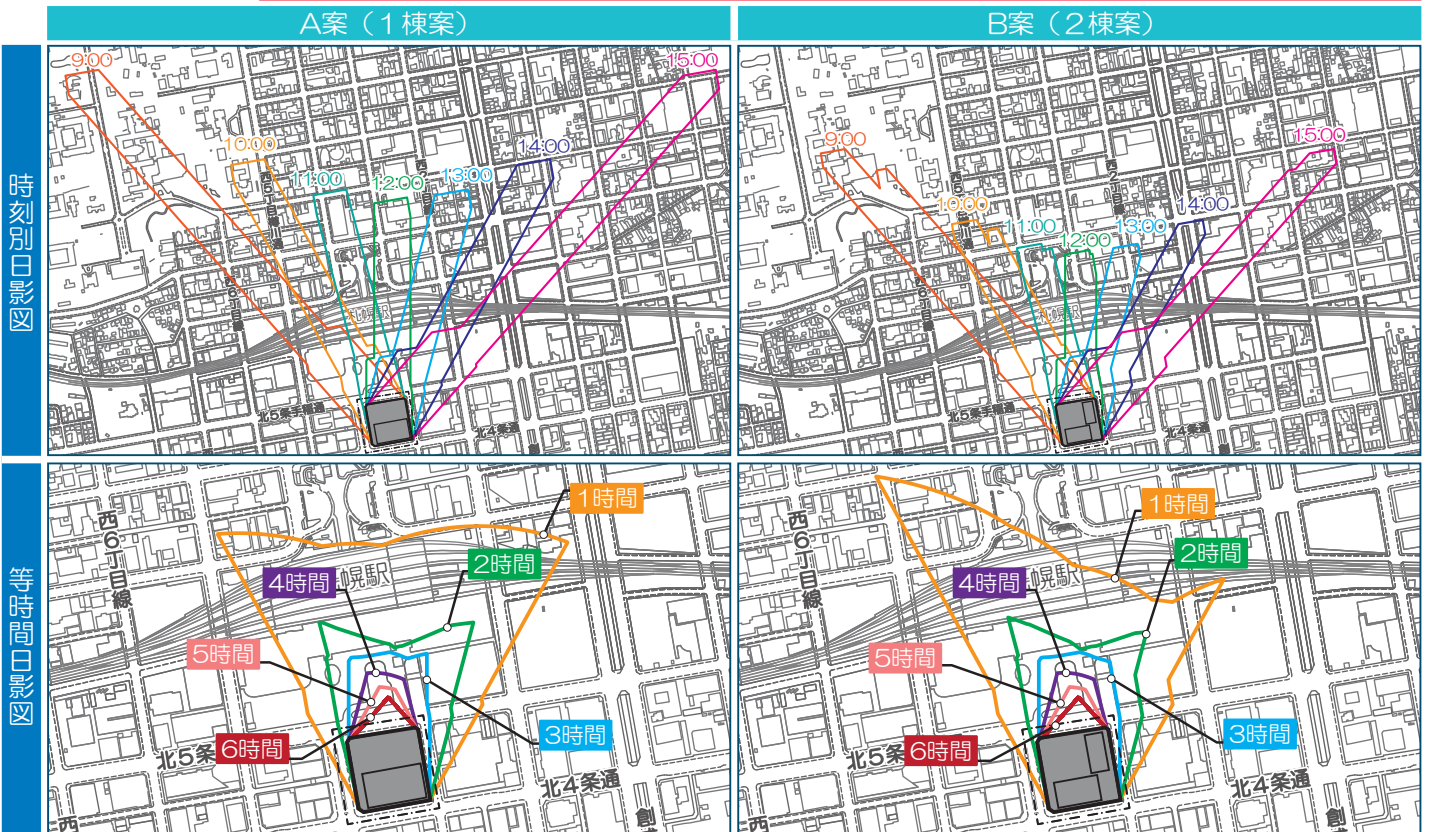
- 配慮すべき施設における風速比の予測から、A案・B案ともに著しい影響を及ぼすことはありません。
- 事業区域南側、西側及び東側の隣接道路等で特に風速が増加する傾向があり、横断歩道等において風の影響に配慮する必要があります。
- A案・B案ともに、最も風速比が高くなる区域は事業区域南西側であり、風速比は最大約1.0と予測されることから、A案・B案の風環境の変化は同様の傾向となります。
- 配慮書の予測結果を踏まえ、方法書以降で検討する内容に留意し、事業計画の具体化を進めることにより、隣接道路沿い等への影響を低減できると考えます。

方法書以降で検討する内容

- 今後、具体化する計画建築物において、ビル風の影響を更に低減する形状になるように検討します。
- 風速比が大きくなると予測された範囲において、低減するための防風対策を検討します。

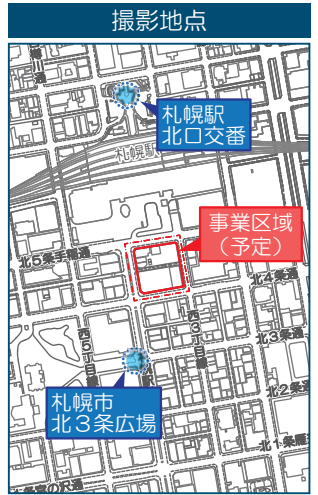
日照

記載の日照に係る予測図は、計画建築物による日影が最も長くなり、影響範囲が最も広くなる日として、**冬至日**を対象としたものです。なお、夏至日・春秋分日においても予測しており、詳細な予測結果は、配慮書に記載しています。



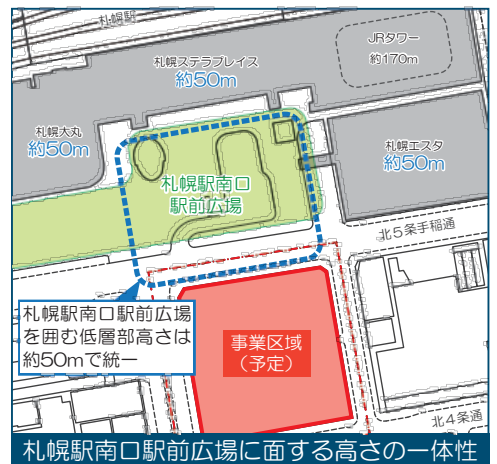
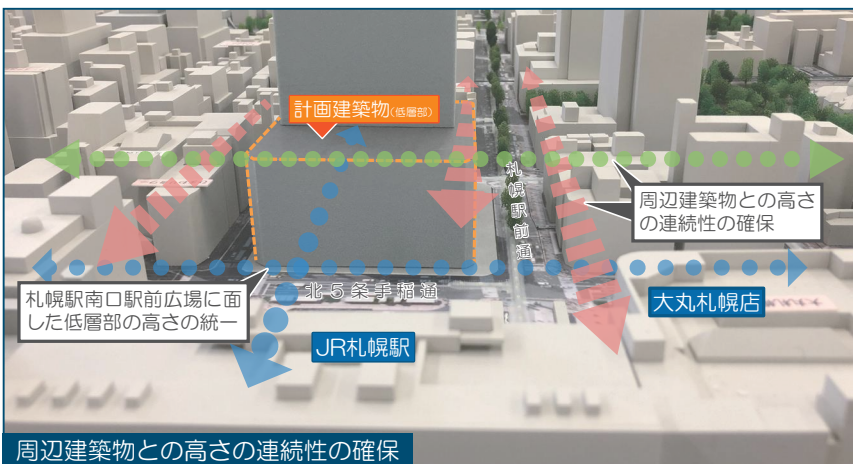
景観

景観は、人の利用が多く、計画建築物が視認できると予想される地点において写真を撮影し、計画建築物を合成して予測しました。なお、人が正面を向いている状態で見える範囲（視野角）を再現して写真撮影することとされていますが、影響を正確に把握するため、それより上の範囲（計画建築物を見上げる範囲）について、イラストで再現しています。



環境保全のためあらかじめ配慮した項目

- 札幌市景観計画に示す景観形成基準に従った形状となるよう配慮し、景観への影響の軽減を図りました。
- ・周辺既存建築物と連続する高さの低層部（高さ約50m）とし、周辺との調和を確保しました。
- ・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りました。



時刻別日影図

ある時刻における計画建築物による日影の状況を示した図です。

等時間日影図

計画建築物による日影が、9:00-15:00の6時間のうち何時間生じるかを示した図です。

日影が規制される区域

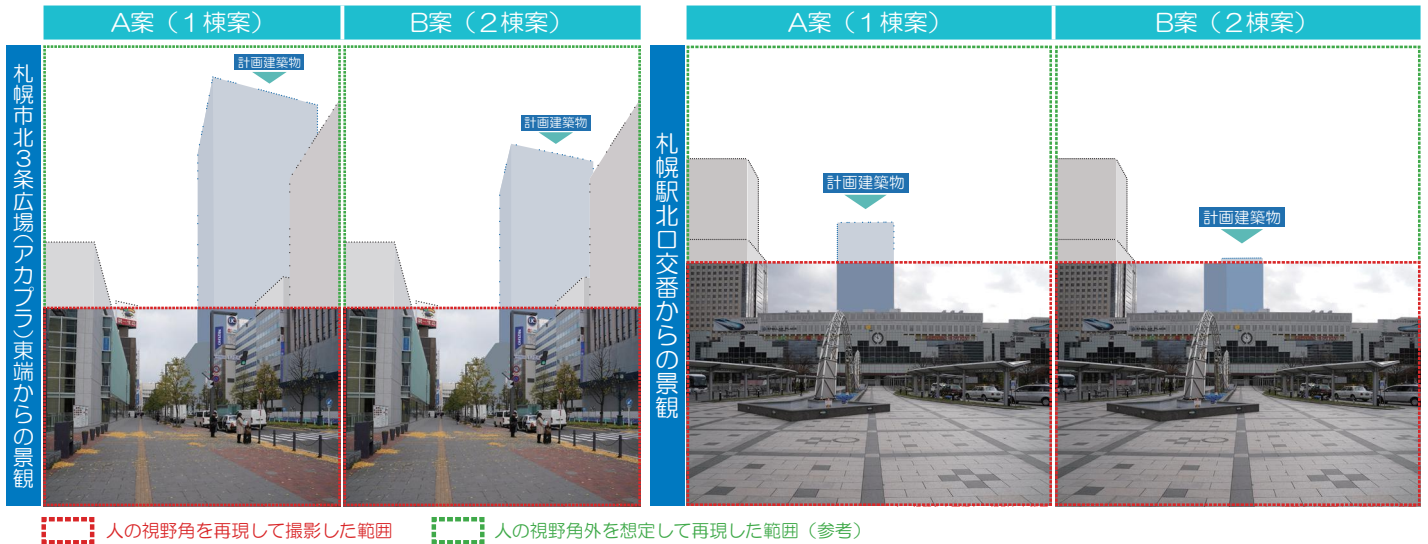
計画建築物による日影の発生を制限する区域です。事業区域周辺では、北西側約500m先の範囲で指定されています。



環境保全のためあらかじめ配慮した項目

○高層部を事業区域の南側や東側に計画し、事業区域北側への計画建築物による日影の影響低減に配慮しました。

影響の内容	方法書以降で検討する内容
<p>○計画建築物により1時間以上の日影が生じる範囲は、<u>A案・B案ともに日影が規制される区域には届かず、建築基準法に基づく日影規制の基準の範囲内です。</u></p> <p>○計画建築物により日影が生じる範囲内において、配慮すべき施設が存在します（A案：3施設、B案：1施設）が、計画建築物による影響は各々1時間未満であり、著しい影響を及ぼすことはありません。</p>	<p>○今後、具体化する計画建築物において、日影による影響に配慮した形状（高層部のスリム化など）になるように検討します。</p>



人の視野角を再現して撮影した範囲 (Red dashed box) / 人の視野角外を想定して再現した範囲 (参考) (Green dashed box)


影響の内容	方法書以降で検討する内容
<p>○A案・B案ともに高さ約50mの低層部を配置し、<u>周辺の既存建築物との連続性に配慮する計画であり、札幌駅前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します。</u></p> <p>○事業区域南側からの景観は、計画建築物の高層部が周辺の既存建築物と調和したスカイラインを形成します。</p> <p>○事業区域北側からの景観は、計画建築物の高層部が、既存建築物以下の高さで視認されます。</p> <p>○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ます。</p>	<p>○札幌市景観計画に基づいた形態意匠となるよう配慮します。</p> <p>○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ものとします。</p> <p>○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を進めます。</p>

7 縦覧・意見書提出について


公告日	令和2年4月30日(木)
縦覧期間	令和2年4月30日(木)～令和2年5月29日(金)
縦覧場所	<ul style="list-style-type: none"> ・札幌市環境プラザ（札幌市北区北8条西3丁目札幌エルプラザ2階） ・札幌市まちづくり政策局 政策企画部 都心まちづくり推進室 札幌駅交流拠点推進担当課 (札幌市中央区北1条西2丁目) ・中央区役所市民部 総務企画課（札幌市中央区南3条西11丁目） ・北区役所市民部 総務企画課（札幌市北区北24条西6丁目） ・東区役所市民部 総務企画課（札幌市東区北11条東7丁目） <p>注)札幌市環境プラザ以外での場所は日曜日、土曜日及び祝日は休日となります。 注)新型コロナウイルス感染拡大を防ぐため、札幌市環境プラザは令和2年5月6日まで臨時休館となります。</p>
意見書受付期間	令和2年4月30日(木)～令和2年6月12日(金)
意見書の提出先	<p>札幌市 環境局 環境都市推進部 環境共生担当課 (住所) 〒060-8611 札幌市中央区北1条西2丁目 (電話番号) 011-211-2879 (FAX) 011-218-5108 (E-mail) assess@city.sapporo.jp</p> <p>注)意見書の提出対象である配慮書の名称、氏名及び住所、配慮書についての環境の保全の見地からの意見を日本語により、意見の理由を含めて記入してください。</p>

意見書の提出方法

必要事項（「配慮書の名称」「氏名」、「住所」、「環境保全の見地からの意見・意見の理由」）を記入の上、郵送、FAX、E-mailまたは直接持参によりご提出ください。



郵送
FAX
E-mail
持参



札幌市

環境局 環境都市推進部
環境共生担当課

6/12必着

計画段階環境配慮書についての意見書

令和2年 月 日

(あて先) 札幌市長

札幌市環境影響評価条例第6条の7の規定により、配慮書についての意見書を提出します。

配慮書の名称	(仮称)札幌駅南口北4西3地区第一種市街地再開発事業
氏名(フリガナ)	
住所	

※配慮書についての環境の保全の見地からの意見を日本語により、意見の理由を含めて記入してください。

※この様式により難しいときは、この様式に準じた別の様式を用いることができます。
○提出方法：書面に上記の事項を記入し、郵送、ファクス、E-mail又は直接持参により提出することができます。
○意見書の提出期限 令和2年6月12日(金)まで(必着)
○提出先 〒060-8611 札幌市中央区北1条西2丁目
札幌市 環境局 環境都市推進部 環境共生担当課
電話番号：(011)211-2879 ファクス番号：(011)218-5108
E-mail：assess@city.sapporo.jp

お問合せ先

〈札幌市〉

札幌市 まちづくり政策局 政策企画部
都心まちづくり推進室 札幌駅交流拠点推進担当課
(電話番号) 011-211-2692 (FAX) 011-218-5112
(受付時間) 平日 8:45～12:00, 13:00～17:15
(日曜日、土曜日及び祝日を除く)

〈事業者〉

札幌駅南口北4西3地区市街地再開発準備組合
(電話番号) 03-6380-1542
(事務局：株式会社ヨドバシホールディングス 本社代表番号)
(受付時間) 平日10:00～12:00, 13:00～17:00
(日曜日、土曜日及び祝日を除く)