

**(仮称)札幌駅南口北4西3地区第一種市街地再開発事業  
計画段階環境配慮書**

**(要約書)**

**令和2年4月**

**札 幌 市**



# 目 次

第1章 都市計画決定権者の名称並びに第一種事業を実施しようとする者の名称、 代表者の氏名及び主たる事務所の所在地	1
1.1 都市計画決定権者の名称	1
1.2 第一種事業を実施しようとする者の名称、 代表者の氏名及び主たる事務所の所在地	1
1.2.1 第一種事業を実施しようとする者の名称	1
1.2.2 代表者の氏名	1
1.2.3 主たる事務所の所在地	1
第2章 第一種事業の目的及び内容	2
2.1 事業の目的	2
2.2 事業内容	2
2.2.1 事業の名称及び種類	2
2.2.2 事業の実施区域の位置・規模	2
(1) 事業の実施区域の位置	2
(2) 事業の規模	4
2.2.3 事業計画の概要	4
(1) 複数案の設定と施設配置計画及び建築計画	4
(2) 駐車場計画	7
(3) 歩行者動線計画	7
(4) 熱源計画	7
(5) 給排水計画	7
(6) 廃棄物処理計画	7
(7) 緑化計画	7
2.2.4 その他事業に関する事項	7
(1) 工事計画	7
2.2.5 事業の内容の具体化の過程における環境保全の配慮に係る 検討の経緯及びその内容	8
第3章 影響想定地域の概況	10
3.1 設定した影響想定地域及び設定の根拠	10
3.2 自然的、社会的概況	12
3.2.1 自然的状況	12
(1) 人の健康の保護及び地域の生活環境の保全に係る項目	12
(2) 地域の自然的状況に係る項目	12
3.2.2 社会的状況	12
(1) 地域の社会的状況に係る項目	12
(2) 環境関係法令に係る項目	12

第4章 計画段階配慮事項並びに調査、予測及び評価の手法 .....	13
4.1 計画段階配慮事項(環境影響評価項目)の選定及びその理由 .....	13
4.2 調査、予測及び評価の手法 .....	17
4.2.1 風 害 .....	17
4.2.2 日照阻害 .....	18
4.2.3 景 観 .....	20
第5章 計画段階配慮事項ごとの調査、予測及び評価の結果 .....	22
5.1 風 害 .....	22
5.1.1 調 査 .....	22
5.1.2 予 測 .....	34
5.1.3 環境保全のための措置 .....	37
5.1.4 評 価 .....	37
5.2 日照阻害 .....	38
5.2.1 調 査 .....	38
5.2.2 予 測 .....	42
5.2.3 環境保全のための措置 .....	50
5.2.4 評 価 .....	50
5.3 景 観 .....	51
5.3.1 調 査 .....	51
5.3.2 予 測 .....	59
5.3.3 環境保全のための措置 .....	59
5.3.4 評 価 .....	65
第6章 対象事業に係る環境影響の総合的な評価 .....	67
第7章 方法書に係る調査手法 .....	70
7.1 大気質 .....	70
7.2 騒 音 .....	72
7.3 振 動 .....	74
7.4 風 害 .....	75
7.5 水 質 .....	76
7.6 地盤沈下 .....	77
7.7 日照阻害 .....	78
7.8 電波障害 .....	80
7.9 植 物 .....	81
7.10 動 物 .....	81
7.11 生態系 .....	82
7.12 景 観 .....	84
7.13 人と自然との触れ合いの活動の場 .....	87
7.14 廃棄物等 .....	87
7.15 温室効果ガス .....	88
第8章 手続の経過の概要及び問い合わせ先 .....	89
8.1 手続の経過の概要 .....	89
8.2 問い合わせ先 .....	89

## 第1章 都市計画決定権者の名称並びに第一種事業を実施しようとする者の名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地

### 1.1 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)

### 1.2 第一種事業を実施しようとする者の名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地

#### 1.2.1 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

#### 1.2.2 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

#### 1.2.3 主たる事務所の所在地

・札幌市北区北6条西5丁目1-22

## 第2章 第一種事業の目的及び内容

### 2.1 事業の目的

事業の実施区域は、平成14年に「都市再生緊急整備地域」に指定され、平成24年には、「特定都市再生緊急整備地域」に指定されている。また、平成28年に策定した「第2次都心まちづくり計画」では、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相応しい空間形成と高次都市機能の強化を図る交流拠点としている。更に、北海道新幹線札幌駅の位置が決定したことを受け、平成30年に策定した「札幌駅交流拠点まちづくり計画」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して位置づけている。

このような上位計画を策定する中、本事業の実施区域は、札幌駅正面に位置し札幌の顔となる場所でありながら、西武百貨店札幌店(旧五番館)が閉館後、街区の大部分が低・未利用な状態となっているほか、地区内の建物の老朽化も進んでおり、札幌駅前にふさわしい高度利用と機能の更新及び防災性の向上が課題となっている。

本事業は、上位計画等の内容を踏まえ、札幌駅前にふさわしい高度利用と機能の更新等により、課題の解決を図るものである。

### 2.2 事業内容

#### 2.2.1 事業の名称及び種類

- ・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
- ・事業の種類：建築物の新築の事業  
(札幌市環境影響評価条例第2条第2項第9号に掲げる事業)

#### 2.2.2 事業の実施区域の位置・規模

##### (1) 事業の実施区域の位置

事業の実施区域の概要は表2.2-1に、位置は図2.2-1に示すとおりである。

実施区域は、北4条通、北5条手稲通、西3丁目線、札幌駅前通の幹線道路に囲まれており、区域内には業務施設等として利用している既存建築物があるが、区域の半分以上は東西を走行する北4条中通線、平面駐車場及び未利用地(既存建築物解体跡地)で占められている。

表2.2-1 事業の実施区域の位置・規模の概要

項目		概要
事業の実施区域の位置		札幌市中央区北4条西3丁目 (図2.2-1 参照)
区域の規模	施行区域 <sup>※1</sup>	約1.7ha
	事業区域 <sup>※2</sup>	約1.1ha

※1：市街地再開発事業施行区域を示す。

※2：計画建築物の建築敷地面積を示す。

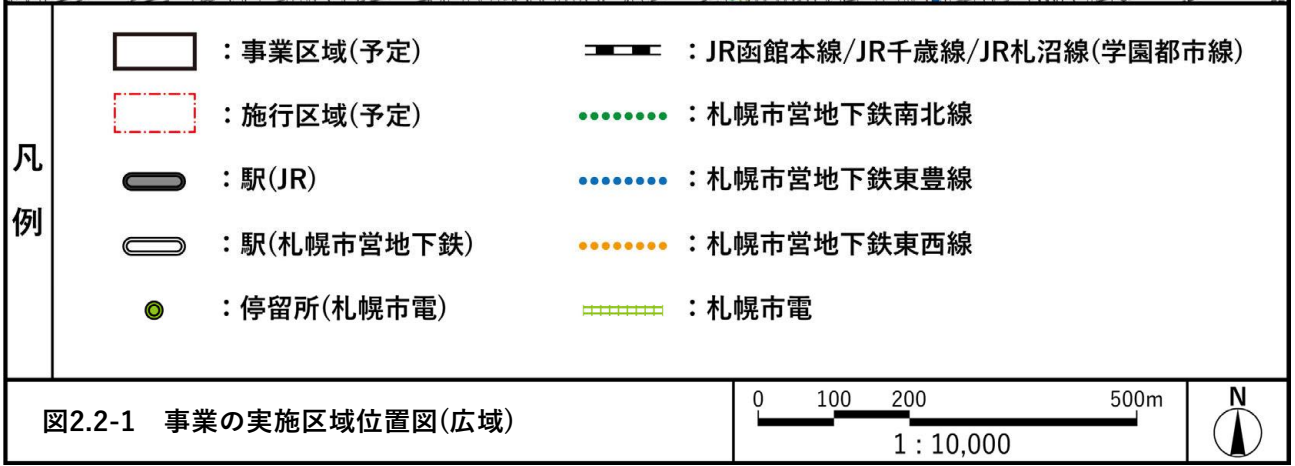
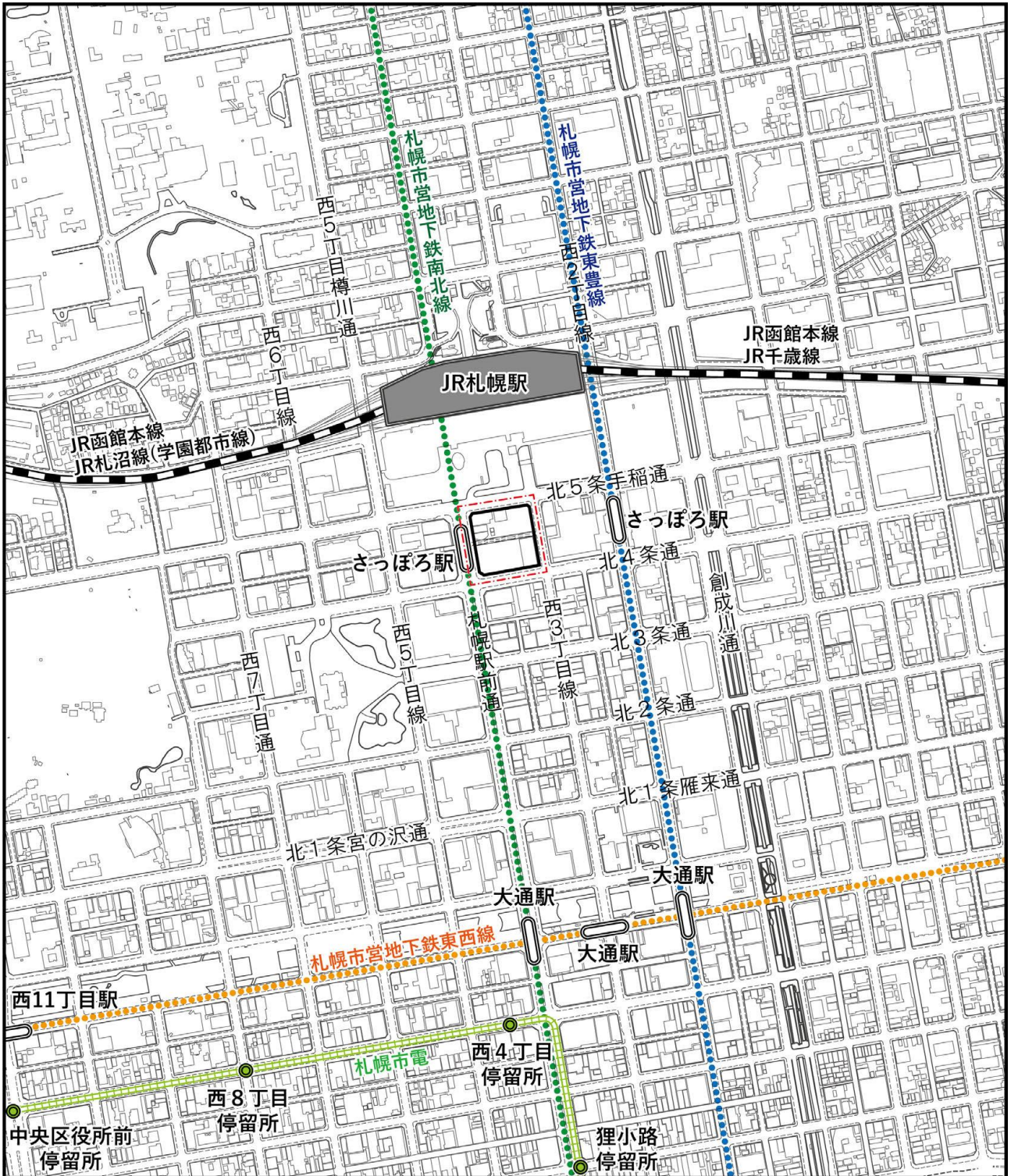


図2.2-1 事業の実施区域位置図(広域)

## (2) 事業の規模

本事業では主に、都心への来訪を促す商業機能を整備するとともに、宿泊機能、高機能オフィスの整備を目指している。本事業により新設する建築物の規模は、表2.2-2に示すとおりである。

表2.2-2 事業の規模

項目	必要な規模
延床面積	約230,000m <sup>2</sup>
最高高さ	約240m

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る。

### 2.2.3 事業計画の概要

#### (1) 複数案の設定と施設配置計画及び建築計画

##### A. 基壇部(低層部)の配置について

隣接する札幌駅南口駅前広場と一体的なにぎわいを感じられる空間形成に配慮する計画とし、基壇部の配置は以下の内容を考慮して検討を行った。

##### 基壇部配置にあたり配慮した内容

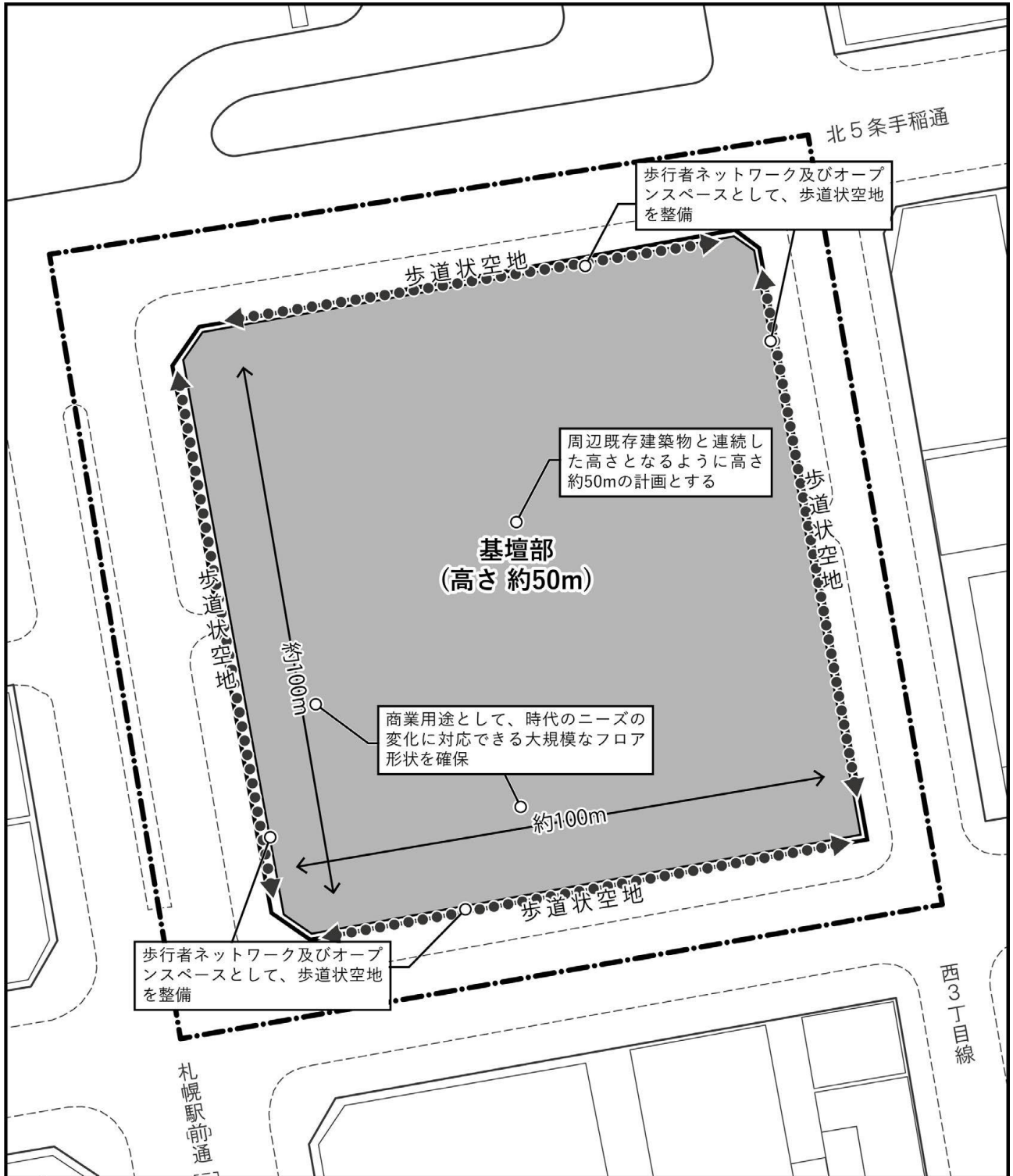
- ① 周辺の既存建築物と連続する高さの基壇部の確保
- ② 駅前広場に面する事業区域北側の基壇部による一体的なにぎわいの創出

基壇部の配置・形状の検討結果は、表2.2-3に示すとおりである。基壇部の複数案検討の結果、建物配置・形状及び高さの設定余地が小さいことから、複数案は設定せず図2.2-2に示す1案とする。

表2.2-3 基壇部の配置・形状の検討結果

検討内容	検討結果
用途	・利便性が高く集客力のある商業用途の計画とすることにより、札幌駅南口駅前広場のにぎわいと連続性を確保 ・屋上広場を整備することにより、屋内外のにぎわいの連続性を確保
建物形状	・札幌の積雪寒冷地という特性を踏まえ、魅力的な屋内空間の重点的な整備を図る ・商業用途として、時代のニーズの変化に対応できる大規模なフロア形状を確保
建物高さ	・高さ約50mとすることにより、周辺既存建築物と連続した基壇部とし、周辺との調和を確保
動線計画	・歩道状空地の整備により、歩行者ネットワーク及びオープンスペースを確保





**凡例**

- : 事業区域(予定)
- : 施行区域(予定)
- : 計画建築物(基壇部)

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る。

図2.2-2 基壇部(低層部)配置案

0 10 20 50m  
1 : 1,000

N

## B. 高層部の配置及び複数案の設定について

高層部については必要な延床面積を確保しつつ、配置及び高さの異なる複数案の検討を行った。高層部の導入機能は、札幌駅前における高度利用にふさわしい機能として、業務及び宿泊の用途とした。

検討の結果、配慮書段階において比較検討する複数案は、以下に示す2案(A案：1棟案(最高高さ約240m)、B案：2棟案(最高高さ約190m))に設定した。A案・B案の配置計画及び断面計画は、表2.2-4に示すとおりである。

表2.2-4 計画案の内容の比較

項目	A案	B案
配置計画		
断面計画 (南北断面)		
屋上広場	事業区域北側	事業区域北西側

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る。

## (2) 自動車動線計画

駐車場計画は、計画建築物内に設けた駐車場を利用する計画であり、北5条手稲通及び札幌駅前通を避けて出入口を整備し、「札幌市駐車場附置義務条例」及び「大規模小売店舗立地法(大店立地法)」等の関係法令を満足する台数を確保する計画である。

なお、駐車場の利用にあたり、関係車両は、事業区域に隣接する北5条手稲通、北4条通、札幌駅前通、西3丁目線を通行する計画である。

## (3) 歩行者動線計画

歩行者動線計画は、計画建築物外周部に既存歩道と一体となる歩道状空地を設け、ゆとりある歩行者空間を整備する計画である。

また、バリアフリー動線や街区間をつなぐ地下歩行者ネットワークにも配慮する計画である。

## (4) 熱源計画

熱源計画は、高効率システムの採用等により省エネルギーに努める計画である。

なお、「札幌都心エネルギーマスタープラン」の考え方にに基づき、地域熱供給プラント(DHC)が設置され、既存のエネルギーネットワークと接続される予定である。

## (5) 給排水計画

事業区域内で使用する上水は、札幌市水道局より供給を受ける計画である。

事業区域からの排水は、汚水、雨水ともに公共下水道に放流する計画である。

## (6) 廃棄物処理計画

計画建築物内から発生する廃棄物は、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律(廃掃法)」及び「札幌市廃棄物の減量及び処理に関する条例」等の関係法令を踏まえ、適正に処理を行う計画である。

## (7) 緑化計画

緑化計画は、「札幌市緑の保全と創出に関する条例」(平成13年3月 札幌市)に準拠した面積を確保する計画である。

### 2.2.4 その他事業に関する事項

#### (1) 工事計画

本事業では、事業区域内の既存建築物を解体し、計画建築物を新築する計画であり、工事期間は全体で約4～5年程度を予定している。

本事業における工種は、既存建築物の解体工事、新築工事(掘削工事・地下躯体工事・地上躯体工事、仕上工事、外構工事等)を想定している。

なお、工事の詳細は今後検討を進めていくが、本事業は既存建築物の建替を行うものであり、A案、B案の工事内容は大きく異なることはないと考えられる。

## 2.2.5 事業の内容の具体化の過程における環境保全の配慮に係る検討の経緯及びその内容

配慮書段階における環境保全に配慮する方針は、以下に示すとおりである。

### (1) 立地

区 分	環境要素	環境保全に配慮する方針
生活環境	大気質	・地下鉄駅等の公共交通機関との歩行者ネットワークを検討することにより、自動車以外の公共交通機関利用も選択肢とし、建物利用者の利用交通手段の分散を図ることで、自動車交通走行に伴う大気汚染物質の排出量の低減に努める。
	騒音・振動	・地下鉄駅等の公共交通機関との歩行者ネットワークを検討することにより、自動車以外の公共交通機関利用も選択肢とし、建物利用者の利用交通手段の分散を図ることで、自動車交通走行に伴う騒音・振動の影響の低減に努める。
人と自然との触れ合い環境	景 観	・良好な中心市街地の景観形成に努める。

### (2) 事業内容

区 分	環境要素	環境保全に配慮する方針
生活環境	大気質	・低負荷型の熱源設備の採用に努める。
	騒音・振動	・低騒音型の設備機器の採用に努める。 ・設備機器の設置場所を検討し、できる限り影響を低減するよう努める。(例えば、計画建築物内機械室や屋上へ設置することにより、地上部へ影響を及ぼさないよう努める。)
	風 害 ・日照阻害 ・電波障害	・計画建築物の形状の工夫等を検討し、できる限り影響を低減するよう努める。(例えば、基壇部(低層部)を設けることにより、地上付近への吹降ろしの風の影響低減に努める。板状の形状を避け、長時間の日影となる地域が少なくなるよう努める等。) ・計画建築物に起因して新たなテレビ電波障害が生じることが明らかとなった場合には、適切な障害対策を検討・実施し、影響を解消するよう努める。(例えば、アンテナ調整による対策等。)
人と自然との触れ合い環境	景 観	・計画建築物の形状、色彩等が周辺の街並みと調和するよう努める。
地球環境	廃棄物等	・発生した廃棄物は、計画建築物内にて分別収集・回収を行い、許可を受けた廃棄物処理業者により排出し、適正に処理・処分するよう努める。
	温室効果ガス	・エネルギー効率の高い空調・換気設備、給湯設備、照明設備の採用に努める。

### (3) 工法・工期

区 分	環境要素	環境保全に配慮する方針
生活環境	大気質	<ul style="list-style-type: none"> <li>最新の排出ガス対策型建設機械の採用に努める。</li> <li>工事区域周囲には仮囲いを設置し、必要に応じて散水を行い粉じんの飛散防止に努める。</li> <li>建設機械の稼働台数、工事用車両の走行台数が一時期に集中しないように、適切な工事計画の検討に努める。</li> </ul>
	騒音・振動	<ul style="list-style-type: none"> <li>低騒音型建設機械の採用に努める。</li> <li>低騒音・低振動工法の採用に努める。</li> <li>工事区域周囲には仮囲いを設置し、必要に応じて防音シート等を設け、騒音の影響低減に努める。</li> <li>建設機械の稼働台数、工事用車両の走行台数が一時期に集中しないように、適切な工事計画の検討に努める。</li> </ul>
	水 質	<ul style="list-style-type: none"> <li>地下工事等に伴い発生する工事排水は、工事区域内に設置する仮沈砂槽等の処理施設にて、排水先の排水基準以下に適正に処理した後、排水するよう努める。</li> </ul>
	地盤沈下	<ul style="list-style-type: none"> <li>地下工事に際しては、掘削部分の地盤が崩壊しないよう、掘削部分の周囲に剛性の高い山留壁を構築するよう努める。</li> </ul>
人と自然との触れ合い環境	景 観	<ul style="list-style-type: none"> <li>仮囲い等の工事中の工作物については、形状、色彩等に配慮するよう努める。</li> </ul>
	人と自然との触れ合いの活動の場	<ul style="list-style-type: none"> <li>人と自然との触れ合いの活動の場(赤れんが庁舎前庭等)へのアクセスルートの分断が生じないように、適切に配慮するよう努める。(例えば、歩道の確保、工事用車両出入口への交通誘導員の配置等。)</li> </ul>
地球環境	廃棄物等	<ul style="list-style-type: none"> <li>建設廃棄物は分別収集を徹底して、種類に応じて排出し、再資源化の促進及び不要材の減容化に努める。</li> <li>建設発生土は可能な限り有効利用を図り、処分地へ運搬する量の減量化に努める。</li> </ul>
	温室効果ガス	<ul style="list-style-type: none"> <li>製造過程におけるCO<sub>2</sub>発生量の少ない建材の使用に努める。</li> <li>コンクリート型枠材は、非木材系型枠を用いるよう努める。</li> <li>木材系型枠の使用に際しては、使用量の削減、再利用に努める。</li> </ul>

### 第3章 影響想定地域の概況

#### 3.1 設定した影響想定地域及び設定の根拠

札幌市環境影響評価条例第4条第1項及び第5条第1項に規定する環境配慮指針及び技術指針に基づき、関連する既存資料を整理し、影響想定地域を含む地域を調査範囲とした地域の概況把握を行った。

「影響想定地域」とは、事業の実施により1以上の環境要素が影響を受けると認められる地域である。

本配慮書における影響想定地域は、事業の特性と主な環境要素の想定される影響範囲を踏まえ、表3.1-1及び図3.1-1に示すとおりとした。

表3.1-1 影響想定地域の範囲及び設定の根拠

環境要素	影響想定地域の範囲	設定の根拠	出典等
大気質	事業区域境界から 100mを含む範囲	事業区域での建設工事等を想定し、 影響があると考えられる範囲を設定	出典資料等に 基づいて設定
騒音			
振動			
風害	事業区域境界から 480mを含む範囲	高層建築物の建設により風速が増 加すると考えられる範囲(計画建築物 の最高高さの2倍の範囲)を想定して 設定※	
植物	事業区域境界から 250mを含む範囲	植物相、植物群落及び動物相の一般 的な現地調査地域を考慮して設定	
動物			
生態系			
景観	事業区域境界から 500mを含む範囲	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して、近景と 称される範囲として設定	

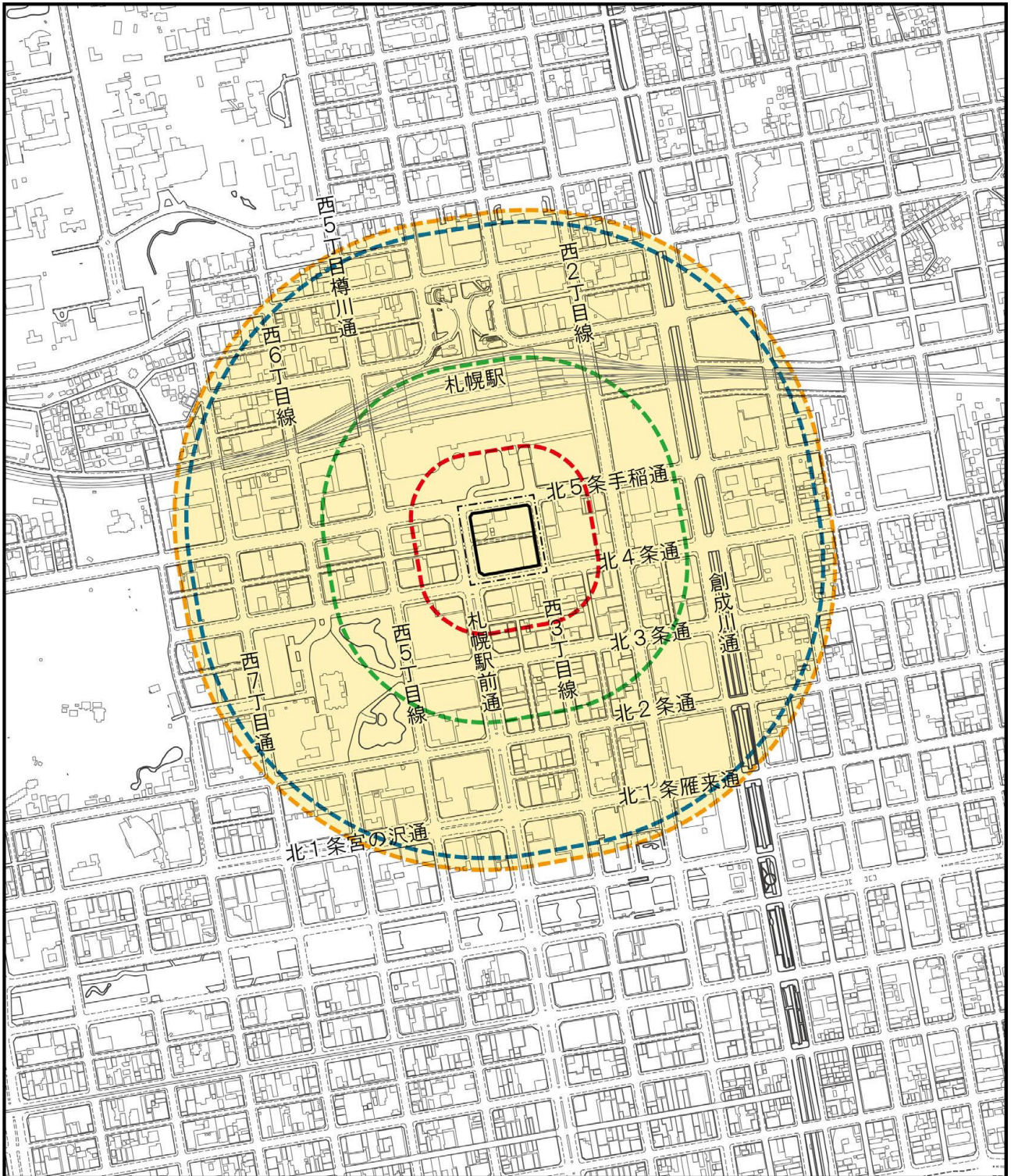
※：A案の最高建物高さ(約240m)をもとに設定した。








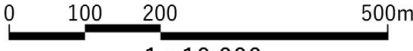

出典：「ビル風の基礎知識」(平成17年12月 風工学研究所)

「面整備事業環境影響評価技術マニュアル」(平成11年11月 監修 建設省都市局都市計画課)

「自然環境アセスメント技術マニュアル」(平成7年11月 自然環境アセスメント研究会)





凡例	 : 事業区域(予定)	 : 事業区域から100mの範囲(大気質/騒音/振動)	
	 : 施行区域(予定)	 : 事業区域から250mの範囲(植物/動物/生態系)	
	 : 影響想定地域	 : 事業区域から480mの範囲(風害※)	
		 : 事業区域から500mの範囲(景観)	
		※ : 計画建築物の最高高さ(A案 : 約240m)の2倍を想定	
図3.1-1 影響想定地域		 0 100 200 500m 1 : 10,000	 N

## 3.2 自然的、社会的概況

### 3.2.1 自然的状況

#### (1) 人の健康の保護及び地域の生活環境の保全に係る項目

事業区域周辺において、札幌市が実施している大気質、騒音の測定結果はすべての測定局・測定地点で環境基準値を下回っている。なお、振動、悪臭の測定は行われていない。

また、札幌市が実施している創成川及び豊平川における水質調査では、すべての調査地点で環境基準値を満足している。

#### (2) 地域の自然的状況に係る項目

事業区域周辺の地形は低地であり、事業区域は扇状地性低地に位置している。

事業区域周辺では、赤れんが庁舎周辺、北海道大学植物園、北海道大学構内及び創成川など一部に緑地がみられるほかは、大部分が市街地となっており、そのため動物は北海道の都市部周辺で一般的に見られる種が生息していると考えられる。

また、地域景観は、ビルなどの建築物により構成される市街地の都市景観が主体となっているが、創成川公園、大通公園の野外レクリエーション地も分布している。

### 3.2.2 社会的状況

#### (1) 地域の社会的状況に係る項目

事業区域及びその周辺は、大部分が商業地域に指定されており。住宅等の住居施設は、事業区域西側、北側及び東側の事業区域から約400m以遠に分布する状況にある。

教育施設は、事業区域から500mの範囲内になく、500m以遠に「札幌市北九条小学校」、「札幌市中央中学校」、「北海道大学」がある。

福祉施設は、事業区域から500mの範囲内に、事業区域の南南東側約350mに「札幌時計台雲母保育園」、北側約450mに「愛和えるむ保育所」、北側約450mに「札幌市男女共同参画センター等」がある。

病院は、事業区域から500mの範囲内に、事業区域の東側約400mに「JR札幌病院」、西側約450mに「国家公務員共済組合連合会 斗南病院」がある。

緑地・公園は、事業区域から500mの範囲内に、事業区域の南西側約500m付近に「創成川公園」、西北西側約500m付近に「北6条エルムの里公園」がある。

#### (2) 環境関係法令に係る項目

本事業に関連する環境関係法令に係る項目としては、環境基本法に基づく環境基準(大気の汚染、騒音、水質汚濁、土壌)、及び大気汚染防止法、騒音規制法、振動規制法、水質汚濁防止法等に基づく規制基準等がある。

この他、資源等の保護・保存に関する法令として、札幌市景観条例に基づく景観計画重点区域の指定等がある。