

5.4.2 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5.4.2-1～5(調査地点は図4.2.4-1 参照)に示すとおりである。

5.4.3 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5.4.3-1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5.4.3-1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5.4.3-1 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">・ 周辺既存建築物と連続する基壇部の軒先高さは約54mとし、周辺との調和を確保した(図5.4.3-1 参照)。・ 北5条手稲通及び南口駅前広場からのセットバックを極力確保し、北5条手稲通及び南口駅前広場への圧迫感の軽減を図った。
配慮書の予測結果を踏まえ方法書以降で検討する内容	<ul style="list-style-type: none">・ 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">1) 基壇部は札幌駅南口駅前広場のにぎわいと連続性が感じられるよう配慮する2) 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3) 高層部は、道都札幌の玄関口にふさわしい新たなシンボルとなるよう配慮する4) 基壇部の軒高・壁面線・敷地側のしつらえに配慮する5) 機器配置スペース等のガラリーなどのしつらえに配慮する6) 周辺との調和に配慮した色彩計画とする 等・ 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。・ 世界へつながる“さっぽろ”の新しい顔づくり、道都札幌の玄関口にふさわしい新たなシンボル空間の創出に努める。

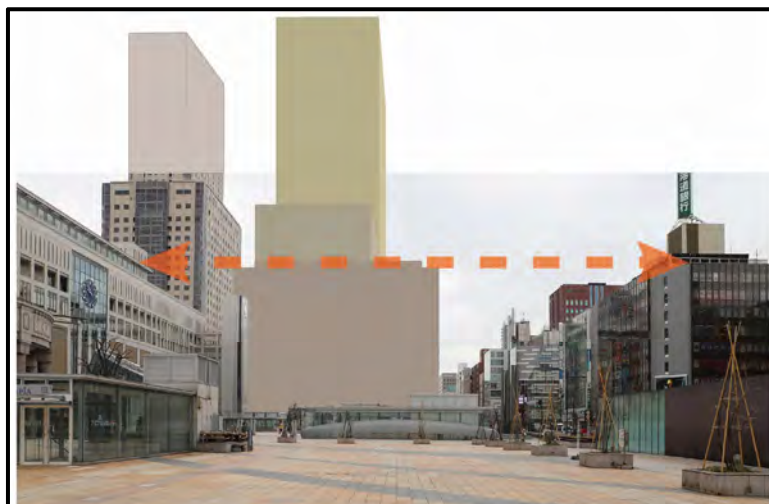


図 5.4.3-1 周辺既存建築物との連続性に配慮した基壇部高さ (例：計画建築物 A 案)



写真5.4.2-1(1) 地点1 南口駅前広場からの景観の変化

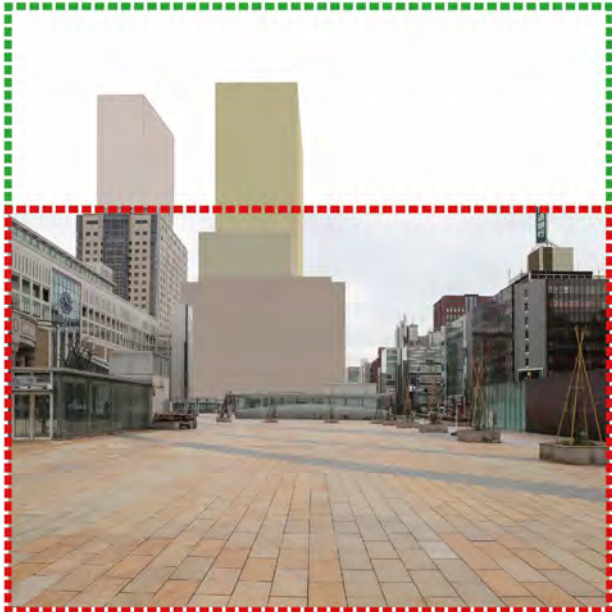

<p>【A案】</p>	<p>【参考】人の視野角外を想定して再現した範囲</p>  <p>人の視野角を再現して撮影した範囲</p>
<p>【B案】</p>	<p>【参考】人の視野角外を想定して再現した範囲</p>  <p>人の視野角を再現して撮影した範囲</p>
<p>予測結果</p>	<p>事業区域内に存在していた既存中層建築物(エスタ)が西2街区の計画建築物に置き換わり、あわせてその背後に西1街区もしくは西2街区の高層部が新たに視認されることにより、景観は変化するものと予測する。</p> <p>本視点場からの撮影範囲※において、A案・B案ともに共通して高さ約54～64mの基壇部及び西2街区の機器配置スペース等が視認され、その背後に、A案では西1街区の高層部が、B案では西2街区の高層部と西1街区の高層部が重なって視認されると予測する。</p> <p>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JRタワーと連続したスカイラインを形成し、A案について計画建築物がJRタワーよりも高く、B案では計画建築物とJRタワーが同程度の高さに視認される。いずれも道都札幌の玄関口にふさわしい新たなシンボリックな景観が形成されると予測する。</p>

写真5.4.2-1(2) 地点1 南口駅前広場からの景観の変化

※：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。



写真5.4.2-2(1) 地点2 札幌駅北口交番からの景観の変化



<p>【A案】</p>	<p>【参考】人の視野角外を想定して再現した範囲</p>  <p>人の視野角を再現して撮影した範囲</p>
<p>【B案】</p>	<p>【参考】人の視野角外を想定して再現した範囲</p>  <p>人の視野角を再現して撮影した範囲</p>
<p>予測結果</p>	<p>札幌駅北口駅前広場と自転車駐車場越しでJRタワーの左側に計画建築物の高層部が、JR札幌駅越しでJRタワーの右側に西2街区の基壇部の一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>本視点場からの撮影範囲※において、複数案間で高層部の高さは異なる(A案約255m、B案約200m)ものの、その違いは認識されない。B案では西1及び西2街区の両街区の高層部が視認される。</p> <p>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JRタワーと連続したスカイラインを形成し、道都札幌の玄関口にふさわしい新たなシンボリックな景観が形成されると予測する。</p>

写真5.4.2-2(2) 地点2 札幌駅北口交番からの景観の変化

※：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。

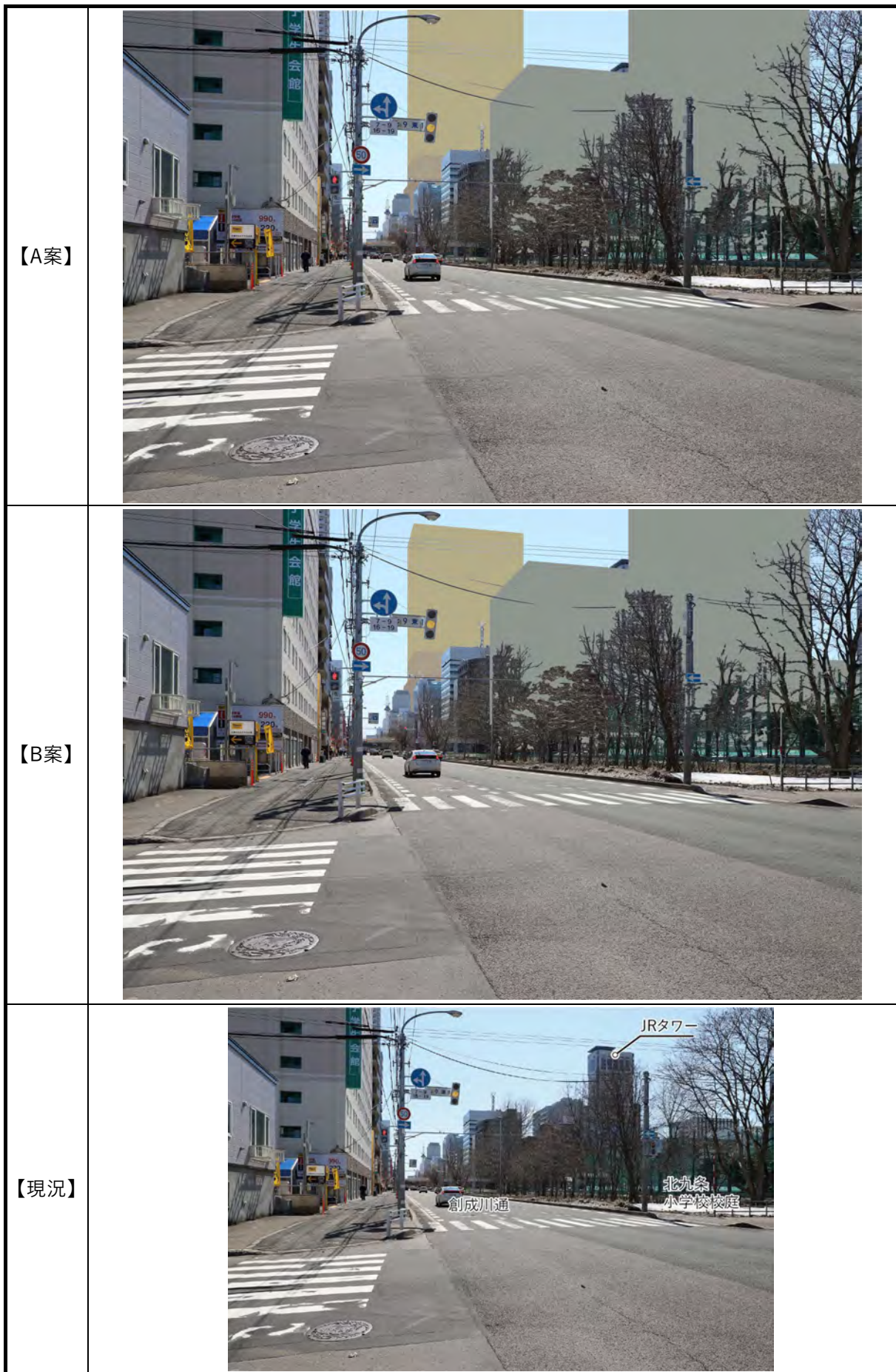


写真5.4.2-3(1) 地点3 北10条創成川通交差点(北九条小学校付近)からの景観の変化

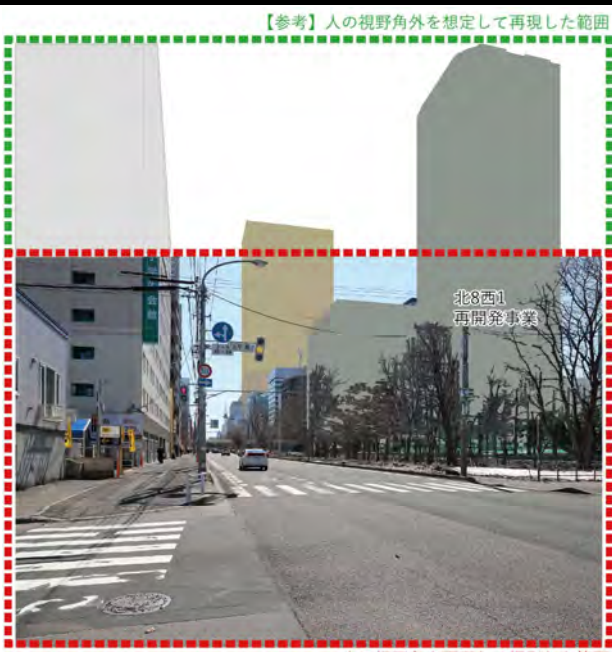
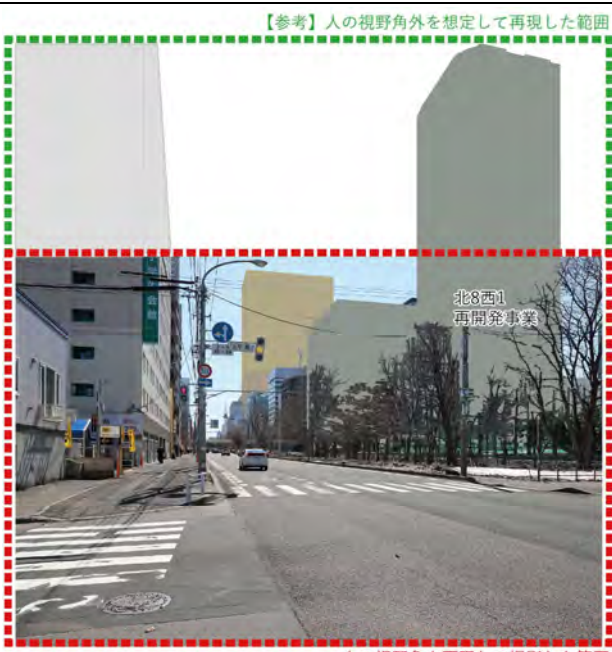
<p>【A案】</p>	 <p>【参考】人の視野角外を想定して再現した範囲</p> <p>北8西1 再開発事業</p> <p>人の視野角を再現して撮影した範囲</p>
<p>【B案】</p>	 <p>【参考】人の視野角外を想定して再現した範囲</p> <p>北8西1 再開発事業</p> <p>人の視野角を再現して撮影した範囲</p>
<p>予測結果</p>	<p>創成川通及び北九条小学校校庭越しに、北8西1地区第一種市街地再開発事業の計画建築物の背後に西1街区の計画建築物の高層部が新たに視認されることにより、景観は変化するものと予測する。</p> <p>本視点場からの撮影範囲※において、A案・B案ともに西1街区の高層部が視認され、A案(高さ約255m)では頂部は視認されないが、B案(高さ約200m)では頂部まで視認されると予測する。</p> <p>なお、参考として示す撮影範囲外※において、A案・B案ともに創成川通沿いの既存建築物及び北8西1第一種市街地再開発事業と一体となった新たな沿道景観が形成されると予測する。</p>

写真5.4.2-3(2) 地点3 北10条創成川通交差点(北九条小学校付近)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>	

写真5.4.2-4(1) 地点4 北5条東3丁目通交差点(中央中学校付近)からの景観の変化



<p>【A案】</p>	<p>【参考】人の視野角外を想定して再現した範囲</p>  <p>人の視野角を再現して撮影した範囲</p>
<p>【B案】</p>	<p>【参考】人の視野角外を想定して再現した範囲</p>  <p>人の視野角を再現して撮影した範囲</p>
<p>予測結果</p>	<p>北5条手稲通沿いの既存の高層マンションなどの先に西1街区、西2街区の計画建築物が新たに視認され、またJRタワーは計画建築物の影となり視認されなくなることにより、景観は変化するものと予測する。</p> <p>本視点場からの撮影範囲※において、A案・B案ともに西1街区の基壇部及び高層部が視認され、B案では西2街区の高層部も視認されると予測する。</p> <p>なお、参考として示す撮影範囲外※において、A案・B案ともに北5条手稲通沿いの既存建築物と連なった新たな沿道景観が形成されると予測する。</p>

写真5.4.2-4(2) 地点4 北5条東3丁目通交差点(中央中学校付近)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>ANAクラウンプラザ ホテル札幌</p> <p>ホテルモントレ エーデルホフ札幌</p> <p>札幌教会 入口</p> <p>創成川通</p>

写真5.4.2-5(1) 地点5 札幌教会からの景観の変化



<p>【A案】</p>	<p>【参考】人の視野角外を想定して再現した範囲</p>  <p>人の視野角を再現して撮影した範囲</p>
<p>【B案】</p>	<p>【参考】人の視野角外を想定して再現した範囲</p>  <p>人の視野角を再現して撮影した範囲</p>
<p>予測結果</p>	<p>創成川通沿いの既存中高層建築物(ホテルモントレエーデルホフ札幌、ANAクラウンプラザホテル札幌等)の先に、西1街区の計画建築物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>本視点場からの撮影範囲※において、A案・B案ともに西1街区の高層部が視認され、A案(高さ約255m)では頂部は視認されないが、B案(高さ約200m)では頂部まで視認されると予測する。</p> <p>なお、参考として示す撮影範囲外※において、A案・B案ともに創成川通沿いの既存中高層建築物と一体となった新たな沿道景観が形成されるとともに、道都札幌の玄関口にふさわしい新たなシンボルとなる景観が形成されると予測する。</p>

写真5.4.2-5(2) 地点5 札幌教会からの景観の変化

※：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。

5.4.4 評価

(1) 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5.4.4-1に示すとおりである。

表5.4.4-1 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	計画建築物A案	計画建築物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	・周辺既存建築物の高さ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地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	<ul style="list-style-type: none"> ・各視点場における景観は計画建築物により変化するが、計画建築物の見え方はA案・B案で西1街区及び西2街区の高層部高さが異なるほかは概ね同程度である。 ・計画建築物の高層部の見え方が異なる地点が存在するが、高層部の札幌駅南口駅前広場からのセットバックを極力確保して圧迫感の軽減を図ることや、基壇部の高さをそろえ隣り合う建築物等とのスカイラインの連続性等、札幌市景観計画に示す景観形成基準に従った配慮がなされている。 	

札幌市景観計画に示されるとおり、『札幌駅南口地区』における景観形成基準では、札幌駅前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案ともに北5条手稲通及び南口駅前広場からのセットバックを極力確保する計画であり、計画建築物高層部による北5条手稲通及び南口駅前広場への圧迫感の軽減や、基壇部の高さをそろえ隣り合う建築物等とのスカイラインの連続性にも配慮が図られていると評価する。

また、高層部は既存のJRタワーとともに道都札幌の玄関口のランドマークとなり、新たなシンボル空間の創出に寄与していると評価する。

この他、「5.4.3 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。

また、今後、景観重点区域『札幌駅南口地区』の景観形成基準の内容を踏まえて詳細の検討を行っていくとともに、景観法・景観条例に基づく手続きにおいて専門家のご意見も伺いながら検討を進める。