

第3章 事業用地の概況

第1節 事業用地の立地条件	3-1
1. 事業用地の概要	3-1
2. 事業用地及び周辺概況	3-1
第2節 施設整備に係る法規制	3-7
1. 主な法規制条件等	3-7
2. 都市計画制限等	3-10
第3節 事業用地周辺設備	3-12
1. 周辺設備整備の現況	3-12

第1節 事業用地の立地条件

1. 事業用地の概要

(1) 事業用地選定の経緯

駒岡清掃工場の更新場所は、他の2工場とバランスのとれた配置による効率的な収集体制維持や余熱インフラの活用のため、駒岡清掃工場周辺の用地を確保する方針とし、駒岡清掃工場の南側約8.4haの土地を事業用地として選定しました。

(2) 場所

札幌市南区真駒内129番地3他

(3) 事業用地面積

約8.4ha

2. 事業用地及び周辺概況

(1) 周辺概況

事業用地周辺概況図を図3-1に示します。

事業用地の北側には、駒岡資源選別センター、駒岡清掃工場、余熱供給先である保養センター駒岡が位置し、東側には精進川を挟んで札幌ガーデンヒルズしらかばゴルフコース、西側には駒岡真駒内線を挟んで丘陵地、市街化区域等が位置しています。また、事業用地の南側には、札幌市立駒岡小学校並びに駒岡団地の住宅街が位置しています。

(2) 河川

事業用地と周辺の河川を図3-1に示します。

事業用地の西側に真駒内川、東側に精進川がそれぞれ南から北に流れています。

精進川は事業用地の流域河川であり、植物が豊富なほか、小動物、鳥類、昆虫が生息しています。また、駒岡小学校前は親水護岸として整備されており、水遊び場となっています。

(3) 交通

事業用地周辺の交通状況を図3-1に示します。

真駒内滝野線、石山西岡線、駒岡真駒内線、駒岡清掃工場横線、石山西岡南線があります。駒岡清掃工場への搬入経路は、真駒内滝野線及び駒岡真駒内線から搬入しています。周辺の鉄道は、地下鉄南北線の真駒内駅が最寄りとなっており、事業用地より北方向約3km先に位置しています。

(4) 学校施設

事業用地周辺の学校施設を図3-1に示します。

事業用地に最も近いのは駒岡小学校であり、事業用地南側の敷地境界から約200mの距離にあります。その他には札幌養護学校もなみ学園分校や石川東小学校が事業用地東側約1kmに位置しています。

(5) 近隣町内会

近隣町内会を図3-1に示します。

事業用地の近隣には、真駒内駒岡町内会と駒岡団地町内会があります。これら2町内会は、芸術の森連合会(13町内会と1団体で構成)に属しています。

第3章 事業用地の概況

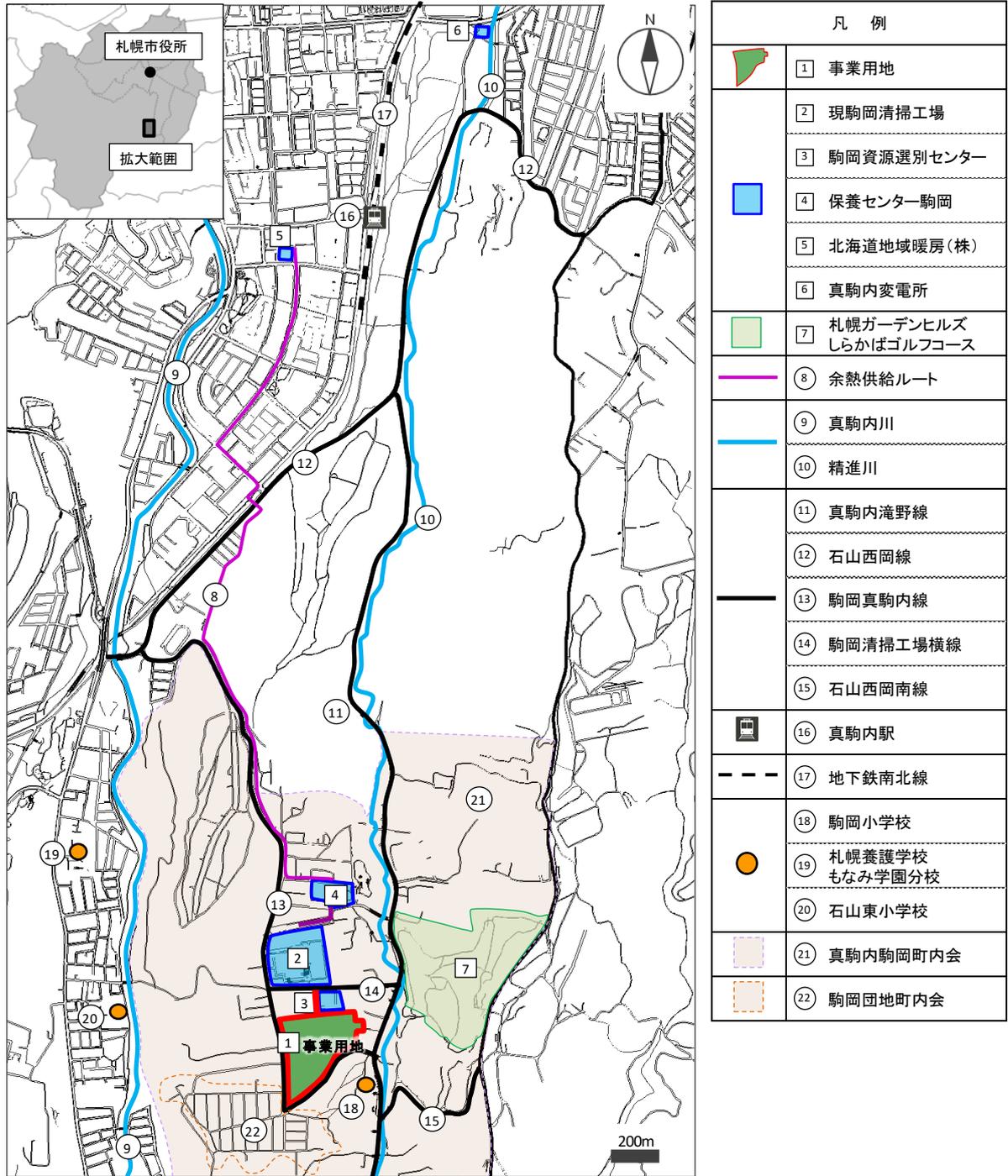


図3-1 事業用地周辺概況

(6) 地形

事業用地と周辺の地形を図3-2に示します。

事業用地は大起伏丘陵地である島松丘陵に位置し、事業用地内南側から北側にかけて緩やかな傾斜となり、南側の方が北側よりも標高が約15m程度高くなっています。また、事業用地とその東側を流れる精進川付近とでは、事業用地側が約10m程度高くなっています。西側には、事業用地よりも標高が高い丘陵地が存在し、その高低差は約30mとなっています。

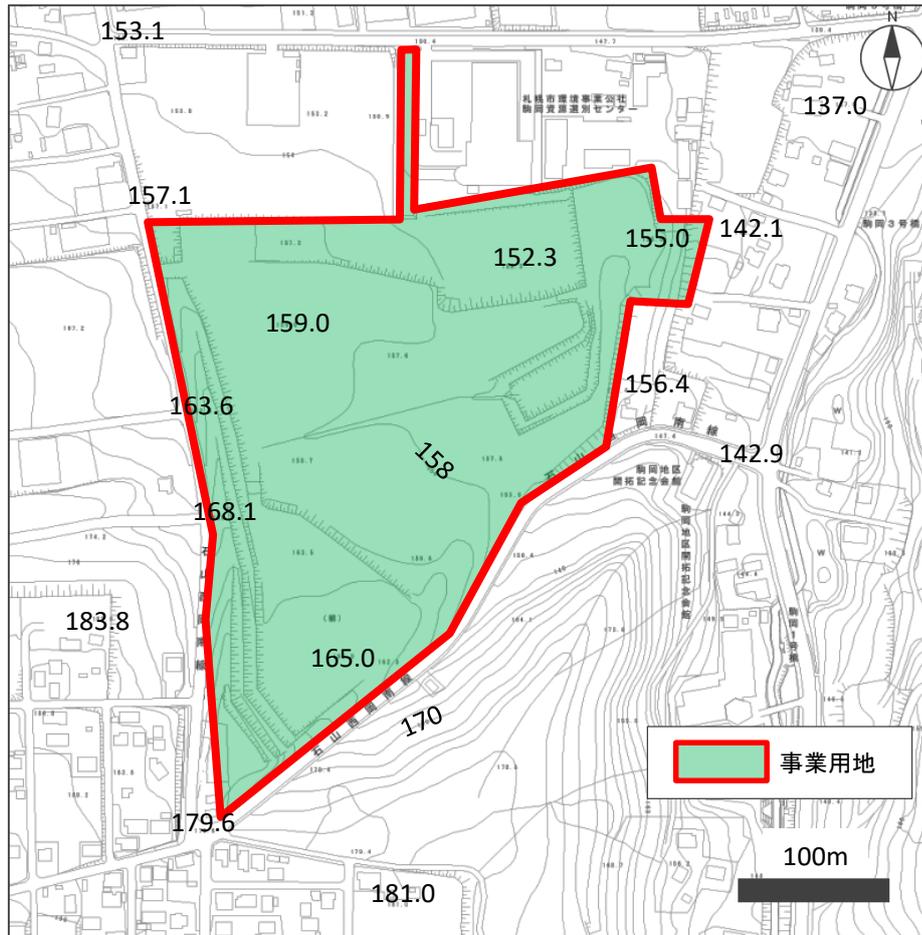


図3-2 事業用地周辺地形

(7) 地質

事業用地の地質推定断面図として地質調査結果を図3-3に、地質推定断面図において確認した土層構成とN値を表3-1に示します。最下位の地層は、Swt層（支笏火山噴出物：熔結凝灰岩）であり、N値が50以上の硬質な岩盤となっています。

活断層は、用地周辺には存在しません。一番近い活断層は約30km東に位置しており、これらの断層も小さな断層群であり、大きな断層は確認されていません。（出典：[新編]日本の活断層 分布図と資料 活断層研究会編）

表3-1 調査地の地盤構成

地層名（主な土質）	記号	層厚	N値	備考
埋土層 （粘性土）	Bs	0.80～ 3.80	4～7	<ul style="list-style-type: none"> ・人工的な埋土層 ・礫混じり火山灰質シルトを主体とするが、砂分優勢部もあり不均質 ・鉄くず、ビニール編、ガラス片等が点在 ・No.3地点では欠層
沖積火山灰層 （軽石混じり火山灰）	Av	1.00	10	<ul style="list-style-type: none"> ・火山灰（砂状）を主体とし、軽石を混入する ・黒色を帯び、埋木が確認されていることから旧表土と推定 ・No.1地点でのみ確認
沖積粘性土層 （礫混じり火山灰質シルト）	Ac	0.55	7 ^{注)}	<ul style="list-style-type: none"> ・火山灰質シルトを主体とするが、礫を混入し、やや不均質 ・二次堆積物（崖錘）の可能性あり ・No.1地点でのみ確認
支笏火山噴出物 火山灰層 （火山灰）	Sv	1.95～ 8.60	22～ 60以上	<ul style="list-style-type: none"> ・主体となる火山灰は、微細砂～細砂に相当する粒径 ・計2～60mmの白～灰色の軽石を多量混入 ・所々に黒色のスコリアや炭化物を点在 ・全地点で確認
支笏火山噴出物 熔結凝灰層 （熔結凝灰岩）	Swt	3.72～ 4.43以上	60以上	<ul style="list-style-type: none"> ・支笏火山噴出物の熔結凝灰岩からなる ・高温と自重のために軽石や火山灰が熔結したもの ・下位に従い非常に硬質 ・全地点で確認

注) Ac層のN値は、No.1地点GL-5.15～5.14m間の標準貫入試験における上部20cm間の打撃回数5に基づく換算N値である（5回/20cm×30cm=7.5≒7）

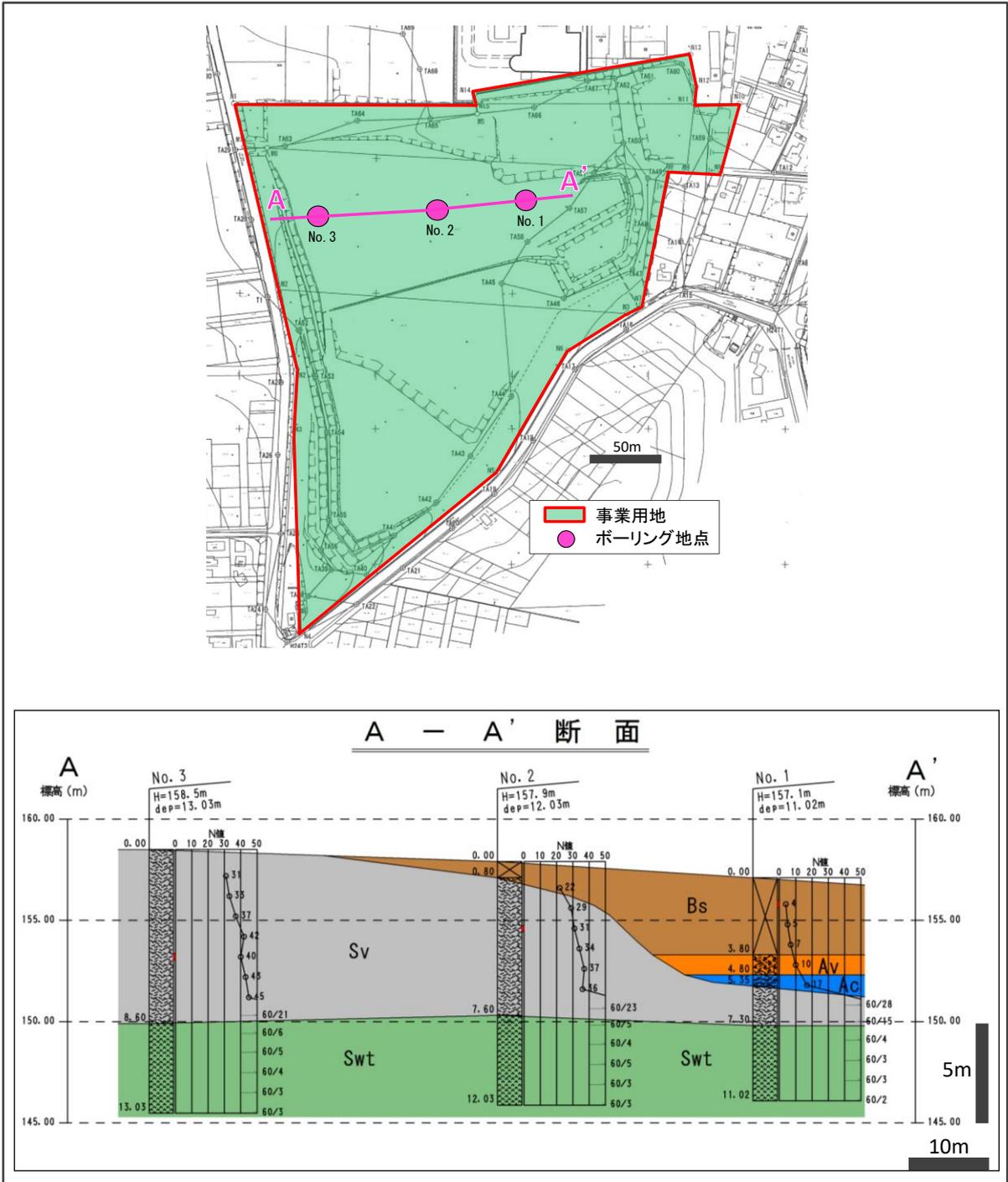


図3-3 事業用地周辺地質調査結果

第2節 施設整備に係る法規制

1. 主な法規制条件等

施設整備に係る主な法規制と適用の有無を表3-2～表3-4に示します。

表3-2 施設整備に係る主な法規制と適用の有無（環境保全関係）

法律名		適用範囲等	適用
環境 保 全 に 関 す る 法 律	廃棄物処理法	処理能力が1日5t以上のごみ処理施設(焼却施設においては、1時間当たり200kg以上又は火格子面積が2m ² 以上)は本法の対象となる。	○
	大気汚染防止法	火格子面積が2m ² 以上であるか、焼却能力が1時間当たり200kg以上である焼却炉は、本法のばいじん発生施設に該当する。	○
	水質汚濁防止法	ごみ焼却施設は、本法の特定施設に該当する。	○
	騒音規制法	空気圧縮及び送風機(原動機の定格能力が7.5kW以上のもの)が特定施設に該当し、知事(市長)が指定する地域では規制の対象となる。	○
	振動規制法	圧縮機(原動機の定格出力が7.5kW以上のもの)は、特定施設に該当し、知事が指定する地域では規制の対象となる。	○
	悪臭防止法	本法においては、特定施設制度をとっていないが、知事が指定する地域では規制を受ける。	○
	下水道法	ごみ焼却施設から公共下水道に排水する場合、特定施設に該当する。	○
	ダイオキシン類対策特別措置法	工場又は事業場に設置される廃棄物焼却炉その他施設で焼却能力が時間当たり50kg以上又は火格子面積が0.5m ² 以上の施設で、ダイオキシン類を発生し及び大気中に排出又はこれを含む汚水もしくは排水を排出する場合、特定施設に該当する。	○
	土壌汚染対策法	有害物質使用特定施設を廃止したとき、健康被害が生ずるおそれがあるときは本法の適用を受ける。	×
土地の掘削その他の土地の形質の変更であって、その対象となる土地の面積が3,000m ² 以上のものをしようとする者は、環境省令で定める事項を市長に届け出なければならない。			○

表3-3 施設整備に係る主な法規制と適用の有無（土地利用規制関係）

法律名		適用範囲等	適用
都市計画に関する法律	都市計画法	都市計画区域内に本法で定める処理施設を建設する場合、都市施設として都市計画決定が必要	○
	都市再開発法	市街地再開発事業の施行地区内において、建築物その他の工作物の新築、改造等を行う場合。	× 地区外
	土地区画整理法	土地区画整理業の施行地区内において、建築物その他の工作物の新築、改造等を行う場合。	× 地区外
	景観法	景観計画区域内において、建築物の建設等、工作物の建設等、開発行為その他の行為をする場合。工事着工30日前に通知が必要となる。	○
土地利用規制に関する法律	河川法	河川区域内及び河川保全区域内の土地において工作物を新築し、改築し、又は除去する場合は、河川管理者の許可が必要。	○
	急傾斜の崩壊による災害防止に関する法律	急傾斜地崩壊危険区域における、急傾斜地崩壊防止施設以外の施設又は工作物の設置・改造の制限。	× 区域外
	宅地造成等規制法	宅地造成工事規制区域内にごみ処理施設を建設する場合。	○
	海岸法	海岸保全区域において、海岸保全施設以外の施設又は工作物を設ける場合。	× 区域外
	道路法	電柱、電線、水管、ガス管等、継続して道路を使用する場合。	○
	農地法	工場を建設するために農地を転用する場合。	× 土地対象外
	港湾法	港湾区域又は港湾隣接地域内の指定地域において、指定重量を超える構築物の建設又は改造をする場合。臨港地区内にて、廃棄物処理施設の建設又は改良をする場合。	× 指定地域外
	文化財保護法	開発事業予定地が1haを超える場合。	○
自然環境に関する法律	都市緑地保全法	緑地保全地区内において、建築物その他の工作物の新築、改築又は増築をする場合。	× 地域外
	首都圏近郊緑地保全法	保全区域（緑地保全地区を除く）内において、建築物その他の工作物の新築、改築又は増築をする場合。	× 区域外
	自然公園法	国立公園又は国定公園の特別地域において工作物を新築し、改築し、又は増築する場合。国立公園又は国定公園の普通地域において、一定の基準を超える工作物を新築し、改築し、又は増築する場合。	× 地域外
	鳥獣保護法及び狩猟の適正化に関する法律	特別保護地区内において工作物を設置する場合。	× 地区外

第3章 事業用地の概況

表3-4 施設整備に係る主な法規制と適用の有無（施設の設置関係）

法律名		適用範囲等	適用
施設 の 設 置 に 関 す る 法 律	建築基準法	51条で都市計画決定がなければ建築できないとされている。ただし、その敷地の位置が都市計画上、支障無いと認めて許可した場合及び増築する場合はこの限りではない。建築物を建築しようとする場合、建築主事の確認が必要。なお、用途地域別の建築物の制限がある。	○
	消防法	建築主事は、建築物の防火に関して、消防長又は消防署長の同意を得なければ、建築確認等を行うことができない。	○
	航空法	進入表面、転移表面又は平表面の上に出る高さの建造物の設置に制限。地表又は水面から60m以上の高さの物件及び省令で定められた物件には、航空障害灯が必要。昼間において航空機から視認が困難であると認められる煙突、鉄塔等で地表又は水面から60m以上の高さのものには昼間障害標識が必要。	○
	電波法	伝搬障害防止区域内において、その最高部の地表からの高さが31mを超える建築物その他の工作物の新築、増築等の場合。	× 区域外
	有線電気通信法	有線電気通信設備を設置する場合。	× 非設置
	有線テレビジョン放送法	有線テレビジョン放送施設を設置し、当該施設により有線テレビジョン放送の業務を行う場合。	× 非設置
	高圧ガス保安法	高圧ガスの製造、貯蔵等を行う場合。	○
	電気事業法	特別高圧（7,000ボルト以上）で受電する場合、高圧受電で受電電力の容量が50kW以上の場合、自家用発電設備を設置する場合、非常用予備発電装置を設置する場合。	○
	労働安全衛生法	事業場の安全衛生管理体制、特定機械等に関する規制、酸素欠乏等労働者の危険又は健康障害を防止するための装置、その他関係規制、規格等。	○
	工業用水法	指定地域内の井戸（吐出口の断面積の合計が6cm ² を超えるもの）により地下水を採取してこれを工業の用に供する場合。	× 地域外
建築物用地下水の採取の規制に関する法律	指定地域内の揚水設備（吐出口の断面積の合計が6cm ² を超えるもの）により冷暖房設備、水洗便所、洗車設備の用に供する地下水を採取する場合。	× 地域外	

2. 都市計画制限等

事業用地周辺の都市計画図を図3-4に示します。

事業用地は市街化調整区域となっていますが、事業用地の南西側は地区計画区域に指定されており、駒岡団地の住宅街となっています。

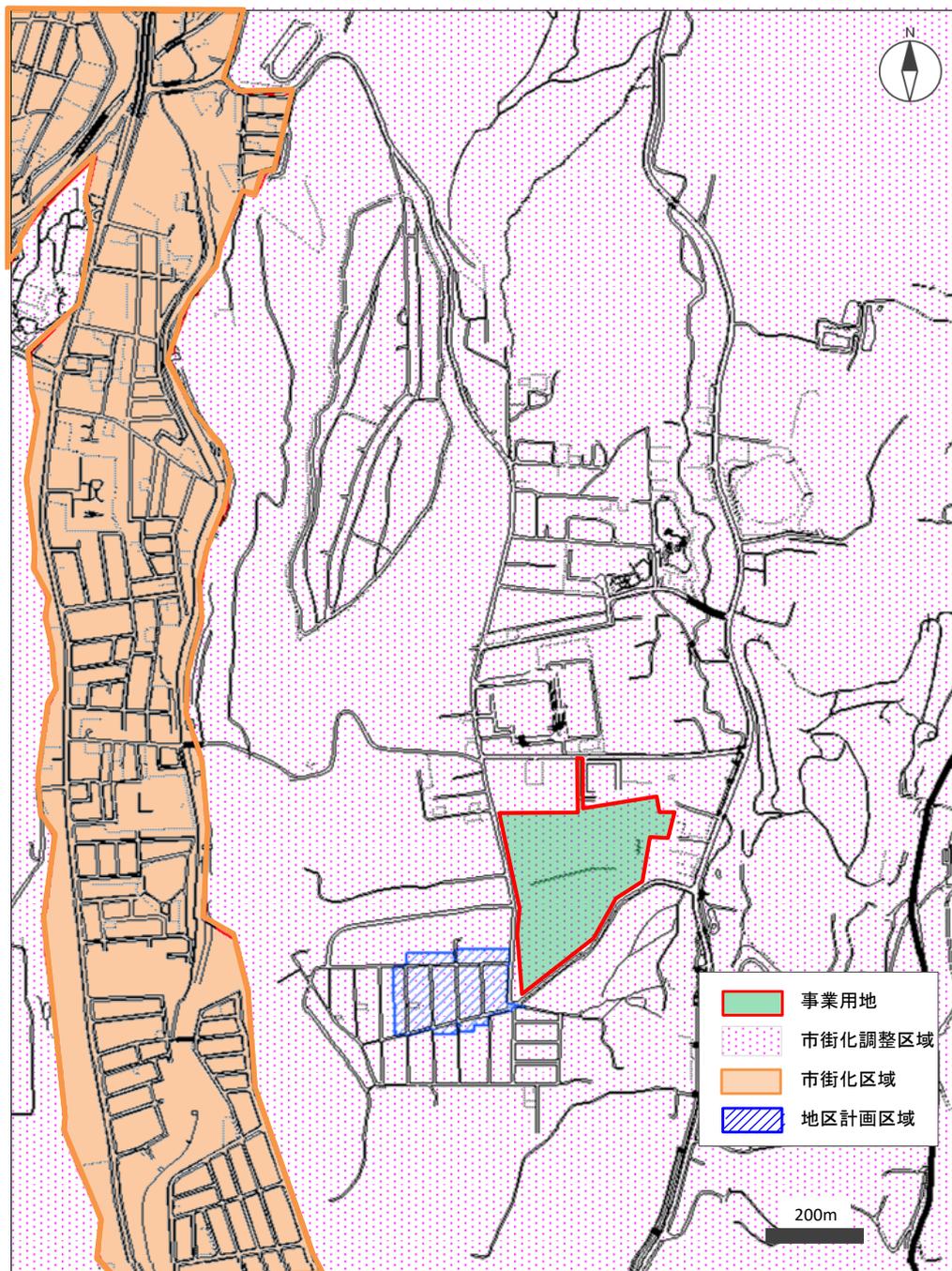


図3-4 事業用地周辺都市計画図

都市計画制限等は、以下のとおりです。

(1) 用途地域	市街化調整区域
(2) 容積率	200%
(3) 建ぺい率	60%
(4) 高度地域	指定なし
(5) 防火地域及び準防火地域	指定なし
(6) 日影規制	指定なし
(7) 緑化率	指定なし
(8) その他	宅地造成工事規制区域※1、景観計画区域※2

※1 宅地造成工事規制区域について

本市では、自然の状態で安定している地盤であっても、宅地造成が行われることによって災害が生じるおそれの大きい丘陵地帯を「宅地造成工事規制区域（以下「規制区域」という。）」として指定しています。

規制区域内において、宅地造成に関する工事を行う場合は、事前に許可を得る必要があります。具体的には、住宅、工場、倉庫、資材置場等の敷地造成や土取り工事、残土処理工事、擁壁設置工事等が該当します。

本事業では、同規制に基づき、関係部局との協議を行います。

※2 景観計画区域について

開発や建築行為は、自然環境や地形等を踏まえつつ、まちづくりと一体となって進める必要があることから、本市では、市全域を景観計画区域と定めています。

景観計画区域内の建築物および工作物については、法に基づく届出対象行為及び良好な景観形成のための行為の制限を定めています。

本事業では、同計画に基づき、関係部局との協議を行います。

第3節 事業用地周辺設備

1. 周辺設備整備の現況

新清掃工場の事業用地は、駒岡清掃工場の近接地であり新清掃工場でも利用する設備が一部整備されています。敷地周辺の各設備状況及び駒岡清掃工場での利用状況について整理します。

(1) 用水（上水道、地下水）

上水道については、駒岡清掃工場で供給を受けています。平成28年度の使用量は $80,774\text{m}^3$ となっています。また、駒岡清掃工場では、プラント水として地下水も使用しており、平成28年度の使用量は $17,864\text{m}^3$ となっています。上水道、地下水を合わせた用水は合計 $98,638\text{m}^3$ 使用しており、稼働日平均で約 288m^3 （342日/年）使用しています（出典：平成28年運転年報）。図3-5に上水道配置図を示します。

(2) 下水道

下水道については、駒岡清掃工場で接続しており、平成28年度の排水量はプラント排水 $16,990\text{m}^3$ 、生活排水 $28,905\text{m}^3$ となっています。また、駒岡清掃工場では、保養センター駒岡からの生活排水を受水して下水道へ排水しており、平成28年度を受水量は $16,423\text{m}^3$ となっています。このため、駒岡清掃工場では合計 $62,318\text{m}^3$ を排水しており、稼働日平均で約 182m^3 となっています（出典：平成28年運転年報）。図3-5に下水道配置図を示します。

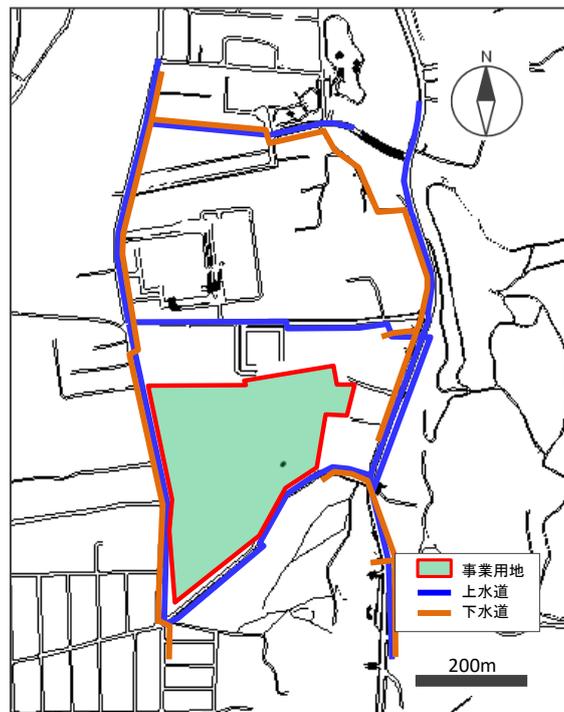


図3-5 上水道及び下水道配置図

(3) 電力

駒岡清掃工場は、図3-1に示した真駒内変電所から高圧で供給を受けています。

(4) ガス

駒岡清掃工場は、プロパンガスを使用しています。

(5) 通信

駒岡清掃工場は、電話、インターネットの通信設備を有しています。