

第2章 対象事業の目的及び内容

第1節 対象事業の目的

近年、札幌駅北口地区の整備が急速に進む中で、対象事業が実施されるべき区域（以下「事業区域」という）は木造老朽家屋や青空駐車場が多数存在し、防災上のリスクが高く、札幌駅北口にふさわしい土地利用がなされていない状況にあります。

本事業は、地域課題の解決及び地区に求められる機能・役割の実現に向けて、以下のまちづくりを推進し、災害にも強く、札幌駅北口地区にふさわしい市街地形成を行うことを目的として、都市再開発法に基づき、市街地再開発事業を実施します。

① 環境負荷の抑制と災害に強いまちづくり

「環境首都・札幌」の実現に向けて、先進的な省エネルギーシステムと札幌の地域特性を踏まえたエネルギーネットワークの構築による地球環境にやさしいまちづくり、地区の不燃化、耐震性能の高い建築物、防災備蓄倉庫の整備、一時避難スペースの確保など、地区の防災機能を高め、防災性にも優れたまちづくりを推進します。

② 周辺市街地の特性に応じた空間整備

事業区域は、札幌駅交流拠点と、都心まちづくりの重点地区である創成川以東地区をつなぐ位置にあります。

東西の連携軸となる北8条通は、快適な歩行者空間や屋内広場などを整備し、東西市街地をつなぐ交流や憩いの空間を創出します。

創成川通は、緑のコリドーとして位置づけられている創成川のみどりと調和した潤いや憩いのある空間を形成します。

西2丁目線、北9条線は、歩行者に配慮した安全な歩行空間を創出します。

また、敷地内貫通通路を整備し、天候によらず快適な利用が可能となる通り抜け通路を確保します。

③ 複合機能の導入と都市機能の更新

札幌駅に近接する地区のポテンシャルを生かし、高度利用により、複合的機能を有する地区へ更新します。

特に、今後高齢化が進むなかで社会に求められる医療・福祉機能をはじめとして、都心居住を実現する居住機能、これらを支える商業機能、街に魅力を創出する文化機能などの導入によって、土地の有効利用を図ります。

第2節 対象事業の内容

1 対象事業の種類

事業の名称：北8西1地区第一種市街地再開発事業

事業の種類：延床面積10万㎡以上かつ高さ100m以上の建築物の新築事業
(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 対象事業が実施されるべき区域の位置

事業区域の位置及び範囲は、札幌市北区北8条西1丁目を区画とする図2-2-1に示す範囲です。

事業区域の南側は北8条通、東側には国道5号(創成川通)にそれぞれ接し、西側には札幌第一合同庁舎、南西側にはJR札幌駅、北側には北九条小学校があります。

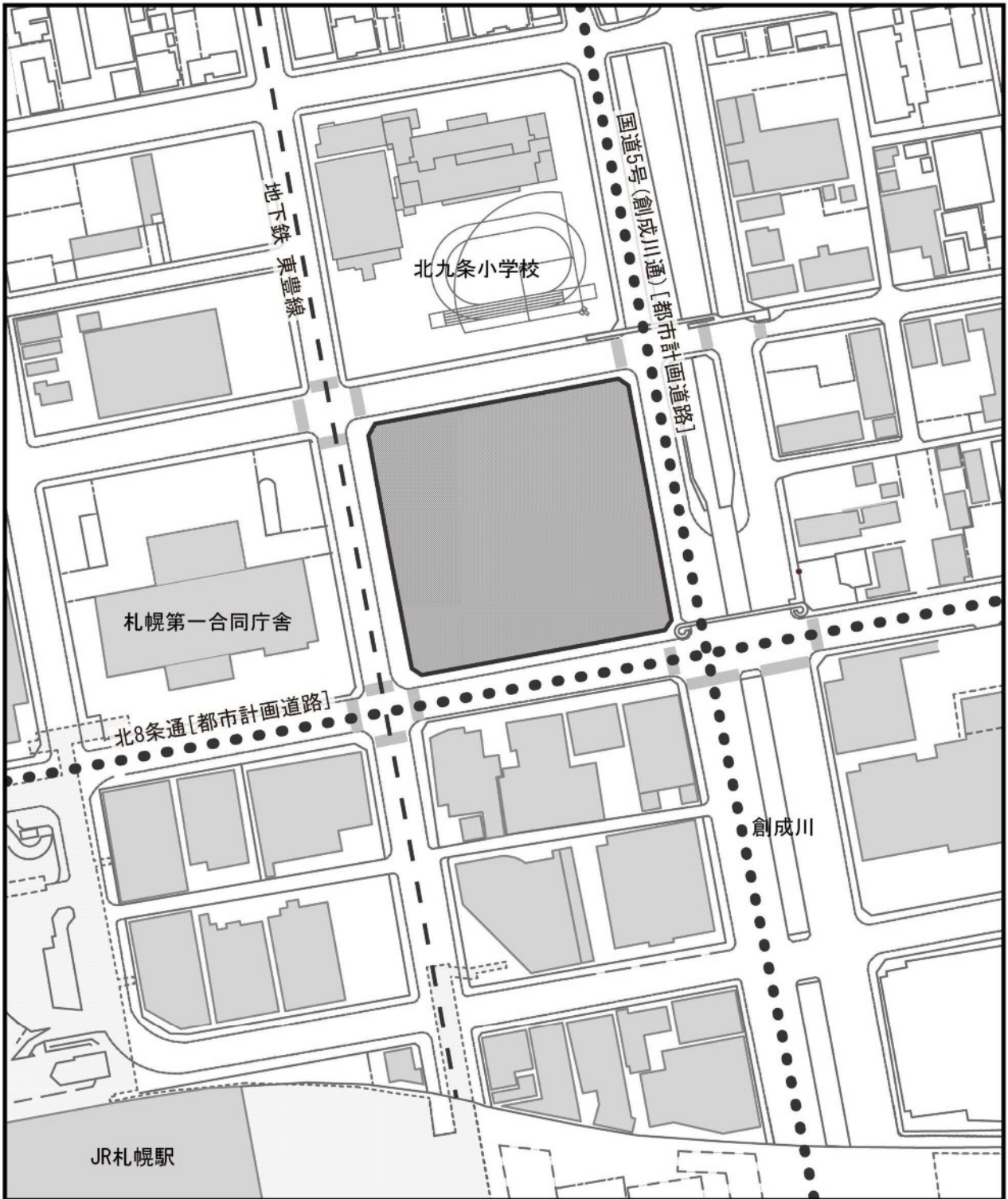
都市計画法に基づく地域地区としては、商業地域、防火地域、高度利用地区、駐車場整備地区、景観計画重点地区に指定されています。

3 対象事業の規模

事業規模は、準備書段階から表2-2-1に示すとおり変更しました。この変更に至った経緯や変更概要は、p2-2-24に示すとおりです。

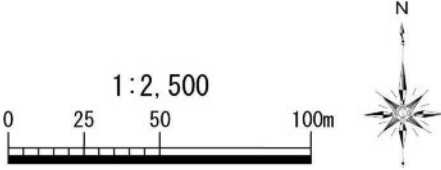
表 2-2-1 事業の規模

項目	本事業の規模
事業区域面積	約 11,700 ㎡
建築面積	約 9,600 ㎡
延床面積	約 122,000 ㎡
最高高さ	約 180m



凡 例	
■	事 業 区 域

図2-2-1 事業区域位置図

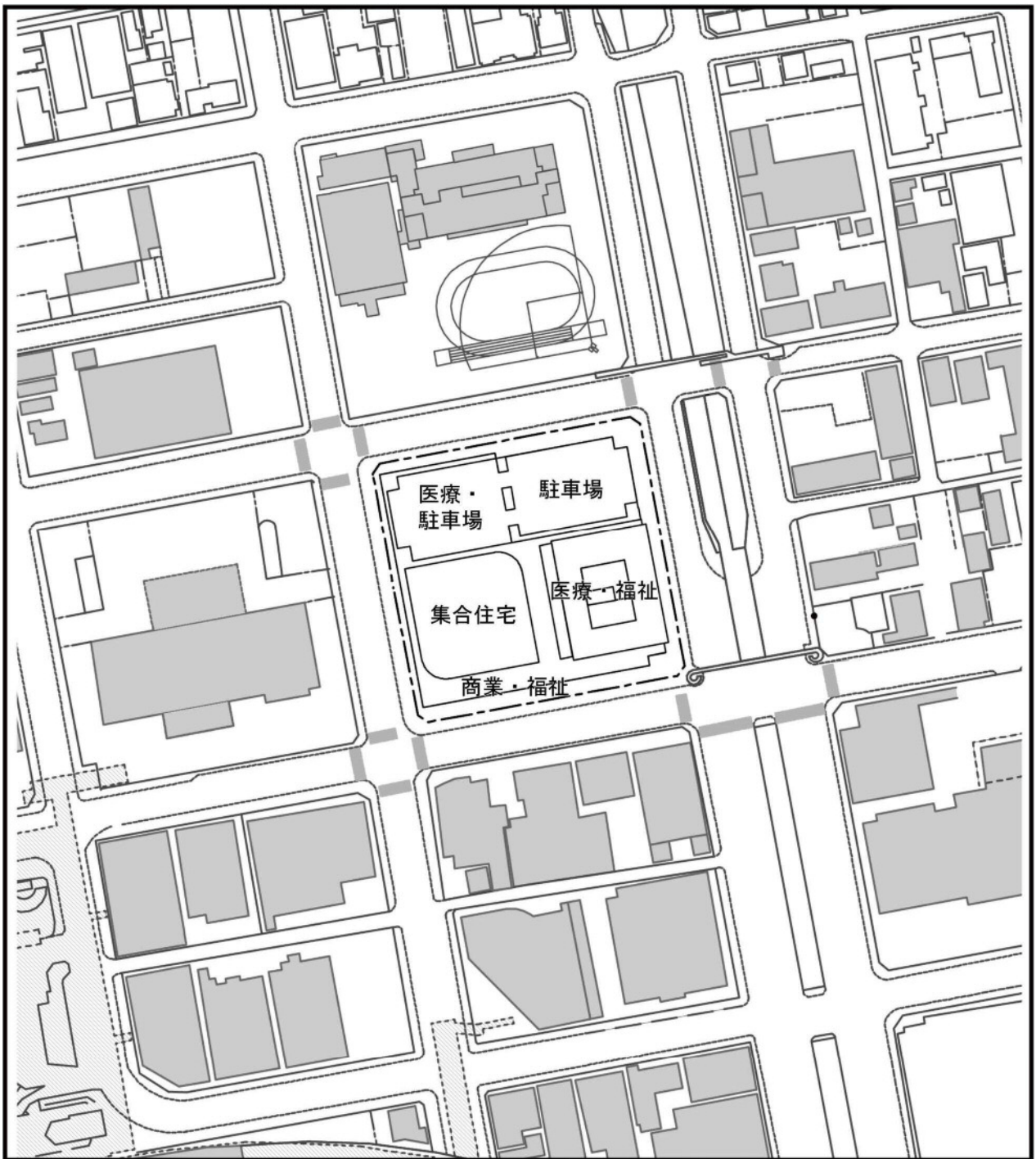


4 対象事業の基本計画

1) 施設配置計画

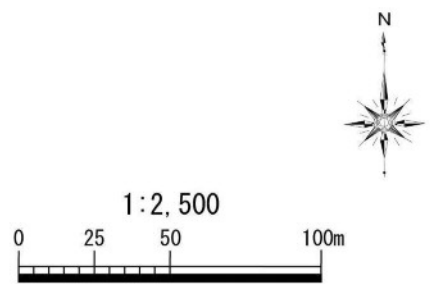
施設配置計画は、図2-2-2に示すとおりであり、計画建築物は事業実施区域の南西に集合住宅、南東に医療・福祉、北西に医療・駐車場、北東に駐車場、南側低層階に商業・福祉を配置する計画です。施設配置にあたっての考え方は、以下のとおりです。

- ・高層棟を事業区域内の南西側に配置することで、敷地北側・東側に位置する後背地の住宅中心の市街地や、また敷地北側に隣接する北九条小学校に対する圧迫感を軽減します。
- ・高層部分の配置にあたっては、隣接する札幌第1合同庁舎との調和に配慮し、北8条通りにおける札幌駅北口エリアから創成川までの景観の連続性の形成に寄与します。
- ・事業区域南側・東側においては、東西南北の主要な軸となる通りに面していることから、壁面後退にあたっては、歩道と一体となったゆとりとうるおいのある空間を創出します。その他、事業区域西側・北側においても、建物を一定程度の壁面後退を行い、安心・安全な歩行者環境の形成に貢献します。
- ・低層部を一体とすることで、連続的な空間形成を可能とするとともに、事業区域南西部の交差点周辺部にはゆとりある広場空間を設け、将来的な周辺街区との接続の際に地上・地下の歩行者ネットワークの縦動線の形成するための空間を確保します。
- ・駐車場は主に地上に配置し、コジェネレーションシステム（CGS）等の設備は地下に配置します。



凡 例	
	事 業 区 域

図2-2-2 施設配置計画図



2) 建築計画

建築計画の概要は表2-2-2に、計画建築物配置図は図2-2-3に、計画建築物断面図は図2-2-4に示すとおりです。

計画建築物の延床面積は約122,000㎡、最高高さは約180m、駐車台数は約700台の計画です。

表 2-2-2 建築計画の概要

項 目	内 容
敷 地 面 積	約 11,700 ㎡
建 築 面 積	約 9,600 ㎡
延 床 面 積	約 122,000 ㎡
最 高 高 さ	約 180m
主 要 な 用 途	共同住宅、商業、医療・福祉(サービス付高齢者向け住宅)、 その他(駐車場等)
階 数	地上 50 階、地下 1 階
構 造	鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄骨造
駐 車 場 面 積	約 30,000 ㎡ (※共用部を含む)
駐 車 場 台 数	約 700 台 (住宅用：約 500 台、医療・福祉、商業用：約 200 台)

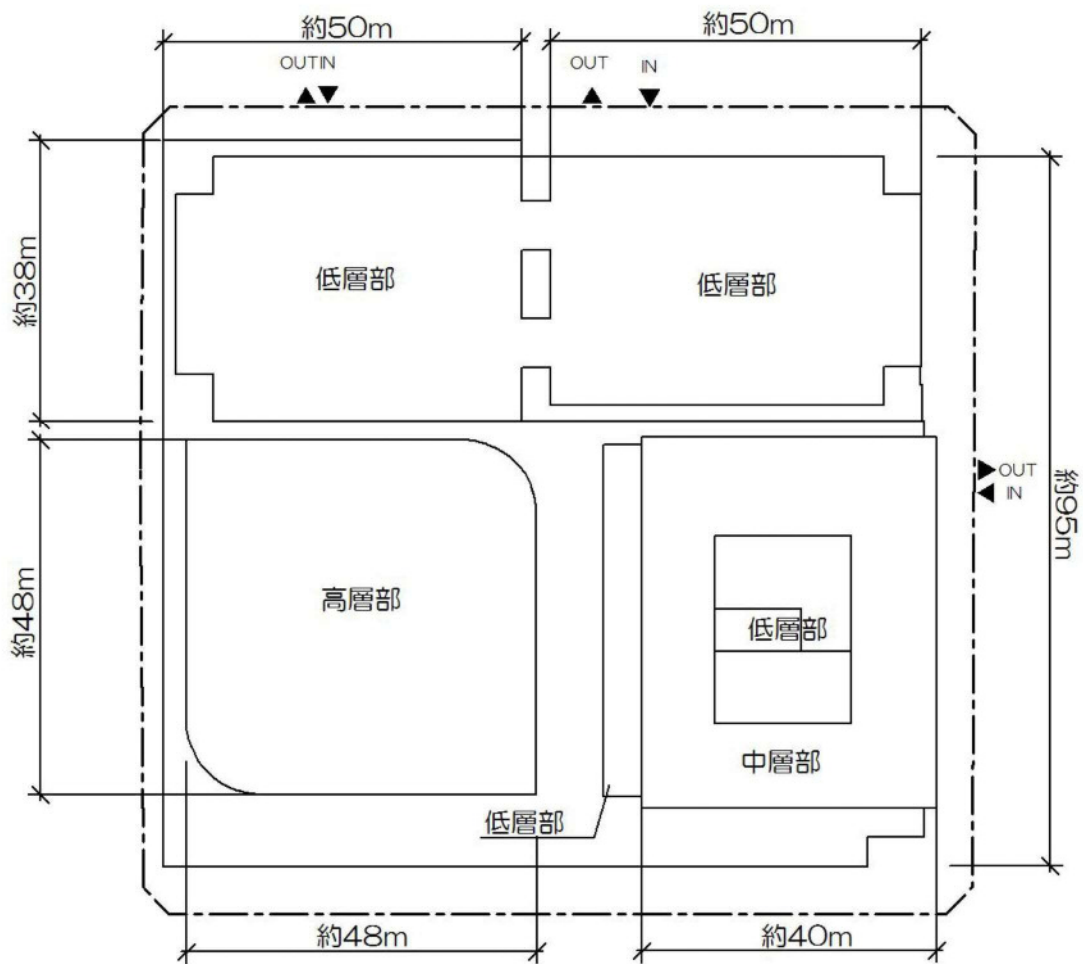
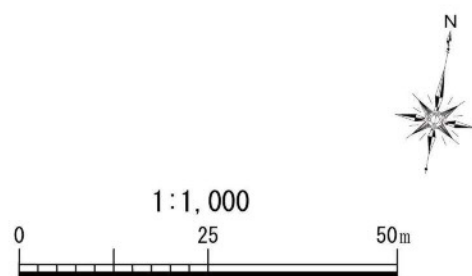


図2-2-3 計画建築物配置図



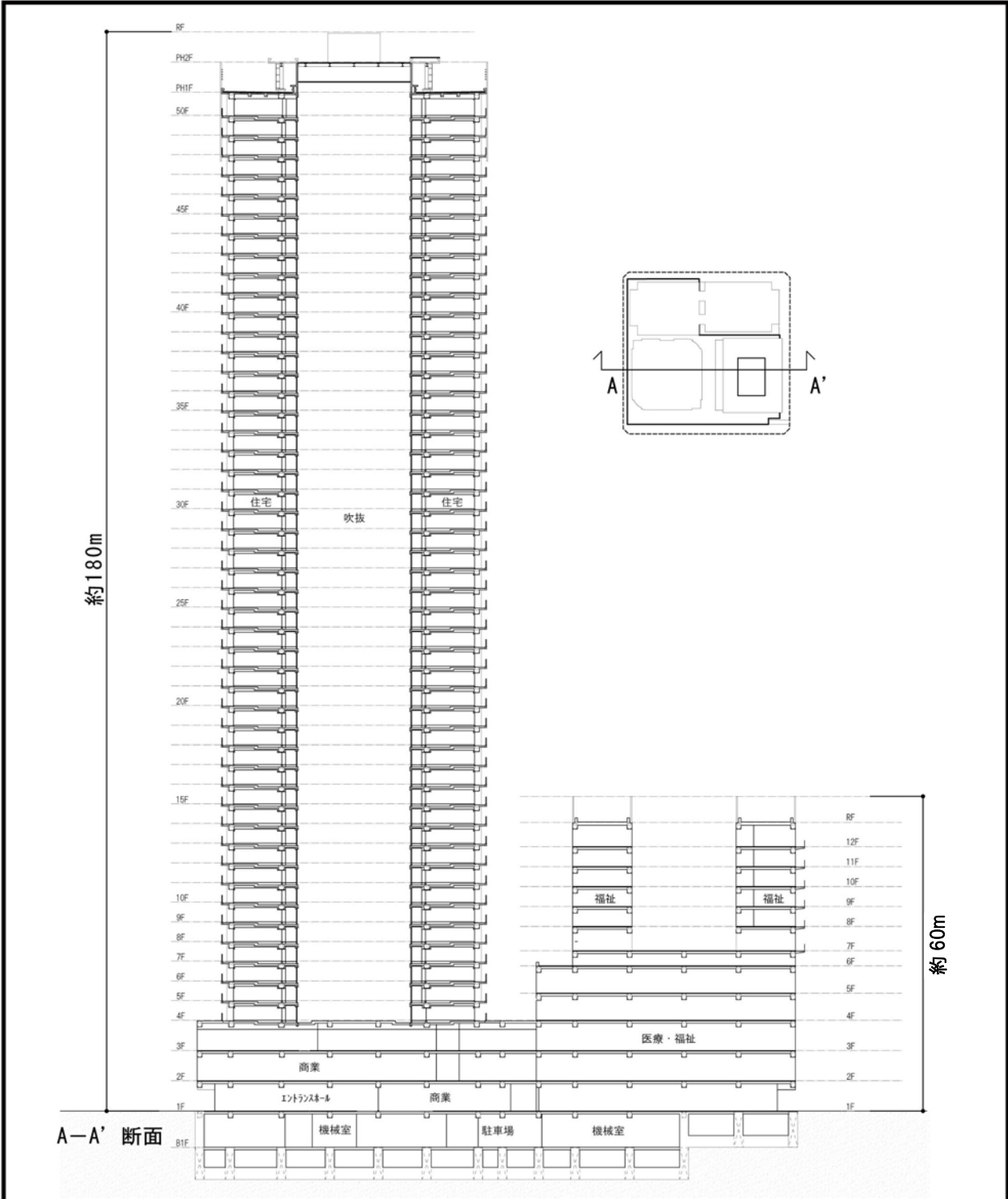
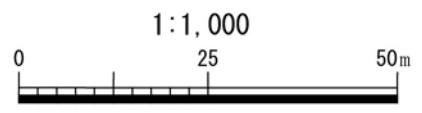


図2-2-4 計画建築物断面図



3) 自動車出入り計画

自動車の出入り口については、主要な幹線道路への交通負荷を可能な限り抑制するとともに、施設利用者からの視認性を高めるために、事業区域の北側に住宅用、東側に非住宅用の出入口を配置します。

自動車の出入りを表した自動車動線図は図 2-2-5 に示すとおりです。

4) 駐車場計画

駐車場は事業区域の北側に配置する計画とします。駐車台数は、札幌市駐車場条例に基づく附置義務台数を満たした台数として、住宅用を約 500 台、非住宅用を約 200 台確保します。

計画する駐車場は、自走式駐車場とすることで、周辺道路への負荷軽減とともに、場内の円滑な出入庫に配慮した計画とします。

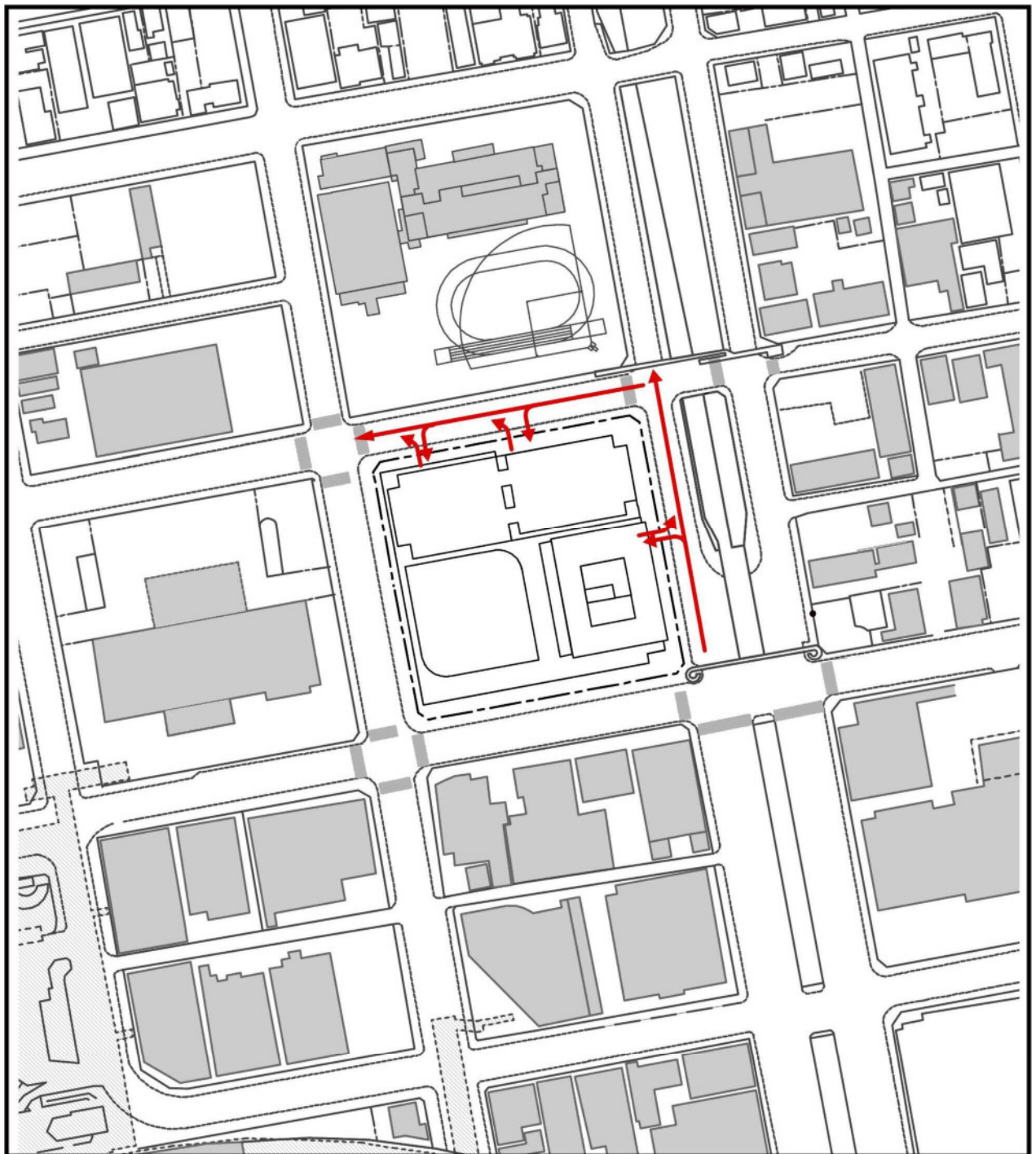
5) 歩行者動線計画

建物の出入口は 1 階とし、塔施設の主要なエントランスを事業区域南西部に配置します。施設内の重層的な歩行者ネットワークの形成のため、南北方向の回遊性の向上を促す動線や 2 階レベルの歩行者動線などを確保するとともに、周辺街区との歩行者ネットワークの連続性に配慮した計画とします。

特に、東西方向の主要な歩行者ネットワークの形成を図るため、北 8 条通に面してうるおいとゆとりある歩行者空間を確保します。

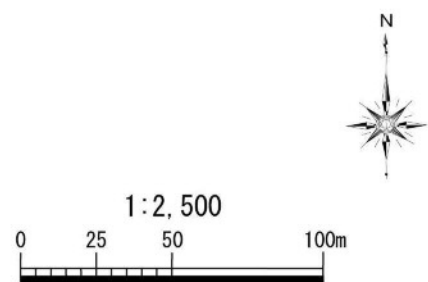
また、北九条小学校への通学環境に配慮し、通学路（西 2 丁目線）における歩道沿い空地の確保など、安心・安全な通学環境を確保します。

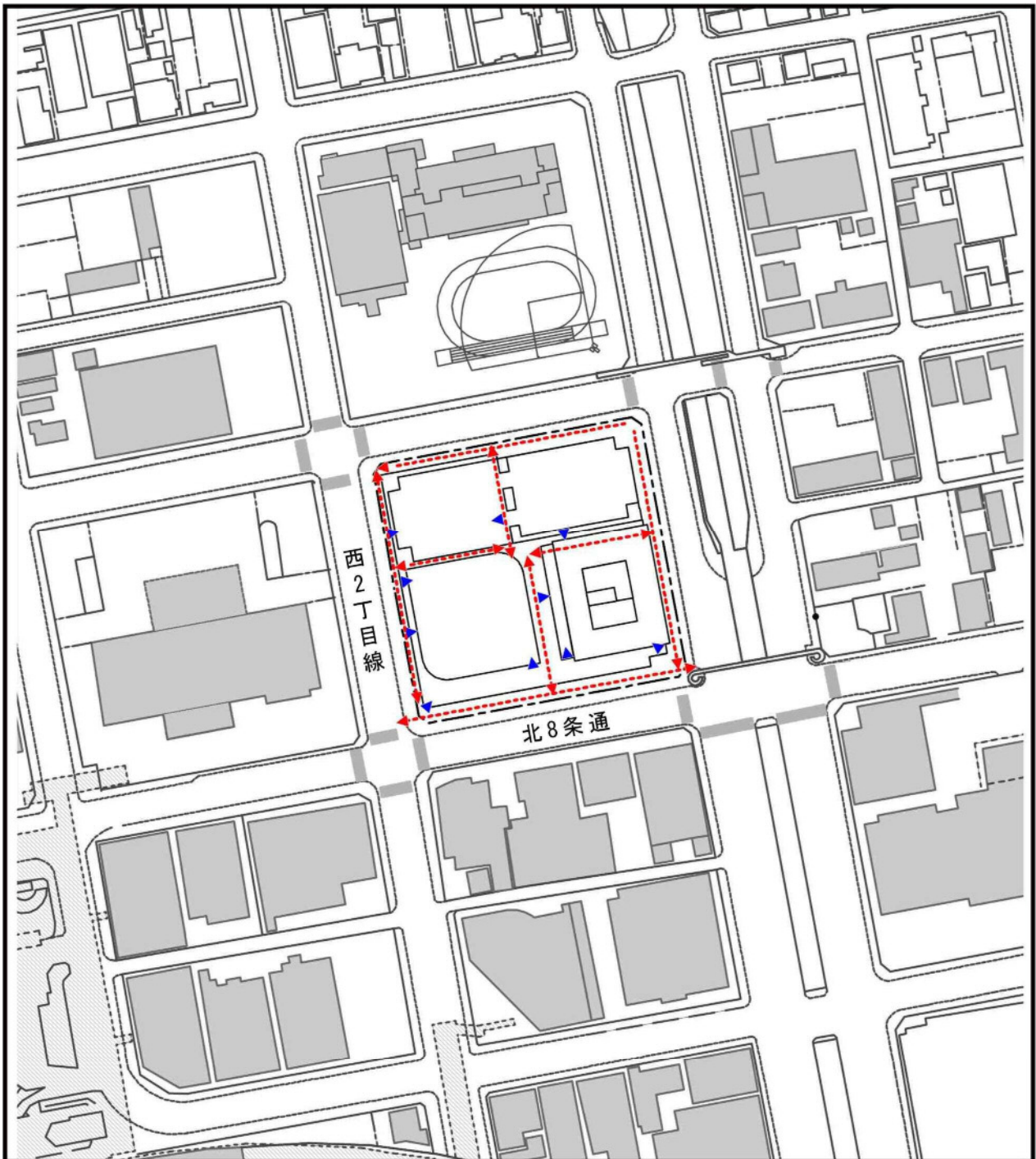
歩行者動線図は図 2-2-6 に示すとおりです。



凡 例	
→	自 動 車 動 線
□	事 業 区 域

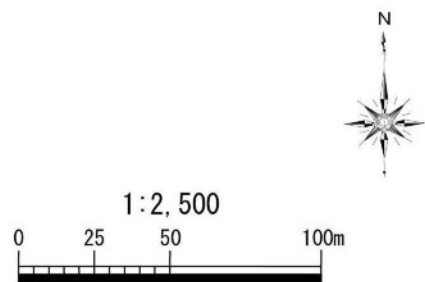
図2-2-5 自動車動線図





凡 例	
▶	歩行者出入口 (1F)
⬄	歩行者動線 (1F)
□	事業区域

図2-2-6 歩行者動線図



6) 熱源計画

計画建築物の熱源については、個別熱源方式及びコージェネレーションシステムの併用により供給する計画であり、一部用途によっては個別熱源方式、コージェネレーションシステム及び集中熱源方式も併用する計画です。熱源のエネルギーには電気またはガスを利用する計画です。なお、事業区域は株式会社札幌エネルギー供給公社による熱供給エリア内にあることから、地域熱供給を導入するために、導管へ接続します。また、施設内で消費しきれない未利用コージェネ排熱は、地域熱供給エリア内での相互融通を行います。空調・換気設備については、用途ごとに個別に設置する計画です。また、以下に記す自然エネルギーの利用や高効率システムの導入などにより、省エネルギーに努める計画です。

その他、省エネルギー対策に係る検討事項は以下に示すとおりで、自然エネルギーの利用や高効率システムの導入などにより、省エネルギーに努める計画で、環境負荷低減効果として、一次エネルギーベースで最大約14%の低減を見込んでいます。

区分	対策事例・事項	環境負荷低減効果
自然エネルギーの利用	<ul style="list-style-type: none"> ・自然通風の利用 ・太陽光発電設備の導入 ・太陽熱温水器の導入 	一次エネルギー使用量を最大約14%低減
高効率システムの導入	<ul style="list-style-type: none"> ・高効率給湯器等の採用 ・節水型衛生器具の採用 ・全熱交換型24時間換気システムの採用 ・色温度変化LED照明の採用 ・CO₂センサーや人感センサー等を利用した外気量制御可能な空調システムの導入 ・Low-Eガラスの採用 ・マイクロコージェネレーション設備の導入 	
その他の省エネルギー対策	<ul style="list-style-type: none"> ・ディスプレイの設置 ・敷地周辺緑化によるヒートアイランド対策 ・HEMS（家庭エネルギー管理システム）の採用 	

7) 給排水計画

上水道については、札幌市水道局より供給を受け入れるほか、敷地内に井戸を設置し、井水を雑用水として利用する計画です。地下水の汲み上げを行う場合には、周辺に影響が出ないことを確認のうえ、十分に配慮する予定です。

また、事業区域から発生する汚水・雨水は公共下水道に放流する予定です。

8) 廃棄物処理計画

工事中に発生する建設発生土及び建設廃棄物は、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」(昭和45年 法律第137号)、「資源の有効利用の促進に関する法律」(平成3年 法律第48号)、「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」(平成12年法律第104号)等に基づき、再生利用可能な掘削土砂及び廃棄物については積極的にリサイクルに努め、リサイクルが困難なものについては適切な処理を行うこととします。

供用後に発生する事業系一般廃棄物については、「札幌市廃棄物の減量及び処理に関する条例」(平成4年 条例第67号)を踏まえて、関係者への啓発活動によりその排出量の抑制に努めるとともに、分別回収を行い、資源の有効利用と廃棄物の減量化を図ることとします。

9) 緑化計画




緑化計画図は図2-2-7に示すとおりです。

本事業では、札幌駅北口エリアから創成川以東地区への主要な東西軸である北8条通に面して、みどり豊かな空間形成を図ります。

また「やすらぎの軸」として位置づけられている創成川通沿いについても、みどり豊かな空間を整備し、創成川のみどりとの調和に配慮した空間形成を図ります。

建物外周部の並木といったファサードを形成するみどりは、北海道大学や創成川沿いのみどりといった広域的なみどりのネットワークに鑑み、これと調和した景観づくりを行います。また、事業区域南側の交差点周辺には辻広場を設け、賑わいの場を創出します。

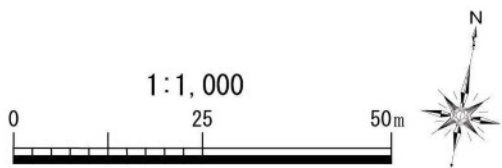
植栽にあたっては、寒冷地かつ人工地盤での生育環境などを十分考慮し、四季を通じて緑の魅力が楽しめる「憩い」と「やすらぎ」あふれる植物の選定を行います。また、積雪の問題を十分念頭に置き、メンテナンスに配慮した計画とするとともに、土壌の凍結を防ぐため、排水性には十分に留意します。

-  樹木 (2m~4m)
-  樹木 (4m~6m)
-  樹木 (6m~10m)



凡 例	
	事 業 区 域

図2-2-7 緑化計画図



10) 設備計画

主な設備機器の種類は表2-2-3に示すとおりです。騒音規制法の特定施設に該当する機器については、周辺への影響を低減するために可能な限り屋内あるいは建物屋上部に配置します。

表2-2-3 主な設備機器の種類

機器名称	台数	定格出力	設置場所	運転時間	騒音規制法の 特定施設 該当状況
B1F 駐車場給気ファン	4	30KW	屋内 B1F	8:00~24:00	該当
B1F 駐車場排気ファン	4	30KW	屋内 B1F	8:00~24:00	該当
店舗パッケージ屋外機	4	14KW	5F 屋上	8:00~18:00	該当
医療機関パッケージ屋外機	5	14KW	5F 屋上	8:00~18:00	該当
CGS 冷却塔	3	15KW	5F 屋上	24 時間	該当
CGS 本体	3	180KW	屋内 B1F	24 時間	該当

5 その他対象事業の内容に関する事項

1) 工事計画

本事業に係る全体工事期間は平成27年度～平成30年度にかけて解体工事と建築工事をあわせ、約3年間で予定しています。

(1) 工事工程

本工事に係る工事工程は、表2-2-4に示すとおりです。平成27年度着工を予定しており、工事期間は解体工事・新築工事を含めて37か月（平成27年10月～平成30年10月）を計画しています。工事の時間帯は、原則として8時から18時までとし、日曜日は原則として工事を行わない計画です。

また、周辺住民が日常生活において支障を感じないとされる程度の作業、コンクリート打設のように工事の性質上作業の中止が困難である場合、天候などにより作業内容が変更する場合等には、作業時間及び作業内容について、事前に周辺住民に周知を行い、周辺環境に配慮した上で作業を行うこととします。

表2-2-4 工事工程一覧

年経過 月	27年度			平成28年度												平成29年度												平成30年度												
	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			
工種	経過	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37		
準備工事																																								
解体工事																																								
山留工事																																								
土工事																																								
地下躯体工事																																								
地上躯体工事・高層																																								
地上躯体工事・低層																																								
設備工事・外装工事																																								
仕上げ工事・内装工事																																								
外構工事																																								
完成検査																																								

(2) 施工方法の概要

A 準備工事

計画地の外周に遮音壁を兼ねた高さ約3mの鋼製仮囲いを設け、作業エリアの区画を覆います。

B 地上解体工事

既存建物の解体において、油圧破碎機等を使用して解体を行います。建物外周に足場及び防音パネルを設置後、内装等撤去後、上部より下部へ躯体解体を行います。解体材は1階及び敷地内工事ヤードに集積し、分別後搬出を行います。

木造建築物において、建物外周部に飛散防止処置を施し、重機にて解体を行い、解体材は敷地内工事ヤードに集積し、分別後搬出を行います。

C 山留工事

地下掘削部分の周囲に山留壁を設置します。山留壁は、剛性が高く遮水性の高いソイルセメント柱列壁(SMW)工法を採用し、難透水層を貫通し礫質土層(約G. L-33m)に根入れを行います。SMWを構築するためのプラントにて硬化剤を調合し圧送します。地下面積が広く、掘削深さが深いため、敷地内に鋼製の作業構台を設置し、土工事、地下躯体工事の施工に使用します。なお、山留工事における重機は、低騒音、低振動型を極力採用し、敷地外周部での作業においては周辺への汚水等の飛散がないよう、シート等で飛散防止対策を行います。また、周辺地盤状況を十分に確認しながら施工します。

D 土工事(掘削作業)

山留壁の内側において、バックホウによる直接掘りで3m程度の一次根切りを行い、構台床設置後、バックホウ及びクラムシエル等を用いて、二次掘削を行います。掘削深度は約6～11m、掘削範囲の面積は約9,400㎡、搬出する残土量は約9万㎡程度と想定されます。搬出土は、関係機関との協議により、適切な処分場へと搬出する予定です。

掘削工事においては、「C 山留工事」に示すとおり、地盤沈下防止も考慮し、遮水性が高く、市街地において一般的に採用される工法であるSMW工法による山留壁を遮水性の高い粘性土層を貫通し根入れして山留壁内外の遮水性を確保し、掘削工事による地下水質への影響を生じさせないよう十分配慮した計画とします。遮水された掘削範囲の滞留水はディープウェルにより揚水します。また、掘削工事による排水(ディープウェルによる揚水、釜場排水、雨水等)は、計画地内に設置する仮沈砂槽等の処理施設で排水を基準値以下に処理した後、創成川に放流する計画です。

E 地下躯体工事

地下躯体工事は、掘削工事完了後、仮設鋼製構台よりクローラクレーン等を用いて鉄骨工事、鉄筋工事の部材等を投入し施工します。コンクリート工事は、仮設鋼製構台にコンクリートポンプ車を配置し、コンクート打設を行います。

F 地上躯体工事

地上躯体の構築は、下層部より順次上層へタワークレーン、クローラクレーン、ラフタークレーン等により鉄骨建方及び建設資材の楊重を行い、外部から搬入した生コンクリートをコンクリートポンプ車により打設します。

G 設備工事、仕上げ工事

躯体工事施工に引き続き、給排水工事、空調工事、電気工事等の設備工事、内装・外装等の仕上げ工事を行います。外部から搬入する資材の楊重は、タワークレーン、ラフタークレーン並びに工事用人荷エレベーター等により行います。

H 外構工事

建物等周辺、屋上等の植栽、舗装等の外構工事は、バックホウ等を用いて実施します。

(3) 建設機械及び資材運搬等の計画

A 建設機械

工事で使用予定の主な建設機械は表2-2-5に示すとおりです。建設機械の稼働台数が最大となるのは、工事開始9ヶ月目であり、1日あたり約28台が稼働する予定です。

なお、使用する建設機械は低騒音型、排出ガス対策型等の低公害型のものを極力採用し、良質な燃料を使用すると共に、効率的な施工計画により作業中の待機を軽減し、不要なアイドリングの防止に努めます。

表2-2-5 工事で使用を予定している主な建設機械

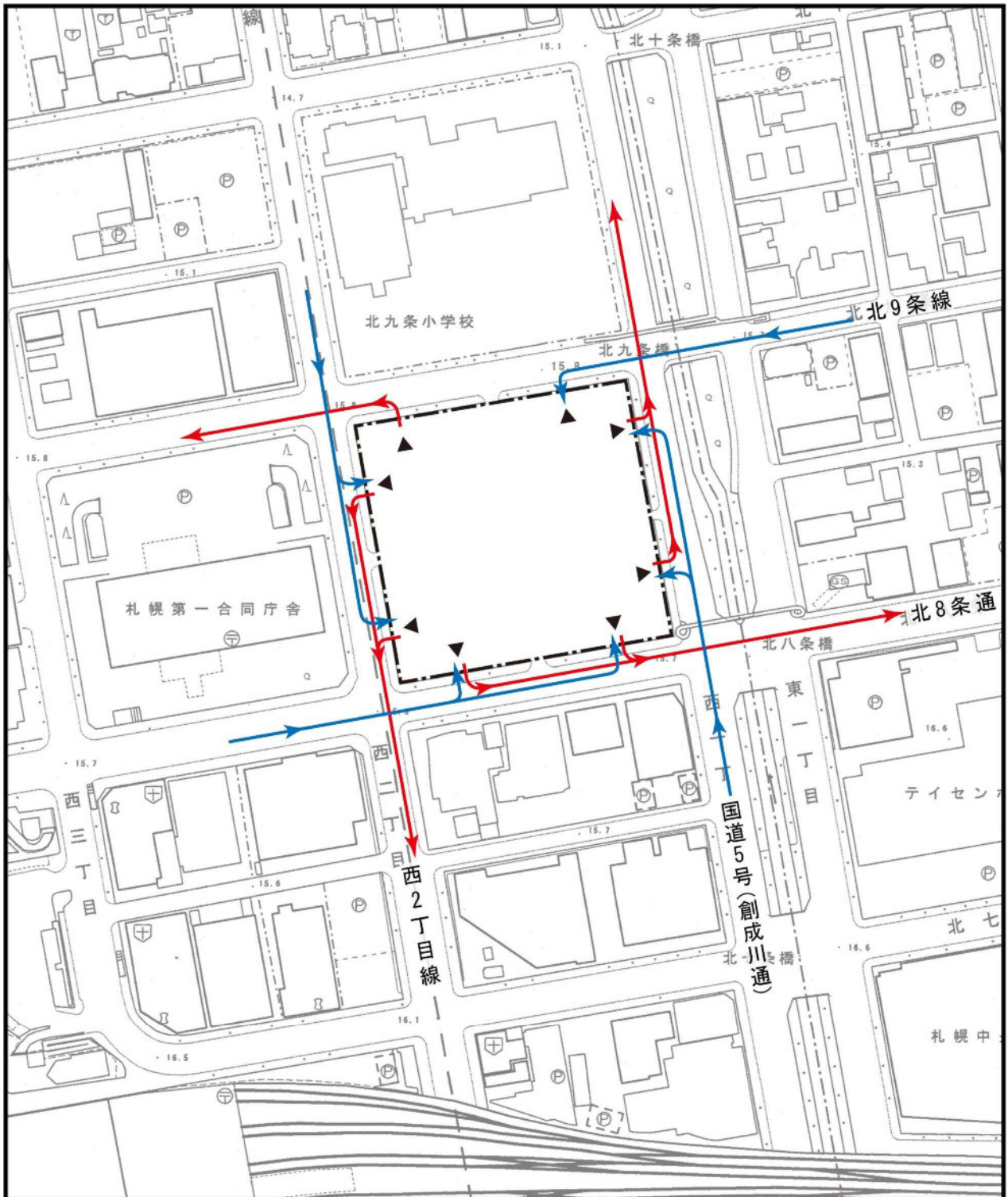
工事内容	主な建設機械
準備工事	バックホウ、ラフタークレーン
土工事	山留杭打機、クローラクレーン、バックホウ、クラムシェル
躯体工事	タワークレーン、クローラクレーン、ラフタークレーン、コンクリートポンプ車
設備工事・仕上げ工事	タワークレーン、クローラクレーン、工事用人荷エレベーター、コンクリートポンプ車
外構工事	バックホウ、ラフタークレーン、アスファルトフィニッシャー

B 資材運搬等の車両

資材運搬等の車両の主な走行経路は、計画地周辺の道路網を踏まえ、図2-2-8に示す経路を想定しています。工事用車両の出入り口は敷地4面に分散して設け、幹線道路より直接出入する計画です。工事用車両の走行経路は、往路は国道5号(創成川通)、北8条通及び西2丁目線、復路は国道5号(創成川通)及び北8条通を主な経路として想定し、敷地の出入りには市道の北9条線も利用する経路を想定しています。

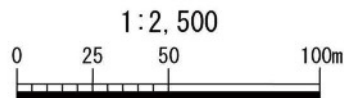
資材運搬等の車両の走行台数が最大となる時期は、工事期間10ヶ月目(掘削工事、地下躯体工事)であり、ピーク日において1日あたり大型車423台、小中型車108台、計531台を想定しています。

資材運搬等の車両の走行にあたっては、適正な運行計画による管理を行い、歩行者等の安全を確保するため、出入口付近には交通誘導員を適切に配置します。また、近隣の居住者やオフィス勤務、北九条小学校の通学児童等の通行者に配慮し、搬出入計画を検討します。なお、資材運搬等の車両に付着した土砂については、洗浄を行い、場外搬出の際には必要に応じて、荷台のシートカバーを装着する等、土砂・粉じん飛散防止に努めると共に、低公害型の資材運搬等の車両を極力採用し、不要なアイドリングの防止に努めます。



凡 例	
	工事用の主要走行ルート(往路)
	工事用の主要走行ルート(復路)
	工事用車両の出入り口(8ヶ所)
	事 業 区 域

図2-2-8 資材運搬等の車両の主な走行経路



この地図は「1 : 2,500 札幌市現況図(札幌市)」を使用した。

(4) 排水処理計画

掘削工事等における排水は、計画地内に設置する仮沈砂槽等の処理施設で、河川の水質基準値(「環境基本法」に基づく生活環境の保全に関する環境基準(河川)「におけるB類型((創成川)の基準値。水素イオン濃度:pH6.5~8.5、浮遊物質(SS):25mg/L以下等)以下に処理した後、創成川に放流する計画です。

(5) 建設廃棄物等処理計画

建設工事に伴って発生する建設廃棄物等は、土工事等では残土、汚泥等、躯体工事ではコンクリート塊、鉄筋、木材等、仕上げ工事では梱包材、金属類、石膏ボード、木材等が考えられます。これらの建設廃棄物については、「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」(平成12年、法律第104号)、「北海道地方 建設リサイクル推進計画2008」(平成21年3月、北海道地方建設副産物対策連絡協議会)等に準拠し、不要材の減量及び再資源化の促進に努めると共に、関係法令に係る許可を受けた処分地に運搬して、適正な処理・処分を行います。

また、部材のプレハブ化やユニット化、工場加工(プレカット)、梱包の簡素化等建設廃棄物の発生量抑制に努めます。

2) バードストライク対策

本事業では最高高さ約180mの高層建築物を建設することから、鳥類の衝突事故が懸念されます。このため、適切な箇所に対しては、バックパネルを有色にすることや、窓ガラスにドット模様のフィルムを貼る等の対応を行い、可能な限りバードストライクの低減に努めます。

なお、鳥の死骸等を確認した場合には、ビル管理の一環として、記録を残す等の対応を行います。

6 環境保全に対する基本的な考え方

札幌市環境影響評価条例においては、札幌市が環境配慮指針を策定し、当該条例による環境影響評価実施等にあたり適正な環境の保全への配慮がされるよう求めています。

環境配慮指針の視点から、事業における環境の保全の配慮について、現段階の配慮事項は以下のとおりです。

1) 立地

環境要素		配慮方針
生活環境	大気質	地下鉄等の公共交通機関利用により、自動車利用による大気汚染物質の負荷低減に配慮する。
	騒音・振動	地下鉄等の公共交通機関利用により、自動車利用による騒音・振動の負荷低減に配慮する。
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配慮する。

2) 事業内容

環境要素		配慮方針
生活環境	大気質	極力低負荷の熱源導入に努める。
		駐車場内及び車寄せにおけるアイドリングストップを促す看板の設置等を検討。
	騒音・振動、低周波空気振動	低騒音型の設備機器の導入、十分な防音防振対策等に努める。
自然環境	日照阻害・電波・風害	建物の形状の工夫等を検討する。また、風害については風洞実験の結果より植栽等の防風対策を講じる。
	市街地の小緑地	植栽には、在来種を含む複数の種の導入を検討する。
人と自然との触れ合い環境	景観	建物の形状、色彩等が周辺の街並みと調和するよう努める。
		敷地南側及び東側に広場空間を設け、その他の外周部には植栽地を設けるなど、ゆとりとうるおいのある歩行者空間を形成する。
地球環境	温室効果ガス	エネルギー効率の高い設備の導入、太陽光発電などの自然エネルギーの導入等に努める。
		建物の長寿命化、建設コストの削減、各種環境負荷低減策の採用による光熱費の削減及び維持管理の省力、効率化を図ることで、ライフサイクルCO ₂ の低減に努める。
	廃棄物	廃棄物の排出の少ない設備の導入等を検討する。 廃棄物の分別を徹底することにより、廃棄物の減量化やリサイクルの推進を図る。

3) 工法・工期

環境要素		配慮方針
生活環境	大気質	排ガス対策型の建設機械を積極的に利用する。
		仮囲いを設置するとともに、必要に応じ、散水等を行う。
		一時期に工事用車両が集中しないよう、また、特定のルートに集中しないよう、適切な運行計画を行う。
	騒音・振動、低周波空気振動	低騒音型の建設機械を積極的に利用するとともに、低騒音・低振動の工法を採用する。
		仮囲いを設置するとともに、必要に応じ、防音パネル等の設置を行う。
		一時期に工事用車両が集中しないよう、また、特定のルートに集中しないよう、適切な運行計画を行う。
水質	適切な水質管理の実施により、工事による水質の負荷を低減する。	
地盤沈下	地下工事においては、掘削部分の地盤が崩壊しないよう、掘削部分の周囲に堅固な山留壁を構築する。山留壁は、透水性の低い難透水層まで構築する。	
土壌	適切な施工管理の実施により、土壌の飛散防止等の対策を実施する。	
人と自然との触れ合い環境	景観	仮囲い等の工作物については、形状、色彩等に配慮する。
地球環境	温室効果ガス	製造過程におけるCO ₂ 発生量の少ない建材の使用、型枠木材の使用削減等に努める。
	廃棄物	建設廃棄物の発生量の少ない工法の採用、発生する廃棄物及び残土の適正処理、再利用可能な建設副産物の有効利用、再生資材の積極利用等に努める。

7 準備書段階からの事業計画の変更に至った経緯と変更概要

本事業では、表 2-2-6、7 に示すとおり、事業化に向けて、環境影響評価手続きや本事業へのご理解をいただくための地域説明会等を実施してきたところです。この際寄せられた意見や環境影響評価準備書に係る市長意見を踏まえるとともに、社会的な情勢の変化を考慮して事業計画を変更しました。

この変更の概要は、図 2-2-9 に示すとおりで、準備書では事業区域の北東と南西に 2 棟の高層棟を配置した計画（以下「準備書案」という）としていましたが、南西に集約し 1 棟の高層棟とする計画（以下「変更案」という）にすることで、当地区の北側に隣接する北九条小学校への日影の影響に配慮しました。これにより、事業区域・面積は変わりませんが、事業規模が縮小し、建築面積などが表 2-2-8 のとおり変更になりました。

この事業計画の変更により、日照阻害などの環境影響評価の項目について予測結果に変更が生じるため、表 2-2-9 に示すとおり、変更案により再予測を実施し、本評価書に反映することとしました。



図 2-2-9 事業計画の変更（パース図）

表 2-2-6 環境影響評価準備書以降の手続き

準備書	受理	平成 25 年 9 月 27 日
	公告	平成 25 年 10 月 7 日
	縦覧期間	平成 25 年 10 月 7 日～11 月 15 日
	説明会の開催	平成 25 年 10 月 28 日
	意見書	7 件（第 6 章（p6-1～4 参照））
	見解書縦覧期間	平成25年12月9日～平成25年12月28日
	公聴会	平成26年1月18日
	審議会	平成25年10月23～平成26年3月19日
	市長意見送付	平成 26 年 4 月 1 日

表 2-2-7 環境影響評価準備書公告以降の地域説明会の開催

地域説明会	平成25年10月8日* 平成25年11月24日** 平成26年3月16日** 平成26年4月27日** 平成26年6月25日*
-------	---

注) *説明対象は北九条小学校保護者、鉄西地区・鉄東地区にお住まいの方。
**説明対象は北九条小学校保護者の方。

表 2-2-8 建築計画の概要

項 目	事業計画内容	
	準備書案 (2 棟案)	変更案 (1 棟案)
敷 地 面 積	約 11,700 m ²	約 11,700 m ²
建 築 面 積	約 9,700 m ²	約 9,600 m ²
延 床 面 積	約 158,000 m ²	約 122,000 m ²
最 高 高 さ	約 180m	約 180m
階 数	地上 50 階、地下 1 階	地上 50 階、地下 1 階
駐 車 場 面 積	約 31,000 m ² (※共用部を含む)	約 30,000 m ² (※共用部を含む)
駐 車 場 台 数	約 800 台	約 700 台

注) 表中の青字箇所は、準備書案からの変更箇所を示す。

表 2-2-9 事業計画の変更に伴う準備書からの変更一覧

影響要因の区分 環境要素の区分			工事の実施			土地又は工作物の存在及び供用		
			建設機械の稼動	運資材及び機械の運搬に用いる車両の行	並切土工及び盛土工等による造成工事並びに工作物の設置等	地形改変後の土地及び工作物の存在	事業活動	資材等の搬出入
人の健康の保護及び生活環境の保全、並びに環境の自然的構成要素の良好な状態の保持を旨として調査、予測及び評価されるべき環境要素	大気質	窒素酸化物	●	○				●
		粉じん等	●	○				●
	騒音	騒音	●	○				
	振動	振動	●	○				
	その他	風害				●		
	水質	水の汚れ						
		水の濁り	○	○	○			
	地形及び地質	重要な地形及び地質						
	その他	地盤沈下			●		●	
		土壌			○			
電波障害					●			
日照阻害					●			
生物の多様性の確保及び多様な自然環境の体系的保全を旨として調査、予測及び評価されるべき環境要素	植物	重要な植物種及び群落とその生育地				○		
	動物	重要な動物種及び注目すべき生息地				○		
	生態系	地域を特徴づける生態系				○		
人と自然との豊かな触れ合いを旨として調査、予測及び評価されるべき環境要素	景観	主要な眺望点及び景観資源並びに主要な眺望景観				●		
	人と自然との触れ合いの活動の場	主要な人と自然との触れ合いの活動の場						
環境への負荷の回避・低減及び地球環境の良好な状態の保持を旨として調査、予測及び評価されるべき環境要素	廃棄物等	廃棄物及び副産物			●	●		
	温室効果ガス	二酸化炭素				●		

【備考】「○」は準備書段階（準備書案）から変更がない項目、「●」は、準備書段階から変更が生じたため、評価書段階（変更案）の条件で再予測を実施した項目。