

北 8 西 1 地区
第一種市街地再開発事業
環境影響評価書について

平成26年11月7日(金)
環境影響評価審議会

1. 事業計画の変更に伴う再評価
2. 準備書についての市長意見及びそれに対する事業者の見解
3. モニタリングについて

1. 事業計画の変更に伴う再評価

1. 事業計画の変更に伴う再評価

北8西1地区

● 事業計画の変更

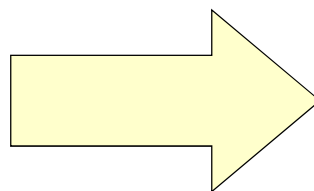
市長意見、地域の意見や社会的な情勢の変化を考慮して事業計画を変更。

事業区域の北東と南西に配置していた2棟の高層棟は北九条小学校に近い北東側の棟をとりやめ、南西側の1棟に変更。



準備書段階

【準備書案（2棟案）】



評価書段階

【変更案（1棟案）】

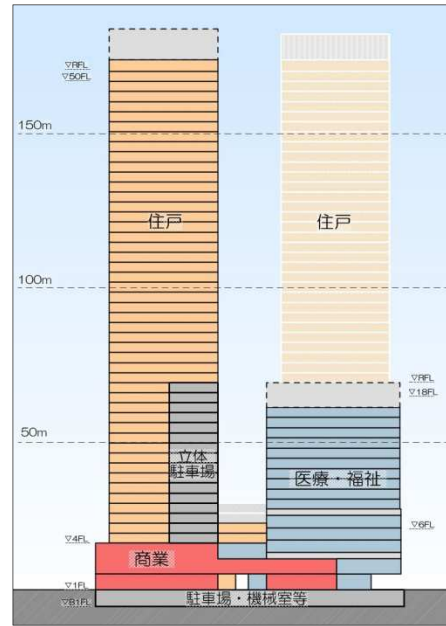
1. 事業計画の変更に伴う再評価

北8西1地区

● 事業計画の変更

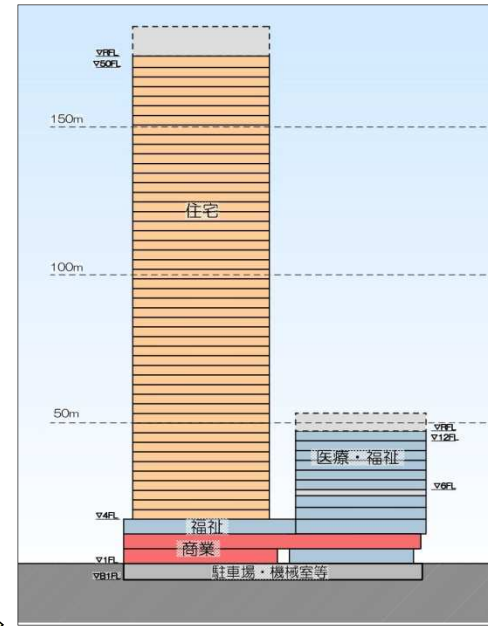
準備書段階

【準備書案（2棟案）】



評価書段階

【変更案（1棟案）】



1. 事業計画の変更に伴う再評価

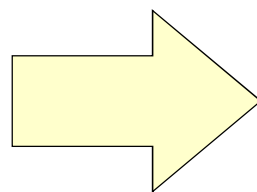
北8西1地区

● 事業計画の変更

準備書段階

【準備書案（2棟案）】

計画概要			
敷地面積	約11,700㎡	建築面積	約9,700㎡
延床面積	約158,000㎡		
建ぺい率	約83%	容積率	約900%
主要用途	住宅（約99,000㎡） 医療福祉（約26,000㎡） 商業（約2,000㎡） その他（駐車場等）（約31,000㎡）		
構造	RC造、鉄骨造		
階数	地上50階、地下1階		
駐車台数	約800台		



評価書段階

【変更案（1棟案）】

計画概要			
敷地面積	約11,700㎡	建築面積	約9,600㎡
延床面積	約122,000㎡		
建ぺい率	約83%	容積率	約700%
主要用途	住宅（約66,000㎡） 医療福祉（約24,000㎡） 商業（約2,000㎡） その他（駐車場等）（約30,000㎡）		
構造	RC造、鉄骨造		
階数	地上50階、地下1階		
駐車台数	約700台		

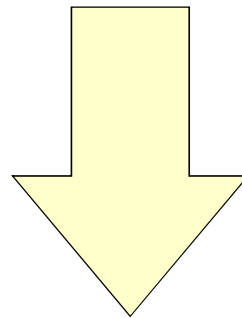
1. 事業計画の変更に伴う再評価

北8西1地区

● 環境影響評価項目の再予測

事業計画の変更により、再予測が必要となった項目

大気質、騒音、振動、風害、地盤沈下、電波障害、
日照障害、景観、廃棄物等、温室効果ガス



再予測の結果、多くの環境影響要因で環境への影響は軽減される方向に変化。

1. 事業計画の変更に伴う再評価

● 環境影響評価項目の予測結果の変更（1 / 4）

影響要因 環境要素	工事の実施			土地又は工作物の存在及び供用			変更内容
	建設機械の稼働	運搬車両の運行	造成工事・工作物の設置等	地形変更後の土地・工作物の存在	事業活動	資材等の搬出入	
大気質	○※1	○				○※2	※1 工事工程の変更による建設機械の稼働台数が変更となったが、予測結果に変更なし。 ※2 供用車両台数に増減が生じるが、予測結果に変更なし。
騒音	○※3	○					※3 建設機械の配置が変更となり、予測結果に変更が生じた。 (騒音レベル: 62~67デシベル ⇒ 63~67デシベル)
振動	○※4	○					※4 建設機械の配置が変更となり、予測結果に変更が生じた。 (振動レベル: 52~65デシベル ⇒ 52~64デシベル)
風害				○※5			※5 施設計画の変更(高層棟2棟→1棟)により、予測結果に変更が生じた。 (領域Cの出現頻度が減少)

注) ○印は、基本項目から選定した項目。

※注釈箇所は、事業計画の変更に伴い、再予測が必要となった項目。

1. 事業計画の変更に伴う再評価

北8西1地区

● 環境影響評価項目の予測結果の変更（2/4）

影響要因 環境要素	工事の実施			土地又は工作物の存在及び供用			変更内容
	建設機械の稼働	運搬車両の運行	造成工事・工作物の設置等	地形変更後の土地・工作物の存在	事業活動	資材等の搬出入	
水の汚れ	—	—			—		—
水の濁り	○	○	○				変更なし
地形・地質				—			—
地盤沈下			○※6		○※7		※6 揚水計画(掘削深さ)が変更となったが、予測結果に変更なし。 ※7 揚水計画(井戸の位置)が変更となったが、予測結果に変更なし。
土 壤			◎				変更なし

注)○印は、基本項目から選定した項目。

◎印は、基本項目にはあげられていないが、地域特性及び事業特性を勘案し、追加した項目。

※注釈箇所は、事業計画の変更に伴い、再予測が必要となった項目。

1. 事業計画の変更に伴う再評価

● 環境影響評価項目の予測結果の変更（3/4）

影響要因 環境要素	工事の実施			土地又は工作物の存在及び供用			変更内容
	建設機械の稼働	運搬車両の運行	造成工事・工作物の設置等	地形変更後の土地・工作物の存在	事業活動	資材等の搬出入	
電波障害				○※8			※8 施設計画の変更(高層棟2棟→1棟)により、予測結果に変更が生じた。 (電波障害の影響範囲が縮小)
日照障害				○※9			※9 施設計画の変更(高層棟2棟→1棟)により、予測結果に変更が生じた。 (日照障害の影響範囲が縮小)
植物				○			変更なし
動物				○			変更なし
生態系				○			変更なし

注)○印は、基本項目から選定した項目。

※注釈箇所は、事業計画の変更に伴い、再予測が必要となった項目。

1. 事業計画の変更に伴う再評価

● 環境影響評価項目の予測結果の変更（4/4）

影響要因 環境要素	工事の実施			土地又は工作物の存在及び供用			変更内容
	建設機械の稼働	運搬車両の運行	造成工事・工作物の設置等	地形変更後の土地・工作物の存在	事業活動	資材等の搬出入	
景観				○※10			※10 施設計画の変更(高層棟2棟→1棟)により、予測結果に変更が生じたが、準備書段階の計画と同様に圧迫感の軽減を図っている。
自然との触れ合いの活動				—			—
廃棄物等			○※11		○※12		※11,12 建築物の延べ床面積等が変更となり、予測結果に変更が生じた。 (事業活動に伴う廃棄物の総発生量が減少: 6,800kg/日 ⇒ 5,500kg/日)
温室効果ガス					○※13		※13 建築物の延べ床面積が変更となり、予測結果に変更が生じた。 (1次エネルギー消費量等が減少: 130,000GJ/年 ⇒ 112,000 GJ/年)

注)○印は、基本項目から選定した項目。

—は、基本項目にあげられているが、地域特性及び事業特性を勘案し、割愛した項目。

※注釈箇所は、事業計画の変更に伴い、再予測が必要となった項目。

1. 事業計画の変更に伴う再評価

- 冬至日における周辺建物の日影を考慮した場合の北側に隣接する小学校敷地における日照時間の変化の程度

冬至における校舎南側の日照時間は、現状で86分、準備書案で29分、変更案で54分（準備書案に比べ25分増）。

このため、事業計画の変更によって、日影の影響は低減されると予測される。

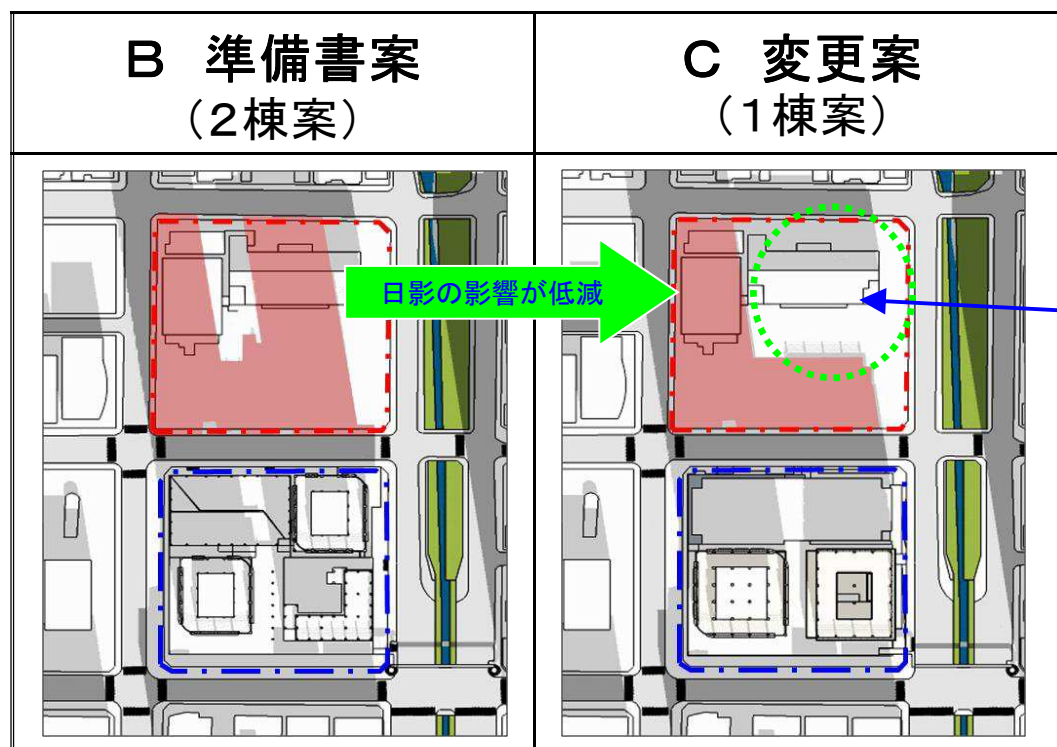
予測ケース		A 現況 (周辺の建物の日影を考慮)	B 準備書案 (2棟案)	C 変更案 (1棟案)
校舎南側	日照時間 (分)	86	29	54

+25分

1. 事業計画の変更に伴う再評価

● 時間別の日影図（冬至）

小学校敷地内における日影の影響を準備書案（2棟案）と変更案（1棟案）で比較すると、10時から12時の時間帯では、日影の範囲が減少。このため、事業計画の変更によって、日影の影響は低減されると予測される。



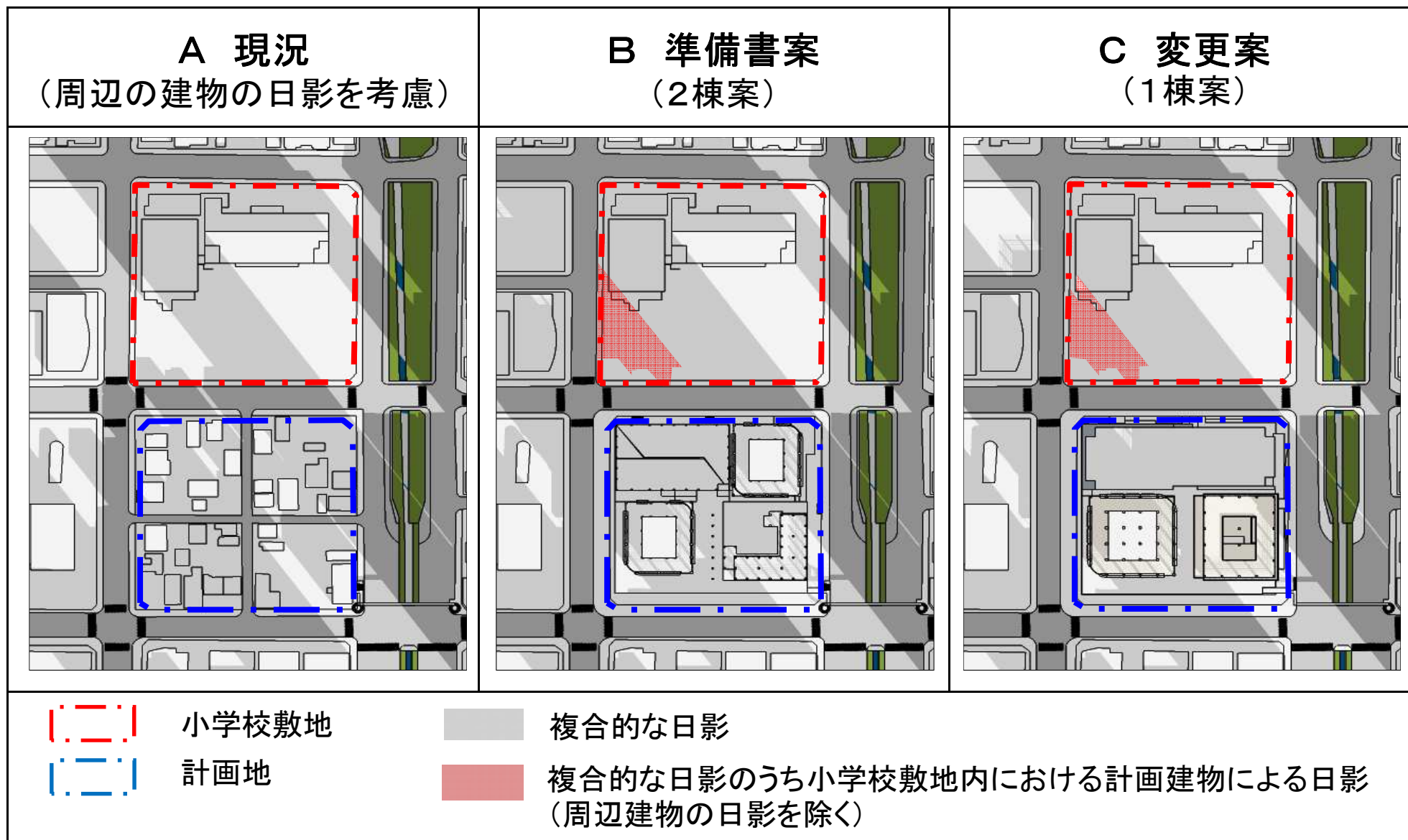
校舎東側とグラウンド東側の日影が低減

11時の例（冬至）

< 時刻別の小学校敷地における日影の変化（現況と複数案の比較） >

北8西1地区

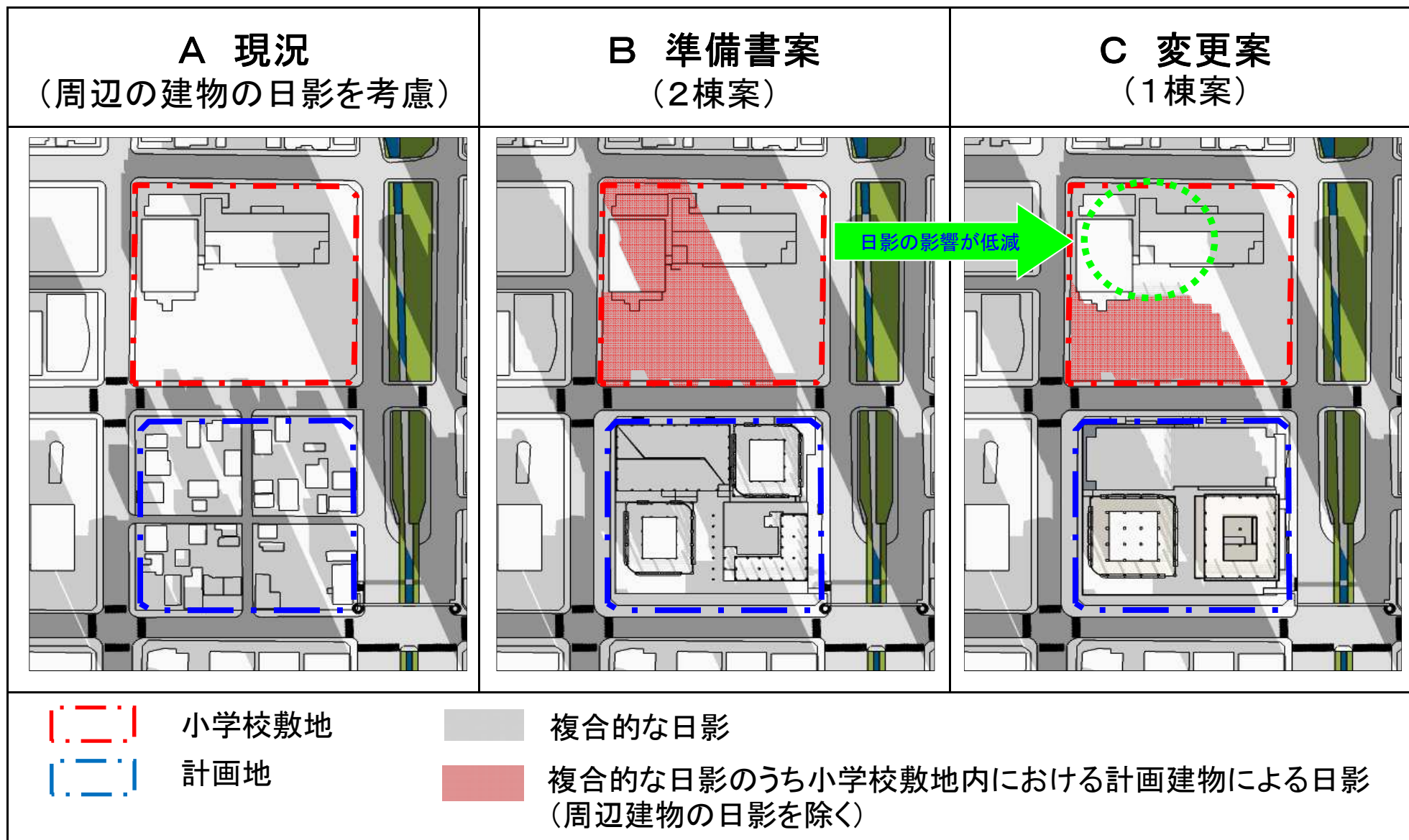
9時の状況【冬至】



< 時刻別の小学校敷地における日影の変化（現況と複数案の比較） >

北8西1地区

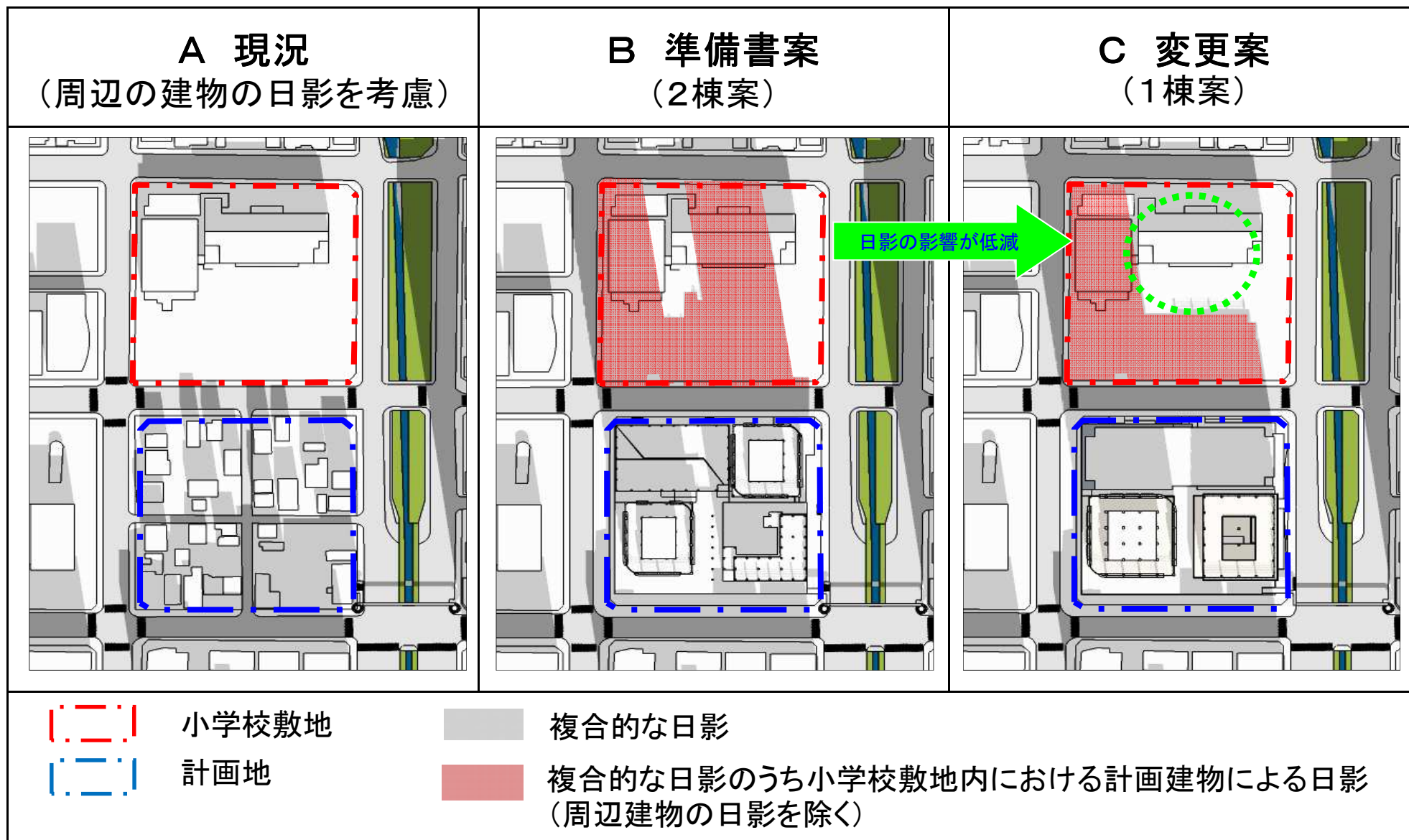
10時の状況【冬至】



< 時刻別の小学校敷地における日影の変化（現況と複数案の比較） >

北8西1地区

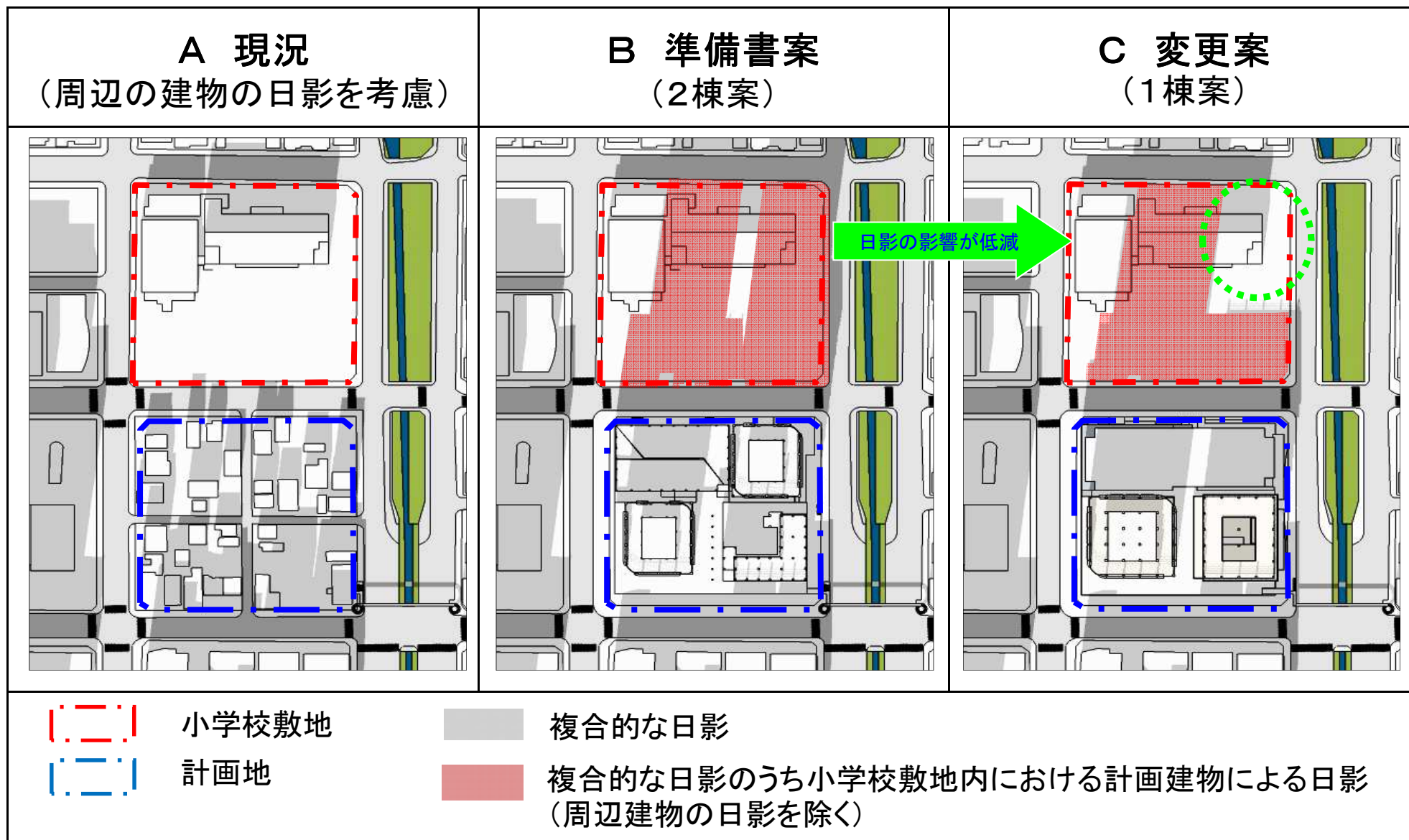
11時の状況【冬至】



< 時刻別の小学校敷地における日影の変化（現況と複数案の比較） >

北8西1地区

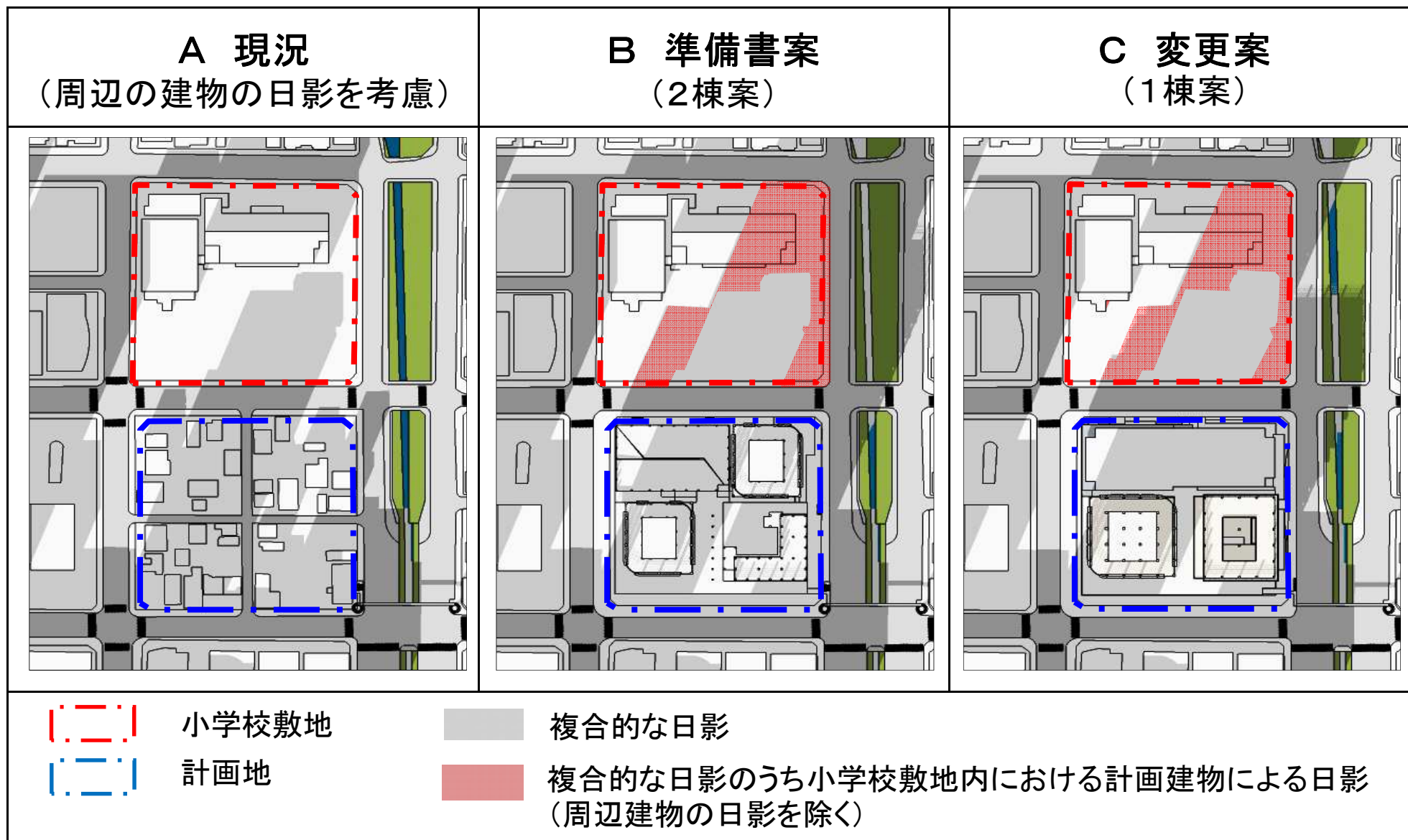
12時の状況【冬至】



< 時刻別の小学校敷地における日影の変化（現況と複数案の比較） >

北8西1地区

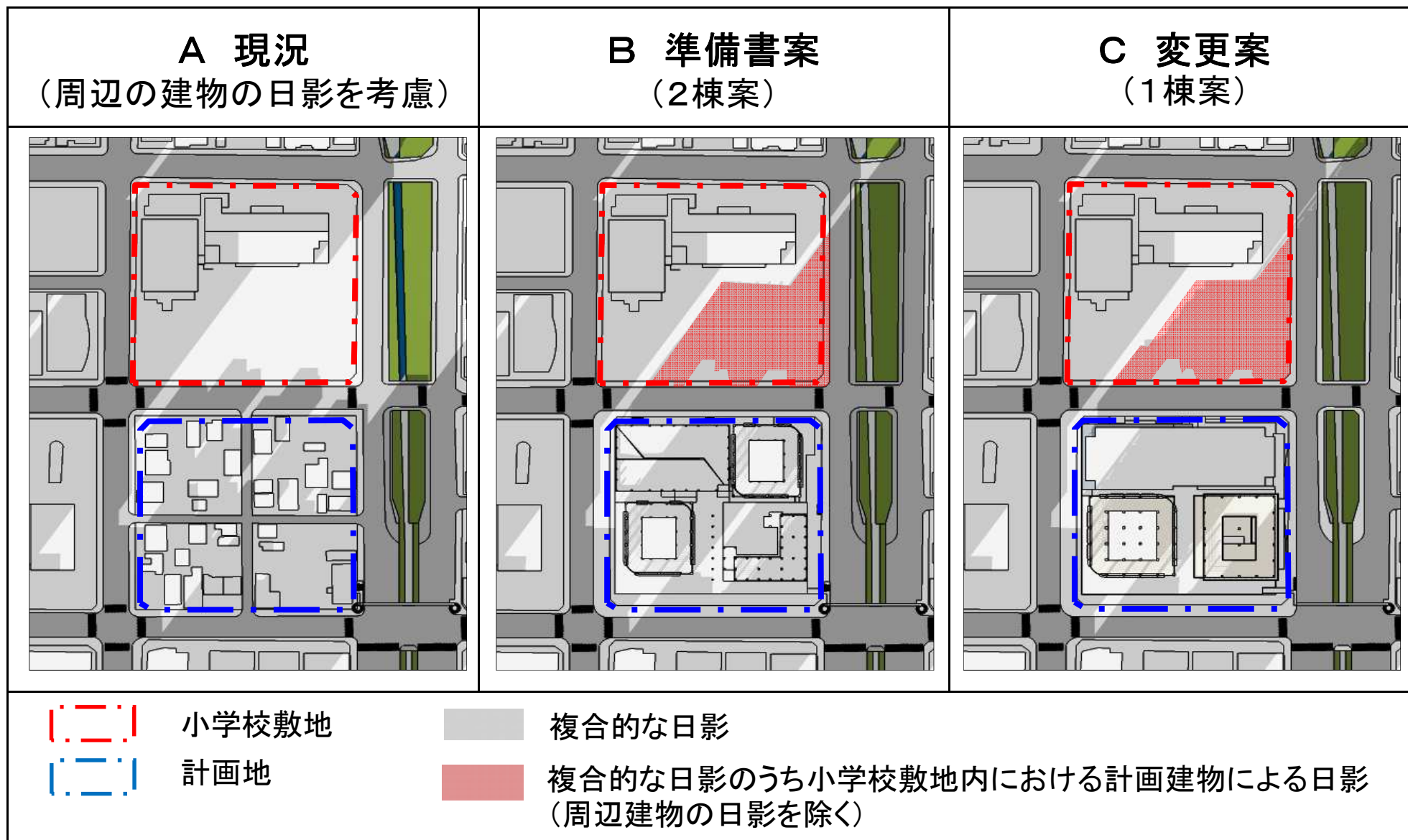
13時の状況【冬至】



< 時刻別の小学校敷地における日影の変化（現況と複数案の比較） >

北8西1地区

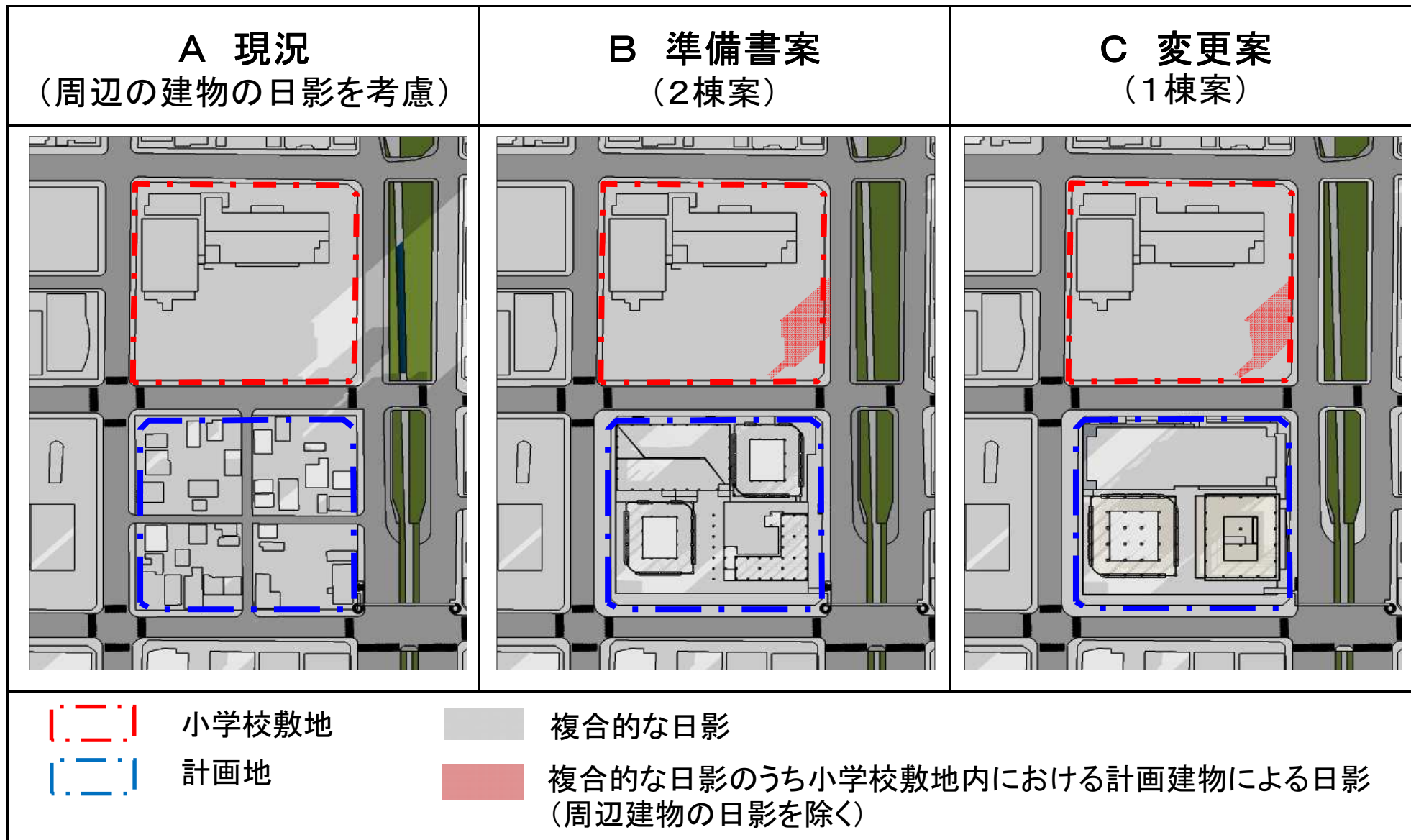
14時の状況【冬至】



< 時刻別の小学校敷地における日影の変化（現況と複数案の比較） >

北8西1地区

15時の状況【冬至】



2. 準備書についての市長意見及びそれ に対する事業者の見解

2. 準備書についての市長意見及びそれに対する事業者の見解 北8西1地区

● 準備書に関する市長の意見

市長意見の4項目

- 地盤沈下について
- 景観について
- 日照障害について
- 「石の蔵ギャラリー」について

2. 準備書についての市長意見及びそれに対する事業者の見解 北8西1地区

● 市長意見と事業者の見解（1 / 3）

項目	意見の概要	事業者の見解
地盤沈下について	ボーリング調査結果では、事業地域内における地層の透水性が良好であることから、事後調査計画にあるように、工事期間中および工事終了後の地下水位の変化を観測し、周辺地下水及び地盤のモニタリングを適切に行うこと。	地盤沈下については、事後調査計画に従い、工事期間中および工事終了後の地下水位の変化を観測し、周辺地下水及び地盤のモニタリングを適切に行う考えです。
景観について	近景に関しては大きな問題はないが、植栽や舗装の空間構成において、隣接する創成川との連続性や関連性をつけたものとする。特に、低層部の10メートル以下の部分及び北面ファサードについては、周辺環境との調和や圧迫感が少なくなるよう、平面的ではなく立体的な景観構成に配慮した設計とすること。また、札幌市景観計画の札幌市北口地区の景観形成方針との整合性を図ること。	建物の設計においては、創成川に面した歩道沿いの空地整備について、景観的連続性に配慮し、緑豊かな歩行空間の整備を行うよう努めます。特に、建物基壇部の高さ、形態、植栽高さなどに配慮した景観づくりを目指していきたいと考えています。 また、いずれも札幌市景観計画の札幌市北口地区の景観形成方針との整合性を図るよう努めます。
日照障害について	(1) 回避又は低減に係る評価について ア 現状と供用後の日照の状況について定量的でわかりやすい比較を行うこと。 イ 環境影響評価において影響を低減すべき対象は現在の計画案であるが、準備書には「回避・低減」に関する具体的な環境保全措置は記載されていないため、準備書から「回避・低減」の表現を削除すること。	ア. 現状と供用後の日照の状況については、定量的でわかりやすい比較を行うことができるよう評価書に記載しました。 イ. 高層棟2棟で計画していた準備書案から1棟へ計画を変更することにより、北側に隣接する北九条小学校の日照障害に係る影響について低減を図りました。このことから「回避」を削除し、「低減」を残す表現としました。

2. 準備書についての市長意見及びそれに対する事業者の見解 北8西1地区

● 市長意見と事業者の見解（2/3）

項目	意見の概要	事業者の見解
日照障害について	<p>(2) 環境保全措置について 当事者間の協議やモニタリングの結果に基づいて、適切な環境保全措置を講ずること。</p>	<p>当事者間の協議やモニタリングの結果に基づき、適切な環境保全措置を講ずることとし、その旨を評価書に記載しました。</p>
	<p>(3) 調査予測結果の複合日影の追加記載及び説明文の追加について 日影の状況について、建築基準法に基づく評価をするうえでは、事業による建築物の影響のみを調査、予測することが通例であるが、事業予定地の北側には小学校が隣接し、周辺には中高層建築物が存在する。このような状況においては、既存の建築物の日影の状況も調査し、事業実施後の小学校への日影を複合的に把握することが重要である。 したがって、準備書に記載している単体建築物による日影だけでなく、周辺建築物を含めた日影についても追加記載するとともに、竣工後の状況についても記載すること。 なお、資料の掲載に当たっては、札幌市環境影響評価審議会に提出した資料を精査して使用すること。</p>	<p>評価書においては、事業予定地の北側には小学校が隣接し、周辺には中高層建築物が存在することを踏まえて、単体建築物による日影だけでなく、周辺建築物を含めた日影及び竣工後の状況について記載しました。 また、資料の掲載に当たっては、札幌市環境影響評価審議会に提出した資料を精査して記載しました。</p>
	<p>(4) 北九条小学校及び児童への健康影響について 北九条小学校の児童への健康影響については、ビタミンDの生成障害と、季節性うつ病を含む精神的な影響等が考えられる。これらについて科学的知見の不足から危険性の大きさを評価することは困難であるが、その影響が懸念される。 したがって施設供用後の様々な状況について予測およびモニタリングによる把握及び関係者等との協議を進めることによって、必要に応じた適切な対応を図っていくこと。</p>	<p>北九条小学校児童への健康影響については、施設供用後の様々な状況について、モニタリングによる把握及び関係者と十分な協議を進め、その内容に基づいて必要に応じた適切な対応を図っていく考えです。</p>

2. 準備書についての市長意見及びそれに対する事業者の見解 北8西1地区

● 市長意見と事業者の見解（3/3）

項目	意見の概要	事業者の見解
日照障害 について	<p>(5) 小学校の学習・生活環境及び学校運営への影響 本事業によって増加する日影により、北九条小学校の児童の学習・生活環境及び学校運営に係る影響については、施設供用後の様々な状況についてモニタリングによる把握及び関係者等との協議を進めることによって、必要に応じた適切な対応を図っていくこと。</p>	<p>本事業によって増加する日影による北九条小学校児童の学習・生活環境及び学校運営に係る影響については、施設供用後の様々な状況についてモニタリングによる把握及び関係者と十分な協議を進め、その内容に基づいて、必要に応じた適切な対応を図っていく考えです。</p>
	<p>(6) モニタリングについて 上記(4)及び(5)の影響に関しては、評価手法や評価基準が明確に定まっていない事項が多く、特にうつ症状や学習意欲低減等の精神的事項については具体的に調査内容を評価書で定めることは困難と思われる。 したがって、これらの影響については、当事者間の協議に基づき、被影響者の意向を踏まえながら継続的にモニタリングを実施していくこと。また、モニタリングの結果については市長へ報告するとともに広く公表すること。 なお、事業の影響を否定できないと考えられる場合には、関係者等が協力して迅速な対応を行うこと。</p>	<p>北九条小学校及び児童への健康影響や、小学校の学習・生活環境及び学校運営への影響については、当事者間の協議に基づき、被影響者の意向を踏まえながら継続的に把握し、その結果については市長に報告するとともに広く公表していく考えです。 なお、事業の影響を否定できないと考えられる場合には、関係者と協力して迅速な対応を行う考えです。</p>
「石の蔵 ギャラリー」 について	<p>当該事業予定地に存在する「石の蔵ギャラリー」については、景観法に基づく景観重要建造物には指定されていないが、札幌軟石を使用するなど、当時の札幌の地域の歴史を残すものであり、上記2の景観形成方針には「文化のかおりたかく」との記述もある。 したがって、事業予定地に建設する建築物において何らかの活用方法を検討すること。</p>	<p>当該事業予定地に存在する石造倉庫については、札幌市景観計画における札幌市北口地区の景観形成方針も踏まえて、今後の設計段階で、事業予定地に建設する建築物において、その素材の使用など活用方法を検討する考えです。</p>

3. モニタリングについて

3. モニタリングについて

■ 建設中・建設後に実施するモニタリングの内容

【児童への健康影響】

- 学校で実施している、健康診断の状況の把握
- 「ビタミンDの不足」や「季節性のうつ病」に係る基礎データ把握のため、建設前後の紫外線量や照度測定を想定



調査の実施にあたっては、専門家の助言も求めていく予定

【学習・生活環境及び学校運営への影響】

- 関係者との協議を進める中で、具体的な調査内容を検討
- 特に、グラウンドの雪解けの状況について、建設前後の状況把握

3. モニタリングについて

■ 関係者による意見交換の場



意見交換の場の立ち上げ