

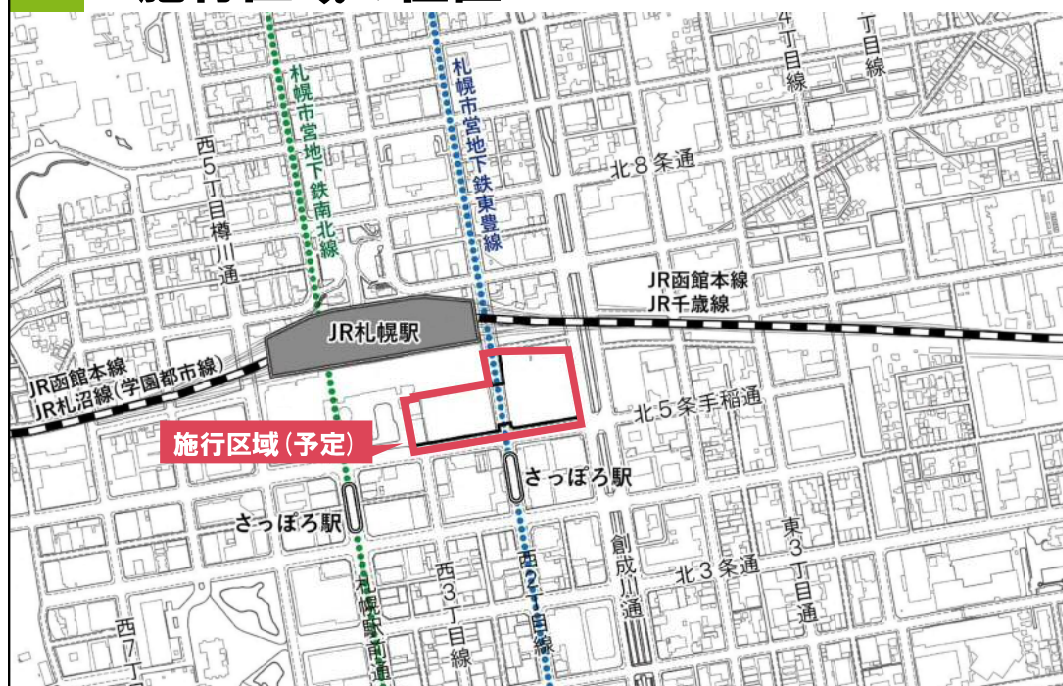
環境影響評価審議会資料

(仮称)札幌駅交流拠点北5西1・西2地区
第一種市街地再開発事業

令和2年8月
札幌市

1

施行区域の位置



2

施行区域の位置



3

検討経緯

- 平成28年 「第2次都心まちづくり計画」において
『札幌駅交流拠点』に定められる。
- 平成30年 「札幌駅交流拠点まちづくり計画」に
おいて『先導プロジェクト街区』に
位置づけられる。
- 令和元年 「札幌駅交流拠点北5西1・西2地区再開発
10月 基本構想」が策定される。
- 令和元年 札幌駅交流拠点北5西1・西2地区
11月 市街地再開発準備組合設立

4

上位計画での位置づけ

「札幌駅交流拠点北5西1・西2地区再開発基本構想」

【開発コンセプト】

世界へつながる“さっぽろ”の新たな顔づくり

【4つの視点】

街並み形成

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

基盤整備

交通結節機能の充実とバリアフリー化

機能集積

北海道・札幌の国際競争力とけん引する都市機能の集積

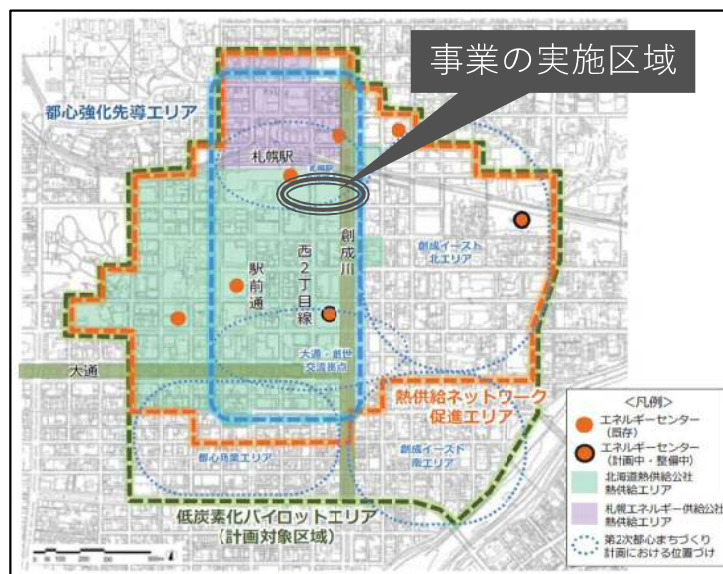
環境配慮・防災

環境にやさしく災害に強い最先端の都心モデルの実現

5

上位計画での位置づけ

「都心エネルギーマスタープラン2018-2050」



6

事業計画の概要

項 目	内 容
位 置	札幌市中央区北 5 条西 1 丁目、 西 2 丁目、西 3 丁目の一部
施行区域	約 3 ha
事業区域	約 2.5ha
延床面積	約 417,000m ²
主要用途	業務、商業、宿泊、駐車場、 バスターミナル、地域冷暖房施設等

7

事業者について

■対象事業の事業者

札幌駅交流拠点北5西 1・西2地区市街地再開発準備組合

■環境影響評価と都市計画手続きの関係

「対象事業が都市計画に定められる場合、環境影響評価の手続きは、
都市計画決定権者が事業者に代わり行なうものとする」

(環境影響評価条例43条 一部抜粋)

＜事業者＞
再開発準備組合



＜都市計画決定権者＞
札幌市

8

対象事業について

対象事業	規模要件
建築物の新築	延べ面積10万㎡以上かつ 高さ100m以上
特定工場の新設	排出ガス量4万m ³ /h (0℃、1気圧)以上

※札幌市環境影響評価条例 第2条第2項第8、9号

9

複数案の概要

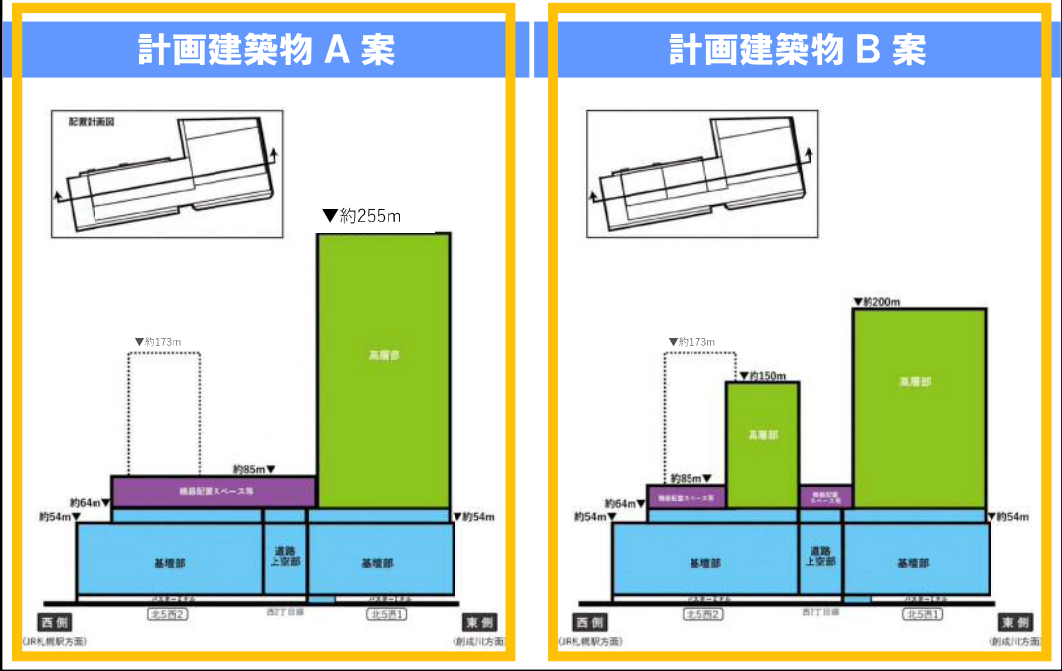
項 目	検討内容の概要
建築物の 新築	建物配置についてA案、B案 (予測項目：風、日照、景観)
特定工場の 新設	地域冷暖房施設の施設規模 についてa案、b案 (予測項目：大気質)

10

複数案の概要（建築物の新築）

項 目	計画建築物 A 案	計画建築物 B 案
高層部位置	西1街区	西1街区、西2街区
高層部 建物高さ	約255m	約200m及び 約150m

計画建築物の断面図（建築物の新築）

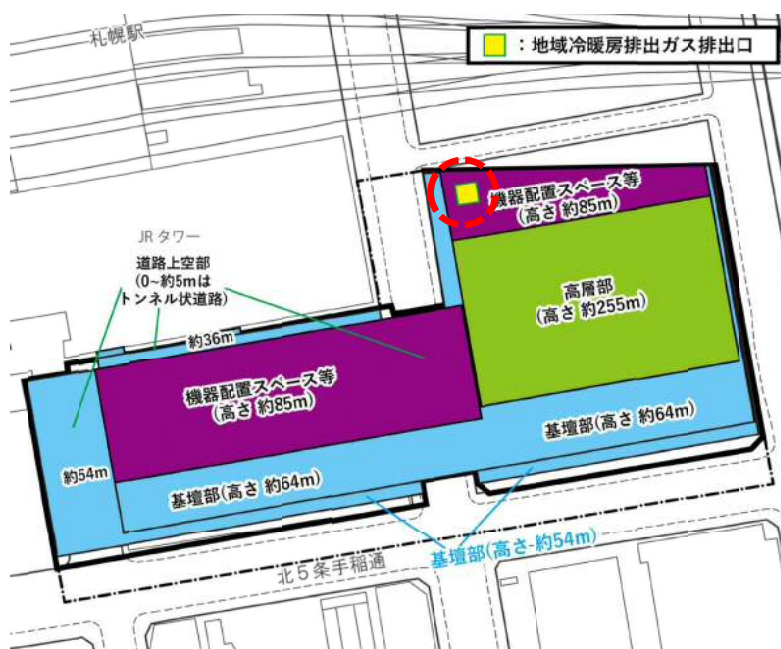


複数案の概要（特定工場の新設）

項 目	地域冷暖房施設 a 案	地域冷暖房施設 b 案
規模	本計画建築物に必要な熱源計画	a 案に加えて、 周辺地域へも熱供給 を担う熱源計画

13

地域冷暖房施設（排出ガス排出口位置）



14

複数案の概要（特定工場の新設）

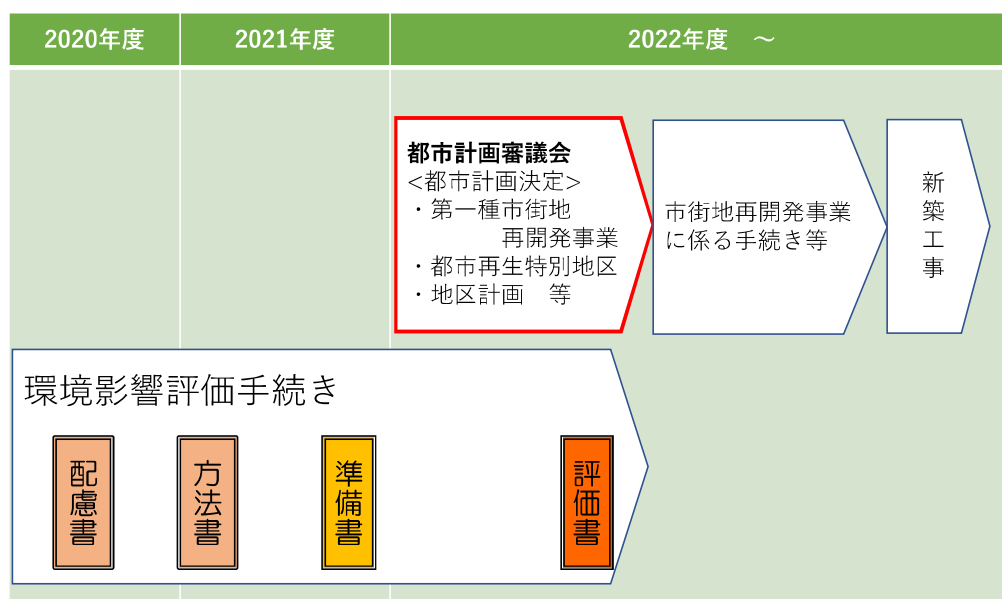
地域冷暖房施設a案	地域冷暖房施設b案
排出ガス量	排出ガス量
28,351m ³ /h (0℃、1気圧)	79,900m ³ /h (0℃、1気圧)

※条例の対象となる施設の排出ガス量：40,000m³/h

なお、
別途設置されるコージェネレーションシステム
からの排出ガス量28,440m³/h（0℃, 1気圧）
〔両案共通〕も加えて予測を行った。

15

事業スケジュール(予定)



16

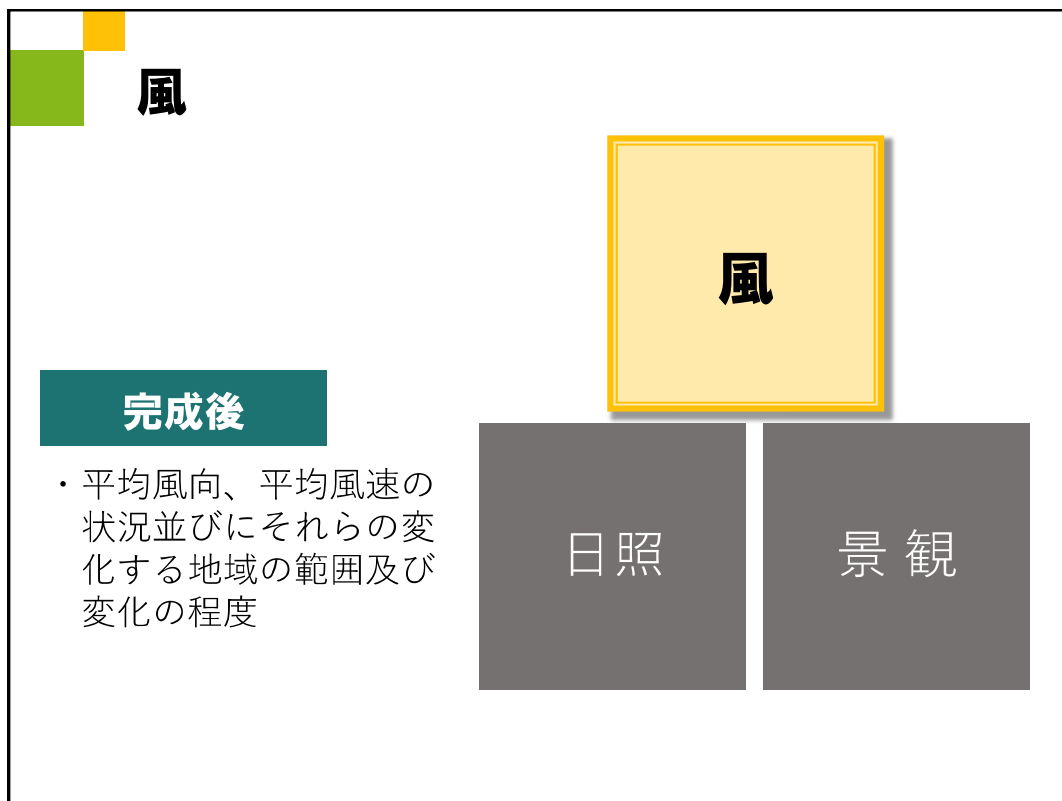
配慮書における環境影響評価の項目					
選定項目	工事中	完成後	選定項目	工事中	完成後
大気質	★	●	電波		★
騒音・振動	★	★	植物・動物・生態系		★
風		●	景 観		●
水 質	★		人と自然との 触れ合いの活動の場		★
地盤	★		廃棄物等	★	★
日照		●	温室効果ガス		★

17

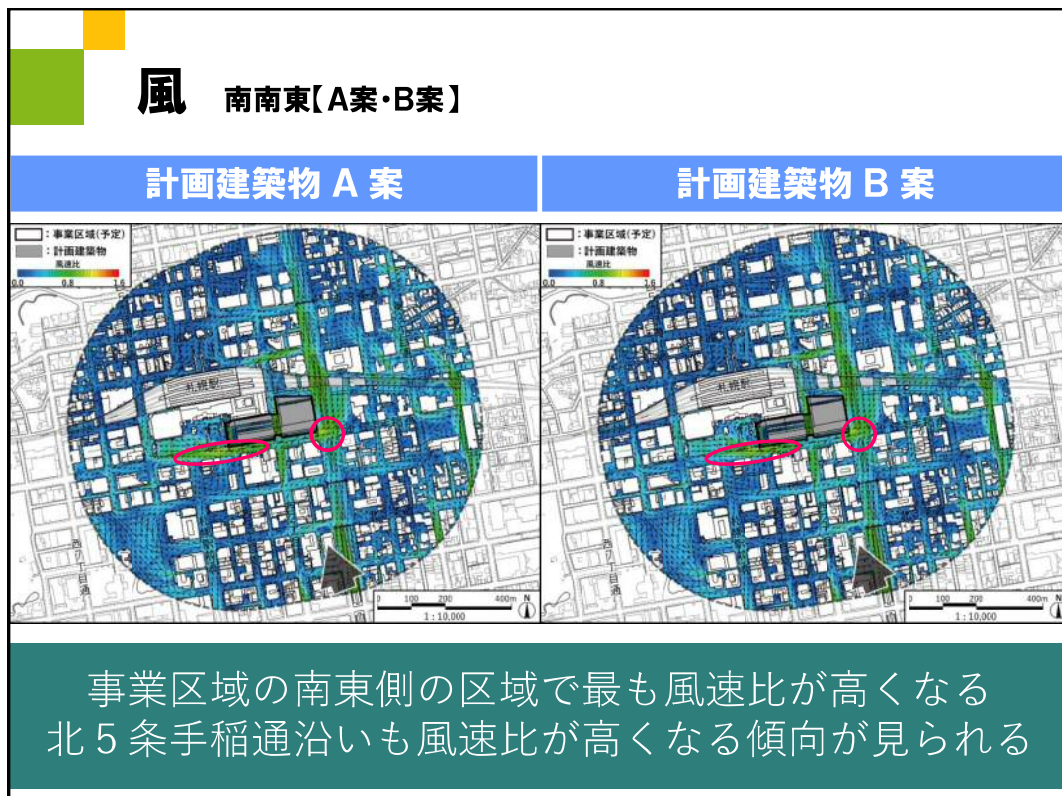
1

計画建築物に係る
 複数案の
 環境影響評価結果の概要

18



19

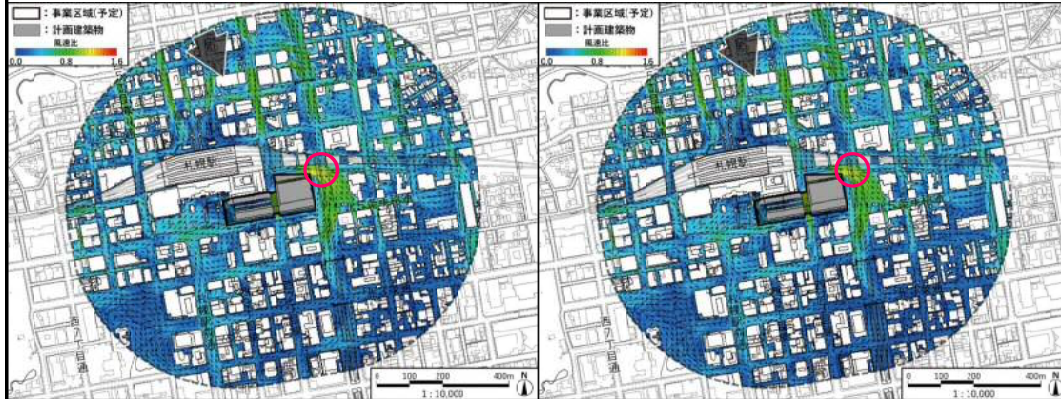


20

風 北北西【A案・B案】

計画建築物 A 案

計画建築物 B 案



事業区域北東側の区域で最も風速比が高くなる

21

風 環境保全のための措置

反映した 内容

- ▶ 基壇部を周辺建物の高さと同程度とし、高層部による地上付近への吹降ろし等の影響低減に配慮した
- ▶ 特に、高層部は、南口駅前広場、北5条手稲通に対して、セットバックを極力確保した

22

風 評価の結論

- ▶ **A案・B案ともに、事業区域南側及び東側の隣接道路沿い等で特に風速が増加する傾向にあり、横断歩道等において風の影響に配慮する必要がある**

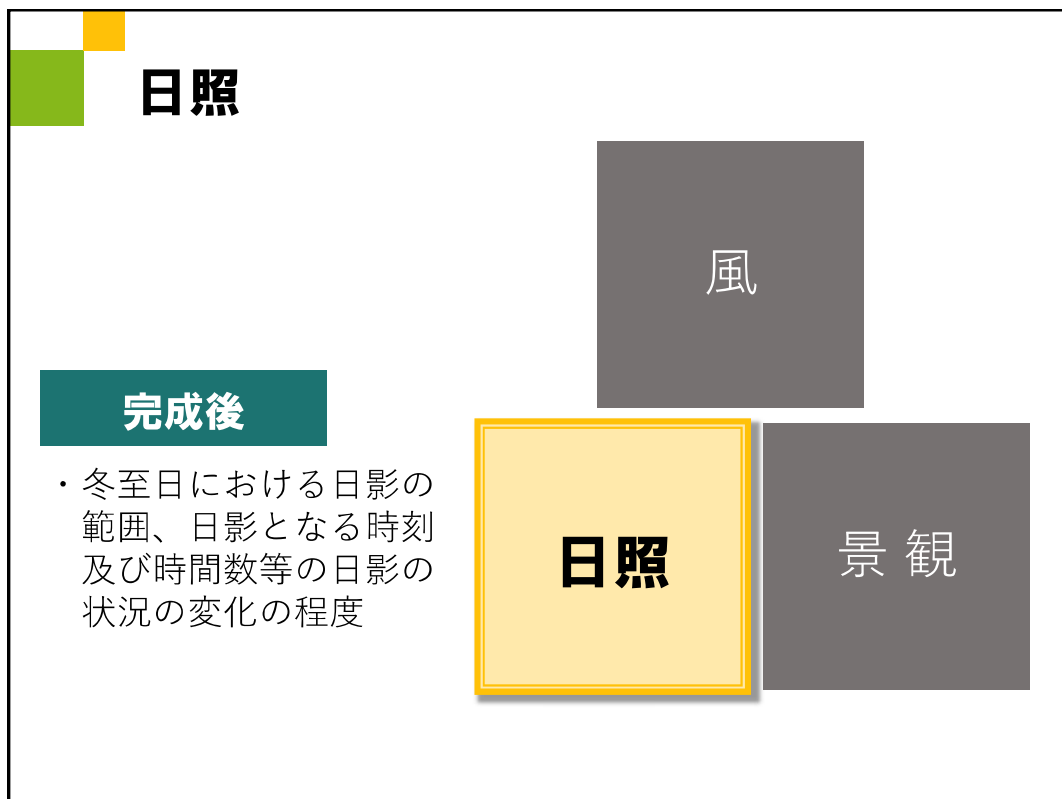
23

風 環境保全のための措置

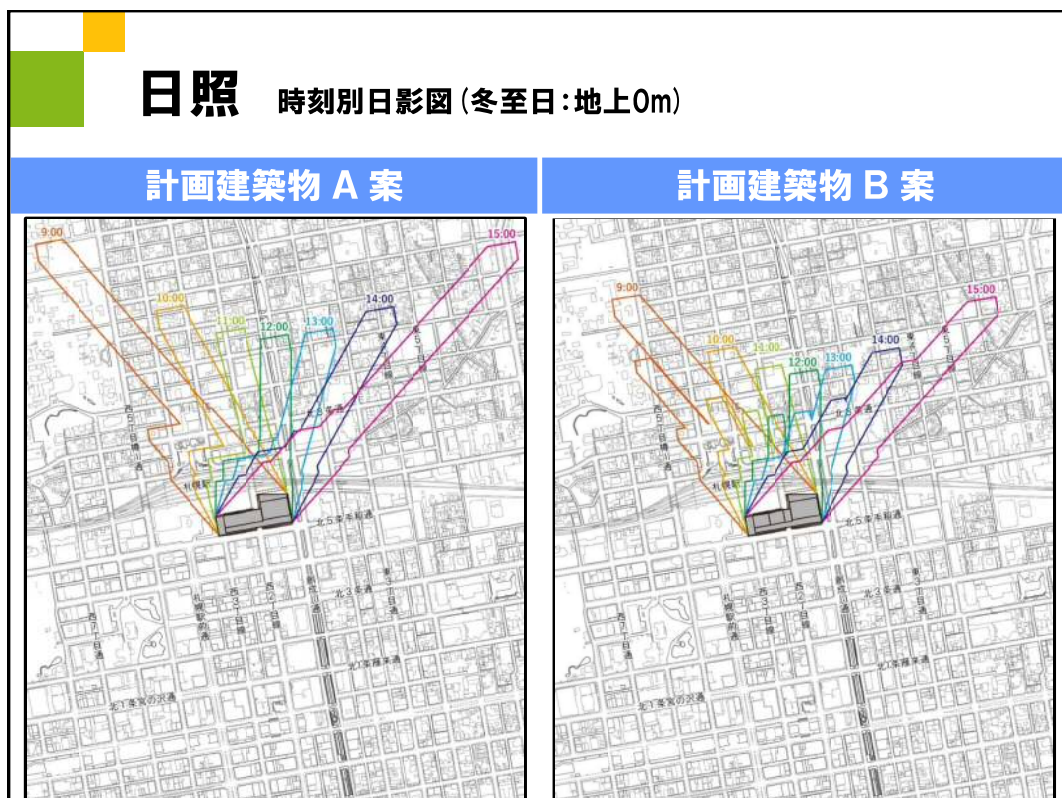
今後の検討内容

- ▶ 今後、具体化する計画建築物において、ビル風の影響を更に低減する形状になるように検討する
- ▶ 風速比が大きくなると予測された範囲において、低減するための防風対策を検討する
- ▶ 今後、隣接する開発計画内容を可能な範囲で反映して、風洞実験により計画建築物による周辺環境への詳細な影響を把握し、必要に応じて、対策を検討する

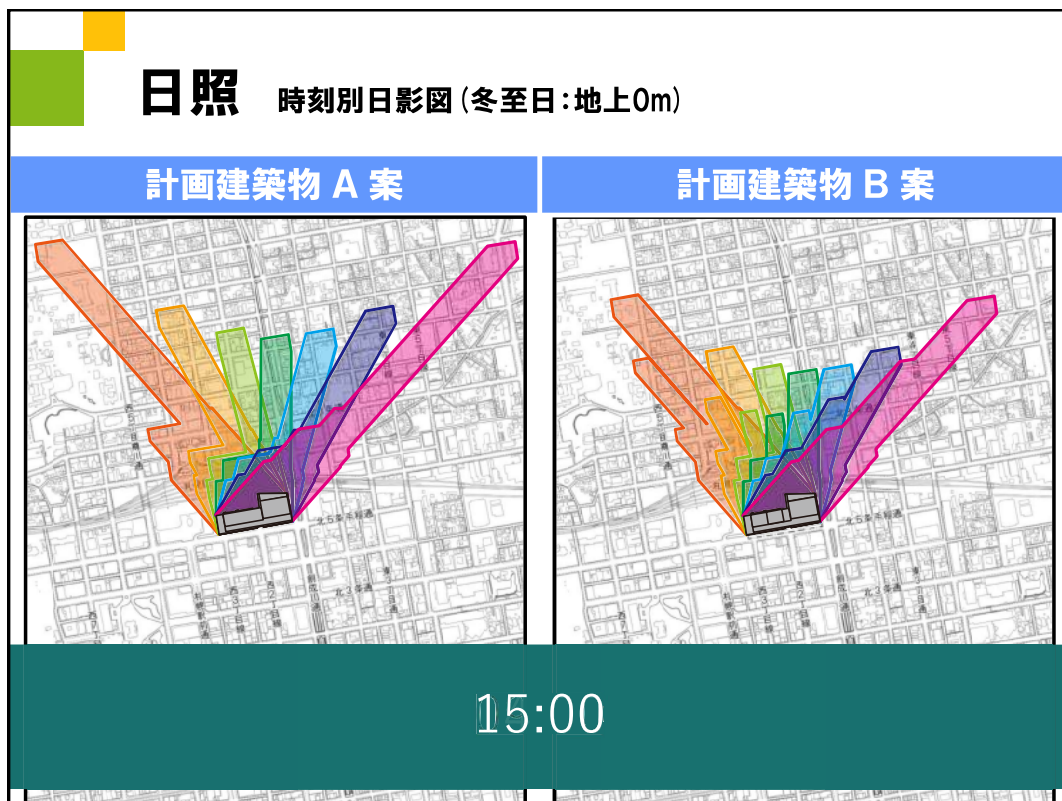
24



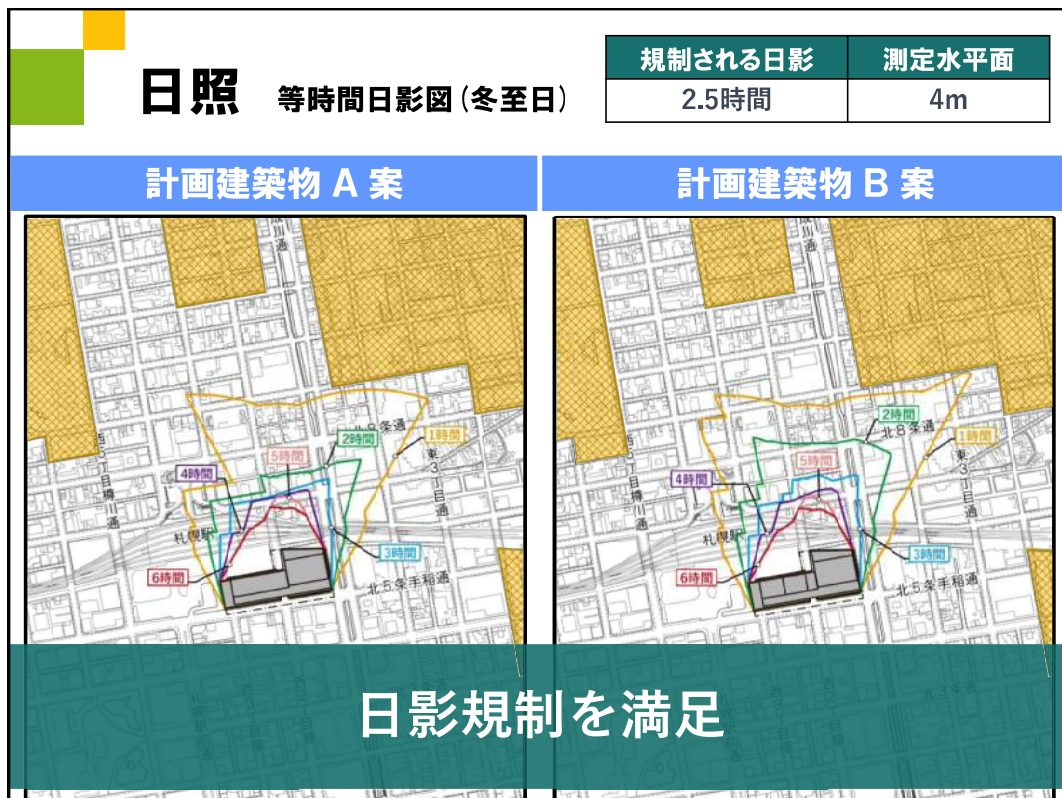
25



26



27



28

日照

環境保全のための措置

反映した 内容

- ▶ 北5条手稲通沿いの圧迫感などにも配慮する一方、事業区域北側への計画建築物による日影の影響低減を図るために、西1街区の高層部は事業区域の中央部に配置する計画とすることにより、日影の影響低減に配慮した

29

日照

評価の結論

- ▶ 計画建築物により1時間以上の日影が生じる範囲は、A案・B案ともに日影が規制される区域には届かず、建築基準法に基づく日影規制の基準の範囲内である

30

日照

環境保全のための措置

今後の 検討内容

- ▶ 今後、計画を具体化する計画建築物において、日影による影響に配慮した形状になるように検討する（高層部のスリム化など）

31

景 観

完成後

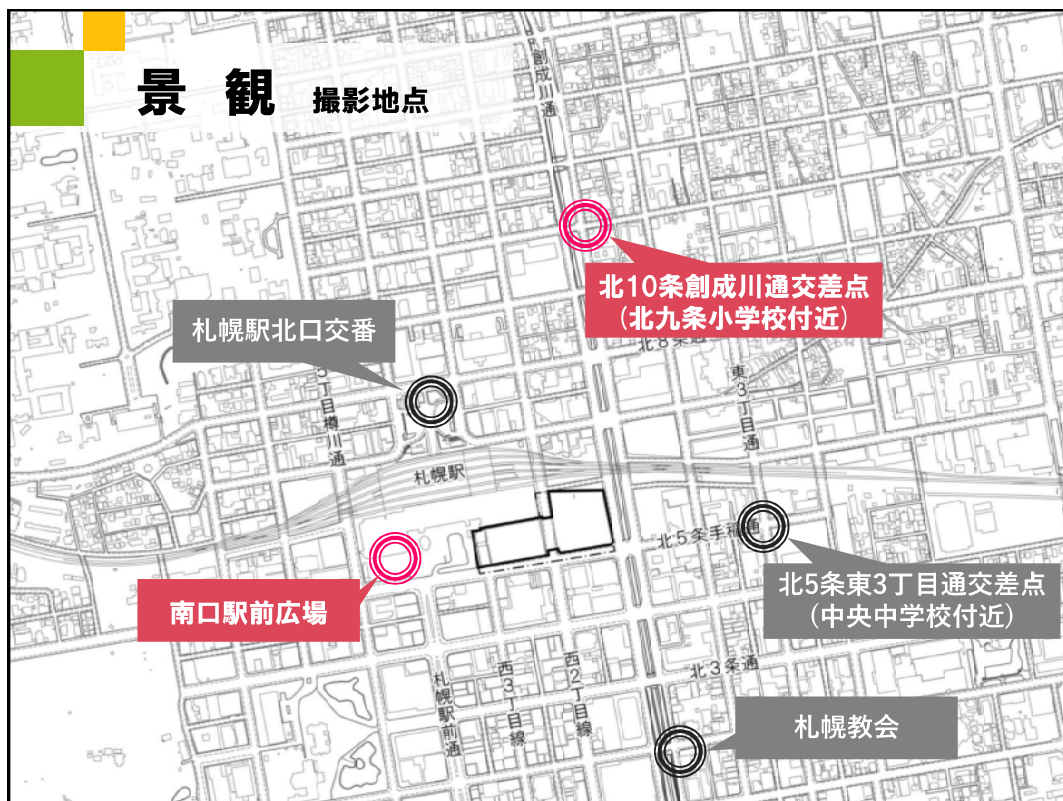
- ・ 主要な(眺望)景観の
改変の程度及び内容

風

日照

景 観

32



33



34

景 観 南口駅前広場【現況】

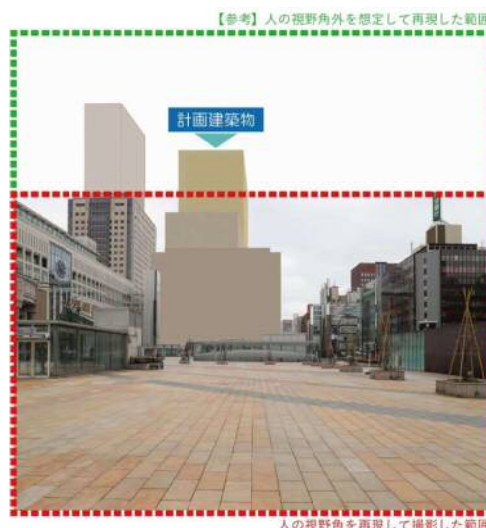
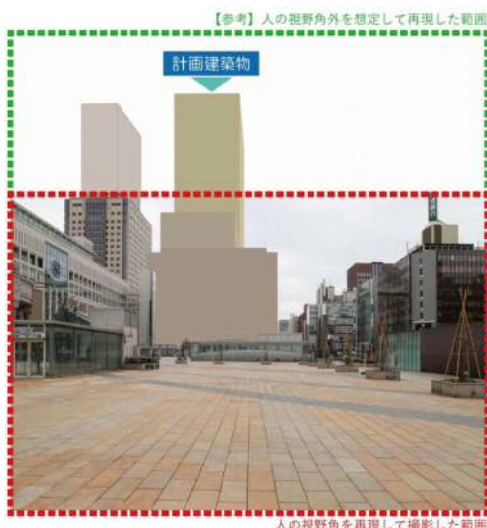


35

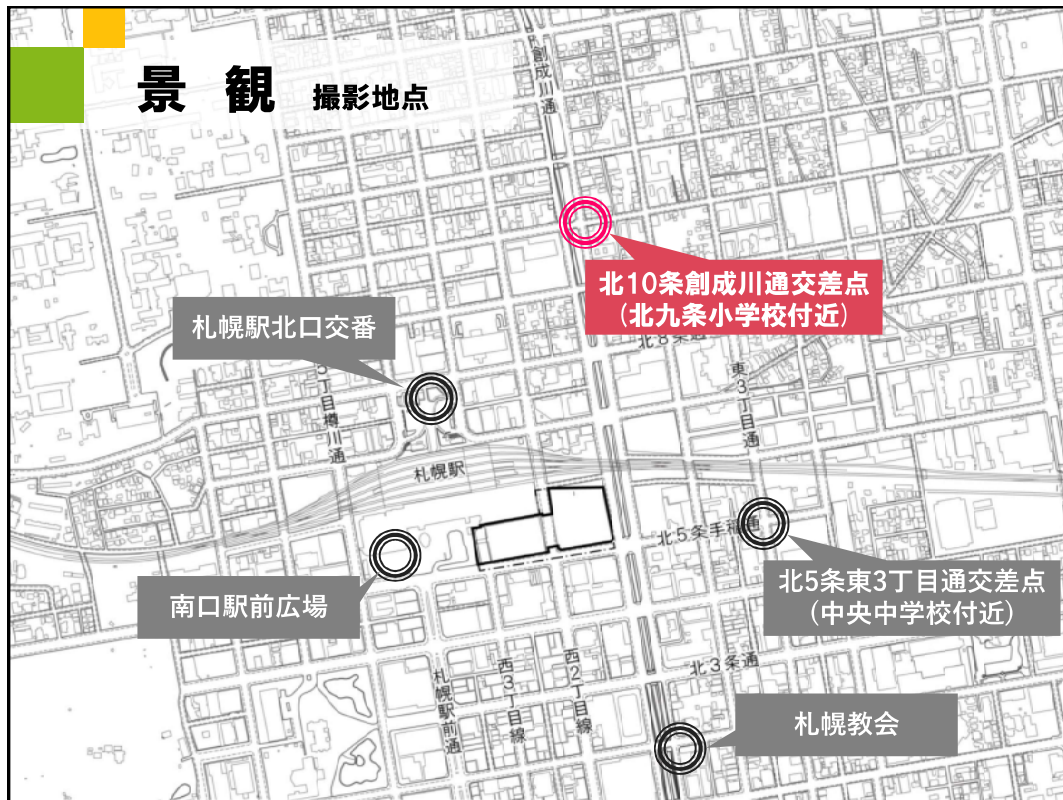
景 観 南口駅前広場【A案・B案】

A案

B案



36



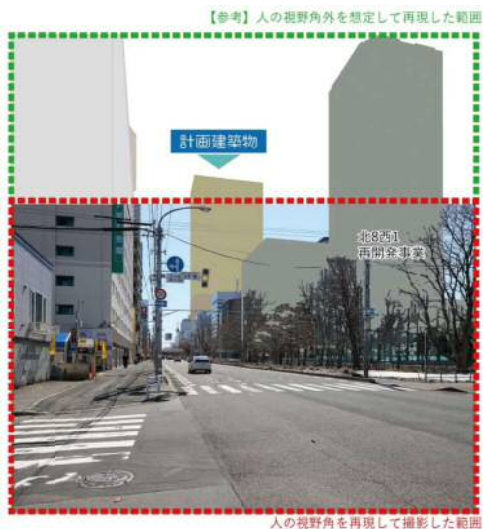
37



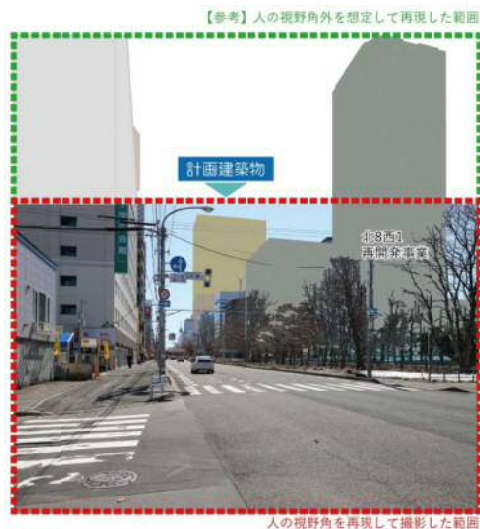
38

景 観 北10条創成川通交差点(北九条小学校付近)【A案・B案】

A案



B案



39

景 観 環境保全のための措置

反映した
内容

- ▶ 札幌市景観計画に示す景観形成基準に従った形状となるように配慮した。
- ・ 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
- ・ 高層部については、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

40

景 観 評価の結論

- ▶ 札幌市景観計画に示す景観形成基準に従った中高層部の圧迫感の軽減に配慮するほか、
- ▶ 既存のJRタワーとともに、札幌駅交流拠点北5西1・西2地区再開発基本構想に掲げられている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する

41

景 観 環境保全のための措置

今後の 検討内容

- ▶ 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
- ▶ 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ものとする
- ▶ 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

42

2 地域冷暖房施設に係る 複数案の 環境影響評価結果の概要

43

環境影響評価の項目【地域冷暖房施設】

選定項目	工事中	完成後	選定項目	工事中	完成後
大気質	★	●	電波		★
騒音・振動	★	★	植物・動物・生態系		★
風		●	景 観		●
水 質	★		人と自然との 触れ合いの活動の場		★
地盤	★		廃棄物等	★	★
日照		●	温室効果ガス		★

44

大気質

大気質

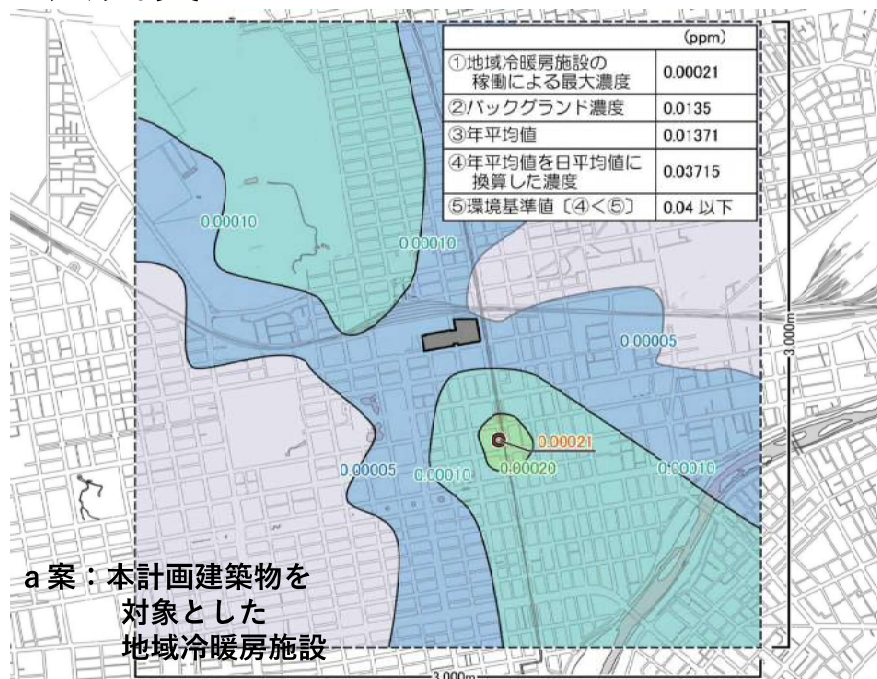
完成後

- ・地域冷暖房施設の稼働により変化する大気汚染物質の濃度

45

大気質 【地域冷暖房施設 a 案】

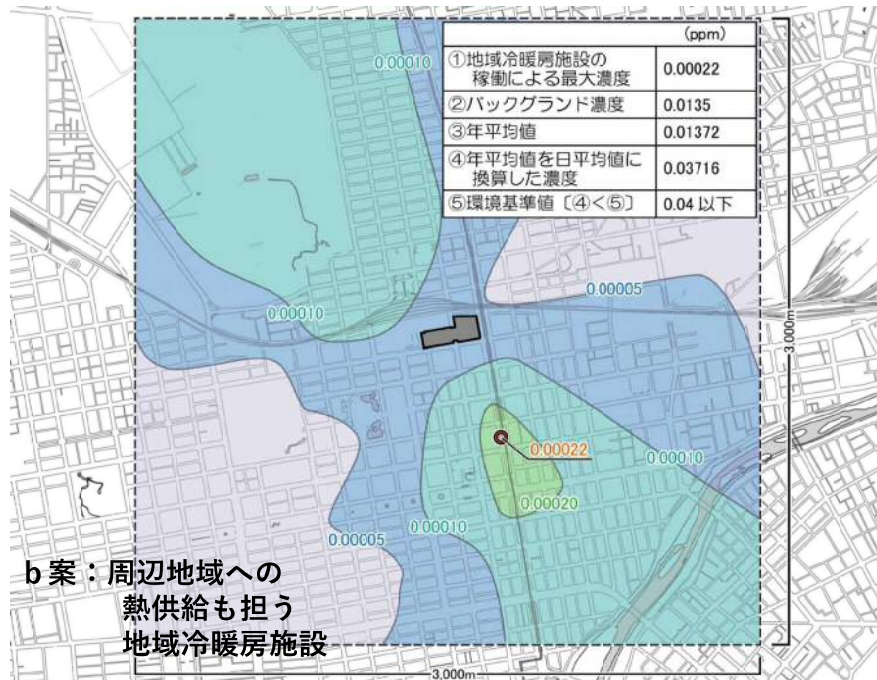
二酸化窒素



46

大気質 【地域冷暖房施設 b 案】

二酸化窒素



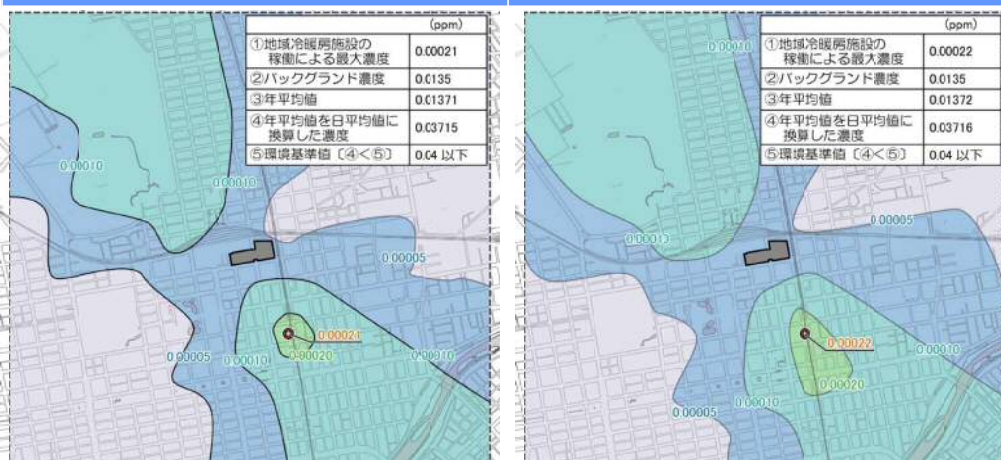
47

大気質 【地域冷暖房施設 a 案・b 案】

二酸化窒素

地域冷暖房施設 a 案

地域冷暖房施設 b 案



a案・b案ともに、二酸化窒素の環境基準を満たす

48

大気質

環境保全のための措置

反映した 内容

- ▶ 基壇部屋上よりも高い位置に排出ガス排気口を設置し、地域冷暖房施設の稼働に伴う周辺地域への影響低減に配慮した

49

大気質

評価の結論

- ▶ 地域冷暖房施設の稼働に伴う大気の影響は、a案・b案ともに、二酸化窒素の最大着地濃度は環境基準を満足する

50



大気質

環境保全のための措置

**今後の
検討内容**

- ▶ 今後、具体化する地域冷暖房施設の計画において、排出される窒素酸化物排出濃度について、低減策を検討する

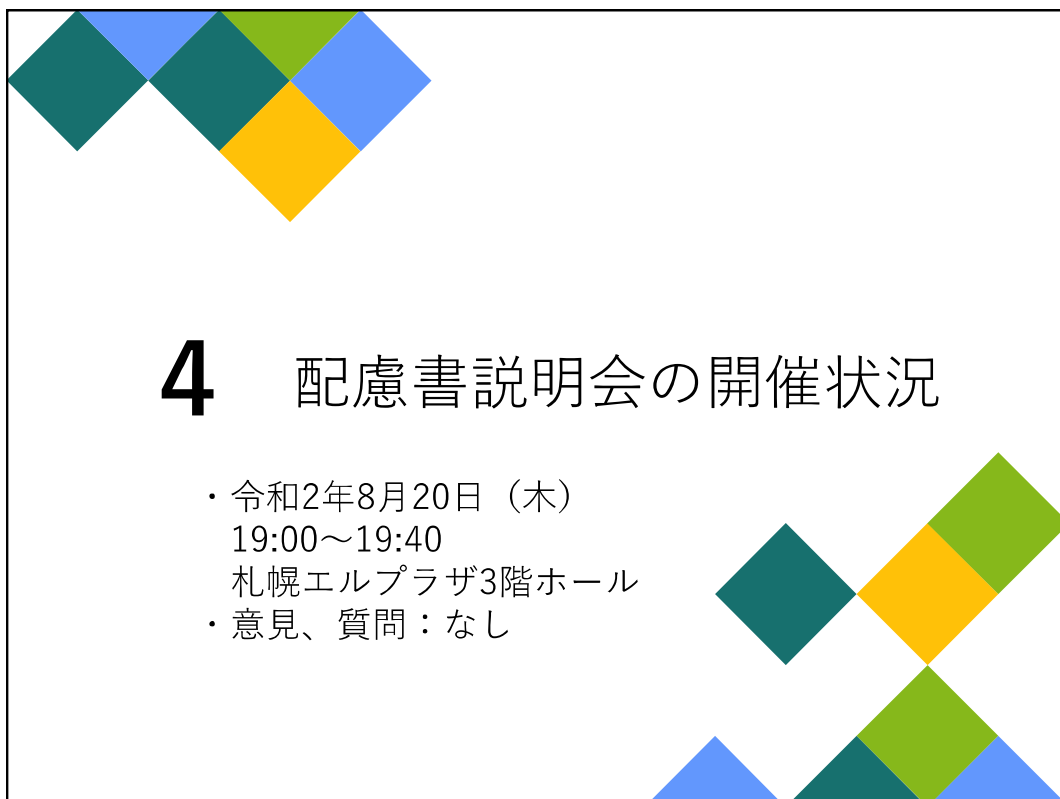
51



3 方法書に係る調査手法



52

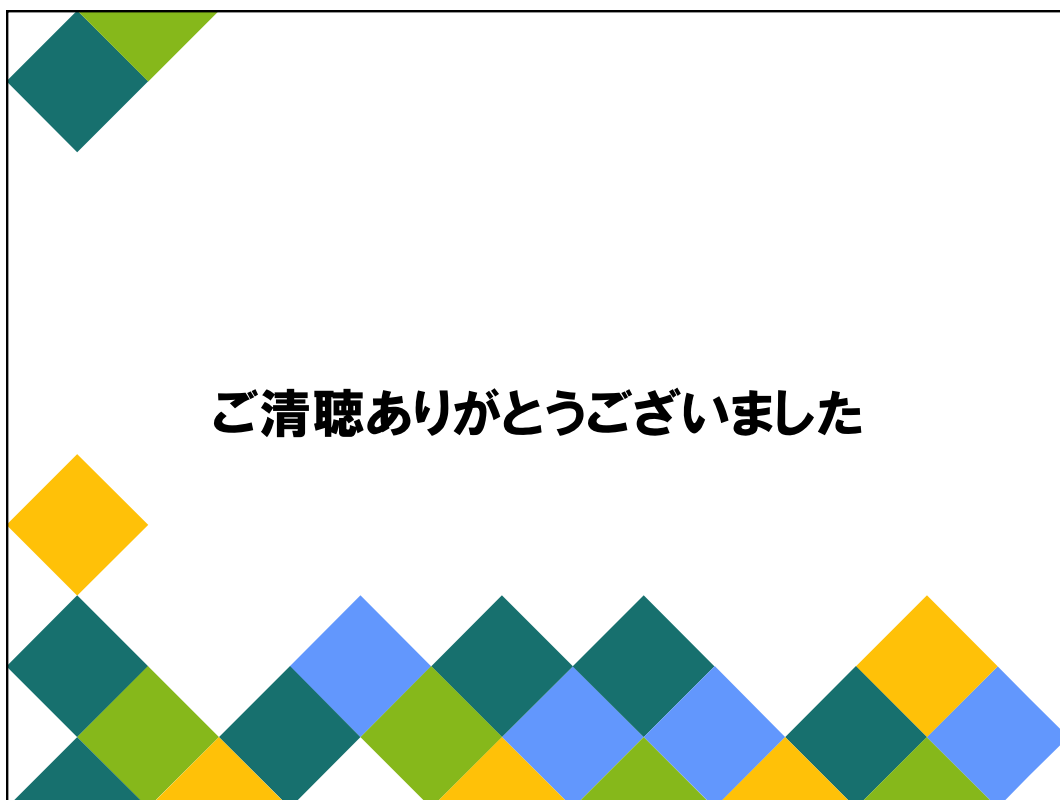


4 配慮書説明会の開催状況

- ・ 令和2年8月20日（木）
19:00～19:40
札幌エルプラザ3階ホール
- ・ 意見、質問：なし



53



ご清聴ありがとうございました



54

方法書に係る調査手法について（概要）

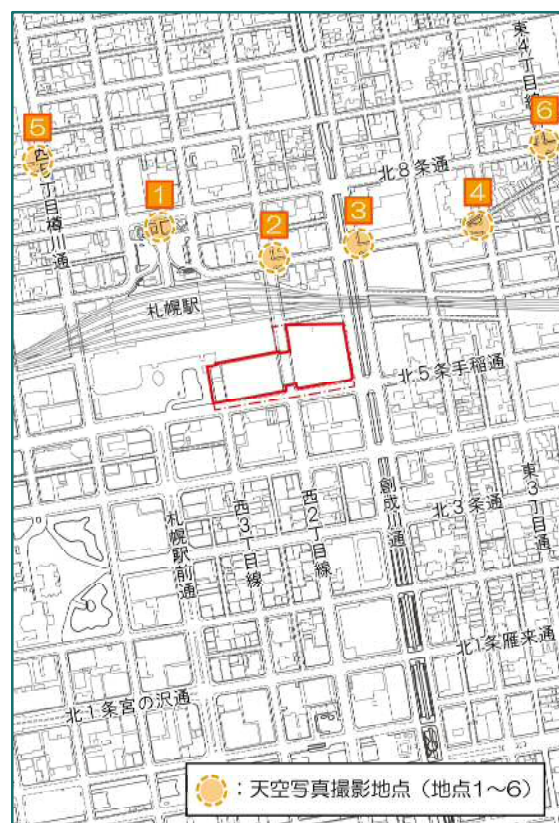
方法書において選定する予定の計画段階配慮事項（環境影響評価項目）について、選定事項の特性、事業の特性及び影響想定地域の概況を踏まえて、本事業に係る調査手法を選定しました。

各環境影響評価項目における現地調査の内容（概要）は、次に示すとおりです。

なお、このほか既存の調査資料を収集・整理する方法による調査を実施します。詳細は「（仮称）札幌駅交流拠点北5西1・西2地区第一種市街地再開発事業 計画段階環境配慮書」の「第7章 方法書に係る調査手法」をご確認ください。

調査内容	環境影響評価項目	調査方法	調査地域・調査地点	調査期間及び時期
自動車交通量の状況	大気質、騒音、振動	○数取計で車種別・方向別自動車台数を記録する方法	○ <u>8地点</u> （工事中及び供用後の車両が走行する可能性がある経路上）	○自動車交通量が通常である平日及び休日の各1日24時間連続
環境騒音 環境振動	騒音、振動	○騒音：「騒音に係る環境基準について」、「JIS Z8731 環境騒音の表示・測定方法」に定める方法 ○振動：「振動規制法施行規則」及び「JIS Z 8735 振動レベル測定方法」に定める方法	○ <u>1地点</u> （事業区域内）	○適切かつ効果的に騒音・振動の状況を把握できる通常である平日及び休日の各1日24時間連続
自動車騒音 道路交通振動	騒音、振動	○騒音：「騒音に係る環境基準について」及び「JIS Z8731 環境騒音の表示・測定方法」に定める方法 ○振動：「振動規制法施行規則」及び「JIS Z 8735 振動レベル測定方法」に定める方法	○ <u>8地点</u> （工事中の車両が走行する可能性がある経路上）	○適切かつ効果的に騒音・振動の状況を把握できる自動車交通量が通常である平日及び休日の各1日24時間連続
地盤卓越振動数	振動	○「道路環境影響評価の技術手法（平成24年度版）」に示された方法	○ <u>8地点</u> （工事中の車両が走行する可能性がある経路上）	○適切かつ効果的に把握できる時期
地盤等の状況	地盤沈下	○地質構造等：ボーリング調査による方法 ○地下水位等：地下水位観測井を設置し、自記式地下水位計による連続測定を行う方法	○事業区域内の適切な地点	○適切かつ効果的に地盤等の状況を把握できる時期 ○適切かつ効果的に地下水位の状況を把握できる期間及び時期
日影の状況	日照障害	○天空写真を撮影し、太陽軌道を合成する方法	○ <u>6地点</u> （日影が予想される事業区域北側）	○適切かつ効果的に日影の状況を把握できる時期
植物の状況 動物の状況	植物、動物、生態系	○植物相：現地踏査による目視確認の方法（同定が困難な種については写真撮影にて後日同定） ○植生：現地踏査により目視確認し、既存資料を参考に植生区分図を作成する方法 ○鳥類：ラインセンサス法、移動定点法により記録（重要種が確認された場合には、種名、飛翔ルート、とまり場所、繁殖状況等を記録） ○昆虫類：見つけ採り法、スウィーピング法、ビーティング法により記録 ○コウモリ類：日没後に、ラインセンサス法及び移動定点法により、超音波を検知するバットディテクターを用いて記録 ○魚類：網等を用いて、様々な環境で任意に採集する定性調査 ○底生動物：サーバーネット等を用いて、様々な環境で任意に採集する定性調査及び定量調査	○創成川周辺 ・見つけ採り法：目視した昆虫を捕虫網等により採集する方法 ・スウィーピング法：草地において、捕虫網で草ごと昆虫類をすくい取り採集する方法 ・ビーティング法：樹木の枝等を叩き、落下する昆虫類を採集する方法	○植物相：春季及び夏季 ○植 生：夏季 ○鳥 類：春季、夏季、秋季、冬季 ○昆虫類：春季、夏季、秋季 ○コウモリ類：夏季 ○魚類：春季、夏季、秋季 ○底生動物：春季、夏季、秋季
主要な 景観の状況	景 観	○現地踏査及び写真撮影による方法	○ <u>1.1地点</u> （計画建築物を視認できると予想される調査地域を代表する主な視点場9地点、並びに主要な眺望地点2地点）	○適切かつ効果的に景観の状況を把握できる時期（夏季、落葉季、冬季）

○日照阻害



○景觀

