

環境影響評価方法書のあらまし

(仮称)札幌駅南口北4西3地区第一種市街地再開発事業

1. 環境アセスメント（環境影響評価）とは
2. 事業の概要・目的
3. 事業計画の概要
4. 調査・予測・評価の手法
5. 配慮書における複数案の設定について
6. 配慮書への意見の事業者の見解
7. 複数案から絞り込んだ検討経緯
8. 縦覧・意見書提出について

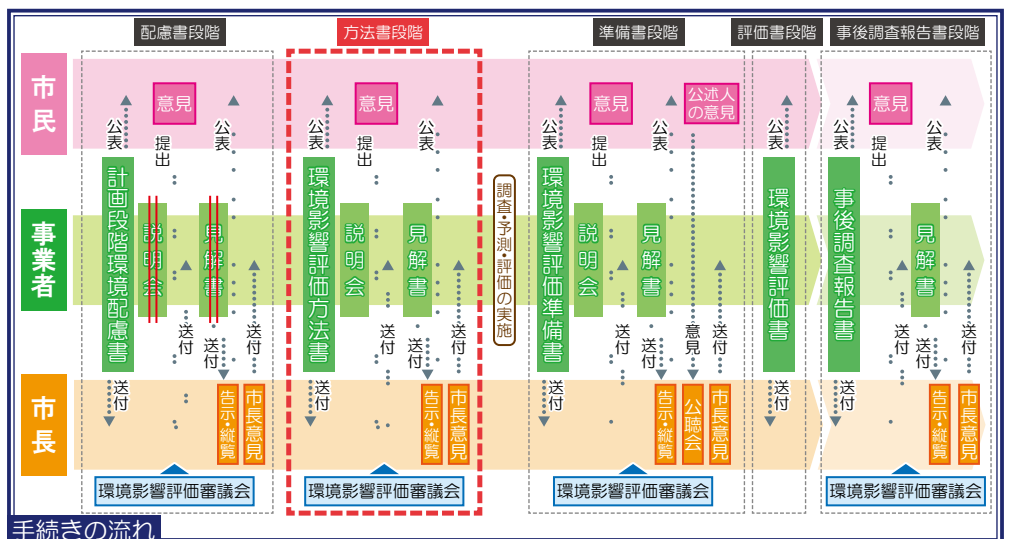
令和2年10月
札幌市

1 環境アセスメント(環境影響評価)とは

環境アセスメント(環境影響評価)とは、事業者が大規模な開発事業を行う前に、あらかじめその事業が環境に与える影響について調査・予測・評価を行ってその結果を公表し、市民や行政の意見を参考にして、事業を環境保全上より望ましいものとしていく仕組みです。

本手続きである「環境影響評価方法書」とは、事業の最初の手続きである配慮書の内容をもとに絞り込んだ計画案に対し、**調査・予測・評価を実施する環境影響評価の項目や実施方法を選定する手続き**です。

今後の手続きの中で、方法書の内容をもとに、本事業の実施に伴う周辺環境への影響について、調査・予測・評価を行います。



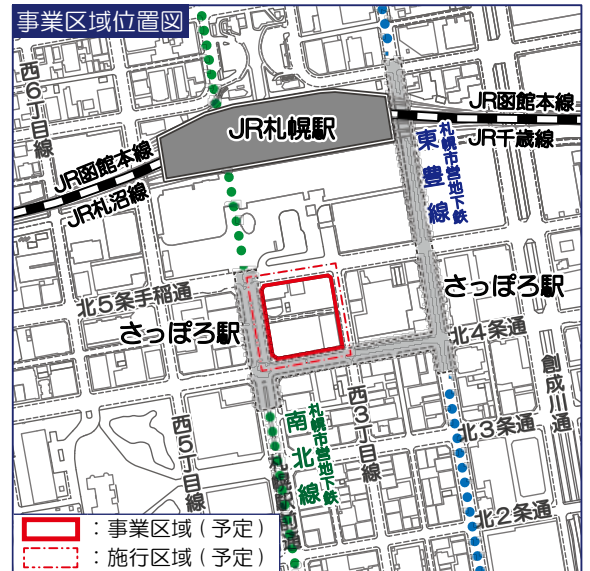
配慮書手続きの経過	内容等
計画段階環境配慮書提出	令和2年4月28日
公告・縦覧	令和2年4月30日～令和2年5月29日
説明会	新型コロナウイルスの感染拡大防止のため説明会の開催を中止し、ホームページへの情報掲載を行いました。
意見募集	令和2年4月30日～令和2年6月12日
見解書	省略(市民の皆様から意見が寄せられなかったため)
市長意見	令和2年8月5日

2 事業の概要・目的

本事業の実施区域はその多くが低・未利用な状態となっているほか、建物も老朽化が進んでいます。

本事業の実施区域を含む札幌駅周辺は、「第2次都心まちづくり計画」（平成28年・札幌市）において、北海道・札幌の国際競争力をけん引し、道都札幌の玄関口にふさわしい空間形成と高次都市機能の強化を図る拠点として位置づけています。また、「札幌駅交流拠点まちづくり計画」（平成30年・札幌市）では、地権者等による事業化検討の機運が高まっている街区とされ、令和元年5月には地権者によって再開発準備組合が設立されました。

本事業は、北海道新幹線札幌開業（令和12年度末予定）を見据え、関連する計画を踏まえながら、札幌駅前にふさわしい土地の高度利用と機能の更新を図ることを目的としています。



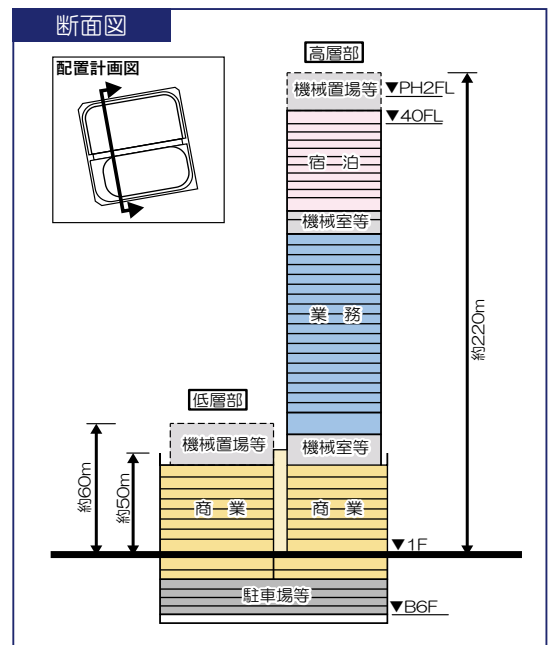
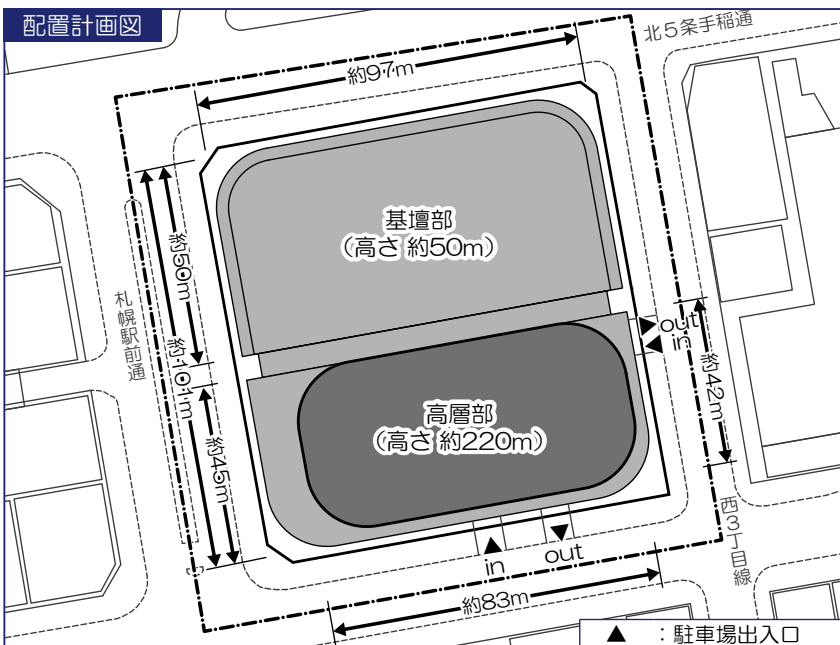
項目	概要
都市計画決定権者の名称	札幌市（担当：札幌市まちづくり政策局 政策企画部 都心まちづくり推進室 札幌駅交流拠点推進担当課）
事業者の名称	札幌駅南口北4西3地区市街地再開発準備組合
代表者の氏名	理事長 株式会社ヨドバシホールディングス 代表取締役 藤沢 昭和
主たる事務所の所在地	札幌市北区北6条西5丁目1-22
事業の名称	(仮称)札幌駅南口北4西3地区第一種市街地再開発事業
事業の実施区域	札幌市中央区北4条西3丁目
区域の規模	施行区域：約1.7ha 事業区域：約1.1ha

注)「施行区域」は市街地再開発事業施行区域を、「事業区域」は計画建築物の建築敷地面積を示します。

3 事業計画の概要

最初の手続きである配慮書(令和2年4月提出)における複数案(p.6参照)をもとに、環境面・社会面等の観点から事業計画を総合的に検討(p.7参照)した上で、方法書段階の事業計画を整理しました。

項目	概要	項目	概要
区域の規模	施行区域 約 1.7 ha 事業区域 約 1.1 ha	最高高さ	約 220 m
建築面積	約 9,500 m ²	主要用途	業務、商業、宿泊、駐車場等
延床面積	約 230,000 m ²	階数	地上40階、地下6階
		構造	鉄骨造 一部 鉄筋鉄骨コンクリート造



注)方法書時点における計画であり、今後の設計及び関係機関等との協議等により、変更となる可能性があります。

4 調査・予測・評価の手法

工事中及び完成後において、事業が周辺環境に与える影響を調査・予測・評価する方法等は以下の通りです。結果は、今後の手続きである「準備書」でお示しします。

① 大気質

選定理由 建設機械の稼働や関係車両(工事中の資材・機械の運搬車両、完成後の資材等の搬出入・来場者関係車両)の運行等に伴い発生する排出ガスが影響を及ぼすおそれがあるため

調査手法		予測手法	評価
内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 二酸化窒素 ・ 風向、風速 ・ 環境基準 ・ 自動車交通量の状況 ・ 浮遊粒子状物質 ・ 日射量、雲量 ・ 周辺土地利用 	内容 本事業の実施により変化する大気汚染物質の濃度	環境基準との比較等
方法	既存の資料調査及び現地調査	方法 大気拡散式を用いた定量的な方法	

② 騒音・振動

選定理由 建設機械の稼働や関係車両(工事中の資材・機械の運搬車両、完成後の資材等の搬出入・来場者関係車両)の運行に伴う騒音・振動が影響を及ぼすおそれがあるため

調査手法		予測手法	評価
内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 環境騒音、環境振動 ・ 自動車騒音、道路交通振動 ・ 環境基準、規制基準 ・ 自動車交通量の状況 ・ 周辺土地利用 ・ 地盤卓越振動数 	内容 騒音レベル、振動レベル	環境基準・規制基準との比較等
方法	既存の資料調査及び現地調査	方法 予測式を用いた定量的な方法	

③ 風

選定理由 完成後の計画建築物の存在により、風環境に影響を及ぼすおそれがあるため

調査手法		予測手法	評価
内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 上空風の状況 ・ 風の影響に特に配慮すべき施設 ・ 風害について考慮すべき建築物 ・ 地形 ・ 地表付近の風の状況 ・ 周辺の土地利用 	内容 <ul style="list-style-type: none"> ・ 平均風向、平均風速の状況並びにそれらの変化する地域の範囲及び変化の程度 ・ 年間における強風の出現頻度 	風環境に関する評価指標との比較等
方法	既存の資料調査及び風洞実験	方法 風洞実験により風速比を算出する定量的な方法	

④ 水質

選定理由 工事関連の排水を創成川に排水する可能性があり、影響を及ぼすおそれがあるため

調査手法		予測手法	評価
内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 水象の状況 ・ 環境基準、排水基準 ・ 気象の状況 	内容 本事業の実施により変化する水質汚濁物質の状況	環境影響の程度に対し、できる限り回避・低減されているか、環境保全の配慮が適正に行われているかを評価
方法	既存の資料調査	方法 排水処理方法、排水方法、排水中の浮遊物質濃度を整理する定性的な方法	

② 騒音・振動調査地点



⑤ 地盤調査地点 (p.4参照)



⑤ 地 盤

選定理由 地下掘削に伴い地下水の揚水を行う可能性があり、地盤に影響を及ぼすおそれがあるため

	調査手法	予測手法	評価	
内容	<ul style="list-style-type: none"> 地盤沈下の状況 地下水の水位、揚水の状況等 	<ul style="list-style-type: none"> 地質構造、土層の透水性等 規制等の状況 	<ul style="list-style-type: none"> 地下構造物の存在に伴う地盤沈下の変動及びその範囲 	環境影響の程度に対し、できる限り回避・低減されているか、環境保全の配慮が適正に行われているかを評価
方法	既存の資料調査及び現地調査	工事計画等に基づく定性的な予測		

⑥ 日 照

選定理由 完成後の計画建築物の存在により、日照障害の影響を及ぼすおそれがあるため

	調査手法	予測手法	評価
内容	<ul style="list-style-type: none"> 日影の状況 規制基準 日照障害の影響に特に配慮すべき施設等 地形 	<ul style="list-style-type: none"> 日影の範囲、日影となる時刻及び時間数等の日影の状況の変化の程度 施設等における日影となる時刻及び時間数等の日影の状況の変化の程度 	建築基準法に基づく日影の規制との比較等
方法	既存の資料調査及び現地調査	<ul style="list-style-type: none"> 時刻別日影図、等時間日影図 天空写真による方法 	

⑦ 電 波

選定理由 完成後の計画建築物の存在により、電波障害の影響を及ぼすおそれがあるため

	調査手法	予測手法	評価
内容	<ul style="list-style-type: none"> テレビの受信画質の状況 共同アンテナの設置状況等テレビ電波の受信形態 テレビ電波の送信状況 高層建築物及び住宅等の分布 地形 	<ul style="list-style-type: none"> 計画建築物の設置による遮へい障害及び反射障害 	テレビ電波の受信障害の範囲に対し、できる限り回避・低減されているか、環境保全の配慮が適正に行われているかを評価
方法	既存の資料調査及び現地調査	電波障害予測計算式による方法	

⑧ 植物・動物・生態系

選定理由 完成後の計画建築物の存在により、植物・動物・生態系に影響を及ぼすおそれがあるため

	調査手法	予測手法	評価
内容	<ul style="list-style-type: none"> 植物相及び植生の状況 注目すべき植物種及び植物群落の分布並びに生育状況 動物相の状況 希少性、地域生態系の代表性、分布の特性等の観点から特に配慮すべき保全対象として選定した動物の生息状況及び生態 規制等の状況 保全対象、生育生息環境の状況 生態系の構成種、個体群及び生物群集の相互関係 特に配慮すべき保全対象として選定した生物種又は生物群集 	<ul style="list-style-type: none"> 個体、個体群、植物群落への影響 個体、個体群、生息地への影響 生態系の重要な要素に与える影響の程度 	環境影響の程度に対し、できる限り回避・低減されているか、環境保全の配慮が適正に行われているかを評価
方法	既存の資料調査及び現地調査	保全対象の変化を定性的に予測	





⑨ 景観

選定理由 完成後の計画建築物の存在により、景観に影響を及ぼすおそれがあるため

調査手法		予測手法		評価
内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 主要な視点場の状況 ・ 主要な自然景観及び都市景観資源等の状況 ・ 主要な景観の状況 ・ 規制等の状況 	内容	主要な景観の改変の程度及び内容	札幌市景観計画における景観に関する目標等との比較等
方法	既存の資料調査及び現地調査	方法	計画建築物を含む完成予想図と現況写真との比較	



⑩ 人と自然との触れ合いの活動の場

選定理由 完成後の計画建築物の存在により、人と自然との触れ合いの活動の場に影響を及ぼすおそれがあるため

調査手法		予測手法		評価
内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 人と自然との触れ合いの活動の場の状況 ・ 主要な人と自然との触れ合いの活動の場の分布、利用の状況及び利用環境の状況 	内容	主要な人と自然との触れ合いの活動の場へのアクセスルートの改変の程度及び内容	環境影響の程度に対し、できる限り回避・低減されているか、環境保全の配慮が適正に行われているかを評価
方法	既存の資料調査	方法	事業区域隣接歩道における歩行者への環境保全のための措置等を整理する定性的な方法	



⑪ 廃棄物等

選定理由 建設工事及び完成後の事業活動に伴い発生する廃棄物等の排出が、環境に影響を及ぼすおそれがあるため

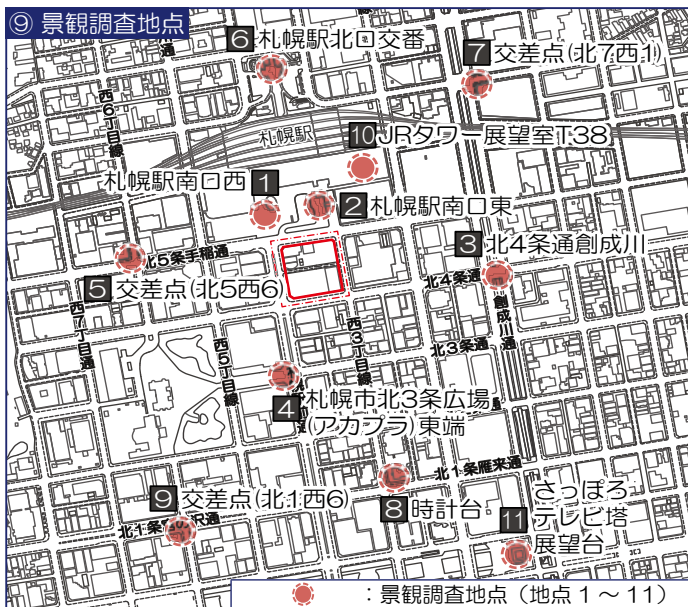
調査手法		予測手法		評価
内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 撤去建築物の状況 ・ 建設発生土の状況 ・ 特別管理廃棄物の状況 ・ 規制等の状況 	内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建設工事に伴う廃棄物等 ・ 事業活動に伴い発生する廃棄物等 	環境影響の程度に対し、できる限り回避・低減されているか、環境保全の配慮が適正に行われているかを評価
方法	既存の資料調査	方法	廃棄物等の発生、処分の状況把握	



⑫ 温室効果ガス

選定理由 計画建築物の供用に伴う温室効果ガスの排出が、環境に影響を及ぼすおそれがあるため

調査手法		予測手法		評価
内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 温室効果ガスの排出量又はエネルギーの使用量に係る原単位の把握 ・ 温室効果ガスの排出を回避・低減するための対策又はエネルギーの使用量を低減するための対策の実施状況 ・ 温室効果ガスを使用する設備機器の状況 ・ 規制等の状況 	内容	温室効果ガスの排出量又はエネルギーの使用量の程度	環境影響の程度に対し、できる限り回避・低減されているか、環境保全の配慮が適正に行われているかを評価
方法	既存の資料調査	方法	温室効果ガス、エネルギーの排出量又は使用量を算出	



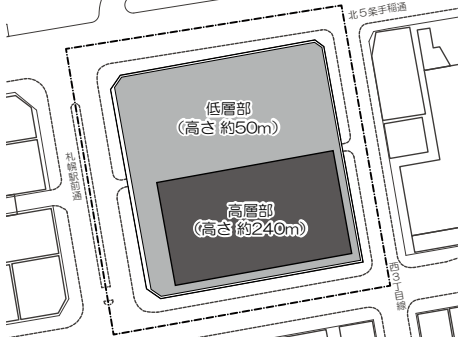
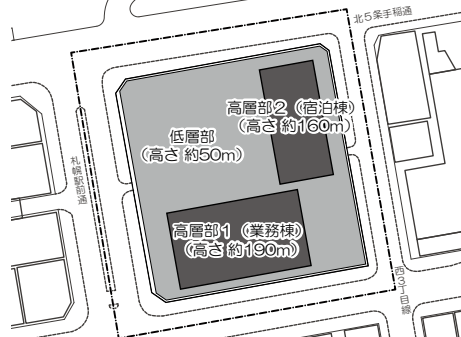
注)上記地点のほか、もいわ山展望台において調査を行います。

現地調査等イメージ図



5 配慮書における複数案の設定について

最初の手続きである配慮書（令和2年4月提出）において、計画建築物の構造・配置等について、高層部の配置及び高さが異なる複数案(配慮書 A 案、配慮書 B案)を設定し、それぞれの案で周辺に与える環境への影響の比較検討を行いました。今回の方法書手続きにあたり、環境面・社会面等の観点から事業計画を総合的に検討し(p.7参照)、「3 事業計画の概要」の事業計画としました。

項目		配慮書 A案（高層部1棟）	配慮書 B案（高層部2棟）
高さ	低層部	高さ 約50m	
	高層部	最高高さ 約240m	最高高さ 約190m
屋上広場		北側	北西側
配置図			

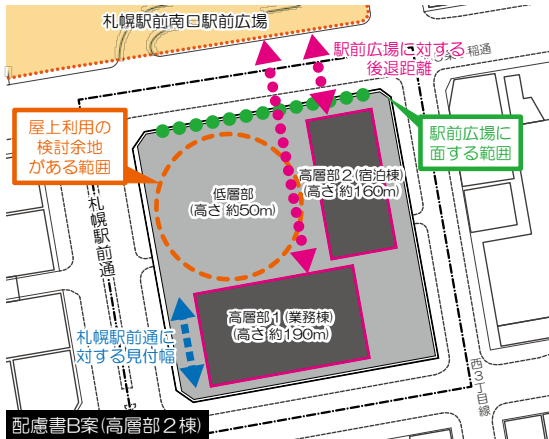
6 配慮書への意見の事業者の見解

配慮書について、環境影響評価審議会の審議を踏まえた市長からの意見に対する事業者の見解は以下のとおりです。

分類	意見の概要	見解の概要
日照	(1)北海道においては、特に冬季の日照時間が貴重であることから、規制の範囲にとどまらず、日照阻害による影響の低減についてわかりやすく表現すること。	<ul style="list-style-type: none"> かつて存在した西武百貨店札幌店と計画建築物との高さの関係についての記載を追加いたしました。 今後、日照阻害による影響の低減について、わかりやすい表現となるよう努めてまいります。
風	(1)周辺環境への影響について、風洞実験による方法などを用いて調査、予測及び評価を行い、必要に応じ環境保全措置を検討すること。 (2)計画建築物の影響によるビル風に伴う風切り音の発生について可能な範囲で調査、予測及び評価を行うこと。	<ul style="list-style-type: none"> 風洞実験により詳細な周辺環境への影響を把握し、環境保全措置となる防風植栽や庇の位置等について検討してまいります。 風切り音の発生については、風環境に関する専門業者へのヒアリング調査を行うとともに、可能な範囲で検討してまいります。
景観	(1)札幌市景観計画に定める景観形成基準等への措置等について、可能な限り具体的かつわかりやすい内容を記載し、景観の形成に配慮すること。	<ul style="list-style-type: none"> 札幌市景観計画に定める景観形成基準等への措置等への適合に努めてまいります。 今後、具体的な形態意匠を計画建築物モニタージュに反映するなど、わかりやすい表現方法を検討し、景観に関する予測・評価を実施してまいります。
大気 騒音 振動	(1)供用後の資材等の搬出入車両及び駐車場部分の利用に伴う来場者関係車両の運行に伴い発生する窒素酸化物、騒音及び振動について、調査、予測及び評価を行うこと。また、窒素酸化物については、熱源施設の稼働に伴う発生も含め、総合的に調査、予測及び評価を行うこと。	<ul style="list-style-type: none"> 供用後の来場者関係車両の運行に伴い発生する窒素酸化物、騒音及び振動について、調査、予測及び評価を実施し、「環境影響評価準備書」及び「環境影響評価書」に記載してまいります。 駐車場の供用及び熱源施設の稼働に伴う大気質の影響は複合的に調査、予測及び評価を実施します。
地盤沈下 地下水	(1)適切な場所、深度及び本数でのボーリング調査を実施すること。 (2)当該事業中に継続して地下水位の観測を行い、事業完了時には地下水位が周囲と同じ又は工事着手前と同位置まで回復していることを確認すること。	<ul style="list-style-type: none"> 事業区域内においてボーリング調査を行い、事業区域内の地盤状況の把握に努めてまいります。 事後調査計画立案に際しては、工事中の地下水位の継続観測を計画してまいります。工事に際しては、事後調査計画に基づき、地下水位の継続観測を行い、事後調査報告書の中で報告してまいります。
温室効果ガス	(1)計画建築物の設備に関する温室効果ガス発生抑制について、具体的な検討を行うとともに、適切なシステムや設備機器の導入を図ること。	<ul style="list-style-type: none"> 高効率な熱源システムの採用等により省エネルギーに努めた計画とし、今後詳細検討を進める中で温室効果ガス発生抑制に努めてまいります。
交通	(1)自動車交通や歩行者交通に係る、周辺交通への影響に関する検討の要旨を記載すること。	<ul style="list-style-type: none"> 周辺交通への影響については、環境影響評価手続きと並行して、都市計画手続き着手までに関係機関と協議・確認を行い、今後の手続きの中で検討の要旨について記載してまいります。

7 複数案から絞り込んだ検討経緯

配慮書における複数案(p.6参照)について、環境面、社会面等の観点から比較検討を行い、高層部の配置を1棟とする案(配慮書 A案)に絞り込みました。なお、方法書段階の事業計画は、配慮書 A案の内容をもとにさらに検討を行い、p.2に示したとおりとしました。

項目	配慮書 A案 (高層部 1棟)		配慮書 B案 (高層部 2棟)	
環境面	風	△ 周辺の配慮すべき施設(学校・病院等)に対して大きな影響はないものの、近傍の横断歩道等において風の影響に配慮する必要があります。	△ 周辺の配慮すべき施設(学校・病院等)に対して大きな影響はないものの、近傍の横断歩道等において風の影響に配慮する必要があります。	
	日照	△ B案に比べ、建物高さが高いため、日影となる範囲が僅かに大きくなります。	○ A案に比べ、建物高さが高いため、日影となる範囲が僅かに小さくなります。	
環境面	景観	○ 北5条手稲通沿いの既存中層建築物の背後に計画建築物の高層部が新たに視認されます。	△ 既存中層建築物の背後だけでなく、北5条手稲通沿いに面して高層部2が新たに視認されるため、景観の変化が大きい地域があります。	
	▼北5条手稲通沿い(事業区域西側約290m 地点(北5西6交差点))における高層部の見え方			
				
社会面等	駅前広場に対する高層部の後退距離 ・ 屋上広場の位置 ・ 札幌駅前通に対する見付幅			
	駅前広場に対する高層部の後退距離 (上図)	◎ 駅前広場全面に対し高層部の後退距離を確保できます。	○ 事業区域北東部にも高層部を設ける計画であるため、駅前広場に対して高層部の後退距離を確保しにくい計画です。	
屋上広場の位置 (上図)	◎ 高層部を集約して事業区域南側に配置するため、駅前広場に面する低層部屋上を大きく確保できます。	○ 事業区域北東部にも高層部を設ける計画であるため、A案に比べ低層部屋上は確保しにくい計画です。		
札幌駅前通に対する見付幅 (上図)	△ B案に比べ、高層部は札幌駅前通に対する見付幅が大きくなるため、圧迫感を感じられる計画です。	○ A案に比べ、高層部は札幌駅前通に対する見付幅が小さくなるため、圧迫感の軽減に配慮した計画です。		
周辺の高層建築物とのスカイライン	△ 周辺の既存高層建築物(JRタワー(約173m)等)よりも高層部(約240m)は高くなります。	○ 高層部(約160~190m)は周辺の既存高層建築物と同程度の高さです。		
省エネルギー	○ 高層部を集約し、外気に接する表面積を小さくできるため、空調等にかかるエネルギー消費は小さくなります。	△ A案に比べ、外気に接する表面積が大きいため、空調等にかかるエネルギー消費は大きくなります。		
効率的な床利用	○ 共用部を集約できるため、より効率的な計画とすることができます。	△ 各高層部に共用部(エレベーター等)を設ける必要があります。		

注) ◎:特に配慮できています。 ○:配慮できています。 △:妥当と認められます。

8 縦覧・意見書提出について

公告日	令和2年11月2日(月)
縦覧期間	令和2年11月2日(月)～令和2年12月1日(火)
縦覧場所	<ul style="list-style-type: none"> 札幌市環境プラザ（札幌市北区北8条西3丁目札幌エルプラザ2階） 札幌市 まちづくり政策局 政策企画部 都心まちづくり推進室 札幌駅交流拠点推進担当課 (札幌市中央区北1条西2丁目) 中央区役所市民部 総務企画課（札幌市中央区南3条西11丁目） 北区役所市民部 総務企画課（札幌市北区北24条西6丁目） 東区役所市民部 総務企画課（札幌市東区北11条東7丁目） <p>注)札幌市環境プラザ以外での場所は日曜日、土曜日及び祝日は休日となります。</p>
意見書受付期間	令和2年11月2日(月)～令和2年12月15日(火)
意見書の提出先	<p>札幌市 環境局 環境都市推進部 環境共生担当課 (住所) 〒060-8611 札幌市中央区北1条西2丁目 (電話番号) 011-211-2879 (FAX) 011-218-5108 (E-mail) assess@city.sapporo.jp</p> <p>注)意見書の提出対象である方法書の名称、氏名及び住所、方法書についての環境の保全の見地からの意見を日本語により、意見の理由を含めて記入してください。</p>

意見書の提出方法

必要事項（「方法書の名称」「氏名」、「住所」、「環境保全の見地からの意見・意見の理由」）を記入の上、郵送、FAX、E-mailまたは直接持参によりご提出ください。

郵送

FAX

E-mail

持参

札幌市

環境局 環境都市推進部
環境共生担当課

12/15必着

環境影響評価方法書についての意見書

令和2年 月 日

(あて先) 札幌市長

札幌市環境影響評価条例第11条の規定により、方法書についての意見書を提出します。

方法書の名称	(仮称)札幌駅南口北4西3地区市街地再開発事業
氏名(フリガナ)	
住所	

※方法書についての環境の保全の見地からの意見を日本語により、意見の理由を含めて記入してください。

※この様式により異なる場合は、この様式に準じた別の様式を用いることができます。
 ○提出方法：書面上記の事項を記入し、郵送、ファクス、E-mail又は直接持参により提出することができます。
 ○意見書の提出期限 令和2年12月15日(火)まで(必着)
 ○提出先 〒060-8611 札幌市中央区北1条西2丁目
 札幌市 環境局 環境都市推進部 環境共生担当課
 電話番号：(011)211-2879 ファクス番号：(011)218-5108
 E-mail：assess@city.sapporo.jp

お問合せ先

〈札幌市〉

札幌市 まちづくり政策局 政策企画部
都心まちづくり推進室 札幌駅交流拠点推進担当課
(電話番号) 011-211-2692 (FAX) 011-218-5112
(受付時間) 平日 8:45～12:15, 13:00～17:15
(日曜日、土曜日及び祝日を除く)

〈事業者〉

札幌駅南口北4西3地区市街地再開発準備組合
(電話番号) 03-6380-1542
(事務局：株式会社ヨドバシホールディングス 本社代表番号)
(受付時間) 平日10:00～12:00, 13:00～17:00
(日曜日、土曜日及び祝日を除く)