

環境影響評価準備書のあらまし

(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. 方法書への意見についての事業者の見解
5. 環境影響評価項目の選定
6. 予測・評価の結果
7. 事後調査の計画
8. 縦覧・意見書提出について

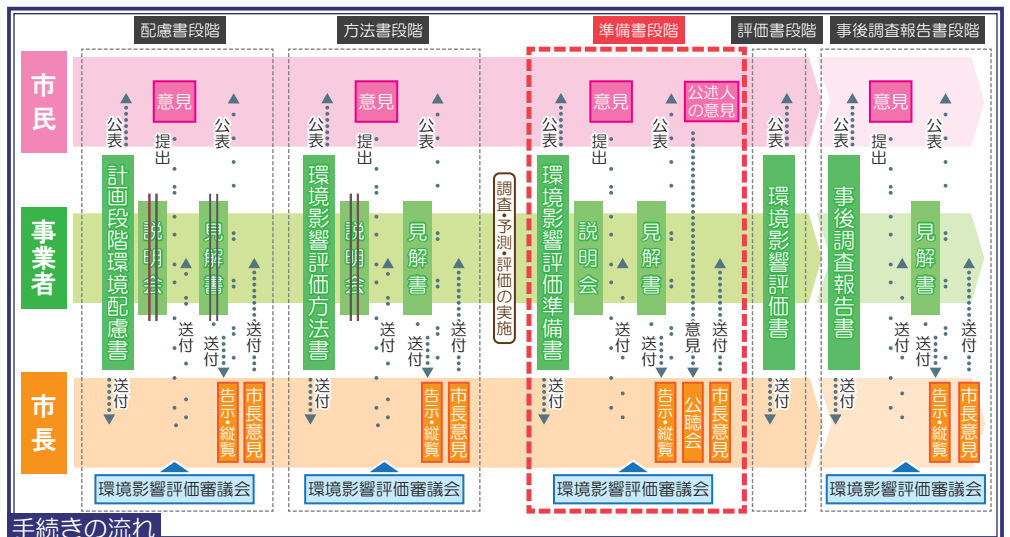
令和3年6月
札幌市

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、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「環境影響評価準備書」とは、調査・予測・評価の手法を記載した方法書の内容に基づき、**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・評価を実施し、その結果に対する事業者の考え方を取りまとめる手続き**です。

今後の手続きとして、準備書への意見に対する事業者の見解等を踏まえ、準備書の修正を行い、「環境影響評価書」として取りまとめていきます。



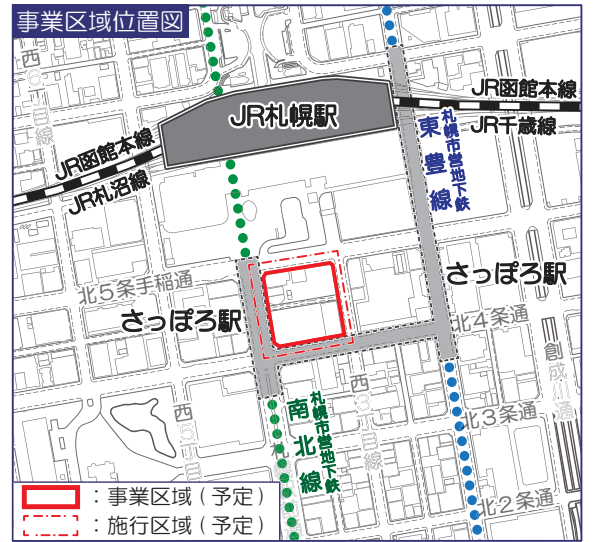
方法書段階の経過	内容等
環境影響評価方法書提出	令和2年10月30日
公告・縦覧	令和2年11月2日～令和2年12月1日
説明会	新型コロナウイルスの感染拡大防止のため説明会の開催を中止し、ホームページへの情報掲載を行いました。
意見募集	令和2年11月2日～令和2年12月15日
見解書の提出	令和3年1月28日
市長意見	令和3年3月26日

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。

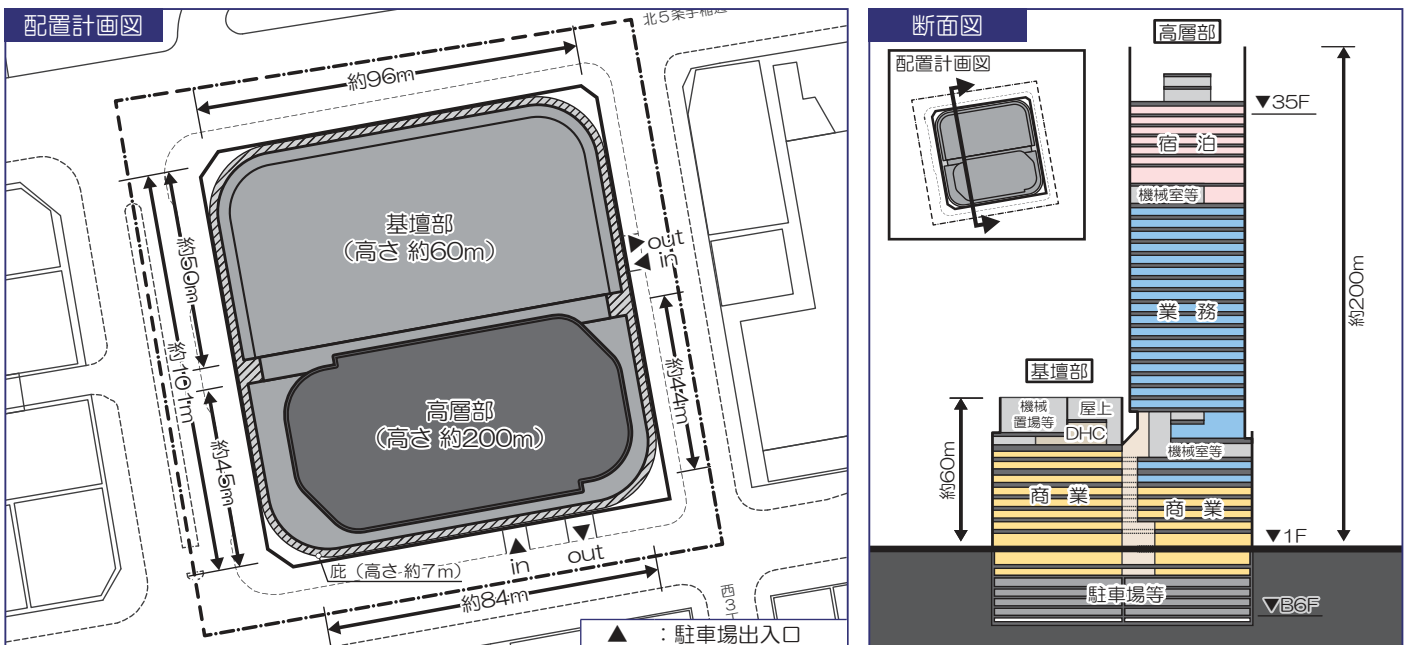


項目	概要
都市計画決定権者の名称	札幌市（担当：札幌市まちづくり政策局 政策企画部 都心まちづくり推進室 札幌駅交流拠点推進担当課）
事業者の名称	札幌駅南口北4西3地区市街地再開発準備組合
代表者の氏名	理事長 株式会社ヨドバシホールディングス 代表取締役 藤沢 昭和
主たる事務所の所在地	札幌市北区北6条西5丁目1-22
事業の名称	（仮称）札幌駅南口北4西3地区第一種市街地再開発事業
事業の実施区域	札幌市中央区北4条西3丁目
区域の規模	施行区域：約1.7ha 事業区域：約1.1ha

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

項目	概要
区域の規模	施行区域 約 1.7ha 事業区域 約 1.1ha
建築面積	約 9,800m ²
延床面積	約 210,200m ²
最高高さ	約 200m
主要用途	業務、商業、宿泊、駐車場等
階数	地上35階、地下6階
構造	鉄骨造 一部 鉄骨鉄筋コンクリート造
工期	約 56ヶ月



注）準備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 方法書への意見についての事業者の見解

方法書について、市民・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
総論	<p>(1)方法書において選定した環境影響評価項目について、適切に調査、予測及び評価を実施するとともに、環境影響評価準備書に具体的に記載すること。また、計画段階環境配慮書に対する札幌市長からの意見の内容についても着実に実施すること。</p> <p>(2)環境影響評価を行う過程において、環境影響評価の手法の選定等に係る事項に変更すべき事情が生じた場合には、必要に応じて環境影響評価の手法等の見直しを行うなど適切に対応すること。なお、そのように至った経緯については、環境影響評価準備書において明らかにすること。</p>	<p>(1)環境影響評価準備書の作成にあたっては、環境影響評価方法書において選定した環境影響評価項目について、適切に調査、予測及び評価を実施し、具体的な記載となるよう努めます。また、計画段階環境配慮書に対する札幌市長からの意見について、着実に実施するよう努めます。</p> <p>(2)環境影響評価を行う過程において、環境影響評価の手法の選定について変更の必要が生じた場合、見直しを行うなど適切に対応するとともに、見直しの経緯を記載するよう努めます。</p>
景観	<p>(1)様々なシミュレーションの元、『道都札幌の玄関口にふさわしい』北4西3の場所にあるべき高層ビル像を設定されたい。秩序と多様性が保たれた新たな都心のまちづくりロードマップを当該計画が輝かしい札幌の景観形成につながることを期待したい。</p> <p>(2)景観については、環境影響評価準備書において、配慮書における札幌市長意見に対する方法書の事業者見解を踏まえた環境影響評価の手法や選定理由等について具体的なかつ詳細に記載すること。</p>	<p>(1)当地区は、景観の観点からも重要な地区であると考えます。札幌駅交流拠点における周辺の今後の開発とともに札幌都心への来街者に対して駅周辺拠点性をアピールできるよう、基壇部のしつらえや札幌駅前通りの連続した街並の形成に配慮しながら、札幌駅前広場の正面に位置した道都札幌の玄関口にふさわしい計画を進めてまいります。</p> <p>(2)本事業は、景観法等に基づく届出に先立ち、「札幌市景観条例」に基づく「景観プレ・アドバイス」を経て事業着手となります。景観プレ・アドバイスは、札幌市景観審議会に設置された景観アドバイス部会と事業者等が意見交換を行い、その結果を踏まえ札幌市が助言を行う制度であり、計画の進捗に応じて「構想段階景観プレ・アドバイス」及び「設計段階景観プレ・アドバイス」と段階的なステージがありますが、準備書における予測の前に、「構想段階景観プレ・アドバイス」が行われるため、当地区の景観形成の方針・留意事項等について助言をいただき、その結果を反映した上で準備書の予測を実施します。準備書段階の予測（モニタージュ）にあたっては、構想段階景観プレ・アドバイスで確認した方針・留意事項に配慮した上で現時点の外観のイメージを反映し、上位計画との整合性等を踏まえて評価を行います。環境影響評価の手法や選定理由については、構想段階景観プレ・アドバイスを踏まえた上でのモニタージュ作成であることがわかるように、今後の準備書・評価書において、景観に関連する諸手続きとの関係性について記載します。</p>



5 環境影響評価項目の選定

環境影響評価項目は、対象事業の特性等を踏まえ、対象事業の実施に伴い環境に影響を及ぼすおそれのある要因を抽出し、関係地域の概況を勘案して選定しました。

▼選定した評価項目

評価項目	区分	
	工事中	完成後
 大気質	●	●
 騒音・振動	●	●
 風		●
 水質	●	

評価項目	区分	
	工事中	完成後
 地盤	●	●
 日照		●
 電波		●
 植物・動物・生態系		●

評価項目	区分	
	工事中	完成後
 景観		●
 人と自然との 触れ合いの活動の場		●
 廃棄物等	●	●
 温室効果ガス		●

注) ●: 選定した評価項目

6 予測・評価の結果

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予測・評価した結果等は以下のとおりです。

① 大気質

予測内容

- ・建設機械の稼働により変化する大気汚染物質の濃度
- ・工事用車両の運行により変化する大気汚染物質の濃度
- ・地下駐車場の供用及び熱源施設の稼働により変化する大気汚染物質の濃度
- ・供用後の資材等の搬出入車両及び来場者関係車両の運行により変化する大気汚染物質の濃度

建設機械の稼働

予測手法

予測方法

大気拡散式を用いた方法

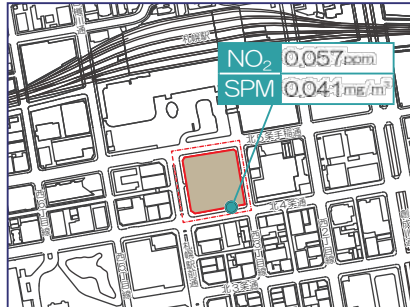
予測地域

事業区域を中心とした600m四方の範囲

予測時期

工事の影響が最大となる時期
(着工後25～36ヶ月目の1年間)

予測結果



基準・目標との比較による評価

二酸化窒素(NO₂)の日平均値の年間98%値は0.057ppm、浮遊粒子状物質(SPM)の日平均値の2%除外値は0.041mg/m³であり、大気汚染に係る環境基準*を下回ると評価します。

※:大気汚染に係る環境基準(日平均値)
NO₂: 0.06ppm以下
SPM: 0.10mg/m³以下

工事用車両の運行

予測手法

予測方法

大気拡散式を用いた方法

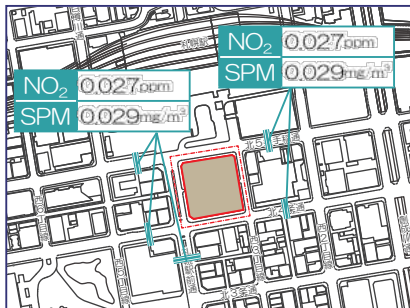
予測地域

工事用車両の主な走行ルート上の5地点

予測時期

工事の影響が最大となる時期
(着工後36～39ヶ月目)

予測結果



基準・目標との比較による評価

二酸化窒素の日平均値の年間98%値は0.027ppm、浮遊粒子状物質の日平均値の2%除外値は0.029mg/m³であり、大気汚染に係る環境基準*を下回ると評価します。

※:大気汚染に係る環境基準(日平均値)
NO₂: 0.06ppm以下
SPM: 0.10mg/m³以下

地下駐車場の供用
・熱源施設の稼働

予測手法

予測方法

大気拡散式を用いた方法

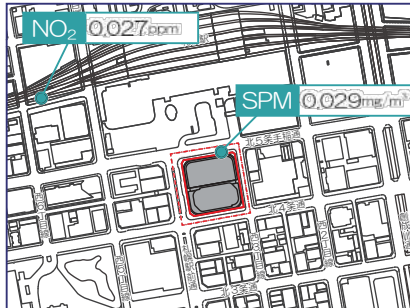
予測地域

事業区域を中心とした1,000m四方の範囲

予測時期

計画建築物の完成後

予測結果



基準・目標との比較による評価

二酸化窒素の日平均値の年間98%値は0.027ppm、浮遊粒子状物質の日平均値の2%除外値は0.029mg/m³であり、大気汚染に係る環境基準*を下回ると評価します。

※:大気汚染に係る環境基準(日平均値)
NO₂: 0.06ppm以下
SPM: 0.10mg/m³以下

資材等の搬出入
・来場者関係車両の運行

予測手法

予測方法

大気拡散式を用いた方法

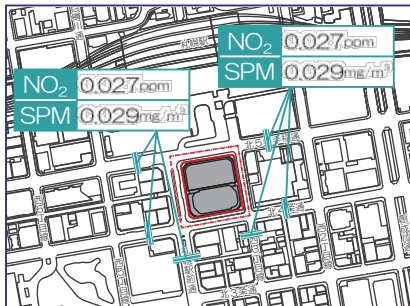
予測地域

関係車両の主な走行ルート上の6地点

予測時期

計画建築物の完成後

予測結果



基準・目標との比較による評価

二酸化窒素の日平均値の年間98%値は0.027ppm、浮遊粒子状物質の日平均値の2%除外値は0.029mg/m³であり、大気汚染に係る環境基準*を下回ると評価します。

※:大気汚染に係る環境基準(日平均値)
NO₂: 0.06ppm以下
SPM: 0.10mg/m³以下

環境保全のための措置

【工事中】

- ・最新の排出ガス対策型建設機械の採用に努めます。
- ・建設機械の稼働台数、工事用車両の走行台数が一時期に集中しないように、適切な工事計画の検討に努めます。

【完成後】

- ・駐車場内等におけるアイドリングストップの励行等に努めます。
- ・低負荷型の熱源設備の採用に努めます。

回避・低減に係る評価

大気質への影響に係る「環境保全のための措置」を実施することで、影響は事業者の実行可能な範囲内で回避・低減されていると評価します。

② 騒音・振動

予測内容

- ・建設機械の稼働に伴う騒音レベル・振動レベル
- ・工事用車両の運行に伴う騒音レベル・振動レベル
- ・供用後の資材等の搬出入車両及び来場者関係車両の運行に伴う騒音レベル・振動レベル

建設機械の稼働

予測手法

予測方法

騒音：伝搬理論式を用いた方法
振動：伝搬理論式を用いた方法

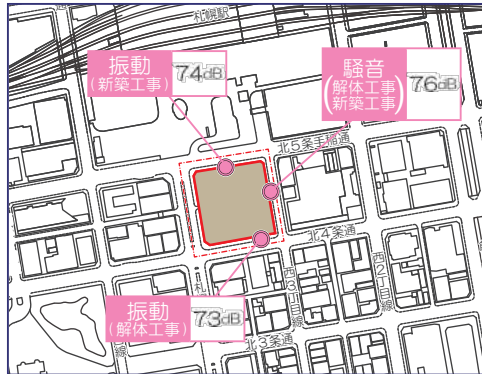
予測地域

騒音：事業区域を中心とした600m四方の範囲
振動：事業区域を中心とした400m四方の範囲

予測時期

工事の影響が最大となる時期
(解体：着工後7ヶ月目
新築：着工後25～28ヶ月目)

予測結果



基準・目標との比較による評価

騒音

騒音レベルは、解体工事及び新築工事ともに、最大76dBであり、特定建設作業の規制基準(85dB以下)を下回ると評価します。

振動

振動レベルは、解体工事で最大73dB、新築工事で最大74dBであり、特定建設作業の規制基準(75dB以下)を下回ると評価します。

工事用車両の運行

予測手法

予測方法

騒音：日本音響学会式を用いた方法
振動：『道路環境影響評価の技術手法』に示された方法

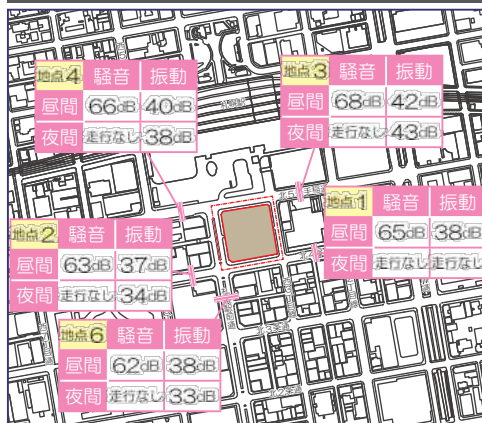
予測地域

工事用車両の主な走行ルート上の5地点

予測時期

工事の影響が最大となる時期
(着工後38～39ヶ月目)

予測結果



基準・目標との比較による評価

騒音

騒音レベルは、昼間(6時～22時)が62～68dBであり、すべての地点で騒音に係る環境基準^{*1}を下回ると評価します。

振動

振動レベルは、昼間(8時～19時)が37～42dB、夜間(6時～8時)が33～43dBであり、すべての地点で振動に係る要請限度^{*2}を下回ると評価します。

注)各地点の予測結果は、道路端の最大値を示しています。
*1:騒音に係る環境基準
昼間:70dB以下
*2:振動に係る要請限度
昼間:70dB以下、夜間:65dB以下

資材等の搬出入・来場者関係車両の運行

予測手法

予測方法

騒音：日本音響学会式を用いた方法
振動：『道路環境影響評価の技術手法』に示された方法

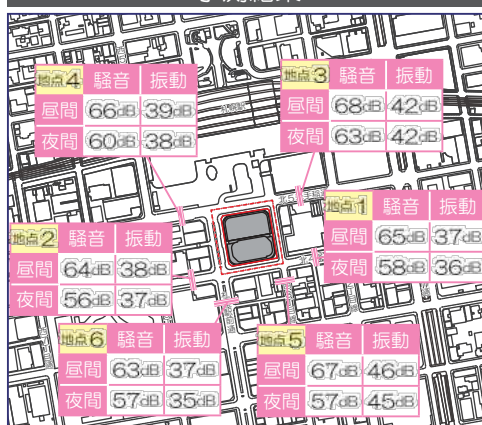
予測地域

関係車両の主な走行ルート上の6地点

予測時期

計画建築物の完成後

予測結果



基準・目標との比較による評価

騒音

騒音レベルは、昼間(6時～22時)が63～68dB、夜間(22時～6時)が56～63dBであり、すべての地点で騒音に係る環境基準^{*1}を下回ると評価します。

振動

振動レベルは、昼間(8時～19時)が37～46dB、夜間(19時～8時)は35～45dBであり、すべての地点で振動に係る要請限度^{*2}を下回ると評価します。

注)各地点の予測結果は、道路端の最大値を示しています。
*1:騒音に係る環境基準
昼間:70dB以下、夜間:65dB以下
*2:振動に係る要請限度
昼間:70dB以下、夜間:65dB以下

環境保全のための措置

【工事中】

- ・低騒音・低振動工法の採用に努めます。
- ・建設機械の稼働台数、工事用車両の走行台数が一時期に集中しないように、適切な工事計画の検討に努めます。

【完成後】

- ・適切な荷捌き施設を計画するなど、物流効率化に努めます。
- ・歩行者ネットワークを検討し、建物利用者の利用交通手段の分散を図ることで、自動車交通走行に伴う騒音・振動の影響の低減に努めます。

回避・低減に係る評価

騒音・振動への影響に係る『環境保全のための措置』を実施することで、影響は事業者の実行可能な範囲内で回避・低減されていると評価します。

③ 風

予測内容

・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

予測手法

予測方法

事業区域と周辺の建物を模型で再現し、風洞実験により風向・風速を求める方法

予測地域

事業区域を中心とした半径約 500m の範囲

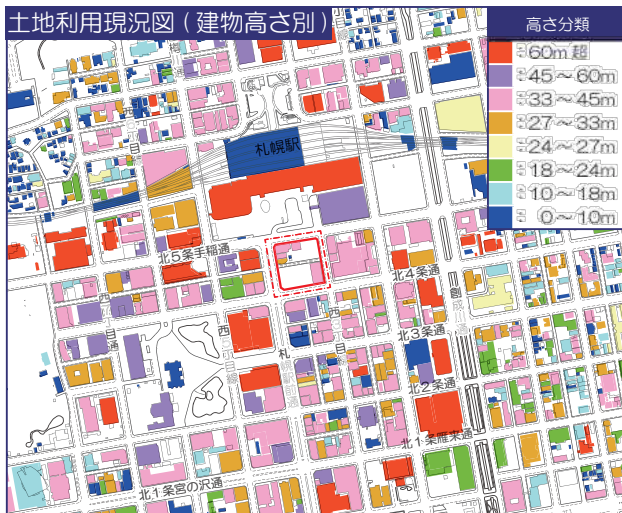
予測時期

計画建築物の完成後

風洞実験



予測結果



▼風環境評価指標

領域区分	
領域 A	住宅地相当
領域 B	低中層市街地相当
領域 C	中高層市街地相当
領域 D	強風地域相当

周辺の土地利用状況から、領域A～領域Cが許容される地域であると考えます。



年間における強風の出現頻度

基準・目標との比較による評価

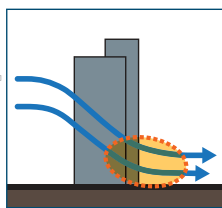
完成後の風環境は、領域A、領域B及び領域C相当であり、事業区域及びその周辺の土地利用(低中層市街地から中高層市街地相当)に対応し、風環境評価指標を満足すると評価します。

環境保全のための措置

- ・基壇部を確保し、吹降ろしによる地上付近におけるビル風の影響低減に努めます。
- ・高層部の高さを当初の計画から低くし、吹降ろしによる地上付近におけるビル風の影響低減に努めます。
- ・高層部の隅角部を丸くし、剥離流等によるビル風の影響低減に努めます。
- ・庇を配置し、高層部からの吹降ろしと剥離流に配慮します。

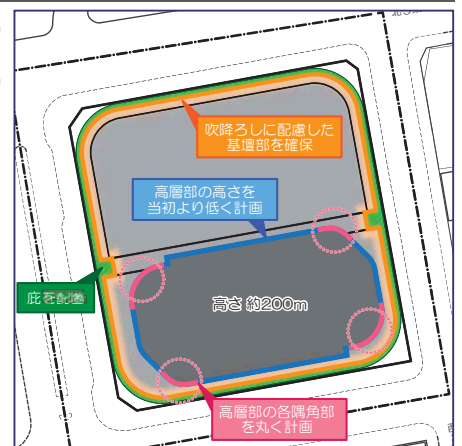
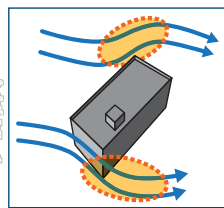
吹降ろし

建物に当たった風が左右に分かれ、建物の側面における斜め方向の速い流れ



剥離流

建物に当たり壁に沿って流れる風のうち、建物の角で壁面部分から離れていく際の速い流れ



回避・低減に係る評価

風への影響に係る「環境保全のための措置」を実施することで、影響は事業者の実行可能な範囲内で回避・低減されていると評価します。



④ 水 質

建設機械の稼働/工事用車両の運行
地下構造物の存在

予測手法

予測方法

工事中の排水処理方法等を整理する方法

予測地域

工事区域内及び創成川

予測時期

解体工事及び新築工事中

環境保全のための措置

- ・地下工事等に伴う工事排水は、仮沈砂槽等の処理施設にて、排水先の排水基準以下に処理して、排水するよう努めます。
- ・排水は適時測定を行い、排水基準以下であることを確認します。

予測内容

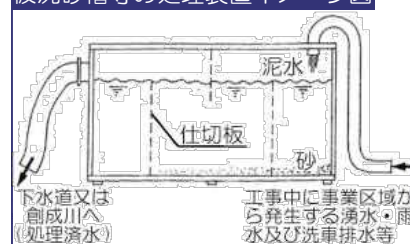
- ・建設機械の稼働に伴う水質汚濁物質の状況
- ・工事用車両の運行に伴う水質汚濁物質の状況
- ・地下構造物の存在に伴う水質汚濁物質の状況

予測結果

掘削工事に関連する排水等は、仮沈砂槽等にて処理して、下水道又は創成川へ排水する計画です。

類似事例で確認されている排水濃度は札幌市下水道条例及び水質汚濁防止法に係る排水基準を大きく下回っており、著しい影響を及ぼすことはないと考えます。

仮沈砂槽等の処理装置イメージ図



回避・低減に係る評価

水質への影響に係る「環境保全のための措置」を実施することで、下水道又は創成川の水質への影響は事業者の実行可能な範囲内で回避・低減されていると評価します。

⑤ 地 盤

予測内容

- ・地下構造物の存在に伴う地盤沈下の変動及びその範囲
- ・完成後の地下水の揚水に伴う地盤沈下又は地下水位の変動及びその範囲

予測手法

予測方法

事業計画及び調査結果に基づく方法

予測地域

対象事業の実施により地盤が沈下するおそれのある範囲

予測時期

新築工事の掘削深さが最大となる時点

環境保全のための措置

- ・地下工事に際しては、掘削部分の地盤が崩壊しないよう、掘削部分の周囲に剛性の高い山留壁を構築するよう努めます。
- ・工事中の地下水位は、山留工事の1ヶ月前から掘削工事完了後3ヶ月目まで継続して地下水位の観測を行います。

予測結果

掘削範囲である計画建築物周囲に、遮水性が高く剛性のあるソイルセメント柱列壁(山留壁)を構築し、掘削に伴う周辺地盤の変形及び地盤沈下を抑制する計画です。

山留壁の根入れ深さは、剛性が十分確保できる深度の難透水層である第1洪積粘性土以深のG.L.約-60mまで構築する計画です。

回避・低減に係る評価

地盤への影響に係る「環境保全のための措置」を実施することで、影響は事業者の実行可能な範囲内で回避・低減されていると評価します。

予測手法

予測方法

井戸理論式を用いた方法

予測地域

事業区域東側に隣接する敷地境界上(揚水位置を踏まえて設定)

予測時期

計画建築物の完成後

環境保全のための措置

- ・「札幌市生活環境の確保に関する条例」に準拠し、揚水施設設置前には、揚水施設の設置の届出、供用開始後には、地下水採取量報告を実施します。

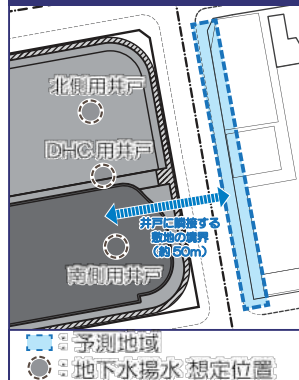
予測結果

揚水井戸の影響により、約0.3～1.4mの地下水位の低下が生じると予測します。

事業区域内で実施した地下水位調査結果によると、地下水位の日変動量の最高値は0.415～1.693mであり、本事業の揚水により生じる地下水位の低下量は、年変動の範囲内に収まっています。

また、事業区域内で実施したボーリング調査によると、砂礫、砂を主要層とする地質であり、地盤沈下が生じにくいと考えます。

予測地点・揚水井戸の位置



回避・低減に係る評価

地盤への影響に係る「環境保全のための措置」を実施することで、影響は事業者の実行可能な範囲内で回避・低減されていると評価します。

地下構造物の存在

完成後の地下水の揚水

予測内容

- ・冬至日における日影の範囲、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
- ・日照障害の影響に特に配慮すべき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

予測手法

予測方法

冬至日の時刻別日影図、等時間日影図を計算・作成する方法、太陽軌道を重ねた天空写真を作成する方法

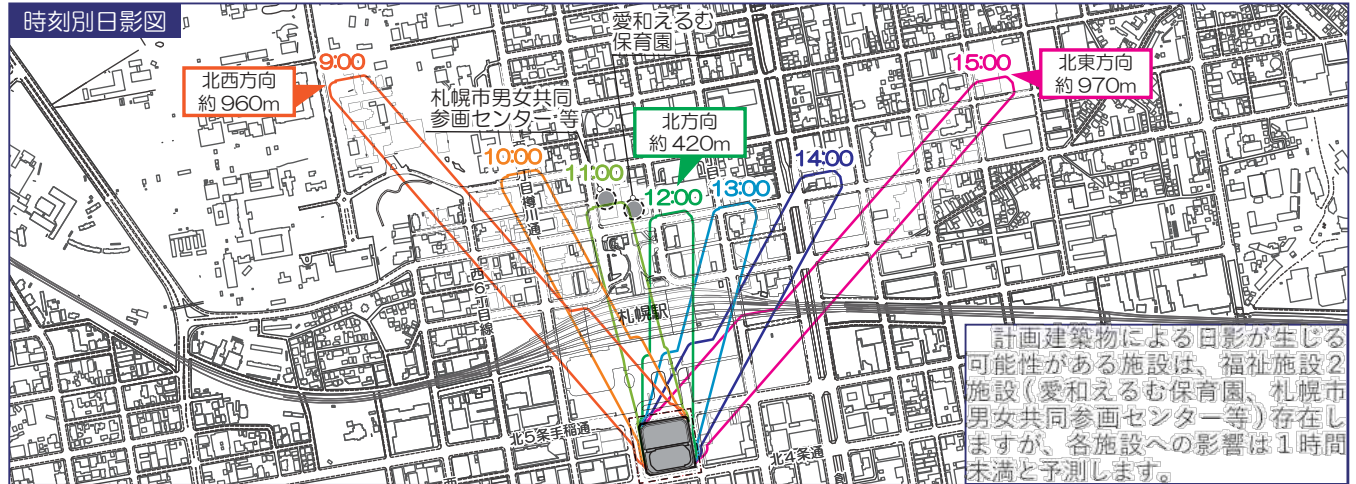
予測地域

対象事業の実施により日影の影響を受けるおそれのある地域

予測時期

計画建築物の完成後

予測結果



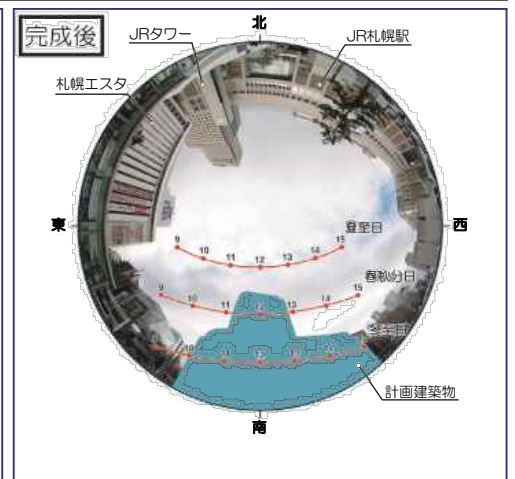
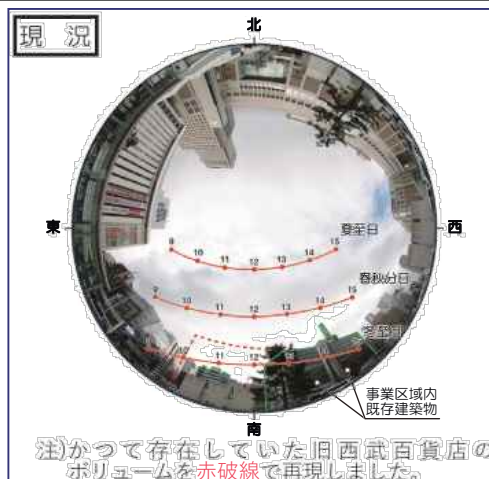
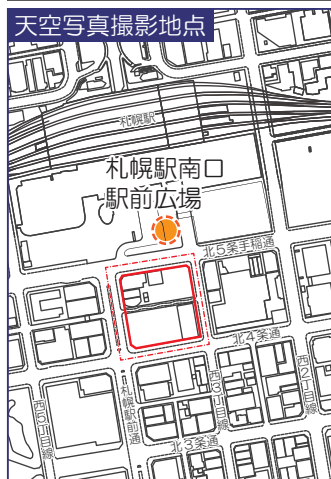
日影の範囲（時刻別日影図、等時間日影図）



基準・目標との比較による評価

日影規制対象区域に対して、計画建築物による1時間以上の日影は生じません。規制される日影時間(2.5時間以下)を下回り、日影規制を満足すると評価します。

予測結果



日影時間の変化（天空写真）

冬至日において、札幌駅南口駅前広場では、計画建築物により日影時間が約2時間10分増加します。ただし、事業区域内にかつて存在していた旧西武百貨店により生じる日影時間と比較すると、同程度の日影時間です。

環境保全のための措置

- ・高層部の高さを当初の計画から低く計画することで、日影となる距離が短くなるように努めます。
- ・高層部を事業区域南側に配置することで、日影の影響範囲が小さくなるように努めます。

回避・低減に係る評価

日照への影響に係る「環境保全のための措置」を実施することで、影響は事業者の実行可能な範囲内で回避・低減されていると評価します。



⑦ 電 波

予測内容

・計画建築物の設置による遮へい障害及び反射障害

予測手法

予測方法

電波障害予測計算式により予測する方法

予測地域

対象事業の実施により電波障害の影響を受けるおそれのある地域

予測時期

計画建築物の完成後

予測結果

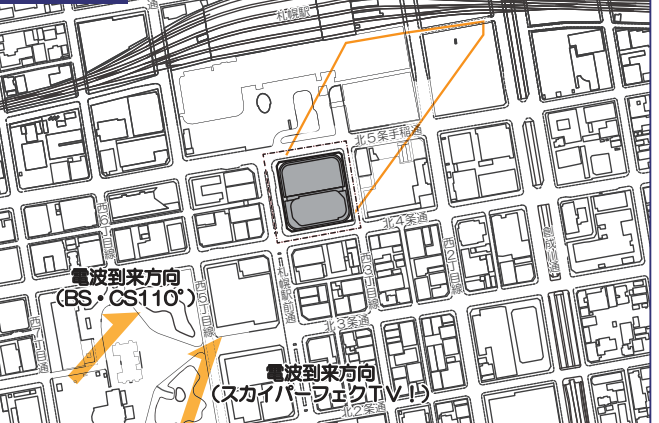
地上デジタル放送



障害種類等	方 向	障害距離	障害幅
遮へい障害	東	約2,300m	約120m

注) 反射障害は、地域的な障害として図示するまでには至りません。

衛星放送



障害種類等	方 向	障害距離	障害幅
遮へい障害	北 東	約220m	約150m

環境保全のための措置

- ・高層部の高さを当初の計画から低く計画することで、遮へい障害範囲が小さくなるように努めます。
- ・計画建築物に起因して新たな障害が生じる場合には、適切な障害対策を検討・実施し、影響を解消するよう努めます。

回避・低減に係る評価

計画建築物により、一部の地域において遮へい障害が生じる可能性があります。電波への影響に係る「環境保全のための措置」を実施することで、影響は事業者の実行可能な範囲内で回避・低減されていると評価します。

遮へい障害

個体、個体群、植物群落、生息地



⑧ 植物・動物・生態系

予測内容

・個体、個体群、植物群落、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

予測手法

予測方法

保全対象の生育・生息環境に対する間接的影響を推定し、保全対象の変化を予測する方法

予測地域

対象事業の実施により保全対象が影響を受けるおそれのある地域(赤れんが庁舎前庭周辺)

予測時期

計画建築物の完成後

予測結果

保全対象とすべき植物種・動物種が確認されましたが、赤れんが庁舎前庭内に対する直接的な環境の改変は行わないとともに、間接的影響(風環境及び日照の変化)は軽微であるため、個体等及び生態系の重要な要素への影響は極めて小さいと予測します。

環境保全のための措置

- ・基礎部を確保することにより、吹降ろしによる地上付近におけるビル風の影響低減に努めます。(風環境への影響に対する配慮)
- ・高層部の高さを当初の計画から低く計画することで、日影となる距離が短くなるように努めます。(日照への影響に対する配慮)
- ・鳥類の衝突事故が懸念されることから、空の映り込み等に配慮した外壁材の採用等について検討します。

回避・低減に係る評価

予測地域とした赤れんが庁舎前庭内において、保全対象とすべき植物種・動物種が確認されましたが、「本事業では赤れんが庁舎前庭内の直接的な環境の改変はないこと」、「計画建築物の存在により保全対象への間接的影響は軽微であると考えられること」から、植物・動物・生態系への影響は、事業者の実施可能な範囲内で回避・低減されていると評価します。

なお、飛翔する動物種の移動経路は、通過可能な空間が周辺に広く分布していること、空の映り込み等に配慮した外壁材の採用等について検討することから、移動経路への影響は軽微であると考えます。



⑨ 景観

予測内容

・主要な(眺望)景観の改変の程度及び内容

予測手法

予測方法

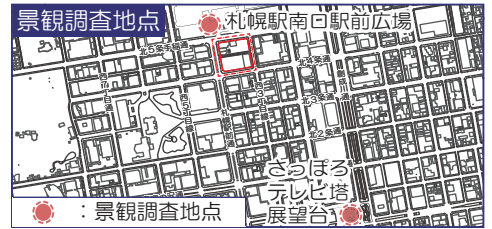
現況写真に計画建築物を合成し、景観の改変の程度を予測する方法

予測地域

事業区域から約500mの範囲及び主要な眺望地点

予測時期

計画建築物の完成後



予測結果

札幌駅南口駅前広場



現況



完成後

さっぽろテレビ塔展望台



現況



完成後

注)準備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。

基準・目標との比較

計画建築物は、高さ約60mの基壇部を配置し、周辺の既存建築物との連続性に配慮する計画であり、札幌駅南口駅前広場からの見通し景に配慮した統一感のある街並みの形成に寄与すると評価します。

環境保全のための措置

- ・計画建築物の形状、色彩等が周辺の街並みと調和するよう努めます。
- ・高層部を事業区域南側に配置することで、事業区域北側の札幌駅南口駅前広場への高層部による圧迫感の軽減に努めます。

回避・低減に係る評価

景観に係る「環境保全のための措置」を実施することで、影響は事業者の実行可能な範囲内で回避・低減されていると評価します。



⑩ 人と自然との触れ合いの活動の場

予測手法

予測方法

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方法

予測地域

事業区域に隣接する歩道

予測時期

計画建築物の完成後

予測結果

隣接歩道と一体となる歩道状空気を設けて、快適な歩行空間を確保するとともに、駐車場出入口は主要な歩道である札幌駅前通及び北5条手稲通への設置は避け歩行者への影響の軽減を図る計画です。また、駐車場出入口への警報ブザー設置の検討等を行い、歩行者の安全性を確保する計画であり、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への影響はないと予測します。

予測内容

・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

環境保全のための措置

- ・事業区域内に隣接歩道に面して一体となる歩道状空気を設けて、快適な歩行空間を確保します。
- ・駐車場出入口への警報ブザー設置の検討、必要に応じた交通誘導員配置の検討を行い、歩行者の安全性を確保します。

回避・低減に係る評価

人と自然との触れ合いの活動の場へのアクセスルートに係る「環境保全のための措置」を実施することで、影響は事業者の実行可能な範囲内で回避・低減されていると評価します。

アクセスルートの改変

⑪ 廃棄物等

予測内容
・ 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

建設工事

予測手法	
予測方法	工事に伴う廃棄物等の発生、処分の状況を把握する方法
予測地域	事業区域内
予測時期	解体工事及び新築工事中

予測結果		
	発生量	再資源化量 (再資源化率)
解体	約60,601 t	約59,621 t (約98.4%)
新築	約6,235 t	約5,789 t (約92.8%)

環境保全のための措置

- ・ 建設廃棄物は分別収集を徹底し、再資源化の促進及び不要材の減容化に努めます。
- ・ 建設発生土は可能な限り有効利用を図り、処分地へ運搬する量の減量化に努めます。

回避・低減に係る評価

工事中の撤去工事に伴う再資源化率は約98.4%、新築工事に伴う建設廃棄物の再資源化率は約92.8%、完成後の再資源化率は約19.8%です。

また、廃棄物の発生に対する「環境保全のための措置」を実施することで、影響は事業者の実行可能な範囲内で回避・低減されていると評価します。

事業活動

予測手法	
予測方法	対象事業の実施に伴う廃棄物等の発生、処分の状況を把握する方法
予測地域	事業区域内
予測時期	計画建築物の完成後

予測結果		
	発生量	再資源化量 (再資源化率)
完成後	約20.61 t / 日	約4.08 t / 日 (約19.8%)

環境保全のための措置

- ・ 発生した廃棄物は、許可を受けた廃棄物処理業者により排出し、適正に処理・処分するよう努めます。
- ・ 「札幌市廃棄物の減量及び処理に関する条例」に基づき十分な広さの廃棄物保管施設を整備します。

⑫ 温室効果ガス

予測内容
・ 対象事業の実施に伴う環境への温室効果ガスの排出量又はエネルギーの使用量の程度

温室効果ガスの排出量

予測手法	
予測方法	温室効果ガスの排出量又はエネルギー使用量を原単位を用いて算出する方法
予測地域	事業区域内
予測時期	計画建築物の完成後

予測結果		
	計画建築物	
	温室効果ガス 排出量	温室効果ガス 排出量の削減量※ (削減率)
完成後	約26,304.6 t -CO ₂ /年	約6,958.6 t -CO ₂ /年 (約20.9%)

※：建築物環境配慮制度(CASBEE札幌)に基づく一般的な仕様と比較しての削減量です。

環境保全のための措置

- ・ エネルギー効率の高い空調・換気設備、給湯設備、照明設備の採用に努めます。
- ・ 建物外装仕様等(Low-Eガラスの採用、高断熱・日射負荷低減等)を検討し、建築物の熱負荷低減に努めます。




回避・低減に係る評価

標準的な建築物と比較した際の計画建築物による温室効果ガス排出量の削減率は約20.9%です。

また、温室効果ガスに係る「環境保全のための措置」を実施することで、影響は事業者の実行可能な範囲内で回避・低減されていると評価します。

7 事後調査の計画

予測・評価結果の検証を行い、必要に応じて新たな環境保全のための措置を行うために、以下の項目に対して**工事中**及び**完成後**に事後調査を行います。

項目	区分	事後調査の選定理由
 風	完成後	計画建築物の建設後、一部の地点で風環境が悪化すると予測されることから、計画建築物の形状等の防風対策により影響を最小限に抑える計画です。これらの対策による風環境への影響の低減を確認するため、風観測を実施します。
 水質	工事中	掘削工事等における排水は、事業区域内に設置する仮沈砂槽等にて処理した後、下水道又は創成川に排水する計画であり、類似事例実績によると排水基準を下回ると考えられますが、これらを確認するため処理後の水質を測定します。
 地盤	工事中	掘削工事中は、揚水期間や揚水量を適切に設定することにより、周辺への影響を最小限に抑える計画であり、これらを確認するため施工管理用観測井によって地下水位を観測します。


8 縦覧・意見書提出について

公告日	令和3年7月1日(木)
縦覧期間	令和3年7月1日(木)～令和3年7月30日(金)
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3年7月1日(木)～令和3年8月13日(金)
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準備書の名称、氏名及び住所、準備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(「準備書の名称」「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



8/13必着



札幌市

環境局 環境都市推進部
環境共生担当課

環境影響評価準備書についての意見書

令和3年 月 日

(あて先) 札幌市長

札幌市環境影響評価条例第21条の規定により、準備書についての意見書を提出します。

準備書の名称	仮称)札幌駅南口北4西3地区第一種市街地再開発事業
氏名(フリガナ)	
住所	

※準備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。

※この様式により無いときは、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：書面に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3年8月13日(金)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
 (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)

注)本あらましに記載の内容は、準備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。