

環境影響評価準備書について

(仮称)札幌駅南口北4西3地区
第一種市街地再開発事業

令和3年8月
札幌市

1

はじめに

事業名称

(仮称)札幌駅南口北4西3地区
第一種市街地再開発事業

**対象事業
の種類**

建築物の新築の事業

**都市計画
決定権者**

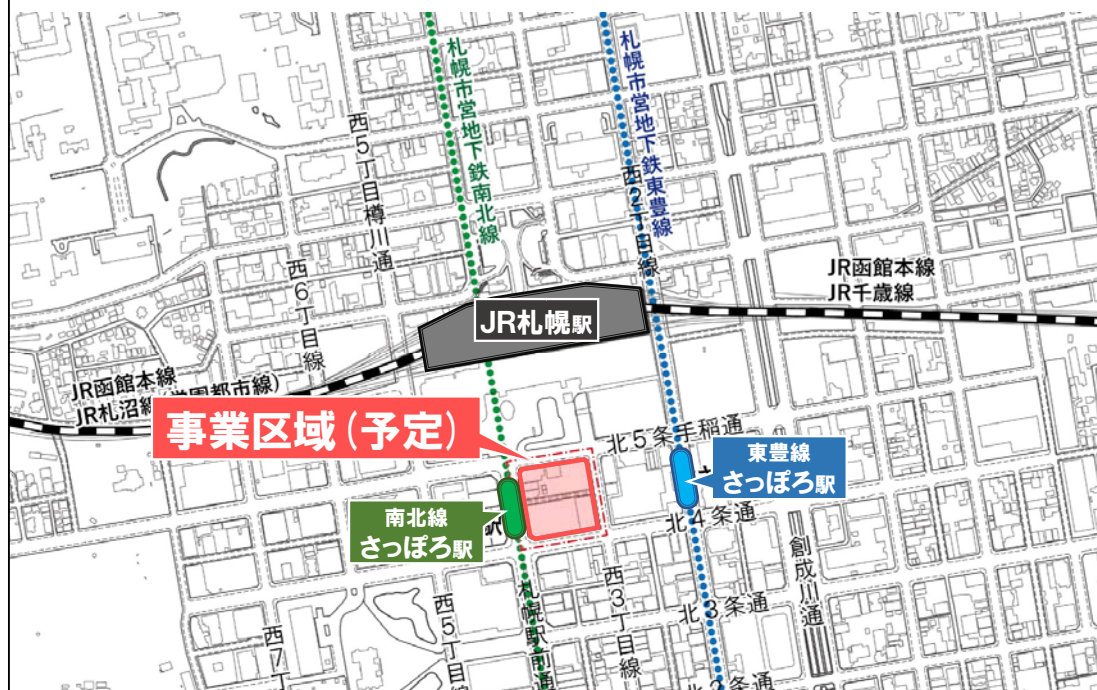
札幌市

事業者

札幌駅南口北4西3地区
市街地再開発準備組合
理事長：(株)ヨドバシホールディングス
代表取締役 藤沢昭和

2

事業区域の位置



3

事業区域の状況



4

上位計画での位置づけ

「札幌駅交流拠点まちづくり計画」

【4つの基本方針】

街並み形成

北海道・札幌の玄関口にふさわしい、魅力的で一体感のある空間の形成

基盤整備

多様な交流を支える、利便性の高い一大交通結節点の形成

機能集積

多様な交流を促進し経済を活性化する都市機能の集積

環境配慮・防災

低炭素で強靱なまちづくりの推進

5

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『事業化検討街区』に位置づけられる

令和元年 札幌駅南口北4西3地区市街地再開発準備組合設立

令和2年 計画段階環境配慮書の提出
環境影響評価方法書の提出

6

事業計画の概要

項目	内容
位置	札幌市中央区北4条西3丁目
施行区域	約 1.7 ha
事業区域	約 1.1 ha
延床面積	約 210,200 m ²
最高高さ	約 200 m
主要用途	業務、商業、宿泊、駐車場 等

準備書時点の計画であり、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。

7

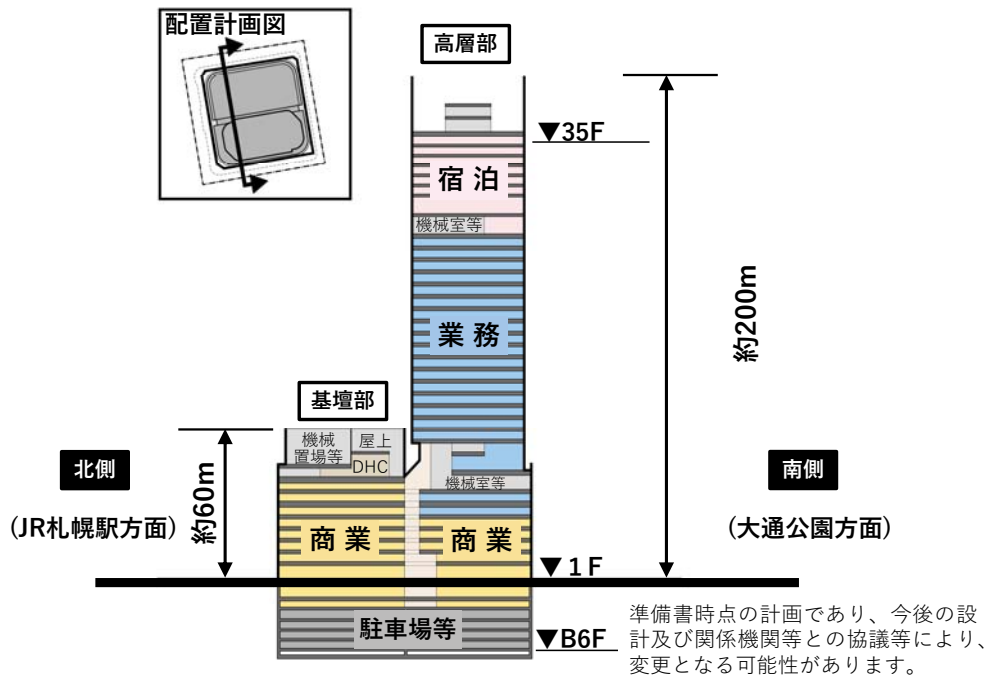
計画建築物（配置計画）



準備書時点の計画であり、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。

8

計画建築物（断面計画）



9

計画建築物（イメージパース）



事業区域北西方向から計画建築物を望んだイメージパースです。

準備書時点の計画であり、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。

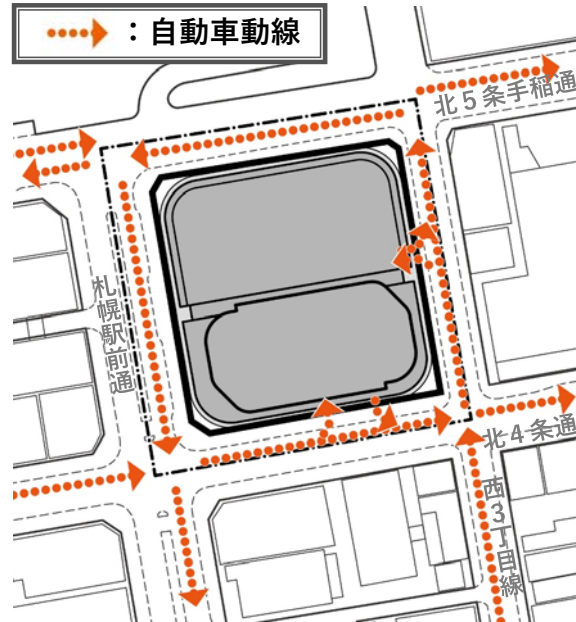
10

自動車動線計画・駐車場計画

- 事業区域南側及び東側に自動車出入口を配置
- 関係法令を満足する駐車場台数を確保する計画

駐車場整備台数

約 740 台



準備書時点の計画であり、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。

11

歩行者動線計画

- 1階に複数のエントランスを設ける
- 外周部に歩道状空地(幅員約2m)を整備
- 屋内に敷地内貫通通路を整備
- 地上と地下を接続するバリアフリー動線を整備



準備書時点の計画であり、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。

12

熱源計画

- 地域熱供給プラント(DHC)を整備して計画建築物以外の周辺地域へも熱を供給
- 省エネルギー・低炭素化に努める

◎高効率システムの導入

- ・ 高効率変圧器の採用
- ・ 自然採光と自動調光システムの導入

◎自然エネルギーの利用

- ・ 太陽光発電設備の導入
- ・ 雨水及び融雪水の利用

◎建物外装仕様等の検討

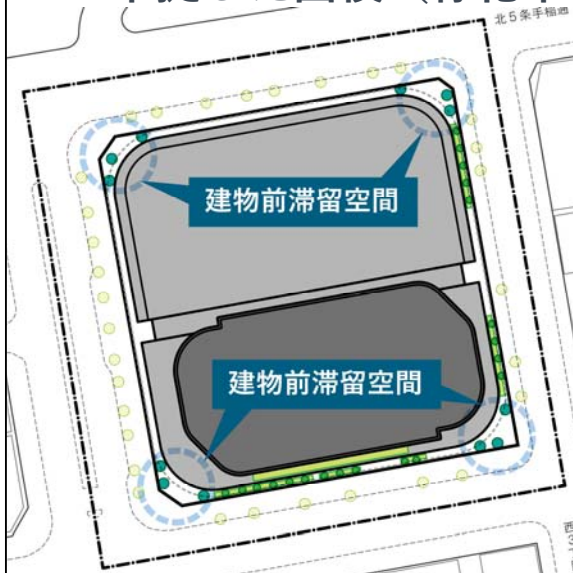
- ・ Low-Eガラスの採用
- ・ 高断熱、日射負荷低減

◎長寿命化の検討

13

緑化計画

- 「札幌市緑の保全と創出に関する条例」等に準拠した面積（緑化率：約13%）を確保



【緑化計画の方針】

- ・ 既存の街路樹と一体的な緑豊かな街並み形成
- ・ 中高木による植栽を設けた滞留空間を計画
- ・ 植物の選定は、土壌の凍結防止として排水性に留意

14

工事計画

■ 既存建築物の**解体工事**

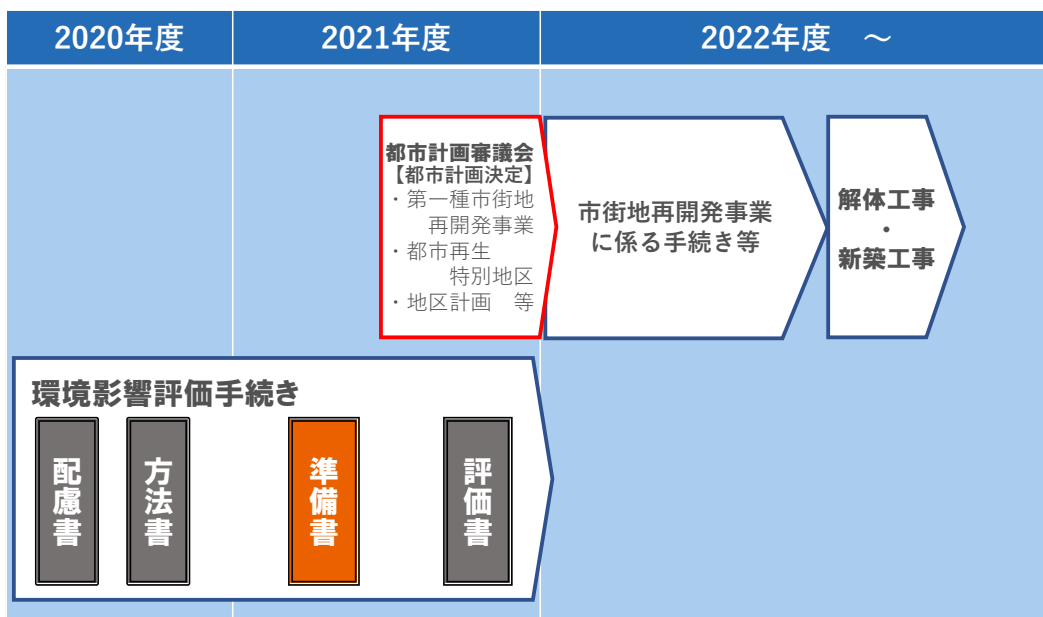
■ 計画建築物の**新築工事**

(掘削工事・地下躯体工事・
地上躯体工事・仕上工事・外構工事等)

■ 全体で**約56ヶ月**を予定








15

事業スケジュール(予定)



16

環境影響評価の項目

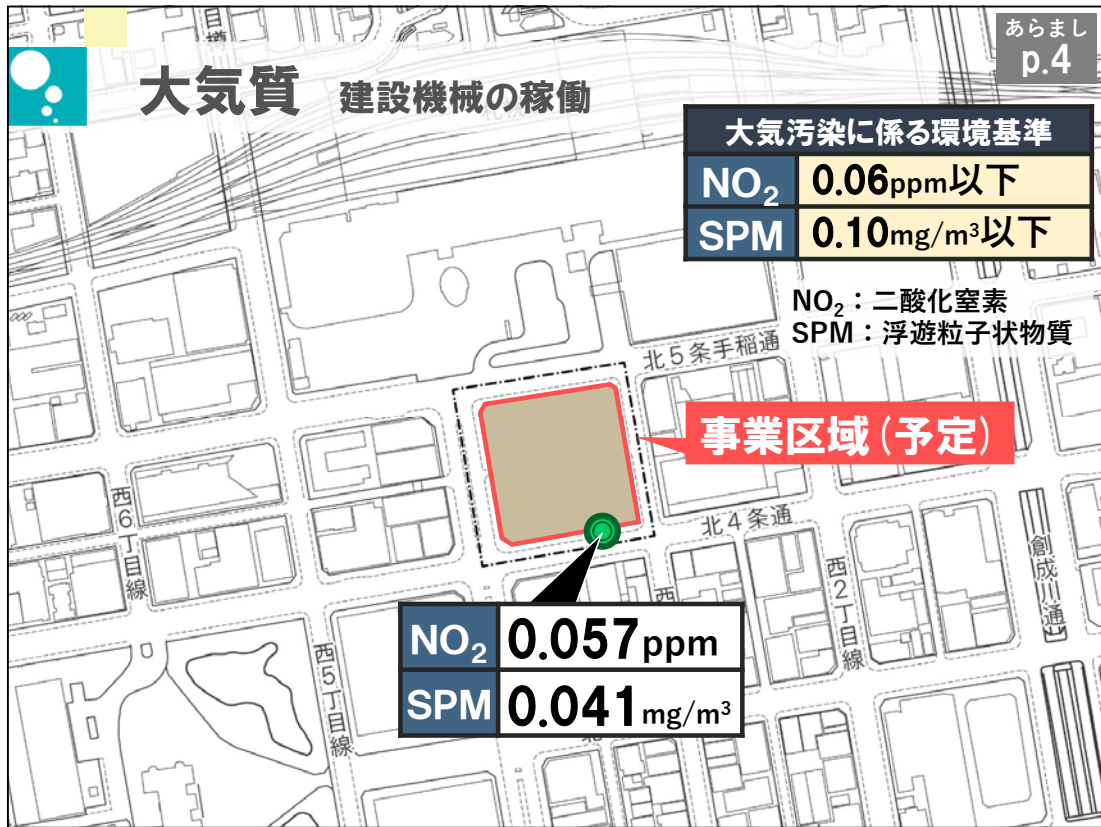
選定項目		工事中	完成後	選定項目		工事中	完成後
	大気質	●	●		電波		●
	騒音・振動	●	●		植物・動物 ・生態系		●
	風		●		景観		●
	水質	●			人と自然との触れ 合いの活動の場		●
	地盤	●	●		廃棄物等	●	●
	日照		●		温室効果ガス		●

17

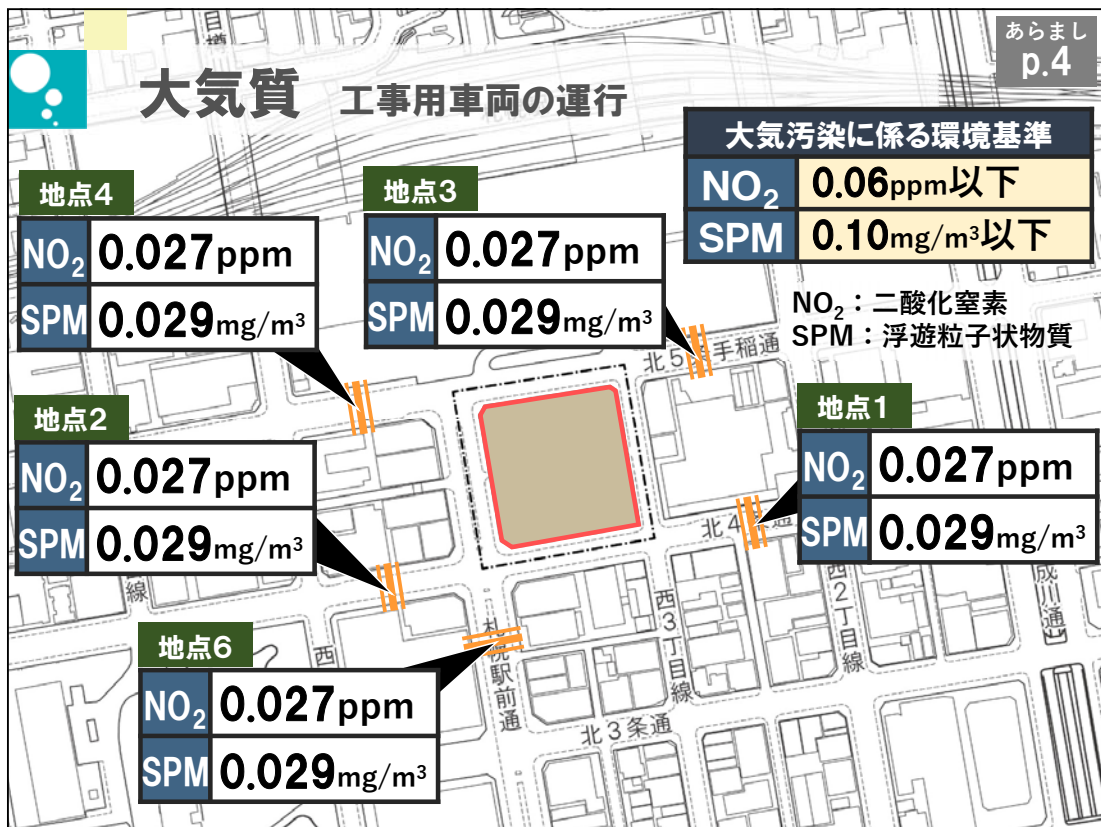


大気質

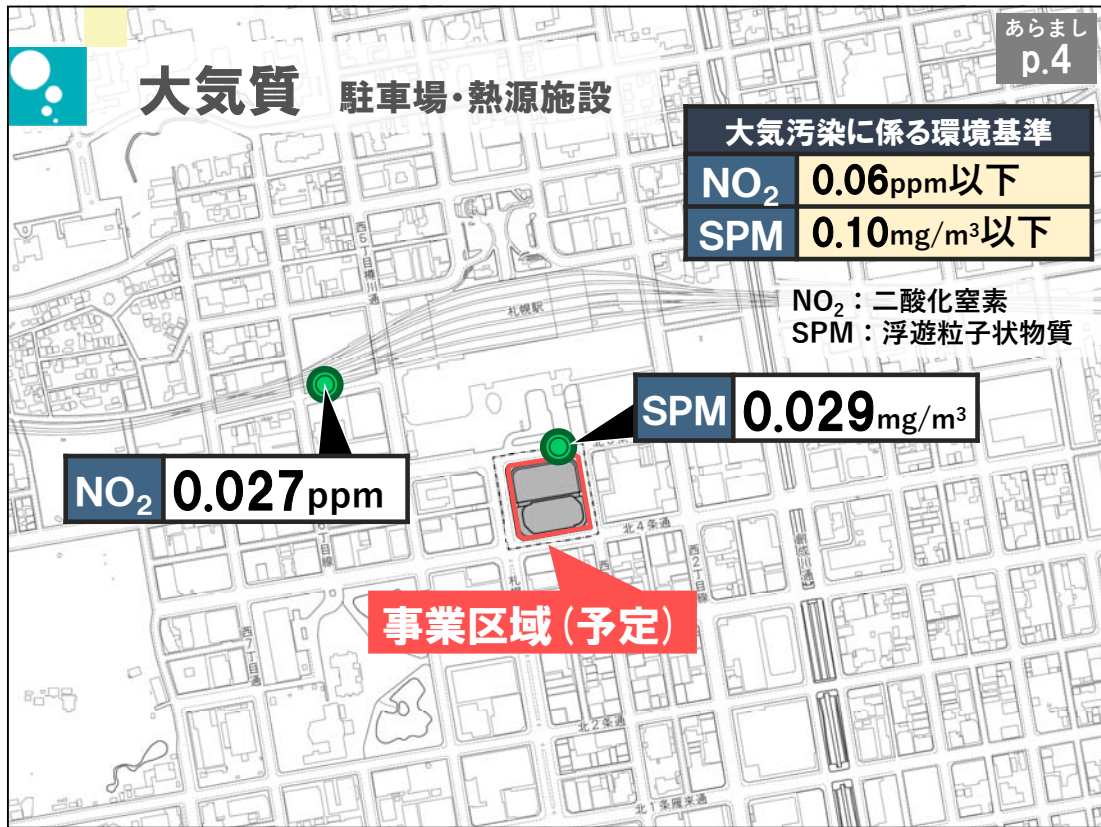
18



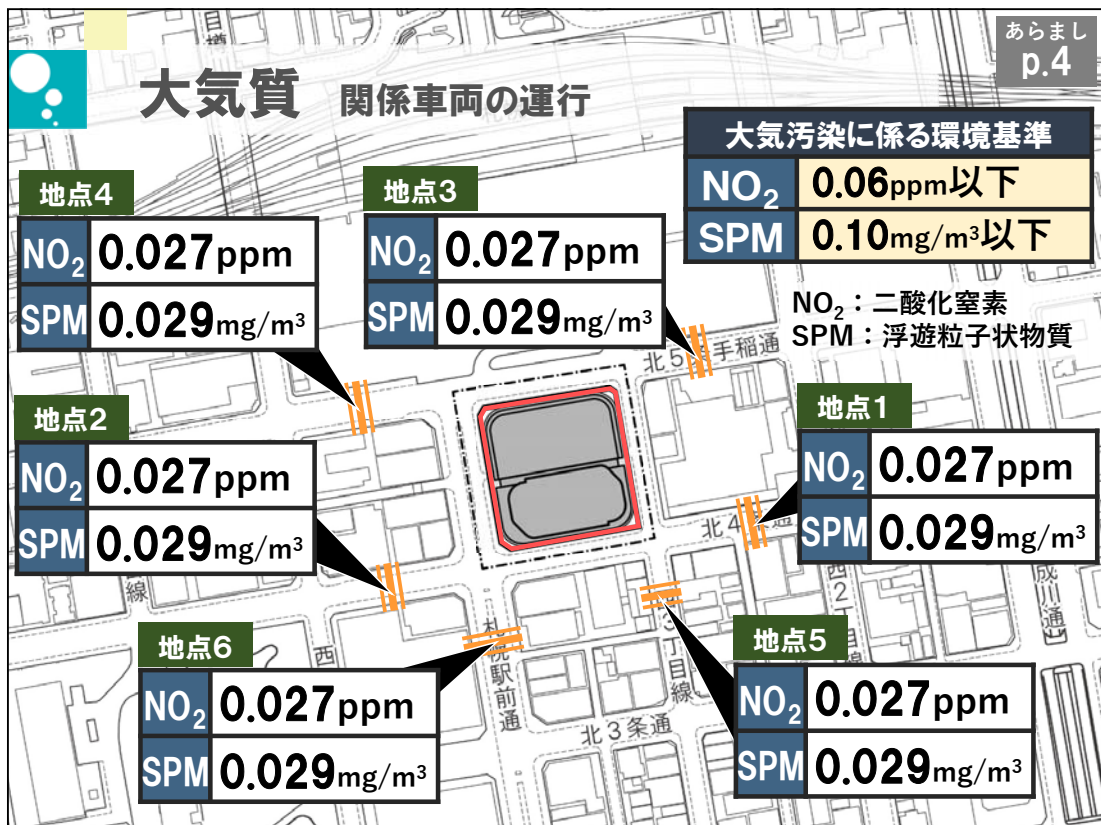
19



20



21



22



大気質

あらまし
p.4

環境への影響を小さくするために

主な 保全の 措置

- 最新の排出ガス対策型建設機械の採用
- ピークが一時期に集中しないように、適切な工事計画を検討
- 低負荷型の熱源設備の採用
- 駐車場内等におけるアイドリングストップの励行



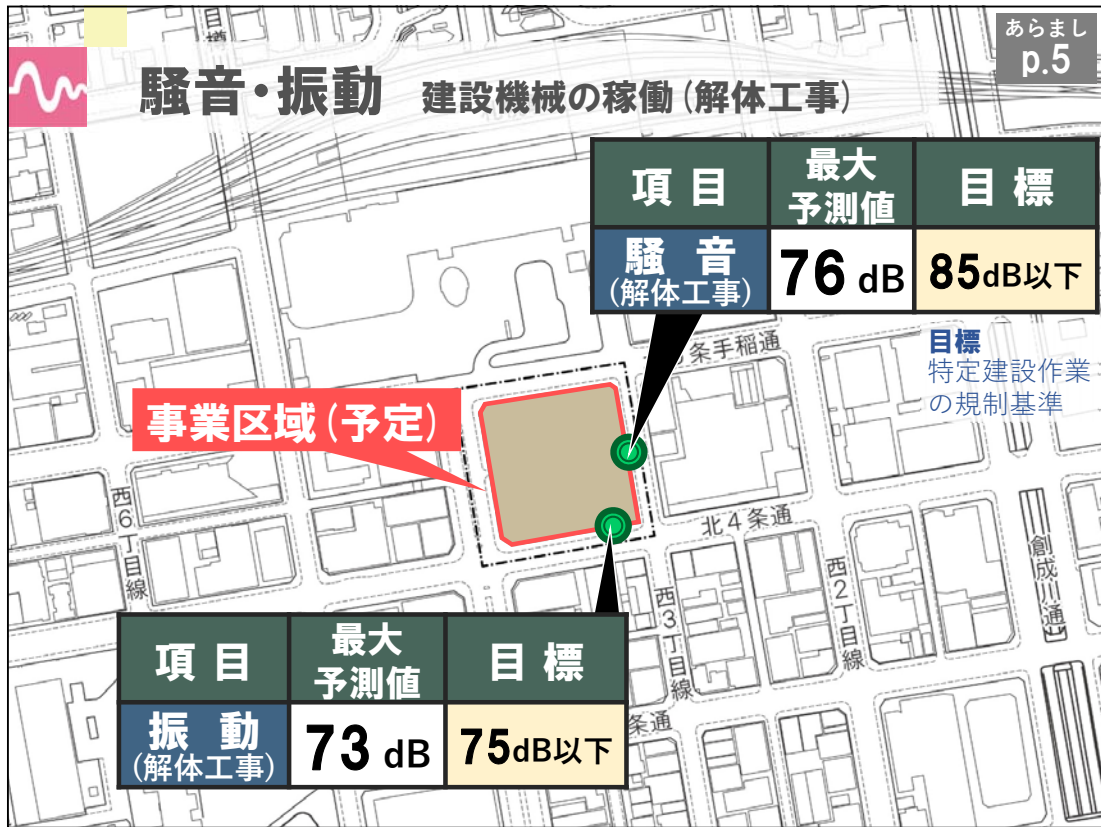
**事業者の実行可能な範囲内で
影響は回避・低減されている**

23

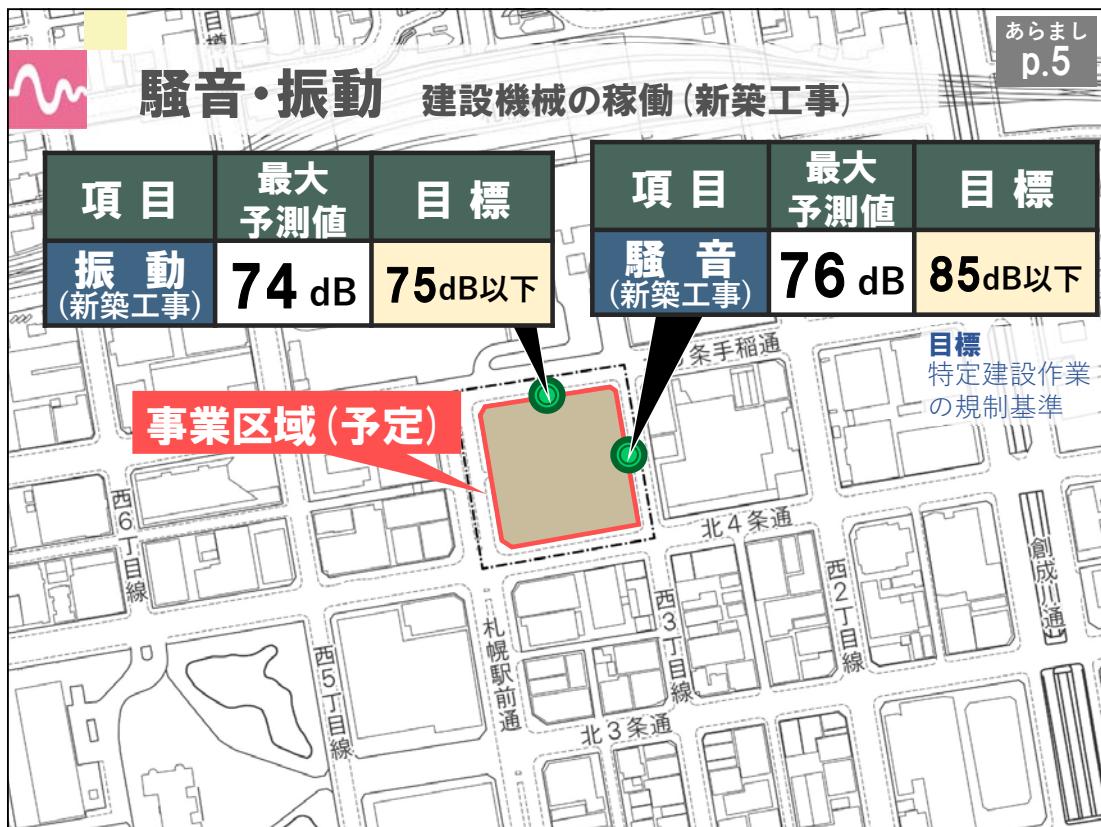


騒音・振動

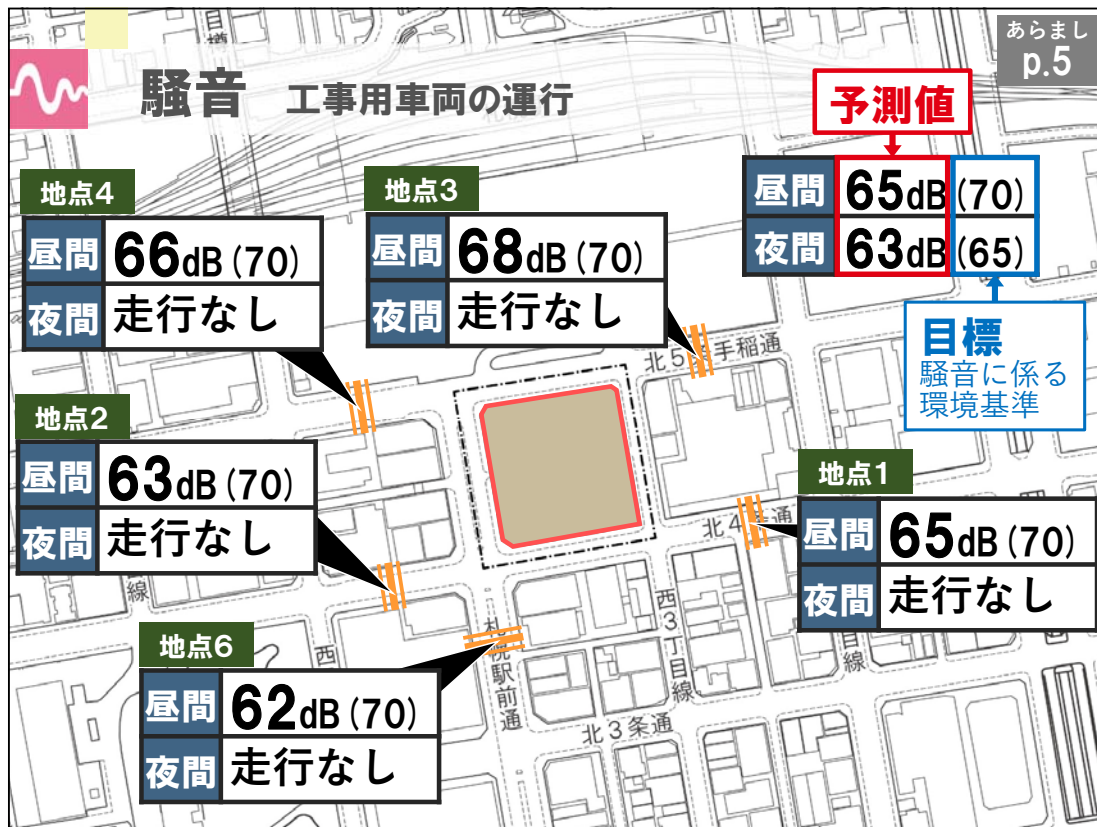
24



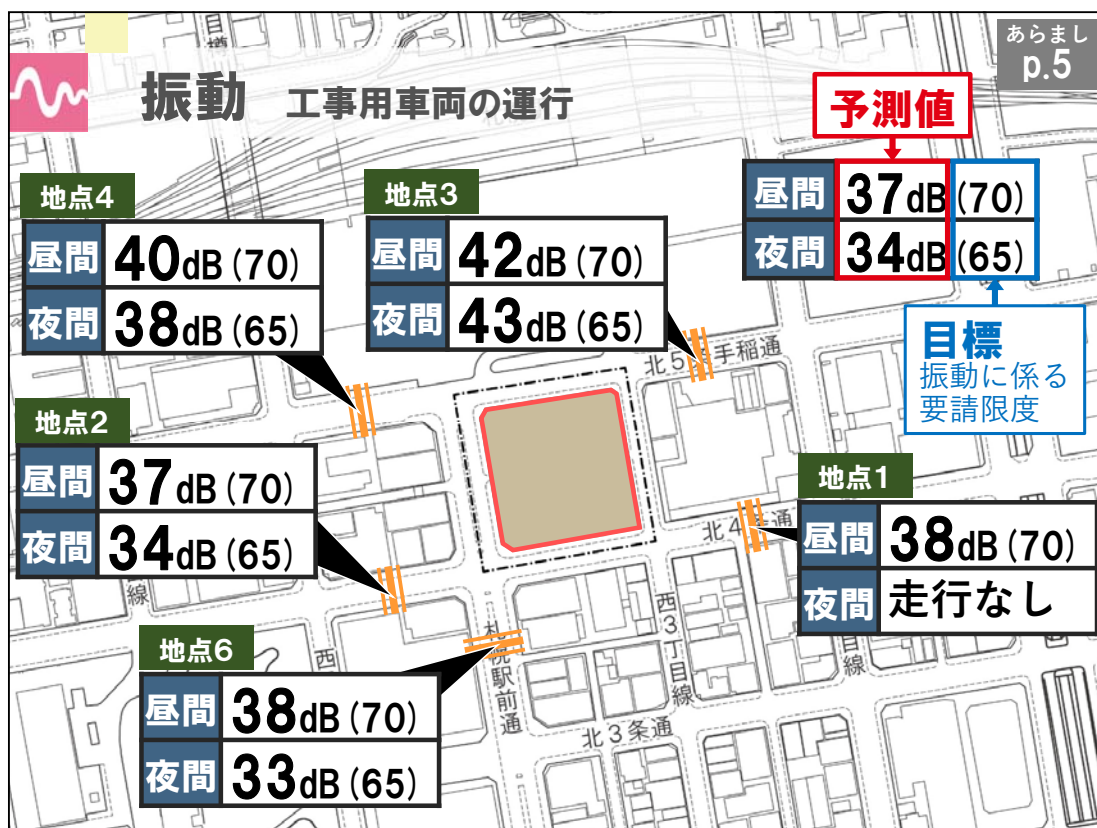
25



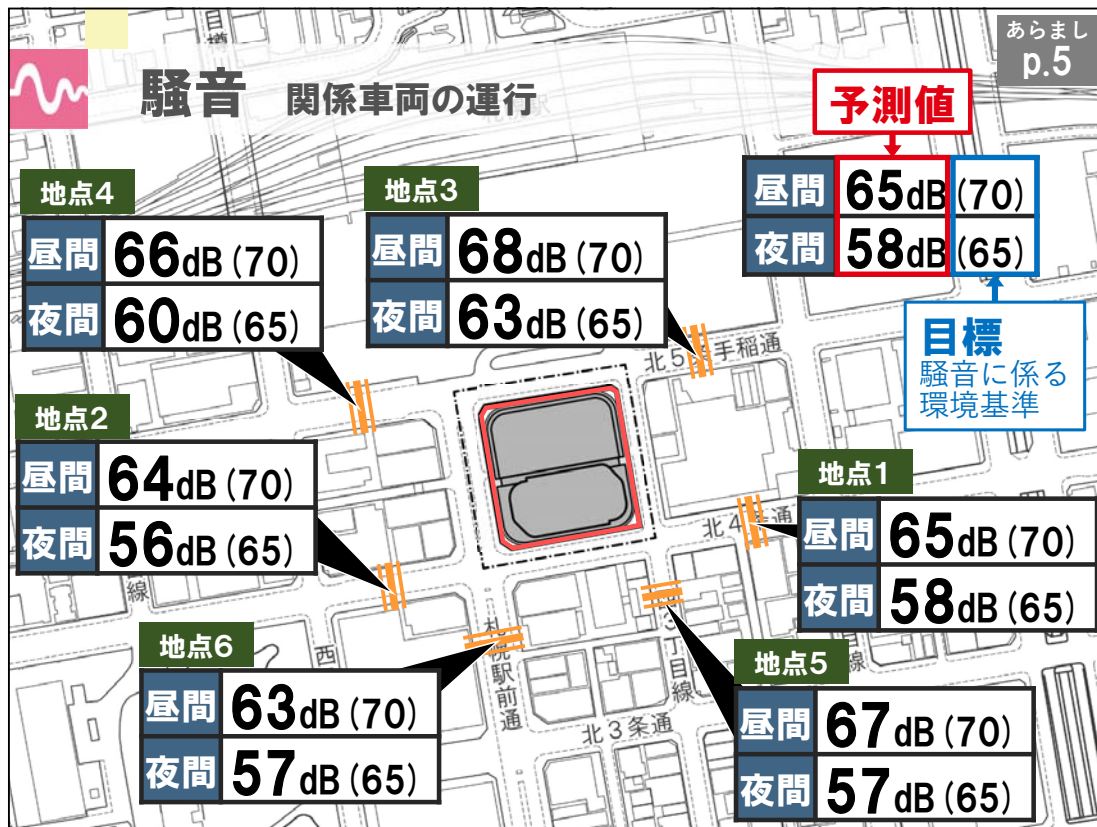
26



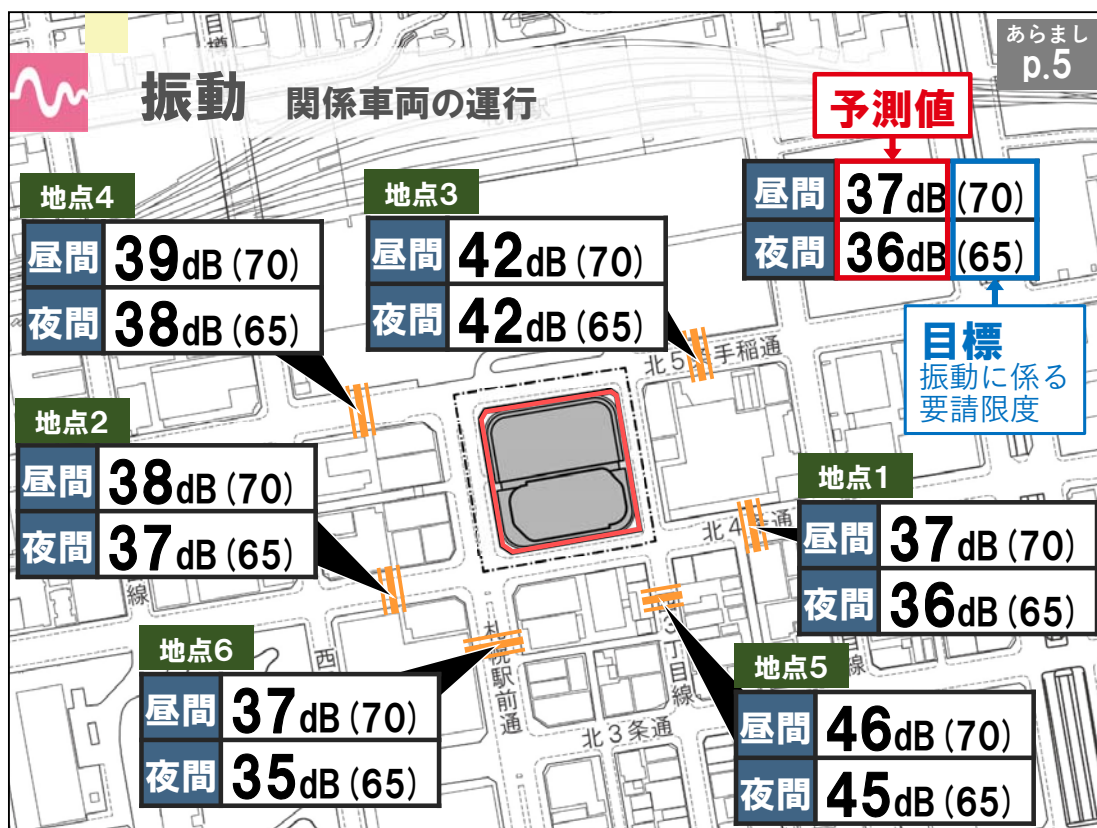
27



28



29



30



騒音・振動

あらかし
p.5

環境への影響を小さくするために

主な 保全の 措置

- 低騒音・低振動工法の採用
- ピークが一時期に集中しないように、適切な工事計画を検討
- 適切な荷捌き施設等による物流効率化
- 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に配慮



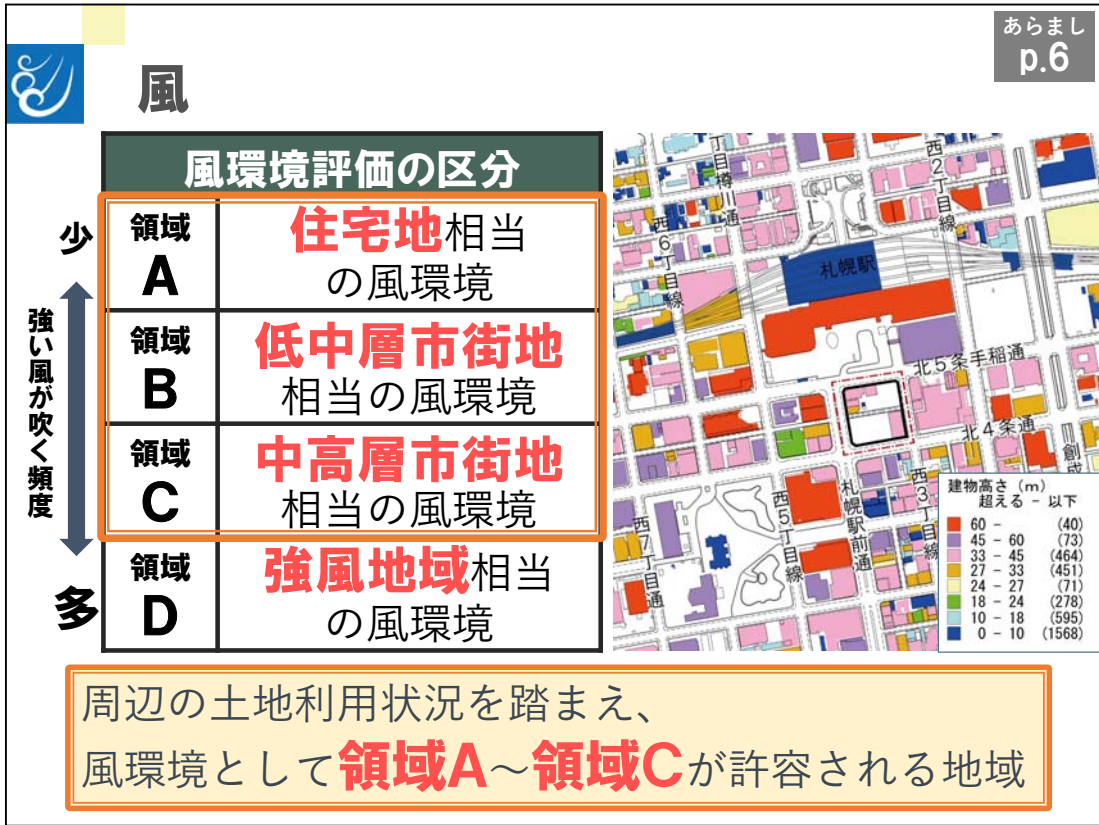
**事業者の実行可能な範囲内で
影響は回避・低減されている**

31

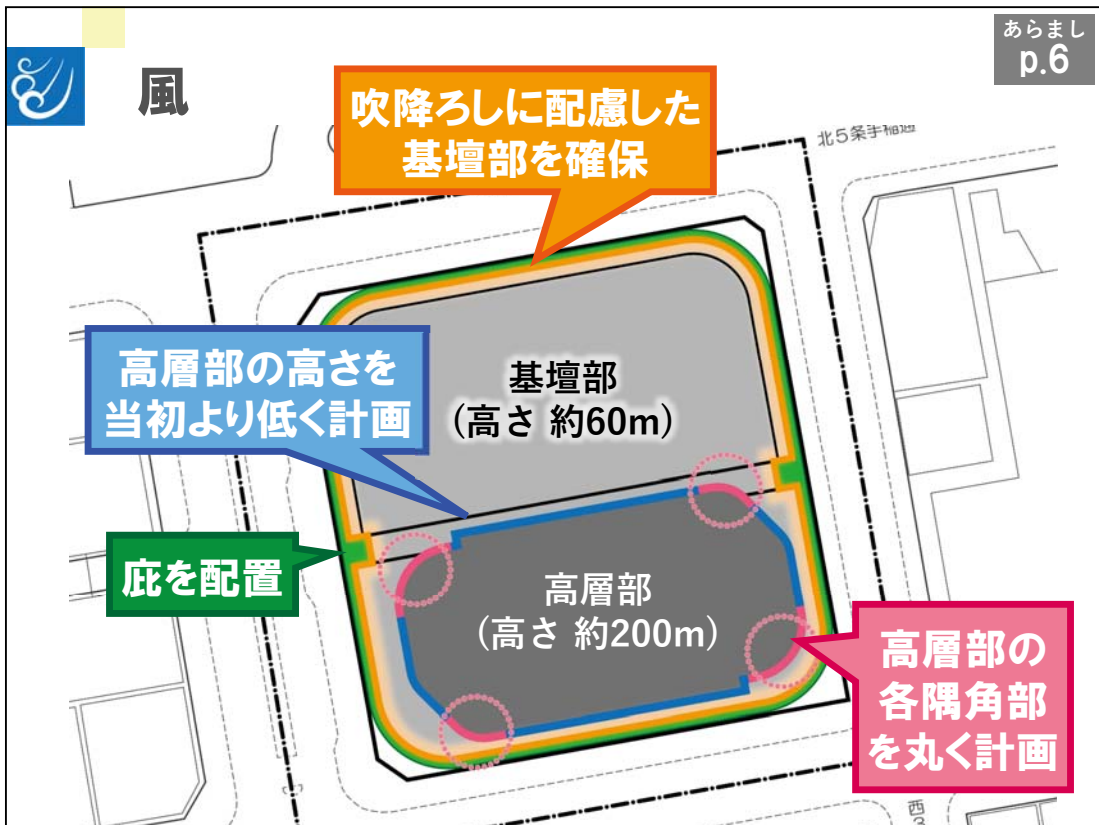


風

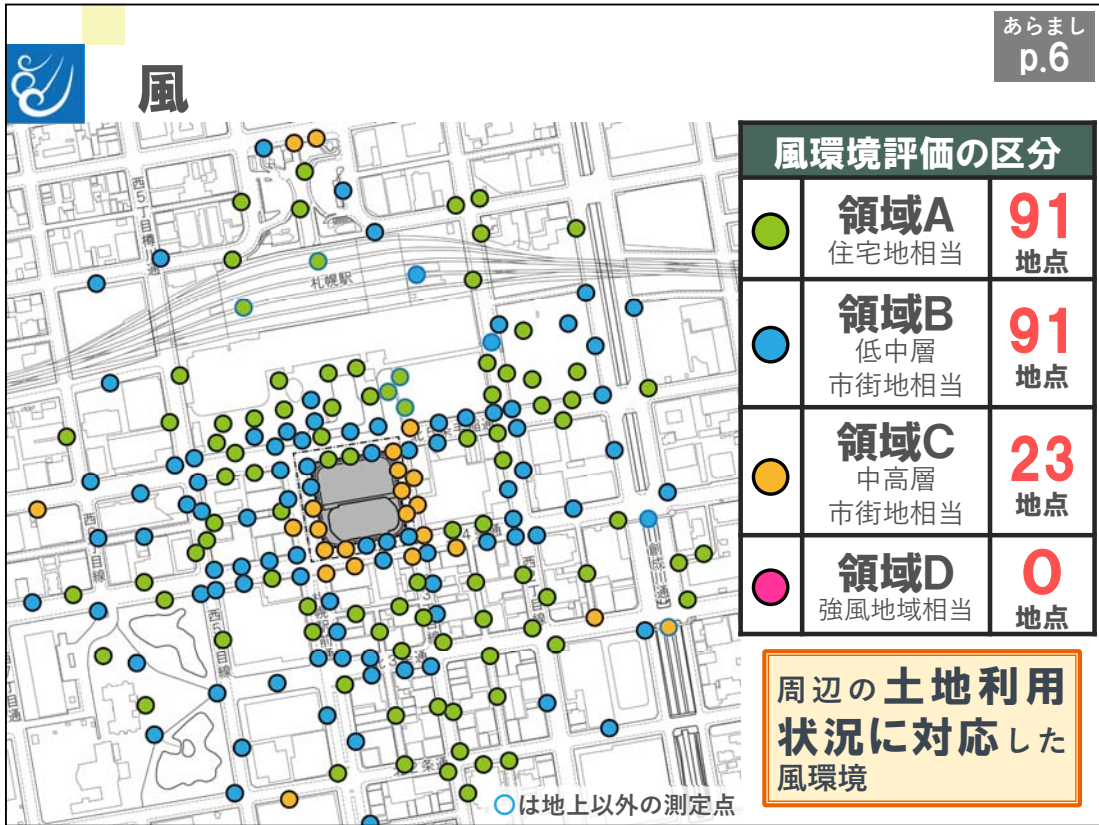
32



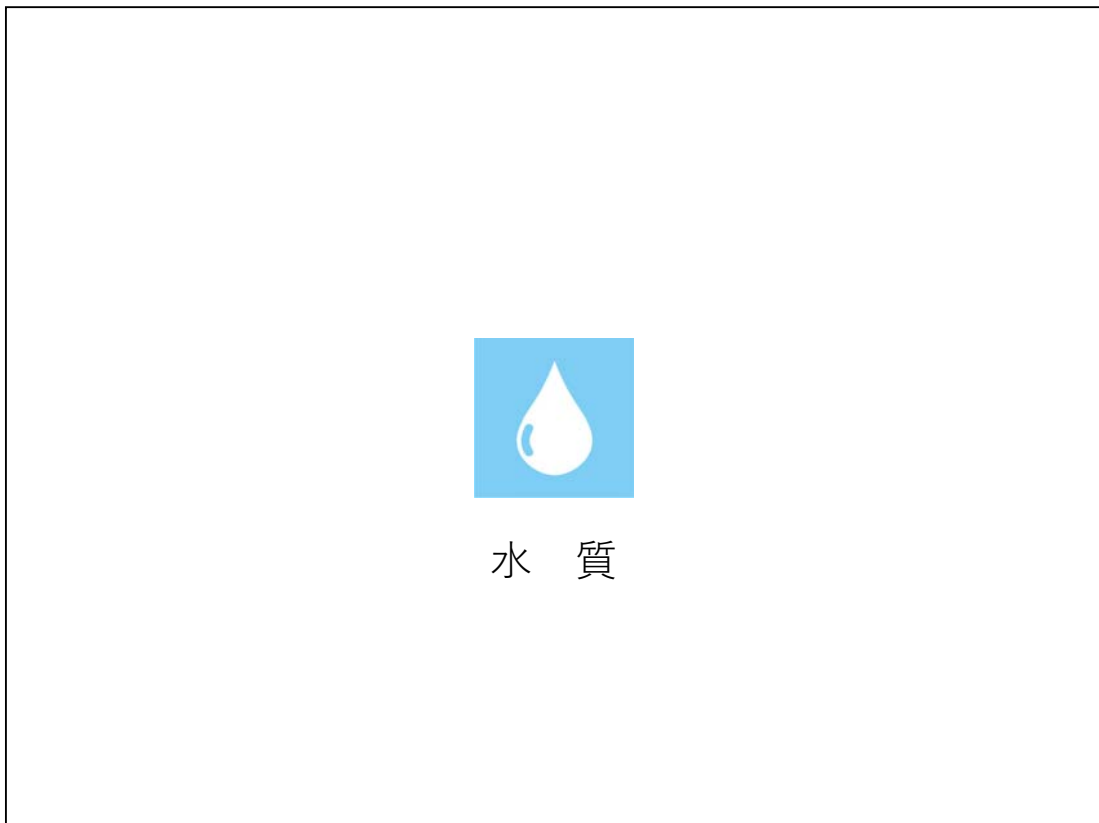
33



34



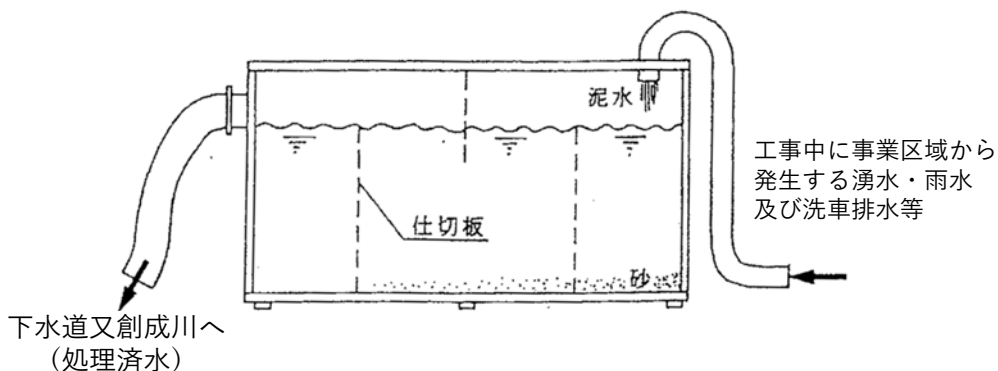
35



36

水質

- 仮沈砂槽等にて処理した後に排水



類似事例では排水基準を大きく下回るため、
著しい影響を及ぼすことはない考え

37

水質

環境への影響を小さくするために

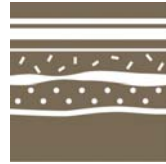
主な
保全の
措置

- 地下工事等による工事排水は、仮沈砂槽等の処理施設にて、排水先の排水基準以下に適正に処理して排水
- 仮沈砂槽等からの排水は、排水先の排水基準以下を確認




事業者の実行可能な範囲内で
影響は回避・低減されている

38



地 盤

39

 **地 盤 (工事中)** あらかし
p.7

• 難透水層のある深さ約60mまで**山留壁を構築**

環境への影響を小さくするために **+**

**主な
保全の
措置**

- 掘削部分の地盤が崩壊しないように剛性の高い山留壁を構築
- 山留工事から掘削工事の期間、地下水位を観測

**事業者の実行可能な範囲内で
影響は回避・低減されている**

40

地盤 (完成後)

- 揚水により地下水位の低下が生じると予測されるものの**年変動の範囲内**
- 主な地質は砂礫等で地盤沈下が生じにくい

環境への影響を小さくするために **+**

主な 保全の 措置

- 関係法令に準拠して「揚水施設設置の届出」、「地下水採取量の報告」を実施

**事業者の実行可能な範囲内で
影響は回避・低減されている**

41

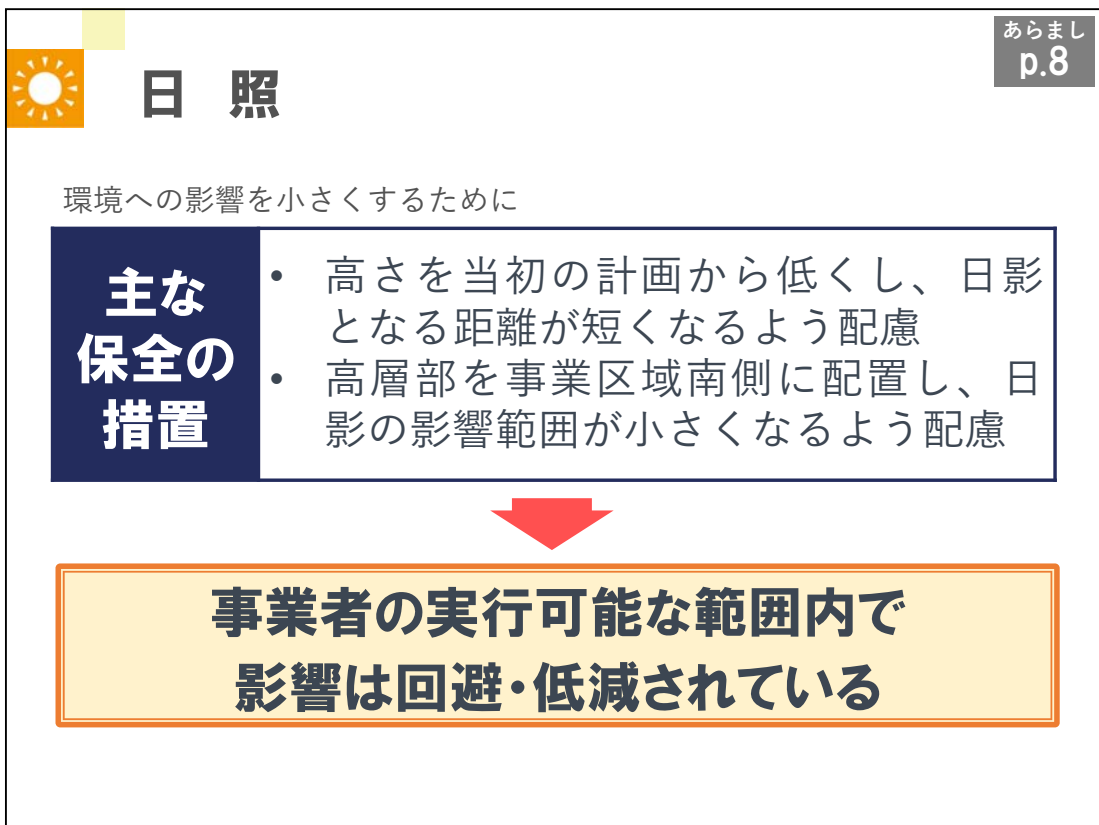


日 照

42



43

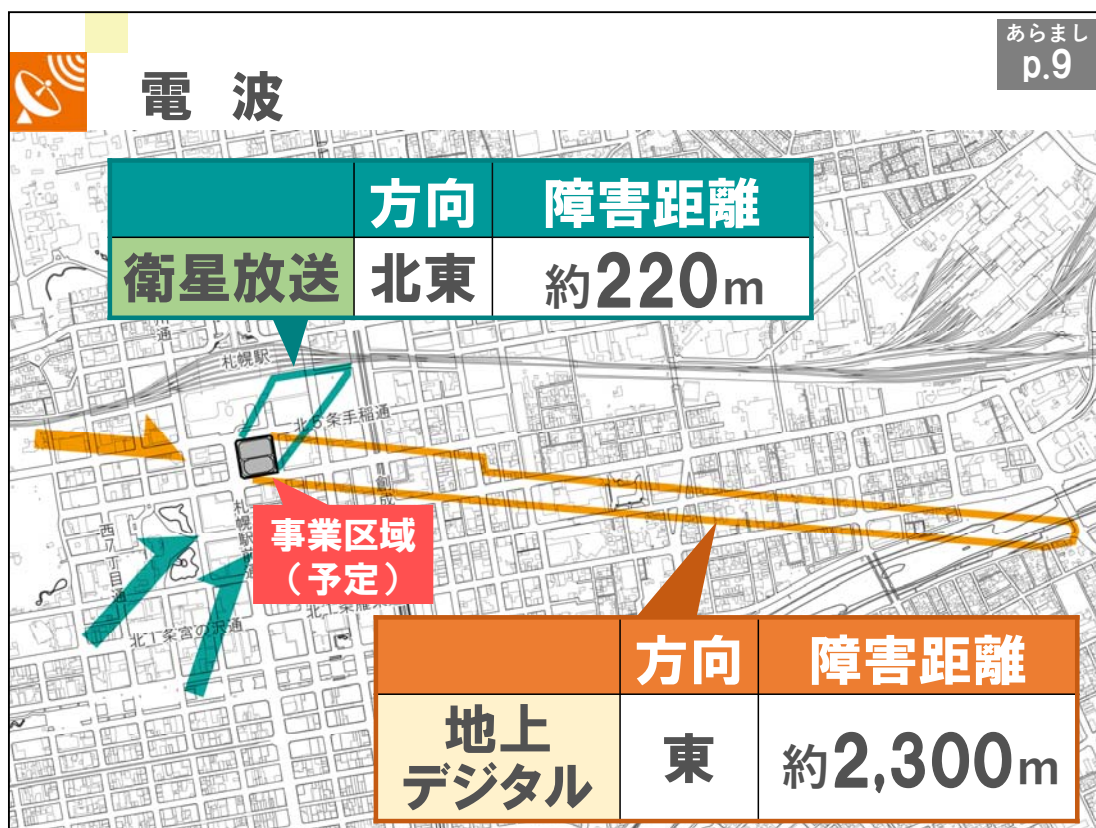


44



電 波

45



46



電波

あらかし
p.9

- **新たな遮へい障害が生じる可能性 (一部の地域)**



環境への影響を小さくするために

主な 保全の 措置

- 高さを当初の計画から低くし、遮へい障害範囲が小さくなるよう配慮
- 新たな障害が生じる場合、適切な障害対策を検討・実施し、影響を解消



**事業者の実行可能な範囲内で
影響は回避・低減されている**

47

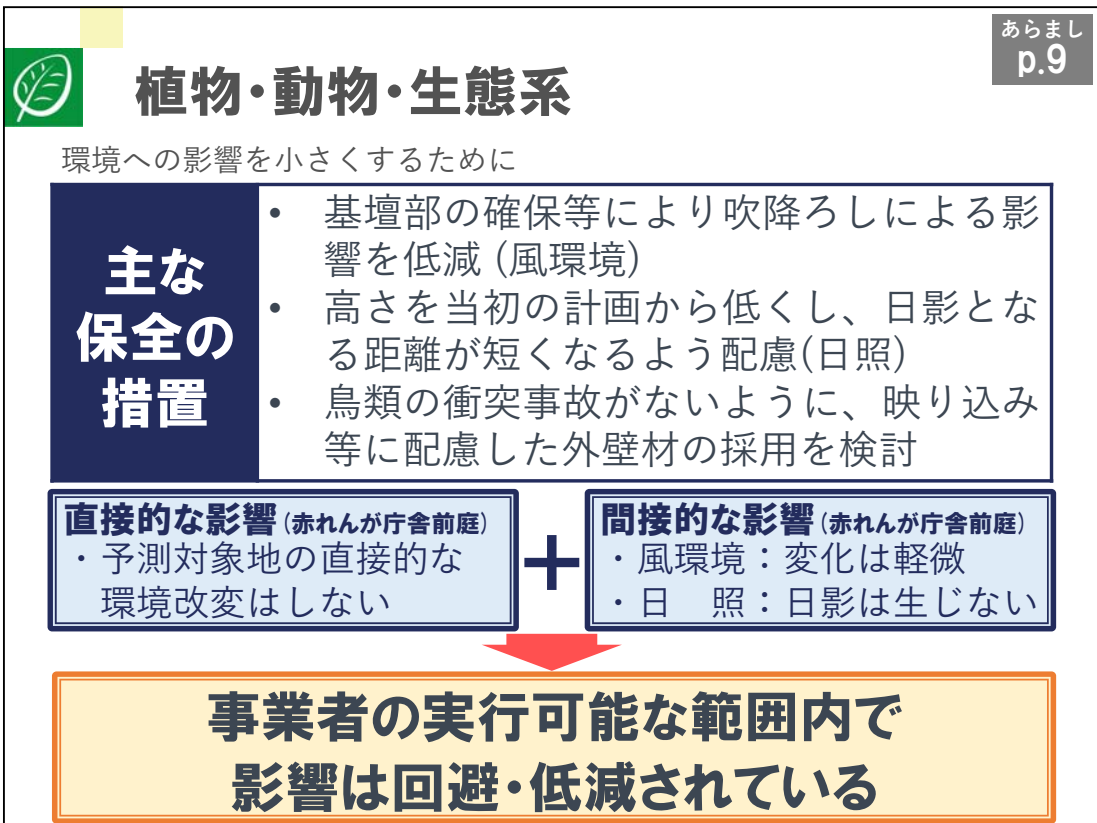


植物・動物・生態系

48



49



50



景 観

51



52



景 観 札幌駅南口駅前広場【現 況】

あらかし
p.10



53



景 観 札幌駅南口駅前広場【完成後】

あらかし
p.10



準備書時点の計画であり、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。

54



景 観 さっぽろテレビ塔展望台【現 況】

あらかし
p.10



55



景 観 さっぽろテレビ塔展望台【完成後】

あらかし
p.10



準備書時点の計画であり、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。

56



景 観

あらかし
p.10

環境への影響を小さくするために

主な 保全の 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配慮
- 高層部を南側に配置し、札幌駅南口駅前広場への圧迫感軽減に配慮



**事業者の実行可能な範囲内で
影響は回避・低減されている**

57

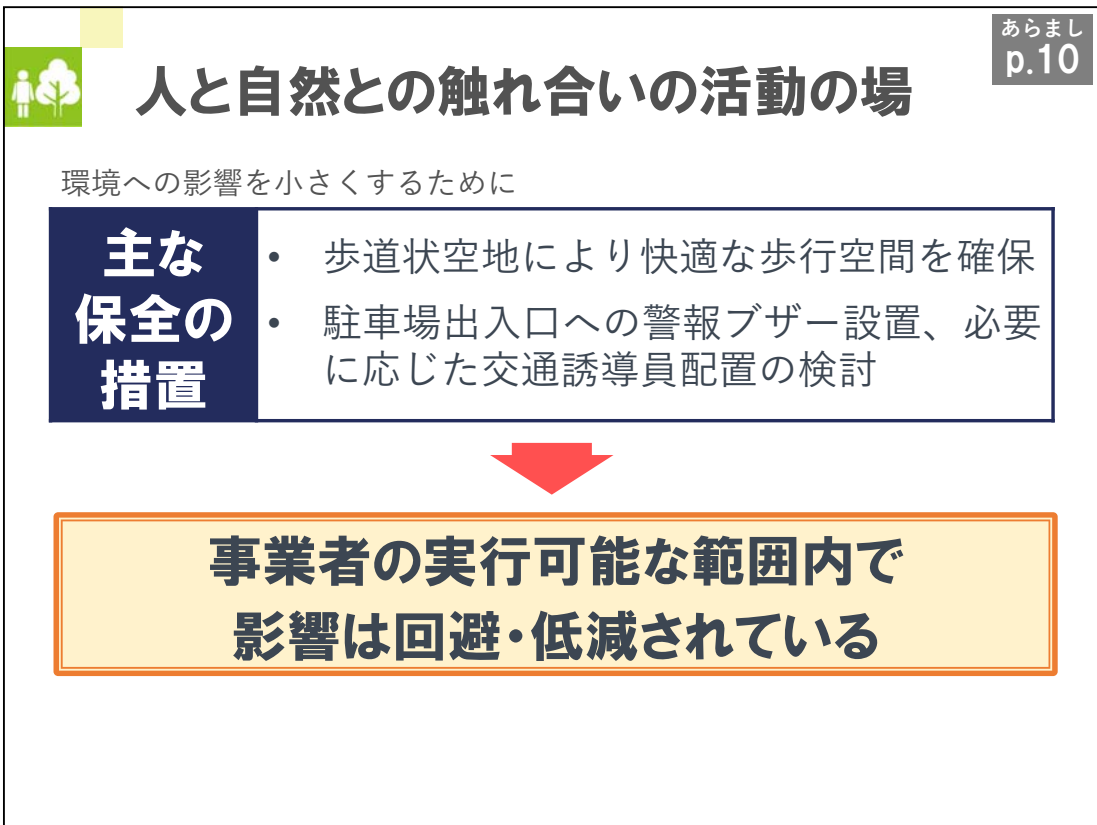


人と自然との触れ合いの活動の場

58



59



60



廃棄物等

61

廃棄物等		あらまし p.11
項目	内容	
解体工事	約 60,601 t うち 98.4% を 再資源化	
新築工事	約 6,235 t うち 92.8% を 再資源化	
項目	内容	
完成後	約 20.61 t/日 うち 19.8% を 再資源化	

62



廃棄物等

あらかし
p.11

- **工事中の再資源化率**：約 **93～98 %**
- **完成後の再資源化率**：約 **20 %**

+

環境への影響を小さくするために

主な 保全の 措置

- 建設廃棄物は分別収集を徹底
- 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



**事業者の実行可能な範囲内で
影響は回避・低減されている**

63



温室効果ガス

64



温室効果ガス

あらし
p.11

項目	内容
温室効果ガス 排出量	約 26,304.6 t-CO ₂ /年
温室効果ガス排出量の 削減量	▲ 6,958.6 t-CO ₂ /年
削減率	約20.9 %

注) 削減量と削減率は、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た際の値です。

65



温室効果ガス

あらし
p.11

・ CO₂削減量 : 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)

環境への影響を小さくするために **+**

主な 保全の 措置

- ・ エネルギー効率の高い空調・換気設備、給湯設備等の採用を検討
- ・ 建物外装仕様等を検討

事業者の実行可能な範囲内で
影響は回避・低減されている

66

事後調査計画




事後調査の実施

(予測の不確実性または
確認が必要な項目)



必要に応じて...

**新たな環境保全の
ための措置**を検討

事後調査の項目		
	風	完成後の風環境
	水質	工事中の排水
	地盤	工事中の地下水位

準備書時点の計画であり、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。

67

説明会開催結果の概要

開催日時 令和3年7月27日(火) 19:00~19:40

開催場所 北海道建設会館 9階大ホール

参加者数 10名(定員60名)

質疑件数 0件



配布資料



会場前受付



会場内

68