

環境影響評価準備書のあらまし

(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

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

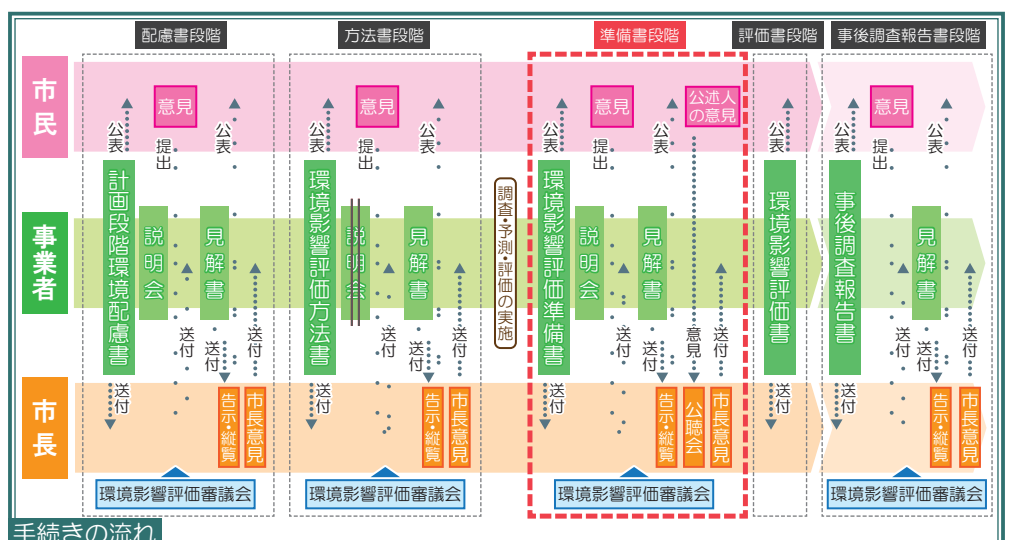
令和4年2月
札幌市

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。



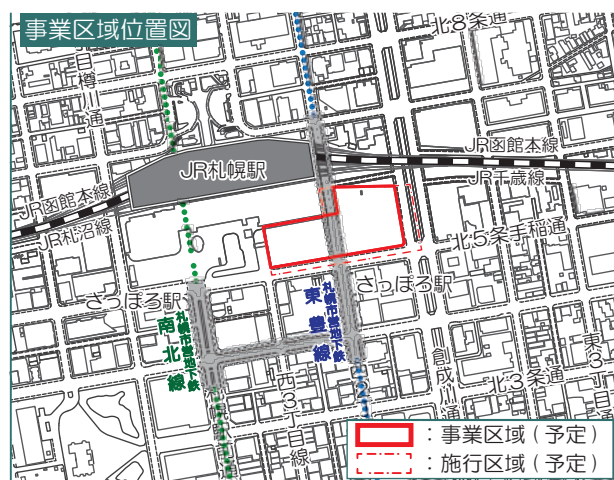
方法書段階の経過	内容等
環境影響評価方法書提出	令和3年4月27日
公告・縦覧	令和3年4月28日～令和3年5月27日
説明会	新型コロナウイルスの感染拡大防止のため説明会の開催を中止し、ホームページへの情報掲載を行いました。
意見募集	令和3年4月28日～令和3年6月10日
見解書の提出	令和3年7月1日
市長意見	令和3年9月27日

2 事業の概要・目的

札幌駅は道内最大の交通結節点であり、道内外から札幌を訪れる多くの人にとっての玄関口となっています。

札幌駅周辺のエリアは、「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相応しい空間形成と高次都市機能の強化を図ることとしています。また、「札幌駅交流拠点まちづくり計画」(平成30年 札幌市)において『先導プロジェクト街区』に位置付けられ、令和元年11月に市街地再開発事業の施行を目指した準備組合が設立されました。

本事業では、このような上位計画のもと、『世界へつながる“さっぽろ”の新しい顔づくり』を開発コンセプトとし、事業を推進していきます。



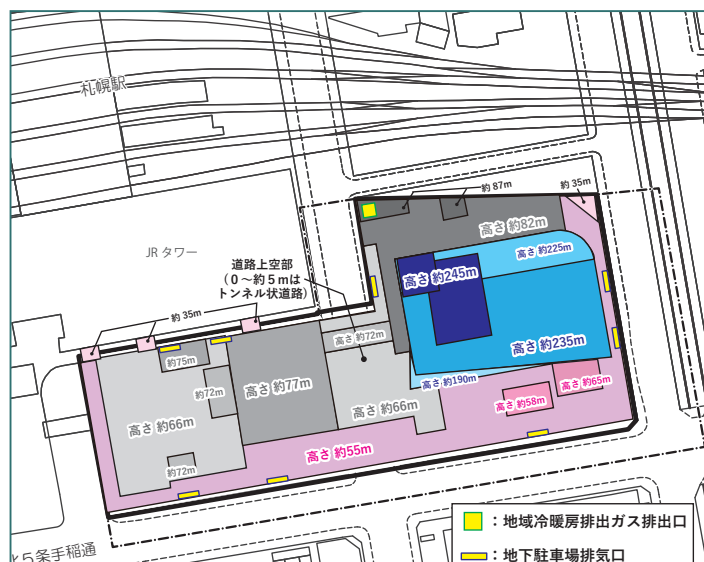
項目	概要
都市計画決定権者の名称	札幌市 (担当: 札幌市 まちづくり政策局 政策企画部 都心まちづくり推進室 札幌駅交流拠点推進担当課)
事業者の名称	札幌駅交流拠点北5西1・西2地区市街地再開発準備組合
代表者の氏名	理事長 吉岡 亨
主たる事務所の所在地	札幌市中央区北1条西2丁目 札幌市役所本庁舎5階(都心まちづくり推進室内)
事業の名称	(仮称) 札幌駅交流拠点北5西1・西2地区第一種市街地再開発事業
事業の実施区域	札幌市中央区北5条西1丁目及び西2丁目の一部
区域の規模	施行区域: 約 3.1 ha 事業区域: 約 2.3 ha

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。

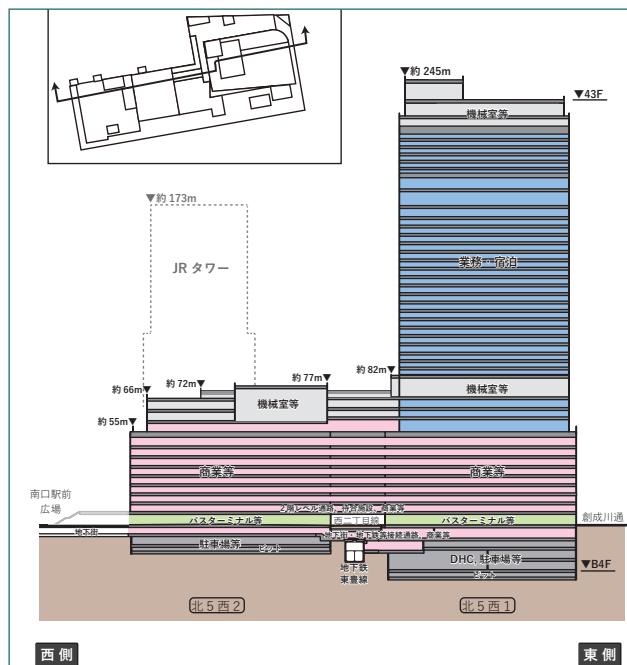
3 事業計画の概要

項目	概要
区域の規模	施行区域 約 3.1 ha 事業区域 約 2.3 ha
建築面積	約 22,000 m ²
延床面積	約 388,500 m ²
地域冷暖房施設の排出ガス量	ボイラー: 約 79,900 Nm ³ /h (コージェネとの合計: 約 108,340 Nm ³ /h)

項目	概要
最高高さ	約 245 m
主要用途	業務、商業、宿泊、駐車場、バスターミナル等
階数	地上43階、地下4階
構造	鉄骨造 鉄骨鉄筋コンクリート造
工期	約59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		◎環境影響評価の着実な実施 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。	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。
		◎累積的影響 周辺他事業と本事業に伴う累積的影響が懸念されるため、先行事業との累積的影響については、可能な範囲において情報等の収集に努め、調査、予測及び評価を行うこと。	環境影響評価準備書の作成にあたっては、周辺地域における開発事業との累積的影響にも配慮し、可能な範囲において情報等の収集に努め、予測及び評価を実施します。
		◎環境影響評価の手法の選定等に係る事項に変更が生じた場合の対応 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し、環境影響評価準備書において明らかにすること。	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。
各 論	温室効果ガス	地域冷暖房施設により、事業区域以外の周辺地域へ熱供給を行い、地域全体における大気質への負荷が低減されるとしているが、大気質への負荷及びエネルギー負荷の削減効果をうたう場合は、周辺地域でのエネルギー利用の見込みも示したうえで、具体的に明示すること。	大気質への負荷及びエネルギー負荷の削減効果、並びに周辺地域でのエネルギー利用の見込みについては、現時点で可能な範囲で明示するよう努めます。
	景 観	フォトモンタージュ作成において、先行する北4西3地区での再開発事業等も併せて再現した結果を示すこと。また、調査地点の選定に当たっては、人の多く集まる場所という観点からも行うこと。	フォトモンタージュ作成において、先行する北4西3地区での再開発事業等も併せて再現した結果を示してまいります。また、調査地点の選定にあたっては人の多く集まる場所という観点も踏まえ選定しています。
	生態系	対象事業実施区域内にこれまで生息していなかった生物種等の工事実施による非意図的侵入など、都市空間における生物相の変化なども考慮に入れること。また、緑化が生態系に与える影響を調査、予測及び評価する際は、緑化位置を具体的に示すとともに、周辺地域との生態系とのつながりも考慮に入れること。	「札幌市緑の保全と創出に関する条例」の「緑化の留意点と参考となる事例」に基づき、都市部・寒冷地での生育環境、近隣配慮を十分考慮しつつ、北海道、札幌という地域を特徴づける種や、市街地環境に適應する樹種、四季を通じて緑の魅力が楽しめる樹種なども考慮した樹木選定など検討するとともに、緑化位置を示し、創成川などの周辺地域との生態系とのつながりも考慮してまいります。
	廃棄物等	建設時及び事業活動中における廃棄物の削減のみならず、リサイクル製品の利用や省エネルギー、高度リサイクルのための取組も可能な範囲において示すとともに、それらを市民にわかりやすく紹介する仕組みを検討すること。	循環型社会構築の取組として、工事中の廃棄物の削減、リサイクルに努めてまいります。また、可能な範囲でリサイクル製品の使用などを検討するとともに、市民に分かりやすく紹介する仕組み、例えばパネル掲示による取り組みの解説・見える化なども検討してまいります。
	その他	本事業の目的は、「札幌駅交流拠点北5西1・西2地区再開発基本構想」の基本方針である「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」に示した各整備方針に沿って街並みを形成することであり、施設配置計画、建築計画及び駐車場計画など、可能な範囲で具体的に示すこと。 隔地駐車場については具体的な位置を想定したうえで、駐車場に向かう想定ルートやアクセス情報も踏まえて示すこと。 新しいビルの名称はこれまで同様にエスタカ、名称変更になるのか。既存商業施設にあるテナントも変わらず入るのか。	「札幌駅交流拠点北5西1・西2地区再開発基本構想」の基本方針を踏まえた「街並みの形成」に沿った施設配置計画や駐車場計画等について、可能な範囲で具体的に示してまいります。 また、隔地駐車場については具体的な位置を想定したうえで、駐車場に向かう想定ルートやアクセス情報も踏まえて示してまいります。 新ビルの名称については、現時点では未定です。事業の進捗に応じて、今後決定してまいります。 また、商業施設に入居するテナントなどについても現時点では未定です。

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

注)紙面の都合上、③、④の内容を省略し、両方の影響を考慮した⑤の結果を示します。

予測内容

- ①建設機械の稼働により変化する大気汚染物質の濃度
- ②工事用車両の運行により変化する大気汚染物質の濃度
- ③地下駐車場の供用により変化する大気汚染物質の濃度
- ④熱源施設の稼働により変化する大気汚染物質の濃度
- ⑤熱源施設の稼働及び地下駐車場の供用により変化する大気汚染物質の濃度 (③+④)
- ⑥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

予測手法

予測方法

大気拡散式を用いた方法

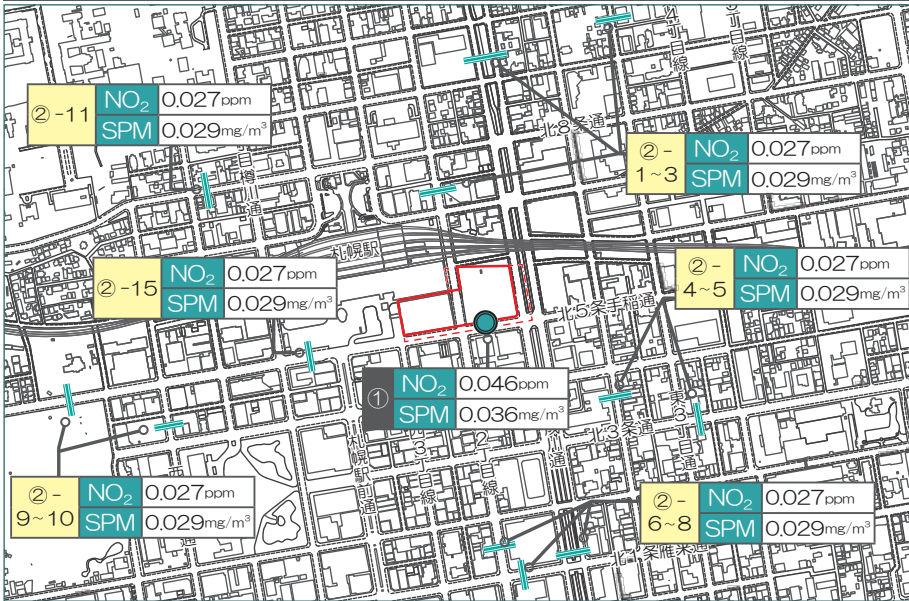
予測地域

- ①事業区域を中心とした範囲(800m四方)
- ②工事用車両の主な走行ルート上12地点

予測時期

工事の影響が最大となる時期

予測結果



基準・目標との比較による評価

- ①二酸化窒素の日平均値の年間98%値は0.046ppm、浮遊粒子状物質の日平均値の2%除外値は0.036mg/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。
- ②二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。

予測手法

予測方法

大気拡散式を用いた方法

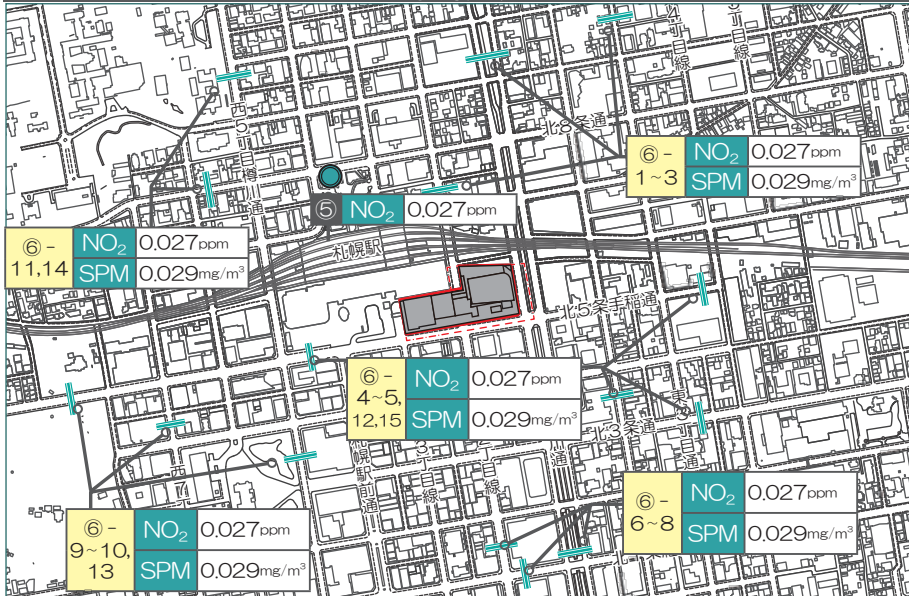
予測地域

- ⑤事業区域を中心とした範囲(3,000m四方)
- ⑥関係車両の主な走行ルート上15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

- ⑤二酸化窒素の日平均値の年間98%値は0.027ppmであり、大気汚染に係る環境基準※を下回ると評価します。
- ⑥二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

- 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。
- 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。

工事中

完成後

② 騒音・振動

予測内容
 ①建設機械の稼働に伴う騒音レベル・振動レベル
 ②工事用車両の運行に伴う騒音レベル・振動レベル
 ③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

予測手法

予測方法

- ①伝搬理論式を用いた方法（騒音 / 振動）
- ②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

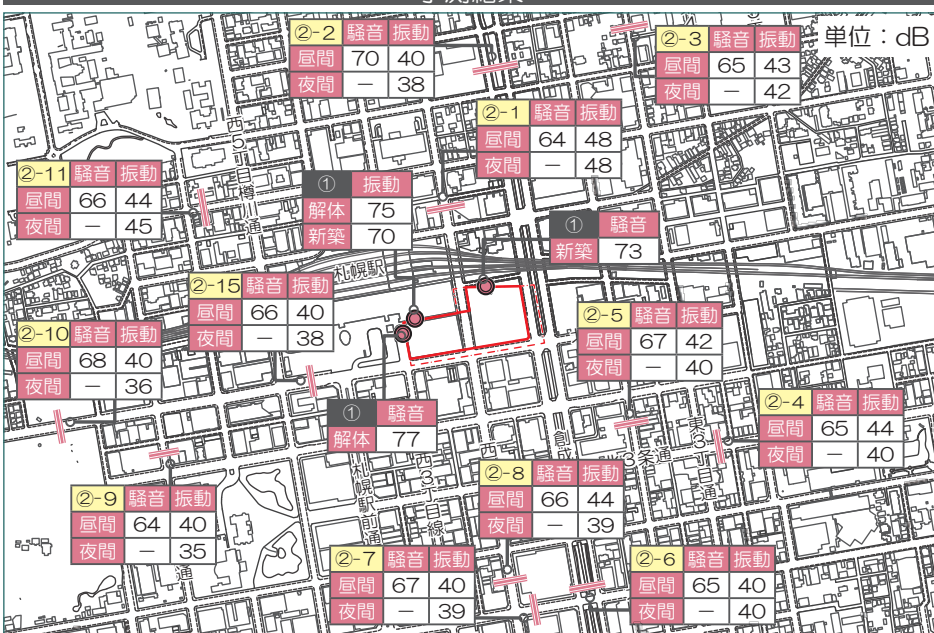
予測地域

- ①事業区域を中心とした範囲
（騒音：800m 四方 / 振動：600m 四方）
- ②工事用車両の主な走行ルート上 12 地点

予測時期

工事の影響が最大となる時期

予測結果



基準・目標との比較による評価

騒音

- ①解体工事で最大 77dB、新築工事で最大 73dB 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。
- ②昼間 (6 時～22 時) が 63～70dB 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

- ①解体工事で最大 75dB、新築工事で最大 70dB 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。
- ②昼間 (8 時～19 時) が 40～48dB、夜間 (6 時～8 時) が 35～48dB 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 1) 工事用車両は、騒音に係る夜間 (22 時～6 時) の運行を想定していません。
 注 2) 道路における各地点の予測結果は、道路端の最大値を示しています。

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

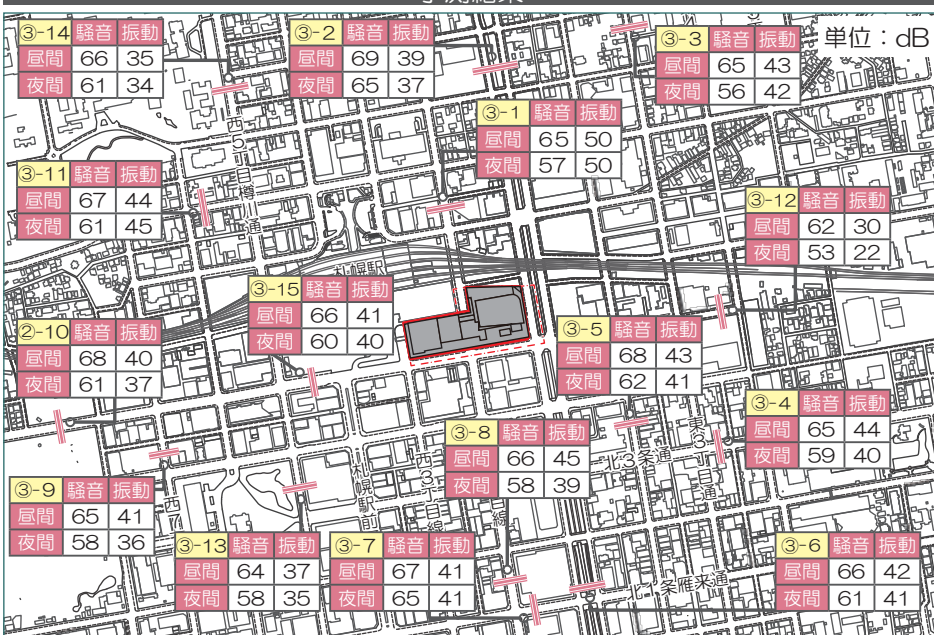
予測地域

関係車両の主な走行ルート上 15 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

昼間 (6 時～22 時) が 62～69dB、夜間 (22 時～6 時) が 53～65dB 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

昼間 (8 時～19 時) が 30～50dB、夜間 (19 時～8 時) は 22～50dB 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) 道路における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

- ・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。
- ・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

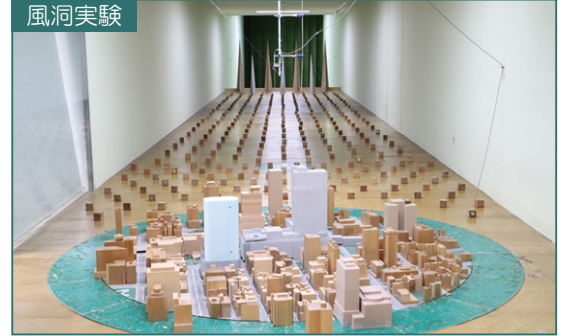
予測地域

事業区域を中心とした半径約 500m の範囲

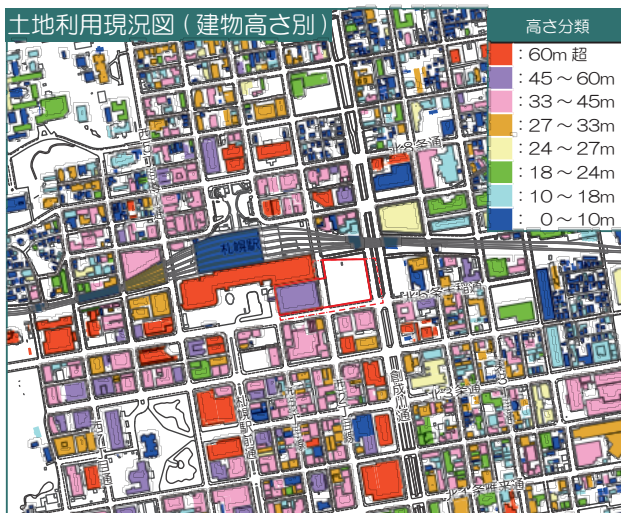
予測時期

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。



● : 領域 A (83 地点) ● : 領域 C (28 地点)
● : 領域 B (81 地点) ● : 領域 D (0 地点)

基準・目標との比較による評価

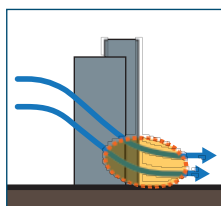
完成後の風環境は、領域 A、領域 B 及び領域 C 相当であり、事業区域及びその周辺の土地利用（低中層市街地から中高層市街地相当）に対応し、風環境評価指標を満足すると評価します。

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る。
- ・高層部の高さを配慮書段階（約 255m）よりも低く計画（約 245m）した。
- ・北 5 西 1 地区の高層部北東側を隅欠（角を切る・丸くする）して剥離流の影響を低減した。
- ・（仮称）札幌駅南口北 4 西 3 地区第一種市街地再開発事業及び新幹線駅舎など隣接する開発計画内容を、可能な範囲で反映した。

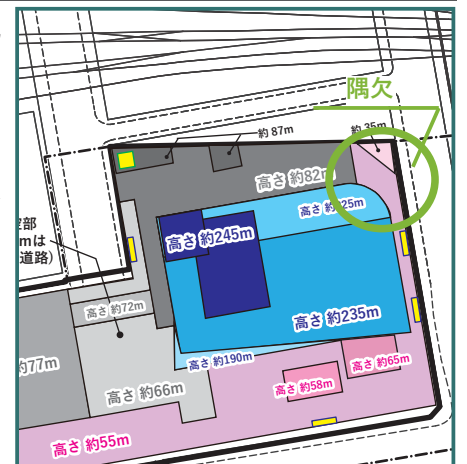
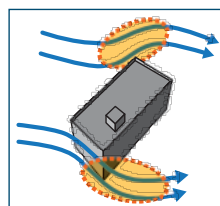
吹降ろし

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。

年間における強風の出現頻度



④ 水 質

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

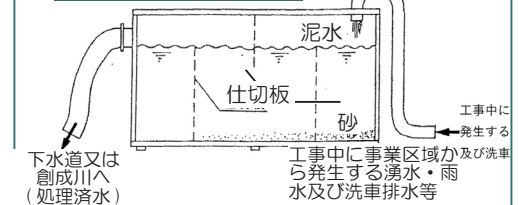
解体工事及び新築工事中

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。

仮沈砂槽等のイメージ



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。

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野幌層群第1粘性土層以深の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

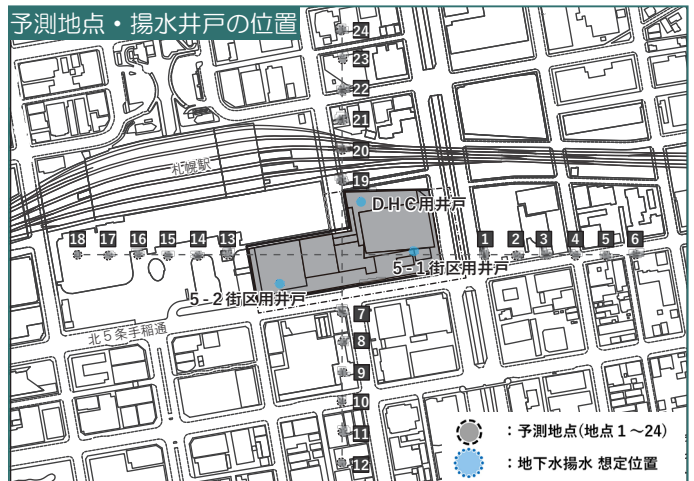
計画建築物の完成後

予測結果

揚水井戸の影響により、約0.27～2.8mの地下水位の低下が生じると予測します。事業区域周辺は扇状地部に位置し、砂礫等を主地層とする地質であり地盤沈下が生じにくい状況であり、現況で多くの揚水が行われているが累積沈下量は横ばいであることも踏まえ、地下水位低下による地盤沈下の影響は小さいと予測します。

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。



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。



⑥ 日照

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・作図する方法、太陽軌道を重ねた天空写真を作成する方法

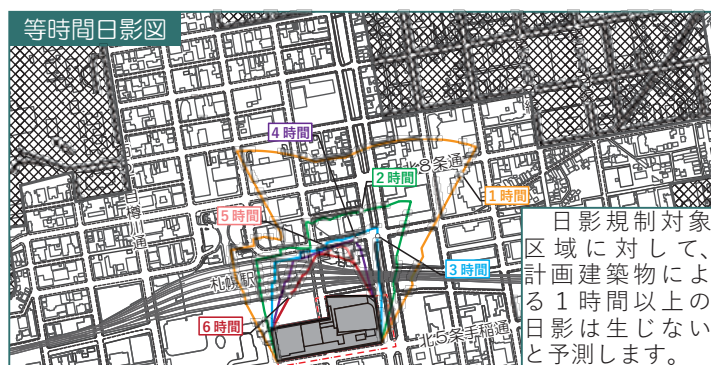
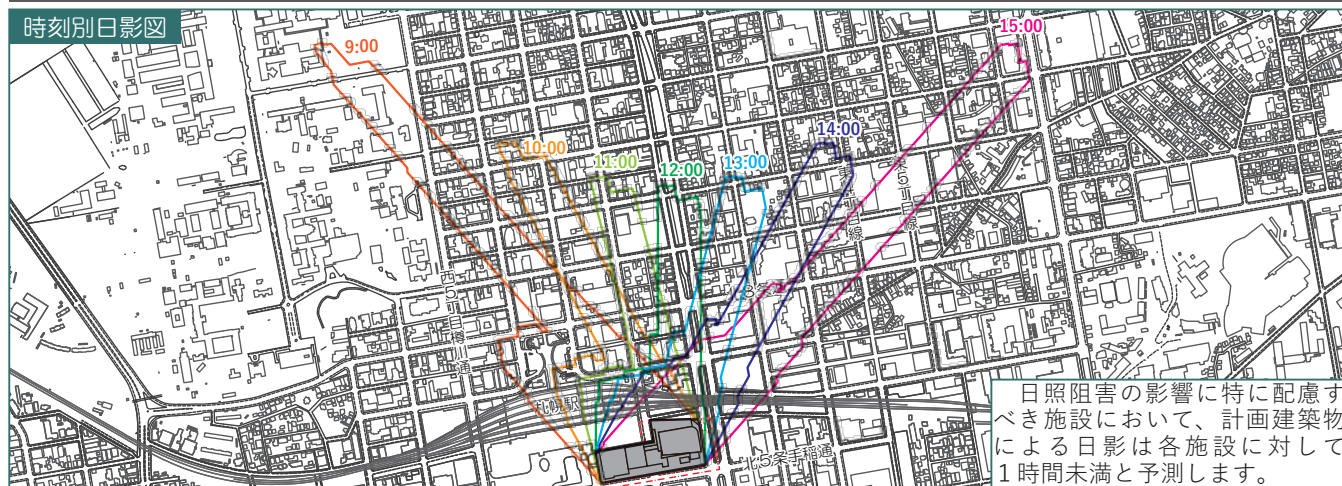
予測地域

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

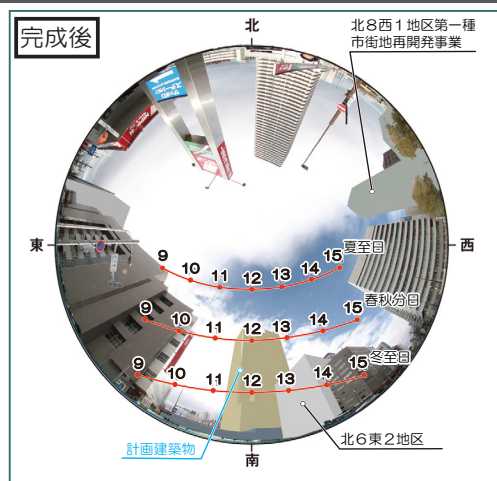
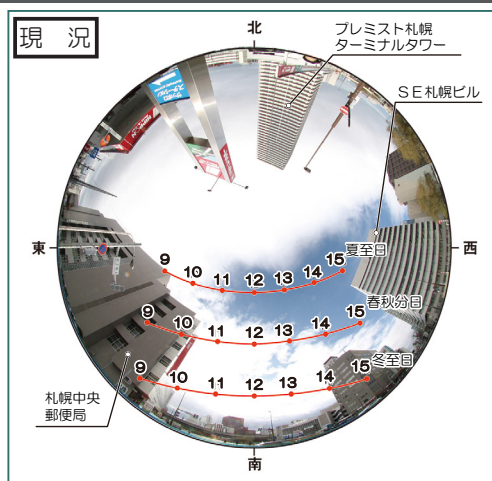
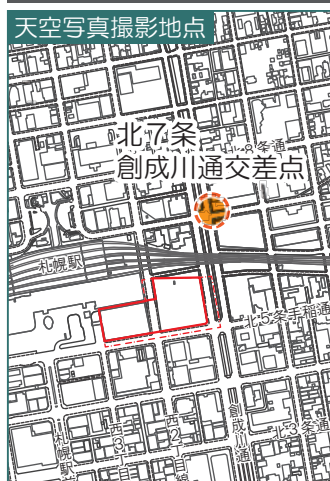
予測結果



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。計画建築物による日影は、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



冬至日において、北7条創成川通交差点(札幌中央郵便局前)では、計画建築物により日影時間が約1時間10分増加します。

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。
- ・高層部を塔状とし、事業区域南北方向の中央部に配置することで、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

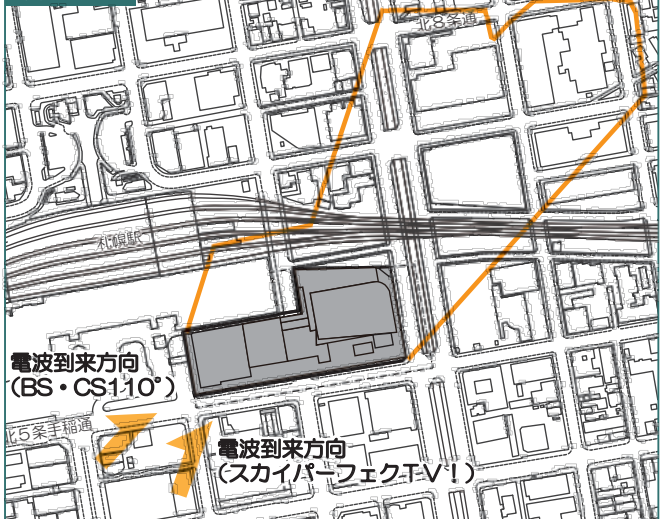
地上デジタル放送



障害種類等	方 向	障害距離	障害幅
遮へい障害	東	約 2,300m	約 170m

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	BS・110° CS スカイパーフェクTV!	北 東	約 400m 約 300m

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。



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（札幌駅周辺の創成川沿い）

予測時期

計画建築物の完成後

予測結果

保全対象とすべき動植物の種又は生物群集が確認されましたが、創成川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

- ・基壇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、他事例や周辺地域の状況を踏まえて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

予測地域とした札幌駅周辺の創成川沿いにおいて、保全対象とすべき動植物の種又は生物群集が確認されましたが、「本事業では創成川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、他事例や周辺地域の状況を踏まえて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

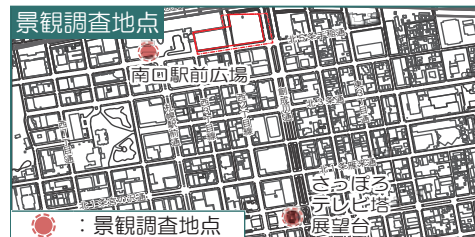
現況写真に計画建築物を合成し、景観の改変の程度を予測する方法

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

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

計画建築物の高層部は、JR タワーと同程度の幅に分節するとともに、JR 札幌駅からセットバックして配置することで、札幌駅南口駅前広場や隣接道路からの圧迫感の軽減を図っています。また、札幌駅南口駅前広場及び北 5 条手稲通の既存建築物と連続する基壇部の軒先高さを約 50m とすることなど、周辺の街並みと調和するよう図られていると評価します。

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 5-1 地区の中央部に配置することで、札幌駅南口駅前広場及び北 5 条手稲通からのセットバックを極力確保し、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

北 5 条手稲通沿いは、緑化を施した快適な歩行者空間を創出するとともに、創成川通沿いにも極力緑化空間や歩行者空間の創出を図る計画です。また、2 階フロアには JR 札幌駅南口広場側と創成川通側をつなぐ、歩行者空間を整備する計画です。主要な人と自然との触れ合いの活動の場へのアクセサルトは確保されるとともに、アクセサルトの機能向上に寄与すると予測します。

環境保全のための措置

- ・北 5 条手稲通沿いをセットバックして緑化を施した快適な歩行者空間を創出します。
- ・創成川通沿いには極力緑化空間や歩行者空間を創出します。
- ・2 階フロアには JR 札幌駅南口広場側と創成川通側をつなぐ、快適でにぎわいのある歩行者空間を整備します。

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サルトに係る「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。

アクセサルトの改変

⑪ 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 100,643 t	約 99,120 t (約 98.5%)
新築	約 11,513 t	約 10,684 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 98.5%、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。

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 41.98 t / 日	約 8.32 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

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 48,500.0 t -CO ₂ /年	約 13,228.6 t -CO ₂ /年 (約 21.4%)

※：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

- ・「都心エネルギーマスタープラン 2018-2050」に基づき、地域冷暖房施設を設置します。
- ・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 21.4%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4年2月1日(火)
縦覧期間	令和4年2月1日(火)～令和4年3月2日(水)
縦覧場所	・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（札幌市中央区大通西2丁目9（仮庁舎）） ・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） 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。
意見書受付期間	令和4年2月1日(火)～令和4年3月16日(水)
意見書の提出先	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 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。

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。



環境影響評価準備書についての意見書

(あて先) 札幌市長 令和4年 月 日

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)札幌駅交流拠点北5西1・西2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。

※この様式により書いては、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4年3月16日(水)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 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)

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。