

令和2年度第2回

第109回札幌市都市計画審議会

議 事 録

令和2年9月16日（水）
北海道経済センタービル 8階 Aホール

札幌市まちづくり政策局

■ もくじ ■

1	開会	1
2	議事録署名人の指名	1
3	議事	2
	◎北1条西5丁目北地区について	2
	◎北5西1・西2地区市街地再開発事業に係る環境影響評価手続について	12
4	閉会	31

第109回（令和2年度第2回）札幌市都市計画審議会

1 日 時 令和2年9月16日（水）午後1時30分～午後3時35分

2 場 所 北海道経済センタービル 8階 Aホール

3 出席者

委員：岸本 太樹会長をはじめ22名（巻末参照）

札幌市：まちづくり政策局都市計画担当局長 米田 智広

まちづくり政策局都心まちづくり推進室長 稲垣 幸直

まちづくり政策局札幌駅交流拠点推進担当部長 高橋 秀士

4 議 事

【諮問案件】

議 案 第1号 札幌圏都市計画地区計画の決定

【北1条西5丁目北地区】

【関連説明案件】

関連説明 第1号 北5西1・西2地区市街地再開発事業に係る環境影響評価
手続について

第 109 回 都市計画審議会 案件一覧

【諮問案件】

(市決定)

議案 第 1 号 札幌圏都市計画地区計画の決定【北 1 条西 5 丁目北地区】

【関連説明案件】

関連説明 第 1 号 北 5 西 1 ・西 2 地区市街地再開発事業に係る環境影響評価手続について

案件グループ分け

【諮問案件】

順番等	案件概要			
	地区、施設等 名称	都市計画決定・変更の種類	番号	採決
①	北 1 条西 5 丁目北地区	地区計画の決定	議案第 1 号	第 1 号

【関連説明案件】

順番等	案件概要	
	名称	番号
①	北 5 西 1 ・西 2 地区市街地再開発事業に係る環境影響評価手続について	関連説明第 1 号

1. 開 会

●事務局（高田都市計画課長） 定刻よりやや早いですが、本日出席予定の委員の皆様がおそろいになりましたので、始めさせていただきます。

本日は、大変お忙しいところをご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

ただいま、委員24名のうち、22名の方がおそろいでございます。定足数に達しておりますので、ただいまから、第109回、令和2年度としては第2回目となります札幌市都市計画審議会を開催させていただきます。

私は、事務局を担当しております札幌市まちづくり政策局都市計画部都市計画課長の高田でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。

最初に、委員の皆様にお知らせしておくことがございます。

本日も、前回の審議会と同様に、新型コロナウイルス感染症対策としまして、できるだけ各座席を離すようにしておりますので、このような配置にさせていただきます。

また、質疑の際にはマイクをお渡ししますが、ご利用のたびに消毒いたしますので、議事録作成のためにマイクをご利用いただきますよう、よろしくお願ひいたします。

なお、札幌市におきましては、5月10日から10月10日までの期間、暑さをしのぎやすいノーネクタイ、軽装など、エコスタイルでの勤務を実施しており、今回の審議会におきましても私たち事務局員及び説明員はこのエコスタイルで審議会に出席させていただきますことをご了承いただきたいと思います。

次に、連絡事項ですが、委員の出欠状況についてです。

椎野委員、松浦委員につきましては、本日欠席される旨のご連絡をいただいております。

続きまして、資料の確認をさせていただきます。

議案書、パワーポイント資料については事前に送付させていただきますが、本日も都合によりお持ちになっておられない委員の方は挙手にてお知らせください。

また、本日、各委員のお席には、向かって左手に、配付資料1として会議次第、配付資料2として案件一覧・案件グループ分け、配付資料3として両面印刷の委員名簿・座席表がございます。

また、本日の議案に関連する部局として、まちづくり政策局都市計画部、都心まちづくり推進室から関係職員が出席いたします。

ここで、傍聴席、報道席にいらっしゃいます皆様に連絡がございます。

本審議会では、場内の撮影につきましては議事に入りました後はご遠慮いただいております。議事に入るのは、この後、会長による議事録署名人の指名の後となりますので、よろしくお願ひいたします。

それでは、岸本会長、よろしくお願ひいたします。

2. 議事録署名人の指名

●岸本会長 議長を務めます岸本です。本日もどうぞよろしくお願ひいたします。

それでは、今回の議事録署名人を指名させていただきます。

議事録署名人は2名で、1名は学識経験者、もう1名は市議会議員と市民委員の方に交代で行っていただき、それぞれの回り番でお願いしております。

今回は、前回からの順番で、岸委員、大條委員をお願いいたします。

3. 議 事

●岸本会長 では、早速、議事に入りますが、場内の写真撮影は、以後、ご遠慮いただきますようお願い申し上げます。

本日は、諮問案件1件、関連説明案件1件について審議いたします。

審議の進め方ですが、お配りしている配付資料2の案件グループ分けにありますように、案件ごとにご説明していただく形で進めたいと思います。

また、説明やご発言に当たっては、要点を明確に、かつ、簡潔に行っていただきますよう、ご協力のほどをよろしくお願い申し上げます。

◎北1条西5丁目北地区について

●岸本会長 それでは、議案第1号の札幌圏都市計画地区計画の決定（北1条西5丁目北地区）についてから始めたいと思います。

それでは、ご担当から事案のご説明のほどをお願いいたします。

●上田地域計画課長 地域計画課長の上田でございます。

議案第1号の北1条西5丁目北地区地区計画の決定についてご説明いたします。

本案件は、都市計画提案制度に基づき、地区計画の決定の提案があり、それに基づいて都市計画の決定を行うものです。

それでは、前方のスクリーンをご覧ください。

説明事項としましては、地区の概要、都市計画提案までの経緯、都市計画提案内容、本市の判断、前回の都市計画審議会での意見、都市計画法に基づく案の縦覧の順にご説明いたします。

初めに、地区の概要についてです。

当地区は、JR札幌駅から南へ約600mのところ position しており、北海道庁の敷地のすぐ南にある1街区です。

周辺の道路状況についてですが、スクリーンで示している道路が整備されております。また、地下部分では、当地区の南側に北一条地下駐車場が隣接しております。

次に、地区の土地利用状況ですが、当地区内の北西角の敷地には北海道放送株式会社、通称HBCの現社屋、北東角の敷地にはHBCの新社屋、南西角の敷地には大正期の旧北海道庁立図書館の意匠を残して建築された北菓楼札幌本館、南東角の敷地には昭和初期の旧中央警察署の意匠を継承した札幌方面中央警察署が立地しております。

次に、都市計画の決定状況についてです。

当地区周辺の用途地域は、商業地域に指定されており、容積率は、都市機能の集積や土地の高度利用を図るといった目的のため、600%から800%に指定しており、当地区の容積率は800%、建蔽率は80%です。

高度地区は、指定容積率の考えを踏まえて、当地区周辺を含めて指定がありません。

次に、当地区の上位計画における位置づけについてです。

当地区は、第2次札幌市都市計画マスタープランにおいて位置づけられている都心に位置しております。また、都心のまちづくりの指針である第2次都心まちづくり計画において、ターゲットエリアの一つである都心強化先導エリアに位置づけられております。これらの位置づけから、当地区では、災害時でもエネルギー供給できる体制の確立と高水準のオフィス環境の形成などが求められております。

次に、都市計画提案までの経緯についてです。

当地区周辺には、国指定重要文化財である明治開拓期の北海道庁旧本庁舎が立地し、さらに当地区内には、先ほどご説明した北菓楼札幌本館や札幌方面中央警察署が立地するなど、歴史的景観資源が集積しており、札幌の成り立ちが感じられる地区です。また、当地区内では、HBCの新社屋が建築され、この秋の機能移転後は現社屋を解体し、跡地については土地利用転換が見込まれています。新たな土地利用については、都心のまちづくりに資する開発計画を検討しているところです。

このような背景から、地区の特性や今後のまちづくりの方向性などを地区内の関係権利者間で共有した結果、地区全体に地区計画を決定するとともに、開発計画が先行している区域には地区整備計画を決定することが必要という考えに至りました。このたび、当地区にふさわしい風格ある魅力的な都心空間の形成を図るため、地区計画の決定に関する都市計画提案が行われました。

次に、提案された都市計画の内容についてです。

地区計画の目標については、地区内外の景観資源を生かした良好な景観形成を図るとともに、都心にふさわしい都市機能の集積による複合的な土地利用や重層的な回遊ネットワークの形成などにより、当地区にふさわしい風格ある魅力的な都心空間の形成を図ることとしております。

次に、土地利用の方針についてです。

まず、区域全体の方針として、当地区を含む周辺のまちの成り立ちを尊重するとともに、土地の合理的かつ健全な高度利用等を促進し、周辺環境と調和した土地利用の誘導を図ることとしております。また、当地区にふさわしい機能の集積を図るため、商業や業務機能等の導入を促進することとしております。さらに、当地区を含む周辺の景観資源を生かした景観形成を図ることとしております。

次に、具体的な開発計画が検討されている区域の方針についてですが、業務や宿泊機能等の複合機能を導入するとともに、業務や宿泊機能については都心強化に資する機能の高

次化を図ることとしております。また、地区のにぎわいや交流を創出するため、多面的な利用が可能なオープンスペースの整備と、オープンスペースに面して、にぎわい用途を配置することとしております。さらに、都心内の回遊を支えるため、地上と地下をつなぐ重層的な歩行者ネットワークを形成することや、防災対策の強化、エネルギーネットワークを形成することとしております。これらの方針の実現に向け、開発計画が検討されている区域について地区整備計画を定めることとしております。

次に、地区施設についてです。

安全で快適な歩行者空間を確保するため、北1条・宮の沢通沿いに歩道状空地を位置づけることとしております。また、人々の滞留、交流を促すため、北2条線及び西6丁目線沿い並びに両道路の交差点付近に、四季を通じ、多面的な利用が可能な屋内外の広場を位置づけることとしております。

参考に、広場の整備イメージをご説明いたします。

こちらのイメージ図は、地区の北西角から南側を見たものです。屋外広場と一体的に機能する屋内広場がガラス越しににぎわいを創出する予定です。また、屋内広場は、1・2階が一体的に機能するしつらえにし、1・2階吹き抜けのアトリウム空間も整備する予定です。

次に、建築物に関する制限についてです。

まず、用途の制限ですが、地区にふさわしい都市機能の集積を図るため、当地区に指定されている商業地域で建てられる用途のうち、住宅系の用途や、工場、風俗系施設などは建てられない制限としております。

次に、容積率の最高限度についてです。

当地区において容積率の最高限度を定めるに当たっては、都心における開発誘導方針で示す容積率の緩和の考え方を踏まえた内容としております。開発誘導方針で示している評価する取組のうち、当地区では、質の高いオープンスペース整備、高機能オフィス整備、ハイグレードホテル整備、景観資源配慮、防災性向上、重層的な回遊ネットワーク形成に関する取組を評価して容積率の最高限度を定めることとしております。

具体的には、全ての地区施設を含む敷地であることや、広場に面する部分に店舗や飲食店などを設けるなど、1から9の基準を全て満たし、魅力ある都心の形成に寄与すると市長が認める建築物については、容積率の最高限度を1,200%とすることとしております。

参考に、景観資源等に配慮した整備イメージをご説明いたします。

西6丁目線の道路境界線から壁面を大きく後退させることで、北海道庁旧本庁舎への視認性の確保やシンボル性を強調することができます。具体的には、4.5m以上後退させることとしており、できた空間は、人々の滞留、交流を促すためのオープンスペースにする計画としております。

北1条・宮の沢通沿いにおける建物の形態としては、景観資源と隣接することになりますので、まず、低層部において、壁面の位置や軒高を景観資源と調和させ、さらに中層部

の壁面を道路から一定程度後退させることでより一層低層部を際立たせる計画としております。また、外壁の素材及び色、デザインについても隣接する景観資源と調和したものを採用する予定です。

北海道庁の敷地に隣接する建物北側の外観イメージをお示しします。

今回の提案に当たり、事前に行った景観アドバイス部会でアドバイスを受けた時点では、機械室などを含めた建物の最高高さが約120mであるとともに、高層部における北側道路境界からの外壁後退は小さく、低層部からの壁面がほぼそのまま立ち上がった計画でした。この形態により、春分・秋分時において北海道庁旧本庁舎の一部に一定時間影を落とすことが想定されました。

部会後に見直した計画では、機械室などを含めた建物の高さを115mにした上で機械室をなるべく南側に配置することとし、北海道庁の敷地から実際に見える計画施設の高さを110m程度に抑えました。また、高層部においては、北側の道路境界からできるだけ外壁面を後退し、圧迫感を軽減するとともに、春分・秋分時において、北海道庁旧本庁舎に影を落とさない計画にすることにしました。

これらの見直した建物形態を実現するため、先ほどご説明した容積率の最高限度の項目にも内容を反映しております。

次に、容積率の最低限度、建蔽率の最高限度、敷地面積、建築面積の最低限度については、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、それぞれ表に示している数値を定めることとしております。

壁面の位置については、安全で快適な歩行者空間を創出し、良好な景観形成を図るため、各道路の道路境界線から0.5m以上離すこととしております。そのほか、形態または意匠の制限として、周辺の景観形成に配慮することなどを定めることとしております。

以上が提案された地区計画の内容です。

次に、以上の提案を受けました本市の判断についてです。

まず、提案要件への適合状況ですが、スクリーンに示しているとおり、法的要件を満たしております。

次に、上位計画等との整合ですが、今回の提案は、地区内外の景観資源を生かした良好な景観形成を図るとともに、都心にふさわしい都市機能の集積による複合的な土地利用や重層的な回遊ネットワークの形成などにより、当地区にふさわしい風格ある魅力的な都心空間の形成を図るものです。

これは、第2次札幌市都市計画マスタープランや第2次都心まちづくり計画で目指している魅力ある都心空間の創出などにつながると考えられることから、提案に基づいた都市計画の決定が必要と判断いたしました。

なお、本市で作成した地区計画の案については、提案内容からの変更は行っておりません。

次に、前回の都市計画審議会での意見に対する本市の考えについてです。

地区整備計画で定める建築物の容積率の最高限度の項目の中で緩和を受ける際の壁面の位置の制限を定めておりますが、その部分について、市道北2条線から外壁等の面までの距離の最低限度を4段階に分けて設定している目的が赤れんが庁舎に影を落とさないということであれば、それを地区計画書に記載してはどうかというご意見をいただきました。

このご意見について記載内容を改めて検討した結果、当地区内外に集積する歴史的景観資源への配慮については、地区計画の目標など、随所で既に記載があり、春分・秋分時に北海道庁旧本庁舎へ影を落とさないことについてもこれらの記載に包含されていると判断したことから、当初案のとおりとさせていただきます。

なお、壁面の位置の制限は、影を落とさないことに加えて、地区施設の確保や歩行者への圧迫感の軽減なども理由に挙げられます。

最後に、都市計画法に基づく案の縦覧についてです。

本審議会に先立ちまして、都市計画法に基づく案の縦覧を8月21日から9月4日まで行いましたが、意見はありませんでした。

今後の手続については、本審議会にて同意が得られましたら、10月上旬に告示する予定で考えております。

以上で議案第1号の北1条西5丁目北地区地区計画の決定の説明を終わります。

ご審議のほどをよろしくお願いいたします。

●岸本会長 それでは、質疑に移りますが、ご意見やご質問等がございましたらお願いいたします。

なお、発言に当たりましては、マイクをお渡ししますので、議事録作成上、マイクをご利用いただきますようお願いいたします。また、お名前もご教示いただければ幸いです。

それでは、いかがでしょうか。

●田中委員 パワーポイントの22ページから24ページのそれぞれのイメージ図についてです。

前回の都市計画審議会では、このイメージ図はあくまでもイメージということで、建物の外壁について、赤色で書かれている建築物の意匠やオープンスペースのしつらえなどは今後変更する可能性がありますということだったかと思えます。

それに併せて、23ページの景観資源と調和した外壁の素材及び色・デザインを採用する予定という説明があったかと思えますが、変更がかかったとき、あるいは、できたデザインや素材が提案内容に書かれている当地区にふさわしい風格ある魅力的なものなのか、または、景観に配慮したものなのかどうかについては改めてどこかで審議されるのか、お聞きします。

●上田地域計画課長 現在提案されている意匠の一例としてこういったものが挙げられて

いますが、変更になった場合、このお示ししているようなものからデザインががらっと変わった場合はどうされるのかということについてです。

都市計画決定される地区計画に関するもの、また、そこに影響するようなものであれば都市計画審議会にお諮りすることになるとは思いますけれども、デザイン的なものということになりますと事業者と協議しながらということになるとは思いますので、明確に記載されている内容以外のことであれば審議会にお諮りすることにはならないかと思えます。

●田中委員 デザイン等であれば諮られることはないということですね。

あわせて、24ページでは、景観アドバイス部会の意見を受け、120mを115mに、また、北側のほうに少し削った形にしたということだったのですけれども、これからさらに変更はかからないということによいのでしょうか。

例えば、規模がもう少し小さくする、逆に大きくするといえますか、戻すとなった場合は改めてどこかで審議されるということでしょうか。

●上田地域計画課長 形態については地区計画の地区整備計画に容積率の緩和の要件として反映してございますので、これよりはみ出す計画になるということは我々としても想定しておりません。あくまで地区計画に記載された範囲の中での変更であれば、こちらにお諮りすることはないと思えます。

●岸本会長 今のご質問をまとめると、要するに、今ご指摘にあった22ページや23ページ、24ページに今後変更する可能性がありますとありますが、どの程度の変更であれば都市計画審議会に諮らなくてもできるのかということだったかと思えます。

例えば、オープンスペースのしつらえについて、具体的にどうなるかはまだ決まっていないということです。ただ、先ほどご説明があったように、何mぐらい道路から壁面後退させますということが破られるのであれば、今後、都市計画決定をしても、それに従っていないということになりますので、許されないということだと思います。

とはいえ、具体的なデザインになってくると、例えば、れんがはもうちょっと薄い色にならないかというレベルのものや、周りの建物の色合いからもうちょっと薄いものにできませんかというような話合いは市当局の方々で行われる可能性はあるけれども、基本的には、今回の計画の内容の本質に抵触しない限りにおいて、都市計画審議会に諮られるということにならないというご説明だったと思えますけれども、そうした理解で間違いないでしょうか。

●上田地域計画課長 結構です。

補足させていただきますけれども、着手の180日前、前回は構想段階でということだったのですが、設計段階での景観アドバイス部会がございますので、その際にも確認させてい

たきます。また、その後には景観法に基づく届出協議等の機会もありますので、そういったときに改めて計画については確認させていただきたいと思っております。

●岸本会長 まず、スタートとなる大枠について、我々都市計画審議会にこういった地区整備計画の内容で同意してもらえるだろうかというご提案なわけですが、この点につきましてご質問されたいことはほかにございませんでしょうか。

●小谷委員 スライドの16ページでは、重層的な歩行者ネットワークの形成について、地下も含めてというお話をされていたかと思うのですが、20ページを見ますと、地下というのは、例えば、地下歩行空間へのほうに続くのか、それとも、この周辺のことを言っているのか、どこまでを言っているのか、お聞きしたいと思います。

●上田地域計画課長 重層的な回遊ネットワークについてですが、地区の南側にある北一条地下駐車場の地下通路から道庁までをつなぐ通路として確保したものです。

なお、エレベーター等、バリアフリーにも配慮した計画となっております。

●小谷委員 それでは、北1条の地下駐車場とつながるといえることですか。

●上田地域計画課長 そういうことです。

●岸本会長 ちなみに、これは条例化するのですか。

●上田地域計画課長 建築物の建て方については条例化を予定しています。

●岸本会長 先ほどの田中委員のご質問にも関わりますが、したがって、このラインに大きくそれるような壁面の位置だと違うではないか、あるいは、低層の場合はこうやると提案していただけないかというように、恐らく、違うようなものになることはないと思いますが、これは条例化されますので、強引に建てることはできないという理解で間違いありませんね。

●上田地域計画課長 はい。

●岸本会長 ですから、壁面のタイルの色をはじめ、ここにベンチができるなど、そこまではまだ具体的にイメージできるものにはなっておりませんが、大枠については条例化し、がっちり法的にグリッぷすることになります。

それを踏まえ、この内容で同意するかどうかを判断することになるのですけれども、い

かがでしょうか。

●岡本委員 丁寧な説明をありがとうございました。すごくよく分かりました。

細かいことで大変恐縮ですけれども、スライドの16ページについてです。

先ほどもちらっと触れられていました歩行者ネットワークの形成に関して、左側にある図のうち、青色の矢印の意味が明示されていない点についてです。どういう意味で、どういう役割を担わせているのかは明示しておいていただかないと、誤解が生じるかなと思います。

加えて言うと、地下との関係性も考えているのであれば、地下とつながっているのか、地上で通り抜けられるのかについても分かるようにしておいていただけるとよかったですかなと思います。

それだけお伝えしたいと思います。

●上田地域計画課長 今確認をしましたが、このスライドでは説明が足りなかった、確かにそのとおりだなと思いました。

改めてご説明させていただきますが、先ほどもスライドでお示ししたとおり、こちらは地下の駐車場から地上の道庁の南側のほうまでをつなぐルートを上から見たものとなります。

具体的には、地下駐車場からエレベーターやエスカレーター等で地下1階に上がってきから地下1階を北進しまして、そこからエレベーターやエスカレーターで地上1階まで抜け、広場空間を通過して出ていくというようなルートとなっております。

説明が不足しており、申し訳ございませんでした。

●岸本会長 ほかにございませんか。

●長内委員 質問させていただきたいと思うのは、スライドの21ページの容積率の最高限度をアップする前提条件になるメニューについてです。

この中で一つ心配なのは、国際水準の宿泊機能を備えたハイグレードホテルです。コロナ前だったら大歓迎な話でありますけれども、このコロナ禍において具体的なものとして進めていけるものなののでしょうか。

ほかには高機能オフィスについてもそうです。私としては再開発等によりオフィスを増やしていくことには賛成ですけれども、その一方、新しいオフィスが増えるということは既存のオフィスビルにおいて空洞化を招くという心配があります。

私は日頃から言っているのですが、オフィス需要を拡大させるようなまちづくりの政策を一方でしっかり持っていないといけないということです。同じオフィス需要の中で新しいものがどんどんできるだけだと、古いところが空いてくるという結果を招くのではない

かということなのです。

そうした考え方を明確に示していくべきだと思うのですが、それについてのお考えをお伺いしたいと思います。

もう一つ、防災性の向上についてですが、具体的に防災性をどう向上されるのか、そのイメージがちょっとつかめませんでしたので、ご説明をいただきたいと思います。

●上田地域計画課長 まず、容積率の緩和要件の中にハイグレードホテル、オフィスを入れていることについてです。

確かに、コロナ前とコロナ後での変化はもしかしたら今後出てくるのかもしれないですが、現段階の方向性として、これらの機能は都心に不足しているため、誘導していかうという考えの下に入れているところです。

なお、この事業に限っての話ですけれども、現段階において計画を変更する予定はないと聞いてございます。

次に、オフィスの今後の方向性についてです。

現在、不足率が若干上昇しつつある中、オフィスの空室率がまだ低水準である状況でございますので、急激に空いていくということは想定しておりません。

とはいえ、今後、状況に大きな変化が起きるようであればオフィスを誘導する方策等をいろいろと協議させていただきながら対応してまいりたいと考えております。

次に、防災性についてです。

災害時の帰宅困難者の発生に備え、100人以上が一時滞在できるスペースを確保してございます。また、災害時に対応するための備蓄資材を保管する倉庫も備えると伺っております。

●長内委員 勘違いしないでいただきたいのですが、こういったことは経済の活性化にもつながりますので、私は大賛成なのです。ただ、明確なビジョンを持って、今後の見通しを持ってもらいたいということです。状況が刻々と変わるその様子を見ながら、常に最新の見通しを持って計画に当たらなければいけないということをしつかりとお考えいただきたいと思っております。

これは、オフィスについてもそうです。市としては、今後、人口が減少するという見通しを立てているわけです。では、その中でオフィスの需要を高めていくにはどうするかということを考えていただきたいと思います。例えば、本社機能を札幌にもっと移転させていくのだという考えには私も賛成していますが、そうしたことを具体的に現実としていくための方策をしつかり整えた上で、一方でこういう開発も進めていく、そうした両輪で動かなさいと、せっかく造っても結果として違うところで空きがいっぱい出てしまうのです。それではせっかくのいい案が台無しになってしまいますので、そうした見通しをしつかり持ってやっていただきたいと思います。

次に、防災についてです。

今ご説明がありましたが、絵をもう一回出してもらっていいですか。

100人以上の帰宅困難者を受け入れる機能があるということ、そして、備蓄倉庫を整備するということでした。備蓄倉庫については確かに防災だと思うのですが、災害が起こったときに収容するというのは防災性の向上なのですか。災害が起こったときに対応するスペースとはなりますけれども、それは防災という意味なのでしょうか、もう一度確認したいと思います。

●上田地域計画課長 確かに、内容としては災害時の対応ということではありますけれども、防災計画上の対応ということで防災性の向上という表現をさせていただきました。

●長内委員 防災性の向上ですから、その字のとおり、災害を防ぐための性能を向上するということだと思うのです。

ここについてはもう少し明確に、こうだから容積率を緩和する意味合いがあるのだと受け止められるようなメニューを今後つくっていただきたいと思います。

●岸本会長 この計画がコロナによりどの程度の影響を受けるのかという問題はあるかと思うのですが、今のところ、ハイグレードホテルあるいは高機能オフィスということで、都心における開発誘導方針により、容積率の緩和ポイントが1,200%となっているということです。

ないと思いますし、あってほしくないのですが、仮にハイグレードホテルの進出を予定して緩和のポイントを取っていたのだけれども、状況が変わり、難しくなったということになれば、緩和ポイントをすることができなくなると思いますし、そうすると前提が覆るので、地区計画をもう一遍立て直すということになるかと思うのです。

今のところ、提案者からは当初の計画に変更はありませんということだったかと思いますが、それで間違いはないですね。

●上田地域計画課長 そのとおりです。

●岸本会長 ここに予定どおり高機能のオフィスが来ることによって、言うならば、他のオフィスに刺激になるということもあるでしょう。ただ、長内委員がおっしゃったご懸念としては、他のオフィスへの影響等を総合的に考えるべきであるということだったと思います。そして、それについては他の関係部局と今後調整していくというご返答だったと受け取ってよろしいでしょうか。

●上田地域計画課長 十分に協議してまいりたいと考えております。

●岸本会長 また、防災という意味からはちょっとずれるところがあるということについてです。

災害対応能力について、あくまで災害対応に資する機能を持っているという意味で防災力という言葉を使っていると理解してよろしいのですかね。この緩和のポイントの防災性向上の防災というのは、耐震能力が通常より高いなど、地震や洪水に対する直接の防御能力が高い建物という意味だけではなく、減災など災害に対応する能力という意味を含んでいるのだと理解してよろしいでしょうか。

●上田地域計画課長 はい。

また、先ほど申し上げた災害時の対応に加えまして、地区整備計画の容積率の最高限度には記載してあるのですけれども、建物自体の耐震等級も、当然、十分耐震性を確保したものです。2級以上という法律で決められたものになるのですけれども、要は耐震性を十分持った建物にしてくださいという条件も備えております。

●岸本会長 建築基準法で定める耐震最低基準ではないということですね。いろいろな人が来ることに鑑みて強いものにして、そういうことから防災性の向上というところでポイントとしてカウントしているということですね。

●上田地域計画課長 全てを備えた上での防災性の向上になるということです。

●岸本会長 ほかにございませんか。

(「なし」と発言する者あり)

●岸本会長 それでは、採決に移ります。

議案第1号の札幌圏都市計画地区計画決定(北1条西5丁目北地区)につきまして、賛成の方は挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

●岸本会長 賛成多数です。

よって、当審議会としては同意することにいたします。

◎北5西1・西2地区市街地再開発事業に係る環境影響評価手続について

●岸本会長 次に、関連説明第1号の北5西1・西2地区市街地再開発事業に係る環境影響評価手続についてでございます。

準備が整いましたら、担当部局からご説明をお願いいたします。

●高橋札幌駅交流拠点推進担当部長 都心まちづくり推進室札幌駅交流拠点推進担当部長

の高橋でございます。

関連説明第1号の北5西1・西2地区市街地再開発事業に係る環境影響評価手続について説明いたします。

当事業に係る都市計画手続については再来年度にお諮りする予定ですが、これに先立ち、先月より環境影響評価手続、いわゆる環境アセスメント手続のうち、計画段階環境配慮書に係る手続を開始していますことから、現時点での事業計画案及び環境アセスメントの内容についてご報告させていただきます。

なお、環境影響評価の詳細の内容については、補足資料①の計画段階環境配慮書のあらまし、補足資料②の計画段階環境配慮書の要約書をご参照いただきますよう、お願い申し上げます。

それでは、前方のスクリーンをご覧ください。

環境影響評価制度とは、大規模な開発事業を実施する際に事業が環境に与える影響を予測、評価し、市民の皆様などの意見を聴くとともに、専門的立場からその内容を審査することにより、事業実施による環境への影響をできるだけ少なくするための一連の手続の仕組みとなっております。

対象事業は、環境に大きな影響を及ぼすおそれのある特定の種類の事業のうち一定規模以上のもので、環境影響評価法に基づく対象事業、いわゆる法アセスと法対象事業より小規模な事業や大都市特有の事業を対象とする札幌市環境影響評価条例の対象事業の2種類がございます。

今回は、延べ面積10万㎡以上かつ高さ100m以上の大規模建築物という条例による規模要件に合致するため、建築物の新築について実施するほか、施設内に整備する地域冷暖房施設が排出ガス1時間当たり4万㎡を超えることが想定されることから特定工場の新設について実施するものです。

本事業の概要はご覧のとおりです。

事業の実施区域は、北5条西1丁目、西2丁目、西3丁目の一部、施行区域は約3ha、事業区域は、そのうち約2.5ha、建築物の延べ床面積は約41万7,000㎡、その主要用途は業務、商業、宿泊、駐車場のほか、バスターミナル、地域冷暖房施設等でございます。

対象事業を実施する事業者は、当該地区の地権者で構成される札幌駅交流拠点北5西1・西2地区市街地再開発準備組合になりますが、環境影響評価条例の規定により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は都市計画の決定を行う者が事業者に代わり行なうものとされており、本件の環境影響評価手続を行うのは都市計画決定権者である札幌市になります。

本事業のスケジュールです。

今年度は、基本計画の作成に取り組んでおり、並行して環境影響評価の手続を進めます。再来年度、2022年度の上半期に都市計画手続を予定しており、都市計画決定を受けたい主な事項としましては、第一種市街地再開発事業、都市再生特別地区、地区計画などでござ

います。その後、再開発事業に関する手続を経て、工事に着手いたします。

この図は、環境影響評価手続の具体的な流れを示したものです。

このたび、計画段階環境配慮書の手続を開始しました。

この計画段階環境配慮書は、本年8月4日に公示され、9月2日まで縦覧されています。また、市民意見は本日9月16日まで募集することとなります。

この配慮書の内容、配慮書に対する市民からの意見、意見に対する事業者の見解等について、市が設置している環境影響評価審議会にて具体的に審議され、答申がまとめられます。そして、その答申を基に市長が事業者に対して意見を送付することとされております。

さきのスライドでご説明したとおり、本案件は都市計画決定を行う事業になりますことから、下に水色で示したとおり、都市計画審議会に事前にその内容の説明を行うのが今回の関連説明でございます。

今後、ご覧の環境影響評価手続を進めてまいりまして、都市計画手続との関係では、準備書の段階にて具体的な都市計画案に係る事前説明、評価書の段階にて都市計画案の諮問を行う予定です。つまり、今回は関連説明ではありますが、この事業の都市計画案について都市計画審議会にご審議いただくのは令和4年度になります。

本日ご説明をしております計画段階環境配慮書では、事業の規模等について複数の案を設定し、その複数案について環境影響を比較検討するものです。

事業の早期の段階において、その内容について広く意見を募ることにより柔軟な計画変更が可能であり、また、環境影響の回避、低減につながる手続となっております。

なお、配慮書の手続においては、事業者や札幌市、あるいは、市が設置する環境影響評価審議会などが今回ご説明する複数の計画のどちらかを選定するというものではございません。今後、本日ご説明する配慮書において行った調査などを踏まえ、環境面、事業面、社会面などを考慮し、事業者が詳細な計画を検討していきます。

次に、その後の手続における各図書への記載内容についてです。

配慮書の次の段階になる方法書では、調査、予測、評価を行う具体的な手段、方法を記載いたします。その後、方法書に従って調査、予測、評価を実施し、結果を取りまとめた準備書、準備書に寄せられた意見とこれに対する事業者の見解を取りまとめた評価書、評価書に従って実施する事後調査の結果を記載した事後調査報告書をそれぞれ作成いたします。

評価書段階手続を除く各段階において縦覧を行って、市民の皆様からご意見を募集すると同時に、専門家である環境影響評価審議会でご審議いただき、市長からの意見を反映させていながら進めてまいります。

次に、事業区域の現況と経緯についてです。

赤色の部分が事業区域です。

事業区域の西に当たる左側には札幌駅南口駅前広場が隣接しています。事業区域の北側に新幹線札幌駅の整備が予定されているほか、事業区域の東西中央を南北に縦断するよう

に市道西2丁目線が存在しており、その地下には札幌市営地下鉄東豊線さっぽろ駅があり、交通利便性が高い交通結節点となっています。

本事業の事業区域を上空から撮影した写真です。現在、西1丁目地区は、駐車場と駐輪場として利用されており、西2丁目地区は商業施設のエスタとバスターミナルが位置しています。

再開発に係る検討の経緯についてです。

平成28年、第2次都心まちづくり計画において、当地区が札幌駅交流拠点に定められました。平成30年には、札幌駅交流拠点まちづくり計画において、この地区が先導プロジェクト街区に位置づけられました。さらに、昨年10月には、札幌駅交流拠点北5西1・西2地区再開発基本構想が策定されました。その後、その年の11月には、地権者により札幌駅交流拠点北5西1・西2地区市街地再開発準備組合が設立されたところです。

改めて本事業計画の概要ですが、先ほど申し上げたとおりですので、省略いたします。

本事業計画の上位計画の位置づけについてです。

上位計画である札幌駅交流拠点北5西1・西2地区再開発基本構想が掲げる開発コンセプトの世界へつながる“さっぽろ”の新たな顔づくりを実現する計画となっています。計画上、四つの視点として、街並み形成、基盤整備、機能集積、環境配慮・防災のそれぞれに整備方針を掲げているところです。これらを踏まえ、今回の配慮書における計画建築物の案を設定いたしました。

今回の配慮書手続においては、建築物の新築として、建物形状の異なる2案を検討いたしました。特定工場の新設としては、地域冷暖房施設の施設規模について2案を検討いたしました。

計画建築物A案は、西1街区に高層部を配置し、建物最高高さは約255mです。計画建築物B案は、西1街区と西2街区の両方に高層部を配置し、西1街区の高層部は約200m、西2街区の高層部は約150mとなっています。

その建物断面図です。

敷地南側から見た断面で、左側がA案、右側がB案です。後ろ側の白い破線は、既存のJRタワーを参考で示しています。

次に、特定工場の新設に係る複数案です。

a案は、本計画建築物に必要な熱源を供給する地域冷暖房施設、b案は、a案に加えて、周辺地域への熱供給も担う地域冷暖房施設の2案を設定しました。

排出ガス量ですが、a案である本計画建築物を対象とした地域冷暖房施設では、1時間当たり2万8,351m³、b案である本計画建築物に加え、周辺地域への熱供給も担う地域冷暖房施設では、1時間当たり7万9,900m³の2案の計画です。

なお、この後説明いたします地域冷暖房施設の予測結果については、この条例の対象施設とは別に設置される施設であるコージェネレーションシステムからの排出ガス量も加味して予測を行っております。

地域冷暖房施設からの排出ガスの排出口の位置です。

配置図は a 案のものです。a 案、b 案ともに、図に示す北 5 西 1 街区北西側の高さ約 85m の位置に設定し、予測を行いました。

次に、環境影響評価の項目についてです。

環境影響評価については、工事の実施段階と工事の完了後のそれぞれの段階における影響について調査、予測を行うこととされています。今回の手続である配慮書では、計画の早期段階で特に検討すべき内容として、丸印で示す工事の完了後の段階における 4 項目を対象とし、大気質、風、日照、景観を対象に検討を行います。

なお、星印の項目については、方法書以降の手続において検討する項目としています。

それでは、今回対象とした環境影響評価項目についてご説明いたします。

初めに、大気質についてです。

この図は、本計画建築物を対象とした地域冷暖房施設を設置する a 案の稼働に伴う二酸化窒素の濃度分布の予測結果を示したものです。

施設の稼働に伴い新たに排出される二酸化窒素は、事業区域の南南東側約 500m の付近に出現し、バックグラウンド濃度を加味した数値は環境基準値を下回ります。

この図は、本計画建築物に加えて、周辺地域への熱供給も担う地域冷暖房施設を設置する b 案の稼働に伴う二酸化窒素の濃度分布の予測結果を示したものです。こちらも a 案と同様に、施設の稼働に伴い新たに排出される二酸化窒素は、事業区域の南南東側約 500m の付近に出現し、バックグラウンド濃度を加味した数値は環境基準値を下回ります。

環境保全のための措置についてです。

両案とも、基壇部屋上より高い位置に排出ガス排気口を設置し、周辺地域への影響低減に配慮いたしました。今後の検討では、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さらなる低減を図るよう検討してまいります。評価の結論としましては、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というところでございます。

次に、風害についてです。

予測方法は、コンピューターによる流体数値シミュレーションによる方法としました。

この図は、建築後において秒速 5 m 以上の強い風が上空で発生する頻度の高い南南東からの風が上空で発生した場合の地表付近の風速比を示したものです。上空で発生した風の風速に対して地表付近の風速が小さい場合は青色であり、緑、黄色、赤の順で高くなる箇所となります。

事業区域周辺では、今回の計画建築物の影響により、A 案、B 案ともに敷地南東側の区域で最も風速が高くなるものと予測されます。また、北 5 条・手稲通沿いも風速比が高くなる傾向が見られます。

同様に、頻度の高い北西からの風が吹いた場合の風の状況を示したものです。A 案、B 案ともに敷地の北東側の区域で最も高くなると予測されます。

環境保全のための措置についてです。

現在の案においても、基壇部を周辺建物の高さと同程度とし、高層部は南口駅前広場、あるいは、北5条・手稲通に対して、セットバックを極力確保することで吹き降ろし等に配慮しております。今後、具体化する計画建築物において、ビル風の影響をさらに低減する形状になるよう検討してまいります。

風が強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してまいります。

さらに、隣接する開発計画の内容を可能な範囲で反映し、風洞実験などにより周辺環境への詳細な影響を把握するなど、必要に応じて対策を検討してまいります。

評価の結論としましては、A案、B案ともに、事業区域南側及び東側の隣接道路沿いなどで特に風速が増加する傾向にあり、横断歩道などにおいて風の影響に配慮する必要があることが分かりました。

次に、日照障害についてです。

日照障害の予測は、最も太陽の高さが低くなる冬至の日において、計画建築物により生ずる時間別の日影図、等時間の日影図をそれぞれコンピューターにより計算、作図する方法としました。

この図は、冬至の日の時刻別日影図です。これを時間ごとに表示させていただきます。9時、10時、11時、12時、13時、14時、15時と、日影が変化すると予測しております。

この図は、冬至の日において、計画建築物により何時間の日影が生じるかを示した等時間日影図です。

日影時間ごとに、1時間から6時間の日影の線を色分けして表示しています。地域ごとに冬至日における日影時間が建築基準法等で規制されており、上に網かけで示した地域は日影時間を2.5時間以内としなければなりません。A案、B案ともに建物により2.5時間以上日影が発生する範囲は規制区域にかかっておらず、基準を満足する計画であると予測しています。

環境保全のための措置についてです。

現在の案において、北5条・手稲通沿いへ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、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し、日影の影響低減に配慮しました。今後の検討では、より日影による影響に配慮した形状となるよう検討してまいります。

評価の結論としましては、いずれの案も建築基準法に基づく日影規制を満足するほか、日影が生じる範囲内に、保育園や病院等、影響に配慮すべき施設が存在するものの、その時間は1時間未満であり、著しい影響を及ぼすことはないと予測します。このことから、方法書以降において、この結果に留意して計画の具体化を進めることといたします。

次に、景観についてです。

工事の完了後の主な景観の改変の程度及び内容について予測を行いました。景観の予測は、不特定多数の人が往来、滞留し、かつ建物が視認できる地点を選定し、合成写真によ

り眺望の変化を予測しました。本日は、ご覧の札幌駅南口駅前広場と北10条創成川通交差点の2地点からの景観についてご説明いたします。

まず、南口駅前広場からの景観ですが、左の写真がA案、右の写真がB案です。

赤色の線で囲った範囲が、通常、正面を見たときに目に入るとされる範囲を再現したものです。A案、B案ともに、事業区域内に存在していたエスタが計画建物に置き換わり、あわせて、その背後に高層部が視認されます。

また、緑色の点線の範囲は、人が見上げたときの景観の再現です。A案では高層部はJRタワーより少し高く、B案では高層部はJRタワーと同程度の高さで認識されます。

次に、北10条創成川通交差点付近、事業区域に対して北側からの景観です。

左の写真がA案、右の写真がB案ですが、A案、B案ともに、創成川通及び北九条小学校の校庭越しに、北8西1再開発事業の建物とともに、計画建築物の高層部が新たに眺望されます。

また、緑色の点線の範囲は、人が見上げたときの景観の再現です。

環境保全のための措置についてです。

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配慮しました。現在の案において、周辺既存建築物と連続する高さ、50mの基壇部により周辺との調和を確保するとともに、高層部をできる限り北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りました。

今後の検討では、札幌市景観計画に基づき、景観に配慮した形態、意匠となるよう配慮して検討し、周辺のまち並みと調和するものとするとともに、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てまいります。

評価の結論は、先ほどと重複するため、省略いたしますが、方法書以降において、この結果に留意して計画の具体化を進めることといたします。

最後に、今後の予定についてです。

配慮書の後、環境アセスの方法書手続に入ります。その際には、市民の皆様から環境保全に関する意見や環境影響評価審議会からの意見を取り入れて、調査、予測、評価の方法を確定します。その後、調査結果の取りまとめ及び予測、評価を行い、準備書を作成し、準備書と都市計画の案の縦覧を同時にやっております。その後、準備書について、公聴会や環境影響評価審議会の審議を経て評価書として取りまとめ、都市計画審議会へ諮問する予定となっております。

事前説明、諮問ともに、現在の予定では、再来年度の前半に行う見込みです。

都市計画決定後は、再開発組合設立認可、権利変換計画認可手続等を経て、2023年度から工事に着手し、本市が招致を推進している2030年冬季オリンピック・パラリンピック及び北海道新幹線札幌開業より前に供用開始することを目指しております。

以上で北5西1・西2地区市街地再開発事業に係る環境影響評価手続の説明を終わります。

●岸本会長 それでは、ただいまのご説明についてご意見やご質問等がございましたらお願いいたします。

●本間委員 排出ガス量の算定についてですが、具体的には、例えば燃料と申しますと、重油、灯油あるいはガスなど、どれを使用した場合の排出ガスになるのでしょうか。

●高橋札幌駅交流拠点推進担当部長 都市ガスを前提に計算しています。

●岸本会長 ほかにございませんか。

●濱田委員 すごく大きな計画で、大分先の話ですけれども、楽しみに思いました。

まだ計画段階ということですが、よく分からなかったことを質問させてください。

まず、A案とB案、a案とb案がありますね。これは独立に選択できるという意味なのですか。それとも、A案はa案と一緒にするのか、その選択が相互になっているのかどうか聞きたいと思います。

●岸本会長 要するに、環境影響評価配慮書を作るに当たって、Aとa、あるいは、Aとb、Bとa、Bとbという計4パターンがあると考えべきなのか、それとも、Aはaとのみ、Bはbとのみ、この建物と特定工場の組み合わせを想定されているのかというご質問かと思いますが、担当部局からよろしくお願いいたします。

●高橋札幌駅交流拠点推進担当部長 お答えいたします。

会長からご説明いただいたとおりですけれども、A案とB案、a案とb案は、別個の独立した比較です。ですから、2掛ける2の4通りのパターンがあることとお考えいただければと思います。

ただ、a案とb案についてはボリュームが違うだけで配置は一緒ですので、4案をべたで説明せず、このような説明とさせていただきます。

●濱田委員 分かりました。

次に、11ページの事業区域の位置という写真についてです。

これを見ると、今、バスターミナルが下にあるエスタにかかっていない線が描かれていますよね。ほかの絵を見てもエスタはかかっていないようですが、この計画が進んだときにエスタはどうなるのでしょうか。

もう一つ、事業計画を示した4ページの主要用途についてです。

最後に地域冷暖房施設等と書いてありまして、こういうものをつくるとき、「等」をつ

けるということは分かっていますが、ほかに何か考えているのでしょうか。

というのは、駅の反対側のところについて議論をしたとき、最初は医療施設とあったのですが、無理だということではなくなったのです。例えば、こういう便利なところにタクシーに乗らなくても行ける近代的な医療機関ができるのはいいことだと考えていまして、主要用途の中に医療施設が入っていないのかということです。

●高橋札幌駅交流拠点推進担当部長 お答えします。

まず、写真についてですけれども、斜めからで非常に見づらく、かえって分かりづらくなってしまい、申し訳ありませんでした。今の西2丁目にあるエスタは事業区域に入っていて、本日説明した事業では、エスタを解体し、西1丁目と一体の再開発ビルとして建て直す計画となっております。

次に、2点目の用途のその他についてです。

「等」にはいろいろとあるのですけれども、附帯施設で、例えば、駐車場、駐輪場、機械室などがあるのですが、それは省略させていただきました。

なお、主要な用途としては、この表のとおり、業務、商業、宿泊、ホテルと大枠を述べさせていただいております。業務というのはオフィス床のことです。とはいうものの、具体的な事業所系の中身まではまだ詰め切っていません。ただ、現状では医療施設については考えていないところでして、基本的には、一般の事務所、オフィス床をベースと考えています。

●岸本会長 それでは、田中委員、お願いいたします。

●田中委員 先ほど排ガスについて質問があったと思うのですけれども、私も一つ聞きたいと思います。

現在、エスタが建っているわけですが、この地域での現在の排ガス量はどうなっているのでしょうか。もし建てたら、ここにあるように、2万8,351^m³あるいは7万9,900^m³ということだと思うのですが、現在の排ガスの量を知りたいと思います。

次に、大気質のところでの説明では、排ガスの成分は二酸化窒素だということでした。二酸化窒素が環境汚染の大きな要因になっているからこのように代表的に挙げているのだと思うのですけれども、それ以外にこういう物質も出るということがもし分かっていたら教えてほしいです。

●高橋札幌駅交流拠点推進担当部長 お答えします。

1点目の現在の濃度についてです。

説明でもちょっとだけ触れましたけれども、表中の②にバックグラウンド濃度とございます。新たに計画する施設による影響がない場合でもこの二酸化窒素の濃度の数字は出るわ

けで、この表でいうと、0.0135ppmを加味し、今回新たに建てる建物による地域冷暖房施設から排出されるガスを加算したものです。厳密にいうと、エスタを壊して建てるので、その部分はさっ引かなければならないのでしょうかけれども、いずれにしても環境基準値に収まっています。

次に、2点目についてです。

説明では二酸化窒素と言いましたが、このほか、一酸化炭素や二酸化硫黄も想定されているところです。しかし、現状において、そういうものの排出はほとんどありません。また、都市ガスという燃料源でして、これは一酸化炭素や二酸化硫黄にもたらず要因の原料ではありませんので、それ以外の検討はしていないところです。

●田中委員 二つ目については分かったのですけれども、最初の質問についてです。

要は、現在と仮に a 案、b 案で建てた場合の比較です。バックグラウンド濃度という説明だったと思うのですけれども、例えば、今は2万幾らが出ていて、a 案にしたら2万8,000 m³になるということなののでしょうか。そういう数字の比較をしたいのですけれども、そういう比較の仕方はできないのでしょうか。

●高橋札幌駅交流拠点推進担当部長 説明が下手ですみません。

先ほど言ったように、何もなくても濃度として出るのは、②のバックグラウンド濃度という0.0135ppmです。これが現状だということにしておきます。今回、この事業により排ガスが時間当たり何万立米と出るのですけれども、この場所での最大濃度というのは、その上の段の①地域冷暖房施設の稼働による最大濃度というものです。赤色の丸のところに濃度として出てくる量ですけれども、ご覧のとおり、0.00021ppmということであり、現在のバックグラウンドからはるかに小さい量となっておりますし、いずれについても環境基準の範囲内で、影響はないという結果です。

●田中委員 パワーポイントの19ページです。

a 案だったら1時間当たり2万8,000m³が出て、b 案だったら7万9,900m³が出ると書かれていますよね。現在はエスタが建っていますし、幾つかあると思うのですけれども、現在の排ガス量が分かっていたら比較しやすいなということです。

そういうものは分からないのでしょうか。

●岸本会長 要するに、ppmで出すのではなく、1時間当たり何m³なのか、それで比較したいというご意見でしょうか。

●田中委員 そうです。

●高橋札幌駅交流拠点推進担当部長 大変申し訳ありません。

エスタの熱供給についてですが、隣のJRタワービルの中に地域冷暖房施設がありまして、ステラプレイスと大丸も含めた一体の地域冷暖房施設として運用しております。そのため、そこからの排出はありますが、そのうち、エスタ分の内訳というのは手元にありませんので、ご容赦いただければと思います。

●岸本会長 要するに、エスタの建物がこれから取り壊されることにより、バックグラウンド濃度というものが現状から下がるかもしれないということです。ただ、その部分は考慮せず、現状で0.0135ppmというものが出ている、a案であれb案であれ、建てたときに機械的にプラスしたものだということですよね。

その上でa案について見るならば、バックグラウンド0.0135ppmに0.00021ppmが機械的に加わった、そして、最悪の場合でも、合算して年平均で0.01371ppmですから、日平均にしても環境基準を下回っているということです。

ですから、今申し上げたように、エスタがなくなることによって若干変わるだろうけれども、減ることはあっても増えることはなく、最大で調査、計算をしてみたという理解でよろしいですか。

●高橋札幌駅交流拠点推進担当部長 全くおっしゃるとおりで、ダブルカウントとなります。

ただ、アセスの性格上、新たに整備するこの事業がもたらす要因を検討するという建前になっていまして、エスタについては新たに建て替わったところを再度加算しているということです。

●岸本会長 二重加算になっている部分はあるけれども、a案、b案のどちらを取っても環境基準を下回っているということですね。

●高橋札幌駅交流拠点推進担当部長 いずれにしても、今も地域冷暖房で賄っていますし、今後も地域冷暖房施設でやるということで、燃料原因で大きく変化することは恐らくないと思っています。エスタのビルの床面分のダブルカウントがあるでしょうけれども、この数字のとおりですので、大きな影響はないという判断です。

●岸本会長 それでは、細川委員、お願いします。

●細川委員 環境配慮書の45ページの風害についてです。

風の影響に特に配慮すべき施設とありまして、次のページに小学校や保育園、老人福祉施設等とありますが、この特に配慮すべき施設での配慮とはどんなことをしようと考えて

いるのか、教えてほしいです。

配慮のしようがないのかなと思っているのですけれどもね。

●高橋札幌駅交流拠点推進担当部長 一般的な市街地の環境への影響を面的に評価しているのですけれども、その中で、点的に福祉系や文教系などのいろいろな施設があり、子どもが集まる施設、あるいは、病人の方が集まるところとなります。そこで、評価上では、この計画の影響をもたらす一定の範囲の中にそういう施設がないかどうかを確認するところから始めまして、その範囲内にそういう施設があるけれども、どうなのかということを確認し合わせていきます。

なお、説明でも申し上げましたけれども、大きな影響はないという判断でいます。

●細川委員 皆さん、ビル風はあちこちで経験していると思うのですよ。でも、もうそうなってしまうと建てられなくなってしまうので、それは困るだろうということで、できるだけ配慮しなければいけないのだろうと思います。その中で今回出てきているものとして、横断歩道等については風の影響に配慮する必要があるといった記載があるのかなという気がしているのです。

私ごとで本当に申し訳ないのですけれども、私の住んでいるところの前には電車線が走ってしまっていて、実はビル風がひどく、冬場は横断歩道が滑る状態になり、お年寄りがなかなか渡れないということがあります。

そういったことも含め、配慮ということであれば、例えば、その周辺の横断歩道などについては配慮すると書いてありますので、しっかりと取り組んでいただきたいということを申し上げておきたいと思います。

●高橋札幌駅交流拠点推進担当部長 お答えいたします。

今回の配慮書手続では、大枠の建物によりどこに風の影響が出るかというシミュレーションをし、こういう結果が出ましたけれども、角にはもちろん平面の横断歩道がありまして、そこでビル風が強いと、特に冬場は凍結し、非常に危なくなるということも懸念される材料だとは十分に認識しております。

そのため、今後の施設計画において、その局所での防風対策、あるいは、建築物としての視認性なども含め、工夫できるものを意識し、検討を進めてまいりたいと思います。

●岸本会長 では、岡本委員、お願いいたします。

●岡本委員 教えてほしいことと意見です。

まず、教えてほしいのは、先ほどから議論が盛り上がっている19ページのことについてです。

計算の仕方についてですが、なお書きの下のところに、「排出ガス量 2 万 8, 440 m^3 も加えて予測を行った」と書いてありますよね。でも、上の表の地域冷暖房施設 a 案の排ガス量のところは 2 万 8, 351 m^3 となっていて、この加えてというよりも数字が小さいので、普通に読むと何か変だなと思いました。

結局、大気質等の計算の背景としては、5 万 6, 700 何がしと 11 万 8, 00 何がしという数字で計算しているのかを知りたいと思います。

もう一つは意見です。

景観についてですが、要約書の 73 ページから 75 ページで眺望点、視点場という設定が書かれています。今回の事業を進めていくと J R タワーの展望室からの風景ががらっと変わってしまうとっていて、それは全然構わないというか、新しくできたほうを新しい展望室と考えればいいのしょうけれども、景観の変化を検証するとき、展望室からの見え方も含めて考える必要があると僕は思います。

それはなぜかという、新しいまちに訪れて高いところに上ると、どちらの方向に何があるかが分かりやすく、地図と照らし合わせることができるのです。自分の体験とリンクさせても、知らないまちに行くと高いところに上ることがあります。このように、まち全体を確認するのです。

そういう人たちはいると思っていますので、展望室から何が見え、何が見えなくなるのかを景観の考え方に今後ぜひ積極的に含めてほしいと思います。例えば、札幌駅の南側の街区に新しくタワーが建つというお話が聞こえてきますけれども、それによってノルベサが見えなくなったり、そのラインではありませんが、ほかの事例でテレビ塔が今後見えなくなったりすることもあるかもしれません。

でも、まちに来たのにまちの様子が分からない展望室だと全く意味がないので、どこの展望室を重視し、どういう方向に何が見えるかをきちんと確保しようとするという考え方をなるべく早く整理しておくことを札幌市に求めます。

●高橋札幌駅交流拠点推進担当部長 まず、1 点目のご質問についてです。

委員のご指摘のとおりで、2 万 8, 351 m^3 に別途設置されるコジェネのシステムからの排出ガス 2 万 8, 440 m^3 を計算上足し合わせ、先ほど説明した計算結果になりまして、これは b 案も同様です。

ただ、これもアセスの対象となる施設の複数案という手前もあり、表中では地域冷暖房施設だけを書いています、実際は足し合わせているということです。分かりづらくてすみません。

なお、結果としては、先ほど言いましたとおり、環境基準に収まる範囲だと確認しております。

2 点目はご意見ということでしたが、お答えさせていただきます。

今回の配慮書では、景観に関し、5 か所を選抜しましたが、そのうち、本日は 2 か所に

ついて写真をもってご説明させていただきました。なお、そのほかの箇所についても方法書以降で検討していく考えです。

委員からご指摘のありました下から見上げた景観的視点がある一方、眺望景観としての視点も非常に重要だと考えております。具体的な建築計画がまだで、どこからどれを眺められるかという高層階のレイアウトが決まっていませんけれども、ご指摘については十分に意識し、検討してまいりたいと思います。

●岡本委員 ありがとうございます。

ただ、今回の事業にかかわらず、今後、札幌市として、どこから何が見えるかという都市の魅力づけに必要な視界の広がりをごどこに確保していくかの議論は早めに詰めていただきたいと思いますので、よろしくをお願いします。

●岸本会長 ほかにございませんか。

●齊藤委員 配慮書の縦覧の期間が終わって、今日が意見の締切り日だと思います。多分、これは環境アセスの手続の枠外になると思うのですが、周辺の住民や事業者に対する説明についてです。多大な関係で影響が出ることは確かだと思うのですが、それはどのタイミングで行われるのか、あるいは、行わないのかを教えてくださいたいと思います。

●高橋札幌駅交流拠点推進担当部長 お答えいたします。

まず、配慮書段階につきましては、それに基づく手続として、地域住民への説明会を既に1回実施しております。8月20日にエルプラザホールで開催し、37名の方にご出席をいただきました。

なお、特段の意見はありませんでした。

この後、方法書段階、そして準備書段階において環境アセス条例に基づく説明会を実施してまいりたいと思っています。

一方、都市計画に関しましては、先ほど説明しましたが、事前説明、諮問を再来年度に予定していますけれども、都市計画法に基づく縦覧、あるいは、地区計画を定める場合は条例の縦覧等がございますので、縦覧手続、あるいは、それに連動した住民への周知は並行して図っていきたいと思っています。

●岸本会長 ほかにいかがですか。

●長内委員 先ほどご説明いただいた19ページについてです。

もう一ついただいている計画段階環境配慮書のあらましを見ると、Nという単位のものがありますよね。こちらの資料にはNがついていないのですけれども、これはどういうこ

となのでしょうか。

また、19ページには4万 m^3 以上が条例の対象だとありますが、15ページを見ると、7万9,900 m^3 以上とあります。ちなみに、ここの単位が「 m^3 」になっていますけれども、ここについて説明をいただきたいと思います。

●高橋札幌駅交流拠点推進担当部長 勉強不足ですみません。Nというのはノルマル立米ということで、0度1気圧のときという意味のものです。資料には、その意味からN m^3/h と書いていますけれども、画面のほうでは括弧書きで0度1気圧と書いています。表現が2通りで申し訳ないのですけれども、そういう意味です。

次に、2点目の15ページの排ガス量のところが平方メートルとなっていることについてですが、これは立方メートルの間違いです。大変申し訳ありませんでした。

●長内委員 15ページは7万9,900 m^3 以上が定義になっていて、19ページでは4万立米以上になっているのですが、これはどういうことですか。

●高橋札幌駅交流拠点推進担当部長 環境影響評価上、特定工場と定義するのは、この7万9,900 m^3/h なのですけれども、4万立米以上は環境影響評価をなささいという市の条例の基準となっています。

これも表記がややこしくて申し訳ございません。

●長内委員 でも、補足資料のほうでは4万 m^3 以上が特定工場の新設事業の対象になっていると書いてあるのですが、どうしてですか。

●高橋札幌駅交流拠点推進担当部長 19ページでは片方は4万 m^3 に行っていないのですけれども、b案のほうは超えています。

●長内委員 補足資料1の2ページでは、一番上に4万 m^3 以上が特定工場の新設の事業の対象になっていると書いてあるのです。

●高橋札幌駅交流拠点推進担当部長 ご指摘をいただき、誤りに気づきました。

19ページのb案は、周辺地域も含めた排出ガス量として7万9,900 m^3 であり、条例の対象となる4万 m^3 を超えるので、今回、条例アセスの対象となるという意味を15ページの米印に書いたつもりでした。

単位も間違えていますけれども、排出ガス量が7万9,900 m^3/h 以上となるというのはb案のことを言いたかったということでございます。

●長内委員 15ページの下のところは、7万9,900㎡ではなく、4万㎡でいいのですかということを知っているのです。

●高橋札幌駅交流拠点推進担当部長 4万㎡／h以上が条例のアセスの対象となるという意味です。

大変失礼しました。

●長内委員 では、これは間違いなのですか。4万㎡に直せばいいのですか。

●高橋札幌駅交流拠点推進担当部長 そういふことです。大変申し訳ありませんでした。

●長内委員 分かりやすく書いてもらうことも大事ですけども、やはり正確に伝えないと、事前説明とはいっても理解がなかなか深まりません。人ですから間違いはたまにはあるかもしれませんが、しっかりと精査をして出していきたいと思ひます。

●高橋札幌駅交流拠点推進担当部長 分かりました。大変失礼いたしました。

●岸本会長 ほかにございませぬか。

●異委員 今回の冷暖房施設に関連したことです。

a案とb案があるのは、b案にしてもa案にしても、環境に影響がないということを示したくて比べて出しているのだろうなということが分かりましたが、緑色の要約書の9ページにあるもともとの熱源計画について具体的に教えてください。

●高橋札幌駅交流拠点推進担当部長 このとおりではあるのですけれども、これだけの大きな建物ですので、効率的な熱システムが当然求められます。そこで、1か所で熱供給を行う施設をこの中に用意するということです。

個別にそれぞれのビルでエネルギー供給を行うよりも効率的となるということで、この開発においても先導的に導入することを考えております。

●異委員 具体的に、周辺というのはどの辺までを対象としているのでしょうか。

●高橋札幌駅交流拠点推進担当部長 周辺のビル開発の動向等との調整が必要であり、今のところ、ここのエリアを担うというようなものはまだできておりませんが、このビルだけではなく、周辺のエリアにも供給することで省エネルギー効果がより一層出てきますので、先ほど言ったボリューム、規模を前提として、それが供給できる範囲で接続してくれ

る新たな周辺新規開発を求めていこうと考えています。

●異委員 多分、周辺のビルはそれぞれに熱源を持っているのかなと思うのですね。そこで、周りに熱供給をすることの何がいいのかを伝えていただけるような説明があると分かりやすく助かります。

●高橋札幌駅交流拠点推進担当部長 今、既存の周辺建築物ではそれぞれ供給しているわけですが、今後、老朽化に伴い、逐次、建て替えをしていくときに接続しませんかと呼びかけることになると思います。

札幌市では、都心部で都心エネルギープランという別途の計画をつくり、効率的な熱供給施設を導入したまちづくりを積極的に推進しておりますし、そういうものを導入したことによる容積の緩和への評価も一つの目安として制度化しております。こうしたことからアピールしてきておりますので、それにのっとり、周辺にも働きかけていきたいと思っております。

●異委員 どの辺まで供給するか、また、量的なものが分かると、これだけのものをつくれますよという基準になるのかなと思ったのです。何かをつくって、排ガス量はこれだけですというものが先にあるのでは分かりにくいかなという印象でした。

●高橋札幌駅交流拠点推進担当部長 具体的な供給エリア、供給ビルが見えていないというのは全くご指摘のとおりで、具体性がない部分はありますけれども、配慮書手続段階において、排ガス量は最大でもこのぐらいだというものを前提に仮置きし、環境への影響を評価、計算しています。

逆に、これを上回ってしまうとやり直しになってしまいますので、将来的な目標性を持って、このぐらいのオーダーで考えているということです。

●岸本会長 要するに、a案かb案かを含め、どちらにするかはまだ分かっていない段階です。また、a案ならa案でも、どういう具体的なビルの顔を持つのか、あるいは、壁面後退は何mするのか、外観の圧迫感をはじめ、景観との関係でやっていくべきなのかもまだ決まっていないということです。

加えて、大ざっぱでも、a案あるいはb案、そして、熱供給についても、ここから供給する冷暖房の需要が果たしてあるのかどうかも見ていかなければいけないのだけれども、仮に周辺に対してエネルギーを供給することを考えた場合、b案を取ったときに環境基準を超えることはよもやあるまいなど、その段階でもそれはもう案として取れないので、だから、まず、大ざっぱにシミュレーションをしてみた。

その場合に、少なくとも配慮しなければいけないものとして、風の問題と日影の問題が

あるのだけれども、a案とb案のいずれかがこの段階で消えることはないということなのでしょう。それに、それで配慮しなければいけないところが分かってきたから、それを考慮しながら、これから具体的にこの枠内でどういうビルを建てていくのかを考えるということだろうと思います。

また、これから方法書手続において具体的にどうアセスメントをやっていくのかという点については、市民の意見等を聴きながら方法を決めていき、そして、評価を行い、準備書を含め、評価書が出た後で、最終的にこれを都市計画として認めるかどうか、2年後ぐらいに当審議会にかけられるという理解でよろしいですか。

●高橋札幌駅交流拠点推進担当部長 おっしゃるとおりです。

配慮書段階ということでありまして、計画としてはかなり初期段階です。それぞれが非常に概括的ですし、複数案ということでもあります。

この手続が終わりましたら次は方法書となり、事業計画ももう少々詳細になってきます。今日ご質問をいただき、まだ決まっていないとお答えしたのも徐々に方向性として見えてくるものもあるかと思えます。

いずれにしても、都市計画の段階では、都市計画案としてご審議いただき、採決していただけるよう精査していきたいと思っております。

●岸本会長 今後、具体的に、事業の内容、あるいは、建物の外観を含めて具体化していくときは、今、委員の方々から貴重なご意見が出てきたと思えますので、考慮されるに当たって、情報共有といいますか、市の関係部局に適切に伝えていただければと思います。

他の委員の方々から、ほかにご質問やご意見等はございませんでしょうか。

●田中委員 今、会長と事務局からあった複数ということについてです。

確かに二つあり、複数というのは間違いのないと思うのですが、これからさらに三つ四つと増やすことはないのでしょうか。

私としては、これからの時代、さらに大きいものをというのはどうかなという思いがあります。先ほど熱源計画の話もあったと思うのですが、札幌がエネルギーマスタープランで2050年までにCO₂を80%削減するという計画を持っています。その中で、エコなタイプといいますか、省エネタイプのものにしていくとしても、今はエスタだけで、隣は駐車場で、そもそも建物がないわけです。そこに新たに大きいものを建てるとなりますと間違いなくエネルギー排出量は増えると思うのです。

そういうことから言いますと、周辺の建物と同程度の建物を考えるというC案やD案を新たにつくる必要があるかなということが一つです。

加えて、日照のことで聞きたいことがあります。

今、A案、B案に関し、それぞれ何時にはどうなるか、また、1時間当たりではどうな

り、最大6時間までそれぞれ影がこうかかりますというものがありますよね。

B案でいうと2棟を合わせ、影がこうできるということだと思っておりますが、今、隣に建っているJRタワーとの複合日影というのでしょうか、合わせるとどうなっていくかを示し、配慮することが必要ではないかなと思っておりますが、いかがでしょうか。

●高橋札幌駅交流拠点推進担当部長 まず、1点目についてです。

今回は、配慮書手続ということで、条例にのっとって複数案を設置しました。ただ、一つの敷地の中での再開発事業として、事業の性格上、複数案といっても数多くの複数案を設定することはなかなか難しい面がありますが、今回、高層棟の配置が違うA案とB案の2案を設置しました。

今後は、この配慮書手続を経て、方法書に入る段階で1案に絞っていく予定です。その定めた1案に対して、そのほかの環境要因も含めて影響がないかをより詳細に調査していくことになり、これから案を増やすことは考えておりません。

新たに大型建築物を造るとCO₂の増減要素になるというご指摘ではありますが、札幌の玄関口にふさわしい都市機能の集積というメリットもありますので、その市場的ニーズにのっとって高度利用を図り、その建築物では、今日的なエネルギーシステムを導入することにより、全体としてエネルギー削減効果に資するものだと認識しております。

次に、日照についてです。

これもほかの評価と同じですけれども、アセスという性格上、この事業単独でもたらず影響を評価することになります。そのため、この配慮書では、A案では高層棟が1棟、B案では設定したこの敷地での高層棟の2棟の単体が周辺にもたらず影をシミュレーションさせていただいております。

実際のところ、周辺の建物、例えば、JRタワーとかの日陰も実際にはあるわけですが、それを合わせて日影の評価をするとしますと、JRタワーに限らず、全ての周辺の建築物等のデータを複合しなければならなくなりますので、そういうシミュレーションは難しいと思っています。

それに、今回の建物が既存の建物に影が当たり、実際には、地べたには影がかからないという逆の現象もありまして、そういった意味では、複合日影を一概にシミュレーションするのはなかなか難しいということがあります。

ただ、市民の方々からすれば実際はどうかという見方は大事なご視点だと思いますので、もう少し計画がリアルになってきたらそういうことについても考慮したいなと思っております。

●岸本会長 今のご指摘は重要かと思っております。

A案なりB案が具体化していったとき、影が具体的にどういう形で生じるのかはより詳細に伺いますか、建物の形態が確定していけばいくほど、シミュレーションするにして

も、具体的にどういう形の影が何日の段階でどうなるかがより見えてくるのだろうなと思います。

ただ、他方では、このビルではこの時間帯になるともう影になっていないといっても、そのときに隣にあるJRタワーの影がかかり始め、結局、影ばかりではないかという不安が出てこないかというご指摘かと思います。

恐らく、この建物の計画が具体化していき、環境影響評価の方法書や準備書を経ても、影がどうかかっていくかは単体で見えていくことになるかと思いますが、JRタワーでも、当然、建てる時にはそうしたことをやっているわけですから、それらを複合的に見て、もし市民や周辺の方々から意見が出てくれば、その都度、環境配慮という観点から、建物のセットバックをどうしようかなど、今後、修正していく余地は残されている、ただ、環境評価の段階では、制度上、この建物単体でやっていきますという理解でよろしいでしょうか。

●高橋札幌駅交流拠点推進担当部長 はい。

環境影響評価上も建築確認上も、建築物単体として評価することになりまして、複合的なことについてはその制度の延長線ではなかなか評価しづらいのが現状です。

ただ、委員からご指摘があったとおり、これから一般の住民の方にご説明するに当たって、結果的に出る複合的な影響といたしますか、現実の日影や環境への影響についてご指摘が出るだろうというのは切実な意見としてごもっともだと思います。そのため、できる限り丁寧に応えていきたいと思っています。

●岸本会長 ほかにございませんか。

(「なし」と発言する者あり)

●岸本会長 これは説明案件ですので、これで閉じたいと思います。

以上で本日の審議案件は全て終了しましたが、全体を通してご意見やご質問等はございませんでしょうか。

(「なし」と発言する者あり)

●岸本会長 それでは、事務局にお戻しいたします。

4. 閉 会

●事務局(高田都市計画課長) 本日は、ご審議をいただき、ありがとうございました。

次回の審議会は、11月13日金曜日、会場は、本日と同じく、北海道経済センタービル8階のAホールを予定しておりますので、よろしく願いいたします。

それでは、以上をもちまして第109回札幌市都市計画審議会を終了いたします。

ありがとうございました。

以 上

第109回札幌市都市計画審議会出席者

委員（22名出席）

大條 理乃	市民
岡本 浩一	北海学園大学工学部教授
長内 直也	札幌市議会議員
岸 邦宏	北海道大学大学院工学研究院准教授
岸本 太樹	北海道大学大学院法学研究科教授
倉持 賢	北海道建設部まちづくり局長
小谷 晴子	市民
齊藤 拓男	市民
酒井 智雄	北海道警察本部交通部長（山田憲昭 代理出席）
佐藤源五郎	札幌商工会議所 住宅不動産部会部会長
田作 淳	市民
巽 佳子	市民
田中 啓介	札幌市議会議員
濱田 康行	公益財団法人はまなす財団理事長
福田 菜々	北海道科学大学工学部准教授
細川 正人	札幌市議会議員
本間 義美	市民
松原 淳二	札幌市議会議員
山口かずさ	札幌市議会議員
好井 七海	札幌市議会議員
米津 仁司	北海道開発局開発監理部次長
渡邊 克仁	札幌商工会議所都市交通委員会委員長