

第2章 対象事業の目的及び内容

第2章 対象事業の目的及び内容

2.1 事業の目的

2.1.1 事業の目的及び必要性

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る。

事業の実施区域周辺は、平成14年に札幌駅・大通駅周辺地域が、都市の再生の拠点として都市開発事業等を通じて重点的に市街地の整備を推進すべき地域である「都市再生緊急整備地域」に指定され、平成24年には、都市再生緊急整備地域のうち、都市開発事業等の円滑かつ迅速な施行を通じて、緊急かつ重点的に市街地の整備を推進することが都市の国際競争力の強化を図る上で特に有効な地域として「特定都市再生緊急整備地域」に指定されている。

また、平成28年に策定した「第2次都心まちづくり計画」では、札幌駅周辺のエリアを『札幌駅交流拠点』と定め、北海道・札幌の国際競争力をけん引し、その活力を展開させる『起点』を形成することとし、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る。

更に、北海道新幹線札幌駅の位置が決定したことを受け、平成30年には、札幌駅交流拠点の新たなまちづくりの指針として「札幌駅交流拠点まちづくり計画」を策定した。その中で、事業の実施区域は『事業化検討街区』として、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して位置づけており、本事業においても令和元年5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た。

このような上位計画を策定する中、本事業の実施区域は、札幌駅正面に位置し札幌の顔となる場所でありながら、西武百貨店札幌店(旧五番館)が閉館後、街区の大部分が低・未利用な状態となっているほか、地区内の建物の老朽化も進んでおり、札幌駅前にふさわしい高度利用と機能の更新及び防災性の向上が課題となっている。

本事業は、上位計画等の内容を踏まえ、札幌駅前にふさわしい高度利用と機能の更新等により、課題の解決を図るものである。

2.1.2 主な上位計画における位置づけ

本事業の実施区域周辺は、都市再生特別措置法における「特定都市再生緊急整備地域(札幌都心地域)」に位置づけられているなど、次に示す上位計画等により整備方針が示されている。

(1) 「特定都市再生緊急整備地域(札幌都心地域)」(平成25年7月拡大 内閣府)

特定都市再生緊急整備地域は、都市再生の拠点として、都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として内閣府により指定されるものであり、事業の実施区域周辺においては、図2.1-1に示すとおり指定されている。

本事業の実施区域における整備の目標として、『優れたまちづくりを通じて世界都市となることを目指す札幌市の都心において、都市機能の集積・高度化、都市空間・エネルギー等のネットワーク形成、エリアマネジメントの展開を推進し、災害にも強く、国際的な活動の拠点にふさわしい市街地を形成』及び『これらの優れたまちづくりの展開をパッケージとして国内外に情報発信』が示されている。

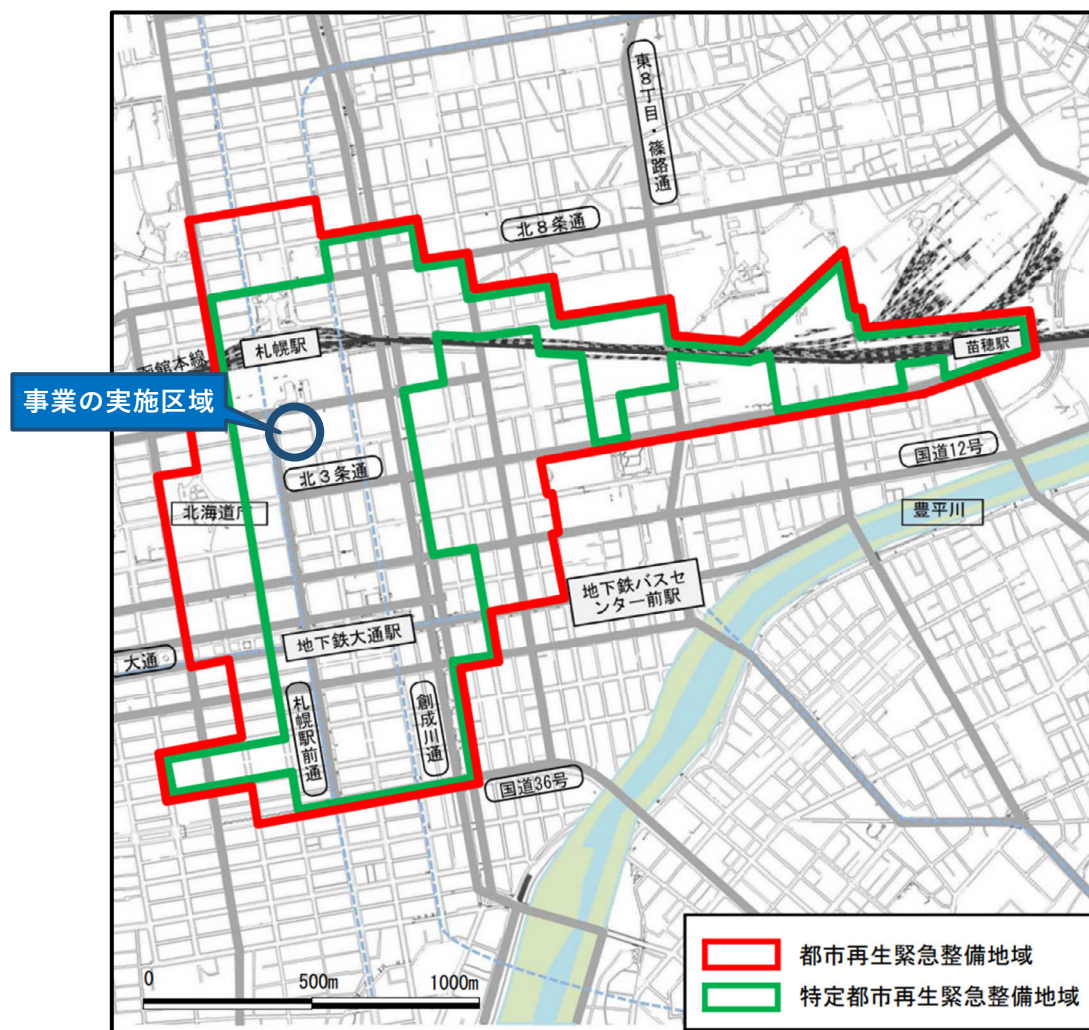


図2.1-1 特定都市再生緊急整備地域(札幌都心地域)の指定状況

注)下記出典資料をもとに事業の実施区域を加筆修正
出典:「都市再生緊急整備地域(札幌都心地域)」(内閣府)

(2) 「第2次都心まちづくり計画」(平成28年5月 札幌市)

札幌市は、「第2次都心まちづくり計画」において、次の時代の都心まちづくりを支える骨格構造として『4骨格軸・1展開軸・2交流拠点』を位置づけるとともに、骨格軸・交流拠点の形成を展開するため、面的な広がりでまちづくりを展開すべき地区として『ターゲット・エリア』を定めている。

骨格軸及び交流拠点の指定状況は図2.1-2(1)に、ターゲット・エリアの指定状況は図2.1-2(2)に示すとおりである。

『骨格軸』は、都心で展開される多様な都市活動や個々の開発の展開を有機的に結びつけ、様々な取組を促進するための基軸として位置づけており、事業の実施区域に隣接する札幌駅前通を『にぎわいの軸』に定めている。

『交流拠点』は、新たな活動や交流を生み出し都心全体のまちづくりを先導する点として位置づけており、事業の実施区域一帯を『札幌駅交流拠点』に定めている。

『ターゲット・エリア』は、骨格軸及び交流拠点の形成を戦略的に展開するため、面的な広がりでまちづくりを展開すべき地区として位置づけており、事業の実施区域一帯を『都心強化先導エリア』に定めている。

事業の実施区域周辺における課題と整備方針は、表2.1-1に示すとおりである。

表2.1-1 事業の実施区域周辺の課題と整備方針

項目	名称	課題と整備方針
骨格軸	にぎわいの軸 (札幌駅前通)	【現状と課題】 ・札幌駅前通地下歩行空間(チ・カ・ホ)の整備と、地上部の歩行空間の拡充による歩行者の増加 ・沿道建物の老朽化に伴う建替え動向の顕在化 【展開指針】 ・都心のにぎわい・活力を象徴する沿道の機能・空間の再編と、都心強化と連動する軸双方向の起点からの高質化 ・周辺のエリア特性を活かし、都心のにぎわいと活力を象徴する機能・空間を誘導 ・歩行者・公共交通を基軸とした回遊の中心軸にふさわしい機能の強化
交流拠点	札幌駅 交流拠点	【現状と課題】 ・北海道新幹線札幌開業を2030年度末に予定 ・札幌駅の近傍でありながら低未利用地が残されている ・駅周辺施設や地下施設などの老朽化 【展開指針】 ・北海道・札幌の国際競争力をけん引し、その活力を展開させる「起点」の形成 ・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・交通結節機能の強化
ターゲット・エリア	都心強化 先導エリア	【現状と課題】 ・札幌駅前通地下歩行空間の整備、エネルギーネットワークの展開、都市再生事業を通じた高水準オフィスの整備など、人と環境に配慮したまちづくりの展開 ・都心まちづくりを象徴する札幌駅交流拠点、大通交流拠点、創世交流拠点の3つの交流拠点におけるまちづくりの進展 ・駅前通を中心とした既存オフィスビルの更新・共同化等の推進 【展開方針】 ・都心まちづくりの目標を先導的に具現化する都市空間・都市機能の誘導・形成 ・国内外からの企業誘致・投資意欲を喚起する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 ・市民、来街者、誰もが安全快適かつ文化的に過ごせる成熟都市札幌を象徴する都市空間と都市機能の形成

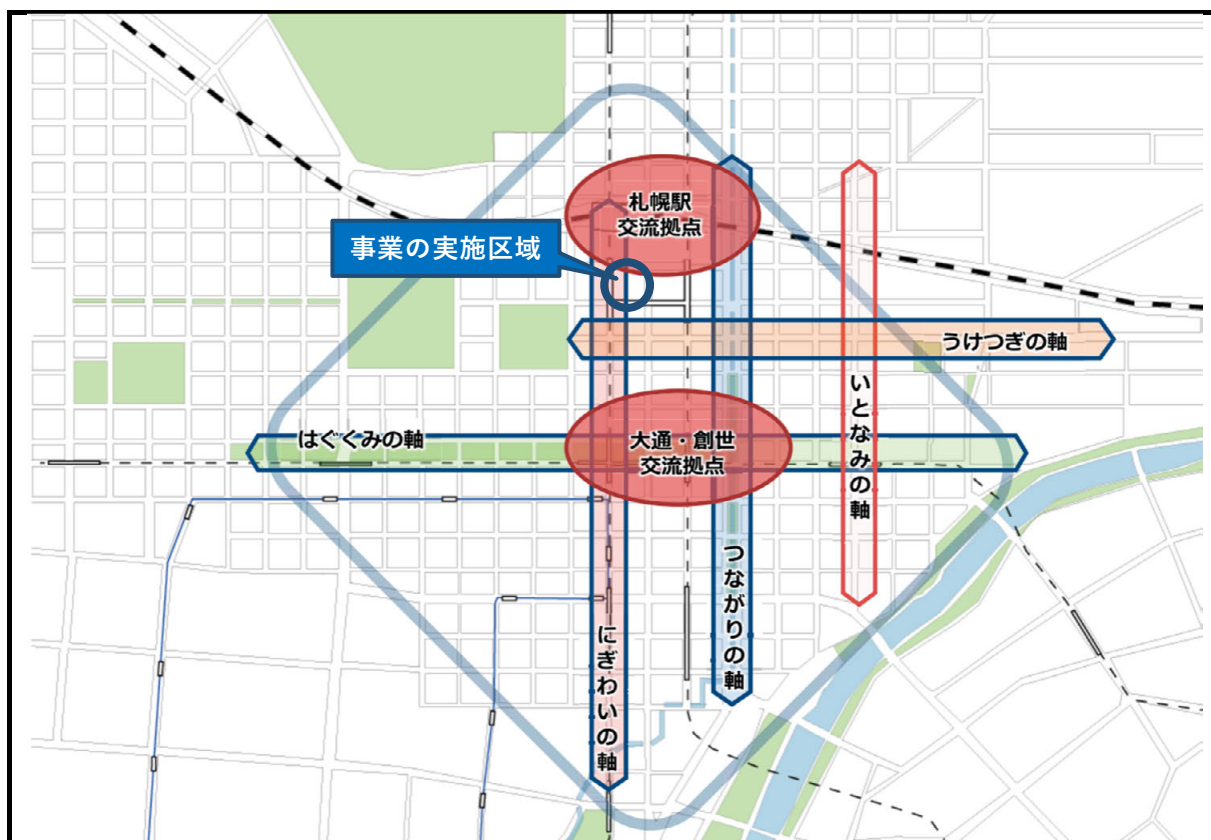


図2.1-2(1) 都市の骨格軸及び交流拠点

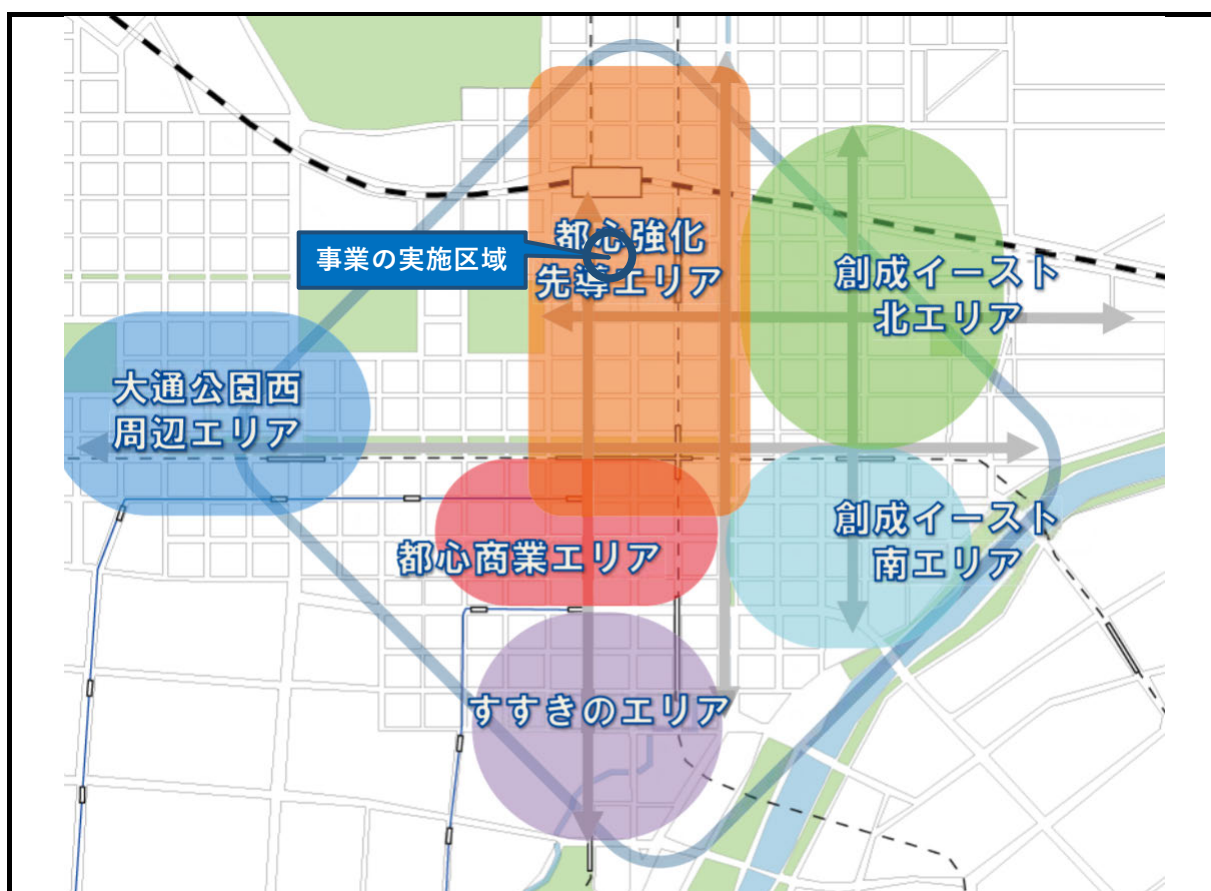


図2.1-2(2) ターゲット・エリア

注)下記出典資料をもとに事業の実施区域を加筆修正
出典:「第2次都心まちづくり計画」(平成28年 札幌市)

(3) 「札幌駅交流拠点まちづくり計画」(平成30年 9月 札幌市)

「第2次都心まちづくり計画」の札幌駅交流拠点において、再開発の動きが活発化している一方、低未利用の街区もあることから、さらなる土地の高度利用を図るとともに、官民協働でまちづくりを進めるため、札幌市は新たな指針を示している。札幌駅交流拠点まちづくり計画における目標と基本方針は、表2.1-2に示すとおりである。

図2.1-3に示すとおり、基本方針3に示す機能集積において、事業の実施区域は『高次都市機能集積ゾーン』に位置づけられており、広域交通結節点として、観光・交流機能やビジネス機能等の核となる高次機能の集積等が求められている区域である。

表2.1-2 札幌駅交流拠点まちづくり計画の概要

項 目		概 要
目 標		●北海道・札幌の国際競争力をけん引し、その活力を展開させる「起点」の形成 第2次都心まちづくり計画における札幌駅交流拠点の位置づけを踏まえ、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・交通結節機能の強化を図る ●北海道新幹線札幌開業を見据えた再整備の確実な推進 北海道新幹線札幌開業(2030年度予定)の効果を高めるため、道内外からの来訪者の増加も見据えながら、札幌駅交流拠点の再整備を確実に推進する
基本方針	方針1	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
		取組の方向 ・道都の玄関口にふさわしい風格とにぎわいのある顔作りを進める ・歩行者中心の回遊性の高い空間を形成する ・北海道・札幌の気候特性に対応した空間を形成する
	方針2	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
		取組の方向 ・新幹線駅施設とまちをつなぐ交通基盤整備等を進める ・各方面と札幌駅とのアクセス性を向上させる ・利便性の高い交通結節機能の充実を図る ・人とにぎわいの形成に配慮した交通環境を実現する
	方針3	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
		取組の方向 ・街区ごとの特性を踏まえた都市機能の集積を図る(図2.1-3 参照) ・新たな交流・活力を生み出す都市機能の集積を図る ・多様なワークスタイル・ライフスタイルに対応した都市機能の集積を図る
	方針4	環境配慮・防災：低炭素で強靱なまちづくりの推進
		取組の方向 ・低炭素で持続性が高く、みどり豊かなまちづくりを実現する ・強靱で安全な都市環境を形成する

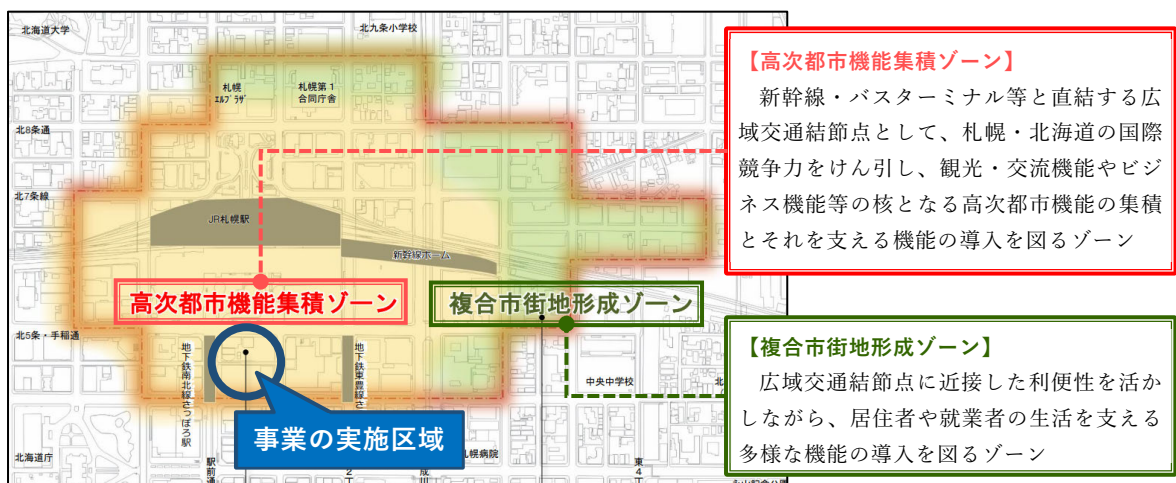


図2.1-3 高次都市機能集積ゾーンの指定状況(方針3：機能集積にあたってのゾーン分け)

注) 下記出典資料をもとに事業の実施区域を加筆修正
出典:「札幌駅交流拠点まちづくり計画」(平成30年 札幌市)

(4) 「都心エネルギーマスタープラン2018-2050」(平成30年 3月 札幌市)

札幌市は、新たなまちづくりと環境エネルギー施策を一体的に展開するため、既成市街地でランダムに発生する建替更新に対応できるように、長期的な視点でまちの将来像を描き、その実現に向けた指針を示している。

「第2次都心まちづくり計画」に示すまちづくりの方向性を踏まえ、面的な取組を展開するエリアを定めている。図2.1-4に示すとおり、事業の実施区域は『都心強化先導エリア』に位置づけられており、業務機能が集積し、北海道・札幌の経済活動と行政機能を支えるエリアとして、先進的な取組を積極的に進めるエリアである。

都心強化先導エリアでは、『低炭素』、『強靱』及び『快適・健康』の観点から、表2.1-3に示す目標と取組の方向性を示している。

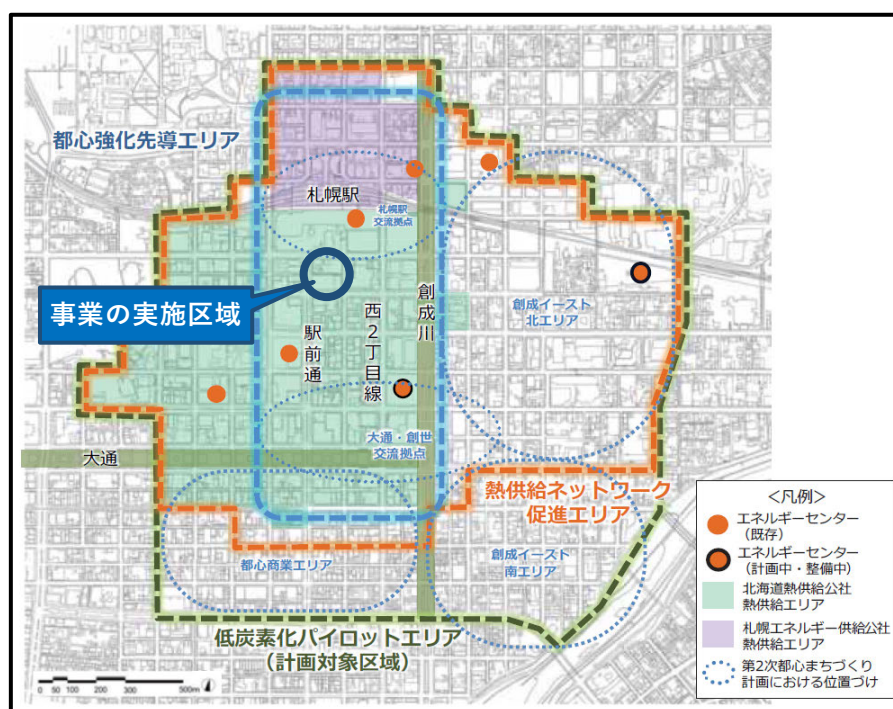


図2.1-4 エリア区分の指定状況

注) 下記出典資料をもとに事業の実施区域を加筆修正

出典:「都心エネルギーマスタープラン2018-2050」(平成30年 札幌市)

表2.1-3 都心エネルギーマスタープラン2018-2050における目標と取組の方向性

項 目		目標と取組の方向性
低炭素	目標	2050年までに建物から排出されるCO ₂ を2012年比で80%削減
	取組方向	- 建物建替時等の省エネビルへの誘導 - コージェネを核としたスマートなエネルギーの面的利用の拡大 - 地域新電力による再生可能エネルギー電力の利用拡大
強靱	目標	2050年までに都心強化先導エリアの分散電源比率を30%以上に
	取組方向	- 分散電源比率を増やし非常時の自立機能を強化 - 非常時の避難・一時滞在所に対する電力・熱・水の供給継続 - エリアマネジメントによる建物と公共空間等が連携した防災対策の推進
快適・健康	目標	都心の回遊性をさらに向上させるとともに、心地よく健康的に過ごせる場所を2倍に
	取組方向	- 健康増進に向けた歩きやすいまちづくりへの支援 - 札幌らしい季節感を感じる屋外空間の充実に向けた対策 - 四季を通じて快適に過ごせる屋内空間の創出への貢献

(5) 「都心エネルギーアクションプラン2019-2030」(令和元年12月 札幌市)

札幌市は、「都心エネルギーマスタープラン」の内容に基づき、中期実施計画として「都心エネルギーアクションプラン」を示している。

マスタープランで示す目標年(2050年)に向け、都心の低炭素で持続可能なまちづくりのビジョンと戦略をプロジェクトとして具体化し、取組内容と達成指標、実施手順、関係者の役割分担などを明確化する中期的な実施計画である。表2.1-4に示すとおり、アクションプランとして重点的に取り組むべき課題を踏まえ、7つのプロジェクトを体系的に設定し、民間開発や都市基盤整備などと連携しながら取組を進めるとしている。

表2.1-4 都心エネルギーアクションプラン2019-2030における重点課題とプロジェクト

重点課題	プロジェクト	主な取組の想定内容
理念と目標の共有	① 都心エネルギープラン発信	◎ 3つの発信の取組 ・ 発信サイトの立ち上げ ・ 発信の場づくり ・ 運営体制づくり
低炭素で持続可能なまちづくりの枠組み構築	② 低炭素で強靱な熱利用	◎ 冷水・温水導管ネットワーク幹線の整備手順 ・ 駅前通地下歩行空間の地下ピット内と北三条通地下機械室から西二丁目線に向かうルートを整備 ・ その他の導管幹線も沿道の開発動向と連動しながら整備を進め、ループ状の導管ネットワーク幹線を形成
	③ 低炭素で強靱な電力利用	◎ 地域新電力事業による低炭素な電力供給と地産地消の推進 ・ 地域新電力事業の立上げ ・ 清掃工場の発電電力の活用 ・ グローバルな脱炭素の潮流を反映した電力供給メニューの検討 ・ 都市開発の誘導・調整と連携した電力供給条件の設定 ・ 地域の再生可能エネルギー電力事業との連携
	④ スマートエリア防災	◎ 自立分散電源・熱源の確保 ・ 一時滞在施設 ・ 拠点開発 ・ 個別建替等 ◎ エリア防災の推進
	⑤ 快適・健康まちづくり	◎ 「快適・健康」の実態調査と分析 ・ 都心の体感環境、人流・滞留に関する調査・分析 など ◎ 「歩行」に導くコンテンツの整備と発信 ・ 子供向け、大人向けコンテンツの発信 など ◎ 「回遊性の向上」につながる機能の誘導 ・ 木陰で休憩できるスペースなど快適に回遊するために必要となる空間や支援機能の誘導 ・ 官民連携による地下ネットワークの充実化 など
パートナーシップによる目標達成	⑥ 都市開発の誘導・調整	◎ (仮称)低炭素で持続可能な都市開発誘導推進制度の実施 ・ 事前協議制度 ・ 運用実績報告制度 ・ 公表・表彰制度 ・ トップレベルへの支援
	⑦ 交流・イノベーション	◎ オープンイノベーションによる各プロジェクトの発展的な展開 ・ 世界のトップランナーとの交流 ・ 交流・イノベーションの促進 ・ 実証・実装への展開

2.2 事業内容

2.2.1 事業の名称及び種類

- ・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
- ・事業の種類：建築物の新築の事業
(札幌市環境影響評価条例第2条第2項第9号に掲げる事業)

2.2.2 事業の実施区域の位置・規模

(1) 事業の実施区域の位置

事業の実施区域の概要は表2.2-1に、位置は図2.2-1(1)～(2)に、現況は図2.2-1(3)に示すとおりである。

事業の実施区域は、札幌駅南口駅前の札幌市中央区北4条西3丁目に位置し、北側にはターミナル駅であるJR札幌駅、西側には札幌市営地下鉄南北線さっぽろ駅、東側には東豊線さっぽろ駅がある。

実施区域は、北4条通、北5条手稲通、西3丁目線、札幌駅前通の幹線道路に囲まれており、区域内には業務施設等として利用している既存建築物があるが、区域の半分以上は東西を走行する北4条中通線、平面駐車場及び未利用地(既存建築物解体跡地)で占められている。

表2.2-1 事業の実施区域の位置・規模の概要

項 目		概 要
事業の実施区域の位置		札幌市中央区北4条西3丁目 (図2.2-1(1)～(2) 参照)
区域の規模	施行区域※1	約1.7ha
	事業区域※2	約1.1ha

※1：市街地再開発事業施行区域を示す。

※2：計画建築物の建築敷地面積を示す。

(2) 事業の規模

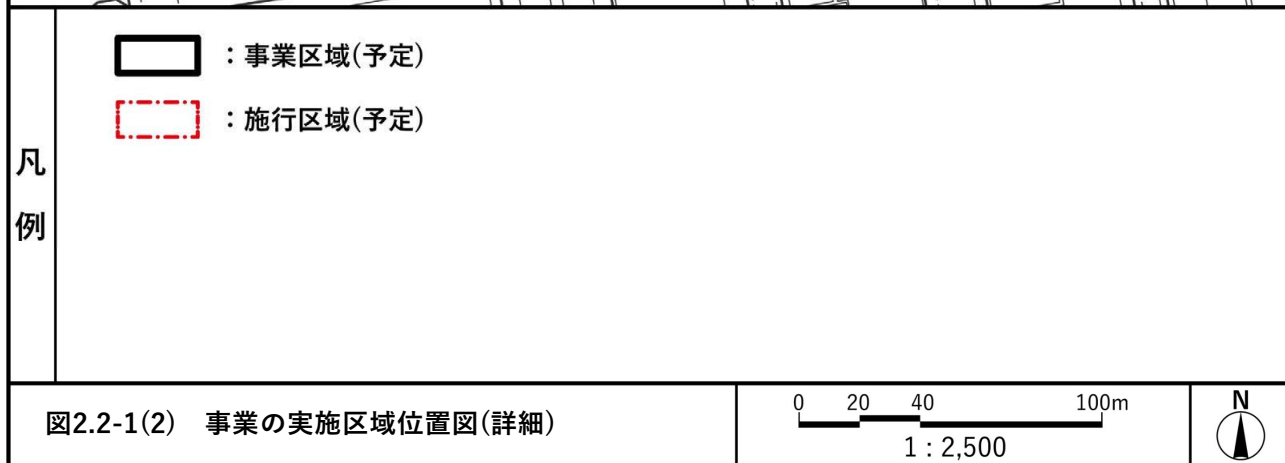
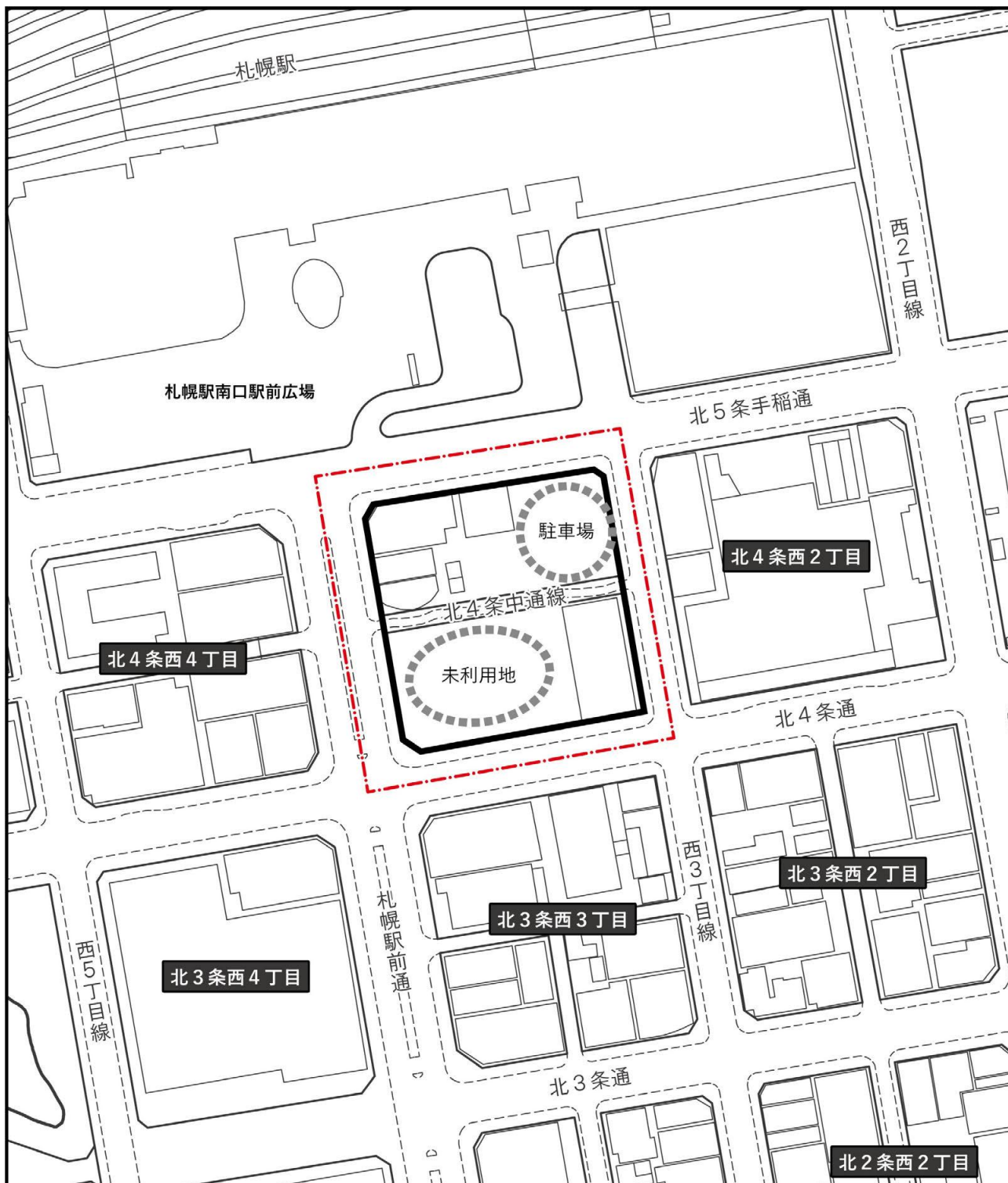
事業の実施区域は「2.1 事業の目的」で示したとおり、「札幌駅交流拠点まちづくり計画」において『高次都市機能集積ゾーン』に定められており、敷地の高度利用が求められる地域であり、市街地再開発事業による整備が計画されている。

本事業では主に、都心への来訪を促す商業機能を整備するとともに、宿泊機能、高機能オフィスの整備を目指している。本事業により新設する建築物の規模は、表2.2-2に示すとおりである。

表2.2-2 事業の規模

項 目	規 模
延床面積	約210,200m ²
最高高さ	約200m

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る。





2.2.3 事業計画の概要

(1) 施設配置計画及び建築計画

建築計画の概要は表2.2-3に、計画建築物の配置計画は図2.2-2に、断面計画は図2.2-3に、イメージパースは図2.2-4に示すとおりである。

計画建築物の延床面積は約210,200m²、最高高さは約200m、駐車台数は約740台の計画である。計画建築物は、基壇部(高さ約60m(ファースティング含む))を設けるとともに、高さ約200mの高層部を事業区域の南側に配置する計画とする。

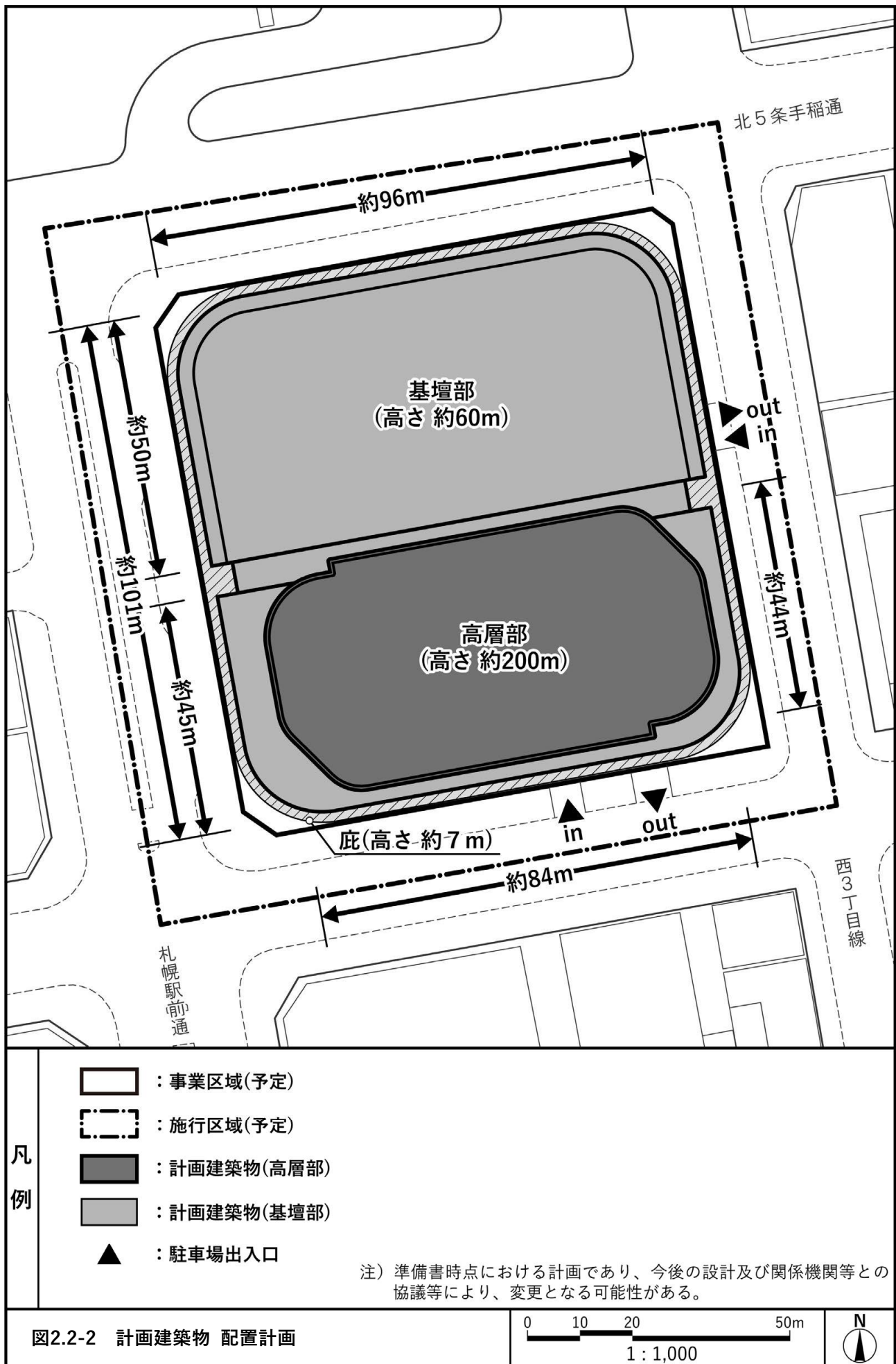
表2.2-3 建築計画の概要

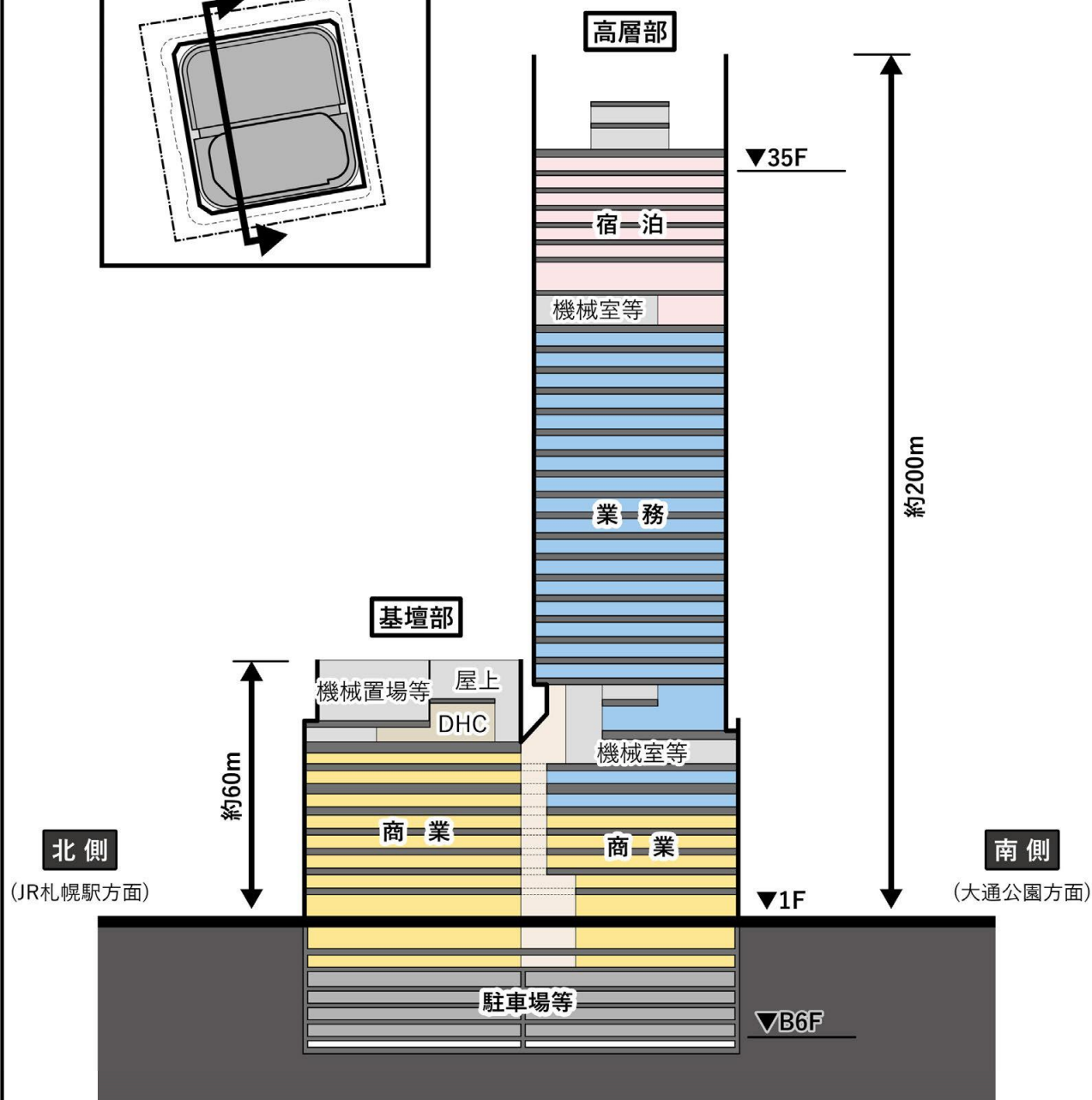
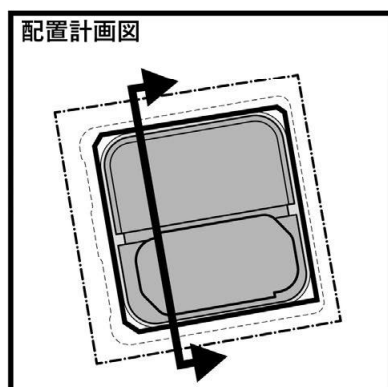
項 目		内 容
区域の規模	施行区域 ^{※1}	約1.7ha
	事業区域 ^{※2}	約1.1ha
建築面積		約9,800m ²
延床面積		約210,200m ²
最高高さ		約200m
主要な用途		業務、商業、宿泊、駐車場等
階 数		地上35階、地下6階
構 造		鉄骨造 一部 鉄骨鉄筋コンクリート造
駐車場台数		約740台

※1：市街地再開発事業施行区域を示す。

※2：計画建築物の建築敷地面積を示す。

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る。





凡例

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る。

図2.2-3 計画建築物 断面計画

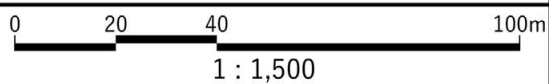




図2.2-4 イメージパース

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る。

(2) 自動車動線計画

自動車動線計画は、図2.2-5に示すとおりである。関係車両は、事業区域に隣接する北5条手稲通、北4条通、札幌駅前通、西3丁目線を利用し、計画建築物内に設ける駐車場に出入する計画である。

自動車の出入口については、主要な幹線道路である札幌駅前通及び北5条手稲通への交通負荷の抑制と賑わいある街並みの確保、及び連続的な歩行者空間の確保に配慮し、事業区域南側及び東側を主要な出入口とする計画である。

(3) 駐車場計画

駐車場は、地下に配置する計画である。駐車場台数は、「札幌市建築物における駐車施設の附置等に関する条例」及び「大規模小売店舗立地法(大店立地法)」等の関係法令を満足する台数として、約740台を確保する計画である。

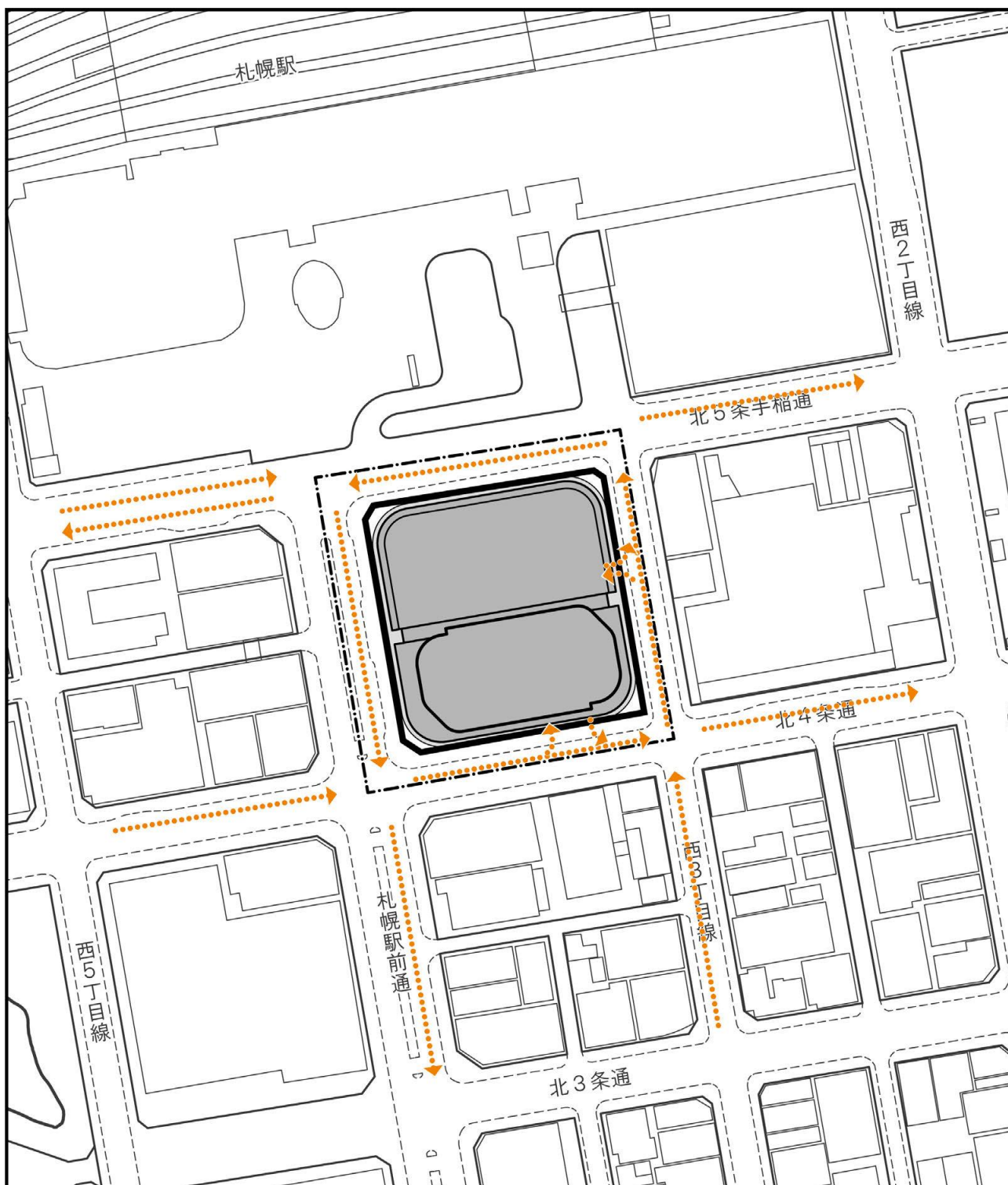
また、防災対策として、自動火災報知設備・非常警報設備・非常照明設備・消火設備等を「消防法」に基づき整備し、安全性には十分な配慮を行いながら計画する。

(4) 歩行者動線計画

地上における歩行者動線計画は、図2.2-6に示すとおりである。事業区域周辺から計画建築物への主要な出入口は、1階に複数のエントランスを設けるとともに、主要交差点に面して滞留のための空間(建物前滞留空間)を設ける計画である。賑わいやみどりが連続した歩行者ネットワークの強化等、地域貢献の観点から、外周部は既存歩道と一体となる歩道状空地(約2m)を設け、修景等にも配慮したゆとりある歩行者空間を整備する計画である。

また、既存地下ネットワーク(チ・カ・ホ及び地下鉄駅)と接続することで、周辺街区との地下ネットワークを形成するとともに、縦コア空間等で地上と地下を接続するバリアフリー動線(エレベーター及びエスカレーター)を整備する計画である。

その他、計画建築物内には、既存の北4条中通線に代わり、東西をつなぐ敷地内貫通通路(屋内)を整備する計画である。



凡
例

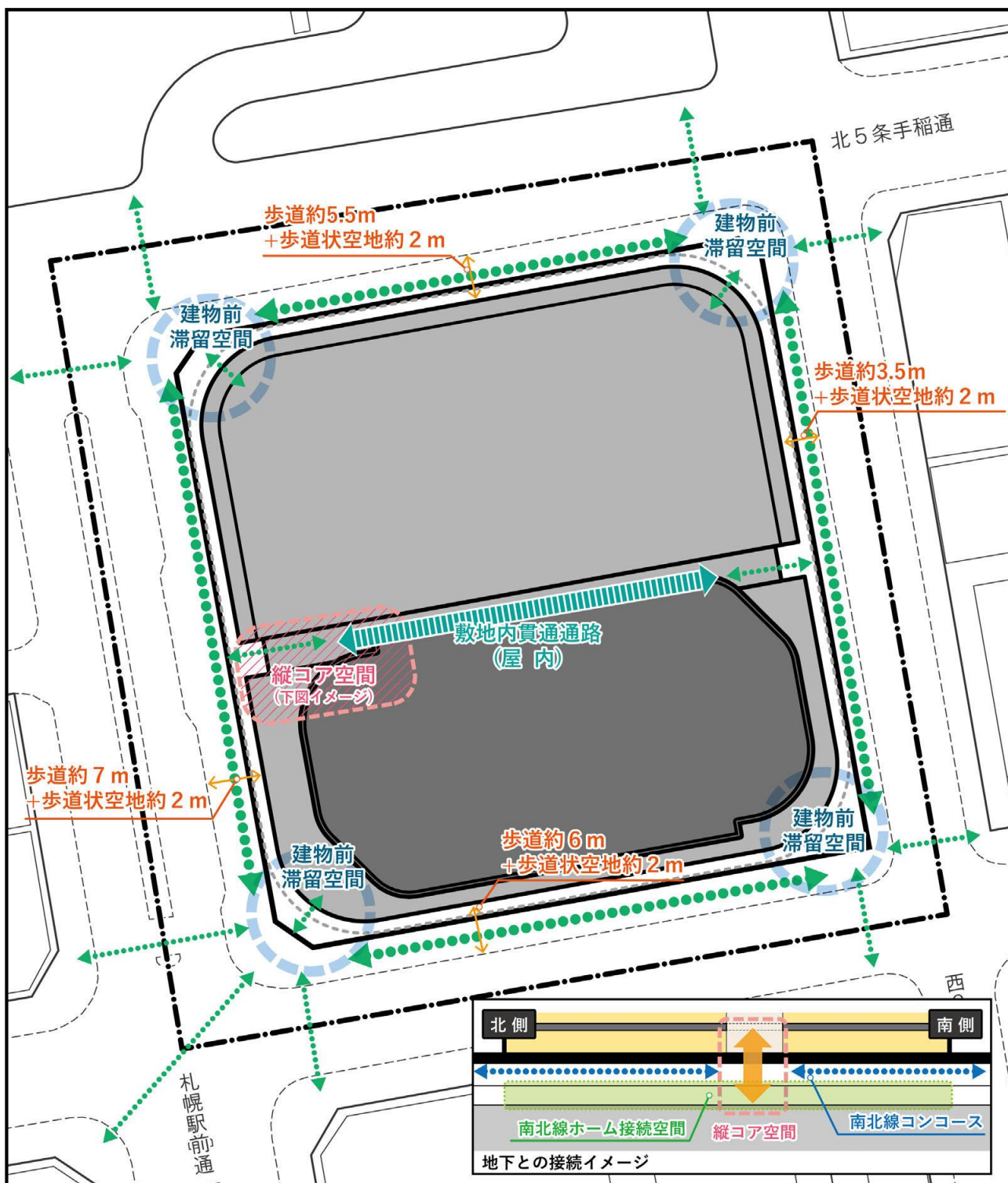
- : 事業区域(予定)
- : 施行区域(予定)
- : 計画建築物
- ▶ : 自動車動線

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る。

図2.2-5 想定自動車動線図

0 20 40 100m
1 : 2,500





凡例

- : 事業区域(予定)
- : 施行区域(予定)
- : 計画建築物(高層部)
- : 計画建築物(基壇部)
- : 庇位置

←...→ : 歩行者動線(地上)

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る。

図2.2-6 想定歩行者動線図

0 10 20 50m
1 : 1,000



(5) 熱源計画

熱源計画は、低炭素で持続可能なエネルギー供給が可能なシステムとし、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供給を行う計画である。

その他、「都心エネルギーマスタープラン2018-2050」(平成30年3月 札幌市)及び「都心エネルギーアクションプラン2019-2030」(令和元年12月 札幌市)に示される内容を踏まえ、事業全体として省エネルギー・低炭素化に努める方針であり、下記に示す高効率システムの導入、建築物の熱負荷低減のための建物外装仕様(高断熱、日射負荷低減等)、自然エネルギーの積極的利用(外気冷房、自然通風、太陽光発電設備等)、長寿命化等に務める計画である。

◎高効率システムの導入

- ・高効率変圧器の採用
- ・冷熱と温熱をバランスさせる熱源システムの導入
- ・自然採光と自動調光システムの導入
- ・CO₂センサー・人感センサーによる外気量制御
- ・BEMSによるビルエネルギー管理

◎建物外装仕様等の検討

- ・Low-Eガラスの採用
- ・高断熱、日射負荷低減等による建築物の熱負荷低減

◎自然エネルギーの積極的利用

- ・フリークーリングと外気冷房(冷房負荷の削減)
- ・自然通風の利用
- ・太陽光発電設備の導入
- ・雨水及び融雪水の利用

◎長寿命化の検討

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る。

(6) 給排水計画

事業区域内で使用する上水は、札幌市水道局より供給を受けるほか、敷地内に井戸を設置し、井水を雑用水及び地域熱供給プラント(DHC)用水として利用する計画である。

事業区域からの排水は、汚水、雨水ともに公共下水道に放流する計画である。

(7) 廃棄物処理計画

計画建築物内から発生する廃棄物は、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」(昭和45年法律第137号)及び「札幌市廃棄物の減量及び処理に関する条例」(平成4年12月 札幌市)等の関係法令を踏まえ、関係者への啓発活動により発生量削減に努めるとともに、計画建築物内に設置する廃棄物保管場所にて分別収集・保管を行い、許可を受けた業者に委託して適正に処理を行う計画である。

(8) 緑化計画

緑化計画図は図2.2-7に示すとおりであり、「札幌市緑の保全と創出に関する条例」(平成13年3月 札幌市)及び「都心におけるオープンスペースガイドライン」(平成31年4月 札幌市)に準拠した面積(緑化率：約13%)を確保する計画である。緑化計画の方針は、以下に示すとおりである。

【緑化計画の方針】

- ・緑化率13%の過半を地上部で確保し、各通りの既存の街路樹と一体的に緑豊かな街並み形成や歩行者の快適な歩行・滞留に寄与する緑化空間を形成する。
- ・交差点に面して中高木による植栽を設けた滞留空間を計画し、緑が感じられる建物のエントランス空間や信号待ち空間を創出する。
- ・西3丁目線及び北4条通沿道においては、建物に面して中・低木による植栽帯を設け、歩行者の都心回遊を支える潤いある歩行空間を創出する。
- ・植物の選定にあたっては、寒冷地かつ計画建築物屋上や屋内等での生育環境を十分に考慮するとともに、土壌の凍結防止として排水性に留意した計画とする。
- ・鳥類の建物や自動車等との衝突を未然に防止するため、植栽には鳥類が特に好んで集まるような実のなる樹種は極力避ける等検討を図る。

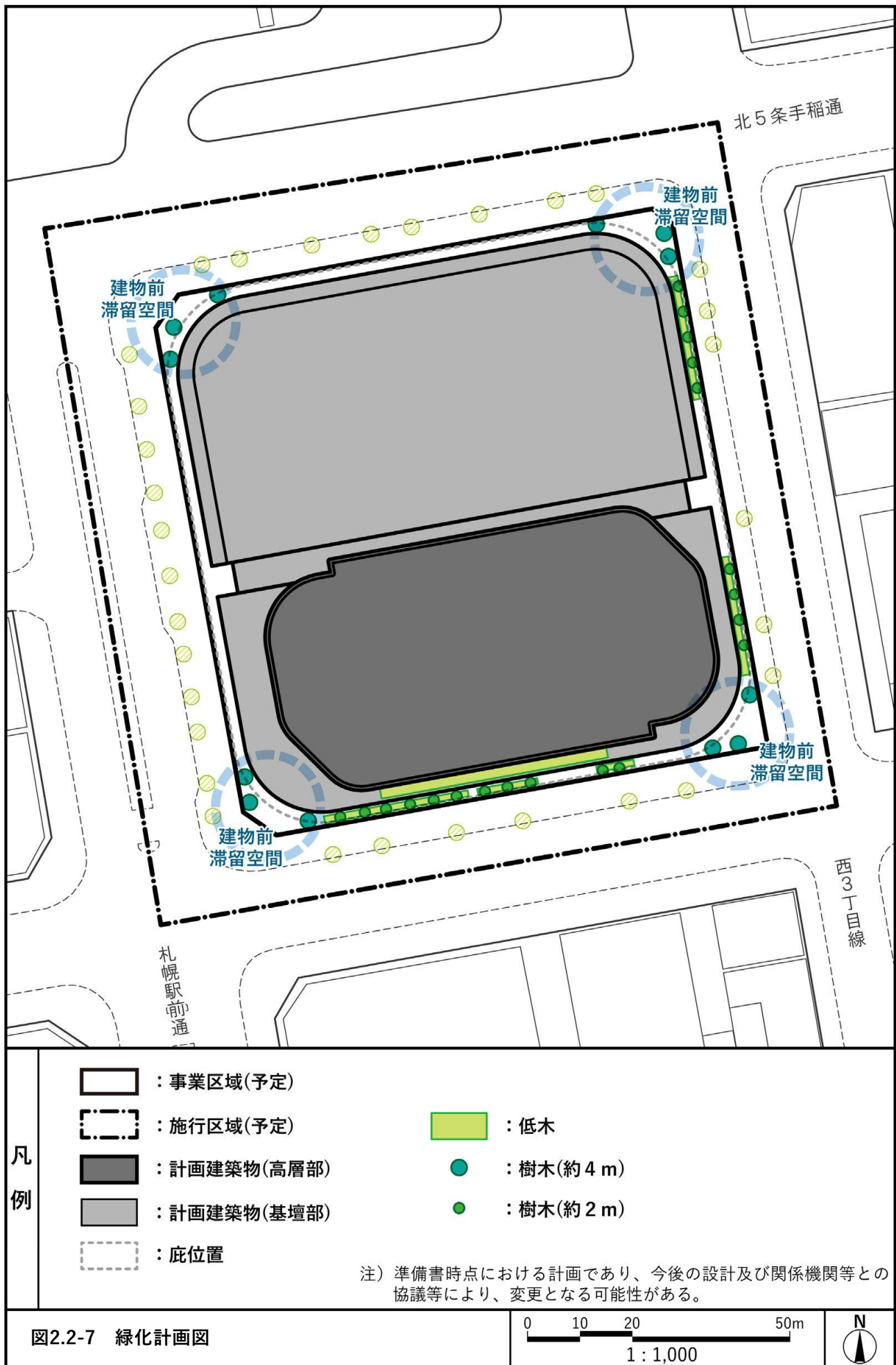
なお、本事業は、景観法等に基づく届出に先立ち、「札幌市景観条例」に係る「景観プレ・アドバイス」※を経て事業着手となる。都市計画段階以降も、設計段階景観プレ・アドバイスにおいて当地区における景観の考え方について助言を受けながら、上位計画に適合した景観形成を目指す計画である。上位計画である「札幌市景観計画」(平成29年2月 札幌市)に規定される景観計画重点区域のうち、事業区域が含まれる「札幌駅前通北街区地区」及び「札幌駅南口地区」の景観形成基準等示される緑化計画(表2.2-4 参照)等を参考とし、表2.2-7に示す配慮事項の実施を検討する。

表2.2-4 事業区域における景観形成基準(抜粋)

地区	景観形成基準	配慮事項
北 札幌駅前通 北 札幌駅前通	・オープンスペースが魅力的に活用されるよう、植栽、意匠に配慮されたベンチ、日よけや移動式ワゴン等の設置に努める。	・札幌駅前通は、にぎわいを創出する店舗と連続した歩道状空地を設け、隅には滞留のための空間を設える。 ・北側は、駅前広場からの賑わいを受け止め建物への導入空間として設える。 ・南側は、緑化修景やベンチを設けて歩行者が快適に休憩や待ち合わせができる滞留空間として設える。
札幌駅南口地区	・歩行者にうるおいとやすらぎを与えるよう、敷地内には植栽や花壇等を設け、緑化に努める。特に道路側のオープンスペースは、緑化修景に配慮し、建築物等との調和を図る。 ・街区全体に緑があふれるよう、オープンスペースの緑化の他、屋上や壁面等への立体緑化にも努める。 ・四季の彩りを演出するよう、植栽の種類や配置に配慮する。	・壁面を後退し、歩道状空地と一体的で開放感のある外装デザインとする。 ・北4条通、西3丁目線に面した歩道状空地には生垣やベンチを設けて沿道の街路樹と一体で修景を行う。 ・その他、左記に配慮する。

出典：「札幌市景観計画」(平成29年2月 札幌市)

※：【景観プレ・アドバイス】札幌市景観審議会に設置された景観アドバイス部会が助言を行う制度。当地区においては、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」の開催が必要となる(手続きの流れは、p.8.1.12-26参照)。



(9) 設備計画

主な設備機器である、騒音規制法の特定施設に該当する機器については、騒音規制法に基づく特定施設の規制基準値(昼間：65dB以下、朝・夕：55dB以下、夜間：50dB以下)を満足するため、可能な限り屋内又は高層部への設置を検討するとともに、屋外の機器はファーリングで囲う等、周辺施設への影響を低減するよう計画する。

(10) その他

外装ガラス面への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を対策として検討する。

また、鳥類の建物や自動車等との衝突を未然に防止するため、植栽には鳥類が特に好んで集まるような実のなる樹種は極力避ける等検討を図る。

2.2.4 その他事業に関する事項

(1) 工事計画

本事業では、事業区域内の既存建築物を解体し、計画建築物を新築する計画であり、工事期間は全体で約56ヶ月を予定している。工事工程は表2.2-5に示すとおりであり、本事業における工種は、準備工事、既存建築物の解体工事及び新築工事(山留め工事・地下躯体工事・地上躯体工事、仕上工事、外構工事等)を想定している(詳細は、「(3)工事内容」及び資料編p.1.7-1 参照)。

工事では、最新の排出ガス対策型建設機械、低騒音型建設機械の採用に努めるとともに、低騒音・低振動工法の採用に努める。また、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る。

表2.2-5 工事工程表

経過年 地区・工種	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目
準備工事・解体工事	■				
山留め工事	■	■			
杭・構真柱工事		■			
1階先行床		■			
地下躯体工事 ・根切り工事			■	■	
地上躯体工事			■	■	
地下・地上仕上げ工事				■	■
外構工事					■
試運転調整、各種検査					■

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る。

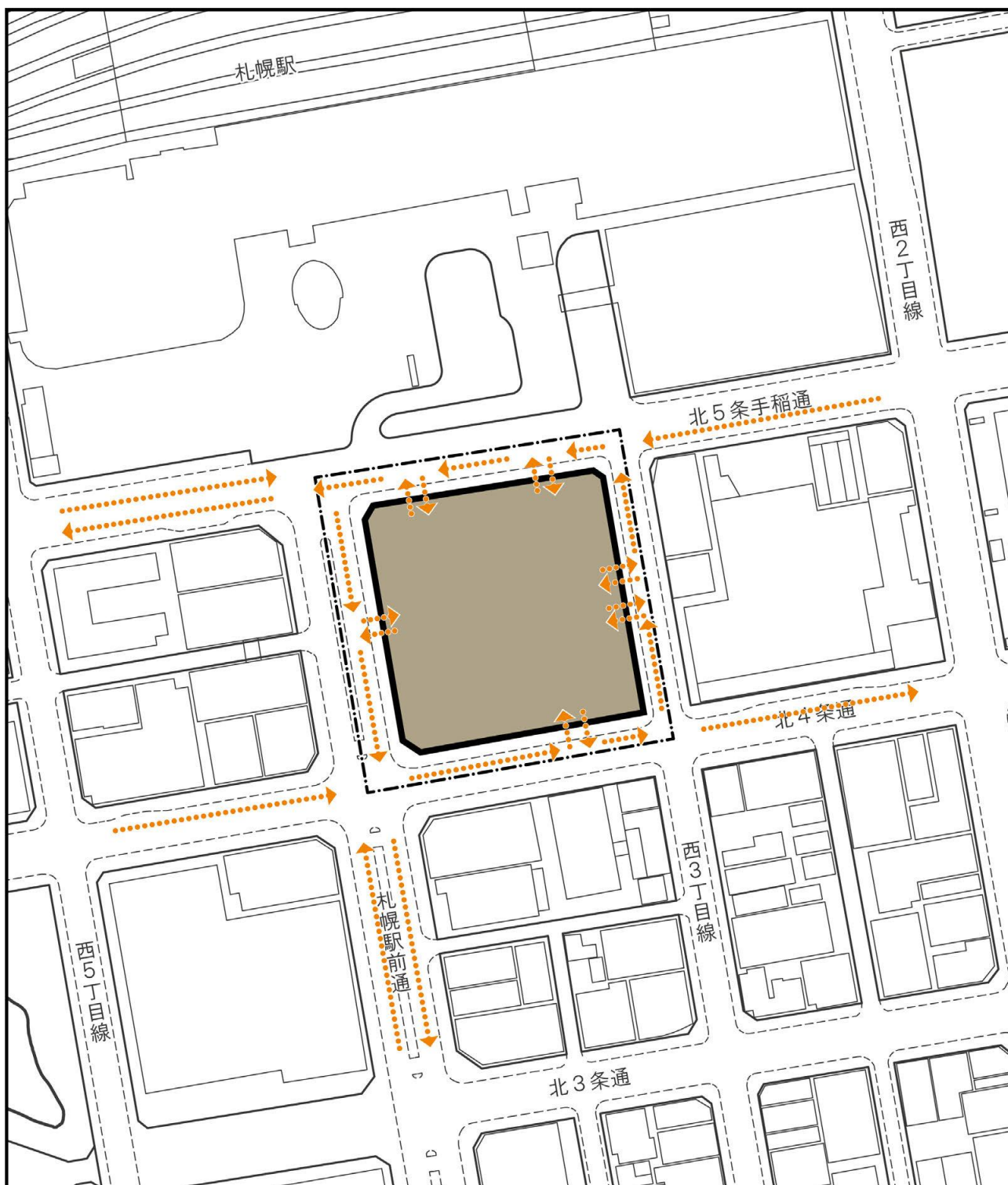
(2) 工事用車両走行ルート

工事用車両の出入り計画図は、図2.2-8に示すとおりである。

工事用車両は、事業区域周辺の道路網の状況を踏まえ、事業区域に隣接する北5条手稲通、北4条通、札幌駅前通、西3丁目線を利用し、1箇所を経路に集中しないよう、分散させて搬出入する計画である。

資材運搬等の車両の走行台数が最大となる時期は、工事開始38ヶ月目～39ヶ月目であり、ピーク日において1日あたり合計498台/日(片道)の想定である(詳細は、資料編 p.1.7-1 参照)。

資材運搬等の車両の走行にあたっては、適正な運行計画による管理を行うとともに、歩行者等の安全を確保するため出入口付近には交通誘導員を適切に配置する。その他、資材運搬等の車両に付着した泥土等が場外に飛散しないよう、出口付近に洗浄用設備等を設置してタイヤ等に付着した土砂の洗浄を行い、場外搬出の際には必要に応じて荷台のシートカバーを装着する等、土砂・粉じん飛散防止に努めるとともに、低公害型の資材運搬等の車両を極力採用し、不要なアイドリングを防止に努める。なお、詳細は工事着手までに道路管理者や交通管理者など関係機関と協議・確認を行いながら計画する。



凡
例

- : 事業区域(予定)
- : 施行区域(予定)
- : 工事区域
-▶ : 自動車動線

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る。

図2.2-8 工事用車両動線図

0 20 40 100m
1 : 2,500



(3) 工事内容

本事業における主な工種は、「準備工事」、「解体工事」、「山留め工事」、「杭・構真柱工事」、「1階先行床工事」、「地下躯体工事・根切り工事」、「地上躯体工事」、「地下・地上仕上げ工事」、「外構工事」及び「試運転調整、各種検査」を想定している。

各工種における主な工事の内容は、表2.2-6に示すとおりである。

表2.2-6 主な工事の内容

工 種	工事内容
準備工事	事業区域の外周に鋼製仮囲いを設置し、工事用インフラ設備(給排水衛生、電気等)の設置を行う。その他、工事用車両搬出入部にゲートを設け、歩道部の切り下げ工事を行う。
解体工事	コンクリート圧砕機をクレーンで上階に揚重し、上階から解体する。一定の高さまで解体後、地上より大型アーム式破砕機で解体する。地下部分の解体工事は、根切り工事と並行して行う。 建物周囲に騒音防止や破砕片の飛散防止のため、防音シート等を設置する。
山留め工事	山留壁として剛性が高く、地下水に対する遮水性に優れたソイルセメント柱列壁をSMW機により構築し、掘削に伴う周辺地盤の変形を防止する。 既存建築物の地下躯体がある場合には、ケーシングドライブ機により地中障害物を切削する。
杭・構真柱工事	アースドリル機にてアースオーガーを用いて掘削後、鉄筋を吊り入れ、コンクリートを打設して杭を形成する。孔壁の崩落を防ぐためベントナイト液を用いる。逆打ち工法のため、杭の施工に合わせて、地下の鉄骨柱(構真柱)を建て込む。
1階先行床工事	構真柱の構築後、ラフタークレーン等を用いて1階先行床の構築を行う。
地下躯体工事 及び 根切り工事	計画建築物の地下躯体を構築するため、バックホウを用いて全体の掘削を行う。地中障害物残存部は、コンクリート圧砕機にて解体、撤去する。掘削深さに応じ、段階的に切梁を設ける。 根切り完了後、基礎梁等を施工し、地下1階～地下6階を順次構築する。地下躯体は鉄筋・鉄骨コンクリート造で構成する。
地上躯体工事	地上高層部の躯体構築、資材揚重のためにタワークレーンを組み立てる。地上躯体の鉄骨造の構築方法は、工場にて製造した鉄骨の梁及び柱をタワークレーンで組み立てる。床は、鋼製の床型枠(デッキ)を設置後、鉄筋組立後現場でコンクリートを打設する方法とする。
地下・地上 仕上げ工事	地下は、躯体工事完了部分より内装建具工事・天井間仕切工事・内装仕上工事を行う。地上は、タワークレーン等を用いて外装工事、躯体工事を行う。外装工事完了部分より内装建具工事・天井間仕切工事・内装仕上工事を行う。 建築工事と並行して設備工事を行う。
外構工事	埋設配管等インフラ工事を行い、外構仕上げを行う。
試運転調整 各種検査	空調電気衛生の設備試運転調整及び防災設備の連動試験等を行う。

(4) 排水処理計画

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の処理施設で、一定時間滞留させ、排水基準値(「札幌市下水道条例」に基づく下水の排除の制限(基準)又は「水質汚濁防止法」に基づく生活環境項目に係る排水基準の許容限度)以下に処理した後、下水道又は創成川に排水する計画である。

(5) 建設廃棄物等処理計画

工事中に発生する建設発生土及び建設廃棄物は、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」(昭和45年 法律第137号)、「資源の有効な利用の促進に関する法律」(平成3年 法律第48号)及び「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」(平成12年 法律第104号)等に基づき、再生利用可能な掘削土砂及び廃棄物については積極的なリサイクルに努め、リサイクルが困難なものについては適正な処理を行う計画である。

2.2.5 事業の内容の具体化の過程における環境保全の配慮に係る検討の経緯及びその内容

札幌市環境影響評価条例第4条第1項に規定する環境配慮指針に基づき、環境保全の配慮に係る検討を行った。

準備書段階における事業の内容の具体化の過程(時点)・状況は、事業計画を策定している段階にある。

準備書段階における環境保全に配慮する方針は、以下に示すとおりである。

(1) 立 地

区 分	環境要素	環境保全に配慮する方針
生活環境	大気質	・地下鉄駅等の公共交通機関との歩行者ネットワークを検討することにより、自動車以外の公共交通機関利用も選択肢とし、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大気汚染物質の排出量の低減に努める。
	騒 音 ・ 振 動	・地下鉄駅等の公共交通機関との歩行者ネットワークを検討することにより、自動車以外の公共交通機関利用も選択肢とし、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る。
人と自然との触れ合い環境	景 観	・良好な中心市街地の景観形成に努める。

(2) 事業内容

区 分	環境要素	環境保全に配慮する方針
生活環境	大気質	・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る。 ・適切な荷捌き施設を計画するなど、物流効率化に努める。 ・低負荷型の熱源設備の採用に努める。 ・建物外装仕様等を検討し、建築物の熱負荷低減に努める。
	騒 音 ・ 振 動	・低騒音型の設備機器の採用に努める。 ・設備機器の設置場所を検討し、できる限り影響を低減するよう努める。(例えば、計画建築物内機械室や屋上へ設置することにより、地上部へ影響を及ぼさないよう努める。) ・適切な荷捌き施設を計画するなど、物流効率化に努める。
	地盤沈下	・「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(地盤の標高、井戸深度その他の揚水施設の概要、地下水を採取する基準となる水量等)、供用開始後には、地下水採取量報告(地下水使用量の実態把握、届出水量との比較のため毎月使用量の測定・記録を行い、毎年1回の報告等)を実施する。

区 分	環境要素	環境保全に配慮する方針
生活環境 (つづき)	風 害	・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。 ・配慮書段階の検討において、計画建築物の存在により事業区域近傍で風速が早くなる傾向にあることが確認されたことから、一般的な対策手法として高層部の高さを配慮書A案(約240m)から低く計画することで、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。 ・配慮書段階の検討において、計画建築物の存在により事業区域近傍で風速が早くなる傾向にあることが確認されたことから、一般的な対策手法として高層部の隅角部を丸く計画(隅丸)することにより、剥離流等によるビル風の影響低減に努める。
	日照阻害	・高層部の高さを配慮書A案(約240m)から低く計画することで、事業区域遠方の地域に対して、計画建築物により日影となる距離が短くなるように努める。 ・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を含む事業区域近傍の地域に対して、計画建築物による日影の影響範囲が小さくなるように努める。
	電波障害	・高層部の高さを配慮書A案(約240m)から低く計画することで、計画建築物によるテレビ電波の遮へい障害範囲が小さくなるように努める。 ・計画建築物に起因して新たなテレビ電波障害が生じることが明らかとなった場合には、適切な障害対策を検討・実施し、影響を解消するよう努める。(例えば、アンテナ調整による対策等。)
人と自然 との触れ 合い環境	動 物 ・ 生態系	・高層建築物の建設に伴い、鳥類の渡りの時期や移動途中の際に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する。
	景 観	・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る。 ・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る。 ・札幌駅南口駅前広場及び札幌駅前通の既存建築物と連続する高さの基壇部(約60m)とし、周辺の街並みとの調和を図るとともに、囲われ感や一体感の感じられる広場、通りの空間形成を図る。 ・札幌駅南口駅前広場に面して滞留空間を設け、駅前広場からの賑わいを受け止め、駅前としての賑わいある景観形成を図る。 ・「札幌市景観計画」に規定される景観計画重点区域のうち、事業区域が含まれる「札幌駅前通北街区地区」及び「札幌駅南口地区」の景観形成基準等示される緑化計画(表2.2-7 参照)等を参考とし、屋内外で緑が感じられ、四季の彩りを演出するよう、植栽の種類や配置に配慮した計画とする。
地球環境	廃棄物等	・発生した廃棄物は、計画建築物内にて分別収集・回収を行い、許可を受けた廃棄物処理業者により排出し、適正に処理・処分するよう努める。 ・「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計画建築物内に整備する。
	温室効果 ガス	・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る。 ・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る。

(3) 工法・工期

区 分	環境要素	環境保全に配慮する方針
生活環境	大気質	・ 工事区域周囲には、高さ 3 m の仮囲いを設置する。 ・ 最新の排出ガス対策型建設機械の採用に努める。 ・ 工事区域周囲には仮囲いを設置し、必要に応じて散水を行い粉じんの飛散防止に努める。 ・ 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る。 ・ 土砂や資機材の搬出入車両のタイヤに付着した泥土の水洗いを行うため、洗車設備を出入口付近に設置し、土砂により事業区域周辺道路を汚損しないよう配慮する。 ・ 土砂運搬車など粉じんの飛散等が起こりやすい工事用車両には、飛散防止のシートを使用する。
	騒音・振動	・ 工事区域周囲には鋼製仮囲い(高さ 3 m)を設置し、必要に応じて防音シート等を設け、騒音の影響低減に努める。 ・ 低騒音型建設機械の採用に努める。 ・ 低騒音・低振動工法の採用に努める。 ・ 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る。
	水質	・ 地下工事等に伴い発生する工事排水は、工事区域内に設置する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た後、排水するよう努める。 ・ 仮沈砂槽等からの排水は、適時測定を行い、排水先の排水基準以下であることを確認する。
	地盤沈下	・ 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る。 ・ 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う。 ・ 「札幌市生活環境の確保に関する条例」に準拠し、工事着手前には、地下掘削工事の届出(工事場所の周辺の地盤の標高及び地下水位、予想されるよう出水の量及びその処理方法等)、工事中には、地下水よう出量等の報告(地下水のよう出量又は排水量、工事場所の周辺の地盤の標高及び地下水位並びにその変動量並びにその測定日等)を実施する。
人と自然との触れ合い環境	景観	・ 仮囲い等の工事中の工作物については、形状、色彩等に配慮するよう努める。
	人と自然との触れ合いの活動の場	・ 人と自然との触れ合いの活動の場(赤れんが庁舎前庭等)へのアクセスルートの分断が生じないよう、適切に配慮するよう努める。(例えば、歩道の確保、工事用車両出入口への交通誘導員の配置等。)
地球環境	廃棄物等	・ 建設廃棄物は分別収集を徹底して、種類に応じて排出し、再資源化の促進及び不要材の減容化に努める。 ・ 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る。
	温室効果ガス	・ 製造過程における CO₂ 発生量の少ない建材の使用に努める。 ・ コンクリート型枠材は、非木材系型枠を用いるよう努める。 ・ 木材系型枠の使用に際しては、使用量の削減、再利用に努める。

