

第8章 対象事業が実施されるべき区域その他の技術指針で定める事項を決定する  
過程における計画段階配慮事項についての検討の経緯及びその内容



## 第8章 対象事業が実施されるべき区域その他の技術指針で定める事項を決定する過程における計画段階配慮事項についての検討の経緯及びその内容

### 8.1 計画段階環境配慮書における検討内容

配慮書において、以下のとおり事業計画について複数案検討を行った。

#### 8.1.1 事業計画の前提条件

複数案検討にあたって整理した前提条件は、以下に示すとおりである。

- 事業の実施区域に係る上位計画である「札幌駅交流拠点まちづくり計画」(平成30年9月 札幌市)が掲げる目標である「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」に資する計画とする。
- 以下に示す理由により、ゼロオプション(事業を実施しない案)は検討しないものとする。
  - ・事業の実施区域内の既存建築物は、老朽化等により建替えが求められる。
  - ・札幌都心が更なる都市機能集約・高度化を図っていく上で、狭小敷地の利用や街区の分断等の問題により、建物単体での建替えでは限界があり、街区単位での建替えが求められる。
- 本事業は決められた区域で実施する市街地再開発事業であることから、位置等に関する複数案は設定できないため、構造・配置等による複数案の検討とする。
- 以下の規模を確保する計画とする。
  - ・延床面積：約230,000m<sup>2</sup>
- 周辺への圧迫感の軽減や周辺建物との調和等を図るため、計画建築物は基壇部(低層部)を設け、高層部は事業区域境界からの離隔距離を確保する計画とする。

## 8.1.2 計画建築物の構造・配置等に関する複数案の設定

「8.1.1 事業計画の前提条件」に示したとおり、ゼロオプション及び位置等に関する複数案の設定はできないことから、計画建築物の構造・配置等に関する複数案を検討し、配慮書においてはA案、B案の2案を設定した。なお、周辺への圧迫感の軽減等の配慮として基壇部(低層部)を設ける計画を前提とすることから、基壇部と高層部別に検討することとした。

### (1) 基壇部(低層部)の配置について

配慮書における基壇部の配置・形状の検討結果は、表8.1-1に示すとおりである。基壇部の複数案検討の結果、建物配置・形状及び高さの設定余地が小さいことから、複数案は設定しなかった。

表8.1-1 基壇部の配置・形状の検討結果

検討内容	検討結果
用途	<ul style="list-style-type: none"><li>・利便性が高く集客力のある商業用途の計画とすることにより、札幌駅南口駅前広場のにぎわいと連続性を確保</li><li>・屋上広場を整備することにより、屋内外のにぎわいの連続性を確保</li></ul>
建物形状	<ul style="list-style-type: none"><li>・札幌の積雪寒冷地という特性を踏まえ、魅力的な屋内空間の重点的な整備を図る</li><li>・商業用途として、時代のニーズの変化に対応できる大規模なフロア形状を確保</li></ul>
建物高さ	<ul style="list-style-type: none"><li>・上位計画である「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」の景観形成基準等に示される「中高層部の壁面位置の連続性に配慮」や「隣り合う建築物等とのスカイラインの連続性に配慮」を踏まえ、周辺既存建築物と連続した高さ約50mの基壇部とし、周辺との調和を確保</li></ul>
動線計画	<ul style="list-style-type: none"><li>・歩道状空地の整備により、歩行者ネットワーク及びオープンスペースを確保</li></ul>

(2) 高層部の配置及び複数案の設定について

高層部については必要な延床面積を確保しつつ、配置及び高さの異なる複数案を設定し、検討を行った(配慮書A案：1棟案(最高高さ約240m)、配慮書B案：2棟案(最高高さ約190m))。配慮書における各計画内容の概要一覧は、表8.1-2に示すとおりである。

表8.1-2 計画案の内容の比較

項目		配慮書A案(高層部1棟)	配慮書B案(高層部2棟)
事業の規模		延床面積 約230,000m <sup>2</sup>	
高層部配置		棟数：高層部1棟 位置：事業区域南側	棟数：高層部2棟 位置：事業区域南側及び東側
高さ	基壇部	高さ 約50m	
	高層部	最高高さ 約240m	最高高さ 約190m
配置計画			
断面計画 (南北断面)			
屋上広場		事業区域北側	事業区域北西側

注1)太字ゴシックの表記は、A案とB案で異なる内容の部分を表す。



注2)配慮書時点における計画である。

### 8.1.3 計画段階配慮事項の検討結果

配慮書における複数案について、計画建築物竣工後において影響が発生した場合、新たな環境保全措置を検討することが難しい状況が推測される内容として、「風害」、「日照阻害」及び「景観」を計画段階配慮事項に選定した。各計画段階配慮事項の検討結果は、表8.1-3に示すとおりである。

高層部の構成の異なる複数案について、計画段階配慮事項に関する影響は概ね同程度であった。なお、配慮書時点における検討結果の詳細は、「第4章 計画段階配慮事項ごとに調査、予測及び評価の結果をとりまとめたもの」に示したとおりである。

表8.1-3 配慮書における複数案による影響比較

項目		配慮書A案(高層部1棟)	配慮書B案(高層部2棟)
風害	主風向における最大風速比	最大風速比：約1.0(事業区域南西側)	最大風速比：約1.0(事業区域南西側)
	配慮すべき施設への影響	風速比の変化の程度 ：約0.1ポイント以下	風速比の変化の程度 ：約0.1ポイント以下
日照阻害	配慮すべき施設への影響	冬至日：3施設（1時間未満） 夏至日：0施設 春秋分日：0施設	冬至日：1施設（1時間未満） 夏至日：0施設 春秋分日：0施設
景観	交差点 (北5西6)	<p>既存中層建築物の背後に計画建築物の高層部が新たに視認される。</p> 	<p>既存中層建築物の背後の他、北5条手稲通り沿いに高層部が新たに出現する。</p> 
	その他の地点	人の視野角を再現した範囲において、計画建築物の見え方はA案・B案で概ね同程度である。	

## 8.2 複数案から絞り込んだ検討経緯及びその内容

対象事業が実施されるべき区域その他の技術指針で定める事項を決定する過程において、環境面、社会面等の観点から事業計画を総合的に検討し、配慮書における複数案(配慮書A案(高層部1棟)・配慮書B案(高層部2棟))から計画案の絞り込みを行った。絞り込みにあたって検討した項目及び内容は、表8.2-1(1)～(3)に示すとおりである。

環境面の観点として、配慮書における計画段階配慮事項(「風害」、「日照阻害」及び「景観」)の検討結果を整理した。高層部の構成が異なる複数案について、計画段階配慮事項に関する影響は概ね同程度であるものの、詳細な影響を比較すると、日照阻害については配慮書B案が、景観については配慮書A案が有利であると評価する(表8.2-1(1) 参照)。

社会面等の観点として、札幌駅南口駅前広場に対する高層部の後退距離等について、一般論を踏まえて定性的な評価を行った。詳細な影響を比較すると、札幌駅南口駅前広場に対する後退距離等については配慮書A案が、札幌駅前通に対する見付幅等については配慮書B案が有利であると評価する(表8.2-1(2)～(3) 参照)。

環境面、社会面等からの検討結果を踏まえ、本事業の計画案は、高層部の配置を1棟とする案(配慮書A案)に絞り込んだ。なお、配慮書A案の内容をもとに、計画段階配慮事項等の観点からさらに事業計画の検討を行い、方法書段階の計画案とした(「第2章 対象事業の目的及び内容」 参照)。

表8.2-1(1) 検討の経緯及び内容

項目	配慮書A案 (高層部1棟)	配慮書B案 (高層部2棟)	内容	
環境面	風害	△	△	<ul style="list-style-type: none"> <li>配慮書において、風害に対する影響の程度は複数案で同程度と予測した。</li> <li>配慮書A案・B案ともに、事業区域近傍の横断歩道等において風の影響に配慮する必要がある。</li> </ul>
	日照阻害	△	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>配慮書において、日照阻害に対する影響の程度は複数案で同程度と予測した。</li> <li>事業区域周辺の配慮すべき施設に対し、計画建築物による日影の影響は各1時間未満であるものの、建物高さを低く設定した配慮書B案は、日影となる範囲が僅かに小さくなる。</li> </ul>
	景観 (p.8-8：参考1)	○	△	<ul style="list-style-type: none"> <li>配慮書において、人の視野角を再現した範囲における景観に対する影響の程度は複数案で同程度と予測した。</li> <li>一定の方角から事業区域を望んだ際、配慮書B案には、高層部が視認されやすく計画建築物による影響(景観の変化)が大きくなる地点が存在する。</li> </ul>

注) 評価は、以下に示す3段階とする。

◎：特に配慮できている ○：配慮できている △：妥当と認められる

表8.2-1(2) 検討の経緯及び内容

項目	配慮書A案 (高層部1棟)	配慮書B案 (高層部2棟)	内容	
社会面等	札幌駅南口 駅前広場 に対する高層部 の後退距離 (p.8-8:参考2, p.8-9:参考3)	◎	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>・上位計画である「札幌駅交流拠点まちづくり計画」において、札幌駅南口駅前広場の周辺建物は駅前広場に対して基壇部を設け、圧迫感を軽減するよう示されている。</li> <li>・配慮書B案は駅前広場に面する事業区域北東部にも高層部を設ける計画であるため、駅前広場の一部に対して高層部の後退距離を確保しにくい。一方、高層部を集約して事業区域南側に配置する配慮書A案は、駅前広場全面に対し高層部の後退距離を確保できるため、より上位計画の内容を反映した計画であると評価する。</li> </ul>
	屋上広場の位置 (p.8-10:参考4)	◎	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>・上位計画である「札幌駅交流拠点まちづくり計画」において、北海道の玄関口として札幌駅南口駅前広場のにぎわい空間等の充実の必要性が示されている。</li> <li>・高層部を集約して事業区域南側に配置する配慮書A案は、駅前広場に面する基壇部屋上を大きく確保できる。今後の検討の中で屋上広場の整備を計画する際、駅前広場に対して一体的なにぎわい形成につながりやすく、より上位計画の内容を反映した計画であると評価する。</li> </ul>
	事業区域周辺 の高層建築物と のスカイライン	△	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「札幌市景観計画」において、事業区域の一部は景観計画重点区域として「札幌駅前通北街区地区」及び「札幌駅南口地区」に位置づけられており、それぞれ建築物間におけるスカイラインの連続性への配慮が示されている。</li> <li>・隣接する「(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(以下、「北5西1・2地区」という)」の計画段階環境配慮書(令和2年7月)において、最高高さの異なる複数案(A案:最高高さ255m、B案:最高高さ200m)が示されている。北5西1・2地区のA案では当地区のA案が、北5西1・2地区のB案では当地区のB案がスカイラインの連続性が確保されるものと評価する。その他、事業区域周辺において、竣工済みの高層建築物として「JRタワー(最高高さ約173m)」、「D'グラフィート札幌ステーションタワー(最高高さ約143m)」等がある。周辺の既存高層建築物に対しては配慮書B案の高層部(約190m及び約160m)が同程度の高さであることから、スカイラインの連続性に配慮した計画であると評価する。</li> </ul>

注1)評価は、以下に示す3段階とする。

◎:特に配慮できている ○:配慮できている △:妥当と認められる

注2)事業計画は現在策定中であり、具体的な数値による定量的な評価をすることが難しいことから、社会面等からの検討は、一般論を踏まえた定性的な評価とした。



表8.2-1(3) 検討の経緯及び内容

項目	配慮書A案 (高層部1棟)	配慮書B案 (高層部2棟)	内容	
社会面等	札幌駅前通に対する見付幅 (p.8-8：参考2)	△	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「札幌市景観計画」において、事業区域の一部は景観計画重点区域として「札幌駅前通北街区地区」に位置づけられている。その中で、中高層部の圧迫感の軽減等が示されている。</li> <li>・配慮書A案の高層部及び配慮書B案の高層部1について、札幌駅前通からの後退距離は同程度であるものの、配慮書B案の高層部は札幌駅前通に対する見付幅が小さくなるため、圧迫感の軽減に配慮した計画であると評価する。</li> </ul>
	ペリメータゾーン※1の計画 (省エネルギー等)	○	△	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高層部を集約する配慮書A案の方が建物の表面積を小さくできるため、一般に外気等による影響を受けやすいとされるペリメータゾーンを小さく計画できる。配慮書B案と比較して、A案は空調負荷の軽減等の省エネルギーに配慮した計画であると評価する。</li> </ul>
	効率的な床利用 (レントブル比※2)	○	△	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各高層部に共用部(エレベーター等)を設ける必要があるため、共用部を集約できる配慮書A案の方が一般的にレントブル比を高くでき、効率的な計画とすることができると評価する。</li> </ul>

※1: 一般に外気に面した壁から約5m内側までの室内空間を指し、外気からの影響を受けやすいエリアとされている。

※2: 建物延床面積に対する専有面積の割合。

注1) 評価は、以下に示す3段階とする。

◎：特に配慮できている ○：配慮できている △：妥当と認められる

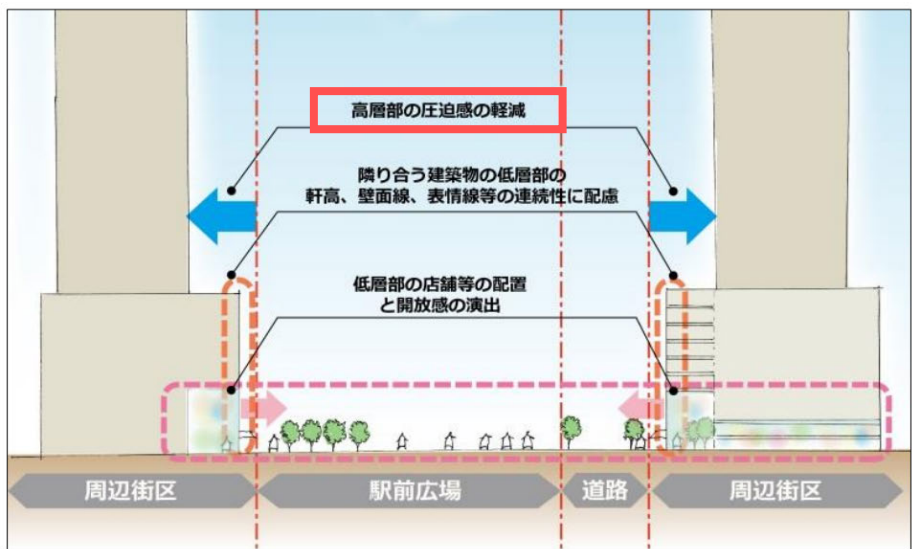
注2) 事業計画は現在策定中であり、具体的な数値による定量的な評価をすることが難しいことから、社会面等からの検討は、一般論を踏まえた定性的な評価とした。

参考1：事業区域西側290m地点(計画段階環境配慮書 地点4)における高層部の見え方

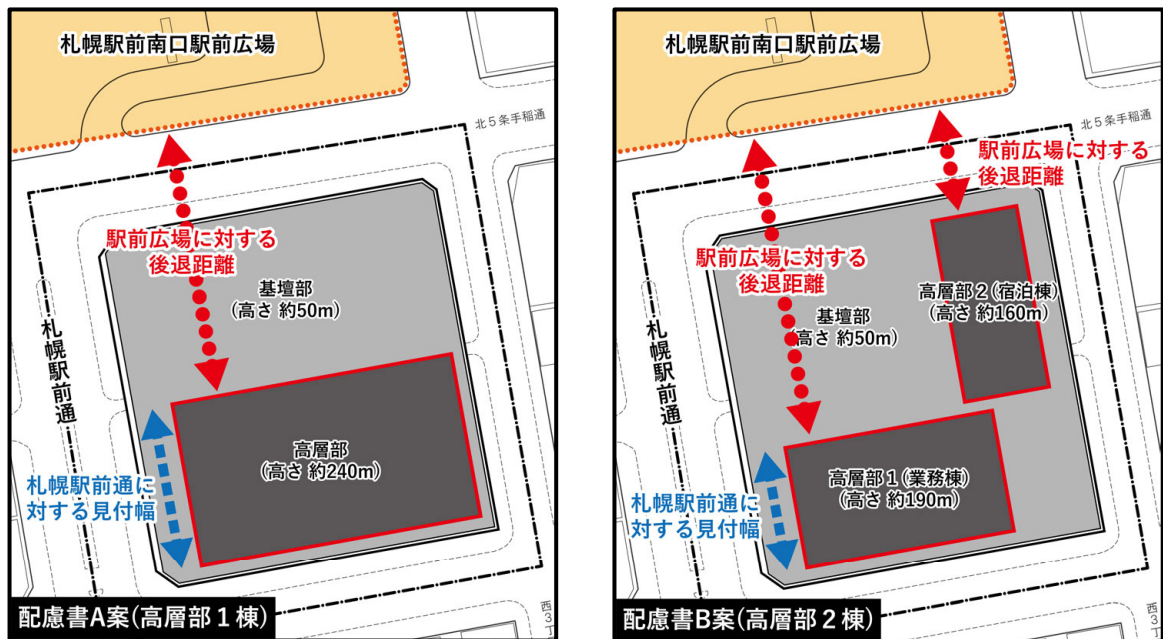


・配慮書B案は、高層部が視認されやすく計画建築物による影響(景観の変化)が大きくなる地点が存在する。

参考2：駅前広場に対する離隔距離の確保



参考図 駅前広場周辺の空間形成イメージ(出典：「札幌駅交流拠点まちづくり計画」(札幌市))



・配慮書A案は、駅前広場全面に対し高層部の後退距離を確保できる。  
 ・配慮書B案は、札幌駅前通側の高層部の見付幅を小さくできる。

参考3：駅前広場に対する高層部の離隔距離の確保（駅前広場近傍における天空写真）

	札幌駅南口駅前広場東側	札幌駅南口北5条手稲通沿東側
現況		
A案(1棟案)		
B案(2棟案)		

注) 現況の天空写真中の赤破線は、かつて存在していた旧西武百貨店の概形として、当該建物の最高高さである約47.5mのボリュームを再現したものである。



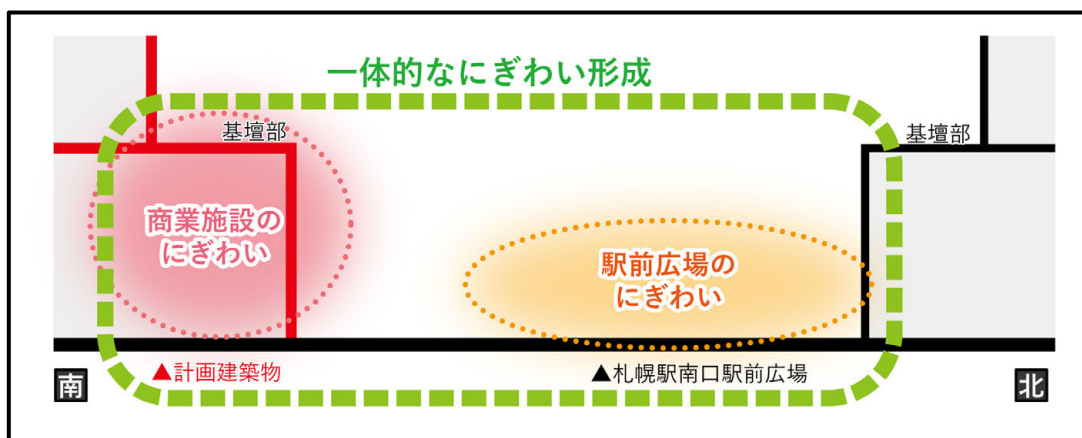
・配慮書A案は、駅前広場全面に対し高層部の後退距離を確保できる。



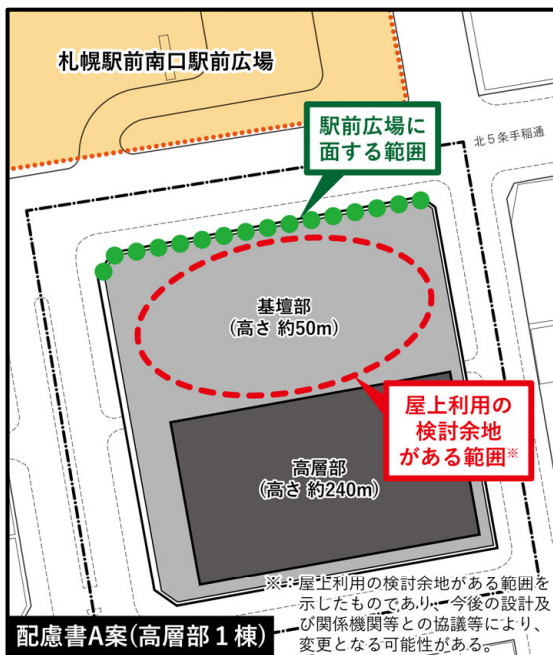
参考4：基壇部屋上の利用可能範囲

現状・課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>北海道の玄関口としてにぎわい空間や滞留空間を充実させる必要がある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>札幌の開拓の象徴である創成川に面した東西市街地の一体的な街並みやにぎわいの創出が求められる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>積雪寒冷都市の気候特性を踏まえた快適な都市空間の充実に図る必要がある</li> </ul>
	 <p style="text-align: center;">南口駅前広場</p>	 <p style="text-align: center;">創成川通</p>	 <p style="text-align: center;">札幌駅前通地下歩行空間 (チ・カ・ホ)</p>

出典：「札幌駅交流拠点まちづくり計画」(札幌市)



参考図 一体的なにぎわい形成のイメージ



・ 配慮書A案は、駅前広場に面する基壇部屋上を大きく確保でき、駅前広場と一体的なにぎわい形成につながりやすい。