

計画段階環境配慮書のあらし

(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
3. 事業の目的
4. 事業計画の概要（複数案の設定）
5. 環境影響評価項目の選定
6. 環境影響の総合的な評価
7. 縦覧・意見書提出について

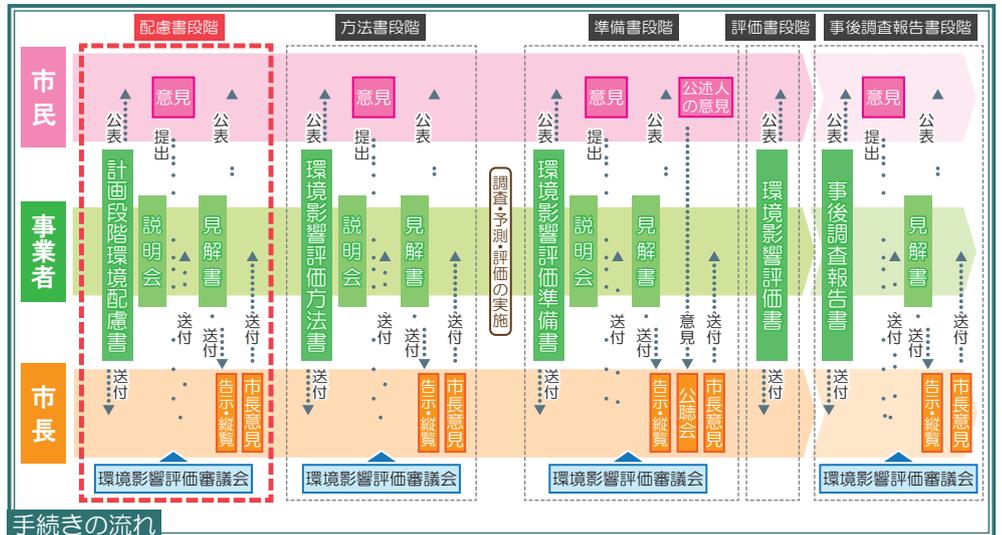
令和2年8月
札幌市

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。

最初の手続きとなる「計画段階環境配慮書」とは、事業の計画検討の早期の段階で、周辺の影響に配慮した複数案を設定し、環境影響の比較検討を行うことにより、柔軟な計画変更を可能とし、環境影響の一層の回避・低減につなげる効果が期待される手続きです。

今後の環境アセスメント手続き等を進める中で、具体的な計画案を環境面・事業面・社会面などから総合的に検討していきます。



2 事業の概要

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）
第一種事業を実施しようとする者の名称	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

3 事業の目的

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。

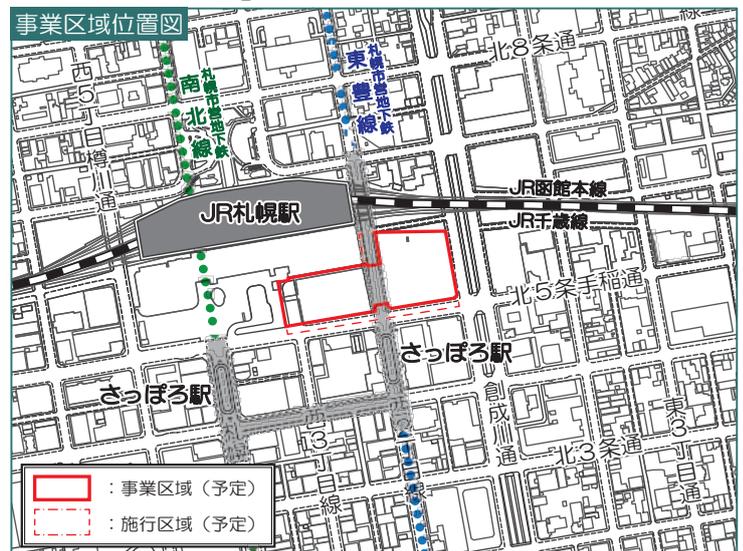
札幌駅周辺のエリアは、「第2次都心まちづくり計画」（平成28年 札幌市）において『札幌駅交流拠点』と定め、北海道・札幌の国際競争力をけん引し、道都札幌の玄関口に相応しい空間形成と高次都市機能の強化を図ることとしています。また、北5西1・西2地区は、札幌駅交流拠点の新たなまちづくりの指針として策定した「札幌駅交流拠点まちづくり計画」（平成30年 札幌市）において『先端プロジェクト街区』に位置付けられ、さらに令和元年10月には「札幌駅交流拠点北5西1・西2地区再開発基本構想」が策定され、令和元年11月に市街地再開発事業の施行を目指した準備組合が設立されました。

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。

▼事業区域の概要

項目	概要	
事業の実施区域	札幌市中央区北5条西1丁目、西2丁目、西3丁目の一部	
区域の規模	施行区域	約3ha
	事業区域	約2.5ha

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。

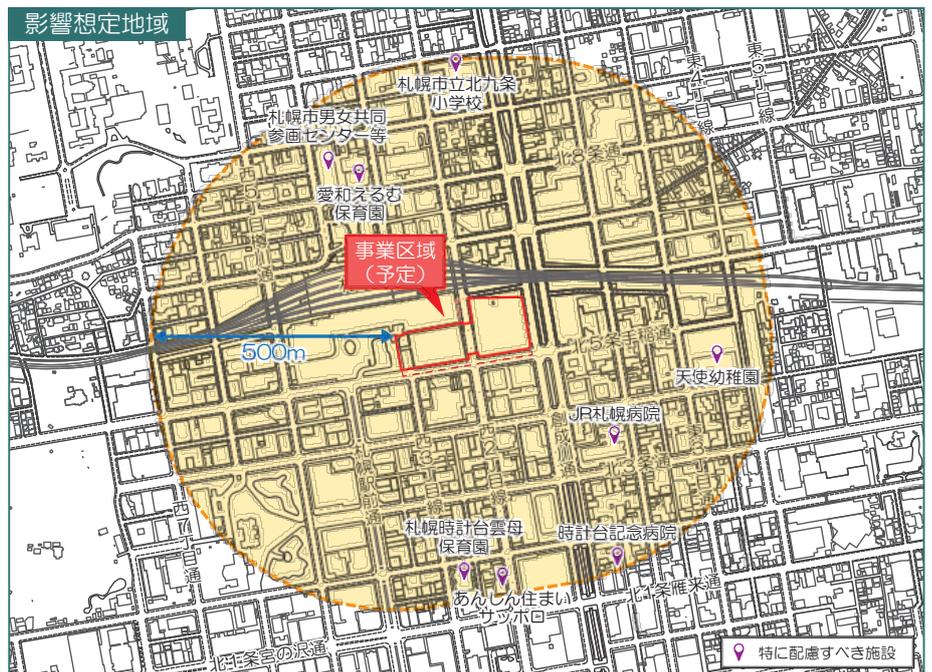


影響想定地域の概況について

影響想定地域は、事業の内容と各評価項目において影響を及ぼす可能性があると想定される範囲を踏まえ、計画段階環境配慮書においては事業区域境界から500mを含む範囲として設定しました。

この範囲を対象に、自然的状況及び社会的状況の概況を把握しました。影響想定地域の概況の調査結果は、配慮書に記載しています。

注)「事業区域境界から500m」の設定根拠は、景観において「対象の要素やディテールが目につきやすい領域の視距離」とされる、近景と呼ばれる範囲です。

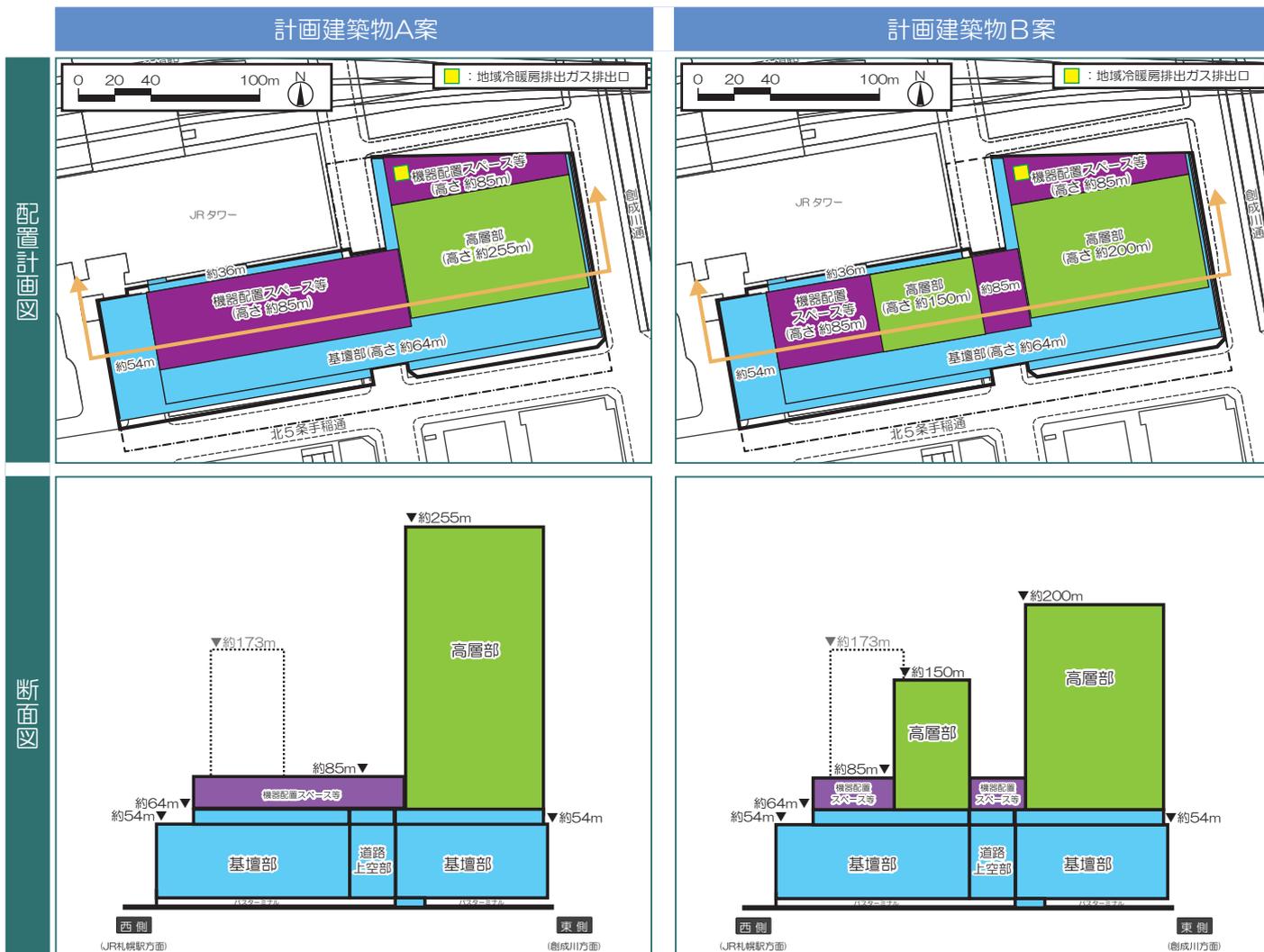


4 事業計画の概要(複数案の設定)

本事業は、建築物の新築の事業(大規模建築物：延べ面積10万 m^2 以上かつ高さ100m以上)及び特定工場の新設の事業(地域冷暖房施設：排出ガス量4万 Nm^3/h 以上)の対象となり、それぞれに複数案を設定しています。

大規模建築物	複数案の前提条件	▼計画建築物の概要																							
	<p>○「札幌駅交流拠点まちづくり計画」が掲げる目標である「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と交通結節機能の充実、災害に強く国際競争力をけん引する都市機能の集積」に資する計画とします。</p> <p>○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を設け、高層部は札幌駅南口広場や北5条手稲通から極力セットバックする計画とします。</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>計画建築物A案</th> <th>計画建築物B案</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>事業区域</td> <td colspan="2">約2.5 ha</td> </tr> <tr> <td>延床面積</td> <td colspan="2">約417,000 m^2</td> </tr> <tr> <td>主要用途</td> <td colspan="2">業務, 商業, 宿泊, 駐車場, バスターミナル等</td> </tr> <tr> <td>高層部配置</td> <td>西1街区</td> <td>西1街区・西2街区</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">高さ</td> <td>基壇部</td> <td>高さ 約36~64 m</td> </tr> <tr> <td>高層部</td> <td>最高高さ 約255 m</td> </tr> </tbody> </table>	項目	計画建築物A案	計画建築物B案	事業区域	約2.5 ha		延床面積	約417,000 m^2		主要用途	業務, 商業, 宿泊, 駐車場, バスターミナル等		高層部配置	西1街区	西1街区・西2街区	高さ	基壇部	高さ 約36~64 m	高層部	最高高さ 約255 m			
項目	計画建築物A案	計画建築物B案																							
事業区域	約2.5 ha																								
延床面積	約417,000 m^2																								
主要用途	業務, 商業, 宿泊, 駐車場, バスターミナル等																								
高層部配置	西1街区	西1街区・西2街区																							
高さ	基壇部	高さ 約36~64 m																							
	高層部	最高高さ 約255 m																							
地域冷暖房施設	複数案の前提条件	▼地域冷暖房施設の概要																							
<p>○「都心エネルギーマスタープラン2018-2050」において、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面的な取組を展開する『都心強化先導エリア』に位置し、事業区域の[西1+西2]を対象とした地域冷暖房施設a案と周辺地域への熱供給も担う[西1+西2+周辺地域]を対象とした地域冷暖房施設b案]を検討する。</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">項目</th> <th colspan="2">地域冷暖房施設a案</th> <th colspan="2">地域冷暖房施設b案</th> </tr> <tr> <th>コージェネ</th> <th>ボイラー</th> <th>コージェネ</th> <th>ボイラー</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>排気口高さ</td> <td colspan="4">85m</td> </tr> <tr> <td>湿り排出ガス量</td> <td>28,440 Nm^3/h</td> <td>28,351 Nm^3/h</td> <td>28,440 Nm^3/h</td> <td>79,900 Nm^3/h</td> </tr> <tr> <td>窒素酸化物排出濃度</td> <td>363 ppm</td> <td>60 ppm</td> <td>363 ppm</td> <td>60 ppm</td> </tr> </tbody> </table>	項目	地域冷暖房施設a案		地域冷暖房施設b案		コージェネ	ボイラー	コージェネ	ボイラー	排気口高さ	85m				湿り排出ガス量	28,440 Nm^3/h	28,351 Nm^3/h	28,440 Nm^3/h	79,900 Nm^3/h	窒素酸化物排出濃度	363 ppm	60 ppm	363 ppm	60 ppm
項目	地域冷暖房施設a案		地域冷暖房施設b案																						
	コージェネ	ボイラー	コージェネ	ボイラー																					
排気口高さ	85m																								
湿り排出ガス量	28,440 Nm^3/h	28,351 Nm^3/h	28,440 Nm^3/h	79,900 Nm^3/h																					
窒素酸化物排出濃度	363 ppm	60 ppm	363 ppm	60 ppm																					

注) 配慮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。



注) 配慮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。

5 環境影響評価項目の選定

評価項目は、事業の内容に応じ「工事中」及び「完成後」のそれぞれにおいて環境に影響を及ぼすおそれのある要因として札幌市があらかじめ定めた指針を参考としながら、特に重要な影響が及ぶと想定される地域(影響想定地域)の概況を勘案して選定します。

今回の配慮書手続きでは、計画建築物及び地域冷暖房施設が完成後に周辺に与える影響のうち、影響を低減する対策では回避できない可能性がある「大気質(地域冷暖房施設の稼働による影響)」、「風(いわゆるビル風の発生)」、「日照(計画建築物によりもたらされる日影)」、「景観」の4項目を選定し、それぞれの案で比較検討を行いました。

なお、今回選定しなかった項目のうち、下表の★の項目については、事業の実施により特に重要な影響を及ぼすおそれがあることから、次の方法書手続き以降で、その影響や回避するための措置について詳細に検討していきます。

▼選定した評価項目

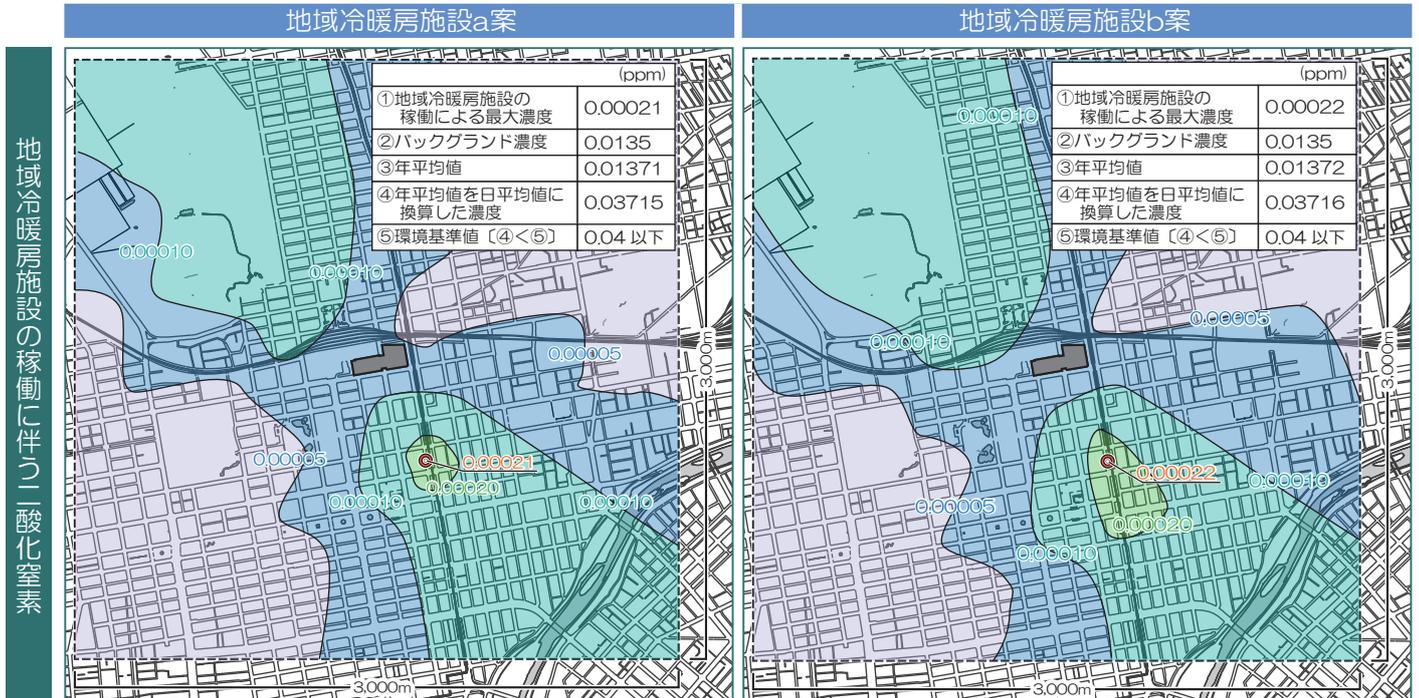
評価項目	区分	工事中	完成後	評価項目	区分	工事中	完成後	評価項目	区分	工事中	完成後
大気質		★	●	地盤		★		景観			●
騒音・振動		★	★	日照			●	人と自然との 触れ合いの活動の場			★
風			●	電波			★	廃棄物等		★	★
水質		★		植物・動物・生態系			★	温室効果ガス			★

注) ●：配慮書段階において環境影響評価項目として選定する項目。 ★：配慮書段階において選定しないが、方法書段階において選定する項目。

6 環境影響の総合的な評価(詳細な予測結果は配慮書に記載しています。)

大気質

地域冷暖房施設の稼働による大気質への影響は、地域冷暖房施設の諸元と札幌管区気象台で観測された風向・風速などの気象条件等を基に大気拡散式を用いて、コンピューターシミュレーションにより予測しました。



環境保全のためあらかじめ配慮した項目

○基壇部屋上よりも高い位置に排出ガス排気口を設置し、地域冷暖房施設の稼働に伴う周辺地域への影響低減に配慮しました。

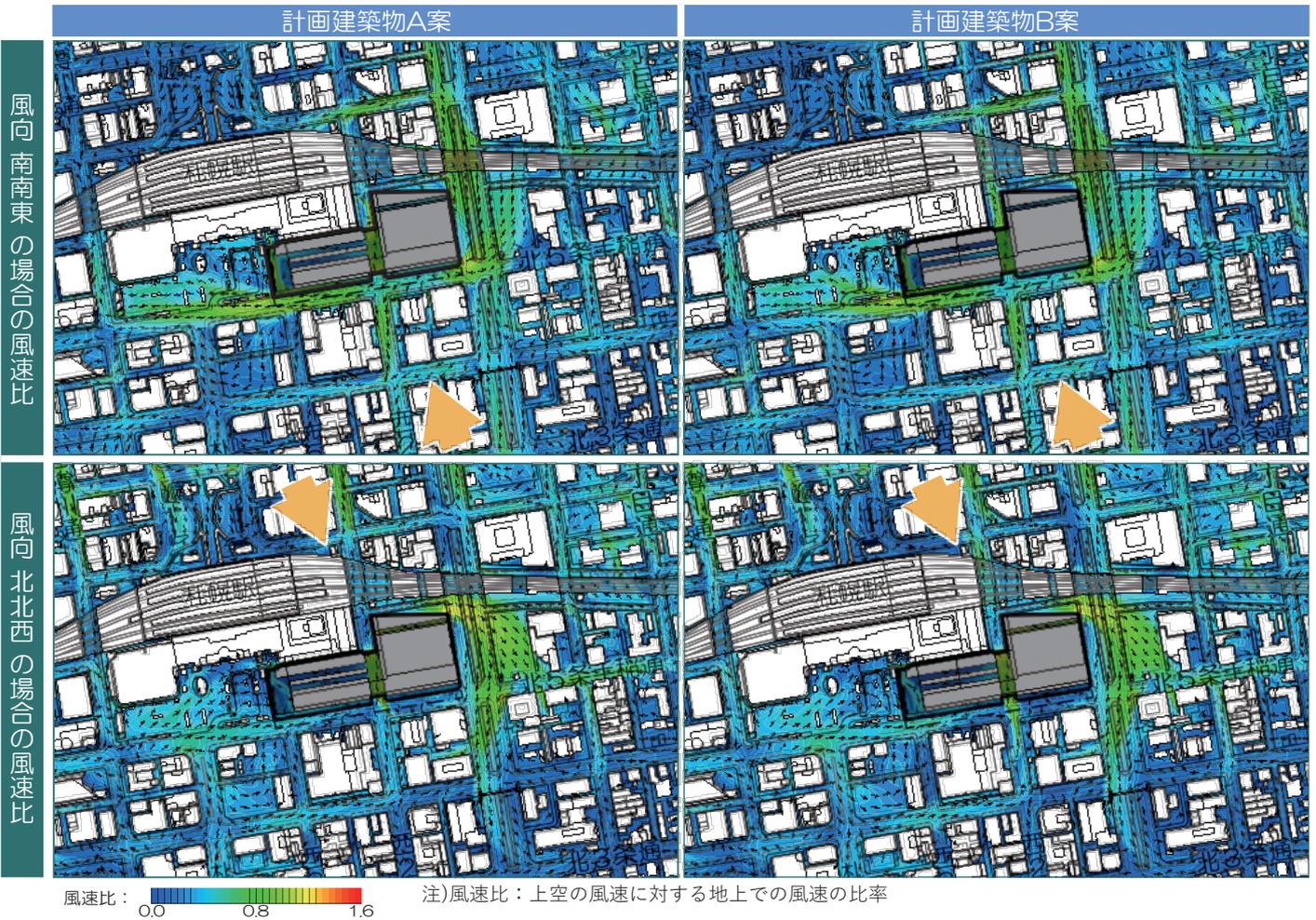
影響の内容

○地域冷暖房施設の稼働に伴う大気質の影響は、a案・b案ともに、最大着地濃度は二酸化窒素の環境基準を満足します。

方法書以降で検討する内容

○今後、具体化する地域冷暖房施設の計画において、地域冷暖房施設からの窒素酸化物排出濃度の低減策を検討します。

風の影響は、1年間を通じて風が吹く頻度の高い風向(主風向：南南東、北北西)を対象に、その風向の風が上空で吹いた時、地表の風の向きや強さ(風速比)がどのように変化するかをコンピューターシミュレーションにより予測しました。



環境保全のためあらかじめ配慮した項目

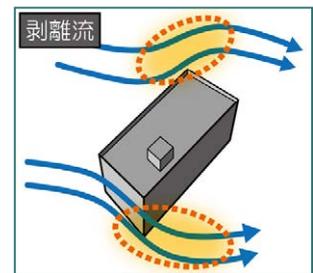
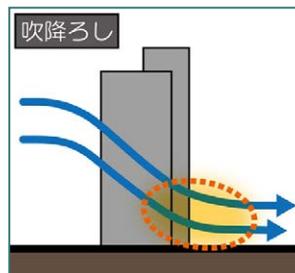
- 基壇部を周辺建物の高さの同程度以上として設け、高層部による地上付近への吹降ろし等の風の影響低減に配慮しました。
- 特に、高層部については、南口駅前広場、北5条手稲通に対して、セットバックを極力確保する計画としました。

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のことを指します。

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のことを指します。



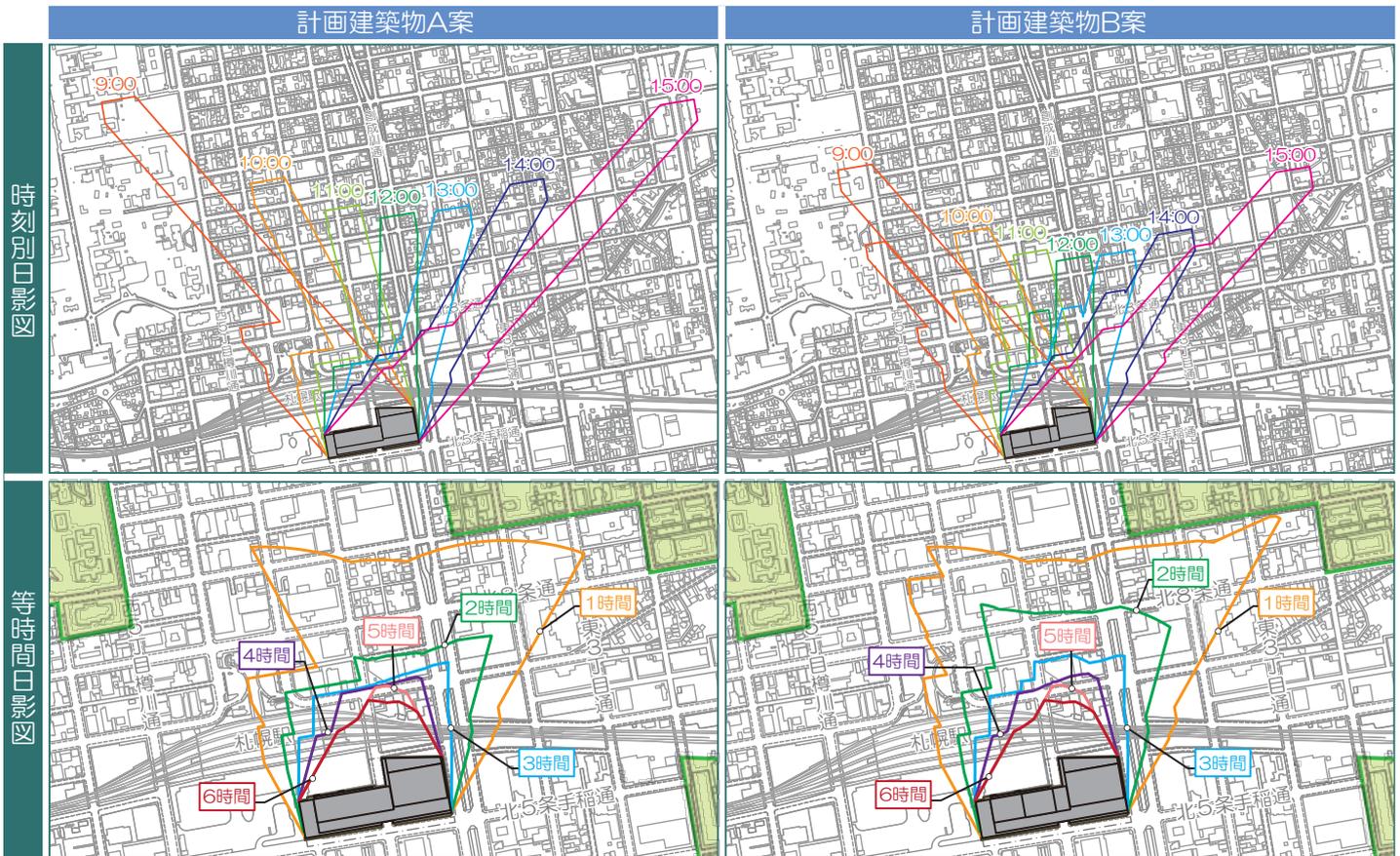
影響の内容

- 配慮すべき施設における風速比の予測から、A案・B案ともに著しい影響を及ぼすことはありません。
- 事業区域南側及び東側の隣接道路沿い等で特に風速が増加する傾向にあり、横断歩道等において風の影響に配慮する必要があります。
- A案・B案ともに、最も風速比が高くなる区域は事業区域北東及び南東側であり、風速比は最大約1.2と比較的風速が増加する箇所が出現すると予測されることから、方法書以降で検討する内容に留意し、事業計画の具体化を進める中で、隣接道路沿い等への影響を低減するための検討を行います。

方法書以降で検討する内容

- 今後、具体化する計画建築物において、ビル風の影響を更に低減する形状になるように検討します。
- 風速比が大き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ます。
- 今後、隣接する開発計画内容を可能な範囲で反映して、風洞実験により計画建築物による周辺環境への詳細な影響を把握し、必要に応じて、対策を検討します。

記載の日照に係る予測図は、計画建築物による日影が最も長くなり、影響範囲が最も広くなる日として、**冬至日**を対象としたものです。なお、夏至日・春秋分日においても予測しており、詳細な予測結果は、配慮書に記載しています。



時刻別日影図

ある時刻における計画建築物による日影の状況を示した図です。

等時間日影図

計画建築物による日影が、9:00-15:00の6時間のうち何時間生じるかを示した図です。

日影が規制される区域

計画建築物による日影の発生を制限する区域です。事業区域周辺では、北西側約450m先及び北東側約400m先の範囲で指定されています。



環境保全のためあらかじめ配慮した項目

○北5条手稲通沿い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に、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することにより、日影の影響低減に配慮しました。

影響の内容

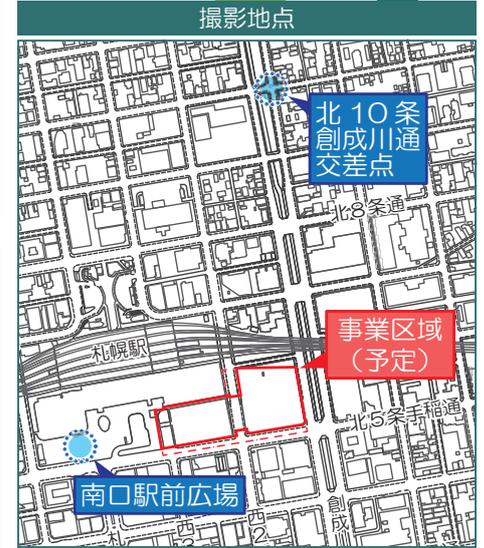
- 計画建築物により1時間以上の日影が生じる範囲は、A案・B案ともに日影が規制される区域には届かず、建築基準法に基づく日影規制の基準の範囲内です。
- 計画建築物により日影が生じる範囲内において、配慮すべき施設が存在します(A案：13施設、B案：7施設)が、計画建築物による影響はA案は全ての施設で1時間未満、B案は6施設で1時間未満、1施設で1～2時間未満であり、著しい影響を及ぼすことはありません。

方法書以降で検討する内容

- 今後、具体化する計画建築物において、日影による影響に配慮した形状(高層部のスリム化など)になるように検討します。

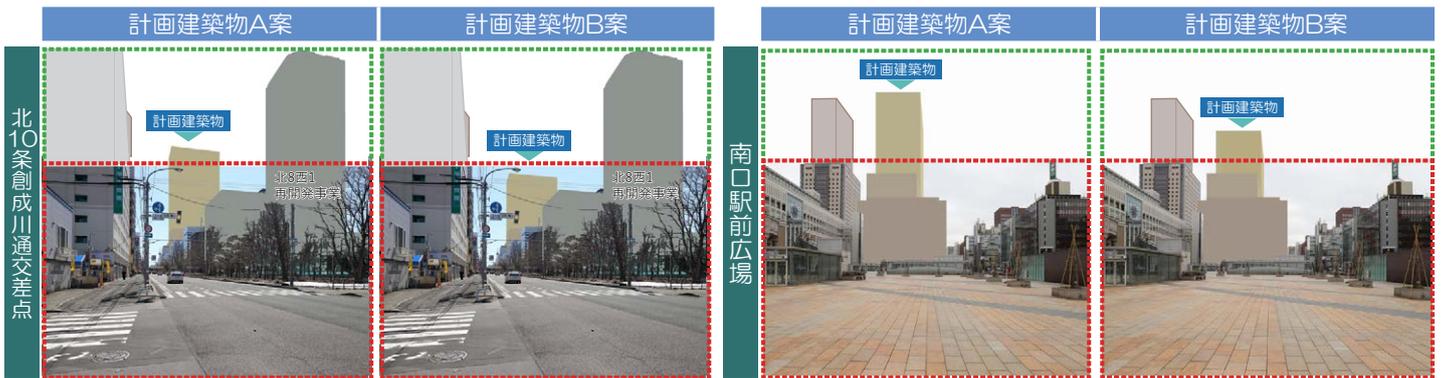
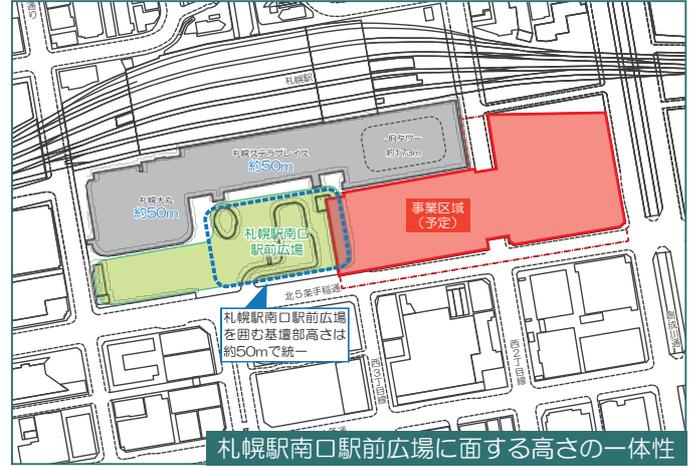
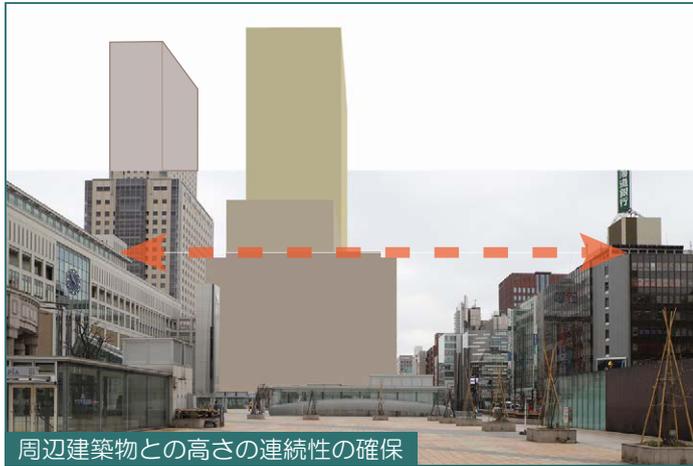
景観

景観は、人の利用が多く、計画建築物が視認できると予想される地点において写真を撮影し、計画建築物を合成して予測しました。なお、人が正面を向いている状態で見える範囲(視野角)を再現して写真撮影することとされていますが、影響を正確に把握するため、それより上の範囲(計画建物を見上げる範囲)について、イラストで再現しています。



環境保全のためあらかじめ配慮した項目

- 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、景観への影響の軽減を図りました。
- ・周辺既存建築物と連続する基壇部の軒先高さは約54mとし、周辺との調和を確保しました。
- ・高層部については、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。



人の視野角を再現して撮影した範囲 (Red dashed line)

人の視野角外を想定して再現した範囲 (参考) (Green dashed line)

影響の内容	方法書以降で検討する内容
<p>○ A案・B案ともに、基壇部を配置し、札幌市景観計画に示す景観形成基準に従った南口駅前広場からの広がり感や、隣り合う建築物等とのスカイラインの連続性に配慮します。</p> <p>○ また、高層部については、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する計画であり、札幌市景観計画に示す景観形成基準に従った中高層部の圧迫感の軽減に配慮するほか、既存のJRタワーとともに、札幌駅交流拠点北5西1・西2地区再開発基本構想に掲げられている道都札幌の玄関口のランドマークとなり新たなシンボル空間の創出に寄与します。</p>	<p>○ 札幌市景観計画に基づいた形態意匠となるよう配慮します。</p> <p>○ 今後、具体化する計画建築物において、計画建築物の形状等が周辺の街並みと調和するものとします。</p> <p>○ 世界へつながる“さっぽろ”の新しい顔づくり、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ます。</p>

7 縦覧・意見書提出について

公告日	令和2年8月4日(火)
縦覧期間	令和2年8月4日(火)～令和2年9月2日(水)
縦覧場所	<ul style="list-style-type: none"> 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（札幌市中央区南3条西11丁目） 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） <p>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。</p>
意見書受付期間	令和2年8月4日(火)～令和2年9月16日(水)
意見書の提出先	<p>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</p> <p>注)意見書の提出対象である配慮書の名称、氏名及び住所、配慮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。</p>

意見書の提出方法

必要事項(「配慮書の名称」「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。



郵送
FAX
E-mail
持参



札幌市

環境局 環境都市推進部
環境共生担当課

9/16必着

計画段階環境配慮書についての意見書

令和2年 月 日

(あて先) 札幌市長

札幌市環境影響評価条例第6条の7の規定により、配慮書についての意見書を提出します。

配慮書の名称	(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(印刷)	
住所	

※配慮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。

※この様式により難いときは、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2年9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)