

環境影響評価方法書のあらまし

(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. 調査・予測・評価の手法
5. 配慮書における複数案の設定について
6. 配慮書への意見についての事業者の見解
7. 複数案から絞り込んだ検討経緯
8. 縦覧・意見書提出について

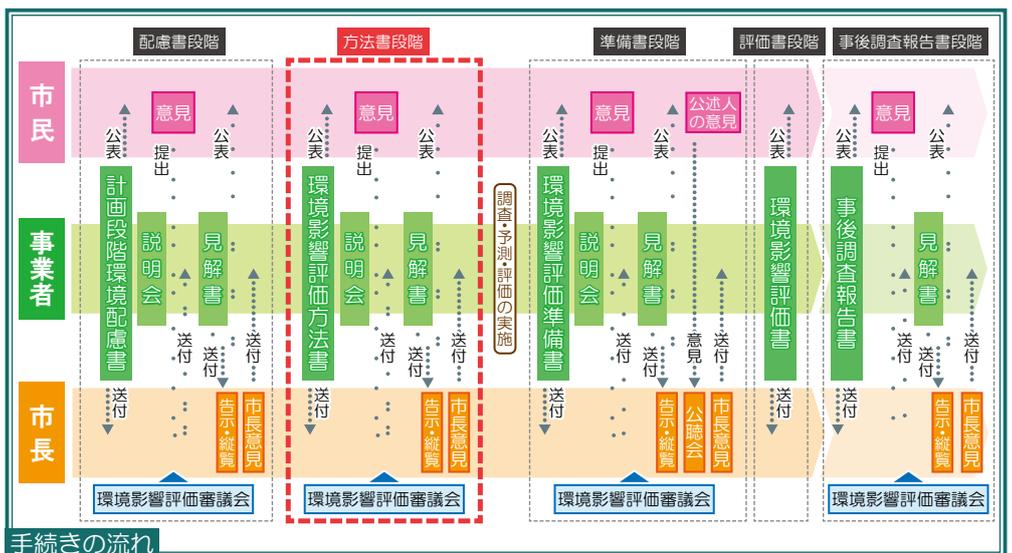
令和3年4月
札幌市

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。

配慮書に続く手続きである「環境影響評価方法書」とは、事業の最初の手続きである配慮書の内容をもとに絞り込んだ計画案に対し、**調査・予測・評価を実施する環境影響評価の項目や実施方法を選定する手続き**です。

今後の手続きの中で、方法書の内容をもとに、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・評価を行います。



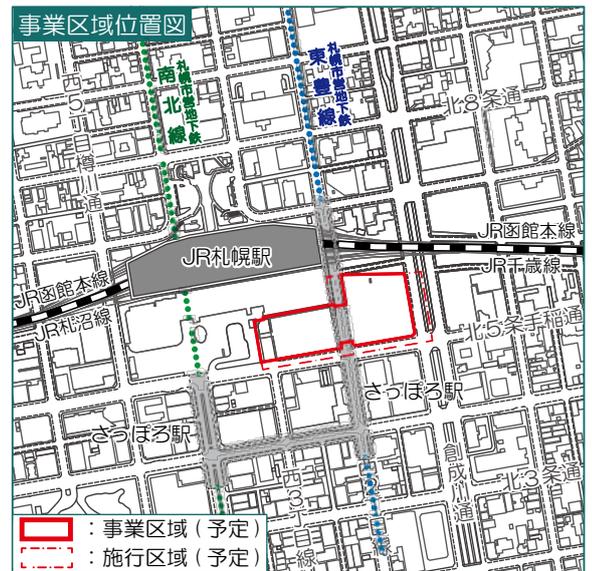
配慮書手続きの経過	内容等
計画段階環境配慮書提出	令和2年7月31日
公告・縦覧	令和2年8月4日～令和2年9月2日
説明会	令和2年8月20日
意見募集	令和2年8月4日～令和2年9月16日
見解書	令和2年10月8日
市長意見	令和2年12月8日

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、『世界へつながら「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地区第一種市街地再開発事業
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、西2丁目、西3丁目の一部
区域の規模	施行区域: 約 3.4 ha 事業区域: 約 2.5 ha

注1) 「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。

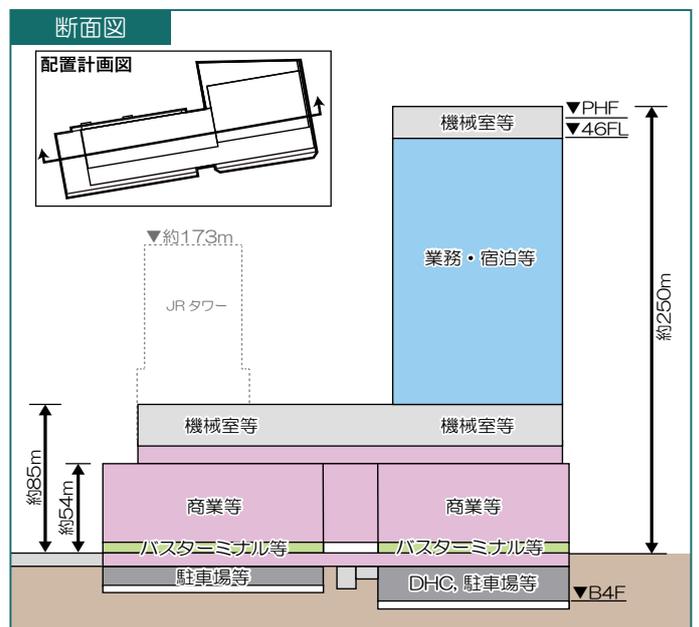
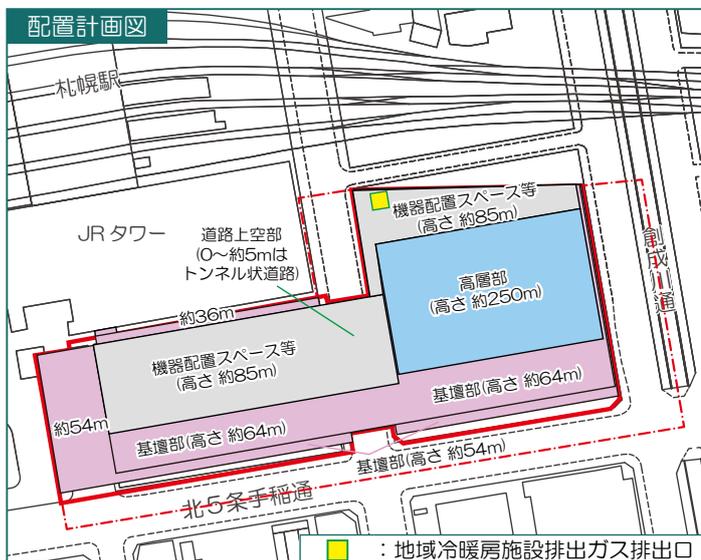
注2) 札幌駅を中心とする地域に自動車を集中させないことなども踏まえ、関係機関と隔地駐車場の検討を行っています。

3 事業計画の概要

最初の手続きである配慮書(令和2年7月提出)における複数案(p.6参照)をもとに、環境面・社会面等の観点から事業計画を総合的に検討(p.7参照)した上で、方法書段階の事業計画を整理しました。

項目	概要
区域の規模	施行区域 約 3.4 ha 事業区域 約 2.5 ha
建築面積	約 22,500 m ²
延床面積	約 395,000 m ²
地域冷暖房施設の排出熱量	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 250 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46階、地下4階
構造	鉄骨造 鉄骨鉄筋コンクリート造



注) 方法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 調査・予測・評価の手法

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調査・予測・評価する方法等は以下のとおりです。結果は、今後の手続きである「準備書」でお示しします。

① 大気質

選定理由

建設機械の稼働や関係車両(工事中の資材・機械の運搬車両、完成後の資材等の搬出入・来場者関係車両)の運行等及び地域冷暖房施設の稼働に伴い発生する排出ガスが影響を及ぼすおそれがあるため

調査手法		予測手法	評価
内容	<ul style="list-style-type: none"> 二酸化窒素 浮遊粒子状物質 風向、風速 日射量、雲量 環境基準 周辺土地利用 自動車交通量の状況 	本事業の実施により変化する大気汚染物質の濃度	環境基準との比較等
方法	既存の資料調査及び現地調査	大気拡散式を用いた定量的な方法	

② 騒音・振動

選定理由

建設機械の稼働や関係車両(工事中の資材・機械の運搬車両、完成後の資材等の搬出入・来場者関係車両)の運行に伴う騒音・振動が影響を及ぼすおそれがあるため

調査手法		予測手法	評価
内容	<ul style="list-style-type: none"> 環境騒音、環境振動 自動車騒音、道路交通振動 環境基準、規制基準 周辺の土地利用 自動車交通量の状況 地盤卓越振動数 	騒音レベル、振動レベル	環境基準・規制基準との比較等
方法	既存の資料調査及び現地調査	予測式を用いた定量的な方法	

③ 風

選定理由

完成後の計画建築物の存在により、風環境に影響を及ぼすおそれがあるため

調査手法		予測手法	評価
内容	<ul style="list-style-type: none"> 上空風の状況 地表付近の風の状況 風の影響に特に配慮すべき施設 風害について考慮すべき建築物 地形 周辺の土地利用 	<ul style="list-style-type: none"> 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 	風環境に関する評価指標との比較等
方法	既存の資料調査及び風洞実験	風洞実験により風速比を算出し、風向出現頻度等を加味した風速の累積頻度から風環境を評価する方法	

④ 水質

選定理由

工事関連の排水を創成川に排水する可能性があり、影響を及ぼすおそれがあるため

調査手法		予測手法	評価
内容	<ul style="list-style-type: none"> 水質の状況 水象の状況 気象の状況 環境基準、排水基準 	本事業の実施により変化する水質汚濁物質の状況	環境影響の程度に対し、できる限り回避・低減されているか、環境保全の配慮が適正に行われているかを評価
方法	既存の資料調査	排水処理方法、排水方法、排水中の浮遊物質濃度を整理する定性的な方法	

② 騒音・振動調査地点



⑤ 地盤調査地点 (P.4 参照)



⑤ 地盤

選定理由 工事中の地下掘削や完成後の地下水利用に伴い地下水の揚水を行う可能性があり、地盤に影響を及ぼすおそれがあるため

調査手法		予測手法	評価
内容	<ul style="list-style-type: none"> 地盤沈下の状況 地質構造、土層の透水性等 地下水の水位、揚水の状況等 規制等の状況 	<ul style="list-style-type: none"> 地下構造物の存在に伴う地盤沈下の変動及びその範囲 地下水利用に伴う地盤沈下又は地下水水位の変動及びその範囲 	環境影響の程度に対し、できる限り回避・低減されているか、環境保全の配慮が適正に行われているかを評価
方法	既存の資料調査及び現地調査	<ul style="list-style-type: none"> 工事計画等に基づく定性的な予測 井戸理論式を用いて回析する方法 	

⑥ 日照

選定理由 完成後の計画建築物の存在により、日照障害の影響を及ぼすおそれがあるため

調査手法		予測手法	評価
内容	<ul style="list-style-type: none"> 日影の状況 規制基準 日照障害の影響に特に配慮すべき施設等 用途地域 地形 	<ul style="list-style-type: none"> 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 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 	建築基準法に基づく日影の規制との比較等
方法	既存の資料調査及び現地調査	<ul style="list-style-type: none"> 時刻別日影図、等時間日影図 天空写真に太陽軌道を重ねる方法 	

⑦ 電波

選定理由 完成後の計画建築物の存在により、電波障害の影響を及ぼすおそれがあるため

調査手法		予測手法	評価
内容	<ul style="list-style-type: none"> テレビの受信画質の状況 テレビ電波の強度の状況 共同アンテナの設置状況等テレビ電波の受信形態 テレビ電波の送信状況 高層建築物及び住宅等の分布 地形 	<ul style="list-style-type: none"> 計画建築物の設置による遮へい障害及び反射障害 	テレビ電波の受信障害の範囲に対し、できる限り回避・低減されているか、環境保全の配慮が適正に行われているかを評価
方法	既存の資料調査及び現地調査	電波障害予測計算式による方法	

⑧ 植物・動物・生態系

選定理由 完成後の計画建築物の存在により、植物・動物・生態系に影響を及ぼすおそれがあるため

調査手法		予測手法	評価
内容	<ul style="list-style-type: none"> 植物相及び植生の状況 注目すべき植物種及び植物群落の分布並びに生育状況 動物相の状況 希少性、地域生態系の代表性、分布の特性等の観点から特に配慮すべき保全対象として選定した動物の生息状況及び生態 保全対象、生育生息環境の状況 規制等の状況 生態系の構成種、個体群及び生物群集の相互関係 特に配慮すべき保全対象として選定した生物種又は生物群集 	<ul style="list-style-type: none"> 個体、個体群、植物群落への影響 個体、個体群、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 	環境影響の程度に対し、できる限り回避・低減されているか、環境保全の配慮が適正に行われているかを評価
方法	既存の資料調査及び現地調査	保全対象の変化を定性的に予測する方法	





⑨ 景観

選定理由 完成後の計画建築物の存在により、景観に影響を及ぼすおそれがあるため

調査手法		予測手法		評価
内容	・ 主要な視点場の状況 ・ 主要な自然景観及び都市景観資源等の状況 ・ 主要な景観の状況 ・ 規制等の状況	内容	主要な景観の改変の程度及び内容	札幌市景観計画における景観に関する目標等との比較等
方法	既存の資料調査及び現地調査	方法	計画建築物を含む完成予想図と現況写真とを比較する方法	



⑩ 人と自然との触れ合いの活動の場

選定理由 完成後の計画建築物の存在により、人と自然との触れ合いの活動の場に影響を及ぼすおそれがあるため

調査手法		予測手法		評価
内容	・ 人と自然との触れ合いの活動の場の状況 ・ 主要な人と自然との触れ合いの活動の場の分布、利用の状況及び利用環境の状況	内容	主要な人と自然との触れ合いの活動の場へのアクセスルートの改変の程度及び内容	環境影響の程度に対し、できる限り回避・低減されているか、環境保全の配慮が適正に行われているかを評価
方法	既存の資料調査	方法	事業区域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定性的な方法	



⑪ 廃棄物等

選定理由 建設工事及び完成後の事業活動に伴い発生する廃棄物等の排出が、環境に影響を及ぼすおそれがあるため

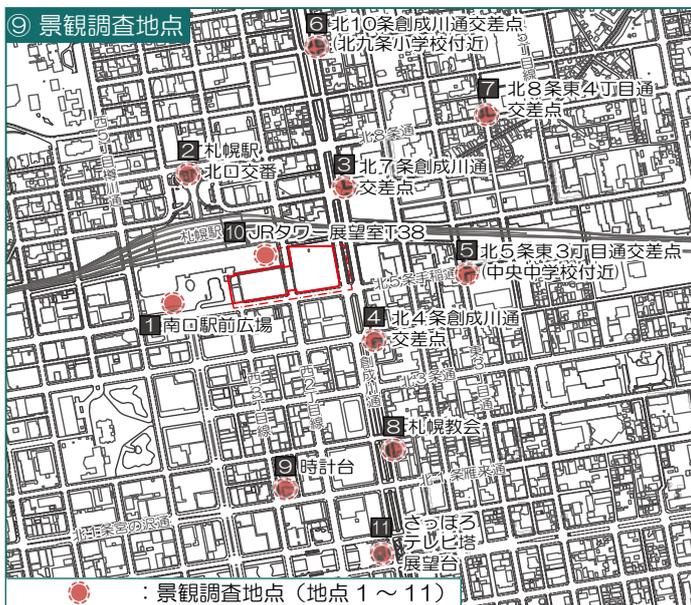
調査手法		予測手法		評価
内容	・ 撤去建築物の状況 ・ 建設発生土の状況 ・ 特別管理廃棄物の状況 ・ 規制等の状況	内容	・ 建設工事に伴う廃棄物等 ・ 事業活動に伴い発生する廃棄物等	環境影響の程度に対し、できる限り回避・低減されているか、環境保全の配慮が適正に行われているかを評価
方法	既存の資料調査	方法	事業計画や施工計画ならびに原単位等から廃棄物等の発生量や再資源化量等を算出する方法	



⑫ 温室効果ガス

選定理由 計画建築物の供用に伴う温室効果ガスの排出が、環境に影響を及ぼすおそれがあるため

調査手法		予測手法		評価
内容	・ 温室効果ガスの排出量又はエネルギーの使用量に係る原単位の把握 ・ 温室効果ガスの排出を回避・低減するための対策又はエネルギーの使用量を低減するための対策の実施状況 ・ 温室効果ガスを使用する設備機器の状況 ・ 規制等の状況	内容	温室効果ガスの排出量又はエネルギーの使用量の程度	環境影響の程度に対し、できる限り回避・低減されているか、環境保全の配慮が適正に行われているかを評価
方法	既存の資料調査	方法	温室効果ガス、エネルギーの排出量又は使用量を算出する方法	



5 配慮書における複数案の設定について

配慮書において複数案を設定し、それぞれの案で周辺に与える環境への影響の比較検討を行い、環境面・社会面等の観点から総合的に検討し、「3 事業計画の概要」の事業計画としました。

◆ 計画建築物

項目	計画建築物 A案		計画建築物 B案	
配置図	高層部	配置 西1地区	高層部	配置 西1地区 西2地区
	最高高さ	約255m	最高高さ	約200m

◆ 地域冷暖房施設

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	約 85 m (排出口は上図参照)			
湿り排出ガス量	約 28,440 Nm ³ /h	約 28,351 Nm ³ /h	約 28,440 Nm ³ /h	約 79,900 Nm ³ /h
	約 56,791 Nm ³ /h		約 108,340 Nm ³ /h	
窒素酸化物排出濃度	363 ppm	60 ppm	363 ppm	60 ppm

6 配慮書への意見についての事業者の見解

配慮書について、市長・市民等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
事業計画	<ol style="list-style-type: none"> 北4西3街区の再開発で建つビルの展望塔から北側方面を望んだ際、既存のJRタワーと計画建築物との間からも、現在建設中である北8西1街区の複合ビルが見えるよう、計画建築物A案が望ましい。 計画建築物B案に関してはツインタワーの距離が近く、視界が抜けられないのではないかと懸念がある。また、オフィスフロアから客室が覗けてしまう可能性もあるため、計画建築物A案の採用を提案する。 計画建築物B案は既存のJRタワーを含め、高層棟が3棟あり、複雑なビル風が発生する可能性があるため、計画建築物A案を採用するべきだと思う。 	<ul style="list-style-type: none"> 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」に掲げられた『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。 今後、施設計画の検討を進めていくにあたり、周辺からの眺望や北5条手稲通への圧迫感の軽減、また本計画建築物側からの眺望なども配慮して検討してまいります。 ビル風の影響についても、可能な範囲で周辺開発の計画を反映し、風洞実験により計画建築物による周辺開発への影響を把握し、必要に応じて防風対策を検討してまいります。
大気騒音振動	<ol style="list-style-type: none"> 供用開始後の資材等の搬出入車両並びにバスターミナル及び駐車場部分の利用に伴う来場者等関係車両の走行により発生する窒素酸化物、騒音及び振動について、調査、予測及び評価を行うこと。なお、バスターミナルや駐車場部分の往来等の台数については、適切な方法で見積もりを行うこと。また、窒素酸化物については、地域冷暖房施設の稼働に伴う発生も含め、総合的に調査、予測及び評価を行うこと。 	<ul style="list-style-type: none"> 供用後の資材等の搬出入車両、バスターミナル及び駐車場部分の利用に伴う来場者関係車両の運行に伴い発生する窒素酸化物、騒音及び振動について、調査、予測及び評価を実施します。 バスターミナルや駐車場部分の往来等の台数については、関係機関と協議・確認を行ってまいります。 窒素酸化物については、地域冷暖房施設の稼働のほか、駐車場の供用に伴う大気質の影響と共に総合的に調査、予測及び評価を実施します。
風	<ol style="list-style-type: none"> 計画建築物の影響によるビル風やビル風に伴う風切り音の発生について可能な範囲で調査、予測及び評価を行うこと。 	<ul style="list-style-type: none"> ビル風については、風洞実験により詳細な予測・評価を行います。風切り音の発生については、風環境に関する専門業者へのヒアリング調査を行うとともに、可能な範囲で検討してまいります。
日照	<ol style="list-style-type: none"> 周辺の他の再開発事業との日影の複合的影響について、適切な手法を採用したうえで、調査、予測及び評価を行うこと。 北海道においては、特に冬季の日照時間が貴重であることから、規制の範囲にとどまらず、日照障害による影響の低減についてわかりやすく表現すること。 	<ul style="list-style-type: none"> 代表的な地点において天空写真を撮影し、太陽軌道と本事業の計画建築物並びに他の再開発建築物ボリュームを合成することで、本事業に伴う日影の影響のほか、他の再開発事業による日影の影響も含めた調査、予測及び評価を行います。 日影規制の測定面である地上+4 mの等時間日影だけでなく、地上0 mの日影についても検討し、冬季の日影の影響について、調査、予測及び評価を行います。
景観	<ol style="list-style-type: none"> 計画建築物の基壇部については、南口駅前広場の周囲のみならず、北5条手稲通の南側に建ち並ぶ既存建築物とのデザイン上の調和等について十分に配慮すること。 計画建築物の高層部については、周辺からの眺望の確保や圧迫感の軽減などを総合的に検討すること。 	<ul style="list-style-type: none"> 北5条手稲通の南側に建ち並ぶ既存建築物とのデザイン上の調和等については「景観計画重点区域景観形成基準」との適合について段階的に協議を行いながら詳細検討を進め、札幌市景観計画に定める景観形成基準への措置等への適合に努めてまいります。 計画建築物の高層部については、周辺からの眺望の確保や圧迫感の軽減などについても総合的に検討してまいります。
交通	<ol style="list-style-type: none"> 自動車や歩行者等の周辺交通に与える影響について、十分な調査、予測及び評価を行い、その要旨を記載すること。 	<ul style="list-style-type: none"> 計画建築物が周辺交通に与える影響については、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、今後の手続きの中で検討の要旨について記載してまいります。

7 複数案から絞り込んだ検討経緯

配慮書における複数案(p.6参照)について、環境面、社会面等の観点から比較検討を行い、計画建築物については、高層部の配置を1棟とする案(計画建築物 A案)に絞り込みました。なお、方法書段階の事業計画は、計画建築物 A案の内容をもとにさらに検討を行い、p.2に示したとおりとしました。また、地域冷暖房施設については、周辺地域への熱供給も行う案(地域冷暖房施設 b案)に絞り込みました。

◆ 計画建築物

項目	計画建築物 A案	計画建築物 B案	
環境面	風	周辺の配慮すべき施設(学校・病院等)に対して大きな影響はありません。なお、北5条手稲通沿い創成川通沿いは風速が増加する傾向にあり、配慮してまいります。	
	景観	南口駅前広場に対する圧迫感の軽減や隣り合う建築物等と基壇部高さをそろえるなど、札幌市景観計画に示す景観形成基準に従った配慮を行っています。	
	日照	<p>周辺の配慮すべき施設への日影は全て1時間未満です。</p>  <p>▲ 等時間日影図 (冬至日) ▲</p>	
社会面等	<p>南口駅前広場に対する高層部の圧迫感軽減</p> <p>北5条手稲通に対する見付幅</p> <p>基壇部屋上利用の自由度</p>	<ul style="list-style-type: none"> 南口駅前広場に対する圧迫感について軽減するよう配慮しています。 北5条手稲通に対する見付幅はB案より小さく、圧迫感により配慮しています。 南口駅前広場につながる基壇部屋上について、B案よりも大きくできる可能性・自由度が大きく、一体的なにぎわい形成をより反映できます。 	<ul style="list-style-type: none"> 南口駅前広場に対する圧迫感について軽減するよう配慮しています。 北5条手稲通に対する見付幅はA案より大きくなります。 南口駅前広場につながる基壇部屋上について、A案よりも小さくなり、自由度も小さくなります。 
	事業区域周辺の高層建築物とのスカイライン	計画建築物 A案(約255m)ならびに計画建築物 B案(約200m及び約150m)は、両案ともに札幌駅を中心とする交流拠点を構成要素として、スカイラインを形成します。	
	効率的な床利用	コア※が1つであり、基壇部の効率的な床利用が図れます。	コア※が2つであるため、基壇部の効率的な床利用の観点ではA案に劣ります。
		※：階段、エレベーター、トイレ、パイプスペースなどの共用施設や設備スペースをまとめて配置した建物部分	

◆ 地域冷暖房施設

項目	地域冷暖房施設 a案	地域冷暖房施設 b案
環境面	大気質	最大着地濃度及び事業区域周辺の共同住宅として利用される高層建築物での濃度は環境基準を満足する計画です。
社会面	地域全体としてのエネルギー利用	事業区域内に加え、周辺建物への熱供給も行います。建物毎に熱源施設を設置するよりも地域全体としては、b案の方が大気質への影響は小さくなります。

注) ◎：特に配慮できています。 ○：配慮できています。 △：妥当と認められます。

8 縦覧・意見書提出について

公告日	令和3年4月28日(水)
縦覧期間	令和3年4月28日(水)～令和3年5月27日(木)
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3年4月28日(水)～令和3年6月10日(木)
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方法書の名称、氏名及び住所、方法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（「方法書の名称」「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。



環境影響評価方法書についての意見書

(あて先) 札幌市長 令和3年 月 日

札幌市環境影響評価条例第11条の規定により、方法書についての意見書を提出します。

方法書の名称	(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	

※方法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。

※この様式により難しいときは、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3年6月10日(木)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)