

**(仮称)札幌駅南口北4西3地区第一種市街地再開発事業
環境影響評価方法書**

(要約書)

令和2年10月

札 幌 市

目 次

第1章 都市計画決定権者の名称並びに事業者の名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地	1
1.1 都市計画決定権者の名称	1
1.2 事業者の名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地	1
1.2.1 事業者の名称	1
1.2.2 代表者の氏名	1
1.2.3 主たる事務所の所在地	1
第2章 対象事業の目的及び内容	2
2.1 事業の目的	2
2.2 事業内容	2
2.2.1 事業の名称及び種類	2
2.2.2 事業の実施区域の位置・規模	2
(1) 事業の実施区域の位置	2
(2) 事業の規模	4
2.2.3 事業計画の概要	4
(1) 施設配置計画及び建築計画	4
(2) 自動車動線計画	7
(3) 駐車場計画	7
(4) 歩行者動線計画	7
(5) 熱源計画	7
(6) 給排水計画	8
(7) 廃棄物処理計画	8
(8) 緑化計画	8
2.2.4 その他事業に関する事項	8
(1) 工事計画	8
(2) 工事用車両走行ルート	8
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	9
第3章 関係地域の概況	12
3.1 設定した関係地域及び設定の根拠	12
3.2 自然的、社会的概況	14
3.2.1 自然的状況	14
(1) 人の健康の保護及び地域の生活環境の保全に係る項目	14
(2) 地域の自然的状況に係る項目	14
3.2.2 社会的状況	14
(1) 地域の社会的状況に係る項目	14
(2) 環境関係法令に係る項目	14
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	15
第5章 配慮書についての環境の保全の見地からの意見の概要	18

第6章 配慮書についての市長の意見	18
第7章 配慮書の意見についての事業者の見解	19
7.1 環境の保全の見地からの意見についての事業者の見解	19
7.2 市長の意見についての事業者の見解	19
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	23
8.1 計画段階環境配慮書における検討内容	23
8.1.1 事業計画の前提条件	23
8.1.2 計画建築物の構造・配置等に関する複数案の設定	24
8.1.3 計画段階配慮事項の検討結果	25
8.2 複数案から絞り込んだ検討経緯及びその内容	26
第9章 環境影響評価の項目	32
9.1 環境影響評価項目の選定及びその理由	32
9.2 調査、予測及び評価の手法	35
9.2.1 大気質	35
9.2.2 騒音	40
9.2.3 振動	44
9.2.4 風害	47
9.2.5 水質	51
9.2.6 地盤沈下	54
9.2.7 日照阻害	58
9.2.8 電波障害	63
9.2.9 植物	65
9.2.10 動物	68
9.2.11 生態系	70
9.2.12 景観	71
9.2.13 人と自然との触れ合いの活動の場	75
9.2.14 廃棄物等	78
9.2.15 温室効果ガス	80
第10章 手続の経過の概要及び問い合わせ先	82
10.1 手続の経過の概要	82
10.2 問い合わせ先	82

第1章 都市計画決定権者の名称並びに事業者の名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地

1.1 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）

1.2 事業者の名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地

1.2.1 事業者の名称

・札幌駅南口北4西3地区市街地再開発準備組合

1.2.2 代表者の氏名

・理事長 株式会社ヨドバシホールディングス

代表取締役 藤沢 昭和

1.2.3 主たる事務所の所在地

・札幌市北区北6条西5丁目1-22

第2章 対象事業の目的及び内容

2.1 事業の目的

事業の実施区域は、平成14年に「都市再生緊急整備地域」に指定され、平成24年には、「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、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交流拠点としている。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年に策定した「札幌駅交流拠点まちづくり計画」では、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いる。

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。

2.2 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に示すとおりである。

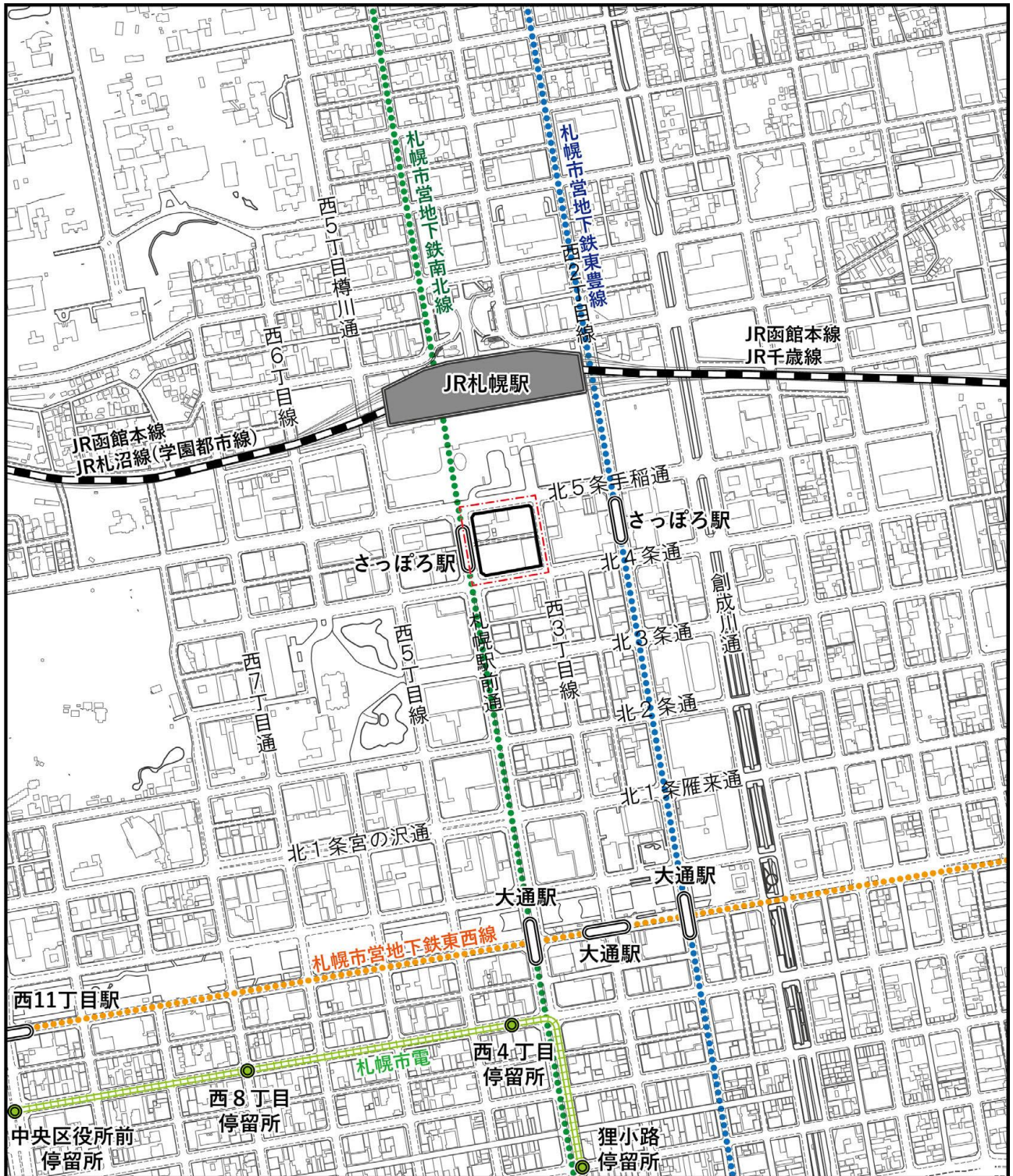
実施区域は、北4条通、北5条手稲通、西3丁目線、札幌駅前通の幹線道路に囲まれており、区域内には業務施設等として利用している既存建築物があるが、区域の半分以上は東西を走行する北4条中通線、平面駐車場及び未利用地(既存建築物解体跡地)で占められている。

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 参照)
区域の規模	施行区域 ^{※1}	約1.7ha
	事業区域 ^{※2}	約1.1ha

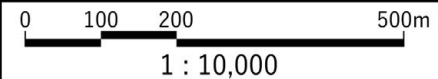
※1：市街地再開発事業施行区域を示す。

※2：計画建築物の建築敷地面積を示す。



凡例	 : 事業区域(予定)	 : JR函館本線/JR千歳線/JR札沼線(学園都市線)
	 : 施行区域(予定)	⋯ : 札幌市営地下鉄南北線
	 : 駅(JR)	⋯ : 札幌市営地下鉄東豊線
	 : 駅(札幌市営地下鉄)	⋯ : 札幌市営地下鉄東西線
	● : 停留所(札幌市電)	⋯ : 札幌市電

図2.2-1 事業の実施区域位置図(広域)



(2) 事業の規模

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	必要な規模
延床面積	約230,000m ²
最高高さ	約220m

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る。

2.2.3 事業計画の概要

(1) 施設配置計画及び建築計画

計画段階環境配慮書(以下「配慮書」という。)における複数案の計画段階配慮事項に係る影響等の比較結果(「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られ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」参照)を踏まえ、環境面・社会面等の観点から配慮書における複数案から事業計画を1案に絞り込んだ。

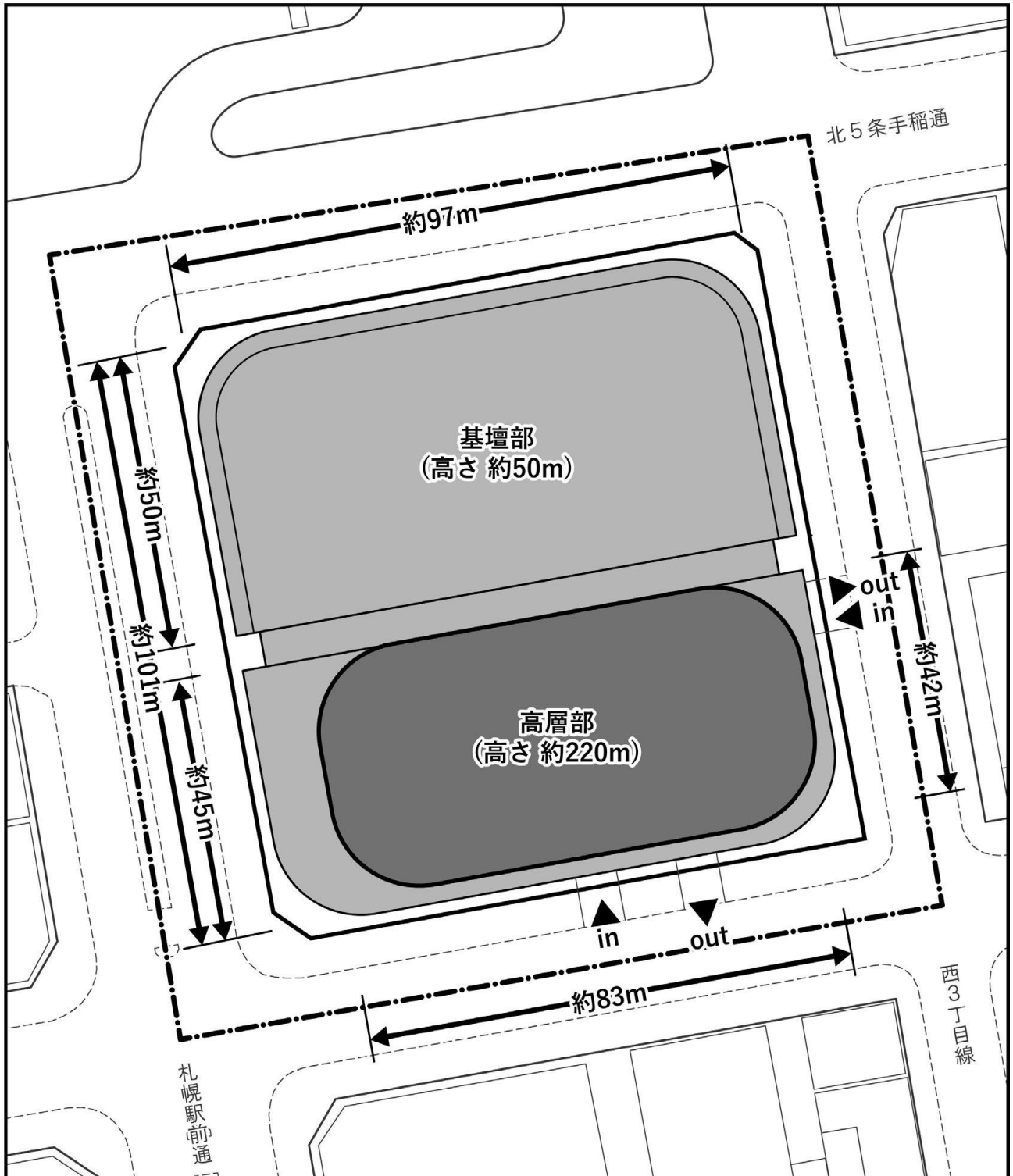
絞り込みの結果、建築計画の概要は表2.2-3に、計画建築物の配置計画は図2.2-2に、断面計画は図2.2-3に示すとおりである。

計画建築物の計画案は、配慮書における複数案と同様に高さ約50mの基壇部を設けるとともに、配慮書A案と同様に高層部の構成を1棟とする計画とする。

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9,500m ²	
延床面積	約230,000m ²	
最高高さ	約220m	
主要な用途	業務、商業、宿泊、駐車場等	
階数	地上40階、地下6階	
構造	鉄骨造 一部 鉄筋鉄骨コンクリート造	
駐車場台数	約550台	

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る。

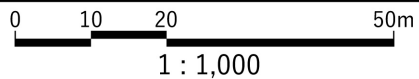


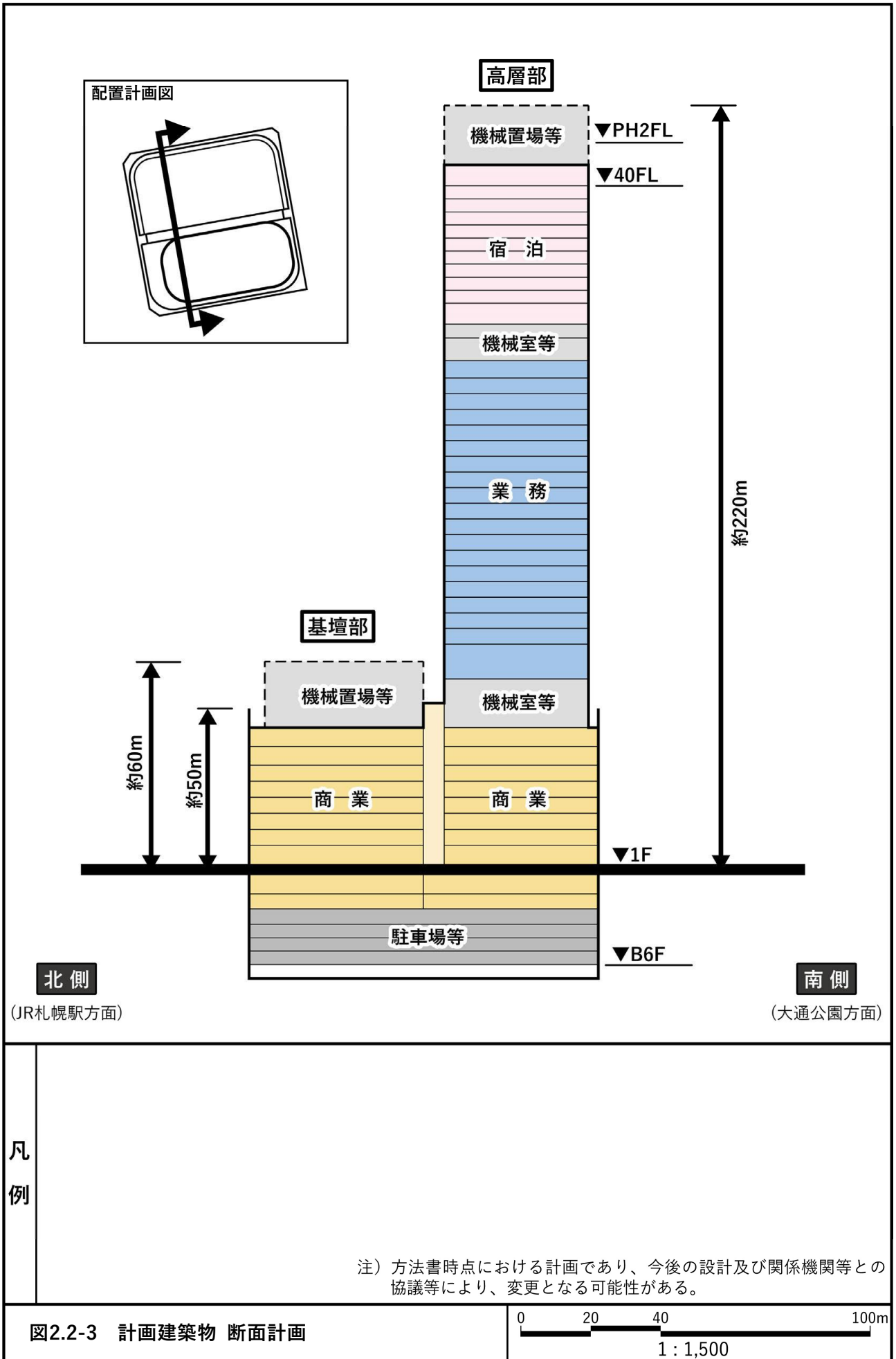
凡例

- : 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)
- : 駐車場出入口

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る。

図2.2-2 計画建築物 配置計画





(2) 自動車動線計画

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。

なお、詳細は今後の検討を進める中で、都市計画手続き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。

(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、「札幌市駐車場附置義務条例」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550台を確保する計画である。なお、詳細は今後の検討を進める中で、都市計画手続き着手までに関係機関と協議・確認を行いながら計画する。

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

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(辻広場)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。その他、既存の地下ネットワークと接続するとともに、地上と地下をつなぐバリアフリー動線にも配慮した計画とする。

また、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。

なお、詳細は今後の検討を進める中で、都市計画手続き着手までに関係機関と協議・確認を行いながら計画する。

(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する計画である。

「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る。

今後、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等の検討(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)の検討、長寿命化の検討等を進めるとともに、地域熱供給プラント(DHC)の導入も含めて詳細を検討する計画である。

(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、「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

緑化計画は、「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)に準拠した面積を確保する計画である。

また、緑化にあたっては、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」の景観形成基準等に示される緑化計画等を参考とし、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。

なお、植物の選定は、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。

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4～5年程度を予定している。

本事業における工種は、既存建築物の解体工事、新築工事(掘削工事・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。

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。

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こととする。

(2) 工事用車両走行ルート

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。

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

方法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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。)
	風 害	<ul style="list-style-type: none"> ・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、計画建築部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、計画建築部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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	景 観	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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50m)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辻広場を設け、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」の景観形成基準等に示される緑化計画等を参考とし、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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
	温室効果ガス	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> 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。
	騒音・振動	<ul style="list-style-type: none"> 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。 工事区域周囲には仮囲いを設置し、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。 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	<ul style="list-style-type: none"> 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。
	地盤沈下	<ul style="list-style-type: none"> 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、着工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。
人と自然との 触れ合い環境	景 観	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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。

第3章 関係地域の概況

3.1 設定した関係地域及び設定の根拠

札幌市環境影響評価条例第4条第1項及び第5条第1項に規定する環境配慮指針及び技術指針に基づき、関連する既存資料を整理し、関係地域を含む地域を調査範囲とした地域の概況把握を行った。

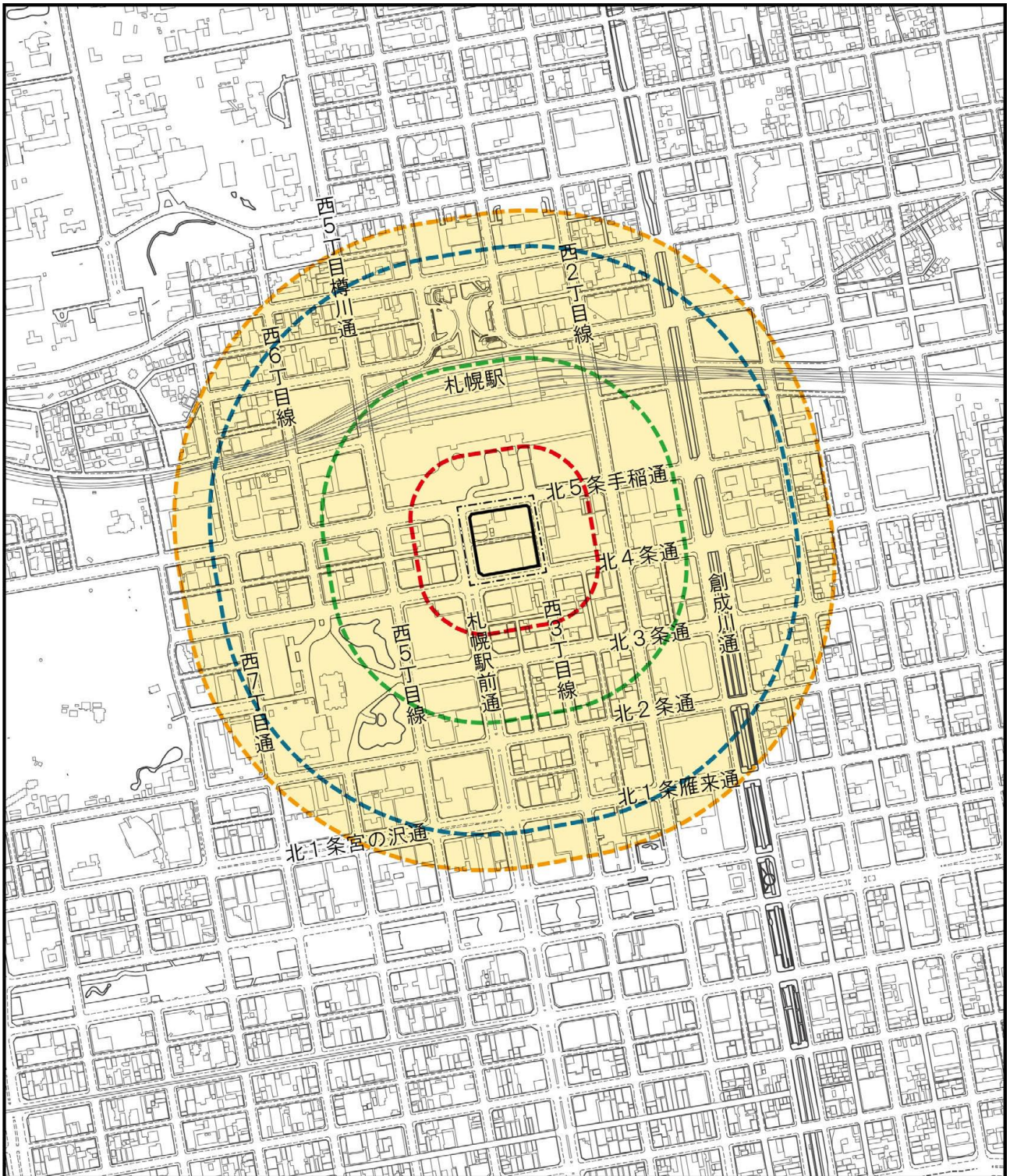
「関係地域」とは、対象事業の実施により1以上の環境要素が影響を受けると認められる地域である。

本方法書における関係地域は、事業の特性と主な環境要素の想定される影響範囲を踏まえ、表3.1-1及び図3.1-1に示すとおりとした。

表3.1-1 関係地域の範囲及び設定の根拠

環境要素	関係地域の範囲	設定の根拠	出典等
大気質	事業区域境界から 100mを含む範囲	事業区域での建設工事等を想定し、 影響があると考えられる範囲を設定	出典資料等に 基づいて設定
騒音			
振動			
風害	事業区域境界から 440mを含む範囲	高層建築物の建設により風速が増 加すると考えられる範囲(計画建築物 の最高高さの2倍の範囲)を想定して 設定	
植物	事業区域境界から 250mを含む範囲	植物相、植物群落及び動物相の一般 的な現地調査地域を考慮して設定	
動物			
生態系			
景観	事業区域境界から 500mを含む範囲	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して、近景と 称される範囲として設定	

出典：「ビル風の基礎知識」(平成17年12月 風工学研究所)
「面整備事業環境影響評価技術マニュアル」(平成11年11月 監修 建設省都市局都市計画課)
「自然環境アセスメント技術マニュアル」(平成7年11月 自然環境アセスメント研究会)











凡例	 : 事業区域(予定)	 : 事業区域から100mの範囲(大気質/騒音/振動)
	 : 施行区域(予定)	 : 事業区域から250mの範囲(植物/動物/生態系)
	 : 関係地域	 : 事業区域から440mの範囲(風害*)
		 : 事業区域から500mの範囲(景観)
	※ : 計画建築物の最高高さ(約220m)の2倍を想定	
	 0 100 200 500m 1 : 10,000	

図3.1-1 関係地域



3.2 自然的、社会的概況

3.2.1 自然的状況

(1) 人の健康の保護及び地域の生活環境の保全に係る項目

事業区域周辺において、札幌市が実施している大気質、騒音の測定結果はすべての測定局・測定地点で環境基準値を下回っている。なお、振動、悪臭の測定は行われていない。

また、札幌市が実施している創成川及び豊平川における水質調査では、すべての調査地点で環境基準値を満足している。

(2) 地域の自然的状況に係る項目

事業区域周辺の地形は低地であり、事業区域は扇状地性低地に位置している。

事業区域周辺では、赤れんが庁舎周辺、北海道大学植物園、北海道大学構内及び創成川など一部に緑地がみられるほかは、大部分が市街地となっており、そのため動物は北海道の都市部周辺で一般的に見られる種が生息していると考えられる。

また、地域景観は、ビルなどの建築物により構成される市街地の都市景観が主体となっているが、創成川公園、大通公園の野外レクリエーション地も分布している。

3.2.2 社会的状況

(1) 地域の社会的状況に係る項目

事業区域及びその周辺は、大部分が商業地域に指定されており、住宅等の住居施設は、事業区域西側、北側及び東側の事業区域から約400m以遠に分布する状況にある。

教育施設は、事業区域から500mの範囲内になく、500m以遠に「札幌市北九条小学校」、「札幌市中央中学校」、「北海道大学」がある。

福祉施設は、事業区域から500mの範囲内に、事業区域の南南東側約350mに「札幌時計台雲母保育園」、北側約450mに「愛和えるむ保育所」、北側約450mに「札幌市男女共同参画センター等」がある。

病院は、事業区域から500mの範囲内に、事業区域の東側約400mに「JR札幌病院」、西側約450mに「国家公務員共済組合連合会 斗南病院」がある。

緑地・公園は、事業区域から500mの範囲内に、事業区域の南西側約500m付近に「創成川公園」、西北西側約500m付近に「北6条エルムの里公園」がある。

(2) 環境関係法令に係る項目

本事業に関連する環境関係法令に係る項目としては、環境基本法に基づく環境基準(大気の汚染、騒音、水質汚濁、土壌)、及び大気汚染防止法、騒音規制法、振動規制法、水質汚濁防止法等に基づく規制基準等がある。

この他、資源等の保護・保存に関する法令として、札幌市景観条例に基づく景観計画重点区域の指定等がある。

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

配慮書段階において、事業計画に係る複数案について、供用後の「風害」、「日照阻害」及び「景観」の計画段階配慮事項を対象に検討を行った。

計画段階配慮事項ごとの調査、予測及び評価の結果は、表4-1に示すとおりである。

なお、配慮書段階における複数案の内容は、「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」に示すとおりである。

表4-1 調査、予測及び評価の結果

環境要素	影響要因の区分	調査内容	予測内容 予測方法	環境保全のための措置
風害	地形改変後の土地及び工作物の存在	<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 	<p>予測内容 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</p> <p>予測方法 上空で主風向が吹いた際の地表付近の風速比を流体数値シミュレーションにより予測する方法とした。</p> <p>予測地域 計画建築物の最高高さの1～2倍程度の範囲を含む地域とした。</p> <p>予測時期 計画建築物の建設工事の完了した時期とした。</p>	<p>複数案を計画する中で反映した内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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た。 ・ 基壇部の北西側、北東側、南西側の角の形状を隅切りとすることにより、主風向からの風により生じる剥離流の影響低減に配慮した。 <p>方法書以降で検討する内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 今後、具体化する計画建築物において、ビル風の影響に配慮した形状になるように検討する。 ・ 風速比が大きくなると予測された範囲において、影響を低減するための防風対策を検討する。
日照阻害	地形改変後の土地及び工作物の存在	<ul style="list-style-type: none"> ・ 日影の状況 ・ 都市計画法に基づく用途地域 ・ 建築基準法に基づく日影の規制 ・ 既存建築物及び日照障害の影響に特に配慮すべき施設等 ・ 地形 	<p>予測内容 冬至日における日影の範囲、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</p> <p>予測方法 冬至日、夏至日及び春秋分日の計画建築物による時刻別日影図、等時間日影図をコンピュータにより計算・作図する方法とした。</p> <p>予測地域 冬至日において、計画建築物による日影が予想される範囲とした。</p> <p>予測時期 計画建築物の建設工事の完了した時期とした。</p>	<p>複数案を計画する中で反映した内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 高層部を事業区域の南側に計画し、事業区域北側への計画建築物による日影の影響低減に配慮した。 <p>方法書以降で検討する内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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になるように検討する。
景観	地形改変後の土地及び工作物の存在	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 ・ 都市計画法に規定する風致地区 ・ 景観法に規定する景観計画 ・ 札幌市景観条例に規定する景観計画重点区域及び景観まちづくり推進区域 ・ 札幌市景観条例に規定する都市景観形成基準及び地域景観形成基準 	<p>予測内容 主要な(眺望)景観の改変の程度及び内容</p> <p>予測方法 計画建築物を含む完成予想図(フォトモンタージュ)を作成し、現況写真との比較を行う方法とした。</p> <p>予測地域・予測地点 近景域内を代表する5地点(図5.3.1-1 参照)とした。</p> <p>予測時期 計画建築物の建設工事の完了後における適切な時期とした。</p>	<p>複数案を計画する中で反映した内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺既存建築物と連続する高さの基壇部(高さ約50m)とし、周辺との調和を確保した。 ・ 高層部は札幌駅南口駅前広場からの後退距離を極力確保し、広場への圧迫感の軽減を図った。 <p>方法書以降で検討する内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 札幌市景観計画に基づいた形態意匠となるよう配慮する。 ・ 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よう努める。 ・ 札幌の玄関口にふさわしい風格とにぎわいのある顔づくりに努める。

		評価結果		
		A案(1棟案)	B案(2棟案)	結論
影響の程度	<ul style="list-style-type: none"> 主風向(南東、南南東、北西、北北西)の風が上空で吹いた場合、事業区域の隣接道路周辺で地表付近の風速が特に増加し、横断歩道等において風の影響に配慮する必要がある。 主風向において、事業区域南西側で最も風速比が高くなる(最大約1.0)。 風の影響に特に配慮すべき施設は事業区域から500mの範囲に5施設存在するが、配慮すべき施設付近の風速比の変化の程度は、主風向で約0.1ポイント以下の増加である。 	<ul style="list-style-type: none"> 事業区域南側、西側及び東側の隣接道路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る。 A案・B案ともに、最も風速比が高くなる区域は事業区域南西側であり、風速比は最大約1.0と予測されることから、A案・B案の風環境の変化は同様の傾向にある。 配慮すべき施設の風速比の増加の程度は、A案・B案ともに約0.1ポイント以下であり、著しい影響を及ぼすことはない。 配慮書の予測結果を踏まえ、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ことにより、隣接道路沿い等への影響を低減できる。 		
規制基準等との整合	<ul style="list-style-type: none"> 計画建築物による日影時間は、日影規制区域に対して、日影規制を満足する。 	<ul style="list-style-type: none"> 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案ともに商業地域内に収まり、建築基準法に基づく日影規制を満足する計画である。 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する(A案：3施設、B案：1施設)が、計画建築物による影響は各々1時間未満であり、著しい影響を及ぼすことはない。 配慮すべき施設以外に、事業区域北側の札幌駅南口駅前広場の一部に対して日影が生じるが、事業区域内にはかつて計画建築物基壇部と同規模の高さの建物(西武百貨店)が建ち並んでいた。なお、札幌駅南口駅前広場に対する日影の影響は、基壇部の高さ・配置で決まってくるが、計画建築物の基壇部高さは約50mであり、西武百貨店(約47.5m)と同程度である。 配慮書の予測結果を踏まえ、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ことにより、影響を低減できる。 		
影響の程度	<ul style="list-style-type: none"> 1時間以上の日影が生じる範囲の用途地域：商業地域 	<table border="1"> <tr> <td>日影が生じる範囲内における配慮すべき施設の数 ：3施設</td> <td>日影が生じる範囲内における配慮すべき施設の数 ：1施設</td> </tr> </table>	日影が生じる範囲内における配慮すべき施設の数 ：3施設	日影が生じる範囲内における配慮すべき施設の数 ：1施設
日影が生じる範囲内における配慮すべき施設の数 ：3施設	日影が生じる範囲内における配慮すべき施設の数 ：1施設			
景観に関する目標との比較	<ul style="list-style-type: none"> 周辺既存建築物と調和する基壇部とする等、札幌市景観計画における景観計画重点区域に示される街並みの目標像及び景観形成基準に配慮した計画である。 	<ul style="list-style-type: none"> A案・B案ともに高さ約50mの基壇部を配置し、周辺の既存建築物との連続性に配慮する計画であり、札幌駅南口駅前広場からの見通し景に配慮した統一感のある街並みの形成に寄与する。 計画建築物の高層部は、A案・B案ともに事業区域北側境界からの後退距離をできる限り確保する計画であり、計画建築物高層部による札幌駅南口駅前広場への圧迫感の軽減が図られている。 配慮書の予測結果を踏まえ、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ことにより、影響を低減できる。 		
影響の程度	<ul style="list-style-type: none"> 計画建築物により各視点場における景観は変化するが、計画建築物の見え方はA案・B案で概ね同程度である。 計画建築物の高層部が見え方が異なる地点(地点4)が存在するが、高層部の札幌駅南口駅前広場からの後退距離を極力確保して圧迫感の軽減を図る等、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る。 	<ul style="list-style-type: none"> 計画建築物の高層部は、A案・B案ともに事業区域北側境界からの後退距離をできる限り確保する計画であり、計画建築物高層部による札幌駅南口駅前広場への圧迫感の軽減が図られている。 配慮書の予測結果を踏まえ、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ことにより、影響を低減できる。 		

第5章 配慮書についての環境の保全の見地からの意見の概要

計画段階環境配慮書について、市民等からの環境の保全の見地からの意見はなかった。

第6章 配慮書についての市長の意見

計画段階環境配慮書について、札幌市長からの意見は表6-1に示すとおりである。

表6-1 配慮書についての札幌市長からの意見

本事業では、最高高さが190メートル又は240メートルに達する大規模建築物が札幌の都心部に建設されること、その地下躯体部分が既存の周辺施設等に連結すること、また、供用後における当該建築物の駐車場の利用による一般車両の往来や関係車両による搬出入などにより、日照、風害、景観や騒音など様々な環境要素に影響を及ぼすおそれがあることから、事業計画の更なる検討に当たっては、次に掲げる事項について検討を加え、本事業による環境影響を極力回避又は低減すること。また、検討結果を方法書以降の手續に反映させること。

1 日照阻害について

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、日影についての影響を規制の範囲内に適合させることにとどまらず、当該事業想定区域にかつて存在した西武百貨店札幌店(旧五番館)と計画建築物との日影の比較に関する記載を加えることなど、日照阻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。

2 風害について

(1) 周辺施設建物への影響のみならず、隣接の道路沿いや横断歩道等への影響について、基壇部、隅切りや歩道上空地の規模・位置・形状等を考慮した上で、風洞試験による方法などを用いて調査、予測及び評価を行い、必要に応じ環境保全措置を検討すること。

(2) 計画建築物の影響による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。

3 景観について

当該事業想定区域は札幌駅南口の正面という札幌の都心部を代表する地区に位置しており、計画建築物については、視認性や歩行環境(歩道上空地の形状や壁面後退、歩行性の阻害要因の除去、街路や駅前広場に対する建築ファサードの造り方など)からの観点はもとより、より意匠的な配慮が求められる。

このため、方法書以降の手續において、札幌市景観計画に定める景観形成基準等への措置等について、定量的な指標を用いるなど可能な限り具体的かつわかりやすい内容を記載し、札幌の都心部を代表するにふさわしい緑化を含めた景観の形成に配慮すること。

4 大気質、騒音及び振動について

供用後の資材等の搬出入車両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、予測及び評価を行うこと。

なお、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、熱源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。

5 地盤沈下及び地下水について

(1) 地盤構造は、水平方向及び鉛直方向に特異性や不連続性等を有する場合は否定できないため、適切な場所、深度及び本数でのボーリング調査を実施すること。

(2) 工事中の地下水位は不確実性があることから、当該事業中に継続して地下水位の観測を行い、事業完了時には地下水位が周囲と同じ又は工事着手前と同位置まで回復していることを確認すること。

6 温室効果ガスについて

計画建築物の設備に関する温室効果ガス発生抑制について、具体的な検討を行うとともに、適切なシステムや設備機器の導入を図ること。

7 交通に関する負荷について

計画建築物による自動車交通や歩行者交通に係る、周辺交通への影響に関する検討の要旨を記載すること。

第7章 配慮書の意見についての事業者の見解

7.1 環境の保全の見地からの意見についての事業者の見解

計画段階環境配慮書について、市民等からの環境の保全の見地からの意見はなかった。

7.2 市長の意見についての事業者の見解

「第6章 配慮書についての市長の意見」に対する事業者の見解は、表7-1(1)～(4)に示すとおりである。

表7-1(1) 市長の意見に対する事業者の見解

分類	意見内容	見解
日照阻害について	(1)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、日影についての影響を規制の範囲内に適合させることにとどまらず、当該事業想定区域にかつて存在した西武百貨店札幌店(旧五番館)と計画建築物との日影の比較に関する記載を加えることなど、日照阻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"> ・環境影響評価審議会における委員からの意見を踏まえ、「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」において、かつて存在した西武百貨店札幌店(旧五番館)と計画建築物(基壇部・高層部)との高さの関係についての記載を追加いたしました(p.17 参照)。また、「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」において、西武百貨店札幌店(旧五番館)及び配慮書段階の計画建築物の高さを再現した天空写真による比較を参考として記載いたしました(p.30 参照)。 ・今後の「環境影響評価準備書」及び「環境影響評価書」の中で、近接する札幌駅南口駅前広場等の事業区域北側周辺への日影の影響を含む日照阻害による影響の低減について、わかりやすい表現となるよう努めてまいります。
風害について	(1)周辺施設建物への影響のみならず、隣接の道路沿いや横断歩道等への影響について、基壇部、隅切りや歩道上空地の規模・位置・形状等を考慮した上で、風洞試験による方法などを用いて調査、予測及び評価を行い、必要に応じて環境保全措置を検討すること。	<ul style="list-style-type: none"> ・「第9章 環境影響評価の項目」に示すとおり、風環境については、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するとともに、環境保全措置(防風対策)となる防風植栽や庇の位置等について検討してまいります(p.48 参照)。風洞実験の結果及び防風対策の検討結果を「環境影響評価準備書」及び「環境影響評価書」に記載してまいります。

表7-1(2) 市長の意見に対する事業者の見解

分類	意見内容	見解
風害について (続き)	(2)計画建築物の影響による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"> ・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、「環境影響評価準備書」及び「環境影響評価書」に向けて可能な範囲で検討してまいります。
景観について	(1)当該事業想定区域は札幌駅南口の正面という札幌の都心部を代表する地区に位置しており、計画建築物については、視認性や歩行環境(歩道上空地の形状や壁面後退、歩行性の阻害要因の除去、街路や駅前広場に対する建築ファサードの造り方など)からの観点のもとより、より意匠的な配慮が求められる。 このため、方法書以降の手続において、札幌市景観計画に定める景観形成基準等への措置等について、定量的な指標を用いるなど可能な限り具体的かつわかりやすい内容を記載し、札幌の都心部を代表するにふさわしい緑化を含めた景観の形成に配慮すること。	<ul style="list-style-type: none"> ・「環境影響評価準備書」提出までの間、環境影響評価手続きと並行して、「景観計画重点区域景観形成基準(南口地区、駅前通北街区地区)」及び「札幌駅前通北街区地区まちづくりビジョン・景観まちづくり指針」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。また、上述の景観形成基準において、緑化の方針も示されており、緑化を含めた景観形成に配慮してまいります。 ・今後の「環境影響評価準備書」及び「環境影響評価書」の中で、これらの検討結果を踏まえ、具体的な形態意匠を計画建築物モンタージュに反映するなど、わかりやすい表現方法を検討し、景観に関する予測・評価を実施してまいります。

表7-1(3) 市長の意見に対する事業者の見解

分類	意見内容	見 解
大気質、騒音及び振動について	<p>(1) 供用後の資材等の搬出入車両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、予測及び評価を行うこと。</p> <p>なお、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、熱源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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・「第9章 環境影響評価の項目」に示すとおり、「供用後の資材等の搬出入車両」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、「環境影響評価準備書」及び「環境影響評価書」に記載してまいります(p.38, 42, 45 参照)。 ・また、駐車場の供用に伴う大気質の影響については、熱源施設の稼働に伴う大気質の影響と共に複合的に調査、予測及び評価を実施し、「環境影響評価準備書」及び「環境影響評価書」に記載してまいります(p.38 参照)。
地盤沈下及び地下水について	<p>(1) 地盤構造は、水平方向及び鉛直方向に特異性や不連続性等を有する場合は否定できないため、適切な場所、深度及び本数でのボーリング調査を実施すること。</p> <p>(2) 工事中の地下水位は不確実性があることから、当該事業中に継続して地下水位の観測を行い、事業完了時には地下水位が周囲と同じ又は工事着手前と同位置まで回復していることを確認すること。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・「第9章 環境影響評価の項目」に示すとおり、事業区域周辺において公表されている過去の調査結果等を調査資料として活用するだけでなく、事業区域内においてボーリング調査を行い、事業区域内の地盤状況の把握に努めてまいります(p.53 参照)。ボーリングの調査結果は、「環境影響評価準備書」及び「環境影響評価書」に記載してまいります。 ・「環境影響評価準備書」及び「環境影響評価書」の事後調査計画立案に際しては、工事中の地下水位の継続観測を計画してまいります。工事に際しては、事後調査計画に基づき、地下水位の継続観測を行い、事後調査報告書の中で報告してまいります。
温室効果ガスについて	<p>(1) 計画建築物の設備に関する温室効果ガス発生抑制について、具体的な検討を行うとともに、適切なシステムや設備機器の導入を図ること。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・高効率な熱源システムの採用等により省エネルギーに努めた計画とし、今後詳細検討を進める中で温室効果ガス発生抑制に努めてまいります。今後の「環境影響評価準備書」及び「環境影響評価書」において温室効果ガスを予測・評価する中で、エネルギー計画を整理してまいります。

表7-1(4) 市長の意見に対する事業者の見解

分類	意見内容	見 解
交通に関する 負荷について	(1)計画建築物による自動車交通や歩行者交通に係る、周辺交通への影響に関する検討の要旨を記載すること。	<ul style="list-style-type: none"> ・「交通」は環境影響評価条例において環境要素として位置づけられていないものの、自動車交通や歩行者交通に係る周辺交通への影響については、環境影響評価手続きと並行して、都市計画手続き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・確認を行ってまいります。今後の「環境影響評価準備書」及び「環境影響評価書」の中で、検討の要旨について記載してまいります。

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。
- 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。
- 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。
- 延床面積：約230,000m²を確保する計画とする。
- 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

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">・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・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
建物形状	<ul style="list-style-type: none">・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・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
建物高さ	<ul style="list-style-type: none">・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
動線計画	<ul style="list-style-type: none">・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

(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 ²	
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。

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。

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"> 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。 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。
	日照阻害	△	○	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。
	景観 (p.29：参考1)	○	△	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。

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.29：参考2，p.30：参考3)	◎	○	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。
	屋上広場の位置 (p.31：参考4)	◎	○	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。
	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"> ・「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。 ・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。

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.29:参考2)	△	○	<ul style="list-style-type: none"> ・「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。 ・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。
	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"> ・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。
	効率的な床利用 (レントブル比※2)	○	△	<ul style="list-style-type: none"> ・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。

※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

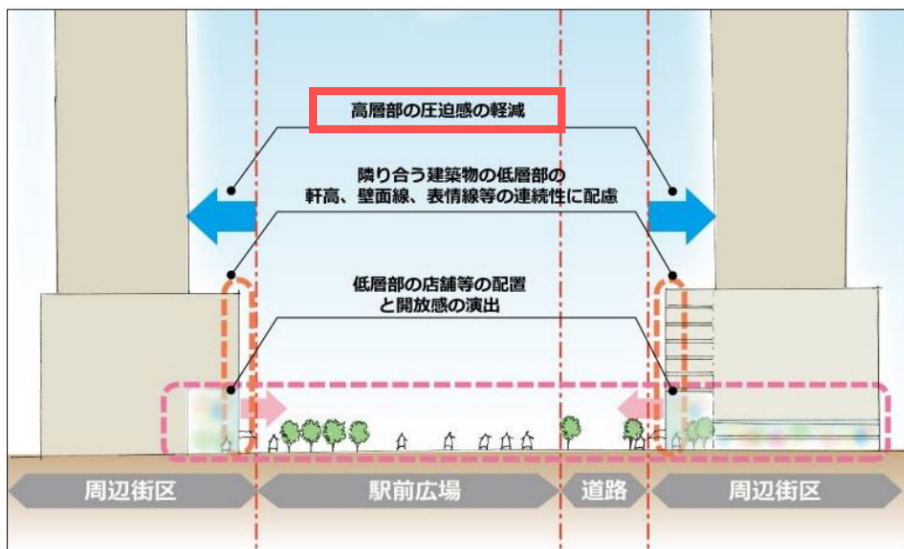
注2) 事業計画は現在策定中であり、具体的な数値による定量的な評価をすることが難しいことから、社会面等からの検討は、一般論を踏まえた定性的な評価とした。

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

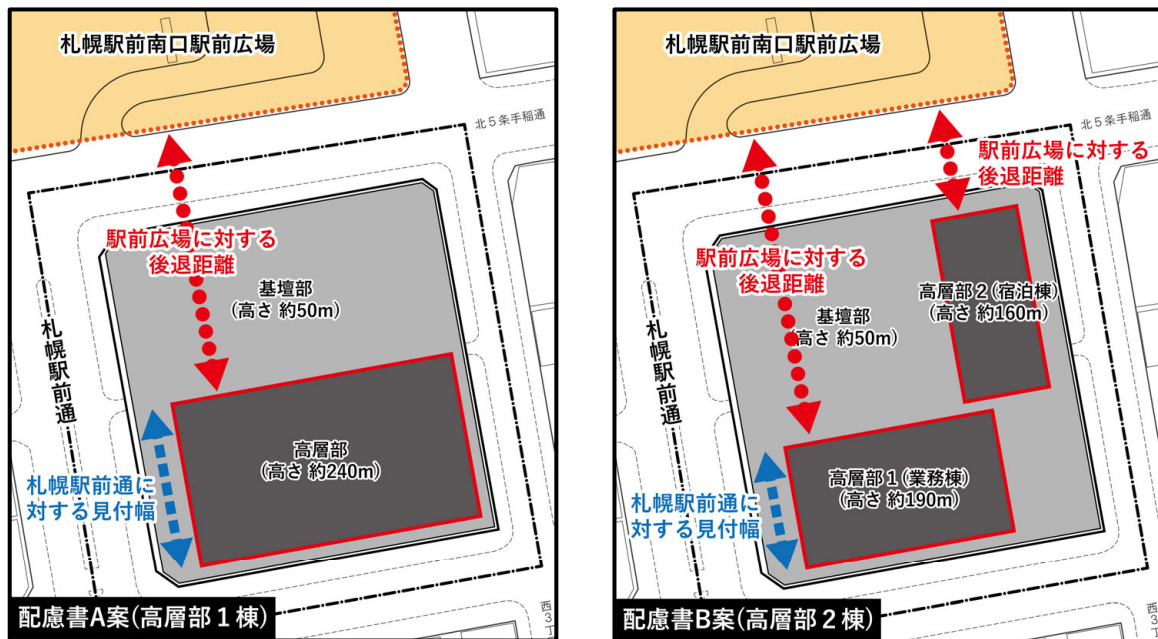


・配慮書B案は、高層部が視認されやすく計画建築物による影響(景観の変化)が大きくなる地点が存在する。

参考2：駅前広場に対する離隔距離の確保

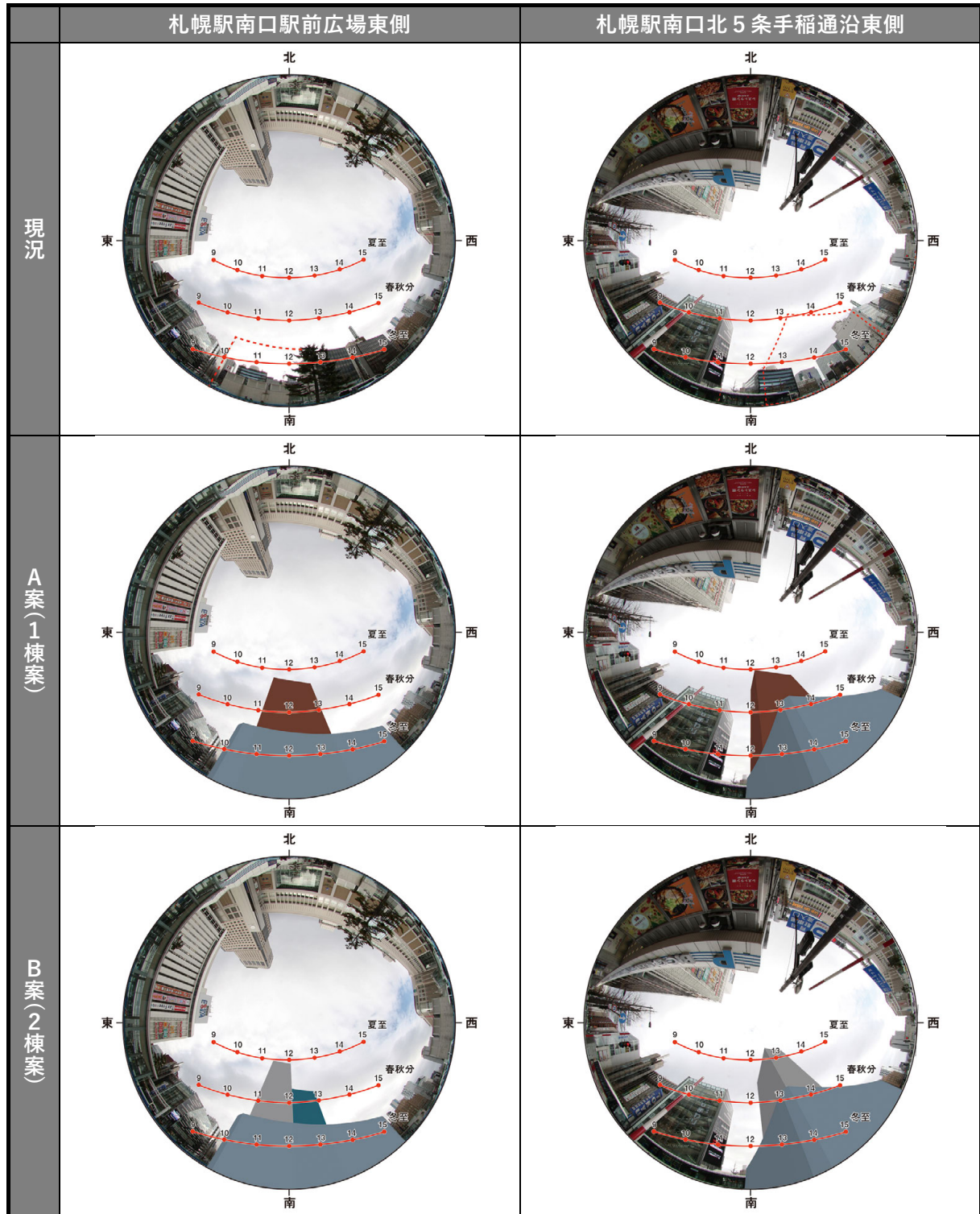


参考図 駅前広場周辺の空間形成イメージ(出典：「札幌駅交流拠点まちづくり計画」(札幌市))



・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）



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

- ・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
- ・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
- ・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を図る必要がある



南口駅前広場

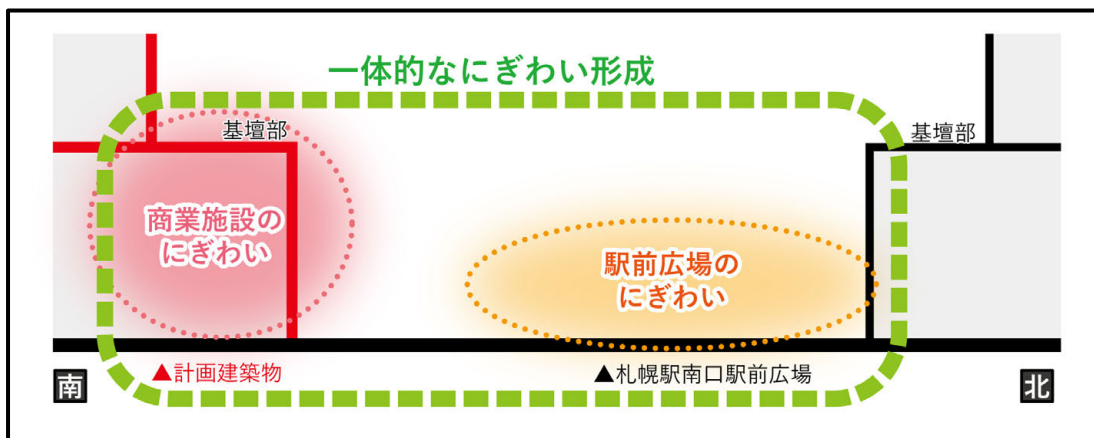


創成川通

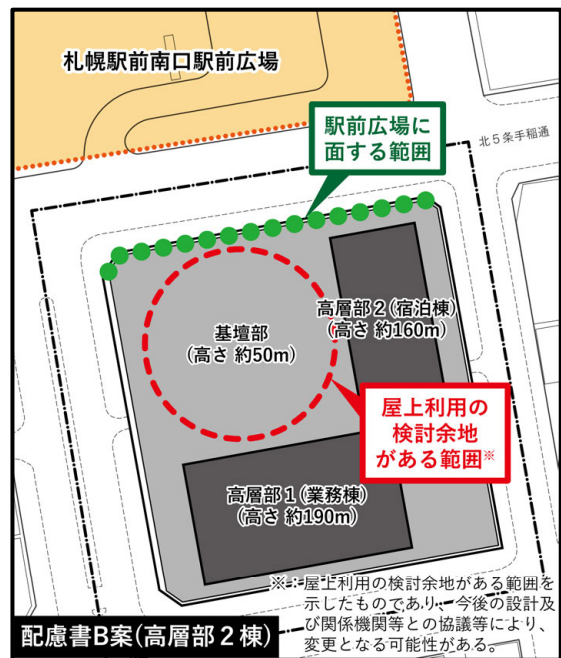
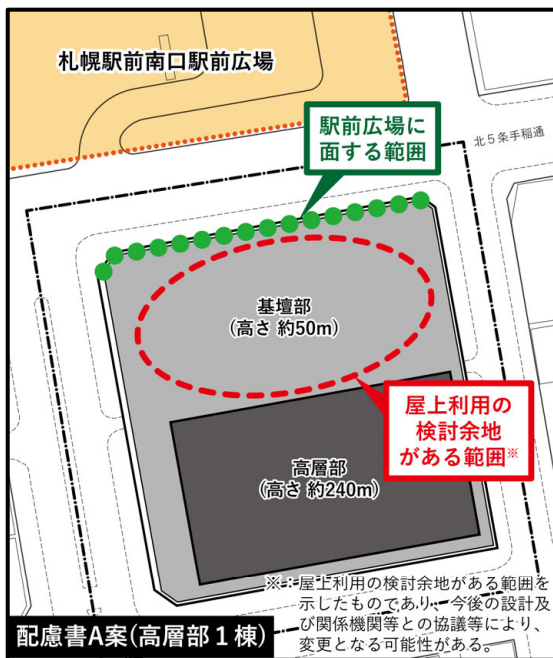


札幌駅前通地下歩行空間
(チ・カ・ホ)

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。