

□都心における開発誘導方針の変更について

1 都心における開発誘導方針（2018年12月策定）

(1) 本方針の目的

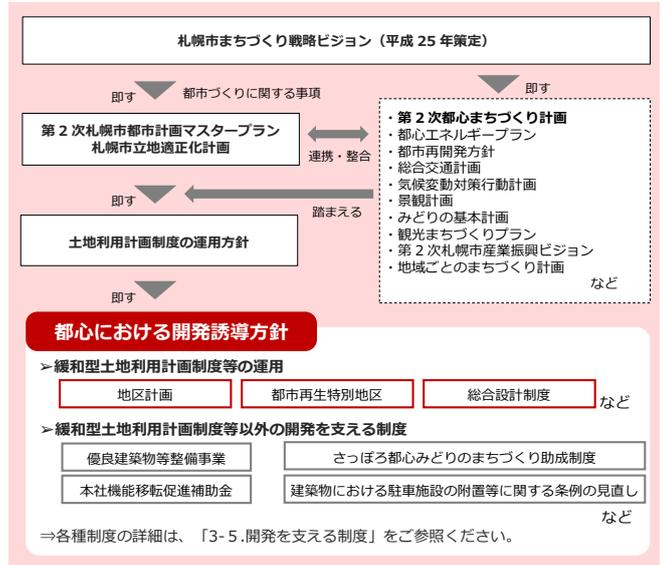
都心において、容積率の緩和等に関する土地利用計画制度等の運用を明示することに加えて、開発を後押しする補助制度等を併せて紹介することにより、建物の建替え更新を促進し、都心に関連する各種計画の目標実現に資する民間都市開発を積極的に誘導することを目的とする。

※本方針を適用する範囲

都市機能誘導区域（都心）

(2) 上位計画との関係

札幌市まちづくり戦略ビジョンを上位計画とする第2次札幌市都市計画マスタープラン、札幌市立地適正化計画、土地利用計画制度の運用方針を踏まえて策定。

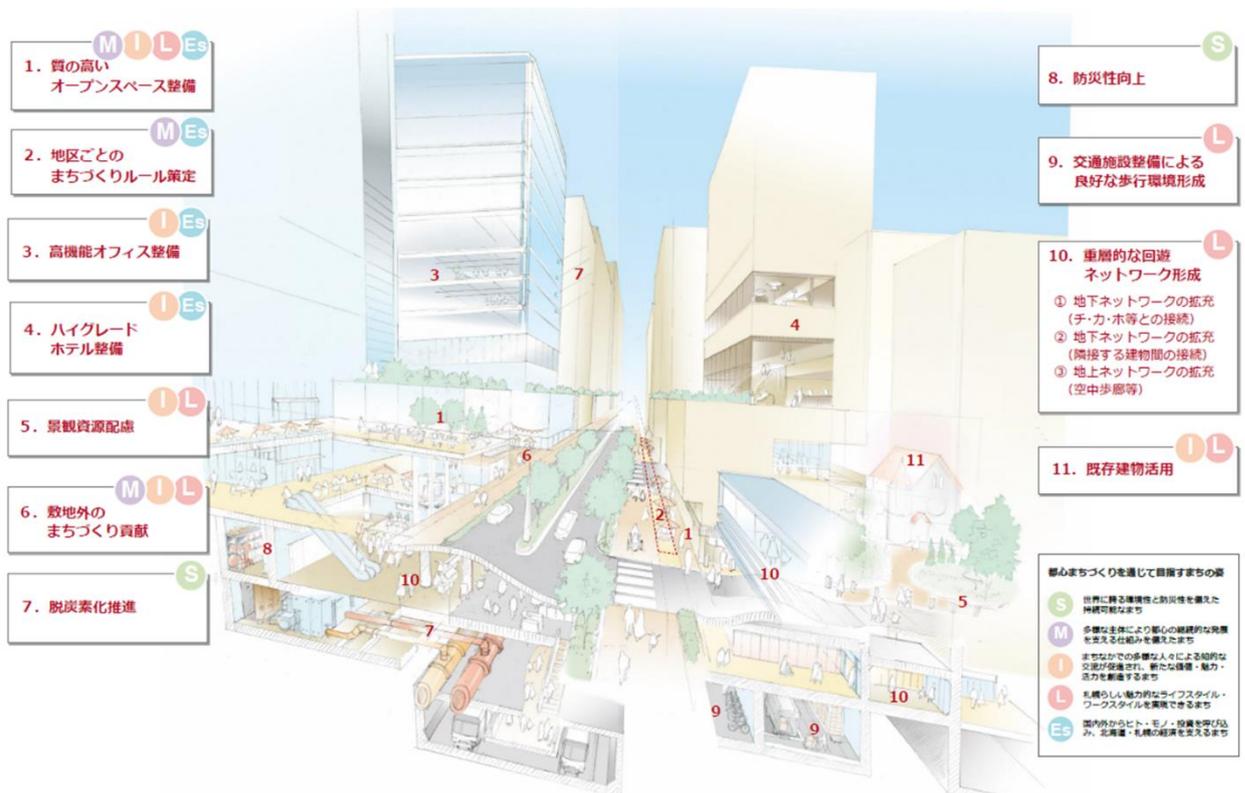


(3) 緩和型土地利用計画制度等との関係

緩和型土地利用計画制度等には、都市計画法に基づく地区計画や建築基準法に基づく総合設計制度などがあり、本方針に基づきこれらの制度を運用する。

(4) 都心において容積率の緩和にあたって評価する取組

容積率緩和にあたって評価する取組について、取組の具体例や緩和する容積率の目安といった評価の考え方を取組毎に示している。具体的には下に示す11の取組を示している。



2 変更内容について

(1) 高機能オフィス整備ボーナス

札幌市産業振興ビジョンや第2次都心まちづくり計画を踏まえ、市外からの新規進出企業や事業所を増床する市内企業のニーズに対応できる規模や設備を備えたオフィス整備を誘導するため、「高機能オフィス整備」を容積率の緩和にあたって評価してきた。令和元年度の運用開始以後、本ボーナスを活用した建築物は8件となっている（整備予定含む）。

本ボーナスは札幌市産業振興ビジョンの計画期間に即して令和4年度（2022年度）までの誘導期間としていたため、新たに第2次札幌市産業振興ビジョン（令和6年（2024年）3月）を策定したことから、本ビジョンに即した誘導期間や取組要件等に変更する。

【誘導する取組の内容】

第2次札幌市産業振興ビジョンや第2次都心まちづくり計画を踏まえ、高機能なオフィス整備のボーナスを継続する。これまでの誘導期間において、一定程度のオフィスが供給され、企業の立地促進や都心のオフィス不足の改善に寄与してきた。今後も国内外からの新規進出企業や事務所を増設する市内企業等の多様なニーズに対応した規模や環境性能・快適性を有する「高機能なオフィス」を積極的に誘導するため、「高機能オフィス整備ボーナス」の内容を以下のように変更する。

	現行方針	新方針
取組を誘導する区域 【変更無し】	都心強化先導エリア	都心強化先導エリア
取組を誘導する期間	～2022年度 札幌市産業振興ビジョンの計画期間	～2032年度 第2次札幌市産業振興ビジョンの計画期間
容積率緩和の上限 【変更無し】	最大50%	最大50%
評価する取組の具体例 (取組の要件)	<ul style="list-style-type: none"> ・1フロアのオフィス占有床面積が概ね1,000㎡以上 ・天井高さ2.7m以上、OAフロア100mm以上 ・オフィスを小分けにできる構造の採用(スケルトンインフィル等) ・オフィス占有部分と付随する共用部分の床面積の合計が概ね10,000㎡以上 ・建替え後のオフィス面積が建替え前のオフィス面積の合計以上（市内のオフィス面積の増加に寄与） <p style="text-align: right;">以上を満たして+30%</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・1フロアのオフィス占有床面積が概ね1,000㎡以上 ・天井高さ2.7m以上、OAフロア100mm以上 ・オフィスを小分けにできる構造の採用(スケルトンインフィル等) ・オフィス占有部分と付随する共用部分の床面積の合計が概ね10,000㎡以上 ・ゼロカーボン推進ビルの認定^{※1}（再生可能エネルギー100%電力の導入及びオフィス部分のZEB認証など環境性能に優れているもの） <p style="text-align: right;">以上を満たして+30%</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ・各階オフィス用に非常用電源設備の設置スペースを整備等（オフィスの機能を向上させる空間の整備） <p style="text-align: right;">以上を満たして+50%</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・各階オフィス用に非常用電源設備の設置スペースを整備等（オフィスの機能を向上させる空間の整備） <p style="text-align: right;">以上を満たして+50%</p>

【変更の主な理由】

- ・第2次札幌市産業振興ビジョンに基づき、企業にとって魅力あるオフィス環境の創出を促進するため、引き続き市内外を問わず多様な企業のニーズに対応する高機能なオフィス整備を誘導する。一方で、都心のオフィス空室率の改善等を踏まえ、オフィスの絶対量の向上に資する要件（建替え前後におけるオフィス面積の増加）は取り止める。
- ・第2次札幌市産業振興ビジョンにおいて、「札幌都心E！まち開発推進制度^{※2}」を活用しながら魅力あるオフィス環境の創出を促進するとしていることをふまえ、取組の要件にオフィスビルにおける環境性能に関する取組を追加する。追加する具体的な内容は、企業立地促進補助制度におけるゼロカーボン推進ビル^{※1}の認定要件とし、当制度や札幌都心E！まち開発推進制度と連携した誘導を行うことで、都心エネルギーマスタープランなどの都心に係る各種計画の目標実現を図る。

(2) 脱炭素化推進ボーナス

令和4年5月に「低炭素・省エネルギー化推進ボーナス」から「脱炭素化推進ボーナス」に拡充し、札幌都心E！まち開発推進制度^{※2}と連携した誘導を行ってきた。

この度、都心エネルギーアクションプラン後半期間編 2024-2030^{※3}を令和6年に策定することを踏まえて、本アクションプランに掲げる「再生可能エネルギーの導入拡大」の目標実現に資する「再生可能エネルギー100%電力の利用」の取組を、札幌都心E！まち開発推進制度と連携して誘導していくため要件を一部変更する。

(3) その他

企業立地に対する補助制度の時点更新を行う他、必要な字句修正や時点修正を行う。

- ※1 「札幌市本社機能・事務センター等立地促進要綱」及び「札幌市 IT・コンテンツ・バイオ立地促進要綱」に基づき、ゼロカーボン推進ビルとして札幌市の認定を受けたもの。認定要件は、「再生可能エネルギー100%電力の導入」や「オフィス部分の ZEB 認証の取得」など。ゼロカーボン推進ビルに入居する企業に対する補助金は、それ以外のビルに入居する企業に対するものと比べて補助率・上限額が高い。（経済観光局経済戦略推進部企業立地担当課実施）
- ※2 「札幌市都心における持続可能なゼロカーボン都市開発推進要綱」に基づき、都心での建物建替えや増築にあたって、事業者と市が協働し、「脱炭素化」「強靱化」「快適性向上」の達成につながる建築計画となるよう事前協議を行う制度。脱炭素化推進ボーナスの適用にあたっては事前協議時点での環境性能の適合が求められる。
- ※3 都心エネルギーアクションプランの策定（令和元年）以降、世界的な脱炭素化の流れと深刻化する気候変動への対応、GXの推進など、都心のエネルギーを取り巻く社会状況が大きく変化したことを受け、「都心エネルギーアクションプラン」の後半期間における具体的な取組を示したもの。