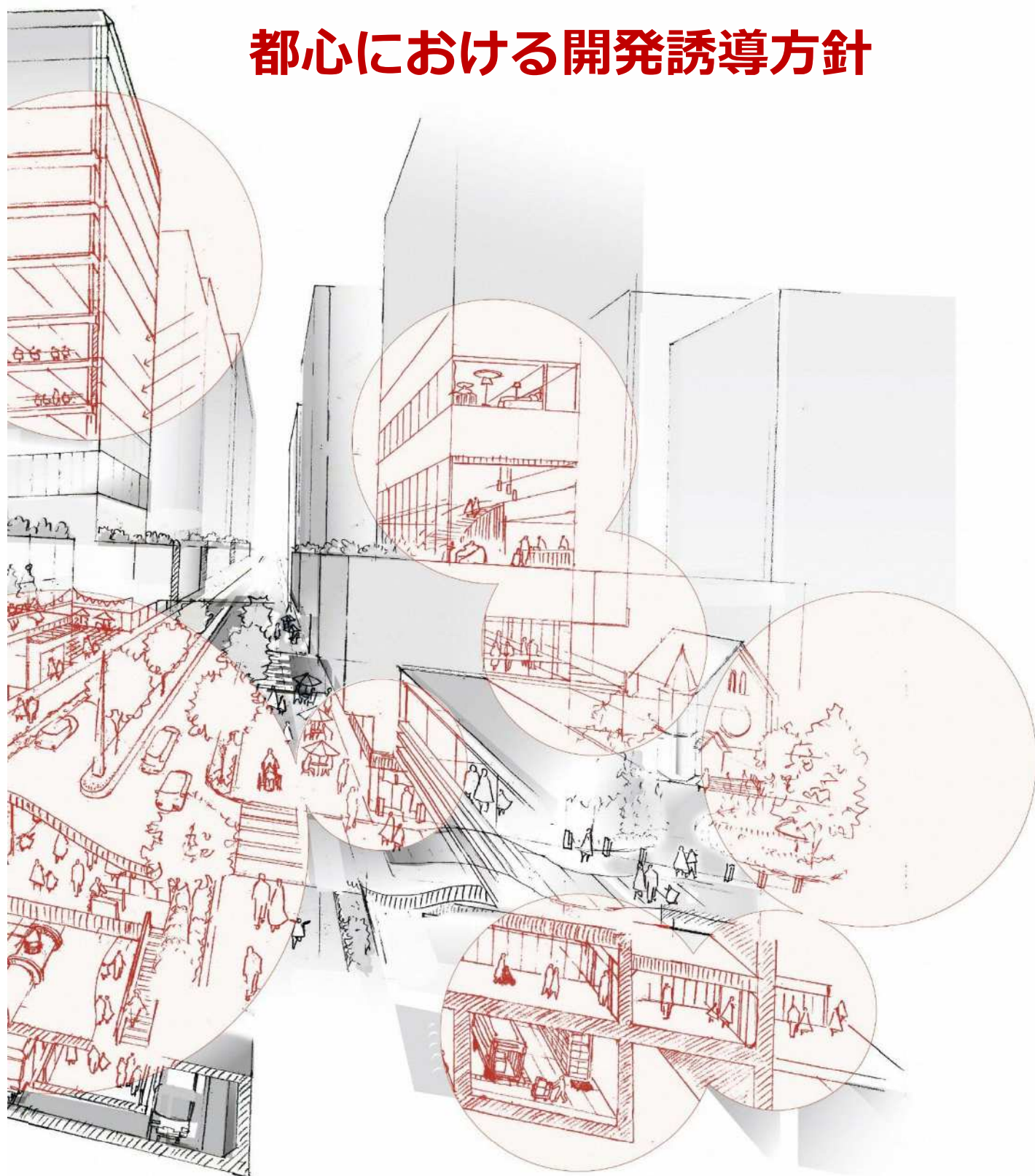


# 都心における開発誘導方針



平成30年(2018年)12月  
札幌市

変更前

1-2. 位置付け

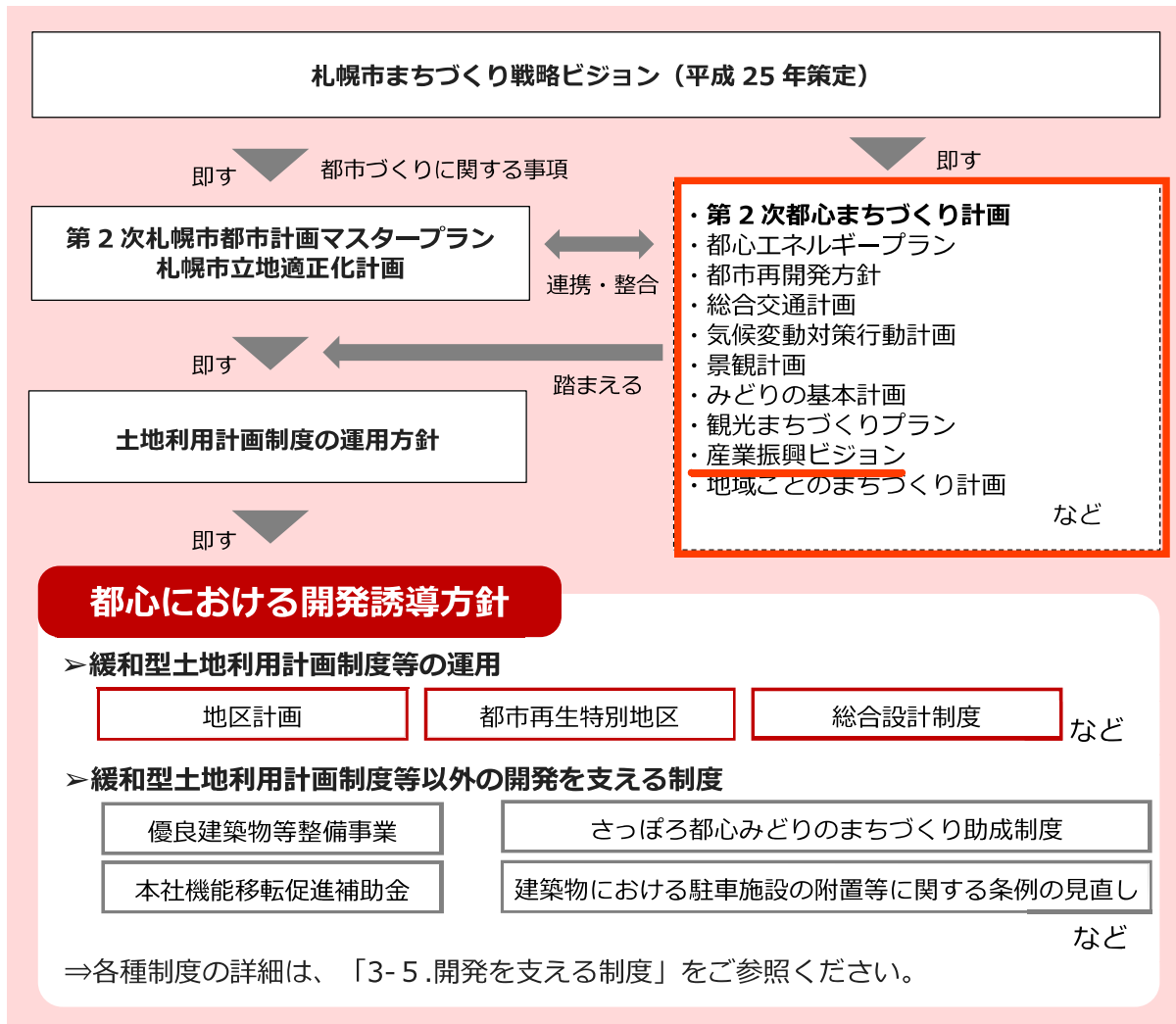
(1) 上位計画等との関係

戦略ビジョンを上位計画とする第2次マスタープラン、札幌市立地適正化計画に即すとともに、他の分野別計画を踏まえつつ、具体の土地利用計画制度の運用の考え方を示すものである「土地利用計画制度の運用方針」に即すものとします。

(2) 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都市再生特別地区、建築基準法に基づく総合設計制度などがあります。都心では、本方針に基づき、これらの制度を運用します。また、本方針では緩和型土地利用計画制度等以外の開発を支える制度についても併せて紹介します。

<本方針の位置付け図>



変更後

1-2. 位置付け

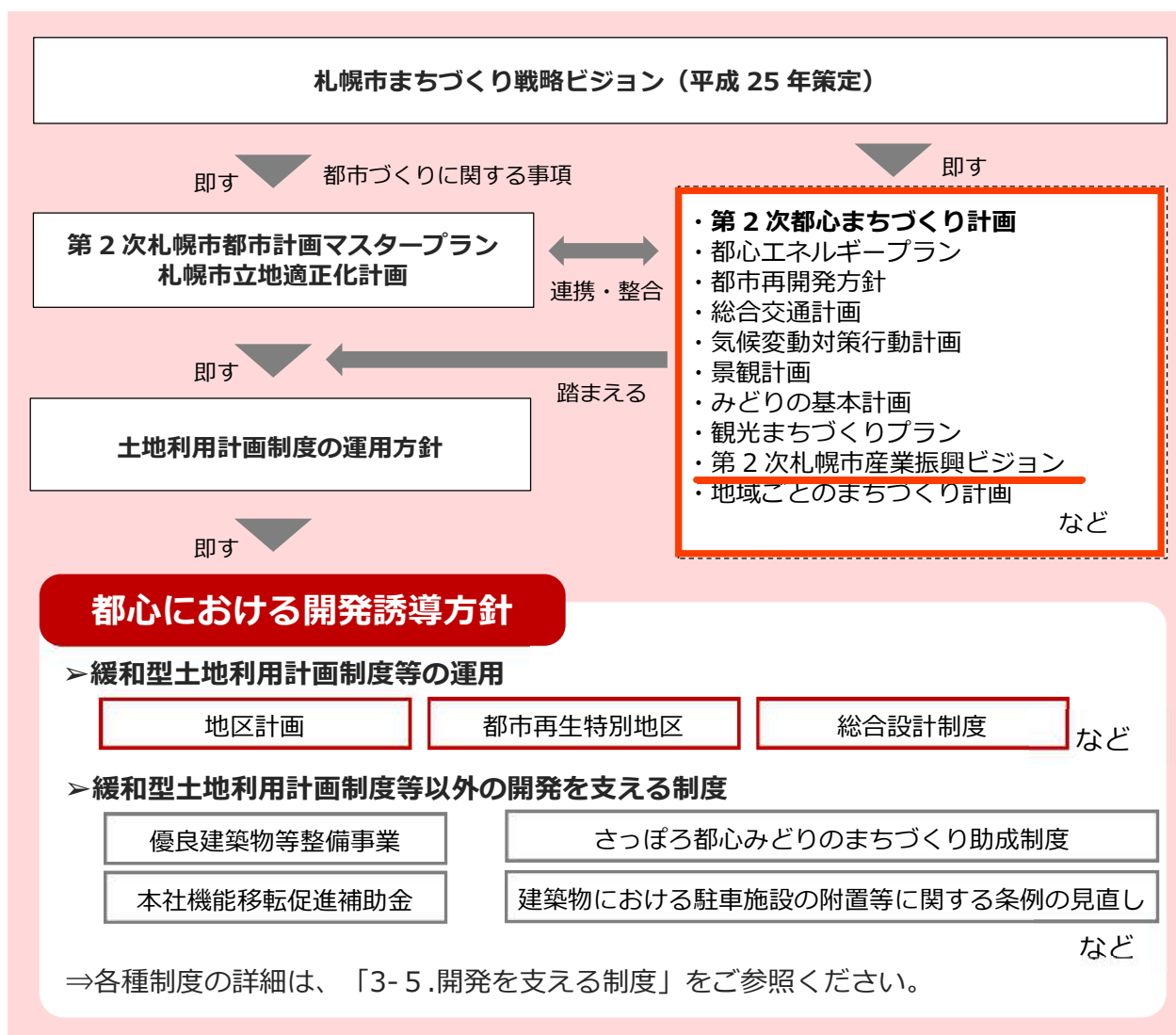
(1) 上位計画等との関係

戦略ビジョンを上位計画とする第 2 次マスタープラン、札幌市立地適正化計画に即すとともに、他の分野別計画を踏まえつつ、具体の土地利用計画制度の運用の考え方を示すものである「土地利用計画制度の運用方針」に即すものとします。

(2) 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都市再生特別地区、建築基準法に基づく総合設計制度などがあります。都心では、本方針に基づき、これらの制度を運用します。また、本方針では緩和型土地利用計画制度等以外の開発を支える制度についても併せて紹介します。

<本方針の位置付け図>



## 高機能オフィス整備ボーナス

都心の活力向上に資する高機能オフィスの整備を評価します。



例：オフィス占有床面積が1,000㎡以上のオフィス（さっぽろ創世スクエア）

### 評価する取組の具体例

市外からの新規進出企業又は事業所を増床する市内企業のニーズに対応できる床面積や設備等を備えたオフィスの整備

- ・1フロアのオフィス占有床面積が概ね1,000㎡以上（オフィス床の合計面積の最低限度を設定）
- ・天井高さ2.7m以上、OAフロア100mm以上
- ・各階のオフィス用に非常用電源設備の設置スペースを整備
- ・オフィスを小分けにできる構造（スケルトンインフィル等）の採用

### 取組を誘導する区域

第2次都心まちづくり計画で位置付けた都心強化先導エリアを対象とします。



### 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）

### 容積率の緩和にあたっての評価

取組内容に応じて

最大 **50%**  
緩和します。

変更後

取組3

## 高機能オフィス整備ボーナス

都心の活力と魅力の向上に資する高機能で環境性能に優れたオフィスの整備を評価します。



例：オフィス占有床面積が1,000㎡以上のオフィス（さっぽろ創世スクエア）

### 評価する取組の具体例

国内外からの新規進出企業又は事業所を増床する市内企業の多様なニーズに対応できる床面積や設備等を備えたオフィスの整備

- ・1フロアのオフィス占有床面積が概ね1,000㎡以上（オフィス床の合計面積の最低限度を設定）
- ・天井高さ2.7m以上、OAフロア100mm以上
- ・各階のオフィス用に非常用電源設備の設置スペースを整備
- ・ゼロカーボン推進ビル\*と同等程度の環境性能
- ・オフィスを小分けにできる構造（スケルトンインフィル等）の採用

### 取組を誘導する区域

第2次都心まちづくり計画で位置付けた都心強化先導エリアを対象とします。



### 取組を誘導する期間

～2032年度  
(第2次札幌市産業振興ビジョンの計画期間)

### 容積率の緩和にあたっての評価

取組内容に応じて  
**最大 50%**  
緩和します。

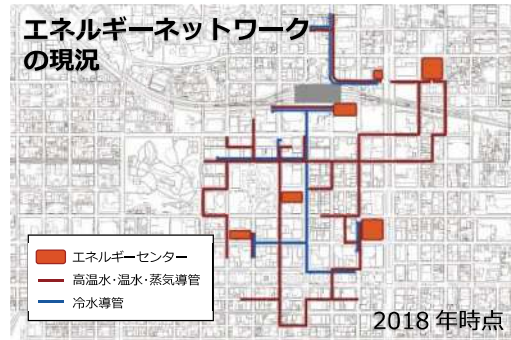
\*ゼロカーボン推進ビル  
「札幌市本社機能・事務センター等立地促進要綱」及び「札幌市IT・コンテンツ・バイオ立地促進要綱」に基づき、「再生可能エネルギー100%電力の導入」や「オフィス部分のZEB認証の取得」などの条件を満たすビルとして札幌市の認定を受けたもの。(札幌市経済観光局経済戦略推進部企業立地担当課実施)

## 脱炭素化推進ボーナス

エネルギーネットワークへの接続や建物の省エネルギー化など、都心の脱炭素化に向けた取組を評価します。



例：エネルギーセンター（創世エネルギーセンター）



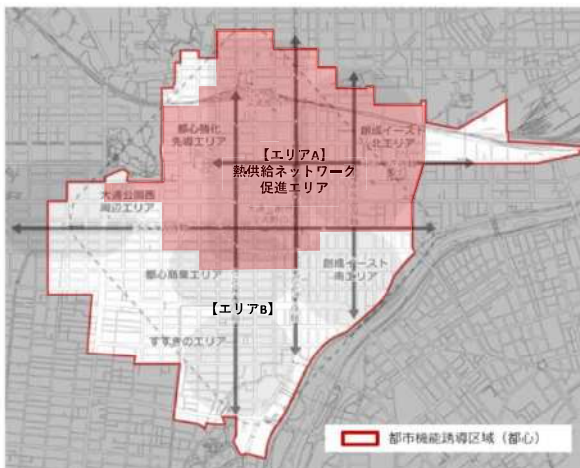
例：エネルギーネットワークへの接続（イメージ）

### 評価する取組の具体例

エネルギーネットワークとの接続による温水・冷水の利用  
 建物の省エネルギー化 ※ZEB（Ready、Oriented）相当以上  
 エネルギーセンターの整備（コージェネレーションシステム等によるエネルギープラント）

### 取組を誘導する区域

本方針の適用区域である**都心の全域**を対象とします。



エリアA：熱供給ネットワーク促進エリア（都心エネルギープラン）  
 エリアB：都市機能誘導区域（都心）のうち、エリアA以外の範囲

### 取組を誘導する期間

～2035年度  
 （都心エネルギーマスタープランの計画期間）

### 容積率の緩和にあたっての評価

取組内容に応じて

**最大 130%**  
 緩和します。

エリアAでは、建物の省エネルギー化のみでの容積緩和は行いません。  
 ※ただし、条件によりエリアBと同じ扱いとなる場合があります。

変更後

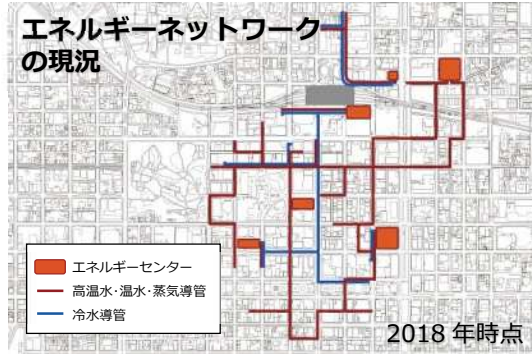
取組 7

## 脱炭素化推進ボーナス

エネルギーネットワークへの接続や建物の省エネルギー化など、都心の脱炭素化に向けた取組を評価します。



例：エネルギーセンター（創世エネルギーセンター）



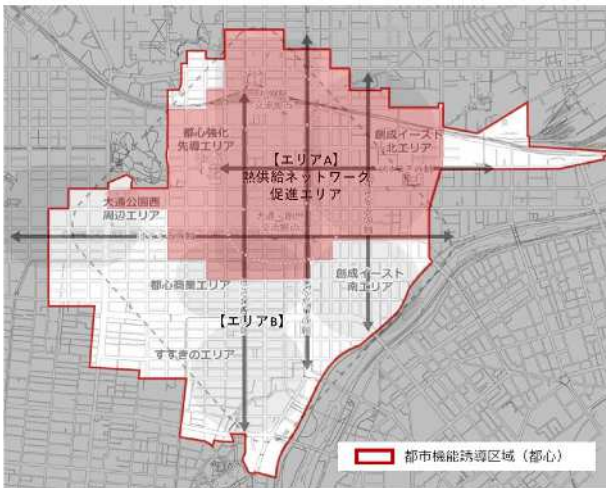
例：エネルギーネットワークへの接続（イメージ）

### 評価する取組の具体例

- 再生可能エネルギー100%電力の利用としたうえで以下を実施
- ・エネルギーネットワークとの接続による温水・冷水の利用
  - ・建物の省エネルギー化 ※ZEB（Ready、Oriented）相当以上
  - ・エネルギーセンターの整備（コージェネレーションシステム等によるエネルギープラント）

### 取組を誘導する区域

本方針の適用区域である都心の全域を対象とします。



エリアA：熱供給ネットワーク促進エリア（都心エネルギープラン）  
 エリアB：都市機能誘導区域（都心）のうち、エリアA以外の範囲

### 取組を誘導する期間

～2035 年度  
 （都心エネルギーマスタープランの計画期間）

### 容積率の緩和にあたっての評価

取組内容に応じて  
**最大 130%**  
 緩和します。

エリアAでは、建物の省エネルギー化のみでの容積緩和は行いません。  
 ※ただし、条件によりエリアBと同じ扱いとなる場合があります。

## 変更前

## ③ 企業立地に対する補助制度

## ● 本社機能移転促進補助金

企業等の本社又は本社機能の一部を道外から札幌市内に移転する企業に助成を行う制度

対象事業	・企業等の本社又は本社機能（本社における総務・人事・経理・企画等の中枢機能）の一部を行う事業所
助成額	最大2億1,000万円（人件費：5,000万円×3カ年度、開設費：6,000万円）

## ● コールセンター・バックオフィス立地促進補助金

コールセンターやバックオフィスを新設もしくは増設する企業に助成を行う制度

対象事業	・コールセンター：受信業務を行うインバウンド・コールセンター ・バックオフィス：事務管理業務などの内部事務等を行う事業所 ・特例子会社：障害者の雇用の促進等に関する法律第44条第1項に規定する認定を受けた特例子会社の本社及び支社その他の事業所
助成額	新設：最大3,000万円（1,000万円×3カ年度） 増設：最大1,000万円

## ● IT・コンテンツ・バイオ立地促進補助金

情報通信技術・デジタル技術・バイオ技術を活用した製品の研究・開発・制作を行う事業所を新設もしくは増設する企業に助成を行う制度

対象事業	・IT・コンテンツ：ソフトウェア開発、情報システム開発、ウェブコンテンツ制作、デジタルコンテンツ制作など ・バイオ：機能性食品開発、医薬品開発、医療診断技術の研究開発、安全・薬理等受託試験など
助成額	新設：最大3,200万円（人件費：1,200万円×2カ年度、開設費：800万円） 増設：最大1,200万円

## ● スタートアップ立地促進補助金

札幌発のスタートアップとして起業または市内に移転・進出するスタートアップ企業に助成を行う制度

対象事業	先端技術や革新的なアイデアをもとに短期間での成長を志向し、経済や社会に新たな価値を生み出すサービスやビジネスを展開する企業、又はその展開を目指す個人
助成額	起業／立地準備費：最大150万円



変更後

③ 企業立地に対する補助制度

● 本社機能・事務センター等立地促進補助金

企業等の本社又は本社機能の一部を道外から移転する、または事務センター・特例子会社を新設・増設する企業に助成を行う制度

<b>対象事業</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>本社機能移転（企業等の本社又は本社における総務・人事・経理・企画・情報システム部門等の中核機能の一部を道外から札幌市内に移転するもの）</li> <li>本社移転（本社機能移転のうち、当該事務所を本店として登記するもの又は本社と称するもの）</li> <li>事務センター（企業等の内部事務を集約的に行うもの又は企業等へ業務支援サービスの提供を集約的に行うもの（コールセンターを除く））</li> <li>特例子会社（障害者の雇用の促進等に関する法律第44条第1項に規定する認定を受けた特例子会社）</li> </ul>
<b>助成額</b>	新設：最大2億円（賃料1億円×2年間） 増設：最大1億円（賃料2年間分）

● IT・コンテンツ・バイオ立地促進補助金

情報通信技術・デジタル技術・バイオ技術を活用した製品の研究・開発・制作を行う事業所を新設もしくは増設する企業に助成を行う制度

<b>対象事業</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>IT・コンテンツ：ソフトウェア開発、情報システム開発、組み込みソフトウェア作成、ゲームソフトウェア作成、ウェブコンテンツ制作、デジタルコンテンツ制作など</li> <li>バイオ：農水産資源・微生物を用いた機能性食品・化粧品開発、バイオ医薬品・医療材料開発、医療診断技術の研究開発、研究用試薬の開発、安全・薬理等受託試験、遺伝子・たんぱく質の研究開発・解析サービスなど</li> <li>半導体：半導体及びこれに関連する電子部品等の設計・研究・開発</li> </ul>
<b>助成額</b>	新設：最大1億円（賃料5,000万円×2年間） 増設：最大2,400万円（賃料2年間分）

詳細は下記までお問い合わせください。

お問い合わせ先

札幌市経済観光局経済戦略推進部企業立地担当課（011-211-2362）

**● オフィスビル建設促進補助金**

一定規模の賃貸用オフィスを、新築又は建替により整備し提供する事業に助成を行う制度

<b>主な要件</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 立地適正化計画における都市機能誘導区域（都心）に立地すること</li><li>・ 賃貸用オフィス部分が、基準階において1フロア 660㎡以上であること</li><li>・ 賃貸用オフィス部分の床面積の合計が 5000㎡以上であること（建替えの場合は、建替え前よりも 5000㎡以上増加していること）</li><li>・ 令和5年3月31日までに工事契約を締結するもの</li></ul>
<b>助成額</b>	最大 10 億円

詳細は下記までお問い合わせください。

**お問い合わせ先**

札幌市経済観光局経済戦略推進部産業立地・戦略推進課（011-211-2362）

変更後