

(仮称) 札幌4丁目プロジェクト新築計画

Outline 計画概要

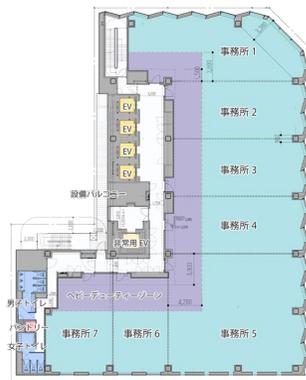
所在地	札幌市中央区南1条西4丁目
交通	市営地下鉄南北線・東西線・東豊線「大通」駅 徒歩1分 地下直結 札幌市電「西4丁目」駅 徒歩1分、地下街（ポールタウン）直結
工期	2025年1月竣工（予定）現在新築工事着工済み
用途	4階～13階 オフィス、地下1階～3階 飲食・物販店舗
構造規模	鉄骨造（制震）
駐車場	31台（機械式）



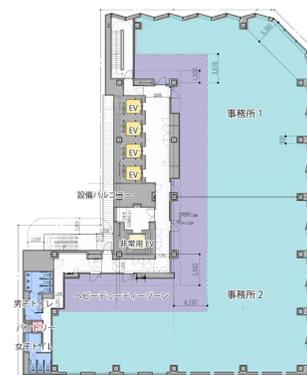
Office plan オフィスプラン

総貸床面積	4階～13階 9,936㎡
基準階面積	4-5階 987㎡、6-10階 994㎡、11-13階 996㎡
エントランス	オフィスエントランス1階 オフィサブエントランス3階 地下よりエスカレーターで接続可 EVは行先先行システムを導入します。
	オフィス用EV4基 非常用EV1基

企業立地に関する補助制度あり（p.5、6参照）



オフィス専有面積 987㎡
4-5階



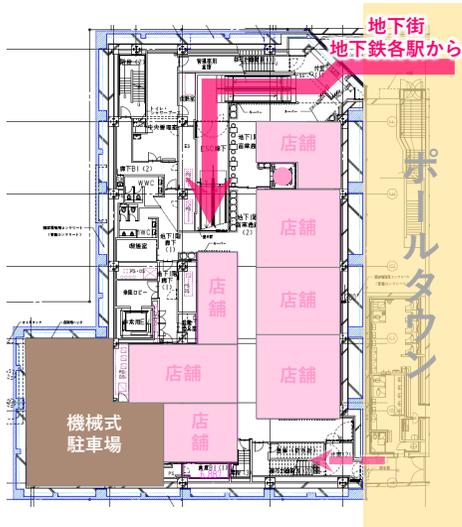
オフィス専有面積 994㎡
6-10階



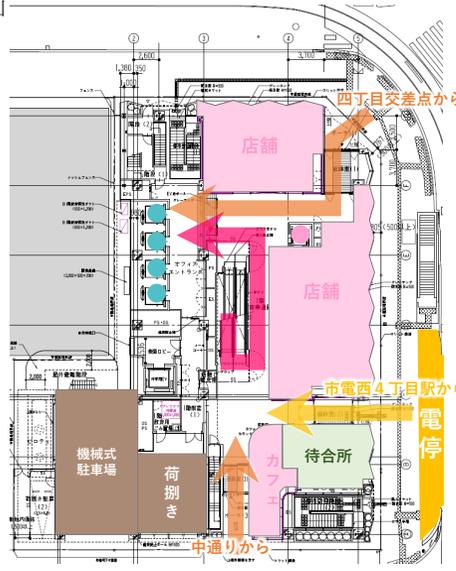
オフィス専有面積 996㎡
11-13階

※オフィス専有面積については今後変更の可能性がございます。
※本計画は、計画の進行や行政協議等により今後変更となる可能性がございます。

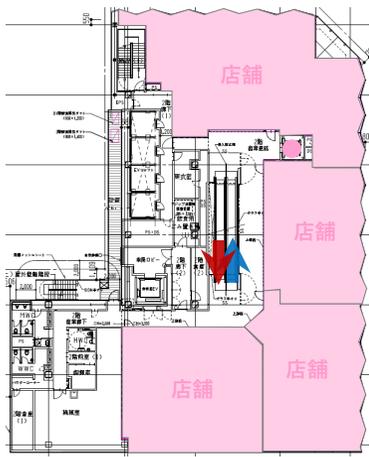
Office approach オフィスへのアプローチ計画



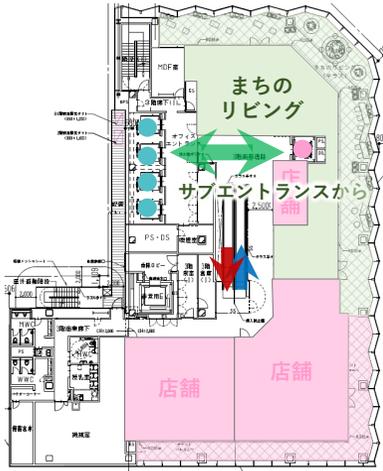
地下1階



1階

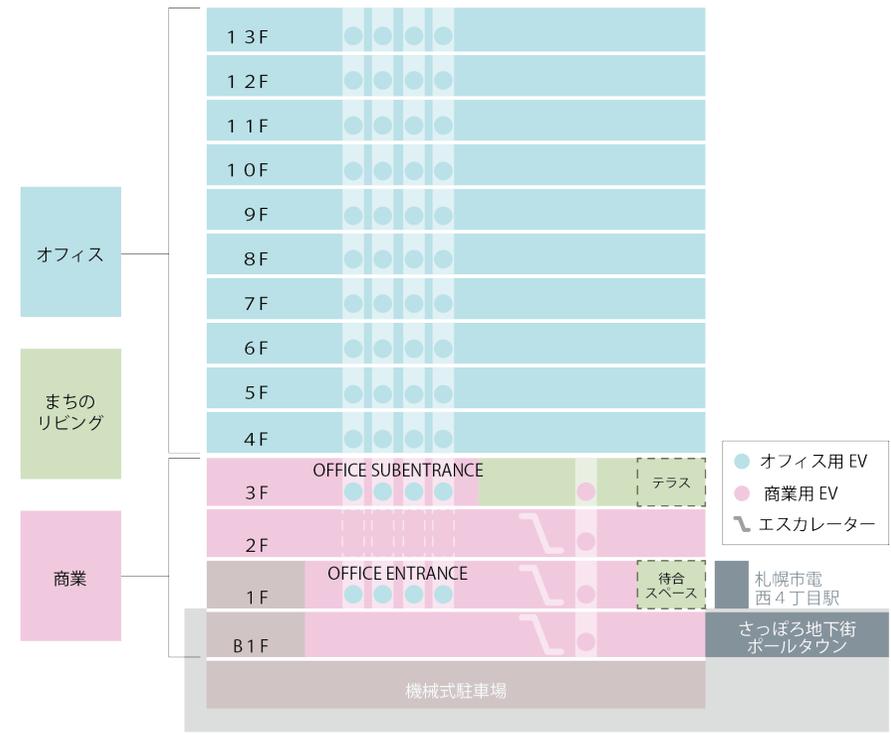


2階



3階

凡例	
	地下鉄各線・地下街ポルタウン経由
	地上から
	地上から (電停利用)
	3階から (サブエントランス、オフィス用EVホール)
	UP
	DOWN



※本計画は、計画の進行や行政協議等により今後変更となる可能性がございます。

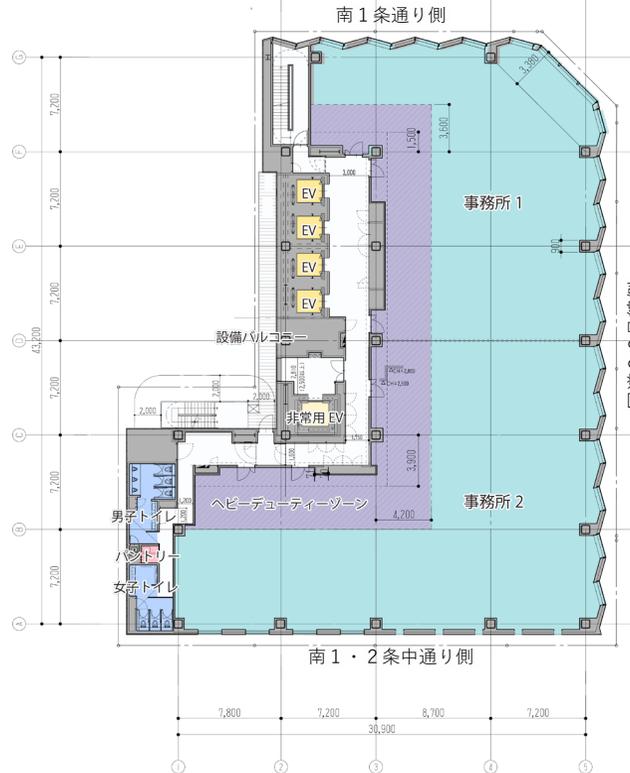
OFFICE FLOOR

(仮称) 札幌4丁目プロジェクト新築計画



オフィス専有面積 9 8 7.4 0 m²
4-5階

4 5	事務所1	52.34 坪	173.05 m ²
	事務所2	36.83 坪	121.76 m ²
	事務所3	36.68 坪	121.26 m ²
	事務所4	37.73 坪	124.73 m ²
	事務所5	80.24 坪	265.27 m ²
	事務所6	27.10 坪	89.61 m ²
	事務所7	27.73 坪	91.68 m ²



オフィス専有面積 9 9 4.5 3 m²
6-10階

6 10	事務所1	127.12 坪	420.25 m ²
	事務所2	173.71 坪	574.27 m ²



オフィス専有面積 9 9 6.3 5 m²
11-13階

11 13	事務所1	127.67 坪	422.07 m ²
	事務所2	173.71 坪	574.27 m ²



※オフィス専有面積については今後変更の可能性がございます。

※本計画は、計画の進行や行政協議等により今後変更となる可能性がございます。

電気	空調	給排水
非常用発電機 7.2時間 (3日間) 運転対応	オフィス換気 便所換気 対応	飲用水 (備蓄ペットボトル) 便所用水 対応
		便所排水 緊急排水槽対応

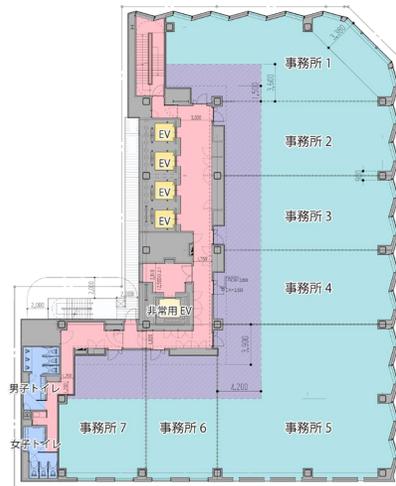
保安電源対応(震災発生・停電時)

	凡例	照明	コンセント	空調	換気	給排水
オフィス専有部		約25%	25%※1	×	○	-
共用部 (廊下・階段)		25~50%	約50%	-	-	-
オフィス共用部 (便所)		25~50%	△	-	○	○※2
乗用EV		1台使用可能				
非常用EV		1台使用可能				

※1 コンセント15VA/m²使用可能

※2 自動水栓、大便器、小便器 使用可能(温水器使用可)

非常用発電機 (ビル用)
非常用ディーゼル発電機 750kVA
ビル用オイルタンク A重油 12,000L
非常用発電機設置可能スペース 2カ所 (オフィステナント用)
設置する場合の発電機容量/1カ所
非常用ディーゼル発電機 50kVA
屋上設置燃料小出槽 最大980L
防災備蓄倉庫 地下2階設置



階	高	4,100mm
	(13階)	4,300mm
天井	高	2,800mm
	(13階)	2,800mm
構造床	荷重	500kg/m ²
		ヘビーデューティーゾーン800kg/m ²
OAフロア	高	100mm
空調		空冷ヒートポンプパッケージマルチエアコン(冷暖替式・寒冷地仕様)
電気容量		60VA/m ²
受電方式		高圧1回線受電
換気方式		換気性能30m ³ /h・人、室内CO ₂ 濃度による換気量制御を導入
空調		空調増設用設備バルコニーあり(西側)
照明		全館LED、机上面照度500lx 昼光センサによる自動調光
消火設備		全館スプリンクラー消火器
衛生設備		テナント用給排水(2カ所) 節水型衛生器具の採用
ガス供給		なし
昇降機		オフィス乗用20人乗 105m/min 4台 非常用24人乗 105m/min 1台
排煙設備		なし(避難安全検証法ルートB2により無排煙)

敷地面積	1,472m ²
延床面積	1,8840m ²
事業主体	鹿島建設株式会社 開発事業本部
設計	鹿島建設株式会社 一級建築士事務所
施工	鹿島建設株式会社 北海道支店

コールセンター・バックオフィス 立地促進補助金						
対象						
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（本社・本社機能の一部を行うもの、及び企業等の内部事務や業務支援サービスの提供を集約的に行う事業所）						
特例子会社（障害者の雇用の促進等に関する法律第44条の第1に規定する認定）						
本社機能移転	本社・本社機能（本社における総務・人事・経理・企画等の中枢機能）の一部を道外から札幌市内に移転					
	対外的に移転の実事を公表					
	20人以上の新規・異動正社員					
	<table border="1"> <tr> <th>人件費</th> <th>開設費</th> </tr> <tr> <td>最大 5,000万円 ×3カ年度</td> <td>最大 本社移転 6,000万円 本社機能移転 3,000万円</td> </tr> <tr> <td>正社員50万円/人 常用雇員10万円/人 ×3年度</td> <td>工事費 事務機器購入費 採用費用の1/2</td> </tr> </table>	人件費	開設費	最大 5,000万円 ×3カ年度	最大 本社移転 6,000万円 本社機能移転 3,000万円	正社員50万円/人 常用雇員10万円/人 ×3年度
人件費	開設費					
最大 5,000万円 ×3カ年度	最大 本社移転 6,000万円 本社機能移転 3,000万円					
正社員50万円/人 常用雇員10万円/人 ×3年度	工事費 事務機器購入費 採用費用の1/2					
新設	市内に初めて事業所を設置					
	正社員（新規雇用・異動）と、その他常用雇員者（新規雇用）が合計20人以上					
	<table border="1"> <tr> <th>人件費</th> </tr> <tr> <td>最大1,000万円×3カ年度</td> </tr> <tr> <td>正社員50万円/人×3年度</td> </tr> </table>	人件費	最大1,000万円×3カ年度	正社員50万円/人×3年度		
	人件費					
最大1,000万円×3カ年度						
正社員50万円/人×3年度						
増設						
増設	市内で増床または新たな事業所設置					
	2年間で常用雇員者及び正社員が20名以上増加					
	増設補助を受けたことがないこと					
	<table border="1"> <tr> <th>人件費</th> </tr> <tr> <td>最大1,000万円</td> </tr> <tr> <td>増加正社員25万円/人</td> </tr> </table>	人件費	最大1,000万円	増加正社員25万円/人		
人件費						
最大1,000万円						
増加正社員25万円/人						

本社機能移転促進補助金						
対象						
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）						
本社機能移転	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こと					
	対外的に移転の実事を公表					
	20人以上正社員（新規雇用・異動）					
	<table border="1"> <tr> <th>人件費</th> <th>開設費</th> </tr> <tr> <td>最大 5,000万円 ×3カ年度</td> <td>最大 本社移転 6,000万円 本社機能移転 3,000万円</td> </tr> <tr> <td>正社員50万円/人 常用雇員10万円/人 ×3年度</td> <td>工事費 事務機器購入費 採用費用の1/2</td> </tr> </table>	人件費	開設費	最大 5,000万円 ×3カ年度	最大 本社移転 6,000万円 本社機能移転 3,000万円	正社員50万円/人 常用雇員10万円/人 ×3年度
人件費	開設費					
最大 5,000万円 ×3カ年度	最大 本社移転 6,000万円 本社機能移転 3,000万円					
正社員50万円/人 常用雇員10万円/人 ×3年度	工事費 事務機器購入費 採用費用の1/2					
2023/7開始予定	<p>賃借料を対象に最大2億円 「都心E!まち制度」により表彰されたオフィスビルに入居する場合、補助率UP 補助率最大100%×2年間を予定</p> <p>オフィスの新設・移転に合わせて サーバーを北海道内データセンターに置く場合 最大300万円</p>					
	※コールセンターの新設・増設補助は 2023年9月30日終了予定					

IT・コンテンツ・パイオ 立地促進補助金							
対象							
情報通信技術・デジタル技術・パイオ技術を活用して、製品の研究・開発・制作を行う事業							
新設	対象事業を行う事業所の新設で、新規雇用または札幌圏に転入した正社員5人以上						
	<table border="1"> <tr> <th>人件費</th> <th>開設費</th> </tr> <tr> <td>最大 1,200万円 ×2カ年度</td> <td>最大 800万円</td> </tr> <tr> <td>新規雇用または札幌圏に転入した正社員1人あたり100万円/年度</td> <td>工事費 事務機器購入費 採用費用の1/2 パイオは機器輸送費の1/2</td> </tr> </table>	人件費	開設費	最大 1,200万円 ×2カ年度	最大 800万円	新規雇用または札幌圏に転入した正社員1人あたり100万円/年度	工事費 事務機器購入費 採用費用の1/2 パイオは機器輸送費の1/2
	人件費	開設費					
	最大 1,200万円 ×2カ年度	最大 800万円					
新規雇用または札幌圏に転入した正社員1人あたり100万円/年度	工事費 事務機器購入費 採用費用の1/2 パイオは機器輸送費の1/2						
増設							
2023/7開始予定	対象事業を行う事業所の増床に伴い、新規雇用または札幌圏に転入した正社員が2年間で10人以上増加						
	<table border="1"> <tr> <th>人件費</th> </tr> <tr> <td>最大1,200万円</td> </tr> <tr> <td>新規雇用または札幌圏に転入した正社員1人あたり50万円/年度</td> </tr> </table>	人件費	最大1,200万円	新規雇用または札幌圏に転入した正社員1人あたり50万円/年度			
	人件費						
	最大1,200万円						
新規雇用または札幌圏に転入した正社員1人あたり50万円/年度							
<p>賃借料を対象に最大1億円 「都心E!まち制度」により表彰されたオフィスビルに入居する場合、補助率UP 特定分野（AI、ブロックチェーン、ゲーム、アニメ等）は補助率UP 補助率最大100%×2年間を予定</p> <p>オフィスの新設・移転に合わせて サーバーを北海道内データセンターに置く場合 最大300万円</p>							

スタートアップ立地促進補助金		
対象		
A: 〈個人〉 札幌発のスタートアップとして起業するもの		
B: 〈法人〉 設立7年以内 札幌市外に本社を置くスタートアップで、札幌市内に本社移転する法人		
C: 〈法人〉 設立7年以内かつ1年以上操業 札幌市外に本社を置くスタートアップで、札幌市内に初めての拠点（支店）を設置する法人		
先端技術の活用、イノベーションの誘発など、今後成長が見込まれる事業計画を有し、3年以上市内で事業を継続		
札幌市内に事業所を設置		
A	企業/立地準備費	
	最大150万円	
	補助要件を満たす方の人数に応じて1人あたり50万円	
B	企業/立地準備費	
	最大150万円	
	補助要件を満たす方の人数に応じて1人あたり30万円	
C	企業/立地準備費	
	最大150万円	
	補助要件を満たす方の人数に応じて1人あたり30万円	
補助要件	「代表を含む取締役」と「正社員」のうち、以下いずれの要件も満たす方	
	<table border="1"> <tr> <th>補助金の対象となる事業に専ら従事</th> <th>札幌圏に居住し、住民登録</th> </tr> </table>	補助金の対象となる事業に専ら従事
補助金の対象となる事業に専ら従事	札幌圏に居住し、住民登録	

北海道企業立地促進補助金	
対象	
本社機能移転事業（賃借）	
本社機能移転	本社（本店登記されている住所に設置されている事業所における総務・人事・経理・企画・研究開発部門などの中枢機関をいう）
	本社機能移転後の業務開始から雇用増の要件を満たす日までの期間は3年程度を限度
	移転することを公表（プレスリリースや事業者のホームページ等で公表することをいう）
	雇用増30人以上
賃料	
最大1,000万円/年	
1年間の賃料の1/2×1年間	
企業立地助成制度のご案内 - 経済部産業振興局産業振興課 (hokkaido.lg.jp)	

地域未来投資促進法による支援措置	
対象	
都道府県から「地域経済牽引事業計画」の承認を受け、計画に従って事業を実施する場合。	
税制による支援措置	地域未来投資促進税制
	地域経済牽引事業に従って建物・機械等の設備投資を行う場合に、法人税等の特別償却（最大50%）又は税額控除（最大5%）を受けられます。
	固定資産税・不動産取得税の課税免除又は不均一課税
	各都道府県・市町村の条例により、地域経済牽引事業の実施に必要な土地・建物等について、固定資産税・不動産取得税の課税免除又は不均一果然を受けられる場合があります。
金融による支援措置	日本政策金融公庫からの固定金利での融資
	日本政策金融公庫による海外展開支援
	信用保証協会による債務保証
	中小企業投資育成株式会社からの出資
	食品等流通合理化促進機構による債務保証・資金のあっせん
	地域団体商標の登録に関する特例措置
	財産処分制限解除手続きのワンストップ化
	事業環境整備の提案
事業継承に関する特例措置	
他	各種予算事業等による加算措置・優遇措置等
地域未来投資促進法（METI/経済産業省）	

地方拠点強化税制		
対象		
地域活力向上地域特定業務施設整備計画の申請を行い、認定を受ける（令和6年3月31日まで）		
拡充型：地方活力向上地域において本社機能を拡充し、特定業務施設を整備する事業		
移転型：東京23区にある本社機能を地方活力向上地域に移転し、特定業務施設を整備する事業		
拡充型	東京23区以外からの本社機能移転又は道内企業の本社機能拡充	東京23区からの本社機能移転
	特定業務施設で常時雇用従業員増加数が5人（中小2人）以上	特定業務施設で常時雇用従業員増加数が5人（中小2人）以上、かつ、従業員増加に関するいかなる転勤者
	事務所・研究所・研究所	事務所・研究所・研究所
	オフィス減税（法人税または所得税）	オフィス減税（法人税または所得税）
	限度額は税額控除を活用する場合、当期法人税等の20%	限度額は税額控除を活用する場合、当期法人税等の20%
	特別償却 15%	税額控除 4%
	雇用促進税制	雇用促進税制
	法人全体雇用増加数が上限	法人全体雇用増加数が上限
	雇用者増加数に応じて1人あたり最大30万円を税額控除	雇用者増加数に応じて1人あたり最大50万円を税額控除
	不動産取得税 1/10	事業税 1年度 1/2 2年度 3/4 3年度 7/8
固定資産税 1年度 1/10 2年度 1/3 3年度 2/3	固定資産税 1年度 0 2年度 1/4 3年度 1/2	
中小機構による債務保証	中小機構による債務保証	
保証限度15億円 保証期間10年以内	保証限度15億円 保証期間10年以内	
借入及び社債の元本の30%	借入及び社債の元本の30%	
地方拠点強化税制 - 経済部産業振興局産業振興課 (hokkaido.lg.jp)		