



SAPPORO 4-chome PROJECT

(仮称)札幌4丁目プロジェクト新築計画

LOCATION

さっぽろ地下街ポールタウン直結、地下鉄・札幌市電の計4路線利用可能な抜群のアクセス性

FRONT POSITION



計画地は、かつて商業の発信地・待合セスポットとして栄えた歴史ある場所。札幌市民の誇りあふれる土地で働くことができます。



地下1階は、さっぽろ地下街ポールタウンに直結。札幌駅やすすきの駅まで地下道で雨や雪にあたらず快適に移動できます。



地下鉄「大通」駅 徒歩 1分
札幌市電「西4丁目」駅 徒歩 1分

札幌駅⇄新千歳空港駅：約36分
(特別快速エアポートの場合)



Sapporo 4th place

- 自由な価値観・ライフスタイルを育む新しい活動の場へ -

当地で長年営業してきた「4pla」は、商業の中心地で若者文化を牽引する先駆的商業施設として支持されてきた歴史があります。

本計画では、こうした歴史を継承しつつ、札幌大通地区のシンボルとなる新たな活動の場を生み出します。

FLEXIBLE WORK STYLE

約300坪のエリア最大級のオフィスプレートを計画。
あらゆるオフィスニーズに柔軟に対応します。

WELLBEING WZ PARK

1,3階には「まちのリビング」を計画。
ワーカーは仕事に合わせて自由な過ごし方を選択できます。

TECHNOLOGY & ECOLOGY

環境配慮型ビルとして札幌市ゼロカーボン推進ビルに認定。
乗用EV行先予約システムなどを導入します。

大通エリアの賑わいを継承するプリーツファサード

外壁には緩やかな凹凸を持つ「プリーツ・ファサード」を採用しました。「プリーツ・ファサード」は、見る方向により建物の表情に変化をもたらします。大通公園側からは端正で透明感ある表情を、反対方向の狸小路側からは壁面とガラスのパターンにより、連続するまちのにぎわいを醸成します。

APPROACH

4丁目交差点、札幌市電停前、地下街ポールタウンなど複数方向から出入りが可能
オフィスエントランスは低層階2つのフロアに設定し、各階からのスムーズなアプローチを実現

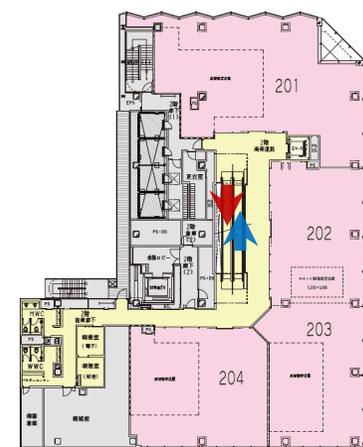
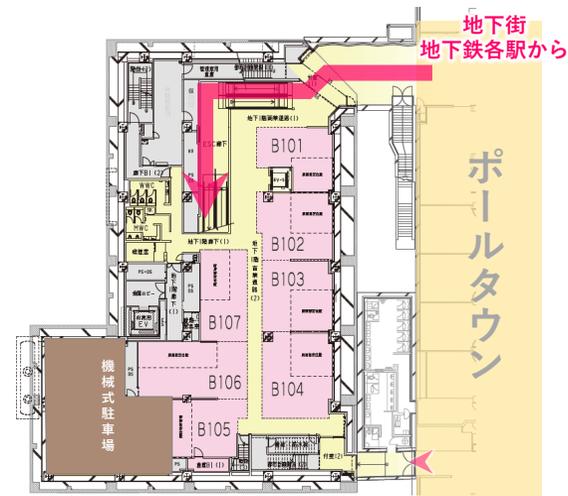
■ 1階メインエントランスイメージ



1階

3階

■ 地下1階ポールタウンとの接続部イメージ

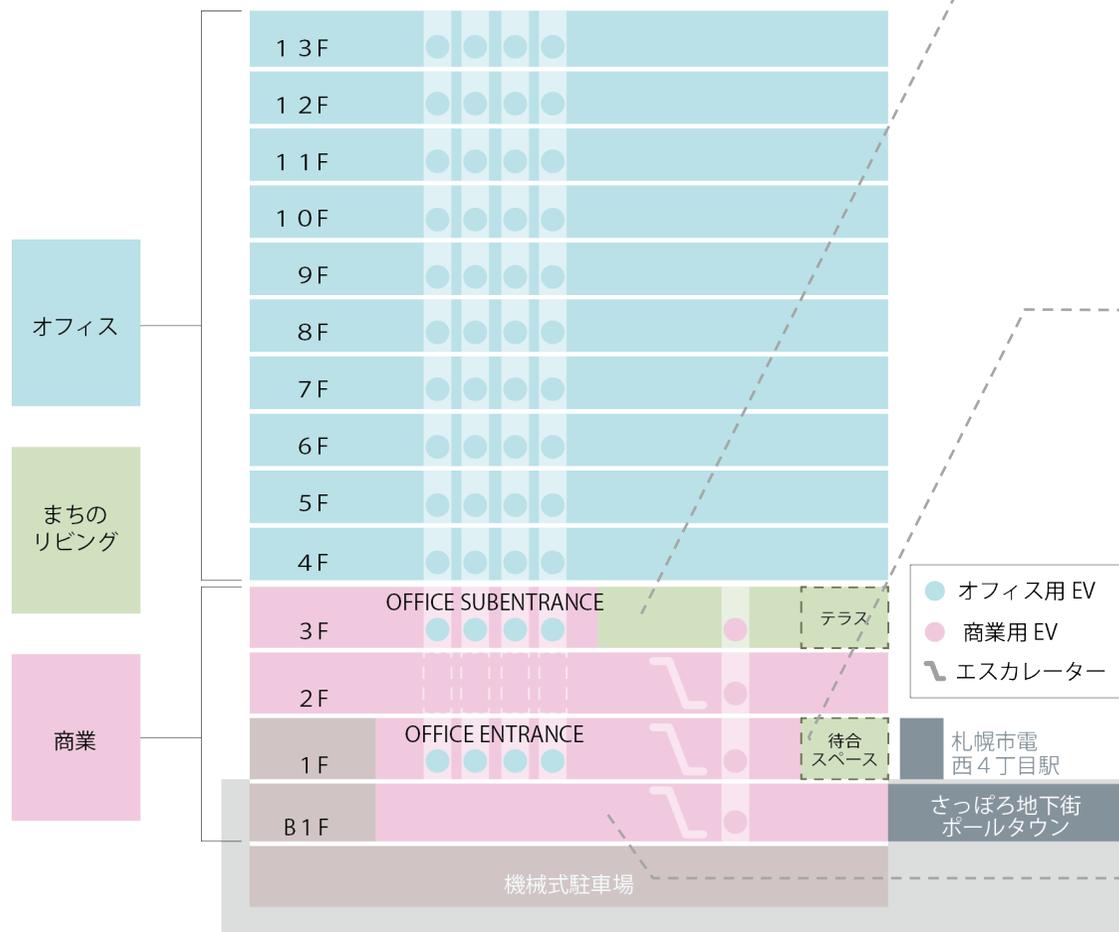


地下1階

2階

FLEXIBLE WORK STYLE

オフィスワーカーの様々なシーンを支える
低層階「まちのリビング」と「地下バル」



■ 3階まちのリビングイメージ



■ 1階まちのリビングイメージ



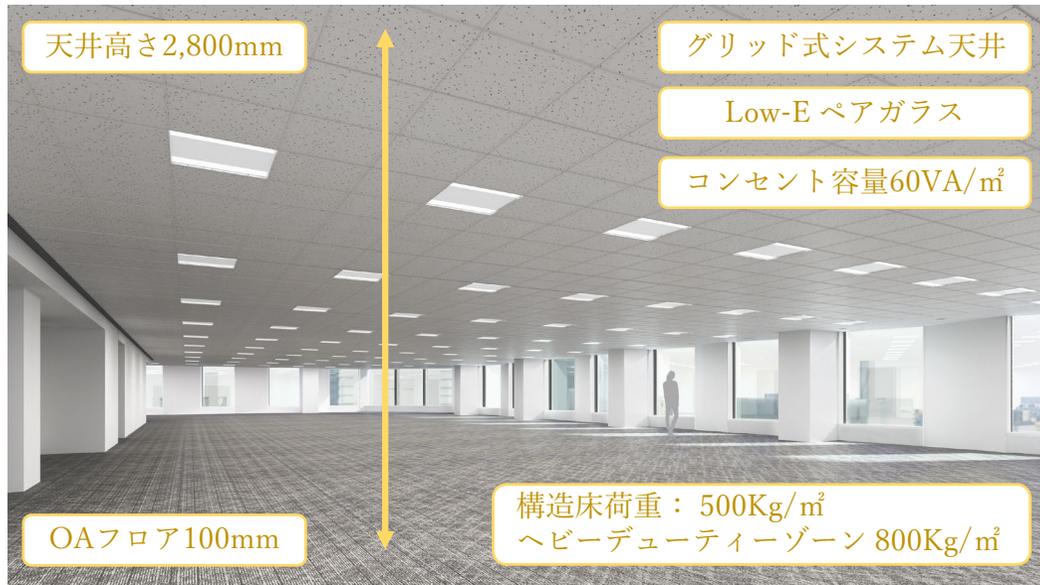
■ 地下バルイメージ



FLOOR PLAN

開放感ある無柱空間で快適なオフィスライフを実現

最大7分割のテナント割が可能で、大小様々なテナント需要に対応



基準階貸室内装イメージ



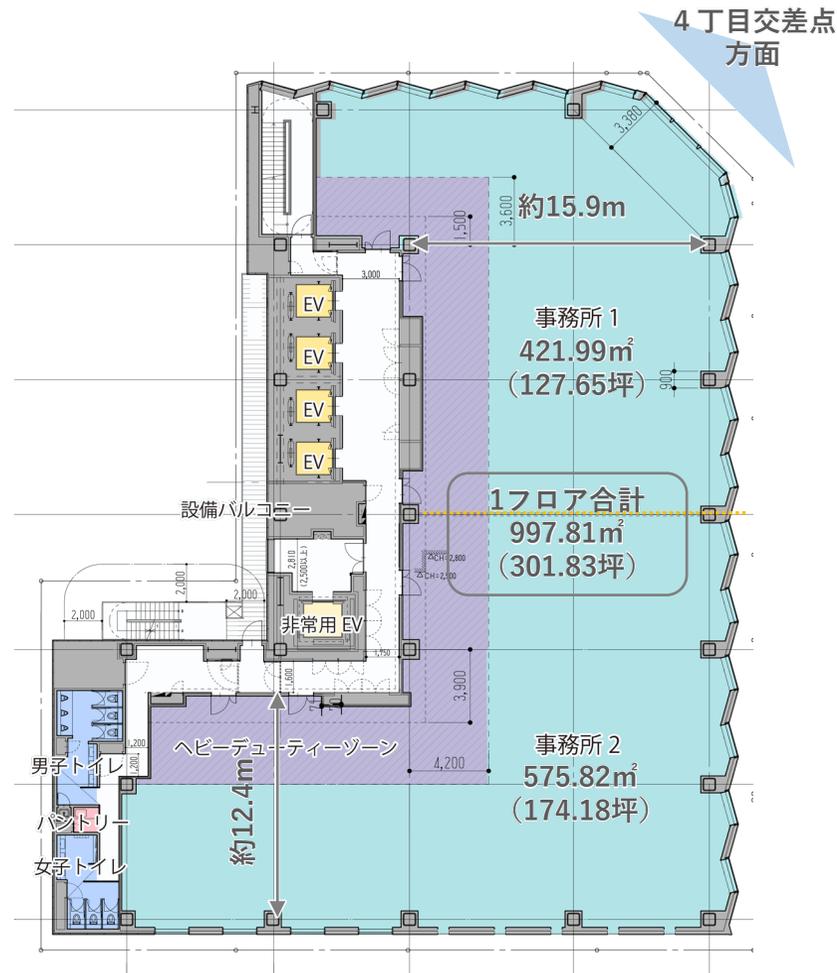
空調ゾーニング

細分化された空調ゾーンごとに、ON・OFF、風量調整、温度設定など24時間手元でコントロール可能。

■ 空調ゾーン ■ 空調室内機

セキュリティの多重化

求められるセキュリティレベルに応じて、オプションで常時EV不停止対応が可能です。（対応には条件があります。）



基準階（6-10階）フロア



男子トイレ・女子トイレパウダールームイメージ

※オフィス形状・専有面積については今後変更の可能性がございます。

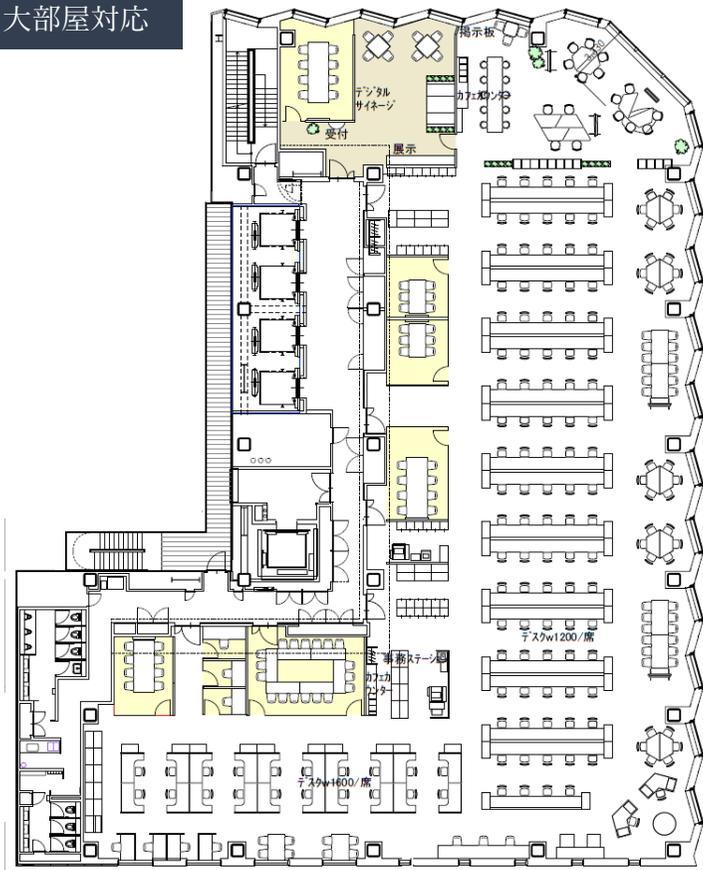
LAYOUT PLAN

ニーズに合わせたレイアウトを可能にするオフィス空間

■ オフィスレイアウト例 (6-10階)

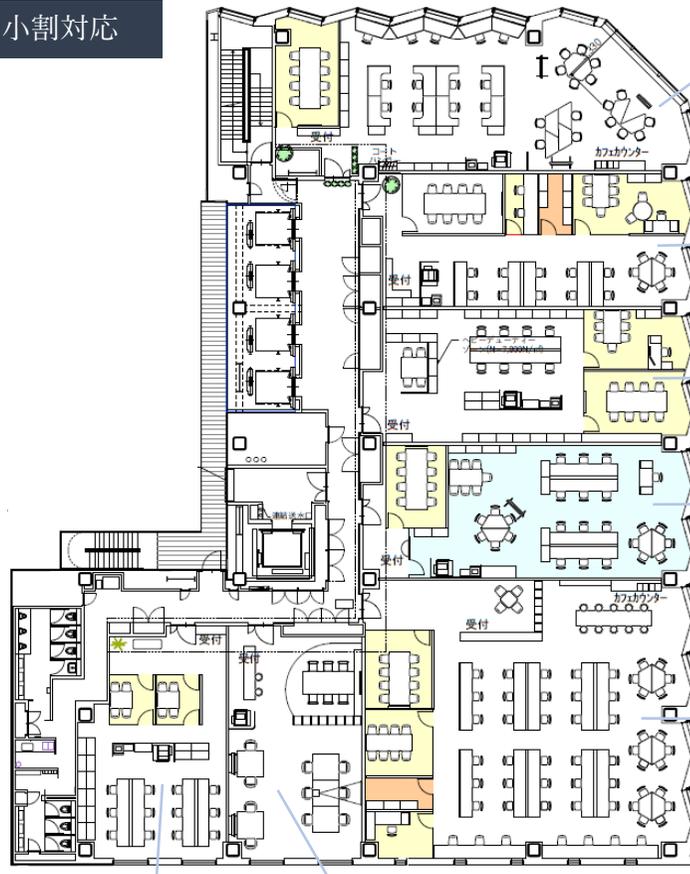
- ・北東のビューを確保したワンフロア **997㎡**の専有部(6-10階)
- ・事務室内奥行は最大16m程度確保
- ・3.6mモジュールとした高規格レイアウト対応

大部屋対応



執務座席数120席
(一人当たりの床面積約8.3㎡)

小割対応



大部屋+個室1タイプ

17.5㎡ (52坪)

縦割個室タイプ

12.3㎡ (37坪)

窓割個室タイプ

12.3㎡ (37坪)

前室タイプ

12.7㎡ (38坪)

壁側個室タイプ

26.5㎡ (80坪)

中間個室タイプ

9.3㎡ (28坪)

個室なしタイプ

8.9㎡ (27坪)

入居者の安全・安心・快適を実現する設備スペック・万全のBCP対策

■BCPに関する取り組み

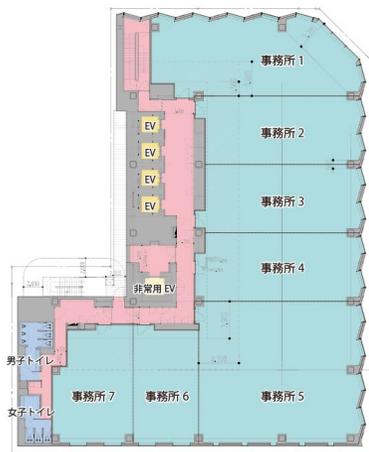
電気	空調	給排水
非常用発電機 7 2 時間 (3日間) 運転対応	オフィス換気 便所換気 対応	飲用水 (備蓄ペットボトル) 便所用水 対応
		便所排水 緊急排水槽対応

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 (オプション対応)
 ※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 80kVA
屋上設置燃料小出槽 最大390L
防災備蓄倉庫 地下2階設置



■環境配慮型ビルとしての取り組み

- ・オフィス部分ZEB Readyの達成
- ・CASBEE札幌Aランクを取得
- ・BELS認証を取得



- ・ゼロカーボン推進ビル**3認定

※3 「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、再生可能エネルギー100%電力を導入し、低炭素の取り組み等で高い評価を受けた札幌市が認定するビル。

当ビルのゼロカーボン推進ビル認定により、札幌市交付の賃料に対する補助金の補助率が一般のビルより優遇されます。詳しくは札幌市の担当部署にお問い合わせください。

■省エネ・省CO2 に向けた取り組み

- ・外装 …高性能Low-e ペアガラス採用により外装開口部の高い断熱性能・遮熱性能を実現。
- ・執務室…LED照明や昼光センサーによる適正な照明照度補正、CO²濃度による外気量自動制御機能などを有する高効率空調システムを導入するなどエネルギー効率の高い設備計画を実現。
- ・その他既存地下躯体の一部利用や什器への木材活用など、建物計画におけるCO²削減に取り組んでいます。

■最新技術の導入

- ・建物の構造には、制振構造とともに鹿島式ストレート梁工法**4を採用。
- ・大地震発生直後の建物被災状況を即時に把握し、建物内にいる方の避難の要否を迅速かつ的確に判断できるよう、建物安全度判定支援システム「q-NAVIGATOR®」を導入。

※4 鉄骨梁の耐力・変形性能を大幅に向上しつつ、柱際の設備設置スペースを確保できる工法

階	高	4,100mm
(13階)		4,300mm
天井	高	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
O A 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（冷暖切替式・寒冷地仕様） 空調増設用設備バルコニーあり（西側）
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
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）

事業主	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
所在地	北海道札幌市中央区南一条西四丁目1番地1	
敷地面積	1,472m ²	
延床面積	18,905m ²	
駐車場	31台	
竣工予定年月	2025年3月	



※本資料記載のベース等はイメージです。
※本資料記載の内容は、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あります。

ゼロカーボン推進ビルの認定取得により賃料の補助率が大幅UP

■ 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

対象事業	<ul style="list-style-type: none"> ・本社移転機能（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枢機能の一部を道外から札幌市内に移転するもの） ・本社移転（本社機能移転のうち、当該事業所を本店として登記するもの又は本社と称するもの） ・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））
助成額	<p>本社移転：最大2億円（賃料1億円×2年間） 本社機能移転・新設：最大1億円（賃料5,000万円×2年間） 増設：最大1億円（賃料2年間分）</p>

[本社・本社機能移転促進補助金](#) - 優遇措置 | SAPPORO企業進出総合ナビ (city.sapporo.jp)
 2024.6.20現在

■ IT・コンテンツ・バイオ立地促進補助金

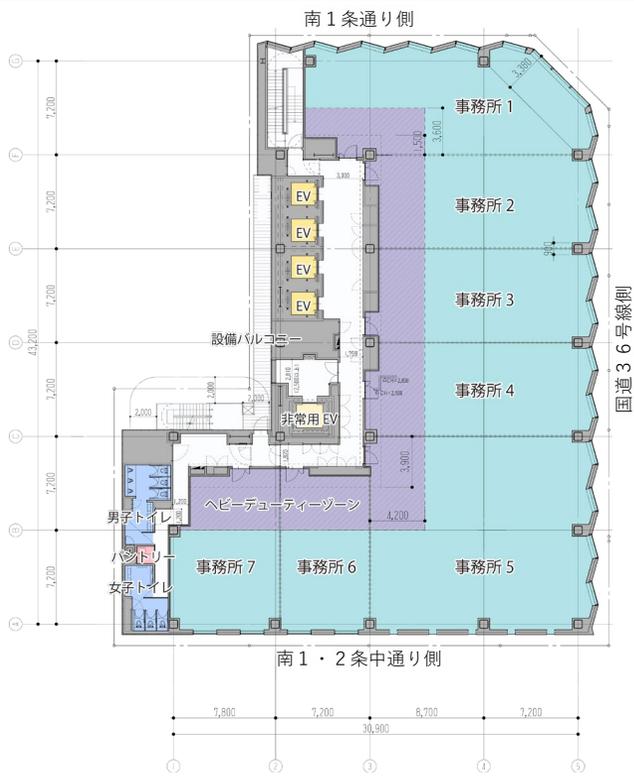
情報通信技術・デジタル技術・バイオ技術を活用した製品の研究・開発・制作を行う事業所を新設もしくは増設する企業に助成を行う制度

対象事業	<ul style="list-style-type: none"> ・IT・コンテンツ：ソフトウェア開発、情報システム開発、組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 ・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・開発・解析サービス ・半導体：半導体素子、集積回路等の電子部品の設計・研究・開発
助成額	<p>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）</p>

上記補助金以外にも札幌市・北海道の補助金がございます。

各補助制度を受けるには要件・期限等がございます。詳細及び最新情報は各自にてご確認ください。
 ■申請手続きの問い合わせ先
 札幌市経済観光局 経済戦略推進部 企業立地担当課/札幌市総務局東京事務所

別紙2：オフィスフロア面積表



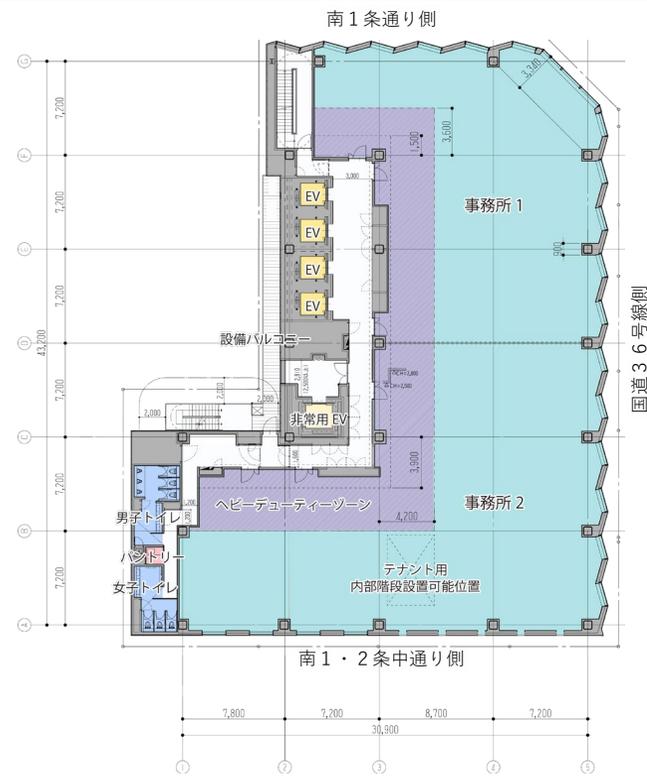
オフィス貸室面積 990.62 m²
4-5階

4 5	事務所1	52.35 坪	173.08 m ²
	事務所2	36.83 坪	121.76 m ²
	事務所3	37.18 坪	122.92 m ²
	事務所4	37.73 坪	124.73 m ²
	事務所5	80.28 坪	265.40 m ²
	事務所6	27.12 坪	89.66 m ²
	事務所7	28.14 坪	93.04 m ²



オフィス貸室面積 997.81 m²
6-10階

6 10	事務所1	127.65 坪	421.99 m ²
	事務所2	174.18 坪	575.82 m ²



オフィス専有貸室 999.54 m²
11-13階

11 13	事務所1	128.17 坪	423.72 m ²
	事務所2	174.18 坪	575.82 m ²



※オフィス形状・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。