



1-1 建物概要		1-2 外観	
建物名称	東札幌2-4	階数	地下1階/地上11階
建設地	白石区東札幌2条4丁目26-4、27-1、27-5	構造	RC造
用途地域	近隣商業地域	平均居住人員	72 人
建物用途	飲食店,病院	年間使用時間	8,760 時間/年(想定値)
竣工年	2021年8月 予定	評価の段階	実施設計段階評価
敷地面積	863 m <sup>2</sup>	評価の実施日	2020年12月13日
建築面積	342 m <sup>2</sup>	作成者	高尾浩宣
延床面積	3,338 m <sup>2</sup>	確認日	2020年12月25日
		確認者	高尾浩宣



### 2-1 建築物の環境効率 (BEEランク&チャート)

BEE = 1.3 ★★★★★ B+

S: ★★★★★ A: ★★★★★ B+: ★★★★★ B: ★★ C: ★

### 2-2 ライフサイクルCO<sub>2</sub> (温暖化影響チャート)

☆☆☆☆☆ 60% ☆☆☆☆☆ 80% ☆☆☆☆☆ 100% ☆☆☆☆☆ 100%超: ☆

実施設計段階

①参照値	100%
②建築物の取組み	77%
③上記+②以外のオンサイト手法	31%
④上記+オフサイト手法	17%

このグラフは、一般的な建物(参照値)と比べたライフサイクルCO<sub>2</sub>排出量を評価者自身の計算(個別計算)により算出した結果を示しています。LCCO<sub>2</sub>の算定条件等については、「LCCO<sub>2</sub>算定条件シート(個別計算)」を参照されたい

### 2-3 大項目の評価 (レーダーチャート)

### 2-4 一次エネルギー消費量の評価

建物全体の[BEE][BEIm]= 0.73

### 2-5 中項目の評価 (バーチャート)

Q のスコア = 2.8

#### Q1 室内環境

Q1のスコア= 3.4

音環境	3.3
温熱環境	3.4
光・視環境	3.0
空気質環境	3.9

#### Q2 サービス性能

Q2のスコア= 3.2

機能性	3.8
耐用性・信頼性	2.8
対応性・更新性	2.7

#### Q3 室外環境 (敷地内)

Q3のスコア= 1.5

生物環境	1.0
まちなみ・景観	2.0
地域性・アメニティ	1.5

LR のスコア = 3.6

#### LR1 エネルギー

LR1のスコア= 4.2

建物外皮の熱負荷	5.0
自然エネルギー	4.0
設備システム効率化	4.4
効率的運用	3.0

#### LR2 資源・マテリアル

LR2のスコア= 3.5

水資源保護	3.0
非再生材料の使用削減	3.5
汚染物質回避	3.9

#### LR3 敷地外環境

LR3のスコア= 3.0

地球温暖化への配慮	3.9
地域環境への配慮	2.0
周辺環境への配慮	3.2

### 3 設計上の配慮事項

<p><b>総合</b></p> <p>付帯設備の充実したサービス付き高齢者向け住宅です。仕上げ材料などは比較的簡素ですが共用施設を充実させることで、利用者に満足の行くサービスを提供することを目的としています。</p>	<p><b>A 省エネルギー</b></p> <p>気候風土に十分配慮した断熱性能を持たせ、高齢者にも優しい冷暖房設備としました。冷暖房の主要な熱源は都市ガスとしランニングコストにも配慮しています。</p>
<p><b>B 省資源等</b></p> <p>新築時には高齢者向けの建物ですが、将来他の用途に転用し易い構造とすることで、社会性に応じた耐用年数(建築物の長寿命化)に配慮しました。</p>	<p><b>C 緑化</b></p> <p>前面道路に面して植栽マスを設け、少ないスペースでもお花などによる植栽で地域に豊かさを与えます。</p>
	<p><b>D 雪処理</b></p> <p>敷地内にロードヒーティング設備を設け、冬季における高齢者の安全と、雪害の軽減に配慮しています。</p>

### 4 ほかの認証・評価制度の利用

(財)建築環境・省エネルギー機構のCASBEE認証	なし	BELS認証	なし	LEED認証	なし
上記以外の認証・評価制度の利用					

■CASBEE: Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency (建築環境総合性能評価システム)

■Q: Quality (建築物の環境品質)、L: Load (建築物の環境負荷)、LR: Load Reduction (建築物の環境負荷低減性)、BEE: Built Environment Efficiency (建築物の環境効率)

■「ライフサイクルCO<sub>2</sub>」とは、建築物の部材生産・建設から運用、改修、解体廃棄に至る一生の間の二酸化炭素排出量を、建築物の寿命年数で除した年間二酸化炭素排出量のこと

CASBEE札幌2016(ver.1.4)		■使用評価マニュアル: CASBEE_Sapporo2016v1.0					
スコアシート		■評価ソフト: CASBEE札幌2016 (ver.1.4)					
実施設計段階		欄に数値またはコメントを記入					
配慮項目	重点 評価項目	環境配慮設計の概要記入欄	建物全体・共用部分		住居・宿泊部分		全体
			評価点	重み 係数	評価点	重み 係数	
G 建築物の環境品質							2.8
Q1 室内環境				0.40	-	-	3.4
1 音環境			3.4	0.15	3.2	1.00	3.3
1.1	室内騒音レベル	居住、就寝のための室内空間であるので騒音の発生は少ないと考える	4.0	0.40	4.0	0.40	
1.2	遮音		3.0	0.40	3.6	0.40	
1	開口部遮音性能		3.0	1.00	3.0	0.38	
2	界壁遮音性能	乾式遮音壁(TDL-52)とする	-	-	4.0	0.38	
3	界床遮音性能(軽量衝撃源)	直張り防音フロー合板(LL-45)とする			4.0	0.25	
4	界床遮音性能(重量衝撃源)				-	-	
1.3	吸音		3.0	0.20	1.0	0.20	
2 温熱環境			3.2	0.35	3.6	1.00	3.4
2.1 室温制御			4.2	0.50	5.0	0.50	
1	室温	冬季24℃夏季24℃の室温の実現することが可能な設備容量を有する	3.0	0.38	5.0	0.57	
2	外皮性能	省エネ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律に適合している	5.0	0.25	5.0	0.43	
3	ゾーン別制御性	ゾーン毎または各室でコントロール可能としている	5.0	0.37		-	
2.2 湿度制御			1.0	0.20	1.0	0.20	
2.3 空調方式			3.0	0.30	3.0	0.30	
3 光・視環境			3.0	0.25	3.0	1.00	3.0
3.1 昼光利用			3.0	0.32	3.0	0.30	
1	昼光率		3.0	0.59	3.0	0.60	
2	方位別開口			-		-	
3	昼光利用設備	省エネ	3.0	0.41	3.0	0.40	
3.2 グレア対策			3.0	0.29	3.0	0.30	
1	昼光制御	省エネ	3.0	1.00	3.0	1.00	
2	映り込み対策			-		-	
3.3 照度			3.0	0.15	3.0	0.15	
3.4 照明制御			3.0	0.24	3.0	0.25	
4 空気質環境			3.6	0.25	4.1	1.00	3.9
4.1 発生源対策			5.0	0.50	5.0	0.63	
1	化学汚染物質	内装材は全てF☆☆☆☆の建材を使用している	5.0	1.00	5.0	1.00	
4.2 換気			2.0	0.30	2.6	0.38	
1	換気量		3.0	0.50	3.0	0.33	
2	自然換気性能	開閉可能な窓を設け十分な自然換気性能を確保している		-	4.0	0.33	
3	取り入れ外気への配慮		1.0	0.50	1.0	0.33	
4.3 運用管理			2.9	0.20		-	
1	CO <sub>2</sub> の監視		1.0	0.01		-	
2	喫煙の制御		3.0	0.99		-	

Q2 サービス性能			-	0.30	-	-	3.2
<b>1 機能性</b>			<b>3.1</b>	0.40	<b>4.4</b>	1.00	<b>3.8</b>
<b>1.1 機能性・使いやすさ</b>			<b>3.0</b>	0.40	<b>5.0</b>	0.60	
1	広さ・収納性	10.97m <sup>2</sup> /人以上の居室面積を有している		-	5.0	1.00	
2	高度情報通信設備対応			-		-	
3	バリアフリー計画		3.0	1.00		-	
<b>1.2 心理性・快適性</b>			<b>3.0</b>	0.30	<b>3.5</b>	0.40	
1	広さ感・景観 (天井高)	2.5m以上の天井高さを確保している	3.0	0.01	4.0	0.50	
2	リフレッシュスペース			-		-	
3	内装計画		3.0	0.99	3.0	0.50	
<b>1.3 維持管理</b>			<b>3.5</b>	0.30		-	
1	維持管理に配慮した設計	床材は防汚性の高い材料を使用し、段差についてもバリアフリー法基準を満たしている	4.0	0.50		-	
2	維持管理用機能の確保		3.0	0.50		-	
<b>2 耐用性・信頼性</b>			<b>2.8</b>	0.30		-	<b>2.8</b>
<b>2.1 耐震・免震・制震・制振</b>			<b>2.2</b>	0.50		-	
1	耐震性(建物のこわれにくさ)		2.0	0.80		-	
2	免震・制震・制振性能		3.0	0.20		-	
<b>2.2 部品・部材の耐用年数</b>			<b>4.1</b>	0.30		-	
1	躯体材料の耐用年数	品確法の等級2相当としている	4.0	0.20		-	
2	外壁仕上げ材の補修必要間隔	省資源 21年以上の補修必要間隔の仕上材としている	4.0	0.20		-	
3	主要内装仕上げ材の更新必要間隔	省資源 11年以上の更新必要間隔の仕上材としている	4.0	0.10		-	
4	空調換気ダクトの更新必要間隔	省資源	3.0	0.10		-	
5	空調・給排水配管の更新必要間隔	省資源 更新必要間隔の長いとされる配管類を使用している	5.0	0.20		-	
6	主要設備機器の更新必要間隔	省資源 16年以上の更新必要間隔の機器としている	4.0	0.20		-	
<b>2.4 信頼性</b>			<b>2.8</b>	0.20		-	
1	空調・換気設備	熱源類を分散化するなど災害時にも配慮した計画としている	4.0	0.20		-	
2	給排水・衛生設備		2.0	0.20		-	
3	電気設備		3.0	0.20		-	
4	機械・配管支持方法		3.0	0.20		-	
5	通信・情報設備		2.0	0.20		-	

<b>3 対応性・更新性</b>			<b>2.9</b>	0.30	<b>2.6</b>	1.00	<b>2.7</b>
<b>3.1 空間のゆとり</b>			<b>2.8</b>	0.30	<b>2.2</b>	0.50	
1 階高のゆとり			2.0	0.60	1.0	0.60	
2 空間の形状・自由さ		共用部1F=0.11、居住部3~10F=0.11	4.0	0.40	4.0	0.40	
<b>3.2 荷重のゆとり</b>			<b>3.0</b>	0.30	<b>3.0</b>	0.50	
<b>3.3 設備の更新性</b>			<b>3.0</b>	0.40	-	-	
1 空調配管の更新性			3.0	0.20	-	-	
2 給排水管の更新性			3.0	0.20	-	-	
3 電気配線の更新性			3.0	0.10	-	-	
4 通信配線の更新性			3.0	0.10	-	-	
5 設備機器の更新性			3.0	0.20	-	-	
6 バックアップスペースの確保			3.0	0.20	-	-	
<b>Q3 室外環境(敷地内)</b>			-	0.30	-	-	<b>1.5</b>
<b>1 生物環境の保全と創出</b>	緑化		<b>1.0</b>	0.30	-	-	<b>1.0</b>
<b>2 まちなみ・景観への配慮</b>	緑化		<b>2.0</b>	0.40	-	-	<b>2.0</b>
<b>3 地域性・アメニティへの配慮</b>			<b>1.5</b>	0.30	-	-	<b>1.5</b>
3.1 地域性への配慮、快適性の向上	雪処理		2.0	0.50	-	-	
3.2 敷地内温熱環境の向上	省資源緑化		1.0	0.50	-	-	
<b>LR 建築物の環境負荷低減性</b>			-	-	-	-	<b>3.6</b>
<b>LR1 エネルギー</b>			-	0.40	-	-	<b>4.2</b>
<b>1 建物外皮の熱負荷抑制</b>	省エネ	BPI(BPI <sub>m</sub> )= 0.76	<b>5.0</b>	0.20	-	-	<b>5.0</b>
<b>2 自然エネルギー利用</b>	省エネ	開閉可能な窓を設け自然エネルギーを利用している	<b>4.0</b>	0.10	-	-	<b>4.0</b>
<b>3 設備システムの高効率化</b>	省エネ	[BE][BE <sub>m</sub> ] = 0.73 -	<b>4.4</b>	0.50	-	-	<b>4.4</b>
<b>4 効率的運用</b>			<b>3.0</b>	0.20	-	-	<b>3.0</b>
集合住宅以外の評価			3.0	1.00	-	-	
4.1 モニタリング	省エネ		3.0	0.50	-	-	
4.2 運用管理体制	省エネ		3.0	0.50	-	-	
集合住宅の評価			-	-	-	-	
4.1 モニタリング	省エネ		-	-	-	-	
4.2 運用管理体制	省エネ		-	-	-	-	
<b>LR2 資源・マテリアル</b>			-	0.30	-	-	<b>3.5</b>
<b>1 水資源保護</b>			<b>3.0</b>	0.20	-	-	<b>3.0</b>
1.1 節水			3.0	0.40	-	-	
1.2 雨水利用・雑排水等の利用			3.0	0.60	-	-	
1 雨水利用システム導入の有無			3.0	0.70	-	-	
2 雑排水等利用システム導入の有無			3.0	0.30	-	-	
<b>2 非再生性資源の使用量削減</b>			<b>3.5</b>	0.60	-	-	<b>3.5</b>
2.1 材料使用量の削減	省資源		3.0	0.14	-	-	
2.2 既存建築躯体等の継続使用	省資源		-	-	-	-	
2.3 躯体材料におけるリサイクル材の使用	省資源	-	3.0	0.29	-	-	
2.4 躯体材料以外におけるリサイクル材の使用	省資源	集成材、合板、ビニル系床材、タイル	5.0	0.29	-	-	
2.5 持続可能な森林から産出された木材	省資源		-	-	-	-	
2.6 部材の再利用可能性向上への取組み	省資源		3.0	0.29	-	-	

<b>3 汚染物質含有材料の使用回避</b>			<b>3.9</b>	0.20	-	-	<b>3.9</b>
<b>3.1 有害物質を含まない材料の使用</b>		各種接着剤、シーリング類、塗料に有害物質を含まない材料を使用している	<b>5.0</b>	0.30	-	-	
<b>3.2 フロン・ハロンの回避</b>			<b>3.5</b>	0.70	-	-	
1 消火剤	省資源		-	-	-	-	
2 発泡剤(断熱材等)	省資源	ODP=0.01未満且つGWPが低い発泡系断熱材を使用している	4.0	0.50	-	-	
3 冷媒	省資源		3.0	0.50	-	-	
<b>LR3 敷地外環境</b>			-	0.30	-	-	<b>3.0</b>
<b>1 地球温暖化への配慮</b>	省資源	ライフサイクルCO2排出率が一般的な建築物と同等	<b>3.9</b>	0.33	-	-	<b>3.9</b>
<b>2 地域環境への配慮</b>			<b>2.0</b>	0.33	-	-	<b>2.0</b>
<b>2.1 大気汚染防止</b>	省資源		<b>3.0</b>	0.25	-	-	
<b>2.2 温熱環境悪化の改善</b>	省資源 暖化 断熱材		<b>1.0</b>	0.50	-	-	
<b>2.3 地域インフラへの負荷抑制</b>			<b>3.2</b>	0.25	-	-	
1 雨水排水負荷低減	省資源		2.0	0.25	-	-	
2 汚水処理負荷抑制			3.0	0.25	-	-	
3 交通負荷抑制			3.0	0.25	-	-	
4 廃棄物処理負荷抑制	省資源 廃処理	ゴミストッカー、ロードヒーティングを備える	5.0	0.25	-	-	
<b>3 周辺環境への配慮</b>			<b>3.2</b>	0.33	-	-	<b>3.2</b>
<b>3.1 騒音・振動・悪臭の防止</b>			<b>3.0</b>	0.40	-	-	
1 騒音			3.0	1.00	-	-	
2 振動			-	-	-	-	
3 悪臭			-	-	-	-	
<b>3.2 風害、砂塵、日照障害の抑制</b>			<b>3.0</b>	0.40	-	-	
1 風害の抑制			3.0	0.70	-	-	
2 砂塵の抑制			0.0	-	-	-	
3 日照障害の抑制			3.0	0.30	-	-	
<b>3.3 光害の抑制</b>			<b>4.4</b>	0.20	-	-	
1 屋外照明及び屋内照明のうち外に漏れる光への対策		拡散性の低い照明計画とし、広告物照明は設けない	5.0	0.70	-	-	
2 星光の建物外壁による反射光(グレア)への対策			3.0	0.30	-	-	



■使用評価マニュアル: CASBEE\_Sapporo2016v1.0

■使用評価ソフト: CASBEE札幌2016 (ver.1.4)

<b>1 建物概要</b>		BEE	1.3	BEEランク	B <sup>+</sup>
建物名称	東札幌2-4				
建物用途	飲食店,病院,				
延床面積	3,338.1 m <sup>2</sup>				

<b>2 重点項目への取り組み</b>		<b>レーダーチャート</b>	
地球温暖化対策	<b>最重点項目</b> <b>省エネルギー</b>	★★★★★	
	<b>省資源等</b>	★★★☆☆	
	<b>緑化</b>	★☆☆☆☆	
	<b>雪処理</b>	★★★★★	
		<p>省エネルギー性能 5.0 4.0 3.0 2.0 1.0 0.0</p> <p>雪処理 省資源等への取組 緑化への取組</p> <p>★1=スコア(最低点~最高点)20%以下 ★2=スコア(最低点~最高点)20%~40%以下 ★3=スコア(最低点~最高点)40%~60%以下 ★4=スコア(最低点~最高点)60%~80%以下 ★5=スコア(最低点~最高点)80%以上</p>	

<b>3. 重点項目のCASBEEスコア</b>	
<b>A 省エネルギー</b> ( 最高点 22.9 最低点 6.4 )	<b>合計 18.9点 /22.9点</b>
Q1 温熱環境	スコア <b>0.8 /0.8</b> LR1 建物外皮の熱負荷抑制
Q1 光・視環境	スコア <b>1.3 /2.1</b> LR1 自然エネルギー利用
	LR1 設備システムの高効率化
	LR1 効率的運用
<b>B 省資源等</b> ( 最高点 23.7 最低点 7.5 )	<b>合計 15.0点 /23.7点</b>
Q2 耐用性・信頼性	スコア <b>0.9 /1.1</b> LR2 非再生性資源の使用量削減
Q3 地域性・アメニティへの配慮	スコア <b>0.5 /2.3</b> LR2 汚染物質含有材料の使用回避
	LR3 地球温暖化への配慮
	LR3 地域環境への配慮
<b>C 緑化</b> ( 最高点 15.3 最低点 3.1 )	<b>合計 4.3点 /15.3点</b>
Q3 生物環境の保全と創出	スコア <b>0.9 /4.5</b> LR3 地域環境への配慮
Q3 まちなみ・景観への配慮	スコア <b>2.4 /6.0</b>
Q3 地域性・アメニティへの配慮	スコア <b>0.5 /2.3</b>
<b>D 雪処理</b> ( 最高点 3.0 最低点 0 )	<b>合計 2.0点 /3.0点</b>
Q3 地域性・アメニティへの配慮	スコア <b>0.0 /1.0</b> LR3 地域環境への配慮
	スコア <b>2.0 /2.0</b>

■CASBEE: Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency (建築環境総合性能評価システム)

■Q: Quality (建築物の環境品質), L: Load (建築物の環境負荷), LR: Load Reduction (建築物の環境負荷低減性), BEE: Built Environment Efficiency (建築物の環境効率)

■「ライフサイクルCO<sub>2</sub>」とは、建築物の部材生産・建設から運用、改修、解体廃棄に至る一生の間の二酸化炭素排出量を、建築物の寿命年数で除した年間二酸化炭素排出量のこと■重点項目の**最高点**は、各評価項目で**レベル5**で評価された場合の点数■重点項目の**最低点**は、各評価項目で**レベル1**で評価された場合の点数