



1-1 建物概要		1-2 外観	
建物名称	札幌ダイヤビル再開発プロジェクト新築工事	階数	地上19F地下2F
建設地	札幌市中央区南2条西4丁目11-4,11-30,12-1,12-2,12-12,12-15,12-18,12-19,12-20	構造	S造
建物用途	事務所,飲食店,ホテル,等	平均居住人員	0人
竣工年	2027年1月 予定	年間使用時間	8,760 時間/年(想定値)
敷地面積	3,143 m <sup>2</sup>	評価の段階	実施設計段階評価
建築面積	2,918 m <sup>2</sup>	評価の実施日	2024年3月15日
延床面積	40,186 m <sup>2</sup>	作成者	日建設計 大脇
		確認日	2024年3月31日
		確認者	日建設計 紀田



### 2-1 建築物の環境効率(BEEランク&チャート)

**BEE = 1.5** ★★★★★☆ **A**

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

### 2-2 建築環境SDGsチェックリスト評価結果

\*SDG1,2,10,14,16は他のゴールに集約されています

### 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[BEI][BEIm] **0.77**

ZEB/ZEH-Mランク **非該当**

### 2-4 中項目の評価(バーチャート)

**Q 環境品質** Qのスコア = **3.5**

#### Q1 室内環境

Q1のスコア = 3.3

#### Q2 サービス性能

Q2のスコア = 3.9

#### Q3 室外環境(敷地内)

Q3のスコア = 3.5

**LR 環境負荷低減性** LRのスコア = **3.3**

#### LR1 エネルギー

LR1のスコア = 3.0

#### LR2 資源・マテリアル

LR2のスコア = 3.9

#### LR3 敷地外環境

LR3のスコア = 3.1

### 3 設計上の配慮事項

<p><b>総合</b> 建替えにより、建物全体の耐震性・防災性・機能性の向上・省エネルギー化を推進することで、利用者および周辺環境に配慮した計画としている。 また、札幌駅前通地下歩行空間への接続など、札幌市が進める都心まちづくり計画に適合する建築計画とすることで地域への貢献を行います。</p>	<p><b>A 省エネルギー</b> ・省エネルギーの観点から冷水熱源は電気熱源(ターボ冷凍機主体)の熱源システムとし、温水熱源には地域冷暖房の高温水を採用するシステムとした。 ・オフィス部分とホテル客室部分の外気処理系統は全熱交換器を採用し、外気負荷を低減するシステムとした。 ・オフィス部分は空調システムに高効率型ビルマルチ空調機を採用するシステムとした。 ・各所にVAV/CAV制御を取り入れるシステムとした。</p>	<p><b>D 害処理</b> 歩道と主要な車両動線にはロードヒーティング設備を設置し、歩行者と利用者に優しい計画とする。 外装は雪氷害防止対策として、落雪・落水に配慮した計画とする。</p>
<p><b>B 省資源等</b> 支持地盤の一部である既存地下躯体の利用。</p>	<p><b>C 緑化</b> 10階のテラスに中木を設置し、周辺の景観に貢献する。 熱負荷抑制やヒートアイランド抑制に有効な屋上緑化を採用。</p>	

### 4 ほかの認証・評価制度の利用

(一財)住宅・建築SDGs推進センターの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)  
 ■環境品質Q=25×(Qのスコア-1)、環境負荷L=25×(5-LRのスコア)より算出

スコアシート		実施設計段階		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
配慮項目	重点評価項目			評価点	重み係数	評価点	重み係数						
<b>Q 建築物の環境品質</b>													<b>3.5</b>
<b>Q1 室内環境</b>													<b>3.3</b>
<b>1 音環境</b>													<b>3.6</b>
1.1 室内騒音レベル				45< [騒音レベル] ≤50	3.0	0.40	3.0	0.40					
1.2 遮音					4.7	0.40	4.0	0.40					
1		開口部遮音性能		T-2以上とする。	5.0	0.73	5.0	0.50					
2		界壁遮音性能		Dr45以上となる間仕切壁の採用。	4.0	0.27	3.0	0.50					
3		界床遮音性能(軽量衝撃源)		—			-	-					
4		界床遮音性能(重量衝撃源)		—			-	-					
1.3 吸音				床タイルカーペットもしくは天井岩綿吸音板の採用。	3.0	0.20	3.0	0.20					
<b>2 温熱環境</b>													<b>3.5</b>
2.1 室温制御					3.9	0.50	4.5	0.50					
1		室温		一般的に必要な空調設備容量を確保している。ホテル客室内は冬期24℃、夏期24℃の室温を実現することが可能な設備容量が確保されている。	3.0	0.38	5.0	0.57					
2		外皮性能		事務所・物販店舗・飲食店はSC=0.2~0.3、U=0.3~0.5 ホテル客室はSC=0.23、U=0.4~0.6	4.0	0.24	4.0	0.43					
3		ゾーン別制御性		同一フロアで、熱負荷別に売り場・テナント用に細かくゾーニングがなされており、各ゾーン単位で冷房・暖房が可能な空調システムが計画されている。	5.0	0.37		-					
2.2 湿度制御				—	3.0	0.20	3.0	0.20					
2.3 空調方式				—	3.0	0.30	3.0	0.30					
<b>3 光・視環境</b>													<b>3.1</b>
3.1 屋光利用					3.0	0.34	4.2	0.30					
1		屋光率		事務所は1.5%、ホテルは4.4%・10.0%	3.0	0.55	5.0	0.60					
2		方位別開口		—			-	-					
3		屋光利用設備		省エネ	3.0	0.45	3.0	0.40					
3.2 グレア対策					3.0	0.28	3.0	0.30					
1		屋光制御		ブラインドによりグレアを制御、もしくはカーテン、スクリーン、オーニング、庇のうち、2種類以上を組み合わせることで制御。	3.0	1.00	3.0	1.00					
3.3 照度				全般照明方式の場合で、照度が500lx以上1000lx未満。 タスク・アンビエント照明方式もしくはこれに準ずる照明方式の場合で、タスク照度が500lx以上1000lx未満、かつアンビエント照度がタスク照度の1/3以上2/3未満。	4.0	0.14	3.0	0.15					
3.4 照明制御				室内の複数部分に対して端末、リモコン等で細かい照明制御ができる、または、自動照明制御ができる。	3.0	0.25	5.0	0.25					
<b>4 空気質環境</b>													<b>3.1</b>
4.1 発生源対策					3.0	0.50	3.0	0.63					
1		化学汚染物質		—	3.0	1.00	3.0	1.00					
4.2 換気					2.1	0.30	3.3	0.38					
1		換気量		中央管理方式の空調調和設備が設置されている居室の場合は30 m <sup>3</sup> /h人以上。中央管理方式でない場合は建築基準法(シックハウス対応含む)および建築物衛生法を満たす換気量の1.2倍となっている。	4.0	0.40	5.0	0.33					
2		自然換気性能		—	1.0	0.21	1.0	0.33					
3		取り入れ外気への配慮		空気取り入れ口は敷地周囲の状況を勘案して、汚染源のない方位に設けられている。かつ、各種排気口と6m以上離れて設置されている。	1.0	0.40	4.0	0.33					

4.3 運用管理					5.0	0.20		-	
1	CO <sub>2</sub> の監視		CO2監視が中央で常時行えるシステムとなっている。かつ、空気質を適正に維持するための管理マニュアル等が整備されており、有効に機能している。	5.0	0.35		-		
2	喫煙の制御		ビル全体の禁煙が確認されている。または、喫煙ブースなど、非喫煙者が煙に曝されないような対策が十分に取られている。	5.0	0.65		-		
Q2 サービス性能					-	0.30	-	-	3.9
1 機能性					3.0	0.40	3.7	1.00	3.1
1.1 機能性・使いやすさ					3.2	0.40	3.5	0.60	
1	広さ・収納性		事務室はレイアウト未定だが、7㎡/人想定。ホテルは全室ダブルで36.11㎡以上。	3.0	0.21	4.0	0.50		
2	高度情報通信設備対応		OAフロア等によりレイアウト変更に対応できるようになっており、かつOA機器用コンセント容量が40VA/㎡以上となっている。加えて、通信に関しては、レベル3を満たすとともに、複数の通信事業者の回線がビル内へ引き込まれており、各階への通信事業者用配線スペースが別途、確保されている。	4.0	0.21	3.0	0.50		
3	バリアフリー計画		バリアフリー新法の建築物移動等円滑化基準(最低限のレベル)を満たしている。	3.0	0.58		-		
1.2 心理性・快適性					3.0	0.30	4.0	0.40	
1	広さ感・景観		ホテル客室CH2.8m、事務所CH2.8m、物販店舗CH4.0m、飲食店舗CH2.4m	4.0	0.24	5.0	0.50		
2	リフレッシュスペース		-	2.0	0.22		-		
3	内装計画		-	3.0	0.54	3.0	0.50		
1.3 維持管理					3.0	0.30		-	
1	維持管理に配慮した設計		-	3.0	0.50		-		
2	維持管理用機能の確保		清掃に配慮した機能の確保	3.0	0.50		-		
2 耐用性・信頼性					4.6	0.30		-	4.6
2.1 耐震・免震・制震・制振					5.0	0.50		-	
1	耐震性(建物のこわれにくさ)		制震による損傷制御設計を行っている。(2.免震・制震・制振性能の根拠と同じ)	5.0	0.80		-		
2	免震・制震・制振性能		制震ダンパー・制震プレースの採用。	5.0	0.20		-		
2.2 部品・部材の耐用年数					4.0	0.30		-	
1	躯体材料の耐用年数		-	3.0	0.20		-		
2	外壁仕上げ材の補修必要間隔	省資源	外装材は主にアルミ建具を採用。	5.0	0.20		-		
3	主要内装仕上げ材の更新必要間隔	省資源	内装材は主に床タイルカーペット、壁・天井はボード類を採用。	5.0	0.10		-		
4	空調換気ダクトの更新必要間隔	省資源	屋外露出ダクト、厨房排気ダクト、高湿系排気ダクトなど亜鉛鉄板では耐用年数が一般空調換気と比較して短くなると考えられる系統の90%以上の範囲にステンレスダクトやガルバリウムダクトなど長寿命化を図っている。	5.0	0.10		-		
5	空調・給排水配管の更新必要間隔	省資源	主要な用途上位3種の、2種類以上にC以上を使用	4.0	0.20		-		
6	主要設備機器の更新必要間隔	省資源	-	3.0	0.20		-		
2.4 信頼性					4.6	0.20		-	
1	空調・換気設備		ビル防災センター・ホテルオフィス部分の換気設備を重要系統とし、災害時でも運転可能としている。インバーター採用により低負荷時は運転容量を下げることができる。配管は原則吊り配管とし、災害時の機能不全を防止している。重要な室はGHPを採用し、災害時でも空調機器が運転ができるようにしている。	5.0	0.20		-		
2	給排水・衛生設備		節水型器具の使用、配管系統の区分けをビル・ホテル用途で行っている。汚水槽・雑排水槽を設けている。受水槽は二基の受水槽としている。受水槽に非常用水栓を設置している。	5.0	0.20		-		
3	電気設備		重要負荷二重化	5.0	0.20		-		
4	機械・配管支持方法		耐震クラスA(Bクラスに加えて、大きな補修をすることなく重要な機能が確保できる。)または、動的解析を行った上で設計用水平震度KHを1.5以上としている。	4.0	0.20		-		
5	通信・情報設備		通信手段の多様化、通信機械室は浸水の恐れのない上階に計画、サイネージ設備による災害情報の提供	4.0	0.20		-		

<b>3</b>	<b>対応性・更新性</b>			<b>4.3</b>	0.30	<b>3.5</b>	1.00	<b>4.2</b>
	<b>3.1 空間のゆとり</b>			<b>4.6</b>	0.21	<b>4.0</b>	0.50	
	1	階高のゆとり	オフィス階高4.2m、物販店舗階高6.0m、飲食店舗階高3.79m、ホテル客室階高CH3.7m	5.0	0.60	<b>4.0</b>	0.60	
	2	空間の形状・自由さ	壁長さ比率0.14,0.17	4.0	0.40	4.0	0.40	
	<b>3.2 荷重のゆとり</b>		オフィス床荷重4900N/m <sup>2</sup>	<b>5.0</b>	0.21	<b>3.0</b>	0.50	
	<b>3.3 設備の更新性</b>			<b>4.0</b>	0.58		-	
	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	構造部材だけでなく、仕上げ材を痛めることなく電気配線の更新・修繕ができる。	5.0	0.10		-	
	4	通信配線の更新性	仕上げ材を痛めることなく通信配線の更新・修繕ができる。	5.0	0.10		-	
	5	設備機器の更新性	主要設備機器の更新に対応したルート又はマシンハッチが確保され、かつ更新・修繕時に建物機能を維持できる状況。	5.0	0.20		-	
	6	バックアップスペースの確保	発電機更新時のバックアップスペースを確保している。	4.0	0.20		-	
<b>Q3</b>	<b>室外環境(敷地内)</b>			—	0.30	-	-	<b>3.5</b>
<b>1</b>	<b>生物環境の保全と創出</b>	<b>緑化</b>	—	<b>2.0</b>	0.30	-	-	<b>2.0</b>
<b>2</b>	<b>まちなみ・景観への配慮</b>	<b>緑化</b>	Tゾーンの地区計画に準じたストリートウォールの形成	<b>5.0</b>	0.40	-	-	<b>5.0</b>
<b>3</b>	<b>地域性・アメニティへの配慮</b>			<b>3.0</b>	0.30	-	-	<b>3.0</b>
	<b>3.1 地域性への配慮、快適性の向上</b>	<b>雪処理</b>	—	<b>3.0</b>	0.50	-	-	
	<b>3.2 敷地内温熱環境の向上</b>	<b>省資源緑化</b>	—	<b>3.0</b>	0.50	-	-	
<b>LR</b>	<b>建築物の環境負荷低減性</b>							<b>3.3</b>
<b>LR1</b>	<b>エネルギー</b>			—	0.40	-	-	<b>3.0</b>
<b>1</b>	<b>建物外皮の熱負荷抑制</b>	<b>省エネ</b>	BPI= 1.17 品確法= モデル建物法	<b>1.0</b>	0.20	-	-	<b>1.0</b>
<b>2</b>	<b>自然エネルギー利用</b>	<b>省エネ</b>	外気冷房	<b>4.0</b>	0.10	-	-	<b>4.0</b>
<b>3</b>	<b>設備システムの高効率化</b>	<b>省エネ</b>	BEI= 0.77 モデル建物法	<b>3.3</b>	0.50	-	-	<b>3.3</b>
<b>4</b>	<b>効率的運用</b>			<b>4.0</b>	0.20	-	-	<b>4.0</b>
	集合住宅以外の評価			<b>4.0</b>	1.00	-	-	
	4.1	モニタリング	省エネ 主要な用途別エネルギー消費の内訳を把握して、消費特性の傾向把握・分析を行い、妥当性が確認できる。	4.0	0.50	-	-	
	4.2	運用管理体制	省エネ 年間エネルギー消費量の計算に基づく、建物全体のエネルギー消費量の目標値が計画され、建築主に提出されている。	4.0	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</b>	<b>資源・マテリアル</b>			—	0.30	-	-	<b>3.9</b>
<b>1</b>	<b>水資源保護</b>			<b>3.4</b>	0.20	-	-	<b>3.4</b>
	<b>1.1 節水</b>		節水コマなどに加えて、省水型機器(擬音、節水型便器など)などを用いている。	<b>4.0</b>	0.40	-	-	
	<b>1.2 雨水利用・雑排水等の利用</b>			<b>3.0</b>	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</b>	<b>非再生性資源の使用量削減</b>			<b>4.4</b>	0.60	-	-	<b>4.4</b>
	<b>2.1 材料使用量の削減</b>	<b>省資源</b>	—	3.0	0.14	-	-	
	<b>2.2 既存建築躯体等の継続使用</b>	<b>省資源</b>	既存の建築躯体を再利用している。	5.0	0.29	-	-	
	<b>2.3 躯体材料におけるリサイクル材の使用</b>	<b>省資源</b>	構造耐力上主要な部分にリサイクル材を用いている。	5.0	0.29	-	-	
	<b>2.4 躯体材料以外におけるリサイクル材の使用</b>	<b>省資源</b>	—	-	-	-	-	
	<b>2.5 持続可能な森林から産出された木材</b>	<b>省資源</b>	—	-	-	-	-	

	2.6 部材の再利用可能性向上への取組み	省資源	解体時にリサイクルを促進する内装計画。	4.0	0.29	-	-	
3	汚染物質含有材料の使用回避			3.2	0.20	-	-	3.2
	3.1 有害物質を含まない材料の使用		-	3.0	0.30	-	-	
	3.2 フロン・ハロンの回避			3.3	0.70	-	-	
	1 消火剤	省資源	不活性ガス消火剤を使用している。または、ODPが0でGWPが50未満のものを使用している。	4.0	0.33	-	-	
	2 発泡剤(断熱材等)	省資源	-	3.0	0.33	-	-	
	3 冷媒	省資源	-	3.0	0.33	-	-	
LR3 敷地外環境				-	0.30	-	-	3.1
1	地球温暖化への配慮	省資源	LCCO2の計算より。	3.8	0.33	-	-	3.8
2	地域環境への配慮			2.9	0.33	-	-	2.9
	2.1 大気汚染防止	省資源	NOx、SOx、ばいじんについて、発生源におけるガス又はばいじんの濃度が、大気汚染防止法、低NOx型小規模燃焼機器の推奨ガイドライン(環境省)ならびに地域の条例等で定められる現行の排出基準より大幅に抑えられている。	4.0	0.25	-	-	
	2.2 温熱環境悪化の改善	省資源 緑化 雪処理	-	2.0	0.50	-	-	
	2.3 地域インフラへの負荷抑制			3.7	0.25	-	-	
	1 雨水排水負荷低減	省資源	雨水貯留槽148.72㎡(市条例必要対策量33㎡)を設置。	4.0	0.25	-	-	
	2 汚水処理負荷抑制		-	3.0	0.25	-	-	
	3 交通負荷抑制		附置義務駐車台数以上を確保	4.0	0.25	-	-	
	4 廃棄物処理負荷抑制	省資源 雪処理	建物内に適切に廃棄物保管庫を設置。 敷地内にロードヒーティングを敷設。	4.0	0.25	-	-	
3	周辺環境への配慮			2.7	0.33	-	-	2.7
	3.1 騒音・振動・悪臭の防止			3.0	0.40	-	-	
	1 騒音		-	3.0	0.33	-	-	
	2 振動		-	3.0	0.33	-	-	
	3 悪臭		-	3.0	0.33	-	-	
	3.2 風害、砂塵、日照阻害の抑制			2.3	0.40	-	-	
	1 風害の抑制		-	2.0	0.70	-	-	
	2 砂塵の抑制		-		-	-	-	
	3 日照阻害の抑制		-	3.0	0.30	-	-	
	3.3 光害の抑制			3.0	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		-	3.0	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\_Sapporo2021v1.0

■使用評価ソフト: CASBEE札幌2021(ver.1.0)

1 建物概要		BEE	1.5	BEEランク	A
建物名称	札幌ダイビル再開発プロジェクト新築工事				
建物用途	事務所,飲食店,ホテル,等				
延床面積	40,186.3 m <sup>2</sup>				

2 重点項目への取り組み		レーダーチャート	
地球温暖化対策	最重点項目 省エネルギー	★★★★★	<p>省エネルギー性能</p> <p>省資源等への取組</p> <p>緑化への取組</p> <p>雪処理</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>
	省資源等	★★★★☆	
	緑化	★★★☆☆	
	雪処理	★★★★★	

3. 重点項目のCASBEEスコア							
A 省エネルギー ( 最高点 23.7 最低点 6.7 )				合計		14.7点 /23.7点	
Q1 温熱環境	スコア	0.9 /1.1	LR1 建物外皮の熱負荷抑制	スコア	0.8 /4.0		
Q1 光・視環境	スコア	1.6 /2.6	LR1 自然エネルギー利用	スコア	1.6 /2.0		
			LR1 設備システムの高効率化	スコア	6.6 /10.0		
			LR1 効率的運用	スコア	3.2 /4.0		
B 省資源等 ( 最高点 23.6 最低点 8.5 )				合計		17.9点 /23.6点	
Q2 耐用性・信頼性	スコア	0.9 /1.1	LR2 非再生性資源の使用量削減	スコア	7.9 /9.0		
Q3 地域性・アメニティへの配慮	スコア	1.4 /2.3	LR2 汚染物質含有材料の使用回避	スコア	1.4 /1.8		
			LR3 地球温暖化への配慮	スコア	3.8 /5.0		
			LR3 地域環境への配慮	スコア	2.5 /4.4		
C 緑化 ( 最高点 15.3 最低点 3.1 )				合計		10.2点 /15.3点	
Q3 生物環境の保全と創出	スコア	1.8 /4.5	LR3 地域環境への配慮	スコア	1.0 /2.5		
Q3 まちなみ・景観への配慮	スコア	6.0 /6.0					
Q3 地域性・アメニティへの配慮	スコア	1.4 /2.3					
D 雪処理 ( 最高点 3.0 最低点 0 )				合計		3.0点 /3.0点	
Q3 地域性・アメニティへの配慮	スコア	1.0 /1.0	LR3 地域環境への配慮	スコア	2.0 /2.0		

■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