



| 1-1 建物概要 | | 1-2 外観 | |
|----------|--------------------------------------|--------|----------------------|
| 建物名称 | いちご札幌オフィス開発(仮称) | 階数 | 地上13F、地下1F |
| 建設地 | 札幌市中央区北2条西3丁目1-2、1-25、1-37、1-17、1-26 | 構造 | S造 |
| 建物用途 | 事務所、飲食店 | 平均居住人員 | 2,600 人 |
| 竣工年 | 2026年2月 予定 | 年間使用時間 | 3,650 時間/年(想定値) |
| 敷地面積 | 990 m ² | 評価の段階 | 実施設計段階評価 |
| 建築面積 | 884 m ² | 評価の実施日 | 2024年5月14日 |
| 延床面積 | 12,293 m ² | 作成者 | 清水建設(株)北海道支店一級建築士事務所 |
| | | 確認日 | 2024年5月14日 |
| | | 確認者 | 清水建設(株)北海道支店一級建築士事務所 |



2-1 建築物の環境効率(BEEランク&チャート)

BEE = 1.8 ★★★★★☆ **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] **0.65**

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 = 3.4

Q1 室内環境

Q1のスコア = 3.4

Q2 サービス性能

Q2のスコア = 3.7

Q3 室外環境(敷地内)

Q3のスコア = 3.2

LR のスコア = 3.6

LR1 エネルギー

LR1のスコア = 4.0

LR2 資源・マテリアル

LR2のスコア = 3.6

LR3 敷地外環境

LR3のスコア = 3.3

3 設計上の配慮事項

| | | |
|--|---|---|
| <p>総合</p> <p>オフィスビルや店舗ビルが建ち並ぶ札幌駅前通に面したテナントオフィス。下層階は地下歩行空間との接続による公共的空間の創出、上層階は多様なニーズに応えるワークスペースとして、まちのにぎわいと発展に寄与する提案としている。</p> | <p>A 省エネルギー</p> <p>Low-Eペアガラスの採用と開口部の面積を抑えることで高い外皮性能を確保している。また、明るさセンサーによる適正照度制御、高効率空調等を採用して省エネルギー性の向上を図っている。</p> | <p>B 省資源等</p> <p>自動水栓や、節水型便器等の省水型機器を用いて省資源化を図っている。</p> |
| <p>C 緑化</p> <p>駅前通に面して植栽計画を行うことで、札幌中心部のまち並みと合わせて緑を感じることでできる演出をしている。</p> | <p>D 雪処理</p> <p>敷地外構にロードヒーティングを敷設し、歩行者の利便性へ配慮している。外装は堆雪しにくい開口部形状と突起の少ない材料を組み合わせ構成している。屋上は雪底切金物を設置すること等で歩行者に配慮している。</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 | - | BELS認証 | - | LEED認証 | - |
| 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 | | 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 | 環境配慮設計の概要記入欄 | 評価点 | 重み係数 | 評価点 | 重み係数 | | | |
| Q 建築物の環境品質 | | | | | | | | | |
| Q1 室内環境 | | | | | | | | | |
| 1 音環境 | | | | | | | | | |
| 1.1 室内騒音レベル | | [騒音レベル] ≤40 | 5.0 | 0.40 | | - | | 3.4 | |
| 1.2 遮音 | | | 4.6 | 0.40 | | - | | | |
| 1 | 開口部遮音性能 | T-2以上 | 5.0 | 0.60 | | - | | | |
| 2 | 界壁遮音性能 | Dr-40 | 4.0 | 0.40 | | - | | | |
| 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 | | 壁、床、天井のうち二面に吸音材を使用している。 | 4.0 | 0.20 | | - | | | |
| 2 温熱環境 | | | | | | | | | |
| 2.1 室温制御 | | | 3.3 | 0.50 | | - | | | |
| 1 | 室温 | - | 3.0 | 0.38 | | - | | | |
| 2 | 外皮性能 | 省エネ | 3.0 | 0.25 | | - | | | |
| 3 | ゾーン別制御性 | レベル3程度の空調ゾーニングがなされ、さらにゾーン別に冷房・暖房の選択が可能な空調システムが計画されている。 | 4.0 | 0.38 | | - | | | |
| 2.2 湿度制御 | | | 3.0 | 0.20 | | - | | | |
| 2.3 空調方式 | | | 3.0 | 0.30 | | - | | | |
| 3 光・視環境 | | | | | | | | | |
| 3.1 昼光利用 | | | 1.8 | 0.30 | | - | | | |
| 1 | 昼光率 | - | 1.0 | 0.60 | | - | | | |
| 2 | 方位別開口 | - | | - | | - | | | |
| 3 | 昼光利用設備 | 省エネ | 3.0 | 0.40 | | - | | | |
| 3.2 グレア対策 | | | 3.0 | 0.30 | | - | | | |
| 1 | 昼光制御 | 省エネ | 3.0 | 1.00 | | - | | | |
| 3.3 照度 | | 事務室で750lx | 4.0 | 0.15 | | - | | | |
| 3.4 照明制御 | | 1作業単位で照明制御でき、かつ、端末・リモコン等で調整できる、または自動照明制御ができる。 | 5.0 | 0.25 | | - | | | |
| 4 空気質環境 | | | | | | | | | |
| 4.1 発生源対策 | | | 3.0 | 0.50 | | - | | | |
| 1 | 化学汚染物質 | - | 3.0 | 1.00 | | - | | | |
| 4.2 換気 | | | 3.0 | 0.30 | | - | | | |
| 1 | 換気量 | - | 3.0 | 0.33 | | - | | | |
| 2 | 自然換気性能 | - | 3.0 | 0.33 | | - | | | |
| 3 | 取り入れ外気への配慮 | - | 3.0 | 0.33 | | - | | | |

| | | | | | | | | |
|-----------------|---------------------|-----|---|-----|------|--|---|-----------------|
| 4.3 運用管理 | | | | 4.0 | 0.20 | | - | |
| 1 | CO ₂ の監視 | | - | 3.0 | 0.50 | | - | |
| 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 | 0.50 | | - | |
| Q2 サービス性能 | | | | - | 0.30 | | - | 3.7 |
| 1 機能性 | | | | 3.6 | 0.40 | | - | 3.6 |
| 1.1 機能性・使いやすさ | | | | 3.0 | 0.40 | | - | |
| 1 | 広さ・収納性 | | - | 3.0 | 0.33 | | - | |
| 2 | 高度情報通信設備対応 | | - | 3.0 | 0.33 | | - | |
| 3 | バリアフリー計画 | | - | 3.0 | 0.33 | | - | |
| 1.2 心理性・快適性 | | | | 4.6 | 0.30 | | - | |
| 1 | 広さ感・景観 | | 事務室の天井高2.7m以上となっており、かつ、すべての執務者が十分な屋外の情報を得られるように窓が設置されている。 | 4.0 | 0.33 | | - | |
| 2 | リフレッシュスペース | | 執務スペースの1%以上のリフレッシュスペース+自動販売機等の設置 | 5.0 | 0.33 | | - | |
| 3 | 内装計画 | | 建物全体のコンセプトや機能が明確であり、事前に検証を行っている | 5.0 | 0.33 | | - | |
| 1.3 維持管理 | | | | 3.5 | 0.30 | | - | |
| 1 | 維持管理に配慮した設計 | | 喫煙室は清掃しやすい内装材、外部の鉄部に亜鉛メッキ処理等 | 4.0 | 0.50 | | - | |
| 2 | 維持管理用機能の確保 | | - | 3.0 | 0.50 | | - | |
| 2 耐用性・信頼性 | | | | 3.6 | 0.30 | | - | 3.6 |
| 2.1 耐震・免震・制震・制振 | | | | 3.8 | 0.50 | | - | |
| 1 | 耐震性(建物のこわれにくさ) | | 建築基準法に定められた25%増の耐震性を有する。 | 4.0 | 0.80 | | - | |
| 2 | 免震・制震・制振性能 | | - | 3.0 | 0.20 | | - | |
| 2.2 部品・部材の耐用年数 | | | | 3.0 | 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 | - | 2.0 | 0.20 | | - | |
| 3 | 主要内装仕上げ材の更新必要間隔 | 省資源 | - | 3.0 | 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 | 主要な用途上位3種の、2種類以上にB以上を採用し、Eは不採用。 | 5.0 | 0.20 | | - | |
| 6 | 主要設備機器の更新必要間隔 | 省資源 | - | 2.0 | 0.20 | | - | |
| 2.4 信頼性 | | | | 4.2 | 0.20 | | - | |
| 1 | 空調・換気設備 | | - | 3.0 | 0.20 | | - | |
| 2 | 給排水・衛生設備 | | グリーン購入法対応などの節水型衛生器具、排水系統区分の細分化など | 5.0 | 0.20 | | - | |
| 3 | 電気設備 | | 非常用発電機、受変電設備の二重化など | 5.0 | 0.20 | | - | |
| 4 | 機械・配管支持方法 | | - | 3.0 | 0.20 | | - | |
| 5 | 通信・情報設備 | | 光ケーブル、メタルケーブル等通信の多様化、異なる電話局からの引込など | 5.0 | 0.20 | | - | |
| 3 対応性・更新性 | | | | 3.9 | 0.30 | | - | 3.9 |
| 3.1 空間のゆとり | | | | 4.6 | 0.30 | | - | |
| 1 | 階高のゆとり | | 基準階高3.9m以上 | 5.0 | 0.60 | | - | |
| 2 | 空間の形状・自由さ | | 0.1≦[壁長さ比率]<0.3 | 4.0 | 0.40 | | - | |
| 3.2 荷重のゆとり | | | | 4.0 | 0.30 | | - | |
| | | | | | | | | 事務室床: 4500N/㎡以上 |

| | | | | | | | | |
|----------------|---------------------|-------|--------------------------------|-----|------|--|---|-----|
| 3.3 設備の更新性 | | | | 3.4 | 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 | | 配管内配線により仕上げ材を痛めずに更新修繕 | 5.0 | 0.10 | | - | |
| 4 | 通信配線の更新性 | | 上記と同じ | 5.0 | 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 | | - | |
| Q3 室外環境(敷地内) | | | | - | 0.30 | | - | 3.2 |
| 1 | 生物環境の保全と創出 | 緑化 | - | 2.0 | 0.30 | | - | 2.0 |
| 2 | まちなみ・景観への配慮 | 緑化 | 沿道側を緑化、軒天の道産材を採用など | 4.0 | 0.40 | | - | 4.0 |
| 3 | 地域性・アメニティへの配慮 | | | 3.5 | 0.30 | | - | 3.5 |
| 3.1 | 地域性への配慮、快適性の向上 | 雪処理 | ロードヒーティングを用いた融雪によるアメニティ向上など | 4.0 | 0.50 | | - | |
| 3.2 | 敷地内温熱環境の向上 | 省資源緑化 | - | 3.0 | 0.50 | | - | |
| LR 建築物の環境負荷低減性 | | | | | | | | 3.6 |
| LRI エネルギー | | | | - | 0.40 | | - | 4.0 |
| 1 | 建物外皮の熱負荷抑制 | 省エネ | BPI= 0.68 省エネ計算適合性判定による | 5.0 | 0.20 | | - | 5.0 |
| 2 | 自然エネルギー利用 | 省エネ | - | 3.0 | 0.10 | | - | 3.0 |
| 3 | 設備システムの高効率化 | 省エネ | BEI= 0.65 省エネ計算適合性判定による | 4.5 | 0.50 | | - | 4.5 |
| 4 | 効率的運用 | | | 2.5 | 0.20 | | - | 2.5 |
| 集合住宅以外の評価 | | | | 2.5 | 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 | - | 2.0 | 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 | - | | | | | |
| LR2 資源・マテリアル | | | | - | 0.30 | | - | 3.6 |
| 1 | 水資源保護 | | | 3.4 | 0.20 | | - | 3.4 |
| 1.1 | 節水 | | 自動水栓、節水コマや節水型便器を採用 | 4.0 | 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 | | - | |
| 2 | 非再生性資源の使用量削減 | | | 3.7 | 0.60 | | - | 3.7 |
| 2.1 | 材料使用量の削減 | 省資源 | BCP鋼材、制振装置、スーパーEデッキ、ハイベスNEOを採用 | 4.0 | 0.10 | | - | |
| 2.2 | 既存建築躯体等の継続使用 | 省資源 | - | 3.0 | 0.20 | | - | |
| 2.3 | 躯体材料におけるリサイクル材の使用 | 省資源 | - | 3.0 | 0.20 | | - | |
| 2.4 | 躯体材料以外におけるリサイクル材の使用 | 省資源 | リサイクル資材を2品目用いている。 | 4.0 | 0.20 | | - | |
| 2.5 | 持続可能な森林から産出された木材 | 省資源 | - | 3.0 | 0.10 | | - | |
| 2.6 | 部材の再利用可能性向上への取組み | 省資源 | 内装が乾式工法で分別的に配慮、OAフロア採用 | 5.0 | 0.20 | | - | |

| | | | | | | | | |
|------------------|---------------------------|------------------|-----------------------------------|------------|------|--|---|------------|
| 3 | 汚染物質含有材料の使用回避 | | | 3.5 | 0.20 | | - | 3.5 |
| | 3.1 有害物質を含まない材料の使用 | | 化学物質排出把握管理促進法の対象物質を含有しない建材種別を1つ採用 | 4.0 | 0.30 | | - | |
| | 3.2 フロン・ハロンの回避 | | | 3.3 | 0.70 | | - | |
| | 1 消火剤 | 省資源 | 不活性ガスを採用 | 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 | | - | 3.3 |
| 1 | 地球温暖化への配慮 | 省資源 | 消費エネルギー量削減により運用時のLCCO2排出量低減に配慮 | 4.1 | 0.33 | | - | 4.1 |
| 2 | 地域環境への配慮 | | | 2.5 | 0.33 | | - | 2.5 |
| | 2.1 大気汚染防止 | 省資源 | - | 3.0 | 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 | | | 3.2 | 0.25 | | - | |
| | 1 雨水排水負荷低減 | 省資源 | - | 3.0 | 0.25 | | - | |
| | 2 汚水処理負荷抑制 | | - | 3.0 | 0.25 | | - | |
| | 3 交通負荷抑制 | | 敷地内に駐車場・荷捌き用車輛用スペースを配置など | 4.0 | 0.25 | | - | |
| | 4 廃棄物処理負荷抑制 | 省資源 雪処理 | - | 3.0 | 0.25 | | - | |
| 3 | 周辺環境への配慮 | | | 3.2 | 0.33 | | - | 3.2 |
| | 3.1 騒音・振動・悪臭の防止 | | | 3.0 | 0.40 | | - | |
| | 1 騒音 | | - | 3.0 | 0.50 | | - | |
| | 2 振動 | | - | 3.0 | 0.50 | | - | |
| | 3 悪臭 | | - | - | - | | - | |
| | 3.2 風害、砂塵、日照阻害の抑制 | | | 3.0 | 0.40 | | - | |
| | 1 風害の抑制 | | - | 3.0 | 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 | | | 4.4 | 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 | | 光害チェックリストを過半を満たす | 5.0 | 0.70 | | - | |
| | 2 昼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 | 1.8 | BEEランク | A |
| 建物名称 | いちご札幌オフィス開発(仮称) | | | | | |
| 建物用途 | 事務所 | | | | | |
| 延床面積 | 12,293.1 | m ² | | | | |

| | | | |
|--------------|-----------------|----------|--|
| 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 23.1 最低点 6.6) | | | | 合計 | | 18.1点 / 23.1点 | |
| Q1 温熱環境 | スコア | 0.6 / 1.0 | LR1 建物外皮の熱負荷抑制 | スコア | 4.0 / 4.0 | | |
| Q1 光・視環境 | スコア | 1.3 / 2.1 | LR1 自然エネルギー利用 | スコア | 1.2 / 2.0 | | |
| | | | LR1 設備システムの高効率化 | スコア | 9.0 / 10.0 | | |
| | | | LR1 効率的運用 | スコア | 2.0 / 4.0 | | |
| B 省資源等 (最高点 23.6 最低点 7.6) | | | | 合計 | | 16.3点 / 23.6点 | |
| Q2 耐用性・信頼性 | スコア | 0.6 / 1.1 | LR2 非再生性資源の使用量削減 | スコア | 6.7 / 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 | 4.1 / 5.0 | | |
| | | | LR3 地域環境への配慮 | スコア | 2.1 / 4.4 | | |
| C 緑化 (最高点 15.3 最低点 3.1) | | | | 合計 | | 9.0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 | 4.8 / 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CO₂」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