



1-1 建物概要		1-2 外観	
建物名称	(仮称)大通西6事務所ビル	階数	地上9F
建設地	北海道札幌市中央区大通西6丁目10-4、10-10	構造	RC造
建物用途	事務所、物販店、工場	平均居住人員	0人
竣工年	2024年9月 竣工	年間使用時間	0時間/年(想定値)
敷地面積	849 m ²	評価の段階	竣工段階評価
建築面積	686 m ²	評価の実施日	2023年4月1日
延床面積	5,621 m ²	作成者	株式会社札幌日総建
		確認日	2023年4月1日
		確認者	株式会社札幌日総建



2-1 建築物の環境効率(BEEランク&チャート)

BEE = 2.5 ★★★★★☆ **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] **0.42**

ZEB/ZEH-Mランク **ZEB Ready**

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 = 3.7

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 = 3.1

LR 環境負荷低減性 LRのスコア = 4.0

LR1 エネルギー

LR1のスコア = 4.3

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 = 4.0

3 設計上の配慮事項

<p>総合</p> <p>札幌市の商業地域に位置し、大通公園に面するオフィスビル。オフィスとしての利便性、BCPの配慮を重点的に計画。デザインは周辺環境との調和に配慮した連続性のあるシンプルなものとしつつ、ライフサイクルコストの最適化を目指した。</p>	<p>A 省エネルギー</p> <p>全熱交換器、LED照明などの省エネ機器を導入し、省エネルギー化を図った。また、敷地環境に適した断熱材の使用、真空ガラスによる熱負荷抑制に配慮した。</p>
<p>B 省資源等</p> <p>フライアッシュコンクリートを使用し、セメント量の削減と火力発電副産物の資源化を行い、省資源・省エネルギー・CO2削減に貢献する。</p>	<p>C 緑化</p> <p>「札幌市緑の保全と創出に関する条例」に基づく「緑保全創出地域制度」の許可基準を満たすように、都市公園側とは別の道路側に植栽を行い、景観のバランスにも配慮した。</p>
	<p>D 雪処理</p> <p>ロードヒーティングを駐車場、エントランス周りの他、未整備部分の歩道についても敷設を行う。また、屋上の落雪を考慮し、出入口部分には庇を、パラペット全周に雪庇防止金物を設置する。</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	なし	BELS認証	★★★★★	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		竣工段階		環境配慮設計の概要記入欄				
配慮項目	重点評価項目	建物全体・共用部分	評価点	重み係数	住居・宿泊部分		全体	
					評価点	重み係数		
Q 建築物の環境品質								3.5
Q1 室内環境								3.7
1 音環境								3.6
1.1 室内騒音レベル			3.0	0.40				
1.2 遮音			4.2	0.40				
1	開口部遮音性能	T-2以上	5.0	0.61				
2	界壁遮音性能	—	3.0	0.39				
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								3.1
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 窓システム、外壁、屋根や床(特にビロティ)において、室内への熱の侵入に対する配慮がなされており、実用上、日射遮蔽性能および断熱性能に問題がない。 (窓システムSC:0.5程度、U=4.0(W/m2K)程度、外壁・その他:U=2.0(W/m2K)程度)	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	0.37				
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								4.0
3.1 屋光利用			4.1	0.31				
1	屋光率	対象範囲は事務室、屋光率は約3.5%。	5.0	0.58				
2	方位別開口	—						
3	屋光利用設備	省エネ	3.0	0.42				
3.2 グレア対策			3.0	0.29				
1	屋光制御	省エネ	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	0.15				
3.4 照明制御		共用部は人感センサー、又は明るさセンサーを設置。事務室部はリモコンスイッチによる点滅制御が可能。	5.0	0.26				
4 空気質環境								4.4
4.1 発生源対策			5.0	0.50				
1	化学汚染物質	建築基準法を満たしており、かつ建築基準法規制対象外となる建築材料(告示対象外の建材およびJIS・JAS規格のF☆☆☆☆)をほぼ全面的(床・壁・天井・天井裏の面積の合計の90%以上の面積)に採用している。さらに、ホルムアルデヒド以外のVOCについても放散量が少ない建材を全面的に採用している。	5.0	1.00				
4.2 換気			3.3	0.30				
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 ³ /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	0.34				
2	自然換気性能	—	3.0	0.32				
3	取り入れ外気への配慮	—	3.0	0.34				

4.3 運用管理					4.5	0.20		-	
1	CO ₂ の監視		手動による計測を前提としたシステムとなっており、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。	4.0	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					3.9	0.40		-	3.9
1.1 機能性・使いやすさ					3.6	0.40		-	
1	広さ・収納性		-	3.0	0.32		-		
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50VA/m ² 以上となっている。加えて、通信に関しては、レベル4を満たすとともに、各階へはGigabit通信回線が引き込まれており、別途、フロア間通信のためのテナントEPSが確保されている。	5.0	0.32		-		
3	バリアフリー計画		-	3.0	0.35		-		
1.2 心理性・快適性					3.6	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		自動販売機設置。	3.0	0.33		-		
3	内装計画		各用途に求められる機能に合わせた内装計画。内装計画はパースを事前に作成し、検討を行った。	4.0	0.33	1.0	-		
1.3 維持管理					4.5	0.30		-	
1	維持管理に配慮した設計		清掃に配慮した建材の選定 壁掛け式大便器・小便器 等	5.0	0.50		-		
2	維持管理用機能の確保		各階に清掃用流しを設置 清掃作業を想定した電源の計画 等	4.0	0.50		-		
2 耐用性・信頼性					3.1	0.30		-	3.1
2.1 耐震・免震・制震・制振					3.0	0.50		-	
1	耐震性(建物のこわれにくさ)		-	3.0	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					3.2	0.30		-	
1	躯体材料の耐用年数		住宅の品質確保の促進に関する法律(日本住宅性能表示基準、3劣化の軽減に関する事)における木造、鉄骨又はコンクリートの評価方法基準(平成26年国土交通省告示第151号)で等級3相当	5.0	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	-	3.0	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					3.6	0.20		-	
1	空調・換気設備		-	3.0	0.20		-		
2	給排水・衛生設備		節水型器具 汚水(雑排水)の一時保留可能なピット 等	4.0	0.20		-		
3	電気設備		地下空間への設置を回避 2回線受電 等	4.0	0.20		-		
4	機械・配管支持方法		-	3.0	0.20		-		
5	通信・情報設備		地下空間への設置を回避 災害時の有線電話設置 等	4.0	0.20		-		
3 対応性・更新性					4.0	0.30		-	4.0
3.1 空間のゆとり					4.6	0.30		-	
1	階高のゆとり		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		-	
			3500N/m ² 以上	4.0	0.30		-		

3.3 設備の更新性				3.6	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		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仮設スペースが確保でき、かつ更新・修繕時に建物機能を維持できる状況。	4.0	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)				—	0.31		-	3.1
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	周辺の街並みや風景に調和するデザインとし、主要な視点場からの見え方に配慮した。	4.0	0.40		-	4.0
3	地域性・アメニティへの配慮			3.0	0.30		-	3.0
3.1	地域性への配慮、快適性の向上	雪処理	—	3.0	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								4.0
LR1 エネルギー				—	0.40		-	4.3
1	建物外皮の熱負荷抑制	省エネ	BPI= 0.66	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= 0.42	5.0	0.50		-	5.0
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		節水型機器・小便器、大便器、洗面手洗い 設置場所:各階トイレ	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			3.4	0.60		-	3.4
2.1	材料使用量の削減	省資源	—	3.0	0.11		-	
2.2	既存建築躯体等の継続使用	省資源	—	3.0	0.22		-	
2.3	躯体材料におけるリサイクル材の使用	省資源	フライアッシュセメント	5.0	0.22		-	
2.4	躯体材料以外におけるリサイクル材の使用	省資源	—	1.0	0.22		-	
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	・躯体と仕上材が容易に分別可能。 ・内装材と設備が錯綜していない。	5.0	0.22		-	

3 汚染物質含有材料の使用回避				4.3	0.20		-	4.3
3.1 有害物質を含まない材料の使用			内装に用いる使用建材は、F☆☆☆☆又は規制対象外の建材を使用	5.0	0.30		-	
3.2 フロン・ハロンの回避				4.0	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	代替フロン(HFC)を使用している。	5.0	0.33		-	
3	冷媒	省資源	—	3.0	0.33		-	
LR3 敷地外環境					0.30	-	-	4.0
1 地球温暖化への配慮		省資源	ライフサイクルCO2排出率 55% 評価シートによる自動算出による。	4.8	0.33		-	4.8
2 地域環境への配慮				4.1	0.33		-	4.1
2.1 大気汚染防止		省資源	燃焼機器を使用しておらず、対象建築物の仮想閉空間から外部空間に対して大気汚染物質を全く発生しない。	5.0	0.25		-	
2.2 温熱環境悪化の改善		省資源 緑化 雪処理	見付面積比 32% 地表面対策面積率 26% 等	4.0	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	—	3.0	0.25		-	
2	汚水処理負荷抑制		—	3.0	0.25		-	
3	交通負荷抑制		主要道路ではない道路側に駐車場入口を設置し、景観に配慮。 駐車場の待機スペースを建物内に確保。等	5.0	0.25		-	
4	廃棄物処理負荷抑制	省資源 雪処理	ゴミの分別回収容器・ボックスの設置を計画している。 ロードヒーティングを敷設している。等	4.0	0.25		-	
3 周辺環境への配慮				3.1	0.33		-	3.1
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				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				3.7	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		広告物の照明を行っていない。等	4.0	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	2.5	BEEランク	A
建物名称	(仮称)大通西6事務所ビル				
建物用途	事務所・物販店・工場				
延床面積	5,620.7 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 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</p> <p>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>
	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 22.9 最低点 6.4)		合計		19.0点 / 22.9点	
Q1 温熱環境	スコア	0.5 / 0.8	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	10.0 / 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		18.3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	6.1 / 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	1.7 / 1.8
			LR3 地球温暖化への配慮	スコア	4.8 / 5.0
			LR3 地域環境への配慮	スコア	3.7 / 4.4
C 緑化 (最高点 15.6 最低点 3.1)		合計		10.1点 / 15.6点	
Q3 生物環境の保全と創出	スコア	1.8 / 4.6	LR3 地域環境への配慮	スコア	2.0 / 2.5
Q3 まちなみ・景観への配慮	スコア	4.9 / 6.2			
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		2.0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	1.0 / 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