



1-1 建物概要		1-2 外観	
建物名称	大通西4南地区 第一種市街地再開発事業 施設建築物	階数	地上36F、地下3階
建設地	北海道札幌市中央区南1条東1丁目3番地	構造	RC造
建物用途	事務所、ホテル、工場、等	平均居住人員	16,000 人
竣工年	2029年2月 予定	年間使用時間	6,800 時間/年(想定値)
敷地面積	5,030 m ²	評価の段階	実施設計段階評価
建築面積	4,231 m ²	評価の実施日	2025年8月12日
延床面積	94,359 m ²	作成者	大成建設株式会社
		確認日	2025年8月12日
		確認者	大成建設株式会社



2-1 建築物の環境効率 (BEEランク&チャート)	2-2 建築環境SDGsチェックリスト評価結果	2-3 大項目の評価(レーダーチャート)
<p>BEE = 2.8 ★★★★★★ A</p> <p>S: ★★★★★★ A: ★★★★★★ B+: ★★★★★ B: ★★★★★ C: ★★★★★</p> <p>環境品質 Q</p> <p>環境負荷 L</p>	<p>3(保健) 2.4 4(教育) 2.2 5(ジェンダー) 3.0 6(水・衛生) 2.7 7(エネルギー) 3.0 8(経済・雇用) 2.7 9(インフラ) 2.8 11(都市) 2.5 12(生産・消費) 2.6 13(気候変動) 2.5 15(陸上資源) 2.4 17(実施手段) 2.4</p> <p>* SDG1,2,10,14,16は他のゴールに集約されています</p>	<p>Q2 サービス性能</p> <p>Q1 室内環境</p> <p>Q3 室外環境(敷地内)</p> <p>LR1 エネルギー</p> <p>LR2 資源・マテリアル</p> <p>LR3 敷地外環境</p>
<p>2-4 一次エネルギー消費量の評価</p> <p>建物全体の[BEI][BEIm] 0.66</p> <p>ZEB/ZEH-Mランク 非該当</p>		

2-4 中項目の評価(バーチャート)
<p>Q 環境品質</p> <p>Q1 室内環境 Q1のスコア= 3.5</p> <p>音環境 温熱環境 光・視環境 空気質環境</p> <p>Q2 サービス性能 Q2のスコア= 4.1</p> <p>機能性 耐用性・信頼性 対応性・更新性</p> <p>Q3 室外環境(敷地内) Q3のスコア= 3.8</p> <p>生物環境 まちなみ・景観 地域性・アメニティ</p> <p>LR 環境負荷低減性 LRのスコア= 4.0</p> <p>LR1 エネルギー LR1のスコア= 4.2</p> <p>建物外皮の熱負荷 自然エネルギー 設備システム効率化 効率的運用</p> <p>LR2 資源・マテリアル LR2のスコア= 4.0</p> <p>水資源保護 非再生材料の使用削減 汚染物質回避</p> <p>LR3 敷地外環境 LR3のスコア= 3.6</p> <p>地球温暖化への配慮 地域環境への配慮 周辺環境への配慮</p>

3 設計上の配慮事項						
総合 ・北海道札幌市に建設される複合再開発ビルである。 ・周囲の街並みや山並み、緑との調和に配慮し、新しいシンボルとしてまちのさらなる発展、賑わいと活気あふれる都市空間を目指している。		A 省エネルギー ・エネルギー消費量を把握・分析可能な計画とし、エネルギーの効率的な運用に配慮している。				
B 省資源等 ・節水器具の採用や、雨水・雑排水の再利用により、水資源保護に配慮している。 ・リサイクル材や、再利用可能な部材を使用することにより、非再生性資源の使用量を削減に配慮している。		C 緑化 ・外構や建物屋根に緑化を行い、良好な景観形成や生物環境保全に配慮している。		D 雪処理 ・融雪装置の設置（ロードヒーティング、ヒーター等）		
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		あり	BELS認証	なし	LEED認証	GOLD
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

CASBEE_Sapporo2021v1.0
 大連西4南地区 第一種市街地再開発事業 施設建築物

欄に数値またはコメントを記入

■使用評価マニュアル: CASBEE_Sapporo2021v1.0

■評価ソフト: CASBEE札幌2021 (ver.1.0)

スコアシート		実施設計段階					
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	
Q 建築物の環境品質							3.8
Q1 室内環境		—		0.39		-	3.5
1 音環境			4.0	0.15	3.8	1.00	3.9
1.1 室内騒音レベル		40< [騒音レベル] ≤45	4.0	0.40	5.0	0.40	
1.2 遮音			4.4	0.40	3.2	0.40	
1 2 開口部遮音性能		T-2以上	5.0	0.73	5.0	0.30	
2 界壁遮音性能		—	3.0	0.27	3.0	0.30	
3 界床遮音性能(軽量衝撃源)		—		-	1.0	0.20	
4 界床遮音性能(重量衝撃源)		—		-	3.0	0.20	
1.3 吸音		壁、床、天井のうち二面に吸音材を使用している。	3.1	0.20	3.0	0.20	
2 温熱環境			2.9	0.35	3.5	1.00	3.0
2.1 室温制御			3.3	0.50	4.1	0.50	
1 室温		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	0.39	5.0	0.57	
2 外皮性能	省エネ	—	3.0	0.24	3.0	0.43	
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。	3.9	0.37		-	
2.2 湿度制御		—	3.0	0.20	3.0	0.20	
2.3 空調方式		—	2.4	0.30	3.0	0.30	
3 光・視環境			3.4	0.25	4.1	1.00	3.5
3.1 昼光利用			2.7	0.34	4.2	0.30	
1 昼光率		1.25% ≤ [昼光率]	2.6	0.54	5.0	0.60	
2 方位別開口		—		-		-	
3 昼光利用設備	省エネ	—	3.0	0.46	3.0	0.40	
3.2 グレア対策			3.0	0.27	3.0	0.30	
1 昼光制御	省エネ	—	3.0	1.00	3.0	1.00	
3.3 照度		レベル3を満たし、かつ複数の機器の使い分けが可能	3.8	0.13	5.0	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。	4.5	0.26	5.0	0.25	
4 空気質環境			4.0	0.25	4.0	1.00	4.0
4.1 発生源対策			4.0	0.50	4.0	0.63	
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70%以上の面積)に採用している。	4.0	1.00	4.0	1.00	
4.2 換気			3.8	0.30	4.0	0.38	
1 換気量		中央管理方式の空調調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	0.39	4.0	0.33	
2 自然換気性能		—	3.0	0.22	3.0	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。	4.2	0.39	5.0	0.33	

4.3	運用管理				4.2	0.20		-	
	1	CO ₂ の監視		—	3.0	0.37		-	
	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	0.63		-	
Q2 サービス性能					—	0.30	-	-	4.1
1 機能性					3.7	0.40	4.6	1.00	3.8
1.1 機能性・使いやすさ					3.3	0.40	5.0	0.60	
1					1.0	0.22	5.0	0.50	
2					2.0	0.22	5.0	0.50	
3					4.7	0.57		-	
1.2 心理性・快適性					4.4	0.30	4.0	0.40	
1					3.9	0.26	5.0	0.50	
2					5.0	0.24		-	
3					4.4	0.51	3.0	0.50	
1.3 維持管理					3.5	0.30		-	
1					4.0	0.50		-	
2					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					5.0	0.80		-	
2					5.0	0.20		-	
2.2 部品・部材の耐用年数					4.2	0.30		-	
1					5.0	0.20		-	
2					5.0	0.20		-	
3					5.0	0.10		-	
4					5.0	0.10		-	
5					3.0	0.20		-	
6					3.0	0.20		-	
2.4 信頼性					4.6	0.20		-	
1					5.0	0.20		-	
2					5.0	0.20		-	
3					5.0	0.20		-	
4					3.0	0.20		-	
5					5.0	0.20		-	
3 対応性・更新性					4.2	0.30	3.8	1.00	4.2
3.1 空間のゆとり					4.5	0.22	4.6	0.50	
1					5.0	0.60	5.0	0.60	
2					3.8	0.40	4.0	0.40	
3.2 荷重のゆとり					4.2	0.22	3.0	0.50	

3.3 設備の更新性				4.2	0.55		-	
1	空調配管の更新性		ISS、設備階の設置などによって、仕上げ材を痛めることなく空調配管の更新・修繕が容易にできる。	5.0	0.20		-	
2	給排水管の更新性		構造部材、仕上げ材を痛めることなく修繕、更新できる。	5.0	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		—	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)				—	0.31	-	-	3.8
1	生物環境の保全と創出	緑化	自然に親しめる施設として、植栽に沿ってベンチを設けている。	4.0	0.30		-	4.0
2	まちなみ・景観への配慮	緑化	周辺へのまちなみ調和に配慮した景観計画	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	敷地境界線よりセットバックして建物を配置し歩行者の快適性向上に配慮	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					-		-	4.0
LR1 エネルギー				—	0.40	-	-	4.2
1	建物外皮の熱負荷抑制	省エネ	BPI= 0.93 品確法= —	3.5	0.20		-	3.5
2	自然エネルギー利用	省エネ	ナイトバージ	4.0	0.10		-	4.0
3	設備システムの高効率化	省エネ	BEI= 0.66 設備システムの高効率化を行い省エネルギーに配慮	4.7	0.50		-	4.7
4	効率的運用			4.0	0.20		-	4.0
	集合住宅以外の評価			4.0	1.00		-	
4.1	モニタリング	省エネ	主要な設備システムに関しては、システム効率の評価を行うことにより、システムの性能の評価が行える。	5.0	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	—		-		-	
LR2 資源・マテリアル				—	0.30	-	-	4.0
1	水資源保護			4.0	0.20		-	4.0
1.1	節水		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。	4.0	0.40		-	
1.2	雨水利用・雑排水等の利用			4.0	0.60		-	
1	雨水利用システム導入の有無		雨水利用をしている。	4.0	0.70		-	
2	雑排水等利用システム導入の有無		雑排水等を利用している。	4.0	0.30		-	
2	非再生性資源の使用量削減			4.4	0.60		-	4.4
2.1	材料使用量の削減	省資源	機械式継手、BCP材の採用等	5.0	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	構造耐力上主要な部分にリサイクル資材を用いている。	5.0	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3品目以上用いている。	5.0	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	躯体と仕上材が容易に分別可能な構造	5.0	0.20		-	

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	-	-	3.6
1 地球温暖化への配慮	省資源	ライフサイクルCO2排出率に配慮		4.1	0.33		-	4.1
2 地域環境への配慮				3.6	0.33		-	3.6
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	—	3.0	0.50		-	
2.3 地域インフラへの負荷抑制				3.5	0.25		-	
1	雨水排水負荷低減	省資源	指導された規模を大幅に上回る貯留槽を確保	4.0	0.25		-	
2	汚水処理負荷抑制		—	3.0	0.25		-	
3	交通負荷抑制		荷捌き用車両の駐車スペースの確保等	5.0	0.25		-	
4	廃棄物処理負荷抑制	省資源 雪処理	—	2.0	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	0.50		-	
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				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		外に漏れる光への配慮	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		-	



重点項目 評価結果

■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						
建物名称	大通西4南地区 第一種市街地再開発事業 施設建築物		BEE	2.9	BEEランク	A
建物用途	事務所,ホテル,工場,等					
延床面積	94,358.5	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		
	省資源等		
	緑化		
	雪処理		
		<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>	

3. 重点項目のCASBEEスコア									
A 省エネルギー（ 最高点 24.0 最低点 6.7 ）				合計		19.5点		／24.0点	
Q1 温熱環境	スコア	0.8	／1.2	LR1 建物外皮の熱負荷抑制	スコア	2.8	／4.0		
Q1 光・視環境	スコア	1.7	／2.8	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	9.4	／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 7.6 ）				合計		18.8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	4.1	／5.0		
				LR3 地域環境への配慮	スコア	3.1	／4.4		
C 緑化（ 最高点 15.5 最低点 3.1 ）				合計		11.5点		／15.5点	
Q3 生物環境の保全と創出	スコア	3.7	／4.6	LR3 地域環境への配慮	スコア	1.5	／2.5		
Q3 まちなみ・景観への配慮	スコア	4.9	／6.1						
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		1.0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	0.0	／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涯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