



1-1 建物概要		1-2 外観	
建物名称	(仮称)中央区南1条西7丁目プロジェクト新築工事	階数	30
建設地	札幌市中央区南1条西7丁目1-2, 1-11, 1-13の内, 1-21, 1-22, 1-23の内, 1-25, 3-1	構造	RC造
建物用途	飲食店集合住宅	平均居住人員	446 人
竣工年	2029年3月 予定	年間使用時間	8,760 時間/年(想定値)
敷地面積	1,541 m ²	評価の段階	実施設計段階評価
建築面積	908 m ²	評価の実施日	2025年12月8日
延床面積	13,247 m ²	作成者	
		確認日	2025年12月8日
		確認者	



2-1 建築物の環境効率(BEEランク&チャート)

BEE = 1.4 ★★★★★ **B+**

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] **0.75**

ZEB/ZEH-Mランク **ZEH-M Oriented**

2-4 中項目の評価(バーチャート)

Q 環境品質 **Q のスコア = 2.9**

Q1 室内環境

Q1のスコア = 3.1

Q2 サービス性能

Q2のスコア = 2.8

Q3 室外環境(敷地内)

Q3のスコア = 2.7

LR 環境負荷低減性 **LR のスコア = 3.6**

LR1 エネルギー

LR1のスコア = 4.2

LR2 資源・マテリアル

LR2のスコア = 2.9

LR3 敷地外環境

LR3のスコア = 3.4

3 設計上の配慮事項	
<p>総合</p> <p>四季が豊かな札幌の街に、大通公園の緑をコンセプトとしたタワーマンションを創造する</p>	<p>A 省エネルギー</p> <p>住戸は、カーテンと庇とで、昼光制御を行っている</p>
<p>B 省資源等</p> <p>P.S.、天井内配管等により設備との錯綜を回避し、部材の再利用の可能性を高めている</p>	<p>C 緑化</p> <p>敷地内の日照・植栽条件に応じた中高木および緑地と、建物利用者が自然に親しめるようにベンチを設け、良好な緑地環境に配慮している</p>
	<p>D 雪処理</p> <p>-</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
上記以外の認証・評価制度の利用	-	LEED認証	なし

■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						
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							2.9	
Q1 室内環境				0.40		-	3.1	
1 音環境			3.9	0.15	3.1	1.00	3.3	
1.1 室内騒音レベル			3.0	0.50	3.0	0.50		
1.2 遮音			5.0	0.50	3.2	0.50		
1 開口部遮音性能			5.0	0.99	5.0	0.30		
2 界壁遮音性能			5.0	0.01	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			1.0	0.00		-		
2 温熱環境			1.6	0.35	2.7	1.00	2.4	
2.1 室温制御			2.2	0.50	3.7	0.50		
1 室温			3.0	0.62	3.0	0.63		
2 外皮性能			省エネ	1.0	0.37	5.0	0.38	
3 ゾーン別制御性				1.0	0.01		-	
2.2 湿度制御			1.0	0.20	3.0	0.20		
2.3 空調方式			1.0	0.30	1.0	0.30		
3 光・視環境			2.7	0.25	3.7	1.00	3.3	
3.1 昼光利用			3.0	0.31	3.4	0.50		
1 昼光率			2.0% ≤ [昼光率]	3.0	0.59	5.0	0.50	
2 方位別開口					1.0	0.30		
3 昼光利用設備			省エネ	3.0	0.41	3.0	0.20	
3.2 グレア対策			2.0	0.29	4.0	0.50		
1 昼光制御			省エネ	2.0	1.00	4.0	1.00	
3.3 照度				3.0	0.15		-	
3.4 照明制御				3.0	0.24		-	
4 空気質環境			3.5	0.25	3.8	1.00	3.7	
4.1 発生源対策			4.0	0.60	4.0	0.63		
1 化学汚染物質				4.0	1.00	4.0	1.00	
4.2 換気			3.0	0.40	3.6	0.38		
1 換気量				3.0	0.50	3.0	0.33	
2 自然換気性能					-	5.0	0.33	

	3	取り入れ外気への配慮	—	3.0	0.50	3.0	0.33	
4.3 運用管理				1.0	0.00		-	
	1	CO ₂ の監視	—	1.0	0.50		-	
	2	喫煙の制御	—	1.0	0.50		-	
Q2 サービス性能				—	0.30	-	-	2.8
1 機能性				3.7	0.40	2.0	1.00	2.5
1.1 機能性・使いやすさ				3.0	0.40	2.0	0.60	
	1	広さ・収納性	—		-		-	
	2	高度情報通信設備対応	—		-	2.0	1.00	
	3	バリアフリー計画	—	3.0	1.00		-	
1.2 心理性・快適性				4.9	0.30	2.0	0.40	
	1	広さ感・景観	—	3.0	0.01	3.0	0.50	
	2	リフレッシュスペース	—		-		-	
	3	内装計画	共用部に春夏秋冬をテーマにしたデザイン壁をギャラリー風に設置。内装仕上げは、大判タイル・化粧シート等の採用により上質感を醸し出す計画。間接照明の採用や光源の色温度の計画を内装計画と合わせて実施。インテリアバースによる事前検証を実施。	5.0	0.99	1.0	0.50	
1.3 維持管理				3.5	0.30		-	
	1	維持管理に配慮した設計	・トイレの壁面・床面は汚れにくい仕上げとしている ・エントランス床面の水洗浄可 ・エントランス仕上の大きく維持管理方法が異なる仕上なし ・風除室自動扉の距離は1m以上離れている ・水切りを効果的に設置 ・外部に露出する金属部分にSUS等を使用	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				3.1	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				3.5	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 16年以上～25年未満	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 主要な用途上位3種の、2種類以上にB以上を使用し、Eは不使用。	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				2.8	0.20		-	
	1	空調・換気設備	—	3.0	0.20		-	
	2	給排水・衛生設備	—	3.0	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		-		
3	対応性・更新性				3.0	0.30	3.2	1.00	3.1	
	3.1 空間のゆとり				4.2	0.01	3.4	0.50		
	1	階高のゆとり		3.0m以上	5.0	0.60	5.0	0.60		
	2	空間の形状・自由さ		—	3.0	0.40	1.0	0.40		
	3.2 荷重のゆとり				3.0	0.01	3.0	0.50		
	3.3 設備の更新性				3.0	0.99		-		
	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		-		
Q3 室外環境(敷地内)						—	0.30	-	-	2.7
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	—	3.0	0.40		-	3.0	
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						—		-	-	3.6
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= 0.00 品確法= 等級4を 超える UA値0.15~0.37	4.9	0.20		-	4.9	
2	自然エネルギー利用		省エネ	—	2.0	0.10		-	2.0	
3	設備システムの高効率化		省エネ	BEI= 0.75 ZEH-M取得	5.0	0.50		-	5.0	
4	効率的運用				3.0	0.20		-	3.0	
	集合住宅以外の評価				3.0	0.02		-		
	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				3.0	0.98		-		
	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		-		
LR2 資源・マテリアル						—	0.30	-	-	2.9
1	水資源保護				3.4	0.20		-	3.4	
	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				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				2.8	0.60		-	2.8	

2.1	材料使用量の削減	省資源	—	2.0	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	—	1.0	0.20	-	-
2.5	持続可能な森林から産出された木材	省資源	—	2.0	0.10	-	-
2.6	部材の再利用可能性向上への取組み	省資源	LSG工法のため、躯体と仕上がが容易に分別可能 内装材と設備が錯綜していない	5.0	0.20	-	-
3	汚染物質含有材料の使用回避			3.0	0.20	-	3.0
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			3.0	0.70	-	-
1	消火剤	省資源	—	-	-	-	-
2	発泡剤(断熱材等)	省資源	—	3.0	0.50	-	-
3	冷媒	省資源	—	3.0	0.50	-	-
LR3	敷地外環境			-	0.30	-	3.4
1	地球温暖化への配慮	省資源	ライフサイクルCO2排出率74%	4.0	0.33	-	4.0
2	地域環境への配慮			3.1	0.33	-	3.1
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	—	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	—	3.0	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 雪処理	1)事業主実績による独自の基準により推計 4)札幌市清掃事務所により定期的に回収 6)ディスプレイ設置	5.0	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	1.00	-	-
2	振動		—	-	-	-	-
3	悪臭		—	-	-	-	-
3.2	風害、砂塵、日照障害の抑制			3.0	0.40	-	-
1	風害の抑制		—	3.0	0.70	-	-
2	砂塵の抑制		—	4.0	-	-	-
3	日照障害の抑制		—	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		光害対策ガイドラインのチェックリストの過半を満たし、広告物証明無し	5.0	0.70	-	-
2	屋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					
建物名称	(仮称)中央区南1条西7丁目プロジェクト新築工事	BEE	1.4	BEEランク	B+
建物用途	飲食店,集合住宅,				
延床面積	13,246.6 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>★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 32.1 最低点 9.5)				合計	26.6点	／32.1点	
Q1 温熱環境	スコア	2.8	／3.2	LR1 建物外皮の熱負荷抑制	スコア	3.9	／4.0
Q1 光・視環境	スコア	6.7	／8.9	LR1 自然エネルギー利用	スコア	0.8	／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	2.4	／4.0
B 省資源等 (最高点 23.7 最低点 7.7)				合計	15.2点	／23.7点	
Q2 耐用性・信頼性	スコア	0.7	／1.1	LR2 非再生性資源の使用量削減	スコア	5.0	／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	1.3	／1.9
				LR3 地球温暖化への配慮	スコア	4.0	／5.0
				LR3 地域環境への配慮	スコア	2.8	／4.4
C 緑化 (最高点 15.3 最低点 3.1)				合計	8.3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	1.5	／2.5
Q3 まちなみ・景観への配慮	スコア	3.6	／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	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で■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