



1-1 建物概要		1-2 外観	
建物名称	(仮称)4丁目プロジェクト新築工事	階数	13
建設地	札幌市中央区南1条西四丁目-1-1	構造	S造
建物用途	事務所,物販店,飲食店,等	平均居住人員	1,670 人
竣工年	2025年1月 予定	年間使用時間	5,400 時間/年(想定値)
敷地面積	1,472 m ²	評価の段階	実施設計段階評価
建築面積	1,312 m ²	評価の実施日	2023年2月10日
延床面積	18,104 m ²	作成者	
		確認日	2023年2月23日
		確認者	



2-1 建築物の環境効率(BEEランク&チャート)

BEE = 1.9 ★★★★★ 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] **0.79**

ZEB/ZEH-Mランク **非該当**

2-4 中項目の評価(バーチャート)

Q のスコア = 3.7

Q1 室内環境

Q1のスコア = 3.6

Q2 サービス性能

Q2のスコア = 3.8

Q3 室外環境(敷地内)

Q3のスコア = 3.8

LR 環境負荷低減性

LR のスコア = 3.5

LR1 エネルギー

LR1のスコア = 3.4

LR2 資源・マテリアル

LR2のスコア = 4.0

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> <ul style="list-style-type: none"> 旧4丁目プラザの跡地に計画される、商業・オフィスの複合ビルであり、旧来より札幌商業の中心地であった場所の計画。4丁目交差点・駅前通り・南1条通りに対して、オフィスのシャープと商業的なにぎわいを感じるようなファサードのプレゼンスとなるよう、「ブリーツファサード」とした。 基本構成は4-13階オフィス、B1階～3階までを飲食・物販店舗とし、ストリートににぎわいを表出する。高機能オフィス誘致が可能なオフィス規格として街区の競争力を底上げしつつ、商業地のにぎわいに貢献するボリューム構成とした。地下1階でさっぽろ地下街ポルタウンに接続し、地上・地下のネットワーク強化に資する計画とする。 1階・3階に「まちのリビング」と呼ばれる共有スペースを備え、街区全体の回遊性・独自性向上に寄与する計画である。 	<p>A 省エネルギー</p> <ul style="list-style-type: none"> オフィス専有部はタスクアンビエント照明とし、昼光利用調光制御を実施 廊下等の照明はタイムスケジュール+セキュリティ連動消灯を実施 オフィス空調はビル用マルチによる個別空調とし、小区画毎の空調廃停に対応 オフィスは換気風量のCO2濃度制御を実施 節水型衛生器具の採用
<p>B 省資源等</p> <ul style="list-style-type: none"> 高炉セメント/フライアッシュセメントを使用している 断熱材はノンフロンとしている 再生材利用のカーペットやLED照明・節水型衛生器具を使用している 	<p>C 緑化</p> <ul style="list-style-type: none"> 南側中通りに面して適宜緑化を行う。 屋内の「まちのリビング」に対して緑化を行うことで、冬季でも緑を楽しめるようなインナーガーデン的な設えとし、まちの人々が年中を通じて集い・憩えるような空間としている。 屋外の「まちのリビング」に対しても緑化計画を行い、交差点から豊富な緑が垣間見え、景観的にも効果的な緑化計画となるよう配慮している
	<p>D 蓄処理</p> <p>歩道に接する外構部分、屋外空間のテラス部分には、ヒーティングを敷設している</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	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						
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								
Q1 室内環境								
1 音環境								
1.1 室内騒音レベル			[騒音レベル] ≤45	4.0	0.40	-	-	
1.2 遮音				4.6	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		Dr-40	4.0	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								
2.1 室温制御				3.3	0.50	-	-	
1	室温		-	3.0	0.39	-	-	
2	外皮性能	省エネ	日本住宅性能表示基準「5-1断熱等性能等級」における等級4相当である。	3.0	0.24	-	-	
3	ゾーン別制御性		レベル3程度の空調のゾーニングがなされており、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としている。	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								
3.1 屋光利用				3.4	0.38	-	-	
1	屋光率		-	3.0	0.51	-	-	
2	方位別開口		-	-	-	-	-	
3	屋光利用設備	省エネ	屋光利用設備が1種類ある。	4.0	0.49	-	-	
3.2 グレア対策				2.0	0.26	-	-	
1	屋光制御	省エネ	-	2.0	1.00	-	-	
3.3 照度				3.0	0.13	-	-	
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	0.23	-	-	
4 空気質環境								
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				2.7	0.30	-	-	
1	換気量		中央管理方式の空気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	0.36	-	-	
2	自然換気性能		-	1.0	0.29	-	-	
3	取り入れ外気への配慮		-	3.0	0.36	-	-	

3.3 設備の更新性				3.4	0.40		-	
1	空調配管の更新性		—	2.0	0.20		-	
2	給排水管の更新性		構造部材を痛めることなく修繕、更新できる。	4.0	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)				—	0.30		-	3.8
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	地区計画による壁面線、高さ60mの統一	5.0	0.40		-	5.0
3	地域性・アメニティへの配慮			4.0	0.30		-	4.0
3.1	地域性への配慮、快適性の向上	雪処理	地域性のある素材・共用空間/テラスの整備・防犯対策・POE評価を行っている	5.0	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								3.5
LR1 エネルギー				—	0.40		-	3.4
1	建物外皮の熱負荷抑制	省エネ	BPI= 0.81 品確法= BPF設計年間熱負荷係数/基準年間熱負荷係数(2地域による計算)	4.9	0.20		-	4.9
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= 0.79 —	3.1	0.50		-	3.1
4	効率的運用			3.0	0.20		-	3.0
集合住宅以外の評価				3.0	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	—	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			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			4.3	0.60		-	4.3
2.1	材料使用量の削減	省資源	—	3.0	0.10		-	
2.2	既存建築躯体等の継続使用	省資源	既存の建築躯体を再利用している。	5.0	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	—	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	躯体、設備機器、仕上げ材とを分離分別可能なように計画している	5.0	0.20		-	

3	汚染物質含有材料の使用回避			3.8	0.20		-	3.8
	3.1 有害物質を含まない材料の使用		対象物質を含有しない建材種別が4つ以上ある	5.0	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		-	3.3
1	地球温暖化への配慮	省資源	-	3.6	0.33		-	3.6
2	地域環境への配慮			3.2	0.33		-	3.2
	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			4.0	0.25		-	
	1 雨水排水負荷低減	省資源	-	-	-		-	
	2 汚水処理負荷抑制		-	3.0	0.33		-	
	3 交通負荷抑制		公共交通機関の待合スペースを備えている	5.0	0.33		-	
	4 廃棄物処理負荷抑制	省資源 雪処理	ゴミ計量・分別作業が可能な空間や容器・ボックスの設置、ヒーティングの実施などを行っている	4.0	0.33		-	
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	0.33		-	
	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			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		直接屋外に掲示する広告を設けず、その他照明についても解説照明とするなど配慮し、チェックリストの過半の項目を満たしている	5.0	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	1.9	BEEランク	A
建物名称	(仮称)4丁目プロジェクト新築工事				
建物用途	事務所・物販店・飲食店等				
延床面積	18,104.2 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>雪処理</p> <p>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 23.0 最低点 6.5)				合計		15.5点 / 23.0点	
Q1 温熱環境	スコア	0.6 / 0.8	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	1.2 / 2.2	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	6.2 / 10.0		
			LR1 効率的運用	スコア	2.4 / 4.0		
B 省資源等 (最高点 23.4 最低点 7.5)				合計		17.5点 / 23.4点	
Q2 耐用性・信頼性	スコア	0.8 / 1.1	LR2 非再生性資源の使用量削減	スコア	7.7 / 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	3.6 / 5.0		
			LR3 地域環境への配慮	スコア	2.6 / 4.2		
C 緑化 (最高点 15.3 最低点 3.1)				合計		10.7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	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		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