

CASBEE®-建築(新築)

評価結果

■使用評価マニュアル: CASBEE-建築(新築)2021年SDGs対応版 使用評価ソフト: CASBEE-BD_NC_2021SDGs(v1.2)

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	構造	RC造、S造、SRC造
用途地域	商業地域、防火地域	平均居住人員	16,000 人
地域区分	2地域	年間使用時間	6,800 時間/年(想定値)
建物用途	事務所、ホテル、	評価の段階	実施設計段階評価
竣工年	2029年2月 予定	評価の実施日	2026年6月11日
敷地面積	5,030 m ²	作成者	株式会社イズミコンサルティング
建築面積	4,231 m ²	確認日	2026年6月11日
延床面積	99,777 m ²	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 ライフサイクルCO ₂ (温暖化影響チャート)	2-3 大項目の評価(レーダーチャート)
BEE = 3.0 S: ★★★★★ A: ★★★★★ B+: ★★★★★ B: ★★★★★ C: ★	標準計算 30% ☆☆☆☆ 60% ☆☆☆☆ 80% ☆☆☆☆ 100% ☆☆☆☆ 100%超: ☆☆☆☆ ① 参照値 ② 建築物の取組み ③ 上記+②以外の ④ 上記+ このグラフは、LR3中の「地球温暖化への配慮」の内容を、一般的な建物(参照値)と比べたライフサイクルCO₂排出量の目安で示したものです	Q2 サービス性能 Q1 室内環境 Q3 室外環境(敷地内) LR1 エネルギー LR2 資源・マテリアル LR3 敷地外環境

2-4 中項目の評価(バーチャート)	Q のスコア = 3.8		
Q 環境品質	Q1 室内環境	Q2 サービス性能	Q3 室外環境(敷地内)
	Q1のスコア= 3.7	Q2のスコア= 4.2	Q3のスコア= 3.8
	音環境 4.2 温熱環境 3.3 光・視環境 3.5 空気質環境 4.0	機能性 3.8 耐用性 4.6 対応性 4.1	生物環境 4.0 まちなみ 4.0 地域性・ 3.5
LR 環境負荷低減性	LR1 エネルギー	LR2 資源・マテリアル	LR3 敷地外環境
	LR1のスコア= 4.3	LR2のスコア= 4.0	LR3のスコア= 3.6
	建物外皮の 3.5 自然エネ 4.0 設備システ 4.8 効率的 4.0	水資源 4.0 非再生材料の 4.4 汚染物質 3.2	地球温暖化 4.2 地域環境 3.6 周辺環境 3.1

3 設計上の配慮事項	その他	
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。		
Q1 室内環境	Q2 サービス性能	Q3 室外環境(敷地内)
・遮音性能の高いサッシを採用している。	・非常用発電機を設置し、災害時の重要系統への電源供給等、災害時の各設備の機能維持について配慮をしている。	・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。
・照明制御を行い、光・視環境に配慮している。	・階高にゆとりを持たせ、建物の対応性に配慮している。	
LR1 エネルギー	LR2 資源・マテリアル	LR3 敷地外環境
・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。	・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。	・十分なスペースの駐車・駐輪場を確保し、渋滞緩和に配慮した交通計画としている。
	・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削減に配慮している。	・燃焼機器を使用しておらず、大気汚染物質を排出しないよう配慮している。

■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■評価対象のライフサイクルCO₂排出量は、Q2、LR1、LR2中の建築物の寿命、省エネルギー、省資源などの項目の評価結果から自動的に算出される

無断転載禁止

CASBEE-建築(新築)2021年SDGs対応版
大通西4南地区 第一種市街地再開発事業 施設建築物

■使用評価マニュアル CASBEE-建築(新築)2021年SDGs対応版

■評価ソフト: CASBEE-BD_NC_2021SDGs(v1.2)

スコアシート 実施設計段階		環境配慮設計の概要記入欄				全体	
配慮項目		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						3.7	
1 音環境		4.3	0.15	3.8	1.00	4.2	
1.1 室内騒音レベル	事務所:45dB以下、ホテル客室:35dB以下	4.2	0.40	5.0	0.40		
1.2 遮音		5.0	0.40	3.2	0.40		
1 開口部遮音性能	T-2	5.0	1.00	5.0	0.30		
2 界壁遮音性能	—	—	—	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	事務所:床、天井に吸音材を使用	3.4	0.20	3.0	0.20		
2 温熱環境		3.2	0.35	3.8	1.00	3.3	
2.1 室温制御		3.7	0.50	4.7	0.50		
1 室温	ホテル客室:冬期24℃、夏期24℃	3.0	0.38	5.0	0.57		
2 外皮性能	日射遮蔽性能および断熱性能に配慮	4.4	0.25	4.5	0.43		
3 ゾーン別制御性	冷暖同時の空調システムを採用	4.0	0.38	—	—		
2.2 湿度制御	—	3.0	0.20	3.0	0.20		
2.3 空調方式	—	2.6	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	0.30	4.2	0.30		
1 昼光率	ホテル客室:昼光率2%以上	2.6	0.60	5.0	0.60		
2 方位別開口	—	—	—	—	—		
3 昼光利用設備	—	3.0	0.40	3.0	0.40		
3.2 グレア対策		3.0	0.30	3.0	0.30		
1 昼光制御	—	3.0	1.00	3.0	1.00		
3.3 照度	事務所:500lx以上1000lx未満、ホテル:100lx以上	3.8	0.15	5.0	0.15		
3.4 照明制御	事務所、ホテル客室:自動制御照明制御ができる	4.6	0.25	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	ほぼ全面的にF☆☆☆☆を採用	4.0	1.00	4.0	1.00		
4.2 換気		3.8	0.30	4.0	0.38		
1 換気量	30m3/h・人以上	4.0	0.38	4.0	0.33		
2 自然換気性能	—	3.0	0.23	3.0	0.33		
3 取り入れ外気への配慮	排気口と異なる方位で、かつ6m以上離れて設置	4.2	0.38	5.0	0.33		
4.3 運用管理		4.3	0.20	—	—		
1 CO ₂ の監視	—	3.0	0.35	—	—		
2 喫煙の制御	喫煙室の他空間との完全な区画、常時負圧	5.0	0.65	—	—		
Q2 サービス性能		—	0.30	—	—	4.2	
1 機能性		3.7	0.40	4.6	1.00	3.8	
1.1 機能性・使いやすさ		3.2	0.40	5.0	0.60		
1 広さ・収納性	ホテル:ツイン40㎡以上	1.0	0.23	5.0	0.50		
2 高度情報通信設備対応	ホテル:Gbitクラスのブロードバンドが利用可能	2.0	0.23	5.0	0.50		
3 バリアフリー計画	建築物移動等円滑化基準を満たす	4.8	0.53	—	—		
1.2 心理性・快適性		4.6	0.30	4.0	0.40		
1 広さ感・景観	事務所:天井高2.7m以上、ホテル:天井高2.7m以上	4.0	0.23	5.0	0.50		
2 リフレッシュスペース	リフレッシュスペースおよび自販機の設置がある	5.0	0.23	—	—		
3 内装計画	インテリアパースによる内装計画の事前検証の実施等	4.8	0.53	3.0	0.50		
1.3 維持管理		3.5	0.30	—	—		
1 維持管理に配慮した設計	トイレに防汚性の高い仕上げ材を採用している等	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		4.6	0.30	—	—	4.6	
2.1 耐震・免震・制震・制振		5.0	0.50	—	—		
1 耐震性(建物のこわれにくさ)	免震構造を採用している	5.0	0.80	—	—		
2 免震・制震・制振性能	免震装置により建物全体で内部設備保護が図られている	5.0	0.20	—	—		
2.2 部品・部材の耐用年数		4.2	0.30	—	—		
1 躯体材料の耐用年数	等級3相当	5.0	0.20	—	—		
2 外壁仕上げ材の補修必要間隔	カーテンウォール	5.0	0.20	—	—		
3 主要内装仕上げ材の更新必要間隔	カーペット、ビニルクロス等	5.0	0.10	—	—		
4 空調換気ダクトの更新必要間隔	ガルバリウム鋼板を使用	5.0	0.10	—	—		
5 空調・給排水配管の更新必要間隔	—	3.0	0.20	—	—		
6 主要設備機器の更新必要間隔	—	3.0	0.20	—	—		
2.4 信頼性		4.6	0.20	—	—		
1 空調・換気設備	災害時等の緊急時に電源供給を行っている	5.0	0.20	—	—		
2 給排水・衛生設備	節水器具の採用等	5.0	0.20	—	—		
3 電気設備	非常用発電機を備えている等	5.0	0.20	—	—		
4 機械・配管支持方法	—	3.0	0.20	—	—		
5 通信・情報設備	精密機械の地下空間への設置を避けている	5.0	0.20	—	—		

3 対応性・更新性			4.2	0.30	3.8	1.00	4.1
3.1 空間のゆとり			4.6	0.21	4.6	0.50	
1	階高のゆとり	階高3.9m以上	5.0	0.60	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	4.0	0.40	
3.2 荷重のゆとり			4.0	0.21	3.0	0.50	
事務所: 4900N/m ²							
3.3 設備の更新性			4.2	0.58	-	-	
1	空調配管の更新性	設備トレンチの設置	5.0	0.20	-	-	
2	給排水管の更新性	ユニットイレを採用	5.0	0.20	-	-	
3	電気配線の更新性	ケーブルラック配線、配管配線	5.0	0.10	-	-	
4	通信配線の更新性	ケーブルラック配線、OAフロア	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	緑の量の確保、自生種の保全に配慮した緑地づくり等	4.0	0.30	-	-	4.0
2	まちなみ・景観への配慮	まちなみへの調和、植栽による良好な景観形成	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	地域性のある材料を使用、空間提供による地域貢献	4.0	0.50	-	-	
3.2	敷地内温熱環境の向上	-	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	建物外皮の熱負荷抑制に配慮	3.5	0.20	-	-	3.5
2	自然エネルギー利用	ナイトバージ	4.0	0.10	-	-	4.0
3	設備システムの高効率化	建物の省エネルギー性能に配慮	4.8	0.50	-	-	4.8
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	システムの性能評価が可能	5.0	0.50	-	-	
4.2	運用管理体制	-	3.0	0.50	-	-	
集合住宅の評価			-	-	-	-	
4.1	モニタリング	-	-	-	-	-	
4.2	運用管理体制	-	-	-	-	-	
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	省水型機器を採用している	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	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	-	3.0	0.20	-	-	
2.3	躯体材料におけるリサイクル材の使用	フライアッシュセメント	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	リサイクル資材を3品目以上使用	5.0	0.20	-	-	
2.5	持続可能な森林から産出された木材	-	3.0	0.10	-	-	
2.6	部材の再利用可能性向上への取組み	LGS,OAフロアの採用	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	不活性ガス消火剤(窒素)を使用	4.0	0.33	-	-	
2	発泡剤(断熱材等)	-	3.0	0.33	-	-	
3	冷媒	-	3.0	0.33	-	-	
LR3 敷地外環境			-	0.30	-	-	3.6
1	地球温暖化への配慮	ライフサイクルCO ₂ の排出率の削減に配慮	4.2	0.33	-	-	4.2
2	地域環境への配慮		3.6	0.33	-	-	3.6
2.1	大気汚染防止	燃焼機器の使用はない	5.0	0.25	-	-	
2.2	温熱環境悪化の改善	-	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	指導量以上の雨水流出抑制を実施している	4.0	0.25	-	-	
2	汚水処理負荷抑制	-	3.0	0.25	-	-	
3	交通負荷抑制	適切な量の自転車置場や駐車スペースの確保	5.0	0.25	-	-	
4	廃棄物処理負荷抑制	-	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	外に漏れる光に対して配慮している	4.0	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	-	-	

CASBEE-建築(新築)2021年SDGs対応版

大通西4南地区 第一種市街地再開発事業 施設建築物

評価する取組み	合計	合計2	No.1	No.2	No.3	No.4	No.5	No.6	No.7	No.8	No.9	No.10	No.11	No.12	No.13
Q2 サービス性能															
1.2.3 内装計画	4.0	2.0	○	○	○	○		○	○						
1.3.1 維持管理に配慮した設計	8.0		○	○	-	-	○	○	-	○	○	○		○	-
1.3.2 維持管理用機能の確保	6.0		-	○	○	○		-	○	○		-	-	○	-
2.4.1 空調・換気設備	3.0		-	○	-	○	○								
2.4.2 給排水・衛生設備	6.0	6.0	○	○	○	○	○	-	○						
2.4.3 電気設備	5.0	4.0	○	○	○	○	-	○							
2.4.5 通信・情報設備	4.0		○	-	○	-	○	○							
Q3 室外環境(敷地内)															
1 生物資源の保全と創出	11.0		2.0	-	2.0	2.0	1.0	1.0	1.0	1.0	-	1.0	-		
2 まちなみ・景観への配慮	4.0		2.0	1.0	-	-	1.0	-							
3.1 地域性への配慮、快適性の向上	4.0		-	1.0	1.0	-	1.0	-	-	1.0					
3.2 敷地内温熱環境の向上	9.0		-	-	1.0	1.0	1.0	2.0	-	2.0	2.0				
LR1 エネルギー															
2 自然エネルギー利用	1.0		-	-	-	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-
LR2 資源・マテリアル															
1.2.2 雑排水等再利用システム導入の有無			-	-	-	-	-	○	-	○					
2.1 材料使用量の削減	5.0		-	-	5.0										
2.3 躯体材料におけるリサイクル材の使用			-	1.0	-	-	-								
2.6 部材の再利用可能性向上への取組み	2.0		○	-	○	-									
3.1 有害物質を含まない材料の使用	-														
LR3 敷地外環境															
2.2 温熱環境悪化の改善	8.0		1.0	-	-	-	1.0	2.0	-	1.0	3.0	-			
2.3.3 交通負荷抑制	4.0		1.0	-	1.0	1.0	1.0	-							
2.3.4 廃棄物処理負荷抑制	2.0		1.0	1.0	-	-		-	-						
3.2.2 砂塵の抑制	-		-	-											
3.3.1 屋外照明及び屋内照明のうち外に漏れる光への対策	3.0		1.0	2.0											

主な指標

Q1 室内環境

2.1.3 外皮性能

窓システムSC	0.2	窓の日射熱取得率(η)	0.2												
U値(W/m2K)		窓システム	1.3	屋根	-	外壁	0.6	床	-						
住戸部分	窓システムU値	-	外皮UA値	-	ηAC	-	ηAH	-							
屋光率	0.0%														
自然換気有効開口面積率	0.0%														

3.1.1 屋光率

4.2.2 自然換気性能

Q2 サービス性能

1.1.1 広さ・収納性

執務スペース	0㎡ /人	病床	0㎡ /床	シングル	0㎡ ツイン	49.8㎡
--------	-------	----	-------	------	--------	-------

1.1.2 高度情報通信設備対応

1.2.1 広さ感・景観

コンセント容量	60.0 VA/㎡
---------	-----------

1.2.2 リフレッシュスペース

リフレッシュスペース	3.2%	レストスペース	0.0%
------------	------	---------	------

2.2.1 躯体材料の耐用年数

想定耐用年数	75~90 年
--------	---------

2.2.2 外壁仕上げ材の補修必要間隔

想定必要間隔	35 年
--------	------

2.2.3 主要内装仕上げ材の更新必要間隔

想定必要間隔	20 年
--------	------

2.2.6 主要設備機器の更新必要間隔

想定必要間隔	15 年
--------	------

3.1.1 階高のゆとり

階高	4.15、3.9 m
----	------------

3.1.2 空間の形状・自由さ

壁長さ比率	事:0.16、ホ:0.27
-------	---------------

3.2 荷重のゆとり

床荷重	事:4900 N/m2
-----	-------------

Q3 室外環境(敷地内)

1 生物資源の保全と創出

外構緑化指数	46%	建物緑化指数	20%
--------	-----	--------	-----

3.2 敷地内温熱環境の向上

空地率	20%	水平投影面積率	14%	地表面対策面積率	10%	舗装面積率	22%
-----	-----	---------	-----	----------	-----	-------	-----

LR1 エネルギー

1 建物外皮の熱負荷抑制

BPI/BPI _m	0.93	断熱等性能等級	対象外 相当
----------------------	------	---------	--------

2 自然エネルギー利用

自然エネルギー直接利用量	0 MJ/年㎡	採光を満たす教室数	-	採光を満たす住戸数	-
--------------	---------	-----------	---	-----------	---

通風を満たす教室数	-	通風を満たす住戸数	-
-----------	---	-----------	---

3 設備システムの高効率化

BEI/BEI _m	非住宅 0.64	住宅	-	太陽光	-	太陽熱等	-	蓄電池	-
----------------------	----------	----	---	-----	---	------	---	-----	---

LR2 資源・マテリアル

1.2.1 雨水利用システム導入の有無

雨水利用率	0.0%
-------	------

2.4 躯体材料以外におけるリサイクル材の使用

特定調達品目	フロアリウムインエコマーク商品	ソーラトン、GA-36	自治体指定の特定品目等	-
--------	-----------------	-------------	-------------	---

2.5 持続可能な森林から産出された木材

使用比率	0.0%
------	------

3.2.1 消火剤

オゾン層破壊係数(ODP)	0	地球温暖化係数(GWP)	0
---------------	---	--------------	---

3.2.2 発泡剤(断熱材等)

オゾン層破壊係数(ODP)	0	地球温暖化係数(GWP)	-
---------------	---	--------------	---

3.2.3 冷媒

オゾン層破壊係数(ODP)	0	地球温暖化係数(GWP)	-
---------------	---	--------------	---

LR3 敷地外環境

2.2 温熱環境悪化の改善

見付面積比	-	隣棟間隔指標R _w	-
-------	---	----------------------	---

地表面対策面積率	19.0%	屋根面対策面積率	35.0%	外壁面対策面積率	0.0%
----------	-------	----------	-------	----------	------

見付面積S _b	-	卓越風向と直交する最大敷地幅W _s	-	m	基準高さH _b	-	m
--------------------	---	------------------------------	---	---	--------------------	---	---

緑地	637㎡	水面	㎡	保水性対策面	㎡	高反射対策面	㎡	再帰性反射対策面	㎡
----	------	----	---	--------	---	--------	---	----------	---