



評価結果

1-1 建物概要		1-2 外観	
建物名称	北4西3地区第一種市街地再開発事業(南棟)新築工事	階数	地上33階、地下5階
建設地	北海道札幌市中央区北4条西3丁目5番	構造	S造
建物用途	事務所、飲食店、工場、等	平均居住人員	6,400 人
竣工年	2028年7月 予定	年間使用時間	2,250 時間/年(想定値)
敷地面積	5,328 m ²	評価の段階	実施設計段階評価
建築面積	4,755 m ²	評価の実施日	2025年1月29日
延床面積	128,270 m ²	作成者	
		確認日	2025年1月29日
		確認者	



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)
BEE = 2.3 ★★★★★★ A S: ★★★★★★ A: ★★★★★★ B+: ★★★★★ B: ★★★★★ C: ★★★★★ 環境品質 G 環境負荷 L	3(保健) 2.7 4(教育) 2.7 5(ジェンダー) 3.0 6(水・衛生) 2.8 7(エネルギー) 2.8 8(経済・雇用) 2.4 9(インフラ) 2.9 11(都市) 2.6 12(生産・消費) 2.6 13(気候変動) 2.4 15(陸上資源) 2.1 17(実施手段) 2.3 * SDG1,2,10,14,16は他のゴールに集約されています	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)	2-4 一次エネルギー消費量の評価
--------------------	-------------------

Q 環境品質			Q のスコア = 4.0		
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 = 3.8	Q2のスコア = 4.3	Q3のスコア = 4.0			
音環境 4.2 温熱環境 3.4 光・視環境 4.0 空気質環境 4.0	機能性 4.3 耐用性・信頼性 4.5 対応性・更新性 4.1	生物環境 4.0 まちなみ・景観 4.0 地域性・アメニティ 4.0			
LR 環境負荷低減性			LR のスコア = 3.6		
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 = 3.6	LR2のスコア = 4.0	LR3のスコア = 3.3			
建物外皮の熱負荷 4.2 自然エネルギー 3.0 設備システム効率化 3.5 効率的運用 4.0	水資源保護 4.2 非再生材料の使用削減 4.2 汚染物質回避 3.4	地球温暖化への配慮 3.8 地域環境への配慮 3.1 周辺環境への配慮 3.0			

3 設計上の配慮事項		
総合 交通結節点として各交通機能の利便性を高めるため、地下鉄機能の強化及び各種交通機能の乗り換え動線強化を図るとともに、国内外から札幌都心への多様な人々の誘因と賑わい・交流の促進に向けて、魅力ある都市景観・都市空間の整備、環境や防災性に配慮した都市機能の集積を行い、札幌の国際競争力強化に資する拠点を形成する。	A 省エネルギー Low-Eペアガラスを採用した断熱カーテンウォールにより、断熱性の高い開口部を持つ外壁とした。また、外気温の低い地域特性を踏まえた全熱交換器の採用や、LED照明の採用、DHCの有効利用により、省エネに配慮した計画とした。	
B 省資源等 衛生器具には節水器具を採用し、雑用水として井水も利用する計画とした。	C 緑化 歩道に面する敷地外周部ではセットバックして建物を配置し緑地を設け、沿道の街路樹との一体的な修景をつくりだすような計画とした。また、札幌の気候や管理のしやすさ等を考慮した樹種の選定を行った。	D 雪処理 敷地外周部へのロードヒーティング設置や、出入口上への底設置、雪を落下させないパラペット形状にするなど、雪に対する安全性と快適性に配慮した計画とした。

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
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

CASBEE_Sapporo2021v1.0
北4西3地区第一種市街地再開発事業(南棟)新築工事

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									4.0
Q1 室内環境						0.39		-	3.8
1 音環境					4.2	0.15	-	-	4.2
1.1 室内騒音レベル				40< [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					3.4	0.35	-	-	3.4
2.1 室温制御					3.8	0.50	-	-	
1 室温				—	3.0	0.39	-	-	
2 外皮性能			省エネ	レベル4を超える水準の断熱性能を満たす。	5.0	0.24	-	-	
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	0.25	-	-	4.0
3.1 昼光利用					4.0	0.35	-	-	
1 昼光率				2.5% ≤ [昼光率]	5.0	0.54	-	-	
2 方位別開口				—		-	-	-	
3 昼光利用設備			省エネ	—	3.0	0.46	-	-	
3.2 グレア対策					3.0	0.27	-	-	
1 昼光制御			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	0.14	-	-	
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	0.24	-	-	
4 空気質環境					4.0	0.25	-	-	4.0
4.1 発生源対策					4.0	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70%以上の面積)に採用している。	4.0	1.00	-	-	
4.2 換気					4.0	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㎡/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	0.35	-	-	
2 自然換気性能				—	3.0	0.30	-	-	
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、汚染源のない方に設けられている。かつ、各種排気口と異なる方位で、かつ6m以上離れて設置されている。	5.0	0.35	-	-	

4.3 運用管理				4.0	0.20	-	-	
1	CO ₂ の監視		—	3.0	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	-	-	4.3
1 機能性				4.3	0.40	-	-	4.3
1.1 機能性・使いやすさ				4.3	0.40	-	-	
1	広さ・収納性		—	3.0	0.30	-	-	
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	0.30	-	-	
3	バリアフリー計画		バリアフリー新法の建築物移動等円滑化誘導基準(望ましいレベル)を満たしている。	5.0	0.40	-	-	
1.2 心理性・快適性				4.0	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	0.34	-	-	
2	リフレッシュスペース		—	3.0	0.31	-	-	
3	内装計画		No.1:有効率の高いオフィスプレートを確保するため、執務スペースは高層階に配置している。No.2:オフィスのレイアウトは様々な企業ニーズに対応できるように配慮している。No.3:オフィスロビーには建築化照明を計画している。No.4:インテリアバースによる事前検証を行っている。	5.0	0.34	-	-	
1.3 維持管理				4.5	0.30	-	-	
1	維持管理に配慮した設計		②トイレの床には防汚性の高いビニル床シート等を使っている。⑤風除室の一次扉と二次扉の間は1m以上離している。⑥維持管理の異なる床材の接近はない。⑦外壁に防汚性の高いフッ素樹脂塗装を施している。⑧底がない扉には水切りを設けている。⑨害鳥対策として防鳥網を設置している。⑩外部に露出する金属部分には亜鉛メッキ処理を施している。⑪壁掛け大便器・小便器を採用している。	4.0	0.50	-	-	
2	維持管理用機能の確保		②清掃用具庫・管理倉庫は延床の0.2%以上確保している。③清掃用具庫に洗い場を設置し排水経路を確保している。④洗濯用パン・水栓を設置している。⑥フロア毎に清掃用流しを設置している。⑦共用部は直径30m以内に清掃用コンセントを設置している。⑧高所作業のため屋上にゴンドラを設置している。⑨清掃時は75lx以上の照度を確保している。⑩バルブは点検調整が容易な高さに設置している。⑪点検口は600角としている。⑫事務所の専用部以外の諸設備は共用部のみで維持管理作業が可能となっている。	5.0	0.50	-	-	
2 耐用性・信頼性				4.5	0.30	-	-	4.5
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)		建築基準法に定められた50%増の耐震性を有する。あるいは損傷制御設計が行われている。	5.0	0.80	-	-	
2	免震・制震・制振性能		揺れを抑える装置を導入し、建物全体で地震時・強風時の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				3.6	0.30	-	-	
1	躯体材料の耐用年数		—	3.0	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	床:タイルカーペット[20年]、壁:無機質壁紙[20年]、天井:DR[30年]	5.0	0.10	-	-	
4	空調換気ダクトの更新必要間隔	省資源	屋外露出ダクト、厨房排気ダクト、高湿系排気ダクトなど亜鉛鉄板では耐用年数が一般空調換気と比較して短くなると考えられる系統の90%以上の範囲にステンレスダクトやガルバリウムダクトなど長寿命化を図っている。	5.0	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C以上を使用	4.0	0.20	-	-	
6	主要設備機器の更新必要間隔	省資源	16年以上～30年未満	4.0	0.20	-	-	
2.4 信頼性				4.8	0.20	-	-	
1	空調・換気設備		②⑤重要度に応じて系統を区分し、優先的な運転や負荷容量を下げた運転が可能な計画としている。④ほぼ全面的に吊り配管としている。	5.0	0.20	-	-	
2	給排水・衛生設備		①節水器具を過半以上に採用している。②④上層と低層で受水槽を分離し、系統を区分している。③災害時を想定し緊急排水槽を設けている。⑤井水利用を行っている。⑦停電時に飲料用等に使えるよう受水槽に水栓を設置している。	5.0	0.20	-	-	
3	電気設備		①非常用発電機を設置している。②無停電電源設備を備えている。③本線3回線引込としている。④電源設備は地下空間への設置を避けている。	5.0	0.20	-	-	

	4	機械・配管支持方法		耐震クラスA(Bクラスに加えて、大きな補修をすることなく重要な機能が確保できる。)または、動的解析を行った上で設計用水平震度KHを1.5以上としている。	4.0	0.20	-	-	
	5	通信・情報設備		①光・金属の引き込みを計画している。②複数の通信事業者からの引込を計画している。③精密機器は地下空間への設置を避けている。⑤災害時はUHF・BS・CSから災害情報を入手可能としている。⑥ネットワーク機器用の無停電装置を設置している。	5.0	0.20	-	-	
3	対応性・更新性				4.1	0.30	-	-	4.1
	3.1 空間のゆとり				4.5	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		$0.1 \leq [\text{壁長さ比率}] < 0.3$	4.0	0.40	-	-	
	3.2 荷重のゆとり			【床】4900N/㎡、【架構用】1800N/㎡、【地震用】800N/㎡	4.0	0.30	-	-	
	3.3 設備の更新性				4.0	0.40	-	-	
	1	空調配管の更新性		外部空調配管、天井スペースが確保されることによって、構造部材だけでなく仕上げ材を痛めることなく空調配管の更新・修繕ができる。	4.0	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	-	-	4.0
1	生物環境の保全と創出		緑化	敷地周辺の生物環境の立地特性の把握、計画方針の設定	4.0	0.30	-	-	4.0
2	まちなみ・景観への配慮		緑化	周辺のまちなみ調和に配慮した景観計画としている	4.0	0.40	-	-	4.0
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	雷処理	ガレリア内装は中通りを継承するレンガ調の仕上げを計画している	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						-	-	-	3.6
LR1 エネルギー					—	0.40	-	-	3.6
1	建物外皮の熱負荷抑制		省エネ	BPI= 0.88 品確法= 標準入力法	4.2	0.20	-	-	4.2
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= 0.75 —	3.5	0.50	-	-	3.5
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	主要な用途別エネルギー消費の内訳を把握して、消費特性の傾向把握・分析を行い、妥当性が確認できる。	4.0	0.50	-	-	
	4.2	運用管理体制	省エネ	年間エネルギー消費量の計算に基づく、建物全体のエネルギー消費量の目標値が計画され、建築主に提出されている。	4.0	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				4.2	0.20	-	-	4.2
	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				4.4	0.60	-	-	
	1	雨水利用システム導入の有無		雨水利用によって雨水利用率の20%以上を満たす。	5.0	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				4.2	0.60	-	-	4.2
	2.1 材料使用量の削減		省資源	機械式継手・BCP材・合成スラブデッキの採用	4.0	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	—	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	再利用できるユニット(OAフロア)を採用している	5.0	0.20	-	-	
3	汚染物質含有材料の使用回避			3.4	0.20	-	-	3.4
	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			3.6	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	ODP=0かつ、GWP=10以下の発泡剤を用いた断熱材等を使用している。	4.0	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	—	3.8	0.33	-	-	3.8
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			3.7	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		適切な量の駐輪場・駐車場を確保している	5.0	0.25	-	-	
	4 廃棄物処理負荷抑制	省資源 雪処理	ゴミの種類や量を推計し、必要なストックスペースを確保している	4.0	0.25	-	-	
3	周辺環境への配慮			3.0	0.33	-	-	3.0
	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			3.0	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		—	3.0	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	-	-	



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	北4西3地区第一種市街地再開発事業(南棟)新築工事	BEE	2.3	BEEランク	A
建物用途	事務所,飲食店,工場,等				
延床面積	128,270.3 m ²				

2 重点項目への取り組み

地球 温暖化 対策	最重点項目 省エネルギー	★★★★★	レーダーチャート 省エネルギー 性能 5.0 4.0 3.0 2.0 1.0 0.0 雪処理 省資源等への取組 緑化への取組
	省資源等	★★★★★	
	緑化	★★★★★	
	雪処理	★★★★★	

★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

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	16.9点 / 23.0点
Q1 温熱環境	スコア	0.8 / 0.8	LR1 建物外皮の熱負荷抑制	スコア	3.4 / 4.0
Q1 光・視環境	スコア	1.3 / 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	7.0 / 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	17.9点 / 23.6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	7.6 / 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	1.6 / 1.8
			LR3 地球温暖化への配慮	スコア	3.8 / 5.0
			LR3 地域環境への配慮	スコア	2.7 / 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	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