

# 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(v1.1)

1-1 建物概要		1-2 外観	
建物名称	東京レールゲートEAST	階数	地上5F
建設地	東京都品川区八潮3丁目1番3の一部	構造	S造
用途地域	準工業地域、準防火地域	平均居住人員	1,500 人
地域区分	6地域	年間使用時間	8,760 時間/年(想定値)
建物用途	工場	評価の段階	竣工段階評価
竣工年	2022年7月 竣工	評価の実施日	2022年8月10日
敷地面積	76,493 m <sup>2</sup>	作成者	株式会社フジター級建築士事務所
建築面積	36,238 m <sup>2</sup>	確認日	2022年8月11日
延床面積	174,405 m <sup>2</sup>	確認者	株式会社フジター級建築士事務所



### 2-1 建築物の環境効率(BEEランク&チャート)

**BEE = 2.9**

S: ★★★★★ A: ★★★★★ B+: ★★★★★ B: ★★★★★ C: ★

### 2-2 ライフサイクルCO<sub>2</sub>(温暖化影響チャート)

標準計算

30%: ★★★★★ 60%: ★★★★★ 80%: ★★★★★ 100%: ★★★★★ 100%超: ★★★★★

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CO<sub>2</sub>排出量の目安で示したものです

### 2-3 大項目の評価(レーダーチャート)

### 2-4 中項目の評価(バーチャート)

**Q のスコア = 3.8**

#### Q1 室内環境

Q1のスコア= 0.0

#### Q2 サービス性能

Q2のスコア= 4.3

#### Q3 室外環境(敷地内)

Q3のスコア= 3.4

**LR のスコア = 4.0**

#### LR1 エネルギー

LR1のスコア= 4.5

#### LR2 資源・マテリアル

LR2のスコア= 3.7

#### LR3 敷地外環境

LR3のスコア= 3.7

3 設計上の配慮事項		
総合	貸倉庫としてサステナブルな建築物にすると同時に、環境負荷低減に努め、配置・外構計画では周辺環境へ配慮・貢献できる物流センターを目指した。	その他
Q1 室内環境	-	Q3 室外環境(敷地内) 緑地を設けることにより、良好な景観を形成している。
LR1 エネルギー	LED照明を採用するなど、設備システムの高効率化に配慮している。	LR3 敷地外環境 燃焼器具を採用せず、大気汚染の防止に配慮している。
Q2 サービス性能	階高を高く設定し、壁長さ比率を小さくすることにより、空間にゆとりをもたせている。	
LR2 資源・マテリアル	ノンフロン断熱材を採用するなど、汚染物質含有材料の使用を回避している。	

■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CO<sub>2</sub>」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CO<sub>2</sub>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

CASBEE-建築(新築)2021年SDGs対応版  
東京レールゲートEAST

■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(v1.1)

スコアシート		竣工段階							
配慮項目		環境配慮設計の概要記入欄		評価点	重み係数	評価点	重み係数	全体	
<b>Q 建築物の環境品質</b>								<b>3.8</b>	
<b>Q1 室内環境</b>									
<b>1 音環境</b>									
1.1 室内騒音レベル									
1.2 遮音									
1 開口部遮音性能									
2 界壁遮音性能									
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									
<b>2 温熱環境</b>									
2.1 室温制御									
1 室温									
2 外皮性能									
3 ゾーン別制御性									
2.2 湿度制御									
2.3 空調方式									
<b>3 光・視環境</b>									
3.1 昼光利用									
1 昼光率									
2 方位別開口									
3 昼光利用設備									
3.2 グレア対策									
1 昼光制御									
3.3 照度									
3.4 照明制御									
<b>4 空気質環境</b>									
4.1 発生源対策									
1 化学汚染物質									
4.2 換気									
1 換気量									
2 自然換気性能									
3 取り入れ外気への配慮									
4.3 運用管理									
1 CO <sub>2</sub> の監視									
2 喫煙の制御									
<b>Q2 サービス性能</b>					0.43			<b>4.3</b>	
<b>1 機能性</b>									
1.1 機能性・使いやすさ									
1 広さ・収納性									
2 高度情報通信設備対応									
3 バリアフリー計画									
1.2 心理性・快適性									
1 広さ感・景観									
2 リフレッシュスペース									
3 内装計画									
1.3 維持管理									
1 維持管理に配慮した設計									
2 維持管理用機能の確保									
<b>2 耐用性・信頼性</b>				<b>4.3</b>	0.50			<b>4.3</b>	
2.1 耐震・免震・制震・制振				<b>5.0</b>	0.50				
1 耐震性(建物のこわれにくさ)		1.5倍以上の耐震性		5.0	0.80				
2 免震・制震・制振性能		免震装置を導入		5.0	0.20				
2.2 部品・部材の耐用年数				<b>3.6</b>	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				2.0	0.20				
3 主要内装仕上げ材の更新必要間隔		壁:ACL現し50年・石膏ボード30年、天井:デッキプレート現し(鋼板)40年		5.0	0.10				
4 空調換気ダクトの更新必要間隔		屋外露出ダクト:ガルバリウム鋼板		5.0	0.10				
5 空調・給排水配管の更新必要間隔		主要な用途上位3種類の2種類以上がB以上、Eは不使用		5.0	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				<b>3.8</b>	0.20				
1 空調・換気設備				3.0	0.20				
2 給排水・衛生設備		グリーン購入法対応などの節水型衛生器具、排水系統区分の細分化など		4.0	0.20				
3 電気設備		非常用発電機、電源設備・精密機器を地上階に設置など		5.0	0.20				
4 機械・配管支持方法				3.0	0.20				
5 通信・情報設備		光ケーブル、メタルケーブル等通信の多様化、精密機器を地上階に設置など		4.0	0.20				

<b>3 対応性・更新性</b>			<b>4.3</b>	0.50	-	-	<b>4.3</b>
<b>3.1 空間のゆとり</b>			<b>5.0</b>	0.30	-	-	
1 階高のゆとり		平均階高3.9m以上	5.0	0.60	-	-	
2 空間の形状・自由さ		[壁長さ比率]<0.1	5.0	0.40	-	-	
<b>3.2 荷重のゆとり</b>		倉庫床:4500N/㎡以上	<b>5.0</b>	0.30	-	-	
<b>3.3 設備の更新性</b>			<b>3.4</b>	0.40	-	-	
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		ケーブルラック等により仕上材を痛めずに更新・修繕	5.0	0.10	-	-	
4 通信配線の更新性		ケーブルラック等により仕上材を痛めずに更新・修繕	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	-	-	
<b>Q3 室外環境(敷地内)</b>			-	<b>0.57</b>	-	-	<b>3.4</b>
1 生物環境の保全と創出		-	<b>3.0</b>	0.30	-	-	<b>3.0</b>
2 まちなみ・景観への配慮		敷地境界沿いの緑化、既存樹木の保存など	<b>4.0</b>	0.40	-	-	<b>4.0</b>
3 地域性・アメニティへの配慮			<b>3.0</b>	0.30	-	-	<b>3.0</b>
3.1 地域性への配慮、快適性の向上		-	<b>3.0</b>	0.50	-	-	
3.2 敷地内温熱環境の向上		-	<b>3.0</b>	0.50	-	-	
<b>LR 建築物の環境負荷低減性</b>			-	-	-	-	<b>4.0</b>
<b>LR1 エネルギー</b>			-	<b>0.40</b>	-	-	<b>4.5</b>
1 建物外皮の熱負荷抑制		BPI <sub>m</sub> =0.66	<b>5.0</b>	0.20	-	-	<b>5.0</b>
2 自然エネルギー利用		-	<b>3.0</b>	0.10	-	-	<b>3.0</b>
3 設備システムの高効率化		BEI <sub>m</sub> =0.49	<b>5.0</b>	0.50	-	-	<b>5.0</b>
4 効率的運用			<b>3.5</b>	0.20	-	-	<b>3.5</b>
集合住宅以外の評価			<b>3.5</b>	1.00	-	-	
4.1 モニタリング		-	3.0	0.50	-	-	
4.2 運用管理体制		運用・維持・保全の基本方針を定めて建築主へ提出している	4.0	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		-	-	-	-	-	
<b>LR2 資源・マテリアル</b>			-	<b>0.30</b>	-	-	<b>3.7</b>
1 水資源保護			<b>3.8</b>	0.20	-	-	<b>3.8</b>
1.1 節水		自動水栓・泡沫水栓や節水型便器を採用	<b>4.0</b>	0.40	-	-	
1.2 雨水利用・雑排水等の利用			<b>3.7</b>	0.60	-	-	
1 雨水利用システム導入の有無		雨水と利用している	4.0	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			<b>3.8</b>	0.60	-	-	<b>3.8</b>
2.1 材料使用量の削減		BCP鋼材、ハイパービーム、トラス付デッキプレート、免震構造を採用	4.0	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		-	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		屋内用品(床材):床、ビニル系床材:床、断熱材:屋根	5.0	0.20	-	-	
2.5 持続可能な森林から産出された木材		-	2.0	0.10	-	-	
2.6 部材の再利用可能性向上への取組み		内装が乾式工法で分別性に配慮、OAフロア採用	5.0	0.20	-	-	
3 汚染物質含有材料の使用回避			<b>3.3</b>	0.20	-	-	<b>3.3</b>
3.1 有害物質を含まない材料の使用		-	<b>3.0</b>	0.30	-	-	
3.2 フロン・ハロンの回避			<b>3.5</b>	0.70	-	-	
1 消火剤		-	-	-	-	-	
2 発泡剤(断熱材等)		発泡断熱材はノンフロン製品を採用	4.0	0.50	-	-	
3 冷媒		-	3.0	0.50	-	-	
<b>LR3 敷地外環境</b>			-	<b>0.30</b>	-	-	<b>3.7</b>
1 地球温暖化への配慮		消費エネルギー量削減により運用時のLCCO2排出量低減に配慮	<b>4.3</b>	0.33	-	-	<b>4.3</b>
2 地域環境への配慮			<b>3.6</b>	0.33	-	-	<b>3.6</b>
2.1 大気汚染防止		燃焼機器がない	<b>5.0</b>	0.25	-	-	
2.2 温熱環境悪化の改善		-	<b>3.0</b>	0.50	-	-	
2.3 地域インフラへの負荷抑制			<b>3.5</b>	0.25	-	-	
1 雨水排水負荷低減		-	3.0	0.25	-	-	
2 汚水処理負荷抑制		-	3.0	0.25	-	-	
3 交通負荷抑制		シェアサイクルの設置、駐車場を配置(必要台数分)、管理用車両スペースの確保など	5.0	0.25	-	-	
4 廃棄物処理負荷抑制		-	3.0	0.25	-	-	
3 周辺環境への配慮			<b>3.2</b>	0.33	-	-	<b>3.2</b>
3.1 騒音・振動・悪臭の防止			<b>3.0</b>	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			<b>3.0</b>	0.40	-	-	
1 風害の抑制		-	3.0	0.70	-	-	
2 砂塵の抑制		-	-	-	-	-	
3 日照障害の抑制		-	3.0	0.30	-	-	
3.3 光害の抑制			<b>4.4</b>	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		光害チェックリストの過半を満たす	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	-	-	

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
<b>Q2 サービス性能</b>															
1.2.3 内装計画	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3.1 維持管理に配慮した設計	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3.2 維持管理用機能の確保	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4.1 空調・換気設備	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4.2 給排水・衛生設備	3.0	3.0	○	○	-	-	-	-	○	-	-	-	-	-	-
2.4.3 電気設備	4.0	3.0	○	-	○	○	○	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4.5 通信・情報設備	3.0	-	○	-	○	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-
<b>Q3 室外環境(敷地内)</b>															
1 生物資源の保全と創出	9.0	-	-	2.0	3.0	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	2.0	-	-	-	-	-	-	1.0	1.0	-	-	-	-	-	-
3.2 敷地内温熱環境の向上	10.0	-	-	1.0	2.0	3.0	-	-	-	-	2.0	2.0	-	-	-
<b>LR1 エネルギー</b>															
2 自然エネルギー利用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>LR2 資源・マテリアル</b>															
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	4.0	-	-	-	4.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3 躯体材料におけるリサイクル材の使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>LR3 敷地外環境</b>															
2.2 温熱環境悪化の改善	11.0	-	1.0	-	-	3.0	3.0	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	3.0	-	1.0	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	4.0	-	2.0	2.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

主な指標	
<b>Q1 室内環境</b>	
2.1.3 外皮性能	窓システムSC - 窓の日射熱取得率(η) - U値(W/m2K) 窓システム - 屋根 - 外壁 - 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	屋光率 0.0%
4.2.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積率 0.0%
<b>Q2 サービス性能</b>	
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 .0㎡
1.1.2 高度情報通信設備対応	コンセント容量 0.0 VA/㎡
1.2.1 広さ感・景観	天井高 0 m
1.2.2 リフレッシュスペース	リフレッシュスペース 0.0% 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 0 年
2.2.2 外壁仕上げ材の補修必要間隔	想定必要間隔 0 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 30 年
2.2.6 主要設備機器の更新必要間隔	想定必要間隔 0 年
3.1.1 階高のゆとり	階高 5.46 m
3.1.2 空間の形状・自由さ	壁長さ比率 4.0%
3.2 荷重のゆとり	床荷重 15000 N/m2
<b>Q3 室外環境(敷地内)</b>	
1 生物資源の保全と創出	外構緑化指数 77% 建物緑化指数 19%
3.2 敷地内温熱環境の向上	空地率 54% 水平投影面積率 29% 地表面対策面積率 54% 舗装面積率 39%
<b>LR1 エネルギー</b>	
1 建物外皮の熱負荷抑制	BPI/BPI <sub>m</sub> 0.66 断熱等性能等級 0 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 0.0% 採光を満たす住戸数 0.0% 通風を満たす教室数 0.0% 通風を満たす住戸数 0.0%
3 設備システムの高効率化	BPI/BPI <sub>m</sub> 非住宅 0.49 住宅 - 太陽光 0kW 太陽熱等 0kW 蓄電池 0kW
<b>LR2 資源・マテリアル</b>	
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 屋内用品(床材)、エコマーク商品 断熱材 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) 地球温暖化係数(GWP)
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
3.2.3 冷媒	オゾン層破壊係数(ODP) 0 地球温暖化係数(GWP) 2090
<b>LR3 敷地外環境</b>	
2.2 温熱環境悪化の改善	見付面積比 117% 隣棟間隔指標Rw 1.84 地表面対策面積率 96.0% 屋根面対策面積率 19.0% 外壁面対策面積率 0.0% 見付面積Sb 8,719㎡ 卓越風向と直交する最大敷地幅Ws 335.2 m 基準高さHb 22.15 m 緑地 ##### 水面 ㎡ 保水性対策面 ㎡ 高反射対策面 ㎡ 再帰性反射対策面 ㎡