

CASBEE[®]-不動産【オフィス】

■使用評価マニュアル：CASBEE-不動産【オフィス】(2021年SDGs対応版) v1.1

評価結果

建物概要						
建物名称	ダイヤゲート池袋	敷地面積	5,531	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都豊島区	建築面積	3,894	m ²	評価の実施日	2023年3月24日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	49,661	m ²	作成者	大平 達也、久保 洋香
建物用途	事務所、店舗、駐車場	階数	地上20階		不動産評価員番号	
竣工年月	2019/2	構造	S造		確認日	2023年3月24日
直近の大規模改修実施年月	20XX/XX/XX	平均居住人員	3,000	人	確認者	高田 千春
		年間使用時間	3,000	時間/年	不動産評価員番号	ふ-000483-23

評価結果				S ランク:★★★★★ ≧ 78	
85.4	/100	合計	★★★★★★★★	A ランク:★★★★ ≧ 66	
(得点	/満点)			B+ランク:★★★ ≧ 60	
				B ランク:★★ ≧ 50	
ポイントは小数点第1位までの表示とする					

1. エネルギー／温暖化ガス					
評価	最大加点	必須項目	指標	(*)は参考値	評価値
適合		省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制	一次エネルギー(目標値)		1,200.0 MJ/m ² ・年
1.0	加点 1	根拠等 省エネルギー基準への適合 = (BEI:0.55<1.0)、年間実績を把握			
		5フロア(西武グループフロア)では、空調温度緩和等を取組を実施し、ビルオーナーとテナントが協力して運用エネルギー削減を目指している。			
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	1,089.0	MJ/m ² ・年
		根拠等 空調・照明・換気・給湯・昇降機の消費量	二次エネルギー(*)	103.8	kWh/m ² ・年
		BEI: 0.55<1.0	CO2排出量(*)	50.3	kg-CO ₂ /m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)	1,100.0	MJ/m ² ・年
		根拠等 ビル全体の消費量	二次エネルギー(*)	102.2	kWh/m ² ・年
		※電力・ガス消費量の年間実績値を一次エネルギーに換算し、延床面積で除した一次エネルギー消費原単位(MJ/m ² 年)を求める	CO2排出量(*)	49.4	kg-CO ₂ /m ² ・年
	0	1.3 省エネルギー(仕様評価)			
3.0	5	1.4 自然エネルギー			
		根拠等 太陽光発電量:出力15.822kW	利用率	0.4	%
34.0	35	合計			

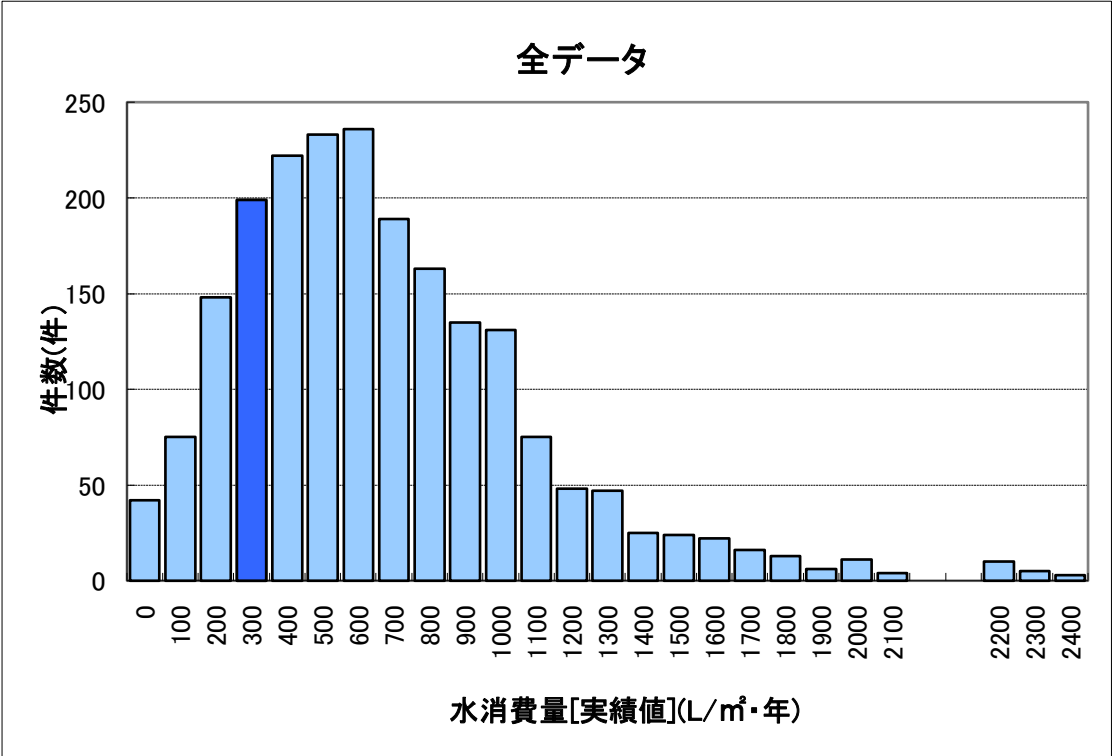
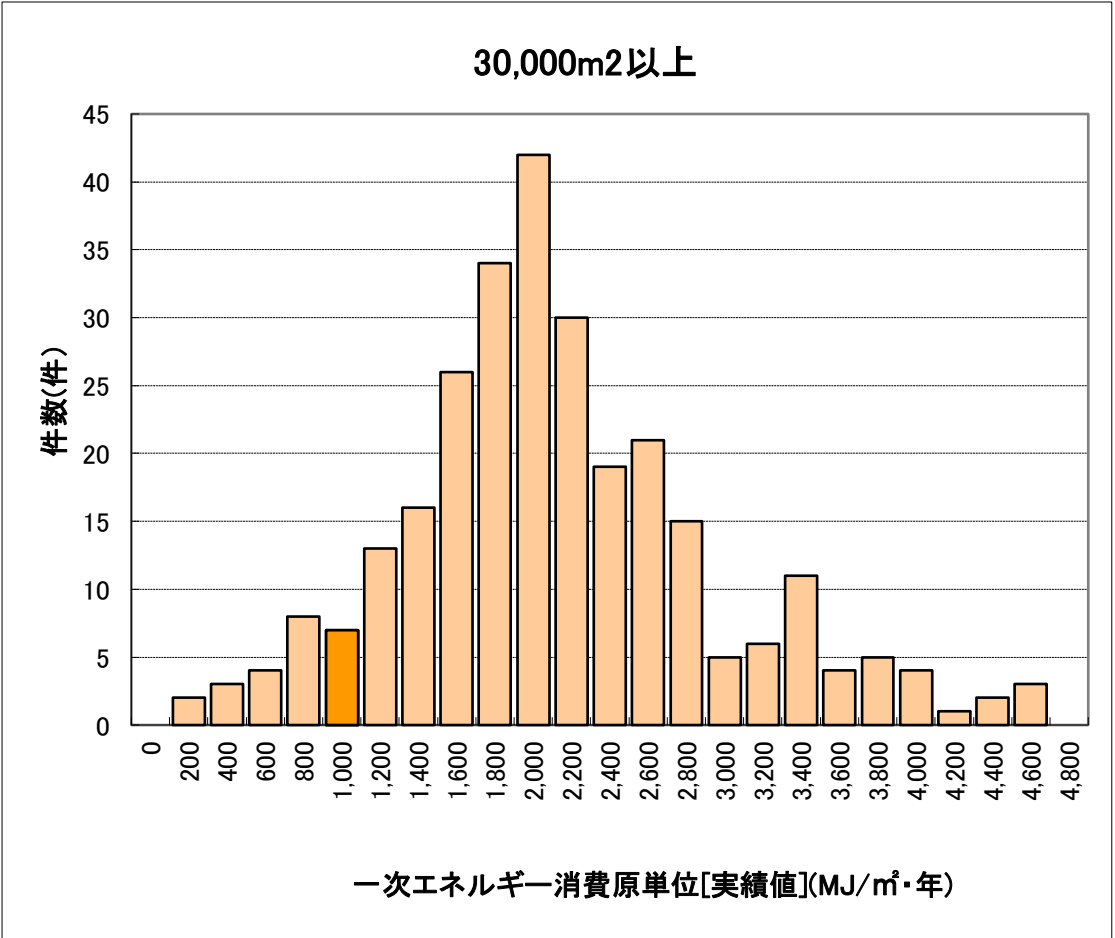
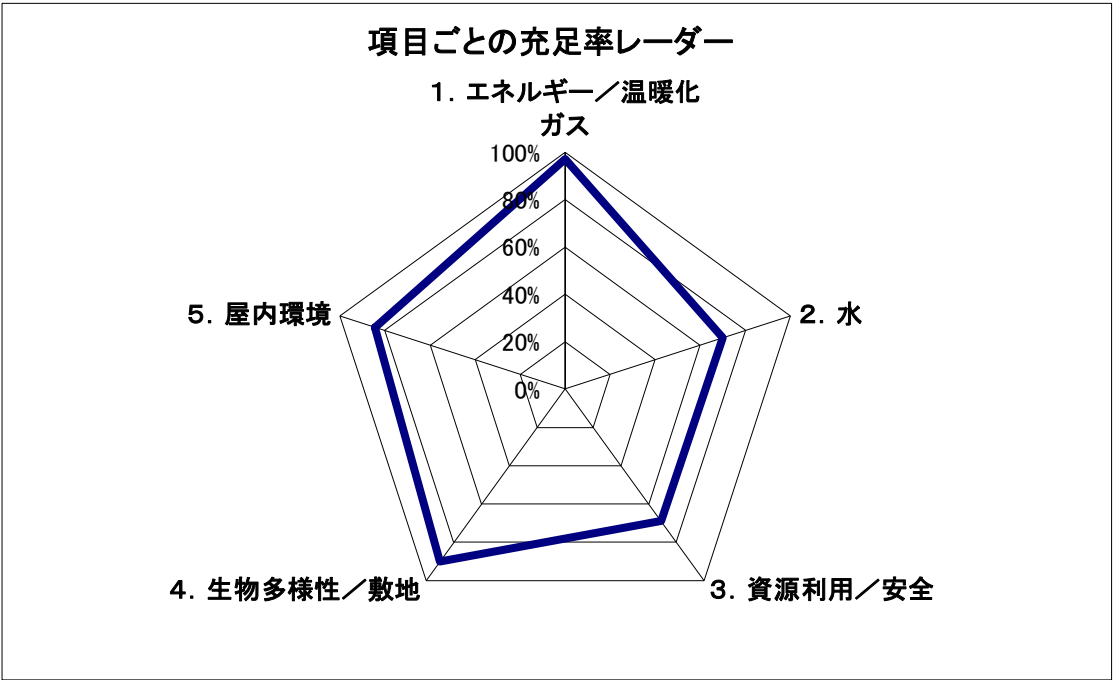
2. 水					
評価	最大加点	必須項目	指標		評価値
適合		目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	946.4	L/m ² ・年
		根拠等 水使用実績を把握(2019年4月から3年分)。次年度目標は前年度と同様の値と設定。			
2.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	946.4	L/m ² ・年
		根拠等 上水使用量			
	0	2.2 水使用量(仕様評価)			
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	372.8	L/m ² ・年
		根拠等 上水利用料(雨水の雑排水利用あり)			
7.0	10	合計			

3. 資源利用／安全					
評価	最大加点	必須項目	指標		評価値
適合		新耐震基準への適合またはIs値、If値	なし		
5.0	5	3.1 高耐震・免震等			
5.0		3.1.1 耐震性			
		根拠等 高さ60m以上の構想建物のため、地震応答解析を行い、構造評定を得ている。			
5.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等 免震装置を設置			
2.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制			
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する		
3.0		① 躯体材料	特にリサイクル資材を用いていない		
1.0		② 非構造材料	特にリサイクル資材を用いていない	リサイクル材品目数(非構造材)	0 品目
		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制			
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数			
		根拠等 建築基準法に準拠	経過年数＋今後の想定耐用年数		
3.8	5	3.4 主要設備機器の更新必要間隔／設備の自給率向上／維持管理	4.1,3.4.2,3.4.3の平均		
4.1		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔			
		根拠等 下記、主要機器の更新周期の平均とした。 受変電設備30年(レベル5)、発電機35年(レベル5)、ボイラ15年(レベル3)、冷凍機25年(レベル4)、空調機30年(レベル5)、水槽類25年(レベル4)、ポンプ類15年(レベル3)	更新年数の平均値	25	年
3.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上			
		根拠等 防災負荷以外の重要負荷(テナント等)に非常用発電機から電力を供給している、非常時に発電機から電力供給(72h)	自給率向上の取組数	2	項目
3.0		3.4.3 維持管理			
		根拠等 2)契約形態、3)業務手順、4)インスペクション、5)計画に関する取り組みを実施している	維持管理に関する取組数	7	ポイント
5.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等 バリアフリー新法の建築物移動等円滑化誘導基準を満たしている。			
13.8	20	合計			

4. 生物多様性／敷地					
評価	最大加点	必須項目	指標		評価値
適合		特定外来生物・未判定外来生物・生態系被害防止外来種を使用しない	なし		
		根拠等 外来生物法(栽培、輸入等)を遵守			
8.0	10	4.1 生物多様性の向上			
		根拠等 所沢等を中心とした武蔵野の原風景である在来種の雑木林を中心とした植栽、緑化率18.7%、樹種の多様性あり	②取組表による場合のポイント	2	ポイント
[4.2対象外の時は点数を倍]		4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生			
0.0	0	根拠等 要措置区域外	なし		
[対策不要は対象外]		4.3 公共交通機関の接近性			
5.0	5	4.3.1 公共交通機関の接近性			
5.0		根拠等 鉄道駅が徒歩2分以内	鉄道駅またはバス停からの距離	2	分圏内
		4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮			
5.0	5	4.4 自然災害リスク対策			
		根拠等 液状化の恐れは低い。津波、斜面災害、落雷、水害の恐れはない 地震動のリスクがあるが有効な対策を実施している。	リスクの合計数	1	種類
18.0	20	合計			

5. 屋内環境					
評価	最大加点	必須項目	指標		評価値
適合		建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合	なし		
		根拠等 空気環境測定の概評(1年間分)			
4.7	5	5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3		
5.0		5.1.1 自然採光			
		根拠等 開口率約28%≧20%	開口率	28.0	%
4.0		5.1.2 昼光利用設備			
		根拠等 エントランスにハイサッシあり	昼光利用設備	1	種類
4.0	5	5.2 自然換気性能			
		根拠等 必要外気量の2倍以上の外気冷房対応可	自然換気有効開口面積		m ²
4.0	5	5.3 眺望・視環境			
		根拠等 すべての執務者が十分な屋外眺望を得られる窓を設置	天井高	2.8	m以上
12.7	15	合計			

ダイヤゲート池袋



環境性能の特徴

- ・日常時の省エネルギー性と災害時のレジリエンス性能を強化した建築設備計画とし、一次エネルギー消費原単位で1200(MJ/㎡年)を下回る運用実績となっている。
- ・趙節水型便器を全面採用し、水使用量のデマンドを抑制しつつ、雨水再利用等により、水の省資源化に配慮している。
- ・首都直下型地震に対しても高い耐震性を確保するために、高い剛性の中間層免震構造としている。
- ・高いレジリエンス性能・環境性能・快適性・健康性等を両立するため、室内空気を圧縮機の熱交換に使用する排気利用型ウォールスルーユニット(WTU)を併用した空調システムとしている。
- ・竣工後にBIMを活用した設備機器管理ツールをし、建物の長寿命化に配慮したライフサイクルデザインをしている。

☐

☐

☐

☐

☐