

CASBEE®-建築(新築)

評価結果

■ 使用評価マニュアル: CASBEE-建築(新築)2024年版 | 使用評価ソフト: CASBEE-BD_NC_2024_v1.22

1-1 建物概要		1-2 外観	
建物名称	赤坂七丁目2番地区第一種市街地再開発事業 施設建築物等新築工事	階数	地下1F、地上46F
建設地	東京都港区	構造	RC造
用途地域	第二種住居地域、防火地域	平均居住人員	2,700 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	共同住宅、事務所、専修学校、物販 店舗、飲食店、診療所、美容院、 アトリエ、華道教室、自動車車庫、 自転車駐車場	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	2025年8月7日
敷地面積	8,719 m ²	作成者	株式会社日本設計 中西雅行
建築面積	5,017 m ²	確認日	2025年8月7日
延床面積	87,913 m ²	確認者	株式会社日本設計 中西雅行



2-1 建築物の環境効率(BEEランク&チャート)	2-2 ホールライフカーボン(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 = 3.2 S: ★★★★★ A: ★★★★★ B: ★★★★★ B+: ★★ C: ★ 環境効率チャート	 標準計算 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LR3.1「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WLC排出量の目安で示したものです。④は参考として運用分をBEEI+で表示しています。	 Q1 室内環境 Q2 サービス性能 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 = 4.2		
Q1 室内環境 Q1のスコア= 4.1 	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= 4.8
LR のスコア = 3.9		
LR1 エネルギー LR1のスコア= 4.1 	LR2 資源・マテリアル LR2のスコア= 3.8 	LR3 敷地外環境 LR3のスコア= 3.8

3 設計上の配慮事項		その他
総合 赤坂七丁目2番地区第一種市街地再開発事業では、交通利便性の高い立地に、住宅・事務所・店舗等の複合拠点を整備し、バリアフリー動線や都市防災機能、生活利便施設などの機能の拡充を図り、隣接する公園と連携した緑のネットワークを形成し、地区計画の目標である緑豊かな魅力ある複合市街地の形成を目指します。		住宅 断熱等性能等級6相当
Q1 室内環境 ・室内騒音レベルにおいて、[騒音レベル] ≤ 40としている。 ・開口部遮音性能T-2以上	Q2 サービス性能 ・広さ・収納 1人当り執務スペースが9㎡以上 ・躯体材料の耐用年数 劣化対策等級3相当	Q3 室外環境(敷地内) ・生物環境の保全と創出 自生種の保全に配慮した緑地づくりを行っている。 ・まちなみ・景観への配慮 建物の配置・形態等まちなみへの調和を図っている。
LR1 エネルギー ・建物外皮の熱負荷抑制 [BPI][BPI _m] ≤ 0.80 ・設備システムの高効率化においてZEH-M Ready相当	LR2 資源・マテリアル ・雨水利用システム導入 ・ODP=0かつGWPが10未満の断熱材等を使用している。	LR3 敷地外環境 ・LCCO2排出率 62% ・汚水処理負荷を高く抑制している。

■ 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)

■ 「ホールライフカーボン(WLC)」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涯の間の温室効果ガス排出量のこと。ここでは、建築物の寿命年数で除した年間温室効果ガス排出量で表示。

■ 評価対象のWLC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)2024年版

■使用評価マニュアル CASBEE-建築(新築)2024年版

床板七丁目2番地区第一種市街地再開発事業 施設建築物等新築工事

■評価ソフト: CASBEE-BD_NC_2024_v1.22

スコアシート 実施設計段階

配慮項目	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						4.2
Q1 室内環境			0.40	-	-	4.1
1 音環境		4.9	0.15	3.8	1.00	4.3
1.1 室内騒音レベル	[騒音レベル] ≤40	5.0	0.49	4.0	0.50	
1.2 遮音		4.9	0.49	3.6	0.50	
1 開口部遮音性能	T-2以上	5.0	0.96	5.0	0.30	
2 界壁遮音性能	—	3.0	0.04	3.0	0.30	
3 界床遮音性能(軽量衝撃源)	—	-	-	3.0	0.20	
4 界床遮音性能(重量衝撃源)	—	-	-	3.0	0.20	
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	0.02	-	-	
2 温熱環境		2.6	0.35	5.0	1.00	3.9
2.1 室温制御		3.0	0.50	5.0	1.00	
1 室温	—	3.0	0.60	-	-	
2 外皮性能	住居 断熱等性能等級における等級6相当である。	3.0	0.36	5.0	1.00	
3 ゾーン別制御性	ゾーニングがされており、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	0.04	-	-	
2.2 湿度制御	—	1.0	0.20	-	-	
2.3 空調方式	—	3.0	0.30	-	-	
3 光・視環境		3.9	0.25	4.0	1.00	3.9
3.1 昼光利用		4.2	0.30	4.0	0.50	
1 昼光率	共用部2.5% ≤ [昼光率]、住居2.0% ≤ [昼光率]	5.0	0.60	5.0	0.50	
2 方位別開口	—	-	-	3.0	0.30	
3 昼光利用設備	昼光利用設備が1種類ある	3.2	0.40	3.0	0.20	
3.2 グレア対策		4.0	0.30	4.0	0.50	
1 昼光制御	ブラインドに、底の組合せてグレアを制御。	4.0	1.00	4.0	1.00	
3.3 照度	—	1.7	0.15	-	-	
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、また自動照明制御ができる。	5.0	0.25	-	-	
4 空気質環境		4.9	0.25	4.5	1.00	4.6
4.1 発生源対策		5.0	0.59	5.0	0.63	
1 化学汚染物質	F☆☆☆☆建築材料をほぼ全面的に採用し、ホルムアルデヒド以外のVOCも放散量が少ない建材を全面的に用いている	5.0	1.00	5.0	1.00	
4.2 換気		4.9	0.39	3.6	0.38	
1 換気量	建築物全体 法定換気量の1.4倍以上確保している。	5.0	0.48	3.0	0.33	
2 自然換気性能	事務所 自然換気有効開口面積が居室床面積の1/30以上	4.0	0.03	5.0	0.33	
3 取り入れ外気への配慮	空気取入口は、汚染源のない方位に各種排気口と異なる方位で6m以上離れて設置している。	5.0	0.48	3.0	0.33	
4.3 運用管理		2.0	0.02	-	-	
1 CO ₂ の監視	—	3.0	0.50	-	-	
2 喫煙の制御	—	1.0	0.50	-	-	
Q2 サービス性能		-	0.30	-	-	3.8
1 機能性		4.2	0.40	4.8	1.00	4.5
1.1 機能性・使いやすさ		3.0	0.40	5.0	0.60	
1 広さ・収納性	1人当たりの執務スペースが9㎡以上。	4.0	0.03	-	-	
2 高度情報通信設備対応	OAフロアによりレイアウト変更可能で、OA機器用コンセント容量が50VA/㎡以上。通信は、光ファイバーにより各階へ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	0.03	5.0	1.00	
3 バリアフリー計画	—	3.0	0.94	-	-	
1.2 心理性・快適性		4.9	0.30	4.5	0.40	
1 広さ感・景観	事務室の天井高2.7m以上で、すべての執務者が十分な屋外の情報を得られるよう窓の設置がある。	4.0	0.03	4.0	0.50	
2 リフレッシュスペース	—	3.0	0.03	-	-	
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を実施している。	5.0	0.94	5.0	0.50	
1.3 維持管理		5.0	0.30	-	-	
1 維持管理に配慮した設計	内壁面は防汚性の高い仕上げ方法や建材、塗装、コーティングを採用している。	5.0	0.50	-	-	
2 維持管理用機能の確保	専用部以外の諸設備は共用部での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		3.4	0.30	-	-	3.4
2.1 耐震・免震・制震・制振		3.0	0.50	-	-	
1 耐震性(建物のこわれにくさ)	—	3.0	0.80	-	-	
2 免震・制震・制振性能	—	3.0	0.20	-	-	
2.2 部品・部材の耐用年数		3.7	0.30	-	-	
1 躯体材料の耐用年数	劣化対策等級3相当	5.0	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	20年	4.0	0.10	-	-	
4 空調換気ダクトの更新必要間隔	—	3.0	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種の、2種類以上にB以上を使用し、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		4.0	0.20	-	-	
1 空調・換気設備	—	3.0	0.20	-	-	
2 給排水・衛生設備	井水、中水などの利用が可能なように計画している。	5.0	0.20	-	-	
3 電気設備	非常用発電設備を備えている。	5.0	0.20	-	-	
4 機械・配管支持方法	耐震クラスS	5.0	0.20	-	-	
5 通信・情報設備	—	2.0	0.20	-	-	

3	対応性・更新性		3.6	0.30	3.2	1.00	3.3
3.1	空間のゆとり		4.6	0.03	3.4	0.50	
1	階高のゆとり	建物全体3.9m以上、住居3.0m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	1.0	0.40	
3.2	荷重のゆとり	—	3.0	0.03	3.0	0.50	
3.3	設備の更新性		3.6	0.94	-	-	
1	空調配管の更新性	—	3.0	0.20	-	-	
2	給排水管の更新性	構造部材を傷めることなく修繕、更新できる。	4.0	0.20	-	-	
3	電気配線の更新性	構造部材・仕上材を傷めることなく電気配線の更新・修繕ができ	5.0	0.10	-	-	
4	通信配線の更新性	仕上げ材を傷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	-	-	4.8
1	生物環境の保全と創出	自生種の保全に配慮した緑地づくりを行っている。	5.0	0.30	-	-	5.0
2	まちなみ・景観への配慮	周辺のまちなみや風景にバランスよく調和させている。	5.0	0.40	-	-	5.0
3	地域性・アメニティへの配慮		4.5	0.30	-	-	4.5
3.1	地域性への配慮、快適性の向上	広場や歩道状空地、などのスペースを確保し、憩いの場に供するなど地域の活動上のアメニティ向上に貢献している。	5.0	0.50	-	-	
3.2	敷地内温熱環境の向上	人が出入りできる屋上の一部を緑化している	4.0	0.50	-	-	
LR	建築物の環境負荷低減性		—	-	-	-	3.9
LR1	エネルギー		—	0.40	-	-	4.1
1	建物外皮の熱負荷抑制	[BPI][BPI _m] ≤ 0.80	5.0	0.20	-	-	5.0
2	自然エネルギー利用(直接利用)	—	2.0	0.10	-	-	2.0
3	設備システムの高効率化	ZEH-M Ready相当	4.7	0.50	-	-	4.7
	集合住宅以外の評価		2.5	-	-	-	
	集合住宅の評価		5.0	-	-	-	
4	効率的運用に向けた取組み		3.0	0.20	-	-	3.0
	集合住宅以外の評価		3.0	0.10	-	-	
4.1	モニタリング	—	3.0	0.44	-	-	
4.2	運用管理体制	—	3.0	0.44	-	-	
4.3	非化石エネルギーの導入の拡大	—	-	-	-	-	
4.4	コミッションングの推進	—	3.0	0.11	-	-	
	集合住宅の評価		3.0	0.90	-	-	
4.1	モニタリング	—	3.0	0.50	-	-	
4.2	運用管理体制	—	3.0	0.50	-	-	
LR2	資源・マテリアル		—	0.30	-	-	3.8
1	水資源保護		4.0	0.20	-	-	4.0
1.1	節水	節水コマなどに加えて、省水型機器などを用いている。	4.0	0.40	-	-	
1.2	雨水利用・雑排水等の利用		4.0	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		3.8	0.60	-	-	3.8
2.1	材料使用量の削減	—	3.0	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	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	—	3.0	0.10	-	-	
2.6	部材の再利用可能性向上への取組み	躯体と仕上げ材が容易に分別可能となっている	5.0	0.20	-	-	
3	汚染物質含有材料の使用回避		4.0	0.20	-	-	4.0
3.1	有害物質を含まない材料の使用	化学物質排出把握管理促進法の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		3.6	0.70	-	-	
1	消火剤	不活性ガス消火剤を使用している。	4.0	0.33	-	-	
2	発泡剤(断熱材等)	ODP=0かつGWPが10未満を用いた断熱材等を使用している。	4.0	0.33	-	-	
3	冷媒	—	3.0	0.33	-	-	
LR3	敷地外環境		—	0.30	-	-	3.8
1	地球温暖化への配慮	LCCO2排出率62%	4.5	0.33	-	-	4.5
2	地域環境への配慮		3.4	0.33	-	-	3.4
2.1	大気汚染防止	法令及び地域の条例等で定められる現行の排出基準以下に抑えられている。	3.4	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		4.2	0.25	-	-	
1	雨水排水負荷低減	レベル3を満たし、かつそれ以上の雨水流出抑制対策等を実施し	4.0	0.25	-	-	
2	汚水処理負荷抑制	—	3.0	0.25	-	-	
3	交通負荷抑制	管理用車両や荷捌き用車両の駐車施設が確保されている。	5.0	0.25	-	-	
4	廃棄物処理負荷抑制	生ゴミの減容化・減量化、堆肥化対策を計画している	4.8	0.25	-	-	
3	周辺環境への配慮		3.5	0.33	-	-	3.5
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、日照障害の抑制		3.7	0.40	-	-	
1	風害の抑制	風環境評価指標によるランク評価を行い一部に立地に対応する風環境のランクより上のランクがある。	4.0	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		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	「光害対策ガイドライン」及び「広告物照明の扱い」の項目の過半を満たしている。	5.0	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	-	-	

[illegible]

主な指標

Q1 室內環境

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
住戸部分	窓システムU値	外皮UA値	η AC
屋光率	0.0%		η AH
自然換気有効開口面積率		0.0%	

3.1.1 昼光率

4.2.2 自然換気性能

執務スペース	0㎡ / 人	病床	0㎡ / 床	シングル	0㎡ ツイン	0㎡
コンセント容量	0.0 VA/㎡					
天井高	2.8 m					
リフレッシュスペース	0.0%	レストスペース	0.0%			
想定耐用年数	0 年					
想定必要間隔	0 年					
想定必要間隔	20 年					
想定必要間隔	15 年					
階高	0 m					
壁長さ比率	22.0%					
床荷重	— 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	51%	建物緑化指数	4%
空地率	42%	水平投影面積率	0%
		地表面対策面積率	24%
		舗装面積率	19%

LR1 エネルギー

1 建物外皮の熱負荷抑制

BPI/BPIm	0.66	断熱等性能等級	等級6以上	相当		
影響範囲の割合	0.0%		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%
			太陽光	10.4kW	太陽熱等	0kW
					蓄電池	0kWh
BEI/BEIm	再エネ有	0.68	無	0.68	オフサイト再エネ有	-
	一次エネルギー削減率	再エネ有	35%	無	35%	〇〇GJ/年
						超高層

1 R2 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%				
特定調達品目	断熱材	エコマーク商品	天井材、カーベット自治体指定の特定品目等		-
使用比率	0.0%				
オゾン層破壊係数 (ODP)		地球温暖化係数 (GWP)			
オゾン層破壊係数 (ODP)	0	地球温暖化係数 (GWP)	3		
オゾン層破壊係数 (ODP)	0	地球温暖化係数 (GWP)	2090		

LR3 敷地外環境

2.2 温熱環境悪化の改善

[illegible]