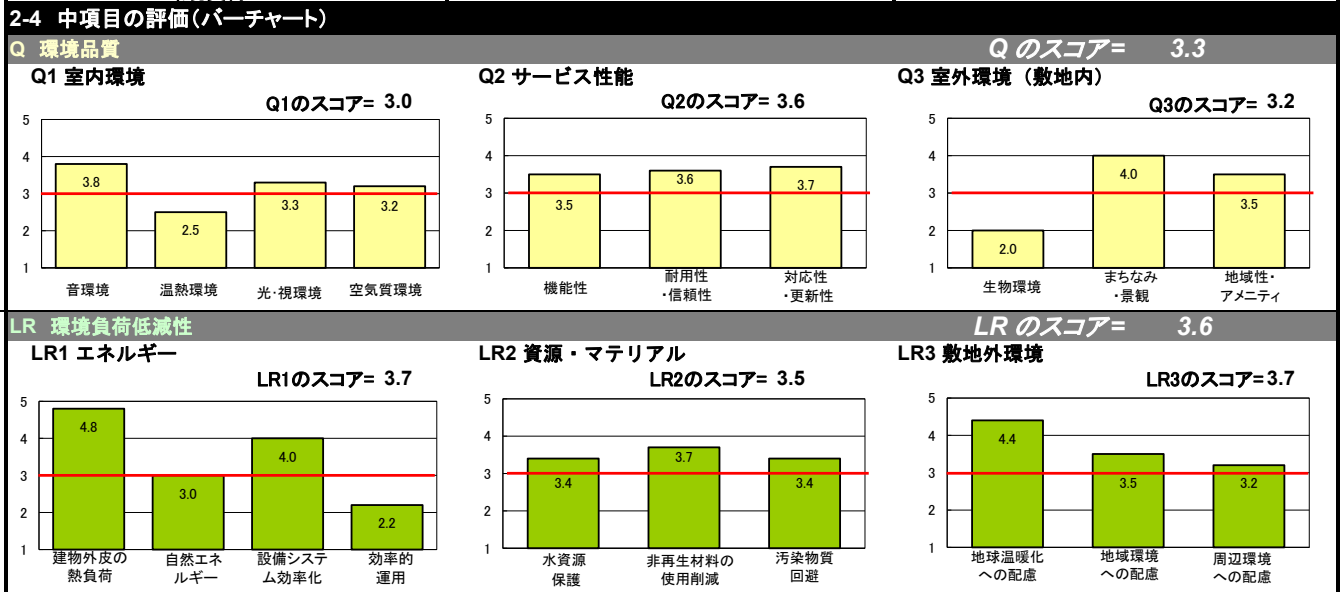
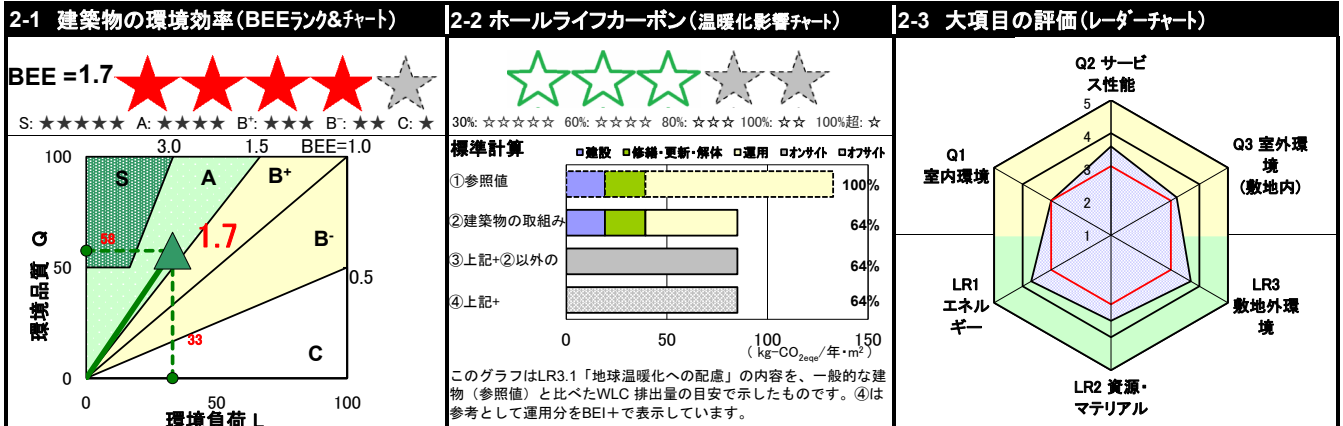


CASBEE®-建築(新築)

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	(仮称)アベニュー高輪前川ビル建替計画	階数	地上10F地下1F
建設地	東京都港区	構造	S造
用途地域	商業地域、防火地域	平均居住人員	1,440 人
地域区分	6地域	年間使用時間	2,500 時間/年(想定値)
建物用途	事務所	評価の段階	実施設計段階評価
竣工年	2026年1月 予定	評価の実施日	2025年10月15日
敷地面積	1,779 m ²	作成者	(株)エネ・グリーン 上川 毅文
建築面積	1,373 m ²	確認日	2025年11月19日
延床面積	11,783 m ²	確認者	(株)安井建築設計事務所 黒澤 栄介



3 設計上の配慮事項		
総合	・サービス性能への配慮 ・敷地内外環境への配慮 ・エネルギー、資源マテリアルの確保に努めている	その他 ・特に無し
Q1 室内環境	・騒音及び遮音への配慮・室内環境への配慮	Q3 室外環境(敷地内) ・緑地設置・まちなみ・景観への配慮
LR1 エネルギー	・省エネルギー性能への配慮	LR3 敷地外環境 ・地球温暖化への配慮・大気汚染防止への配慮
Q2 サービス性能	・耐用年数の長い部品部材を採用・空間のゆとりに対応 ・積載荷重4500N/m ² 以上・ケーブルラック配線を採用	
LR2 資源・マテリアル	・節水への配慮・リサイクル性への配慮・ODP=0かつ、GWP=10以下の発泡剤を用いた断熱材を採用	

■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 (仮称)アベニュー高輪前川ビル建替計画		■使用評価マニュアル CASBEE-建築(新築)2024年版 ■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	
		評価点	重み係数	評価点	重み係数
Q 建築物の環境品質					3.3
Q1 室内環境			0.40	-	3.0
1 音環境		3.8	0.15	-	3.8
1.1 室内騒音レベル	40< [騒音レベル] ≤45	4.0	0.40	-	-
1.2 遮音		5.0	0.40	-	-
1 開口部遮音性能	開口部遮音性能T-3	5.0	0.60	-	-
2 界壁遮音性能	界壁遮音性能Dr-45以上	5.0	0.40	-	-
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	最低レベルの為、根拠資料添付なし	1.0	0.20	-	-
2 温熱環境		2.5	0.35	-	2.5
2.1 室温制御		2.8	0.50	-	-
1 室温	-	3.0	0.38	-	-
2 外皮性能	最低レベルの為、根拠資料添付なし	1.0	0.25	-	-
3 ゾーン別制御性	空調ゾーニングに加え、ゾーン別に冷房・暖房の選択が可能な空調システムとなっている	4.0	0.38	-	-
2.2 湿度制御	加湿機能を有し、かつ冬期40～50%、夏期50%の湿度を示現する設備容量が確保されている。	4.0	0.20	-	-
2.3 空調方式	最低レベルの為、根拠資料添付なし	1.0	0.30	-	-
3 光・視環境		3.3	0.25	-	3.3
3.1 星光利用		3.6	0.30	-	-
1 星光率	2.0% ≤ [星光率] < 2.5%	4.0	0.60	-	-
2 方位別開口	-	-	-	-	-
3 星光利用設備	最低レベルの為、根拠資料添付なし	3.0	0.40	-	-
3.2 グレア対策		3.0	0.30	-	-
1 星光制御	-	3.0	1.00	-	-
3.3 照度	事務室照度: 500lx以上、1000lx未満	4.0	0.15	-	-
3.4 照明制御	-	3.0	0.25	-	-
4 空気質環境		3.2	0.25	-	3.2
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部材をほぼ全面的に採用している。	4.0	1.00	-	-
4.2 換気		3.3	0.30	-	-
1 換気量	建築基準法及び建築衛生法を満たす換気量の1.2倍となっている。	4.0	0.33	-	-
2 自然換気性能	窓が開閉可能な居室において、自然換気有効開口面積が居室床面積の1/15以上	5.0	0.33	-	-
3 取り入れ外気への配慮	-	1.0	0.33	-	-
4.3 運用管理		1.0	0.20	-	-
1 CO ₂ の監視	最低レベルの為、根拠資料添付なし	1.0	0.50	-	-
2 喫煙の制御	最低レベルの為、根拠資料添付なし	1.0	0.50	-	-
Q2 サービス性能		-	0.30	-	3.6
1 機能性		3.5	0.40	-	3.5
1.1 機能性・使いやすさ		3.0	0.40	-	-
1 広さ・収納性	最低レベルの為、根拠資料添付なし	1.0	0.33	-	-
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通信回路が引き込まれており、別途、フロア管通信のためのテナントEPSが確保されている。	5.0	0.33	-	-
3 バリアフリー計画	-	3.0	0.33	-	-
1.2 心理性・快適性		4.6	0.30	-	-
1 広さ感・景観	事務室の天井高2.9m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。	5.0	0.33	-	-
2 リフレッシュスペース	リフレッシュスペースが執務スペースの1%以上	4.0	0.33	-	-
3 内装計画	内装計画において数多くの内容を計画している。	5.0	0.33	-	-
1.3 維持管理		3.0	0.30	-	-
1 維持管理に配慮した設計	-	3.0	0.50	-	-
2 維持管理用機能の確保	-	3.0	0.50	-	-
2 耐用性・信頼性		3.6	0.30	-	3.6
2.1 耐震・免震・制震・制振		3.8	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25%増の耐震性を有する	4.0	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		3.6	0.30	-	-
1 躯体材料の耐用年数	住宅の品質確保の促進にかかわる法律における木造、鉄骨又はコンクリートの評価方法基準で等級2相当	4.0	0.20	-	-
2 外壁仕上材の補修必要間隔	外壁仕上材の補修必要間隔30年以上	5.0	0.20	-	-
3 主要内装仕上材の更新必要間隔	主要内装仕上材の更新必要間隔20年以上	5.0	0.10	-	-
4 空調換気ダクトの更新必要間隔	最低レベルの為、根拠資料添付なし	3.0	0.10	-	-
5 空調・給排水配管の更新必要間隔	給水管:SGP-VBP・HIVP 排水管:HIVP・FDPD-VP・VP 通気管:VP Eは不使用	3.0	0.20	-	-
6 主要設備機器の更新必要間隔	-	2.0	0.20	-	-
2.4 信頼性		3.4	0.20	-	-
1 空調・換気設備	-	3.0	0.20	-	-
2 給排水・衛生設備	節水器具を採用し、可能な限り配管の系統を区分しながら、飲料用等に使えるように受水槽に水道の蛇口を設置	4.0	0.20	-	-
3 電気設備	-	3.0	0.20	-	-
4 機械・配管支持方法	耐震クラスA	4.0	0.20	-	-
5 通信・情報設備	-	3.0	0.20	-	-

3	対応性・更新性			3.7	0.30	-	-	3.7
	3.1 空間のゆとり			4.6	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	01.≦壁長さ比率<0.3	4.0	0.40	-	-	
	3.2 荷重のゆとり		3500N/㎡以上～4500N/㎡未満	4.0	0.30	-	-	
	3.3 設備の更新性			3.0	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	ケーブルラック及びEPSを利用する事で、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・修繕が出来る	5.0	0.10	-	-	
	4	通信配線の更新性	ケーブルラック及びEPSを利用する事で仕上げ材を痛めることなく通 信配線の更新・修繕が出来る	5.0	0.10	-	-	
	5	設備機器の更新性	最低レベルの為、根拠資料添付なし	1.0	0.20	-	-	
	6	バックアップスペースの確保	最低レベルの為、根拠資料添付なし	3.0	0.20	-	-	
	Q3 室外環境(敷地内)			—	0.30	-	-	3.2
1	生物環境の保全と創出		—	2.0	0.30	-	-	2.0
2	まちなみ・景観への配慮		周辺のまちなみや景観に対して、標準以上の配慮が行われている。	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		—	3.0	0.50	-	-	
	3.2 敷地内温熱環境の向上		敷地内温熱環境の向上に付与する取組みを多く実行している。	4.0	0.50	-	-	
LR 建築物の環境負荷低減性				-	-	-	-	3.6
LR1 エネルギー			—	0.40	-	-	-	3.7
1	建物外皮の熱負荷抑制		BPI=0.82	4.8	0.20	-	-	4.8
2	自然エネルギー利用(直接利用)		—	3.0	0.10	-	-	3.0
3	設備システムの高効率化		BEI=0.49	4.0	0.50	-	-	4.0
	集合住宅以外の評価			4.0	-	-	-	
	集合住宅の評価			-	-	-	-	
4	効率的運用に向けた取組み			2.2	0.20	-	-	2.2
	集合住宅以外の評価			2.2	1.00	-	-	
	4.1	モニタリング	最低レベルの為、根拠資料添付なし	2.0	0.40	-	-	
	4.2	運用管理体制	—	2.0	0.40	-	-	
	4.3	非化石エネルギーの導入の拡大	最低レベルの為、根拠資料添付なし	3.0	0.10	-	-	
	4.4	コミショニングの推進	最低レベルの為、根拠資料添付なし	3.0	0.10	-	-	
	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	-	-	-	3.5
1	水資源保護			3.4	0.20	-	-	3.4
	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			3.0	0.60	-	-	
	1	雨水利用システム導入の有無	最低レベルの為、根拠資料添付なし	3.0	0.70	-	-	
	2	雑排水等利用システム導入の有無	最低レベルの為、根拠資料添付なし	3.0	0.30	-	-	
2	非再生性資源の使用量削減			3.7	0.60	-	-	3.7
	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		最低レベルの為、根拠資料添付なし	3.0	0.20	-	-	
	2.3 躯体材料におけるリサイクル材の使用		高炉セメントB種(杭)	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		再生クラッシュラン(路盤材)	3.0	0.20	-	-	
	2.5 持続可能な森林から産出された木材		最低レベルの為、根拠資料添付なし	2.0	0.10	-	-	
	2.6 部材の再利用可能性向上への取組み		躯体+軽鉄+仕上材のデティールを採用しており、また再利用できる ユニット部材であるOAフロアを用いている	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		最低レベルの為、根拠資料添付なし	3.0	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が低い発泡剤(GWP(100年値)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	-	-	-	3.7
1	地球温暖化への配慮		ホールライフカーボン排出率:66%	4.4	0.33	-	-	4.4
2	地域環境への配慮			3.5	0.33	-	-	3.5
	2.1 大気汚染防止		空調・衛生設備に燃焼機器を使用しておらず、オール電化である。	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			3.0	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	交通負荷抑制のために駐輪場、駐車場、荷捌き用スペースを整備 している	4.0	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			3.2	0.33	-	-	3.2
	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	評価対象外	-	-	-	-	
	3	悪臭	評価対象外	-	-	-	-	
	3.2 風害、砂塵、日照障害の抑制			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」のチェックリスト及び「広告物照明の取り扱 い」配慮事項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	最低レベルの為、根拠資料添付なし	3.0	0.30	-	-	

CASBEE-建築(新築)2024年版																	(仮称)アベニュー高輪前川ビル建替計画																
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	-	○	○	○	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-																	
1.3.1 維持管理に配慮した設計		4.0	-	○	○	-	-	○	-	-	-	-	-	-	○	-																	
1.3.2 維持管理用機能の確保		4.0	-	-	-	-	○	-	○	-	-	○	○	-	-	-																	
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		2.0	1.0	○	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-																	
2.4.5 通信・情報設備		2.0	-	○	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																	
Q3 室外環境(敷地内)																																	
1 生物資源の保全と創出		6.0	-	-	-	3.0	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		12.0	-	-	-	2.0	2.0	2.0	2.0	-	2.0	2.0	-	-	-	-																	
LR1 エネルギー																																	
2 自然エネルギー利用(直接利用)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																	
4.1.4 コミュニケーションの推進		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																	
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		1.0	-	-	-	1.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																	
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	-	3.0	-	2.0	1.0	-	1.0	-	-	-	-	-																	
2.3.3 交通負荷抑制		3.0	-	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に漏れる光への対策		4.0	-	2.0	2.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																	
主な指標																																	
Q1 室内環境																																	
2.1.3 外皮性能		窓システムSC - 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 - 昼光率 2.4% 自然換気有効開口面積率 10.9%																															
3.1.1 昼光率																																	
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 - /人 病床 - /床 シングル - ツイン -																															
1.1.2 高度情報通信設備対応		コンセント容量 60.0 VA/m ²																															
1.2.1 広さ感・景観		天井高 4.05 m																															
1.2.2 リフレッシュスペース		リフレッシュスペース 1.9% レストスペース -																															
2.2.1 躯体材料の耐用年数		想定耐用年数 50 年																															
2.2.2 外壁仕上げ材の補修必要間隔		想定必要間隔 60 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 - 年																															
3.1.1 階高のゆとり		階高 4.05 m																															
3.1.2 空間の形状・自由さ		壁長さ比率 22.0%																															
3.2 荷重のゆとり		床荷重 3600 N/m ²																															
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 98% 建物緑化指数 17%																															
3.2 敷地内温熱環境の向上		空地率 23% 水平投影面積率 23% 地表面対策面積率 28% 舗装面積率 12%																															
LR1 エネルギー																																	
1 建物外皮の熱負荷抑制		BPL/BPI _m 0.82 断熱等性能等級 対象外 相当																															
2 自然エネルギー利用(直接利用)		影響範囲の割合 - 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 - 太陽光 .0kW 太陽熱等 .0kW 蓄電池 .0kWh																															
3 設備システムの高効率化		BEI/BEI _m 再エネ有 0.49 無 0.49 オフサイト再エネ有 - 〇〇GJ/年																															
非住宅部分		一次エネ削減率 再エネ有 無																															
集合住宅																																	
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 -																															
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 - エコマーク商品 再生クラッシュラン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																															
LR3 敷地外環境																																	
2.2 温熱環境悪化の改善		見付面積比 27% 隣棟間隔指標Rw 0.06 地表面対策面積率 44.0% 屋根面対策面積率 18.0% 外壁面対策面積率 #DIV/0! 見付面積Sb 707㎡ 卓越風向と直交する最大敷地幅Ws 81.03 m 基準高さHb 32.04 m 緑地 418㎡ 水面 ㎡ 保水性対策面 ㎡ 高反射対策面 ㎡ 再帰性反射対策面 ㎡																															