

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	T-LOGI 南船橋計画	階数	地上4F
建設地	千葉県習志野市茜浜1丁目2番-1	構造	S造
用途地域	準工業地域、法22条地区	平均居住人員	100 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	2026年9月 予定	評価の実施日	2026年5月28日
敷地面積	38,201 m ²	作成者	前田建設 横田
建築面積	25,703 m ²	確認日	2026年5月28日
延床面積	96,392 m ²	確認者	前田建設 横田



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 = 3.0 S: ★★★★★ A: ★★★★★ B+: ★★★★★ B-: ★★★★★ C: ★★★★★	★ ★ ★ ★ ★ 30%: ☆☆☆☆ 60%: ☆☆☆☆ 80%: ☆☆☆ 100%: ☆☆ 100%超: ☆ 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BEI+で表示しています。	

2-4 中項目の評価(バーチャート)		
Q 環境品質 Q1 室内環境 Q1のスコア= 0.0	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= 3.7
LR 環境負荷低減性 LR1 エネルギー LR1のスコア= 4.4	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= 3.9

3 設計上の配慮事項		
総合 本建物は高耐久部材の採用や設備更新ルートの明確化により高い長寿命化を図った物流倉庫である。外皮性能向上と大容量太陽光発電により『ZEB』を達成し詳細なモニタリング体制を構築。さらに地域性に即した在来種植栽やトラック動線分離、設備騒音や光害対策を徹底し周辺環境へ深く配慮している。	その他 0	
Q1 室内環境 本建物は工場(物流倉庫等)の用途であり、通常の居住・執務空間を主としないため、音環境、温熱環境、光・視環境、空気質環境といった室内環境(Q1)の全項目において評価対象外(N.A.)として計画されている。そのため、設計段階において特段の居住用室内環境評価は実施していない。	Q2 サービス性能 外壁ALCやガルバリウム鋼板、高耐久配管材の採用で建物を長寿命化。階高6.0〜6.7mや強固な床荷重を確保して空間のゆとりを創出し、MDFやEPS、空調用バックアップスペースと搬入ルートを確認。設備更新や将来の機能変更に対応できる優れた耐用性と高い更新性を実現している。	Q3 室外環境(敷地内) 習志野市の自然植生や谷津干潟公園との連続性に配慮し、潮風に強い在来種を優先し生態系に配慮した植栽を計画。敷地境界に高さ1.8mのメッシュフェンスを設けることで、まちなみとの景観調和と確実な防犯性を両立している。
LR1 エネルギー 外皮の熱負荷抑制(BPI0.55)と高効率照明等の導入で一次エネを大幅削減。2,199kWの太陽光発電を搭載し、再エネを加味したBEIが-0.67となる『ZEB』を達成。さらに各設備盤や量水器へ多数の計測点を設けた詳細なモニタリング体制を構築し、効率的な運用管理を推進している。	LR2 資源・マテリアル 自動水栓等の節水器具やエコマーク認定天井材を採用。スマートダイア工法等の導入により構造を軽量化し材料使用量を削減した。乾式間仕切りやLGS下地により部材の再利用性を高め、PRT R物質の回避やノンハロン消火剤、ノンフロン断熱材の選定で環境負荷を低減している。	LR3 敷地外環境 燃焼機器ゼロや扁平管熱交換器空調による排熱温度低減、棟間隔確保で温熱環境悪化を抑制。トラック専用動線の分離で交通負荷を低減する。さらにダクト消音等の設備騒音対策を徹底し、光環境類型E3に基づくLED照明や点滅しない内照式サインの採用で光害を防止するなど周辺環境に配慮している。

■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				
T-LOGI 南船橋計画			■評価ソフト: CASBEE-BD_NC_2024_v1.22				
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		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							3.7
Q1 室内環境				-		-	-
1 音環境			-	-	-	-	-
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	—		-	-	-	-	
2 温熱環境			-	-	-	-	-
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	—		-	-	-	-	
3 光・視環境			-	-	-	-	-
3.1 昼光利用			-	-	-	-	
1 屋光率	—		-	-	-	-	
2 方位別開口	—		-	-	-	-	
3 屋光利用設備	—		-	-	-	-	
3.2 グレア対策			-	-	-	-	
1 屋光制御	—		-	-	-	-	
3.3 照度	—		-	-	-	-	
3.4 照明制御	—		-	-	-	-	
4 空気質環境			-	-	-	-	-
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 ₂ の監視	—		-	-	-	-	
2 喫煙の制御	—		-	-	-	-	
Q2 サービス性能			-	0.43	-	-	3.8
1 機能性			-	-	-	-	-
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	—		-	-	-	-	
2 耐用性・信頼性			3.2	0.50	-	-	3.2
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			3.6	0.30	-	-	
1 躯体材料の耐用年数	—		3.0	0.20	-	-	
2 外壁仕上り材の補修必要間隔	ALC塗装		4.0	0.20	-	-	
3 主要内装仕上り材の更新必要間隔	タイルカーペットや岩綿吸音板等の内装材		5.0	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	塩ビライニング鋼管、ステンレス鋼管、塩化ビニル管		4.0	0.20	-	-	
6 主要設備機器の更新必要間隔	空冷式パッケージ型空調機の耐用年数		3.0	0.20	-	-	
2.4 信頼性			3.2	0.20	-	-	
1 空調・換気設備	吊配配管、AC/GC回路の分離		3.0	0.20	-	-	
2 給排水・衛生設備	—		3.0	0.20	-	-	
3 電気設備	—		3.0	0.20	-	-	
4 機械・配管支持方法	—		3.0	0.20	-	-	
5 通信・情報設備	光ケーブルとメタルケーブルの併用、精密機械の地上階設置		4.0	0.20	-	-	

3	対応性・更新性			4.5	0.50	-	-	4.5	
	3.1 空間のゆとり			5.0	0.30	-	-		
		1	階高のゆとり	各階十分な天井高さの確保	5.0	0.60	-		-
		2	空間の形状・自由さ	建物内部の耐力壁を少なくして空間の使い方に自由度を持たせて十分に余裕を持った許容積載荷重で設計	5.0	0.40	-		-
	3.2 荷重のゆとり			5.0	0.30	-	-		
	3.3 設備の更新性			3.8	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	倉庫内：仕上なし、事務所用途：OAフロア採用	5.0	0.10	-	-		
	4	通信配線の更新性	事務所用途：OAフロア採用	5.0	0.10	-	-		
	5	設備機器の更新性	各種設備機器の更新仮設スペースの確保 屋上及びバルコニー	4.0	0.20	-	-		
	6	バックアップスペースの確保	空調室外機のバックアップスペースの確保	4.0	0.20	-	-		
Q3 室外環境(敷地内)			—	0.57	-	-	3.7		
1	生物環境の保全と創出		地域性能有る植栽計画と保全管理への配慮	4.0	0.30	-	-	4.0	
2	まちなみ・景観への配慮		建物形状等によるボリューム感の軽減とスカイラインに対する配慮	4.0	0.40	-	-	4.0	
3	地域性・アメニティへの配慮			3.0	0.30	-	-	3.0	
	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		高温排熱の放出部を設置なし	3.0	0.50	-	-		
LR 建築物の環境負荷低減性					-	-	-	4.0	
LR1 エネルギー				—	0.40	-	-	4.4	
1	建物外皮の熱負荷抑制		標準入力法による評価	5.0	0.20	-	-	5.0	
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		ZEB相当の一次エネルギー消費性能	5.0	0.50	-	-	5.0	
	集合住宅以外の評価			5.0	-	-	-		
	集合住宅の評価			-	-	-	-		
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	1.00	-	-		
	4.1	モニタリング	空調設備のエネルギー管理システム	3.0	0.40	-	-		
	4.2	運用管理体制	—	3.0	0.40	-	-		
	4.3	非化石エネルギーの導入の拡大	—	3.0	0.10	-	-		
	4.4	コミッショニングの推進	—	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	-	-		3.8
1	水資源保護			3.4	0.20	-	-	3.4	
	1.1	節水	節水型便器の採用	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	—	3.0	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			3.8	0.60	-	-	3.8	
	2.1 材料使用量の削減		—	3.0	0.11	-	-		
	2.2 既存建築躯体等の継続使用		—	3.0	0.22	-	-		
	2.3 躯体材料におけるリサイクル材の使用		—	3.0	0.22	-	-		
	2.4 躯体材料以外におけるリサイクル材の使用		床：OAフロア・ビニル床シート、天井：化粧ボード	5.0	0.22	-	-		
	2.5 持続可能な森林から産出された木材		—	-	-	-	-		
	2.6 部材の再利用可能性向上への取組み		躯体+軽鉄+仕上材による乾式工法の採用、OAフロアの使用	5.0	0.22	-	-		
3	汚染物質含有材料の使用回避			3.9	0.20	-	-	3.9	
	3.1 有害物質を含まない材料の使用		壁紙用接着剤、ガラス用シーリング、塗膜防水塗料	5.0	0.30	-	-		
	3.2 フロン・ハロンの回避			3.5	0.70	-	-		
	1	消火剤	ガス消火設備の設置無し	-	-	-	-		
	2	発泡剤(断熱材等)	—	4.0	0.50	-	-		
	3	冷媒	冷媒ガスR410A、R32仕様	3.0	0.50	-	-		
LR3 敷地外環境				—	0.30	-	-	3.9	
1	地球温暖化への配慮		エネルギー消費量を大幅に削減することによりCO2排出量を削減	5.0	0.33	-	-	5.0	
2	地域環境への配慮			3.6	0.33	-	-	3.6	
	2.1 大気汚染防止		燃焼機器の不使用	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			3.7	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	適切な量の駐車スペースの計画と車の導入経路の配慮	5.0	0.25	-	-		
	4	廃棄物処理負荷抑制	計画的なゴミ分別スペースの設置、空き缶潰し器の設置	4.0	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	—	-	-	-	-		
	3	悪臭	—	-	-	-	-		
	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」及び「広告物照明の扱い」の過半の達成	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	-	-		

CASBEE-建築(新築)2024年版

T-LOGI 南船橋計画

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	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－					
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	2.0	2.0	○	○	－	－	－	－	－						
2.4.3 電気設備	1.0	1.0	○	－	－	－	－	－							
2.4.5 通信・情報設備	3.0		○	－	○	－	○	－							
Q3 室外環境(敷地内)															
1 生物資源の保全と創出	10.0		2.0	2.0	1.0	－	1.0	1.0	1.0	－	1.0	1.0	－		
2 まちなみ・景観への配慮	4.0		1.0	1.0	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	7.0		2.0	－	－	－	2.0	－	－	1.0	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 コミッショニングの推進	－		－	－	－	－	－								
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			－	－	－	－	－								
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	5.0														
LR3 敷地外環境															
2.2 温熱環境悪化の改善	6.0		1.0	－	－	2.0	－	－	－	2.0	1.0	－			
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	4.0		1.0	1.0	1.0	－		－	1.0						
3.2.2 砂塵の抑制	2.0		2.0	－											
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																																							
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 -				η AC -				η AH -																							
屋光率				0.0%																																			
自然換気有効開口面積率				0.0%																																			
3.1.1 屋光率																																							
4.2.2 自然換気性能																																							
Q2 サービス性能																																							
1.1.1 広さ・収納性																																							
1.1.2 高度情報通信設備対応																																							
1.2.1 広さ感・景観																																							
1.2.2 リフレッシュスペース																																							
2.2.1 躯体材料の耐用年数																																							
2.2.2 外壁仕上り材の補修必要間隔																																							
2.2.3 主要内装仕上り材の更新必要間隔																																							
2.2.6 主要設備機器の更新必要間隔																																							
3.1.1 階高のゆとり																																							
3.1.2 空間の形状・自由さ																																							
3.2 荷重のゆとり																																							
Q3 室外環境(敷地内)																																							
1 生物資源の保全と創出																																							
3.2 敷地内温熱環境の向上																																							
LR1 エネルギー																																							
1 建物外皮の熱負荷抑制																																							
2 自然エネルギー利用(直接利用)																																							
3 設備システムの高効率化																																							
非住宅部分																																							
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																																							
2.4 躯体材料以外におけるリサイクル材の使用																																							
2.5 持続可能な森林から産出された木材																																							
3.2.1 消火剤																																							
3.2.2 発泡剤(断熱材等)																																							
3.2.3 冷媒																																							
LR3 敷地外環境																																							
2.2 温熱環境悪化の改善																																							
見付面積比 87% 隣棟間隔指標Rw 0.47																																							
地表面対策面積率				7.0%				屋根面対策面積率				0.0%				外壁面対策面積率				0.0%																			
見付面積Sb				6,797㎡				卓越風向と直交する最大敷地幅Ws				344.228 m				基準高さHb				22.674 m																			
緑地				2,389㎡				水面				㎡				保水性対策面				㎡				高反射対策面				㎡				再帰性反射対策面				㎡			