

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	プレファス吉祥寺フロント	階数	地上10F
建設地	東京都武蔵野市吉祥寺本町一丁目	構造	SRC造
用途地域	商業地域、防火地域	平均居住人員	200 人
地域区分	6地域	年間使用時間	2,000 時間/年(想定値)
建物用途	事務所、飲食店、工場	評価の段階	竣工段階評価
竣工年	2024年3月 予定	評価の実施日	2024年3月29日
敷地面積	380 m ²	作成者	遠田 博史
建築面積	315 m ²	確認日	2024年3月30日
延床面積	3,046 m ²	確認者	浅野 卓朗



2-1 建築物の環境効率(BEEランク&チャート)

BEE = 1.6

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

2-2 ライフサイクルCO₂(温暖化影響チャート)

標準計算

①参照値 100%
②建築物の取組み 87%
③上記+②以外の 87%
④上記+ 87%

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CO₂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 = 3.4

Q1 室内環境

Q1のスコア = 3.8

Q2 サービス性能

Q2のスコア = 3.6

Q3 室外環境 (敷地内)

Q3のスコア = 2.7

LR のスコア = 3.5

LR1 エネルギー

LR1のスコア = 3.4

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 = 3.4

3 設計上の配慮事項

総合	その他
<p>吉祥寺大通り側にテナントが自由に使える各階バルコニーを配置し、中間期にはバルコニー側の建具を開放し、自然換気を促しつつ外部バルコニーと一体的に使える、「縁側」のような貸室廊下を設けた。また、セットバックした10階には屋上緑化を施し、貸室と一体的に利用できるルーフガーデンのあるフロアとなると共に、通りからはアイストツブとなる緑化計画としている。</p>	
<p>Q1 室内環境 開口部に遮音性能の高いサッシを採用するとともに、ブラインドと庇を組み合わせることでグレアを制御。また南側の窓においては開閉可能で自然換気が可能である。</p>	
<p>Q2 サービス性能 内装計画を十分な検討を重ねた上で選定したとともに維持管理しやすい仕上げとした。また、現し天井とし十分な天井高さを確保、コアを北側に一列にまとめることで空間の自由さを確保している。</p>	
<p>Q3 室外環境 (敷地内) 設備目隠し壁をセットバックさせることで、頂部の圧迫感を低減し、隣接建物と東側立面のトップとでスカイラインの調和を図り、まちなみへの調和をはかった計画としている。</p>	
<p>LR1 エネルギー ガラスにはLow-E複層ガラスを採用し日射熱の侵入を低減し高性能な外皮とし、建物外皮の熱負荷抑制に貢献している。</p>	
<p>LR2 資源・マテリアル 節水型機器の採用や節水への積極的な取り組みを行っている。また、リサイクル材・再利用可能な取組みをしている。</p>	
	<p>LR3 敷地外環境 大気汚染の防止を抑えるとともに、屋外照明の使用を最小限に抑え公害対策を行っている。</p>

■ 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CO₂」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CO₂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
プレファス吉祥寺フロント

■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			
		Q 建築物の環境品質						3.4	
Q1 室内環境			0.40	-	-		3.8		
1 音環境		4.0	0.15	-	-		4.0		
1.1 室内騒音レベル	騒音実測データより、NC45のため、レベル4。	4.0	0.40	3.0	-				
1.2 遮音		4.6	0.40	-	-				
1 開口部遮音性能	遮音性能がT-2を確保しているため、レベル5。	5.0	0.60	3.0	-				
2 界壁遮音性能	遮音性能予測のチェックリストよりDr-43~42となり、レベル4。	4.0	0.40	3.0	-				
3 界床遮音性能(軽量衝撃源)	-	-	-	3.0	-				
4 界床遮音性能(重量衝撃源)	-	-	-	3.0	-				
1.3 吸音	床材をカーペットとし吸音材を使用しているため、レベル3。	3.0	0.20	3.0	-				
2 温熱環境		3.7	0.35	-	-		3.7		
2.1 室温制御		3.3	0.50	-	-				
1 室温	冬季は22度、夏季は26度の設備許容を確保しているため、レベル	3.0	0.39	3.0	-				
2 外皮性能	ガラス窓のSC値が0.5程度となるため、レベル3。	3.0	0.24	3.0	-				
3 ゾーン別制御性	ペリメータとインテリア別、ゾーン別に制御可能なため、レベル4。	4.0	0.37	-	-				
2.2 湿度制御	加湿機能を有し、冬季は40%、夏季は50%の設備容量を確保してい	3.0	0.20	3.0	-				
2.3 空調方式	床吹出空調を採用し、居住域が快適な温熱環境としているため、レ	5.0	0.30	3.0	-				
3 光・視環境		3.2	0.25	-	-		3.2		
3.1 昼光利用		3.5	0.39	-	-				
1 昼光率	マニュアル内の算定方法より昼光率が2.0%となり、レベル4。	4.0	0.52	3.0	-				
2 方位別開口	-	-	-	-	-				
3 昼光利用設備	昼光利用設備の設置なし、レベル3。	3.0	0.48	3.0	-				
3.2 グレア対策		3.0	0.26	-	-				
1 昼光制御	ブラインドの設置があるため、レベル3。	3.0	1.00	3.0	-				
3.3 照度	全般照明方式で、300lx程度とし、300lx以上の照明が必要な場合は	3.0	0.13	3.0	-				
3.4 照明制御	照明制御盤で制御できるため、レベル3。	3.0	0.22	3.0	-				
4 空気質環境		4.4	0.25	-	-		4.4		
4.1 発生源対策		5.0	0.50	-	-				
1 化学汚染物質	床・壁・天井部において全てF☆☆☆☆を採用、空気環境測定より	5.0	1.00	3.0	-				
4.2 換気		5.0	0.30	-	-				
1 換気量	基準階の換気量は必要換気量の1.4倍以上となり、レベル5。	5.0	0.35	3.0	-				
2 自然換気性能	居室面積180㎡、自然換気有効開口面積は13.08㎡となり、自然換	5.0	0.29	3.0	-				
3 取り入れ外気への配慮	空気取り入れは南側、排気口は北側に設置とし、かつ6m以上離さ	5.0	0.35	3.0	-				
4.3 運用管理		2.0	0.20	-	-				
1 CO ₂ の監視	建築物衛生法に基づく空気環境測定を実施するため、レベル3。	3.0	0.50	-	-				
2 喫煙の制御	建物内部は全体が禁煙だが、パブリックスペースとなる敷地屋外は	1.0	0.50	-	-				
Q2 サービス性能		-	0.30	-	-		3.6		
1 機能性		3.8	0.40	-	-		3.8		
1.1 機能性・使いやすさ		3.8	0.40	-	-				
1 広さ・収納性	1人当たりの執務スペースは9㎡となり、レベル4。	4.0	0.29	3.0	-				
2 高度情報通信設備対応	OAフロアの採用、コンセント容量60VA/m ² 、複数の通信事業者用	5.0	0.29	3.0	-				
3 バリアフリー計画	バリアフリー新法の円滑化基準を満たしているため、レベル3。	3.0	0.42	-	-				
1.2 心理性・快適性		4.1	0.30	-	-				
1 広さ感・景観	現し天井により天井高を3.2m確保しているため、レベル5。	5.0	0.35	3.0	-				
2 リフレッシュスペース	設置なしのため、レベル2。	2.0	0.29	-	-				
3 内装計画	-	5.0	0.35	1.0	-				
1.3 維持管理		3.5	0.30	-	-				
1 維持管理に配慮した設計	-	4.0	0.50	-	-				
2 維持管理用機能の確保	-	3.0	0.50	-	-				
2 耐用性・信頼性		3.7	0.30	-	-		3.7		
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)	本建物はエネルギーの釣合いに基づく耐震設計法による構造計算	4.0	0.80	-	-				
2 免震・制震・制振性能	設置なしのため、レベル3。	3.0	0.20	-	-				
2.2 部品・部材の耐用年数		4.0	0.30	-	-				
1 躯体材料の耐用年数	建築基準法に定める対策(等級1)のみとみなし、レベル3。	3.0	0.20	-	-				
2 外壁仕上げ材の補修必要間隔	建築躯体が鉄筋コンクリート、外部建具がアルミ製建具となり、レベ	5.0	0.20	-	-				
3 主要内装仕上げ材の更新必要間隔	床がカーペット、天井がデッキプレート現しとなり、レベル5。	5.0	0.10	-	-				
4 空調換気ダクトの更新必要間隔	ダクトの材料はすべてガルバリウム鋼板とし長寿命化を図っている	5.0	0.10	-	-				
5 空調・給排水配管の更新必要間隔	見積書より、上位3種を以下に示す。	4.0	0.20	-	-				
6 主要設備機器の更新必要間隔	機器表から、主要設備を以下に示す。	3.0	0.20	-	-				
2.4 信頼性		3.2	0.20	-	-				
1 空調・換気設備	-	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	設備機器の耐震クラスはAであり、レベル4。	4.0	0.20	-	-				
5 通信・情報設備	-	3.0	0.20	-	-				

3 対応性・更新性			3.3	0.30	-	-	3.3
3.1 空間のゆとり			3.0	0.30	-	-	
1 階高のゆとり	基準階高が3.55mのため、レベル3。		3.0	0.60	3.0	-	
2 空間の形状・自由さ	壁長さ比率が、事務室:0.34ため、レベル3。		3.0	0.40	3.0	-	
3.2 荷重のゆとり	設計荷重が4900N/m ² であるが、大梁、柱、基礎、地震用の割増が		4.0	0.30	3.0	-	
3.3 設備の更新性			3.0	0.40	-	-	
1 空調配管の更新性	中央式空調設備を持たないため、レベル3		3.0	0.20	-	-	
2 給排水管の更新性	構造部材、仕上げ材を痛めることなく、給排水管の修繕ができる		3.0	0.20	-	-	
3 電気配線の更新性	構造部材を痛めることなく、電気配線の更新・修繕ができるため、レベ		3.0	0.10	-	-	
4 通信配線の更新性	構造部材を痛めることなく、通信配線の更新・修繕ができるため、レベ		3.0	0.10	-	-	
5 設備機器の更新性	給水ポンプなどサイズが小さいものはEVIにて搬出入。		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	-	-	2.7
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			3.0	0.40	-	-	3.0
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			3.0	0.50	-	-	
LR 建築物の環境負荷低減性			-	-	-	-	3.5
LR1 エネルギー			-	0.40	-	-	3.4
1 建物外皮の熱負荷抑制	BPI _m =0.69のため、レベル5		5.0	0.20	-	-	5.0
2 自然エネルギー利用	自然換気シミュレーションを行い、適切なバルコニーの配置計画を		4.0	0.10	-	-	4.0
3 設備システムの高効率化	BEI _m =0.84のため、レベル2.8。		2.8	0.50	-	-	2.8
4 効率的運用			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	電気エネルギーの計測は変圧器ごとの集計をしているため、レベル		3.0	0.50	-	-	
4.2 運用管理体制	運用管理体制が組織化され、責任者が指名されているため、レベ		3.0	0.50	-	-	
集合住宅の評価			-	-	-	-	
4.1 モニタリング			3.0	-	-	-	
4.2 運用管理体制			3.0	-	-	-	
LR2 資源・マテリアル			-	0.30	-	-	3.7
1 水資源保護			3.4	0.20	-	-	3.4
1.1 節水	主要水栓は洗面カウンターの水栓となり、すべて自動水栓を使用。		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	設置なし		3.0	0.70	-	-	
2 雑排水等利用システム導入の有無	設置なし		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	構造計算書より、主要構造躯体の鉄骨はSN490を採用(基準強度		3.0	0.11	-	-	
2.2 既存建築躯体等の継続使用	使用なし		3.0	0.22	-	-	
2.3 躯体材料におけるリサイクル材の使用	使用なし		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	トイレ・屋内階段の天井に石膏ボード(吉野石膏:ソーラトン)、事務		5.0	0.22	-	-	
2.5 持続可能な森林から産出された木材	対象外		-	-	-	-	
2.6 部材の再利用可能性向上への取組み	・解体・改修・更新の際に容易にそれぞれを取り外し可能なGL工		5.0	0.22	-	-	
3 汚染物質含有材料の使用回避			3.6	0.20	-	-	3.6
3.1 有害物質を含まない材料の使用	接着剤、シーリング材において、化学物質排出把握管理促進法の		4.0	0.30	-	-	
3.2 フロン・ハロンの回避			3.5	0.70	-	-	
1 消火剤	スプリンクラーと屋内消火栓となり、対象外		-	-	-	-	
2 発泡剤(断熱材等)	ODP0,GWPが1と4の発泡剤を使用しているため、レベル4。		4.0	0.50	-	-	
3 冷媒	OPD=0の冷媒を使用しているため、レベル3。		3.0	0.50	-	-	
LR3 敷地外環境			-	0.30	-	-	3.4
1 地球温暖化への配慮	評価ソフトによる自動計算結果より、レベル3.5。		3.5	0.33	-	-	3.5
2 地域環境への配慮			3.5	0.33	-	-	3.5
2.1 大気汚染防止	燃焼機器の使用がないため、レベル5。		5.0	0.25	-	-	
2.2 温熱環境悪化の改善	練馬の各季節の観測データを用いて卓越風向を把握した。		3.0	0.50	-	-	
2.3 地域インフラへの負荷抑制			3.2	0.25	-	-	
1 雨水排水負荷低減	指導された規模の雨水流出抑制対策を実施しているため、レベル		3.0	0.25	-	-	
2 汚水処理負荷抑制	汚水処理施設がないため、レベル3。		3.0	0.25	-	-	
3 交通負荷抑制	駐輪場を地上でなく地下に設置し環境配慮に考慮した		4.0	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			3.2	0.33	-	-	3.2
3.1 騒音・振動・悪臭の防止			3.0	0.40	-	-	
1 騒音	騒音規定法に該当する機器がなく対象外となるため、レベル3。		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	法規や行政指導により義務付けや近隣の要請等がなく、特に何も		3.0	0.70	-	-	
2 砂塵の抑制	-		-	-	-	-	
3 日照障害の抑制	日影規制を満たしているため、レベル3。		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	-		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	反射光に対する取り組みがなされていないため、レベル3。		3.0	0.30	-	-	

CASBEE-建築(新築)2021年SDGs対応版

ブレファス吉祥寺フロント

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	7.0	-	○	-	○	-	-	-	○	○	-	○	○	○	-
1.3.2 維持管理用機能の確保	4.0	-	-	-	-	-	-	○	-	-	-	○	○	○	-
2.4.1 空調・換気設備	1.0	-	○	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	2.0	-	○	-	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-
Q3 室外環境(敷地内)															
1 生物資源の保全と創出	4.0	-	-	-	-	1.0	1.0	-	-	-	-	1.0	1.0	-	-
2 まちなみ・景観への配慮	3.0	-	2.0	-	-	-	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	8.0	-	-	-	2.0	-	-	2.0	-	2.0	2.0	-	-	-	-
LR1 エネルギー															
2 自然エネルギー利用	1.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	○	-	-	-
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	3.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LR3 敷地外環境															
2.2 温熱環境悪化の改善	6.0	-	2.0	-	-	-	-	1.0	-	1.0	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	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	
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) 0.4 U値(W/m2K) 窓システム 3.0 屋根 0.6 外壁 0.9 床 - 住戸部分 窓システムU値 - 外皮UA値 - η AC - η AH - 昼光率 2.0% 自然換気有効開口面積率 0.0%
3.1.1 昼光率	昼光率 2.0%
4.2.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積率 0.0%
Q2 サービス性能	
1.1.1 広さ・収納性	執務スペース 9.0㎡/人 病床 8.0㎡/床 シングル 15.0㎡ ツイン 22.0㎡
1.1.2 高度情報通信設備対応	コンセント容量 60.0 VA/㎡
1.2.1 広さ感・景観	天井高 2.5 m
1.2.2 リフレッシュスペース	リフレッシュスペース 0.5% レストスペース 2.0%
2.2.1 躯体材料の耐用年数	想定耐用年数 25 年
2.2.2 外壁仕上げ材の補修必要間隔	想定必要間隔 65 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 0 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 3.55 m
3.1.2 空間の形状・自由さ	壁長さ比率 34.0%
3.2 荷重のゆとり	床荷重 4900 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 34% 建物緑化指数 72%
3.2 敷地内温熱環境の向上	空地率 20% 水平投影面積率 131% 地表面対策面積率 170% 舗装面積率 78%
LR1 エネルギー	
1 建物外皮の熱負荷抑制	BPI/BPI _m 0.69 断熱等性能等級 等級2 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 80.0% 採光を満たす住戸数 80.0% 通風を満たす教室数 80.0% 通風を満たす住戸数 80.0%
3 設備システムの高効率化	BPI/BPI _m 非住宅 0.84 住宅 - 太陽光 .0kW 太陽熱等 .0kW 蓄電池 .0kW
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 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 - エコマーク商品 石膏ボード、タイル自治体指定の特品目等 -
2.5 持続可能な森林から産出された木材	使用比率 5.0%
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) 1430
3.2.3 冷媒	オゾン層破壊係数(ODP) 0 地球温暖化係数(GWP) 8
LR3 敷地外環境	
2.2 温熱環境悪化の改善	見付面積比 151% 隣棟間隔指標Rw 0.40 地表面対策面積率 341.0% 屋根面対策面積率 6.0% 外壁面対策面積率 1.0% 見付面積Sb 1.085㎡ 卓越風向と直交する最大敷地幅Ws 29.15 m 基準高さHb 24.5 m 緑地 430㎡ 水面 ㎡ 保水性対策面 300㎡ 高反射対策面 200㎡ 再帰性反射対策面 300㎡