

CASBEE®-建築(新築)

■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_v1.0

評価結果

1-1 建物概要			1-2 外観	
建物名称	品川区新総合庁舎(品川区役所新庁舎)	階数	地上14階、地下2階	
建設地	東京都品川区	構造	S造	
用途地域	第一種住居地域	平均居住人員	1,705 人	
地域区分	6地域	年間使用時間	1,920 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	2029年6月 予定	評価の実施日	2025年5月15日	
敷地面積	8,341 m ²	作成者	河内 悠磨	
建築面積	6,662 m ²	確認日	2025年5月16日	
延床面積	60,796 m ²	確認者	坂井 友香	



2-1 建築物の環境効率(BEEランク&チャート)

BEE = 3.5

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

環境品質 Q (0-100) vs 環境負荷 L (0-100)

2-2 ホールライフカーボン (温暖化影響チャート)

標準計算

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。

2-3 建築環境SDGsチェックリスト評価結果

SDG	スコア
3(保健)	2.7
4(教育)	2.7
5(ジェンダー)	2.3
6(水・衛生)	2.9
7(エネルギー)	2.9
8(経済・雇用)	2.8
9(イノベーション)	2.9
11(都市)	2.8
12(生産・消費)	2.8
13(気候変動)	2.8
15(陸上資源)	2.5
17(実施手段)	2.7

* SDG1,2,10,14,16は他のゴールに集約されています

2-4 中項目の評価(バーチャート)

Q 環境品質

Q のスコア = 4.4

Q1 室内環境

Q1のスコア = 4.1

Q2 サービス性能

Q2のスコア = 4.5

Q3 室外環境(敷地内)

Q3のスコア = 4.8

LR 環境負荷低減性

LR のスコア = 4.0

LR1 エネルギー

LR1のスコア = 4.3

LR2 資源・マテリアル

LR2のスコア = 4.0

LR3 敷地外環境

LR3のスコア = 3.6

3 設計上の配慮事項		
総合 「SDGs 未来都市」に相応しい脱炭素型庁舎として、自然通風、自然採光、外周分散コア、水平庇等によるパッシブ手法と、水蓄熱槽や地中熱を利用した高効率空調設備の採用等によるアクティブ手法を組合せ、大規模庁舎でZEB Ready以上の環境性能を実現。運用段階のCO2削減のみならず、合理的な階高/構造計画や木材利用など、建設段階でのCO2排出量削減にも配慮。健康性・レジリエンス性能も兼ね備え、ZEBリーディングオーナーとしての新庁舎整備を推進。	その他 周辺の再開発事業や地区計画と合わせて、高低差のある大井町駅・JR東日本街区・新庁舎街区(今回計画)・現庁舎跡地街区(将来計画)・しながわ中央公園を、様々なレベルで繋げ、併せて広域的なみどりのネットワーク形成にも寄与。	
Q1 室内環境 - 室内騒音、温湿度の快適性を確保する設備と高い制御性(潜熱顕熱分離空調。床・天井吹出方式の併用) - 昼光利用、外気取り入れの工夫 - CO2濃度の監視や、空気質の配慮	Q2 サービス性能 - フレキシブルな執務空間、ICT環境の構築 - バリアフリーに関し、アクセシビリティ整備の手引きを作成し設計に反映 - 豊かな眺望と温かみのある内装計画 - 維持管理性、災害時の冗長性、将来の更新性に長けた計画	Q3 室外環境(敷地内) - 外壁の緑化スクリーン、木製ルーバー、壁面太陽光パネル等美観と環境配慮を兼ね備えた外観計画 - 在来種を中心とした緑化や植栽を設け、生物環境・敷地内温熱環境に配慮した外構計画、屋上計画
LR1 エネルギー - 自然通風や自然採光、 - 外周分散コアや水平庇など外皮負荷抑制 - 水蓄熱槽や地中熱を利用した高効率空調設備の採用 - これら汎用技術の組み合わせにより「ZEB Ready」を実現	LR2 資源・マテリアル - 持続可能な森林に由来する多摩産材、高知県産材の使用 - 節水器具採用、雨水・空調ドレン利用など水資源を保護する計画 - 可能な範囲で建材の再利用に配慮 - フロン等の汚染物質含有材料の使用回避	LR3 敷地外環境 - ホールライフカーボン31%の削減 - 外皮仕上げ、設備排熱などによる敷地外への熱的影響のほか風環境への影響、光害、雨水流出抑制などへ配慮した計画 - 電気自動車の充電設備等、交通に対する影響への配慮

■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				
品川区新総合庁舎(品川区役所新庁舎)			■評価ソフト: CASBEE-BD_NC_2024_v1.0				
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	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							4.4
Q1 室内環境				0.40	-	-	4.1
1 音環境			3.4	0.15	-	-	3.4
1.1 室内騒音レベル		—	3.0	0.40	-	-	
1.2 遮音			4.2	0.40	-	-	
1 開口部遮音性能		T-2	5.0	0.60	-	-	
2 界壁遮音性能		—	3.0	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		—	3.0	0.20	-	-	
2 温熱環境			4.8	0.35	-	-	4.8
2.1 室温制御			4.6	0.50	-	-	
1 室温		冬期24℃、夏期24℃	5.0	0.38	-	-	
2 外皮性能		室内への熱侵入に対して、十分な配慮がされている	4.9	0.25	-	-	
3 ゾーン別制御性		室外機ゾーニングを方位別に分離している	4.0	0.38	-	-	
2.2 湿度制御		45%の湿度を実現可能	5.0	0.20	-	-	
2.3 空調方式		床吹き出し方式採用	5.0	0.30	-	-	
3 光・視環境			3.7	0.25	-	-	3.7
3.1 屋光利用			2.2	0.30	-	-	
1 屋光率		—	1.0	0.60	-	-	
2 方位別開口		—	-	-	-	-	
3 屋光利用設備		吹き抜け階段にトップライトあり	4.0	0.40	-	-	
3.2 グレア対策			4.0	0.30	-	-	
1 屋光制御		庇とブラインド採用	4.0	1.00	-	-	
3.3 照度		500lx	4.0	0.15	-	-	
3.4 照明制御		自動照明制御ができる	5.0	0.25	-	-	
4 空気質環境			3.9	0.25	-	-	3.9
4.1 発生源対策			4.0	0.50	-	-	
1 化学汚染物質		ほぼ全面的にF☆☆☆☆採用	4.0	1.00	-	-	
4.2 換気			3.6	0.30	-	-	
1 換気量		30㎡/h・人	4.0	0.33	-	-	
2 自然換気性能		必要外気量の2倍以上の外気冷房を採用	4.0	0.33	-	-	
3 取り入れ外気への配慮		—	3.0	0.33	-	-	
4.3 運用管理			4.0	0.20	-	-	
1 CO ₂ の監視		CO2濃度による制御により、必要な箇所に必要な量を供給可能な	5.0	0.50	-	-	
2 喫煙の制御		—	3.0	0.50	-	-	
Q2 サービス性能			—	0.30	-	-	4.5
1 機能性			4.4	0.40	-	-	4.4
1.1 機能性・使いやすさ			4.0	0.40	-	-	
1 広さ・収納性		—	3.0	0.33	-	-	
2 高度情報通信設備対応		OAフロアあり、複数の通信業者、Gigabit通信とした	5.0	0.33	-	-	
3 バリアフリー計画		望ましいレベルを満たしている	4.0	0.33	-	-	
1.2 心理性・快適性			5.0	0.30	-	-	
1 広さ感・景観		CH:3840	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に自販機あり	5.0	0.33	-	-	
3 内装計画		インテリアパースにて内装計画を事前検証	5.0	0.33	-	-	
1.3 維持管理			4.5	0.30	-	-	
1 維持管理に配慮した設計		防汚材の高い仕上げ材等採用	5.0	0.50	-	-	
2 維持管理用機能の確保		メンテナンス作業を安全かつ容易に行える設計	4.0	0.50	-	-	
2 耐用性・信頼性			4.5	0.30	-	-	
2.1 耐震・免震・制震・制振			5.0	0.50	-	-	
1 耐震性(建物のこわれにくさ)		耐震基準5割増しのⅠ類	5.0	0.80	-	-	
2 免震・制震・制振性能		免震装置あり	5.0	0.20	-	-	
2.2 部品・部材の耐用年数			3.5	0.30	-	-	
1 躯体材料の耐用年数		—	3.0	0.20	-	-	
2 外壁仕上げ材の補修必要間隔		—	3.0	0.20	-	-	
3 主要内装仕上げ材の更新必要間隔		床:タイルカーペット20年、壁、天井:EP20年以上	5.0	0.10	-	-	
4 空調換気ダクトの更新必要間隔		ステンレスダクトやガルバリウムの採用	4.0	0.10	-	-	
5 空調・給排水配管の更新必要間隔		給水PEP:B、給湯SUS:C、排水VP:B、通気VP:A、空調PE:C	4.0	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			5.0	0.20	-	-	
1 空調・換気設備		ライフライン対策を行っている	5.0	0.20	-	-	
2 給排水・衛生設備		ライフライン対策を行っている	5.0	0.20	-	-	
3 電気設備		ライフライン対策を行っている	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		ライフライン対策を行っている	5.0	0.20	-	-	

3	対応性・更新性			4.6	0.30	-	-	4.6
	3.1 空間のゆとり			4.6	0.30	-	-	
	1	階高のゆとり	基準階は3.9m以上	5.0	0.60	-	-	
	2	空間の形状・自由さ	壁長さ比率:0.10	4.0	0.40	-	-	
	3.2 荷重のゆとり		4,900N	5.0	0.30	-	-	
	3.3 設備の更新性			4.4	0.40	-	-	
	1	空調配管の更新性	メッシュ天井、天井点検口	4.0	0.20	-	-	
	2	給排水管の更新性	トイレ内横引き管はライニング内配管	4.0	0.20	-	-	
	3	電気配線の更新性	ケーブルラックあり	5.0	0.10	-	-	
	4	通信配線の更新性	ケーブルラックあり	5.0	0.10	-	-	
	5	設備機器の更新性	更新ルート、予備スペースの確保	5.0	0.20	-	-	
	6	バックアップスペースの確保	バックアップスペース計画	4.0	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		生物多様性に配慮した植栽の推進等	5.0	0.30	-	-	5.0
2	まちなみ・景観への配慮		品川の中心核としての拠点性を感じられる意匠	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		屋根付広場や区民交流スペースを設けている	5.0	0.50	-	-	
	3.2 敷地内温熱環境の向上		主たる建築設備に伴う排熱は、建築物の高い位置から放出	4.0	0.50	-	-	
LR 建築物の環境負荷低減性				-	-	-	-	4.0
LR1 エネルギー				-	0.40	-	-	4.3
1	建物外皮の熱負荷抑制		BPI=0.70	5.0	0.20	-	-	5.0
2	自然エネルギー利用(直接利用)		採光利用、通風利用、地熱利用をしている	4.0	0.10	-	-	4.0
3	設備システムの高効率化		BEI:0.48	4.0	0.50	-	-	4.0
	集合住宅以外の評価			4.0	1.00	-	-	
	集合住宅の評価			-	-	-	-	
4	効率的運用に向けた取り組み			4.7	0.20	-	-	4.7
	集合住宅以外の評価			4.7	1.00	-	-	
	4.1	モニタリング	エネルギー分析支援機能あり	5.0	0.40	-	-	
	4.2	運用管理体制	管理体制と計画がなされている	5.0	0.40	-	-	
	4.3	非化石エネルギーの導入の拡大	蓄電池導入	4.0	0.10	-	-	
	4.4	コミショニングの推進	-	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	-	-	4.0
1	水資源保護			4.0	0.20	-	-	4.0
	1.1	節水	自動水栓や節水型便器の採用	4.0	0.40	-	-	
	1.2 雨水利用・雑排水等の利用			4.0	0.60	-	-	
	1	雨水利用システム導入の有無	雨水利用あり	4.0	0.70	-	-	
	2	雑排水等利用システム導入の有無	ドレン排水の利用	4.0	0.30	-	-	
2	非再生性資源の使用量削減			4.0	0.60	-	-	4.0
	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	ビニル系床材、屋内用品、タイルカーペット	5.0	0.20	-	-	
	2.5	持続可能な森林から産出された木材	多磨産材、高知産材を50%以上採用	5.0	0.10	-	-	
	2.6	部材の再利用可能性向上への取り組み	GL工法やOAフロアの採用	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	含有しない建材種別が4つ以上	5.0	0.30	-	-	
	3.2 フロン・ハロンの回避			3.6	0.70	-	-	
	1	消火剤	不活性ガス設備を設けている。	4.0	0.33	-	-	
	2	発泡剤(断熱材等)	ODP=0のものを採用	4.0	0.33	-	-	
	3	冷媒	R32	3.0	0.33	-	-	
LR3 敷地外環境				-	0.30	-	-	3.6
1	地球温暖化への配慮		換算スコア4.2	4.2	0.33	-	-	4.2
2	地域環境への配慮			3.2	0.33	-	-	3.2
	2.1	大気汚染防止	-	3.0	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			4.0	0.25	-	-	
	1	雨水排水負荷低減	行政指導以上の雨水貯留容量を確保	4.0	0.25	-	-	
	2	汚水処理負荷抑制	-	3.0	0.25	-	-	
	3	交通負荷抑制	電気自動車の充電設備配慮計画	5.0	0.25	-	-	
	4	廃棄物処理負荷抑制	再利用対象物保管庫設置届 兼 廃棄物保管場所等設置届 作成要	4.0	0.25	-	-	
3	周辺環境への配慮			3.4	0.33	-	-	3.4
	3.1	騒音・振動・悪臭の防止		3.0	0.40	-	-	
	1	騒音	-	3.0	0.50	-	-	
	2	振動	-	-	-	-	-	
	3	悪臭	-	3.0	0.50	-	-	
	3.2 風害、砂塵、日照障害の抑制			3.7	0.40	-	-	
	1	風害の抑制	計画地内外とも多くが領域A あるいは領域B の風環境	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			3.7	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	広告照明無	4.0	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

品川区新総合庁舎(品川区役所新庁舎)

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	10.0		○	○	○	-	○	○	○	○	-	○	○	○	-
1.3.2 維持管理用機能の確保	8.0		○	○	-	-	-	○	○	○	-	○	○	○	-
2.4.1 空調・換気設備	4.0		-	○	○	○	○								
2.4.2 給排水・衛生設備	4.0	4.0	○	○	○	-	○	-	-						
2.4.3 電気設備	4.0	3.0	○	○	○	○	-	-							
2.4.5 通信・情報設備	4.0		○	○	○	○	-	-							
Q3 室外環境(敷地内)															
1 生物資源の保全と創出	13.0		2.0	-	3.0	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	5.0		2.0	1.0	-	1.0	1.0	-							
3.1 地域性への配慮、快適性の向上	5.0		-	-	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	-					
3.2 敷地内温熱環境の向上	14.0		-	-	3.0	3.0	1.0	2.0	1.0	2.0	2.0				
LR1 エネルギー															
2 自然エネルギー利用(直接利用)	3.0		-	○	-	-	-	-	○	-	-	-	○	-	-
4.1.4 コミッシヨニングの推進	1.0		○	-	-	-	○								
LR2 資源・マテリアル															
1.2.1 雨水利用システム導入の有無															
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	2.0		-	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	4.0														
LR3 敷地外環境															
2.2 温熱環境悪化の改善	8.0		1.0	-	-	-	3.0	1.0	-	2.0	1.0	-			
2.3.3 交通負荷抑制	5.0		1.0	-	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	-		-	-											
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	3.0		1.0	2.0											

主な指標

Q1 室内環境

2.1.3 外皮性能

窓システムSC	0.5	窓の日射熱取得率(η) 0.4						
U値(W/m2K)	窓システム	2.6	屋根	0.6	外壁	0.6	床	0.5
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 外壁仕上げ材の補修必要間隔

2.2.3 主要内装仕上げ材の更新必要間隔

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

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	50.0 VA/㎡					
天井高	3840 m					
リフレッシュスペース	1.2%	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	3.9 m					
壁長さ比率	10.0%					
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

3.2 敷地内温熱環境の向上

外構緑化指数	154%	建物緑化指数	27%				
空地率	20%	水平投影面積率	30%	地表面対策面積率	66%	舗装面積率	20%

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)

BPI/BPI _m	0.70	断熱等性能等級	0 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		82.5kW	太陽熱等		.0kW	蓄電池	.0kWh	
BEI/BEI _m	再エネ有	0.48	無	0.49	オフサイト再エネ有				-	〇〇GJ/年
一次エネ削減率	再エネ有	#####	無	#####						-

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

雨水利用率	0.0%			
特定調達品目	ビニル床タイル	エコマーク商品	タイルカーペット、壁・柱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)	675	

LR3 敷地外環境

2.2 温熱環境悪化の改善

見付面積比		135% 隣棟間隔指標Rw 0.27																	
地表面対策面積率		101.0%		屋根面対策面積率		#DIV/0!		外壁面対策面積率		#DIV/0!									
見付面積Sb		6.095㎡		卓越風向と直交する最大敷地幅Ws		129.47 m		基準高さHb		34.73 m									
緑地		4,428㎡		水面		㎡		保水性対策面		㎡		高反射対策面		㎡		再帰性反射対策面		㎡	