CASBEE®-あいち　評価結果

■使用評価マニュアル：CASBEE-建築(新築)2016年版＋あいち版手引き　|使用評価ソフト：CASBEE-BD_NC_2016(v3.0)_AICHI

1-1 建物概要

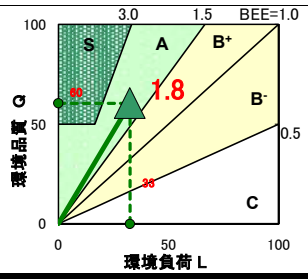
建物名称	岡崎市康生通南二丁目地区整備事業	階数	地上15階
建設地	愛知県岡崎市康生通南二丁目56-1	構造	RC造
用途地域	商業地域	平均居住人員	261 人
気候区分	6地域	年間使用時間	8,760 時間/年
建物用途	集合住宅,	評価の段階	実施設計段階評価
竣工時期	2028年3月　予定	評価の実施日	2025年12月1日
敷地面積	2,018 ㎡	作成者	兼松啓
建築面積	921 ㎡	確認日	2025年12月8日
延床面積	8,500 ㎡	確認者	馬場律也

1-2 外観

2-1 建築物の環境効率(BEEランク&チャート)

BEE =1.8

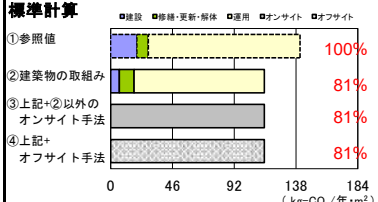
S: ★★★★★ A: ★★★★ B+: ★★★ B-: ★★ C: ★



2-2 ライフサイクルCO2(温暖化影響チャート)

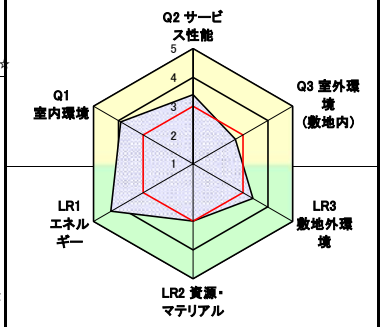
30%: ☆☆☆☆☆ 60%: ☆☆☆☆ 80%: ☆☆☆ 100%: ☆☆ 100%超: ☆

標準計算



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

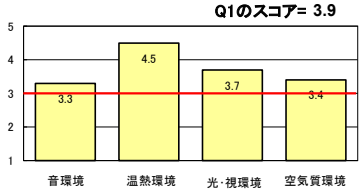
2-3 大項目の評価(レーダーチャート)



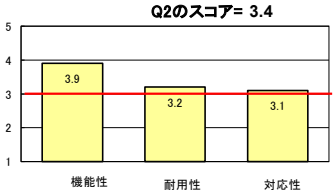
2-4 中項目の評価(バーチャート)

Q 環境品質　　Q のスコア= 3.4

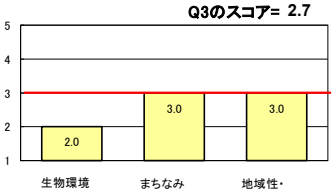
Q1 室内環境　Q1のスコア= 3.9



Q2 サービス性能　Q2のスコア= 3.4

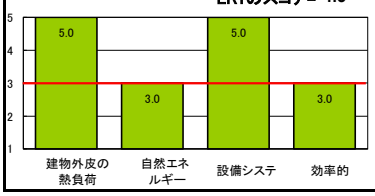


Q3 室外環境（敷地内）　Q3のスコア= 2.7

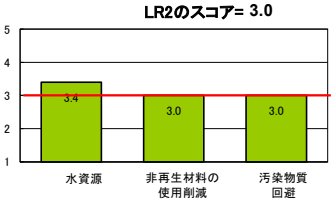


LR 環境負荷低減性　　LR のスコア= 3.6

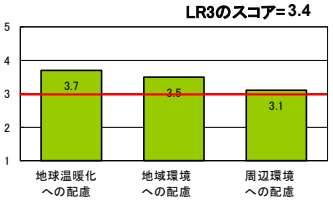
LR1 エネルギー　LR1のスコア= 4.3



LR2 資源・マテリアル　LR2のスコア= 3.0



LR3 敷地外環境　LR3のスコア=3.4



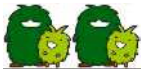
3 重点項目

①地球温暖化への配慮

3.7

③敷地内の緑化

2.0



外構緑化指数(外構緑化面積/外構面積)

120.8 %

建物緑化指数(建物緑化面積/建築面積)

0.0 %

②資源の有効活用

3.0

④地域材の活用

1.0

<外装材に使用した地域性のある材料>

なし

<建物の構造材・内装材、外構に使用した地域性のある素材>

なし

各重点項目は、以下の評価項目の得点により算出されています。
①地球温暖化への配慮
LR-3 1 地球温暖化への配慮
②資源の有効活用
Q-2 2 耐用性・信頼性、Q-2 3 対応性・更新性
LR-2 2 非再生性資源の使用量削減
③敷地内の緑化
Q-3 1 生物環境の保全と創出

外構緑化指数＝ (中高木の樹冠の水平投影面積＋低木・地被等の植栽面積) / (敷地面積から建物面積(建築面積及び附属物面積)を除いた) ×100

建物緑化指数＝ (屋上緑化面積＋壁面緑化面積) / (建築によって占有された部分の水平投影面積(法定面積)) ×100

CASBEE-建築(新築)2016年版＋あいち版手引き
岡崎市康生通南二丁目地区整備事業

■使用評価マニュアル：CASBEE-建築(新築)2016年版＋あいち版手引き
■評価ソフト：CASBEE-BD_NC_2016(v3.0)_AICHI
　　欄に数値またはコメントを記入

スコアシート　実施設計段階

配慮項目	独自基準 重点項目	環境配慮設計の概要記入欄	建物全体・共用部分 評価点	建物全体・共用部分 評価点	建物全体・共用部分 重み係数	住居・宿泊部分 評価点	住居・宿泊部分 評価点	住居・宿泊部分 重み係数	全体
Q 建築物の環境品質					0.40			-	3.4
Q1 室内環境			0.1	3.0	0.15	3.4	3.4	1.00	3.3
1 音環境			3.0	3.0	0.50		3.0	0.50	
1.1 室内騒音レベル			0.5	3.0	0.50		3.9	0.50	
1.2 遮音 1 開口部遮音性能		T-2使用	-	3.0	1.00		5.0	0.30	
1.2 遮音 2 界壁遮音性能		界壁　コンクリート厚　t=200	-	3.0	-		4.0	0.30	
1.2 遮音 3 界床遮音性能(軽量衝撃源)			-	3.0	-		3.0	0.20	
1.2 遮音 4 界床遮音性能(重量衝撃源)			-	3.0	-		3.0	0.20	
1.3 吸音			-	3.0	-		3.0	-	
2 温熱環境			0.3	3.0	0.35	5.0	5.0	1.00	4.5
2.1 室温制御			0.5	3.0	0.50	5.0	5.0	1.00	
2.1 室温制御 1 室温			3.0	3.0	0.63		-	-	
2.1 室温制御 2 外皮性能		住宅性能評価5等級以上	3.0	3.0	0.38		5.0	1.00	
2.1 室温制御 3 ゾーン別制御性			3.0	3.0	-		-	-	
2.2 湿度制御			3.0	3.0	0.20		-	-	
2.3 空調方式			3.0	3.0	0.30		-	-	
3 光・視環境			0.2	2.8	0.25	4.0	4.0	1.00	3.7
3.1 昼光利用			0.3	3.6	0.30	4.0	4.0	0.50	
3.1 昼光利用 1 昼光率		昼光率5.1%	3.0	4.0	0.60		5.0	0.50	
3.1 昼光利用 2 方位別開口			-	-	-		3.0	0.30	
3.1 昼光利用 3 昼光利用設備			3.0	3.0	0.40		3.0	0.20	
3.2 グレア対策			0.3	2.0	0.30	4.0	4.0	0.50	
3.2 グレア対策 1 昼光制御		カーテン・庇あり	5.0	2.0	1.00		4.0	1.00	
3.3 照度			3.0	3.0	0.15		-	-	
3.4 照明制御			3.0	3.0	0.25		-	-	
4 空気質環境			0.2	3.6	0.25	3.3	3.3	1.00	3.4
4.1 発生源対策			0.6	4.0	0.60	4.0	4.0	0.63	
4.1 発生源対策 1 化学汚染物質		F☆☆☆☆使用	3.0	4.0	1.00		4.0	1.00	
4.2 換気			0.4	3.0	0.40	2.3	2.3	0.38	
4.2 換気 1 換気量			3.0	3.0	0.50		3.0	0.33	
4.2 換気 2 自然換気性能			3.0	3.0	-		1.0	0.33	
4.2 換気 3 取り入れ外気への配慮			3.0	3.0	0.50		3.0	0.33	
4.3 運用管理			-	-	-	-	-	-	
4.3 運用管理 1 CO_2の監視			3.0	-	-		-	-	
4.3 運用管理 2 喫煙の制御			3.0	-	-		-	-	
Q2 サービス性能				–	0.30		-	-	3.4
1 機能性			0.4	3.0	0.40	4.2	4.2	1.00	3.9
1.1 機能性・使いやすさ			0.4	3.0	0.40	5.0	5.0	0.60	
1.1 機能性・使いやすさ 1 広さ・収納性			3.0	-	-		-	-	
1.1 機能性・使いやすさ 2 高度情報通信設備対応		1ギガ対応	3.0	3.0	-		5.0	1.00	
1.1 機能性・使いやすさ 3 バリアフリー計画	独自		3.0	3.0	1.00		-	-	
1.2 心理性・快適性			0.3	3.0	0.30	3.0	3.0	0.40	
1.2 心理性・快適性 1 広さ感・景観　（天井高）			3.0	-	-		3.0	0.50	
1.2 心理性・快適性 2 リフレッシュスペース			3.0	-	-		-	-	
1.2 心理性・快適性 3 内装計画			3.0	3.0	1.00		3.0	0.50	
1.3 維持管理			0.3	3.0	0.30	-	-	-	
1.3 維持管理 1 維持管理に配慮した設計			3.0	3.0	0.50		-	-	
1.3 維持管理 2 維持管理用機能の確保			-	3.0	0.50		-	-	
2 耐用性・信頼性			0.3	3.2	0.31	-	-	-	3.2
2.1 耐震・免震・制震・制振	②		0.4	3.0	0.48	-	-	-	
2.1 耐震・免震・制震・制振 1 耐震性(建物のこわれにくさ)	②		3.0	3.0	0.80		-	-	
2.1 耐震・免震・制震・制振 2 免震・制震・制振性能	②		3.0	3.0	0.20		-	-	
2.2 部品・部材の耐用年数	②		0.3	3.7	0.33	-	-	-	
2.2 部品・部材の耐用年数 1 躯体材料の耐用年数	②	劣化等級3	-	5.0	0.23		-	-	
2.2 部品・部材の耐用年数 2 外壁仕上げ材の補修必要間隔	②		-	3.0	0.23		-	-	
2.2 部品・部材の耐用年数 3 主要内装仕上げ材の更新必要間隔	②		-	3.0	0.09		-	-	
2.2 部品・部材の耐用年数 4 空調換気ダクトの更新必要間隔	②		-	3.0	0.08		-	-	
2.2 部品・部材の耐用年数 5 空調・給排水配管の更新必要間隔	②	2種類以上B以上を使用	-	5.0	0.15		-	-	
2.2 部品・部材の耐用年数 6 主要設備機器の更新必要間隔	②		-	3.0	0.23		-	-	
2.4 信頼性			0.1	2.8	0.19	-	-	-	
2.4 信頼性 1 空調・換気設備	②		3.0	3.0	0.20		-	-	
2.4 信頼性 2 給排水・衛生設備	②		3.0	2.0	0.20		-	-	
2.4 信頼性 3 電気設備	②		3.0	3.0	0.20		-	-	
2.4 信頼性 4 機械・配管支持方法	②		3.0	3.0	0.20		-	-	
2.4 信頼性 5 通信・情報設備	②		3.0	3.0	0.20		-	-	

3 対応性・更新性			0.2	3.2	0.29	3.1	3.1	1.00	3.1
3.1 空間のゆとり	②		-	-	-	3.2	3.2	0.50	
1 階高のゆとり		階高2.96m～3.31m	-	3.0	-		4.0	0.60	
2 空間の形状・自由さ			3.0	3.0	-		2.0	0.40	
3.2 荷重のゆとり			3.0	3.0	-		3.0	0.50	
3.3 設備の更新性			1.0	3.2	1.00	-	-	-	
1 空調配管の更新性			-	3.0	0.17		-	-	
2 給排水管の更新性			3.0	3.0	0.17		-	-	
3 電気配線の更新性			3.0	3.0	0.11		-	-	
4 通信配線の更新性		空配管工事	3.0	5.0	0.11		-	-	
5 設備機器の更新性			3.0	3.0	0.22		-	-	
6 バックアップスペースの確保			3.0	3.0	0.22		-	-	
Q3 室外環境（敷地内）				–	0.30		-	-	2.7
1 生物環境の保全と創出	独自③		-	2.0	0.30		-	-	2.0
2 まちなみ・景観への配慮	独自④		-	3.0	0.40		-	-	3.0
3 地域性・アメニティへの配慮			0.3	3.0	0.30	-	-	-	3.0
3.1 地域性への配慮、快適性の向上	独自④		-	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					-			-	3.6
LR1 エネルギー				–	0.40		-	-	4.3
1 建物外皮の熱負荷抑制		BPI=	3.0	5.0	0.33		-	-	5.0
2 自然エネルギー利用			3.0	3.0	0.17		-	-	3.0
3 設備システムの高効率化		BEI=0.62	3.0	5.0	0.33		-	-	5.0
4 効率的運用			0.1	3.0	0.17	-	-	-	3.0
集合住宅以外の評価			-	-	-	-	-	-	
4.1 モニタリング			3.0	3.0	-		-	-	
4.2 運用管理体制			3.0	3.0	-		-	-	
集合住宅の評価			1.0	3.0	1.00	-	-	-	
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		-	-	3.0
1 水資源保護			0.1	3.4	0.15	-	-	-	3.4
1.1 節水		節水型のUBを採用	3.0	4.0	0.40		-	-	
1.2 雨水利用・雑排水等の利用			0.6	3.0	0.60	-	-	-	
1 雨水利用システム導入の有無			3.0	3.0	1.00		-	-	
2 雑排水等利用システム導入の有無			3.0	3.0	-		-	-	
2 非再生性資源の使用量削減			0.6	3.0	0.63	-	-	-	3.0
2.1 材料使用量の削減	②		-	3.0	0.07		-	-	
2.2 既存建築躯体等の継続使用			-	3.0	0.24		-	-	
2.3 躯体材料におけるリサイクル材の使用		ー	-	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	独自	ー	3.0	1.0	0.20		-	-	
2.5 持続可能な森林から産出された木材			3.0	2.0	0.05		-	-	
2.6 部材の再利用可能性向上への取組み	独自	仕上げ材の分別可能	3.0	5.0	0.24		-	-	
3 汚染物質含有材料の使用回避			0.2	3.0	0.22	-	-	-	3.0
3.1 有害物質を含まない材料の使用			3.0	3.0	0.32		-	-	
3.2 フロン・ハロンの回避			0.6	3.0	0.68	-	-	-	
1 消火剤			-	-	-		-	-	
2 発泡剤（断熱材等）			-	3.0	0.50		-	-	
3 冷媒			3.0	3.0	0.50		-	-	
LR3 敷地外環境				–	0.30		-	-	3.4
1 地球温暖化への配慮	①	ライフサイクルCO2排出率81%	-	3.7	0.33		-	-	3.7
2 地域環境への配慮			0.3	3.5	0.33	-	-	-	3.5
2.1 大気汚染防止		ガス給湯器不使用	-	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			0.2	3.2	0.25	-	-	-	
1 雨水排水負荷低減	独自		-	3.0	0.25		-	-	
2 汚水処理負荷抑制			-	3.0	0.25		-	-	
3 交通負荷抑制	独自	店舗・配送用駐車場を確保	-	4.0	0.25		-	-	
4 廃棄物処理負荷抑制		ディスポーザーあり。岡崎市の条例に従ってゴミ置き場、保管庫を設計	-	3.0	0.25		-	-	
3 周辺環境への配慮			0.3	3.1	0.33	-	-	-	3.1
3.1 騒音・振動・悪臭の防止			0.4	3.0	0.40	-	-	-	
1 騒音	独自		-	3.0	1.00		-	-	
2 振動	独自		-	-	-		-	-	
3 悪臭			-	-	-		-	-	
3.2 風害、砂塵、日照阻害の抑制			0.4	3.0	0.40	-	-	-	
1 風害の抑制			-	3.0	0.70		-	-	
2 砂塵の抑制			-	3.0	-		-		
3 日照阻害の抑制			-	3.0	0.30		-	-	
3.3 光害の抑制			0.2	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		広告物無し	-	4.0	0.70		-	-	
2 昼光の建物外壁による反射光（グレア）への対策			-	3.0	0.30		-	-	

重点項目スコアシート

実施設計段階

岡崎市康生通南二丁目地区整備事業

■使用評価マニュアル CASBEE-建築(新築)2016年版＋あいち版手引き

■評価ソフト: CASBEE-BD_NC_2016(v3.0)_AICHI

重点項目(配慮項目)		評価点	全体に対する重み係数	重点項目スコア
① 地球温暖化対策				3.7
LR3-1	地球温暖化への配慮	3.7	0.10	
② 資源の有効活用				3.0
Q2-2	耐震性・信頼性	3.2	0.09	
Q2-3	対応性・更新性	3.2	0.09	
LR2-2	非再生性資源の使用量削減	3.0	0.19	
③ 敷地内の緑化				2.0
Q3-1	生物環境の保全と創出	2.0	0.09	外構緑化:120.8%/建物緑化:0%
④ 地域材の活用		(評価ポイント)		1.0
Q3-2 4)	地域性のある素材による良好な景観形成	0.0	-	なし
Q3-3.1 I 2)	地域性のある材料の使用	0.0	-	なし

■重点項目スコア算出式

各重点項目スコアは、以下の方法により算出されています。

①地球温暖化への配慮、③敷地内緑化

重点項目スコア＝各配慮項目の評価点

②資源の有効活用

$$\text{重点項目スコア} = \frac{(\text{評価点} \times \text{全体に対する重み})\text{の総和}}{\text{重みの総和}}$$

④地域材の活用

重点項目スコア＝評価ポイントの合計＋1

■ 環境設計の配慮事項

■建物名称 岡崎市康生通南二丁目地区整備事業

計画上の配慮事項	
総合	本物件は岡崎市の中心部、眼下に乙川を見る位置にあり、82戸の分譲マンションと1Fの東側妻面にある店舗からなる複合施設である。乙川の流れや岡崎市の歴史を汲む外観で街並みとの調和を目指しつつ、外皮性能による熱損失の削減と太陽光パネル発電での創エネによりZEH M-READYを取得する物件である。
Q1 室内環境	外皮性能に十分に配慮し、最良の日射取得、遮蔽とすることで環境負荷の低減を図った
Q2 サービス性能	躯体劣化3等級など、建物の耐用年数の向上に努め、将来の生活環境変化やニーズに伴い柔軟に対応が出来、生活にゆとりを与えられるよう設備管理機能の確保に努めた。
Q3 室外環境（敷地内）	樹木を敷地境界や中庭に数多く配置し、生活環境に潤いを与えられるよう配慮した。
LR1 エネルギー	ZEH基準対応の断熱仕様、エコキュートの給湯器の採用等により、環境負荷の低減に努めた。
LR2 資源・マテリアル	節水型UBを採用し水資源保護に努めた。また、有害物質を含む材料は極力使用しないように努めた。
LR3 敷地外環境	周辺環境に対し、適切な建物離隔距離をとり、日照・プライバシー棟への配慮を行った。緑化や中高木を配置し、環境悪化の低減に努めた。
その他	