CASBEE®

Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency

建 築 環 境 総 合 性 能 評 価 システム

CASBEE-インテリアスペースの概要

― テナントスペースの環境総合性能評価システム ―

2015 年 3 月

編　　集　JSBC 一般社団法人 日本サステナブル建築協会

企画･発行　IBEC 一般財団法人 建築環境･省エネルギー機構

本書の目的

本書は、既にCASBEE-建築の評価方法・評価基準を熟知しているCASBEE建築評価員に対して、2014年度に新たに開発した「CASBEE-インテリアスペース」に関する追加的情報を与えることを目的に編集されている。

実際の評価にあたっては、「CASBEE-インテリアスペース」の評価マニュアルを熟読の上、評価を行うこと。

目　次

はじめに 2

1. **CASBEE-インテリアスペースの概要** 3
   1.1　評価対象 3
   1.2　評価フェーズと活用の想定 3
   1.3　知的生産性の向上に関する取り組みの評価 4
2. **評価項目と評価方法** 5
   2.1　評価項目 5
   2.4　評価方法 8
   2.3　重み係数 8
3. **知的生産性向上の取り組みに関する評価基準** 9
4. **評価シートの「スコア」入力例と「結果」表示例** 11

はじめに

日本における環境配慮建築の取り組みは、主な自治体へのCASBEEによる評価結果の届出が条例等によって制度化され、全国に浸透してきている。特に、比較的規模の大きい業務ビルの新築でそれが必須要件となっており、建物オーナー・設計者の意識も高くなってきている。しかし、事業収支の制約が厳しいテナントビルでは、投資回収の短期化、専用面積の最大化などが優先となる傾向が強い。
これに対し、建物の環境性能の観点を取り入れた不動産価値評価に活用可能なCASBEE-不動産が2012年より公開され、現在普及段階にある。これにより、ビルオーナーや不動産投資家の間でも、テナントビルの「環境リスクの回避」や「環境の付加価値の向上」が重要であることが認識され始めている。
一方、テナントビルに入居する企業・組織の立場から見ても、環境品質として「働きやすいオフィス」などや、環境負荷低減性として「省エネルギーや節水への配慮」などを定量的に評価し、企業の環境配慮活動に役立てていくことが重要となっている。

CASBEE-インテリアスペースは、上記の趣旨から、主にテナント専用部およびテナントが利用する共用部に焦点を当て、その環境総合性能を可能なかぎり定量的に評価できるツールを目指している。

なお、ここで用いているインテリアという用語は、インテリア家具やファブリック等を示す“インテリア”ではなく、スケルトン＆インフィルなどの用語で用いられるインフィル（室内空間）に近い意味で用いている。従って、本ツールは建物全体を評価するCASBEE-建築とは異なり、オフィスに入居する企業・組織に直接関係する空間に焦点を当て、その部分を評価するという考え方を表している。

CASBEEの既存ツールおよび、米国で開発されたLEEDの関連するツールと、各ステークホルダーとの関連を図1に示す。LEEDはビルオーナーや不動産投資家の視点を強く意識した環境性能評価手法であり、CASBEE-インテリアスペースに相当するLEED-CI（Commercial Interiors）も、第三者認証という点で同じ位置づけとなっている。

CASEBEE-建築のツール群は、環境設計ツール（DfEツール）としての性格が強いが、CASBEE-不動産は、ビルオーナー・不動産投資家からの視点が強く、LEEDの一番近くに位置づけられる。
一方、CASBEE-インテリアスペースは、ある建物に入居する部分的なオフィスの計画・設計・施工段階での環境性能を評価するという性格上、入居する企業・組織およびインテリア設計者の視点からのDfEツールの性格を持つ。
このCASBEE-インテリアスペースを活用することにより、テナントとして入居する企業や組織が、自ら利用する部分に焦点を絞った環境性能を評価・認識することができ、より環境性能の高いテナントビルの実現につながる。そして、最終的には「ワーカーの満足度の向上」や「知的生産性の向上」、「企業イメージの向上」などに寄与することが期待される。

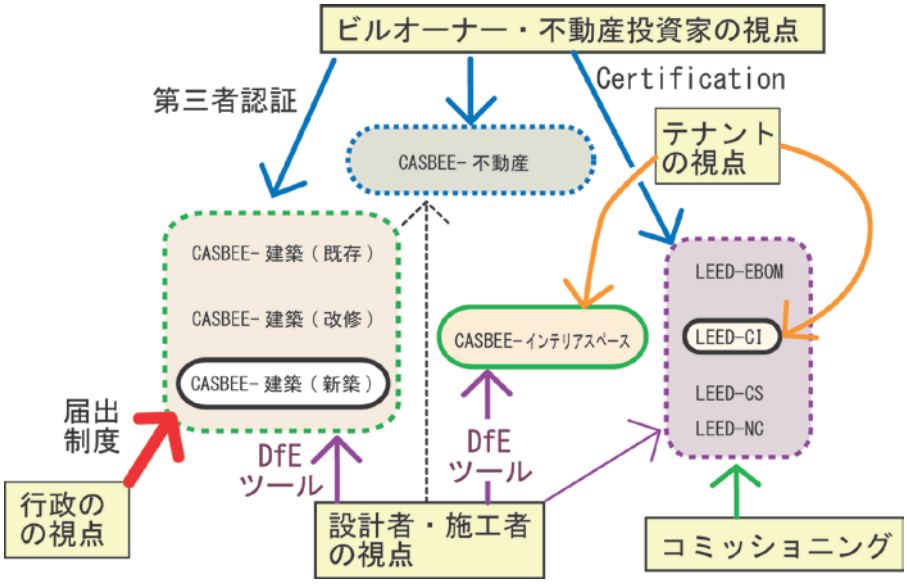


図1 CASBEEの既存のツールとLEEDの関連するツールと各ステークホルダーの関連

1. CASBEE-インテリアスペースの概要

1.1 評価対象

CASBEE-インテリアスペースの開発に当たっては、当面、テナント事務所ビルのテナント専用部を主体とした評価を行うための評価基準とツールを整備した。

原則として、CASBEE-建築（新築）の評価基準を準用したが、項目に応じて、評価するかどうか、どの範囲を評価するか等の調整を行った。
例えば、室内環境の評価項目では、主に、テナントの主要な室を評価するが、安全性などに係わる評価項目に関しては、テナントが利用する全ての室を評価する。節水、知的生産性などに関しては、専用部だけでなく、テナントが利用する共用部も対象とする。省エネ性能や耐震性は建物全体を評価することとした。
本来のDfEツールとしては、テナントの裁量が及ぶ範囲として、専用部分のみを評価対象とするという考え方があるが、入居する建物の選定に際して考慮されるような特に重要な環境性能（耐震性能・省エネ性能など）に関しては、CASBEE-インテリアスペースの評価対象に含めた。詳細は、「2.1 評価項目」を参照のこと。

CASBEE-インテリアスペースの評価基準は、テナントビルのテナントオフィスを想定して記載されているが、企業または組織の特定の事務室エリアに限定した範囲を「テナント」とみなして、そこでの環境配慮の取り組みを評価することにも活用できると考えている。
オフィス以外の用途のテナントとして、物販店舗や飲食店舗などが考えられるが、これらに関しては、今後の課題としたい。

1.2 評価フェーズと活用の想定

CASBEE-建築（新築）と同様に、計画・設計・施工段階での利用を想定しており、多くの評価基準も、CASBEE-建築（新築）の評価基準を準用し、設計仕様を評価することとしている。

具体的な評価時期としては、既存または新築の建物にテナントとして入居する際の計画～入居の段階で利用することを想定している。

活用方法としては、主として、下記の活用などが想定される。

① テナント工事の発注者・設計者・施工者、および入居する企業・組織などの関係者間で、環境性能水準の設定、合意を得るために活用する

② 複数の建物に入居する企業や組織が、テナントとして入居するスペースの環境性能水準をある一定以上に保つための判断基準として活用する。

③ テナントとして入居する企業・組織の環境への取り組みを第三者に示す。

④ テナントの設計者が環境設計目標の設定と達成度の管理（ISO14000環境マネジメント）などに際しての定量評価に活用する。

⑤ テナントビルの企画・設計にあたって、CASBEE-インテリアスペースでの評価を想定して、より高い性能の共用部・専用部が提供できることをアピールし、テナントを誘致する際に活用する。

1.3 知的生産性の向上に関する取り組みの評価

事務所用途のテナントにとって、知的生産性向上の取り組みを評価することが重要と考え、知的生産性検討委員会（一般社団法人　サステナブル建築協会）により抽出された知的生産性に関連する20の評価項目を取り入れた。

考慮した評価項目を図2に示す。この内、(1)～(10)は既にCASBEE-建築の評価項目となっており、建物の基本的な環境性能と密接に関係するものと判断できる。(11)～（16）は、CASBEE-建築ではこれまで評価していない項目であるため、「Q2　サービス性能」に新たに「1.2.5　知的生産性向上の取り組み」を設け評価することとした。この際、テナントオフィスとして必要な取り組みとして、「建築計画の工夫によるレイアウトの柔軟性」、「ワークプレース空間における工夫」と自己主張的な「その他、知的生産性の向上に資する取り組み」を追加評価可能とした。

(17)～（20）は、従来から、「Q3　室外環境」の評価項目に含まれていたが、これを新たに「1.豊かな室外環境」の「1.1　知的生産性向上の取り組み」を設け、まとめて評価することとした。また、この際、自己主張的な「その他、知的生産性の向上に資する取り組み」も評価可能とした。

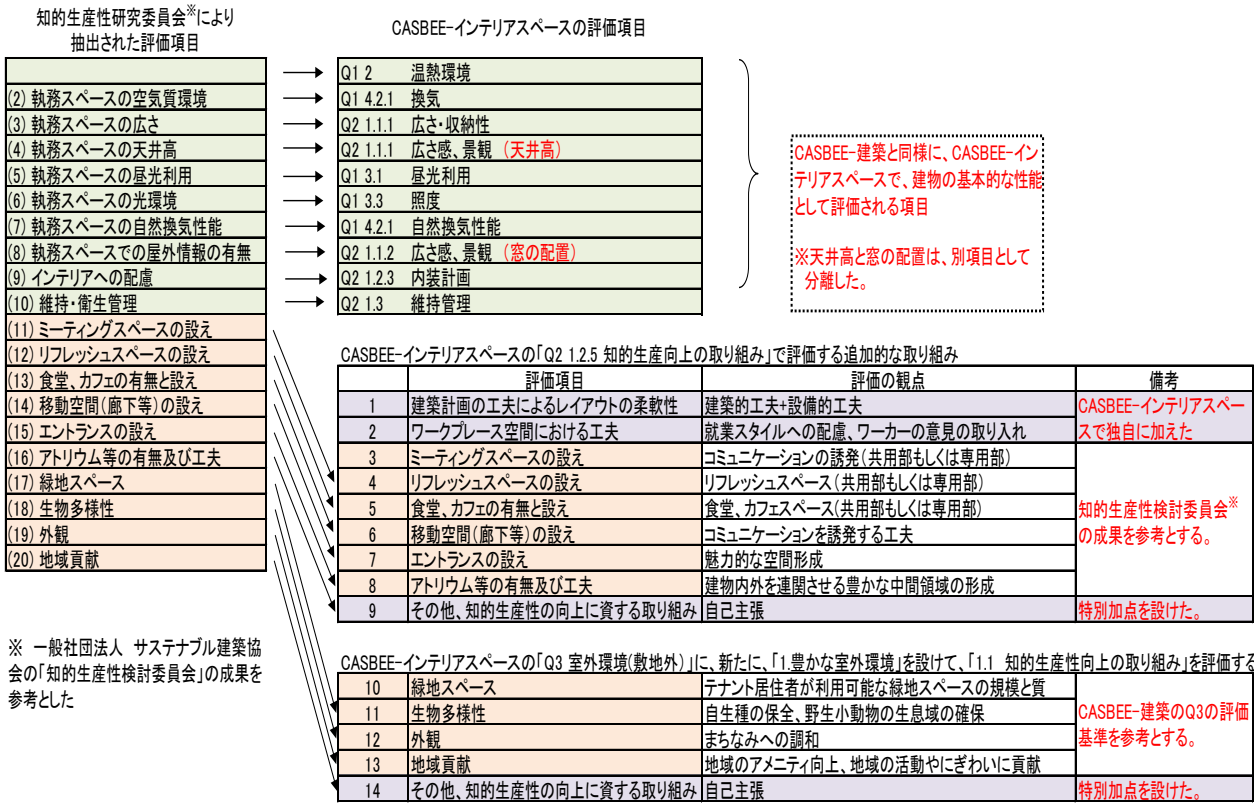


図 2　CASBEE−インテリアスペースにおける知的生産性向上の取り組みの評価項目

2.　評価項目と評価方法

2.1　評価項目

基本的には、CASBEE-建築（新築）の評価項目・評価基準に準拠したが、部分的に、事務所用途のテナントとしての重要性を考慮して、評価項目を整理した。
CASBEE-建築（新築）の評価項目と異なる点として、下記に注意する必要がある。

① 評価項目ごとに、評価対象を再整理している。
② テナントとしては重要でない項目を評価対象外とした。
③ 知的生産性向上に関して、CASBEE-建築では、既に、「Q1.室内環境」や「Q2.サービス性能」の評価項目の中で関連する評価項目が評価されているが、オフィステナントの視点から追加すべき内容を検討した。その結果、室内における追加的な取り組みは、「Q2.サービス性能」の「1.2　心理性・快適性」の1項目として「1.2.5 知的生産性向上の取り組み」を設けて、評価可能とした。また室外における取り組みは、「Q3.室外環境（敷地内）」の「1. 豊かな室外環境」の「1.1 知的生産性向上の取り組み」で評価することとした。
④ 「LR1.のエネルギー」に関する性能をテナント部分に限定して評価することは難しいことから、建物全体の省エネルギー基準への適合度などで評価することとした
⑤ テナント部分に限定した$LCCO_2$評価は難しいため、CASBEE-建築で採用している「LR3.敷地外環境」における「地球温暖化への配慮」の評価や$LCCO_2$ による緑星の評価を行わないこととした。
⑥ LR3の多くの項目は、テナントとしての裁量が及ばない範囲が多い。このため、LR3に関しては、CASBEE-インテリアスペースでは、CASBEE-建築と評価の枠組みを大きく変え、テナントとして、取り組みが重要な「廃棄物処理負荷抑制」のみを、「1. 地域環境への配慮」の「1.1 廃棄物処理負荷抑制」として評価することとした。

CASBEE-建築（新築）とCASBEE–インテリアスペースの評価項目と評価対象の相違点を表1に示す。
評価にあたっては、評価マニュアルを参照して、評価対象と評価基準の詳細を確認しながら評価を進めること。

表1　CASBEE−建築（新築）とCASBEE−インテリアスペースの評価項目、評価対象の相違点

評価項目			評価対象	備考
Q1. 室内 環境	1. 音環境	1.1　騒音	テナント専用部分の主要な事務室	
		1.2　遮音	対象外	騒音に関しては、遮音性能などの建物の仕様による評価は削除し、室内騒音レベルのみで評価した。
		1.3　吸音	対象外	
	2. 温熱環境	2.1　室温制御	テナント専用部分の主要な事務室	「2.1.2 外皮性能」の評価を明確化した。
		2.2　湿度制御		
		2.3　空調方式		
	3. 光・視環境	3.1　昼光利用	テナント専用部分の主要な事務室	「3.1.2 方位別開口」は対象外とした。
		3.2　グレア対策		
		3.3　照度		
		3.4　照明制御		
	4. 空気質環境	4.1　発生源対策	テナント専用部分の全ての居室	健康・安全に関する評価項目に関しては、「テナント専用部分の全ての居室」を評価
		4.2　換気	テナント専用部分の主要な事務室 （「4.2.3　取り入れ外気への配慮」に関しては、 テナント専用部分の全ての居室）	
		4.3　運用管理	テナント専用部分の主要な事務室 （「4.3.2　喫煙の制御」 に関しては、テナント専用部分の全ての居室）	

評価項目			評価対象	備考
Q2. サービス性能	1. 機能性	1.1　機能性・使いやすさ	テナント専用部分の主要な事務室（「1.1.3　バリアフリー計画」に関しては、建物全体）	
		1.2　心理性・快適性	テナント専用部分の主要な事務室（「1.2.3　リフレッシュスペース」、「1.2.5　知的生産性向上の取り組み」に関しては、テナントが利用可能な施設）	「1.2.1 広さ感・景観」について、天井高による評価と窓の配置による評価を分離して、詳細な評価を可能とした。 「1.2.5　知的生産性向上の取り組み」を追加
		1.3　維持管理	テナント専用部分の主要な事務室と主要共用部	評価する取り組みを、「テナント専用部」と「基準階全体」に分けて、再整理した。
	2. 耐用性・信頼性	2.1　耐震・免震	建物全体	
		2.2 部品・部材の耐用年数	対象外	テナントしてはニーズが小さいため、評価しない。
		2.4 信頼性	専用部分・共用部分に関わらず、テナント入居者が利用する設備	
	3. 対応性・更新性	3.1　空間のゆとり	テナント専用部分の主要な事務室	更新性などの観点の「3.1.1 階高のゆとり」は評価対象外とした。
		3.2　荷重のゆとり	テナント専用部分の主要な事務室	
		3.3　設備の更新性	専用部分・共用部分に関わらず、テナント入居者が利用する設備	「空調配管」と「設備配管」をまとめて評価するなど、微調整を行った。

評価項目			評価対象	備考
Q3. 室外環境（敷地内）	1. 豊かな室外環境	1.1 知的生産性向上の取り組み	テナントが恩恵を得る室外環境（敷地内）の取り組み	従来から、「Q3　室外環境」の評価項目に含まれていた「緑地スペース」「生物多様性」「外観」「地域貢献」を、まとめて評価することとした。 また、この際、自己主張的な「その他、知的生産性の向上に資する取り組み」も評価可能とした。

評価項目			評価対象	備考
LR1. エネルギー	1. 建物外皮の熱負荷抑制		建物全体の建物外皮の熱負荷抑制の性能 ①BPI による評価 ②BPIm（モデル建物法）による評価 ③旧基準の PAL は、BEImに読み替え ②③は、レベル４を最大とする	・テナント部分の省エネ性能を建物全体と切り分けて評価するは難しいため、「1 建物外皮の熱負荷抑制」や「3 設備システムの高効率化」は、入居する建物の基本的な省エネ性能で判断 ・既存建物を含む省エネ性能の評価が必要なため、「建築物省エネルギー性能表示制度（ＢＥＬＳ）」の評価方法を参考に、旧省エネ基準のＥＲＲをＢＥＩに読み替え可能 ・ただし、新省エネ基準の標準計算（ＢＰＩ、ＢＥＩ）による評価を奨励し、建物外皮の熱負荷抑制、設備システムの高効率化のレベル５は、新省エネ基準の標準計算のＢＰＩ値、ＢＥＩ値で判定
	2. 自然エネルギー利用		昼光利用、通風・自然換気など、主にテナント専用部での取り組み	
	3. 設備システムの高効率化		建物全体の設備システムの高効率化の性能 ①BEI による評価 ②BEIm（モデル建物法）による評価 ③BEI_{ERR}（ERR による読み替え）による評価 ②③は、レベル４を最大とする	
	4. 効率的運用	4.1　モニタリング	テナント部分のエネルギー消費量を継続的に把握して、より効率的な運用に繋げるための計測・計量システム構築に対する取り組み	
		4.2　運用管理体制	テナント部分の省エネルギー運用に対する取り組み	

評価項目			評価対象	備考
LR2. 資源・ マテリアル	1. 水資源保護	1.1　節水	専用部分・共用部分に関わらず、テナント入居者が利用する設備	「1 水資源保護」の取り組みに関して、LEED で比較的配点が高いなどの状況に配慮して重み係数を調整
		1.2　雨水利用・雑排水等の利用	建物全体での雨水利用状況	
	2. 非再生性 資源の 使用量削減	2.1　材料使用量の削減	対象外	
		2.2　既存建築躯体等の継続使用	対象外	
		2.3　躯体材料におけるリサイクル材の使用	対象外	
		2.4　躯体材料以外におけるリサイクル材の使用	テナント専用部分における非構造材料のリサイクル材使用状況 家具等、再使用材も含める	
		2.5　持続可能な森林から産出された木材	テナント専用部分で使用されている木材 家具等も含める	
		2.6　部材の再利用可能性向上への取組み	テナント専用部分	
	3. 汚染物質 含有材料 の使用回避	3.1　有害物質を含まない材料の使用	テナント専用部分における建材、家具等を評価対象とする	
		3.2　フロン・ハロンの回避	テナント専用部分に関連した設備における冷媒を評価する。 中央熱源もテナント専用部分に関連する際は評価対象とする。	

評価項目			評価対象	備考
LR3. 敷地外 環境	1. 地域環境への 配慮	1.1　廃棄物処理負荷抑制	テナント専用部分の取り組み	・「2.3 地域インフラへの負荷抑制」に含まれる「2.3.4 廃棄物処理負荷抑制」の取り組みが、テナントとしての環境負荷削減の大きな活動の一つであり、ここに重点を置いて評価 ・その他の項目として、エネルギーや水の消費に伴う間接的な影響があるが、これらの取り組みは、LR1 と LR2 で既に評価されるため、ここでは評価しないこととした。

2.4 評価方法

各評価項目の採点方法、BEEの算定方法、評価結果の表示方法等は、CASBEE-建築（新築）と同等の方法を採用している。
また、評価ツールは、メインシート、スコアシート、配慮シート、結果シートなどから構成されている。
評価基準や解説は、評価マニュアルに記載されているので、それに従って評価・採点することにより、結果シートに結果が表示される。

最新の評価ツールおよび、評価マニュアルは、一般財団法人　建築環境・省エネルギー機構のCASBEE-インテリアスペースに関するページ（http://www.ibec.or.jp/CASBEE/interior/interior_space.htm）に公開されているので、ダウンロードして利用する。

評価ツールの利用方法や評価基準の詳細については、この評価マニュアルを参照のこと。

2.3 重み係数

CASBEE-建築（新築）を基に、CASBEE-インテリアスペースで評価する項目を取捨選択、追加を行った結果、各評価分野での評価項目数が変化した。
特に、Q3、LR3の評価項目は、テナントオフィスの裁量が及ばない評価項目も多く、整理して、テナントとして関心が高い項目に限定して評価することとした。
このため、CASBEE-建築（新築）のQ3の重み係数0.3を0.1と小さくして、その重みをQ1、Q2に均等に振り分けた。
またLR3の重み係数0.3も0.1と小さくして、その重みをLR1、LR2に振り分けた。この際、これまでの重要項目であった「地球温暖化への配慮」の分をLR1の省エネルギーへの取り組みに移すという観点から、0.15をLR1に、0.05をLR2に振り分けた。

なお、重み係数の検討に際しては、対応する米国の評価手法である、LEED-CI（Commercial Interiors）における配点を分析して、LEED-CIとCASBEE-インテリアスペースで共通する評価項目の相互の重みの大きさが、大きく異ならないことも確認した。

表 2　重み係数

評価分野	
Q1　室内環境	0.50
Q2　サービス性能	0.40
Q3　室外環境（敷地内）	0.10
LR1　エネルギー	0.55
LR2　資源・マテリアル	0.35
LR3　敷地外環境	0.10

3. 知的生産性向上の取り組みに関する評価基準

CASBEE-インテリアスペースの評価基準として、CASBEE-建築（新築）と大きく異なるのは、「Q2.サービス性能」の「1.2 心理性・快適性」の「1.2.5 知的生産性向上の取り組み」と、「Q3.室外環境（敷地内）」の「1.豊かな室外環境」の「1.1 知的生産性向上の取り組み」の2項目である。
ここでは、この2項目の評価基準を表3、表4に示す。
実際の評価にあたっては、評価マニュアルの「解説」を参考に評価すること。
また、具体的な取り組例として、一般社団法人 日本サステナブル建築協会（JSBC）が作成したSPACERS：知的生産性プロジェクトデータベース（http://www.jsbc.or.jp/spacers/index.html）が参考となる。

その他の評価項目でも、評価の対象・評価の考え方などが、CASBEE-建築（新築）と多少異なっている項目があり、評価にあたっては、評価マニュアルの「評価する取り組み」と「解説」の欄を熟読して、評価を行うこと。

表 3 「Q2.サービス性能」に組み込まれた知的生産性向上の取り組み

「1.2 心理性・快適性」の「1.2.5 知的生産性向上の取り組み」 事

! 適用条件
テナントが利用可能な施設を評価する。

用 途	事
レベル1	評価する取り組み表の評価ポイントの合計値 0 ポイント
レベル2	評価する取り組み表の評価ポイントの合計値 1 ポイント
レベル3	評価する取り組み表の評価ポイントの合計値 2～4 ポイント
レベル4	評価する取り組み表の評価ポイントの合計値 5～7 ポイント
レベル5	評価する取り組み表の評価ポイントの合計値 8 ポイント以上

評価する取組み

No.	評価項目	評価内容	評価ポイント
1	建築計画の工夫によるレイアウトの柔軟性	執務室のレイアウト変更等に柔軟に対応できる建築的工夫が行われおり（1 ポイント）、さらに設備的にもその柔軟性に対応している（＋1 ポイント）を有している。	2
2	ワークプレイス空間における工夫	就業スタイルに配慮したワークプレイスの計画となっている。	1
		ワークプレイスの計画にワーカーの意見を取り入れている。	1
3	ミーティングスペースの設え	コミュニケーションの誘発を意図して計画されたミーティングスペースが共用部もしくは専用部にある。	1
4	リフレッシュスペースの設え	魅力的なリフレッシュスペースが共用部もしくは専用部にある。	1
5	食堂、カフェの有無と設え	魅力的な食堂、カフェスペースが共用部もしくは専用部にある。	1
6	移動空間（廊下等）の設え	移動空間中にコミュニケーションを誘発する設え上の工夫が施されている。	1
7	エントランスの設え	組織のイニシアティブを印象付ける魅力的な設えが施されている。もしくは、魅力的な空間形成がなされている。	1
8	アトリウム等の有無及び工夫	アトリウムや中庭等の空間的に豊かな中間領域が形成されている。	1
9	その他	その他、知的生産性の向上に資する取り組みを行っている。	1

表 4 「Q3.室外環境（敷地内）」に組み込まれた知的生産性向上の取り組み

「1. 豊かな室外環境」の「1.1 知的生産性向上の取り組み」 事

! 適用条件
テナントが恩恵を得る室外環境（敷地内）の取り組みを評価する。

用 途	事
レベル1	評価する取り組み表の評価ポイントの合計値 0 ポイント
レベル2	評価する取り組み表の評価ポイントの合計値 1～2 ポイント
レベル3	評価する取り組み表の評価ポイントの合計値 3～5 ポイント
レベル4	評価する取り組み表の評価ポイントの合計値 5～7 ポイント
レベル5	評価する取り組み表の評価ポイントの合計値 8 ポイント以上

評価する取組み

No.	評価項目	評価内容	評価ポイント
1	緑地スペース	外構緑化を行い、なおかつ中高木を植栽している。 外構の緑化面積比率 10～20% （1ポイント） 外構の緑化面積比率 21～50% （2ポイント） 外構の緑化面積比率 51%～ （3ポイント）	1～3
2	生物多様性	1)自生種の保全に配慮した緑地づくりを行っている。	1
		2)野生小動物の生息域の確保に配慮した緑地づくりを行っている。	1
3	外観	建物高さ、壁面位置、外装・屋根・庇・開口部・塀等の形状や色彩において、周辺のまちなみや風景にバランスよく調和させている。	1 又は 3
4	地域貢献	1)地域のアメニティ向上に貢献する空間が計画されている。	1
		2)地域の活動やにぎわいに貢献している。	1
5	その他	その他、知的生産性の向上に資する取り組みを行っている。	1 又は 2

4. 評価シートの「スコア」入力例と「結果」表示例

都内のAビルの基準オフィスをテナントとして想定して評価した場合の入力例を図3に、結果表示例を図4に示す。

CASBEE-インテリアスペース 2014年版
Aビル

■使用評価マニュアル: CASBEE-インテリアスペース 2014年版
■評価ソフト: CASBEE-IS_2014(v.1.0)

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	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 重み係数	全体
Q 建築物の環境品質						4.0
Q1 室内環境			0.50	-	-	4.3
1 音環境		5.0	0.15	-	-	5.0
1.1 騒音	実測により、NC−35以下	5.0	1.00	-	-	
1.2 振動			-	-	-	
1.3 音響			-	-	-	
2 温熱環境		4.3	0.35	-	-	4.3
2.1 室温制御		5.0	0.50	-	-	
1 室温	負荷計算で得られた結果に、余裕率を見込んで機器選定	5.0	0.38	-	-	
2 外皮性能	ガラス単体で遮蔽係数（SC）0.29、熱貫流率（U）1.8	5.0	0.25	-	-	
3 ゾーン別制御性	空調ゾーニングを6.4m×6.4m	5.0	0.38	-	-	
2.2 湿度制御		3.0	0.20	-	-	
2.3 空調方式	上下温度分布3℃以内、気流0.4m/s	4.0	0.30	-	-	
3 光・視環境		4.6	0.25	-	-	4.6
3.1 昼光利用		4.2	0.30	-	-	
1 昼光率	昼光率4.8%	5.0	0.60	-	-	
2 方位別開口			-	-	-	
3 昼光利用設備		3.0	0.40	-	-	
3.2 グレア対策		5.0	0.30	-	-	
1 昼光制御	PCによる竪型フィンとアルミ型材による水平庇	5.0	1.00	-	-	
2 映り込み対策				-	-	
3.3 照度	照度が751lx	4.0	0.15	-	-	
3.4 照明制御	最も暗い部分でも照度は100lX以上	5.0	0.25	-	-	
4 空気質環境		3.8	0.25	-	-	3.8
4.1 発生源対策		4.0	0.50	-	-	
1 化学汚染物質	F☆☆☆☆の使用されている面積割合は70%以上	4.0	1.00	-	-	
2 アスベスト対策			-	-	-	
4.2 換気		3.3	0.30	-	-	
1 換気量		3.0	0.33	-	-	
2 自然換気性能		3.0	0.33	-	-	
3 取り入れ外気への配慮	給排気ガラリの距離が6m以上	4.0	0.33	-	-	
4.3 運用管理		4.0	0.20	-	-	
1 CO_2の監視		3.0	0.50	-	-	
2 喫煙の制御	各階にユーティリティ空間として喫煙室	5.0	0.50	-	-	
Q2 サービス性能		–	0.40	-	-	3.8
1 機能性		4.2	0.60	-	-	4.2
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コンセント容量は60VA／㎡の計画	5.0	0.33	-	-	
3 バリアフリー計画	バリアフリー法移動円滑化基準の最低限のレベルを満たしている	4.0	0.33	-	-	
1.2 心理性・快適性		4.4	0.45	-	-	
1 広さ感・景観　（天井高）	基準階居室の天井高さは2,780	4.0	0.15	-	-	
2 広さ感・景観　（窓の配置）	執務エリアの90%から窓を通して屋外の情報が得られる。	5.0	0.15	-		
3 リフレッシュスペース	喫煙コーナー、リフレッシュスペースおよび自動販売機を設置	5.0	0.25	-	-	
4 内装計画	4項目に該当	5.0	0.25	-	-	
5 知的生産性向上の取組み		3.0	0.20	-		
1.3 維持管理		4.0	0.15	-	-	
1 維持管理に配慮した設計	9項目に該当	4.0	1.00	-	-	
2 維持管理用機能の提供			-	-	-	
3 清掃管理業務			-	-	-	
2 耐用性・信頼性		3.2	0.20	-	-	3.2
2.1 耐震・免震		3.0	0.40	-	-	
1 耐震性		3.0	0.80	-	-	
2 免震・制振性能		3.0	0.20	-	-	
2.2 部品・部材の耐用年数			-	-	-	
2.4 信頼性		3.3	0.60	-	-	
1 空調・換気設備	2項目に該当	4.0	0.15	-	-	
2 給排水・衛生設備		1.0	0.15	-	-	
3 電気設備	3項目に該当	4.0	0.25	-	-	
4 機械・配管支持方法		3.0	0.20	-	-	
5 通信・情報設備	3項目に該当	4.0	0.25	-	-	
3 対応性・更新性		3.4	0.20	-	-	3.4
3.1 空間のゆとり		4.0	0.30	-	-	
1 階高のゆとり			-	-	-	
2 空間の形状・自由さ	壁長さ比＝0.057	4.0	1.00	5.0	-	
3.2 荷重のゆとり		3.0	0.30	3.0	-	
3.3 設備の更新性		3.4	0.40	-	-	
1 設備配管の更新性		3.0	0.40	-	-	
2 電気配線の更新性	仕上げ材を痛めることなく更新・修繕可能	5.0	0.10	-	-	
3 通信配線の更新性	仕上げ材を痛めることなく更新・修繕可能	5.0	0.10	-	-	
4 設備機器の更新性		3.0	0.20	-	-	
5 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）		–	0.10	-	-	3.0
1 豊かな室外環境		3.0	1.00	-	-	3.0
1.1 知的生産性向上の取組み		3.0	1.00	-	-	
LR 建築物の環境負荷低減性		–	-	-	-	3.5
LR1 エネルギー		–	0.55	-	-	3.5
1 建物外皮の熱負荷抑制		3.0	0.20	-	-	3.0
2 自然エネルギー利用	自然換気	4.0	0.10	-	-	4.0
3 設備システムの高効率化		3.0	0.50	-	-	3.0
集合住宅以外の評価(3a.3b)		3.0	1.00	-	-	
4 効率的運用		5.0	0.20	-	-	5.0
4.1 モニタリング	BEMS、システム評価	5.0	0.50	-	-	
4.2 運用管理体制	適正な運用管理体制	5.0	0.50	-	-	
LR2 資源・マテリアル		–	0.35	-	-	3.6
1 水資源保護		3.6	0.30	-	-	3.6
1.1 節水	節水型器具	4.0	0.40	-	-	
1.2 雨水利用・雑排水等の利用		3.4	0.60	-	-	
1 雨水利用システム導入の有無	中水利用	4.0	0.70	-	-	
2 雑排水等利用システム導入の有無		2.0	0.30	-	-	
2 非再生性資源の使用量削減		3.6	0.50	-	-	3.6
2.1 材料使用量の削減			-	-	-	
2.2 既存躯体等の継続使用			-	-	-	
2.3 躯体材料に対するリサイクル材の使用	–		-	-	-	
2.4 躯体材料以外におけるリサイクル材の使用	タイル・OAフロア−	4.0	0.20	-	-	
2.5 持続可能な森林から産出された木材		2.0	0.40	-	-	
2.6 部材の再利用可能性向上への取組み	2ポイント実施	5.0	0.40	-	-	
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	タイル用接着剤	4.0	0.60	-	-	
3.2 フロン・ハロンの回避		3.0	0.40	-	-	
1 消火剤			-	-	-	
2 発泡剤（断熱材等）			-	-	-	
3 冷媒		3.0	1.00	-	-	
LR3 敷地外環境		–	0.10	-	-	4.0
1 地域環境への配慮		4.0	1.00	-	-	4.0
1.1 廃棄物処理負荷抑制	評価ポイントが4ポイント	4.0	1.00	-	-	

図3　CASBEE−インテリアスペースの「スコア」シート入力例

CASBEE-インテリアスペース 評価結果

■使用評価マニュアル：CASBEE-インテリアスペース 2014年版 ■使用評価ソフト：CASBEE-IS_2014(v.1.0)

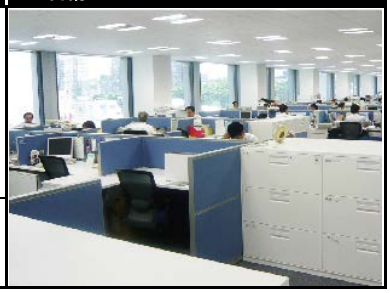
1-1 建物概要

建物名称	Aビル
建設地	東京都港区
用途地域	第二種住居地域、防火地域
気候区分	6地域
建物用途	事務所,
竣工年	2007年7月　竣工
敷地面積	5,000 ㎡
建築面積	2,700 ㎡
延床面積	23,000 ㎡
階数	地上9F
構造	S造

1-2 評価対象概要

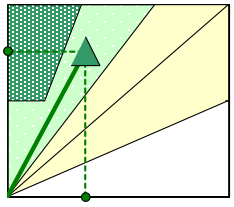
評価対象名称	B社
評価対象用途	事務所
使用開始	2007年8月1日
専用面積	23,000 ㎡
専用部の階	地上1F～9F
平均居住人員	XX 人
年間使用時間	XXX 時間/年
評価の実施日	2015年3月1日
作成者	○○○
確認日	2015年3月1日
確認者	○○○

1-3 内観

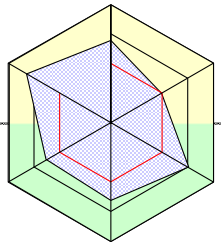


2-1 建築物の環境効率（BEEランク&チャート）

2.1 ★★★★☆



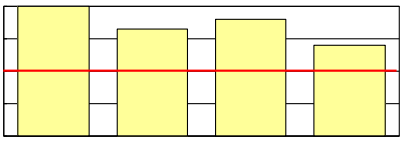
2-3 大項目の評価（ﾚｰﾀﾞｰﾁｬｰﾄ）



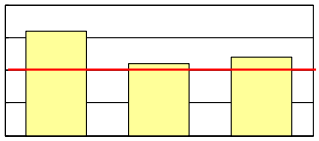
2-4 中項目の評価（バーチャート）

Q 環境品質　　Q のスコア= 4.0

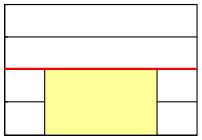
Q1 室内環境　4.3



Q2 サービス性能　3.8

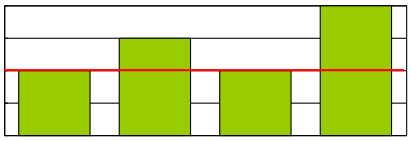


Q3 室外環境（敷地内）　3.0

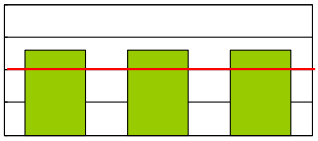


LR 環境負荷低減性　　LR のスコア= 3.5

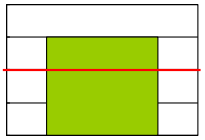
LR1 エネルギー　3.5



LR2 資源・マテリアル　3.6



LR3 敷地外環境　4.0



3 設計上の配慮事項

総合		その他
フレキシビリティの高いテナントオフィス		特になし
Q1 室内環境	**Q2 サービス性能**	**Q3 室外環境（敷地内）**
ビル管法等に適応、自然換気を実現	IT環境への対応	街並みとの共生
LR1 エネルギー	**LR2 資源・マテリアル**	**LR3 敷地外環境**
個別分散PACの活用	中水利用など	分別回収の推進

: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）
: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
:2、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

図4　CASBEE-インテリアスペースの「結果」シート表示例

CASBEE-インテリアスペース の概要 非売品

発 行 日　平成 27 年 3 月 20 日
編　　集　一般社団法人 日本サステナブル建築協会（JSBC）
企画･発行　一般財団法人 建築環境･省エネルギー機構（IBEC）
〒102-0083 東京都千代田区麹町 3-5-1 全共連ビル麹町館
TEL: 03-3222-6723　FAX: 03-3222-6696
Email: casbee-info@ibec.or.jp　URL: http://www.ibec.or.jp/CASBEE/

※不許複製