

建物概要		敷地面積		22,000 m <sup>2</sup>		評価の段階		運用段階評価	
建物名称	テレコムセンタービル	建築面積	13,310 m <sup>2</sup>	評価の実施日	2017年7月20日	作成者	後藤建築事務所(株) 佐藤綾子	ふ-000733-22	
建設地	東京都江東区青海二丁目5-10	延床面積	158,050 m <sup>2</sup>	階数	地上21階 地下3階	確認日			
用途地域	準工業地域、防火地域	構造	S造一部SRC造・RC造	平均居住人員	3,200 人	確認者			
建物用途	事務所	年間使用時間	3,840 時間/年	不動態評価員番号		不動態評価員番号			
竣工年月	1996年1月								
直近の大規模改修実施年月	-								

評価結果		S ランク:★★★★★		≧ 78	
82.8 /100	合計	★★★★★		A ランク:★★★★	≧ 66
(得点 / 満点)	B+ランク:★★★			≧ 60	
	B ランク:★★			≧ 50	
ポイントは小数点第1位までの表示とする					

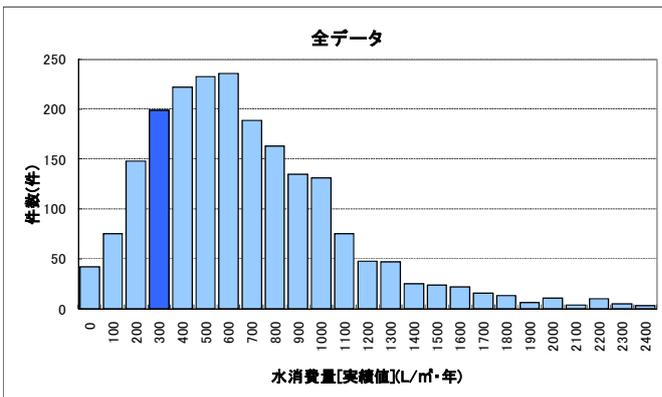
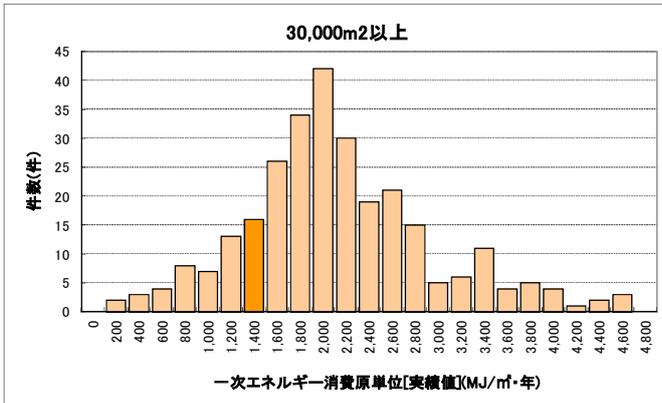
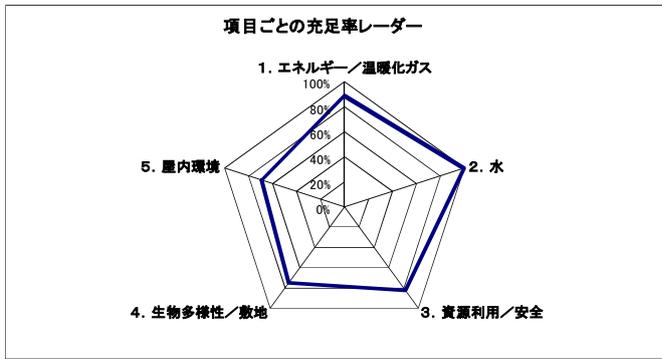
1. エネルギー/温暖化ガス		指標 (*は参考値)		評価値	
評価	最大加点	必須項目			
適合		省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制			
1.0	加点 1	根拠等 ①1.2の実績値がレベル5 ②前年度対比約1%削減 ③モニタリングの実施 ④テナントを交えた運用管理体制を構築	一次エネルギー(目標値)	1,460	MJ/m <sup>2</sup> ・年
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	1,478.0	MJ/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等 評価基準(C/S)=0.59≦0.60(25点)	二次エネルギー(*)	148.0	kWh/m <sup>2</sup> ・年
			CO2排出量(*)	71.0	kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)	1,478.0	MJ/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等 原単位1.478MJ/m <sup>2</sup> ≦1.740MJ/m <sup>2</sup> (レベル5)	二次エネルギー(*)	148.0	kWh/m <sup>2</sup> ・年
			CO2排出量(*)	71.0	kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年
0.0	0	1.3 省エネルギー(仕様評価)	評価しない		
	5	1.4 自然エネルギー			
		根拠等 利用率	利用率	0.0	%
31.0	35	合計			

2. 水		指標		評価値	
評価	最大加点	必須項目			
適合		目標設定、モニタリング、運用管理体制			
5.0	5	根拠等 ①前年度比約1%削減 ②モニタリングの実施	水使用量(目標値)	330.0	L/m <sup>2</sup> ・年
		2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	262.0	L/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等 原単位262L/m <sup>2</sup> ≦490L/m <sup>2</sup> (レベル5)			
		2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない		
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	335.0	L/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等 原単位335L/m <sup>2</sup> ≦490L/m <sup>2</sup> (レベル5)			
10.0	10	合計			

3. 資源利用/安全		指標		評価値	
評価	最大加点	必須項目			
適合		新耐震基準への適合またはIs値、If値			
5.0	5	根拠等 ①新耐震基準に適合している	なし		
5.0		3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価		
		3.1.1 耐震性	根拠等 60m以上の高層建物で、構造評定を得ている。		
0.0		3.1.2 免震・制震・制振性能	根拠等 該当する性能はない。		
4.5	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制			
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する		
5.0		① 躯体材料	高炉セメントの採用		
4.0		② 非構造材料	天井材とタイルカーペットにエコマーク品を採用	リサイクル材品目数(非構造材)	2 品目
		3.2.2 廃棄物処理抑制	評価しない		
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	根拠等 建築基準法に定める対策が講じられている。	経過年数+今後の想定耐用年	- 年
4.0	5	3.4 主要設備機器の更新必要間隔/設備の自給率向上/維持管理	3.4.1,3.4.2,3.4.3の平均		
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	根拠等 更新年数の平均値が25年	更新年数の平均値	25 年
4.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	根拠等 1)~3)の取組みを実施している。	自給率向上の取組数	3 項目
4.0		3.4.3 維持管理	根拠等 2)~6)の取組みを実施している。	維持管理に関する取組数	9 ポイント
16.5	20	合計			

4. 生物多様性/敷地		指標		評価値	
評価	最大加点	必須項目			
適合		特定外来生物・未判定外来生物・生態系被害防止外来種を使用しない			
6.0	10	根拠等 導入していない。	なし		
		4.1 生物多様性の向上			
4.2対象外の時は点数を倍)		根拠等 保全すべき自然資源がない。	②取組表による場合のポイント	1	ポイント
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生			
[対策不要は対象外]		根拠等 東京都環境局HPで確認し、該当していない。	なし		
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性			
5.0		4.3.1 公共交通機関の接近性	根拠等 ゆりかもめテレコムセンター駅から徒歩2分	鉄道駅またはバス停からの距離	2 分圏内
		4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮	評価しない		
4.0	5	4.4 自然災害リスク対策	根拠等 ②液状化と④地震動のリスクに当てはまるが、有効な防災対策を実施している。	リスクの合計数	2 種類
15.0	20	合計			

5. 屋内環境		指標		評価値	
評価	最大加点	必須項目			
適合		建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合			
4.3	5	根拠等 建築物衛生管理基準の準拠	なし		
5.0		5.1 屋光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3		
		5.1.1 自然採光	根拠等 基準階事務室内の自然採光有効開口率が20.5%	開口率	20.5 %
3.0		5.1.2 屋光利用設備	根拠等 屋光利用設備がない	屋光利用設備	0 種類
3.0	5	5.2 自然換気性能	根拠等 機械換気設備によってのみ換気を行っている。	自然換気有効開口面積	0.0 m <sup>2</sup>
3.0	5	5.3 眺望・視環境	根拠等 基準階事務室内の天井高は2.65m	天井高	2.5 m以上
10.3	15	合計			



**環境性能の特徴**

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄