

# CASBEE®-ウェルネスオフィス | 評価結果 |

■使用評価マニュアル: CASBEE-ウェルネスオフィス2021年版 ■使用評価ソフト: CASBEE-WO\_2021(v1.1)

1-1 建物概要			1-2 評価パターン		
建物名称	T-PLUS仙台	階数	地上12F 地下1F	評価対象	パターン1
建設地	宮城県仙台市	構造	S造	<b>1-3 外観</b>	
用途地域	商業地域、防火地域	平均居住人員	2,450 人	外観パース等 図を貼り付けるときは シートの保護を解除してください	
地域区分	5地域	年間使用時間	1,900 時間/年(想定値)		
建物用途	事務所	評価の段階	設計段階(実施設計・施工)評価		
竣工年	2024年2月 予定	評価の実施日	2023年12月7日		
敷地面積	1,510 m <sup>2</sup>	作成者	株式会社竹中工務店		
建築面積	1,075 m <sup>2</sup>	確認日	2023年12月7日		
延床面積	13,834 m <sup>2</sup>	確認者	株式会社竹中工務店		

### 2-1 総合評価

**Rank: S**      77.9 /100

S ランク: ★★★★★ > 75  
 A ランク: ★★★★☆ ≧ 65  
 B+ランク: ★★★☆☆ ≧ 50  
 B-ランク: ★★☆☆☆ ≧ 40  
 C ランク: ★☆☆☆☆ < 40

### 2-2 大項目の評価(レーダーチャート)

Qw2 利便性向上: 5.0  
 Qw3 安全・安心性: 4.7  
 Qw4 運営管理: 3.4  
 Qw5 プログラム: 3.3  
 Qw1 健康性・快適性: 4.0

### 2-3 中項目の評価(バーチャート)

基本性能

#### Qw1 健康性・快適性

Score: 4.0

#### Qw2 利便性向上

Score: 4.5

#### Qw3 安全・安心性

Score: 4.7

#### 運用管理

##### Qw4 運営管理

Score 3.4

#### プログラム

##### Qw5 プログラム

Score = 3.3

参考: 知的生産性の視点に基づいた評価

### 3 設計上の配慮事項

総合  
 『“働く場所”から“人と会うための場所”へ。』をコンセプトとした人・場所・働き方を未来視点から考えた、新しいカタチのテナントオフィスである。

<b>Qw1 健康性・快適性</b> 執務空間内に柱がなく開放的執務空間を計画することが可能である。	<b>Qw2 利便性向上</b> エレベーターはピーク時の交通需要に見合う十分な台数、仕様とし、利便性を高める取組みを行っている。	<b>Qw3 安全・安心性</b> 有害物質の少ない室内環境や建物全体的に揺れを抑える装置を採用している。
<b>Qw4 運営管理</b> 建物の良好な維持管理のために、防汚性の高い仕上げ材の採用や、諸設備は共用部のみで維持管理が可能なように計画している。維持保全については予防保全・事後保全を実施する計画である。	<b>Qw5 プログラム</b> デジタルサイネージを設置し、ビルサービスやイベントの情報を円滑に周知する取組みを行っている。	<b>その他</b> -

CASBEE-ウェルネスオフィス2021年版		バージョン CASBEE-WO_2021(v1.1)	
T-PLUS仙台		欄に数値またはコメントを記入	
スコアシート			
配慮項目		環境配慮の概要記入欄	評価点
総合評価			4.1
Qw1 健康性・快適性			4.0
1 空間・内装			5.0
1.1 レイアウトの柔軟性	1.1.1 空間の形状・自由さ	整形な室計画。間仕切りの設置制約無し。	5.0
	1.1.2 荷重のゆとり	務室の積載荷重4,900N/m <sup>2</sup> ヘビーデューティゾーン有り。	5.0
	1.1.3 設備機器の区画別運用の可変性	冷暖フリーの空調機器の採用。大まかな区画の設定。	5.0
1.2 知的生産性を高めるワークスペース			-
1.3 内装計画	1.3.1 専有部の内装計画	内観パースを作成し、内装計画を検討している。	5.0
	1.3.2 共用部の内装計画	建物コンセプトに合わせた内装計画。	5.0
1.4 作業環境	1.4.1 オフィス什器の機能性・選択性		-
	1.4.2 OA機器等の充実度		-
1.5 広さ			-
1.6 外観デザイン		街並みへの調和。植栽による良好な景観形成。	5.0
2 音環境			4.0
2.1 室内騒音レベル		45dB以下	4.0
2.2 吸音		床、天井の二面に吸音材を採用。	4.0
3 光・視環境			4.0
3.1 自然光の導入		開口率:15%以上20%未満	4.0
3.2 グレア対策	3.2.1 開口部のグレア対策		3.0
	3.2.2 照明器具のグレア対策	乳白色のLEDカバーにより、十分にグレアを制御している器具を採用	5.0
3.3 照度		照度:500lx以上1000lx未満	4.0
4 熱・空気環境			3.8
4.1 空調方式及び個別制御性			3.0
4.2 室温制御	4.2.1 室温		3.0
	4.2.2 外皮性能	断熱性能の高い躯体構成及び窓材を使用。	5.0
4.3 湿度制御			3.0
4.4 換気性能	4.4.1 換気量	一人あたりの換気量は30m <sup>3</sup> /hである。	4.0
	4.4.2 自然換気性能	自然換気制御を採用している。	5.0
5 リフレッシュ			4.1
5.1 オフィスからの眺望		天井高:2.70m以上	4.0
5.2 室内の植栽・自然とのつながり			-
5.3 室外(敷地内)の植栽・自然とのつながり		地域の植生に配慮した植生計画。	5.0
5.4 トイレの充足性・機能性		余裕を持った器具数(規格レベル1)を設置。	4.0
5.5 給排水設備の設置自由度		一部に将来給排水対応エリアがある。	4.0
5.6 リフレッシュスペース		複数タイプのリフレッシュ用スペースを設置。	5.0
5.7 食事のための空間		快適な食事や軽食を取れるスペースがある。	4.0
5.8 分煙対応、禁煙対応			3.0
6 運動			3.5
6.1 運動促進・支援機能		駐輪場の設置。	4.0
6.2 階段の位置・アクセス表示			3.0
Qw2 利便性向上			4.5
1 移動空間・コミュニケーション			4.0
1.1 動線における出会いの場の創出		会話を誘発する動線上の工夫。	4.0
1.2 EV利用の快適性		安全・耐震基準への対応。	5.0
1.3 バリアフリー法への対応			3.0
1.4 打ち合わせスペース		アクセス性が高い打合せスペースの計画。	4.0
2 情報通信			5.0
2.1 高度情報通信インフラ		OAフロア設置、執務室内OA機器用負荷 50VA/m <sup>2</sup> 以上。	5.0

<b>Qw3 安全・安心性</b>			<b>4.7</b>
<b>1 災害対応</b>			<b>4.5</b>
1.1 耐震性	1.1.1 躯体の耐震性能	Qu/Qunが1.5以上。	5.0
	1.1.2 免振・制振・制震性能		3.0
	1.1.3 設備の信頼性	非常用発電機、UPSの設置。受変電設備の二重化。浸水対策。	5.0
1.2 災害時エネルギー供給		一部の専有部に対して電力供給が可能である。	5.0
<b>2 有害物質対策</b>			<b>4.5</b>
2.1 化学汚染物質		天井裏も含め全面的にF☆☆☆☆の材料を採用。	4.0
2.2 有害物質を含まない材料の使用		有害物質を含まない建材種別が4つある。	5.0
2.3 有害物質の既存不適合対応	2.3.1 アスベスト、PCB対応		-
	2.3.3 土壌汚染等対応		-
<b>3 水質安全性</b>			<b>5.0</b>
3.1 水質安全性		給水管、給水機器、給湯管の水質劣化防止。	5.0
<b>4 セキュリティ</b>			<b>5.0</b>
4.1 セキュリティ設備		監視カメラ、入退室管理システムの設置等。	5.0
<b>Qw4 運営管理</b>			<b>3.4</b>
<b>1 維持管理計画</b>			<b>4.0</b>
1.1 維持管理に配慮した設計		防汚性に配慮した内装仕上げ材の採用等。	4.0
1.2 維持管理用機能の確保		高所の安全な維持管理作業に配慮している。	4.0
1.3 維持保全計画			3.0
1.4 維持管理の状況	1.4.1 定期調査・検査報告書		-
	1.4.2 維持管理レベル		-
1.5 中長期保全計画の有無と実行性		中長期保全計画があり、実施体制を計画。	5.0
<b>2 満足度調査</b>			<b>3.0</b>
2.1 満足度調査の定期的実施等			3.0
<b>3 災害時対応</b>			<b>3.3</b>
3.1 BCPの有無			2.0
3.2 消防訓練の実施		入居者対象の消防訓練を1回/年実施予定。	5.0
3.3 AEDの設置			3.0
<b>Qw5 プログラム</b>			<b>3.3</b>
<b>1 メンタルヘルス対策、医療サービス</b>			<b>3.0</b>
<b>2 情報共有インフラ</b>		情報共有を促進する取組み等。	5.0
<b>3 健康維持・増進プログラム</b>			<b>2.0</b>