



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	PMO品川	階数	地上10F	評価対象 パターン1
建設地	東京都港区	構造	S造	
用途地域	商業地域、防火地域	平均居住人員	26人	1-3 外観 
地域区分	6地域	年間使用時間	2,600 時間/年(想定値)	
建物用途	事務所	評価の段階	設計段階(竣工)評価	
竣工年	2023年7月 竣工	評価の実施日	2024年1月19日	
敷地面積	462 m ²	作成者	株式会社イズミコンサルティング	
建築面積	332 m ²	確認日	2024年2月1日	
延床面積	2,999 m ²	確認者	野村不動産株式会社	

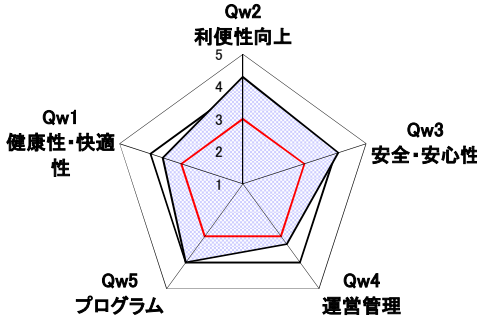
2-1 総合評価

Rank: A 68.6 /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)

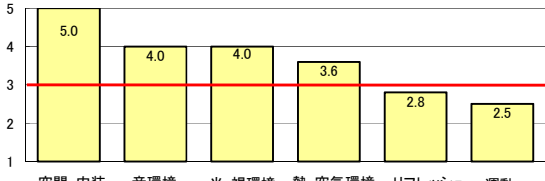


2-3 中項目の評価(バーチャート)

基本性能

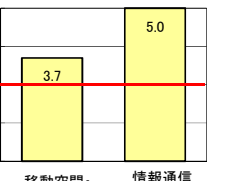
Qw1 健康性・快適性

Score: 3.6



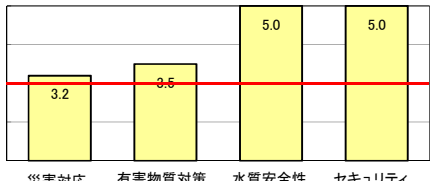
Qw2 利便性向上

Score: 4.3



Qw3 安全・安心性

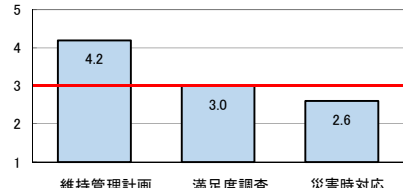
Score: 4.1



運用管理

Qw4 運営管理

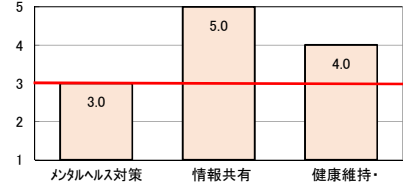
Score 3.3



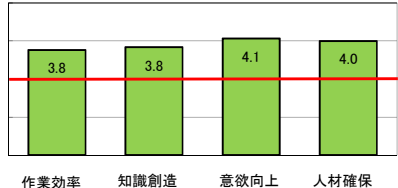
プログラム

Qw5 プログラム

Score = 4.0



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		
<p>総合 プレミアム・ミッドサイズ・オフィス「PMO」は上質な“働く空間”を中規模サイズで実現したオフィスで、新時代のビジネスリーダーたちのニーズから生まれ、彼らの成功を叶える場所として計画している。そのため、社員のモチベーション・コミュニケーションを刺激し、さらに生産性・ロイヤリティを向上させる仕組みを随所に設け、健康で快適に利用できるように、ハードはもちろんソフト面でも十分なサポート体制を整備している。</p>		
<p>Qw1 健康性・快適性 分割・拡張対応ができるような室配置、構造・設備仕様とし、照明器具のグレア抑制、共用内装の統一感に配慮した。また、天井高を2.75mとし自然光を取り入れ、外構に積極的に植栽を施すなど、快適性に配慮している。</p>	<p>Qw2 利便性向上 EV内空調により、移動時の利便性にも配慮している。機能的な空間となるよう、ワークスペースはOA機器用コンセント容量を50VA/m²以上となるよう設計している。</p>	<p>Qw3 安全・安心性 耐震性を基準法の1.5倍相当で設計している。セキュリティー面では、オフィスは各区画毎に入退管理システムを設置することにより、安全性を確保している。</p>
<p>Qw4 運営管理 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となるように計画している。維持保全については半年ごとに事業計画を見直し、月次で法令検査や点検とともに実効性の管理をしている。</p>	<p>Qw5 プログラム PMOオフィスワーカー向けにサイトを開設している。サイトの中でイベント情報を共有し、研修の参加や、自己研鑽、コミュニケーションの創出などいろいろなプログラムを提供している。</p>	<p>その他 -</p>

CASBEE-ウェルネスオフィス2021年版		バージョン CASBEE-WO_2021(v1.1)	
PMO品川		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	
総合評価		3.7	
Qw1 健康性・快適性		3.6	
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。離柱なし。	5.0
	1.1.2 荷重のゆとり	事務所の積載荷重5000N/m ² 。	5.0
	1.1.3 設備機器の区画別運用の可変性	冷暖フリー空調機の採用。細かい区画の設定。	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	機能性に配慮した内装計画。インテリアパースによる事前検証。	5.0
	1.3.2 共用部の内装計画	内装材に統一感があり、安らぎのあるデザイン性の高い空間。	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		天井:吸音材、床:タイルカーペット。	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	ルー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		3.6	
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。	4.0
4.3 湿度制御		3.0	
4.4 換気性能	4.4.1 換気量	基準換気量の1.4倍以上の換気量となっている。	5.0
	4.4.2 自然換気性能	方位の異なる壁面に換気窓を設置。	4.0
5 リフレッシュ		2.8	
5.1 オフィスからの眺望		天井高2.75m。	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緑地計画。	4.0
5.4 トイレの充足性・機能性		自動水栓、消音装置の設置等。	4.0
5.5 給排水設備の設置自由度		3.0	
5.6 リフレッシュスペース		2.0	
5.7 食事のための空間		1.0	
5.8 分煙対応、禁煙対応		2.0	
6 運動		2.5	
6.1 運動促進・支援機能		3.0	
6.2 階段の位置・アクセス表示		2.0	
Qw2 利便性向上		4.3	
1 移動空間・コミュニケーション		3.7	
1.1 動線における出会いの場の創出		会話を誘発するような空間の創出。	4.0
1.2 EV利用の快適性		安全、耐震基準への対応等。	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		3.0	
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 ² 以上。	5.0

Qw3 安全・安心性			4.1
1 災害対応			3.2
1.1 耐震性	1.1.1 躯体の耐震性能	損傷制御設計。	5.0
	1.1.2 免振・制振・制震性能		3.0
	1.1.3 設備の信頼性	UPSの設置、受電設備の二重化等。	4.0
1.2 災害時エネルギー供給			1.0
2 有害物質対策			3.5
2.1 化学汚染物質			3.0
2.2 有害物質を含まない材料の使用			PRTR法に該当しない建材種別を3つ採用。
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		-
3 水質安全性			5.0
3.1 水質安全性			給水管、給水機器、給湯管の水質劣化防止。
4 セキュリティ			5.0
4.1 セキュリティ設備			監視カメラ、人感センサの設置等。
Qw4 運営管理			3.3
1 維持管理計画			4.2
1.1 維持管理に配慮した設計			防汚性の高い仕上げの採用、壁掛け便器の採用等。
1.2 維持管理用機能の確保			3.0
1.3 維持保全計画			管理業務仕様書を作成している。
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			グループ会社にて中長期保全計画を策定予定。
2 満足度調査			3.0
2.1 満足度調査の定期的実施等			3.0
3 災害時対応			2.6
3.1 BCPの有無			2.0
3.2 消防訓練の実施			3.0
3.3 AEDの設置			3.0
Qw5 プログラム			4.0
1 メンタルヘルス対策、医療サービス			3.0
2 情報共有インフラ			情報共有を促進する取組。
3 健康維持・増進プログラム			共用部に消毒液の設置。地域イベントの実施。
			4.0