

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八丁堀IV	階数	地上11F
建設地	東京都中央区	構造	S造
用途地域	商業地域、防火地域	平均居住人員	320 人
地域区分	6地域	年間使用時間	3,600 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	2022年8月 竣工	評価の実施日	2023年6月14日
敷地面積	549 m ²	作成者	株式会社イズミシステム設計
建築面積	423 m ²	確認日	2023年6月14日
延床面積	4,410 m ²	確認者	野村不動産株式会社



2-1 総合評価

Rank: A 67.2 /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= 3.5

Qw2 利便性向上 Score= 4.3

Qw3 安全・安心性 Score= 4.5

運用管理

Qw4 運営管理 Score 3.1

プログラム

Qw5 プログラム Score= 3.6

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

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、ハード、ソフト面で十分なサポート体制を整備している。

<p>Qw1 健康性・快適性</p> <p>外観及び共用部は、圧倒的な存在感とシンプルなデザインに仕上げ、床・壁の石材による演出など、上質で格調高いエントランス空間を意識している。</p>	<p>Qw2 利便性向上</p> <p>通信用配線スペースを確保し、またOAコンセント容量を50VA/m以上で高負荷にも対応可能な計画とするなど、高度情報通信インフラに配慮している。</p>	<p>Qw3 安全・安心性</p> <p>耐震性を新耐震基準の1.5倍相当で設計している。セキュリティ面では、1階はエントランスフロアとしセキュリティを向上させ、2階からワンフロア・ワンテナントで独立性・安全性を確保している。</p>
<p>Qw4 運営管理</p> <p>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</p> <p>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、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八丁堀IV

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			3.6
Qw1 健康性・快適性			3.5
1 空間・内装			4.6
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、離柱無し	5.0
	1.1.2 荷重のゆとり	事務室の積載荷重5000N/m ² ヘビーデューティーゾーン有り	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。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、格調高い空間を演出	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			3.0
2 音環境			3.5
2.1 室内騒音レベル			3.0
2.2 吸音			天井:吸音材 床:タイルカーペット
3 光・視環境			4.2
3.1 自然光の導入			開口率20%以上
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 熱・空気環境			3.1
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		3.0
	4.4.2 自然換気性能		3.0
5 リフレッシュ			2.8
5.1 オフィスからの眺望			天井高:2.80m
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
5.4 トイレの充足性・機能性			自動水栓、擬音装置、ハンドドライヤーを設置
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			1.0
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			3.0
6.1 運動促進・支援機能			自転車利用による運動促進を目的とした駐輪場を計画
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			3.0
1.2 EV利用の快適性			安全・耐震基準への対応
1.3 バリアフリー法への対応			建築物移動等円滑化基準を満足している
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。

Qw3 安全・安心性			4.5
1 災害対応			4.0
1.1 耐震性	1.1.1 躯体の耐震性能	新耐震基準の1.5倍	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、浸水対策	5.0
1.2 災害時エネルギー供給			3.0
2 有害物質対策			4.0
2.1 化学汚染物質		F☆☆☆☆の材料、ホルムアルデヒドの室内濃度が $50\mu\text{g}/\text{m}^3$ 以下	5.0
2.2 有害物質を含まない材料の使用			3.0
2.3 有害物質の既存不適格対応	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	5.0
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	5.0
Qw4 運営管理			3.1
1 維持管理計画			3.7
1.1 維持管理に配慮した設計			3.0
1.2 維持管理用機能の確保			2.0
1.3 維持保全計画		管理業務仕様書を作成している	5.0
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		グループ会社にて中長期保全計画を策定予定	5.0
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			3.6
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	5.0
3 健康維持・増進プログラム			3.0