

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	恵比寿ガーデンプレイスタワー	階数	地上40F、地下5F
建設地	東京都渋谷区	構造	S造
用途地域	商業地域、防火地域	平均居住人員	9,000 人
地域区分	6地域	年間使用時間	8,760 時間/年(想定値)
建物用途	オフィス	評価の段階	運用段階評価
竣工年	1994年8月 竣工	評価の実施日	2023年3月27日
敷地面積	53,011 m ²	作成者	成田 まゆみ
建築面積	8,105 m ²	確認日	
延床面積	162,123 m ²	確認者	



2-1 総合評価

Rank: S 80.5 / 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)

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

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= 3.8

空間・内装 音環境 光・視環境 熱・空気環境 リフレッシュ 運動

Qw2 利便性向上

Score= 4.3

移動空間・ 情報通信

Qw3 安全・安心性

Score= 4.6

災害対応 有害物質対策 水質安全性 セキュリティ

運用管理

Qw4 運営管理

Score 4.1

維持管理計画 満足度調査 災害時対応

プログラム

Qw5 プログラム

Score= 5.0

メンタルヘルス対策 情報共有 健康維持・
医療サービス インフラ 増進プログラム

参考: 知的生産性の視点に基づいた評価

作業効率 知識創造 意欲向上 人材確保

3 設計上の配慮事項

総合

恵比寿エリアを代表するサッポロビール工場跡地に開発された複合施設の中核をなす大規模超高層オフィス。独自の外観デザインコンセプトにより魅力ある街区を形成。多彩なレイアウトが可能なフロア形状を活かし、3階にサッポロ不動産開発の本社オフィス（本評価におけるテナント資産区分）として「ひとがまち・会社・ひとと有機的につながる場」を実現するワークプレイスを創出。

<h4>Qw1 健康性・快適性</h4> <p>情報セキュリティ等守るべき部分をエリアで明確に分離しつつもABWを促進させる仕掛けにより、生産性を高める計画を実現。快適かつ偶発的なコミュニケーションが生まれやすい環境を提供し、ワーカーの創造性を刺激する工夫がなされている。</p>	<h4>Qw2 利便性向上</h4> <p>全テナント利用可能な貸し会議室を保有するほか、敷地内にコワーキング、ドロップイン、カフェ（食堂）など多彩なニーズに対応できる打合せスペースを用意。利便性の高いEV設備、余裕あるコンセント容量を実現。</p>	<h4>Qw3 安全・安心性</h4> <p>高制震性能と高いBCP性能を具備し、安全性の高い建材を利用。低ホルムアルデヒド濃度や水質の安全性を確認・管理している。多様な防犯対策を講じ、セキュリティを確保している。</p>
<h4>Qw4 運営管理</h4> <p>多くの維持管理配慮設計を実現し運用機能を確保。維持保全計画・中長期保全計画に関し体制構築し定期的にチェック実施。建物安全度判定支援システムの導入、消防訓練等への積極的なテナント動員、AED講習会実施等、多岐にわたり細やかな運営管理がなされている。</p>	<h4>Qw5 プログラム</h4> <p>定期的な健康診断・ストレスチェック実施、専門家のサポートのほか独自サポートも多い。健康維持増進のプログラムも充実している。ビル内の情報連携のためのインフラ・体制も確り構築されている。</p>	<h4>その他</h4>

CASBEE-ウェルネスオフィス2021年版

バージョン CASBEE-WO_2021(v1.1)

恵比寿ガーデンプレイスタワー

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			4.2
Qw1 健康性・快適性			3.8
1 空間・内装			4.9
1.1 レイアウトの柔軟性	1.1.1 空間の形状・自由さ	大規模無柱空間を実現できる平面レイアウト	5.0
	1.1.2 荷重のゆとり	平均で3500N/㎡以上の床加重	4.0
	1.1.3 設備機器の区画別運用の可変性	空調・照明ともレイアウトの可変性を考慮した設計	5.0
1.2 知的生産性を高めるワークスペース		ABWにより生産性向上、ワーカーの創造性を刺激する工夫	5.0
1.3 内装計画	1.3.1 専有部の内装計画	明確なコンセプトに沿った設計を実現	5.0
	1.3.2 共用部の内装計画	街区のデザインブランディングによりデザインを統一	5.0
1.4 作業環境	1.4.1 オフィス什器の機能性・選択性	ABWを導入、多彩なワークスタイルに対応できる什器を選定	5.0
	1.4.2 OA機器等の充実度	OA機器環境が充実	5.0
1.5 広さ		約15.4㎡/人、ABWを導入	5.0
1.6 外観デザイン		都市景観大賞受賞、平成7年景観100選に選出	5.0
2 音環境			4.5
2.1 室内騒音レベル		代表室の平均騒音値は43.6dB	4.0
2.2 吸音		天井一面に吸音材に加え、集中スペースあり	5.0
3 光・視環境			3.7
3.1 自然光の導入			3.0
3.2 グレア対策	3.2.1 開口部のグレア対策	ブラインド設置、ABWを導入	4.0
	3.2.2 照明器具のグレア対策	照明はG1相当、ABWを導入	5.0
3.3 照度			3.0
4 熱・空気環境			2.8
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	窓: η値:0.22、U値:1.3W/㎡K、外壁:平均:1.77W/㎡K	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		1.0
5 リフレッシュ			4.0
5.1 オフィスからの眺望		良好な眺望(天井高3m、窓あり)	5.0
5.2 室内の植栽・自然とのつながり		いずれの場所からも観ることができる植栽等	5.0
5.3 室外(敷地内)の植栽・自然とのつながり		敷地全域に植栽と触れ合える空間を擁し多くの在来種に配慮	5.0
5.4 トイレの充足性・機能性		レベル2以上を満足する器具数を設置し、標準以上の配慮	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		多様なニーズに応える複数タイプのリフレッシュスペースを具備	5.0
5.7 食事のための空間		快適なカフェテリア空間を提供	4.0
5.8 分煙対応、禁煙対応			1.0
6 運動			3.0
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			3.0
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		偶発的コミュニケーションを誘発する工夫	5.0
1.2 EV利用の快適性		3,4,7,8,9に取組み	4.0
1.3 バリアフリー法への対応			1.0
1.4 打ち合わせスペース		打合せタイプに応じた空間を多く提供	5.0
2 情報通信			5.0
2.1 高度情報通信インフラ		コンセント容量は60VA/㎡、OAフロアあり	5.0

Qw3 安全・安心性			4.6
1 災害対応			4.7
1.1 耐震性	1.1.1 躯体の耐震性能	層間変形角が3/400以下(基準法の1.3倍以上)	4.0
	1.1.2 免振・制振・制震性能	TMD設置による内部設備の保護	5.0
	1.1.3 設備の信頼性	1,2,3,4への取組みに加え、安定的熱供給の実現	5.0
1.2 災害時エネルギー供給		共用部のみならず、十分な専有部への供給量を保持	5.0
2 有害物質対策			4.0
2.1 化学汚染物質		ホルムアルデヒド室内濃度0.08ppm以下を実測	5.0
2.2 有害物質を含まない材料の使用		建材4種類について、SDS等を取得	5.0
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		2.0
	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		①②③⑤⑥を講じ、ウォーターサーバーを設置	5.0
4 セキュリティ			5.0
4.1 セキュリティ設備		①④⑤⑥⑦に該当	5.0
Qw4 運営管理			4.1
1 維持管理計画			4.5
1.1 維持管理に配慮した設計		①②③④⑤⑥⑦に該当	5.0
1.2 維持管理用機能の確保		③④⑤⑥に該当	4.0
1.3 維持保全計画		毎年、維持管理体制のもと予防・事後保全を実施	5.0
1.4 維持管理の状況	1.4.1 定期調査・検査報告書	定期・自主検査を実施し、遵守状況を毎月管理	5.0
	1.4.2 維持管理レベル		3.0
1.5 中長期保全計画の有無と実行性		維持管理体制を構築、長期修繕計画を策定・実施	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			5.0
3.1 BCPの有無		レベル4を満たし、建物安全度判定支援システムを導入	5.0
3.2 消防訓練の実施		消防計画作成、消防訓練実施、積極的な参加を促す取組み	5.0
3.3 AEDの設置		共用部に十分な数のAEDを設置、設置場所周知	5.0
Qw5 プログラム			5.0
1 メンタルヘルス対策、医療サービス		健康診断・ストレスチェック実施、専門家・独自サポート有	5.0
2 情報共有インフラ		情報共有の推進や社内インフラを整備	5.0
3 健康維持・増進プログラム		2,3,4,8,13に取組み	5.0