

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	Hareza Tower	階数	地上33F、地下2F
建設地	東京都豊島区	構造	SRC造
用途地域	商業地域、防火地域	平均居住人員	6,000 人
地域区分	6地域	年間使用時間	6,570 時間/年(想定値)
建物用途	事務所・物販店舗・飲食店舗・映画館・駐車場	評価の段階	運用段階評価
竣工年	2020年5月 竣工	評価の実施日	2023年9月19日
敷地面積	3,620 m ²	作成者	
建築面積	2,191 m ²	確認日	2023年9月19日
延床面積	68,654 m ²	確認者	

1-3 外観



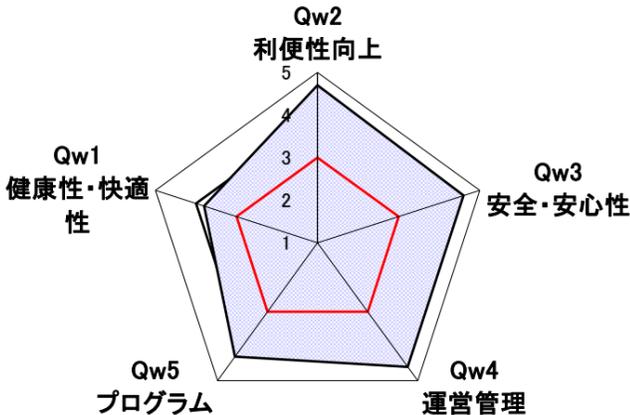
2-1 総合評価

Rank: S **81.3 / 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)

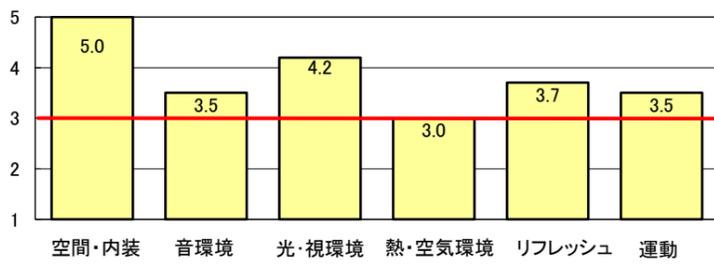


2-3 中項目の評価(バーチャート)

基本性能

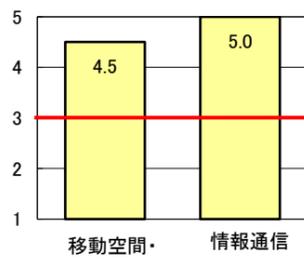
Qw1 健康性・快適性

Score= 3.8



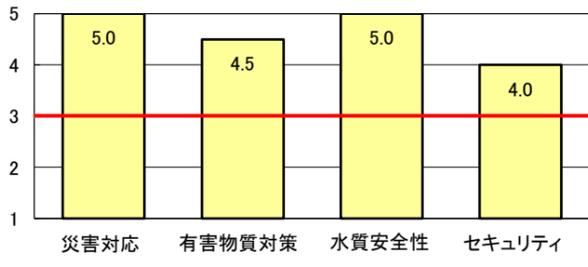
Qw2 利便性向上

Score= 4.7



Qw3 安全・安心性

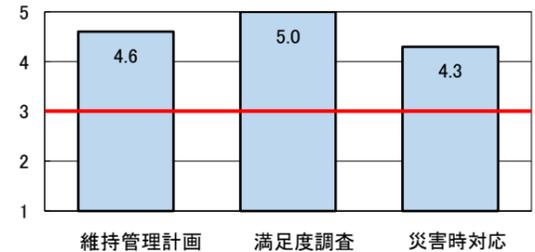
Score= 4.6



運用管理

Qw4 運営管理

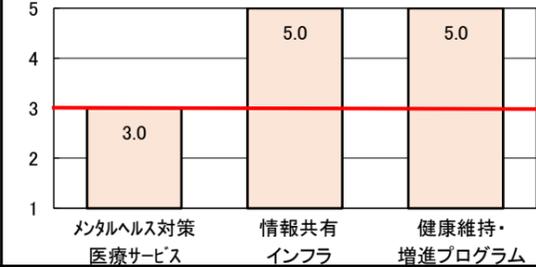
Score 4.6



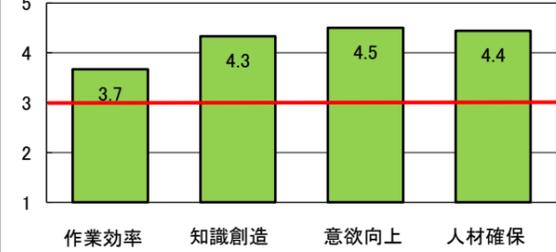
プログラム

Qw5 プログラム

Score= 4.3



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

本建物は、事務所、飲食店舗、映画館で構成された複合再開発による大規模施設である。環境性能や快適性に配慮するとともに、さまざまなニーズに対応できるオフィス環境を提供している。

Qw1 健康性・快適性 ・ 整形な形状、かつ細かなゾーニング対応により、執務空間の可変性・柔軟性に配慮する。 ・ フィットティングボードの設置や余裕のある器具数の設置により、トイレ空間の充実に配慮する。	Qw2 利便性向上 ・ 災害時対応及び安全性確保等により、EV利用の快適性に配慮する。 ・ OAフロアの採用及び高容量のOA電源確保により、専有部内の高フレキシブル性に配慮する。	Qw3 安全・安心性 ・ 法令水準以上の非常用発電機を整備し、災害時も建物の一部が利用できるよう配慮する。 ・ 入退館管理システムの採用や管理人の24時間常駐等により、防犯対策に配慮する。
Qw4 運営管理 ・ 汚れにくい材料の採用やディテールの工夫により、建物の維持管理のしやすさに配慮する。 ・ 予防保全計画や中長期保全計画を詳細に策定し、計画的で無駄のない建物管理に配慮する。	Qw5 プログラム ・ エントランスホール等にデジタルサイネージを採用し、ビル内の情報共有促進に配慮する。 ・ テナント間交流イベントやウェルネスに関するイベントの開催等により、入居者の健康維持・増進に配慮する。	その他

CASBEE-ウェルネスオフィス2021年版

バージョン CASBEE-WO_2021(v1.1)

Hareza Tower

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			5.0
1.1 レイアウトの柔軟性	1.1.1 空間の形状・自由さ	プランニング自由度が極めて高い整形な執務空間	5.0
	1.1.2 荷重のゆとり	事務室設定床荷重は4900N/m ² 、ヘビーデューティゾーンの採用	5.0
	1.1.3 設備機器の区画別運用の可変性	細かなゾーニングと冷暖フリー空調に対応	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	コンセプトに基づく内装計画の実施、インテリアパースの作成等	5.0
	1.3.2 共用部の内装計画	統一感のある内装計画の実施等	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			周辺まちなみとの調和、視点場からの景観検証の実施等
2 音環境			3.5
2.1 室内騒音レベル			3.0
2.2 吸音			天井と床に吸音材を使用
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	G1a相当の照明器具の採用	5.0
3.3 照度			全般照明方式で500lx確保
4 熱・空気環境			3.0
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	外壁は断熱材を施し、開口部はLow-eガラスを採用	3.4
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			3.7
5.1 オフィスからの眺望			天井高さ:2.9m
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			自生種を植栽、緑地の維持管理方針を策定
5.4 トイレの充足性・機能性			余裕を持った器具数の設置、自動水栓の採用等
5.5 給排水設備の設置自由度			一部の執務エリア内に後から水回り空間の設置が可能
5.6 リフレッシュスペース			
5.7 食事のための空間			建物内に快適に食事や軽食が取れる飲食店が入居
5.8 分煙対応、禁煙対応			
6 運動			3.5
6.1 運動促進・支援機能			女子トイレと多目的トイレにフィッティングボードを設置
6.2 階段の位置・アクセス表示			
Qw2 利便性向上			4.7
1 移動空間・コミュニケーション			4.5
1.1 動線における出会いの場の創出			共用部に会話を誘発する家具を設置し、かつ交流イベントを開催
1.2 EV利用の快適性			安全・耐震基準への対応、行き先階キャンセル機能の採用等
1.3 バリアフリー法への対応			誘導基準をすべて満足し、認定を受けている
1.4 打ち合わせスペース			
2 情報通信			5.0
2.1 高度情報通信インフラ			OAフロアを採用し、60VA/m ² を確保等

Qw3 安全・安心性			4.6
1 災害対応			5.0
1.1 耐震性	1.1.1 躯体の耐震性能	損傷制御設計の実施	5.0
	1.1.2 免振・制振・制震性能	制振装置の採用	5.0
	1.1.3 設備の信頼性	非常用発電機の設置、SNW受電による受電の2重化対応等	5.0
1.2 災害時エネルギー供給		72時間稼働の非常用発電設備の設置、専有部への電源供給等	5.0
2 有害物質対策			4.5
2.1 化学汚染物質		全面的にF☆☆☆☆の建材を採用	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材料を4種類採用	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		-
	2.3.3 土壌汚染等対応		-
3 水質安全性			5.0
3.1 水質安全性		耐用年数の長い配管材の採用等	5.0
4 セキュリティ			4.0
4.1 セキュリティ設備		入退館管理システムの採用、管理人の24時間常駐等	4.0
Qw4 運営管理			4.6
1 維持管理計画			4.6
1.1 維持管理に配慮した設計		防汚性に配慮した材料の採用、極力段差のない計画等	4.0
1.2 維持管理用機能の確保		高所の維持管理作業に対する安全対策の実施等	4.0
1.3 維持保全計画		事後保全のみでなく予防保全の策定、運営体制の確立	5.0
1.4 維持管理の状況	1.4.1 定期調査・検査報告書	定期調査及びそれに伴う是正の実施、自主点検の実施	5.0
	1.4.2 維持管理レベル	劣悪項目:0項目、基準不適合項目:1項目	5.0
1.5 中長期保全計画の有無と実行性		中長期保全計画の策定、運営体制の確立	5.0
2 満足度調査			5.0
2.1 満足度調査の定期的実施等		満足度調査の実施、改善対応の体制の確立	5.0
3 災害時対応			4.3
3.1 BCPの有無		BCP計画の策定、被災度判定システムの導入等	5.0
3.2 消防訓練の実施		消防計画の作成、防災イベントの開催	5.0
3.3 AEDの設置			3.0
Qw5 プログラム			4.3
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		デジタルサイネージの設置、共用部のWi-Fi接続環境整備等	5.0
3 健康維持・増進プログラム		消毒液の設置、交流イベントの開催等	5.0