

# 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(v.1.1)

1-1 建物概要		1-2 評価パターン	
建物名称	PMO新橋	階数	地上9F
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	188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	2023年4月 竣工	評価の実施日	2023年8月31日
敷地面積	377 m <sup>2</sup>	作成者	(株)イズミシステム設計
建築面積	300 m <sup>2</sup>	確認日	2023年8月31日
延床面積	2,545 m <sup>2</sup>	確認者	野村不動産(株)
		評価対象	パターン1
		1-3 外観	
			

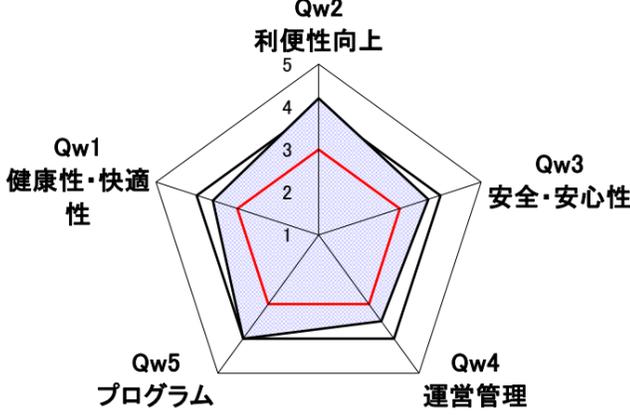
### 2-1 総合評価

**Rank: A**      68.1 / 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)

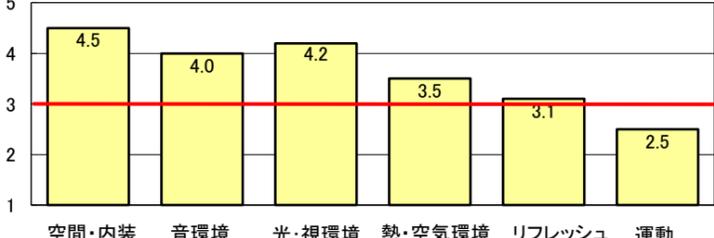


### 2-3 中項目の評価(バーチャート)

**基本性能**

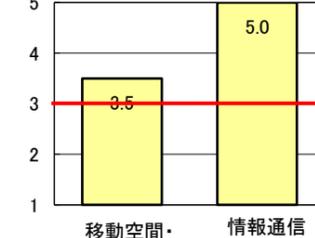
#### Qw1 健康性・快適性

Score= 3.6



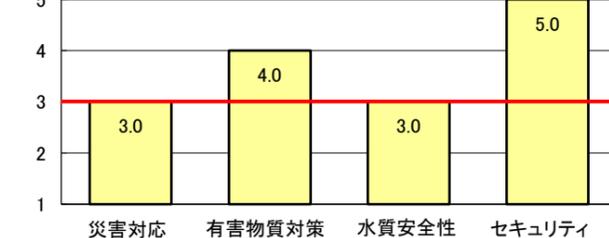
#### Qw2 利便性向上

Score= 4.2



#### Qw3 安全・安心性

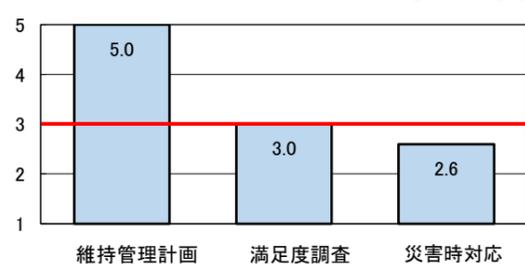
Score= 3.7



**運用管理**

#### Qw4 運営管理

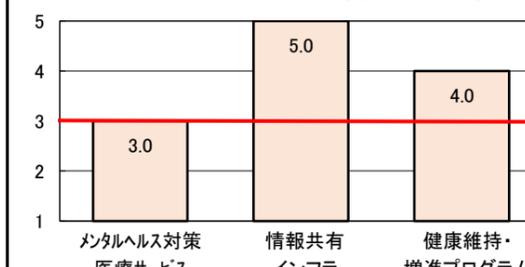
Score 3.5



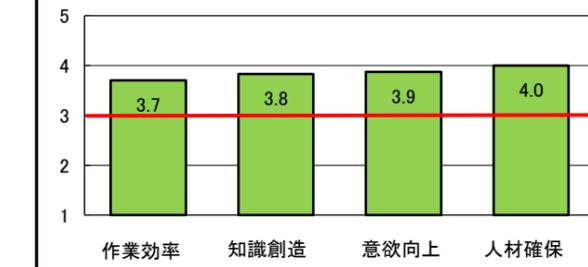
#### プログラム

#### 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

**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。

<b>Qw1 健康性・快適性</b> 分割・拡張対応ができるような室配置、構造・設備仕様とし、照明器具のグレアを制御している器具を採用している。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。	<b>Qw2 利便性向上</b> 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60VA/m <sup>2</sup> となるよう設計している。	<b>Qw3 安全・安心性</b> 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、オフィスはワンフロア・ワンテナントで独立性・安全性を確保している。
<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い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。	<b>Qw5 プログラム</b> 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。	<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)

PMO新橋

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			3.7
Qw1 健康性・快適性			3.6
1 空間・内装			4.5
1.1 レイアウトの柔軟性	1.1.1 空間の形状・自由さ	執務空間内には柱がなく、開放的な執務空間がプラン可能	5.0
	1.1.2 荷重のゆとり	事務室の積載荷重5000N/m <sup>2</sup> 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	マルチシステム冷暖同時の採用、細かい区画に分けて運用が可能	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	照明計画と内装計画が一体として計画されている 等	4.0
	1.3.2 共用部の内装計画	空間用途に応じた内装材を採用 等	4.0
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			沿道には植栽や壁面緑化を設け、修景に寄与 等
2 音環境			4.0
2.1 室内騒音レベル			40<騒音レベル≤45
2.2 吸音			二面(床・天井)に吸音材を採用
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	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			全般照明方式で机上面照度:500lx以上1000lx未満
4 熱・空気環境			3.5
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	BPI <sub>m</sub> =0.77	5.0
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	方位の異なる壁面に換気窓を設置	4.0
5 リフレッシュ			3.1
5.1 オフィスからの眺望			天井高2.7m以上
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 等
5.4 トイレの充足性・機能性			擬音装置、自動水栓、自動水石鹸、ハンドドライヤーを設置 等
5.5 給排水設備の設置自由度			各階専有部にパントリーを設置
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			3.0
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			4.2
1 移動空間・コミュニケーション			3.5
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 等
1.3 バリアフリー法への対応			建築物移動等円滑化基準の項目を満足している
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・コンセント容量60VA/m <sup>2</sup> の高負荷にも対応可能

<b>Qw3 安全・安心性</b>			<b>3.7</b>
<b>1 災害対応</b>			<b>3.0</b>
1.1 耐震性	1.1.1 躯体の耐震性能	I類構造体(基準法の1.5倍相当)の耐震性を有している	5.0
	1.1.2 免振・制振・制震性能		3.0
	1.1.3 設備の信頼性		3.0
1.2 災害時エネルギー供給			1.0
<b>2 有害物質対策</b>			<b>4.0</b>
2.1 化学汚染物質		F☆☆☆☆を全面的に採用	4.0
2.2 有害物質を含まない材料の使用		PRTR法に該当しない建築種別を1つ採用している	4.0
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		-
<b>3 水質安全性</b>			<b>3.0</b>
3.1 水質安全性			3.0
<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、カードリーダーの設置 等	5.0
<b>Qw4 運営管理</b>			<b>3.5</b>
<b>1 維持管理計画</b>			<b>5.0</b>
1.1 維持管理に配慮した設計		防汚性の高い建材の採用 等	5.0
1.2 維持管理用機能の確保		天井点検口、システム天井の採用 等	5.0
1.3 維持保全計画		維持保全計画があり、予防保全・事後保全の実施を計画	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		中長期保全計画あり、実行する体制を確立している	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>2.6</b>
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
<b>Qw5 プログラム</b>			<b>4.0</b>
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		ビル内の取り組みを周知するサイトを設置 等	5.0
3 健康維持・増進プログラム		エントランスホールに除菌液を設置 等	4.0