



# 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	(仮称)芝浦4丁目オフィスビル開発事業新築工事	階数	地上7F	
建設地	東京都港区	構造	S造	
用途地域	準工業地域、防火地域	平均居住人員	984 人	
地域区分	6地域	年間使用時間	1,960 時間/年(想定値)	
建物用途	事務所	評価の段階	設計段階(実施設計・施工)評価	
竣工年	2024年3月 予定	評価の実施日	2024年1月19日	
敷地面積	1,888 m <sup>2</sup>	作成者	株式会社イズミコンサルティング	
建築面積	1,198 m <sup>2</sup>	確認日	2024年1月31日	
延床面積	8,164 m <sup>2</sup>	確認者	株式会社奥村組	
			1-3 外観	
				

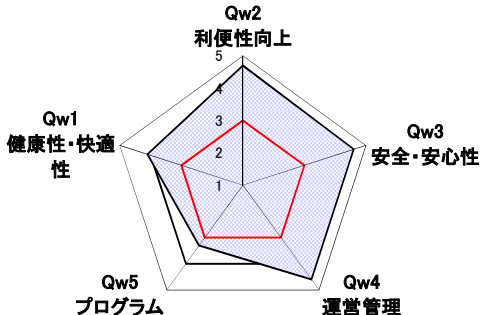
### 2-1 総合評価

**Rank: S**      81.4 /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)

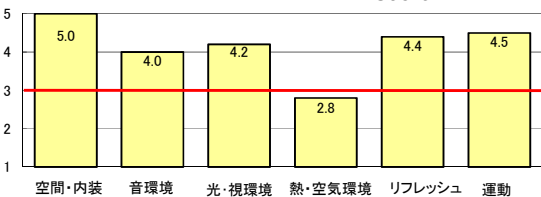


### 2-3 中項目の評価(バーチャート)

**基本性能**

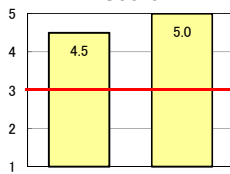
#### Qw1 健康性・快適性

Score: 4.1



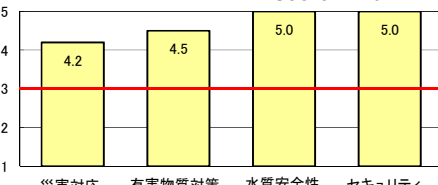
#### Qw2 利便性向上

Score: 4.7



#### Qw3 安全・安心性

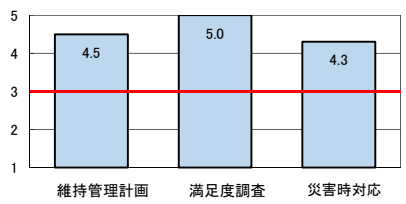
Score: 4.6



**運用管理**

#### Qw4 運営管理

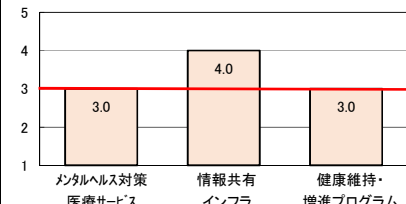
Score 4.6



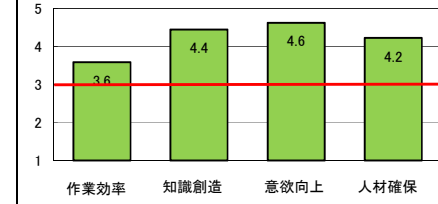
#### プログラム

##### Qw5 プログラム

Score = 3.3



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**  
 「さまざまな流れ(FROW)の要素をデザインに取り入れながら、心地よい流れを生む空間へ」をコンセプトとしている。専有部以外に3種類のワークスペースを設けることで、その日の気分や仕事に応じた働き方が可能となっている。また、共用部には緑景を効果的に生かした明るく開放的な空間を多く取り入れ、心身共に健康で心地良い気の流れを創出している。

<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、照明器具のグレア抑制、共用内装の統一感に配慮した。執務室の天井高は2.8mとし自然光を取り入れ、外構に積極的に植栽を施す等、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50VA/m以上となるよう設計している。	<b>Qw3 安全・安心性</b> 24時間セキュリティサービスへの加入、入退管理システムの設置等セキュリティを向上させ、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ように計画している。	<b>Qw5 プログラム</b> EVホールにデジタルサイネージを設置している。デジタルサイネージにてビルサービスや健康促進情報等の情報を円滑に周知している。	<b>その他</b> -

CASBEE-ウェルネスオフィス2021年版 (仮称)芝浦4丁目オフィスビル開発事業新築工事		バージョン CASBEE-WO_2021(v1.1)
		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		
総合評価	4.2	
Qw1 健康性・快適性	4.1	
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。
	1.1.2 荷重のゆとり	事務所の積載荷重4900N/m <sup>2</sup> 。
	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。
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。
	1.3.2 共用部の内装計画	アースカラーを用いた統一感ある内装計画。
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。	
2 音環境	4.0	
2.1 室内騒音レベル	45dB以下。	
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	
	3.2.2 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。
3.3 照度	照度:500lx以上、1000lx未満。	
4 熱・空気環境	2.8	
4.1 空調方式及び個別制御性		
4.2 室温制御	4.2.1 室温	
	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。
4.3 湿度制御		
4.4 換気性能	4.4.1 換気量	
	4.4.2 自然換気性能	
5 リフレッシュ	4.4	
5.1 オフィスからの眺望	天井高2.8m。運河に面しており窓から良好な景観が臨める。	
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、消音装置の設置等。	
5.5 給排水設備の設置自由度	一部の範囲で水回りの設置が可能。	
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設置。	
5.7 食事のための空間	快適な食事や軽食を取れるスペースを計画。	
5.8 分煙対応、禁煙対応		
6 運動	4.5	
6.1 運動促進・支援機能	運動を促進・支援する装備がある。	
6.2 階段の位置・アクセス表示	アクセス性の良い階段。階段利用を促進するデザインの採用。	
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	会話を誘発するような空間の創出。	
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		
1.4 打ち合わせスペース	建物利用者が使用可能なアクセス性が高い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フロア設置、執務室内OA機器用負荷 50VA/m <sup>2</sup> 以上。	

<b>Qw3 安全・安心性</b>			<b>4.6</b>
<b>1 災害対応</b>			<b>4.2</b>
1.1 耐震性	1.1.1 躯体の耐震性能	建築基準法に定められた耐震性の25%増の耐震性を有する	4.0
	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の設置等。	5.0
1.2 災害時エネルギー供給		基幹機能や共用部・専有部に対しても一部の電力供給が可能。	5.0
<b>2 有害物質対策</b>			<b>4.5</b>
2.1 化学汚染物質		天井裏も含めた全体的にF☆☆☆☆の材料を使用。	4.0
2.2 有害物質を含まない材料の使用		PRTR法に該当しない建材種別を4つ採用。	5.0
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		-
<b>3 水質安全性</b>			<b>5.0</b>
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
<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、入退管理システムの設置等。	5.0
<b>Qw4 運営管理</b>			<b>4.6</b>
<b>1 維持管理計画</b>			<b>4.5</b>
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。	4.0
1.2 維持管理用機能の確保		適切なスペースの清掃用具室と管理倉庫の設置等。	4.0
1.3 維持保全計画		維持保全計画の作成、定期的に更新する体制が確立。	5.0
1.4 維持管理の状況	1.4.1 定期調査・検査報告書		-
	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		中長期保全計画書を作成・実行する計画。	5.0
<b>2 満足度調査</b>			<b>5.0</b>
2.1 満足度調査の定期的実施等		定期的に実施し、改善する組織を構築する計画。	5.0
<b>3 災害時対応</b>			<b>4.3</b>
3.1 BCPの有無		BCP計画作成。ビルの被災状況を把握するシステムを導入。	5.0
3.2 消防訓練の実施		消防訓練の実施、参加人数を増加させるための取組みがある。	5.0
3.3 AEDの設置			3.0
<b>Qw5 プログラム</b>			<b>3.3</b>
<b>1 メンタルヘルス対策、医療サービス</b>			<b>3.0</b>
<b>2 情報共有インフラ</b>		情報共有を促進する取組み。	4.0
<b>3 健康維持・増進プログラム</b>			<b>3.0</b>