

# 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 EX日本橋茅場町	階数	地上12F 地下1F
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	600 人
地域区分	6地域	年間使用時間	3,650 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	2024年11月 竣工	評価の実施日	2025年6月26日
敷地面積	1,123 m <sup>2</sup>	作成者	(株)イズミコンサルティング
建築面積	798 m <sup>2</sup>	確認日	2025年6月26日
延床面積	9,445 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: S**      77.0 / 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= 4.5

**運用管理**

#### Qw4 運営管理

Score 3.9

#### プログラム

#### Qw5 プログラム

Score = 4.6

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に、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。天井高を2.7m以上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、監視カメラや顔認証を採用し、安全・安心性に配慮している。
<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を採用したり、天井点検口を設置している。維持保全については予防保全・事後保全を実施し、実施体制を確立している。	<b>Qw5 プログラム</b> 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 EX日本橋茅場町

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			4.0
Qw1 健康性・快適性			3.8
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	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> ヘビーデューティゾーン有り	5.0
	1.1.3 設備機器の区画別運用の変換性	空調・照明はグループ単位に分けて運用可能、冷暖の選択が可能	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	5.0
	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	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			4.0
2.1 室内騒音レベル		40dB < 室内騒音レベル ≤ 45dB	4.0
2.2 吸音		二面(床・天井)に吸音材を採用	4.0
3 光・視環境			4.0
3.1 自然光の導入		15% ≤ 開口率 < 20%以上	4.0
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照度:500lx以上1000lx未満	4.0
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> =0.85	4.0
4.3 湿度制御			3.0
4.4 換気性能	4.4.1 換気量	換気量30m <sup>3</sup> /h人を確保	4.0
	4.4.2 自然換気性能	ウインドキャッチャーを採用	4.0
5 リフレッシュ			3.8
5.1 オフィスからの眺望		天井高2.7m以上	4.0
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	5.0
5.4 トイレの充足性・機能性		余裕を持った器具数を設置し、標準以上の配慮を行っている	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		快適なリフレッシュスペースがあり、水分補給可能な設備を設置	5.0
5.7 食事のための空間		快適な食事や軽食をとれるスペースを確保	4.0
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		運動を促進・支援する装備がある	4.0
6.2 階段の位置・アクセス表示			2.0
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工夫を行い、交流を促進する取組みを実施	5.0
1.2 EV利用の快適性		安全・耐震基準への対応 等	4.0
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	4.0
1.4 打ち合わせスペース		アクセス性の高い打合せスペースがあり、打合に応じた空間の選択が可能	5.0
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	5.0

<b>Qw3 安全・安心性</b>			<b>4.5</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50%増の耐震性を有する	5.0
	1.1.2 免振・制振・制震性能		3.0
	1.1.3 設備の信頼性	非常用発電設備・無停電電源設備の設置、異系統2回線受電 等	5.0
1.2 災害時エネルギー供給		法令水準以上の非常用発電設備設置	4.0
<b>2 有害物質対策</b>			<b>4.0</b>
2.1 化学汚染物質		ホルムアルデヒドの室内濃度が50 $\mu$ g/m <sup>3</sup> 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		-
<b>3 水質安全性</b>			<b>5.0</b>
3.1 水質安全性		水質安全性対策を全て満たす	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		監視カメラの設置、顔認証の採用 等	5.0
<b>Qw4 運営管理</b>			<b>3.9</b>
<b>1 維持管理計画</b>			<b>4.2</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	4.0
1.2 維持管理用機能の確保			3.0
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	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		満足度調査を定期的に行い、改善する計画がある	5.0
<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>4.6</b>
1 メンタルヘルス対策、医療サービス		メンタルヘルスセミナー動画の提供	4.0
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		健康を維持・増進するプログラムが5つ以上	5.0