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)

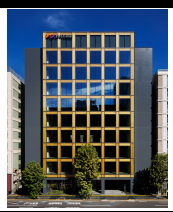
1-1 建物概要

建物名称	野村不動産溜池山王ビル	階数	地上9F、地下1F
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	400 人
地域区分	6地域	年間使用時間	2,080 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10月 竣工	評価の実施日	2024年4月2日
敷地面積	691 ㎡	作成者	(株)イズミコンサルティング
建築面積	618 ㎡	確認日	2024年4月2日
延床面積	5,595 ㎡	確認者	野村不動産(株)

1-2 評価パターン

評価対象 パターン 1

1-3 外観



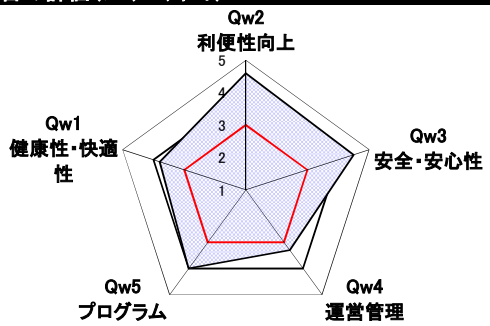
2-1 総合評価

Rank: S 76.5 /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

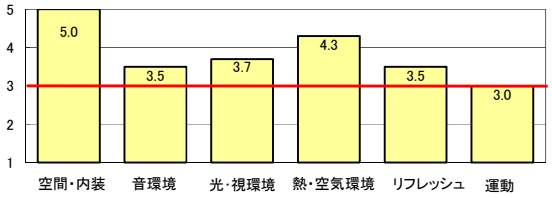
2-2 大項目の評価(レーダーチャート)



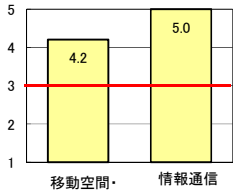
2-3 中項目の評価(バーチャート)

基本性能

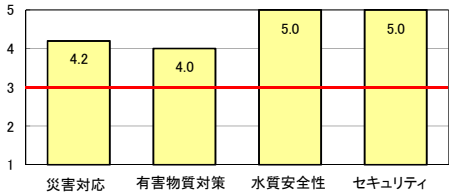
Qw1 健康性・快適性 Score: 3.8



Qw2 利便性向上 Score= 4.6

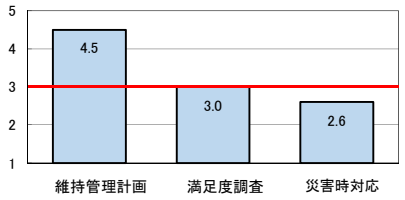


Qw3 安全・安心性 Score= 4.5



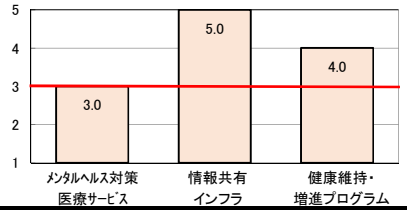
運用管理

Qw4 運営管理 Score 3.3

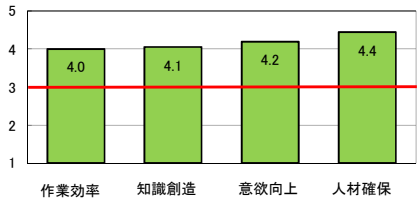


プログラム

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

本計画は木質ハイブリッド構造オフィスにおいて、国内最大級となる約470m3（0.08m3/m2）の木材を使用しており、炭素の固定量は約286t-CO_2を実現した。
木質空間による生産性の向上やストレス軽減などのウェルネス効果を体感してもらうことで、働く社員から社会にまで木質建築の魅力が広く認識されると考えており、持続可能な社会の実現の一助になることを望んでいる。

Qw1 健康性・快適性

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。

Qw2 利便性向上

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/㎡となるよう設計している。

Qw3 安全・安心性

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、監視カメラやカードリーダーを採用し、安全・安心性に配慮している。

Qw4 運営管理

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。

Qw5 プログラム

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。

その他

無断転載禁止

CASBEE-ウェルネスオフィス2021年版

野村不動産溜池山王ビル

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	評価点
総合評価				**4.0**
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	壁面から分離した柱はあるものの、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/㎡ 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	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プレイス			-
	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		沿道には植栽を設け、修景に寄与 等	5.0
2 音環境				**3.5**
	2.1 室内騒音レベル		40dB < 室内騒音レベル ≦ 45dB	4.0
	2.2 吸音			3.0
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		3.0
		3.2.2 照明器具のグレア対策	透光性カ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	4.0
4 熱・空気環境				**4.3**
	4.1 空調方式及び個別制御性		床吹出し方式を採用している	5.0
	4.2 室温制御	4.2.1 室温		3.0
		4.2.2 外皮性能	BPIm＝0.76	5.0
	4.3 湿度制御		加湿・除湿機能を有し、湿度50%が実現可能な設備容量を確保	5.0
	4.4 換気性能	4.4.1 換気量	換気量30㎥/h人を確保	4.0
		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				**3.5**
	5.1 オフィスからの眺望		天井高2.9m以上	5.0
	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	5.0
	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	4.0
	5.6 リフレッシュスペース			2.0
	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				**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				**4.6**
1 移動空間・コミュニケーション				**4.2**
	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動線上の工夫・会話の為の空間がある	4.0
	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誘導基準を満足している	5.0
	1.4 打ち合わせスペース		アクセス性の高い打合スペースがある	4.0
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50VA/㎡の高負荷にも対応可能	5.0

無断転載禁止

			スコア
Qw3 安全・安心性			**4.5**
1 災害対応			**4.2**
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	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
2 有害物質対策			**4.0**
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法の対象物質を含有しない建材種別を1つ採用	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		-
3 水質安全性			**5.0**
3.1 水質安全性		水質安全性対策を全て満たす	5.0
4 セキュリティ			**5.0**
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
Qw4 運営管理			**3.3**
1 維持管理計画			**4.5**
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		丸環、天井点検口の採用　等	4.0
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		中長期保全計画があり、実行する体制を確立	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			**2.6**
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
Qw5 プログラム			**4.0**
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**

無断転載禁止