

# 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	大阪駅西高架エリア開発 イノゲート大阪	階数	地上23F、地下1F
建設地	大阪府大阪市北区大深町19番10の一部、梅田三丁目139番、139番、140番、141番10の一部	構造	S造
用途地域	商業地域、防火地域	平均居住人員	5,000 人
地域区分	6地域	年間使用時間	2,500 時間/年(想定値)
建物用途	事務所、飲食店舗、物販店舗、駅	評価の段階	設計段階(実施設計・施工)評価
竣工年	2024年6月 予定	評価の実施日	2024年4月26日
敷地面積	19,838 m <sup>2</sup>	作成者	(株)大林組
建築面積	16,183 m <sup>2</sup>	確認日	2024年4月26日
延床面積	72,992 m <sup>2</sup>	確認者	(株)大林組



### 2-1 総合評価

**Rank: S**      77.5 / 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= 3.4

#### Qw2 利便性向上

Score= 4.8

#### Qw3 安全・安心性

Score= 5.0

**運用管理**

#### Qw4 運営管理

Score 3.5

#### プログラム

#### Qw5 プログラム

Score= 4.3

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**

- ・大阪駅西側地区の玄関口となる新たな駅ビルである。
- ・新たなビジネス拠点を整備するとともに、周辺のオフィスワーカーをはじめとする多様なニーズに対応する商業ゾーンを展開し、にぎわいや交流、憩いの場を創出する計画としている。

<b>Qw1 健康性・快適性</b> ・ゆとりある天井高を確保し、開放的な執務スペースを計画している。	<b>Qw2 利便性向上</b> ・OAフロアの設置、OA機器用のコンセント容量50VA/m <sup>2</sup> 以上を確保し、利便性の高いオフィスを計画している。	<b>Qw3 安全・安心性</b> ・非常用発電機の採用等、災害時の電源確保に配慮している。
<b>Qw4 運営管理</b> ・維持管理に配慮した計画としている。 ・維持保全計画、中長期保全計画などを策定し、建物維持管理の実施体制を整備している。	<b>Qw5 プログラム</b> ・社内情報共有インフラに配慮した整備を行っている。 ・共用部の消毒などの感染対策を行い、健康維持に配慮している。	<b>その他</b> -

## CASBEE-ウェルネスオフィス2021年版

大阪駅西高架エリア開発 インゲート大阪

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			3.4
1 空間・内装			4.8
1.1 レイアウトの柔軟性	1.1.1 空間の形状・自由さ	空間のプランニングの自由度が極めて高い	5.0
	1.1.2 荷重のゆとり	床積載荷重:5000N/m <sup>2</sup> 、HDZ	5.0
	1.1.3 設備機器の区画別運用の変容性	空調及び照明設備のレイアウト変更に対応した区画分け	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	機能促進に配慮した内装計画、照明計画との一体化等	5.0
	1.3.2 共用部の内装計画	共用部の内装材の統一感、空間用途に応じた内装計画等	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		まちなみに調和した外観デザイン	4.0
2 音環境			2.5
2.1 室内騒音レベル			1.0
2.2 吸音		床(タイルカーペット)、天井(ロックウール化粧吸音板)に採用	4.0
3 光・視環境			4.0
3.1 自然光の導入		開口率:20%以上	5.0
3.2 グレア対策	3.2.1 開口部のグレア対策	ブラインドと庇(縦フィン)の組合せによりグレアを制御	4.0
	3.2.2 照明器具のグレア対策	グレアを十分に制限している器具の採用	5.0
3.3 照度			2.0
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		2.0
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	4.0
	4.4.2 自然換気性能		3.0
5 リフレッシュ			4.1
5.1 オフィスからの眺望		天井高は2.9m以上、屋外の情報を得られる窓を設置	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		種の多様性、地域の植生に配慮	5.0
5.4 トイレの充足性・機能性		余裕を持った器具数の設置、標準以上の配慮	4.0
5.5 給排水設備の設置自由度		執務室内に後から水廻り空間を設置可能	5.0
5.6 リフレッシュスペース		複数タイプの快適なリフレッシュスペース、自動販売機の設置	5.0
5.7 食事のための空間		快適な食事や軽食が取れるスペースの計画	4.0
5.8 分煙対応、禁煙対応			1.0
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			4.8
1 移動空間・コミュニケーション			4.7
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、交流促進イベントの実施	5.0
1.2 EV利用の快適性		安全・耐震基準への対応、行先階キャンセル機能等	5.0
1.3 バリアフリー法への対応		バリアフリー新法の建築物移動等円滑化基準を満たす	4.0
1.4 打ち合わせスペース		アクセス性の高い打ち合わせスペース、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フロア設置、OAコンセント容量:50VA/m <sup>2</sup> 以上	5.0

<b>Qw3 安全・安心性</b>			<b>5.0</b>
<b>1 災害対応</b>			<b>5.0</b>
1.1 耐震性	1.1.1 躯体の耐震性能	制震設備による損傷制御設計	5.0
	1.1.2 免振・制振・制震性能	オイルダンパー、プレーキダンパー、AMDの採用	5.0
	1.1.3 設備の信頼性	非常用発電機の設置、UPSの設置、3回線受電方式、浸水対策	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機設置、共用部・専有部への電源供給	5.0
<b>2 有害物質対策</b>			<b>5.0</b>
2.1 化学汚染物質		F☆☆☆☆かつVOCの放散量の少ない建築材料を全面的に採用	5.0
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建材種別を4種別以上採用	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 土壤汚染等対応		-
<b>3 水質安全性</b>			<b>5.0</b>
3.1 水質安全性		水質劣化防止対策、破損や腐食に強い材質の採用	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、入退室管理システムの設置等	5.0
<b>Qw4 運営管理</b>			<b>3.5</b>
<b>1 維持管理計画</b>			<b>4.2</b>
1.1 維持管理に配慮した設計			3.0
1.2 維持管理用機能の確保		清掃員控室・清掃用具室の確保、安全な高所維持管理作業等	4.0
1.3 維持保全計画		維持保全計画の策定、予防保全・事後保全の実施等	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		中長期保全計画の策定、実施体制の整備	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>3.3</b>
3.1 BCPの有無			2.0
3.2 消防訓練の実施		消防訓練の実施、参加人数増加の取組み	5.0
3.3 AEDの設置			3.0
<b>Qw5 プログラム</b>			<b>4.3</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		情報共有インフラの整備	5.0
3 健康維持・増進プログラム		健康維持・増進するプログラムの採用	5.0