



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	PRIME GATE UMEDA	階数	地上12F、地下0階	評価対象 パターン1
建設地	大阪府大阪市	構造	S造	
用途地域	商業地域、防火地域	平均居住人員	970 人	1-3 外観 
地域区分	6地域	年間使用時間	8,760 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7月 予定	評価の実施日	2024年5月30日	
敷地面積	2,300 m ²	作成者	(株)イズミコンサルティング	
建築面積	1,419 m ²	確認日	2024年5月30日	
延床面積	14,642 m ²	確認者	大和ハウス工業(株)	

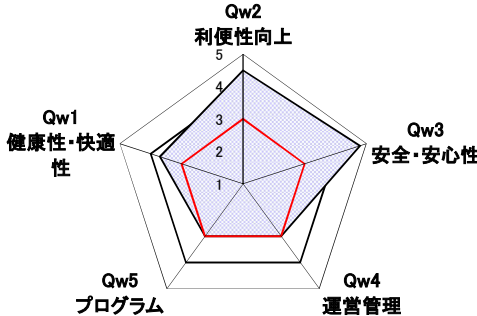
2-1 総合評価

Rank: A 68.6 /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)

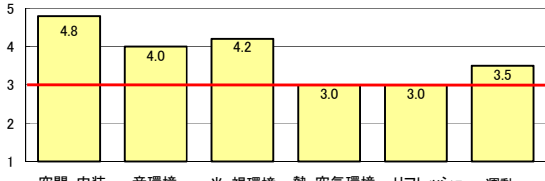


2-3 中項目の評価(バーチャート)

基本性能

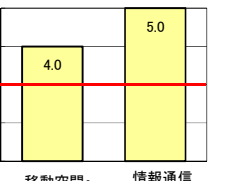
Qw1 健康性・快適性

Score: 3.7



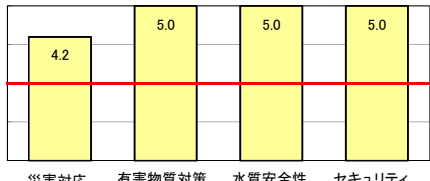
Qw2 利便性向上

Score= 4.5



Qw3 安全・安心性

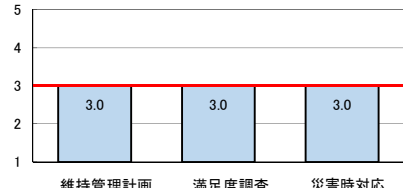
Score= 4.8



運用管理

Qw4 運営管理

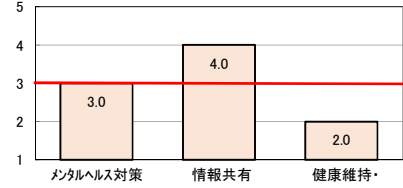
Score 3.0



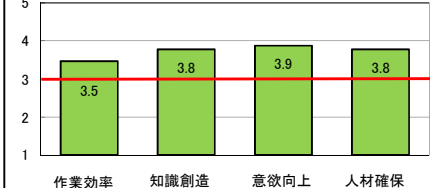
プログラム

Qw5 プログラム

Score = 3.0



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

- ・大阪駅北側地区の新たなオフィスビルである。
- ・うめきた2期地区開発エリアの終着点という敷地であり、「ひとつひとつが空間に引き寄せられ、つながるオフィス」とする。

Qw1 健康性・快適性 ・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。	Qw2 利便性向上 ・OAフロアの設置、OA機器用のコンセント容量50VA/m ² 以上を確保し、利便性の高いオフィスを計画している。	Qw3 安全・安心性 ・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。
Qw4 運営管理 ・維持管理に配慮した計画としている。 ・維持保全計画などによる建物維持管理運用面における策定を行う。	Qw5 プログラム ・社内情報共有インフラに配慮した整備を行っている。	その他 -

CASBEE-ウェルネスオフィス2021年版		バージョン CASBEE-WO_2021(v1.1)	
PRIME GATE UMEDA		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	3.7		
Qw1 健康性・快適性	3.7		
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:4500N/m ² 以上、HDZ	5.0
	1.1.3 設備機器の区画別運用の可変性	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	4.0		
2.1 室内騒音レベル	室内騒音レベル:45dB(A)以下		4.0
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)を採用		4.0
3 光・視環境	4.2		
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		3.0
	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	机上面照度:500lx以上1000Lx未満		4.0
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	断熱性能の高い建材の採用	4.0
4.3 湿度制御			3.0
4.4 換気性能	4.4.1 換気量	基準換気量の1.2倍以上	4.0
	4.4.2 自然換気性能		1.0
5 リフレッシュ	3.0		
5.1 オフィスからの眺望	天井高は2.7m以上、屋外の情報を得られる窓を設置		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	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			3.0
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			2.0
5.7 食事のための空間			1.0
5.8 分煙対応、禁煙対応			1.0
6 運動	3.5		
6.1 運動促進・支援機能	フィッティングボードの設置		5.0
6.2 階段の位置・アクセス表示			2.0
Qw2 利便性向上	4.5		
1 移動空間・コミュニケーション	4.0		
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		4.0
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			3.0
2 情報通信	5.0		
2.1 高度情報通信インフラ	OAフロア設置、OAコンセント容量:50VA/m ² 以上		5.0

Qw3 安全・安心性			4.8
1 災害対応			4.2
1.1 耐震性	1.1.1 躯体の耐震性能	基準法の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	非常用発電機の設置、UPSの設置、2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
2 有害物質対策			5.0
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合対応	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		水質劣化防止対策、破損や腐食に強い材質の採用	5.0
4 セキュリティ			5.0
4.1 セキュリティ設備		監視カメラの設置、入退室管理システムの設置等	5.0
Qw4 運営管理			3.0
1 維持管理計画			3.0
1.1 維持管理に配慮した設計		防汚性の高い内装仕上材の採用	4.0
1.2 維持管理用機能の確保			3.0
1.3 維持保全計画		維持保全計画の策定、予防保全・事後保全の実施等	4.0
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			1.0
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			3.0
3.1 BCPの有無			1.0
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
Qw5 プログラム			3.0
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		情報共有インフラの整備	4.0
3 健康維持・増進プログラム			2.0