

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	品川区新総合庁舎(品川区役所新庁舎)	階数	地上14階、地下2階	評価対象 パターン3
建設地	東京都品川区	構造	S造	
用途地域	第一種住居地域	平均居住人員	1,705 人	1-3 外観 
地域区分	6地域	年間使用時間	1,920 時間/年(想定値)	
建物用途	庁舎、自動車庫、物販店舗、軽飲食、集会場	評価の段階	設計段階(実施設計・施工)評価	
竣工年	2029年6月 予定	評価の実施日	2025年5月15日	
敷地面積	8,341 m ²	作成者	河内 悠磨	
建築面積	6,662 m ²	確認日	2025年5月16日	
延床面積	60,796 m ²	確認者	坂井 友香	

2-1 総合評価

Rank: **S**

86.6 /100



S ランク;★★★★★ > 75

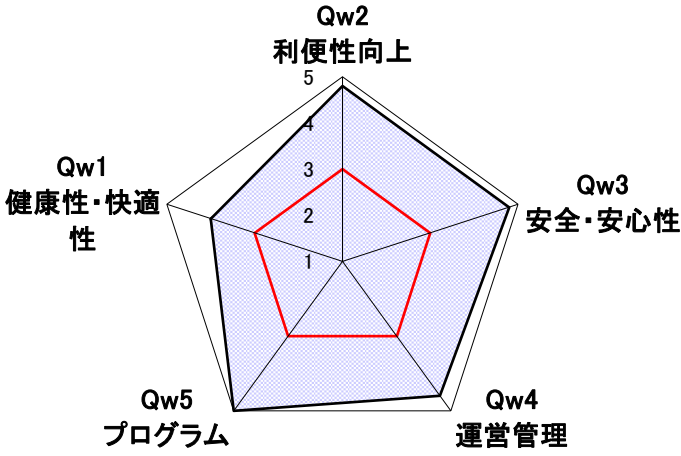
A ランク;★★★★☆ ≥ 65

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)

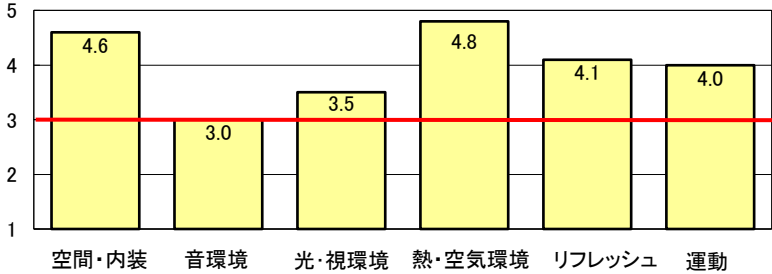


2-3 中項目の評価(バーチャート)

基本性能

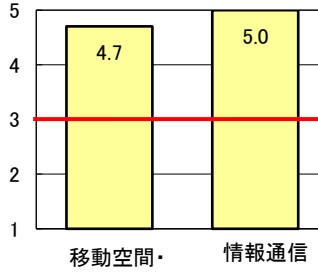
Qw1 健康性・快適性

Score= 4.0



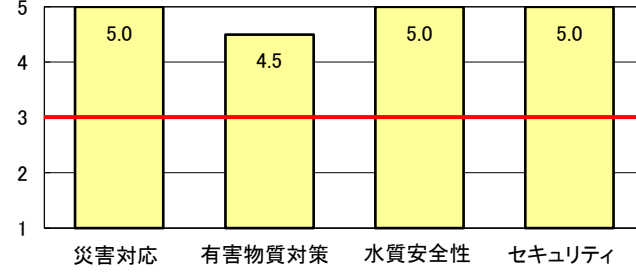
Qw2 利便性向上

Score= 4.8



Qw3 安全・安心性

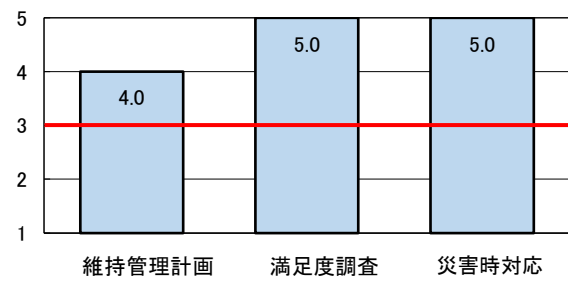
Score= 4.8



運用管理

Qw4 運営管理

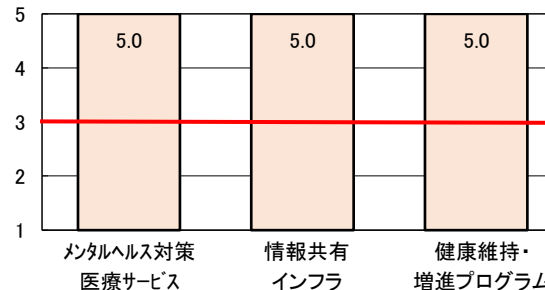
Score 4.6



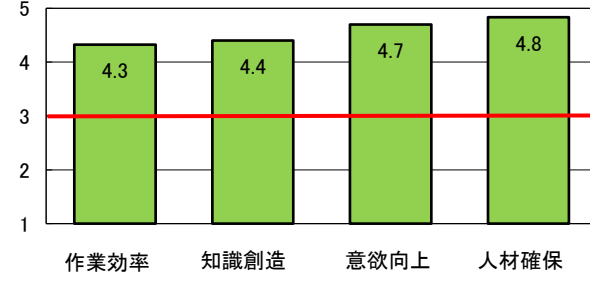
プログラム

Qw5 プログラム

Score = 5.0



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		
「SDGs 未来都市」に相応しい脱炭素型庁舎として、自然通風、自然採光、外周分散コア、水平庇等によるパッシブ手法と、水蓄熱槽や地中熱を利用した高効率空調設備の採用等によるアクティブ手法を組合せ、大規模庁舎でZEB Ready以上の環境性能を実現。運用段階のCO2削減のみならず、合理的な階高/構造計画や木材利用など、建設段階でのCO2排出量削減にも配慮。健康性・レジリエンス性能も兼ね備え、ZEBリーディングオーナーとしての新庁舎整備を推進。		
Qw1 健康性・快適性	Qw2 利便性向上	Qw3 安全・安心性
・広い執務空間、OA環境、多様なワークプレイス什器計画 ・音、光、温熱環境快適性を確保する設備と高い制御性 ・豊かな眺望、植物配置などリフレッシュ性に配慮 ・木材を利用した内装計画による快適性向上 ・執務スペース内の専用階段による運動促進	・ELV計画、動線上の出会い創出の配慮など ・多様な打合せスペースの確保 ・高度なICTインフラの整備	・免震構造と非常電源供給による高い災害時機能維持性能 ・水質安全性について材料選定や警報システムによる配慮 ・交流スペースを擁しながらメリハリあるセキュリティ計画
Qw4 運営管理	Qw5 プログラム	その他
・維持保全計画と中長期保全計画を整備 ・充実したBCP、消防訓練等の取組、AED設置と講習の計画	・健康診断に加えて、ストレスチェックの実施 ・各種のコミュニケーション、情報共有ツールの整備 ・感染症対策の指針整備や、健康増進支援等の取組	建物の低層部を中心に情報発信や協働・交流の場となる「区民交流スペース」や「サービス機能」を庁舎内に設置。広場と一体利用できる「多目的スペース」などから、交流・にぎわいを創出。

無断転載禁止

CASBEE-ウェルネスオフィス2021年版

品川区新総合庁舎(品川区役所新庁舎)

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			4.4	
Qw1 健康性・快適性			4.0	
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	プランニングの自由度が高い	4.0	
	1.1.2 荷重のゆとり	事務用途の執務エリアは4500N/㎡以上	5.0	
	1.1.3 設備機器の区画別運用の可変性	空調設備が同一空間内で細かい区画に分けて運用ができる。	5.0	
1.2 知的生産性を高めるワークプレイス		リフレッシュ・リラクスの場等が計画・整備されている	4.0	
1.3 内装計画	1.3.1 専有部の内装計画	評価する取り組みのうち4項目に該当	5.0	
	1.3.2 共用部の内装計画	評価する取り組みのうち4項目に該当	5.0	
1.4 作業環境	1.4.1 オフィス什器の機能性・選択性	フリーアドレス及び昇降式テーブルを設置	5.0	
	1.4.2 OA機器等の充実度	評価する取組みが3つ以上	5.0	
1.5 広さ			3.0	
1.6 外観デザイン		5ポイントの取組を行っている	5.0	
2 音環境			3.0	
2.1 室内騒音レベル			3.0	
2.2 吸音			3.0	
3 光・視環境			3.5	
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	ブラインドと庇によりグレアを制御	4.0	
	3.2.2 照明器具のグレア対策		3.0	
3.3 照度		500lx≦照度:500lx<1000lx	4.0	
4 熱・空気環境			4.8	
4.1 空調方式及び個別制御性		床吹き出し方式、ゾーン単位で空調動作が調整可能	5.0	
4.2 室温制御	4.2.1 室温	冷房24℃ 暖房24℃	5.0	
	4.2.2 外皮性能	外壁、屋根や床はU=1.0、ガラス性能はU=3.0(W/㎡K)以下	4.9	
4.3 湿度制御		冷房55% 暖房45%	5.0	
4.4 換気性能	4.4.1 換気量	換気量原単位は30㎡/h・人	4.0	
	4.4.2 自然換気性能	自然換気窓が適切に運用できる取組	5.0	
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	5.0	
5.2 室内の植栽・自然とのつながり			2.0	
5.3 室外(敷地内)の植栽・自然とのつながり		取り組み評価4つ	5.0	
5.4 トイレの充足性・機能性		レベル4を満たし、多様な利用者を意識した設計	5.0	
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		働き方や、休憩ニーズに応じた計画としている	5.0	
5.7 食事のための空間		食事のためのスペースが充実している	4.0	
5.8 分煙対応、禁煙対応		喫煙場所と施設利用者の間に10m確保	4.0	
6 運動			4.0	
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		中央吹抜けに職員専用の階段を設けている	5.0	
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に内装階段がある	4.0	
1.2 EV利用の快適性		取り組みポイント7に該当	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誘導基準	5.0	
1.4 打ち合わせスペース		打ち合わせ内容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機器用コンセント容量が50VA/㎡以上	5.0	

Qw3 安全・安心性			4.8
1 災害対応			5.0
1.1 耐震性	1.1.1 躯体の耐震性能	構造体の耐震安全性は、耐震基準の5割増し	5.0
	1.1.2 免振・制振・制震性能	免震層を導入し、建物全体での内部設備保護が図られている	5.0
	1.1.3 設備の信頼性	信頼性向上の取組みのうち4項目に該当	5.0
1.2 災害時エネルギー供給		共用部だけでなく専有部に対しても一部の電力供給が可能	5.0
2 有害物質対策			4.5
2.1 化学汚染物質		建築材料、接着剤はF☆☆☆☆	4.0
2.2 有害物質を含まない材料の使用		建材種別が4つ以上	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 土壌汚染等対応		-
3 水質安全性			5.0
3.1 水質安全性		全て該当	5.0
4 セキュリティ			5.0
4.1 セキュリティ設備		評価項目4つ該当	5.0
Qw4 運営管理			4.6
1 維持管理計画			4.0
1.1 維持管理に配慮した設計		取り組みのうち7項目に該当	5.0
1.2 維持管理用機能の確保		取り組みのうち5項目に該当	4.0
1.3 維持保全計画		建築・設備の維持保全計画があり、予防保全・事後保全を実施	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			3.0
2 満足度調査			5.0
2.1 満足度調査の定期的実施等		職員満足度調査を行い改善策をを明確にしている	5.0
3 災害時対応			5.0
3.1 BCPの有無		被災度判定システム採用	5.0
3.2 消防訓練の実施		防災VR体験、応急救護体験等を行う予定	5.0
3.3 AEDの設置		設置位置と利用箇所が片道約200m程度の場所へ設置	5.0
Qw5 プログラム			5.0
1 メンタルヘルス対策、医療サービス		健康診断、メンタルヘルス対策を行っている	5.0
2 情報共有インフラ		勤務管理、業務管理を行っている	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つ以上ある	5.0