


# 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	麻布台ヒルズ 森JPタワー	階数	地上64F、地下5F	評価対象	パターン1
建設地	東京都港区	構造	S造	1-3 外観	
用途地域	第二種住居/商業地域、防火地域	平均居住人員	- 人		
地域区分	6地域	年間使用時間	- 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6月 竣工	評価の実施日	2023年4月5日		
敷地面積	24,104 m <sup>2</sup>	作成者	株式会社日本設計		
建築面積	15,204 m <sup>2</sup>	確認日	2023年4月5日		
延床面積	461,774 m <sup>2</sup>	確認者	森ビル株式会社		

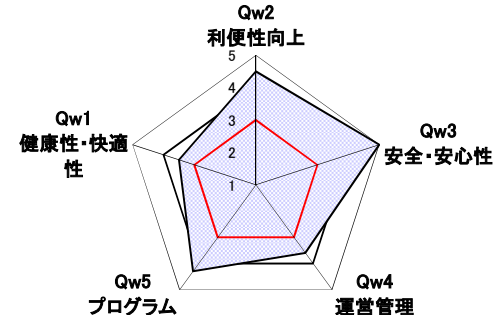
### 2-1 総合評価

**Rank: S**      79.7 /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)

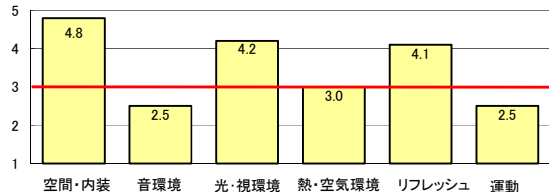


### 2-3 中項目の評価(バーチャート)

基本性能

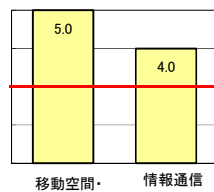
#### Qw1 健康性・快適性

Score: 3.5



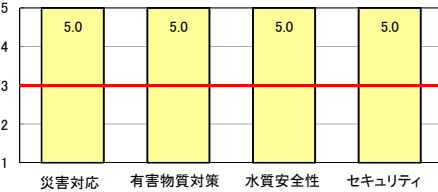
#### Qw2 利便性向上

Score: 4.5



#### Qw3 安全・安心性

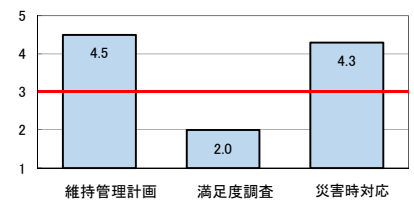
Score: 5.0



#### 運用管理

#### Qw4 運営管理

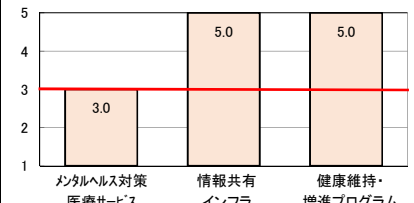
Score 3.6



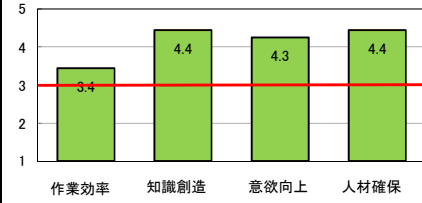
#### プログラム

#### 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

「Modern Urban Village (緑に包まれ、人と人をつなぐ「広場」のような街)」をコンセプトに「GREEN (圧倒的な緑に囲まれた自然と調和した環境)」と「WELLNESS(多様な人々が人間らしく生きられるコミュニティ)」を柱に自然と調和した環境の中で、多様な人々が集い、人間らしく生きられる新たなコミュニティを形成している。

<b>Qw1 健康性・快適性</b> ・設備機器は区画に分けて運用が可能 ・まちなみへの調和、植栽による良好な景観形成に配慮 ・快適な食事や軽食が取れるスペースの計画	<b>Qw2 利便性向上</b> ・動線における出会いの場の創出に配慮した計画	<b>Qw3 安全・安心性</b> ・耐震性、制振性に配慮した計画 ・災害時の専有部や共用部への電源供給
<b>Qw4 運営管理</b> ・維持管理に配慮した設計計画 ・維持管理用機能の確保に配慮した計画	<b>Qw5 プログラム</b> ・健康維持・増進するプログラムを採用	<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)	
麻布台ヒルズ 森JPタワー		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			4.1
Qw1 健康性・快適性			3.5
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	開放的な執務空間がプランニング可能な計画	5.0
	1.1.2 荷重のゆとり	HDZ有り	5.0
	1.1.3 設備機器の区画別運用の可変性	設備機器は区画に分けて運用が可能	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	照明計画との一体化等に配慮	4.0
	1.3.2 共用部の内装計画	共用部の内装材の統一等	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		まちなみへの調和、植栽による良好な景観形成等	5.0
2 音環境			2.5
2.1 室内騒音レベル			1.0
2.2 吸音		床・天井に吸音材を採用	4.0
3 光・視環境			4.2
3.1 自然光の導入		開口率は15%以上	4.0
3.2 グレア対策	3.2.1 開口部のグレア対策	ブラインド、庇によるグレアの制御	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		全般照明方式であり、照度は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	断熱性能の高い外皮・窓仕様の採用等	4.5
4.3 湿度制御			3.0
4.4 換気性能	4.4.1 換気量	中央管理方式の空調システム 換気量30m <sup>3</sup> /h・人	4.0
	4.4.2 自然換気性能		1.0
5 リフレッシュ			4.1
5.1 オフィスからの眺望		事務室の天井高3.0m、屋外の情報得られる窓の計画	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		自然植生に配慮した環境づくり等	5.0
5.4 トイレの充足性・機能性		トイレの充足性・機能性に配慮した計画	4.0
5.5 給排水設備の設置自由度		専有部の給排水設備の設置自由度に配慮した計画	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		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		非喫煙者への分煙対策	4.0
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			4.5
1 移動空間・コミュニケーション			5.0
1.1 動線における出会いの場の創出		動線における出会いの場の創出に配慮した計画	5.0
1.2 EV利用の快適性		EV利用の快適性に配慮した計画	5.0
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たす	5.0
1.4 打ち合わせスペース		打ち合せの内容に応じた打ち合せスペースの計画	5.0
2 情報通信			4.0
2.1 高度情報通信インフラ		OA機器用コンセント容量は40VA/m <sup>2</sup> 以上	4.0

<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	50%増の耐震性	5.0
	1.1.2 免振・制振・制震性能	制振装置の採用	5.0
	1.1.3 設備の信頼性	非常用発電設備の採用等	5.0
1.2 災害時エネルギー供給		専有部への電源供給等	5.0
<b>2 有害物質対策</b>			<b>5.0</b>
2.1 化学汚染物質		F☆☆☆☆/低VOCの建材を全面的に採用等	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4種類確認	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		-
<b>3 水質安全性</b>			<b>5.0</b>
3.1 水質安全性		水質安全に配慮した計画	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		監視カメラや入退室管理システムの導入	5.0
<b>Qw4 運営管理</b>			<b>3.6</b>
<b>1 維持管理計画</b>			<b>4.5</b>
1.1 維持管理に配慮した設計		維持管理に配慮した設計計画	4.0
1.2 維持管理用機能の確保		維持管理用機能の確保に配慮した計画	4.0
1.3 維持保全計画		維持保全計画の作成、体制の構築等	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		中長期保全計画の実施、体制の構築等	5.0
<b>2 満足度調査</b>			<b>2.0</b>
2.1 満足度調査の定期的実施等			2.0
<b>3 災害時対応</b>			<b>4.3</b>
3.1 BCPの有無		BCPの策定、災害時の被災状況確認システムの採用等	5.0
3.2 消防訓練の実施		消防訓練の実施、救命講習の実施等	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		ビルサービスのサイト等	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を採用	5.0