

# 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	PMO水道橋	階数	地上9F
建設地	東京都文京区	構造	S造
用途地域	商業地域、防火地域	平均居住人員	312 人
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(竣工後1年未満)評価
竣工年	2024年3月 竣工	評価の実施日	2024年7月11日
敷地面積	639 m <sup>2</sup>	作成者	株式会社イズミコンサルティング
建築面積	514 m <sup>2</sup>	確認日	2024年7月11日
延床面積	4,346 m <sup>2</sup>	確認者	野村不動産株式会社



### 2-1 総合評価

**Rank: A**      71.1 /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: 4.3

#### Qw3 安全・安心性

Score: 4.3

#### 運用管理

##### Qw4 運営管理

Score 3.0

#### 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

- ・プレミアム・ミッドサイズ・オフィス「PMO」シリーズのオフィスビルである。
- ・上質な“働く空間”を中規模サイズで実現したオフィスで、社員のモチベーション・コミュニケーションを促進し、生産性・ロイヤリティを向上させる仕組みを設けている。
- ・健康で快適に利用できるよう、ハードはもちろんソフト面でも十分なサポート体制を整備している。

<b>Qw1 健康性・快適性</b> ・分割・拡張対応ができるような室配置、構造・設備仕様となっている。 ・外構に積極的に植栽を施すなど、快適性に配慮している。	<b>Qw2 利便性向上</b> ・共用部エントランスホールにベンチを設け、会話誘発の場としている。 ・専有部内にパントリーを常設している。	<b>Qw3 安全・安心性</b> ・耐震性を新耐震基準の50%増としている。 ・セキュリティに配慮している。
<b>Qw4 運営管理</b> ・建物の良好な維持管理のために、防汚性の高い仕上げ材の採用をしている。	<b>Qw5 プログラム</b> ・PMOオフィスワーカー向けにサイトを開設している。	<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)	
PMO水道橋		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			3.8
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	開放的な執務空間がプランニング可能	5.0
	1.1.2 荷重のゆとり	ヘビーデューティーゾーンがある	5.0
	1.1.3 設備機器の区画別運用の変換性	レイアウト変更に対応した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スペース			-
1.3 内装計画	1.3.1 専有部の内装計画	内観パースを作成し、内装計画を検討している	5.0
	1.3.2 共用部の内装計画	統一感のある空間を演出している	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		まちなみに心地よい緑の景観を形成する取組みがある	5.0
2 音環境			4.0
2.1 室内騒音レベル		目標値:NC-40(45dB)	4.0
2.2 吸音		二面に吸音材を使用	4.0
3 光・視環境			4.0
3.1 自然光の導入		開口率15%以上20%未満	4.0
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	G1分類のグレアを制限した照明器具を採用	5.0
3.3 照度		750lx	4.0
4 熱・空気環境			3.5
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	室内への熱の侵入に対して配慮している	4.0
4.3 湿度制御			3.0
4.4 換気性能	4.4.1 換気量	建築物衛生法を満たす換気量の1.4倍以上を確保	5.0
	4.4.2 自然換気性能		3.0
5 リフレッシュ			3.5
5.1 オフィスからの眺望		天井高2.8m	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		鳥が好む食餌木の採用	5.0
5.4 トイレの充足性・機能性		余裕を持った器具数が設置されている	4.0
5.5 給排水設備の設置自由度		パントリーを標準設置している	4.0
5.6 リフレッシュスペース		快適なリフレッシュスペースとしてルーフバルコニーを計画	4.0
5.7 食事のための空間			3.0
5.8 分煙対応、禁煙対応			1.0
6 運動			3.0
6.1 運動促進・支援機能		駐輪場およびトイレ内にフィッティングボードの計画	4.0
6.2 階段の位置・アクセス表示			2.0
Qw2 利便性向上			4.3
1 移動空間・コミュニケーション			3.7
1.1 動線における出会いの場の創出		会話のための空間がある	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		円滑化基準(最低限のレベル)を満たす仕様	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フロアによりレイアウト変更に対応できる	5.0

<b>Qw3 安全・安心性</b>			<b>4.3</b>
<b>1 災害対応</b>			<b>4.0</b>
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耐震性の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	無停電電源設備を備えている等	5.0
1.2 災害時エネルギー供給			3.0
<b>2 有害物質対策</b>			<b>3.5</b>
2.1 化学汚染物質		天井裏も含め全面的にF☆☆☆☆の材料を使用	4.0
2.2 有害物質を含まない材料の使用			3.0
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		給水管は塩化ビニルライニング鋼管を使用等	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		監視カメラの設置等	5.0
<b>Qw4 運営管理</b>			<b>3.0</b>
<b>1 維持管理計画</b>			<b>4.0</b>
1.1 維持管理に配慮した設計		維持管理方法が大きく異なる床材の接近はない等	4.0
1.2 維持管理用機能の確保			2.0
1.3 維持保全計画		管理業務仕様書を作成し、予防保全・事後保全を実施する計画	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		中長期保全計画を作成する計画	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>2.0</b>
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			1.0
<b>Qw5 プログラム</b>			<b>4.0</b>
<b>1 メンタルヘルス対策、医療サービス</b>			<b>3.0</b>
<b>2 情報共有インフラ</b>		ビルサービスやイベントの情報を円滑に周知している等	5.0
<b>3 健康維持・増進プログラム</b>		建物エントランス部に消毒液、除菌液等を設置している等	4.0