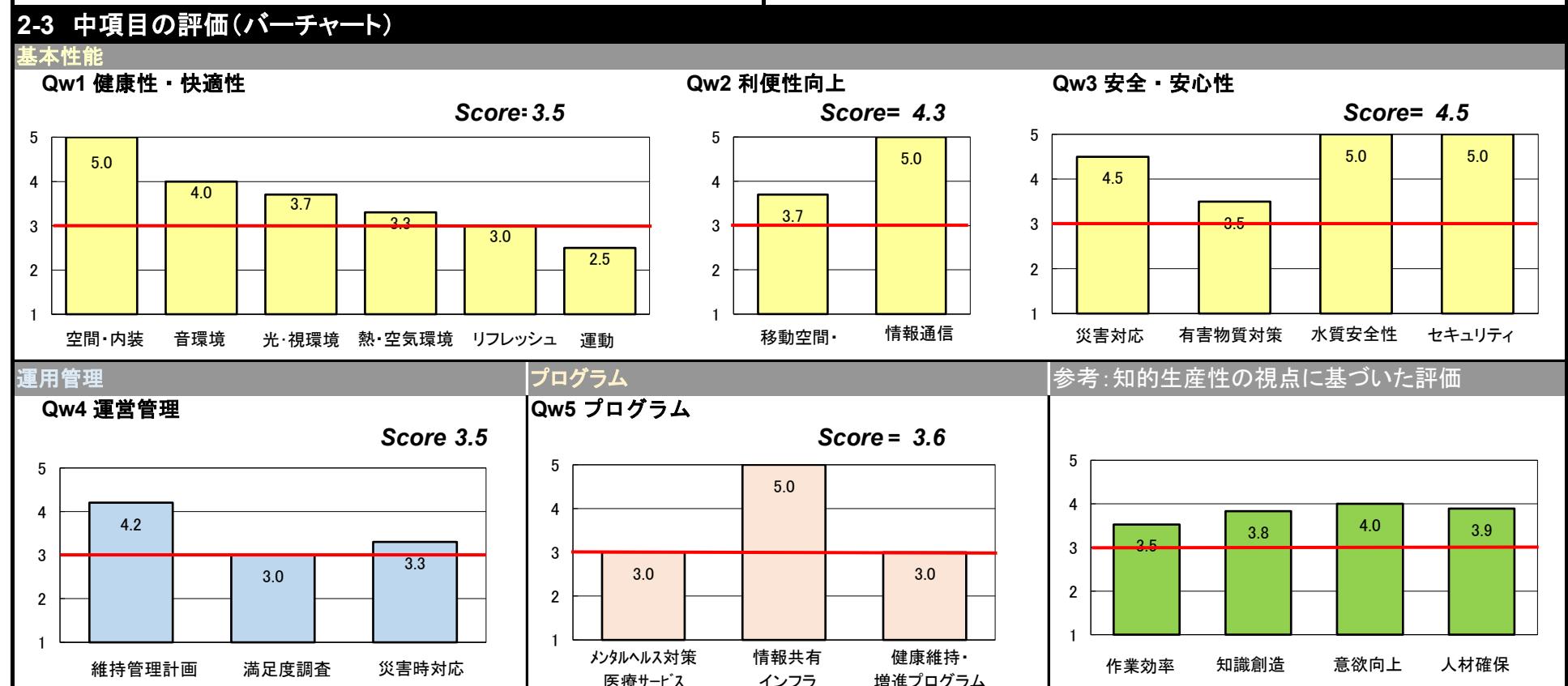
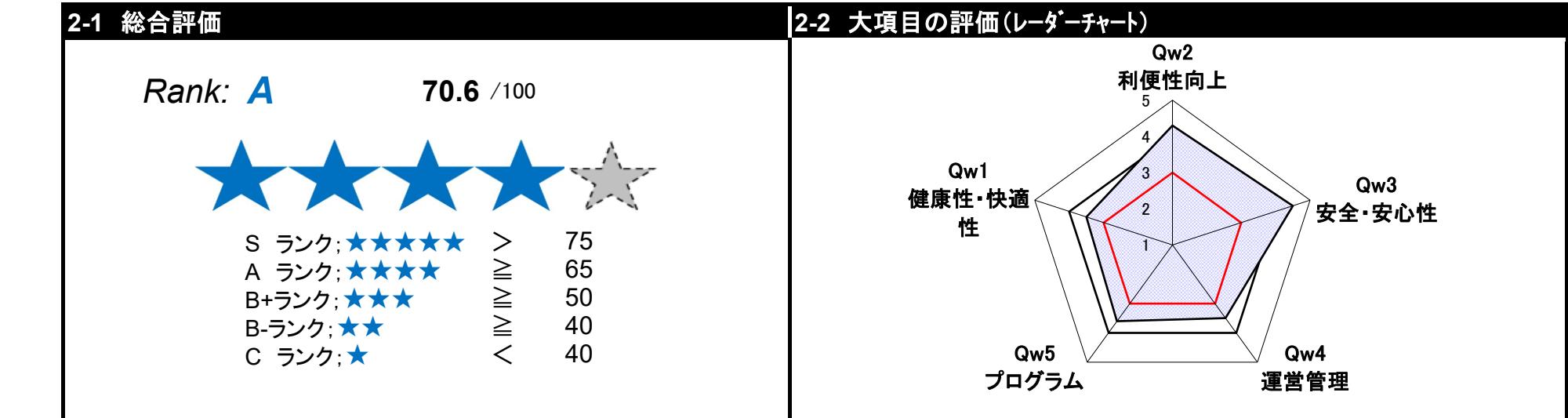


# CASBEE®-ウェルネスオフィス | 評価結果 |

■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梅田	階数	地上13F
建設地	大阪府大阪市北区芝田二丁目6番27号	構造	S造
用途地域	商業地域、防火地域、準防火地域	平均居住人員	440 人
地域区分	6地域	年間使用時間	3,400 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	2025年7月 竣工	評価の実施日	2025年10月1日
敷地面積	839 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	486 m <sup>2</sup>	確認日	2025年10月1日
延床面積	6,123 m <sup>2</sup>	確認者	合同会社HNO



3 設計上の配慮事項			
<b>総合</b>			
<b>Qw1 健康性・快適性</b>	<b>Qw2 利便性向上</b>	<b>Qw3 安全・安心性</b>	
分割・拡張対応ができるような室形状・設備仕様とし、照明器具のグレア抑制に配慮した。また、天井高を2.8mを確保し、自然光を取り入れ、専有部内にはパントリーを常設するなど、快適性に配慮している。	コミュニケーションを促す場として共用部エントランスは4.5mの天井、アロマ空調を導入しベンチを設けている。EV内空調により、移動時の利便性にも配慮している。	耐震性を新耐震基準の1.5倍相当で設計している。セキュリティ一面では、1階はエントランスフロアとしセキュリティを向上させ、2階からワンフロア・ワンテナントで独立性・安全性を確保している。	
<b>Qw4 運営管理</b>	<b>Qw5 プログラム</b>	<b>その他</b>	
建物の良好な維持管理のために、適正なスペースの清掃用具室・ゴミ置場の確保、高所作業用の丸環等の設置をしている。維持保全については短期・中長期の事業計画を作成し、定期的に更新、計画を実施するための体制が計画されている。	PMOオフィスワーカー向けにサイトを開設している。サイトの中でイベント情報を共有し、研修の参加や、自己研鑽、コミュニケーションの創出などいろいろなプログラムを提供している。	-	

**CASBEE-ウェルネスオフィス2021年版**  
**PMO梅田**

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		環境配慮の概要記入欄	評価点
<b>配慮項目</b>			
<b>総合評価</b>			<b>3.8</b>
<b>Qw1 健康性・快適性</b>			<b>3.5</b>
<b>1 空間・内装</b>			<b>5.0</b>
1.1 レイアウトの柔軟性	1.1.1 空間の形状・自由さ	整形な室形状、間仕切りの制約なし、壁面から分離した柱は無し	5.0
	1.1.2 荷重のゆとり	積載荷重4,500N/m <sup>2</sup> 以上、HDZがある	5.0
	1.1.3 設備機器の区画別運用の可変性	冷暖フリーの空調機器の採用、細かい区画の設定	5.0
1.2 知的生産性を高めるワークプレイス			-
1.3 内装計画	1.3.1 専有部の内装計画	機能性に配慮した内装計画、照明と一体的な計画	5.0
	1.3.2 共用部の内装計画	統一感、高いデザイン性のある内装	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		街並みへの調和。植栽による良好な景観形成	5.0
<b>2 音環境</b>			<b>4.0</b>
2.1 室内騒音レベル		45dB以下口	4.0
2.2 吸音		床、天井の二面に吸音材を採用口	4.0
<b>3 光・視環境</b>			<b>3.7</b>
3.1 自然光の導入		開口率15%以上	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	下面ルーバーにより、十分にグレアを制御している器具を採用	5.0
3.3 照度			3.0
<b>4 熱・空気環境</b>			<b>3.3</b>
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		3.0
4.3 湿度制御		加湿・除湿機能を有し、冬季湿度40%	4.0
4.4 換気性能	4.4.1 換気量		3.0
	4.4.2 自然換気性能	方位の異なる壁面への換気窓の設置口	4.0
<b>5 リフレッシュ</b>			<b>3.0</b>
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、地域の植生に配慮した植生計画口	4.0
5.4 トイレの充足性・機能性		余裕を持った器具数の設置	4.0
5.5 給排水設備の設置自由度		各階専有部にパントリーを標準設置	4.0
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			2.0
<b>6 運動</b>			<b>2.5</b>
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
<b>Qw2 利便性向上</b>			<b>4.3</b>
<b>1 移動空間・コミュニケーション</b>			<b>3.7</b>
1.1 動線における出会いの場の創出		会話を誘発する動線上の工夫	4.0
1.2 EV利用の快適性		安全・耐震基準への対応、冷暖房設備の設置	5.0
1.3 バリアフリー法への対応			3.0
1.4 打ち合わせスペース			3.0
<b>2 情報通信</b>			<b>5.0</b>
2.1 高度情報通信インフラ		OAフロア設置、執務室内OA機器用負荷50VA/m <sup>2</sup> 以上	5.0

<b>Qw3 安全・安心性</b>		<b>4.5</b>
<b>1 災害対応</b>		<b>4.5</b>
1.1 耐震性	1.1.1 躯体の耐震性能 1.1.2 免振・制振・制震性能 1.1.3 設備の信頼性	必要保有水平耐力の1.5倍を確保 非常用発電機・UPSの設置、受変電設備の二重化、浸水対策口 基幹機能や共用部のほか、一部専有部にも電力供給可能
1.2 災害時エネルギー供給		5.0 3.0 5.0 5.0
<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☆☆☆☆の材料を採用
2.2 有害物質を含まない材料の使用		4.0 3.0
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	- -
<b>3 水質安全性</b>		<b>5.0</b>
3.1 水質安全性		給水管、給水機器、給湯管の水質劣化防止
<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、入退管理システムの設置
<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		4.0
1.3 維持保全計画		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		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		5.0
3.3 AEDの設置		3.0
<b>Qw5 プログラム</b>		<b>3.6</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		5.0
3 健康維持・増進プログラム		3.0