



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池袋	階数	地上12F	評価対象	パターン1
建設地	東京都豊島区	構造	S造	1-3 外観	
用途地域	商業地域、防火地域	平均居住人員	286 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	2023年5月 竣工	評価の実施日	2023年9月25日		
敷地面積	471 m ²	作成者	(株)イズミシステム設計		
建築面積	384 m ²	確認日	2023年9月25日		
延床面積	4,277 m ²	確認者	野村不動産(株)		

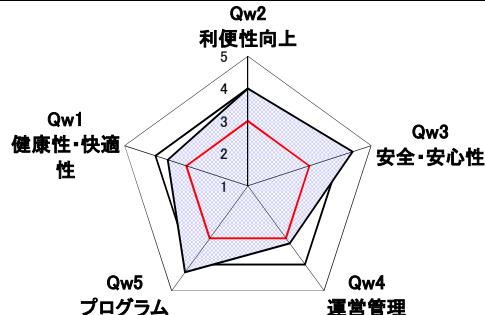
2-1 総合評価

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)

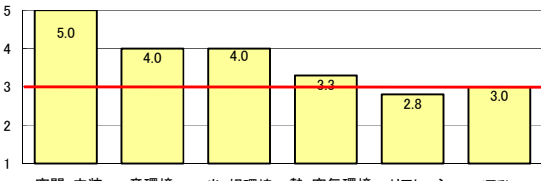


2-3 中項目の評価(バーチャート)

基本性能

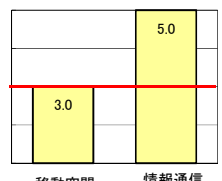
Qw1 健康性・快適性

Score: 3.6



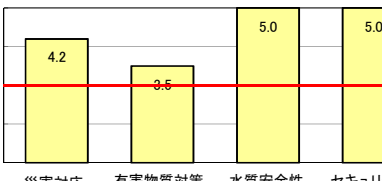
Qw2 利便性向上

Score= 4.0



Qw3 安全・安心性

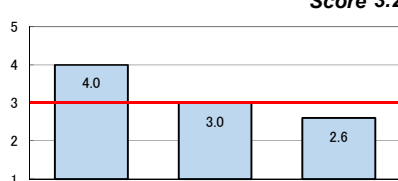
Score= 4.4



運用管理

Qw4 運営管理

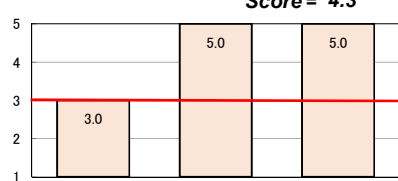
Score 3.2



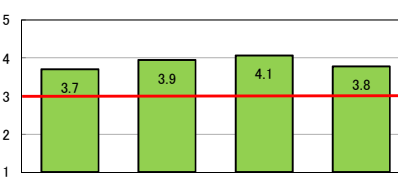
プログラム

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

プレミアム・ミッドサイズ・オフィス「PMO」は上質な“働く空間”を中規模サイズで実現したオフィスで、新時代のビジネスリーダーたちのニーズから生まれ、彼らの成功を叶える場所として計画している。そのため、社員のモチベーション・コミュニケーションを刺激し、さらに生産性・ロイヤリティを向上させる仕組みを随所に設け、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。

<h4>Qw1 健康性・快適性</h4> <p>分割・拡張対応ができるような室配置、構造・設備仕様とし、照明器具のグレア抑制、内装の統一感に配慮した。また、システム天井として天井高を2.8mを確保し、自然光を取り入れ、外構に積極的に植栽を施すなど、快適性に配慮している。</p>	<h4>Qw2 利便性向上</h4> <p>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3.5mの天井、アロマ空調を導入しベンチを設けている。専有部内にはパントリーを常設している。EV内空調により、移動時の利便性にも配慮している。</p>	<h4>Qw3 安全・安心性</h4> <p>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。</p>
<h4>Qw4 運営管理</h4> <p>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や、諸設備は共用部のみで維持管理が可能なように計画している。維持保全については半年ごとに事業計画を見直し、月次で法令検査や点検とともに実効性の管理をしている。</p>	<h4>Qw5 プログラム</h4> <p>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。</p>	<h4>その他</h4> <p>—</p>

CASBEE-ウェルネスオフィス2021年版		バージョン CASBEE-WO_2021(v1.1)	
PMO池袋		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			3.7
Qw1 健康性・快適性			3.6
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	整形な室形状、撤去可能な間仕切り、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 ² 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スペース			-
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。インテリアパスによる事前検証。	5.0
	1.3.2 共用部の内装計画	仕上げ・デザインの統一感。バイオフィリックデザインの導入。	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
2 音環境			4.0
2.1 室内騒音レベル		45dB以下。	4.0
2.2 吸音		床、天井の二面に吸音材を採用。	4.0
3 光・視環境			4.0
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	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
4 熱・空気環境			3.3
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		2.0
4.3 湿度制御			3.0
4.4 換気性能	4.4.1 換気量	基準の1.4倍以上の換気量を確保。	5.0
	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。	4.0
5 リフレッシュ			2.8
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。	4.0
5.4 トイレの充足性・機能性		自動水栓、消音装置、ハンドドライヤー等を設置。	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			1.0
6 運動			3.0
6.1 運動促進・支援機能		駐輪場、フィッティングボードの設置。	4.0
6.2 階段の位置・アクセス表示			2.0
Qw2 利便性向上			4.0
1 移動空間・コミュニケーション			3.0
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。	4.0
1.3 バリアフリー法への対応			1.0
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、執務室内OA機器用負荷50VA/m ² 以上。	5.0

Qw3 安全・安心性			4.4
1 災害対応			4.2
1.1 耐震性	1.1.1 躯体の耐震性能	必要保有水平耐力の1.5倍を確保。	5.0
	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、UPSの設置。受変電設備の二重化。浸水対策。	5.0
1.2 災害時エネルギー供給		基幹機能や共用部のサービスが可能な非常用発電機の設置。	4.0
2 有害物質対策			3.5
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。	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		-
3 水質安全性			5.0
3.1 水質安全性		給水管、給水機器、給湯管の水質劣化防止。	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、入退管理システムの設置。	5.0
Qw4 運営管理			3.2
1 維持管理計画			4.0
1.1 維持管理に配慮した設計		防汚性に配慮した内装仕上げ材の採用等。	4.0
1.2 維持管理用機能の確保			2.0
1.3 維持保全計画		グループ会社にて建物管理仕様を策定予定。	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		グループ会社にて中長期保全計画を策定予定。	5.0
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			2.6
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			3.0
Qw5 プログラム			4.3
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		情報共有を促進する取組み。	5.0
3 健康維持・増進プログラム		エントランス部の除菌液の設置等。	5.0