


# 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目黒	階数	地上10F	評価対象
建設地	東京都品川区上大崎二丁目15番21号	構造	S造	パターン1
用途地域	商業地域、防火地域	平均居住人員	261人	1-3 外観 
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)評価	
竣工年	2025年8月 竣工	評価の実施日	2026年1月7日	
敷地面積	482 m <sup>2</sup>	作成者	(株)イズミコンサルティング	
建築面積	391 m <sup>2</sup>	確認日	2026年1月7日	
延床面積	3,633 m <sup>2</sup>	確認者	野村不動産(株)	

### 2-1 総合評価

**Rank: A**      **70.6 /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)

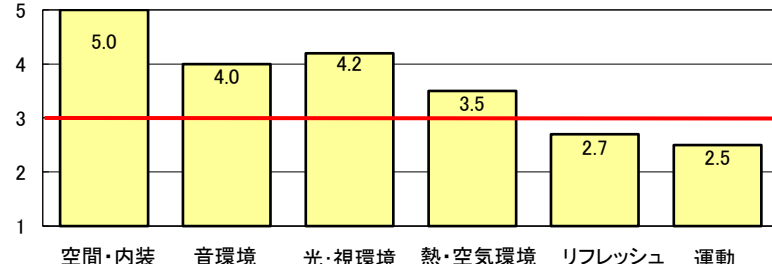


### 2-3 中項目の評価(バーチャート)

**基本性能**

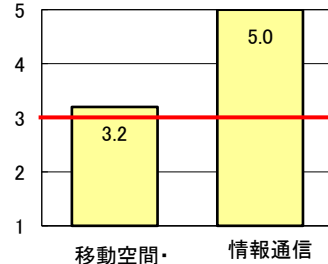
#### Qw1 健康性・快適性

Score: 3.6



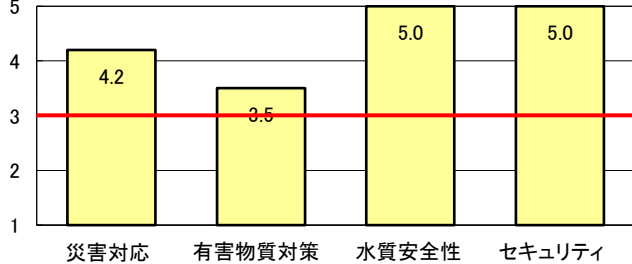
#### Qw2 利便性向上

Score: 4.1



#### Qw3 安全・安心性

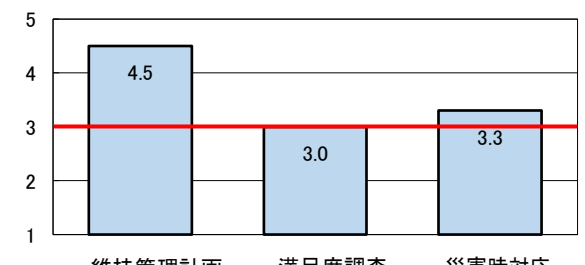
Score: 4.4



**運用管理**

#### Qw4 運営管理

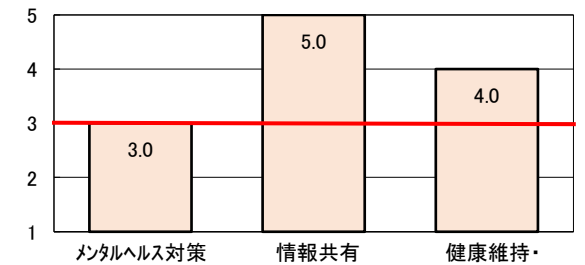
Score: 3.6



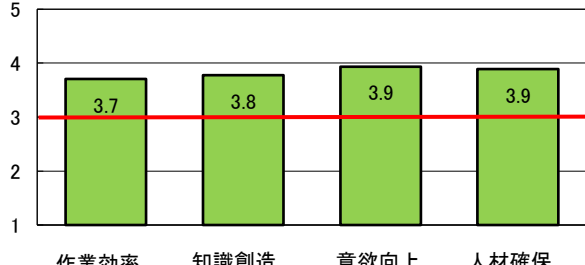
#### プログラム

#### Qw5 プログラム

Score: 4.0



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」は上質な“動く空間”を中規模サイズで実現したオフィスである。内装や什器の一部をあらかじめ設置した「セットアップオフィス」として、大規模ビルと同等の機能性と快適性、デザイン性を合わせ持つ。

<b>Qw1 健康性・快適性</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。	<b>Qw2 利便性向上</b> EV内空調により、移動時の快適性に配慮している。執務室内は、OA機器用負荷50VA/m <sup>2</sup> 以上を確保し、OAフロアにするなど、利便性に配慮している。	<b>Qw3 安全・安心性</b> 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、3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> 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いように計画している。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。	<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。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。	<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目録

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			3.6
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、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、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
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			4.2
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		500lx以上	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	0.80<BPI≤0.9	4.0
4.3 湿度制御			3.0
4.4 換気性能	4.4.1 換気量	換気量40m <sup>3</sup> /h人以上を確保	5.0
	4.4.2 自然換気性能		3.0
5 リフレッシュ			2.7
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		余裕を持った器具数を計画	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			1.0
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			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			4.1
1 移動空間・コミュニケーション			3.2
1.1 動線における出会いの場の創出			3.0
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			3.0
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 <sup>2</sup> 以上	5.0

<b>Qw3 安全・安心性</b>			<b>4.4</b>
<b>1 災害対応</b>			<b>4.2</b>
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、浸水対策、電力引込みの二重化口	5.0
1.2 災害時エネルギー供給		基幹機能や共用部に電力供給可能	4.0
<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	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	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、入退管理システムの設置	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		防汚性の高い内装材の採用等	4.0
1.2 維持管理用機能の確保		ゴミ置場の設置、高所の維持管理作業のしやすさに配慮した設計等	4.0
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
<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		入居者対象の消防訓練を実施予定	5.0
3.3 AEDの設置			3.0
<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>
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	4.0