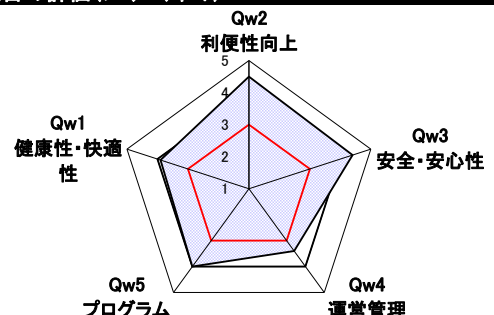
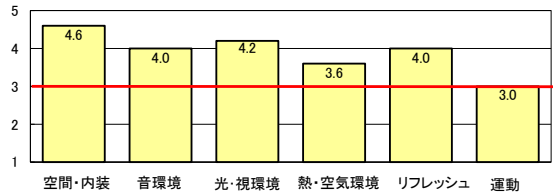
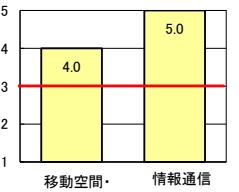
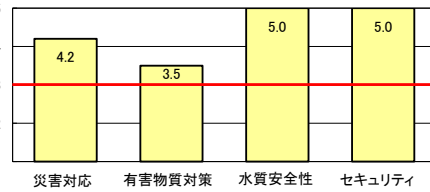
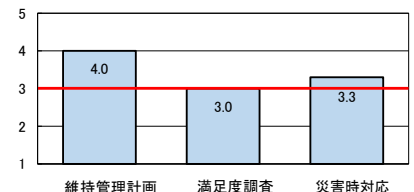
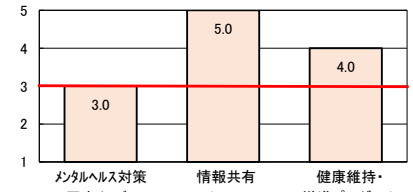
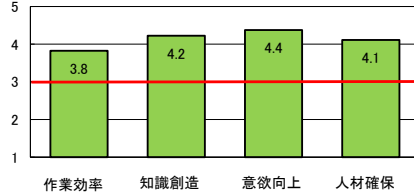


CASBEE®-ウェルネスオフィス | 評価結果 |

■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	(仮称)アベニュー高輪前川ビル建替計画	階数	地上10F	評価対象
建設地	東京都港区高輪三丁目46番5, 6, 7	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	1,440 人	1-3 外観 
地域区分	6地域	年間使用時間	1,900 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	2026年1月 予定	評価の実施日	2025年11月7日	
敷地面積	1,779 m ²	作成者	㈱エネ・グリーン 上川 毅文	
建築面積	1,373 m ²	確認日	2025年11月14日	
延床面積	11,783 m ²	確認者	㈱安井建築設計事務所 黒澤 栄介	

2-1 総合評価	2-2 大項目の評価(レーダーチャート)
Rank: S 75.5 /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	

2-3 中項目の評価(バーチャート)			
基本性能			
Qw1 健康性・快適性 Score= 3.9 	Qw2 利便性向上 Score= 4.5 	Qw3 安全・安心性 Score= 4.4 	
運用管理 Qw4 運営管理 Score 3.4 	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 共用部及び専有部は、計画段階より明確なコンセプトや機能性に基づいてマテリアル・レイアウトをプランニングし、建物利用者が過ごしやすい環境整備に配慮している。 建築基準法の1.25倍の耐震性能を有し、また、非常用発電設備を共用部だけでなく、専有部にも設置可能な設備スペースを計画し、インフラ整備に配慮している。		
Qw1 健康性・快適性 ・共用部及び専有部は、計画段階より明確なコンセプトや機能性に基づいてマテリアル・レイアウトをプランニングし、建物利用者が過ごしやすい環境整備に配慮している。 ・外観デザインにおいても、建物利用者のモチベーション	Qw2 利便性向上 ・5階共用ラウンジや、テラス等、建物利用者がコミュニケーションを取りやすいレイアウトとしている。 ・執務スペースは、OAフロアで機器用コンセントは、50VA/m ² 以上としていて、多様なレイアウトに対応してい	Qw3 安全・安心性 建築基準法の1.25倍の耐震性能を有し、また、非常用発電設備を共用部だけでなく、専有部にも設置可能な設備スペースを計画している。
Qw4 運営管理 壁掛け便器を採用し、維持管理性能に配慮した設計としている。	Qw5 プログラム 意見を受け付ける窓口を設ける事で、状況によりフィードバック対応ができる体制が計画されている。	その他 0

CASBEE-ウェルネスオフィス2021年版

(仮称)アベニュー高輪前川ビル建替計画

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			
配慮項目		環境配慮の概要記入欄	評価点
総合評価			4.0
Qw1 健康性・快適性			3.9
1 空間・内装			4.6
1.1 レイアウトの柔軟性	1.1.1 空間の形状・自由さ	自由度が高い空間プランニングとなっている。	4.0
	1.1.2 荷重のゆとり	4900N/㎡、架構・地震力の割増率がレベル5に満たないためレベル4	4.0
	1.1.3 設備機器の区画別運用の可変性	空調、照明設備は細かい区画に分けて運用、冷暖房選択可能	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	コンセプトを基にパースを用いてインテリア及び照明計画を実施	5.0
	1.3.2 共用部の内装計画	バイオフィリックデザインに配慮し、共用部に植栽や天然素材を取り入れる。	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		緑地を分節し、入居者の仕事へのモチベーションを向上効果を持つ外観	5.0
2 音環境			4.0
2.1 室内騒音レベル		[騒音レベル]≤40	5.0
2.2 吸音			3.0
3 光・視環境			4.2
3.1 自然光の導入		20%≤[開口率]	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	主照明にG16型(一方形状白色ルーバ型)の器具を採用	5.0
3.3 照度		アンビエント全般照明方式:500≤[机上面照度]<1000lx	4.0
4 熱・空気環境			3.6
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	省エネ法によるBPI値=0.80	5.0
4.3 湿度制御			3.0
4.4 換気性能	4.4.1 換気量	建築基準法の1.2倍の換気量	4.0
	4.4.2 自然換気性能	同一執務空間で異なる方位に開閉可能な換気窓を設置	4.0
5 リフレッシュ			4.0
5.1 オフィスからの眺望		事務室天井高さ2.9m以上、窓設置	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		緑地に野鳥や昆虫を呼ぶための植栽、自生種、テラス・ベンチを計画	5.0
5.4 トイレの充足性・機能性		レベル4を満たし、多様な利用者を意識した多目的トイレを設置	5.0
5.5 給排水設備の設置自由度		執務室に水廻り付近の範囲でパントリーを設置している	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		建物内の一部にリフレッシュルームを設置している	5.0
5.8 分煙対応、禁煙対応			2.0
6 運動			3.0
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			3.0
Qw2 利便性向上			4.5
1 移動空間・コミュニケーション			4.0
1.1 動線における出会いの場の創出		共用ラウンジ、テラスにコミュニケーションの為のベンチを設置	4.0
1.2 EV利用の快適性		行き先階キャンセル機能等	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		建物5階に共用スペースがあり、貸会議室がある	4.0
2 情報通信			5.0
2.1 高度情報通信インフラ		OAコンセント容量50VA/㎡以上、通信配線その他の設備スペースを確保	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	基準の25%増の耐震性を有する
	1.1.2 免振・制振・制震性能	
	1.1.3 設備の信頼性	発電設備、受電設備の二重化、重要機器屋上、電源車接続盤設置
1.2 災害時エネルギー供給		共用部発電設備設置、専有部にも対応した設置スペースを確保
2 有害物質対策		3.5
2.1 化学汚染物質		3.0
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材料を採用している
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	-
3 水質安全性		5.0
3.1 水質安全性		水質安全対策を全て満たしている。
4 セキュリティ		5.0
4.1 セキュリティ設備		防犯対策を5項目実施している
Qw4 運営管理		3.4
1 維持管理計画		4.0
1.1 維持管理に配慮した設計		壁掛け式大便器、小便器を採用している
1.2 維持管理用機能の確保		設備バルコニー及び高所作業用メンテナンスパイプ・タラップを設置
1.3 維持保全計画		
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		中長期保全計画書を作成予定である
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		3.3
3.1 BCPの有無		2.0
3.2 消防訓練の実施		消防計画の作施、消防訓練実施し、煙体験、AED講習も実施予定
3.3 AEDの設置		3.0
Qw5 プログラム		4.0
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		意見窓口を設ける事で、フィードバック対応可能な体制を計画
3 健康維持・増進プログラム		4.0