

# 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2020年版 使用評価ソフト：CASBEE-WO\_2020(v1.2)

1-1 建物概要		1-2 評価パターン	
建物名称	日本橋高島屋三井ビルディング	階数	地上32F、地下5F
建設地	東京都中央区日本橋二丁目5番1号	構造	S造
用途地域	商業地域、防火地域	平均居住人員	266人(申請部分) 人
地域区分	6地域	年間使用時間	2,200 時間/年(想定値)
建物用途	事務所、物販店舗、駐車場	評価の段階	運用段階評価
竣工年	2018年6月 竣工	評価の実施日	2021年11月3日
敷地面積	6,024 m <sup>2</sup>	作成者	宮崎 淳
建築面積	5,980 m <sup>2</sup>	確認日	
延床面積	32,210 m <sup>2</sup>	確認者	



### 2-1 総合評価

**Rank: S**      96.6 /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: 4.7

#### Qw2 利便性

Score= 5.0

#### Qw3 安全・安心

Score= 5.0

#### 運用管理

#### Qw4 運営管理

Score 5.0

#### プログラム

#### Qw5 プログラム

Score= 5.0

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

本建物では躯体の安全性や設備の充実性などの基本性能はもちろん、オフィス入居者への専用施設として会議室やラウンジ、フィットネス施設を含む"mot"を9階、10階フロアに設置するなど、入居者の健康増進に積極的な配慮が行われている。また、イトーキではABW(Activity Based Working)の考え方に基づいたオフィス計画が行われており、様々なワークプレイスをワーカーが自由に選択し仕事を行うことができる環境が整備されている。

<h4>Qw1 健康性・快適性</h4> <p>基準階専有部はレイアウトの変更の自由度や細かな単位での空調照明の制御を行うことができ、ワーカーの要求に合わせた細かな変更ができる仕様となっている。またイトーキフロアではABWの考え方に基づいたオフィス計画を行っており、ワーカーは作業の内容に合わせて自由に席を選択することができる。また、様々なタイプの健康に配慮した仕器を積極的に導入してなど、ワーカーの健康・快適性に対して十分な取組みを行っている。</p>	<h4>Qw2 利便性</h4> <p>本建物はバリアフリー認定を取得しており誘導基準を満たしている。EVはピーク時にも十分な搬送能力を持つ速度と数を確保するなど、アクセス性に十分な配慮がなされている。またイトーキフロアでは様々なワークエリアとリラクゼーションスペースを繋ぐ回遊動線を構成しており、自然にワーカーどうしのコミュニケーションを促進する配置計画となっている。</p>	<h4>Qw3 安全・安心</h4> <p>建物躯体はダンパーと座屈拘束ブレースによる制振構造となっており、基準法の1.5倍の耐震性能を確保している。またBCP対策として、災害時は非常用発電機により72時間の電源供給が可能である。イトーキフロア内では有害物質を含有する建材を極力避けるため、PRTR非該当材料を積極的に使用しており、ホルムアルデヒドの実測値は検出限界値以下の0.01ppm未満となっている。</p>
<h4>Qw4 運営管理</h4> <p>維持管理の実施体制が構築されており、法令点検だけでなく任意点検を含む予防措置や長期修繕計画により、良好な性能を長年に亘って維持できるシステムが築かれている。またイトーキ内ではワーカーに対する満足度調査を定期的実施しており、オフィスの運用管理へのフィードバックを行っている。</p>	<h4>Qw5 プログラム</h4> <p>三井不動産ではビル入居者に対する健康増進のためのプログラムとして、メンタルヘルスや健康管理に関するセミナー・イベント等を実施しており、健康経営に対する積極的なサポートを実施している。イトーキにおいても産業医によるカウンセリング、健康活動に対する報奨、ボランティア活動休暇など、充実したメンタルヘルス活動を行っている。</p>	<h4>その他</h4> <p>本建物を含む街区一体は、日本橋二丁目第一種市街地再開発事業として開発が行われており、地域冷暖房施設による熱供給と、高い断熱性能と高効率設備による建物性能などにより街区全体で高い省エネ性を実現している。また、街区全体で積極的な緑化を行っており、ヒートアイランド現象緩和に寄与する豊かな屋外環境を提供している。</p>

CASBEE-ウェルネスオフィス2020年版		バージョン CASBEE-WO_2020(v1.2)	
日本橋高島屋三井ビルディング		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			4.8
Qw1 健康性・快適性			4.7
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	内部空間に柱や耐力壁がなく、内部階段を設置可能である	5.0
	1.1.2 荷重のゆとり	床用設計荷重4900N/m <sup>2</sup> (ヘビーデューティーゾーンあり)	5.0
	1.1.3 設備機器の区画別運用の可変性	空調と照明は1スパン単位で制御可能	5.0
1.2 知的生産性を高めるワークスペース		ABWの考え方に基づくワークスペース計画を実施している	5.0
1.3 内装計画	1.3.1 専有部の内装計画	ワークスペースの機能と連動した内装計画を行っている	5.0
	1.3.2 共用部の内装計画	内装計画のコンセプトに応じた統一感のある内装計画を行っている	5.0
1.4 作業環境	1.4.1 オフィス仕器の機能性・選択性	作業内容に応じた様々な仕器を導入し、健康に配慮した家具も導入	5.0
	1.4.2 OA機器等の充実度	1, 2, 3, 4の4項目に該当	5.0
1.5 広さ		一人当たりの執務スペース24.5m <sup>2</sup> 、ABWの考え方によるオフィス計画	5.0
1.6 外観デザイン		グッド・デザイン・ベスト100、都市景観大賞優秀賞受賞	5.0
2 音環境			5.0
2.1 室内騒音レベル		室内騒音レベル40dB以下	5.0
2.2 吸音		床と天井の2面に吸音材があり、サイレントスペースを設置	5.0
3 光・視環境			5.0
3.1 自然光の導入		開口率20.3%	5.0
3.2 グレア対策	3.2.1 開口部のグレア対策	横庇、縦フィンによる日射遮蔽と、自動制御ブラインドを設置	5.0
	3.2.2 照明器具のグレア対策	照明器具はグレア対策品を全面的に採用、フリーアドレスの導入	5.0
3.3 照度		机上面照度500~1000lx、フリーアドレスの導入	5.0
4 熱・空気環境			4.1
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	オフィス内に温度、湿度、CO2濃度、PM2.5の表示機能あり	4.0
	4.2.2 外皮性能	外壁部の熱貫流率0.66W/m <sup>2</sup> K、フリーアドレスの採用	5.0
4.3 湿度制御		加湿、除湿機能があり年間を通じて40%以上の湿度を維持できる	4.0
4.4 換気性能	4.4.1 換気量	一人当たりの換気量は125m <sup>3</sup> /h人を確保している	5.0
	4.4.2 自然換気性能	自然換気口の開放により停電時にも十分な換気量を確保可能	4.0
5 リフレッシュ			4.6
5.1 オフィスからの眺望		天井高2900mm、全てのワーカークラスが十分に屋外を見ることが可能	5.0
5.2 室内の植栽・自然とのつながり		ワークエリア全てにおいて様々な植栽が配置されている	5.0
5.3 室外(敷地内)の植栽・自然とのつながり		1, 3, 4, 5の4項目に該当	5.0
5.4 トイレの充足性・機能性		SHASEのレベル1基準を満たし、評価項目の7つに該当	5.0
5.5 給排水設備の設置自由度		専有部内に水回りや厨房などを設置できる仕様となっている	5.0
5.6 リフレッシュスペース		オフィス内に複数のリフレッシュスペースがあり多様なニーズに対応	5.0
5.7 食事のための空間		オフィス内に快適に食事を摂れるスペースと常設のキッチンがある	5.0
5.8 分煙対応、禁煙対応			2.0
6 運動			5.0
6.1 運動促進・支援機能		ビル内に入居者専用施設としてフィットネスジムが設置されている	5.0
6.2 階段の位置・アクセス表示		専有部内に階段があり、利用を促進する仕上がりが行われている	5.0
Qw2 利便性			5.0
1 移動空間・コミュニケーション			5.0
1.1 動線における出会いの場の創出		様々なワークエリアとリラクゼーションスペースを繋ぐ回廊状の動線計画	5.0
1.2 EV利用の快適性		評価する取組みの1, 2, 3, 4, 6, 7, 8の7項目に該当	5.0
1.3 バリアフリー法への対応		認定特定建築物の認定を受けており円滑化誘導基準を満たす	5.0
1.4 打ち合わせスペース		オフィス内に様々なタイプの打ち合わせスペースが十分にある	5.0
2 情報通信			5.0
2.1 高度情報通信インフラ		全面OAフロア、コンセント容量60VA/m <sup>2</sup>	5.0

<b>Qw3 安全・安心性</b>			<b>5.0</b>
<b>1 災害対応</b>			<b>5.0</b>
1.1 耐震性	1.1.1 躯体の耐震性能	基準法の1.5倍の耐震性能を確保している	5.0
	1.1.2 免振・制振・制震性能	オイルダンパーと座屈拘束ブレースによる制振、耐震グレードS	5.0
	1.1.3 設備の信頼性	1, 2, 3, 4の4項目に該当	5.0
1.2 災害時エネルギー供給		非常用発電機は専有部を含み72時間電源供給可能	5.0
<b>2 有害物質対策</b>			<b>5.0</b>
2.1 化学汚染物質		ホルムアルデヒドの実測値は0.01ppm(12.5 $\mu$ g/m <sup>3</sup> )未満	5.0
2.2 有害物質を含まない材料の使用		PRTR非該当製品を4つ以上の建材種別で使用	5.0
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		水質安全対策評価項目の全項目を満たしている	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		評価する取組みの1, 4, 5, 6, 7の5項目に対応している	5.0
<b>Qw4 運営管理</b>			<b>5.0</b>
<b>1 維持管理計画</b>			<b>5.0</b>
1.1 維持管理に配慮した設計		評価する取組みの1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8の8項目に該当	5.0
1.2 維持管理用機能の確保		評価する取組みの1, 2, 3, 4, 5, 6の6項目に該当	5.0
1.3 維持保全計画		予防保全を含む維持管理により性能を維持できる管理体制を整備	5.0
1.4 維持管理の状況	1.4.1 定期調査・検査報告書	法令点検以外に任意点検を積極的に実施	5.0
	1.4.2 維持管理レベル	劣悪項目なし、基準不適合項目は5%未満	5.0
1.5 中長期保全計画の有無と実行性		長期修繕計画が作成されており実施体制が整備されている	5.0
<b>2 満足度調査</b>			<b>5.0</b>
2.1 満足度調査の定期的実施等		ワーカーに対する満足度調査を定期的の実施している	5.0
<b>3 災害時対応</b>			<b>5.0</b>
3.1 BCPの有無		ビル側、入居者側のBCP計画、被災度判定システムがある	5.0
3.2 消防訓練の実施		計画に基づく消防訓練を実施、参加者を増加させる取組みがある	5.0
3.3 AEDの設置		AEDまでの距離200m以内、AED講習を定期的の実施	5.0
<b>Qw5 プログラム</b>			<b>5.0</b>
1 メンタルヘルス対策、医療サービス		ストレスチェック受診率95%以上、メンタルヘルス活動を実施	5.0
2 社内情報共有インフラ		社内インフラあり、1, 2, 3, 5の4項目に該当	5.0
3 健康増進プログラム		健康増進プログラムの1~11の11項目に該当	5.0