



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(v.1.0)

1-1 建物概要		1-2 評価パターン		1-3 外観 
建物名称	グランパークタワー	階数	地上35階、地下4階	
建設地	東京都港区	構造	RC造	
用途地域	商業地域ほか	平均居住人員	6,000 人	
地域区分	6地域	年間使用時間	4,500 時間/年(想定値)	
建物用途	事務所、店舗	評価の段階	運用段階評価	
竣工年	2022年1月 竣工	評価の実施日	2022年3月22日	
敷地面積	16,419 m ²	作成者	塚田敏彦	
建築面積	5,482 m ²	確認日	2022年3月22日	
延床面積	106,652 m ²	確認者	塚田敏彦	

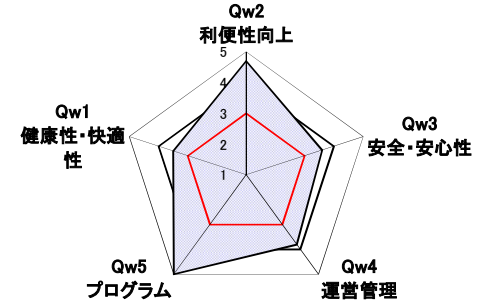
2-1 総合評価

Rank: S 75.4 /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)

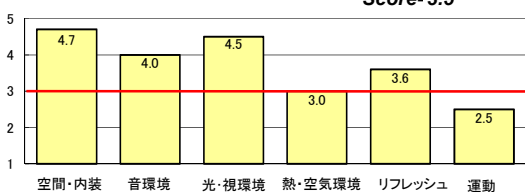


2-3 中項目の評価(バーチャート)

基本性能

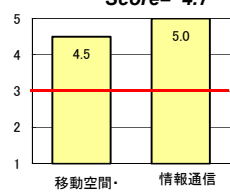
Qw1 健康性・快適性

Score= 3.5



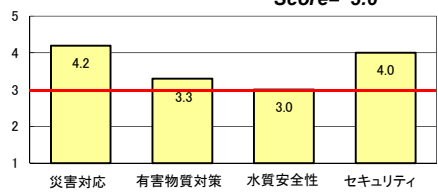
Qw2 利便性向上

Score= 4.7



Qw3 安全・安心性

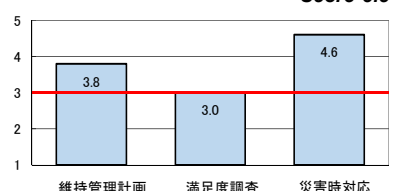
Score= 3.6



運用管理

Qw4 運営管理

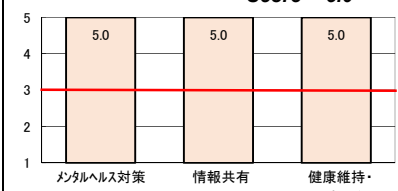
Score 3.8



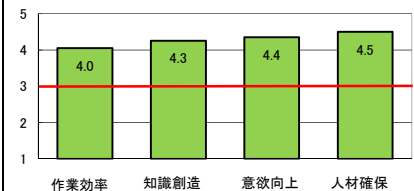
プログラム

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 ・豊かな公共空間を有する複合施設（敷地面積の約24%を緑化） ・1フロアの専有面積約2000m ² の大空間 ・4面採光で明るく開放的な執務空間、都心を見晴らす眺望 ・【WP】「快適・健康」と「知的生産性」の両立をコンセプトとしたオフィス ・【WP】社内外のコラボレーションを活性化させる各種ICTソリューションを導入		
Qw1 健康性・快適性 ・空調の設定温度・運転時間をゾーンごとに管理可能 ・【WP】ゆとりのある執務空間 ・【WP】多様な働き方を実現する場所の選択性を高めたレイアウトや什器 ・【WP】チーム席、スタンディング席、ソファ席、集中席、個室ブースの設置 ・【WP】フリーアドレスにより、ハイブリッドワークでの効率的な運営を実現	Qw2 利便性向上 ・エレベーター適正運用のためバンク分けと、停止フロアの工夫を実施 ・低層部に貸会議室、商業施設、飲食店等の利便性の高い施設を有する ・【WP】Web会議やオンラインミーティング、1on1に対応した個室ブースを設置 ・【WP】オフィスコンビニ、文房具類をまとめたサブライドックの設置	Qw3 安全・安心性 ・非常用電源により、停電時に専有部の一部にも非常用電源を供給可能 ・安定した地盤に建物直接基礎で建っているため、液状化リスクが少ない ・地震に備えた建物安全度判定サポートシステム ・【WP】非接触ICカード（アンチパスバック）で安全かつスムーズに入退室可能 ・【WP】ビル共用部とも連携した新型コロナウイルス感染症対策
Qw4 運営管理 ・24時間常駐の警備センターと防災センターをビル内に設置 ・総合防災訓練の開催、AED講習会の実施 ・テナント従業員や地域住民が参加可能なイベントや展示会などを開催 ・【WP】人感センサーや照度センサーによる照明制御 ・【WP】エネルギー利用状況や室内空気環境等の可視化 ・【WP】継続的な改善のためのアンケートとフィードバックを実施	Qw5 プログラム ・共用部の一部でフリーWi-Fiが利用可能 ・1階エントランスにはコンセント・USBポートを備えたデスクがあり、自由に使用可能 【WP】NTTグループの充実した福利厚生制度 【WP】NTTグループ全体としてのウェルネスや健康増進、感染対策、働き方の変革など	その他 ・施設内に貸し会議室や商業施設、飲食店舗などがあり、利便性や快適性が高い ・テナント会の共同支出により、テナント従業員や地域住民が利用できる割引クーポンを発行

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			3.5
1 空間・内装			4.7
1.1 レイアウトの柔軟性	1.1.1 空間の形状・自由さ		5.0
	1.1.2 荷重のゆとり		3.0
	1.1.3 設備機器の区画別運用の可変性		5.0
1.2 知的生産性を高めるワークプレイス			4.0
1.3 内装計画	1.3.1 専有部の内装計画		5.0
	1.3.2 共用部の内装計画		5.0
1.4 作業環境	1.4.1 オフィス仕器の機能性・選択性		5.0
	1.4.2 OA機器等の充実度		5.0
1.5 広さ			5.0
1.6 外観デザイン			5.0
2 音環境			4.0
2.1 室内騒音レベル			3.0
2.2 吸音			5.0
3 光・視環境			4.5
3.1 自然光の導入			3.0
3.2 グレア対策	3.2.1 開口部のグレア対策		5.0
	3.2.2 照明器具のグレア対策		5.0
3.3 照度			5.0
4 熱・空気環境			3.0
4.1 空調方式及び個別制御性			4.0
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		5.0
	4.4.2 自然換気性能		1.0
5 リフレッシュ			3.6
5.1 オフィスからの眺望			4.0
5.2 室内の植栽・自然とのつながり			3.0
5.3 室外(敷地内)の植栽・自然とのつながり			4.0
5.4 トイレの充足性・機能性			4.0
5.5 給排水設備の設置自由度			4.0
5.6 リフレッシュスペース			3.0
5.7 食事のための空間			4.0
5.8 分煙対応、禁煙対応			3.0
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			4.7
1 移動空間・コミュニケーション			4.5
1.1 動線における出合いの場の創出			5.0
1.2 EV利用の快適性			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			5.0
2 情報通信			5.0
2.1 高度情報通信インフラ			5.0

Qw3 安全・安心性		3.6
1 災害対応		4.2
1.1 耐震性	1.1.1 躯体の耐震性能	4.0
	1.1.2 免振・制振・制震性能	3.0
	1.1.3 設備の信頼性	5.0
1.2 災害時エネルギー供給		5.0
2 有害物質対策		3.3
2.1 化学汚染物質		5.0
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	2.0
	2.3.3 土壌汚染等対応	-
3 水質安全性		3.0
3.1 水質安全性		3.0
4 セキュリティ		4.0
4.1 セキュリティ設備		4.0
Qw4 運営管理		3.8
1 維持管理計画		3.8
1.1 維持管理に配慮した設計		5.0
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	3.0
	1.4.2 維持管理レベル	3.0
1.5 中長期保全計画の有無と実行性		3.0
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		4.6
3.1 BCPの有無		5.0
3.2 消防訓練の実施		5.0
3.3 AEDの設置		4.0
Qw5 プログラム		5.0
1 メンタルヘルス対策、医療サービス		5.0
2 情報共有インフラ		5.0
3 健康維持・増進プログラム		5.0