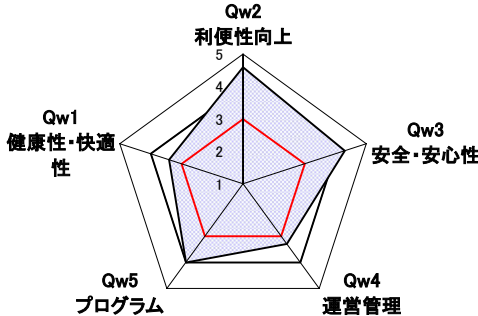
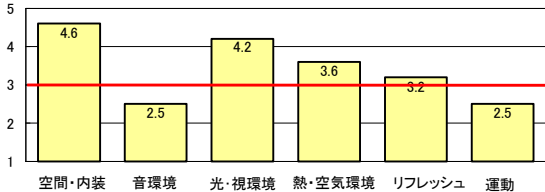
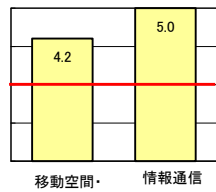
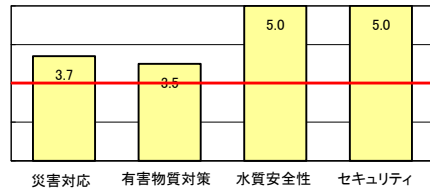
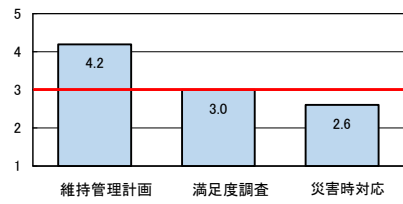
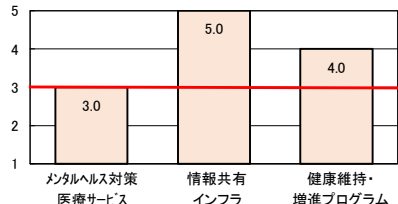
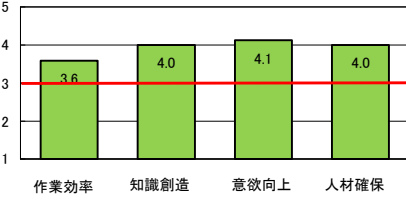


CASBEE®-ウェルネスオフィス | 評価結果 |

■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高輪ゲートウェイ	階数	地上10F	評価対象	パターン1
建設地	東京都港区	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	450 人		
地域区分	6地域	年間使用時間	3,380 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	2024年10月 竣工	評価の実施日	2025年3月26日		
敷地面積	827 m ²	作成者	(株)イズミコンサルティング		
建築面積	590 m ²	確認日	2025年3月26日		
延床面積	5,781 m ²	確認者	野村不動産(株)		

2-1 総合評価	2-2 大項目の評価(レーダーチャート)
Rank: A 70.1 /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: 3.4	Qw2 利便性向上 Score= 4.6	Qw3 安全・安心性 Score= 4.3	
			
運用管理		プログラム	
Qw4 運営管理 Score 3.3	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“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。		
Qw1 健康性・快適性 分割・拡張対応ができるような室配置、構造・設備仕様とし、照明器具のグレアを制御している器具を採用している。また、天井高を2.8mと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。	Qw2 利便性向上 機能的な空間となるよう、ワークスペースはOA機器用コンセント容量を60VA/m ² となるよう設計している。	Qw3 安全・安心性 耐震性を基準法の1.5倍相当で設計している。セキュリティ面では、監視カメラやカードリーダーを採用し、安全・安心性に配慮している。
Qw4 運営管理 建物の良好な維持管理のために、防汚性の高い仕上げ材を採用したり、天井点検口を設置している。維持保全については予防保全・事後保全を実施し、実施体制を確立している。	Qw5 プログラム 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。	その他 -

CASBEE-ウェルネスオフィス2021年版

バージョン CASBEE-WO_2021(v1.1)

PMO高輪ゲートウェイ

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			3.4
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	執務空間内には柱がなく、開放的な執務空間がプラン可能	5.0
	1.1.2 荷重のゆとり	事務室の積載荷重4900N/m ² ヘビーデューティーゾーン有り	5.0
	1.1.3 設備機器の区画別運用の可変性	空調・照明はグループ単位に分けて運用可能、冷暖の選択が可能	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	照明計画と内装計画が一体として計画されている 等	5.0
	1.3.2 共用部の内装計画	空間用途に応じた内装材を採用 等	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			3.0
2 音環境			2.5
2.1 室内騒音レベル			1.0
2.2 吸音		二面(床・天井)に吸音材を採用	4.0
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	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		全般照明方式で机上面照度:500lx以上1000lx未満	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	BPI _m =0.83	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35m ³ /h人以上を確保	5.0
	4.4.2 自然換気性能	ウインドキャッチャーを採用	4.0
5 リフレッシュ			3.2
5.1 オフィスからの眺望		天井高2.7m以上	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		地域の植生に配慮した緑地計画 等	4.0
5.4 トイレの充足性・機能性		擬音装置、自動水栓、ハンドドライヤーを設置 等	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			3.0
5.8 分煙対応、禁煙対応			2.0
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			4.6
1 移動空間・コミュニケーション			4.2
1.1 動線における出合いの場の創出		会話を誘発するような空間の創出	4.0
1.2 EV利用の快適性		安全・耐震基準への対応 等	4.0
1.3 バリアフリー法への対応		建築物移動等円滑化誘導基準を満足している	5.0
1.4 打ち合わせスペース		アクセス性の高い打合せスペースがある	4.0
2 情報通信			5.0
2.1 高度情報通信インフラ		OAフロア・コンセント容量60VA/m ² の高負荷にも対応可能	5.0

Qw3 安全・安心性			4.3
1 災害対応			3.7
1.1 耐震性	1.1.1 躯体の耐震性能	建築基準法に定められた50%増の耐震性を有する	5.0
	1.1.2 免振・制振・制震性能		3.0
	1.1.3 設備の信頼性	非常用発電設備、異系統2回線受電 等	4.0
1.2 災害時エネルギー供給			3.0
2 有害物質対策			3.5
2.1 化学汚染物質		F☆☆☆☆を全面的に採用	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		-
3 水質安全性			5.0
3.1 水質安全性		水質安全性対策を全て満たす	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、カードリーダーの設置 等	5.0
Qw4 運営管理			3.3
1 維持管理計画			4.2
1.1 維持管理に配慮した設計		防汚性の高い建材の採用 等	4.0
1.2 維持管理用機能の確保			3.0
1.3 維持保全計画		維持保全計画があり、予防保全・事後保全の実施を計画	5.0
1.4 維持管理の状況	1.4.1 定期調査・検査報告書		-
	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		中長期保全計画があり、実行する体制を確立	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			4.0
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		ビル内の取り組みを周知するサイトを設置 等	5.0
3 健康維持・増進プログラム		エントランスホールに除菌液を設置 等	4.0