

2019年11月28日

CASBEE ウェルネスオフィス先行評価認証制度による認証物件の公表について

一般財団法人 建築環境・省エネルギー機構

一般財団法人 建築環境・省エネルギー機構（以下、（一財）IBEC）（東京都千代田区麹町 3-5-1、理事長 村上周三）は、11月28日付でCASBEE ウェルネスオフィス先行評価認証制度による先行認証を行いました。今回認証を受けた物件をお知らせします。

CASBEE（キャスビー）ウェルネスオフィスとは、国土交通省が公表した「健康性、快適性等に関する不動産に係る認証制度のあり方についてのとりまとめ」（2018年3月公表）を受け2019年度に（一財）IBECが策定したもので、建物利用者の健康性、快適性の維持、増進を支援する建物の仕様、性能、取組みを評価する仕組みです。建物内で執務するワーカーの健康性、快適性に直接的に影響を与える要素だけでなく、知的生産性の向上に資する利便性や建築物の安全・安心性能の基本性能に加え、運営管理、基本性能を運用するプログラムについても併せて評価に取り入れて評価を行います。

先行評価認証物件について

募集期間：令和元年5月31日～7月19日

認証物件：10件（別紙1 認証物件リスト）

評価ツール：CASBEE-ウェルネスオフィスについて（別紙2）

※第2次募集については、12月2日受付予定。

お問い合わせ先：

【認証制度について】

一般財団法人建築環境・省エネルギー機構 建築環境部 部長 八木一彰

〒102-0083 東京都千代田区麹町 3-5-1 全共連ビル麹町館

TEL：03-3222-6708 E-mail：casbee-info@ibec.or.jp

認証物件リスト

物件名	所在地	申請者	総合評価
渋谷ソラスト	東京都渋谷区	一般社団法人道玄坂121	S
京急グループ本社	神奈川県横浜市	京浜急行電鉄株式会社	S
NTTファシリティーズ イノベーションセンター (新大橋ビル)	東京都江東区	株式会社NTTファシリティーズ	S
H ¹ O日本橋小舟町※	東京都中央区	野村不動産株式会社	A
赤坂インターシティAIR	東京都港区	赤坂インターシティマネジメント 株式会社 日鉄興和不動産株式会社	S
PMO日本橋茅場町	東京都中央区	野村不動産マスターファンド 投資法人	A
ヒューリック虎ノ門ビル	東京都港区	ヒューリックリート投資法人	A
松田平田設計本社ビル	東京都港区	株式会社松田平田設計	S
ダイキン工業江坂ビル	大阪府吹田市	ダイキン工業株式会社	A
Gスクエア渋谷道玄坂	東京都渋谷区	MCUBS MidCity 投資法人	B+

受付順

※は建築予定、その他は既存ビル

- * 認証物件とその評価の概要は当財団ホームページに掲載しています。
(URL : http://www.ibec.or.jp/CASBEE/certification/WO_certification.html)

【参考】総合評価

CASBEE ウェルネスオフィスの評価結果は、各評価項目の合計点数（100点満点）で表されます。その点数に応じて以下のように星印と共にランキングされます。

- Sランク : ★★★★★ 75点超
Aランク : ★★★★ 65点以上
B+ランク : ★★★ 50点以上
B-ランク : ★★ 40点以上
Cランク : ★ 40点未満

CASBEE-ウェルネスオフィスについて

1. 開発の背景

- ・CASBEE-ウェルネスオフィスは、建築物の健康性、快適性、知的生産性等を評価するもので、国土交通省土地・建設産業局が公表した「健康性、快適性等に関する不動産に係る認証制度のあり方についてのとりまとめ」（2018年3月公表）に準拠した評価・格付システムです。
- ・建築物の性能を評価・格付けすることはもちろん、不動産分野の投資や企業等の情報開示にも有効に活用されることを意図して一般財団法人建築環境・省エネルギー機構（以下、（一財）IBEC）が開発しました。
- ・従来の建築物性能評価ツールと異なり、ビル管理内容やビル・入居組織が提供する先進的な取り組み内容についても評価対象としている点が大きな特徴です。

（注）「CASBEE」（建築環境総合性能評価システム）は、建築物の環境品質（室温制御、耐震性能等）と環境負荷（省エネルギー、資源消費等）を評価し格付けするツールで、これまでCASBEE-建築、CASBEE-戸建等のツールが開発されています。

2. 評価認証制度とは

- ・CASBEE-ウェルネスオフィスを用いて申請者（ビルオーナー等）が建築物を評価した結果について、第三者（（一財）IBEC）が審査し、その評価結果を認証・公表します。（認証期間5年間）
- ・審査は（一財）IBECがCASBEE-WO審査部会を設置し実施しました。
- ・対象とする建築物は、事務所建築物、又は複合用途建築物における事務用途部分です。設計段階、運用段階のいずれのものも評価できます。
- ・CASBEE-ウェルネスオフィスツール単独での「CASBEE-ウェルネスオフィス認証」とCASBEE-建築又はCASBEE-不動産の評価を合わせて取得する「CASBEE-スマートウェルネスオフィス認証」の2通りの認証タイプがあります。
- ・評価結果については、総合評価と60項目のレベルで示され、（一財）IBECのホームページで公開されるとともに、ビルオーナー等の情報開示時に活用することが可能です。

3. 評価の方法

- ・建築物の基本性能として「Qw1 健康性・快適性」「Qw2 利便性」「Qw3 安全・安心」を評価するのに加え、ビル管理者等の取組みである「Qw4 運営管理」と「Qw5 プログラム」についても評価する。(図1)
- ・評価項目数は Qw1～ Qw5 の全部で 60 項目。

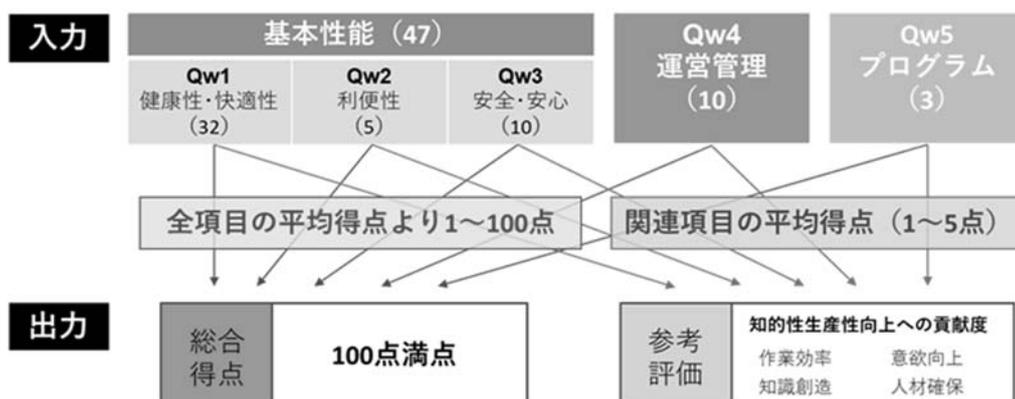


図1 CASBEE-ウェルネスオフィスの評価体系表

- ・各評価項目は採点基準に基づきレベル1からレベル5の5段階で評価され、総合得点として100点満点で採点されます。総合得点によるランクは(表1)の通りです。

表1 CASBEE-ウェルネスオフィスのランク基準

ランク	評価	総合得点
Sランク：★★★★★	すばらしい	>75点
Aランク：★★★★★	大変良い	≧65点
B+ランク：★★★★	良い	≧50点
B-ランク：★★★	やや劣る	≧40点
Cランク：★	劣る	<40点

4. 評価項目一覧(60項目)

大項目	大項目	評価要素	評価項目		
オフィスワーカーが知的生産性向上を健康な状態で実現するための取り組み	基本性能	Qw1 健康性・快適性	1. 空間・内装	1.1 レイアウトの柔軟性	1.1.1 空間の形状・自由さ
				1.1.2 荷重のゆとり	
				1.1.3 設備機器の区画別運用の変換性	
				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
				1.3.2 共用部の内装計画	
		2. 音環境	2.1 室内騒音レベル		
			2.2 吸音		
		3. 光・視環境	3.1 自然光の導入		
			3.2 グレア対策	3.2.1 開口部のグレア対策	
			3.2.2 照明器具のグレア対策		
		3.3 照度	4.1 空調方式及び個別制御性		
			4.2 室温制御	4.2.1 室温	
		4.2.2 外皮性能	4.3 湿度制御		
			4.4 換気性能	4.4.1 換気量	
		4.4.2 自然換気性能	5.1 オフィスからの眺望		
			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	5.4 トイレの充足性・機能性		
	5.5 給排水設備の設置自由度				
	5.6 リフレッシュスペース	5.7 食事のための			
		5.8 分煙対応、禁煙対応			
	6. 運動	6.1 運動促進・支援機能			
		6.2 階段の位置・アクセス表示			
	利便性	Qw2	1. 移動空間・コミュニケーション	1.1 動線における出会いの場の創出	
1.2 EV利用の快適性					
2. 情報通信	1.3 バリアフリー法への対応				
	1.4 打ち合わせスペース				
2.1 高度情報通信インフラ	Qw3 安心	1. 災害対応	1.1 耐震性	1.1.1 躯体の耐震性能	
			1.1.2 免震・制震・制振		
1.1.3 電気設備の信頼性					
1.2 災害時エネルギー供給	2. 有害物質対策	2.1 化学汚染物質			
2.2 有害物質を含まない材料の使用					
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				
	2.3.2 土壌汚染等対応				
3. 水質安全性	3.1 水質安全性				
4. セキュリティ	4.1 セキュリティ設備				
	1.1 維持管理に配慮した設計				
1. 維持管理計画	1.2 維持管理機能の確保				
	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	2. 満足度調査	2.1 満足度調査の定期的実施等			
3.1 BCP(事業継続計画)の有無					
3. 災害時対応	3.2 消防訓練の実				
	3.3 AEDの設置				
	1. メンタルヘルス対策、医療サービス				
Qw5 プログラム	2. 社内情報共有インフラ				
	3. 健康増進プログラム				

(注1) 対象物件が新築設計段階か運用段階か、テナントを対象とするか否かで評価対象にならない項目がある。

(注2) 各項目の採点基準は、CASBEE-ウェルネスオフィスのマニュアルで公開されている。