

# 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(v1.0)

1-1 建物概要		1-2 評価パターン	
建物名称	MSH日本橋箱崎ビル	階数	地上25F地下3階
建設地	東京都中央区	構造	S造
用途地域	商業地域、防火地域	平均居住人員	12,000 人
地域区分	6地域	年間使用時間	3,000 時間/年(想定値)
建物用途	MSH日本橋箱崎ビル	評価の段階	運用段階評価
竣工年	1989年3月 竣工	評価の実施日	2024年8月1日
敷地面積	22,627 m <sup>2</sup>	作成者	大田 雄介
建築面積	6,537 m <sup>2</sup>	確認日	2024年8月1日
延床面積	132,699 m <sup>2</sup>	確認者	岡田 孝介



### 2-1 総合評価

**Rank: A**      66.2 / 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)

項目	スコア
Qw1 健康性・快適性	3.4
Qw2 利便性向上	4.7
Qw3 安全・安心性	3.5
Qw4 運営管理	2.8
Qw5 プログラム	2.6

### 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

項目	スコア
空間・内装	4.1
音環境	3.5
光・視環境	3.7
熱・空気環境	3.1
リフレッシュ	4.1
運動	2.5

#### Qw2 利便性向上

Score= 4.7

項目	スコア
移動空間	4.5
情報通信	5.0

#### Qw3 安全・安心性

Score= 3.5

項目	スコア
災害対応	4.0
有害物質対策	3.3
水質安全性	3.0
セキュリティ	4.0

運用管理

#### Qw4 運営管理

Score 2.8

項目	スコア
維持管理計画	3.6
満足度調査	2.0
災害時対応	3.0

#### プログラム

#### Qw5 プログラム

Score= 2.6

項目	スコア
メンタルヘルス対策 医療サービス	3.0
情報共有 インフラ	3.0
健康維持・ 増進プログラム	2.0

参考: 知的生産性の視点に基づいた評価

項目	スコア
作業効率	3.2
知識創造	3.9
意欲向上	3.9
人材確保	4.0

### 3 設計上の配慮事項

総合

マルチテナント化のリニューアル工事にあたり、ガラスの複層化や照明のLED化等の省エネ改修の他、今の時代にふさわしい電気容量やセキュリティ対応、エントランスやカフェテリアなど共用部の内装改修をおこなった。

<h4>Qw1 健康性・快適性</h4> <p>基準階 片側約1500㎡の無柱空間 6.4mスパンのゾーンで空調制御可能 全周開口による自然光の導入 各階トイレに車いすトイレにフィッティングボードを設置</p>	<h4>Qw2 利便性向上</h4> <p>採光と眺望が得られるリフレッシュコーナーを設置 EVの利便性、交通計算良好、空調対応、行先階キャンセル等 建物利用者が利用可能な打ち合わせスペースを設置 電気容量 50VA/㎡の対応</p>	<h4>Qw3 安全・安心性</h4> <p>非常用発電設備、無停電電源設備、受変電設備の浸水対策 災害時において15VA/㎡を供給 PRTR 対象物質を含まない建材使用を4以上とした 監視カメラ、入退館システム、24時間監視システムの導入</p>
<h4>Qw4 運営管理</h4> <p>防汚性、耐久性に優れた内装材を使い維持管理に配慮 専有部以外の諸設備の維持管理作業を共用部から可能 予防保全・事後保全を実施している 中長期修繕計画を立て実行している</p>	<h4>Qw5 プログラム</h4> <p>エントランスホールやトイレにポスタースタンドによる 掲示、防災センター入口に掲示をおこない感染症予防対策を周知</p>	<h4>その他</h4>

**CASBEE-ウェルネスオフィス2021年版**  
**MSH日本橋箱崎ビル**

バージョン CASBEE-WO\_2021(v1.0)

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			<b>3.6</b>
Qw1 健康性・快適性			<b>3.4</b>
1 空間・内装			<b>4.1</b>
1.1 レイアウトの柔軟性	1.1.1 空間の形状・自由さ	基準階 片側約1500㎡の無柱空間	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	6.4m×6.4m程度の大きさで空調制御可能	4.0
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	長尺システム天井、光の色温度は5000Kとしている。	5.0
	1.3.2 共用部の内装計画	自然をモチーフとしたデザイン	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			<b>3.5</b>
2.1 室内騒音レベル			3.0
2.2 吸音			床と天井の2面を吸音面としている。
3 光・視環境			<b>3.7</b>
3.1 自然光の導入			全周開口による自然光の導入
3.2 グレア対策	3.2.1 開口部のグレア対策		3.0
	3.2.2 照明器具のグレア対策		3.0
3.3 照度			全般照明 机上面500LX以上 1000LX未満
4 熱・空気環境			<b>3.1</b>
4.1 空調方式及び個別制御性			冬季22℃、夏季26℃室温を実現でき、追加で空調増強することが可。
4.2 室温制御	4.2.1 室温		3.0
	4.2.2 外皮性能	後付low-eガラス採用。(平均日射熱取得率0.38、平均熱貫流率1.6)	4.0
4.3 湿度制御			3.0
4.4 換気性能	4.4.1 換気量	30m <sup>2</sup> /h人の換気量	4.0
	4.4.2 自然換気性能		1.0
5 リフレッシュ			<b>4.1</b>
5.1 オフィスからの眺望			3.0
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			周辺の自然植生に配慮
5.4 トイレの充足性・機能性			余裕のある便器配置と機能性の充実
5.5 給排水設備の設置自由度			執務室内への給排水設備設置可能エリアを設けた
5.6 リフレッシュスペース			各階共用部にリフレッシュコーナーと自動販売機を設置
5.7 食事のための空間			建物内に快適に食事や軽食をとれるスペースを設置
5.8 分煙対応、禁煙対応			敷地内禁煙であり、非喫煙者との分煙を十分に実施
6 運動			<b>2.5</b>
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			<b>4.7</b>
1 移動空間・コミュニケーション			<b>4.5</b>
1.1 動線における出会いの場の創出			採光と眺望が得られるリフレッシュコーナーを設置
1.2 EV利用の快適性			交通計算良好 取り組み計 6
1.3 バリアフリー法への対応			バリアフリー移動円滑化基準の最低基準を満たしている。
1.4 打ち合わせスペース			建物利用者が利用可能な打ち合わせスペースを設置
2 情報通信			<b>5.0</b>
2.1 高度情報通信インフラ			高負荷に対応する50VA/㎡に対応するゾーンの設置

<b>Qw3 安全・安心性</b>			<b>3.5</b>
<b>1 災害対応</b>			<b>4.0</b>
1.1 耐震性	1.1.1 躯体の耐震性能		3.0
	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、無停電電源設備、受変電設備の浸水対策など	5.0
1.2 災害時エネルギー供給		15VA/m <sup>2</sup> を供給	5.0
<b>2 有害物質対策</b>			<b>3.3</b>
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		PRTR 対象物質を含まない建材使用を4以上とした	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		2.0
	2.3.3 土壌汚染等対応		-
<b>3 水質安全性</b>			<b>3.0</b>
3.1 水質安全性			3.0
<b>4 セキュリティ</b>			<b>4.0</b>
4.1 セキュリティ設備		監視カメラ、入退館システム、24時間監視システムの導入など	4.0
<b>Qw4 運営管理</b>			<b>2.8</b>
<b>1 維持管理計画</b>			<b>3.6</b>
1.1 維持管理に配慮した設計		防汚性、耐久性に優れた内装材を使い維持管理に配慮	4.0
1.2 維持管理用機能の確保		専用部以外の諸設備の維持管理作業を共用部から行えるなど	3.0
1.3 維持保全計画		予防保全・事後保全を実施している(修繕履歴を考慮)	4.0
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		中長期修繕計画を立て実行している	5.0
<b>2 満足度調査</b>			<b>2.0</b>
2.1 満足度調査の定期的実施等			2.0
<b>3 災害時対応</b>			<b>3.0</b>
3.1 BCPの有無			3.0
3.2 消防訓練の実施			3.0
3.3 AEDの設置			3.0
<b>Qw5 プログラム</b>			<b>2.6</b>
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			3.0
3 健康維持・増進プログラム			2.0