

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	ザイマックス赤坂111ビル	階数	地上10階・地下1階
建設地	東京都港区赤坂1-1-1	構造	S造
用途地域	商業地域、防火地域	平均居住人員	322 人
地域区分	6地域	年間使用時間	2,964 時間/年(想定値)
建物用途	事務所	評価の段階	運用段階評価
竣工年	2007年9月 竣工	評価の実施日	2024年7月31日
敷地面積	945 m ²	作成者	下泉浩太
建築面積	656 m ²	確認日	2024年7月31日
延床面積	7,049 m ²	確認者	曾我加奈

1-3 外観



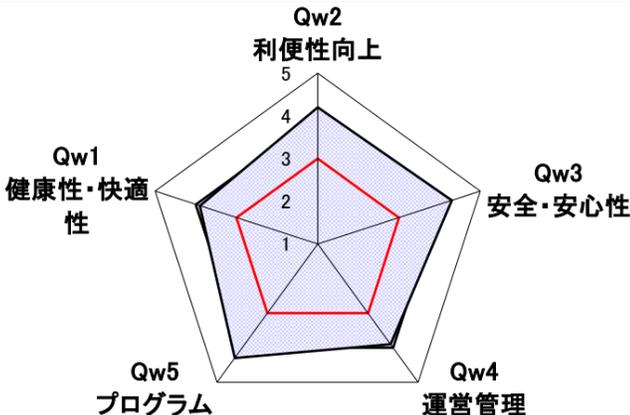
2-1 総合評価

Rank: S 75.8 /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)



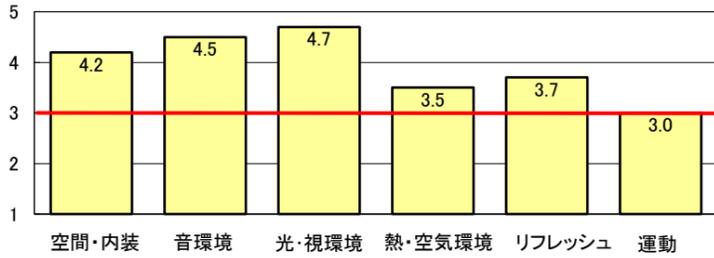
Qw1 健康性・快適性
 Qw2 利便性向上
 Qw3 安全・安心性
 Qw4 運営管理
 Qw5 プログラム

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

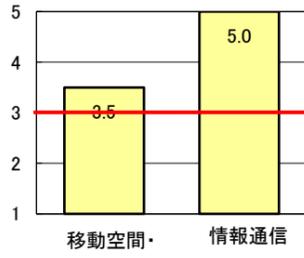
Score: 3.9



空間・内装 4.2 音環境 4.5 光・視環境 4.7 熱・空気環境 3.5 リフレッシュ 3.7 運動 3.0

Qw2 利便性向上

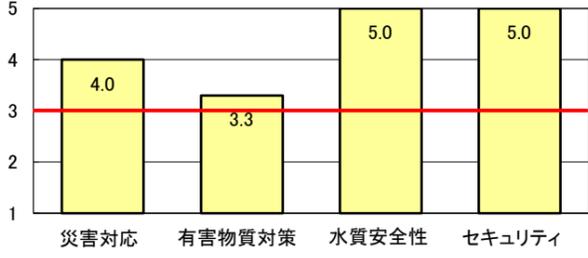
Score= 4.2



移動空間 3.5 情報通信 5.0

Qw3 安全・安心性

Score= 4.3

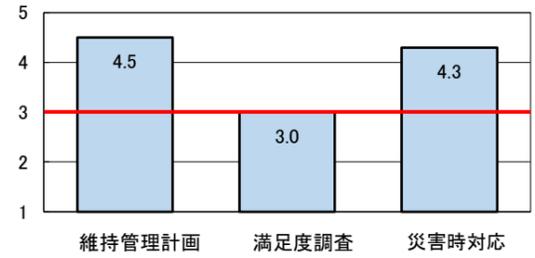


災害対応 4.0 有害物質対策 3.3 水質安全性 5.0 セキュリティ 5.0

運用管理

Qw4 運営管理

Score 3.9

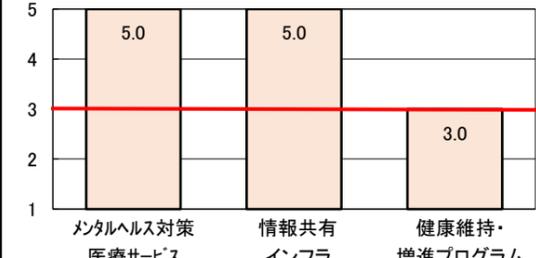


維持管理計画 4.5 満足度調査 3.0 災害時対応 4.3

プログラム

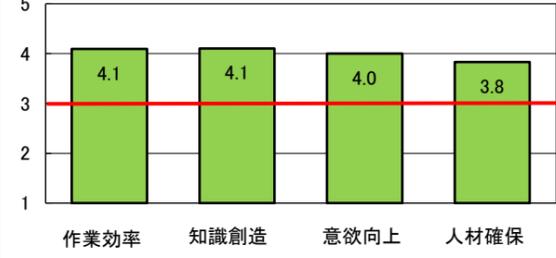
Qw5 プログラム

Score = 4.3



メンタルヘルス対策 5.0 情報共有 5.0 健康維持・増進プログラム 3.0

参考: 知的生産性の視点に基づいた評価



作業効率 4.1 知識創造 4.1 意欲向上 4.0 人材確保 3.8

3 設計上の配慮事項

総合

- 不動産運営・建物管理を専門とする株式会社ザイマックスの本社ビルである。環境・デザイン・メンテナンス性に配慮するとともに、地震や風水害に強いビルとして設計されている。健康・快適性に優れた設備を採用し、働き方の面では、社外勤務制度および社内フレアドレス制を導入しており、自分に合った環境の選択ができるようになっている。また、中長期的な維持保全計画の立案・実行をしており適切に維持管理を行っている。

<p>Qw1 健康性・快適性</p> <ul style="list-style-type: none"> 執務スペースは空間のレイアウト可変性に加え、設備面(空調・照明等)での追従性を有する。 リフレッシュルームや屋上庭園など、快適なりフレッシュスペースがある。 	<p>Qw2 利便性向上</p> <ul style="list-style-type: none"> フォーマルな会議だけでなく、ラフな打ち合わせにも適した複数の打ち合わせスペースを用意している。 予約可能な個室会議スペースが多数ある。 	<p>Qw3 安全・安心性</p> <ul style="list-style-type: none"> 制振間柱により建物全体で地震時・強風時の内部設備保護が図られている。 各階にウォーターサーバーを設置し誰もが安全な水を利用できる。
<p>Qw4 運営管理</p> <ul style="list-style-type: none"> 維持保全計画を策定し、中長期的な保全を考えた運営ができています。 法令に則った建物の調査・検査ができており、自主的な検査も行っている。 	<p>Qw5 プログラム</p> <ul style="list-style-type: none"> 各階入り口には除菌液を設置したり、ビル内の感染症情報を周知できるサイトを設けており感染症に対する対策を講じている。 健康診断、定期的なストレスチェックが行われ、カウンセラーによるサポートも実施されている。 	<p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> 2022年にCASBEE不動産でSランク(84.9点)を取得済み。

CASBEE-ウェルネスオフィス2021年版

バージョン CASBEE-WO_2021(v1.1)

ザイマックス赤坂111ビル

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			4.0
Qw1 健康性・快適性			3.9
1 空間・内装			4.2
1.1 レイアウトの柔軟性	1.1.1 空間の形状・自由さ	利用形態により開放的な執務空間としてプランニング可能	5.0
	1.1.2 荷重のゆとり	床小梁用⇒5,000N/m ² 、柱大梁用⇒1,800N/m ² 、地震用⇒800N/m ²	4.0
	1.1.3 設備機器の区画別運用の可変性	細かい区画に分けて運用ができ。かつ冷暖フリー	5.0
1.2 知的生産性を高めるワークプレイス		ワークプレイス内に3種類以上の多様な設えが用意されている	4.0
1.3 内装計画	1.3.1 専有部の内装計画		2.0
	1.3.2 共用部の内装計画	評価する取り組みの2つ(3, 4)が該当	4.0
1.4 作業環境	1.4.1 オフィス什器の機能性・選択性		4.0
	1.4.2 OA機器等の充実度	評価する取り組みの3つ(1, 2, 4)が該当	5.0
1.5 広さ		執務スペースの広さ約6.08m ² /人かつ、社外勤務制度利用可能	5.0
1.6 外観デザイン		評価する取り組みの1)2)6)が該当。(計4ポイント)	4.0
2 音環境			4.5
2.1 室内騒音レベル		41.7dB(40dBより大きく45dB以下)	4.0
2.2 吸音		床面に吸音材を使用し、サイレントスペースを持つ	5.0
3 光・視環境			4.7
3.1 自然光の導入		開口率22.47%(20%以上)	5.0
3.2 グレア対策	3.2.1 開口部のグレア対策	各階にブラインド設置し、グループアドレス制を導入	4.0
	3.2.2 照明器具のグレア対策	全方向形白色ルーバーの設置	5.0
3.3 照度		全般照明で500lx以上1000lx未満。かつグループアドレス制の導入	5.0
4 熱・空気環境			3.5
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	冬期24℃夏期24℃の室温を実現できる	5.0
	4.2.2 外皮性能	平均日射熱取得率=0.39(窓) 熱貫流率 3.5W/m ² K(窓) 1.67W/m ² K(外壁)	4.0
4.3 湿度制御			3.0
4.4 換気性能	4.4.1 換気量	45m ³ /h人	5.0
	4.4.2 自然換気性能		1.0
5 リフレッシュ			3.7
5.1 オフィスからの眺望		天井高さが2.7m。すべてのワーカーが屋外情報を得られる	4.0
5.2 室内の植栽・自然とのつながり		執務空間において植栽等を感じる事ができる	3.0
5.3 室外(敷地内)の植栽・自然とのつながり		評価する取り組みの2)と5)が該当する	4.0
5.4 トイレの充足性・機能性		評価項目の6つ(①④⑤⑥⑦⑧)に該当する	4.0
5.5 給排水設備の設置自由度		各フロア専有部に給湯室を標準装備している	3.0
5.6 リフレッシュスペース		アクセスしやすい位置に快適なリフレッシュスペースがある	5.0
5.7 食事のための空間		楽しみながら食事・軽食が可能なスペースがある	4.0
5.8 分煙対応、禁煙対応			3.0
6 運動			3.0
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			3.0
Qw2 利便性向上			4.2
1 移動空間・コミュニケーション			3.5
1.1 動線における出会いの場の創出		1階エントランスホールのモニターで社内情報が流れておりソファに座っての会話を誘発している	4.0
1.2 EV利用の快適性			2.0
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		打ち合わせ内容に応じた打ち合わせスペースが6種類ある	5.0
2 情報通信			5.0
2.1 高度情報通信インフラ		信用配線専用の設備スペースがあり50VA/m ² を超えている	5.0

Qw3 安全・安心性			4.3
1 災害対応			4.0
1.1 耐震性	1.1.1 躯体の耐震性能	損傷制御設計(制振間柱の使用)を行っている	4.0
	1.1.2 免振・制振・制震性能	制振間柱の採用	5.0
	1.1.3 設備の信頼性	床面積が2000㎡以上であり評価する取り組みが3つ(1,2,4(ウ))	4.0
1.2 災害時エネルギー供給			3.0
2 有害物質対策			3.3
2.1 化学汚染物質		ホルムアルデヒドの測定値がいずれも50 μg/m ³ (=0.04ppm)以下	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合対応	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			5.0
3.1 水質安全性		各階にウォーターサーバーが1台設置	5.0
4 セキュリティ			5.0
4.1 セキュリティ設備		防犯対策の内、4項目(1,4,5,6)を実施している	5.0
Qw4 運営管理			3.9
1 維持管理計画			4.5
1.1 維持管理に配慮した設計		評価する取り組みの6つ(①②⑤⑥⑦⑧)が該当	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、定期的な更新をしている	5.0
1.4 維持管理の状況	1.4.1 定期調査・検査報告書	法令に基づくものだけでなく、自主的な追加検査も行っている。	5.0
	1.4.2 維持管理レベル	劣悪項目ポイント+基準不適合ポイント=2ポイント	5.0
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、実施体制が確立され、計画が実行されている	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			4.3
3.1 BCPの有無		BCPを作成し定期的に運用状況をチェックし、更新が行われている	4.0
3.2 消防訓練の実施		消防訓練に加え外部研修施設での訓練も実施している	5.0
3.3 AEDの設置		ロビーと中間階に設置	4.0
Qw5 プログラム			4.3
1 メンタルヘルス対策、医療サービス		健康診断、ストレスチェックが行われカウンセラーによるサポートも実施	5.0
2 情報共有インフラ		ビル側、入居組織側の取り組みをそれぞれ3つ以上実施している	5.0
3 健康維持・増進プログラム			3.0