

Smart Wellness Office チェックリスト 入力マニュアル

1. SWO チェックリストの概要と入力マニュアルの位置付け	1
2. SWO チェックリストの構成.....	1
3. SWO チェックリストの入力.....	2
4. SWO チェックリスト入力上の留意点	3

1. SWO チェックリストの概要と入力マニュアルの位置付け

SWO チェックリストは主に中小規模のビルを対象としたビル性能の評価を行うツールです。

スマートウェルネスオフィス (SWO) の概念と整合したチェック構成となっており、現状のビルの性能を SWO で求められる性能別に把握することができます。

このチェックリストは、「まず現状を知る。そして次を検討する。」ための、自己診断ツールともいえます。同時にリリースされている「中小ビルの改修ハンドブック (一般社団法人日本サステナブル建築協会、<http://www.jsbc.or.jp/swo/handbook.html>)」における改修検討プロセスにおける診断ツールとして活用していただくことを前提にしておりますので、チェックリストと併せてご活用ください。特に第二章には、本チェックリストの目的、構成、利用方法、ケーススタディなどが記載されています。本資料は、ハンドブック 2 章の補足として、具体的な入力方法を説明します。

2. SWO チェックリストの構成

SWO チェックリストは Microsoft Excel 2013 を利用して作られたツールです。チェックリストのファイルを開くと、以下の 3 シートが表示されており、シートの結果表示などに利用されるベンチマーク情報などは非表示になっています。

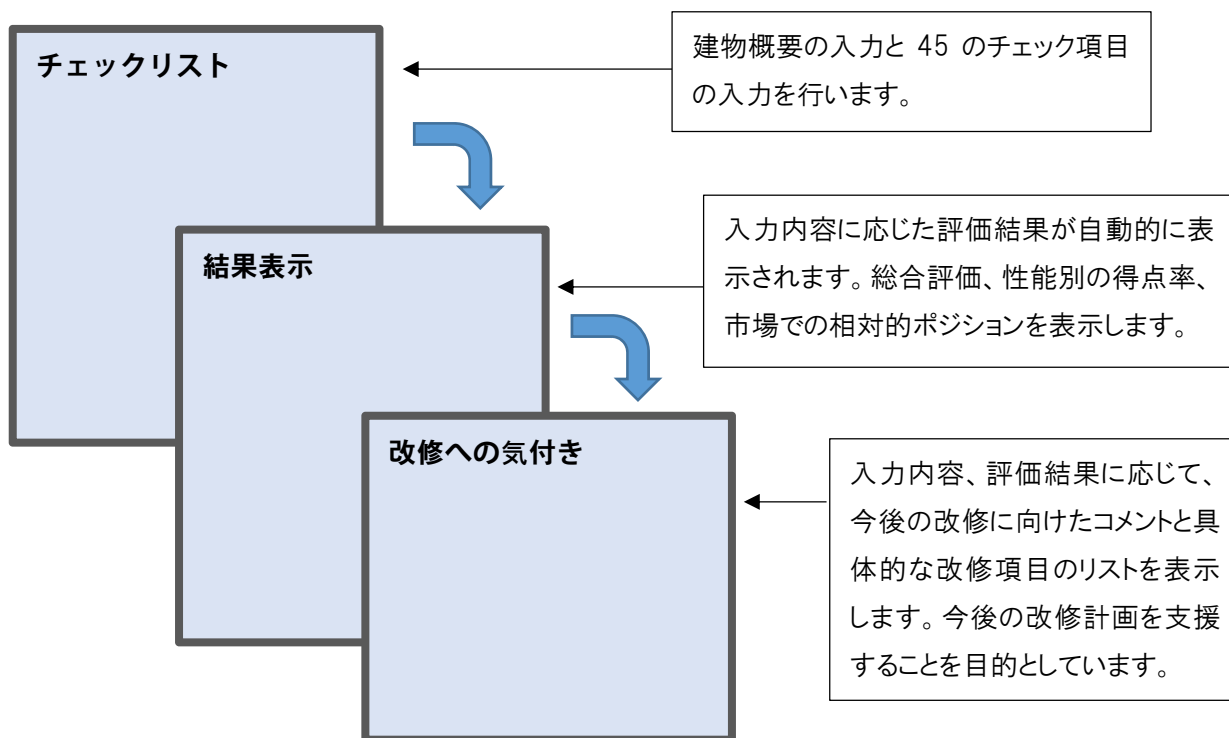


図1 SWO チェックリストの構成図

3. SWO チェックリストの入力

SWO チェックリストで入力が必要となる項目は、前述したとおり「チェックリスト」シートのみにあります。主には、「1）対象建物概要入力欄」における建物概要と、「2）性能・仕様などチェックリスト」で、2）が具体的な評価内容になります。

1) 対象建物概要入力欄の入力方法

1) の表示画面を図2に示します。入力項目は「竣工年」「延べ床面積」「階数」「建設地」の4項目ですが、「延べ床面積」の数値は評価結果表示上の参照データに影響を及ぼすため、必ず入力する必要があります。それ以外の項目は、自主的な評価などにおいて省くことも可能で、あくまで入力者の確認を目的とした入力内容です。

1) 対象建物概要入力欄

竣工年	2,000	※西暦で入力してください
延べ床面積	3,000	m ²
階数	4	階
建設地	東京都中央区	※市区町村単位まで入力下さい

図2 建物概要の入力欄

2) 性能・仕様などチェックリストの入力方法

本項目では、45項目のチェックリストの入力を行います。チェック項目は左側に評価の分類があり、各チェック項目は1つの行において、「分類」「質問」「採点」「採点基準（劣っている、一般的水準、優れている）」の順に並んでおり、質問内容について、採点基準を参照し、当該評価ビルの性能・仕様に合わせて、ピンクセルの採点欄で「0」、「1」、「2」をプルダウンメニューから選択する。

2) 性能・仕様等のチェックリスト

現在、所有している事務所ビルの仕様や取り組み、室内環境に関する就業者の満足度等について、以下の45のチェック項目について回答してください。
回答はピンク色のセルで「0」、「1」、「2」の該当する点数を選択してください。

分類	No.	質問項目	採点	劣っている:0点	一般的水準:1点
執務室	建築計画	1 執務室の形状は整形(長方形、L字型、コ字型、ロ字型)ですか。	2	整形でない	部分的に整形でない室がある
		2 執務室の天井高はどの程度でしょうか。	0	2.5m未満である	2.5m以上2.7m未満である
		3 執務室の奥行はどの程度でしょうか。	1	5m未満である	5m以上10m未満である
		4 執務室内に壁面から分離して柱がありますか。	1	結構ある。レイアウト効率が大きく低下している。	多少ある。レイアウト効率は大きく低下していない
		5 執務室の荷重にゆとりはありますか。	1	床荷重が300kg/m ² 未満	床荷重が300~500kg/m ² である
		6 執務室にシステム天井を採用していますか。	1	採用していない	部分的に採用している
		7 執務室の床配線にフリーアクセス方式を採用していますか。	1	採用していない	採用している(H=100mm未満)

図3 建物の性能・仕様のチェック方法

3) 省エネ設備 (チェック No.40) の入力方法

省エネ設備の入力内容のみは、プルダウンから採点内容を選択するのではなく、具体的な省エネ対策の導入状況のチェックにより行います。図4のように、主な省エネ対策が設備項目ごとに並んでおり、評価対象ビルで導入されている省エネ設備について、対策名称の前のチェックボックスにチェックを付けます。チェックはクリックにより付けることができます。

省エネ対策	建築外皮	38	外壁は断熱していますか。	1	断熱していない(または、わからない)	断熱している		
		39	窓の種類を選択してください。※複数種類ある場合は、主に使用しているものをお答えください。	1	単層ガラス	複層ガラス		
	省エネ設備	40	空調設備(採用している省エネ対策にチェック)	1	<input checked="" type="checkbox"/> 高効率熱源機器	<input checked="" type="checkbox"/> 全熱交換器	<input type="checkbox"/> 予熱時外気取入れ停止制御	<input type="checkbox"/> 外気冷
			照明設備(採用している省エネ対策にチェック)		<input checked="" type="checkbox"/> 高効率照明器具	<input type="checkbox"/> 初期照度補正制御	<input type="checkbox"/> 明るさセンサー制御	<input type="checkbox"/> タイマースケジュール
			換気設備(採用している省エネ対策にチェック)		<input type="checkbox"/> 高効率モーター	<input type="checkbox"/> 発停制御		
			給湯設備(採用している省エネ対策にチェック)		<input type="checkbox"/> 高効率給湯機	<input type="checkbox"/> 節水器具		
		再エネ設備(採用している省エネ対策にチェック)	<input type="checkbox"/> 太陽光発電設備		<input type="checkbox"/> 太陽熱利用設備	<input type="checkbox"/> 地中熱利用設備		
エネルギー マネジメント	41	エネルギー消費量の目標設定を行い、体制を構築してその管理を行っていますか。	1	-		目標設定をしていない		
ビル管理・運営	42	清掃、設備点検の作業手順書、マニュアルが定められていますか。	1	定められていない		委託会社の定めを採用している		

図4 省エネ設備の入力方法

4. SWO チェックリスト入力上の留意点

以下に、チェックリスト入力上の留意点を列記します。

- (1) 採点基準に迷う、詳細な数値や状況がわからない場合は、原則的に「0」を選ぶようにしてください。
- (2) 質問は主に事務所ビル、テナントビルの基準階、執務室を対象としています。一部の例外や特殊階で仕様や性能が異なる場合でも、基準階の仕様・性能にて判断してください。
- (3) 室内環境のチェック項目等において、就業者からのクレームの有無の頻度を採点基準としている項目があります。実際にクレームがなくとも、評価者本人がその質問に対して不快を感じることもあると思えば、「0」もしくは「1」の採点としてください。
- (4) No.28~No.30 のようにデザイン的な視点が含まれた評価については、客観的な視点で評価の判断を行ってください。
- (5) No.40 の省エネ設備のチェックにおいて、特に導入規模は問うていません。ビル内で主たる設備を採点の判断材料とし、太陽光発電などオプションな設備対策については小規模でも導入されていればチェックしてください。