

CASBEE-ウェルネス不動産 2025 年版

評価マニュアル（試行版）

一般財団法人 住宅・建築 SDGs 推進センター（IBECs）
2025 年 3 月

免責条項

- ・ 本マニュアル及び評価ソフトの使用は、各使用者の自己責任でお願いします。本マニュアル及び評価ツールによる評価結果、及びこれらの使用によって生じたいかなる種類の損害に関して、一般社団法人日本サステナブル建築協会、並びに一般財団法人住宅・建築 SDGs 推進センターは、一切の責任を負いません。
- ・ 「CASBEE」は一般財団法人住宅・建築 SDGs 推進センターが保有する登録商標です。広告物やカタログ、ウェブサイト、商品・サービス等に「CASBEE」の名称を使用する場合には、使用許諾申請が必要です。詳しくは、CASBEE のウェブサイト(<http://www.ibecs.or.jp/CASBEE/>)をご覧ください。

目次

はじめに.....	省略
PART I . CASBEE-ウェルネス不動産の概要	3
1. 検討の背景と本ツールの位置づけ.....	3
2. CASBEE-ウェルネス不動産の基本方針	4
3. CASBEE-ウェルネス不動産の評価項目.....	4
3.1 評価項目の体系.....	4
3.2 評価項目一覧	6
3.3 区分所有建物(フロア単位等の部分評価)の評価への拡大.....	7
3.4 評価パターン.....	7
PART II . 採点基準.....	8
Qw1. 安全・安心	8
1. 防災対策	8
1.1 躯体の耐震性	8
1.2 設備の信頼性	9
1.3 自然災害リスク対策.....	10
1.4 BCP(事業継続計画)の有無.....	12
2. 安全・安心対策	13
2.1 セキュリティ設備.....	13
2.2 バリアフリー法への対応	14
2.3 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	15
Qw2. 健康性・快適性	16
1. デザイン性	16
1.1 外観デザイン.....	16
2. リフレッシュ.....	21
2.1 オフィスからの眺望、開放感	21
2.2 生物多様性の向上	21
2.3 トイレの充足性・機能性.....	24
2.4 リフレッシュスペース	26
3. 室内環境質	27
3.1 建築物衛生基準への適合状況	27
3.2 自然換気性能.....	29
3.3 自然採光.....	30
3.4 分煙対応、禁煙対応	31
4. 維持管理	32
4.1 維持管理.....	32
4.2 満足度調査の定期的実施等	33
4.3 健康・維持増進プログラム	34
Qw3. 知的生産性向上	36
1. 空間・内装.....	36
1.1 空間の形状・自由さ	36
1.2 動線における出会いの場の創出	37
1.3 打ち合わせスペース	38
2. 情報・通信	39
2.1 高度情報通信インフラ.....	39
2.2 情報共有インフラ.....	40
あとながき.....	省略

PART I . CASBEE-ウェルネス不動産の概要

1. 検討の背景と本ツールの位置づけ

CASBEE-ウェルネスオフィスは当初より、中小規模の既存建物の品質向上を誘導することを目的に開発された。一方で2019年6月の公開以降、多くの認証建物は新築時の評価となっており、既存建築物への評価は広がっていない。その主な理由は、評価項目数が60項目であり、設計図書一式が揃っていないと評価が難しい状況であるためと考えられる。多くの既存ビルでは、オーナーが変更になるなどの機会を経て、図書の一部が散逸したり、設計者との関係が希薄になっていたりするため、CASBEE-ウェルネスオフィスで評価し、認証をとるには大きなリソースを投じる必要があった。そのため、CASBEE-ウェルネス不動産(以降、CASBEE-WR)は、不動産マーケット関係者がより短期に簡略的に建物のウェルネス性の評価・格付けを取得でき、市場における建物性能の情報インフラとなることで、将来的に建物のウェルネス性評価結果が不動産鑑定基準に反映されることを目指している。

これらは図 I . 1 のように建築物の総合環境性能評価ツールである CASBEE-建築と CASBEE-不動産の関係と同様で、社会的インパクトの一つである健康性、知的生産性の向上などに資する建物を格付することを目的としており、目的に応じて CASBEE-WO と CASBEE-WR を使い分けて利用や運用が行われることを意図している。また、CASBEE-不動産の評価を実施した建物に追加的に CASBEE-WR の評価を実施することで、スマートウェルネスオフィス認証を取得できるなど、目的に応じた評価の選択肢を広げる。

本ツール「CASBEE-WR」は、不動産マーケットの関係者が扱うことを想定したツールである。不動産マーケットの関係者とは、投資家、金融、不動産会社、ビルオーナー、仲介業者、テナント、不動産鑑定士などの方々である。本ツールは、CASBEE-WO の評価項目の中から、最小限の重要項目に絞って取り込みを行い、また CASBEE-不動産と重複する部分は流用・引用して、ワーカーの健康性、知的生産性向上に重要な項目を取り込んでいる。

CASBEE-ウェルネスオフィスには、それらの効果をワーカーの主観から評価できる「CASBEE-オフィス健康チェックリスト」が用意されている。そのため、CASBEE-ウェルネス不動産(WR)でも同様に、その効果を測ることができるとともに、これらの評価を経済性評価とつなげることによる便益のエビデンス開発も意図されている。

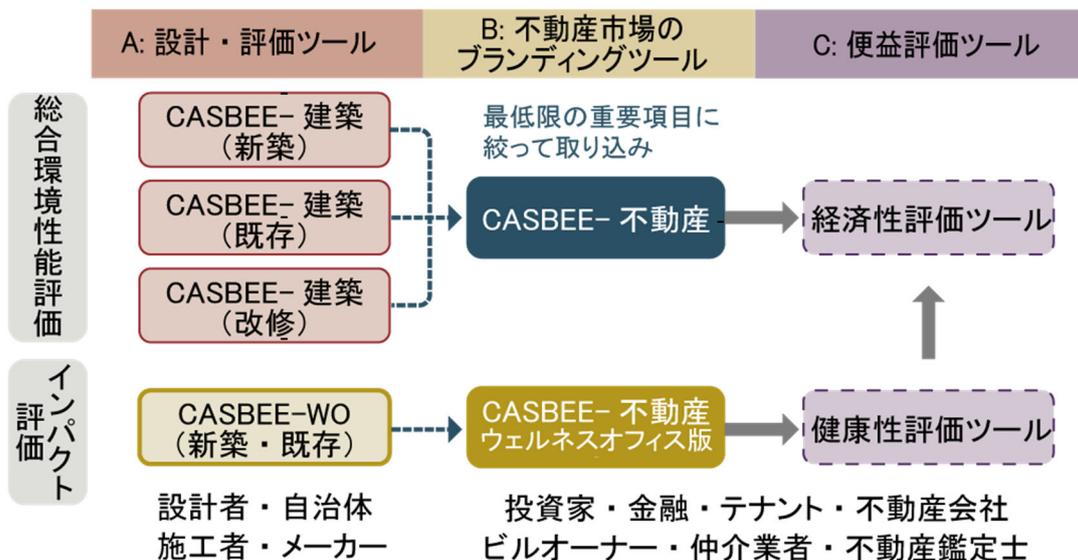


図 I . 1 CASBEE-ウェルネス不動産の CASBEE ファミリー建築系における位置付け

2. CASBEE-ウェルネス不動産の基本方針

CASBEE-WR はいくつかの基本方針をもって開発された。以下に具体的な基本方針を列挙する。

- 1) CASBEE-WR は、CASBEE-WO の簡易版として、相互の評価結果が相関するように主要な評価項目を抽出する。
- 2) CASBEE-WR は不動産市場での利用を前提とし、極力簡易かつ短期に評価できるようにする。
- 3) CASBEE-WR での認証取得は、GRESB における「グリーンビル認証」に加えることを原則とする。
- 4) 当初はオフィス用途を対象とし、将来必要に応じて用途の拡大を図る。
- 5) 主には不動産市場向けの建物評価ツールとし、専有部のハードの取り組みは評価しない。(CASBEE-WO のパターン1評価)

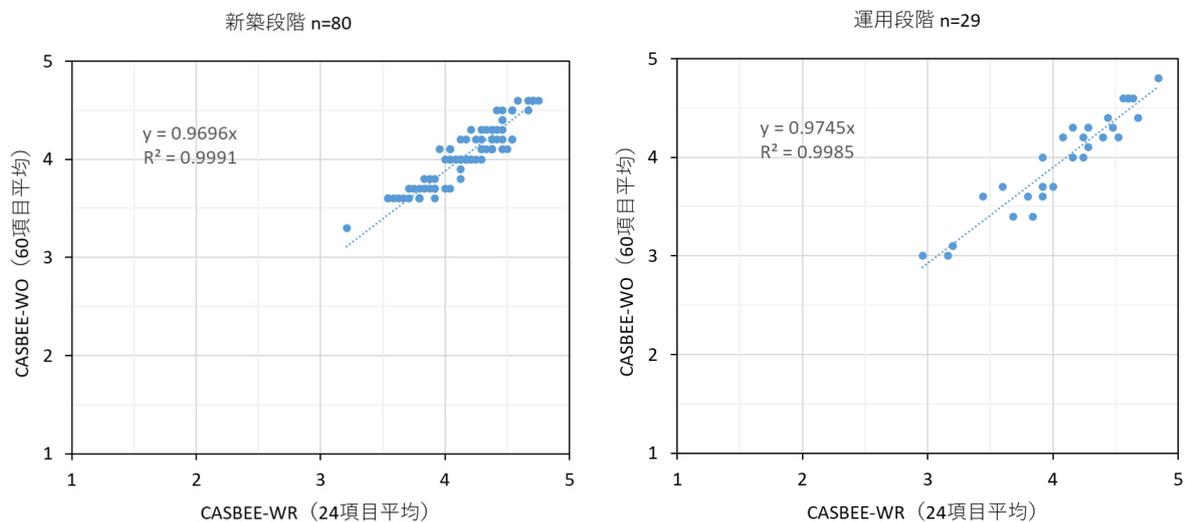


図 1.2 CASBEE-WO と CASBEE-WR の評価結果の相関

3. CASBEE-ウェルネス不動産の評価項目

3.1 評価項目の体系

CASBEE-WR の評価項目は、CASBEE-ウェルネスオフィスと同様に、ワーカーの「健康性」「知的生産性」「強靭性(安全・安心)」に関連する項目から構成する。なお、不動産マーケット関係者の認証ニーズは、GRESB 等への認証結果の算入にあることに留意し、項目や採点基準を検討する。下表、最右列が CASBEE-WR の評価項目となる。

表 I.1 CASBEE-ウェルネスオフィス、CASBEE-不動産とCASBEE-ウェルネス不動産の関係

CASBEE-WO 評価項目	No.	パターン		既往ツールとの関係		CASBEE-ウェルネス不動産 (WR) の項目			
		1	2,3	CASBEE-OHC	CASBEE-不動産				
Qw1 安全・安心	1災害対応	1.1 耐震性	1.1.1 躯体の耐震性能	1	○	○	○ (3.必須)	○	
			1.1.2 免振・制振・制震性能	2	○	○	○ (3.1)	○	
			1.1.3 設備の信頼性	3	○	○		○	
		1.2 自然災害リスク対策					○ (4.4)	○	
		1.3 BCPの有無	5	○	○	⑮非常時対応マニュアル	○ (3.4.4)	○	
	2 防犯、非常時対応	1.4 消防訓練の実施	6	○	○				
		2.1 セキュリティ設備	7	○	○			○	
	3 有害物質対策	2.2 AEDの設置	8	○	○				
		3.1 化学汚染物質	9	○	○				
		3.2 有害物質を含まない材料の使用	10	○	○				
		3.3 有害物質の既存不適格対応	11	○	○		○ (4.2)	○	
	4 水質安全性	3.3.1 アスベスト、PCB対応	11	○	○				
		3.3.3 土壌汚染等対応	12	○	○				
	4.1 水質安全性	4.1	13	○	○	⑩水道水の品質			
5 エコバリューデザイン	5.1 バリアフリー法への対応	14	○	○	⑧バリアフリー化		○		
Qw2 健康性・快適性	1 デザイン性	1.1 外観デザイン	15	○	○	⑭外観デザイン		○	
		1.2 内装計画	1.2.1 専有部の内装計画	16	○	○			
	1.2.2 共用部の内装計画		17	○	○				
	2 リフレッシュ	2.1 オフィスからの眺望	18	○	○		○ (5.3)	○	
		2.2 室内の植栽・自然とのつながり	19	○	○				
		2.3 室外(敷地内)の植栽・自然とのつながり	20	○	○		○ (4.1)	○	
		2.4 トイレの充足性・機能性	21	○	○	⑨快適なトイレ		○	
		2.5 リフレッシュスペース	22	○	○	⑥リフレッシュルーム		○	
	3 運動	3.1 運動促進・支援機能	23	○	○				
		3.2 階段の位置・アクセス表示	24	○	○				
	4 音環境	4.1 室内騒音レベル	25	○	○				
		4.2 吸音	26	○	○				
	5 光・視環境	5.1 自然光の導入	27	○	○		○ (5.1.1)	○	
		5.2 グレア対策	5.2.1 開口部のグレア対策	28	○	○			
			5.2.2 照明器具のグレア対策	29	○	○			
		5.3 照度	30	○	○	④明るさのムラ			
	6 熱・空気環境	6.1 空調方式及び個別制御性	31	○	○			⇒維持管理レベルで代替	
		6.2 室温制御	6.2.1 室温	32	○	○	②暑さ・寒さ	⇒維持管理レベルで代替	
			6.2.2 外皮性能	33	○	○			
		6.3 湿度制御	34	○	○			⇒維持管理レベルで代替	
		6.4 換気性能	6.4.1 換気量	35	○	○			
			6.4.2 自然換気性能	36	○	○	③淀み・臭い	○ (5.2)	○
	6.5 分煙対応、禁煙対応	37	○	○			○		
	7 維持管理計画	7.1 維持管理に配慮した設計	38	○	○				
		7.2 維持管理用機能の確保	39	○	○				
		7.3 維持保全計画	40	○	○		○ (3.4.3)	○	
		7.4 維持管理の状況	7.4.1 定期調査・検査報告書	41	○	○			
			7.4.2 維持管理レベル	42	○	○		○ (5.必須)	○
7.5 中長期保全計画の有無と実行性	43	●	●						
8 満足度調査	8.1 満足度調査の定期的実施等	44	●	●	⑯ビル全体の衛生		○		
Qw3 知的生産性向上	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	45	○	○	①働きやすい内装	○	
			1.1.2 荷重のゆとり	46	○	○			
			1.1.3 設備機器の区画別運用の可変性	47	○	○			
		1.2 広さ	48	○	○				
		1.3 給排水設備の設置自由度	49	○	○				
	2 作業環境	2.1 知的生産性を高めるワークプレイス	50	○	○				
		2.2 オフィス什器の機能性・選択性	51	○	○				
		2.3 OA機器等の充実度	52	○	○				
	3 移動空間・コミュニケーション	3.1 移動空間	3.1.1 動線における出会いの場の	53	○	○	⑦会話を促進する空間	○	
			3.1.2 EV利用の快適性	54	○	○			
		3.2 コミュニケーション	3.2.1 打ち合わせスペース	55	○	○	⑫打ち合わせスペース	○	
	3.2.2 食事のための空間		56	○	○				
	4 情報通信	4.1 高度情報通信インフラ	57	○	○	⑪コンセント容量	○		
	5 プログラム	5.1 メンタルヘルス対策、医療サービス	58	○	○			○	
		5.2 情報共有インフラ	59	○	○	⑥情報共有インフラ	○		
		5.3 健康維持・増進プログラム	60	○	○	⑮健康増進プログラム	○		

3.2 評価項目一覧

前項より、CASBEE-WR の評価項目は、CASBEE-WO から抽出した全25項目とする。評価者は主に不動産事業者、不動産ファンド事業者等が中心となることが想定されるため、自社ビル等で対策として重視される専有部（執務室）の対策は最小限とし、主には不動産事業として提供されるサービス（ファシリティサービス、ソフトサービス）を評価項目の中心としている。

なお、CASBEE-ウェルネスオフィスによる評価との連続性については、既認証済みの建物を対象として、前 60 項目と今回抽出した 24 項目の相関を下図のように確認した。

CASBEE-WR については、できる限り CASBEE-不動産、CASBEE-WOとのダブルスタンダードを避け、原則は CASBEE-WO の採点基準を流用しつつ、CASBEE-不動産と重複する項目においては必要に応じて CASBEE-不動産の採点基準を流用する。

表 I. 2 CASBEE-ウェルネス不動産の評価項目一覧と既往ツールとの関係

CASBEE-WR 評価項目			既往ツールとの関係
Qw1 安全・安心	1 災害時対応	1.1 躯体の耐震性能	CASBEE-WO「Qw1-1.1.1 躯体の耐震性能」を流用
		1.2 設備の自給率向上	CASBEE-WO「Qw1-1.13 設備の信頼性、1.2災害時エネルギー対策」を統合
		1.3 自然災害リスク対策	CASBEE-不動産「3.4.2 設備（電力等）の自給率向上」を流用
		1.4 BCPの有無	CASBEE-WO「Qw1-1.3 BCPの有無」を流用
	2 安全・安心対策	2.1 セキュリティ設備	CASBEE-WO「Qw1-2.1 セキュリティ設備」を流用
		2.2 バリアフリー法への対応	CASBEE-WO「Qw1-5.1 バリアフリー法への対応」を流用
		2.3 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	CASBEE-不動産「4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生」を流用
Qw2 健康性・快適性	1 デザイン性	1.1 外観デザイン	CASBEE-WO「Qw2-1.1 外観デザイン」を流用
	2 リフレッシュ	2.1 オフィスからの眺望	CASBEE-不動産「5.3 眺望・視環境」を流用
		2.2 生物多様性の向上	CASBEE-不動産「4.1 生物多様性の向上」を流用
		2.3 トイレの充足性・機能性	CASBEE-WO「Qw2-2.4 トイレの充足性・機能性」を流用
		2.4 リフレッシュスペース	CASBEE-WO「Qw2-2.5 リフレッシュスペース」を流用
	3 室内環境質	3.1 建築物衛生基準への適合状況	CASBEE-WO「Qw2-7.4.2 維持管理レベル」を流用
		3.2 自然換気性能	CASBEE-不動産「5.2 自然換気性能」を流用
		3.3 自然光の導入	CASBEE-不動産「5.1.1 自然採光」を流用
		3.4 分煙対応、禁煙対応	CASBEE-WO「Qw2-6.5 分煙対応、禁煙対応」を流用
	4 維持管理・運営	4.1 維持管理	CASBEE-不動産「3.4.3 維持管理」を流用
		4.2 満足度調査の定期的実施等	CASBEE-WO「Qw2-8.2 満足度調査の定期的実施等」を流用
		4.3 健康維持・増進プログラム	CASBEE-WO「Qw3-5.3 健康維持・増進プログラム」を流用
Qw3 知的生産性向上	1 空間・内装	1.1 空間の形状・自由さ	CASBEE-WO「Qw3-1.1.1 空間の形状・自由さ」を流用
		1.2 動線における出会いの場の創出	CASBEE-WO「Qw3-3.1.1 動線における出会いの場の創出」を流用
		1.3 打ち合わせスペース	CASBEE-WO「Qw3-3.2.1 打ち合わせスペース」を流用
	2 情報通信	2.1 高度情報通信インフラ	CASBEE-WO「Qw3-4.1 高度情報通信インフラ」を流用
		2.2 情報共有インフラ	CASBEE-WO「Qw3-5.2 情報共有インフラ」を流用

3.3 区分所有建物(フロア単位等の部分評価)の評価への拡大

CASBEE-不動産では、2016年版より区分所有建物への投資を積極的に行うファンド・REIT や、建物低層部分の店舗で環境配慮の取組みを行う事業者等のニーズに対応するため、評価対象に区分所有建物及びフロア単位等の部分評価を含める改訂を行っている。CASBEE-WR においても、同様にフロア単位等の部分評価を認める。

区分所有建物(フロア単位等の部分評価)での評価の内容は以下の通りである。

- ・ 評価項目は原則全評価項目とする。
- ・ 執務室やリフレッシュコーナー等を対象とした各評価項目については、対象エリアを明確にしてその対象エリアに対する評価を行う。
- ・ 建物全体を対象とした評価項目については、その情報を建築主等から収集し、評価を行うものとする。
- ・ 評価結果シート及び評価根拠を示す記入用紙に評価対象エリアを明記し、明記された評価対象に沿って評価を行うこと。
- ・ 複合用途建築物のうち、CASBEE-ウェルネス不動産で評価可能用途部分のみの評価にも対応し、内装は評価しない。
- ・ 評価対象部分が壁、床、天井等で区分され、独立して事務所、店舗又は物流の用途に供されているものであれば、区分所有登記の有無を問わないこととする。

3.4 評価パターン

CASBEE-WO では、評価主体の評価・認証の目的等において、評価パターンを選択することができる。具体的には、下表のとおりパターン1、2、3があり、パターン1は主にテナントビルのオーナーがテナントに対するサービスの範囲を、パターン2はパターン1に加え特定の入居テナントが運営・管理する1部の専有部の範囲を、パターン3は、自社ビルや一棟丸借りの場合などにおいて建物内部の取組み全般を評価できる。

CASBEE-WR では、主な利用者が不動産市場関係者になることが想定されるため、基本的にはパターン1を想定した採点基準とし、専有部や入居組織の取組みは評価しない。

表 I . 3 CASBEE-ウェルネス不動産の評価パターン

	パターン1	パターン2	パターン3
評価範囲	テナントビルのサービス範囲 (建築・設備計画、ビル管理等)	テナントビルのサービス範囲 +テナント入居組織の取組み	建物全体
評価対象	テナントビルの ・ビルオーナー資産区分 (A 工事部分) ※CASBEE-建築等の評価対象 ・ビル管理内容、提供サービス等	左欄に加え、特定テナント入居エリアの ・内装・什器計画、レイアウト (B,C 工事部分) ・入居組織の取組み	※パターン2が特定テナント入居エリアを対象としている部分を、全執務エリアとする。
	<p>※ハッチ部分が評価対象(右欄も同)</p>		

PART II. 採点基準

(1) マニュアルの構成と評価方法

本採点基準は、既存(竣工後 1 年以上)のオフィスを対象としたものである。評価者は得られた点数を、Microsoft Excel で開発された評価ソフトに入力することで評価結果を得ることができる(集計表形式)。評価結果は小数第1位まで表示される。

(2) 複合用途の場合の評価方法

複合用途建築物の中のオフィス用途についても評価することができる。ただし、CASBEE-WR はオフィス用途のみを対象とするため、評価の範囲を明確にして評価する必要がある。

Qw1. 安全・安心

1. 防災対策

1.1 躯体の耐震性

建物全体の耐震性について評価する。建築基準法で要求している耐震性能に対する割増率で評価する。

レベル	採点基準
レベル1	建築基準法に定められた耐震性を満たさない。
レベル2	(該当するレベルなし)
レベル3	建築基準法に定められた耐震性を有する。
レベル4	建築基準法に定められた 25%増の耐震性を有する。
レベル5	建築基準法に定められた 50%増の耐震性を有する。あるいは損傷制御設計が行われている。

□解説

レベルの考え方は、“建築基準法に定められた耐震性を有する”をレベル3とし、既存建築物で現行法規の基準に達していない場合はレベル1とする。なお、新耐震基準(1981 年施工)前の基準で確認申請を受けた建物は、耐震改修を施している建物も含め、以下の②、③の場合にレベル3とする。

- ① 新耐震基準に適合していること(1981 年基準以降の建物)
- ② 構造耐震指標 I_s 値が 0.6 以上であること(1981 年基準以前の建物で耐震改修を施しているもの)
- ③ 倒壊危険度指標 I_f 値が 1.0 以下であること(1981 年基準以前の建物で耐震改修を施しているもの)

※ 既存建物で新耐震基準以前の建物进行评估する場合、将来建物全体の耐震改修を行うことが決定している場合には、その内容により評価することができる。また、耐震改修が実施中であり、利用者の継続的な入居を阻害しない範囲で継続的に耐震改修を進めている場合には、決定している将来の最終的な性能に基づき評価する。

レベル4とレベル5については「住宅の品質確保に関する法律」を参考に、建築基準法で定められたレベル3に対し、+25%以上の耐震性能を有する場合はレベル4、+50%以上の耐震性能を有する場合はレベル5として設定した。また、損傷制御設計を行っている場合については、高レベルの耐震性能を担保できていると評価し、レベル5とする。

なお、60m以上の高層建物の場合、地震応答解析を行い、構造評定を得ているので、基準レベル5の「損傷制御設計が行われている」と想定してよい。

レベル4、レベル5による耐震性の割増度を判断する場合には、以下を参考にする。

- ① 許容応力度設計時
重要度係数や地震層せん断力係数 C_i 等で判断する。なお、二次設計まで進む場合で一次設計と二次設計で割増度が異なる場合は二次設計で評価する。
- ② 限界耐力計算時
計算時の外力の割増度等で評価する。なお、二次設計まで進む場合は損傷限界と安全限界の両方を対象とすること。
- ③ 時刻歴応答計算時
地震動の入力値または層間変形角の逆数を見て、その値が1.25倍の時をレベル4、1.5倍の時をレベル5と判断する。また、免震を活用し、建物の壊れにくさが判断可能な場合、同様に評価する。なお、地震動の入力値は平成12年建設省告示第1461号で示されている方法またはそれと同等のものをレベル3とする。また、層間変形角は極めて稀に発生する地震動における目安として使用されることの多い1/100をレベル3とする。

1.2 設備の信頼性

災害時の信頼性向上に関する取組みとして、設備機器のエネルギー消費に対する自給率の向上のための基本的な取組み姿勢について評価する。評価する取組みの表中に示された、設備機器のエネルギー自給の信頼性向上に関する項目について、実施されている項目の数で評価を行う。

レベル	採点基準
レベル1	評価する取組みがない。
レベル2	評価する取組みが1つ。
レベル3	評価する取組みが2つ。
レベル4	評価する取組みが3つ。
レベル5	評価する取組みが4つ以上。

□評価する取組み(設備機器のエネルギー自給率向上に関する項目)

NO.	内容
1	停電時に防災負荷以外の重要負荷にも電源供給が可能である。
2	No.1の重要負荷への電源供給が24時間以上可能である。
3	No.1の重要負荷への電源供給が24時間以上可能なことに加え、専有部に対しても一部の電力供給が可能である。
4	停電時の通信系の途絶対策を講じている。
5	停電時に自然エネルギーによるエネルギー供給を可能としている。
6	信頼性の高い常時発電機を導入している。

□解説

本項目評価は、非常時における設備自給率と稼働継続性を評価するものである。1.3の自然災害リスク対策とも関係し、関連重要設備の稼働継続性が浸水や地震動から確保されており、その上で自給率を高めていることを

評価する。本項目ではその詳細を評価するのではなく、その基本的姿勢を評価することとする。以下にその例を示す。

- ① 非常用発電機の稼働時間を長時間とするには、長時間型の発電機仕様、オイルなどの備蓄などの対策が行われていることが必要であり、そのような対策が行われているかを確認する。
- ② 通信系の途絶対策については、非常時の電源供給や複数の通信設備の導入などの対策が必要であり、そのような対策の有無について確認する。
- ③ 信頼性の高い常時発電設備として、長時間運転可能な発電機、中圧ガスによる発電などを検討する(機能維持のための最低限の蓄電池も必要)
- ④ 自然エネルギーの利用(太陽光発電、風力発電、バイオマス発電など)、常時発電設備からの停電時のエネルギー供給について、対策の有無を評価する(機能維持のための最低限の蓄電池も必要)。
- ⑤ 認証制度に申請を行う場合、テナントも含めてビル全体のエネルギー自給率向上を図っている場合は、根拠資料の提出を必要とする。

□ 認証申請に際しての補足

- ・ 認証に際しては、上記の内容が説明できる基本計画の内容やそれが実現されている設備図、設置状況を説明する資料などを提出する。

1.3 自然災害リスク対策

各種災害ハザードマップの内容把握と、それに基づく当該敷地における水害、液状化、津波、地震動、斜面災害等への土地利用計画的な防災対策について評価する。評価は、下記の確認・対処すべき自然災害リスク項目について、把握したリスクの合計数と、その対策の有無により評価する。

レベル	採点基準
レベル1	災害情報を確認していない。または、リスクの合計数が5種以上ある。
レベル2	リスクの合計数が4種以下で、特段の防災対策を行っていない。
レベル3	リスクの合計数が3～4種だが、有効な防災対策を実施している。
レベル4	リスクの合計数が2種で、有効な防災対策を実施している。
レベル5	リスクの合計数が0、または1種のみで、有効な防災対策を実施している。

□ 解説

自然災害リスクの所在を確認・対処すべき項目を下表に示す。災害リスクが少ない方が、敷地の「素地」としての品質が高いと評価することができるが、一方リスクを認識し必要な対策を講じている場合にも相応の評価となるように基準を設定した。なお、レベル3とレベル4は、すべてのリスクに対して未対策のリスクが1種以内の場合に評価することができる。

□確認・対処すべき自然災害リスク項目

ハザードの種類	災害情報	情報の整備状況	情報参照先	リスクにあてはまる条件
①水害				下記のいずれかに該当
	洪水ハザードマップ	自治体毎	国土交通省ハザードマップポータルサイト http://disaportal.gsi.go.jp/	予想浸水深さが50cmを超える
	内水ハザードマップ	自治体毎		予想浸水深さが50cmを超える
	高潮ハザードマップ	自治体毎		予想浸水深さが50cmを超える
②液状化	液状化マップ	自治体毎	国土交通省ハザードマップポータルサイト／わがまちハザードマップ／災害種別から選択する／地震被害・危険度マップをみる／地震被害（液状化）マップ http://disaportal.gsi.go.jp/hazardmap/bousaimap/index.html?code=1	一番危険度が高いランク又は次に危険度が高いランクに該当
③津波	津波ハザードマップ	自治体毎	国土交通省ハザードマップポータルサイト／わがまちハザードマップ／災害種別から選択する／津波ハザードマップ http://disaportal.gsi.go.jp/hazardmap/	浸水対象範囲
④地震動	全国地震動予測地図	全国共通	地震調査研究推進本部／地震ハザードステーションJ-SHIS／スタート／地すべり地形 http://www.j-shis.bosai.go.jp/map/	30年 震度6弱以上の揺れに見舞われる確率が26%以上
⑤斜面災害				下記のいずれかに該当
	地すべり地形分布図	全国共通	地震調査研究推進本部／地震ハザードステーションJ-SHIS／スタート／地すべり地形 http://www.j-shis.bosai.go.jp/map/	斜面移動体又は不安定域・移動域と推定される範囲
	急傾斜地崩壊危険区域	自治体毎	<神奈川県の場合> 神奈川県土砂災害情報ポータル／土砂災害のおそれのある区域 http://dosyasaigai.pref.kanagawa.jp/php/map.php?mapmode=kuiki	区域に該当
⑥落雷	IKLマップ(年間雷雨日数分布図)	全国共通	「年間雷雨日数分布図」(出典:雷雨10年報、1968年、気象庁)富士電機テクニカ (http://www.fujielectric.co.jp/technica/faq/thunder/02.html)等、メーカーHP等に掲載されている	IKLが35以上のエリア

評価のプロセスは以下の通りである。

手順1. 自然災害リスクの確認

- ・ 前ページの自然災害リスク項目に基づき、①から⑥の自然災害ハザードについて、対象敷地がリスクに該当するかどうかを確認する。
- ・ Web サイトの検索で災害情報が無い場合は、必要に応じて所管自治体に問い合わせ、確認する。

手順2. 防災対策の確認(例示)

- ・ 対象敷地がリスクに該当した場合、有効な防災対策の実施の有無を確認する。
- ・ 防災対策は、避難ルートの確保などのソフト対策は考慮しない。
- ・ 有効な防災対策の例

- | | |
|--------|--------------------------------------|
| ① 水害 | 防水板・土のうの設置、地下及び低層部に居室を配置しない、非常電源装置 等 |
| ② 液状化 | 基礎の強化、地盤改良 等 |
| ③ 津波 | 地下及び低層部に居室を配置しない、重要機器を屋上に設置 等 |
| ④ 地震動 | 制振装置、免震装置、適切な耐震改修工事等 |
| ⑤ 斜面災害 | 横ボーリング工、アースアンカー、法枠 等 |
| ⑥ 落雷 | 避雷針、過電流対応施設、集中接地 等 |

1.4 BCP(事業継続計画)の有無

災害時のビル運営における BCP(事業継続計画)対策の有無、入居組織への情報開示及び連携状況で評価する。

レベル	採点基準
レベル1	ビル運営の BCP を作成していない。
レベル2	ビル運営の BCP を作成しているが、入居組織には開示していない。
レベル3	ビル運営の BCP を作成しており、入居組織にも開示している。
レベル4	ビル運営の BCP を作成しており、入居組織の BCP も把握して、相互に連携する体制を構築している。
レベル5	レベル4を満たし、震災被災後のビルの被災状況を把握するシステムを導入している。

□解説

ビル運営側として、入居組織の BCP を支援する計画の作成、執行状況について評価する。一般的なオフィスビルの BCP は、下記の①-④にて構成されるが、①-③については他の項目で評価しているため、本項目では④のみを評価する。

- ① 耐震性の確保 (「Qw1 1.1 躯体の耐震性」で評価)
- ② 災害時エネルギー供給 (「Qw1 1.2 設備の信頼性」で評価)
- ③ 自然災害リスク対応 (「Qw1 1.3 自然災害リスク対策」で評価)
- ④ その他の防災対策 (本項目で評価)

なお、レベル2の「ビル運営の BCP」は、上記①-③の状況把握に加え、「④その他の防災対策」として、以下の対策が実施されていることを前提とする。

- 防災用備蓄品が利用者(従業員及び来客者の 10%相当)の1日分以上確保されている。
- 防災マニュアルが作成され、テナントビルに周知されている。
- 定期的な防災訓練が実施されている。
- 避難経路や非常口が整備され、周知されている。

□認証申請に際しての補足

- ・ ビル運営としてテナント利用者の BCP 支援策の内容やその情報開示の有無について評価する。
- ・ レベル 4 はレベル 3 に加え、定期的に運用状況をチェックし、更新が行われることが求められる。具体的には、入居組織の BCP を把握していることを説明する資料(具体的な入居組織の BCP 資料など)を提出する。
- ・ レベル 5 に記載の被災後のビルの被害状況を把握するシステムとは、例えば、地震発生後に取得した観測データをもとに、建物の被害状況を分析できるようなシステムを指す。被災直後の早い段階で、対応策を講じることができるため、二次災害の防止につながる。と考える。
- ・ 申請においては、上記の状況を説明する資料を提出する。

□参考資料

- 1) 大規模地震の発生に伴う帰宅困難者等対策のガイドライン、内閣府(2024.7)
- 2) 業務継続のための官庁施設の機能確保に関する指針、国土交通省大臣官房官庁営繕部(2016.10)

2. 安全・安心対策

2.1 セキュリティ設備

建物のセキュリティ設備対策の取り組み状況について評価する。取り組み表にある防犯対策の取り組み実施数で評価する。

レベル	採点基準
レベル1	防犯対策を実施していない
レベル2	防犯対策の内、1項目以上を実施している
レベル3	防犯対策の内、3項目以上を実施している
レベル4	防犯対策の内、5項目を実施している
レベル5	レベル4を満たし、ビル独自の先端的なセキュリティ設備を導入している

□評価する取組み(防犯対策)

No.	内容
1	監視カメラの設置
2	窓等の人感センサの設置
3	窓の開口部センサの設置
4	入退管理システムの設置(通用口の入退館管理、夜間はカードシステムでも可)
5	管理員の常駐もしくは24時間セキュリティサービスへの加入
6	専有部の夜間入退館カードシステム
7	その他(エレベーターかご内カードリーダー、生体認証装置、キーボックス等)

□解説

オフィスビルのセキュリティを確保するためには建物の設計段階から間仕切り、扉、開口部の設置位置を十分に考慮して建築計画として対応する必要があるが、入退出や夜間無人時の管理のための適切な施錠システムの採用や監視カメラの設置等の防犯設備による対応も重要となる。

□参考資料

- ・ オフィスビル性能等評価・表示マニュアル 2.安全性 2.4 防犯性 19)防犯設備の設置の状況、BELCA

□認証申請に際しての補足

- ・ 建物の防犯性能について評価する。
- ・ 防犯対策のNo.1,3等について、建物側で標準的に設置している場合は取組みとできる。
- ・ 防犯対策のレベル5を評価する場合、導入した先端的な設備を具体的に説明する資料が求められる。
(例:セキュリティロボットの導入)

2.2 バリアフリー法への対応

建物のバリアフリー法への対応状況のレベルを評価する。バリアフリー法への適合義務がない建物においても評価対象となる。

レベル	採点基準	
	延べ床面積 2000 m ² 以上	延べ床面積 2000 m ² 未満
レベル1	バリアフリー新法の建築物移動等円滑化基準の項目を満たしていない	(該当するレベルなし)
レベル2	(該当するレベルなし)	(該当するレベルなし)
レベル3	バリアフリー新法の建築物移動等円滑化基準(最低限のレベル)の半分以上を満たしている。	レベル4に満たない場合。
レベル4	バリアフリー新法の建築物移動等円滑化基準(最低限のレベル)の項目を満たしている。	バリアフリー新法の建築物移動等円滑化基準(最低限のレベル)の項目の半分以上を満たしている。
レベル5	バリアフリー新法の建築物移動等円滑化誘導基準(望ましいレベル)を満たし、ユニバーサルデザインに十分配慮している。	バリアフリー新法の建築物移動等円滑化基準(最低限のレベル)の項目を満たしている。

□ 認証申請に際しての補足

- ・ バリアフリー法を参照し、各基準への適合を確認する。
- ・ チェックリスト等を用い、それぞれの項目への適合状況を明確にした資料を提出する。
- ・ 届出資料や図面等が散逸し、チェックリスト等を作成することが難しい場合は、2008 年竣工以降(バリアフリー法制定の2年後)の建物では、レベル3としてよい。それ以前に竣工した建物についてはレベル1とする。延べ床面積 2000 m²未満で資料の収集が難しい場合は、レベル 3 とする。
- ・ レベル 5 にあるユニバーサルデザインに十分に配慮しているか否かは、建築物移動等円滑化誘導基準(望ましいレベル)を満たしているか否かで判断する。
- ・ 申請においては、上記の状況を説明する資料を提出する。
- ・ 対象建物の延べ床面積が 2000 m²未満の場合は、下記に示すチェックリストを用いて各基準の充足状況を判断しても良い。また、行政への各種届出において、バリアフリー新法における建築物移動等円滑化基準または、建築物移動等円滑化誘導基準を満たしていることを示すことが可能な場合は、その届出書の写しを添付し、適合状況を説明する資料を添付する。
- 建築物移動等円滑化基準チェックリスト
: <http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/barrier-free.files/00-08checklist2.htm>
- 建築物移動等円滑化誘導基準チェックリスト
: <http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/barrier-free.files/00-08checklist2.htm>
- ・ CASBEE-建築において認証を受けており、その有効期間にある場合は、その評価結果(Q2-「1.1.3 バリアフリー計画」)を流用できる。この場合、CASBEE-建築の認証結果を提出する。

2.3 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生

ブラウンフィールド活用の観点から、評価対象敷地における土壌汚染対策法への対応状況を評価する。土壌汚染対策法に基づく汚染除去等の区域指定(要措置区域)にない場合は、この項目は評価対象外とする。

レベル	採点基準
レベル1	(該当するレベルなし)
レベル2	(該当するレベルなし)
レベル3	法定調査の結果、「形質変更時要届出区域」に指定され、開発時に拡散防止のための計画の届出、それに基づく措置を行う場合
レベル4	自主調査の結果、「形質変更時要届出区域」に指定され、開発時に拡散防止のための計画の届出、それに基づく措置を行う場合
レベル5	自主努力の無害化措置により、法による区域指定を解除する場合

□解説

土壌汚染対策法に基づく調査が必要になるケースは、①有害物特定施設(届出済)を廃止する場合(3条)、②3000㎡以上の形質変更(掘削盛土3000㎡以上)の届出の際、土壌汚染のおそれがあると行政が判断する場合(4条)、③行政の地下水調査などにより健康リスクが生じている原因と判断される場合(5条)である。

法定調査の結果、土壌の汚染状態が指定基準を超え「形質変更時要届出区域」に指定され、土地の開発時(形質変更時)に計画の届出を行い、それに基づく措置を行う場合はレベル4とする。

法定調査の結果、土壌の汚染状態が指定基準を超え「要措置区域」に指定され、その後摂取経路の遮断を行い「形質変更時要届出区域」に指定された場合で、開発時に計画の届出、それに基づく措置を行う場合はレベル4とする。

自主調査において土壌汚染が判明し自ら区域の指定を受け、上記のプロセスで開発を進める場合もレベル4とする。

法定調査または自主調査で、「要措置区域」または「形質変更時要届出区域」とされた場合でも、自主的に無害化措置を実行し区域指定を解除する場合は、積極的なブラウンフィールドの適正化利用と認め、レベル5とする。

Qw2. 健康性・快適性

1. デザイン性

1.1 外観デザイン

建物の外観のデザイン性について評価する。ここでは意匠的視点だけでなく、歴史性、まちなみとの調和、地域性も含めた多様な観点からデザインを評価する。

レベル	採点基準
レベル1	レベル2を満たさない。 (評価ポイント0)
レベル2	建物の外観デザインに対して、取組みが十分とはいえない。 (評価ポイント1~2)
レベル3	建物の外観デザインに対して、標準的な配慮が行われている。 (評価ポイント3)
レベル4	建物の外観デザインに対して、標準以上の配慮が行われている。 (評価ポイント4)
レベル5	建物の外観デザインに対して、充実した取組みが行われている。 (評価ポイント5以上、または地域のまちなみ・景観に関する賞を受賞している)

□評価する取組み

項目	内容	評価ポイント
1)建物の配置・形態等のまちなみへの調和	建物高さ、壁面位置、外装・屋根・庇・開口部・塀等の形状や色彩において、周辺のまちなみや風景にバランスよく調和させている。	2
2)植栽による良好な景観形成	植栽により、良好な景観を形成している。	1
3)景観の歴史の継承	歴史的建造物の外装、既存の自然環境等を保存、復元、再生することにより、景観的に地域の歴史性を継承している。	1
4)地域性のある素材による良好な景観形成	地域性のある素材を外装材に使用して、良好な景観を形成している。	1
5)周辺の主要な視点場からの良好な景観形成	周辺にある公園や広場等の人が集まる場所や遠くから対象建物を含む一帯を眺める地点(視点場)からの良好な景観を形成している。	1
6)優れた外観デザイン	外観デザインが入居者の仕事へのモチベーションを高める効果を持つ。またはランドマーク性があり、建物が広く認知されている。	1
7)その他	その他(記述)	1

□解説

建物の外観デザインはその地域の自然や建造物や人々の生活の営みが作り出す風景を人々が感性で受けとめるものであり、居住者や来街者に共感を与え得るものである。そしてグローバルな時代になればなるほど地域やその場所の個性を表現する文化的な媒体(社会資本)として重要性が増している。このような背景を踏まえて本項では、建物(外構を含む敷地全体)が、周辺のまちなみや景観に対して与える悪影響を低減し、良好なまちなみ・景観を創出するためにどのような貢献を行っているか、その外観デザインが、入居者及びワーカーが当該建物で働

く事の誇りを喚起し、来訪者の訪問を促進しているかについて評価する。

景観を評価する際には、一般的には誰(居住者・利用者、周辺の歩行者、その他の不特定多数)が何処(近景、中景、遠景)から見た景観を対象とするのかという問題があるが、本項では、以下の視点から評価を行うこととする。まず、建物と周辺の景観との関係の基本となる建物の配置や形態が、周辺との調和を実現しているかについて評価する。そのうえで、地域における緑、歴史性の継承、地域素材の活用などの面から、良好な景観形成に寄与しているかについて評価する。また、特に対象建物を含む一帯の景観を望む主要な視点場からの景観について配慮している場合やその他の取組みを行っている場合についても評価の対象とすることとした。なお、周辺の道路や広場・公園などの公共空間からほとんど見えないなど、外観デザインに配慮する方法がない場合はレベル3とする。また、地域の景観賞、建築賞などの受賞理由に外観デザインや景観が明記されており、一定の評価を得ていると認められる場合は、レベル5とする。

良好な外観デザインのために一般に配慮すべき事項や具体的な対策を以下に例示する。

評価する取組みについては、具体的な内容を記述すると共に、第三者が理解できる資料を別途添付すること。

1) 建物の配置・形態等のまちなみへの調和

建物とまちなみや景観との調和を図る上で、建物の配置や形態は最も基本的な要素である。これらが十分に配慮されていない場合には、建物細部の意匠などを工夫しても良好な景観形成は困難となる。そのため、本項目では、建物の配置や形態について、以下の視点からまちなみ・景観に調和しているかを評価する。

- ①隣接する建築物の壁面の位置等に配慮し、まちなみの中での壁面線に配慮する。
- ②道路からの建物の見え方に配慮し、沿道部の建物の階数を低くするなど圧迫感を感じさせないように工夫する。
- ③建築物の低層部は親しみやすいヒューマンスケールを意識した構成とする。
- ④道路などの公共空間に配慮し、まちなみに開かれた印象を与える工夫をする。
- ⑤周辺の建築物群のスカイラインに配慮する。
- ⑥建築物の屋根、開口部、壁面などの意匠は、まちなみとの調和に配慮する。
- ⑦建築物の色彩は、周辺景観に配慮する。
- ⑧屋外広告物等がまちの景観を損ねないように配慮をする。
- ⑨屋外に設備等を設置する場合、周囲からの見え方に配慮する。

【取組み例】 建物の配置・形態等がまちなみに調和している事例

○グローブコート大宮南中野

主要道路からの景観に奥行きのある住棟配置とし、建物による道路側への圧迫感を抑えている。

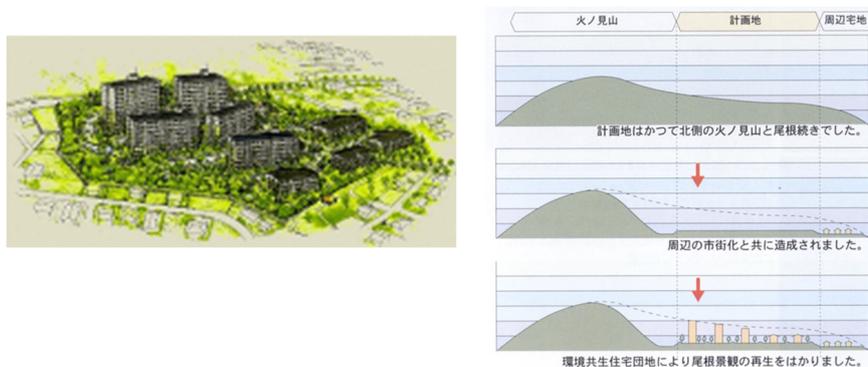


アプローチ広場から住棟を見る

(撮影: 齋部功。出典: CASBEE-建築(新築)2016年版評価マニュアル)

○下関・一の宮県営住宅

高層住棟は北側へ配置し、既存住宅地に隣接する東側と南西側は階数を下げて 3 階建てとすることで、隣接住宅地への圧迫感を軽減すると共に、かつての尾根景観の復元を図っている。



(図版提供: 山口県土木建築部住宅課。
出典: CASBEE-建築(新築)2016 年版評価マニュアル)

2) 植栽による良好な景観形成

計画地の緑化について、周辺建物における植栽などと一体にまちなみに心地よい緑の景観を形成する取組み、地域の自然景観の形成に寄与する取組みについて評価する。

- ① 植栽によって沿道に緑の連続性を確保するとともに、修景に寄与している。
- ② 隣接敷地や道路の既存樹木との調和やシンボル性に配慮した樹種の選定をしている。
- ③ 公道に面した大規模な平面駐車場等について、樹木や植栽や水施設などにより修景している。

【取組み例】 植栽による良好な景観形成の事例

○業務市街地の沿道植栽(新宿)

業務市街地の中にあるサクラ、コナラ、イヌシデ等による雑木林。石畳や下草を含めて初春のすがすがしい風景を演出している。(京王プラザホテル)

○商業市街地の沿道植栽(白金)

小さいながらもマロニエの花と緑で街並に彩り、潤いを与えており、春のおとずれを感じさせてくれる。

○集合住宅の沿道植栽(代々木)

角地にあるシンボルツリー、イタヤカエデの紅葉で季節感を提供している。



(写真) 左: 業務用市街地の沿道植栽例、中央: 商業市街地の沿道植栽の例、右: 集合住宅の沿道植栽の例

(出典: CASBEE-建築(新築)2016 年版評価マニュアル)

○都市の森(東京大手町)

歩行者スペースと植栽箇所を分けし、地域の植生に合わせた自然の森を再現。地表面は、多種の地被植物により覆われ、中・高木の隙間からもれる自然光による光と影のコントラストが、景観に奥行きを与えている。



3) 景観の歴史性の継承

地域や都市の成り立ち、歴史や文化をとらえ、まちなみにその要素を継承する取組みについて評価する。

- ①地域の景観形成に貢献してきた歴史的建造物の外壁を保存している。
- ②街角の既存樹木を保存して地域景観を継承している。
- ③既存の植物、地形、湧水等を保存、復元、再生し地域景観を継承している。

4) 地域性のある素材による良好な景観形成

地域性のある材料とは地場産材、地方・地域の伝統的材料、その敷地ゆかりの材料等をいう。

外壁面の素材に地域で昔から手に入る素材を用いて、より既存のまちなみとの調和を図るといった取組みが例としてあげられる。こうした素材は、色彩も落ち着きがあり、馴染みやすい。色彩は、周辺と調和するものを選択することが望ましい。近年では、原色を避け、落ち着きのある土地の土の色を「アースカラー」として選定する場が多い。

- ①地場産の石や瓦、木材などを外観に効果的に使用して良好な景観を形成している。

5) 周辺の主要な視点場*からの良好な景観形成

地域の景観基本計画に基づき視点場が定められており、そこからの景観エリアに評価対象建物が含まれている等の場合、それら視点場からの良好な景観形成に寄与する取組みについて評価する。景観基本計画等が定められていない場合でも、自ら視点場を設定し積極的に行う取組みについても評価の対象とする。その際、視点場の設定理由、その対象となる景観の状況、建物の条件を踏まえ、景観配慮の方針と取組みを具体的に示すこと。

※ 視点場とは、ある景観を眺める立ち位置のことで、一般的には駅や大通りなど多くの人から見られる場所、また丘の上や橋梁上など、良好な景観の得られる場所が視点場としてとらえられる。視点場からの良好な景観形成とは、地域のなかで良好な景観を味わう場所を創出・保持していかうとするもので、景観の公共性を高めるものである。視点場の設定は、対象地との位置関係(視線の角度や距離)に地形、背景となる景観、その地点への来訪者数などから総合的に行う。そこからの見えを意識・検証しながら対象建物等を計画することが重要となる。

参考:「空間形成及びデザインテーマにおける具体的な手法事例の紹介」

(独立行政法人都市再生機構ホームページ内「UR 都市機構 都市デザインポータルサイト」)

6)優れた外観デザイン

オフィスがその地域を特徴づける建築物であり、以下のような目印や象徴として機能するかを評価する。

- ①オフィスを利用する人だけでなく、社外の人間に対する認知性の高さ
- ②オフィス利用者の労働意欲の向上に貢献する外観デザイン

7)その他

上記の評価項目以外に独自の取組みを行っている場合は1ポイントとして評価する。

「その他」を評価する際には、どのような取組みを実施したか、評価ソフト上などに内容を記述するとともに、第三者が理解できる資料を別途添付すること。

□参考資料

- ・ オフィスビル性能等評価・表示マニュアル 1. 基本性能 1.1 外観、BELCA

□認証申請に際しての補足

- ・ 本評価項目では、単純な単体建物でのデザイン性だけではなく、まちなみとの調和の視点からも評価する。
- ・ 6)優れた外観デザインの根拠資料としては、認知性の高さや外観デザインの良質さを説明する、受賞歴などの客観的事実となる資料を提出する。
- ・ 認証に際しては、上記の解説を参考に、取組み表の取組み毎に、根拠資料を提出する。

2. リフレッシュ

2.1 オフィスからの眺望、開放感

代表的な事務室における天井高と窓の有無について評価を行う。

レベル	採点基準
レベル1	レベル3を満たさない。
レベル2	(該当するレベルなし)
レベル3	事務室の天井高 2.5m 以上となっており、かつ、すべての執務者が十分な屋外の情報を得られるように窓が設置されている。
レベル4	事務室の天井高 2.7m 以上となっており、かつ、すべての執務者が十分な屋外の情報を得られるように窓が設置されている。
レベル5	事務室の天井高 2.9m 以上となっており、かつ、すべての執務者が十分な屋外の情報を得られるように窓が設置されている。

□解説

建築の利用者にとって広く感じる空間、景観が楽しめる空間は心理性・快適性の観点から評価されるべきと思われる。梁形を考慮した平均天井高として評価する。ここで取り上げる天井高さは必ずしも快適性を直接説明するものではないが、その効果として、広さ感、開放感など様々な恩恵をもたらすものと考えられる。

レベル3は関連法規に照らしてぎりぎり、または現時点で通常求められるレベルであり、レベル5は過去の事例から判断して非常に高いと思われるレベルである。

「十分な屋外の情報を得られる窓」とは、ガラス面に十分な透明度があり、窓の外に視界を遮るものがなく、屋外の情報が見通せる状況になっている窓のことをいう。

2.2 生物多様性の向上

敷地内における生物多様性向上のための取組みについて、下記の①または②により評価を行う。

① 生物多様性に関する評価の実施、認証の取得

JHEP や JBIB などの生物多様性評価の取組みを評価し、取り組み有りの場合レベル 4、認証取得で一定ランク以上であればレベル 5 とする。

レベル	採点基準
レベル1	外来生物の回避が行われていない。
レベル2	外来生物の回避が行われており、生物多様性評価の取り組みがない。
レベル3	(該当するレベルなし)
レベル4	外来生物の回避が行われており、生物多様性評価の取組みがある(JHEP、JBIBによる評価ツールの活用、ABINC認証など)。
レベル5	外来生物の回避が行われており、生物多様性評価に関する認証を取得しているなど、高いレベルにあることを第三者が確認している(JHEPのAランク認証以上)

□解説

外来生物の回避は、下記の基準に基づいて、特定外来生物・未判定外来生物の回避が行われているか、また生態系被害防止外来種の回避あるいは適切な利用が行われているかを確認する。外構がほとんどない場合も、敷地、屋上、室内において回避が行われているかを確認する。

- ① 特定外来生物による生態系等に係る被害の防止に関する法律(以下、外来生物法という)上の特定外来生物
→自ら導入していないことを確認する。(不可抗力により敷地内に現存しているものは評価対象外とする。)
- ② 外来生物法上の未判定外来生物
→自ら導入していないことを確認する。(不可抗力により敷地内に現存しているものは評価対象外とする。)
- ③ 生態系被害防止外来種(環境省「生態系被害防止外来種リスト」)にもとづく
→自ら導入しない、あるいは適切な利用を行う方針を確認する。(特定外来生物及び未判定外来生物以外は、過去に導入したか否かを問わず、敷地内に現存しているものは評価対象外とする。)

なお、「適切な利用」とは以下の資料における「利用上の留意事項」が履行されていることとする。

[参考資料]侵略的外来種リスト(仮称)植物の掲載種(案)

<https://www.env.go.jp/nature/intro/2outline/iaslist/gairailist/bylist4/mat10-2.pdf>

<JHEP(Japan Habitat Evaluation and Certification Program: 日本ハビタット評価認証制度)>

生物多様性の保全や回復に資する取り組みを定量的に評価、認証する制度。事業実施によって得られる「将来 50 年間の自然の価値」の、「評価基準値(基準時以前 30 年間の自然の価値)」に対する増加分や、他の要件(ハビタットの質、特定外来生物等を使用しない等)の審査結果に基づき、10 段階(高い方から AAA,AA+,AA,A+,A,B,B-,C,C-,D)でランク付けを行う。ランク A 以上は上記増加分がプラスとなる必要がある。

JHEP による評価の取組みを行っている場合はレベル 4、認証が得られておりランク A 以上の場合はレベル 5 とする。詳細は公益財団法人 日本生態系協会のホームページを参照されたい。

<http://www.ecosys.or.jp/eco-japan/activity/JHEP/index.html>

<JBIB 土地利用通信簿及び ABINC 認証制度>

JBIB(Japan Business Initiative for Biodiversity: 企業と生物多様性イニシアティブ)が開発した評価ツールを活用したいいきもの共生事業所認証(Association for Business Innovation in harmony with Nature and Community、略称 ABINC 認証)制度が開始されている。評価ツールは、オフィスビルや工場などの企業保有地の土地利用の生物多様性配慮度を 3 分野 17 項目 100 点満点で評価する指標。生物多様性の保全を目指して積極的に行動する企業の集まりである「企業と生物多様性イニシアティブ(JBIB)」と東北大学が開発した。評価方法は、企業の事業所内の緑地や水辺を、生物の生息条件を満たす環境づくり、維持管理、活用の観点から点数化するものである。「土地利用通信簿」は、「いきもの共生事業所推進ツール」3点セットの1つであり、残りの「推進ガイドライン」と「いきもの調査シート」を併用しながら使うことで、専門知識の無い一般社員でも事業所の土地利用の継続的な改善に取り組めるものとしている。

詳細は、企業と生物多様性イニシアティブ(JBIB)、いきもの共生事業所認証(ABINC 認証)制度のホームページを参照されたい。 <http://www.jbib.org/> <http://www.abinc.or.jp/>

なお、①の評価は、生物多様性に特化した評価や認証の取組みを評価するものである。社会・環境貢献緑地評価システム(SEGES)等はずぐれた緑を評価認定するものではあるが、生物多様性とは視点が異なるため、本項目の評価対象には含めないものとする。

② 取組み表による評価

以下の取組み表について該当する項目の数で評価する。

レベル	採点基準
レベル1	外来生物の回避が行われていない。
レベル2	外来生物の回避が行われており、取り組んでいる項目がない
レベル3	外来生物の回避が行われており、取り組んでいる項目数が1つである
レベル4	外来生物の回避が行われており、取り組んでいる項目数が2つである
レベル5	外来生物の回避が行われており、取り組んでいる項目数が3つ以上である

□評価する取組み

項目	内容
1) 自然資源の保全 (保全すべき自然資源が無いと判断される場合は、項目数1としてカウント)	存在する樹林などの植生に配慮し、まとまった自然資源を保全している
2) 種の多様性の保全を目的とした多様な生態空間の創出	種の多様性に配慮している
3) 周辺の自然植生に配慮した環境づくり	地域の植生に配慮した緑地計画としている
4) トータルの緑地規模 (生態系に有効な屋上緑化、壁面緑化や水面を含む)	敷地利用計画において緑化率が20%以上(敷地面積に対する緑化面積の概略評価でよい)
5) 生物資源の管理と利用	建物運用時における緑地等の維持管理に必要な設備を設置し、かつ管理方針を示している。あるいは、建物利用者や地域住民が生物とふれあい自然に親しめる環境や施設等を確保している。

□解説

①自然資源の保全

開発前から存在する敷地内の樹林や並木などの緑地保全に対する取組みを評価する。

②種の多様性の保全を目的とした多様な生態空間の創出

鳥や昆虫などの多様な種が生息可能な空間として、サンクチュアリやビオトープなどの自然環境を確保・形成する計画を評価する。

③周辺の自然植生に配慮した環境づくり

当該地域の気候特性に適合し、その土地に本来的に生育する植物種(郷土種)を基本に緑地計画を行うことを評価する。特定外来種を排除することが必要条件である。

④トータルの緑地規模

生態系に配慮し、敷地全体で一定規模の緑地を確保する計画について評価する。

緑化率による評価する。緑化率の式は下記の通り。

$$\text{緑化率} = \text{敷地内緑地面積} \div \text{敷地面積}$$

※敷地内緑地面積には、生態系に有効と考えられる屋上緑化、壁面緑化や水面を含むことができる。パレット式やシートタイプの屋上緑化は面積算定の対象としない。

2.3 トイレの充足性・機能性

トイレ利用における充足性、機能性によりその快適性を評価する。充足性については器具数の適正さにより、機能性については、快適性を向上する取組み表における取組み数により評価する。

レベル	採点基準
レベル1	レベル2を満たさない。
レベル2	標準的な器具数が設置されている。
レベル3	標準的な器具数が設置されており、かつ標準的な配慮が行われている。 (評価する取組みが6つ以上、6つ未満)
レベル4	余裕を持った器具数が設置されており、かつ標準以上の配慮が行われている。 (評価する取組みが6つ以上)
レベル5	レベル4を満たし、多様な利用者を意識した設計となっている。

□評価する取組み

項目	内容
①	大便器に脱臭機能付き温水洗浄便座が設置されている
②	大便器ブース内に手すりが設置されている
③	大便器ブース内に利用者が清拭できる設備(アルコール除菌設備等)が装備されている。
④	小便器に感知フラッシュバルブが設置されている
⑤	洗面器に自動水栓が設置されている
⑥	洗面器に自動水石鹸供給栓等が設置されている
⑦	一部のブースに消音装置(擬音装置)が設置されている
⑧	ハンドドライヤー等、手拭き用の設備が設置されている
⑨	パウダールームとして利用可能な装備がある
⑩	トイレの利用において出入口扉の接触回数を減らす工夫がある、もしくは接触後に手指を消毒できるよう備品が提供されている。
⑪	トイレ空間内で封水を防止する取組み(破封防止液の注入や定期的給水等)を実施している

□解説

レベル2の標準的な器具数とは空気調和・衛生工学会規格「給排水衛生設備基準・同解説 SHASE-S206-2009」にある器具適正個数のレベル2を満たす数とする。レベル4の余裕を持った器具数は、同規格のレベル1を満たす数とする。

評価項目における各種設備(①～⑤)は、過半数の器具に装備されていることで評価対象とする。

レベル5の多様な利用者を意識した設計とは、一般的なバリアフリー化のための多機能トイレの設置にとどまらず、多機能トイレが実質的な使用者にとって利用しやすくなる取組み(機能分散等)や、近年話題となる子育て支援対応、ムスリム対応やLGBT対応が計画されている設計を意味する。なお、バリアフリー化対応としての多機能トイレの有無自体は、「Qw1 2.2 バリアフリー法への対応」で評価している。

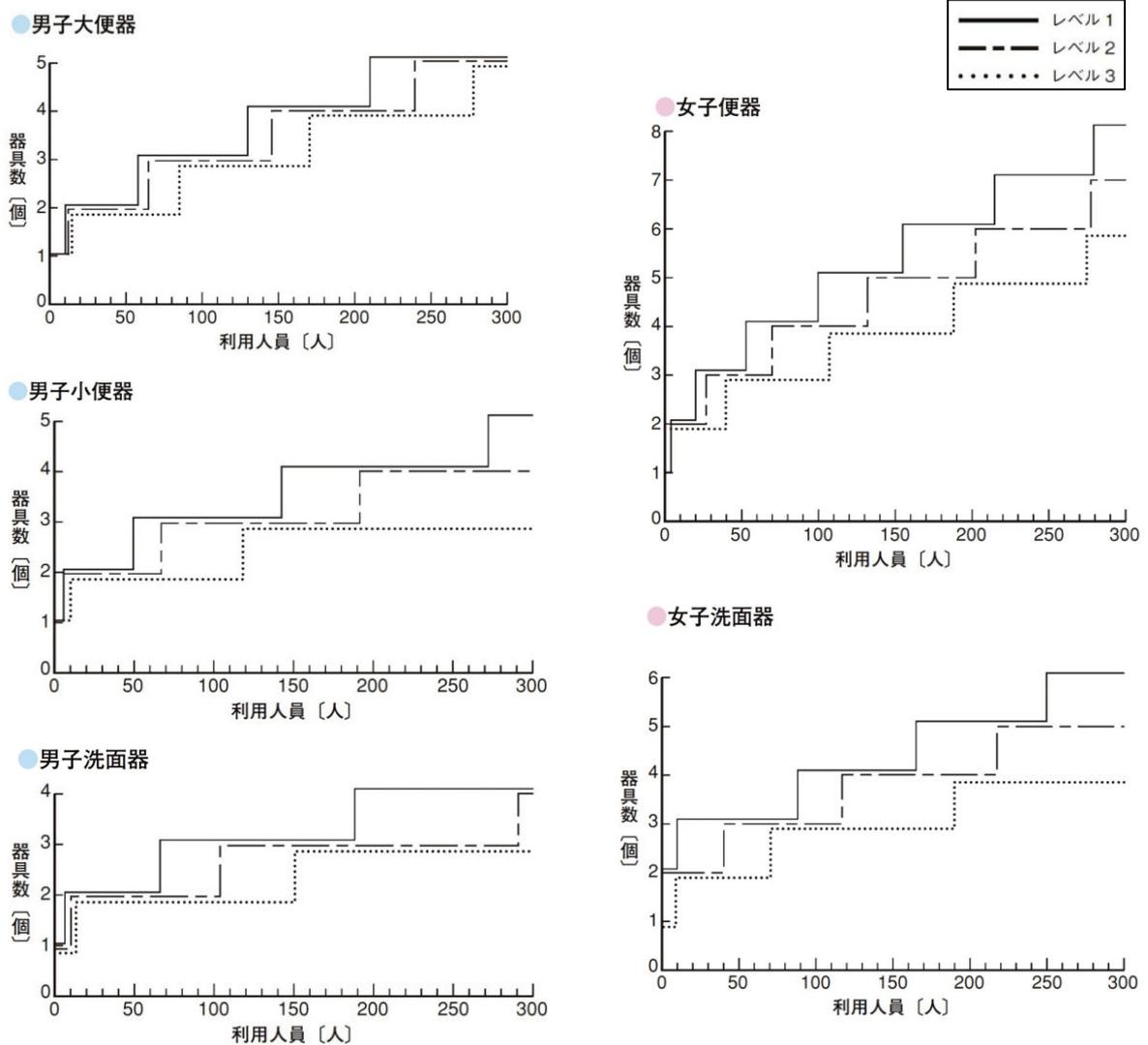


図 SHASE-S206-2009 技術要項 1 '衛生器具数の適正個数算定法'の事務所の器具数算定図
公益社団法人空気調和・衛生工学会 SHASE-S206-2009 p217 引用

□ 認証申請に際しての補足

- ・ トイレの充足性、機能性について評価する。
- ・ 申請においては、利用人数と器具数を示し、同規格におけるレベル設定を説明する資料を提出する。
- ・ レベル 3 および 4 での評価項目における各種設備については、それぞれの評価項目における機器や設備の有無を評価する。各種設備(①～⑨)は、過半数の器具に装備されていることで評価対象とする。⑦は一部のブース(例えば女子用トイレのみ)に装備されていることで評価対象とする。申請においては、評価項目の取組み内容(機器・設備設置内容と範囲)を明示する資料を提出する。
- ・ レベル 5 の多様な利用者を意識した設計とは、多機能トイレが実質的な使用者にとって利用しやすくなる取組みや、近年話題となる子育て支援対応、ムスリム対応や LGBT 対応が計画されている設計について評価する。レベル 5 を申請する際は、これら多様な利用者を意識した取組みを説明する資料を提出する。(バリアフリー化対応のための一般的な多機能トイレの設置のみでは、十分な説明とは認められない)

2.4 リフレッシュスペース

仕事の中のリフレッシュの質を確保する、リフレッシュスペースの有無及びその仕様等を評価する。リフレッシュスペースの有無及び装備、多様なニーズへの対応等により評価する。

レベル	採点基準
レベル1	建物内にリフレッシュスペースがない。
レベル2	建物内の一部にリフレッシュスペースがある。
レベル3	各階共用部にリフレッシュスペースがあり、自動販売機もしくはウォーターサーバー等の水分補給可能な設備が設置されている。
レベル4	各階共用部に快適なリフレッシュスペースがあり、自動販売機もしくはウォーターサーバー等の水分補給可能な設備が設置されている。
レベル5	レベル4を満たし、かつ建物内に多様なニーズに応える複数タイプ(3タイプ以上)のリフレッシュ用のスペースが設置されている。

□解説

- ・ リフレッシュスペースは気分転換により疲れやストレスを緩和する役割を果たす。本項目では、リフレッシュスペースの有無だけでなく、そこでの水分補給可能性やリフレッシュスペース自体の快適性などにより、レベルを決定する。
- ・ 快適なリフレッシュスペースとは、リラックスできる椅子が設置されている、窓から屋外が確認できる、観葉植物が設置されているなど、利用者の快適性を向上させる取組みが図られている場所を指す。
- ・ リフレッシュの仕方も、水分補給だけでなく、仮眠や雑談、一人でボーっとするなど多様である。それに対応する複数タイプのリフレッシュスペースが設置されていることを評価する。

□認証申請に際しての補足

- ・ リフレッシュスペースの充実度を評価する。
- ・ 建物内にコンビニエンスストア等がある場合、コンビニ内のイートインスペースなどはリフレッシュスペースには含めない。
- ・ トイレについては一般にリフレッシュスペースに含まれないが、トイレに併設される休憩コーナーや授乳室などについてはリフレッシュスペースとして認める。
- ・ 喫煙室はリフレッシュスペースに含めないものとする。
- ・ ワーカーが出入りでき、休憩が可能な屋上のスペースまたはテラス等は建物内と考えてよい。
- ・ ワーカーのための仮眠室はリフレッシュスペースとするが、清掃員・宿直者等の仮眠室はここではワーカーのためのリフレッシュスペースとして認めない。
- ・ 外構部分のリフレッシュスペースは評価対象外とする。
- ・ レベル3, 4の各階を「アクセスがしやすい位置」と読み替えてよい。アクセスがしやすい位置とは、専有部の自席から概ね2分未満程度(直線距離で110m程度の所要時間)で移動可能な位置とする。当該階にリフレッシュスペースはないがアクセスがしやすい位置にリフレッシュスペースがある場合は、当該階にリフレッシュスペースがあると捉えて良い。
- ・ レベル5として申請する場合は、リフレッシュスペースの場所の説明だけでなく、多様な休憩ニーズに対してどのようなリフレッシュスペースが用意されているかの状況を説明する資料を提出する。

3. 室内環境質

3.1 建築物衛生基準への適合状況

レベル	採点基準	
	特定建築物	非特定建築物
レベル1	建築物環境衛生管理基準の「空気環境の調整」における基準に適合していない時間帯が多くある（「劣悪項目ポイント」+「基準不適合項目ポイント」が4ポイント以上）。	室内の温湿度を計測、記録していない。
レベル2	（該当するレベルなし）	（該当するレベルなし）
レベル3	建築物環境衛生管理基準の「空気環境の調整」における基準に一部、適合していない時間帯がある（「劣悪項目ポイント」+「基準不適合項目ポイント」が3ポイントの場合）	室内の温湿度を定期的に計測して、継続的に記録している。
レベル4	（該当するレベルなし）	（該当するレベルなし）
レベル5	建築物環境衛生管理基準の「空気環境の調整」における基準に概ね全ての計測結果において適合しており、記録が保管されている（「劣悪項目ポイント」+「基準不適合項目ポイント」が2ポイント以下）。	同左。ただし、温度と相対湿度のみを評価の対象とする。

劣悪項目数	採点基準	基準不適合項目数	採点基準
0項目	0ポイント	0項目	0ポイント
1項目	1ポイント	1項目	1ポイント
2項目	2ポイント	2～4項目	2ポイント
3項目以上	3ポイント	5項目以上	3ポイント

□解説

建物運用後の建築物環境衛生管理基準に対する適合状況进行评估する。設計段階では対象外とする。

建築物環境衛生管理基準とは、「建築物における衛生的環境の確保に関する法律（建築物衛生法）」における特定建築物において、「空気環境の調整、給水及び排水の管理、清掃、ねずみ、昆虫等の防除その他環境衛生上良好な状態を維持するのに必要な措置について定める」とし、高い水準の快適な環境の実現を目的とした基準である。なお、基準に適合していない時間帯とは執務時間帯において、必要とされる基準を満たしていない時間帯をいう。

- ① 運用段階の物件について、6項目×3シーズン＝18項目のデータを提出する。
（6項目＝温度、相対湿度、気流、炭酸ガス、一酸化炭素、浮遊粉塵 3シーズン＝夏、冬、中間期）
- ② 測定日が、6,7,8,9月は夏、12,1,2,3月は冬、それ以外は中間期とし、18項目のデータについて、建築物環境衛生管理基準（建築物衛生法）との適合、不適合をチェックする。
- ③ 各項目について、不適合率をチェックする。
- ④ 「劣悪項目」：不適合率50%以上の項目数を「劣悪項目」とし、18項目中いくつかあるかカウントする。

◎劣悪項目数

0項目→0pt、1項目→1pt、2項目→2pt、3項目以上→3pt

- ⑤ 「基準不適合項目」：各項目の基準不適合率を計算、5%以上の不適合データがある項目を「基準不適合項目」（「劣悪項目」数を含む。）とし、18項目中いくつかあるかカウント。

(注)基準不適合項目を 5%以上としたのは、測定の時期、突発的な気温の変動、測定場所の影響等による特異値を除外するためである。

◎基準不適合項目数(18 項目中)

0項目→0pt、1項目→1pt、2~4項目→2pt、5項目以上→3pt

□認証申請に際しての補足

- ・ 建物運用後の建築物環境衛生管理基準(建築物衛生法)に対する適合状況を評価する。設計段階等は対象外とする。
- ・ 建築物衛生法の「空気環境の調整」における基準に一部、適合していない時間帯があるが、その他の調査、取組みは十分に行えている場合をレベル 3 とする。
- ・ レベル 5 ではすべての計測項目において概ね適合し、記録が保管されていることが求められる。
- ・ 申請においては、上記の状況を説明する資料を提出する。

表 参考 空気調和設備を設けている場合の空気環境の基準(建築物環境衛生管理基準)

ア 浮遊粉じんの量	0.15 mg/m ³ 以下
イ 一酸化炭素の含有率	100 万分の 6 以下(=10 ppm 以下)
ウ 二酸化炭素の含有率	100 万分の 1000 以下(=1000 ppm 以下)
エ 温度	(1) 18℃以上 28℃以下 (2) 居室における温度を外気の温度より低くする場合は、その差を著しくしないこと。
オ 相対湿度	40%以上 70%以下
カ 気流	0.5 m/s 以下
キ ホルムアルデヒドの量	0.1 mg/m ³ 以下(≒0.08 ppm 以下)

3.2 自然換気性能

事務所の代表的な事務室を対象として、開閉可能な窓(自然換気が行える窓)が十分に設けられているかどうかを評価する。評価は、居室の床面積に対する自然換気有効開口面積の割合により評価を行う。

機械換気設備によってのみ換気を行っており、窓が開閉不可能な状態でかつ、自然換気有効開口が無い場合はレベル3と評価する。

レベル	採点基準
レベル1	レベル3を満たさない
レベル2	(該当するレベルなし)
レベル3	窓が開閉不可能な居室において自然換気有効開口が $25\text{cm}^2/\text{m}^2$ 未満 あるいは、窓が開閉可能な居室において、自然換気有効開口面積が居室床面積の 1/50 以上
レベル4	窓が開閉不可能な居室において、自然換気有効開口面積が $25\text{cm}^2/\text{m}^2$ 以上 あるいは、窓が開閉可能な居室において、自然換気有効開口面積が居室床面積の 1/30 以上 あるいは、必要外気量の2倍以上の外気冷房の採用により室内空気質の向上が期待できる
レベル5	窓が開閉不可能な居室において、自然換気有効開口面積が $50\text{cm}^2/\text{m}^2$ 以上 あるいは、窓が開閉可能な居室において、自然換気有効開口面積が居室床面積の 1/15 以上 あるいは、レベル4を満たし、かつ、必要外気量の2倍以上の外気冷房の採用により室内空気質の向上が期待できる

□解説

基本的には空調・換気設備により必要外気量が確保されることが前提であるが、居室の使用状況によって一時的に汚染物質の発生が想定を超えた場合や、濃度は問題なくとも体調等により一時的に外気導入による空気質の改善が望ましい場合が考えられる。窓の開放による自然外気の導入は、必要に応じて各自の意思によりコントロールが可能でありその意味でも重要である。

なお、排煙窓については自然換気を意図して設計されたもので、開閉が容易、かつ居住者の意思により常時利用可能であれば自然換気開口と見なしてよい。

外気冷房は、省エネを主目的とするものであるが、実質的に室内の空気質の向上が期待できる点から、必要外気量の2倍以上の換気量がある場合には、条件によりレベル4、レベル5の評価とする。

例えば、15m奥行きオフィスの場合、レベル3の窓開口は 30cm 高さの連窓の開閉窓に相当する。レベル 4では 50cm 高さ、レベル 5では 1m 高さの連窓の開閉窓に相当する。

3.3 自然採光

評価の簡便化のため、代表的な居室の床面積に対する自然採光有効開口面積の割合(開口率)によって評価する。

レベル	採点基準
レベル1	[開口率] < 10%
レベル2	(該当するレベルなし)
レベル3	10% ≤ [開口率] < 15%
レベル4	15% ≤ [開口率] < 20%
レベル5	20% ≤ [開口率]

□解説

開口率は、開口による自然光の導入可能性の目安を、開口面積/床面積(%)により簡易に評価するものであり、値が大きいほど評価が高い。ただし、開口面積が大きくなると、あわせて暑さ(日射)やまぶしさ(グレア)制御の必要性も大きくなることから、それらの調整機能を十分に考慮した開口部計画とすることが求められる。

建築基準法の(居室の採光)に関する規定で、住宅以外の建築物の窓の面積率の最低値が 1/10 とされている。事務所の居室はこの中に含まれないが、この考え方に準拠し評価を行う。

(参考)建築基準法における居室の採光及び換気

第二十八条 住宅、学校、病院、診療所、寄宿舍、下宿その他これらに類する建築物で政令で定めるものの居室(居住のための居室、学校の教室、病院の病室その他これらに類するものとして政令で定めるものに限る。)には、採光のための窓その他の開口部を設け、その採光に有効な部分の面積は、その居室の床面積に対して、住宅にあつては七分の一以上、その他の建築物にあつては五分の一から十分の一までの間において政令で定める割合以上としなければならない。ただし、地階若しくは地下工作物内に設ける居室その他これらに類する居室又は温湿度調整を必要とする作業を行う作業室その他用途上やむを得ない居室については、この限りでない。

また開口率の計算を行う場合の開口面積については、サッシの方立や棧などは無いものとして計算してよいものとする。例えば、奥行き 20mのオフィスで連窓(横に連続した窓)の場合、窓の採光有効高さを H とすると、レベル1は $H < 2m$ 、レベル3は $2m \leq H < 3m$ 、レベル4は $3m \leq H < 4m$ 、レベル5は $4m \leq H$ となる。

例えば、奥行き 15mのオフィスで連窓の場合、窓の採光有効高さを H とすると、レベル1は $H < 1.5m$ 、レベル3は $1.5m \leq H < 2.25m$ 、レベル4は $2.25m \leq H < 3m$ 、レベル5は $3m \leq H$ となる。

自然光の導入は、照明エネルギーの削減のほか、概日リズム(サーカディアンリズム)の調整による健康増進への寄与も期待される。この効果を同等に発揮する工夫として、概日リズムへ効果的に働きかける照明システムを導入した場合、採点基準のレベルより1段階レベルアップしてよく、レベル3未満の場合はレベル3としてよい。

3.4 分煙対応、禁煙対応

対象敷地内における受動喫煙を防止するための取組みを評価する。

レベル	採点基準
レベル1	レベル2を満たさない
レベル2	原則屋内禁煙、もしくは敷地内禁煙（改正健康増進法対応）
レベル3	レベル2を満たし、煙の建物内への流入防止及び非喫煙者を煙にさらさない対策が取られている
レベル4	敷地内禁煙であり、かつ、非喫煙者への分煙対応が十分である
レベル5	敷地内完全禁煙

□解説

レベル2における「原則屋内禁煙」及び「敷地内禁煙」は改正健康増進法の定義に従う。

原則屋内禁煙では、喫煙専用室の設置が可能である。喫煙専用室は、以下を含めた同法の技術的基準を満たすことが求められる。なお、同法における「技術的基準に関する経過措置」を適用したものはレベル2とする。

- ・ 出入口において室外から室内に流入する空気の気流が0.2m/s以上であること
- ・ たばこの煙（蒸気を含む。以下同じ。）が室内から室外に流出しないよう、壁、天井等によって区画されていること
- ・ たばこの煙が屋外または外部に排気されていること

敷地内禁煙では、特定屋外喫煙場所の設置が可能である。特定屋外喫煙場所は、以下を含めた同法の要件を満たすことが求められる。

- ・ 当該特定施設の屋外の場所であること
- ・ 当該特定施設の管理権原者によって禁煙場所と区画されていること
- ・ 喫煙をすることができる場所である旨を記載した標識の掲示がされていること
- ・ 施設の利用者が通常立ち入らない場所に設置すること

レベル3は、上述の基準に加えて、以下を求める。

- ・ 煙の発生源（喫煙専用室からの屋外または外部への排気、特定屋外喫煙場所）と外気取入口との間に10mの離隔距離をとり、煙が建物内へ流入しないようにする。
- ・ 煙の発生源と敷地内で人が滞留する場所（屋外や屋上の休憩スペース等）の間に10mの離隔距離をとり、非喫煙者が煙にさらされないようにする。

レベル4は、敷地内禁煙とした上で、特定屋外喫煙場所と建物及び施設の利用者が通常立ち入る場所（利用者動線）との間に10mの離隔距離をとることを求める。

レベル5は、敷地内完全禁煙を求める。

条例等への対応により建物内に設けた公共の喫煙室は評価対象から外してレベルの判別を行って良い。ただし、その排気に対し建物内への再流入防止処置が十分でない場合（排気口と外気取入口と離隔距離が10m未満の場合）はレベル2とする。

□認証申請に際しての補足

- ・ 健康増進法への対応状況（屋内禁煙、敷地内禁煙等）が確認できる資料を提出する。
- ・ 喫煙専用室を設置している場合、同法の技術基準を満たすことが判別できる資料を提出する。

- ・ 特定屋外喫煙場所を設置する場合、同法の要件を満たすことが判別できる資料を提出する。
- ・ レベル3とする場合、煙の発生源(喫煙専用室排気口、特定屋外喫煙場所)と外気取入口及び屋外で人が滞留する場所との離隔距離が確認できる資料を提出する。
- ・ レベル4とする場合、レベル3の資料に加え、特定屋外喫煙場所と建物及び利用者動線との間の離隔距離が確認できる資料を提出する。

4. 維持管理

4.1 維持管理

本項目の評価対象である維持管理とは、建築物環境衛生管理基準の対象にあたる清掃管理業務(建築物内部清掃・建築物外部清掃)と衛生管理業務(空気環境、給水、排水、害虫防除、廃棄物処理)の範囲とする。

レベル	採点基準
レベル1	維持管理の環境配慮において、取り組みがなされていない (取組み点の合計が2点以下)
レベル2	維持管理の環境配慮において、取り組みが十分とは言えない (取組み点の合計が3～5点)
レベル3	維持管理の環境配慮において、取り組みが標準的である (取組み点の合計が6～8点)
レベル4	維持管理の環境配慮において、取り組みが標準以上である (取組み点の合計が9～11点)
レベル5	維持管理の環境配慮において、充実した取り組みが行われている (取組み点の合計が12点以上)

□評価する取組み

I 建築物衛生法における特定建築物の場合

項目	内容	点
1) 業務仕様	清掃管理および設備管理仕様書の基本方針において環境配慮(省エネ、省資源、廃棄物の適正処理等)を明示している。	3
2) 契約形態	安定した品質を維持するために業務契約期間を2年以上としている。※	1
3) 業務手順	清掃管理と設備管理における業務標準手順書を用意している	3
4) インспекション	清掃および設備の維持管理状態のインспекション記録がある。	2
5) 計画	外気に接するガラス・照明の清掃を含めた計画書がある	1
6) 業務員への教育	年1回以上の環境等をテーマにしたトレーニングの計画と記録がある	2
7) EMS	管理者が外部評価による環境マネジメントシステム(EMS)の認証を得ている	1

※契約期間は1年であるが、自動更新が原則で、実質的に2年以上の契約期間となっている場合も可とする。

II 建築物衛生法における特定建築物に該当しない建築物の場合

項目	内容	点
1) 頻度	施設清掃や設備点検・清掃の箇所別頻度の設定がなされている	3
2) 役割	施設清掃と設備点検・清掃における各責任者・委託先が決められている	3
3) 手順	施設清掃と設備点検・清掃における作業手順書やマニュアルを用意している	3
4) 点検	施設清掃と設備点検・清掃の点検記録がある	2
5) 実施	施設清掃や設備点検・清掃の実施記録がある	1
6) 共有	施設清掃と設備点検・清掃の点検結果を共有する機会を設けている	1

4.2 満足度調査の定期的実施等

本項目における満足度調査とは、テナントビルの入居者や入居組織、自社ビル等における社員に対して、建物の使い勝手や快適性について聴取をする調査である。定期的な実施及びそれら結果による改善努力を評価する。

レベル	採点基準
レベル1	(該当するレベルなし)
レベル2	実施していない
レベル3	入居者もしくは入居組織に対して、不定期であるが実施している
レベル4	(該当するレベルなし)
レベル5	入居者もしくは入居組織に対して、定期的に実施し、それを以降の改善策に活用している

□解説

- ・ 調査の主体はビルオーナーもしくはビル管理者であることを想定している。この場合、調査対象を入居者とした直接的な調査に限らず、入居組織の代表者(管理者等)への間接的な調査も評価する。
- ・ 入居組織、入居者への調査はCASBEE-オフィス健康チェックリストなどにより、オフィス環境に関してワーカーの意見を吸い上げ、それを次の改善に反映させているかについて評価する。
- ・ レベル5における定期的の間隔は概ね3～5年程度に1度は実施することとする。
- ・ いずれの場合においても調査の規模としては、調査対象の30%以上から回答が得られていることを要件とする。また、設計段階などは調査主体における調査計画の有無について評価を行う。

□認証申請に際しての補足

- ・ 解説に記載の通り、パターン1の場合、調査の主体はビルオーナーもしくはビル管理者であり、入居組織の代表者(管理者等)への間接的な調査も対象としてよい。
- ・ いずれの場合においても、調査対象の30%以上から回答が得られていることを条件とする。
- ・ レベル5においては、定期的な調査に加え、それを組織的に改善する体制を評価する。提出資料にはこの体制(体制図、メンバー表など)と具体的な取り組み状況がわかる資料(議事録、稟議書など)を含める。
- ・ 申請においては、上記の状況を説明する資料を提出する。

4.3 健康・維持増進プログラム

オフィスビルとして、ワーカーに提供している健康・維持増進のためのプログラムを評価する。テナントビルの場合は、ビル側からテナントに提供しているサービスや利用を開放しているプログラム等を評価する。

レベル	採点基準
レベル1	健康を維持・増進するプログラムが1つ以下である
レベル2	健康を維持・増進するプログラムが2つある。
レベル3	健康を維持・増進するプログラムが3つある。
レベル4	健康を維持・増進するプログラムが4つある。
レベル5	健康を維持・増進するプログラムが5つ以上ある。

□評価する取組み(健康を増進するプログラム)

No.	内容
1	建物エントランス部にウィルスや花粉などを持ち込ませないための設備等を設置している。
2	定期的に共用部の手すり、座椅子などの消毒を実施している。
3	建物エントランス部に消毒液、除菌液等を設置し、利用者に提供している。
4	滞在者の人数が時間により増減する場所(会議室、リフレッシュスペース、エントランス等)にはCO ₂ 濃度モニターを設置し、換気量の適正さが確認できる。または、換気量に応じた使用人数制限をかけている。
5	ビル内に運動を促進するクラブ活動がある。
6	健康を増進するクラブ活動等への補助・支援を行っている。
7	地域イベントへの参加、入居者対象イベント等によるワーカー相互の交流促進を行っている。
8	ワーカーにフィットネスクラブなどへの費用補助を行っている。
9	ワーカーを対象とした健康セミナーやメンタル系セミナーを開催している。
10	その他の健康維持・増進プログラムを実施している。

□解説

ワーカーの健康維持に貢献するビルサービスとして、一般的な労働安全衛生の取組みに留まらないより広い範囲での安全対策や健康増進対策も含めた取組みを評価する。従来、これらのサービスやプログラムは、入居組織が自らで実施するものであったが、近年はテナントビルにて、入居者を対象とした様々なサービスがビル側から展開されつつある。

2019 年末より、世界的な感染拡大が問題となっているコロナウィルスをはじめとし、花粉やインフルエンザウィルスなどの感染拡大、被害縮小をはかる上で、ビルエントランス部での対策や設備の設置などは、利用者の健康維持において、有効な対策であり、取組みとして評価する。設備的な取り組みの例としては、共用エントランスの風除室等におけるエアシャワーなどにより、執務室内への花粉の進入を抑えるといったような取組みが挙げられる。

ワーカーの健康を増進する取組みとしては、通勤時の自転車利用、シャワールームやスポーツジムがあるが、ここでは、ワーカーの健康状態を向上させる建物のサービス、プログラムといったソフト面を評価するが、他の項目で評価されていない建築的、設備的な健康維持・増進対策を実施している場合は、その他として評価してよい。

ここでは、入居組織による取組みは評価しない。

□認証申請に際しての補足

- ・ 健康増進を意図した取組み全般を評価する項目である。

- ・ 本来的には、ハードとソフト対策が一体になっていることが望ましいが、ここではハード対策のみ、ソフト対策のみでもワーカーに対して、何らかの形でサービスを提供できていれば取組みとして評価する。
- ・ プログラム表の No.10 として表にないその他のプログラムを評価する場合、そのプログラムが健康維持・増進に資することなどが利用者等に周知されていることを要件とする。
- ・ 取組みについては、その実施状況が確認できる資料とその参加状況などを整理した資料を提出する。
- ・ 設計段階で評価する場合は、具体的な実施実績がないため、ハード的な対策及びシステムによるサービス提供、イベント等の実施予定などにより評価可能とする。ただし、予定により評価する場合は、具体的な内容が明確になっているものに限る。
- ・ 申請においては、上記の状況を説明する資料を提出する。

Qw3. 知的生産性向上

1. 空間・内装

1.1 空間の形状・自由さ

本項目では空間の形状・自由さを評価する。間仕切りの設置自由度が高いなど、レイアウトの自由度の高さを評価する。

レベル	採点基準
レベル1	空間のプランニングが建築躯体によって極めて制限される。
レベル2	空間のプランニングが建築躯体によって制限される。
レベル3	空間のプランニングの自由度がある。
レベル4	空間のプランニングの自由度が高い。
レベル5	空間のプランニングの自由度が極めて高い。

□解説

評価におけるレベルの考え方は以下の通りである。

レベル1: 各フロアの空間プランニングが柱、耐力壁及びコア等により固定されており、自由度が無い。

レベル2: ある程度の空間プランニングの変更は可能ではあるが、柱、耐力壁及びコア等により、プランニングにある程度の制約がある。

レベル3: 各フロアの間仕切りを一新できる等、空間プランニングが使用状況に合わせて自由に変更可能である。

レベル4: レベル3に加え、執務室の形状が整形(長方形、L字、コの字、口の字等)であり、間仕切りを取り払った際に一体的な執務空間として使用できる。加えて、間仕切りの設置により会議室等の小分けにした部屋(1スパン程度)の設置が場所を選ばず可能である。但し、建物特性に合わせてレイアウトの柔軟性に対する特別な取組みがある場合は、必ずしも整形である必要は無い。

レベル5: レベル4に加え、執務空間内に壁面から分離した柱が無く、開放的な執務空間がプランニング可能である。

レベル5における壁面から分離した柱とは、執務室の中心近くに位置し、レイアウトや眺望の確保に制約を与えるような柱を意味する。このため、例えばカーテンウォール設置のために壁面から分離した柱は、ここでの壁面から分離した柱には含まない。

□認証申請に際しての補足

- ・ 空間の建築計画上のレイアウト可変性を評価する項目である。
- ・ 柱や耐力壁、室形状などにより、レイアウト上の制限や無駄がないかを評価する。
- ・ 基準階や評価対象フロアの平面図、ゾーニング計画図に加え、間仕切り壁設置の取組み状況など、採点したレベルに対する取組み状況を説明する資料を提出する。
- ・ 天井高さについては Qw2「2.1 オフィスからの眺望」にて評価するため、本項目では評価の対象としない。

1.2 動線における出会いの場の創出

建物内に人が立ち止まったり、溜まったりできる場所があることで、気楽な会話や雑談などが誘発されることが想定され、それらの取組みを評価する。

レベル	採点基準
レベル1	(該当するレベルなし)
レベル2	(該当するレベルなし)
レベル3	会話を誘発するような動線上の工夫や会話のための空間が共用部がない。
レベル4	会話を誘発するような動線上の工夫や会話のための空間が共用部にある。
レベル5	レベル4に加え、交流を促進するイベントや取組みなどを実施している。

□解説

建物内のコミュニケーションは、顔を見合わせる機会に応じて発生する。そのため、日常の歩行動線の工夫などにより、顔を見合わせる機会を増加させることで、インフォーマルなコミュニケーションが誘発される。パターン1の場合は共用部(エントランスホール、共用廊下、階段等)の計画と取組みを、パターン2, 3の場合では共用部と専有部(執務室内)の取組みの双方にて評価を行う。共用部における例として、スタンディングテーブル、休憩コーナー、動線上のホワイエなどの設置が考えられる。専有部における例としては、動線計画の工夫、通路に面した打ち合わせコーナーの設置、カフェコーナーの設置などが考えられる。

□認証申請に際しての補足

- ・ ウェルネスオフィスを目指した動線計画に関する取組みを評価する。
- ・ 従来通りのオフィス空間は、会話を誘発するような動線上の工夫や会話のための空間が意図的に計画されてこなかったものと想定し、その状態(計画的に動線計画や空間配置がなされていない状態)を基準(レベル3)とする。この前提の下、従来のオフィス空間とは異なる会話を誘発するような動線上の工夫や空間配置がなされているオフィスを、レベル4以上と評価する。
- ・ 共用部において取組みがなされている場合、レベル4とする。
- ・ ここで評価するコミュニケーションの誘発は、専有部の範囲を超えた対応への評価に重点をおくため、共用部に対して取組みがなされていることをレベル4以上の条件とする。
- ・ 申請においては、上記の状況を説明する資料を提出する。

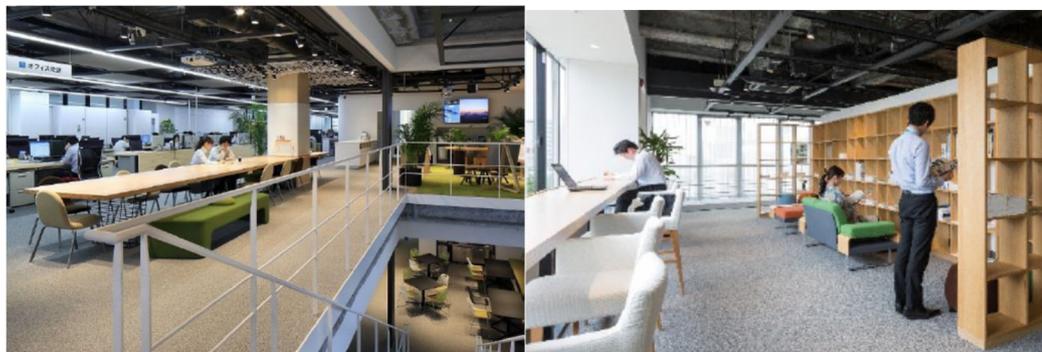


図 会話を誘発するような動線上の工夫の例

階段脇に配置した打ち合わせ用ロングデスク(左)、ライブラリ周りに設置したソファやカウンターデスク(右)
(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))

1.3 打ち合わせスペース

建物利用者に対する打ち合わせ等が可能なスペース等のサービスについて評価する。ここではアクセス性の観点と多様な打ち合わせニーズに対する選択肢により評価する。

レベル	採点基準
レベル1	(該当するレベルなし)
レベル2	(該当するレベルなし)
レベル3	建物内に建物利用者が使用可能なアクセス性が高い打ち合わせスペースがない
レベル4	建物内に建物利用者が使用可能なアクセス性が高い打ち合わせスペースがある。
レベル5	レベル4を満たし、かつ打ち合わせ内容に応じた空間の選択が可能である。

□解説

- ・ フォーマルな会議のための会議室だけでなく、よりラフな打ち合わせなどを行うスペースは、仕事の円滑化において重要である。ここでは、そのスペースの量とバリエーションについて評価する。
- ・ なお、共用部や周辺における打ち合わせスペースとは、エントランスホールや貸し会議室、ビル側がテナント専用に用意している会議室などを含む。
- ・ テナントビルにおいて、テナントが入居していない状態では、専有部の取組みをレベル3相当と想定し、共用部における取組みを評価する(共用部に打ち合わせスペースがない場合はレベル3、ある場合にレベル4以上となる)。
- ・ レベル3の不足する場合は、一週間の中で利用ピーク時程度に不足する状況とし、さらに高い頻度で不足する場合は、レベル2とする。
- ・ 打ち合わせ内容に応じた空間の選択とは、打ち合わせ内容に応じてファミレス型、ソファ型、ブース型など、打ち合わせ用に複数のバリエーションの打ち合わせスペースが用意されており、ワーカーが自由にそこを活用できる状態になっている場合を評価する。
- ・ 会議室予約システムが導入されており、円滑な運用管理が行われている場合は、レベル4を上限にレベルを1つあげてよい。

□認証申請に際しての補足

- ・ 従来のオフィス建物を想定し、共用部に建物利用者が使用可能な打ち合わせスペースは計画されていないものを基準(レベル3)とする。この前提の下で、共用部や同一建物内に建物利用者が使用可能な打ち合わせスペースがあり、利用に際しアクセス性等の問題が無い場合、レベル4以上とする。
- ・ 打ち合わせはフォーマルなもの(重要な取引等)からインフォーマルなもの(ブレインストーミング等)まで、様々な形態があり、形態毎に適した空間が異なる。このため、打ち合わせの内容や規模(開催人数)、フォーマル/インフォーマルといった条件毎に異なるスペースが提供されている場合にレベル5と判断する。
- ・ レベル4を満たし、更に打ち合わせ毎に適切な空間を選べることでレベル5とする。内容に応じた空間の種類は4種類以上あることを前提とする。
- ・ 根拠資料として、レベル4までは打ち合わせスペースの利用状況が分かる資料、レベル5の際は提供している打ち合わせスペースの種類毎の概要が分かる資料を提出する。料を提出する。

2. 情報・通信

2.1 高度情報通信インフラ

本項目では建物内で利用できる情報機器の設置許容量及び増設やレイアウト移動の許容度を評価する。

レベル	採点基準
レベル1	レベル2を満たさない。
レベル2	OAフロア等によりレイアウト変更に対応できるようになっており、かつOA機器用コンセント容量が30VA/m ² 以上となっている。
レベル3	OAフロア等によりレイアウト変更に対応できるようになっており、かつOA機器用コンセント容量が30VA/m ² 以上となっており、通信用の配線その他の設備スペースを確保している。
レベル4	OAフロア等によりレイアウト変更に対応できるようになっており、かつOA機器用コンセント容量が40VA/m ² 以上となっており、通信用の配線その他の設備スペースを確保している。
レベル5	レベル4に加え、サーバールーム対応などの局所的な高負荷に対応する50VA/m ² 以上のゾーンが設定されている。

□解説

高度情報化社会において、すべての建築において情報機器の導入は機能的な空間に欠かせないものとなっている。事務所においては単にコンセント容量を増やすなどの対応だけでなく、情報機器の増設やレイアウト変更に伴う情報機器の移動に対して、建築・設備の面からできるかぎりの配慮をしておくことが望ましい。レベル3は現時点で通常求められるレベルであり、レベル5はより積極的に対応していると思われるレベルである。

□認証申請に際しての補足

- 対象とする執務室にワーカーが必要とする OA 機器を配置するためには、建築自体が必要量の電力と情報網を必要とされる箇所に供給する機能を有する必要がある。本項目では、その対応可能性を評価する。
- OAフロア等により空間レイアウトがコンセント等に制約を受けない仕様とすることがレベル2以上の評価に求められる。OAフロアでなくとも、天井に配線ダクトを密に敷設することで執務室各所に電力供給ができ、且つ無線通信で十分な転送速度を保つインターネットアクセスを確保する等の工夫でも構わない。これに加え、情報機器の拡張等に対応できるよう、通信用の配線その他の設備スペースが確保されていることでレベル3以上と評価する。
- 従来設計より消費電力量の多い情報機器の導入も可能なよう、コンセント容量が40VA/m²以上となっていることでレベル4とし、サーバー等、更に消費電力量と情報通信量が多くなる機器が設置できる空間を設定していることでレベル5とする。
- 認証にあたっては、以下の資料を提出する。
 - OAフロア等、執務室に偏在的な電力供給と情報通信網の敷設が可能であることが分かる図面(レベル2以上)
 - 代表的な空間の1m²あたりのコンセント容量の算出資料(レベル2以上)
 - 通信用の配線その他の設備スペースがあることが分かる図面(レベル3以上)
 - サーバー設置が可能な空間のコンセント容量が分かる資料(レベル5)
- CASBEE-建築において認証を受けており、その有効期間にある場合は、その評価結果(Q2-「1.1.2 高度情報通信設備対応」)を流用できる。この場合、CASBEE-建築の認証結果を提出する。

2.2 情報共有インフラ

本項目ではビルから建物利用者への情報共有の取組み内容を評価する。多様な仕組みが想定されるため、以下の取組み表における取組み数で評価する。

レベル	採点基準
レベル1	ビル側の取組みとして、情報共有を促進する取組みがない。
レベル2	(該当するレベルなし)
レベル3	ビル側の取組みとして、情報共有を促進する取組みが1つある。
レベル4	ビル側の取組みとして、情報共有を促進する取組みが2つある。
レベル5	ビル側の取組みとして、情報共有を促進する取組みが3つ以上ある。

□評価する取組み(情報共有を促進する取組み)

No.	内容
1	ビル内の取組みを周知する掲示板もしくはサイトを有し、ビルサービスやイベントの情報を円滑に周知している。
2	ビルの使い勝手などの意見を受け付ける窓口が開設され、意見に対するフィードバックを行っている。
3	テナント利用者やゲストに対して共用部での Wi-Fi 接続を可能とする仕組みがある。
4	ビル内の感染症予防対策の取組み状況が利用者に周知されている
5	テナント利用組織に対して、専有部における安全対策の実施と傷病者発生状況に関する情報共有を文章で依頼している
6	その他の情報共有の取組み

□解説

社内の勤務管理、業務管理は、従来、紙に記載して申請、届け出る仕組みであったが、その届け出や処理自体が膨大であり、組織の管理費を押し上げる一因となっていた。近年は、これらを社内のイントラネットなどを利用したグループウェアにより、いつでも、どこでもオンライン上で行えるようになりつつある。また、組織の管理を目的としたものだけでなく、社員間の情報共有、情報伝達、データ共有、送信などができるサービスの提供は仕事の効率向上に大いに貢献する。本評価項目では、これらグループウェアの有無、その機能等について評価を行う。

ビル側には社内情報の共有に貢献することは求められていないと考えられる。一方で、ビル側からのワーカーのウェルネスに資する情報の発信・共有やそのアクセシビリティは重要であり、これを評価するものとする。また、ハード面での情報通信設備については、Qw3「2.1 高度情報通信インフラ」の項目で評価する。

□認証申請に際しての補足

- 取組み No.1 を取組みの対象とする場合は、掲示板の位置や掲示内容が確認できる資料、写真などを提出する。テナント利用者専用サイトなどにより、周知を実施している場合は、そのブラウザ画面を日付がわかる状況にてスクリーンショットなどで取得して提出する。
- 取組み No.2 を取組みの対象とする場合には、窓口の開設状況が確認できる資料と、意見数、フィードバック状況などが確認できる資料を提出する。
- 取組み No.4 を取組みの対象とする場合には、業協会が公表しているガイドラインや「建物の感染対策チェックリスト」などを活用し、基本的な感染予防対策の実施状況の有無の一覧と、その周知状況がわかる資料を提出する。
- 取組み No.5 を対象とする場合には、テナント組織に対する依頼文章もしくはその依頼内容が確認できる資

料を提出する。