

CASBEE-ウェルネスオフィス (2019)

1. CASBEE-ウェルネスオフィスの評価範囲

CASBEE-ウェルネスオフィスは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ある。一方で、オフィスビルの最上位の目的は、入居組織の成果(利益、ブランド等)を最大化することである。しかし、例えば長時間労働が引き起こす肉体的疲労、メンタルヘルス損失は、プレゼンティーズムやアブセンティーズムを引き起こし、労働力低下に深刻な影響を与え、企業・組織の持続的成長を妨げる。逆に、環境要因による生産性向上、優秀な人材の確保、労働時間の短縮や作業の効率化は成果を押し上げるとともに、利用者の健康性も向上させると考えられる。すなわち、オフィスにおいて知的生産性向上と健康性、快適性の向上は相互に密接に影響し合う関係といえる。それを模式化したものが図1である。CASBEE-ウェルネスオフィスでは、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要因も健康の間接的要因ととらえ、健康性、快適性と併せて評価する。

また、建築物の基盤性能といえる安全・安心性能については、自然災害多発国である日本においては欠かせない項目と捉え、健康性、知的生産性と併せて評価に取り入れ、計3つの軸にて評価を行う。



図1 CASBEE-ウェルネスオフィスの評価軸

2. 評価対象建物

CASBEE-ウェルネスオフィスは、オフィスビルをその主たる評価対象建物用途とする。複合用途ビルの場合には、主にオフィス用途の部分を対象として評価を行う。将来的には、市場にて評価ニーズの高い用途について、評価の範囲を広げていくことも検討する。

3. 採点基準の考え方

CASBEE-ウェルネスオフィスの評価基準は、全ての評価項目を5段階(レベル1～レベル5)にて採点する。また、環境効率の概念を持たないため、BEEは算出されない。各レベルの考え方を以下に示す。

- ① レベル1～5の5段階評価とし、基準値の得点はレベル3とする。
- ② 原則として、建築基準法等、最低限の必須要件を満たしている場合はレベル1、一般的な水準と判断される場合はレベル3と評価できるような採点基準とする。
- ③ 一般的な水準(レベル3)とは、評価時点の一般的な技術・社会水準に相当するレベルをいう。

4. 評価パターンと評価シーン

CASBEE-WOは、主に建物で働く人が健康で、生産的に働くための環境性能を評価するツールである。そのため、従来のCASBEE-建築等とは異なり、働く人により近い場所にある専有部の内装や什器計画、テナントビルに入居したテナント入居組織の取り組みまで、その評価範囲とする。一方で、テナントビルのビル側の資産区分を超えた評価は、誰がいつ、誰の見せるために評価するのかの目的性が不透明となる。そのため、

評価の各シーンとその目的に応じた評価のパターンを設定し、それに応じて評価対象の範囲を決める。評価パターンは図2の3パターンとし、各パターンの主な評価シーンは以下のように考える。

- パターン1…テナントビルのテナント募集時(新築時、運用時)、テナントビルのブランディング
 パターン2…テナントビルへのテナント入居時(新築時、運用時)、テナント組織のブランディング
 パターン3…自社ビル、本社ビル等のブランディング、テナントビルのブランディング

表1 CASBEE-WO の評価パターンに対する評価対象

パターン	評価対象								
	建物全体		共用部	外構	専有部		運営管理	プログラム	
	建築計画	設備計画			A工事	B,C工事			
新築時	1	○	○	○	○	○	×	●	●
	2	○	○	○	○	○	○	●	●
	3	○	○	○	○	○	○	●	●
運用時	1	○	○	○	○	○	×	○	○
	2	○	○	○	○	○	○	○	○
	3	○	○	○	○	○	○	○	○

※○：評価対象、●：評価対象(計画内容)、×：評価対象外

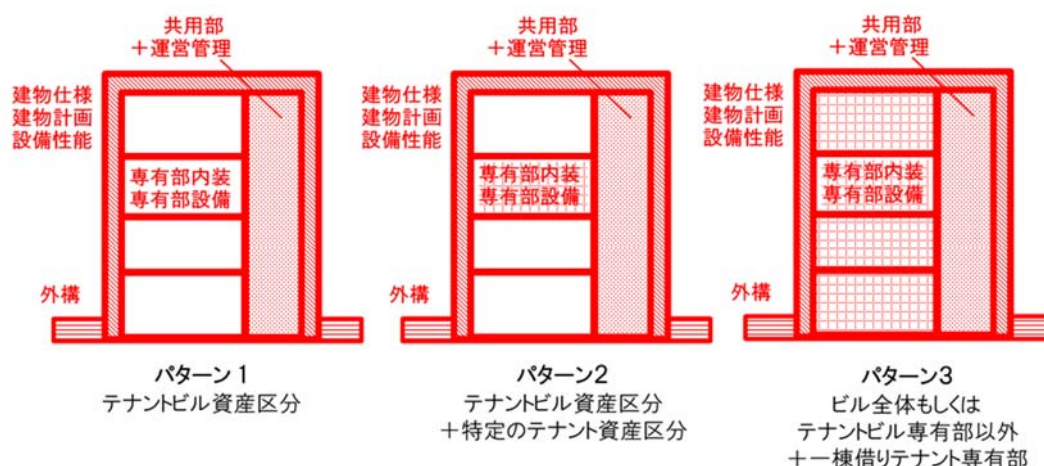


図2 CASBEE-ウェルネスオフィスの評価パターン

各パターンの活用シーンとしては、主に以下の内容等が想定される。

パターン1の主な利用者は不動産事業者、不動産仲介業者、J-Reit 事業者、設計事務所、施工事業者などと考えており、建物の性能表示を媒介とした取引きの場面における基盤情報となることを想定している。

- ① 将来的不動産鑑定基準への反映
- ② テナント募集時の表示(テナントへのアピール)
- ③ 不動産仲介時における利用
- ④ ビル経営者の投資家へのアピール
- ⑤ 行政への説明
- ⑥ テナントのビル選別時の参考
- ⑦ テナント企業の執務者への説明性確保

パターン2の主な利用者はビルの入居者であり、入居組織における入居建物の選別内容や、自社の専有部における取り組みにおけるESG配慮のベンチマークとして活用されることをイメージしている。パターン3もおおむね同等の利用シーンが想定されるが、自社ビル、本社ビルの場合はパターン3が想定される。

- ① テナント企業のESG配慮のアピール
- ② テナントとビル側のコミュニケーションツール
- ③ テナント企業の執務者への説明性確保

表2 CASBEE-ウェルネスオフィスの評価項目一覧

(○:評価対象、△:対象外も可、×:対象外、●:計画で評価)

大項目	評価要素	評価項目	各評価パターンにおける評価対象				知的生産性向上に貢献する項目							
			新築段階		運用段階		作業効率	知識創造	意欲向上	人材確保				
			パターン1	パターン2,3	パターン1	パターン2,3								
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可変性	○	○	○	○		○	○			
		1.2 知的生産性を高めるワークプレイス	×	○	×	○	○	○	○	○	○			
		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	○	○	○	○				○	○		
		1.4 自席周辺の作業環境	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	○	○	○	○				○		○		
		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. 熱・空気環境	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. リフレッシュ	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 食事のための空間		○	○	○	○			○	○					
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 向上	1. 移動空間・コミュニケーション	1.1 動線における出合いの場の創出	○	○	○	○			○					
		1.2 EV利用の快適性	○	○	○	○				○				
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. 情報通信	2.1 高度情報通信インフラ	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
安全性確保 Qw3	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	○	○	○	○								
運営管理等 Qw4	1. 維持管理計画	1.1 維持管理に配慮した設計	○	○	○	○								
		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. 災害時対応	3.1 BCP(事業継続計画)の有無	●	●	○	○							
			3.2 消防訓練の実施	●	●	○	○							
	3.3 AEDの設置		●	●	○	○								
Qw5 プログラム	1.メンタルヘルス対策、医療サービス	●	●	○	○	○	○	○	○	○				
	2.社内情報共有インフラ	●	●	○	○	○	○	○	○	○				
	3.健康増進プログラム	●	●	○	○	○	○	○	○	○				

5. 多様な働き方に対応したオフィスの考え方

近年、欧米や豪州を中心に、組織の働き方の多様性を受け容れるオフィス計画が浸透しつつあり、日本にも普及しつつある。このオフィス計画は、従来からあるフリーアドレス制などの座席の自由度のみに言及するものではない。オフィスの中に多様な空間が構成され、ワーカーが集中、コミュニケーション、リラックス、リフレッシュなどの仕事の状況に合わせて場所を選べるというものである。代表的には ABW(Activity Based Working)などがそれに当たる。ABW は仕事内容に合わせて働く場所や机などを選ぶ働き方。例えば、集中作業を静かな部屋で行い、打ち合わせをソファ等で行うなどフレキシブルに場所を選んで働くことを指す。デスクを共有して使うことを意味することもあるが、それは必須ではないとされている。(参考: A Glossary of Workplace Terms 2012 Nicola Gillen (The Workplace Consulting Organisation))。

このように計画されたオフィスでは、知的生産性の向上が見込まれるとともに、ワーカーはオフィス内のネガティブな要因も、時間や状況に応じて避けることが可能など、様々な利点が見込まれる。CASBEE-ウェルネスオフィスでは多様な仕事内容に応じた多様な場を選択するという考えのもとに計画されたオフィスを推奨し、評価項目の一部において採点基準に実況にあった緩和事項を設けている。例えば、Qw1「2.2 吸音」では、レベル5の採点基準において、床、壁、天井の3面への吸音材の使用を求めめるだけでなく、床、壁、天井の2面の吸音に加え、会話や電話が禁じられたコーナーの設置、もしくは個人ブースの設置などを評価している。

6. イノベーション項目の考え方

本、CASBEE-WO では各評価項目の枠組みの中でイノベーション技術に関する評価を扱う。考え方としては、ある特定の評価項目で採点のクライテリアとなっている基準を、代替するイノベーション技術は積極的に評価に値するものとして扱うこととしている。

具体的には、Qw1-「4.1 空調方式及び個別制御性」では、採点基準の本文で「均質な温度環境」と「個別制御性の有無」を聞いており、具体的な技術項目名などは記していない。

7. 採点基準

【基本性能】

Qw1 健康性・快適性のための取り組み

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

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。

※ 主要な事務室について評価する。

1.1.2 荷重のゆとり

レベル	採点基準
レベル1	(該当するレベルなし)
レベル2	2900N/m ² 未満
レベル3	2900N/m ² 以上～3500N/m ² 未満
レベル4	3500N/m ² 以上～4500N/m ² 未満
レベル5	4500N/m ² 以上

※ テナント専用部分内に、ヘビーデューティーゾーンがある場合はレベルを1上げる。

1.1.3 設備機器の区画別運用の可変性

レベル	採点基準
レベル1	空調設備及び照明設備が、同一フロア内で区画に分けた運用ができない。
レベル2	(レベル1, 3の中間的な取組み)
レベル3	空調設備及び照明設備が、同一フロア内である程度の区画に分けて運用ができる。
レベル4	空調設備及び照明設備が、同一フロア内で細かい区画(概ね 40m ² 以下)に分けて運用ができる。
レベル5	レベル4を満たし、さらに空調は区画別に冷房・暖房の選択が自由なシステムとしている。

※ どちらとも言い難い場合には、中間的な点数(レベル2)とする。

1.2 知的生産性を高めるワークプレイス

レベル	採点基準
レベル1	(該当するレベルなし)
レベル2	知的生産性を高めるという観点では特に検討されていない
レベル3	知的生産性を高めるという観点を考慮して計画・整備されている。
レベル4	知的生産性を高めるという観点から働き方に即したレイアウト計画・整備がされており、集中しやすい作業スペース、フォーマル・インフォーマルなコミュニケーションの場、リフレッシュ・リラクスの場等が計画・整備されている
レベル5	レベル4に追加して、運用時のワーカーの意見を反映し、改善する体制がある。

集中・・・ 自席で作業を行う際には、集中して作業に没頭できる環境が望まれる。自席が集中に配慮された空間として構築される場合もあれば、集中作業スペースとして、他人の話し声や電話に妨害されることなく、作業を行える場が設定される場合もある。

フォーマルコミュニケーション・・・ 主にはワーカー同士が決められた場所・時間にミーティングを行う従来の会議や打ち合わせを指している。一般的にア会議室、打合せスペース等。

インフォーマルコミュニケーション・・・ 主にはワーカー同士の偶発的な遭遇による会話などを指している。通常の会議室等ではなく、廊下沿いにあるコーナー、休憩場所も兼ねたオープンスペース、ホワイエやカフェ、キッチンスペース等。

リラクス・リフレッシュ・・・ 仕事の合間に休憩、気分展開を指している。組織の働き方等に合わせ、飲み物を飲みながら休憩や会話ができる場所、仮眠ができる場所、自然を感じながら頭を空っぽにできる場等。

1.3 内装計画

1.3.1 専有部の内装計画

レベル	採点基準	
	パターン1	パターン2
レベル1	(該当するレベルなし)	レベル2を満たさない。
レベル2	レベル3を満たさない。	評価する取組みのうち1つの項目に該当する。
レベル3	評価する取組みのうち1つの項目に該当する。	評価する取組みのうち2つの項目に該当する。
レベル4	評価する取組みのうち2つの項目に該当する。	評価する取組みのうち3つの項目に該当する。
レベル5	評価する取組みのうち3つの項目に該当する。	評価する取組みのうち4つの項目に該当する。

評価する取組み

①	建物全体のコンセプトが明確にあり、内装計画の段階で、コンセプトを反映するための取組みが具体的に示されている。(たとえばエコロジーをテーマとする場合に天然素材やエコマテリアルを多用する等)
②	建物に求められている機能が明確化されており、内装計画の段階で、その機能を促進するための取組みが具体的に示されている。(たとえば、オフィスでは、インフォーマルなコミュニケーションの場やリフレッシュ・リラクスの場、トイレ等が生活空間としてのインテリアを意識して演出を行うなどの積極的な工夫を行う等)
③	照明計画と内装計画が一体として計画されるよう、内装計画の段階で、具体的な取組みがある。(例えば、用途に適した雰囲気演出のために進んでいる照明設備の工夫や光源の色温度の計画を内装計画と合わせて実施している等)
④	インテリアパースによる内装計画の事前検証を実施している。

1.3.2 共用部の内装計画

レベル	採点基準
レベル1	内装材に統一感がなく、空間が狭く圧迫感がある
レベル2	内装材に統一感がない。
レベル3	内装材に統一感があり、デザインが標準的である。
レベル4	内装材に統一感があり、デザイン性が高い。
レベル5	内装材に統一感があり、デザイン性が高い。また、用途に応じた空間が十分に確保できている。

1.4 作業環境

1.4.1 オフィス什器の機能性・選択性

レベル	採点基準
レベル1	オフィス什器が、執務者の作業環境に配慮して選定されていない。
レベル2	(該当するレベルなし)
レベル3	オフィス什器が、執務者の作業環境に配慮して選定されている。
レベル4	レベル3を満たし、かつ執務者が使用するオフィス什器を選択できる。
レベル5	レベル4を満たし、かつ多様なワークスタイルに対応できるよう、執務者がオフィス什器を自由に選択できる。

1.4.2 OA機器等の充実度

レベル	採点基準
レベル1	評価する取り組みがない
レベル2	(該当するレベルなし)
レベル3	評価する取り組みが1つ
レベル4	評価する取り組みが2つ、かつ場所を選ばない端末の利用、プリントアウト等が可能である。
レベル5	評価する取り組みが3つ以上、かつ場所を選ばない端末の利用、プリントアウト等が可能である。

評価する取り組み

①	フロア内で Wifi 環境が整っている
②	作業場所に拡張用のモニターが設置されている
③	紙文書による情報漏えいを防止し、無駄な印刷を減少させることを意図した IC カード認証プリントシステムを採用している(例:セキュアプリントの採用)
④	個人用の電話、内線電話が携帯化されている
⑤	その他

1.5 広さ

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	1人当たりの執務スペース ^{注)} が6㎡以上。
レベル4	1人当たりの執務スペース ^{注)} が9㎡以上。
レベル5	レベル4に加え、ワーカーの働き方の多様性を考慮したオフィスである。

※ 評価の際の対象面積は、有効寸法(内法)で計算すること。

※ 入居人数はフルタイムとパートタイムの執務者の性質の違いを考慮し、常勤者を1名、パートタイム執務者を0.5名とカウントする。

注) 執務スペースとは、オフィス有効面積の内、食堂、医務室、会議室、応接室、個室形式の役員室、書庫室、リフレッシュスペース(1.2参照)等の共用スペースを除く、一般執務者の日常の執務のために割り当てられた床面積をいう。したがって、この執務スペースには、ミーティングスペース(日常打合せを行うためのスペース)、OA機器スペース、管理職スペース、通路スペース等が含まれる。

1.6 外観デザイン

用途	採点基準
レベル1	(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、又は地域のまちなみ・景観に関する賞を受賞している)

評価する取組み

評価項目	評価内容	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

2. 音環境

2.1 室内騒音レベル

単位: dB(A)

レベル	採点基準
レベル1	50 < [騒音レベル]
レベル2	(該当するレベルなし)
レベル3	45 < [騒音レベル] ≤ 50
レベル4	40 < [騒音レベル] ≤ 45
レベル5	[騒音レベル] ≤ 40

※ 一部でクレーム等が生じており、判断できない場合はレベル1とする。

2.2 吸音

レベル	採点基準	
	パターン1	パターン2, 3
レベル1	吸音材を使用していない	
レベル2	(該当するレベルなし)	
レベル3	壁・床・天井のうち一面に吸音材を使用している	
レベル4	壁・床・天井のうち二面に吸音材を使用している	
レベル5	壁・床・天井の三面に吸音材を使用している。	壁・床・天井の三面に吸音材を使用している。もしくはレベル3、4に加えサイレントスペースの設置等により執務者が集中できる環境を提供している

※ 吸音材使用の有無の判断基準は以下の通りとする。

- ・天井・床については、吸音材の使用面積が7割以上有すること。
- ・壁については、壁4面の吸音材の使用面積の合計が、壁4面のうち最も大きい壁の7割以上の面積を有すること。

3. 光・視環境

3.1 自然光の導入

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]

3.2 グレア対策

3.2.1 開口部のグレア対策

レベル	採点基準
レベル1	何も対策をしていない。
レベル2	スクリーン、オーニング、庇等、何かしらのグレア対策を実施している。
レベル3	ブラインドの設置、もしくはスクリーンと庇の組合せ等、段階的なグレア対策が可能とする仕様となっている。
レベル4	ブラインドと庇の組合せ等、グレアを防止しつつ、外部との繋がりが(眺望や自然採光)を保つことが可能な設計となっている。
レベル5	レベル4を満たし、且つ外部との繋がりを最適に制御可能な仕様となっている。(自動制御ブラインド等 ^{注)} の設置)

注)自動制御ブラインド等とは、太陽位置の変化等に応じてブラインドの羽の角度を自動的に制御するものや、温度等に応じて窓面の透過率を自動的に調整し、輝度を抑制するもの等を指す。

3.2.2 照明器具のグレア対策

レベル	採点基準
レベル1	水平方向から見て光源が露出し、グレアを制限していない器具。G3 分類の器具。
レベル2	(該当するレベルなし)
レベル3	水平方向から見て光源が露出せず、グレアを制限している器具。G2 分類の器具。
レベル4	(該当するレベルなし)
レベル5	反射板形状の工夫、ルーバー・透光性カバーなどにより、十分にグレアを制限している器具。G1、G0、V 分類の器具。

※ 代表的な蛍光灯器具の評価にあたっては、JIEC-001オフィス照明基準の蛍光灯グレア分類(G分類、V分類)を参考とする。

※ LED照明器具に対するグレア分類は、JIS C8105-3:2011の附属書Aに従い、蛍光灯器具によるものとする。

※ 上記に当てはまりにくい器具を利用している場合は、JIS C8106:2010による「照明器具のグレア分類」により判断する。

3.3 照度

レベル	採点基準
レベル1	(該当するレベルなし)
レベル2	[机上面照度]<300lx、または 1000lx≤[机上面照度]
レベル3	全般照明方式の場合で、300lx≤[机上面照度] <500lx。タスク・アンビエント照明方式もしくはこれに準ずる照明方式の場合で、タスク照度が 300lx 以上 500lx 未滿、またはアンビエント照度がタスク照度の 1/3 未滿もしくは 2/3 以上。
レベル4	全般照明方式の場合で、机上面照度が 500lx 以上 1000lx 未滿。タスク・アンビエント照明方式もしくはこれに準ずる照明方式の場合で、タスク照度が 500lx 以上 1000lx 未滿、かつアンビエント照度がタスク照度の 1/3 以上 2/3 未滿。
レベル5	タスク・アンビエント照明方式もしくはこれに準ずる照明方式の場合で、タスク照度が 500lx 以上 1000lx 未滿、かつアンビエント照度がタスク照度の 1/3 以上 2/3 未滿、かつ壁面の鉛直面照度もしくは天井面の水平面照度が 100lx 以上。

4. 熱・空気環境

4.1 空調方式及び個別制御性

レベル	採点基準
レベル1	居住域の上下温度差や気流速度について特に配慮していない空調方式が計画されている、もしくはグループ単位での個別制御性が確保されていない。
レベル2	(レベル1, 3の中間的な取組み)
レベル3	一般的な空調方式であるが、均質な温度環境となるよう配慮した空調方式としている。
レベル4	(レベル3, 5の中間的な取組み)
レベル5	均質な温度環境となるよう配慮した空調方式 ^{注1)} を採用している。もしくは、レベル3を満たした上で個人単位での個別制御性 ^{注2)} が確保されている。

※ どちらとも言い難い場合には、中間的な点数(レベル2もしくは4)とする。

注1) 例えば、天井・床放射暖冷房方式や床吹出し方式などを指す。

注2) 個人単位での気流感(パーソナル吹出し、天井扇等)の選択を可能とする方式を含む。

4.2 室温制御

4.2.1 室温

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	冬期 20℃、夏期 28℃と多少我慢を強いる室温を実現するための設備容量が確保されている。
レベル3	一般的な設定値である冬期 22℃、夏期 26℃の室温を実現するための設備容量が確保されている。
レベル4	レベル3を満たし、かつ突発的な酷暑日等、屋外環境が想定設計条件を超えるような日においても、レベル2程度の室内環境が提供できる。
レベル5	レベル3を満たし、かつ突発的な酷暑日等、屋外環境が想定設計条件を超えるような日においても、レベル3程度の室内環境が提供できる。

4.2.2 外皮性能

レベル	採点基準
レベル1	窓システム、外壁、屋根や床(特にピロティ)において熱の侵入に対して配慮が無く、断熱性能が低い。 (窓システム SC:0.7程度、U=6.0(W/m ² K)程度、外壁・その他:U=3.0(W/m ² K)程度 ^{注)})
レベル2	(レベル1, 3の中間的な取組み)
レベル3	窓システム、外壁、屋根や床(特にピロティ)において、室内への熱の侵入に対しての配慮がなされており、実用上、日射遮蔽性能および断熱性能に問題がない。 (窓システム SC:0.5程度、U=4.0(W/m ² K)程度、外壁・その他:U=2.0(W/m ² K)程度 ^{注)})
レベル4	(レベル4, 5の中間的な取組み)
レベル5	窓システム、外壁、屋根や床(特にピロティ)において、室内への熱の侵入に対して、十分な配慮がなされており、最良の日射遮蔽性能および断熱性能を有する。 (窓システム SC:0.2程度、U=3.0(W/m ² K)程度、外壁その他:U=1.0(W/m ² K)程度 ^{注)})

※ どちらとも言い難い場合には、中間的な点数(レベル2もしくは4)とする。

注)SC:(日射)遮蔽係数、U:熱貫流率

4.3 湿度制御

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	(レベル1, 3の中間的な取組み)
レベル3	加湿機能を有し、冬期に40%の湿度を実現する設備容量が確保されている。 ^{注1)}
レベル4	(レベル4, 5の中間的な取組み)
レベル5	加湿機能・除湿機能を有し、かつ45~55%の範囲の湿度を実現することが可能な設備容量が確保されている。 ^{注2)}

※どちらとも言い難い場合には、中間的な点数(レベル2もしくは4)とする。

注1) 冬期は最高レベルに対し若干緩和される。

注2) 通常の空調機により、夏期は冷却コイルによる除湿、冬期は加湿器による加湿を想定している。

4.4 換気性能

4.4.1 換気量

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	中央管理方式の空調設備が設置されている居室の場合は 25m ³ /h人以上。中央管理方式でない場合は建築基準法(シックハウス対応含む)および建築物衛生法を満たす換気量となっている。
レベル4	中央管理方式の空調設備が設置されている居室の場合は 30m ³ /h人以上。中央管理方式でない場合は建築基準法(シックハウス対応含む)および建築物衛生法を満たす換気量の1.2倍となっている。
レベル5	中央管理方式の空調設備が設置されている居室の場合は 35m ³ /h人以上。中央管理方式でない場合は建築基準法(シックハウス対応含む)および建築物衛生法を満たす換気量の1.4倍となっている。

※ 新築時は執務室の想定使用人数にて評価を行い、運用時は代表フロアなどの実使用人数にて評価を行う。

4.4.2 自然換気性能

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ない、または 25cm ² /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 25cm ² /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 50cm ² /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の自然換気有効開口面積を満たし、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。

5. リフレッシュ

5.1 オフィスからの眺望

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。

5.2 室内の植栽・自然とのつながり

レベル	採点基準
レベル1	(該当するレベルなし)
レベル2	執務空間で植栽等の自然を感じるができない。
レベル3	執務空間で植栽等の自然を部分的に感じることができる。 (移動すれば植栽等を観ることができる。)
レベル4	(該当するレベルなし)
レベル5	執務空間で植栽等の自然を全面的に感じることができる。 (どこからでも植栽等を観ることができる。)

5.3 室外(敷地内)の植栽・自然とのつながり

レベル	採点基準
レベル1	(該当するレベルなし)
レベル2	外構、テラス、屋上などで植栽、自然に触れられる取り組みがない。
レベル3	外構、テラス、屋上などで植栽、自然に触れられる取り組みがある。
レベル4	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)。もしくは下表の取組み内容において、取り組んでいる項目数が2つある。
レベル5	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)。もしくは下表の取組み内容において、取り組んでいる項目数が3つ以上ある。

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。
⑥ 屋外温熱環境の適正化	風通しへの配慮、保水性舗装材の利用、外装への再帰 性建材の利用等により、良好な屋外温熱環境を確保して いる。

※ 緑化率＝<敷地内緑地面積>÷<敷地面積>

※ 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。

5.4 トイレの充足性・機能性

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。 (評価項目が2つ以上、5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。 (評価項目が5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。

評価項目

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 小便器に感知フラッシュバルブが設置されている
④ 洗面器に自動水栓が設置されている
⑤ 洗面器に自動水石鹸供給栓等が設置されている
⑥ 一部のブースに消音装置(擬音装置)が設置されている
⑦ ハンドドライヤー等、手拭き用の設備が設置されている
⑧ パウダールームとして利用可能な装備がある

5.5 給排水設備の設置自由度

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	執務室内に後からキッチン、パントリーなどの水廻り空間を設置することはできない
レベル4	執務室内に後からキッチン、パントリーなどの水廻り空間を、一部の範囲で設置が可能
レベル5	執務室内に後からキッチン、パントリーなどの水廻り空間を、専有部内の多くの場所に対し て設置が可能

5.6 リフレッシュスペース

レベル	採点基準	
	パターン1	パターン2, 3
レベル1	建物内にリフレッシュスペースがない	専有部もしくは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。	専有部にリフレッシュスペースがないが、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。	各階共用部もしくは専有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。	各階共用部もしくは専有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のリフレッシュ用のスペースが設置されている。	レベル4を満たし、かつ建物内もしくは専有部に多様なニーズに応える複数タイプのリフレッシュ用のスペースが設置されている。

5.7 食事のための空間

レベル	採点基準	
	パターン1	パターン2, 3
レベル1	建物内に食事や軽食を取れるスペースがない。	建物内もしくは専有部に食事や軽食を取れるスペースがない。
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	建物内に食事や軽食を取れるスペースがある。	建物内もしくは専有部に食事や軽食を取れるスペースがある。
レベル4	建物内に快適な食事や軽食を取れるスペースがある。	建物内もしくは専有部に快適な食事や軽食を取れるスペースがある。
レベル5	建物内に快適かつ簡易な調理も可能な食事や軽食を取れるスペースがある。	建物内もしくは専有部に快適かつ簡易な調理も可能な食事や軽食を取れるスペースがある。

5.8 分煙対応、禁煙対応

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	喫煙ブースなど、非喫煙者が煙にさらされないような対策が最低限取られている
レベル4	喫煙ブースなど、非喫煙者が煙にさらされないような対策が十分に取られている
レベル5	ビル全体の禁煙が確認されている

6. 運動

6.1 運動促進・支援機能

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	運動を促進・支援する機能がない
レベル4	更衣及び用具収納等の運動を促進・支援する装備がある。
レベル5	充分な ^{注)} 更衣及び用具収納等の運動を促進・支援する装備がある。もしくは敷地内にジム機能を有する施設やスポーツ施設がある。

注)「充分」な数量の定義は、そのニーズにより異なるが、実際の利用シーンを想定し、利用者が使い易い形で装備(ロッカーだけ、シャワーだけ等ではなく、双方が高いアクセス性を確保しつつ設置されているなど)されている場合を評価する。新築時はその利用状況の想定に基づき、その規模を設定していれば充分と判断できる。運用時においては、これらの装備に対する充足度を評価し、装備に対するワーカーからの不満等がないことを「充分」の条件とする。

6.2 階段の位置・アクセス表示

用途	採点基準
レベル1	(該当するレベルなし)
レベル2	階段の使用を促進する表示などがない。
レベル3	階段の使用を促進する表示などがある
レベル4	(該当するレベルなし)
レベル5	レベル3を満たし、階段の使用が促進される配置やデザインなどの取り組みが実施されている(アクティブ・デザイン)。または、執務室内に吹き抜け階段を採用し、ワーカーにエレベーターやエスカレータではなく、アクセスしやすい執務内階段の利用を促進している。

Qw2 利便性

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

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	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。かつ専有部(執務空間)の計画においても考慮されている

1.2 EV利用の快適性

レベル	評価基準
レベル1	レベル2を満たさない
レベル2	EV 評価項目の①を満たす
レベル3	レベル2を満たし、かつ EV 評価項目の②-⑦の内、2 つを満たす
レベル4	レベル2を満たし、かつ EV 評価項目の②-⑦の内、3 つを満たす
レベル5	レベル2を満たし、かつ EV 評価項目の②-⑦の内、4 つ以上を満たす

EV 評価項目

①	5 分間輸送能力が 11%以上、かつ平均運転間隔が 40 秒以下である(1 台の場合は平均運転間隔が 60 秒以下)
②	エレベーターの安全・耐震基準への対応ができている(2014 年国交省公示対応)
③	荷物搬入用のエレベーターがある
④	冷暖房設備が設置されている
⑤	内装・サイン計画が行き届いている
⑥	待ち時間対応策としてモニター設置等を行っている
⑦	エレベーターバンクを可変とする制御を採用している

1.3 バリアフリー法への対応

レベル	採点基準
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
レベル2	(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	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(2000 m ² 未満では項目の半分以上)
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(2000 m ² 未満では円滑化基準の項目を満たしている)

1.4 打ち合わせスペース

レベル	採点基準	
	パターン1	パターン2, 3
レベル1	(該当するレベルなし)	専有部(執務空間)において打ち合わせスペースが常に不足している
レベル2	(該当するレベルなし)	専有部(執務空間)において打ち合わせスペースが一時的に不足する場合がある
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合せスペースがない	専有部(執務空間)において打ち合わせスペースが一時的に不足する場合があるが、共用部やアクセス性が高い周辺に代替可能な打合せスペースで補填できている。
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合せスペースがある。	専有部(執務空間)において打ち合わせスペースが足りている。
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。	

2. 情報通信

2.1 高度情報通信インフラ

レベル	採用基準
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。

Qw3 安全・安心性

1. 災害対応

1.1 耐震性

1.1.1 躯体の耐震性能

レベル	採点基準
レベル1	新耐震基準(竣工 1981 年)以前の建物で耐震性能が未確認もしくは Is 値が 0.6 未満
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耐震性の 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耐震性の 50%増の耐震性を有する

1.1.2 免震・制震・制振性能(内部設備保護)

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	揺れを抑える装置を導入していない
レベル4	揺れを抑える装置を導入し、部分的に地震時・強風時の内部設備保護が図られている。
レベル5	揺れを抑える装置を導入し、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。

※ 主に建物の耐震性に貢献する弾塑性ダンパーのような制震部材等の損傷制御設計に該当するものについては、本項目では評価しない。

1.1.3 設備の信頼性

レベル	採点基準 建物全体の床面積の合計が 2000 m ² 以上の場合
レベル1	評価する取組みがない。
レベル2	(該当するレベルなし)
レベル3	評価する取組みが 1 つ。
レベル4	評価する取組みが 2 つもしくは 3 つ。
レベル5	評価する取組みが 4 つ以上。
レベル	採点基準 建物全体の床面積の合計が 2000 m ² 未満の場合
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	評価する取組みがない。
レベル4	評価する取組みが 1 つ。
レベル5	評価する取組みが 2 つ以上。

評価する取組み

①	非常用発電設備を備えている。
②	無停電電源設備を備えている。
③	重要設備系の受電設備の二重化を行っている。
④	(※延べ面積 2,000 m ² 未満は適用外) 電源設備・精密機械(住宅の場合は、ブレーカー、分電盤等)の浸水による停電や情報網の損傷を回避するために、ア)あるいはイ)の対策を講じている、あるいはウ)に該当している。 ※ ア) 電源設備・精密機械の地下空間への設置を避けている イ) 地下への浸水の防止措置(防水扉、防水板、マウンドアップ、からぼり)、排水設備(ポンプ等)を設置している。 ウ) 浸水の危険性がない。
⑤	電源車接続時に利用可能な照明等の配線が設置されている。
⑥	異なる変電所からの引き込みを二重化している。

1.2 災害時エネルギー供給

レベル	採点基準
レベル1	非常時の発電機はない
レベル2	(該当するレベルなし)
レベル3	法令水準程度の非常用発電設備がある
レベル4	法令水準以上の非常用発電設備があり、建物の基幹機能や共用部におけるサービスが可能である。
レベル5	レベル4を満たし、共用部だけでなく専有部に対しても一部の電力供給が可能である。

2. 有害物質対策

2.1 化学汚染物質

レベル	採点基準
レベル1	既存建築物において、取り組み状況が不明、もしくは計測実績によるホルムアルデヒドの室内濃度が室内濃度指針値を超えている。
レベル2	(該当するレベルなし)
レベル3	建築基準法を満たしている。もしくは計測実績によるホルムアルデヒドの室内濃度が 100 μ g/m ³ 以下。
レベル4	建築基準法を満たしており、かつ建築基準法規制対象外となる建築材料(告示対象外の建材および JIS・JAS 規格のF☆☆☆☆)をほぼ全面的(床・壁・天井・天井裏の面積の合計の 70%以上の面積)に採用している。もしくは計測実績によるホルムアルデヒドの室内濃度が 75 μ g/m ³ 以下。
レベル5	建築基準法を満たしており、かつ建築基準法規制対象外となる建築材料(告示対象外の建材および JIS・JAS 規格のF☆☆☆☆)をほぼ全面的(床・壁・天井・天井裏の面積の合計の 90%以上の面積)に採用している。さらに、ホルムアルデヒド以外の VOC についても放散量が少ない建材を全面的に採用している。もしくは計測実績によるホルムアルデヒドの室内濃度が 50 μ g/m ³ 以下。

※ 天井裏の面積は、以下で算出する。

天井裏の面積＝天井裏に面する壁表面積

＋天井材の天井裏に面する面積(天井材は室内側もカウントするため2倍)

＋屋根または上階床の下側の面積

2.2 有害物質を含まない材料の使用

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	化学物質排出把握管理促進法の対象物質を含有しない建材種別がない。または確認していない。
レベル4	化学物質排出把握管理促進法の対象物質を含有しない建材種別が1つ以上～3つ以下ある。
レベル5	化学物質排出把握管理促進法の対象物質を含有しない建材種別が4つ以上ある。

分類	評価対象とする建材種別	分類	評価対象とする建材種別
接着剤	ビニル床タイル・シート用接着剤	塗料	建具塗装(木製・金属製)
	タイル用接着剤		木部塗装(巾木・廻り縁など)
	壁紙用接着剤		構造体の塗装
	フローリングボード用接着剤		壁塗装
シーリング材	サッシ用シーリング	錆止め	躯体
	ガラス用シーリング		躯体以外
	タイル目地シーリング	塗り床	塗り床材
	打ち継ぎ目地	床仕上げ	床仕上げワックス
防水工事 材料	防水工事のプライマー	防腐剤	木部の防腐剤
	塗膜防水の塗料		

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

レベル	採点基準
レベル1	アスベストの対策工事が未実施、もしくは PCB が適切に管理・保管されていない
レベル2	アスベストの封じ込め・囲い込みが実施済、もしくは PCB が適切に管理されている
レベル3	(該当するレベルなし)
レベル4	(該当するレベルなし)
レベル5	(該当するレベルなし)

※ 新築の場合は対象外とする。既存建物においては、アスベスト含有建材等の不使用／除去済、もしくは PCB 含有機器類の不使用の場合も同様に対象外としてよい。

2.3.2 土壌汚染等対応

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	(該当するレベルなし)
レベル4	自主調査、または法定調査の結果、「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

3. 水質安全性

3.1 水質安全性

レベル	採点基準
レベル1	水質安全性対策を一つも満たしていない
レベル2	(該当するレベルなし)
レベル3	水質安全性対策を一部満たしている
レベル4	(該当するレベルなし)
レベル5	水質安全性対策を全て満たしている。または、各階にミネラルウォーターサーバーを用意し全員が利用できる。

水質安全性対策

①	給水管には、破損、腐食および詰まりなどによる水質劣化を防止する措置が講じられている
②	給水機器(給水ポンプなど)には、故障、破損、腐食および詰まりなどによる水質劣化を防止する措置が講じられている
③	給湯配管には、破損、腐食、詰まりおよび勾配異常などによる給湯の水質劣化を防止する措置が講じられている
④	給湯機器(給湯ポンプなど)には、故障、破損、腐食および詰まりなどによる給湯の水質劣化を防止する措置が講じられている(局所給湯方式の場合は対象外)
⑤	受水槽、圧力水槽および高架水槽には、破損、腐食および異物混入などによる水質劣化を防止する措置が講じられている
⑥	飲料水として使用できない中水などには、その項を給水箇所に明示する

4. セキュリティ

4.1 セキュリティ設備

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	(該当するレベルなし)
レベル3	防犯対策の内、1項目以上を実施している
レベル4	防犯対策の内、2項目以上を実施している
レベル5	防犯対策の内、3項目以上を実施している

防犯対策

①	監視カメラの設置
②	窓等の人感センサーの設置
③	窓の開口部センサーの設置
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	管理員の常駐若しくは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、指透過認証装置、キーボックス等)

【運用管理、プログラム】

Qw4 運営管理

1. 維持管理計画

1.1 維持管理に配慮した設計

レベル	採点基準
レベル1	(該当するレベルなし)
レベル2	維持管理に配慮した設計において、取り組みが十分でない。 (評価する取組みにおいて該当する項目数が0~2)
レベル3	維持管理に配慮した設計において、取り組みが標準である。 (評価する取組みにおいて該当する項目数が3~5)
レベル4	維持管理に配慮した設計において、取り組みが標準以上である。 (評価する取組みにおいて該当する項目数が6~8)
レベル5	維持管理に配慮した設計において、充実した取り組みが行われている。 (評価する取組みにおいて該当する項目数が9以上)

評価する取組み

① 内装仕上げ:内壁面は防汚性の高い仕上げ方法や建材、塗装、コーティングを採用している。
② 内装仕上げ:床面は防汚性の高い建材、塗装、コーティングを採用している。
③ 内装設計:床面は適度な水を使用して洗浄可能な設計・構造を採用している。
④ 内装設計:内壁や床面において設計上ホコリの溜まりにくい設計や物を置かない設計を採用している。
⑤ 内装設計:風除室の1次扉と2次扉が同時に開かないように距離を確保し、または土砂などの進入を防ぐ為の設計をしている。
⑥ 内装設計:維持管理方法が大きく異なる床材を接近させていない。
⑦ 外装仕上げ:外壁面やガラスは防汚性の高い建材や耐候性塗料や親水性塗料などを施した仕上げを採用している。
⑧ 外装設計:効果的に水切りなどを外壁面へ設置し、乾湿の作用を防止する、水の溜まらない、壁面が汚れないような配慮・設計を行っている。
⑨ 外装設計:害鳥(鳩・烏・椋鳥など)への糞害予防、対策を実施している。
⑩ 外装設計:外部に露出する金属部材にメッキ処理等の特別な防錆対策が取られている。
⑪ 内装・外構設計:外構、管理用区域を含む動線は極力段差の無い(5mm程度)設計をしている。
⑫ 壁掛け式大便器、小便器を採用している。
⑬ その他:上記以外の部分にて維持管理に配慮した設計の取り組みをしている。

1.2 維持管理用機能の確保

レベル	採点基準
レベル1	(該当するレベルなし)
レベル2	維持管理用機能の確保において、取り組みが十分でない。 (評価する取組みにおいて該当する項目数が0～3)
レベル3	維持管理用機能の確保において、取り組みが標準的である。 (評価する取組みにおいて該当する項目数が4～6)
レベル4	維持管理用機能の確保において、取り組みが標準以上である。 (評価する取組みにおいて該当する項目数が7～9)
レベル5	維持管理用機能の確保において、充実した取り組みが行われている。 (評価する取組みにおいて該当する項目数が10以上)

※ 建物全体の床面積の合計が500㎡以下の場合には、一律レベル3とする。

I 評価する取組み(建築物衛生法における特定建築物の場合)

① 建物の延床面積に対し、適切なスペースの清掃員控え室の設置をしている。
② 建物の延床面積に対し、適切なスペースの清掃用具室と管理倉庫の設置をしている。
③ 清掃用具室に洗い場を設置し、安全な排水設備への排水経路を確保している。
④ 衛生面からモップ、ウェスを洗濯・乾燥させるスペースを計画している。
⑤ 廃棄物・リサイクル・粗大ゴミのスペースを建物の延床面積に対し、十分に確保しており、かつ、搬出が容易な計画となっている。
⑥ トイレ毎ないしはフロア毎に清掃用流しを設置している。
⑦ 床材に応じた清掃器具を想定し、それに合わせた数量、設置間隔で清掃作業用電源レイアウトの設計をしている。
⑧ 外部ガラスや外壁、給排気口、照明など高所の維持管理作業を安全に行える設計をしている。
⑨ 清掃時用の適度な照度の設定が可能である。
⑩ バルブ等の日常的に調整が必要な機器は、操作が容易な位置に設定されている。
⑪ 天井隠蔽機器の点検口は点検の際に必要なサイズを確保している。
⑫ 専用部以外の諸設備は共用部での維持管理作業が可能となっている。
⑬ 上記以外に維持管理用機能の確保を考慮したポイントを明確にし、実施している。

II 評価する取組み(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)

① 清掃用資材を保管するスペースを計画している。
② 清掃用資材の洗い場を設置し、安全な排水設備への排水経路を確保している。 ※病院建築物においては上記に加え、病床数に応じた清掃資材用の洗濯機を設置するスペースを確保している。
③ 水を使用し清掃する箇所(トイレ、ゴミ庫、厨房)には2/100程度の適度な勾配を計画している。
④ 廃棄物のスペースを確保しており、搬出も容易な計画となっている。
⑤ 専用の清掃用流しや水道を設置している。
⑥ 屋外や共用通路などに清掃作業を想定した電源を計画している。
⑦ 外部ガラスや給排気口、照明など高所の維持管理作業を安全に行える設計をしている。
⑧ 洗面台や給湯室流し、台所流しの各排水トラップは取り外し、清掃できるようになっている。
⑨ バルブ等の日常的に調整が必要な機器は、操作が容易な位置に設定されている。
⑩ 天井隠蔽機器の点検口は点検の際に必要なサイズを確保している。

① 専用部以外の諸設備は共用部での維持管理作業が可能となっている。
② 上記以外に維持管理用機能の確保を考慮したポイントを明確にし、実施している。

1.3 維持保全計画

レベル	採点基準
レベル1	建築・設備の維持保全計画と体制がない。
レベル2	(該当するレベルなし)
レベル3	建築・設備の維持保全計画と体制が確立しており(もしくは委託業者に委託しており)、事後保全を実施している。
レベル4	建築・設備の維持保全計画と体制が確立しており(もしくは委託業者に委託しており)、予防保全・事後保全を実施している。
レベル5	レベル4を満たし、さらに維持保全計画を定期的に更新している。

※ 主に短期維持保全計画について評価する。

※ 新築時は、主に運用後の計画内容に応じて評価する。

1.4 維持管理の状況

1.4.1 定期調査・検査報告書

レベル	採点基準
レベル1	法令に基づく定期調査・検査の報告が一部提出できていない、又は要正事項の内容が重篤かつ未是正
レベル2	(該当するレベルなし)
レベル3	法令に基づく定期調査・検査の報告が全て提出されており、要正事項も軽微であり是正済みである
レベル4	(該当するレベルなし)
レベル5	レベル3を満たし、さらに建物側により自主的な追加検査を実施しており、全ての調査・検査記録などが保管されている。

1.4.2 維持管理レベル(建築物衛生法への適合)

レベル	採点基準
レベル1	建築物衛生基準の「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。また、その他の調査、取り組みに不十分な点がある。
レベル2	(該当するレベルなし)
レベル3	建築物衛生基準の「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が、建築物衛生基準のその他の調査、取り組みは十分に行えている。
レベル4	(該当するレベルなし)
レベル5	建築物衛生基準の「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。また、その他の調査、取り組みが基準を超えて行えている。

※ 建物運用後の建築物衛生基準に対する適合状況を評価する。新築時等は対象外とする。

※ 延べ床面積が3,000㎡以下などの特定建築物でない場合は、採点基準の前半部分に記載された「空気環境の調整」に関する空気環境の基準の適合状況は評価対象外とし、その他の調査や取り組み内容についてのみ評価対象とする。

1.5 中長期保全計画の有無と実行性

レベル	採点基準
レベル1	中長期保全の体制がない
レベル2	(該当するレベルなし)
レベル3	中長期保全の体制が確立されている。
レベル4	(該当するレベルなし)
レベル5	中長期保全の体制が確立されており、その計画が実行されている。

※ 中期保全計画とは5年程度、長期計画とは30年程度を目安とする。

2. 満足度調査

2.1 満足度調査の定期的実施等

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

※ 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。

※ 新築時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。

3. 災害時対応

3.1 BCP(事業継続計画)の有無

レベル	採点基準	
	パターン1	パターン2, 3
レベル1	ビル運営のBCPを作成していない。	入居組織のBCPを作成していない。
レベル2	ビル運営にてBCP計画を作成しているが、入居組織のBCPは把握していない。	入居組織のBCP計画を作成しているが、それを実現する設備の一部が未整備である、
レベル3	ビル運営にてBCP計画を作成しており、入居組織のBCPも把握している。	ビル運営、入居組織共にBCPを作成しており、計画を実現する設備も整備されている。
レベル4	ビル運営にてBCP計画を作成しており、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3を満たし、ビル運営、入居組織共に相互に連携して、定期的な運用状況をチェックし、更新が行われている。
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。	

※ 新築の場合は、運用後の計画内容にて評価を実施する。

3.2 消防訓練の実施

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	消防計画を作成し、法令及び消防計画に基づく消防訓練を行っている。
レベル4	(該当するレベルなし)
レベル5	消防計画を作成し、法令及び消防計画に基づく消防訓練を行っている。また、訓練への参加人数を増加させるための取り組みを行っている。

3.3 AEDの設置

レベル	採点基準
レベル1	建物内に設置されていない
レベル2	(該当するレベルなし)
レベル3	建物内に設置されているが、十分な数と必要に応じた配置となっていない。
レベル4	(該当するレベルなし)
レベル5	条例で定められた設置基準を満たす数と配置場所に設置されており、施設利用者への教育活動も実施している。

Qw5 プログラム

1 メンタルヘルス対策、医療サービス

レベル	採点基準	
	パターン1	パターン2, 3
レベル1	(該当するレベルなし)	行われていない
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	建物内において、メンタルヘルスを向上するための取組みが実施されている。	健康診断、ストレスチェックが行われている
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	レベル3に加え、建物内に資格を持つカウンセラー等がサポートする施設を有するなど、人的サポート体制がある。	レベル3に加え、資格を持つカウンセラー等がサポートしている。かつ、独自のメンタルヘルス対策を実施している。

※ 新築時は、これらの取組みの計画内容について評価する。

2 社内情報共有インフラ

レベル	採点基準	
	パターン1	パターン2, 3
レベル1	(該当するレベルなし)	導入されていない
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	導入されていない	勤怠管理、業務管理などが社内インフラにて実施可能である
レベル4	ビル内の取組みを周知する掲示及びサイトを有し、ビルサービスやイベントの情報を周知している。	レベル3に加え、データや資料が安全に共有できる仕組みを導入している。
レベル5	レベル4に加え、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ており、意見に対するフィードバックを実施している。	レベル4に加え、チャット機能や SNS などコミュニケーションを円滑化する機能が利用可能であり、社内外を問わず利用可能である

3 健康増進プログラム

レベル	採点基準	
	パターン1	パターン2, 3
レベル1	(該当するレベルなし)	健康を増進するプログラムがない
レベル2	健康を増進するプログラムがない	健康を増進するプログラムが1つある。
レベル3	健康を増進するプログラムが1つある。	健康を増進するプログラムが2つある。
レベル4	健康を増進するプログラムが2つある。	健康を増進するプログラムが3つある。
レベル5	健康を増進するプログラムが3つある。	健康を増進するプログラムが4つ以上ある。

健康を増進するプログラム

① 社内、ビル内に運動を促進するクラブ活動がある。
② 健康を増進するクラブ活動への補助を行っている。

③ 地域イベントへの参加、入居者対象イベント等による執務者相互の交流促進を行っている。
④ 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。
⑤ 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。
⑥ スマートフォン、タブレットと連動した活動量計や体組成計・血圧計をモニタリングするウェアラブル端末等を社員に提供している。
⑦ 加入している健康保険組合が各種補助やセミナーなどを実施していて、ワーカーが利用している。
⑧ その他の健康増進プログラム