

「ダイヤゲート池袋」 CASBEE-スマートウェルネスオフィス認証制度で最高評価となる S ランクを取得 ～安全・安心と健康を支える快適なオフィス空間の提供～

株式会社西武プロパティーズ（本社：東京都豊島区、取締役社長：上野 彰久）は、「ダイヤゲート池袋」において、一般財団法人建築環境・省エネルギー機構（以下、IBEC）による「CASBEE-スマートウェルネスオフィス認証制度」で 5 段階のうちの最高評価となる CASBEE-スマートウェルネスオフィス認証 S ランクを取得しました。

◆「CASBEE-スマートウェルネスオフィス」とは

IBEC が 2019 年春から認証を開始した、建物の環境品質、環境負荷、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、取り組みを評価する制度です。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素や、安全・安心に関する性能についても評価します。

◆「ダイヤゲート池袋」の評価点

全方位に窓のある快適なオフィス空間や上下温度分布の少ない温熱環境等による「健康性・快適性」、中間免震構造を採用した高い耐震性能や災害時エネルギー供給対応等の「安全・安心」、また、健康経営を意識した西武グループの執務空間等が、評価項目の全てにおいて高い評価を得ました。

※評価の対象範囲は、ビル共用部と西武グループオフィスの合同評価です。詳細は次頁をご参照ください。

近年、オフィスビルは ESG 活動や SDG s の観点から、BCP や省エネルギー性能はもとより、ワーカーのウェルネス面（健康と快適性等）でのサービス向上や、知的生産性の向上に資する取り組みへの関心が高まっています。当社では、オフィスビルをはじめ様々な用途の建築物において、建物利用者の安全・安心やウェルネス面に配慮するとともに、知的生産性の向上を意識した空間づくりにより、安心して快適にご利用いただける環境の提供に努めてまいります。



建物名称	ダイヤゲート池袋
所在地	東京都豊島区南池袋一丁目 16 番 15 号
敷地面積	5,530 m ²
延床面積	49,661 m ²
構造・規模	鉄骨造 (一部鉄筋コンクリート造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造) 地下 2 階 地上 20 階※建築基準法上
設計	株式会社日建設計
施工	大林・西武建設工事共同企業体
開業	2019 年 4 月

<ダイヤゲート池袋>

ダイヤゲート池袋は、池袋旧本社ビル敷地に加え、西武鉄道池袋線の線路上空と西武鉄道所有地の線路西側の用地を活用した、池袋駅南側に位置するオフィスビルです。低層部分の 1 階・2 階に商業店舗を配し、オフィスフロアは 4 階から最上階となる 18 階の計 15 フロアで構成され、当ビルの 14～18 階の 5 フロアには西武ホールディングス、プリンスホテル、西武プロパティーズの西武グループ 3 社が入居しています。オフィス基準階貸室面積は池袋エリア最大の約 2,100 m²（約 640 坪）となり、総貸室面積では池袋エリアでトップクラスです。線路を跨いで建ち、鉄道の運行図表であるダイヤグラムをイメージした特徴的な外観は、西武鉄道をご利用いただくお客さまを池袋に迎え入れ、送り出すゲートとしてあり続け、西武グループの拓かれた未来への玄関口であることを演出しています。

【参考資料】

◆評価項目

総合	線路を跨いで立つシンボリックな外観は池袋の「ゲート」を連想させ、ビルを支える下部構造は重厚な安定感を、上部のブレース架構は池袋に建つ「大樹」、あるいは鉄道のダイヤグラムをイメージさせる特徴のある外観とし、省エネルギー・BCP性能・快適性を兼ね備えた高機能なテナントビルとして計画した。
Q w 1 健康性・快適性	<ul style="list-style-type: none"> ・全方位に窓のある明るく快適な執務空間とし、外殻耐震ブレース構造により自由度の高いプランニングを可能としている。 ・1フロア 36ゾーンの VAV ゾーニングと窓際のウォールスルーパッケージにより、きめ細やかな温度調節を可能にしている。 ・太陽光追尾型電動ブラインド、プリズムパネル付 LED 照明器具を採用し、光環境に配慮している。
Q w 2 利便性	<ul style="list-style-type: none"> ・1階エントランスと2階線路上空デッキを吹抜けてつなぎ、豊島区による将来的なデッキの拡張も含め、多様なアプローチを可能とし、建物内の様々な出会いの場を創出している。 ・用途に合わせた多様なオープンスペース、打合せスペースを確保し、コミュニケーションの誘発・円滑化を図っている。
Q w 3 安心・安全	<ul style="list-style-type: none"> ・中間免震構造を採用し、高い耐震性を有している。 ・災害時に3日間の電源及びトイレ洗浄水の提供が可能な高いBCP性能を確保している。 ・警備員による立哨警備、セキュリティカード認証が必要なフラッパーゲート設置により、セキュリティに配慮している。
Q w 4 運営・管理	<ul style="list-style-type: none"> ・コミショニング会議を毎月実施し、ビル全体のエネルギー利用状況を把握し、運転のチューニングを行うとともに省エネルギー、室内温熱環境に資する技術検証をおこなっている。 ・施設管理を少人数で効率的に行うため、BIMを活用した設備機器管理ツールを採用する等の工夫を行っている。
Q w 5 プログラム	<ul style="list-style-type: none"> ・産業医によるサポートや独自のメンタルヘルス対策を行っている。 ・業務管理に関する社内情報共有インフラが整備されている。

※Qw : Quality、Wellness office



図 1. 導入した環境配慮設備とBCP対策

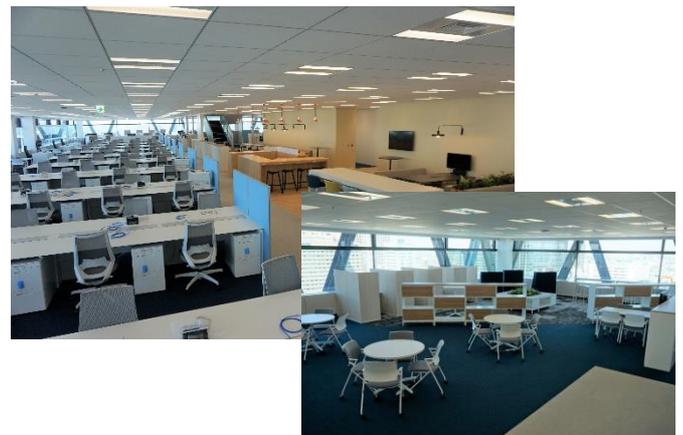


図 2. 西武グループの執務空間



図 3. 中間免震層

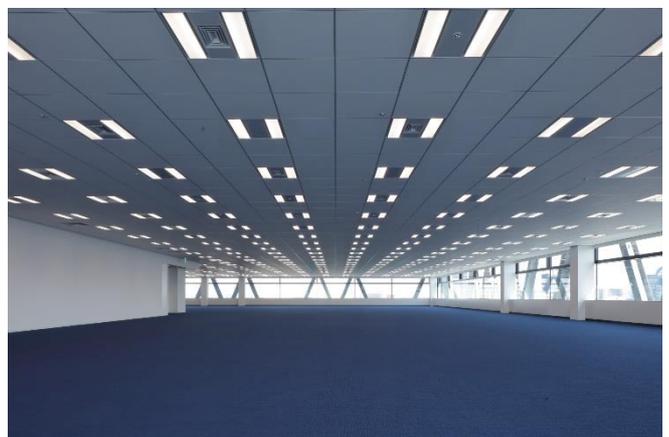


図 4. オフィス基準階フロア

以上