

# 「WELL Building Standard」のコンセプトと概要

— 建物環境によって人の健康とウェルネスを向上させるための認証プログラム

The Concept and Outline of the WELL Building Standard™

— The Certification Program to Improve Human Health and Wellness through the Built Environment

ポール・シャツラ  
Paul Scialla

Delos社創設者・CEO／ゴールドマン・サックス社のパートナーなど、ウォール街での18年間を経て、WELL Building Standardを運営するInternational WELL Building Institute (IWBI) を創設。Chopra財団理事、JUST Capital財団設立理事。ニューヨーク大学卒業(金融学)。

ウォール・ストリートで18年間働いた後、近年、私は、グリーンビルディングと環境的なサステナビリティが大きな焦点である一方、生物学的なサステナビリティはあまり注目されていないことに気づいた。今日では、人々の健康とウェルネスに屋内空間が与える影響を裏づける研究成果が増えている。人が日々の生活の90%の時間を屋内で費やしている今日、健康とウェルネスが、建物の議論の最前線で語られるべき時であることがますますはっきりしてきた。さらに、世界で最も急速に成長している産業のうちの二つが不動産とウェルネスであることから、私はこれらの二つのコンセプトを結びつけるプログラムを開発する好機であると考えた。最終的には、サステナビリティと利他的資本主義への関心から、建物環境が人間の健康とウェルネスにどのように影響を与えるかにもっぱら焦点を当てた世界初の建物基準であるWELL Building Standard™ (WELL™) の開発につながった。

International WELL Building Institute™ (IWBI™) が運営するWELLは、私たちがそこで暮らし、働き、遊び、食べ、学ぶといった環境と、それらの場所が私たちの心と身体にいか影響するかを焦点を当てている。快適性とウェルネス

を改善し、より健康的な選択を推進し、そして私たちの健康を妥協なく広く増進させるために、その背景にて効果のあるツールとして建築環境をWELLは用いている。そのために建物使用者の経験に影響を及ぼすことが科学的に証明されている七つのカテゴリーにて要求事項を設定している。

WELLは、医師、科学者、産業界の専門家の協力による7年間の精緻な研究を通じて開発され、人の健康とウェルネスを建物の設計、建設、運用の核心に統合するさまざまな方策を組み込むためのフレームワークを提供している。WELLは、建物性能の七つの基本コンセプトにおける100以上の項目で構成され、建物内の人々に能動的および受動的な健康利益の両方をもたらすために、建物環境のモニタリングにホリスティックなアプローチをとっている。

WELLの各項目の目的は、建物使用者の健康、快適さ、または認識に影響を与える特定の課題や建物要素に対処することである。これらの要素はそれぞれ異なる方法や異なる程度でウェルネスに影響することが示されているが、人間の健康に特に重大な影響を及ぼすいくつかの要素がある。それは照明や室内空気質などである。光は、私たちの体の生物時計、すなわち私たちのサーカディアンリズムと、太陽による1日24時間を同調させる主要な駆動体である。サーカディアン照明は、午前中の活力ある照明、体が休息に向かうための夜間の雰囲気など、さまざまな時間帯で最適な光に照らされるようにし、エネルギー、気分、生産性、そして全体的な睡眠の質が改善するのを助ける。私たちが呼吸する空気は、私たちの健康のもうひとつの基本的要素である。劣悪な室内空気質は、喘息、アレルギー、および他の上気道疾患といった状態を引き起こす可能性がある。このようにWELLには、建物使用者の健康とウェルネスを支援するため、最適な照明状態と室内空気質をつくることに貢献する



図1 WELL™の七つのカテゴリー

くつかの項目が含まれている。

最初は作業が大変に思えるだろうが、建物環境にWELLを組み込むことは、見かけよりも実際は遥かに簡単である。登録すると、プロジェクトのWELL要求条件への適合が確実になされるように、すべてのプロジェクトチームへWELLアセッサー（審査員）が割り当てられる。WELLアセッサーは、プロジェクトの書類審査と性能検証を担当し、また認証に向けたサポートもプロジェクト期間を通じて行い、チームにとってとても有用な役割を果たすことになる。プロジェクトがWELL認証の取得を決断した先には、大きなメリットがある。建物使用者の健康に取り組むことで、建物での30年間の経費のなかで最大の項目で全体の90%を占める「人員への経費」を減らすことができる。テナントへ貸し出すことができるようにスペースを差別化しようとしている建物オーナーであれば、従業員を保持や誘引し、生産性を向上させ、保健医療の費用を潜在的に削減しようとする企業であれば、WELLは価値ある投資収益をもたらす可能性がある。

WELLの歴史はまだ浅いが、すでに私たちは市場からだけでなくWELL認証建物の使用者からも大きな反応を得ている。CBRE社ロサンゼルス本社は2013年にパイロットプログラムにてWELL認証を取得した最初の建物となった。そのCBRE社が実施した従業員調査では、従業員と雇用者の双方にとってWELLの利点が強調されている。調査のうち最も興味深い結果によると、回答者の92%が新しい空間が健康と福祉にプラスの効果をもたらしたとし、従業員の83%は新しいオフィス空間がより生産的と感じると答え、回答者の94%は新しい空間がビジネスパフォーマンスにプラスの効果をもたらしたと語った。

建物オーナー、デベロッパー、運用者、テナント企業がこれらの効果と健康的な室内環境がその内部の人々に及ぼす影響に注意を払っているという事実を、WELLの急速な世界的普及は裏づけている。2014年にWELL v1（初版）が始動して以来、31カ国で計1,022万m<sup>2</sup>以上の不動産からなる526件以上のプロジェクトがWELLの登録または認証取得をしている。WELL v1は、今のところ業務用や機関組織用のオフィスビルに最適化されており、特に企業社会に広く受容されてきたが、さらにIWBIはWELLスタンダードの六つのパイロット版を開発し、WELLが他の建物分野にいかに適用できるかを検証し改良を行っている。パイロットプログラムにより参加者からのフィードバックを得ることができ、WELLがかかわれるマーケットを拡大することができる。現在、物販施設、集合住宅、教育施設、レストラン、業務用キッチン、

およびコミュニティプロジェクトのためのWELLパイロットプログラムがある。これらのパイロットプログラムのなかで最新のWELLコミュニティ基準は街区スケールでの認証で、居住者の健康を促進するための適切かつ実行可能な方策や関与をコミュニティがどのように取り入れられるかを理解することによって、都市計画、建物、開発に新しい先例を設定することを目的としている。

さまざまな不動産分野でのWELLの幅広い適用可能性に加えて、WELL v1は、さまざまなタイプのプロジェクトに適用できる。その対象は、新築や既存の建物全体、新設や既存のテナントインテリア、コア&シェル（訳注：テナントインテリア以外の建物の基本構成部分）である。私たちの目標は、可能な限りWELLを使いやすくすることであり、そのために新築と既存の建物の両方について認証を提供している。これは、この単純さの価値観にカスタマイズ可能なアプローチを取り入れるWELL v2の開発を通じてさらに示されていく予定である。評価システムの次のバージョン（v2）は2018年はじめに公開される予定である。さらに、私たちは認証コストをできるだけ低く保つことを最優先とみなしている。最近、Structure Tone社のニューヨーク本社は、WELL認証を取得したニューヨーク市内での最初のオフィスプロジェクトとなったが、1ft<sup>2</sup>（約0.093m<sup>2</sup>）当たり1ドル未満の増分コストで実現できた。もちろんコストはプロジェクトによって異なるが、WELLがまだ新しいことを考えると、この低コストでの達成はとても励みになるものであり、WELL建物という意味決定は、より高額な出費を要する決定ではなく、単により誠実な決定であるということを示していると言えるだろう。

WELLがわずか3年前の公開からどれだけ成長したかを私は非常に誇りに思っている。最近WELLは、登録か認証されたプロジェクトが世界31カ国以上で計1億1,000万ft<sup>2</sup>（約1,022万m<sup>2</sup>）を超えた。これは、よりよい建物によって、人々をより健康的にするというアイデアを進める私たちの努力において重要な節目である。WELLの急速な拡大は、健康な建物が新しい当たり前の標準に間もなくなくなるだろうということを示している。ウェルネスを支える建物の未来を展望するよりも、私たちは過去を振り返ってこう言うだろう。「私たちが生活の90%を過ごすこれらの空間を設計する際に人間の健康状態を考慮しなかった頃を思い出さない。私たちは何を考えていたのか？」

翻訳文責＝今井康博（大林組）／会誌編集委員