

## WELL 認証評価制度について

川島 実

MINORU KAWASHIMA

(株)ヴォンエルフ シェアコンサルタント

(GBJ WELL WG 主査)

### はじめに

我が国では近年、社会的成熟度が進み、豊かさが増してきた。しかし、その一方では少子高齢化や労働人口の減少によって経済成長率の低下、国際競争力の低下が懸念されている。そこで、国を挙げて働き方改革、一億総活躍社会の実現を唱え、人材への投資を通じた更なる生産性向上と経済的発展を目指しているところである。多くの企業でも人に関わる労働環境、メンタルヘルス対策、生産性向上に積極的に取り組んでいる。本報で紹介する WELL 認証は人にフォーカスした建物の評価システムであるが、このような状況を背景に、急激に関心が高まっている認証評価システムである。

### 1. なぜ今 WELL 認証なのか

近代社会ではグローバルな課題として省エネ、環境共生などの取り組みを行ってきた。しかし、その間に我慢を強いる省エネやシックビル症候群などの課題が発生し、総合的な環境配慮の重要性が認識されるようになった。そこで、各国では LEED、BREEAM、CASBEE といった総合的な評価制度を策定し、広く使われるようになった。また、同様に、オフィス等では健康・快適・生産性が問われ始めた。2014年9月には WGBC (World Green Building Council) によって、報告書「Health, Wellbeing and Productivity in Office」(オフィスの健康、ウェルネス、生産性)が発表された。その中では、価値を生み出す源泉は人であり、人の健康、快適性、生産性に関する配慮が今後ますます求められるとされ、近い将来には CEO や CFO に並ぶ役割として CWO (Chief Wellbeing Officer) が必要となる可能性まで言及している。

一方、わが国では、急速な高齢社会の到来と国民医療費の増加が目の前に迫っていることに加え、メンタルヘルス対策の充実強化が求められている。また、国を挙げて働き方改革の推進が進められている状況にある。企業活動や投資の面では環境 (Environment)、社会 (Social)、企業統治 (Governance) に配慮すること

の重要性が認識され始めており、建物の価値評価に関しても、ストックとしての物理的価値だけでなく、この E, S, G に関する側面での評価が価値につながるなどの考え方が主流となってきた。2007年からは職場の知的生産向上を研究する国土交通省の「知的生産委員会」がスタートし、その後 2017年度からはオフィスでの健康や快適性、高い生産性を目指す一般社団法人日本サステナブル建築協会(JSBC)の「スマートウェルネスオフィス研究委員会」として引き継がれるなど、人を取り巻く環境、それもハードだけでなくソフト面を含めた取り組みについての関心が高まっている。

このような「人間フォーカス」の動きに連動して WELL 認証制度は 2014年10月に v1 (Version1) として米国からスタートし、日本では 2015年に初めて紹介された。そして、2018年5月末に v2 が発表になったところである。本報では v1 との比較を示しつつ v2 を中心に説明する。なお、現在 (2018年10月) は、v2 はパイロット版であるとして v1 でも v2 でも登録・審査が可能である。(正式発表はまだ無いが、v2 への完全移行は 2018年末頃といわれている)

### 2. WELL Building Standard®とは

WELL Building Standard® (WELL 認証)は米国のデロス社 (Delos Living LLC) の提唱により多くの関係者によって開発されたもので、人間の健康と快適性の評価に特化した世界初の建物認証である。現在では公益企業(PBC)である IWBI<sup>(※1)</sup> (International WELL Building Institute) が制度設計・改訂業務を引き継ぎ、GBCI (Green Business Certification Inc.) が案件の認証業務を実施している。

特徴は以下のとおりである。

- 1) WELL 認証は純粋に建物環境と人の健康・ウェルネスに焦点をあてた評価基準である。(知的生産性を直接扱っているわけではない)
- 2) WELL 認証は空間が人に及ぼす影響に関する既存の研究結果に基づいており、科学的根拠に基づいた各種要件を規定している。

3) WELL 認証の評価は、第三者による書類審査だけでなく、オンサイトでの検証評価を含むものとして構成されている。また、認証取得後も継続的なモニタリングや定期的な再認証を求めている。

### 3. WELL 認証制度の構成と評価レベル

WELL v1 では主に業務用建築を対象として評価項目が構成されていたことに加え、用途別に「集合住宅版」「教育施設版」「レストラン版」などのタイプ（版）があった。v2 では全用途の建物に対して同一の評価システムが使えるようになった。これを実現するために、プロジェクト毎に一定条件下で自由に評価項目を選定し、スコアカードを構成してから評価をスタートする方式となった。ビル全体評価、テナント部評価、或いは、テナントビルの共用部評価などの条件、また、建物住所、規模などを入力すると推奨スコアカードが提示されるダイナミックスコアカード構成ツールも提供されている。これにより、v2 ではどんな用途の建物でも同一システムによる評価が可能としている。但し、v1 と同様、一戸建て住宅やマンション住戸単体の評価には向かない状況となっている。

評価項目には必須項目と加点項目があり、全てのプロジェクトで同一の必須項目をすべて満足しないと認証されない。その上で、加点項目で 50～59 点を取得すると WELL Silver, 60～79 点で WELL Gold, 80 点以上で WELL Platinum の認証が得られる。テナントビルの共用部評価中心に行う「Core プロジェクト」に限っては 40～49 点で WELL Certified Core の評価が得られる。

### 4. 評価項目

WELL 認証の評価項目は大きく 10 の Concept に分かれ、その中に Feature と呼ばれる必須・加点の評価項目があり、その中に Part と呼ばれる具体的な要件がある。



図 - 1 WELL v2 10 の Concept

v1 では7つの Concept に分かれていたが、v2 では 10 の Concept となり、それらは空気、水、食物、光、活動、温熱快適性、音、材料、こころ、コミュニティ

一となっている。Feature（評価項目）の必須項目は v1 のビル版で 41 項目と数が多かったが、v2 では全プロジェクトで 23 項目となった。この点では v2 になって敷居が低くなったと言える。しかし、加点項目は v1 での 59 項目に対して、v2 では 89 項目と増えた。また、評価項目中の具体的な要件を規定している Part は全部で 220 項目あることから、検討すべき項目数は増加したと言える。v2 では各 Part 単位で 1～3 点が配点されており、スコアカード設定時に合計 100 点に構成してから評価をスタートするため、初期の FS が重要と考えられる。

表 - 1 WELL 認証の評価項目数

Concepts 分野	Features 項目		Parts パート	
	必須項目数 Precondition	加点項目数 Optimization	必須パート数	加点パート数
1 A: 空気	4	10	10	19
2 W: 水	3	5	11	9
3 N: 食物	2	11	5	17
4 L: 光	2	6	3	11
5 V: 活動	2	10	6	21
6 T: 温熱快適性	1	6	2	10
7 S: 音	1	4	3	7
8 X: 材料	3	11	8	16
9 M: こころ	2	13	3	22
10 C: コミュニティ	3	13	8	29
11 I: イノベーション	-	5	-	5
合計1	23	94	59	166
合計2	117		225	

WELL 認証での評価項目の特徴を挙げると以下のようなになる。

まず、空気の Concept では、人にとって重要な空気質の要件が規定されており、室内の CO2, ホルムアルデヒド, 各種 VOC, PM2.5, PM10 などが一定レベル以下であることを求めている。これらの基準は日本の基準よりも厳しい。また、現地検証が行われるため、設計、施工、運用での一貫した対応が必要となる。また、建物内の喫煙、喫煙室設置は禁止となっている。もし、WELL の評価対象範囲内に喫煙コーナーを設ける場合には、建物開口部から 7.5m 以上の離隔距離を持った喫煙者専用の外部空間が必要であり、同時に各種禁煙看板の設置も必要となっている。更に、LEED と同様に、すべての居室にて ASHRAE が求めている最低必要換気量を満足する必要がある。

水の Concept では水質の要件が規定されている。水質項目は日本のビル管法で求めているものよりはるかに数が多い。現地検証の際にはサンプリングを行い専門機関に出して分析する。一部の項目については定期的な測定と審査側への年次報告を求めている。

食物の Concept では果物と新鮮野菜摂取、肥満防止に向けた糖制限、栄養情報表示のためのメニュー構成や表示、商品陳列順序の要件が含まれている。

光の Concept ではサーカディアンリズムに配慮した

光環境・照明デザインを求めると共に、グレア防止への配慮も求めている。

活動の Concept では建物内での積極的なフィットネスや階段利用、立ち仕事の可能なデスク、エルゴノミクス（人間工学）への配慮を求めている。

温熱快適性の Concept では居室における $-0.5 < PMV < +0.5$ などで示される快適性、業務用キッチン内では作用温度 $< 27^{\circ}C$ 、また、各居室における定期的な測定結果の審査側への年次報告を求めている。

音の Concept では空調換気システムなどのバックグラウンドノイズ、音のプライバシーへの配慮を求めている。

材料の Concept ではアスベスト、鉛、水銀、PCBなどの危険物質を含む建材の使用制限などを求めている。

こころの Concept ではメンタルヘルス関連教育やスクリーニングプログラム、ストレスマネジメント、心の修復に向けた支援策などを求めている。また、残業、出張等に関する規定や禁煙、薬物依存防止（アルコール含む）などへの支援も含まれている。

コミュニティの Concept では健康とウェルネスに関する教育の推進や、建物の設計デザインに健康志向やアートワーク、バイオフィリア（自然の取り込み）を求めている。また、POE 調査（入居後アンケート評価）の実施と審査機関への年次報告を求めている。

これらの具体的な要件内容は IWBI の WELL v2 のページ<sup>(※2)</sup>に公開されている。

特に、注目すべきは、LEED や CASBEE ではあまり見られなかった内容、つまり、建物の供給側で対処できるものだけでなく、オーナー側の従業員規則や社内規定等も大きく関係していること、更には、社員食堂や清掃業務の契約先会社にまで対応してもらう必要があるということである。従って、WELL 認証を得ようとするプロジェクトでは多くの関係者の理解と積極的な取り組みが必要であり、プロジェクトオーナー側の強いイニシアチブが必要となってくる。

これらの要件を満足していることを示すため、書類審査と現地検証があるが、書類審査では、①当該内容の説明用文書（ハイライト付き図面、スケジュール、ポリシー文書、その他）、②Letter of Assurance（オーナー、意匠設計者、設備設計者、施工者の署名付き要件適合チェックシート）、③一般文書（設計図書、プロジェクト概要書など）を英文で提出する必要がある。

点数に関しては以下の規定がある。各 Concept では 2～12 点までとする（Core プロジェクトでは 1～12 点）という制限がある。また、各 Feature には上限（1～4 点までのキャップ）がある。全てのキャップ付き合計点は 178 点になるが、前述したように、初期に 100 点となるように選定して審査を開始する。

更に、ボーナスポイントとして v2 では 10 点まで加算が可能である。WELL の要件に全く含まれていないものや要件をはるかに超えて健康・ウェルネスに貢献しているものを独自に実施している場合にはイノベーションポイントとして加点が得られる可能性がある。

WELL の最終評価はイノベーションポイントを含んだ合計点で評価される。

## 5. WELL 認証取得の方法

WELL 認証を開始するには WEB 上での登録が必要となる。v1 では IWBI のホームページ<sup>(※1)</sup>から登録する。v2 では WELL v2 ページ<sup>(※2)</sup>の「Start a Project」ボタンから必要項目を入力すると、ダイナミックスコアカード構成ツールにより推奨スコアカードができ、それを当該案件に適合するようプロジェクト側で修正し終えたら登録する。登録、認証費用はそれぞれの「Pricing」ボタンで事前に確認可能である。登録を完了するには費用の支払いが必要である。



図 - 2 WELL 認証取得の流れ

登録を終えると、一週間程度で WELL コーチがアサインされる。その後、コーチとネットを使ったキックオフ会議や WELL 認証に関する支援を受けることができる。コーチはコンサルタントではないため、どのようにしたら良いかの質問はできないが、作成した審査資料が要求している内容を満足できそうかといった内容を問い合わせることは可能である。全ての書類が完成し、オンライン上にアップロードしたら、書類審査の申請を行う。この際、審査料の支払いが必要となる。書類審査で不十分として指摘されたところは、一回まで出し直しが可能である。審査員はレビューワーと呼ばれ、コーチとは異なる。書類審査が完了すると、現地検証の申請を行う。この申請時に残りの審査料の支払いが必要となる。現地検証は建物規模により 2～数日かけて行われる。最終的な評価が完了し、レビューワーによる評価報告書の点数をオーナー側が受け入れると WELL 認証レベルが確定し審査完了となる。

Core プロジェクトなど、竣工前に WELL 認証レベルを示してテナント募集などにアピールしたい場合には、「WELL D&O」認証と呼ばれる認証をオプションとして取得することも可能である。これは v1 での Pre-

Certification と多少異なるが、目的は同様のものである。

## 6. AAP と IEP

実際の案件で WELL 認証の要件を検討する際、要件の主旨は満たすが規定の要件とは異なる手段を使う、といった場合にプロジェクトは AAP (代替適合手段) と呼ばれる説明書を出せば認められる可能性がある。これは、WELL 認証では案件特有の状況に対して柔軟性があることを示している。LEED でも同様な ACP と呼ばれる代替パスがある。

また、WELL 認証の要件として参照している基準や法律などが、既に各国に同等のものがある場合に、IEP (国際同等性プロポーザル) という説明書を提出して認められると、その国の基準や法律を参照しても良いという決まりがある。これも、WELL 認証の国際性を考慮した柔軟性を示すものである。

これらの AAP や IEP は日本のプロジェクト間で情報を共有することが WELL 認証取得時のハードルを下げるとの考えから、GBJ(グリーン・ビルディング・ジャパン) <sup>(※3)</sup> では WELL ワーキンググループの活動として、積極的にこれらの例を増やすための活動を進めている。既に認められた各国の AAP や IEP は IWBI の AAP のページ <sup>(※4)</sup> で調べることができる。

## 7. WELL 認証取得状況

2018 年 10 月 5 日現在、WELL 登録案件は世界中で 1,030 件 (37 か国) であり、そのうち認証済み案件は 128 件。我が国では登録案件 10 件、そのうち認証済みが 1 件となっている。我が国では上述したような背景から、WELL 認証に関する問い合わせが急激に増加している状況にある。特筆すべきは、登録案件で最も数が多いのは米国 (335 件) であるが、二番目が中国の 224 件となっていることである。中国では大気汚染への課題解決や第三者性のある高い信頼性を求めるニーズから WELL 認証に対する関心が非常に高いと聞いている。

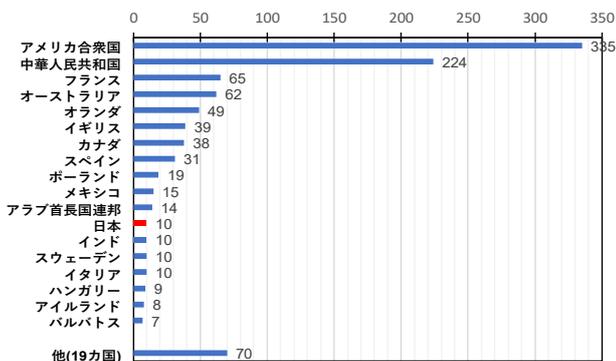


図 - 3 WELL 登録案件数

## 8. WELL AP (WELL 認定プロフェッショナル)

LEED には AP (Accredited Professional : 認定プロフェッショナル) という資格があるが、WELL にも同様に WELL AP という資格がある。WELL AP は WELL 認証の概念や要件に関する知識が豊富で、WELL 認証の登録や認証支援をする位置づけにある専門家である。GBCI が資格の認定試験を行っており、日本でも日本語併記による受験が可能である。2018 年 10 月現在、WELL AP は IWBI のホームページでは全 3,593 人、日本では 25 人登録されている。認識すべきは、WELL AP は LEED AP と同様に、評価項目の可否評価を行うことはできず、あくまでも、評価項目の可否は GBCI のレビューが行うことである。

WELL AP の試験内容は毎年 8 月中旬に更新することになっている。2019 年 8 月中旬までは 2018 年 Q1 の内容での試験となる。(WELL 認証の要件は Quarterly 単位で更新している) まだ暫くは WELL v1 での試験内容が続くが、WELL v2 への完全移行が済んだ後の 8 月中旬を越えた時点で試験内容が v2 に変更になる。

### おわりに

現代社会は複雑化した多くの価値観が溢れていると同時に、指標や基準策定の大競争時代とも言える状況にある。世界中でさまざまな評価指標が作られる理由には、新たな価値観を創造してより良い世界観を先導すること、公平な評価軸を示すこと、市場の変革をもたらすこと、などが込められていると思っている。現代社会は、国際競争力や先進性を示すためにも、さまざまな対象に対して指標や基準が必要な時代になっているということであろう。

WELL 認証は「人間フォーカス」の建築空間評価という意味では斬新である。経営的な観点から見た場合、WELL 認証は人件費に関わる人の健康・生産性に直接関わっているため、そのインパクトは総合環境評価の LEED 認証よりも大きいとの見方もある。今後、日本においても更なる展開が進むものと確信している。

### 参考・引用文献

- ※1 IWBI のホームページ  
<https://www.wellcertified.com/>
- ※2 IWBI の WELL v2 のページ  
<https://v2.wellcertified.com/>
- ※3 GBJ(グリーン・ビルディング・ジャパン)  
<https://www.gbj.or.jp/>
- ※4 IWBI の AAP のページ  
<http://standard.wellcertified.com/aap>

(2018 年 10 月 5 日)