

特集 知的生産性を向上させるウェルネスと環境性能評価

WELL Building Standard の概要について

GBJ WELL WG 主査

(株) ヴォンエルフ シニアアドバイザー
川島 実

1. はじめに

現在、多くの職場で人材不足や高齢化、さらにはメンタルヘルスに関する課題に直面している。その一方で、国際的な企業間競争は厳しさを増しており、職場での働き易さや生産性の向上が求められている。そこで、わが国では政府主導による「働き方改革」を推進しており、多くの企業ではさまざまな取り組みを実施しているところである。そんな中、心身の健康を中心にして、働く場の環境をグローバルに共通な評価軸で評価・認証する「WELL Building Standard[™]」(以下、WELL 認証)が注目されている。本稿では日本でも近年取得案件が出てきている WELL 認証の概要を紹介する。

2. WELL 認証とは

(1) WELL 認証の始まりと評価体制

WELL 認証の始まりは、2008 年頃に米国の Delos 社が多くの建築関係者や医学・病院関係者、エンジニアらと協力して、人の観点から Built Environment (人が構築した建築環境) を評価する仕組みを作り始めたことによる。2013 年には WELL 認証の評価システムを作成・管理する IWBI (International WELL Building Institute) を設立し、2014 年 10 月には WELL Building Standard v1 としてスタートした。案件の認証業務は GBCI (Green Business Certification Inc.) が実施している。2018 年 5 月末には v2 PILOT 版が発表された。現在は v1 版でも v2 PILOT 版でも登録・審査が可能である。近い将来に v2 から PILOT が外れて v2 版で一本化するとしているが、その時期はまだ発表されていない。現在 PILOT 版としている v2 であっても認証されることに関しては v1 と全く同様である。

(2) WELL 認証を取得する理由

LEED は建築物や街区を対象とした総合的な環境評価・認証システムとして多くの方にとって既知と思われるが、WELL は建物や街区をそれとは別の切り口、つまり人の健康・快適性にフォーカスして評価・認証するシステムである。LEED は建物の性能である省エネ・節水や、室内環境、家具・建材などの安全性や地球環境などを総合的に評価する。一方、WELL は室内空気質、水質、光・音環境、温熱環境、食べ物などの健康性をはじめ、フィットネスやメンタル/フィジカルを含めた健康推進のための促進支援策などがあるかどうか等を評価する。建物を持つ、或いは維持していく企業にとって、働く人々の健康・快適性・生産性・活発な意欲は企業のアウトプットに大きく関わるものである。そこで、米国などでは、WELL は人件費やビジネスの成果にとって、LEED よりも大きなインパクトのある評価システムではないか、との認識も聞かれる。

我が国では、「働き方改革」「健康経営」といったキーワードの下で、WELL 認証取得を検討し始める企業が急増している。WELL 認証を取得するということは、誰の目からも以下の項目を明確化し、企業にとってメリットになるのではないかと考えられている。①社員を大切にしている会社であることの証しとなる、②優秀な人材を集める一つの要素となる、③先進、且つグローバルな評価軸で第三者認証を受けたとの企業イメージを持てる、④省エネや ZEB への取り組みの一方で健康・快適性も確保している証しとなる。⑤認証評価によって不動産価値の向上も期待できる。LEED の時もそうであったが、WELL 認証取得の初期である今は、アピールや差別化のため、世界初、日本初、業界初などを狙えるといった動機もあるよ

うである。

(3) WELL 認証の構成

一口に WELL 認証と言っても、実は単体の建物を対象とした WELL Building Standard の他に、街区を対象とした「WELL Community Standard」もある。これは複数の建物を持つ一定規模以上の街区全体を対象としたものである。この評価システムは街区の公共コミュニティ空間における街づくりの評価を健康・快適性の観点から行うものである。2017 年 9 月からスタートしたものであるが、まだ日本での取得例はない。更に、2019 年後半にスタートした「WELL Portfolio プログラム」がある。これは複数の建物を持つオーナーが、WELL 認証を取得した、或いは取得しようとする建物を一括した資産として登録するものである。所有する建物群を健康で快適な方向に継続的に改善していく際に、ポートフォリオとしての点数評価を行って、その達成度を可視化しようとするものである。これらはまだ案件数が少ないため、本稿では最もポピュラーな WELL v2 を中心に説明することとする。

(4) WELL 認証の対象

WELL v2 はあらゆる用途の建物を対象としているが、テナントビルのオーナー向けの WELL core というタイプも用意されている。それ以外は建物全体やテナント向けインテリアなどに区別なく対象とすることが可能である。建物内で働く人々が存在する建物であれば認証取得の可能性はある。従って、WELL 要件の内容から、戸建て住宅や、オーナー側の従業員が全く居ない建物などは評価がしにくい。また、WELL 認証の対象範囲を決める際に、認証を容易にするため恣意的に建物の一部を範囲外とすることは許されていない。

LEED は設計者や施工者などの建築に関わる人々が対応することで取得できる場合が多かったが、WELL ではそれ以外にオーナーの健康・快適性に向けた強いコミットメントや、実際に運用する食堂・清掃・ビル管理委託業者等の協力が不可欠となる。

3. WELL 認証評価の内容

(1) 10 のコンセプト

WELL v2 の評価項目は表-1 に示すように 10 の

Concept (分野)に分かれている。その下に Feature (項目)と呼ばれる評価項目があり、更にその下に Part (パート)と呼ばれる具体的な要件がある。各項目の内、23 個は必須項目となっており、その項目に属する 59 のパートは必ず要件を満たす必要がある。一つでも満たせなかった場合には何点取得していても WELL 認証が得られない。

空気、水、光、温熱環境、音、材料の分野は LEED にも同様のものがあるが、前述のように、あくまで WELL では人の健康・快適性に関する要件となっている。食物、運動、こころ、コミュニティの分野は WELL 認証での特徴となるところである。食物分野では、プロジェクトオーナーのコントロール下において WELL の認証範囲内で食品を販売・提供する場合、つまり、社員食堂や直営カフェで飲料、食品を販売・提供する場合には WELL の要件を満たす必要がある。また、運動の分野ではフィットネスとして人々が建物内の階段や廊下を歩いて楽しい空間づくりが求められている。こころの分野ではメンタルヘルスに関するスクリーニングや教育・支援と共に、自然へのつながりを感じるバイオフィリックデザインが求められている。コミュニティの分野ではウェルネスに関する教育、支援と共に、それを維持していくためのワークショップ、定期的な建物利用者アンケートなどが求められている。

表-1 WELL v2 の評価項目

Concepts 分野	Features 項目		Part 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	10
3 N: 食物	2	11	5	17
4 L: 光	2	6	3	11
5 V: 運動	2	10	6	21
6 T: 温熱快適性	1	6	2	10
7 S: 音	1	4	3	8
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	30
11 I: イノベーション	-	(5)	-	(5)
合計1	23	94	59	169
合計2	117		228	

具体的な WELL v2 の要件は WELL v2 の日本語版が IWBI

の WEB から無料でダウンロード可能である^[1]。但し、四半期ごとにマイナーチェンジを重ねてきているため、最新の 2020 年 Q1 版を見るには英語であるが、IWBI の WEB ページ^[2]を参照する必要がある。最新版までの累積として、細かな要件更新に加え、新たなβ版（試行版）の項目が水、音、コミュニティに増えている。プロジェクトは登録をした時点の版を使用することになるが、宣言すればパート毎にそれ以降に改訂された版での評価を受けることができる。但し、登録時以前の版を使用することはできない。

（２）主な WELL の要件

WELL の要件は数が多いため、ここでは必須項目の中でも主要なものを示す。

空気の分野では、室内空気質として PM2.5、PM10、ホルムアルデヒド、各種 VOC、一酸化炭素、オゾン、ラドンの濃度が一定値以下であることを求めている。喫煙室は原則設置ができない。また、外部の喫煙エリアも建物の窓や開口からの離隔距離 7.5m 以上を求めている。（路上喫煙防止条例等のある地域に建つ建物には例外的に喫煙室設置が許される場合がある）更に、全居室の換気量は ASHRAE が求めている必要最低換気量を満たす必要がある。

水の分野では 26（加点を入れると 35）の水質項目の基準を満たす必要がある。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。

食物の分野では一定種類以上の果物と新鮮野菜の提供、肥満防止に向けた糖分制限、各種栄養情報の表示を求めている。

光の分野では昼光を利用した明るい室内、照明デザインを求めると共に、サーカディアンリズムと睡眠衛生に関する教育の提供を求めている。

運動の分野では全ワークステーションの 25%以上を立ち仕事ができる上下昇降デスクとすることを求めている。エルゴノミクスに関する配慮と教育の提供も求めている。

温熱快適性の分野では、居室において $-0.5 < PMV < +0.5$ で示される快適性と定期的なモニタリングと年次報告を求めている。

音の分野では空調システムなどの暗騒音のノイズレ

ベルや音のプライバシーへの設計的配慮を求めている。

材料の分野では、アスベスト、鉛、水銀、PCB などの有害物質の使用制限や除害を求めている。

こころの分野では、メンタルヘルスに関する教育やスクリーニング、心の修復に向けた支援策、自然に親しむためのデザインの配慮などを求めている。

コミュニティの分野では、ウェルネスに関する教育の推進や入居後アンケートの実施と年次報告などを求めている。

イノベーションのポイントは LEED と同様ボーナスポイントとしての加点項目である。

（３）評価点数

WELL v2 ではパート単位で要件を達成する必要がある。必須項目のパートは点数にはならないが必達である。加点項目のパートは 1 点～3 点のものがああり、これらを積み上げて WELL 認証の最終評価レベルが決まる。イノベーションの分野は 10 点まで取得可能である。後述の WELL AP がプロジェクト側に居て取得作業全般に関与している場合や、LEED などの他の認証（CASBEE は含まず）を取得している場合には加点が得られる。全てのパートの加点項目を足し合わせると得点は 180 点を超えるが、合計 100+ボーナス 10 点を超えることはできない。必須を全部満足した上で、50～59 点はシルバー、60～79 点はゴールド、80 点以上はプラチナとなる。但し、ここでは説明を省くが、得点上の細かなルールがあり、分野に偏ることなく得点する必要がある。合計 50 点に達しない場合には認証されない。WELL core プロジェクトに限っては 40～49 点でブロンズ認証となる。

（４）審査書類

WELL の書類審査では要件への満足を示すための書類を提出する。審査書類には 1) 説明を加えた図表や写真、2) 技術的説明文書、3) 運用ポリシー文書、4) 適合を誓約する署名文書がある。4) は Letter of Assurance と呼ばれ、WELL 要件に適合していることを担当者（オーナー、意匠設計者、設備設計者、施工者）それぞれが関連するパートの文書に署名することで、要件適合を確約する文書である。LEED では要件適合のために Form と呼ばれるテンプレートを利用する。また、詳細な計算書やエビデ

ンス資料を添付するものもある。しかし、WELL ではこの署名文書だけで良いとしているパートも多い。その理由は、そもそも WELL では審査用提出書類が膨大（目標プラチナレベルでは 200 ファイルを超えることもある）となるため、一部を簡素化するために取られている措置である。ところが、わが国のプロジェクトでは英文しか書かれていない文書にプロジェクトメンバーの署名をもらうこと自体、長時間を必要とする場合が多い。署名して頂くまでに丁寧な説明と理解が必要となるからである。WELL では、4) の署名文書以外はフォーマットが決まっていない。

（５）認証取得に使える手段

WELL はグローバルな単一の評価軸を提供している認証・評価システムとしているが、米国で規定された WELL 要件を押し付けるものではないとしている。要件のなかには米国基準の規定や決まり事になっているものがあるが、健康・快適性での考え方が主旨に適合している場合には、柔軟な各種の手段が用意されている。それらを以下に述べる。

1) AAP (代替適合手段)

WELL の要件とは僅かに異なるものの、プロジェクトで実践しているものはその主旨からすれば同等のものと言える場合、データに基づいた理由書を付けて AAP (代替適合手段) という申請を行い、認められれば、その要件を満たしていることを認めてくれるというもの。LEED でも ACP と呼ばれる同様な手段がある。

2) EP (同等性プロポーザル)

WELL 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、EP (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もの。これは一旦認められ公開されると、承認対象国のどの案件でも利用が可能である。GBJ (グリーンビルディングジャパン) の WELL ワーキンググループではこの EP をいくつも提出し、認証取得のハードルを下げるための活動を進めている。

3) Cross Walk (クロスウォーク)

WELL 認証の他に、既に LEED や BREEAM、Living Building Challenge、Green Star、RESET の認証を取得しているプロジェクトで、WELL にある要件と同様の項目を取得して

いる場合にはそれを示すことで WELL の当該要件を満たしていると見なされる。どの要件がそれに適合しているかのリストが規定されている。

4) Skybridge (スカイブリッジ)

WELL には v1 と v2 PILOT があるが、同じような要件内容となっている項目がリストに規定されており、プロジェクト登録した際の WELL バージョンに関わらず、通りやすい方の要件を使って申請しても良いという規定である。

このように、WELL では各種の手段を用意し、柔軟な対応ができるようになっている。

4. WELL 認証の手順

WELL 認証のスタートは WELL online と呼ばれる WEB 上でプロジェクト登録をするところから始まるが、現実的には、その前に当該案件は認証可能かどうかの FS を実施することが必須である。必須項目を全て満足したうえで何点取得できるか、また、目標認証レベルを達成するためには、どのような設計変更や社内規定変更が必要であり費用はどの程度かかりそうか、を確認したうえでの登録が必要となる。検討するパート数が 200 以上もあるため、通常、この FS には基本設計段階における 3~4 ヶ月が必要である。設計変更が効く期間に FS を実施することがポイントである。

WEB 上でプロジェクトの概要を入力し、登録費を支払い、Certification Agreement と呼ばれる文書にオーナー担当者が署名するとプロジェクトとして認識される。この署名ファイルは WELL 認証を進めていくにあたってオーナーが認証機関との間の様々な規定や約束ごとを確認したことを示す書類で、これには図面やデータの取り扱い規定などが含まれる。登録が済むと IWBI 側のプロジェクト担当者 (WELL Coaching Contact) が付き、その後、WEB 会議を開催して、進め方やプロジェクト概要の確認などを行うこととなる。この担当者はコンサルタントではないため、要件を満足する方法について答えてくれることはないが、要件の解釈や WELL 認証を進めていくための疑問等を質問することができる。

全ての審査書類を英文で作成し WELL online でアップロードしたら、書類審査の要求ボタンを押し、審査費用を支払うと 5 週間後に初回の審査結果が戻ってくる。通常、要件を満たしていないことの指摘や提出書類が不十

分であることの指摘が入るため、5 週間以内に修正書類を提出する。その後 5 週間後に最終書類審査結果が戻り、書類審査での獲得点に分かる。

書類審査が終了すると現地審査の申請を行うことができる。現地審査の日時は一定条件を満たした 4 週間以上先の建物運用時の週を申し込むことになる。申込時には現地審査費用の支払いが必要である。現地審査は通常 3～4 日を必要とし、早朝から夜間まで、各所の空気質、水質、音環境、光環境、PMV、その他各種状況チェック、写真撮影等を行う。現地審査は審査側から派遣された測定者が行うが、プロジェクトメンバーの立会が必要である。この海外からの測定者は多数の測定器を持参して測定する。空気質や水質はサンプルの分析を専門分析会社に依頼するため、初回の結果は約 9 週間後となる。その結果で書類審査との総合得点が決まるが、プロジェクト側が点数を承認すると認証レベルが確定する。しかし、必須項目を満たしていない結果だったり、修正が必要だったりすると更に測定やデータの提出を求められるため、最終確定には更に数週間が必要となる。

認証レベルが確定したら、IWBI の WEB 上^[4]に掲載される。紙ベースの賞状は依頼すると無料で送付してもらえるが、プラーク（楯）はプロジェクト側が好きなものを選んで購入することになる。

このように、WELL では LEED と異なり、書類審査と現地審査があるため、一般的に、認証が確定するまで竣工後 10 ヶ月～1 年程度は必要となる。



図-1 WELL 認証の流れ

5. WELL 認証の費用

WELL 認証に係る費用は 3 つある。一つ目は審査費用。これには登録費、書類審査費、現地審査費がある。これらは WELL v2 の場合、core プロジェクトかどうか、また、延床面積の大きさ等で異なる。支払うドルの額は IWBI

の WEB ページ^[9]にて調べることができる。現地審査があるため LEED より割高となっている。最近の動きとして、サブスクリプション（毎年一定額を支払う方式）での費用支払いも用意されている。更には、自治体などの公共オフィスや学校への割引も用意されている。二つ目はコンサル費用。日本では数社が WELL 認証の取得支援コンサル業務を行っている。三つ目は WELL 要件に適合させるための建物側の費用。先進の環境配慮・省エネビルであってもそのままの設計で WELL 認証を取得することは難しい。WELL 要件を理解した上で目標の認証レベルを獲得するための効果的な仕様変更などが必要となる。また、既存の建物の場合には、要件に適合させるための改修も必要となる場合が多い。

6. 予備認証

WELL 認証には建物竣工前に予備認証を取得するというオプションもある。テナントビルでは営業的な観点からこれを早期に取得する機会が多い。v1 では認証レベルが付いた予備認証が得られたが、v2 では認証手続きが順調に進んでいることを示すものとなり、レベルは付かなくなった。予備認証の書類は施工段階の途中で出すことになるが、必須項目の全てと加点項目 50 点以上（core プロジェクトでは 40 点以上）の取得が求められている。提出後 5 週間で予備認証の結果が来るが、修正が必要な場合には再提出して上記の点数以上を獲得すると予備認証通過の正式回答があり WEB 上に掲載される。その後、プロジェクト側では正式にテナント募集に WELL の予備認証取得済みであることが使用可能となる。竣工後に出す通常書類審査時には、変更があった申請書類を出し直すことや、予備認証審査時に提出していなかった書類を出すことが求められる。

7. 認証取得後の運用

WELL 認証では認証の有効期限は 3 年間であり、3 年毎に再認証を受ける必要がある。また、それだけでなく、WELL 要件の中には、運用時の各種状況のログや測定記録、アンケート調査などの結果を一年に一回、WELL online を通して IWBI に報告することが求められている。認証を取得して終わりではなく、健康・快適性を維持していくことが重要であるという認識から、これらを継続していな

いプロジェクトは3年後の再審査を受けることができない。これらのことから、前述のように、WELL 認証にはオーナー側のウェルネスに対する多大のコミットメントが必要である。言い換えれば、WELL 認証を取得している建物はそれだけしっかりと運用管理をしている証でもある。

8. WELL 認証取得状況

2020年2月24日現在、WELL登録案件は世界中で4,035件(58か国)であり、そのうち認証済み案件は281件である。日本では登録案件34件、そのうち認証済みが5件となっている。現在、登録までに至らず、FSを実施している段階のプロジェクトも多数あると聞いている。

9. WELL AP (WELL 認定プロフェッショナル)

WELLにもLEEDと同様に認定プロフェッショナル(WELL AP:Accredited Professional)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を持ち、WELL認証の登録や認証の支援をする位置づけにある専門家である。試験は基本的には英語であるが、東京と大阪で日本語併記のある試験が受験可能である。2020年2月現在では、WELL APは全世界で5,600人、日本では50人を超えている。WELL APはLEED APと同様に、認証の審査ができる資格ではなく、あくまでもプロジェクト側の支援者の位置づけである。海外ではこの資格を名刺に書く人が多い。WELL APの試験内容は毎年8月中旬に内容を更新することになってい、また暫くはWELL v1での試験が続く。PILOTが外れて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に変更になる予定である。

10. おわりに

働く人の目線で建物を評価・認証するWELL認証は、既に58ヶ国で使われ、日本でも急速に関心が高まっている。心身ともに健康で意欲に満ちた人々が楽しく働ける生産性の高い建物の価値を、高い信頼性をもって示すことになるWELL認証は、今後の働き方改革の推進とともにますます注目が集まるものと思われる。

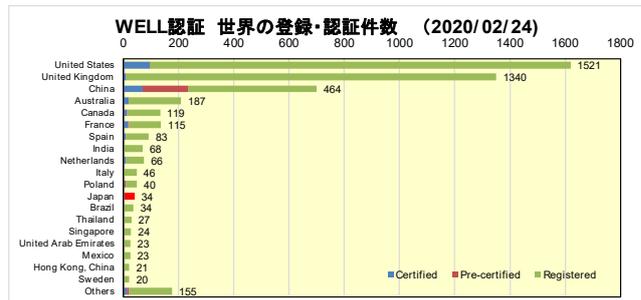


図-2 WELL登録案件数

表-2 日本のWELL登録、認証案件

Project Name	State	WELL version	Certification level
Obayashi Corporation's Technical Research Institute (TRI)	Tokyo	v1	Gold
YOKOHAMA GRANGATE	Kanagawa	v1	Precertified
Private Project	Tokyo	v1	
Private Project	Hyogo	v1	
Taisei ZEB Demonstration Building	Kanagawa	v1	Platinum
SEIWA BUSINESS Head Office	Tokyo	v1	Gold
GOOD NATURE HOTEL KYOTO	Kyoto	v1	
ITOKI HQ Office	Tokyo	v1	Gold
Private Project	Tokyo	v1	
Private Project	Kanagawa	v1	
Private Project		v2 Pilot	
Yoshii Orthodontic Clinic, 1st floor	Tokyo-to	v2 Pilot	
AZUSA SEKKEI HQ Office	Tokyo-to	v2 Pilot	
Takenaka Corporation Tokyo Main Office Renovation Project	Tokyo-to	v2 Pilot	Gold
Private Project		v2 Pilot	
Private Project		v2 Pilot	
point 0 marunouchi	Tokyo-to	v2 Pilot	
Nikken Sekkei Tokyo Building, 7th floor	Tokyo-to	v2 Pilot	
Private Project		v2 Pilot	
Private Project	Tokyo-to	v2 Pilot	
Private Project	Tokyo-to	v2 Pilot	
Nissei Yodoyabashi East Bldg	Osaka-fu	v2 Pilot	
Osaka Merchandise Mart Building	Osaka-fu	v2 Pilot	
Dojima Bldg	Osaka-fu	v2 Pilot	
Prudential Tower	Tokyo-to	v2 Pilot	
Prudential Tower	Tokyo-to	v2 Pilot	
Seito Kaikan	Tokyo-to	v2 Pilot	
Yusen Kayabacho Bldg	Tokyo-to	v2 Pilot	
Creative One Akihabara Bldg	Tokyo-to	v2 Pilot	
Private Project		v2 Pilot	
Panasonic Life Solutions Company Innovation Center Office		v2 Pilot	
Private Project		v2 Pilot	
Tokyo	xx	v2 Pilot	
Tokyo Store	xx	v2 Pilot	

参考文献

- [1] WELL v2 日本語版 (2018年5月)
<https://resources.wellcertified.com/tools/well-building-standard-v2/>
- [2] WELL v2 最新版 (英語 2020Q1版)
<https://v2.wellcertified.com/v/en/overview>
- [3] WELL 認証の審査費用
<https://www.wellcertified.com/certification/v2/pricing>
- [4] WELL プロジェクト一覧
<https://account.wellcertified.com/directories/projects>