



今だから知っておきたい WELLの最新情報

The latest information on WELL you should know

GBJ Symposium Seminar 2

2020/10/19

Minoru Kawashima WELL AP

本資料は、『GBJシンポジウム：「今だから知っておきたいWELLの最新情報」』（2020年10月19日開催）で使用する資料です。

本資料の著作権は、講演者の所属会社に帰属し、セミナー受講者のみの使用に限定します。
受講者の会社内での無許可の配布は出来ないものとします。
法人会員などで活用する場合もGBJ事務局、講演者の許可を必要とします。

© Copyright Green Building Japan 2020



セミナーの内容： Learning Objectives

1. WELL Building Standard とは

2. WELL認証の現状

Q&A

3. WELL認証実践時に知っておくべきこと











4. WELL Health-Safety Rating

Q&A

グリーンビル関連の主な評価指標



Main evaluation indicators related to green buildings

	日本 Japan	米国 US	欧州 Europe	その他国 others
環境総合 評価指標 Comprehensive	CASBEE 建築環境総合性能評価システム 	LEED デファクトStd. 	BREEAM (英国) 	GreenMark (シンガポール) GreenStar など (オーストラリア) 他
エネルギー 性能指標 Energy	建築物省エネルギー 性能表示制度 (BELS) 	Building EQ Energy Star 	The EU energy rating label 	NABERS など (オーストラリア) 
人中心の 建物指標 Human Focus	CASBEE ウェルネス オフィス  2020年度版	WELL Building Standard 		
不動産会社/ ファンドの 評価 Fund			GRESB 	

人にフォーカスした建物の認証制度



Features of building certification system focusing on people

- ✓ 人は生涯の90%を建築空間で過ごす
- ✓ オフィスの運用コストの9割は人件費である
- ✓ 快適性、安全性、健康性の重要性は大いに認識すべき
- ✓ 人にとって良い建築空間は知的生産性の向上に資する
- ✓ 生産性の高い建築は高い不動産価値につながる
- ✓ 客観的なものさしとしての認証制度が必要



「WELL Building Standard™」認証制度

- 米国の設計・コンサル会社“Delos”を中心として2008年頃から準備
- IWBI (International WELL Building Institute) に引き継がれた
- **2014年にVer.1**として公開された。
- 2014年にGBCIと協働の契約を行った。(案件の認証作業はGBCI)
- **2018年5月31日にVer.2 PILOT**が発表された
- **2020年9月15日にPILOTが外れ、Ver.2**が正式に発表された
- 2021年1月1日から登録はVer.2のみとなる

WELL認証の特徴



Features of WELL certification

- 建築環境、医学および経営学を統合した考えに基づく評価基準
- エビデンスベースの認証：現地測定・検証がある
- 有効期限は3年間、その後は再認証必要
- 認証はSilver、Gold、Platinumの3種類 (WELL v2からBronzeが追加)

特にLEEDとは異なる項目

- ✓ **食物** (NOURISHMENT) のコンセプトでは健康配慮した食事や食材、添加物の表示等が必要
- ✓ **運動** (MOVEMENT) では積極的なエクササイズとその支援策が必要
- ✓ **こころ** (MIND) ではメンタルヘルス関連教育と支援、デザインへの自然の取り込みなどが必要
- ✓ **コミュニティ** (COMMUNITY) ではウェルネス関連教育、定期的な環境アンケート、関係者と連携した改善指向の取り組みなどが必要



10 Concepts コンセプト (WELL v2)



各コンセプトには「必須項目」と「加点項目」がある
コンセプト(Concept) → 項目(Feature) → パート(Part)



AIR

空気



WATER

水



NOURISHMENT

食物



LIGHT

光



MOVEMENT

運動



THERMAL
COMFORT

温熱快適性



SOUND

音



MATERIALS

材料



MIND

こころ



COMMUNITY

コミュニティー

WELL new V2の項目、パート、ポイント数

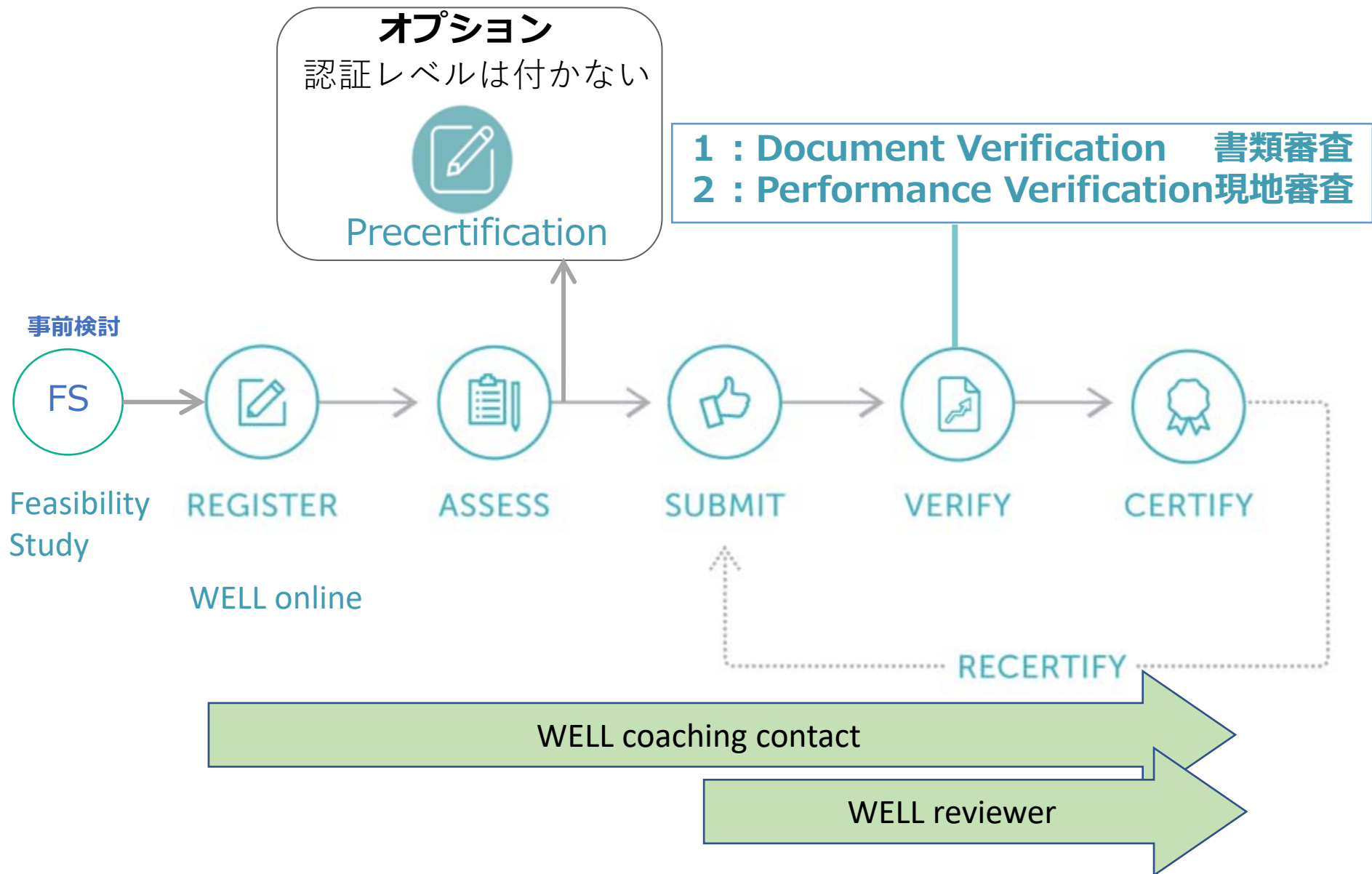


Concepts 分野	Features 項目		Part パート		Points	
	必須項目数 Precondition	加点項目数 Optimization	必須パート数	加点パート数	加点パート 総配点数 Feature CAPなし	最終取得 可能最大 得点
A: 空気	4	10	9	16	18点	100点
W: 水	3	6	5	11	14点	
N: 食物	2	12	5	14	16点	
L: 光	2	7	2	10	18点	
V: 運動	2	9	6	16	21点	
T: 温熱快適性	1	8	2	13	16点	
S: 音	1	7	2	11	17点	
X: 材料	3	9	8	16	18点	
M: こころ	2	9	3	17	19点	
C: コミュニティ	4	13	6	27	36点	
I: イノベーション	-	(5)	-	(5)	(10点)	10点
合計1	24	95	48	156	203点	110点
合計2	119		204			

WELL認証の流れ



WELL certification flow



WELL v2 認証のレベル



WELL certification level

必須項目を全部満たした上で、40～49点 = ブロンズ
50～59点 = シルバー, 60～69点 = ゴールド, 80点以上 = プラチナ

WELL Coreプロジェクト、new V2は ブロンズ 認証もあり

WELL (core) Platinum 80-110points



WELL (core) Gold 60-79points



WELL (core) Silver 50-59points



WELL (core) Bronze 40-49points



世界のWELL 登録+認証案件の増加状況



WELL Adoption by Year (million square feet)



2019 Copyright & Credit: International WELL Building Institute

世界に広がるWELL認証



INTERNATIONAL WELL BUILDING INSTITUTE

The organization that oversees the world's premier framework for advancing health in buildings and spaces of all kinds: the WELL Building Standard (WELL).

4,703+

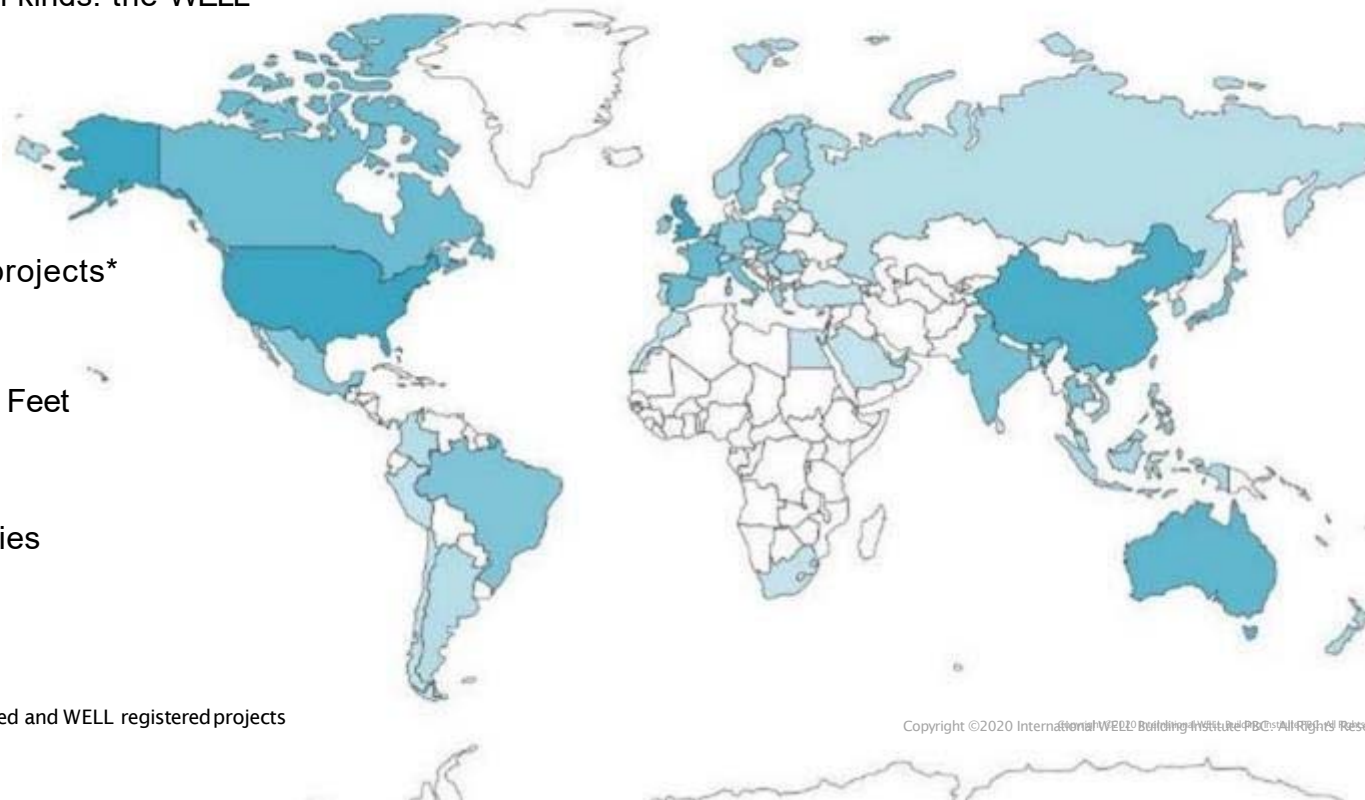
WELL projects*

668M+

Square Feet

64

Countries



*Includes WELL Certified, WELL Precertified and WELL registered projects

Copyright ©2020 International WELL Building Institute (IWBI). All Rights Reserved.

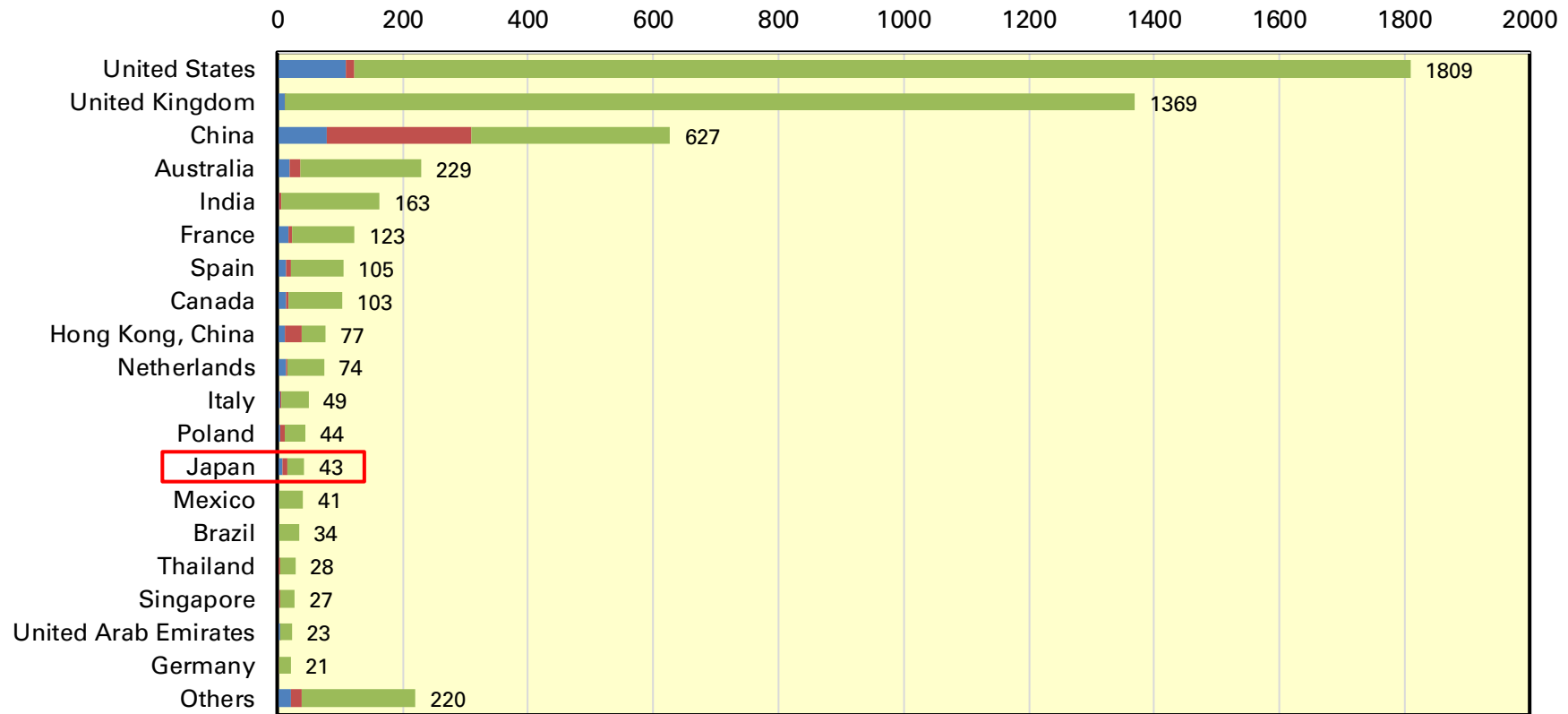
- WELL認証は、既に64か国で約4,703プロジェクトが認証取得または登録段階
- 日本でも案件が増加中

各国のWELL 登録+認証案件数



WELL registration + number of certified projects in each country

WELL認証 世界の登録・認証件数 (2020/10/11)



	Others	Germany	United Arab Emirates	Singapore	Thailand	Brazil	Mexico	Japan	Poland	Italy	Netherlands	Hong Kong, China	Canada	Spain	France	India	Australia	China	United Kingdom	United States
■ Certified	22		4	2	1	2	2	7	4	4	13	11	14	14	18	3	20	79	11	110
■ Registered	16	3	1	2	3			9	8	2	3	27	4	7	6	3	17	231	1	13
■ Pre-certified	182	18	18	23	24	32	39	27	32	43	58	39	85	84	99	157	192	317	1357	1686
total	220	21	23	27	28	34	41	43	44	49	74	77	103	105	123	163	229	627	1369	1809

日本のWELL 登録 + 認証案件数 = 43件



2020/10/11 現在

	Project Name	Prefecture	WELL version	Certification level		Project Name	Prefecture	WELL version	Certification level
1	大林組技術研究所本館	Tokyo	v1	Gold	23	大阪マーチャングイズマートビル	Osaka-fu	v2 Pilot	
2	横浜グランゲート	Kanagawa	v1	Precertified	24	堂島ビル	Osaka-fu	v2 Pilot	
3	Private Project	Tokyo	v1		25	プルデンシャルタワー	Tokyo-to	v2 Pilot	
4	Private Project	Hyogo	v1	Precertified	26	プルデンシャルタワー	Tokyo-to	v2 Pilot	
5	大成ZEBデモンストレーションビル	Kanagawa	v1	Platinum	27	精糖会館	Tokyo-to	v2 Pilot	
6	清和ビジネス本社	Tokyo	v1	Gold	28	郵船茅場町ビル	Tokyo-to	v2 Pilot	
7	グッドネイチャーホテル京都	Kyoto	v1	Gold	29	クリエイティブワン秋葉原ビル	Tokyo-to	v2 Pilot	
8	イトーキ本社	Tokyo	v1	Gold	30	Private Project		v2 Pilot	
9	南平台プロジェクト	Tokyo	v1	Precertified	31	パナソニック・ライフイノベーションズカンパニー・イノベーションセンター	Osaka-fu	v2 Pilot	Precertified
10	Private Project	Kanagawa	v1		32	Private Project		v2 Pilot	
11	Private Project		v2 Pilot	Precertified	33	Tokyo		v2 Pilot	
12	吉井矯正歯科クリニック	Tokyo-to	v2 Pilot		34	Tokyo Store		v2 Pilot	
13	梓設計本社	Tokyo-to	v2 Pilot	Platinum	35	Private Project	Aichi-ken	v2 Pilot	
14	竹中工務店東京本店	Tokyo-to	v2 Pilot	Gold	36	桃栗柿屋本社	Shiga-ken	v2 Pilot	
15	Private Project		v2 Pilot		37	Private Project	Tokyo-to	v2 Pilot	
16	Private Project		v2 Pilot		38	Private Project		v2 Pilot	
17	ポイント0丸ノ内	Tokyo-to	v2 Pilot	Precertified	39	Private Project	Ibaraki-ken	v2 Pilot	
18	日建設計東京ビル7階	Tokyo-to	v2 Pilot		40	WELLNET CORPORATION	Hokkaido	v2 Pilot	
19	Private Project		v2 Pilot	Precertified	41	Private Project	Miyagi-ken	v2 Pilot	
20	鹿島技術研究所本館	Tokyo-to	v2 Pilot	Precertified	42	Private Project	Ishikawa-ken	v2 Pilot	
21	Private Project	Tokyo-to	v2 Pilot		43	日本生命浜松町クレアタワー	Tokyo-to	v2 Pilot	
22	日生淀屋橋イーストビル	Osaka-fu	v2 Pilot						

WELL現地検証の現状



- 現地検証（Performance Verification）
 - 新型コロナウイルスの感染拡大と入国制限のため、現在、現地検証が進んでいない。
 - 入国制限が緩和され、再開のめどが立ち次第、公表する予定である。
 - 現地検証には通常2~3日程度かかる。



- WELL AP試験
 - 2021年12月末までは、まだWELL v1での試験
 - 2022年1月からはWELL v2での試験内容となる予定
 - 自宅/試験会場（東京と大阪）での受験が可能



WELL認証取得時のメリット

★ 1. 世界に誇れる健康・快適ワークプレイスの証をアピール

★ 2. レベルの高い健康快適性に関する先進性をアピール

★ 3. 人を優先する企業としてアピール

★ 4. 省エネ推進で懸念される健康・快適性を担保

★ 5. 生産性の向上と不動産価値の向上



Q&A

WELL v2登場

graduated from WELL v2 PILOT



- PILOT版を終了し、2020年9月15日新たなv2が発表された
- 感染症対策や各種緊急事態対応などへの対応も要件として盛り込まれた
- 基本はPILOT版をベースにしているが、かなりの部分で変更が加えられた



四半期毎の更新

WELL certification renewed quarterly



- WELLの要件は四半期毎のマイナーチェンジあり
- 現在は2020Q3版
- Feature単位で宣言すれば、プロジェクト登録以降に更新された版を選択できる
- 最新の更新内容は「Addenda Table」(Excel)としてダウンロード可能



Skybridge



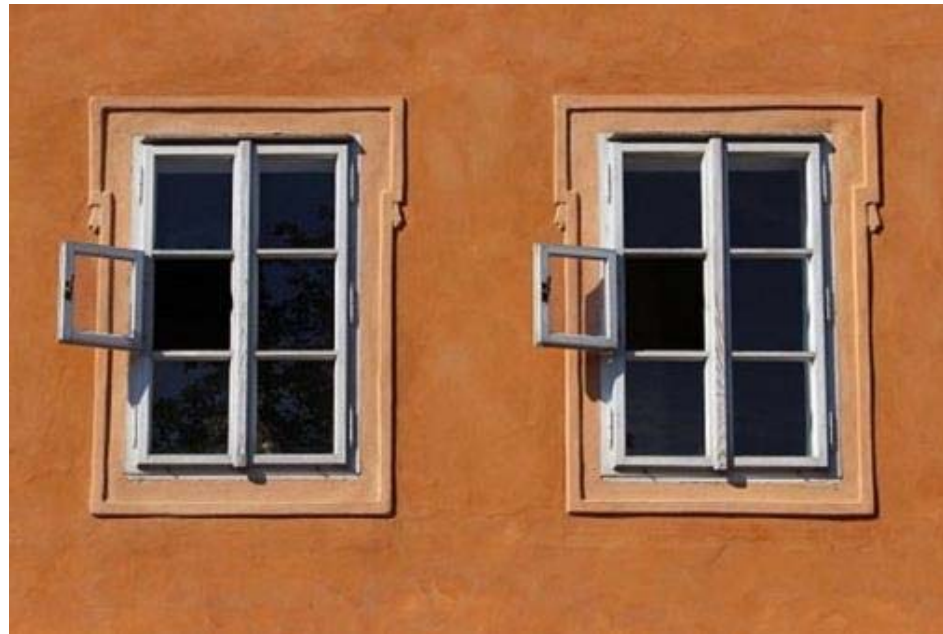
- Skybridge (v1とv2 PILOTとv2要件の融通)
 - Skybridgeのリストにあるものであれば、v2プロジェクトでもv1の要件を利用することができる
 - v2 PILOT ↔ v2 のSkybridgeも発表された
 - 「WELL Skybridge」 として詳細はダウンロード可能



- AAP(Alternative Adherence Path : 代替適合手段)
 - WELLの要件項目の主旨(intent)を満たすが、WELLの要件とは異なる手法を使っている場合に、プロジェクトはAAP（代替適合手段）の書類を出して満足していることを示せば認めてもらえる可能性がある。
- 例：AAP 厳しい条件に適合すれば喫煙室設置可能



- EP(Equivalency Proposal:同等性プロポーザル)
 - 既に各国で使われている基準・法律等がWELLの要件と同等と思われる場合に、同等性を認めてもらうためのプロポーザル。
- AAPとEPはWELLデジタルスタンダードの各項目の「Strategies」にて確認可能



- CrossWalk（他の認証システムとの要件の融通）
 - リストにある要件であれば、LEED、BREEAM、GreenStarなどの要件をWELL要件の代替として使用することができる。
 - CASBEEは無い



WELL Portfolio



- WELL Portfolio

- 複数建物を持つオーナー、デベロッパー向け評価システム
- 複数建物において、同じポリシーを持つ複数建物の書類審査、現地審査をまとめて進め、登録した複数建物全体の評価を行うもの。
- 各建物は最終的にWELL認証取得を目指すものとして登録
- 所有する建物群全体での評価点によりレベルが付く



- WELL community
 - 一定以上規模で、且つ多用途の地域コミュニティの評価
 - 街区・地域の健康・ウェルネスを評価するシステムで、2017年9月からスタート
 - 個別建物でなく、地域の中にある利便施設、駐車場位置、医療福祉サービスなどを評価
 - 10のコンセプトで評価し、評価点数によりラベルが付く

WELL Health-Safety Rating (WHSR)



- COVID-19などの感染症やその他緊急時に対して、さまざまな対応を実施していることを示すための第三者評価

WELL Health-Safety Rating (WHSR)

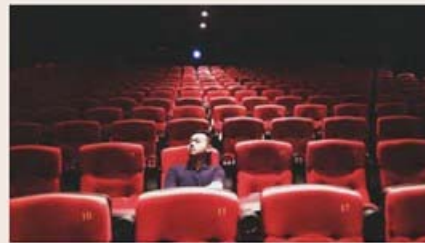
あらゆる施設が対象 Targets all facilities



HEALTH-SAFETY FOR ANY FACILITY TYPE



Sports & Entertainment



Movie Theaters



Hotels & Resorts



Restaurants



Education



Retail



Offices



Industrial

and more.....



- **国際的に通用する「安全で健康な施設」評価** Global evaluation
- **エビデンスベース第3者評価** Evidence-based/third-party evaluation
- **建物ハードより運用方法を主として評価** Mainly evaluate operation method
- **5つのカテゴリー+Innovation、全25項目のうち15以上達成が基準**
At least 15 items must be achieved

WELL Health-Safety Rating 取得のメリット Merits



ポストコロナの分かりやすい国際水準のマークであり、健康と安全性のための科学的根拠のある対策を行っている組織/施設であることをアピールできる。





1. 洗淨および消毒の方法 Cleaning and Sanitization Procedures

- 1.1 手洗いのサポート
- 1.2 表面接触の削減
- 1.3 洗淨方法の改善
- 1.4 望ましいクリーニング製品の選択
- 1.5 飛散粒子吸入機会の削減

- Support Handwashing
- Reduce Surface Contact
- Improve Cleaning Practices
- Select Preferred Cleaning Products
- Reduce Respiratory Particle Exposure





2. 緊急事態準備プログラム Emergency Preparedness Programs

- 2.1 緊急時準備計画の策定
- 2.2 事業継続計画の作成
- 2.3 健康を配慮した建物利用再開計画
- 2.4 緊急時に必要なものの提供
- 2.5 緊急時レジリエンスの強化

- Develop Emergency Preparedness Plan
- Create Business Continuity Plan
- Plan for Healthy Re-Entry
- Provide Emergency Resources
- Bolster Emergency Resilience



3. 保健サービスのリソース Health Service Resource

- 3.1 病気休暇の提供
- 3.2 保健サービスの提供
- 3.3 メンタルヘルスの回復支援
- 3.4 インフルエンザワクチン接種の推進
- 3.5 禁煙環境の推進

- Provide Sick Leave
- Provide Health Benefits
- Support Mental Health Recovery
- Promote Flu Vaccines
- Promote a Smoke-Free Environment



4. 大気および水質管理 Air and Water Quality Management

- 4.1 換気のアセスメント
- 4.2 空気処理システムの評価と維持
- 4.3 レジオネラ管理計画の策定
- 4.4 空気と水質のモニタリング
- 4.5 カビと湿気の管理

- Assess Ventilation
- Assess and Maintain Air Treatment Systems
- Develop Legionella Management Plan
- Monitor Air and Water Quality
- Manage Mold and Moisture



5.利害関係者の関与とコミュニケーション Stakeholder Engagement and Communication

5.1 健康とウェルネスの促進

5.2 食品検査情報の共有

- Promote Health and Wellness
- Share Food Inspection Information





6. イノベーション/ Innovation Max 3 points

6.1 WELL Health-Safetyのイノベーション Innovate WELL Health-Safety

Option 1: イノベーションの提案 Innovation Proposal

Option 2: WELL APの関与 WELL AP

Option 3: WELL v2の項目実践 Design for WELL Health-Safety

Option 4: WELL認証取得 WELL Certification

6.2 イノベーション II/ Innovation II

6.3 イノベーション III/ Innovation III



取得の手順 How to achieve WHSR



現地検証は無し。文書、LoA、写真等のエビデンスを提出して審査
複数案件で取得する場合、統一ポリシーを記載した文書として提出可能



- WELL Building Standard v2 PILOT → v2
 - v2 PILOT、v1の登録は2020年12月末で終了
 - 四半期毎の更新（マイナーチェンジ）は継続
- WELL認証：日本での案件数一増加
 - 認証済み7件、予備認証済み8件、未認証28件
- WELL AP 2021年末まではまだv1での試験
- WELL Health-Safety Rating開始
 - Post COVID-19時代の建物健康安全性評価



Q&A