

2019.09.25  
FM秋の夜学校

# コンパクト&ユニバーサル ウェルネス重視

～ユニバーサルデザイン・FMを取り巻くキーワード～

似内志朗（にたないしろう）

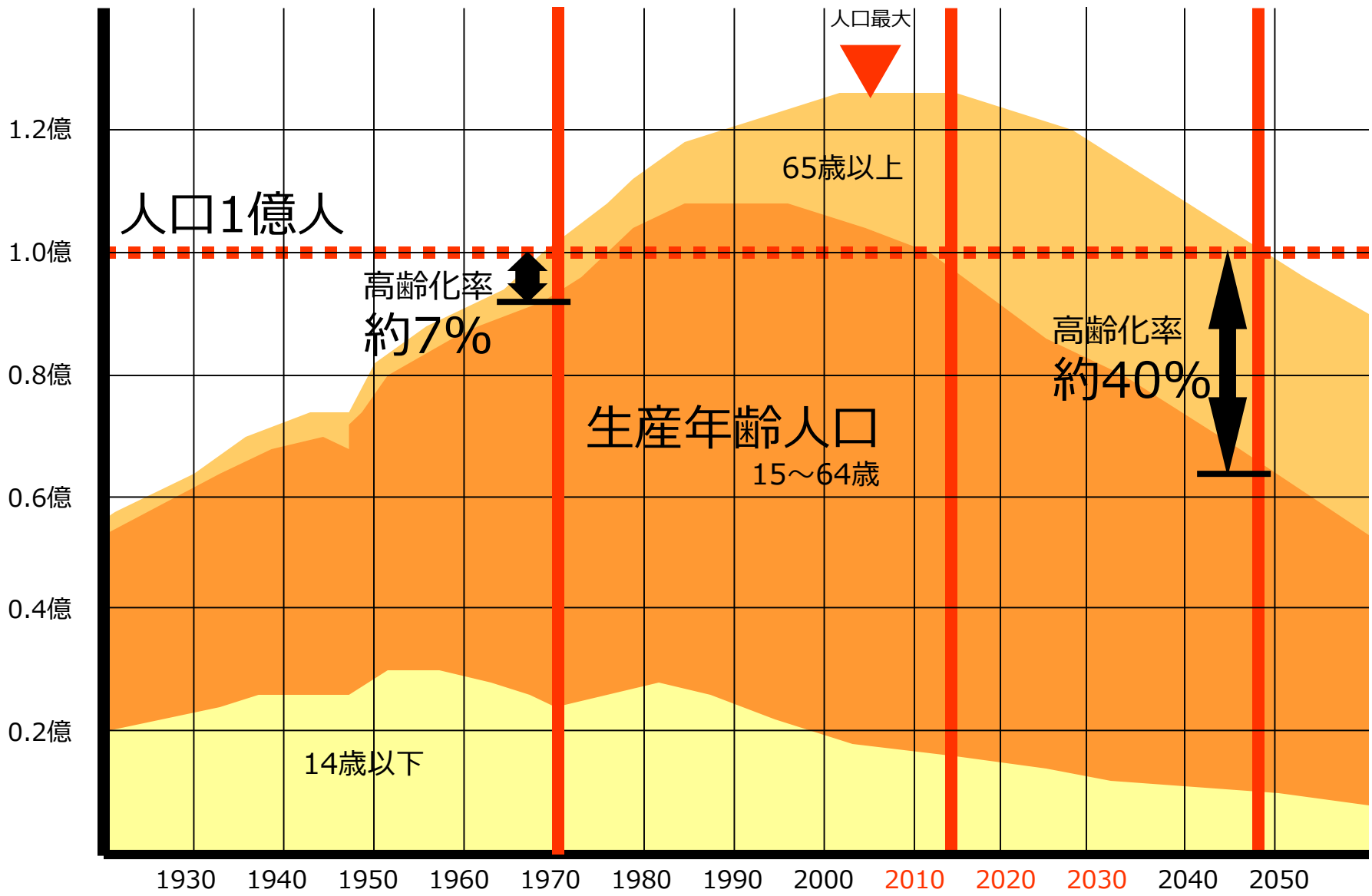
JFMAユニバーサルデザイン研究部会  
株式会社ヴォンエルフ／

# コンパクト&ユニバーサル

- ・2048年の日本
- ・縮減局面で必要とされるFM
- ・日本の公共不動産 PRE
- ・公共施設の在り方（JFMA提言 2010）
- ・COMPACT & UNIVERSAL

# 2048年の日本

再び人口1億人を切る2048年の高齢化率は約40%。UDは必須(結論)

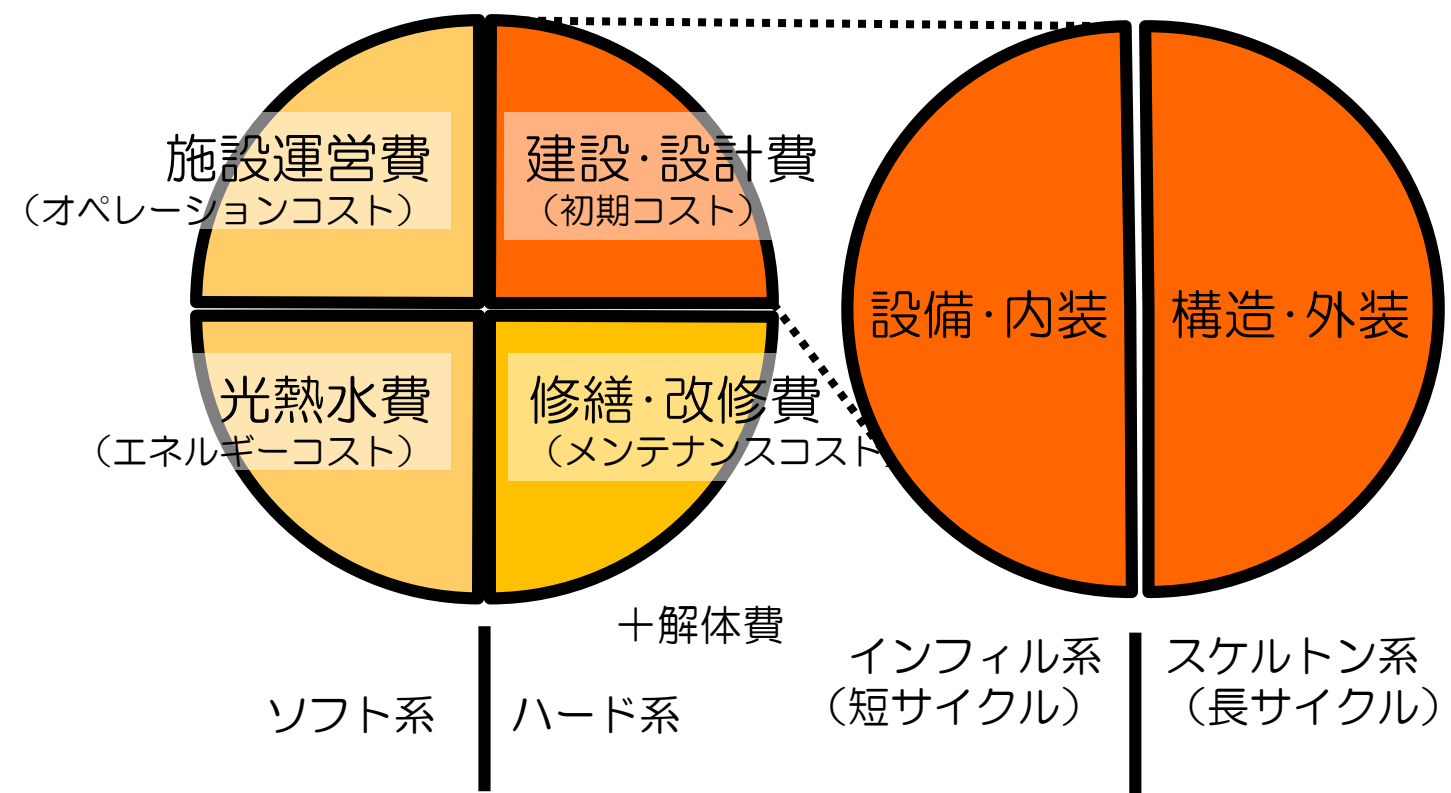


出典：国立社会保障・人口問題研究所編「日本の将来推定人口」

# ライフサイクルコスト (LCC) の構成

- 40年寿命の事務所ビルで、LCCは初期コスト（建設・設計）の約4倍。
- LCCのうちイニシャルコストは1/4に過ぎない（40年オフィス：BELCA）  
（建設設計費1/4、修繕改修1/4、光熱水1/4、運営管理1/4）

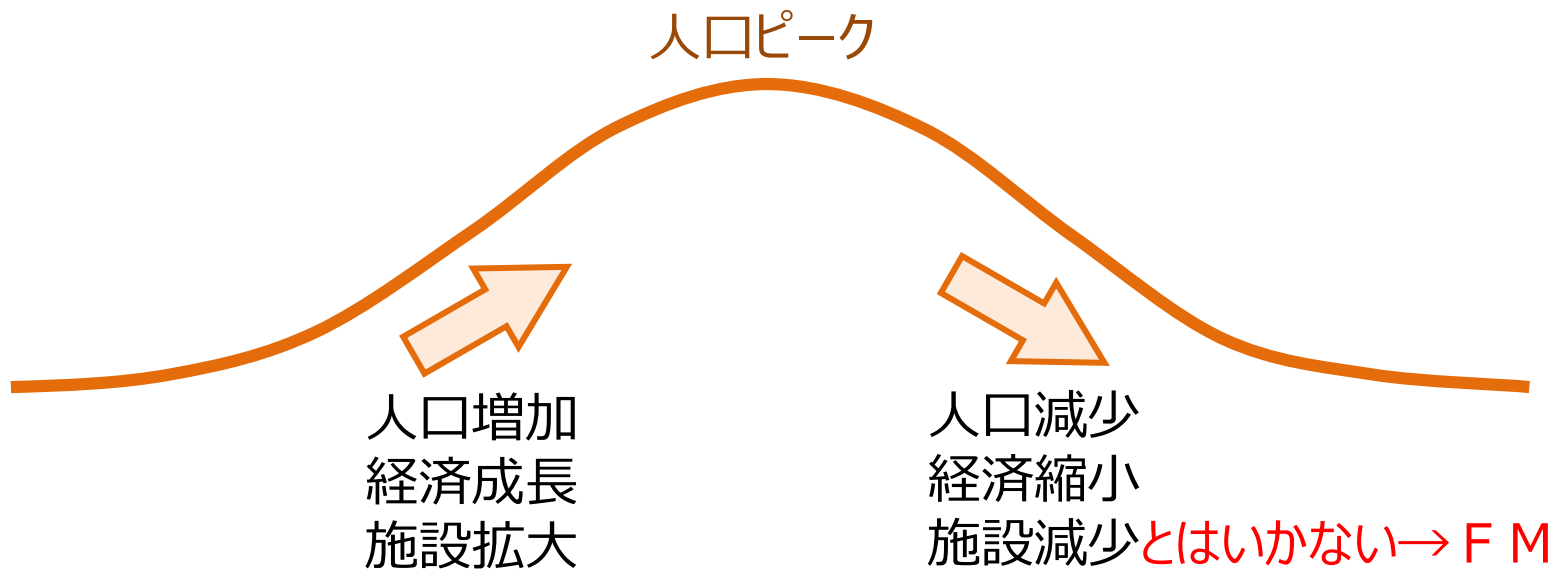
- 施設面積は、**ハード系** LCC全体（イニシャルともランニング）に掛かる。
- したがって、施設面積を減らすことが、ファシリティコスト縮減に有効。
- 施設の場合、**建設単価抑制よりも施設面積縮減が4倍重要。**



感覚的コスト配分 (オフィスビルLC40年/建物タイプで異なる)

本資料の内容に関する一切の権利につきましては、本資料の全部または一部を当社の承諾なしに公表または第三者に伝達することはご遠慮ください。

# 縮減局面で必要とされるFM

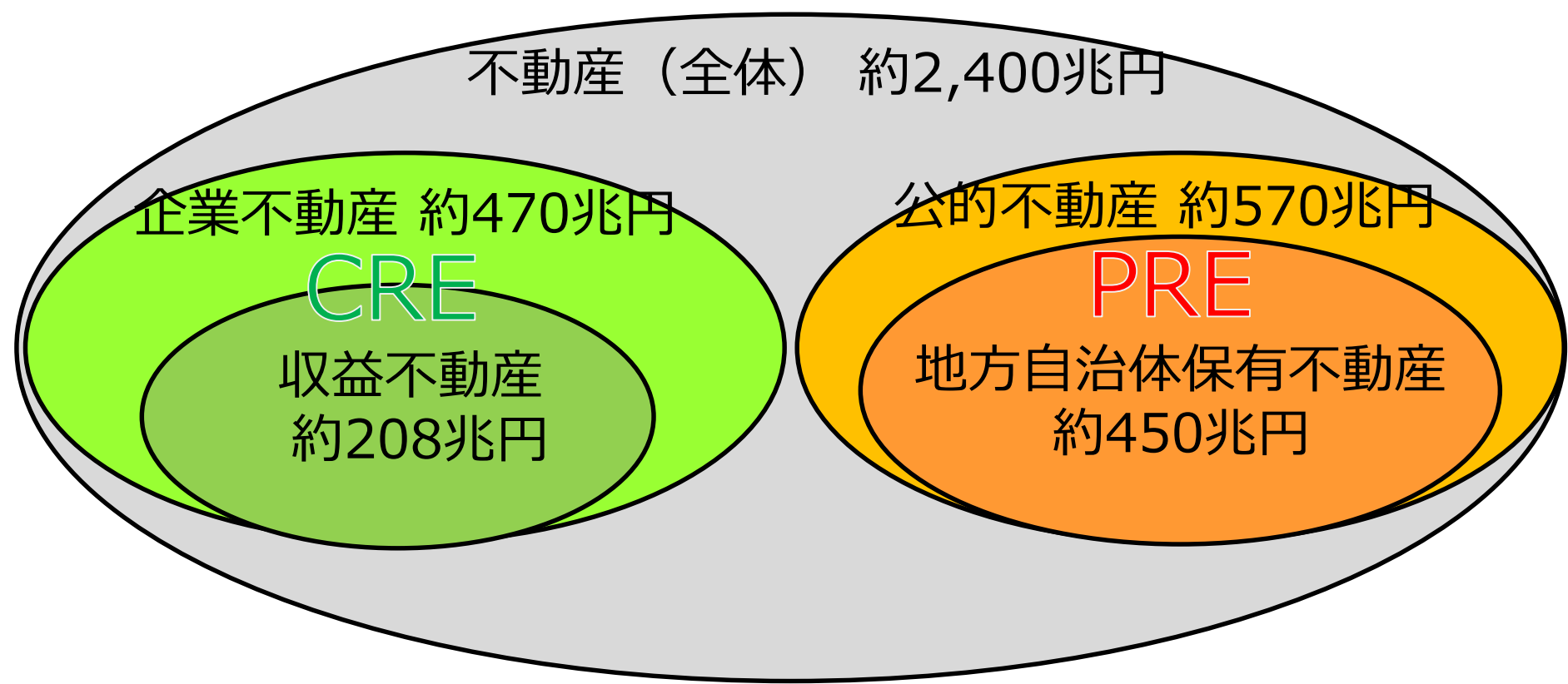


- ・事業拡大に応じて施設を追加・拡大
- ・各事業部が実質的に所有 & 使用
- ・ **D供給** > Q品質 > Cコスト (とにかくつくる)

- ・事業規模縮小で **施設が重荷**
- ・脱事業部主義。 **保有と使用の分離**
- ・ **Cコスト** > Q品質 > D供給 (コスパ)

# 日本の公共不動産（PRE）

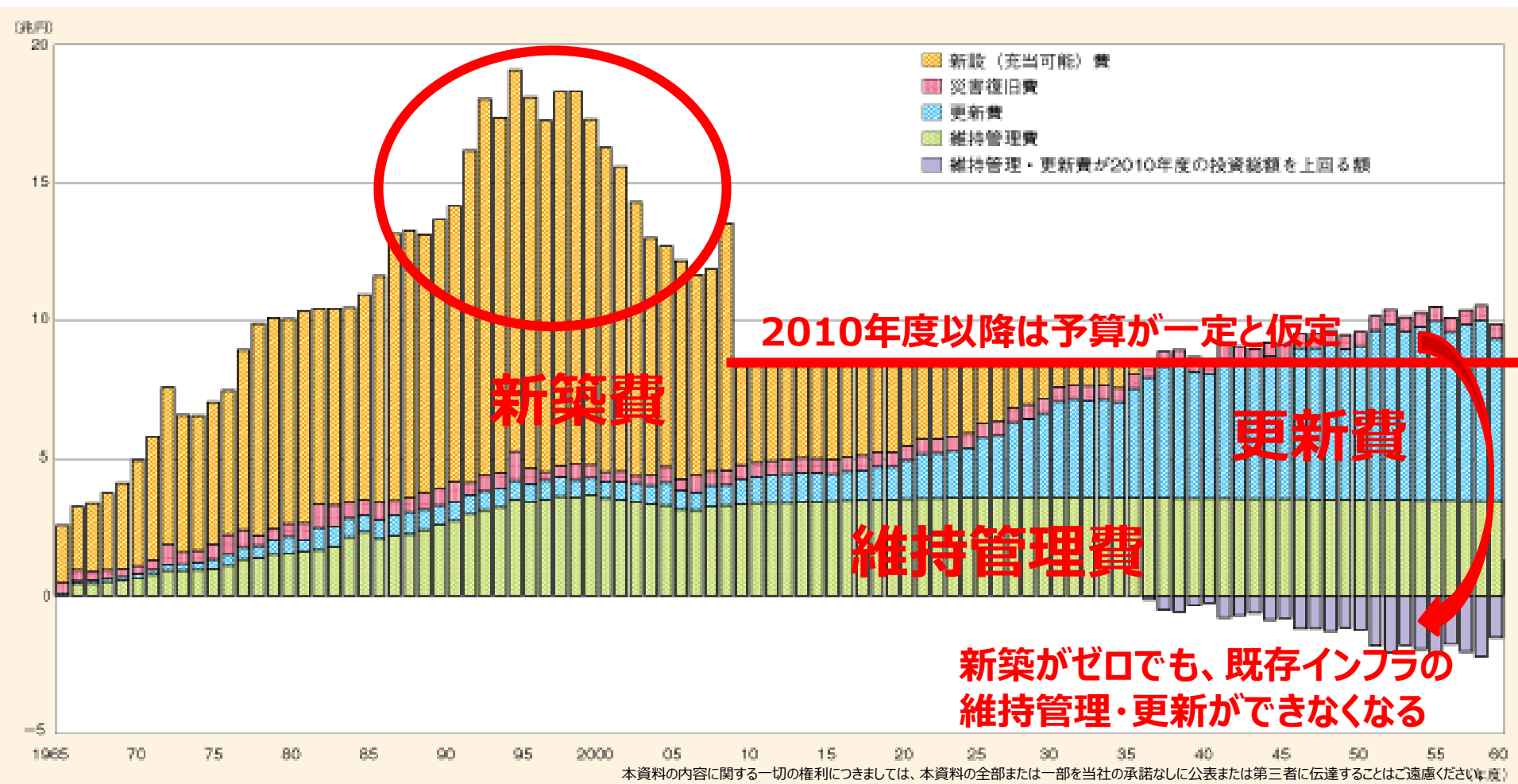
公共不動産（建築・インフラ）の規模は膨大。  
関心が払われてこなかった領域。無関心こそ損失につながる。



# PREの厳しい将来（インフラの場合）

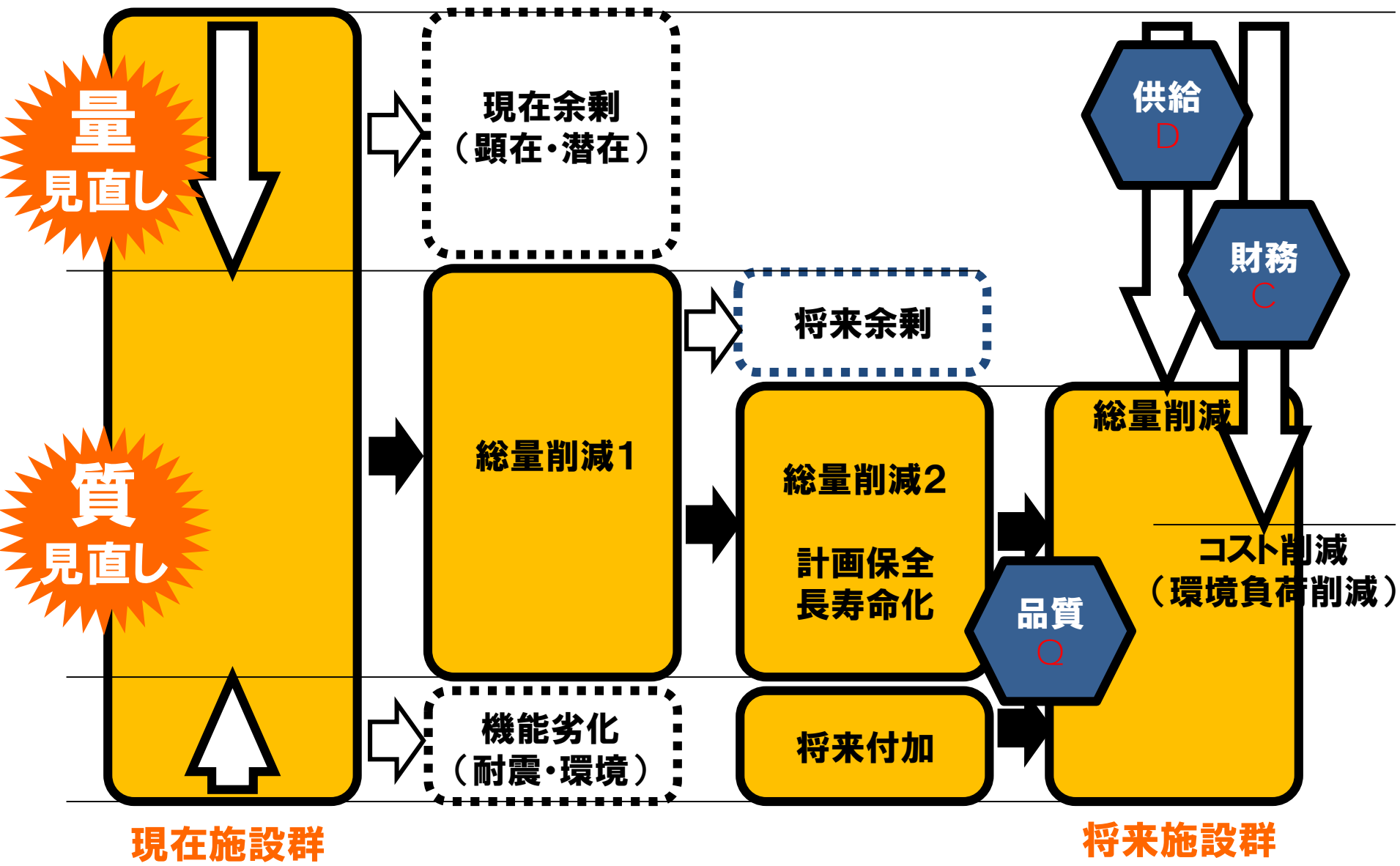
今後の投資総額の伸びが2010年度以降対前年度比±0%で、維持管理・更新に従来どおりの費用の支出を継続すると仮定すると、**2037年度には維持管理・更新費が投資総額を上回る**。2011年度から2060年度までの50年間に必要な更新費（約190兆円）のうち、約30兆円（全体必要額の約16%）の更新ができないと試算。

出典 国土交通白書2009



本資料の内容に関する一切の権利につきましては、本資料の全部または一部を当社の承諾なしに公表または第三者に伝達することはご遠慮ください(年度)

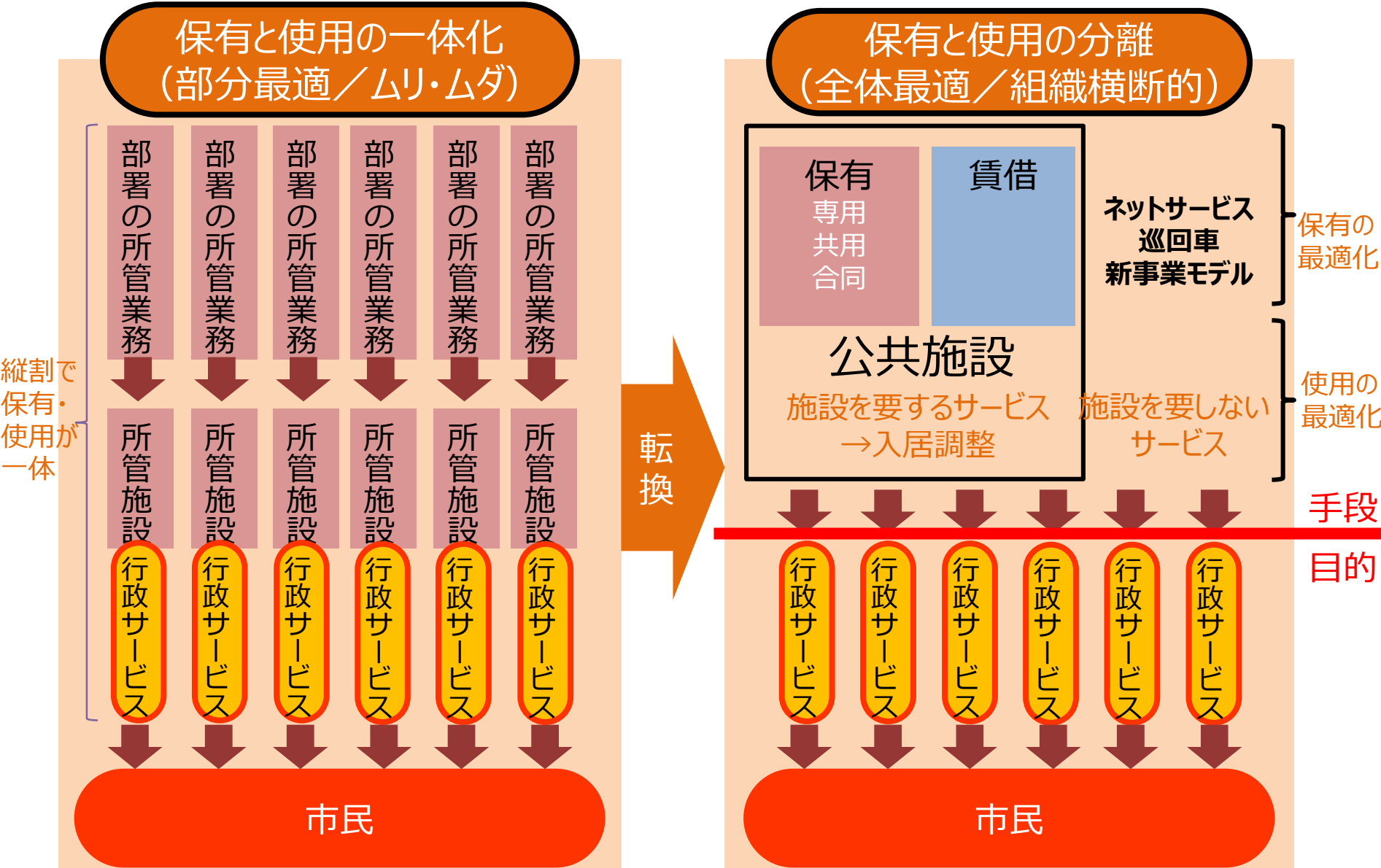
# 公共施設の在り方 (JFMA提言2010)





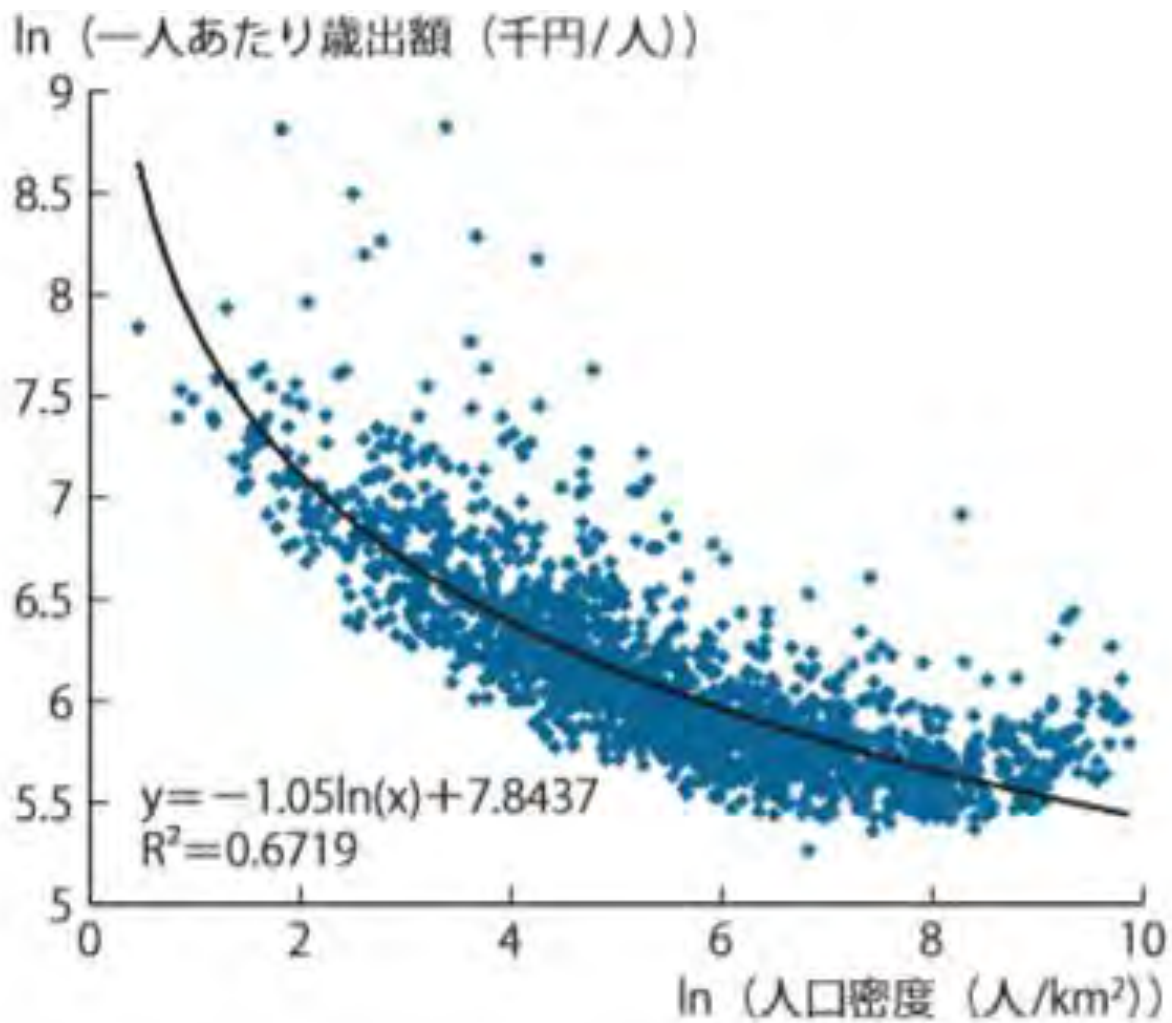
# 公共施設マネジメントの転換が必要

各部署の縦割から、全体最適（保有・使用）のマネジメント体制へ。



本資料の内容に関する一切の権利につきましては、本資料の全部または一部を当社の承諾なしに公表または第三者に伝達することをご遠慮ください。

# スポンジ化（人口密度減少）で行政コストはアップ



(注) 行政コストは、総務省「市町村別決算状況調」をもとに、2006年度から2008年度の3年間の平均値を算出したもの。

資料) 国土交通省「国土の長期展望とりまとめ」

出典：国土交通白書2015

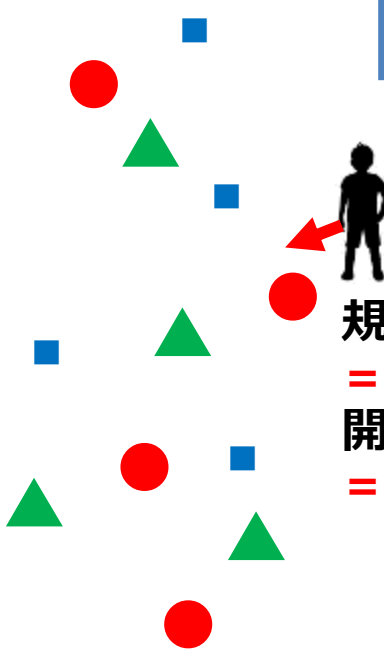
# どうしたらよいか、強いて言えば（私見）

コンビ二型  
カフェ型

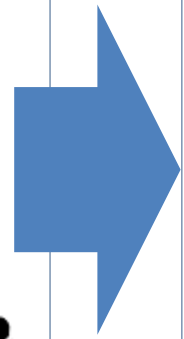
現在

スポンジ化  
財政負担大  
（=規模過剰）

拠点数



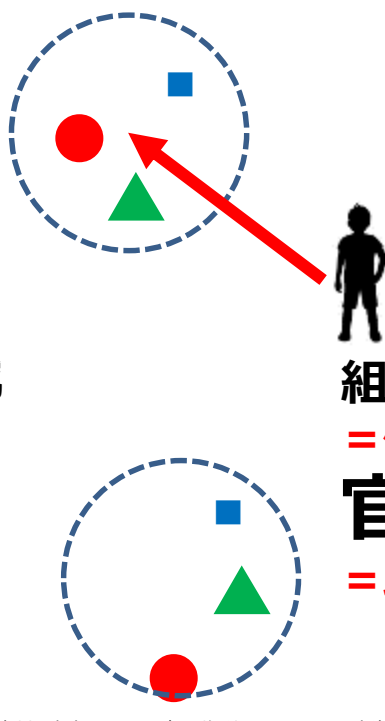
規模・面積削減  
=コスト削減  
開発エリア限定  
=一旦拡大・ムリ



拠点統合

コンパクトシティ  
立地適正計画  
（=規模適正化）

拠点数へらす（不便）

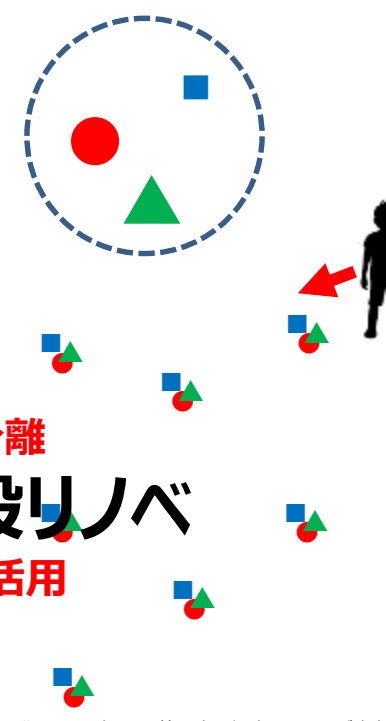


組織横断  
=保有・所有分離  
官民施設リノベ  
=既存ストック活用

小規模多拠点

横串統合  
ワンストップ・多能工  
（=規模適正化）

拠点数おなじ



# 多拠点分散型のワンストップ拠点

多機能のワンストップ化  
多機能のワンオペレーション化  
カフェ化  
地域コミュニティスペース化

広域で設置し、ワンストップ拠点をサポートする専門機関



ワンストップ窓口

- サービス
- ・市役所サービス
  - ・医療サービス
  - ・介護サービス
  - ・保健所サービス
  - ・郵便局サービス
  - ・ドクター相談

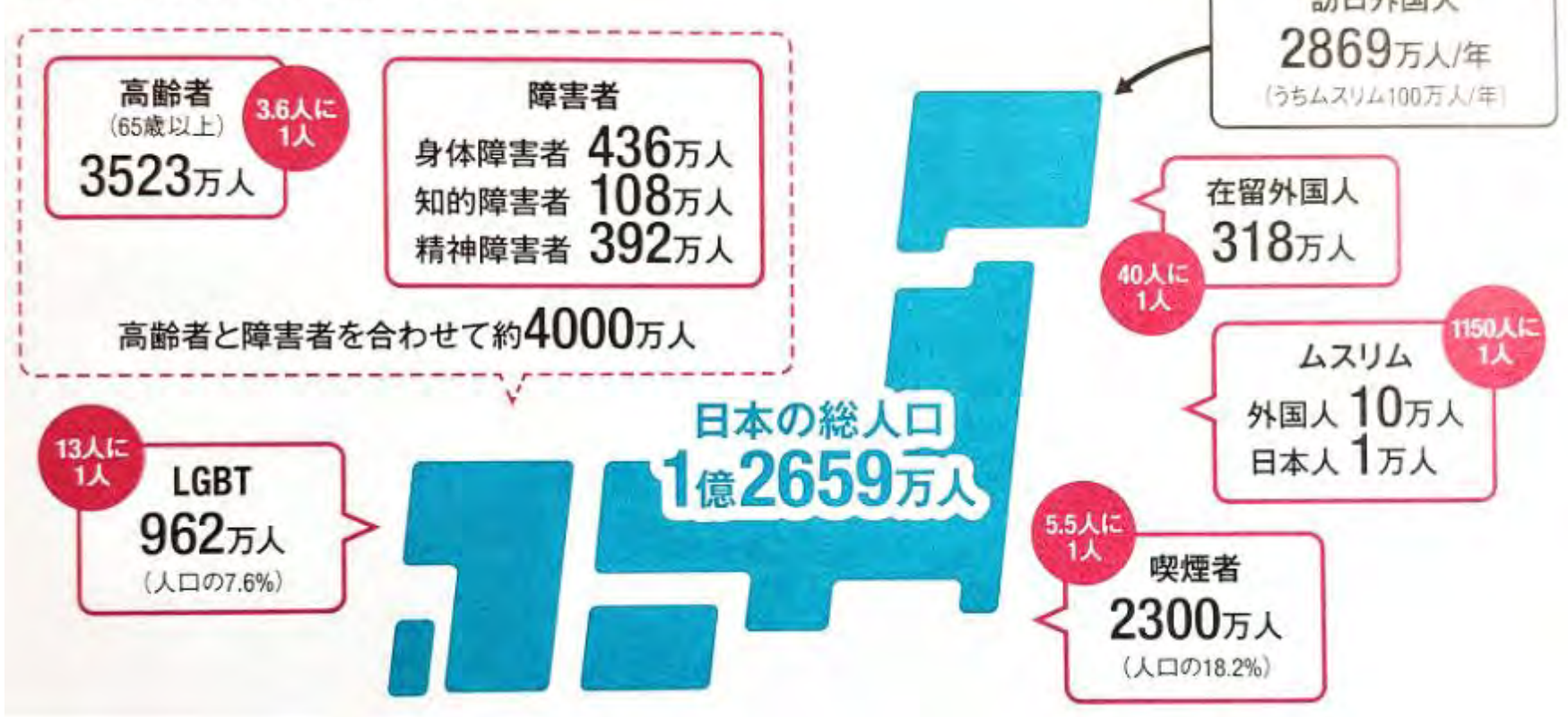
- 施設併設
- ・カフェ
  - ・コミュニティ
  - ・ホステルAirbnb
  - ・ライブラリー
  - ・学習塾
  - ・小型スーパー

# マイノリティはもはやマイノリティではない（質的变化）

日本の人口のうち、高齢者と障がい者合わせて4000万人、人工の約1/3を占める。  
更にLGBTは7.6%、在留外国人2.5%。

- ユニバーサルデザインはマストアイテム。
- 巨大な経済市場の存在（ビジネス）

〔図3〕最適解を探るために理解が必要

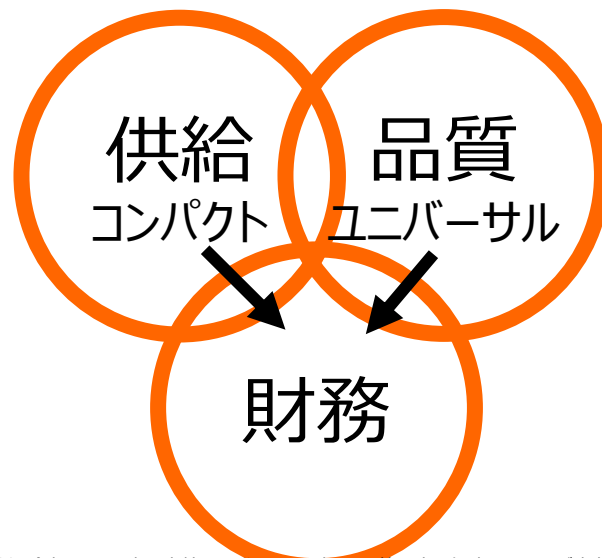


出典：日経アーキテクチャー2018.7.26から引用

本資料の内容に関する一切の権利につきましては、本資料の全部または一部を当社の承諾なしに公表または第三者に伝達することはご遠慮ください。

# COMPACT & UNIVERSAL

- ・「まちを小さく、施設を小さく」、規模縮減と長寿命化で、コストは低減。
- ・その結果、どのような「まち」ができあがるのか。何を目指すのか。
- ・いま一度、自治体の目的（存在理由）は何か。
  - ①市民への行政サービス（＝市民生活の支援）
  - ②市民のためのまちづくり（＝市民生活の場・環境）
- ・財務面、供給面、品質面が満足できる姿とは何か
- ・「コンパクトとユニバーサルはセット」



# コンパクト&ユニバーサル 公共施設の将来（私見）

- ① **長寿命化と総量縮減**は両輪  
(ライフサイクルコスト削減が重要)
- ② 公共施設の**保有と使用**を分離  
(脱組織縦割施設。施設は「用途別」から「立地別」へ)
- ③ 複数機能（公・民）を集約し、**コンパクト多拠点化＋ワンストップ化**。  
(スポンジ化対応、アクセシビリティとコンパクト化の両立)
- ④ **施設なし**で成立する行政サービスの施設廃止  
(サービスが目的、施設は手段。ネット・スマホ・移動出張所等で代替)
- ⑤ 新築でなく民間施設を含む最適立地の**既存施設リノベーション**  
(駅前商業施設のリノベ、空家・商店街など施設群の一体的リノベ等)
- ⑥ 省エネルギー・省コストにより財政に寄与。  
(公共・商業・業務・宿泊・医療介護・教育のミックス、賑わいの中心)
- ⑦ 高齢者を含む多様なユーザーが使いやすい**クオリティ確保**  
(UD・環境・健康・ウェルビーイング徹底。環境性能・健康性能向上)

# 工夫されたファシリティ・まちづくり事例

- ・米オレゴン州ポートランド（米国で一番住みたい都市）
- ・富山市中心部（コンパクトシティ施策の優等生）
- ・千葉県ユーカリが丘（民間デベによる持続的開発）



# 米・ポートランド 都市成長境界線によるコンパクト化

- **都市成長境界線 UGB: Urban Growth Boundary**(境界線内部の面積は943km<sup>2</sup>)
  - 都市部(20年間の都市成長に必要十分)と田園(農地・森林)の土地利用区分境界
  - 1971オレゴン州土地利用プログラム/1973州土地利用法で義務づけ
  - 都市部の公共施設と公共サービス(道路、下水、上水など)の効率的提供。
  - **乱開発を防ぎ、優れた農地・森林の保全。**
  - **都市化保留地域(Urban Reserve):境界線拡大を可能とする地域/現在のところ拡大なし**



本資料の内容に関する一切の権利につきまして、本資料の全部または一部を当社の承諾なしに公表または第三者に伝達することは遠慮ください。

# MAX(LRT=次世代型路面電車システム)

- ・車がなくても生活できる、人が歩いて暮らせる環境を実現
- ・LRT(MAX)の整備
  - ・南北に走る2本の通りをトランジット・モールとして整備
  - ・ハイウェイ整備を中止し、ライトレールMAXを整備。1986開業。
  - ・2001ストリートカーと呼ばれる路面電車システム整備。





## ユニバーサルデザインが徹底されている

本資料の内容に関する一切の権利につきましては、本資料の全部または一部を当社の承諾なしに公表または第三者に伝達することをご遠慮ください。



車社会の米国で、ポートランドは特異な公共交通都市  
車がなくても十分生活ができる、人が歩いて暮らせる環境

公共交通、オープンスペース充実、都心居住  
居心地のいい、人にやさしいヒューマンスケールのまちづくり





街でよく見かける車椅子  
移動制約者が街に出やすい環境(都市・交通・人)




# 富山市中心部（コンパクトシティ施策の優等生）



環状線周辺では、建築工事・再開発工事が多い。  
北陸新幹線開通で駅周辺が大きく変わりつつある。



一番町共同ビル計画(仮称)新築工事



清水建設株式会社  
石黒建設株式会社  
近藤建設株式会社  
前田建設株式会社

共同企業体

総曲輪西地区第一種市街地再開発事業  
施設建築物新築工事施工業務及び外構工事施工業務

発注者 総曲輪西地区市街地再開発組合

設計監理 久米設計・押田建築設計事務所 設計共同体

施工 前田建設工業株式会社 北陸支店



# LRTのユニバーサルデザイン



環状線の多くの車両は低床式のユニバーサルデザイン仕様  
現在、北側LRTと南側環状線を接続工事中



# LRTのユニバーサルデザイン



新型車両は低床式。  
グッドデザイン+ユニバーサルデザインが徹底。



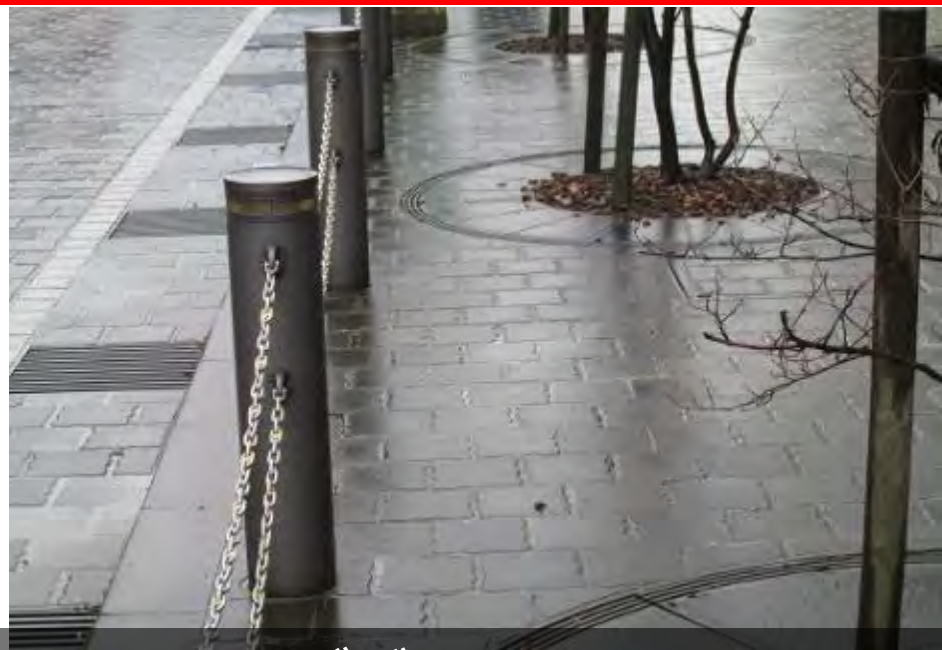
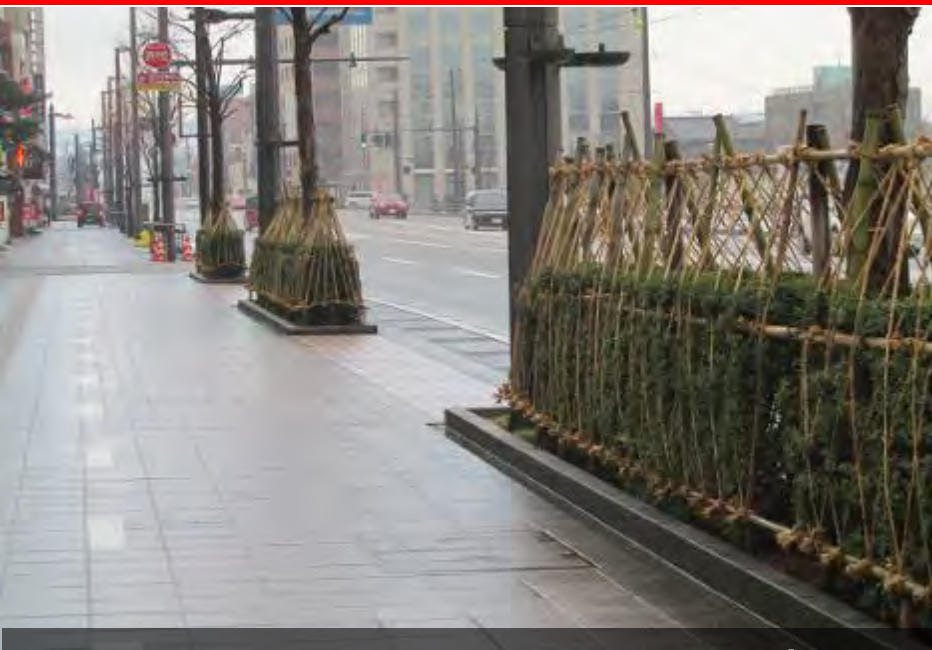


# ホスピタリティに満ちたLRT



クリスマスのシーズン、車内は飾りつけで一杯。  
ホスピタリティとユーモアが、居心地の良さをつくりだす。

# まちのディテール



富山らしさを生かしたハイレベルなデザイン



# 千葉県ユーカリが丘（民間デベによる持続的開発）



1970年代から山万による民間企業主導型のまちづくり  
短期的な利益を追わず、年間200戸の持続的な「成長管理型」の開発

# コンパクトな新交通システム

新交通システム山万ユーカリが丘線  
 主要施設・住宅地・駅を環状に結ぶ  
 街の中央に緑豊かな台地を残す



# 一時的経済利得に走らない持続的開発



年間200戸以上つくらず、人口構成に偏りが無い。  
福祉施設等をまちの一等地に配置。老人が幸せな街を目指す。



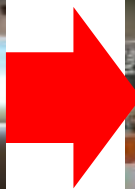
# 富山県氷見市 市庁舎リノベーション (JFMA賞2015優秀賞)

氷見市が県立高校（体育館・校舎）を市庁舎として利活用



# 県・市の枠を超えたFM

- ・建設費が大幅ダウン（新築に比べ約18億円低減）。
- ・所有者（県）も、遊休施設解消、維持管理費削減のメリット。



# 市庁舎が人気スポットに

- ・斬新なりノベーションが全国的话题に。
- ・竣工以来、視察者数1,300人（2015.8）
- ・行政による視察など増える見込み。
- ・氷見市が有名に。



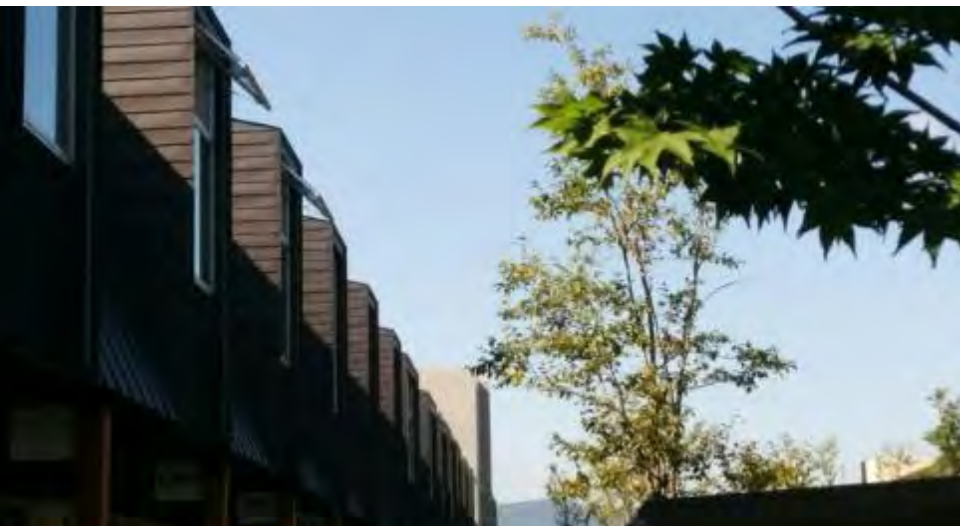
# 岩手県紫波町 オガール公民連携事業（JFMA賞2016最優秀賞）

- ・補助金に頼らない、新しい公民連携の「稼ぐインフラ」
- ・「公」の側からの「まちづくりの不動産事業化」
- ・町役場、体育施設、図書館、学習施設、宿泊施設、クリニック、レストラン、カフェ、スーパーマーケット、コンビニ、大駐車場を集約
- ・周辺に、新築の戸建て住宅が建てられ地価上昇





# 公 + 民の機能のワンストップ化



# 青森県庁舎 (JFMA賞2019年優秀賞) 組織的かつ継続的なFMによる県有施設の利活用の取組

改修前の県庁舎 (2014年3月) 谷口吉郎設計の名建築



【耐震性能の確保】・南棟・東棟の6階以上の減築や耐震壁の設置等による耐震補強

【現行法令への適合】・内装の不燃化、消防設備の更新等

【バリアフリー化】・正面玄関への通路や車いす用駐車場に融雪設備を設置等

【長期使用への対応】・外断熱化／既存EVシャフトを設備配管活用／外壁に県産のヒバ材利用

【環境性能】・外壁・窓の断熱改修、風除室二重化／BEMS／ナイトパーズ導入／高効率設備



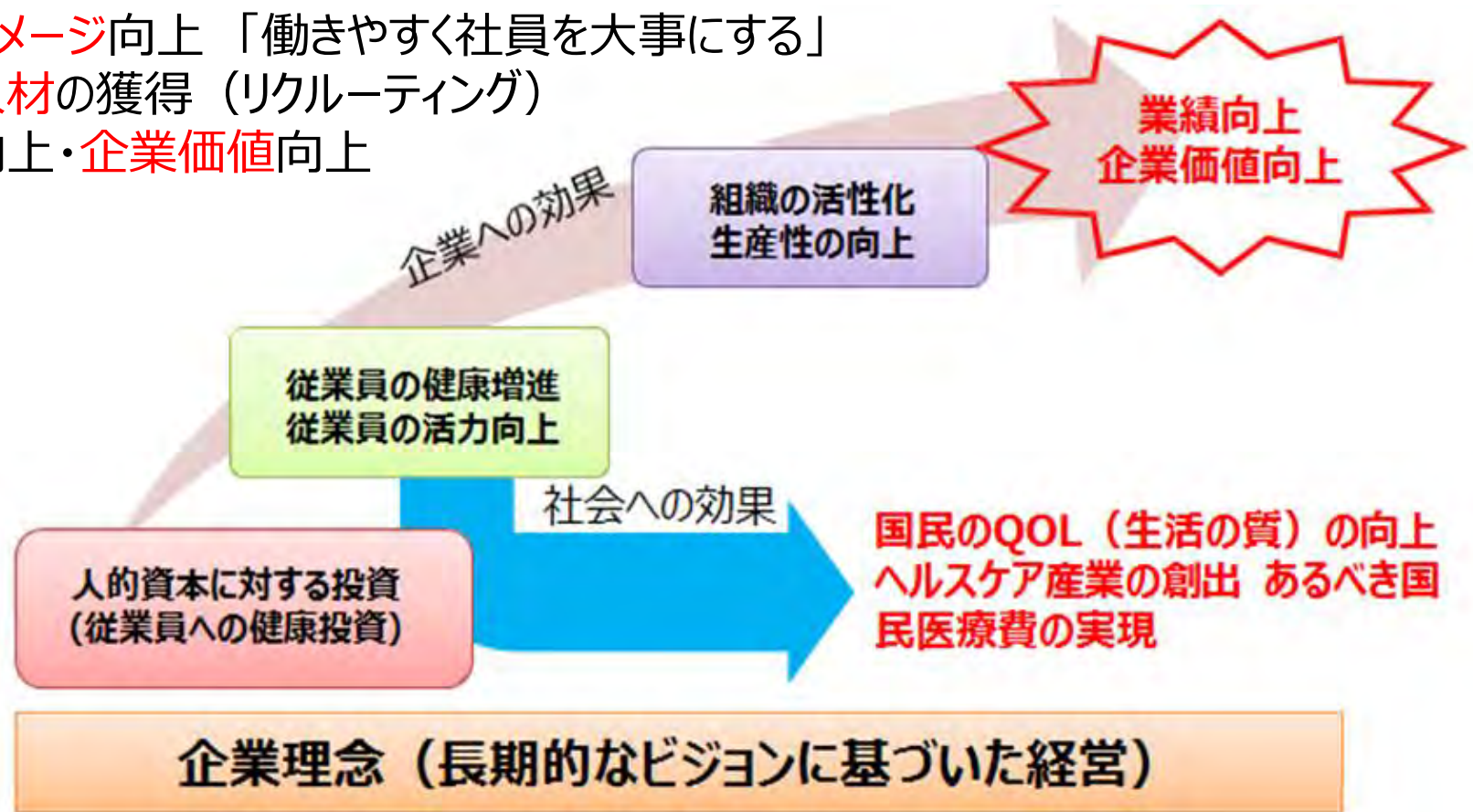
竣工後

# ウェルネス重視の時代

- ・健康経営とは何か（ホワイト企業の強さ）
- ・投資対効果は3倍（驚くべき内部投資の高さ）
- ・価値は人が生む（人が能力を最大発揮できる環境をつくる。GAFA）
- ・経営資源 ヒト>モノ・カネ・情報
- ・人フォーカスの時代へ

# 健康経営とは何か

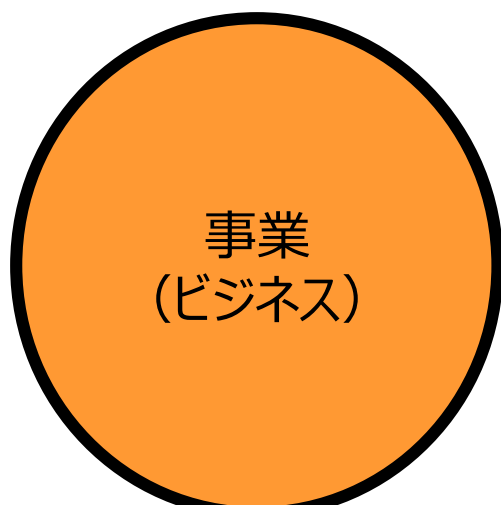
- ・健康経営は「経営資源としての社員の健康」への投資による**経営貢献**が目的。
- ・**コスト**ではなく**投資**。
- ・**アブセンティズム**（疾病などによる欠勤）削減
- ・**プレゼンティズム**（健康問題による生産性低下）削減
- **医療費**企業負担削減
- **生産性**向上・**創造性**向上
- **企業イメージ**向上 「働きやすく社員を大事にする」
- **有能人材**の獲得（リクルーティング）
- **業績**向上・**企業価値**向上



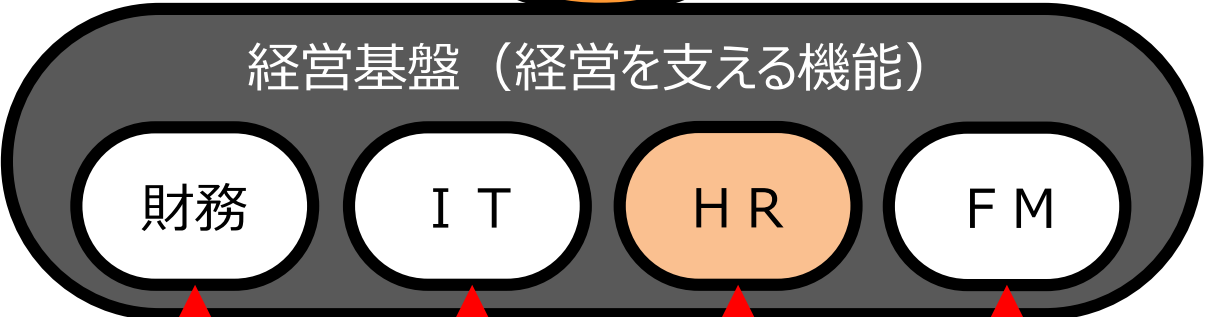
# 経済産業省がドライブ

- ・健康経営銘柄は、東証上場会社の中から「健康経営」に優れた企業を毎年選定。
- ・長期的な視点からの企業価値向上を重視する投資家に魅力ある企業として紹介。
- ・ホワイト500では、上場企業に限らず優良な健康経営実践の大規模法人を対象。
- ・2020年までに500社選定





目的  
組織の生産性向上  
→業績向上  
→企業価値向上  
(企業によりアプローチは異なる)



経営基盤

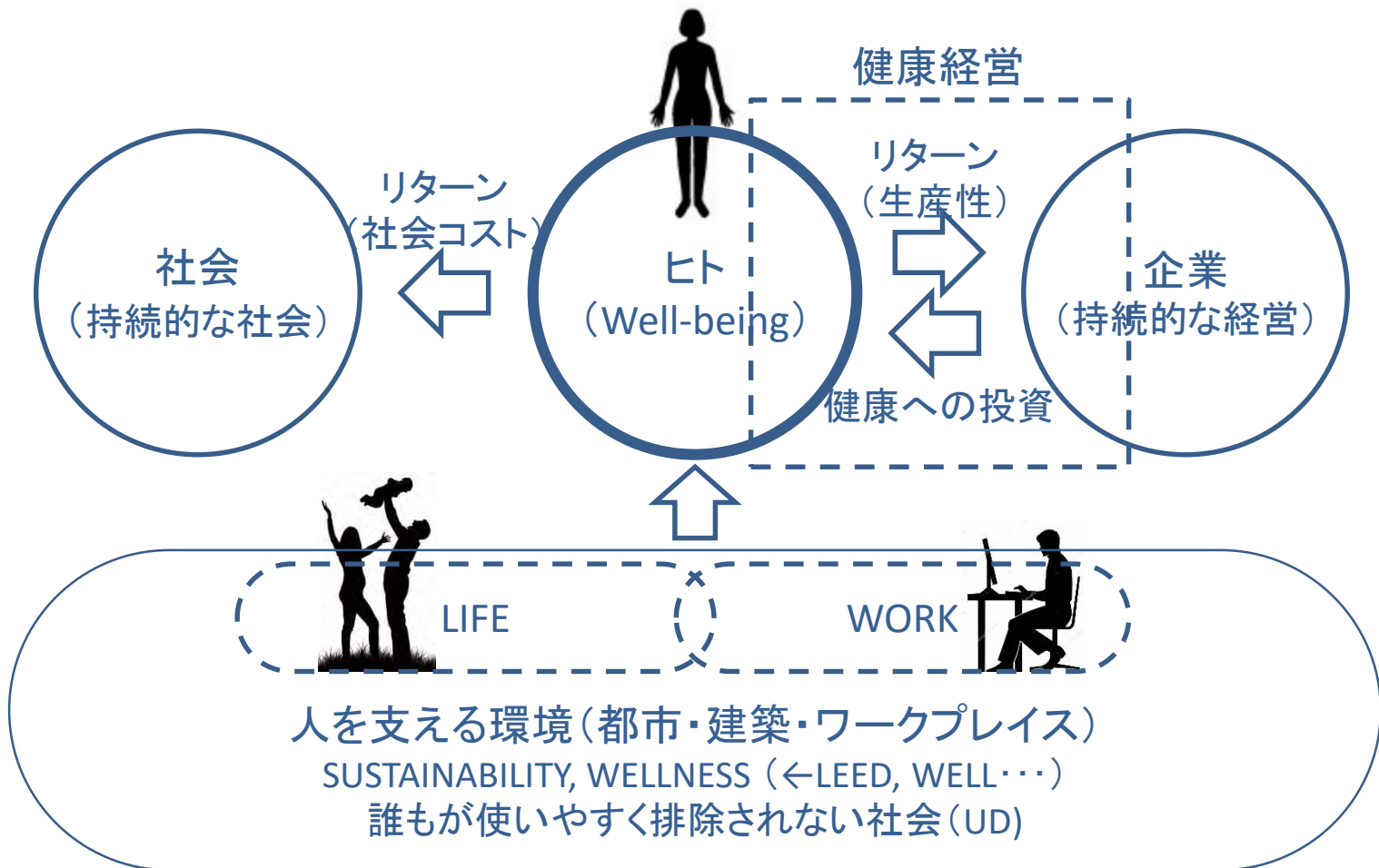
経営資源



手段  
経営資源・経営基盤  
のシナジー

知的生産性・創造性  
(リターン)

# 健康経営の構造





# 健康経営の投資対効果 JOHNSON & JOHNSON

・ジョンソン&ジョンソングループによる投資効果試算  
(社員11.4万人、世界250社を対象)

- ・**投資**：人件費、システム費、設備費（診療施設・フィットネス）、保健指導等利用費
- ・**効果**：生産性向上（アブセンティズム、プレゼンティズムの最小化）、医療費削減（疾病手当、長期的医療費）、モチベーション（ロイヤリティ）、リクルート効果（就職ランキング）、企業イメージ向上（ブランド価値、株価への影響）

→**投資対効果は約3倍**（ニューズウィーク誌2011）。



# 健康経営の投資対効果 CHRISTINA CARE

・従業員の健康維持に1ドル使くと、医療経費減少、病欠日数減少で約3ドル節約。

→投資対効果は約3倍

(2010 Health Affairs Worksite Wellness Study)

STUDY FOCUS	Average ROI
Health Care Costs	3.27
Absenteeism	2.73

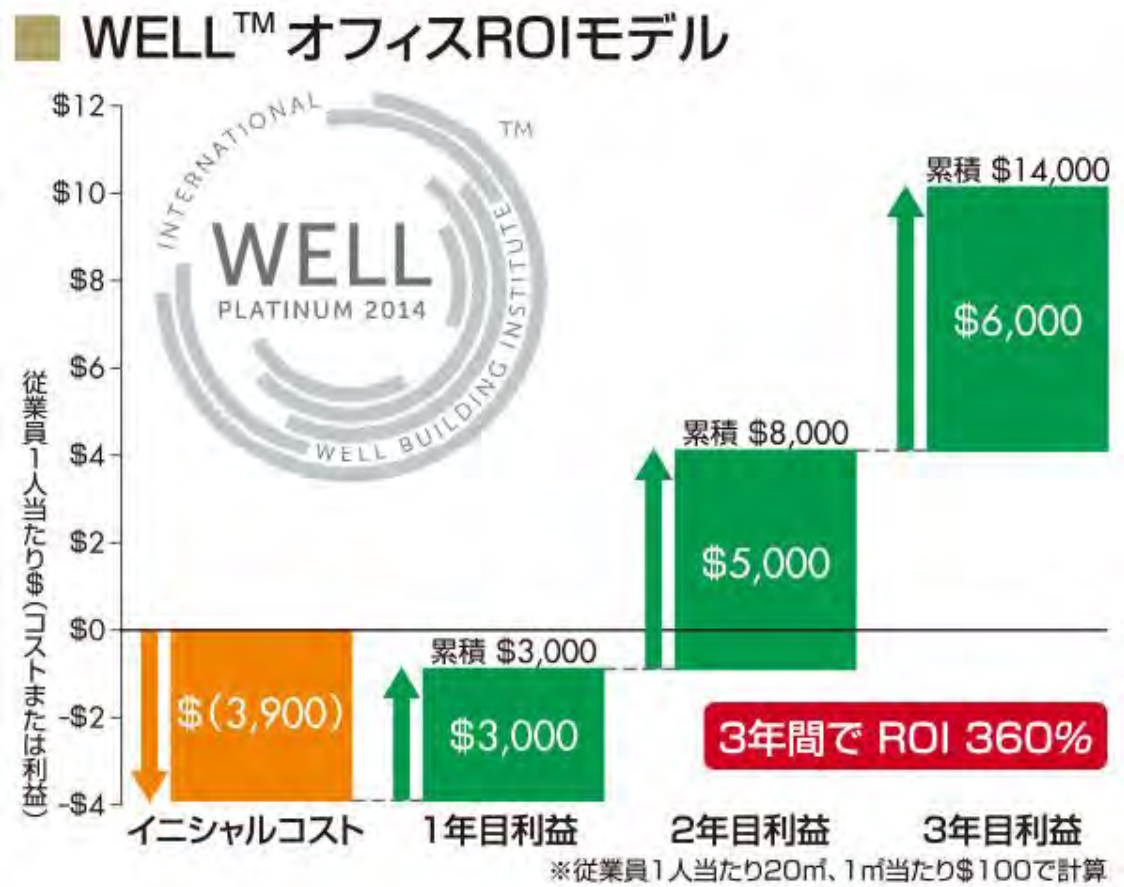
**Medical costs** fall by ~ **\$3.27** for every dollar spent on wellness programs and **absenteeism costs** fall by ~ **\$2.73**



# 健康経営の投資対効果 CBRE L.A.

- CBREロサンゼルス・オフィスで、**ウェル認証**取得のために従業員1人当たり約3,600米ドルの投資。従業員1人当たりのリターンは、1年目で3,000米ドル、2年目5,000米ドル、3年目6,000米ドル、移転後3年間合計14,000米ドルと試算。(WELL BUILDING STANDARD (Delos Living\_WELL™ Office ROI))

→ **投資対効果は約3.6倍(3年で)**



本資料の内容に関する一切の権利につきましては、本資料の全部または一部を当社の承諾なしに公表または第三者に伝達することはご遠慮ください。

# サステナビリティとウェルネスは 世界の潮流

- ・パリ協定、SDGs（2015）
- ・ESG投資
- ・環境（サステナビリティ）と健康（ウェルネス）
- ・人フォーカスの時代へ

# 日本国内

# 国際社会



# 2015 ふたつの転機（パリ協定とSDGs）

## パリ協定（第21回気候変動枠組条約締約国会議COP21、196か国）

- ・低炭素ではなく、脱炭素経済
- ・世界共通の長期目標として2℃目標の設定、1.5℃に抑える努力を追求。
- ・日本の約束：2030年度の削減目標を、2013年度比で26.0%減
- ・3省閣議決定「地球温暖化対策計画」 長期的2050年80%減を目指す  
英・仏・独は2050年にゼロエミッションへ。



# 2015 ふたつの転機（パリ協定とSDGs）

## SDGs（Sustainable Development Goals（持続可能な発展目標））

- ・2030年までに達成すべき17の目標を国連サミットで採択
- ・社会的包摂 social inclusion（誰も取り残さない）



# SDGsの考え方（本質）

## SDGsの17目標169ターゲットだけで見えない 国連の基本的思想

### 1 持続可能な開発

- ・気候変動への危機感 →2015パリ協定
- ・このままでは地球は持たない。

### 2 貧困削減

- ・発展途上国の構造的貧困、飢餓、低い就学率、女性の差別など
- ・先進国の格差・貧困問題 →アフォーダブルハウスなど

→これらが統合され、  
SDGsの骨格ができた





# FMはSDGsにどのように関わるか

## SDGs (世界で15位)

### FMに関連すると思われる事項 (イメージ)

1. 貧困をなくそう →アフォーダブルハウス
3. すべての人に健康と福祉を →バリアフリー・UD
5. ジェンダー平等を実現しよう →ダイバーシティ
6. 安全な水とトイレを世界中に →インフラ
7. エネルギーをみんなにクリーンに →再エネ、サステナビリティ
8. 働きがいも経済成長も  
→ワークスタイル・ワークプレイス、知的生産性、健康経営、ウェルネス
9. 産業と技術革新の基盤 →レジリエンス
11. 住み続けられるまちづくり →まちづくり、レジリエンス、UD、アフォーダブルハウス
12. つくる責任 つかう責任 →廃棄物、フードロス、サプライチェーン
13. 気候変動に具体的な対策を →省エネ、省資源、まちづくり
15. 陸の豊かさを守ろう →森林、生物多様性、調達
17. パートナリシップで目標を達成しよう →スタンダード (国内外)

## →JFMAの課題

# 都市の変貌 車のまちから人のまちへ (NY)

「クルマの通行量が多く、交通渋滞のニューヨーク中心街が、ここ10年様相が一変」  
「ニューヨークの街路を劇的にシフト」

- ・ **自転車専用道路を整備**。今では400マイル（約640km）。車のための道路で、自転車は危険。
- ・ 市内にプラザと呼ばれる**広場を60カ所設置**。人々が憩える場所にした。
- ・ **快速バスレーン**を設け、自動車とバス通行を分離し、スムーズな交通へ。
- ・ **シェアサイクルシステム**を導入。市内750カ所のステーションに12000台の自転車を配備。

→歩行者数35%増加／歩行者負傷者35%減少／車のスピード最大17%改善／二酸化窒素41%減少／近隣小売店賃料上昇／大手小売5店が出店・世界商業地区10位にランクイン

元NY市交通局局長  
ジャネット・サディク=カーン

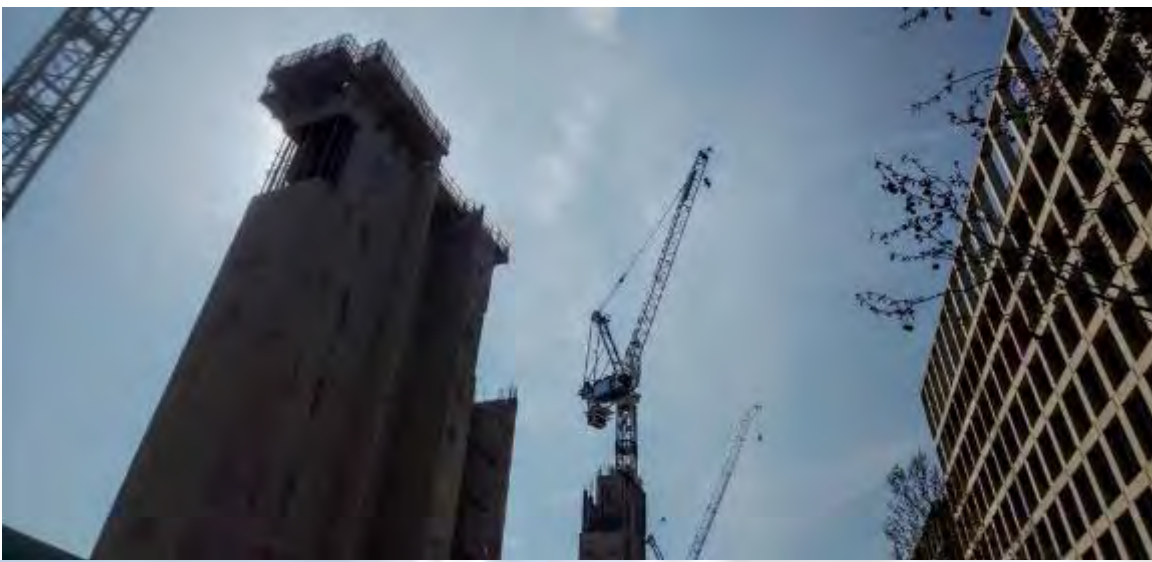


# 都市の変貌 NYタイムズスクエアの成功



# 都市の変貌 キングスクロス再開発グーグル欧州本社（ロンドン）

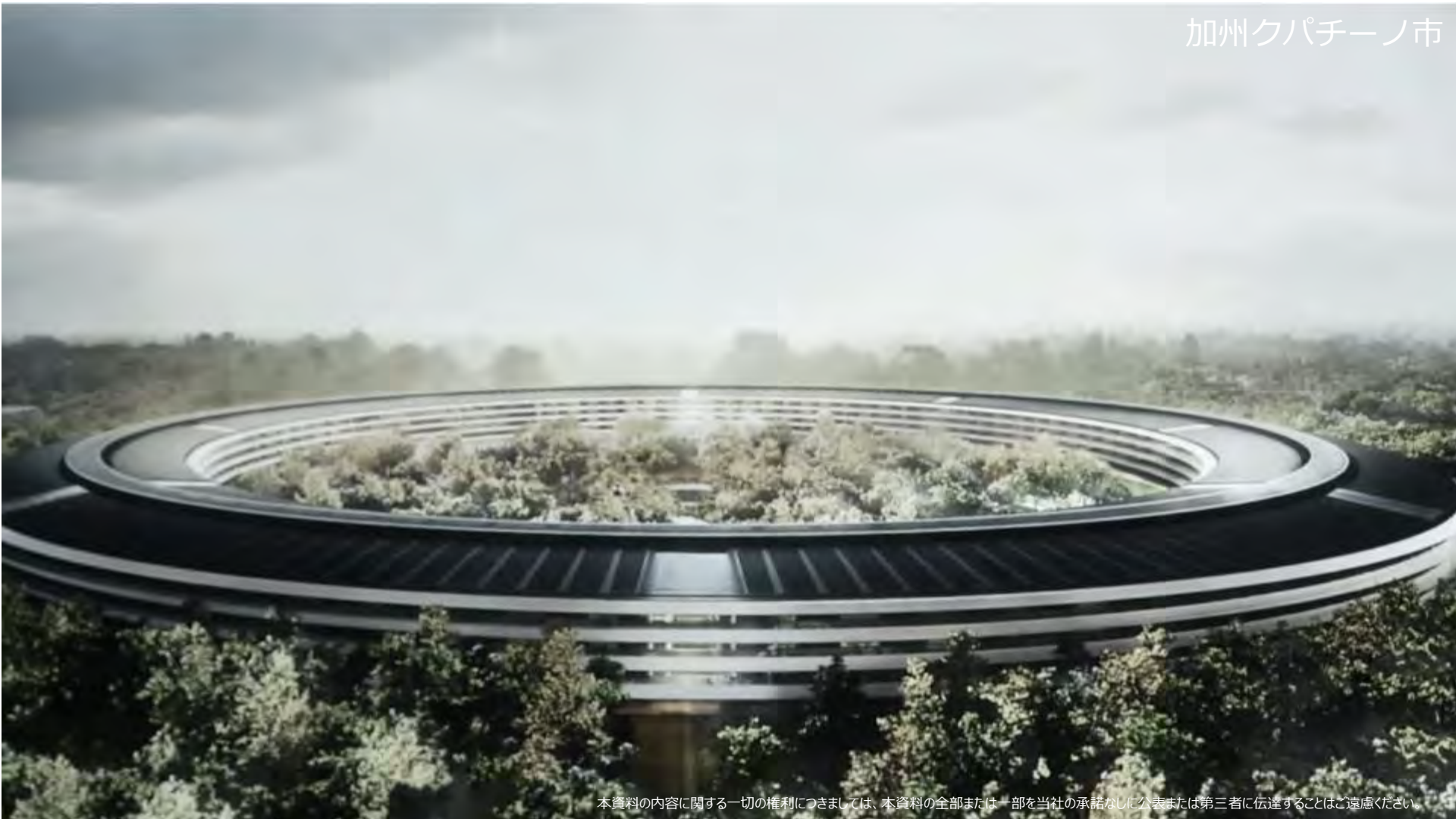
- 高層ビルが横たわった形(長さ329メートル)。ランドスクレイパーと呼ばれる緑溢れるビル。
- 設計は、Bjarke Ingels Group + Heatherwick Studios、施工レンドリース。



# アップル新本社「アップルパーク」 低層・緑の環境・快適性

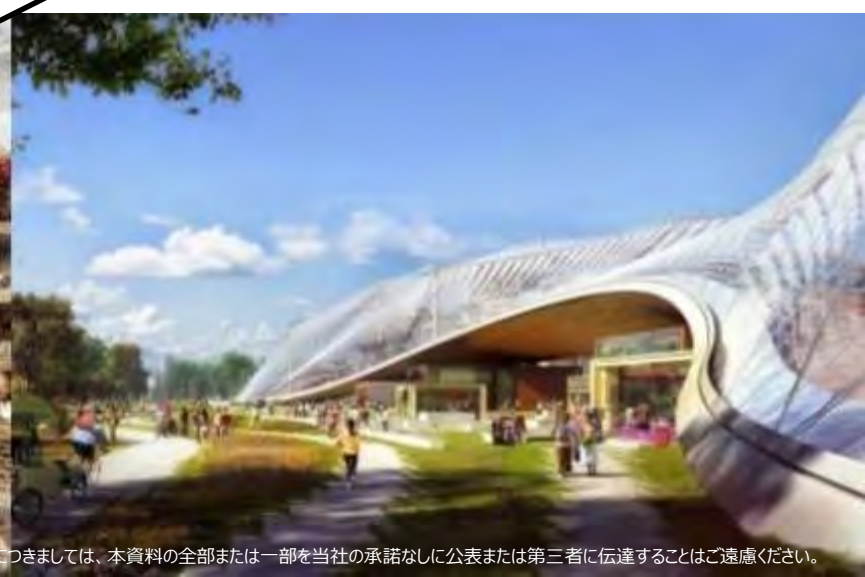
敷地総面積の80%を**6000本の木**で覆う。大半の駐車場は地下に設置。円形ビルの屋上に**太陽光パネル**を設置、バイオガスによる燃料電池も併用し、**電力の100%を再生可能エネルギー**で供給（R100）。通常送電網はバックアップとして利用。年間9か月はエアコンなし。**自然換気**を主体。「**世界で一番クリーンなビル**を目指す。R100はサプライチェーンまで及ぶ。LEEDプラチナ申請中。

加州クパチーノ市



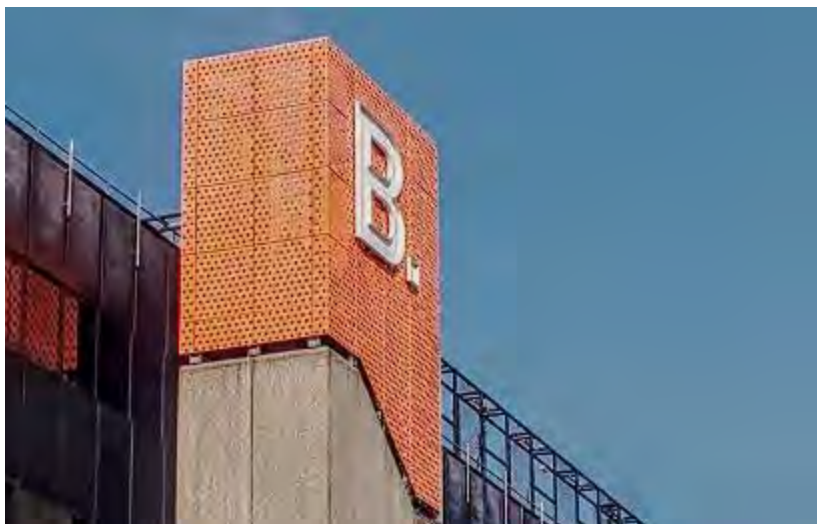
# 都市間・企業間の人材獲得競争（新旧ビジネスの戦い）

- 価値観の違い（金融業界⇔GAFA、skyscraper ⇔ landscaper）
- サステナビリティ（LEED）・ウェルネス（WELL）・ESG投資・SDGs
- 人間的で快適な都市・建築・ワークプレイスが求められている



# 一棟リノベーションの coworking space B.アムステルダム

- 元々IBMのオフィスをまるごと一棟リノベーションしただけあり大規模、近所にビル2棟を借りて拡大。ジムやバーやイベントスペースも充実、インテリア、グラフィックデザインも巧い。
- 5階には大きなバー&レストランもあり、また屋上テラス・屋上庭園(ビオトープ)もあり、ウェルネス中心の価値観が根づいている。バーの壁面に「We serve to people not to titles」。



# ロンドンで急成長のコワーキングスペース LABS

**LABS**  
**Camden**  
コワーキングスペースLABS。急成長。  
トム・ディクソン（照明、家具、インテリア雑貨を展開するイギリスのライフスタイルブランド）のデザインも話題。







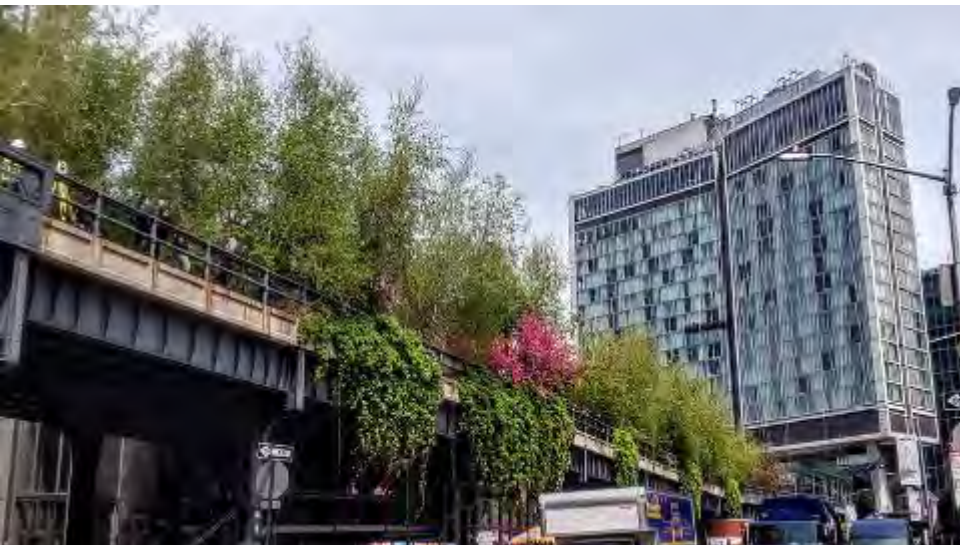
# 古い建造物を活かす 旧石炭荷卸場をショッピングセンターへ

かつての石炭集積・分配場（19世紀）をショッピングセンターへ開発。湾曲するウェアハウスはヘザウィックスタジオのデザイン。コンテクストを読み、残された構築物を最大限活用し、場の価値を高める手法は見事。人々で賑わう。



# 鉄道高架軌道敷を人気の遊歩道へ (NY)

- 廃線された高架軌道敷を保存するボトムアップの運動
- 感度の良い二人の若者がはじめたフレンドオブハイライン。
- 取り壊されそうになっていた高架の保存・遊歩道化を実現。秀逸なランドスケープデザイン。
- 成功すると、周辺不動産価値が飛躍的に上がりマンション建設ラッシュ (ジェントリフィケーション)



# 治安の悪いブライアントパークが「稼ぐ公園」に変貌

- かつて麻薬患者が屯する「ニードルパーク」と言われたほど治安が悪かったブライアントパークの改革。
- 公園の地下に中央図書館の書庫をつくり、地盤面を下げ、見通しをよくした。
- 中央緑地を囲む「読む」「運動する」「飲食する」「子供が遊ぶ」などのゾーンにスポンサー企業。
- 公園を事業として考え、現在年間12億円を稼ぐ。運営コストは、すべて事業で賄っている。



# 豊島区立南池袋公園。カフェでの収益が運営を回す



# 国交省が「ウォーカブル推進都市」を募集

国土交通省は、「居心地が良く歩きたくなるまちなか」づくりを推進するパートナー自治体「ウォーカブル推進都市」の募集を開始（2019.6.16）。ひと中心の空間形成を目指す。

## Walkable

歩きたくなる

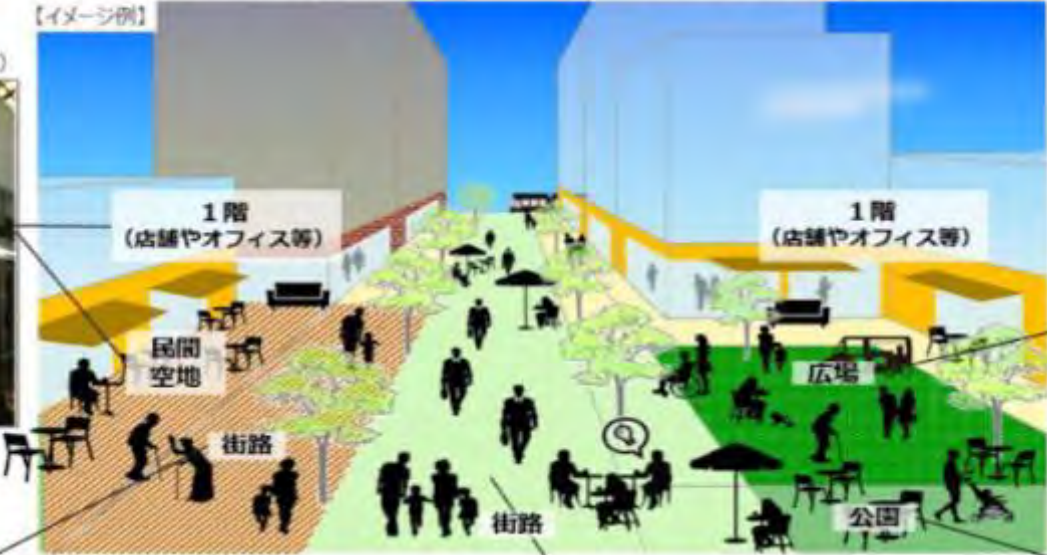
1階をガラス張りの店舗にリノベーションし、アクティビティを可視化  
民間敷地の一部を広場化（高知県日南市）



## Eye level

まちに開かれた1階

【イメージ例】



## Diversity

多様な人の多様な用途、使い方

## Open

開かれた空間が心地よい

2つの開発の調整により  
一体整備された神社と森（東京都中央区）



駅前へのトランジットモール化と広場創出（高知県日南市）



道路を占用了した夜間オープンカフェ（福岡県北九州市）



公園を芝生や民間カフェ設置で再生（東京都中央区）












# WELL (Well Building Standard) への注目

- ・WELLとは何か
- ・人間の健康・快適性を医学的観点に基づき指標化する
- ・主要な都市開発・建築に取り入れられ始めたWELL



# グリーンビル関連の主な評価指標

	日本	米国	欧州	その他国
環境総合 評価指標	<b>CASBEE</b> 建築環境総合性能評価システム 	<b>LEED</b> デファクトStd. 	<b>BREEAM</b> (英国) 	<b>GreenMark</b> (シンガポール) <b>GreenStar</b> など (オーストラリア) 他
エネルギー 性能指標	建築物省エネルギー 性能表示制度 (BELS) 	<b>Building EQ</b> <b>Energy Star</b> 	<b>The EU energy</b> <b>rating label</b> 	<b>NABERS</b> など (オーストラリア) 
人中心の 建物指標	<b>CASBEEウェルネス オフィス</b>  2019年度スタート?	<b>WELL Building Std.</b> 		
不動産会社/ ファンドの 評価	<b>GRESB</b> 			

# WELLは、人にフォーカスした建築・空間の世界初の評価・認証制度

## 背景（人が価値を生む時代）

- 人は生涯の90%を建築空間で過ごす
- 快適性、安全性、健康性の重要性
- 通常、オフィス運用コストの9割は人件費（1割はファシリティコスト）
- 人にとって良い建築空間は、知的生産性向上に資する
- 知的生産性の高い建築は、多くの利益を生み、高い不動産価値につながる
- 客観的ものさしとして認証制度が必要 → 世界初の建築・空間の評価指標



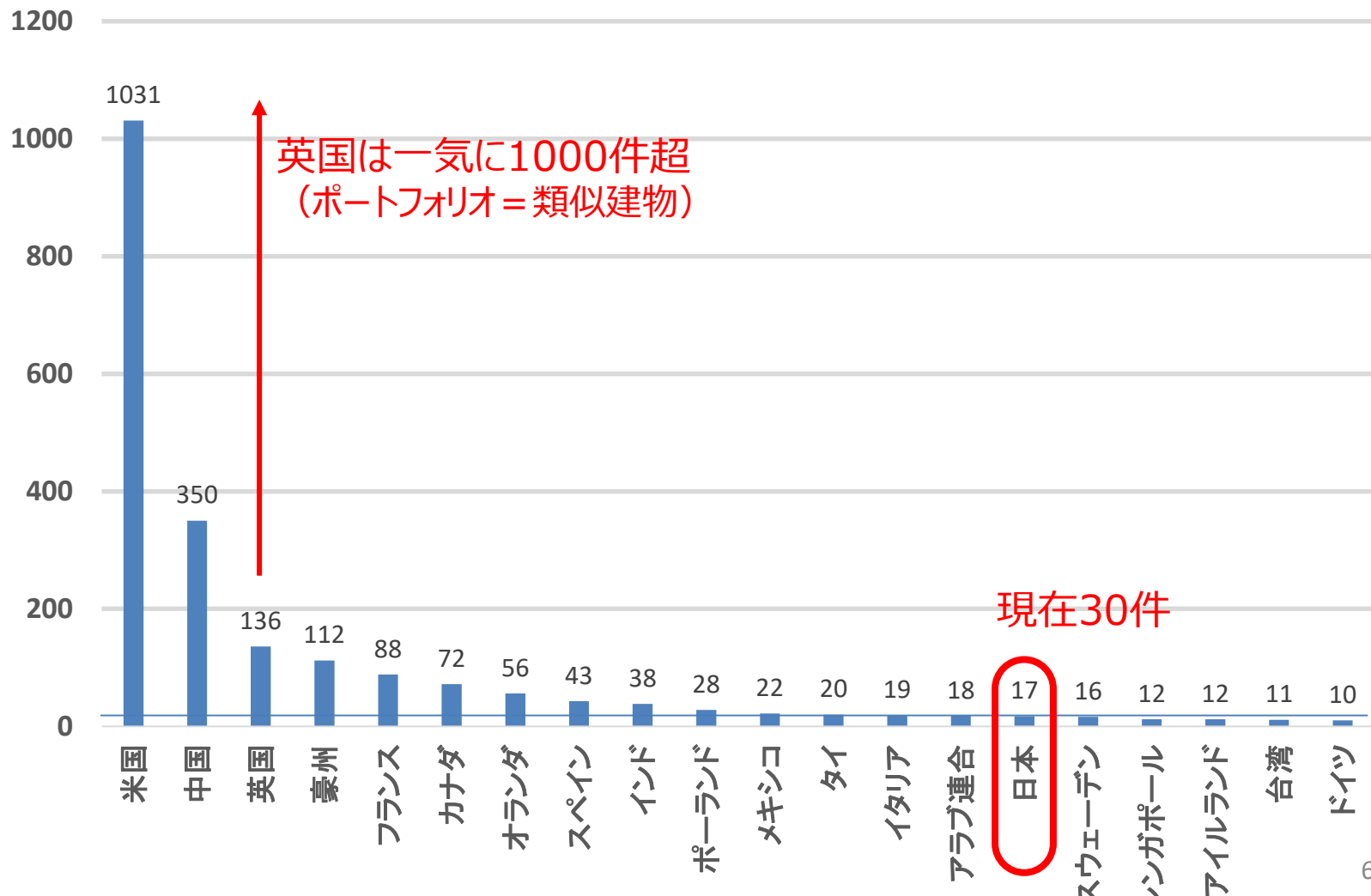
## WELL Building Standard 認証制度

- ・世界で初めて、健康とウェルビーイング（Health & Wellbeing）に焦点を当てた建築・空間の評価システム
- ・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
- ・2014年にLEEDと同様に、GBCI（第3者認証機関）と契約
- ・2018年5月31日にVer.2 PILOTが発表。現在v.1と併用

# 各国のWELL登録+認証案件数

2019/6/5時点（半年前からの伸び）

- 全案件 1148→1943件（うち認証案件 143→179件）
- 延床面積 272→383million ft<sup>2</sup>



英国は一気に1000件超  
(ポートフォリオ = 類似建物)

現在30件

# WELL認証の経営的メリット

## 1. 一般のビルとの差別化（賃貸オフィスビル）

- ・健康・快適なオフィスビルの証
- ・入居テナントの健康・快適を保証、あるいは高い生産性を期待できる賃貸オフィスビル。
- ・リーシングにおいて、グローバル企業への訴求、WELL認知向上とともにビル差別化、空室率・賃料条件向上を期待。

## 2. ホワイト企業（人を大切にせる企業）の証（自社ビル、テナント）

- ・健康・快適なワークプレイスの証
- ・生産性向上、優秀人材の獲得、離職率低下、メンタルヘルス向上などの実益（健康経営と同様）
- ・ホワイト企業（社員の健康を重視する企業）として。

## 3. 企業の「社会性」の証

- ・SDGsの価値観に沿う企業のスタンスのアピール。
- ・ESG投資などを呼び込む企業評価の物差しの一つとして。

## 4. 世界に通用する認証

- ・すでに、世界のデファクトスタンダードになりつつある。
- ・米国・欧州・アジア（中国・東南アジア等）・豪州などで登録・認証数が大幅に伸びている。
- ・建築空間の快適性・健康性に関する、世界で最初の評価・認証の仕組み
- ・日本ではCWOが来年度から予定されているが、国際的に普及するかどうか未知数。
- ・客観性のあるアカウントビリティの高い第3者（GBCI）による認証。

# WELL v.2 10のコンセプトからなる

- コンセプト(Concept) >> 項目(Feature) >> パート(Part)
- 各コンセプトには「必須項目」23と「加点項目」89
- 総合的見地から、食物、活動、心、コミュニティといったソフト系項目を含む
- 閾値で判断。



AIR

空気



WATER

水



NOURISHMENT

食物



LIGHT

光



MOVEMENT

活動



THERMAL  
COMFORT

温熱快適性



SOUND

音



MATERIALS

材料



MIND

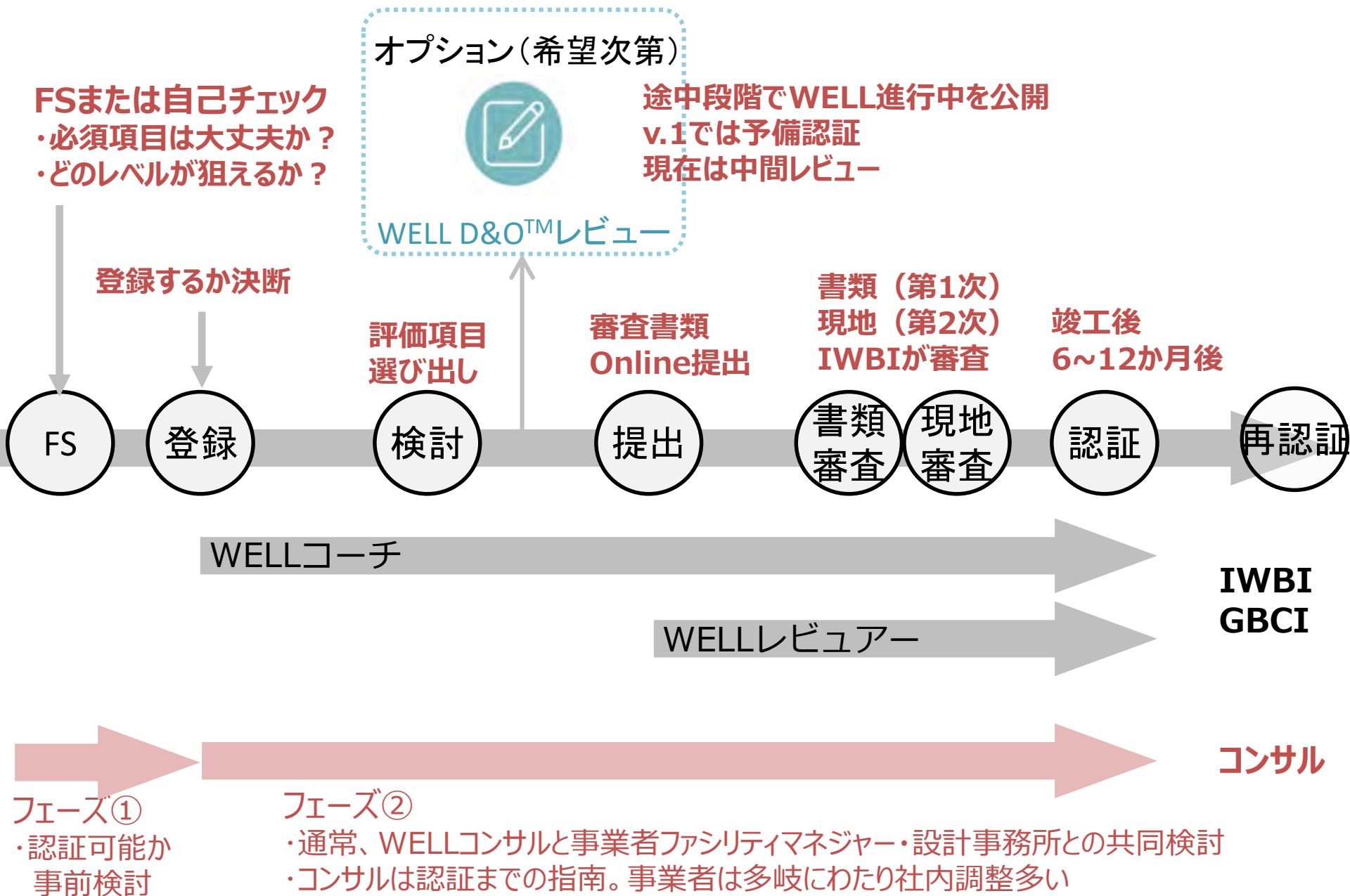
こころ



COMMUNITY

コミュニティ

# WELL タイムライン



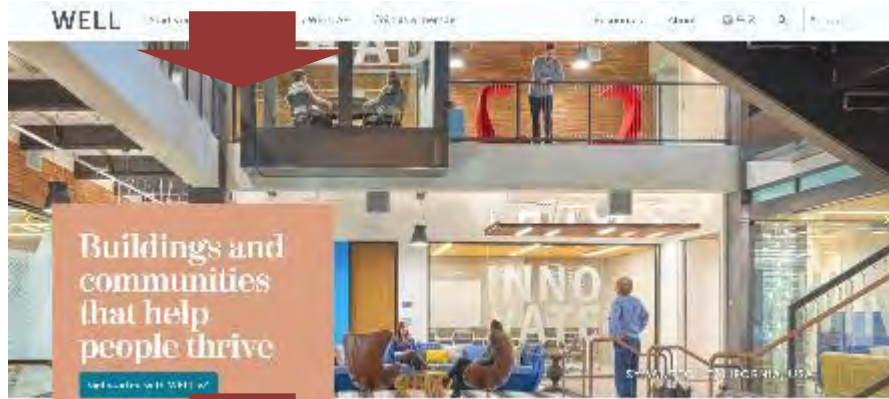
本資料の内容に関する一切の権利につきましては (株) ワンエルブに帰属し、本資料の全部または一部を当社の承諾なしに公表または第三者に伝達することはご遠慮ください。

日本での登録 + 認証は現在20件。新築ビルのプラチナは日本から。  
大成建設技術センターZEB実証棟、世界初WELL認証**プラチナ**取得（新築・既存ビル）  
（昨日、大成建設からプレス）



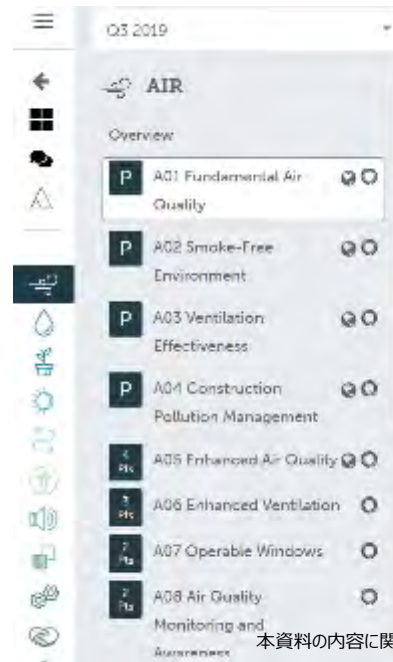
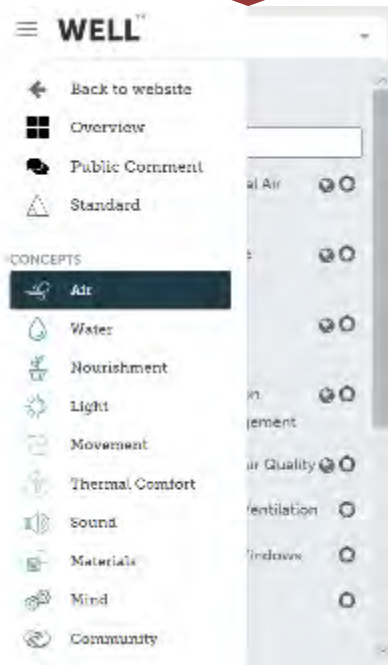
ご関心のある方は、IWBIのホームページを開いてみてください。

[WELL | International WELL Building Institute](https://www.wellbuildinginstitute.com/)



各featureの記述

最新の追補事項





# 人フォーカスの時代 まとめに代えて



# 「健康経営とウェルビーイング」状況のまとめ

- **働き方改革**から始まった健康経営の流れは、**政府（特に経産省）の推進**で定着した。
- 健康経営の**投資対効果**は高く、企業にとってのメリットの大きさが認知されてきた。
- 人の知恵やアイデアが価値を生む「**人フォーカスの時代**」での、**ウェルネス**の重要性が認識。
- 経営資源ヒト・モノ・カネ・情報のうち、**ヒトの重要性**が高まっている。
- 「ヒト」の力を引き出す「**場**」づくりが、業種に関わらず**ファシリティマネジャーの有用な役割**。  
(生産性向上・利益向上のフロントとしてのファシリティマネジメント)
- 国際社会では、2015年の**パリ協定**と**SDGs**が採択され、社会と環境へのコミットが進む。
- トリプルボトムライン、**経済・環境・社会（PROFIT, PLANET, PEOPLE）**の価値観浸透。
- 人の**ウェルネス・快適性**こそ価値、**サステナビリティ**は全ての前提。
- **ESG投資**が本流になりつつある。
- **WELL**と**LEED**はグローバルな投資家にとってESG投資のモノサシとなりつつある。
- **WELL認証**(Well Building Standard)がグローバルに認知され、日本でもブームの兆し。
- 国交省でWELLに相当する**CWO**（CASBEE WELLNESS OFFICE）の基準が試運転、来年度本格実施。

## 2019.9 米国経済界の変容

- ・米国最大の経済団体「ビジネス・ラウンドテーブル」
  - ・長年、資本主義を推進してきた「**株主第一主義**」を**廃止**すると発表
  - ・株主利益追求（ROE主義）は、今や米国実業界の主目的ではない
  - ・利益とともに社会的責任を果たすことに注力すべき
  - ・「**企業の目的を再定義**」、180人以上の企業トップが署名  
（アマゾン、アメリカン航空、JPモルガンチェースなどのCEO）
- ESG投資、SDGsの世界の潮流への**白旗宣言**
- 社会がなければ経済も成立しない**



# 来たるFMの変容

## NOW

企業

株主資本主義

目標  
= 経済的利益  
・売上、利益  
・ROE (株主主義)  
・株価



FM

経済的利益目標  
・コストダウン  
・効率化

+ 生産性向上

健康経営  
働き方改革  
人フォーカス

## FUTURE

企業

脱株主資本主義

目標  
= 経済的利益  
+ 社会的利益  
(社会・環境)  
・株価・存続

ESG投資  
トリプルBL  
インパクト投資  
経済界の変容  
CSR → CSV



Profit/Planet/People  
持続可能性

FM

経済的利益目標  
・生産性向上  
・CRE (資産)  
・LCC

WELL/LEED

社会的利益目標  
・環境  
・健康  
・社会  
≡ SDGs





ご清聴ありがとうございました。  
質問や相談があったら  
[shiro.nitanai@gmail.com](mailto:shiro.nitanai@gmail.com)

似内志朗（にたないしろう）