

「人」フォーカス時代の FMプロジェクトマネジメント

JFMA
FMプロジェクトマネジメント研究部会

JFMAフォーラム2020

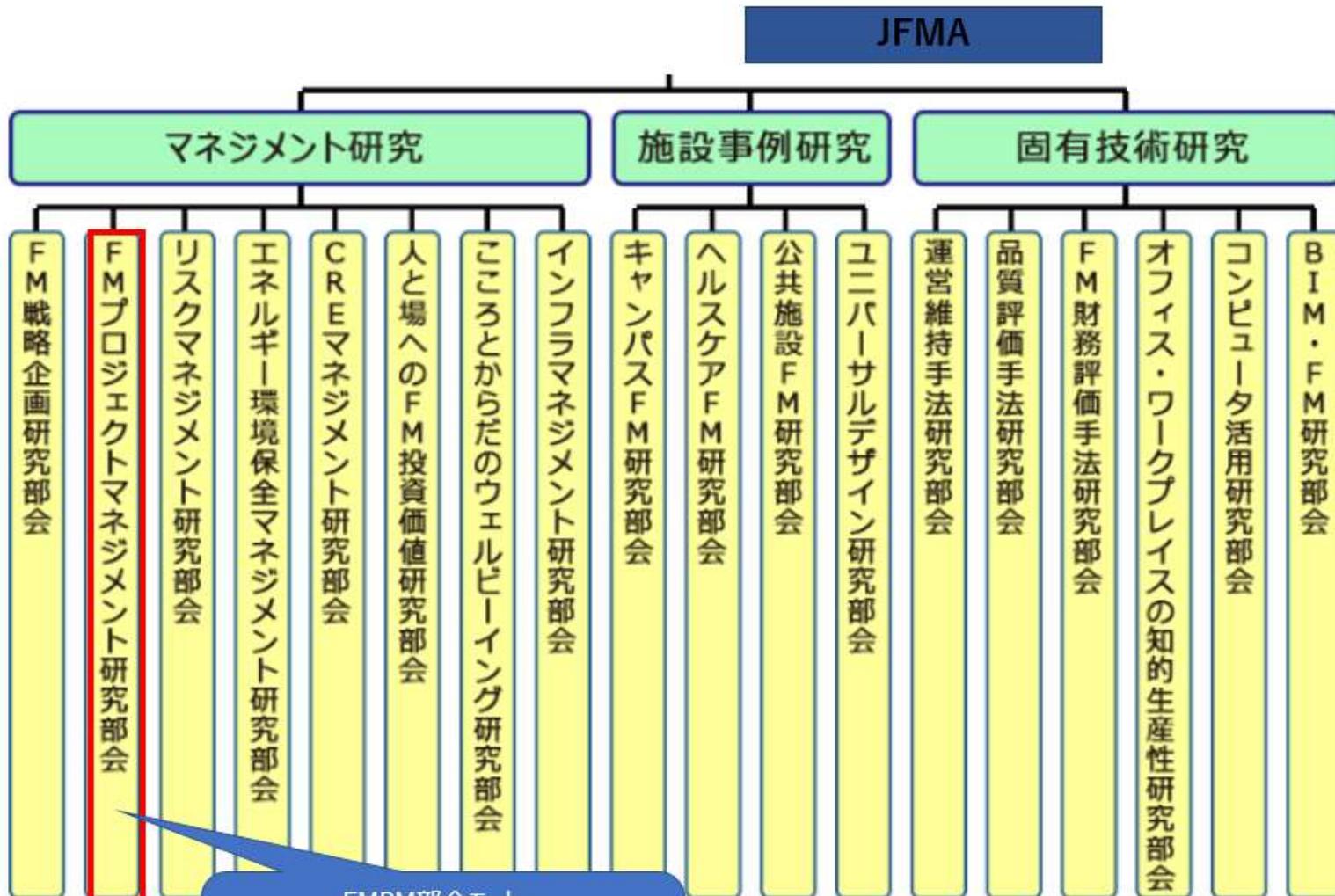
2020/2/20
@船堀ホール 蓬菜

本日のテーマ

今年度、本部会は経営者やワーカーを取り巻く環境が著しく変化する中、「新たな価値創造」に向けて取り組むワークプレイスの創り方、プロジェクトマネジメントスタイルについてSDGsの視点を取り入れ学習研究を重ねて参りました。

SDGs17の目標の中でも特にファシリティで解決出来そうな7つの目標を取り上げ、今年度は特にその中でもWell-beingとEngagementにフォーカスし学習を行いました。それらが、プロジェクトマネジメントのスタイルにどう影響を与えるのが整理致しましたので今年度の活動の総括としてご報告を致します。

FMプロジェクトマネジメント研究部会のご紹介



FMPM部会モットー

- インハウス・マインド（経験者50%）
- ダイバーシティ（男女比50：50%）
- PMを現場で実践中である

部会20年の歴史

※2000/7/14キックオフ

	2000-2002	2003-2011	2012-2019
部会長	加藤	Kim	吉井
取り組み	関心事の収集 PM事例収集 Fee・仕組み	グローバル視点でのPM業務 FM/PM業務の体系化 出版による周知啓蒙	FM/PMの様式化・深堀 アウトソーサー活用手法 日常管理と経営訴求 働き方改革・SDGsとFM
イベント	WWP(横浜) 早大キャンパスFM ユーザー懇談会	WWP(米国) KFMA(韓国) HKFMA(中国) SIESEG(欧州)	各賞受賞オフィス視察 書籍出版セミナー 秋の夜学校講座 部会でのワークショップ
成果	<ul style="list-style-type: none">FM総解説PM章執筆	<ul style="list-style-type: none">総務の山田君(小説)オフィス移転業務フロー 完全マニュアル	<ul style="list-style-type: none">移転業務フロー テンプレート集総務の山田君(電子書籍)

出版物

2010

電子出版



小説「総務の山田です。」

Kindle版@123円

一般価格@1,890円

会員価格@1,700円

2011



オフィス移転業務フロー
完全マニュアル

一般価格@1,050円

会員価格@840円

2015



移転業務フロー
テンプレート集

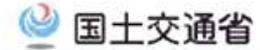
一般価格@4,000円

会員価格@3,000円

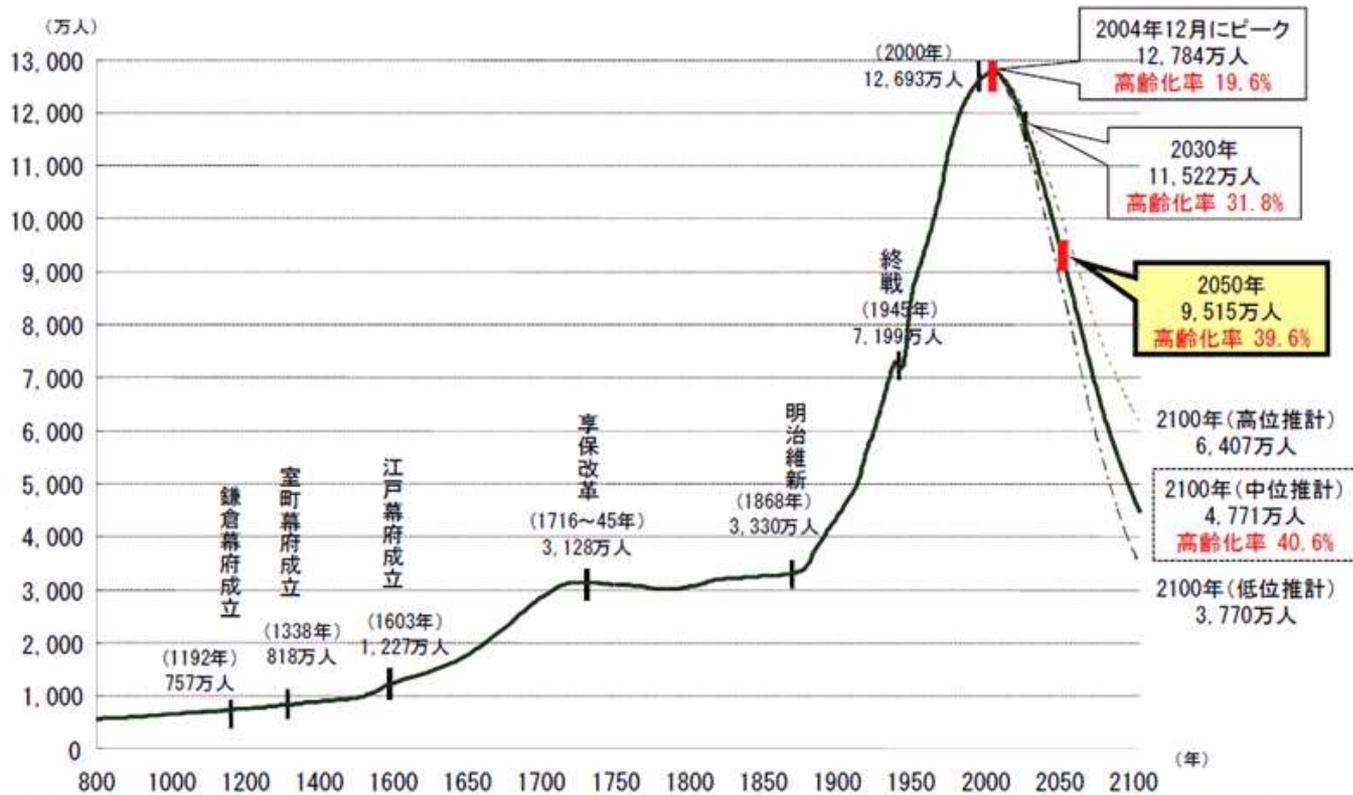
日本の人口動態

第I章 長期展望の前提となる大きな潮流

我が国の人口は長期的には急減する局面に

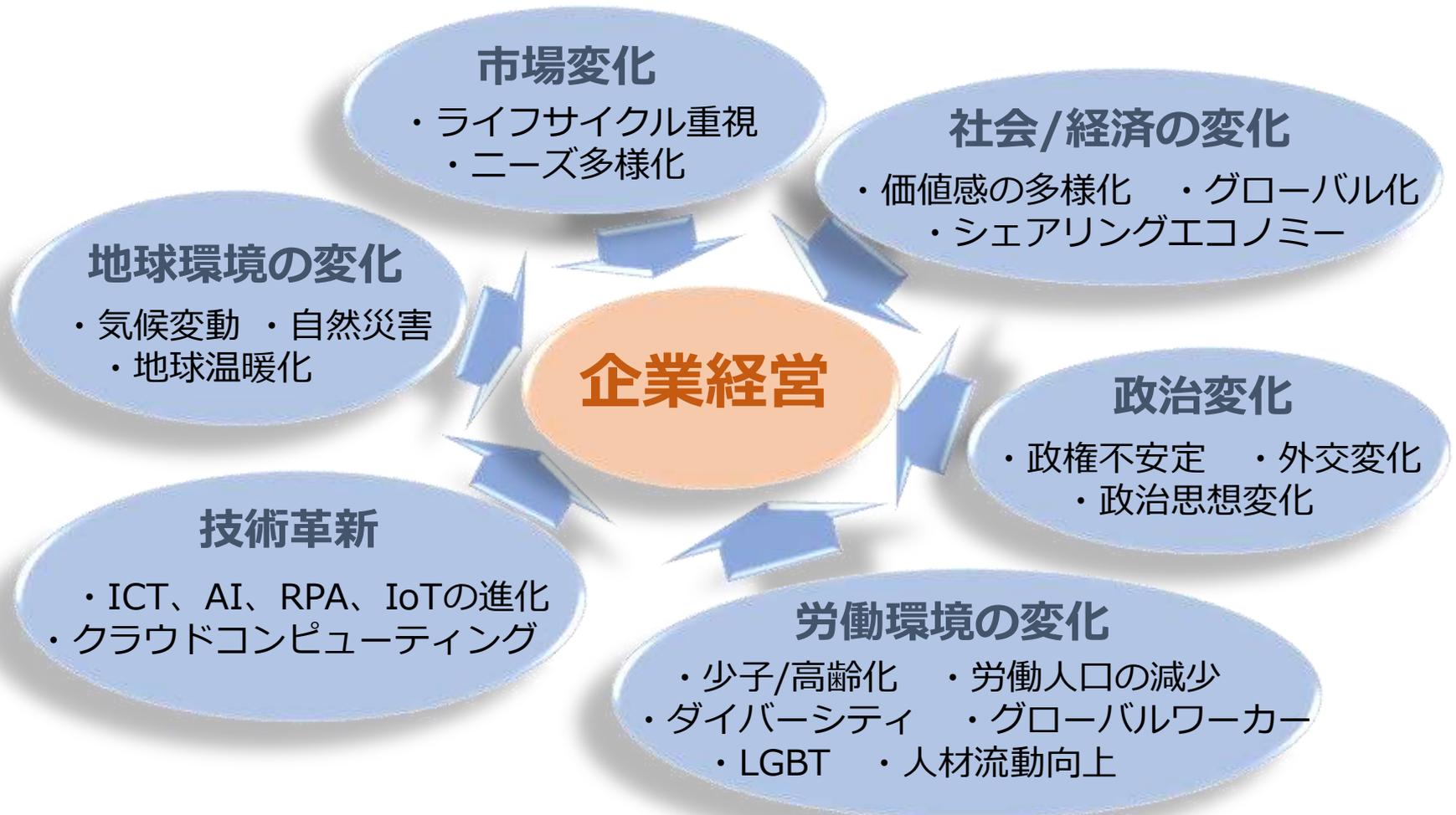


○日本の総人口は、2004年をピークに、今後100年間で100年前(明治時代後半)の水準に戻っていく可能性。この変化は千年単位でみても類を見ない、極めて急激な減少。



(出典) 総務省「国勢調査報告」、同「人口推計年報」、同「平成12年及び17年国勢調査結果による補間推計人口」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成18年12月推計)」、国土庁「日本列島における人口分布の長期時系列分析」(1974年)をもとに、国土交通省国土計画局作成

企業経営を取り巻く環境の変化



振り返り：2019年度活動方針

方針：「新たな価値創造に向けたワークプレイス構築」に必要な課題把握や解決手法の研究を行う。

計画：テーマ

- ・新たな価値創造とは何か？
- ・そのために必要なワークプレイスとは？
- ・新たな価値を創造するための課題とは？
- ・解決手法とは？
- ・その時、プロジェクトマネジメント・スタイルはどう変わる？

何故、SDG s

SDGsとは「Sustainable Development Goals(持続可能な開発目標)」
を達成にオフィスが寄与できることは？



<https://imacocollabo.or.jp/about-sdgs/>

まずは、理解

経営環境の変化に伴い新しいPM手法の模索

4月度 SDGsを学ぶ



5月度 SDGs17の目標からテーマを決める

				6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
 3. 持続可能な開発のための健康を確保する	 5. 性別平等を達成する	 8. 持続可能な成長を促進する		Wellbeing	engagement	秋の夜学校	Partnership	preparation	presentation			
				秋の夜学校資料作成								
 11. 持続可能な都市とコミュニティを構築する	 12. 持続可能な消費と生産を促進する	 13. 気候変動に具体的な対策を	 17. 持続可能なパートナーシップを促進する									
1. ***** 2. ***** 3. *****	1. ***** 2. ***** 3. *****	1. ***** 2. ***** 3. *****	1. ***** 2. ***** 3. *****									

「どのようにどのレベルまで行えばテーマを実現したかと言えるか」

17から7つへ

FMで貢献出来そうな目標選択結果



みんなで考えた解決策

<p>1 ★</p>	<p>2 ★</p>	<p>3 ★</p>	<p>4 ★</p>	<p>5 ★</p>	<p>6 ★</p>
<p>7 ★</p>	<p>8 ★</p>	<p>9 ★</p>	<p>10 ★</p>	<p>11 ★</p>	<p>12 ★</p>
<p>13 ★</p>	<p>14 ★</p>	<p>15 ★</p>	<p>16 ★</p>	<p>17 ★</p>	

2019年度は2つを学習研究

FMで貢献出来るような目標選択結果



みんなで考えた解決策：Engagement

8 働きがいも
経済成長も



具体策検討の視点

（目標）「次世代育成支援対策推進法に基づく一般事業主行動計画」の策定および効果的な実践
施策

→形式的ではなく、実質的な取組みにすることで効果の向上を可能とする施策を検討する。

生産性向上のためのオフィス

- 個人のパフォーマンスを上げるために、『快適さ』というものが追及していくなかで、ホテルやカフェのようなボーダーレスなオフィスも必要だが

"働く場""休む場"としっかりと分かれているオフィスなど、利用者の用途に沿って多様な空間を提供する

■すべての人のための持続的、包摂的かつ持続可能な経済成長、生産的な完全雇用およびディーセント・ワーク（働きがいのある人間らしい仕事）を推進する

→継続的に働く為の環境とは何か？、時間的な制約の低減、個人環境（家庭環境）の障害を軽減できる職場、FM視点では目標3と近い施策、保育、介護施設？

8.2 高付加価値セクターや労働集約型セクターに重点を置くことなどにより、多様化、技術向上およびイノベーションを通じた高いレベルの経済生産性を達成する。

8.8 移住労働者、特に女性の移住労働者や不安定な雇用状態にある労働者など、すべての労働者の権利を保護し、安全・安心な労働環境を促進する。

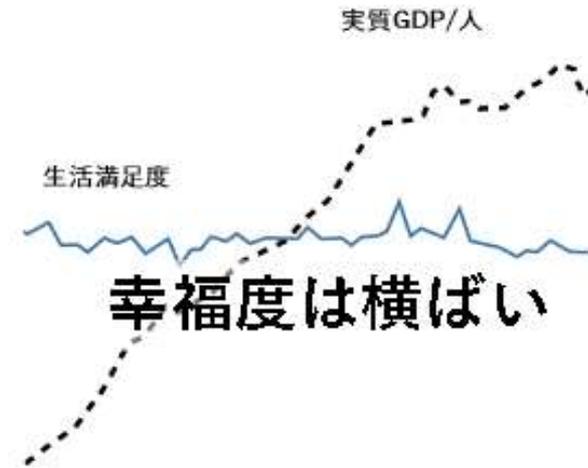
8.b 2020年までに、若年雇用のための世界的戦略および国際労働機関（ILO）の仕事に関する世界協定の実施を展開・運用化する。

【FMとしての解決案】

- イノベーションを誘発するワークプレスの構築、安心な安全な労働環境の構築

総括1:Engagement

Why Engagement ?



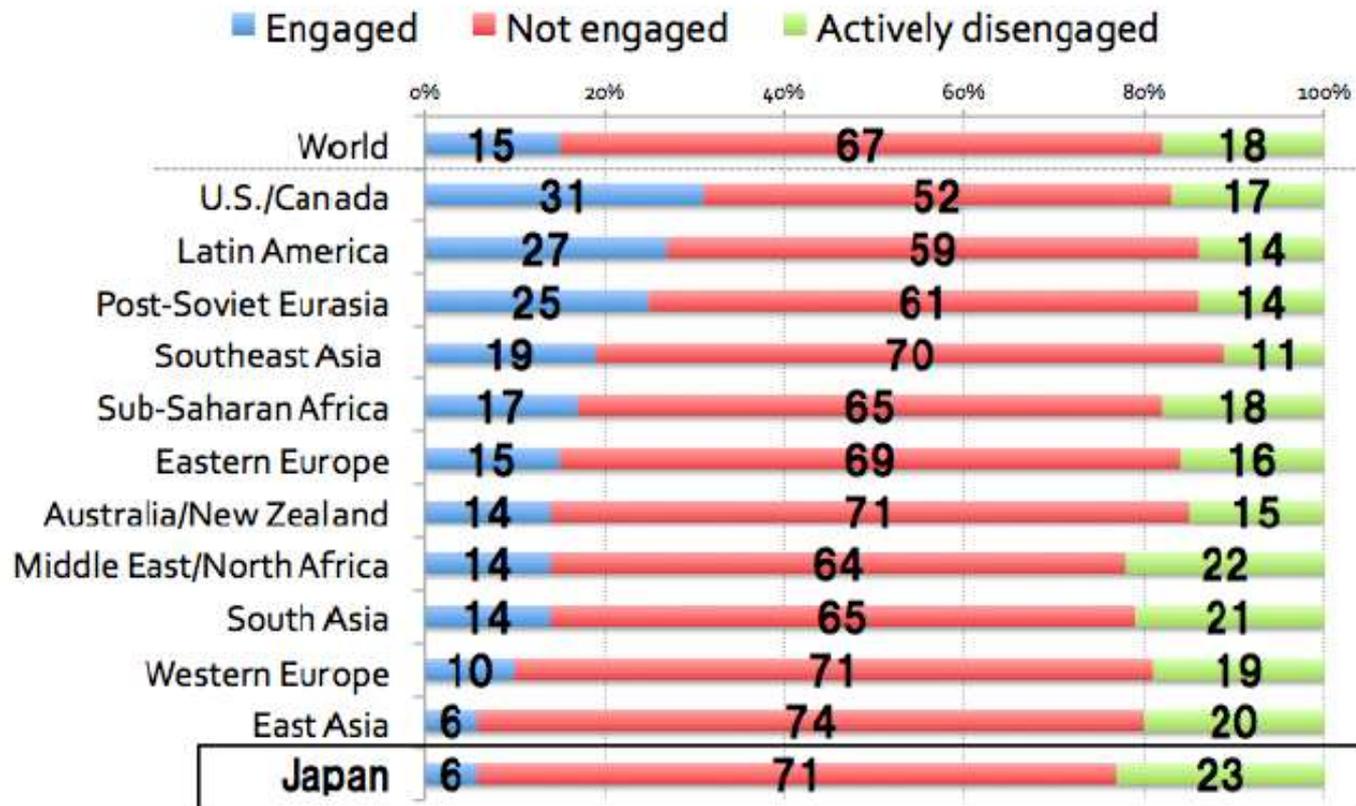
Employee Engagement



総括1:Engagement

Why Engagement ?

熱意をもって働いているのはわずか『6%』



総括1:Engagement

Our Goal



Engagementを高めるワークプレイス構築が
PMスタイルに与える影響を確認する

総括1:Engagement

How ? Process to the Goal

- 1 Workshopを通して
Engagementの定義づけ



- 2 Engagementアイデアを
ディスカッション



- 4 PMスタイルへ与える
影響について確認

Engagement
PM Style



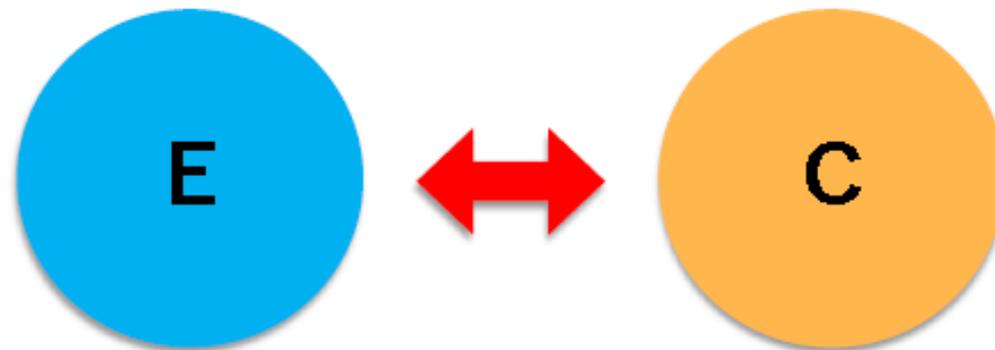
- 3 Engagement を高めている
事例を研究



総括1:Engagement

How ? Definition of “Engagement”

Employee Engagementという概念



会社と従業員が対等で、
双方向の「関係性」に着目している

総括1:Engagement

How ? Definition of “Engagement”

「個人と個人、個人と組織が相互に信頼し合っている状態」

総括1:Engagement

How ? Idea of “Engagement”

強味を生かせる環境

成功体験の共有

期待値を合わせること、そのプロセス

身近なビジョンの共有

考えの見える化

Respect (尊重と尊敬)

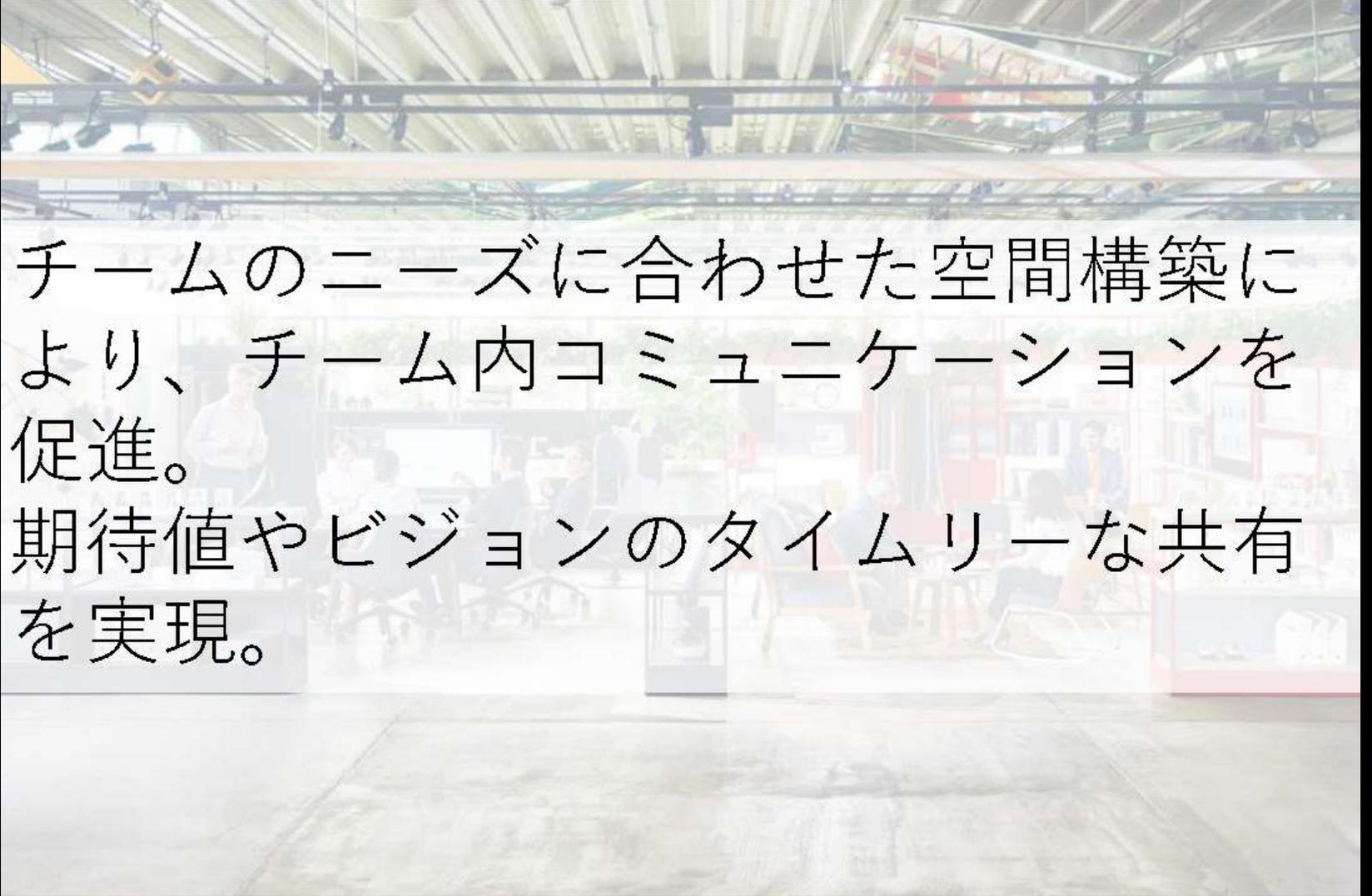
総括1:Engagement

How ? Case Study 1_SONY Head Office

クリエイティブな社内リソースに
場を「よりよく使ってもらう」ため
の企画と空間構築。
社員は自分の強味を生かし、
発信する場として利用。

総括1:Engagement

How ? Case Study 2_Okamura “ BUSHITSU ”



チームのニーズに合わせた空間構築により、チーム内コミュニケーションを促進。
期待値やビジョンのタイムリーな共有を実現。

総括1:Engagement

Goal

相互信頼 ÷ 継続的な共感醸成



みんなで考えた解決策：Well-being

3 すべての人に健康と福祉を



具体策検討の視点

(目標) 健康経営を推進する「**ウェル認証**」の評価制度の活用による健康経営の実現に向けた施策
→7分野（空気、水、食物、光、体を動かすこと、快適性、心の状態）102項目の指標の活用により、社員のストレス軽減、欠勤率、離職率の低減、採用等のコスト低減を実現する施策を検討する。

健康的に活動

- 人生100年時代となり、いかに健康的に長く活動できるかを考え、“健康にかつ安全に”働きつづけられるオフィスづくり、リモートワークのしくみづくりをする。たとえば、自分が70歳でも同じオフィス環境で働けるかどうかを考えてみる など

3.9 2030年までに、有害化学物質、ならびに大気、水質および土壌の汚染による死亡および病気の件数を大幅に減少させる。

3.a すべての国々において、たばこ規制枠組条約の実施を適宜強化する。

3.d すべての国々、特に開発途上国の国家・世界規模な健康リスクの早期警告、リスク緩和およびリスク管理のための能力を強化する。

【FMとしての解決案】

- 企業の**ウェルビーイング**への取り組みをファシリティの側面より支援/推進していく。

- **Weli認証**の項目を新オフィス移転時には入れられるよう具体的な項目を挙げる。

- **Well認証**の基準と程度について後ほど学習する

ユニバーサルデザインの見直し。特に建物リノベーション時にその必要性をどこまで考えるのか（利用者側からの支援範囲）また、堅牢な建物とそれをユーザ目線で改善できる仕組み（エレベータの待ち行列の改善）、食堂の利用など。オフィスと街をつなぐ仕掛けを考える。

総括2:Well-being

Well Beingとは「健康」・「幸福」といった意味をあらわす言葉

- ウェルビーイングは「健康とは、病気ではないとか、弱っていないということではなく、肉体的にも、精神的にも、そして社会的にも、すべてが満たされた状態にあることをいいます。」と定義されています。

(PBS HPより)

- 現代的ソーシャルサービス(社会福祉)の達成目標として、個人の権利や自己実現が保障され、身体的、精神的、社会的に良好な状態にあることを意味する概念。 1946年の世界保健機関(WHO)憲章草案において、「健康」を定義する記述の中で良好な状態(well-being)」として用いられた。(コスモスモア HPより)

Well認証をとると肉体的にも、精神的にも、そして社会的にもすべてに満たされた状態になるのか？

指標：WHOのHPQ (Health and Work Performance Question)

総括2: Well-being

WHO 世界精神保健日本調査版 「世界保健機関(WHO)健康と仕事のパフォーマンスに関する調査票」短縮版

The WHO World Mental Health Japan Survey version of the WHO Health and Work Performance Questionnaire Short Form
WHO 世界精神保健日本調査版「世界保健機関(WHO)健康と仕事のパフォーマンスに関する調査票」短縮版

B3 あなたは過去7日間に、合計で何時間働きましたか？ (97時間より多かったら、97と入れてください)

時間数 (00-97) 時間

B4 あなたは週に何時間働くことを求められていますか？ (残業を含まない所定の労働時間は週何時間ですか？) (時期によってまちまちなら、平均的な時間を記入して下さい。97時間より多かったら、97と入れてください)

時間数 (00-97) 時間

B5 過去4週間(28日)のあなたのお仕事を思い浮かべてください。それぞれに該当する日数を、右の空欄に書き込んでください。該当する日全くなかった場合は0(ゼロ)を記入してください。

過去4週間(28日)のうち...

B5a あなた自身の身体的、または精神的な健康問題によって一日仕事を休んだ日は何日ありましたか？ (他の人の健康問題でなく、あなた自身の健康問題で休んだ日数のみ記入してください。)

過去4週間(28日)のうち 日

B5b 上記以外の、何か他の理由で一日仕事を休んだ日は、何日ありましたか？ (病気以外の理由で、年休や特別休暇をとった場合はここに含めてください。)

過去4週間(28日)のうち 日

B5c あなた自身の身体的、または精神的な健康問題により、勤務時間の一部を休んだ日は、何日ありましたか？ (他の人の健康問題でなく、あなた自身の健康問題で休んだ日数のみ記入してください。半休とった日も1日と数えてください。)

過去4週間(28日)のうち 日

B5d 上記以外の、何か他の理由で勤務時間の一部を休んだ日は、何日ありましたか？ (病気以外の理由で、年休や特別休暇をとった場合はここに含めてください。半休とった日も1日と数えてください。)

過去4週間(28日)のうち 日

B5e 所定の勤務時間より早く出勤したり、残業したり、休日出勤したことは、何日ありましたか？

過去4週間(28日)のうち 日

B6 過去4週間(28日)には、合計で何時間働きましたか？ (残業や休日出勤も含めてください。遅刻、欠勤、早退などをした場合には、その時間を勤務時間から除いてください) 下の例を参考に計算してください。

過去4週間(28日)における時間数

過去4週間(28日)における勤務時間の計算例

1週あたり40時間で4週間=160時間
1週あたり35時間で4週間=140時間
1週あたり40時間で4週間、さらに4週間で合計20時間残業=180時間
1週あたり40時間で4週間、うち2日(1日8時間)は欠勤=144時間
1週あたり40時間で4週間、うち3日は半日(4時間)欠勤=148時間
1週あたり35時間で4週間、うち2日(1日8時間)欠勤、3日半日(4時間)欠勤=112時間

B9 次の0から10点までの数字は、仕事の出来(でき)を表したものです。0点は、あなたの仕事を他の誰かがやって最悪だった時の出来、10点は一番仕事の出来る人がやった場合の出来とします。

あなたと同じような仕事をしているたいいの人たちの、普段の仕事の出来は何点くらいになるでしょうか？もっとも当てはまる数字に○をつけてください。(あなたではなく、他の人の仕事の出来である点に注意ください。)

最悪の出来 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 最高の出来

B10 同じく0から10点で表すと、過去1~2年の、あなたの普段の仕事の出来は何点くらいになるでしょうか。もっとも当てはまる数字に○をつけてください。(最近1~2年間に今の職場でお仕事をはじめられた場合には、以前の職場での仕事の出来も含めて考えてください)

最悪の出来 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 最高の出来

B11 同じく0から10点で表すと、最近4週間(28日間)の、あなたの全般的な仕事の出来は何点くらいになるでしょうか。もっとも当てはまる数字に○をつけてください。(勤務評定とは関係ありませんので、思った通りにお答えください。)

最悪の出来 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 最高の出来

総括2:Well-being

調査票（抜粋）

B9

次の0から10点までの数字は、仕事の出来（でき）を表したものです。0点は、あなたの仕事を他の誰かがやって最悪だった時の出来、10点は一番仕事の出来る人がやった場合の出来とします。あなたと同じような仕事をしているたいいていの人たちの、普段の仕事の出来は何点くらいになるでしょうか？もっとも当てはまる数字に○をつけてください。（あなたではなく、他の人の仕事の出来である点に注意ください。）

最悪の出来 最高の出来

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

B10

同じく0から10点で表すと、過去1～2年の、あなたの普段の仕事の出来は何点くらいになるでしょうか。もっとも当てはまる数字に○をつけてください。（最近1～2年間に今の職場でお仕事を始められた場合には、以前の職場での仕事の出来も含めて考えてください）

最悪の出来 最高の出来

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

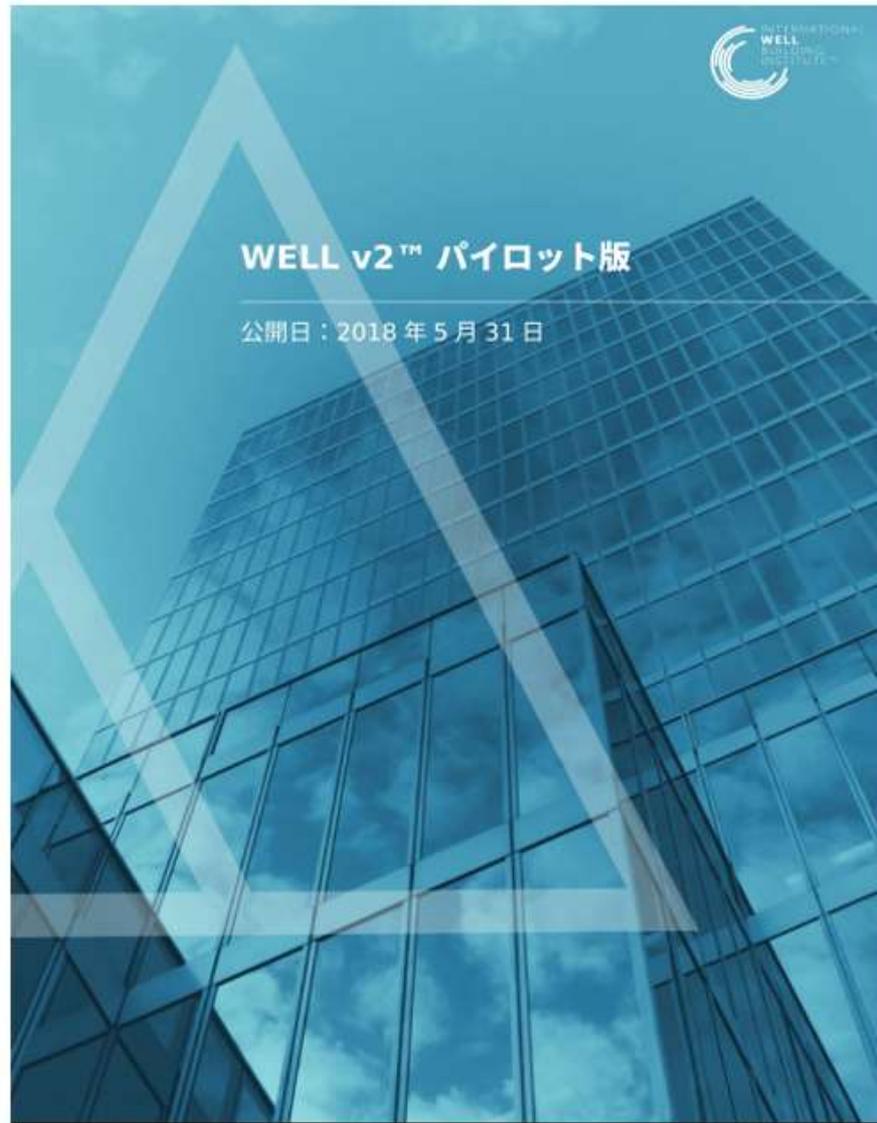
B11

同じく0から10点で表すと、最近4週間（28日間）の、あなたの全般的な仕事の出来は何点くらいになるでしょうか。もっとも当てはまる数字に○をつけてください。（勤務評定とは関係ありませんので、思った通りにお答えください。）

最悪の出来 最高の出来

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

総括2:Well-being



総括2:Well-being



人にフォーカスしたグリーンビルディングの認証プログラム

WELL v2™ pilot

<https://v2.wellcertified.com/v/en/overview>

「WELL Building Standard」(WELL認証)とは、空間のデザイン・構築・運用に「人間の健康」という視点を加え、より良い住環境の創造を目指した評価システムです。
 公益企業(IPBC)であるIWBIから2014年10月20日にv1として正式公開され、スタートしました。
 「身体的、精神的、社会的に良好な状態=ウェルビーイング」を重視しています。
 建物の性能としてLEEDやCASBEE等で評価されてきた環境・エネルギー性能に加えて、建物内で暮らし、働く居住者の健康・快適性に焦点を当てた世界初の建物・室内環境評価システムであり、特に居住者の身体に関わる評価ポイントについては、環境工学の観点のみならず医学の見地から検証が加えられています。

2018年5月にWELL v2 Pilot版がリリースされました。Pilotから正式版への移行は2020年の見込みですが、当分(期間未定)は、v1による登録も可能です。v1登録のプロジェクトをv2に移行することも可能です。v1, v2 Pilot版とも日本語訳はIWBIのWEBサイトからダウンロードできます。<https://resources.wellcertified.com/> (2019.10.23現在)
 WELL認証はIWBI (International WELL Building Institute) が運営し、実際の認証業務はLEEDの認証も手がけるGBCI (Green Business Certification Inc.) が行っています。

WELL v2認証システムのタイプ

WELL v2ではどのような用途の建物でも評価システムは同一のものを使用します。ただし、テナントビルのコア部分を対象とした場合には、WELL Coreプロジェクトと呼ばれます。WELL v1にあったビル全体の「建物版」、室内部分を対象とした「インテリア版」の区別はなくなり単一システムになりました。

v1のオプションであった予備認証(Precertification)は、v2では廃止され、WELL D&O (Design & Operations) designationとして新たに認証前のアビル用のオプションとなりました。

★WELL Building Standardとは別に、複数建物のある街区を評価するWELL Community Standard™ Pilot評価システムがあります。

WELL v2認証のレベル

WELL v2認証レベルは、全必須項目を満たした上で、オプション項目80点以上が満たされ、60~79点:ゴールド、50~59点:シルバーです。

WELL Coreプロジェクトのみ「WELL Core Bronze」認証あり: 40~49点

WELL v2の評価項目

1.空気、2.水、3.食物、4.光、5.運動、6.温度快適性、7.音、8.材料、9.つながり、10.コミュニティ、(ボーナス:イノベーション)の10のコンセプトに分けられます。

AIR	14 (P:0-20)
WATER	8 (P:0-15)
FOOD	13 (P:0-15)
LIGHT	8 (P:0-6)
MOVEMENT	12 (P:0-10)
THERMAL COMFORT	7 (P:1-2)
SOUND	5 (P:0-6)
MATERIALS	14 (P:0-15)
MIND	15 (P:0-15)
COMMUNITY	16 (P:0-15)
INNOVATION	5 (P:0-5)
TOTAL	117 (P:23-134)

★必須項目: 14項目(10-15項目)

WELLの資格

「WELL AP」

WELL AP (WELL Accredited Professional)は、WELL評価システムにおける専門性と高度な知識を有する人を認定する資格です。WELLプロジェクトの認証取得支援を行う人などに向けたものです。

WELL認証自体の評価者(審査者)ではありません。日本国内を含め世界各地にて、英語・日本語併記で受験可能です。

(受験は少なくとも2020年7月以降は、v1 (2018Q3)の内容で実施されます。)

世界の登録件数

2018.11.04現在

現在までの累計の登録件数は4,170件(58ヶ国)です。そのうち234件(22ヶ国)が認証を受けています。

日本国内の登録・認証件数

2018.11.04現在

登録件数は現在31件(うち3件認証済み)です。

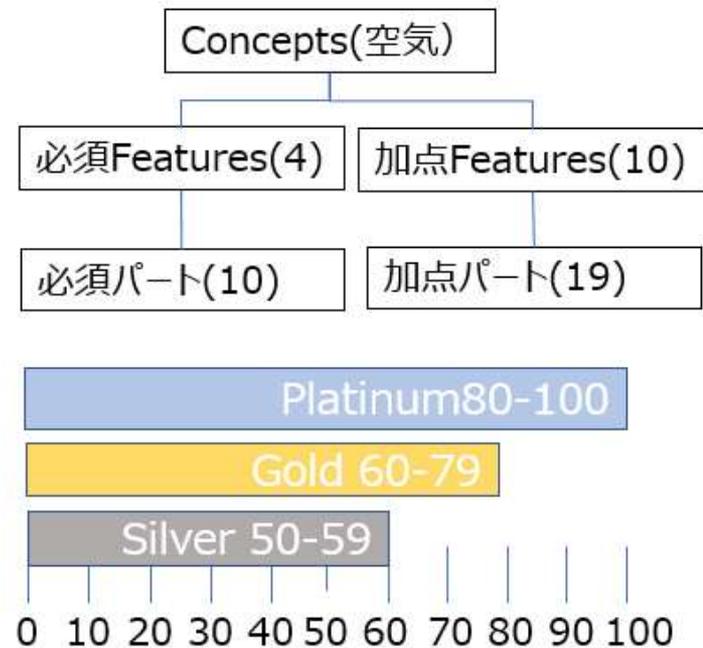
事業者名	業種	登録	認証	業種	登録	認証
住友不動産	不動産	1	1	住友不動産	1	1
三菱地所	不動産	1	1	三菱地所	1	1
東武不動産	不動産	1	1	東武不動産	1	1
三井不動産	不動産	1	1	三井不動産	1	1
大塚不動産	不動産	1	1	大塚不動産	1	1
東急不動産	不動産	1	1	東急不動産	1	1
京王不動産	不動産	1	1	京王不動産	1	1
東武不動産	不動産	1	1	東武不動産	1	1
三井不動産	不動産	1	1	三井不動産	1	1
大塚不動産	不動産	1	1	大塚不動産	1	1
東急不動産	不動産	1	1	東急不動産	1	1
京王不動産	不動産	1	1	京王不動産	1	1
東武不動産	不動産	1	1	東武不動産	1	1
三井不動産	不動産	1	1	三井不動産	1	1
大塚不動産	不動産	1	1	大塚不動産	1	1
東急不動産	不動産	1	1	東急不動産	1	1
京王不動産	不動産	1	1	京王不動産	1	1
東武不動産	不動産	1	1	東武不動産	1	1
三井不動産	不動産	1	1	三井不動産	1	1
大塚不動産	不動産	1	1	大塚不動産	1	1
東急不動産	不動産	1	1	東急不動産	1	1
京王不動産	不動産	1	1	京王不動産	1	1
東武不動産	不動産	1	1	東武不動産	1	1
三井不動産	不動産	1	1	三井不動産	1	1
大塚不動産	不動産	1	1	大塚不動産	1	1
東急不動産	不動産	1	1	東急不動産	1	1
京王不動産	不動産	1	1	京王不動産	1	1
東武不動産	不動産	1	1	東武不動産	1	1
三井不動産	不動産	1	1	三井不動産	1	1
大塚不動産	不動産	1	1	大塚不動産	1	1
東急不動産	不動産	1	1	東急不動産	1	1
京王不動産	不動産	1	1	京王不動産	1	1
東武不動産	不動産	1	1	東武不動産	1	1
三井不動産	不動産	1	1	三井不動産	1	1
大塚不動産	不動産	1	1	大塚不動産	1	1
東急不動産	不動産	1	1	東急不動産	1	1
京王不動産	不動産	1	1	京王不動産	1	1
東武不動産	不動産	1	1	東武不動産	1	1
三井不動産	不動産	1	1	三井不動産	1	1
大塚不動産	不動産	1	1	大塚不動産	1	1
東急不動産	不動産	1	1	東急不動産	1	1
京王不動産	不動産	1	1	京王不動産	1	1
東武不動産	不動産	1	1	東武不動産	1	1
三井不動産	不動産	1	1	三井不動産	1	1
大塚不動産	不動産	1	1	大塚不動産	1	1
東急不動産	不動産	1	1	東急不動産	1	1
京王不動産	不動産	1	1	京王不動産	1	1
東武不動産	不動産	1	1	東武不動産	1	1
三井不動産	不動産	1	1	三井不動産	1	1
大塚不動産	不動産	1	1	大塚不動産	1	1
東急不動産	不動産	1	1	東急不動産	1	1
京王不動産	不動産	1	1	京王不動産	1	1
東武不動産	不動産	1	1	東武不動産	1	1
三井不動産	不動産	1	1	三井不動産	1	1
大塚不動産	不動産	1	1	大塚不動産	1	1
東急不動産	不動産	1	1	東急不動産	1	1
京王不動産	不動産	1	1	京王不動産	1	1
東武不動産	不動産	1	1	東武不動産	1	1
三井不動産	不動産	1	1	三井不動産	1	1
大塚不動産	不動産	1	1	大塚不動産	1	1
東急不動産	不動産	1	1	東急不動産	1	1
京王不動産	不動産	1	1	京王不動産	1	1
東武不動産	不動産	1	1	東武不動産	1	1
三井不動産	不動産	1	1	三井不動産	1	1
大塚不動産	不動産	1	1	大塚不動産	1	1
東急不動産	不動産	1	1	東急不動産	1	1
京王不動産	不動産	1	1	京王不動産	1	1
東武不動産	不動産	1	1	東武不動産	1	1
三井不動産	不動産	1	1	三井不動産	1	1
大塚不動産	不動産	1	1	大塚不動産	1	1
東急不動産	不動産	1	1	東急不動産	1	1
京王不動産	不動産	1	1	京王不動産	1	1
東武不動産	不動産	1	1	東武不動産	1	1
三井不動産	不動産	1	1	三井不動産	1	1
大塚不動産	不動産	1	1	大塚不動産	1	1
東急不動産	不動産	1	1	東急不動産	1	1
京王不動産	不動産	1	1	京王不動産	1	1
東武不動産	不動産	1	1	東武不動産	1	1
三井不動産	不動産	1	1	三井不動産	1	1
大塚不動産	不動産	1	1	大塚不動産	1	1
東急不動産	不動産	1	1	東急不動産	1	1
京王不動産	不動産	1	1	京王不動産	1	1
東武不動産	不動産	1	1	東武不動産	1	1
三井不動産	不動産	1	1	三井不動産	1	1
大塚不動産	不動産	1	1	大塚不動産	1	1
東急不動産	不動産	1	1	東急不動産	1	1
京王不動産	不動産	1	1	京王不動産	1	1
東武不動産	不動産	1	1	東武不動産	1	1
三井不動産	不動産	1	1	三井不動産	1	1
大塚不動産	不動産	1	1	大塚不動産	1	1
東急不動産	不動産	1	1	東急不動産	1	1
京王不動産	不動産	1	1	京王不動産	1	1
東武不動産	不動産	1	1	東武不動産	1	1
三井不動産	不動産	1	1	三井不動産	1	1
大塚不動産	不動産	1	1	大塚不動産	1	1
東急不動産	不動産	1	1	東急不動産	1	1
京王不動産	不動産	1	1	京王不動産	1	1
東武不動産	不動産	1	1	東武不動産	1	1
三井不動産	不動産	1	1	三井不動産	1	1
大塚不動産	不動産	1	1	大塚不動産	1	1
東急不動産	不動産	1	1	東急不動産	1	1
京王不動産	不動産	1	1	京王不動産	1	1
東武不動産	不動産	1	1	東武不動産	1	1
三井不動産	不動産	1	1	三井不動産	1	1
大塚不動産	不動産	1	1	大塚不動産	1	1
東急不動産	不動産	1	1	東急不動産	1	1
京王不動産	不動産	1	1	京王不動産	1	1
東武不動産	不動産	1	1	東武不動産	1	1
三井不動産	不動産	1	1	三井不動産	1	1
大塚不動産	不動産	1	1	大塚不動産	1	1
東急不動産	不動産	1	1	東急不動産	1	1
京王不動産	不動産	1	1	京王不動産	1	1
東武不動産	不動産	1	1	東武不動産	1	1
三井不動産	不動産	1	1	三井不動産	1	1
大塚不動産	不動産	1	1	大塚不動産	1	1
東急不動産	不動産	1	1	東急不動産	1	1
京王不動産	不動産	1	1	京王不動産	1	1
東武不動産	不動産	1	1	東武不動産	1	1
三井不動産	不動産	1	1	三井不動産	1	1
大塚不動産	不動産	1	1	大塚不動産	1	1
東急不動産	不動産	1	1	東急不動産	1	1
京王不動産	不動産	1	1	京王不動産	1	1
東武不動産	不動産	1	1	東武不動産	1	1
三井不動産	不動産	1	1	三井不動産	1	1
大塚不動産	不動産	1	1	大塚不動産	1	1
東急不動産	不動産	1	1	東急不動産	1	1
京王不動産	不動産	1	1	京王不動産	1	1
東武不動産	不動産	1	1	東武不動産	1	1
三井不動産	不動産	1	1	三井不動産	1	1
大塚不動産	不動産	1	1	大塚不動産	1	1
東急不動産	不動産	1	1	東急不動産	1	1
京王不動産	不動産	1	1	京王不動産	1	1
東武不動産	不動産	1	1	東武不動産	1	1
三井不動産	不動産	1	1	三井不動産	1	1
大塚不動産	不動産	1	1	大塚不動産	1	1
東急不動産	不動産	1	1	東急不動産	1	1
京王不動産	不動産	1	1	京王不動産	1	1
東武不動産	不動産	1	1	東武不動産	1	1
三井不動産	不動産	1	1	三井不動産	1	1
大塚不動産	不動産	1	1	大塚不動産	1	1
東急不動産	不動産	1	1	東急不動産	1	1
京王不動産	不動産	1	1	京王不動産	1	1
東武不動産	不動産	1	1	東武不動産	1	1
三井不動産	不動産	1	1	三井不動産	1	1
大塚不動産	不動産	1	1	大塚不動産	1	1
東急不動産	不動産	1	1	東急不動産	1	1
京王不動産	不動産	1	1	京王不動産	1	1
東武不動産	不動産	1	1	東武不動産	1	1
三井不動産	不動産	1	1	三井不動産	1	1
大塚不動産	不動産	1	1	大塚不動産	1	1
東急不動産	不動産	1	1	東急不動産	1	1
京王不動産	不動産	1	1	京王不動産	1	1
東武不動産	不動産	1	1	東武不動産	1	1
三井不動産	不動産	1	1	三井不動産	1	1
大塚不動産	不動産	1	1	大塚不動産	1	1
東急不動産	不動産	1	1	東急不動産	1	1
京王不動産	不動産	1	1	京王不動産	1	1
東武不動産	不動産	1	1	東武不動産	1	1
三井不動産	不動産	1	1	三井不動産	1	1
大塚不動産	不動産	1	1	大塚不動産	1	1
東急不動産	不動産	1	1	東急不動産	1	1
京王不動産	不動産	1	1	京王不動産	1	1
東武不動産	不動産	1	1	東武不動産	1	1
三井不動産	不動産	1	1	三井不動産	1	1
大塚不動産	不動産	1	1	大塚不動産	1	1
東急不動産	不動産	1	1	東急不動産	1	1
京王不動産	不動産	1	1	京王不動産	1	1
東武不動産	不動産	1	1	東武不動産	1	1
三井不動産	不動産	1	1	三井不動産	1	1
大塚不動産	不動産	1	1	大塚不動産	1	1
東急不動産	不動産	1	1	東急不動産	1	1
京王不動産	不動産	1	1	京王不動産	1	1
東武不動産	不動産	1	1	東武不動産	1	1
三井不動産	不動産					

総括2:Well-being

Well認証にはV1とV2がある

- WELL v2は、v1を多くの点で改良したもので、2018年5月31日にパイロットとして開始されました。より良い建物を通じて人間の健康をサポートし、向上させるための10のコンセプト（空気、水、食物、光、運動、温熱環境、音、材料、こころ、コミュニティー）で構成され、あらゆる種類のプロジェクトの評価に使えるものとなっています。
- 現在、WELL v1とv2パイロットは並行して運用されているため、どちらを使うことも可能です。いずれv2はパイロットが外れ、v1の登録が終了することになりますが、その時期はまだアナウンスされていません。
- ビルそのものはCoreという評価軸が別にある

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	9
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	7
8 X: 材料	3	11	8	16
9 M: こころ	2	13	3	22
10 C: コミュニティー	3	13	8	29
11 E: イノベーション	-	(5)	-	(5)
合計1	23	94	59	166
合計2	117		225	



総括2:Well-being

Well認証はプロジェクトマネジメントに影響を与えたか？

健康は個人マター → 会社の姿勢

プロジェクトマネジメントの定量的指標として
経営にWell認証の項目を取り入れる説明がしやすい。
ファシリティマネジャーが社員の健康を考えているというエビデンスとなる

実例（1）

- ・空間満足度が事前・事後で約30%向上
- ・仕事満足感が事前・事後で23%向上
- ・仕事の効率について、54%の社員が向上したと回答

実例（2）

- ・ 現在欠勤率を調査中

Well認証を取ることで健康経営に積極的に取り組んでいる会社だと評価されたい



世の中へのアピール？
採用アピール
テナントへのアピール



エビデンスド
マネジメントの実践

総括2:Well-being

具体的な項目とFM'erから見たPoint

➤ 空気

➤ PM2.5 15 μ g/m³未満, オゾン51ppm未満,
ラドン/0.15 Bq/L (4 pCi/L) 未満 等

□大がかりな工事が必要

➤ビル内(屋内)が全て禁煙であることが必須条件

□比較的实现しやすい

➤ 活動

➤ 1Fはすべてを見渡せる窓がある、噴水が必要

□条件に起因することが多い

➤視覚における人間工学のポイント(モニターアーム
の設置や上下昇降デスクの採用)

□家具メーカーが適切な家具を販売している

総括2:Well-being

Status Of Japan

2019/11/4

Project Name	Project size (m2)	State	WELL version	Project type	Certification level	Sector
大林組技術研究所	5,535.0	Tokyo	v1	New and Existing Buildings	Gold	Office
横浜グランゲート	97,246.2	Kanagawa	v1	Core & Shell	Precertified	Office
プライベート プロジェクト	4,342.4	Tokyo	v1	New and Existing Buildings		Office
プライベート プロジェクト	6,008.2	Hyogo	v1			Residential
大成ZEBデモンストレーションビル	1,098.5	Kanagawa	v1	New and Existing Buildings	Platinum	Office
清和ビジネス本社	1,708.0	Tokyo	v1	New and Existing Interiors	Precertified	Office
京阪京都ホテル	9,746.0	Kyoto	v1			All projects in
イトーキ本社	7,110.0	Tokyo	v1	New and Existing Interiors	Gold	Office
プライベート プロジェクト	12,182.6	Tokyo	v1	New and Existing Interiors		Office
プライベート プロジェクト	6,034.8	Kanagawa	v1	New and Existing Buildings		Office
プライベート プロジェクト	333,864.4	Tokyo-to	v2 Pilot	v2 - WELL Core		WELL v2
吉井矯正歯科クリニック	240.8	Tokyo-to	v2 Pilot	v2 - WELL Certification		WELL v2
梓設計本社	5,299.9	Tokyo-to	v2 Pilot	v2 - WELL Certification		WELL v2
プライベート プロジェクト	29,748.0	Tokyo-to	v2 Pilot	v2 - WELL Certification		WELL v2
プライベート プロジェクト	8,386.4		v2 Pilot	v2 - WELL Certification		WELL v2
プライベート プロジェクト	201.8		v2 Pilot	v2 - WELL Certification		WELL v2
ポイントゼロ 丸の内	1,082.6	Tokyo-to	v2 Pilot	v2 - WELL Certification		WELL v2
日建設計東京ビル7階	976.0	Tokyo-to	v2 Pilot	v2 - WELL Certification		WELL v2
プライベート プロジェクト	203,162.7	Tokyo-to	v2 Pilot	v2 - WELL Core		WELL v2
プライベート プロジェクト	8,914.0	Tokyo-to	v2 Pilot	v2 - WELL Certification		WELL v2
プライベート プロジェクト	2,613.6	Tokyo-to	v2 Pilot	v2 - WELL Certification		WELL v2
日生淀屋橋イーストビル	221.0	Osaka-fu	v2 Pilot	v2 - WELL Certification		WELL v2
大阪マーチャндаイズマートビル	164.4	Osaka-fu	v2 Pilot	v2 - WELL Certification		WELL v2
堂島ビル	122.2	Osaka-fu	v2 Pilot	v2 - WELL Certification		WELL v2
ブルデンシャル タワー	917.4	Tokyo-to	v2 Pilot	v2 - WELL Certification		WELL v2
ブルデンシャル タワー	366.9	Tokyo-to	v2 Pilot	v2 - WELL Certification		WELL v2
精糖会館	863.1	Tokyo-to	v2 Pilot	v2 - WELL Certification		WELL v2
郵船茅場町ビル	352.0	Tokyo-to	v2 Pilot	v2 - WELL Certification		WELL v2
クリエイティブワン秋葉原ビル	65.4	Tokyo-to	v2 Pilot	v2 - WELL Certification		WELL v2
プライベート プロジェクト	16,616.8	Nara-ken	v2 Pilot	v2 - WELL Certification		WELL v2
パナソニック・ライフソリューションズ カンパニー・イノベーションセンター	1,100.0	Osaka-fu	v2 Pilot	v2 - WELL Certification		WELL v2

総括2:Well-being

社員への啓蒙活動

Well認証の知識 + 社員への意識づけ

- Well認証に上がっている必須項目を理解し実現性を考える
- Well beingには社員の意識が不可欠なので社員の意識づけの活動
 - 移転時であれば働き方change Managementの中にWell beingのセッションをいれる
 - Work shop,啓蒙ラベル

総括2: Well-being

経営陣への説得力があるツールを
我々は手にした

総括2:Well-being

国土交通省

Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism



日本版も出てきました

平成30年3月28日
土地・建設産業局不動産市場整備課
土地・建設産業局地価調査課
住宅局住宅生産課

健康・快適なビルを認証へ

～健康性、快適性等に関する不動産に係る認証制度のあり方についてのとりまとめ～

国土交通省では、健康性、快適性等に関する不動産に係る認証制度の構築が重要であるとの認識のもと、「ESG投資の普及促進に向けた勉強会」において検討を進めてきたところであり、今般、当該認証制度のあり方について最終とりまとめを行いました。

【ポイント】

- 投資家が投資先企業に対して環境・社会・ガバナンスへの配慮を求めるESG（※）投資原則が、欧米を中心に世界的潮流となりつつある中で、不動産分野においては、不動産そのものの環境負荷の低減だけでなく、執務環境の改善、知的生産性の向上、優秀な人材確保等の観点から、働く人の健康性、快適性等に優れた不動産への注目が高まっています。
（※）ESG・・・環境（Environment）・社会（Society）・ガバナンス（Governance）の略。
- 国土交通省では、昨年6月にとりまとめた「不動産投資市場の成長に向けたアクションプラン」を踏まえ、「ESG投資の普及促進に向けた勉強会」（座長：堀江隆一 CSRデザイン環境投資顧問(株)代表取締役社長）において、健康性、快適性等に関する不動産に係る認証制度のあり方について検討を重ね、昨年12月に中間とりまとめを公表しました。
- 中間とりまとめ後も引き続き勉強会において検討を進め、今般の最終とりまとめでは、中間とりまとめで公表したESG投資の普及促進に向けた認証制度のあり方に加え、評価要素のイメージ、勉強会における議論を踏まえたESG不動産投資の基盤整備に向けた今後の方向性を公表します。

まとめ_PMスタイルに与える影響

●総括1:Engagement

- ・相互信頼関係を育むプロセスが必要
- ・つくるプロセスに限らない継続的な共感醸成の仕組み

●総括2:Well-being

- ・オフィスに健康要素（もの→仕組み）を入れる時代に
- ・メジャーメント（基準）されている→エビデンスになる
- ・エビデンスを使って経営に必要性を問いやすい