



# 「人と場」**FM**が創出する ウェルネス組織経営

---

2020年2月21日

人と場への**FM**投資価値研究部会

# 本日の内容

- ▶ 「人と場」の価値を創造するウェルネス**FM**
- ▶ ウェル・ビーイングマネジメント  
働く人々の「ウェル」と組織の「ウェル」の調和
- ▶ 人への「感性アプローチ」と環境づくり

FM投資効果測定の思考法と「可視化」への挑戦

仮説ストーリーテリング&ロジック法

## 自己紹介

1955年生れの64歳

1979年～2004年 25年間金融人（日本興業銀行とドイツ証券）

2005年～2018年 13年間 エンタテインメントの世界へ  
スクウェア・エニックス 米国法人社長 本社総務部長10年

2018年3月 定年退社

2019年1月 **Happy Life Design Lab**を起業

- ・一般社団法人ファシリティ・オフィスサービスコンソーシアム副代表理事
- ・一般社団法人 日本アーティストエイド協会 理事長
- ・一般社団法人日本ライフシフト協会理事

# 「人と場」創造空間とウェルネスFM



# ウェル・ビーイング 上手くいっている状態



## 幸福価値創造








# Well 認証のコンセプト




# WELL v2 評価項目

- ➡ 環境
- ➡ 心
- ➡ 健康

## ➡ 人間フォーカス

評価コンセプト	概要	必須項目	加点項目
 AIR 空気	建物ライフサイクルを通じ、高品質の室内空気質確保	1.基本的な空気質 2.禁煙環境 3.効率的な換気 4.建設段階の汚染管理	5.空気質向上 6.換気強化 7.閉閉可能な窓 8.空気質モニタリングと啓発 9.汚染侵入管理 10.燃焼の最小化 11.発生源分離 12.空気ろ過
 Water 水	飲料水の可用性と汚染物質の曝露、建材や環境条件への損傷を回避するための水管理	1.基本的な水質 2.水質汚染物質 3.レジオネラ菌の管理	4.水質向上 5.水質の一貫性 6.飲料水摂取の促進 7.溜気の管理 8.手洗い
 Nourishment 食物	果物と野菜の入手可能性と栄養の透明性を要求、健康的な選択が容易となる食品環境の構築を奨励	1.果物と野菜 2.栄養の透明性	3.精製成分 4.食品広告 5.人工的原材料 6.一人前分量 7.栄養教育 8.心豊かな食事 9.特別食 10.食品の準備 11.責任ある食品調達 12.食品生産 13.地元の食品環境
 Light 光	光への曝露を促進、視覚的・精神的・生物学的な健康に最適な照明環境創出	1.光曝露と教育 2.ビジュアル照明デザイン	3.サーカディアン照明デザイン 4.グレア制御 5.昼光へのアクセス強化 6.視覚的バランス 7.電灯の品質 8.入居者による照明環境制御
 Movement 運動	空間全体で運動の機会を生み出し強化することで、運動を促し、活動的な生活を発展	1.アクティブな建物とコミュニティ 2.視覚および身体に関する人間工学	3.運動の通路網と循環 4.アクティブ通勤者と使用者の支援 5.サイトの計画と選択 6.運動の機会 7.アクティブな家具什器 8.運動スペースと器具 9.外部空間の活動的なデザイン 10.拡張人間工学 11.運動の促進 12.自己モニタリング
 Thermal Comfort 温熱快適性	空調システムの設計と制御の向上、各人の温熱嗜好に合わせることで、人の生産性を促進し、全建物使用者の温熱快適性を最大限に実現	1.温熱性能	2.拡張伝熱能力 3.温熱のゾーニング 4.個別温熱快適性 5.輻射による温熱快適性 6.温熱快適性のモニタリング 7.湿度制御
 Sound 音響	施設使用者への音響的快適性パラメータの特定と軽減	1.音響マッピング	3.最大騒音レベル 4.遮音壁 5.吸音係数 6.サウンドマスキング
 Materials 材料	有害な化合物や製品の制限・排除を通じ危険な建材成分に人が曝されることを減らし、より安全な代替品を推進	1.基本的な製品の事前注意 2.有害材料の排除 3.屋外構造	4.廃棄物管理 5.インプレース管理 6.現場のレメディエーション 7.農業殺虫剤の使用 8.有害材料の低減 9.清掃用品と清掃手順 10.揮発性化合物の削減 11.長期排出規制 12.短期排出規制 13.強化された材料の事前注意 14.材料の透明性
 Mind こころ	認知と情緒のウェルビーイングに影響を与える多様な要因に取り組むことを目指すポリシー、プログラム、デザインの戦略を通じて精神的健康を促進	1.精神的健康の促進 2.自然へのアクセス	3.精神的健康の支援 4.精神的健康に関する教育 5.ストレス支援 6.回復の機会 7.回復空間 8.回復プログラム 9.自然へのアクセス拡充 10.集中カサポート 11.睡眠サポート 12.出張 13.喫煙の予防と禁煙 14.薬物使用教育とサービス 15.オピオイド緊急対応対策
 Community コミュニティ	社会的公正、市民参加、アクセシブルデザインを通じて、包括的に統合されたコミュニティを確立しつつ、必要不可欠な医療、職場における健康促進、新しく親になる人たちの特別措置を提供	1.健康とウェルネス意識 2.インテグレイティブデザイン 3.入居者調査	4.詳細な入居者調査 5.保健サービスと健康のための給付 6.健康促進 7.コミュニティの免疫 8.新しく親になる人たちのサポート 9.新しく母親になる人たちのサポート 10.家族サポート 11.市民参加 12.組織の透明性 13.アクセシビリティとユニバーサルデザイン 14.洗面所の特別措置 15.緊急時のための準備 16.コミュニティへのアクセスと関わり
ボーナス	Innovation 革新	WELLにまだない新しいコンセプトまたは戦略に対処するか、WELL評価項目の既存の要件を上回る成果を達成。最大10ポイントが獲得可能。	1. WELLのイノベーション 2. WELL AP参加 3. WELL教育 4. ウェルネスへのゲートウェイ 5. グリーンビルディング評価システム





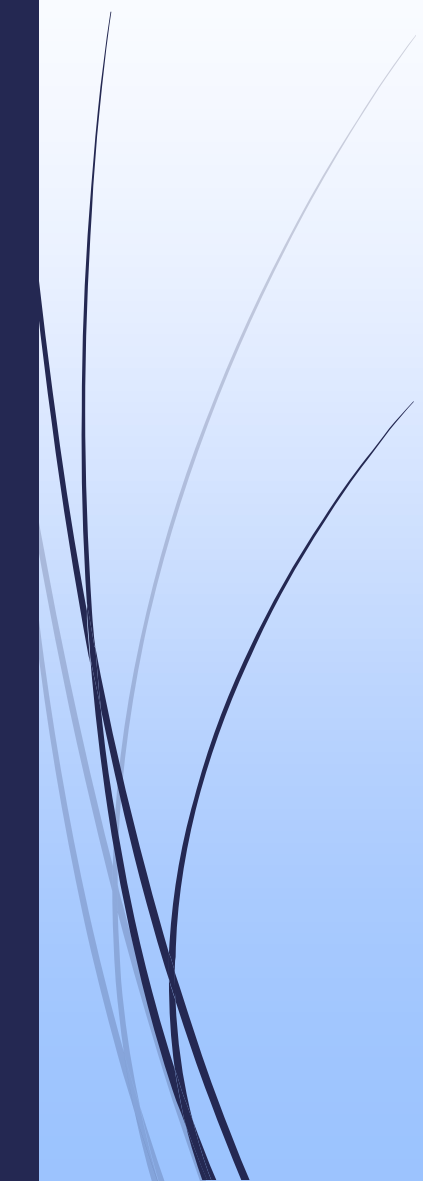

コーポレート&ソーシャルウェルビーイング  
&  
ヒューマンウェルビーイングの調和



幸福社会&人生創造

**Well-Being Management**





社員の「心」と「居心地」  
を演出する  
「人と場」の時空間構築



**Well-Being Management**

ウェルネス経営

# 「人と場」の設計戦略



ワクワクして前向きに働ける「場」づくり

“自由さ”の演出

無意識の制約

組織の忍耐



心理的安全性



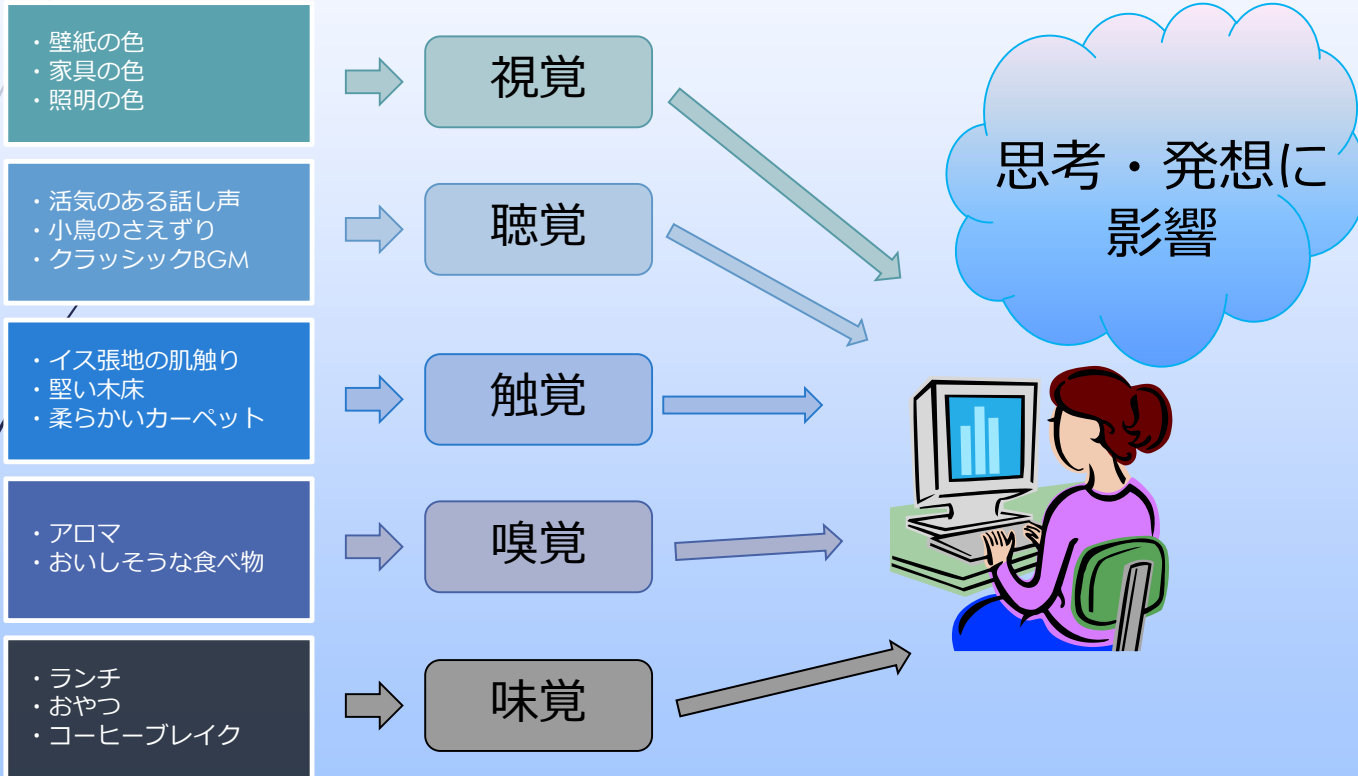
# 「人と場」の価値創造メソッド

人間の意識寄り添った幸福場づくり

**感性・五感投資手法**

# Well-Being 「場」の設計の5要素

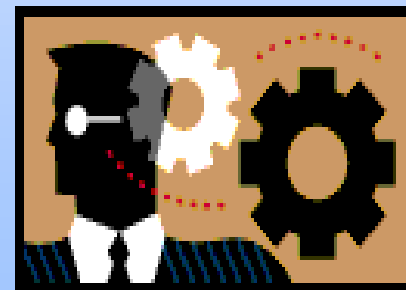
## 五感アプローチ法



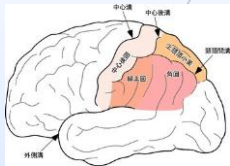
# 「人と場」のデザイン手法



「人間」を知る  
「個」の尊重

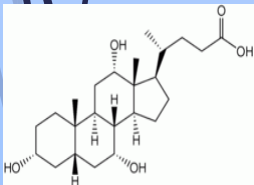


# 「人と場」のデザイン手法



## 人間科学の視点 知識創造のメカニズムを探求

脳科学、心理学、行動学、社会学等



# 「人と場」のデザイン手法

## 脳科学・生理学の視点

「幸せホルモン」

「やる気ホルモン」

セロトニン、ドーパミン、ノルアドレナリン、メラトニン、アセチルコリン  
エンドルフィン 等の分泌を促す環境設計

- ・ 採光、照明 ➡ 陽を浴びる
- ・ 回遊 ➡ Walking Around
- ・ サーカディアンリズムとワークリズム
- ・ 食を通じた健康マネジメント ➡ 「食育」の浸透！
- ・ リラクゼーション



# 「人と場」のデザイン手法

## 心理学の視点

社会心理学、認知心理学、知覚心理学、感情心理学等を知り、「クリエイター（創造者）」の環境心理、行動心理を探る

- ・ ハースバーグの二要因理論
- ・ アブラハム・マズローの5段階欲求（生理的、安全、親和、承認、自己実現、自己超越）
- ・ チクセントミハイのフロー概念
- ・ ハワード・ガードナーの多重知能（言語、論理数学、空間、音楽、運動感覚、対人、EQ）
- ・ 感性と知性



# 「人と場」のデザイン手法

## 情報科学 & Work Techの視点

- FM Tech
- HR Tech
- Health Tech

# 「人と場」設計の5要素

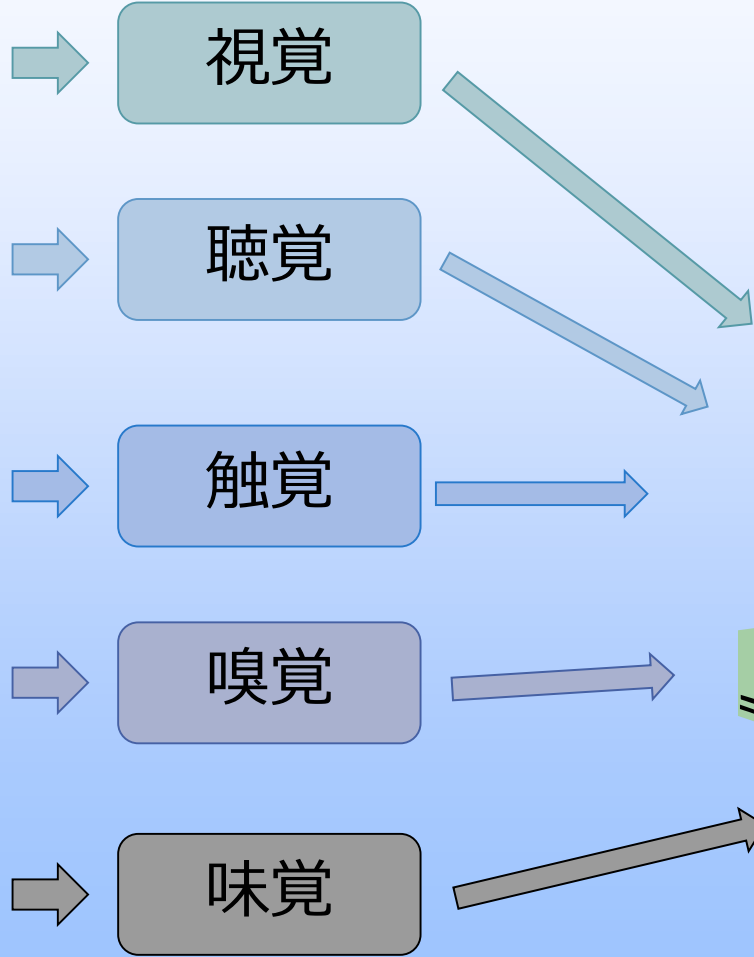
- ・ 壁紙の色
- ・ 家具の色
- ・ 照明の色

- ・ 活気のある話し声
- ・ 小鳥のさえずり
- ・ クラシックBGM

- ・ イス張地の肌触り
- ・ 堅い木床
- ・ 柔らかいカーペット

- ・ アロマ
- ・ おいしそうな食べ物

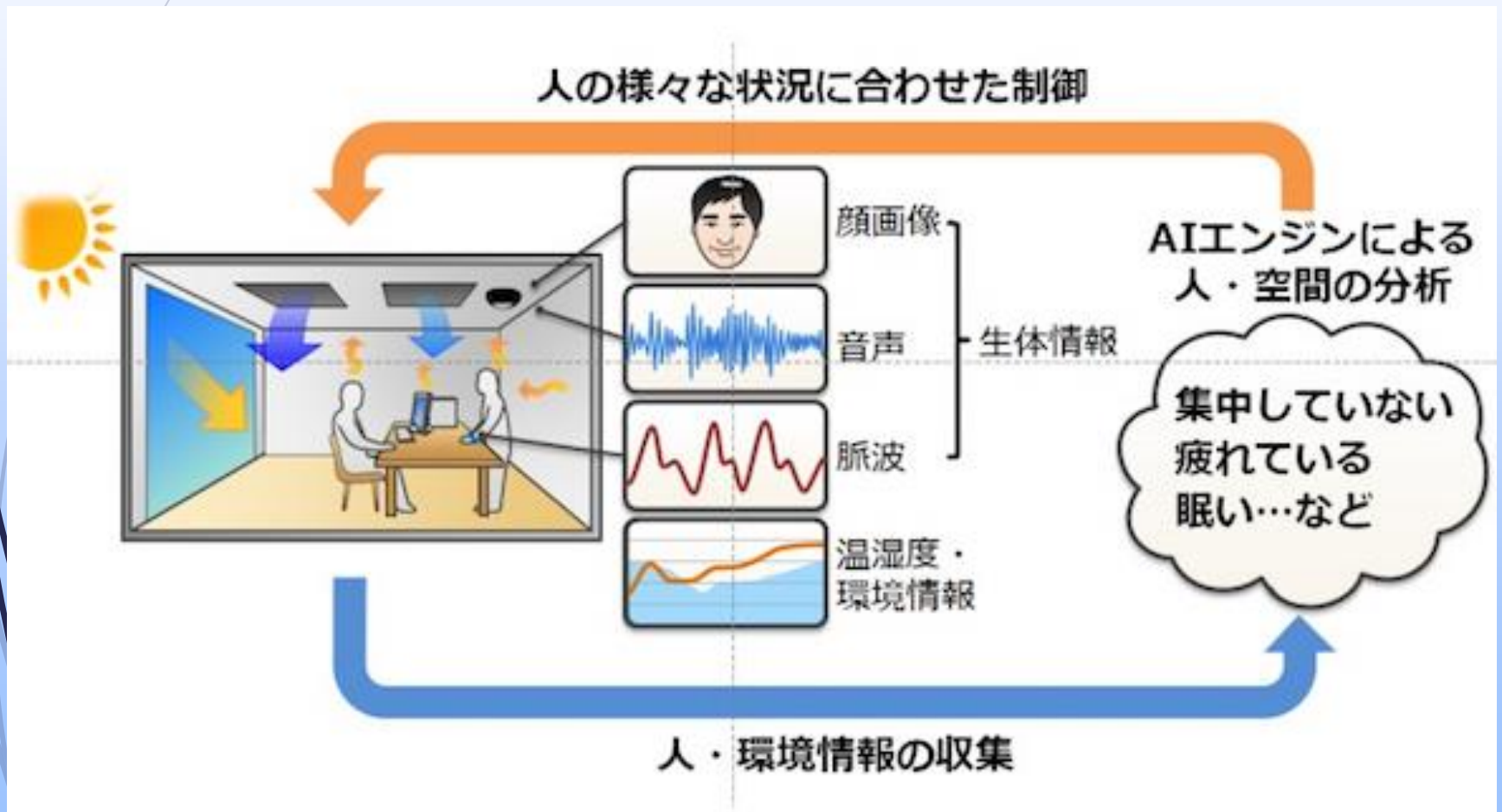
- ・ ランチ
- ・ おやつ
- ・ コーヒーブレイク



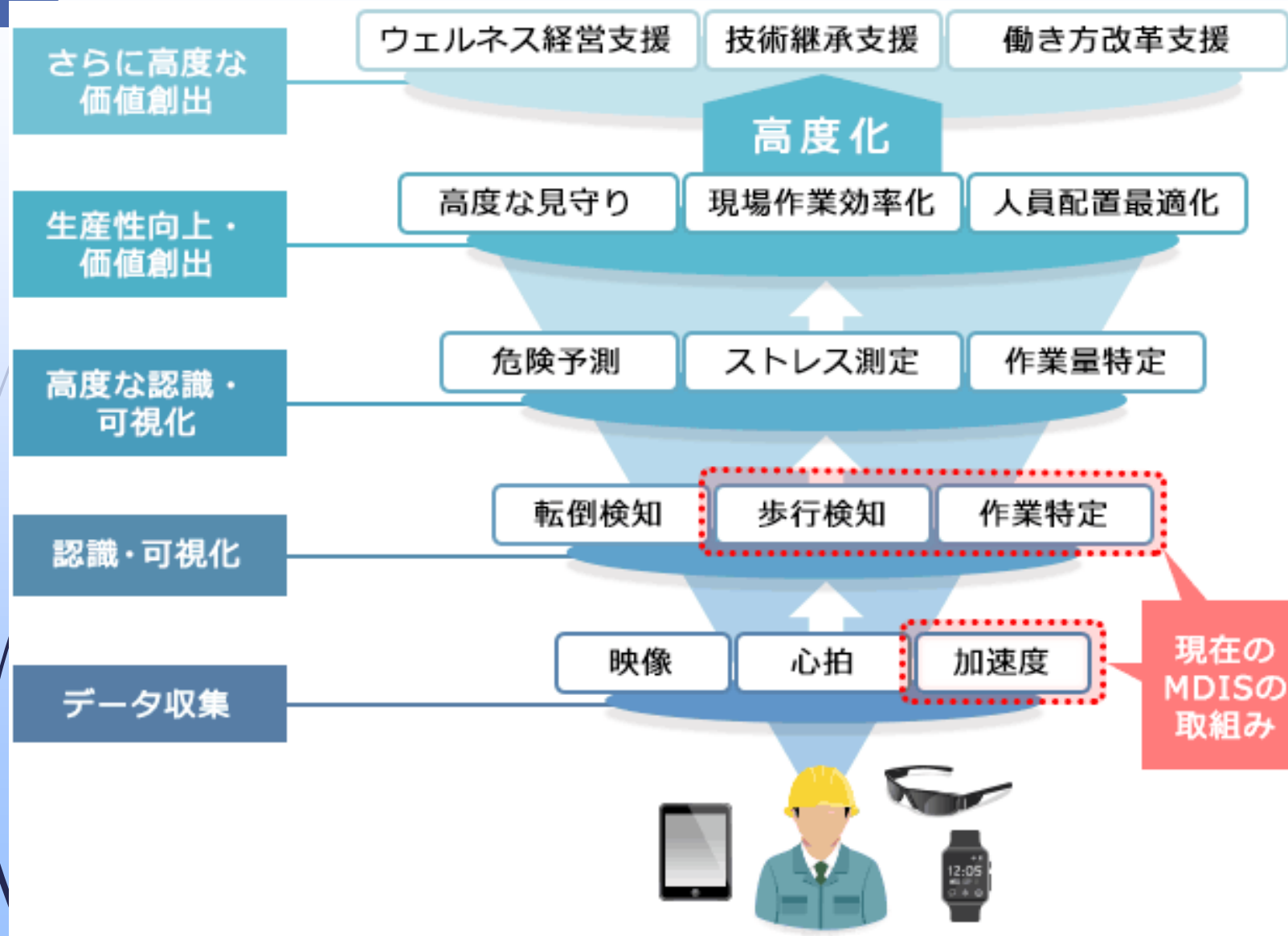
思考・発想に  
影響



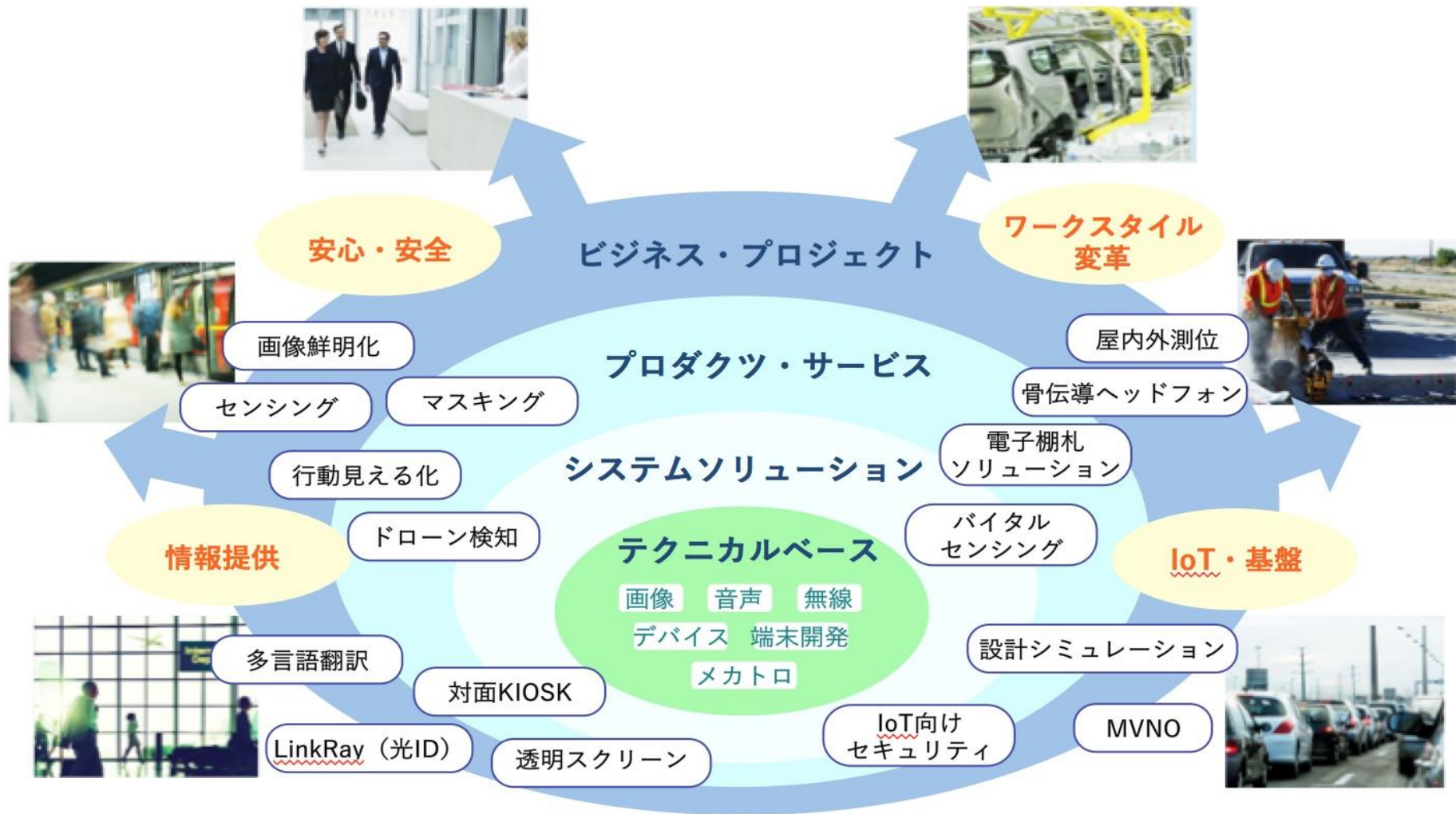
# 人間活動と環境の相関性 センシング・アプローチ



# 「人と場」価値の可視化手法



# 「人と場」へのFM投資価値 アプローチの試行



# ABW & CBW



Beacon

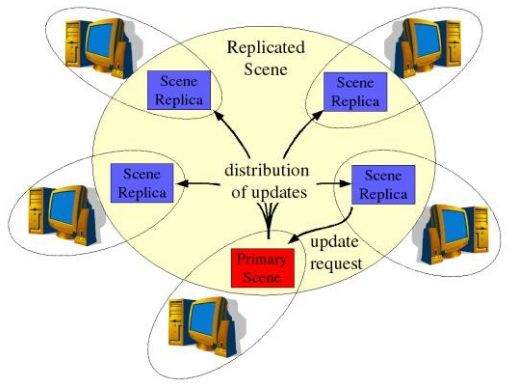




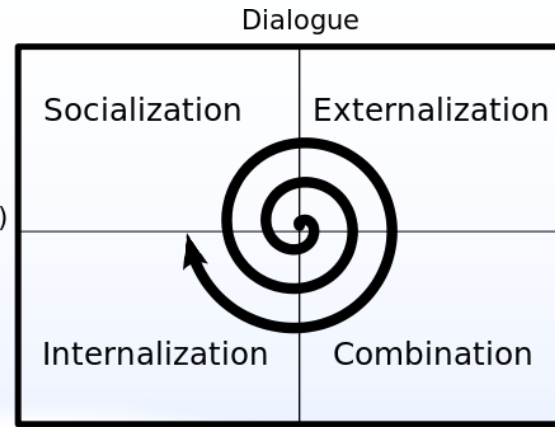
# 「心拍変動解析法」による健康モニタリング



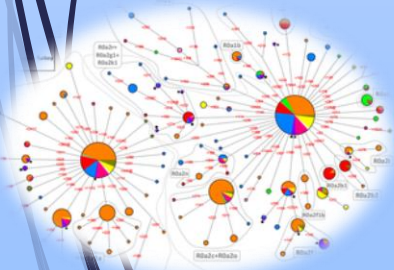
# ナレッジ・マネジメント



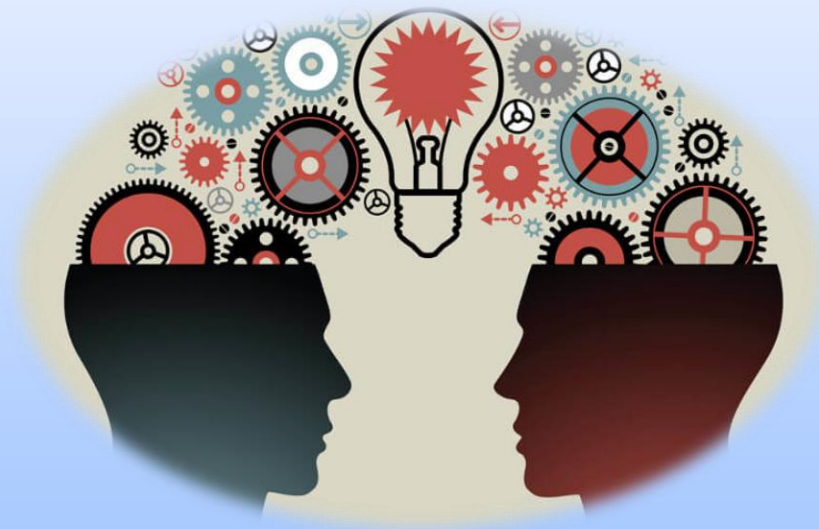
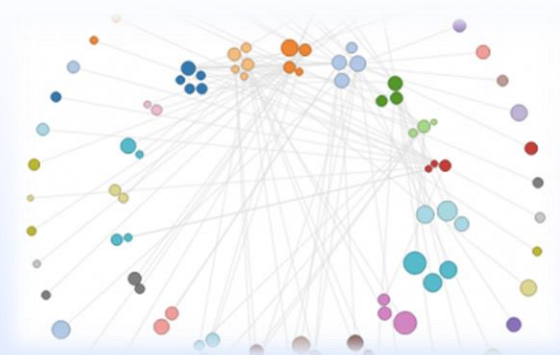
Field (Team)  
Building



Linking  
Explicit  
Knowledge



# トランザクティブメモリー・テック



# 投資効果測定手法



- フィールドワーク手法

- アンケート調査手法

- 個別ヒアリング手法

- コスト相関仮説手法

- 財務/バランススコアシート手法

- センスメイキング手法


# 効果測定 / センズメイキング 仮説設定思考法



• デザイン思考



• システム思考



• 分析思考



• アナロジー思考



• コンテキスト思考



• クリティカルシンキング思考

# 「人と場」投資と実装に向けた経営説得手法

- 「人と場」つくり投資の意義と投資効果仮説の設定
- 「場」への投資・運営経費の最適化デザイン
- 社内調整並びに経営陣向けのストーリーテリング
- チェンジエージェント（社内サポーター）つくり
- 経営企画FM・総務の領域