

## オフィスのユニバーサルデザイン評価・認証へ向けて

### ● 認証の目的

オフィスビルのユニバーサルデザイン化を促進し、ビルの資産価値を高めるとともに、利用者（テナント、ユーザー）に良好な環境を提供する。

### ● 認証のメリット

- ・ビルオーナー：客観的なUD認証により、テナント等に対してUD達成レベルを明示できる。
- ・テナント：入居するオフィスビル選定の目安になる。従業員へ優れたオフィスワーク環境を提供できる。

### ● 認証の種類

- ・ビル認証：オフィスビルの共用部分（ハード）を対象とするUDレベルの認証
- ・オフィス認証：オフィスのテナント専用部分（ハード・運用）を対象とするUDレベルの認証（認証レベル：S（優）／A（良）を認証。B（普通）／C（可）／D（不可）は認証外）

### ● 評価基準

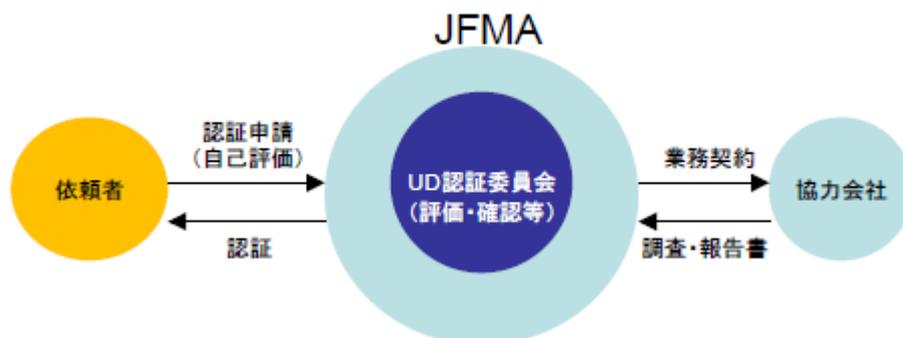
- ・総合UD評価手法（CASUDA）による評価、実査とインタビューにより確認、認証を行う。（CASUDAにより、ビル共用部分（ハード）／テナント専用部分（ハード）／テナント運用（ソフト）を評価）

### ● 実施時期

- ・平成22年度中（予定）

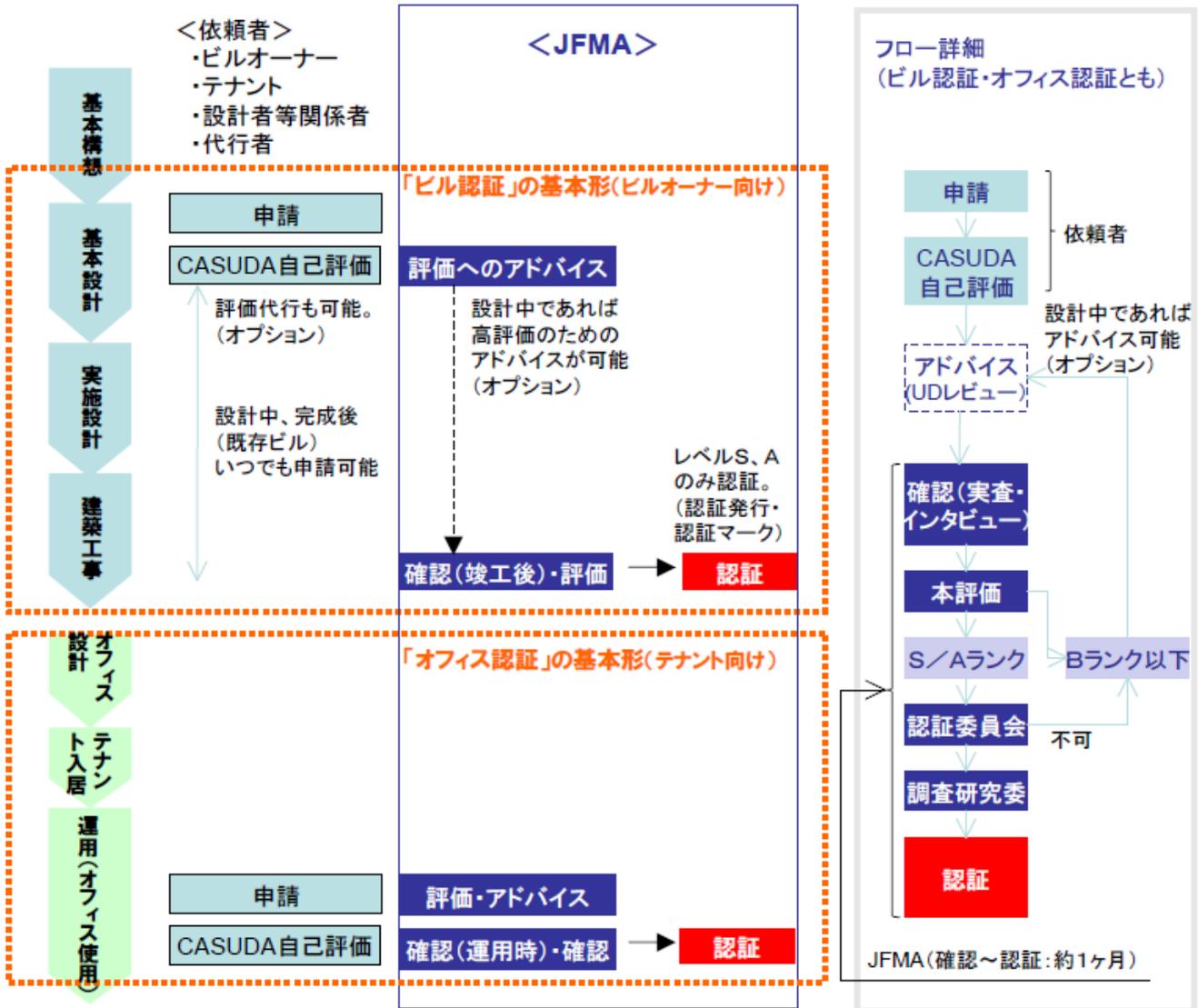
### ● 実施体制（案）

- ・申請窓口は、JFMA 事務局。
- ・UD 研究部会内にUD認証委員会を設置し、認証のために必要な調査・評価・確認等を実施。認証可否を判断。  
（UD認証委員会は、建築、オフィス計画、ユニバーサルデザインの専門知識のあるメンバーで構成）
- ・調査研究委員会の承認を得て、JFMA より認証認定。（JFMA 事務局が決裁等事務）
- ・調査・評価等は、必要に応じ、JFMA・UD 研究部会の監修のもと、専門知識のある協力会社に委託。



● 認証の範囲と流れ（案）

- ・ビル認証、オフィス認証の概要は下記の通り。



● その他

- ・ 認証期間  
： 法令改定、技術進歩、ニーズ変化などを踏まえ、認証期間は 5 年。（認証の更新方法は今後検討）
- ・ CASUDA の普及促進  
： UD 評価手法を学ぶためのセミナーを開催。対象は JFMA 会員他広く募集。参加者には CASUDA 評価シート、テキストを配布。
- ・ CASUDA 更新  
： 現行 CASUDA は法令改正分のアップデート等を行う。今後の法令改定に合せ随時改定。

★平成22年5月に、「UD 認証マニュアル」 発刊予定。

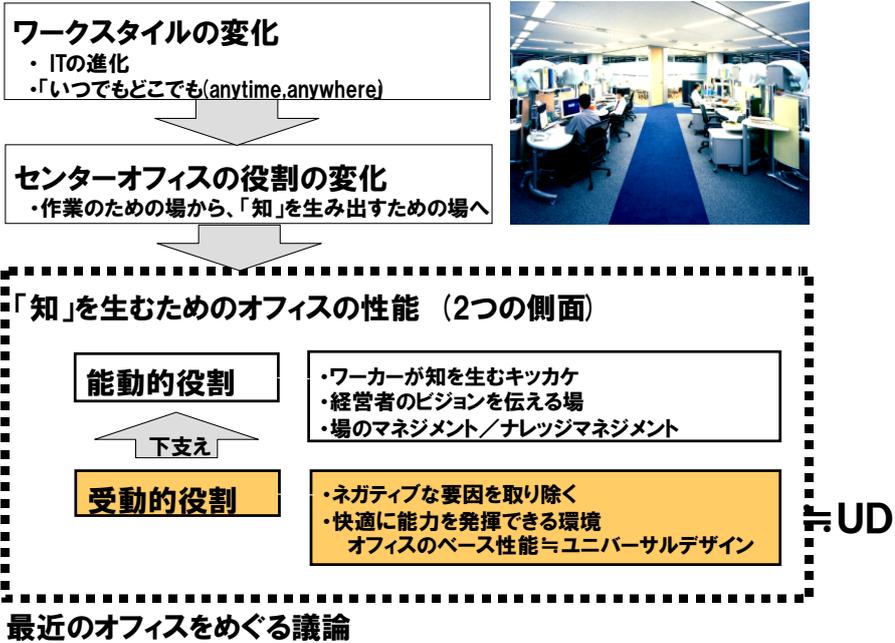
★この認証制度にご意見のある方は、JFMAユニバーサルデザイン研究部会までご意見をください。(info@jfma.or.jp)

●総合UD評価手法（CASUDA）の概要（参考／UD研究部会調査研究報告書より）

# 1 ユニバーサルデザイン(UD)は、「オフィスのベース性能」である

●オフィスは「知」を生み出す場である。

●「受動的役割」は、ワーカーが「知」を生み出す際にネガティブな要因を取り除き、自己の能力をバリアなく、かつ快適に発揮できる環境を整えることである。この部分は、UDとニヤリー・イコール。



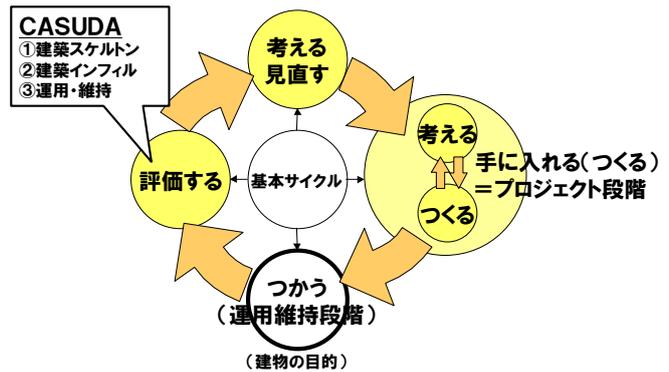
# 2 オフィスのUDの達成に必要な重要項目を抽出した

●ファシリティマネジメントの視点から、UD達成に不可欠な重要事項(CSF: Critical Success Factors)を定めた。

●プロジェクト管理段階(「手に入れる」段階)の建築計画23項目

- ・スケルトン(建物主要部): 14項目
- ・インフィル(内装・設備等): 9項目

●運用維持段階(「つかう」段階): 1項目



# 3 オフィスのUD総合評価手法「CASUDA」を開発した

●CASUDA = Comprehensive Assessment System for Universal Design Achievement

●「基本的対応事項(MUST)+UDの視点(BEST)」という2段階評価

**1 基本的な対応事項(MUST)**  
 ハートビル法など法的基準に基づく事項、安全上必要な事項などコストに関わらず守るべきレベル。

+

**2 UDの視点(BEST)**  
 ワーカーの満足度・生産性、より高い安全性、あるいは企業イメージ改善といった、より望ましい方向性。  
 ●ロン・メイスUD7原則の視点で評価  
 ①公平さ、②柔軟さ、③直感的・単純さ、④情報認知の容易さ、⑤誤用に対する寛容さ、⑥身体的負担の少なさ、⑦移動・使用空間のゆとり)

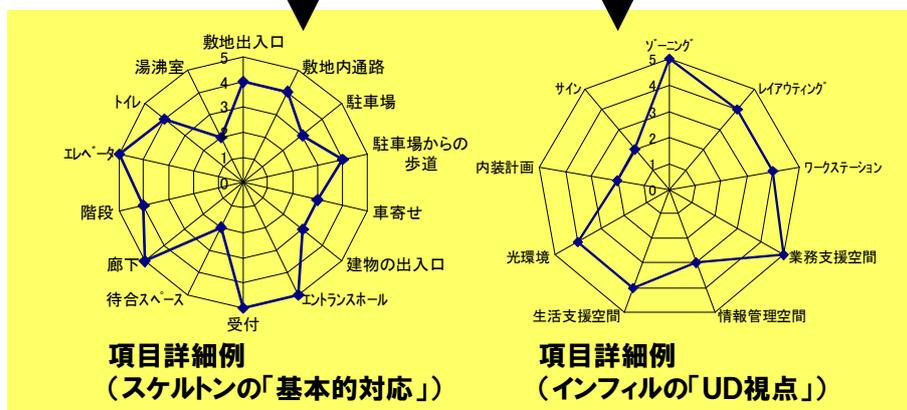
## 4 CASUDAによるビル評価で、こんなことがわかる

### ①オフィスごとのUD評価

評価シートに沿って、JFMAウェブサイト上で記入すると、評価対象ビルのUD評価ができる。記入時間は約2-3時間。

	基本的対応 MUST	UDの視点 BEST	総合評価
スケルトン	3.88	2.86	3.37
インフィル	4.12	3.08	3.60
運営・維持	—	3.00	3.00
			3.32
			レベルB

総合評価



### ②オフィスUD評価のベンチマークが可能

JFMAウェブサイトのデータストックにより、他のビルとの比較が可能。(匿名OK)

