

WELL

認証ガイドブック

2015年9月版のWELL v1に適用



WELL Building Standard®

v1

2015年9月

著作権情報

Copyright© 2015 by Delos Living LLC. All rights reserved.

Delos Living LLC は、この WELL Building Standard® の個人的使用を許可します。使用者は、この許可を得るために、次の事項への同意が必要です。

1. WELL Building Standard に記載されている著作権およびその他の所有権表記をすべて維持すること
2. WELL Building Standard を販売または変更しないこと
3. 形式を問わず、公共的または商業的な目的で、WELL Building Standard を複製、展示、または配布しないこと

WELL Building Standard の無許可の使用は、著作権法、商標権法、およびその他の法律の違反となり、禁じられています。

免責条項

Delos Living LLC、その関連会社、会員、従業員、契約者を含め、WELL Building Standard の資金提供や作成にかかわったいかなる関係者も、WELL Building Standard に含まれる情報の正確さ、完全性、使用、およびこれらの情報の信頼について、また、このような使用や信頼から生じるいかなる傷害、損失、損害（衡平法上の救済を含みますが、これに限りません）について、使用者や第三者に対し何ら責任を負うものではありません。WELL Building Standard に記載されている情報の信頼性と正確さについては万全を期していますが、記載されている内容は、明示的または暗示的を問わず、何ら保証なしで提供されています。これには、情報の正確さと完全や、特定の目的に対する情報の適性に関する保証を含み、またこれに限られたものではありません。この文書と WELL Building Standard は、健康な執務空間や居住空間を作り出す目的で不動産の所有者と賃借者を教育および支援する目的で作られています。この文書と WELL Building Standard に記載されている内容は、医療的な忠告、診断、または治療とみなしたり、これらの代用として使用されるべきものではありません。

使用者は、使用条件として、WELL Building Standard の使用、または WELL Building Standard を信頼したことから発生するあらゆる負傷、損失、損害に関し、Delos Living LLC、その関連会社、会員、従業員、契約者に対するいかなる請求、要求、起訴訴因（衡平法上の救済を含みますが、これに限りません）をも放棄し、訴訟を行わないことに同意するものとします。これは、現在または将来、使用者がこれらの当事者に対して主張を行う権利がある場合でも同様です。

商標

WELL Building Standard® は Delos Living LLC の登録商標です。

Delos Living LLC

22 Little West 12th Street, 4th Floor

New York, NY 10014

謝辞

本ガイドブックは、一般社団法人グリーンビルディングジャパンの協力により翻訳されました。

目次

はじめに.....	1
評価方式の選択	3
登録	6
文書の要件.....	8
性能検証.....	10
WELL レポート	12
認証と継続的な関与	13
イノベーションと代替適合手段	14
改善行動と異議の申し立て.....	16
再認証	17
プロジェクト情報の使用.....	18
用語	19

はじめに

WELL Building Standard® (WELL) は、設計や建設のベストプラクティスと、エビデンスに基づく健康およびウェルネスへの介入を結び付ける、性能に基づく基準です。WELL に適合するには、必要な設計書類の提出に加え、特定の測定可能な判定基準の性能が要件を満たすことが必要となります。

WELL Building Standard は、「コンセプト」と呼ばれる 7 つのウェルネスクategoriー、つまり、空気、水、食物、光、フィットネス、快適性、ここに分類されています。各コンセプトは、建物使用者の健康、快適性、知識の特定の側面に対処することを目的とした、複数の評価項目で構成されています。各評価項目は複数のパートに分かれており、パートは通常特定の建物タイプに合わせて調整されています。各パートには、達成しなければならない具体的なパラメータを指定する要件が 1 つ以上含まれます。

評価項目の要件を満たすには、その評価項目のすべての該当するパートを満たさなければなりません。パートが該当するかどうかは、プロジェクトスペースのタイプと範囲によって決定されます。プロジェクトのタイプと範囲に基づく、各評価項目とパートが該当するかどうかを示す表は、WELL と各 WELL Pilot Standard の導入部に記載されています。

WELL の要件には、プロジェクトが許容可能な量的しきい値を満たす方法が柔軟な、性能に基づく条件と、使用するべき特定の技術や設計戦略、プロトコルを含む規定的な仕様があります。WELL の評価項目は、必須項目と加点項目に分類されます。必須項目は、すべてレベルの WELL 認証が必要です。加点項目は追加の評価項目で、目標とする達成レベルに応じて特定の割合を満たす必要があります (表 1 を参照)。

表 1: 認証とコンプライアンスの要件

基準のバージョン	達成レベル	達成しなければならない必須項目	達成しなければならない加点項目
WELL Building Standard v1	コア&シェルのコンプライアンス	すべての該当する必須項目	コンセプトごとに 1 つの加点項目
	シルバー認証	すべての該当する必須項目	なし
	ゴールド認証	すべての該当する必須項目	該当する加点項目の 40%
	プラチナ認証	すべての該当する必須項目	該当する加点項目の 80%
WELL Pilot Standards	シルバー認証	すべての該当する必須項目	該当する加点項目の 20%
	ゴールド認証	すべての該当する必須項目	該当する加点項目の 40%
	プラチナ認証	すべての該当する必須項目	該当する加点項目の 80%

文書と性能

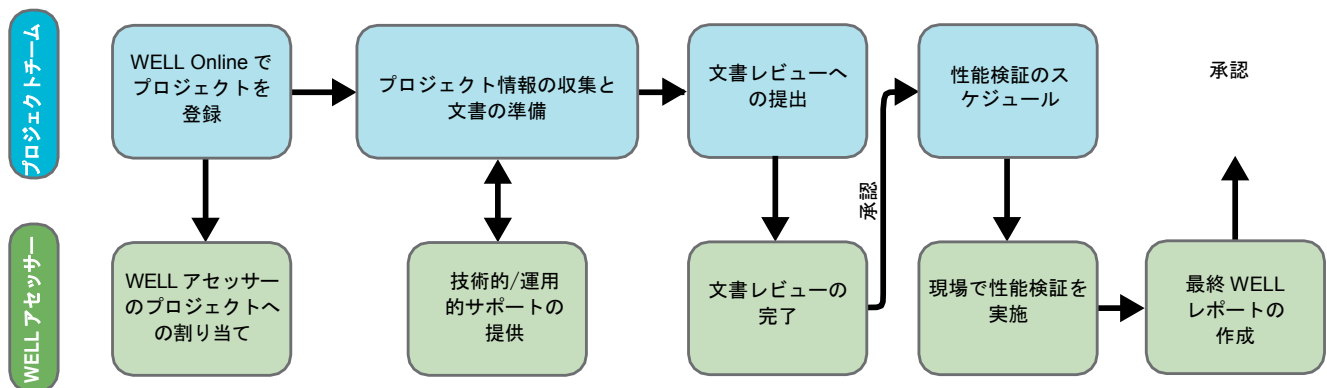
WELL に適合するには、文書レビューと性能検証という 2 つのプロセスが必要です。この 2 つを合わせて、ベースラインが達成されていることが示されます。

各評価項目は、文書、性能検証、またはこれら両方を組み合わせて達成されます。WELL Building Standard の付録 D には、各評価項目に必要な文書や性能検証がまとめられています。プロジェクトチームは、すべての必要な文書を提出し、WELL アセッサーによって実施される性能検証に対応する必要があります。

性能検証（以前の「WELL コミッショニング」）では、WELL アセッサーが現場を訪問して目視による評価によって文書を検証し、空気と水の質、騒音や光のレベルに影響する特質、およびその他の環境的パラメータを International WELL Building Institute™（IWBI）が制定したサンプリング手順に従って評価し、一連の検査を完了します（または、事前に認定された検査機関による性能試験を監督します）。認証するプロジェクトの規模とタイプによっては、性能検証プロセスで、数日間にわたって現場での検査と評価が行われる場合もあります

WELL のタイムライン

次の図に、WELL 認証までのステップをまとめます。



以降のページでは、各ステップについて詳細に説明します。

評価方式の選択

プロジェクトの主なスペースタイプによって、WELL Building Standard v1 を使用するか、異なる複数のスペースタイプ向けの WELL Pilot Standards の 1 つを使用するかが決まります。また、与えられた評価項目がプロジェクトに該当するかどうかにも決まります。

WELL Building Standard v1 は、業務オフィスと組織機関のオフィスに次のように適用されます。

- 新築、および既存の建物（以前の「新築および大規模改修」）
- 新築、および既存のインテリア（以前の「テナント改善」）
- コア&シェルのコンプライアンス

WELL Pilot Standards は次のものに適用されます。

- 物販店舗
- 集合住宅
- 教育
- レストラン
- 業務用厨房

上記の種類の範囲を考慮するにあたって、屋内外の駐車場と外構部分は面積の計算には含めず、性能検証の対象とはなりません。

WELLcertified.com には、特定のプロジェクトに対して正しい評価方式を選択する手助けとなる、追加のリソースが用意されています。

WELL Building Standard v1

新築、および既存の建物

建物全体に WELL 評価項目を取り入れる可能性があり、最も多くの評価項目を適用できます。このプロジェクトタイプは新築、および既存の建物に適用され、プロジェクトの設計と建設の全体に加え、建物の運用面についても対処します。これは、総床面積の 90% 以上を建物のオーナーが使用し、なおかつ同じ管理者が運用するオフィスビルに該当します（すなわち、建物の最大 10% までであれば、他のテナントが使用するか別の管理者が運用してもかまいません）。たとえば、大きなオフィスビルの 1 階を小売店やレストランに賃貸できます。この場合、オフィス以外の部分は WELL Building Standard の要件の対象とならないか、面積計算から除外されます。

新築、および既存のインテリア

このプロジェクトタイプは、建物空間の一部のみを使用するオフィスプロジェクト、または大がかりな改修を行わない既存建物全体を使用するオフィスプロジェクトに該当します。WELL Core and Shell Compliant™ に準拠した建物では、すでに取得した WELL 評価項目を新築、および既存のインテリア認証に充当できるため、認証の取得が容易になります。WELL 認証は、WELL コア&シェルのコンプライアンスを獲得していない建物でも可能です。

コア&シェルのコンプライアンス

WELL コア&シェルのコンプライアンスは、将来のテナントのために基本的な評価項目をベースビル全体に導入しようとするオフィスビルプロジェクトに使用できます。コア&シェルの類型は、建物構造体、窓の位置とガラス、建物の形状、冷暖房換気システム、基本的な水質を扱います。また、アメニティとウェルネスの機会に関する現場の配慮を促進します。コア&シェルプロジェクトに該当するには、プロジェクトの床面積の 30% 以上を業務オフィスまたは組織機関のオフィスとして使用することを想定していることが必要です。建物のどの部分をオフィススペースに使用するかにかかわらず、建物の 100% がコア&シェルのコンプライアンスの要件に準拠する必要があります。

プロジェクトが WELL Core and Shell Compliant™ と認定されるためには、すべての必須項目を満たして、なおかつ全コンセプトそれぞれにおいて少なくとも 1 つの加点項目を取得する必要があります。屋内環境品質と建物のポリシーが建物のすべての部分で確立されていない場合、コア&シェルプロジェクトに WELL 認証を適用することはできません。コア&シェルのコンプライアンスは認証とは呼ばれません。このコンプライアンスは、新築、および既存のインテリアの WELL 認証の申請を円滑に進められるよう支援する実証された方式です。WELL コア&シェルのコンプライアンスは、認定日の建物の状態に基づく一回限りの判定です。

WELL Pilot Standards

WELL Pilot Standards は、異なる複数のスペースタイプに対して提供されており、さまざまな評価項目の実現性を理解するためのフィードバックの機会を提供します。パイロットプログラムの主な目的は、新しい評価項目を WELL の将来のバージョンに統合させることにあります。

基本的スペースタイプと副次的スペースタイプ

IWBI ではスペースカテゴリーを使用しています。スペースカテゴリーは、特定の用途や機能によって代表される、建物の一部または全体として定義されます。これに対して類型は、プロジェクトの範囲全体を包含するものです。スペースは特定の基準に結び付けられています。

スペースは、基本的スペースまたは副次的スペースに指定されます。基本的スペースはプロジェクト全体に適用でき、副次的スペースは常に基本的スペースに関連したものです。このため、プロジェクトは 1 つのスペースで構成されて 1 つの基準に該当するか、複数のスペースで構成されて複数の基準に該当する場合があります。たとえば、カフェテリアのある学校は、教育施設パイロット基準を使用する基本的スペースと、業務用厨房パイロット基準を使用する、関連する副次的スペースで構成されます。

パイロットプログラムを通じて WELL 認証を受けるには、プロジェクトのスペース全体を評価する必要があります。すべてのプロジェクトは、基本的スペースの基準を基本とします。プロジェクトスペースの全体が単独の基本的スペースの基準の範囲に収まる場合は、WELL 認証に必要なのはこの基準のみです。プロジェクトの範囲に、別の既存のパイロット基準の定義を満たす副次的スペースがある場合は、プロジェクトはこの副次的スペースの基準の要件も満たさなければなりません。これによって、特有の考慮を必要とする、プロジェクトの範囲内のすべての異なるスペースが、このスペースに適した要件のみに対して確実に評価されるようになります。

これらの組み合わせの要件は、同じクラスの基準に対してのみ適用できます。つまり、基本的スペースと副次的スペースが両方ともパイロット基準であるか、両方とも段階的基準（パイロット基準ではない基準）であることが必要です。たとえば、基本的スペースが業務オフィスや組織機関オフィスを指すプロジェクトは、副次的スペースのパイロット基準に準拠する必要はありません。ただし、基本的スペースがパイロット基準に当てはまり、既存の副次的スペースのパイロット基準の範囲に該当する副次的スペースがある場合は、プロジェクトは基本的スペースのパイロット基準と、副次的スペースのパイロット基準の両方に準拠しなければなりません。

物販店舗

物販店舗プログラムは、消費者がその場で商品を見て購入でき、商品販売を支援するためにスタッフが雇用されている場所に適用されます。物販店舗パイロット基準は、オーナーが使用者であるプロジェクトとテナントが使用者であるプロジェクトのどちらにも適用できます。また、構造的要素を共有する内のプロジェクトにも、より広範な複数構造物に組み込まれているプロジェクトにも適用できます。

集合住宅

集合住宅プログラムは、共通の構造的要素を共有する単一の建物に 5 つ以上の住戸があるプロジェクトに適用されます。対象となるのは、賃貸マンション・アパート、分譲マンション、テラスハウス、その他の共同住宅であり、アフォーダブル住宅や市場価格住宅、高級住宅まで、すべての価格帯を含みます。

教育

教育施設プログラムは、教育目的で専任スタッフが雇用されているプロジェクトに適用されます。生徒の年齢は問いません。授業がカバーするトピックの範囲に制限はなく、施設の毎日のスケジュールが完全に決まっているか、生徒が個別の授業を自由に受講することができます。

レストラン

レストランプログラムは、客が食事を購入してその場で飲食する、屋内または屋外の座席を含む場所に適用されます。客に給仕する接客スタッフがいる場合と、セルフサービスの場合があります。テイクアウト専門店、または主な収益源がアルコール飲料の販売である店は含まれません。さらに、レストランパイロット基準は飲食スペースのみに適用されます。食材を調理する厨房は対象外です（「業務用厨房」を参照）。

業務用厨房

業務用厨房プログラムは、料理人が他の建物使用者のために食材を調理する場所に適用されます。オフィスの簡易キッチンや家庭の台所には適用されません。一般に、保健所の検査対象となるスペースは、このパイロット基準を使用する可能性が高くなります。業務用厨房プログラムは、常にレストランや教育施設などの他の基準と組み合わせられます。

登録

WELL Online (projects.wellcertified.com) は、WELL の公式オンライン登録アプリケーション／プロジェクト管理システムです。登録するには、プロジェクトの基本的な情報を送信し、前のセクションの説明に従って、プロジェクトの基本的スペースのタイプと範囲を示してプロジェクトの評価方式を宣言することが必要です。

登録後、プロジェクトの文書の提出を完了し、次の期間内に性能検証のスケジュールを決定する必要があります。

- WELL を使用するプロジェクトは登録日から 5 年間
- WELL Pilot Standards を使用するプロジェクトは登録日から 3 年間

この期間内に現場の訪問のスケジュールを決定しないと、プロジェクトの登録は有効期限切れになります。プロジェクトチームがこの締切に間に合わせるのが困難だと予想する場合は、登録の有効期限の少なくとも 1 年前に IWBI に期間延長が必要な理由を説明する文書を提出して、期間延長を要求する必要があります。

プロジェクトは、プロジェクトチームが新しくリリースされたバージョンを選択した場合を除き、登録日時点の WELL または WELL Pilot Standard のバージョンに基づいて審査されます。

プロジェクトチームの役割

チームメンバーは、次に説明するように、認証プロセスを通じてそれぞれ異なる責任をもちます。

プロジェクト管理者

プロジェクト管理者は、プロジェクトマネージャーの役割を果たし、WELL プロセスを監督します。プロジェクト管理者はプロジェクトに関する主な連絡先で、IWBI とのやり取りに必ず含める必要があります。またこの人物が、文書レビューと性能検証の後に総合的な WELL レポートと WELL 建物認証パッケージを受け取ります。

プロジェクト管理者は、WELL 認定プロフェッショナル (WELL AP)、建物のオーナー、またはその他の任命されたプロジェクトチーム代表者が務めることができます。

この人物は、文書をレビューのために提出する前に、すべてのプロジェクト文書が完成し、正確であることを確認する責任をもちます。プロジェクト管理者は提出する文書の全体的品質に関して最終的な責任をもち、文書をレビューに提出する前に、すべての文書とフォームの品質を詳細にわたって確認することが要求されます。

オーナー

オーナーはプロジェクトの登録を承認する責任をもち、WELL 評価項目が満たされていることを示すさまざまな文書を検証することが要求されます。

オーナーは、不動産を所有する個人、または不動産を所有する事業体が責任を委託した代表者が務めることができます。オーナーはプロジェクトに関連する不動産を保有および管理し、この不動産に関する決定を承認する権限をもちます。

不動産に関して複数のオーナーが権利を保有する場合は、WELL に関する意思決定者として承認されたオーナーを 1 人特定する必要があります。この場合、プロジェクトチームは「主要オーナーの権限確認フォーム」を提出する必要があります。このフォームは要求に応じて提供されます。

追加の署名者

一部の WELL 文書では、設計、施工、または運用に関連する分野を監督する、適切なプロフェッショナルによる検証が必要です。このため、プロジェクトに関する特定の宣言や計算を行うために、建築家、建設会社、機械・電気・配管設備（MEP）技術者が必要となります。

WELL 認定プロフェッショナル（WELL AP）

WELL AP プログラムは 2015 年後期に導入され、WELL のコンセプトと適用フレームワークについて IWBI のトレーニングを受け、登録済みプロジェクトや認証取得済みプロジェクトへの WELL の適用において豊富な経験を持つ建築業界のプロフェッショナルを認めるものとなります。WELL AP は、プロジェクトを認証またはコンプライアンス獲得へと導く手助けをします。プロジェクトで WELL AP を採用する必要はありませんが、WELL AP をプロジェクトチームに加えることで、WELL で必要なすべての面に対処する助けとなります。

文書の要件

WELL の中核となる考えは性能検証と測定可能な基準の達成にあります。特定の WELL 評価項目が満たされた証拠として、プロジェクトチームは文書を提供する必要があります。これらの文書の要件について、以下にまとめます。

必要な文書のタイプ

プロジェクトチームに対して提供が義務付けられているすべての文書は、必ず WELL Online を通じて提出してください。

1. 注釈付きの文書

注釈付きの文書とは、WELL 評価項目とそれを構成するパートがどの程度満たされているかを示す追加情報を提供するために、注釈が書き込まれた既存のプロジェクト文書です。注釈付きの文書には次のタイプがあります。

- A. 設計図面（関連情報をマークまたはハイライト）
- B. 運用スケジュール（適切であればタイムログのテンプレートを含める）
- C. ポリシーに関する文書（従業員ハンドブックなど）
- D. 説明書や調整報告書を含む、その他の資料

2. 保証状

設計、施工、または運用中に特定の WELL 評価項目とそのパートの実施を監督する適切なプロフェッショナルが、別々の保証状を提出する必要があります。WELL 評価項目の要件が満たされていることを確認するために、次の資格をもつプロフェッショナルから保証状が必要です。

- A. 建築家
- B. 施工者
- C. エンジニア

3. 一般文書

注釈付きの文書と保証状は、いずれも特定の評価項目に結び付けられます。一方、以下に示す文書は特定のパートの検証に結び付けられたものではありませんが、認証やコンプライアンスのプロセス全体に対する一般文書として必要です。これらの文書には注釈を付ける必要はなく、IWBI と WELL アセッサーにプロジェクトの詳細を知らせるために使用されます。

要求される一般文書には次のものがあります。

- A. 照明の図面
- B. 機械設備の図面

文書の提出、レビュー、承認

[WELL Online](#) は、WELL 認証とコンプライアンスの公式オンライン登録アプリケーション／プロジェクト管理システムです。このオンラインシステムは、WELL プロジェクトに関するすべての文書を保管し、WELL アセッサーによるレビューのために情報を提出するために使用します。プロジェクトで性能検証のスケジュールを決定する前に、文書レビューの段階が成功裏に完了（WELL Online で承認済みとしてマーク）している必要があります。

文書は、準備が済んだものから [WELL Online](#) にアップロードできます。すべての文書のアップロードが完了したら、プロジェクト管理者は WELL Online で文書をレビューに提出する前に、詳細な品質確認を行います。

文書の提出後、WELL アセッサーによって最初の文書レビューが行われます。WELL アセッサーは 20～25 営業日以内に事前審査の結果を返信し、文書の要件が満たされている評価項目と、必要な追加情報を示します。すべての文書が満足のできる状態であれば、プロジェクトチームは次のステップに進むことができます。

提出した書類が不正確な場合、不備がある場合、または追加の文書が必要な場合は、プロジェクトチームに通知が行われます。この場合、プロジェクトチームは既存の文書を修正するか、追加の文書を提出して、2 回目のレビューを受けることができます。WELL アセッサーは 2 回目のレビューの結果を 20～25 営業日以内に返信します。すべての文書が満足できる状態になるまでに 3 回以上のレビューが必要な場合は、追加料金が必要になります。追加のレビューは、20～25 営業日以内に完了します。

すべての文書のレビューと承認が完了すると、[WELL Online](#) を通じてプロジェクトチームに通知が行われます。この時点でプロジェクトチームは性能検証のスケジュールを決定できます。文書レビュー中に承認された評価項目は、性能検証で検査の対象になります。

性能検証

性能検証では、WELL アセッサーが現場を訪問し、試験や検査を実施または監督して、WELL 評価項目の適用されるすべての要件が満たされていることを検証します。プロジェクトのサイズや範囲が大規模で、1 人の WELL アセッサーが妥当な時間内にスペース全体をよく表すサンプルの試験をすべて完了できない場合は、事前に認証された検査機関が試験を実施し、WELL アセッサーがこれを監督する場合があります。

性能検証のスケジュール

WELL 認証を申請したプロジェクトは、性能検証をスケジュールする前に特定の条件を満たしていることが必要です。これらの条件はプロジェクトタイプによって異なり、表 2 に説明されています。WELL Pilot Standards を使用するプロジェクトでは、Pilot Standard の導入部に説明されているように、追加の条件が適用される場合があります。

1. プロジェクトチームが責任をもつすべての文書が、WELL Online で提出およびレビューされ、文書レビューを通じて承認されていること。
2. スペースの使用許可が発行されてから、少なくとも 1 か月が経過していること。
3. プロジェクトで予想された使用者の少なくとも 50% が使用を開始していること。

表 2：性能検証のスケジュールを決定するための必要条件

評価方式	文書の承認	使用許可から 1 か月	使用率 50%
新築、および既存の建物	必要 ✓	必要 ✓	必要 ✓
新築、および既存のインテリア	必要 ✓	必要 ✓	必要 ✓
コア&シェル	必要 ✓	不要 ✕	不要 ✕
物販店舗パイロットプログラム 教育施設パイロットプログラム レストランパイロットプログラム 業務用厨房パイロットプログラム	必要 ✓	必要 ✓	不要 ✕
集合住宅パイロットプログラム	必要 ✓	不要 ✕	不要 ✕

現場での測定と検査

性能検証は WELL アセッサーが実施または監督します。建物の規模によっては、プロジェクトの設計文書を検査とスポットチェックによって完全に検証し、すべての現場における性能試験を完了して WELL の要件が満たされていることを確認するために、WELL アセッサー（または、該当する場合は試験機関）が現場で数日を費やさなければならない場合があります。

性能検証中は、機械室やテナントのスペース、外構、屋上を含む、あらゆる場所で試験や検査を実施できるように、建物のすべてのエリアにアクセスを許可されている人物が立ち会う必要があります。

性能検証中の試験と測定は、プロジェクトの規模とサイズに基づいて、IWBIによって規定されているサンプリング手順に従って実施され、収集したサンプルの一部は分析のために第三者の試験機関に送られます。WELL アセッサーは、WELL にしたがってすべての該当する環境的パラメータを評価します。たとえば、次のようなパラメータがあります。

1. 空気の質（有機ガス、無機ガス、粒子など）
2. 水質（溶解している化学物質や懸濁物質など）
3. 光の特性（色の品質、強度、スペクトルパワー分布など）
4. 温熱的考慮事項（気温、輻射温度、空気の流速、湿度など）
5. 音響的要素（デシベルレベルと残響など）

上記の測定は、プロジェクトスペース内のさまざまなランダムなサンプリングポイントで実施されます。一般的に、現場全体を表すサンプルを収集するには、小規模な建物では 2 つのサンプリングゾーンで済みますが、大規模な建物ではより多くのゾーンが必要になります。面積、階数、スペースの使用タイプ、建物のレイアウト、配管器具の数などの可変要素によって、サンプリングの程度と必要な時間が変化します。コア&シェルプロジェクトでは、建物の管理者が管理するエリアのみが性能検証の対象となり、テナントスペースは試験の対象とはなりません。

性能検証では、文書で説明されているものも含め、すべての WELL 評価項目とそのパートが WELL アセッサーによる現場検証の対象となります。つまり、WELL アセッサーがスポットチェックを実施し、提出された文書に記載されている評価項目が、実際に満たされていることを現場で確認します。

WELL レポート

WELL レポートでは、プロジェクトで目標としている WELL 評価項目が承認されたかどうか、評価項目ごとに査定されます。現場訪問から 40~45 営業日以内に、総合的な WELL レポートが [WELL Online](#) で提供されます。このレポートには、検査の詳細、分析結果、プロジェクトチームによって承認のために事前提出された文書のステータスが含まれています。プロジェクトに WELL の要件を満たしていないエリアがある場合は、WELL レポートに何が不足しているかが示されます。

WELL レポートの発行後、プロジェクトチームは 180 暦日以内に [WELL Online](#) を通じて WELL レポートを受け入れるか、改善行動を開始するか、異議を申し立てる必要があります。WELL レポートが合格を示している場合は、WELL レポートに記載されているとおりに、プロジェクトに該当する認証レベルまたはコンプライアンスが発行されます。WELL レポートの発行から 180 暦日以内に、[WELL Online](#) で Well レポートを受け入れなかった場合、改善行動を開始しなかった場合、または異議を申し立てなかった場合は、プロジェクトで WELL レポートが最終結果として受け入れられたとみなされます。

認証と継続的な関与

認証の付与

WELL または WELL Pilot Standard の要件を満たし、WELL レポートを受け入れたプロジェクトには、IWBI から WELL 建物認証パッケージが送られます。

WELL 建物認証パッケージには、正式な認証通知、WELL 認証の楯または WELL コンプライアンス認定（コア&シェルのプロジェクトの場合）、およびその他の関連する文書が含まれています。また、WELL 認証または WELL コア&シェルのコンプライアンスを達成したことをプロモーションする支援として、IWBI からサンプルの資料が提供されます。

WELL 認証の楯には、認証レベルと認証を受けた年が明記されています。この楯は WELL 認証プロジェクトの現場にのみ掲示してください。IWBI の集合住宅開発パイロットプログラムで認証されたプロジェクトでは、集合住宅として認証を受けたことを示す楯を掲示する必要があります。コア&シェルのコンプライアンスを獲得したプロジェクトは、「コア&シェル」という言葉を含む楯を掲示する必要があります。詳細については、[IWBI Trademark Policy and Branding Guidelines \(IWBI 商標方針とブランディングの手引き\)](#) を参照してください。

継続的な関与

IWBI は、WELL 認証によって達成されたことをさらに支援するために、認証を得たプロジェクトと引き続きコミュニケーションを行います。プロジェクトが再認証の前に WELL 認証プロジェクトとしてのステータスを維持するには、プロジェクトチームにも同様に特定の必要事項があります。一部の評価項目では、プロジェクトで次のものを継続的に記録しなければならない場合があります。

- A 入居後調査の結果
- B 保守管理の証拠（クリーニングのスケジュールやフィルタの交換の記録など）
- C 継続的な環境的パラメータの測定（空気と水の質など）

これらの評価項目は、一般的に毎年 IWBI に記録を提出する必要があります。プロジェクトのステータスを維持するには、認証を得てから 15 か月以内に、また、その後 12 か月ごとに文書の提出が必要です。この期間内にこれらの文書を提出しないと、再認証時に追加料金が課せられます。再認証までに継続的な記録がまったく提出されなかった場合は、料金を課せられるのに加え、次の認証期間にプロジェクトでこれらの評価項目の達成を試みることはできなくなります。これらの文書の要件の詳細については、WELL と WELL Pilot Standards の関連する評価項目を参照してください。

イノベーションと代替適合手段

WELL 評価項目は、建物の設計要素と、使用者の健康、ウェルネス、快適性の間に関連性を作り出します。WELL の究極的な目的は、すべての建物のタイプとおかれた状況で使用可能な、普遍的に適用できる一連の評価項目を確立することにあります。ただし、さまざまな状況で建物環境が健康に与える影響は多様で重複する部分も多く、WELL の現在のバージョンを実施する中で健康的な建設方法や設計への道筋が見つかる可能性もあります。

建物環境全体で健康のすべての側面を網羅するのは非常に複雑で、規定されている要件を満たすには課題も多いため、WELL では次の 2 つのプロセスによって創造性を発揮する機会を提供しています。

1. 代替適合手段
2. イノベーション項目

承認された代替適合手段とイノベーション項目は、いずれも [WELL Online](#) を通じて IWBI に提出され、IWBI 独自の裁量によって承認されます。提案が却下された場合、プロジェクトは以下に示すプロトコルにしたがって異議を申し立てることができます。

代替適合手段

WELL では、提案が要件の意図を満たし、引用されている科学的、医学的、および産業的研究によって裏付けられている場合、代替適合手段を通じて要件を満たす、革新的な代替解決策を許可しています。プロジェクトチームは、代替適合手段フォームに記入して IWBI に提出することで、WELL の任意の要件に対して代替手段を提案できます。

これらのフォームは、特に、既存の WELL 評価項目を満たすための代替手段を提案する目的で使用します。各フォームは評価項目 1 つに対応します。プロジェクトごとに提出できる代替適合手段フォームの数に制限はありません。

代替適合手段のリクエストは未公開ですが、その概要は公表されることがあります。代替適合手段を広範囲に適用できる場合、申請に記述されている戦略が WELL の将来のバージョンで評価項目への適合のための正式な手段として採用されることもあります。

プロジェクトチームは、登録の前または後に、事前承認のために代替適合手段の提案を提出することができます。各プロジェクトでは、代替適合手段の提案を 3 件まで追加料金なしで提出できます。4 件以上提案する場合は、追加料金が必要です。

代替適合手段フォームを要求するには、technical@wellcertified.com までご連絡ください。

イノベーション項目

イノベーション項目は、プロジェクトチームが健康的な環境を作り出す上で、ユニークな戦略を開発する手段を提供します。イノベーション項目は任意の WELL コンセプトと関連付けることができますが、採点では「こころ」のコンセプトに適用されます。イノベーション項目は革新的なものでなければならず、既存の WELL 評価項目に対処するものは対象となりません。

イノベーション項目は、フォームに引用した科学的、医学的、産業的研究によって十分な理論的根拠をもって裏付けられている必要があります。ガイドラインについては、WELL Building Standard の評価項目 101 と 102 を参照してください。プロジェクトでは評価項目 101 と 102 に対し、それぞれ 1 つのイノベーションの提案を提出できます。文書レビューへの提出に先立ってイノベーション項目の提案への意見を求めるために、上記に説明したプロセスに従って、イノベーションの提案を代替適合手段として提出することができます。

WELL 評価項目の追補と解釈

IWBI に提出された提案に対し、科学的妥当性、実現の可能性、安全性、既存の基準やガイドラインとの一貫性の評価に焦点を当てた、科学的小よび技術的レビューが行われます。

将来のプロジェクトでは、WELLCertified.com に掲載され、承認された代替適合手段とイノベーション項目のリストを提供する、WELL 評価項目の追補と解釈を参照することができます。これらは、WELL の将来の反復改良の中で採用される可能性もあります。

却下された代替適合手段とイノベーション項目は、プロジェクトを識別する情報なしで公開される場合があります。却下された提案タイプを公開するのは、将来のプロジェクトで承認につながる提案の提出を支援するためです。

国際プロジェクトと基準

米国以外の国で登録したプロジェクトは、地元の規制や基準が WELL の基準と異なるために問題に直面する可能性があります。このような場合、プロジェクトでは次の 2 つのオプションがあります。

1. WELL に記載されている要件を厳守する。
2. プロジェクト実施国との関連性が高い基準に規定されている同等の要件を使用することを IWBI に申請し、この基準が同等であることを示す証拠を提出する。IWBI が WELL 要件との同等性が十分であるとして当該国で新しい要件の使用を認めた場合は、この新しい要件が関連する国の他のプロジェクトで使用可能な代替適合手段として、WELL 評価項目の追補と解釈に追加されます。

改善行動と異議の申し立て

WELL レポートには、適しなかった性能条件やその他の要件が記載されます。

以前に述べたように、WELL レポートの発行後、プロジェクトのオーナーは 180 暦日以内に WELL レポートを受け入れるか、改善行動を開始するか、異議を申し立てます。満たされなかった条件に対処するために改善を行い、フォローアップの性能検証のスケジュールを決定したいと考えるプロジェクトチームは、改善行動を取ることができます。WELL レポートの内容に抗議したいと考えるプロジェクトチームは、異議を申し立てることができます。

改善行動のリクエストと異議の申し立てには、固定ベースライン料金がかかります。問題となる WELL 評価項目、および WELL 要件へのコンプライアンスを確認するために再試験の実施が必要かどうかによって、追加料金がかかる場合もあります。現在の料金体系と、改善行動や異議申し立てのプロセスの詳細については、WELLCertified.com を参照してください。

改善行動

条件を満たさなかった要件に対し改善行動を取る場合は、WELL レポートの発行日から 180 暦日以内に WELL Online に改善行動計画を提出する必要があります。この行動計画にはプロジェクトのオーナーが署名し、満たされなかった評価項目に対処する手段を説明しなければなりません。

改善行動計画は WELL アセッサーによってレビューされ、結果は 20~25 営業日以内に提供されます。改善行動計画が受け入れられた場合、プロジェクトチームは計画に沿って改善行動を実施し、WELL アセッサーと 2 度目の性能検証をスケジュールします。

フォローアップの性能検証で再試験される評価項目は、改善行動計画の実施でどの評価項目が影響を受けたかによって異なります。たとえば、水景装置の微生物に関する要件を満たさなかったプロジェクトは、塩素を加えることでこの問題に対処できます。しかし、これによって、水の別の評価項目で塩素の制限を超える危険があります。

フォローアップの性能検証の完了後、新しい WELL レポートが作成され、プロジェクト管理者と共有されます。新しく生成された WELL レポートは、自動的に前に発行されたレポートよりも優先されます。

フォローアップの性能検証による WELL レポートで認証やコンプライアンスが再度達成されなかった場合は、さらに改善行動を行い、追加料金を払って性能検証を繰り返すことができます。

異議の申し立て

プロジェクトチームは、料金を支払い、WELL Online を通じて IWBI に書面による異議申し立てを提出して、WELL レポートの内容に抗議することができます。この書面にはプロジェクトのオーナーが署名し、申し立てを裏付ける文書とともに抗議内容を説明します。1 件の異議申し立てでは、1 つの評価項目に関して抗議することができます。異議を申し立てる評価項目が複数ある場合は、各評価項目に対して別々の書面を提出する必要があります。すべての異議申し立ての書面は、WELL レポートの発行日から 180 暦日以内に提出する必要があります。

異議申し立ての書面では、申し立ての根拠を説明し、疑われる誤りを特定する必要があります。異議申し立ての書面を受領後、IWBI は 20~25 営業日以内に申し立てのレビューレポートを返信します。

WELL レポートと同様、WELL Online を通じて IWBI に通知して申し立てのレビューレポートを受け入れるか、別の異議申し立ての書面を提出することができます。プロジェクトで各評価項目に対して提出できる異議申し立ての書面は 2 通までで、2 通目の書面は申し立てのレビューレポートの発行日から 90 暦日以内に提出する必要があります。

再認証

WELL 認証（「新築、および既存の建物」と「新築、および既存のインテリア」の場合）は、3 年間有効です。この 3 年間の間、頻繁な報告が必要な一部の評価項目について性能データを毎年提出する必要があります。

現在の認証を維持するには、プロジェクトが最初の認証を受けた日から 3 年以内に [WELL Online](#) で再認証を申請する必要があります。再認証を申請すると、プロジェクトの最初の認証期間が 6 か月延長され、この期間内に建物が引き続き WELL 基準の性能を満たすかどうかを判定する再認証プロセスを完了しなければなりません。

最初の認証期間である 3 年以内に再認証を申請しなかった場合、または最初の認証を受けてから 42 か月以内に再認証を受けられなかった場合は、プロジェクトの WELL 認証は期限切れとなります。プロジェクトの WELL 認証が期限切れになった場合は、WELL 認証の楕、商標、ロゴのすべての使用と表示をただちに中止します。また、プロジェクトが WELL 認証済みであるという提示や示唆を行うことはできなくなります。プロジェクトは IWBI の認証プロジェクトのリストから削除されます。

再認証には、新しく検証された保証状のレビューと、性能検証のための現場訪問が必要になります。

WELL 評価項目が適切に維持されなかった場合、または環境の質が WELL で要求されているしきい値を下回った場合、建物の認証を受けられない場合があります。再認証の際には、点数を向上させ、より高レベルの認証を得るために、追加の WELL 評価項目を提出することができます。

最初の認証に続く最初の再認証の際には、最初に認証を受けた際の基準になった WELL のバージョンか、その後にリリースされたバージョンを選択してレビューを受けることができます。その後のすべての再認証では、認証の有効期限の 12 か月前の時点で使用されている評価システムのバージョンでレビューが行われます。プロジェクトチームは、これより新しいバージョンの基準で再認証を受けるように選択することもできます。

再認証プロセスは、3 年間の有効期限が切れる前に開始できます。WELL レポートの受け入れに関するすべてのルールと期間が通常通り適用されます。性能検証と WELL レポートの新しい結果が、以前の認証の結果よりも優先されます。

WELL コア&シェルのコンプライアンスは 1 回限りの評価で、再認証は行われません。

プロジェクト情報の使用

WELL では、各プロジェクトに関する詳細な情報の提出を要求しています。一般的に、収集される情報にはプロジェクトとオーナーを特定する情報、証明書類、説明、データ、計算、地図、図面、仕様およびその他の設計、建設、運用に関する情報が含まれています。この情報には、個人情報や専有情報に加え、著作権のある資料や商標などの貴重な知的資産が含まれている場合もあります。これらの情報を提出することで、各プロジェクトはIWBI とその関連会社、これらの従業員、代理人、代表者、契約者に対し、評価を行う上で必要な、申請で提出されたすべての情報にアクセスし、これらの情報を表示する、制限付きの非排他的かつ取り消し不能な権利を付与することになります。

また IWBI では、プロジェクトデータを使用して、WELL プロジェクトチームやその他の人物を教育し、リソースを提供し、プロジェクトの戦略を示し、グローバルスケールで WELL の奨励を行っています。WELL に登録した、または WELL 認証を受けたプロジェクトは、デフォルトで「公表された」プロジェクトとなり、IWBI の公開のWELL プロジェクトリストに記載されます。このリストに記載されることで、一般の人々や報道機関が、他のプロジェクト識別情報の中から、プロジェクトの名称、住所、類型、登録日、オーナー、オーナーの組織のタイプ、プロジェクトチーム情報、プロジェクトの総床面積、認証日、認証レベルなどの、特定のプロジェクトリストとその詳細を検索することができます。IWBI とその関連会社の従業員、代理人、代表者、契約者に提供された情報を除き、IWBI とその関連会社は許可を得ずにプロジェクトに関する提出された計画、図面、概要図を配布または公開することはありません。

すべての公表されたプロジェクトには、報道などで取り上げられる機会が与えられます。IWBI は、プロジェクトの評価項目にハイライトを当てたケーススタディを作成するため、Web サイトまたは報道機関に対してプロジェクトを紹介するため、またはその他の二次作品を創作するために、プロジェクトデータを使用する場合があります。記事、プロジェクトのプロフィール、またはその他の同様の宣伝資料で使用する可能性のある情報には、サービスプロバイダー、プロジェクトチームのメンバー、宣伝用またはその他のプロジェクトの写真、認証に対するプロジェクトの戦略、チームメンバーからの引用などがあります。

プロジェクトでは、登録時に「非公開プロジェクト」とするを選択して、WELL プロジェクトリストへの記載と報道の機会を放棄することができます。この方法については、[WELL Online](#) を参照してください。非公開プロジェクトでは、プロジェクト名、住所、オーナーの名前は WELL プロジェクトリストには記載されません。ただし、その他のプロジェクトを識別しない情報が公開される場合があります。公開される可能性がある情報には、プロジェクトの所在地の都道府県名と市区町村名、およびプロジェクトの総床面積が含まれますが、これらに限りません。WELL 認証または WELL コンプライアンスを受けたすべての非公開プロジェクトは、認証またはコンプライアンスを受けた時点で公開ステータスへの移行を促されます。プロジェクトを非公開のままにしたい場合は、認証時に非公開のステータスを再確認する必要があります。

プロジェクトが「非公開プロジェクト」のステータスを維持している間は、このプロジェクトが認証やコンプライアンスの申請を行った、または認証やコンプライアンスを受けたとして一般にマーケティングを行ったり、発表することはできず、WELL 認証やコンプライアンスの商標を含むいかなる知的資産も、プロジェクトに関連して使用または掲示することはできません。プロジェクトのオーナーは、最終的な認証を受ける前の任意の時点で、[WELL Online](#) の機能を使用して、プロジェクトの公開/非公開の設定を変更できます。

WELL プログラムの今後の発展は、WELL 設計、建設、性能に関する情報の収集、分析、配布に依存しています。IWBI とその関連会社は、公開プロジェクトか非公開プロジェクトかにかかわらず、IWBI に提出されたすべての情報（プロジェクトの性能データを含みますが、これに限りません）を内部で使用し、この情報を一般市民を含む第三者に、個々のプロジェクトを特定しない集計した形で公表する権利を有します。

用語

Alternative Adherence Path（代替適合手段）－ 任意の WELL 評価項目の要件の意図を満たす代替的解決策。プロジェクトでは、WELL の任意の要件に対し、代替適合手段の提案を提出できます。料金がかかります。

Curative Action Plan（改善行動計画）－ WELL レポートで特定されている、要件を満たしていない項目に対処するために、プロジェクトチームが実施する戦略を説明する文書。これらの計画は、WELL レポートを受領した日から 180 暦日以内に IWBI に提出する必要があります。また、行動に関する具体的で実施可能な計画を詳細に記述することが必要です。

Feature（評価項目）－ 特定の健康に関する目的をもつ、WELL Building Standard の 102 個のセクションの 1 つ。評価項目は、必須項目と、より柔軟な加算項目に分類されます。

Innovation Features（イノベーション項目）－ WELL v1 の評価項目 101 と 102。これらの評価項目では、プロジェクトチームが特定のコンセプトにおける新しい評価項目のアイデアを提案することができます。これらの評価項目に対する提案は、コンセプトに関する新しい面に対処するもので、保健と医学の研究によって確実に裏付けられていることが必要です。

Letter of Appeal（異議申し立ての書面）－ WELL レポート内の所見に対し、または、代替適合手段、改善行動、あるいはイノベーション項目に関する判定に対し、プロジェクトチームの異議を伝える文書。異議申し立ては、WELL レポート、または異議申し立てのレビューレポートの発行日から 90 暦日以内に提出する必要があります。

Part（パート）－ WELL に規定されている 209 の分類の 1 つ。パートが適用されるかどうかはタイプによって異なり、WELL の各コンセプトの導入部に表でまとめられています。

Performance Verification（性能検証）（以前の WELL Commissioning（WELL コミッショニング））－ WELL アセッサーが性能試験、目視による検査、スポットチェックを行う、現場への訪問。また、現場から収集したデータやサンプルの事後分析も含まれます。

Requirement（要件）－ WELL に規定されている 540 の特定項目の 1 つ。評価される条件、設計の成果、またはプロトコルを記述しています。

WELLCertified.com – International WELL Building Institute の公式 Web サイト。WELL のプロセス、お問い合わせフォーム、料金体系は WELLCertified.com で提供されています。

WELL AP : WELL Accredited Professional（WELL 認定プロフェッショナル）－ WELL プロセスに関し、広範囲におよぶ業界での経験と知識をもつ専門家。これらの専門家は IWBI の WELL AP 試験に合格しており、プロジェクトチームが認証やコンプライアンスを獲得するために、コンサルタントとして雇用することができます。

WELL Assessor（WELL アセッサー）－ プロジェクトの WELL 認証または WELL コア&シェルのコンプライアンスの適合性を評価するために、現場での性能試験、検査、およびスポットチェックに加え、文書レビューを実施する独立の専門家。これらの専門家は、WELL 性能条件を評価する試験手順の適切な実行を理解するためのトレーニングを受けています。

WELL Features Addenda and Interpretations（WELL 評価項目の追補と解釈）－ 承認された代替適合手段やイノベーション項目が随時追加される、WELLCertified.com のライブ文書。この文書は、WELL 認証や WELL コンプライアンスを目指す将来のプロジェクトのリソースとなります。この文書に含まれる代替適合手段やイノベーション項目の一部は、WELL の将来のバージョンで正式に採用される場合もあります。

WELL Online (projects.wellcertified.com) – WELL の公式オンライン登録アプリケーション/プロジェクト管理システム。WELL Online でのプロジェクトの登録はプロジェクト管理者が行う必要がありますが、特定の評価項目に関する作業は他のプロジェクトチームのメンバーに委任できます。すべての文書は WELL Online にアップロードしてレビューと承認を受ける必要があります。

WELL report（WELL レポート）－ プロジェクトの総合的なレポート。プロジェクトチームが、各評価項目が満たされているかどうかを検証する文書を提出したかどうか、または、プロジェクトが特定の評価機能に関連する測定可能な条件を満たしたかどうかを示す、評価項目ごとの概要が記載されています。WELL Online を通じて提供され、プロジェクト管理者が表示できます。