

# 建築BIM推進会議

## 令和3年 活動報告

2021/12/10

## 不動産協会の取り組み

- 建築BIM推進会議等で展開された情報を協会員へ発信。BIMおよびBIM活用による生産性改革への業界横断的な活動に対する認知・啓蒙を実施。
- BIMに関心のある会社を中心に、各社の状況を踏まえた発注者メリットなどについて議論する場を設定。

業界の状況

認識レベル・関心度にバラツキ  
⇒ BIM啓蒙の必要性

懸案事項

不動産業への影響が漠然としている  
⇒わかりやすいメリットの共有

発注者目線

発注者といっても一様ではない  
⇒業態ごとの丁寧な議論が必要

### BIM啓蒙の必要性

- 大手デベロッパーに限らず、中小でもBIMについては温度差があり、BIMそのものにあまり関心のない発注者もいる中で、BIMを含めた建設DXが発注者にどのような影響を及ぼすか等、官民で理解を推し進める必要がある。
- 説明会や講習会の開催  
BIM初歩ウェビナー  
BIMの簡単な操作デモ
- 今後、国交省や受託者も交えて、例えば建築BIM推進会議の状況や、設計三会のEIR/BEPのひな型の説明会等や、JFMA等関連団体との意見交換会開催を検討

### BIM意見交換会

- BIM推進に関心のある大手デベロッパーを中心に数社で意見交換会を定期的で開催。
- 数社に対し、BIMと業務の関係についてヒアリングを行った。

### スケジュール

- 第1回（5/28）意見交換会の目的の共有・各ガイドラインについての説明等  
（6/29）BIMについての説明会
- 第2回（7/16）アンケート結果の報告、課題の共有及びその対応策の検討
- 第3回（10/1）BIMのメリット・デメリットの意見交換
- 第4回（12月）
- 第5回（1月）
- 第6回（2月） 取りまとめ

## 懸案事項

### わかりやすいメリットの共有

- 発注者へのBIM導入についての具体的なメリットの協議

- 情報の付加による価値の向上はあるが、その価値向上分を含めずに、まずは現状の建設事業単体での収益性向上が実現できることの関係者合意が必要
- 受託者メリットの発注者への還元（スケジュール短縮、コスト減等となるか）
- 設計・施工検討のフロントローディングによる受託者のメリットとマーケット変化による発注者の事業リスクとの均衡点は？
- BIM導入に伴うメリットは維持管理者の変更対応負荷を上回るか？



- 総事業コスト減・生産性向上に繋げていく

## 発注者目線のガイドラインへ

### EIRひな型や情報活用データベース

- 各業態ごとに異なる情報ニーズに適合したEIRひな型であることが必須
- EIR/BEPのコンサル（ライフサイクルコンサルティング）の事業特性理解の深化



- 簡易に操作可能な標準Viewerの必要性
- 建物データの標準データベースの摸索
- 販売促進などへの活用検討
- 分譲と賃貸、所有者と管理会社等個々のメリットの整理
- 検査情報など引き渡し後の建物性能のエビデンスの確保



- 受託者連携でのガイドラインと、発注者目線も取り込んだガイドラインの調整

## 協会会員各社の声（参考意見）

- 発注者側のビジネスモデルでは、BIM導入による収益上のメリット（工期・コストなど）が建設フェーズ（設計・施工：S2～S5）で享受できることが必要。
- 発注者・受託者が標準的なBIM情報を共有できるBIMビューワー整備が必要。

- 一口に不動産業界といっても、住宅・非住宅では事業の目的や内容が大きく異なり、同じ場で議論する難しさがある。
- 導入が大きな目的になってしまっており、メリットを後付けで探しているような状況だが、導入後を通して目指す社会の姿などのビジョンがもう少し明確に示されると良いと思う。
- 上記ビジョンに向けて、普及を促進する為の、行政手続きの簡素化や、補助金等の助成制度などが拡充されていくことで、手段としてBIMを選択するケースが自然に増えていくのではと考える。

- BIMが設計者・施工者間で開発を進めるにあたりBIMの種類によらず互換性のあるもので、発注者または維持管理者が閲覧可能な共通ビューアー等を開発いただくと、今後のBIM普及にも繋がるのではないかと思う。

- 現状、ゼネコン各社が施工面での生産性向上が主となっているBIMを発注者が運営面での維持管理に繋げる仕組みが重要と考えます。また、これからはBIMだけにとらわれずに、広義のDXとの連携がどこまでできるか、街・建物をつかう人のメリット（発注者、受託者だけでなく）も考えながら「ものづくり」が出来ればと考えます。

## (参考) 発注者の類型 (例)

- 消費者 (個人住宅)
- 一般事業者
- 特定事業者
  - 交通事業
  - 病院・学校
  - 商業事業
  - 宿泊業
  - その他事業者※

- 不動産事業者
  - 不動産流通
  - 住宅販売
  - 居住施設賃貸
  - オフィス賃貸
  - 商業施設賃貸
  - 物流施設賃貸
  - その他施設賃貸・管理等

※生産装置として建物が重要な役割を担う事業者

ありがとうございました