

# 建築BIM推進会議 第4部会（BSIJ協議会）



## 「BIM を活用した積算・コストマネジメントの環境整備」協議会 令和7年度活動報告(中間報告)

2025年12月24日

コストがわかれば 建築が見える！

**BSI** 公益社団法人日本建築積算協会  
The Building Surveyor's Institute of Japan (BSIJ)

# 令和7年度の活動(中間報告)

部会4	2025年度（R7年度）	
実施内容 (概要)	<ul style="list-style-type: none"> <li>BIMコストマネジメントの策定に係る各種調査研究</li> <li>建設分類体系の活用促進と普及に係る各種活動</li> </ul>	
実施内容 (詳細)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Uniclass日本語版のシステムおよびデータメンテナンス</li> <li>BIM概算ガイドブックの追加等メンテナンス等</li> <li>BIMと積算、分類体系に関する活用調査</li> <li>標準化TF（積算チーム）への参加協力</li> </ul>	
成果・目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>部会4活動内容の発表/共有</li> <li>ユースケースの公開と社会実装</li> <li>建設分類体系の普及促進と活用機会の拡大</li> <li>LOC (Level Of Costing) シートの拡充検討</li> </ul>	



具体的検討内容	工程	状況
建設分類体系の社会実装に向けたユースケースの検討	2025年度以降隨時	適宜ガイドブックに追加
BIM概算シンポジウム (BSIJ情報委員会主催)	2025年6月24日(火)開催	芝浦工業大学豊洲キャンパス

# これまで7年間の部会4(BSIJ協議会)活動内容

	建築BIM推進会議	部会4 (BSIJ協議会) 日本建築積算協会一情報委員会	その他
2019・R1年度	①. 建築BIM推進会議発足 ②. 「建築分野におけるBIMの標準ワークフローとその活用方策に関するガイドライン(第1版)」(令和2年3月)	①. 建築BIM推進会議一部会4参画 ②. PRISM報告書(1/3)	
2020・R2年度		①. 建築BIM推進会議一部会4参画 ②. PRISM報告書(2/3) ③. NBSと協定締結 ④. Uniclassー日本語版をWEBで公開	Uniclassー日本語版WEBアドレス <a href="https://www.bsj.or.jp/uniclass/">https://www.bsj.or.jp/uniclass/</a>
2021・R3年度	①. 「建築分野におけるBIMの標準ワークフローとその活用方策に関するガイドライン(第2版)」(令和4年3月)	①. 建築BIM推進会議一部会4参画 ②. PRISM報告書(2/3)	①. 「設計BIMワークフローガイドライン建築設計三会(第1版)」(令和3年10月)
2022・R4年度		①. 建築BIM推進会議一部会4参画 ②. BSIJ情報委員会シンポジウム —ターゲットバリューデザインへ—開催	
2023・R5年度	①. 建築BIM推進会議ー審査TF・標準化TF発足	①. 建築BIM推進会議一部会4参画 ②. 建築BIM推進会議ー標準化TF参画 ③. 建設情報分類体系とBIMシンポジウム開催 ④. BIM概算ガイドブック作成開始	①. BLCJ (BIMライブラリ技術研究組合)より 「BLCJ標準Version2.0」DL開始
2024・R6年度	①. 2026年春より建築確認におけるBIM図面 審査を開始宣言 ②. 建築確認におけるBIM図面審査ガイドライン (素案)公開	★BIM概算ガイドブック I	①. BLCJ (BIMライブラリ技術研究組合)より 「BIM図面審査サンプルモデル」DL開始
2025・R7年度		前頁記載の通り	

# BIM概算ガイドブック I の概要(構成)

## ■ガイドブック検討メンバー

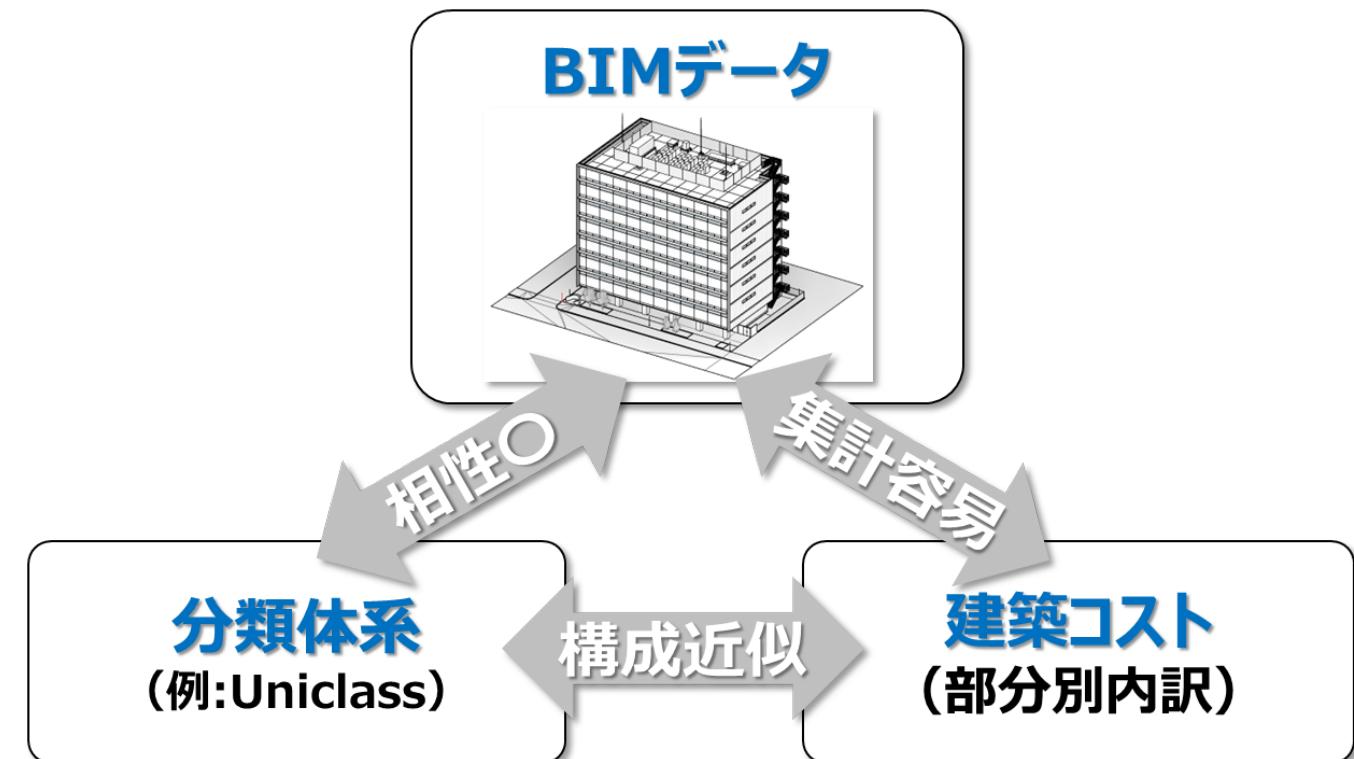
- ・ゼネコン、サブコン、設計事務所、積算事務所、CM会社など 計約20名が参加

## ■ガイドブックの構成

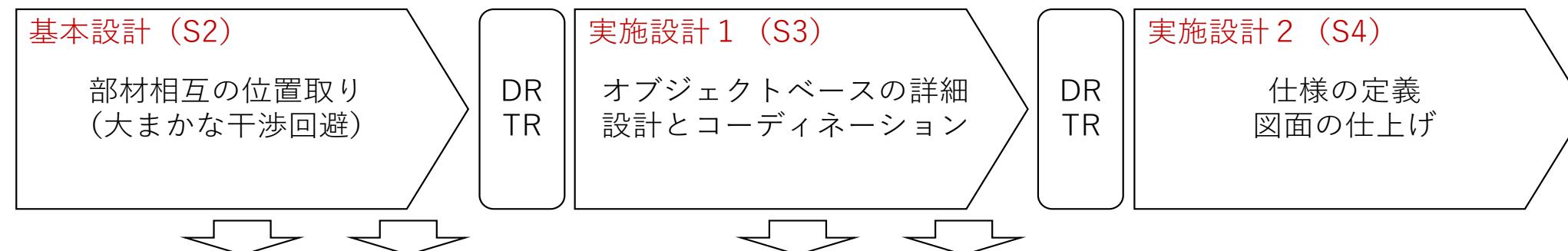
- 1章:分類体系
- 2章:従来の概算手法の振り返り
- 3章:BIMを用いた概算手法
- 4章:実例(建築－設備)

## ■ガイドブックの基本コンセプト

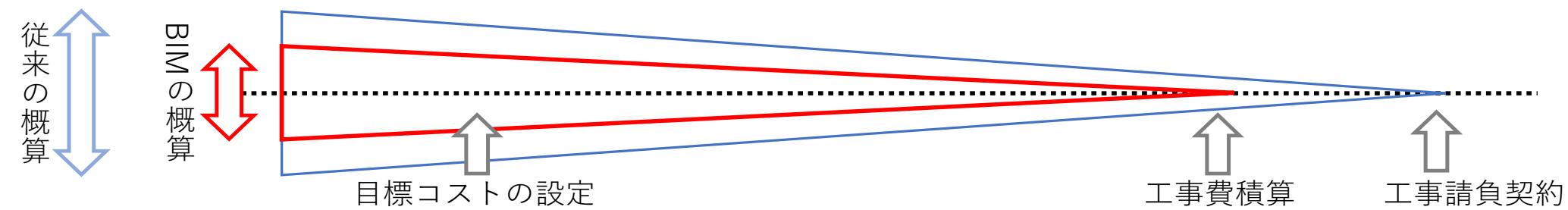
- ① **分類体系(Uniclass他)を分かり易く**
- ② 検討対象は、精算積算では無く、「**概算**」
- ③ 「**概算**」手法の確認 → LOC(Level of Costing)
- ④ **BIMの前提**の確認 → BIMソフト構成と建築コスト構成の違い 他
- ⑤ **LOCシートの提案** → コミュニケーションツールとして。透明性+客観性UP



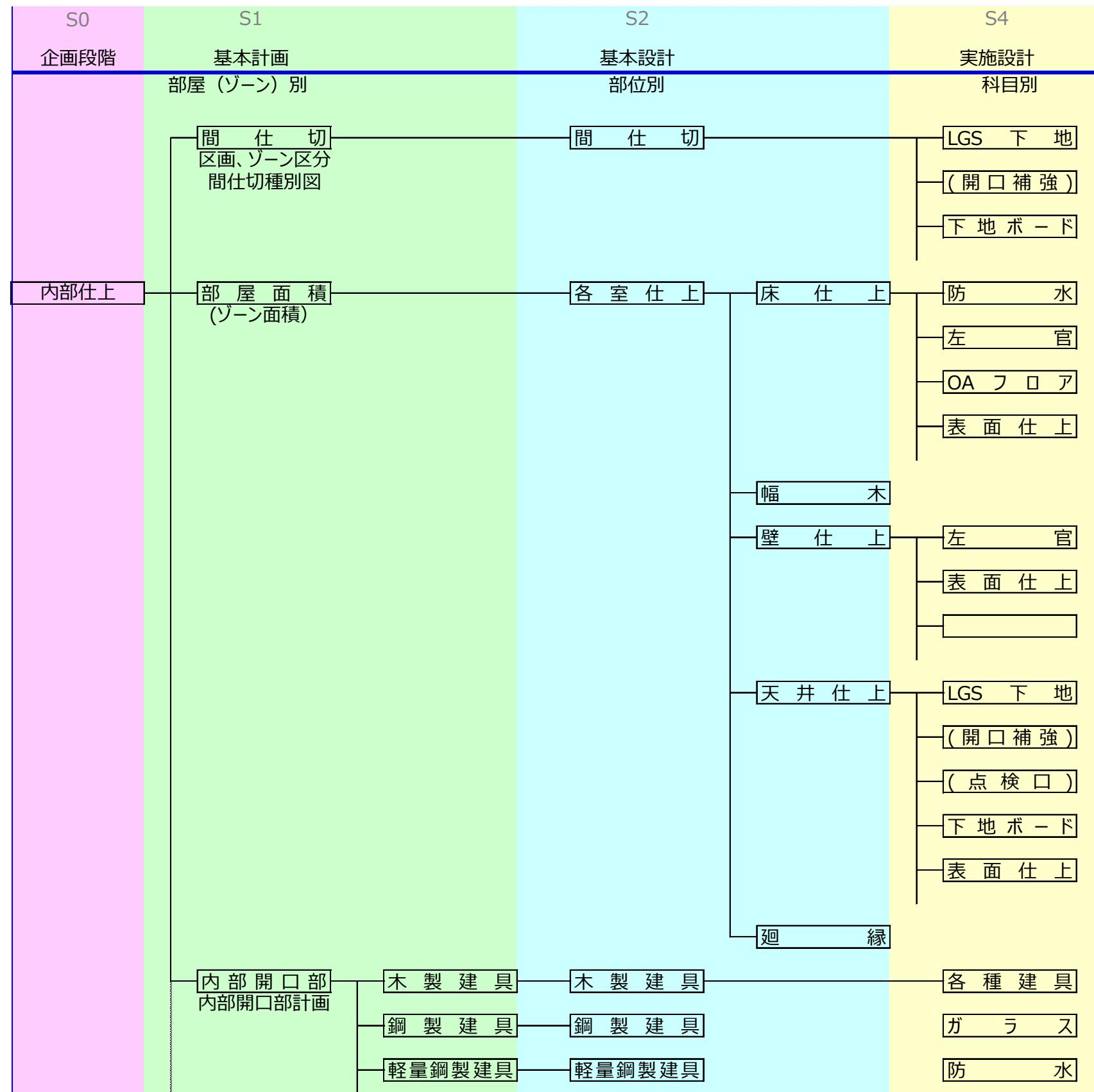
# TVD (Target Value Design) の実現



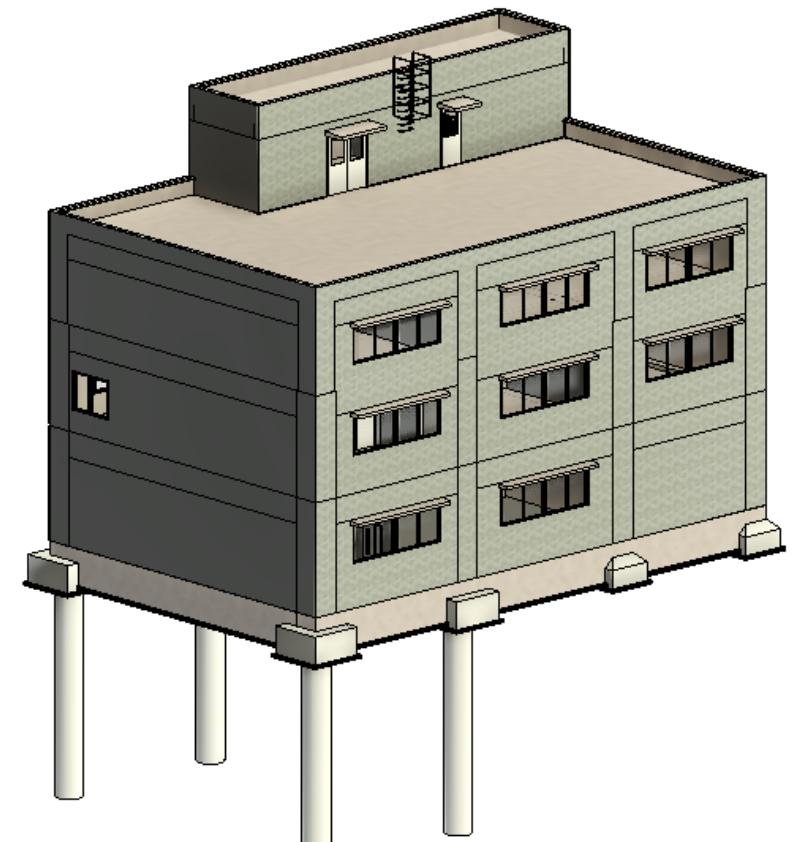
BIMデータを応用した様々な作業  
(数量把握、施工計画、施工要領検討、納まりチェック、工事予算計画など)



# BIM概算ガイドブック I の概要(概算手法の棚卸)



←某案件の設計段階の進捗に伴う  
内訳構成の流れをツリー形式で  
整理し、各項目の情報の細分化  
が行われる過程を可視化

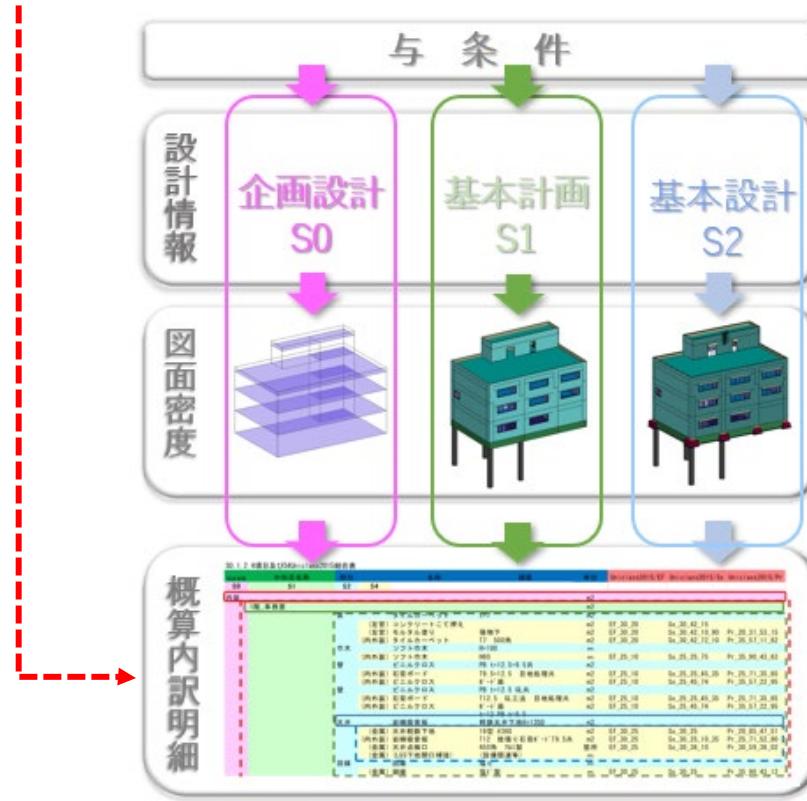


# BIM概算ガイドブック I の概要(概算手法の棚卸)

S0, 1, 2, 4項目及びS4Uniclass2015結合表

科目名称 S0	中科目名称 S1	部位 S2 S4	名称	摘要	単位	Uniclass2015/EF	Uniclass2015/Ss	Uniclass2015/Pr
内装					m2			
1階_事務室					m2			
	床	タイルカーペット	t=7		m2			
		(左官) コンクリートこて押え			m2	EF_30_20	Ss_30_42_15	
		(左官) モルタル塗り	張物下		m2	EF_30_20	Ss_30_42_10_90	Pr_20_31_53_15
	巾木	(内外装) タイルカーペット	T7 500角		m2	EF_30_20	Ss_30_42_72_10	Pr_35_57_11_62
		ソフト巾木	H=100		m			
	壁	(内外装) ソフト巾木	H60		m	EF_25_10	Ss_25_25_75	Pr_35_90_43_63
		ビニルクロス	PB t=12.5+9.5共		m2			
		(内外装) 石膏ボード	T9.5+12.5 目地処理共		m2	EF_25_10	Ss_25_25_45_35	Pr_25_71_35_65
	壁	(内外装) ビニルクロス	ボード面		m2	EF_25_10	Ss_25_45_74	Pr_35_57_22_95
		ビニルクロス	PB t=12.5 GL共		m2			
		(内外装) 石膏ボード	T12.5 GL工法 目地処理共		m2	EF_25_10	Ss_25_25_45_35	Pr_25_71_35_65
		(内外装) ビニルクロス	ボード面		m2	EF_25_10	Ss_25_45_74	Pr_35_57_22_95
			t=12 PB t=0.5					
	天井	岩綿吸音板	軽鉄天井下地H=1200		m2			
		(金属) 天井軽鉄下地	19型 @360		m2	EF_30_25	Ss_30_25	Pr_20_85_47_51
		(内外装) 岩綿吸音板	T12 捨張り石膏ボード T9.5共		m2	EF_30_25	Ss_30_25_10_35	Pr_25_71_52_80
		(金属) 天井点検口	450角 アルミ製		箇所	EF_30_25	Ss_30_36_10	Pr_30_59_36_02
		(金属) (LGS下地開口補強)	(設備関連等)		m			
	回縁	回縁	塩ビ		m			
		(金属) 回縁	塩ビ 製		m	EF_30_25	Ss_30_25	Pr_35_90_43_12

□ の項目の単価は「\_\_」がグルーピング(=合成)されたもの

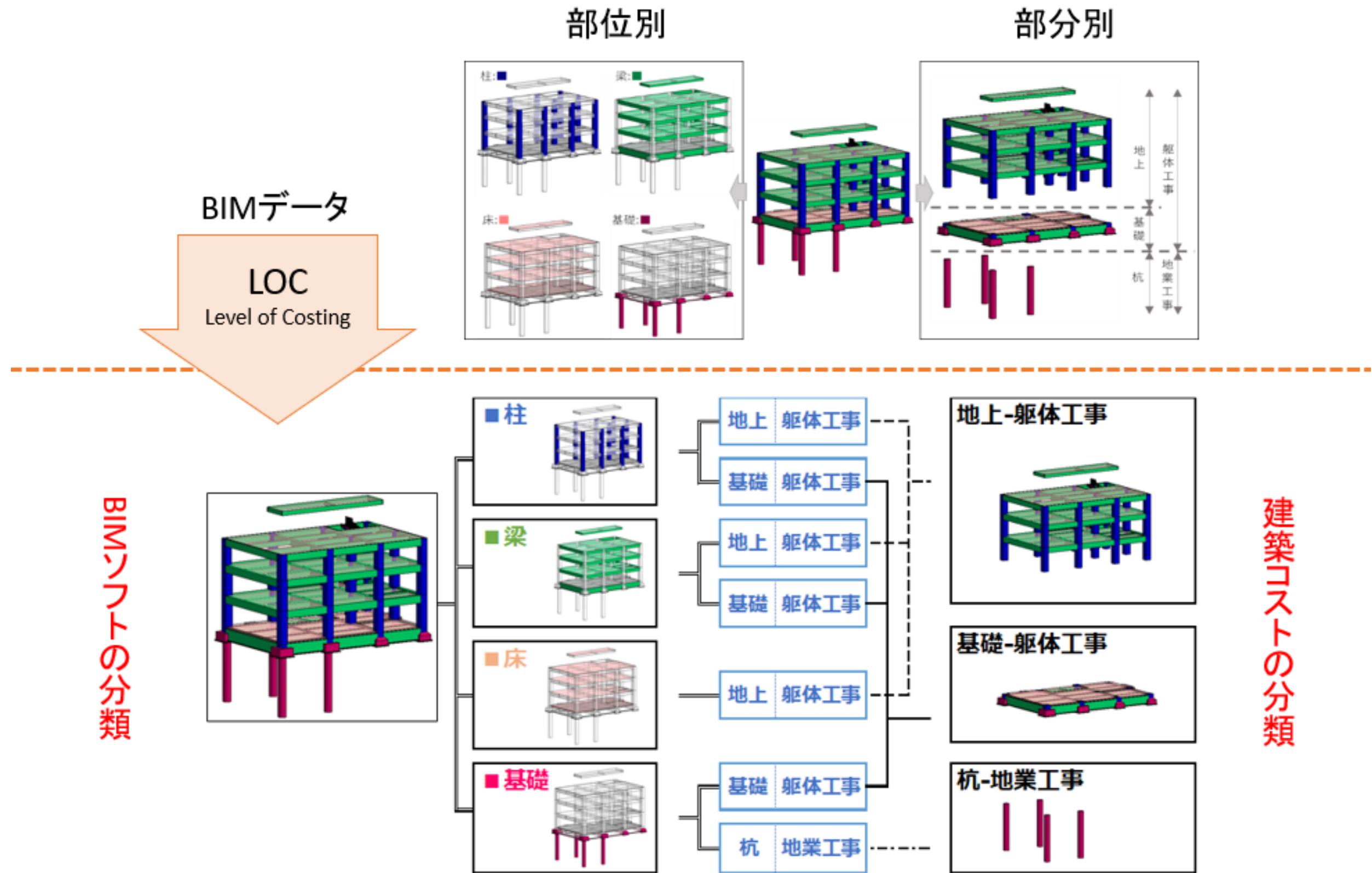


LOD(図面の密度/詳細度) : Level of Detail  
Level of Development

LOI(図面情報の詳細度) : Level of Information

LOC  $\Rightarrow$  Level of Costing

# BIM概算ガイドブック I の概要(異なる分類の関係性)

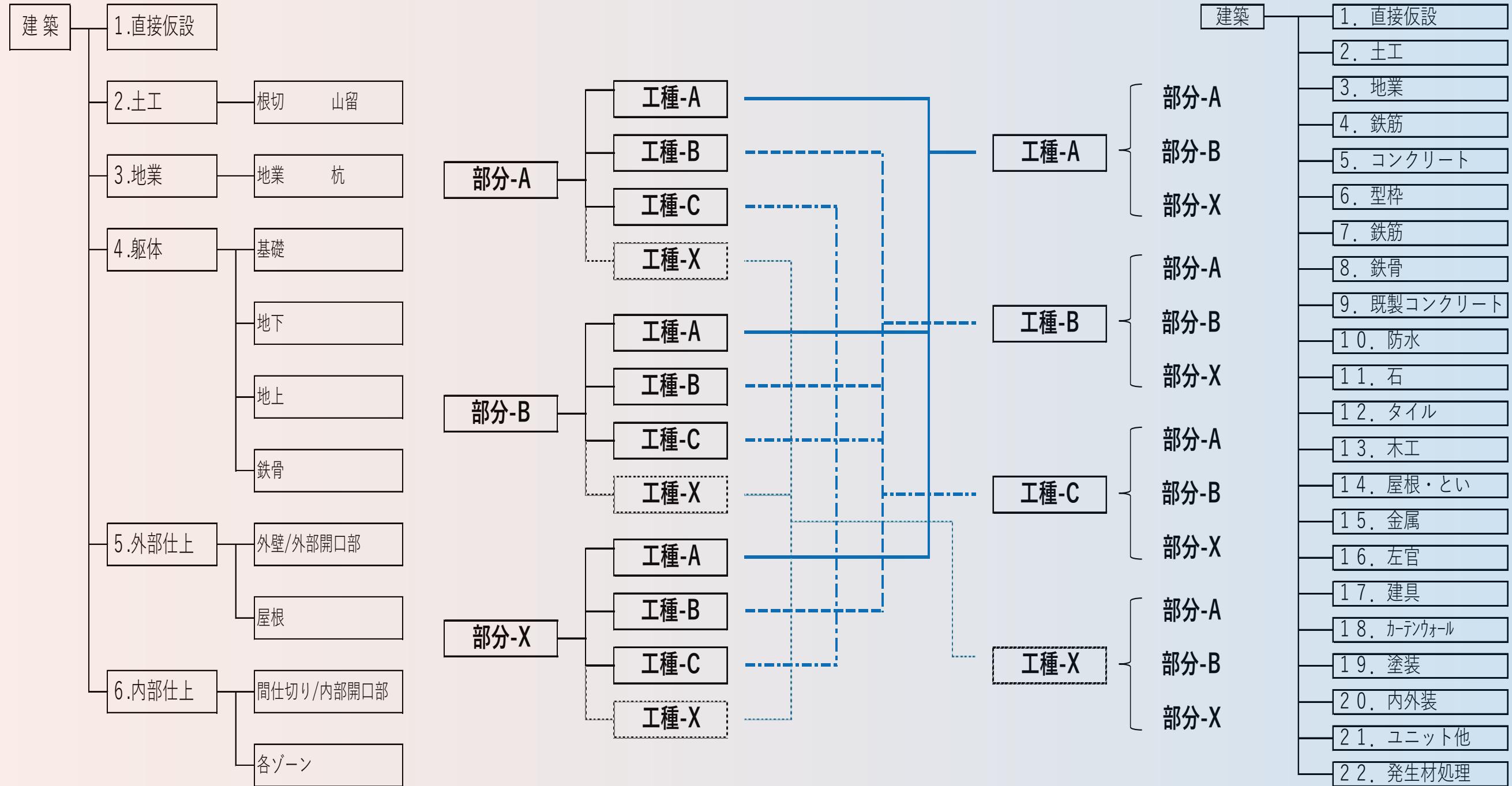


# BIM概算ガイドブック I の概要(異なる分類の関係性)

## 部分別分類

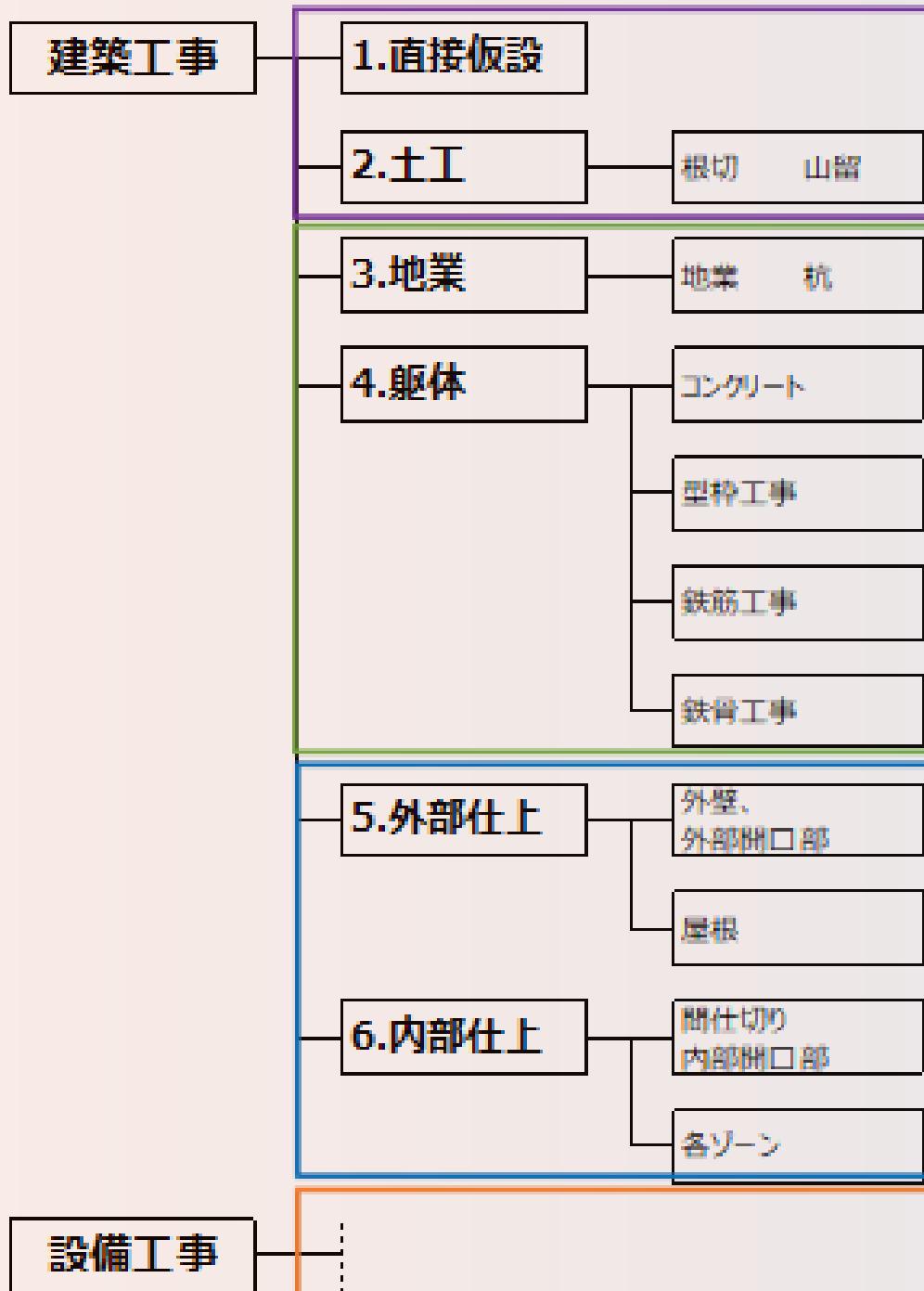
## 関 係 性

## 工種別分類



# BIM ↔ 概算 分類体系(Uniclass)の適用

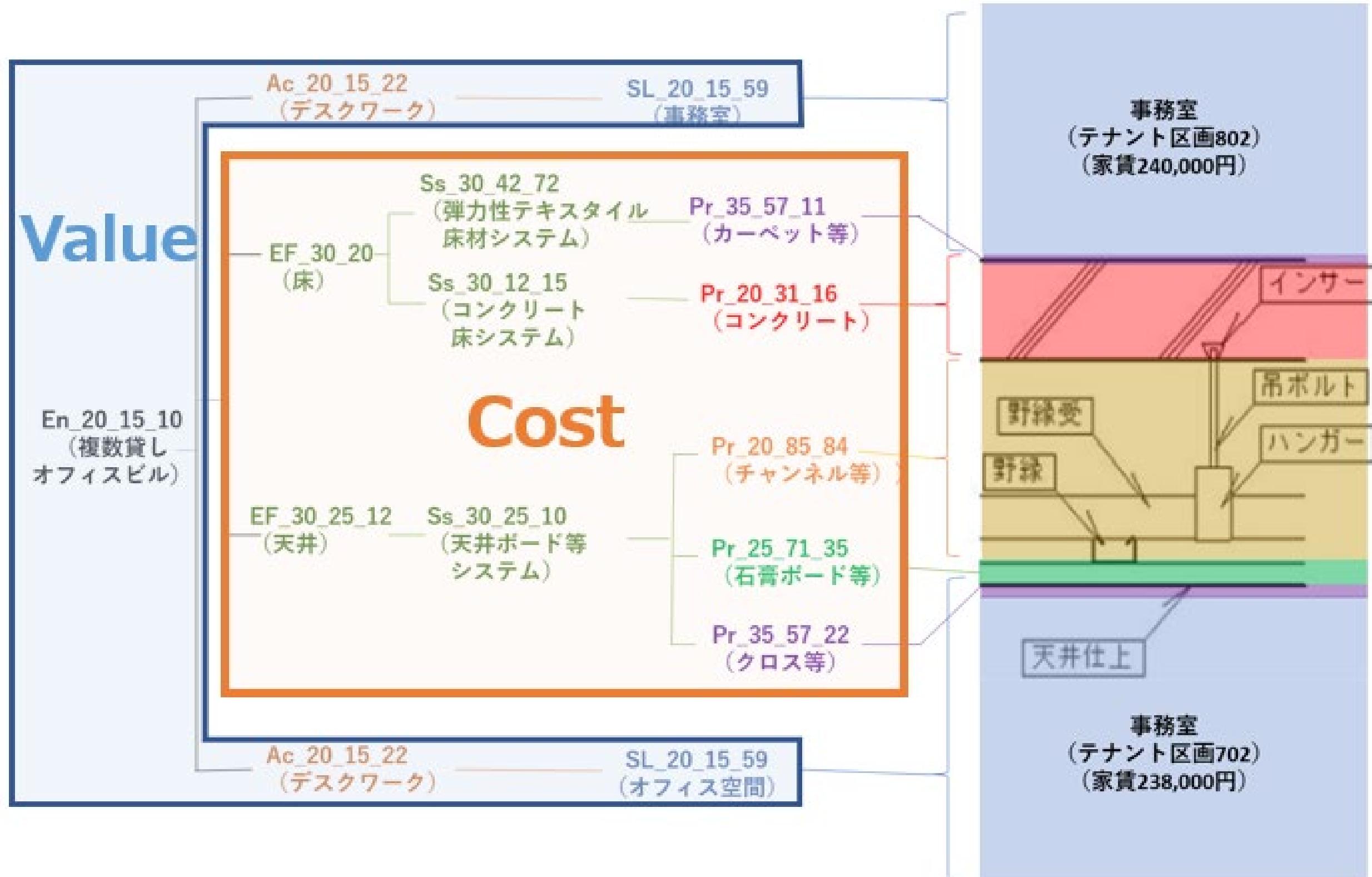
## 部分別内訳 (建築工事)



## Uniclass (第一階層)

Code	Title
Ss_15	Earthworks, remediation and temporary systems <b>仮設・土・山留</b>
Ss_20	Structural systems <b>構造・躯体</b>
Ss_25	Wall and barrier systems <b>垂直面材</b>
Ss_30	Roof, floor and paving systems <b>水平面材</b>
Ss_32	Damp-proofing, waterproofing, insulating and plaster-finishing systems <b>防水・防湿化</b>
Ss_35	Stair and ramp systems <b>階段化</b>
Ss_55	Piped supply systems
Ss_60	Heating, cooling and refrigeration systems
Ss_65	Ventilation and air conditioning systems
Ss_70	Electrical systems
Ss_80	Transport systems
	<b>設備工事</b>

# BIM ↔ 概算 分類体系(Uniclass) の適用



# LOC (Level Of Costing)シートの目的

**LOCシート**

**設計内容** = **概要** + **仕様** + **モノ** + **形状**

①.どの設計段階の概算か？  
 ②.細目に含むもの・含まないものは何か？  
 ③.細目に該当するBIMオブジェクトは何か？  
 ④.合成単価の内容は？  
 ⑤.設計内容は？

↓

**LOCシート**  
**課題の見える化**

# LOCシート活用の提案

## LOCシート 課題の見える化

- (1). 設計者・コスト担当者のコミュニケーション深化
    - ⇒設計と建築コストの関係性の見える化
    - ⇒透明性の向上
  
  - (2). データベースとして整理
    - ⇒以降のプロジェクトでのコスト算出・検証で活用
    - ⇒客観性の向上

プロジェクト上流段階より、  
より確度の高いコスト算出へ

その時点での図面内容から次フェーズ以降の設計内容の予測

モノ情報の予測

## 合成単価の設定

#### より客観性・透明性のある建築コスト

## 設計者－コスト担当者 の協働の為のツール

# 「BIM概算ガイドブック」へのご意見を募集しています

- ・「BIM概算ガイドブック」は、BIMを活用したコストマネジメントという、建設業界の各種課題に取り組むための実践的な指針を示したものです。
  - ・設計段階における概算積算に焦点を当て、BIMデータとコスト情報の融合による効率化、透明性向上を具体的な手法や事例を通して解説しています。
1. **BIM概算積算の基礎知識**: BIMを用いた積算の基礎知識から、最新の活用事例まで、BIM初心者から経験者まで幅広い層にとって有益な情報源となることを目指しました。
  2. **実践的な手法と事例**: 具体的な事例を通して、BIMデータの作成から数量拾い、コスト算出までのプロセスを説明し、BIM概算積算を実践に移せるよう考えました。
  3. **建設情報分類体系の解説**: 国際標準規格ISO12006-2やUniclassといった分類体系とBIMデータとの連携方法を示すことで、BIMデータの活用指針を示しました。
  4. **LOCシートの活用**: 部会4が開発したLOCシートは、設計段階に応じた適切な粒度と精度で概算積算を行うためのツールです。LOCシートの活用によりコミュニケーションを円滑にし、皆様のコスト管理におけるDX化に貢献できることを期待します。
- ・皆様のご意見、ご感想をお待ちしております。

BIM概算ガイドブック

検索