

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

2026年3月24日

コストがわかれば 建築が見える！

 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年度の活動報告

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

BIM 概算シンポジウム
2025年6月24日(火) 13:00 - 17:30 ※12:30開場

会場：芝浦工業大学 豊洲キャンパス 交流棟 6F 大講義室（江東区豊洲3-7-5）
主催：公益社団法人 日本建築積算協会
参加費：無料 定員：300名 申込期限：2025年6月20日(金)
★CPD単位が取得できます（積算協会、建築士会、建築 CPD 情報提供制度）

昨年、建築分野での BIM 活用が進展し、国土交通省「建築 BIM 推進会議」も官民一体でその普及を後押ししています。同会議の部会 4「BIM による積算の標準化検討部会」を担う当協会情報委員会、BIM を用いた積算手法、特に「プロジェクト初期の概算」を重視したコストマネジメントであるターゲットバリューデザインを重要なテーマのひとつとして活動しています。

こうした状況の中、本シンポジウムは、BIM を用いた概算における考え方の整理に向けた議論を行い、最新情報や課題を共有することを目的とします。基調講演では、BIM を用いた概算における標準的な考え方に不可欠な、建設分類体系の考え方や国際的な動向についても解説します。

当委員会が公開した「BIM 概算ガイドブック1」は、この分類体系の活用も視野に入れ、BIM を用いた概算手法の考え方や可能性、課題を整理したものです。本シンポジウムでは、ガイドブックで提案する、設計段階に応じた情報の粒度と確定度を示す LOC (Level of Costing) シートなどのアプローチを紹介し、建築コストの客観性・透明性の向上と関係者の協働によるコストマネジメントの実現に向けた議論を行います。

さらに、建築 BIM 推進会議の標準化 TF における積算関連の取組状況や、先進企業による BIM 概算の実践事例も報告します。これらの報告と議論を通じて、BIM 概算の可能性への道筋を示し、今後の普及と発展に貢献することを目指します。

主な講演者

| | | | |
|---|-----------------------------------|---|--|
| | | | 司会 You Tube チャンネル「IT まきま教室」登録者数10万人超え！ すきま先生 濱辺 さき |
| BSIJ 理事 情報委員会委員長 芝浦工業大学 建築学部 建築学科 教授 志手 一哉 | 株式会社山下設計 設計本部 BIM 専任 家原 憲太郎 | 株式会社日建設計 アックデザイングループ BIM マネジメント部 アシリエイト 安井 謙介 | |

協賛（予定）：国土交通省
一般社団法人 日本建築家連合会
一般社団法人 建築コスト管理システム研究所
公益社団法人 日本建築士会連合会
公益社団法人 日本建築家協会
一般社団法人 日本建築士事務所協会連合会
一般社団法人 日本建築技術者協会
一般社団法人 建築設備技術者協会
一般社団法人 日本建築積算事務所協会
一般社団法人 building SMART Japan
一般社団法人 BIM 教育普及機構

| 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年度以降随時 | 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—情報委員会 | その他 |
|-----------|---|---|---|
| 2019・R1年度 | <ul style="list-style-type: none"> 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) | <ul style="list-style-type: none"> 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 | | <ul style="list-style-type: none"> 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—日本語版をWEBで公開 | Uniclass—日本語版WEBアドレス https://www.bsij.or.jp/uniclass/ |
| 2021・R3年度 | <ul style="list-style-type: none"> 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) | <ul style="list-style-type: none"> ①. 建築BIM推進会議一部会4参画 ②. PRISM報告書(2/3) | <ul style="list-style-type: none"> 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 | | <ul style="list-style-type: none"> 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 | <ul style="list-style-type: none"> ①. 建築BIM推進会議—審査TF・標準化TF発足 | <ul style="list-style-type: none"> ①. 建築BIM推進会議一部会4参画 ②. 建築BIM推進会議—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 | <ul style="list-style-type: none"> 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 | <ul style="list-style-type: none"> 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 | <p>★BIM概算ガイドブック I</p> | <ul style="list-style-type: none"> 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 | | <p>前頁記載の通り</p> | |

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

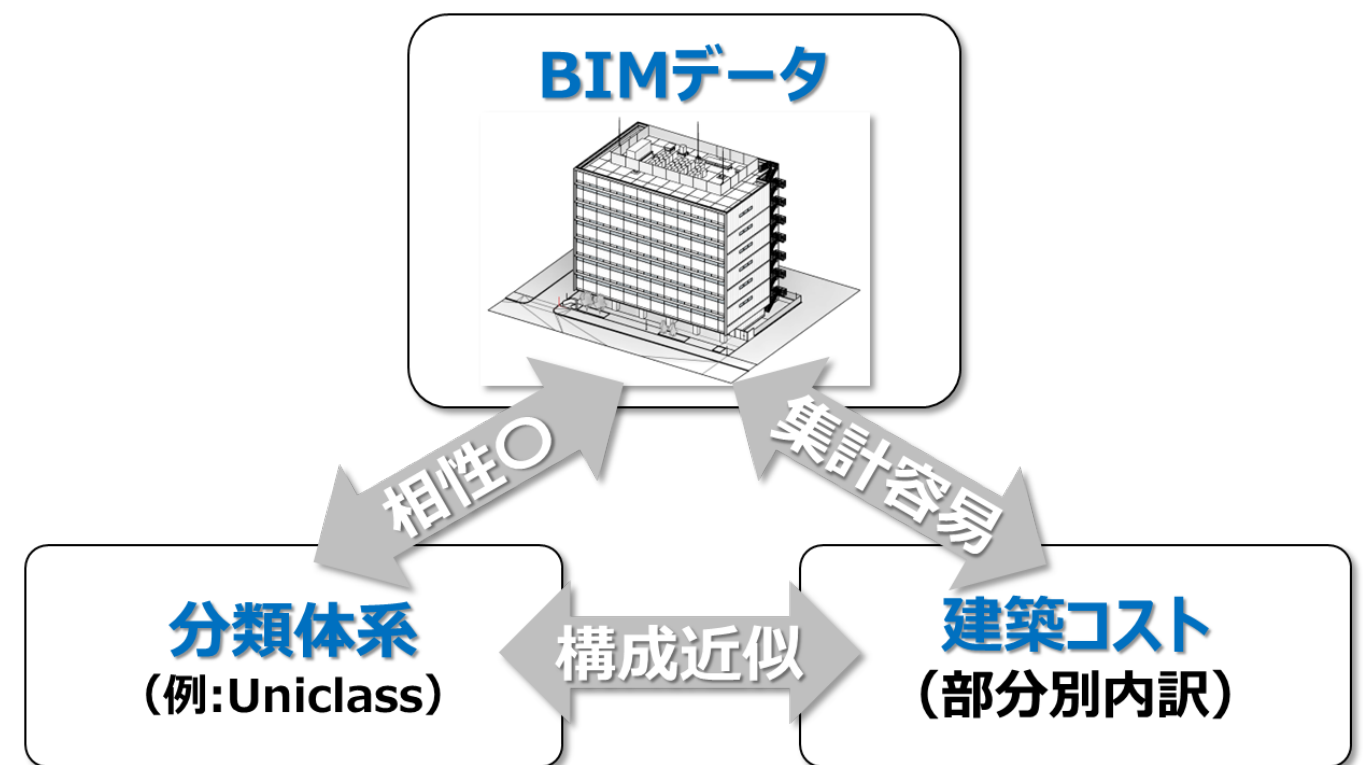
- ・ゼネコン、サブコン、設計事務所、積算事務所、CM会社など 計約20名が参加

■ガイドブックの構成

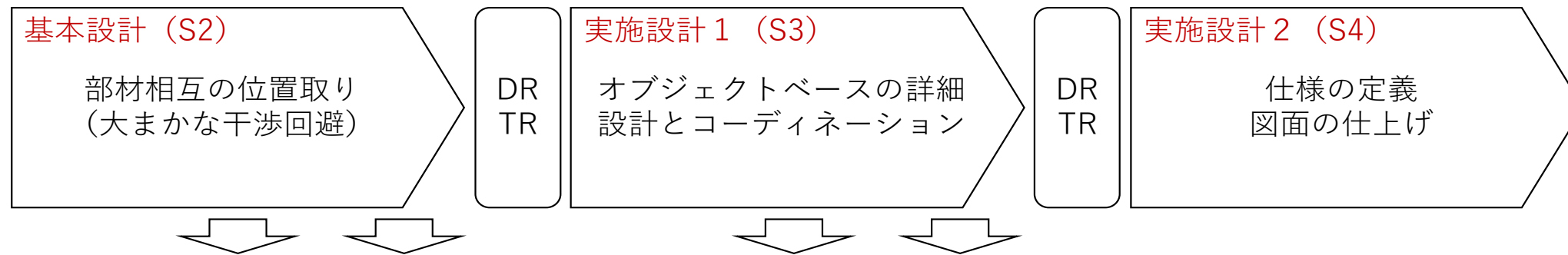
- 1章:分類体系
- 2章:従来の概算手法の振り返り
- 3章:BIMを用いた概算手法
- 4章:実例(建築－設備)

■ガイドブックの基本コンセプト

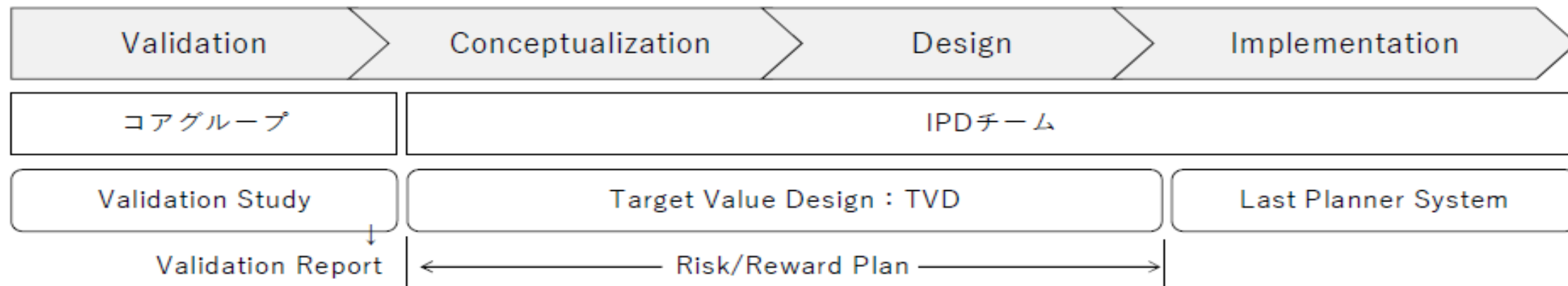
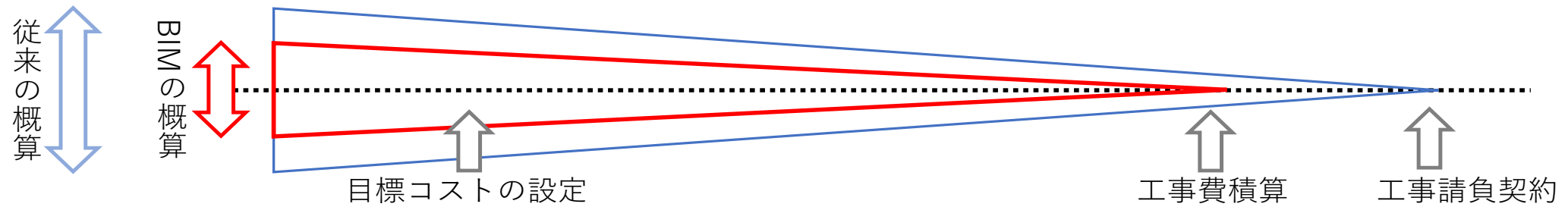
- ① **分類体系(Uniclass他)**を分かり易く
- ② 検討対象は、精算積算では無く、「**概算**」
- ③ 「**概算**」手法の確認 ⇨ LOC(Level of Costing)
- ④ **BIMの前提**の確認 ⇨ BIMソフト構成と建築コスト構成の違い 他
- ⑤ **LOCシート**の提案 ⇨ コミュニケーションツールとして。透明性＋客観性UP



TVD (Target Value Design) の実現

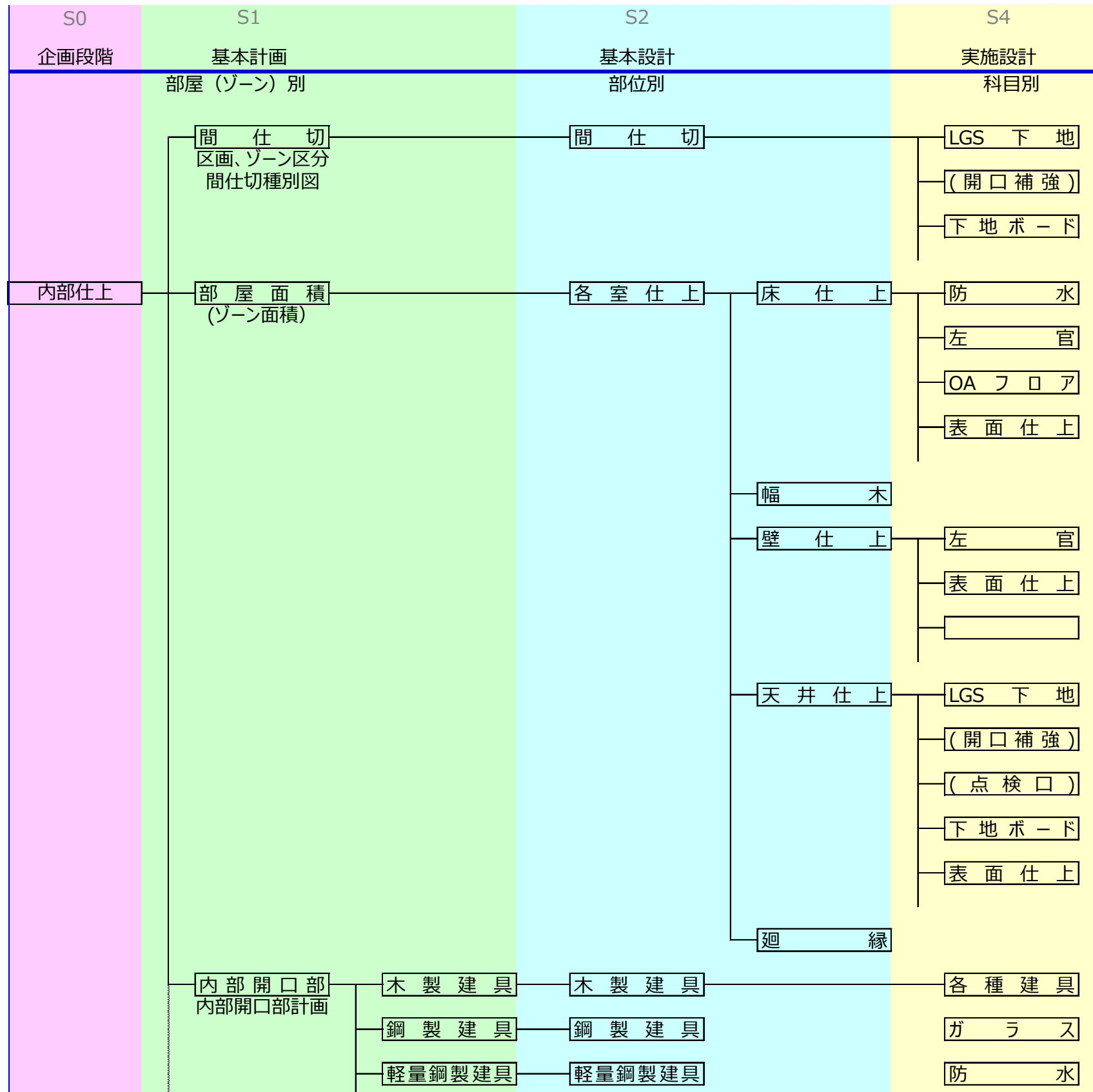


BIMデータを応用した様々な作業
(数量把握、施工計画、施工要領検討、納まりチェック、工事予算計画など)

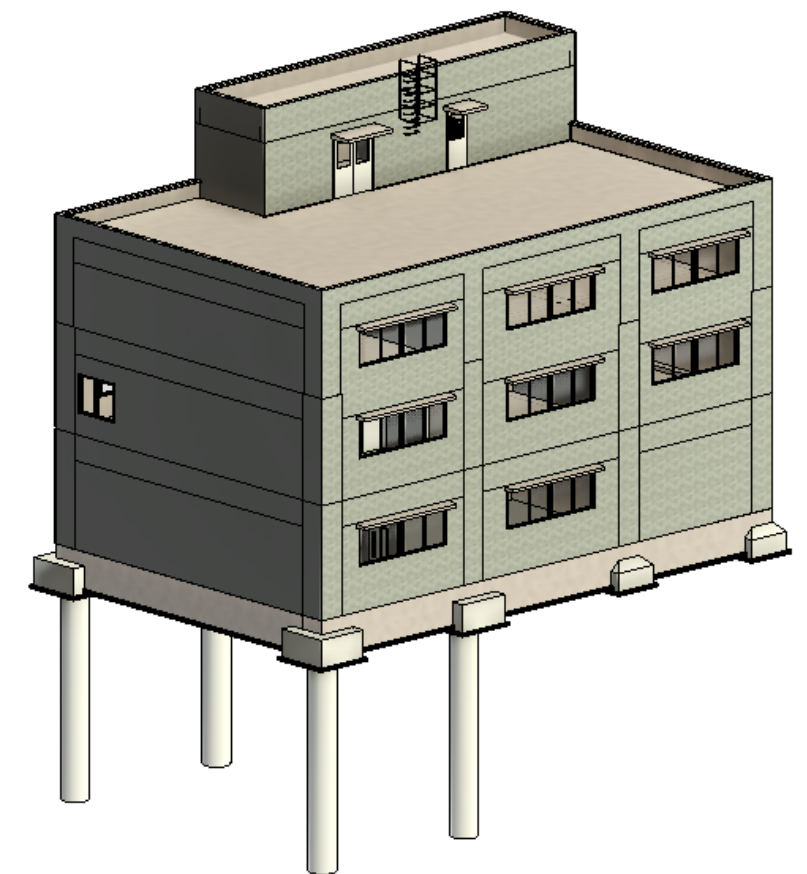


| | | | |
|-------|---------------|----------------------|---------------|
| 最大限度額 | | | 発注者の負担 |
| 目標コスト | 発注者の利益 | 発注者の利益 工事管理フィーと相殺 | 工事管理フィーと相殺 |
| | コアグループで分配 | | |
| | 工事費 + 予備費 | 工事費 + 予備費 | 工事費 + 予備費 |
| | 目標コスト < 最終コスト | 目標コスト > 最終コスト | 最大限度額 > 最終コスト |

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

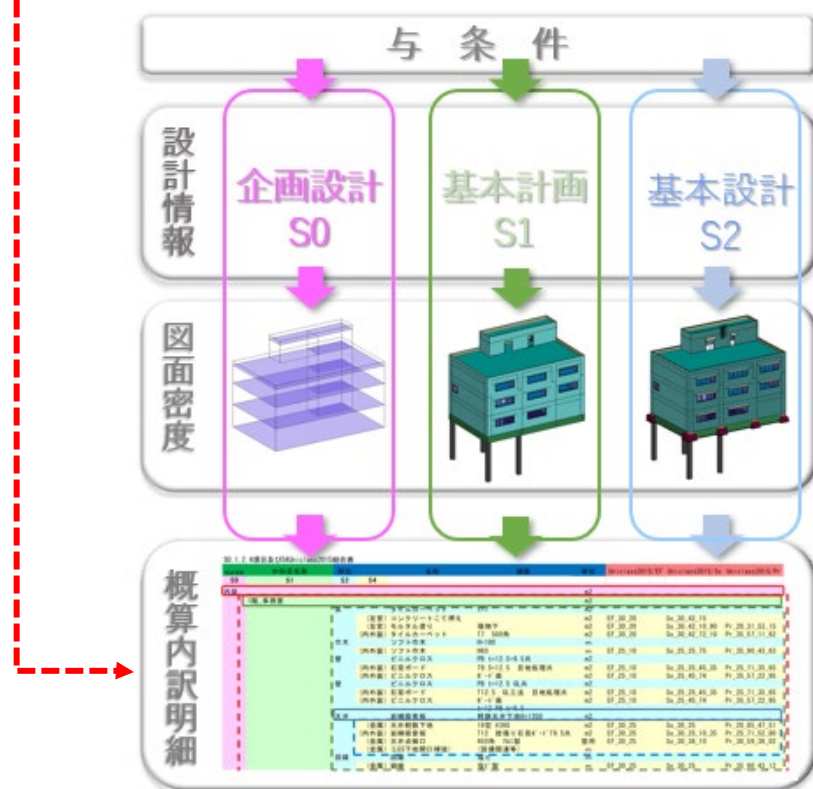
| 科目名称 | 中科目名称 | 部位 | 名称 | 摘要 | 単位 | Uniclass2015/EF | Uniclass2015/Ss | Uniclass2015/Pr |
|------|--------|----|------------------|--------------------|----|-----------------|-----------------|-----------------|
| S0 | S1 | S2 | S4 | | | | | |
| 内装 | 1階_事務室 | | | | m2 | | | |
| | | 床 | タイルカーペット | t=7 | 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 |
| | | | (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 |
| | | 巾木 | ソフト巾木 | H=100 | m | | | |
| | | | (内外装) ソフト巾木 | H60 | m | EF_25_10 | Ss_25_25_75 | Pr_35_90_43_63 |
| | | 壁 | 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 |
| | | | (内外装) ビニルクロス | ホ-ト面 | m2 | EF_25_10 | Ss_25_45_74 | Pr_35_57_22_95 |
| | | 壁 | 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 | ホ-ト面 | m2 | EF_25_10 | Ss_25_45_74 | Pr_35_57_22_95 |
| | | 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 捨張り石膏ホ-ト 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) 廻縁 | 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

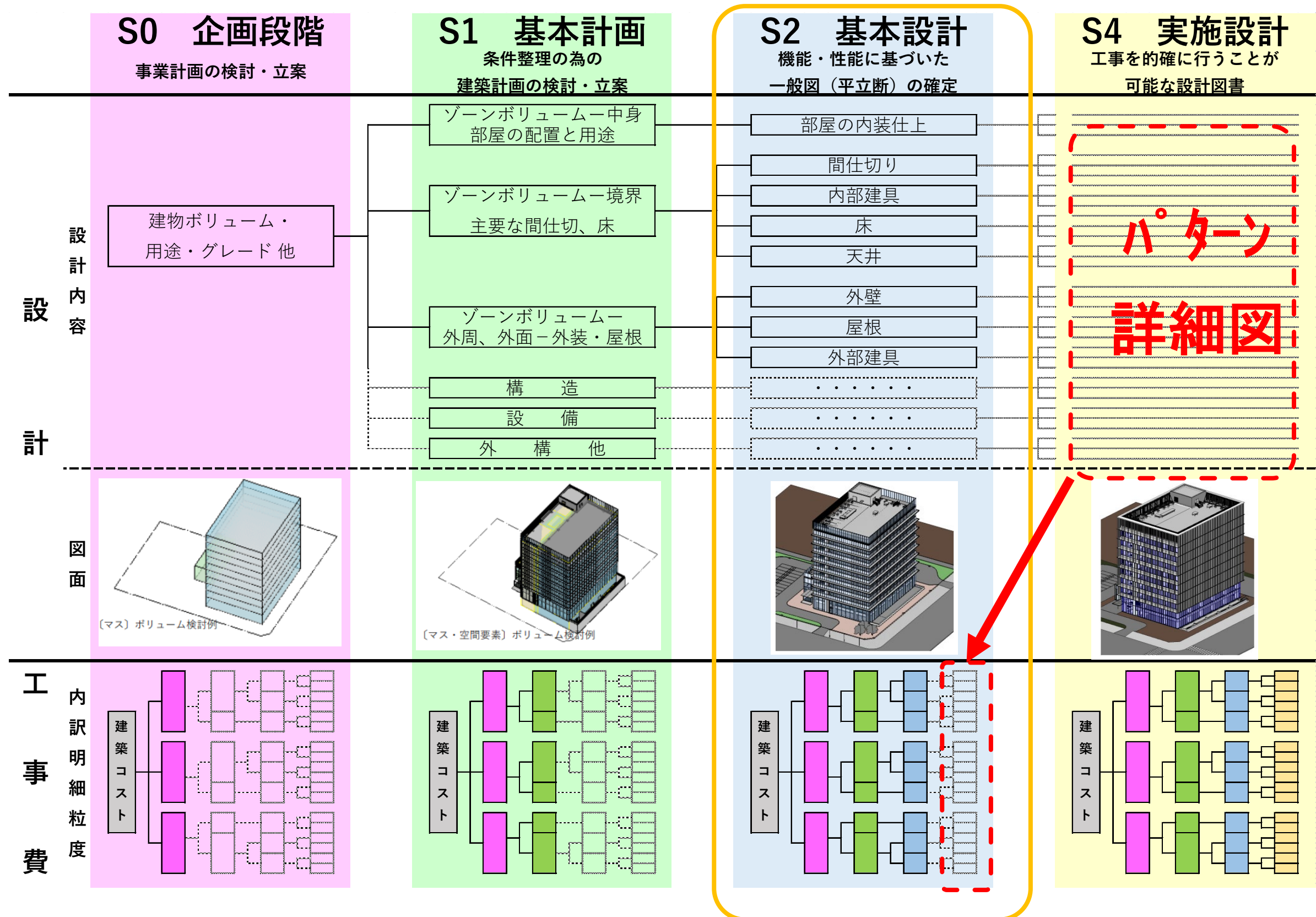
LOD(図面の密度/詳細度) : Level of Detail
Level of Development

LOI(図面情報の詳細度) : Level of Information

LOC ⇒ Level of Costing



BIM概算ガイドブック I の概要 (概算手法の棚卸) 2



令和6年度標準化TF報告書P83にて、グルーピングする内容をパターン詳細図として例示

BIM概算ガイドブック I の概要 (概算手法の棚卸) 3

S2で設計する対象

外壁

S2で設計する機能性能

一般

ファサード

背面・側面

機能性能を満たす仕様

松

竹

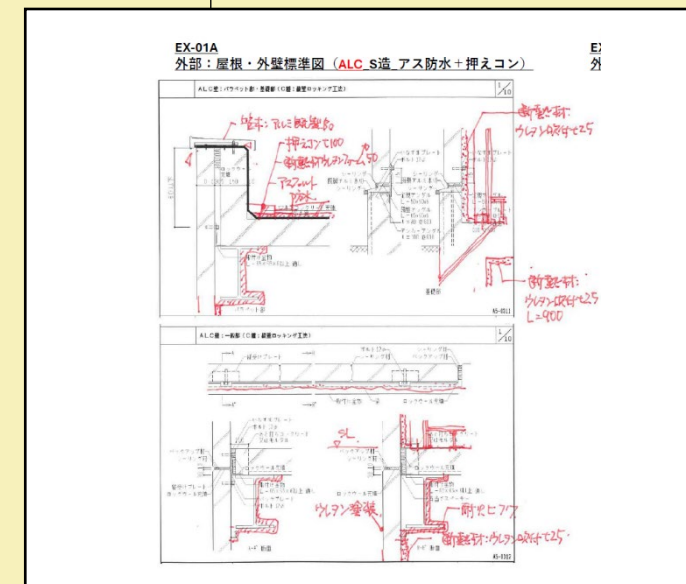
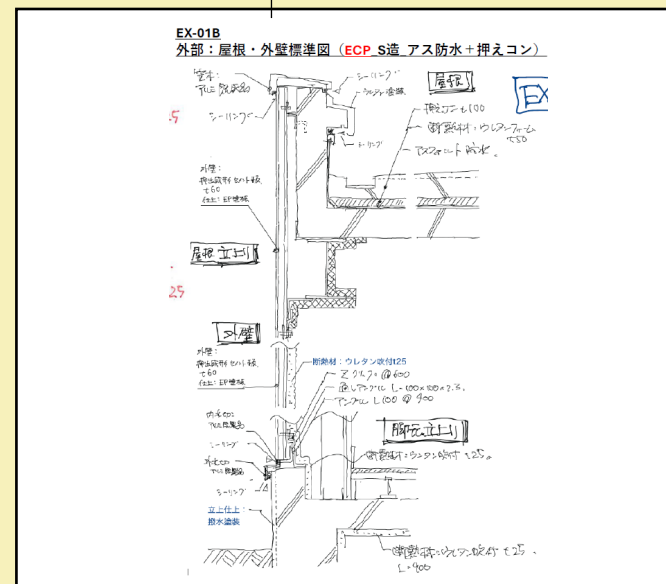
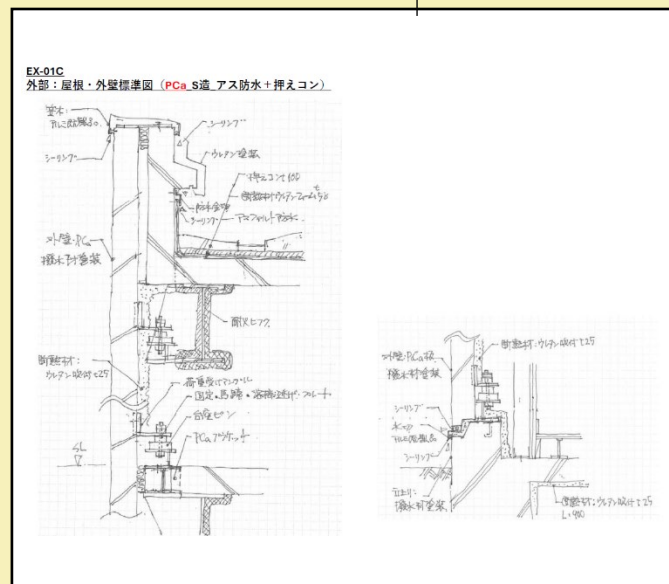
梅

松

竹

梅

パターン詳細図



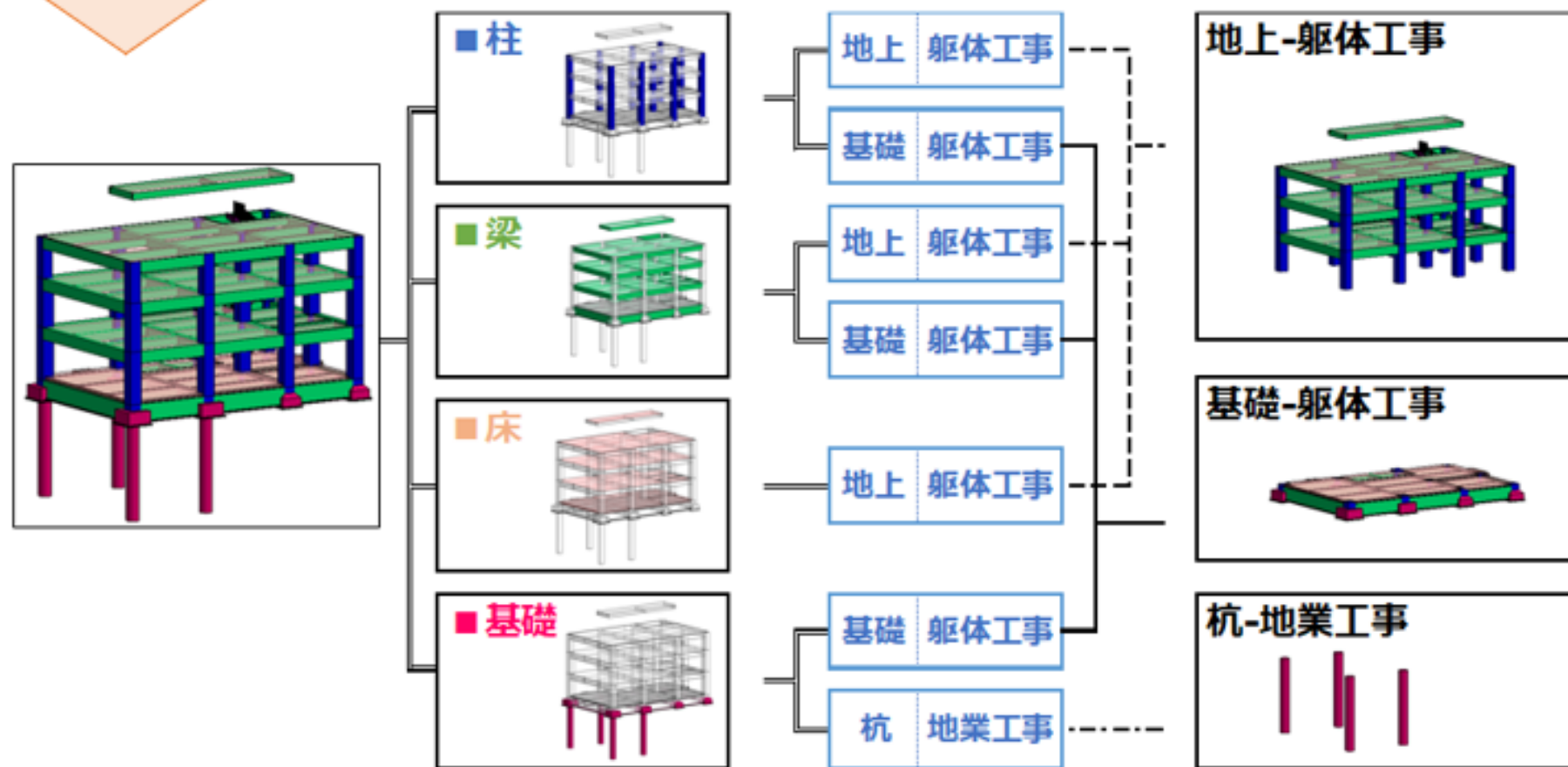
外壁廻りのスケッチの符号：EX01

令和6年度標準化TF報告書P95にて、パターン詳細図を例示

BIM概算ガイドブック I の概要 (異なる分類の関係性)



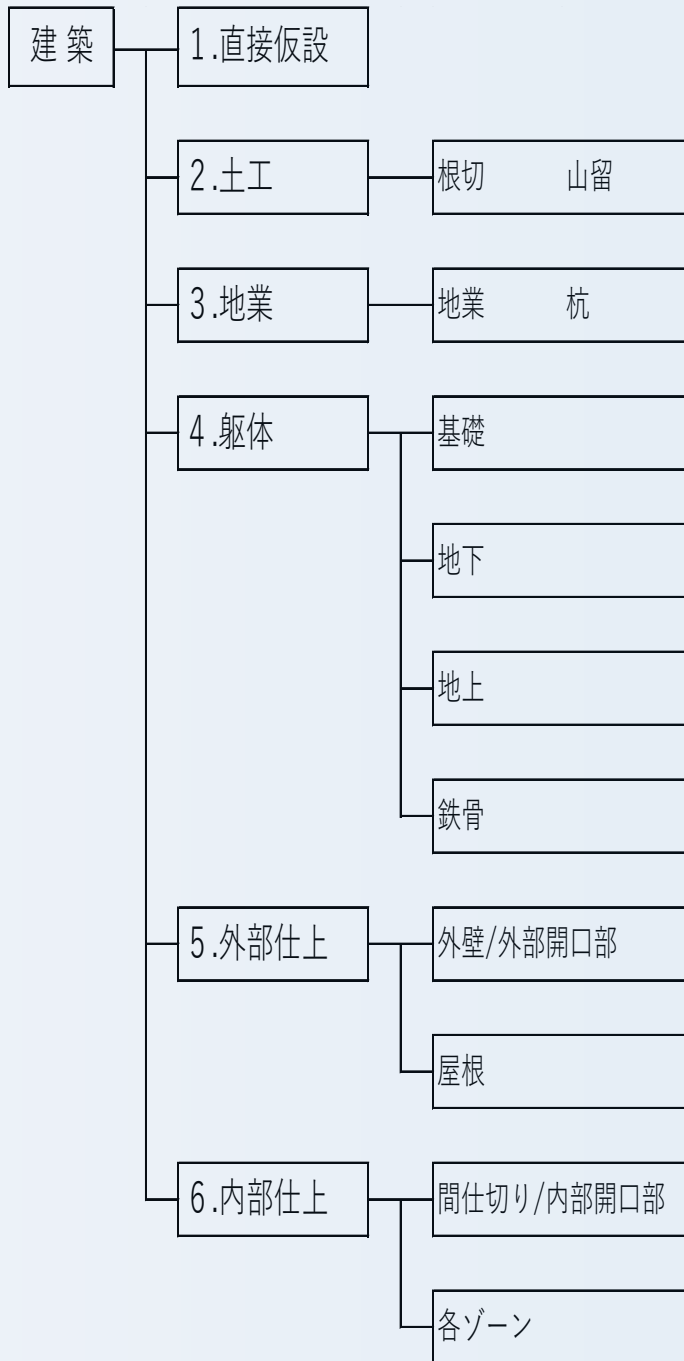
BIMデータの分類



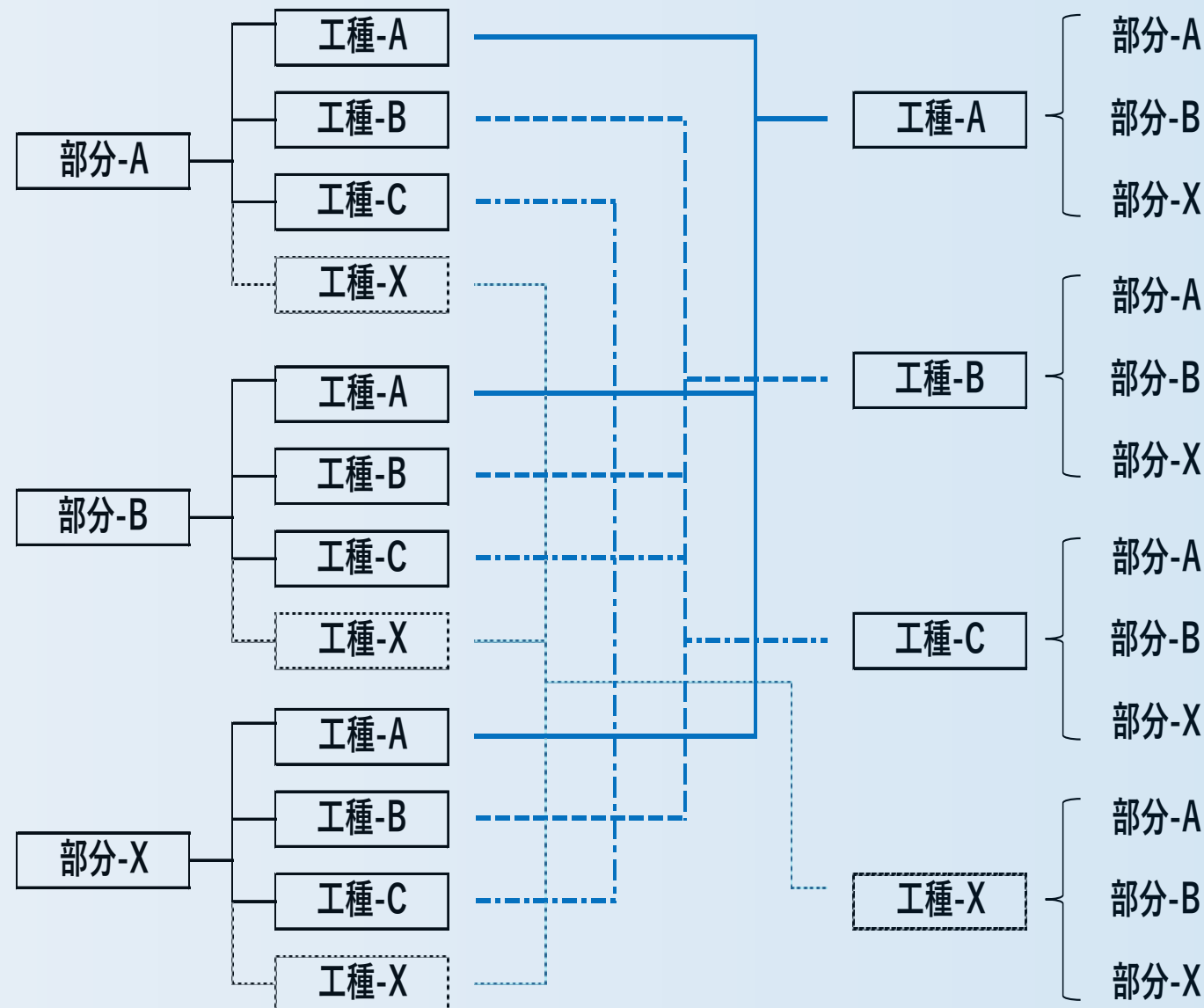
建築コストの分類

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 土工、修復、仮設システム — 掘削、山留、仮囲い等 |
| Ss_20 | Structural systems 構造システム — 構造フレーム、下部構造、上部構造、柱、梁 |
| Ss_25 | Wall and barrier systems 壁システム、バリアード (フェンス) システム — 垂直方向面材 (壁、建具、パーティションなど) |
| Ss_30 | Roof, floor and paving systems 屋根および床、防湿、防水、舗装システム — 水平方向面材 (床、屋根、舗装 など) |
| Ss_32 | Damp-proofing, waterproofing, insulating and plaster-finish systems 防湿、防水、石膏仕上げシステム — 防水、防湿など機能性のあるもの |
| Ss_35 | Stair and ramp systems 階段および昇降装置 (スロープ) システム — 垂直方向の移動部位 |
| 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 |

仮設・土・山留

構造・躯体

垂直面材

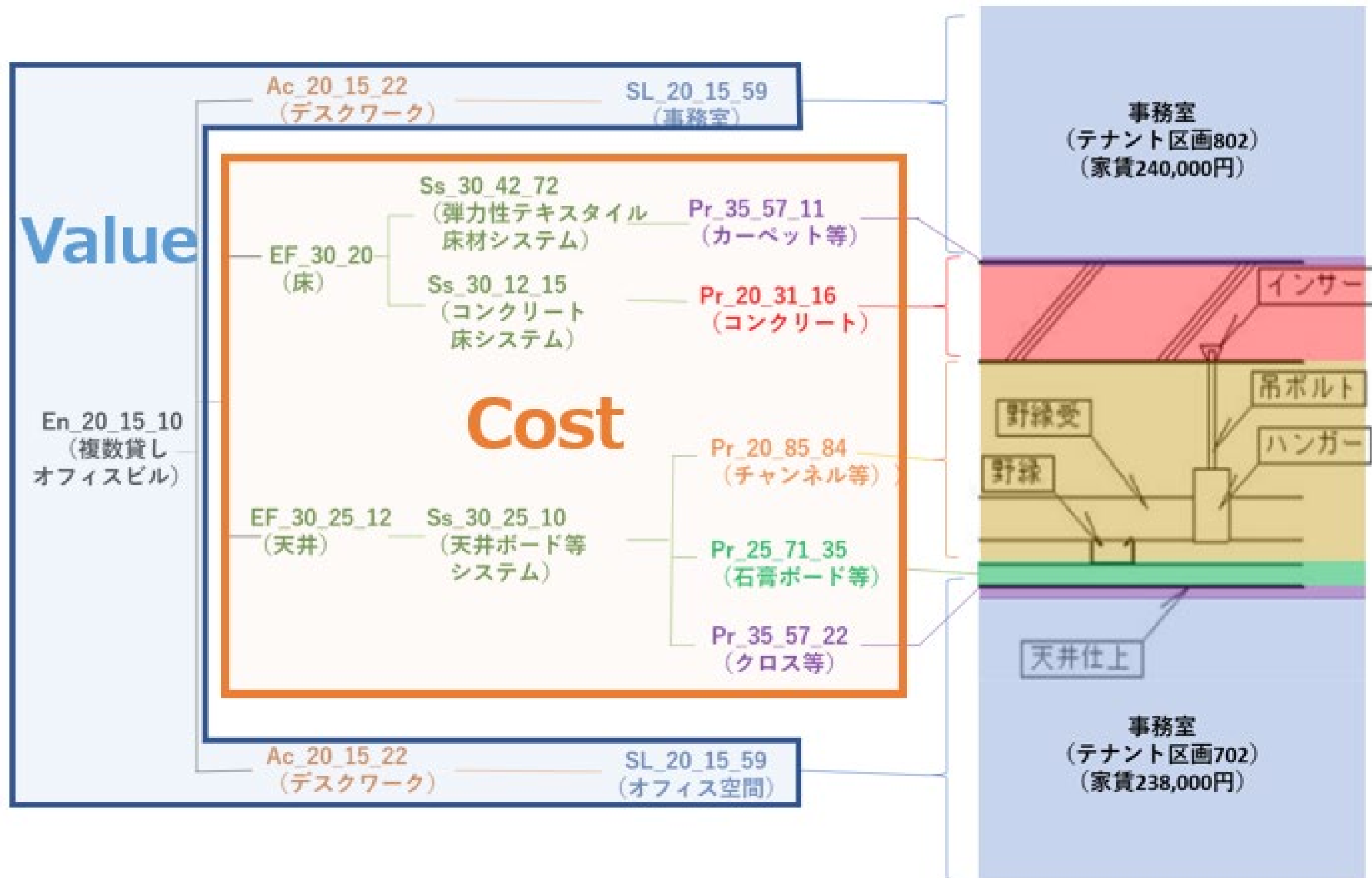
水平面材

防水・防湿他

階段他

設備工事

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

1細目 - 1シート

- 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

Point : 「LOC」の言葉そのものは、本来BIMとは直接関係ありません。
従来の「概算」の仕組みを改めて整理し、関係者間で解釈の幅のあった概算の細目が何を示すのかを「見える化」して関係者間で共有することがLOCシートの大きな目的の一つです。
更に、細目に該当するBIMオブジェクトの情報を盛り込んでいます。

今年度の活動:「BIM概算ガイドブック I」の発行と概念の整理

- 1. BIMと建築コストを繋ぐ「分類体系」の整理
 - BIMデータの集計とコスト管理における分類の相違を解決するため、設計意図を正確に伝達し、多様な建設データベースを横断的に連携させる基盤として「分類体系(Uniclass等)」の活用方針を整理した。
- 2. 設計の整流化と「TVD」の提唱
 - 設計完了後の予算超過による手戻り(VEやCDなど)を防ぐため、設計初期から目標コストを設定し、仮定の仕様が確定していく過程のコスト増減を継続的に管理する「ターゲットバリューデザイン(TVD)」の手法をガイドブックに位置づけた。
- 3. コミュニケーションツールとしての「LOCシート」の提案
 - 設計進捗に伴うBIMデータのLOD変動に合わせ、各段階でどの程度の粒度で概算を算出するか(LOC:Level of Costing)を定義し、関係者間で共通認識を持つための実務ツールとして「LOCシート」を構築・提案した。
- 4. 次年度への展開
 - 今年度策定した「BIM概算ガイドブック I」の基本概念(分類体系・TVD・LOC)を足掛かりとして、次年度はこれらの「実践」と、設計・コスト関係者が協働するコストマネジメントの「社会実装」へとフェーズを移行することを目指す。

次年度部会4 活動計画：実践と社会実装へ

- 今年度整理した「BIM概算ガイドブック I」の基本概念(分類体系・TVD・LOC)をベースに、次年度はBIMを活用したコストマネジメントの「実務適用」と「社会実装」を推進します。
- 1. 建設分類体系の普及促進とデータ基盤の構築
 - 目的: BIMと多様な建設データベースを横断的に繋ぐ「分類体系(Uniclass等)」を業界標準のデータ基盤として浸透させる。
 - 活動内容: 分類体系を付与したBIMモデルの作成手順の周知や、各種データベース連携に向けた実証・啓発活動を実施する。
- 2. 「LOCシート」の拡充検討と実証(TVDの実践)
 - 目的: 設計の整流化(TVD)を実現するため、今年度提案した「LOCシート」を実際のプロジェクトへ適用し、実用性を高める。
 - 活動内容: 多様な用途・規模の建築プロジェクトにおけるLOCのユースケースを検討し、実務に即したシートのブラッシュアップおよび公開を行う。
- 3. ユースケースの公開と社会実装の推進(協働の実現)
 - 目的: 属人的になりがちなコスト算出プロセスを透明化し、発注者・設計・施工がBIMを介して合意形成できる環境を作る。
 - 活動内容: シンポジウム等を通じて、関係者が協働してコストマネジメントを行うユースケース等を広く発信し、業界全体への普及を目指す。

「BIM概算ガイドブック I」へのご意見を募集しています

- 「BIM概算ガイドブックI」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