

ファシリティマネジメントフォーラム 2026  
調査研究部会講演 BIM・FM研究部会

# 『ファシリティマネジメントのためのBIM要件定義作成ガイド』 解説

2026.2

BIM・FM研究部会  
部会長：猪里 孝司

- 1． BIM・FM研究部会について
- 2． FMとは
- 3． BIMとは
- 4． EIRとは
- 5． EIRとBEPの関係
- 6． 「建築BIM推進会議」の動向
- 7． BIM・FM研究部会の取り組み

2012年9月10日 発足

## ミッション

BIMとFMの連携によるFMの高度化

## ゴール

JFMA「BIM・FMガイドライン」の策定

新たなビジネスモデルの構築

## メンバー

発足時：2012年 9月10日 14名  
現在： 2025年 12月 1日 65名

BIM 施設の作り手側の人

設計者、施工者、サービス提供者（BIM）

FM 施設の利用者側の人

事業者、ビル所有者、サービス提供者（FM）

# 1. BIM・FM研究部会について



- 2015年4月 発行
- 公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会  
BIM・FM研究部会 著
- 内容
  - BIMとFMについて
  - FMにとってのBIM
  - 海外事例
  - 国内事例
  - BIMを活用する
  - 課題と提言
  - BIMを活用したビジネスモデル

# 1. BIM・FM研究部会について



- ・2019年8月 発行
- ・公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会  
BIM・FM研究部会 著
- ・内容
  - ・BIM活用の現状
  - ・関係者の役割
  - ・FMのためのBIM実行計画書(BEP)
  - ・FMで必要なBIMモデル
  - ・事例紹介
  - ・未来の話

# 1. BIM・FM研究部会について



- ・2022年7月 発行
- ・公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会  
BIM・FM研究部会 著
- ・内容
  - FMでBIMを活用した10事例を紹介
    - ・BIM利用の目的
    - ・FMシステムとの連携手法、システム環境
    - ・期待した効果と達成度
    - ・BIMモデルから受け取ったデータ  
(FMシステムに渡したBIMモデル)
    - ・課題、問題、苦労した点等
    - ・ワークフローと業務分担  
(関係者と役割)
    - ・今後の期待

# 1. BIM・FM研究部会について



・2025年9月 発行  
『ファシリティマネジメントのためのBIM要件定義  
—EIR（発注者情報要件）作成ガイド—』

発注者、ファシリティマネジャーが必要とするデジタル情報を入手するためのガイド

発行：公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会  
(A5判 128ページ)

価格：会員価格(税込) 2,640円  
非会員価格(税込) 3,300円

[JFMAにて「冊子版」を販売](#)

Amazonにて[「冊子版」](#)と[「電子版」](#)を販売

# 1. BIM・FM研究部会について

## 執筆者

### 第1章

赤尾関 剛志（株式会社フジタ）  
石坂 貴勲（株式会社アイスクウェアド）  
諏訪部 泰徳（戸田建設株式会社）  
松岡 辰郎（株式会社NTTファシリティーズ）  
白川 愛幸（日本空調サービス株式会社）

### 第2章

志手 一哉（芝浦工業大学）  
猪里 孝司（大成建設株式会社）

### 第3章

光田 祐介（株式会社日建設計）  
喜多 輝香（株式会社山下PMC）  
辻村 啓一（株式会社構造計画研究所）  
柴田 英昭（株式会社FMシステム）  
杉山 真一（プロパティデータバンク株式会社）  
旭山 陽子（明豊ファシリティワークス株式会社）

### 第4章

石曾根 栄之（株式会社FMシステム）  
飯島 勇（福井コンピュータアーキテクト株式会社）  
田邊 邦夫（株式会社東急コミュニティー）  
長尾 崇子（株式会社ダイスネクスト）  
旭山 陽子（明豊ファシリティワークス株式会社）

### 第5章

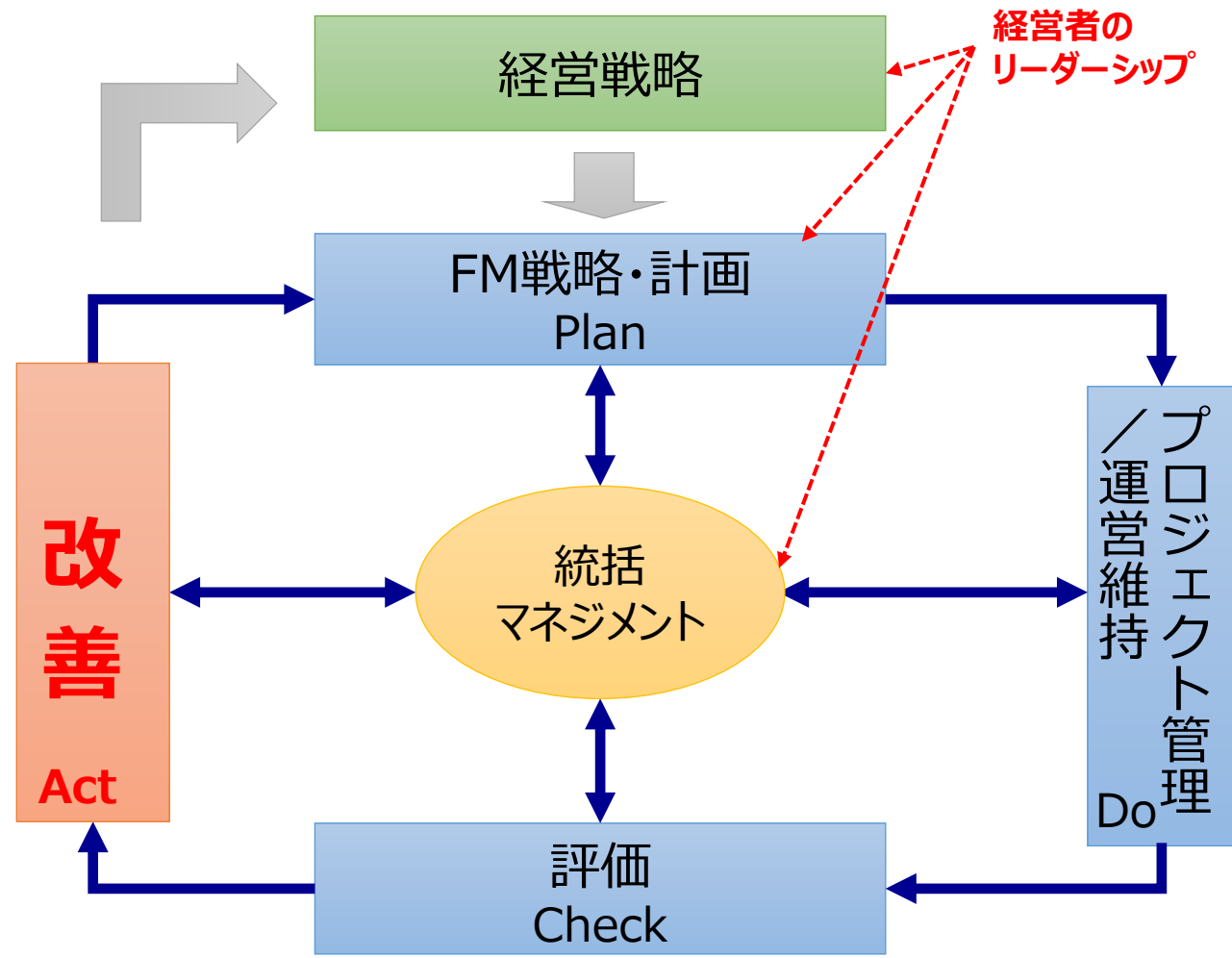
赤尾関 剛志（株式会社フジタ）  
飯田 千恵（株式会社大塚商会）  
石坂 貴勲（株式会社アイスクウェアド）  
繁戸 和幸（株式会社安井建築設計事務所）  
諏訪部 泰徳（戸田建設株式会社）  
友景 寿志（大成建設株式会社）

### 第6章

光田 祐介（株式会社日建設計）

## 2. FMとは

- ・FMは継続的なファシリティの改善
- ・PDCAサイクルによる「戦略・計画」「課題抽出」「実施の評価」「改善」



## 2. FMとは

- ・PDCAサイクルでの「戦略・計画」「課題抽出」「実施の評価」「改善」
- ・改善に向けた問題設定がFMには重要

FMの問題設定のイメージ（FM'erが直面・設定するFMの問題）

- 比較的高い頻度で故障や苦情が発生する部位・機器がある
  - ・修繕対応すべきか？ 交換すべきか？ を適切に判断したい
- 数多くの施設の改修について経営にインパクトを与えない中期整備計画を立案する
  - ・コスト的に最適な期間と順番で整備計画を策定したい
  - ・改修前の不具合の発生を防止し、まだ使えるものを無駄に修繕・改修しない
- 毎年実施する点検・メンテナンスコストの毎年●%低減を実現する
- 複数組織の人数・面積・組織間の関係性を考慮し、最もスペース効率の高いオフィスレイアウトを計画し、会議室・共用部面積を最大化したい
- 点検計画、修繕計画、改修計画のシナリオを複数策定し、経営層が投資・実施判断できる選択肢・エビデンスを提供したい

**FMの問題設定・問題解決には「建物データの活用」が不可欠**

## 3. BIMとは

- ・BIMは建物情報を集約し、ワークフローを改善するデータ管理手法
- ・BIMモデルはBIMを円滑に実行するための建物データの姿

官庁営繕工事におけるBIMモデルの作成及び利用に関するガイドライン  
(国土交通省, 2014)

### BIM (Building Information Modeling)

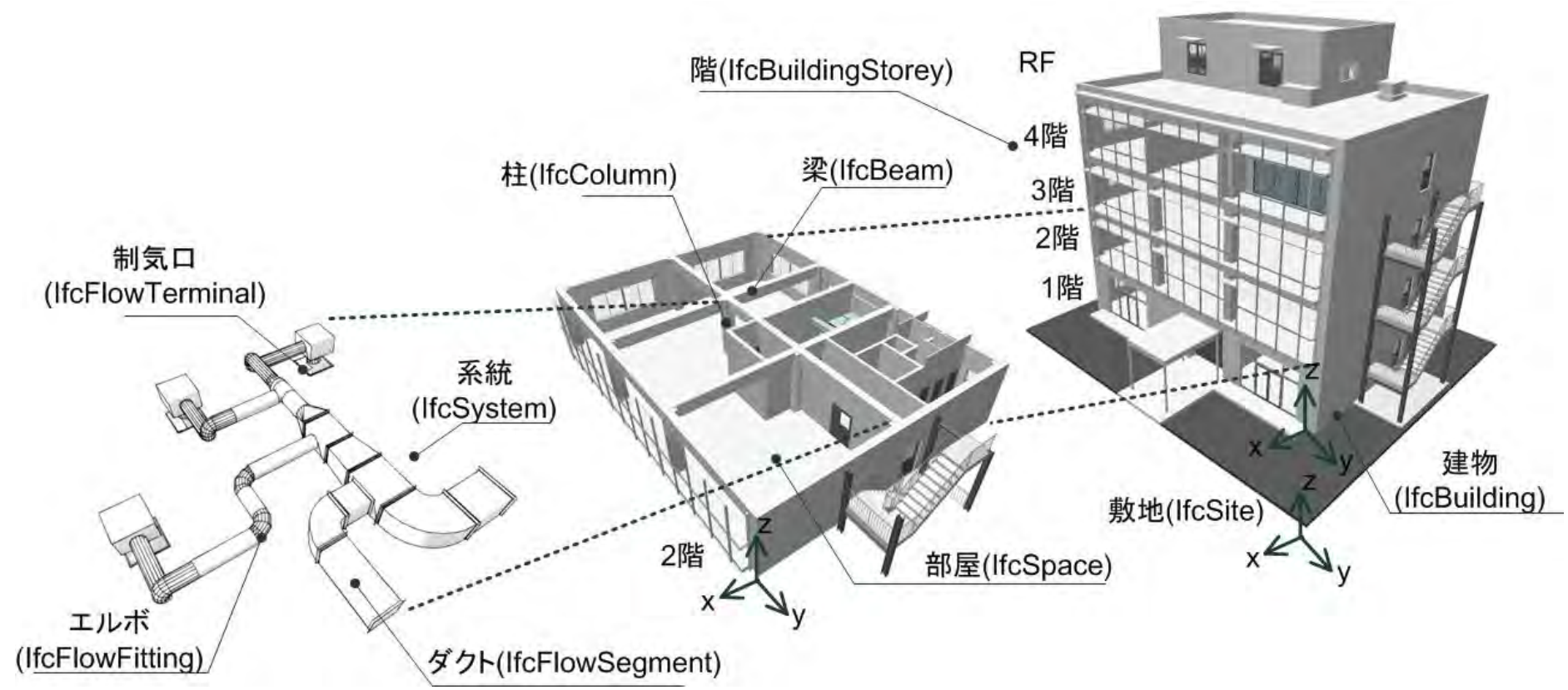
コンピュータ上に作成した3次元の形状情報に加え、  
室等の名称・面積、材料・部材の仕様・性能、仕上げ等、  
建築物の属性情報を併せ持つ建物情報モデルを構築すること

### BIMモデル

コンピュータ上に作成した3次元の形状情報に加え、  
室等の名称・面積、材料・部材の仕様・性能、仕上げ等、  
建築物の属性情報を併せ持つ建物情報モデル

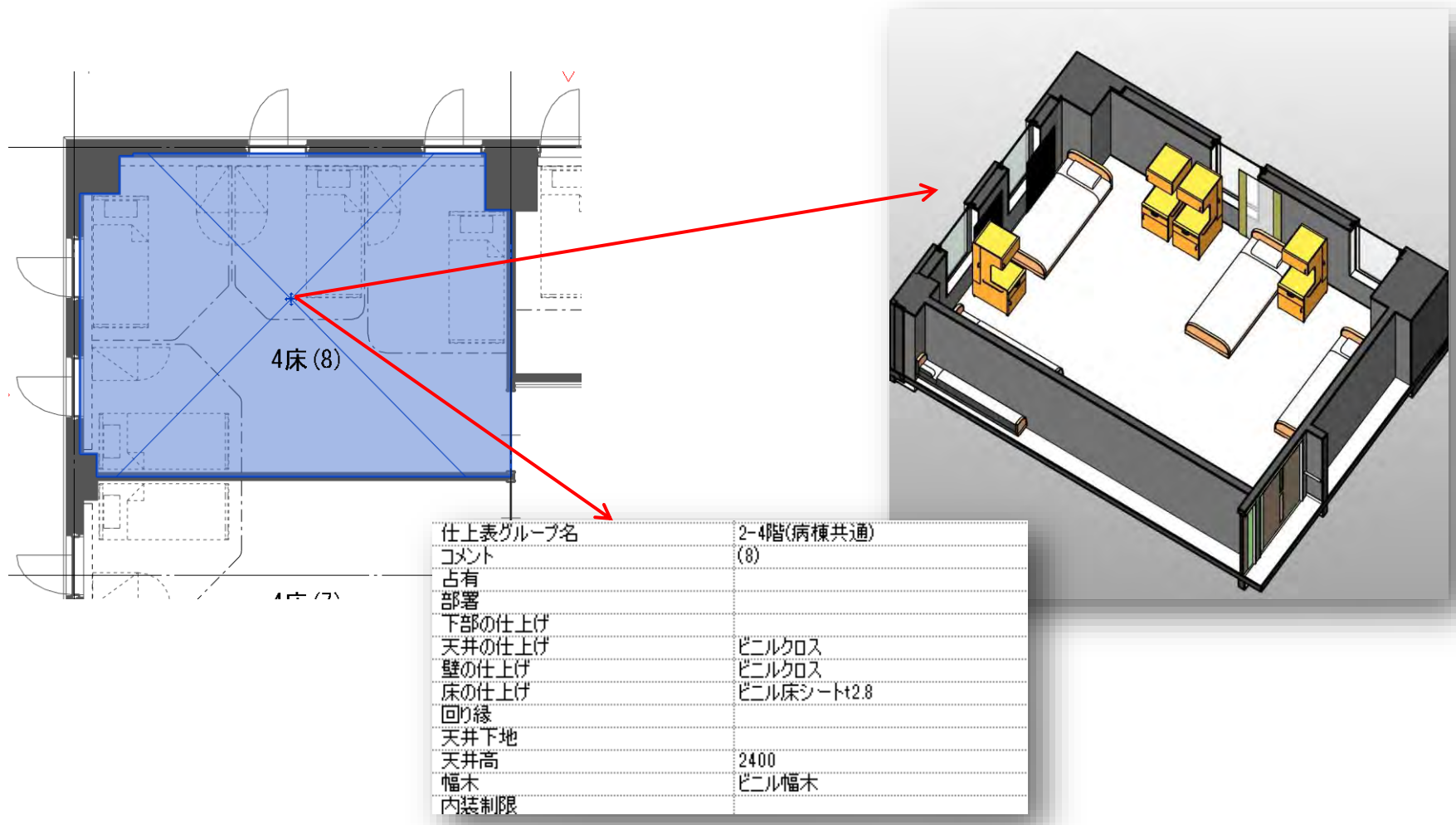
# 3. BIMとは

・階層化された部品の集合として建物を表現



# 3. BIMとは

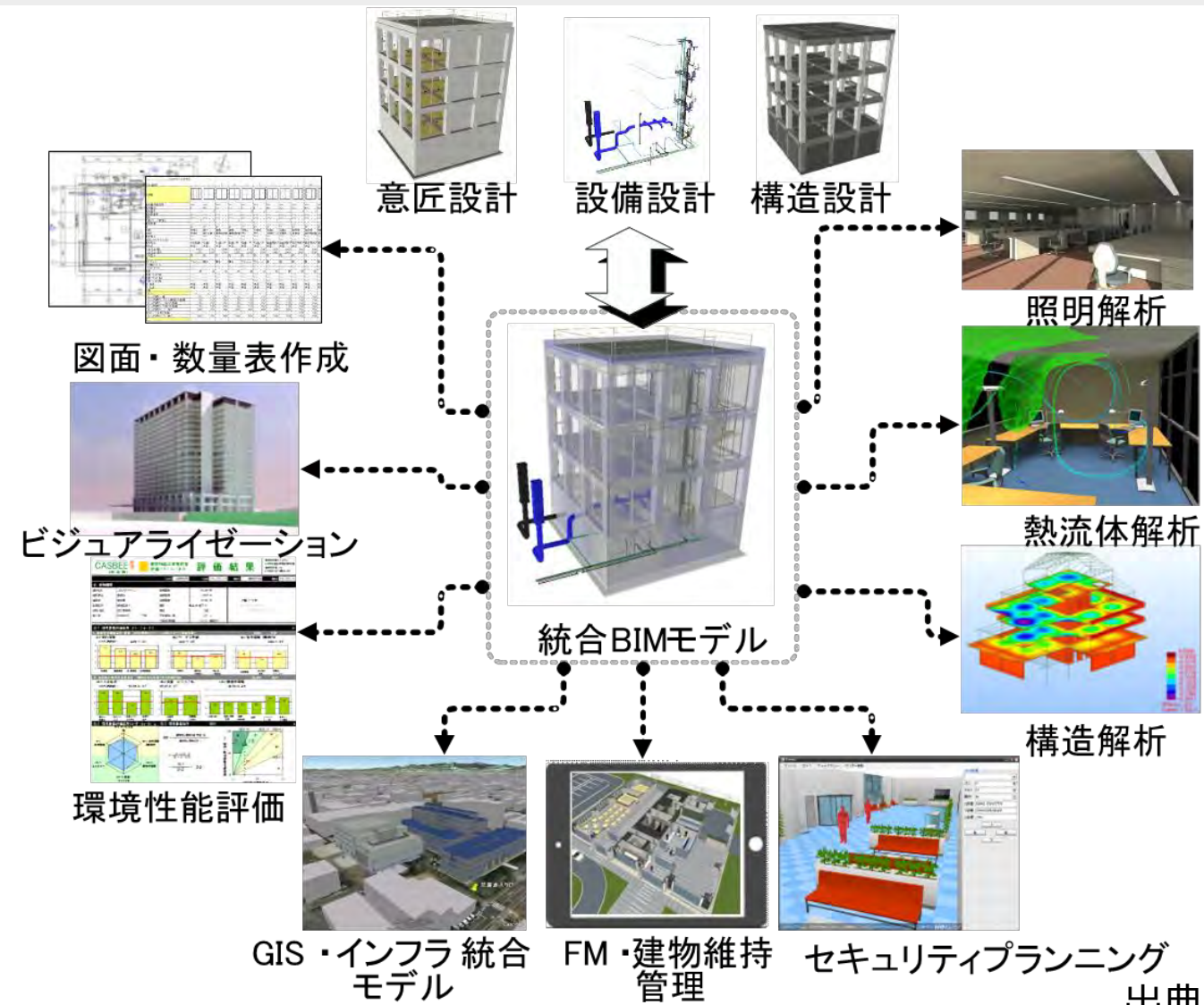
- 一つのモデル（データ）による様々な情報の表現



|          |             |
|----------|-------------|
| 仕上表グループ名 | 2-4階(病棟共通)  |
| コメント     | (8)         |
| 占有       |             |
| 部署       |             |
| 下部の仕上げ   |             |
| 天井の仕上げ   | ビニルクロス      |
| 壁の仕上げ    | ビニルクロス      |
| 床の仕上げ    | ビニル床シートt2.8 |
| 回り縁      |             |
| 天井下地     |             |
| 天井高      | 2400        |
| 幅木       | ビニル幅木       |
| 内装制限     |             |

# 3. BIMとは

一つのBIMモデルをデータ流通により多様な目的で活用



出典： buildingSMART 日本

# 4. EIRとは



はじめに

第1章 BIMの概要

第2章 BIMの現状

第3章 EIR（発注者情報要件）とその必要性

第4章 FMのためのEIRのひな型

第5章 BIM実行計画（BEP）とその事例

第6章 FMの未来—デジタルと人が共創する時代へ

用語解説

## 4. EIRとは

### ISO 19650

プロジェクト情報の要件を整理し、プロジェクトの目的や目標に基づいた情報交換に必要な条件を定める文書

情報の質やフォーマットの標準、詳細度（LOD）、検証方法などの仕様  
プロジェクト全体で統一された情報が提供されるように管理する

### PAS 1192

クライアントやオーナーがプロジェクト開始時に作成し、プロジェクト参加者に求める情報要件を明記するための文書

具体的な情報の納品仕様やフォーマット、頻度、検証方法、セキュリティ基準  
プロジェクトの円滑な運営を支える基盤として位置付けられている

## 4. EIRとは

| 理由             | 説明   |
|----------------|--|
| 情報の明確化と一貫性の確保  | プロジェクト全体で必要な情報やその詳細度を明確にすることで、誤解や情報の不足・過剰を防ぎ、一貫性のある情報提供を可能にする。 |
| プロジェクト目標の共有    | 発注者の要件や目的に沿った情報提供が行われるようにし、各ステークホルダーが共通の目標に基づいて作業できるようにする。     |
| 作業効率の向上        | 情報交換の頻度、方法、フォーマットが事前に定められているため、無駄なやり取りを減らし、効率的にプロジェクトを進行できる。   |
| 品質と信頼性の担保      | 情報の精度や品質を確認する手順が EIR に含まれるため、情報の信頼性が担保され、後工程での修正や再作業を減らせる。     |
| リスク管理と法的要件への対応 | 情報セキュリティや権限管理が適切に設定され、情報漏洩やデータ破損のリスクを低減する。また、規制や法的要件への準拠も確保する。 |
| 役割分担と責任の明確化    | ステークホルダーの役割や責任が明確に定義されているため、情報の提供責任が明確になり、プロジェクトの進行が円滑になる。     |
| 後工程への円滑な移行     | 施設運用・管理やメンテナンスフェーズへの移行時に必要な情報が整理されており、引き継ぎがスムーズに行われる。          |

## 4. EIRとは

### ・EIRに記載すべき項目

プロジェクト・施設概要

目的・目標

体制

スケジュール

BIM データの作成要件（どう作るか？）

FM 支援システムを活用した管理手法（何に使うか？）

納品データの仕様

## 5. EIRとBEPの関係

・BEPとは

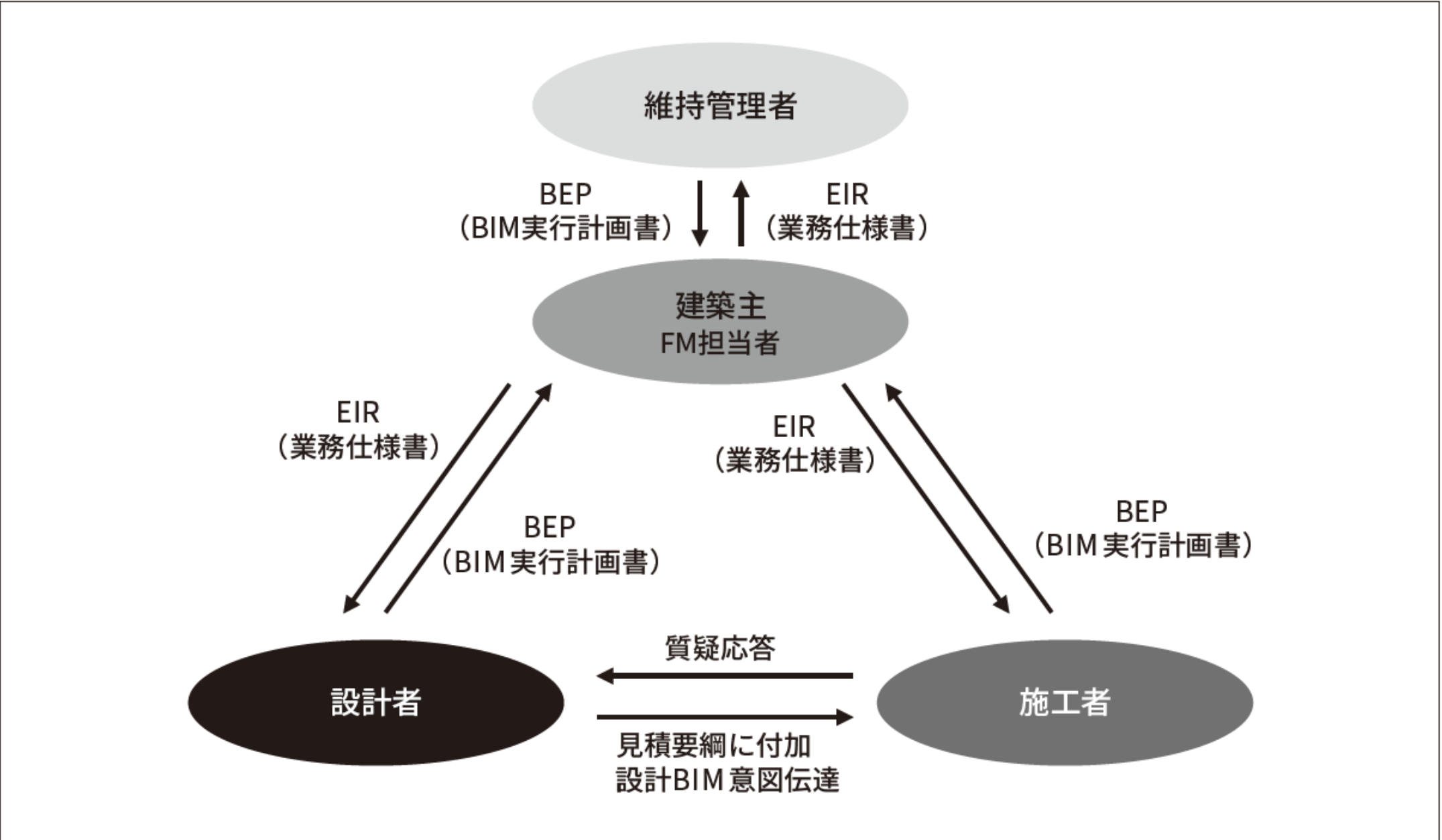
### **BEP（BIM Execution Plan：BIM 実行計画書）**

BIM を活用するプロジェクトにおいて発注者が提示する要件（EIR）に基づき受注者が作成・提案する計画書

BIM による情報伝達をどのように実行し、管理していくのかを具体的に示したものの

BIM 活用の共通目標や情報の受け渡しを行う上での役割、組織体制や管理方法の指針

# 5. EIRとBEPの関係



# 6. 「建築BIM推進会議」の動向

国土交通省 建築BIM推進会議

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/kenchikuBIMsuishinkaigi.html>

## 「建築BIMの将来像と工程表」① ～BIMを活用した将来像～

### 将来像と工程表とりまとめの背景・目的

成長戦略フォローアップ (R1.6.21閣議決定) 6. 次世代インフラ (1) KPIの主な進捗状況

・BIMの取組を国・地方公共団体が発注する建築工事で横展開し、民間発注工事へ波及拡大させる。《中略》BIM導入を戦略的に進めるため、国・地方公共団体、建設業者、設計者、建物所有者などの広範な関係者による協議の場を設置し、直面する課題とその対策や官民の役割分担、工程表等を2019年度中に取りまとめる。

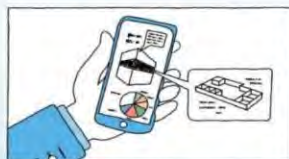
- 官民が一体となってBIMの活用を推進し、建築物の生産プロセス及び維持管理における生産性向上を図るため、「建築BIM推進会議」(委員長：東京大学 松村秀一特任教授)を令和元年6月より省内に構築※。(※BIM/CIM推進委員会の下に建築分野における検討WGとして構成)
- 建築BIM推進会議において、今後、建築業界における**共通認識として目指していく将来像と、将来像を実現するための取組・工程を整理し**、「建築BIMの将来像と工程表」としてとりまとめ(令和元年9月)。



### BIMを活用した将来像

高品質・高精度な  
建築生産・維持管理の実現

いいものが



- 3Dモデルの形状と属性情報により空間を確認できることで、建築のプロでない人でもイメージを共有
- 設計・施工時の情報が一元管理されることで、建築生産の効率的な品質管理を実現
- 完成後も活用可能なデータにより、最適な維持管理、資産管理、エネルギー管理を支援

高効率なライフサイクルの実現

無駄なく、速く



- 投資効果の可視化(コストマネジメント)による迅速な意思決定
- 設計・施工・維持管理段階の円滑な情報の伝達により、無駄のない建物のライフサイクルを実現
- 設計・施工の各工程の作業効率化
- 維持管理の省力化の実現
- 海外との共通・競争基盤としてのBIMの確立

社会資産としての建築物の価値の拡大

建物にも、データにも価値が



- 適正かつリアルタイムな資産評価・資産管理の実現
- センサー等との連携による建築物へのサービスの拡大
- ビッグデータ・AIの活用による建築物を起点とした新たな産業の創出
- インフラプラットフォームとの融合による最適ナリスク管理の実現

# 6. 「建築BIM推進会議」の動向



# 6. 「建築BIM推進会議」の動向

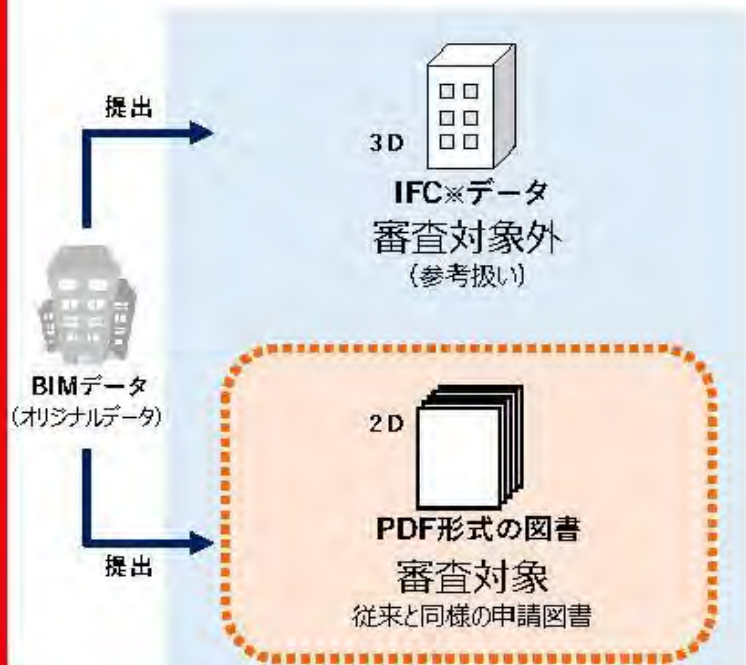
## BIMによる建築確認

### BIM図面審査

BIMデータから出力されたIFCデータとPDF形式の図書の提出により、図面間の整合チェックが不要となり、審査期間の短縮に寄与

2026年春  
開始

2027年度  
全国展開



※ IFC : BIMの共通ファイルフォーマット

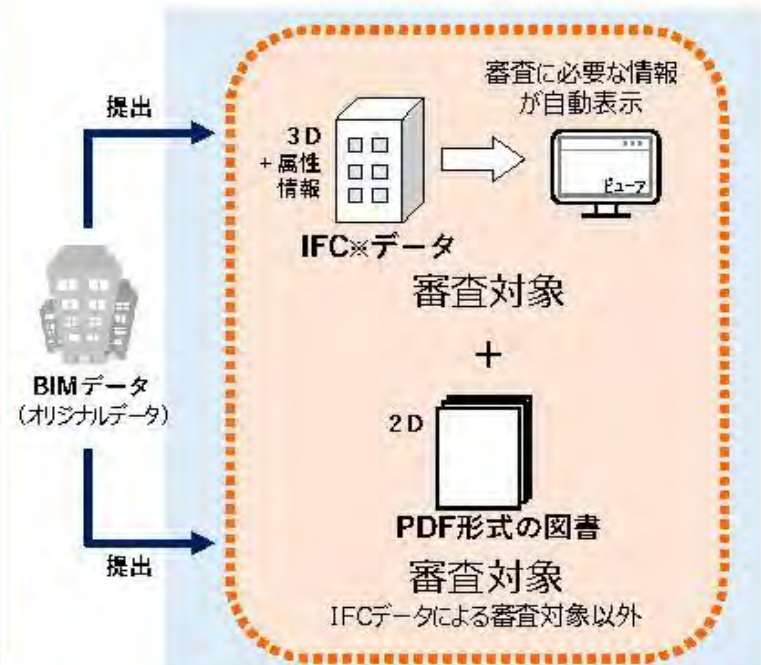
### BIMデータ審査

IFCデータを審査に活用し、審査に必要な情報が自動表示されることにより、更なる審査の効率化（審査期間の更なる短縮）に寄与

2029年春

将来像

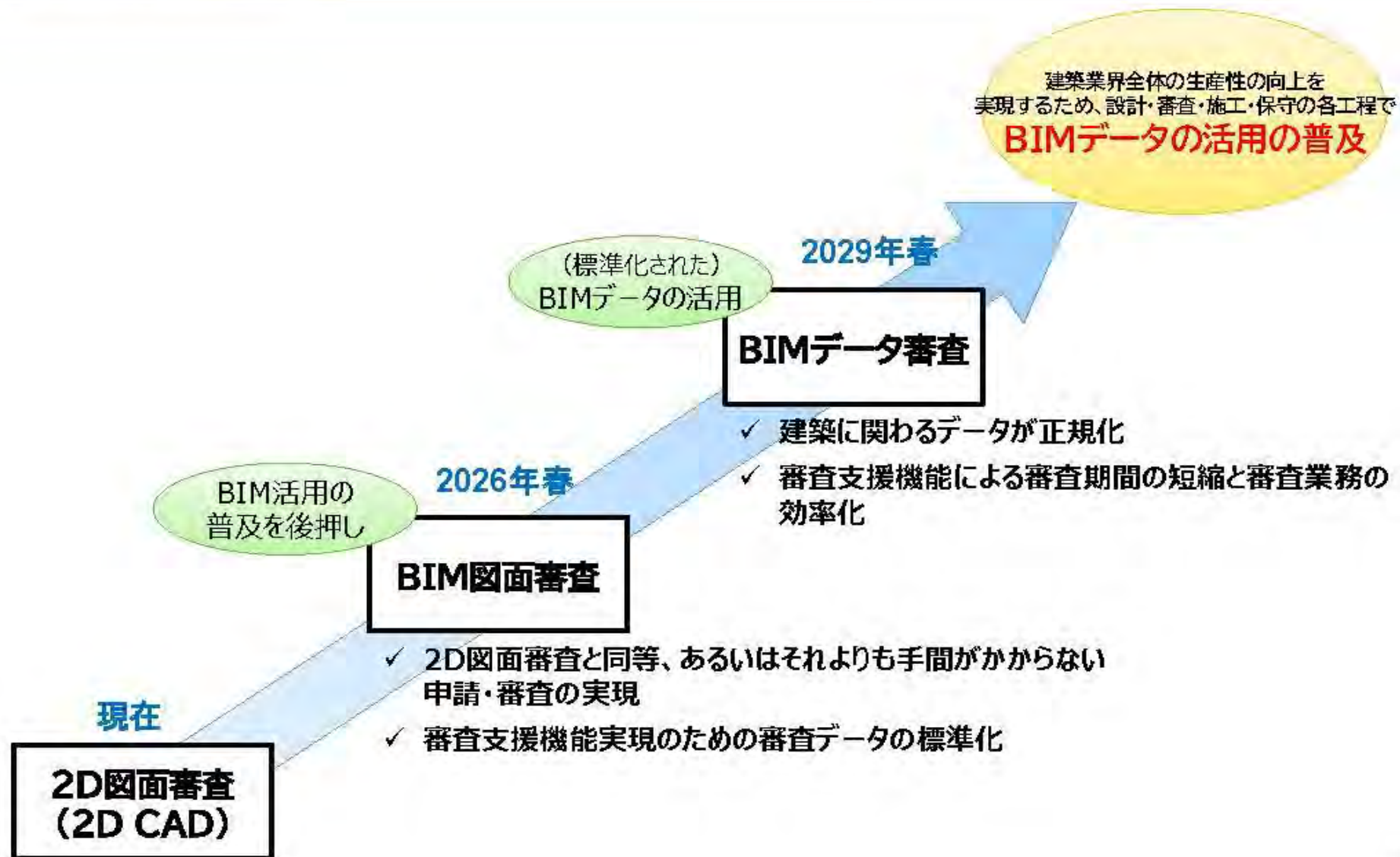
IFCデータを活用した  
審査対象を順次拡大



□ : CDE上での提出範囲    □ : 審査対象範囲 5

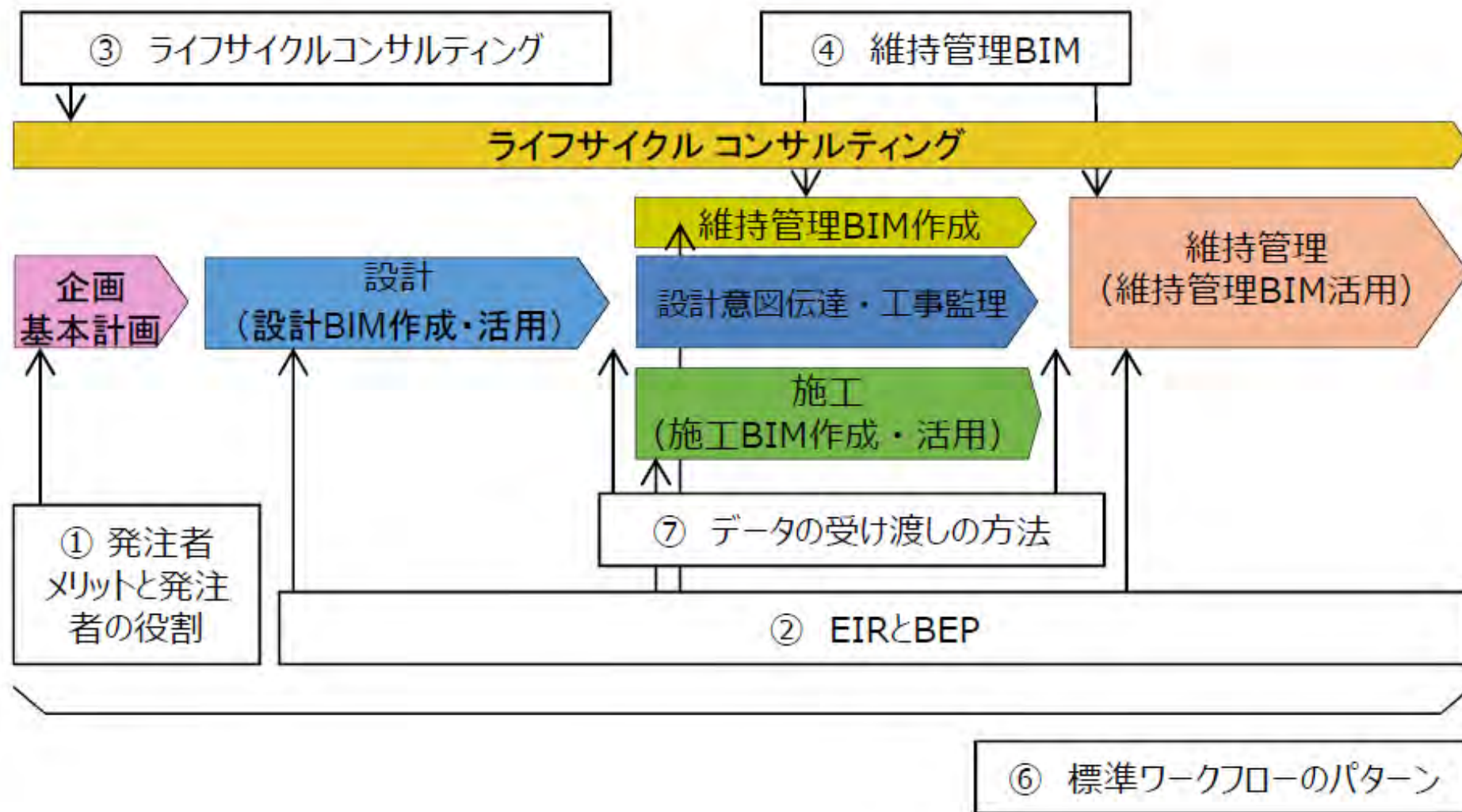
# 6. 「建築BIM推進会議」の動向

BIM活用の目指す姿



## 6. 「建築BIM推進会議」の動向

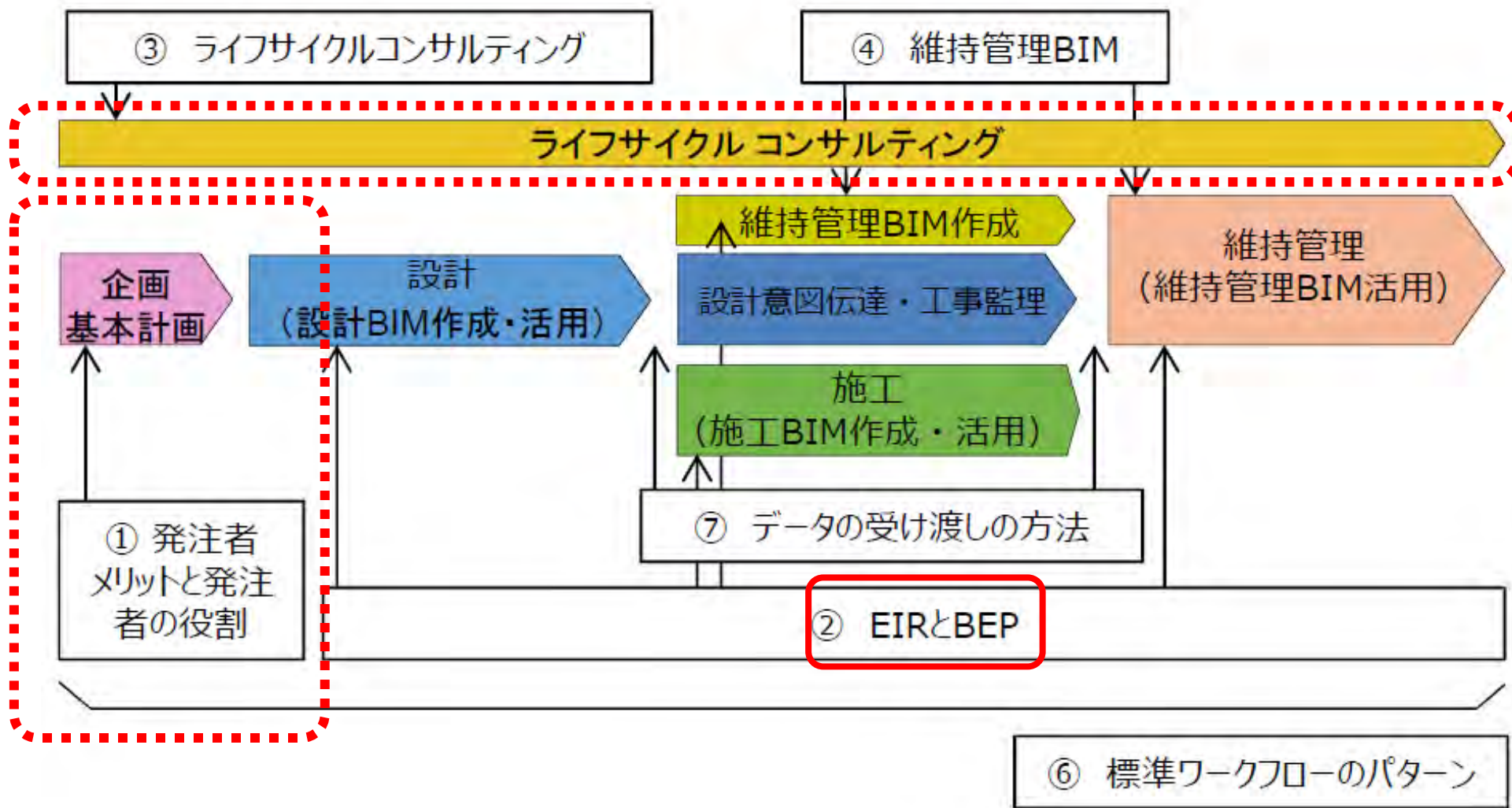
### ・「ライフサイクルコンサルティング」という職能



出典： 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）

# 7. BIM・FM研究部会の取り組み

- ・EIR（発注者情報要件）作成ガイドの普及と・・・



出典： 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）

ご清聴ありがとうございました。