

建設時評

英国のNRMとは何か

一般財団法人 建築コスト管理システム研究所
 主席研究員 岩松 準

NRMとは、英国王立チャータード・サバイヤーズ協会（RICS）が2009年より順次制定中の新しい測定指針（建築のコスト情報の取り扱いルール）のことであり、New Rules of Measurementの略称である。全体は3部で構成されることになっており、現時点でNRM1（2版）とNRM2（初版）は刊行済みである。

筆者の研究所ではこのほど、RICS許諾のもとNRM1初版（NRM 2009）の日本語抄訳を発行した（ホームページ www.ribc.or.jp からダウンロード可）。そこからみえてきた、日本の積算業務やコスト情報の取り扱いとのちがいをまとめてみたい。

* * *

NRMはRICS会員のQS業務において推奨される手引き（これをガイダンス・ノートという）であり、文書の内容は極めて専門的・技術的・実務的なものだ。しかし、日本のこの種の文書にあるように部外者にはわかりにくい言葉でくどくどと書かれたものではない。しっかりとした用語定義や図解もあり、明確さ・厳密さを失わずに書かれている。冒頭には、訴訟時に裁判所はQSがこのガイダンス・ノートに従っていたかを問うことがあるというようなことが書かれている。そのような位置づけの指針ということだ。

そして、この文書は英国内の実務向けだが、そのフィロソフィーはワールドワイドに適用可能だと彼らは主張している。また、わざわざNewとつけたのは、これからのグローバルでICTが進む時代に対応した新しさを強調する意図がみえる。新しい業務手引きであるがゆえに、140を超える国・地域で活躍するQS（積算士）などのRICS会員の専門家のあいだで、今後活用が進むことであろう。

* * *

NRMは伝統的に使われてきたいくつかの業務関係文書の集大成ともいえる。1922年が初版のSMM（Standard Method of Measurement）という建築積算基準は、英国内はもとより、その考え方は広く英国圏の国々に広まった。戦後制定された日本の建築積算基準にも影響を与えた。SMMは建築数量（BQ：bills of quantities）の定義を与え、QSの仕事の標準化に寄与してきた。建設ビジネスの変化に合わせる形で10数年のインターバルで改訂を重ね、現時点では1988年のSMM7（第7版の意）が、工事発注段階の積算実務で広く使われている。

また、第二次大戦の戦後復興期にはじまった建築ブームを背景に、建築コストの概算の必要性が高まり、そこからコスト・プランニングという技法が英国で生まれた。それに必要な建築コスト情報を集める内訳書式SFCA（Standard Form of Cost Analysis）が1961年に定められた。これもQSがよく扱う業務文書の一つとなっている。この書式で集めた建物の価格情報が、ヒストリカルデータとなり、初期の概算などで活用されている。

* * *

制定中のNRMは、次の3部から構成されると発表されている。

NRM1：Order of cost estimating and cost planning for capital building works（2009年初版、2012.4に第2版出版）——建築工事のための当初目標原価およびコスト計画に関するルール。直接工事費だけでなく、企画・設計チーム報酬や他の開発・プロジェクト費用、リスク、インフレ等を含む建設プロジェクトコストの全てをカバーする。

NRM2 : Detailed measurement for building works (2012.4に初版)——入札価格を算出する目的で、建築工事の詳細な測定と記述についての基本的なガイダンスを提供するもの。数量明細書 BQ の記述が中心で、SMM7と同様の表形式による数量ルールを規定。2013年1月から適用。

NRM3 : Order of cost estimating and cost planning for building maintenance works(出版準備中)——建築メンテナンス工事の当初目標原価およびコスト計画に関するルール。この巻は、NRM1と同様の枠組みに基づく。

* * *

このように NRM は、建設プロジェクトの企画段階から建設・運用・修繕・廃棄に至るまでを一貫するコスト情報の取り扱いルールを目指している。上述したような SMM や SFCA などの旧来の業務基準を統合的に取り込むことによって、これまで蓄積した情報資産を捨てずに活かすことはもちろん、BIM など新しい技術にコスト情報を対応させることも視野に入れているようだ。

対する日本の建築積算基準などの業務基準類はどうか——。ここでは2つだけ指摘しておきたい。ひとつは、それらは入札段階の詳細積算だけを焦点に作られたもので、その前後の規定がない。そのため、とくに概算は人によって精度・範囲がバラバラなのが現状である。NRM が準備から入札まで、少なくとも6段階に対応したコスト管理を扱えるとしているのとは大きくちがう(図)。各段階でどんな情報を発注者や設計者から受け取る必要があるかを示し、それらから如何なる方法で直接工事費を算出するか——たとえば、当初目標原価の算定では、直接工事費の概算法として、床面積法と機能ユニット法とエレメント法の3種を示している。

* * *

もうひとつは、日本の基準類は、直接工事費部分はかなり詳細かつ厳密に決めているが、それ以外はほとんど手薄と思われる点だ。NRM では、一般管理費や利益を含む共通費、設計費、予備費、リスク、インフレ、付加価値税などの間接費を規定する。一方、日本の

RIBAワークステージ		RICS公式のコスト見積り およびエレメント別コスト 計画・ステージ	OGCゲートウェイ (建築プロジェクトに 適用可能)
準備	A 事業評価	当初目標原価	1 事業性判定
	B 設計ブリーフ		2 発注方針
設計	C コンセプト	公式コスト計画1	3A 設計ブリーフおよび コンセプトの承認 (下記の注を参照)
	D 基本設計		
	E 実施設計	公式コスト計画3	3B 詳細設計承認 (下記の注を参照)
建設前	F 製作もの情報	入札前積算	
	G 入札ドキュメンテーション	入札後積算	
建設	H 入札		工事準備
	J 工事準備	建設工事	
利用	K 建設工事		工事完成後
	L 工事完成後		

図 NRM の各段階でのコスト計画(中央)

積算基準の中では、それらについては簡易化した方法を示すにとどまるか、厳密性を欠いた曖昧なものか、あるいは全く触られていないのだ。多分に、旧来からの商慣習が原因だが、基準としては片手落ちなのである。

NRM では、直接工事費に加えるべき上述のような間接費を事細かに定義し、プロジェクトの進捗段階に応じてそれぞれに適切なアロワンス(調整費,許容値)をとるように規定する。また、リスク調整費を設計,建設工事,発注者,その他に分類して定義し、インフレ調整費についても、入札期間と工事期間を別々に計上するなど実に細かい。これらによってコストの曖昧さが排除される。したがって、日本の建設会社が作成する客先提出用見積りのように、間接費相当分が直接工事費部分に薄く上乗せされるような不誠実さは起こらない。

日本の元・下重層化の中では、結果として、下請が元請に提出する見積りに利益項目や場合によっては経費項目さえないという状況がなくならないのは、やはり異常なことだと言わねばならない。

参考文献:(一財)建築コスト管理システム研究所「英国 RICS の新測定指針:当初目標原価とエレメント別コスト計画・抄訳(日本語仮訳)」建築コスト研究年報第10号別冊,2012.9 (<http://www.ribc.or.jp/>)