

2015年の建築相談室

2016/04/04

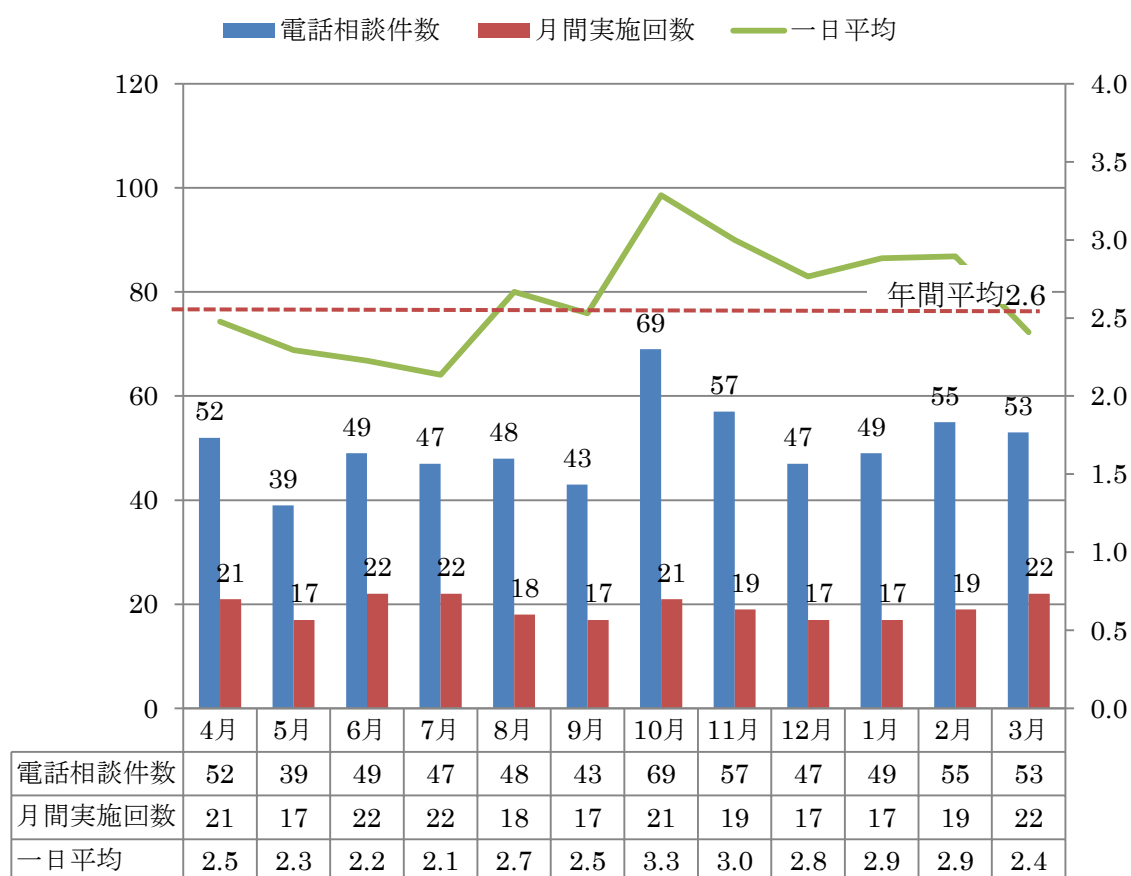
社会貢献委員会 相談分科会 橋本 頼幸

1. 単純集計

2015年4月～2016年3月までの、全相談件数は608（前年度601）件、うち面接相談申込みが25件、現地相談申込みが45件であった。2014年から平日：月～金の毎日となったため、年間相談日数は232日（同237日）であり、1日平均2.6件（同2.6件）であった。

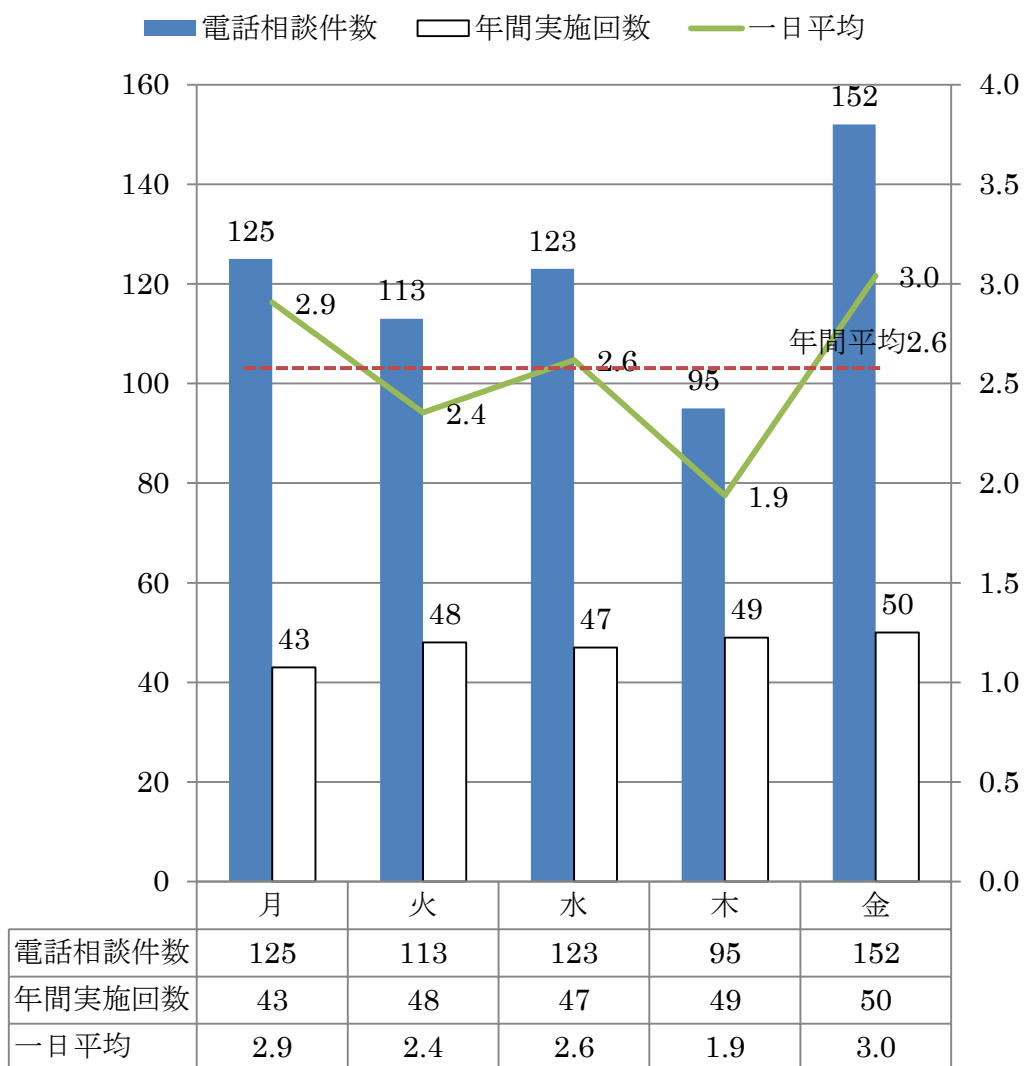
月別で見ると、4～7月は平均を下回り、8～2月が平均を上回っている。相談件数及び一日の平均相談数共に昨年とほぼ同じであった（表1参照）。

表1 2016年度の月ごとの相談件数推移



昨年同様、曜日別にまとめた。昨年同様、月曜日・水曜日・金曜日は平均を上回り、火曜日・木曜日は平均を下回った。特に月曜日と金曜日は相談が集中していることがわかる（表2参照）。

表2 2015年度の曜日ごとの相談件数推移



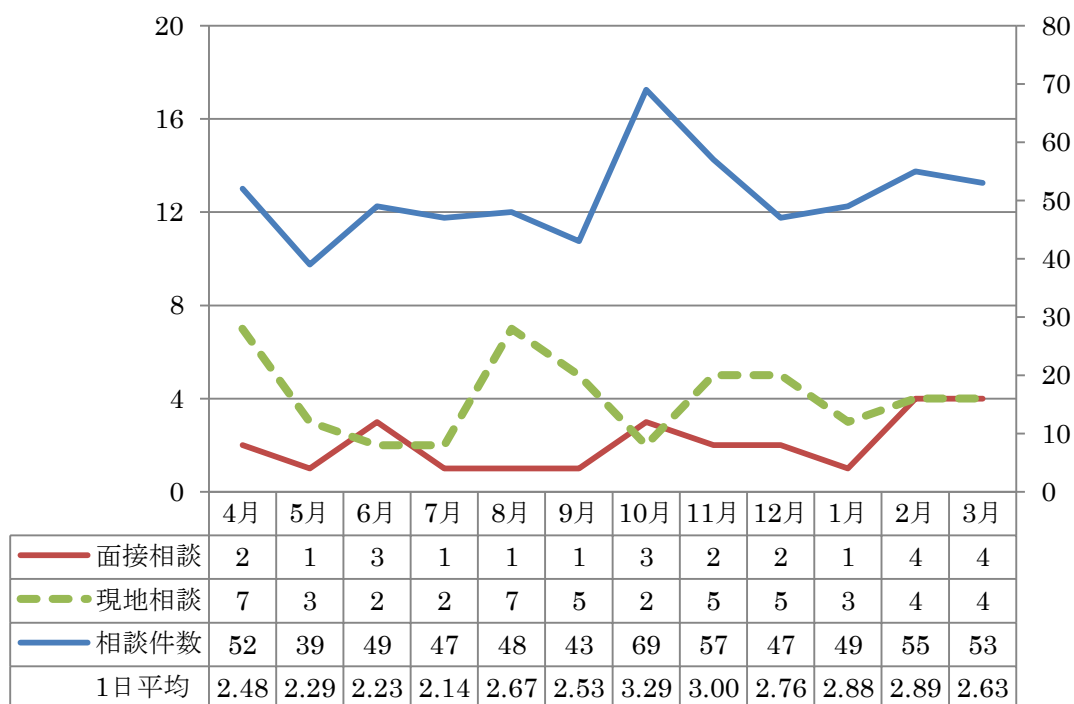
2. 相談別件数の年間傾向

面接相談申込みが25（前年度29）件、現地相談申込みが49（前年度47）件であり、昨年とほぼ同様であった。

面接相談、現地相談ともに浸透してきたように感じる。（表3参照）。

一方で、面接相談の申し込み25（同29）件のうち、2015年度に実施された面接相談は21（同17）件、現地相談申し込み49（同47）件のうち、2015年度に実施された現地相談は45件であった。昨年キャンセル率の高かった面接相談も今年は少なくなり、現地相談とほぼ同じ程度になっている。理由は不明であるが、電話対応した相談員の受け答えや誘導が適切であったのではないかと考える。面接相談5,400円（1時間）、現地相談33,000円（半日）は決して安くはない。しかし、相応の費用を払っても専門的なサービスを受けたいという依頼者は一定数いることがわかる。

表3 2015年度月別相談件数

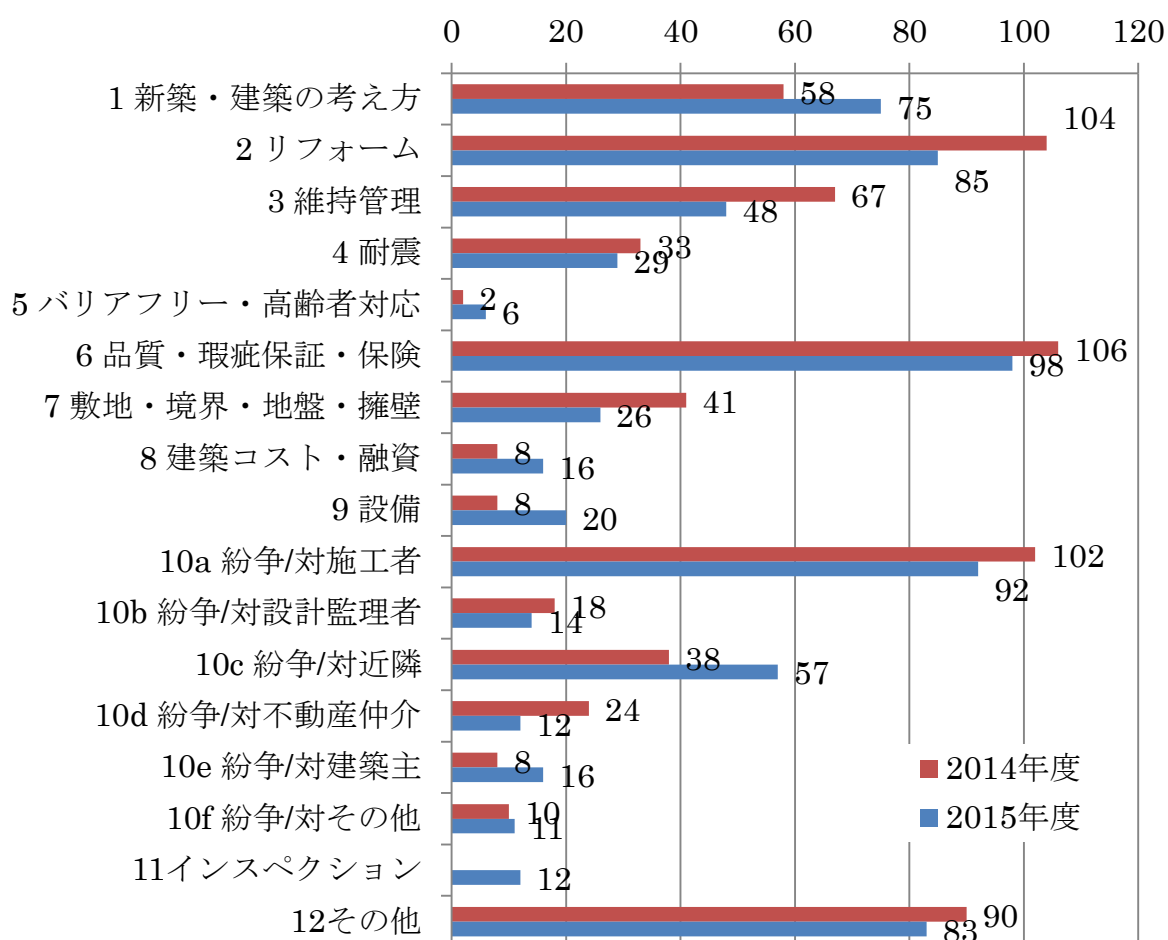


3. 相談分野の特徴

今年も昨年度同様、相談が多い分野は、「リフォーム」85件（前年度104件）、「品質・瑕疵保証・保険」98件（同106件）、「紛争（対施工者）」92件（同102件）となっている。この中で「リフォーム」が2割ほど減少している。また、前年度と比較して特徴的な現象として、「維持管理」が減っており、「新築・建築の考え方」「バリアフリー」「建築コスト・融資」「設備」が増加している。また、紛争の相手方が「対近隣」「対建築主」が増え、「対設計事務所」「対不動産仲介」が減っている。2015年度から「インスペクション」の項目を増やしている。年間で12件の相談があった。

昨年少し増えた「耐震」は減り、「維持管理」も減少している。一方「バリアフリー・高齢者対応」は増えている。これらの分野は今後建築士が活躍していく必要のある分野で、まだまだ延ばす必要があると感じる。一方で少し減ったものの設計監理者との紛争14件（同18件）、逆に建築主との紛争も16件（同8件）あり、建築士が紛争に巻き込まれるリスクも上がってきていると感じる（表4参照）。

表4 2015年度の相談分野別相談件数

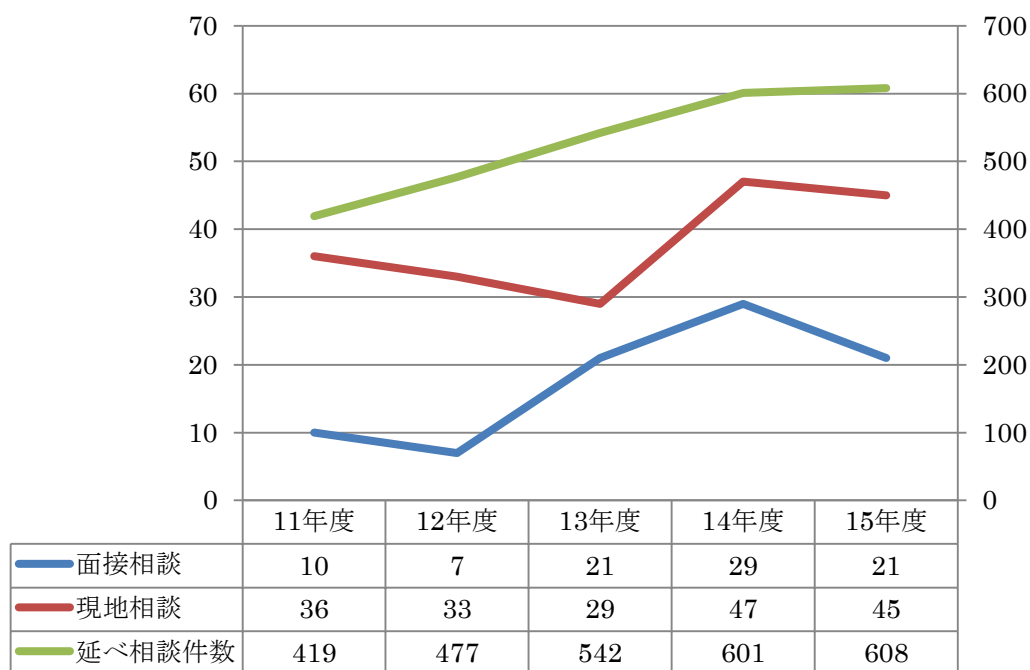


5. 過去五年間の相談件数の推移

2012年度から増加している相談件数は、2015年度は2014年度とほぼ同じだった。面接相談と現地相談を合計した有料相談の件数は66件(前年度76件)と少し減少した(表5参照)。

また、年間45件(前年度53件)の相談者にADRを紹介した。

表5 過去五年間の相談件数



6. 相談対象物件と相談者の属性

相談対象物件は、圧倒的に戸建て（所有）383件（前年度377件）が多いが、2015年度の特徴として分譲マンション102件（同72件）と大幅に増えている。分譲マンションの相談需要が相当数あることがわかる。

一方で、戸建て（非所有）13件（同19件）、賃貸マンション33件（同42件）と非所有物件の相談は減少しているが潜在していると思われる。また、非住宅31件（同21件）、土地8件（同10件）と、相談分野がさらに多様化していることが伺える（図1）。

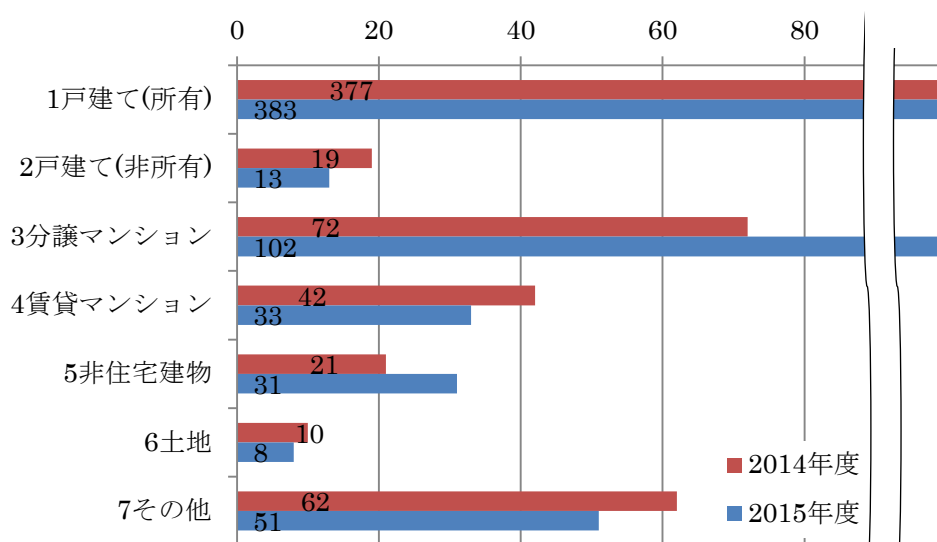


図1 相談対象物件

相談者の属性は、建築主（一般）492件（前年度470件）が主であるが、供給側の、建築士・設計監理者11件（同21件）／施工者13件（同12件）／不動産・デベロッパー業者11件（同10件）と増加傾向にある。「4. 相談分野の特徴」（表4）でも述べたが「紛争（対建築主）」「紛争（対設計監理者）」という相談が2015年度それぞれ16・14件あり、供給側も一般の建築主とトラブルになり、本会の建築相談室に相談するというケースが見られる。

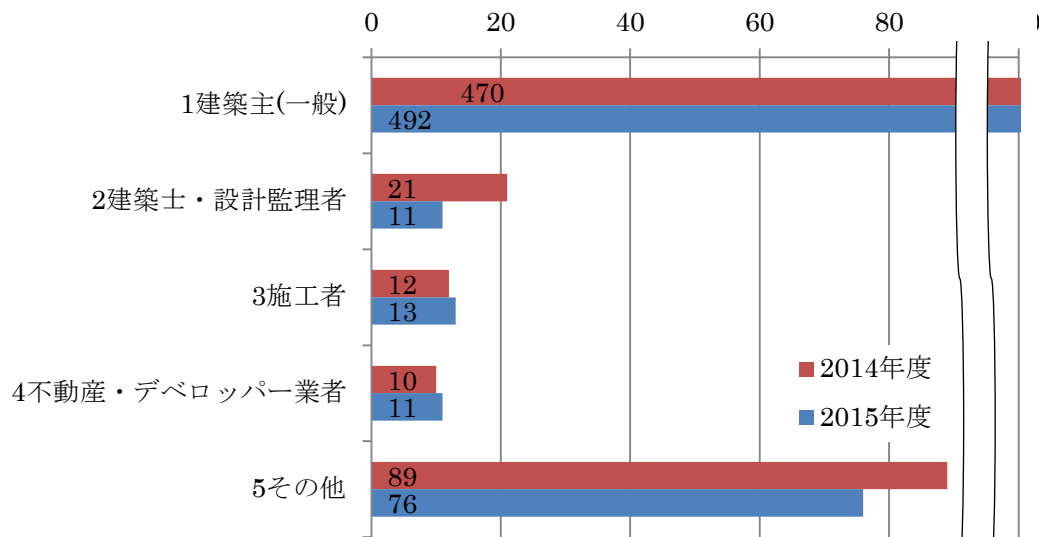


図2 相談者の属性

7. まとめ

2014年度から相談窓口が平日月～金曜日の毎日になった2年目で、相談件数は昨年度とほぼ同じであった。一日平均2.6件、年間で600件を超える相談が寄せられている。

面接相談・現地相談などの有料の専門的なサービスに対する社会のニーズは一定数あることがわかる。面接相談・現地相談以外にも、新築・リフォームの他に、耐震診断・空き家相談・インスペクション・ヘリテージ・建物鑑定など様々な相談窓口を用意している。これらを活用できるようなシステムが構築されている。相談者に対して様々なサービスの提供が望まれる。

相談分野別では、「リフォーム」「品質・瑕疵保証・保険」「紛争（対施工者）」の相談が中心ではあるが、「新築・建築の考え方」「バリアフリー」「建築コスト・融資」「設備」が増加している。一方で、建築士の活躍が望まれる「耐震」「維持管理」「バリアフリー・高齢者対応」が減った。トラブルの前に建築士に相談というスタイルの定着ができればと思う。

ADRへの紹介件数は、45件であり、建築士の関与のみで解決が望めない複雑な相談も一定数ある。電話対応する相談員の技術が求められるところでもある。

相談対象物件では、分譲マンションと住宅以外の建物に関する相談が大幅に増加している。この点では、当会の建築相談も社会に浸透してきていると感じる。相談者が、建築士・設計監理者、施工者、不動産・デベロッパー業者などの供給者側からの相談も昨年同様あった。

建築相談室では、本会会員の建築士には、提携弁護士の紹介をしている。万一紛争やトラブルの当事者になってしまった場合でも、建築相談室が一定の解決策を提示し、その道先案内になるべく機能するニーズが高まると考えられる。

建築相談室は、電話対応をする建築相談員がボランティアで対応している。社会貢献活動の一つであると同時に、自分たちのスキルアップやいざというときの備えにつながる。本会会員建築士の皆様には、できる範囲での積極的な参加をお願いしたい。

以上