

2018年の建築相談室

2019/05/01

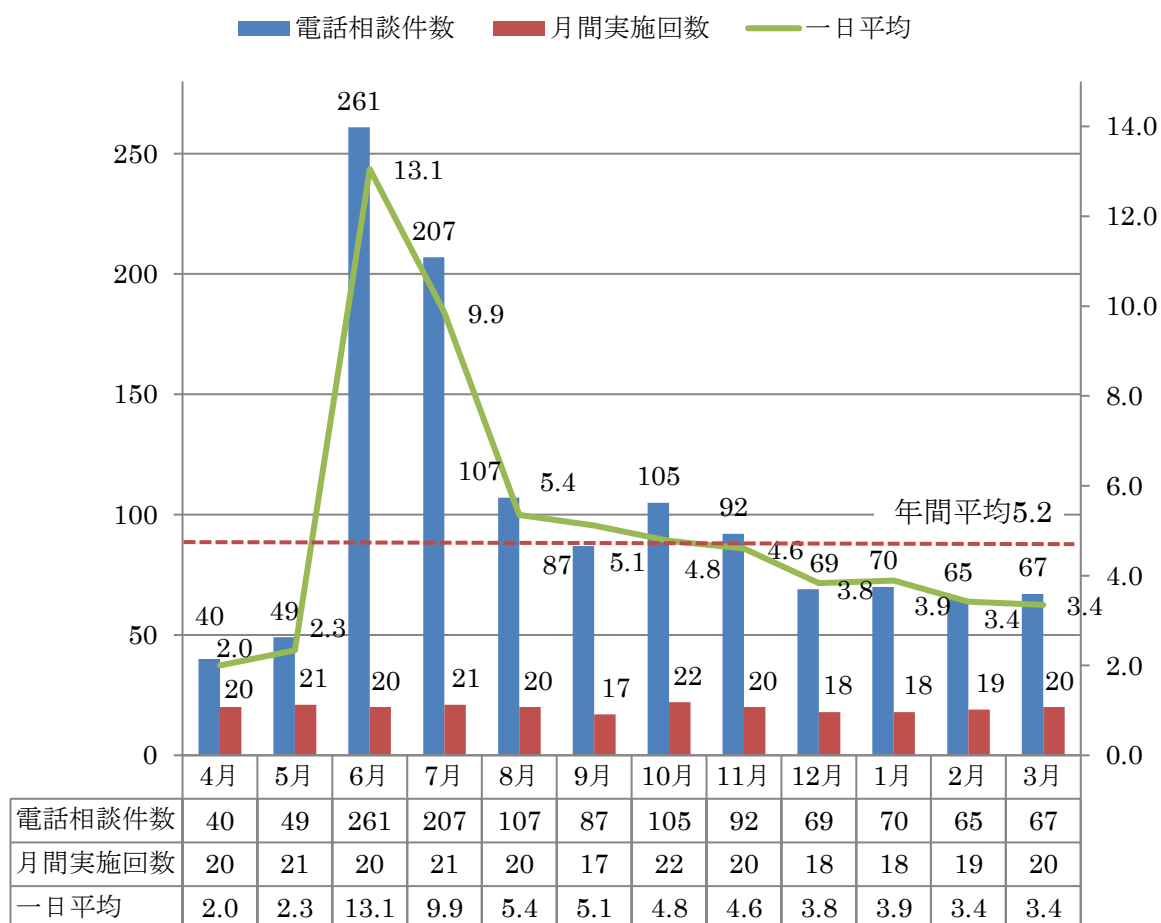
社会貢献部門 相談委員会 橋本 頼幸

1. 単純集計

2018年4月～2019年3月までの、全相談件数は1219（前年度648）件、うち面接相談申込みが27（同21）件、現地相談申込みが89（同36）件であった。年間相談日数は238日（同238日）であり、1日平均5.2件（同2.7件）であった。

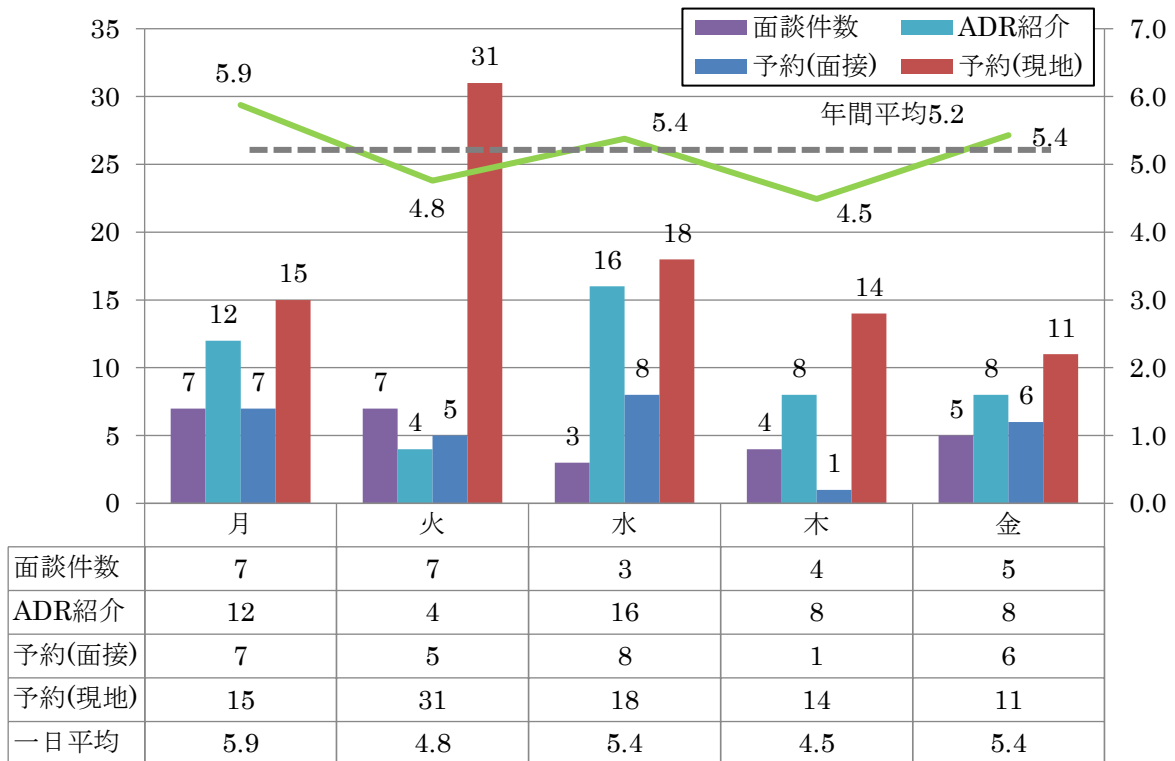
月別で見ると、大阪北部地震が発生した6月に一気に増え、その後も減少するが、3月の次別平均相談件数も3.4件と昨年までの平均2.6～2.7件を上回っている。（表1参照）。

表1 2018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。火曜日の現地相談が飛び抜けて多いのは、6月26日(火)に一日で7件の現地相談が入っていることの影響が大きい。ちなみに、この日の全相談件数は21件であった。地震の発生が6月19日(火)だが、ちょうど1週間たって現地相談が一気に申し込まれたようだ。一日の相談件数では火曜日・木曜日が少し減るW型のグラフである。これは2013年までの週3回(月・水・金)だった頃の影響を受けているかどうかはわからない。昨年・一昨年は曜日による変動は少なくなっていた。(表2参照)。

表2 2018年度の曜日ごとの相談件数と相談処理件数



一日の相談件数の最大は6月22日(金)の42件、相談がなかった日は5日で、4~6月(地震発生前)のみである。6月の地震発生以降は1日3件以上の相談がほとんどだった。1日2件以下の相談日も、6月の地震発生以降8月まではなく(1日3件以上)、11月を除く9月以降3月までで1日2件以下の相談は20日(相談日数134日)であった。

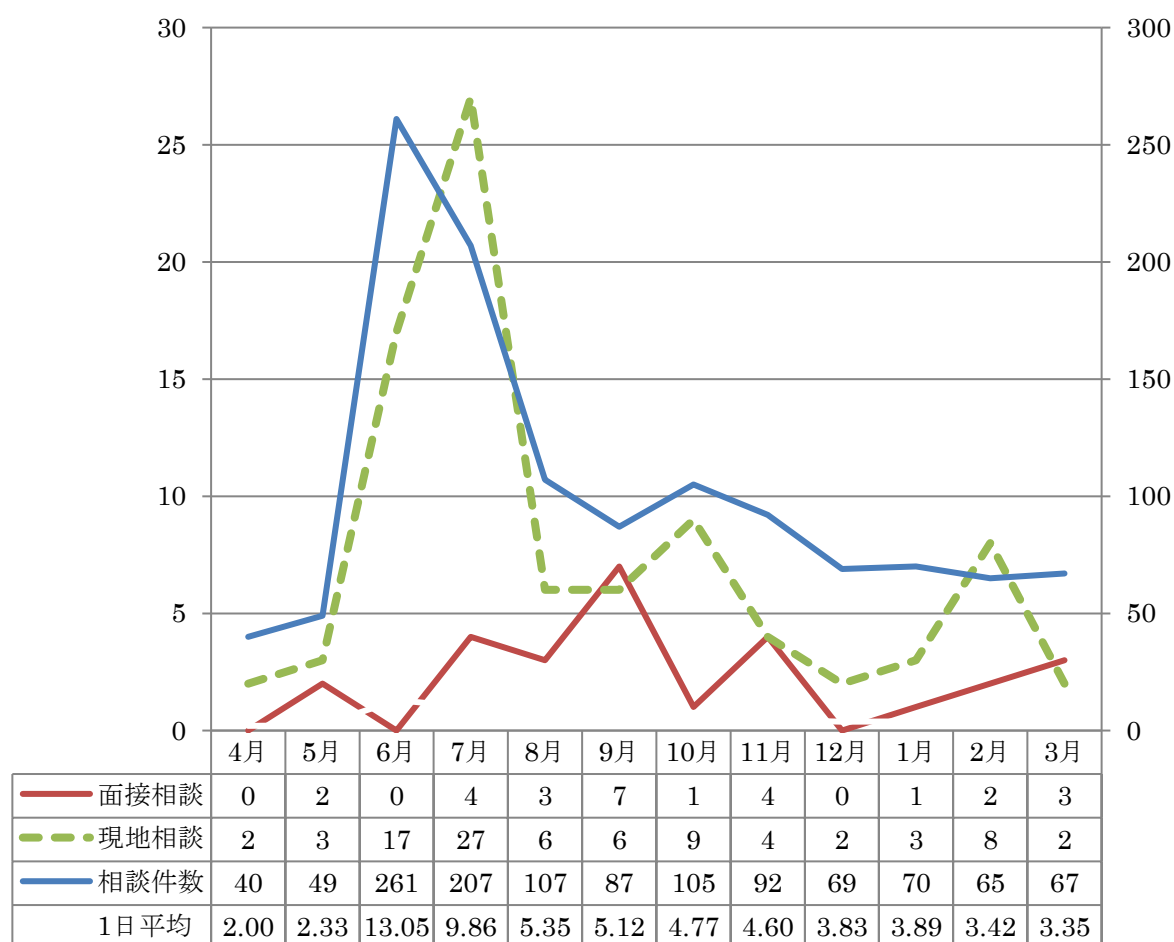
2. 相談別件数の年間傾向

面接相談申込みが27（前年度21）件、現地相談申込みが89（前年度44）件であり、面接相談こそ微増であるが、現地相談は倍増している。（表4参照）。

一方で、面接相談の申し込み27（同21）件のうち、2018年度に実施された面接相談は29（同21）件、現地相談申し込み89（同44）件のうち、2018年度に実施された現地相談は81（同41）件であった。面接相談が申込件数より実施件数が増えているのは、現地相談予約から面接相談に切り替わった相談がいくつかあったからである。今年は、台風の影響でブロック塀調査が多くあった。ブロック塀調査は、建築士会以外での相談も多かったと思われるが、世間の注目集め、不安に思った消費者が多かったことを反映している。

地震・台風時の災害対応については後述する。

表4 2018年度月別相談件数

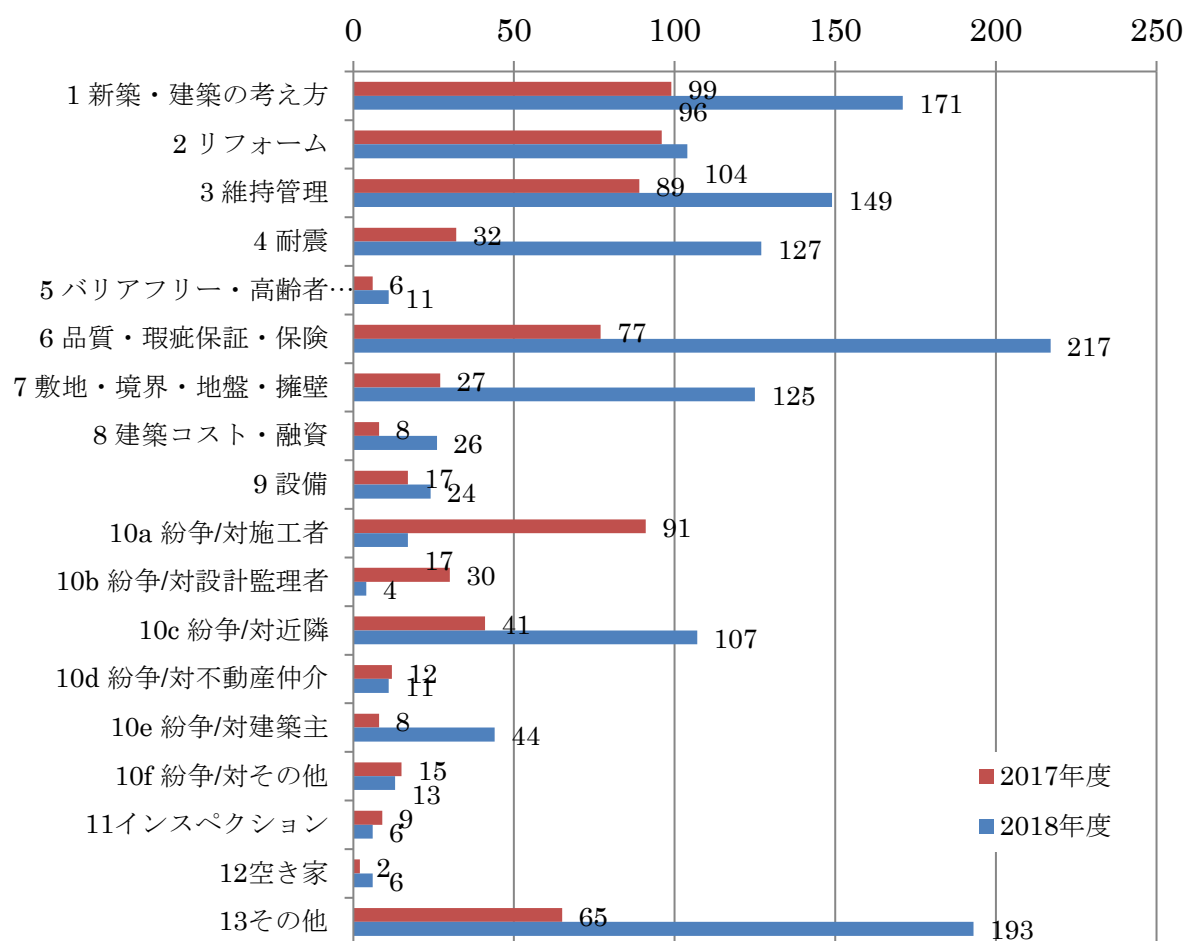


3. 相談分野の特徴

2018年度の特徴は、地震・台風の被害や被害に対する不安から来る相談が中心である。「7. 敷地・境界・地盤・擁壁」にブロック塀の相談が、「6. 品質・瑕疵保証・保険」に地震・台風の保険に関する相談が、中心である。また、「4. 耐震」などの前年比4倍となっている。一方で「10c 対近隣」については、隣地のブロック塀や擁壁に関する相談が、「10e 対建築主」には賃借人の家主対応に関する相談、「1. 新築・建築の考え方」「3. 維持管理」などは所有者からの相談などとなっており、いずれも災害に関する相談といえる。「12. 空き家」も現在空き家であるが被災後の対応や処分についての相談が多かった。

一方で、これまで相談の中心であった「10a 対施工者」や昨年増えた「10b 対設計監理者」などの相談は急減している。（表5参照）

表5 2018年度の相談分野別相談件数

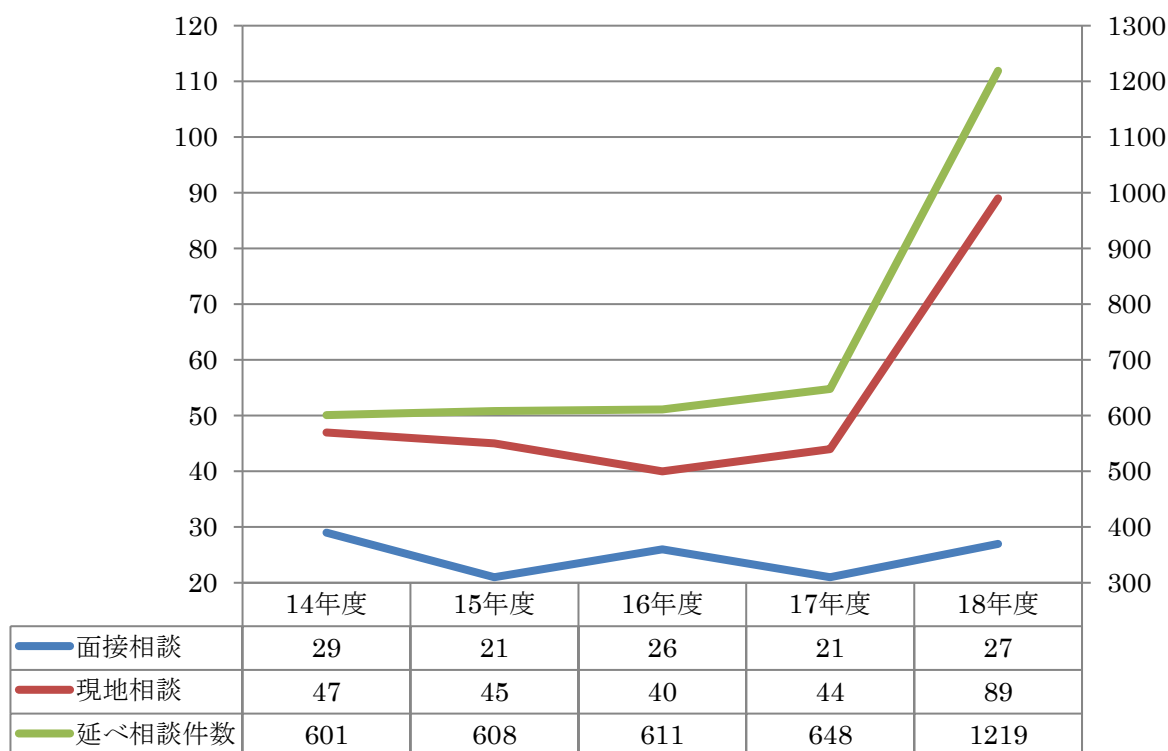


5. 過去五年間の相談件数の推移

過去10年で最も相談が多かった2017年の相談件数に比べて、2018年度は約1.8倍に増えた。2018年度は災害の相談が激増したことが特筆すべきではあるが、一方で電話相談件数に対する現地相談予約件数は、ここ3年間7%前後でかわっていない(表6参照)。ちなみに、2013年までが週3日、2014年から週5日体制となっており、週5日体制となって5年が経過したことになる。

また、ADRには年間48件(前年度48件)の相談者を紹介した。

表6 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）824件（前年度423件）が多いが、2018年度は非住宅建物、土地に関する相談も増えている。（図1）

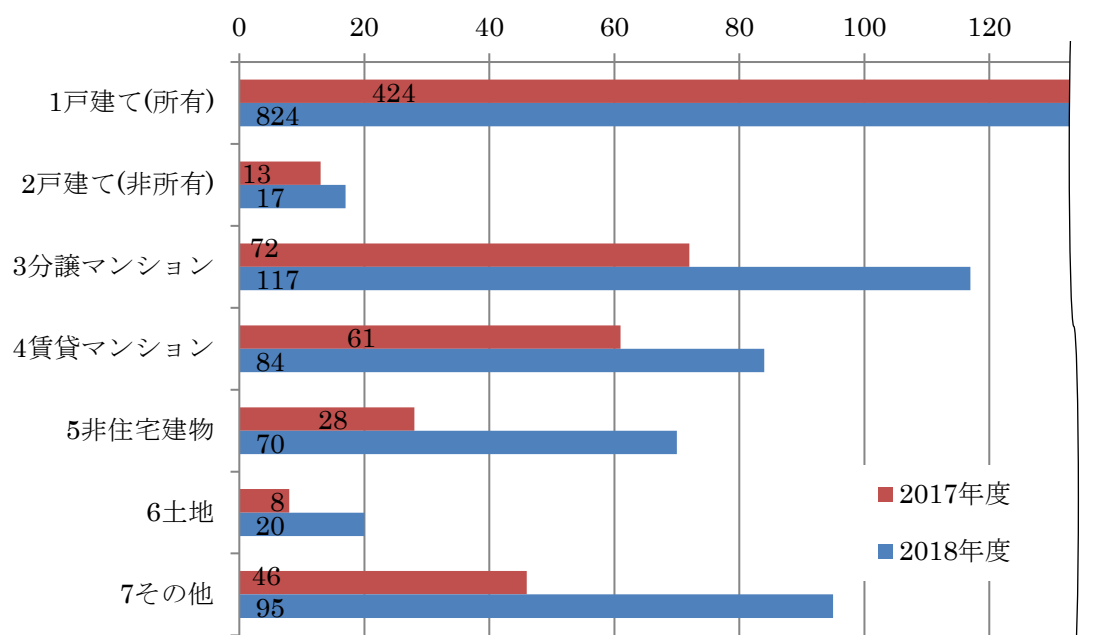


図1 相談対象物件

相談者の属性は、建築主（一般）1057件（前年度547件）が主であるが、供給側の、建築士・設計監理者19件（同10件）／不動産・デベロッパー業者21件（同8件）と増加が著しい。自己が関与する物件に関する相談が中心だと考えられる。一方で施工者の相談が18件（同19件）とほとんど変わっていないことは興味深い。

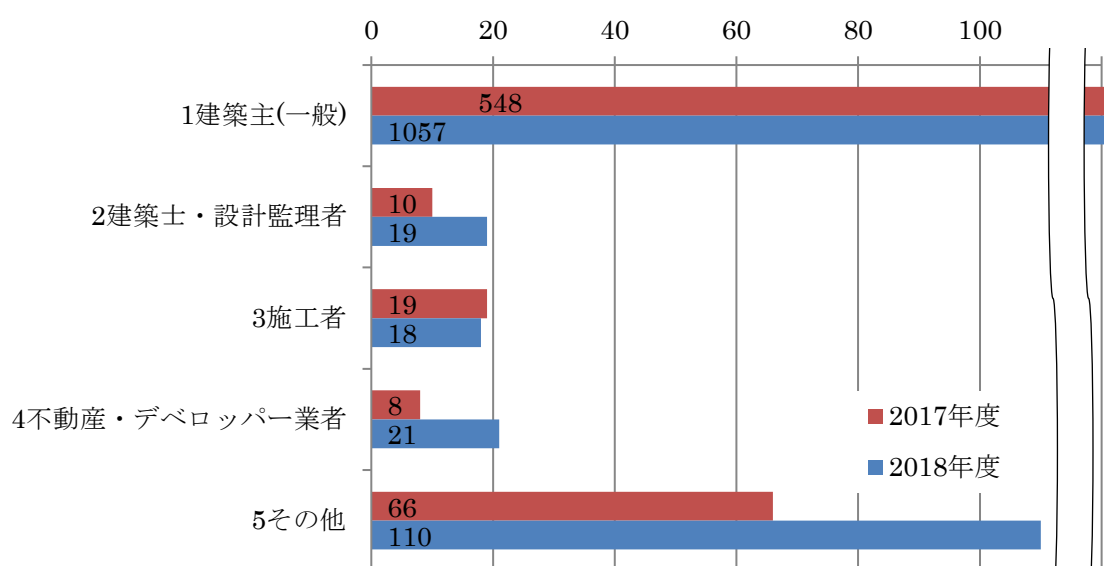


図2 相談者の属性

7. 大阪北部地震の災害時対応

6月18日(月)朝7時58分に最大震度6弱の大阪北部地震が発生しました。地震が発生した18日以降の建築相談室の対応をまとめる。

地震発生日は混乱の中、建築相談は通常通り行われ相談件数は概ね通常通り4件だった。翌日もまだ少なく2件だった。しかし、小学校のブロック塀倒壊により小学生が亡くなるという事故が発生し、ブロック塀に対する関心が一気に高まり、各行政はじめ本会などの相談窓口がメディアで紹介されると相談件数が爆発的に増加した。発生2日後の20日には24件の相談が3時間に集中します。電話は鳴りっぱなしになり、繋がりにくい状況になった。翌21日も20件の相談があり、22日から電話回線を二回線に増設し、相談員も急遽2人体制となる。22日に42件の相談があり、このことから20・21日は電話が繋がらなかった相談者も多かったと思われる。2回線体制は7月13日(金)まで続けられた。

地震発生から8月末までの相談電話件数の推移を図3に示す。7月17日に1回線に戻った。

行政やメディアで相談窓口として紹介されてから、ブロック塀の安全性についての問い合わせや現場確認を求める声が多くなる。本会では原則現地相談ルールを適用することで対応し、33,000円で二人の建築士で対応することから、相談者から費用が高いと思われる一方で、現地相談が人手不足から対応が遅れキャンセルになっている案件も散見された。「業者の紹介をしてほしい」という多くの問い合わせや役所と同じように無償で対応してくれるところと誤解されている節もあるなど、相談者・相談内容とのミスマッチが生じていたように見受けられた。

大阪北部地震の電話相談が落ち着いてきた矢先に、6月末から7月頭にかけても西日本豪雨、7月初旬から酷暑と自然災害が連続して発生し、大阪北部地震の報道も一気に減少したため電話相談も落ち着いてきたと思われる。

ブロック塀に関する相談件数・現地相談受付件数は大阪府からの要請に基づいて本会に寄せられたブロック塀に関する相談件数を事務局でまとめたものである。これからも地震発生後三週間の豪雨のころからブロック塀の相談件数・現地相談件数は少なくなっていることがわかる。

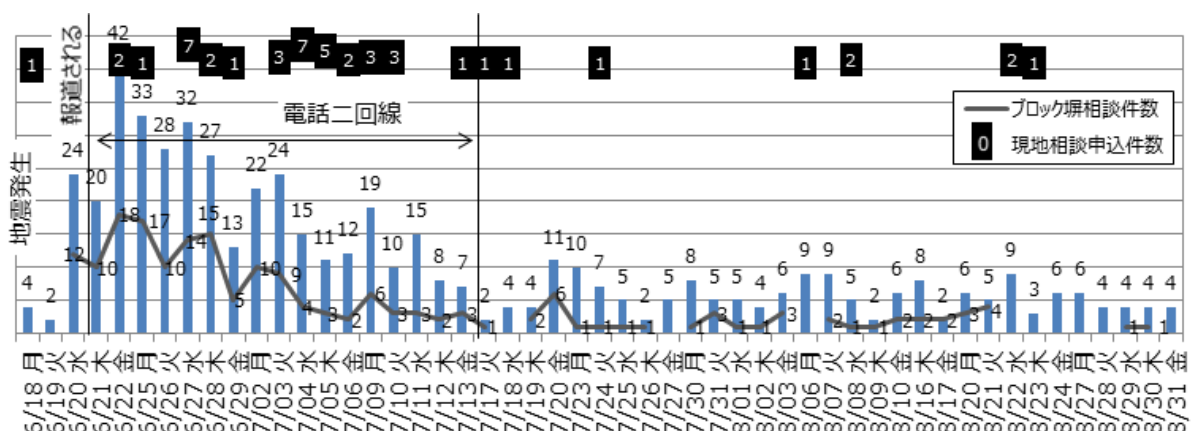


図3 大阪北部地震から相談件数の推移

8. 台風 21 号の災害時対応

9月4日に大型の台風21号が関西地方に甚大な被害をもたらした。9月4日当日は公共交通機関も運休予定だったため建築相談室も休会だった。以下に、台風に関する相談数の推移と相談内容の特徴についてまとめた。

台風が上陸した翌日の5日から台風関係の相談が増える。電話相談は13時から16時の3時間なので、1日10件の相談は、電話対応している側としては常に電話応答をしている、電話を置いたら次の相談が来る、という感覚である。地震前の通常の相談件数（昨年度平均2.7件）から比べると相当数増えている。相談記録からは、台風被害の相談以外にも、地震被害の相談も散見された。（図4）

台風被害に関する相談は、主に三種類に分類できる。①自身の被害に対する対応方法・業者商談、②台風被害により自身が加害者となって他者に被害を加えた、他者から損害賠償を求められている、③自身が被害者となった、他者や工務店・不動産業者などに損害賠償してもらえるかどうか。

①については地震の被害同様、屋根瓦が飛んだ・ずれたなどで修理に来てくれる業者を求める相談、樋やトタンが外れたことに対する対応の相談などである。地震の時もそうであったが、本会を工事業者や工事業者の手配をする団体と勘違いしている相談者もおられ、「いつ修理に来てくれますか？」という相談も見られた。②については、自身のブロック塀やフェンスが隣地に向かって倒れたがどうしたらいいか、自身の建物から飛んだ屋根が隣地のカーポートを壊したので半分（約16万円）を負担してほしいといわれているが払わなければいけないのか、などの相談であった。③についても、台風で倒れたブロック塀に鉄筋がなかったことは手抜き工事として施工者に責任追及できないか、などの相談があった。

	全相談数	うち台風関係
9月3日(月)	5	
9月4日(火)	(台風)	
9月5日(水)	10	7
9月6日(木)	5	3
9月7日(金)	10	6
9月10日(月)	7	4
9月11日(火)	4	1
9月12日(水)	1	0
9月13日(木)	7	4
9月14日(金)	6	2
9月18日(火)	7	2
9月19日(水)	4	0
9月20日(木)	2	1
9月21日(金)	3	2
9月25日(火)	5	2
9月26日(水)	7	2
9月27日(木)	3	0
9月28日(金)	5	1

図4 台風関係の相談件数の推移

以上