

2019年の建築相談室

2020/05/01

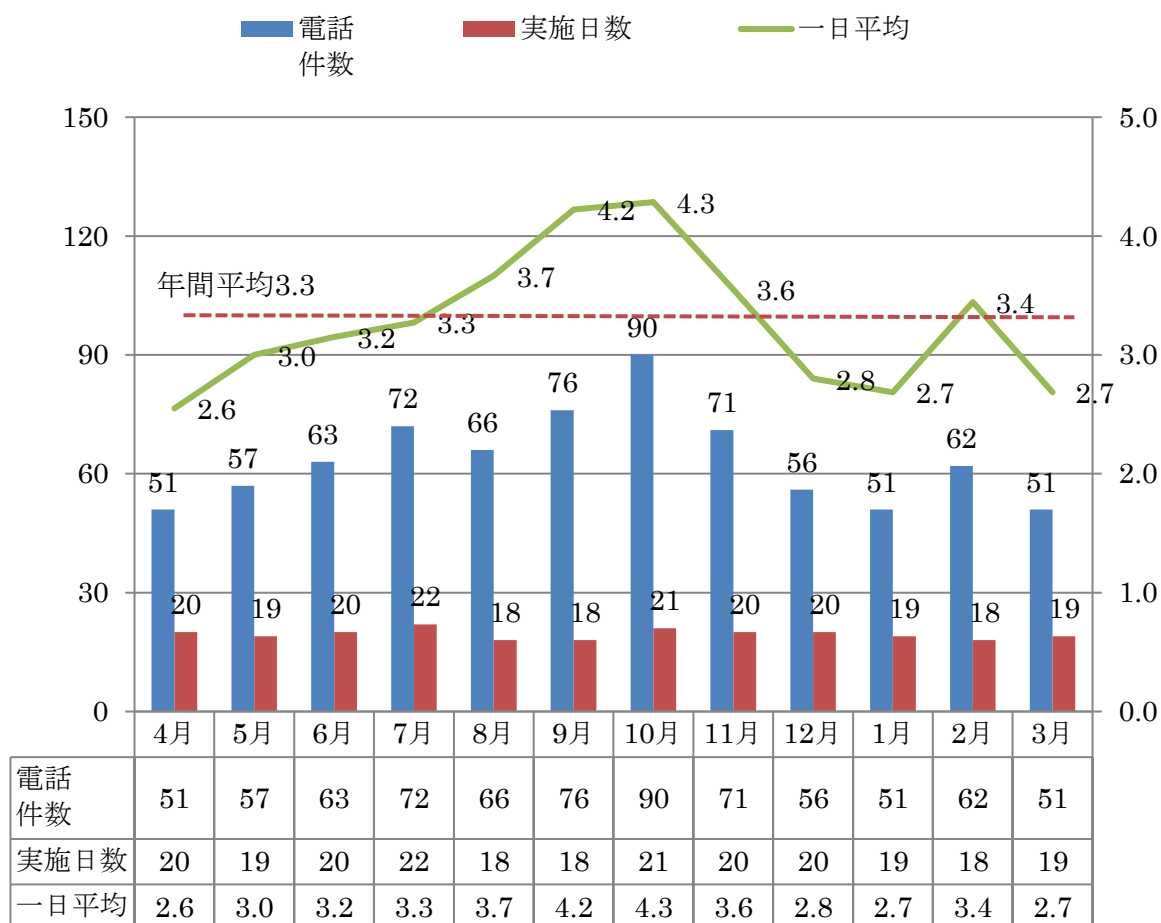
社会貢献部門 相談委員会 橋本 頼幸

1. 単純集計

2019年4月～2020年3月までの、全相談件数は766（前年度1219、前々年度648）件、うち面接相談申込みが22（同27、21）件、現地相談申込みが47（同89、36）件であった。年間相談日数は234日（同238、238日）であり、1日平均3.3件（同5.2、2.7件）であった。

月別で見ると、秋（9月から11月）が相談数は比較的多い。（表1参照）。

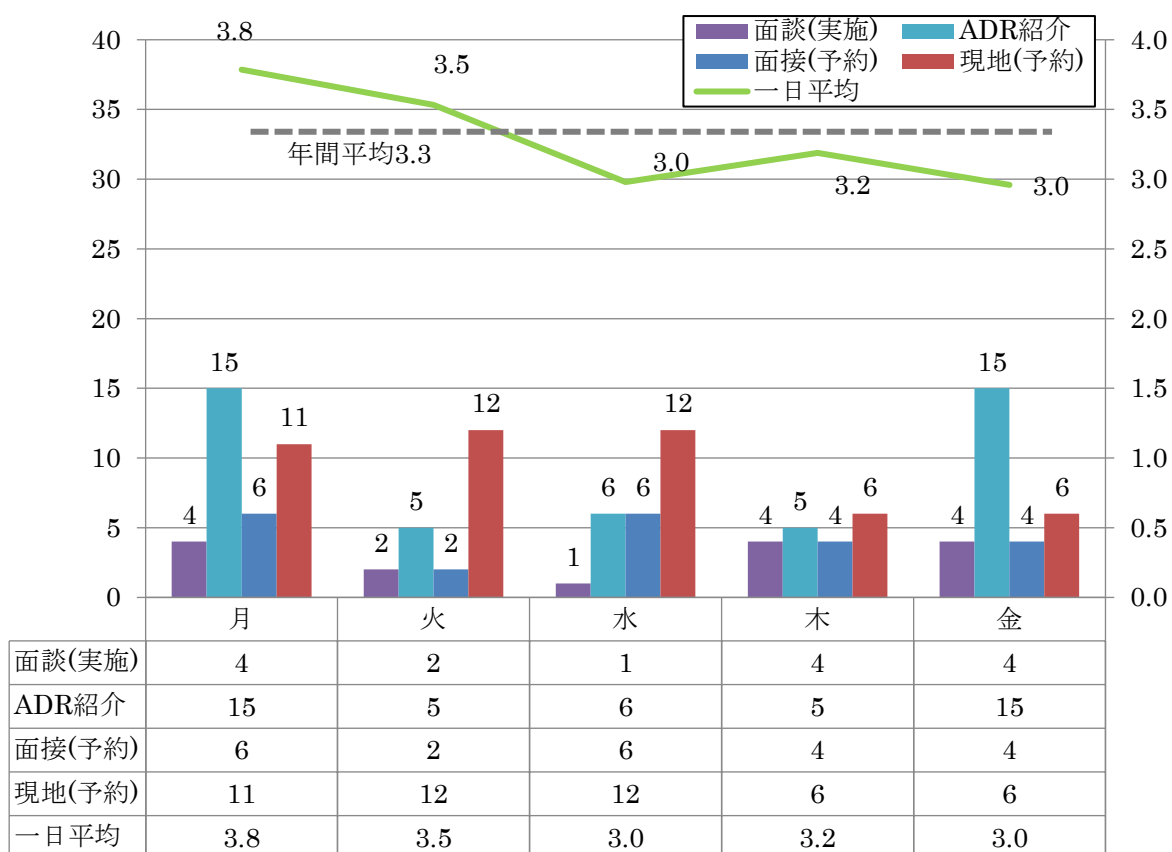
表1 2019年度の月ごとの相談件数推移



昨年同様、曜日別にまとめた。実施日は、月曜日42日、火曜日47日、水曜日・木曜日48日、金曜日49日、と祝日の関係で月曜日は少ない。一方で相談は、月曜日・火曜日が多い。月曜日と火曜日は、休み明けという理由で多いのかもしれない。

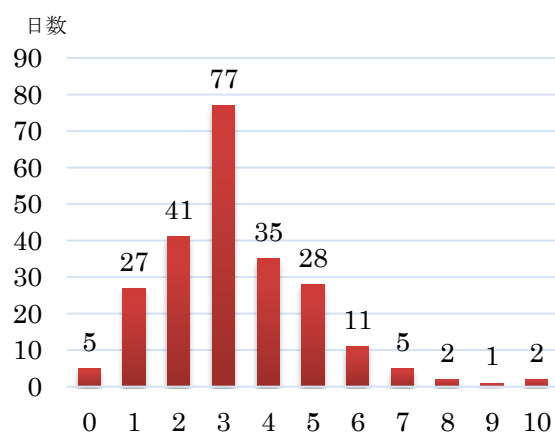
2014年からそれまでの週3回（月・水・金）から週5日（毎日）に変更になってから、6年が経過して、当初見られた曜日によるばらつきはなくなってきたと思われる（表2参照）。

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10月25日（金）、2月10日（月）の10件、相談がなかった日は5日で、4、6月に1日ずつ、3月に3日あった。6件以上の日が21日あった。相談時間は午後1時から4時の3時間なので、一日6件でも、平均30分ごとに電話がかかってくることになり、かなり忙しいといえる（表3参照）。

表3 2019年度一日相談件数(累積日数)

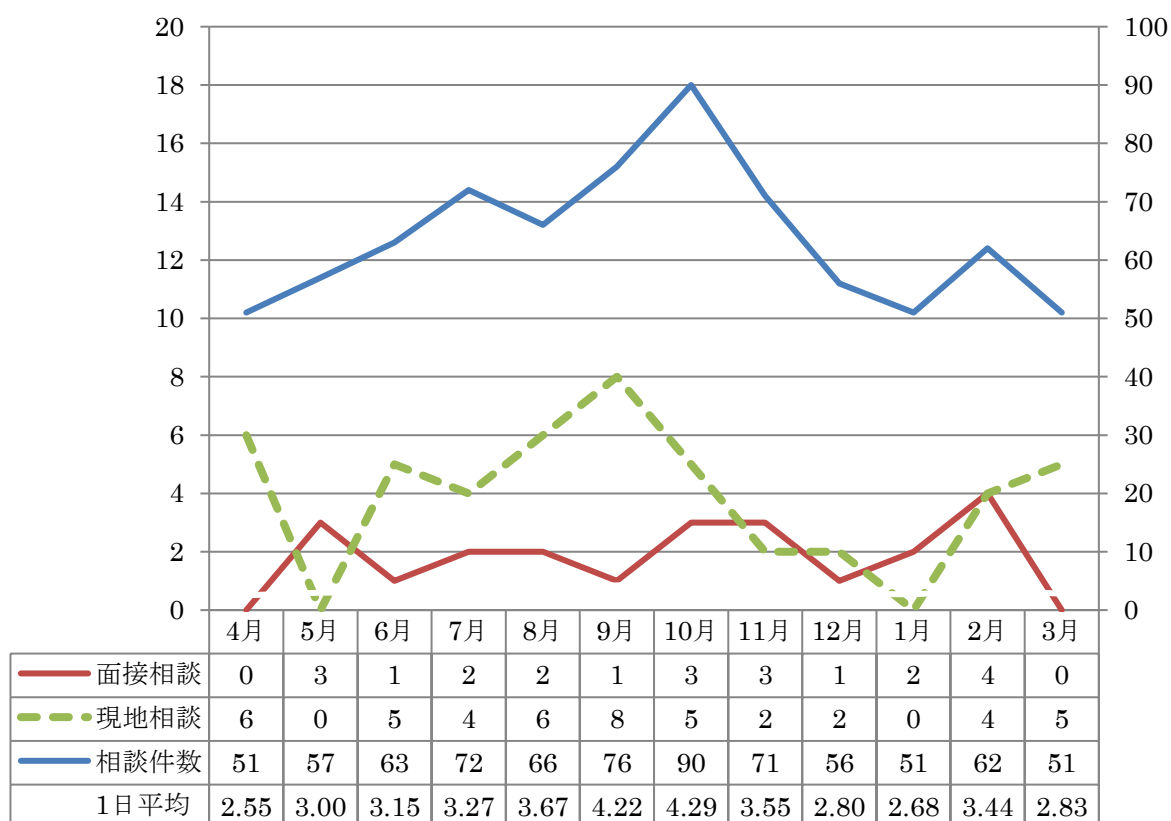


2. 相談別件数の年間傾向

面接相談申込みが22（前年度27）件、現地相談申込みが47（前年度89）件であり、面接相談は－5、現地相談は半減している（表4参照）。

一方で、面接相談の申し込み22（同27）件のうち、2019年度に実施された面接相談は19（同29）件、現地相談申し込み47（同89）件のうち、2019年度に実施された現地相談は42（同81）件であった。概ね9割が実施、1割がキャンセルとなっていることがわかる。

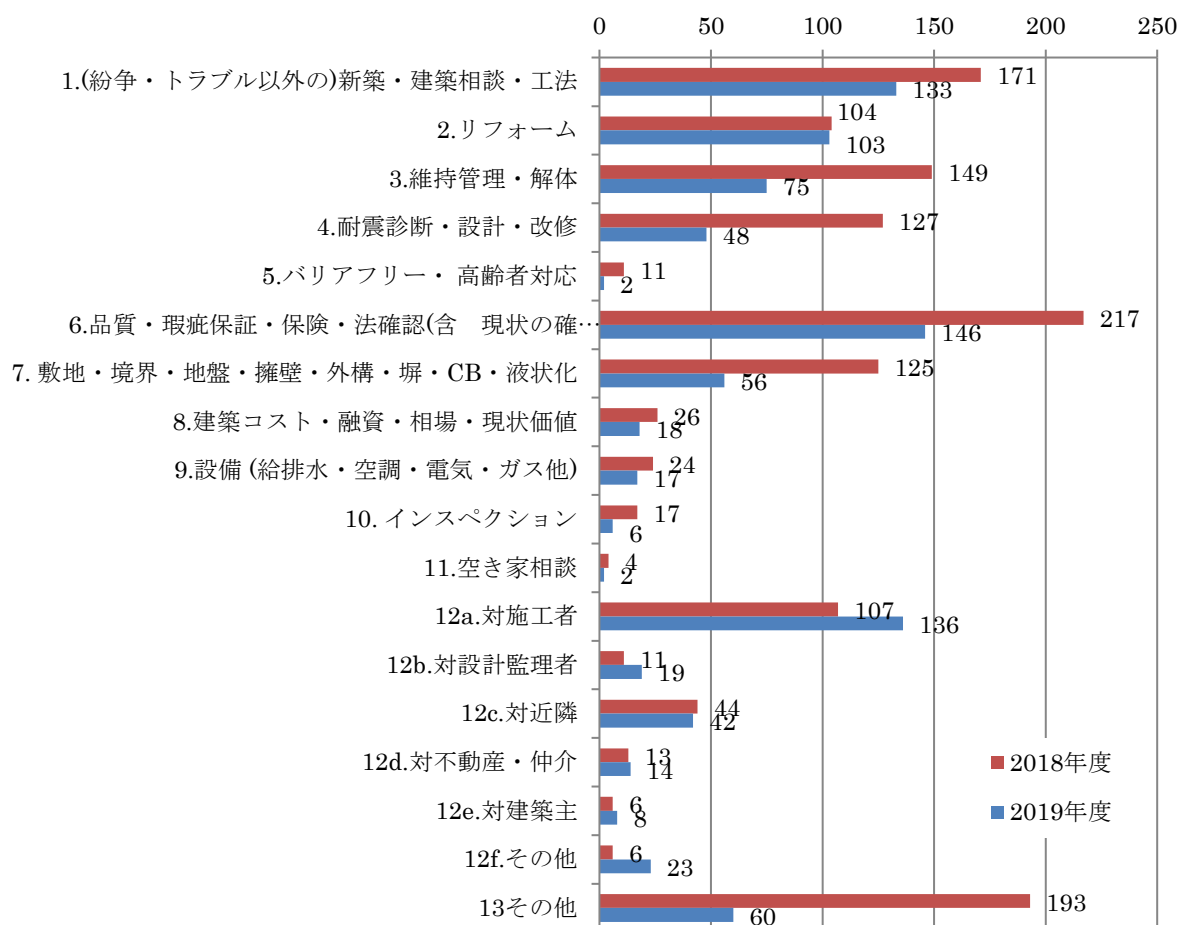
表4 2019年度月別相談件数



3. 相談分野の特徴

2019年度の特徴は、2018年から相談件数が約半数になっていることを考慮すると、コンクリートブロックに関する相談「7. 敷地・境界・地盤・擁壁」と「3. 維持管理・解体」が半減しているものの、あまり相談件数が変わらないものも見られる。「1. (紛争・トラブル以外の) 新築・建築相談・工法」「2. リフォーム」については、減少幅は少ない。「4. 耐震診断・設計・改修」「5. バリアフリー・高齢者対応」は大幅に減らしている。「8. 建築コスト・融資・相場・現状価値」「9. 設備 (給排水・空調・電気・ガス他)」は例年通りと言ったところか。「10. インスペクション」は1/3に減っている。「11. 空き家相談」も件数で見ると半分だが、元々相談が増えるであろうと考えられるところだが増えてこない。トラブル・紛争に関する相手先として「12a. 対施工者」「12b. 対設計監理者」「12d. 対不動産・仲介」が増えている。「12c. 対近隣」はほぼ横ばい。「12e. 対建築主」という建物供給側からの相談もわずかに増えている(表5参照)。

表5 2019年度の相談分野別相談件数



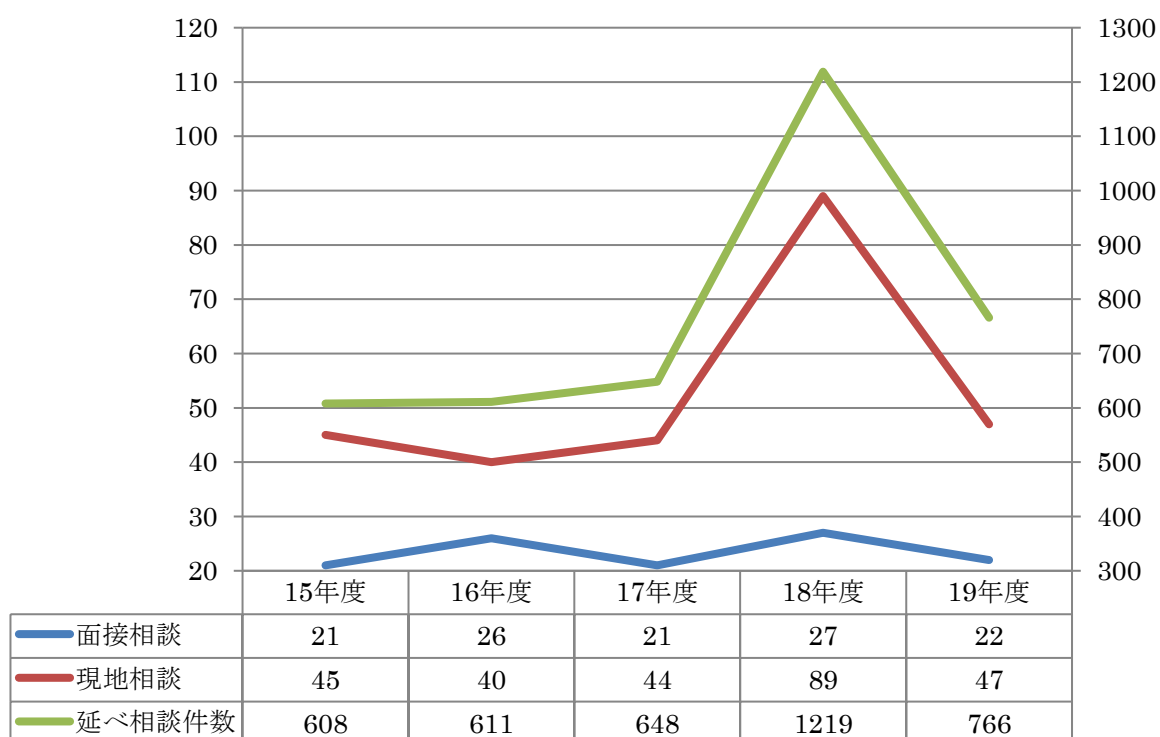
5. 過去五年間の相談件数の推移

災害が多かった2018年に比べたら、電話相談・面接相談・現地相談ともに半減しているが、2017年に比べれば、電話相談・面接相談・現地相談ともに増加していることがわかる。2017年は2007年からの10年で最も多かった事から考えると、相談件数は増加傾向であるといえる。

電話相談件数に対する現地相談予約件数は6～7%前後、面接相談は2～3%前後でかわっていない（表6参照）。

また、ADRには年間46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）459件が多いが、戸建て（非所有）、分譲マンション、非住宅建物、土地に関する相談が明らかに増えている（図1）。

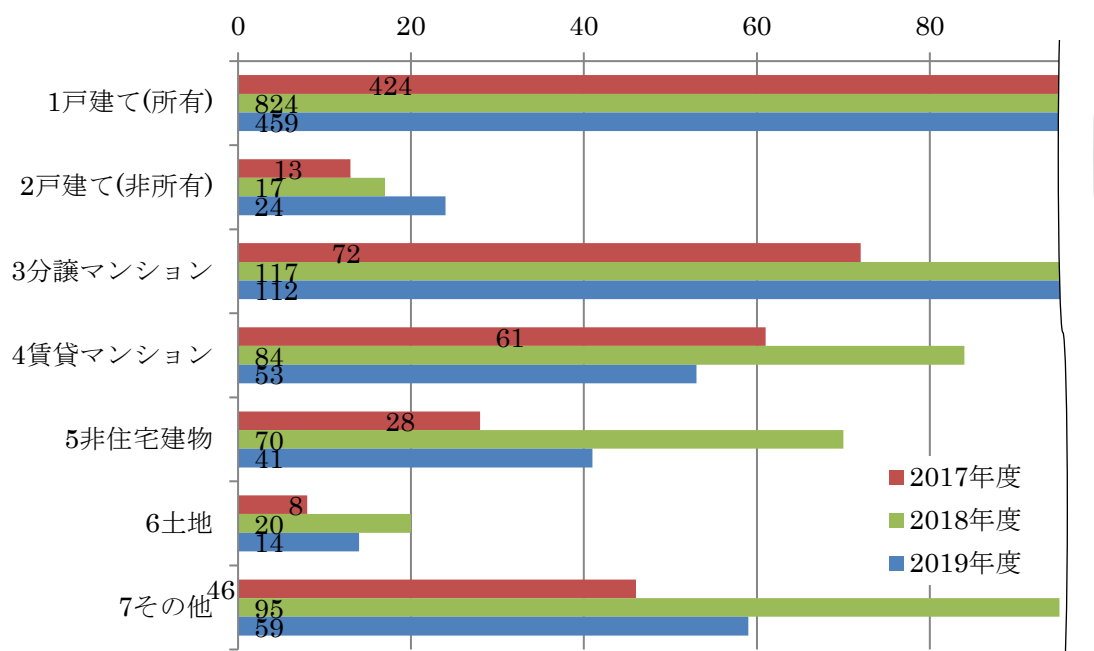


図1 相談対象物件

相談者の属性は、建築主（一般）629件が主であるが、供給側の、建築士・設計監理者14件／不動産・デベロッパー業者21件と昨年同様多かった。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は13件と微減である。

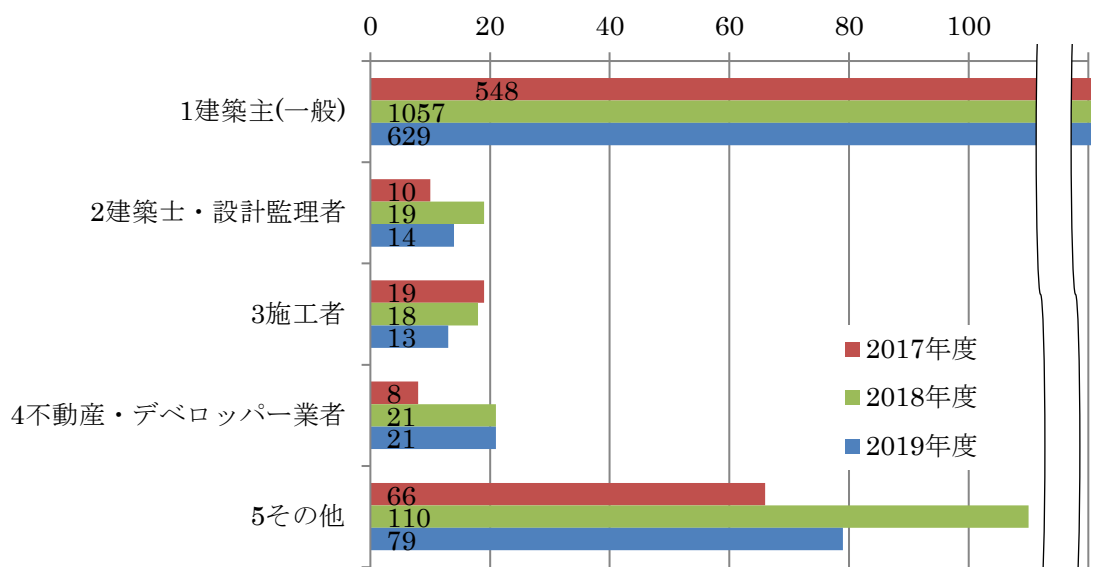


図2 相談者の属性

7. 電話相談後の対応

2018年から集計を始めた、電話後の処理についてまとめる。電話でのアドバイスが、最も多く550件、ついでADR紹介が46件、他会を紹介が28件、続いて建築士会内の各委員会へ転送となる(図3)。

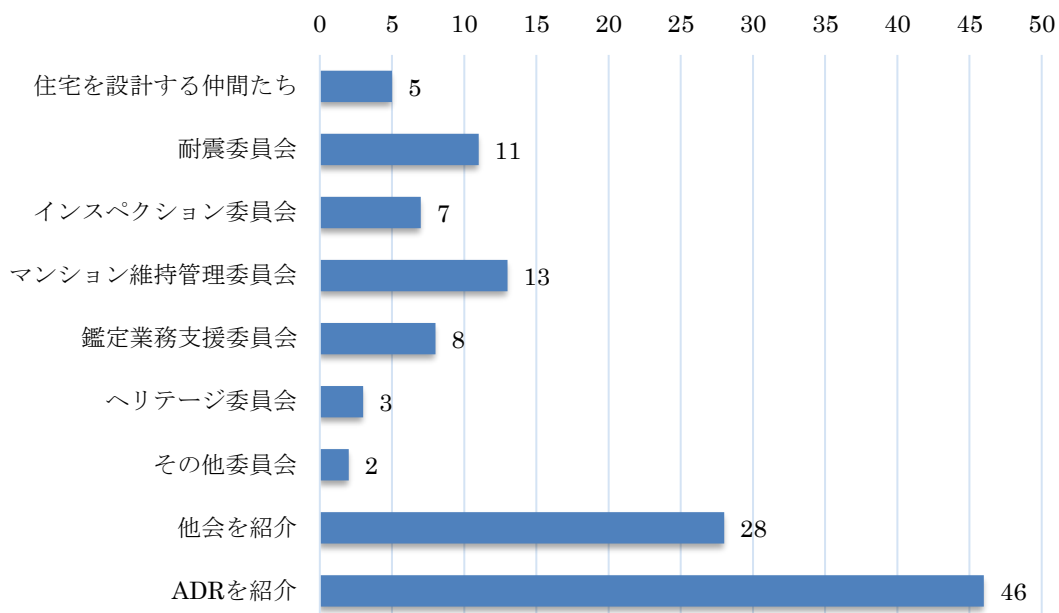


図3 電話相談後の処理について

8. まとめ

昨年2018年は地震・台風の災害によって相談が倍増した。2019年度はこれまで同様に落ち着いているものの、大きな流れでは相談件数は増加傾向にあることがわかる。一方で、本来相談室として機能したい「空き家」「リフォーム」「バリアフリー・高齢者対応」「インスペクション」などの相談は伸びてこない。どうしても、トラブル・紛争になったり、何か問題が発生したりしたときに相談する窓口としての機能が第一になるのは致し方ないとしても、前向きな(紛争・トラブル以外の)新築・建築相談などが増えてきてほしいと願うところである。

以上