

2014年の建築相談室

2014/04/03

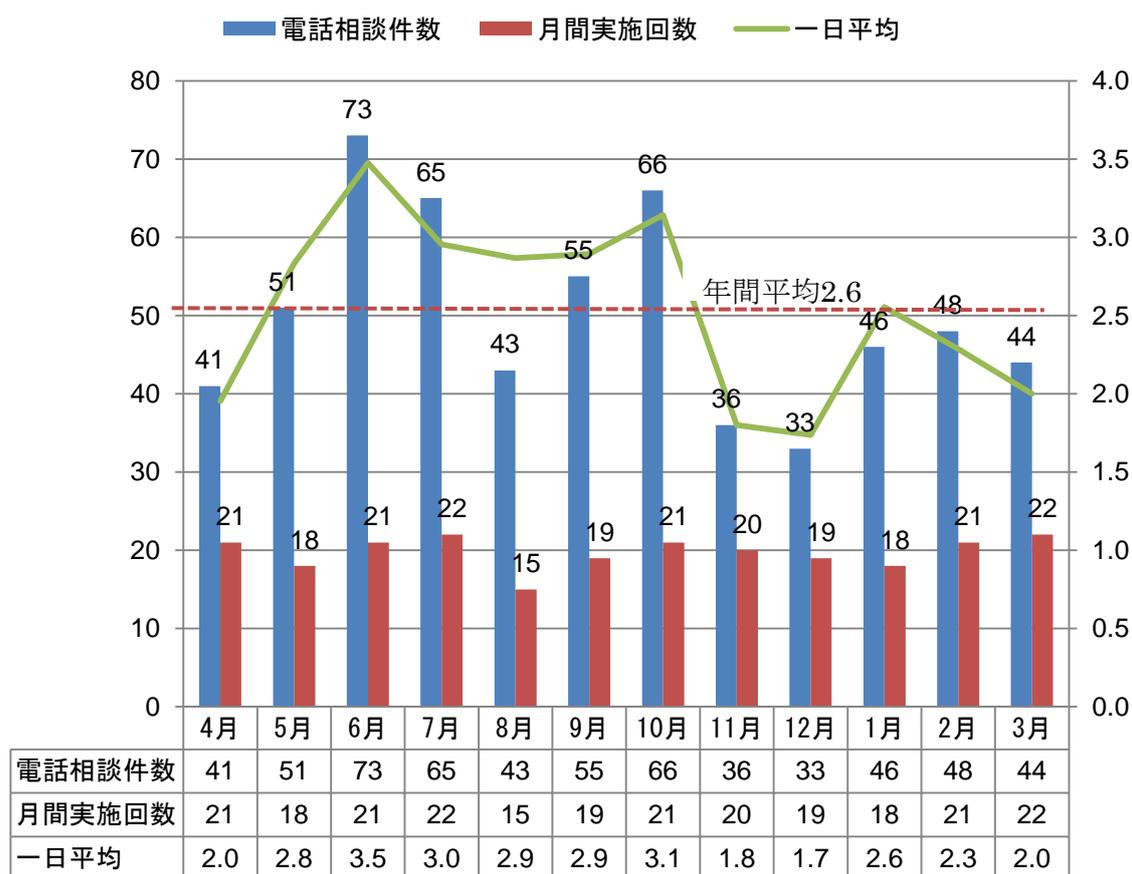
社会貢献委員会 相談分科会 橋本 頼幸

1. 単純集計

2014年4月～2015年3月までの、全相談件数は601（前年度542）件、うち面接相談申込みが29件、現地相談申込みが47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237日（同128日）であり、1日平均2.6件（同4.2件）であった。相談時間が、2013年度の午後1時から5時までの4時間から、午後1時から4時までの3時間に短縮されたためか、1日あたりの相談数は減っている。

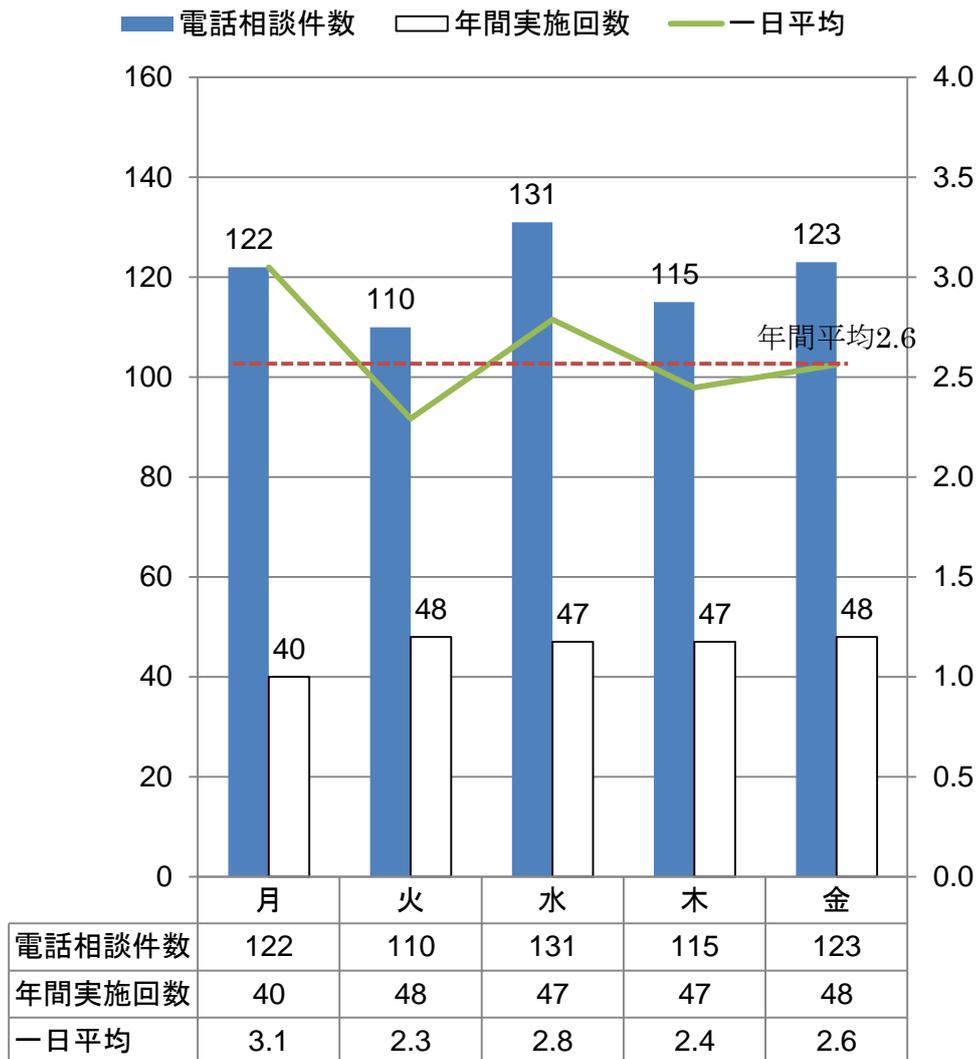
月別で見ると、4月は少し少なめだが、その後上半期はずっと年平均を上回っている。11月12月に一気に落ち込み、2月3月も減少傾向にあったため、全体として前年度からの増加分は1割程度にとどまっている。（表1参照）

表1 2014年度の月ごとの相談件数推移



曜日別では、年平均を超えたのが月曜日・水曜日・金曜日で、火曜日・木曜日は年平均を下回った。従来の相談曜日が浸透しているためか、月・水・金曜日に相談が増える傾向が伺える。しかし、火・木曜日の相談がきわめて少ないというわけではないので、毎日相談を受け付けていることが浸透してくれば、火・木曜日も月・水・金曜日と同等程度に増加してくると思われる（表2参照）。

表2 2014年度の曜日ごとの相談件数推移



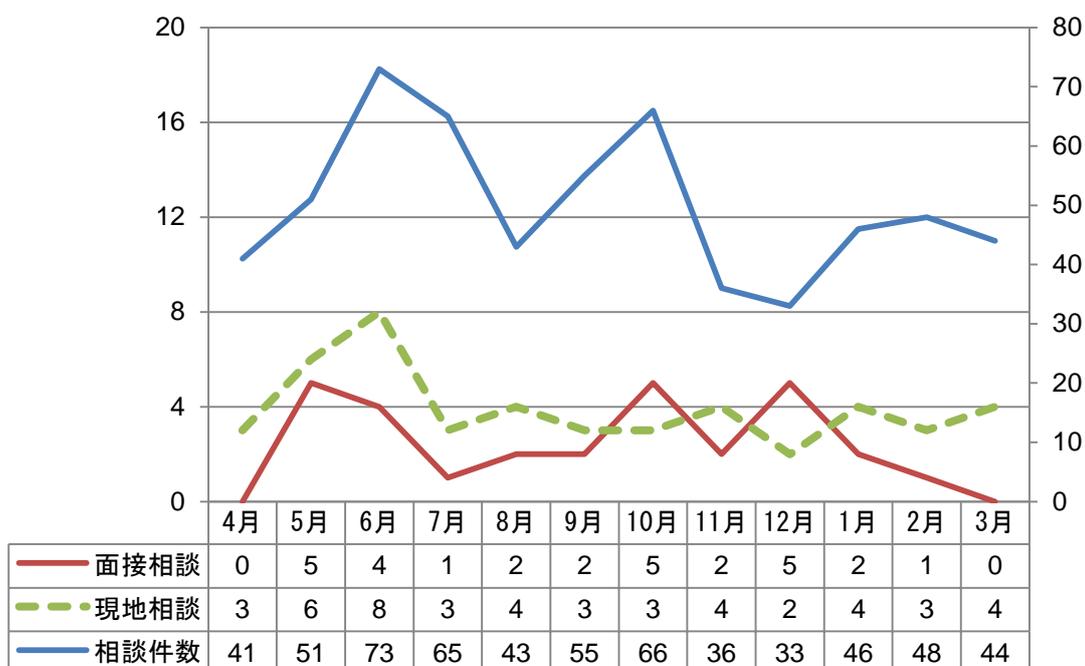
2. 相談別件数の年間傾向

面接相談申込みが29（前年度21）件、現地相談申込みが47（前年度29）件であり、前年度より大幅に増加していると考えられる。月ごとの傾向は特にならない。

面接相談、現地相談は電話相談と異なり有料での相談であるため、電話を受けた相談者が必要に感じて相談者にその必要性を説明した上で、理解・了解の上で進むことが原則となる。有料の相談についても、一定の需要があるものと考えられる（表3参照）。

一方で、面接相談の申し込み29件のうち、2014年度に実施された面接相談は17件、現地相談申し込み47件のうち、2014年度に実施された現地相談は41件であった。現地相談に比べて面接相談のキャンセル率が高い。理由はわからないが、建築士会事務局に来ることに対する煩わしさが影響しているのかもしれない。一方で、33,000円（半日）の現地相談のキャンセル率はそれほど高くない。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が増えているとも考えられる。

表3 2014年度月別相談件数



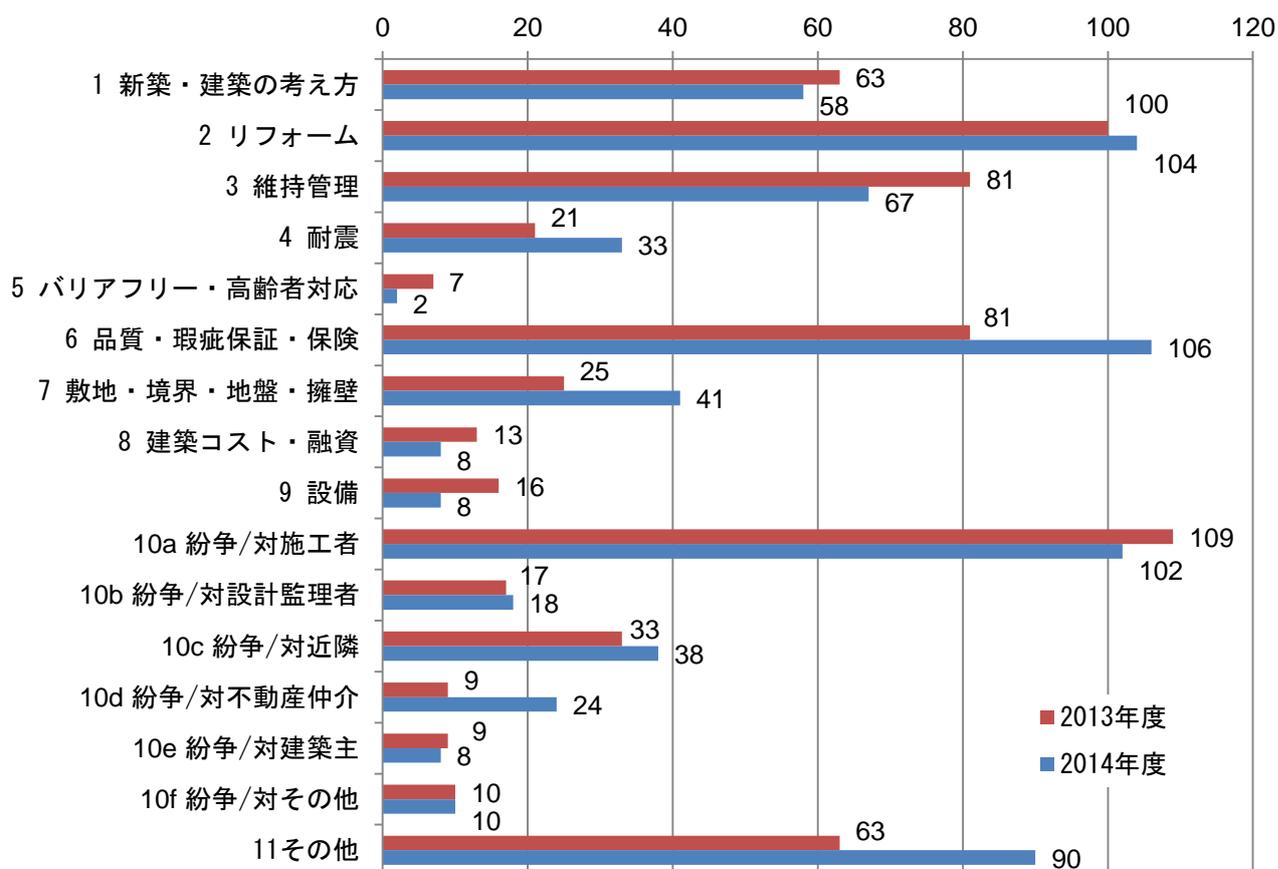
3. 相談分野の特徴

相談が多い分野は、「リフォーム」104件（前年度100件）、「品質・瑕疵保証・保険」106件（同81件）、「紛争（対施工者）」102件（同109件）となっている。この中で「品質・瑕疵保証・保険」が大幅に増加している。また、前年度と比較して特徴的な相談として、「耐震」が21件から33件に、「敷地・境界・地盤・擁壁」が25件から41件に、「紛争（対不動産仲介）」が9件から24件とそれぞれ増えている。

一方で、「維持管理」が81件から67件に、「バリアフリー・高齢者対応」が7件から2件に、「建築コスト・融資」が13件から8件に、「設備」が16件から8件に、それぞれ減っている。

「耐震」が増えていることは、今後も続く傾向と思われ、社会が建築士会に求められることだと考える。一方で「維持管理」や「バリアフリー・高齢者対応」について減少したことはまだまだ建築士の職能のアピール不足も感じる。対不動産仲介業者との紛争が大幅に増えた原因は不明であるが、こういった紛争で建築士会の相談窓口が役立つのは社会にとって良いことだと考える。一方で設計監理者との紛争も18件（同17件）と一定数あることも建築士として肝に銘じておく必要がある（表4参照）。

表4 2014年度の相談分野別相談件数

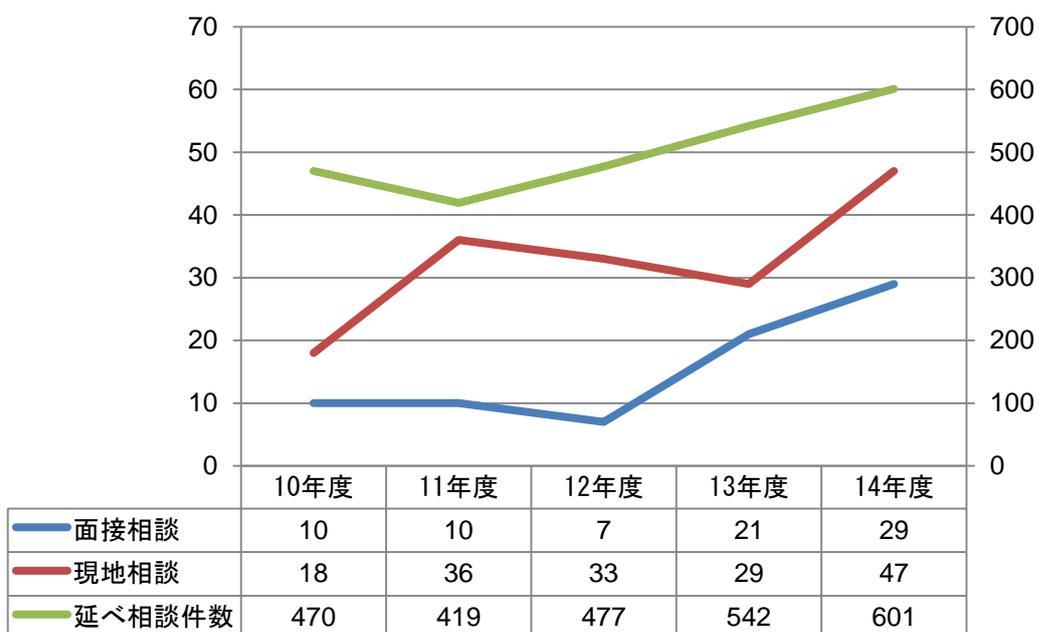


5. 過去五年間の相談件数の推移

2012年度から増加している相談件数は、2014年度もさらに増加し過去五年で最も多い601件となった。面接相談と現地相談を合計した有料相談の件数は2012年度40件、2013年度50件に比べて2014年度は76件と大幅に増えたと考えられる(表5参照)。

また、年間53件(前年度24件)の相談者にADRを紹介した。前年度に比べて倍以上に増えている。

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

2013年度から集計を始めた項目で、2013年度と2014年度を比較した。

相談対象物件は、圧倒的に戸建て（所有）377件（前年度383件）・分譲マンション72件（同69件）と自己所有物件に関する相談が中心ではあるが、戸建て（非所有）19件（同6件）、賃貸マンション42件（同27件）と非所有物件の相談が大幅に増えている。また、非住宅21件（同13件）、土地10件（同3件）とこちらも増加しており、相談分野が前年度よりさらに多様化していることが伺える（図1）。

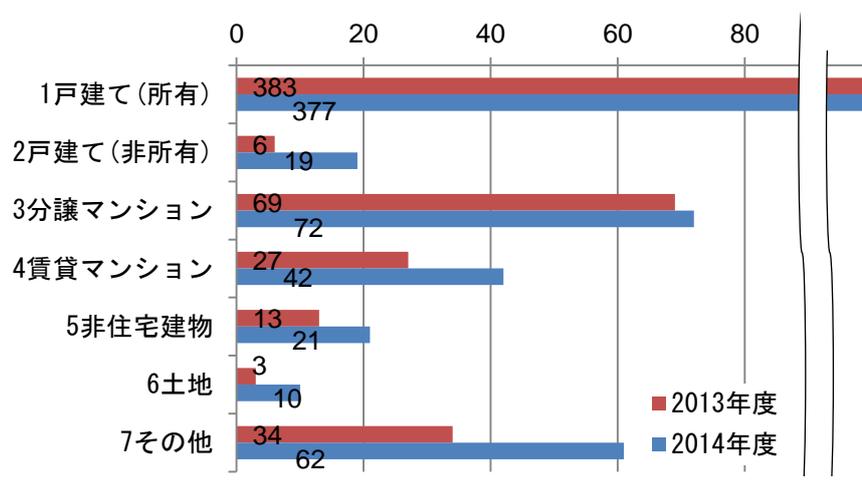


図1 相談対象物件

相談者の属性は、建築主（一般）470件（前年度460件）が主であるが、供給側の、建築士・設計監理者21件（同7件）／施工者12件（同7件）／不動産・デベロッパー業者10件（同10件）と増加傾向にある。「4. 相談分野の特徴」（表4）の「紛争（対建築主）」という相談が2014年度8件あり、供給側が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。今後もこのようなケースは増えると考えられる。

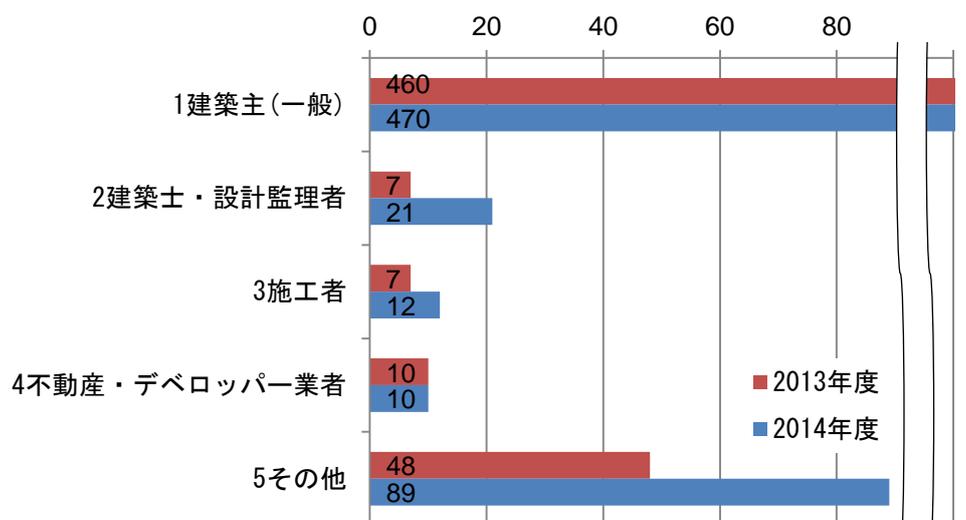


図2 相談者の属性

7. まとめ

2014年度は相談窓口が平日月～金曜日の毎日になったことで、相談の機会が増え、相談件数が増えた。上半期はかなりの増加ペースであったが、下半期に相談件数が減少する傾向にあった。曜日別では、従来の月・水・金曜日の相談が火・木曜日に比べて多かったが、これは曜日変更の名残があったと考えられる。

有料相談は大幅に増加した。面接相談・現地相談などの専門的なサービスに対する社会のニーズが伺える。

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、「耐震」「敷地・境界・地盤・擁壁」「紛争（対不動産仲介）」が大幅に増加した。一方で「維持管理」や「バリアフリー・高齢者対応」は減少している。この手の相談が少ないのか、あるいは他の相談窓口に流れているのかは、他窓口の集計を検証しないとわからないが、建築士の職能を發揮できる分野でもあるので、広報活動等に力を入れる必要があるかと思われる。

ADRへの紹介件数は、前年度の倍以上の53件あり、全相談件数の約8.8%となっている。相談対象物件では、戸建て（非所有）、賃貸マンション等の非所有物件、住宅以外の建物、土地などの相談は全てにおいて前年度に比べて増加している。相談分野がさらに多様化していることがわかる。建築主（一般）以外の相談者も、建築士・設計監理者、施工者からの相談が大幅に増加しており、供給者側からの相談が増えているのも2014年度の特徴と言える。

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、社会のニーズを敏感に感じ、より消費者に近く、より本会会員建築士に役に立つ運営を目指したい。

以上