

2016年の建築相談室

2017/04/29

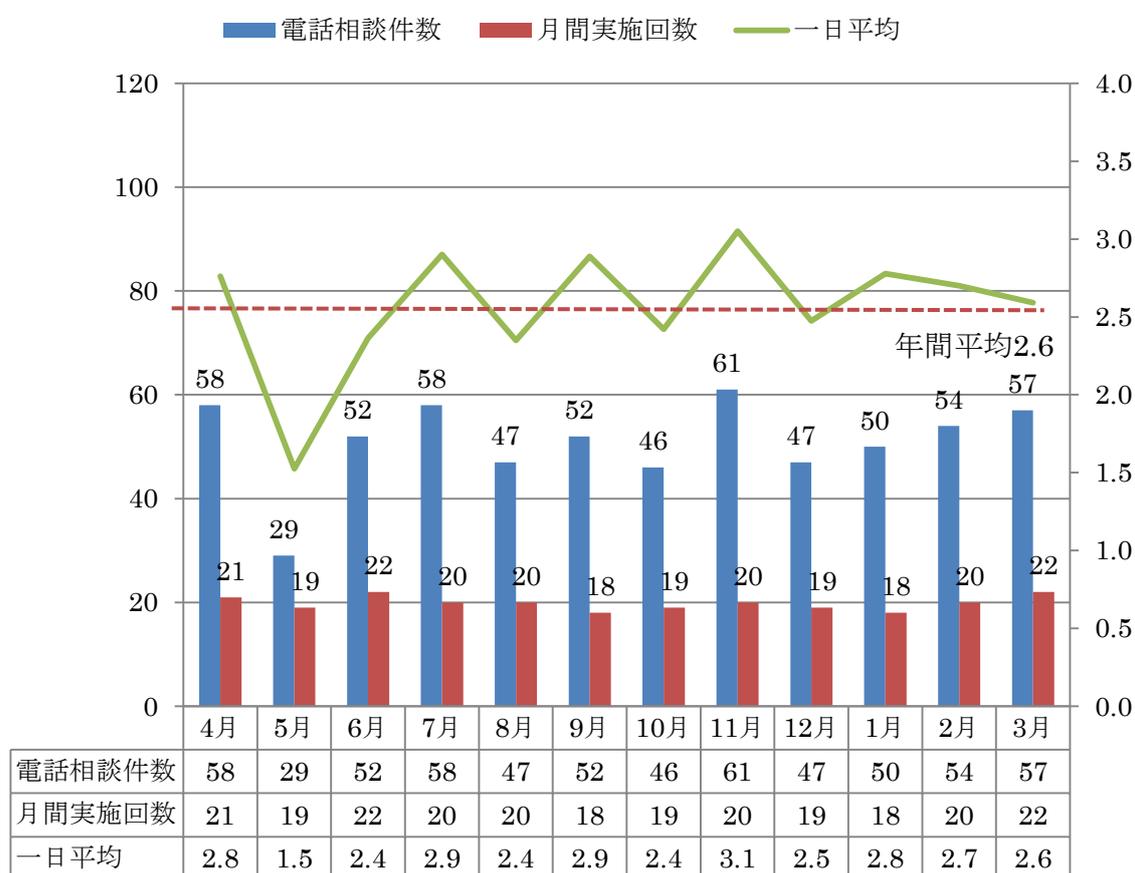
社会貢献委員会 相談分科会 橋本 頼幸

1. 単純集計

2016年4月～2017年3月までの、全相談件数は611（前年度608）件、うち面接相談申込みが26件、現地相談申込みが40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238日（同232日）であり、1日平均2.6件（同2.6件）であった。

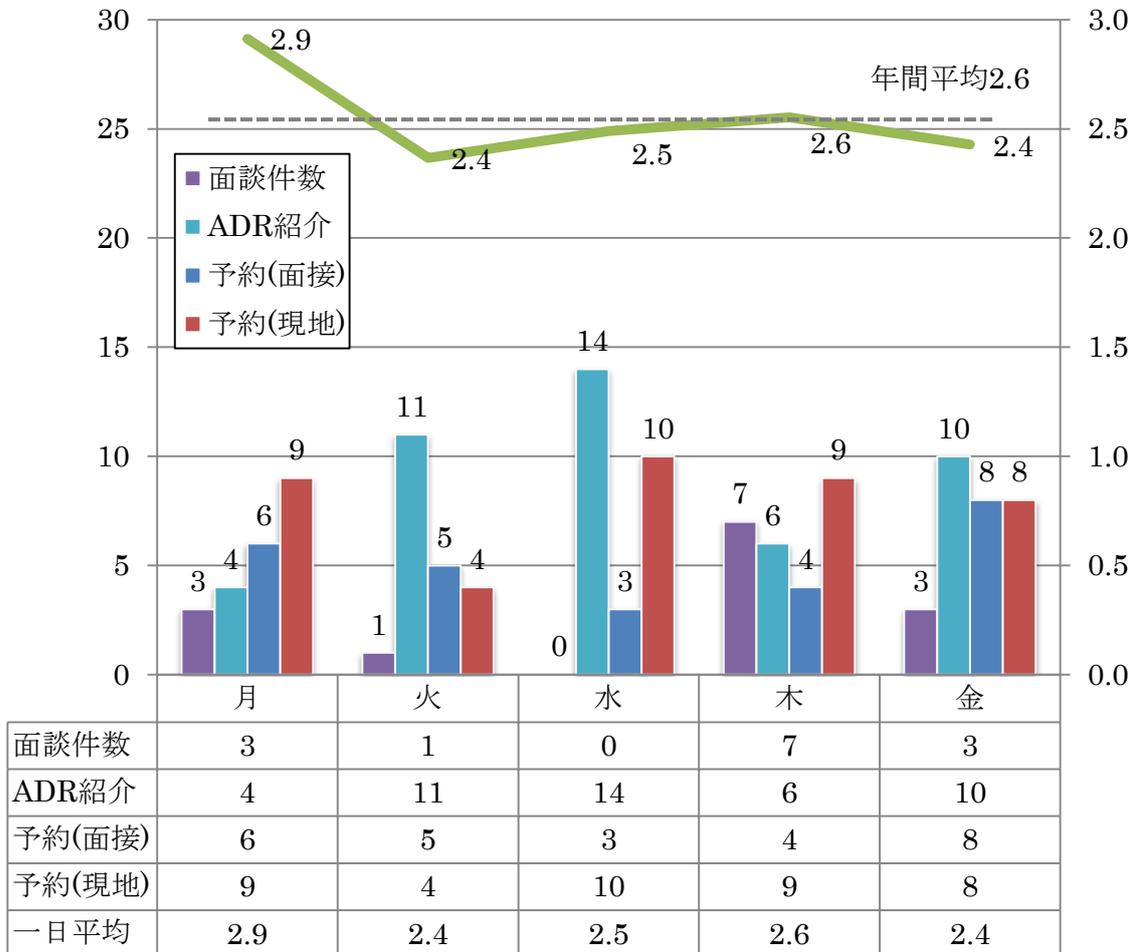
月別で見ると、5月は平均を下回るが、他の月は平均を上下する。相談件数は昨年より微動であるが、ここ3年は一日の平均相談数2.6件で安定している（表1参照）。

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。昨年までは、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ていたが、2016年度はその傾向はなくなったと言える。毎日相談を実施していることが浸透していったのではないかと考えられる。月曜日は平均より多い（表2参照）。

表2 2016年度の曜日ごとの相談件数と相談処理件数



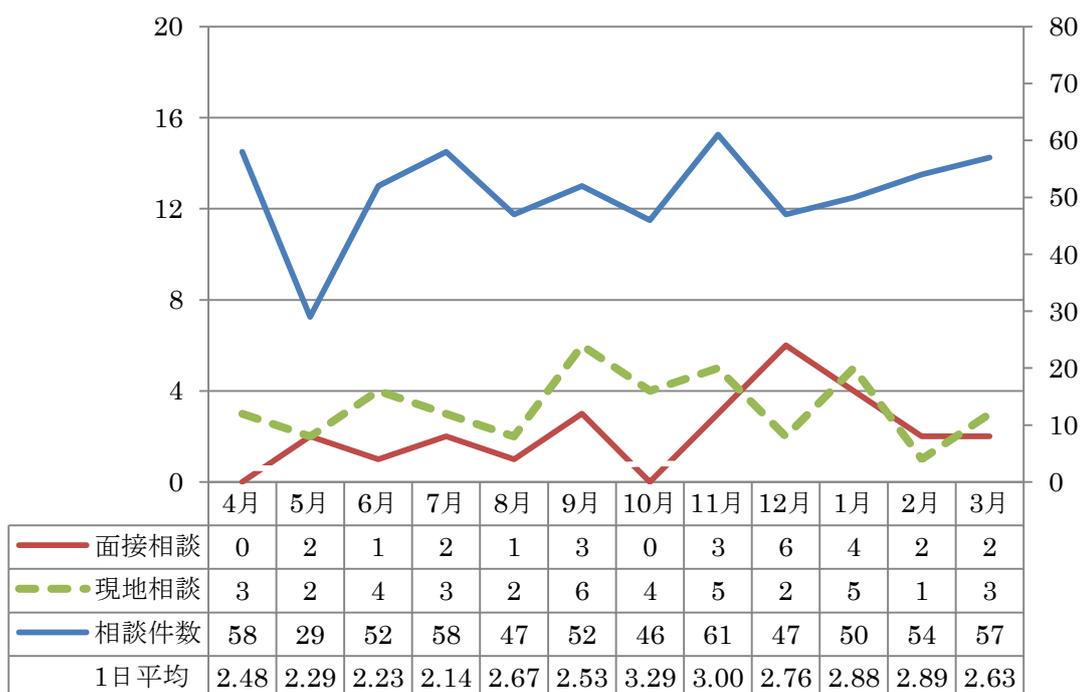
2. 相談別件数の年間傾向

面接相談申込みが26（前年度25）件、現地相談申込みが40（前年度49）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26（同25）件のうち、2016年度に実施された面接相談は20（同21）件、現地相談申し込み40（同49）件のうち、2016年度に実施された現地相談は35件であった。昨年までと同様申込はしたがその後何らかの事情でキャンセルされた面接相談・現地相談も少なくなく、現地相談とほぼ同じ程度になっている。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。面接相談は事務局に来てもらう手間でためられることも多いのでは内かと思う。現地相談では、費用の説明をして、レポートは書かないことの念押しをすると、案外迷われることも多い。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 2016年度月別相談件数

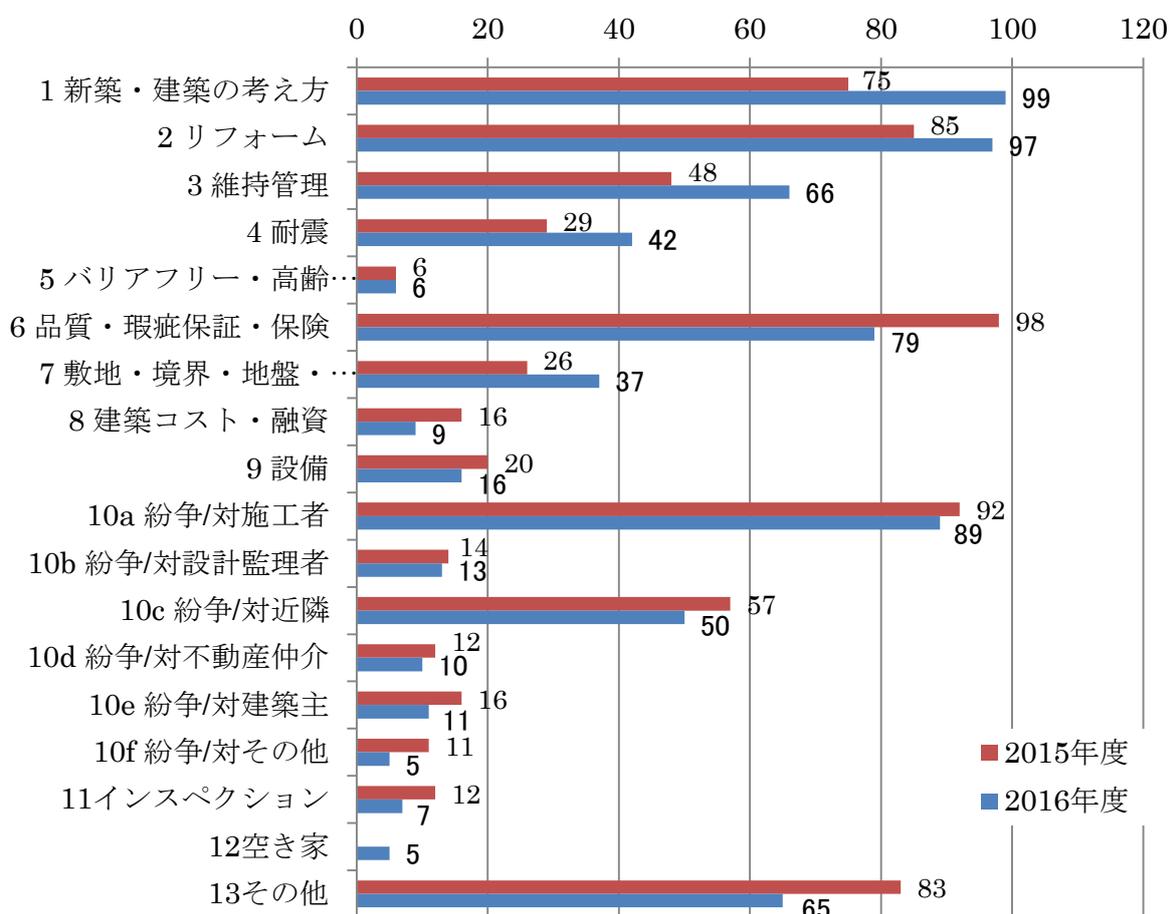


3. 相談分野の特徴

2016年度の特徴は、本来の建築士業務である「新築・建築の考え方」99件（前年度75件）、「リフォーム」97件（同85件）、「維持管理」66件（同48件）、「耐震」42件（同29件）の相談がいずれも昨年度より増加しています。その他で増加した相談は「敷地・境界・地盤」37件（同26件）のみであり、一方著しく減少したのは「品質・瑕疵保証・保険」79件（同98件）、「建築コスト・融資」9件（同16件）であった。2015年度から集計を始めた「インスペクション」は7件（同12件）に減り、2016年度から集計を始めた「空き家」相談は5件であった。

紛争の相手方は、「対施工者」89件（同92件）が最も多いものの、「対設計監理者」13件（同14件）、「対近隣」50件（同57件）、「対不動産仲介」10件（同12件）も前年度と大きな変化はなかった。建築士や施工者からの相談で「対建築主」11件（同16件）も平年並みとなり建築士がからむ紛争も減っていないことがわかる（表4参照）。

表4 2015年度の相談分野別相談件数

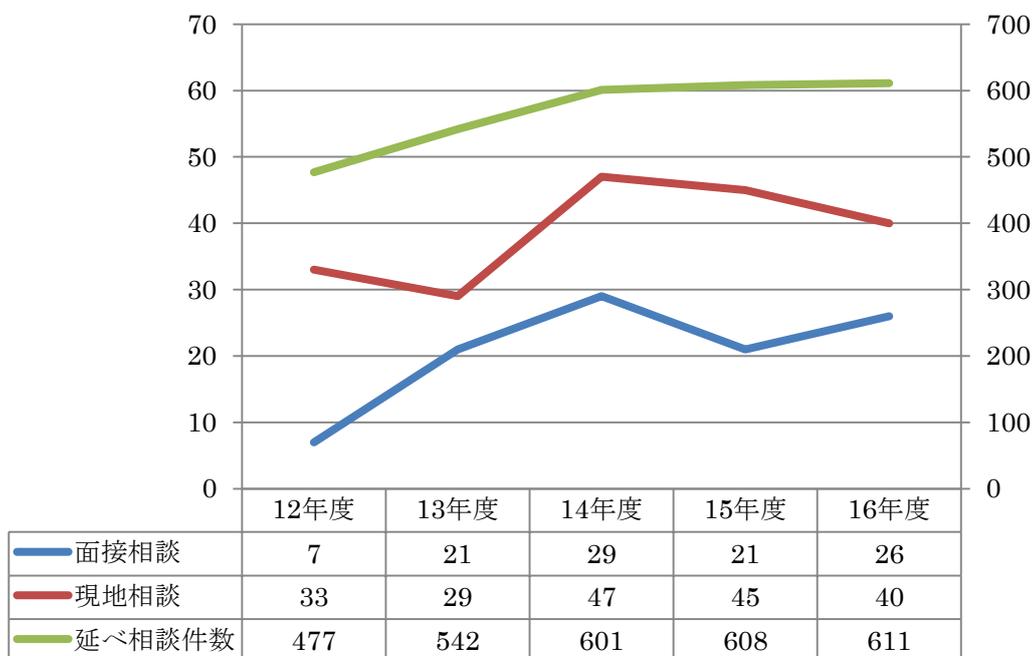


5. 過去五年間の相談件数の推移

2012年度から増加している相談件数は、2014年度からほぼ横ばいだった。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66件)と同数だった(表5参照)。

また、年間45件(前年度45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）425件（前年度383件）が多いが、2015年度大幅に増加した分譲マンション69件（同102件）は平年並みになった。

一方で2016年も、戸建て（非所有）13件（同13件）、賃貸マンション32件（同33件）、非住宅24件（同31件）、土地5件（同8件）と、相談分野が多様化し建築士が活躍できる場がまだまだ潜在化していることがうかがえる（図1）。

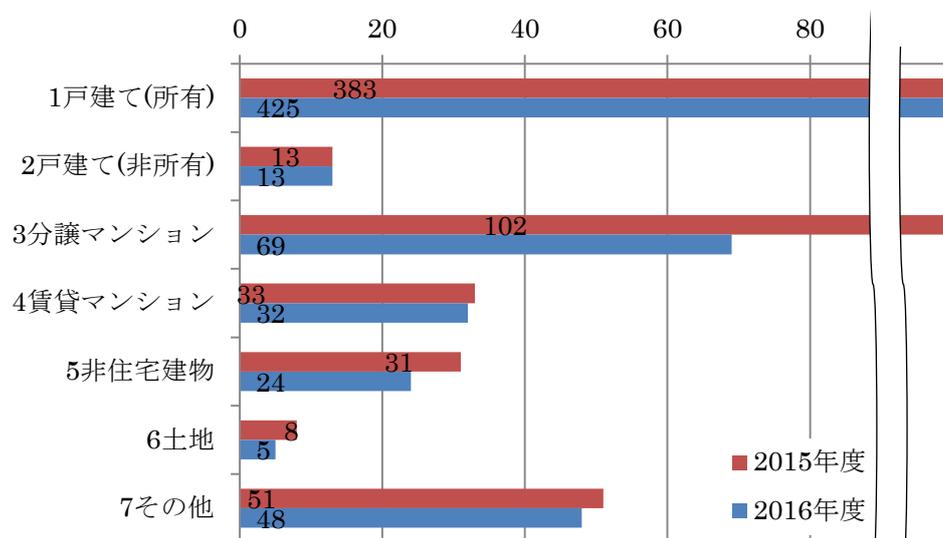


図1 相談対象物件

相談者の属性は、建築主（一般）512 件（前年度 492 件）が主であるが、供給側の、建築士・設計監理者12 件（同 11 件）／施工者14 件（同13 件）／不動産・デベロッパー業者13 件（同11 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2016 年度それぞれ13・11 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も全く変化せず、平年通りと言える。建築士会の相談窓口はいずれの立場であっても公平中立に対応できる、またそういうことが求められる窓口として必要と考える。

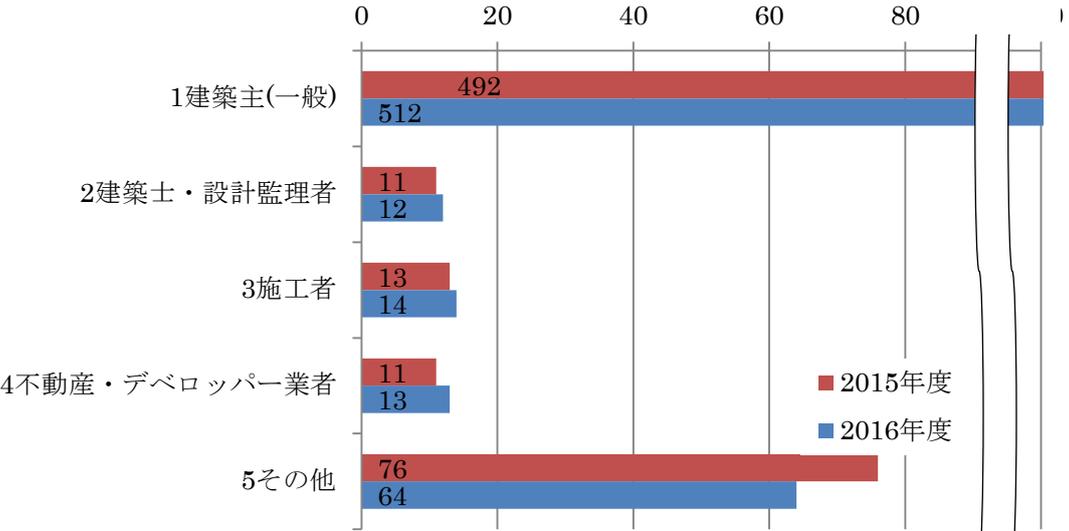


図2 相談者の属性

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3年目で、相談件数は過去3年間ほぼ横ばいであった。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もここ3年間大きな変化はない。建築士や建築士会に対する社会のニーズはまだまだあることがわかる。建築士会では、面接相談・現地相談以外にも、新築・リフォームの相談、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があり、これらを活用できるようなシステムが構築されている。電話相談を窓口さらに専門的なサービスの提供につながれば、相談者への満足度も高めることができると考える。

相談分野別では、「新築・建築の考え方」が、「リフォーム」「品質・瑕疵保証・保険」「紛争（対施工者）」の相談と同程度に増加した。2016年度の特徴として、建築士の活躍が望まれる「耐震」「維持管理」は大幅増となり、建築士会の窓口が対応の実績を上げていると考える。紛争相談においても、ADRへの紹介件数が、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昨年度同様一定数あった。

相談対象物件では、住宅(戸建て・マンションとも)以外の建物に関する相談においても、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。同様に、一般依頼者の係争事案や弁護士からの相談に対しても、鑑定業務支援分科会があり、サービスの幅は確実に広がっている。

さらなる社会のニーズにマッチした相談窓口運営が求められる。

以上