

2017年の建築相談室

2018/04/29

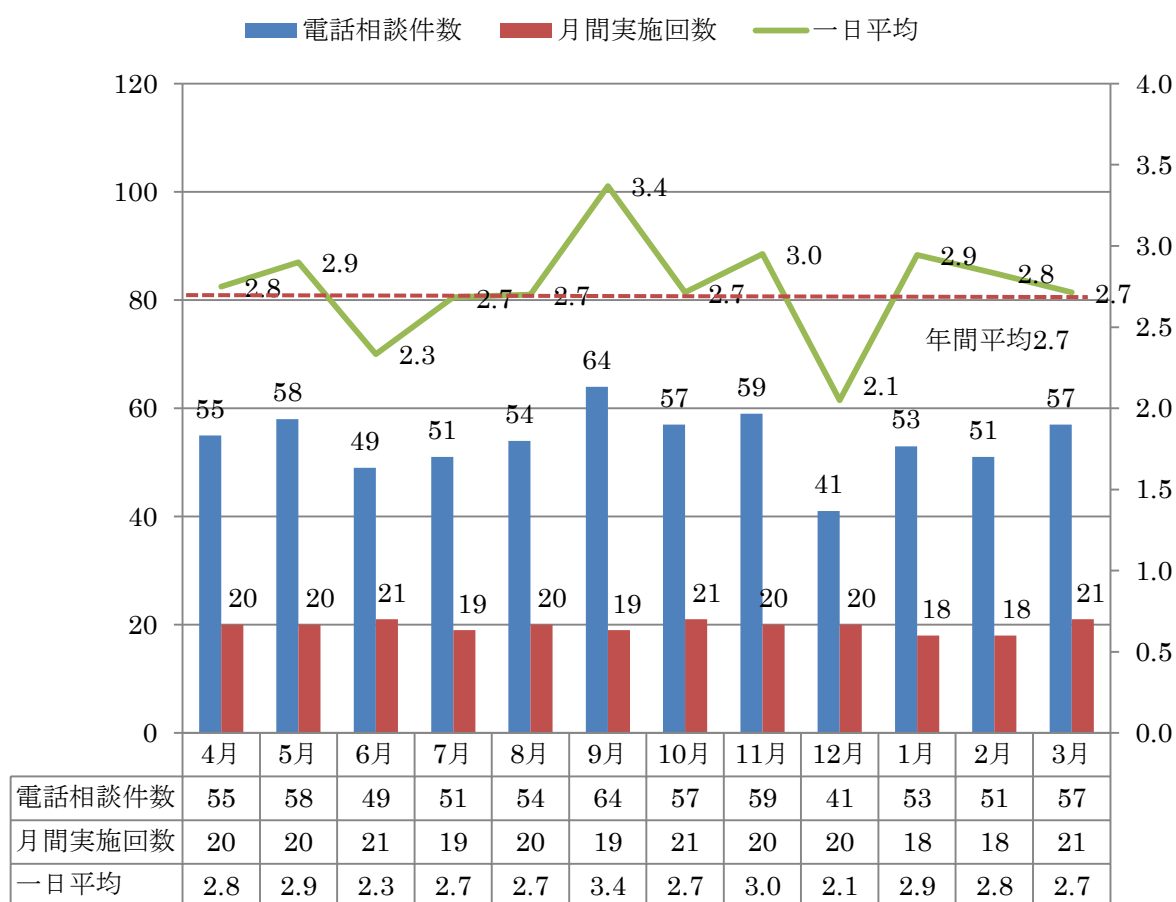
社会貢献委員会 相談分科会 橋本 頼幸

1. 単純集計

2017年4月～2018年3月までの、全相談件数は648（前年度611）件、うち面接相談申込みが21（同26）件、現地相談申込みが36（同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238日）であり、1日平均2.7件（同2.6件）であった。

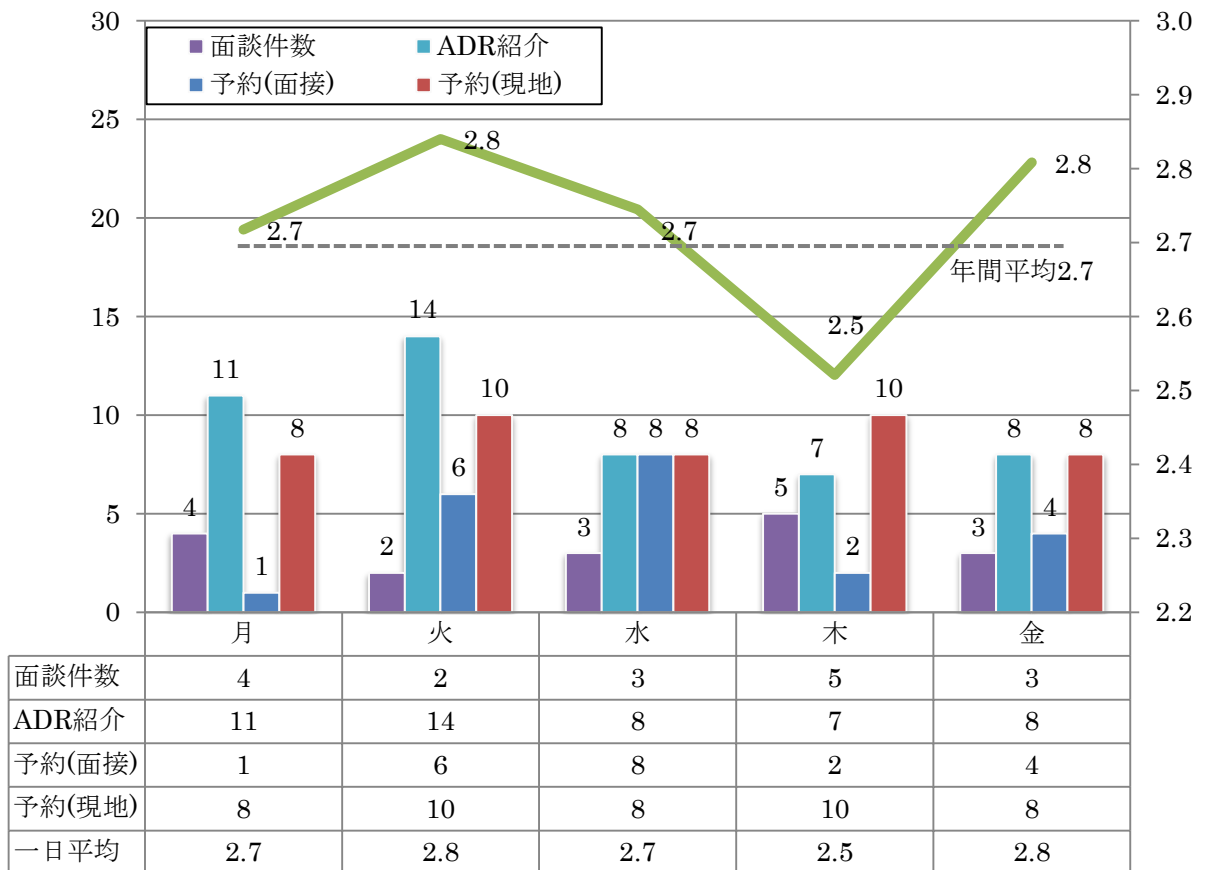
月別で見ると、5月と12月は年平均を下回るが、他の月は年平均と同じか少し上まわる。相談件数は昨年より5%程度増えたが、ここ3年は一日の平均相談数2.6～2.7件である（表1参照）。

表1 2017年度の月ごとの相談件数推移



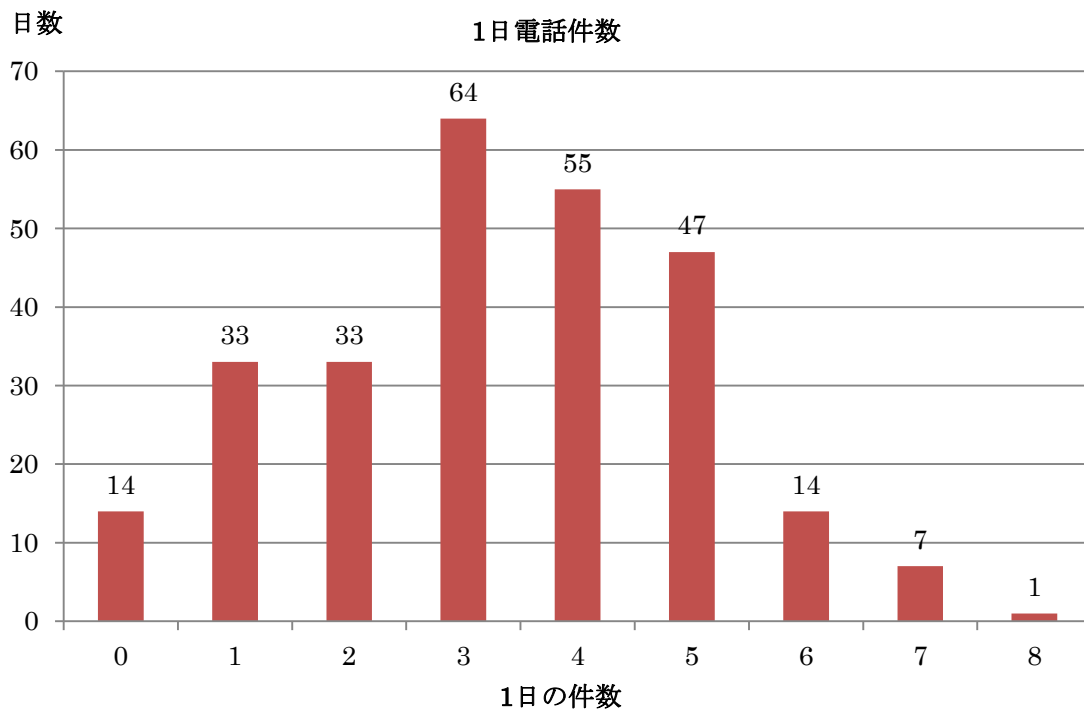
昨年同様、曜日別にまとめた。昨年以降曜日による差は無くなりつつあり、2017 年度は火曜日と金曜日が平均を上回っている。これらのことより毎日相談を実施して 2~3 年経過し、認識されるようになってきたと考えられる（表2参照）。

表2 2017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一日 8 件、一日 5 件を超える日は全相談日数 237 日中 69 日ある一方で、相談のない日は 14 日ありました（表 3 参照）。

表 3 2017 年度の相談件数頻度分布

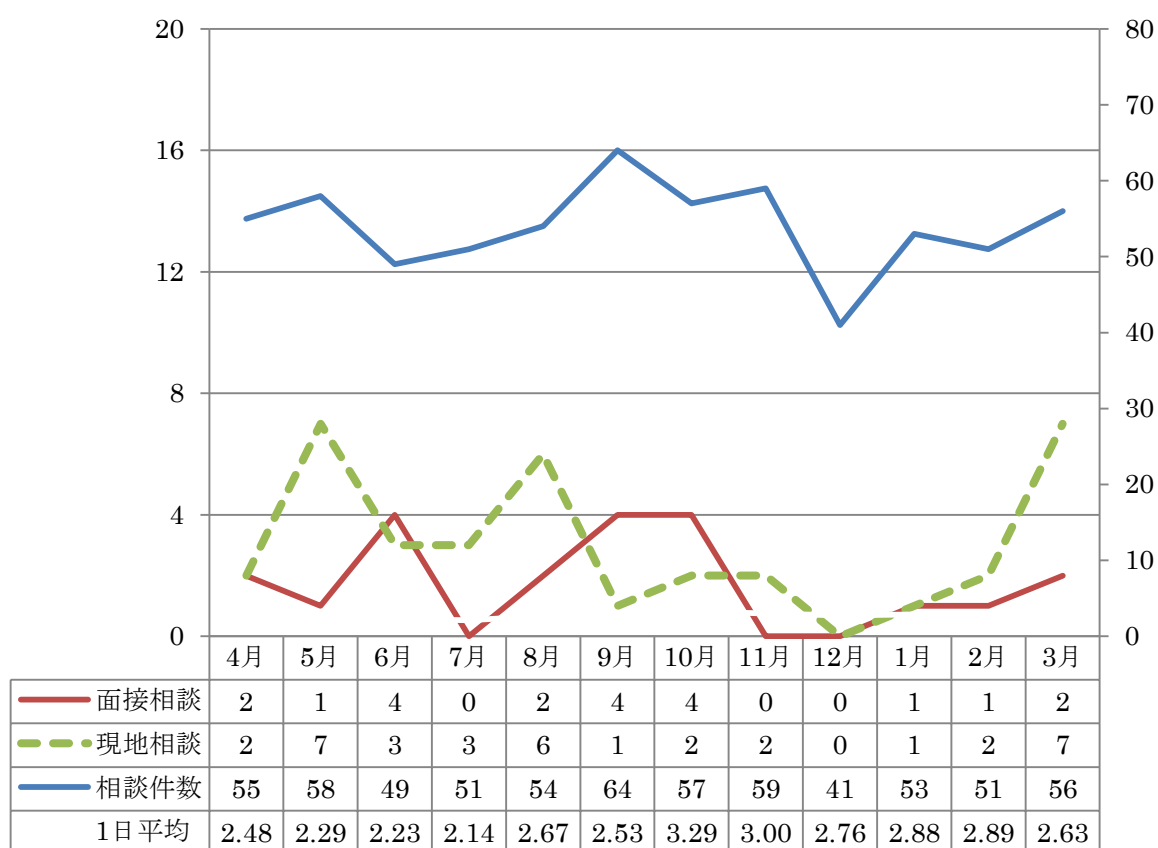


2. 相談別件数の年間傾向

面接相談申込みが21（前年度26）件、現地相談申込みが44（前年度40）件であり、昨年とほぼ同様であった。昨年までとほぼ同数で安定している（表4参照）。

一方で、面接相談の申し込み21（同26）件のうち、2017年度に実施された面接相談は21（同21）件、現地相談申し込み44（同40）件のうち、2017年度に実施された現地相談は41（同35）件であった。昨年までと異なり、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はなくなり、現地相談も少なくなった。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。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言える。

表4 2016年度月別相談件数



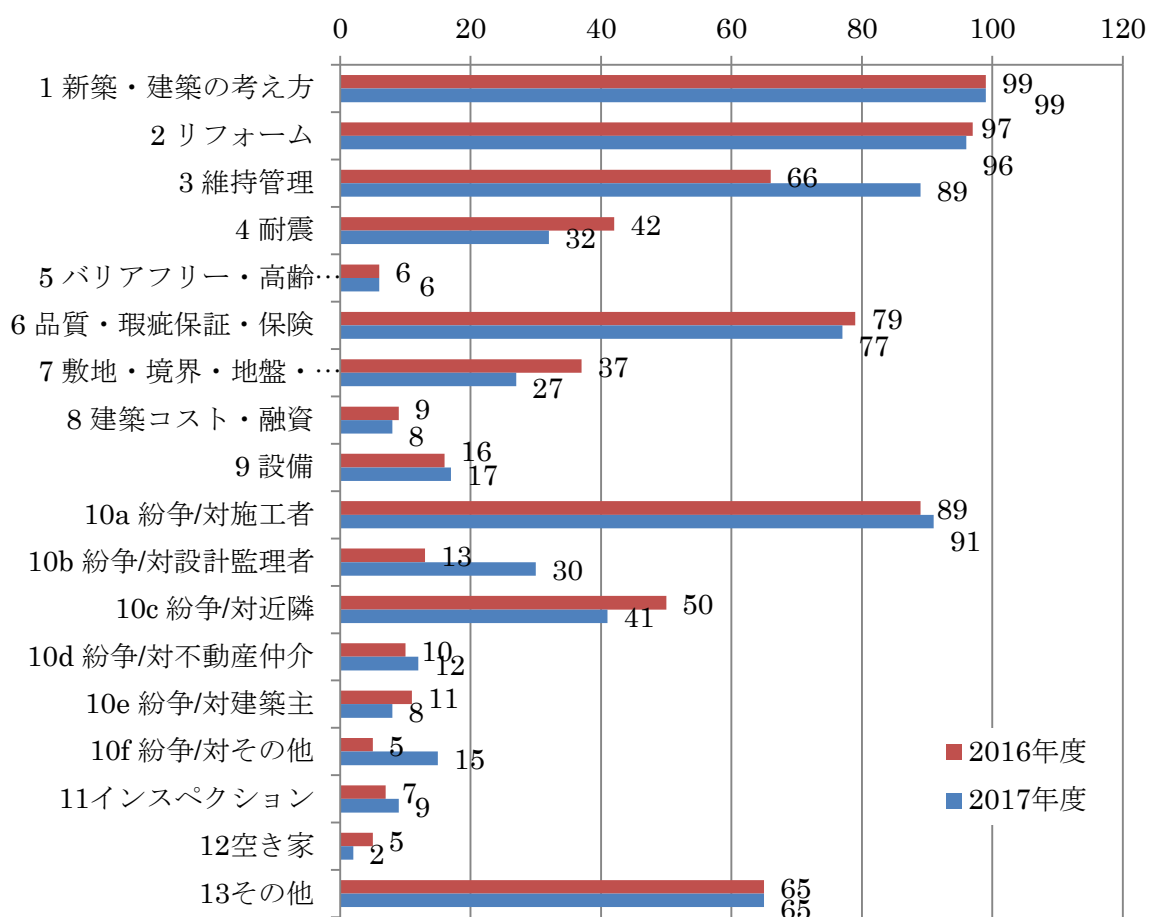
3. 相談分野の特徴

2017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99件）、「リフォーム」96件（同97件）が2016年度とほぼ同数であった。「維持管理」89件（同66件）が大幅に増加している一方で、「耐震」32件（同42件）の相談が減っている。

紛争相談における、紛争の相手方は、「対施工者」91件（同89件）が最も多いものの、「対設計監理者」30件（同13件）、「対近隣」41件（同50件）、「対不動産仲介」12件（同10件）であり、「対設計監理者」が倍増にしている。建築士や施工者からの相談で「対建築主」8件（同11件）となっていた。

一方で「インスペクション」は9件（同7件）と微増、「空き家」は2件（同5件）と減っていた（表5参照）。

表5 2017年度の相談分野別相談件数

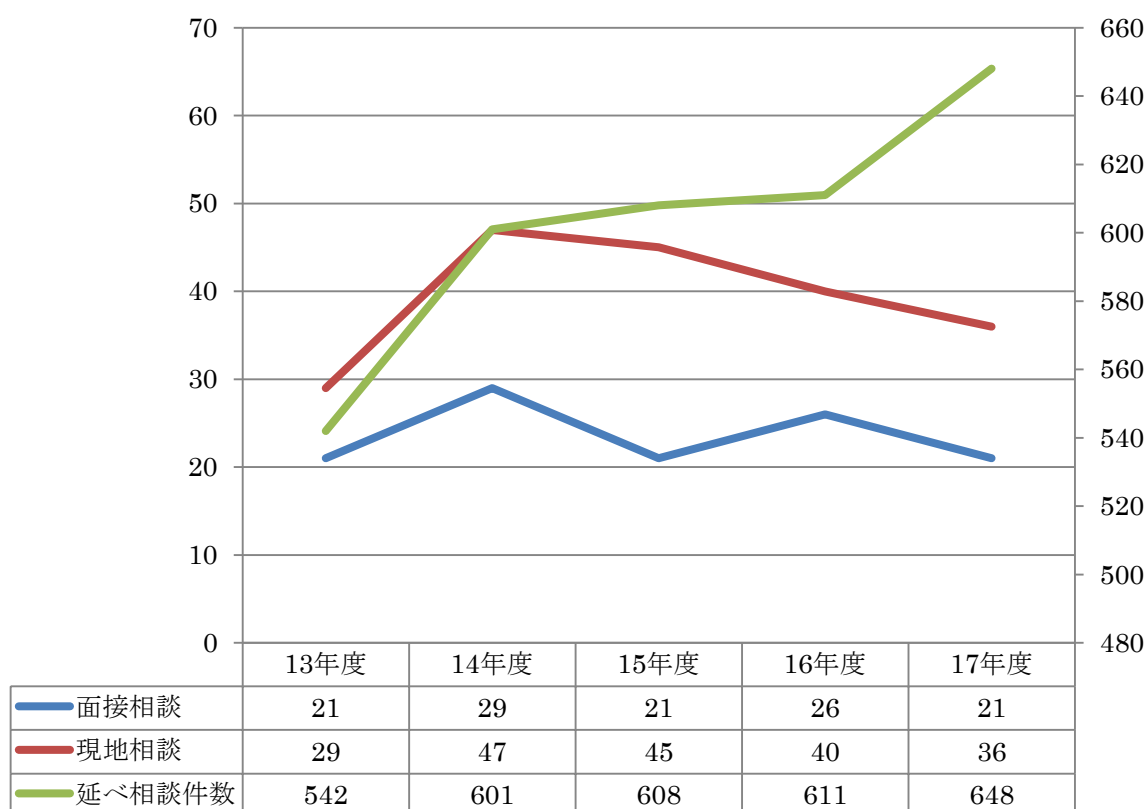


5. 過去五年間の相談件数の推移

2013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ものの、2017年で大幅に増えた。相談回数が週3回から週5回に変わったのが2014年であるが、その前年の2013年から比べると2017年は100件以上も相談が増えていることになる。面接相談と現地相談を合計した有料相談の件数は57件(前年度66件)と減っていた(表6参照)。

また、ADRには年間48件(前年度45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）423件（前年度425件）が多いが、2017年度は賃貸マンションの相談が61件（同32件）とほぼ倍増している。

一方で2017年も、戸建て（非所有）13件（同13件）、分譲マンション72件（同69件）、非住宅28件（同24件）、土地8件（同5件）と、昨年までと同様に相談分野が多様化していることがうかがえる（図1）。

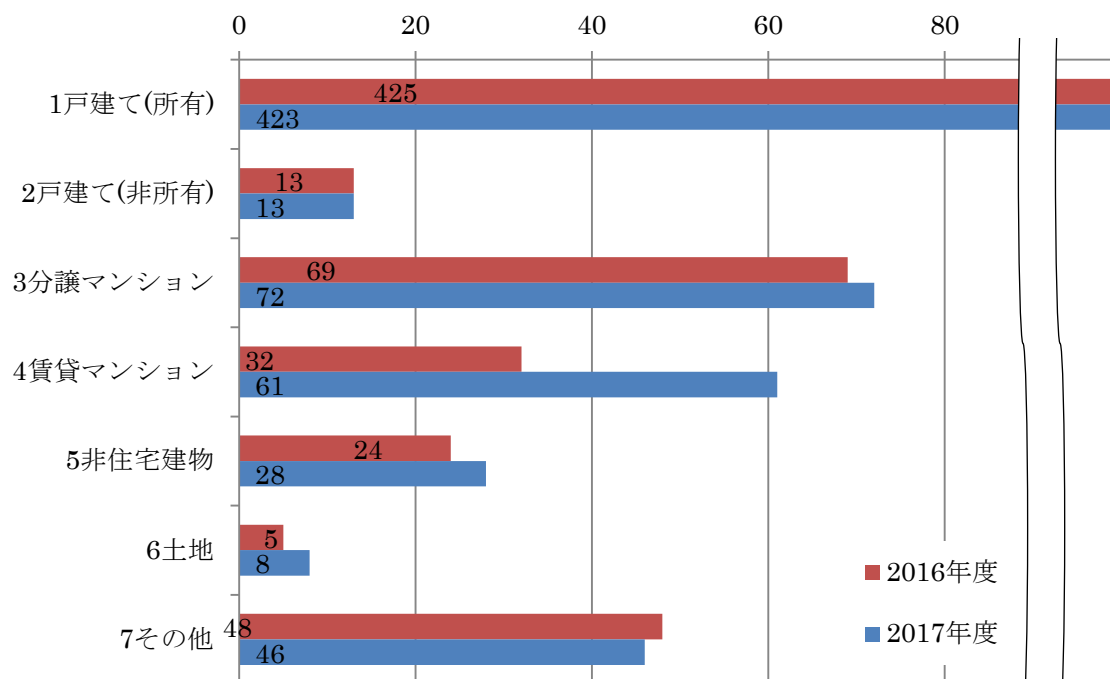


図1 相談対象物件

相談者の属性は、建築主（一般）547件（前年度512件）が主であるが、供給側の、建築士・設計監理者10件（同12件）／施工者19件（同14件）／不動産・デベロッパー業者8件（同13件）と昨年と同様程度ある。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わっていない。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。

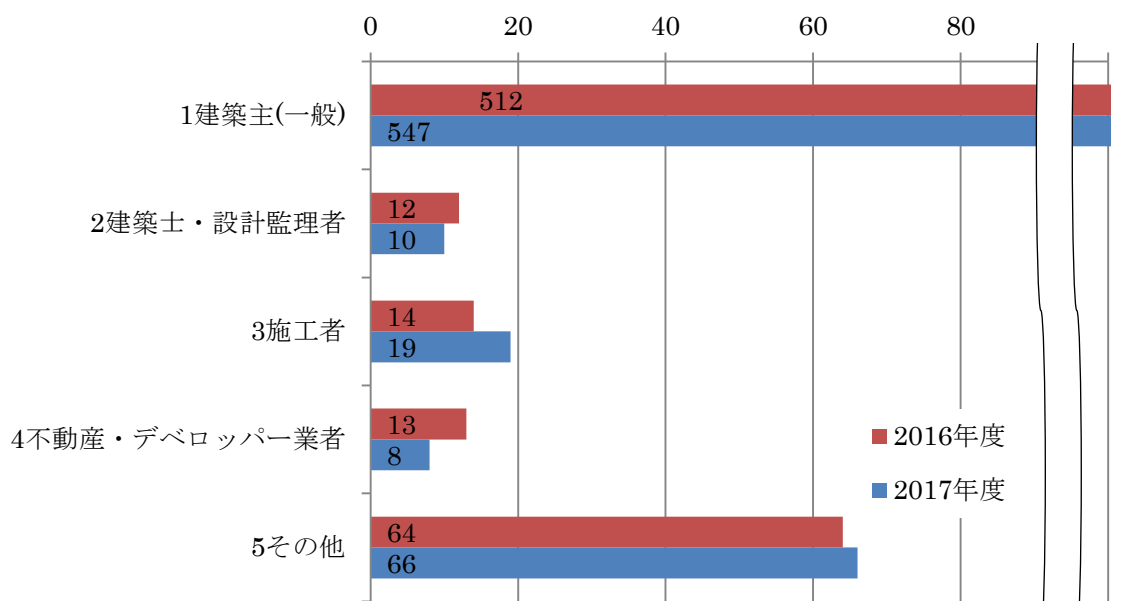


図2 相談者の属性

7. まとめ

2017年は、2014年度から相談窓口が平日月～金曜日の毎日になった4年目で、相談件数が約5%増加し、2013年度に比べて100件以上増加した。一日平均2.7件、年間で650件近くの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高いことがわかる。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・マンション・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。統計には表れてこないが、建築士会の相談窓口に戻っていることも記録からはうかがえる。

相談分野別では、「新築・建築の考え方」「リフォーム」などが前年同等、「維持管理」が増え、「耐震」が減ったのは社会の流れなのかも知れない。建築士会が様々な人の相談窓口になり、対応の実績を上げていると考えられる。一方で、紛争相談においても、ADRへの紹介件数が、48件であり建築士会の相談だけでは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。

建築士会の建築相談は、消費者側も供給者側も利用できる窓口であり、どんな相談であっても公平中立に対応できることが信頼される窓口であるために大切なことだと考える。常に信頼される相談窓口運営であることが求められる。

以上