

JIA建築相談室
市民向け建築相談の2011年度 活動概況報告書

2012年11月

社団法人 日本建築家協会

建築相談連絡会議

問合せ先：JIA事務局 原田 譲治

1. 調査方法

今年度もアンケート調査によって全国のJIA建築相談室の活動状況を共有することにした。

全国の支部・地域会によって設けられた JIA建築相談室の全相談事案は、各支部・地域会建築相談委員会内に記録・保存されている。

JIA 建築相談連絡会議（本部）は、e-mailにより、各支部建築相談委員会を通じて支部及び地域会のJIA建築相談室へアンケート用紙を配布し、回答票を収集・集計した。

2. 相談件数(2011年度:2011年4月1日～2012年3月31日)

全JIA建築相談室で行った全相談件数は、927件(2011年度)であった。

- ・全相談件数 (N=927) の内訳をみると東日本大震災後の相談461件とほぼ半数を占めていた。当該被災地の一支部が担った建築相談活動量は甚大だった。
 - ・その他の全相談件数をみると466件となり、相談件数は、ほぼ継続して減少している。
 - ・トラブル件数（被災時の相談は除く）の推移をみると、過去 7年間、件数は減少傾向を示している。この間、社会の紛争解消への動きは、2000年に消費者契約法と住宅品確法、2009年10月に住宅瑕疵担保履行法の法整備がされた。更には、法曹界による紛争処理機関（各地の弁護士会）は紛争処理の一環として、建築相談業務「専門家相談」を、2010年に開設された。専門家相談は、裁判所等の紛争処理に倣っているのか「専門家相談」は弁護士が主導し、建築士を従としていて、相談事案を紛争ととらえた型である（担当した弁護士は個人業務上の名刺を相談者に手渡すことを義務付けられている「専門家相談」である）。
- ※ JIA建築相談室の根幹は専門家として「不具合事例に謙虚に学ぶ」として始まり、不具合事案の解消・解決のための建築家の社会活動である。
- JIA建築相談は、係争・法曹界の紛争処理の考え方は著しく異なるところにある。
- ・紹介先となる当JIA建築相談室を知った場所別では公的機関が146件（46.8%）、次いで、専門家相談等を業務として行う紛争処理支援センター、同機関からが73件(23.4%)を占める。

3. 相談委員の情報交換・情報共有化について

定例報告会を行っている地域会及び支部相談室数は 466件・33.3%であるが、全相談事案件数に対する割合では78.5%になり、定例報告会で他の相談員の点検の目を經由している。定例会までは開催していないが、月例会、役員会議など、更に協議が必要と判断されると報告会でと、地域事情に勘案したかたちで事案は点検と情報の共有化を推進している。JIA建築相談の質の向上のための取り組みをしていた。

■相談を通して見える懸念される相談事案の傾向

裁判に持ち込もうとする件数が増えているように感じる。最近、深刻なトラブル事案が増えており、なかには司法手続きに入る前段階のものがある。

ネットで施工業者を選定した相談事例のトラブル相談が増加している。だれに頼んでよいかわからなかったということがトラブルを引き起こす遠因にもなっているようだ。

建築相談を受けた上で必要と認められる事案の現地調査をする相談室のルールだが、最近ではいきなり現地調査を希望するケースが増えている（特別な事情がある場合を除き断る）。

■リフォームに関する相談

全相談件数は減少傾向にあるが、リフォーム相談件数が神奈川、埼玉、愛知、沖縄で増えている、一方、首都圏では相談件数は減少した。

（リフォームに関する相談であるが、同じく、紛争処理機関（全国の弁護士会）が「専門家相談」を2010年度より業務が始まっている。これまで各地の職能団体（JIA建築相談室ほか建築家たちのボランティア建築相談）に協力を求められていたが、リフォーム相談のトラブル件数は減少に向かうのか、今後の経過を注視する。

■東日本大震災後

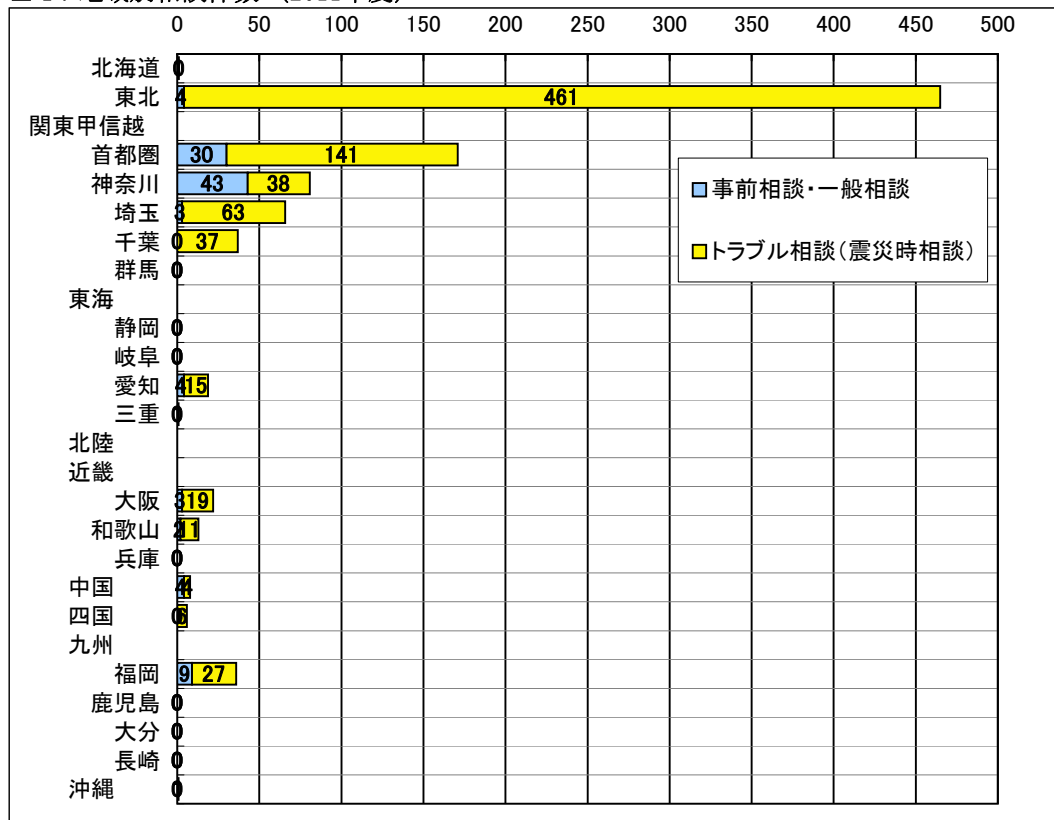
「平成23年は、東日本大震災を受け、相談混乱以外何もありません」と被災地の相談員の言のとおり、市民から461件に及ぶ電話相談、面談による建築相談、現地調査が求められた。

突然の大災害に見舞われた時には、会員・相談員たちは被災しながらも対応が求められ、被災時相談事案は事務局と相談員による、速やかな記録の取りが見事な連携によりおこなわれた。その後の集計・分析などの後方支援策（相談事案の採取記録カード）を試行している。

相談室の相談件数(2011年度)について

2011年度の全相談件数及びその内訳 トラブル相談と事前相談の件数

■ I. 地域別相談件数 (2011年度)



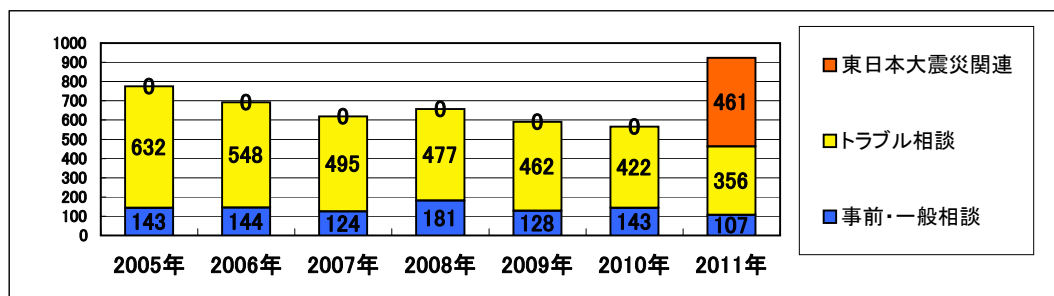
相談件数の合計は924件で、その内事前相談・一般相談が107件(11.6%)、トラブル相談(被災時を含む)が817件(88.4%)であった。全相談に占める被災時相談は461件(49.9%)におよんだ。

被災時相談は、一支部(事務局所在地の宮城県仙台市)のみの件数である。

震災直後から平時の相談件数をはるかに超える相談事案に対応した様子が見取れる。電話相談、面談、現地調査のどれをとっても、地形、気候風土、地元地域をよく知る建築家たちが先導・分担をせざるえなかった。

当該被災支部・東北(事務局は宮城)に、建築相談員(15名)がおり、平時の相談活動のノウハウが蓄積されていたことも、混乱の中にあつて、これほど多数の被災した市民の相談事案に、対応を可能にしていた所以だろう。

■ II. 相談件数の推移 (2005年～2011年)



2011年度東日本大震災の影響で、震災関係の相談が多い。それを除くと、相談件数は減少傾向である。ひとたび、大震災が起こると、平時の相談件数を超える相談の要望があり、支部事務局に詰めた会員総出で相談にあたったと聞く。敬意を表したい。

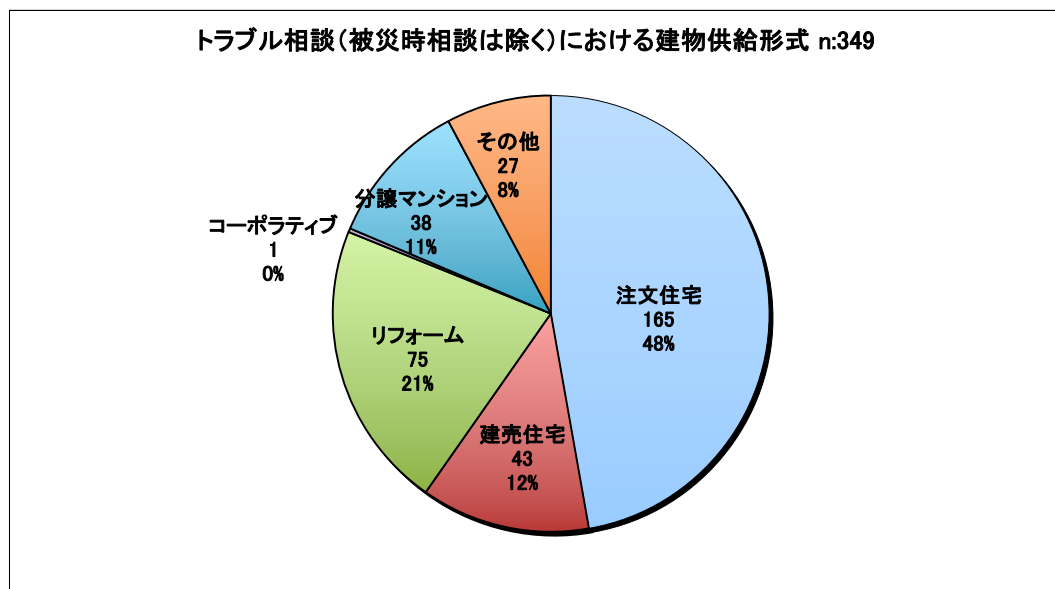
相談の内訳は電話相談、面談、現地調査であると、緊急時の事務局による記録対応と地元地域をよく知る建築家たちの分担した建築相談である。

相談を担った建築家たちも、それぞれ被災していた中での活動であった。

■トラブル相談(被災時相談は除く)における建物供給形式

		建物供給形式 (トラブル件数 n:363)					
支部名	地域会	注文住宅	建売住宅	リフォーム	コーポラティブ	分譲マンション	その他
北海道							
東北							
関東甲信越							
	首都圏	56	21	37		16	11
	神奈川	16	3	14		5	
	埼玉	41	4	13	0	2	3
	千葉	18	9	6			4
東海							
	静岡						
	岐阜						
	愛知	8		2		3	
	三重	1					
北陸							
近畿							
	大阪	12	5		1		1
	和歌山	5	1				7
中国		3		1			
四国		5		1			
九州							
	福岡	※14				12	1
	大分						
	長崎						
沖縄		0	0	1	0	0	0
合 計※		165	43	75	1	38	27

※福岡の注文住宅、建売住宅の件数は、合算値のため、合計及び円グラフ集計からは省いた。



注文住宅のトラブル相談が多いのは何が原因なのか(供給の記録は、相談時に聴取した相談者の言い分で契約書により、確認した区分ではない)。

契約書1枚、見積もり書のみ、契約時の図面が添付されていない、契約図がどれなのか判別できないトラブル相談事例が責任の所在を不明確にしている契約の問題が潜む。

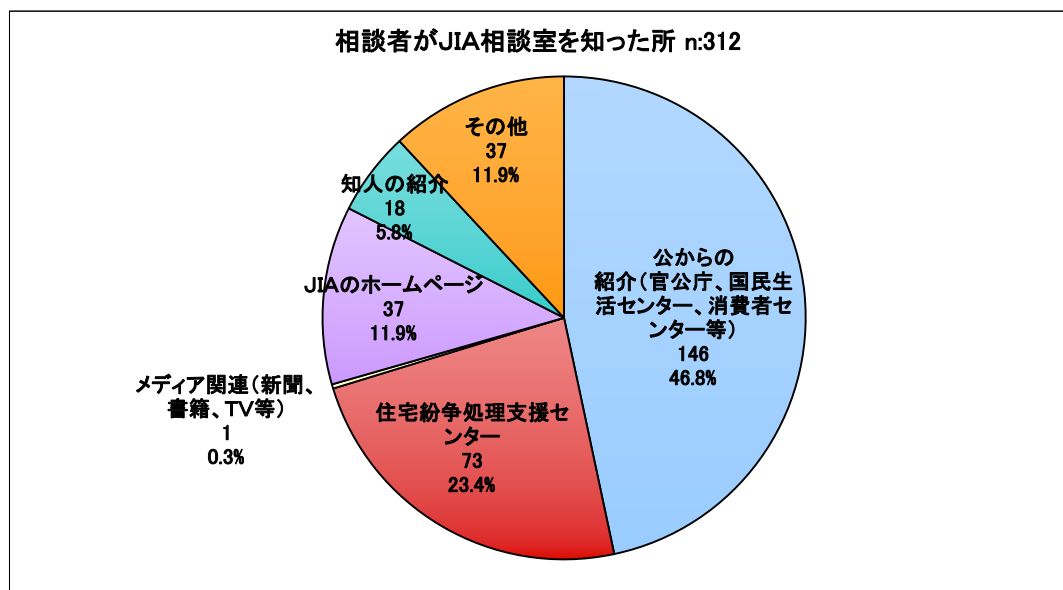
契約内容について、発注者は十分な点検、確認が重要であろうが、多くの相談事案に、契約の書面の不整備がみられる。

■相談者がJIA相談室を知った所

支部名	地域会	公からの紹介(官公庁、国民生活センター、消費者センター等)	住宅紛争処理支援センター	メディア関連(新聞、書籍、TV等)	JIAのホームページ	知人の紹介	その他
北海道							
東北		3				1	
関東甲信越							
	首都圏	79	40		23	7	17
	神奈川	14	10	1	4		9
	埼玉	0	0	0	0	0	0
	千葉	26	4		3		4
東海							
	静岡						
	岐阜						
	愛知	7	12				
	三重	1					
北陸							
近畿							
	大阪	7	2		6	3	1
	和歌山	4				7	2
中国			4				4
四国		5			1		
九州							
	福岡						
	大分						
	合計長崎						
沖縄			1				
		146	73	1	37	18	37

※公からの紹介:官公庁、国民生活センター、消費者センター等公的機関からの紹介等でJIA相談室を知った場所をいう

当JIA建築相談室を知った場所別では、公的機関が146件(46.8%)、次いで、業務として「専門家相談」等を行う紛争処理支援センター、同機関からが73件(23.4%)を占める。併せて70.2%になる。当日本建築家協会(JIA)のHPからの申し込みは近年増加傾向にあり、37件(11.9%)である。メディア関連からの紹介は1件のみである。



■相談に関わる相談員数が関わる対社会活動

支部名	呼 称	相談員数	調停委員又は専門委員	建設工事紛争審査会	住宅紛争審査会(住宅紛争処理委員)	その他	
						行政(都市計画審査会、建築審査会、建築紛争調停委)	(消費者庁国民生活センター消費生活総合センター)
北海道		2			2		
東北		15			3		
関東甲信越							
	首都圏※	32	8	3	15	1	4
	神奈川	17	5	1	6	1	
	埼玉	13	2		3		2
	千葉	6	2	2	2		
	群馬	7			3		
東海							
	静岡	9			9		
	岐阜	1					
	愛知	26	22		4		
	三重	1					
北陸							
近畿							
	大阪	11	5		5		
	和歌山	22	4		2		
	兵庫	6			6		
中国		6	1		1		
四国		4					
九州							
	福岡	16			2		
	鹿児島	4					
	大分	1					
	長崎	1					
沖縄		6			1		
合 計		206	49	6	64	2	6

※他の地域会相談室に所属する3名を含む

相談員たちは、各地で諸紛争処理の機関の紛争解決の支援をしている。ほぼ4人に1人に当たる49名(24%)が調停委員や専門委員を、6名が建設工事紛争審査会委員を担い、さらに全国の弁護士会でのADR住宅紛争処理委員64名(31%)が受任している。そのほか2名が国民生活センターに、4名が消費生活総合センターの相談分野で協働をして、一般市民等の建築関連紛争等の解決に協力している。そのほか、「高齢者、障害者等の円滑な移動等に配慮した建築設計標準検討委員会」等の委員会活動や「障害者福祉センター住宅改造相談員」など、多くの相談員が対社会活動に積極的に参加しつつJIA建築相談活動を担っている。