

2023年の建築相談室

2024/05/06

社会貢献部門 相談委員会 橋本 頼幸

0. はじめに

2021年度まで断続的であった、2022年度以降、新型コロナウイルスの影響による相談室の休会はなくなり、2022年度同様予定通りの開催となった。

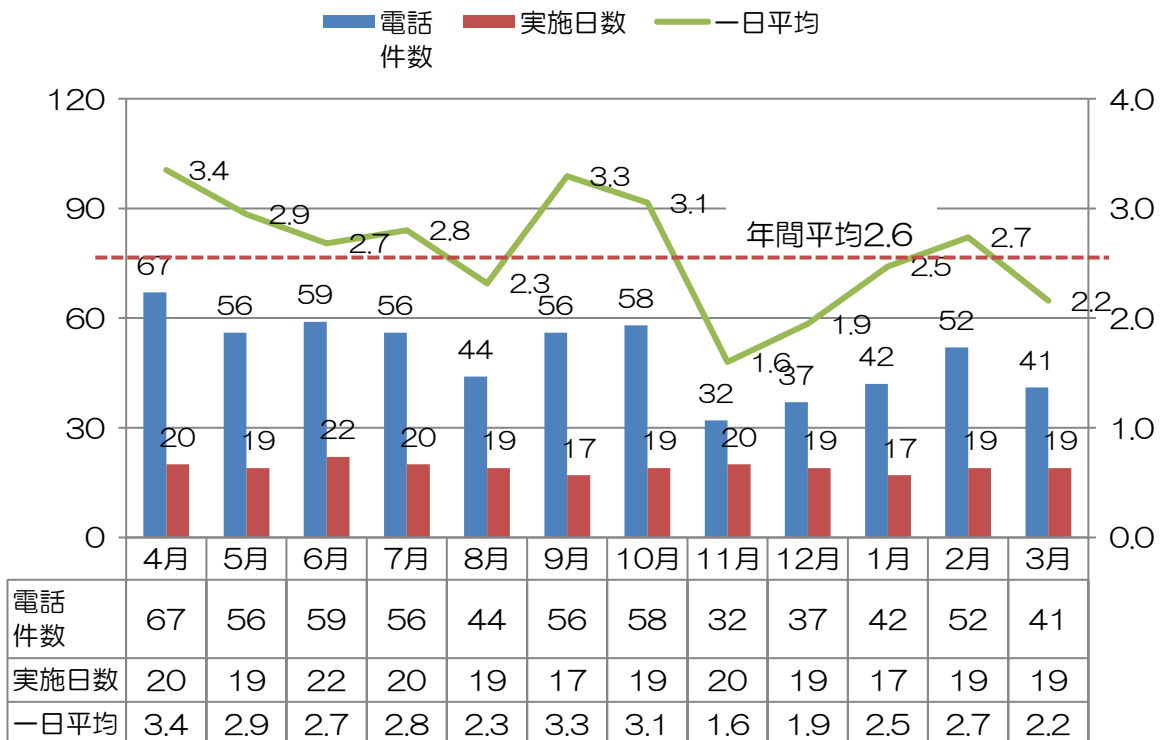
1. 単純集計

2023年4月～2024年3月までの、全相談件数は600（2022年度528、2021年度391、2020年度568、コロナ前2019年度766）件、うち面接相談申込みが23（24、同13、15、21）件、現地相談申込みが17（同28、20、30、47）件であった。年間相談日数は230（同239、149、175、234）日であり、1日平均件2.6（同2.2、2.6、3.2、3.3）件であった。

コロナ禍2年目に当たる、2021年度には2.6件/日とコロナ以前の1日平均から下がり、2022年度さらに2.2件/日とさらに下がったものは、2023年度に2.6件/日と少し戻したが、コロナ禍前には届かない結果となった。

月別で見ると、8月・11月・12月が少ない傾向であるのは2022年度と同様で、2023年度は4月・9月・10月が比較的多くなっていた。また上半期は多めで、下半期は少なめである事がわかる（表1参照）。

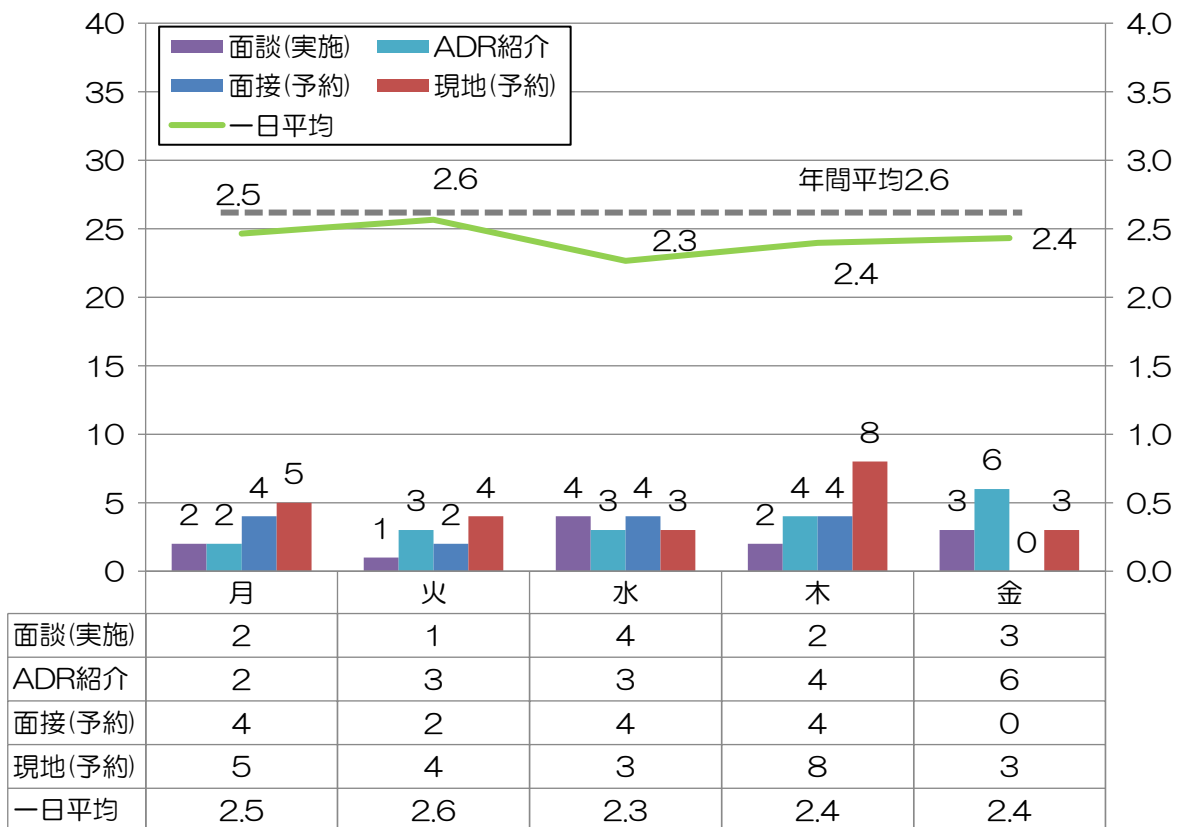
表1 2023年度の月ごとの相談件数推移



曜日別にまとめた。実施日は、月曜日 43 日、火曜日 46 日、水曜日 49 日、木曜日 48 日、金曜日 44 日であった。一日の相談件数は、2022 年度はほぼむらがなかったが、2023 年度は「週の初めが多い」傾向に戻っている。

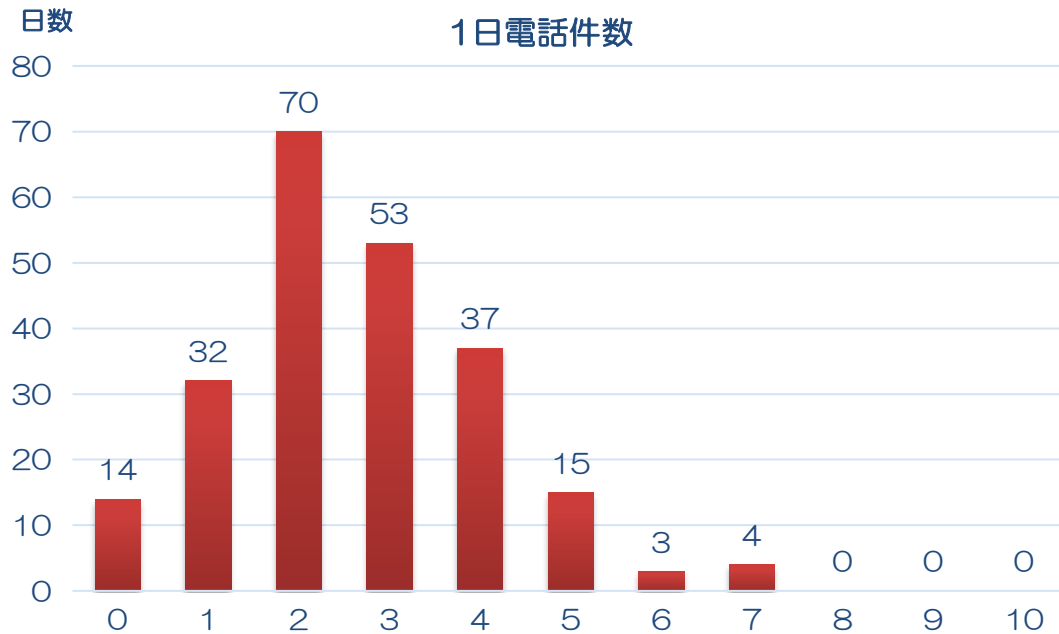
統計的に有意な差はないと思われるが、面談の実施は水曜日が多く、現地相談予約は木曜日が多かった。

表 2 2023 年度の曜日ごとの相談件数と相談処理件数



一日の相談件数も増加傾向にある。数年前にみられた 1 日 10 件の日などはなくなったままであるが、7 件の日が 4 日あった。また、相談ゼロの日が 2022 年度は 17 日が 2023 年度は 14 件に減り、相談 1 件のみの日も 2022 年度 64 日だったものが、2023 年度 32 日と大幅に減っていた。

表 3 2022 年度一日相談件数(累積日数)



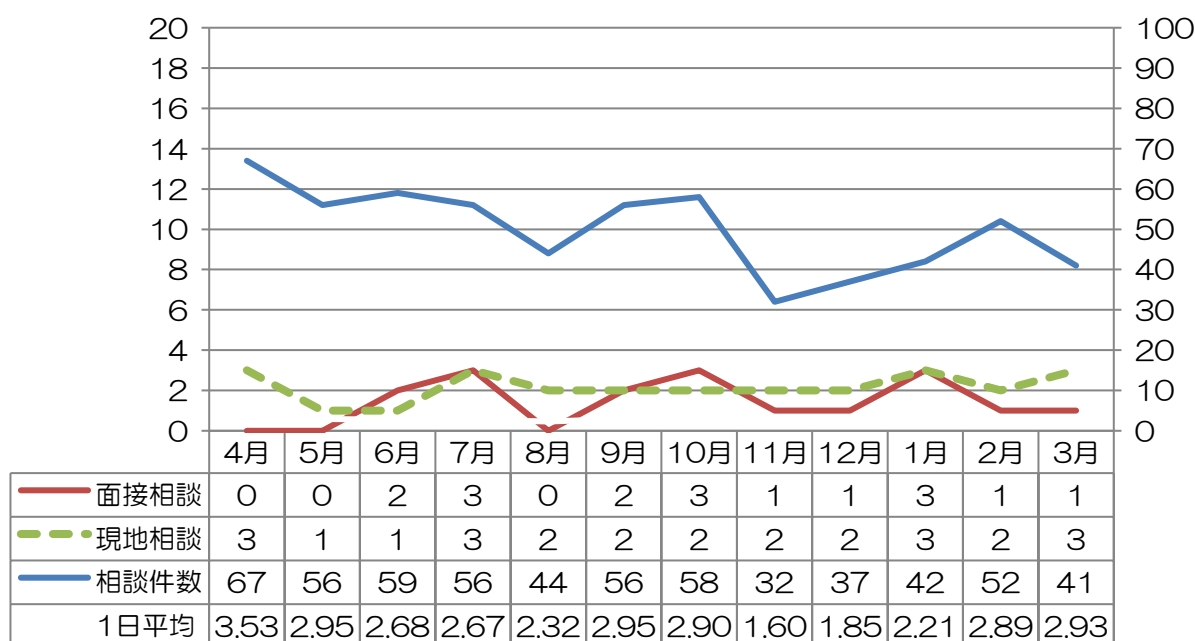
## 2. 相談別件数の年間傾向

面接相談申込みが17（前年度24）件、現地相談申込みが26（前年度28）件であり、面接相談、現地相談ともに申し込みは減っている。

一方で、面接相談の申し込み17（前年度24）件のうち、2023年度に実施された面接相談は15（同23）件、現地相談申込み26（前年度27）件のうち、2023年度に実施された現地相談は23（同20）件であった。面接相談はキャンセルが2（前年度1）件、現地相談は3件だった。2022年度は現地相談の3割がキャンセルされていたが、2023年度のキャンセルは1割強にとどまった。2021年度から面接相談・現地相談の申し込みは、電話受付の後申込者が申込書を記入してからファックス又はメールで送信するルールに変更され、それが定着し、電話での案内も徹底されたことがキャンセル減につながっていると考える。

月ごとに顕著な傾向は読み取れない（表4参照）。

表4 2023年度月別相談件数

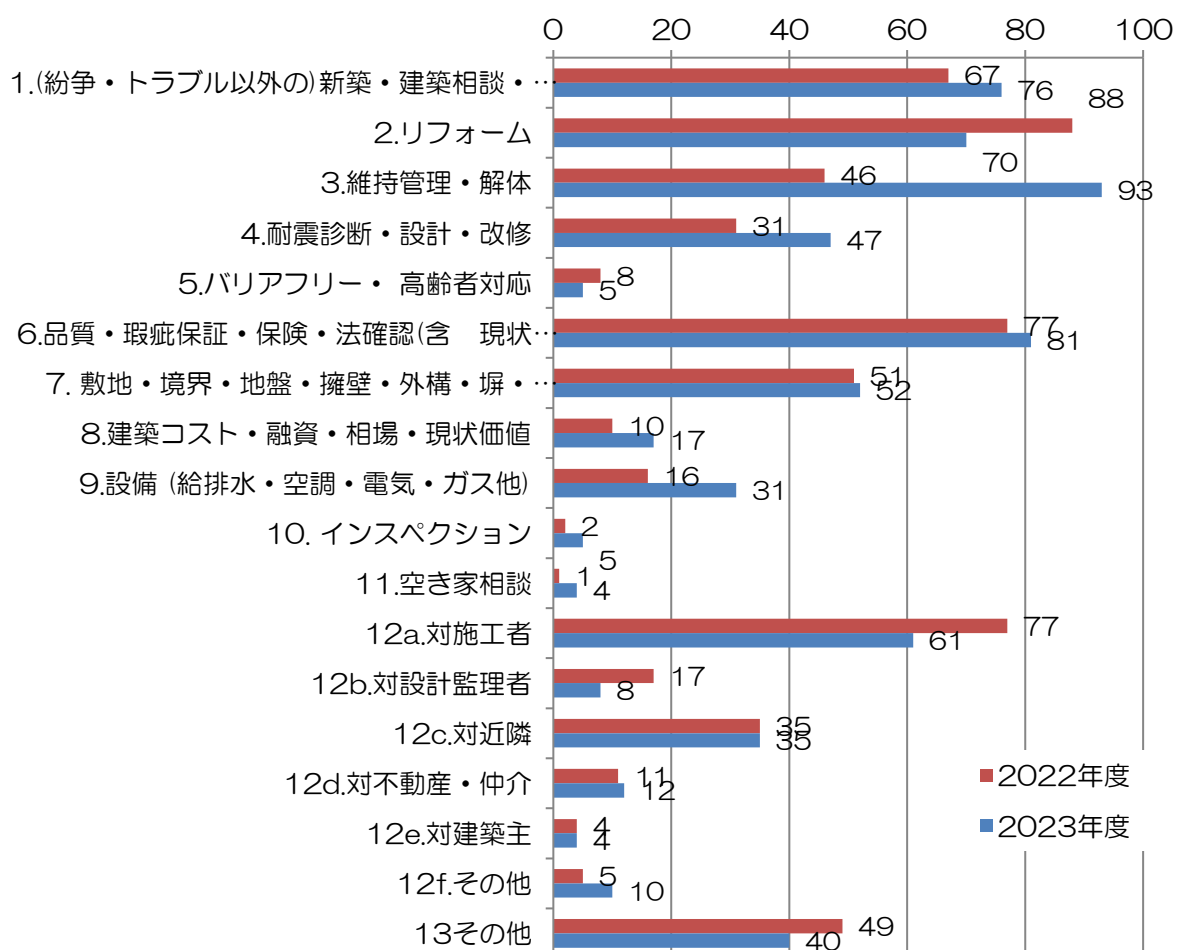


### 3. 相談分野の特徴

2023年度は、2022年度から全体で72件(約15%)増加していることを考慮すると、「1.(紛争・トラブル以外の)新築・建築相談・工法」の割合は変化ないと言えるが、「2.リフォーム」の相談は大幅に減少している一方で、「3.維持管理・解体」は約倍増している。「4.耐震診断・設計・改修」「9.設備」に関する相談も増加傾向にある。また「8.建築コスト他」に関する相談も増加していた。「10.インスペクション」「11.空き家相談」も増加している。これららの相談は本会相談室・本来の建築士の相談業務として求められるものとする。

一方トラブル対象としての「12f.その他」というのも昨今の時流であるとも考える。トラブル/紛争の対象が、施工者などの直接建物の関係者ではなく、隣地や第三者などとなっている相談が増えている(表5参照)。

表5 2023年度の相談分野別相談件数

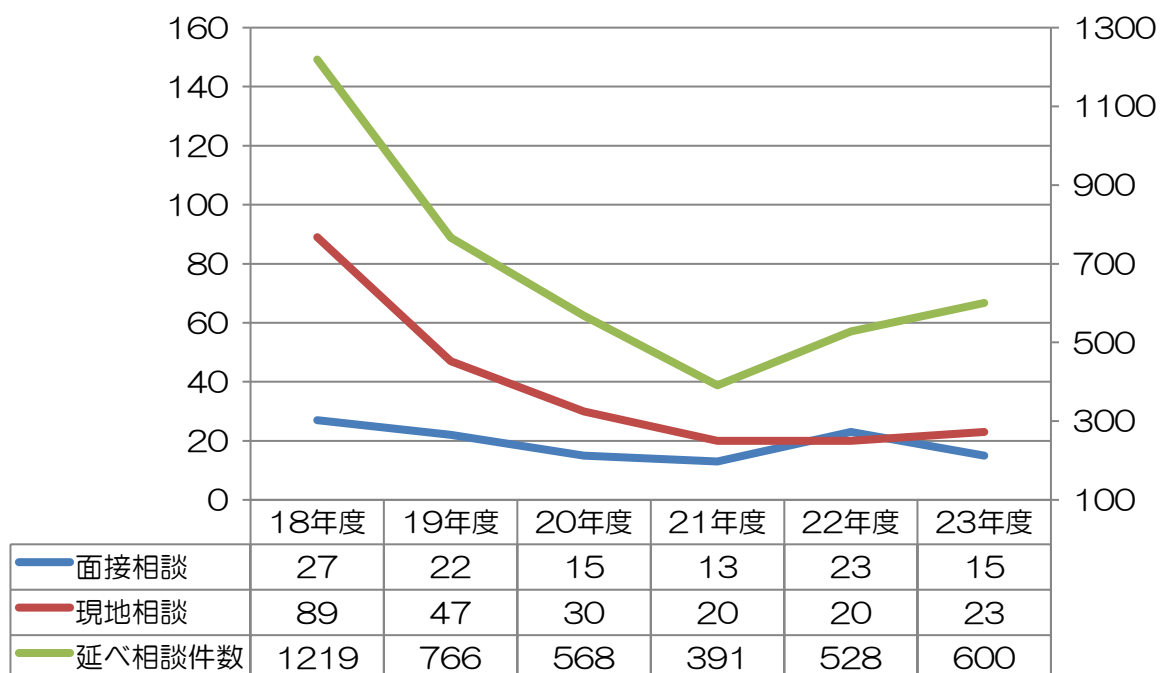


## 5. 過去五年間の相談件数の推移

2023年度はコロナ禍中2021年度から、電話相談は少しずつ回復傾向にあるものの、コロナ禍前(2019年度)の水準にはまだまだ戻っていないことがわかる。面接相談・現地相談においても2021年度から横ばいである。2024年以降戻ってくるかどうかは現状ではわからない(表6参照)。

また、ADRには年間21件(前年度25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）360件が多いが、建物所有者ではない、戸建て（非所有）、賃貸マンション、その他が増加傾向にある（図1）。

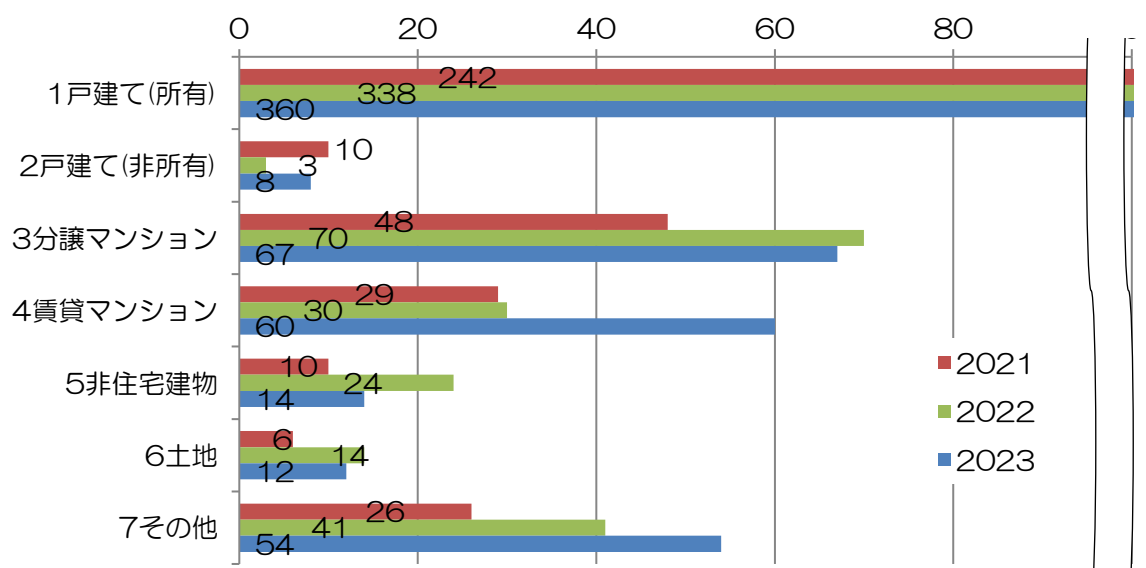


図1 相談対象物件

相談者の属性は、建築主（一般）が主であるが、供給側の、建築士・設計監理者／施工者／不動産・デベロッパー業者の相談も前年までと減少傾向にはあるものの一定数あるが、それ以外（賃借人などの当事者以外や行政担当者・消費者センターの職員などの代理で連絡をしてきた方など）が2022年度以上に増えている（図2）。

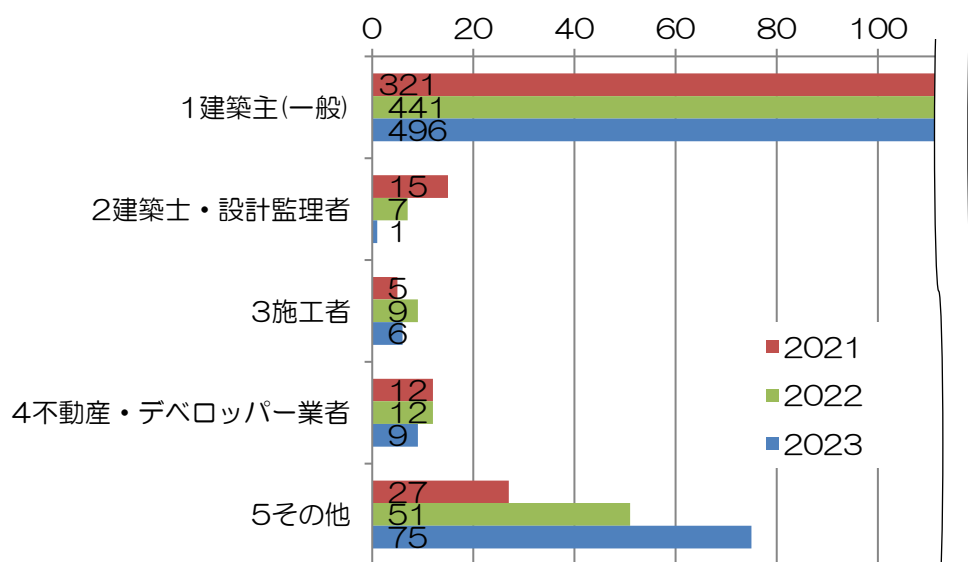


図2 相談者の属性

## 7. 電話相談後の対応

電話後の処理については、電話でのアドバイスが完結する場合を除いて、住宅を設計する仲間達、耐震、マンション維持管理が増えている一方、鑑定が0件（2022年度3件）と減少した（図3）。

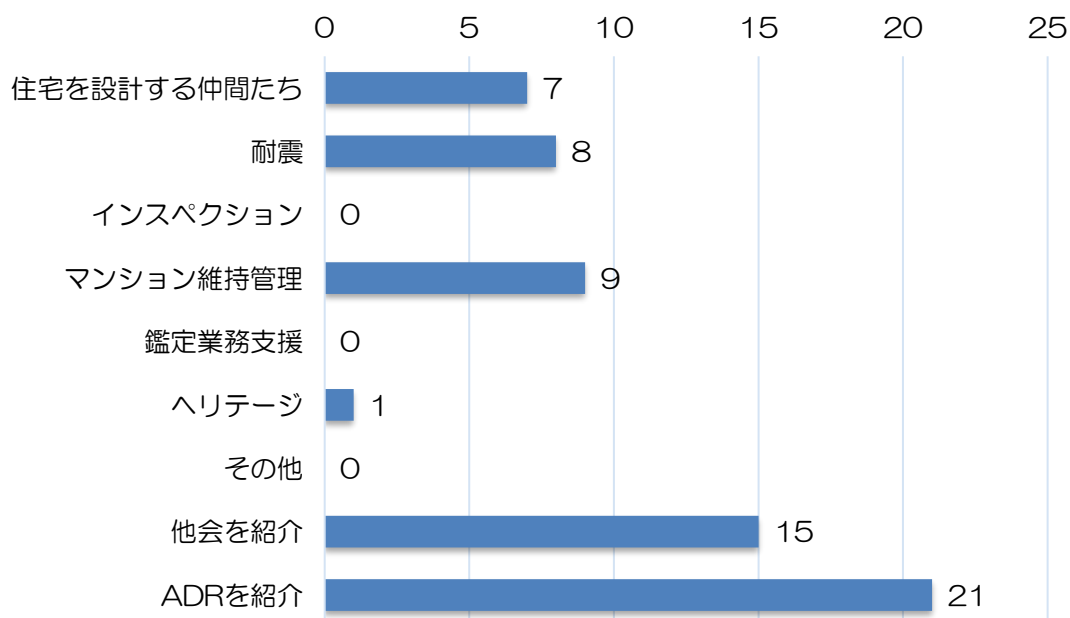


図3 電話相談後の処理について

## 8. まとめ

2023年度は、日常生活はほぼコロナ禍前に戻ったとあっていいものの相談件数は戻らなかった。しかし、建築士の相談が目的とする「維持管理・解体」「耐震診断・設計・改修」「設備」「インспекション」「空き家相談」が増加した。また昨今のコスト高に見られる「建築コスト」に関する相談も増加していることから建築士に求められる社会の需要を見ることができる。

また、2023年度は賃貸マンションの相談と「その他」と分類される直接建物に関係していないが近隣・隣戸・隣地などの相談が大幅に増えていた。相談者属性としても「その他」が大幅に増えた。「その他」には電話相談の時に関係性を聞けなかった相談件数も含まれるものの、所有や居住する建物以外の建物に対する相談が増えたのが大きな特徴である。

この点では、さらに相談内容が多様化し、高度な専門性を求められる相談が増えていることがわかる。

以上