

道内住宅市場への影響

東北地方 太平洋沖地震

今年の見通し

前半は家が建たない

着工遅れや工期延長などで

東北地方太平洋沖地震によって道内も住設建材の納期が不透明となるなど、住宅会社への影響は深刻になっている。これから住宅会社を取り巻く状況はどうなっていくのか。年後半への現場集中など現時点で考えられることをまとめておきたい。

物流回復にメドなし

いつ、どれだけモノが入るか

現在一番問題になっているのが物流。本州からモノが入ってこない状態で現場がストップしているという声も聞く。ある

「のか」と話す。3月は多くの企業が決算期にあたるだけに、モノがなく引き渡しができないというの是非常に厳しい。物流がいつ回復するのかが現時点でまったくわかっていない。「来月にはかなり改善されるので

は(札幌・工務店)という声もあるが、陸海空とも当分は被災地への救援物資輸送が優先になると想定されるため、本州からの住設建材等が、道内にいつどれだけ入ってくるかはまったく読めない状況だ。そうなる問題として、着工の遅れや工期の延長、さらには契約自体が考えられないといったことが考えられるほか、それらによって年後半の着工集中、資金繰りの悪化、ユーザーからのクレームといった2次の問題も出てくる可能性がある。着工の遅れや工期の延長は、住宅会社にとって

それだけ資金回収が遅れることにつながる。そうなる資金繰りをどうするか、対策を考えておくことも必要になってくる。また、住設建材の納品見通しがたかなければ、着工時期や工期、引き渡し日も確定できないため、契約することが難しくなる。「甘い見通しで契約して、予定通りに引渡しができなかったらこちらの責任が問われる。復興のメドが立つまでは事態を静観せざるを得ない」(道北・工務店)。

物流のダメージによる着工遅れや工期延長、契約不可といった状況が解消されることもない、今年、長期優良住宅の補助金を利用する物件の着工がお盆明け以降に集中し、現場が混み合うばかりか一部の地域では大工の手配も困難になるケースが出てくる。地震の影響で着工・引き渡し・契約がどんどんずれ込んでいったとしたら、現場ごとの工程の調整や大工の手配などは、よりタイトになりそうだ。

また、工期の延長などがユーザーからのクレームを招く原因になるのではないかと危惧する住宅会社もある。「しばらくの間はお客様も事情をわかってくれると思うが、3カ月くらい経って被災地に復興の見通しが立てば状況は変わってくるだろう。モノが入らないから工事が進まないというのはこちら側の言い訳でしかなく、それを回避するためにどれだけ努力したかが信頼関係を保つカギになるし、今のうちからできる限りの説明責任を果たすことも非常に重要だと考えている」(オホーツク・住宅会社)というように、ユーザーへの状況説明や

細かい配慮が今まで以上に必要となるだろう。国が全国を対象に中小企業対策に中小企業対策

なお、中小企業庁では、全国を対象に被災中小企業者対策を12日に発表。災害による被害を受けた中小企業者が金融機関から借入れを行う場合に信用保証協会が別枠で保証を行う措置や、日本政策金融公庫等によるこれまでの借入金に対する返済猶予の対応、災害復旧貸付の金利引下げなど実施。

住設建材メーカーの状況

心配な原材料不足

工場被災し物流も打撃

東北地方太平洋沖地震の北海道内への影響は、週明けの14日に明らかとなった。広範囲にわたる被害で、しかもいつ回復するのかわからない状況だ。ハウスメーカーだけでなく工務店にも危機感を持った対応が必要

ユニットバスやシステムキッチンといった水まわり設備は被害が大きい。多くのメーカーが北海道・東北地区で受注停止となっている。北関東や南東北に工場を持つメーカーは被害が大きいようだ。トイレも生産のメドが立たないメーカーがある。

基幹建材では、合板が不足している。被災地である岩手県宮古市、同大船渡市、宮城県石巻市で生産される合板類は、全国生産量の約3分の1を占める。工場の被害は甚大で、復旧まで1年以上かかるという情報もあり、OSBなど輸入品への代替も既に始まっている。

断熱材も工場そのものが甚大な被害を受けているメーカーがあり、操業再開まで時間がかかりそうだ。道内の工場は操業に問題ないが、復興需要に応えられるだけの余力はない。サッシも複数のメーカーが被害を受けている。一部ガラス工場も被災している。道内に工場があっても出荷停止、または出荷見込みが立たない建材もある。たとえば合板の製造に必要なフェノール系接着剤の入手が困難だったり、輸送手段が確保できないなどの理由がある。

工場の被害は軽微だが操業できない、出荷できない状態の建材も目につく。原材料の調達や完成品の出荷に必要なトラックや燃料が確保できなかつたり、あるいは電気などのインフラが不安定だったりするなど、生産・出荷計画の大幅な見直しを迫られている。

さらに、国交省では5月までに3万戸以上の仮設住宅建設を住団連に要請している。これにより、住設建材の供給はまらず仮設住宅用が優先されるはずで、物不足がしばらく続きそうだ。

製造工場の大幅な減少と、住設メーカーの『ジヤスト・イン・タイム』方式生産へのシフトがある。住宅着工数の長期的な低迷を受けて各メーカーは生き残りのために生産規模縮小と合理化を進めた。この十数年で多くが道内から撤退、東北や北関東工場の生産で代替するというメーカーが増えた。住宅設備機器もなるべく在庫を持たずにオーダーに依拠してきめ細かく対応する方式にした結果、今回の大震災で大きな影響を受けたのだ。

心配されているのは、原材料の不足だ。石油原料のプラスチックなどの生産が不足し、二次加工製品の供給不足も懸念される。一方で構造材は今のところ大丈夫という情報も多く、5月末までの原料は既に手当てしたというプレカット工場もある。

あまりにも幅広い分野で物不足が生じているため住宅会社側では打つ手がなく、工務店側では「住設建材メーカーから早く見通しを示して欲しい」という声が上がっている。

合板が大幅に不足

水まわりも工場の被害大

ユニットバスやシステムキッチンといった水まわり設備は被害が大きい。

断熱材も工場そのものが甚大な被害を受けているメーカーがあり、操業再開まで時間がかかりそうだ。

さらに、国交省では5月までに3万戸以上の仮設住宅建設を住団連に要請している。

製造工場の大幅な減少と、住設メーカーの『ジヤスト・イン・タイム』方式生産へのシフトがある。

心配されているのは、原材料の不足だ。

あまりにも幅広い分野で物不足が生じているため住宅会社側では打つ手がなく、工務店側では「住設建材メーカーから早く見通しを示して欲しい」という声が上がっている。

別表・地震災害に対する資金繰り相談窓口

実施主体	電話	ホームページ
●融資に関する相談		
日本政策金融公庫	0120-220-353 (小規模企業向け)	http://www.jfc.go.jp/
	0120-327-790 (中小企業向け)	
商工組合中央金庫	0120-079-366	http://www.shokochukin.co.jp/
●保証に関する相談		
北海道信用保証協会	011-241-5554	http://www.cgc-hokkaido.or.jp/
青森県信用保証協会	017-723-1351	http://www.cgc-aomori.jp/
岩手県信用保証協会	019-654-1500	http://www.cgc-iwate.jp/
宮城県信用保証協会	022-225-6491	http://www.miyagi-shinpo.or.jp/
秋田県信用保証協会	018-863-9011	http://www.cgc-akita.or.jp/
山形県信用保証協会	023-647-2245	http://www.ysh.or.jp/
福島県信用保証協会	024-526-2331	http://www.fukushima-cgc.or.jp/
●制度等に関する相談		
北海道経済産業局	011-709-1783	http://www.hkd.meti.go.jp/
東北経済産業局	022-221-4922	http://www.tohoku.meti.go.jp/
中小企業庁金融課	03-3501-2876	http://www.chusho.meti.go.jp/

※このほか各地の商工会議所、商工会連合会、中小企業団体中央会、中小企業基盤整備機構でも特別相談窓口を設けている

揺れによる住宅被害

致命的損傷なさそう

北総研・植松氏の見方

今回の東北地方太平洋沖地震では、津波による被害が大きくクローズアップされ、地震の揺れによる住宅被害の状況はこれまでどころあまり明

らかになっていない。実際の住宅被害はどのような状況なのか。北方建築総合研究所環境科学部構法材料グループ主査の植松武是氏は個人的な意見と断つたうえで、「テレビの報道などを見る限り、古い住宅や保全・メンテ・耐震補強を行っていない住宅、伝統工法で屋根が瓦葺きと

いったトップヘビーの住宅は、それなりの被害があってもおかしくないと思うが、震度5程度の揺れであれば、それら以外の住宅は構造体に致命的なダメージを受けていないのではないかと。被災地に実家がある大学の研究者などからの現地情報も聞いても、建物が阪神淡路大震災のように地震の揺れで壊滅的な損傷を受

けたということはほとんどないようだ」とし、現在の耐震基準で手入れもすっかり行われてれば、人命にかかわるほどの構造的な損傷はなかったのではないかとこの考えを示している。一方で植松氏は、「構造体よりも外装材や天井材などの非構造物の被害が目立つと感じている」と言う。かつて平成15年の十勝沖地震で釧路空港の天井材が落下し、今回の地震でも茨城空港の天井材が落下した。ただ、釧路空港の時は構造的にはダメージが及んでいなかったことから、「おそらく被害は内外装の仕上げ部分で済んでいると思う」と(植松氏)とのこと。また、気象庁では震度

0から震度7までの10階級ごとに「立っていることが困難」「はわないと動くことができない」といった揺れの状況を定義した。「震度階」を定めているが、各地の震度と照らし合わせると、その定義より状況は軽微だと感じているという。これまでも被害状況と震度階の整合性が取れていないことが指摘されていたというが、それが改めて浮き彫りになった。なお、想定外の津波による被害が甚大だったこともあり、植松氏は「国による住宅の耐震設計・耐震基準の見直しはないと思うが、各自自治体で防災マップに問題があるかどうかという見直しはやるべきだ」と指摘している。

応急危険度判定

「危険」は全体の14%

17日時点で道内から派遣なし

地震が発生した後の余震等による住宅・建築物の倒壊や部材の落下などの二次被害を防ぐため、各都道府県では被災地の住宅等の安全性を判定する応急危険度判定士の養成・認定登録を行っており、被災地の要請に応じて判定士の派遣も行っている。

今回の東北地方太平洋沖地震では、速報値によると18日午後1時現在、13都府県89市区町村で延べ2838人の判定士によって2万6825件の判定を実施。津波による被害が大きかった東北の太平洋沿岸は行われていな

このうち「危険」が3685件(14%)、「要注意」が7619件(28%)、「調査済」が1万5521件(58%)。地域的な差もあり、例えば福島県全体では「危険」が29%と全体平均の2倍以上にのぼっている。道内でも判定士の資格を持つ建築士から、現地での判定を手伝いたいという声が出ているが、道建設部建築指導課に聞いたところ、地震発生翌日の12日夜に福島県から応援要請があったものの、その後現場の事情が変わったことにより要請が取り下げられたという。

災害復興住宅融資

被災者への特例措置発表

住宅金融支援機構は、3月11日の東北地方太平洋沖地震により住宅に被害が生じた人への災害復興住宅融資の受付と、フラット35を含む機構融資を現在返済中の人に対する返済方法の特例措置を発表した。災害復興住宅融資は、今回の地震により住宅に被害が生じた人を対象に、「り災証明書」を市町村等が交付された人が対象となる。融資は、住宅の建て替え(建設資金)、建売住宅(新築購

入資金)、中古物件の購入(リ・ユース購入資金)、被害を受けた住宅の修繕(補修資金)の4種類。融資限度額は、建設資金が耐久性木造、耐火など1460万円、特別加算450万円など。申込日時点での金利が適用される。返済期間は建設資金と新築購入資金が一般木造25年以内、耐久性木造や耐火は35年以内。補修資金が20年以内。なお融資は年収ごとの総返済負担率を下回ることも条件となる。詳しくは、同機構東北支店(☎022・227・5013)。土・日は、被災者専用ダイヤルで受け付ける。

被災建築物応急危険度判定結果 (件)
Table with 4 columns: 危険(赤), 要注意(黄), 調査済(緑), 合計. Rows include 岩手県(1市), 宮城県(9市町), 福島県(17市町村), etc.

手応え一転、課題山積

資材不足で家が建たない

ハウスメーカーの見通し

2010年度好調だったA社では2011年度はさらに上回る目標を立て、手応えもあった。春からいつせいに現場をはじめようと準備していた矢先にこの大震災。社長は当初、それほど重大事とは考えていなかった。「足りなくなる建材の手当てが付けば何とかなるだろう」と。しかし翌週になって、不足する住設建材のあまりの多さに愕然とする。「長年この業界で仕事をしてきたが、経験したことがない」とその驚きを表現する。目標も下方修正せざるを得ないようだ。

着工予定の物件も含め、完工のメドが立たない。「メーカーからは再開見込みが『わからない』という回答が多いので、対策を立てることができない。断熱材や合板は代替品を探すが、できる品が、水まわり設備などはどうしようもない。それでもお客さまには『災害だから仕方がない』と言えない」と苦渋を滲ませる。工期を優先しなければならぬ現場、直近に

「足りない顧客にどう対応するか、課題は山積みだ。仮設住宅需要で、資材の供給が遅延するのではないかという心配も根強い。「3カ月は仕事にならない」と取材を断られた。ハウスメーカーは人も資材も大量に必要なので、危機感強い。また、C社は「ほぼ今年度並みの数字を見込んでいたが、この状況では」と、胆振の一部地域で着工が伸びると見ている。このほか、D社では「当初、来年度の住宅着工は若干増えると予測しており、事業計画で売上高もプラスの予定だったが、今は様子見の状態。今後は資材高騰などの影響も出てくるのではないかと、建材等の品不足だけでなく、価格の上昇にも警戒感を示した。」

体験した帰宅難民

取材ノート

3月11日、東京湾の埋立地にある東京ビッグサイトで、東北地方太平洋沖地震に見舞われた。最初は強風で建物が見えなくなっていた。しかし、床が大きく揺れ出すと会場内は騒然。非常出口に向かって走った出展者数人に思わず私も付いて外に出た。話し声が聞こえた。「東北で震度7だ。携帯電話を取りだして情報収集に必死だ。すると「煙が出ているぞ」と誰かの声。少し離れたところで黒い煙が上がっている。「首都圏もかなりの被害では」と不安に。

ほどなく大きな余震があり、展示会中止が決まった。体中から急に力が抜けたが、ここからが大変。トイレに行こうにもどこも大行列。コンビニも食糧を買い求める人が殺到して中に入れない。最寄り駅も取りまわすように群衆がいて近づけない。バス乗り場では黙って200人以上が並んでいる。札幌とは違う人の多さに圧倒され、「自分はどなるのか」と思った。それにしては東京の人たちは落ち着いている。



地震20分後。展示場向こうから黒い煙が上がっていた。地震の時は左側のトラックが揺れていたように見えた。

再開した最寄りの地下鉄まで5km近く歩き、予約したホテルに着いたのは夜12時だった。余震や緊急地震速報で一睡もできなかったが、居場所を確保できたのが嬉しかった。電気も水道も確保され、建物の被害も少なかった東京にこれだけの不安だ。被災地の方々の恐怖、悲しみは想像を絶する。海外では「日本の厳しい耐震基準に合致した建築が被害を抑えた」という評価もある。私たちの仕事は命を預かっている、そんなことを強く感じた。(北都)