

第3章 サハリンの住宅産業

商学科 小田 福男

第1節 不振続きの住宅建設実績

この節では、1997年夏のサハリン現地調査によって収集した統計資料その他に基づいてサハリンの住宅建設実績とそれに関連する様々な事情を検討する。

まずサハリン経済の基本的諸指標を見てみよう。サハリン州の域内総生産高指標は、対前年比率で1995年が76.6%、1996年が同95.8%で「下げ止まり」の傾向を見せたが、1997年1～5月期では87.4%で下げ幅がまた大きくなっている。他方、工業生産物指標は、1995年は前年を上回ったが、1996年は前年を下回ってしまった。しかし、1997年上半期は前年水準をわずかに下回るまでになった。設備投資指標は、一貫して低下している。このように、サハリン経済は経済体制移行にともなう混乱からまだ抜けきれずにいる。

さて、住宅建設竣工高指標であるが、基本的諸指標と同様に良くないが特に96年、97年上半期は前年同期の半分前後に低下している。実際高で見ても96年は6.3万㎡、97年上半期は1.3万㎡で極端に不振である。

表1-サハリン経済の基本的指標(対前年同期比%)

	1995年	1996年	1997年上半期
域内総生産高	76.6	95.8	87.4(*1)
工業生産物	108.8	86.2	98.2
設備投資	91.9	72.3	73.9
住宅建設竣工高	92.7	45.3	57.0
住宅建設竣工高(万㎡) (*2)	(13.80)	(6.26)	(1.29)

(*1)1997年1月～5月の数値。 (*2)この行は住宅建設竣工の実際面積を示す。

出典:サハリン州統計局資料

次に、住宅の所有形態別の比率を見ると、表2のようである。

表2-所有形態別住宅分類(%)

住宅の種類	1995年	1996年
住宅の合計	100	100
私有	24.9	30.0
国有	16.5	16.5
自治体所有	56.4	51.9
その他の所有	2.2	1.9

出典:サハリン州統計局資料

1995年から1996年にかけて、私有住宅の比率が5ポイント増加し、自治体所有住宅が減少している。そして、サハリンでは1996年現在、住宅の約3割が私有住宅である。これは、公有住宅の私有化・払い下げ政策の結果であり、他方では個人が自分の住宅を建築したことの結果でもあると思われる。

次に、表にはないがサハリン州の全住宅面積は、1996年末現在で1164万㎡である。またサハリンでの一人当たりの住宅面積は、1985年で14.1㎡、その後若干増加し、1995年が17.6㎡、1996年が17.8㎡である。従って、4人家族では平均して71㎡になる。日本では『建設白書(平成9年版)』によると、1住宅当たりの延べ床面積は91.9㎡である(その内、持ち家の場合は122.1㎡、借家の場合は45.1㎡になっている)。日本と比較するとサハリンの一人当たり住宅面積は現在のところまだかなり狭いといえる。

それでは、サハリンの都市部の住宅環境ないし住宅条件はどの程度整備されているであろうか。表3を見ると、上・下水道、暖房、風呂(シャワー)はかなり整備されていることがわかる。

表3-都市住宅環境(市民の個人所有住宅を含まない)(%)

	1995年	1996年
上水道	78.8	90.8
下水道	74.2	86.1
集中暖房	72.8	83.4
風呂(シャワー)	64.4	76.2
ガス	13.0	13.4
オープン付電気こんろ	18.8	21.5

出典:サハリン州統計局資料

前述のように、1996年の住宅建設は非常に不振であり、その竣工高は約6万2600㎡であり、それは前年の半分以下であった。その内容を詳しく示しているのが表4である。

表4-1996年の住宅建設竣工高

	㎡	対前年比%
合計	62593	45.3
連邦所有住宅	5746	48.7
州所有住宅	2066	21.2
自治体所有住宅	9554	17.5
私有住宅	14643	82.5
その内 個人所有住宅	12363	126.9
外資参加なしの混合所有住宅	16775	38.1
小企業所有住宅	13809	-

出典:サハリン州統計局資料

1996 年は全般的に住宅建設が減少しているが、特に州や自治体の住宅建設が不振であった。前年の2割前後しかなかった。唯一個人所有の住宅建設が前年と比して約27%伸びているのは注目すべきである。

建設された住宅戸数を見てみると、1995年で2164戸、1996年で898戸である。その内、住民による個人所有住宅の建設についてみると、1995年が88戸、1996年で100戸である。1戸当たりの平均面積は、1995年で63.8㎡、1996年で69.7㎡である。その内、1996年に建設された個人所有住宅の平均面積は123.6㎡である。日本の場合、『建設白書(平成9年版)』によれば平成8年の新設住宅着工床面積は、1戸当たり平均で96.3㎡であり、そのうち持ち家が141.0㎡、貸家が53.0㎡、分譲住宅が93.1㎡となっている。従って、1996年にカリソで建設された個人所有住宅の面積は、日本の持ち家住宅には及ばないもののかなり広い面積になっている。

前述のように、1996年の住宅建設が不振であるので、それに関連する建設資材工業の生産実績もかなり落ち込んでいる。その若干の例を表5で示す。

表5-建設資材工業の生産実績

	1995年	1996年
鉄筋コンクリート製品(千立方メートル)	40.6	14.3
建築用レンガ(基準レンガで100万個)	0.1	-
壁材(基準レンガで100万個)	10.3	4.2
非鉱石建築材(千立方メートル)	322	252.3

出典：カリソ州統計局資料

また、産業部門別の設備投資の比率を示しているのが表6である。設備投資全体のうちの住宅建設部門の比率は1996年には大幅に低下している。設備投資から見ても住宅建設部門は不振である。

表6-産業部門別の設備投資(%)

	1995年	1996年
設備投資 計	100	100
工業	41.3	43.4
農業	6.1	6.0
林業	0.2	0.1
建設	1.1	1.7
輸送	20.4	24.0
通信	2.0	4.8
商業・外食・資材機械補給・販売	-	1.2
住宅建設	17.8	8.9
生活公共事業建設	6.2	4.9
その他の部門	4.9	5.0

出典：カリソ州統計局資料

住宅の私有化についてしてみると、サハリン州全体として 1995 年で 13291 戸、1996 年で 8305 戸が私有化された。住宅の私有化開始以後の累積数は 72519 戸である。これは私有化が予定されている住宅数の 3 割強に当たる。従ってこれからも住宅の私有化は引き続いて行われる。1996 年に私有化された住宅の 1 戸当たりの面積は、46.44 m²/戸であり、ユジノサリンスク市では州全体より若干狭く 45.87 m²/戸になっている。

表 7-住宅の私有化

	私有化の累積戸数	1995 年の私有化戸数	1996 年の私有化戸数	1996 年の私有化面積(千m ²)
州全体	72519	13291	8305	385.7
ユジノサリンスク市	18891	(不明)	2618	120.1

出典:サハリン州統計局資料

次に、主要地域別の住宅建設竣工高を見てみよう。表 8 を見る限り、住宅建設の面での大陸棚開発の効果はサハリン北部の開発現場であるオハ地区、ノグリ地区でまだ現れていないようだ。

表 8-主要地域別住宅建設竣工高(m²)

	1995 年	1996 年
州全体	138031	62593
ユジノサリンスク市	77684	31572
オハ地区	4789	2474
ノグリ地区	3290	938

出典:サハリン州統計局資料

ただし、表 9 に見られるように、設備投資一般で見るとこの両地区は活発な投資が行われている。そしてユジノサリンスク市を含めた 3 地域が主要な設備投資地域で、これら以外の地域での設備投資額は 1 桁少ない。

表 9-主要地域別設備投資額(実際価格で、単位は 100 万ルーブル)

	1995 年	1996 年
州全体	1524207.9	1690303.0
ユジノサリンスク市	282498.9	234584.5
オハ地区	319197.3	383174.4
ノグリ地区	49161.1	129926.4

出典:サハリン州統計局資料

次に、部門収益性の観点から見た建設部門の特徴をサハリ州統計局の資料から明らかにしよう。サハリ州統計局は1996年の収益性について、州内の様々な産業部門に属する307企業を調査した。その結果を見ると、2449億ルーブル余りの赤字であった。黒字企業と赤字企業の比率は、128企業(41.7%)が黒字で、179企業(58.3%)が赤字であった。ちなみに、1995年は2157億ルーブルあまりの黒字であった。つまり1995年から1996年にかけてサハリンの企業の収益性が大きく悪化した。この点からも1996年のサハリン経済がきわめて不振であったことがわかる。

建設部門を詳しく見てみると、調査された42の建設企業のうち、27企業(64.3%)が黒字であり、15企業(35.7%)が赤字であった。42企業全体として、248億ルーブルの利潤をあげていた。前年の1995年は、555億ルーブルの利潤をあげたので、1996年の収益性水準は大きく低下したことになる(1995年と比して1996年の利潤は44.7%)。それでも、サハリン州経済の中で建設部門は、燃料エネルギー部門(特に石油採取部門)と並んで収益をあげている部門である。ちなみに、調査対象企業307が1996年に計上した利潤額が合計6536億ルーブルであったが、その内65%(4257億ルーブル)は、実に1つの石油採取企業によって獲得されている。

第2節 増大が見込まれる住宅建設需要

前述のように、サハリにおける建設業の昨年(1997年)上半期の状況¹⁾は、1996年に引き続き、生産低下傾向にある。その原因は、資金の流れの停滞、支払遅延、資金不足にある。さらにサハリの企業の低調な投資活動、行政の予算不足も大きく作用している。97年上半期の住宅建設実績は、12,900㎡であり、それは前年同期比で43%低下している。支払遅延について見ると、建設・組立の分野で97年上半期に実施された仕事に対してその48%しか適時に代金が支払われていない。また、政府レベルでも支払遅延が見られる。モスクワのロシア財務省は、1996年に実施された仕事に対して支払うべき449億ルーブルを97年夏の時点でまだ支払っていない。さらに、97年上半期に連邦予算から配分されるはずの資金がサハリに予定通りには送付されず、連邦プログラムはわずか193億ルーブル分しか実行されていない。

以上のように、サハリンの住宅建設部門は低迷を脱することができず、どん底の状態にあるが、他方では、今後の住宅建設の発展を期待させる、以下のようなプランもでてきている。

① 連邦プログラム「マイホーム推進プラン」：このプログラムはサハリの住宅建設部門にとって「生き残り」のための条件の一つと評価され、協同組合「メーグリ」を中心としたメーブリグ

¹⁾ サハリ州建設局関係者からの情報。なお、その関係者は州建設業界の今後の課題として次の点を指摘している。作業の質を高め、新しい資材、製品、構造、技術を開発し、契約条件をきちんと守り、健全な財務的状态を維持し(運転資金を確保し)、外国企業と思い切って接触する必要がある。総じて、今日のような危機的状況の中では建設業界の一致協力体制が不可欠である。

ループがこれの実現のために努力している。

② サハリンプロジェクト関連の住宅建設;カリンエナジー社発注の住宅建設(カリン-2)で、カリン企業「スフェーラ」がアメリカ企業と協力して落札した。そしてこれは既に実際に建設作業が始まっている。

③ 「スフェーラ」はこれ以外に、国家住宅取得権証書の所有者(国家が住宅を供給することを約束した市民)に住宅を供給するための国家発注を順調に遂行している。国家は既に 130 億ルーブルをこの目的のために支出したし、更に 200 億ルーブルを支出する予定である。

④ カナダ政府の融資(3260 万ドル)によるサハリン北部震災被災者用耐震住宅建設(北部地域に 400 戸、南部地域に 400 戸)プランが実施されつつある。

これらについて次節以下で詳しく検討することにする。

なお、カリンの住宅をふくむ建設業では、いわゆる「カリンストロイ」(直訳すると「カリン建設」)が中心的役割を果たしてきた。この組織は、第 2 次世界大戦後の 1947 年に州建設・組立トラスト「カリンストロイ」として設置された。その後、様々な組織改編を経て、現在は公開株式会社になっている。その株主になっているのは、以前の傘下の組織・機関、企業や新たに創設された企業である。例えば、上述の「スフェーラ」(正確には建設・商業有限会社「スフェーラ」)、部門間生産協同組合「メーベリ」、建設・商業企業「グケダ」(この企業は、株式会社「みちのくリース」が建設発注しているビルの建設に参加している)、公開型株式会社「K P D-120」が株主になっている。²

第 3 節 「マイホーム推進プラン」;現代的戸建て住宅普及プラン

今日のロシアではソ連時代からの住宅に関する基本政策が変更された。それは、公有・公営住宅中心から私有住宅推進政策への変化である。公有住宅がその居住者に払い下げられ、私有の個人住宅建設が奨励されている。それを具体化する政策の一つが、ここで取り上げる「マイホーム推進プラン」である。これはロシア国民の住宅条件を質、量ともに大幅に改善する構想である。1996 年 6 月 27 日付ロシア連邦政府決定第 753 号で、ロシア連邦のマイホーム普及計画が決定された。その骨子は次のようである。

1) 戸建て住宅建設の割合の引き上げ;ロシアの全地域で住宅建設の 3 分の 1 が戸建て住宅になるようにする。また一部の地域では半分にする。ちなみに現在、サハリンでは戸建て住宅の割合は 16%ぐらいになっている。

2) 軽量化、高断熱化;木質および肉薄金属からなる軽量建築構造材、効率的な断熱材の生産を 3-4 倍増加すること。

3) 低価格の大衆向け住宅の建設;2000 年には、建設される戸建て住宅の 80%以上は価格

² 「メーベリ」のコン社長によれば、サハリン南部には主な住宅建設メーカーが 5 社ある。その内「メーベリ」のみが木質パネル住宅を手がけており、その他のメーカーはコンクリートパネル住宅を手がけている。

に手頃な大衆向け住宅にすること。サハリン州政府当局は、住宅 1 m²当たりの価格を平均月収の 2 ヶ月分(180 万ルーブル)以内に引き下げること为目标としている。もし 100 m²の住宅を取得するとすると、その価格の目標は月収の 200 倍、年収の 16.7 倍になる(夫婦共働きの家庭の場合はその家庭の収入の約 8 年分になる)。日本と比較すると、この目標数値自体まだかなり高額である。しかし、現在のサハリンでの実際住宅建設コストは概算で、420 万ルーブル/m²である。ロシア全体の平均コストは 240-260 万ルーブル/m²で、サハリンはロシアの平均より大きく上回っている。要するに、サハリンで目標コストを達成するには現在のコストを半分以上に引き下げる必要がある。

つまり、このプランの目標は、従来の集合住宅一辺倒から戸建て住宅の奨励、住宅の技術水準の向上、大衆向け低価格住宅の大量供給である。そしてこの「マイホーム推進プラン」実施の第 1 段階である 1997 年には、連邦予算の資金がロシア全体で 3 兆 2000 億ルーブル投入される予定である。しかし、『ビズネスマハリン』1997/3/27 付の記事によると、1997 年の実際の予算配分では、この「マイホーム推進プラン」のためにロシア全体で 4000 億ルーブルのみが割り当てられ、サハリン州には 390 億ルーブルが配分された。

次に、サハリンでこの「マイホーム推進プラン」がどのように具体化されているのを見よう。前述のように、これはメーグリグループによるモデル戸建住宅団地建設プランとして具体化されつつある。つまりこのモデル戸建住宅団地建設プランは、連邦計画「マイホーム推進プラン」のサハリン州での具体化の第 1 段階(1996 年-1998 年)の措置として構想されている。

この構想の概要は以下のようである。

1) 住宅地の造成

ユジノサハリンスク市の「ジーマ」地区の第 6,7 住宅建設区(28 区)に生活インフラを整備した住宅地を造成する。その生活インフラ整備のためにサハリン州とユジノサハリンスク市の予算を 1996 年末までに 40 億ルーブル以上支出する予定である。周知のように、ユジノサハリンスク市においては熱、電気、下水処理等の生活インフラ整備が遅れている。このモデル住宅団地ではそうした生活インフラ整備の今後のあるべき姿が示される。基本的考え方としては、従来の集中的インフラ整備方式は当初投資支出が巨大になり、維持管理コストもかなりかかるため非効率であると評価され、このモデル地域では原則的には非集中的方式が採用される。

2) 現代的パネル住宅建設

この住宅団地にさしあたり、47 戸のプレハブ(工業化)木質パネル住宅を建設する。そして、この住宅団地を今後のサハリンでの模範となるべき住宅の展示ゾーンにする。(サハリンの住宅の現代化=「サハリンの家」の開発)

現代の住宅は、充実した機能、快適な居住性が求められている。また、耐震性の向上、建物重量の引き下げ(地震の際また輸送コストの面で有利である)、断熱性向上が求められる。

サハリン州では、住宅条件を改善する必要がある人は約 21 万 4 千人いる。州人口の約 3 分の 1 に当たる。伝統的な、大型パネルを使った集合住宅の価格は、建設場所によって異なるが、概して 1 m²当たり 650 万ルーブル(約 1100 ドル)である。これでは市民が購入するには高す

ざる。住宅建設のコストを引き下げる必要がある。それは前述のようにこの「マイホーム推進プラン」の重要な課題の一つである。なお、「マイホーム推進プラン」に関連して、1997年には住宅を建設する住民のための長期ローン制度が作られる予定である。返済期間は、10年から25年を予定している。そのために、州の資金や連邦資金が振り向けられる。

既にメーバリグループでは行政諸機関からの各種の認可を得ているので、住宅建設が可能である。また、現代的諸基準をクリアする住宅の設計を終えている。その10分の1模型も完成している。そしてメーバリグループでは、当面このようなパネル住宅を製造する自社能力を年産150戸に拡充することをめざしている。

そこで、メーバリグループが考えているモデルパネル住宅の技術的概要を紹介しよう。まず、サハリン南部の自然条件を前提として、それに耐えるような技術的基準を設定している。

*自然条件の基準

最低外気温；-25.5度
基準積雪量；250 kg/m ²
基準風圧；73 kg/m ²
建設用地での耐震性；第8段階 ³
垂直面への降水量；500 mm/一回の雨

*企画された基本モデル住宅(4LDKの2階建て)の技術・経済的指標⁴

総面積	114.25 m ²
居住面積	69.36 m ²
建築面積	73.52 m ²
建築容積	370.1 立法 ⁵
総面積に対する居住面積の比率	0.61
総面積に対する建築容積の比率	3.24
住宅建設の予定総価格(1戸当たり)	4億1264万ルーブル
	(当時の換算レート1ドル=4515ルーブルで91,393ドル)
総面積1 m ² 当たりの価格	361.2万ルーブル(同,800ドル)
年間予定生産戸数	150戸

³ 佐々木透氏(鹿島(株)技術研究所)によると、1958年に油田開発の必要性からこの最大予想震度がそれまでの7から6に引き下げられた。6に引き下げるということは事実上、耐震設計を必要としないということの意味する。その後、1964年に発生したガリ地震によって被害を受けた後、再度7に戻した。(『平成7年サハリン北部地震とその被害の調査研究』研究代表者・笠原稔、平成8年3月)

⁴ 住宅の種類としては、基本モデル以外に3部屋の2階建て住宅、2部屋の平屋住宅、その他、様々なバリエーションの住宅が設計されている。これらは、都市および都市近郊での住宅建設を前提としている。

* 基本モデル住宅の仕様

共通リビングルーム 1 部屋(キッチン・食堂への通路付き)
3 寝室と 1 子供部屋
キッチン・食堂(ガラス張りの廊下を通じて他の区域に出る出口付き)
衛生施設(トイレ, 浴室等)
複数の作りつけロッカー
物置
ガラス張りの廊下

* 住宅の構造特性

6.0*3.2*2.8 m(軸距離)と 3.6*3.2*3.0 mのパネルブロックが基本構造単位になる。
基礎;積み上げ柱状鉄筋コンクリート, 基礎の深さは凍上深度より深い。
腰壁;積み上げ鉄筋コンクリート, 幅は 200 mm, 内側に断熱材(鉱質綿=ミネラルウール)を入れる。
壁;集成木質パネル, 厚さは 150 mm, 断熱材は 100 kg/立方メートルの鉱質綿あるいは発泡ポリスチロール, 発泡ポリウレタン。パネルは工場で作られる。
仕切壁;木質ボードを利用する。
床;厚さ 29 mmの木材を使い, 根太木としては断面 50*150 mmの木材を使う。
屋根;切妻型の屋根, 板張りの桁組。
屋根葺き材;亜鉛メッキ鋼板, 発泡ポリウレタン(断熱材)を利用する。厚さ 25 mmの木板で野地板を張る。
外装;形削りされた木板を使う。
内装; 同。
窓;国家規格に合致した 3 層ガラス張り。
ドア; 国家規格に合致した木質ドア。
玄関; 金属製ないし木製の玄関。
耐震措置; 壁の水平的振動対策として, パネルの下部を鉄筋コンクリート腰壁に 1 mおきにアンカーボルトで固定する。天井は硬質ボードで葺かれ, 断面=5*50 mm, 長さ=250 mmの金属製コーナーによって壁と固定される。屋根の桁組は直径 4 mmの針金 4 本をよりあわせたワイヤーロープで, 壁からでていた鬼ボルトに固定する。さらに桁組は, 断面=50*150 mm, 長さ=400 mmの結合木材を利用して釘打ちによって壁と結合される。
腐食防止措置; 1 階と 2 階の間の天井には, 隙間からの換気を確保するためにスリットのある幅木が使われる。屋根の天井, 床の全ての木質部材は基準に従って腐敗防止剤が注入される。⁵

⁵ 「メーバリー」グループの内部資料による。

***生活インフラの整備計画**

上水道は、従来と同様に集中的に供給する。
 生活排水の処理のために、戸別ないし集団的な浄化槽を設置する。
 暖房及び温水供給は、ガスないし石油を利用する戸別ボイラーを設置する。
 電気は、従来の集中的供給を利用するが、場合によっては独自に発電することもあり得る。

「メーベリ」グループのコン社長は、以上のような基本モデル住宅の断熱性能や耐震性能に関する設計基準は、北海道の平均的な住宅とほぼ同じレベルにあると評価している。その評価はそれほど不適當なものではないといえるが、問題は部材の生産、建設の施工の段階でこの基準がきちんと守られるかどうかにあるのではなからうか。

第4節 サハリン石油ガス開発に伴う「アメリカタウン」の建設

サハリン大陸棚開発に従事する外国人技術者が居住する住宅の建設が計画されている。サハリン1とサハリン2の合計で1万人規模になる予定である。その地域別内訳は以下のようであり、ここ数年の内に建設契約が締結される。そしてこのような住宅建設のために約9億ドルの支出が見込まれる。

	サハリン1	サハリン2	合計
バル地域	700人	-	700人
カタンガリ地域	245人	-	245人
ユジノサリンスク市地域	500人	500人	1000人
オハ地域	2500人	2400人	4900人
プリコロボノエ地域	1400人	1800人	3200人
ノゲリキ地域	-	500人	500人
合計	5345人	5200人	10545人
合計予定金額	4億6244万ドル	4億4958万ドル	9億1202万ドル

住宅団地は、住宅と生活関連施設から構成される。最大の住宅団地であるオハ地域の住宅団地の構想を具体的に見てみよう。

- (1) 1つの住宅団地の収容人数は2500人規模で、家族数が4人とすると625世帯になる。住宅のうち33%は4部屋、残りは3部屋の住宅になる。住宅以外の関連施設としては、430人収容の就学前児童施設、430人収容の普通教育施設、生活・商業センター、文化・娯楽施設、スポーツ・健康施設、地域公共サービス機関、生活サービス企業がつくられる。
- (2) 住宅の概要については、4部屋と3部屋の2タイプの住宅が予定され、3部屋住宅の延

べ面積は 127 m², 4 部屋住宅の延べ面積は 163.8 m²である。両タイプとも 2 階建てで、一階は客間, キッチン, バス・トイレ, 二階には寝室がレイアウトされる。備え付け予定の機器は, ガスレンジ, オープン, 流し(食器洗い機), 冷蔵庫, 掃除機, 衣類乾燥機等である。

昨年(1997 年), サハリン 2 のサハリンエナジー社が発注する住宅建設(ユジノサリンスク市)の入札が行われた。入札の対象は 500 人規模の住宅団地の建設であった。落札したのはロシアとアメリカの合弁企業「スフェア・アイカ」であり, その落札価格は 5,400 万ドルであったといわれている。その概要は, 土地は国から 50 年のリース, 戸建て住宅(2 戸連結住宅を含む)が 48 戸, ホテル形式の住宅が 50 戸, アパート形式の住宅が 56 戸, それに娯楽施設, 商店, 学校, 病院が建設される予定である。竣工は 1999 年末を予定している。この建設工事には最大で約 350 名の労働者の雇用が必要になり, その賃金水準は時給で 4~5 ドルになる予定である。戸建て住宅は, アメリカから輸入され, サリンでは組み立てるだけになる。この住宅団地建設工事は順調に進んでおり, 1997 年中に住宅棟, 商店, 娯楽施設の基礎工事が終了し, 体育館の建設工事に着手している。

またこれとは別に 1998 年には, サハリンエナジーの事務所棟(300 人が働く 6 階建ての建物)の建設が発注され, 1999 年 6 月には完成する予定である。

この住宅団地建設事業は, サリンの住宅建設企業にとって大きな意味を持つ。この事業では, 品質, 価格, 納期の点で厳しい基準が設定されている。この基準をクリアするためには多大の企業努力が要求されるが, それを実行することによってサリンの住宅建設企業は, 国際的に通用する実力を持つことができる。⁶

第 5 節 公的資金による住宅建設

第一に, サハリン州建設局は, 2000 年までの公的補助金支出を含む住宅建設投資を次のように予測している。(表 10 参照) この表は, 2000 年までの公的住宅建設の予定表である。住宅建設資金のうち約 6 割が補助金, 残りの約 4 割が自己負担であり, その自己負担分のうち, 80%は住宅ローンを使用する予定になっている。

まず, 住宅建設補助金支出の方では, 1996 年 11 月現在で, 住宅条件改善が必要で, 連邦・州・市・企業に登録済みの家族数は 69,300 家族である。その内, 1997 年には 3000 弱の家族に補助金が支給され, 投資額にして 2187.8 億ルーブルが住宅建設のために投資される予定である。

(ただし, 『ソビエツキ・サリン』1997/3/27 付の記事によると, 97 年の実際の予算配分では極北地

⁶ 最近の報道によると, サハリン 1 関係でも専門家のための住宅建設が始まり, ユジノサリンスク市南部で 16 棟の一戸建て住宅(コテージ)が 98 年末までに完成する予定である。(北海道新聞情報研究所『ロシア・極東ニュース』第 568 号記事)

域等から転出する市民の住宅建設のために全ロシアで2240億ルーブル、サハリン州には412億ルーブルが配分された。つまり国の予算逼迫の影響からか予定の3割強しか実際に資金が供給されていないことになる。) 1998年、1999年には補助金受給家族数、投資額それぞれ漸増し、2000年の予測では、補助金受給家族数が約5000、補助金による投資額が約3000億ルーブルになる。他方、住民の自己資金の支出(自己負担分)の予測は、1997年で1458.5億ルーブル、1998年で1481.6億ルーブル、1999年で1758.4億ルーブル、そして2000年では2000億ルーブル弱となっている。住宅建設のために住民が使う自己資金のうちの約80%は住宅ローンを利用したのになると予測されている。

第二に、これ以外に公的住宅建設としては、ロシア政府とカナダ政府との政府間協定による地震被害者用住宅の建設がある。協定に基づいてカナダの銀行から融資を受け、その資金でカナダから住宅800戸を購入する。そして、ユズリツク市とオハ市にそれぞれ400棟建設される予定である。実際、98年1月には、カナダ製プレハブ住宅の住宅資材セットがコルコフ港に到着した。

第6節 終わりに；サハリンと北海道との住宅建設に関する交流の提言

まずサハリンの住宅事情をまとめると、

- 1) 住宅の所有制度面での変革。従来、ソ連時代には国家が住宅供給義務を引き受け、国家、地方自治体、国有企業等が住宅を建設し、居住者は非常に少ない負担で暮らすことができた。しかし今日では、そのような公有住宅の私有化、居住者自身による私有住宅建設が推進されている。
- 2) 従来、特に都市部では集合住宅一辺倒であったが、今後は、戸建て住宅と集合住宅の混在化をめざしている。戸建て住宅とともに戸別の生活インフラ整備が検討されている。
- 3) 住宅建設技術の現代化の時期にさしかかっている。特にプレハブ化(工業化)率を高め、高断熱・高気密の現代的戸建て住宅を建設しうるような住宅建設業の勃興期にある。住宅の設計、資材調達、生産、建設施行の各分野でその技術的水準の引き上げのための努力がなされている。

要するにサハリンでは現代的住宅産業の勃興期にある。そして、前述のように、今後サハリンで住宅需要は大きく伸びると思われ、それに応じて住宅産業の発展が予想される。また、それはサハリンのみではない。ロシア極東地方行政改革促進支援のための調査報告書(1997年)において、ロシア極東のハロフスク地方において良質の住宅へのニーズが大きくしかも売れ行きも良いことが指摘されている。

サハリンを含めたロシアで今後どのようなかたちで住宅産業が発展していくかの予測は困難であるが、わが国の住宅産業特にプレハブ住宅の発展史を振り返ってみると、わが国で本格的プレハブ住宅「ハウス55」が販売され始めた昭和55年(1980年)頃の状況と比較できるかもしれない。わが国でそれまでもプレハブ住宅がなかったわけではないが、「小さい」あるいは

は「安っぽい」というイメージが付きまとっていた。しかし昭和 37 年に軽量鉄骨系プレハブ住宅が「不燃組立構造住宅」として住宅金融公庫の融資対象に認定された。昭和 39 年には木質系プレハブ住宅も認定された。このように一応社会的に認知されたが、まだ高価であり、また一部には「粗悪イメージ」を引きずっていた。昭和 55 年の「ハウス 55」の販売は状況を大きく変えるものであった。「ハウス 55」は住宅の名前であると同時に、昭和 51 年度からスタートした、通産と建設の両省のプロジェクトの名前でもある。それは、昭和 55 年度にセントラルヒーティング付き一戸建てプレハブ住宅を、昭和 50 年当時の約半分の価格（延べ床面積 100 m²で 500 万円台）で供給しようという構想であった。これを実現するためかなりの住宅メーカー等が研究開発に携わり、その成果としてミサワホームが「ハウス 55」の第 1 号を売り出した。それは、パルク（珪酸カルシウム気孔体）壁併用鉄骨ラーメン構造の独立 2 階建て、セントラルヒーティング付き、価格は 100 m²換算で 886 万 9 千円であった。当初の目標である 500 万円台はクリアできなかったが、当時の一般的プレハブ住宅の価格を約 30%引き下げることに成功した。それは工場生産によるコストダウンであった。「ハウス 55」住宅プロジェクトの成功によって従来のプレハブ住宅に対するイメージが払拭された。要するに当時、工場生産の合理化・効率化によるコスト引き下げ、高品質の確保がプレハブ住宅メーカーの最重要課題となったのである⁷。そしてサハリンでも現在、この工場生産によるコスト引き下げと高品質の確保という課題が一戸建て住宅建設業界の差し迫った課題になっている。

サハリン大陸棚開発にともなう直接及び間接のビジネスチャンスの増大に対して、北海道企業の進出が遅れがちである、「腰が重い」といわれて久しい。他方、建設関係でも既に、鹿島建設や清水建設、大成建設といった大手ゼネコンがサハリンに進出し、地元企業と協力関係を持っている。また、北米や北欧の企業による寒冷地技術の売り込みがさかんに行われていると聞く。

そこで、道内企業がサハリンに進出するための方策として次の二つを提案したい。

提案①：産官提携による北海道住宅展示場（兼北海道ビジネスセンター）の建設

- 1) ヲジノサハリン市内に、北海道住宅メーカー 5 社程度がそれぞれ 1 ないし 2 棟のモデルハウスを建築する（合計 5～10 棟）。例えば、札幌市東区北 26 条にある住宅展示場「北海道マイホームセンター北会場」では、10 社の住宅メーカーが合計 10 棟のモデルハウスを建設し、展示している。そこでは、各住宅メーカーの技術やノウハウ、住まい方のアイデアを知ることができるし、係員が常駐し、詳しい資料の請求、住宅建設プランや資金プランの相談ができる。このような住宅展示場をサハリン市内に建設するのである。
- 2) 建設に当たって、日本政府、北海道からの資金的支援を受けることが必要である。そのためには様々な工夫が必要である。例えばここに、サハリン市内にある「アメリカンビジネスセンター」の日本版ないし北海道版を誘致するのも一つの方法である。

⁷ 参照：本間義人『産業の昭和社會史 5：住宅』（日本經濟評論社，1987 年）

3) モデルハウスの一部は、サハリンに進出する北海道企業の活動拠点としても利用する。その家賃収入でモデルハウス建設費を一定程度回収することができる。ちなみに、サハリンの代表的ビジネスセンターである「サヒンセンター」の室料は、99 m²で月 50 万円である。

*この構想の意義；

- 1) サハリンにおける住宅産業の発展の支援。住宅関連の北海道とサハリンの技術交流。
- 2) 高水準の北海道住宅の実物をサハリンの人々に見てもらい、その良さを実感してもらう。

⇒サハリン・ロシア極東全体での住宅市場の開拓⇒北海道経済の活性化

*これまでの経過；北海道庁は、社団法人北海道貿易物産振興会を通じサハリンに事務所を開設している。更に、検討中の事項として、中小企業の対ロシアビジネス支援のため、ゾノカリスカに貸しブースを設置することを検討している。そこでさらに一歩進めて、「貸事務所」の設置を支援することによって道内企業のサハリン進出を支援すべきである。また、報道によれば道庁は「アメリカンビジネスセンター」の活動を参考にして、コンサルタント会社の共同利用等、道内企業のビジネスを支援する方途を検討している。

以上のように、北海道住宅の展示場をサハリンのゾノカリスカ市内中心地に設置し、そこに官のビジネス支援センターそして民間の北海道企業の活動拠点・事務所を入居させることによって、官民連携の総合的な北海道ビジネスセンターを形成することを提案したい。

提案②：住宅建設合併企業の設立

サハリンの住宅メーカーと合併企業をつくり(ないし企業提携をし)、技術協力をしつつ、サハリンの木材を利用して住宅パネル等の建築部材を生産し、一部は現地の住宅建設に使い、一部は北海道に輸出する。また、特定の技術や品質を必要とする部品や機器は北海道から輸出する。

サハリン側が求めているものは、現代的な住宅建設技術・ノウハウである。他方北海道側は、住宅需要の低迷に悩んでおり、新たな住宅建設需要の開拓を必要としている。実際、1997年の道内住宅建設は6万戸を割り込んでいる。サハリンそしてその背後にあるロシア極東地域は、北海道の住宅建設業界にとって有望な市場である。2005年までの『極東・ザバイカル長期発展プログラム』によると、1995年と比較しての2005年の予測値を社会的総生産物指標で見ると、極東全体で約1.4倍の増加、サハリン州では実に3倍の増加を想定している。サハリン州の成長予測を年率に直すと、11%(対前年比)を超える年成長率になる。この成長率が完全に実現するかどうかは不確実であるが、大陸棚石油・ガス開発を起点としてサハリン経済がかなりの高度経済成長を遂げることはほぼ間違いのないところであろう。また、同プログラムによると、1996年から2005年までの10年間のロシア極東地域の住宅建設は、2744.94万m²と見積もられている。これは年平均で約275万m²になる。また、同じ10年間でのサハリン州における住宅建設予定量は、202.49万m²で、これは年平均で約20万m²になる。これをサハリン州で1996年に建設された住宅の一戸当たりの面積69.7m²で割ると、ロシア極東全体で39496戸/

年、サハリン州で 2905 戸/年になる。また、これまでの実績を見ると、サハリン州において年間住宅建設面積が最も多かった年は 1987 年と 1988 年で、約 36 万㎡/年であった。これは 1996 年の実績の約 5.7 倍である。これを住宅戸数に換算すると(1996 年の一戸当たり住宅面積 69.7 ㎡で割ると)、約 5 千戸になる。

このように、これまでの住宅建設の最大実績値、『極東・ザバイカル長期発展プログラム』及びサハリン建設局の住宅建設見通しの数字を総合すると、石油・ガス開発計画が順調に進行すればサハリンでの住宅建設が今後、年間 3000～5000 戸規模にまで達する可能性を持っていると考えることができる。この数字は、道内年間住宅建設戸数(6 万戸)の 5～8.3%にあたる。いずれにしても、サハリンそしてまたその背後にあるロシア極東は将来大きく発展する可能性を秘めた有望な住宅市場であることは明らかであろう。

*追記；新聞報道によると、サハリン大陸棚石油・ガス開発プロジェクトの進捗にともなうプロジェクト関係者用の住宅建設需要をにらんで、北海道から住宅がサハリン向けに輸出され始めた。木材流通・住宅販売の「テーオー小笠原」(本社は函館、小笠原孝社長)が、1998 年 6 月にユジノサリフ市内に事務所を設置し(三井物産、みちのく銀行との共同開設)、プレハブ住宅、中古自動車建設機械などを輸出することになった。同社はロシアの製材会社からサハリン産木材を貨物船で輸入しており、その復路でプレハブ住宅等を輸送する。(日本経済新聞 1998 年 5 月 9 日付記事、北海道新聞(夕刊)1998 年 5 月 11 日付記事)

住宅のコストに関して、国後の古釜布(ユジノクリーリスク)市街地にカナダ製木造簡易住宅 3 棟が建てられたが、建設費用は 1 棟約 1 千万円であった。この簡易住宅は平屋建てで約 80 ㎡の広さである。なおこの住宅建設は連邦政府のクリール発展計画の一環で建設されたもので、南クリール地区行政は税関、国境警備隊、エネルギー公社に賃貸することに決定した。(北海道新聞 1998 年 5 月 20 日記事)

表 10-1997年-2000年のカリソにおける公的住宅建設の見通し (96/11/1 州建設局作成)

	住宅条件改善のための登録家族数	1997年に補助金が支給される家族数	1997年の投資額(10億ルーブル)	1998年に補助金が支給される家族数	1998年の投資額(10億ルーブル)	1999年に補助金が支給される家族数	1999年の投資額(10億ルーブル)	2000年に補助金が支給される家族数	2000年の投資額(10億ルーブル)
合計	69300	2932	364.62	3518	370.40	4222	439.60	5066	495.10
1連邦予算資金	43659	1847	137.83	2216	140.01	2660	166.17	3192	187.15
1.1極北地域で10年以上働いた人	41580	1759	131.26	2111	133.34	2533	158.26	3040	178.24
1.2その他の、補助金取得権を有する人	2979	88	6.55	106	6.67	127	7.91	152	8.91
2州予算からの補助金取得権を有する人	6930	293	21.88	352	22.22	422	26.38	507	29.71
3市・地区予算からの補助金取得権を有する人	8316	352	26.25	422	26.67	507	31.65	608	35.65
4企業等からの補助金取得権を有する人	10395	440	32.82	528	33.34	633	39.65	760	44.56
5市民の自己資金			145.85		148.16		175.84		198.04
5.1住宅ローン需要			116.68		118.53		140.67		158.43

参考文献

1. 『建設白書(平成9年版)』
2. 『平成7年サハリン北部地震とその被害の調査研究』(研究代表者・笠原稔, 平成8年3月)
3. 本間義人『産業の昭和社會史 5:住宅』(日本經濟評論社, 1987年)
4. 『月刊サハリン情報』1997年第51・52合併号
5. 『ロシア極東ザバイカル地域長期發展プログラム』(環日本海經濟研究所編, 平成9年)
6. *Сахалинская Область в Цифрах.*
Южно-Сахалинск, 1997г.
7. *Уровень Жизни Населения Сахалинской
Области.* Южно-Сахалинск, 1997г.
8. *Экспресс-бюллетень: Группировка
предприятий, получивших прибыль или
убыток за 1996г.* Южно-Сахалинск, 1997г.
9. *Статистический бюллетень: Капитальное
строительство за 1996г.* Южно-Сахалинск, 1997г.