

【新連載】不動産コンサルティングの地学

—都市と斜面の物語— (1)

近世・近代都市の発展と宅地崩壊

釜井 俊孝

京都大学防災研究所教授

連載にあたって

最近、地震や豪雨によって宅地の斜面災害が頻発しています。これらの都市の斜面災害には、富国強兵、産業革命、震災、世界大戦、高度経済成長、バブル経済とその崩壊といった、わが国の近現代史が深く関わっています。宅地の斜面災害には、社会問題という一面があるのです。一方、当然ですが、斜面災害は地学現象そのものです。つまり、宅地の斜面災害を理解するには、理科（地学）と社会科（歴史）の両方の視点が必要とされます。

そこで、わが国における宅地の斜面災害をこの二つの視座を行き来しながら簡単に解説する連載を企画しました。とりあえず、以下の6回の予定です。半年間、お付き合いのほどをよろしくお願ひいたします。

- 第1回 近世・近代都市の発展と宅地崩壊
- 第2回 家が買いたい—戦後型斜面災害の出現—
- 第3回 「物件」の地下
- 第4回 危機の深刻化
—激甚化する都市の斜面災害—
- 第5回 宅地崩壊事件帖
- 第6回 宅地の生存戦略

1. 近世・近代都市の発展と宅地崩壊

現在、わが国の勤労者所帯の8割は持ち家で、われわれはこれが普通だと思っています。また、土地の私有は当然というのが常識です。しかし、歴史的に見ると、こうした「普通」や「常識」の始まりは、結構新しいのです。歴史を丹念に辿る余裕はありませんが、いくつかのエピソードによって、主に江戸から東京に至る時期の土地と斜面災害の関係を見てみたいと思います。

【かまい・としたか】 1979年筑波大学卒業（地球科学専攻）。1986年日本大学大学院修了（地盤工学専攻）。民間地質調査会社、通産省工業技術院地質調査所、日本大学理工学部土木工学科助手・専任講師・助教授、京都大学防災研究所助教授などを経て現職。博士（工学）。主な著書に、『宅地崩壊—なぜ都市で土砂災害が起るのか』（NHK出版、2019年）、『宅地の防災学—都市と斜面の近現代』（京都大学学術出版会、2020年）など。

江戸の崖崩れ

江戸の街でも崖崩れは起こったはずですが、その具体的な状況は、今では容易にうかがい知れません。100万人もの人々が暮らしていた江戸ですが、町人の居住区は限られていきました。武蔵野台地の東の縁に相当する神田や湯島、赤坂、麻布などでは、崖下の住宅も多かったはずです。しかし、江戸における崖崩れの記録を調べてみても、場所を特定できるような記録は稀です。江戸市中において、崖崩れで死者が出るような事態は、かなり珍しい事件だったのかも知れません。そう思わせる記述を有名な『藤岡屋日記』に見つけました。『藤岡屋日記』は、文化元年（1804年）から65年間にわたって、江戸で起きたことを細かく記録し続けた、いわば情報のアーカイブスです。著者の藤岡屋（須藤）吉蔵は、当時から「お記録本屋」として知られた人物で、現代の通信社のような役目を担っていました。

さて、この日記の文化12年（1815年）の冊子には、その年の冬、薬研坂（現在の港区赤坂4丁目と7丁目の境界の坂）に住む和田庄五郎という御家人が、自宅裏山の崖崩れで土に埋まり、圧死したというニュースが記録されています。興味深いのは、この和田庄五郎は、自宅の庭先にある台地の崖から土を掘りだし、売っていたという点です。ある日、いつものように崖下を掘り進んでいたところ、突然崖が崩れて埋まってしまったというわけです。家人もそれに全く気付かず、しばらくして土を取り除いて彼を発見し、驚いたということ、しばらくの間、江戸の街で評判になったことを日記は伝えています（写真1）。

当時、御家人は、俸禄だけでは生活できないため、何らかの副業を持つのが一般的でした。例えば、麻布・