

# 不動産コンサルティングの地学

## —都市と斜面の物語— (2)

### 家が買いたい！—戦後型斜面災害の出現—

釜井 俊孝

京都大学防災研究所教授

#### 1940年体制

わが国は第二次大戦を境に生まれ変わったと、私たちは教えられてきました。政治体制は、確かにそうです。財閥は解体され、農地解放も実施されました。しかし、実は、社会・経済システムの根幹はあまり変わりませんでした。その多くは、総力戦を戦うために戦中期に作られたもので、そして現在も変わらず維持されているとする見方もあるのです。日本型企业（企業別組合、終身雇用など）、間接金融（預金者→銀行→企業という資金の流れ）、官僚統制（行政指導など）、財政システム（税収の中央集権化、源泉徴収制度など）といった、われわれの「戦後」を規定する一連の社会経済システムの源流は、1940年前後に求めることができるからです。

驚きなのは、こうした戦時体制が、戦後もおおよそ維持されてきた点です。そもそも、日本銀行法ですら、1997年（平成9年）に全面改正されるまで、「国家経済総力ノ適切ナル發揮ヲ図ル」として1942年に制定されて以降、ずっとそのままでした。その影響は様々な面に及んでいますが、最近の身近な例で言えば、コロナのPCR検査が自由に行えないのも、厚生労働省の出自の影響があるのかも知れません（1938年、旧内務省から分離）。

さて、本題に戻ります。実は、現在の持ち家重視の状態も1940年代の産物です。すなわち、持ち家率は、戦前と戦後で大きく変わりました。1941年の統計では、持ち家率は、たった22.3%でした。つまり、多くの日本人は借家借地に住んでいたのです。ところが、持ち家率は戦後になると一変します。1948年の統計では67%と急増し、以後、60%強の水準で推移して

【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こるのか』（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。

います。これは、学生等の単身者も含めた数字なので、勤労者夫婦の世帯に限れば、80%程度と言われています。つまり、戦後は、ほとんどの人が持ち家に住む社会になったのです。

持ち家社会になった原因は、簡単に言うと、戦前に多かった借地借家経営が立ち行かなくなったからです。そして、その原因を辿ると、1939年と1940年の「地代家賃統制令（勅令）」に行きつきます。制定した方もこの時は予想できなかったかも知れませんが、この勅令は、戦後、わが国の土地制度を根本的に変えることになりました。地代家賃統制令は、1938年に制定された国家総動員法（第一次近衛内閣）に基づいています。時をほぼ同じくして、1940年に大政翼賛会ができました。戦時体制としての1940年体制の完成です。

#### 戦後処理と持ち家政策

終戦直後の各都市は、焼け野原だったので住宅の供給が急務でした。しかし、GHQの施策はどこかチグハグでした。住宅営団を解散させる一方で、占領軍家族用の住宅建設を日本政府に命じたりしています。当時の物資不足は深刻で、激しいインフレのため、建築資材は高騰しました。しかも、例の地代家賃統制令の根拠であった国家総動員法は廃止されたにも関わらず、統制令は継続されたのです（いわゆる、ポツダム勅令の一つ）。さらに、税収不足を補うため、固定資産税や臨時財産税が創設されました。これらによって、戦前に貸家を供給してきた旧来の都市富裕層が没落しました。彼らは、税金を捻出するため、貸家を物納するか、居住者や第三者に売却するしかなかったのです。こうして、戦前の借家文化は消滅しましたが、それは同時に、明治以来の都市部における大土地所有が、一