
住宅を取り巻く社会の変容

戦争と敗戦 420 万戸の住宅不足

太平洋戦争では、日本の多くの都市が空爆による戦火に見舞われ多くの住宅が焼失した。戦禍の街には、防空壕にトタン屋根をかけただけの壕舎（ごうしゃ）と呼ばれるもの、廃材を集めた仮小屋のいわゆるバラックや、路面電車やバスの車両が簡易住宅に転用されるなど住宅事情は悲惨だった。昭和 20 年 11 月に設置された戦後復興院によると、国内の住宅不足数は 420 万戸と推計。内訳は、焼失 210 万戸、戦時の供給不足 118 万戸、海外引き揚げ者による需要 67 万戸、強制疎開による取り壊し 55 万戸の総計 450 万戸。ここから戦死による需要減 30 万戸を差し引くと 420 万戸。こうして日本は未曾有の住宅難に直面し、住宅の早期大量供給が国の大命題となった。

求められた不燃化とその弊害

住宅の大量供給とともに、焦土と化した戦後日本復興の一大テーマとなったのが建築物と都市の不燃化である。昭和 23 年には、国会議員が都市不燃化同盟を結成させ、不燃化促進議員連盟なる政治団体も発足し、消防法も制定された。昭和 25 年には衆議院で都市建築物の不燃化促進に関する決議がなされた。昭和 26 年には木材需給対策、昭和 30 年には木材資源利用合理化方策、昭和 34 年には日本建築学会が建築防災に関する決議を行い耐火建築物の建築を推進。一方、戦中から戦後にかけて国内森林の乱伐により山地崩壊などの自然災害が頻発し国内の森林保全を図る動きもあった。

戦火を経て問題視されたのは、木造建築物の燃えやすさと都市部における建物の密集。こうして木造建築物は敬遠されるようになり、非住宅では、鉄骨造や鉄筋コンクリート造がもてはやされ、内装の防火対策として石こうボードが大量普及、外壁にはモルタルを経てサイディングが普及することとなり、内外装における木材使用率がどんどん低下していった。

戦後の学校教育では、昭和 40 年代前半に、大学、短大、高専の建築関連学科の定員数が急増し、平成になってからは 1 万 2,000 人にまで膨らむ。ここには専門学校や工業高校、実業高校の定員数は含まれていない。興味深いのは、大学等の建築学科では、意匠（デザイン）、構造、設備、都市計画などのエキスパート輩出を前提とした教育がなされており、鉄筋コンクリート造や鉄骨造についての履修課程はあっても、木造建築を教える学校がごくわずかしかないということである。

どんな建物の設計においても、現代では建築士の資格を有する者が担うのが通例だが、その建築士を大量に輩出する予備機関で木造を教えていないのである。建築系大学を卒業して建築設計事務所やゼネコンに就職しても非木造建築物の仕事が主流であり、建築設計士が木造住宅の仕事に従事、精通するのは独立後というような昨今である。従って、

木造建築を理解している学生や若手建築士が少ないのが実態である。

戦後まもなく整備された建築関連の法制度

戦争により、大量の住宅需要が発生したが、建築資材が不足していたため、一般民需の建築は極度に規制され、復興建築では仮設のバラック建築が強制されていた。戦災の跡地には、そうした不完全な建築物が密集して火災が頻発、大火となるケースもあった。そこでバラック建築による火災発生や不良建築の悪循環を断つため、建築関連法規が整備された。

こうした中で制定されたのが昭和 24 年の建設業法であり、翌 25 年の建築基準法や建築士法である。建設業法は戦後に横行した悪質業者の是正を図るために制定された。戦災復興景気で建設業者が急増したが、昭和 22 年には急減し工事量の減少と金融の逼迫による過当競争が生じた。経営難による超低価格での請負いの中、手抜き工事、不正工事、前渡金詐取などの悪質業者増加といった業界の信用失墜を受けてのものだった。

建築基準法と建築士法は、当時不足していた貴重な資材を使って建設される建築物の規準を定めるとともに、建設者の資格を定めることにより建築物の質の確保を目指すものだった。しかし、戦後の復興気運の下で生まれた建築士法は資格法であって、職能の確立という意図を達成することにはなり得なかった。

住宅金融公庫が住宅新築に大きな役割果たす

日本の住宅ローンは 100 年以上の歴史があるが、近代的な住宅ローンを最初に手がけたのは、阪急電鉄の創始者である小林一三だった。小林は、鉄道敷設によって土地の付加価値を高め、土地付き住宅の月賦販売を行い、給与所得者の中間層にも顧客の幅を広げた。

1970 年代後半まで、民間金融機関では、現在のような住宅ローンは開発・普及されずにいた。理由は、金利上昇リスクが高い長期融資が不得意であることや、個人向け融資は、富裕層やある程度の社会的地位がある者に限られていたからである。このため、住宅を建てるには、貯蓄や財産による自己資金がある者か、親族から資金援助を受けるか、特殊な住宅販売業者との間で私的融資を受けるしか手段がなかった。

このように民間金融機関による住宅融資制度が未発達の中で、持家取得の推進を図るために、昭和 26 年に国の特殊法人として住宅金融公庫が設立され、住宅ローンが普及することとなった。公庫誕生のきっかけは GHQ（連合軍総司令部）の勧告によるもので、GHQ が 100 億円を出資したと言われる。当初の金利は 5.5%、返済期限は耐火構造が 30 年で木造が 15 年。公庫融資は、政府の住宅政策や財政投融资による豊富な資金調達を受けて、25 年を超す長期固定金利と民間金融機関に比べて貸出金利が低かったため、国民の住宅購入の牽引役としての機能を大きく発揮した。その結果、融資申込者が殺到。高倍率の抽選を経ないと融資を受けられない時期もあるなど、国内における住宅ローンの中で圧倒的に高いシェアを占め続けた。その後、住宅金融専門会社、民間金融

機関による住宅ローンが増加してシェアが低下していく。そしてついには、小泉政権下において民業圧迫との批判を受けて直接融資の業務を縮小。平成 15 年からは民間金融機関との提携による長期固定金利ローン「フラット 35」が登場した。小泉政権時の特殊法人改革を受けて、平成 19 年からは住宅金融支援機構に改組された。

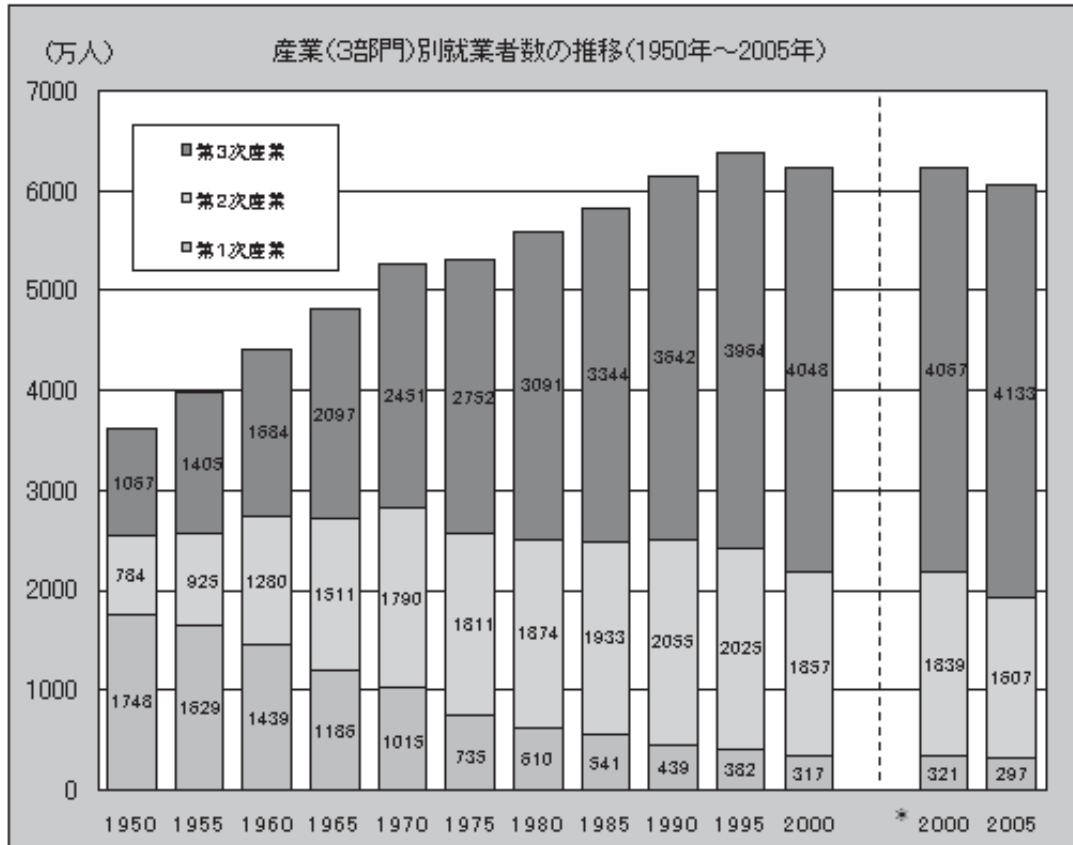
平成10年度住宅ローン貸出残高（期末期残）

	件数	金額	前年度比	構成比
国内銀行	4,646.7	381,578	16.2	35.7
信用金庫	915.3	61,024	12.2	5.7
信金中央金庫	14.5	825	-8.1	0.1
信用組合	129.2	7,809	31.5	0.7
全国信用協同組合連合会	15.0	1,449	-1.5	0.1
労働金庫	330.8	15,253	6.4	1.4
農業協同組合	--	21,840	3.6	2.0
全国共済農業協同組合連合会	--	390	-12.4	0.0
生命保険会社	509.4	43,787	10.5	4.1
損害保険会社	25.4	3,712	21.9	0.3
住宅金融専門会社等	--	104,687	36.4	9.8
住宅金融支援機構（買取債権）	--	--	-	-
住宅金融支援機構（付保債権）	--	--	-	-
住宅金融支援機構（直接融資）	6,264.7	370,075	11.8	
	6,223.4	335,087	12.4	31.3
都市再生機構	101.2	17,734	-2.1	
	99.0	13,738	-2.0	1.3
地方公共団体	--	7,904	1.5	
	--	7,904	1.5	0.7
福祉医療機構	1,680.8	67,759	7.2	
	1,672.4	64,747	8.2	6.1
雇用・能力開発機構	15.2	1,559	14.9	
	--	--	-	-
沖縄振興開発金融公庫	76.4	5,478	8.4	
	76.1	5,180	9.1	0.5
総合計	--	1,112,863	14.4	
	--	1,069,010	14.8	100.0

サラリーマンの増加

我が国の第1次、第2次、第3次産業分野別の就業者人口の構成比は、明治時代以降劇的に変化した。第1次産業は明治初期には8割以上、20世紀初頭でも7割を占めていたが、戦後のとりわけ昭和35年以降に急激に減少した。昭和30年に就業者数が最も多かったのは第1次産業で1,629万人、第3次産業1,405万人、第2産業924万人だった。しかし、昭和35年には第3次産業1,648万人、第1次産業1,438万人、第2次産業1,280万人に、昭和40年には、第3次産業2,096万人、第2次産業1,511万人、第1次産業1,185万人と第1次産業は最下位に転落した。平成17年には、第3次産業4,132万人、

第2次産業 1,606 万人、第1次産業 296 万人へと変化。第1次産業はわずか 4.8% しかない。昭和 30 年当時、第1次産業の中でも圧倒的に就業人口が多かったのは農業の 1,326 万人、林業は 43 万人で漁業は 68 万人だった。第2次、第3次産業の多くが会社に雇用される給与所得者のサラリーマンであることは言うまでもない。



第1次産業：農業，林業，漁業

第2次産業：鉱業，建設業，製造業

第3次産業：電気・ガス・熱供給・水道業，運輸・通信業，卸売・小売業，飲食店，金融・保険業，不動産業，サービス業，公務(他に分類されないもの)

*：2005年産業分類に組み替えて集計した。

産業(3部門)就業者の割合の推移 (1950年~2005年)

- 第1次産業
- 第2次産業
- 第3次産業

都市部への人口移動と人口増

戦後の日本では、1950年代から1960年代の高度経済成長期に地方から東京、名古屋、大阪の3大都市圏へ急激な人口移動が生じた。昭和 25 年当時、南関東の人口は九州・沖縄と、近畿の人口は東北の人口とほぼ同規模であった。それが昭和 45 年になると、南関東、近畿の比率が高まる。関東は 15.5% から 23.0%、近畿 13.8% から 16.6% へとなった。これに対し、東北は 13.7% から 10.9%、九州が 15.5% から 12.4%、中国が 8.1% から 6.7%、四国が 5.0% から 3.7% へと比率が低下した。

昭和25年当時、3大都市圏には我が国の総人口の3分の1（34.7%）、その他に3分の2（65.3%）が居住していたが、その後、3大都市圏の比率は増加し続け、平成17年には3大都市圏には50.2%、その他の地方が49.8%と両者の比率が逆転した。昭和25年から昭和45年にかけての20年間に、日本の人口は8,411万人から1億467万人に24.4%増加したが、この時期、15歳以上65歳未満のいわゆる生産年齢人口は5,017万人から7,212万人へと43.8%増加した。

昭和25年から平成17年の55年間に日本の人口は4,365万人増加したが、このうち8割に当たる3,497万人が3大都市圏の人口増である。生産年齢人口については、平成2年時点で3大都市圏が全国の過半数を占めている。この3大都市圏に代表される人口移動と人口増が新たな住宅需要を呼び、核家族化の進行や血縁や地縁に関係ない世帯が、それまでとは異なる新たな住宅需要と住宅市場を生むベースとなった。

地域ブロック別の人口の推移

	1950年	1960年	1970年	1980年	1990年	2000年	2005年
全 国	84,115	94,302	104,665	117,060	123,611	126,926	127,768
北 海 道	4,296 5.10%	5,039 5.3%	5,184 5.0%	5,576 4.8%	5,644 4.6%	5,683 4.5%	5,628 4.4%
東 北	11,483 13.7%	11,768 12.5%	11,392 10.9%	12,023 10.3%	12,213 9.9%	12,293 9.7%	12,066 9.4%
北 関 東	6,003 7.1%	5,921 6.3%	6,145 5.9%	7,003 6.0%	7,600 6.1%	7,904 6.2%	7,900 6.2%
南 関 東	13,051 15.5%	17,864 18.9%	24,113 23.0%	28,699 24.5%	31,797 25.7%	33,418 26.3%	34,479 27.0%
北 陸	2,718 3.2%	2,759 2.9%	2,776 2.7%	3,017 2.6%	3,108 2.5%	3,131 2.5%	3,107 2.4%
中 部	10,929 13.0%	12,067 12.8%	13,735 13.1%	15,399 13.2%	16,377 13.2%	16,911 13.4%	17,217 13.5%
近 畿	11,607 13.8%	13,028 13.8%	17,401 16.6%	18,435 15.7%	20,414 16.5%	20,856 16.4%	20,893 16.4%
中 国	6,797 8.1%	6,945 7.4%	6,997 6.7%	7,586 6.5%	7,745 6.3%	7,732 6.1%	7,676 6.0%
四 国	4,220 5.0%	4,121 4.4%	3,904 3.7%	4,163 3.6%	4,195 3.4%	4,154 3.3%	4,086 3.2%
九州 ・ 沖縄	13,012 15.5%	13,787 14.6%	13,017 12.4%	14,072 12.0%	14,581 11.7%	14,764 11.6%	14,715 11.5%

高度経済成長と所得の伸び

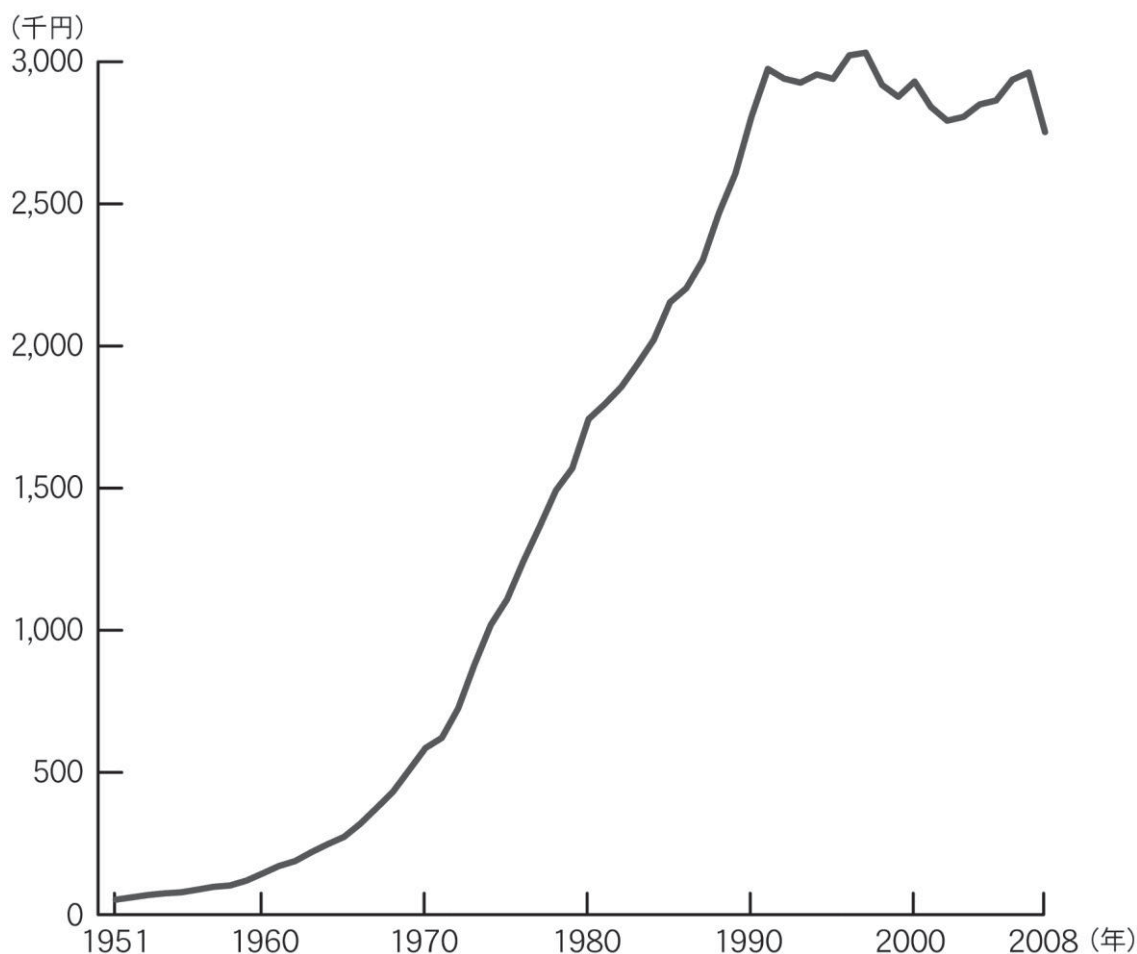
昭和25年の朝鮮特需でキックオフした日本経済は昭和29年後半ごろには戦前の水準に復興し、更なる高度成長が始まった。エネルギーは石炭から石油に変わり、太平洋岸にはコンビナートが立ち並んだ。昭和29年12月から昭和48年11月までの19年間は高度経済成長期と呼ばれる。昭和25年に3兆9470億円だった日本の国民総生産（GN

P) は、昭和 48 年には 111 兆円へと膨らんだ。この間、昭和 30 年代後半には東京五輪の開催やベトナム戦争、昭和 45 年に開催された大阪万博などの特需があり、日本のG N Pは昭和 43 年に資本主義国の中で2位となった。

日本の政治体制は、日米安保体制を築いた岸信介首相が昭和 35 年7月に任期途中で退陣し、池田勇人内閣が誕生した。池田内閣は、「国民所得倍増計画」を政策の目玉に掲げた。池田首相は「10年間で月給が2倍になる」と分かりやすい表現で国民にアピールした。

この計画は、道路、鉄道、工業用地などの産業基盤の公共投資を軸に、社会福祉の増進や農業保護にも一定の予算を振り分け、年率7.2%の成長を想定。実際には昭和 36 年～昭和 45 年の実質成長率は10.9%と目標を上回った。国民1人当たりの消費支出は10年で2.3倍となり、「東洋の奇蹟」と呼ばれた。昭和 30 年に7万8,000円だった1人当たりの国民所得は、昭和 49 年には100万円を突破、平成9年には303万円となるなど、国民の所得向上は、旺盛な住宅需要を支える原動力となった。

1人当たりの実質国民所得



ライフスタイルの変化

戦後の日本人のライフスタイルは大きく変化した。農業から工業立国へ、経済発展とともに産業構造が大きく変化、たくさんの企業や事業所が誕生して雇用の場が膨らみ、給与所得者であるサラリーマンが増加した。戦後の日本社会は、地域や土地に根差した農家から、企業に労働力を提供するサラリーマン社会になったと言える。

高度経済成長に伴う産業構造の変化は、都市部に多くの就業の場を生み、若い世代を中心とした農村部から都市部への人口流入が生じた。これに伴い、家族の平均世帯数は昭和 30 年ごろまで 5 人前後で推移していたのが、昭和 40 年には 4.05 人に低下、急速な核家族化が進んだ。

戦前の農業や中小商工業の家族形態は、旧民法下の家制度の下で、大家族（3～4 世代同居）と長子相続を特徴とし、生活と生産の場が一致しているのが普通だった。それが経済成長によって、多くの賃金労働者を生み出し、生活と生産の場は分離することとなった。

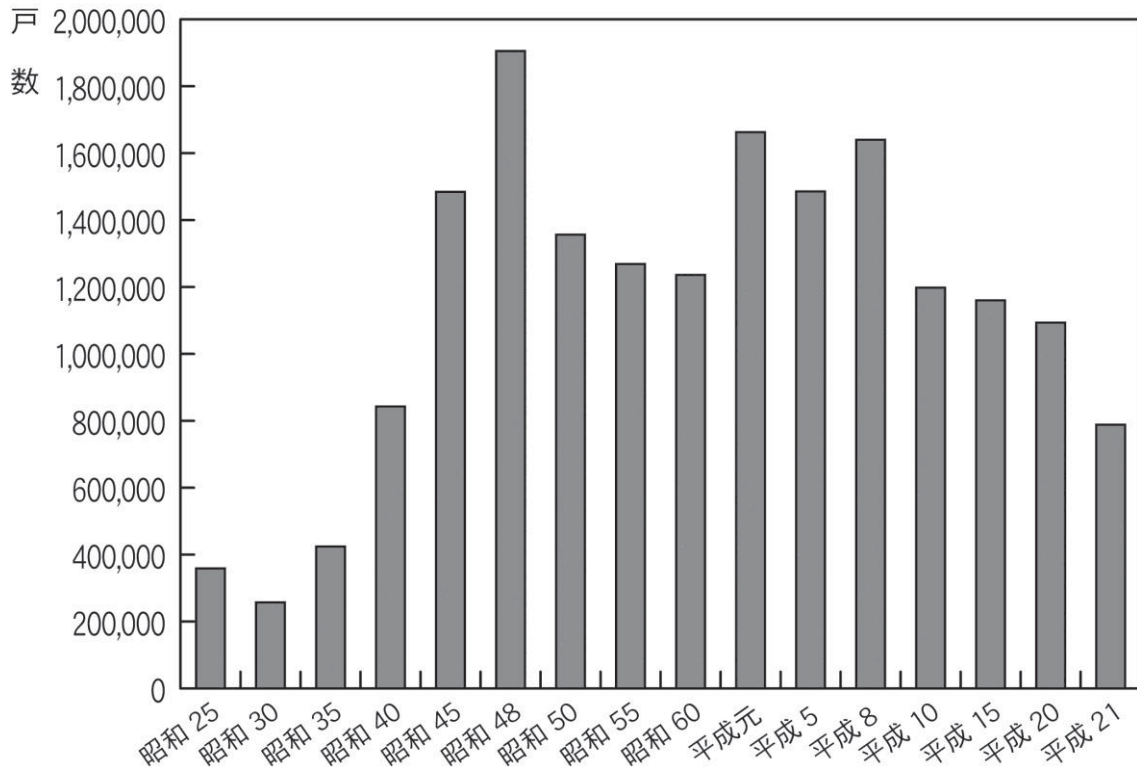
急激な都市への人口集中は、大家族の分割を促し、都市周辺に核家族という現代家族の典型を生み出した。これにより、父親が遠距離通勤し、主婦と子どもが家を守る図式が生じた。大家族の崩壊とともに、家事のマニュアル化が進んだ。そして、本、雑誌、テレビなどで家事のノウハウが伝授される仕組みが一般化した。昭和 35 年から昭和 40 年にかけて、育児書が大量出版されたのはその典型例である。また、高度経済成長により、勤労者の所得水準が向上、女性の社会進出もどんどん進み、家計に占めるエンゲル係数が低下、家電や車、住宅、旅行などに家計支出が回るようになった。

戦後のライフスタイルの変化として、社会関係で顕著なのは、生産の場と生活の場が切り離された＝職住分離が起きたことである。農業が主要産業だった戦前は、家は生活の場でもあり同時に生産の場でもあった。戦後の産業発展は、働きを我が家から工場や事務所に移した。このようにして、夫が雇用労働力として外に出て、妻が家庭を守り子どもを育てるといった役割分担がなされた。現在はこの形態がまた変化しつつある。

戦後の新設住宅着工戸数

戦後の我が国においては、高度経済成長に象徴される経済発展と人口増加に伴う旺盛な住宅需要と住宅ローン制度の普及に支えられて大量の住宅供給がなされた。グラフは昭和 25 年以降の新設住宅着工数である。昭和 25 年から昭和 35 年までは 20 万戸から 40 万戸台だったが、昭和 40 年には 84 万戸、45 年には 148 万戸へと 5 年ごとに倍増し、昭和 48 年には史上最高の 190 万戸を記録した。その後も旺盛な住宅需要は続き、リーマンショックのあおりを受ける平成 21 年まで 100 万戸時代は 40 年以上続いた。人口 1,000 人当たりの新築住宅着工数が、昭和 40 年以降 10 人を上回る時代が続いたが、これは欧米諸国と比べてみても異例の数値である。中古住宅の流通が盛んな英国では、同時期の数値が 3 人台からせいぜい 7 人台に収まっている。

新設住宅着工戸数の推移



戦後の木材事情

国内の木材事情は、戦時中の軍需用材として、また戦後復興に伴う旺盛な木材需要を受けた乱伐や皆伐によってはげ山となり、保水力を失った山地における自然災害が多発、過伐が社会問題化した。政府は昭和 26 年に森林法を改正するとともに「木材需給対策」を閣議決定し、拡大造林策を掲げて針葉樹の植林を推進するなどの森林資源開発の推進とともに、都市建築物等における木材消費の抑制策という大胆な舵取りを行なった。

昭和 30 年には「木材資源利用合理化方策」を閣議決定、国と地方が率先して建築物の不燃化と木材消費の抑制、森林資源開発の推進に努めた。決議の中では、「森林の過伐傾向は甚だしく、国土の保全を危殆に瀕しめるのみならず、木材資源の枯渇を招来することは明らかであり、速やかに対策を樹立しなければならない」との表現がなされた。

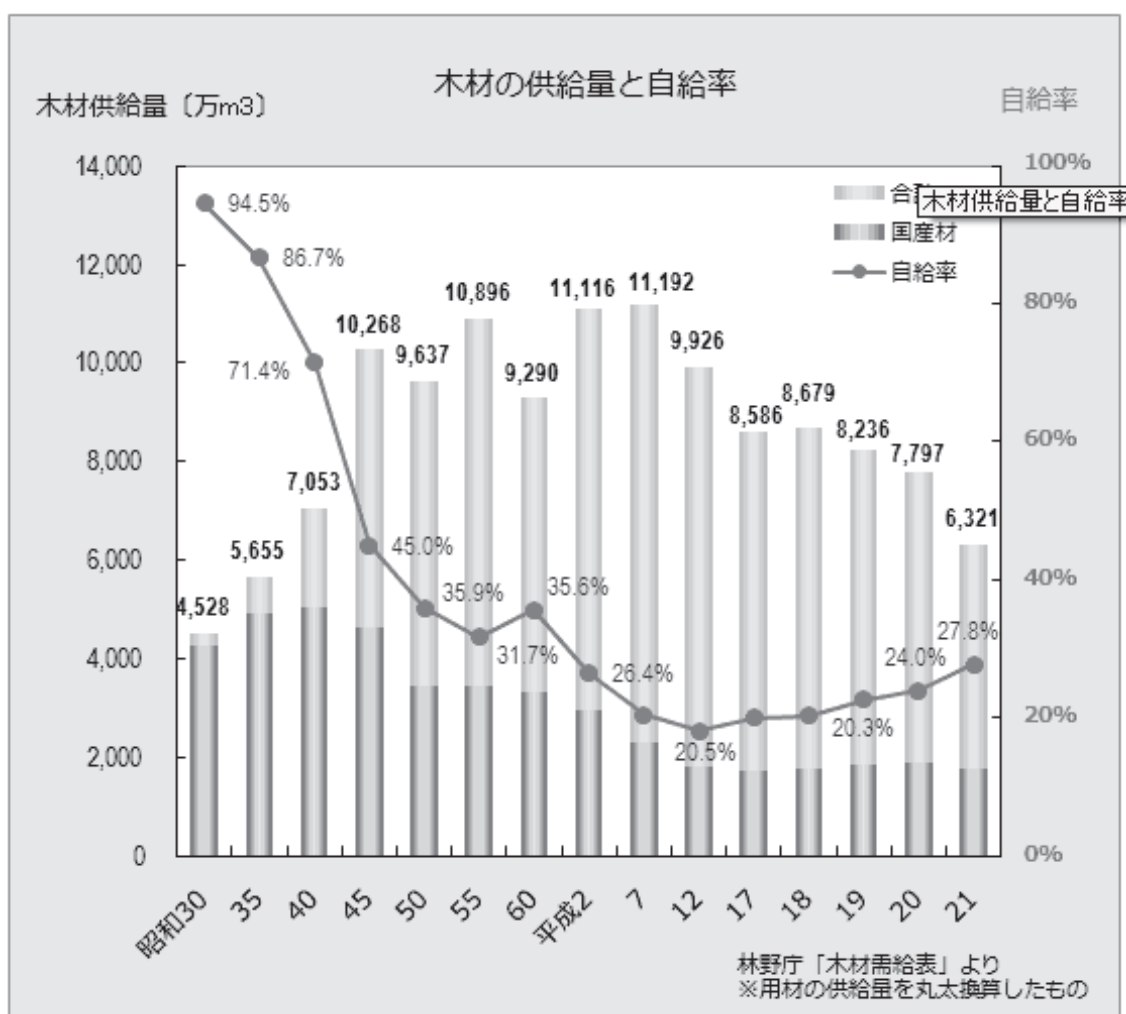
乱伐、過伐の背景には、木炭や薪が家庭の燃料源の中心で木材資源が重要であったこともある。そのような資源林を薪炭林と呼び、雑木林は農業用の肥料として下草を得る重要な採取場所でもあった。拡大造林とは、主に広葉樹からなる天然林を伐採した跡地や原野などを針葉樹中心の人工林に転換すること。伐採跡地への造林をはじめ、里山の雑木林、奥山の天然林などを伐採し、比較的成長の早いスギ、ヒノキ、カラマツ、アカマツなどの針葉樹が植林された。

昭和 20 年代から 30 年代にかけて起きた造林ブームの当時、スギやヒノキの木材価格

が急騰し、木を植えることは、銀行に預金するより価値のあることと言われた。この造林ブームは、国有林、民有林とも全国的に広がり、わずか15～20年の間に、現存する人工林の総面積約1,000万haのうち約400万haが造林された。

昭和30年の木材自給率は94.5%もあった。しかし、昭和30年代、国内の木材需要を賄うべく、木材輸入の自由化が段階的に始まり、昭和39年に全面自由化となった。これにより、木材自給率は昭和40年に71.4%、昭和45年に45.0%と急減、現在は20%台と低迷している。国内の木材生産量は、戦後しばらくの間は6,000万m³で推移していたが、現在では2,000万m³とドイツの3分の1しかない。

国内の木材生産が盛んだった昭和30年当時の林業就労人口は約52万人あったが、平成17年の国勢調査時には、林業4万8,000人、木材産業（家具を除く）16万人を合わせても21万人に満たない。国内の林業と木材産業は、大径木で品質が安定して建築用材としても扱いやすい外材のほか、工業製品で品質の安定した集成材や合板等の新建材に押されて衰退、木造住宅の建築には外材や集成材を使うのが一般的となった。



出所：森林・林業学習館