

## 多摩土地区画整理事業地区内農家の土地利用行動

波多野 憲 男\*

### 要 約

農村地域を急激に都市化する多摩ニュータウン開発計画では中心的事業手法である新住事業に併せて土地区画整理事業が適用されている。この土地区画整理事業の適用は農家の生活再建の問題と関わって行われたものといわれている。既報告「多摩ニュータウン土地区画整理事業における市街地形成に関する調査」(総合都市研究第15号, 1982)において、土地区画整理事業地区での土地利用について検討を行っているが、本報告は、この土地区画整理事業区内に土地を所有する農家の土地利用について、多摩ニュータウン開発計画のもとでの生活再建問題との関係から検討を行った。

得られた結果を要約すると次のごとくである。

- ① 土地区画整理は農地を資産的価値の土地に転化し、農業からの転業による生活再建のケースは少なく、資産的土地の運用によって生活維持を計っている。
- ② 農地、駐車場、その他用途での貸地等の用途によって暫定的に土地利用している土地が40%程度を占め資産としての土地保有を計っている。
- ③ 不動産経営的土地利用をするかしないかは、換地の土地利用条件に左右されている。

### 1 調査の目的と方法

本稿は総合都市研究第15号の「多摩ニュータウン土地区画整理事業地区の市街地形成に関する調査」の補稿である。

第15号の既報告では多摩ニュータウン計画区域内の土地区画整理事業によって基盤整備が行われている地区の市街地形成の実態を把握し、市街地形成の特徴を土地区画整理事業という手法との関連から分析を行った。

新住事業地区での人口集積が新住事業地区では立地できない多様な用途の建築需要を新たに生み、それらが土地区画整理事業地区内、特に幹線道路沿い<sup>1)</sup>に立地し、他の土地区画整理事業地区に比

べて市街化を促進している。このような市街化形態のなかで市街地形成上の問題が発生している。区画整理後の新築住宅によって形成された住宅地はほぼ90戸/ha程度の高密な戸数密度(ネット)となっており、狭小過密な住宅街区を形成し、又住宅以外の多様な用途の建物の立地は住宅との混合した市街地を形成する。これらは、独立住宅地の形成を想定した区画整理の計画からの逸脱であり、又住環境の悪化をもたらすことを指摘した。さらに、市街地形成は従前土地所有者、特に大規模従前土地所有者<sup>2)</sup>の土地運用、土地利用との関連が大きいことを指摘した。すなわち土地区画整理事業後<sup>3)</sup>新築された狭小過密な住宅地形成に結びつく、宅地分譲地、建売分譲地の多くは大規模従前土地所有者の売却地であり、幹線道路沿いの

\*東京都立大学都市研究センター・工学部

非住宅系の多様な用途の建物の建築地も大規模従前土地所有者の売却地や、大規模従前土地所有者、自からの土地利用によるものが多い。

土地区画整理事業地区内の市街地形成は2つの段階からなっている。すなわち、第1段階としての事業による市街地基盤整備と、第2段階としての換地<sup>4)</sup>で行われる建築行為の集積の2つである。第2段階が従前土地所有者の土地運用、土地利用の過程である。従前土地所有者が換地をどのように土地運用、土地利用するかは直接的に事業が拘束するものではなく、一般的な都市計画規制<sup>5)</sup>の範囲で自由に行われる。土地区画整理事業地区の市街地形成における事業の計画からの逸脱や、計画的な良好な市街地形成が必ずしも行われぬ等の市街地形成上の問題はこの土地区画整理事業の手法的特徴に起因しているといえよう<sup>6)</sup>。

一方、この手法的特徴が、当初のニュータウン開発を全面的に新住事業で行うという都市計画決定(1965年12月28日)を変更させ、新住事業地区に土地区画整理事業地区を併せて都市計画決定(1966年12月24日)することになった。新住事業の特徴は施行者に土地の先買権と収用権を与え、土地を全面的に強制的に買収できることになる。この新住事業に対して、ニュータウン計画区域内の約1,100戸の農家の、農業継続が不可能になるのではという不安や生活再建に対する不安等による動揺は大きく強い反対を示した。これに対して、新住事業地区を丘陵地限定し、河川の支流に沿った谷津田や農村集落部を土地区画整理事業地区にするという解決策がとられた(北条, 1980.:72)。すなわち、土地区画整理事業地区では土地所有権はそのまま農家の手に残され、土地運用、土地利用についても農家の手にまかされることになり、農業を継続することも、土地を利用した生活再建手段を講ずることも、一定保障されるというものであった。

本調査の目的は、従前土地所有者の行っている土地運用、土地利用をこの農家のニュータウン開発に伴う生活再建過程との関連で検討を試みようとするものである。

調査の対象は、多摩土地区画整理事業地区内

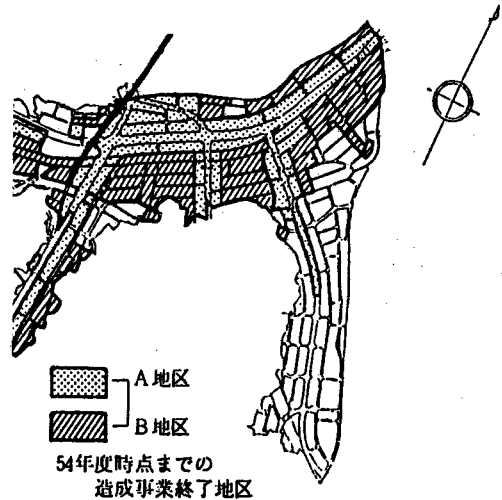


図1 調査対象地区

(図1)に仮換地指定を受け、土地の使用収益が始められる換地を3,000㎡以上所有している大規模従前土地所有者34(波多野他, 1982:76)とした。34人について一人一人の換地上での土地利用実態を図化し、訪門面接によって、土地利用の確認と次のような項目を用意して聴得調査を行った。1982年8月に実施し、面接、聴得りができたのは14人であった。

- 1 世帯主人の生活歴
  - ① もとの農業経営の状況
  - ② 現在の生活手段とその選択動機
- 2 土地運用、土地利用
  - ① 土地売却の動機、売却地の選択理由
  - ② 各土地利用について、その利用となった動機と理由
- 3 土地区画整理に対する意見
  - ① 土地区画整理についての評価

調査の結果をまとめたものを表1に示した。

表1のうち、土地区画整理地区内の土地については、換地明細書等より把握した数字を用いており平方メートルで表現した。地区外の土地については、聴取りにより被調査者の表現に従って、坪、反等の概数で示している。

## 2 生活再建

① 土地区画整理事業地区内の土地で農業経営を継続している「専業農家」<sup>7)</sup>は1人。被調査世帯主14人のうちニュータウン開発前に専業農家であった人は、農業経営規模に大小はあるが11人であった。現在も、11人のうち7人は職業として農業を続けていることになっている。7人のうち、B氏、H氏、J氏の3人は耕作面積の点からみて現在も「専業農家」とみることができる。H氏、J氏の2人は農業経営の基盤は土地区画整理事業地区外に持っており（H氏は3反の畑、3反の田、J氏は3反の田畑と4反の栗畑を耕作している）、自宅も土地区画整理事業地区外にあり、もともと土地区画整理事業そのものが農業経営にそれ程大きな影響をもたらさなかったものともいえよう。したがって土地区画整理事業地区の所有地は農地としての比重は低く、不動産収入を得る手段として利用し、生計を補っている。これに比べて、B氏の所有地は全て土地区画整理事業地区内にあり、現所有地の約1.1 haの63.3%に当る約0.7 ha（7反）の土地を67才の本人夫婦と長男夫婦で耕作をしている。しかしB氏の場合もスナリと農業経営を継続しているわけではないという。

「区画整理をきっかけに、息子は勤めに出たが、結局うまくゆかず、農業を続けることになった。農業収入だけでは生活できないので、貸店舗をやっている。貸店舗として利用している土地や、建材店に貸している幹線道路沿いの二つの土地は、石ころ等の混在がひどいこともあってとても農地にならなかった。幸い自宅のまわりにまとまって「換地」された土地は比較的石等の不純物の混在がなかった。しかし、地力が落ちているため、土を入れたり、堆肥をたくさん入れたり、苦労している。やはり、地中深く根をはる大根などは作れなくなったりして、作物の収穫は以前より落ちている。現在のところ、将来も農業を続けるより他ないと思っている。」

C氏、I氏、K氏、M氏の4人は、今も農家ではあるが、生計を農業収入に依存していないこと、又意欲の点でもすでに「脱農」しているとみるこ

とができる。C氏は73才、K氏は63才で、農業を止めて転業するにしても、専業農家を続けるにしても、高令であること、また、後継者がいないことなどが理由となっている。年令の比較的若いI氏（45才）、M氏（50才）は農地として利用できなくされたことに対する不満が大きい。もとは1町5反の農地を耕作していたI氏も農地として現在耕作している土地区画整理事業地区内の農地は約0.6 ha（6反）である。「比較的石や不純物の混在が少なく、肥やしを入れれば作物ができる土地は全て農地になっているが、大根などもダメになってしまい、収入はあてにできなくなってしまった」という。I氏もM氏も転業を考えて勤めにでたようであるが「勤めにでもロクな仕事はなくイヤになってしまった」（I氏）、「一時会社に勤めたが年下のものに命令されたり、くだらない仕事をやらされて、イヤになって止めてしまった」（M氏）という。4人は共通して、農地以外の土地からあがる不動産収入によって生計をまかなっており、農地からの収入はあてにせず、自家用作物を作っている。むしろ農地利用は固定資産税が安いこともあって土地の保有を維持するための手段となっているとみられる。「子供のために、この土地は農地として利用しようと思っている」（K氏、M氏）がそれを代表している。

② 土地区画整理事業地区内の土地を活用して転業を図った人は3人。A氏（67才）はもとは7反の畑と5反の田に9頭の牛を飼う専業農家であったが、現在本人は土地区画整理事業地区内でつり堀を経営しており、長男もスイミングクラブ経営を行っている。梨3反、畑3反の専業農家であったD氏（51才）と1町5反の農地を持つ専業農家であったF氏（53才）はいずれも、現在、土地区画整理事業地区内の幹線道路沿いの土地でガソリンスタンド経営をしている。3人の場合、現在いずれも、土地区画整理事業を契機とした転業による生活再建が成功しているが、全く不安なくうまくいったわけではないようである。A氏は区画整理反対派のリーダーであったという、農業を続けるつもりでいたが、石やコンクリートのかけらがゴロゴロし、表土もけずられてしまい、農地とし

での利用はとてできない状態になってしまい、あきらめたという。「最初、親戚のものと府中で運送店を始めたが、うまくいかなくて止めてしまった。何にをやるかといろいろ考えたが、店のようなのは素人経営ではむづかしいし、運送中よく見かけたつり堀をやることに決めた。三ヶ月程いろいろなところを見たり、聞いたりしてやり方を勉強した。排水に便利な川の近くの土地を選んで、水は地下水をくみ上げている。客層は新住地区の住民と、車で遠くからくる人と半々である」F氏は土地区画整理審議会委員をしていたという、「新住事業の土地買収にも応じており、その生活再建対策<sup>9</sup>として、新住地区のなかで本屋を始めたが、結局うまくゆかず途中で止めた。知人と2人で共同ガソリンスタンドを運営することにした。もともとここでは農作物は何でも作れるが、何もうまく取れない土地柄でもあったし、収入も不安定であったので、農業に未練はなかった」

以上の3人の場合はニュータウン開発、土地区画整理事業を契機として、専業農家からの転業に成功しているケースといえよう。もと専業農家L氏(43才)の場合は土地区画整理事業に対する不満は大きい。「農業もできなくなった上、転職もうまくゆかない。今は親戚の園芸業を手伝っている程度だ。生計は中央大学と学生アパートとして契約しているアパートからの収入で補っている。

いまさら何にもいうことはないが、区画整理をやっても何にも良くなかった」という。

③ もとからの非専業農家は3人。被調査世帯主14人のうち3人がもとと専業農家ではなかった。E氏(49才)はもとは3反の農地を耕作しながら農閑期には現金収入を得るため勤めにでるといふ兼業農家であったが、現在は会社勤めだけだといふ。G氏(48才)は区画整理前から会社員で母親と夫人でもともと自家用野菜を作っている程度で、現在もわずかだが耕作地がある。N氏(52才)はもとから土建業をしており、区画整理前は田7反、畑8反を両親と夫人が耕作していたが、現在は土地保有の手段として農地にしておく程度だといふ。

### 3 土地運用・土地利用

#### (1) 土地売却行為

一般に市街化の影響が大きい地域においても、農家はその生産手段である農地(土地)の手放しに対しては抵抗が強く、世帯交代時期に発生する相続税支払いのためにやむなく土地手放しが行われるという傾向がみられることは、すでに指摘されている。巨大開発、直接的には新住事業による土地買収、土地区画整理事業による減歩、「換地」という影響を受けている被調査14世帯のうちの78.6%にあたる11世帯は、土地区画整理事業後、換地を売却した経験を持つ。土地売却の動機をみると、一番多いのは、やはり相続税支払のためというものである。土地区画整理事業を契機に土地権利に関する諸事を整理することが行われる傾向があり、そのケースと思われる。住宅の新築、改築のためというケースも相続税支払いの場合と同様に多い。土地区画整理の「換地」は建物の移転を伴う場合が多く、その際に従来の住宅の改築、新築が行われる。従来の住生活を改善する行為が土地区画整理事業を契機として発生する。G氏、M氏は自宅の改築、新築のため、C氏、K氏は息子夫婦の住宅新築の資金のため土地売却を行って

表2 土地売却の状況

土地売却経験者	11/14	78.6%
平均土地売却面積	8064/11	733.1M <sup>2</sup>
売却地率の平均 * <sup>1</sup>		12.0%
土地売却の動機 * <sup>2</sup>	13	100%
・相続税のため	4	30.8%
・住宅の新築、改築のため	4	30.8%
・転業資金のため	2	15.4%
・アパート建築費のため	1	7.7%
・小作権解消補償費のため	1	7.7%
・知人にたのまれて	1	7.7%

\* 1 各所有地に占める売却地面積率の平均

\* 2 1人で複数の動機で売却している場合もある。

いる。その他、土地区画整理事業を契機とした転業のための資金、アパート建築のための資金や、もとの農地の小作権を解消するための補償金を確保する目的で土地売却がされている。以上の土地売却の動機は土地区画整理事業をきっかけとして発生したものと考えられ、その意味では土地区画整理事業が土地手放しを一定促しているともいえよう。たまたま知人にたのまれた99㎡の土地を売ったというI氏を除く10世帯の売却地は面積的にもけっして少なくはない。平均で796.5㎡(I氏を含めた11世帯の平均では733.1㎡)を売却している。土地区画整理事業地区内に所有する各自の換地面積に対する売却地面積率の平均でも13%に当る。しかし、これら土地区画整理事業後初期に発生する土地手放しが、今後も引き継ぎ行われるものではなさそうである。現在土地利用されていない土地(未利用地)について、今後の予定についてその意向を聞いているが、53㎡という半端な未利用地を持つI氏が「使い途もないので、隣りの人でも買って欲があれば」という以外、いずれも、売却意向を持っていない。又、暫定的に耕作しているとみられる「脱農」農家の農地についても、農地にしておくことによる利点が強調されており、売却の意向は示されていない。

すなわち、土地区画整理事業を契機とした動機にもとづく土地売却は一定発生するものの、基本的には、土地保有を前提とした土地運用、土地利用が行われるものといえよう。

## (2) 土地利用形態

現在の土地区画整理事業地区内での所有地(売却地を除いたもの)の土地利用について、その状況をみてみることにする。

### イ 農地

現実に行われている土地利用のうち、被調査世帯14世帯の9世帯が行っており、その面積も約2haとなり14世帯が現在土地区画整理事業地区に所有する土地の21.5%に当り、一番多くみられる土地利用である。この農地利用は他の土地利用と比べて次の点で相異した性格を持つ。農地利用はもとの農地として利用されていた土地が土地区画整理事業による「換地」の後にも

その利用を継続することを意味しており、これに比べて、他の土地利用の場合は、農家が「換地」された後に、もとの農地をそのまま農地として利用することを止め、新たな土地利用を始めるという点で違いがある。

しかし、同じ農地であっても、B氏のように「専業農家」の農地と他の農地とはその性格に違いがある。同じ「専業農家」でもH氏、J氏の場合は土地区画整理事業地区外の農地が経営基盤となっており、J氏の場合は地区内では農地としての利用はしていない。又、H氏の場合も1,540㎡の農地利用のうち、400㎡は小作地であり、小作権との関係でもとの農地が継続されているということであり、残りの農地も、収入的にはあてにしてはならず、相続のために保有していくということである。したがって、農業経営基盤を土地区画整理事業地区内の農地に依存しているB氏の場合とは区別される性格のものである。

「脱農」農家の農地もK氏、M氏の場合各々826㎡、682㎡と面積も小さく、「税金が安いから」「子供のために残しておく」といった理由から農地にしているということであり、この場合の農地利用は土地保有の一形態にすぎない。5,824㎡の農地を持っているF氏の場合も「収入はあてにできない。今後も農地として利用していくかは後2、3年してみないとわからない」というものであり、「脱農」農家の農地は農業経営上の必要性とは結びつかない暫定的利用という性格が強い。

転業農家のD氏、F氏や会社勤めをしているG氏、土建業N氏も農地利用しているが、いずれも自家用作物の耕作を夫人、あるいは老人がしており、この場合も暫定的利用とみられる。

これらの農地利用されている土地(21ヶ所)を位置的に区分すると、幹線道路沿いに位置するものはわずか3ヶ所、他の18ヶ所は幹線道路沿い外に位置し、立地条件の悪い土地を暫定的に農地として利用しているという傾向がうかがえる。

ロ 駐車場

次に面積的に大きな比重を占める土地利用が駐車場であり、約1.5 haになる。駐車場利用しているのは6世帯で、一世帯当りの利用面積は約2,500㎡である。

しかし、いずれも、積極的に駐車場を経営するという意図から始めているケースではないようである。「たのまれて」というのがほとんどである。C氏は新住地区の団地自治会に頼れ、一括契約しており、J氏は近接する農協事務所、市役所と契約、K氏も消防署職員に貸している。5,473㎡と駐車場利用面積の1番多いI氏の場合も、利用計画のない5ヶ所の土地をたのまれて貸しているだけという。

C氏は駐車場利用について「駐車場にするに当たって整備したことは砂利を敷きつめたこと、車止めのブロックを配置した程度で、その後は除草するだけである。建物を建ててしまうと、後の利用に不便になってしまう。その点駐車場ならというのが利用にあたっての判断だ。しかし、今のところどのように利用するか考えておらず、当分このままにしておくつもり」というものである。

駐車場に利用されている土地(12ヶ所)の位置は幹線道路沿いのもの6ヶ所、それ以外のもの6ヶ所となっており、一定、自動車のアクセスの点での利便性が条件となっているように思われる。

#### ハ 貸地

駐車場利用と似た性格の土地利用として貸地がある。貸地を持っているのは7世帯で9ヶ所となっている。このうち、資材置場として貸しているのが一番多く4ヶ所となっている(B氏、H氏、I氏、J氏)。契約期限を1、2年に限定している。B氏、「表土や、石等の不純物が混在しており、とても農地として使えない土地であったところ、建材店の人から貸してくれと申し込まれた。契約は2年ごとに更新することとし、プレハブ程度の建物は建ててもよいが、返却が必要となった時には、更地に戻して返却するという条件にした」という。

幹線道路沿いという位置的条件がもたらす貸

地の形態として自動車販売店(中古)への貸地がある(E氏、M氏)。3,034㎡を貸しているM氏は「貸したいと思って貸したのではないが、固定資産税が高くて、払い切れない。食べ物屋さん等いろいろな人が貸してくれとって来ていたが、がっちり建物を建てられては困るので、自動車販売店にした<sup>10)</sup>。契約期限は4年にし、建物や舗装は元にもどして返すという条件にしてある。今のところ、その後の利用について計画はない」といつている。

その他、多摩市の防災施設用地に貸しているというI氏のケースもあるが、いずれも明確な土地利用が定まるまでの暫定的土地利用という性格が強い。

#### ニ 貸家・アパート

農地、駐車場、貸地のような土地利用と違って、建築物の敷地として土地利用されているもので、一番多いケースが、貸家・アパートである。14世帯のうち7世帯が、貸家・アパートを経営しており、1世帯当り約1,000㎡の土地を利用している。

貸家・アパートは都市近郊農家の生計維持のための現金収入手段として、一般的にみられるものである。その意味で、土地区画整理事業後の土地利用として、貸家・アパートが多いのはあたり前といえよう。

7世帯のうち、C氏は土地区画整理事業の前から貸家とアパートとして利用しており、そのまま「換地」されたものである。

土地区画整理事業地区内の所有地のうち、アパートによる土地利用の面積の比重が大きいのは、D氏で3,271㎡、37.4%となっている。D氏は農業から、ガソリンスタンド経営に転業し、土地区画整理事業による農地の宅地化に積極的に対応した1人である。鉄筋コンクリート造のアパートを2ヶ所に持っている。「いずれも、建築会社から持ち込まれた話で、1ヶ所の方は一階を貸店舗、2、3階をアパートにした。建物の計画から、建築、入居者の募集、管理まで建築会社が面倒をみてくれている」という。

アパート需要の多くが周辺にまとまって存在

する大学の学生によっている点がこの地域の特徴となっている。L氏の場合「中央大学の方から話しがあつて始めた。建築資金はこちらだが、建物の設計から建築まで中央大学の方で行い、入居者の募集も中央大学の厚生課が行っている。日常的な管理の面倒をみるぐらいなもの」ということであつた。

貸家・アパートの場合、D氏の店舗付アパートの1ヶ所を除くと外はいずれも幹線道路からはずれて建築されており、立地条件に限定がみられる。

#### ホ 外食レストラン、貸店舗

この地域の特徴的土地利用として外食レストランの立地があげられる。「ファミリーレストラン」とも呼ばれており、広い駐車場を設えており、自動車を使って家族ぐるみ、家庭外で気楽に食事ができるということで郊外地にかなり普及している。多摩ニュータウン開発により、すでに新住事業地区で人口集積が実現していること、整備された広域幹線道路に沿って、駐車場を設えるだけの面積を持ち、宅地として整備された土地が存在する、この多摩土地区画整理事業地区はこれらを経営する企業にとっては絶好のネライ目ともいえよう。

C氏は2ヶ所に外食レストランを持ち、4氏で5ヶ所が土地利用されている。A氏の場合「S社から、この地が非常に良いからと話しが持ち込まれた。S社から1千万の融資を受けて建物を建てた。毎月家賃として収入が入る。実際の建物の設計、建築はS社が全てやっている。契約は15年契約で、毎月の賃料の1部で融資金の返済にあてている。途中で相手が契約を破棄する場合は、融資金は棒引されることになっている」という。契約期間に違いがあるとか、資金を自己資金でまかなっている人とか、会社から融資を受けている人とかの違いはあるが、各々ほぼA氏と同様の内容となっている。いずれもこれ以上の細かい契約内容まで立ち入って聞き取りすることはできなかった。

現在も「専業農家」を続けているB氏は「ここが、石などの不純分の混在がひどく農地にな

らないことや、幹線道路に面していること、農業だけでは食べていけないこともあって、貸店舗を始めた。建物は建築屋と相談して建て、店子は不動産屋を通じて募集した」という。B氏の貸店舗も飲食店が入っており、店舗の裏側に駐車場が作られており、先に述べた外食レストランと同様に車を利用した客を対象に経営しているようである。

J氏の場合、土地区画整理事業前からの貸店舗ということである。外食レストランの場合も、B氏の貸店舗の場合の土地利用も、いずれも幹線道路沿いの、1,500㎡程度の面積になる換地が利用されており、立地条件の適したものを所有地のなかから選択的に土地利用している。

#### ヘ 住宅

現在の14世帯が所有者のうち土地利用を行っている面積に占める住宅は34.4%に当り、その比重は大きい。このうちの大部分は14世帯のうち、土地区画整理事業地区外に居住するH氏、J氏を除く12世帯の自宅用住宅のものである。これらの平均した面積はほぼ1,200㎡程度になる。A氏、N氏以外は、ほぼ原位置に「換地」された、もとの家敷林と作業庭を持った家敷地がそのまま現在の住宅地になっている。「換地」に際しては、原位置に行くことが原則となっている<sup>11)</sup>が、多少の移動は逸れず、建物の移動が伴い、それを機会に、もとの農家住宅を建て替えたり、改築したりしている。

A氏の場合、もとの家敷地の換地が幹線道路の交差する角地になってしまい、所有地のなかから、静かな土地を選んで新築したという。N氏の場合も、幹線道路沿いでなく仕事の関係(土建業)で隣に資材置場がとれる現在の土地を所有地のなかから選んで新しく住宅を建てたという。「換地」における「原位置換地の原則」は、必ずしも住宅敷地として望ましい環境とならない幹線道路にもとの住宅敷地が「換地」されることにもなる。このようなケースは5ケースみられる。A氏、N氏の場合は所有地から静かな土地を選んで、新しく住宅を建て直しているが、外のE氏、K氏、L氏の場合、土地所有

規模も大きくなく、A氏、N氏のような行動はとり難く、L氏は「前は鎌倉街路に近い良いところだったが、幹線道路にはさまれ、三方が道路の三角地になって、とてもうるさくていやだ。もし、換地を違うところにしてくれるなら、そうして欲しかった」という。

この自宅用住宅の外、兄弟や子供のために新たに住宅を建築したケースは6である。平均の敷地面積は462㎡に当る（同じ土地区画整理事業地区の新築住宅<sup>12)</sup>の平均敷地面積は141㎡）。6ケースのうち4ケースはいずれも子供の住宅を新築している。いままで同居していた息子夫婦の住宅を新築したC氏のように、土地区画整理事業を契機に従来の「住い方」を整理するという行動がみられる。

#### ト その他の土地利用

14の被調査世帯が行っている土地利用のうち、これまであげたものは、比較的共通にみられるものであり、それ以外の土地利用を列挙すると、D氏、F氏のガソリンスタンド、D氏の所有地で経営はD氏の弟があたっているコンビニエンスストア。N氏の弟が経営する酒屋、A氏の息子が経営するスイミングクラブがある。これらの建築物の敷地として土地利用されているものの外、A氏のつり堀、N氏（土建業）の資材置場がある。ここにあげた土地利用は、A氏、D氏、F氏の場合にみられるように、土地区画整理事業を契機とした農業からの転業にあたって、選択した職業と関わった土地利用である。又、このことは逆に、土地区画整理事業で与えられた換地の立地条件が転業の選択を条件付けているともみられる。

#### (3) 暫定的土地利用と確定的土地利用

被調査14世帯全体から土地利用の傾向を検討するため、土地利用の内容を次のように分類した。

##### ・確定的土地利用

世帯主の職業と関連する土地利用で、世帯主の世代のうち土地利用の変更が起りにくいもの、建築物の建築に伴う土地利用で、土地利用の変更が容易でないもの、これらは、土地所有者が、種々な土地利用の可能性のなかから、選

択し、確定したものがあり、今後、10年、20年の長期にわたって、土地利用として固定するものと考え、確定的土地利用とした。

##### ・暫定的土地利用

資材置場や自動車販売店等への貸地の場合、短期契約、更地にして返却する等の条件をつけている。すなわち、土地所有者のより有効な土地利用が発生した時、いつでも利用変更できるようにしておくという配慮が働いている。駐車場に利用しているのもこれと同じ理由によっている。

土地所有者が有効な土地利用を確定するまで、賃貸料を得ることによって、固定資産税にあてるなどの土地保有の条件も作り、さらに必要に応じた土地利用あるいは土地売却の自由をも確保しておく条件を持つ土地利用ということであろう。

「脱農」農家の農地、他の職業についている人の農地も、これらの土地利用とほぼ同様な理由によって農地として利用されているとみることができ、貸地、駐車場と合せて暫定的土地利用とした。

##### ・未利用地

更地のままになっている土地を未利用地とした。

以上のような区分にしたがって、土地利用を分類したものが表3である。

14世帯の土地区画整理事業地区の所有地（「換地」以降売却された土地を除く現在の所有地）94,812㎡のうち確定的土地利用に分類される土地は50,115㎡で52.9%に当る。暫定的土地利用に分類される土地は36,912㎡で38.9%に当る。なお、未利用地は7,785㎡、8.2%になるがこれには、土地区画整理事業地区の土地ではあるがまだ「換地」されていないN氏の土地2,630㎡も含まれている。

土地の使用収益が開始されてから7年を経た時点でもまだ、所有地のほぼ半分が暫定的土地利用と未利用地である。



表3 確定的土地利用と暫定的土地利用

・ 確定的 土地利用	世帯主の職業に伴う土地利用	農地	1	7124 M <sup>2</sup>	(B)
		つり堀	1	1404	(A)
		土建業資材置場	1	1964	(N)
	建築物が伴う 土地利用	ガソリンスタンド	2	3129	(D, F)
		外食レストラン	4	6987	(A, C, H, I)
		貸店舗	2	1929	(B, J)
		貸家・アパート	7	8038	(C, D, G, I, K, L, N)
		自宅	12	14445	(A, B, C, D, E, F, G, I, K, L, M, N)
		兄弟、子供の住宅	6	2772	(B, C, E, J, K, N)
	その他	兄弟子供の店舗・施設	3	2178	(A, D, N)
墓地		1	145	(L)	
				50115 (52.9)	
・ 暫定的 土地利用	駐車場	6	14789	(C, D, F, H, I, J, K)	
	貸地	7	8840	(A, B, E, H, I, J, M)	
	農地	8	13283	(D, F, G, H, I, K, M, N)	
				36912 (38.9)	
・ 未利用地	未利用地	9	7785 ( 8.2)	(A, C, D, E, F, H, I, J, N)	
				94812 (100%)	

#### 4 農家の生活再建からみた土地区画整理事業の問題点

土地区画整理事業後における土地所有者の土地利用、土地運用を規定しているものは、第1には、土地区画整理事業がもとの農地の生産手段的土地所有の資産的土地所有への転化をもたらすものであること。第2には、土地利用、土地運用の可能性が「換地」の偶然性に左右されることである。

農業地域を対象として行われる土地区画整理事業は、従前の農地、林地を宅地としての区画、形質に整備する事業である。土地区画整理事業の目的は「土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更」であり、ここでいう公共施設とは道路、

公園等をいうが、道路を適切に配置し街区を形成し、その中に、もとの農地、林地を宅地としての区画、形質に整え割り込むのである。もともと道路、公園等の公共施設の未整備地域で行われる土地区画整理事業では、新たに道路、公園等の用地を生みだし、整備することになる。この新たに必要となる公共施設用地を生み出す仕組みが、減歩である。すなわち、もとの農地、林地を宅地化することによる地価上昇を根拠として、土地所有者から、土地を供出させるのである<sup>13)</sup>。

結局、土地所有者にとっては、土地区画整理事業をもたらすものは、所有する農地、林地を宅地化し、資産としての土地を手に入れるというものである。したがって、土地区画整理事業のもつて

の農家の生活再建は資産的土地所有者の土地利用、土地運用である。所有地の一定部分では資金を投下して不動産経営を行い、生計手段を確保し残りの土地については、農地（「脱農」農家の）、駐車場、貸地等の暫定的土地利用を資産としての土地の保有手段とするという土地利用、土地運用行動は「脱農」農家層に限らず「専業農家」、積極的転業者、あるいはもとの農業外職業者の場合にもみられる。

次に、もとの所有地の換地の位置はほぼもとの位置に与えられる（「原位置換地の原則」といわれている）。したがって、その換地の立地条件、すなわち、幹線道路や駅等との位置的關係や、都

市計画で決められる用途地域地区指定との関係等は、土地区画整理事業でのそれらの計画がもとの所有地の上にもどのように画かれるかによって異なる。したがって、土地所有者にとってどのような立地条件の換地が与えられるかは、たまたまの結果にすぎない。この各々の換地の持つ立地条件の偶然性がその後の土地利用を左右することになる。勿論、どのような土地利用をするかはその所有者の意向によって決まるものであるが、それには換地の立地条件が客観的な判断要件として働いていると思われる。

土地区画整理事業後も農業を続けられるか否かも、換地の状況が反映する。事業前は同じように1町歩以上の専業農家であったB氏とI氏の場合も図2に示すように、B氏の場合、従前農地も比較的まとまっていたということもあるが、換地も、幹線道路等によって分断されることなくほぼ従前の位置で与えられているのに比べて、I氏の場合は、従前地もやや分散している傾向はあるが換地は幹線道路等によって一層分散した形になっており、B氏とI氏と比べた場合、結果的には、農地としての利用条件に違いが生じている。B氏は現在も「専業的」に農業を続けているが、I氏は農業継続の意向を持っていながら「脱農」せざるを得なかったという。又、ガソリンスタンド経営、店舗経営を可能にする条件、あるいは、外食レストラン、貸店舗等の不動産経営の条件も、それらを成り立たせる立地条件の換地を所有するか否かに左右されている。さらに「原位置換地」はもとの静かな自宅が、幹線道路沿に「換地」され、騒音等に悩まされるといった不満を生むことになる。

被調査世帯は0.3 ha から1.6 ha までの宅地として整備された土地を資産として持っており、これを活用して生計を維持するという点では土地区画整理事業の問題点はないようにみられるが、従前農家の生活再建問題としては、人によって土地区画整理事業に対する評価は分かれる。農業を続けるにしても、転業をするにしても、年齢が高すぎる従前農家の場合には、もとの農地等を宅地化して資産的土地所有に転化することに矛盾はみら

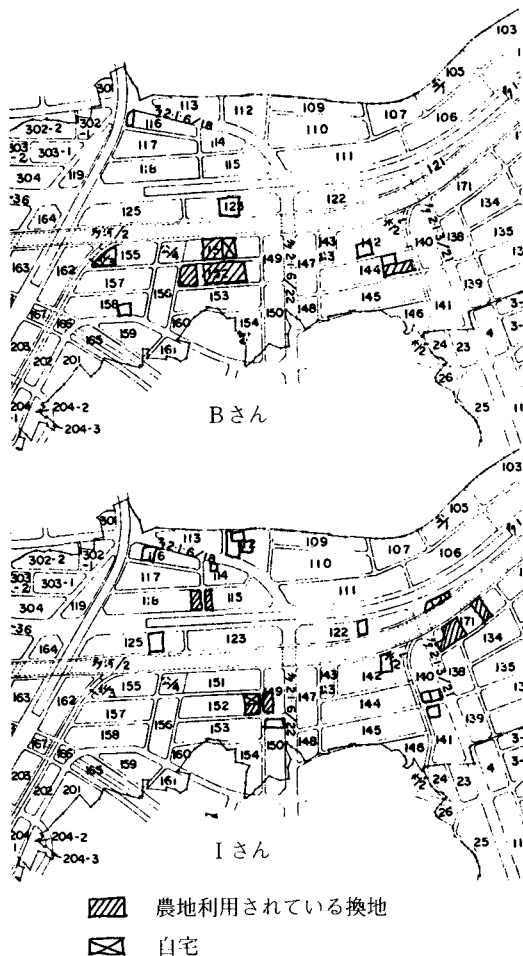


図2 換地位置と農地利用

れない。又、農業経営基盤が土地区画整理事業地区外に持っている農家の場合も土地区画整理事業に対する不満はみられない。結局土地区画整理事業に対する評価が分かれるのは、壮年層の農家が土地区画整理事業によって、農業を続けるかあるいは転業するかの生活再建上の判断を迫られた場合である。土地の所有規模も一定あり（調査では0.7 haから0.9 ha）、かなりの資産運用が可能であり、転業に適した立地条件の土地がある等の条件が土地区画整理事業で確保され、農業を止め転業して生活再建を果たした従前農家の土地区画整理事業に対する評価は高く、一方土地区画整理事業後も農業を続ける意向であった従前農家は、結果として農業を続けていく場合も、農業がうまく続けられない場合も土地区画整理事業に対する不満は大きい。

まとめにかえて、農業的地域で行われる土地区画整理事業の従前農家の生活再建問題からみた課題を指摘すると以下のごとくなる。土地区画整理事業がもとの農業的地域を市街地として基盤整備することを目的として行われる一方、農家にとっては、農地等の宅地化を意味している。土地区画整理事業は農家の転業を直接的に強制するものではないが、転業を前提として成立する事業でもある。しかし、現実には、従前農家のなかには、土地区画整理事業を契機に積極的に転業を受け入れようとするものと、転業に不安を持つもの、あるいは、生業として農業を続けたいとするものが存在しており、土地区画整理事業成立過程で、これら種々な農家の生活再建上の意向との調整が十分に計られていない、あるいは、土地区画整理事業手法上、これらの意向をきちんと吸収する手段を持っていないこと等が、従前農家の生活再建問題の要因となっている。土地区画整理事業による急激な変化を望まない従前農家にとっては、生業として農業が続けられるための農地利用が土地区画整理事業地区のなかでも保障される一方、一定の資産的運用可能な宅地が確保され、世帯主、あるいは世帯全体の生活設計プログラムに合せて暫時的に転業が可能になるような、土地所有状況が土地区画整理事業で実現される必要があるとい

うことになる<sup>14)</sup>。

#### 注

- 1) 文中の幹線道路は、土地区画整理事業地区内の都市計画道路を指す。
- 2) 既報告「多摩ニュータウン土地区画整理事業地区の市街地形成に関する調査」総合都市研究第15号3章3・2節の(3)土地所有規模別従前土地所有者の土地運用傾向（P.77）で土地所有者の区分を行い、土地区画整理事業地区内に所有する土地面積が3000㎡以上の土地所有者を大規模従前土地所有者とした。
- 3) 文中で用いている「土地区画整理事業後」の用語は、事業過程において、仮換地指定が行われ、造成工事が概成し、土地の使用収益が開始されている状況を指している。本調査地区は1975年に造成工事もほぼ完了し、土地の使用収益が開始されたものとした。（波多野他、1982年：65）
- 4) 土地区画整理事業において、従前の土地にかわるものとして定められた土地をいう。文中「」をつけて「換地」という用語を用いている場合は、換地を定める行為を指している。
- 5) 土地区画整理事業地区内に都市計画で指定されている用途地域地区による建築行為に対する制限をいい、当該地区では第二種住居専用地域、住居地域、近隣商業地域が指定されている。
- 6) 農地を含んで郊外地で行われる土地区画整理事業地区での市街地形成上の問題点については「おくれ」「ずれ」として定義している。（石田、波多野、1982）
- 7) 「」付専業農家の表現を用いたのは、農業収入外に不動産経営による収入を得ているものの、被調査者の意識の上では専業農家であり、専業農家的という意味を表わす。
- 8) 現在も職業としては農業であり、生計を農業外収入によっている点から、兼業農家という区分が該当するが、被調査者が農業に対してすでに意欲を失っている点から完全に脱農した状態ではないが脱農的という意味を表わしている。
- 9) 新住宅市街地開発法第20条に基づいて、農業経営者に対する生活再建措置が講じられており、その

内容は次の5項目となっている。(大石, 1982: 102)

南多摩新住宅市街地開発事業に関連する農民の生活再建のための措置について

62-209

昭40. 11. 22

(東京都知事経由)

農林大臣 坂田 英一殿

日本住宅公団総裁 林 敬三

- 1 就職を希望する者には、買収地の保全管理、団地の清掃等の業務の委嘱、都の職業斡旋機関による就職斡旋、職業指導、その他造成事業関係者に対する就業の割当を考慮する。
  - 2 地区内で商店等の経営を希望する者に対しては、宅地造成後その者の適性に就き事情の許す限り商業地等の業務用地の分譲、賃貸店舗の貸付けを考慮する。
  - 3 農業経営を希望する者に対しては、造成工事までの期間営農を継続させる外、一時未利用地の一時耕作物等を考慮する。
  - 4 営農希望者で代替地を希望する者に対しては、地区周辺には現状として不可能であるので、都内及び近県において農業生産上の立地条件が著しく相違しない土地のあつせんにできる限り努力する。
  - 5 生活再建の総合対策については、施行者に生活再建相談のための機関を設け、生活再建の対策を要する者の希望等を個別に調査し、その相談に応ずるものとする。
- 10) 中古車販売店の土地利用形態は、自動車展示スペースを広くとり、事務所等の建築物は比較的簡易な構造のものを建てているケースが多い。(波多野, 宮下, 1982: 81)
  - 11) 換地は整理前の土地の位置、地積、地質、土質、水利、利用状況、環境などが照応するように定めるものとされている(土地区画整理法第89条)。この「照応の原則」に基づいて換地の位置は、ほぼ整理前の土地の位置(相対的原位置)に定められており、これを「原位置換地の原則」と呼んでいる。
  - 12) 土地区画整理事業地区内の1戸建専用住宅は大き

く3つに区分される。

1戸建専用住宅を従前からの土地所有者の住宅と思われる①既存建築物の住宅とそれ以外の住宅に分は、更に後者を②売買による土地所有権移転を伴わない、したがって従前からの土地所有者か、あるいはその土地所有から相続又は贈与等によって土地を譲り受けた者の土地に仮換地指定後建てられた住宅と③仮換地指定以降売買による土地所有権移転のあった土地に新たに建てられた住宅とに区分し、各々1戸当りの平均敷地面積、ネット戸数密度を求めた。1戸当りの平均敷地面積をみると

、①が478㎡/戸、②が341㎡/戸、③が141㎡/戸となっており、仮換地指定以降に建てられた住宅の水準が低いことがわかる。(波多野, 宮下, 1982: 68)

- 13) 必要な公共用地を生みだす減歩の根拠は次のような等式で説明される。従前の土地面積A、その土地の従前の単価Pとすると従前のその土地の評価額はA・Pとなる。整理後はAの面積はd(減歩率)の減歩を受け、宅地として整備された整理後の土地単価は整理前より高いP'になるとする。整理後の土地評価額はA(1-d)・P'となる。そして土地区画整理事業ではA・P=A(1-d)・P'となる。多摩土地区画整理事業では新たな公共用地を生みだすための平均公共減歩率は27.35%となっており、これに加えて、事業費を生みだすための保留地減歩率を合すると平均減歩率は30.22%となっている。すなわち、平均すればもとの所有地面積から30.22%が減少して「換地」されている。
- 14) このような課題に対応するための土地区画整理事業での工夫の事例として公団施行土地区画整理事業が行われている横浜・港北ニュータウン開発地区での「申し出」換地がある。あらかじめ、土地利用計画として業務地区(各段階のセンター地区)、共同住宅地区、1戸建住宅地区、集合農地区を設定し、土地所有者の申し出を受けて、換地の位置を定めるということが行われており、制度的に定着させるべき手法といえよう。

文 献 一 覧

- 石用頼房, 波多野憲男  
 1982 「郊外地土地区画整理事業における「おくれ」及び「ずれ」について」『日本建築学会論文報告書』第311号 P. P 119—128
- 大石堪山  
 1982 「多摩ニュータウン開発と農業との事前協議」『総合都市研究』第15号 P. P 89—112
- 倉沢進 他  
 1982 「市街地開発事業と住民」『総合都市研究』第16号 P. P 33—61
- 波多野憲男, 宮下泰昌  
 1982 「多摩ニュータウン土地区画整理事業地区の市街地形成に関する調査」『総合都市研究』第15号 P. P 59—87
- 北条晃敬  
 1980 「多摩ニュータウンの建設経過と課題」『総合都市研究』第10号 P. P 69—77

表1 調査結果

	A	B
① 土地運用と土地利用		
①-① 換地面積	7537 M <sup>2</sup>	12408
①-② 売却地面積及び動機	1297 ・息子のスイミングクラブ経営のための資金。相続税支払いのため。	1151 ・貸店舗建築資金等にあてるため。
①-③ 現在所有面積 ・利用地面積 ・未利用地面積	6240 5172 1068	11257 11257 0
①-④ 利用地の内容と動機	1404 つり堀と付属駐車場 ・農業を止め生業手段として選択。  1397 スイミングクラブ施設 ・息子が経営。  1150 外食レストラン ・外食産業S社から立地条件をみこして働きかけがあり始めた。  676 貸地 運送店からたのまれて貸している。  545 自宅用地	7124 農地 幹線道路沿の土地以外のところ、地力をつけるため努力している。 将来も続ける予定。  1565 貸店舗と駐車場 生計を補うため幹線道路沿の土地を選んで建設。  1016 貸地（建材店） 2年契約  959 自宅用地 593 子供住宅用地
①-⑤ 未利用地の利用予定	1068 将来の相続税支払いのため更地保有。	0
② 地区外所有地	0	0

## 果 の 概 要

C	D	E
11619	9440	3678
992 ・800M <sup>2</sup> は子供の住宅建築資金。192M <sup>2</sup> は知人にたのまれ売却。	694 ・相続税支払のため。	657 ・相続税支払のため。
10627 9851 776	8746 7878 868	3021 2694 327
2969 外食レストラン2カ所外食産業2社から話しが持ちこまれた。10年契約  772 貸家。アパート区画整理前から建築の建物  2127 自宅用地 320 子供住宅用地  3663 駐車場 新任地区の団地自治会に頼まれ自治会と一括契約している。	1000 ガソリンスタンド 農業を止め立地条件を生かしてガソリンスタンド経営に転業。  500 店舗 ・セブンイレブンと契約 ・経営は弟 3271 アパート(2カ所) 建設会社に勧められて始めた。  754 駐車場 1時的利用として個人に貸している。 1848 農地 新幹線道路からはずれた土地で農地として一時利用している。 505 自宅用地	676 貸地(自動車販売店)立地条件をみこして色々話しがあったが建物をしっかり作られるのが困るので自動車販売店(中古)に貸した。 1260 自宅用地  758 踊り場 母の踊り教室として利用
776 利用の予定はないが譲渡税を取られるだけで売るつもりはない。	868 いずれ何んらかの利用予定	327 利用予定も売却予定もない。
600坪 子供住宅用地	3町 山林	100坪 弟の住宅用地 100坪 貸家8戸

	F	G	H
①			
①-①	8783	3514	4539
①-②	441 ・小作権解消のための資金に。	990 自宅の修理、地区外での土地購入。	0
①-③	8342 7055 1287	2524 2524 0	4539 4390 149
①-④	2129 ガソリンスタンド ・区画整理を契機に農業を止めガソリンスタンド経営に転業。  1598 駐車場 駅に近い立地条件を生かして駐車場にしているが何かいい利用があればと考えている。  2536 自宅用地  792 農地 自宅周辺の土地で自家用に耕作している。	610 アパート ・生計の足しに。  935 農地 自家用の野菜を作っているこのまま利用していく。  979 自宅用地	1536 外食レストラン 外食産業K社の勧め 20年契約。 1314 貸地(資材置場) 2年契約で貸している。  1540 農地 小作地として貸しているのが400M <sup>2</sup> 程度残りはブドウと梅を植えている。収入にはならないが相続のために保有しておく。
①-⑤	1287 人に貸すのはいやだが自分で何かに利用したいと思っている。		149 予定はない。
②	0	100坪 特に利用予定はなくいずれ売ることになりそう。	400坪 自宅用地 500坪 貸家12戸 3反 畑 3反 田 2~3反 山林



I	J	K
15853	4031	4697
99 知人の依頼で売却。	0	448 アパート、息子の住宅建築資金のため。
15754 15701 53	4031 3404 627	4249 4249 0
<p>1332 外食レストラン 外食産業の勤め 15年契約。</p> <p>1041 アパート 生計を補うため。</p> <p>5473 駐車場（5カ所） 利用計画がないのでたのまれて貸している。</p> <p>156 貸地（資材置場1年契約）</p> <p>464 貸地（工事用仮設住宅）</p> <p>697 貸地（市防災施設）</p> <p>5824 農地</p> <p>714 自宅用地</p>	<p>364 貸店舗 土地を貸して欲しいといわれたが建物を建て貸店舗にした。</p> <p>1876 駐車場（2カ所） 農協と市役所に貸す。</p> <p>802 貸地（資材置場） 貸店舗に入っている水道屋に貸している。</p> <p>362 娘夫婦の住宅</p>	<p>793 アパート 区画整理後の収入手段として計画していた。</p> <p>1425 駐車場 他に利用の予定はなく、消防署の職員からたのまれて始めた。</p> <p>529 息子（2人）の住宅</p> <p>676 自宅用地</p> <p>826 農地 収穫の期待はできないが税金が安いので農地にしている。</p>
53 使い途のない土地隣りの人でも買ってくれれば。	627	
2反 田 7～8反 他の区画整理 施行地区	7反 田畑、栗 630坪 自宅用地 150坪 貸家 460坪 駐車場 720坪 山林他	0

	L	M	N
①			
①-①	3005	5857	7915
①-②	412 相続税支払のため。	883 自宅の新築資金に。	0
①-③	2593 2448 145	4974 4974 0	7915 5285 2630
①-④	835 アパート 中央大学の依頼により学生ア パートとして建築、契約。  1613 自宅用地	303 貸地（自動車販売 店） 4年契約で貸した。その後 の利用計画はない。 1253 自宅用地  682 農地 子供のために残しておきたい。	716 貸家アパート 生計の足しにするため。  281 酒屋 弟の経営、住宅 1278 自宅用地 210 妹住宅  1964 資材置場として自 己利用。  836 農地 売るつもりはなく保有する ため。
①-⑤	145 墓地		2630 未換地の土地 仮換地指定後は農地にする つもり。
②	0	300坪 アパート40戸	230坪 山林

	A	B
③ 世帯主年齢 家族状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 57才</li> <li>・ 本人夫婦と成人した息子3人</li> <li>・ 長男は区画整理後、立地条件を生かしたスイミングクラブを経営</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 67才</li> <li>・ 本人夫婦と息子(40)夫婦とその子供2人他成した息子1人</li> </ul>
④ 世帯主職業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 区画整理前は、田5反、畑7反牛9頭の専業農家</li> <li>・ 区画整理を契機につり堀経営に転業 収入はその他に不動産収入</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 区画整理前は田畑1町歩の専業農家</li> <li>・ 区画整理を契機に息子は会社勤めを始めたが、再び農業にもどる、現在も専業農家</li> <li>・ 貸店舗経営による収入で生活をおぎなっている</li> </ul>
⑤-① 区画整理に対する評価	<p>表土がなくなってしまい、石やコンクリート等の不純物が混在してしまい全く農地として利用できなくなってしまったのは予想外、しかし、結果は満足している。</p>	<p>農地としては、石等の不純物が混ってしまい利用し難くなってしまったが所詮農業しかできないので努力している。</p> <p>区画整理も、もっと農業のことを考えてやって欲しい。</p>

C	D	E
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 73才</li> <li>• 本人夫婦</li> <li>• 息子夫婦は同一敷地内に住んでいる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 51才</li> <li>• 本人夫婦、母、娘3人 息子1人</li> <li>• 長男は15才</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 49才</li> <li>• 本人夫婦、母、息子1人、 娘1人</li> <li>• 長男14才</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 区画整理前は1町歩の専業農家</li> <li>• 現在無職、不動産収入で生計</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 区画整理前は梨3反、畑3反の専業農家</li> <li>• 区画整理を契機にガソリンスタンド経営</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 区画整理前は3反の専業農家</li> <li>• 現在会社勤めだけ</li> </ul>
<p>もともと山地の傾斜地が利用できるようになったのだから満足している。</p>	<p>結果的に換地が適当にまとまり、適当に分散しており満足している。</p>	<p>区画整理には無関心で会合等にもでていない、良いとも悪いとも思っていない。</p>

	F	G	H
③	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 53才</li> <li>・ 本人夫婦、母、娘1人</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 48才</li> <li>・ 本人夫婦、母、息子2人 娘1人</li> <li>・ 長男 学生</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 63才</li> <li>・ 本人夫婦</li> </ul>
④	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 区画整理前1町5反の 専業農家</li> <li>・ 新住事業に伴う生活再 建措置によって新住地 区内で本屋を始めたが うまくゆかず、現在ガ ソリンスタンド経営を している。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 区画整理前から会社勤め</li> <li>・ 区画整理前も後も、自家 用野菜を作っている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現在農業を継げている (地区外に畑3反、田3反)</li> <li>・ 不動産収入で生計を補っ ている</li> </ul>
⑤-①	<p>区画整理審議会委員 とにかく区画整理ができ てよかった。</p>	<p>固定資産税が高くなって困 るが幹線道路沿いの利用の 可能性のある換地だから満 足している。</p>	<p>色々利用可能な土地になっ たのだから良かった。地区外に 農地を持っており農業には支 障がない。</p>

I	J	K
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 45才</li> <li>• 本人夫婦 息子2人</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 58才</li> <li>• 本人夫婦 息子1人</li> <li>• 長男27才会社員</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 63才</li> <li>• 本人夫婦 息子夫婦その子供3人</li> <li>• 息子は会社員</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 区画整理前1町5反の専業農家</li> <li>• 勤めに出たが、今はろくな仕事がなくうまくいかない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 現在も専業農家</li> <li>• 地区外の田畑3反、栗畑4反 地区内の農地なし</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 区画整理前は田6反、畑7反の専業農家</li> <li>• 現在、自家用程度の耕作 生計は不動産収入</li> </ul>
<p>農地としての地力が損われてしまった。又、換地でバラバラになってしまい、農地としての利用が難しくなってしまった。</p>	<p>もともと道路に接していた土地であり、減歩で面積が減っただけで得なことはなにもない。</p>	<p>別に問題は感じていない</p>

	L	M	N
③	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 43才</li> <li>・ 本人夫婦、息子2人</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 50才</li> <li>・ 本人夫婦、息子4人</li> <li>・ 長男21才学生</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 52才</li> <li>・ 本人夫婦、両親 息子2人、娘1人</li> <li>・ 長男も土建業の手伝い</li> </ul>
④	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 区画整理前は専業農家</li> <li>・ 現在、勤めと不動産収入</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 区画整理前は田3反、畑6反の専業農家</li> <li>・ 現在不動産収入によって生計</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 区画整理前、両親、妻で田7反、畑8反の農業、世帯主本人は土建業</li> <li>・ 現在、自家用程度の耕作</li> </ul>
⑤-①	いまさら何にも言ってもしょうがないが、良くなかった。	区画整理をやって農家は続けられると思っていたが、農地としては使えなくなってしまった。	店等やる気はないし、幹線道路沿いの換地は環境が悪いだけ。

## HOW FARMERS USE THEIR LAND IN THE AREA DEVELOPED BY LAND READJUSTMENT IN TAMA NEW TOWN

Norio Hatano

Center for Urban Studies, Tokyo Metropolitan University  
*Comprehensive Urban Studies*, No.19, 1983, pp.45—68

Tama New Town development project that has rapidly urbanized farm lands has adopted the land readjustment works as well as “Shinjū-Jigyō” which is the main project. This land readjustment was considered to be vital in helping the farmers adjust to a new way of life.

In the report on “The Survey on the Built-up Process of the area developed by Land Readjustment in Tama New Town” (*Comprehensive Urban Studies* No.15, 1982), we examined how the land are used in the land readjustment developed area. In this report, we examine how the farmers use their lands within the land readjustment developed area from the point of rebuilding their life under the Tama New Town development project.

An outline of results is as follows.

- 1) Land readjustment was carried out with the view of transforming more changed their professions and as well as life-styles. Most of them maintain their livelihood managing their property.
- 2) Approximately 40% of the total area is used as temporary farm plots, parking space, and rented for various purposes. They manage to keep land valuable as property.
- 3) How the farmers manage their property is depended on the conditions of the replotting lot by land readjustment.