

都市における公共用地の確保と農業への影響-稲城市の梨栽培と土地区画整理事業を事例として-

メタデータ	言語: jpn 出版者: 明治大学農学部 公開日: 2016-06-01 キーワード (Ja): キーワード (En): 作成者: 菊池, 和美, 市田, 知子 メールアドレス: 所属:
URL	<a href="http://hdl.handle.net/10291/17934">http://hdl.handle.net/10291/17934</a>

〔研究論文〕

## 都市における公共用地の確保と農業への影響 —稲城市の梨栽培と土地区画整理事業を事例として—

菊池 和美<sup>1</sup>・市田 知子<sup>2</sup>

(2015年2月3日受理)

### Securing land for public use in cities, and its effect on agriculture: A case of pear cultivation and a land readjustment project in Inagi

Kazumi KIKUCHI<sup>1</sup> and Tomoko ICHIDA<sup>2</sup>

#### Abstract

In urban areas, infrastructure projects to improve the living environment, such as construction of roads and parks, have been carried out by modifying and abolishing agricultural land. The majority of these projects are land readjustment projects, under which agricultural land is appropriated and replaced with reduced substitute land.

The author took up the case of a land readjustment project and the cultivation of pears in Enokido, Yanokuchi, Inagi in order to investigate the effect of such projects, which aim to secure land for public use, on urban agriculture.

The Enokido region was an area of highly productive cultivation of pears. In 1988, a decision was made to carry out a land readjustment project, with the aim of constructing a trunk road. In the 25 years that have elapsed since then, the area of agricultural land in the region has been reduced by twice as much as originally planned and the number of pear producers has fallen by approximately half.

Research was carried out into fifteen farmers who are cultivating pears in the region to gain an understanding of the causes of the reduction in agricultural land. The area of agricultural land fell first because under the project the area of the replacement land was less than that of the original area.

Other reasons for the reduction in agricultural land were that the designation of being a productive green zone was lifted because the area of the agricultural land no longer met the requirement to be a productive green zone. Moreover, some farmers decided, of their own accord, to develop their agricultural land into real estate projects. Some farmers gave up fruit cultivation either because the replacement land was inadequate or because it took a long time for the project to reach completion.

On the other hand, of the thirteen farmers who abandoned pear cultivation during the 25 years from the commencement of the project, ten of them experienced a transfer of property as part of an inheritance. It is not known which came first, the change in ownership due to inheritance or the conversion of their agricultural

---

<sup>1</sup> 明治大学大学院農学研究科

<sup>2</sup> 明治大学農学部食料環境政策学科環境社会学研究室

所在地：神奈川県川崎市多摩区三田 1-1-1

連絡者：ichida@meiji.ac.jp

電話：044-934-7127

Fax：044-934-7127

land. Nevertheless, it is considered that inheritance significantly affected the continuation of farming to the next generation.

In land readjustment projects, the rate of loss of agricultural land is generally high, and the same rate applies to all of the farmers regardless of whether or not they wish to continue farming; consequently, the area of agricultural land is reduced.

The necessity for urban agriculture is now being seen in a better light. It is desirable to reconsider the present way of securing land for public use to ensure the future of urban agriculture.

**Key words:** urban agriculture, pear cultivation, land readjustment projects, Tama New Town, land for public use

**要約** 都市では道路や公園などの居住環境整備のための基盤整備が、農地を改廃することで行われている。事業手法は土地区画整理事業によるものが多く、農地は換地や減歩を余儀なくされる。

筆者は公共用地確保を目的とする土地区画整理事業が都市農業に与えた影響を調査する目的で、稲城市矢野口榎戸地区の区画整理事業と梨栽培を事例として取り上げた。

榎戸地区では生産性の高い梨栽培が行われていたが、昭和63年に幹線道路建設を目的とする土地区画整理事業が事業計画決定された。25年を経た現在、農地は予定減歩の2倍が減少し、梨生産者も約半分に減少した。

農地減少の原因を知る目的で当該地区で梨栽培を継続している15名を調査したところ、農地減少の理由として減歩による制度上の農地減少が挙げられた。また生産緑地の面積要件を欠いてしまうための生産緑地解除や農業者が農地を転用し、不動産業などを手懸ける自由意志的な農地減少があった。

さらには長期にわたる事業期間や換地のために、永年作物である梨栽培の継続が困難となった事例も見られた。

一方事業開始後の25年間に梨栽培をやめた13名のうち10名が相続を経験していた。相続と農地転用のどちらが先行したかは不明だったがいずれにしても相続が農業継続に大きく影響したと考えられた。

区画整理事業では農業継続意志の如何に関わらず一律に減歩され農地が減少する。都市農業の必要性は現在再認識されつつある。都市農業の継続を実現するためには、公共用地確保のあり方を再考することが望まれる。

**キーワード:** 都市農業, 梨栽培, 土地区画整理事業, 生産緑地, 公共用地

## 1. はじめに

### 1-1 都市農地と公共用地の歴史的関わり

農業は食べる人と作る人、非農家と農家、都市と農村の間に成立する産業であることから農業問題は都市・農村間に生じる問題であるといえる。都市・農村間での分業が確立したのは戦後であり、それ以前は多くの農村では自給自足の生活が営まれ、商業、工業、サービス業は農家の副業として行われていた。ただし大都市圏では江戸時代から分業が成り立ち、都市住民は居住地を出て自然と触れ合い楽しむ風習があった。場所は主に社寺境内や、藩主や将軍が新たに整備、開

放した庭園であった(石川2001, p. 192)。明治時代に入ると都市住民のために公園緑地を確保する計画が相次いで立案、実施されたが、多くは景勝地や神社仏閣を官有地としたものだった(石川2001, p. 194)。大正期には都市計画法が制定され計画的なまちづくりが試みられた。その特徴は大きくは地域制の確立による土地利用の確定、区画整理による既成市街地の整理、都市の自然を健全にして秩序あるものとすることを目標としたことなどである(石川2001, p. 213)。関東大震災以後第二次世界大戦前後までは震災復興や防空、震災復興を目的とするまちづくりが行われ、区画整理事業で多くの公園や道路が確保された(越沢1991)。第

二次世界大戦後は産業構造の変化により都市人口が爆発的に増え、都市は戦前のスケールをはるかに超えて拡大して行った。

昭和29年に土地区画整理法が制定され、土地区画整理の一義的目的として公共施設の整備改善が明文化された。土地区画整理が都市計画事業に汎用されるのは地権者が減歩として土地を提供するため、少ない公的資金で都市設備が確保できるためであると言われる(岩見1978, p. 30)。昭和31年、無制限に拡大する都市を緑地帯で隔てるグリーンベルト構想が立案されたが、近郊地帯(グリーンベルト地帯)に予定された農家の反対によって実現しなかった(多摩百年史研究会1993)。その理由はグリーンベルトを指定するための税金的措置がなく、一方、農家自身も開発を志向したためである。

昭和43年に制定された新都市計画法では市街化区域、調整区域の線引きがおこなわれ市街化区域に多くの農地が残されたが、当面は長期営農継続農地制度や旧生産緑地制度などで容認されることとなった。その後、昭和50年代後半からのバブル期には、大都市における住宅・宅地供給促進の要請と税負担の公平性確保が求められ、一方で農地の多面的機能への認識も高まり、平成3年に生産緑地法が改正されたが、依然として多くの都市農地の減少・改廃が続いている。

生産緑地は「農地」という役割と同時に「良好な生活環境の確保や公共施設の用に供する土地」という位置づけも有している。そのために道路や公園などの公共用地に供されるのが当然であるという認識をもたれる。

都市における農地減少の大きな要因の1つが農地を都市住民のための公共用地に転換することであり、その手法の主軸をなすものが土地区画整理事業である。土地利用に関わる多様な制度の中で土地区画整理以上に農地との関わりを持つものはないと言われ(見上1993)、土地区画整理事業と新住宅市街地開発事業とを比較した場合、前者は計画性が乏しいがその分地権者の意志が生き農地が残る可能性はあるが、後者は計画性が強固であるが農地が残る余地がないと言われる(波多野1991, p. 193)。

## 1-2 本稿のテーマと意義

平成21年7月に社会資本整備審議会都市計画・歴史的風土分科会都市計画部に「都市計画制度小委員会」が設置された。設置目的は社会情勢を踏まえた今後の都市計画に関する諸制度の展開方向について専門的検討を行うことであり、平成24年9月に「中間とりまとめ」が公表された。その内容は都心から20 km圏域にある市をケーススタディとして取り上げ、都市が縮退せずに生き抜くためには都市計画の制度面、運用面で「集約型都市構造化」と「都市の緑・農の共生」が実現された都市を目指すべきとし、その実現手段として民間活動を重視すべきと指摘した。またケーススタディの市では、都市農地の保全に対する住民ニーズが高く、都市農地保全の各種施策を講じているが、収益構造や後継者不足で今後の農地減少が見込まれることから、農地所有者以外の第三者が営農に関わることも検討した。しかし市街化区域内農地に関する要望の多くは税制の取り扱いの問題に帰結することであり、税の公平性の問題などから今後も総合的検討が必要とされた(古澤2013)。

都市農業には大きく分けて2つのタイプがあるとされる(西村1985)。1つは都市に近い立地を生かして集約的農業、戦略的農業で高収益を目指す農業であり、2つ目は土地を資産と考えて保有するにとどまっている農業である。さらに近年は新たに都市農業の多面的機能が重要視されている。都市ではこのように画一ではない農業が生産緑地制度を軸に経営されている。

本稿では稲城市榎戸地区で昭和63年に事業認可された区画整理事業を取りあげる。榎戸地区では高い生産性を誇るいわば1のタイプ梨栽培が行われていたが、事業によって農家は換地・減歩を余儀なくされ榎戸地区の梨生産者は減少した。そのような中で、本稿の目的は、都市における公共用地確保を目的とした区画整理事業が生産性の高い農業を行っている都市域の農業にどのような影響を与えたのかを農業者から聞き取り調査し、検証することである。

先行研究事例として、岩見は土地区画整理の歴史的変遷や農地との関連をまとめ、住民の意識に差があること、住民の意向と施行が乖離していることなどを指

摘した(岩見1978)。また波多野は、土地区画整理は確実に農地の減少を招くが、意識的な「農のあるまちづくり」の契機ともなり得ること、その実現においては多様な制度の見直しや導入が必要であるとした(波多野1991, p. 219)。松木は都市近郊で実施された農住組合事業や特定土地区画整理事業を調査し、それが都市農業との関連でどのように作用したかを詳細に調査し、都市農家を分類することを試みている(松木1985)。本稿はこれらの先行研究と問題意識や調査方法の点で共通するものを持っている。だが先行研究は調査時期から数十年を経て、時代背景も変化しているため、現状に合わない部分もある。このことから本稿では先行事例と同様に区画整理事業が農業に与えた影響を調査したが、本稿の特徴は区画整理事業が公共用地確保を目的とした自治体施行であること、事例対象地が都市に近接する稲城市であり、そこでは非常に生産性の高い農業が行われていること、さらに現在も区画整理事業が進行中であるため、より現状に即した調査ができた点である。今後は先行研究を踏まえた上で、本稿で得た知見をさらに深めて、都市と農地のよりよい関係性を追求していきたい。

本論文の構成を以下のように置く。2.では事例地区の区画整理事業と稲城市の梨栽培の概略を述べる。3.では現存する梨農家15名への聞き取り調査及び3例の具体例、さらに離農ないしは経営を縮小した梨農家13名に関する聞き取り調査から、事業が梨農家に及ぼした変化の詳細を検証し、4.では影響の要因を分析し、5.でまとめたい。

## 2. 榎戸土地区画整理事業と稲城市の梨栽培

### 2-1 稲城市の開発動向と土地区画整理事業

#### (1) 稲城市の概略

稲城市は人口8万余り、面積1,761 ha、新宿から20 km、多摩川の沖積低地である平野部の旧市街地450 haと多摩丘陵の新市街地1,311 haからなる。多摩ニュータウンの東端に位置し、10街区のうち3街区が多摩ニュータウン街区となっている。長く農村地帯として都民に農作物を提供してきたが、昭和35年以降、民間の宅地開発や多摩ニュータウン開発などが

進み、現在は都心のベッドタウンとなっている。

平野部の旧市街地は新都市計画法で市街化区域に線引きされ、梨やブドウなどの果樹栽培が盛んだが都市化による農地転用が著しい。丘陵部は昭和30年代以降、ゴルフ場、大学用地、多摩ニュータウンなどが誘致され、新都市計画法で市街化調整区域に線引きされた。米作、林業、養鶏、酪農、野菜栽培が行われてきたが、平成9年の開発計画で市街化区域に変更され、現在は野菜を中心とした農業が行われている。

平野部では再開発、丘陵部では都市開発が進行中で、いずれも区画整理事業による。

#### (2) 稲城市の開発動向

稲城市の開発動向をみると、公共住宅事業、架橋事業、道路整備事業、鉄道立体化事業など、都心通勤者のための公共事業が多い。それらの事業は単独でなく、多くが関連する地域の住民を巻き込んだ土地区画整理と一体となって行われたり、農地を買収して行われたりしているが、いずれも農地を改廃することで実現される(稲城市都市整備部1992)。平成25年までの間に稲城市内で19か所の土地区画整理が終了または実施中である。

稲城市の人口は明治時代から終戦までは5千人余りで一定していたが、昭和30年代に急増し、40年には2万人を超え、平成25年時点では8万人余りとなっている。それに伴い農業人口は昭和45年の8%台から現在は1%台に減少し、農地面積は昭和25年の500 ha余りから100 ha余りに減少している。これは毎年農地が転用されていることによるが、昭和35年から昭和40年にかけての転用は農業基本法農政下における農業構造改善事業と(稲城市1991)、高度経済成長に伴う工場やゴルフ場、遊園地の進出、多摩ニュータウン事業によるものであり、その後も公団住宅や学校が建設された。昭和50年以降は各地で区画整理事業が開始され、都市化が進む中、農家が農地を不動産に転用するようになった。その後も毎年3~5 haが転用され続けているが、主な要因は相続にまつわるものや土地区画整理での基盤整備である(図2-1)。

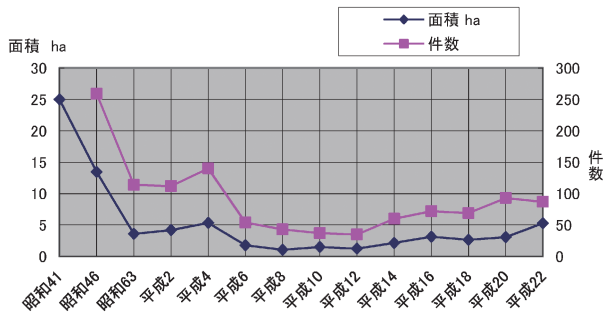


図 2-1 稲城市の農地の転用面積と件数の推移  
資料：『統計いなぎ』より作成。  
注：昭和41年の面積は『稲城市農業経済実態調査報告書』（昭和48年）より引用。

### (3) 土地区画整理事業の仕組み

土地区画整理事業は昭和29年の土地区画整合法公布以降平成23年までに全国で10,467か所32.5万 ha が完了し、施行中の事業が1,151か所4.4万 ha となっている。60年間に年5千 ha が実施された計算になる（平成23年度都市計画年報）。事業は区画整理された良好な住宅地、公共用地の確保を目的とし、施行主体は自治体、個人、組合などである。

土地区画整理事業は事業費や公共用地を確保するために地権者が減歩として土地を提出することで成立する。事業費の減歩を保留地減歩、公共用地の減歩を公共減歩という。「減歩」は「開発によって利益を得る者が相当の負担をするべき」という「受益者負担」に基づいている（安本1990）。減歩は事業前後の土地評価を基準として計算し、事業後は土地評価が上昇するから、減歩で減少しても従前従後の資産価値は同等であるとする。地権者は従前の土地から減歩を引いた代替地を取得する。これを換地という。換地は基本的に従前の場所近辺に取得することとなっている。しかし戦後の高度経済成長政策の実現のために行われてきた用地調達の大部分が農民の所有・利用する農地を収奪したものであるとする批判もある（石井2013）。

## 2-2 榎戸土地区画整理事業について

### (1) 榎戸土地区画整理事業の概要

榎戸土地区画整理事業（正式名：多摩都市計画事業稲城市榎戸土地区画整理事業）の事業主体は稲城市である。事業目的は多摩ニュータウンと都心とを結ぶ南

多摩尾根幹線道路（多・3・1・6号）の建設と地域の早期整備である。

南多摩尾根幹線道路は起点を鶴川街道（稲城市矢野口の多摩川原橋のふもと）、終点を町田街道（町田市小川町）とする多摩ニュータウンを縦断する都市計画道路である。全長 16.62 km のうち稲城市部分は 6.02 km で、用地確保の方法は新住宅市街地開発事業での買い取りと、土地区画整理事業での公共減歩に分かれる。全線のうち多摩ニュータウン区域についてはそれぞれの事業手法に準じて確保している。例として稲城市では長峰、盾台地区の多摩ニュータウン区域では新住宅市街地開発事業で用地を確保する。しかし多摩ニュータウンから外れた旧市街地においては第一、中央、榎戸、矢野口駅地区の4つの区画整理事業で用地が確保される。

榎戸土地区画整理事業は総面積 25.3 ha、実施年月は平成元年から平成32年度までで、総事業費は213億円である。平均減歩率は26.35%でそのうち公共減歩が24.4%、保留地減歩率が2.31%となり公共減歩が多い。

都市計画決定された昭和63年当時、地域は農地が半分を占め、農家は自家消費用の水田と販売目的の梨やブドウを栽培していた。人口は1,900人で農家のアパートや貸家が建物数の半分を占め、賃貸居住人口は約1,000名だった（稲城市2011）。道路は農道を転用したもので幅員が狭く、公園は農家が一時的に市に貸し出した「ちびっこ広場」だけだった。

### (2) 増える公共用地

事業計画は街路や河川を整備し北側に尾根幹線を通す計画である。従前従後の土地利用を比較すると、従後には公共用地が14.2%から34.8%に増え、民有地が79.4%から63.2%に減少する。増えた公共用地の用途は主に道路、公園である。また6割に近い現況農地の扱いは具体的な土地利用計画が立てられていない（表 2-1）。

## 2-3 稲城市の梨栽培の概略

### (1) 梨栽培の歴史

稲城市の主要農産物は梨である。起源は元禄時代に山城国（現在の京都）から住民が持ち帰った「淡雪」という梨の苗木であるというが、本格的栽培は多摩川下流の川崎市から伝播した多摩川梨とされる（稲城市1991）。表2-2に稲城市の梨栽培の概略を示す。同地の沖積平野土壌が梨栽培に適したことは勿論だが、戦

後養蚕からの転換が早かったこと（注1）、水田から梨農園への転換が進んだこと、生産者によって稲城産出のブランド梨が育成されたこと、多摩川流域の梨組合連合体の活動、梨組合員の活動が現在の隆盛をもたらしたと考える。

### (2) 梨組合員数の推移

梨組合（正式名はJA東京みなみ稲城支店果実部）は、明治17年に創設された共盟社を起源とする。明治初期以降梨栽培は市内に広がり東長沼、矢野口地区の梨生産者を束ねて大正8年に稲城市果実生産組合が創立され、品種統一、出荷統制、販路確保、栽培技術向上を目指した。昭和前期には組合員数180名を数え、多摩川流域の生産組合と合同で「多摩川梨連合会」を組織し、東京市場を席卷した。だが終戦前後は農家の働き手が出征したことや、転作統制が行われたことなどで衰退した。戦後の食糧難が解決すると再び梨栽培が盛んになり、昭和27年に連合会を再結成した。昭和31年には稲城市の梨組合員180名、栽培面積80haとなり、昭和33年には稲城農業協同組合果実部を設立し、組合員数228名となった。しかし地方の優良果実が市場に参入するとともに小規模生産の多摩川梨は市場から撤退し、さらに川崎市部分で都市化が進展するに従って多摩川梨の栽培は衰退し連合会は解散した。稲城の梨栽培も徐々に減少したが、昭和40年

表2-1 従前従後の公共用地の増加

	種 目	従前(%)	従後 (%)	
公共用地	道路(国・市・都)	5.1	27.7▲	
	水路河川	9.6	3.9▼	
	公園		3.2▲	
	合計	14.2	34.8▲	
宅地(民有地)	田(梨園含む)	44.6	所有者が決定	
	畑	6.7		
	宅地	23		
	公園	0.1		
	墓地・雑種地等	4.3		
	国・都・市有地	0.7		
	合計	79.4		63.2▼
	測量増減	6.4		保留地2
合計	100	100		

資料：『榎戸地区土地区画整理計画書』より筆者作成。  
注：▲は従前面積より従后面積が増加するもの、▼は従前面積より従后面積が減少するものをそれぞれ意味する。

表2-2 稲城市の梨栽培の経緯概略

江戸時代	嘉永、万延時代には10数戸が「淡雪」「奥六」を栽培。
明治初期	梨栽培が本格化、明治10年頃から府中、調布へ出荷。
明治中期	明治17年に有志13名で「共盟社」設立。肥料、容器、苗木の共同購入等、現在の果実組合に近い組織結成。
明治後期から終戦まで	明治33年長十郎、5年後に20世紀導入。栽培面積拡大、組合員増加。神田、新宿に出荷、大正8年に稲城果実青果組合創設、組合員数156名。栽培面積38.97ha。昭和2年に多摩川沿いの梨生産組合が団結して多摩川果物生産組合連合会を組織。水田栽培が進む。栽培面積110ha、組合員数180名となり黄金期を迎える。しかし戦争激化で梨園は水田になり衰退。
昭和20年代年～40年代	再び最盛期に。昭和27年に第2次多摩川果物業協同組合連合会設立、組合員180名、栽培面積40ha。農地解放や減反政策で水田への栽培が進む。昭和31年には最盛期を迎え組合員数210名、栽培面積80haに。昭和33年稲城農業協同組合果実部設立。しかし次第に地方の大生産圏に押されて東京市場から撤退を余儀なくされる。品種改良が頻繁に。都市化とともにスプロール化や周辺住民との摩擦が起こる。多品目栽培で収穫時期増幅。観光農園、市外での出店直売へ移行する。
昭和50年代～現在	新品種「稲城」を中心に稲城の梨をブランド化。都市化とともに農地が減少するが、ぶどう、梨が市の主要産業に。市内での直売（地方発送）が主になる。平成25年現在組合員数100名。

資料：稲城市教育委員会『稲城の梨づくり』2001年等より筆者作成。

表 2-3 平成22年農業産出額（稲城市）

品目	農業産出額 (円)	栽培面積 (ha)	反当り農業産出額 (円)
野菜	2億2千万	41	53.7万
梨	7億7千万	48	167万
稲・麦	自家用米	10	

資料：『平成22年東京都農作物生産状況調査』より筆者作成。

代から昭和50年代までは観光もぎ取りや即売に活路を見出した。昭和60年以降は稲城産出の新品種をブランド化する努力が実り、都市化で増加した市民が地方に発送する宅配が増加した。平成18年には「稲城の梨」を地域団体商標としてJA東京みなみが登録して現在に至っている。平成25年の梨組合員は100名で、平成22年の梨栽培面積は48haとなっている。

現在の組合活動は多岐にわたり、堆肥や花粉や出荷用資材の共同購入、販売広報活動や技術研修などを幅広く行っているため、稲城市で梨を生産するには加入が必須となる。JAや稲城市からの補助、組合員からの会費で運営され、事業費は年間1,000万円にものぼる。

### (3) 高い農業産出額と反当り産出額

平成23年の東京都の農産物生産状況調査によれば、農業産出額ではトマト（27.9億円）、小松菜（22.8億円）、に次いで梨は20.4億円である。うち稲城市は9億円と約半分を占めている。平成22年の稲城市の梨農業産出額を見ると、梨は反当り産出額が高く、野菜の3倍から4倍にものぼる（表2-3）。

## 3. 榎戸地区の梨農家調査から見る事業の影響と梨栽培の見直し

### 3-1 榎戸地区で現在梨を栽培する梨組合員15名への聞き取り調査

#### (1) 調査方法

事業開始時の平成元年から平成25年5月までの榎戸地区の梨組合員数の変化を稲城市梨組合員名簿や聞き取りから調べたところ、平成元年の28戸から平成25年の15戸に減少したことがわかった。

そこで筆者は平成25年4月から平成26年1月にかけて榎戸地区に梨園を持ち梨組合員となっている農業

者15名から聞き取り調査を行った。

調査ではまず梨農家の実態を知るために15名全員に後継者の有無、現状の不動産所有の有無、農地面積などを聞き、榎戸土地区画整理事業の影響を知る目的で区画整理事業前後の農地面積の変化、不動産所有の変化、農業経営の変化、今後の農業経営の見通し、農業経営で困っていること等を聞いた。なお、15名は地区内に農地・家屋の両方を所有する者、農地のみを所有する者、農地の一部を所有する者などさまざまだった。

### (2) 榎戸地区における梨栽培農家の実態

#### 1) 農業に従事する人の年齢、就業状態

表3-1に示すように、家族内で主に農業に従事している農業者の年齢は50代後半から91歳と高齢化が進んでいたが、8例で子世代と一緒に働いていた。

また子世代がない場合も多忙な時期にはボランティアや手伝いを雇用したり親類が手伝いに来たりする実態があった。

70代～91歳の者は学校卒業後すぐに就農した人が6名（女性2名は婿を迎えた）で、4名は兼業または短期間職業に就いた後に就農したが就農年月は長い。

50代、60代の1, 2, 4, 14の事例は、親の高齢化、死亡などで自身が中途または定年退職後に就農したため、就農年月は比較的短い。

現在、親と一緒に就農している子世代後継者は、会社勤務やアルバイトなどを短期間経験した後に就農していた。

#### 2) 榎戸地区内および地区外の農地の面積

現在の榎戸地区の梨栽培者が地区内に有する農地面積は3aから40a程度で、そのうち梨園は少ない者では2a程度から多い者でも40aだった。多くが梨に特化した農業を行っていたが、水田作を2名が行っていた。2名のうちの1名は梨の栽培面積が2aで水田の面積が20aだった。また他の1名は調査中に水田作をやめた。農地を賃借して梨を栽培する者が1名いた。地区内外を含めた農地全体については50a以上を耕作する者が7名いて、うち2名は1haだった。地区外では、梨以外の果樹や野菜を栽培する者も



表3-1 榎戸地区梨農家の経営の現状と将来の見通し(梨栽培継続中の梨組合員農家)

農家番号	氏名	年齢	従前栽培面積	従後栽培面積	全農地面積(榎戸以外含む)	制度的減少	自由意志的減少	25年間の相続	後継者	今後の農業	不動産有り○, 無し×
1	OM	63	20 a	11 a	18 a	-9 a		●	子はいない	自分で終わり	×
2	KH	59	30 a	10 a	80 a	-10 a	★		3世代で営農	継続	○
3	KH	81	30 a	23 a	50 a	-7 a			子, 妻と営農	継続	○
4	HM	67	18 a	8 a	35 a	-7 a	▲		子は会社勤務	子は不明	○
5	SM	91	6 a	3 a	35 a	-3 a	☆		子が退職し後継	継続	○
6	TS	85	36 a	24 a	90 a	-12 a	借地含む		子と営農(未婚)	継続(子未婚)	×
7	KY	75	30 a	20 a	20 a	-10 a		◎	夫死亡後継続	養女が継続	○
8	HM	75	25 a	19 a	50 a	-6 a			子と営農	継続	○
9	KA	84	30 a	20 a	20 a	-10 a	柿含む		娘婿は継がない	自分で終わり	○
10	OH	84	22 a	15 a	15 a	-7 a	水田含む		子は海外勤務	自分で終わり	○
11	HH	77	60 a	40 a	60 a	-20 a			子夫婦と継続	継続	×
12	HT	85	35 a	18 a	18 a	-17 a		◎	子は役所勤務	自分で終わり	○
13	HK	73	12 a	8.4 a	1 ha	-3.6 a	△		子は会社勤務	子は不明	○
14	KK	65	20 a	10 a	10 a	-10 a		●	自身退職後就農	子は不明	○
15	SS	78	10 a	6 a	1 ha	-4 a			子が継続	継続	×

資料: 筆者調査による。

注: ☆ 面積要件を欠いて生産緑地を解除した農地を農地として使用。

★ 面積要件を満たした農地を生産緑地解除後, 不動産に活用した。

△ 従前に面積要件を欠いていた宅地化農地を従後も農地として使用中。

▲ 面積要件を欠いて生産緑地解除となった農地を不動産に活用した。

● 父親死亡による相続発生。

◎ 夫死亡により妻が相続。2名とも男子の兄弟がいないため実家を継いでいた。

いた。

### 3) 現在の不動産所有

15名中11名が現在, 不動産を所有していた。区画整理事業とは無関係に榎戸地区以外に持つ者が半数だった。不動産を持たない4例は子のいない事例1を除いて, 農地全体の面積が大きく, 2世代で営農していた。

#### (3) 区画整理事業の影響

##### 1) 減歩による農地減少と対応

いずれの農家でも, 事業前と現在を比較すると農地面積が約3分の2以下に減少していた。ほとんどが従前は狭い農道しかなかった場所だったが, 道路幅の広い幹線道路沿いに換地していた。

減った農地面積を補充して梨畑を確保するために事例3は貸家や水田を, 事例4は自宅庭を, 事例11は未利用地を農地に追加して栽培面積を確保していた。

##### 2) 生産緑地解除の原因と対応

榎戸地区内の梨園の一部または全部を生産緑地解除した農家は3例あった。解除の原因は減歩により面積要件を欠いたためのものと, 面積要件を満たしていたが自由意志的に解除したものに分けられた。

事例4, 5は減歩により生産緑地が面積要件を欠いたため生産緑地解除した。解除後, 事例4は農地をアパートにし, 事例5は生産緑地解除後も梨を栽培している。なお, 事例13は従前に宅地化農地で梨を栽培し, 従後もそのまま梨を栽培しているが, 将来は次男用の宅地にしたいと考えている。

区画整理事業では生産緑地の見直しが原則的に一回認められている。そのため, 農家は自由意志的な生産緑地解除が可能となる。

事例2は幹線道路沿いに換地した農地を生産緑地解除して駐車場にした。事業により農地が減ることによって収入も減じるため, それを補う意味で農地の一部を

不動産に活用したと考えられる。

### 3) 換地と土地利用への影響

従前地への農地の換地は皆無に等しく、換地後の梨の栽培にはどの農家も苦勞して、ほとんどの事例において収入の減じた期間が数年あった。また事業では田をなくす計画なので、事例3は田を梨園に転換したが、事例10は田が埋められるまでは米を作るがそれ以降については決めかねていた。

### 4) 賃借関係の解除

事例6は事業に伴い賃借解除を迫られている。長く賃借で梨栽培を行ってきたが、地主から3割譲渡を条件に賃借関係解除を打診されている。3割は少ないと考えるのでこのまま賃借関係を継続したいと考えている。

#### (4) 将来の梨栽培への見通し

##### 1) 農業継続の意志と子世代の就農及び農地面積

次世代が農業を継続すると回答した者は15名中8名で、いずれも子世代が就農していた。また2例を除いて全農地面積が50a以上だった。

面積が50a以下でも継続する事例7では後継者が養女であり、事例5では後継者が定年退職者だった。

##### 2) 就農していない子世代と農業継続の関係

事例4, 10, 12, 13, 14では子世代が現在、会社や役所に勤務している。梨栽培は高い技術を要することから、それら5例は「今後の継続は不明、または自分の世代で終わり」と回答した。子がいない事例1, 子が未婚の事例6は「後継者なし、または子で終わり」と回答した。

また15名に今後の榎戸地区の梨栽培の見通しをどう考えるか尋ねたところ、数名を除いて「近い将来に消滅する運命にある」と回答した。

#### 3-2 3例への詳細なヒアリング調査の結果

区画整理の実施に伴う換地の実態や梨栽培への影響を知る目的で特に3名の詳細を紹介する。

##### (1) 1例目 K. Aさん (84歳男性)

農作業はずっと1人で行ってきた。終戦直後に70

aあった農地は、南山区画整理（注2）以前に20aをゴルフ場に売却し、父の相続に関連して20aを売却し、残った30aも榎戸区画整理により20aに減じた。榎戸区画整理では手をかけて育てた優良な梨園と、ほったらかしの農地が同等に評価されるのはおかしいと考え、改善を求めたが認められなかった。従後は梨園が幹線道路際に換地されたために硫黄消毒などの薬剤散布が難しくなった。しかし野菜畑への転換は無理である。なぜなら梨の収穫・出荷は2か月程度だが、野菜は一年中出荷しなければならず、1人では無理だからである。今年は多少、梨の利益があったが、去年は収益ゼロだった。梨は年160万円くらいの粗収入だが肥料代や薬品代を払うとほとんど残らない。生活はアパートの収入、国民年金、学校卒業後6年間勤めていた会社の厚生年金、農業収入で賄っている。妻も婿をとった娘も他界した。販売時期だけ、余所へ嫁いだ娘が手伝ってくれるが、娘婿と二人暮らしで内孫もいない。人に農地を任せるのは農地権利の関係で難しい。1人作業なので、面積は今の半分でもいいと思っている。若い時には街道沿いの土地を売って、農地を拡大して農業を頑張ってきたが、今は区画整理事業で農地が減少したし、後継者がいないから農業をやめたいと考えている。だが生産緑地なので解除が難しい。生産緑地を解除すると固定資産税と相殺して収入はゼロになる。宅地は年間、10aあたり100万円近くの固定資産税がかかる。農業を後継してもらうには広い面積が必要だ。

##### (2) 2例目 H. Tさん (85歳女性)

自分は女性だが、生まれ育った家を継承した。榎戸だけに農地を持っていたが、区画整理で35aから18aに減った。梨作りが大好きで今も毎日梨畑に出ている。榎戸の区画整理では換地のために平成10年に樹齢20年～40年の梨の木を200本切った。お神酒をあげて、「ごめんね」と1本1本に謝りながら切った。新しい苗木が実をつけるのに10年くらいの時間がかかった。

現在の農業収入は年間約200万円である。幸い農業の好きな人がボランティアで手伝っている。近頃は新

しく植えた苗木が大きくなって実がよくつくようになった。10年前、夫が死んだ時に自分が農地の納税猶予を受けた。夫の相続税は納税猶予しなければ何億円もかかると言われたからである。そのため、生涯農業を続けなくてはならない。もし夫の相続時に全部農地を手放していたら、自分が死んだ時にアパートなどにかかる相続税が払えなくて子が家屋敷を売ることになる。だが、今年で梨づくりを終わりにしようと考えている。自分が高齢化したことと、息子が後を継がないことによる。息子は役所勤めだが農業との両立はできない。いっそ区画整理の前に売ったほうがよかった(注3)。区画整理では道路が良くなって土地も値上がりするなど良いことばかり聞かされたが、土地は減らし、皆、騙されたと言っている。私は「道路沿いのよい所に換地したね」と皆から言われているが、幹線道路沿いに換地されたので減歩が多い。

### (3) 3例目 T.Sさん(85歳男性)

150年続く農家である。戦前、親が借りていた農地が農地解放で払い下げになったり、苦勞して農地を取得したり借りたりして、現在は借地を含めて90aの農地を耕している。息子と自分達夫婦だけで営農しているので、生産物全部を換金するのが難しい。自身が長男なので農地を継いで農業一本でやってきたが、機械技術が得意なのでアルバイト的に井戸掘りや農機具修理などもやってきた。

榎戸区画整理では18aの所有農地が12aになり、18aの借地農地がやはり12aに減じた。昭和48年に榎戸区画整理から農地を守りたいとの思いで場所の近い農業者7人が農地を集めて東京都の優良集団農地指定をとった。第1号だった。当時は面積が2ha必要だった。そのために短期間で低地の水田を土盛りして梨園にしたときに1m<sup>3</sup>あたり700円の土を買った。しかし結果的には減歩や換地で、集合農地はばらばらになった。事業では150年にわたる賃借関係を解消することになり、借地は3割取得となっているが、少なくて納得できない。それが叶わないので現在は農地を借りるために引き続き、賃借権を主張している。南山でも農地が減歩率7割で換地されるが、換

地先はまだ準備されていないから果樹を伐採するしかない。今後は息子が継続するが、未婚なのでその先は不明である。貧しい時代に無我夢中で土地を増やしてきたが、面積が広いと手が回らず、実ったものを売り切ることが難しい。梨は広ければ収穫が増えるというものでもない。

以上3事例はいずれも梨栽培を継続するために農地の拡大を図ってきた。しかし区画整理事業により農地が減じ、育てた梨の木を伐採し、換地先に幼木を新たに育てるなどの苦勞をした。現在は高齢となり、農作業がきつい、後継者がいないなどの理由により、先行きに不安を抱えている。さらに自分の相続時に残された家族がどう対処するかが心配である。納税猶予、生産緑地指定との兼ね合いで、今後の経営について岐路に立たされている。

### 3-3 榎戸地区での梨栽培をやめた農家の調査

平成元年の梨組合員名簿から、平成元年当時には榎戸地区で梨栽培を行っていたにもかかわらず平成25年には梨栽培をやめていた13名について、やめた理由やその後の状況を知る目的で調査を行った。

#### (1) 調査方法

13名のうち10名はすでに亡くなっていたので、榎戸地区の長老4名から13名について各家の変化や現在の様子を聴き取りした。また事例9, 11, 13は家族から聴き取りをし、健在である3名については、直接本人から聴き取りをした。梨の栽培面積は梨組合名簿に準じた。

#### (2) 調査結果

表3-2に調査結果の概略を示した。区画整理事業開始後25年の間に10例で相続が発生していた。本人が死亡後、子が農地を転用または売却した事例、本人が死亡後、家族がマンション業者へ農地を売却、または貸店舗経営に移行した事例が9名、本人が死亡後、家族が榎戸地区の梨栽培をやめて地区外で梨栽培を行う者が1名であった。一方、相続のなかった3

表 3-2 平成元年の榎戸地区梨組員で事業開始後現在までに榎戸地区での梨栽培をやめた農家

	氏名	25年間の相続	当時の栽培面積	現在の営農状況	特記事項
1	TD	○	22 a		子は賃貸用店舗も経営。
2	TI	○	15 a		子は建売を建設し家賃収入で生活。
3	HI	○	11 a	野菜栽培	息子は国鉄退職後農地を相続。区画整理後は野菜に転向。
4	HS		15 a	他所で梨	貸家、郵便局を経営。他地区で梨を栽培。
5	HH	○	20 a	少量野菜	息子が貸家、および自家用野菜栽培。
6	IM	○	21 a		生産緑地に対する納税猶予を受けるが、後に解除される。コンビニ等経営。
7	NT	○	25 a	少量野菜	子はアパート経営や自家用野菜を栽培。
8	IT		10 a		熱心に梨を栽培するが、散財し、区画整理を契機に貸家を建てる。
9	KH	○	13 a		市役所勤務の子が相続。病気で農業をやめ農地転用。家賃収入あり。
10	SY		20 a	少量野菜	病気で梨をやめ、自家用程度の野菜栽培。アパート収入で生活。
11	KT	○	28 a	他所で梨	子は病院勤務。榎戸は相続時に農地転用するが他所で梨継続。
12	KK	○	25 a	少量野菜	子は教師で、相続後に貸家経営および自家用程度の野菜栽培。
13	KS	○	8 a		区画整理により農地を貸家にし、相続後は息子が後継。

資料：平成元年梨組員名簿、および筆者調査による。

注：○は本人死亡による相続発生を意味する。

名のうち、1名は他地区で梨栽培を継続し、1名は区画整理を契機に梨栽培をやめて自家用程度の野菜を作っていた。残りの1名は農業をやめていた。3名とも本人および子世代が家賃収入を得て生活していた。梨栽培面積は榎戸地区以外の面積を含めても、営農を継続している家15例に比べて小規模であった。

以上から相続が梨栽培の継続に著しい影響を与えたことが読み取れたが、相続発生と農地転用（生産緑地解除および区画整理事業実施）のどちらが先行したかを調べることはできなかった。

ただし、区画整理事業を契機とした農地転用の理由として、相続に備え対応することがあったことは十分推測された。

#### 4. 区画整理事業が与えた梨栽培への影響の分析

梨栽培をやめた13名からは詳細な調査結果が得られなかったため、継続している15名の調査から区画整理事業が与えた梨栽培への影響の分析を行った。

##### 4-1 25年間の生産緑地面積の変化

区画整理事業が梨栽培にもたらした変化を見るため

に事業開始前と現在の生産緑地の面積を比較する。

図4-1は改正生産緑地制度が実施された平成4年当時の生産緑地である。

すでに区画整理事業が決定されていたが、着工されず、農業者は宅地以外をほぼ全部、生産緑地に申請し、指定されている。農業者への聴き取りによれば、他地区の農地と同じく問題なく指定されたという。

生産緑地指定は市が許認可権を持つ。一方、区画整理事業では換地や減歩に伴う新たな指定や解除が原則的に1回行われる。区画整理事業決定後25年を経て、ほぼ75%進捗した平成25年の生産緑地面積は4.1020 haであり、区画整理事業実施前の平成4年時の12.9 haの31.8%に減っている（図4-2）。減じた面積は減歩による減少予定面積の約2倍にも及んでいる。そこで、農地減少を招いた要因を分析した。

##### 4-2 農地の減少を誘引した要因

調査の分析から、①農地減少の要因には制度上生じるものと、②それに関連した農業者の自由意志的なもの、③さらに将来的な農地の減少を招く3つ目の要因があった（図4-3）。その3つは独立するものではなく、①→②→③の方向で因果関係を持っていた。



図 4-1 平成 4 年榎戸地区の生産緑地  
資料：『平成 4 年稲城市生産緑地地図』より筆者作成。



図 4-2 平成 25 年榎戸地区の生産緑地  
資料：『平成 25 年稲城市生産緑地地図』より筆者作成。

### (1) 制度的な農地減少要因

区画整理事業では必要となる公共減歩や保留地減歩が地権者に課せられ、農地が減少する。その場合、農地は従前の評価が宅地より低いため、減歩率が割高になる。また評価の低い場所から評価の高い場所への換地は減歩率が高くなる。さらに減歩によって生産緑地の面積要件を満たせないため、やむなく解除する事例もある。面積要件を満たすために合同で生産緑地指定した農地の一部が転用された場合、残りの農地も指定から外れる事例もある。これらは制度的な要因である。

### (2) 自由意志的な農地減少要因

区画整理事業では従前の土地利用が大きく変化する

ため、生産緑地の見直しが原則的に一度認められる。

現在、榎戸地区で梨を栽培する15名の中には、面積要件を欠いたため生産緑地解除された土地にアパートを建てた事例、農地の一部を相続対策として生産緑地解除し、資産活用した事例もあった。これは制度上の要因が農業者の自由意志による決定を招いた例である。区画整理事業によって農地が減少し、収入が減ることが予測されるため、農業者は減じた収入を土地の不動産活用などで補わざるをえなかった。

さらに区画整理事業では、地主、小作の賃借関係を解除して、小作人は借地の一部を取得するのが一般的である。しかし地主は耕作できない事由があるため小作地としていたために、賃借関係の整理をきっかけに生産緑地解除を選択する場合がある。このように制度上の要因と農業者の自由意志が作用しあって農地の減少が起こる。

### (3) 将来的な農地減少要因

15名の中には区画整理事業を契機に農地の一部を不動産に活用した者もいた。しかし聴き取りでは、その結果生じる高い固定資産税に苦勞していた。さらに相続発生時には不動産の所有は相続税額を高めることから農地を手放すきっかけになる場合がある。区画整理事業を契機に農家が不動産所有を拡大したことにより、将来的な農地転用が加速されると考えられる。

### 4-3 後継者確保と農地面積

次世代が農業を継続すると回答した者は半数であり、その場合、後継者はすでに農作業に従事していた。耕地面積は 50 a 以上がほとんどだった。

若い世代が後継するためには一般勤労者と同程度の収入を確保することが必要になる。調査では事例 3 が 50 a で年間1,500万円の粗収入を得ていた。梨栽培の場合、肥料や農薬、人件費が多くかかると言われるが、50 a あれば専業の後継者を確保することも困難ではないと考えられる。

「継続しない」または「不明」と回答した 6 例の全耕地面積の平均は約 19 a だった。なお、将来的に親類からの養子を検討していた 13 は除外した。

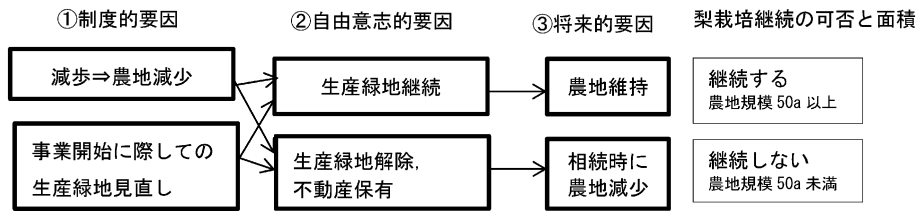


図 4-3 農地の減少要因と梨栽培継続の可否  
資料：筆者調査より作成。

以上から、区画整理による農地減少は後継者確保を困難にしていると考えられる。

#### 4-4 果樹に特徴的な影響

##### (1) 換地の影響

換地は原則的に現地換地を原則とするが、公共用地確保や保留地確保、家屋の移転、水路の変更などで従前の梨園を維持できる農家は皆無である。さらに換地先の地質が梨栽培に適せず梨が病害に罹患した事例も多い。

換地作業は成木を移植したり、伐採したりして、幼木を換地先に植える。しかし区画整理事業は計画通りには進まないため梨栽培計画が立てにくい。

##### (2) 長い事業期間による梨栽培の中断

梨は接ぎ木してから収益が上がるまでに数年かかる。区画整理事業により栽培が一時的に中断されることから、区画整理事業を契機に梨栽培を断念する農家も多い。

ある農業者は「農地はサラリーマンの工場と同じで農家の職場である」と言っている。収入が途絶えることへの補償は樹数に応じて3年間支払われるが、梨の良否に関わらず一律に補償されることへの疑問を呈する者もいる。

また、後継者が親や地域から技術を習得する際に困難が生じる。そのため、子が会社や役所に勤めている高齢の親世代は「梨を自分の代で終わらせたい」と考える傾向にある。梨栽培から単年度で完結する野菜栽培に転向した農業者もいる。

以上から、長期間の区画整理事業は梨栽培の継承を困難にすることがわかる。

##### (3) 宅地化の影響

宅地に隣接して換地したほとんどの農家が日照問題、農薬や施肥などの問題に直面していた。農業者の最大の悩みは都市住民との摩擦であった。多くの農家が都市の中での梨栽培は困難であり、稲城の梨栽培は早晚消滅するだろうと考えている。

## 5. まとめ

### 5-1 調査結果から

稲城市矢野口榎戸地区では28名の農家が都市化進展と並行して不動産を運営しながら梨栽培を行っていた。昭和63年に多摩ニュータウンから都心へ通じる都道尾根幹線道路を地区内に通す榎戸区画整理事業計画が都市計画決定され、平成25年には事業のほぼ75%が実施された。

筆者は平成25年4月から26年1月にかけて、当該地で梨栽培を継続する15名を対象に区画整理が梨栽培にもたらした影響を知るために聴き取り調査を行った。また3名から換地などの詳細な聴き取りを行い、梨栽培をやめた13名の現状などについても地域の長老から聴き取りをした。

榎戸地区の区画整理事業では道路や公園などの公共用地等に農地が提供され、農地面積が約3割減少する予定であった。しかし分析の結果、実際には予定減歩の2倍もの農地面積が減少したことが判明した。

それは、減歩などによる制度上の農地減少に加え、自由意志的な選択による農地減少が招かれたことによる。区画整理事業では農地の減歩や換地に鑑みて生産緑地の見直しの機会が一度与えられている。農業者の中には事業を契機に自由意志により農地を転用し、不動産に活用した者がいた。つまり、減歩により制度的な農地減少が生じ、収入が減るため、それを補

うために農地の一部を自由意志的に不動産に活用したのである。しかし、不動産の所有は相続税を高くするため、将来的にさらなる農地減少が促進されると予測される。

また、換地や長期にわたる事業期間が果樹栽培をやめる要因となった事例もある。さらに、農地転用の理由として相続が関係していると考えられた。事業開始後25年の間に梨栽培を継続している15名では相続発生は4例と少なく、梨栽培をやめた13名は10例と多い。つまり、農業者にとって相続が農業継続の大きな転機になることが改めて確認された。

今後も梨栽培を継続したいと回答した農業者のほとんどは、50a以上の栽培面積を持つ農家だった。彼らは相続や減歩にもある程度耐えられ、後継者の収入も確保できる状態であると考えられる。

## 5-2 農地を許容する区画整理の実現に向けて

都市計画や農村計画における都市と農地のあるべき姿は時代とともに変化してきた。すなわち、かつては混在が好ましくないとされてきたが、現在では都市にも農地が必要であるという考えが優勢となっている。

都市農業の継続の実現を考えるならば、農地だけに依存する公共用地確保のあり方を再検討するとともに、地域産業の保全や育成に配慮することが重要である。具体的には農地面積の減少をもたらす要因である高い農地の減歩率の再考、厳しい生産緑地指定の面積要件の再考、さらに梨等の永年作物の換地に対する補償期間の延長が挙げられるだろう。また農地の換地や分合などを農業者と施行者が十分話し合って調整することが求められる。さらに農地保全や人間らしい暮らしを実現するためには、区画整理の理念や手法についても見直す必要があるのではないだろうか。

## 注

- 注1) 昭和25年農業センサスによると、稲城村の桑畑面積は0.94町歩、梨畑面積は48.6町歩であり、すでに梨への移行が進んでいた。一方、同じ南多摩郡の柚木村では桑が70.35町歩、日野では40.04町歩だった。
- 注2) 平成13年から稲城市の多摩丘陵部分・南山地区で行われている組合施行の区画整理事業である。榎戸地区の農業者の多くが同地に山林や農地を所有している。
- 注3) 本人の言葉をそのまま記述したので多少の注釈をする。本人は夫の死亡にあたって、相続税が安くなることを第一に選択した。夫の死亡により、農地を本人または息子が相続することが考えられたが、息子は市役所勤務で農業を継ぐ意志はなかった。そこで本人が相続したが、いずれ手放すならば農地を息子が相続しても同じではなかったか。「今は自分が納税猶予を受けているので一生農業をやらなくてはならない。相続時に売っても今売っても減歩と相続税がとられることは一緒だった。いっそ区画整理計画に入る前に売っていた方が身体が楽で、面積も利益も多かった」ということを意味していたと思われる。

## 引用・参考文献

- [1] 石井啓雄『日本農業の再生と家族経営・農地制度』p. 203, 新日本出版社, 2013年
- [2] 石川幹子『都市と緑地』pp. 192-213, 岩波書店, 2001年
- [3] 稲城市都市整備部『稲城市まちづくりの動き』1992年
- [4] 稲城市『稲城市史下巻』pp. 917-921, 1991年
- [5] 稲城市『多摩都市計画事業稲城市榎戸土地区画整理事業計画書』p. 3, 2011年
- [6] 稲城市『稲城のあゆみ』p. 187, 1991年
- [7] 岩見良太郎『土地区画整理の研究』自治体研究社, 1978年
- [8] 越沢明『東京の都市計画』岩波書店, 1991年
- [9] 多摩百年史研究会『多摩百年のあゆみ』p. 165, けやき出版, 1993年
- [10] 西村博行「都市農業の経営形態と役割」『農業法研究』p. 39, 農山漁村文化協会, 1985年
- [11] 波多野憲男「土地区画整理と都市農業」田代洋一編『計画的都市農業への挑戦』pp. 187-220, 都市叢書, 1991年
- [12] 古澤達也「都市計画制度における市街化区域内農地の取り扱いの現状と課題について」pp. 20-26, 『都市農業と土地制度 農業法研究48』農山漁村文化協会, 2013年
- [13] 松木洋一「都市農家と土地経営」『日本の農業』153, pp. 5-153, 財団法人農政調査委員会, 1985年
- [14] 見上崇洋「農地の都市的利用と土地区画整理」甲斐道太郎編『都市拡大と土地問題』p. 266, 日本評論社, 1993年
- [15] 安本典夫「開発利益還元と受益者負担」本間義人・五十嵐敬喜・原田純孝編『土地基本法を読む』p. 163, 都市叢書, 1990年