

# 世田谷区の農地転用と農業委員会 1960～1975

永江雅和

## 概要

1960年代から70年代前半にかけて、世田谷区内では農地の急速な宅地化が進行した。宅地化は私鉄による沿線開発、デベロッパーによる大規模商業施設の開発、そして旺盛な住宅需要に牽引された。この過程で区内農家は大部分の農地を売り渡したが、多くの農家は所有農地の一部を保有したまま賃貸住宅に転換し、家賃収入を主要な収入源のひとつとするようになっていった。

世田谷区農業委員会は区内農地の保護に尽力し、不動産企業による賃貸住宅の建設や農地改革による創設自作農地の宅地化に強い抵抗を示した。しかし創設自作農地以外の農地において、農家がアパート等の賃貸経営に参入することは黙認せざるを得ず、60年代賃貸住宅建設の多くが「農家」経営の一環として行われる背景となった。

都市計画法の線引きにより区内が市街化区域となった後は、委員会の転用阻止機能は失われ、賃貸を含め、中小不動産企業による住宅化が活発化した。農業委員会の関心は専ら農地の宅地並み課税問題に収斂していった。

キーワード

世田谷区、農地、農業委員会、不動産業

## 1 はじめに

### (1) 課題と方法

本稿の課題は高度経済成長期における都市部農地の転用について、その実態を検討するとともに、その実質上の許認可を担った市町村（区）農業委員会の議論を検討することにある<sup>1)</sup>。農地法と農業委員会制度は戦後農地改革の成果を維持するための制度として形成された経緯があるが、高度経済成長のさなか、これらの制度に支えられた戦後自作農体制

1) 本稿は、平成15～17年度科学研究費補助金〔基盤研究B〕『不動産業の発達に関する史的研究』（課題番号15330065、研究代表者：粕谷誠）の調査研究の一部である。

が激しい環境変動にさらされたことは周知されている。とくに都市部農地の存在形態については、その農地法制による転用規制の問題、それに伴う地価問題、税制問題等が戦後土地制度上の「ゆがみ」として語られる一方<sup>2)</sup>、都市農業の必要性、もしくは環境保護の観点から、その保護が叫ばれるなど<sup>3)</sup>、今日に至るまで議論が続けられている。筆者は当該時期の都市部農家と、その代表者といえる農業委員会が、農地の保全・転用に対してどのような行動をとり、議論をおこなっていたのか、実証の蓄積が必要であると考えている。

また本稿は近代日本の不動産業史研究の一環でもある。日本の不動産業において取引される主要な財は土地と建物であるが、不動産市場に供給される財であるところの宅地、商業用地、工業用地の給源は、多くの場合、農地や山林、公有水面からの「転用」にあった。その意味で農地転用分析は不動産市場における財の供給構造の分析でもある。日本の不動産業の業態については、従来から大企業と零細個人経営からなる二重構造が指摘されてきており、特に膨大な零細企業の存在と、その参入・退出比率の高さが、不動産業の分析を困難にしてきた<sup>4)</sup>。大規模デベロッパーによる開発と、農家を含む零細不動産業経営者の並存のあり方についても今回可能な限り眼を向けたい<sup>5)</sup>。

分析にあたって用いる資料は、農業委員会議事録である<sup>6)</sup>。後述するように戦後農地法では農地所有者が農地を転用する場合、同法第四条もしくは第五条に従って農業委員会に対して申請を行い、委員会の議決を得る必要があった（新都市計画法公布後の制度変更については後述）。従って各年の申請書の記載事項を集計することにより、自治体内の農地転用の全体像を把握することができる。ただし申請書に記載された「転用目的」については、本論でも述べられるように、転用前の予定であり、実際に全てが記載された内容で転用が実施された保証はない。またこれも後述するが農業委員会への申請を行わない「無断転用」の規模については把握することができない。以上資料上の限界として留意しておく必要がある。

---

2) たとえば西村清彦「地価の高騰を生み出すメカニズム：税制と地価決定の不安定性」『ESP』1987年10月号

3) 渡辺善次郎「戦後都市近郊農業の展開構造 上」『レファレンス』30/11 1980年等

4) 橋本寿朗「日本の不動産業発達史研究の意義について」（財団法人日本住宅総合センター『不動産業に関する史的研究〔Ⅲ〕』1996年所収）

5) 農家による貸家経営参入についての先行研究としては、石田頼房『土地利用と自営兼業に関する調査—農家と貸家、アパート経営を中心にして—』神奈川県農政部、1972年、日本住宅総合センター『大都市近郊農地の宅地転換形態に関する調査』1982年等が貴重な事例を紹介している。また本稿と同様の農業委員会史料を用いた先行研究として、実清隆「大阪都市圏のスプロール」（山崎不二夫・森滝健一郎他編『現代日本の都市スプロール問題 上』大月書店、1978年所収）などがある。

6) 農業委員会等に関する法律では、第27条において市町村農業委員長は、議事録を作成し縦覧に供することが規定されている。世田谷区農業委員会からは資料の閲覧に関して協力を得ることができた。記して謝意を表す。

## (2) 対象地域について

今回分析の対象とするのは、東京都世田谷区と同区内の玉川地区である。世田谷区は旧東京府荏原郡の世田谷町、駒沢町、松沢村、玉川村が1932年、東京市に編入され世田谷区となったことから始まる。その後1936年北多摩郡砧村、千歳村が編入されて、現在の領域ができあがった<sup>7)</sup>。

玉川地区は区内南東部の旧玉川村と旧駒沢町の一部からなる地域であり、1907年玉川電気鉄道（現東急田園都市線）の開通により一定の市街地化が進みつつあったが、明治・大正期には近郊蔬菜産地としての性格が強かった。しかし昭和に入り、1927年から29年にかけての日黒蒲田電鉄大井町線の開通をみると、沿線地主層の間で宅地化熱が高まり、玉川全円耕地整理組合が組織され、宅地化を念頭においた耕地整理事業が進められたのである<sup>8)</sup>。戦後世田谷区の宅地化に関する先行研究としては経済地理学の分野において、江波戸昭による研究があり、本稿でも確認できる貴重な論点が示されているが<sup>9)</sup>、本稿では農業委員会資料を用いることで、同地域の宅地化について補完的論点を提供できるものと考えている。

世田谷区の農地行政は、戦後農地改革が区内を東部（世田谷）地域、西部（砧・千歳）地域、玉川（玉川・駒沢）地域にわけて実施したことから、農地委員会とその後の農業委員会も1959年まで三委員会が並存している状況であったが、1960年に世田谷区農業委員会として統合された<sup>10)</sup>。今回使用した農業委員会資料はこの統合後のものであり、統合前の三委員会の資料は現在世田谷区では所蔵されていない。なお今回旧駒沢村の地区については、史料上の都合により新町（桜新町）、深沢を除く地域は算入できなかった。また戦後の世田谷区は1960年代を中心に町名変更が行われており、地域別の連続的分析を困難にしている。参考までに旧玉川村、旧駒沢村の地名変更状況のみ図1で示しておく。

## 2 戦後農地転用に関する法制

### (1) 農地法第四条と第五条

戦後農地移動、転用に関する基本法制となったのは、1952年に公布された農地法である。同法は占領下において実施された農地改革の成果を守ることを、その目的としており、

7) 世田谷区『新修世田谷区史 下巻』1962年、『世田谷近現代史』1976年等を参照。

8) 高嶋修一「戦間期都市近郊における土地整理と地域社会—東京・玉川全円耕地整理事業を事例として—」『歴史と経済』180, 2003年。

9) 江波戸昭『東京の地域研究』大明堂, 1987年, 145頁。

10) 前掲『新修世田谷区史 下巻』1120頁。

図1 玉川地区地名変更

	S 35 時点 1960 年	S 42 1967 年	S 43 1968 年	S 44 1969 年	S 45 1970 年	S 46 1971 年	S 49 時点 1974 年
(旧玉川村)	東玉川 玉川奥沢町 玉川田園調布  玉川等々力 玉川尾山町 玉川上野毛 玉川野毛 玉川中町  玉川用賀  玉川町 玉川瀬田町						東玉川 奥沢 玉川田園調布 玉堤 等々力 尾山台 上野毛 野毛 中町 上用賀 用賀 玉川台 玉川 瀬田
(旧駒沢村)	上馬  下馬 三軒茶屋 弦巻 野沢 深沢  新町		駒沢				上馬 駒沢 下馬 三軒茶屋 弦巻 野沢 深沢 駒沢公園 新町 桜新町

法第一条において「この法律は、農地はその耕作者みずからが所有することを最も適当であると認めて、耕作者の農地の取得を促進し、その権利を保護しその土地の農業上の利用関係を調整し、もって耕作者の地位の安定と農業生産力の増進とを図ることを目的とする」と定められていた。つまり耕作者の地位の安定が農地所有によってもたらされるという「自作農主義」を体現する法律であったのである。従って耕作者が耕作を行わなくなることや、耕作者以外のものが農地を取得する、あるいは農地の地目を変更することに関しては基本的に阻止的な法制であった。ただし、農地改革で売り渡された農地を特別に扱う規定は農地法では強く定められておらず、売渡から10年を経過した1950年代半ば過ぎには、創設自作農地を差別的に規制する法的拘束力は、事実上失われていた<sup>11)</sup>。

農地法が定める農地転用に関する条文の中で、主要なものは法第四条と第五条である。法第四条は「農地を農地以外のものにする者は、省令で定める手続きに従い、都道府県知

11) 岩本純明「戦後の土地所有と土地規範」渡辺尚志・五味文彦編『土地所有史』山川出版社、2002年、502頁。

事の許可（中略）を受けなければならない」と定めている。農地所有者が所有権を移動させることなく、自ら所有する農地を地目変更する場合、この第四条に基づく転用（以下四条転用）となる。これに対して法第五条は「農地を農地以外のものにするため（中略）権利を設定し、又転換する場合には（中略）当事者が都道府県知事の許可（中略）を受けなければならない」としている。農地所有者が第三者に対して所有権を移転、相続、もしくは賃借権を設定し、相手方がその農地を地目変更する予定である場合、この第五条に基づく転用手続きが必要となる（以下五条転用）。

## (2) 農業委員会

これら四条転用、五条転用の許認可主体は都道府県知事となっているが、実際の農地転用申請はまず市町村農業委員会に対して行われ、同委員会による審議結果が都道府県知事に対して進達された。農業委員会は戦後の農地委員会、農業調整委員会、農業改良委員会を統合して作られた行政委員会である。1951年公布された農業委員会等に関する法律では、第三条において、全国の農地を有する市区町村において農業委員会の設置を義務付けている。基本的に市区町村に一委員会が設置されたが、世田谷区のように市区町村を分割し、二つ以上の委員会を設置することも認められていた（法三条第二項）。委員は市町村長によって選任される委員と、選挙によって公選される委員とに分かれており、当該自治体に住所を有し、10a以上の耕作を行う20歳以上の農業経営者あるいは一定以上の農業労働を行う家族に、選挙権と被選挙権が与えられた。

農業委員会では月に一回会議が実施され、提出された農地移動に関する申請を審議し、許認可を決し、都道府県に対する進達をおこなった。市町村農業委員会によって議決され、進達された内容が知事によって否定されることは非常に稀であり、その意味で農地転用に関する実質的決定権限を保有していたのは市町村農業委員会であったといつてよい。

ただし1968年公布の新都市計画法に基づき用途地域制が定められた後、同法の定める市街化区域内の農地転用は、許可制から届出制に変更された<sup>12)</sup>。世田谷区において、用途地域の「線引き」が告示されたのは1970年12月25日であり、世田谷区は全区域が市街化区域に指定された。そのため翌1971年以降、第四条・五条転用は届出制となり、農業委員会は小作契約解除（法第二十条）や賃借権の有無等について、確認をおこなうのみとなった。

12) 都市計画法の不動産業への影響については、小柳春一郎「不動産法制史」『不動産業沿革史 下巻』全宅連不動産研究所、1999年を参照。

### 3 世田谷区玉川地区の農地転用

#### (1) 玉川地区の農地転用の概観

表1は世田谷区と玉川地区の農地転用に関する集計である。世田谷区では1960年から74年にかけて6,021件、約313haの農地が宅地へと転用された。これは農業センサスによる1960年時点の農地の32%に相当する<sup>13)</sup>。転用面積の多い年として1961年、65年、69年、72年などが注目されるが、全体として特に増加傾向にあるわけではなく、この時期の全国的な上昇トレンドとはやや異なる動きをみせる。これは戦前来から一定程度の宅地化が進んでいる都内農地の特徴であると言えるだろう。

この世田谷区内において玉川地区の農地転用は件数、面積ともに約20%を占めていた。区内において転用が活発だったのは西部の砧、千歳地域であったが、これは同地域が玉川地区、世田谷地区に比べ市街地化が遅れており、多くの農地が残されていた結果であった。玉川地区の農地転用の動向は60年代と70年代の初頭に転用面積が増加している点においては区の全体動向と軌を一にしているが、60年代中盤については、67年をピークとして、

表1 世田谷区農地転用件数と面積（面積単位：㎡）

項目 年	世田谷区		玉川地区								一件当 平均面積 (D)/(C)	玉川地区 比件数 (C)/(A)	玉川地区 比面積 (D)/(B)
	件数(A)	面積(B)	件数			面積							
			四条	五条	計(C)	四条	(比率)	五条	(比率)	計(D)			
1960年	200	1,271	10	22	32	66	21.3%	243	78.7%	308	9.6	16.0%	24.3%
1961年	487	3,385	14	51	65	83	14.3%	501	85.7%	585	9.0	13.3%	17.3%
1962年	336	1,787	28	37	65	161	33.8%	316	66.2%	477	7.3	19.3%	26.7%
1963年	326	1,938	29	44	73	150	44.3%	188	55.7%	338	4.6	22.4%	17.5%
1964年	359	1,500	11	25	36	35	24.2%	108	75.8%	143	4.0	10.0%	9.5%
1965年	415	2,711	27	60	87	85	22.5%	291	77.5%	376	4.3	21.0%	13.9%
1966年	432	2,080	26	82	108	139	28.2%	353	71.8%	492	4.6	25.0%	23.6%
1967年	424	1,984	35	90	125	162	29.3%	390	70.7%	552	4.4	29.5%	27.8%
1968年	471	2,015	36	79	115	138	27.7%	361	72.7%	497	4.3	24.4%	24.7%
1969年	433	2,972	28	72	100	142	32.4%	321	73.5%	437	4.4	23.1%	14.7%
1970年	395	1,699	18	56	74	68	21.3%	265	82.9%	319	4.3	18.7%	18.8%
1971年	437	1,986	21	62	83	176	38.8%	309	68.1%	453	5.5	19.0%	22.8%
1972年	612	2,730	22	114	136	121	21.5%	454	80.4%	565	4.2	22.2%	20.7%
1973年	481	2,277	26	92	118	207	33.6%	415	67.3%	616	5.2	24.5%	27.1%
1974年	213	952	21	27	48	143	48.3%	153	51.7%	296	6.2	22.5%	31.1%
計	6,021	31,287	352	913	1,265	1,865	28.9%	4,589.9	71.1%	6,454.9	5.1	21.0%	20.6%

出典：世田谷区農業委員会『農地転用町別一覧』『農業委員会議事録』

○資料では1966年3月まで面積が反別法で記載されているため、当該時期の面積は1歩=3,305.8㎡で換算した。以下の表も同様。

13) 農業センサスの集計は属人主義、農地委員会資料は属地主義であるため、両者の比較には注意を要する。

や独特の動きを見せている。この原因については後述する。

転用一件あたりの平均面積は、60年代初頭から中盤にかけて小規模化する傾向にある。これは農地が小規模に分筆され零細な地片に分けられて転用されるようになってきているためだろう。しかし70年代に入るとデベロッパーによる大規模開発が増えるためか、平均面積は、再び拡大している。転用時の所有関係では、玉川地区の場合、四条転用が面積で約29%、五条転用が71%を占めている。63年や74年など、四条転用の比率が相対的に高い年もあるが、基本的に玉川地区の転用では、農家が所有権を保持したまま、自らの農地を転用するよりも、所有権を放棄して農地を販売してしまうケースが支配的だったといえる。

## (2) 転用用途別の詳細

玉川地区の農地転用を用途別に集計したものが表2～4である。これらの表をもとに用途項目別の動向をみてゆくことにしよう。まず各用途項目を「住宅」「商工業用」「公共施設」の三項目でまとめたのが図2である。これからも判るように、玉川地区における農地転用は、一貫して住宅向け転用が、最大の比率を占めていたことがわかる。ただし「住宅」といっても農家が自ら居住する住宅と、販売、もしくは賃貸される住宅があり、その内実は多様である。図3は住宅向け転用に限定し、用途を「自家用」、「販売」、「賃貸」に分類したグラフであるが、量的には「販売」のケースが中心であり、「賃貸」の占める比率は大きくない。また「商工業用」の中に「工場」は一件も存在せず、住宅地帯である世田谷区の特徴となっているが、61年には東急電鉄による開発、60年代中盤には東神開発による玉川町（二子玉川駅周辺）の開発が重要な位置を占めている。「公共施設」については、60年代初期には環状八号線を中心とする道路関係、中期には学校等が注目される。以下細目別により詳しく見て行くことにしよう。

### ①「自宅」「分家住宅」

「自宅」は農地所有者が自ら居住することを目的として農地転用し、宅地を造成しようとしていると判断されるものを集計した。具体的には「自宅」の他に「増築」などの表現で申請された四条転用である。また単に「住宅」と記載されているものでも、所有権移動の伴わない第四条転用の場合は自家居住用と判断し、この「自宅」に算入した。ただし中には少数ながら1,000m<sup>2</sup>を超えるような大規模な転用もあり、将来の売却を視野に入れたものがなかったとはいえない。

「自宅」に近い性格の項目であるが、「分家住宅」と記載されたものは別集計した。「分家住宅」は傍系家族や次三男等の住宅を建築するものであるが、長男を対象とするものも6件確認できる。長男が農業後継者でない場合もあり得るし、また後継者であっても結婚等により別棟を建築する場合もあったであろう。全42件中35件が所有権移動を伴わない

表2 玉川地区農地転用用途別件数

項目 年	住宅								商工業用				公共施設					その他	用途不明	総計		
	自宅	分家住宅	住宅	建売	貸家	アパート	社宅等	住宅計	事業所	店舗	倉庫等	計	学校	道路	その他	代地	計					
1960年	3	1	18	1	4	3		30		1		1										31
1961年	1	3	17	5	7	3	7	43	2	2	3	7	2	4	3	5	14		2	6		72
1962年	5	6	14	1	5	7	5	43	2		5	7		1	2	14	17					67
1963年	4	2	23		8	7	6	50		3	10	13		2	1	3	6		2			71
1964年	1	2	12		6	3	5	29	2	1	2	5				0			2			36
1965年	9	8	33	1	3	5	5	64	3		1	4	3	7	7	2	19			1		88
1966年	6	6	42	1	3	6	7	71	4	7	7	18	7	6	3	1	17		2			108
1967年	2	4	49		11	11	8	85	2	11	6	19	5	10	2		17		3			124
1968年	4	4	42	1	8	16	8	83	4	3	9	16	5	8	2		15		1			115
1969年	1	3	36	1	10	18	7	76	7	4	5	16	2	2	2		6					98
1970年	2	4	20	1	4	13	12	56	2	2	9	13	2	2	1		5					74
1971年	4		33		1	9	12	59	5	1	4	10		6	1		7		1			77
1972年	6		68	8		12	18	112	9	4	4	17		6			6		1			136
1973年	2		50	10	1	20	9	92	3	1	4	8	1	11			12		3			115
1974年	9		12			10		31	3	2	7	12	2	1	1		4		1			48
計	59	43	469	30	71	143	109	924	48	42	76	166	29	66	25	25	145		18	7		1,260

出典：世田谷区「農業委員会議事録」

○1960年転用は8月以降の数値

○複数の用途が記載されている場合は、最初に記載された用途を採用した。

○道路には私道を含む

表3 玉川地区農地転用用途別面積 単位：m<sup>2</sup>

項目 年	住宅								商工業用				公共施設					その他	用途不明	総計		
	自宅	分家住宅	住宅	建売	貸家	アパート	社宅等	住宅計	事業所	店舗	倉庫等	計	学校	道路	その他	代地	計					
1960年	2,378	727	14,240	7,934	2,453	2,608		30,340		506		506										30,846
1961年	149	863	5,907	6,780	4,853	2,255	4,179	24,986	1,438	1,055	22,734	25,227	1,587	271	2,492	5,091	9,441		417	2,529		62,600
1962年	5	2,810	4,579	668	1,868	3,081	20,027	33,038	1,732		5,423	7,155		152	1,197	4,985	6,334					46,527
1963年	1,941	582	8,235		2,172	3,477	3,150	19,557		929	5,868	6,797		357	420	1,038	1,815		3,917			32,086
1964年	403	185	3,488		2,331	1,618	2,922	10,947	1,289	152	936	2,377				0			992			14,316
1965年	3,402	2,317	7,696	2,502	2,000	3,798	3,312	25,027	757		192	949	2,317	526	6,919	1,111	10,873			179		37,028
1966年	2,781	1,725	11,462	1,481	2,087	3,346	2,362	25,244	2,854	7,105	1,994	11,953	8,113	451	781	564	9,909		2,082			49,188
1967年	1,103	715	12,566		4,276	4,177	4,810	27,647	875	11,217	4,466	16,558	4,431	1,254	1,560		7,245		3,747			55,197
1968年	2,233	1,000	13,217	249	3,475	6,713	7,286	34,173	1,448	1,592	4,815	7,855	3,552	1,654	1,693		6,899		929			49,856
1969年	330	657	8,860	485	5,738	8,488	3,559	28,117	7,150	3,304	2,659	13,113	1,096	157	2,646		3,899					45,129
1970年	1,145	1,020	3,703	998	1,622	9,015	5,583	23,086	1,623	727	3,986	6,336	1,998	110	1,738		3,846					33,268
1971年	2,884		6,640		590	8,164	4,483	22,761	9,438	161	6,577	16,176		513	41		554		7,843			47,334
1972年	1,986		15,767	5,243		10,988	8,553	42,537	3,939	6,014	3,047	13,000				680	680		1,365			57,582
1973年	2,641		12,870	9,247	324	16,604	4,402	46,088	1,490	590	3,172	5,252	1,454	438			1,892		8,988			62,220
1974年	3,007		4,052			5,553		12,612	1,426	774	5,799	7,999	2,418	20	165		2,603		6,357			29,571
計	26,388	12,601	133,282	35,587	33,789	89,885	74,628	406,160	35,459	34,126	71,668	141,253	26,966	6,583	19,652	12,789	65,990		36,637	2,708		652,748



表4 玉川地区農地転用用途別増減寄与率

項目 年	面積増減 (m <sup>2</sup> )	自宅	分家住宅	住宅	貸家	アパート	建売	社宅等	事業所	店舗	倉庫等	学校	道路	庁舎等	代地	その他	用途不明	計
1961年	31,754	-7.0%	0.4%	-26.2%	7.6%	-1.1%	-3.6%	13.2%	4.5%	1.7%	71.6%	5.0%	0.9%	7.8%	16.0%	1.3%	8.0%	100.0%
1962年	-16,073	0.9%	-12.1%	8.3%	18.6%	-5.1%	38.0%	-98.6%	-1.8%	6.6%	107.7%	9.9%	0.7%	8.1%	0.7%	2.6%	15.7%	100.0%
1963年	-14,441	-13.4%	15.4%	-25.3%	-2.1%	-2.7%	4.6%	116.9%	12.0%	-6.4%	-3.1%	0.0%	-1.4%	5.4%	27.3%	-27.1%	0.0%	100.0%
1964年	-17,770	8.7%	2.2%	26.7%	-0.9%	10.5%	0.0%	1.3%	-7.3%	4.4%	27.8%	0.0%	2.0%	2.4%	5.8%	16.5%	0.0%	100.0%
1965年	22,712	13.2%	9.4%	18.5%	-1.5%	9.6%	11.0%	1.7%	-2.3%	-0.7%	-3.3%	10.2%	2.3%	30.5%	4.9%	-4.4%	0.8%	100.0%
1966年	12,160	-5.1%	-4.9%	31.0%	0.7%	-3.7%	-8.4%	-7.8%	17.2%	58.4%	14.8%	47.7%	-0.6%	-50.5%	-4.5%	17.1%	-1.5%	100.0%
1967年	6,009	-27.9%	-16.8%	18.4%	36.4%	13.8%	-24.6%	40.7%	-32.9%	68.4%	41.1%	-61.3%	13.4%	13.0%	-9.4%	27.7%	0.0%	100.0%
1968年	-5,341	-21.2%	-5.3%	-12.2%	15.0%	-47.5%	-4.7%	-46.4%	-10.7%	180.2%	-6.5%	16.5%	-7.5%	-2.5%	0.0%	52.8%	0.0%	100.0%
1969年	-4,727	40.3%	7.3%	92.2%	-47.9%	-37.6%	-5.0%	78.8%	-120.6%	-36.2%	45.6%	52.0%	31.7%	-20.2%	0.0%	19.7%	0.0%	100.0%
1970年	-11,861	-6.9%	-3.1%	43.5%	34.7%	-4.4%	-4.3%	-17.1%	46.6%	21.7%	-11.2%	-7.6%	0.4%	7.7%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
1971年	14,066	12.4%	-7.3%	20.9%	-7.3%	-6.1%	-7.1%	-7.8%	55.6%	-4.0%	18.4%	-14.2%	2.9%	-12.1%	0.0%	55.8%	0.0%	100.0%
1972年	10,258	-8.8%	0.0%	89.0%	-5.8%	27.6%	51.1%	39.7%	-53.6%	57.1%	-34.4%	0.0%	1.6%	-0.4%	0.0%	-63.2%	0.0%	100.0%
1973年	4,628	14.2%	0.0%	-62.6%	7.0%	121.1%	86.5%	-89.7%	-52.9%	-117.2%	2.7%	31.4%	-5.2%	0.0%	0.0%	164.7%	0.0%	100.0%
1974年	-32,649	-1.1%	0.0%	27.0%	1.0%	33.8%	28.3%	13.5%	0.2%	-0.6%	-8.0%	-3.0%	1.3%	-0.5%	0.0%	8.1%	0.0%	100.0%

注：グレー部分は増加寄与率の高い上位二項目

図2 玉川地区用途別転用面積 (m<sup>2</sup>)

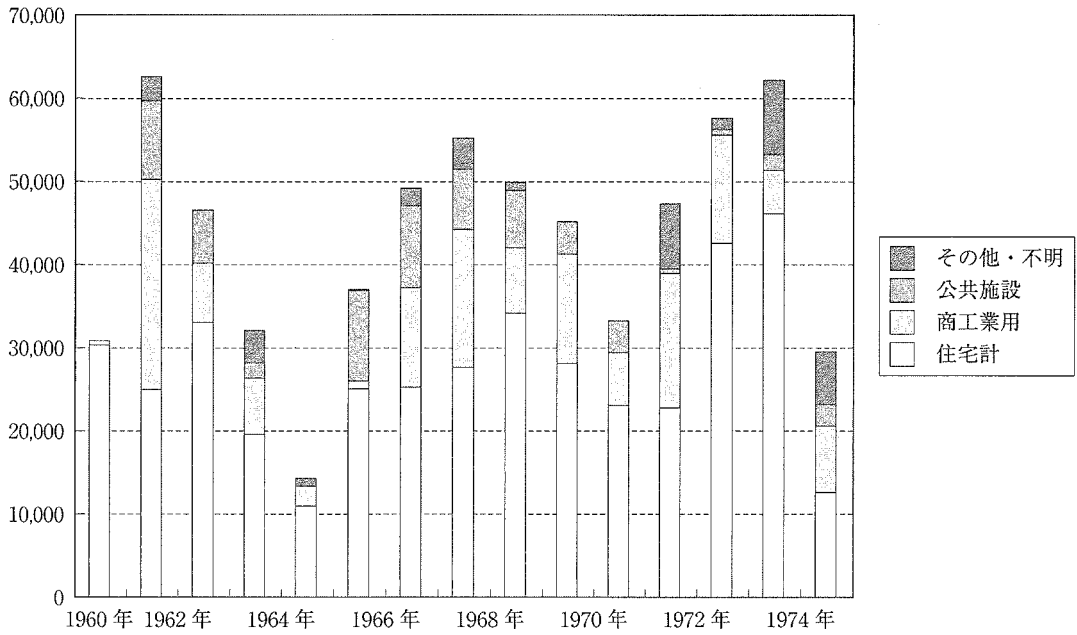
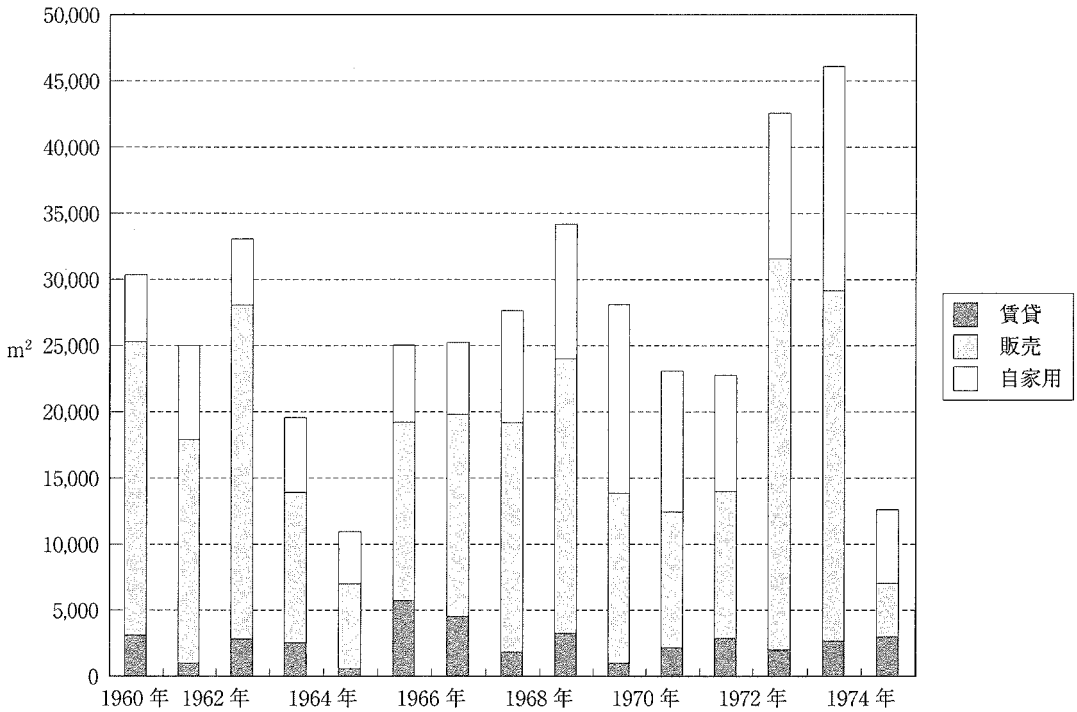


図3 玉川地区住宅転用種別



第四条転用であり、長男に対する分家住宅は全てこの第四条移動となっている。残り7件の第五条転用は全て弟、次三男向けであり、財産分与の一環として農地が宅地化されたも

のと考えられる。

玉川地区農地転用に占めるこれら「自宅」「分家住宅」の面積比率は「自宅」と「分家住宅」を合わせて住宅地転用の10%、全体の6%であった。

## ②「住宅」「建売」

農家自らが住宅用に農地を転用する「自宅」に対して、農家が農地を販売して住宅にするケース（第五条転用）を「住宅」と分類した。一件あたりの平均面積は284 m<sup>2</sup>であり、基本的には一戸建の持ち家だと考えられるが、これも「自宅」と同様に1,000 m<sup>2</sup>を超えるような事例を少数ながら確認することができる。農地の購入者はほとんどが個人となっており、これは当時の住宅建築の多くが居住者による宅地購入の後で実施された慣行によるものだろう。所有権移動の形態はほとんどが「売買」であるが、470件中55件が「賃借」となっている。これは土地を賃借し、建物は自ら建築するケースであり、土地所有者からみれば、所有地の自由な処分を制約される一方で、建物の管理労働等の管理コストが皆無となるメリットもある。土地賃借による住宅建築は60年代初頭が多いが、70年代に入っても一定数存在している。

「住宅」と性格に近い項目として「建売」がある。これは建築会社や不動産会社が先に土地を取得して建物を建築した上で、居住者に分譲する形式である。数件から数十軒の住宅を建築・分譲するケースが多く、申請一件あたりの平均面積は1,186 m<sup>2</sup>と住宅より大きい。特に東急電鉄（玉川町7,934 m<sup>2</sup>, 1960年）、東洋不動産（用賀三3818 m<sup>2</sup>, 1961年）、東急不動産（玉川用賀二, 2,502 m<sup>2</sup>, 1965年）、丸萬商事（尾山台一2,479 m<sup>2</sup>, 1973年）など、電鉄系や不動産会社による大型の分譲も注目される。また「建売」には、住宅を建設せず、宅地のみを造成して販売する「宅地分譲」も算入している。これら「建売」もほとんど全てが第五条転用であるが、1件のみ1973年尾山台において、農家による694 m<sup>2</sup>の宅地分譲が申請されている（委員会保留）。これら「住宅」「建売」の農地転用に占める比率は件数では約40%、ただし一件あたりの面積は、他の項目に比べて小さいため面積ベースでは約26%となる。いずれにせよ玉川地区においてこの種の戸建て住宅建築が、農地転用において中心的位置を占めていたのである。

## ③「アパート」「貸家」

持ち家ではなく、基本的には賃貸住宅であると考えられるカテゴリーが「アパート」「貸家」である。ここには「共同住宅」と記載されたものも含んでいるため、木造・鉄筋等の構造上の差異は反映できない。木造の共同住宅も「アパート」に含まれる。また「マンション」は今日的には分譲のイメージが強いが、当時必ずしもそうした意味で使用されていなかったことと、「マンション」と表記されたケースが2件と少数であることから「アパート」に合算した。集合住宅の「アパート」に対して、「貸家」は戸建の賃貸住宅で

ある。60年代は一定数の建設が見られたが、70年代に入ると減少し、ほとんどみられなくなった。これら「アパート」「貸家」等の賃貸住宅目的の転用は玉川地区において件数で全体の約17%、面積で約19%を占めた。

これら賃貸住宅目的の農地転用であるが、第四条転用で農家が自ら賃貸経営を行う場合と、第五条転用で不動産会社が土地を購入し、賃貸経営を実施する場合が存在した。これを示したのが表5である。玉川地区の場合、「貸家」「アパート」目的転用の60%が四条転用となっており、農家自ら賃貸経営を実施するケースが支配的であった。これを裏付ける資料として、1969年に区内で実施された「世田谷区農家意向調査」がある。同調査によると、区内の調査対象農家262戸のうち、175戸がなんらかの形での不動産所得に依存しており、うち76戸は主要な所得が不動産所得のみであると回答している(表6)。同調査では農業所得のみで経営している専業農家が57戸存在していたことも指摘されているが、ここでは区内農家のほとんどが、なんらかの形で不動産業所得を得ており、自らの農地を「貸家」「アパート」に転用し、経営するケースが主要な選択肢の一つであった点を重視したい。

不動産企業がこうした賃貸経営に参入するケースは60年代中盤までは少数だったが、60年代後半から、企業によるアパート建築も見られるようになり、70年代に入るとこうした不動産会社による賃貸住宅建築、たとえば住友商事(上用賀四2,625m<sup>2</sup>, 1972年)、北新建設(上用賀四1,963m<sup>2</sup>, 1973年)、小金井造園(桜新町2,687m<sup>2</sup>, 1971年)神山

表5 玉川地区貸家・アパートの経営形態

項目 年	件数			面積		
	四条	五条	計	四条 (比率)	五条 (比率)	計
1960年	6	1	7	3,221 63.6%	1,840 36.4%	5,061
1961年	7	3	10	4,131 58.1%	2,977 41.9%	7,108
1962年	10	2	12	3,749 75.8%	1,200 24.2%	4,949
1963年	14	1	15	4,942 87.5%	707 12.5%	5,649
1964年	6	3	9	2,615 66.2%	1,334 33.8%	3,949
1965年	4	4	8	1,360 23.5%	4,438 76.5%	5,798
1966年	8	1	9	4,964 91.4%	469 8.6%	5,433
1967年	16	6	22	5,210 61.6%	3,243 38.4%	8,453
1968年	20	4	24	8,861 87.0%	1,327 13.0%	10,188
1969年	18	10	28	8,083 56.8%	6,143 43.2%	14,226
1970年	9	8	17	5,362 50.4%	5,275 49.6%	10,637
1971年	7	3	10	5,172 59.1%	3,582 40.9%	8,754
1972年	7	4	11	4,743 43.1%	6,255 56.9%	10,998
1973年	13	8	21	8,840 52.2%	8,088 47.8%	16,928
1974年	8	2	10	3,700 66.6%	1,853 33.4%	5,553
計	153	60	213	74,953 60.6%	48,731 39.4%	123,684

表6 世田谷区農家の所得構成（1969年時点）

		戸数
収入源が一業種	農業所得	57
	営業所得	4
	給与所得	1
	不動産所得	76
	山林所得	0
	その他	5
収入源が二業種	農業・営業所得	1
	農業・給与所得	3
	農業・不動産所得	78
	農業・山林所得	1
	農業・その他	4
収入源が三業種	農業・営業・給与所得	0
	農業・営業・不動産所得	5
	農業・営業・その他	0
	農業・給与・不動産所得	7
	農業・給与・その他	1
	農業・その他・不動産所得	9
収入源四業種以上		7
無回答		3
計		262

世田谷区「農家意向調査」(1969年)

注：調査対象は世田谷区農家台帳に記載された農家

建物（桜新町において多数）などが、建売分譲と並んで農地転用の推進力となっていったのである。

#### ④社宅

「社員住宅」「社宅」「従業員宿舎」「独身寮」といった記載の項目を「社宅」として一括集計した。国内の深刻な住宅難の中で、企業自らが福利厚生対策の一環として従業員住宅を建設した事例である。玉川地区においてはこれら企業による「社宅」取得のための農地転用の占める比率が比較的高く、件数において9%、面積で11%（住宅地中18%）を占めている。1962年の数値が突出して多いのは、日本中央競馬会が用賀三丁目において東京農業大学等から「社宅・馬場」として購入した計18,281 m<sup>2</sup>の影響である。「馬場」の面積も含まれるため、やや例外的ケースである。その他比較的大規模な事例としては、豊田通商（用賀一1,560 m<sup>2</sup>, 1961年）、日本石油化学（玉川1,322 m<sup>2</sup>, 1964年）、日幸電気製作所（深沢二1,954 m<sup>2</sup>, 1965年）、SONY（玉川奥沢二1,001 m<sup>2</sup>, 1967年）、新泉産業（深沢四1,805 m<sup>2</sup>, 1968年）、日本郵船（玉川野毛2,105 m<sup>2</sup>, 1968年）、坂善開発（深沢三1,933 m<sup>2</sup>, 1973年）などが挙げられる。

企業にとって、「社宅」の建築は、従業員に対する福利厚生の側面と同時に、土地投資

としての側面も持っていた。玉川地区においては107件中104戸が五条転用であり、104件の五条転用の中で賃借は1件（佐藤製菓、奥沢一、1961年）のみであった。福利厚生対策のみであれば賃借という選択肢がもっとあり得るはずだが、ほぼ全てが土地購入を伴っていることから、この時期は福利厚生と、購入土地の資産効果の2つの観点から「住宅」建築を活発化させたものと考えられる。

#### ⑤事業所・店舗・倉庫等

上述のように、世田谷区における農地転用は住宅向けの転用が中心であり、商工業用転用面積の合計は、件数にして13%、面積にして22%にすぎず、このことは今日の高級住宅地世田谷区のイメージと矛盾しない。しかし一方で商業関連の大規模な開発が転用面積の増加に対して高い寄与率を示している年は多い。まず「事務所」の項目には「事務所」「営業所」などと記載された項目が算入されている。この項目は1969年（昭和物産：上用賀三、同心商事：上用賀五、ソニー商事：玉川等々力三）と1971年（住友スリーエム：玉川瀬田、新日本園芸：上野毛二）の2ヵ年が高い寄与率と比重を示している。

「店舗」で重要なのは、1966年から69年にかけて、東神開発株式会社が玉川町で実施したショッピングセンター開発である。東神開発は高島屋を母体とするデベロッパーであるが、同社はこの間、賃借を含め、計14,182㎡の農地を獲得し、二子玉川駅前の玉川高島屋ショッピングセンターを開発した。この大規模な開発により、玉川地区では世田谷区全体の動向と異なり、1966年から67年が転用の上昇期となったのである。また「事業所」「店舗」の中には1970年以降不動産会社の名前を多く見ることができるようになる。営業所の進出は仲介取引需要の増加に対応したものとと言えるが、これらの全てが五条転用であることから、これも宅地獲得の資産効果をにらんだものであったろう。

「倉庫等」に分類されたのは、「倉庫」、「資材置場」、「作業所」、「駐車場」などである。77件中20件が第四条転用であるが、そのうち17件が車庫・駐車場であり賃貸用と明記されたものも6件存在する。これも農家による不動産業経営進出の一形態であった。五条転用の場合は企業の資材置場や作業場、駐車場などが多く、大規模なものとしては、東急電鉄が用賀二丁目に「車庫」として転用申請を行った農地、約22,000㎡が突出しているが、その他にも技研工業（玉川中町二、1967年）、（株）ハッコー（玉川中町二、1968年）、朝妻主体工事（玉川瀬田、1970年）、キリンビール（中町3、1971年）、帝人殖産（上野毛一、1973年）、東洋電機通信工業（尾山台一、1974年）、東神開発（玉川四、1974年）などをあげることができる。

#### ⑥公共施設

公共施設関連の転用寄与率が高いのは、60年代初頭と中期であるが、各時期の内容には変化がみられる。1961年から62年にかけて高い寄与率を示す「代地」とは、この時期

建設中であった環状八号線や、これと接続する第三京浜道路、区道 154 号線（駒沢公園通り）等の開発にともなう転用である。これら大型道路の建設のため、買収された用地への補償として、この 2 年間で約 10,000 m<sup>2</sup> の農地転用が発生している。「代地」ではなく「道路」と記載されている転用は全て私道である。急速な宅地化が進む中で住宅地域内の通路が不足し、私道の敷設を余儀なくされるケースが多かったものと考えられる。

1960 年代中盤に入ると 1965 年は東京電力による整圧施設の建設（玉川尾山）、世田谷区による庁舎、福社会館（新町一、深沢一）、東急電鉄による田園都市線桜新町駅舎（新町二）などの公共施設建設関連が高い寄与率を示すようになる。またこの時期には教育機関による用地獲得も活発化しており、世田谷区立の幼稚園の他、駒沢大学（深沢一、1966 年）、武蔵工業大学（等々力一、1966 年）、立正学園（玉川野毛、1966 年）等が用地獲得をおこなった。

#### ⑦その他

最後に「その他」に分類したものには、学校以外のスポーツ施設が多く含まれる。1960 年代中期にはゴルフ場（上用賀一 3,494 m<sup>2</sup>、玉川用賀三 2,000 m<sup>2</sup>、同 3,000 m<sup>2</sup>）、70 年代にはテニスコート（上用賀三 7,843 m<sup>2</sup>、中町二 1,365 m<sup>2</sup>、深沢二 7,595 m<sup>2</sup>、同 6,357 m<sup>2</sup>）の建設が多く、大規模なものも多いことから無視できない増加寄与率を示している。これらもほとんど全てが四条転用であり、規模から考えてほぼ完全に脱農した農家がこうした事業に進出したものと考えられる。高級住宅地となった世田谷区においてこうしたレジャー用地需要が拡大していったものと考えられよう。

## 4 農地転用と農業委員会の対応

世田谷区内の農地転用に対する、農業委員会の議論と対処についてみてゆくことにしよう。議論については玉川地区以外の事例についても検討してゆくことにする。

### (1) 宅地化の進行と農業環境の悪化

1960 年時点において、世田谷区内の農業を巡る環境はすでに厳しいものになりつつあった。同区は工場進出が少なかった影響で、大規模な公害等は問題とならなかったが、しかしそれでも宅地化の進行による、農業環境の悪化は顕著であった。1965 年 5 月の会議では「区内水田農業は水質の汚染環境の悪化により田作農業が全く憂慮されている」と区内耕地環境の悪化が懸念され、研究会の設置が求められている。その他にも喜多見などの、多摩川沿岸地域では砂利の採取が活発に行われており、その埋め戻しが不完全であるため農業用水に被害が発生するケース（1971 年 10 月）がしばしば議論にのぼっている。また

逆に周辺市街地から農家に対し陳情が出される事例も見られるようになる。1965年4月、中町において、農業近代化資金を導入して四条転用で建設した養鶏場について、「悪臭がする」と、周辺住民から陳情書が提出されている。宅地化による農業経営環境の悪化に加え、こうした近隣住民とのトラブルも、区内農家の農業経営意欲を減退させるものであったことは想像に難くない。

## (2) 創設自作農地への対応

農業委員会はそのルーツが、戦後農地改革を担った農地委員会であったこともあり、農地改革によって開放された創設自作農地の動向については強い関心が払われていた。前述したように創設自作農地を特に差別的に扱う法的根拠は、すでにこの時期失われていたが、農業委員会資料においても少なくとも1968年までは申請農地が創設自作農地であるかどうかを判断する記載項目が存在する。

委員会の関心と意識のありようは、次のような議事においてみることができる。「どうですかマル創（創設自作農地のこと：筆者注）がこんなに申請されては、また周囲の環境でしかたないと云ふと、こんなにマル創が出てしまう。また農業でトテモ金が足りないのなら、二筆くらい申請したらどうですか。何筆にも分筆して、申請している」、「これは精<sup>マ</sup>心が悪い」、「これは取下させてスッキリした申請で提出させたら」（61年2月烏山）。この件は同委員会では珍しく「却下」の決定がおこなわれており、この時期、第二次農地改革による創設自作農地の宅地転用が活発化していること、そしてそれに対して農業委員会が強く反発し、抵抗していることを示す事例である。また同年4月の祖師谷における四条申請についても「この畑はなにを作ってもできないので貸家を建築する（と申請されている）」、「何も出来ない畑をどうしてマル創にしたのか」、「マル創<sup>マ</sup>え自宅とアパートを建築するとは」とこれも保留となっているなど、委員会の創設自作農地宅地化申請に関する反発は全体の中で、例外的と言えるほど激しいものであった。

創設自作農地転用に対する反発は、農地改革時において低価格で農地を買収された旧地主層からの不満と、創設自作農地の転用により都市農業自体への非難が高まることへの専業農家層の懸念等、複数の要素から成り立っていた。1963年に東京都清掃局が上野毛の農地を獲得しようとする際、ある農家が創設自作農地を全て売却しようとするに、反対する陳情書が16名の連名で提出されている。陳情理由として、同地が創設自作農地であることに加え、この農家の息子が区立小学校の校庭予定地の売渡を拒んでいることがあげられているが、いずれにしても非常にこじれた事例と言えるだろう（1963年9月）。この時期戦後農地改革の記憶は関係者間でいまだ失われておらず、法的規制は存在しなかったものの、創設自作農地の転用宅地化については、農業委員会ははじめ地域社会にも強い抵抗が存在したのである。



### (3) 不動産企業への対応

農地の宅地化に不動産企業が関与してくることについても、農業委員会には不信感が存在していた。この背景には「最近不動産業者等が仲介となって農地の無断転用が行われているのを見受けます（1964年7月）」という議論がなされているように、違法転用の背景に不動産企業が介在する事例があったことにも一因があった。なかには「不動産（企業）の申請が出ると名前が悪いので色眼鏡を掛けてみる（1961年2月）」などといった「千三屋」的な偏見もみられる。

さらに、この時期多様な企業が不動産事業に参入してきたことも、農業委員会の不信感を助長したようである。たとえば1961年2月に野村証券から分離した野村不動産が、上北沢において社宅建設を申請した際にも、「野村不動産の申請で（野村証券の）社員住宅を建築する（とはどういうことか?）」との疑義が出され、審議保留にされている（翌月建築目的はあくまでも社員寮であり、転売・賃貸しないことを誓約の上承認）。また同年4月の三宝建設による玉川町における「貸家」建設についても「（建設）会社が建売するなら判るが、貸家では一寸不合理である」と不信感が呈されている（許可進達）。

またデベロッパーによる大規模開発についても、農業委員会の姿勢は慎重であった。1960年12月に東急電鉄が申請した、玉川町における約8,000m<sup>2</sup>の住宅分譲計画に対して、委員からは「（このような大規模分譲では）盛土する為、大雨の際自分の方の水はけは良くなるが、附近の人にはそれだけ被害を与える率が高い。又浄化水装置によって下流に流すので下流の人に被害を与える、玉川の<sup>マ</sup>水の<sup>メ</sup>魚に被害を与えるという様なことであるからこの件は充分調査をしてそうゆう事件が起こらない様にしなければならない」と周辺の農業環境、居住環境の悪化を懸念する意見が出され、保留扱いとなっている（翌月許可進達）。

地域の宅地化が急速に進むなかで、他業種の企業が不動産部門を新設する、また建設会社が分譲や賃貸経営に参入するなど、不動産業界の激しい変動に戸惑いながらも、農業委員会は急速に進む宅地化への対応を迫られたのである。

### (4) 違法転用への対処

以上のような農業委員会と農家や企業といった転用主体とのせめぎあいの中で、これを忌避して委員会への申請なしに転用を実施する、あるいは建物を建築した後に事後報告する違法転用の発生が当初から問題となった。1962年11月には「土地家屋調査士のうちには現地が耕作されていないので荒地となってしまったものは『登記所の職員が実地調査の上雑種地と認めれば農地法の許可がなくても地目変更ができる』と言って地主にすすめる者がいる」との報告がなされている。委員会では「登記所で実地調査の上地目変更が認められるのは違法ではないそうですが、これを悪用されると農地法による面倒な手続きをす

るのが馬鹿馬鹿しいという考えを一般の者がもつようになり、農地法の趣旨が蹂躪されてしまう」と危機感を強めている。

農業委員会の転用許認可権限の限界を問われる事件として注目されるのが、1971年の八幡山におけるボーリング場建設問題である。これは1970年6月、某不動産会社が第五条申請を「ドライブイン及びレストラン」の名目で申請し、許可進達を受けたにも関わらず、実際にはボーリング場を建設したことが後日発覚したものである。委員には施設が若者の溜まり場になり、風紀が悪化することを懸念する声もあり、「これは最初の目的に反するものであきらかに用途違反であるので転用許可を至急取り消して貰いたい」（1971年4月）と、強い反発を示し、調停が東京都にまで持ち込まれる事態となった。最終的に都は①許認可時期は既に都市計画法が施行されており、「線引き前」とはいえ、当該地域が市街化区域に編入されることは予定されていた、②当該案件に関する知事宛の許可申請は「その他の施設用地」として進達されており「ボーリング場」建設はその範囲で虚偽とは言えない、③農業委員会の審議権限は（農地の）転用可否の決定にあり、建築物に対する許可等は都区の建築課の所管するところである、④ボーリング場は「健全スポーツとして社会性を帯びて」おり、周囲の生活環境や教育環境が特に悪化するとは認められない等の理由で区委員会の転用許可取り消し申請を却下することになった。

#### (5) 都市計画法と宅地並み課税問題

1960年代後半に世田谷区農業委員会で議論の中心となったのは、都市計画法の問題と、それに伴う農地税制の問題であった。同法は1968年6月15日公布されたが、法案の審議過程の段階から、市街化区域における宅地化の推進と宅地並み課税の導入が検討されてきた。世田谷区の場合、ほとんどの農地が市街化区域に編入されることが法制定前から予測された（実際には全農地が市街化区域編入）ため、同法成立による宅地化圧力と固定資産税の増加が懸念されていた。

こうした状況に対して、世田谷区農業委員会では1968年3月21日付けで農林省に対して「一、農業を続けようとする農家が、ひきつづき農業ができるよう。i市街化地域においても、農業施策を維持存続すること。農地転用統制の維持。自立、企業的農業経営の保護育成。ii農地に対する課税は、農地としての評価にもとづきこれを行うこと。二、都市計画の樹立、決定にあたり農業者の代表機関の参画のみちを開くこと」を要求する陳情書を提出している。実際に成立した都市計画法において、市街化区域内農地の宅地並み課税は明記されず、これら農地の宅地化についても強制力が働くことはなかった。市街化調整区域を含む自治体では、法公布から線引きの確定までの間に、市街化調整区域予定地における駆け込み的転用が生ずるケースもあったが、全域市街化区域が予定されていた世田谷区において、そうした現象はみられなかった<sup>14)</sup>。しかし宅地並み課税を巡る議論は都市計画

法成立後も繰り返され、農業委員会も強い関心を持ち続ける案件となった<sup>14)</sup>。

その後の宅地並み課税の議論に対して同区農業委員会は、基本的に都市農業保護の観点から、反対の立場を取り続けた。しかしたとえば1971年の東京都に対する要望書を見ると、その反対は無差別的なものでなく、10アール以上を経営する「生産的耕作者」に対して周辺宅地の70%課税を要求する等の現実路線を模索する内容となっている。「生産的耕作者」の線引き等、難しい問題を孕む提言ではあるが、委員会としても全ての農地が「生産的に」耕作されているわけではない現状は把握しており、1973年1月の都農業会議においても「擬装農地（の宅地並み課税）はもうやむをえないだろう」という発言がなされている。

## 5 小括

以上高度経済成長期の世田谷区玉川地区の農地転用過程を時系列で整理しなおすと、大きく3つの時期にわけることができる。第一期の1960年～64年に重要な位置を占めるのは沿線私鉄の東急電鉄及び東急不動産の役割である。沿線における建売住宅の分譲と車庫の建築等、沿線私鉄による開発が玉川地区における転用の口火を切った形になっている。この時期はまた、環状八号線を中心とする道路建設も進み、世田谷区内における社会資本も整備されていった時期であった。

第二期1965年から69年において、転用開発の中心となったのは、東神開発による玉川高島屋ショッピングセンターの開発であった。この時期はこうしたデベロッパーによる大型開発が進む一方で、企業による事業所の進出や社宅の獲得など、区内への企業の進出が進行した。また個人による住宅の取得も活発であり、旺盛な住宅需要に対応して、区内農家も自ら農地を転用して貸家・アパート経営に積極的に参入していった。

第三期の1970～71年は、列島改造ブームと地価上昇を背景に、不動産企業による住宅開発が本格化した時期であった。この時期は中小の不動産会社、建設会社による建売住宅建設が活発化し、それまで農家によって経営されていたアパート等の賃貸経営にも不動産企業が大挙参入していった時期であった。

農地供給サイドである、農家側の転用における選択肢は、大きく分けると売却か賃貸か

14) 拙稿「高度経済成長期都市近郊部の農地移動—埼玉県八潮市域を事例として—」『専修経済学論集』39/3  
2005年3月

15) 農地の宅地並み課税を巡る議論の推移については華山謙「宅地並み課税—わが敗北宣言」『エコノミスト』  
60/7 1982年

の2つであった。面積比で言えば売却の方が多く、転用面積の7割を占めていたが、アパート、共同住宅、貸家といった賃貸住宅に限って言えば、農家自らが経営する形態が支配的であり、60年代玉川地区の賃貸住宅は、農家が担っていたとさえ言える状況であった。

以上のような転用動向に対して、区内農業者の代表的立場にあった世田谷区農業委員会は、一定の規制を加える役割を果たした。委員会が特に問題としたのは創設自作農地の宅地転用と、不動産企業による、特に賃貸経営目的の住宅建築であり、両者に対して委員会はしばしば厳しい態度で臨んだ。しかし一方で、創設自作農地以外の農地が貸家・アパート等に転用されることについて、委員会が抑制的に動いた事例は見ることができない。その後の宅地並み課税を巡る議論を含め、世田谷区農業委員会は、区内農業経営を保護することに尽力したが、急速な宅地化に伴う農業環境の悪化の中で、農家による兼業的不動産業への参画は、もはや必須の経営オプションであると、認識されていたのかもしれない。この点に当該時期、都市部における戦後自作農の置かれた難しい立ち位置が反映されていたと言えるのだろう。