

添付資料 7

土地の利用履歴等調査概要

令和4年12月

【目次】

1. 調査対象地	1
2. 調査期間	1
3. 土地利用履歴調査結果概要	2
4. 地形・地質調査及び活断層調査	11
5. 浸水実績状況調査	14

1. 調査対象地

- (1) 所在地 豊中市東豊中町五丁目 151 番 1、151 番 2、161 番 15
(注) 上記 161 番 15 は令和 5 年 3 月 15 日付で 151 番 1 に合筆済
- (2) 地目 宅地
- (3) 敷地面積 約 14,500 m²
- (4) 所有者 豊中市

<調査対象地位置図>



地図データ出典：国土地理院

2. 調査期間

令和 4 年 9 月 30 日～令和 4 年 11 月 30 日

3. 土地利用履歴調査結果概要

(1) 調査項目、調査内容及び調査方法

調査項目	調査内容
登記簿等による土地利用履歴調査	調査対象地内の土地について、全部事項証明書、閉鎖登記簿謄本及び土地台帳（以下、この2つを合わせて「閉鎖登記簿謄本等」という。）、旧公図を収集し、所有者の変遷、地目の調査を行った。
地図、航空写真による土地利用履歴調査	調査対象地及びその周辺地域の資料(旧地形図、旧住宅地図及び航空写真)を収集、閲覧し、土地利用の変遷の調査を行った。
現在の調査対象地及び周辺の土地利用状況の調査	調査対象地及びその周辺地域の現地調査により、現在の土地利用状況の調査を行った。
有害物質使用特定施設の設置や、管理有害物質の使用履歴等の調査	上記各種資料の確認及び現地調査により、水質汚濁防止法第2条第2項に規定する有害物質使用特定施設又は有害物質使用届出施設の設置や管理有害物質の使用等の履歴についての調査を行った。

(2) 調査資料

調査資料	入手方法
全部事項証明書、(移記)閉鎖登記簿謄本	大阪法務局池田出張所 発行
旧地形図	大阪府立中之島図書館所蔵 旧地形図 及び 国土地理院近畿地方測量部所蔵旧地形図(閲覧) 確認
旧住宅地図	大阪府立中之島図書館所蔵 旧住宅地図 確認
航空写真	国土地理院 地図・空中写真閲覧サービス 確認
調査対象地及びその周辺地域の現況写真	現地調査時に撮影(令和4年11月11日)

(3) 調査結果概要

① 登記簿等による土地利用履歴調査

調査対象地の登記簿等による調査結果は以下のとおりである。

<東豊中町五丁目 151 番 1 土地の変遷>

地番		時期	登記変更事由	地目
東豊中町 五丁目	151 番	—	—	山林
		昭和 40 年 2 月 1 日	地目変更	宅地
		昭和 41 年 2 月 18 日	816 番、1921 番、3411 番、3649 番を合筆	
	151 番 1 ないし 151 番 10 に分筆			
	151 番 1	昭和 59 年 3 月 29 日	151 番 1、151 番 59 に分筆	
		平成 5 年 9 月 17 日	153 番 1、153 番 2、1912 番 2 を合筆	
		平成 7 年 8 月 14 日	151 番 1、151 番 102 に分筆	

本事業の対象となる 151 番 1 土地は、上記変遷のとおり、元番 151 番から分筆されており、当該土地について地目変更（昭和 40 年 2 月 1 日）まで遡ることにより、地目が山林であることが確認できた。

また、昭和 41 年 2 月 18 日に 816 番、1921 番、3411 番、3649 番を、平成 5 年 9 月 17 日に 153 番 1、153 番 2、1912 番 2 を合筆しているが、これらの地番の地目については、閉鎖登記簿謄本等により、下表のとおりのものであることが確認できた。

地番	地目変更時期	以前の地目
816 番	昭和 40 年 10 月 1 日	山林
1921 番	昭和 40 年 2 月 1 日	田
3411 番	昭和 40 年 2 月 1 日	畑
3649 番	昭和 40 年 2 月 1 日	池沼
153 番 1	昭和 40 年 2 月 1 日	山林
153 番 2	昭和 40 年 2 月 1 日	山林
1912 番 2	昭和 40 年 2 月 1 日	田、畑

<東豊中町五丁目 151 番 2 土地の変遷>

地番		時期	登記変更事由	地目
東豊中町 五丁目	151 番 2	昭和 41 年 2 月 18 日	151 番から分筆	宅地
		昭和 47 年 4 月 3 日	151 番 2、151 番 39 に分筆	
		昭和 47 年 9 月 25 日	151 番 4、151 番 11、151 番 39、	

		153 番 3 ないし 5、153 番 8、153 番 9、1912 番、1912 番 3 ないし 9、4107 番 1 ないし 3 を合筆	
	昭和 47 年 10 月 5 日	151 番 2、151 番 40、151 番 41 ないし 151 番 43 に分筆	

本事業の対象となる 151 番 2 土地は、上記変遷のとおり、元番 151 番から分筆されており、当該土地について前記 151 番 1 土地と同様に地目変更（昭和 40 年 2 月 1 日）まで遡ることにより、地目が山林であることが確認できた。

また、昭和 47 年 9 月 25 日に 151 番 4、151 番 11、151 番 39、153 番 3 ないし 5、153 番 8、153 番 9、1912 番、1912 番 3 ないし 9、4107 番 1 ないし 3 を合筆しているが、これらの地番の地目については、閉鎖登記簿謄本等により、下表のとおりのものであることが確認できた。

なお、4107 番 1、4107 番 2 及び 4107 番 3 は、昭和 41 年 10 月 19 日に国有地と交換されたもので、それ以前の閉鎖登記簿謄本等が存在しないため地目を遡ることができなかった。

地番	地目変更時期	以前の地目
151 番 4	昭和 40 年 2 月 1 日	山林
151 番 11	昭和 40 年 2 月 1 日	山林
151 番 39	昭和 40 年 2 月 1 日	山林
153 番 3	昭和 40 年 2 月 1 日	山林
153 番 4	昭和 40 年 2 月 1 日	山林
153 番 5	昭和 40 年 2 月 1 日	山林
153 番 8	昭和 40 年 2 月 1 日	山林
153 番 9	昭和 40 年 2 月 1 日	山林
1912 番	昭和 40 年 2 月 1 日	田
1912 番 3	昭和 40 年 2 月 1 日	田、畑
1912 番 4	昭和 40 年 2 月 1 日	田、畑
1912 番 5	昭和 40 年 2 月 1 日	田、畑
1912 番 6	昭和 40 年 2 月 1 日	田、畑
1912 番 7	昭和 40 年 2 月 1 日	田、畑
1912 番 8	昭和 40 年 2 月 1 日	田、畑
1912 番 9	昭和 40 年 2 月 1 日	田、畑
4107 番 1	不明	不明
4107 番 2	不明	不明
4107 番 3	不明	不明

<東豊中町五丁目 161 番 15 土地の変遷>

地番		時期	登記変更事由	地目
東豊中町 五丁目	161 番 15	平成 7 年 8 月 14 日	161 番 1 から分筆	宅地

本事業の対象となる 161 番 15 土地は、上記変遷のとおり、元番 161 番 1 から分筆されているが、161 番 1 土地は約 9ha の規模を有する土地であり、当該規模になるまでに 79 筆もの土地を合筆しているため、現在の 161 番 15 土地の位置における旧地番の特定できない。

そのため、旧公図から 161 番 15 土地の位置に存していたであろう土地を 155 番土地と推測し、当該地番における閉鎖登記簿謄本等を取得した。

155 番土地における変遷は下記のとおりであり、地目変更（昭和 42 年 3 月 1 日）まで遡ることにより、地目が山林であることが確認できた。

地番		時期	登記変更事由	地目
東豊中町 五丁目	155 番	—	—	山林
		昭和 42 年 3 月 1 日	地目変更	宅地
		昭和 42 年 6 月 20 日	156 番 1、156 番 2、157 番、3402 番を合筆	
		昭和 49 年 6 月 15 日	161 番 1 に合筆	

なお、上記変遷において、昭和 42 年 6 月 20 日に 156 番 1、156 番 2、157 番、3402 番を合筆しているが、これらの地番の地目については、閉鎖登記簿謄本等により、下表のとおりのものであることが確認できた。

地番	地目変更時期	以前の地目
156 番 1	昭和 42 年 3 月 1 日	山林
156 番 2	昭和 42 年 3 月 1 日	山林
157 番	昭和 42 年 3 月 1 日	山林
3402 番	昭和 42 年 4 月 3 日	畑

② 地図、航空写真による土地利用履歴調査

旧地形図、旧住宅地図及び航空写真による調査対象地の土地利用履歴の調査結果は下表のとおりである。

調査対象地は、1960年初頭までは山林や田畑として利用されていたこと、昭和39年頃には公営住宅として整備中であること、昭和48年以降、現在に至るまで調査対象地は公営住宅（西谷住宅）の敷地として利用されていたことを旧住宅地図（昭和38年～）、旧地形図（昭和2年～）、航空写真（昭和23年～）により確認した。

年代	根拠資料		調査対象地土地利用状況
1920年代	旧地形図	1926年（昭和2年）	山林、田畑
1930年代	旧地形図	1932年（昭和7年）	
1940年代	航空写真	1948年（昭和23年）	
	旧地形図	1950年（昭和25年）	
1950年代	旧地形図	1953年（昭和28年）	
1960年代	航空写真	1961年（昭和36年）	
	旧住宅地図	1963年（昭和38年）	
1970年代	航空写真	1964年（昭和39年）5月	公営住宅（1～10棟）
	旧地形図	1969年（昭和44年）	
1970年代	航空写真	1971年（昭和46年）5月	
	航空写真	1973年（昭和48年）5月	
	旧住宅地図	1973年（昭和48年）	
1980年代	旧地形図	1975年（昭和50年）	
	旧住宅地図	1983年（昭和58年）	
1980年代	航空写真	1985年（昭和60年）	
	旧住宅地図	1992年（平成4年）	
1990年代	航空写真	1995年（平成7年）	
	旧住宅地図	2004年（平成16年）	
2000年代	航空写真	2005年（平成17年）	
	航空写真	2012年（平成24年）	
2010年代	旧住宅地図	2014年（平成26年）	
	住宅地図	2020年（令和2年）	

③ 現在の調査対象地及び周辺の土地利用状況の調査

a) 調査対象地の土地利用状況

現在、調査対象地は市営住宅（西谷住宅）として利用されている。

調査対象地の現在の土地利用状況



①南方より調査対象地
(左側：8～10棟、右側：1～7棟)



②西方より調査対象地
(正面：1棟)



③東方より調査対象地
(右側：10棟)



④西方より調査対象地
(左側：3～4棟、右側：1～2棟)



⑤東方より調査対象地
(左側：10棟、右側：9棟)



⑥西方より調査対象地
(左側：5棟、右側：3～4棟)



⑦東方より調査対象地
(左側：9棟、右側：8棟)



⑧西方より調査対象地
(左側：6棟、右側：5棟)



⑨東方より調査対象地
(左側：8棟)



⑩西方より調査対象地
(左側：7棟、右側：6棟)



⑪北方より調査対象地
(左側：1～7棟、右側：8～10棟)



⑫西方より調査対象地
(右側：7棟)



⑬南方より調査対象地
(右側から10棟、9棟、8棟)



⑭北西方より調査対象地
(右奥：集会所)



⑮南方より調査対象地
(左側：2棟)



⑯東方より調査対象地
(左側：民間住宅、右側：1～2棟)

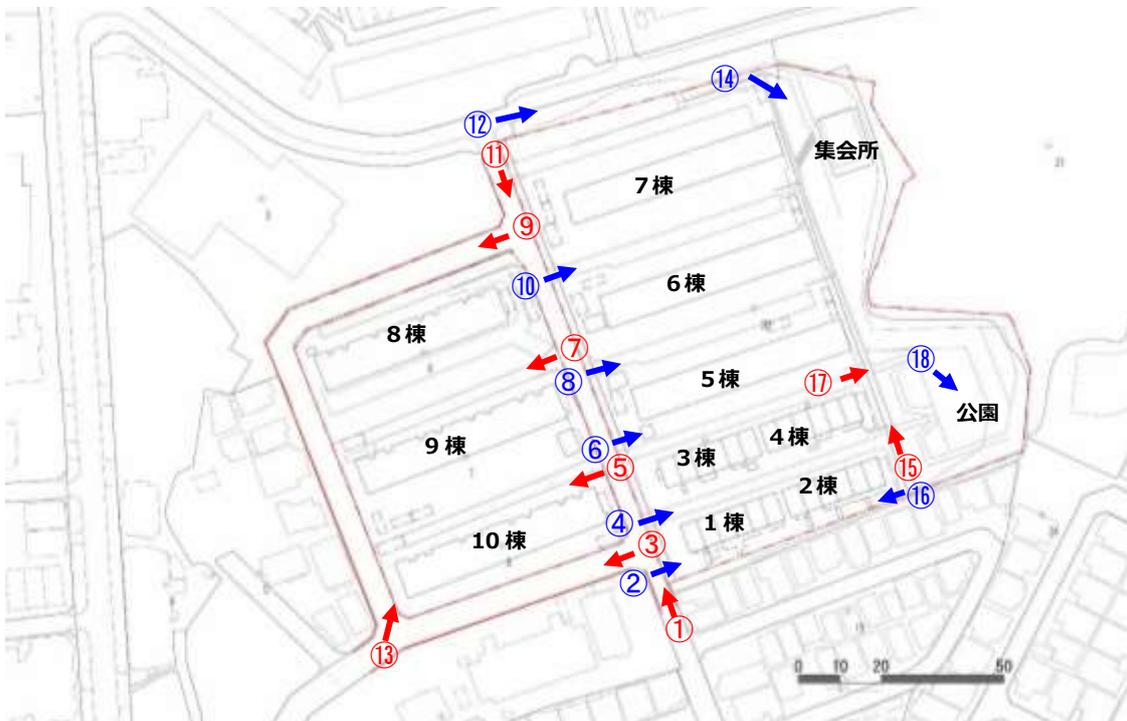


⑰西方より調査対象地
(公園へ通じる階段)



⑩北西方より調査対象地
(公園)

【写真撮影位置】



b) 周辺の土地利用状況

調査対象地の東側には分譲中の住宅団地、西側及び南側には戸建住宅を中心に共同住宅も見られ、北側には大規模住宅団地（UR）が存する。

④ 有害物質使用特定施設の設置や、管理有害物質の使用履歴等の調査

調査対象地は、①登記簿等による土地利用履歴調査、②地図、航空写真による土地利用履歴調査及び③現在の調査対象地及び周辺の土地利用状況調査の各調査結果より、昭和 48 年頃より現在に至るまで市営住宅（西谷住宅）の敷地として利用されてきており、それ以前は造成期間中を除き、概ね山林及び田畑であったと判断される。従って、調査対象地については、土壤汚染の可能性が考えられる工場等の立地の履歴は見られないものと判断される。また、土壤汚染対策法に規定する要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定、並びに、水質汚濁防止法の有害物質使用特定施設及び下水道法の特定施設の届出はなされておらず、土壤汚染対策法施行後において、調査対象地に土壤汚染を生じさせるおそれがあると思われる施設が存在したことも確認されなかった。

⑤ 土地利用履歴調査結果まとめ

上記調査結果より、調査対象地は、昭和 48 年頃より市営住宅（西谷住宅）として利用されてきており、かつ、調査対象地については、土壤汚染対策法に規定する要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定、並びに、水質汚濁防止法の有害物質使用特定施設及び下水道法の特定施設の届出はなされておらず、調査対象地に土壤汚染を生じさせるおそれがあると思われる施設が存在した履歴はないと考えられることから、調査対象地において土壤汚染が存する可能性は低いと考えられる。

4. 地形・地質調査及び活断層調査

(1) 調査項目、調査内容及び調査方法

調査項目	調査内容
調査対象地周辺の地形・地質概要	調査対象地周辺の地形・地質に関する資料（地形分類図、表層地質図）を収集・閲覧し、地形・地質に関する概況調査を行う。
調査対象地周辺の活断層	調査対象地周辺の活断層に関する資料（活断層図等）を収集・閲覧し、地形・地質に関する概況調査を行う。

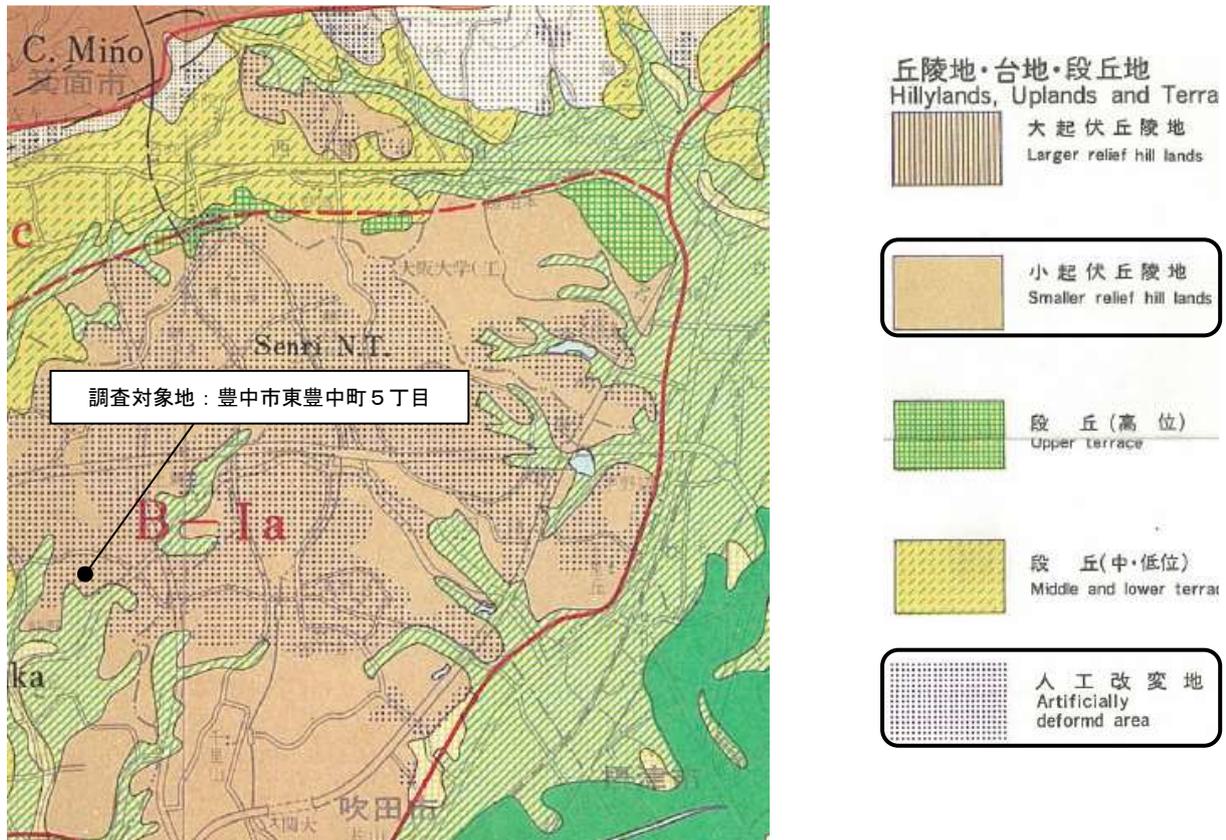
(2) 調査資料

調査資料	資料名
地形分類図、表層地質図	土地分類図（大阪府）1976年 国土庁土地局
活断層関連資料	国土地理院「活断層図（都市圏活断層図）」、熊本市政策局危機管理防災総室「水前寺・立田山断層調査結果」等

(3) 調査結果概要

① 地形概要

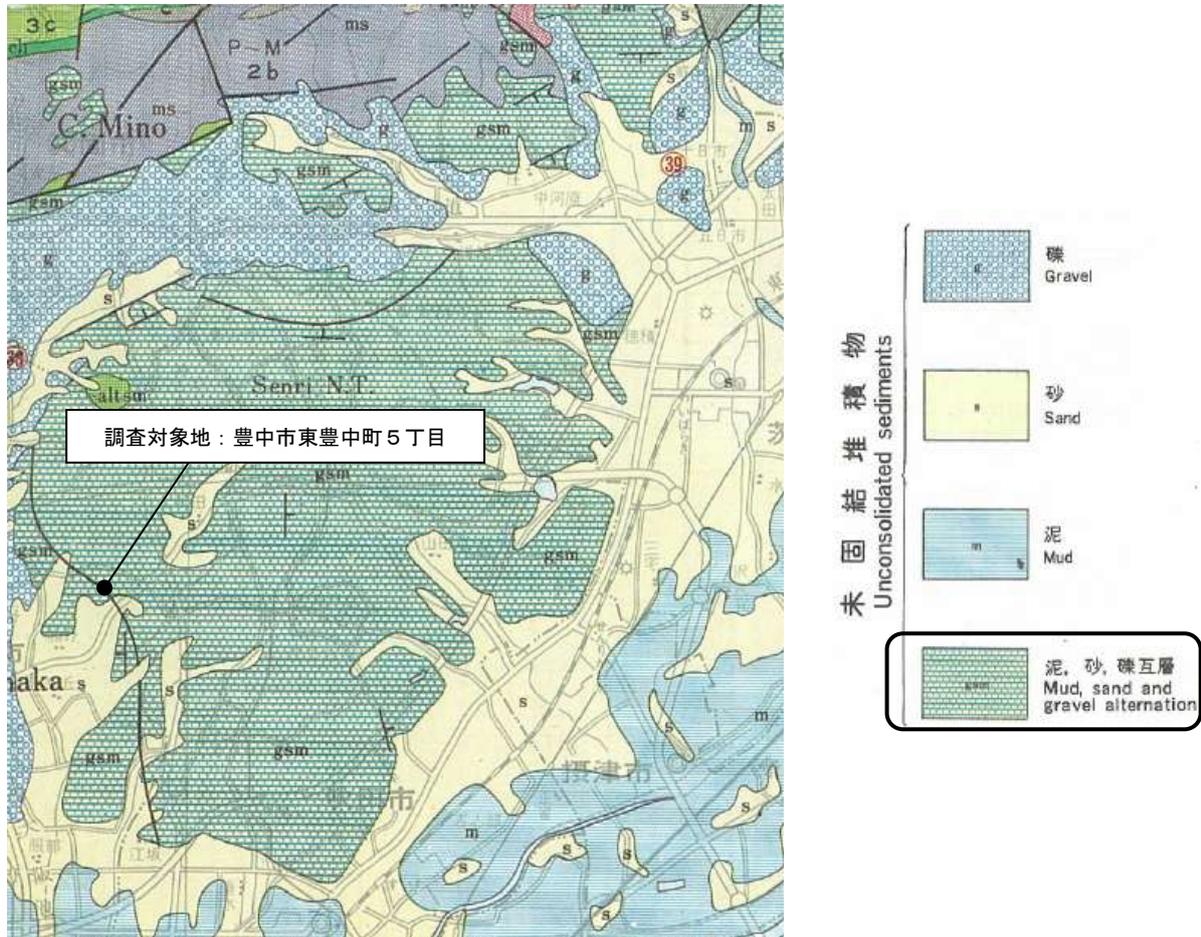
下図に示されるとおり、調査対象地の地形地域区分は、北大阪丘陵地の千里丘陵に属しており、「小起伏丘陵地」及び「人工改変地」に位置する。



資料出典：土地分類図（大阪府）1976年（財）日本地図センター発行

②地質概要

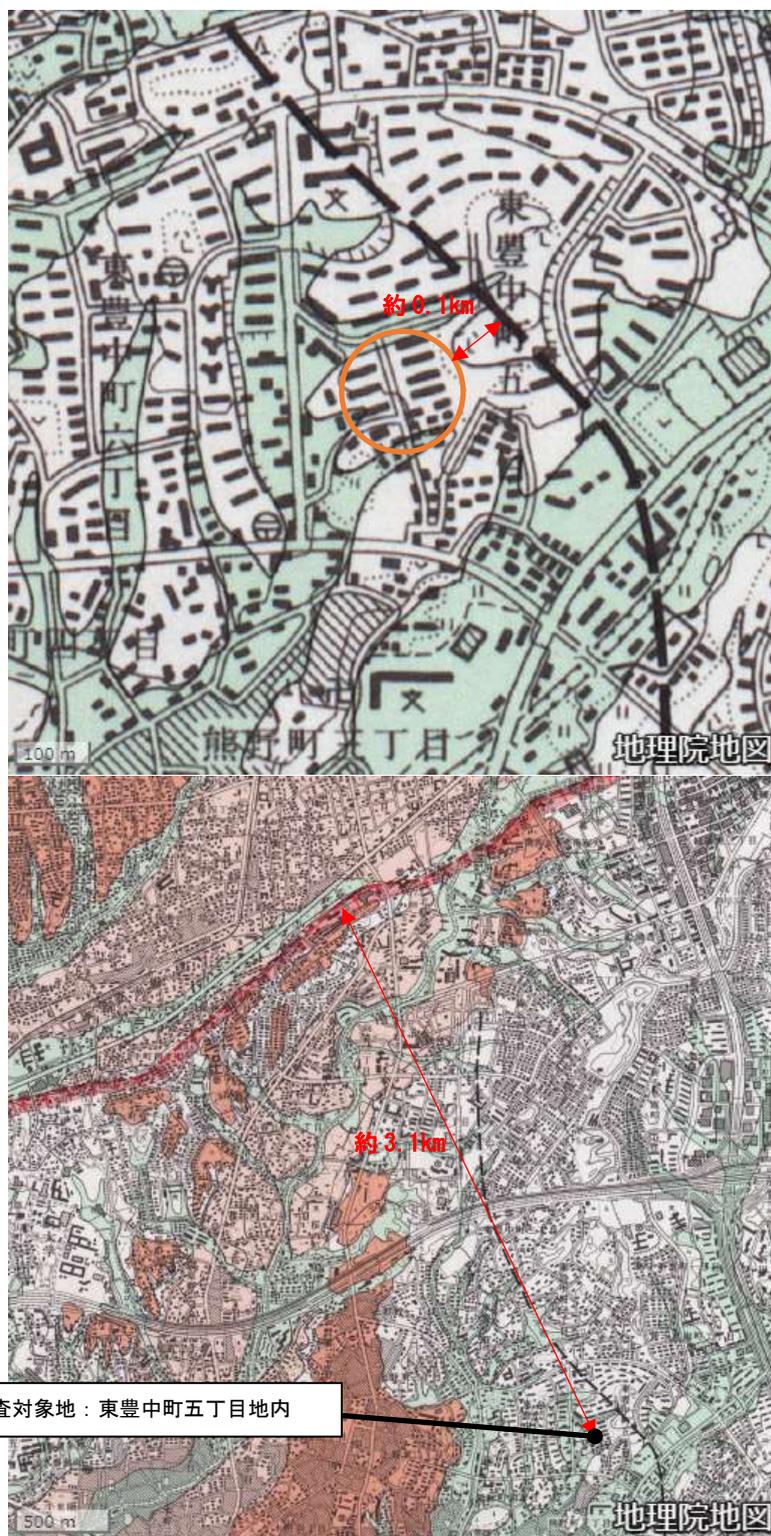
下図に示されるとおり、調査対象地の表層地質は、大阪層群と呼ばれる地層に分布する「泥、砂、礫互層」から形成される。



資料出典：土地分類図（大阪府）1976年（財）日本地図センター発行

② 活断層位置概要

調査対象地東端から上町断層帯まで約 0.1km、調査対象地中央部から有馬-高槻断層帯を構成する坊島断層帯まで約 3.1km であり、豊中市危機管理課「地図情報とよなか 地震震度分布図」において、上町断層帯地震では震度 6 強、南海トラフ地震では震度 6 弱と想定されている。



資料出典：国土地理院「活断層図（都市圏活断層図）」

5. 浸水実績状況調査

(1) 調査項目、調査内容及び調査方法

調査項目	調査内容
公表資料による浸水実績等の調査	調査対象地周辺の浸水状況に関する資料（浸水想定区域図、ハザードマップ等）を収集・閲覧し、想定される浸水区域に関する概況調査を行う。

(2) 調査資料

調査資料	資料名
浸水想定区域等関連資料	豊中市危機管理課「浸水想定区域図」、「浸水ハザードマップ」

(3) 調査結果概要

① 浸水想定区域図等による調査

豊中市危機管理課「浸水想定区域図」及び「浸水ハザードマップ」により、調査対象地において下記のとおり、一部のエリアが内水想定浸水区域に指定されていることを確認した。

