

添付資料②土地利用履歴調査結果概要

土地利用履歴調査結果概要（平成18年12月）

1. 調査結果

1) 登記簿(土地)履歴調査報告書【別添参考資料 別紙2参照】

調査対象地の所在地番と概要

【土地】

所在地番	地目	地積
東大阪市新上小阪 185 番	宅地	34,674.04m ²
東大阪市新上小阪 195 番 1	宅地	337.19m ²
東大阪市新上小阪 215 番 1	宅地	8,214.84m ²
計 3 筆		43,226.07m ²

上記調査対象地に関する登記簿を大阪地方法務局 東大阪支局において調査した結果を以下のとおりにとめる。

① 調査対象地の所有形態について

- 現在の調査対象地は上記3筆の土地によって構成されていて、現所有者は大阪府である。
- 上記3筆の土地登記簿(185番・195番1・215番1)を過去へ遡及した結果は以下のとおりである。

(185番)の土地は、昭和45年に「宅地」へ地目変更の上、隣接地番等の28筆の土地を合筆し、又、平成18年に4筆を合筆して、現在に至っている。

185番に合筆された土地の殆どは個人が所有していて、昭和31年に現所有者(大阪府)が取得し、現在に至っている。なお、合筆した土地の内13筆については、昭和30年に近畿日本鉄道(株)が取得しているが、その翌年には現所有者(大阪府)が所有している。

(195番1)の土地は、昭和31年に現所有者が取得し、現在に至っている。

(215番1)に合筆する前の6筆の土地は、昭和31年に現所有者が取得し、平成18年に合筆して現在に至っている。

② 調査対象地の地目について

(185番)に合筆した土地は、「田」と「畑」の地目であったが、昭和31年に取得した現所有者が、昭和45年に「宅地」へ地目変更して、現在に至っている。

(195番)の土地は、「田」の地目であった土地が、昭和31年に取得した現所有者が、昭和45年に「宅地」へ地目変更して、現在に至っている。

(215番1)に合筆した土地は、「田」と「畑」であったが、昭和31年に取得した現所有者が、昭和45年に「宅地」へ地目変更し、現在に至っている。

③ 上記の登記簿履歴からの推測

調査対象地は多くの土地に分割されていて、地目は「田」と「畑」であったが、昭和31年に現所有者が取得し、昭和45年に「宅地」へ地目変更がなされている。

尚、現所有者が取得する以前の調査対象地は、主に個人が所有し、一部の土地を法人が所有していたが、その所有期間は1年くらいであることから、調査対象地が工場や有害物質に関係する事業所等の敷地に利用された可能性は極めて低いと推測される。

2) 地図等による調査

年代	地図の変遷状況
1. 旧地形図(日本図誌大系近畿Ⅰ)	
概略	東大阪市は大阪の東部にあたり、生駒山系で奈良県と境を接する地域である。東大阪市の歴史は古く、奈良時代には万葉集にも歌われたところである。調査対象地は東大阪市の中央付近にあって、広い平野部に位置している。
明治 41 年	調査対象地と周辺の一帯には、「水田」が標示されていることから、農地に利用されている状況が見られる。 調査対象地の北方には、「上小阪」や「小若江」などの集落が示されている。 明治 20 年代に大阪鉄道(JR 関西本線)、さらには浪速鉄道(JR 学研都市線)が開通した。
昭和 12 年	大正 3 年に生駒トンネルが完成し、大阪電気軌道(近鉄奈良線)の大阪・上本町ー奈良間が開通した。明治期から大正期にかけての鉄道網の発達により、農村地域は次第に商・工業地域へと変化していった兆しが見えるが、調査対象地を含む周辺地の利用形態に変化は見られず、農地に利用されている状況が示されている。
昭和 25 年	調査対象地のある小阪町は、布施町、楠根町と隣接の 3 村(意岐部、長瀬、弥刀)の合併により布施市となった。西方には大阪電気軌道の布施ー八尾間が開通している。鉄道網の発達により、沿線の駅周辺では市街地化している状況が見られる。 調査対象地を含む周辺地の利用形態に変化は見られず、農地に利用されている状況が示されている。
昭和 43 年	昭和 42 年に枚岡市、河内市、布施市が合併して東大阪市が誕生した。 戦後の近代化により、鉄道沿線や主要道路を中心に市街地化の進展した状況が窺える。 調査対象地と隣接地には低層の建物形状が数多く示され、大規模な住宅地となっている状況が見られる。調査対象地を含む周辺地に工場を示す標示は見当たらない。
2. 住宅地図	
昭和 34 年	調査対象地と北側並びに西側の近隣地には、「大阪府営 上小阪住宅」が示され、住宅地に利用されている状況が見られる。調査対象地を含む大阪府営 上小阪住宅地内は、碁盤目条の道路(通路)によって区画された街区が窺える。調査対象地の周囲にあたる四方は道路に面している。 南側にあたる近隣地の一部には個人住宅が見られるが、その他の区域に示されたものは無く、「空地」の状況が窺える。西側道路の向かい側にあたる道路沿いには、マーケットや銭湯などの店舗が示され、商業地に利用されている状況が見られる。 調査対象地の北西方にあたる街区内には「近畿大学等」が示され、学校の敷地に利用されている状況が見られる。調査対象地を含む周辺地には、工場や有害物質に関する事業所等の表示は見当たらない。
昭和 38 年	調査対象地を含む大阪府営上小阪住宅には、街区毎に多数の個人名が示されていることから、低層の連棟式住宅の敷地に利用されている状況が窺える。調査対象地の南側にあたる近隣地と周辺地は、主に住宅地に利用されている状況が見られる。 西側道路の向かい側にあたる道路沿いには、日用品等の店舗やアパートが示され、商業地と住宅地に利用されている状況が見られる。調査対象地を含む周辺地に工場や有害物質に関する事業所等の表示は見当たらないが、調査対象地の南方にはガソリンスタンドの表示が見られる。
昭和 42 年	調査対象地を含む大阪府営上小阪住宅内の利用状況に変化は見られない。 南側近隣地と周辺地には個人住宅の増加している状況が示され、市街地化している状況が窺える。調査対象地と近隣地の利用状況に変化は見られず、工場や有害物質に関する事業所等の表示は見当たらない。調査対象地の北西方にあたる周辺地には、「東大阪木材センター」が示され、南方の周辺地には、「自動車工業」や「クリーニング業」の表示が見られる。
昭和 44 年	調査対象地と近隣地の利用形態に大きな変化は見られず、工場や有害物質に関する事業所等の表示は見当たらない。周辺地は主に住宅地に利用されている状況が見られる。
昭和 49 年	調査対象地と近隣地の利用状況に変化は見られず、工場や有害物質に関する事業所等の表示は見当たらない。 調査対象地の西方と南方にあたる周辺地には、小規模な工場の表示が見られる。
昭和 53 年	調査対象地と近隣地の利用状況に大きな変化は見られない。周辺地は市街化が拡大している状況が見られる。南東方にあたる周辺地に「(株)西日本化学ドライセンター本社工場」が表示されていて、クリーニング業の敷地に利用している状況が窺える。
昭和 57 年	調査対象地と近隣地の利用状況に変化は見られず、工場や有害物質に関する事業所等の表示は見当たらない。周辺地の利用形態に大きな変化は見られず、主に住宅地に利用されている状況が見られる。
平成 1 年	調査対象地と近隣地の利用状況に変化は見られず、工場や有害物質に関する事業所等

	の表示は見当たらない。周辺地の利用形態に大きな変化は見られず、主に住宅地に利用されている状況が見られる。
平成 5 年	調査対象地と周辺地の利用形態に大きな変化は見られない。
平成 10 年	調査対象地と周辺地の利用形態に大きな変化は見られない。
平成 15 年	調査対象地と周辺地の利用形態に大きな変化は見られない。
3. 空中写真	
昭和 23 年	調査対象地と周辺地は水田等の農地に利用されている状況が見られる。調査対象地の西側には南北に通る道路が見られ、その向かい側には複数の建物形状が見られるが、煙突等の排煙施設は見当たらない。調査対象地を含む周辺地には、工場に関係すると推測される建物や施設等の形状は見当たらない。
昭和 36 年	調査対象地と北側及び東側の近隣地には、低層の東西に長い建物形状が見られ、大規模な住宅団地の敷地に利用されている状況が推測される。 調査対象地の四方は道路に面し、調査対象地内にも通路や道路が見られる。 調査対象地の南側にあたる近隣地には、比較的に大きな建物形状が見られるが、煙突等の排煙施設は見当たらない。その他の周辺地の利用状況に変化は見られず、農地も多く見られる。 調査対象地と周辺地には、工場に関係すると推測される建物や施設等の形状は見当たらない。
昭和 50 年	調査対象地と北側及び東側の近隣地の利用状況に変化は見られず、住宅団地の敷地に利用されている状況が窺える。 調査対象地と周辺地には、工場に関係すると推測される建物や施設等の形状は見当たらない。
平成 1 年	調査対象地と周辺地の利用状況に大きな変化は見られず、工場に関係すると推測される建物や施設等の形状は見当たらない。
平成 18 年	調査対象地と周辺地の利用状況に大きな変化は見られず、住宅地に利用されている状況が窺え、工場に関係すると推測される建物や施設等の形状は見当たらない。 調査対象地の北側にあった低層の住宅団地は無くなり、高層化した建物と駐車場等の敷地に利用されている状況が見られる。

上記地図等による調査結果を以下のとおりまとめる。

① 旧地形図(日本図誌体系近畿 I)について

調査対象地と周辺地の一帯は、小阪の農村地帯に広がる水田であり、その後も農地に利用されたが、調査対象地と北側及び東側の近隣地は、昭和 30 年代頃から大規模な住宅地に利用され、現在に至っている状況が見られる。

その他の近隣地と周辺地も宅地開発が進み、主に住宅地に利用されている状況が窺え、明治 41 年から昭和 43 年までの旧地形図には、調査対象地と周辺地に工場を示す標示は見当たらない。

② 住宅地図について

昭和 34 年の住宅地図によると、調査対象地は大規模な公営住宅の敷地として利用されている状況が示され、その利用形態は現在まで継続している状況が示されている。大規模な公営住宅の建設後、周辺地の宅地開発が進展し、近隣地には住宅や店舗、周辺地には小規模な工場や営業所等の混在する区域として、市街地化していった状況が見られる。調査対象地の南方にあたる周辺地には、クリーニングや自動車に関連する工場等と給油所が見られる。

③ 空中写真について

昭和 23 年の空中写真によると、調査対象地と周辺地は水田等の農地に利用されている状況が見られるが、昭和 36 年以降の空中写真には、調査対象地と北側及び東側の近隣地が、大規模な低層住宅の敷地に利用されている状況が見られ、又、現在に至っている状況が見られる。

当該住宅団地が形成されたことから、周辺地の開発が進み、主に住宅地に利用されて

きた状況が見られるが、調査対象地と近隣地には、工場等に関係すると推測される建物や施設等は見当たらない。

④ 上記の地図等による調査結果からの推測

昭和30年以前の調査対象地を含む周辺地は、水田等の農地に利用されていた状況が見られる。昭和30年代以降の調査対象地と北側及び東側の近隣地は、府営住宅団地の敷地に利用され、現在に至っている状況が見られる。又、その他の近隣地も主に住宅地や店舗等の敷地に利用された状況が見られることから、調査対象地と近隣地が工場や有害物質に関係する事業所等の敷地に利用された状況は推測されない。

周辺地は、主に住宅地に利用されているが、小規模な工場等が混在している状況も見られ、クリーニング工場や給油所も見られる。

但し、周辺地にある工場は小規模であり、調査対象地からの距離があることから、調査対象地の土壌と地下水が、汚染の影響を受けた可能性は極めて低いと推測される。又、給油所とクリーニング業に利用されている敷地は、地下水の下流域にあたる位置にあると推測されるから、地下水等による汚染の影響を受けた可能性は極めて低いと推測される。

昭和23年から平成15年までの地図等には、調査対象地と近隣地に工場を示す標示は見られず、有害物質等に関係する事業所等の表示は見当たらない。

3) 行政部署への調査結果

① 東大阪市 環境部 公害対策課へ以下の確認した事項について

- 調査対象地と周辺地には、土壤汚染対策法に基づいて指定された「指定区域」は無いとの回答がある。
- 調査対象地と周辺地には、大阪府条例に基づいて指定された「管理区域」は無いとの回答がある。
- 調査対象地と周辺地は下水道区域であり、調査対象地には、下水道法に基づいた有害物質使用特定施設の届出は無いとの回答がある。

但し、周辺地にある以下の事業所等については、届出があるとの回答があった。

- ・ (株)関西電工 小若江3丁目3-1
- ・ 近畿大学 小若江3丁目
- ・ (株)西日本化学ドライセンター 新上小阪5-24

- 調査対象地の周辺における地下水の利用については、以下の回答がある。
 - ・ 東大阪市の条例では、動力による地下水の汲み上げを届出の対象としていることから、手動等による地下水の汲み上げについては、把握していない。
 - ・ 調査対象地と周辺地(新上小坂・南上小阪・小若江3丁目・近江堂3丁目)には、当該条例による届出は無い。
- 大阪府のホームページを閲覧した結果、調査対象地と周辺地には、ダイオキシン類対策特別措置法に基づく施設等の届出は見当たらない。

② 東大阪市 環境部 産業廃棄物対策課へ以下の確認した事項について

- 調査対象地と周辺地には、廃掃法に基づく処理施設と処分場の届出は、無いとの回答がある。

4) 現地概況調査結果

- ・ 調査対象地は、府営住宅「上小阪団地」の敷地の一部であり、低層の連棟式住宅とその通路の敷地に利用されている。
- ・ 調査対象地内は整然と区画されていて、調査対象地の周囲と通路部分は舗装され、雨水溝が設置されている。調査対象地内には裸地部分が少なく、焼却炉等の施設や廃棄物等の埋め立てに利用するような敷地部分は見当たらない。
- ・ 調査対象地の周囲は道路に面し、北側は高層棟の住宅と駐車場の敷地となっていて、東側は調査対象地と同様の、古い低層の連棟式住宅とその通路の敷地となっている。
又、調査対象地の南側に面する道路の向かい側は、住宅の敷地に利用されていて、西側に面する道路の向かい側は、主に店舗等の敷地に利用されている状況が見られる。
- ・ 調査対象地と近隣地には、工場や有害物質に関係する事業所等の建物等は見当たらない。

5) 地盤資料等による調査結果

- ・ 調査対象地の地形・地質について

調査対象地は、地形的に見ると『旧大和川扇状地』と称される平野部に属しており、付近一帯には、柏原を中心として同心円的に広がった扇状地性低地が形成されている(別添参考資料『地形分類図』参照)。地質的に見ると、平野部の表層には沖積層が分布しており、地表部の土質は砂質土が優位であるとされている(別添参考資料『表層地質図』参照)。

又、調査対象地周辺の既存ボーリングデータによると、地表に分布する沖積層は層厚 17m 前後を有している。沖積層の構成土質は、深度 7~8m 付近までは砂質土が主体で粘性土を不規則に介在しており、以深は概ね粘性土からなり厚く連続性のある粘性土層が分布している。

- ・ 調査対象地の地下水について

地下水位の深度コンター図を見ると、調査対象地の自由地下水位は、GL-1~-2m 付近に位置しているものと考えられる(別添参考資料『緩い砂層分布と自由地下水位深度分布図』参照)。但し、自由地下水位は、降雨や周辺敷地での地下水の汲み上げ等の影響を受けて変動する可能性がある。又、地下水は、周辺地形から推測すると対局的には南東側に移動していることが考えられる。

4. 総合評価

- 1 調査対象地に、土壤汚染が存在する可能性は極めて低い。
- 2 調査対象地に、土壤汚染が存在する可能性は低い。
- 3 調査対象地に、土壤汚染が存在する可能性は否定できない。
- 4 調査対象地に、土壤汚染が存在する可能性があり、詳細調査を推奨する。

昭和30年頃までの調査対象地と周辺地は、水田等の農地に利用されていた。東大阪の市域は、鉄道網の新設や整備によって、農村地域から商・工業地域へと土地利用の変化が見られるが、調査対象地と周辺地では、永く農地として利用にされた状況が見られる。

戦後、大阪府の住宅普及政策が積極的に行われ、東大阪市においても府営住宅の建設が進められた。調査対象地と北側及び東側の近隣地には、昭和30年代に府営住宅「上小阪団地」が建設され、その敷地として今日に至っていることから、調査対象地が工場や有害物質に関する事業所等の敷地に利用された状況は無いものと考えられる。

又、調査対象地内には、焼却施設(焼却炉)等を設置する場所は見当たらず、廃棄物を埋めた状況等も見られない。

調査対象地の周辺地に表示されている小規模な工場や給油所等については、調査対象地からの距離等から見て、汚染の影響は極めて低いと推測される。また、上小阪は、住宅、工場、営業所、店舗等の混在する地域であるが、標高差のほとんどない地形であるため、周辺の地区にある工場等の影響は殆どないと推測される。

よって、調査対象地と周辺地の利用履歴等に基づいて、調査対象地の土壌と地下水が、人為的に汚染した可能性は極めて低いと推測される。

※ 今後、一般市場等において土壤汚染に関する認識が広まり、環境に関する評価と法条例が進化すると思われ、土地の所有者等の管理責任が強く求められることにご留意ください。