

1. 調査概要

(1) 調査件名

大阪府営南長尾住宅に関する土地履歴調査

(2) 土地所有者

大阪府

(3) 土地利用者（土地利用状況）

大阪府（共同住宅）

(4) 調査対象地

大阪府堺市北区南長尾町3丁51番他38筆

（調査対象位置図参照）

(5) 物件概要：以下のとおり

調査対象地の地番、地目及び地籍

地番	地目	地籍	地番	地目	地籍
3丁 51番	田	757.00㎡	3丁 71番	田	317.00㎡
3丁 52番	田	760.00㎡	3丁 72番	田	568.00㎡
3丁 53番	田	757.00㎡	3丁 73番	田	568.00㎡
3丁 54番	田	757.00㎡	3丁 74番	田	737.00㎡
3丁 55番	田	760.00㎡	3丁 75番	田	396.00㎡
3丁 56番	田	757.00㎡	3丁 76番	田	568.00㎡
3丁 57番	田	948.00㎡	3丁 77番	田	568.00㎡
3丁 58番	田	793.00㎡	3丁 87番2	田	188.00㎡
3丁 59番	田	528.00㎡	3丁 87番3	田	949.00㎡
3丁 60番	田	528.00㎡	3丁 94番2	田	179.00㎡
3丁 61番	田	793.00㎡	3丁 94番3	田	912.00㎡
3丁 62番	田	948.00㎡	3丁102番2	田	183.00㎡
3丁 63番	田	376.00㎡	3丁102番3	田	931.00㎡
3丁 64番	田	330.00㎡	3丁110番2	田	188.00㎡
3丁 65番	田	591.00㎡	3丁110番3	田	950.00㎡
3丁 66番	田	971.00㎡	4丁 87番1	田	3,403.00㎡
3丁 67番	田	971.00㎡	4丁 94番1	田	3,446.00㎡
3丁 68番	田	591.00㎡	4丁102番1	田	3,422.00㎡
3丁 69番	田	707.00㎡	4丁110番1	田	3,398.00㎡
3丁 70番	田	819.00㎡			
合計 39筆			36,313.00㎡		

(6) 調査期間：平成 21 年 4 月 14 日～平成 21 年 6 月 30 日

(7) 調査目的：既存資料を基に土壌汚染の可能性を診断すること

(8) 調査内容：以下のとおり

- ・土地履歴
- ・土壌汚染の可能性の評価

(9) 調査機関：(受託・問い合わせ先)

中外テクノス株式会社

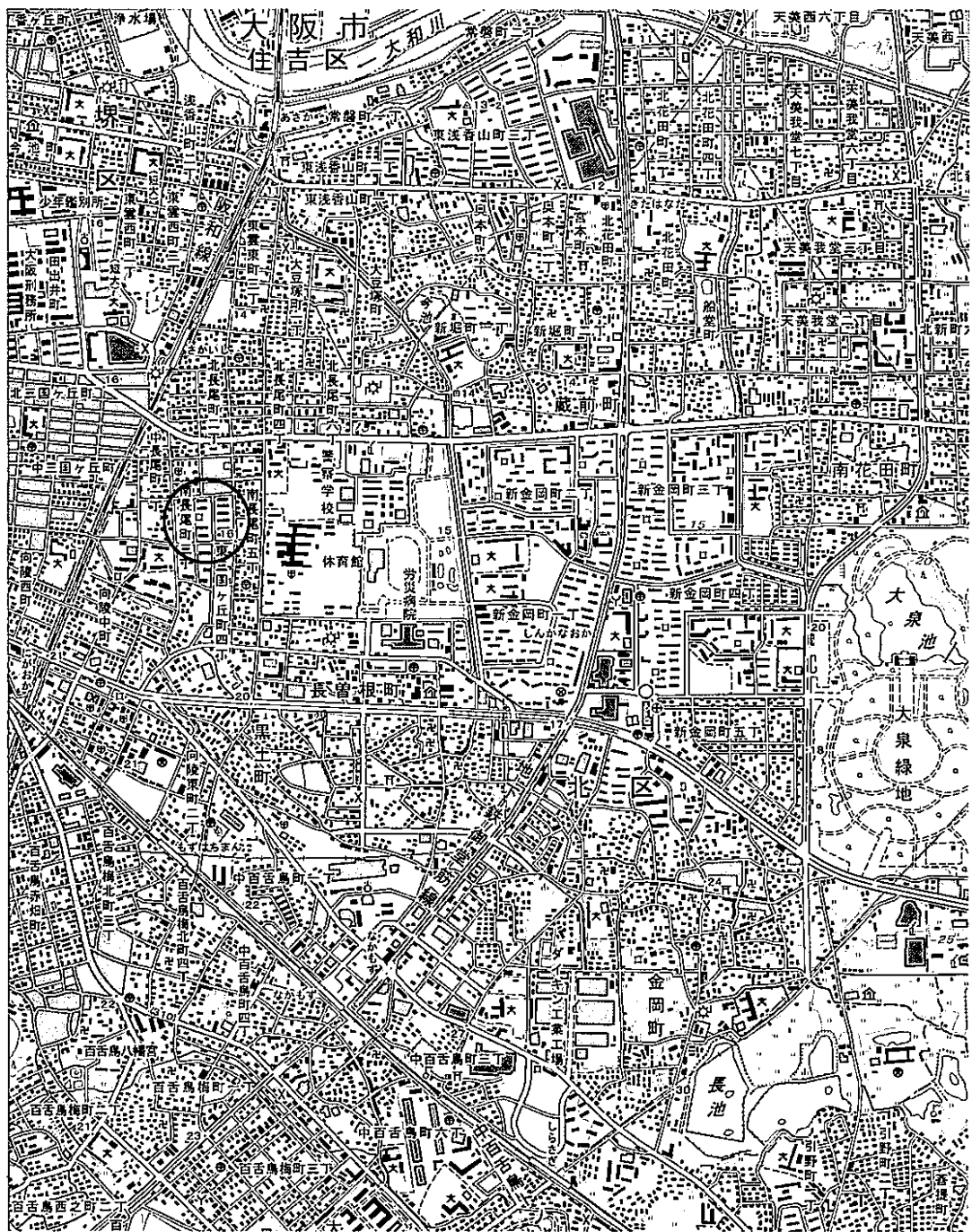
関西環境技術センター

神戸市西区井吹台東町 7 丁目 3-7

TEL078-997-8000 FAX078-997-8010

環境省指定調査機関指定番号 環 2003-1-333

大阪府指定調査機関指定番号 大阪府 H15-1-77



本書に掲載した地図は、国土地理院長の承認を得て、同院発行の2万5千分の1地形図及び2万5千分の旧版地図を複製したものである。(承認番号 平21近複、第6号)

凡 例

○ : 調査対象地

2万5千分の1 地形図「古市」

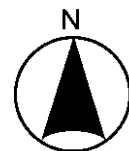
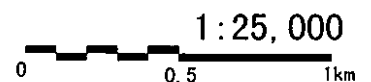


図1-1 調査対象地位置図



2. 調査方法

本調査は以下の各項目の調査を実施し、各項目について結果をとりまとめた。

(1) 資料等調査

以下の資料を収集した。

- 1) 公図、登記簿全部事項証明書、閉鎖登記簿謄本、旧土地台帳
(大阪法務局 堺支局)
- 2) 地形図、住宅地図及び航空写真の判読による土地利用変遷調査

①地形図の判読 (国土地理院)

- (1) 1932年 (昭和 7年) 2万5千分の1地形図 「古市」「堺」
- (2) 1954年 (昭和29年) 2万5千分の1地形図 「古市」「堺」
- (3) 1970年 (昭和45年) 2万5千分の1地形図 「古市」「堺」
- (4) 1988年 (昭和63年) 2万5千分の1地形図 「古市」「堺」
- (5) 1996年 (平成 8年) 2万5千分の1地形図 「古市」「堺」
- (6) 2007年 (平成19年) 2万5千分の1地形図 「古市」

②住宅地図の判読

- (1) 1964年 (昭和39年) 「堺市(第1部)全商工住宅案内図帳」
- (2) 1969年 (昭和44年) 「大阪府全商工住宅案内図帳堺市 (I部)」
- (3) 1974年 (昭和49年) 「大阪府精密住宅地図堺市 (北部)」
- (4) 1977年 (昭和52年) 「大阪府精密住宅地図堺市 (二部) 北東部」
- (5) 1979年 (昭和54年) 「大阪府精密住宅地図堺市 (二部) 北東部」
- (6) 1987年 (昭和62年) 「大阪府精密住宅地図堺市 (二部) 北東部」
- (7) 1992年 (平成 4年) 「大阪府精密住宅地図堺市 (二部) 北東部」
- (8) 1996年 (平成 8年) 「大阪府精密住宅地図堺市 (北支所)」
- (9) 2002年 (平成14年) 「大阪府精密住宅地図堺市 (北支所)」
- (10) 2006年 (平成18年) 「大阪府精密住宅地図堺市 (北支所)」

③航空写真の判読 (国土地理院)

- (1) 1948年 (昭和23年)
- (2) 1964年 (昭和39年)
- (3) 1979年 (昭和54年)
- (4) 1994年 (平成 6年)
- (5) 2007年 (平成19年)

3) 地盤資料等に関する資料

①地形・地質について

「土地分類図27」(大阪府)(1976年)

監修：国土庁土地局国土調査課

発行：財団法人日本地図センター

②地盤、地下水について

「大阪地盤図」(昭和41年7月発行)

編著：土質工学会関西支部・日本建築学会近畿支部

「新編 大阪地盤図」(昭和62年11月発行)

編著：土質工学会関西支部・関西地質調査業協会

4) 現在の土地利用状況及びその周辺部の土地利用状況調査

5) 行政部署等への確認調査

3. 調査結果

(1) 登記簿等による地歴調査

本項では、公図、登記簿全部事項証明書、閉鎖登記簿謄本、旧土地台帳より地歴の調査を行った（根拠資料参照）。

登記簿による地歴整理表は表3-1(1)～(10)に示すとおりである。

1) 調査対象地の所有について

現在の調査対象地については、土地の登記は、現在39筆（堺市北区南長尾3丁51番～77番、87-2番、87-3番、94-2番、94-3番、102-2番、102-3番、110-2番、110-3番及び堺市北区南長尾4丁87番1、94番1、102番1、110番1）に登記されており、所有者は大阪府となっている。

登記当初の所有者は、個人となっており、その後、農林省による買収、個人への売渡、大阪府による売買が行われ、所有者が大阪府となっている土地が大半となっている。一部の土地については、家督相続により所有権が移転した後、同様に農林省、個人、大阪府へと所有権が移転し、所有者が大阪府となっている。

74番、94番、102番及び110番の土地については、昭和48年3月に合筆が行われており、74番は6筆、94番、102番及び110番についてはそれぞれ7筆が合筆していた。合筆した土地の所有者は、個人、農林省、大阪府となっており、所有者が大阪府となった後、合筆していた。

なお、建物の登記については、登記されていない。

2) 調査対象地の地目について

調査対象地の地目については、すべての地番において、登記当初から「田」であり、現在の地目も「田」となっている。

(2) 土地利用変遷調査

本項では、調査対象地及び周辺部の地形図、住宅地図及び航空写真の資料を収集し、土地利用変遷調査を実施した。資料による調査対象地及び周辺部の土地利用履歴は、表3-2に示すとおりである。

表3-2 土地利用の履歴年表

年 代	調査対象地及び周辺部の土地利用状況	土壌汚染の可能性	根拠資料
1932年頃～ (昭和7年)	調査対象地は田及び道路と考えられる。 周辺部は田及び道路と考えられる。	土壌汚染の可能性は考えにくい。	地形図(1) 1932年(昭和7年) 航空写真(1) 1948年(昭和23年) 地形図(2) 1954年(昭和29年)
1964年頃～ (昭和39年)	調査対象地は共同住宅(大阪府営住宅)、その駐車場、公園、給水塔(高塔)及び集会所と考えられる。 周辺部は、調査対象地の四方が道路と考えられる。 道路を挟んだ東側は宅地、空地、駐車場、店舗(米販売、タバコ販売、喫茶、衣料、美容室、本屋、スーパー、写真、染物、時計、履物、酒、おもちゃ、雑貨屋、金属製品取扱い、薬局、自転車、共同住宅)、西側は宅地、空地、道路、駐車場、店舗(タバコ販売、工務店、理容、飲料販売、硝子、文具、パン菓子、美容室、不動産、クリニック、喫茶)及び会社、南側は共同住宅及び道路、北側は宅地、空地、店舗(タバコ販売、食料品、美容室、共同住宅、喫茶、青果、市場、食堂、歯科、ショッピングセンター、薬局、金物、釣具、履物、パン、電気、衣料、魚、信用金庫、整形外科、整骨院)と考えられる。	土壌汚染の可能性は考えにくい。	住宅地図(1) 1964年(昭和39年) 航空写真(2) 1964年(昭和39年) 住宅地図(2) 1969年(昭和44年) 地形図(3) 1970年(昭和45年) 住宅地図(3) 1974年(昭和49年) 住宅地図(4) 1977年(昭和52年) 住宅地図(5) 1979年(昭和54年) 航空写真(3) 1979年(昭和54年) 住宅地図(6) 1987年(昭和62年) 地形図(4) 1988年(昭和63年) 住宅地図(7) 1992年(平成4年) 航空写真(4) 1994年(平成6年) 地形図(5) 1996年(平成8年) 住宅地図(8) 1996年(平成8年) 住宅地図(9) 2002年(平成14年) 住宅地図(10) 2006年(平成18年) 地形図(6) 2007年(平成19年) 航空写真(5) 2007年(平成19年)

(3) 調査対象地付近の地盤等調査

本項では、調査対象地及び周辺部の地盤資料を収集し、概要の資料調査を行った。

1) 地形

調査対象地及び周辺部の地形は、地形的に見ると「信太山台地」と称される台地部に属しており、上町台地の南の延長部にあつて、堺市・和泉市・高石市・泉大津市にまたがっており、中位あるいは低位段丘面となっている。

地形分類図は図3-2(1)～(2)に示すとおりである。

2) 地質

調査対象地及び周辺部の地質は、地質的に見ると、台地部の表層には洪積層が分布しており、中位段丘層、低位段丘層では砂礫層となっている。

表層地質図は図3-3(1)～(2)に示すとおりである。

3) 既存ボーリング柱状図

調査対象地及び周辺部の既存ボーリング柱状図は、柱状図を見ると、地表に分布するのは洪積層となっており、砂質土及び粘性土が分布している。ボーリング地点によりバラつきがあるが、15mぐらいまでは粘性土が不規則に分布するものの砂質土が主体となっており、以深は砂質土が不規則に分布するが、粘性土を主体に分布しているようである。

既存ボーリング図は図3-4に示すとおりである。

4) 地下水位

調査対象地及び周辺部の地下水位は、深度コンター図を見ると、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。なお、自由地下水位は、降雨等の影響を受けて変動する可能性がある。

地下水位深度分布図は図3-5に示すとおりである。

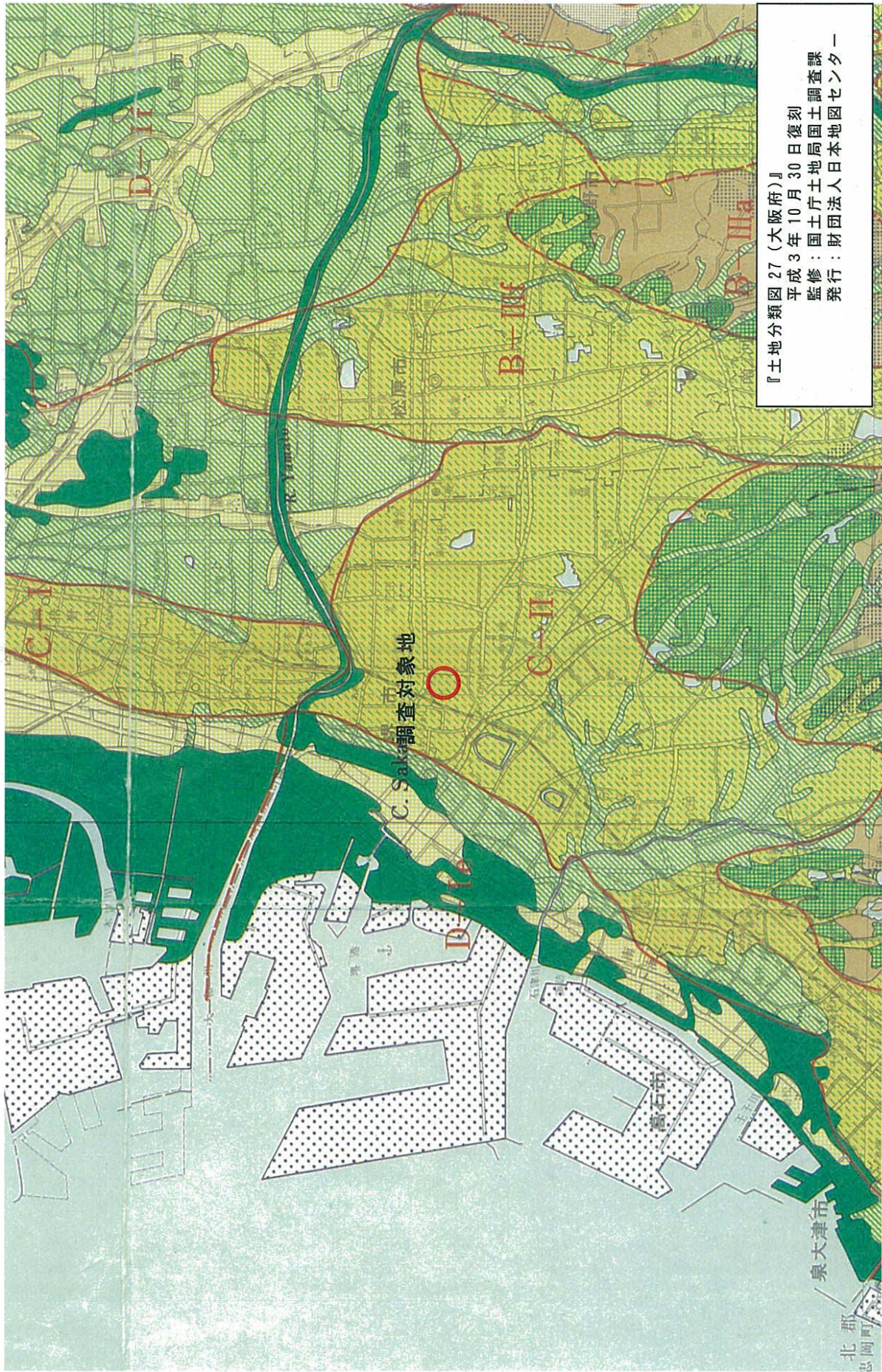


図 3 - 2 地形分類図 (1)

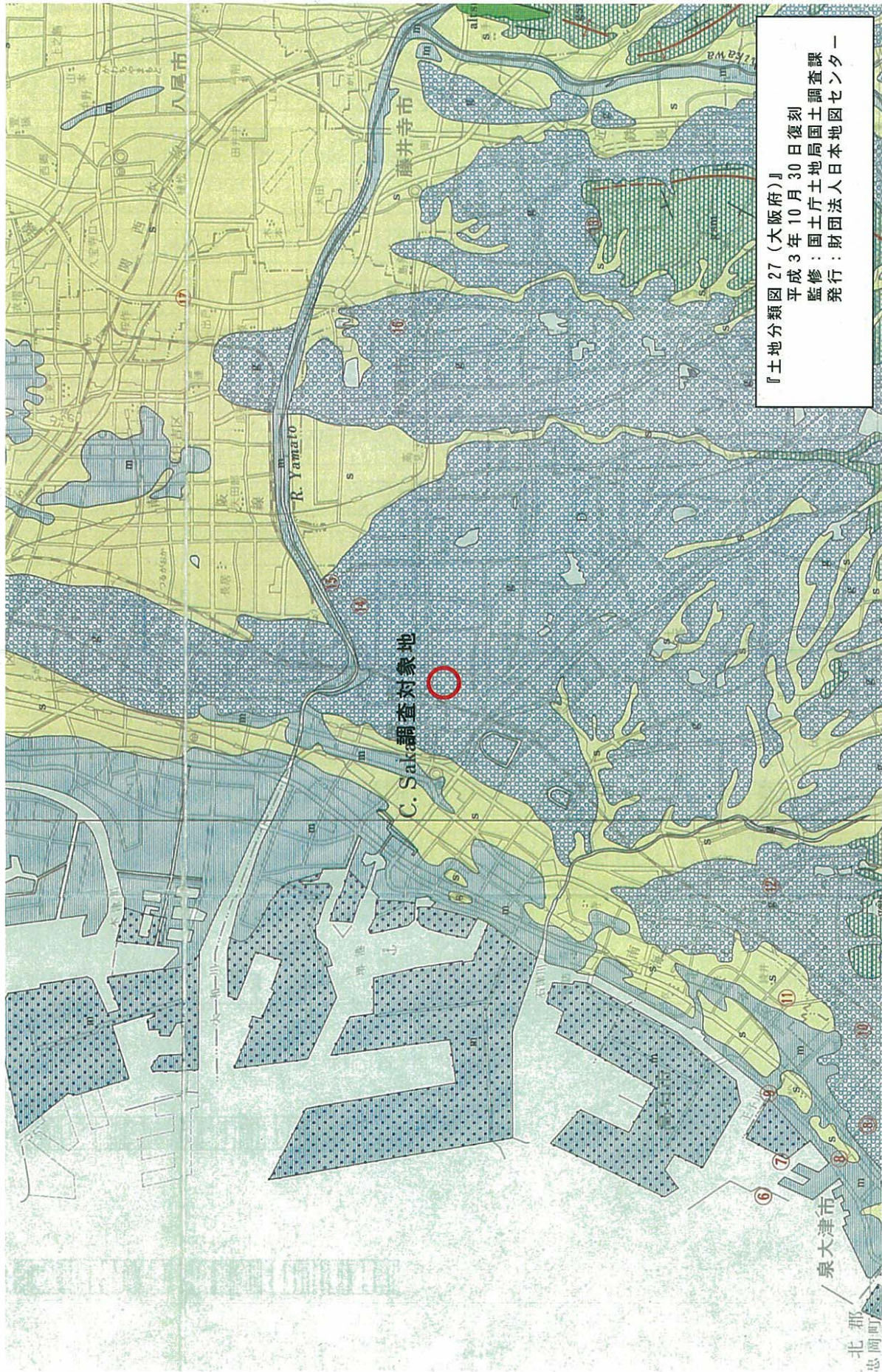


図 3 - 3 表層地質図 (1)

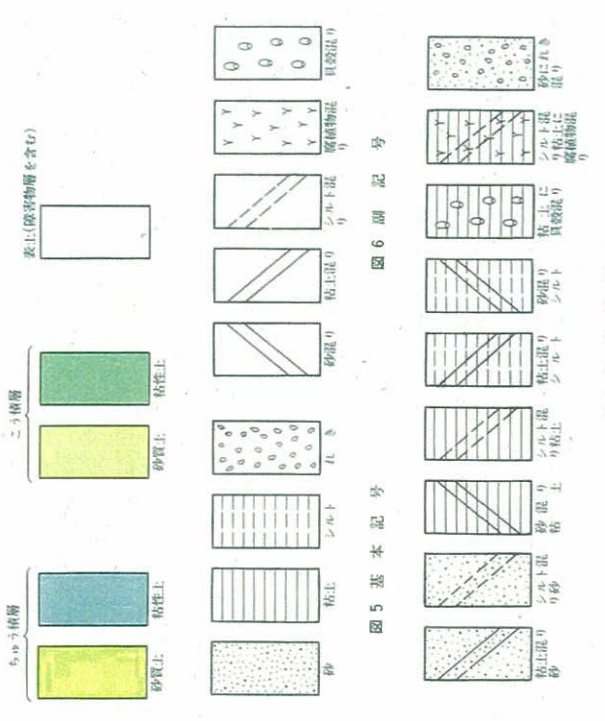


図5 基本記号

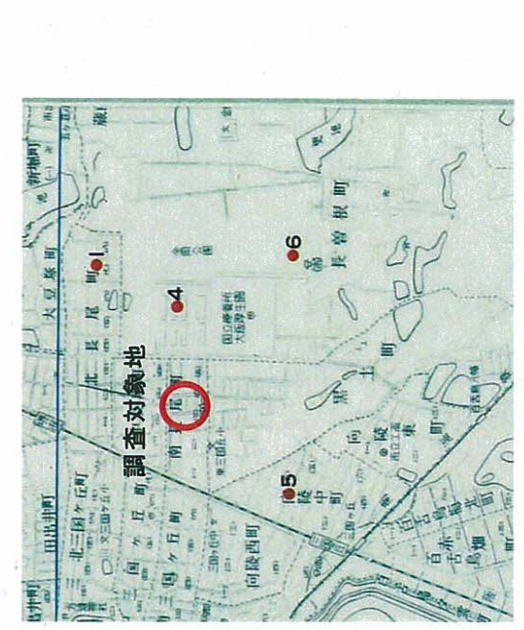
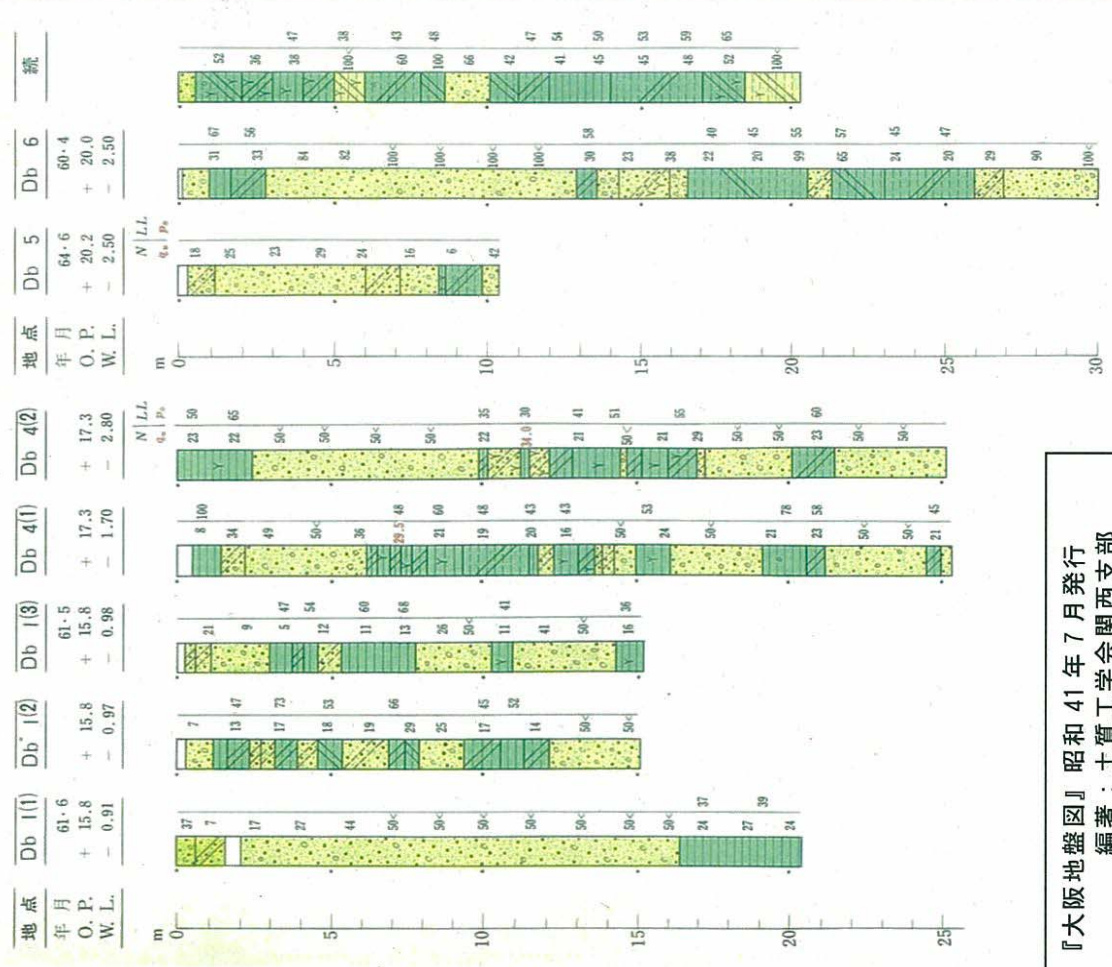


図7 複合記号

図3-4 ポーリング柱状図



『大阪地盤図』昭和41年7月発行
 編著：土質工学会関西支部
 発行所：関西地質調査業協会
 株式会社コロナ社

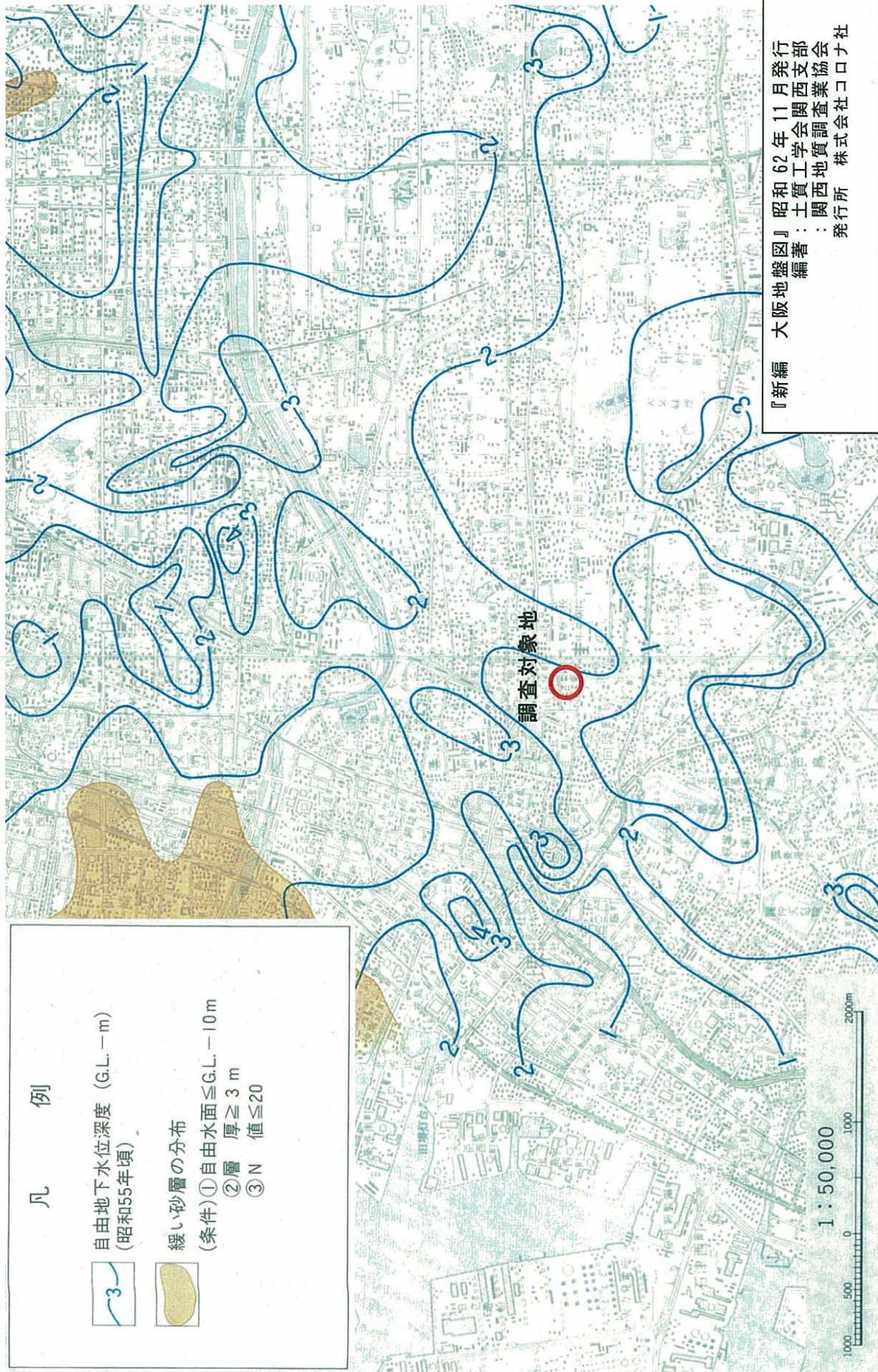
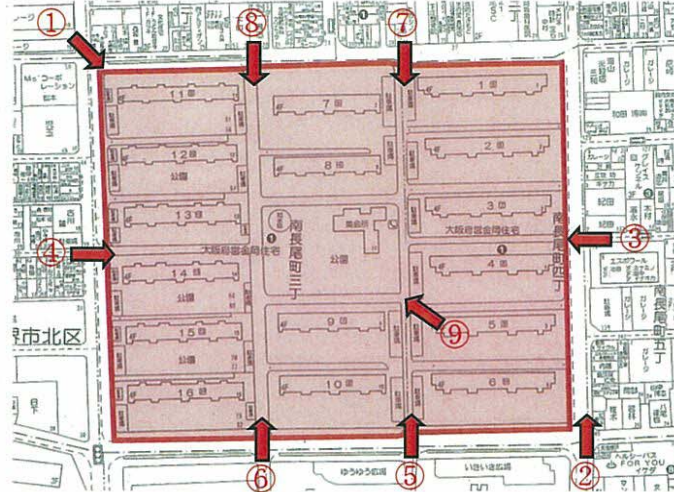


図3-5 緩い砂層分布と自由地下水位深度分布図

(4) 現在の土地利用状況及びその周辺部の土地利用状況
 現地踏査により、調査対象地及び周辺部の土地利用状況の把握を行った。

1) 現在の土地利用状況

調査対象地は、平成21年5月現在、共同住宅（大阪府営住宅）、その駐車場及び公園となっている。



調査対象地-写真①
 (北西側から南東側を望む)



調査対象地-写真②
 (南側から北側を望む)



調査対象地-写真③
 (北側から1本目
 東側から西側を望む)



調査対象地-写真④
 (北側から1本目
 西側から東側を望む)



調査対象地-写真⑤
 (東側から1本目
 南側から北側を望む)



調査対象地-写真⑥
 (東側から2本目
 南側から北側を望む)



調査対象地-写真⑦
 (東側から1本目
 北側から南側を望む)



調査対象地-写真⑧
 (東側から2本目
 北側から南側を望む)

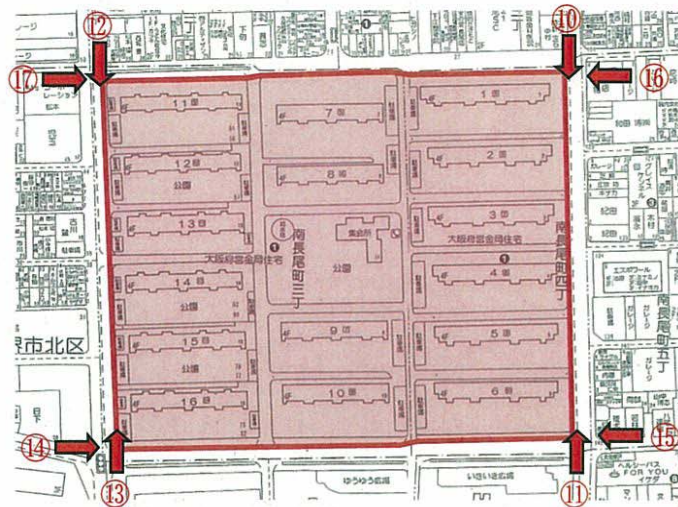


調査対象地-写真⑨
 (調査対象地内 公園
 公園南東角から北西を望む)

2) 調査対象地周辺部の土地利用状況

調査対象地周辺部については、東側、西側、南側及び北側は道路である。

道路を挟んだ東側は宅地、空地、共同住宅、駐車場及び店舗（米販売、クリーニング（取次ぎ店）、衣料、自転車、喫茶）、西側は宅地、駐車場及び店舗（理容店、美容室、喫茶店）、南側は共同住宅、北側は宅地、共同住宅、駐車場及び店舗（タバコ販売、釣具店、飲食店、青果、整形外科、整骨院、貴金属店）となっている。



東側敷地境界付近-写真⑩
(北側から南側を望む)



東側敷地境界付近-写真⑪
(南側から北側を望む)



西側敷地境界付近-写真⑫
(北側から南側を望む)



西側敷地境界付近-写真⑬
(南側から北側を望む)



南側敷地境界付近-写真⑭
(西側から東側を望む)



南側敷地境界付近-写真⑮
(東側から西側を望む)



北側敷地境界付近-写真⑯
(西側から東側を望む)



北側敷地境界付近-写真⑰
(東側から西側を望む)

(5) 行政部署等への確認調査

1) 堺市ホームページにおいて確認した事項について

調査対象地と周辺部には、土壤汚染対策法に基づいて指定された「指定区域」に該当していない。

また、大阪府条例に基づいて指定された「管理区域」に該当していない。

2) 堺市環境局環境保全部環境指導課へ確認した事項について

調査対象地及び周辺部には、水質汚濁防止法、下水道法に基づいた特定有害物質使用特定施設の届出はないとの回答を得た。

また、ダイオキシン類対策特別措置法に基づいた施設等の届出はないとの回答を得た。

3) 堺市環境局環境保全部産業廃棄物対策課へ確認した事項について

調査対象地及び周辺部には、廃掃法に基づいた処理施設と処分場の届出はないとの回答を得た。

4) 調査対象地の周辺部における地下水の利用について

調査対象地の周辺部では、飲用目的で井戸水を利用していると回答を得た。

調査対象地から最も近い場所は、調査対象地から南西方向の堺市堺区向陵中町付近であった。

また、大阪府環境白書の平成18年版、平成19年版、平成20年版の地下水調査結果を調べた所、調査対象地から北東方向の「堺市北区大豆塚町」、南西方向の「堺市堺区大仙町」、南西方向の「堺市堺区向陵西町」、南東方向の「北区長曾根町」において地下水調査が行われていたが、基準値を超える特定有害物質は確認されていなかった。

4. 評価

調査結果のまとめは表4-1(1)～(2)に示すとおりである。

表4-1(1) 調査結果のまとめ

調査項目	まとめ
登記簿等による地歴調査	<p>調査対象地は、土地登記簿謄本では、現在まで田として登記され、所有権については、過去は個人、農林省、堺市、大阪府、現在は大阪府となっている。</p> <p>調査対象地において、特定有害物質を取り扱う企業等は確認されなかったことから、調査対象地は「汚染土壌が存在するおそれがないと認められる土地」と考えられる。</p>
土地利用変遷調査	<p>調査対象地は、昭和7年頃から昭和29年頃まで田及び道路、昭和39年頃から平成19年頃まで共同住宅（大阪府営住宅）、その駐車場、公園、給水塔（高塔）及び集会所として利用されていたと考えられる。</p> <p>周辺部は、昭和7年頃から昭和29年頃まで田及び道路、昭和39年頃から平成19年頃まで、調査対象地の四方が道路、道路を挟んだ東側は宅地、空地、駐車場、店舗（米販売、タバコ販売、喫茶、衣料、美容室、本屋、スーパー、写真、染物、時計、履物、酒、おもちゃ、雑貨屋、金属製品取扱い、薬局、自転車、共同住宅）、西側は宅地、空地、道路、駐車場、店舗（タバコ販売、工務店、理容、飲料販売、硝子、文具、パン・菓子、美容室、不動産、クリーニング、喫茶）及び会社、南側は共同住宅及び道路、北側は宅地、空地、店舗（タバコ販売、食料品、美容室、共同住宅、喫茶、青果、市場、食堂、歯科、ショッピングセンター、薬局、金物、釣具、履物、パン、電気、衣料、魚、信用金庫、整形外科、整骨院）として利用されていたと考えられる。</p> <p>調査対象地の周辺部において、クリーニング店、歯科・整形外科等医療機関、金属製品取扱い店舗等が確認されたが、隣接地でないことから、調査対象地は「汚染土壌が存在するおそれがないと認められる土地」と考えられる。</p>
地盤資料等に関する調査	<p>調査対象地及び周辺部の地形は、「信太山台地」と称される台地部に属しており、上町台地の南の延長部にあつて、堺市・和泉市・高石市・泉大津市にまたがっており、中位あるいは低位段丘面となっている。地質は、台地部の表層には洪積層が分布しており、中位段丘層、低位段丘層では砂礫層となっている。既存ボーリング柱状図では、地表に分布するのは洪積層となっており、砂質土及び粘性土が分布している。ボーリング地点によりバラつきがあるが、15mぐらいまでは概ね砂質土が主体、以深は砂質土が分布しているようである。地下水位は、深度コンター図を見ると、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。</p>

表4-1(2) 調査結果のまとめ

調査項目	まとめ
現地視察調査	<p>現在の調査対象地は、平成21年5月現在、共同住宅（大阪府営住宅）、その駐車場及び公園である。</p> <p>調査対象地の周辺部については、調査対象地の四方は道路である。道路を挟んだ東側は宅地、空地、共同住宅、駐車場及び店舗（米販売、クリーニング（取次ぎ店）、衣料、自転車、喫茶）、西側は宅地、駐車場及び店舗（理容、美容室、喫茶）、南側は共同住宅、北側は宅地、共同住宅、駐車場及び店舗（外食販売、釣具、飲食、青果、整形外科、整骨院、貴金属）となっている</p> <p>調査対象地の周辺部において、整形外科等医療機関が確認されたが、隣接地でないことから、調査対象地は「汚染土壌が存在するおそれがないと認められる土地」と考えられる。</p>
行政部署等への確認調査	<p>行政部署等において確認を行った結果、調査対象地及び周辺部には、土壌汚染対策法に基づいて指定された「指定区域」、大阪府条例に基づいて指定された「管理区域」には該当していない。</p> <p>また、調査対象地及び周辺部において、水質汚濁防止法、下水道法に基づいた特定有害物質使用特定施設の届出、ダイオキシン類対策特別措置法に基づいた施設等の届出、廃掃法に基づいた処理施設と処分場の届出はないとの回答を得た。</p> <p>調査対象地の周辺部の地下水の利用については、飲用目的で井戸水を利用していると回答を得た。調査対象地から最も近い場所は、調査対象地から南西方向の堺市堺区向陵中町付近であった。また、大阪府環境白書平成18年版、平成19年版、平成20年版の地下水調査結果を調べた所、調査対象地から北東方向の「堺市北区大豆塚町」、南西方向の「堺市堺区大仙町」及び「堺市堺区向陵西町」、南東方向の「北区長曾根町」において地下水調査が行われていたが、基準値を超える特定有害物質は確認されていなかった。</p> <p>以上のことから、調査対象地は「汚染土壌が存在するおそれがないと認められる土地」と考えられる。</p>
評価	<p>登記簿等による地歴調査、土地利用変遷調査、地盤資料等による調査、現地視察による調査結果、行政部署への確認調査の結果から、調査対象地は「汚染土壌が存在するおそれがないと認められる土地」と考えられる。</p> <p>なお、土地改変時において、外観、臭気等により土壌に異常がみられる場合には、その場所を調査し、汚染が認められる場合には、汚染土壌の拡散防止の措置を講じる必要がある。</p>