

土地の利用履歴等調査概要

令和 3 年 3 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.....	9
5.	浸水実績状況調査	12

1. 調査対象地

- (1) 所在地 福知山市字天田小字箕腰、樹木他
- (2) 地目 宅地
- (3) 敷地面積 約 2.33ha
- (4) 所有者 福知山市

＜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2年11月27日～令和3年1月6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のうち、主な土地について、全部事項証明書、(移記)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。)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	京都地方法務局福知山支局 発行
旧地形図	京都府立図書館所蔵 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	京都府立図書館所蔵 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2年11月27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。

<字天田小字樹木 119 番 4 土地の変遷>

地番		時期	登記変更事由	地目
字天田 小字樹木	119 番 4	昭和 25 年 1 月 10 日	119 番 1 より分筆	畑
		昭和 49 年 3 月 20 日	地目変更	公衆用道路

本事業の対象となる 119 番 4 土地は、上記変遷のとおり、これらの土地について地目変更（昭和 49 年 3 月 20 日）まで遡ることにより、地目が畑であることが確認できた。

<字天田小字樹木 120 番 1 土地の変遷>

地番		時期	登記変更事由	地目
字天田 小字樹木	120 番 1	—	—	宅地
		昭和 38 年 8 月 20 日	地目変更	公衆用 道路

本事業の対象となる字天田小字樹木 120 番 1 土地は、上記変遷のとおり、地目変更（昭和 38 年 8 月 20 日）まで遡ったが、地目は宅地であり、それ以前の状況について、登記簿等では確認できなかった。

<字天田小字樹木 120 番 3 土地の変遷>

地番		時期	登記変更事由	地目
字天田 小字樹木	120 番 3	昭和 12 年 4 月 30 日	売買による所有権移転	宅地
		昭和 31 年 6 月 21 日	福知山市買収による所有権移転	

本事業の対象となる字天田小字樹木 120 番 3 土地は、上記変遷のとおり、昭和 12 年 4 月 30 日から宅地として利用され、現在に至るまで同様の地目であることが確認できたが、それ以前の状況について、登記簿等では確認できなかった。

<字天田小字樹木 129 番土地の変遷>

地番		時期	登記変更事由	地目
字天田 小字樹木	129 番	明治 31 年 12 月 30 日	明治 31 年法律第 31 号田畑地価修正 法により地価修正	畑
		中略	中略	
		平成 12 年 5 月 24 日	移記閉鎖	

本事業の対象となる字天田小字樹木 129 番土地は、上記のとおり、明治 31 年から現在に至るまで、地目が畑であることが確認できた。

＜字天田小字箕腰 511 番 1 土地の変遷＞

地番		時期	登記変更事由	地目
字天田	511 番 1 小字箕腰	—	—	畑
		昭和 33 年 3 月 31 日	地目変更	宅地

本事業の対象となる字天田小字箕腰 511 番 1 土地は、上記変遷のとおり、昭和 33 年 3 月 31 日まで遡ることにより、地目が畑であることが確認できた。

＜字天田小字箕腰 573 番 1 土地の変遷＞

地番		時期	登記変更事由	地目
字天田	573 番 1 小字箕腰	—	—	畑
		昭和 26 年 1 月 25 日	地目変更	宅地
		昭和 38 年 10 月 30 日	573 番 1、573 番 3 に分筆	

本事業の対象となる字天田小字箕腰 573 番 1 土地は、上記変遷のとおり、地目変更（昭和 26 年 1 月 25 日）まで遡ることにより、地目が畑であることが確認できた。

＜旭が丘 142 番土地の変遷＞

地番		時期	登記変更事由	地目
字天田	389 番 32 小字蝮谷	—	389 番 26 から分筆	原野
				宅地
旭が丘	142 番	平成 15 年 3 月 15 日	土地区画整理法による換地処分	

本事業の対象となる旭が丘 142 番土地は、上記変遷のとおり、土地区画整理法による換地処分（平成 15 年 3 月 15 日）以前まで遡ることにより、地目が原野であることが確認できた。

＜旭が丘 143 番土地の変遷＞

地番		時期	登記変更事由	地目
字天田	389 番 32 小字蝮谷	—	389 番 26 から分筆	原野
旭が丘	143 番	平成 15 年 3 月 15 日	土地区画整理法による換地処分	宅地

本事業の対象となる旭が丘 143 番土地は、上記変遷のとおり、土地区画整理法による換地処分（平成 15 年 3 月 15 日）以前まで遡ることにより、地目が原野であることが確認できた。

<その他の土地の変遷①>

時期	登記変更事由	地目
—	—	畑
昭和 38 年 4 月 1 日	地目変更	雑種地

本事業の対象となる字天田小字樹木 121 番 1、121 番 2、121 番 3、字天田小字箕腰 122 番 1、122 番 2、122 番 3、123 番 1、124 番 1、124 番 3、125 番 2、126 番、127 番 1、127 番 2、128 番 1、508 番 1、508 番 3、510 番 1、510 番 2、511 番、511 番 2、511 番 3、512 番、513 番、514 番 1、514 番 2、514 番 3、514 番 4、515 番、516 番 1、516 番 2、516 番 3、516 番 5、517 番 2、518 番 1、518 番 2 土地は、上記変遷のとおり、地目変更（昭和 38 年 4 月 1 日）まで遡ることにより、地目が畑であることが確認できた（いずれの地番も現在の公簿上地目は雑種地）。

<その他の土地の変遷②>

時期	登記変更事由	地目
—	—	畑
昭和 42 年 5 月 17 日	地目変更	宅地

本事業の対象となる字天田小字箕腰 125 番 1、516 番 4、517 番 1、518 番 3、519 番 2、519 番 3 土地は、地目変更（昭和 42 年 5 月 17 日）まで遡ることにより、地目が畑であることが確認できた（いずれの地番も現在の公簿上地目は宅地）。

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。

調査対象地及びその周辺地域は、1960 年初頭までは概ね田畑（一部宅地）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するために造成中であること、昭和 45 年以降、現在に至るまで調査対象地は公営住宅（福知山市営つつじが丘団地、京都府営つつじが丘団地（以下「つつじが丘団地」という。）」の敷地として利用されていたことを旧住宅地図（昭和 41 年～）、旧地形図（大正 9 年～）航空写真（昭和 22 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	1920 年（大正 9 年）	山林、田畑
1930 年代	資料なし		—
1940 年代	航空写真	1947 年（昭和 22 年）	山林、田畑 （南東側の一部宅地）
	旧地形図	1948 年（昭和 23 年）	
1950 年代	旧地形図	1950 年（昭和 25 年）	
	航空写真	1952 年（昭和 27 年）	
1960 年代	旧地形図	1962 年（昭和 37 年）	造成中
	航空写真	1964 年（昭和 39 年）5 月	
	旧住宅地図	1966 年（昭和 41 年）	
1970 年代	航空写真	1970 年（昭和 45 年）4 月	公営住宅
	旧地形図	1972 年（昭和 47 年）	
	旧住宅地図	1979 年（昭和 54 年）	
1980 年代	航空写真	1982 年（昭和 57 年）	
	旧住宅地図	1984 年（昭和 59 年）	
	旧地形図	1989 年（平成元年）	
1990 年代	航空写真	1991 年（平成 3 年）	
	旧地形図	1992 年（平成 4 年）	
	旧住宅地図	1995 年（平成 7 年）	
2000 年代	航空写真	2000 年（平成 12 年）	
	旧住宅地図	2005 年（平成 17 年）	
2010 年代	住宅地図	2015 年（平成 27 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、調査対象地はつつじが丘団地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



北方より調査対象地
(左側：5 棟、右側：駐車場)



南西方より調査対象地 (左側：公園、右手前：41-48 棟、右奥：49-53 棟)



南方より調査対象地
(左手前：14 棟、右手前：54-58 棟)



南方より調査対象地
(左手前：68-73 棟、右側：グラウンド)



西方より南側市道
(左手前：14 棟)



南東方より調査対象地 (集会所)

b) 周辺の土地利用状況

調査対象地の北側及び西側には市道を挟んで戸建住宅が、南側には市道を挟んで戸建住宅や営業所が、東側には市道を挟んで高齢者施設、公園、児童センター等が存する。

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 41～44 年頃より現在に至るまでつつじが丘団地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、概ね田畑であったと判断される。

なお、敷地南側道路に接する一部土地は、公営住宅として利用される以前から宅地として利用されていた模様であり、その宅地の利用方法は個人が所有している事実以外は確認できなかった。従って、調査対象地については、当該宅地として一部利用されていた部分を除き、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 41～44 年頃よりつつじが丘団地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。

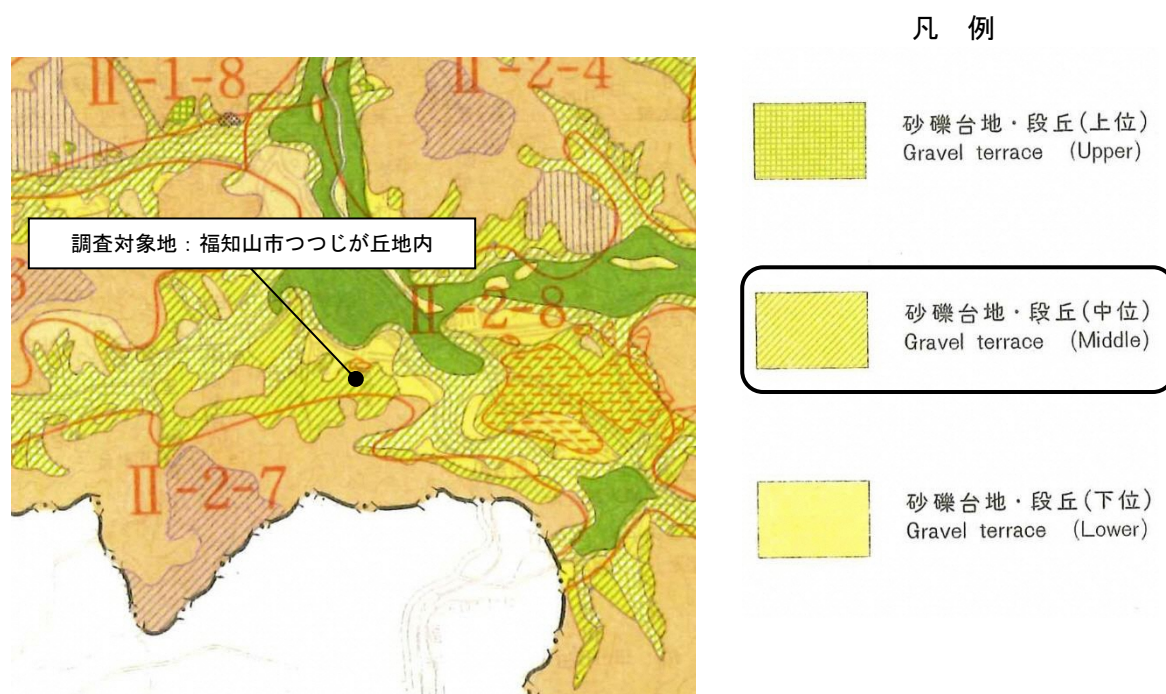
(2) 調査資料

調査資料	資料名
地形分類図、表層地質図	土地分類図（京都府）1976 年 国土庁土地局
活断層関連資料	福知山市危機管理室「福知山市地域防災計画」、京都府危機管理部災害対策課「マルチハザード情報提供システム」「地震関係基礎調査」等、国立研究開発法人産業技術総合研究所「活断層データベース」

(3) 調査結果概要

① 地形概要

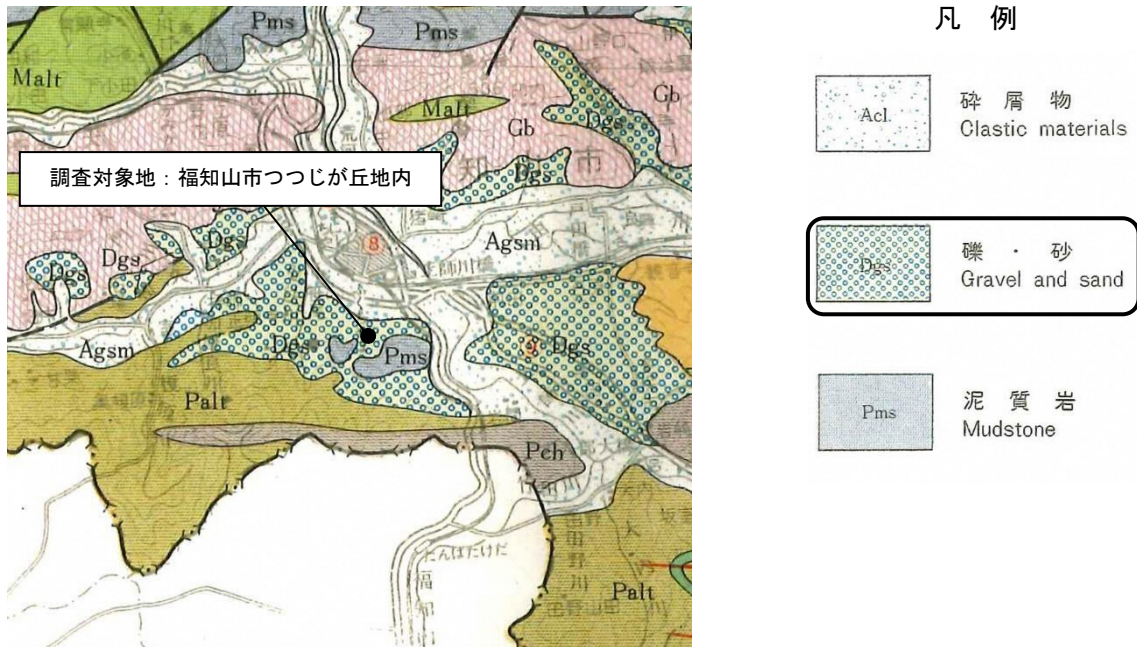
下図に示されるとおり、調査対象地の地形地域区分は「福知山盆地」に属しており、砂礫台地・段丘（中位）におおよそ位置する。



資料出典：土地分類図（京都府）1976 年 国土庁土地局

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、「礫・砂」から形成され、洪積世の段丘堆積層を構成する。大部分は礫が新鮮で堅固であり、洪積世後期に属するとみられるが、一部にクサリ礫を含むものも認められる。

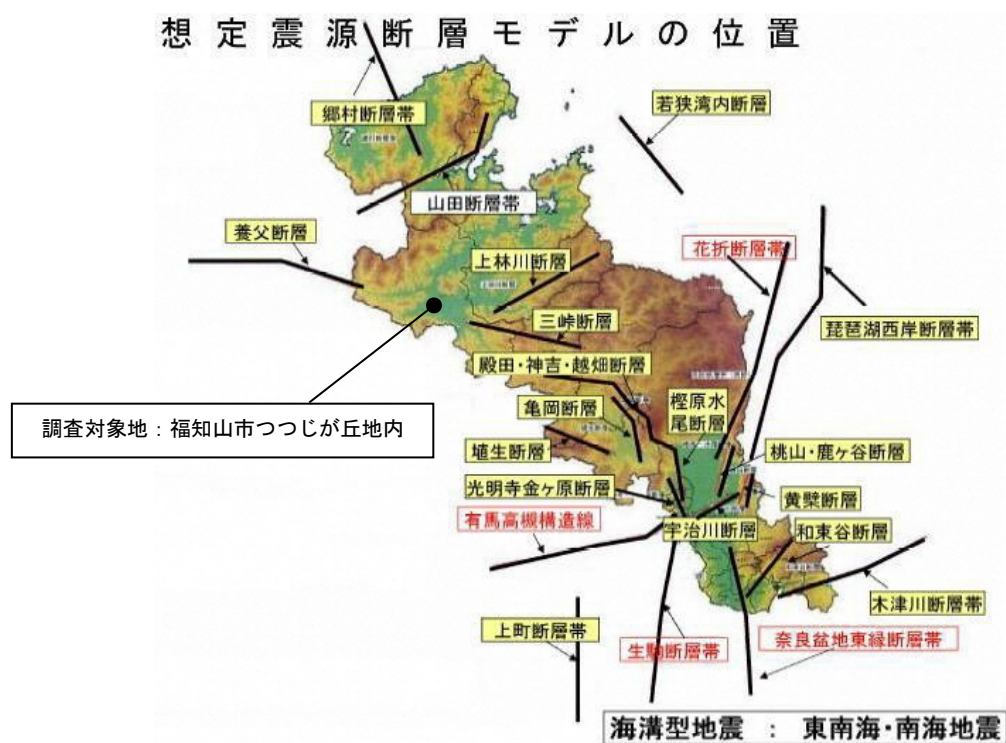


資料出典：土地分類図（京都府）1976 年 国土庁土地局

③ 活断層位置概要

京都府では、活断層調査等を元に地震被害想定調査を実施しており、内陸直下型地震に関しては、京都府域内外にマグニチュード7以上の地震規模を有することが予想される活断層（花折断層帯、奈良盆地東縁断層帯、琵琶湖西岸断層帯、西山断層帯、生駒断層帯、山田断層帯など）が複雑存在している。

これらのうち福知山市に影響を与えと考えられる地震は、三峠断層地震、養父断層地震、上林川断層地震、郷村断層帯地震、山田断層帯地震及び若狭湾内地震であり、調査対象地において深度6強が想定される活断層は、三峠断層、上林川断層、養父断層となっている。



資料出典：福知山市危機管理室「福知山市地域防災計画」

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（浸水実績図、洪水浸水想定区域図等）を収集・閲覧し、過去の浸水実績や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
浸水実績関連資料	京都府危機管理部災害対策課「マルチハザード情報提供システム」
浸水想定区域関連資料	京都府危機管理部災害対策課「マルチハザード情報提供システム」 福知山市危機管理室「福知山市総合防災ハザードマップ」

(3) 調査結果概要

① 浸水実績図による調査

京都府危機管理部災害対策課「マルチハザード情報提供システム」に基づき、調査対象地において、平成 30 年 9 月以前の浸水実績（内水氾濫、高潮）により浸水被害がないことを確認した。

② 浸水想定区域図による調査

想定し得る最大規模の降雨（概ね 1,000 年に 1 回程度の発生）に伴う洪水により由良川、土師川、竹田川、和久川、嶋谷川、牧川、弘法川、宮川が氾濫した場合に想定される浸水の状況を重ね合わせ、最大値を表示した「福知山市総合防災ハザードマップ」により、調査対象地は、洪水浸水想定区域、家屋倒壊等氾濫想定区域、土砂災害警戒区域に指定されていないことを確認した。