

様式第 23 号の 8 (第 48 条の 26 関係)



土地の利用履歴等調査結果報告書

平成 28 年 9 月 30 日

箕面市長 様

報告者 住所 箕面市船場東二丁目 5 番 4 7 号

氏名 箕面船場駅前土地区画整理組合

設立認可申請者代表 俣野 富美雄



大阪府生活環境の保全等に関する条例第 81 条の 5 第 1 項の規定により、次のとおり報告します。

土地の形質の変更の対象となる土地の所在地	大阪府箕面市船場東二丁目 6 番 8 他 49 筆
土地の形質の変更の場所	別紙土地利用履歴調査報告書のとおり
土地の形質の変更の着手予定日	平成 28 年 11 月 1 日
土地の形質の変更の規模	24,000 m ² [形質の変更を行う 敷地の全体の面積: 47,955.62 m ² (掘削部分の面積: 24,000 m ²)]
土地の利用の履歴	・ 1969 年 (昭和 44 年) 1 月から 1972 年 (昭和 47 年) 4 月まで施行された大阪船場繊維卸商団地協同組合を施行者とする土地区画整理事業が行われるまで、調査対象地は主に山林、田等に利用されていた。 土地区画整理事業完了以降は、主に繊維卸売業者等事業用地として利用されてきたが、土壌汚染が懸念される事業所等は存在しない。 詳細は別紙報告書のとおり。



箕面船場駅前土地区画整理事業に係る 土地利用履歴調査

報 告 書

平成 28 年 6 月

箕面船場駅周辺土地区画整理準備組合



玉野総合コンサルタント株式会社

目 次

1. 調査目的	1
2. 調査対象地	1
2-1 調査対象地の所在	1
2-2 調査対象地の地形・地質概要	3
3. 調査項目	4
3-1 資料等調査	4
(1) 現在の状況	4
(2) 過去の状況	4
3-2 土地所有者への聴取り	4
4. 調査結果	5
4-1 資料等調査	5
(1) 現在の状況	5
(2) 土地利用の変遷	7
4-2 土地所有者への聴取り	10
4-3 まとめ	10
5. 総 括	11

【巻末資料】

- 資料-1 調査対象地の状況写真
 - 資料-2 地形図
 - 資料-3 住宅地図
 - 資料-4 空中写真
 - 資料-5 全部事項証明書(土地)
 - 資料-6 公図
 - 資料-7 全部事項証明書(建物)
-

1. 調査目的

調査対象地の土地利用の履歴を調査し、土壌汚染の可能性を評価する。

2. 調査対象地

2-1 調査対象地の所在

<調査対象地>

大阪府箕面市船場東二丁目 6 番 8 他 49 筆

調査対象地の位置及び、その対象範囲を図 2-1-1 及び図 2-1-2 に示す。

調査対象地は、箕面市南端の豊中市、吹田市の千里ニュータウンに隣接する、新御堂筋線（国道 423 号）沿道の大阪船場繊維卸商団地（以下「船場団地」）の南側に位置する面積 47,955.58 m²（地積）の土地である。



図 2-1-1 調査対象地位置

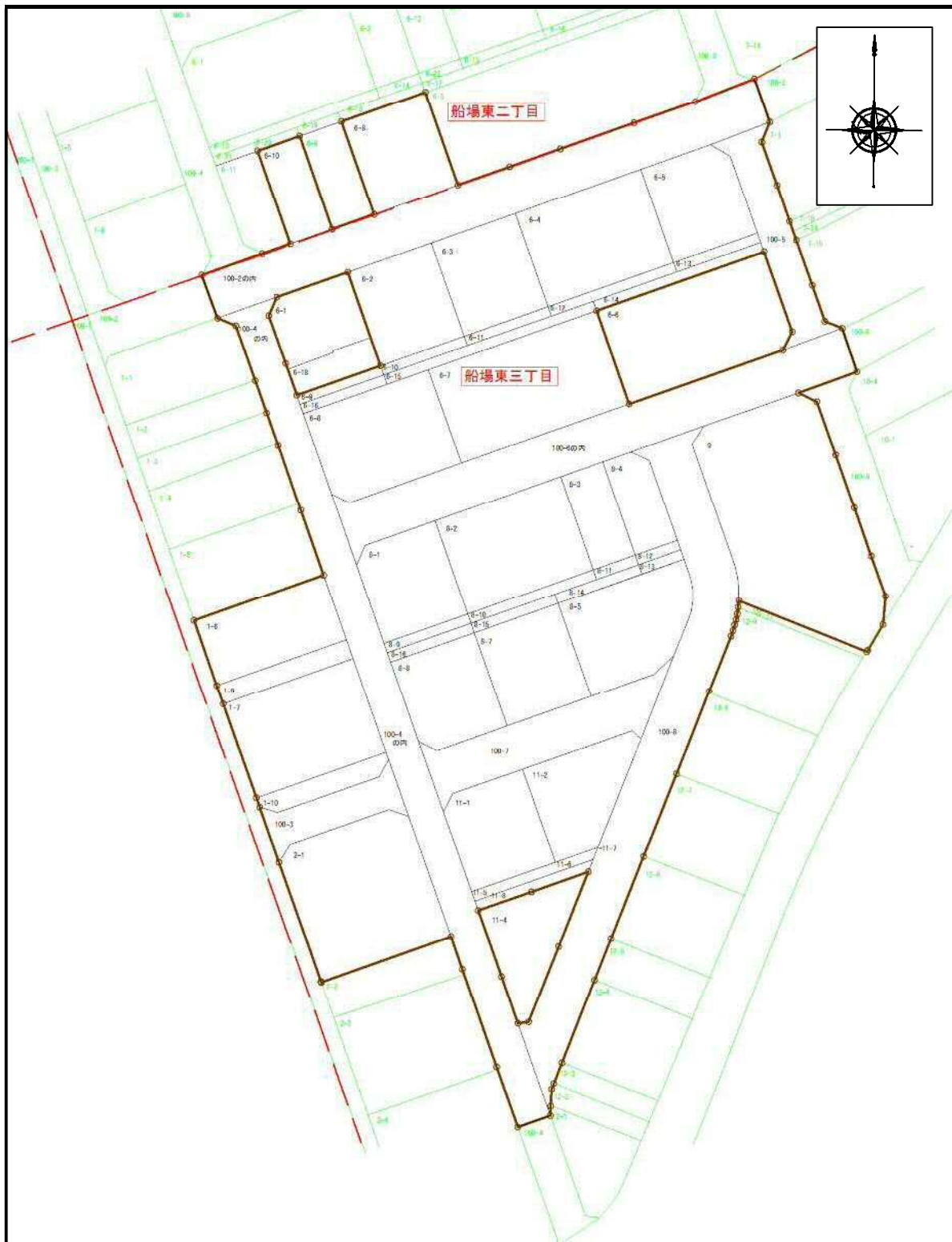


図 2-1-2 調査対象範囲

2-2 調査対象地の地形・地質概要

調査対象地の地形分類図を図 2-2-1 に、表層地層を図 2-2-2 に示す。

調査対象地は、全て丘陵地Ⅱ【Hills (relief energy < 100m)】に属している。

調査対象地の表層地層は、調査対象地全体が神戸層群の砂岩とする固結堆積物で構成されている。

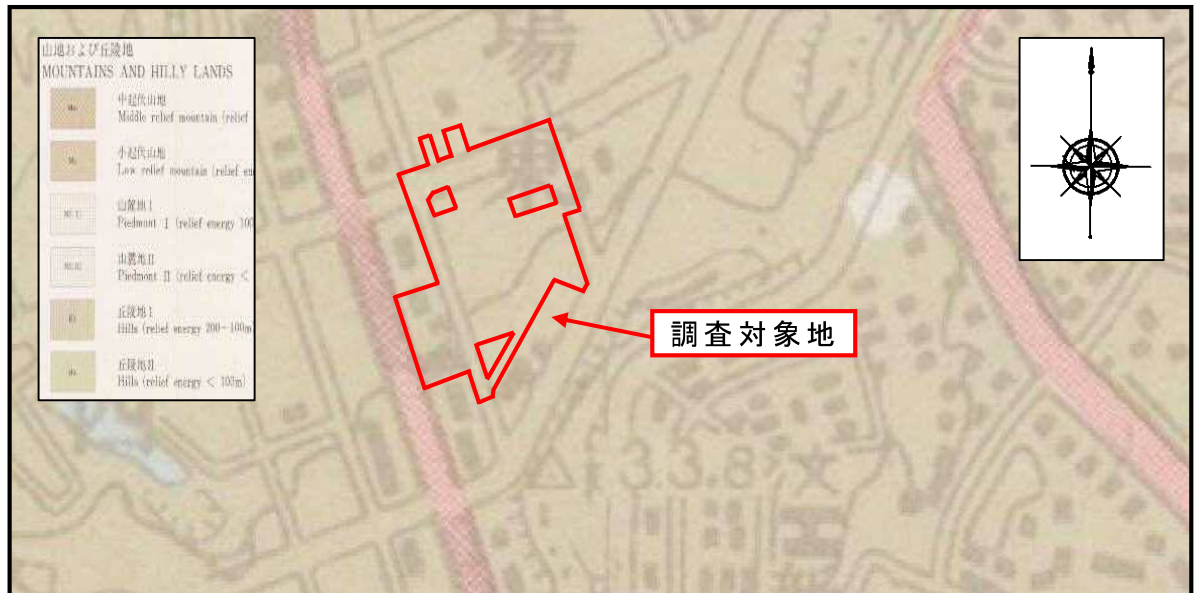


図 2-2-1 地形分類図

(出典) 「1/50,000 土地分類基本調査 (地形分類図 大阪西北部・大阪東北部)」

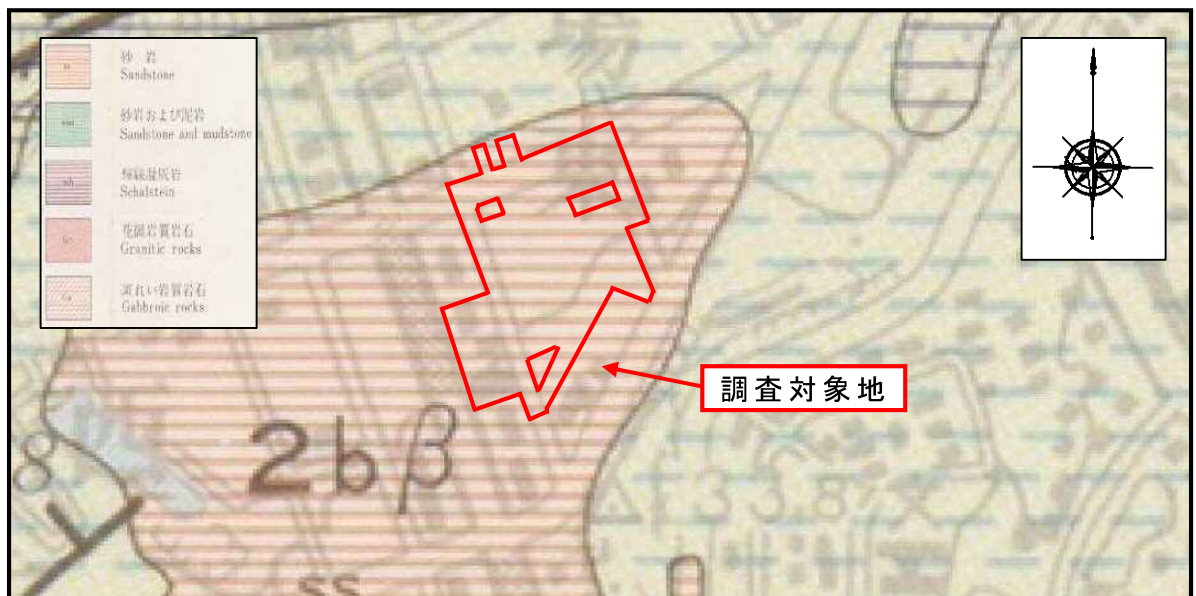


図 2-2-2 調査対象地の表層地質

(出典) 「1/50,000 土地分類基本調査 (表層地質図 大阪西北部・大阪東北部)」

3. 調査項目

3-1 資料等調査

(1) 現在の状況

① 現地踏査

資料－1

調査対象地の踏査及び写真撮影による調査

② 全部事項証明書調査

土地の所有者、地目等の調査

③ 法令関係の資料調査

土壌汚染対策法に基づく指定区域の指定状況、大阪府生活環境の保全等に関する条例に基づく指定区域の指定状況および水質汚濁防止法に定められる特定施設の届出の有無の調査

(2) 過去の状況

地形図、住宅地図及び空中写真の判読により調査対象地の土地利用変遷を調査した。

① 地形図の調査

資料－2

<地形図>

1911年(明治44年)、1927年(昭和2年)、1932年(昭和7年)、1953年(昭和28年)、1969年(昭和44年)、1970年(昭和45年)、1972年(昭和47年)、1973年(昭和48年)、1975年(昭和50年)、1978年(昭和53年)、1982年(昭和57年)、1986(昭和61年)、1989年(平成1年)、1995年(平成7年)、1996年(平成8年)、2000年(平成12年)

② 住宅地図及び空中写真の判読

資料－3

<住宅地図>

1970年(昭和45年)、1972年(昭和47年)、1974年(昭和49年)、1976年(昭和51年)、1978年(昭和53年)、1983年(昭和58年)、1985年(昭和60年)、1990年(平成2年)、1992年(平成4年)、1995年(平成7年)、1998年(平成10年)、2000年(平成12年)、2002年(平成14年)、2004年(平成16年)、2008年(平成20年)、2012年(平成24年)、

<空中写真>

資料－4

1961年(昭和36年)、1964年(昭和39年)、1971年(昭和46年)、1973年(昭和48年)、1975年(昭和50年)、1979年(昭和54年)、1980年(昭和55年)、1984年(昭和59年)、1985年(昭和60年)、1989年(平成1年)、1994年(平成6年)、1995年(平成7年)、1997年(平成9年)、1999年(平成11年)、2004年(平成16年)、2007年(平成19年)、2012年(平成24年)

3-2 土地所有者への聴取り

調査対象地にて土壌汚染に関する情報を得るため、土地所有者への聴取り調査を行った。

4. 調査結果

4-1 資料等調査

(1) 現在の状況

① 現地踏査結果

資料－1

調査対象地を踏査し、土地利用状況について調査した。

調査対象地の踏査記録及び現地写真を資料－1に示す。

< 調査対象地内の様子 >

調査対象地である箕面船場駅周辺地区は、繊維卸商団地として開発（土地区画整理事業）された団地であり、大半が宅地であり、駐車場は数箇所に散在し、残りの部分はバス待機所となっている。

調査対象地内の事業所については、繊維卸売業の事務所・倉庫が大半を占める。

駐車場、阪急バスの事業所などがあるが、特定有害物質を取り扱う可能性のある事業所等の立地はない。

② 土地所有者等の調査結果

調査対象地における登記簿上の地目、地積、所有者を入手した全部事項証明書をもとに整理した。

地目別の地積割合は図4-1-1に示す通りであり、宅地が最も多く、全体の約53%を占める。次いで公衆用道路が約35%、公園が約8%、宅地(私有地道路)が約5%である。

一方、所有者別の筆数割合は図4-1-2に示す通りであり、箕面市が約48%を占め、約29%は大阪船場繊維卸商団地協同組合の所有であり、法人（大阪船場繊維卸商団地協同組合を除く）が約23%所有している。

図4-1-1 地目別地積割合

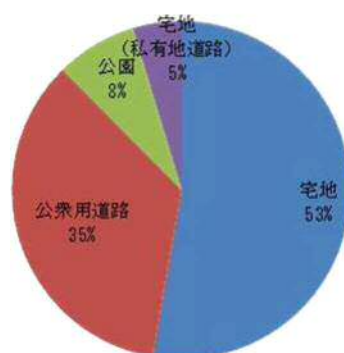
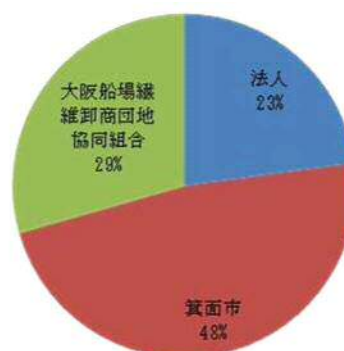


図4-1-2 所有者別筆数割合



③ 法令関係の資料調査

ア. 土壌汚染対策法に基づく区域の指定状況

土壌汚染対策法に基づく要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定状況の調査結果を表 4-1-1 に示した。

調査の結果、調査対象地の位置する箕面市内に要措置区域及び形質変更時要届出区域は存在しない。

表 4-1-1 指定区域の指定状況

指定区域	調査結果	備 考
要措置区域	指定なし	大阪府環境農林水産部環境管理室環境保全課ホームページ、土壌汚染対策法に関する情報にて確認
形質変更時要届出区域	指定なし	

イ. 大阪府生活環境の保全等に関する条例に基づく区域の指定状況

大阪府生活環境の保全等に関する条例に基づく要措置管理区域及び要届出管理区域の指定状況の調査結果を表 4-1-2 に示した。

調査の結果、調査対象地の位置する箕面市内に要措置管理区域及び要届出管理区域は存在しない。

表 4-1-2 指定区域の指定状況

指定区域	調査結果	備 考
要措置管理区域	指定なし	大阪府環境農林水産部環境管理室環境保全課ホームページ、土壌汚染対策法に関する情報にて確認
要届出管理区域	指定なし	

ウ. 有害物質使用特定施設設置の届出状況

水質汚濁防止法等に基づく特定施設の設置及び有害物質使用届の有無の調査結果を表 4-1-3 に示した。

調査の結果、調査対象地内に水質汚濁防止法に基づく有害物質を使用する特定施設は存在しない。

表 4-1-3 有害物質使用特定施設の届出状況

指定区域	調査結果	備 考
水質汚濁防止法	調査対象地内に有害物質使用特定施設の届出はない。	箕面市みどりまちづくり部環境動物室に確認
下水道法	調査対象地内には、有害物質を排出する下水道法に基づく特定施設はない。	箕面市上下水道局下水道室に確認

(2) 土地利用の変遷

資料－2

① 地形図の判読結果

過去の地形図を入手し、調査対象地における土地利用の変遷を調査した。

1969年（昭和44年）1月から1972年（昭和47年）4月まで施行された大阪船場繊維卸商団地協同組合を施行者とする土地区画整理事業が行われるまで、調査対象地の大部分が主に山林、田等に利用されている。

土地区画整理事業が完了した1970年（昭和45年）～1972年（昭和47年）頃には、荒地となっている。その後、1973年（昭和48年）から徐々に建物が立地され始めて1982年（昭和57年）頃までその数を増やし、調査対象地のほぼ全域において、建物等が立地され土地利用がなされている状況となり、現在に至っている。

② 住宅地図、空中写真の判読結果

資料－3

資料－4

過去の住宅地図、空中写真を整理し、調査対象地における土地利用状況を調査した。

調査結果は、表4-1-4、表4-1-5に示すとおりである。

1969年（昭和44年）1月から1972年（昭和47年）4月まで施行された大阪船場繊維卸商団地協同組合を施行者とする土地区画整理事業が行われるまで、調査対象地の大部分が主に山林、田等に利用されていた。

土地区画整理事業の完了以降は、主に繊維卸売業者等の事業用地（事務所・倉庫・駐車場）が立地され、1982年（昭和57年）頃までその数を増やし、調査対象地のほぼ全域において、土地利用がなされている状況となっている。

調査対象地の事業所については、表4-1-5に示す繊維卸売業者等の事務所・倉庫・駐車場が立地していた。

表 4-1-4 過去の空中写真の判読結果整理

年 号	調査対象地の変遷(概要)	資 料
1961年 (昭和36年)	調査対象地は山林、畑等であったことが確認できる。	空中写真
1964年 (昭和39年)	調査対象地は山林、畑等であったことが確認できる。	空中写真
1971年 (昭和46年)	調査対象地において土地区画整理事業が実施され、宅地造成がなされたことが確認できる	空中写真
1973年 (昭和48年)	調査対象地の約半分位の土地に建物立地等がみられる。	空中写真
1975年 (昭和50年)	1973年(昭和48年)空中写真と比して、建物立地が増えたことが確認できる。	空中写真
1979年 (昭和54年)	1975年(昭和50年)空中写真と比して、建物立地が増えたこと及びアスファルトで整備した駐車場が確認できる。	空中写真
1985年 (昭和60年)	調査対象地の東端に公園が整備されたこと及び調査対象地の西端の青空駐車場が立体駐車場になったことが確認できる。	空中写真
1995年 (平成7年)	調査対象地の西端の青空駐車場が立体駐車場になったこと及び調査対象地の北端にアスファルトで整備した駐車場が確認できる。	空中写真
2007年 (平成19年)	調査対象地の西端にあった建物が取り壊されアスファルトで整備された駐車場が確認できる。	空中写真
2012年 (平成24年)	調査対象地の北端にあった建物が取り壊されアスファルトで整備された駐車場および調査対象地のほぼ中央にあった建物が取り壊されバス事業所が設置されたことが確認できる。	空中写真

【資料】

- ・空中写真データ：「地図・空中写真閲覧サービス」国土地理院ウェブサイトの高解像度画像データを使用

表4-1-5 過去の住宅地図の判読結果整理（事業所の変遷）

番号	所在地	地 番	S47	S49	S51	S53	S58	S60	H2	H4	H7	H10	H12	H14	H16	H20	H24
1	船場東二丁目	6-8				梶田㈱	同左	㈱マルショウ 三高商事㈱	同左	同左	同左	㈱マルショウ 三高商事㈱ サニック	同左	同左	同左	同左	㈱マルショウ 三高商事㈱ サニック ㈱F A D S
2	船場東二丁目	6-10						駐車場	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同左
3	船場東三丁目	1-6				ニチメン衣料商品セ ンター ㈱マックロード	同左	ニチメン衣料商品セ ンター ㈱マックロード 田村駒	同左	同左	ニチメンインフィニ ティ商品センター ㈱マックロード 田村駒	同左	同左	同左	同左	ニチメンインフィニ ティ商品センター ㈱マックロード	田村駒㈱ ジーエフ㈱
4	船場東三丁目	1-7	西村繊維産業㈱	同左	同左	西村繊維産業㈱ ㈱ニシムラ	同左	バーコレート㈱	同左	同左	バーコレート㈱	同左	SSOK 専用駐車場	同左	同左	同左	㈱萬栄グループ 指定駐車場
5	船場東三丁目	1-9	三菱繊維産業㈱	同左	同左	三菱繊維産業㈱	㈱エリモ 配送センター	同左	同左								
6	船場東三丁目	1-10		みやづる㈱	同左	みやづる㈱ 大阪和装㈱											
7	船場東三丁目	2-1	谷口商事㈱	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同左
8	船場東三丁目	6-2				野村作㈱ 箕面営業所	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同左
9	船場東三丁目	6-3	丸為商事㈱	同左	同左	同左	同左	同左	同左	マルタメ㈱	同左	同左	同左	同左	同左	同左	駐車場
10	船場東三丁目	6-4		外与㈱ 箕面営業所	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同左
11	船場東三丁目	6-5		旭㈱	同左	同左	同左	同左	同左	旭㈱ 鐘紡㈱ディオール 大阪スタジオ	同左	同左	同左	旭㈱	同左	旭㈱ ロブク流通㈱ フォーエヴァーナイン ㈱	旭㈱ ロブク流通㈱ フォーエヴァーナイン ㈱ ㈱アシスト企画
12	船場東三丁目	6-7		三永㈱	同左	同左	同左	三永㈱ 関西エイト㈱ 大阪営業所	三永㈱ ㈱サンエーインター ナショナル エイトレント㈱ 和泉ロシアン工業㈱	㈱サンエーインター ナショナル エイトレント㈱大阪 北営業所 和泉ロシアン工業㈱	㈱サンエーインター ナショナル 和泉ロシアン工業㈱	ファッションサー ビスナニワ北大阪 センター	ファッションサー ビスナニワ北大阪 センター ㈱エムオーシー	ファッションサー ビスナニワ北大阪 センター	ファッションサー ビスナニワ北大阪 センター	ファッションサー ビスナニワ北大阪 センター ㈱サンセイインター ナショナル 竹村公㈱	サンセイインター ナショナル 竹村公㈱
13	船場東三丁目	6-8				駐車場	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同左
14	船場東三丁目	8-1				駐車場	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同左
15	船場東三丁目	8-2		八木春㈱	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同左	㈱やわらぎ
16	船場東三丁目	8-3	佐野商事㈱	㈱ヴァイタル ㈱ヴォーゲル	同左	田川㈱ アイビーエア㈱ ㈱ヴァイタル ㈱ヴォーゲル	物産アパレル㈱	同左	同左	田川㈱ 物産アパレル㈱ クオリティークロー ジング	田川㈱ 物産アパレル㈱	同左	開進㈱ 大阪営業所	開進㈱ 大阪営業所 田川㈱		㈱アイシーシー アウトレット穴場	同左
17	船場東三丁目	8-4				㈱小出商店 ㈱あわじや	㈱小出商店 ㈱あわじや ㈱エルドン	㈱あわじや ㈱エルドン	㈱インペリアル インダストリー ㈱パリス	同左	㈱アイシーシー	同左	㈱アイシーシー ㈱進和	同左	同左	同左	同左
18	船場東三丁目	8-5		紀州綿業㈱	同左	紀州綿業㈱ 北川慶㈱大阪店 北大阪商品センター	駐車場 北川慶㈱大阪店 北大阪商品センター	同左	駐車場 アリエス㈱	同左	同左	同左	同左	駐車場 アリエス㈱ 枚方物量㈱北大阪 商品センター チョーヤ㈱	駐車場 アリエス㈱ 枚方物量㈱北大阪 商品センター		阪急バス 箕面船場出張所
19	船場東三丁目	8-7		森下㈱	同左	同左	同左	同左	同左	モリシタ㈱	同左	同左	同左	森下㈱ モリシタ㈱	森下㈱	同左	モリシタ㈱本社
20	船場東三丁目	8-8					オカセン㈱大阪店	カイトック㈱	カイトック㈱ ㈱タイマー大阪支店	カイトック㈱ ㈱タイマー大阪支店 ㈱カイトックファミ リー	同左	同左	カイトック㈱ ㈱カイトックファミ リー	同左	同左	カイトック㈱ ㈱カイトックファミ リー大阪支店	同左
21	船場東三丁目	11-1	宇野㈱ 箕面営業所	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同左
22	船場東三丁目	11-2	志賀商工㈱	同左	同左	同左	同左	志賀商工㈱ 駐車場	同左	同左	駐車場	鐘忠㈱別館 駐車場	同左	同左	同左		

【資料】住宅地図：㈱ゼンリン複製許諾番号 〇〇〇—第〇〇〇〇〇号、吉田地図株式会社

4-2 土地所有者への聴取り

調査対象地において、土壌汚染の可能性を調査するため、土地所有者への聴取り調査を行った。

結果を表 4-2-1 に示す。

調査対象地において、土壌汚染が懸念される情報は得られなかった。

表 4-2-1 土地所有者への聴取り調査結果

実施日	平成28年 5月9日 13:30-14:30		場 所	箕面市船場東2丁目5番47号 C O M 3号館 5階会議室
実施者	玉野総合コンサルタント(株)大阪支店技術部都市整備課 北尾卓也			
回答者	大阪船場繊維卸商団地協同組合 管理部 部長 古山恭平 (箕面市船場東二丁目6-8、箕面市船場東三丁目6-4、6-5、6-8他			
内 容				
No.	地番	地目	現況	土地利用に関する事項
1				<地区内の事業場の立地の有無> ・繊維卸売業者等事業所の立地はあるが、特定有害物資等を取り扱う事業所・工場はない。
2				<地区内での不法投棄の有無> ・ない
3				<地区内での土壌汚染や有害物質の流出等に関する情報> ・聞かない
4				<区画整理実施前後の状況> ・従来は竹林・田・畑等であったが、昭和44年から昭和47年まで行われた土地区画整理実施後以降は、繊維卸売業者の事業用地等として利用されてきた。

4-3 まとめ

調査対象地の地目の約 53%が宅地であり、残りの部分は公共施設用地(公衆用道路、公園)、私有地道路が占める。

土地所有者は、大阪船場繊維卸商団地協同組合に加入する法人と箕面市であった。

現地踏査では、調査対象地内に立地している建物は主に事務所・倉庫・駐車場であり、特定有害物質等を取り扱う可能性のある事業所は確認できなかった。

法令関係の資料調査においては、土壌汚染対策法に基づく区域指定および大阪府生活環境の保全等に関する条例に基づく区域指定はなく、水質汚濁防止法等及び下水道法に関する有害物質使用特定施設の届出はなかった。

地形図、住宅地図及び空中写真による判読調査においては、1969 年(昭和 44 年)1 月から

1972 年(昭和 47 年)4 月まで施行された大阪船場繊維卸商団地協同組合を施行者とする土地区画整理事業が行われるまで、調査対象地の大部分が主に山林、田等に利用されていた。

土地区画整理事業の完了以降は、主に繊維卸売業者等の事業用地（事務所・倉庫・駐車場）として利用されてきたが、特定有害物質等を取り扱う可能性のある事業所ではなかった。

5. 総 括

土地履歴調査の結果を整理し、表 5-1 に示す。

調査対象地は、土地区画整理事業実施以前は、主に山林、田等に利用され、土地区画整理事業完了以降は、主に繊維卸売業者等の事業用地として利用されてきたが、土壤汚染が懸念される事業所等は存在しない。

表 5-1 履歴調査結果

調査項目			調査結果とその評価
資料等調査	現在の状況	現地踏査	・調査対象地は、大半が宅地であり、駐車場は数箇所に散在し、残りの部分はバス待機所となっている。 ・事業所については、繊維卸売業の事務所・倉庫が大半を占め、他に駐車場、阪急バスの事業所などがある。
		全部事項証明書	・土地の所有者は大阪船場繊維卸商団地協同組合に加入する法人および箕面市である。
		法令関係	・調査対象地に土壤汚染対策法に基づく要措置区域・形質変更時要届出区域の指定はない。 ・調査対象地に大阪府生活環境の保全等に関する条例に基づく要措置管理区域・要届出管理区域の指定はない。 ・調査対象地に水質汚濁防止法等に定められた有害物質を使用する特定施設はない。
	過去の状況	地形図	・大阪船場繊維卸商団地協同組合を施行者とする土地区画整理事業が行われる以前においては、調査対象地内の大部分は主に山林、田等に利用されていた。 ・土地区画整理事業の完了以降、1973 年（昭和 48 年）から徐々に建物が立地され始めて 1982 年（昭和 57 年）頃までその数を増やし、調査対象地のほぼ全域において、建物等が立地され土地利用がされていた
		住宅地図、空中写真の判読による土地利用変遷調査	・1969 年（昭和 44 年）1 月から 1972 年(昭和 47 年)4 月まで施行された大阪船場繊維卸商団地協同組合を施行者とする土地区画整理事業が行われるまで、調査対象地の大部分が主に山林、田等に利用されていた。 ・土地区画整理事業の完了以降は、主に繊維卸売業者等の事業用地（事務所・倉庫・駐車場）として利用されていた。
土地所有者への聴き取り			・調査対象地において、土壤汚染が懸念される情報は得られなかった。