

資料 10 土地の利用履歴等調査概要

土地の利用履歴等調査概要

令和5年2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.....	12
5. 浸水実績状況調査.....	15

1. 調査対象地

- (1) 所在地 熊本市北区高平二丁目 367 番 1、367 番 2、367 番 3、368 番 1、368 番 2、369 番 1、369 番 2、369 番 3、380 番、381 番 1、381 番 2、382 番 1、382 番 2、384 番 1、384 番 2、384 番 3、386 番、388 番 1、388 番 2、388 番 3、388 番 4、391 番 1、391 番 2、392 番 1、392 番 2、393 番
- (2) 地目 宅地
- (3) 敷地面積 約 14,312.00 m²
- (4) 所有者 熊本市

<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 8 月 17 日～令和 4 年 10 月 31 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	熊本地方務局 発行
旧地形図	熊本県立図書館所蔵 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	熊本県立図書館所蔵 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4年10月20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。

<高平二丁目 367 番 1、367 番 2 及び 367 番 3 土地の変遷>

地番		時期	登記変更事由	地目
高平二丁目	367 番	—	—	畑
		昭和 37 年 2 月 1 日	地目変更	宅地
	367 番 1	昭和 51 年 3 月 9 日	367 番 1 ないし 367 番 3 に分筆	

本事業の対象となる 367 番 1、367 番 2 及び 367 番 3 土地は、上記変遷のとおり、元番 367 番から分筆されており、当該土地について地目変更（昭和 37 年 2 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。

<高平二丁目 368 番 1 及び 368 番 2 土地の変遷>

地番		時期	登記変更事由	地目
高平二丁目	368 番	—	—	畑
		昭和 37 年 2 月 1 日	地目変更	宅地
	368 番 1	昭和 51 年 3 月 9 日	368 番 1、368 番 2 に分筆	

本事業の対象となる 368 番 1 及び 368 番 2 土地は、上記変遷のとおり、元番 368 番から分筆されており、当該土地について地目変更（昭和 37 年 2 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。

<高平二丁目 369 番 1、369 番 2 及び 369 番 3 土地の変遷>

地番		時期	登記変更事由	地目
高平二丁目	369 番	—	—	畑
		昭和 37 年 2 月 1 日	地目変更	宅地
		昭和 51 年 3 月 9 日	370 番、377 番、378 番、379 番、 394 番 2 を合筆	
	369 番 1 ないし 369 番 3 に分筆			
369 番 1				

本事業の対象となる 369 番 1、369 番 2 及び 369 番 3 土地は、上記変遷のとおり、元番 369 番から分筆されており、当該土地について地目変更（昭和 37 年 2 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。

なお、元番 369 番は、昭和 51 年 3 月 9 日に 370 番、377 番、378 番、379 番、394 番 2 土地を合筆しており、これらの土地についても、閉鎖登記簿謄本等及び旧公図地目により畑であったことを確認できた。

<高平二丁目 380 番土地の変遷>

地番		時期	登記変更事由	地目
高平二丁目	380 番	—	—	畑
		昭和 37 年 2 月 1 日	地目変更	宅地

本事業の対象となる 380 番土地は、上記変遷のとおり、当該土地について地目変更（昭和 37 年 1 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。

<高平二丁目 381 番 1 及び 381 番 2 土地の変遷>

地番		時期	登記変更事由	地目
高平二丁目	381 番	—	—	畑
		昭和 37 年 2 月 1 日	地目変更	宅地
	381 番 1	昭和 51 年 3 月 9 日	381 番 1、381 番 2 に分筆	

本事業の対象となる 381 番 1 及び 381 番 2 土地は、上記変遷のとおり、元番 381 番から分筆されており、当該土地について地目変更（昭和 37 年 2 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。

<高平二丁目 382 番 1 及び 382 番 2 土地の変遷>

地番		時期	登記変更事由	地目
高平二丁目	382 番	—	—	畑
		昭和 37 年 2 月 1 日	地目変更	宅地
		382 番 1	昭和 51 年 3 月 9 日	
	382 番 1、382 番 2 に分筆			

本事業の対象となる 382 番 1 及び 382 番 2 土地は、上記変遷のとおり、元番 382 番から分筆されており、当該土地について地目変更（昭和 37 年 2 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。

なお、元番 382 番は、昭和 51 年 3 月 9 日に 383 番土地を合筆しており、この土地についても地目が畑であったことを確認できた。

<高平二丁目 384 番 1、384 番 2 及び 384 番 3 土地の変遷>

地番		時期	登記変更事由	地目
高平二丁目	384 番	—	—	畑
		昭和 37 年 2 月 1 日	地目変更	宅地
		384 番 1	昭和 51 年 3 月 9 日	
	384 番 1 ないし 384 番 3 に分筆			

本事業の対象となる 384 番 1、384 番 2 及び 384 番 3 土地は、上記変遷のとおり、元番 384 番から分筆されており、当該土地について地目変更（昭和 37 年 2 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。

なお、元番 384 番は、昭和 51 年 3 月 9 日に 385 番土地を合筆しており、この土地についても地

目が畑であったことを確認できた。

<高平二丁目 386 番土地の変遷>

地番		時期	登記変更事由	地目
高平二丁目	386 番	—	—	畑
		昭和 37 年 2 月 1 日	地目変更	宅地
		昭和 51 年 3 月 9 日	187 番を合筆	

本事業の対象となる 386 番土地は、上記変遷のとおり、地目変更（昭和 37 年 2 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。

なお、昭和 51 年 3 月 9 日に 187 番土地を合筆しているが、閉鎖登記簿謄本等を取得した熊本地方法務局によると 187 番土地の閉鎖登記簿は存在せず、旧公図から 387 番であるものと推測されることが判明した。なお、387 番土地については登記簿等から地目が田であったことを確認できた。

<高平二丁目 388 番 1、388 番 2、388 番 3 及び 388 番 4 土地の変遷>

地番		時期	登記変更事由	地目
高平二丁目	388 番	—	—	畑
		昭和 37 年 2 月 1 日	地目変更	宅地
		昭和 51 年 3 月 9 日	389 番、390 番 2 を合筆	
	388 番 1 ないし 388 番 4 に分筆			
388 番 1				

本事業の対象となる 388 番 1、388 番 2、388 番 3 及び 388 番 4 土地は、上記変遷のとおり、元番 388 番から分筆されており、当該土地について地目変更（昭和 37 年 2 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。

なお、元番 388 番は、昭和 51 年 3 月 9 日に 389 番、390 番 2 土地を合筆しており、これらの土地についても地目が畑であったことを確認できた。

<高平二丁目 391 番 1 及び 391 番 2 土地の変遷>

地番		時期	登記変更事由	地目
高平二丁目	391 番	—	—	畑
		昭和 37 年 2 月 1 日	地目変更	宅地
	391 番 1	昭和 51 年 3 月 9 日	391 番 1、391 番 2 に分筆	

本事業の対象となる 391 番 1 及び 391 番 2 土地は、上記変遷のとおり、元番 391 番から分筆されており、当該土地について地目変更（昭和 37 年 2 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。

<高平二丁目 392 番 1 及び 392 番 2 土地の変遷>

地番		時期	登記変更事由	地目
高平二丁目	392 番	—	—	畑
		昭和 37 年 2 月 1 日	地目変更	宅地
	392 番 1	昭和 51 年 3 月 9 日	392 番 1、392 番 2 に分筆	

本事業の対象となる 392 番 1 及び 392 番 2 土地は、上記変遷のとおり、元番 392 番から分筆されており、当該土地について地目変更（昭和 37 年 2 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。

<高平二丁目 393 番土地の変遷>

地番		時期	登記変更事由	地目
高平二丁目	393 番	—	—	畑
		昭和 37 年 2 月 1 日	地目変更	宅地

本事業の対象となる 393 番土地は、上記変遷のとおり、当該土地について地目変更（昭和 37 年 2 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。

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年初頭までは田畑として利用されていたこと、昭和37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42年以降、現在に至るまで調査対象地は公営住宅（高平住宅）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（大正15年～）、航空写真（昭和31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（大正15年）	田畑
1930年代	旧地形図	1931年（昭和6年）	
1940年代	航空写真	1947年（昭和22年）	
	旧地形図	1949年（昭和24年）	
1950年代	旧地形図	1952年（昭和27年）	田畑、一部造成中
	航空写真	1956年（昭和31年）10月	
1960年代	航空写真	1962年（昭和37年）8月	田畑、一部造成中
	旧住宅地図	1963年（昭和38年）	
	航空写真	1964年（昭和39年）10月	公営住宅（1～6棟）、造成中
	旧住宅地図	1965年（昭和40年）	
旧地形図	1965年（昭和40年）		
1960年代	航空写真	1967年（昭和42年）7月	公営住宅
	旧地形図	1967年（昭和42年）	
	旧住宅地図	1968年（昭和43年）	
1970年代	旧地形図	1971年（昭和46年）	
	航空写真	1975年（昭和50年）	
	旧住宅地図	1979年（昭和54年）	
1980年代	旧地形図	1983年（昭和58年）	
	航空写真	1986年（昭和61年）	
	旧住宅地図	1989年（平成元年）	
1990年代	旧地形図	1993年（平成5年）	
	航空写真	1997年（平成9年）	
	旧住宅地図	1999年（平成11年）	
2000年代	航空写真	2008年（平成20年）	
	旧住宅地図	2009年（平成21年）	
2010年代	航空写真	2016年（平成28年）	
	旧住宅地図	2019年（平成31年）	
2020年代	住宅地図	2021年（令和3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（高平団地）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



①南方より調査対象地



②東方より調査対象地



③南東方より調査対象地
(左から : No.4、No.3、No.2)



④東方より調査対象地
(No.4 南側にある公園)



⑤東方より調査対象地
(左から中央 : 民間住宅、右側 : No.4)



⑥西方より調査対象地
(左側 : No.3、右側 : No.4)



⑦南東方より調査対象地
(左側：民間住宅、右側：No.1～3)



⑧南西方より調査対象地
(右側：No.1)



⑨南方より調査対象地
(11～13 棟)



⑩南方より調査対象地
(右側：14 棟)



⑪北東方より調査対象地
(左側：13 棟、中央：15 棟)



⑫北西方より調査対象地
(右手前から 13 棟、9 棟、8 棟、No.1)



⑬南方より調査対象地
(左側：10棟、右側：6棟)



⑭南方より調査対象地
(左側：6棟、右側：5棟)



⑮南方より調査対象地
(左側：10棟、右側：6棟)



⑯南方より調査対象地
(左側：6棟、右側：5棟)

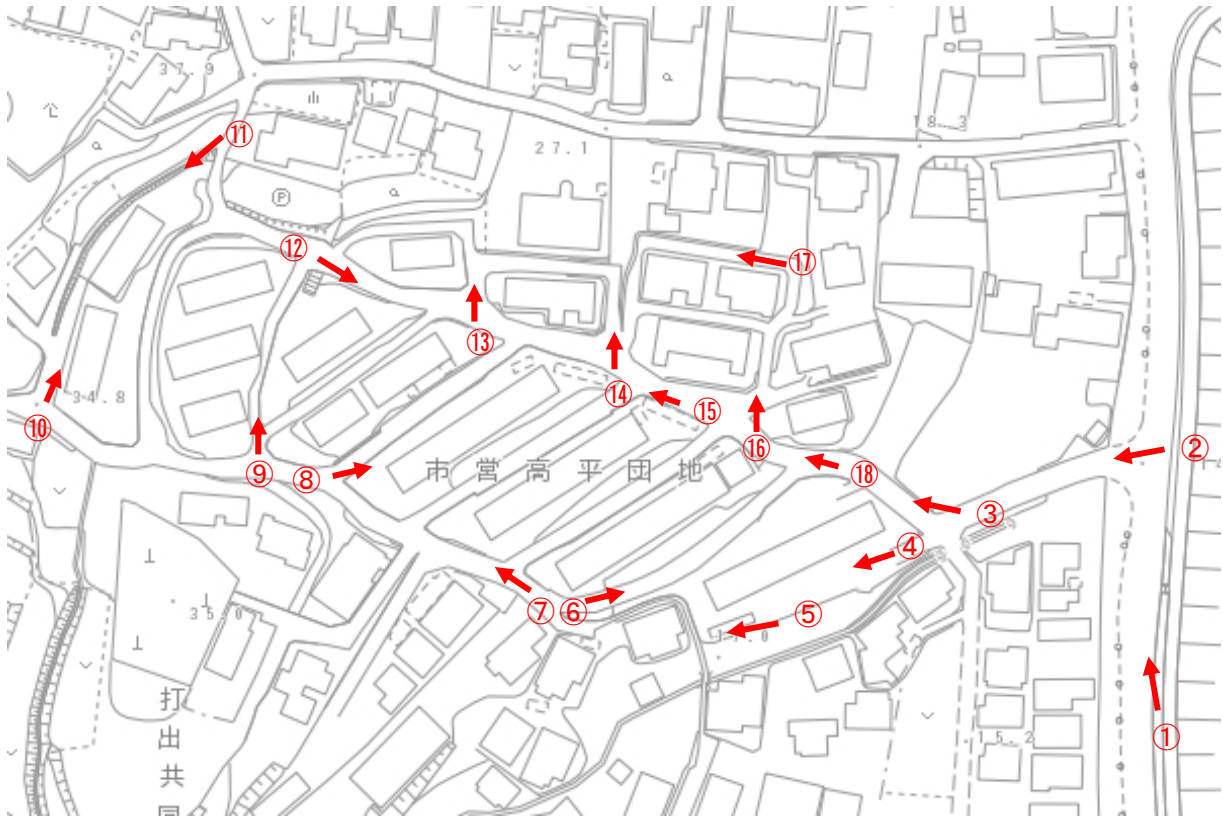


⑰東方より調査対象地
(左側：4～5棟、右側：民間住宅)



⑱南東方より調査対象地
(左側：No.3～1、右側：1棟)

【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コンビニエンスストアが、それ以外の周囲には戸建住宅が存する。

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 42 年頃より現在に至るまで市営住宅（高平団地）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。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はされていないことを確認した。なお、水質汚濁防止法に基づく特定施設の届出（水質汚濁防止法施行令別表第一の 72 し尿処理施設）がなされているが、現在は公共下水に接続されており、し尿処理施設が廃止されている。

⑤ 土地利用履歴調査結果まとめ

上記調査結果より、調査対象地において、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

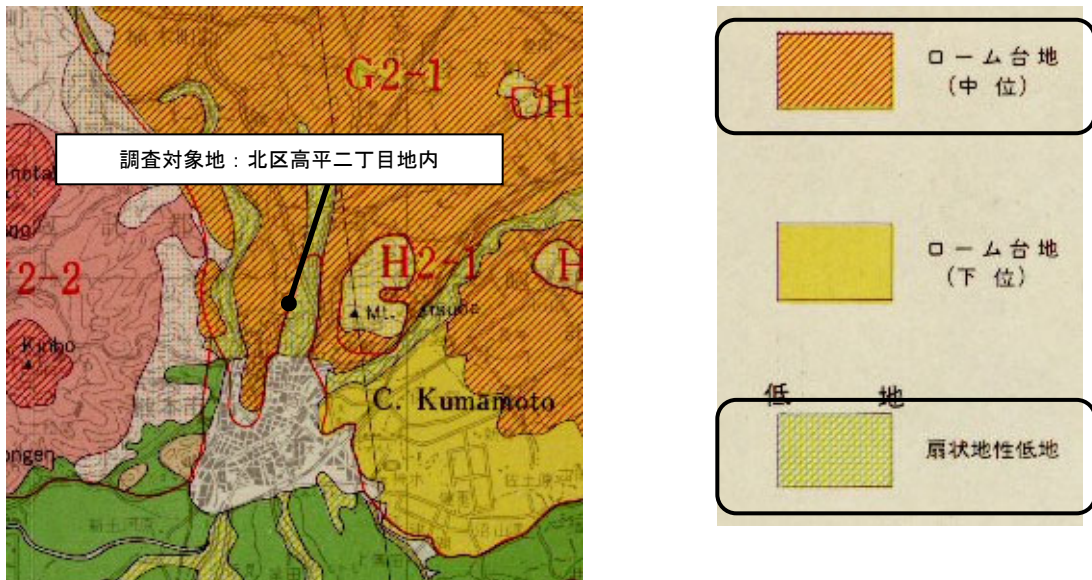
調査資料	資料名
地形分類図、表層地質図	土地分類図（熊本県）1973年 国土庁土地局
活断層関連資料	国土地理院「活断層図（都市圏活断層図）」、熊本市政策局危機管理防災総室「水前寺・立田山断層調査結果」等

(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「熊本平野」から「肥後台地」に属しており、「扇状地性低地」及び「ローム台地（中位）」におおよそ位置する。

凡 例



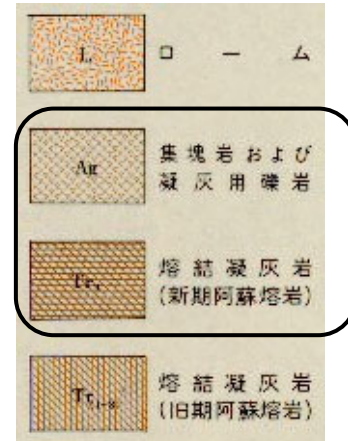
資料出典：土地分類図（熊本県）1973年 国土庁土地局

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、「集塊岩および凝灰用礫岩」（一部「熔結凝灰岩（新期阿蘇熔岩）」）の火山性岩石から形成されている。



凡 例

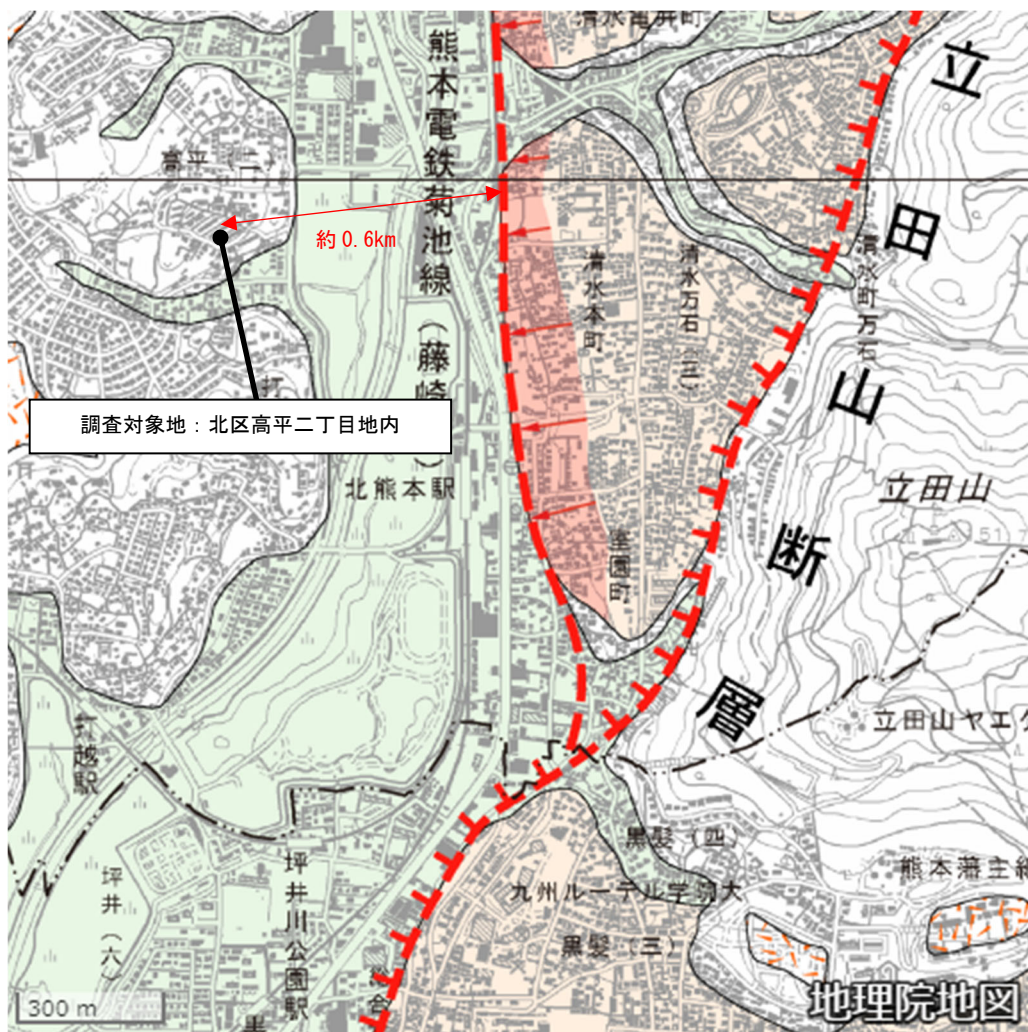


資料出典：土地分類図（熊本県）1973年 国土庁土地局

③ 活断層位置概要

平成 28 年熊本地震後、国土地理院の都市圏活断層図「熊本改訂版」(2017)において、水前寺断層及び立田山断層が活断層として認定され、熊本市では、令和 3 年度に水前寺・立田山断層調査検討委員会を設置し、水前寺・立田山断層の調査を実施している。

調査対象地中央部から立田山断層の分岐部までは約 0.6km であり、熊本市政策局危機管理防災総室「熊本市地震ハザードマップ」においては、立田山断層地震による想定震度は震度 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（浸水実績図、ハザードマップ等）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	熊本市都市建設局土木部河川課「熊本市市街化区域 浸水実績図（表面）」
浸水想定区域等関連資料	熊本市政策局危機管理防災総室「熊本市ハザードマップ」

(3) 調査結果概要

① 浸水実績図による調査

熊本市都市建設局土木部河川課「熊本市市街化区域 浸水実績図（表面）」により、調査対象地において平成 14 年～23 年に市が確認した浸水実績（内水氾濫）による浸水被害がないことを確認した。

② ハザードマップによる調査

熊本市政策局危機管理防災総室「熊本市ハザードマップ」により、調査対象地において洪水、高潮、津波、土砂災害の危険性がないことを確認した。