

佐原駅周辺地区複合公共施設整備事業

杭工事に関わる調査業務委託(その1)

土地の利用履歴等の調査

Phase 1 (フェーズ1) 調査

報 告 書

平成 30 年 3 月

株式会社 I N A 新建築研究所

## はじめに

本報告書は土壌環境のフェーズ 1（Phase1）調査であり、公開されている既存資料等に基づき土壌等の汚染の可能性を推察するものである。

報告書の作成にあたっては、その時点で第三者等から収集された情報をもとに評価を行うものであり、情報そのものについての責任を負うものではない。

本報告書は、資料等の調査により得られた情報から検討を行い、とりまとめたものである。

なお、今後新たに確認される情報や、環境（気象、大気、地下水等）・土地使用形態等の変化によって生じる既存情報の更新等に伴い、本報告書の内容が変更される可能性を否定するものではない。

フェーズ 1（Phase1）調査は原位置等における物理的・化学的な調査を行わず、汚染等の可能性について述べるものであり、土壌環境中の定性・定量的な汚染の確認は別途調査が必要となる。

報告書中の地形図・空中写真・住宅地図（以下「地図等」という）は、国土地理院、並びに株式会社ゼンリン、吉田地図株式会社、株式会社昭文社（以下「著作権者」という）の示す利用手続の遵守、あるいは複製利用許諾の取得の上で使用しているものである。

使用許諾範囲は、本報告書の作成・提出までに限定され、これを超える用途については使用が禁止されている。これを超える複製使用による提出・譲渡を行うためにはその都度、著作権者との地図複製許諾の契約が必要となるものがある。

なお本報告書の使用者は、地図等の利用に関する注意・制限（下記参照）を承諾した上で、これを利用するものとする。

### 〈地図等の利用に関する注意及び制限〉

1. 各著作権者は、地図に記載されている情報の正確性・完全性を保証するものではなく、特定の利用目的や要求を満たすことを保証するものではないものとします。
2. 各著作権者は、地図中の誤字・脱字又は地形・道路の位置のずれ若しくは建物・敷地の大きさ等に表記上・内容上の誤りがあったとしても、責任を負わないものとします。
3. 各著作権者は、地図中の個人情報やその他の情報を任意に削除、修正を行う場合があります。
4. 各著作権者は、地図の利用に関して第三者に損害が発生した場合、何らの責任を負わないものとします。

本報告書を使用する者は、以上の事由を十分に理解してその責任のもとに使用して頂きたい。

---

---

## 目 次

1. 調査概要	1
1.1. 調査件名	1
1.2. 調査目的	1
1.3. 調査対象地	1
1.4. 調査期間	1
1.5. 発注者	1
1.6. 受託者	1
1.7. 調査機関	1
2. 調査内容及び調査方法	3
3. 調査結果	4
3.1. 地図等調査	4
3.2. 登記簿調査	5
3.3. 現地調査	10
3.4. 周辺環境データ調査	13
3.5. 地形地質概要調査	13
3.6. 遵法性調査	14
4. 総 括	16
添付資料	巻末

## 1. 調査概要

### 1.1. 調査件名

佐原駅周辺地区複合公共施設整備事業  
杭工事に関わる調査業務委託 (その1) 土地の利用履歴等の調査

### 1.2. 調査目的

調査対象地において、入手可能な資料等により対象地の土地利用履歴を調査し、土壌汚染の可能性を推察することを目的とする。

### 1.3. 調査対象地

調査対象地を図 1-1 に示す。  
所在地：(地番表示) 千葉県香取市佐原イ 134-3 外 28 筆  
面積：9,657.72 m<sup>2</sup> (求積図より)

### 1.4. 調査期間

平成 30 年 2 月 2 日～平成 30 年 3 月 23 日

### 1.5. 発注者

香取市

### 1.6. 受託者

株式会社 INA 新建築研究所

### 1.7. 調査機関

株式会社アサノ大成基礎エンジニアリング (指定調査機関 指定番号：環 2003-8-1019)

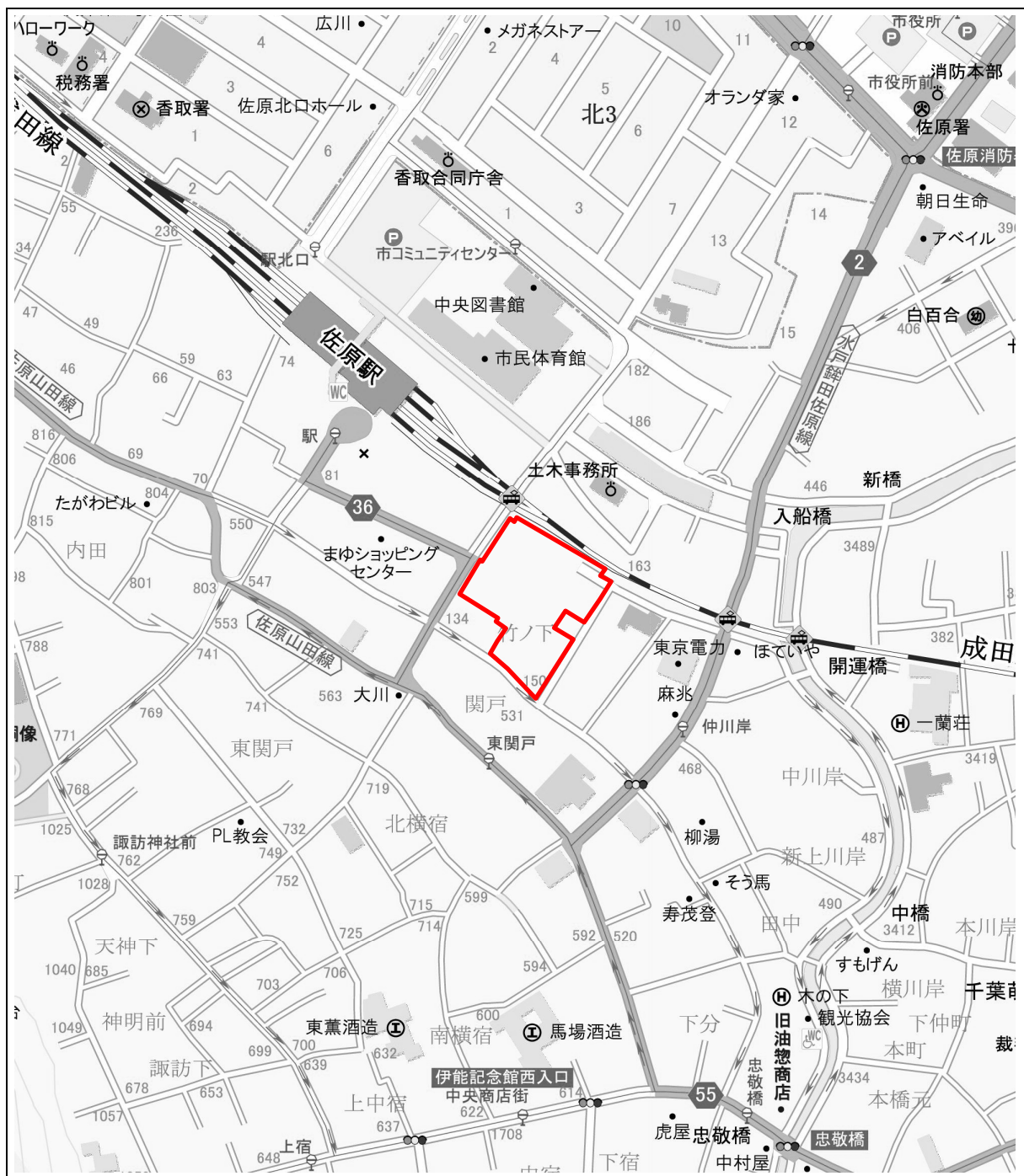

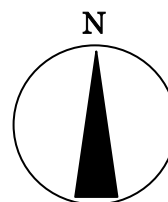


図 1-1 調査対象地案内図

凡例

 : 対象地



地図使用承認©昭文社第 58G105 号

## 2. 調査内容及び調査方法

### ○地図等調査

- ・地形図、住宅地図及び空中写真の判読による対象地の変遷確認調査の実施。

### ○登記簿調査

- ・不動産登記簿による対象地の変遷確認調査の実施。

### ○現地調査

- ・対象地及びその周辺踏査の実施。

### ○周辺環境データ調査

- ・自治体による周辺環境測定データの判読の実施。

### ○地形地質概要調査

- ・表層地質図等による地質・地下水流向の判読の実施。

### ○遵法性調査

- ・土壌汚染対策法（平成 22 年 4 月 1 日改正）に定められる土壌調査の該当の有無の確認。
- ・土壌調査を義務づける条例等の有無の確認。
- ・水質汚濁防止法（昭和 47 年 10 月 1 日施行）及び下水道法（昭和 34 年 4 月 23 日施行）に基づく特定施設の届出状況の確認。

なお、本報告書の評価において、有害物質を使用・保管している可能性がある業種は表 2-1 に挙げるものとし、また、有害物質とは、土壌汚染対策法（平成 15 年 2 月 15 日施行）で指定されている物質（表 2-2 参照）及び油類、ダイオキシン類とする。

表 2-1 有害物質を使用・保管しうる業種

業種		
金属・石炭業	総合工事業	食品製造業
繊維工業(衣服・その他繊維製品を除く)	塗装業	木材・木製品製造業(家具を除く)
パルプ・紙・紙加工製造業(製紙・紡績業)	出版・印刷・同関連産業	化学工業
石油製品・石炭製品製造業	プラスチック製品製造業	ゴム製品製造業
なめし革・同製品・毛皮製造業	窯業・土石製品製造業	鉄鋼業
非鉄金属製造業	金属製品製造業	金属処理業
機械器具製造業(一般・電気・輸送・精密)	その他の製造業	電気業
ガス業	鉄道業	建築材料、鉱物・金属材料等卸売業
洗濯・浴場業	ガソリンスタンド	自動車整備業
廃棄物処理業	医療業	保健衛生
学術研究機関	その他	—

(日本標準産業分類より)

表 2-2 土壌汚染対策法に定める特定有害物質

分類	特定有害物質の種類
第一種特定有害物質 (揮発性有機化合物)	クロロエチレン、四塩化炭素、1,2-ジクロロエタン、1,1-ジクロロエチレン、シス-1,2-ジクロロエチレン、1,3-ジクロロプロペン、ジクロロメタン、テトラクロロエチレン、1,1,1-トリクロロエタン、1,1,2-トリクロロエタン、トリクロロエチレン、ベンゼン
第二種特定有害物質 (重金属等)	カドミウム及びその化合物、六価クロム化合物、シアン化合物、水銀及びその化合物、セレン及びその化合物、鉛及びその化合物、砒素及びその化合物、ふっ素及びその化合物、ほう素及びその化合物
第三種特定有害物質 (農薬等:農薬+PCB)	シマジン、チオベンカルブ、チウラム、ポリ塩化ビフェニル(PCB)、有機りん化合物

### 3. 調査結果

#### 3.1. 地図等調査 (添付資料1「旧地形図、住宅地図及び空中写真」参照)

対象地及び周辺の地形図、住宅地図及び空中写真を確認した結果を表3-1に示した。

表3-1(1) 地図等による土地変遷確認調査

年代 (西暦)	対象地 土地利用状況	対象地周辺 土地利用状況	根拠資料 (巻末参照)
明治18年 (1885年)	田	田 建物密集地	地形図-1
明治39年 (1906年)	同上	田 建物密集地 線路	地形図-2
昭和4年 (1929年)	建物 農用地	同上	地形図-3
昭和22年 (1947年)	事業所様建物 低層建物	建物密集地 線路 田 (低層建物が多く立地している)	空中写真-1
昭和27年 (1952年)	同上	建物密集地 農用地 線路 市役所	地形図-4
昭和36年 (1961年)	同上	建物密集地 線路 未利用地	地形図-5
昭和37年 (1962年)	事業所様建物 低層建物 未利用地	同上	空中写真-2
昭和46年 (1971年)	店舗 倉庫 商事会社 劇場 事務所 未利用地	医療機関 事務所 店舗 倉庫 戸建住宅 線路 未利用地	住宅地図-1
昭和50年 (1975年)	店舗 倉庫 商事会社 劇場 事務所 駐車場	同上	空中写真-3
昭和53年 (1978年)	店舗 倉庫 商事会社 劇場 駐車場 戸建住宅	クリーニング店 <sup>1)</sup> 医療機関 店舗 倉庫 神社 戸建住宅 線路 畑	住宅地図-2
昭和60年 (1985年)	店舗 倉庫 商事会社 劇場 駐車場 戸建住宅	クリーニング店 医療機関 事務所 店舗 倉庫 神社 板金工業所 戸建住宅 線路 未利用地	住宅地図-3
昭和63年 (1988年)	同上	同上	空中写真-4
平成3年 (1991年)	同上	クリーニング店 医療機関 事務所 店舗 倉庫 神社 戸建住宅 線路 未利用地	住宅地図-4
平成9年 (1997年)	店舗 倉庫 商事会社 駐車場 戸建住宅	同上	住宅地図-5
平成16年 (2004年)	未利用建物 倉庫 商事会社 店舗 駐車場 戸建住宅	医療機関 事務所 店舗 倉庫 神社 戸建住宅 線路 未利用地	住宅地図-6
平成22年 (2010年)	同上	同上	空中写真-5
平成24年 (2012年)	同上	同上 (未利用建物が増加している)	住宅地図-7
平成29年 (2017年)	未利用地 商事会社 店舗 駐車場 戸建住宅	同上	住宅地図-8

<sup>1)</sup> 地図中の「神崎屋」が後年の地図で「クリーニングロイヤル神崎屋」となっているため、クリーニング店であると推測した。

## 3.2. 登記簿調査 (添付資料2「登記簿謄本」参照)

対象地における土地及び建物について、登記簿を確認した結果を表3-2ならびに表3-3に示した。なお、閉鎖登記簿については、任意の12筆を抜粋して取得した。

表3-2 (1) 土地登記簿による土地変遷確認調査

地番	受付年月日	地目	所有者等	その他
【イ132-2】	M31. 4. 25	田	成田鉄道(株)	M31. 2. 20 売買による所有権移転
	T9. 10. 28	〃	鉄道省	T9. 9. 1 買収による所有権移転
	S39. 7. 9	鉄道用	〃	地目変更
	S39. 7. 13	地	日本国有鉄道	S24. 6. 1 承継による所有権移転
	H4. 3. 6	〃	日本国有鉄道清算事業団	H4. 3. 6 名称変更
	〃	〃	東日本旅客鉄道(株)	S62. 4. 1 所有権移転
〃	〃	〃	〃	イ133、イ133-2、イ134-2を合筆
イ132-8 面積：960㎡	〃	〃	〃	イ132-2から分筆
	H4. 3. 27	〃	佐原市	H4. 3. 12 売買による所有権移転
	〃	雑種地	〃	地目変更
イ134-3 面積903.43㎡	M37. 2. 17	田	鈴木関七	M37. 2. 17 所有権移転
	M42. 3. 1	〃	鈴木武	M42. 2. 28 売買による所有権移転
	T1. 12. 27	〃	海野清次郎	T1. 12. 27 売買による所有権移転
	T10. 2. 4	宅地	〃	地目変更
	T11. 12. 1	〃	海野保全(名)	T11. 11. 23 売買による所有権移転
	S13. 2. 17	〃	久松武太	S13. 2. 17 売買による所有権移転
	S13. 7. 30	〃	下総乾繭販売購買利用組連合会	S13. 7. 29 売買による所有権移転
	S18. 5. 4	〃	日本蚕糸統制(株)	S18. 5. 4 売買による所有権移転
	S22. 12. 13	〃	千葉県乾繭〇	S22. 11. 29 売買による所有権移転
	S25. 8. 23	〃	千葉県養蚕購買農業協同組合連合会	S25. 2. 10 権利承継による所有権移転
	S43. 3. 18	〃	千葉県養蚕農業協同組合連合会	S39. 9. 10 名称変更
	S43. 3. 28	〃	(株)清見屋	S43. 3. 28 売買による所有権移転
	H25. 10. 18	〃	香取市	H25. 10. 18 売買による所有権移転
	イ134-5 面積1,039.79㎡	S21. 12. 28	宅地	日本通運(株)
H25. 10. 11		〃	香取市	H25. 9. 20 売買による所有権移転
イ134-6 面積:202.90㎡	S13. 2. 17	宅地	久松武太	S13. 2. 17 売買による所有権移転
	S13. 7. 30	〃	下総乾繭販売購買利用組合連合会	S13. 7. 29 売買による所有権移転
	S15. 7. 1	〃	成田鉄道(株)	S15. 6. 29 売買による所有権移転
	S19. 7. 7	〃	日本薬工品配給(株)	S19. 7. 7 売買による所有権移転
	S22. 10. 7	〃	日本薬工品統制(株)	S19. 8. 3 統制会社による変更
	〃	〃	全国農業会	S21. 1. 8 譲渡による所有権移転
	S25. 9. 6	〃	全国販売農業協同組合連合会	S25. 9. 6 売買による所有権移転
	〃	〃	千葉県販売農業協同組合連合会	〃
	S29. 12. 28	〃	千葉県販売購買農業協同組合連合会	S27. 4. 6 名称変更
	S30. 9. 20	〃	成田バス(株)	S30. 8. 1 売買による所有権移転
	S31. 12. 21	〃	千葉交通(株)	S31. 11. 13 商号変更
	S49. 12. 20	〃	(株)清見屋	S49. 8. 9 売買による所有権移転
	H25. 10. 18	〃	香取市	H25. 10. 18 売買による所有権移転
イ134-11 面積：14.58㎡	S47. 12. 1	宅地	千葉交通(株)	イ134-6から分筆
	S49. 12. 20	〃	(株)清見屋	S49. 8. 9 売買による所有権移転
	H25. 10. 18	〃	香取市	H25. 10. 18 売買による所有権移転
イ134-12 面積：56.52㎡	H20. 10. 10	宅地	日本通運(株)	イ134-5から分筆
	H25. 10. 11	〃	香取市	H25. 9. 20 売買による所有権移転
イ134-13 面積52.08㎡	H20. 10. 10	宅地	日本通運(株)	イ134-5から分筆
	H25. 10. 11	〃	香取市	H25. 9. 20 売買による所有権移転
備考				
・【 】内の地番は分筆元の地番を示す。				
・〇は判読不能文字を示す。				



表 3-2 (2) 土地登記簿による土地変遷確認調査

地番	受付年月日	地目	所有者等	その他
イ136-2 面積184.64㎡	S43.3.28	宅地	㈱清見屋	S43.3.28 売買による所有権移転
	H25.10.18	〃	香取市	H25.10.18 売買による所有権移転
イ139-1 面積82.64㎡	S55.3.11	宅地	大野由加利	S54.9.15 相続による所有権移転
	S29.8.2	〃	香取市	H29.6.13 売買による所有権移転
イ139-2 面積421.17㎡	T3.2.24	田	久保木〇〇助	所有権登記
	〃	〃	大野省三	T3.2.〇 売買による所有権移転
	〃	畑	〃	地目変更
	T6.7.21	宅地	〃	〃
	S36.9.26	〃	大野薫子	S31.6.12 相続による所有権移転
	S45.10.26	〃	〃	イ139-4、イ139-5を合筆
	S54.11.4	〃	大野三郎 外2名	S54.9.15 相続による所有権移転
	H14.8.26	〃	大野功 外2名	H12.4.22 相続による持分移転
	H29.6.13	〃	香取市 外2名	H29.6.13 売買による所有権移転
	H29.7.10	〃	香取市 外1名	H29.6.13 売買による所有権移転
H29.8.2	〃	香取市	H29.6.13 売買による所有権移転	
イ139-3 面積36.36㎡	S43.3.28	宅地	㈱清見屋	S43.3.28 売買による所有権移転
	H25.10.18	〃	香取市	H25.10.18 売買による所有権移転
イ139-6 面積386.77㎡	S43.3.28	宅地	㈱清見屋	S43.3.28 売買による所有権移転
	H25.10.18	〃	香取市	H25.10.18 売買による所有権移転
イ139-7 面積3.30㎡	S43.3.28	宅地	㈱清見屋	S43.3.28 売買による所有権移転
	H25.10.18	〃	香取市	H25.10.18 売買による所有権移転
イ139-8 面積6.61㎡	S55.3.11	宅地	大野由加利	S54.9.15 相続による所有権移転
	S29.8.2	〃	香取市	H29.6.13 売買による所有権移転
イ139-9 面積300.81㎡	S45.10.29	宅地	大野薫子	イ139-2から分筆
	S46.7.9	〃	佐原信用金庫	S45.11.27 交換による所有権移転
	S49.1.17	〃	㈱清見屋	S48.12.25 交換による所有権移転
	H25.10.18	〃	香取市	H25.10.18 売買による所有権移転
(イ138) (イ138-1) (イ140) イ140-1 面積858.94㎡	M29.2.27	田	北川安右エ門	M29.2.27 売買による所有権移転
	M41.2.29	〃	〃	M41.2.28 売買による所有権移転
	T7.4.23	〃	日清製粉㈱	T7.4.23 売買による所有権移転
	T14.7.22	〃	大野省三	T14.7.20 売買による所有権移転
	T14.7.28	宅地	〃	地目変更
	S24.3.4	〃	千葉県信用農業協同組合連合会	S24.3.4 売買による所有権移転
	S48.12.8	〃	㈱清見屋	S48.12.8 売買による所有権移転
H25.10.18	〃	香取市	H25.10.18 売買による所有権移転	
イ140-5 面積904.06㎡	T14.7.22	宅地	大野省三	T14.7.20 売買による所有権移転
	S11.4.14	〃	成田鉄道㈱	S11.4.14 売買による所有権移転
	S19.7.7	〃	日本薬工品配給㈱	S19.7.7 売買による所有権移転
	S22.10.7	〃	日本薬工品統制㈱	S19.8.3 統制会社による変更
	〃	〃	全国農業会	S21.1.8 譲渡による所有権移転
	S25.9.6	〃	全国販売農業協同組合連合会	S25.9.6 売買による所有権移転
	〃	〃	千葉県販売農業協同組合連合会	〃
	S29.12.28	〃	千葉県販売購買農業協同組合連合会	S27.4.6 名称変更
	S30.9.20	〃	成田バス㈱	S30.8.1 売買による所有権移転
	S31.12.21	〃	千葉交通㈱	S31.11.13 商号変更
	S49.12.20	〃	㈱清見屋	S49.8.9 売買による所有権移転
	H25.10.18	〃	香取市	H25.10.18 売買による所有権移転
	イ140-6 面積90.11㎡	S49.12.20	宅地	㈱清見屋
H25.10.18		〃	香取市	H25.10.18 売買による所有権移転
イ140-9 面積36.52㎡	S43.3.28	宅地	㈱清見屋	S43.3.28 売買による所有権移転
	H25.10.18	〃	香取市	H25.10.18 売買による所有権移転
備考				
・ ( ) 内の地番は旧地番を示す。				
・ ○は判読不能文字を示す。				

表 3-2 (3) 土地登記簿による土地変遷確認調査

地番	受付年月日	地目	所有者等	その他
イ140-10 面積49.58㎡	S21.12.28 H25.10.11	宅地 "	日本通運(株) 香取市	S20.11.26 権利承継による所有権移転 H25.9.20 売買による所有権移転
イ140-11 面積331.13㎡	S50.10.6 S50.12.3 H29.8.2	宅地 " "	(株)清見屋 (株)オオノ商事 香取市	イ140-1から分筆 S50.11.29 売買による所有権移転 H29.6.13 売買による所有権移転
イ142-1 面積187.43㎡	H14.8.26 H29.8.2	宅地 "	大野由加利 香取市	H12.4.22 相続による所有権移転 H29.6.13 売買による所有権移転
イ142-6 面積380.16㎡	T14.7.22 S29.6.22 S29.9.27 S46.7.9 S55.3.11 H14.8.26 S29.8.2	宅地 " " " " " "	大野省三 " 佐原信用金庫 大野薫子 大野三郎 大野由加利 香取市	T14.7.20 売買による所有権移転 イ142-5、イ142-2、イ140-12を合筆 S29.9.27 売買による所有権移転 S45.11.27 交換による所有権移転 S54.9.15 相続による所有権移転 H12.4.22 相続による所有権移転 H29.6.13 売買による所有権移転
イ143-2 面積160.49㎡	S48.12.7 H29.11.29	宅地 "	伊藤かとり 外1名 伊藤耕二	S46.12.20 相続による所有権移転 H29.11.29 贈与による所有権移転
イ144 面積:102.01㎡	M36.1.22 " M36.2.14 M36.10.7 M37.1.18 T5.12.4 T14.11.9 S14.6.26 S16.6.10 S18.7.19 S21.12.28 H25.10.11	田 " " " " " 宅地 " " " " " "	永澤半十郎 吉田友三郎 大野〇〇 吉田友三郎 北見長一郎 北見安之助 亀村衆吉 " 亀村信一 佐原通運(株) 日本通運(株) 香取市	所有権登記 M36.1.21 売買による所有権移転 M36.2.14 売買による所有権移転 M36.10.7 売買による所有権移転 M37.1.18 売買による所有権移転 T5.12.4 売買による所有権移転 T11.4.19 売買による所有権移転 地目変更 S16.6.10 売買による所有権移転 S17.7.19 売買による所有権移転 S20.11.26 権利承継による所有権移転 H25.9.20 売買による所有権移転
(イ145) イ145-1 面積732.72㎡	M23.9.4 M32.12.18 M36.12.30 S19.6.3 S25.12.21 " H13.9.12	田 " " 宅地 " " "	笹本貞治郎 石田鶴次郎 小森半助 " " 坂本徳衛 坂本よし	M23.9.3 売買による所有権移転 M32.12.18 売買による所有権移転 M36.12.26 売買による所有権移転 地目変更 S10.7.30 相続による所有権移転 S25.12.20 売買による所有権移転 H12.10.14 相続による所有権移転
イ145-2 面積472.62㎡	S21.12.28 H25.10.11	宅地 "	日本通運(株) 香取市	S20.11.26 権利承継による所有権移転 H25.9.20 売買による所有権移転
イ148-2 面積100.89㎡	M35.12.19 M35.12.19 S25.12.21 " " H13.9.12	田 " 宅地 " " "	鈴木関七 小森半助 " " 坂本徳衛 坂本よし	M21.8.16 所有権登記 M35.9.18 売買による所有権移転 地目変更 S10.7.30 相続による所有権移転 S25.12.20 売買による所有権移転 H12.10.14 相続による所有権移転
イ149 面積279.80㎡	S23.4.20	宅地	新里興一	S23.4.9 贈与による所有権移転
備考 ・ ( ) 内の地番は旧地番を示す。 ・ ○は判読不能文字を示す。				

表 3-3 建物登記簿による建物変遷確認調査

家屋番号	受付年月日	種類	構造	所有者等	その他
イ134-3	— S47. 6. 1 — H25. 10. 18 H27. 6. 9	店舗	鉄筋コンクリート造6階建	— (株)清見屋 〃 香取市 〃	S46. 9. 23 新築 所有権保存 S52. 9. 15 増築 H25. 10. 18 売買による所有権移転 H27. 2. 23 取毀
付属建物：倉庫 (H4. 2. 15新築)					
イ139-2	— — S54. 6. 15	店舗 居宅	鉄骨造3階建	— — (株)オオノ商事	S46. 7. 10 新築 S54. 1. 20 増築 所有権保存
イ140-1	— H11. 7. 13 H25. 10. 18 H27. 6. 9	倉庫	鉄骨造3階建	— (株)清見屋 香取市 〃	S50. 8. 8 新築 所有権保存 H25. 10. 18 売買による所有権移転 H27. 2. 23 取毀
933 イ140-5	S40. 10. 11 S40. 10. 15 S49. 12. 20 H25. 10. 18 H27. 6. 9	事務所	木造2階建	— 千葉交通(株) (株)清見屋 香取市 〃	S40. 7. 10 新築 所有権保存 S49. 8. 9 売買による所有権移転 H25. 10. 18 売買による所有権移転 H27. 2. 23 取毀
イ145-2	— S49. 4. 10 H25. 10. 11 H27. 6. 9	倉庫	鉄骨造平屋建	— 日本通運(株) 香取市 〃	S48. 12. 30 新築 所有権保存 H25. 9. 20 売買による所有権移転 H27. 2. 23 取毀
192-5	S35. 5. 23	車庫	木造平屋建	佐原信用金庫	所有権保存
備考 ・特になし					

地図等及び登記簿より確認された対象地等の土地変遷は以下のとおりである。

対象地は、明治時代は田であった。昭和初期頃から建物の立地が確認され、昭和 20 年代には倉庫様建物や事務所様建物等の立地が確認された。昭和 40 年代になると、対象地の西側に百貨店が立地したほか、商事会社や劇場、店舗、戸建住宅等の立地が確認された。平成 9 年頃になると、南東側に立地していた劇場がなくなり、平成 16 年には西側の百貨店が未利用建物となった。平成 29 年頃には、西側の未利用建物が撤去され、未利用地となった。また、南側は商事会社や店舗、戸建住宅、駐車場として利用されている。

土地登記簿によると、対象地は 26 筆に分かれている。過去の所有者については、個人その他、百貨店（株清見屋）や鉄道会社（成田鉄道(株)他）、運送会社（日本通運(株)）、バス会社（成田バス(株)、後の千葉交通(株)）等が確認された。現在は、個人及び香取市の所有となっている。

建物登記簿によると、対象地には 6 棟の登記が確認された。昭和 40 年に新築された「事務所」、昭和 46 年に新築された「店舗」、昭和 48 年及び 50 年に新築された「倉庫」2 棟については、平成 27 年に取壊しとなっている。現在は、昭和 46 年に新築された「店舗、居室」及び建築年月日不詳の「車庫」が登記されている。

周辺は、明治時代は北側が主に田であり、その他は建物が点在していた。明治 30 年代には、北東側に鉄道（現在の JR 成田線）が敷設された。昭和 20 年代には、佐原駅前の市街地となり、低層建物が多く確認され、昭和 30 年代に入ると北側にも建物が確認されるようになった。昭和 40 年代以降は、戸建住宅の他、百貨店などの店舗や、医療機関、クリーニング店等の立地が確認された。平成 10 年代に入ると、百貨店等が撤退し、未利用建物が多く確認されるようになり、現在に至る。

### 3.3. 現地調査

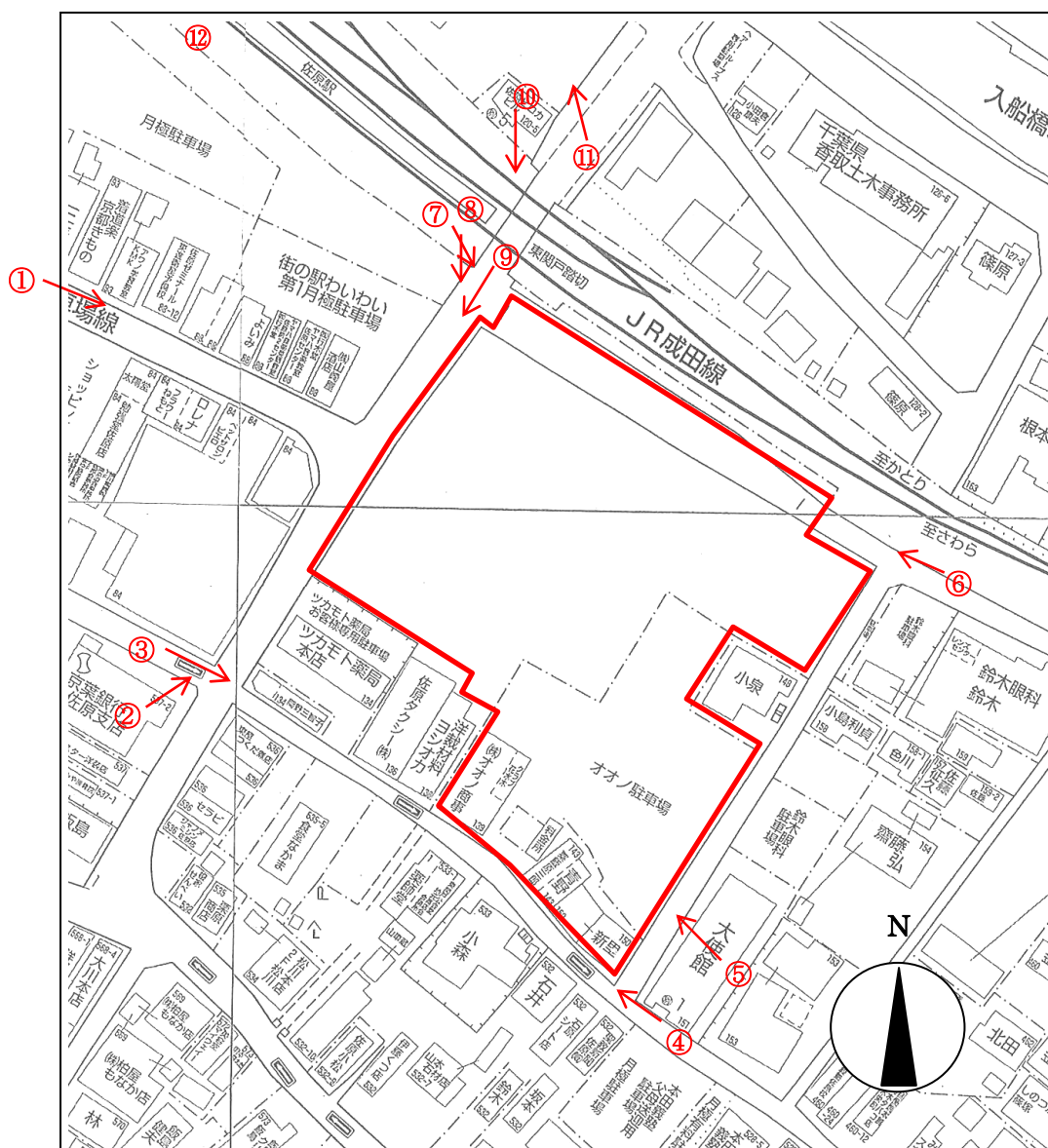
対象地はJR成田線佐原駅から南東約200mに位置する。対象地の周辺には個人商店が点在し、線路を挟んで北側には佐原文化会館や図書館、県の土木事務所等の公共施設が点在する。

対象地は現在、大部分が裸地となっており西側の一部は駐車場として利用されている。南側の一部では建物が残っており、踏査実施時には株式会社オオノ商事の建物の解体作業が行われているところであった。

#### 【現地調査概要】

実施日：平成30年2月28日（火） 15:00～17:00

実施者：株式会社アサノ大成基礎エンジニアリング 矢田浩太郎



株式会社ゼンリン 住宅地図 (2017) より  
(複製使用許諾番号 Z18K-第 710 号)

図 3-1 写真撮影位置図



①対象地周辺の状況  
(対象地西側商店街)



②対象地周辺の状況  
(対象地西側)



③対象地周辺の状況  
(対象地西側)



④対象地周辺の状況  
(対象地南側)



⑤対象地周辺の状況  
(対象地南東側)



⑥対象地周辺の状況  
(対象地東側)



⑦対象地周辺の状況  
(対象地北側)



⑧対象地周辺の状況  
(対象地北側)



⑨対象地周辺の状況  
(対象地北側)



⑩対象地周辺の状況  
(JR 成田線踏切)



⑪対象地周辺の状況  
(佐原文化会館)



⑫対象地周辺の状況  
(JR 成田線佐原駅)

### 3.4. 周辺環境データ調査

千葉県発表の地下水調査、ならびに千葉県及び環境省発表のダイオキシン類調査の結果を確認した。

地下水調査については、平成 27 年度に対象地の位置する「香取市佐原イ」地区内で概況調査が実施されており、基準超過は確認されなかった。

ダイオキシン類調査によると、平成 18 年度に対象地の北西側約 1.2 km の「香取市粉名口児童公園」において土壌調査が、平成 12 年度に対象地の位置する「香取市佐原イ」地区内において地下水の調査が実施されており、いずれも環境基準の超過は確認されない。

### 3.5. 地形地質概要調査 (添付資料 5 「地形・地質資料」、6 「参考資料」参照)

対象地は千葉県北東部の利根川本流低地に位置する。

対象地の地質は、最寄り地点の柱状断面図によると、表土の下から G L-3 m 付近までは砂層であり、その下はシルト層と砂層が交互に堆積し、G L-10 m 付近から再び砂層となっている。また、対象地周辺における地下水の水位は G L-1 ~ 2 m 程度と推測され、その流向は概ね南西から北東方向と推測される。



### 3.7. 遵法性調査

#### 3.7.1. 土壤汚染対策法の調査要件の該当の有無 (添付資料6「参考資料」参照)

土壤汚染対策法(平成22年4月1日改正)では、以下の場合に土壤調査の義務付けの発生又は命令の発出対象となる。

- ・ 有害物質<sup>1)</sup>の使用が確認された特定施設<sup>2)</sup>を廃止する場合。(第3条:調査義務)
- ・ 一定規模(3,000㎡)以上<sup>3)</sup>の土地の形質の変更の届出の際に、土壤汚染のおそれがあると都道府県知事が認めるとき。(第4条:調査命令)
- ・ 土壤汚染により人の健康被害が生ずるおそれがあると都道府県知事が認めるとき。(第5条調査:調査命令)

千葉県の水質汚濁防止法の特定事業場名簿によると、平成27年3月末時点では、(株)清見屋において、特定施設の届出が確認されたが、主要な特定施設が「72.し尿処理施設」であり、有害物質の使用履歴に関する記載も確認されない。

また、対象地の利用状況等から、第5条調査の命令発出は考えにくい。

なお、対象地の面積(7,918.72㎡)を考慮すると、今後、3,000㎡以上の土地の形質変更が行われた際には、同法に基づく土地の形質変更の届出が必要となる。

土壤汚染対策法では、汚染が確認された場合、健康被害のおそれがあり対策を要する「要措置区域」と、健康被害が生じるおそれがなく、早急な対策は不要で土地の形質変更時に届け出る必要のある「形質変更時要届出区域」に分けて指定される。

千葉県ホームページによると、平成30年2月の時点では、対象地が位置する香取市佐原においては区域の指定は確認されない。

#### 3.7.2. 千葉県条例における調査要件の該当の有無

千葉県では、「千葉県環境保全条例」が施行されているが、同条例に土壤調査の義務付ける条項は設けられていない。

<sup>1)</sup> 有害物質:本書3頁「表2-2 土壤汚染対策法に定める特定有害物質」参照。

<sup>2)</sup> 特定施設:水質汚濁防止法並びに下水道法で定められた施設。

<sup>3)</sup> 敷地面積ではなく、形質変更する部分の面積が3,000㎡以上。切土及び盛土の面積の合計。

### 3.7.3. 水質汚濁防止法及び下水道法に基づく届出特定事業場の該当の有無

水質汚濁防止法（昭和47年10月1日施行）及び下水道法（昭和34年4月23日施行）では、人の健康に係る被害を生ずるおそれがある物質や、生活環境に係る被害を生ずるおそれがある汚水等を、河川や下水道に排出する施設を有する場合には、特定事業場として届け出るよう定めている。

千葉県の水質汚濁防止法の特定事業場名簿によると、平成27年3月末時点では、(株)清見屋において、特定施設の届出が確認されたが、主要な特定施設が「72. し尿処理施設」であり、有害物質の使用履歴に関する記載は確認されない。

## 4. 総括

本調査結果は以下のとおり総括される。

対象地は、明治時代は田であった。昭和初期頃から建物の立地が確認され、昭和 20 年代には倉庫様建物や事務所様建物等の立地が確認された。昭和 40 年代になると、対象地の西側に百貨店が立地したほか、商事会社や劇場、店舗、戸建住宅等の立地が確認された。平成 9 年頃になると、南東側に立地していた劇場がなくなり、平成 16 年には西側の百貨店が未利用建物となった。平成 29 年頃には、西側の未利用建物が撤去され、未利用地となり、南側は商事会社や店舗、戸建住宅、駐車場として利用されている。

また、土地登記簿によると、昭和 10 年代に鉄道会社（成田鉄道株）、昭和 30 年代から 40 年代にかけて、バス会社（成田バス株、後の千葉交通株）による土地の所有履歴が確認された。また、一部の筆においては、明治時代から平成 4 年にかけて、鉄道会社（成田鉄道株、日本国有鉄道他）の土地の所有履歴が確認されている。これらの事業所において、車両等の整備を行っていた場合は、重金属類を含む塗料等の使用が懸念される。しかし、これらの事業所の所有していた土地の面積や、空中写真、建物登記簿等を参照すると、車両整備工場の立地は考えにくいことから、概ね問題ないと考えられる。

以上から、対象地において土壌汚染の可能性は低いと考えられる。

また、対象地の周辺では、明治時代は北側が主に田であり、その他は建物が点在していた。明治 30 年代には、北東側に鉄道（現在の JR 成田線）が敷設された。昭和 20 年代には、佐原駅前の市街地となり、低層建物が多く確認され、昭和 30 年代に入ると北側にも建物が確認されるようになった。昭和 40 年代以降は、戸建住宅の他、百貨店などの店舗や、医療機関、クリーニング店等の立地が確認された。平成 10 年代に入ると、百貨店等が撤退し、未利用建物が多く確認されるようになり、現在に至る。

対象地の周辺において、有害物質の使用が考えられる事業所として、対象地の南西側にクリーニング店（ロイヤルクリーニング神崎屋他）、板金事業所（木村板金店）、東側、北西側に複数の医療機関（鈴木眼科他）の立地が確認された。

クリーニング店においては、ドライクリーニングに使用する溶剤に揮発性有機化合物の使用が懸念されるほか、板金事業所では塗装等の作業を行っていた場合、重金属類を含む塗料等の使用の可能性が考えられる。また、医療機関においても重金属類を含む薬剤等の使用が懸念される。重金属類については、土壌中の移動性が小さいことから、仮に不適切な取り扱いがあったとしても対象地の土壌環境へ影響を与える可能性は低いと考えられる。一方、揮発性有機化合物は地下水を通じて周辺への拡散が懸念される。しかし、揮発性有機化合物の使用が考えられるクリーニング店については、建物登記簿上は「店舗、居宅」であり、空中写真や名称等から推測すると、取次店と考えられるため、概ね問題ないと考えられる。

**以上より、対象地及び対象地周辺の土地利用履歴等から、対象地の土壌汚染の可能性は低いものと考えられる。**