

土地の利用履歴等調査概要
(愛知県宮王ヶ崎住宅)

令和6年12月

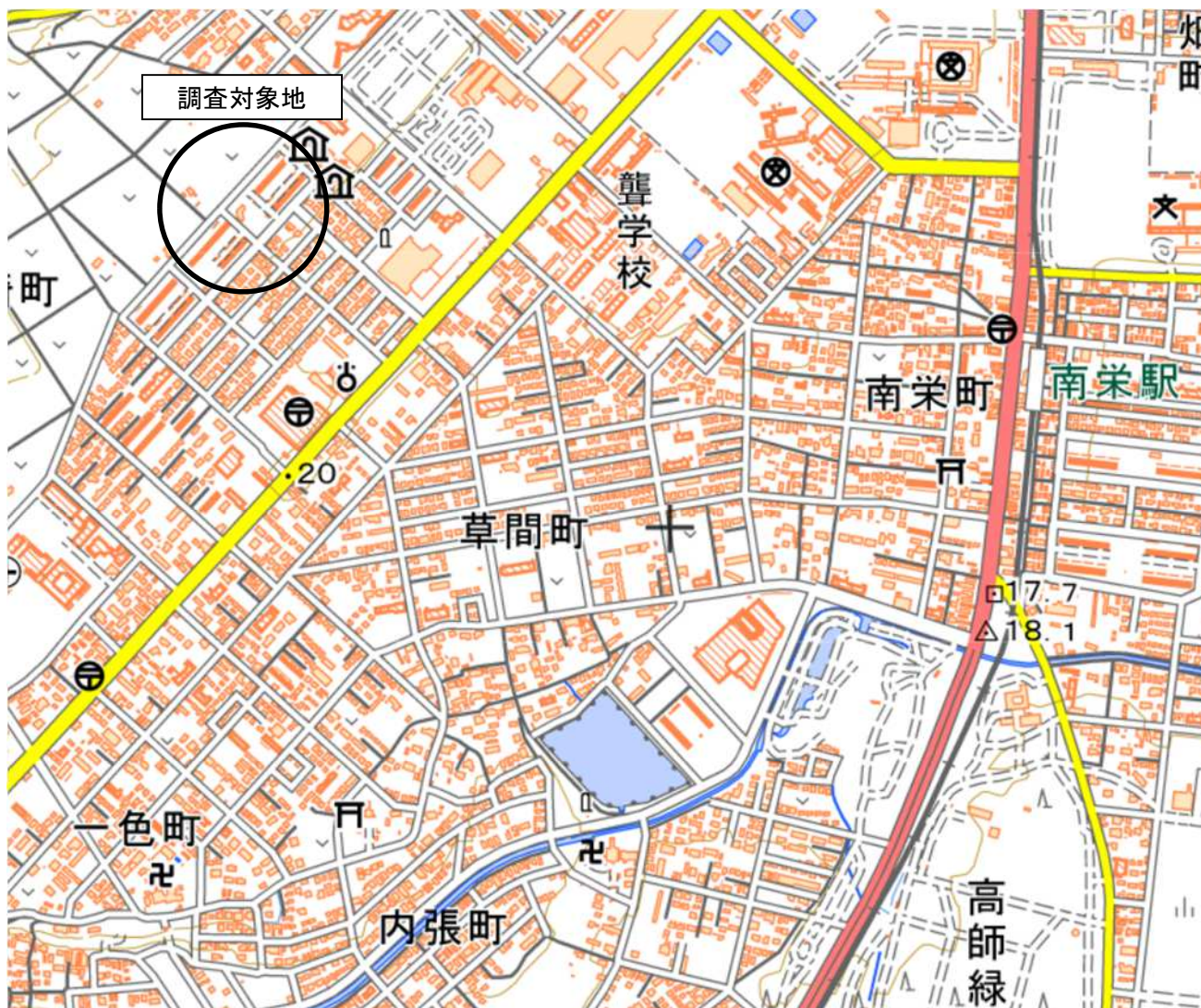
【目 次】

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.....	13
5.	浸水実績状況調査	15

1. 調査対象地

- (1) 所在地番 豊橋市王ヶ崎町字上原 1 番 18、1 番 142、1 番 143、1 番 144
豊橋市王ヶ崎町字甲垂 21 番 50、21 番 51
- (2) 地目 宅地
- (3) 敷地面積 12,350.07 m²
- (4) 所有者 愛知県

<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 6 年 11 月 1 日～令和 6 年 11 月 19 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。
建物閉鎖登記簿による滅失建物調査	建替基本計画策定調査において、建物閉鎖登記簿により、旧地番で滅失建物の調査を行っている。
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	名古屋法務局豊橋支局 発行
旧地形図	愛知県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	愛知県図書館所蔵旧住宅地図 確認
航空写真	国土地理院所 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6年11月12日）

(3) 調査結果概要

① 登記簿等による土地利用履歴調査

調査対象地の全部事項証明書、閉鎖登記簿謄本等による調査結果は下表のとおりである。

＜王ヶ崎町字上原 1 番 18、1 番 142、1 番 143、1 番 144 土地の変遷＞

地番		時期	登記変更事由	地目
王ヶ崎町 字上原	1 番	昭和 44 年 7 月 12 日	1 番、1 番 13 に分筆	宅地
		昭和 49 年 1 月 30 日	1 番 1、1 番 2、1 番 10、1 番 12、1 番 14 を合筆	
	1 番 18	昭和 49 年 4 月 22 日	1 番から分筆	
	1 番 18 1 番 142 1 番 143 1 番 144	昭和 58 年 8 月 31 日	1 番 18、1 番 142 ないし 1 番 144 に分筆	

本事業の対象となる 1 番 18、1 番 142、1 番 143、1 番 144 土地は、上記変遷のとおり、閉鎖登記簿謄本等では、宅地以外の地目であったことを確認することができなかった。

昭和 49 年 1 月 30 日に合筆した 1 番 1、1 番 2、1 番 10、1 番 12、1 番 14 土地の変遷は以下のとおりである。

＜王ヶ崎町字上原 1 番 1 土地の変遷＞

地番		時期	登記変更事由	地目
王ヶ崎町 字上原	1 番 1	昭和 44 年 7 月 12 日	1 番 1、1 番 12 に分筆	宅地

1 番 1 土地は、上記変遷のとおり、閉鎖登記簿謄本等では、宅地以外の地目であったことを確認することができなかった。

＜王ヶ崎町字上原 1 番 2 土地の変遷＞

地番		時期	登記変更事由	地目
王ヶ崎町 字上原	1 番 2	昭和 44 年 7 月 12 日	1 番 2、1 番 14 に分筆	宅地

1 番 2 土地は、上記変遷のとおり、閉鎖登記簿謄本等では、宅地以外の地目であったことを確認することができなかった。

＜王ケ崎町字上原 1 番 10 土地の変遷＞

地番		時期	登記変更事由	地目
王ケ崎町 字上原	1 番 10	昭和 35 年 5 月 18 日	1 番 3 より分筆	宅地

1 番 10 土地は、上記変遷のとおり、閉鎖登記簿謄本等では、宅地以外の地目であったことを確認することができなかった。

＜王ケ崎町字上原 1 番 12 土地の変遷＞

地番		時期	登記変更事由	地目
王ケ崎町 字上原	1 番 12	昭和 44 年 7 月 12 日	1 番 1 から分筆	宅地

1 番 12 土地は、上記変遷のとおり、閉鎖登記簿謄本等では、宅地以外の地目であったことを確認することができなかった。

＜王ケ崎町字上原 1 番 14 土地の変遷＞

地番		時期	登記変更事由	地目
王ケ崎町 字上原	1 番 14	昭和 44 年 7 月 12 日	1 番 2 から分筆	宅地
		昭和 47 年 4 月 18 日	1 番 14, 1 番 16 に分筆	

1 番 14 土地は、上記変遷のとおり、閉鎖登記簿謄本等では、宅地以外の地目であったことを確認することができなかった。

なお、建替基本計画策定調査における、調査対象地の全部事項証明書、閉鎖登記簿謄本等による所有者の推移にかかる調査結果は下表のとおりである。

＜王ヶ崎町字上原 1 番 18、1 番 142、1 番 143、1 番 144 土地の所有者の変遷＞

地番		時期	登記変更事由		所有者
王ヶ崎町 字上原	1 番	明治 40 年 12 月 30 日	—	所有権保存	陸軍省
		昭和 31 年 11 月 1 日	—	売買	山口毛織株式会社
		昭和 44 年 7 月 12 日	1 番、1 番 13 に分筆	—	
		昭和 47 年 4 月 28 日	—	売買	三井物産株式会社
	1 番 18	昭和 49 年 1 月 30 日	1 番 1、1 番 2、1 番 10、 1 番 12、1 番 14 を合筆	—	
		昭和 49 年 4 月 22 日	1 番から分筆	—	
	1 番 18 1 番 142 1 番 143 1 番 144	昭和 50 年 7 月 15 日	—	売買	愛知県
		昭和 58 年 8 月 31 日	1 番 18、1 番 142 ないし 1 番 144 に分筆	—	

1 番 18、1 番 142、1 番 143、1 番 144 土地は、上記変遷のとおり、明治から戦後すぐまでは陸軍省、その後山口毛織株式会社となり、昭和 47 年に売買で三井物産株式会社に所有権が移り、その後愛知県に売買されたことを、全部事項証明書、閉鎖登記簿謄本等で確認している。

＜王ヶ崎町字甲垂 21 番 50、21 番 51 土地の変遷＞

地番		時期	登記変更事由	地目
王ヶ崎町 字甲垂	21 番 2	昭和 49 年 1 月 30 日	21 番 4、21 番 5、21 番 6、21 番 7 を合筆	宅地
	21 番 5	昭和 49 年 4 月 22 日	21 番 2 から分筆	
	21 番 50 21 番 51	昭和 58 年 8 月 31 日	21 番 5 から分筆	

本事業の対象となる 21 番 50、21 番 51 土地は、上記変遷のとおり、閉鎖登記簿謄本等では、宅地以外の地目であったことを確認することができなかった。

昭和 49 年 1 月 30 日に合筆した 21 番 4、21 番 5、21 番 6、21 番 7 土地の変遷は以下のとおりである。

＜王ヶ崎町字甲垂 21 番 4 土地の変遷＞

地番		時期	登記変更事由	地目
王ヶ崎町 字甲垂	21 番 4	昭和 39 年 10 月 14 日	21 番の 4 ないし 7 に分筆	宅地

21 番 4 土地は、上記変遷のとおり、閉鎖登記簿謄本等では、宅地以外の地目であったことを確認することができなかった。

＜王ヶ崎町字甲垂 21 番 5 土地の変遷＞

地番		時期	登記変更事由	地目
王ヶ崎町 字甲垂	21 番 5	昭和 39 年 10 月 14 日	21 番の 4 から分筆	宅地

21 番 5 土地は、上記変遷のとおり、閉鎖登記簿謄本等では、宅地以外の地目であったことを確認することができなかった。

＜王ヶ崎町字甲垂 21 番 6 土地の変遷＞

地番		時期	登記変更事由	地目
王ヶ崎町 字甲垂	21 番 6	昭和 39 年 10 月 14 日	21 番の 4 から分筆	宅地

21 番 6 土地は、上記変遷のとおり、閉鎖登記簿謄本等では、宅地以外の地目であったことを確認することができなかった。

＜王ヶ崎町字甲垂 21 番 7 土地の変遷＞

地番		時期	登記変更事由	地目
王ヶ崎町 字甲垂	21 番 7	昭和 39 年 10 月 14 日	21 番の 4 から分筆	宅地

21 番 7 土地は、上記変遷のとおり、閉鎖登記簿謄本等では、宅地以外の地目であったことを確認することができなかった。

なお、建替基本計画策定調査における、調査対象地の全部事項証明書、閉鎖登記簿謄本等による所有者の推移にかかる調査結果は下表のとおりである。

＜王ヶ崎町字甲垂 21 番 50、21 番 51 土地の所有者の変遷＞

地番		時期	登記変更事由		所有者
王ヶ崎町 字甲垂	21 番 2	明治 40 年 12 月 30 日	—	所有権保存	陸軍省
		昭和 27 年 11 月 8 日	—	売買	山口毛織株式会社
		昭和 47 年 4 月 28 日	—	売買	三井物産株式会社
		昭和 49 年 1 月 30 日	21 番 4、21 番 5、21 番 6、21 番 7 を合筆	—	
	21 番 5	昭和 49 年 4 月 22 日	21 番 2 から分筆	—	愛知県
		昭和 50 年 7 月 15 日	—	売買	
	21 番 50 21 番 51	昭和 58 年 8 月 31 日	21 番 5 から分筆	—	

21 番 50、21 番 51 土地は、上記変遷のとおり、明治から戦後すぐまでは陸軍省、その後山口毛織株式会社となり、昭和 47 年に売買で三井物産株式会社に所有権が移り、その後愛知県に売買されたことを、全部事項証明書、閉鎖登記簿謄本等で確認している。

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、愛知県営王ヶ崎住宅として利用される以前から建物等の敷地（宅地）として利用されていたことを旧住宅地図（昭和 41 年等）、旧地形図（大正 15 年等）、航空写真（昭和 21 年等）により確認した。

明治時代から戦時中にかけては、陸軍騎兵隊兵営として利用されており、戦後は、毛織物工場として利用され、昭和 52 年以降、現在に至るまで調査対象地は公営住宅（愛知県営王ヶ崎住宅）の敷地として利用されていたことを旧住宅地図、旧地形図及び航空写真により確認した。

年代	根拠資料		調査対象地土地利用状況
1910 年代	旧地形図	1911 年（明治 44 年）	陸軍騎兵隊兵営
1920 年代	旧地形図	1926 年（大正 15 年）	
1930 年代	—		
1940 年代	旧地形図	1940 年（昭和 15 年）	
	航空写真	1946 年（昭和 21 年）	
1950 年代	旧地形図	1958 年（昭和 33 年）	毛織物工場
	航空写真	1959 年（昭和 34 年）	
1960 年代	旧住宅地図	1966 年（昭和 41 年）	
	航空写真	1968 年（昭和 43 年）	
1970 年代	旧地形図	1971 年（昭和 46 年）	
	航空写真	1973 年（昭和 48 年）	
	旧住宅地図	1976 年（昭和 51 年）	
	航空写真	1977 年（昭和 52 年）	公営住宅
	旧地形図	1978 年（昭和 53 年）	
	旧住宅地図	1978 年（昭和 53 年）	
1980 年代	航空写真	1983 年（昭和 58 年）	
	航空写真	1988 年（昭和 63 年）	
1990 年代	航空写真	1996 年（平成 8 年）	
2000 年代	航空写真	2008 年（平成 20 年）	
2010 年代	航空写真	2015 年（平成 27 年）	

③ 滅失建物の閉鎖謄本調査

建替基本計画策定調査において、旧地番で滅失建物を調査し、建物の閉鎖謄本において下記を確認している。

地番	家屋番号	主たる建物	付属建物	所有権登記 (初回)	所有権	閉鎖の 日付	工場財団に含 まれたか (S42. 4. 18～ S47. 4. 28)
王ヶ崎町字上 原1-2	10	工場 SRC 造 1 階 2063.76㎡	①キャリヤー室 木造1階 69.42㎡ ②変電室 木造1階 39.66㎡ ③便所 木造1階 27.57㎡ ④汽缶室 木造1階 79.33㎡ ⑤休憩室 木造1階 24.85㎡ ⑥送風室 木造1階 9.42㎡	S28. 2. 10	山口毛織 株式会社	S48. 7. 9	○
王ヶ崎町字上 原1-2、1、1-6 (S41. 11. 28 錯誤→字上原 1、1-2、1- 9?、 1-10、中野町 字平北88-3)	1-2-3 (旧10-2)	食堂 木 造 1 階 330.57㎡	①渡り 木造1階 114.87㎡ ②糸蒸室 木造1階 59.50㎡ ③寄宿舍 木造1階 322.31㎡ ④浴室 木造1階 99.17㎡ ⑤便所 木造1階 37.42㎡ ⑥寄宿舍 木造1階 322.31㎡ ⑦洗濯室 木造1階 49.58㎡ ⑧寄宿舍 木造1階 123.76㎡(→S39. 3. 15増築 172.21㎡) ⑨便所 木造1階 10.64㎡ ⑩寄宿舍 木造1階 322.31㎡ ⑪労務事務室 木造1階 66.11㎡ ⑫渡り 木造1階 142.14㎡(→S39. 3. 15増築 218.01㎡) ⑬渡り 木造1階 343.80㎡(→S39. 3. 15増築 391.16㎡) ⑭寄宿舍 木造1階 322.31㎡ ⑮売店 木造1階 63.76㎡(S39. 8. 22新築)	S28. 2. 10	山口毛織 株式会社	S48. 7. 9	○
王ヶ崎町字甲 垂21-2	44	居宅 木 造 1 階 120.85㎡	①居宅 木造1階 92.16㎡ ②居宅 木造1階 120.85㎡ ③居宅 木造1階 120.85㎡ ④居宅 木造1階 120.85㎡ ⑤居宅 木造1階 120.85㎡	S29. 5. 25	山口毛織 株式会社	S48. 7. 9	
王ヶ崎町字上 原1-2	17-2	工場 木 造 1 階 86.77㎡		S30. 4. 28	山口毛織 株式会社	S48. 7. 9	○
王ヶ崎町字上 原1-2	18-2	工場 RC 造 1 階 698.18㎡	①渡り 木造1階 62.97㎡ ②荷造場 木造1階 209.91㎡	S30. 4. 28	山口毛織 株式会社	S48. 7. 9	○
中野町字平北 88-4	21	事務所兼居 宅 木 造 1 階 793.38㎡	①渡り 木造1階 19.83㎡ ②便所 木造1階 37.42㎡ ③倉庫 SRC造1階 3.30㎡	S32. 4. 3	山口毛織 株式会社	S48. 7. 9	○
王ヶ崎町字上 原1-2、1-5、王 ヶ崎町字甲垂 21-4、 中野町字平西 1-4、1-6、1- 1 (S44. 7. 19 中野町字平西 1-1は除外)	1-2-1 (旧52)	工場 SRC 造 1 階 1735.47㎡	①倉庫 SRC造1階 421.38㎡(錯誤→ 408.16㎡) ②庇 S造1階 68.06㎡ ③工場 SRC造2階 1階 516.92㎡2階 588.13㎡ ④工場 S造1階 521.52㎡ ⑤工場 S造1階 100.36㎡ ⑥渡り 木造1階 151.73㎡ ⑦工場 木造1階 25.32㎡ ⑧便所 木造1階 36.06㎡ ⑨守衛室 木造1階 14.87㎡(→S44. 7. 19 中野町字平西 1-1に分割) ⑩試験室 木造2階 1階 71.57㎡2階 66.24㎡ ⑪水処理場 木造1階 17.35㎡ ⑫浴室 木造1階 7.43㎡ ⑬汽缶室 S造1階 161.05㎡ ⑭休憩室兼物置 軽S造1階 40.95㎡(S38. 6. 20新築)	S32. 12. 7	山口毛織 株式会社	S48. 7. 9	○

中野町字平西 1-1	1-1	守衛室 木造1階 14.87 m ² (1-2-1から 分割)		S32. 12. 7	山口毛織 株式会社	S48. 7. 16	○
王ヶ崎町字甲 垂21-2、21-4	52-2	居 宅 木 造 1 階 83.20m ²	①居宅 木造1階 50.90m ² ②居宅 木造1階 42.14m ² ③居宅 木造1階 42.14m ² ④居宅 木造1階 42.14m ² ⑤居宅 木造1階 42.14m ² ⑥居宅 木造1階 42.14m ²	S34. 8. 29	山口毛織 株式会社	S48. 7. 9	○
王ヶ崎町字上 原1-2	1-2-2 (旧18-3)	工 場 RC 造 1 階 476.03m ²	①工場 木造1階 75.20m ² ②渡り 木造1階 66.77m ² ③工場 S造1階 753.20m ² (S41. 8. 5新築)	S35. 3. 24	山口毛織 株式会社	S48. 7. 9	○
王ヶ崎町字上 原1-2	1-2-4 (旧18-4)	工 場 木 造 1 階 310.24m ²	①渡り 木造1階 11.55m ² (S41. 4. 10取毀)	S35. 3. 24	山口毛織 株式会社	S48. 7. 9	○
王ヶ崎町字甲 垂21-5	21-5	居 宅 木 造 1 階 49.76m ²	①居宅 木造1階 49.76m ² ②居宅 木造1階 49.76m ² ③居宅 木造1階 49.76m ² ④居宅 木造1階 49.76m ²	S40. 6. 5	山口毛織 株式会社	S48. 7. 9	

④ 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

現在は、愛知県営王ヶ崎住宅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



北西方より調査対象地



南東方より調査対象地



南西方より調査対象地



北東方より調査対象地

b) 周辺の土地利用状況

調査対象地の北西側には市道を挟んで駐車場、農地が、北東側には道路を挟んで福祉施設が、南東側には市道を挟んで戸建住宅が、南西側には道路を挟んで県営王ヶ崎住宅が存する。

⑤ 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設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。

豊橋市担当部局への事前調査結果は下記のとおりとなる。

(照会日：令和 7 年 1 月 15 日、同 2 月 24 日)

担当部局	照会内容	照会結果
環境部環境保全課	水質汚濁防止法、大気汚染防止法、特定化学物質の環境への排出量の把握等及び管理の改善の促進に関する法律に基づく届出の有無	届出なし
環境部廃棄物対策課	P C B の届出の有無	届出なし
上下水道局下水道施設課	下水道法に基づく事業場、有害物質使用の届出の有無	該当なし
消防本部予防課	危険物の取扱いの届出、ガソリン貯蔵タンクの届出の有無	届出なし
健康部保険医療企画課	毒物、劇物、農薬使用の届出の有無	届出なし

※工事着手時にあらためて土壤汚染対策法第 4 条第 1 項及び愛知県条例に基づく届け出が必要となる。

⑥ 土地利用履歴調査結果まとめ

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 52 年頃より愛知県営王ヶ崎住宅として利用されている。戦時中は、陸軍騎兵隊兵営として利用されており、戦後は、毛織物工場として利用され、土地の売却時点（概ね昭和 47～48 年頃）に建物（前記③滅失建物の閉鎖謄本調査に記載の建物）が解体され、その後に愛知県営王ヶ崎住宅が建設された。

上記の通り、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設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もの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）を収集し、地形・地質に関する概況調査を行う。

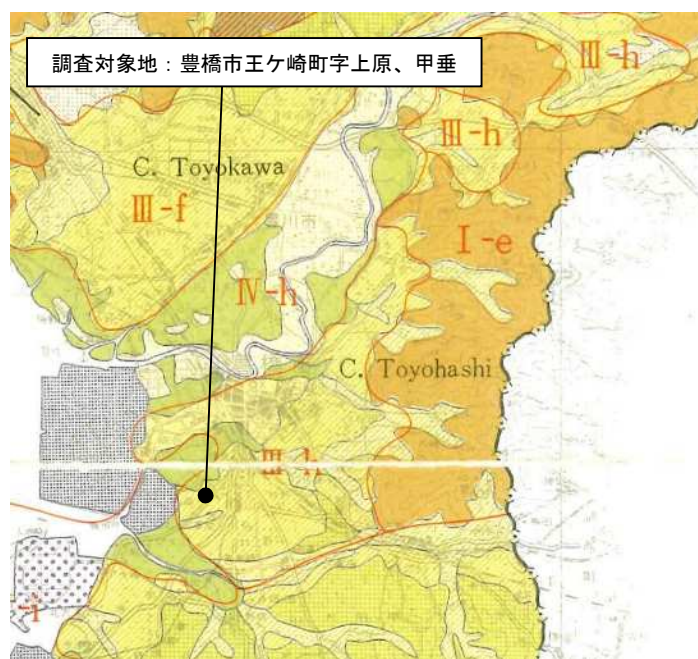
(2) 調査資料

調査資料	資料名
地形分類図、表層地質図	土地分類図（愛知県）1974 年 経済企画庁総合開発局国土調査課
活断層図	愛知県防災局ホームページ及び愛知県内活断層図

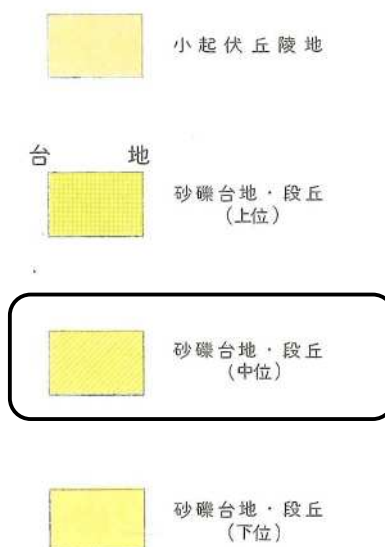
(3) 調査結果概要

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「豊橋台地」に属しており、砂礫台地・段丘（中位）に位置する。



凡 例



資料出典：土地分類図（愛知県）1974 年 経済企画庁総合開発局国土調査課

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、大部分が泥・シルト・粘土からなる沖積平野の部分、および大部分が泥・シルト・粘土からなる洪積層である「泥層を主とする地域」に位置する。

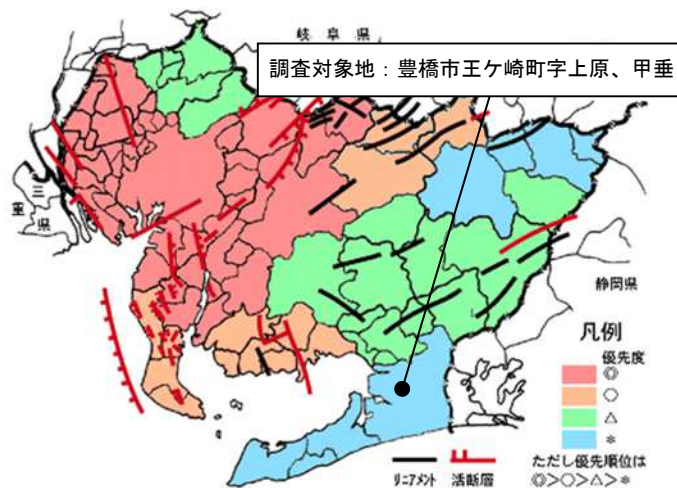
凡 例



資料出典：土地分類図（愛知県）1974 年 経済企画庁総合開発局国土調査課

③ 活断層位置概要

調査対象地から西方約 25km 付近に深溝地震断層が見られる。これらを含む屏風山・恵那山－猿投山断層帯について、「愛知県内活断層図」では、調査対象地において予測される震度は 5 弱であることが確認された。



資料出典：愛知県ホームページ「直下型地震と活断層」より

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）を収集し、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
浸水実績図	愛知県建設部河川課「愛知県浸水実績図」
浸水想定区域図	愛知県建設部河川課「愛知県洪水浸水想定区域図」

(3) 調査結果概要

① 浸水実績図による調査

「愛知県浸水実績図」に基づき、愛知県（豊橋・新城）において浸水被害があった豪雨等災害（「昭和46年8月豪雨」、「昭和49年7月豪雨」、「昭和51年5月豪雨」、「平成20年8月末豪雨」）において、調査対象地に浸水被害は発生していないことを確認した。

② 浸水想定区域図による調査

愛知県建設部河川課「愛知県洪水浸水想定区域図」によると、調査対象地は想定区域図の対象外であることを確認した。