

公的不動産（扇湖山荘）の利活用に関する地歴調査業務委託

調査結果報告書

令和6年3月

株式会社オオスミ

はじめに

本報告書の取り扱いについて

本報告書は地歴調査報告書であり、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、情報そのものに関しての責任を負うものではない。

また、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。

なお、地歴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。

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. 調査機関	1
2. 調査方法	2
2-1. 資料調査	3
2-1-1. 一般公表資料調査	3
2-1-2. 公的届出資料調査	3
2-1-3. 私的資料調査	3
2-2. 聴取調査	3
2-3. 現地調査	3
3. 調査結果	4
3-1. 資料調査	4
3-1-1. 一般公表資料調査	4
(1) 地図等調査	4
(2) 登記簿調査	5
(3) 地形地質調査	8
(4) 周辺環境データ調査	8
3-1-2. 公的届出資料調査	9
3-1-3. 私的資料調査	9
3-2. 聴取調査	10
3-3. 現地調査	11
4. 総括	12
4-1. 調査結果総括	12
4-1-1. 対象地の範囲を確定するための情報	12
4-1-2. 土地の用途及び地表の高さの変更、地質に関する情報	13
4-1-3. 特定有害物質による汚染のおそれに関する情報	13

添付資料

1. 旧地形図、住宅地図及び空中写真
2. 公図・登記簿謄本
3. 地形・地質資料
4. 周辺環境データ
5. 私的資料
6. 現地調査写真
7. 参考資料

左記添付資料は、参加資格審査の
通過者から希望があった場合、
別途提供する。

1. 調査概要

1-1. 調査件名

公的不動産（扇湖山荘）の利活用に関する地歴調査業務委託

1-2. 調査目的

本調査は、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、土壌汚染対策法に基づき、特定有害物質による土壌汚染のおそれを把握することを目的とする。

1-3. 調査対象地

扇湖山荘の敷地（以下、「敷地」）のうち、本報告書で評価を行う部分を調査対象地（以下、「対象地」）とし、対象地一覧を表 1-1 に示す。

表 1-1 対象地一覧

所在地（地番）	面積（㎡） （登記面積による）	
鎌倉市鎌倉山 一丁目	888-1	482
	888-2	125.61
	888-5	10,794
	1635-1	6,494.89
	1635-2	73.17
	1635-3	5,511.91
	1635-5	22.25
	1635-6	283
対象地面積	23,786.83	

全体敷地面積 : 32,057.77 ㎡（登記面積による）（実測面積 : 約 46,800 ㎡）

対象地について、案内図を図 1-1 に、地番一覧を表 3-2 に示す。

1-4. 調査期間

令和 5 年 12 月 5 日（火）～令和 6 年 3 月 25 日（月）

1-5. 調査機関

株式会社オオスミ

2. 調査方法

2-1. 資料調査

2-1-1. 一般公表資料調査

地形図、空中写真、住宅地図等の地図類の判読、不動産登記簿の確認による土地変遷の把握、表層地質図等による地質・地下水流向の判読等、及び今回届出範囲に関連する一般公表資料等の入手・把握を行う。

2-1-2. 公的届出資料調査

事業所等から行政庁へ提出された公的届出書類を入手し、その内容の精査を行い、特定有害物質の使用・保管等の状況の把握を行う。

2-1-3. 私的資料調査

事業者等から私的資料を入手し、その内容の精査を行い、特定有害物質の使用・保管等の状況の把握を行う。

2-2. 聴取調査

事業所等の関係者にヒアリングを実施し、対象地の土地利用状況や特定有害物質の使用・保管等の状況の把握を行う。

2-3. 現地調査

現地調査を実施し、対象地の把握及び土地利用状況の把握を行う。

本報告書における特定有害物質とは、土壤汚染対策法（平成 15 年 2 月 15 日施行）で指定されている物質とする。

表 2-1 土壤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、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. 資料調査

3-1-1. 一般公表資料調査

(1) 地図等調査

対象地の地形図、住宅地図及び空中写真を確認した結果を表 3-1 に示す。

表 3-1 地図等による土地変遷の把握

年代 (西暦)	対象地の土地利用の状況	対象地の土壌汚染の可能性	根拠資料 (添付資料)
明治36年 (1903年)	対象地は山林の一画である。	土壌汚染の可能性は考えにくい。	・ 2万分の1地形図 (明治36年測量 国土地理院発行)
大正10年 (1921年)	対象地は明治36年(1903年)と同様である。	土壌汚染の可能性は考えにくい。	・ 2万5千分の1地形図 (大正10年測量 国土地理院発行)
昭和9年 (1934年)	北側に茶室(伏見亭)、南側に邸宅(扇湖山荘)が立地し、その周囲は庭園となっている。	土壌汚染の可能性は考えにくい。	・ 私的資料 (わが国戦前の和風住宅・庭園における 関西と関東の文化の比較研究)
昭和19年 (1944年)	対象地は昭和9年(1934年)と同様である。	土壌汚染の可能性は考えにくい。	・ 5万分の1地形図 (昭和19年測量 国土地理院発行)
昭和21年 (1946年)	北側に低層建物が立地している。	土壌汚染の可能性は考えにくい。	・ 空中写真 (昭和21年撮影 国土地理院保有)
昭和22年 (1947年)	対象地は昭和21年(1946年)と同様である。	土壌汚染の可能性は考えにくい。	・ 2万5千分の1地形図 (昭和22年測量 国土地理院発行)
昭和36年 (1961年)	対象地は昭和22年(1947年)と同様である。	土壌汚染の可能性は考えにくい。	・ 空中写真 (昭和36年撮影 国土地理院発行)
昭和37年 (1962年)	対象地は昭和36年(1961年)と同様である。	土壌汚染の可能性は考えにくい。	・ 2万5千分の1地形図 (昭和37年測量 国土地理院保有)
昭和41年 (1966年)	対象地は昭和37年(1962年)と同様である。	土壌汚染の可能性は考えにくい。	・ 2万5千分の1地形図 (昭和41年測量 国土地理院発行)
昭和42年 (1967年)	北側の低層建物は戸建住宅である。 南側に美術館(長尾美術館)と表記されている。	土壌汚染の可能性は考えにくい。	・ 住宅地図 (昭和42年発行 ©(株)ゼンリン)
昭和49年 (1974年)	東側に宿舎が立地している。	土壌汚染の可能性は考えにくい。	・ 空中写真 (昭和49年発行 ©(株)ゼンリン)
昭和52年 (1977年)	対象地は昭和49年(1974年)と同様である。	土壌汚染の可能性は考えにくい。	・ 空中写真 (昭和52年撮影 国土地理院発行)
昭和58年 (1983年)	対象地は昭和52年(1977年)と同様である。	土壌汚染の可能性は考えにくい。	・ 住宅地図 (昭和58年発行 ©(株)ゼンリン)
昭和63年 (1988年)	南東側に低層建物が立地している。	土壌汚染の可能性は考えにくい。	・ 空中写真 (昭和63年撮影 国土地理院発行)
平成3年 (1991年)	南東側の低層建物は空き家である。 東側の宿舎から表記がなくなり空き家となっている。	土壌汚染の可能性は考えにくい。	・ 住宅地図 (平成3年発行 ©(株)ゼンリン)
平成11年 (1999年)	対象地は平成3年(1991年)と同様である。	土壌汚染の可能性は考えにくい。	・ 住宅地図 (平成11年発行 ©(株)ゼンリン)
平成19年 (2007年)	対象地は平成11年(1999年)と同様である。	土壌汚染の可能性は考えにくい。	・ 住宅地図 (平成19年発行 ©(株)ゼンリン)
平成27年 (2015年)	対象地は平成19年(2007年)と同様である。	土壌汚染の可能性は考えにくい。	・ 住宅地図 (平成27年発行 ©(株)ゼンリン)
令和元年 (2019年)	東側の宿舎及び南東側の空き家がなくなっている。	土壌汚染の可能性は考えにくい。	・ 空中写真 (令和元年撮影 国土地理院発行)
令和4年 (2022年)	対象地は令和元年(2019年)と同様である。	土壌汚染の可能性は考えにくい。	・ 住宅地図 (令和4年発行 ©(株)ゼンリン)
令和6年 (2024年)	東側の空き家を取り壊されてなくなっている。	土壌汚染の可能性は考えにくい。	・ 現地調査写真 ・ ヒアリング

(2) 登記簿調査

対象地の土地について登記簿を確認した結果を表 3-2、対象地外の土地を表 3-3、建物を表 3-4 に示す。

表 3-2 (1) 地番、土地所有者一覧表 (対象地)

地番	受付年月日	地目	所有者等	その他
鎌倉市鎌倉山 一丁目 888-1 482 m ²	不明	山林	鎌倉山住宅地(株)	所有権登記
	S11. 9. 11	〃	長尾欽弥	所有権移転
	S12. 7. 4	〃	財団法人長尾美術館	贈与
	S36. 10. 26	〃	広瀬ノブ 外 1 名	所有権移転
	S43. 7. 8	〃	(株)和泉工務店 外 1 名	S43. 7. 16 売買
	H5. 5. 20	〃	(株)三和銀行	合併による所有権移転
不明	〃	〃	H5. 6. 11 2115-1、 2116-1、-2、2120-1、 2121-1、2121-2、2122-1 を合筆	
〃	〃	〃	H5. 11. 10 888-1、-5、 -6 に分筆	
H22. 10. 25	〃	(株)三菱東京 UFJ 銀行	H18. 1. 4 合併	
〃	〃	鎌倉市	H22. 10. 13 寄付	
鎌倉市鎌倉山 一丁目 888-2 125. 61 m ²	S63. 12. 27	宅地	(株)三和銀行	S56. 4. 30 売買
	H22. 10. 25	〃	(株)三菱東京 UFJ 銀行	H18. 1. 4 合併
〃	〃	〃	鎌倉市	H22. 10. 13 寄付
鎌倉市鎌倉山 一丁目 888-5 10,794 m ²	S63. 12. 27	山林	(株)三和銀行	合併による所有権登記
	H22. 10. 25	〃	(株)三菱東京 UFJ 銀行	H18. 1. 4 合併
	〃	〃	鎌倉市	H22. 10. 13 寄付
鎌倉市鎌倉山 一丁目 1635-1 6,494. 89 m ²	不明	宅地	鎌倉山住宅地(株)	所有権登記
	S11. 9. 11	〃	長尾欽弥	所有権移転
	S12. 7. 4	〃	財団法人長尾美術館	贈与
	S36. 10. 26	〃	広瀬ノブ 外 1 名	所有権移転
	S43. 7. 8	〃	(株)和泉工務店 外 1 名	S43. 7. 16 売買
	不明	〃	〃	S62. 3. 20 1632-2、 1634、1636、1637-1、-7、 1643、1644、1645-1、 1645-2、1646、1647、 1648-4 を合筆
	不明	〃	〃	S62. 3. 20 1635-1、-3 に分筆
	〃	〃	〃	H5. 6. 11 1635-4、2117 を合筆
H5. 5. 20	〃	(株)三和銀行	合併による所有権移転	
H22. 10. 25	〃	(株)三菱東京 UFJ 銀行	H18. 1. 4 合併	
〃	〃	鎌倉市	H22. 10. 13 寄付	

表 3-2 (2) 地番、土地所有者一覧表 (対象地)

地番	受付年月日	地目	所有者等	その他
鎌倉市鎌倉山 一丁目 1635-2 73.17 m ²	不明	宅地	(株)和泉工務店 外1名	S62.3.20 1635 から分筆
	S62.4.8	〃	鎌倉市	S62.3.24 寄付
鎌倉市鎌倉山 一丁目 1635-3 5,511.91 m ²	不明	宅地	(株)和泉工務店 外1名	S62.3.20 1635 から分筆
	H5.5.20	〃	(株)三和銀行	合併による所有権移転
	不明	〃	〃	H5.6.11 1648-2、-3 を合筆
鎌倉市鎌倉山 一丁目 1635 番 5 22.25 m ²	H22.10.25	〃	(株)三菱東京 UFJ 銀行	H18.1.4 合併
	不明	〃	鎌倉市	H22.10.13 寄付
鎌倉市鎌倉山 一丁目 1635 番 5 22.25 m ²	S62.10.26	山林	鎌倉市	所有権保存
	不明	〃	〃	H3.6.13 1635 番 4 から分筆
鎌倉市鎌倉山 一丁目 1635 番 6 283 m ²	R2.4.1	宅地	鎌倉市	所有権保存

表 3-3 地番、土地所有者一覧表 (その他敷地)

所在地 (地番)	地目	土地所有者	面積 (m ²)	
その他敷地				
鎌倉市鎌倉山 一丁目	888-3	山林	鎌倉市	2,552
	888-4	山林	鎌倉市	1,942
	888-6	山林	鎌倉市	3,621
鎌倉市極楽寺 四丁目	886-3	宅地	鎌倉市	23.23
	886-6	宅地	鎌倉市	52.81
	886-8	宅地	鎌倉市	27.90
	888-3	山林	鎌倉市	52
その他敷地面積合計			8,270.94	

表 3-4 建物登記簿による建物変遷の把握

家屋番号	受付年月日	種類	構造	所有者等	その他
888 番 5 の 1	-	居宅 /茶室 /ポンプ室	木・鉄筋コンク リート造銅板 かわらぶき 3 階建	-	年月日不詳 新築
	S63. 12. 27	〃	〃	(株)三和銀行	S56. 4. 30 売買
	H22. 10. 25	〃	〃	(株)三菱東京 UFJ 銀行	H18. 1. 4 合併
	〃	〃	〃	鎌倉市	H22. 10. 13 寄付
888 番地 5 の 2	H20. 2. 26	店舗	木造杉皮葺平 屋建	-	S42. 3. 31 新築
	〃	〃	〃	〃	年月日不詳 倒壊
	S56. 4. 30	〃	〃	(株)三和銀行	S56. 4. 30 売買
	H20. 2. 26	便所	木造亜鉛メッ キ銅板ぶき平 屋建	〃	年月日不詳 主たる建 物に変更
	H22. 10. 25	〃	〃	(株)三菱東京 UFJ 銀行	H18. 1. 4 合併
〃	〃	〃	鎌倉市	H22. 10. 13 寄付	
1648 番 2	-	茶室	木造瓦銅板交 葺平屋建	-	S41. 3. 8 新築
	S63. 12. 27	〃	〃	(株)三和銀行	S56. 4. 30 売買

(3) 地形地質調査

対象地周辺の地質及び地下水の状況について表層地質図、地形分類図等から把握を行った。

対象地の範囲は、三浦丘陵に位置しており、旧水面上の埋立地には該当しない。

対象地周辺の地質は、柱状図によると、GL-4.9m付近までローム層が堆積しており、以深には凝灰質砂岩層が堆積している。また、地下水位について孔内水位は確認されていないが、その流向は概ね北から南方向と推測される。

なお、対象地周辺の一帯は、公有水面埋立地には該当しない。

(4) 周辺環境データ調査

神奈川県発表の地下水質測定結果を確認した。

令和元年度の地下水の水質測定結果によると、対象地が位置する「鎌倉市鎌倉山」地区内において概況調査（メッシュ調査）が実施されており、調査項目において環境基準の超過は確認されない。

また、土壌汚染対策法では、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。

神奈川県のホームページで公開されている「神奈川県内の汚染された区域の指定情報¹⁾」によると、令和6年2月の時点では、今回届出範囲の位置する鎌倉市鎌倉山地区内にはこれらの区域は確認されない。

1) 添付資料「7. 参考資料（神奈川県内の汚染された区域の指定情報）」参照。

3-1-2. 公的届出資料調査

神奈川県ホームページで公開されている特定事業場名簿「横須賀三浦地域 有害物質使用特定施設設置事業場¹⁾」を確認したところ、対象地に関する事業場の記載は確認されなかった。

3-1-3. 私的資料調査

事業所の関係者より提供された私的資料から確認された事項を表3-5に示す。

なお、下記の資料を確認した結果、特定有害物質の取り扱い等は確認されなかった。

表 3-5 私的資料調査結果

添付資料 番号	受領資料	内容
5-1	三和銀行 鎌倉園 設計図 三和銀行管理部（東京）	<ul style="list-style-type: none"> 対象地内に設置されているオイルタンクに関する図面である。 ボイラーへ燃料として白灯油を供給していたことが記載されている。
5-2	株式会社 三和銀行鎌倉園 確認通知書（用途変更） （昭和62年5月25日 第1-1634号）	<ul style="list-style-type: none"> 対象地内に立地する扇湖山荘の建物用途変更の確認通知書である。 扇湖山荘の図面等が記載されている。 扇湖山荘はA～J棟で構成されていることが確認できる。
5-3	<ul style="list-style-type: none"> 平成25年度（仮称）扇湖山荘 防災工事 平成28年度（仮称）扇湖山荘 防災工事 鎌倉市 都市整備部 公園課	<ul style="list-style-type: none"> 平成25年度及び平成28年度に対象地内で実施された防災工事に関する図面である。 工事内容は鉄筋の挿入及び高強度のネットを敷くものであり、切土や盛土等の造成工事を行ったものではない。
備考 ・特になし		

¹⁾ 添付資料「7. 参考資料（横須賀三浦地域 有害物質使用特定施設設置事業場）」参照。

3-2. 聴取調査

事業所の確認者にヒアリングによる聴取調査を実施した。確認された事項を以下に記す。

【ヒアリング概要】

日 時：令和6年1月22日（月）13:00～13:30

場 所：鎌倉市庁舎 公的不動産活用課 打合せスペース

表 3-6 ヒアリング調査結果

項目	回答及び確認された事項
扇湖山荘の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・対象地に立地する邸宅（扇湖山荘）、茶室（伏見亭）は昭和9年（1934年）に移築・改修によって現在の場所に立地した。 ・当時の利用は長尾欽彌の「別荘」であり、その後は美術館、料亭（鎌倉園）、研修厚生施設として利用されていた。 ・平成22年（2010年）に寄付によって同地は鎌倉市の所有となった。 ・鎌倉市所有以降、庭園管理及び歴史的建造物の一般公開を行っている。
水質汚濁防止法（下水道法）に基づく特定施設の有無	<ul style="list-style-type: none"> ・水質汚濁防止法（下水道法）に基づく特定施設については届出されていない。
特定有害物質等の使用施設及びその関連施設の有無	<ul style="list-style-type: none"> ・対象地内において特定有害物質の使用施設及びその関連施設は存在しない。
燃料タンクの有無	<ul style="list-style-type: none"> ・対象地内に白灯油を貯蔵する燃料タンクが存在する。 なお、地下タンクでなく、地上の設置である。
PCB 取扱い履歴の有無	<ul style="list-style-type: none"> ・対象地内でPCBの取り扱いはないものと想定される。
焼却炉の有無	<ul style="list-style-type: none"> ・対象地内で焼却炉の存在は確認されなかった。
井戸水の利用	<ul style="list-style-type: none"> ・対象地内で井戸水の利用はない。
造成の記録	<ul style="list-style-type: none"> ・平成25年、平成28年に防災工事を行っているが、切土や盛土等を行う造成工事ではない。

3-3. 現地調査

現地調査において、対象地の利用状況等について確認を行った。

対象地範囲内の利用状況は、大半が山林に囲まれた庭園であり、南西側に扇湖山荘（管理棟含む）、北西側に茶室（伏見亭）が立地している。

また、対象地内に土壌環境へ影響を及ぼす廃棄物等の不適切な投棄や不自然な盛り土等は確認されなかった。

実施日：令和6年1月22日（月）14:00～15:30

実施者：株式会社オオスミ

4. 総括

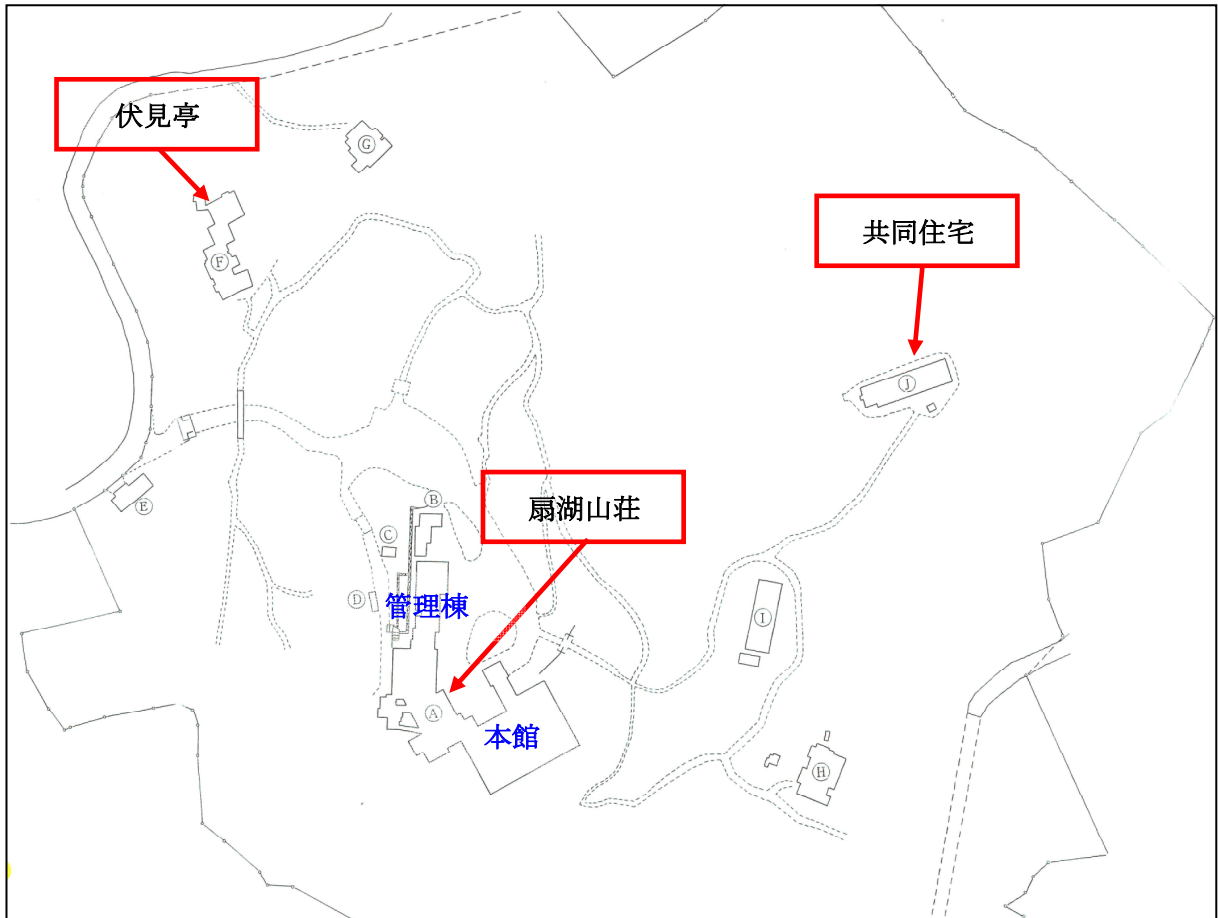
4-1. 調査結果総括

4-1-1. 対象地の範囲を確定するための情報

対象地の範囲を、公図、登記簿謄本等から確認した。

建物配置について、図 4-1 に示す。

図 4-1 建物配置図



4-1-2. 土地の用途及び地表の高さの変更、地質に関する情報

対象地は、明治時代は山林の一画であった。

昭和9年には南西側に邸宅（扇湖山荘）（図4-1：㊸）、北西側に茶室（伏見亭）（図4-1：㊹）が立地し、その周囲は庭園となっていた。

昭和30年代後半に北側に低層建物（図4-1：㊺）が立地し、昭和40年代初期に北側の低層建物（図4-1：㊺）は住宅地図で個人名の表記が確認されたことから、戸建住宅であると判明し、南西側の邸宅（扇湖山荘）（図4-1：㊸）は美術館（長尾美術館）として利用され、昭和40年代後半になると東側に宿舎（共同住宅）（図4-1：㊻）が立地していた。

平成初期に南東側に空き家（図4-1：㊼）が立地した他、東側の宿舎（共同住宅）（図4-1：㊻）の表記が無くなり空き家となっていた。

昭和56年に対象地を三和銀行が取得し、研修厚生施設として利用していたが、平成22年に寄付によって鎌倉市の所有となった。

以降は土地利用に大きな変化はなく、対象地は現在も大半が山林であり、南西側（扇湖山荘（管理棟含む））（図4-1：㊸）、北西側に茶室（伏見亭）（図4-1：㊹）が立地し、その周囲は庭園となっている他、東側の空き家（図4-1：㊻）は取り壊されてなくなっている。

対象地は、丘陵地に位置しており、旧水面上の埋立地には該当しない。

4-1-3. 特定有害物質による汚染のおそれに関する情報

対象地は、特定有害物質の取り扱いが懸念される事業所等は確認されなかった。

また、対象地の周辺では、自然由来特例区域に指定されている土地はなかった。

なお、対象地は公有水面埋立地に該当しないため、水面埋め立てに用いられた土砂由来の汚染のおそれはないと考えられる。

以上より、対象地の土地利用履歴等において、土壌汚染のおそれはないものと考えられる。