

仙台市茂庭土地区画整理事業
環境影響評価事後調査
報告書（第4回）

平成30年6月

仙台市茂庭土地区画整理組合

目 次

1. 事業者の名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地	1
1.1 事業者の名称	1
1.2 代表者の氏名	1
1.3 主たる事務所の所在地	1
2. 対象事業の名称、目的及び内容	2
2.1 対象事業の名称	2
2.2 対象事業の目的及び必要性	2
2.3 対象事業の経緯	2
2.4 対象事業の内容	3
(1) 事業の種類	3
(2) 事業の規模	3
(3) 対象事業が実施される区域	3
(4) 土地利用計画	5
(5) 公共施設整備計画	7
(6) 供給処理施設	9
(7) 人口計画	10
(8) 建物等	10
(9) 造成計画	10
3. 対象事業に係る評価書に記載された関係地域の範囲	11
4. 対象事業の実施状況	12
4.1 事業工程	12
4.2 工事の進捗状況	13
5. 環境の保全及び創造のための措置の実施状況	19
6. 事後調査の項目及び手法	24
6.1 事後調査計画の見直し	24
(1) 工事の進捗状況に伴う調査時期の変更	24
(2) 本移植の実施時期の変更及び移植植物の追跡調査時期の変更	24
6.2 事後調査の実施状況	24
7. 事後調査の結果、調査結果の検討及び今後講ずる措置	29
7.1 水質	29
(1) 調査内容	29
(2) 調査結果	31
(3) 調査結果の検討	31
(4) 今後講ずる措置	32
7.2 地盤沈下	33
(1) 調査内容	33
(2) 調査結果	34

(3) 調査結果の検討	35
(4) 今後講ずる措置	35
8. 事後調査の委託先	36
8.1 委託先の名称	36
8.2 代表者の氏名	36
8.3 主たる事務所の所在地	36

1. 事業者の名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地

1.1 事業者の名称

仙台市茂庭土地区画整理組合

1.2 代表者の氏名

理事長 嶺岸 秀和

1.3 主たる事務所の所在地

仙台市太白区茂庭字新熊野 62 番（電話 022-796-7581）

2. 対象事業の名称、目的及び内容

2.1 対象事業の名称

仙台市茂庭土地区画整理事業

2.2 対象事業の目的及び必要性

本事業は、公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図り、良好な市街地形成に資することを目的とする。

本地区は、東北自動車道仙台南インターから西方約 1.5km の至近距離にあり、且つ南小泉茂庭線（国道 286 号）と茂庭折立線（県道仙台村田線）の交差点改良工事等に伴い、国道 286 号沿線において商業・業務系施設の立地が進行している。また、農業情勢の変遷により後継者問題や資産管理においての問題も浮き彫りになっている。このため、計画的な土地利用の転換が重要かつ不可欠となり、土地区画整理事業により道路・公園等の公共施設の整備改善及び宅地の利用度を高め、健全で良好な市街地の形成が求められている。

2.3 対象事業の経緯

対象事業の経緯を表 2-1 に示す。平成 21 年 9 月に評価書を公告後、景気低迷により保留地取得企業の目途が立たず一時事業の着手を見合わせていたが、一定の目途が立ったため、平成 26 年 4 月以降、事業計画書の公告、組合設立の上、平成 26 年 6 月に工事着手した。

表 2-1 対象事業の経緯

時 期	内 容
平成 8 年 12 月	茂庭耕地水利組合総会において「地権者部会」を設置
平成 10 年 7 月	組織を「仙台市茂庭土地区画整理組合促進委員会」に変更
平成 15 年 3 月	組織を「仙台市茂庭土地区画整理組合推進委員会」に変更
平成 16 年 6 月	「仙台市茂庭土地区画整理組合設立準備委員会」発足
平成 17 年 6 月	環境影響評価方法書等の縦覧
平成 20 年 10 月	環境影響評価準備書・要約書の縦覧
平成 21 年 9 月	環境影響評価書・要約書の縦覧
平成 26 年 4 月	事業計画書の縦覧
平成 26 年 5 月	「仙台市茂庭土地区画整理組合」設立
平成 26 年 6 月	工事着手
平成 27 年 4 月	事業計画書（第 1 回変更）の縦覧
平成 28 年 3 月	事後調査報告書（第 1 回）の縦覧
平成 28 年 9 月	事後調査報告書（第 2 回）の縦覧
平成 29 年 10 月	事後調査報告書（第 3 回）の縦覧

2.4 対象事業の内容

(1) 事業の種類

土地区画整理法第2条第1項に規定する土地区画整理事業

(2) 事業の規模

面積 約 19.9 ha (評価書公告時点：19.7 ha)

(3) 対象事業が実施される区域

- ・仙台市太白区茂庭字御所川、同字宇塚の全部
- ・仙台市太白区茂庭字新御所川、同字新熊野、同字熊野、同字本郷、同字西、同字東、同字曾根の各一部

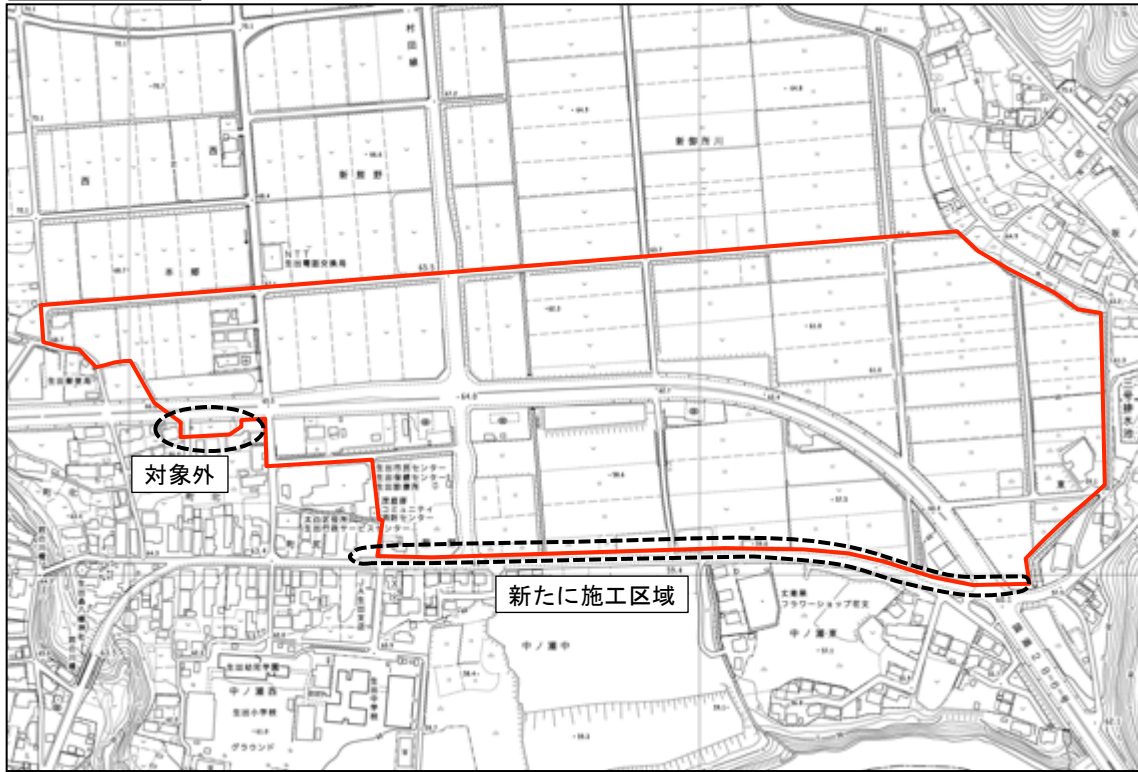
図 2-1 計画地位置図に対象事業が実施される区域(以下「計画地」という。)の位置を示す。図 2-2 に示すとおり、評価書公告時点で計画地としていた範囲の一部について地権者の同意が得られなかったことから土地区画整理事業施工区域の対象外とするとともに、基本設計の見直しにより計画地南側道路の歩道の一部を新たに施工区域とした(「事後調査報告書第1回」にて報告済み)。



この図は国土地理院の電子地形図 25000 を使用したものである。

図 2-1 計画地位置図

評価書公告時点



平成 26 年度末時点

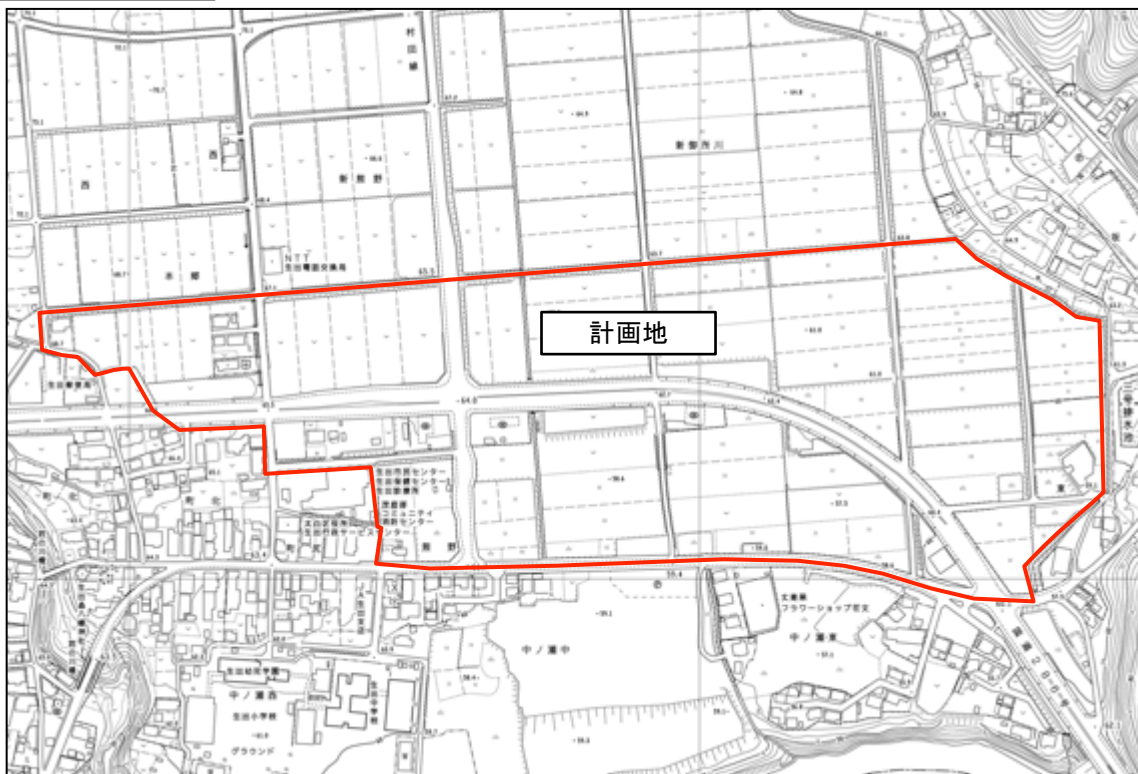


図 2-2 計画地の範囲

(4) 土地利用計画

本地区の土地利用は、地区内を走る国道 286 号が東北自動車道仙台南インターに約 1.5 km でアクセスしている交通利便性を生かし、広域物流と都市内物流の結節点として、商業業務系及び業務施設系を主体とした整備を目指して計画する。業務施設系の業種としては物流倉庫、集配センター等を想定し、商業業務系の業種としてはホームセンター、スーパーマーケット等を想定している。土地利用計画の用途別面積を表 2-2 に、土地利用計画図を図 2-3 に示す。

なお、事後調査報告書（第 1 回）以降、土地利用計画に変更はない。

表 2-2 土地利用用途とその面積

土地利用用途	評価書公告時点		平成 29 年度末時点	
	面積 (ha)	構成比 (%)	面積 (ha)	構成比 (%)
道路	4.5	22.8	4.1	20.5
公園	0.6	3.0	0.6	3.0
水路	0.1	0.5	0.2	0.9
調整池	1.2	6.1	0.8	4.3
住宅地	0.3	1.6	0.5	2.4
商業・業務地	9.3	47.2	13.7	68.9
業務地	3.7	18.8	—	—
合計	19.7	100.0	19.9	100.0

仙台市茂庭土地区画整理事業

S=1:5000

土地利用計画図

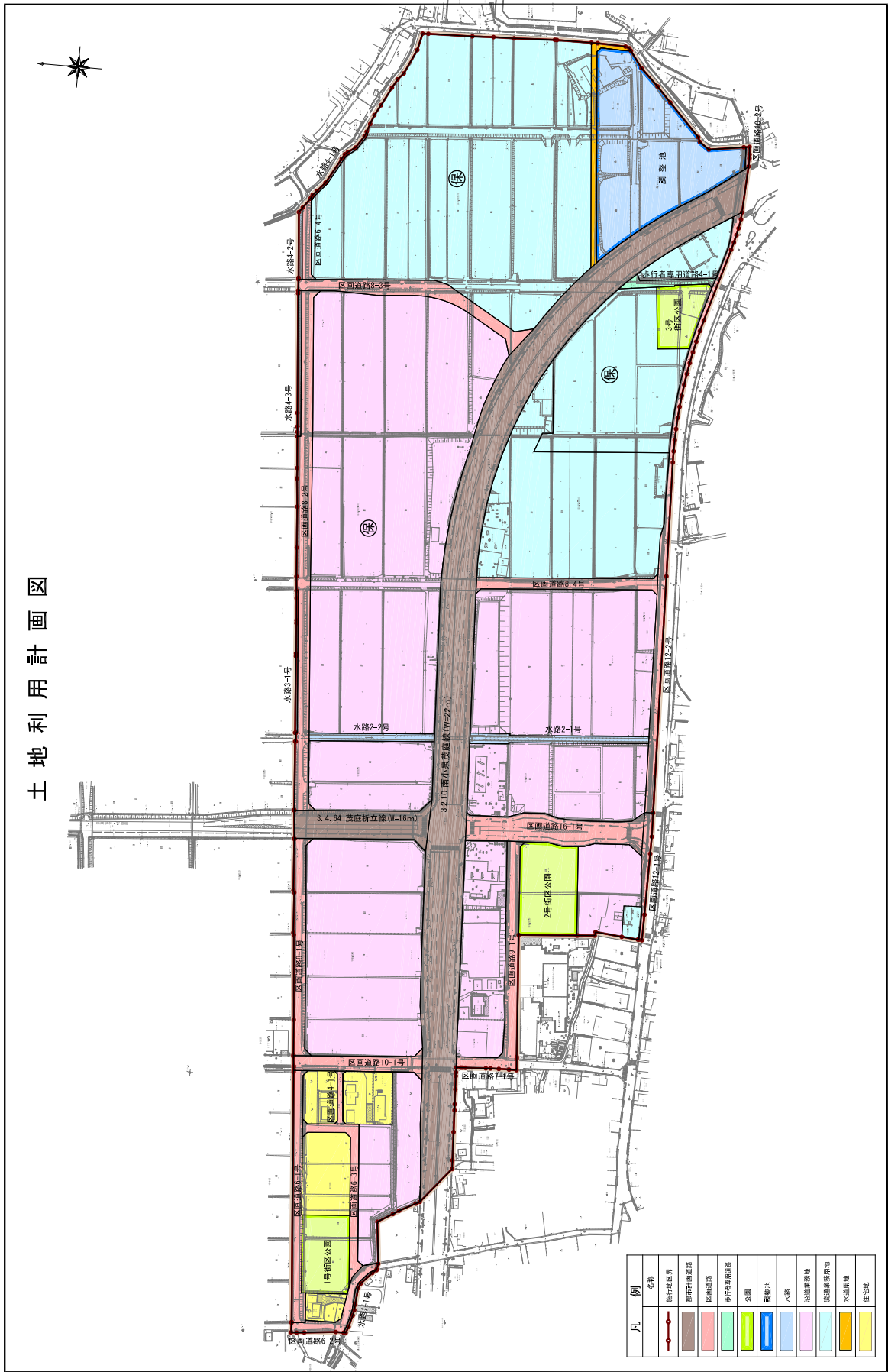


図 2-3 土地利用計画図

(5) 公共施設整備計画

1) 道路

道路計画は、地区中央で交差する国道 286 号と県道仙台村田線を本地区の主軸の道路として位置づけ、商業・業務系を中心とした土地利用であることも踏まえながら区画道路を適正に配置した。

国道 286 号については、商業施設予定地へのアクセス改善のため、中央分離帯の一部を開口し右左折レーンを設置のうえ、信号制御することとする。また、交通処理上の必要箇所にレーンや導入路を設置し、交通の流れを阻害しないよう配慮する。道路計画平面図を図 2-4 に示す。

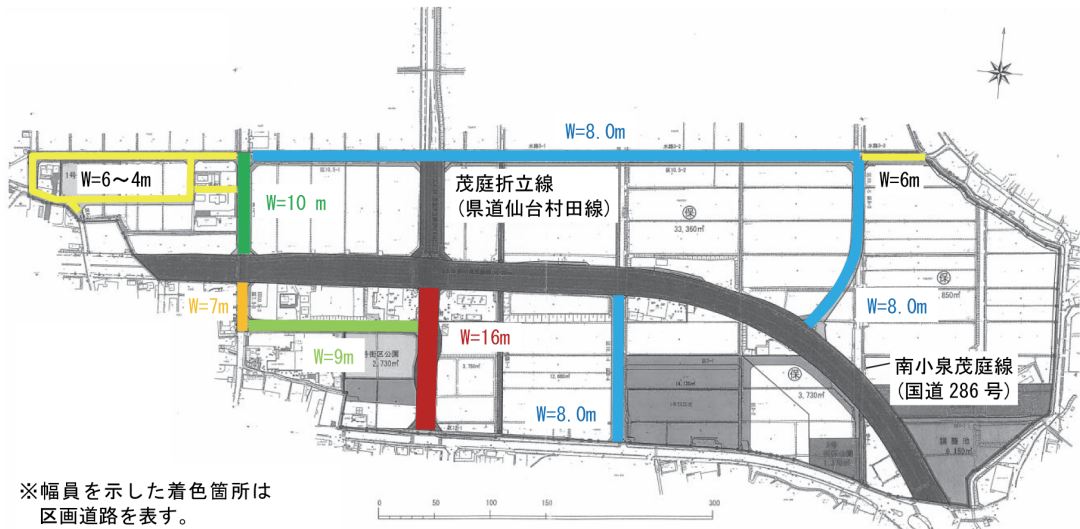


図 2-4 道路計画平面図

2) 公園

公園は、「土地区画整理法施行規則」(昭和 30 年建設省令第 5 号) 第 9 条第 6 号に基づき、地区面積の 3% 以上かつ地区内想定人口 1 人当たり 3 m² 以上を確保するとともに、誘致距離を考慮して表 2-3 に示すとおり配置した。

なお、公園用地の造成完了後には市へ公園用地を移管するため、公園施設の設計・施工は市が実施する。

表 2-3 公園面積

区分		面積
条件	地区面積	198,908.40m ² ×3%=5,967.252m ² 以上
	地区内想定人口	25 人×3m ² /人=75m ² 以上
公園計画面積		1 号公園+2 号公園+3 号公園 : 5,987.11 m ²

3) 水路

現況の主要な水路である計画地中央及び東側を流れる水路は、本事業による改修はせずにそのまま維持する計画である。その他の計画地内の細かい用排水路は造成により埋め立てるため、計画地北側に東西方向の水路を設置する。計画地北側の農地からの農業用水路は主要水路へと接続し、地区下流へ流下させる計画である。

4) 調整池

調整池は、評価書において1号調整池及び2号調整池を2箇所に整備する計画としていたが、減歩率を小さくするために調整池面積を可能な限り小さくすべく南東側の2号調整池に集約する計画とした(事後調査報告書(第1回)にて報告済み)。調整池は設置工事完了後に市へ移管する。

表 2-4 調整池計画諸元 (平成 29 年度末時点)

【調節容量】

調整池流域面積 19.2ha × 単位流出抑制容量 750m³/ha = 14,400m³

【調整池計算書】

標高 (m)	高さ (m)	面積 (m ²)	平均面積 (m ²)	容量 (m ³)	累計容量 (m ³)	備考
55.30		5,485				
56.00	0.70	5,649	5,567	3,897	3,897	
56.50	0.50	5,767	5,708	2,854	6,751	
57.00	0.50	5,885	5,826	2,913	9,664	
57.50	0.50	6,003	5,944	2,972	12,636	
57.80	0.30	6,074	6,039	1,812	14,448	H. W. L ≥ 14,400m ³
58.00	0.20	6,121	6,098	1,220	15,667	
58.20	0.20	6,168	6,145	1,229	16,896	H. H. W. L
58.50	0.30	6,239	6,204	1,861	18,757	
58.80	0.30	6,310	6,275	1,882	20,639	

【調整池諸元】

ダム高	58.80m
H. H. W. L	58.20m
H. W. L	57.80m
底高	55.30m
調節容量	14,400m ³

調整池一般図
S:1:500

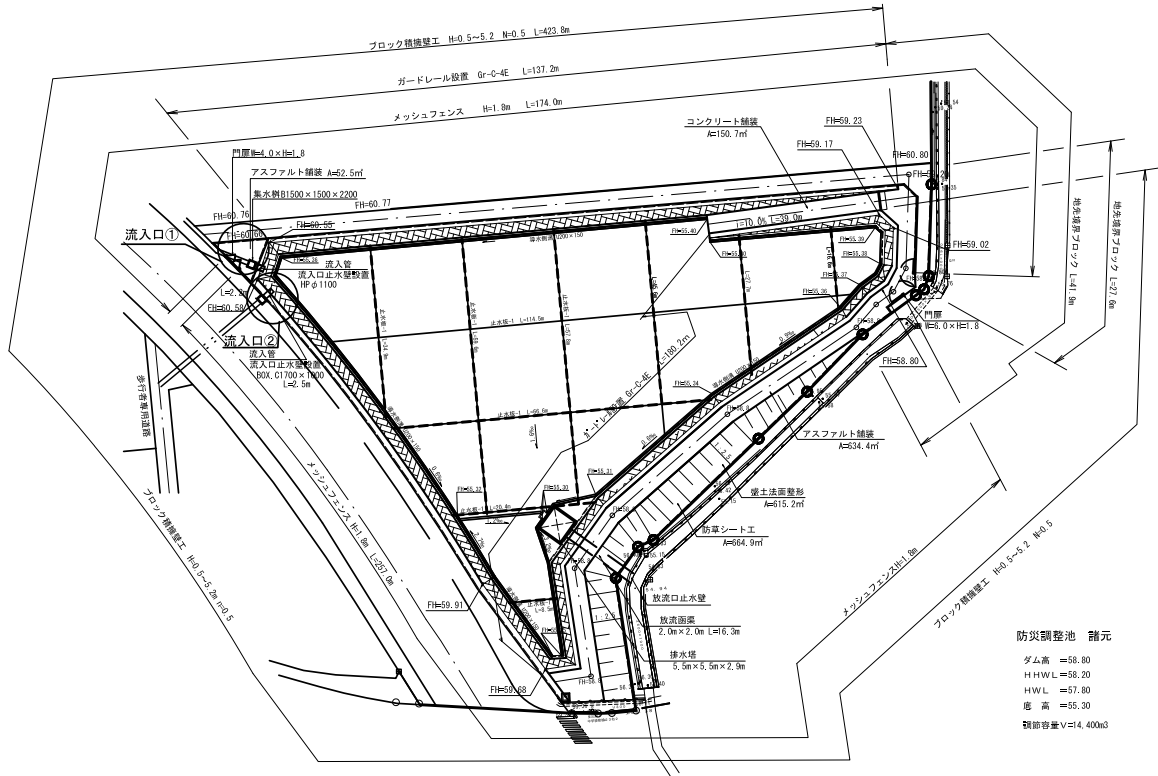


図 2-5 調整池計画平面図

(6) 供給処理施設

1) 上水道施設

地区内各戸の需要に対応できるように、道路敷内に給水管を敷設する。

2) 下水道施設

本事業に併せて、分流式による管渠を道路敷内に敷設し、公共下水道へ接続する。

3) 電気・電話

関係機関との調整を図り、地区内の需要に対応できる各施設を整備する。

(7) 人口計画

本地区内に将来収容しうる人口は、表 2-5 に示すとおりである。なお、事後調査報告書(第 1 回)以降、人口計画に変更はない。

表 2-5 人口計画

項 目	評価書公告時点	平成 29 年度末時点
既存住宅地地積	約 3,000m ²	約 3,800m ²
既存住宅 1 戸当たり地積	約 600m ²	約 630m ²
計画後住宅地地積	約 3,000m ²	約 4,800m ²
計画後総戸数	5 戸	10 戸
1 戸当たり人口	約 2.6 人	約 2.5 人
地区内人口	約 13 人	約 25 人
地区内人口密度	約 0.7 人/ha	約 1.2 人/ha

(8) 建物等

建物等の最大高さは、平屋建て店舗を想定し最大 10m 程度とする。広告・看板については地区計画での制限や誘致企業との協議等を検討する。

(9) 造成計画

盛土は地形の高低に合わせて計画した。土量計画は表 2-6 に示すとおりである。

計画地はほぼ平坦な地形であるため、地区内で土量のバランスをとることが困難であり、不足土は地区外より搬入する。なお、事後調査報告書(第 1 回)以降、土量計画に変更はない。

表 2-6 土量計画

区 分	評価書公告時点	平成 29 年度末時点
盛土量	270,000 m ³	160,000 m ³
切土量	15,000 m ³	16,000 m ³