第２章　対象事業の名称、目的及び内容

第２章　対象事業の名称、目的及び内容

2.1　対象事業の名称

2.1.1　名称

（仮称）さいたま大宮２プロジェクト

2.1.2　対象事業の種類

大規模建築物の建設（さいたま市環境影響評価条例施行規則 別表第１第９号）

2.1.3　対象事業の実施区域の地域区分※

A 地域

2.2　対象事業の目的

対象事業の実施区域は、さいたま市西区宮前町の「宮前土地区画整理事業」内に位置する。

また、対象事業の実施区域は、東西方向に通っている国道 16 号（西大宮バイパス）に隣接し、対象事業の実施区域東側には、国道 17 号（上尾道路、新大宮バイパス）が南北方向に通るなど、物流拠点として利便性の高い地域である。

本事業は、冷凍冷蔵倉庫を有する物流施設を建設することにより、ユーザーのニーズに応じた物流スペースを提供することを目的として、倉庫、事務所等を主な用途とする建築物の建設を行うものである。

2.3　対象事業の実施区域

対象事業の実施区域（以下「計画地」という。）の位置は、図 2.3-1 及び写真 2.3-1 に示すとおりである。

計画地は、さいたま市の北西、さいたま市西区宮前町に位置し、計画地の南側には国道 16 号（西大宮バイパス）が、東側には国道 17 号（上尾道路、新大宮バイパス）が通っており、これら道路の分岐点として、宮前インターチェンジがある。

計画地内には現在、住宅、金属リサイクルヤード等があるものの、多くは空き地となっている。

なお、計画地周辺では、計画地西側において、別事業が計画されている。

※地域区分

さいたま市の区域においては、次に示す４つの地域に分類されている。

A 地域：B 地域及び C 地域を除く地域

B 地域：次のアまたはイのいずれかに該当する地域で C 地域を除くもの

ア 市街化調整区域（用途地域のある市街化調整区域を除く。）にある地域

イ C 地域の周囲 200m の範囲にある地域

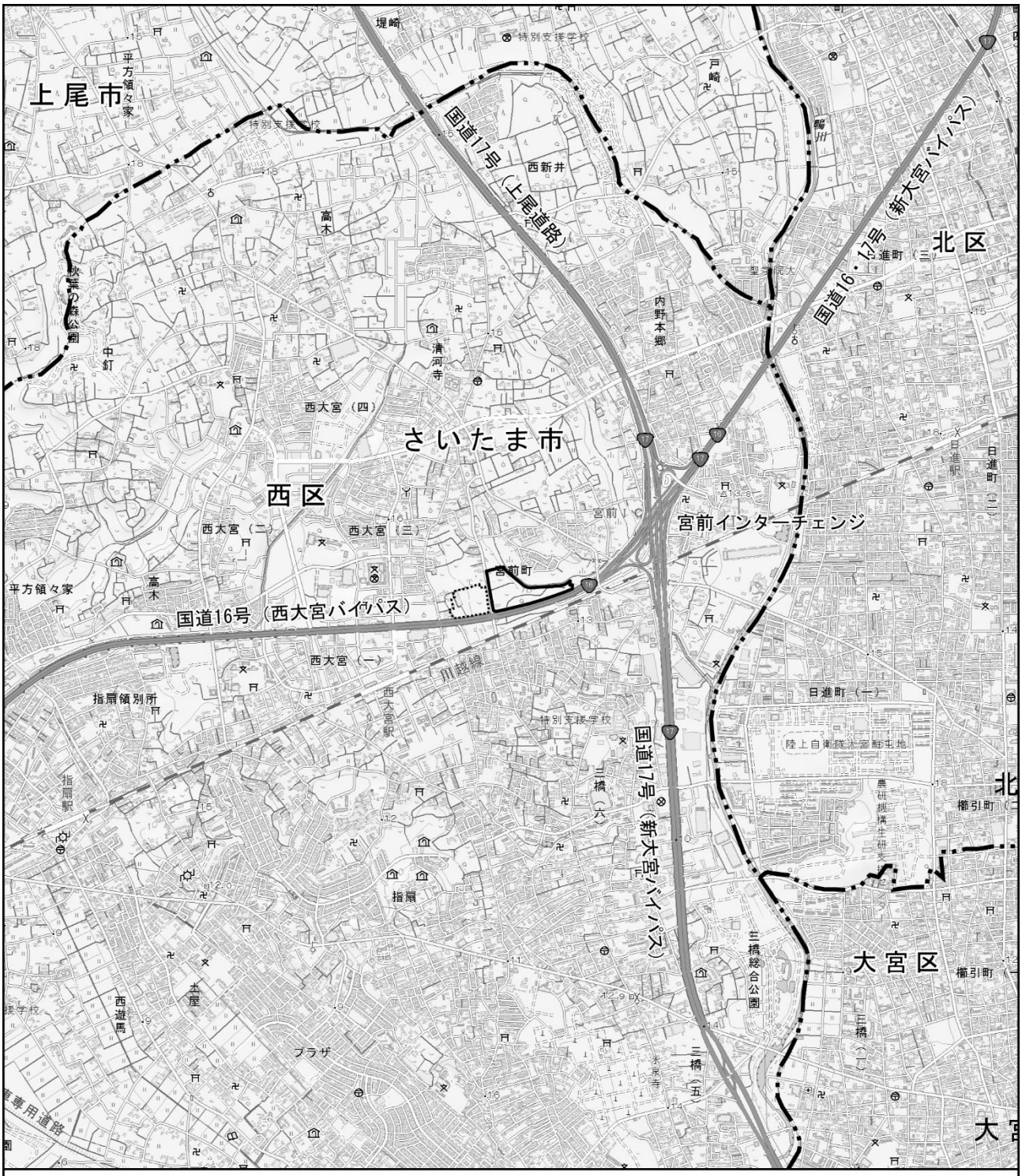
C 地域：次のア～ウのいずれかに該当する地域

ア 近郊緑地保全地区にある地域

イ 埼玉県立自然公園の区域にある地域

ウ 風致地区にある地域

特別の地域：「都市再開発法」（昭和 44 年法律第 38 号）第２条の３第１項第２号の規定により定められた地区にある地域



凡　例

計画地　　市区界

周辺開発事業

図 2.3-1　対象事業の実施区域

1：25，000

0　250　500　750m

N



凡　例

計画地

資料：国土地理院撮影の空中写真（2019 年撮影）

写真 2.3-1　対象事業の実施区域（航空写真）

1：10,000

0　100　200　300m

N

2.4　対象事業の規模

対象事業の規模は、表 2.4-1 に示すとおりである。

表 2.4-1　対象事業の規模

項　目	規　模
最高高さ	約 37.8m
延べ面積	約 73,000m^2
敷地面積	約 31,000m^2

注）準備書提出時点のものであり、今後の関係機関との協議等により変更する可能性がある。

2.5　対象事業の実施期間

対象事業の実施期間は、表 2.5-1 に示すとおりである。

建設工事の開始は令和 9 年秋頃、施設の供用開始は令和 12 年秋頃の予定である。

表 2.5-1　対象事業の実施期間

年度 / 項目	令和7	令和8	令和9	令和10	令和11	令和12
環境影響評価（環境影響評価書までの手続き）						
建設工事						
施設供用						

2.6　対象事業の実施方法

2.6.1　施設計画

(1) 土地利用計画・建築計画

土地利用計画・建築計画の概要は、表 2.6-1 に示すとおりである。

計画建築物は、5 階建ての物流施設であり、計画地の西側に施設関連車両の入口、南側に出口を設ける計画である。ここで、仮に計画地南側の国道 16 号（西大宮バイパス）に、施設関連車両の入口を設けるとした場合、国道 16 号（西大宮バイパス）を東進してきた施設関連車両は、宮前 IC 西交差点を直進した直後に減速して入庫することとなり、後続の通過車両の追突事故が懸念される。このため、国道 16 号（西大宮バイパス）を東進してきた施設関連車両は、宮前 IC 西交差点を左折し、県道大谷本郷さいたま線へ進入してから入庫するように、計画地西側に入口を設けることとした。(施設関連車両の主要な走行ルートは、後掲図 2.6-6(p.2-12) 参照)

配置計画図は図 2.6-1 に、各階平面図は図 2.6-1 及び図 2.6-2 に、断面図は図 2.6-3 に、立面図は図 2.6-4 に、施設の完成イメージは図 2.6-5 に示すとおりである。

なお、計画建築物の外観等については、「さいたま市都市景観形成基本計画」（平成 19 年、さいたま市）の方針に配慮する計画である。

表 2.6-1　土地利用計画・建築計画の概要

項　目	概　要
主要用途	物流施設（倉庫等）
駐車場	大型車：約 8 台、小型車：約 197 台

注）準備書提出時点のものであり、今後の関係機関との協議等により変更する可能性がある。

(2) 給排水計画

給水は、上水道より引き込み、計画建築物へ供給する計画である。

雨水は側溝もしくは公共下水道、汚水排水は公共下水道に放流する計画である。なお、公共下水道は分流式となる予定である。

(3) ガス供給計画

ガスは、ガス小売業者と協議し、計画建築物へ供給する計画である。

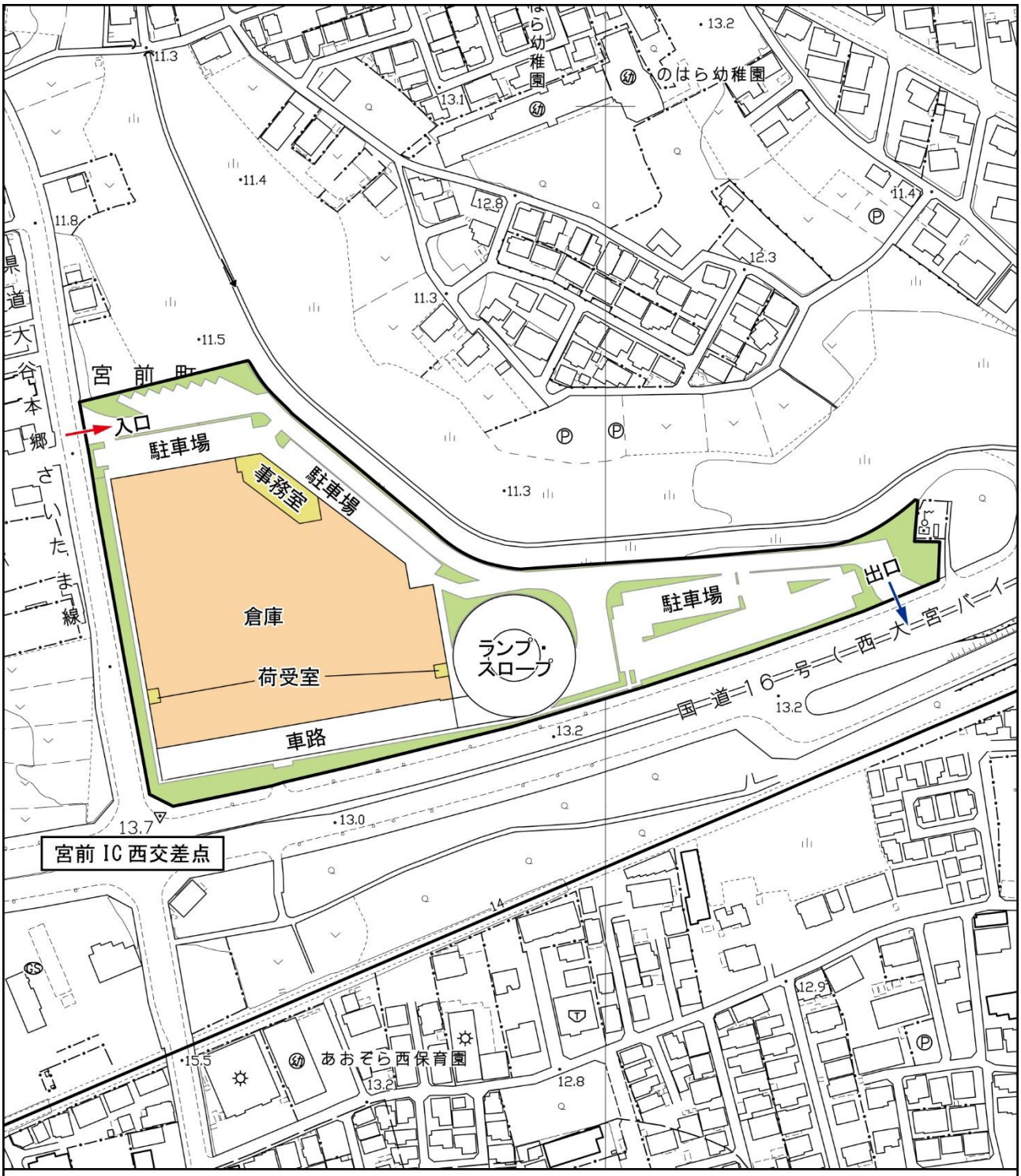
(4) 電力供給計画

電力は、電力小売業者と協議し、計画建築物へ供給する計画である。

なお、環境認証の CASBEE A ランク、BELS 6 つ星、ZEB Ready の取得を目指し、計画建築物の省エネルギー化を図る計画である。

(5) 排熱計画

計画建築物にはできる限り高効率の設備を採用し、排熱の低減に努める計画である。



凡　例

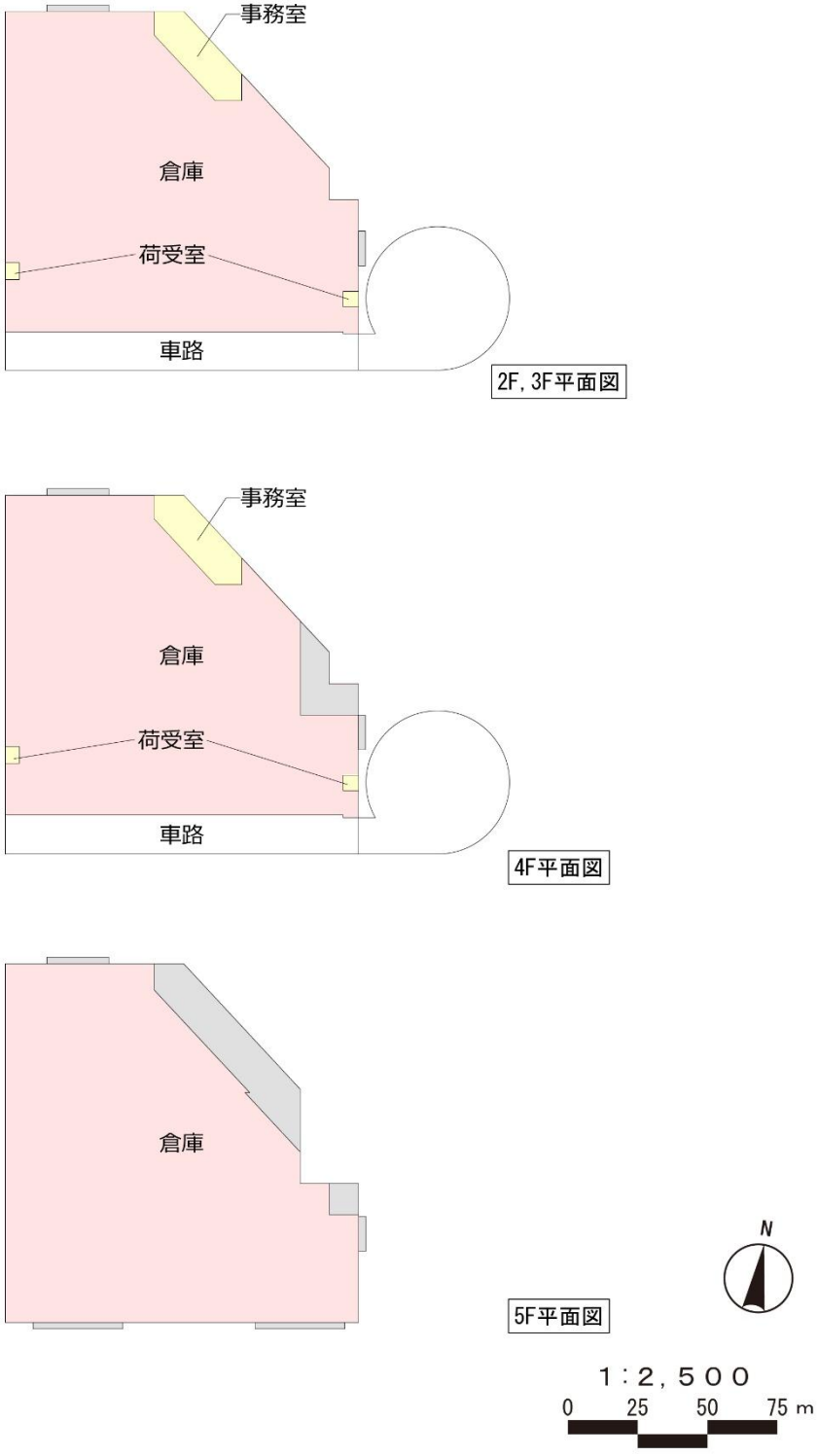
計画地

注）準備書提出時点のものであり、今後の関係機関との協議等により変更する可能性がある。

図 2.6-1　配置計画図及び 1 階平面図

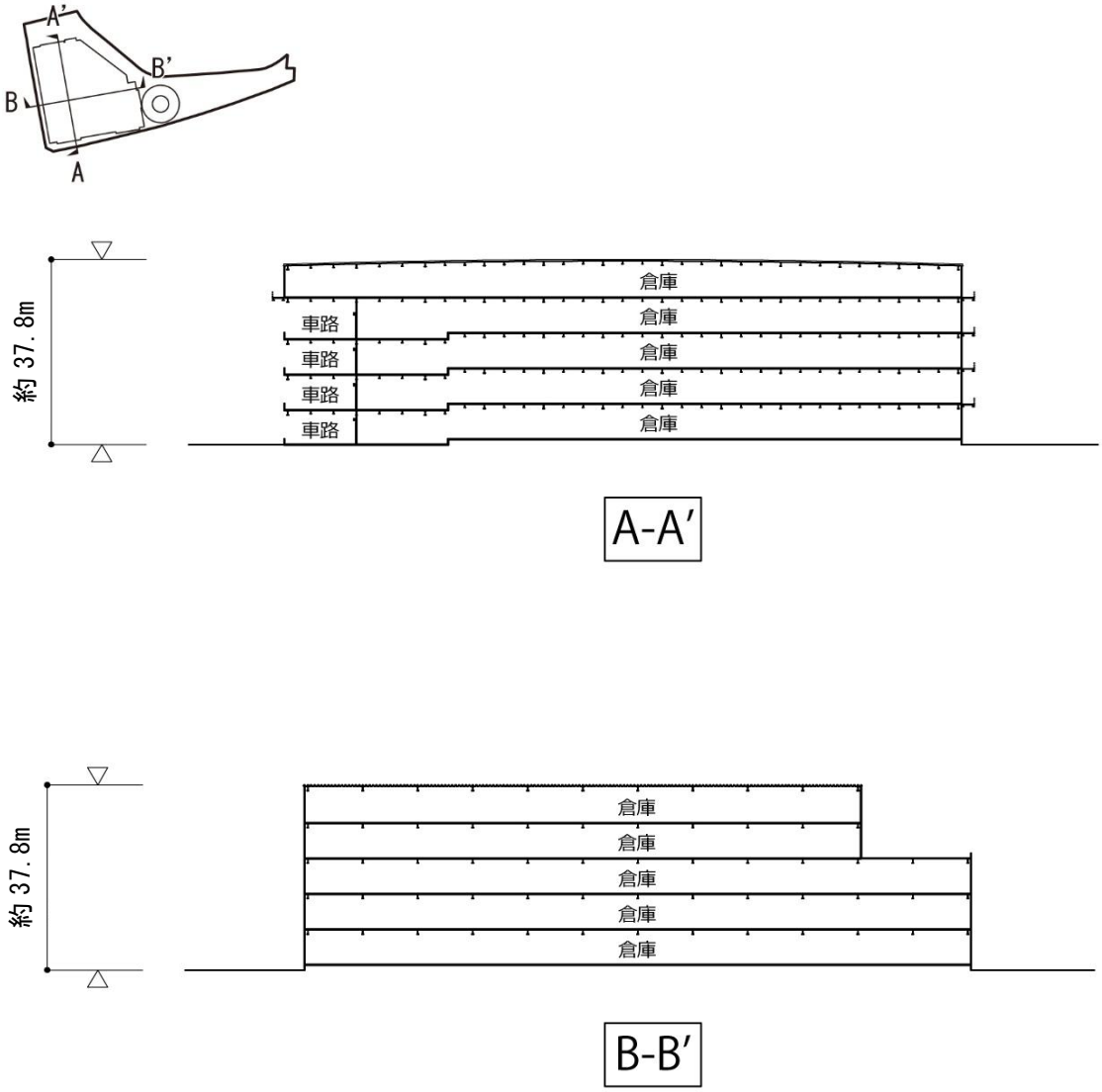
1：2，500
0　25　50　75 m

N



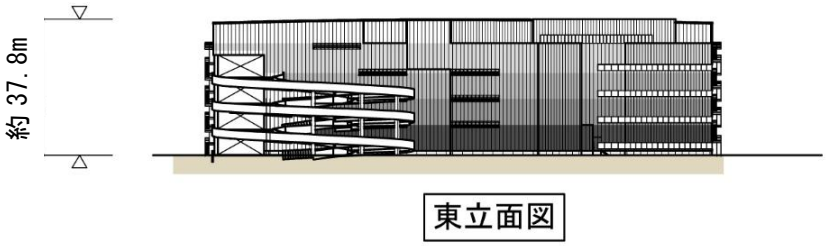
注）準備書提出時点のものであり、今後の関係機関との協議等により変更する可能性がある。

図 2.6-2　2～5 階平面図

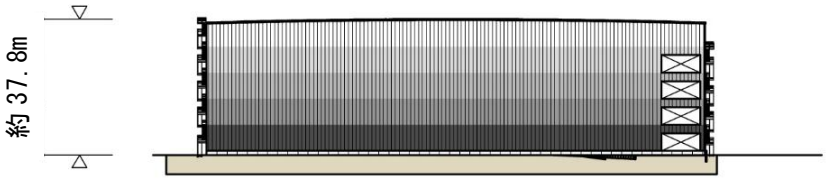


注）準備書提出時点のものであり、今後の関係機関との協議等により変更する可能性がある。

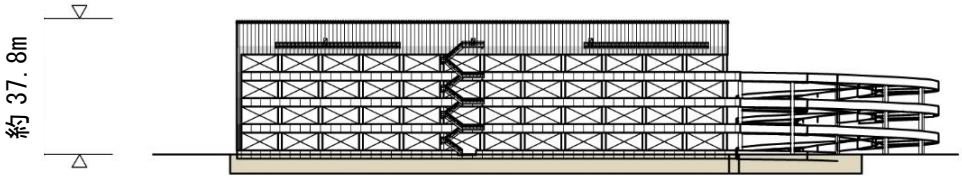
図 2.6-3　計画建築物の断面図



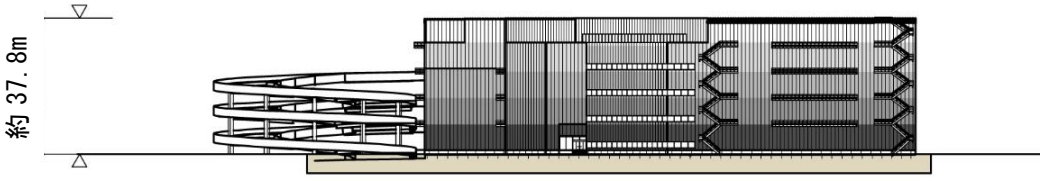
東立面図



西立面図



南立面図



北立面図

注）準備書提出時点のものであり、今後の関係機関との協議等により変更する可能性がある。

図 2.6-4　計画建築物の立面図



注）準備書提出時点のものであり、今後の関係機関との協議等により変更する可能性がある。

図 2.6-5　完成イメージ図（計画地南西方向から）

(6) 緑化計画

敷地の緑化は、「さいたま市みどりの条例」（平成 13 年さいたま市条例第 248 号）及び「さいたま市緑化指導基準」（平成 13 年さいたま市告示第 88 号）に基づき、緑地を確保する計画である。

(7) 廃棄物処理計画

供用時における廃棄物処理は、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」（昭和 45 年法律第 137 号）、「第 4 次さいたま市一般廃棄物処理基本計画」（令和 5 年、さいたま市）等に基づき、適正に処理する計画である。

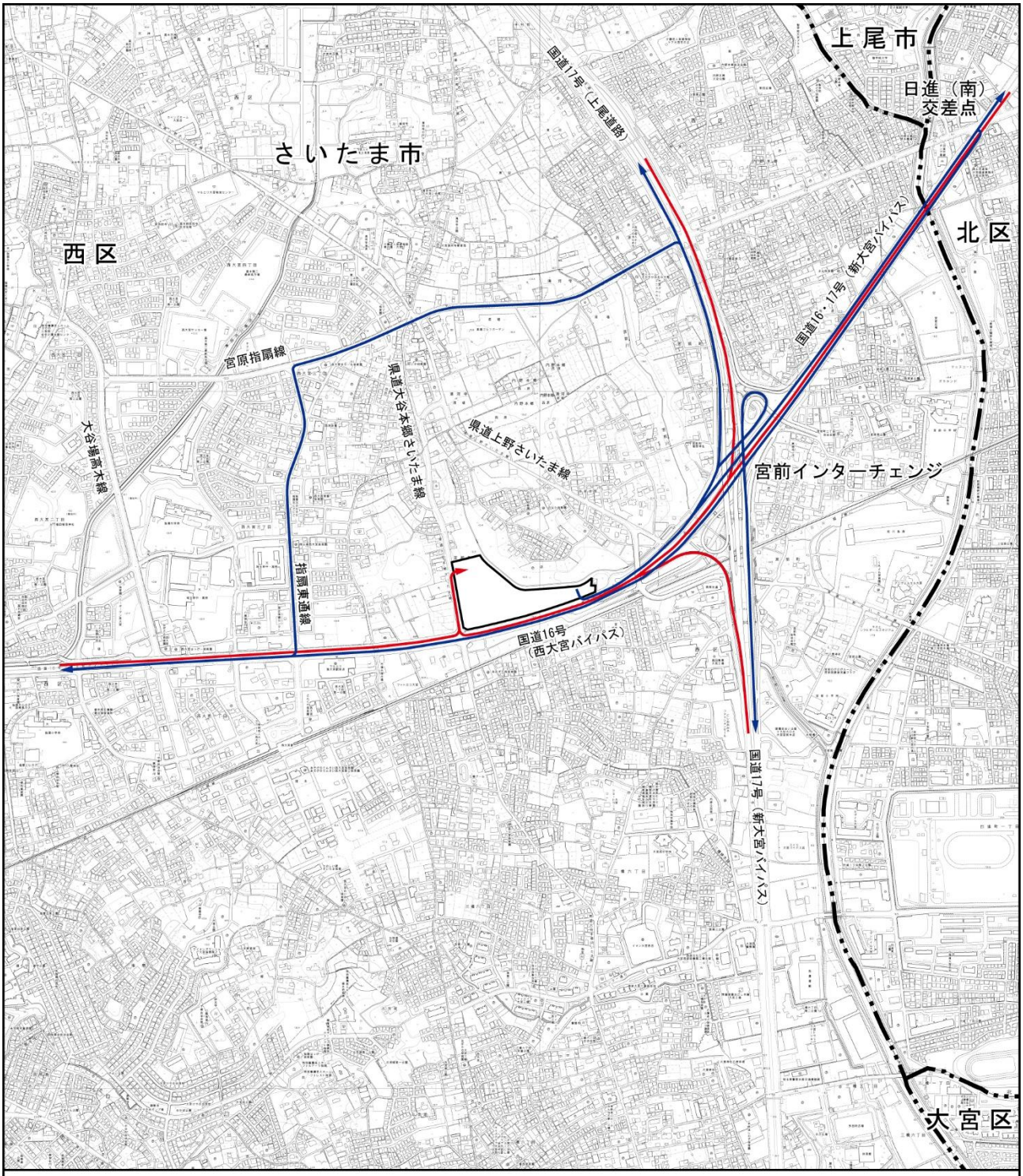
(8) 交通計画

供用時における施設関連車両の主要な走行ルートは、図 2.6-6 に示すとおりである。

施設関連車両の搬入ルートについて、北方面及び南方面からのアクセスは、国道 17 号（上尾道路もしくは新大宮バイパス）から宮前インターチェンジ、国道 16 号（西大宮バイパス）、県道大谷本郷さいたま線を経由して、計画地西側の入口に至るルートを計画している。東方面及び西方面からのアクセスは、国道 16 号（西大宮バイパス）、県道大谷本郷さいたま線を経由して、計画地西側の入口に至るルートを計画している。

施設関連車両の搬出ルートについて、北方面及び南方面へのアクセスは、計画地南側の出口から国道 16 号（西大宮バイパス）、宮前インターチェンジを経由して、国道 17 号（上尾道路もしくは新大宮バイパス）を通るルートを計画している。東方面へのアクセスは、計画地南側の出口から国道 16 号（西大宮バイパス）、国道 16・17 号（新大宮バイパス）を通るルートを計画している。西方面へのアクセスは、計画地南側の出口から国道 16 号（西大宮バイパス）、国道 16・17 号（新大宮バイパス）を通り、日進（南）交差点を転回して再び国道 16・17 号（新大宮バイパス）、国道 16 号（西大宮バイパス）を通るルート、もしくは計画地南側の出口から国道 16 号（西大宮バイパス）、国道 17 号（上尾道路）、宮原指扇線、指扇東通線、国道 16 号（西大宮バイパス）を通るルートを計画している。

なお、計画地内を走行する施設関連車両の動線計画は、図 2.6-7 に示すとおりであり、計画地内の車両走行ルートは安全面を考慮し、大型車、小型車ともに一方通行とした。



凡　例

計画地　　市区界

搬入ルート

搬出ルート

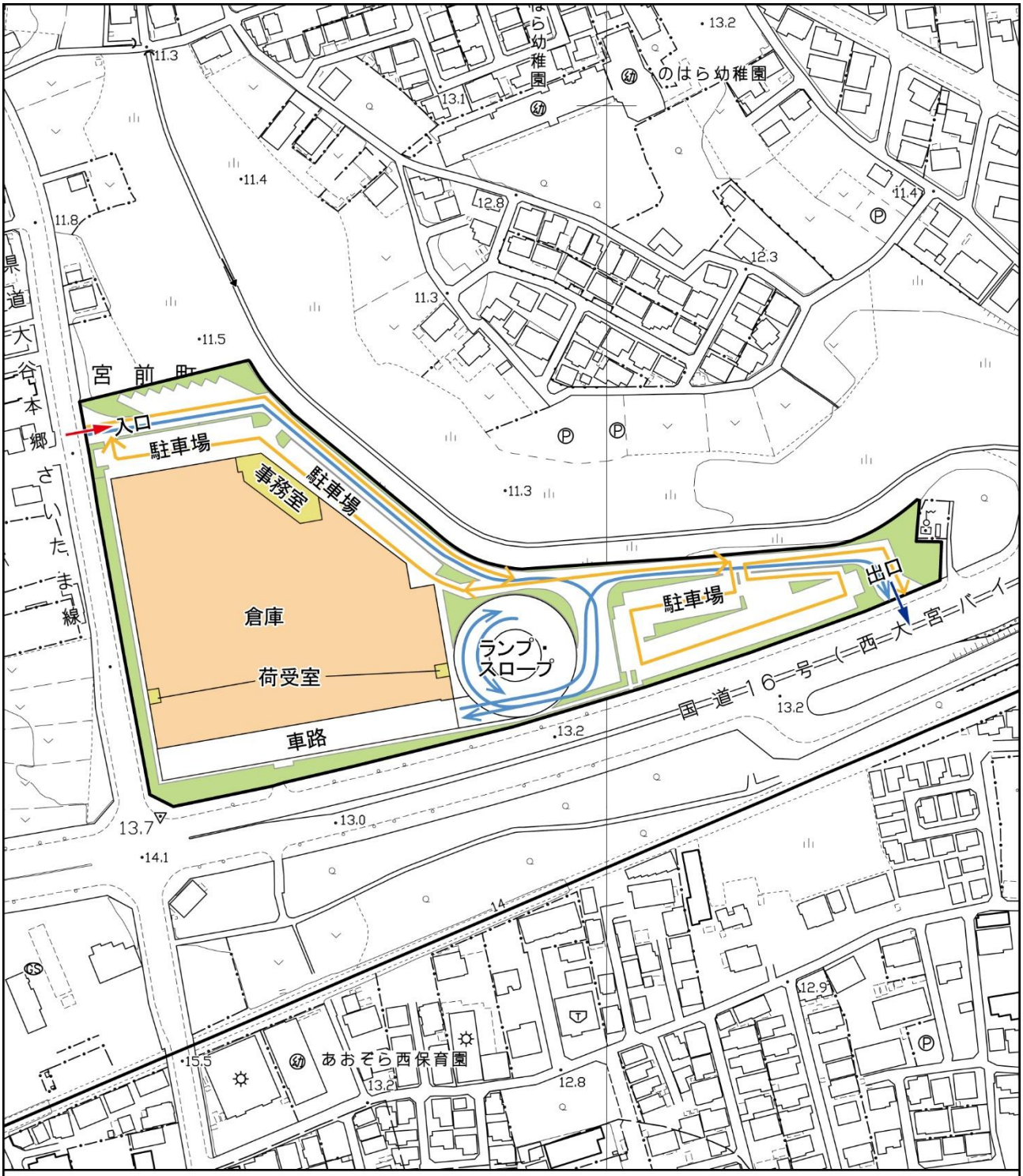
注）準備書提出時点のものであり、今後の関係機関との協議等により変更する可能性がある。

図 2.6-6　施設関連車両の主要な走行ルート

1：15，000

0　150　300　450m

N



凡　例

- 計画地
- 大型車、小型車（小型貨物車）走行ルート
- 小型車（乗用車）走行ルート

注）準備書提出時点のものであり、今後の関係機関との協議等により変更する可能性がある。

図 2.6-7　計画地内の施設関連車両の動線計画

1：2，500
0　25　50　75 m

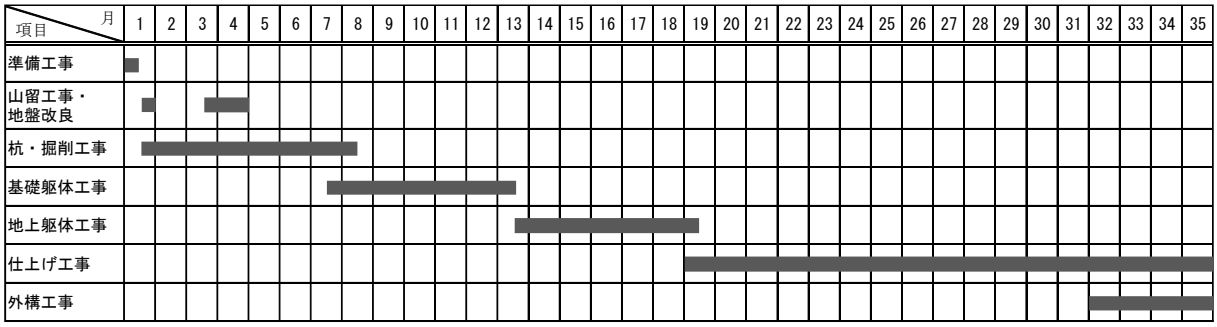
N

2.7　対象事業の工事計画

2.7.1　工事工程

工事工程は、表 2.7-1 に示すとおりであり、工事期間は、約 3 年間を計画している。

表 2.7-1　工事工程



2.7.2　工事に使用する主な建設機械

工事に使用する主な建設機械は、表 2.7-2 に示すとおりである。

使用する建設機械は、低騒音型、排出ガス対策型等の環境負荷の小さい機種を極力採用するとともに、効率的な施工計画を策定し、不要なアイドリングの防止に努める。

表 2.7-2　工事に使用する主な建設機械

工　種	主な建設機械
準備工	―
山留工事・地盤改良	バックホウ
杭・掘削工事	バックホウ、杭打ち機、クローラクレーン、ラフテレーンクレーン
基礎躯体工事	バックホウ、クローラクレーン、コンクリートポンプ車、 ラフテレーンクレーン
地上躯体工事	クローラクレーン、コンクリートポンプ車、ラフテレーンクレーン
仕上げ工事	―
外構工事	バックホウ

注）準備工は仮囲いの設置等であり、仕上げ工事は主に内装工事であるため、建設機械を使用しない計画である。

2.7.3　工事中における排水計画

工事中に発生する排水は、沈砂槽を設けて泥や砂を沈降させた上で、排除基準を満たした排水を公共下水道に放流する計画である。

2.7.4　工事中における廃棄物処理計画

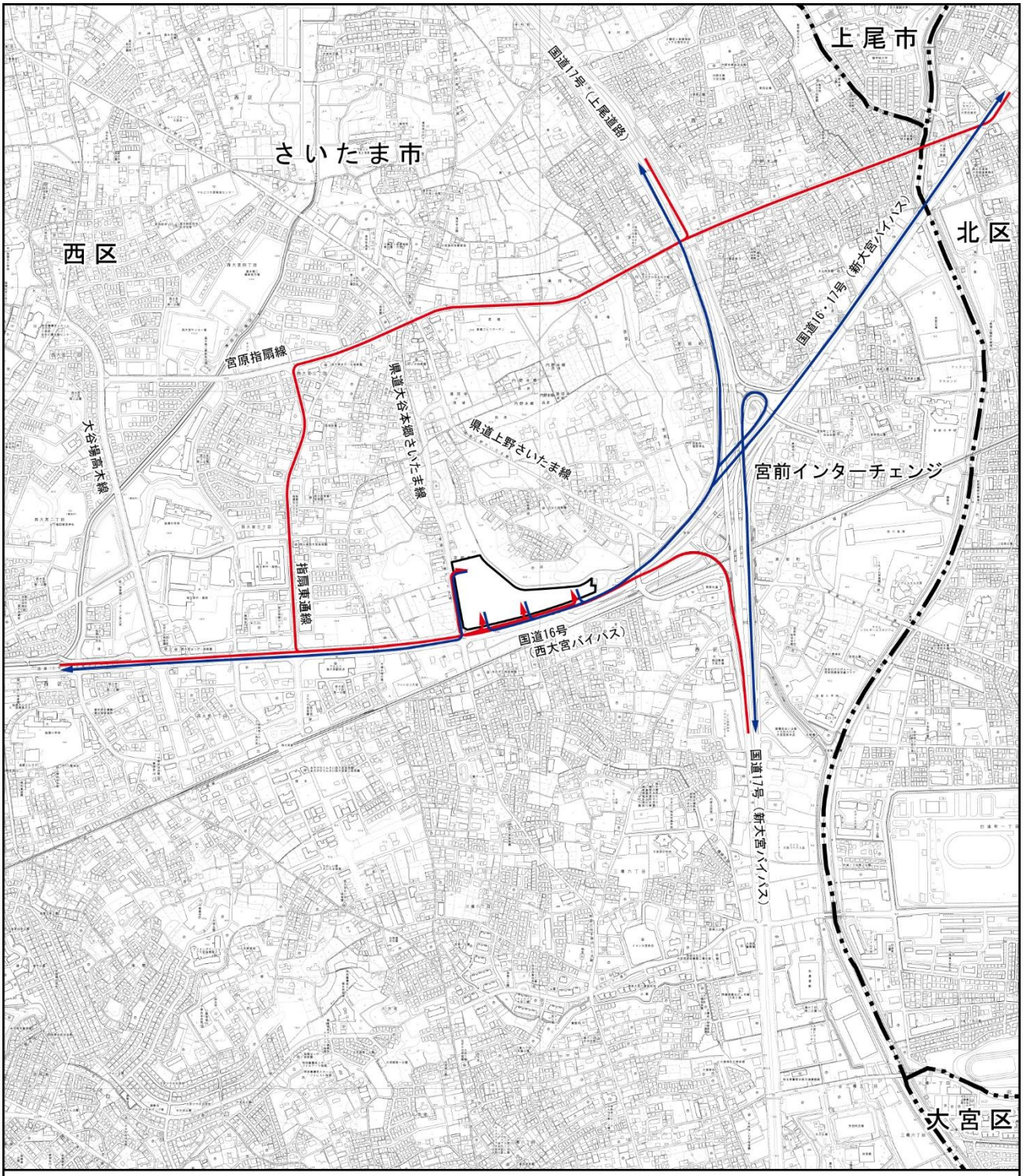
工事中における廃棄物処理は、「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」（平成 12 年法律第 104 号）等に基づき、適正に処理する計画である。

2.7.5　交通計画

工事中における資材運搬等の車両の主要な走行ルートは、図 2.7-1 に示すとおりである。

資材運搬等の車両の搬入ルートについて、北方面からのアクセスは、国道 17 号（上尾道路）から、東方面からのアクセスは、国道 16・17 号（新大宮バイパス）から宮原指扇線を通り、指扇東通線を経由して、計画地南側の入口に至るルートを計画している。南方面からのアクセスは、国道 17 号（新大宮バイパス）から宮前インターチェンジ、国道 16 号（西大宮バイパス）、県道大谷本郷さいたま線を経由して、計画地西側の入口に至るルートを計画している。西方面からのアクセスは、国道 16 号（西大宮バイパス）から計画地南側の入口に至るルートを計画している。

資材運搬等の車両の搬出ルートについて、北方面及び南方面へのアクセスは、計画地南側の出口から国道 16 号（西大宮バイパス）、宮前インターチェンジを経由して、国道 17 号（上尾道路もしくは新大宮バイパス）を通るルートを計画している。東方面へのアクセスは、計画地南側の出口から国道 16 号（西大宮バイパス）、国道 16・17 号（新大宮バイパス）を通るルートを計画している。西方面へのアクセスは、計画地西側の出口から県道大谷本郷さいたま線を経由し、国道 16 号（西大宮バイパス）を通るルートを計画している。



凡　例

計画地　　市区界

搬入ルート

搬出ルート

注）工事進捗等により、出入口の位置等が変わる可能性がある。

図 2.7-1　資材運搬等の車両の主要な走行ルート

1：15，000

0　150　300　450m

N