

第2章 対象事業の目的及び概要

2.1 対象事業の名称

対象事業の名称：（仮称）OAK LOGISTICS CENTER 岩槻

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）

2.2 対象事業の目的

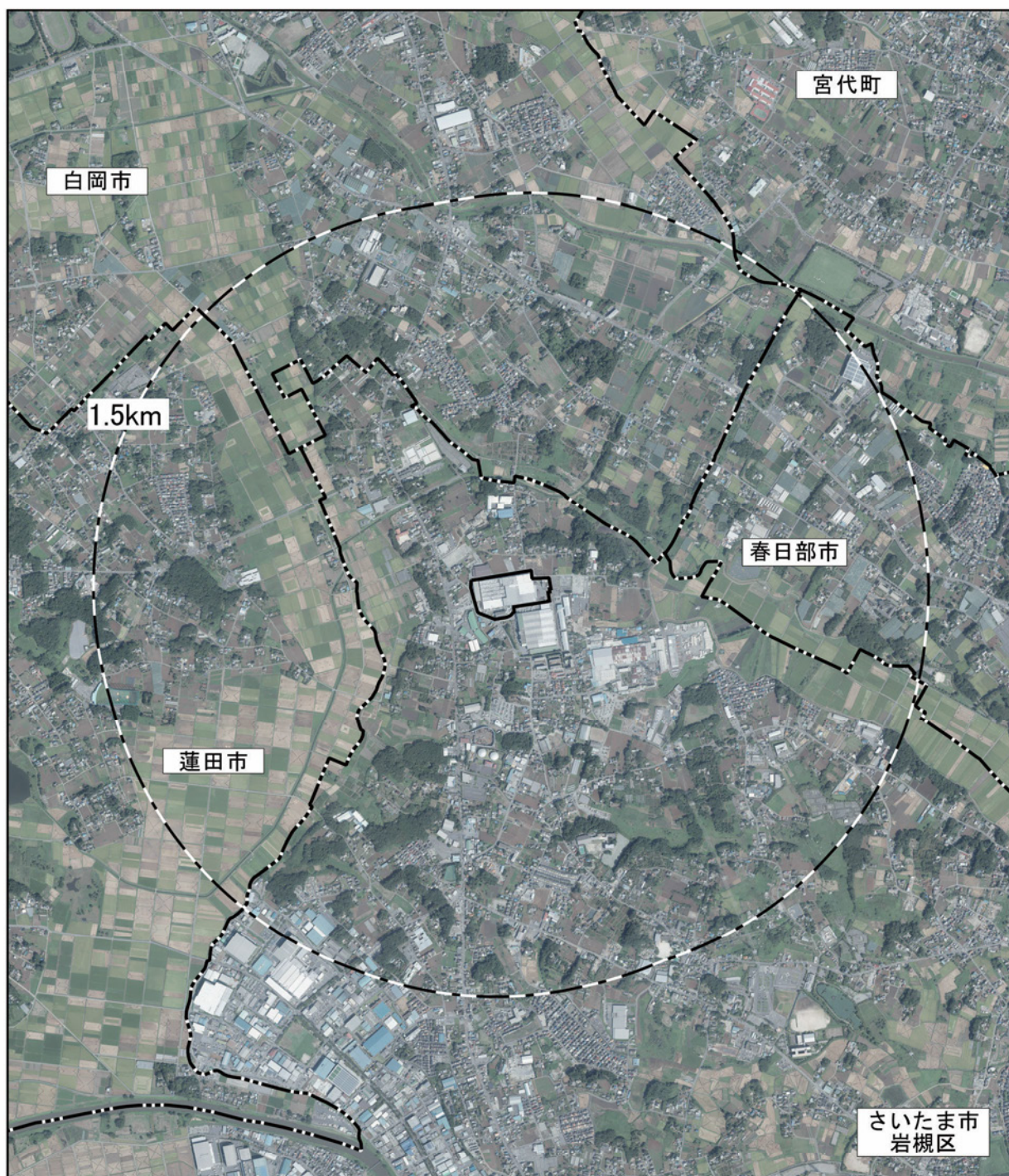
対象事業の計画地は、さいたま市岩槻区大字鹿室地内に位置し、東北自動車道の蓮田スマート I.C.や岩槻 I.C.、圏央道の白岡菖蒲 I.C.へのアクセス性に優れており、物流拠点としての利便性が高い地域である。

本事業は、物流倉庫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

対象事業の計画地の位置は図 2.3-1 及び図 2.3-2 に示すとおりである。

計画地は、さいたま市岩槻区大字鹿室に位置し、周辺は主に北側は畑地や宅地、南側は事業所等が分布している。計画地内の以前の土地利用は、計画建築物と同様の規模の事業所（北海製罐岩槻工場）が立地し、敷地内はほぼ全面的に舗装されていた。



凡 例

- 計画地
- - - - 市区町界

出典:「地理院タイル一覧 全国最新写真(シームレス)」(令和元年9月撮影、国土地理院 HP)

図 2.3-2 対象事業の実施区域 (航空写真)

S=1:25,000
0 250 500 1,000 m



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
建築物高さ	約 16.3m
開発面積	約 43,000m ²
敷地面積	約 43,000m ²
建築面積	約 29,000m ²
延べ面積	約 56,000m ²

注：調査計画書時点のものであり、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 10 年、施設の供用開始は令和 12 年の予定である。

表 2.5-1 対象事業の実施期間

項目	令和 8 年	令和 9 年	令和 10 年	令和 11 年	令和 12 年～
環境影響評価 (評価書まで)					
建設工事					
施設供用					

注：調査計画書時点のものであり、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。

2.6 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 及び表 2.6-2、土地利用計画図は図 2.6-1、計画立面図は図 2.6-2 に示すとおりである。

開発面積のうち、建物が 67.5%を占める計画としている。計画建築物は、2 階建ての物流倉庫であり、計画地の西側に施設関連車両の出入口を設ける計画である。

表 2.6-1 土地利用計画の概要

項目	面積 (m ²)	比率 (%)
建物	約 29,000	67.5
舗装部	約 10,000	23.1
緑地	約 3,800	8.8
道路後退部	約 240	0.6
合計	約 43,000	100.0

注:調査計画書時点のものであり、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。

表 2.6-2 建築計画の概要

項目	内容
主要用途	倉庫業を営む倉庫
構造・階数	鉄骨造・杭工法・地上 2 階
駐車場	86 台
駐輪場	74 台

注:調査計画書時点のものであり、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

計画建築物への給水は、周辺の上水道より引き込み、供給する計画である。

また、雨水は雨水流出抑制施設で一時貯留等を行った後に接続道路側溝へ放流、汚水排水は暫定流末を経て、下日川（排水路）に放流する計画である。

(3) ガス供給計画

計画建築物へのガス供給は、周辺の都市ガスの整備状況を踏まえ、ガス小売業者と協議の上、計画建築物へ供給する計画である。

(4) 電力供給計画

計画建築物への電力供給は、電力小売業者と協議の上、計画建築物へ供給する計画である。

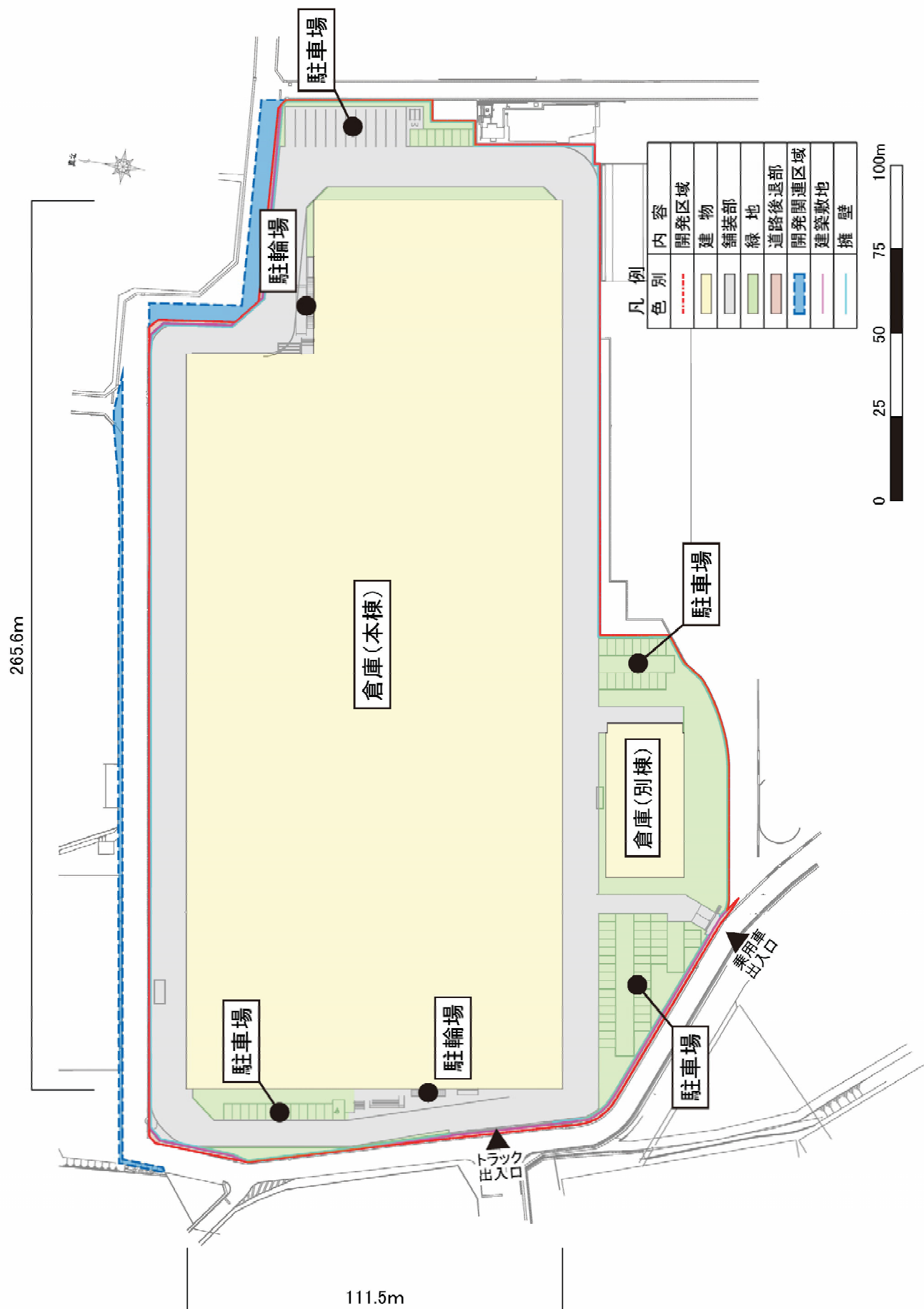


図 2.6-1 土地利用計画図

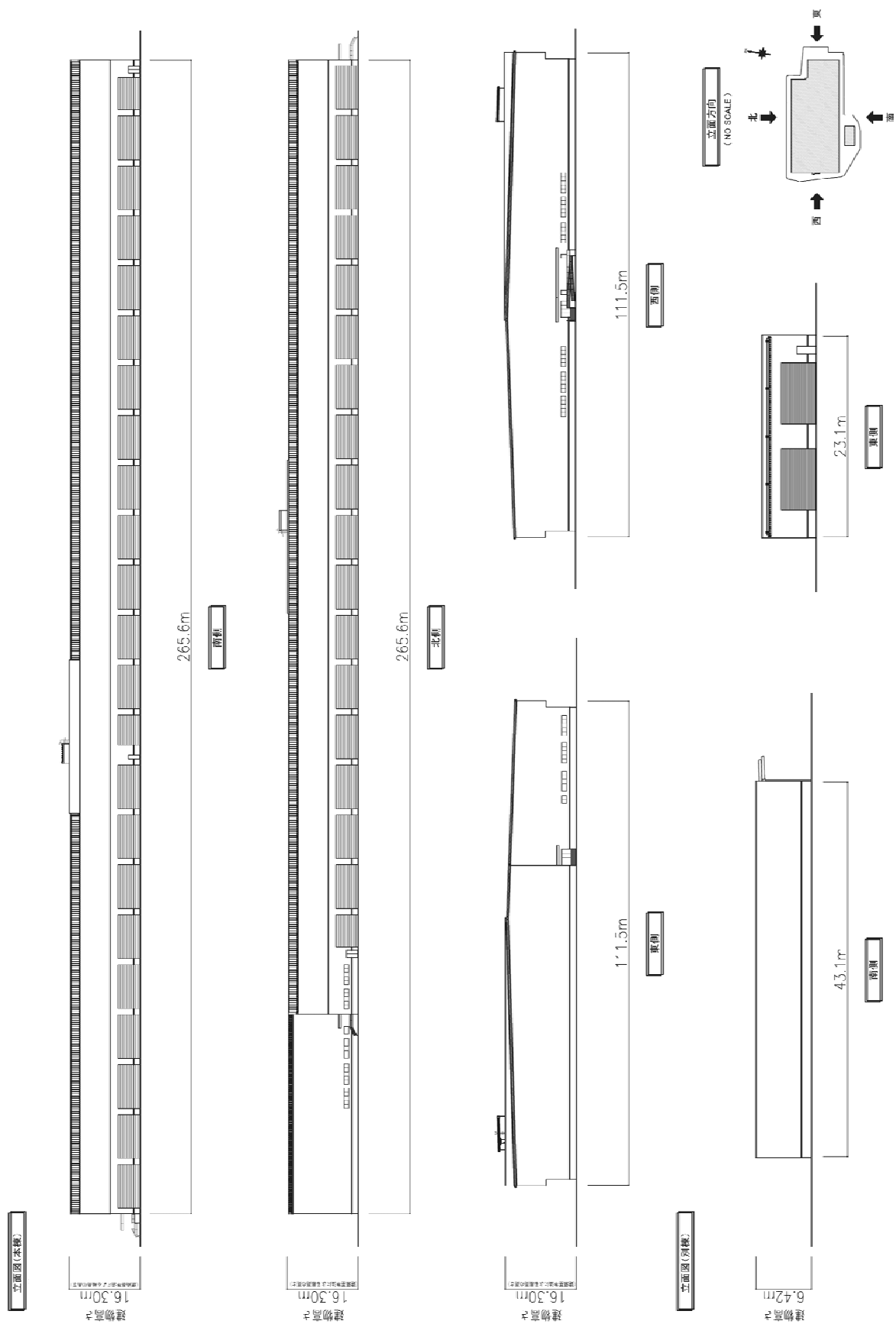


图 2.6-2 計画立面图

(5) 緑化計画

緑化計画の概要は、表 2.6-3 に示すとおりである。

計画地内の緑化は、「さいたま市緑の条例」（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。

表 2.6-3 緑化計画の概要

項目	規模
植栽面積（地上部）	約 1,500m ²
駐車場緑地面積	約 1,300m ²
保有空地内植栽面積	約 1,000m ²
屋上緑化面積	約 5,000m ²
合計	約 8,800m ²

注：調査計画書時点のものであり、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。

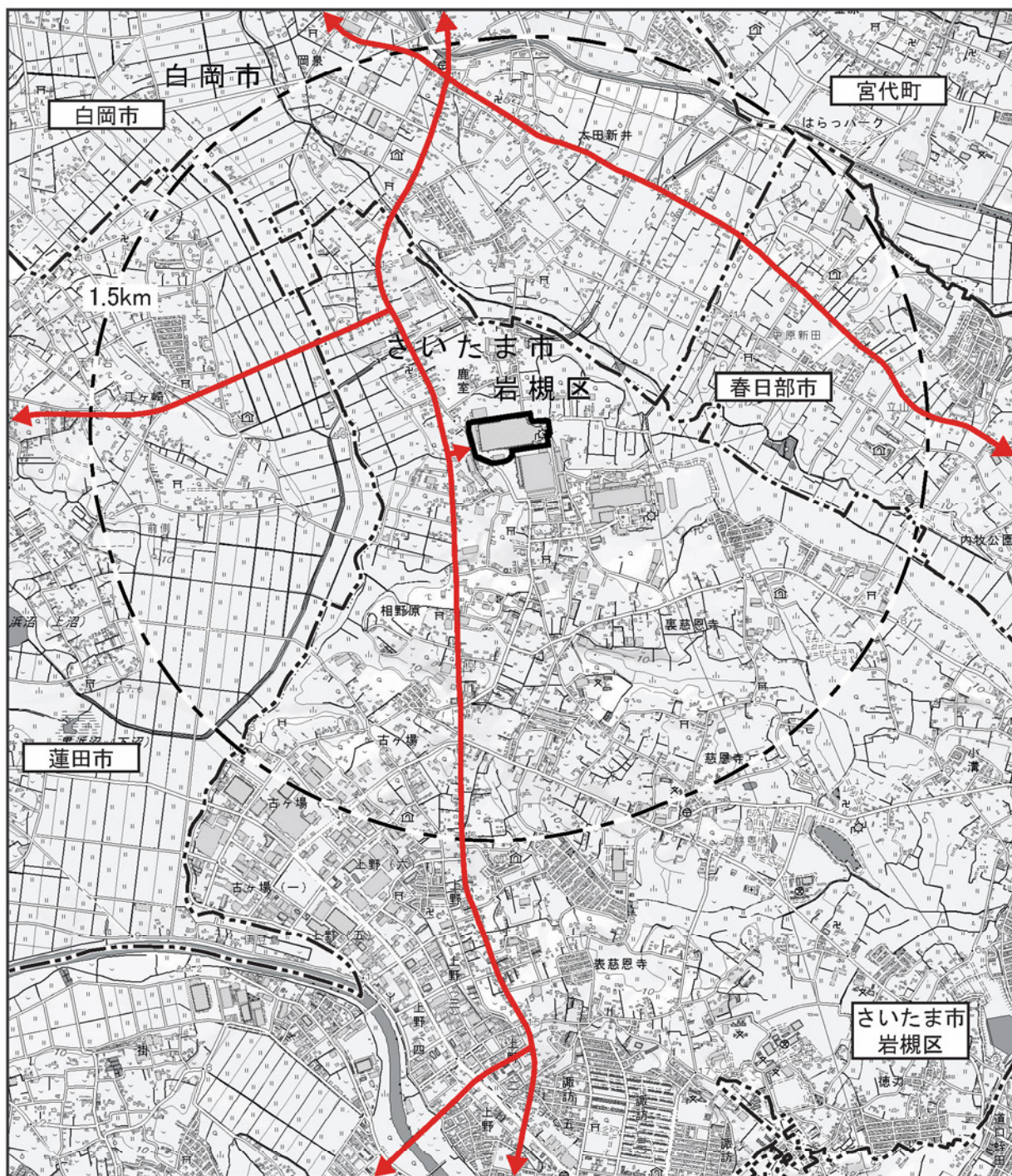
(6) 廃棄物処理計画

供用時の廃棄物処理は、「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）等に基づき、適正に処理する計画である。

(7) 交通計画

供用時の物流倉庫を利用する施設関連車両の主要な走行経路は、図 2.6-3 に示すとおりである。

計画建築物は、大型車の出入り口は西側に設置し、乗用車の出入り口は南西側に設置する計画である。



凡 例

- 計画地
- 市区町界
- ➡ 主要な走行経路

図 2.6-3 施設関連車両の主要な走行経路

S=1:25,000
0 250 500 1,000
m



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 に示すとおりである。

建設工事期間は約 1 年 8 ヶ月を計画しており、使用する建設機械等は、今後検討を行う。

表 2.7-1 工事工程

項目 \ 月数	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
準備工	■	■	■																	
土工事（整地等）				■	■	■														
基礎工事（杭基礎）						■	■	■	■	■										
躯体工事									■	■	■	■	■	■						
仕上げ工事														■	■	■	■	■	■	■
外構工事														■	■	■	■	■	■	■

注：調査計画書時点のものであり、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。

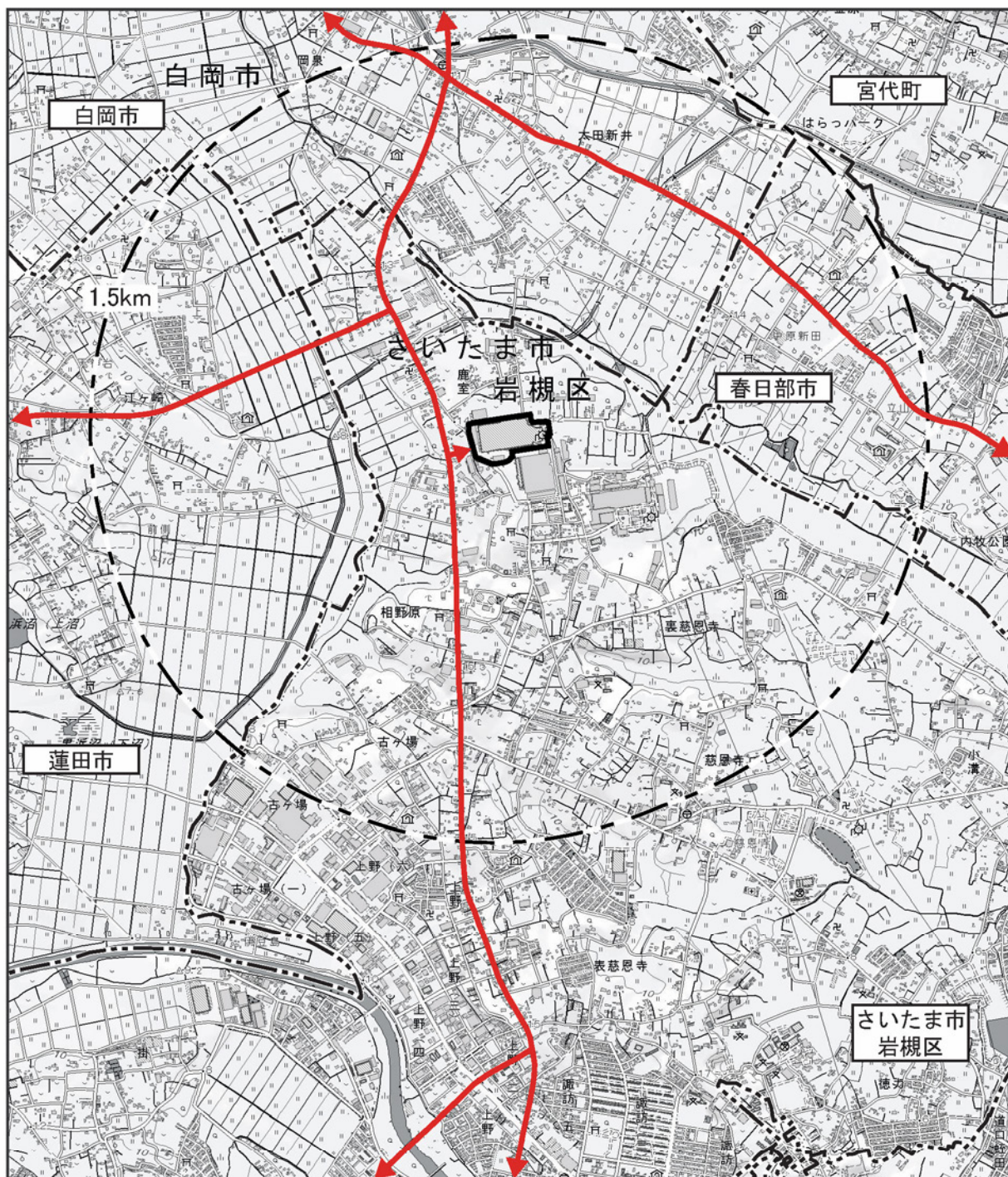
2.7.2 資材運搬等の車両の走行経路

資材運搬等の車両の主要な走行経路は、図 2.7-1 に示すとおりである。

資材運搬等の搬出入にあたっては、計画地から県道 65 号を經由して他の幹線道路へ、もしくは、県道 65 号を經由して計画地に至る経路を予定している。

2.7.3 工事中の廃棄物処理計画

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。



凡 例

- 計画地
- - - 市区町界
- ➡ 主要な走行経路

図 2.7-1 資材運搬等の車両の主要な走行経路

S=1:25,000
0 250 500 1,000
m



2.7.4 工事中における環境保全対策

工事の実施にあたっては、以下の環境保全対策を施し、周辺環境への影響の低減を図る。

(1) 大気質

1) 建設機械の稼働に伴う大気質への影響

- ・建設機械は、排出ガス対策型の機種の使用に努める。
- ・建設機械のアイドリングストップ、不必要な空ぶかしは行わないよう徹底する。
- ・計画的かつ効率的な工事計画を十分に検討し、建設機械の集中稼働を避ける。
- ・建設機械の整備、点検を徹底する。

2) 資材運搬等の車両の走行に伴う大気質への影響

- ・資材運搬等の車両は、最新の排出ガス規制適合車の使用に努める。また、ディーゼル車は「埼玉県生活環境保全条例」に基づく排出ガス規制に適合した車両の使用を徹底する。
- ・資材運搬等の車両による搬出入が一時的に集中しないよう、計画的かつ効率的な運行管理に努める。
- ・資材運搬等の車両の整備、点検を徹底する。
- ・資材運搬等の車両のアイドリングストップ、不必要な空ぶかしは行わないよう徹底する。

3) 造成等の工事に伴う大気質への影響

- ・造成等箇所、資材運搬等の車両の仮設道路には適宜散水を行い、粉じんの飛散防止を行う。
- ・計画地内の土砂等の運搬時には、必要に応じてシートで被覆し、運搬に伴う粉じんの飛散防止を行う。
- ・計画地出入口には洗浄用ホース等を設置し、資材運搬等の車両のタイヤに付着した土砂の払落しや場内清掃等を徹底する。

(2) 騒音、振動

1) 建設機械の稼働に伴う騒音、振動

- ・建設機械は、可能な限り低騒音型・低振動型の建設機械の使用に努める。
- ・建設機械のアイドリングストップ、不必要な空ぶかしは行わないよう徹底する。
- ・計画的かつ効率的な工事計画を十分に検討し、建設機械の集中稼働を避ける。
- ・建設機械の整備、点検を徹底する。
- ・計画地外周には仮囲い等を設け、防音対策を講じる。

2) 資材運搬等の車両の走行に伴う騒音、振動

- ・資材運搬等の車両による搬出入が一時的に集中しないよう、計画的かつ効率的な運行管理に努める。
- ・資材運搬等の車両のアイドリングストップ、不必要な空ぶかしは行わないよう徹底する。
- ・資材運搬等の車両の整備、点検を徹底する。

(3) 水質

- ・工事中に発生する濁水は、一旦貯留し、土粒子を沈殿させた後に上澄み水を放流するなど、水質への影響の低減に努める。
- ・必要に応じて土砂流出防止柵等を設置し、土砂流出を防止する。

(4) 地盤

- ・計画地内では粘土混じり細砂や粘土、シルトといった軟弱層が 10m～20m 分布しているため、軟弱地盤対策として、適切な支持地盤及び基礎形式、地盤改良工法を選定し、必要に応じて定期的に変形等を観測するなどを行う。

(5) 生物（動物、植物、生態系）

- ・計画地内にて保全すべき動植物種が確認された場合には、必要に応じて改変区域外への移動を容易にすることや移植等の保全措置を検討し、工事の実施に伴う影響の軽減を図る。
- ・工事中に発生する濁水には、濁水や土砂流出防止対策を講じることで、放流先等の下流域の生物への影響の低減を図る。
- ・計画地周辺にて保全すべき動物種が確認された場合には、必要に応じて工事工程を調整し、工事の実施に伴う影響の低減を図る。

(6) 自然とのふれあいの場

- ・資材運搬等の車両による搬出入が一時的に集中しないよう、計画的かつ効率的な運行管理に努める。
- ・資材運搬等の車両は、走行により隣接する自然とのふれあいの場の利用を妨げるような運行管理に努める。

(7) 廃棄物等

- ・工事中に発生する廃棄物等は、分別を徹底し、再資源化及び再利用等の促進を図るとともに、再利用が困難なものについては専門業者に委託し、適切に処理を行う。

(8) 温室効果ガス等

1) 建設機械の稼働に伴う温室効果ガス等

- ・ 建設機械のアイドリングストップ、不必要な空ぶかしは行わないよう徹底する。
- ・ 計画的かつ効率的な工事計画を十分に検討し、建設機械の集中稼働を避ける。
- ・ 建設機械の整備、点検を徹底する。

2) 資材運搬等の車両の走行に伴う温室効果ガス等

- ・ 資材運搬等の車両による搬出入が一時的に集中しないよう、計画的かつ効率的な運行管理に努める。
- ・ 資材運搬等の車両のアイドリングストップ、不必要な空ぶかしは行わないよう徹底する。
- ・ 資材運搬等の車両の整備、点検を徹底する。

(9) 地域交通

- ・ 資材運搬等の車両による搬出入が一時的に集中しないよう、計画的かつ効率的な運行管理に努める。
- ・ 必要に応じて交通誘導員を配置するなどの安全対策を行う。