

小山第四工業団地第二工区概要書

1. 工業団地の概要
2. 工業団地の詳細説明
3. 売り渡し条件
4. 関係連絡先

小 山 市 土 地 開 発 公 社

1

工業団地の概要

1. 名称

小山第四工業団地第二工区

2. 所在地

小山市大字鉢形地内

3. 事業主体

小山市土地開発公社

4. 面積

開発面積 16.2ha

分譲面積 10.6ha

5. 分譲区画・予定価額

区画No.	区画面積(m ²)	単価(円/m ²)	土地代金(円)
1	18,280.72	26,500	484,400,000
2	19,588.01	26,500	519,000,000
3	18,263.42	26,200	478,500,000
4	18,260.56	26,500	483,900,000
5	6,988.40	19,500	136,200,000
6	10,942.17	22,000	240,700,000
7	8,063.69	24,800	199,900,000
8	6,387.63	24,800	158,400,000

※区画面積は、計画時の面積です。確定測量により変更の可能性がありますが、土地代金の変更は致しません。

6. 道路

周辺道路幅員

市道 8086 号線 12.0m

県道福良羽川線 16.0m

開発主要道路幅員 12.0m

7. 用途

工場用地

8. 公募開始日

令和 6 年 9 月 2 日より公募開始

2 工業団地の詳細説明(小山第四工業団地第二工区)

1. 建築物等の主な制限

- | | |
|----------------|--|
| (1)都市計画 | 市街化区域(工業専用地域) |
| (2)建築物の用途 | 工場・物流業務施設・事務所・車庫等
(詳細は別途小山第四工業団地地区地区計画参照) |
| (3)建ぺい率 | 60%以下 |
| (4)容積率 | 200%以下 |
| (5)景観計画区域内行為届出 | 建築する建築物の規模が階数で4階以上又は高さが12mを超える若しくは建築面積が1,000㎡を超える場合は行為着手の30日前までに都市計画課都市政策係へ届出が必要となります。 |
| (6)屋外広告物許可申請 | 屋外広告物を表示又は設置する場合は、栃木県屋外広告物条例に基づく許可が必要となりますので都市計画課開発指導係と協議を行ってください。なお、広告物の色彩等デザインについては、あらかじめ都市計画課都市政策係と協議をしてください。 |
| (7)法規制等 | 工業専用地域及び小山第四工業団地地区地区計画が定められているので遵守してください。 |

2. 出入口

各区画に1箇所の出入口を設置します。引き渡し後、追加又は場所を変更したい場合は小山市道路課管理用地係と協議してください。区画8については、内定企業と小山市土地開発公社と協議のうえ、栃木土木事務所と協議します。

3. 緑地等の確保

- | | |
|-------------|--|
| (1)敷地内緩衝緑地帯 | 当初より、残置森林・造成森林及び緩衝緑地帯が設置されている区画については、良好な景観を保持するために将来にわ |
|-------------|--|

たり保全に努め、必要な維持管理をする場合を除き、現存する樹林の移植伐採等を行わないでください。また、枯損樹木等の補植等を行い適正な管理をお願いいたします。

(2)工場立地法適用企業

敷地面積 9,000 m²以上又は建築物の建築面積の合計が 3,000 m²以上の工場等は、「工場立地法」が適用されます。小山市は「小山市工場立地法に基づく緑地等に関する準則を定める条例」を定め、工場立地法で定める緑地面積等の緩和を図っておりますので、当該用地においては緑地を 5%以上、緑地を含む環境施設面積を 10%以上確保してください。詳細は、工業振興課企業誘致・工業団地開発推進係と協議してください。

4. 給水

(1)生活用水

①団地内に設置した市水道により給水できます。なお、市水道を利用するために、給水装置の新設、改造、修繕及び撤去を行う場合は、あらかじめ給水装置工事申込書による申込みが必要となりますので上下水道お客さまセンターへ申込みください。

②給水装置工事は立地企業の負担で行ってください。その他、給水装置工事に関する問い合わせは上下水道お客さまセンターまでお願いします。

(2)工業用水

①地下水を必要とするときは、立地企業の負担で敷地内に井戸を掘って取水してください。

②その場合、「栃木県生活環境の保全等に関する条例」に基づく届出が必要です。指定揚水機設置の届出は、工事開始の 30 日前までに行ってください。届出書の提出先は小山市環境課環境保全係です。届出内容に関する問い合わせは、栃木県環境保全課までお願いします。

5. 排水処理

(1)生活排水

合併処理浄化槽を設置・経由させたい場合、排水してください。なお、浄化槽設置に関しては建築指導課審査係と協議するとともに、排水基準に関しては、「浄化槽法」等その他の法令

(2)工業排水	<p>基準に従ってください。</p> <p>※排水は、放流先の小山用土地改良区と協議が必要です。</p> <p>水質汚濁防止法及び栃木県生活環境の保全等に関する条例の排水基準以下に処理したうえ、排水してください。</p> <p>※排水は、放流先の小山用土地改良区と協議が必要です。</p>
6. 環境の保全	<p>公害関係法令に基づく届出については、大気・水質・ダイオキシン関係は小山環境管理事務所環境対策課と、騒音・振動・悪臭関係は小山市環境課環境保全係と協議してください。</p>
7. 土壌汚染対策法関係	<p>3,000 m²以上の土地の形質変更を行う場合は、土壌汚染対策法に基づく届出が必要となりますので、小山環境管理事務所環境対策課と協議してください。</p> <p>また、外部から新たな土砂等の搬入を行う場合は、搬入する面積に応じて土砂条例に基づく許可が必要となるため、500 m²以上 3000 m²未満は小山市環境課指定袋導入推進室廃棄物対策係へ、3000 m²以上は小山環境管理事務所環境対策課と協議してください。</p>
8. 電力	<p>東京電力パワーグリッド株式会社へお申し込みください。</p>
(1)申込み	
(2)高圧・特別高圧	<p>高圧・特別高圧の供給を受ける場合は、別途東京電力パワーグリッド(株)にご相談ください。</p>
(3)電柱等	<p>電力の供給及び電話の引き込みの為の電柱等は敷地内に設置されますのでご協力をお願いいたします。また、設置後に移設する場合がありますのでご協力をお願いいたします。</p>
9. 電話	<p>NTT 東日本へお申し込みください。</p>

10. 都市ガス	供給については、エナジー宇宙株式会社と個別に協議が必要です。供給にあたっては、負担金が発生します。
11. 消防関係	立地の際し小山市消防本部予防課の指導に従ってください。
12. 管理組合・地元商工団体への加入	立地企業で構成される団地管理組合に加入していただきます。また、地元商工団体への加入についてもご検討願います。

3 売渡し条件(小山第四工業団地第二工区)

1. 立地後の制限等	
(1)用途・事業内容の変更に ついて	工場等の用途・規模及び事業内容を変更する場合は、小山市土地開発公社の承認が必要です。
(2)土地の権利等について	土地の所有権の移転又は地上権、賃借権、使用賃借による権利若しくはその他の権利(抵当権を除く)の設定をする場合についても、同様に小山市土地開発公社の承認が必要です。
2. 契約内容に反する行為 等について	売買契約に違反した場合、引渡し前においては契約の解除、引渡し後においては分譲した土地の買い戻しをさせていただきます。なお、小山市土地開発公社が契約を解除した場合及び分譲した土地を買い戻した場合においては、売買代金の20%に相当する額を違約金としてお支払いいただきます。
3. 買い戻し特約	土地の所有権が移転した日から10年間について買い戻し特約の登記をさせていただきます。

4 小山市関係各課・関係機関連絡先

【小山市】

- ・ 工業振興課企業誘致・工業団地開発推進係
(工業団地全般・工場立地法について) TEL:0285-22-9396
- ・ 都市計画課都市政策係(地区計画・景観関係について) TEL:0285-22-9203
- ・ 都市計画課開発指導係(開発行為・屋外広告物について) TEL:0285-22-9234
- ・ 建築指導課審査係(建築確認・浄化槽について) TEL:0285-22-9232

- ・道路課管理用地係(道路について) TEL:0285-22-9225
- ・上下水道お客さまセンター(上水道について) TEL:0285-23-0368
- ・環境課環境保全係(環境保全について) TEL:0285-22-9284
- ・環境課指定袋導入推進室廃棄物対策係(土壌汚染関係) TEL:0285-22-9286
- ・消防本部予防課予防係 TEL:0285-39-6657

【栃木県】

- ・環境保全課 TEL:028-623-3188
- ・小山環境管理事務所環境対策課 TEL:0285-22-4309

【その他】

- ・東京電力パワーグリッド株式会社 ホームページをご覧ください。
- ・東日本電信電話株式会社 ホームページをご覧ください。
- ・エナジー宇宙株式会社 ホームページをご覧ください。
- ・小山用水土地改良区 TEL:0285-37-8128