

佐久臼田インター工業団地  
概 要 書

令和2年7月

佐久市 経済部 商工振興課

# 1 工業団地の概要

(1) 名称	佐久臼田インター工業団地																										
(2) 所在地	佐久市中小田切・下小田切・湯原地区																										
(3) 事業主体	佐久市																										
(4) 面積	開発面積	8.28ha																									
	分譲予定面積	7.06ha																									
(5) 分譲区画・分譲単価	<table border="1"> <thead> <tr> <th>区画</th> <th>面積</th> <th>単価</th> <th>参考分譲価格</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>W-1 市内外指定なし</td> <td>15,500 m<sup>2</sup></td> <td>19,400 円/m<sup>2</sup></td> <td>300,700,000 円</td> </tr> <tr> <td>W-2 市内外指定なし</td> <td>9,150 m<sup>2</sup></td> <td>17,000 円/m<sup>2</sup></td> <td>155,550,000 円</td> </tr> <tr> <td>E-1 市内外指定なし</td> <td>20,130 m<sup>2</sup></td> <td>18,700 円/m<sup>2</sup></td> <td>376,431,000 円</td> </tr> <tr> <td>E-2 市内外指定なし</td> <td>22,880 m<sup>2</sup></td> <td>18,400 円/m<sup>2</sup></td> <td>420,992,000 円</td> </tr> <tr> <td>E-3 市内企業向け</td> <td>3,000 m<sup>2</sup></td> <td>16,800 円/m<sup>2</sup></td> <td>50,400,000 円</td> </tr> </tbody> </table>			区画	面積	単価	参考分譲価格	W-1 市内外指定なし	15,500 m <sup>2</sup>	19,400 円/m <sup>2</sup>	300,700,000 円	W-2 市内外指定なし	9,150 m <sup>2</sup>	17,000 円/m <sup>2</sup>	155,550,000 円	E-1 市内外指定なし	20,130 m <sup>2</sup>	18,700 円/m <sup>2</sup>	376,431,000 円	E-2 市内外指定なし	22,880 m <sup>2</sup>	18,400 円/m <sup>2</sup>	420,992,000 円	E-3 市内企業向け	3,000 m <sup>2</sup>	16,800 円/m <sup>2</sup>	50,400,000 円
区画	面積	単価	参考分譲価格																								
W-1 市内外指定なし	15,500 m <sup>2</sup>	19,400 円/m <sup>2</sup>	300,700,000 円																								
W-2 市内外指定なし	9,150 m <sup>2</sup>	17,000 円/m <sup>2</sup>	155,550,000 円																								
E-1 市内外指定なし	20,130 m <sup>2</sup>	18,700 円/m <sup>2</sup>	376,431,000 円																								
E-2 市内外指定なし	22,880 m <sup>2</sup>	18,400 円/m <sup>2</sup>	420,992,000 円																								
E-3 市内企業向け	3,000 m <sup>2</sup>	16,800 円/m <sup>2</sup>	50,400,000 円																								
	※上記面積は予定面積であり、造成完了後の確定測量により面積を確定した上で、売買（仮）契約を締結します。																										
(6) 道路幅員	主要道路（県道上小田切臼田停車場線）	11.2m～23.5m																									
	周辺市道	4.0m～9.5m																									
(7) 公募期間	令和2年7月21日（火）～令和2年9月15日（火）																										

## 2 工業団地の詳細説明

(1) 建築制限等	
ア 都市計画等	都市計画区域：内（区域区分非設定）、用途地域：無指定、 特定用途制限地域：内
イ 建築物等の用途	特定用途制限地域内の制限あり （※佐久都市計画特定用途制限地域の変更（佐久市決定）参照）
ウ 建ぺい率	60%以下
エ 容積率	200%以下
オ 開発指導要綱事前協議	高さ 10m を超える建築物等を建設する場合は、「佐久市開発指導要綱」に基づき、佐久市都市計画課との事前協議が必要です。 （上限 20m）
カ 景観計画区域内行為届出	工場建設や広告物の表示等、一定規模以上の建築行為等を行う場合は、「佐久市景観条例」に基づき、行為着手の 30 日前までに届出が必要になりますので、事前に佐久市建築住宅課へご相談ください。
キ 屋外広告物許可申請	「長野県屋外広告物条例」に基づく禁止地域に該当し、表示面積等に制限がありますので、屋外広告物を表示又は設置する場合は、事前に佐久市建築住宅課へご相談ください。
ク その他法規制等	その他行為の内容により、関係する法令等を遵守してください。
(2) 出入口	出入口は、立地企業の負担で設置していただきますが、設置に当たっては、接道する道路管理者（県道：長野県佐久建設事務所維持管理課、市道：佐久市土木課）の指導に従ってください。 なお、歩道を跨いで出入口を設置する場合など、出入口の設置箇所によっては、既存縁石の撤去や車両通行に耐えられる強度への路面の補強等が必要な場合があります。 また、県道上小田切臼田停車場線歩道地中に N T T の設備が埋設されていますので、E-1、E-2、E-3 に出入口を設置する場合で県道の自営工事を伴う場合は、併せて N T T 東日本-関信越長野支店設備部渉外担当へも事前にご相談ください。

<p>(3) 緑地等の確保</p>	<p>また、用悪水路を跨いで出入口を設置する場合で、乗入れ幅が4 mを超える場合は、立地企業の負担により用悪水路の占用料（通路として占用する水路敷1 m<sup>2</sup>につき110円/年）が必要になります。</p> <p>敷地面積9,000 m<sup>2</sup>以上又は建築物の建築面積の合計が3,000 m<sup>2</sup>以上の工場等は、「工場立地法」に基づく届出が必要になりますので、着工の90日前までに佐久市役所商工振興課に提出してください。</p> <p>なお、佐久市は、「佐久市工場立地法準則条例」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、本工業団地においては、敷地面積に対して緑地を10%以上、緑地を含む環境施設面積を15%以上確保してください。（E-3区画については、敷地面積が基準未満のため、緑地等の面積要件はありません。）</p>
<p>(4) 給水</p> <p>ア 生活用水</p> <p>イ 工業用水</p>	<p>団地内道路に布設された佐久水道企業団の水道より給水します。敷地内にφ40mm（E-3区画はφ25mm）の給水管が引き込まれていますので、止水栓から先の工事については、佐久水道企業団と協議の上実施してください。</p> <p>なお、敷地内の給水工事費用・加入金・手数料は、立地企業の負担となります。</p> <p>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いただくものとします。</p> <p>なお、井戸を設置する場合は、「佐久市地下水保全条例」に基づく許可又は届出が必要となりますので、事前に佐久市環境政策課へご相談ください。</p>
<p>(5) 汚水排水処理</p>	<p>下水道計画区域外のため、合併処理浄化槽設置により処理してください。ただし、公共下水道への繋ぎ込み（区域外流入）も可能です。合併処理浄化槽設置及び公共下水道への繋ぎ込み（接続可能箇所が限定されます）に当たっては、佐久市下水道課へご相談ください。</p> <p>なお、合併処理浄化槽設置費用、公共下水道本管への繋ぎ込み費用、公共下水道受益者負担金（敷地面積1 m<sup>2</sup>当たり500円）は、立地企業の負担となります。</p>

<p>(6) 環境の保全</p>	<p>また、特定事業場の工業廃水については、河川等の公共用水域へ排水する場合は水質汚濁防止法及び長野県公害の防止に関する条例で定める排水基準以下に処理するとともに、公共下水道へ排水する場合は「下水道法」及び「佐久市下水道条例」で定める基準以下に処理した後、排水してください。</p> <p>また、下水道使用料について、「佐久市商工業振興条例」及び「同施行規則」に基づき補助金の交付を受ける者のうち、同規則第2条第1項第9号に規定される工場等を新設した者については、3年又は5年の間、減額となる場合がありますので、ご相談ください。</p> <p>当工業団地は、「長野県自然環境保全条例」に基づく大規模開発調整地域に位置します。工場設置のための造成や工場設置は同条例に基づく大規模開発調整地域内の行為届出の対象にはありませんが、1ha以上の造成や工場設置に伴い、土地を切り盛りし、土砂を区域外に搬出する場合は、土石の採取として届出及び自然保護協定の締結が必要になりますので、長野県佐久地域振興局環境課へご相談ください。</p> <p>また、公害関係法令に基づく手続きについては、大気・水質関係は長野県佐久地域振興局環境課へ、騒音・振動・悪臭関係は佐久市環境政策課へご相談ください。</p> <p><b><u>なお、騒音・振動等の公害に関する規制について、公害防止のため必要があると認めるときは、関係者相互にその防止に係る協定等を締結していただく場合があります。</u></b></p>
<p>(7) 土壤汚染対策法関係</p>	<p>3,000㎡以上の土地の形質変更を行う場合は「土壤汚染対策法」に基づく届出が必要となりますので、長野県佐久地域振興局環境課へご相談ください。</p>
<p>(8) 電力</p> <p>ア 申込み</p> <p>イ 特別高圧</p> <p>ウ 電柱等</p>	<p>中部電力又はご希望の小売電気事業者へお申込みください。</p> <p>特別高圧(77kV)の供給を受ける場合は、別途中部電力へご相談ください。</p> <p>電力の供給のための電柱等は、敷地内に設置されているものもありますのでご協力をお願いします。また、移設が必要になる場合もありますのでご協力をお願いします。</p>

<p>(9) 電話及びインターネット</p>	<p>ご希望の通信事業者へお申込みください。</p>
<p>(10) ガス</p>	<p>都市ガス供給エリア外  (都市ガスの供給を希望する場合は、長野都市ガスへご相談ください。)</p>
<p>(11) 消防関係</p>	<p>立地に際し、佐久広域連合消防本部と協議の上、必要な消防設備の設置や許可・届出等の指導に従ってください。</p>
<p>(12) 地元商工団体等への加入</p>	<p>市内には旧市町村単位で4つの商工団体があるほか、工場設置企業で組織する「佐久市工場協会」や商工団体と市が連携して立ち上げた産業支援機関「佐久産業支援センター」がありますので、地元商工団体、工場協会及び佐久産業支援センターへの加入についてもご検討願います。</p>

### 3 売り渡し条件

(1) 立地後の制限等	工場等の用途及び事業内容を変更する場合は、佐久市との事前協議が必要です。
ア 用途・事業内容の制限について	
イ 土地の転売等について	土地の所有権の移転又は地上権、借地権、使用貸借による権利若しくはその他の権利（抵当権を除く）を設定する場合は、佐久市との事前協議が必要です。
(2) 契約に反する行為など	売買契約に違反した場合、土地引渡し前においては契約の解除、引き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、佐久市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30%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、買戻し特約の登記をさせていただきます。

#### 4 市役所関係課・関係機関連絡先

(1) 市役所関係課	・ 商工振興課	TEL0267-62-3265
	・ 土木課	TEL0267-62-3298
	・ 都市計画課	TEL0267-62-3404
	・ 建築住宅課	TEL0267-62-6637
	・ 環境政策課	TEL0267-62-2917
	・ 下水道課	TEL0267-63-0101
(2) 県関係	・ 長野県佐久建設事務所維持管理課	TEL0267-82-8271
	・ 長野県佐久地域振興局環境課	TEL0267-63-3166
(3) その他	・ 佐久水道企業団給水課	TEL0267-62-2980
	・ 佐久広域連合消防本部	TEL0267-64-0119
	・ N T T 東日本-関信越 長野支店設備部渉外担当	TEL026-291-8063
	・ 中部電力 佐久営業所（低圧のご相談）	TEL0120-984-503
	上田営業所（高圧のご相談）	TEL0120-984-536
	ネットワーク営業グループ（特別高圧のご相談）	TEL026-232-8146
	・ 長野都市ガス株式会社エネルギー営業部	TEL026-224-9994
	・ 臼田町商工会	TEL0267-82-2154
	・ 佐久市工場協会（事務局：日精電機株）	TEL0267-67-2546
	・ 一般社団法人佐久産業支援センター	TEL0267-54-8171