

しもつけ産業団地予約分譲募集要領



令和4年11月

栃木県土地開発公社

1 しもつけ産業団地の概要

(1) 基本情報

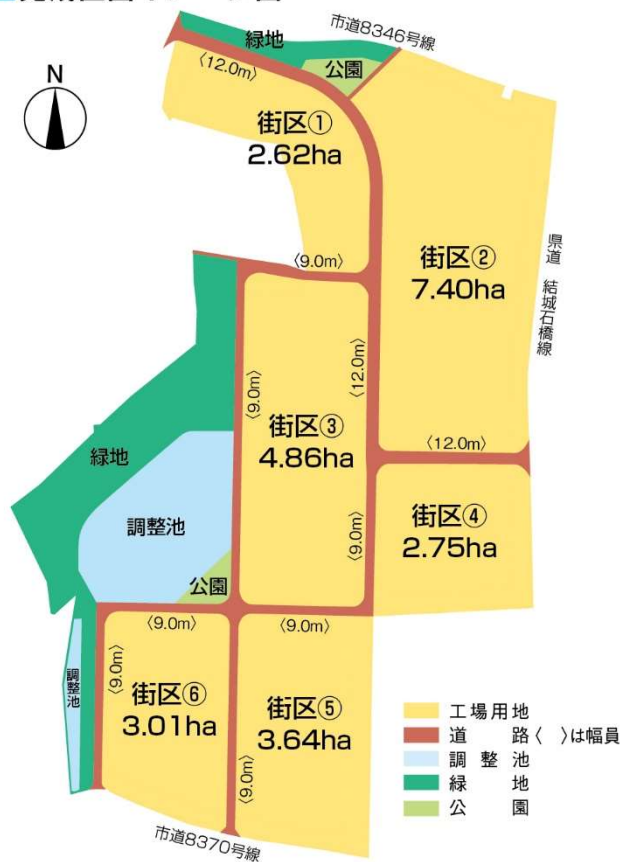
所在地	栃木県下野市下坪山、花田、絹板
団地総面積	約33.3ha
分譲面積	約24.3ha
街区数	6街区
分譲単価	① 街区 19,500円/㎡ (約64,350円/坪) ②、③街区 20,000円/㎡ (約66,000円/坪) ④～⑥街区 21,000円/㎡ (約69,300円/坪)

(2) 位置図



(3) 募集対象街区

■完成区画イメージ図



※計画中のため、区画形状、面積等は変更となることがあります。

街区	分譲面積 (m ²)	分譲単価 (円/m ²)	分譲価格 (円) ※暫定	備考
① 街区	約 26,249	19,500	511,855,500	工業専用地域
② 街区	約 74,050	20,000	1,481,000,000	工業専用地域 県道拡幅工事の影響あり
③ 街区	約 48,609	20,000	972,180,000	工業専用地域
④ 街区	約 27,459	21,000	576,639,000	工業専用地域 県道拡幅工事の影響あり
⑤ 街区	約 36,426	21,000	764,946,000	工業専用地域
⑥ 街区	約 30,119	21,000	632,499,000	工業専用地域

※予約公募期間中は、街区の分割（分筆）を行いません。ただし、2者以上で一つの街区全てを取得する場合は、連名で申込頂くことが可能です。

※上記表の分譲面積は計画値であり確定面積ではありません。

※上記表の分譲価格は概算であり、分譲面積が確定した後、再計算します。

(4) 都市計画法・建築基準法等法令に基づく制限の概要

用途地域	工業専用地域	建ぺい率	60%
		容積率	200%
		高さ制限	道路斜線制限 適用距離 20m 勾配 1.5 隣地斜線制限 立上がり 31m 勾配 2.5
工場立地法	生産施設の面積		30%から65%以内
	緑地面積割合		5%以上
	環境施設面積割合		10%以上（緑地を含む）
公害防止	水質汚濁		法令及び県条例基準に基づく
	その他項目		法令及び県条例基準に基づく

(5) 施設等の概要

上水道	下野市上水道 整備予定 ※生活用水の利用のみ 水道加入金：メーター口径による (※別途、月々の使用料がかかります。)
工業用水	なし
地下水	最大 6,000 m ³ /日（産業団地全域） ※栃木県生活環境の保全等に関する条例に基づき、一定規模を超える揚水施設は、揚水施設設置の届出、地下水採取量の報告が必要です。
公共下水	なし
雨水排水	街区内に設置された「雨水排水ます」に接続して排水
工場排水	街区内において基準値以下になるよう個別処理し、街区内に設置された「雨水排水ます」に接続して排水
電力	高圧受電可能 特別高圧受電については要相談 連絡先：東京電力パワーグリッド（株）栃木総支社 広報渉外担当 TEL：028-305-8205
都市ガス	連絡先：東京ガス（株）カスタマー&ビジネスソリューションカンパニー法人営業部 TEL：048-644-7755
通信	東日本電信電話（株）光通信提供エリア内

(6) アクセス

最寄り IC	北関東自動車道 宇都宮・上三川 IC まで 約 14km
国 道	新 4 号国道近接
県 道	県道結城石橋線接道 ※県道結城石橋線から街区への直接の出入りは出来ません。
市 道	市道 8346 号線接道 ※市道 8346 号線から街区への直接の出入りは出来ません。 市道 8370 号線接道 ※市道 8370 号線から街区への直接の出入りは出来ません。
最寄り駅	JR 宇都宮線 小金井駅まで 約 3km

2 募集対象業種等

(1) ①街区

用途地域に適合する製造業の工場等、研究所、情報通信業の事業所等又は一定の基準を満たす物流施設を設置しようとする企業。ただし、「地方税法第 3 4 8 条」(固定資産税の非課税の範囲)に該当するものは除く。

(2) ②～⑥街区

用途地域に適合する製造業の工場等(廃棄物を処理する施設及び再資源化をする施設を除く。)、研究所、情報通信業の事業所等又は一定の基準を満たす物流施設を設置しようとする企業。ただし、「地方税法第 3 4 8 条」(固定資産税の非課税の範囲)に該当するものは除く。

(物流施設の基準)

全街区、施設の建築面積が 5,000 m²以上かつ流通加工の用に供する設備を有するもの。ただし、資源の有効な利用の促進に関する法律に規定する再生資源又は再生部品を保管する施設を除く。

※流通加工の用に供する設備例

- ・ 鮮魚や精肉の加工、部品の組み立てや設置といった高度な加工が行える等準工場化された機能を持ち合わせている設備
- ・ 品質を保つための防塵設備や温度管理設備
- ・ 生産ラインや労働力が必要な設備

3 予約分譲の条件

予約分譲には、次の各号に掲げる条件を付します。

- (1) 売買予約契約締結の際に手付金として分譲価格の100分の10相当額を支払うこと。
- (2) 造成完了後、6か月以内に土地売買契約を締結すること。
- (3) 土地売買契約締結の日から1年以内に工場等の施設建設に着手し、3年以内に操業を開始すること。
- (4) 土地売買契約締結の日から10年間、分譲した土地または分譲した土地に建設された施設の所有権の移転または地上権、質権、使用貸借による権利、その他使用若しくは収益を目的とする権利を設定するときは、公社の承認を得ること。
- (5) 土地売買契約の日から10年間、造成土地等の現状を著しく変更するときは、公社の承認を得ること。
- (6) 必要に応じて操業開始までに、下野市と公害防止協定を締結すること。
- (7) 土地売買契約日から10年間の期限とする買戻しの特約を付すること。
※本公募は、土地売買契約の予約を対象としていますので、賃貸借契約（事業用定期借地権設定）の予約は行いません。

4 応募資格

応募するには、次の各号に掲げる条件を全て満たす必要があります。

- (1) 自らが分譲地に工場等施設を建設し、事業を行う者であること。ただし、応募者と事業者が親子会社（一方が実質的に議決権の過半数を保有する関係）である場合には、応募者自らが事業を行うものとみなします。
- (2) 「3 予約分譲の条件」を承諾する者であること。
- (3) 本件土地代金の支払能力がある者であること。
- (4) 事業計画及び資金計画が適切であること。
- (5) 国税・都道府県税・市町村税に未納がないこと。
- (6) 応募者が次のいずれにも該当していないこと。

ア 地方自治法施行令（昭和22年5月3日政令第16号）第167条の4第1項の規定（一般競争入札の参加者の資格）に該当する者

- ① 契約を締結する能力を有しない者
- ② 破産手続開始の決定を受けて復権を得ていない者
- ③ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第32条第1項各号に掲げる者
 - ・指定暴力団員
 - ・指定暴力団員と生計を一にする配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。）
 - ・法人その他の団体であって、指定暴力団員がその役員となっているもの
 - ・指定暴力団員が出資、融資、取引その他の関係を通じてその事業活動に支配的な影響力を有する者

イ 次の申立てがなされている者

- ① 破産法（平成16年法律第75号）第18条又は第19条の規定による破産手

続開始の申立て

- ② 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条に基づく更生手続開始の申立て
 - ③ 民事再生法（平成11年法律第225号）第21条の規定による再生手続開始の申立て
 - ④ 会社法（平成17年法律第86号）第511条に基づく特別清算開始の申立て
- ウ 次に該当する者
- ① 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号。以下「法」という。）第2条第2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）
 - ② 法第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者（以下「暴力団員等」という。）
 - ③ 暴力団又は暴力団員等がその事業活動を実質的に支配していると認められる者
 - ④ 暴力団又は暴力団員等の活動について特別の利害関係を有する者

5 申込手続

(1) 申込方法

希望する面積及び街区（複数街区可）を記載した申込書及び添付書類を（3）申込受付場所に持参又は郵送する。なお、郵送の場合は、受付期間内に必着。

申込書様式データは、公社HPからダウンロードできます。

(2) 申込受付期間

令和5年1月10日（火）～令和5年3月10日（金）

午前9時から午後5時まで（土日祝祭日を除く。）

※申込受付期間が終了し、予約契約が無かった街区については、後日、再度予約申込を受け付けます。（令和5年8月頃予定）

(3) 申込受付場所

栃木県土地開発公社 業務部

住 所 栃木県宇都宮市仲町1番1号（栃木県地域づくり機構ビル）

電 話 028-622-6597

E-mail gyomu@tochigi-tkk.or.jp

(4) 申込書類

ア 産業団地立地希望申出書（様式1）

イ 企業概要書（様式2）

ウ 事業計画書（様式3）

エ 工場等配置計画図（建築物、構築物、緑地等を記入した平面図等）

オ 会社定款及び法人登記現在事項全部証明書

カ 直近期の国・都道府県・市町村税の納税証明書（未納がないことの証明）

キ 直近三期分の財務諸表（貸借対照表・損益計算書等）

※上場企業等の場合はEDINETコード提供で省略可

ク 営業パンフレット（案内書）、会社経歴書又は会社概要書のいずれか

※上場企業等の場合は EDINET コードの記載で省略可

ケ その他公社が必要と認め、提出を指示した書類

※親子会社等で土地と建物等の所有者が異なる場合には、株主名簿の写し等の提出を指示する場合があります。

(5) 注意事項

ア 提出書類は、正本1部とします。

イ 提出頂いた書類は返却しませんので、あらかじめ御了承ください。

ウ 提出書類等の作成に要する費用は全額申込者の負担とします。

エ 提出頂いた事業計画等について確認のため連絡をする場合がありますので、立地希望申出書に記載する担当者連絡先は、事業計画等について説明ができる方としてください。

6 分譲企業の選定方法

(1) 選定方法

栃木県・下野市・公社で組織する栃木県土地開発公社企業誘致検討委員会において、提出された立地希望申出書及び添付書類に基づき、応募資格、地域振興に資する程度、周辺の環境に与える影響等を審査のうえ分譲先企業を決定します。

応募者には、選定結果を文書でお知らせします。

※選定の経過・結果に関する問い合わせ及び異議等には、一切応じません。

7 契約の締結等

(1) 予約契約の締結

ア 分譲企業として決定した方（以下「買受人」という。）に、予約契約に当たっての留意事項説明（土地の形状・面積その他契約の条件等の説明）を行います。

イ 留意事項説明にご了承頂いた後、予約契約を締結します。

ウ 予約契約の締結期限は、分譲企業として決定した旨の通知を受けた日から2か月以内とします。

エ 予約契約から1週間以内に手付金（売買価格の100分の10）を公社が指定する金融機関口座にお支払いいただきます。買受人の事由により予約契約を解除する場合は、手付金は公社に帰属します。

オ 予約契約の締結に伴う諸費用（印紙税等）は買受人の負担となります。

カ 予約契約の締結後、原則として公社HP等で企業名及び事業内容等を公表いたします。

キ 公社は、買受人が次に掲げる事項に該当した場合には、予約契約を解除できるものとします。

① 代金の支払能力に疑義が生じる事由（破産の申立て・競売の申立て・銀行取引停止等）が生じたとき。

② 立地希望申出書等に虚偽の記載があったとき。

③ 予約期限内に予約契約を締結しないとき。

④ 予約契約の条項に違反したとき。

ク 予約契約に基づく権利を第三者に承継させることはできません。

(2) 土地売買契約（本契約）の締結

ア 造成土地等の引渡しが可能となったときは、当該買受人と土地売買契約（本契約）を締結します。（令和7年度 上半期予定）

(3) 土地の引渡し及び所有権移転登記

ア 土地売買契約を締結し、買受人から譲渡代金（割賦支払の方法による場合にあっては一時金）の支払を受けたときは、遅滞なく造成土地等を別に定める引渡確認書により買受人に引渡します。

イ 譲渡代金の支払を受けたときは、公社が所有権移転登記の嘱託（申請）を行います。

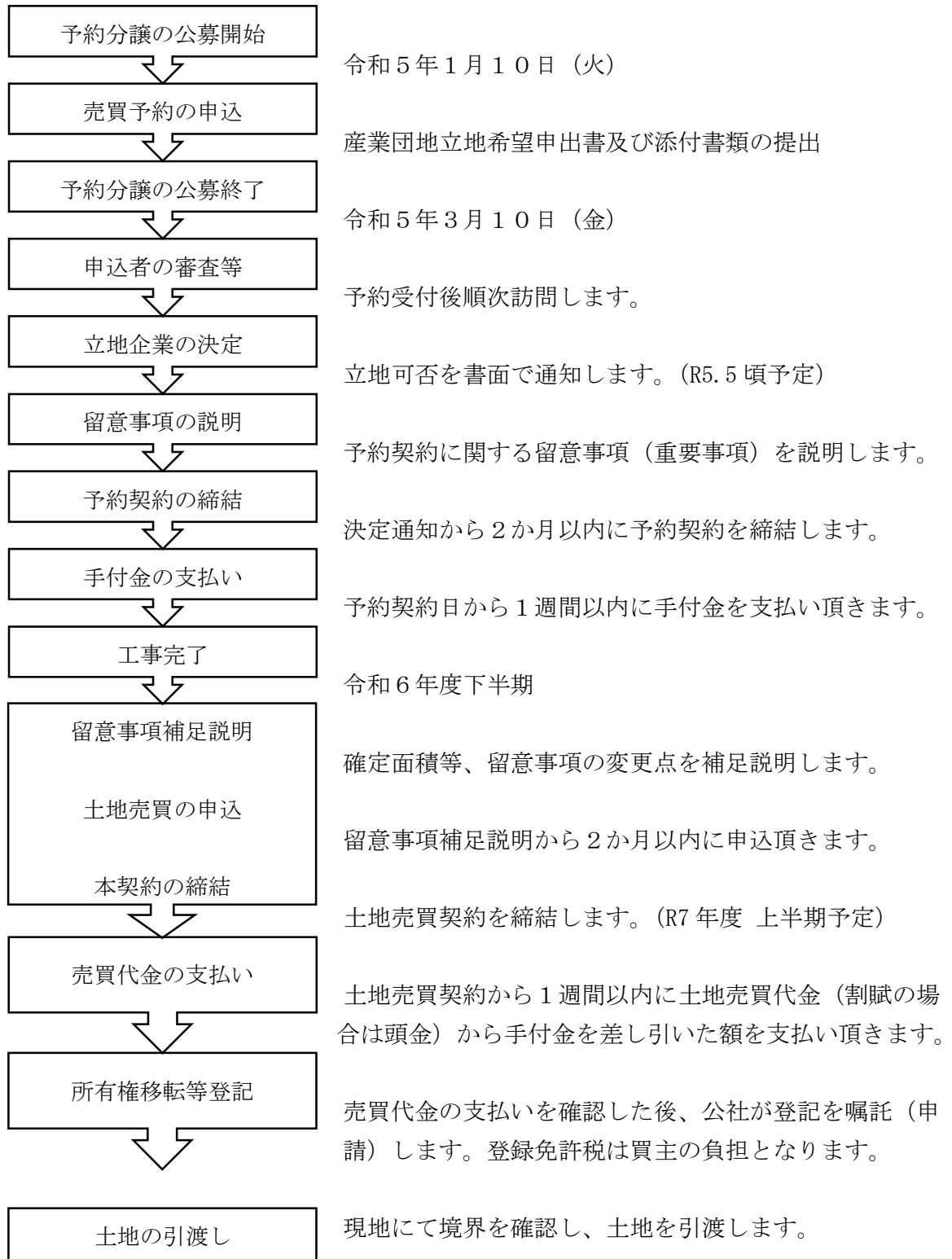
ただし、支払方法が割賦支払の場合は、譲渡代金の100分の20以上の土地代金を支払後、買受人から登記の請求があったときに、公社が所有権移転登記の嘱託（申請）を行います。

(4) 買戻特約の設定

ア 土地売買契約締結の日から、原則として10年間を期限とする買戻特約を付すものとし、所有権移転登記と同時に、公社が買戻特約登記の嘱託（申請）を行います。

イ 買戻特約期間が満了した日以降、買受人から買戻特約登記の抹消を請求されたときは、公社が、抹消登記の嘱託（申請）を行います。

8 分譲スケジュール



9 各種優遇制度の概要

◇下野市の優遇制度

<下野市工場誘致条例>

対象者の要件	内 容
【新設時の奨励金】 次の要件を全て満たしたものの ・対象施設 ^{※1} 工場、情報サービス、物流、研究所等 ・市税の完納 ・投下固定資産総額が5,000万円以上100億円未満の場合（常時雇用者が5名以上） ・投下固定資産総額が100億円以上の場合（常時雇用者が10名以上）	【奨励金の限度額】 ●投下固定資産総額5,000万円以上10億円未満 各年1,000万円（3年間） ●投下固定資産総額10億円以上100億円未満 各年5,000万円（3年間） ●投下固定資産総額100億円以上 各年1億円（3年間） 【奨励金の交付率】 ●指定業種 ^{※2} の場合 10/10以内 ●その他の業種の場合 1/2以内

<下野市雇用奨励金交付要綱>

対象者の要件	内 容
【雇用時の奨励金】 次の要件を全て満たしたものの ・下野市内に住所を有する60歳未満の者を雇用 ただし、事業主の2親等以内の者を除く ・市内に所在する事業所であること	【奨励金の交付額】 該当する対象労働者1人につき20万円 【奨励金の限度額】 各年度100万円

お問い合わせ先：下野市産業振興部商工観光課（TEL0285-32-8907）

※1 一般廃棄物若しくは産業廃棄物収集、運搬、処理又は処分に関する施設は除く。

※2 日本標準産業分類(統計法(平成19年法律第53号)第2条第9項に規定する統計基準として定めるもの)中分類

「09 食料品製造業」、「10 飲料・たばこ・飼料製造業」、「16 化学工業」、「25 はん用機械器具製造業」、「26 生産用機械器具製造業」、「27 業務用機械器具製造業」、「28 電子部品・デバイス・電子回路製造業」、「29 電気機械器具製造業」、「30 情報通信機械器具製造業」、「31 輸送用機械器具製造業」、「39 情報サービス業」、「40 インターネット附随サービス業」、「44 道路貨物運送業」

◇栃木県の優遇制度（栃木県企業立地・集積促進補助金）

対象者の要件	内 容
<p>【補助要件】</p> <p>●2021年4月1日から2026年3月31日までに対象となる土地^{※1}を取得し、5年以内に工場等の建物を取得し、操業を開始すること</p> <p>●2021年4月1日から2026年3月31日までに県内の土地を取得し、5年以内に研究開発機能又は本社機能を有する工場等の建物を取得し、操業を開始すること</p> <p>【補助対象】 土地、建物、生産設備</p> <p>【対象業種】 製造業、道路貨物運送業、倉庫業、こん包業、卸売業、小売業（流通施設に限る）、植物工場、旧頭脳立地法に規定する16業種、データセンター</p>	<p>●土地 不動産取得税課税標準額の3% (特定の要件^{※2}を満たす企業は5%)</p> <p>●建物 不動産取得税課税標準額の4% (特定の要件^{※3}を満たす企業は5%)</p> <p>●生産設備 土地、建物、生産設備に係る投下固定資産額の合計額のうち30億円を超えた額に係る生産設備相当分の5%</p> <p>【フードバレー特認】 食品関連企業の場合、生産設備に係わる投下固定資産額の5%（下限額なし）</p> <p>●補助金の限度額 30億円</p>

お問い合わせ先：栃木県産業労働観光部産業政策課企業立地班（TEL028-623-3202）

- ※1 知事の定める産業団地等（当該団地も登録される見込み）
- ※2 ①新型コロナウイルス感染症の影響を受け、生産体制の見直し・強化を図る企業（製造業に限る）②食品関連企業③国のグリーン成長戦略の14分野のうち、カーボンニュートラルの実現に資する投資を行う企業
- ※3 ①新型コロナウイルス感染症の影響を受け、生産体制の見直し・強化を図る企業（製造業に限る）で県内に本社を置く中小企業②食品関連企業で県内に本社を置く中小企業③国のグリーン成長戦略の14分野のうち、カーボンニュートラルの実現に資する投資を行う企業

注 ※2①及び※3①は2023年度までに限る

◇栃木県の制度融資（産業立地促進資金）

融 資 対 象	県内の産業団地等に工場を新設するもの
融資限度額	20億円
融 資 期 間	15年以内（うち据置3年以内）
融 資 利 率	年1.7%以内

（注）融資実行及び返済方法等その他条件については、取扱金融機関及び栃木県信用保証協会の定めるところによります。

お問い合わせ先：栃木県産業労働観光部産業政策課企業立地班（TEL028-623-3202）

10 お問い合わせ

栃木県土地開発公社業務部

住所 栃木県宇都宮市仲町1番1号

電話 028-622-6597

FAX 028-622-0962

E-mail: gyoumu@tochigi-tkk.or.jp