

# 野木第二工業団地先着順予約分譲募集要項



平成30年5月

栃木県土地開発公社

# 1 野木第二工業団地の概要

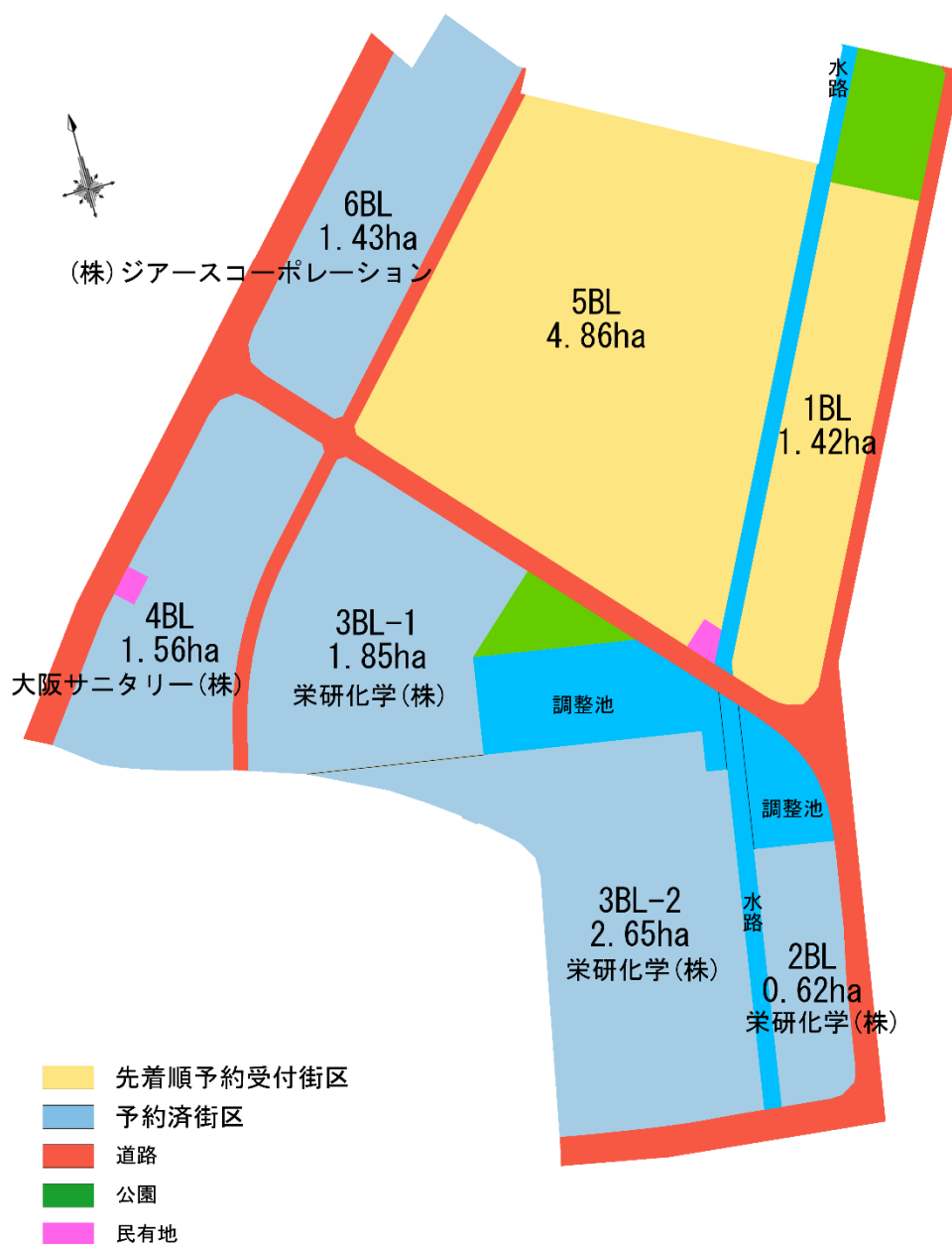
## (1) 基本情報

所在地	栃木県下都賀郡野木町野木・友沼・中谷
団地総面積	約18.9ha
分譲面積	約14.4haのうち、約6.28ha
街区数	7街区のうち、2街区
分譲単価	19,000円/㎡(約62,700円/坪)
整備手法	土地区画整理事業

## (2) 位置図



(3) 募集対象街区



街区	分譲面積 (㎡)	分譲価格 (円)	備考
1BL	14,164.25	269,120,750	工業専用地域
5BL	48,631.25	923,993,750	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	対象街区	1BL・5BL
		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
地区計画	野木第二工業団地地区	建築物等の用途制限 建築物の敷地面積の最低限度 壁面位置の制限 建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限 かき又はさくの構造制限 (詳細は野木第二工業団地地区計画のとおり)	
工場立地法	生産施設の面積	30%から65%以内	
	緑地面積割合	20%以上	
	環境施設面積割合	25%以上(緑地を含む)	
公害防止協定	水質汚濁	法令及び県条例基準に基づく ただし、BODは、10(日間平均8)mg/l以下	
	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	野木町上水道	団地全体で1,250m <sup>3</sup> /日
工業用水	なし	
地下水	取水可	(揚水可能量の調査は実施していません。) ※栃木県生活環境の保全等に関する条例に基づき、揚水施設設置の届出、地下水採取量の報告が必要です。一定規模を超える揚水施設は、地下水位が基準水位より低下したときに節水要請を受ける場合があります。
公共下水	なし	
雨水排水	街区内に設置された「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「排水ます」に接続して排水	
電力	高压受電可能	特別高压受電については要相談
都市ガス	なし	

通信 東日本電信電話(株)光通信提供エリア内

(6) アクセス

高速道路

首都圏中央連絡自動車道 境古河 I.C. 約1.7 km

首都圏中央連絡自動車道 五霞 I.C. 約1.7 km

東北自動車道 佐野藤岡 I.C. 約2.0 km

鉄道

J R宇都宮線 野木駅 約1.7 km 東京駅まで約70分

2 募集対象業種等

用途地域・地区計画等に適合する製造業の工場等（廃棄物処理業を除く。）、研究所、一定の基準を満たす物流施設を設置しようとする企業

(物流施設の基準)

床面積が3,000㎡以上(多層建6,000㎡以上)かつ流通加工の用に供する設備を有するもの

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（ただし、手付金の上限額を5,000万円とする。）を支払うこと
- (2) 換地処分（平成31年4月頃予定）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) 操業開始までに、野木町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年を期限とする買戻しの特約を付すること。

※本募集は、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見なします。
- (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・市町村民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。)
  - ・法人その他の団体にあつて、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条または第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条に基づく特別精算開始の申立て

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また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 暴力団また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 暴力団また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（街区無指定・複数街区可）を記載した申込書及び添付書類を（3）受付場所に持参または郵送する。なお、郵送の場合は、書類の到着日を受付日とします。

申込書様式データは、（3）申込受付場所にて配布します。

### (2) 申込受付期間

平成30年5月9日（水）～平成30年8月31日（金）

午前9時から午後5時まで（土日祝祭日を除く）

※立地企業が決定した場合、受付を早期終了する場合があります。

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、募集対象業種等の条件を変更し、改めて土地売買契約の公募を実施します。（平成30年12月予定）

### (3) 申込受付場所

栃木県土地開発公社 業務部

住 所 栃木県宇都宮市栄町1番15号（栃木県開発センタービル6階）

電 話 028-622-6597

E-mail: [nogipropo@tochigi-tkk.or.jp](mailto:nogipropo@tochigi-tkk.or.jp)

### (4) 申込書類

① 産業団地立地希望申出書（様式1）

② 企業概要書（様式2）

③ 事業計画書（様式3）

④ 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）

⑤ 会社定款及び法人登記現在事項全部証明書

⑥ 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）

⑦ 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

⑧ 営業パンフレット（案内書）、会社経歴書また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

⑨ 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

① 提出書類は、正本1部とします。

② 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。

③ 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。

- ④ 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。
- ⑤ 先着順により分譲先企業を決定します。ただし、数社から同日に申込書類の提出があった場合、受付の先後を問わず審査のうえ分譲先企業を決定します。

## 6 分譲企業の選定方法

### (1) 選定方法

栃木県・野木町・公社で組織する栃木県土地開発公社企業誘致委員会において、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。

なお、既立地企業の定着促進を目的として、野木町内に立地している企業の立地申込を優先的に取扱います。

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

- ・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。
- ・留意事項説明にご了承頂いた後、予約契約を締結します。
- ・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。
- ・予約契約から1週間以内に手付金（売買価格の100分の10、上限額5,000万円）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。
- ・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。
- ・予約契約の締結後、原則として公社ウェブサイトにて企業名及び事業内容等を公表いたします。
- ・公社は、譲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てします。
  - 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予約期限内に本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
- ・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



- ・造成土地等の引き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。

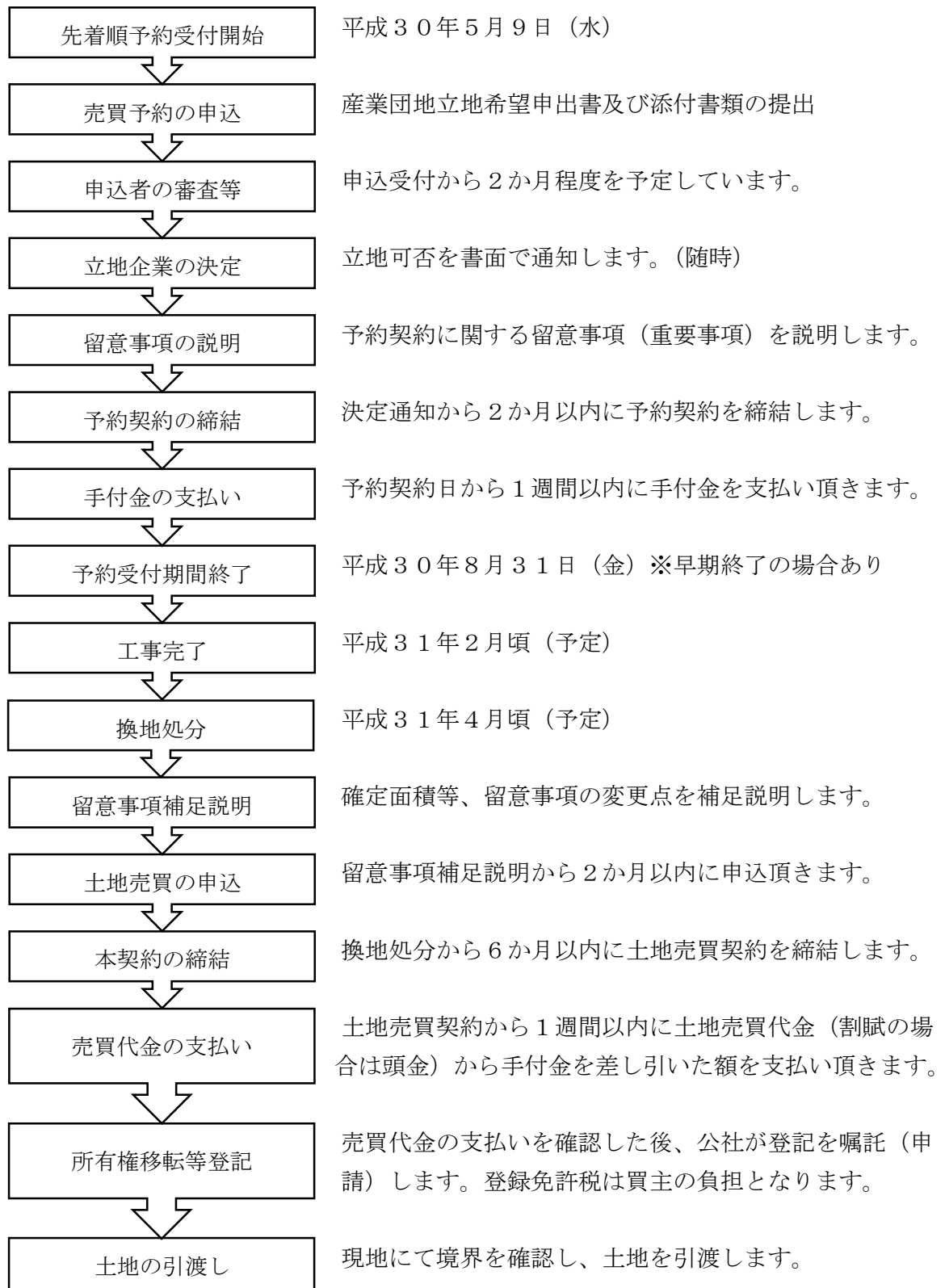
### （３）土地の引渡及び所有権移転登記

- ・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つては一時金）の支払を受けたとき、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。
- ・譲渡代金の支払を受けたとき、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

- ・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。
- ・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

### ◇栃木県の優遇制度（栃木県企業立地・集積促進補助金）

補助要件	平成33年3月31日までに土地を取得し、5年以内に工場等の建物 を取得し、操業を開始すること。
補助対象	土地、建物、生産設備
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 設のみ）、植物工場※1、データセンター※2、旧頭脳立地法に規定する1 6業種  [旧頭脳立地法に規定する16業種：ソフトウェア業、情報処理サービス業、情 報提供サービス業、広告代理業、ディスプレイ業、デザイン業、エンジニアリン グ業、自然科学研究所、総合リース業、産業用機械器具賃貸業、事務用機械器具 賃貸業、機械修理業、産業用設備洗浄業、非破壊検査業、経営コンサルタント業、 機械設計業]
補助額	・土地：不動産取得税課税標準額の3% ・建物：不動産取得税課税標準額の4% ・生産設備：土地、建物、生産設備に係る投下固定資産額※3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% 【フードバレー特認】食品関連企業の場合、生産設備に係る投下固定資産 額の5%
限度額	30億円

※1 植物工場 …………… 施設内で植物の生育環境（光、温度、湿度、二酸化炭素濃  
度、養分、水分等）を制御して栽培を行う施設園芸のうち、  
環境及び生育のモニタリングを基礎として、高度な環境制御  
を行うことにより、野菜等の植物の周年・計画生産が可能な  
栽培施設

※2 データセンター …… 電子計算機又はそれに関連する機器、設備等を設置し、デー  
タを管理することに特化した建物

※3 生産設備に係る投下固定資産額 …… 生産設備に係る固定資産税課税標準額

(注) 企業立地・集積促進補助金を申請するためには、土地の取得後6か月以内に事前届出  
書の提出が必要です。

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）

◇野木町の優遇制度（野木町企業誘致条例）

対象者の要件	内容
<p>(1) 施設設置奨励金</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・投下固定資産額 3,000 万円超</li> <li>● (1) ~ (4) 共通要件</li> </ul> <p>次に掲げる要件を備えるものとして、あらかじめ町長の指定を受けたもの</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・対象施設：工場（廃棄物処理業等を除く）、研究所その他事業所で規則に定める施設</li> <li>・<u>法令等に定める公害等の発生防止の措置がなされ、周辺環境に十分配慮されたものであること</u></li> <li>・町税、使用料その他公課を滞納していないこと</li> </ul>	<p>交付額</p> <p>固定資産税相当額</p> <p>(ア) 3,000 万円超 10 億円以下：3 年間 (限度額：総額 3,000 万円)</p> <p>(イ) 10 億円超 100 億円以下：3 年間 (限度額：1 億 2,000 万円)</p> <p>(ウ) 100 億円超：3 年間 (限度額：総額 10 億円)</p>
<p>(2) 用地取得奨励金</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・用地取得面積 3,000 m<sup>2</sup>以上・土地取得日 3 年以内に操業を開始すること</li> </ul>	<p>交付額</p> <p>用地取得額の 100 分の 15 を乗じた額 (限度額：1 億 5,000 万円)</p>
<p>(3) 借地借家奨励金</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・3,000 m<sup>2</sup>以上の土地又は延べ面積が 1,000 m<sup>2</sup>以上の家屋を賃借した場合</li> <li>・用地取得奨励金の交付を受けた事業者から借地する場合は交付しない</li> </ul>	<p>交付額</p> <p>操業を開始した日の翌年度から 3 年間の各年度の賃借料（敷金、権利金その他これらに類する経費を除く）の 100 分の 10 に相当する額 (限度額：3,000 万円)</p>
<p>(4) 雇用促進奨励金</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・常時雇用従業員のうち、新規雇用従業員又は転属従業員を採用した場合</li> <li>※従業員は採用・転属の日から 6 ヶ月以上町内に住所を有すること</li> </ul>	<p>交付額</p> <p>1 人につき 10 万円を乗じた額 (限度額：1,000 万円)</p> <p>※交付回数は 1 事業者につき 1 回</p>

お問い合わせ先：野木町総合政策部未来開発課開発推進係（TEL0280-57-4113）

◇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等を新設するもの
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 栃木県宇都宮市栄町1番15号

電話 028-622-6597

FAX 028-622-0962

E-mail: [nogipropo@tochigi-tkk.or.jp](mailto:nogipropo@tochigi-tkk.or.jp)