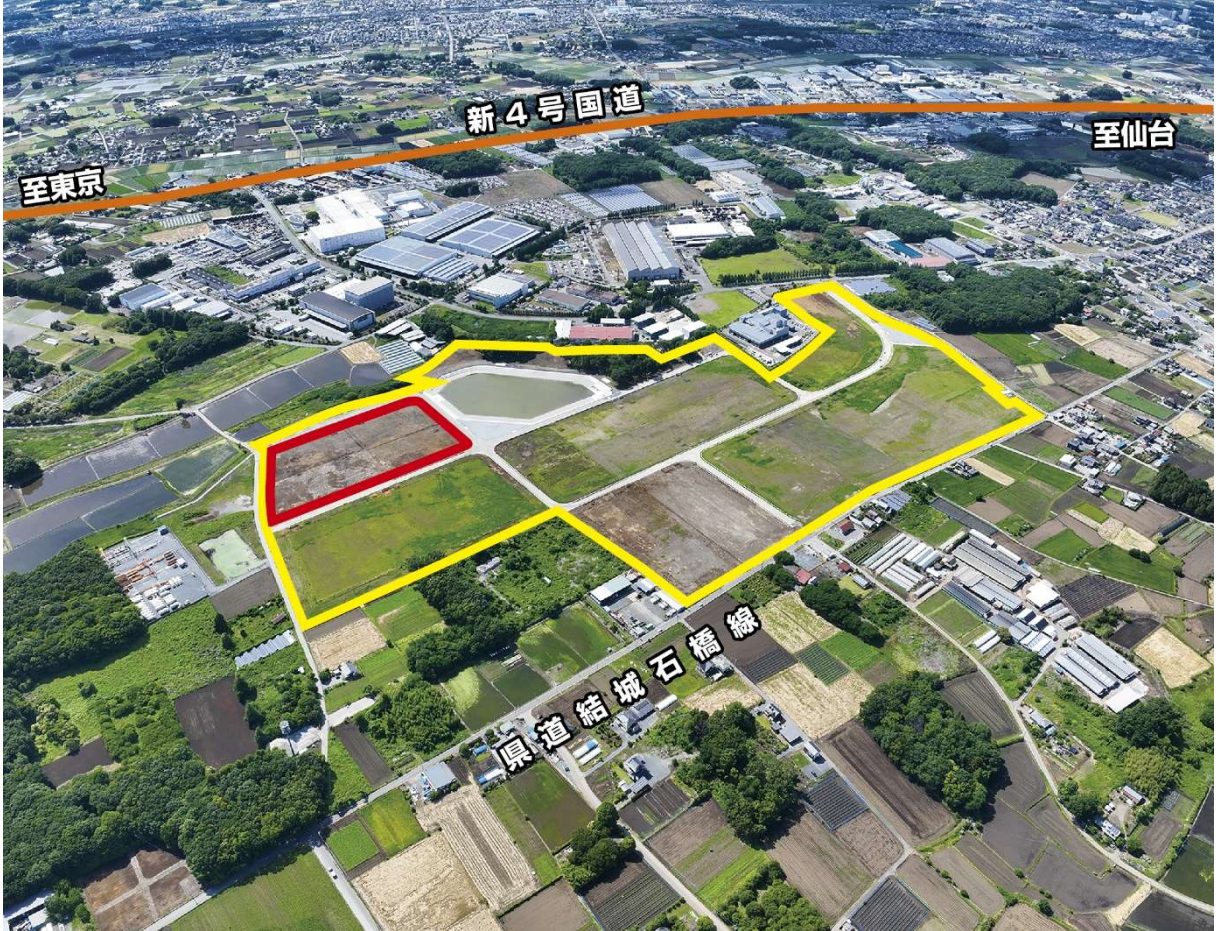


しもつけ産業団地分譲募集要領



令和6年10月

栃木県土地開発公社

1 しもつけ産業団地の概要

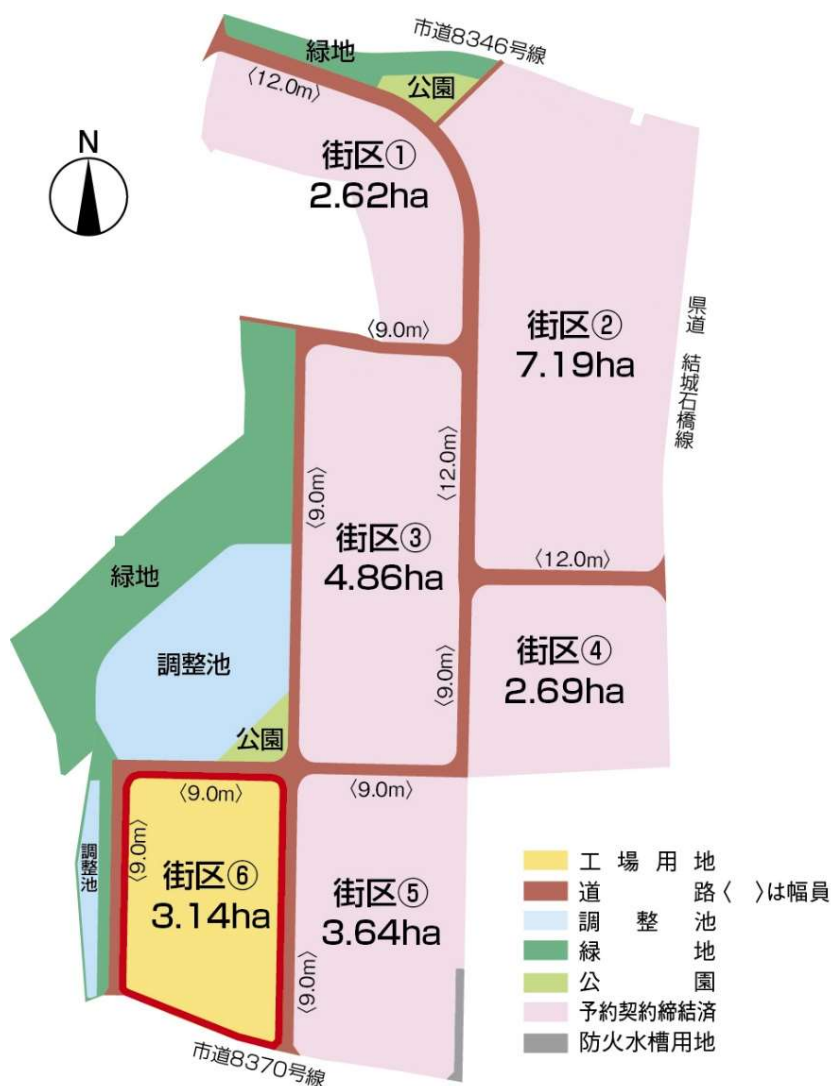
(1) 基本情報

所在地	栃木県下野市下坪山
団地総面積	約33.0ha
分譲面積	約3.14ha
街区数	1街区
分譲単価	21,000円/m ² (約69,300円/坪)

(2) 位置図



(3) 募集対象街区



※計画中のため、区画形状、面積等に変更となることがあります。

街区	分譲面積 (㎡)	分譲単価 (円/㎡)	分譲価格 (円) ※暫定	備考
街区⑥	約 31,380.59	21,000	658,992,390	工業専用地域

※公募期間中は、街区の分割（分筆）を行いません。また2者以上で一つの街区全てを取得するケースも認めておりません。

※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。

※街区①、②、③、④、⑤は予約契約締結済となります。

(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）
公害防止協定	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	下野市上水道整備中 ※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	高圧電力（6kV）：供給可能 特別高圧電力（66kV）：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：090-8682-9878

ガス	プロパンガス ※都市ガスを希望される場合は、下記にご相談ください。 連絡先：東京ガスネットワーク(株) 宇都宮導管設備センター TEL：028-634-1537
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 ※幅員 12m (片側歩道) に拡幅予定 ※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 ※幅員 10m (片側歩道) に拡幅予定 ※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

日本標準産業分類における製造業（廃棄物を処理する施設及び再資源化をする施設は除く。）の工場*及び研究開発施設、情報通信業の事業所及び研究開発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。

※（製造業の工場に含まれない例）

- ①修理を専業とする事業場（自動車整備場、機械器具修理場等）
- ②植物工場及び陸上養殖工場
- ③鉄スクラップを集荷、選別して卸売する事業所等
- ④LPガスを充填して小売する事業所等

3 分譲の条件

分譲には、次の各号に掲げる条件を付します。

- (1) 立地決定通知の日から 6 か月以内に土地売買契約を締結すること。
- (2) 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。
- (3) 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。

- (4) 土地売買契約締結の日から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。
- (5) 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。
- (6) 土地売買契約締結の日から10年間を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）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) 分譲地に「2 募集対象業種」で定めた施設を建設し、事業を行う者であること。
ただし、事業を行う者が応募者と親子会社（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者であるものとみなします。
- (2) 「3 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6年11月18日 (月) ~ 令和6年12月23日 (月)

午前9時から午後5時まで (土日祝祭日を除く。)

(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3階)

電 話 028-622-6597

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

(4) 申込書類

ア 産業用地立地希望申出書 (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) 土地売買契約の締結（令和7年3月以降）

ア 分譲企業として決定した方（以下「買受人」という。）に、土地売買契約締結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、土地売買契約を締結します。

ウ 土地売買契約の締結期限は、立地決定通知の日から6か月以内とします。

エ 譲渡代金は、公社が指定する金融機関口座にお支払いいただきます。

オ 契約締結に伴う諸費用（印紙税等）は買受人の負担となります。

カ 土地売買契約締結後、原則として公社HP等で企業名及び事業内容を公表いたします。

キ 公社は、買受人が次に掲げる事項に該当した場合には、土地売買契約を解除することができます。

- 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 期限内に土地売買契約を締結しないとき。
- ④ 土地売買契約の条項に違反したとき。

(2) 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つては一時金）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囑託（申請）を行います。

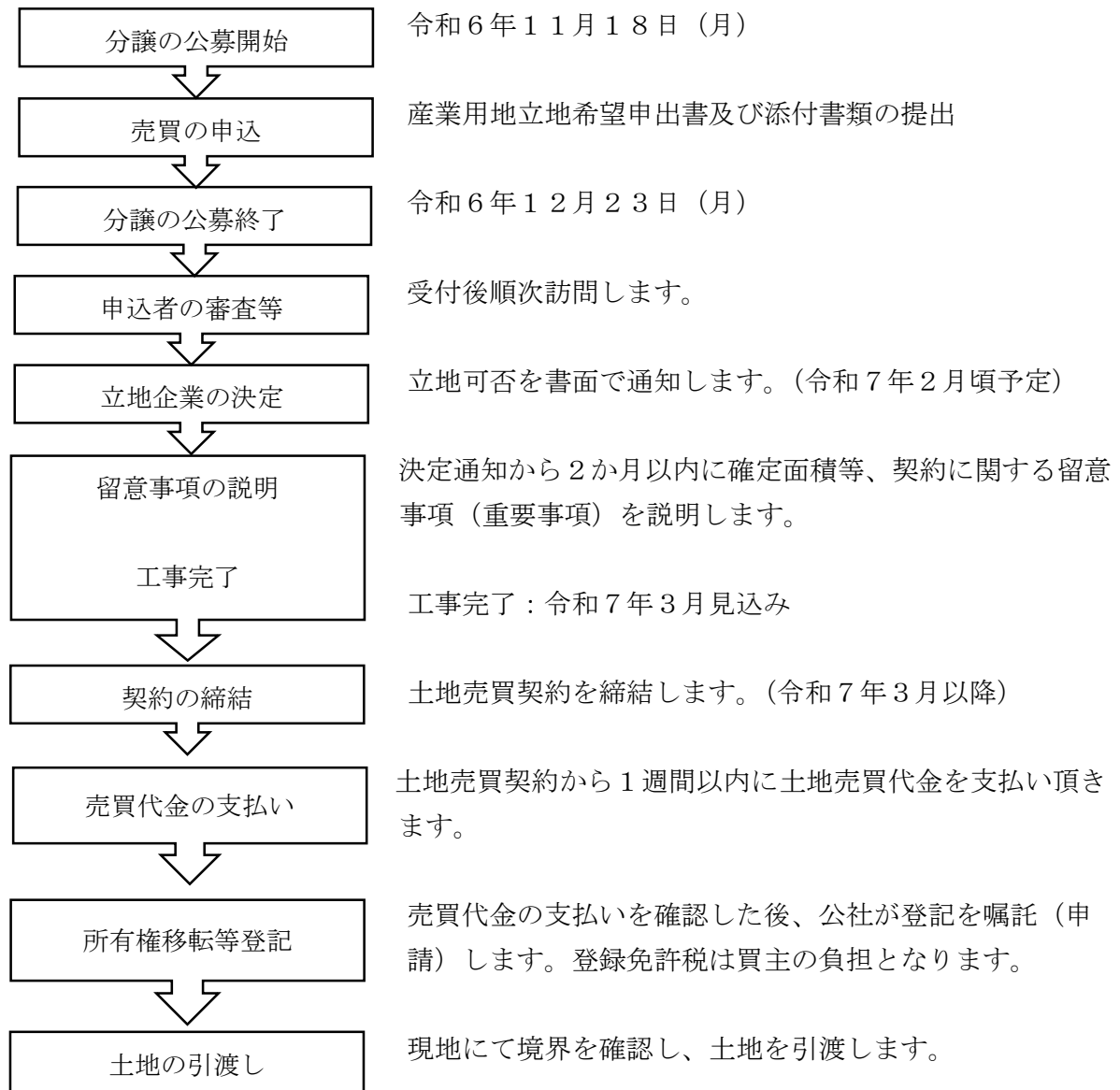
ただし、支払方法が割賦支払の場合は、譲渡代金の100分の20以上の土地代金を支払後、買受人から登記の請求があったときに、公社が所有権移転登記の囑託（申請）を行います。

(3) 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囑託(申請)を行います。

イ 買戻特約期間が満了したときは、不動産登記法(平成16年法律第123号)第69条の2の規定により、買受人は、単独で抹消登記申請ができます。

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 (半導体等成長産業企業の場合は70億円)</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（当該団地該当）
- ※2 ①食品関連企業②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特定重要物資等供給事業者又は特定重要物資等支援事業者
- ※3 ①食品関連企業で県内に本社を置く中小企業②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特定重要物資等供給事業者又は特定重要物資等支援事業者

◇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



栃木県地域づくり機構

Tochigi Development Organization

栃木県土地開発公社

〒320-0023 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3階)

TEL 028-622-6597(業務部) FAX 028-622-0962

