

栃木県鹿沼市鹿沼インター産業団地 第1期予約分譲 募集要項



目 次

1	鹿沼インター産業団地の概要	1 頁
2	第1期の土地引渡し時期について	3 頁
3	分譲面積及び分譲単価	3 頁
4	分譲スケジュール	4 頁
5	申込資格	5 頁
6	予約分譲の申込手続	5 頁
7	予約分譲企業の選考、決定及び通知	6 頁
8	予約協定の締結	6 頁
9	契約にあたっての注意点	7 頁
10	契約の締結等	7 頁
11	各種優遇制度の概要	8 頁
12	第2期予約分譲について	11 頁
13	分譲に関するお問い合わせ	11 頁

栃木県企業局

令和4(2022)年9月

1 鹿沼インター産業団地の概要

鹿沼インター産業団地は、ものづくり企業が集積する鹿沼工業団地に隣接しているほか、周辺には木工のまち鹿沼を牽引する鹿沼木工団地や、県内唯一の流通業務団地であるとちぎ流通センターにも近接するなど、抜群の企業集積性を誇ります。

また、東北自動車道鹿沼インターチェンジから車で約3分、北関東自動車道壬生インターチェンジから車で約15分、JR宇都宮線宇都宮駅から車で約20分の距離に位置する等、交通アクセスにも優れていることも特徴です。

(1) 団地の位置



(2) 団地の概要

基本情報	
事業主体	栃木県企業局
所在地	栃木県鹿沼市深津地内
団地総面積	約 23.9 h a
分譲面積	約 17.9 h a のうち、約 9.0 h a (第 1 期予約分譲分)
道路幅員	区画道路：車道幅員 12.0m (両側歩道) 車道幅員 9.5m (片側歩道) 車道幅員 6.5m (歩道なし)
地質	砂礫層及びローム層
建築制限等	
用途地域	工業専用地域
建ぺい率	60%
容積率	200%
工場立地法	工業団地特例適用
交通アクセス	
最寄り I C	東北自動車道：鹿沼 I C から約 2 km ・ 3 分 北関東自動車道：壬生 I C から約 10 km ・ 15 分
国道	国道 1 2 1 号隣接
最寄り駅	J R 宇都宮線：宇都宮駅から約 1 0 km J R 日光線：鶴田駅から約 6 km
供給設備等	
用水	上水：鹿沼市上水道 地下水：利用可 (利用に当たっては鹿沼市に御相談ください)
排水	汚水排水：各企業が個別処理後、排水管へ放流 雨水：排水管へ放流
電力	協議先：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
ガス	協議先：東京ガスネットワーク(株)栃木支社 都市ガス課 提案グループ TEL：028-634-1526
通信回線	光回線サービス：提供エリア内

(3) 分譲区画



- ※ 今回の予約分譲の募集街区は、赤枠内の1街区及び2街区となります。
- ※ 各街区の車両乗入口は、団地内の区画道路側に設置していただくこととなります。

2 第1期の土地引渡し時期について

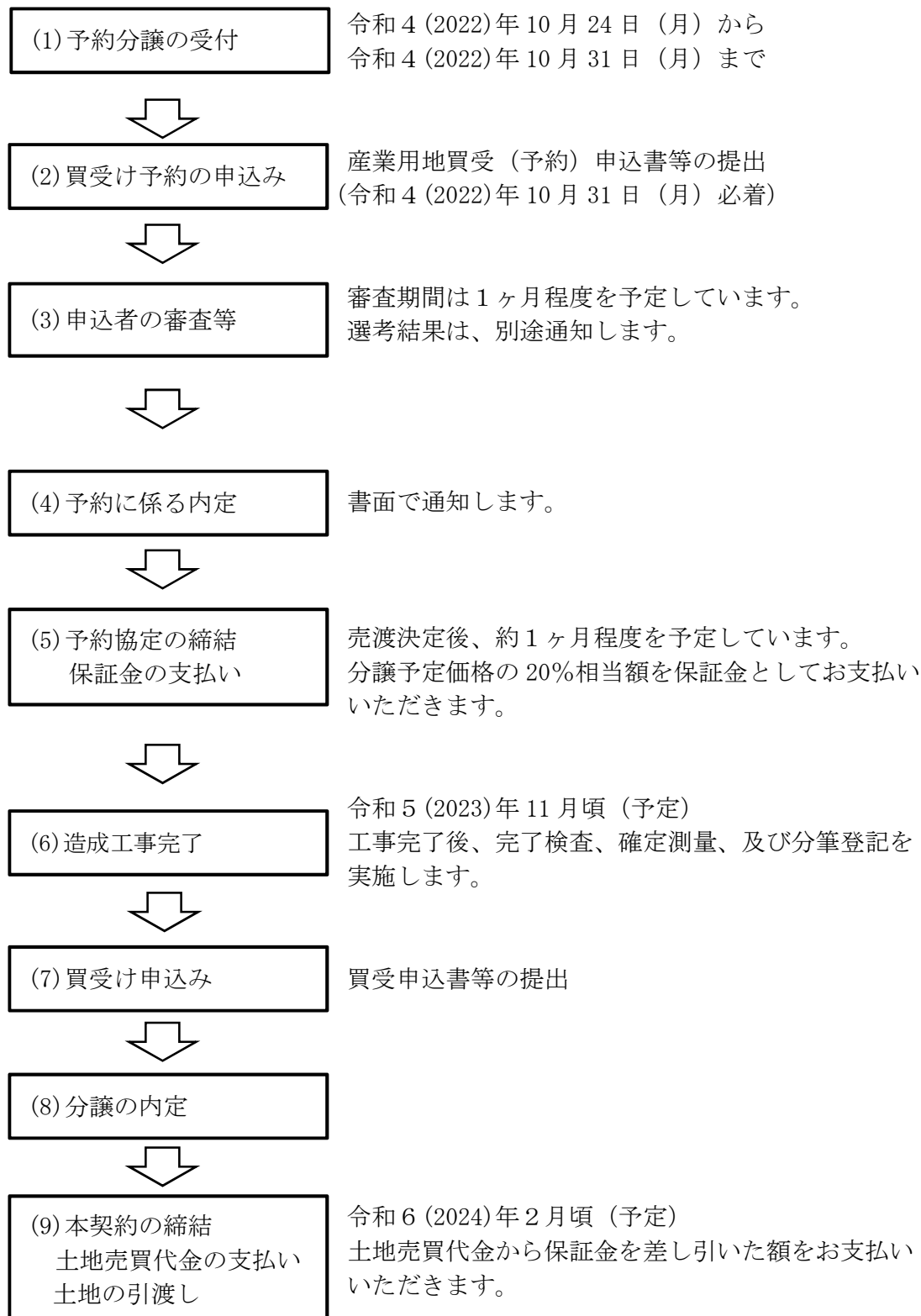
第1期の土地の引渡しは、令和6(2024)年2月頃を予定しています。なお、工事の進捗等により、土地の引渡しが遅れる場合があります。御了解の上、お申込みください。

3 分譲面積及び分譲単価

街区	分譲面積※	うち宅地緩衝帯面積	分譲単価
		面積	
1	70,598.8 m ²	5,166.6 m ²	20,100 円/m ²
2	18,964.8 m ²	0 m ²	19,900 円/m ²

※ 上記の分譲面積及び宅地緩衝帯面積は概算面積です。(分譲面積は、造成工事完了後に確定測量を実施し、確定後の面積及び金額で契約を締結します。)

4 分譲スケジュール



5 申込資格

予約分譲の申込資格を有する企業は、事業を営むための工場等を建設しようとする者で、原則として次に掲げる要件をすべて備えるものとします。

- ① 分譲に係る土地において、工場等を経営しようとする者、又は工場等を経営していく上で付随的に行われる業務の用に供する施設を経営しようとする者であること。
- ② 工場等の建設及び経営に必要な資力及び信用を有する者であること。
- ③ 譲渡の対価の支払い能力を有する者であること。
- ④ 工場等の建設及び経営に係る事業計画及び資金計画が適正であること。
- ⑤ 土地売買契約の締結をした日から5年以内に自ら工場等を建設し、かつ操業を開始できる者であること。
- ⑥ 公害の防止については、関係法令を遵守し、自らの責任において防止の措置を講ずることができ、かつ公害防止に関する協定の締結ができる者であること。
- ⑦ 代表者及び役員に暴力団又は暴力団関係者がいないこと。若しくは暴力団と密接な関係がない者であること。

なお、予約分譲の申込みをする企業（以下「申込企業」という。）と操業企業が異なる場合は、両者間に資本及び役員等について密接な関係を有する企業に限り、申込資格を有するものとします。

6 予約分譲の申込手続

(1) 申込書様式の提供

申込書様式の提供を希望する企業は、下記のお問い合わせ先まで御連絡ください。

◇ お問い合わせ先 栃木県企業局地域整備課 TEL:028-623-3818

(2) 申込書類の受付

受付期間	令和4(2022)年10月24日(月)～10月31日(月)《土日、祝日を除く》 午前9時から午後5時まで(正午から午後1時までを除く)
受付場所	栃木県企業局地域整備課 住所：栃木県宇都宮市戸祭元町1番25号 栃木県庁北別館1階 TEL：028-623-3818
申込書類	① 産業用地買受(予約)申込書(様式第1号) ② 企業概要書(様式第2号) ③ 建設計画概要書(様式第3号) ④ 定款(原本証明添付) ⑤ 商業登記簿謄本 ⑥ 会社概要書(営業案内書、会社パンフレット等) ⑦ 直近3期分の財務諸表(貸借対照表、損益計算書等) ⑧ その他県が必要と認める書類
申込方法	正本1部及び副本(写し)1部を持参又は郵送(必着有効)してください。

(3) 申込書類の取扱い

- ◇ 申込書類の作成に係る一切の費用は、申込企業の負担とします。
- ◇ 提出された申込書類は返却しません。
- ◇ 提出された申込書類は本産業団地の分譲に関する業務以外には使用しません。
- ◇ 次のいずれかに該当する場合は、申込みを無効とします。
 - ・ 申込書類の内容に虚偽の記載があるとき。

- ・ 申込書類に著しい不備があり、補正が困難であるとき。
- ・ 申込企業が申込資格に違反しているとき。

7 予約分譲企業の選考、決定及び通知

(1) 選考方法

- ◇ 県は、予約分譲企業を選考するため、鹿沼インター産業団地企業誘致検討委員会（以下「委員会」という。）を開催します。
- ◇ 委員会では、申込書類の内容についてヒアリングを実施し、下記「(2)評価項目」に基づいて申込企業の審査を行います。
- ◇ 委員会は非公開とします。
- ◇ 県は、委員会の審査結果を踏まえ、予約分譲の内定の適否を決定し、申込企業に通知します。
- ◇ 県は、申込企業等からの選考経過の理由・結果等に対する問い合わせ及び異議については、一切応じません。

(2) 評価項目

- ◇ 県内産業への波及効果等
 - ・ 本社機能や研究施設の付与
 - ・ 既存形態の拡充による拠点の強化
 - ・ 周辺企業とのサプライチェーンの構築・強化等
- ◇ 県の産業振興施策に即した事業展開
 - ・ 戦略3産業（自動車産業、航空宇宙産業、医療福祉機器産業）、未来3技術（AI・IoT・ロボット技術、光学技術、環境・新素材技術）に該当または関連する企業
 - ・ フードバレーに資する食品製造業等
 - ・ 物流の高度化・効率化に資する企業
- ◇ 事業遂行能力
 - ・ 持続可能な経営の見込み
 - ・ 事業計画の具体性
 - ・ 事業継続計画（BCP）の策定
- ◇ 雇用創出
 - ・ 県内新規雇用者数及びそのうち鹿沼市（周辺含む）からの雇用者数
- ◇ 環境対策、カーボンニュートラルへの取組・貢献
 - ・ 脱炭素社会に実現に貢献する技術開発、省エネ、再生エネルギー関連ビジネスの提供、事業活動における脱炭素化の取組
 - ・ とちぎグリーン成長産業振興指針に掲げる産業分野
 - ・ ふるさと電気の活用

8 予約協定の締結

- ◇ 予約分譲の内定を受けた企業（以下「予約企業」という。）は、予約協定を締結していただきます。（期間内に予約協定の締結ができない場合は、予約分譲の内定を取り消すことがあります。）
- ◇ 予約企業は、予約協定の締結時に、土地売買予定代金の20%相当額を保証金として納入していただきます。
- ◇ 予約企業の都合により、協定が履行されなかった場合には、保証金は県に帰属するものとします。
- ◇ 予約協定の締結に伴う諸費用（印紙代等）は、予約企業の負担となります。

- ◇ 予約協定の締結後、原則、企業名及び事業内容等を公表いたします。
- ◇ 県は、予約企業が次に掲げる行為を行ったとき、予約協定を解除することができます。
 - ・ 産業用地買受（予約）申込書等に虚偽の記載があったとき
 - ・ 本募集要項及び栃木県企業局鹿沼インター産業団地分譲要綱に定める事項に違反があったとき
 - ・ 県の指定する期日までに土地売買契約を締結しないとき
 - ・ 社会的な信用を著しく失墜させる行為をしたとき
 - ・ その他、予約協定に定める事項に違反があったとき
- ◇ 予約協定に基づく予約協定締結者の権利を、第三者に承継させることはできません。

9 契約にあたっての注意点

(1) 操業の義務等

- ◇ 本契約を締結した日から5年以内に、操業していただきます。

(2) 土地の目的外使用の禁止及び転売等の制限

- ◇ 所有権移転の日から10年間は、土地売買契約時に定めた用途以外の目的に使用することはできません。
- ◇ 所有権移転の日から10年間は、県の承認を得ずに、土地の全部又は一部について、第三者に譲渡又は賃貸することはできません。
- ◇ 所有権移転の日から10年間は、県の承認を得ずに、売買土地又は売買土地の上に建設された事業所等の施設に関する所有権の移転又は地上権、質権、使用貸借による権利、賃借権その他の使用若しくは収益を目的とする権利を設定又はその他の権利を設定することはできません。

(3) 契約違反等に対する措置

- ◇ 本契約の内容に違反するなど、県が必要と認めたときは、契約を解除することがあります。
- ◇ 契約が解除された場合は、違約金を徴収する場合があります。

(4) 環境保全

- ◇ 買受け企業は、公害防止に関する諸法令を遵守するとともに、自然環境の保全及び廃棄物の適正処理に関して万全の処置を講ずるものとします。
- ◇ 買受け企業は、本契約の締結の際に鹿沼市と環境保全に関する協定等を締結する必要があります。

(5) 防火施設

- ◇ 道路などの公共部分に防火水槽を設置してありますが、建物の配置によっては、新たに防火水槽等の防火施設を必要とする場合もあります。
- ◇ 1街区の買受け企業は、当該街区内への防火水槽の設置及び管理について負担していただきます。
- ◇ 1街区内への防火水槽設置については鹿沼市消防本部と協議が必要です。
- ◇ 工場等の建設計画書を作成する際には、鹿沼市消防本部と協議をしていただきます。

10 契約の締結等

(1) 土地売買契約（本契約）の締結

- ◇ 街区の確定測量後（1街区及び2街区団地造成工事完了後）、本契約を締結し、土地売買代金から保証金を差し引いた額を県の指定期日までに納入していただきます。
- ◇ 本契約の締結に伴う諸費用は、買受け企業の負担となります。

(2) 土地の引渡し及び所有権移転登記

- ◇ 売買土地は、買受け企業が土地売買代金を完納した後、引渡します。
- ◇ 所有権移転登記については、県が手続きを行います。
- ◇ 登記に必要な登録免許税等の公租公課は、買受け企業の負担となります。

(3) 買戻特約の設定

- ◇ 所有権移転登記を申請する際に、所有権を移転した日から 10 年間を期間とする買戻特約の登記を行います。

11 各種優遇制度の概要

◇ 栃木県の優遇制度

名称	概要	対象業種
企業立地・集積促進補助金	<ul style="list-style-type: none"> ・土地：不動産取得税課税標準額の 3 % ※ 以下に該当する企業は不動産取得税課税標準額の 5 % (①の企業は 2023 年度まで) 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 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 ・建物：不動産取得税課税標準額の 4 % ※ 以下に該当する企業は不動産取得税課税標準額の 5 % (①の企業は 2023 年度まで) 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 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 ・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>【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 % (下限額なし)</p> <p><限度額> 30 億円</p>	<p>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、データセンター、旧頭脳立地法に規定する 16 業種</p> <p>[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</p>

産業立地 促進資金	①新規立地促進融資（知事特認※1） 融資限度額：20億円 融資利率：年1.7%以内 保証協会保証付きの場合 年1.4%以内 （責任共有制度対象外） 年1.6%以内 （責任共有制度対象）	工場、倉庫、事務所、研究施設その他これらと併せて設置する建物
	②グローアップ融資 融資限度額：5億円 融資利率：年2.1%以内 保証協会保証付きの場合 年1.7%以内 （責任共有制度対象外） 年1.9%以内 （責任共有制度対象）	製造業、旧頭脳立地法に規定する業種（※2）、道路貨物運送業、倉庫業、植物工場

※1 地方公共団体、地方公共団体が出資する法人、国（政府関係機関を含む。）等により取得又は造成された県内の産業団地に工場等を設置する者

※2 企業立地・集積促進補助金の対象業種欄を参照

【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（Tel.028-623-3202）

◇ 鹿沼市の優遇制度

名称	概要	対象業種
工場適地立地促進補助金	<p><補助要件> 次の①～⑥の全ての要件を満たすこと</p> <p>① 対象区域内の 2,000 平方メートル以上の土地に新設又は増設し、操業を開始していること。</p> <p>② 土地売買契約締結の日の翌日から起算して5年以内に、当該土地において工場等の操業を開始していること。</p> <p>③ 投下固定資産額が2億円以上（中小企業は5千万円以上）であること。</p> <p>④ 常用雇用者が20人以上（中小企業は10人以上）であること。</p> <p>⑤ 工場等は、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。</p> <p>⑥ 課税年度における納付すべき固定資産税を完納していること。</p> <p><補助額> 投下固定資産額の2パーセント以内 (年額上限 1,000 万円)</p> <p><補助期間> 3年間</p> <p><限度額> 3,000 万円（3年間の合計額）</p>	製造業、物流、研究施設、情報サービス施設（原則として、一般廃棄物処理施設及び産業廃棄物処理施設を除く）
雇用創出補助金	<p><補助要件> 次の①及び②の両方の要件を満たすこと</p> <p>① 工場適地立地促進補助金の交付要件に該当していること</p> <p>② 新設又は増設を行う工場等において、操業開始前3ヶ月から操業開始後6ヶ月までの間に新たに採用し、当該工場等に配置する雇用者のうち、新規常用雇用者が5人以上であり、1年以上継続雇用されていること。</p> <p><補助額> 新規市内在住常用雇用者1人あたり10万円</p> <p><補助期間> 操業開始した年度から起算して、1年以上継続雇用された年度の1回のみ</p>	製造業、物流、研究施設、情報サービス施設（原則として、一般廃棄物処理施設及び産業廃棄物処理施設を除く）

【お問い合わせ先】 鹿沼市経済部産業誘致推進室 (TEL0289-63-2266)

12 第2期予約分譲について

- ◇ 3街区及び4街区については、令和6(2024)年度を目途に第2期予約分譲の御案内を開始する予定です。詳細が決まり次第、ホームページ等でお知らせいたします。

13 分譲に関するお問い合わせ

栃木県企業局地域整備課

住所 栃木県宇都宮市戸祭元町1番25号

電話 028-623-3818

FAX 028-623-3826