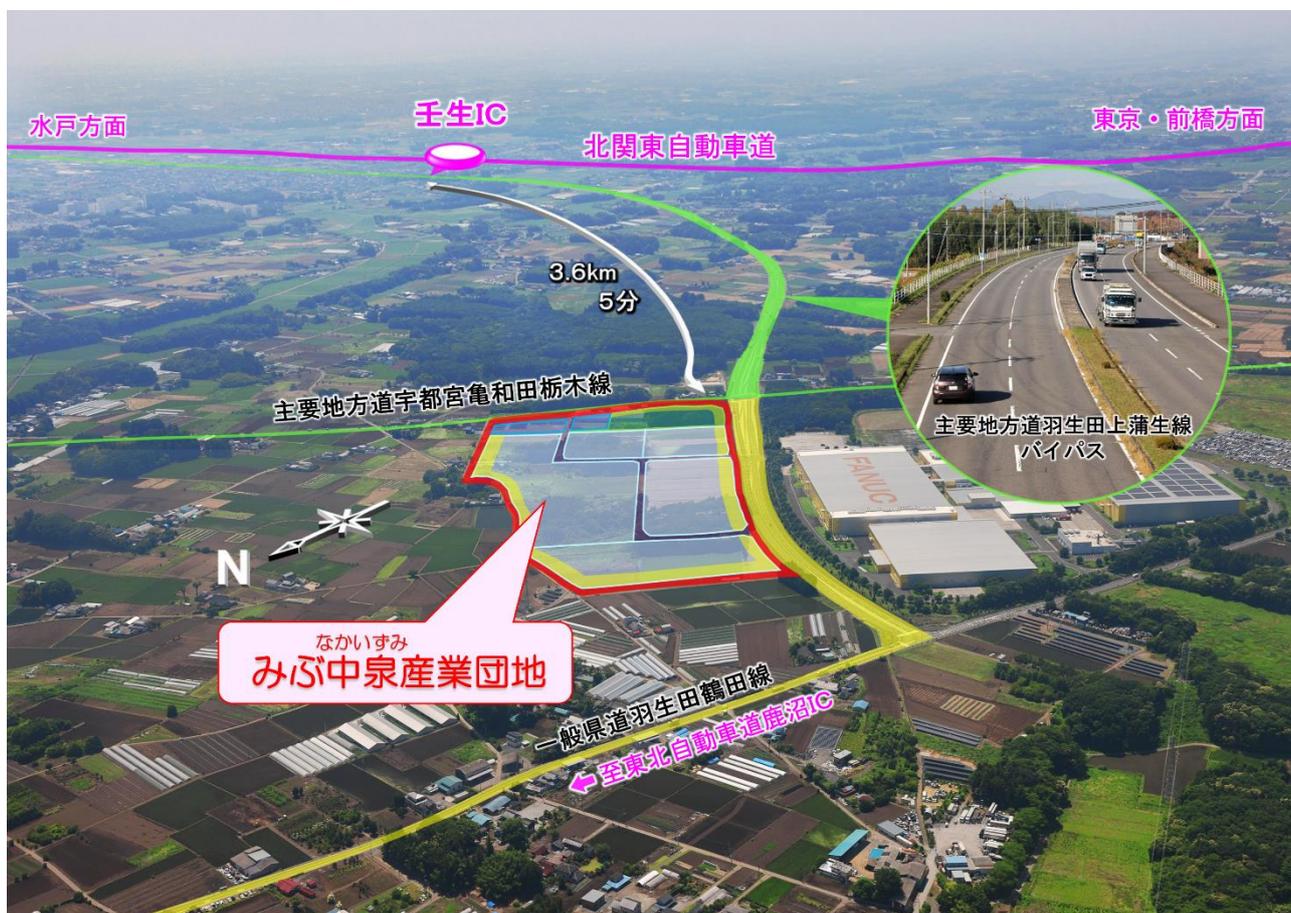


# みぶ中泉産業団地（栃木県下都賀郡壬生町） 予約分譲 募集要項



## 目 次

1	みぶ中泉産業団地の概要	1 頁
2	分譲面積及び分譲単価	3 頁
3	土地引渡し時期について	4 頁
4	スケジュール	4 頁
5	申込資格	5 頁
6	予約の申込手続	6 頁
7	申込企業の審査	6 頁
8	予約協定の締結	8 頁
9	契約の締結等	8 頁
10	契約にあたっての注意点	8 頁
11	お問い合わせ先	9 頁

栃木県企業局

令和 7(2025)年 9 月 30 日

## 1 みぶ中泉産業団地の概要

栃木県壬生町は東京都心から90km圏内に位置しています。栃木県を南北に通過する東北新幹線を利用すれば、都内はもちろん、東北方面からも短時間でアクセスが可能です。

また、壬生町内に複数の駅を持つ東武鉄道を利用したアクセスが便利です。

みぶ中泉産業団地は、町内を東西方向に通過する北関東自動車道 壬生ICの北西約3.6km、車で約5分の位置に造成されます。

壬生ICと産業団地を結ぶ主要地方道羽生田上蒲生線は、上下各2車線の4車線道路として整備されており、産業団地の交通需要を十分に賄える容量を備えています。

さらに東北自動車道 鹿沼ICからは約7.2km、車で約12分の位置であり、東北方面からのアクセスも良好です。

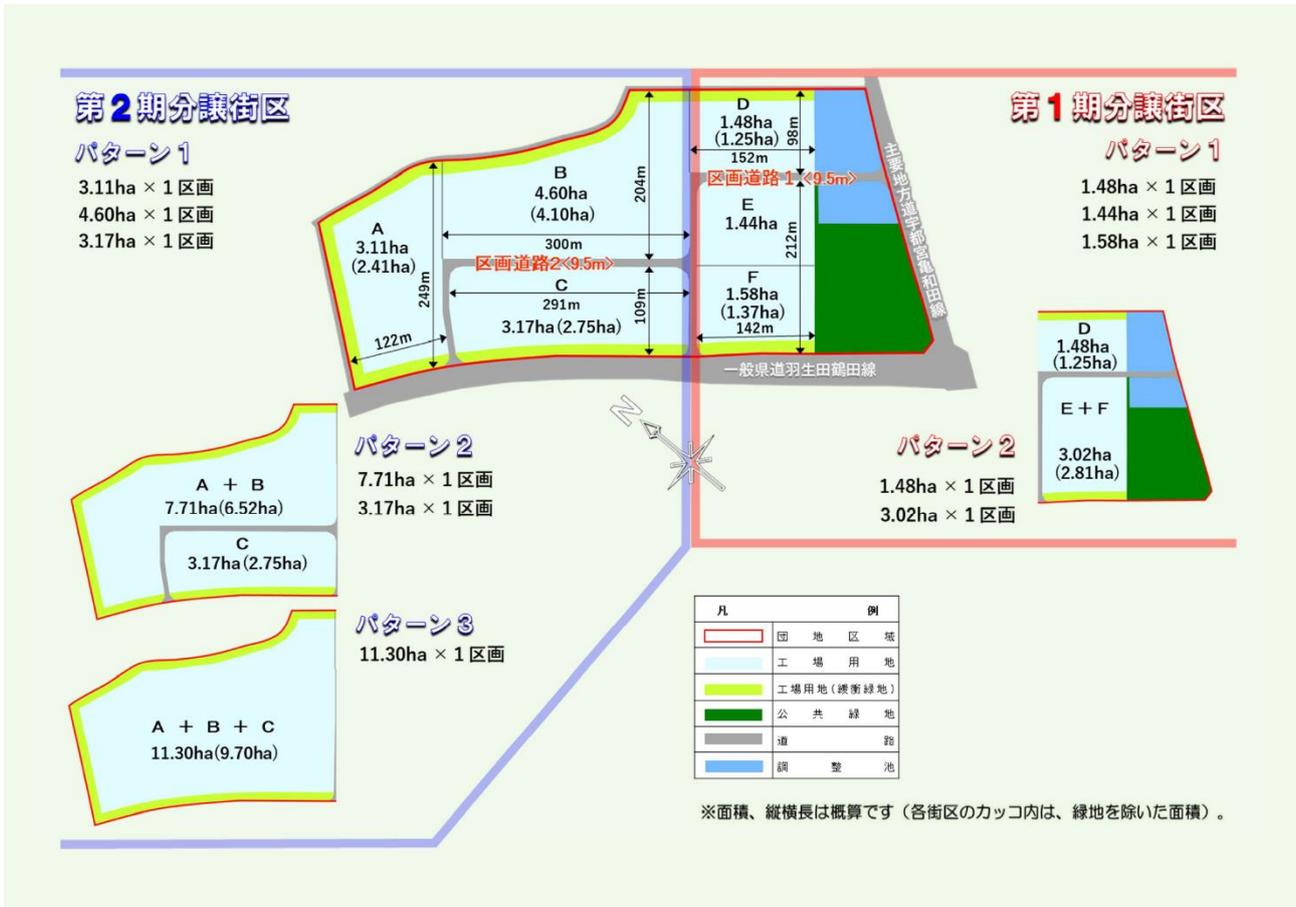
### (1) 団地の位置



## (2) 団地の概要

基本情報	
事業主体	栃木県企業局
所在地	栃木県下都賀郡壬生町大字中泉地内
団地総面積	約 19.5ha
分譲面積	約 15.4ha
道路幅員	区画道路 1 号：幅員 9.5m（歩道：片側 2m 含む） 区画道路 2 号：幅員 9.5m（歩道：片側 2m 含む）
地質	砂礫層及びビローム層
建築制限等	
用途地域	工業専用地域
建ぺい率	60%
容積率	200%
地区計画	あり（都市計画みぶ中泉産業団地地区計画）
工場立地法	壬生町工場立地法準則条例適用 （緑地面積率 5%以上 環境施設面積率 10%）
緩衝緑地	15m
交通アクセス	
最寄り IC	北関東自動車道：壬生 IC から約 3.6km 5 分 東北自動車道：鹿沼 IC から約 7.2 km 12 分
最寄り駅	J R 宇都宮線：宇都宮駅から約 15 km 東武宇都宮線：おもちゃのまち駅から約 5 km
供給設備等	
用水	上水：壬生町上水道 地下水：利用は可能ですが、予め県までお問い合わせください。
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 ※排水は壬生町土地改良区の定める排水水質基準を満たす必要があります。 ※排水の放流にあたり、壬生町土地改良区への施設使用料等が生じます。
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)宇都宮導管設備センター TEL：028-634-1537
通信回線	光回線サービス提供エリア内

(3) 分譲区画



- ※ 各区画への車両乗入口は、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。県道羽生田鶴田線からは乗り入れができません。
- ※ 地区計画において、本地区の外周には主に中高木を中心とした緩衝緑地（幅員 15m）を設置するものとされており、植栽した上で引き渡します。

2 分譲面積及び分譲単価

○区画パターン1

区画	分譲面積※	分譲単価	
		うち緩衝緑地面積	
A	31,106.5 m <sup>2</sup>	6,987.6 m <sup>2</sup>	22,700 円/m <sup>2</sup>
B	45,965.6 m <sup>2</sup>	4,932.5 m <sup>2</sup>	22,800 円/m <sup>2</sup>
C	31,653.4 m <sup>2</sup>	4,108.0 m <sup>2</sup>	24,700 円/m <sup>2</sup>
D	14,768.2 m <sup>2</sup>	2,277.0 m <sup>2</sup>	22,400 円/m <sup>2</sup>
E	14,407.3 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	24,300 円/m <sup>2</sup>
F	15,753.3 m <sup>2</sup>	2,078.23 m <sup>2</sup>	23,500 円/m <sup>2</sup>

○区画パターン2及び3（第2期分譲街区）

区画	分譲面積※	うち緩衝緑地面積	分譲単価
		面積	
A+B (パターン2)	77,072.1 m <sup>2</sup>	11,920.1 m <sup>2</sup>	22,700 円/m <sup>2</sup>
A+B+C (パターン3)	113,048.2 m <sup>2</sup>	16,041.1 m <sup>2</sup>	22,800 円/m <sup>2</sup>

- ※ 分譲面積及び緩衝緑地面積は概算面積です。（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土地売買契約を締結します。）
- ※ 第1期分譲街区の区画パターン2「E+F」区画は、区画ごとの単価での分譲となります。
- ※ 第2期分譲街区のパターン3「A+B+C」区画は区画道路を設置しない場合の分譲面積、分譲単価です。区画道路を設置する場合は、それぞれの区画ごとの単価による売買契約となります。
- ※ 予期しない著しい地価上昇が生じた場合、分譲単価について分譲単価を協議の上、見直しさせていただきます場合があります。

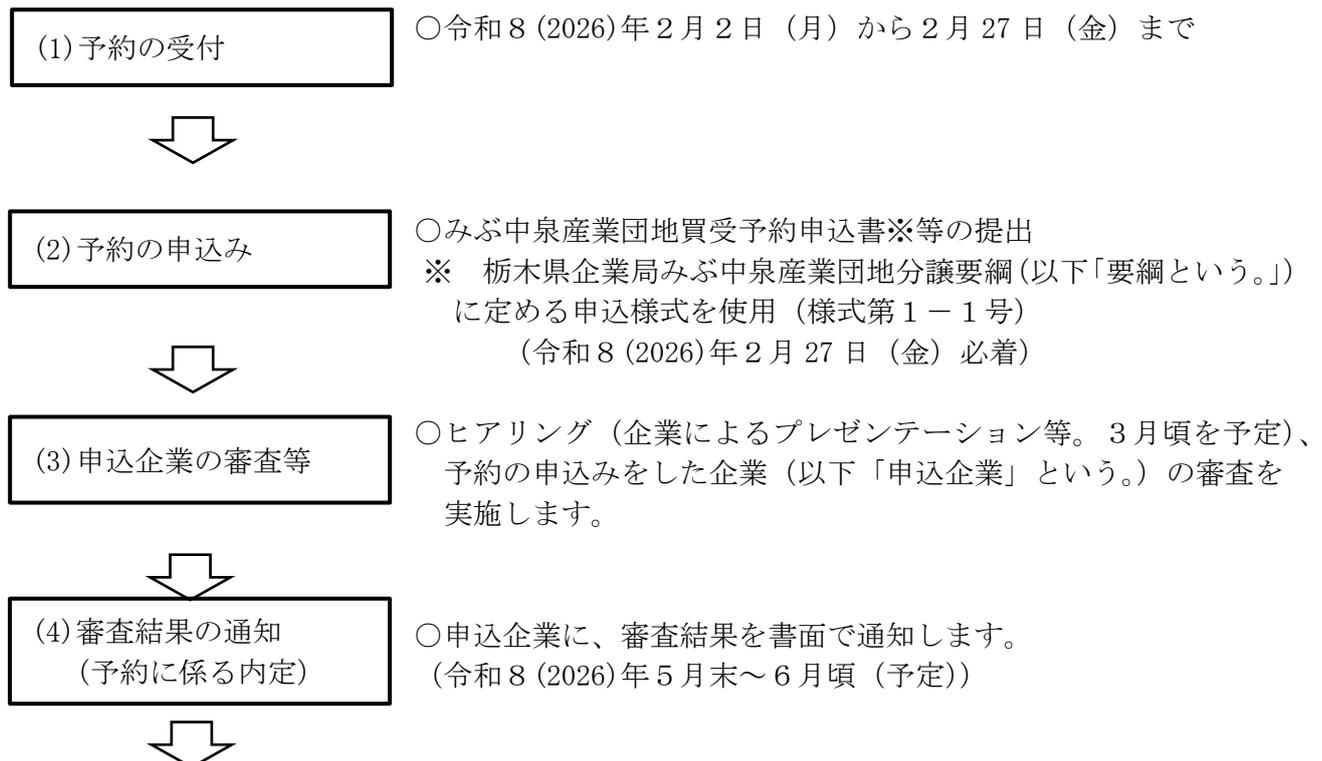
3 土地引渡し時期について

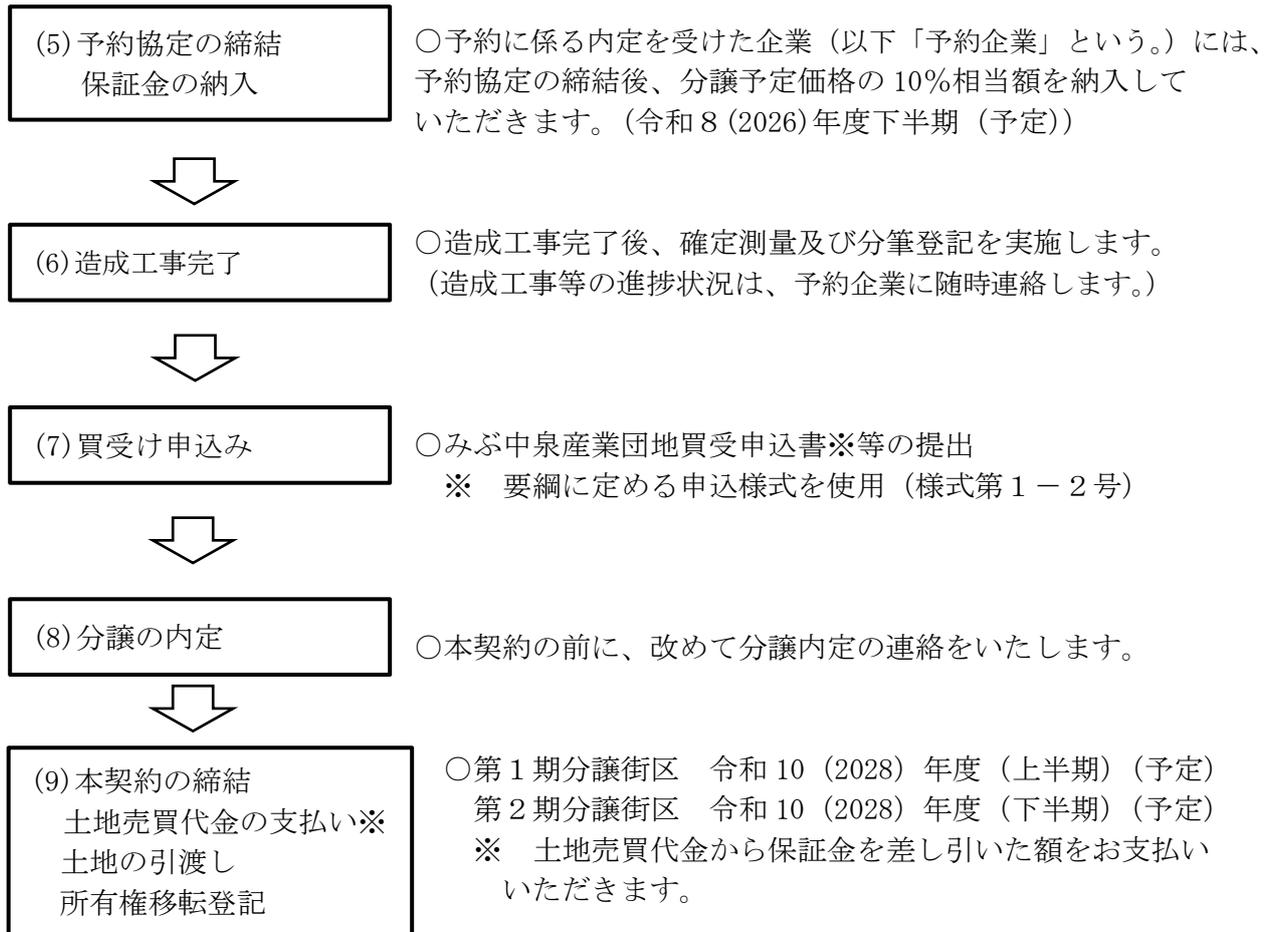
街 区 (区 画)	土地引渡し時期
第1期分譲街区 (区画D、E、F)	令和10(2028)年度上半期(予定)
第2期分譲街区 (区画A、B、C)	令和10(2028)年度下半期(予定)

- ※ 造成工事の進捗等により、引渡し時期は前後する場合があります。

4 スケジュール

分譲は、予約分譲（以下「予約」という。）により行います。





## 5 申込資格

予約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。

なお、申込企業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。

- 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 公害の防止のため、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、かつ壬生町と環境基本協定の締結できる者であること。
- ⑦ 代表者、役員及び従業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。

## 6 予約の申込手続

### (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、栃木県企業局地域整備課（TEL:028-623-3818）まで御連絡ください。

### (2) 申込書類の受付

受付期間	令和8(2026)年2月2日(月)～2月27日(金)《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 買受予約申込書(要綱様式第1-1号) ※希望区画数分 ② 企業概要書(要綱様式第2号) ③ 建設計画概要書(要綱様式第3号) ※希望区画数分 ④ 建物等配置計画図、建物平面図(概略図) ※希望区画数分 ⑤ 定款(原本証明あり)及び登記事項証明書(履歴事項全部証明書) 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) ※ EDINET コード記載時は省略可 ⑧ 誓約書 ⑨ 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)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 申込企業の審査

### (1) 選考方法

- ◇ 県は、予約企業を選考するため、みぶ中泉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申込企業からヒアリングを実施し、下記「(2)評価項目」に基づき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、申込企業等からの審査経過・審査結果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

第1期分譲街区、第2期分譲街区では、評価基準は別に設けております。

審査においては、栃木県及び壬生町の産業振興施策に即した事業展開を中心に評価します。

○第1期分譲街区、第2期分譲街区共通評価項目

	項目	採点基準
1	地域経済への波及効果等	・ 本社機能や研究施設の付与 ・ 周辺企業とのサプライチェーンの構築・強化等
2	栃木県及び壬生町の産業振興施策に即した事業展開	・ 栃木県企業立地・集積促進補助金（2025年度）又は壬生町産業振興奨励金内容への合致 ・ 戦略3産業（自動車、航空宇宙、医療福祉機器）、未来3技術（AI・IoT・ロボット、光学技術、環境・新素材）に該当または関連する企業 ・ 半導体等成長産業など特定重要物資等供給事業者 <sup>※1</sup> 又は特定重要物資等支援事業者 ・ 食品関連企業
3	事業遂行能力（経営の健全性・安定性・事業計画の具体性）	・ 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
4	雇用計画	・ 立地区画における従業員数 ・ 新規雇用者数 ・ 女性活躍や女性が求める魅力ある職場づくり、女性の働き方についての取組等
5	カーボンニュートラルへの取組・貢献	・ とちぎグリーン成長産業振興指針に掲げる産業分野（国のグリーン成長戦略に位置づけられた14分野 <sup>※2</sup> ）のうちの企業がカーボンニュートラルの実現に資する投資を行う場合の取組、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 ・ 事業活動一般におけるカーボンニュートラルへの取組（省エネへの自社の取組、環境対策、環境活動含む。）

※1 経済施策を一体的に講ずることによる安全保障の確保の推進に関する法律（令和4年法律第43号）第9条の規定に基づき特定重要物資の安定供給確保のための取組に関する計画（以下、「供給確保計画」という）の認定を受けた者又は特定高度情報通信技術活用システムの開発供給及び導入の促進に関する法律（令和2年法律第37号）第11条の規程に基づき、特定半導体生産施設整備計画の認定を受けた者

※2 エネルギー関連事業（①洋上風力・太陽光・地熱、②水素・アンモニア、③次世代熱エネルギー、④原子力）、輸送・製造関連産業（⑤自動車・蓄電池、⑥半導体・情報通信、⑦船舶、⑧物流・人流・土木インフラ、⑨食料・農林水産業、⑩航空機、⑪カーボンリサイクル・マテリアル）、家庭・オフィス関連産業（⑫住宅・建築物・次世代電力マネジメント、⑬資源循環関連、⑭ライフスタイル関連）

○第1期分譲街区のみ評価

6	地域貢献	・ 栃木県内、壬生町内における地域貢献活動等の実績 ・ 進出後における地域貢献等（栃木県又は壬生町）に関する取組
---	------	---

○第2期分譲街区のみ評価

6	設備投資	設備投資規模、導入設備計画等
---	------	----------------

## 8 予約協定の締結

- ◇ 予約企業には、予約協定を締結していただきます。(県が定める期間内に予約協定の締結ができない場合は、予約の内定を取り消すことがあります。)
- ◇ 予約企業には、予約協定の締結後県が指定する日までに、土地売買予定代金の10%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、予約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。
  - ・ 買受予約申込書等に虚偽の記載があったとき
  - ・ 要綱及び本募集要項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(団地造成工事完了後)、確定後の面積をお示ししますので、改めて買受申込書の提出をお願いいたします。
- ◇ 分譲内定後、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。

## 10 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。
- ◇ 契約が解除となった場合は、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壬生町と環境保全に関する協定を締結していただきます。
- ◇ 緩衝緑地の中高木は買受け企業の所有物となり、維持管理は買受け企業に行っていただきます。

(5) 防火施設

- ◇ 区画内に設置してある防火水槽については、買受け企業の所有物となります。
- ◇ 「A+B+C」(パターン3)で区画を購入する場合、買受け企業で区画内に新たに防火水槽を設置する必要があります。
- ◇ 防火水槽設置については石橋地区消防組合壬生消防署と協議が必要です。
- ◇ 工場等の建設計画書を作成する際には、石橋地区消防組合壬生消防署と協議をしていただきます。

(6) その他

- ◇ 団地内に井戸が複数存在していますが、現状有姿で引き渡すこととしています。位置等の確認については、県にお問い合わせください。

11 お問い合わせ先

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

E-mail kigyoyudo@pref.tochigi.lg.jp