

しもつま中央工業団地
第1回公募要領

令和5年9月

一般財団法人 下妻市開発公社

1. 工業団地概要

所在地	茨城県下妻市古沢、袋畑の各一部
アクセス	首都圏中央連絡自動車道：常総 IC から約 11km 常磐自動車道：谷和原 IC から約 24km 北関東自動車道：桜川筑西 IC へ約 24km 関東鉄道常総線：下妻駅へ約 1.6km～2.0km
事業主体	一般財団法人下妻市開発公社（売主）
開発面積	約 37.4ha
分譲面積	約 28.8ha
分譲区画	2 号区画、3 号区画、2・3 号区画一括
用途地域	工業専用地域
建ぺい率	60%
容積率	200%
団地内道路	幹線道路 W=12.0m（両側歩道） 補助幹線道路 W=10.0m（片側歩道） 区画道路 W=9.5m（歩道無し） 〃 W=6.0m（〃） ※別添「道路計画平面図・道路標準断面図」参照
上水道	下妻市より給水（工業団地内で 400 m ³ /日程度を供給見込） ※給水引込管（50 mm）を区画に 1 箇所設置を予定する。 ※加入分担金は売主にて負担する。
工業用水	直ちに使用可能な施設無し（要協議）
地下水	試験結果によると 1,879 m ³ /日以上可能な水源を確認済み（限界陽水量は確認せず） ※「茨城県地下水の採取の適正化に関する条例」に基づき届出・許可を要する。 ※目安としては、ポンプの吐出口断面積が 50 cm ² であれば、日量 792 m ³ 程度の揚水が可能です。 ※地下水水源調査結果（孔内電気検層、揚水試験、水質試験）をご希望の場合は、別途お申し出ください。
雨水排水	各区画の雨水人孔から雨水排水管路、調整池、流末排水路を経由し、河川放流
污水排水	企業側の処理施設において基準値以下に浄化したうえ、各区画の污水人孔から污水排水管路、流末排水路を経由し、河川放流
電力	高圧受電可能 特別高圧受電可 ※東京電力パワーグリッド株式会社と要協議
ガス	都市ガス供給予定あり ※東京ガスネットワーク株式会社と協議中 ※都市ガス供給前に操業を開始する場合は、一時的に LP ガス等での対応となります。
地耐力	N 値：深度 16m・21m・32m で N 値 50 を確認 ※ボーリング調査結果をご希望の場合は、別途お申し出ください。
工場立地法	各区画において、新たに整備が必要となる緑地・環境施設はありません。 下妻市工場立地法準則条例（平成 26 年 6 月 20 日、条例第 11 号）により、工業専用地域において必要な緑地・環境施設面積割合は以下のとおりとなりますが、工業団地特例の適用により、各区画で必要となる緑地及び環境施設面積は充足しています。 ・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）

2. 土地利用計画図



※詳細は、別添「土地利用計画図」及び「土地利用計画図（一括 version）」をご参照ください。

3. 募集区画及び価格

(1) 募集区画：2号区画、3号区画、2・3号区画一括

(2) 区画面積及び価格

区画	工場用地面積	緑地面積	分譲面積	分譲価格	m ² 単価
2	57,927.45m ²	3,222.58m ²	61,150.03m ²	2,109,670,000円	34,500円
3	34,662.17m ²	2,103.24m ²	36,765.41m ²	1,231,640,000円	33,500円
一括	96,808.12m ²	4,434.52m ²	101,242.64m ²	3,341,000,000円	33,000円

※一括で申込みの場合は、別添「土地利用計画図（一括version）」をご参照ください。（第1回公募に限り、造成計画を別添「土地利用計画図（一括version）」に変更して分譲することが可能です。）

※別添「土地利用計画図」の造成計画のまま、2号区画と3号区画の2つの区画を申込みすることも可能です。ただし、その場合の分譲価格は、2号区画と3号区画の合計額（3,341,310,000円）となります。

※「緑地面積」は、工場用地の「法面部分の緑地面積」となります。この法面も分譲面積に含まれます。

※分譲面積は計画面積であり、造成工事完了後の出来形にて測量することにより確定するものとなります。

そのため、分譲価格は、面積確定後に再計算します。

※上記区画での分譲を基本としますが、分割をご希望の場合は、別途ご相談ください。

4. 募集対象業種

用途地域に適合する製造業の工場、研究所等

※廃棄物を処理する施設及び再資源化をする施設は除くものとします。

5. 応募資格及び留意事項

別添「一般財団法人下妻市開発公社工業団地分譲要綱」をご確認のうえお申し込みください。

6. 申込み受付

(1) 受付期間

令和5年10月23日（月）～令和5年11月20日（月）

午前8時30分～午後5時15分まで（土・日・祝日除く）

(2) 受付場所・お問い合わせ先

一般財団法人下妻市開発公社事務局（下妻市役所3階企画課内）

茨城県下妻市本城町三丁目13番地

電話：0296-43-8367（直通） Email：keieisenryaku@city.shimotsuma.lg.jp

(3) 申込みに必要な書類

	必要書類等	部数
①	工業団地分譲申込書（「工業団地分譲要綱」様式第1号）	1部
②	会社定款	1部
③	法人登記簿	1部
④	直近3年間の決算報告書（貸借対照表、損益計算書及び付属明細書等）	1部
⑤	工場配置計画図（工場等建物及び主要施設を示す概略図）	1部
⑥	会社概要（会社案内、製品カタログ等）	1部
⑦	その他、公社が必要と認め、提出を指示した書類	1部

※①の様式データは、公社HPからダウンロードできます。（押印不要）

(4) 提出方法

必要書類①～⑦を(2)受付場所に持参又は郵送する。なお、郵送の場合は、受付期間内必着とします。

併せて①～⑦のPDFファイルを上記Emailアドレスまでメールにて送信してください。

※送信いただいたメールに申込が完了した旨を返信いたします。返信がない場合には、お問い合わせください。

(5) 注意事項、提出された書類の取扱い

- ア 提出された書類は返却しませんので、あらかじめ御了承ください。
- イ 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。
- ウ 追加資料の提出を依頼すること、記載内容に関する問合せを行うことがあります。
- エ 提出された書類は、当工業団地の分譲候補者を選考する目的のみに使用し、適切に管理します。

7. 分譲スケジュール

令和5年9月1日（金）～	<u>公募要領の配布</u> ※現地見学を希望される場合はお問合せください。（※工事中のため）
令和5年10月23日（月）～ 令和5年11月20日（月）	<u>申込受付期間</u>
申込み受付後～12月下旬	<u>分譲候補者の選考</u> ※申込み受付後、既存工場等の現地視察をお願いする場合があります。
令和5年12月下旬	<u>分譲適否の通知</u> ※申込み多数の場合1ヶ月程度決定通知が遅れる場合があります。
令和6年2月下旬	<u>土地売買予約契約の締結</u> ※予約契約の締結期限は、分譲承認通知日から2ヶ月以内とします。 ※予約契約締結後、別途指定日までに「予約保証金（土地代金の10%）」をお支払いいただきます。
令和6年12月下旬	<u>造成工事完了（予定）</u>
令和7年3月下旬	<u>土地売買契約（本契約）の締結</u> ※造成工事完了後に土地面積及び売買代金が確定します。 ※売買代金の残金（予約保証金を除いた差額）をお支払いいただきます。
令和7年3月末	<u>土地引渡し</u> 現地にて境界確認等を行い、土地を引渡します。

※造成工事の遅延により土地売買契約（本契約）及び土地引渡しが遅れる場合があります。

8. 分譲企業の選定

公社理事会において、提出書類や既存工場の視察等の結果により、以下の視点から総合的に判断したうえで分譲企業を決定します。なお、選考結果は書面により通知いたしますが、選考経過や選定結果に対する問合せ、異議等については一切応じません。

(1) 会社概要

- ア 企業の経営状況（事業内容、事業規模、事業安定性、財務状況）
- イ 企業風土や企業の成長性、将来性

- (2) 当工業団地での事業計画
- (3) 地域経済の活性化、地域社会への貢献
 - ア 地域経済や雇用の波及効果
 - イ 地域社会に融和し、社会貢献や地域社会との連携に積極的か
- (4) 環境との調和、法令遵守
 - 景観や地球環境の保全、公害防止対策に積極的か

9. 各種優遇制度、支援事業等

(1) 下妻市の優遇制度

◇固定資産税の課税免除

- ・土地、家屋、償却資産について、新設又は増設時より3ヵ年

◇雇用促進奨励金

- ・新設又は増設に併せ下妻市民を新規に10人以上正社員として雇用し、1年以上継続雇用した場合、1人あたり10万円を交付（ただし、1事業者3千万円を限度）

(2) 下妻市の支援事業等

◇下妻市工業団地立地企業連絡協議会

現在、市内9つの工業団地立地企業で構成しています。市内に立地する企業間や行政との情報交換、連携、懇親を深めています。

◇下妻市合同企業説明会

立地企業の雇用支援、地元雇用の促進などを目的に開催しています。高校生、大学生、専門学校生、中途採用やパート採用を希望する方を例年100名以上集客し、大変好評をいただいています。今後は、工場見学バスツアー等も計画しています。

◇ワンストップ窓口にてフルサポート体制

分譲決定後から操業開始までの各種許認可手続き、従業員の住まい斡旋、雇用確保等、操業した後も様々なフォローアップをワンストップで対応しています。

(3) 茨城県の優遇制度

◇不動産取得税の課税免除や本社機能移転に係る優遇制度有り

「いばらきの工業団地」にて詳細をご確認ください。（HP：<https://www.indus.pref.ibaraki.jp/>）

10. 別添資料

- 土地利用計画図
- 土地利用計画図（一括version）
- 道路計画平面図・標準断面図
- 一般財団法人下妻市開発公社工業団地分譲要綱
- 工業団地分譲申込書（「工業団地分譲要綱」様式第1号）