

# 真岡てらうち産業団地 第3期予約分譲募集要領



令和7年8月

真岡市 建設部 産業団地整備室



## 目次

1	概要	1
	(1) 基本情報	
	(2) 団地の位置	
	(3) 分譲街区	
	(4) 分譲面積及び分譲単価	
	(5) ④街区の法面について	
	(6) 土地の引渡し時期	
	(7) 建築制限等	
	(8) 供給設備等	
	(9) アクセス	
2	スケジュール	5
3	分譲の条件	6
4	申込資格	6
5	予約分譲の申込手続	7
	(1) 申込書類の提供	
	(2) 申込書類の受付等	
	(3) 申込書類の取扱い	
6	予約分譲企業の選考方法及び評価項目	8
	(1) 選考方法	
	(2) 評価項目	
7	予約協定の締結	8
8	土地売買契約の締結等	9
	(1) 土地売買契約の締結等	
	(2) 土地の所有権の移転等	
	(3) 買戻特約の設定等	
9	優遇制度の概要	10
	(1) 真岡市の優遇制度	
	(2) 栃木県の優遇制度	
10	今後の予約分譲について	11
11	お問合せ	11

# 1 概要

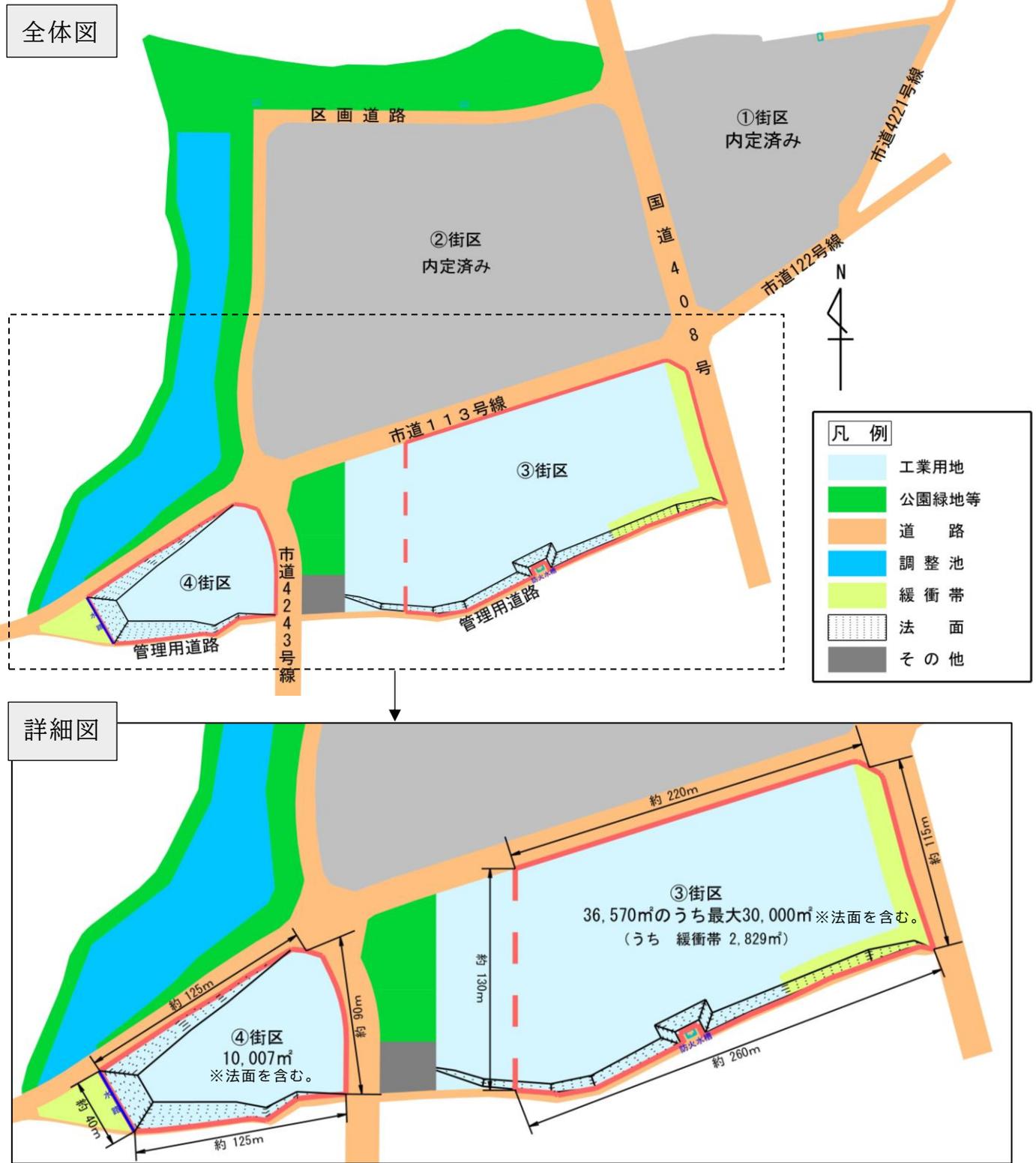
## (1) 基本情報

事業主体	真岡市
所在地	栃木県真岡市寺内地内
総面積	約21.4ha（予定）
分譲面積	約14.4ha（予定）
街区数	4街区
道路幅員	国道408号：18～21m 市道113号線：11.5～17m 市道4243号線：20m 管理用道路：2.5～5m
地質	ローム層、鹿沼軽石層、粘性土層、砂礫層

## (2) 団地の位置



(3) 分譲街区



※造成中のため、街区の形状、面積、寸法等は変更となることがあります。

※③街区、④街区ともに法面部分も分譲面積に含まれます。

※③街区の法面の高さは、最大5m程度となります。

※④街区の周辺道路との高低差は、最大8m程度となり、法面の高さ等については、次ページを参照してください。

(4) 分譲面積及び分譲単価

街 区	分 譲 面 積	分 譲 単 価		
		うち緩衝帯面積	うち法面積	
③	36,570 m <sup>2</sup> の一部 (最大で 30,000 m <sup>2</sup> )	2,829 m <sup>2</sup>	約 2,000 m <sup>2</sup>	24,700 円/m <sup>2</sup>
④	10,007 m <sup>2</sup>		※内定企業との協議 によります。	22,900 円/m <sup>2</sup>

※上記の分譲面積は、計画値となります。造成工事完了後に確定測量を実施し、面積を確定させ、土地売買契約は、確定後の面積・金額での契約となります。

※緩衝帯については、開発許可の都合上、原則、形状変更等はできませんので、買受け企業において適切に保全していただくこととなります。

※複数の街区を希望することも可能です。

※分割で分譲することとなった場合には、申込企業の取得希望面積に応じて、土地の区割りを行います。そのため、取得希望面積から前後する場合がありますので、ご承知おきください。なお、分割の場合の形状・配置の希望はお受けできませんので、ご了承ください。

(5) ④街区の法面について

法面については、周辺道路との高低差が最大 8 m 程度となります。法高及び法面位置については、予約分譲の内定を受けた企業（以下「内定企業」という。）との協議によりますので、法面を 1 か所に配置することや、複数か所に配置することが可能です。ただし、法高が 5 m 以上になる場合は、法面の途中に幅 1 m の平場を設ける必要があります。

(6) 土地の引渡し時期

土地の引渡しは、令和 8 年度末を予定しております。土地の引渡し後、工場等の施設の建設工事の着手可能とする予定です。その旨ご了承の上、お申込みください。なお、土地の引渡し時期は、造成工事等の進捗により、前後する場合があります。

(7) 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	真岡市工場立地法準則条例適用 緑地面積割合：5%以上 環境施設面積割合：10%以上（緑地含む）

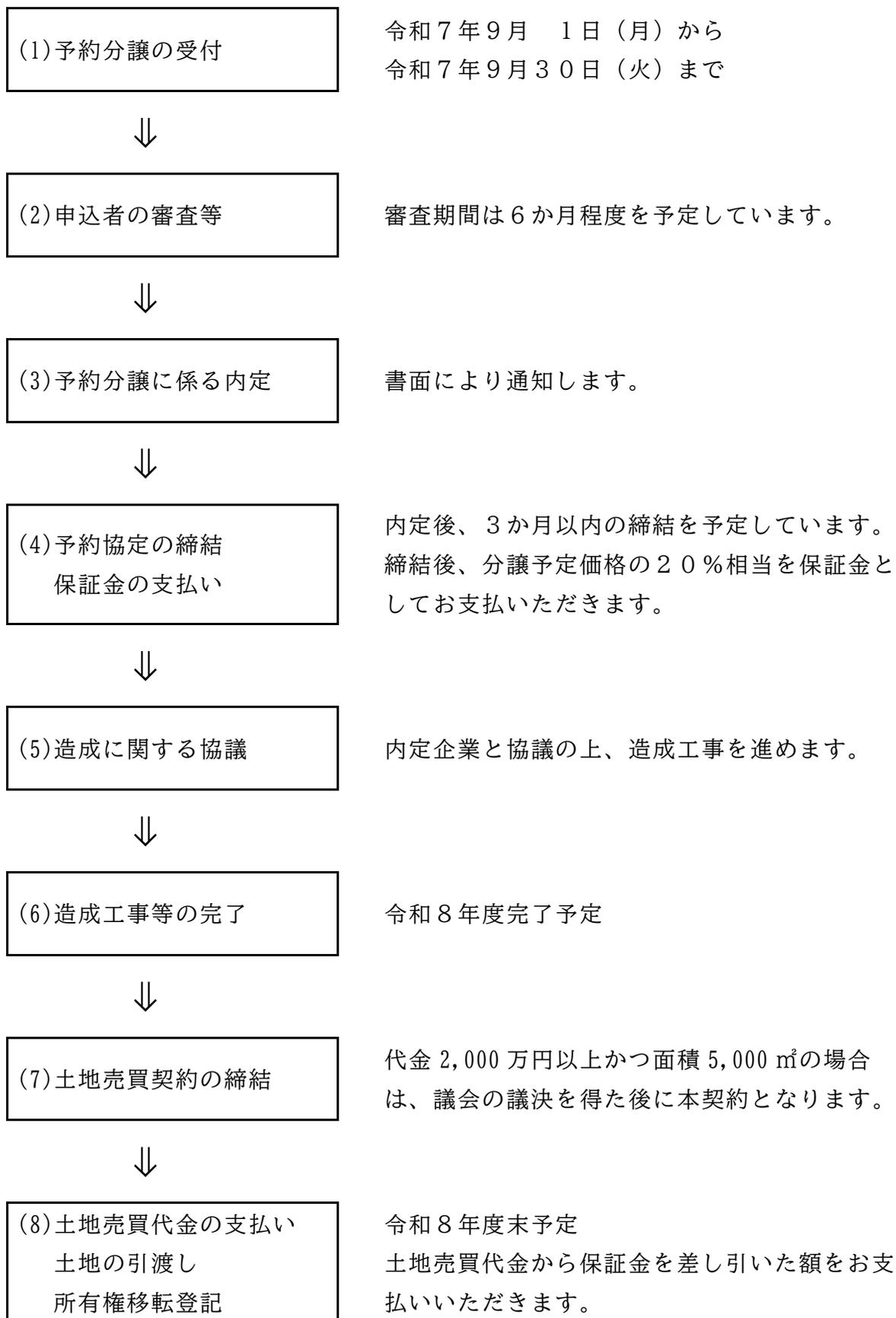
(8) 供給設備等

生活用水	真岡市上水道：料金は使用量による
工業用水	地下水利用：立地企業が取水井を設置し、取水 8,400 m <sup>3</sup> /日（分譲面積：約 14.4ha） ※地下水の使用可能量については、原則、分譲面積での按分となります。ただし、真岡てらうち産業団地への立地企業の実際の使用量に応じて調整する場合があります。
排水	汚水：本市の汚水排水計画に基づき、立地企業が個別処理後、専用排水管へ放流 雨水：本市の雨水排水計画に基づき、敷地内の雨水桝に接続
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 TEL090-8682-9878
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 TEL028-634-1537

(9) アクセス

最寄り I C	北関東自動車道 真岡 I C まで約 5.5 km
国道	国道 408 号に隣接 国道 294 号まで約 0.5 km
最寄り 駅	真岡鐵道寺内駅まで約 2 km J R 宇都宮駅まで約 25 km

## 2 スケジュール



### 3 分譲の条件

予約分譲には、次に掲げる条件を付します。

- ア 予約協定の締結後、保証金として土地売買予定代金の20%に相当する額（1,000円未満切り捨て）を支払うこと。
- イ 土地売買契約の日から10年間、事業計画書に記載した内容を著しく変更して、売買土地を使用しないこと。
- ウ 土地売買契約の日から10年間、当該土地又は当該土地に建設された施設の所有権の移転又は地上権、質権、使用貸借による権利、賃借権その他使用若しくは収益を目的とする権利を設定するときは、市の承認を得ること。
- エ 土地売買契約の日から10年間、通常必要とされる程度を超えて売買土地の現状を変更するときは、市の承諾を得ること。
- オ 土地売買契約の日から10年間を期間とする買戻特約を付すること。

### 4 申込資格

予約分譲の申込資格を有する企業は、原則、次に掲げる要件をすべて備える者となります。

- ア 真岡てらうち産業団地において事業を営むため本社機能、研究開発機能、工場機能、流通機能等の施設の建設をしようとする者であること。
- イ 施設の建設及び事業経営に必要な資力及び信用を有する者であること。
- ウ 譲渡の対価の支払能力を有する者であること。
- エ 施設の建設及び事業経営に係る資金計画及び事業計画が適正であること。
- オ 国税及び地方税に未納がない者であること。
- カ 土地売買契約の締結をした日から5年以内に施設を建設し、かつ、操業を開始できる者であること。
- キ 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、市と公害防止に関する協定の締結ができる者であること。
- ク 代表者及び役員が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第32条第1項各号に該当しない者であること。
- ケ 事前に市へ進出意向調査書を提出している者であること。

ただし、予約分譲の申込みをする企業と操業する企業が異なる場合は、資本関係や経営の実態等から判断し、市が適当と認める場合に限り、申込資格を有するものとなります。

## 5 予約分譲の申込手続

### (1) 申込書類の提供

申請書類の様式データは、下記URLからダウンロードしてください。

【市HP】 [https://www.city.moka.lg.jp/kakuka/sangyodanchi/boshu\\_joho/21589.html](https://www.city.moka.lg.jp/kakuka/sangyodanchi/boshu_joho/21589.html)

### (2) 申込書類の受付等

受付期間	令和7年9月1日（月）から9月30日（火）まで （閉庁日を除く午前8時30分から午後5時15分まで）
受付場所	真岡市役所 建設部 産業団地整備室（市役所2階） 郵便番号：321-4395 住 所：栃木県真岡市荒町 5191 番地 T E L：0285-83-8706
申込書類	① 真岡てらうち産業団地予約分譲申込書（様式第1号） ② 企業概要書（様式第2号） ③ 事業計画書（様式第3号） ④ 施設等配置計画図（任意様式：建築物、構築物、緑地等を記入した平面図等） ⑤ 誓約書（様式第4号） ⑥ 定款（原本証明添付） ⑦ 法人登記現在事項全部証明書 ⑧ 国税、都道府県・市町村税の納税証明書（未納がないことの証明）※都道府県税及び市町村税の証明書は、本社所在地の証明書をご提出ください。 ⑨ 会社概要書（営業案内書、会社パンフレット等） ⑩ 直近3期分の財務諸表（貸借対照表、損益計算書等） ⑪ 【策定済みの場合】事業継続計画書（BCP）の写し ⑫ その他市が必要と認める書類
申込方法	・ 正本1部及び副本1部を持参又は郵送（必着有効） ・ 様式第2号及び様式第3号については、 メール（ <a href="mailto:sandan@city.moka.lg.jp">sandan@city.moka.lg.jp</a> 宛て）でデータを提出

### (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真岡てらうち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。
  - ア 申込書類の内容に虚偽の記載があるとき。
  - イ 申込書類に著しい不備があり、補正が困難であるとき。
  - ウ 申込企業が「4 申込資格」を備えていないとき。

## 6 予約分譲企業の選考方法及び評価項目

### (1) 選考方法

- ・ 市は、予約分譲企業を選考するため、真岡工業団地企業誘致調査委員会（以下「委員会」という。）を開催します。
- ・ 委員会は、非公開とします。
- ・ 委員会では、提出いただいた申込書類等により、「(2)評価項目」に基づく審査を行います。
- ・ 市は、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。（審査の結果により、いずれの企業も否となる場合があります。）
- ・ 市は、申込企業等からの選考経過、理由、結果等に対する問合せ及び異議について、一切応じません。

### (2) 評価項目

- ・ 地域経済への波及効果
- ・ 本社機能等の付与及び維持
- ・ 事業計画等の具体性及び実現性
- ・ 雇用の創出及び維持
- ・ 公害・環境保全対策
- ・ 企業の経営状況
- ・ その他市の産業振興に寄与すると認める項目

## 7 予約協定の締結

- ・ 内定企業は、市の指定する期日までに予約分譲に関する協定（以下「予約協定」という。）を締結していただきます。なお、期間内に予約協定の締結ができない場合は、内定を取り消す場合があります。
- ・ 内定企業は、予約協定の締結後、土地売買予定代金の20%に相当する額を保証金として市が指定する期日までに納入していただきます。
- ・ 内定企業の都合により、予約協定を解除する場合は、保証金は市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、内定企業の負担となります。

- ・ 予約協定の締結後、原則、市ホームページ等で企業名、事業内容等を公表いたします。
- ・ 市は、内定企業が次に掲げる事項に該当した場合には、予約協定を解除することができます。
  - ア 譲渡の対価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。
  - イ 申込書類等に虚偽の記載があったとき。
  - ウ 本募集要領、「真岡てらうち産業団地分譲要綱」又は予約協定に定める事項に違反があったとき。
  - エ 市が指定する期日までに土地売買契約を締結しないとき。
  - オ 社会的な信用を著しく失墜させる行為があったとき。
- ・ 予約協定に基づく権利を第三者に承継させることはできません。

## 8 土地売買契約の締結等

### (1) 土地売買契約の締結等

- ・ 造成工事が完了し、街区の確定測量を実施した後、内定企業は、改めて買受けの申込みを行い、市と土地売買契約を締結していただきます。
- ・ 土地売買代金が2,000万円以上かつ土地の面積が5,000㎡以上の契約については、議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例第3条の規定に基づき、議会の議決が必要となるため、仮契約を締結し、議会の議決を得た時点で本契約となります。
- ・ 土地売買代金から保証金を差し引いた額を市が指定する期日までに納入していただきます。
- ・ 土地売買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) 土地の所有権の移転等

- ・ 売買土地の所有権は、買受け企業が土地売買代金を完納した後に移転となります。
- ・ 所有権移転登記については、市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。
- ・ 所有権移転登記後30日以内に売買土地をその所在する場所において買受け企業に引き渡します。

### (3) 買戻特約の設定等

- ・ 所有権移転登記を申請する際に、土地売買契約の日から10年間を期間とする買戻特約の登記を行います。

- ・買受け企業が土地売買契約を締結日から5年以内に操業を開始しないとき等の場合には、売買土地の買戻しをすることがあります。詳細は、「真岡てらうち産業団地分譲要綱」をご覧ください。
- ・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、市が抹消登記を行います。

## 9 優遇制度の概要

### (1) 真岡市の優遇制度

#### 【真岡市企業立地促進事業費補助金】

助成要件	<p>次に掲げる要件のすべてを満たす企業立地促進事業（産業団地内における施設の新増設）を行う者</p> <p>① 取得する用地の面積が1,000㎡以上であること。</p> <p>② 用地の取得から5年以内に事業所の操業を開始すること。</p> <p>③ 固定資産税等を完納していること。</p>
助成内容	<p>企業立地促進事業に要した経費のうち、用地等投下固定資産総額の固定資産税等相当額</p> <p>限度額：1企業につき1億円（3年間の合計）</p> <p>期 間：3年間以内</p>

#### 【真岡市企業立地緑化促進事業補助金】

助成要件	<p>次に掲げる要件のすべてを満たす緑化事業を行う者</p> <p>① 取得する用地の面積が1,000㎡以上であること。</p> <p>② 用地の取得から5年以内に事業所の操業を開始すること。</p> <p>③ 事業所の操業を開始した日から2年以内に緑化事業をすること。</p> <p>④ 固定資産税等を完納していること。</p>
助成内容	<p>敷地内における緑化事業に要した費用に3分1の額、1㎡当たり1,500円を基準単価の上限</p> <p>限度額：1企業1回限りで500万円 (1,000円未満の端数は切り捨て)</p>

### 【真岡市企業立地促進水道料金補助金】

助成要件	次に掲げる要件のすべてを満たす者 ① 取得する用地の面積が1,000㎡以上であること。 ② 用地の取得から5年以内に事業所の操業を開始すること。 ③ 固定資産税等を完納していること。
助成内容	水道の使用を開始した年度の翌年度から3年分の水道料金のうち、年度分ごとに水道料金の30%を交付（1,000円未満の端数は切り捨て） 限度額：1年分につき100万円まで（3年間合計300万円）

### 【真岡市企業立地雇用促進補助金】

助成要件	次に掲げる要件のうち、いずれかに該当する者 ① 真岡市企業立地促進事業費補助金の交付対象要件を満たすこと。 ② 真岡市工業用地有効利用促進事業費補助金の交付対象要件を満たすこと。
助成内容	新規雇用者1人当たり25万円 限度額：土地取得1件に対し、1企業1回限り1,250万円まで

### 【上記補助金に関する担当部署】

真岡市役所 産業部 商工観光課 TEL：0285-83-8134

### (2) 栃木県の優遇制度

栃木県の優遇制度につきましては、県ホームページ等をご確認ください。

### 10 今後の予約分譲について

今後の予約分譲については、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。

### 11 お問い合わせ

真岡市役所 建設部 産業団地整備室

郵便番号：321-4395

住 所：栃木県真岡市荒町 5191 番地

T E L：0285-83-8706

F A X：0285-83-6240

メー ル：[sandan@city.moka.lg.jp](mailto:sandan@city.moka.lg.jp)