

栃木県那須塩原市
那須高林産業団地
分譲のご案内
(那須高林産業団地募集要項)



令和6（2024）年11月

那須塩原市産業観光部

商工振興課



(令和元(2019)年6月撮影)



(令和2(2020)年12月撮影)

1 那須高林産業団地について

日本海から太平洋、首都圏から東北圏へマルチアクセス

～ 高原の風を体感できる新産業団地 ～

那須高林産業団地は、豊かな自然に囲まれた那須高原の麓、栃木県那須塩原市中央部の平地に位置し、東北自動車道（黒磯板室 I C）や国道 4 号線をはじめ、東北新幹線が利用できる那須塩原駅にも近接しており、首都圏をはじめ東北圏とのアクセスにも優れた産業団地です。

また、那須高林産業団地に立地される企業の初期投資の低減につながるよう、分譲価格を県内の新規産業団地では低価格の 9, 100 円/㎡（約 3 万円/坪）に設定させていただいたほか、那須塩原市企業立地促進条例による固定資産税相当額の交付に加え、市民の雇用、用地取得に関しては増額交付規定をご用意しております。さらに、工場立地法に基づく特例工業団地の適用により、宅地内に緑地等の確保が不要となり立地区画を最大限に利用していただくことが可能です。

令和 2 (2020) 年 12 月に当該産業団地の造成が完了し、現在、分譲を行っております。是非この機会に那須高林産業団地への立地をご検討くださいますようお願いいたします。

**那須塩原市を拠点に
ビジネスチャンスを広げる！**



◆那須塩原市から各都市までの所要時間



◆位置図



—良好なアクセス—

【東北自動車道】

黒磯板室ICまで約5分（約5.7km）

【JR東北新幹線】

那須塩原駅まで約10分（約9.6km）

2 那須高林産業団地の概要

基本情報	
事業主体	那須塩原市
所在地	栃木県那須塩原市高林
団地面積	18.2ha
分譲面積	10.9ha
道路幅員	12m（車道 7m セミトレーラー対応、歩道片側 2.5m 両側設置）
地質（地盤）	砂礫層

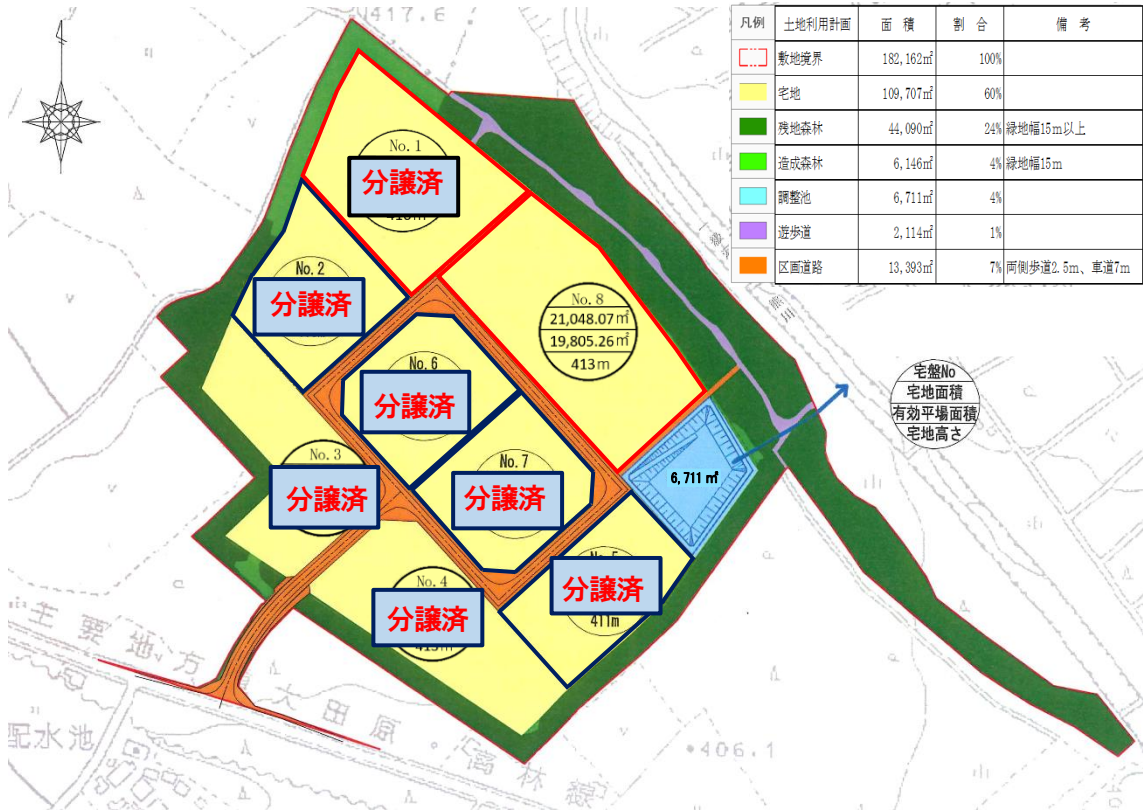
交通アクセス（要確認）	
最寄 I C	東北自動車道 黒磯板室 IC：約 5.7 k m（約 5 分）
国道	国道 4 号：約 10 k m（約 14 分）
県道	主要地方道大田原高林線：隣接 主要地方道矢板那須線：約 0.7 k m（約 1 分）
最寄駅	JR 東北新幹線、JR 宇都宮線 那須塩原駅 9.6 km（約 10 分）

都市計画法・建築基準法等法令に基づく制限の概要	
都市計画	非線引き都市計画区域
用途地域	無指定
建ぺい率	60%
容積率	200%
工場立地法	特例工業団地適用（宅地内に緑地等の確保が不要）
騒音規制	昼間（AM8:00～PM6:00）：65 dB 朝（AM6:00～AM8:00）・夕（PM6:00～PM10:00）：60 dB 夜間（PM10:00～AM6:00）：50 dB
景観条例	規模により那須塩原市景観条例による届出が必要 主要地方道大田原・高林線の沿道 50m については景観形成重点地区の指定あり。
屋外広告物条例	屋外広告物の掲出にあたっては、色彩等の制限あり（市の許可が必要）

施設・設備等の概要	
用水	・上水 那須塩原市上水道（生活用水程度。宅地全体で 100 m³/日供給可能） ・地下水 取水可（揚水可能量等の調査結果は、那須塩原市 H P「那須高林産業団地揚水調査の結果について」に掲載しています。なお、吐出口断面積が 45 cm²を超える揚水施設を設置して地下水を採取する場合は事前に栃木県知事への届出が必要です。）
排水	・工業排水・生活排水（宅地全体の計画汚水量で 390 m³/日排水可能） 企業において所定の基準以下になるよう個別処理し、団地内排水路に接続

排水	・雨水排水 敷地内で集水し、団地内排水路に接続
電力	高圧電力（6 k V）供給可能 特別高圧電力（66 k V）要相談
ガス	プロパンガス
通信	光回線サービス提供エリア内

◇土地利用計画図



◇分譲価格表（複数区画の同時購入も可能です。）

区 画	分譲面積		分譲単価		分譲価格 (円)
	㎡	坪	円/㎡	円/坪	
No. 1 分譲済	16,868.23	5,102.65	9,100	30,082	153,500,893
No. 2 分譲済	11,389.42	3,445.30			103,643,722
No. 3 分譲済	12,258.87	3,708.31			111,555,717
No. 4 分譲済	14,456.20	4,373.01			131,551,420
No. 5 分譲済	11,157.19	3,375.06			101,530,429
No. 6 分譲済	11,039.97	3,339.60			100,463,727
No. 7 分譲済	11,489.32	3,475.52			104,552,812
No. 8	21,048.07	6,367.05			191,537,437

※ 坪 3.30578 ㎡ で計算

3 募集対象業種

市民の雇用と地域経済の活性化に寄与する製造業等で、次の各号を除く。

- (1) 那須高林産業団地内において、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条各項に掲げる営業又はこれに類する営業を行う者。
- (2) 那須高林産業団地内において、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）に規定する廃棄物（放射性物質及びこれによって汚染された物を含む）の分別、保管、収集、運搬、再生、処分等の処理を行う者。

4 応募資格

応募資格は、次の各号の条件を全て満たす法人である必要があります。

- (1) 那須高林産業団地を、市が適切と認める事業の用に供しようとする法人（資本、役員等において密接な関係を有する者を含む）が、土地の所有権移転の日から 5 年以内に、操業を開始する計画があること。
- (2) 土地売買契約の売買代金の支払能力があること。
- (3) 事業計画及び資金計画が適切であること。
- (4) 国税、都道府県税、市町村税に滞納がないこと。
- (5) 応募者が次のいずれにも該当していないこと。

ア 次の申立てがなされている者

- ① 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
- 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 破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条または第 19 条の規定による破産手続開始の申立て
- 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

イ 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 暴力団、法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員また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。）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
- ③ 暴力団また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 申込手続き

(1) 申込方法

買受申込書及び添付書類を（3）受付場所に持参又は郵送してください。なお、郵送の場合は、書類の到着日を受付日とします。

買受申込書の様式は、市ホームページからダウンロードしてください。

<https://www.city.nasushiobara.tochigi.jp/soshikikarasagasu/shoko/shokogyo/2759.html>

(2) 受付期間

令和7(2025)年4月30日（水曜日）まで（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時を除く）

(3) 受付場所

那須塩原市産業観光部商工振興課

〒325-8501

栃木県那須塩原市共墾社108-2

電話 0287-62-7130

(4) 提出書類

- ① 買受申込書
- ② 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）
- ③ 会社定款及び法人登記現在事項全部証明書
- ④ 次の国税、都道府県税・市町村税の直近期の納税証明書（未納がないことの証明）
 - 国税・・・法人税、消費税及び地方消費税の納税証明書（その3の3）
 - 都道府県税・・・全税目の納税証明書
 - 市町村税・・・全税目の納税証明書
- ⑤ 直近三期分の貸借対照表・損益計算書
- ⑥ 営業パンフレット（案内書）・会社経歴または会社概要書のいずれか
- ⑦ その他、市が審査に必要と認めた書類を提出していただく場合があります。

(5) 注意事項

- ① 提出書類は正本1部とします。
- ② 提出いただ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。
- ③ 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。
- ④ 提出いただいた事業計画について確認のため連絡する場合がありますので、買受申込書に記載いただく担当者連絡先は、事業計画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

受付期間終了後、市は、那須高林産業団地企業立地選考委員会による事業計画等の審査を行い、立地企業を選定します。

選定された企業には立地決定通知書により、選定されなかった企業には、立地不承諾通知書により通知します。なお、立地決定をする場合において条件を付することがあります。

※ 選考の経過等に関する問い合わせ及び異議等には一切応じません。

(2) 主な評価項目

- ① 経営内容が健全で、安定性、発展性があり、かつ市内への雇用が見込まれること。
- ② 地域経済の発展への寄与及び市内既存産業への波及効果が期待できること。
- ③ 公害防止のための対策が確立され、地域環境との調和が図れること。

7 土地売買契約の締結

立地決定通知を受けた企業は、分譲区画に係る留意事項説明にご了承いただいた後、市と土地売買仮契約を締結していただきます。なお、当該仮契約は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 96 条第 1 項第 8 号の規定に基づく議会の議決を得た時に本契約の効力を生じるものとなります。

(1) 土地売買仮契約に付される条件について

- ① 土地の所有権移転の日から原則として 5 年以内に自らもしくは資本、役員等において密接な関係を有する者が操業を開始する計画であること。
- ② 土地の所有権移転の日から 10 年の間は、土地売買契約書に定めた事業の目的以外に使用することはできないこと。
- ③ 土地の所有権移転の日から 10 年の間は、分譲した土地または土地に建設された事業所等の所有権の移転又は地上権、質権、使用貸借による権利、賃借権その他の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。
- ④ 土地の所有権移転の日から 10 年間を期間とする買戻しの特約を付すこと。
- ⑤ 事業所等の建設及び操業において、大気汚染、水質汚濁、土壌汚染、騒音、振動、地盤沈下、悪臭、産業廃棄物等による公害を未然に防止するため、自らの責任において公害防止のための施設を設置し、公害を未然に防止する措置を積極的に行うこと。

(2) 土地売買仮契約に係る費用等について

- ① 本契約の効力を生じた後、土地売買契約の売買代金の 10 分の 1 に相当する金額を契約保証金として、市の指定する日までに一括して市に納入すること。
- ② 契約保証金には利息を付さず、土地売買契約の売買代金の一部に充当すること。
- ③ 契約保証金の納入後、契約保証金を除いた土地売買契約の売買代金を、市が指定する日までに一括して市に納入すること。
- ④ 当該仮契約締結に伴う諸経費は立地決定通知を受けた企業の負担とすること。
- ⑤ 当該仮契約の内容に違反する場合など、市が必要と認めたときは、契約を解除する場合があります。契約が解除された場合、違約金を徴する場合があります。

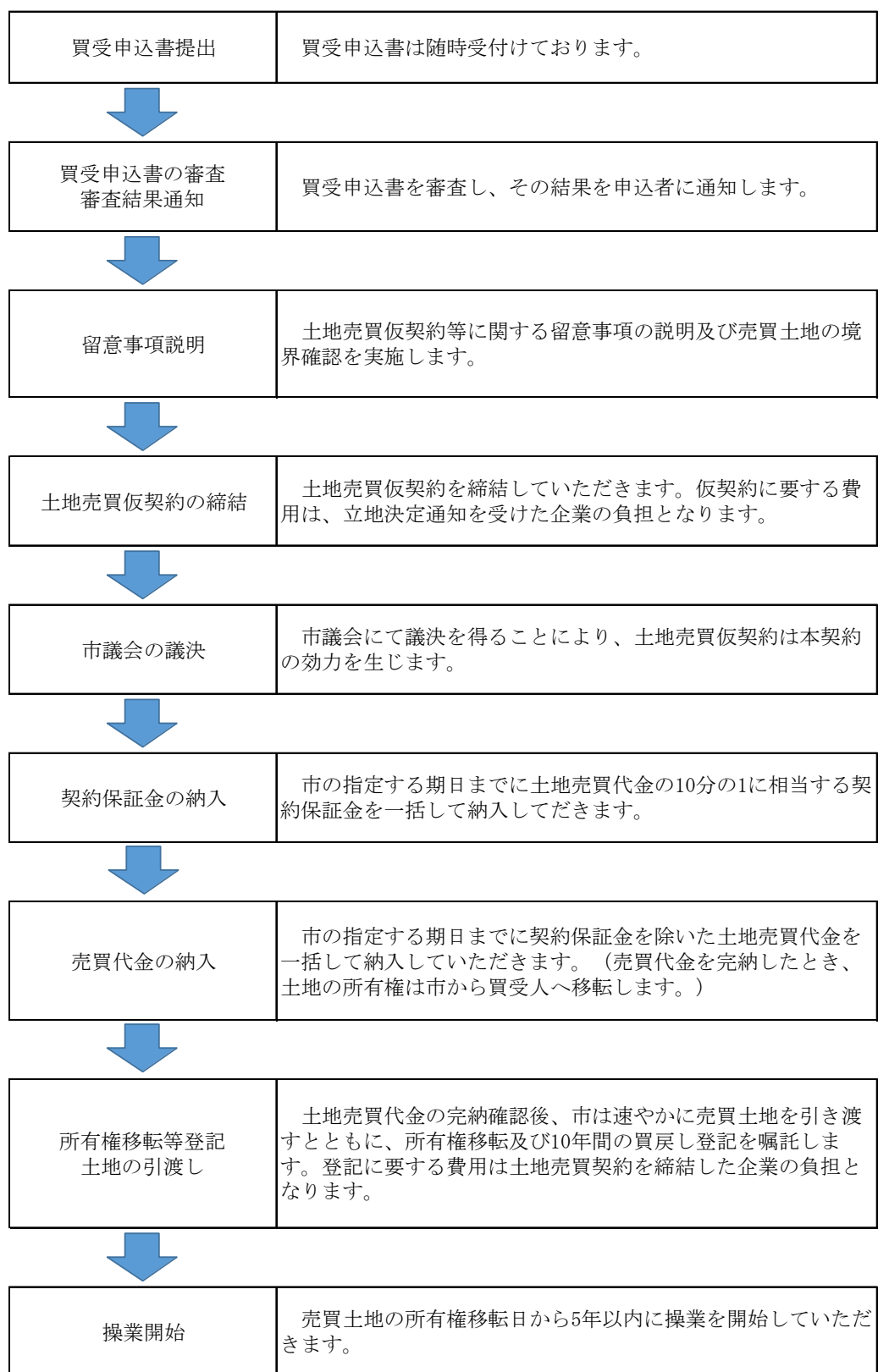
8 売買土地の所有権移転登記及び引渡し

- (1) 市は、土地売買契約の売買代金の全額の支払いを受けたことを確認した後、土地売買契約を締結した企業から登記に必要な書類の提出を受けて、所有権移転及び買戻し特約の登記を嘱託します。
- (2) 登記に必要な登録免許税等の諸経費は、土地売買契約を締結した企業の負担となります。
- (3) 市は、土地売買契約者が売買代金を完納した日をもって、売買土地を引き渡し、土地引渡通知書を交付します。
- (4) 売買土地の引渡しを受けた企業は、受領書を市に提出していただきます。

9 辞退の取扱い

買受申込書を提出した後から土地売買仮契約を締結するまでの間において、買受けを辞退しようとする場合には、買受辞退届を提出してください。

10 土地引渡しまでの手続き及びスケジュール



11 各種優遇制度の概要

(1) 栃木県の優遇制度（栃木県企業立地・集積促進補助金）

補助要件	令和 8(2026)年 3 月 31 日までに土地を取得し、5 年以内に工場等の建物を取得し、操業を開始すること。
補助対象	土地、建物、生産設備
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(流通施設のみ)、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 [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]
補助額	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 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 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% 【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）
限度額	30 億円（半導体等成長産業企業の場合には 70 億円） ※栃木県産業定着集積促進支援補助金を併用する場合はその合計額

（※）生産設備に係る投下固定資産額：生産設備に係る固定資産税課税標準額

（注）企業立地・集積促進補助金を申請するためには、土地の取得後 6 か月以内に事前届出書の提出が必要です。

（注）上記補助金は令和 6(2024)年 4 月 1 日現在のものであり、改正される場合があります。

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）

(2) 那須塩原市の優遇制度

対象者	日本標準産業分類に掲げる産業のうち市長が適当と認める産業を営む法人
交付要件	内容
【企業立地促進奨励金】 (1) 新設 ・新規雇用従業員（正社員）を新たに5人以上雇用すること。 ・企業立地に伴い取得した固定資産（家屋・償却資産）の評価額の総額が1億円以上であること。 ・立地に当たり、国、地方公共団地等から交付される補助金の額が、新たに取得した固定資産の取得額に3分の1を乗じて得た額よりも少ないこと。 (2) 増設・移転 ・新規雇用従業員（正社員）を新たに3人以上雇用すること。（ただし、従業員数が100人未満の場合は従業員数の3%以上（小数点以下切捨て、1人未満のときは1人）） ・企業立地に伴い取得した固定資産（家屋・償却資産）の評価額の総額が5,000万円以上であること ・立地に当たり、国、地方公共団地等から交付される補助金の額が、新たに取得した固定資産の取得額に3分の1を乗じて得た額よりも少ないこと。	○固定資産税相当額（企業立地に伴い取得した土地・家屋・償却資産に係るもの）を奨励金として交付します。（限度額なし） (1) 新設・市外からの移転の場合 ・新規雇用従業員が20人以上のときは、固定資産税相当額を5年間交付 ・新規雇用従業員が5人以上20人未満のときは、固定資産税相当額を3年間交付 (2) 増設、市内からの移転の場合 ・新規雇用従業員が10人以上のときは、固定資産税相当額を5年間交付 ・新規雇用従業員が交付要件に定める数以上10人未満のときは、固定資産税相当額を3年間交付 ※カーボンニュートラル実現に資する企業は交付期間1年延長
【賃貸借型企業立地奨励金】 ・新規雇用従業員（正社員）を新たに5人以上雇用すること	○月額賃借料の一部を奨励金として交付します。 ・月額賃借料の1/2、限度額は10万円/月 ・24月分を限度とする。
【雇用促進奨励金】 ・企業立地促進奨励金、賃貸借型企業立地奨励金の交付要件に該当すること。	○市民の雇用（正社員）の創出に対し奨励金を交付します。 ・那須高林産業団地を市から取得して立地した場合には、1人あたり30万円、限度額3,000万円
【用地取得奨励金】 ・企業立地促進奨励金の交付要件に該当すること ・面積5,000㎡以上の土地を取得し、5年以内に操業を開始すること	○企業立地に伴う用地取得費の一部を奨励金として交付します。 ・那須高林産業団地を市から取得して立地した場合には、用地の取得価格の20%、限度額1億円

(注) 那須塩原市の各奨励金の交付を受けるためには、操業開始日前に指定申請書の提出が必要です。