

結 城 第 一 工 業 団 地 はんじょうづかみなみ 繁 昌 塚 南 地 区
進 出 予 定 企 業 募 集 要 項

令和8年9月

結 城 市 土 地 開 発 公 社

目 次

1. 進出予定企業募集の趣旨	1
2. 工業団地の概要	4
3. 募集の概要	6
(1) 申込み受付期間	6
(2) 受付場所（窓口）	6
(3) 募集対象企業	6
(4) 応募に必要な書類	7
(5) 必要に応じて提出をお願いする書類	7
(6) 応募の無効	7
4. 申込みの流れ	8
5. 特記事項	9
(1) 法令上の制限など	9
(2) 地区計画	10

1. 進出予定企業募集の趣旨

結城第一工業団地繁昌塚南地区は、結城市のほぼ中央部、ＪＲ水戸線結城駅から南方約2.1kmに位置する東西約800m、南北約400m、面積約22.7haの区域です。

本地区の南側は、市街化区域である結城第一工業団地鹿窪西地区及び新堤仲通り地区に隣接し、東側は整備済の都市計画道路3・4・14 駅南・停車場線に面接しています。また、地区西側の一部が既存住宅地に隣接していますが、それ以外は農地に囲まれています。

結城市土地開発公社では、結城第一工業団地繁昌塚南地区土地区画整理組合（以下「組合」という）と協力して、隣接する結城第一工業団地の拡大を図り、企業を誘致することで幅広い年齢層に魅力ある就業の場を提供し、労働力の市外流出を抑止する新たな産業拠点の形成に寄与するまちづくりを計画しております。

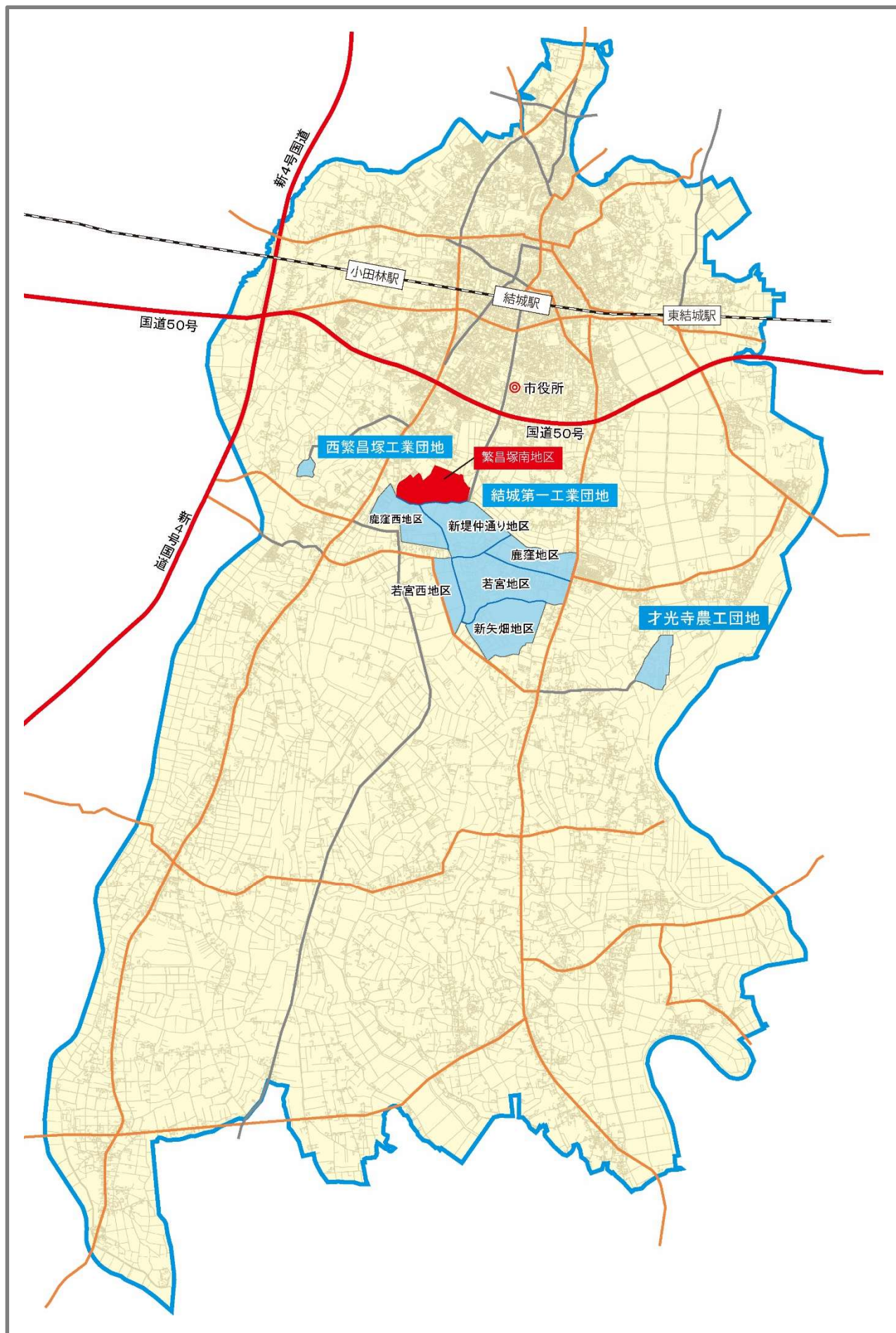
結城市土地開発公社及び土地区画整理組合では、本地区の恵まれた立地環境を生かし、地域経済や雇用創出に貢献する企業の皆様に立地していただくことが重要であると考えています。

そこで、本団地への進出を検討されている企業の皆様のニーズを事業計画に反映させるとともに、地域に貢献する企業の皆様の立地を進めるため、進出予定企業を募集することといたしました。

〔結城市の位置〕



【地区の位置】



2. 工業団地の概要

- (1) 地区名称 結城第一工業団地繁昌塚南地区
- (2) 施行者 結城第一工業団地繁昌塚南地区土地区画整理組合
- (3) 地区の位置 結城市大字結城字繁昌塚、字新堤の各一部
結城市大字鹿窪字北シベの一部
- (4) 交通アクセス 圏央道五霞 I C まで約 25 k m、J R 水戸線結城駅から約 2.1 k m
- (5) 用途地域 工業専用地域（令和 6 年 2 月都市計画決定）
- (6) 事業面積 約 22.7 h a
- (7) 分譲画地 4 画地 ※（10）画地情報 参照
- (8) 分譲価格 ※（10）画地情報 参照
- (9) 分譲地引渡時期 令和 9 年 3 月予定
- (10) 画地情報

街区	画地	面積（㎡）①	単価（円/㎡）②	価格（円）①＋②
4	1	3,426	24,200	82,909,200
4	2	3,300	24,400	80,520,000
5	2	10,000	24,400	244,000,000
5	3	10,000	24,400	244,000,000

(11) 概略工程表

	令和5年 (2023)					令和6年 (2024)					令和7年 (2025)					令和8年 (2026)					令和9年 (2027)					令和10年 (2028)				
	1	3	5	7	9	11	1	3	5	7	9	11	1	3	5	7	9	11	1	3	5	7	9	11	1	3	5	7	9	11
都市計画手続き																														
事業認可手続き																														
測量・設計																														
施工業者募集																														
進出企業募集																														
換地設計																														
建物移転																														
造成・インフラ工事																														
換地計画・換地処分																														
解散手続き																														
清算事務																														

〔土地利用計画〕



3. 募集の概要

(1) 申込み受付期間

令和 8 年 9 月 1 日（火）～令和 8 年 10 月 30 日（金）

午前 8 時 30 分から午後 5 時 15 分まで（土・日曜日及び祝日を除く。）

（郵便の場合は 10 月 29 日（木）必着）

- ・受付期間内に後述の「（４）応募に必要な書類」一式を直接お持ちになるか、郵便でお送りください。

※募集要項は結城市役所ホームページから期間中ダウンロードできます。

(2) 受付場所（窓口）

結城市土地開発公社（結城市経済環境部商工観光課企業立地推進室）

担当 瀬戸井、笠倉、宮田

連絡先 郵便番号 307-8501

住 所 茨城県結城市中央町二丁目 3 番地

電 話 （0296）34-0452（ダイヤル）

E-mail kigyoritchi @ city.yuki.lg.jp

※電子メールでのお問合せ、提出等を行う場合の注意

送信時、開封を確認する「開封済みメッセージを受け取る」等のオプションを付けてください。開封の確認が無い場合は、お手数ですがお電話で確認をお願いします。

(3) 募集対象企業

- ① 用途地域・地区計画等に適合する製造業の工場、研究所、物流施設を建設しようとする企業
- ② 工場等の建設及び経営に必要な資力及び信用を有し、土地代金を確実に納入できる企業
- ③ 市民の雇用や市内企業との取引を積極的に行い、地域経済の発展に貢献する企業
- ④ 結城市と環境保全協定を締結することができる企業
- ⑤ 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 に該当しない企業
- ⑥ 破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づく破産手続きの申立てがなされている企業、会社更正法（平成 14 年法律第 154 号）に基づき更正手続き開始の申立てがなされている企業、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき再生手続き開始の申立てがなされている企業、又は、会社法（平成 17 年法律第 86 号）に基づく特別清算開始の申立てがなされている企業でないこと
- ⑦ 国税及び地方税の滞納がない企業

（４）応募に必要な書類

以下の①から⑥を各 1 部、提出してください。

① 申込書（様式 1）（次の事項などを記載していただきます。）

○立地検討施設の概要

- ・事業の種類 ※本団地で行うものについて
- ・業務内容 ※本団地で行うものについて
- ・予定面積 （建築、延床の各面積）
- ・設備投資額 （土地、建物、設備等の各投資額）
- ・雇用人数・地元雇用人数（正社員、パートの各人数）

※現時点で計画している範囲で記載してください

② 会社の定款

③ 商業登記簿謄本

④ 直近 2 か年の決算報告書

- ・貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細書
- ・個人事業者にあつては、所得税の確定申告書の写し

⑤ 直近の国税及び地方税の納税証明書

⑥ 会社概要、会社案内パンフレット、製品カタログ等

（５）必要に応じて提出をお願いする書類

① 施設配置計画図

② 製造（製品化）工程の写真

③ 役員等の届出書

④ その他選定審査に関して結城市土地開発公社が必要と認める書類

（６）応募の無効

次のいずれかに該当する場合は、応募を無効とします。

- ① 著しく信義に反する行為があつた場合
- ② 提出書類に虚偽の記載があつた場合
- ③ 前項に掲げるもののほか、この募集要項等に違反すると認められた場合

4. 申込みの流れ

(1) 企業様に申込書等を提出していただきます。

(複数の画地の申込も可能です。)

(2) 受付後、結城市土地開発公社において申込書等を確認します。募集対象企業である場合は、その旨をお知らせします。募集対象企業でない場合もその旨お知らせします。

(3) 応募企業が複数になった場合、結城市土地開発公社・土地区画整理組合とで構成する選定委員会を開催し内定企業様を選定し内定といたします。

必要に応じて、選定の審査に必要な追加資料を提出していただく場合があります。

(4) 審査の結果、進出予定企業として内定させていただき、その旨をお知らせします。

内定できなかった企業様に対しても、その旨お知らせします。

※令和8年11月末頃を予定しています

(5) 結城市土地開発公社は、進出予定企業様と分譲契約を締結する予定です。企業様への土地引渡しは令和9年3月になる予定です。

5. 特記事項

(1) 法令上の制限など

都市計画及びその他法令上の制限等につきましては、下表のとおりです。

項目		内容
都市計画	用途地域	工業専用地域
	建ぺい率／容積率	60％／200％
	地区計画	結城第一工業団地繁昌塚南地区地区計画 ・ ・ (2) のとおり
	景観条例	景観計画区域内 ※工業地ゾーンに編入予定
優遇制度	結城市企業誘致奨励金制度	事業に供する施設を新設した場合、3年間、固定資産税等が奨励金として交付されます
	工場立地法	緑地率 5%以上、環境施設率 10%以上に緩和
	茨城県による県税の課税免除	県内に事業所を新設又は増設し、県内で原則5人以上従業員が増加した法人を対象に、法人事業税・不動産取得税が免除されます
	茨城県の工場立地融資制度	土地取得費、施設・設備整備費といった設備資金が低利で融資されます
	地域未来投資促進税制 (予定)	地域経済牽引事業に従って建物・機械等の設備投資を行う場合に、法人税等の特別償却（最大50%）又は税額控除（最大5%）を受けることができます。
	地方拠点強化税制 (予定)	本社機能の移転又は拡充を検討する事業者の方が、「地方活力向上地域特定業務施設整備計画」の認定を受けた場合、国、県、市の特例措置を受けることができます。
供給施設	上水道	結城市水道事業
	工業用水	茨城県企業局
	地下水	取水可 ※茨城県地下水の採取適正化に関する条例による規制あり
	下水道	〔汚水〕 結城市公共下水道 〔雨水〕 地区内調整池を経て結城市公共下水道へ放流
	電気	東京電力パワーグリッド（株）
	ガス	日本瓦斯（株）
	通信	光通信提供エリア内

(2) 地区計画

下館・結城都市計画地区計画の決定（結城市決定）

結城第一工業団地繁昌塚南地区地区計画を次のように決定する。

名 称		結城第一工業団地繁昌塚南地区地区計画
位 置		結城市 大字結城 字繁昌塚及び字新堤の各一部 大字鹿窪 字北シベの一部
面 積		約 22.7ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、結城市の中部に位置し、第 6 次結城市総合計画及び結城市都市計画マスタープランにおいて、隣接する結城第一工業団地と一体となって工業系の拠点性の強化を図る産業ゾーンに位置づけられている。 本地区計画は、結城第一工業団地の拡大地区として適正な土地利用を誘導することにより、良好な操業環境を有する産業系市街地の形成を図ることを目標とする。
	土地利用の方針	土地区画整理事業により整備される公共施設等の整備効果を高めるとともに、周辺の農地や既存集落との調和に配慮しながら第一工業団地と連坦した産業機能の集積を図る。
	建築物の整備方針	地区計画の目標及び土地利用の方針に示した市街地の形成を図るため、以下の制限を定める。 (1) 周辺環境への影響が懸念される建築物等の用途の制限を定める。 (2) 産業用地の再分割を抑制するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 (3) 公共空間の圧迫感を抑えるとともに、周辺地域への日照・通風への影響を軽減するため、建築物の壁面の位置の制限を定める。 (4) 壁面後退区域における工作物等の設置の制限を定める。

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物等は建築してはならない。 1. カラオケボックスその他これに類するもの 2. 公衆浴場 3. 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 4. 自動車教習所 5. 畜舎 6. 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）第 2 条第 4 項に規定する産業廃棄物の処理施設の用途に供する建築物又は工作物で、次に掲げるもの (1) 事業者が事業場と同一の敷地以外の場所に設置する中間処理施設及び最終処分場 (2) 事業者が事業場と同一の敷地に設置する廃棄物の処理及び清掃に関する法律施行令（昭和 46 年政令第 300 号）第 7 条第 14 号に掲げる最終処分場 (3) 処理業者が設置する積替保管施設、中間処理施設及び最終処分場 (4) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律施行規則（昭和 46 年厚生省令第 35 号）第 9 条第 2 号又は第 10 条の 3 第 2 号の規定による指定を受けた者が設置する産業廃棄物の再利用を行うための施設
		建築物の敷地面積の最低限度	3,000 ㎡ ただし、建築物の敷地面積の最低限度未満の土地で、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。 1. 土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）第 103 条第 1 項の規定による換地処分又は同法第 98 条第 1 項の規定による仮換地の指定を受けた土地で、かつ、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するもの 2. 市長がやむを得ないと認めた建築物の敷地として使用するもの
		壁面の位置の制限	計画図に表示する道路境界線においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、3.0m 以上としなければならない。
		壁面後退区域における工作物等の設置の制限	壁面位置の制限により後退した区域においては、道路面との間に段差を生じる工作物、広告物、駐車・駐輪施設などの工作物等を設置してはならない。
		適用の除外	建築物等に関する事項のうち、次の各号のいずれかに該当する場合は適用を除外する。 1. 本地区計画に係る都市計画決定時において存する建築物等で、これらの規定に適合しないものを継続して使用する場合 2. 市長がやむを得ないと認めた場合

地区計画の区域、地区整備計画の区域は計画図に示すとおり。

理 由

結城第一工業団地の既存部分を含めた地区計画と一体性を図り、産業拠点の機能を強化するため、本案のとおり地区計画を決定する。

結城第一工業団地繁昌塚南地区 地区計画 計画図

