

# 圏央道インターパークつくばみらい (第2次分譲) 公募要領

公募要領公表：令和5年3月20日（月）

譲受申込書受付期間：令和5年3月20日（月）～令和5年3月31日（金）

令和5年3月  
茨城県立地推進部  
茨城県企業局

(お問合せ先)

〒310-8555 茨城県水戸市笠原町 978 番 6

茨城県立地推進部立地整備課

電話：029-301-2748



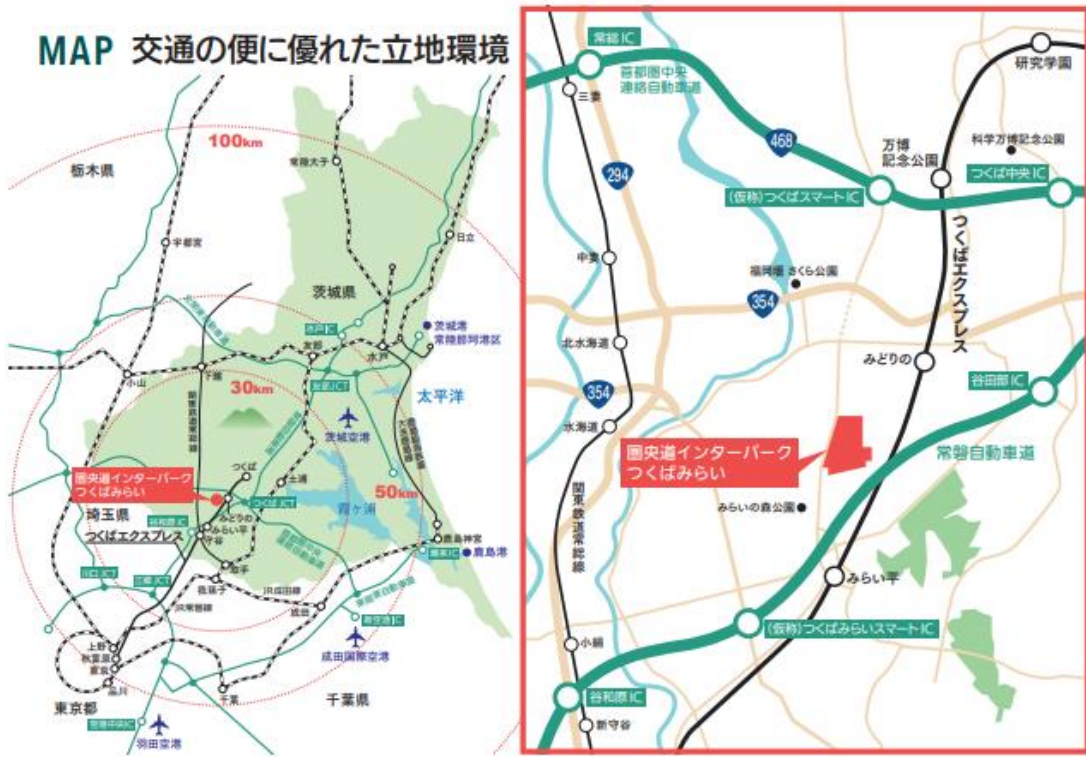
# 目 次

I	圏央道インターパークつくばみらいの概要	1
II	土地利用計画図	2
III	第2次分譲公募区画・分譲面積・分譲単価	3
IV	分譲対象企業	3
V	お申込みから土地お引渡しまでの流れ	4
VI	申込み資格・申込み方法等	7
VII	契約の条件	9
VIII	工業団地の公共施設等に関する事	12
IX	土地の制限等に関する事	13

## I. 圏央道インターパークつくばみらいの概要

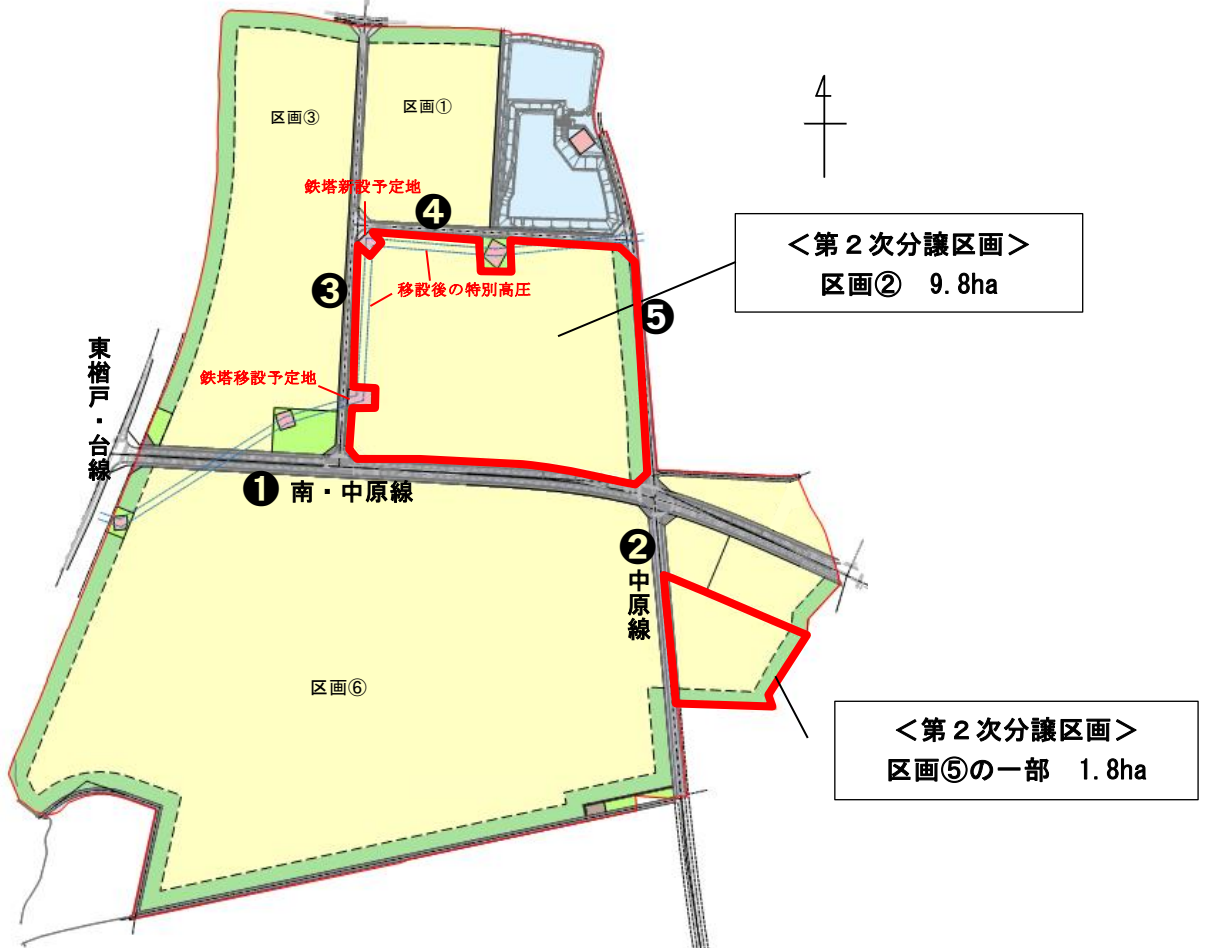
事業主体	茨城県企業局
事業手法	開発行為
所在地	茨城県つくばみらい市福岡、南、中原、田村の各一部
区画・面積	6区画(0.9ha~33.0ha) / 開発面積 約70.3ha / 分譲面積 約60.4ha
位置	圏央道インターパークつくばみらいが所在するつくばみらい市は、茨城県の南西部、東京都心から40km圏に位置し、首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に位置付けられている。また、つくばエクスプレス、常磐自動車道、国道294号、国道354号、都市軸道路等の広域幹線網が整備されており、交通利便性の高い市である。 圏央道インターパークつくばみらいは、つくばみらい市の北部に位置しており、周囲は農地や企業の工場などが点在している。また、最寄りのつくばエクスプレスみらい平駅周辺では県主体の優良な住宅地開発が進みマンションやショッピングセンターなどが整備され、今後の新しいまちづくりが期待されている。
鉄道	つくばエクスプレス みらい平駅へ約2km、みどりの駅へ約3km
空港	成田空港へ約43km、羽田空港へ約58km、茨城空港へ約38km
道路	常磐自動車道 谷田部ICへ約6km 常磐自動車道 谷和原ICへ約8km 常磐自動車道 (仮称) つくばみらいスマートICへ約4km 首都圏中央連絡自動車道 (仮称) つくばスマートICへ約5km
都市計画道路	南・中原線(幅員27m)、中原線(幅員18m)、東櫛戸・台線(幅員30m)
地区内区画道路	幅員12.0m、10.0m
上水道	地区全体で400m <sup>3</sup> /日程度を供給見込(令和7年4月供給見込み) <基本料金:880円(税込)~、従量料金:110円/m <sup>3</sup> (税込)~、加入分担金あり> ※上水道は、つくばみらい市へ申し込みのうえ給水を受けてください。
工業用水道	地区全体で最大6,000m <sup>3</sup> /日まで供給可能 <工業用水道料金:93円/m <sup>3</sup> (税別)> ※工業用水は、茨城県企業局が供給いたします。既に立地企業が決定した区画において工業用水の使用計画があるため、余力には限りがございます。詳細は茨城県企業局企画経営室にお問い合わせください。
地下水	①「茨城県生活環境の保全等に関する条例」及び ②「茨城県地下水の採取の適正化に関する条例」による規制あり。 ※詳しくは、①茨城県県南県民センター環境・保安課、②茨城県政策企画部水政課へお問い合わせください。
雨水排水	雨水宅内ますから雨水管を経て工業団地の調整池へ放流
汚水排水	地区全体で最大2,500m <sup>3</sup> /日程度を整備可能 <基本料金550円(税込)、従量料金:77円/m <sup>3</sup> (税込)~、受益者負担金あり> 各企業で排出基準以下に処理後、つくばみらい市公共下水へ接続 ※既に立地企業が決定した区画において汚水排水量の使用計画があるため、余力には限りがございます。お申し込み前に必ずお問い合わせ願います。
電力	特別高圧対応可 東京電力パワーグリッド(株)へお問い合わせください。
ガス	東京ガスネットワーク(株)茨城支社へお問い合わせください。
特別高圧線	区画②、区画③、区画⑥の上空に特別高圧線が通過しています。 特別高圧線付近では、建築等に制限がかかる場合がありますので、東京電力パワーグリッド(株)へお問い合わせください。
公害防止	契約締結時に別途公害防止協定を締結予定
環境景観	契約締結時に別途環境景観協定を締結予定
地勢	標高は20~28mの穏やかに傾斜した台地上にあり、第四期洪積層の砂やシルト・粘土が交互に堆積、表層は関東ロームが覆っている。
用途地域等	市街化調整区域(地区計画を設定)

## MAP 交通の便に優れた立地環境



## II. 土地利用計画図

- 開発面積 約 70.3ha 分譲面積 約 60.4ha
- 第2次分譲区画：区画②、区画⑤の一部



鉄塔移設工事により区画②の敷地が利用しやすくなります。  
(令和9年度完了予定)

### Ⅲ. 第2次分譲公募区画・分譲面積・分譲単価

画地	分譲面積※	うち緩衝緑地帯面積	緑地率	分譲単価
区画②	9.8ha (97,947.00 m <sup>2</sup> ) 【約 29,681 坪】	0.5ha (5,678.46 m <sup>2</sup> ) 【約 1,721 坪】	5.8%	39,500 円／m <sup>2</sup> 【約 130,400 円／坪】
区画⑤の 一部	1.8ha (18,003.30 m <sup>2</sup> ) 【約 5,456 坪】	0.4ha (4,102.75 m <sup>2</sup> ) 【約 1,243 坪】	22.8%	33,600 円／m <sup>2</sup> 【約 110,900 円／坪】

※ 分譲面積は緩衝緑地帯の面積を含みます。

※ 上記の面積は造成完了前の概算面積です。上記の面積及び金額で土地売買契約を締結し、土地引渡しまでに確定測量を実施のうえ、確定後の面積及び金額で変更契約を締結します。

※ 上記区画を分割して譲渡することはできません。

#### 【道路幅員】

- ① 南・中原線（都市計画道路）・・・27.0m（茨城県管理予定）
- ② 中原線（都市計画道路）・・・18.0m（つくばみらい市管理予定）
- ③・④ 区画道路・・・12.0m（つくばみらい市管理予定）
- ⑤ 区画道路・・・10.0m（つくばみらい市管理予定）

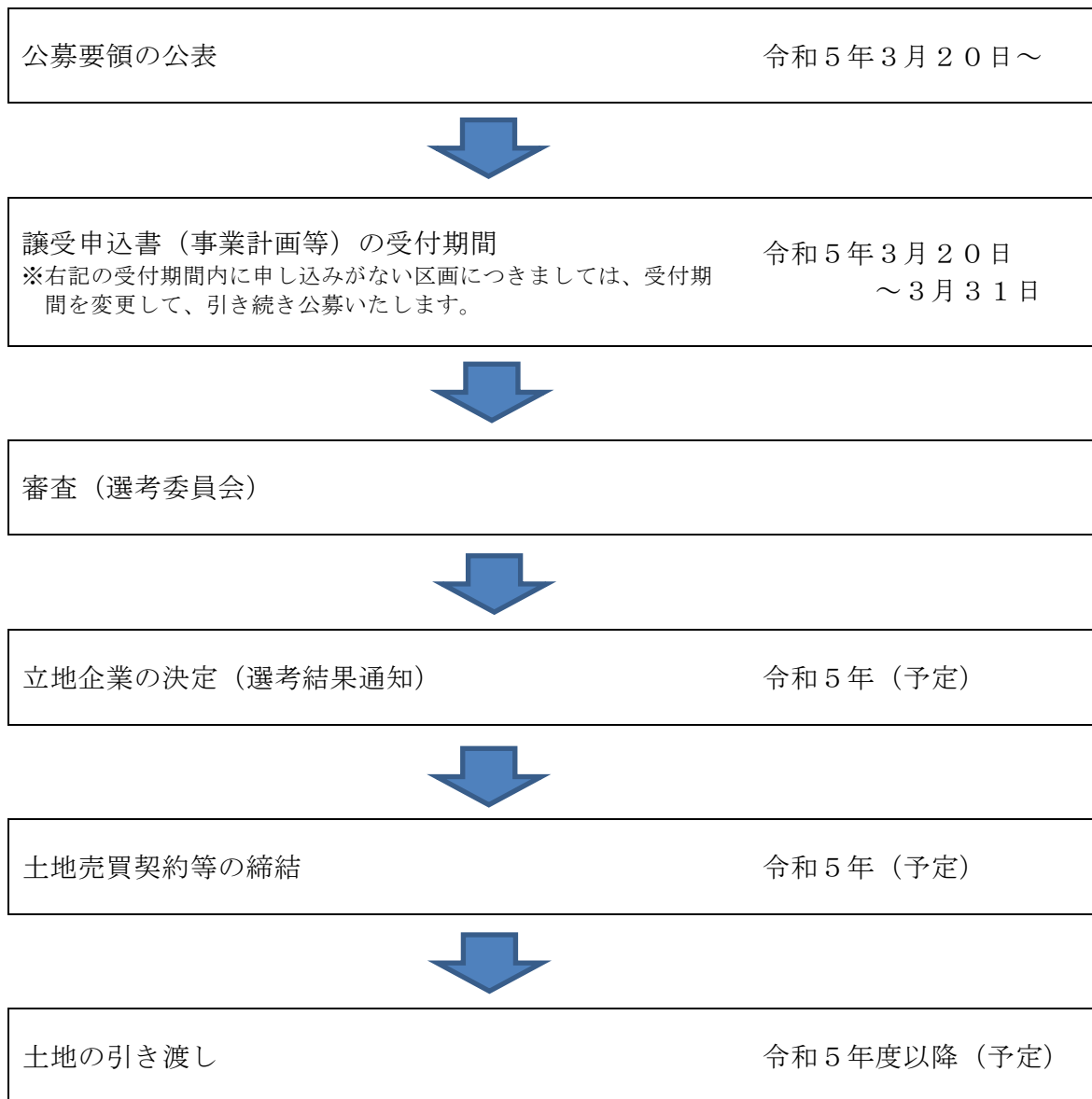
### Ⅳ. 分譲対象企業

製造業等（工場、事業所、研究所等）

## V. お申込みから土地お引渡しまでの流れ

### 1 契約企業決定方法

(手続きの流れ)



※ 区画②については、土地引き渡し後も、区画内で令和9年度（予定）まで東京電力パワーグリッド(株)による鉄塔移設工事を行う予定です。

## (1) 譲受申込書（事業計画等）の提出

○受付期間：令和5年3月20日（月）から 3月31日（金）まで

※土日祝日を除く

上記の受付期間内に申し込みがない等の区画につきましては、受付期間を延長し申し込みを受け付けます。

締切：毎月末日

4月以降の締め切り日は、申し込みのあった月の末日を締め切り日とし、受け付けを締め切ります。（ただし、当該期日が土曜日、日曜日又は祝日に該当する場合はその前日となります。）

※区画の公募状況等につきましては、HP等で随時公表いたします。

譲受を希望する場合には、

「圏央道インターパークつくばみらい（第2次分譲）造成敷地譲受申込書（様式）」を「4 譲受申込みに必要な書類」と併せて、正本1部・副本1部（コピー可）をご提出（持参）願います。

## (2) 申込企業の審査

別途設置される「圏央道インターパークつくばみらい立地企業選考委員会」において、主に以下の視点に基づき審査を行います。

審査の過程で、申込書の内容について説明を求めることがあります。

### <審査の視点>

①	事業内容等が将来性や成長性を有しているか
②	事業の規模、主要施設の業務内容、土地利用計画等は適正か
③	財務体質が健全に必要な資力を有しているか
④	地域の雇用創出効果があるか
⑤	地域貢献の提案内容、地域経済への波及効果等
⑥	その他

## (3) 立地企業の決定

審査結果を踏まえて、立地企業を決定するとともに、企業名等を公表いたします。各申込者には、審査結果を書面により通知いたしますが、選考審査理由、結果に対する問い合わせ及び異議等について応じることはできません。

なお、立地企業に対しては、申込時に提案した計画等について法令上の制限等に基づき、部分的な修正を求めることがあります。



## 2 土地売買契約等の締結

上記1(4)の立地企業（以下、「譲受人」という。）は原則として、令和5年12月末日までに茨城県と協議のうえ、土地売買契約※を締結します。

売払い代金は原則として契約時に契約保証金として20%をお支払いいただき、残金を指定期日までに一括してお支払いいただきます。

3ページに記載の面積及び金額で土地売買契約を締結し、土地引渡しまでに確定測量を実施のうえ、確定後の面積及び金額で変更契約を締結します。

※ 土地売買契約書の内容は別添1をご確認願います。

※ 茨城県の契約者は、本事業の事業主体である「茨城県公営企業管理者 企業局長」となります。

## 3 土地引渡し

土地のお引渡しは、令和5年度以降を予定しています。

土地代金の残金をお支払いいただいた後にお引渡しとなります。

工事の進捗等により土地のお引渡しが遅れる場合があります。ご了解の上、お申し込み願います。

なお、区画②につきましては、土地のお引き渡し後も区画内で令和9年度（予定）まで鉄塔移設工事を行う予定です。その際、東京電力パワーグリッド(株)が土地の一部の使用等を必要としますので、あらかじめご了承願います。

## VI. 申込み資格・申込み方法等

### 1 申込資格

次の各号を満たす者でなければなりません。

- (1) 分譲にかかる造成工場敷地（以下「土地」という。）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があること。
- (4) 工場等の建設計画及び資金計画が適正な者であること。
- (5) 土地引渡しの日から2年以内に工場等の建設に着手し、かつ3年以内に操業を開始できる者であること。
- (6) 公害の防止については、関係法令を遵守し、譲受人の責任に置いて防止の措置を十分に講ずることができ、かつ、公害の防止に関する協定を締結できる者であること。
- (7) 良好な環境の形成及び保全に関する協定を締結できる者であること。
- (8) 茨城県暴力団排除条例（平成22年茨城県条例第36号）第2条第1号又は同条第3号に規定する者でないこと。

※ 土地の転売を前提としている場合は分譲できませんので、ご注意ください。

### 2 譲受申込書等の配布

「圏央道インターパークつくばみらい（第2次分譲）造成敷地譲受申込書（様式）」は、以下のホームページからダウンロードしてください。

「茨城県が開発する工業団地」  
ホームページアドレス：<https://www.ibaraki-newindus.jp>

### 3 譲受申込書の受付期間等

受付期間	令和5年3月20日(月)から3月31日(金)まで ※土日祝日を除く 上記の受付期間内に申し込みがない等の区画につきましては、受付期間を延長し申し込みを受け付けます。 <b>締切：毎月末日</b> 4月以降の締め切り日は、申し込みのあった月の末日を締め切り日とし、受け付けを締め切ります。(ただし、当該期日が土曜日、日曜日又は祝日に該当する場合はその前日となります。) ※区画の公募状況等につきましては、HP等で随時公表いたします。
提出方法	受付期間内に予めご連絡いただいたうえで、 「圏央道インターパークつくばみらい(第2次分譲)造成敷地譲受申込書(様式)」を 「4譲受申込に必要な書類」と併せて、 正本1部・副本1部(コピー可)を以下まで直接お持ちください。
受付時間	午前9時から午後5時まで (土日祝日を除く)
受付場所	茨城県立地推進部立地整備課プロジェクト推進室 住所：茨城県水戸市笠原町978番6〔茨城県庁舎15階北側〕 電話：029-301-2748

### 4 譲受申込みに必要な書類

「圏央道インターパークつくばみらい(第2次分譲)造成敷地譲受申込書(様式)」に次の書類を添えてお申し込みください。

- ①定款
- ②商業登記簿謄本
- ③譲受希望地における工場等配置計画図、土地利用図及び生産工程図
- ④最近3カ年の貸借対照表、損益計算書、剰余金処分計算書又は欠損金処理計算書及び事業報告書
- ⑤有価証券報告書(上場企業のみ)
- ⑥会社概要書(営業案内書)
- ⑦最近1カ年の法人税の納税証明書(正本1通、他は写しで可)
- ⑧印鑑証明書(正本1通、他は写しで可)
- ⑨その他必要な書類
- ⑩別紙「契約に係る重要事項の確認」

(注1) 提出書類は、正本1部・副本1部(コピー可)とします。

(注2) 申込後、補足調査のため再度お越しいただく場合があります。

## Ⅶ. 契約の条件

譲受人は原則として、令和5年12月末日までに茨城県と協議のうえ、土地売買契約※を締結します。

4ページに記載の面積及び金額で土地売買契約を締結し、土地引渡しまでに確定測量を実施のうえ、確定後の面積及び金額で変更契約を締結します。

※土地売買契約書の内容は別添1をご確認願います。

### 1 売払い代金の支払方法

売払い代金は原則として契約時に契約保証金として20%をお支払いいただき、残金を指定期日までに一括してお支払いいただきます。

(注) 売払い代金を納入期限までに納入しない場合は、茨城県税外収入金の延滞金徴収条例(昭和39年条例第30号)第3条に準じて、当該納期限翌日から納付の日までの期間の日数に応じ、未納金額につき年利2.5%の割合を乗じて計算した金額に相当する金額を遅延利息として県に納入していただきます。

### 2 土地の所有権の取得

(1) 土地の所有権は、売払い代金が完納されたとき、譲受人が取得します。

(2) 所有権移転登記は、売払い代金が完納された後、茨城県が囑託して行います。

※ 土地取得に係る登録免許税・不動産取得税・固定資産税等の公租公課は譲受人の負担になります。

### 3 土地の引渡し

土地の引渡しは、所有権が移転した後、現地立会のうえ土地引渡書をもって行います。

### 4 土地利用の制限

土地は、工場等の敷地の用途にのみ使用しなければなりません。

### 5 工場等の建設及び操業

(1) 譲受人は、土地の引渡しの日から6か月以内に工場等建設計画を定め、茨城県企業局の承認を受けなければなりません。

(2) 譲受人は、承認を受けた工場等建設計画に従い、土地の引渡しから2年以内に工場等の建設に着手し、かつ、3年以内に操業を開始しなければなりません。

### 6 権利の処分の制限

所有権の移転の日から起算して10年間は、土地の所有権、地上権、質権、使用貸借による権利又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定又は移転については、茨城県企業局の承認を受けなければなりません。

## 7 契約内容不適合

茨城県は、土地の引渡し後に本件土地が契約の内容に適合しないものであることが判明したときは、当該引渡しの日から2年間に限り、民法（明治29年法律第89号）第566条に規定する契約不適合責任を負うものとします。

## 8 契約の解除、買戻し特約

### ○契約の解除

茨城県は、譲受人が契約に定める義務（以下、「義務」という。）を履行しないときは、相当の期間を定めて催告し、その期間内に履行されないときは、契約を解除することができます。（契約の解除ができる期間は、所有権の移転の日から10年を経過する日まで）

茨城県は、譲受人が次のいずれかに該当するときは、何らの催告を要せずこの契約を解除することができます。

- (1) 義務の全部の履行が不能であるとき。
- (2) 譲受人が、義務の全部の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。
- (3) 義務の一部の履行が不能である場合又は譲受人が義務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示した場合において、残存する部分のみではこの契約の目的を達することができないとき。
- (4) 茨城県暴力団排除条例（平成22年茨城県条例第36号）第2条第1号に規定する暴力団、同条第2号に規定する暴力団員又は次に掲げる者であると判明したとき。
  - ア 暴力団員が事業主又は役員となっている者
  - イ 暴力団員以外の者が代表取締役を務めているが、実質的には当該暴力団員がその運営を支配している者
  - ウ 暴力団員であることを知りながら、その者を雇用し、又は使用している者
  - エ 暴力団員であることを知りながら、その者と下請契約又は資材、原材料等の購入契約等を締結している者
  - オ 暴力団又は暴力団員に経済上の利益や便宜を供与している者
  - カ 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会通念上ふさわしくない交際を有するなど社会的に非難されるべき関係を有している者
- (5) 本件土地を茨城県暴力団排除条例第2条第5号に規定する暴力団事務所その他これに類するものの用に供したとき。

### ○買戻し

茨城県は、譲受人が次のいずれかに該当するときは、本件土地を買い戻すことができます。この場合において、譲受人又は第三者に損害が生じても、茨城県はその責めを負わないものとします。

- (1) 本件土地の引渡し後に解散したとき。
- (2) 土地売買契約書（以下、「契約書」という。）第10条（用途指定）の規定に違反したとき。
- (3) 土地売買契約書第11条（工場等の建設及び操業の義務）の規定に違反したとき。
- (4) 土地売買契約書第12条（権利の処分制限）の規定に違反したとき。
- (5) 故意又は重過失により土地売買契約書第19条（公害の防止）各項の規定に違反したとき

又は同条第3項の規定に基づき締結した公害防止協定に違反したとき。

- (6) 故意又は重過失により土地売買契約書第20条（環境景観の形成及び保全）の規定に基づき締結した環境景観協定に違反したとき。
- (7) 仮差押え、仮処分、強制執行、担保権の実行としての競売（その例による競売を含む。）若しくは企業担保権の実行を受け、又は破産手続開始、民事再生手続開始若しくは会社更生手続開始の申立てをし、若しくはこれらの申立てを受けたとき。
- (8) 本件土地の引渡し後に、この土地売買契約の締結に関して茨城県に提出した書類に虚偽の記載があったことその他不正の手段により土地を譲り受けたことが判明したとき。
- (9) 前各号のほか本件土地の引渡し後にこの土地売買契約に違反したとき。

買戻しができる期間は、所有権の移転の日から10年を経過する日までとする。

買戻し特約の登記は、土地売買契約書第6条第2項に規定する所有権移転の登記と同時にこれに付記して行うものとし、これに要する費用は、譲受人の負担とする。

## 9 公害防止の措置

- (1) 譲受人は、操業に当たっては、公害関係法令を遵守し、公害が発生しないよう自己の責任において適正かつ十分な防止の措置を講じなければなりません。
- (2) 譲受人は、公害が発生したときは、自己の責任と負担において解決を図らなければなりません。
- (3) 譲受人は、つくばみらい市から公害防止協定の締結の申出があったときは、速やかにつくばみらい市の申出に基づく公害防止協定を締結しなければなりません。  
※ 公害防止協定の内容は別添2をご確認願います。

## 10 環境景観の形成及び保全

譲受人は、良好な環境景観を創造し、保全するため、土地売買契約書の締結と同時に茨城県と協議のうえ、環境景観協定※を締結しなければなりません。

※ 環境景観協定の内容は別添3をご確認願います。

※ 茨城県の契約者は、本事業の事業主体である「茨城県公営企業管理者 企業局長」となります。

## Ⅷ. 工業団地の公共施設等に関すること

### 1 給水

上水道	地区全体で 400 m <sup>3</sup> /日程度を供給見込（令和 7 年 4 月供給見込み） <基本料金：880 円（税込）～、従量料金：110 円/m <sup>3</sup> （税込）～、加入分担金あり>
工業用水道	地区全体で最大 6,000 m <sup>3</sup> /日まで供給可能 <工業用水道料金：93 円/m <sup>3</sup> （税別）> ※工業用水は、茨城県企業局が供給いたします。既に立地企業が決定した区画において工業用水の使用計画があるため、余力には限りがございます。詳細は茨城県企業局企画経営室にお問い合わせください。

### 2 排水の処理

生活排水及び工場排水	地区全体で最大 2,500 m <sup>3</sup> /日程度を整備可能 <基本料金 550 円（税込）、従量料金：77 円/m <sup>3</sup> （税込）～、受益者負担金あり> 各企業で排出基準以下に処理後、つくばみらい市公共下水へ接続 ※既に立地企業が決定した区画において汚水排水量の使用計画があるため、余力には限りがございます。お申し込み前に必ずお問い合わせ願います。
雨水排水	雨水宅内ますから雨水管を経て工業団地の調整池へ放流

### 3 地下水の採取規制

地下水の採取規制	この地域は、地下水の採取に関して、「茨城県生活環境の保全等に関する条例」及び「茨城県地下水の採取の適正化に関する条例」の指定地域となっていることから、規制の対象となる揚水機（ポンプ）を設置しようとする場合は届出等の手続きが必要となります。 詳細は、以下までお問い合わせください。		
	吐出口断面積	手続き	問い合わせ先
	19 cm <sup>2</sup> 以上～50 cm <sup>2</sup> 以下 （口径約 4.9 cm 以上～約 7.9 cm 以下）	届出	茨城県県南県民センター 環境・保安課 電話番号 029-822-7048
50 cm <sup>2</sup> 超～ （口径約 7.9 cm 超～）	許可申請 （要相談）	茨城県政策企画部 水政課 電話番号 029-301-2625	

### 4 その他

電力	特別高圧電力の供給が可能です。 詳細は東京電力パワーグリッド(株)へお問い合わせください。 <連絡先> 東京電力パワーグリッド コンタクトセンター 電話番号 0120-995-007
都市ガス	東京ガスネットワーク(株)へお問い合わせください。 <連絡先> 東京ガスネットワーク(株) 茨城南導管・設備センター 地域計画課 電話番号：029-848-5156（代表）

## Ⅷ. 土地利用の制限等に関すること

### 1 地区計画による建築物等の制限

お申し込みの前に、必ずつくばみらい市が定める「つくばみらい福岡地区地区計画※」をご確認願います。

※別添4「つくばみらい福岡地区地区計画」をご参照ください。

特に、計画する建築物が「建築物等の用途の制限」に抵触しないかをよくご確認のうえお申し込み願います。（詳細は、つくばみらい市都市建設部開発指導課にお問い合わせください）。

また、区画②は「誘致施設B」、区画⑤は「誘致施設A」に区分けされており、それぞれ建築物等の用途の制限等が異なるのでご注意願います。

＜「つくばみらい福岡地区地区計画」に関するお問い合わせ先＞  
つくばみらい市都市建設部開発指導課 電話番号：0297-58-2111（代表）

### 2 都市計画法に基づく開発行為に伴う土地利用の制限

本開発は、都市計画法第34条の2に基づく茨城県とつくばみらい市との協議により、同法第29条に基づく開発許可があったものとみなし、開発行為を実施します。

#### (1) 緩衝緑地帯の取扱い

同法に定める許可基準に基づき、開発区域内に緩衝緑地帯を設置しております。

区画内の緩衝緑地帯は分譲面積に含まれます。譲受人は、土地の引渡しを受けた以降、区画内の緩衝緑地帯を維持管理する必要がありますのでご留意願います。

※土地の引渡しを受けた区画内の緩衝緑地帯につきましては、工場立地法で定める緑地率に含めることができます。

#### ＜注意事項＞

- ・緩衝緑地帯には、原則として建築物等を建築することができません。フェンス等の設置につきましては、事前につくばみらい市と協議が必要となります。
- ・緩衝緑地帯に出入り口等を設置する場合には、緑地面積が減少することから、事前につくばみらい市と協議が必要となります。

#### (2) その他

区域内における工場等の建設（建築物の建築又は工作物の建設）にあたっては、つくばみらい市に対して同法第58条の2第1項に基づく届け出が必要となりますので、事前につくばみらい市と協議願います。

### 3 特別高圧線による建築物などの建築制限等

区画②、区画③、区画⑥の上空に特別高圧線が通過しています。

「電気設備に関する技術基準を定める省令」に基づき、送電線の付近では必要となる離隔距離に応じて建築物などの建築に制限が課せられます。

また、建築作業時にクレーン車などで作業する場合は、作業に必要な安全距離を確保する必要があります。

詳細は、東京電力パワーグリッド(株)へお問い合わせください。

＜特別高圧線による建築物などの建築制限等に関するお問い合わせ先＞  
東京電力パワーグリッド コンタクトセンター 電話番号：0120-995-007



<土地利用計画図>

下図に記載の寸法は造成完了前の概算値です。造成完了後、確定測量後に確定しますのでご留意願います。



※新設鉄塔位置は概略であり、技術設計後に確定いたします。

