

三条市 工業流通団地

エントリー企業申請要領

【エントリー受付期間】

随時受付 分譲予定地の全てが売買契約に達するまで
令和 6 年 8 月 30 日更新

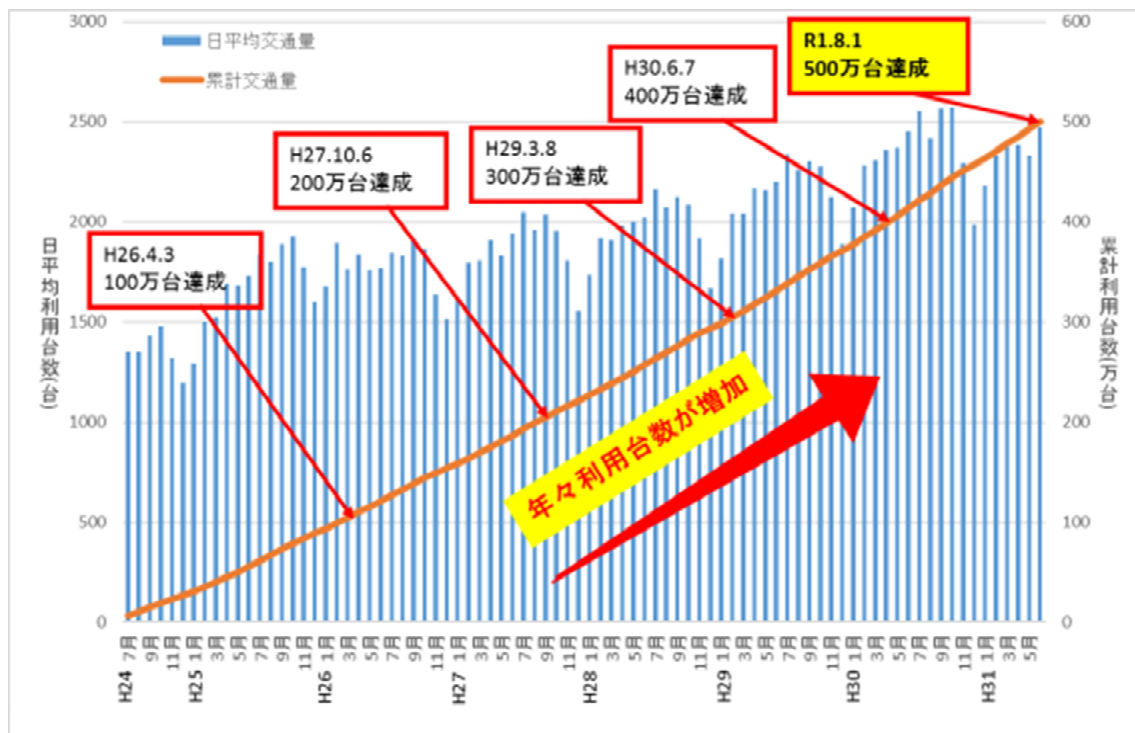
三 条 市
県央土地開発公社

1 はじめに

三条市では、上越新幹線燕三条駅や北陸自動車道三条燕インターチェンジに加え、平成24年7月に開通した北陸自動車道栄スマートインターチェンジの利便性(表1)を活かした工業流通団地を造成しました。本工業流通団地は北陸自動車道栄スマートインターチェンジに接続しており(図1)、交通利便性(図2)の高い環境となっております。

契約までの流れは、まず本要領にて御応募いただくことで、「エントリー企業」となります。その後、選考・調整を行い、お話がまとまり次第、契約を行わせていただきます。

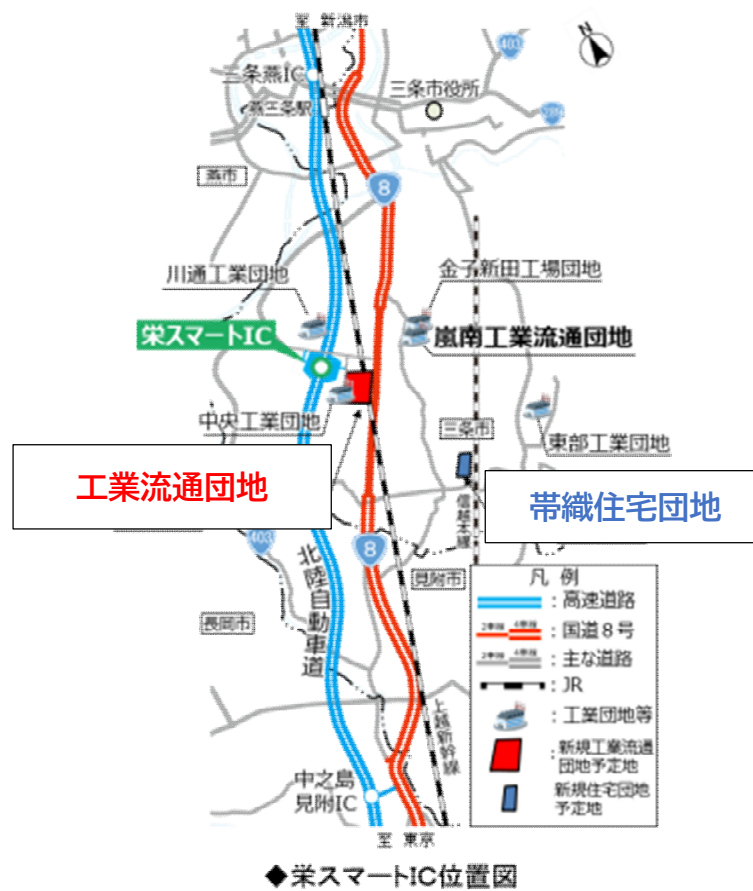
○表:1 栄スマート IC 開通後の月別の日平均利用台数(左軸)と累計利用台数(右軸)



○図1:位置図(写真)



○図2:位置図(広域)

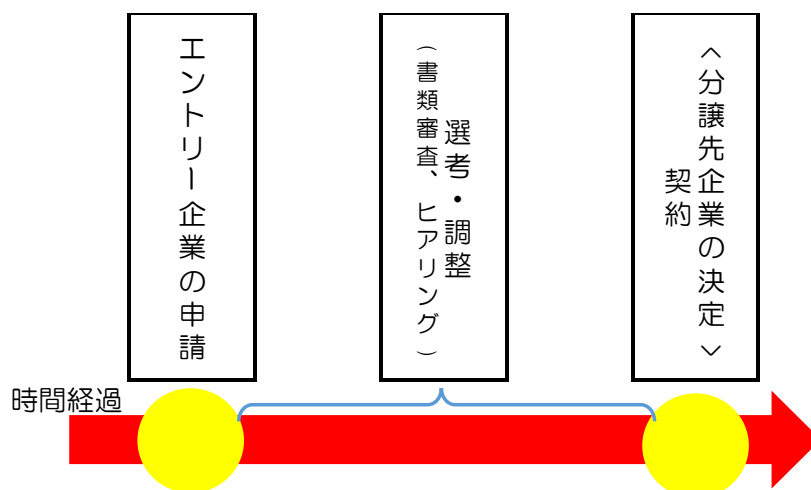


(1) 計画概要

- ア 所在地 : 三条市福島新田丙、福島新田丁、一ツ屋敷新田及び若宮新田地内の一部
(北陸自動車道栄スマートインターチェンジ東京方面入口前)
- イ 事業主体 : 県央土地開発公社
※三条市の依頼に基づいて県央土地開発公社が行う事業です。事業依頼主である三条市の選考に基づいた分譲を行います。
- ウ 用途地域 : 工業専用地域及び工業地域(8ページ参照)
- エ 分譲面積 : 合計11,311㎡(全体約343,000㎡)
- オ 分譲価格 : 50,000円/坪(15,125円/㎡)

(2) 契約までの流れ

詳細は、5 エントリー後の流れ等(6ページ参照)へ。



※お話が上手くまとまれば、1か月程度で分譲地を御利用いただけます。

※エントリー企業とは、「工業流通団地分譲地の購入希望者」を指します。

2 募集対象企業

日本標準産業分類			
大分類	中分類	小分類	番号
D 建設業	06 総合工事業	一般土木建築工事業	061
E 製造業	09 食料品製造業	全ての分類を可能とする。	09-
	13 家具・装備品製造業	家具製造業	131
	18 プラスチック製品製造業	全ての分類を可能とする。	18-
	21 窯業・土石製品製造業	セメント・同製品製造業	212
	22 鉄鋼業	全ての分類を可能とする。	22-
	24 金属製品製造業	全ての分類を可能とする。	24-
	25 はん用機械器具製造業	全ての分類を可能とする。	25-
	26 生産用機械器具製造業	全ての分類を可能とする。	26-
	27 業務用機械器具製造業	全ての分類を可能とする。	27-
	31 輸送用機械器具製造業	全ての分類を可能とする。	31-
F 電気・ガス・熱供給・水道業	33 電気業	電気業	331
G 情報通信業	39 情報サービス業	ソフトウェア業	391
		情報処理・提供サービス業	392
	40 インターネット付随サービス業	インターネット付随サービス業	401
H 運輸業、郵便業	44 道路貨物運送業	全ての分類を可能とする。	44-
	47 倉庫業	全ての分類を可能とする。	47-
I 卸売業、小売業	50～55 全ての分類を可能とする。	全ての分類を可能とする。	50- ～ 55-
O 教育、学習支援業	82 その他の教育、学習支援	教養・技能教授業	824
Q 複合サービス事業	87 協同組合(他に分類されないもの)	事業協同組合(他に分類されないもの)	872

3 エントリー申請受付及び必要書類

(1) 受付期間

分譲予定地の全てが売買契約に達するまで

(2) 申請受付場所

三条市経済部商工課(三条市役所第二庁舎2階) TEL:0256-34-5611
午前9時から午後5時まで(土、日、祝日を除く。)

(3) エントリー申請に必要な書類

ア 申請書(別紙1～3)

- ・申請書様式は三条市ホームページからダウンロードできます。
- ・会社の概要がわかるもの(パンフレット等)を添付ください。

イ 会社の定款

ウ 商業登記簿本

エ 最近2年間の決算報告書

- ・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
- ・個人事業主にあつては、所得税の確定申告書の写し

オ 最近1年間の法人税(国税)の納税証明書(税額用)

- ・納税していない場合も提出をお願いします。(過去5年間のうちに納税している期間があれば、そのときの納税証明書も併せて提出ください。)
- ・個人事業主にあつては、所得税の納税証明書

カ そのほか、分譲企業の内定、選考に必要な書類(指示された場合のみ)

キ 誓約書兼同意書

※なお、エントリー申請に必要な書類は、提出後、返却することはできません。

4 応募資格

- (1) 施設及び工場等を自ら建設し、経営する企業とします。
- (2) 工場等建設計画及び資金計画が適切で、土地代金の支払を確実に行うことができる企業とします。
- (3) 土地の引渡し後、おおむね3年以内に操業を開始できる企業とします。
- (4) 市内住民の雇用促進に努め、地域の経済発展に貢献する企業とします。
- (5) 地域住民及び企業等と協調し、活力と魅力ある地域づくりの推進に寄与できる企業とします。
- (6) 公害防止についての法律、条例等を遵守するほか、譲受人の責任において積極的かつ十分に公害防止の処置を行うことができる企業とします。
- (7) 公害防止に対処し、地域の環境を保全できる企業とします。
- (8) 施設及び工場等の建設に係る工事を市内企業への発注に努められる企業とします。
- (9) 施設及び工場等の維持管理業務及び安全管理業務を市内企業への発注に努められる企業とします。
- (10) 工場立地法等の関係諸法令を遵守する企業とします。
- (11) 役員に暴力団員又は暴力団関係者がいない企業とします。
- (12) 団地内維持管理を目的とする三条工業流通団地管理組合に加入する企業とします。

5 エントリー後の流れ等

(1) エントリー企業の書類審査、ヒアリング(不明点等の確認)

エントリー企業とは、「**工業流通団地分譲地の購入希望者**」を指します。

エントリー企業に対しては、応募内容等を確認し、書類審査及びヒアリング(不明点等の確認)を行います。

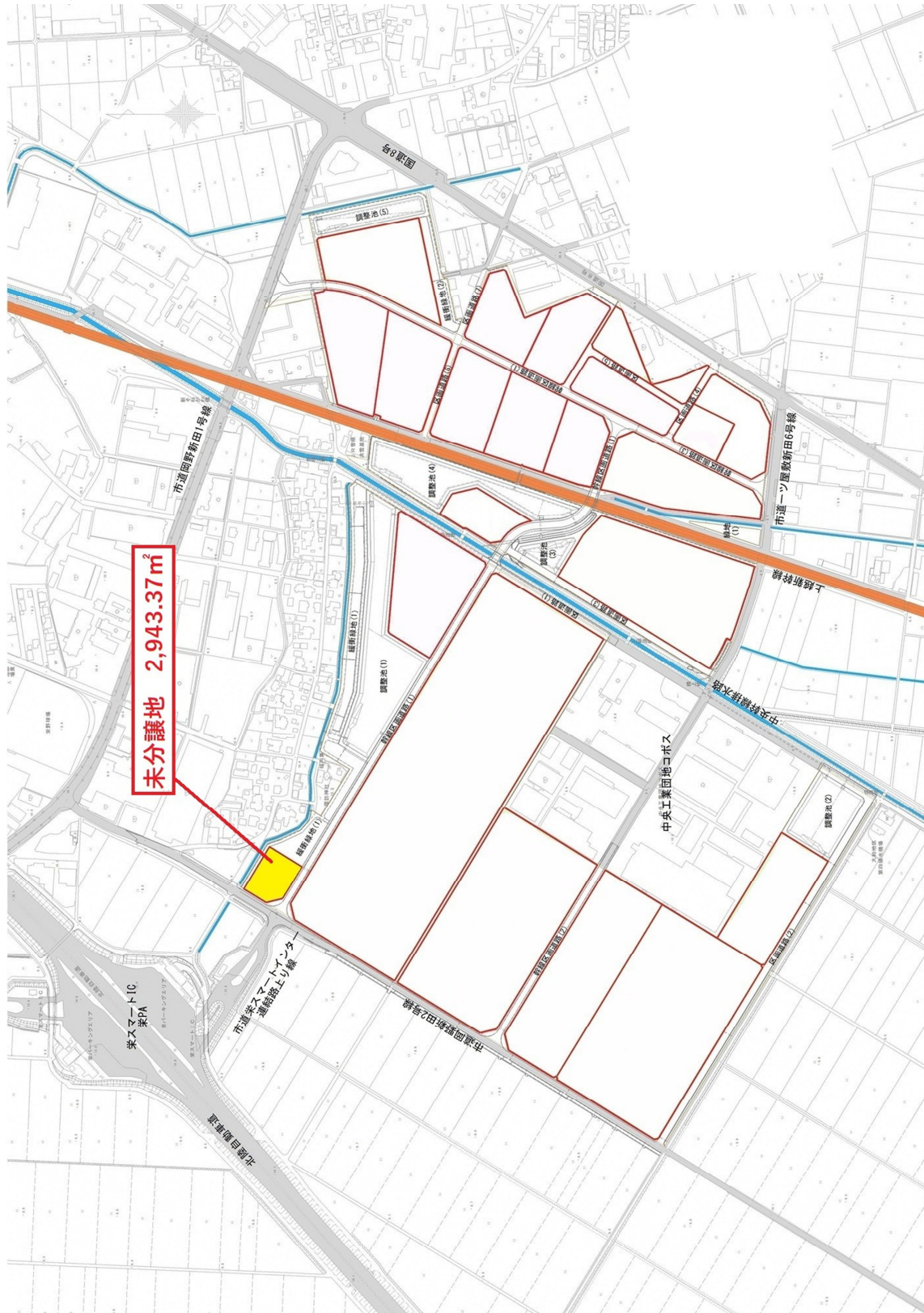
(2) 分譲先企業の決定、契約

審査の結果、適当と判断された場合は、分譲内定企業となります。

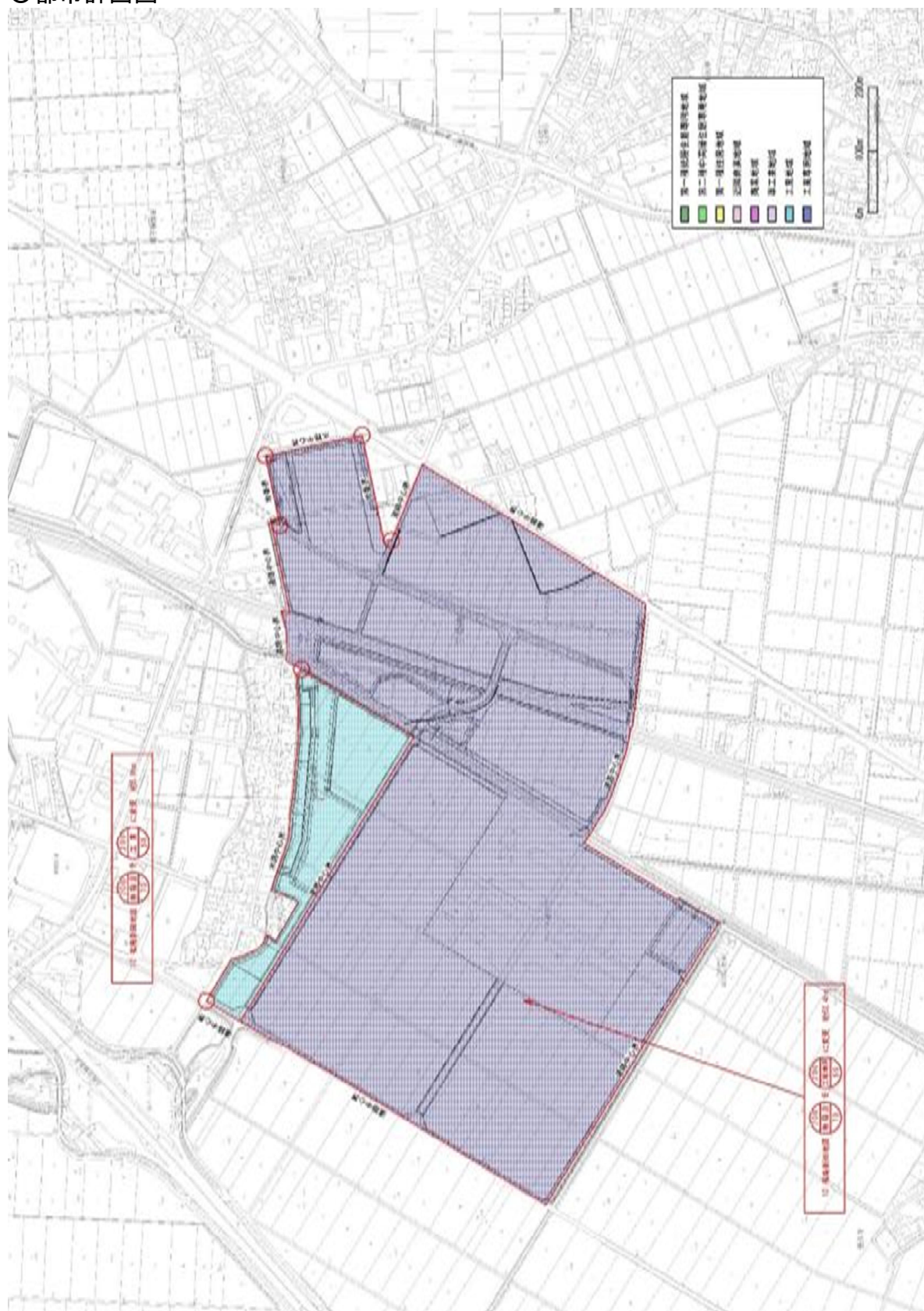
分譲内定企業と県央土地開発公社との間で契約を取り交わします。

契約方法には、最大 15 年間で支払いを行う優遇制度もありますので、御相談ください。(10 ページ参照)

○分譲未定用地



○都市計画図



特記事項

対象地の立地条件

法令上の制限など

都市計画及びその他法令上の制限につきましては、下表のとおりです。

項 目		内 容									
都 市 計 画	都市計画区域	都市計画区域内 区域区分未設定区域									
	用途地域 (8ページ参照)	工業専用地域(一部工業地域)									
	建ぺい率/容積率	60/200									
	分譲面積の取得限度	上限、下限の指定なし									
	地区計画	指定なし									
	その他の規制状況	建築基準法第 22 条指定区域									
そ の 他	<div>・ 環境保全等に関する協定書を締結していただきます。</div> <div>・ 工場を設置する場合、業種及び面積規模により、工場立地法の届出が必要となります。</div> <div>・ 工業流通団地では、工業専用地域に限り緑地面積率及び環境施設面積率の緩和条例が制定されているため、下記のとおり面積割合が緩和されています。加えて、工業流通団地では工業団地特例として、工業流通団地公共施設面積を共通施設面積として案分し、自社面積として計算することができるため、届出を提出することにより敷地内に緑地等の環境施設を配置する必要がありません。(案分に係る面積等はお問い合わせください。)</div> <table><tr><td>工業流通団地内</td><td>工業専用地域</td><td>工業地域</td></tr><tr><td>緑地面積率</td><td>1%</td><td>5%</td></tr><tr><td>環境施設面積率</td><td>1%</td><td>10%</td></tr></table> <div>・ 一部に文化財保護法に基づく手続の必要な土地があることから、分譲価格に差が生じる可能性があります。</div> <div>・ 新幹線高架付近では、工事を行う際に東日本旅客鉄道株式会社新潟支社と協議を持っていただきますようお願いいたします。</div>		工業流通団地内	工業専用地域	工業地域	緑地面積率	1%	5%	環境施設面積率	1%	10%
	工業流通団地内	工業専用地域	工業地域								
緑地面積率	1%	5%									
環境施設面積率	1%	10%									
供 給 施 設	上水道	・三条市上水道から供給することが可能です。									
	下水道	・浄化槽を設置し処理の後、排水していただきます。 ※下水道の整備はしません。									
	ガス	・栄ガス消費生活協同組合から都市ガスの供給を受けることが可能です。									
	電気・通信	・東北電力から供給を受けることが可能です。 ・通信網についても NTT から供給を受けることが可能です。 ※なお工業流通団地内電力網・通信網の整備に当たっては、分譲地内に建柱させていただきます。 ※特別高圧受電が必要な場合は、東北電力にご相談ください。									

○各種優遇制度の御紹介

1 県央土地開発公社の優遇制度

(1) 分割払い制度(下記参照)

(2) 15 年無利子返済制度(5年使用貸借契約後 10 年3回から 10 回の分割払い)

- 利用期間：【据置期間】…最長 5 年
【分割期間】…最長10年
- 担保設定：①第一順位の抵当権
②買戻権
③連帯保証人
- 所有権移転：売買代金の 1 / 3 の額の納入確認後
- 分割払の方法：最長10年で 3 ～10回分割

支払例：売買価格 1 億 8,000 万円（据置 5 年・10 年 3 回分割）の場合

【据置期間】

	1 年目	2 年目	3 年目	4 年目	5 年目
支払額	0	0	0	0	0
残高	1 億8,000万円	1 億8,000万円	1 億8,000万円	1 億8,000万円	1 億8,000万円

【分割期間】

6 年目	7 年目	8 年目	9 年目	10 年目
6,000万円	0	0	0	0
1 億2,000万円	1 億2,000万円	1 億2,000万円	1 億2,000万円	1 億2,000万円

11 年目	12 年目	13 年目	14 年目	15 年目
6,000万円	0	0	0	6,000万円
6,000万円	6,000万円	6,000万円	6,000万円	0

2 三条市の優遇制度

(1) 三条市企業設置奨励条例

概 要	三条市内で事業所の新設、増設、移設、改設を行った事業者に対して、その対象施設の固定資産税及び都市計画税相当額分を奨励金として交付します。																						
対象業種	製造業、卸売業、道路貨物運送業、旅館業、情報サービス業等																						
要 件	<p>①事業開始の翌年に対象固定資産に課税された固定資産税及び都市計画税が基準を満たすこと。(※申請の時点では、目安として投下固定資産の額がおおむね基準を満たしていること。)</p> <p>②対象となる固定資産評価額等の基準を満たすこと。</p> <p>製造業</p> <table><tr><td rowspan="2">新設</td><td>対象となる固定資産評価額</td><td>7,000万円以上</td></tr><tr><td>常用雇用者数</td><td>10人以上</td></tr><tr><td>増設</td><td rowspan="3">対象となる固定資産評価額</td><td rowspan="3">3,000万円以上</td></tr><tr><td>移設</td></tr><tr><td>改設</td></tr></table> <p>卸売業、道路貨物運送業、旅館、情報サービス業</p> <table><tr><td rowspan="2">新設</td><td>対象となる固定資産評価額</td><td>5,000万円以上</td></tr><tr><td>常用雇用者数</td><td>5人以上</td></tr><tr><td>増設</td><td rowspan="3">対象となる固定資産評価額</td><td rowspan="3">2,000万円以上</td></tr><tr><td>移設</td></tr><tr><td>改設</td></tr></table> <p>新設：三条市内に事業所を有しない者が、三条市内に事業所を設けること。 増設：三条市内に事業所を有する者が、当該事業所のほかに三条市内のほかの場所に事業所を設けること。 移設：三条市内に事業所を有する者が、当該事業所の全部を廃止して、三条市内のほかの場所に事業所を移転すること。 改設：三条市内に事業所を有する者が、当該事業所の全部又は一部を改築し、若しくは増築すること。</p>			新設	対象となる固定資産評価額	7,000万円以上	常用雇用者数	10人以上	増設	対象となる固定資産評価額	3,000万円以上	移設	改設	新設	対象となる固定資産評価額	5,000万円以上	常用雇用者数	5人以上	増設	対象となる固定資産評価額	2,000万円以上	移設	改設
新設	対象となる固定資産評価額	7,000万円以上																					
	常用雇用者数	10人以上																					
増設	対象となる固定資産評価額	3,000万円以上																					
移設																							
改設																							
新設	対象となる固定資産評価額	5,000万円以上																					
	常用雇用者数	5人以上																					
増設	対象となる固定資産評価額	2,000万円以上																					
移設																							
改設																							
対象資産	・土地 …新たに取得しかつ事業に使用されることになったもの ※取得した日から3年以内に建築に着手した場合に限ります。 ・家屋、償却資産…新たに建設または購入しかつ事業に使用されることになったもの																						
対象期間	事業開始の翌年に対象固定資産に課税された固定資産税及び都市計画税相当額を納期が到来した年度の翌年度から3年間																						

(2)三条市中小企業集団化条例

<p>概要及び要件</p>	<p>中小企業者で、市内において集団化事業(工業団地への入居等)を行う事業協同組合等及び構成員等が、事業所の新設、増設、移設、改設を行ったとき、その対象施設の固定資産税及び都市計画税相当額分を奨励金として交付します。</p> <p>※中小企業者とは、おおむね次の各号に掲げるもの(中小企業基本法抜粋)</p> <p>一 資本金の額又は出資の総額が三億円以下の会社並びに常時使用する従業員の数が三百人以下の会社及び個人であって、製造業、建設業、運輸業その他の業種(次号から第四号までに掲げる業種を除く。)に属する事業を主たる事業として営むもの</p> <p>二 資本金の額又は出資の総額が一億円以下の会社並びに常時使用する従業員の数が百人以下の会社及び個人であって、卸売業に属する事業を主たる事業として営むもの</p> <p>三 資本金の額又は出資の総額が五千万円以下の会社並びに常時使用する従業員の数が百人以下の会社及び個人であって、サービス業に属する事業を主たる事業として営むもの</p> <p>四 資本金の額又は出資の総額が五千万円以下の会社並びに常時使用する従業員の数が五十人以下の会社及び個人であって、小売業に属する事業を主たる事業として営むもの</p>
<p>対象資産</p>	<p>・土地 …新たに取得しかつ事業に使用されることになったもの ※取得した日から3年以内に建築に着手した場合に限りま す。</p> <p>・家屋、償却資産…新たに建設または購入しかつ事業に使用されることになっ たもの</p>
<p>対象期間</p>	<p>事業開始の翌年に対象固定資産に課税された固定資産税及び都市計画税相当額を納期が到来した年度の翌年度から3年間</p>

3 新潟県独自の優遇制度

詳細、適用の有無については新潟県にお問い合わせください。

産業立地条例

対象地域	産業立地促進地域
対象者	対象地域内において事業用地・事業用家屋を取得した製造業、情報サービス業、インターネット附随サービス業、映像・音声・文字情報製作業、情報通信技術利用業、道路貨物運送業、倉庫業、こん包業、卸売業、植物工場、生育環境を制御する陸上での水産動植物養殖業、データセンターを行う法人及び個人
適用要件	<ul style="list-style-type: none"> ・家屋(建物・同付属設備)、構築物の取得価額の合計額・・・1億円超 ※土地は含まれない。 ・新設・増設した事業用家屋において当該事業の用に供したことに伴って増加する常用雇用者・・・3名以上 ※常用雇用者の要件 県内に住所を有する者かつ当該事業用家屋において業務に従事する者であること
優遇措置	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産取得税・・・課税免除 事業用家屋及び事業用土地全体に係る税額 ※土地は、事業用家屋の敷地である土地を対象とし、その取得後2年以内に事業用家屋の建設着手した場合に限り適用 ・事業税(所得割及び収入割)及び法人県民税(超過課税)・・・1/2 県内の事務所・事業所の従業員数に対する新設・増設した事業用家屋に係る従業員数の割合に応じた所得に係る税額につき、1/2 課税軽減 <ul style="list-style-type: none"> ①新規常用雇用者3～9人 適用税率の 1/2 の税率(3年間) ②新規常用雇用者 10 人以上 適用税率の 1/2 の税率(6年間) ※法人県民税・・・工場等を事業の用に供した日の属する年以後3年(産業立地条例で新規常用雇用者 10 人以上の場合は6年)以内の各年 法人事業税・・・工場等を事業の用に供した日の属する事業年度開始の日から3年(産業立地条例で新規常用雇用者 10 人以上の場合は6年)以内に終了する各事業年度

4 国及び新潟県等による優遇制度

詳細、適用の有無については新潟県にお問い合わせください。

(1) 地域未来投資促進法に基づく制度

概 要	地域未来投資促進法とは、地域の特性を生かして高い付加価値を創出し、地域の事業者に対する経済的波及効果を及ぼすような地域経済を牽引する事業（地域経済牽引事業）を実施する幅広い分野の民間事業者等を支援します。																															
対象者	地域の特性を活用した事業を行おうとする者（業種や資本金等の制限なし）																															
適用要件	事業につき地域経済牽引計画を作成し、新潟県の承認と国の確認を得ること。 ※付加価値額の増加要件等があります。																															
優遇措置	<p>計画に基づいて取得した土地、家屋、設備に係る税の優遇</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th><th>税 目</th><th>減税内容</th><th>対象設備等</th><th>備 考</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">国</td><td rowspan="2">法人税</td><td>税額控除 4 % 又は特別償却 40%</td><td>機械、装置、器具、備品</td><td rowspan="2"></td></tr> <tr> <td>税額控除 2 % 又は特別償却 20%</td><td>建物、附属設備、構築物</td></tr> <tr> <td rowspan="3">新潟県税</td><td>事業税（所得割）</td><td>税率 1 / 2、3 年間</td><td>対象施設・設備に従事した人数分（人数按分）</td><td rowspan="3">各減税実施年度で、新潟県事業税（所得割）の課税標準額が事業開始前 5 年間平均 + 5 % 以上であること</td></tr> <tr> <td>法人県民税（超過課税分）</td><td>税率 1 / 2、3 年間</td><td></td></tr> <tr> <td>不動産取得税</td><td>課税免除</td><td>建物、土地</td></tr> <tr> <td>市税</td><td>固定資産税</td><td>課税免除（3 か年度）</td><td>建物、構築物、土地</td><td>建物の取得価額の合計額が 1 億円超の場合 （農林漁業及びその関連業種は 5,000 万円超）</td></tr> </tbody> </table>				区分	税 目	減税内容	対象設備等	備 考	国	法人税	税額控除 4 % 又は特別償却 40%	機械、装置、器具、備品		税額控除 2 % 又は特別償却 20%	建物、附属設備、構築物	新潟県税	事業税（所得割）	税率 1 / 2、3 年間	対象施設・設備に従事した人数分（人数按分）	各減税実施年度で、新潟県事業税（所得割）の課税標準額が事業開始前 5 年間平均 + 5 % 以上であること	法人県民税（超過課税分）	税率 1 / 2、3 年間		不動産取得税	課税免除	建物、土地	市税	固定資産税	課税免除（3 か年度）	建物、構築物、土地	建物の取得価額の合計額が 1 億円超の場合 （農林漁業及びその関連業種は 5,000 万円超）
区分	税 目	減税内容	対象設備等	備 考																												
国	法人税	税額控除 4 % 又は特別償却 40%	機械、装置、器具、備品																													
		税額控除 2 % 又は特別償却 20%	建物、附属設備、構築物																													
新潟県税	事業税（所得割）	税率 1 / 2、3 年間	対象施設・設備に従事した人数分（人数按分）	各減税実施年度で、新潟県事業税（所得割）の課税標準額が事業開始前 5 年間平均 + 5 % 以上であること																												
	法人県民税（超過課税分）	税率 1 / 2、3 年間																														
	不動産取得税	課税免除	建物、土地																													
市税	固定資産税	課税免除（3 か年度）	建物、構築物、土地	建物の取得価額の合計額が 1 億円超の場合 （農林漁業及びその関連業種は 5,000 万円超）																												

(2) 地域再生法に基づく、地方拠点強化税制

概要	企業の拠点強化を通じ、新たな人の流れを生み出すことを目指した施策で、新潟県における本社機能の拡充・移転で、様々な優遇措置を受けることができます。				
対象者等	・本社機能の拡充又は移転を行う企業で、着工前(賃貸借契約前)に地方活力向上地域等特定業務施設整備計画(本社機能の拡充又は移転に係る計画)を作成し、新潟県知事の認定を受けた者 ・地域再生計画で定められた地域に事業所を設置する者 ・従業員数が5人(中小企業は1人)以上増加すること。				
優遇措置		区 分	移転型 (東京23区から本社機能を移転)	拡充型 (地方における本社機能の拡充)	
	法人税の優遇	オフィス減税 ※建物等の取得価額2,000万円(中小企業1,000万円)以上	建物等の取得価額に対し、 ①税額控除7% 又は ②特別償却25%	建物等の取得価額に対し、 ①税額控除4% 又は ②特別償却15%	
		雇用促進税制 ※当該年度における雇用増加数や総給与額など (本店・本社を管轄するハローワークに雇用促進計画を提出)	①法人全体の雇用増加率が5%以上の場合 1人当たり3年間で最大150万円を税額控除 ②法人全体の雇用増加率が5%未満の場合 1人当たり3年間で最大120万円を税額控除	①法人全体の雇用増加率が8%以上の場合 1人当たり3年間で最大60万円を税額控除 ②法人全体の雇用増加率が8%未満の場合 1人当たり3年間で最大30万円を税額控除	
	県税(新潟県)の優遇	不動産取得税	課税免除	(東京23区外以外の県外から移転)	(県内拠点の拡充)
		事業税(所得割・収入割)	課税免除・3年間	税率1/10	
		法人県民税(超過課税分) ※全国で新潟県が初めて	税率1/2・3年間	税率1/2・3年間	
	※法人税の優遇においては、令和9年3月末までの計画認定が必要です。 ※県税においては、減価償却資産(建物、同附属設備、機械及び装置、器具備品等)の取得価額3,800万円(中小企業1,900万円)以上				

(3) 中小企業等経営強化法に基づく制度(主な問合せ先:三条市)

概 要	中小企業等経営強化法の「先端設備等導入計画」を作成し、三条市から認定を受けることで、税制支援などの支援措置を受けることができます。 ①税制支援・・・3年間、新規取得設備に係る固定資産税の課税標準額が1/2に軽減 ※賃上げ表明した場合は1/3に軽減されます。 ※賃上げ表明し、かつ令和6年4月1日～令和7年3月末までに取得した場合、4年間軽減されます。 ②金融支援・・・資金調達に際し、債務保証に関する支援を受けることができます。
対象者等	・先端設備等導入計画を作成し、三条市による認定を得た者 ・中小企業等経営強化法第2条第1項による中小企業者 ・税制支援を受ける場合は、そのほかに資本金1億円以下の法人又は従業員数1,000人以下の個人事業主であること(大企業の子会社等を除く)
対象資産	・労働生産性の向上に必要な生産、販売活動等の用に直接供される設備(機械装置(160万円以上)、測定工具及び検査工具(30万円以上)、器具備品(30万円以上)、建物附属設備(60万円以上)※家屋と一体で課税される場合は対象外)