

「新栃木変電所」南側エリアデータセンター整備事業における 優先交渉権者の決定について

令和8年10月27日
経済部 産業政策課

- 1 本事業の概要
- 2 これまでの経過
- 3 提案に対する審査結果
- 4 本事業における優先交渉権者の決定
- 5 今後のスケジュール（令和8年度）

1 本事業の概要

● 事業の背景

国においては、レジリエンスの観点から、データセンターの
地方分散を推進する中、大規模需要の適地への誘導手法を検討
令和7年6月に、資源エネルギー庁より、「新栃木変電所」
近傍へのデータセンターの立地誘導を促す手法検討の要請あり
⇒ 本市初となるデータセンターの立地誘導の検討開始

● 事業対象地

「新栃木変電所」南側エリア（相野沢町）37ha

● 最大供給電力量

400MW

● 事業手法

「地域未来投資促進法」に基づく規制の特例措置を活用した
民間開発

※ 事業者は市の公募により選定

※ 周辺インフラ整備など、本事業に係る費用は、事業者の
負担



2 これまでの経過

- 令和7年12月～ 「地域未来投資促進法」に基づき、栃木県・本市の連携による立地誘導に向けた手続を開始
- 令和8年 3月27日 国の同意を得て、事業対象地を「地域未来投資促進法」における「重点促進区域」に設定
- 4月27日 第1回提案審査委員会（評価基準についての審議など）
- 30日 募集要項等の公表（公募開始）
- 9月 4日 提案書の提出締切（5グループ）
- 24日 第2回提案審査委員会（資格審査結果・審査の進め方の審議など）
- 30日 第3回提案審査委員会
（プレゼンテーション審査、最優秀提案者の選定など）
- 10月19日 提案審査委員会から「審査講評」の受理

3 提案に対する審査結果

(1) 評価結果一覧

審査結果	Aグループ	Bグループ	Cグループ	<u>Dグループ</u>	Eグループ
実績審査 (50点)	20.00	39.50	45.00	40.00	26.50
提案内容審査 (150点)	101.76	97.89	87.63	105.88	93.88
総合評価 (200点)	121.76	137.39	132.63	145.88	120.38
	4 位	2 位	3 位	1 位	5 位

(2) 最優秀提案者

Dグループ（三菱地所グループ）

代表企業：三菱地所株式会社

構 成 員：東日本旅客鉄道株式会社

デジタルエッジ・ジャパン合同会社

【参考】 審査基準について

【審査の配点】

評価項目	配点
実績審査	50点
提案内容審査	150点
合 計	200点

【評価項目の内訳】

実績審査（計50点）

● 事業主体の評価 25点

農地転用に係る実績	5点
地権者交渉に係る実績	5点
5haを超える開発実績	5点
国内でのデータセンター所有実績	5点
海外でのデータセンター所有実績	5点

事業主体：土地取得・施設所有者

● DC事業者の評価 25点

国内でのデータセンターの運営実績(棟数)	5点
海外でのデータセンターの運営実績(棟数)	5点
国内でのデータセンターの運営実績(延床)	5点
海外でのデータセンターの運営実績(延床)	5点
国内外での大規模データセンターの運営実績	5点

DC事業者：施設運営者

提案内容審査（計150点）

事業コンセプト	10点
事業実施体制	15点
事業リスク及び資金計画	15点
土地利用計画	20点
施設計画	20点
維持管理・運営	15点
事業スケジュール	20点
地域貢献	20点
地権者対応	15点

3 提案に対する審査結果

(3) 最優秀提案者の選定理由

【事業実施体制】

代表企業による大規模な農地転用を伴う開発実績のほか、グループ全体における国内外での豊富なデータセンターの所有・運営実績など、用地買収からデータセンターの運営まで、事業全体を一貫して遂行することが期待できる優れた提案である。

【事業コンセプト】

「地域未来投資促進法」に基づく「地域経済牽引事業」の要件である「高い付加価値の創出」などにおいて、地域経済への波及効果が期待できる最も優れた提案である。

【土地利用計画・施設計画】

周辺農地に配慮した排水計画に加え、外周部に緑地帯を配置し周辺農地との調和を図るほか、建物による圧迫感の低減を目指した景観への配慮が具体的に示されるなど、地域の特性や周辺環境に配慮した優れた提案である。

【事業スケジュール】

早期の稼働開始に向けた施設整備のほか、データセンターの稼働に必要な電力の早期受電や通信インフラの整備について、具体的なスケジュールが示されており、高い実現性が期待できる最も優れた提案である。

【地域貢献】

地元企業の活用や地元雇用の促進はもとより、地元企業とIT企業との共創機会の創出を通じた産業振興への貢献に係る提案や地域の歴史・文化を継承する方針が示されるなど、地域貢献や地域共生に資する優れた提案である。

4 本事業における優先交渉権者の決定

(1) 優先交渉権者の決定

三菱地所グループの提案内容については、提案審査委員会の審査において、最も高い評価を獲得し、本市の重点振興産業の集積や企業間連携に伴う新事業の創出、整備運営における地元企業の活用など、高い経済効果やまちづくりへの波及効果の創出などが期待できる最も優れた提案である。

こうしたことから、本市においては、最優秀提案者である「三菱地所グループ」を優先交渉権者として決定する。

4 本事業における優先交渉権者の決定

(2) 今後の対応

【基本協定の締結】（令和８年１０月末日途）

「開発行為に係る予備協議及び地権者説明会の実施」や「覚書締結不調時の取扱い等」について定める基本協定を締結し、地域の皆様の声を真摯に受け止めながら事業が進められるよう、地元説明会や地権者交渉の実施について優先交渉権者と調整していく。

【予備協議の実施】（令和８年１１月～）

本事業は、関係法令の遵守はもとより、施設特性や周辺環境への配慮等を考慮しながら、開発を行う必要がある。このため、本市は、建物の高さや公共施設（道路・水路など）の取扱い等の土地利用や施設計画など、開発行為に係る各手続について、優先交渉権者と協議・調整を行っていく。

【覚書の締結】（令和９年３月末日途）

市と事業者における役割分担や権利義務をはじめとして、周辺環境への配慮の取組や地域貢献及び提案審査委員会からの付帯事項の履行について担保を求めるため、市と事業者において覚書を締結する。

5 今後のスケジュール（令和8年度）

令和8年10月27日～

優先交渉権者の公表
基本協定の締結

11月～

予備協議の開始
優先交渉権者による地権者説明会の実施等

9年 3月

覚書締結

【参考】優先交渉権者による提案スケジュール（令和９年度～）



令和 9 年度	用地買収に係る地権者交渉
令和 1 0 年度	土地造成工事
令和 1 1 年度～	建物等新築工事着工
令和 1 2 年度	施設稼働（４棟中１棟目） ・ ・ ・
令和 1 7 年度目途	全施設稼働

【参考】優先交渉権者について

【三菱地所グループ 構成法人】

分 類	企業名	所在地
代表企業	三菱地所株式会社	東京都千代田区
構 成 員	東日本旅客鉄道株式会社	東京都渋谷区
	デジタルエッジ・ジャパン合同会社	東京都千代田区



【参考】イメージパース（三菱地所グループ作成）

※ 今後の協議等により変更となる可能性があります。 13