

熊本県合志市 東部工業団地分譲公募要領



令和8年(2026年)1月
熊本県合志市
産業振興部商工振興課

目 次

1 東部工業団地の概要	1
2 分譲対象施設	2
3 分譲面積及び分譲価格(予定)	3
4 スケジュール(申込みから土地引き渡しまで)	4
5 申込資格及び申込方法	5
6 立地内定企業の決定	7
7 土地売買契約の締結	8
8 契約の条件	9
9 東部工業団地の基本情報及びインフラ等整備状況	11
10 各種優遇制度の概要	12
11 福原地区地区計画	13
12 本件に関する問合せ先	16

1 東部工業団地の概要

- (1) 所在地 熊本県合志市福原字馬飼代、横道の一部
(2) 開発面積 110,022 m²
(3) 位置図

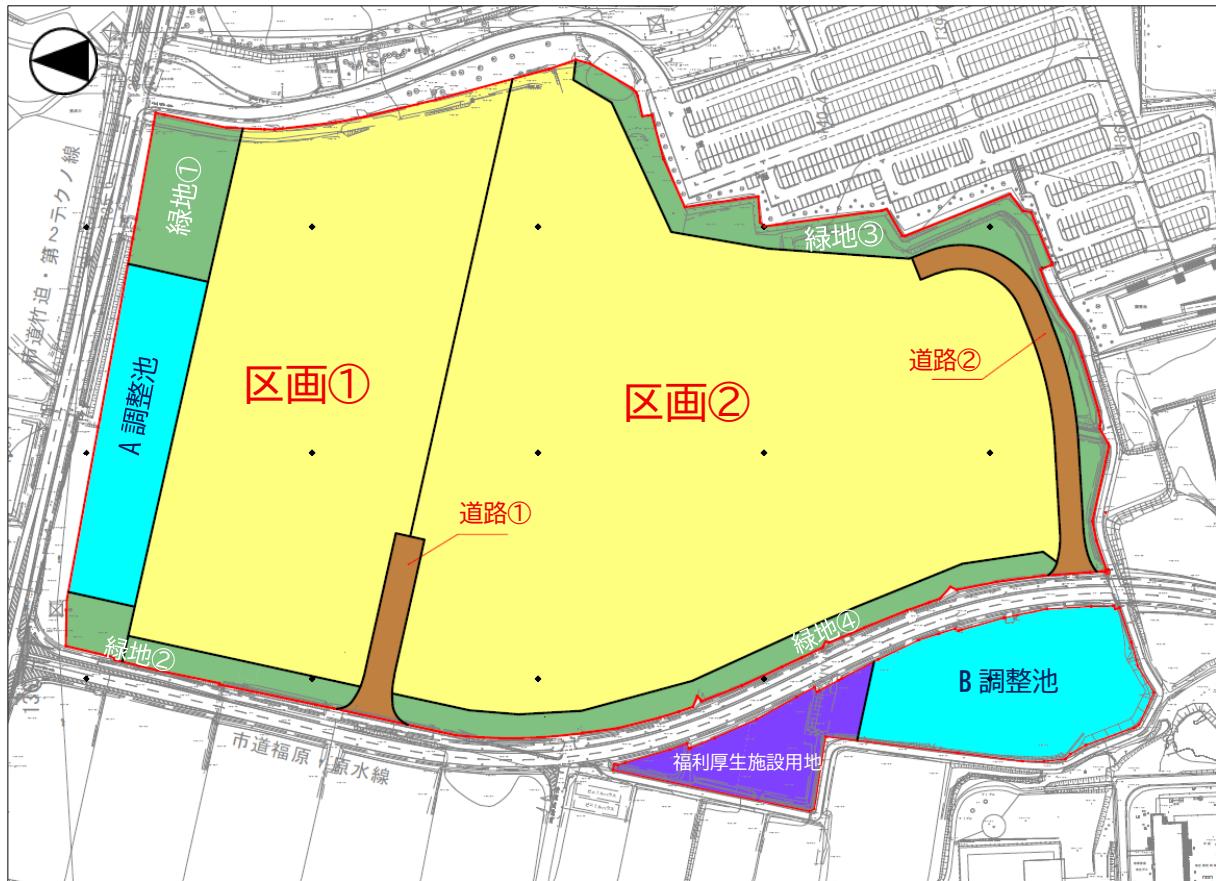


拡大図



(4)分譲区画 2区画(分譲面積 109,976 m²)

(5)土地利用計画



2 分譲対象施設

分譲対象施設は、福原地区地区計画で定める以下施設です。

なお、福原地区地区計画の詳細については、13ページ以降を参照してください。

○ 製造業施設

日本産業分類表「E 製造業」に該当する施設

○ 流通業務施設

トラックターミナル、卸売市場、倉庫、道路貨物運送業等

○ IT関連施設

日本産業分類「G 情報通信業」のうち、ソフトウェア業、情報処理・提供サービス業、インターネット附随サービス業、コールセンター

○ 研究施設

新規の技術最先端型産業、健康・環境関連産業等の研究開発施設

3 分譲面積及び分譲価格(予定)

以下分譲面積及び分譲価格は、分譲開始時の予定価格となります。今後実施する確定測量により確定する面積で土地売買契約の締結を行います。

【区画①】

分譲対象地	分譲面積(予定)	分譲単価	分譲価格総額
区画①(工場用地)	37,543.5 m ²	37,500 円／m ²	1,407,881,250 円
調整池A			
緑地①②			
道路①			

【区画②】

分譲対象地	分譲面積(予定)	分譲単価	分譲価格総額
区画②(工場用地)	72,432.5 m ²	37,500 円／m ²	2,716,218,750 円
調整池B			
福利厚生施設			
緑地③④			
道路①②			

※1社で2区画の申込みも可能です。

※2社立地した場合は、道路①は共同所有・管理をお願いします。

※その他施設の整備状況は 11 ページに掲載しています。

※福利厚生施設用地は、従業員の福利・厚生のための用途に限定します。

4 スケジュール(申込みから土地の引き渡しまで)

(手続きの流れ) ※現時点での予定



5 申込資格及び申込方法等

(1) 申込資格

本工業団地の分譲区画の購入申込を行う企業(以下、「購入申込企業」という。)は、次の各号を全て満たす者とします。

- (1) 分譲区画を取得し、自ら事業を行おうとする者であること(会社法第2条第3号の規定による子会社が事業を行う場合を除く。)
- (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) 土地売買代金等の支払能力を有する者であること。
- (4) 土地の所有権移転の日から3年以内に工場等の建設に着手し、5年以内に操業開始することができる者。
- (5) 公害の防止については、関係法令を遵守し、企業の責任において防止の措置を十分に講じることができ、本市と環境保全協定を締結できる者。
- (6) 地元の労働力を積極的に活用する等、地域の経済発展に貢献できる者であること。
- (7) 国税及び地方税を滞納していない者であること。
- (8) 合志市暴力団排除条例(平成24年3月21日条例第1号)第2条第1号、第2号に該当しない者、及び同条例第12条で規定する暴力団の威力を利用していない者であること。
- (9) 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4第1項の規定(一般競争入札に参加させないことができる事由など)に該当しない者であること。
- (10) 次のいずれかの申立てがなされていない者であること。
 - 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条の規定による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条又は第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年法第86号)第511条に基づく特別清算開始の申立て

※土地の転売を前提としている場合は申込資格がありません。

(2) 申込方法

申込みを希望される場合は、以下内容を確認のうえ申込みください。

受付期間	令和8年1月6日(火曜日)から令和8年2月27日(金曜日)まで 【郵送の場合は、2月27日(金曜日)必着】
受付時間	8時30分から17時15分（※土日祝日を除く）
受付場所	合志市産業振興部商工振興課企業立地支援班 〒861-1195 熊本県合志市竹迫2140番地 (電話) 096-248-1115
提出方法	上記受付場所に持参又は郵送 (簡易書留等収受が確認できる方法による) ※事前に合志市商工振興課に電話連絡のうえ提出をお願いします。
提出部数	4部（正本1部、副本3部） ※正本は原本、副本は写しで可
提出書類	<ul style="list-style-type: none">① 購入申込書(様式1)② 法人概要(様式2)③ 事業計画書(様式3)④ 直近3期分の決算関係書類の写し (貸借対照表・損益計算書、事業報告書)⑤ 法人登記事項証明書及び印鑑証明書 (申込日より6か月以内のもの)⑥ 最近1年間の本社(店)分の納税証明書 (法人税、法人事業税、法人住民税) <p>※子会社が事業を行う場合は、子会社の本社(店)分も併せて提出すること。</p> <ul style="list-style-type: none">⑦ 定款⑧ 企業概要(事業内容や沿革等がわかるパンフレット等)⑨ その他必要書類⑩ 質疑書(様式4) ※質疑がある場合のみ

※購入申込上の注意事項

- ・提出書類は返却いたしませんので、あらかじめご了承ください。
- ・受付期間以降の提出書類の差し替え及び再提出は認められません。
- ・書類の作成、提出等に係る費用は、申請者の負担とします。
- ・書類の提出後、内容確認のため電話・メール等により担当者様へご連絡をする場合がございます。

6 立地内定企業の決定

(1) 審査方法

購入申込企業からの購入申込に係る提出書類の受理後、「合志市東部工業団地分譲企業選定審査委員会」において、主に以下の視点に基づき総合的に評価・審査を行います。

審査委員会での評価の合計点が、最上位かつ最低評価点数を超えた購入申込企業を立地内定企業として決定します。

※購入希望区画が重複した場合、調整を行う場合があります。

主な評価項目

①	財務体質は健全であり、必要な資力を有しているか。
②	市民の雇用創出に繋がる事業内容であるか。
③	地域経済の普及や地域貢献の取組みが期待できる事業内容であるか。
④	環境保全への取り組みがなされ、地域環境・周辺景観との調和に配慮されているか。
⑤	その他

(2) 審査結果の通知

審査結果は、書面により購入申込企業に通知します。

なお、選考理由、審査過程等の審査に係る問い合わせ及び異議等については、一切応じることができません。

立地内定企業に対しては、購入申込時に提出いただいた事業計画(配置計画)等について、法令上の制限等により、部分的な修正を求める場合があります。

(3) 立地内定の取消し

市は、立地内定企業が次のいずれかに該当するときは、立地内定を取り消すことがあります。

- ① 購入申込に係る提出書類の内容に虚偽があったとき。
- ② 社会的な信用を著しく失墜させる行為があったとき。
- ③ その他、市長が不適切と認める行為があったとき。

7 土地売買契約の締結

(1)土地売買仮契約の締結

立地内定企業は、造成工事の完了・確定測量等の諸手続きが終了次第、確定した分譲面積にて、市が指定する日までに土地売買に関する仮契約を締結してください。当該期日までに土地売買仮契約を締結できない場合は、立地内定企業としての資格を失います。

なお、土地売買仮契約の締結後、合志市議会の議決を得たときは、何らの手続きを要することなく、本契約として成立することになります。

(2)契約保証金の納入

土地売買本契約成立と同時に、契約保証金として土地売買代金の100分の10の金額を納入してください。

契約保証金は、売買代金の一部に充当できるものとします。

なお、土地売買契約本契約成立と同時に土地売買代金全額を支払う場合は、契約保証金の納入は不要とします。

(3)土地売買代金の納入

立地企業は、本契約成立後、土地売買代金から契約保証金を差し引いた金額を、市が指定する期日までに納入していただきます。

(4)所有権移転

土地の所有権は、土地売買代金が完納されたときに、立地企業に移転するものとし、同時に土地の引渡しがあったものとします。

また、所有権移転登記は、土地の引渡し後、立地企業が行うこととします。

なお、移転登記に係る費用及び土地取得に係る登録免許税等の公租公課は、立地企業の負担となります。

8 契約の条件

(1)工場等の建設及び操業

立地企業は、土地の所有権移転の日から3年以内に工場等の建設に着手し、5年以内に指定操業を開始してください。

(2)目的の制限

立地企業は、土地の所有権移転の日から10年間は、購入申込に係る提出書類に記載した事業以外の目的に使用することができません。

(3)契約の解除

市は、次の事項に該当する場合等、市長が必要と認めた時は、本件土地に係る契約を解除することがあります。なお、契約を解除した場合、違約金を徴収する場合があります。

- ①土地代金を市が指定する期日までに納入しないとき。
- ②土地の引渡し前に解散、事業廃止したとき。
- ③申込に係る提出書類の内容の虚偽その他不正手段により土地を譲り受けたとき。
- ④その他本件土地に係る契約に違反したとき。

(4)企業立地協定の締結

立地企業は、本契約成立後、本市と立地協定及び環境保全協定を締結してください。

(5)公害防止の措置

立地企業は、操業にあたっては、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てください。

万が一公害が発生した場合は、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。

(6)契約不適合責任

本契約締結後、売買物件の数量の不足又は契約内容に適合しないものであることを発見しても、売買代金の減免若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることはできません。

(7)諸経費

契約締結に要する費用及び登記に要する費用は、立地企業の負担とします。

(8)道路整備事業への協力

熊本県が進める新インターチェンジアクセス道路整備事業には必ず協力をしてください。（本工業団地の用地が一部干渉する可能性があります）

(9)農村地域への産業の導入の促進に関する実施計画への協力

本工業団地の整備は、「農村地域への産業の導入の促進に関する法律」による実施計画(合志市福原地区)により進めています。

農業従事者の安定した就業先の確保のために農村地域に産業を導入(企業立地)するという計画であるため、立地企業は農業従事者を積極的に採用してください。

また、操業後は実施計画のフォローアップのため、「農業従事者からの雇用者数」などの把握が必要となりますので、調査へのご理解とご協力をお願いします。

(10)分譲区画内電柱の取扱い

分譲区画内に設置されている電柱(支柱・支線を含む)は、原則として撤去及び移動はできません。ただし、設置者が認めた場合は可能となりますが、工事等に要する費用は立地企業の負担となります。

(11)防火水槽の所有・管理について

工業団地内に防火水槽を5基設置していますが、このうち1基は区画①で所有・管理、4基は区画②で所有・管理をしてください。

(12)横断暗渠の占有許可について

市道福原原水線に横断暗渠が2か所設置されています。区画②への立地企業は、土地売買本契約締結後に道路占用許可申請を提出してください。

9 東部工業団地の基本情報及びインフラ等整備状況

事業主体	合志市
所在地	合志市大字福原地内
総面積	109,976 m ² (確定測量後に確定します)
開発手法	都市計画法第 34 条第 10 号(地区計画制度)による開発
都市計画区域	市街化調整区域
建ぺい率	60%
容積率	200%
建築物の高さ	周囲環境及び景観に配慮した、施設の機能上必要な高さ
区域内道路	道路①:幅員 13.0m、道路②:10.5m
緑地	面積:12,369 m ² (開発面積の 11.25%) 地域未来投資促進法による緑地率緩和適用区域内
調整池	調整池A:4,899 m ³ 、調整池B:6,707 m ³ 形式:地下浸透型
防火水槽・消火栓	団地内に防火水槽5基(容量 60 トン)、消火栓 1 力所整備予定
地盤	基礎支持地盤面(N値 50):約 45~50m
上水道	合志市公共水道の給水区域内。各区画に1力所ずつ給水管(Φ100)を引き込み済です。常時給水が必要な場合は必ず受水槽を設けてください。土地売買契約と同時にメーターの口径に応じた加入金の支払いが必要です。
工業用水	供給はありません
地下水	地下水を採取する場合は、熊本県地下水保全条例に基づき必要な手続きを行ってください。
下水道	各区画に1力所ずつ公共下水管接続のための取付管(Φ200)を整備済です。企業側で適切に処理し公共下水道に排水してください。 下水道受益者負担金は市で納入予定。
雨水排水	集水樹等にて集水し、整備済の雨水排水側溝等に接続してください
電力・ガス・通信	事業用途に応じ、各事業者で申し込みのうえ供給を受けてください
鉄道アクセス	JR豊肥線原水駅まで約 3km(車で約10分)
空港アクセス	阿蘇くまもと空港まで約10km(車で約20分)
高速道路アクセス	九州自動車道北熊本スマートインターチェンジまで約10km (車で約25分)

10 各種優遇制度の概要

(1)熊本県の補助制度

【熊本県企業立地促進補助金】

(補助対象企業)

県内に工場等の事業所を新設又は増設し、県との間に立地協定を締結又は県が立会人となり市町村との間に立地協定を締結し、3年以内(新設の場合は5年以内)に操業を開始した企業。

(問い合わせ先)

熊本県商工労働部産業振興局企業立地課 TEL:096-333-2329

URL:<https://www.kumamoto-investment.jp/kiji003145/index.html>

【熊本県地場企業立地促進補助金】

(補助対象企業)

県内に本社を有する企業(誘致企業を除く)が行う工場等の新增設のうち、県が事前に認定したもの。

(問い合わせ先)

熊本県商工労働部産業振興局産業支援課 TEL:096-333-2319

URL:<https://www.pref.kumamoto.jp/soshiki/65/61228.html>

(2)合志市の補助制度

(補助対象企業)

・製造業施設

・設備投資額 5,000 万円以上

・新規雇用5名以上(研究開発施設は3名以上)

(補助内容)

種類	主な要件	補助金額等	限度額・期間
(1)固定資産税減免	-	固定資産税額25%減免	3年間
(2)用地取得費補助金	4,000 m ² 以上の用地取得	取得額×20%	2億円・1回限り
(3)施設整備補助金	投下固定資産額が 3億円以上(土地除く)	固定資産税額×25%×3年	5,000万円×3年
(4)雇用促進補助金	新規雇用(市内在住1年以上)か ら1年経過	新規雇用者数×30万円	300万円／3年間

11 福原地区地区計画

熊本都市計画地区計画の決定（合志市決定）

都市計画 福原地区地区計画を次のように決定する。

名 称	福原地区地区計画
位 置	合志市福原字馬飼代の一部及び同字横道の一部
面 積	約 11.0 ha
区域の整備、開発及び保全に関する方針	地区計画の目標 本地区は、市の東部に位置し、東側に半導体関連産業が集積するセミコンテクノパークが隣接している区域である。市道竹迫・第2テクノ線と市道福原・原水線に接するとともに、供用に向け事業化された中九州横断道路大津熊本道路に近接していることから、将来的に更なる交通利便性の向上が予想される。 これらの好条件を活かした優良な工業用地を整備することで、活力ある産業を創出する。
	土地利用の方針 本地区は、工業用地としての適正な土地利用を誘導するために、製造業施設、流通業務施設、IT関連施設、研究施設及びそれらに関連する施設に限定するとともに、周辺環境との調和に配慮した土地利用を図る。
	地区施設の整備方針 地区施設として、幅員 13m、10.5m の道路を整備する。また地区内に緑地を整備し、雨水排水については、北側及び南西側に調整池を設置する。
	建築物等の整備方針 良好な産業拠点の形成と保全を図るため、建築物の用途、建ぺい率の最高限度、容積率の最高限度、建築物等の高さの最高限度、建築物の敷地面積の最低限度などについて定め、良好な事業環境が形成されるように誘導する。

地区整備計画	配地区及び規設模の	道路	道路① 幅員 13.0m 延長 約 86m 道路② 幅員 10.5m 延長 約 190m
		緑地	面積 約 12,400 m ² (約 11.3%)
		雨水貯留 浸透施設	面積 約 11,600 m ²
		地区の区分	名地区の 面地区の 称 積
	建築物等の用途の制限	非住居系<産業拠点型>	
		約 11.0 ha	
	建築物等に対する割合の最高限度	① 製造業施設 *1 ② 流通業務施設 *2 ③ I T 関連施設 *3 ④ 研究施設 *4 ⑤ ①から④の施設に関連する施設 *5 ⑥ その他、地域の活性化に資する産業等で、市街化調整区域の性格を変えない範囲のもの ⑦ 地区内の従業員が利用する福利厚生施設 *6 (日用品の販売を主たる目的とする店舗は、500 m ² 以内のものに限る)	
		建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	20/10
	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	6/10	
	建築物の敷地面積の最低限度	500 m ² (ただし、地区内の従業員が利用する福利厚生施設の敷地は除く)	
	建築物等の形態又は意匠の制限	周辺地域の環境に調和したものとし、景観の保全について特段の配慮をすること	
	建築物等の高さの最高限度	地域の個性、特性を尊重し、周辺環境及び景観に配慮した、施設の機能上必要な高さとすること	
	建築物の壁面の位置の制限	道路境界及び敷地境界から 2 m 以上後退すること	
	垣又は柵の構造の制限	周辺景観に調和させたものとすること	

<p>備 考</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・可能な限り、雨水を地下浸透させるための施設（浸透ます等）を適切な方法で設置すること ・企業が立地する際は、予め地下水使用計画、雨水の地下浸透計画を市に提出し、公表する <p>*1：「製造業施設」は、日本標準産業分類表「E 製造業」に基づく 24 種別を指す</p> <p>(1) 食料品製造業 (2) 飲料・たばこ・飼料製造業 (3) 繊維工業 (4) 木材・木製品製造業（家具を除く） (5) 家具・装備品製造業 (6) パルプ・紙・紙加工品製造業 (7) 印刷・同関連業 (8) 化学工業 (9) 石油製品・石炭製品製造業 (10) プラスチック製品製造業（別掲を除く） (11) ゴム製品製造業 (12) なめし革・同製品・毛皮製造業 (13) 窯業・土石製品製造業 (14) 鉄鋼業 (15) 非鉄金属製造業 (16) 金属製品製造業 (17) はん用機械器具製造業 (18) 生産用機械器具製造業 (19) 業務用機械器具製造業 (20) 電子部品・デバイス・電子回路製造業 (21) 電気機械器具製造業 (22) 情報通信機械器具製造業 (23) 輸送用機械器具製造業 (24) その他の製造業</p> <p>*2：「流通業務施設」とは、次の施設とする</p> <ul style="list-style-type: none"> ① トラックターミナル、鉄道の貨物駅その他貨物の積卸しのための施設 ② 卸売市場 ③ 倉庫 ④ 上屋又は荷さばき場 <p>⑤ 道路貨物運送業、貨物運送取扱業、信書送達業、倉庫業又は卸売業の用に供する事務所又は店舗</p> <p>⑥ 前号に掲げる事業以外の事業を営む者が流通業務の用に供する事業所</p> <p>*3：「IT 関連施設」とは、日本標準産業分類表「G 情報通信業」のうち、ソフトウェア業、情報処理・提供サービス業、インターネット附隨サービス業に分類される事業所及びコールセンターとします。</p> <p>コールセンターは、日本標準産業分類に掲げる大分類「R サービス業（他に分類されないもの）」のうち、「コールセンター業に分類される事業所」とします。</p> <p>日本標準産業分類表「G 情報通信業」</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ソフトウェア業 <ul style="list-style-type: none"> (1) 受託開発ソフトウェア業、(2) 組込みソフトウェア業、(3) パッケージソフトウェア業、(4) ゲームソフトウェア業 ● 情報処理・提供サービス業 <ul style="list-style-type: none"> (1) 情報処理サービス業、情報提供サービス業、(2) 市場調査・世論調査・社会調査業、(3) その他の情報処理・提供サービス業 ● インターネット附隨サービス業 <ul style="list-style-type: none"> (1) ポータルサイト・サーバ運営業、(2) アプリケーション・サービス・コンテンツ・プロバイダ、(3) インターネット利用サポート業 <p>*4：「研究施設」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新規の技術先端型産業、健康・環境関連産業、創造型地域産業の研究開発施
-------------------	---

	<p>設</p> <ul style="list-style-type: none">・中小企業者の事業共同化、集積を図るための研究開発施設 <p>*5：「製造業施設、流通業務施設、IT関連施設、研究施設の施設に関連する施設」</p> <ul style="list-style-type: none">・製造業施設で製造する物品を貯蔵する倉庫等、特に関連する施設であり、周辺における市街化を促進する恐れがないと認められるもの。 <p>*6：「地区内の従業員が利用する福利厚生施設」</p> <ul style="list-style-type: none">・日用品の販売を主たる目的とする店舗、食堂、喫茶店、体育施設等、立地施設の従業員の福利・厚生のための施設（日用品の販売を主たる目的とする店舗は、床面積500m²以内のものに限る）。
--	---

12 本件に関する問合せ先

合志市 産業振興部 商工振興課 企業立地支援班

[住 所] 〒861-1195 熊本県合志市竹迫2140番地

[電 話] 096-248-1115

[F A X] 096-248-1196

[E-mail] syokou@city.koshi.lg.jp