

第二鳥子工業団地分譲公募要領

《 鳥子未来工業団地 》

【 区画3 】

熊本県西原村

(お問合せ先)

〒861-2492 熊本県阿蘇郡西原村大字小森 3259 番地

西原村役場 総合政策課

電話：096-279-3112 (直通)

目 次

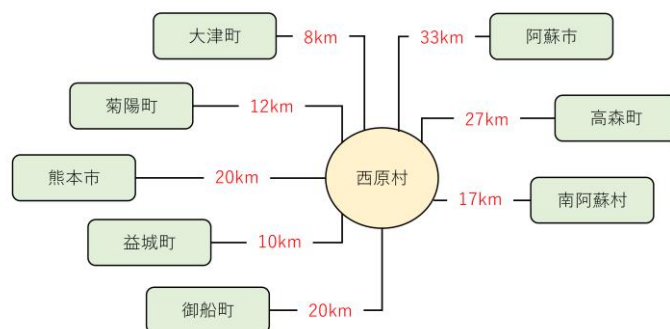
I. 第二鳥子工業団地の概要	3
II. 分譲面積・分譲単価	6
III. 分譲対象企業	6
IV. お申込みから土地お引渡しまでの流れ	8
V. 申込資格・申込方法等	1 1
VI. 契約の条件	1 3
VII. 工業団地の公共施設等に関すること	1 6
VIII. その他（優遇措置及び補助金等）	1 8

I. 第二鳥子工業団地の概要

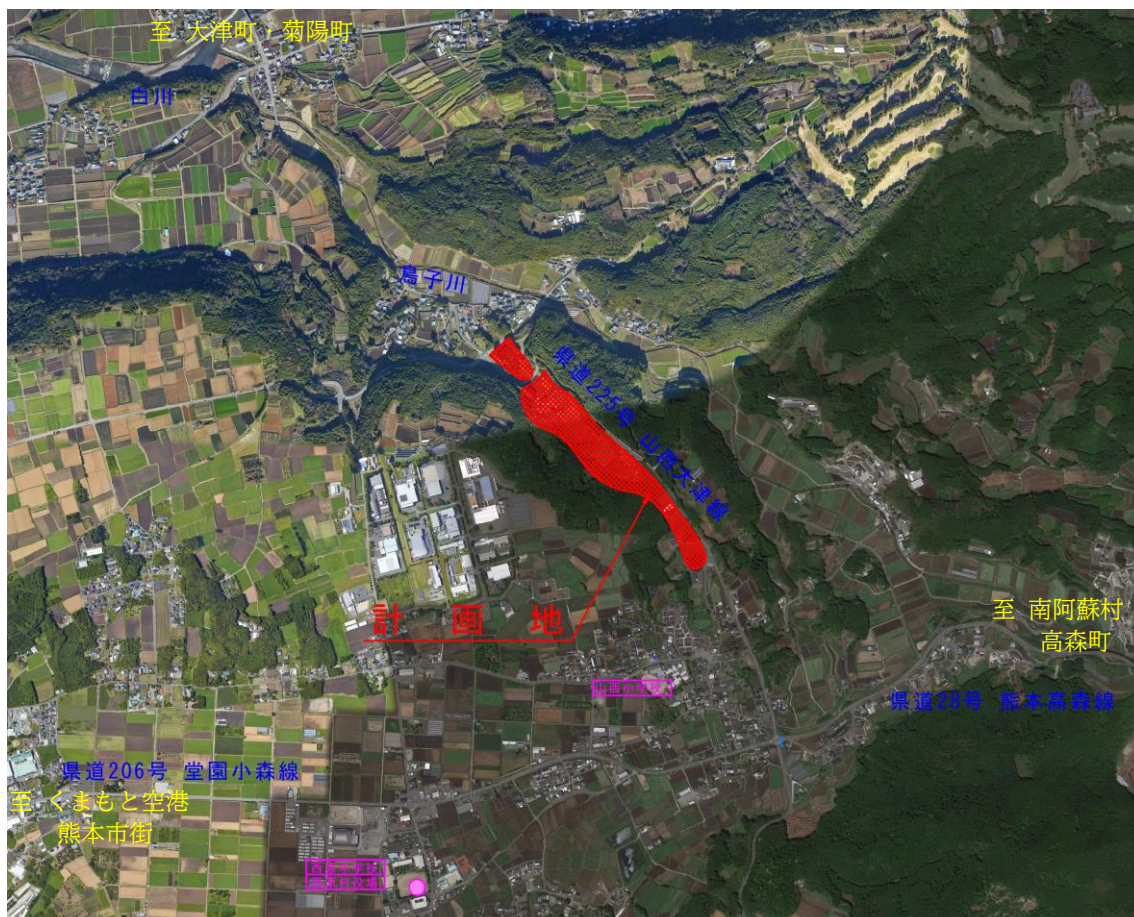
事業主体	熊本県西原村
事業手法	開発行為
分譲区画所在地	熊本県阿蘇郡西原村大字鳥子字塚原 8 0 2 番 1
分譲区画・面積	(分譲区画) 区画 3 (土地全体面積) 16,953.94㎡ (平場概算面積) 12,600㎡
位置	今回分譲を行う「第二鳥子工業団地」は、阿蘇外輪山の西麓に位置し、熊本都市圏と阿蘇カルデラ(南郷谷)の間にあり、東側に南阿蘇村、北側に大津町、西側に益城町、南側に御船町および山都町に接する。 計画地は、県道山西大津線沿いに隣接し、熊本空港から東側に8km、同じ鳥子地内にある「鳥子工業団地」の東側に位置し、約1.7km南西側に西原村役場および西原中学校、南側約1.0kmに山西小学校がある。また熊本空港まで車で約10分、熊本市内まで約30分、九州自動車道熊本ICまで25分、益城熊本空港ICまで20分、JASMまで20分と、良好なアクセス条件となっている。
鉄道アクセス	JR豊肥本線 肥後大津駅へ約8km ※空港アクセス鉄道整備予定(2034年度末開業予定)
空港アクセス	阿蘇くまもと空港へ約8km(約10分)
道路アクセス	九州自動車道 益城熊本空港ICへ約14km(約20分)
隣接幹線道路	県道山西大津線 ※対象地の南西部(山林側)管理用道路等については、公共施設(配水管及び排水路)の管理用及び林地所有者の進入路、及び緊急車両の進入路等の機能を有しています。
上水道	西原村中央簡易水道事業の給水区域内 区画3については、本管よりφ50での引込 ※水道加入金及び申込は別途。
工業用水道	西原村工業用水道事業での給水を予定 区画3については、本管よりφ75での引込 ※加入金及び水量契約については別途。
地下水	「熊本県地下水保全条例」及び「西原村地下水保全条例」による規制あり。 ※詳しくは、西原村役場総合政策課へお問い合わせください。

雨 水 排 水	雨水宅内桝を別途設置の上、雨水管を経て工業団地南西側の水路へ放流後、調整池へ放流
汚 水 排 水	各企業で浄化槽等により法令に定められた排出基準以下に処理後、排水管を経て工業団地南西側の水路へ放流後、調整池へ放流
電 力 供 給	普通高圧・特別高圧の供給については、供給までに時間を要しますので、事前に詳細は九州電力(株)へお問い合わせください。 なお、電柱及び電線を分譲地内に設置する予定となっております。
ガ ス	L P ガスでの供給（別途契約）
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	工場立地法（昭和 34 年法律第 24 号）による生産施設面積、緑地面積、環境施設面積を遵守するとともに、周辺の景観に配慮した建物・外構等の計画を行うことになります。
地 勢	本事業地一帯の地形は、南東から北西へと細長い帯状に広がる谷地形である。谷地形内は南東側ほど高く、北西側へ標高を下げ、鳥子川流域の河川低地へ至る。谷底は、縦断方向に階段状であり、耕作地として利用されていた。
用途地域等	都市計画区域外（用途地域の指定なし）
航 空 法	航空法による建築物の高さ（標高）の規制あり。 ・制限表面の種類：円錐表面 ・制限高（標高）：約 263m ※建築等可能高＝制限高－当該地の地盤高（標高） ※詳しくは、熊本国際空港株式会社窓口へお問い合わせください。

周辺地図



航空写真による周辺地図



Ⅱ．分譲面積・分譲単価

区画	土地全体面積 ※1	うち平場概算面積	分譲単価	土地売買金額
3	16,953.94 m ² (約 5,137 坪)	12,600 m ² (約 3,818 坪)	15,000 円/m ² (約 49,500 円/坪)	254,309,100 円

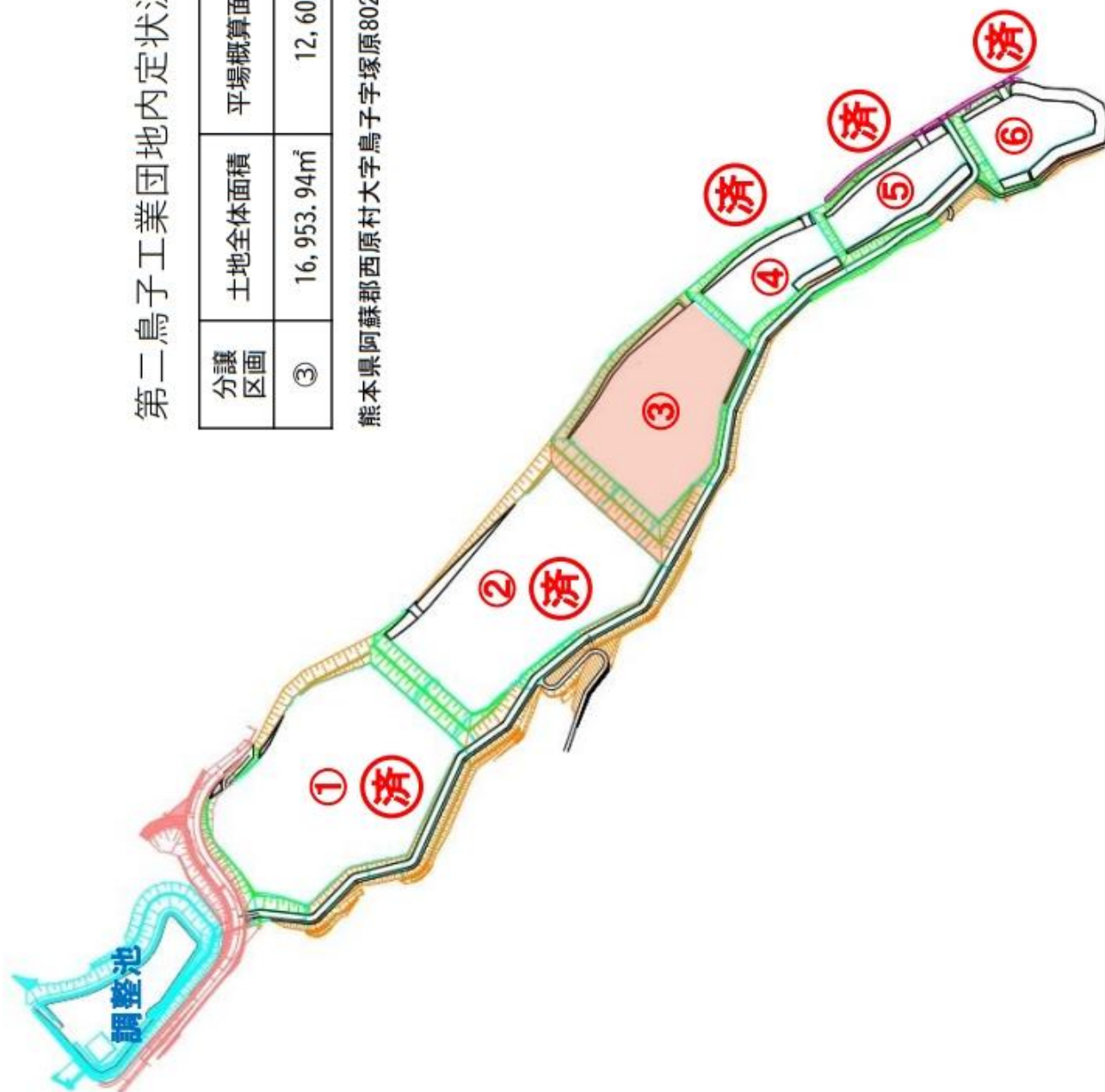
※1 土地全体面積は、緩衝帯、緑地帯及び法面部分の面積を含みます。

※上記の面積及び分譲単価にて、西原村と「企業立地に関する基本協定書」を締結していただき、購入予定区画として購入予定者を決定します。その後、土地引渡しまでに議会の承認を経て、土地売買契約を締結します。

Ⅲ．分譲対象企業

①製造業等（工場、事業所、研究所 等）

※日本標準産業分類（令和 5 年 7 月改定）による大分類「E. 製造業」、「G. 情報通信業」に分類される企業における工場又は製造業に係る研究施設であること。



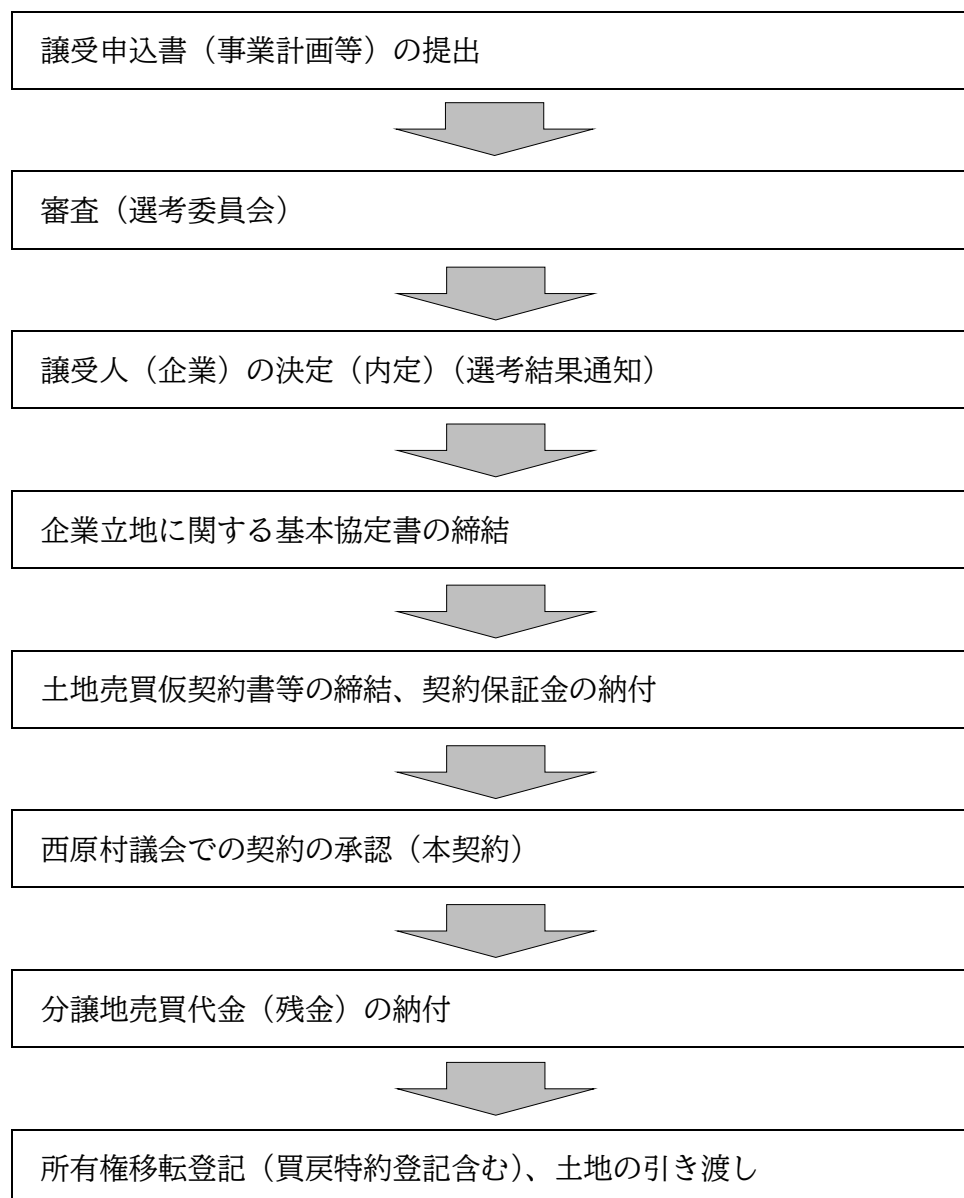
第二烏子工業団地内定状況

分譲 区画	土地全体面積	平場概算面積
③	16,953.94㎡	12,600㎡

熊本県阿蘇郡西原村大字烏子字塚原802番1

IV. お申込みから土地お引渡しまでの流れ

1 譲受人（企業）決定方法 (手続きの流れ)



(1) 譲受申込書（事業計画等）の提出

譲受を希望する場合には、あらかじめご連絡いただいた上で、「第二鳥子工業団地造成敷地譲受申込書（様式1）」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（副本はコピー可）をご提出（ご持参）願います。

(2) 譲受申込（企業）の審査

別途設置される「西原村工業団地用地譲受人選考委員会」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（投下固定資産額を含む。）、主要施設の業務内容、土地利用計画等は適正か
③	財務体質が健全であり、かつ必要な資力を有しているか
④	地域の雇用創出効果、その他の相乗効果が期待できるか
⑤	地域貢献の提案内容、地域経済への活性化や波及効果等
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（以下、「譲受人」という。）を決定するとともに、原則、基本協定を締結する際に企業名等をホームページ等で公表いたします。

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は、一切応じることができません。

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 企業立地に関する基本協定書の締結

上記1（3）の譲受人は、熊本県西原村と協議のうえ、速やかに企業立地に関する基本協定書の締結をします。

原則、基本協定を締結する際に企業名等をホームページ等で公表いたします。

3 土地売買仮契約の締結

土地売買仮契約の締結後、西原村議会の議決を経て、本契約となります。

土地売払い代金は、仮契約時に契約保証金として10%をお支払いいただき、残金を西原村議会の議決後の指定期日までに一括してお支払いいただきます。

V. 申込資格・申込方法等

1 申込資格

次の各号をすべて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、工場等を經營しようとする者、又は工場等を經營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經營しようとする者であること。
- (2) 工場等の建設及び經營に必要な資力及び信用を有する者であること。
- (3) 売払い代金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、譲受人の責任にお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) 西原村暴力団排除条例（平成23年西原村条例第15号）第2条第1号又は同条第2号に規定する者でないこと。
- (9) 申込者が次のいずれかにも該当していないこと。
 - ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4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）に該当する者
 - イ 次のいずれかの申立てをしている者
 - (ア) 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
 - (イ) 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条に基づく再生手続開始の申立て
 - (ウ) 破産法（平成16年法律第75号）第18条または第19条の規定による破産手続開始の申立て
 - (エ) 会社法（平成17年法律第86号）第511号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分譲できませんので、ご注意ください。

2 譲受申込書の様式等の配布

「第二鳥子工業団地造成敷地譲受申込書（様式1）」は、公募要領の公表と同時に、以下のホームページからダウンロードできます。

西原村ホームページ：

<https://www.vill.nishihara.kumamoto.jp/kiji0031807/index.html>

3 譲受申込書の申込方法等

提出方法	あらかじめご連絡いただいた上で、 「第二鳥子工業団地造成敷地譲受申込書（様式1）」を「4 譲受申込に必要な書類」と併せて、正本1部・副本1部（副本はコピー可）を以下まで直接お持ちください。
受付場所	熊本県西原村役場 総合政策課 住所：熊本県阿蘇郡西原村大字小森 3259 番地〔庁舎2階〕 電話：096-279-3112（直通）

4 譲受申込みに必要な書類

「第二鳥子工業団地造成敷地譲受申込書（様式1）」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2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（副本はコピー可）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。

VI. 契約の条件

譲受人は原則として、西原村役場総合政策課と協議のうえ、企業立地に関する基本協定書（※１）を締結します。６ページに記載の区画及び土地全体面積で基本協定書を締結し、その後、土地売買仮契約（※２）を締結します。

※１ 企業立地に関する基本協定書の内容については、別添１をご確認願います。

※２ 土地売買仮契約の内容については、別添２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仮契約時に契約保証金として１０％をお支払いいただき、残金を西原村議会の議決後の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、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西原村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、西原村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、現地立会い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、原則として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、西原村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。

（３）今回の工業団地造成事業につきましては、「農村地域への産業の導入の促進等に関する法律」による実施計画により進めています。創業後について、実施計画のフォローアップのため、雇用者数、地元雇用者数などの把握が必要となりますので、調査にご理解とご協力をお願いします。

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、西原村の承認を受けなければなりません。

7 契約内容不適合

西原村は、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

西原村は、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）

西原村は、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）西原村暴力団排除条例（平成 23 年西原村条例第 15 号）第 2 条第 1 号又は同条第 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）本件土地を西原村暴力団排除条例第 2 条第 1 号に規定する暴力団の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

西原村は、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、西原村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) 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) 契約書第 12 条（権利の処分の制限）の規定に違反したとき。
- (5) 故意又は重過失により契約書第 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西原村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、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、西原村から公害防止協定の締結の申出があったときは、速やかに西原村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 3 をご確認ください。

10 環境景観形成及び保全の措置

譲受人は、良好な環境景観を創造し、保全するため、この契約の締結と同時に、西原村と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 4 をご確認ください。

VII. 工業団地の公共施設等に関すること

1 給水（上水道・工業用水道）

上水道 (簡易水道)	造成地の南西部の管理用道路内に、$\phi 75$ の配水管（本管）を布設しております。<u>区画 3</u>については$\phi 50$での引込となります。 敷地内での簡易水道（上水道）の給水計画については、具体的な計画図面等を整備して、村と協議をするとともに、「西原村中央簡易水道給水条例（平成 10 年条例第 10 号）」、「給水工事設計施工基準（令和 6 年企業管理規定第 10 号）」の規定に基づき、適切な給水装置の整備をお願いします。 ※加入金等の詳細については、西原村役場水道課へお問い合わせください。
工業用水道	造成地の南西部の管理用道路内に、$\phi 150$ の配水管（本管）を布設しております。<u>区画 3</u>については$\phi 75$での引込となります。 敷地内での工業用水の給水計画については、具体的な計画図面等を整備して、村と協議をするとともに、「西原村工業用水道事業給水条例（昭和 61 年条例第 15 号）」、「西原村工業用水道事業給水条例施行規程（昭和 61 年規程第 1 号）」、「西原村工業用水道事業給水条例施行規程に基づく諸基準（昭和 62 年規定第 2 号）」の規定に基づき適切な給水装置の整備をお願いします。 なお 1 日当たり使用量が、<u>想定で 100 t / 日を越える工場の場合は</u>、既定の使用水量と現在予定の配水能力等の兼ね合いもありますので、事前に西原村役場水道課と協議をお願いします。 ※使用予定水量次第では、西原村工業用水道事業ですべての用水を確保することが困難な場合がありますので、ご了承願います。 ※工業用水道については、西原村役場水道課へお問い合わせください。
地下水	「熊本県地下水保全条例」及び「西原村地下水保全条例（平成 15 年条例第 31 号）」による規制等がありますので、ボーリングを検討される場合には、事前に村及び関係機関と協議をお願いします。 併せて、上水道及び工業用水道も地下水を利用していることから、地下水保全の観点から、排水における処理水の再利用についてご検討を宜しくをお願いします。 ※詳しくは、西原村役場総合政策課へお問い合わせください。

※条例、規定等につきまして、インターネット等での閲覧では、最新版への更新が遅れている場合がありますので、直接担当課へ問い合わせください。

2 排水の処理

汚水排水	し尿及び生活雑排水については、下水道未整備地区のため、浄化槽により処理することとし、浄化槽法（昭和 58 年法律第 43 号）第 2 条第 1 号に規定する浄化槽において処理（生物化学的酸素要求量(BOD)を最大で 1 ㍓につき 10 mg 以下）を行った後、敷地内排水管に接続してください。 工場からの排水については、水質汚濁防止法の規制対象となる工場の場合は、法令を遵守するとともに、対象外の工場についても、排水の下流域には農地（水田）もあることから、物理的処理、科学的処理等を十分に検討され、周辺住民からのクレーム等がないよう、細心の注意を払って適正に処理を行い、汚水専用の敷地内排水管に接続してください。 また地下水保全の観点からも、排水（処理水）の再利用についても検討を宜しくお願いします。
雨水排水	雨水等については、集水桝等により集水し、雨水専用の敷地内排水管に接続してください。 当該開発区域内からの流出を抑制及び地下水の保全のために、開発区域内に地下浸透処理のための地下浸透ます等を設置し、敷地内での完結・処理又は一時雨水を貯溜する調整池等その他の適当な施設を設けて、可能な限り地下浸透処理を行い、当該開発区域内からの流出量を減らして排水するよう努めてください。

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、「熊本県地下水保全条例」の重点地域に指定されていることから、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事前に届出・許可申請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
	6 cm ² 超～19 cm ² 以下 （口径約 27mm 超～約 49mm 以下）	届出	西原村役場総合政策課 TEL 096-279-3112
	19 cm ² 超～（口径約 49mm 超～）	許可申請 （要相談）	西原村役場総合政策課 TEL 096-279-3112
※熊本県担当窓口：熊本県環境立県推進課 地下水企画班 Tel：096-333-2272 熊本県阿蘇保健所 衛生環境課 Tel：0967-24-9030 西原村担当窓口：西原村役場総合政策課 Tel：096-279-3112			

4 その他

電 力	電力は、電力会社等に申し込みの上、供給を受けてください。
ガ ス	ガスの供給については、民間のガス会社に申し込みの上、LPガスの供給を受けてください。 ※西原村では、都市ガスの供給はありません。
電話等通信回線	通信回線網は、通信回線会社等に申し込みの上、供給を受けてください。

VIII. その他（優遇措置及び補助金等）

熊本県地場企業立地促進補助金

熊本県では、地域経済の活性化及び県民の雇用機会の拡大を図るため、地場企業の県内における工場及び事業所等の新增設に対して補助を行っています。

（対象）

・熊本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

・対象業種は製造業、サービス業の一部（情報サービス業、運輸業等）及び研究開発業

【問合せ先】熊本県商工労働部産業振興局産業支援課 Tel/096-333-2319

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

熊本県企業立地促進補助金

熊本県では、県経済の活性化及び雇用の確保を図るため、誘致企業の県内における工場等に新增設に対して補助を行っています。

（補助対象企業）

県内に事業所等を新設又は増設し、熊本県との間に立地協定を締結、又は県が立会人となって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）に操業を開始した立地企業

【問合せ先】熊本県商工労働部産業振興局企業立地課 Tel/096-333-2329

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

西原村工場等設置奨励条例に基づく優遇措置

地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律第26条の地方公共団体等を定める省令第2条に定める施設を有する工場等が対象で、工場等の建設工事等に着手した日の翌年の3月31日までに、適用工場指定を受けた工場等に対し、固定資産税の課税免除又は不均一課税（3年間）の適用。

【問合せ先】西原村役場総合政策課 Tel/096-279-3112

西原村役場税務課 Tel/096-279-4395