

三井不動産、熊本県・合志市と基本協定締結 「くまもとサイエンスパーク」プロジェクト始動、半導体産業コミュニティを併設 先端半導体を見据え、産官学連携・日台連携によるR&D・量産一体のエコシステムを構築

本リリースのポイント

- 三井不動産と熊本県、合志市が「くまもとサイエンスパーク」事業推進パートナー基本協定を締結
- 半導体産業向けのアセットとコミュニティを整備するイノベーション創発エリア(約31ha)を開発
- 2026年5月造成着工、2027年以降に段階的に施設竣工、2030年までに全体竣工予定
- 先端3nm半導体を見据え、産官学連携・日台連携によりR&Dから量産まで幅広いエコシステムを構築

三井不動産株式会社(所在地:東京都中央区、代表取締役社長:植田 俊、以下「当社」)は、「くまもとサイエンスパーク イノベーション創発エリア」の整備について、本日、熊本県、合志市と「くまもとサイエンスパーク」事業推進パートナー基本協定(以下「本協定」)を締結いたしました。

本協定の締結に基づいて、熊本県合志市において、熊本県が推進する「分散型サイエンスパーク」の中核拠点となるイノベーション創発エリア(以下「本プロジェクト」)約31haの開発を行います。本プロジェクトでは、半導体産業に関わる企業・アカデミアを誘致することに加えて産官学連携拠点の整備を行い、持続的に成長する産業拠点の構築に取り組みます。2026年5月に造成着工、2027年以降に段階的に施設竣工し、2030年までに全体竣工を予定しております。

当社は「産業デベロッパー」として、強みである「場」の整備と、一般社団法人 RISE-A との連携を含む国内外の企業・アカデミアの「コミュニティ」の形成を一体的に推進することにより、産業競争力強化とそれを通じた地方創生に貢献することを目指しています。

今後見込まれるAI・半導体市場の成長を踏まえ、先端3nm半導体を視野に入れて、R&Dから量産まで幅広いエコシステムを構築し、持続的なイノベーションの創出を促進することにより、「新生シリコンアイランド九州」^{※1}の一翼を担うべく取り組んでまいります。



<イノベーション創発エリア イメージ>

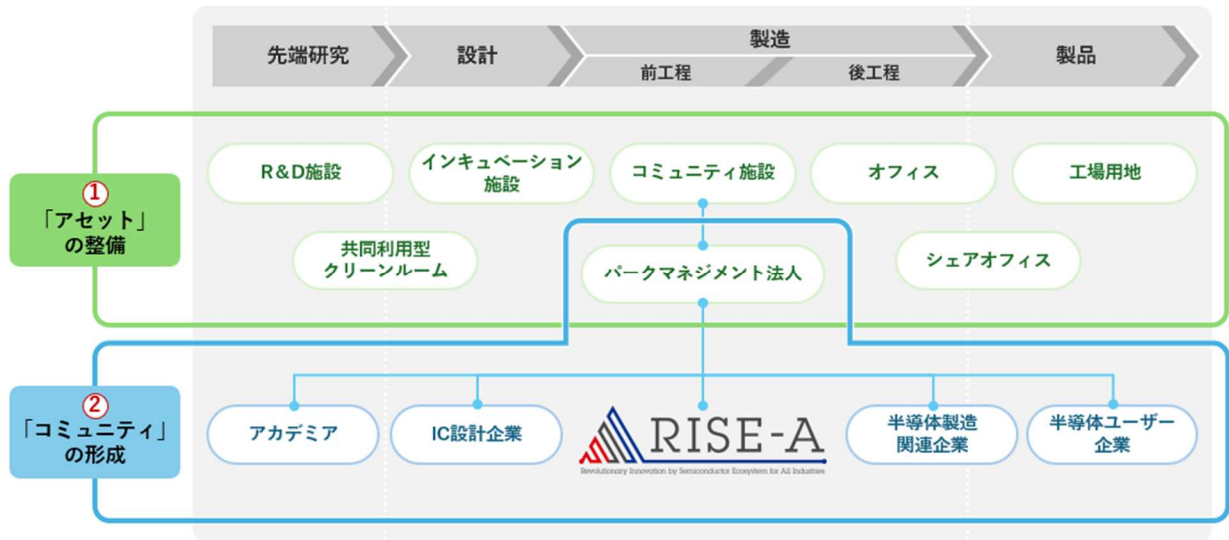
※1 一般社団法人九州経済連合会 新生シリコンアイランド九州グランドデザイン参照

https://www.kyukeiren.or.jp/storage/upload/pdf/20240611092059_4dmi4ocdk4.pdf

当社の考えるサイエンスパークについて

当社が考えるサイエンスパークは、半導体産業に関わる多様なプレイヤーに向けて以下の2つの機能を提供し、持続的なイノベーション創出を支援することを目的としています。台湾のサイエンスパークを参考に、国内の企業・アカデミアのニーズを踏まえた日本型サイエンスパークの構築を目指しています。

- ①R&D 施設、インキュベーション施設、オフィス・シェアオフィス、工場用地等、半導体産業に必要な「アセット」を整備
- ②半導体に関わるアカデミア、設計・製造・ユーザー企業等の幅広いプレイヤーが集う「コミュニティ」を形成



本プロジェクトの特徴

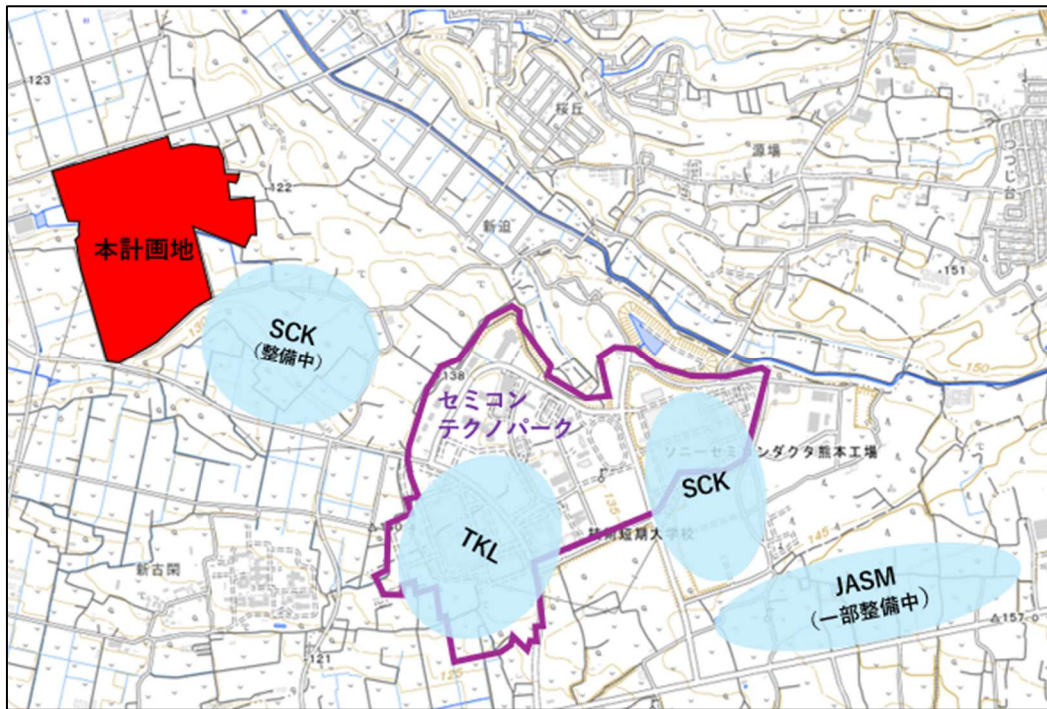
(1)国内有数の半導体産業集積地に立地

本プロジェクト予定地は、Japan Advanced Semiconductor Manufacturing 株式会社(以下、「JASM」)、東京エレクトロン九州株式会社(以下、「TKL」)、ソニーセミコンダクタマニュファクチャリング株式会社(以下、「SCK」)をはじめとする半導体関連企業が立地する、国内有数の産業集積エリアに近接しています。

周辺県道の新設・拡幅とともに整備中の中九州横断道路(仮称)合志 IC より約 2km に位置し、また、阿蘇くまもと空港(本プロジェクト予定地より約 12km、当社が筆頭株主である熊本国際空港株式会社が運営)と豊肥本線を結ぶ空港アクセス鉄道(2034 年開通予定)も計画されるなど、広域交通アクセスに恵まれています。



< 広域図 >



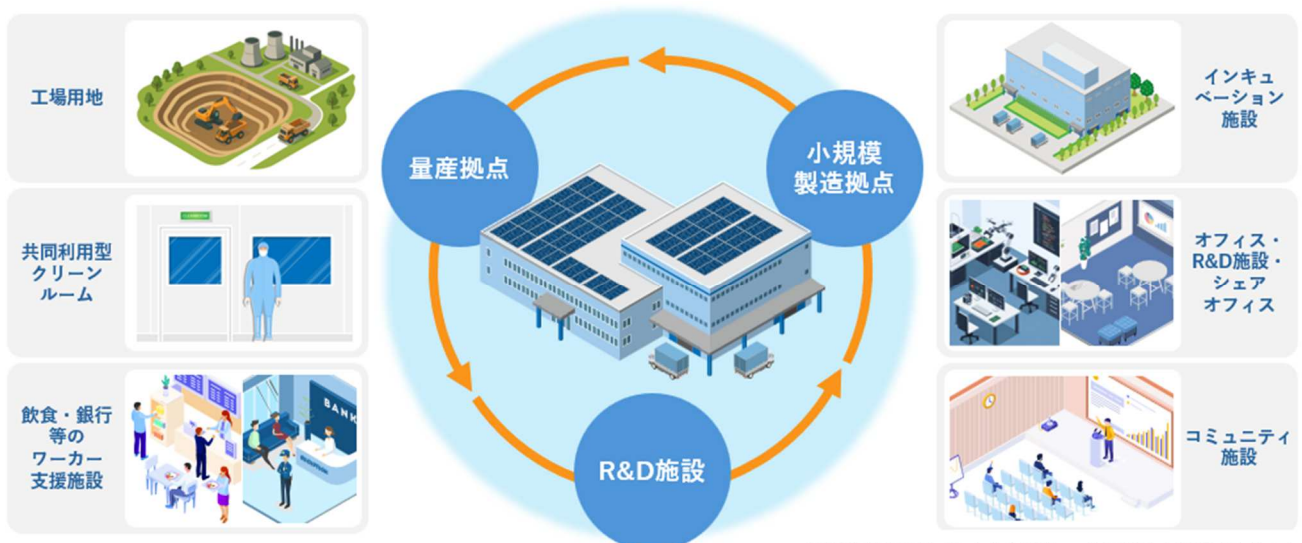
<狭域図>

出典：国土地理院ウェブサイト。淡色地図をもとに当社作成。

(2) 産業基盤として R&D から量産まで支える多様なアセットの整備

半導体企業の多様なニーズに対応するため、R&D から量産までを支える施設・機能を整備します。これにより、前工程・後工程・製造装置等の半導体に関わる企業の誘致を推進し、半導体サプライチェーンの強化に貢献することを目指します。

- 工場用地：主として量産企業向け
- インキュベーション施設：工場・倉庫機能を備えた小規模賃貸施設
- 共同利用型クリーンルーム（計画中）：研究者等の利用を想定
- オフィス・R&D 施設：エンジニア・営業・研究者等の利用を想定
- シェアオフィス：出張者等の利用を想定
- コミュニティ施設（カンファレンス施設等）：イベント・セミナー等のコミュニティ活動の利用を想定
- 飲食・銀行等のワーカー支援施設



※上記計画は現時点における想定で、今後変更の可能性があります。

(3)産官学コミュニティの形成

熊本県とともにパークマネジメント法人を設立・運営します。パークマネジメント法人では、本プロジェクトに参画する企業・アカデミアを中心に、RISE-A のネットワークも活用して、熊本と国内外の企業・アカデミアがつながる産官学コミュニティを形成します。情報交換やネットワーキングを通じて、産学連携やオープンイノベーションの機会を創出し、R&D や人材育成の取り組み、ビジネス機会の拡大を促進します。



(4)R&D の支援

企業の R&D 部門と国内外の大学・研究機関の誘致を進めるとともに、共同利用型クリーンルームにおける設計・試作・評価機能の提供を計画しています。

また、産官学連携による R&D の橋渡し役として「イノベーションセンター」を設置し、特定の R&D テーマを対象に、企業・アカデミアの連携や R&D に関する様々な実務的支援を行います。特に注目の集まる後工程領域については、熊本に集積の進む前工程との連携も視野に、産官学連携による研究開発を進めることを検討しています。



(5)日台連携による先端 3nm 半導体エコシステムの構築

JASM 第 2 工場において製造が予定されている先端 3nm 半導体も見据え、関連サプライヤー企業の受け入れを進めます。海外企業の受け入れ支援策として、パークマネジメント法人において行政ワンストップサービスを提供し、台湾を中心とする海外企業・研究機関の日本への進出を促進します。

当社は台湾において、ららぽーと、三井アウトレットパーク、三井ガーデンホテルのほか住宅事業を複数展開しており、台湾の産官学のネットワークを活かして本プロジェクトを推進していきます。

<想定される行政ワンストップサービス(イメージ)>

- 国、県、市町村にまたがる各種許認可窓口の集約(取次ぎを含む)
- 海外からの駐在者支援
- 税務・会計・現地銀行口座開設の支援

熊本県 木村敬知事

くまもとサイエンスパーク構想の実現に向けては、産学官の関係者の皆様の御意見をもとに検討を重ね、昨年3月に「くまもとサイエンスパーク推進ビジョン」を策定し、今後の方向性をお示しました。今回、事業推進パートナーの三井不動産と地元自治体の合志市と基本協定を締結し、「くまもとサイエンスパーク構想」の具体的な姿をお示しできたことは、くまもとサイエンスパークの実現に向けた大きな一歩であり、私自身気持ちを新たにしました。今後、三井不動産及び合志市との強力なパートナーシップのもと、ともに熊本の新しい未来を切り拓いていきたいと考えています。



合志市 荒木義行市長

このたび、三井不動産および熊本県とともに、「くまもとサイエンスパーク」事業推進パートナー基本協定を締結できますことを、大変心強く感じております。三井不動産におかれましては、多くの複合開発に加え、さまざまな新分野においてコミュニティ創生を手掛けてこられた実績を有しており、産業デベロッパーとして本事業の推進パートナーとなつていただくことに大きな期待を寄せております。本プロジェクトが地域産業の発展と合志市のまちづくりのさらなる前進につながることを期待するとともに、本市といたしましても、その成功に向けて積極的に支援してまいります。



三井不動産 植田俊社長

当社はこれまで熊本で阿蘇くまもと空港の運営に携わってまいりましたが、今般、熊本県、合志市とともに、くまもとサイエンスパークプロジェクトの推進に取り組めることを、大変嬉しく思っております。あらゆる産業のデジタル化が進むなかで、半導体は産業競争力の根幹であり、日本の成長を支える重要なインフラです。当社は、日本橋でのライフサイエンス・宇宙・半導体のコミュニティづくり、東北大学とのサイエンスパーク構想などを通じて、「不動産デベロッパー」としてのノウハウを生かした「場の整備」とどまらず、『産業デベロッパー』として「場」と「コミュニティ」を共に提供することで、産官学連携の基盤づくりを進めてきました。また、台湾では多くの事業を手掛けており、そのネットワークを本プロジェクトにおける日台連携のコミュニティに繋げていきたいと考えています。本プロジェクトにおいて、場とコミュニティを両輪とする“日本型サイエンスパーク”を実現し、九州から世界へ開かれた半導体エコシステムの形成と、産業を起点とする地方創生に貢献していきたいと考えています。



三井不動産の半導体に関する取り組み

■東北大学でのサイエンスパーク構想において、半導体も重要テーマに

東北大学と三井不動産のパートナーシップによる「東北大学サイエンスパーク構想」[※]において、東北大学の強みである半導体分野を産学連携の重要テーマの一つとして位置づけています。微細化や省エネ化に挑む研究者の先端技術開発に加え、半導体ユーザーとしての企業サイドのニーズも掛け合わせることで、サイエンスパーク発の新産業創造を加速すべく、約 4 万㎡のキャンパス内に「共創の場」を整備すると共に、半導体を含む様々な学術領域における「オープンなコミュニティの形成」を進めています。

※「東北大学サイエンスパーク構想」本格始動 東北大学と三井不動産が協働し、社会課題解決と新産業創造を目指す「共創の場」の構築へ
https://www.mitsufudosan.co.jp/corporate/news/2024/0426_01/download/20240426_01.pdf

■半導体研究で世界的に著名な、台湾の国立陽明交通大学と、工業技術研究院との協定締結

2024 年 7 月に台湾のアカデミア、研究機関それぞれと連携協定を締結[※]し、半導体クラスターを核としたサイエンスパークの構築を検討しています。様々な企業活動の場として、産学連携を通じた研究開発促進の場として、半導体関連産業の発展に貢献していきます。

※ 日本での半導体クラスターを核としたサイエンスパーク構築に関して台湾の陽明交通大学、ITRI それぞれと連携協定締結
<https://www.mitsufudosan.co.jp/corporate/news/2024/0726/download/20240726.pdf>

■半導体ニーズもサポートする、賃貸ラボ&オフィス事業

2025年4月には、賃貸ラボ&オフィス事業「三井のラボ&オフィス」の一環として、これまでのターゲットであるライフサイエンス領域から、半導体を含むより多様な領域の研究開発ニーズをサポートする「(仮称)三井リンクラボ東陽町1」が着工[※]。工業専用地域の特性を活かして、大型機器の搬入・設置や、大容量の電気供給や効率的なダクトルートの確保に対応することにより、半導体領域等様々な事業領域の研究開発ニーズを包括的にサポートいたします。

※ ライフサイエンス・半導体・エネルギー・食品・化学・宇宙など、多様な事業領域の研究にも対応「(仮称)三井リンクラボ東陽町1」着工
<https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/news/2025/0410/download/20250410.pdf>

■半導体分野における産学連携・ネットワーク形成の推進(RISE-A の設立)

当社は2025年7月、半導体関連企業・アカデミア等の有志と共に、一般社団法人 RISE-A を設立[※]しました。産学連携による研究開発の促進や、国内外の企業・研究機関のネットワーク構築を通じて、半導体エコシステムの形成を推進しています。今後、本プロジェクトにおいても、RISE-A のネットワークを活用し、企業・アカデミアの誘致や連携の高度化を図ってまいります。

※半導体分野の産業創造に向けた新たな共創の舞台として三井不動産が一般社団法人「RISE-A」設立
<https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/news/2025/0716/>

■新千歳空港内に半導体共創拠点「RISE GATE NEW CHITOSE AIRPORT」を開設

三井不動産は RISE-A と連携し、新千歳空港内に共創拠点を2026年夏ごろ開設します。登記可能な1~11席規模のサービスオフィスを整備し、北海道進出企業の初期拠点や出張時の一時利用を支援。ラウンジやイベントスペースにより企業・地域プレイヤーのネットワーキングを促進するとともに、「ワークスタイリング」と「SHARE LOUNGE」の共同モデルにより快適なワークプレイスを提供し、千歳の産業集積と連動した半導体エコシステム形成を推進します。

※日本初、空港内に半導体関連産業の共創拠点を開設 新千歳空港に「RISE GATE NEW CHITOSE AIRPORT」東京圏外初拠点として、千歳の産業集積と連動し共創エコシステムを構築 https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/news/2026/0427_02/

三井不動産の熊本における取り組み

■阿蘇くまもと空港 熊本空港特定運営事業等 基本協定書締結について

阿蘇くまもと空港においては、三井不動産を代表企業とするコンソーシアム「MSJA・熊本コンソーシアム」が、2019年3月に「熊本空港特定運営事業等」の優先交渉権者に選定され、同年4月に国土交通省と基本協定書を締結[※]しました。その後、当社が筆頭株主である熊本国際空港株式会社が2019年5月に国土交通省と実施契約書を締結のうえ空港運営を行っており、2023年3月には、阿蘇くまもと空港において国内線・国際線一体型の新旅客ターミナルビルが竣工、2026年3月には「WORLD'S BEST NEW AIRPORT TERMINAL」を受賞しました。こうした空港運営・整備を通じて、空港および周辺地域の活性化を推進しています。

※ 熊本空港特定運営事業等 基本協定書締結について
https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/news/2019/0422_02/download/20190422.pdf

■九州大学都市研究センター・熊本県菊陽町とのスポーツによるウェルビーイングなまちづくりに関する協定締結

九州大学都市研究センター、熊本県菊陽町、三井不動産の連携[※]において、スポーツによるウェルビーイングなまちづくりを重要テーマの一つとして位置づけています。新駅設置や市街地整備、アーバンスポーツ施設整備が進む菊陽町を舞台に、産学官が連携し、スポーツを通じた豊かな地域環境の形成を目指すとともに、スポーツと住民の幸福度の相関関係を可視化する共同研究を通じて、ウェルビーイングなまちづくりの構築を進めています。

※ 九州大学都市研究センター・熊本県菊陽町・三井不動産株式会社スポーツによるウェルビーイングなまちづくりに関する包括連携協定締結
https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/news/2024/0719_02/download/20240719_02.pdf

■熊本県菊陽町が募集する(仮称)原水駅周辺土地区画整理事業における事業検討パートナーに選定

三井不動産と九州旅客鉄道株式会社(以下、「JR 九州」)の連携による菊陽町での取り組み[※]において、半導体企業の集積を背景とした先進的な街づくりを重要テーマの一つとして位置づけています。新駅整備や公園拡張、土地区画整理事業などを通じて都市基盤の整備を進めるとともに、三井不動産が有する大規模複合開発や産業拠点形成の知見と、JR 九州のモビリティサービスを基軸とした街づくりの強みをかけ合わせることで、菊陽町における持続的な発展と新たな地域価値の創出を目指しています。

※熊本県菊陽町が募集する(仮称)原水駅周辺土地区画整理事業における将来ビジョン具体化に向けた事業検討パートナーに選定

<https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/news/2024/1128/download/20241128.pdf>

<添付資料①> 「イノベーション創発エリア」概要

所在地	熊本県合志市竹迫
交通	<車> 中九州横断道路「合志 IC」(整備中)より約 2km <公共交通機関> JR 豊肥本線「原水」駅より車で約 10 分
敷地面積	約 309,444 m ² (約 93,607 坪)
開発スケジュール (予定)	2026 年 5 月: 造成工事着工 2027 年以降: 段階的に施設竣工 2030 年: 全体竣工

<添付資料②> 三井不動産グループのサステナビリティについて

三井不動産グループは、「共生・共存・共創により新たな価値を創出する、そのための挑戦を続ける」という「&マーク」の理念に基づき、「社会的価値の創出」と「経済的価値の創出」を車の両輪ととらえ、社会的価値を創出することが経済的価値の創出につながり、その経済的価値によって更に大きな社会的価値の創出を実現したいと考えています。

2024 年 4 月の新グループ経営理念策定時、「GROUP MATERIALITY(重点的に取り組む課題)」として、「1. 産業競争力への貢献」、「2. 環境との共生」、「3. 健やか・活力」、「4. 安全・安心」、「5. ダイバーシティ&インクルージョン」、「6. コンプライアンス・ガバナンス」の6つを特定しました。これらのマテリアリティに本業を通じて取り組み、サステナビリティに貢献していきます。

【参考】

・「グループ長期経営方針」

<https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/innovation2030/>

・「グループマテリアリティ」

https://www.mitsuifudosan.co.jp/esg_csr/approach/materiality/