

# 新大牟田駅産業団地（産業用地）分譲募集要項

## 1. はじめに

大牟田市は、福岡県の最南端にあり、福岡都市圏と熊本都市圏の中間に位置し、北はみやま市、南は熊本県荒尾市、西は有明海に面した、総面積 81.45 km<sup>2</sup>、人口 107,633 人（R5.4.1 現在）を有し、交通インフラが充実した生産拠点に最適な立地環境のまちです。

現在、新大牟田駅周辺に新たな産業団地として「新大牟田駅産業団地」の造成を進めています。「新大牟田駅産業団地」には製造業等の立地を目的とした「産業用地」に加え、商業・サービス機能の充実を図り賑わいの創出を目的とした「賑わい交流用地」を一体的に造成しています。

このたび、「産業用地」の分譲を行うこととなり、概要については下記のとおりとなっています。ぜひ当産業用地への立地をご検討くださいますようお願いいたします。

## 2. 産業用地の概要

本地域は、本市の北東部に位置し、丘陵地や農地に囲まれた自然豊かな地域です。また、九州新幹線新大牟田駅に隣接し、九州縦貫自動車道や有明海沿岸道路へのアクセスが優れていることから、広域交流拠点としての賑わい創出が期待されます。

### 《交通アクセス》

- 九州新幹線  
新大牟田駅隣接
- 九州自動車道  
南関 IC まで 車で 5 分
- 有明海沿岸道路  
大牟田北 IC まで  
車で 10 分
- 重要港湾三池港まで  
車で 20 分
- 佐賀空港まで  
車で 45 分
- 福岡空港まで  
車で 60 分



- 新大牟田駅産業団地  
約 8.14ヘクタール
- 産業用地（産業地区）…今回分譲地  
約 4.45ヘクタール
- 賑わい交流用地（沿道地区）  
約 2.65ヘクタール

## 団地概要

所在地	大牟田市大字岩本、大字白銀の一部
事業主体	大牟田市
分譲面積	約 4.45ha（造成後の確定測量により若干増減する可能性有）
分譲価格（単価）	10,000～12,000 円/㎡程度（令和 6 年 3 月に分譲価格確定予定）
区域区分	市街化調整区域（大牟田市岩本南地区地区計画※）
建築基準	建ぺい率 60% 容積率 200%
建築制限	一部の区画の上空を 22 万 V の高圧送電線が通過しています。（電気設備に関する技術基準を定める省令に基づき建築物建築禁止などの制限有）
景観計画	一定規模以上の建築物の建築等の場合、壁面の色彩など「景観形成基準」に適合する必要有
工場立地法 地域準則条例	敷地面積 9,000 ㎡以上又は建築面積 3,000 ㎡以上の工場等が対象 ・緑地面積率 10%以上 ・環境施設面積率 15%以上（緑地面積含む）
緑化推進条例	「大牟田市緑化の推進及び樹木等の保存に関する条例」に基づき、敷地面積 1,000 ㎡以上の工場、事業場等が対象 ・工場…緑化面積率 6%以上 ・工場以外…緑化面積率 3%以上 なお、工場立地法に該当する場合は、本条例の対象外
地耐力	深度約 11mで N 値 50 以上
用水	上水道（区域内道路内に本管（Φ150mm）を埋設しています。） ※地下水についてはお問い合わせください。
污水排水	公共下水道利用可（排水量については要協議）
雨水排水	油水分離槽を設置し個別処理後、団地内道路側溝に接続
電力	6.6kV、22 kV 受電可能
ガス	都市ガス
通信	光回線可能（通信事業者への申込みが必要）
緩衝帯	団地内の外周には、開発行為の基準により緩衝帯（緑地帯）を設けています。 この緩衝帯は現状のまま引き渡しますので、緑地又は広場（舗装可）などの空地として利用可
接面道路	北面：主要地方道南関大牟田北線（幅員 27.0m） 団地内道路：市道（R5.12 月認定予定）（幅員 9.0m）

### ※大牟田市岩本南地区地区計画

計画地が都市計画法上の市街化調整区域に位置付けられていることより、建物については、岩本南地区地区計画により制限等を設けています。

名称	岩本南地区地区計画
位置	大牟田市大字岩本及び大字白銀の一部
面積	約 8.4ha
区域の 整	地区計画の目標 本地区は、九州新幹線新大牟田駅に隣接した地区であり、主要地方道南関大牟田北線の沿線であることから、九州自動車道や有明海沿岸道路へのアクセス性に優れた交通利便性が高い地区である。 そこで、本市の第6 次総合計画では、本地区において産業団地整備

備、開発及び保全に関する方針				<p>に向けた取組を進めることとしており、産業用地に加え、商業・サービス機能の充実を掲げている。</p> <p>また、産業団地の整備にあたっ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り、農業と産業との均衡ある発展を図るとともに、農業従事者就業の促進、安定した就業機会の確保を図ることとしている。</p> <p>このため、本地区区計画を策定し建築物等の規制誘導を行うことにより、周辺地域と調和した産業団地の形成を図ることを目標とする。</p>	
	土地利用の方針			<p>駅利用者、道路利用者、地域住民等の利便に供する土地利用と、周辺の生活環境や自然環境に配慮した産業団地の形成を図るとともに、周辺の集落の活力・維持に寄与する土地利用を行う。</p>	
	地区施設の整備の方針			<p>安全かつ機能的な事業所環境を創出するため、道路を適正に配置し整備する。</p>	
	建築物等の整備の方針			<p>地区計画の目標、土地利用方針に基づき、建築物の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度の制限を行い、周辺環境に配慮した建築物が建築されるよう誘導する。</p>	
地区整備計画	地区施設及び規模の配	道路		<p>区画街路1 (幅員 9m、延長 約500m)</p> <p>区画街路2 (幅員 9m、延長 約 200m)</p>	
		建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	沿道地区
			地区の面積	約 2.9ha	約 4.5ha
	建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物は建築してはならない。	次に掲げる建築物は建築してはならない。	
		<p>1 住宅（併用住宅を除く）、共同住宅、寄宿舍、下宿</p> <p>2 店舗、飲食店、事務所その他これらに類するもので、その部分の床面積の合計が3,000 平方メートルを超えるもの</p> <p>3 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもので3,000 平方メートルを超えるもの</p> <p>4 マージャン屋、ぱちんこ屋、射</p>	<p>1 住宅、共同住宅、寄宿舍（当該地区に立地する工場等の従事者のためのものを除く）、下宿</p> <p>2 店舗、飲食店（ただし、工場・倉庫に併設される物品販売業を営む店舗、飲食店その他これらに類するもので、その部分の床面積の合計が500 平方メートルを超えないものを除く）</p> <p>3 ホテル又は旅館</p> <p>4 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの</p> <p>5 マージャン屋、ぱちんこ屋、射</p>		

	<p>的場、勝馬投票券販売所、場 外車券売所その他これらに類 するもの</p> <p>5 展示場</p> <p>6 劇場、映画館、演芸場、観覧 場、ナイトクラブ、カラオケボッ クス、遊技場で、その部分の 床面積の合計が3,000 平方メ ートルを超えるもの</p> <p>7 キャバレー、料理店その他こ れらに類するもの</p> <p>8 大学及び高等専門学校で、そ の部分の床面積の合計が 10,000 平方メートルを超えるも の</p> <p>9 神社、寺院、教会その他これ らに類するもの</p> <p>10 病院で、その部分の床面積の 合計が15,000 平方メートルを 超えるもの</p> <p>11 保育所で、その部分の床面積 の合計が2,000 平方メートルを 超えるもの</p> <p>12 老人ホーム、福祉ホームその 他これらに類するもの</p> <p>13 老人福祉センター、児童厚生 施設その他これらに類するも の</p> <p>14 自動車教習所</p> <p>15 自動車車庫（建築基準法施 行 令第130 条の8 に定める建築 物に附属する自動車車庫を 除く）</p> <p>16 倉庫業を営む倉庫</p> <p>17 畜舎</p>	<p>的場、勝馬投票券販売所、場 外車券売所その他これらに類 するもの</p> <p>6 カラオケボックスその他これら に類するもの</p> <p>7 展示場、遊技場</p> <p>8 劇場、映画館、演芸場、観覧 場、ナイトクラブ</p> <p>9 キャバレー、料理店その他こ れらに類するもの</p> <p>10 学校（幼保連携型認定こども 園を除く）、図書館、博物館</p> <p>11 巡査派出所、公衆電話所その 他これらに類するもの</p> <p>12 神社、寺院、教会その他これ らに類するもの</p> <p>13 病院</p> <p>14 公衆浴場</p> <p>15 診療所</p> <p>16 保育所で、その部分の床面積 の合計が2,000 平方メートルを 超えるもの</p> <p>17 老人ホーム、福祉ホームその 他これらに類するもの</p> <p>18 老人福祉センター、児童厚生 施設その他これらに類するも の</p> <p>19 自動車教習所</p> <p>20 畜舎</p>
--	--	---

		<p>18 建築基準法別表第二（と）第三号及び（ぬ）第三号に定める工場</p> <p>19 建築基準法別表第二（と）第四号及び（ぬ）第四号に定める危険物の貯蔵又は処理に供する施設</p> <p>20 葬儀場</p> <p>21 資材置場、バスターミナル、港湾施設、荷とき場、宅配便の配送場、空港の倉庫</p> <p>22 農林漁業施設（住宅に付随する農業用納屋を除く）</p> <p>23 処理場、浄水場、火葬場、発電所、変電所</p> <p>24 建築基準法別表第二（る）項に掲げる建築物</p>	<p>21 葬儀場</p> <p>22 資材置場、バスターミナル、港湾施設、荷とき場、宅配便の配送場、空港の倉庫</p> <p>23 処理場、浄水場、火葬場、発電所、変電所</p> <p>24 建築基準法別表第二（る）項に掲げる建築物</p>
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	40 / 10	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	7 / 10	6 / 10

## 環境基準

大気	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大気汚染防止法に基づくばい煙、一般粉じん、特定粉じんを発生する施設や特定施設を設置する場合は、届出が必要であり、基準等を遵守する必要があります。</li> <li>・大気汚染防止法による一律排出基準のほか福岡県条例による規制などがあります。</li> </ul>
騒音	<ul style="list-style-type: none"> <li>・騒音規制法に基づく特定施設を設置する場合は、規制基準を遵守する必要があります。</li> <li>・特定工場等に係る騒音の基準は、第2種区域の規制区域となります。</li> </ul> <p>午前8時～午後7時 : 60dB</p> <p>午後7時～翌日の午前8時 : 50dB</p>
振動	<ul style="list-style-type: none"> <li>・振動規制法に基づく特定施設を設置する場合は、規制基準を遵守する必要があります。</li> <li>・特定工場等に係る振動の基準は、第1種区域の規制区域となります。</li> </ul> <p>午前8時～午後7時 : 60dB</p> <p>午後7時～翌日の午前8時 : 55dB</p>
悪臭	<ul style="list-style-type: none"> <li>・悪臭防止法による規制区域になっていますので、規制基準（特定有害物質（22項目）の濃度基準）を遵守する必要があります。</li> </ul>
水質	<ul style="list-style-type: none"> <li>・水質汚濁防止法に基づく特定施設及び有害物質貯蔵指定施設を設置する場合は、工事着手の60日前までに福岡県への届出が必要です。</li> </ul>

### 3. 申込資格

分譲を申し込む企業は、以下の全ての要件を満たす必要があります。

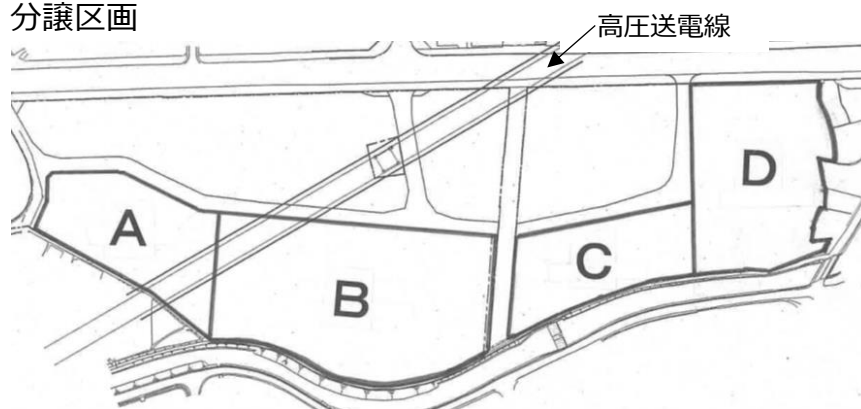
- ・分譲用地において工場等を建設し、対象業種に該当する事業を行う者であること
- ・分譲用地の購入及び事業用施設の建設、経営に計画性があり、必要な資力及び信用を有すること
- ・土地の売買契約締結日から1年以内に工場等の建設に着工すること
- ・土地の売買契約締結日から5年間は事業計画上の事業を継続して実施すること
- ・大牟田市民の積極的な雇用とともに、雇用の増加に努めること
- ・公害防止や景観保全に関する各種法令を遵守すること
- ・周辺地域住民との調和・共生に努めること
- ・税金の滞納がないこと
- ・大牟田市暴力団排除条例（平成22年6月29日条例第9号）第2条第2号に規定する暴力団員でない者、並びに同条例第2条第1号に規定する暴力団又は暴力団員と密接な関係を有する者でないこと

### 4. 分譲条件等について

#### (1) 対象業種

市民の雇用と地域経済の活性化に寄与する製造業等

#### (2) 分譲区画



#### (3) 分譲価格

区画	面積（予定）	分譲単価
A	8,000㎡	10,000～ 12,000円/㎡程度
B	18,100㎡	
C	6,500㎡	
D	11,900㎡	

※ 上記表の面積は概算の数字です。

分譲面積及び分譲価格は令和6年3月に確定する予定です。

(4) 土地の引き渡し及び所有権移転登記

- ア 土地は、市への土地代金の支払い確認後、速やかに引き渡します。
- イ 所有権移転登記については、市で手続きを行います。
- ウ 登記に要する登録免許税等の諸経費は、買受人の負担になります。

## 5. 申込方法

---

(1) 提出書類

- ・産業用地分譲申込書
- ・企業概要
- ・事業計画書
- ・定款の写し（最新の内容のもの）
- ・履歴事項全部証明書（写し可、3か月以内に発行されたもの）
- ・直近3か年分の決算書
- ・税金の滞納のない証明書（本社所在地の直近の国税、都道府県税、市町村税）
- ・誓約書（暴力団排除条例に基づく書類）
- ・役員等名簿及び照会承諾書（暴力団排除条例に基づく書類）
- ・会社案内（パンフレット等）
- ・その他市長が必要と認める書類

(2) 申込期間

令和6年4月1日（月）～19日（金）  
午前8時30分～午後5時15分（土・日・祝日を除く）

(3) 提出部数

10部（正本1部、副本9部）

(4) 提出方法

下記提出先へ持参又は郵送

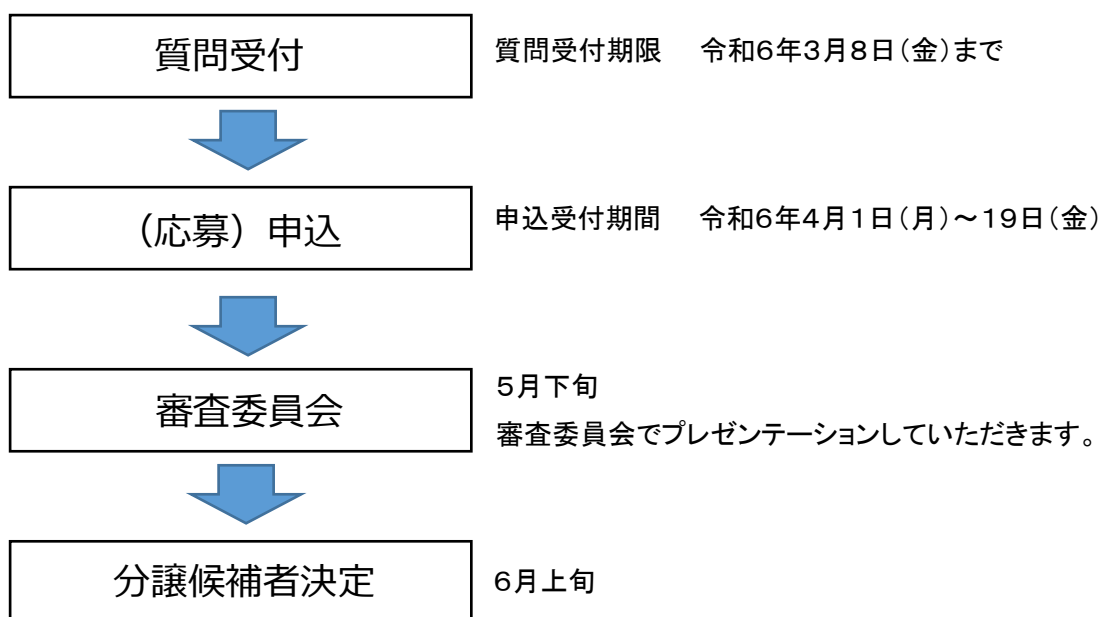
※郵送での申込みの場合、特定記録郵便やレターパック等、送達状況が確認できる送付方法をご利用ください。

(5) 提出先・問合せ先

〒836-8666 福岡県大牟田市有明町2丁目3番地  
大牟田市役所産業振興課 企業支援担当  
TEL 0944-41-2752 FAX 0944-41-2751  
Mail e-kigyoushien02@city.omuta.fukuoka.jp

## 6. 分譲候補者決定までのスケジュール

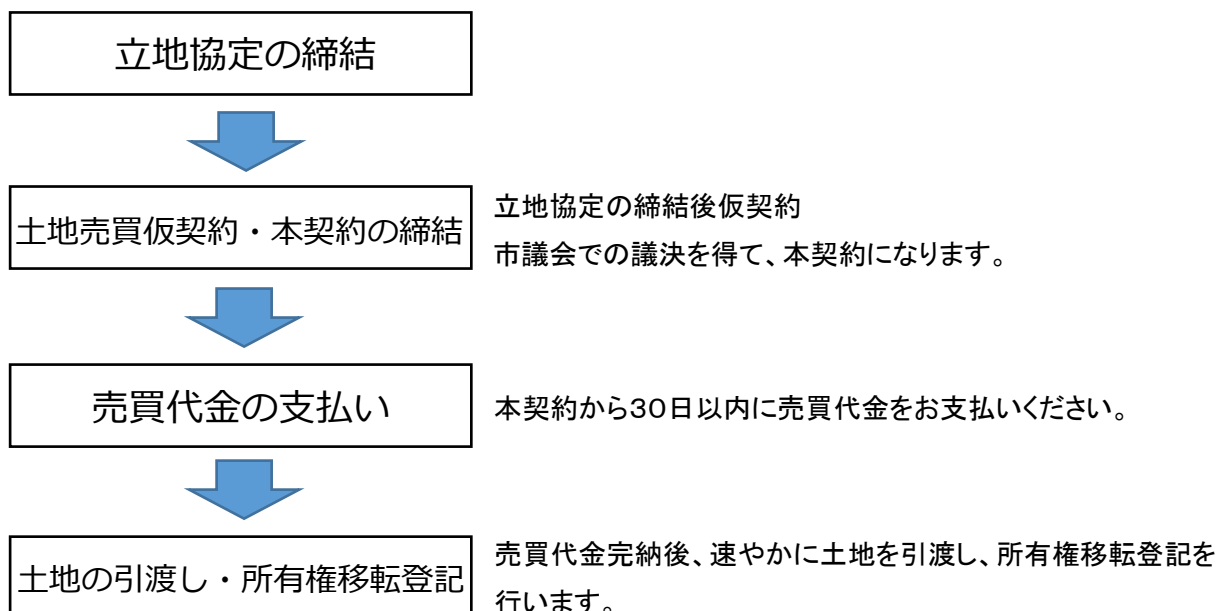
---



## 7. 土地の引渡しまでのスケジュール

---

分譲候補者と市の立地協定の締結から土地の引渡しまでは、概ね4か月かかります。





## 8. 審査について

---

### (1) 選定方法

大牟田市新大牟田駅産業団地産業用地工場等立地事業者審査委員会において、下記

(2) 選定の観点に基づき審査を行います。

### (2) 選定の観点

#### ①経営の安定性

・経営が安定し、成長性、将来性に優れていること

#### ②事業計画の実現性

・事業計画及び施設の建設計画が具体的で、必要な資力及び資金計画があること

#### ③地域への貢献度及び波及効果

・地域における雇用創出効果が期待できること

・市内事業者等との新規の取引・取引の拡大が見込めること

・地域との共存に向けた社会貢献活動に積極的であること

#### ④周辺環境への配慮

・水質、大気、騒音等の公害防止対策が確立され、周辺環境を良好に保つこと

・交通安全対策、景観への配慮等の取り組みが積極的であること

#### ⑤その他（加点項目）

・脱炭素化や SDG s（持続可能な開発目標）の取り組み、防災・減災の取り組み等その他特別に評価する事項がある場合

### (3) 選定結果の通知

選定結果は、令和6年6月頃に通知します。

※審査内容は公表しません。

### (4) 決定の取り消し

以下のいずれかに該当したときは、分譲候補者の決定を取り消すことがあります。

・申込資格の要件を満たしていないことが判明したとき

・提出書類に虚偽の記載があったとき

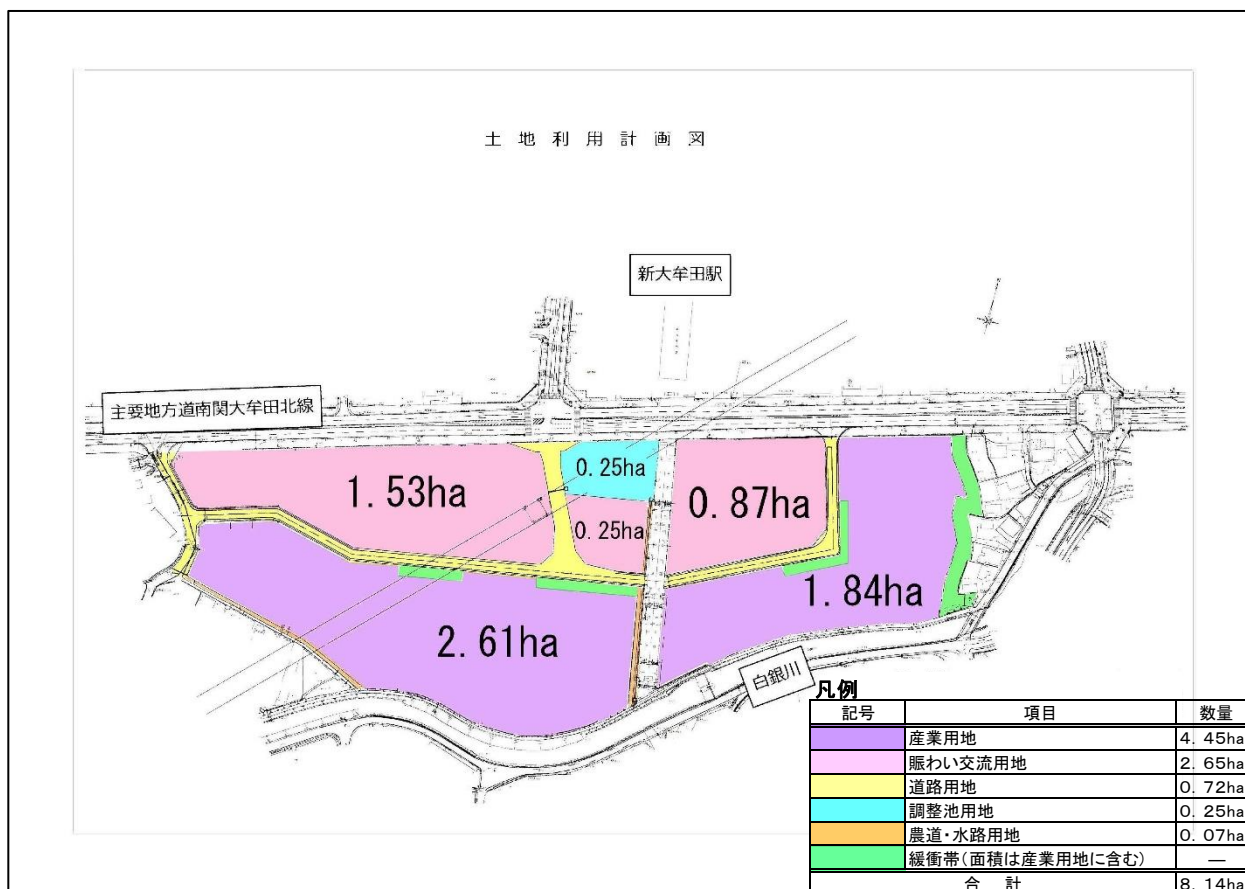
・社会的な信用を著しく失墜させる行為があったとき

・その他、土地売買契約を締結することが困難となるような重大な事案が発生したとき

### (5) 決定の辞退

分譲候補者の決定通知があった企業は、経済情勢その他特殊事情に限り、分譲候補者決定を辞退することができます。その場合は、仮契約を締結するまでに届け出る必要があります。

## 9. 土地利用計画図



※緩衝帯は暫定的な位置で表示しています。