

三井不動產與熊本縣・合志市簽署基本協定 「熊本科學園區」計畫啟動，同時建置半導體產業社群

著眼先進半導體，透過產官學與日台合作，構建從研發 (R&D) 到量產的一體化生態系統

本新聞稿重點

- 三井不動產、熊本縣與合志市簽署「熊本科學園區」事業推動夥伴基本協定
- 開發約 31 公頃之創新創發區域，為推動半導體產業的資產與社群建立做整備
- 2026 年 5 月開始整地工程，2027 年起分階段完工，預計 2030 年全面完工
- 著眼於先進 3 奈米半導體，透過產官學與日台合作構建完整生態系統

三井不動產株式會社 (總部：東京都中央區，代表取締役社長：植田俊，以下稱「本公司」)，為推動「熊本科學園區 創新創發區域」之整備，於今日與熊本縣、合志市簽署「熊本科學園區」事業推進夥伴基本協定 (以下稱「本協定」)。

根據本協定，本公司將於熊本縣合志市開發約 31 公頃之創新創發區域，作為熊本縣推動「分散型科學園區」之核心據點。本計畫除引進半導體產業相關企業與學術機構外，亦將整備做為產官學合作據點，致力打造可持續成長之產業基地。預計 2026 年 5 月動工整地，2027 年起分階段完成設施建設，並於 2030 年完成整體開發。

三井不動產作為「產業開發者」，將發揮在「場域」整備方面之優勢，並結合與一般社團法人 RISE-A 之合作，整合國內外企業與學術機構形成「社群」，以一體化方式推進，致力強化產業競爭力並促進地方創生。

因應未來 AI 與半導體市場的成長，本計畫將以先進 3 奈米半導體為目標，建構從研發至量產的廣泛生態系統，促進持續性創新，並致力成為「新生矽島九州」之一環。



<創新創發區域示意圖>

※1 請參照一般社團法人九州經濟連合會提出的《新矽島九州 Grand Design》。

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

台灣三井不動產參與本專案之任務

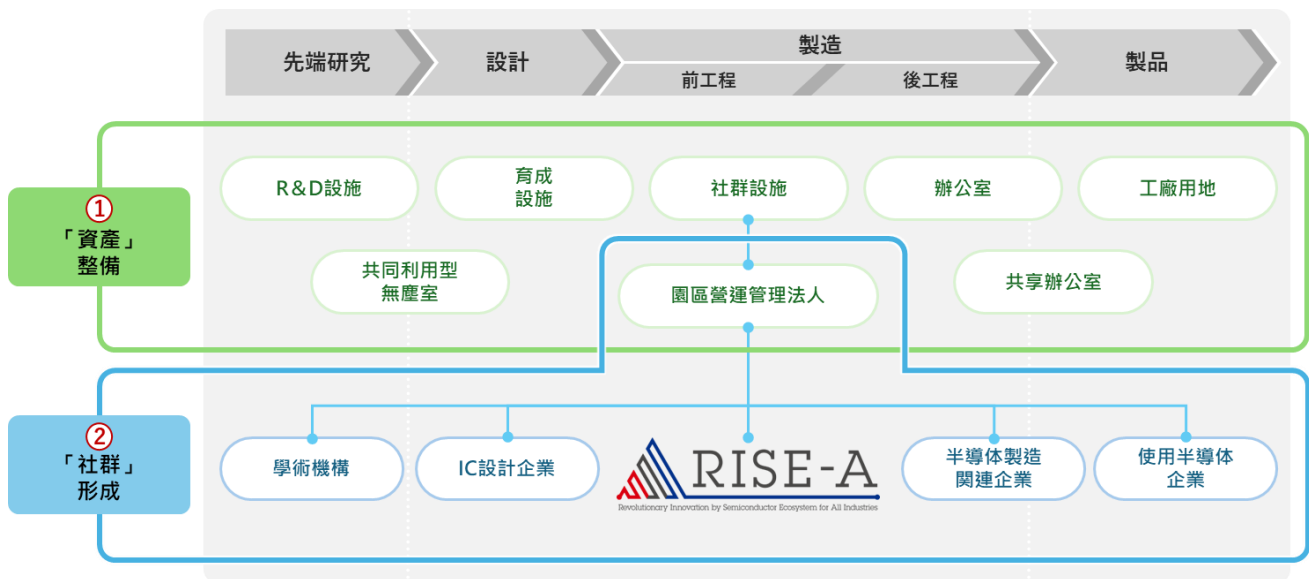
台灣三井不動產作為三井不動產集團在台灣的據點，除了積極拓展在台灣的事業發展，近年隨著以半導體相關產業為核心的供應鏈在全球範圍內持續重組，台灣三井不動產更協助總公司「解決方案事業本部」及「事業開發部」等部門，致力於串聯台灣企業與日本企業間雙向需求，積極推動雙方之交流與合作。

今日由三井不動產、熊本縣與合志市簽署「熊本科學園區」事業推動夥伴基本協定，將於熊本縣合志市開發約 31 公頃之創新創發區域，作為熊本縣推動「分散型科學園區」之核心據點。而台灣三井不動產在本計畫中，除了協助台灣企業進軍日本市場外，亦旨在強化日台之間的產業合作關係，同時進一步提升本集團在台灣的品牌價值，並為促進在台灣的整体事業發展做出貢獻。

本公司所構思之科學園區

本公司所構想的科學園區，是針對半導體產業相關的多元參與者，提供以下兩大功能，並以支持持續創新為目標。同時，我們參考台灣科學園區的成功經驗，並結合日本國內企業與學術界的需求，致力於打造「日本型科學園區」。

- ① 整備半導體產業所需之「資產」，包括研發設施、育成設施、辦公室與共享辦公室、工廠用地等
- ② 形成涵蓋學術機構、設計、製造及使用企業等廣泛參與者之「社群」



本計畫特色

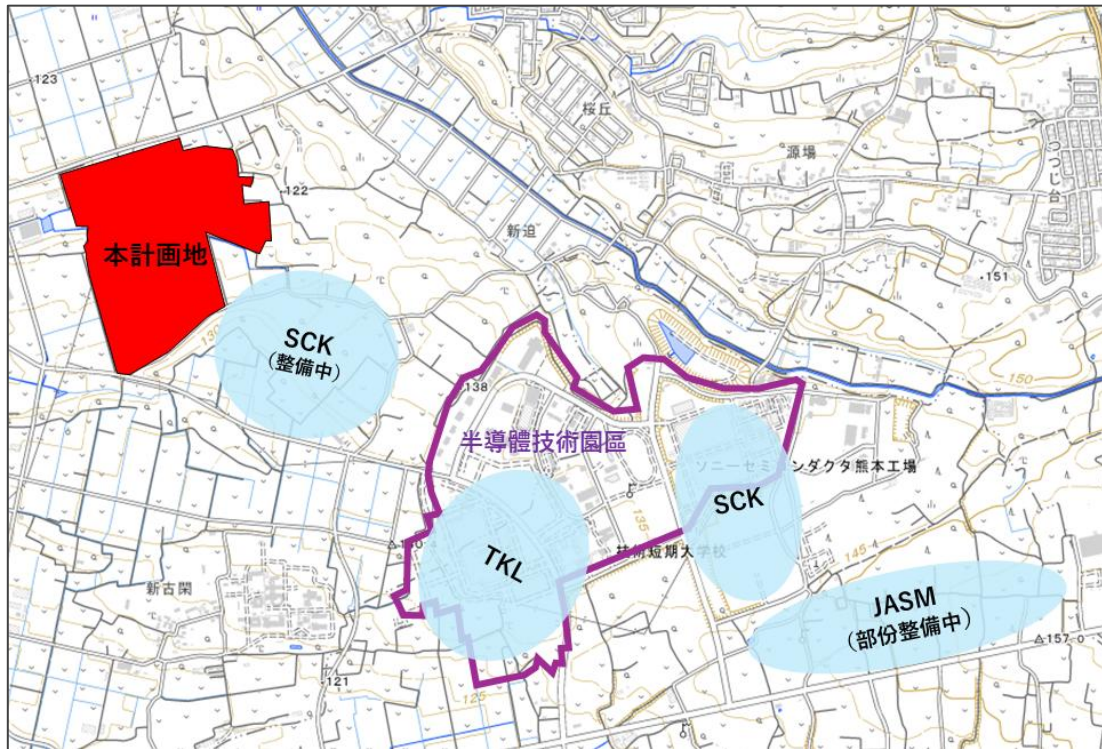
(1) 位於日本國內首屈一指的半導體產業聚落所在地

本計畫地點鄰近 Japan Advanced Semiconductor Manufacturing 株式会社 (JASM)、東京威力科創九州 (TKL)、Sony 半導體製造 (SCK) 等企業聚集之區域，為日本主要產業集聚地之一。

地點位於中九州橫斷道路 (暫稱) 合志交流道 (IC) 約 2 公里處，該道路正配合周邊縣道的新建與拓寬工程同步整備中。此外，距離本專案預定地約 12 公里之阿蘇熊本機場 (由本公司為最大股東之熊本國際空港株式會社營運)，正規劃興建連接機場與豐肥本線的機場聯絡鐵道 (預計於 2034 年通車)。整體而言，本區域具備優越的廣域交通可及性。



<廣域圖>



<區域圖>

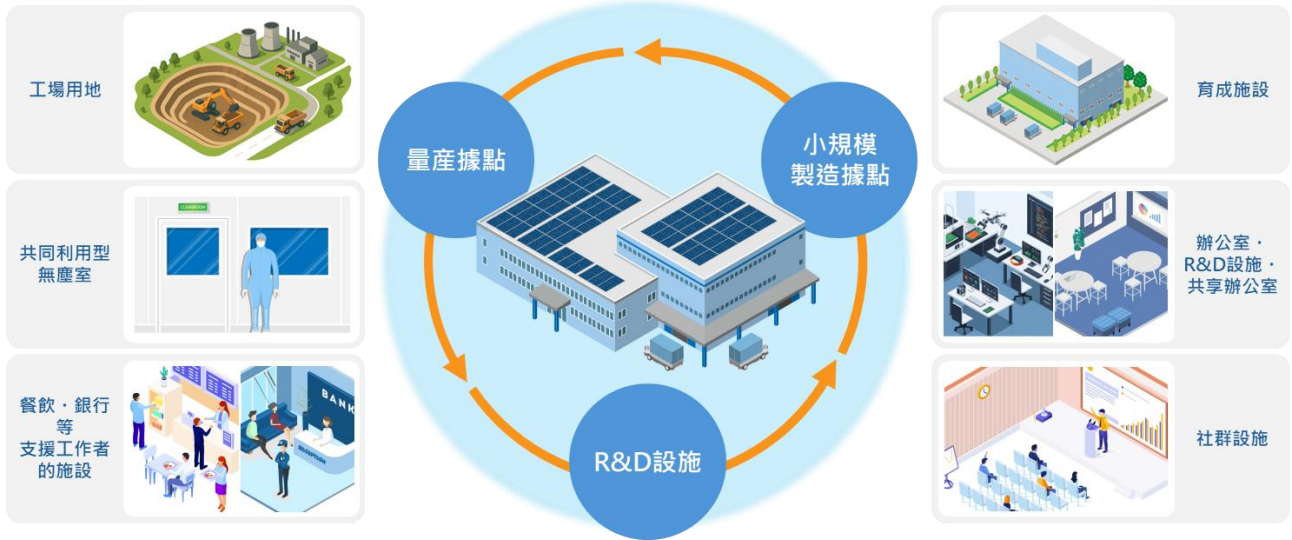
資料來源：日本國土地理院網站，本公司依據淡色地圖製作。

(2) 作為產業的基礎設施，透過完善多元「資產 (Asset)」以支援從研發到量產的完整發展

為因應半導體企業的多樣化需求，本計畫將建置支援從研究開發 (R&D) 到量產階段的各類設施與功能。藉此推動包含前段製程、後段製程以及製造設備等半導體相關企業之進駐，並強化整體半導體供應鏈。

- 工廠用地：主要提供量產型企業使用
- 育成設施：具備工廠與倉儲功能的小型租賃設施

- 共同使用型無塵室 (規劃中) : 預計供研究人員等使用
- 辦公室 · 研發 (R&D) 設施 : 供工程師、業務及研究人員使用
- 共享辦公空間 : 供出差人員等短期使用
- 社群交流設施 (如會議中心等) : 用於活動、研討會等社群交流用途
- 餐飲、銀行等工作者支援設施



(3) 產官學合作社群的形成

我們將與熊本縣共同設立管理法人公司並且負責園區的營運管理。該管理法人將以本專案參與企業與學術機構為核心，並活用 RISE-A 的網絡資源，構築連結熊本與日本國內外企業及學術界的產官學合作社群。透過資訊交流與網絡建立，創造產學合作與開放式創新的機會，進一步推動研發 (R&D)、人才培育相關舉措，以及擴大商業機會的發展。



(4) 支援研究開發 (R&D)

我們將積極推動企業研發 (R&D) 部門以及國內外大學與研究機構的引進，同時規劃於共同使用型無塵室，提供設計、試作與評估等功能。

此外，作為產官學合作與研發之間的橋梁，將設立「創新中心 (Innovation Center)」，針對特定研發主題，提供企業與學術界之間的協作支持，以及各類研發相關的實務支援。特別針對備受關注的後段製程領域，並將納入與熊本逐步集聚的前段製程產業之連結視角，推動透過產官學合作的研究開發。



(5) 透過台日合作建構先進 3nm 半導體生態系統

著眼於 JASM 第 2 工廠預計生產的先進 3 奈米半導體，同步招攬相關供應鏈企業的進駐。作為支援外國企業進駐的施策之一，將由園區管理法人提供各式行政作業的一站式服務，以促進以台灣為中心的海外企業及研究機構進一步進軍日本市場。

本公司目前於台灣已展開包括 LaLaport、MITSUI OUTLET PARK、三井花園飯店以及多項住宅投資事業，未來也將充分運用在台灣累積的產官學網絡，持續推動本專案。

< 預想的行政作業一站式服務 (概念) >

- 整合涵蓋中央、都道府縣及市町村等各層級之各類許可申請窗口 (含代辦服務)
- 外籍駐在人員支援
- 稅務、會計及當地銀行帳戶開設支援

熊本縣知事 木村敬

為實現「熊本科學園區構想」，我們廣泛蒐集產官學各界人士的意見，持續進行檢討，並於去年3月制定了「熊本科學園區推進願景」，明確提出未來發展方向。此次與事業推進夥伴三井不動產及在地自治體合志市締結基本協定，得以具體呈現「熊本科學園區構想」的藍圖，這是邁向實現的重要一步，也讓我個人重新振奮精神。今後，在與三井不動產及合志市建立的堅實夥伴關係下，期盼能共同開創熊本嶄新的未來。



合志市市長 荒木義行

此次能夠與三井不動產及熊本縣共同締結「熊本科學園區（くまもとサイエンスパーク）事業推進夥伴基本協定」，我深感振奮與安心。三井不動產不僅在多項複合式開發領域具備豐富實績，更在多元新興領域推動社區創生方面展現卓越成果。作為產業開發商，本市對其擔任本事業推動夥伴寄予高度期待。期盼本專案能進一步帶動地區產業發展，並推動合志市的建設持續向前邁進。同時，本市亦將全力以赴，積極提供支援，確保本專案成功推動。



三井不動產 代表取締役社長 植田俊

本公司參與了熊本地區阿蘇熊本機場的營運管理，此次能夠與熊本縣及合志市攜手推動「熊本科學園區（くまもとサイエンスパーク）」專案，我們深感榮幸與喜悅。在各產業加速數位化的趨勢下，半導體已成為產業競爭力的核心基礎，也是支撐日本經濟成長的重要基礎設施。本公司透過日本橋地區的生命科學、太空及半導體相關社群建構，以及與東北大學推動的科學園區構想等專案，不僅運用「不動產開發商」的專業進行「場域建設」，更進一步以「產業開發商」的角色，同時提供「場域」與「社群」，持續推動產官學合作基盤的形成。此外，本公司在台灣亦擁有多項事業據點，未來希望能將當地網絡延伸至本專案中，作為促進日台合作社群的重要連結。透過本專案，我們期望實現以「場域」與「社群」雙軸運作的「日本型科學園區」，從九州出發，打造面向全球開放的半導體生態系，並以產業作為出發點，為地方創生做出貢獻。



■在東北大學推動的科學園區構想中，半導體亦為重要主題之一

在東北大學與三井不動產合作推動的「東北大學科學園區構想」中※，半導體已被定位為產學合作的重要主題之一。除結合東北大學在半導體領域的研究優勢，推動微縮化與節能技術等先進研發外，也進一步整合企業作為半導體使用端的實際需求，加速催生由科學園區孕育而出的新產業。

為此，雙方正於校園內規劃建置約 4 萬平方公尺的「共創場域」，並同步推動涵蓋半導體在內的多元學術領域之「開放式社群」形成。

※ 「東北大學科學園區構想」全面啟動，東北大學與三井不動產攜手打造以解決社會課題與創造新產業為目標的「共創場域」

https://www.mitsufudosan.co.jp/corporate/news/2024/0426_01/download/20240426_01.pdf

■與在半導體研究領域享譽國際的台灣國立陽明交通大學及工業技術研究院簽署合作協議

本公司於 2024 年 7 月分別與台灣學術界及研究機構簽署合作協議※，共同研議以半導體聚落為核心的科學園區發展構想。未來將作為多元企業活動的平台，並成為透過產學合作推動研究開發的重要場域，持續為半導體相關產業發展作出貢獻。

※ 就於日本建構以半導體聚落為核心之科學園區一事，已分別與台灣國立陽明交通大學及 ITRI 簽署合作協議。

<https://www.mitsufudosan.co.jp/corporate/news/2024/0726/download/20240726.pdf>

■支援半導體產業需求的租賃實驗室與辦公大樓事業

2025 年 4 月，本公司作為「三井的實驗室 & 辦公室」租賃實驗室與辦公大樓事業的一環，已啟動興建「(暫稱)三井 Link Lab 東陽町 1」，自原先聚焦的生命科學領域，進一步擴大支援包含半導體在內的多元研發需求。

本設施將活用工業專用區的區位特性，可對應大型設備的搬入與安裝、大容量電力供應，以及高效率管線配置等需求，全面支援半導體等多元產業領域的研究開發活動。

※ 已啟動興建「(暫稱)三井 Link Lab 東陽町 1」，可對應生命科學、半導體、能源、食品、化學、太空等多元產業領域的研究需求。

<https://www.mitsufudosan.co.jp/corporate/news/2025/0410/download/20250410.pdf>

■推動半導體領域的產學合作與網絡建構 (RISE-A 成立)

本公司於 2025 年 7 月與半導體相關企業及學術界等志同道合的夥伴共同成立一般社團法人 RISE-A (Research and Innovation for Semiconductor Ecosystem Alliance)。透過推動產學合作研發，以及建構日本國內外企業與研究機構的合作網絡，持續促進半導體生態系統的形成。未來在本計畫中，亦將活用 RISE-A 的網絡資源，進一步推動企業與學研機構進駐，並深化彼此間的合作連結。

※三井不動產成立一般社團法人「RISE-A」，打造半導體領域產業創新與共創發展的新平台

<https://www.mitsufudosan.co.jp/corporate/news/2025/0716/>

■於新千歲機場設立半導體共創據點「RISE GATE NEW CHITOSE AIRPORT」

三井不動產將與 RISE-A 合作，預計於 2026 年夏季在新千歲機場內設立共創據點。該據點將配置可辦理公司登記、規模為 1 至 11 席的服務式辦公室，支援企業進駐北海道初期據點設立，以及出差期間的臨時辦公需求。同時，透過設置交誼空間 (Lounge) 及活動場地，促進企業與在地參與者之間的交流與網絡建立。此外，將結合「Work Styling」與「SHARE LOUNGE」的複合模式，提供舒適且高機能的工作環境，並與千歲地區的產業聚落相互連動，推動半導體產業生態系的形成。

※ 此為日本首例於機場內設立半導體相關產業共創據點。「RISE GATE NEW CHITOSE AIRPORT」作為東京首都圈以外的首個據點，將結合千歲

地區的產業聚集優勢，構建共創型產業生態系統。https://www.mitsufudosan.co.jp/corporate/news/2026/0427_02/

■關於阿蘇熊本機場「熊本機場特定營運事業等」基本協定之簽署

在阿蘇熊本機場方面，由三井不動產擔任代表企業的聯盟「MSJA・熊本 Consortium」，於 2019 年 3 月獲選為「熊本機場特定營運事業等」之優先議約權人，並於同年 4 月與日本國土交通省簽署基本協定。2023 年 3 月，阿蘇熊本機場完成國內線與國際線一體化新旅客航廈啟用，並於 2026 年 3 月榮獲「WORLD' S BEST NEW AIRPORT TERMINAL」獎項。透過機場的營運與整備推進，本公司持續帶動機場及周邊地區的活化發展。

※ 關於簽署「熊本機場特定營運事業等」基本協定

https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/news/2019/0422_02/download/20190422.pdf

■與九州大學都市研究中心及熊本縣菊陽町簽署以運動推動幸福城市發展之合作協議

在九州大學都市研究中心、熊本縣菊陽町與三井不動產的合作架構下※，將以運動推動幸福城市發展列為重要主題之一。以推動新設車站、市區整備及都會型運動設施建設的菊陽町為實踐場域，透過產學官合作，共同打造更豐富宜居的在地生活環境；同時，藉由針對運動與居民幸福感之間關聯性的共同研究，推動幸福城市發展模式的具體落實。

※ 九州大學都市研究中心、熊本縣菊陽町與三井不動產股份有限公司簽署以運動推動幸福城市發展之全面合作協議

https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/news/2024/0719_02/download/20240719_02.pdf

■獲選為熊本縣菊陽町招募「(暫稱)原水站周邊土地區劃整理事業」事業研議夥伴

三井不動產與 JR 九州於菊陽町合作推動的專案中，將以半導體企業聚集所帶動的先進城市發展列為重要主題之一。透過新站建設、公園擴建及土地區劃整理等方式，持續完善都市基礎建設；同時，結合三井不動產在大型複合開發與產業據點形成方面的專業經驗，以及 JR 九州以交通移動服務為核心的城市發展優勢，致力推動菊陽町的永續發展，並創造嶄新的區域價值

※獲選為熊本縣菊陽町招募之「(暫稱)原水站周邊土地區劃整理事業」未來願景具體化之事業研議夥伴

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

< 附件資料① > 「創新創發區」概要

所在地	熊本縣合志市竹迫
交通方式	< 開車 > 自中九州橫斷道路「合志交流道」(建設中) 約 2 公里 < 大眾運輸 > 自 JR 豐肥本線「原水」站開車約 10 分鐘
基地面積	約 309,444 平方公尺 (約 93,607 坪)
開發時程(預定)	2026 年 5 月：啟動整地工程 2027 年起：各項設施分階段完工 2030 年：整體完工

< 附件資料② > 關於三井不動產集團的永續發展

三井不動產集團秉持「& mark」理念，以「共生、共存、共創，持續創造嶄新價值」為核心精神，將「社會價值的創造」與「經濟價值的創造」視為並行驅動的雙引擎。我們相信，創造社會價值將進一步帶動經濟價值的提升，並藉由經濟價值的累積，實現更大規模的社會價值創造。

2024 年 4 月制定新版集團經營理念時，集團亦明確訂定六項「GROUP MATERIALITY (重點課題)」作為優先推動方向

1. 對產業競爭力的貢獻
2. 與環境共生
3. 健康與活力
4. 安全與安心
5. 多元共融
6. 法令遵循與公司治理

未來，三井不動產集團將持續透過本業推動上述重要課題，積極為永續發展作出貢獻。

【參考資料】

- 「集團長期經營方針」
<https://www.mitsuifudosan.co.jp/tw/corporate/innovation2030/>
- 「集團重大議題 (Group Materiality)」
https://www.mitsuifudosan.co.jp/esg_csr/approach/materiality/