

八代港加賀島地区臨海工業用地 開発事業における事業者公募要領

令和8年6月

熊本県

目次

I	はじめに.....	1
	1. 事業の背景・目的	
	2. 用語の定義	
II	事業内容に関する事項.....	2
	1. 事業名称	
	2. 工業用地の概要	
	3. 事業対象者	
	4. 事業スケジュール	
III	事業条件.....	4
	1. 土地に関する条件	
IV	参加資格等.....	5
	1. 参加形態	
	2. 参加資格	
	3. その他の留意事項	
V	応募手続.....	7
	1. 応募手続	
VI	審査方法等.....	9
	1. 提案の審査	
VII	契約の締結等.....	10
	1. 契約締結手続等	
	2. 契約等に関する基本事項	
	3. 基本協定	
	4. 土地売買契約	
VIII	その他関連事項.....	12
	1. 留意事項	
	2. 雑則	

別紙一覧

- 別紙 1 評価基準書
- 別紙 2 様式集
- 別紙 3 基本協定書 (案)
- 別紙 4 土地売買契約書 (案)

参考資料一覧

- 参考資料 1 物件調書
- 参考資料 2 地下水の調査結果①段階揚水試験結果 (R8. 6. 17 掲載)

I はじめに

1. 事業の背景・目的

八代港は、県内最大の物流機能を有しており、南九州の物流拠点として、経済・産業活動において重要な役割を担っています。外港地区には多くの企業が集積しており、近年では、中国を中心とした東アジア向け原木輸出が急激に増加するなど、岸壁利用の過密化や工業用地不足が喫緊の課題となっています。

一方、加賀島地区については、昨年度、国有埋立地の一部を熊本県（以下「県」という。）が取得するとともに、港湾法に基づく分区指定を行うなど、県有埋立地と併せて一体的な土地利用が可能となりました。今後は、港湾計画に基づいた水深12m岸壁やふ頭用地の整備を進めるとともに、臨海工業用地への企業誘致を図ることで港湾利用の拡大を目指します。

上記を踏まえ、本公募要領は、加賀島地区臨海工業用地（以下、「工業用地」という。）への企業誘致を目的とした民間事業者を公募します。

2. 用語の定義

用語の定義については、法律の指定がある場合は法の定義に従い、本文中に指定があるものはその内容、その他の用語については本項「用語の定義」を参照してください。

- ア 応募者とは、本プロポーザルに応募する法人又は複数の法人のグループをいいます。
- イ 応募法人とは、応募者のうち、単独で提案する法人のことをいいます。
- ウ 応募グループとは、応募者のうち、複数の法人で提案するものをいいます。
- エ 構成員とは、応募グループを構成している法人をいいます。
- オ 代表企業とは、構成員のうち、県に対して代表構成員として届出のあった法人をいいます。
- カ 特別目的会社とは、設立形態のいかんを問わず、本事業を実施することを目的として設立された法人等のことをいいます。資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号）に規定する特定目的会社も含まれます。
- キ 土地売買契約とは、県と事業者との間で締結する事業用地の所有権の売買契約のことをいいます。
- ク 優先交渉権者とは、県と事業者との間で締結する基本協定の締結に当たり、優先的に交渉を行うことができる者をいいます。
- ケ 次点交渉権者とは、県と基本協定の締結に当たり、優先交渉権者が資格を喪失した場合に交渉を行うことができる者をいいます。
- コ 事業者とは、県と基本協定を締結した者をいいます。

II 事業内容に関する事項

1. 事業名称（今回名称設定）

八代港加賀島地区臨海工業用地開発事業（以下、「本事業」という。）

2. 工業用地の概要

本工業用地の基本情報は次のとおりです。詳細については、参考資料1「物件調書」を御参照ください。

（1）所在地

八代市港町307番1、308番1

（2）所有者

熊本県

（3）工業用地面積

392,979㎡

（4）法令等に基づく制度

都市計画上の土地利用区分：用途無指定

※将来、都市計画見直しにおいて、工業系用途への変更が検討される可能性がある。

港湾計画上の土地利用区分：工業用地

臨港地区の分区：工業港区

3. 事業対象者

事業対象者は、南九州の物流拠点である八代港の利用拡大を図るとともに、地域経済の発展に寄与する事業を行う者で、次の各号のいずれにも該当する者としません。

（1）安定した財務基盤を有し、継続的な事業運営能力を有する法人又は複数の法人グループであること

（2）港湾利用（外航船又は内航船）を伴う事業を実施する者であること

（3）環境負荷低減、安全管理等に関し適切な体制を確保する者であること

（4）県内関係事業者・同業他者等に対して、十分な事業説明と理解を求めることができる者であること

（5）全ての土地を一括して買受けできる法人又は複数の法人グループであること

4. 事業スケジュール

内容	時期
公募要領等公表	令和8年6月8日（月）
公募要領等に関する質問受付	令和8年6月8日（月）から 令和8年7月10日（金）午後5時まで
質問の回答公表	随時（令和8年7月17日（金）まで）
参加表明・参加資格審査の受付	令和8年6月8日（月）から 令和8年6月26日（金）午後5時まで
資格審査の結果通知	令和8年7月3日（金）
事業提案書の受付	令和8年7月8日（水）から 令和8年7月31日（金）午後5時まで
プレゼンテーション及びヒアリング	令和8年8月中旬（予定）
選定結果公表	令和8年8月中旬（予定）
基本協定締結	令和8年9月中旬（予定）
売買契約締結	令和9年3月上旬（予定）

Ⅲ 事業条件

1. 土地に関する条件

(1) 事業手法

本事業は事業用地を県から民間事業者へ譲受し、民間事業者自らの投資によって実施する、独立採算型事業とします。

(2) 譲受価格

譲受価格は以下に示す基準価格以上を提案することとします。

基準価格 総額 1, 930, 000, 000円

(3) 所有権の権利移転等に係る要件

- ・ 事業者は、開業の日から10年以内に土地及び建築物等に関して、地上権、質権、使用貸借による権利、貸借権その他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、若しくは売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転をし、又は合併（以下、「所有権の移転等」という。）することはできません。
ただし、事前に県が書面で承諾した場合は、この限りではありません。
- ・ なお、本公募提案時において、第三者への所有権の移転等を予定している場合は、提案書へ記載してください。

(4) 土地引き渡し条件

事業用地内に存在するものについては、全て現状有姿のまま引き渡します。

IV 参加資格等

1. 参加形態

(1) 事業者の構成に関する条件

応募者は単独の法人又は法人のグループ（以下、「応募グループ」という。）に限ります。

(2) SPG 設立に関する条件

応募者は、本事業の提案において応募者の構成員が出資する特別目的会社（SPC）を設立し、当該特別目的会社が県から事業用地の譲渡を受け事業を実施する者となる提案を行うことを可能とします。ただし、設立する特別目的会社は、以下の要件を満たすものとします。

- ・ SPC は、設立形態のいかんを問わず、本事業を実施することを目的として設立された法人等をいい、資産の流動化に関する法律（平成 10 年法律第 105 号）に規定する特定目的会社を含むものとします。
- ・ 土地売買契約の締結までに設立することとします。ただし、契約締結までに設立が困難な場合は、事前に県へ協議するものとします。
- ・ SPC の株式を譲渡等する場合には、開業から 10 年間は県の事前の承諾を得ることとします。なお、県は以下の条件を満たす場合、原則として承諾するものとします。
 - 株式の譲渡等を行う先の事業者等が熊本県暴力団排除条例（平成 22 年 12 月 22 日条例第 52 号）及び暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）に規定する暴力団員等でないことを誓約させること。また、再度の株式の譲渡等を行う先の事業者等にも同様の事項を誓約させること。
 - 開業から 10 年間は提案内容に従い、事業内容を変更しないことが確保されていること。

2. 参加資格

応募者は、次のア～ケに掲げる要件を満たす複数の法人で構成されるグループ又は、単独の法人とし、個人での応募は認めません。

ア 次に掲げる要件を全て満たし、提案する計画内容の施設建設や事業運営に必要な資力及び信用等を有する者であることとします。

(ア) 直近の決算期末において債務超過（自己資本金額がマイナス）でないこと

(イ) 経常損益について直近の決算を含み 3 期連続のマイナスでないこと

※法人を設立して間もなく、決算が到来していない場合は参加申請時を起点として最新の貸借対照表で債務超過でないことを示すことで代替します。

イ 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の規定又は会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条の規定による再生（更生）手続開始の申立てを行った者又は申立てをなされた者にあつては、裁判所から当該申立てに係る再生（更生）計画認可の決定を受けていることとします。

ウ 法人等の代表者（役員を含む）が、次の（ア）又は（イ）のいずれにも該当しないこととします。

- (ア) 破産者で復権を得ない者
 - (イ) 禁固以上の刑に処され、その執行を終わった日、又は執行を受けることがなくなった日から2年を経過しない者
- エ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号。以下「政令」という。）第167条の4の規定に該当するものでないこととします。
- オ 国税、都道府県税及び市町村税を滞納していないこととします。
- カ 参加資格の確認基準日から優先交渉権者決定の日までの期間に、熊本県工事等請負・委託契約に係る指名停止等の措置要領（平成5年告示第243号）及び熊本県物品購入等及び業務委託等契約に係る指名停止等の措置要領（平成14年告示第811号）による指名停止措置を受けていないこととします。
- キ 熊本県暴力団排除条例（平成22年12月22日条例第52号）及び暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）に規定する暴力団員等でないこととします。
- ク その他、法令等に違反していないこと、又は違反するおそれがないこととします。
- ケ 選定委員会の委員、又はこれらの者と資本関係又は人事関係がある者に該当しないこととします。

3. その他の留意事項

応募法人又は応募グループの各構成員は、他の提案の応募法人又は応募グループの構成員となることはできません。

V 応募手続

1. 応募手続

(1) 公募要領等の公表

公募要領等は、令和8年6月8日（月）に県・八代市のホームページに公表します。

(2) 公募要領等に対する質問及び回答

公募要領等の内容に関して質問がある場合は、質問書を以下の手順により提出することができます。県は令和8年7月17日（金）までに回答する予定です。回答については県のホームページに掲載し、個別に応募者に連絡は行いませんので、県のホームページで確認してください。回答内容は、公募要領と同等の効力を持つものとします。

受付期間：令和8年6月8日（月）から令和8年7月10日（金）午後5時まで

提出先：事務局

提出方法：質問等は、「公募要領等に関する質問書」（様式1-1）に内容を簡潔にまとめ、電子メールにファイルを添付し、事務局に提出するものとします。件名（Subject）には、「八代港加賀島地区臨海工業用地開発事業質問」と記載してください。

(3) 参加表明

応募者は、次に示す受付期間中に必ず参加表明を行ってください。

応募グループで提案を行う場合は、必ず代表企業を選任し、その代表企業が手続を行うこととします。その場合、「参加表明書兼構成員一覧表」（様式2-1）に応募グループの代表企業及び各構成員の法人名を明記してください。

参加表明は、持参又は郵送にて提出することとし、持参の場合は午前9時から午後5時まで（正午から午後1時までは除く。）とし、郵送の場合は必ず書留（配達証明付）とします。

受付期間：令和8年6月8日（月）から同年6月26日（金）午後5時まで

(4) 参加資格審査

応募法人又は応募グループの代表企業及び構成員となる法人について、提出された資料を基に県がIVに規定する参加資格について審査します。

参加資格の確認基準日は、令和8年6月29日（月）とします。

資格審査の結果は、応募法人又は応募グループの代表企業に対して、令和8年7月3日（金）（予定）に書面により通知します。

(5) 構成員等の変更

応募グループの場合、参加表明以降は構成員の変更、追加及び削除を原則として認めません。ただし、提案書の提出までに構成員を変更、追加及び削除する場合は「構成員等変更届」（様式6-1）を事務局に提出することとします。

県は、提出された構成員等変更届について、IVの参加資格審査に従って審査を行い、変更等の承諾の可否について書面により通知します。

構成員等変更届は、持参又は郵送にて提出することとし、持参の場合は午前9時から午後5時まで（正午から午後1時までを除く。）とし、郵送の場合は必ず書留（配達証明付）とします。

（6）応募の辞退

参加表明をした応募法人又は応募グループで、応募を辞退する時は、速やかに「辞退届」（様式6-2）を事務局に提出してください。応募グループの場合は、代表企業が手続を行ってください。

辞退届は、持参又は郵送にて提出することとし、持参の場合は午前9時から午後5時まで（正午から午後1時までは除きます。）とし、郵送の場合は必ず書留（配達証明付）とします。

（7）提案受付

参加資格審査を通過した応募者からの提案を次の期間に受け付けます。

受付期間：令和8年7月8日（水）から令和8年7月31日（金）午後5時まで
提出先：事務局

提出方法：持参又は郵送にて提出することとし、持参の場合は午前9時から午後5時まで（正午から午後1時までは除く。）とし、郵送の場合は必ず書留（配達証明付）とし、7月31日必着とします。

その他：作成の際は、必ず04-1様式集の提案書等作成要領等（3ページ以降）を読んで作成してください。

（8）事務局

事務局を熊本県土木部河川港湾局港湾課に設置します。

熊本県土木部河川港湾局港湾課

所在：862-8570 熊本県熊本市中央区水前寺六丁目18番1号

電話：096-333-2515（直通）

メールアドレス：kouwan@pref.kumamoto.lg.jp

VI 審査方法等

1. 提案の審査

(1) 審査の方法

提案については、事務局が参加資格審査及び基礎審査を行った上で、審査基準、審査評価項目等に基づいて選定委員会が審査を行い、最優秀提案及び優秀提案を選定します。その後、当該審査の結果に基づき、県が優先交渉権者及び次点交渉権者を決定します。

詳細な審査方法や評価基準については、別紙1「評価基準書」を参照してください。

(2) 選定委員会

① 委員の構成

選定委員会は、有識者及び関係行政機関の職員から構成されます。

② 委員等への接触禁止

応募法人又は応募グループの各構成員が、公募要領の公表時から最優秀提案及び優秀提案の選定前までに、選定委員会の委員に対し、本プロポーザルに関して照会・接触等の働きかけを行った場合は失格とします。

Ⅶ 契約の締結等

1. 契約締結手続等

(1) 審査結果の公表

審査結果については、県のホームページ等に公表する予定です。

(2) 優先交渉権者の資格喪失

優先交渉権者が基本協定の締結までに以下の(ア)から(オ)までのいずれかに該当した場合は、優先交渉権者の資格を喪失します。優先交渉権者が応募グループである場合、構成員の一部が優先交渉権者の資格喪失に該当した場合も、優先交渉権者の資格を喪失します。ただし、当該構成員が代表企業でなく、かつ、当該構成員が欠けても提案内容の履行に重大な影響が及ばないことが明らかであるなど、県がやむを得ないと認めた場合は、この限りではありません。

(ア) 正当な理由なく県と基本協定の締結に至らない者

(イ) 県の催告にもかかわらず、県と基本協定の締結に応じない者

(ウ) 基本協定の締結を辞退した者

(エ) IV 2 の参加資格のイからカまでを満たすことが出来なくなった者

(オ) 信用に重大な疑義を生じる客観的な事由が発生した者(例：不渡り手形、事実上の倒産、長期の活動停止、上場廃止及び有価証券報告書の虚偽報告等)

(3) 次点交渉権者の地位

次点交渉権者は優先交渉権者が前記資格喪失事由に該当し、その資格を喪失した場合、又は県が優先交渉権者と土地売買契約を締結するに至らなかった場合は、次点交渉権者が優先交渉権者としての地位を取得します。

2. 契約等に関する基本事項

県は、本事業の実施に当たり、以下の契約、協定等を締結します。

(ア) 基本協定

(イ) 土地売買契約

3. 基本協定

(1) 基本協定の締結

優先交渉権者は、優先交渉権者決定通知到達後速やかに県と土地売買契約の締結に向け、双方の協議事項及び権利義務等についての基本的事項を規定した基本協定を締結します。なお、基本協定を締結すると、優先交渉権者は「事業者」の地位となります。

(2) 協定の当事者

協定の当事者は、県及び優先交渉権者となります。優先交渉権者が応募法人の場合、当該法人と締結します。また、優先交渉権者が応募グループとなる場合は、その代表企業及び構成員の全てと締結します。

4. 土地売買契約

(1) 土地売買契約の締結

県と事業者は、基本協定締結後に本事業に関わる必要な協議を行い、対象地の譲受等に関する権利義務を規定した土地売買契約を締結します。

(2) 契約の当事者

契約の当事者は、県と事業者です。事業者が応募法人の場合、当該法人と締結します。また、事業者が応募グループとなる場合は、グループの構成員のうち事業用地の所有権を取得する構成員又は構成員が設立した特別目的会社（IV 1(2)に示す特別目的会社の要件を満たしたもの）と締結します。

Ⅷ その他関連事項

1. 留意事項

(1) 公募要領等の修正等

公募要領に修正、変更、追加等があった場合は、速やかに県ホームページに公開します。

(2) 本プロポーザルの凍結・中止

県は、天変地異、政策変更等により、やむを得ず事業用地の全部又一部を利用する必要が生じた場合等、やむを得ない事情のある場合は、本公募を凍結し、又は中止する場合があります。

(3) 著作権利用

提出物の著作権は全て応募者が保有します。

なお、県は、これを提案審査、県議会・報道機関への情報提供及び県の広報媒体での掲載のために無償で使用するものとします。

(4) 情報公開

応募者から提出された資料等については、熊本県情報公開条例（平成12年熊本県条例第65号）の対象となり、同条例第7条各号に規定する事項（不開示情報）を除き、公開される場合があります。

(5) 損害賠償規定

提案作成、提出及びその他これに関連する事項につき、故意又は過失のいかんを問わず、応募者が第三者に損害を生じさせても、県は一切これを補償しません。

(6) 公募要領等の目的外利用の禁止等

県から提供された公募要領及び関連資料等は、本プロポーザルの提案書関係書類作成のために利用する以外は利用を認めません。

(7) 疑義を生じた場合の措置

提案内容、基本協定及び土地売買契約の各条項等の解釈について疑義を生じたとき又はこれらに定めのない事項については、県と事業者（又は優先交渉権者）が協議のうえ定めるものとします。

(8) 管轄の合意

本プロポーザルに関する訴訟については、全て熊本地方裁判所を第一審管轄裁判所とします。

2. 雑則

(1) 使用言語等

・提案の提出に当たっての使用言語は全て日本語、使用単位は計量法（平成4年法律第51号）に規定する計量単位、使用通貨は日本円とします。また、日時については、特に断りのない限り、日本標準時とします。

- ・「年」と記載のあるものは暦年を指し、「年度」とあるのは地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 208 条に規定する会計年度とします。
- ・1 か月を単位として記載した期間については、暦に従って計算します。
- ・文章中に法律に関する記載がある場合、日本の国内法を指します。

（2）公募要領の各条項間、公募要領と回答間の矛盾等

誤字、脱字、誤植、その他の原因により、公募要領の各条項間あるいは公募要領と回答との間で矛盾を生じている場合、又は誤解を生じやすいと認められる場合、速やかに県へ届け出てください。

（3）文書の送達

特に断りのない限り、法律行為は到達主義を採用します。また、届出のあった住所地への到達をもって、到達があったものとし、応募グループの場合は、代表企業への到達をもって、応募グループ全員への到達があったものとみなします。