別紙

契約上の主な条件

土地売却条件

売買契約には次の条件を付します。買い受けを希望する者はこれらの定めを承知した上、入札に参加してください。

また、これらの土地売却の条件を満たすことを確認するため、参加申込み時に土地利用計画書を提出いただき、入札参加資格の審査を行います。

⑴　土地利用条件

ア　各街区に生活利便施設を建設し、土地引渡しの日から１０年間は、生活利便施設の用途に供すること。

事業を行うに当たって、やむを得ない事情により土地の用途を変更しなければならない場合は、この限りではありません。この場合、事前に申請し、荒尾市の承認を得ることとします。

ここでいう生活利便施設とは、食品スーパー、物販、飲食店、金融機関、医療機関等を指します。

イ　風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和２３年法律第１２２号）第２条第１項に規定する風俗営業、同条第５項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用途に供してはならない。

⑵　脱炭素化に向けた設備を導入すること

荒尾市は、あらお海陽スマートタウンにおいて、２０５０年までに温室効果ガス排出量を全体として実質ゼロにするカーボンニュートラルを目指していることから、カーボンニュートラルの実現に向け、太陽光発電設備等の脱炭素化に向けた設備を導入すること。設備の導入には、再エネ推進交付金などによる補助を受けることができます。詳細は以下をご覧ください。

※「荒尾市太陽光パネル・蓄電池・ZEH+補助事業（荒尾市）」

（https://www.city.arao.lg.jp/shisei/shisaku/kankyo-seisaku/5101.html）

また、太陽光発電設備等以外にも、２０５０年にカーボンニュートラル実現に向けた取組にご協力ください。

例：再エネ由来の電気への切り替え、省エネ設備、電気自動車、充放電設備など

⑶　エリアマネジメント活動に参画すること（負担金の負担を含む。）。

今後、本件土地の所在地を含むあらお海陽スマートタウンにおいて、エリアマネジメント活動を実施し、エリア全体の統一的なブランディングを図ります。ここでいうエリアマネジメント活動とは、あらお海陽スマートタウンの立地事業者からの負担金を原資として、イベントの実施、地区の環境美化等のエリアの価値を向上させる活動のことをいいます。なお、負担金は事業（工事期間を除く。）開始以後、毎年負担していただき、その年額については、土地の固定資産税評価額の０．６％を想定しています。

ただし、住宅用途で利用する場合など、エリアマネジメントの対象とならない場合もあります。詳しくはお尋ねください。

⑷　権利譲渡の制限

落札者は、分譲による売買を除き、土地引渡しの日から１０年間は、譲渡及び転売を行うことはできません。ただし、用途に適合する賃貸を行うことはできるものとします。

また、事業を行うに当たって、やむを得ない事情により当該地の所有権を第三者に移転しなければならない場合は、この限りではありません。この場合、事前に申請し、荒尾市の承認を得ることとします。

⑸　建設義務

土地引渡しの日から３年以内に生活利便施設の建設に着手しなければならないこととします。

⑹　開発に係る協議

本件土地の所在地を含むあらお海陽スマートタウン内において、有明海沿岸道路（地域高規格道路、国土交通省施工）（仮称）整備が行われています。また、本件土地の北北西（位置：熊本県荒尾市大島字笹原９１０－２（虚空蔵山））に航路標識（三池港灯台）が設置されているため、建設及び事業運営に伴い、国土交通省及び海上保安庁との協議、調整が必要となった場合は、買受人が行うものとします。

⑺　実地調査等

上記⑴～⑹について、荒尾市において必要があると認めるときは、実地調査等を行いますが、買主には協力義務があるものとします。

⑻　公租公課

土地について賦課される公租公課は、土地の引渡し日の翌日から買主が負担するものとします。

⑼　契約不適合責任

地権者仮換地、市仮換地及び保留地について、契約の内容に適合しないものがあった場合、土地の引渡しから２年間に限り、荒尾市に対して修補による履行の追完の請求及び損害賠償の請求をすることができます。なお、地権者仮換地について地権者は契約不適合責任を免責とします。

⑽　契約の解除

契約の成立後、契約を締結した落札者が契約書に定める義務を履行しないときは、荒尾市において契約を解除することがあります。その場合、契約保証金は違約金として、荒尾市に帰属するものとします。

⑾　土地の一括購入

１４街区及び１５街区の土地を一括して購入するものとし、土地の一部のみを購入することはできません。

⑿　その他

物件調書に記載のとおりとします。

協力依頼事項

新たな都市機能誘導の重点地区としてまちづくりを進めるに当たり、以下の事項について協力を依頼します。

⑴　まち並み形成への協力

本件土地が所在するあらお海陽スマートタウンにおいては、望まれる景観づくりや環境づくりの指針を示す「「あらお海陽スマートタウン」におけるまち並み形成デザインガイドライン」（下記参照）を策定しています。建設等に当たってはご協力ください。

※「あらお海陽スマートタウン」におけるまち並み形成デザインガイドライン
（https://www.city.arao.lg.jp/shisei/machi-zukuri/kukaku-seiri/9877.html）

⑵　スマートシティに関する取組や実証実験等への協力

本件土地が所在するあらお海陽スマートタウンは、まちの魅力を高める先進技術を活用したスマートシティの実証・実装の対象地域に位置付けていることから、ウェルビーイングスマートシティの実現に向けた取組や実証実験等にご協力ください。

※荒尾市のスマートシティの取組
（https://www.city.arao.lg.jp/shisei/machi-zukuri/smart-city/）

⑶　電力の地産地消

荒尾市では、地域新電力会社「有明エナジー株式会社」と連携し、電力の地産地消や地域エネルギーのエネルギーマネジメントの取組等、地域エネルギーの有効活用等による地域活性化を推進しております。事業を行う場合、地域エネルギーの積極的な活用にご協力ください。

また、このエリアにおいては、エリアエネルギーマネジメントの実施を予定しています。太陽光発電設備や蓄電池と合わせ、AEMS（エリアエネルギーマネジメントシステム）を活用したエネルギーコスト削減や、デマンドレスポンスによる電力需給バランスの効率化を通じて２０５０年カーボンニュートラルに寄与する取組を推進しますので、ご協力ください。

⑷　敷地内緑化等への協力

敷地内については、可能な限り緑化に努め、屋外・壁面緑化などによる多様な緑の演出に努めてください。また地区計画で指定されている壁面後退部分は可能な限り歩道との段差を設けないよう配慮し、歩道と一体性のある公開的な空地や開放性のある植栽帯などとしてください。

⑸　地域開発に関する協力

建設工事、操業に伴う役務、資材、物資及び原材料については、できる限り地元から優先して調達するよう努めてください。また、事業を行う場合、地域開発の中核企業として、極力地元関連企業との融和に努めるとともに、地域産業の発展にご協力ください。

⑹　地元出身者に対する雇用優先

事業を行う場合、必要な労働力については、他に優先して地元出身者を雇用するよう配慮してください。