

あらお海陽スマートタウン9街区の一部売却に係る
公募型プロポーザル実施要領

令和7年6月

荒尾市

1 募集の趣旨

あらお海陽スマートタウンは、荒尾都市計画事業南新地土地区画整理事業により基盤整備を進めており、ウェルネスをコンセプトに先進的技術を活用した快適なまち「スマートシティ」のまちづくりを推進している。道の駅や保健・福祉・子育て支援施設、公園、緑地といった公共施設のほか、民間事業者による生活利便施設・温浴施設・宿泊施設等の多様な機能が相互に連携し、他にはない新たな価値を提供するまちを目指している。

今回の公募は、民間事業者が有するノウハウを活用した良質な宿泊施設等を誘致することにより、観光目的等の来訪者を増加させ、まちの賑わい創出や地域経済の活性化を図ることを目的に、あらお海陽スマートタウンに宿泊施設等を整備及び運営する民間事業者を公募する。

2 公募概要

(1) 公募内容

本件土地売却に係る事業者選定に当たっては、まちづくりコンセプトに符合する土地利用と良質な空間形成に最も優れた提案を行う事業者を選定するため、公募型プロポーザル方式により参加事業者を募集する。

本プロポーザルによって決定した最優秀提案事業者は、優先交渉権者として本市と土地売買契約を締結し、提案内容に基づく事業を実施することとする。

(2) 最優秀提案事業者の決定方法

本市が設置するあらお海陽スマートタウン9街区売却に係る評価委員会（以下「評価委員会」という。）において、本プロポーザルで実施する提案書類等及びプレゼンテーションの審査により、最優秀提案事業者を優先交渉権者として決定する。なお、本プロポーザルは、地方自治法施行令第167条の2第1項第2号の規定による随意契約の相手方となる契約候補者を特定する手続である。

3 売却物件

(1) 売却物件の概要

所在地	地目	面積(m ²)
荒尾都市計画事業南新地土地地区画整理事業地内9街区の一部	宅地	11,444.86

※売却箇所の分筆登記については、令和8年1月までに完了予定。

なお、分筆及び登記手続については荒尾市が行うものとする。

※詳細は関係資料（位置図、平面図、地積測量図、物件調書等）を参考のこと。なお、物件調書は応募者が物件の概要を把握するための参考資料であり、必要に応じて応募者自身で現地及び諸規制について調査確認を行うこと。

(2) 位置図、物件調書

ア 位置図 別紙【広域図（9街区）】、【詳細図（9街区）】を参照

イ 物件調書 別紙【物件調書】を参照

ウ 都市計画 非線引き区域

エ 用途地域 近隣商業地域

オ 建蔽率 80%

カ 容積率 200%

キ その他規制 南新地地区 地区計画B地区

4 参加資格

本プロポーザルに参加しようとする者は、次に掲げる全ての要件を満たしていなければならない。なお、複数の者が共同で参加する場合は、共同参加者の中から代表を選定し、代表者が窓口となること。ただし、単独で参加した者は、他の共同参加者の構成員となることはできず、同一の者が複数の共同参加者の構成員になることはできない。また、共同参加者の場合、全ての構成員が(2)から(7)まで全ての要件を満たす必要がある。

(1) 自ら本件土地を取得し、開発・運用する者であること。

(2) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4（同令第167条の11において準用する場合も含む。）の規定に該当する者でないこと。

(3) 国、地方公共団体又は公共的団体による工事等請負契約及び委託契約に係る指名停止等の措置期間中でないこと。

(4) 荒尾市契約等における暴力団等排除に関する措置要綱（平成24年告示第36号）第3条の規定に基づく排除措置等を受けていないこと。

(5) 国税及び地方税を滞納していないこと。

(6) 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続中でないこと。

- (7) 法人格を有し、事業を円滑に遂行できる安定的かつ健全な財務能力を有していること。

なお、本件については、広く提案を求める必要があることから、荒尾市プロポーザル方式事業者選定実施要綱（平成24年告示第128号）（以下「要綱」という。）第5条第2項の規定に準じ、同1項第2号に規定する入札資格者名簿に登録されている者に限らず、参加することができるものとする。

また、参加申込以降、共同参加者の構成員の変更及び追加は、原則として認めない。ただし、本市がやむを得ないと認めた場合には、提案書等の提出期限前に限り、構成員の変更を認めることとする。この場合には、構成員変更届（任意様式。ただし、辞退者を含む全構成員の押印が必要です。）を提出し、新たな構成員で共同参加者を構成し、改めて、期日までに参加表明に係る提出書類を提出すること。

5 提案事業者の基本条件

提案を求める事業計画については、大浴場等温浴施設を併設した宿泊施設の建設を必須条件とし、提案内容の基本的な条件と協力依頼事項は、次のとおりとする。なお、最優秀提案事業者が決定した後は、その提案をできるだけ尊重し、改めて協議の上、事業の条件及び売買契約内容を確定することとする。

(1) 提案を求める事業計画

- ア 大浴場等温浴施設を併設した宿泊施設等を9街区に自ら立地及び運営すること。
- イ ビジネス目的や観光目的等の利用に応える運営であること。
- ウ 客室数、客室の広さ、客室の価格帯については提案に委ねるものとする。
- エ 施設の外観及び外構は、周辺環境と調和したデザインとすること。

(2) 土地売却条件

ア 土地利用条件

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及び同条第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。

イ 脱炭素化に向けた設備の導入

本市では、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。なお、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る場合がある。

※「荒尾市太陽光パネル・蓄電池・ZEH+・ZEH補助事業」

<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

た取組みに協力すること。

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
ウ 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ることとしている。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う。なお、負担金は事業（工事期間を除く。）開始以降、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%を想定している。

(3) 協力依頼事項

ア 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）を策定している。設計、建設等に当たってはこれに協力すること。

※「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>

イ スマートシティに関する取組み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みや実証実験等に協力すること。

※荒尾市のスマートシティの取組み

<https://www.city.arao.lg.jp/shisei/machi-zukuri/smart-city/>

ウ 電力の地産地消

本市は、平成29年11月に株式会社グローバルエンジニアリング及び三井物産株式会社との三者において「地域エネルギーの有効活用等を中心としたまちづくりに関する連携協定」を締結しているため、この協定に基づき市の活性化に資する取組みとして、電力の地産地消に協力すること。

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検討している。脱炭素化に向けた設備等の導入と併せ、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供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みに協力すること。

エ 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

演出に努めること。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する。

オ 環境への配慮

本件土地周辺に与える影響（周辺土地への圧迫感、プライバシー、日照、騒音、衛生など）や敷地内の環境整備に配慮すること。

カ 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、可能な限り地元から優先して調達するよう努めること。また、事業の運営に際し、外注業務及び食材調達の市内事業者への発注、地元食材の利用、あらか海陽スマートタウンに立地する施設との連携等、可能な限り市全体への経済波及効果につながるよう努めること。

キ 市内在住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、市内在住者を優先して雇用するよう努めること。

6 契約上の主な条件

売買契約を締結する上で、契約を締結する者（以下「買受人」という。）に対し、課される制約条件は概ね次のとおりとする。

(1) 最低売却価格

261,858,397円

※提案価格が最低売却価格を下回った場合、失格とする。

なお、提案価格に上限は求めない。

(2) 土地の引渡し

本件土地の引渡しは、売買代金完納後、分筆予定箇所を現状有姿により引渡すものとする。

(3) 開発の履行

買受人は、売買契約を締結した日から起算して3年以内に提案内容に即した施設の建設に着手しなければならない。ただし、本市の承諾を得た場合はこの限りではない。

(4) 開発に係る協議

本件土地の所在地を含むあらか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）整備が行われている。また、本件土地の北東（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する。

(5) 下水道排水及び給水

提案による施設からの排水について、公共下水道へ排水する際には、買受人にて汚水

流量調整槽の設置等、一定量による排水となるよう契約締結後速やかに荒尾市企業局と協議、調整を行うこと。また、温浴施設から排水する排水成分についても、下水処理施設への影響を与えないよう、同様に事前協議、調整を行うこと。

提案による施設への給水についても、荒尾市企業局と事前協議、調整を行うこと。

(6) 条件付き応募の制限

本件土地の購入に際し、融資利用の特約（融資の不成立を解除条件とする特約）付きでの契約を前提とした応募はできないものとする。

(7) 事業の継続

買受人は、本件土地引渡しの日から10年間は、提案した事業計画を変更することはできない。ただし、事業を行うに当たり、やむを得ない事情により提案した事業計画を変更しなければならない場合は、この限りではない。この場合、事前に申請し、本市の承諾を得ることとする。

(8) 所有権移転の制限

買受人は、本件土地の引渡しの日から10年間は、本件土地の所有権を第三者に譲渡及び転売してはならない。ただし、用途に適合する賃貸を行うことはできるものとする。また、事業を行うに当たり、やむを得ない事情により本件土地の所有権を第三者に移転しなければならない場合は、この限りではない。この場合、事前に申請し、本市の承諾を得ることとする。

(9) 実地調査等

土地利用条件等に関し、本市において必要があると認めるときは、実地調査等を行うが、買受人には協力義務があるものとする。

(10) 契約の解除

契約の成立後、契約を締結した事業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る。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する。

(11) 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い主が負担するものとする。

(12) 契約不適合責任

本件土地に契約の内容に適合しないものがあつた場合、土地の引渡しから2年間に限り、荒尾市はその責務を負うものとする。

7 温泉について

あらお海陽スマートタウン地区内において、深度1,500メートルのボーリングにより、口元30～45℃の弱食塩泉を得られる可能性があることを温泉探査で推定している。提案内容については、当該温泉の活用を想定した事業提案も可能とする。この場合、

市が温泉を掘削する用地として指定する土地（以下、「指定用地」という。）において買受人の責任と負担で温泉掘削、埋設管の設置及びその他各種手続等を行うこととする。なお、指定用地については、あらかじめ市と賃貸借契約を締結し掘削を行うものとし、掘削の結果、温泉が湧出した場合、市と別途協議のうえ指定用地の売買契約を締結するものとする。この際の、貸付料については固定資産税評価額に100分の4を乗じて得た額、売払価格は固定資産税評価額を基に算定するものとする。

(1) 温泉探査の概要

調査期間：令和3年8月～10月

調査事業者：株式会社ネスパ（東京都練馬区豊玉北5-29-4）

調査報告書：

<https://www.city.arao.lg.jp/shisei/machi-zukuri/kukaku-seiri/page21795.html>

(2) 指定用地の概要

所在地：荒尾都市計画事業南新地土地区画整理事業地内17-1街区2画地

地目：宅地

面積：258.20㎡

位置図：【広域図（17-1街区2画地）】、【詳細図（17-1街区2画地）】を参照

(3) 温泉掘削許可申請

温泉を掘削する場合は、温泉法（昭和23年法律第125号）に基づき、熊本県知事の許可を受けなければならないため、掘削、動力設置等に係る各種許可申請については買受人の責任で行うものとする。温泉掘削許可申請が不許可の場合は、荒尾市はその一切の責任を負わないこととする。なお、掘削を外注する場合の外注事業者は、熊本県内で掘削実績のある事業者を優先するよう努めること。

また、指定用地は海岸保全区域にあたることから、掘削にあたっては海岸法（昭和31年法律第101号）に基づき、海岸管理者の許可を受けること。

(4) 埋設管の設置、占用許可申請

指定用地で掘削した温泉は、隣接する緑地及び道路内に埋設管を設置し、これを通じて売却物件まで流送すること。埋設管の設置については、市と別途協議を行うこととし、その設置については道路法（昭和27年法律第180号）及び荒尾市都市公園条例（昭和47年条例第8号）の規定に基づき占用許可手続を行うこと。

また、占用に当たっては荒尾市道路占用料徴収条例（昭和26年条例第38号）第2条に定める占用料を納付しなければならない。

(5) 温泉掘削条件

温泉を掘削する場合は、以下の制約条件を課すこととする。

ア 売買契約を締結した日から1年以内に温泉掘削許可申請を行い、許可を受けた場合は申請内容に基づき遅滞なく掘削工事に着手すること。

イ あらお海陽スマートタウン内で、温泉の利用を希望する事業者に対しては分湯に

ついて協議に応じること。ただし、温泉の湧出量によっては、この限りではない。
 ウ 掘削工事や揚湯試験等の結果、温泉が出ない又は湯量が足りない場合、掘削工事費用等の負担については、本市はその一切の責任を負わないこととする。また、掘削孔については、速やかに埋め戻し、原状回復を行わなければならない。

8 事業者選定の実施スケジュール

契約締結に至るまでのスケジュールは、下表のとおりとする。ただし、土曜日、日曜日、祝日等、荒尾市の休日を定める条例（平成3年条例第13号）第1条第1項各号に規定する市の休日（以下「市の休日」という。）は、受付等を行わない。

なお、このスケジュールは参加事業者の状況、審査の進捗状況等により若干変更する場合がある。

番号	内容	期日
1	公告	令和7年6月6日（金）
2	質問書の受付期間	令和7年6月6日（金）から 令和7年6月27日（金）まで
3	質問書に対する回答	質問から1週間以内に随時回答
4	参加表明書（要綱様式第1号）の受付	令和7年6月6日（金）から 令和7年7月11日（金）まで
5	参加資格審査	令和7年7月11日（金）から 令和7年7月25日（金）まで
6	提案書提出要請通知書（要綱様式第2号）の発送	令和7年7月25日（金）までに発送
7	提案書の提出意思確認書（要綱様式第4号）の提出期限	令和7年8月1日（金）まで
8	提案書（要綱様式第3号）等の受付期間	令和7年8月22日（金）まで
9	提案書等の審査及び評価	令和7年9月初旬～中旬
10	最優秀提案事業者の決定及び仮契約の締結	令和7年9月下旬
11	荒尾市議会の議決	令和7年12月

9 募集要領等の配布

(1) 配布期間

令和7年6月6日（金）から令和7年7月11日（金）まで

（市の休日を除く、午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時まで）

(2) 配布場所

〒864-8686 熊本県荒尾市宮内出目390番地
荒尾市役所2階 事務局（地域振興部産業振興課企業誘致推進室）

(3) その他

募集要領等は、荒尾市ホームページに公表する。

10 質疑及び回答

(1) 質疑の受付

受付期間：令和7年6月6日（金）から令和7年6月27日（金）まで

(2) 提出方法

実施要領等の記載事項及び企画提案書類作成に関し質問がある場合は、質問書（別記様式第1号）を作成し、電子メールにて提出すること。事務局は、質問書を受領後、受領確認メールを送信する。受領確認メールを確認できない場合は、6月30日（月）までに必ず電話で受信確認を行うこと。

ア 電子メールの送信先：sangyo@city.arao.lg.jp

イ 連絡先：事務局（0968-63-1432）

（市の休日を除く、午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時まで）

(3) 回答

ア 回答予定日：質疑受付から1週間以内に随時回答

イ 回答方法：荒尾市ホームページに記載することとし、実施要領の補足、追加、解釈等の効力を有するものとする。なお、本業務に直接関係のある質問のみに回答を行うため、全てに回答するものではない。

11 参加表明書の受付

(1) 受付期間

令和7年6月6日（金）から令和7年7月11日（金）まで

※持参の場合は、市の休日を除く、午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までとし、郵送の場合は、期限内に必着とする。

※提出された書類は一切返さないものとする。

(2) 受付場所

〒864-8686 熊本県荒尾市宮内出目390番地
荒尾市役所2階 事務局（地域振興部産業振興課企業誘致推進室）

(3) 参加表明に係る提出書類（各証明書は発行後3か月以内のもの）

参加表明する者は、参加表明書（要綱様式第1号）を1部提出するとともに、下記の添付書類（以下「参加表明書類」という。）を、正本1部及び副本9部を持参又は郵送により提出すること。なお、参加表明書類は、書類一式をつづり込み、正本のみ表紙に業務名称及び提出者名を記入すること。

※副本は提出事業者名が特定できないよう黒塗り等の処理を行うこと。

(4) 参加表明書類の構成

- ア 参加資格における誓約書（別記様式第2号）
 - イ 脱炭素化及びエリアマネジメントにおける誓約書（別記様式第3号）
 - ウ 役員一覧（別記様式第4号）
 - エ 会社等の概要（最新のもの、パンフレット等の使用も可）
 - オ 商業・法人登記に係る履歴事項全部証明書（写し可）
 - カ 印鑑証明書
 - キ 直近3事業年度の決算関係書類（財務状況に係る資料）
 - ク 納税証明書（参加表明書を提出する日から前3か月以内に発行された証明書で、国税及び地方税（都道府県税・市区町村税）の未納がないことを示すもの。）
 - ① 国税、法人税又は所得税並びに消費税の未納のない証明（写し可）
【様式その3の3で可】
 - ② 都道府県所管の法人事業税、法人住民税及びその他都道府県税の未納のない証明（写し可）
 - ③ 市区町村所管の法人とその代表者全ての法人住民税及びその他市区町村税の未納のない証明（写し可）
- ※【】内で可とする様式は、国税庁が定める納税証明書の交付手続に係る様式を指す。
- ※共同での申込みの場合は、共同事業者ごとに上記イ～ク書類を添付すること。
- ケ 事業用地活用及び取得に必要な資金を確保できることを確認できる資料（金融機関の融資証明書、預金残高証明書等）

1.2 提案書の提出要請及び提出意思の確認

(1) 提案書の提出要請

資格審査を行い、提案書の提出を要請する事業者に対し、令和7年7月25日（金）までに提案書提出要請通知（要綱様式第2号）により通知する。

(2) 提出意思確認書の提出

提案書提出要請通知書を受けた者は、提案書の提出意思について、持参又は郵送により提出意思確認書（要綱様式第4号）を提出すること。なお、辞退する場合は併せて辞退届（任意様式）を提出すること。

ア 提出期限

令和7年8月1日（金）まで

※持参の場合は、市の休日を除く、午前9時から正午まで及び午後1時から

午後5時までとし、郵送の場合は、期限内に必着とする。

イ 受付場所

〒864-8686 熊本県荒尾市宮内出目390番地
荒尾市役所2階 事務局（地域振興部産業振興課企業誘致推進室）

1.3 提案書等の提出

(1) 提出書類等

提出意思確認書において提案書を提出すると意思表示した者は、以下の書類を提出すること。また、提案書提出要請通知書を受けた後に辞退する場合は、辞退届（任意様式）を提出すること。なお、副本には提出者である企業名等の名称を記載しないこと。

ア 提案書（要綱様式第3号）

イ 企画提案書（任意様式、枚数制限なし）

提案事項として、以下の事項については必ず盛り込むこととする。

- ① 資金調達計画、事業収支計画
- ② 類似事業実績、温泉掘削実績
- ③ 事業コンセプト
- ④ 計画概要
- ⑤ 事業効果（地域経済への波及効果等）
- ⑥ 付加価値の創出（環境等への配慮、周辺施設との連携）
- ⑦ 建築物・工作物等の概要
- ⑧ 土地活用計画図（平面図、立面図、建物配置図、イメージパース図、動線、車両進入路、植栽等の計画）
- ⑨ 地域への配慮
- ⑩ 事業スケジュール（契約締結から企画提案事業が完成するまでのスケジュール）
- ⑪ 事業実施体制（契約締結から運営に至るまでの実施体制）
- ⑫ 事業に対するリスク管理（事業着手から10年間に想定されるリスク要因とその対処方法）

ウ 土地買受希望価格書（別記様式第5号）

物件の「最低売却価格」（261,858,397円）以上の金額を記入すること。なお、提出後に金額の変更はできない。

エ 提案内容を説明する動画を収録したCD、DVD等（以下、「CD等」という。）

説明（収録）時間は20分以内とする。

(2) 提出部数 正本1部、副本9部

(3) 提案書の作成

提案書等の作成に当たっては、評価項目に照らし、極力簡潔なものとし、次の点に留意すること。

- ア 企画提案書はA4版とし、表紙及び目次を除き両面印刷（長辺綴じ）とし、ページ番号を記載すること。ただし、必要に応じてA3版（Z折）を含めても良い。
- イ 提案書等の作成に要する費用は、全て応募者の負担とする。
- ウ 提出書類の作成に当たっては、言語は日本語、数字はアラビア数字、通貨は日本国通貨、単位は計量法（平成4年法律第51号）に定める単位を使用すること。
- エ 商号又は名称、企業ロゴ等は記載しないこと。
- オ 公文書公開等の必要性から、提出書類の内容を公表する場合がある。応募書類の著作権は、応募者に帰属する。ただし、本市は、審査結果の公表等に必要場合は、無償で使用できるものとする。
- カ 提案書等提出後の内容変更及び差し替えはできない。
- キ 提出された提案書等は返却しない。

(4) 提出期限

令和7年8月22日（金）まで

※持参の場合は、市の休日を除く、午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までとし、郵送の場合は、期限内に必着とする。

(5) 受付場所

〒864-8686 熊本県荒尾市宮内出目390番地

荒尾市役所2階 事務局（地域振興部産業振興課企業誘致推進室）

1.4 提案書等の審査及び評価

提出された提案書等の審査及び評価（以下「審査等」という。）は、評価委員会において、次のとおり行う。

(1) 評価基準

下記の審査基準のとおり

評価項目	評価基準	配点
事業実績	・ 温浴施設及び宿泊施設等に係る事業実績	10
計画の実現性・ 継続性	・ 事業スケジュールの計画性と実現性 ・ 事業計画、資金計画の安定性 ・ 財務状況の健全性	10
事業コンセプト	・ 明確で優れた事業コンセプトが提案されているか。 ・ あらお海陽スマートタウンの魅力向上が期待できる内	20

		容か。(南新地地区ウェルネス拠点基本構想を実現させる提案となっているか。) ・温泉活用の提案がされているか。	
施設整備	外観	・あらか海陽スマートタウンへの立地にふさわしい質の高いデザインになっているか。 ※資料はパースなど、概略がわかるもので良い。	10
	施設機能	南新地地区ウェルネス拠点基本構想を実現させるための施設規模及び機能を有しているか。	20
	環境等への配慮	・脱炭素、ユニバーサルデザイン、バリアフリー等へ配慮されているか。	5
	周辺施設との連携	・あらか海陽スマートタウンに立地する施設等との連携を図った提案となっているか。	10
地域貢献・経済波及効果	・地域貢献の取り組みについて具体的で優れた提案がされているか。 ・地域経済への波及効果が期待される具体的で優れた提案がされているか。	15	
企画提案評価点合計			100

(2) 実施予定日

令和7年9月初旬～中旬

(3) 評価方法

ア プレゼンテーション

提案内容を説明する動画を収録したCD等の視聴により実施する。提案者は、評価委員会から事務局を通じて、電子メール等により提案内容に対する質問を受けた場合は、指定された期日までに回答すること。

イ 提案書等の審査等

提出された提案書等、プレゼンテーションの内容、及び質疑応答の内容を(1)の評価基準に基づき、評価委員会の各委員が審査等を行う。評価委員には提案者名は開示しない。なお、評価点は、小数点第2位以下を切り捨て、第1位まで算出する。

1.5 提案資格の喪失等

提案書等の提出を求めた者がその後、次に掲げるいずれかに該当することとなった場合は、本プロポーザルの参加資格を失うことになる。また、既に提案書等を提出している場合には、当該提案書等は無効とする。

(1) 4で示す参加資格を満たさないこととなった場合

(2) 提出した書類等に虚偽の内容を記載した場合

- (3) 提出した書類等に重大な不備・不足があった場合
- (4) 本実施要領に違反すると認められる場合
- (5) 提案価格が最低売却価格を下回っていた場合
- (6) 本プロポーザルの関係者に故意に接触を求めた場合
- (7) 本プロポーザルの公平性を害する行為があった場合

1.6 最優秀提案事業者の選定等

(1) 最優秀提案事業者選定方法

審査は、提案内容の審査により実施する。荒尾市プロポーザル審査会（以下「審査会」という。）は、次の算定方式によって提案価格及び評価委員会の企画提案評価点（合計点：100点満点）を基に審査を行い、最優秀提案事業者の候補者を特定する。

提案者の評価点数（小数点以下第1位まで算出、小数点以下第2位以降切捨て）が同点となった場合は、企画提案の評価が高い提案者を上位とする。

また、最優秀提案事業者の候補者特定における最低基準は企画提案評価点の7割とし、7割以上の事業者がいなかった場合は、候補者の特定を行わないものとする。

なお、提案事業者が1者の場合であっても、参加資格を満たし、企画提案の評価点が7割以上であれば最優秀提案事業者の候補者として特定する。

【評価点数算定式】

$$\text{評価点数} = \frac{\text{企画提案評価点} \times 80}{100} + \frac{\text{提案者の土地買受希望価格} \times 20}{\text{最も高い土地買受希望価格}}$$

市長は、最優秀提案事業者を決定し、最優秀提案事業者にあつては採用決定通知書（要綱様式第7号）により、その他の者にあつては不採用決定通知書（要綱様式第8号）により通知する。

(2) 最優秀提案事業者決定後の手続

ア 決定した最優秀提案事業者との間において契約交渉を行う。

イ 契約交渉に際して、契約内容等詳細について協議を行う。

ウ 契約締結における契約内容は、提案書等（プレゼンテーションにおける説明内容等を含む。）に基づくものとする。

エ 最優秀提案事業者との契約交渉の結果、契約締結に至らなかったときは、次点の者（企画提案評価点が7割以上の者に限る。）との間において契約交渉を行う。この場合においては、上記イ及びウを準用して、契約交渉を行う。

(3) 審査結果等の通知及び公表

市は、審査結果を参加者全員に速やかに通知するとともに、最優秀提案事業者

を市ホームページにおいて公表する。契約金額及び審査の概要については、契約締結後に公表するものとする。なお、電話等による問合せには一切応じない。

1.7 契約手続等

(1) 土地売買代金

買受人が提示した提案価格が売買代金となる。

(2) 契約保証金

買受人は、契約保証金として、契約金額の100分の10に相当する金額（1万円未満切上げ）を売買仮契約締結の日までに本市に納入しなければならない。

なお、企業グループの場合は、代表企業が納入すること。

(3) 売買契約の締結

ア 最優秀提案事業者が決定した日から30日以内（市の休日を除く。）に、本件土地の売買仮契約（以下「仮契約」という。）を締結するものとする。なお、正当な理由なくして期日までに契約に至らないときは、最優秀提案事業者の決定は無効となる。

イ 仮契約後、荒尾市議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例（昭和39年条例第1号）第3条の規定に基づく、荒尾市議会の議決を得た日に売買契約（以下「本契約」という。）に移行する。

ウ 荒尾市議会の議決を得られないときは、仮契約は消滅するものとし、当該契約が消滅したことに関して、本市は一切の責任を負わないものとする。この場合、契約保証金については返還する。

(4) 収入印紙

荒尾市保管用の売買契約書に添付する収入印紙は、買受人の負担とする。

なお、荒尾市が作成する文書は印紙税非課税であるため、買受人保管用の売買契約書には収入印紙は貼付しない。

1.8 売買代金の納入及び所有権移転登記

(1) 売買代金の支払い

売買代金は市が発行する納入通知書により、契約の効力が発生した日から起算して60日以内（期限日が市の休日の場合は、その前日まで）に納付しなければならない。なお、契約保証金を売買代金の一部として充当するので、売買代金と契約保証金との差額を納付しなければならない。また、売買代金の分割納付は認めないものとする。期限内に売買代金が納付されない場合、契約を解除し、既納の契約保証金は返還されず、荒尾市に帰属することとする。

(2) 所有権の移転

所有権は、買受人が売買代金を完納した日に移転するものとする。荒尾市は、

売買代金の完納を確認した後、所有権移転登記を行う。ただし、所有権移転に要する費用は買受人の負担とする。

(3) 土地の引渡し

土地の引渡しは、所有権移転登記完了後に、荒尾市から現状有姿による引渡しとなる。土地の引渡しの具体的な時期等については荒尾市より通知する。

(4) 買受人の責務

ア 売買契約締結後の土地利用に当たり、関係法令や条例を遵守すること。

イ 建築物の建設に当たり、計画内容等の地元説明、紛争や周辺への影響に係る近隣住民との協議を、必要に応じて買受人自らの責任及び負担で行うこと。

ウ 提案事業の実施に当たって、温泉掘削許可申請の手続による変更等、やむを得ない事情により、選考された提案内容を変更する場合には、事前に書面により市に申請し、承認を得ること。ただし、この実施要領の趣旨に反する変更は認めない。

エ 道路、上下水道、電気、ガス、通信等の施設について、それらの事業者と調整し、買受人自らの責任及び負担で行うこと。

1.9 参考情報

(1) 優遇制度について

荒尾市温浴・宿泊施設の誘致に関する条例（令和5年荒尾市条例第17号）の条件を満たした場合は、奨励措置の対象とする。

ア 対象者

あらお海陽スマートタウン内に温浴施設又は宿泊施設を整備及び運営する事業者

イ 条件

① 投下固定資産額（土地取得費を除く）が1億円以上であること。

② 新規雇用者の数が5人以上であること。

ウ 補助内容

① 投下固定資産取得費補助金

投下固定資産額（土地取得費を除く）×10%（上限5,000万円）

② 雇用促進補助金

新規雇用者数（荒尾市在住）×30万円（上限1,500万円）

非正規雇用者は15万円

※「温浴施設・宿泊施設誘致に関する優遇制度について」

<https://www.city.arao.lg.jp/sangyo/yuchi/ricchi/7461.html>

(2) まちなかウォーカーブル推進事業について

荒尾駅周辺区域では、「まちなかウォーカーブル推進事業（国土交通省）」を活用

したまちづくりを行っており、本件土地を含む一帯を「滞在快適性等向上区域」に設定している。この区域内では、民間事業者が市町村の取組みと併せて交流・滞在区間を創出するまちなかづくりの取組みについて税制等の支援を受けられる可能性があるため、必要に応じて相談すること。詳細は以下を確認すること。

※「まちなかウォークアブル推進事業（国土交通省）」

https://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_gairo_tk_000092.html

※「ウォークアブル推進税制（国土交通省）」

<https://www.mlit.go.jp/toshi/content/001477539.pdf>

(3) 荒尾市総合防災ハザードマップにおける地区の位置づけ

この地域の全部又は一部に高潮浸水想定区域及び洪水浸水想定区域が含まれる。詳しくは、荒尾市ホームページ等により避難所等の防災情報を確認すること。

※荒尾市防災情報サイト

<https://www.city.arao.lg.jp/q/aview/104/3044.html>

(4) 新町名への移行について

町名地番については、土地区画整理事業の換地処分公告後（令和7年度末予定）、新しい町名地番となる予定であるが、事業期間中の住所表示は従前の底地地番と街区画地番号の併記となる。詳細については荒尾市まで問合せすること。