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うえ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、参加申し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。 |
|  | 1. 土地利用条件
2. 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。1. 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。
2. 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、２０３０年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、太陽光発電設備及び蓄電池を導入すること。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、太陽光発電設備及び蓄電池以外にも、２０３０年にカーボンニュートラル実現に向けた取り組みにご協力ください。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1. エリアマネジメント活動に参画すること（分担金の負担を含む。）。

今後、エリアマネジメント団体を設立し、あらお海陽スマートタウン全体の統一的なブランディングを図ります。また、エリアマネジメント団体は、立地事業者からの分担金を元手として、集客、イベントの実施、地区の環境美化、ブランドイメージ向上等に資する活動を行います。なお、分担金の額については、今後、荒尾市と協議を行い決定するものとします。※「あらお海陽スマートタウン ウェルビーイング ブランドアップ プロジェクト」（<https://www.city.arao.lg.jp/smarttown-tokusetsu/3118.html>）1. 権利譲渡の制限

落札者は、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。1. 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。1. 実地調査等

上記（１）～（５）について、荒尾市において必要があると認めるときは、実地調査等を行うが、買主には協力義務があるものとします。1. 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。1. 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。1. 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。1. 土地の一括購入

１０街区及び１１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。1. 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あたり、以下の事項について協力を依頼します。 |
|  | （１）ウェルビーイングスマートシティ実行計画に基づく各分野の取組や市が行う実証実験等への協力本件土地が位置するあらお海陽スマートタウンは、「荒尾ウェルビーイングスマートシティ実行計画」の対象地域に位置付けており、先端技術や情報通信技術を活用したSociety5.0を実現するまちを目指しています。ウェルビーイングスマートシティの実現に向けた、実証実験等にご協力ください。※「荒尾ウェルビーイングスマートシティ実行計画」（<https://www.city.arao.lg.jp/shisei/machi-zukuri/smart-city/page17665.html>）（２）電力の地産地消と災害に強い電力インフラシステム構築への協力荒尾市においては、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」を締結しました。この協定に基づき、市の活性化に資する取組として、電力の地産地消を目指しているためご協力ください。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２０３０年カーボンニュートラルに寄与する取り組みを推進しますので、ご協力ください。（３）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。（４）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。（５）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。 |

物　件　調　書

物件①

|  |  |
| --- | --- |
| 所在地 | 荒尾都市計画事業南新地土地区画整理事業地内10街区1～49画地 |
| 面積 | 約17,957.45㎡（出来形確認測量の結果、増減することがあります。） |
| 都市計画法及び建築基準法に基づく制限 | 都市計画区域 | 非線引き区域 |
| 用途地域 | 近隣商業地域 |
| 指定建蔽率 | 80％ |
| 指定容積率 | 200％ |
| 防火地域 | 法第22条区域 |
| 地区計画 | 南新地地区 地区計画B地区 |
| 上記以外の法令に基づく制限 | 景観法（景観形成重点地区）、景観条例 |
| インフラ整備状況 | 接面道路 | 北側道路 | 南側道路 | 西側道路 | 東側道路 |
| 道路種別 | 市道 | 市道 | 市道 | 国道 |
| 道路幅員 | 16.0ｍ～19.0m | 9.5ｍ | 9.5ｍ | 25.0ｍ |
| 車両出入口 | － | － | － | 5か所W＝6.0m |
| ※土地利用計画に基づく車両出入口を設置する際は、既存の出入口を含め、道路管理者（荒尾市又は熊本県）及び交通管理者（警察）と協議の上、買主の負担において出入口設置工事を行ってください。 |
| 上水 | 本管φ150引込みなし | 本管φ100引込みなし | 本管φ150引込みなし | 本管φ75引込みなし |
| ※給水加入金の買主の負担はありません。※あらおウォーターサービスと協議の上、買主の負担において給水管の引込工事を行ってください。 |
| 汚水 | 本管φ150引込みなし | 本管φ200引込みなし | 本管φ150引込みなし | 本管φ250引込あり2か所 |
| ※下水道受益者負担金の買主の負担はありません。※荒尾市企業局と協議の上、買主の負担において排水管の引込工事を行ってください。 |
| 雨水 | 引込管φ2004か所 | 引込管φ2004か所 | 引込管φ2006か所 | － |
| ※荒尾市土木課及び企業局と協議の上、雨水排水先を分散して放流してください。 |
| 電力 | 詳しくは、荒尾市都市計画課、九州電力送配電株式会社及び有明エナジー株式会社へ確認及び調整を行ってください。 |
| 電話 | 詳しくは、荒尾市都市計画課及び通信会社へ確認及び調整を行ってください。 |
| ガス | 都市ガスの配管はありません。詳しくは、ガス供給会社へ確認及び調整を行ってください。 |
| その他 | 本画地は盛土により造成を行っており、既存の水路敷を盛土する際に一部地盤改良を行っています。 |
| 公共施設までの距離 | 荒尾駅 | 徒歩6分 |
| 荒尾市役所 | 徒歩11分 |

物件②

|  |  |
| --- | --- |
| 所在地 | 荒尾都市計画事業南新地土地区画整理事業地内11街区1、3、8画地 |
| 面積 | 約8,624.54㎡（出来形確認測量の結果、増減することがあります。） |
| 都市計画法及び建築基準法に基づく制限 | 都市計画区域 | 非線引き区域 |
| 用途地域 | 近隣商業地域 |
| 指定建蔽率 | 80％ |
| 指定容積率 | 200％ |
| 防火地域 | 法第22条区域 |
| 地区計画 | 南新地地区 地区計画B地区 |
| 上記以外の法令に基づく制限 | 景観法（景観形成重点地区）、景観条例 |
| インフラ整備状況 | 接面道路 | 北側道路 | 南側道路 | 西側道路 | 東側道路 |
| 道路種別 | 市道 | 市道 | 市道（歩行者専用道路） | 国道 |
| 道路幅員 | 9.5ｍ | 24.0ｍ | 4.0ｍ | 25.0ｍ |
| 車両出入口 | － | － | － | － |
| ※土地利用計画に基づく車両出入口を設置する際は、既存の出入口を含め、道路管理者（荒尾市又は熊本県）及び交通管理者（警察）と協議の上、買主の負担において出入口設置工事を行ってください。 |
| 上水 | 本管φ100引込みなし | 本管φ100引込みなし | － | 本管φ75引込みなし |
| ※給水加入金の買主の負担はありません。※あらおウォーターサービスと協議の上、買主の負担において給水管の引込工事を行ってください。 |
| 汚水 | 本管φ200引込みなし | 本管φ150引込みなし | － | 本管φ250引込みあり3か所 |
| ※下水道受益者負担金の買主の負担はありません。※荒尾市企業局と協議の上、買主の負担において排水管の引込工事を行ってください。 |
| 雨水 | － | 引込管　　　φ200、φ150各1か所 | － | － |
| ※荒尾市土木課及び企業局と協議の上、雨水排水先を分散して放流してください。 |
| 電力 | 詳しくは、荒尾市都市計画課、九州電力送配電株式会社及び有明エナジー株式会社へ確認及び調整を行ってください。 |
| 電話 | 詳しくは、荒尾市都市計画課及び通信会社へ確認及び調整を行ってください。 |
| ガス | 都市ガスの配管はありません。詳しくは、ガス供給会社へ確認及び調整を行ってください。 |
| その他 | 本画地は盛土により造成を行っており、既存の水路敷を盛土する際に一部地盤改良を行っています。 |
| 公共施設までの距離 | 荒尾駅 | 徒歩8分 |
| 荒尾市役所 | 徒歩9分 |

物件③

|  |  |
| --- | --- |
| 所在地 | 荒尾都市計画事業南新地土地区画整理事業地内11街区2画地 |
| 面積 | 約779.30㎡（出来形確認測量の結果、増減することがあります。） |
| 都市計画法及び建築基準法に基づく制限 | 都市計画区域 | 非線引き区域 |
| 用途地域 | 近隣商業地域 |
| 指定建蔽率 | 80％ |
| 指定容積率 | 200％ |
| 防火地域 | 法第22条区域 |
| 地区計画 | 南新地地区 地区計画B地区 |
| 上記以外の法令に基づく制限 | 景観法（景観形成重点地区）、景観条例 |
| インフラ整備状況 | 接面道路 | 北側道路 | 南側道路 | 西側道路 | 東側道路 |
| 道路種別 | － | 市道 | － | 国道 |
| 道路幅員 | － | 24.0ｍ | － | 25.0ｍ |
| 車両出入口 | － | 1か所W＝6.0m | － | － |
| ※土地利用計画に基づく車両出入口を設置する際は、既存の出入口を含め、道路管理者（荒尾市又は熊本県）及び交通管理者（警察）と協議の上、買主の負担において出入口設置工事を行ってください。 |
| 上水 | － | 本管φ150引込みなし | － | 本管φ75引込みなし |
| ※給水加入金の買主の負担はありません。※あらおウォーターサービスと協議の上、買主の負担において給水管の引込工事を行ってください。 |
| 汚水 | － | 本管φ150引込みなし | － | 本管φ250引込みあり3か所 |
| ※下水道受益者負担金の買主の負担はありません。※荒尾市企業局と協議の上、買主の負担において排水管の引込工事を行ってください。 |
| 雨水 | － | 引込管φ2001か所 | － | － |
| ※荒尾市土木課及び企業局と協議の上、雨水排水先を分散して放流してください。 |
| 電力 | 詳しくは、荒尾市都市計画課、九州電力送配電株式会社及び有明エナジー株式会社へ確認及び調整を行ってください。 |
| 電話 | 詳しくは、荒尾市都市計画課及び通信会社へ確認及び調整を行ってください。 |
| ガス | 都市ガスの配管はありません。詳しくは、ガス供給会社へ確認及び調整を行ってください。 |
| 公共施設までの距離 | 荒尾駅 | 徒歩9分 |
| 荒尾市役所 | 徒歩8分 |

**関係機関一覧**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 荒尾市　産業振興課 | 0968-63-1432 | 土地の募集・販売手続きに関すること |
| 荒尾市　都市計画課（区画整理係） | 0968-63-1635 | 南新地地区土地区画整理事業に関すること |
| 荒尾市　都市計画課（計画係） | 0968-63-1487 | 建築確認事前調査、76条許可申請、地区計画届出 |
| 熊本県　玉名地域振興局　　　　維持管理調整課 | 0968-74-2143 | 国道の維持管理、道路占用等の許可申請 |
| 荒尾市　土木課 | 0968-63-1485 | 市道の維持管理、道路占用等の許可申請 |
| 荒尾市　企業局　建設課 | 0968-64-2700 | 上下水道の維持管理 |
| 荒尾市　市民課　 | 0968-63-1302 | 住所の表示方法（住民登録） |
| 荒尾市　税務課 | 0968-63-1346 | 固定資産税減免、仮換地みなす課税 |
| 荒尾市　環境保全課 | 0968-63-1370 | 再エネ発電等の設備導入に対する補助金、ごみ収集等 |
| 荒尾市　総合政策課 | 0968-57-7622 | エリアマネジメントに関すること |