

合志市御代志土地区画整理事業地
B 1 街区募集要項

令和 6 年（2024 年） 9 月

熊本県
合志市
都市整備室



公募の概要

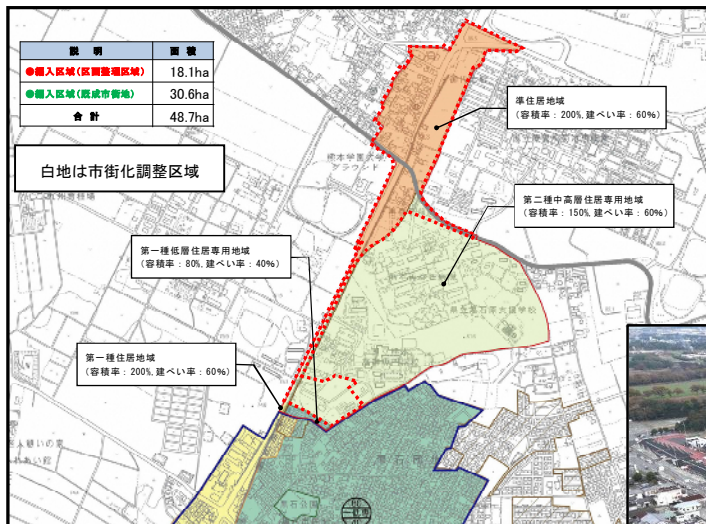
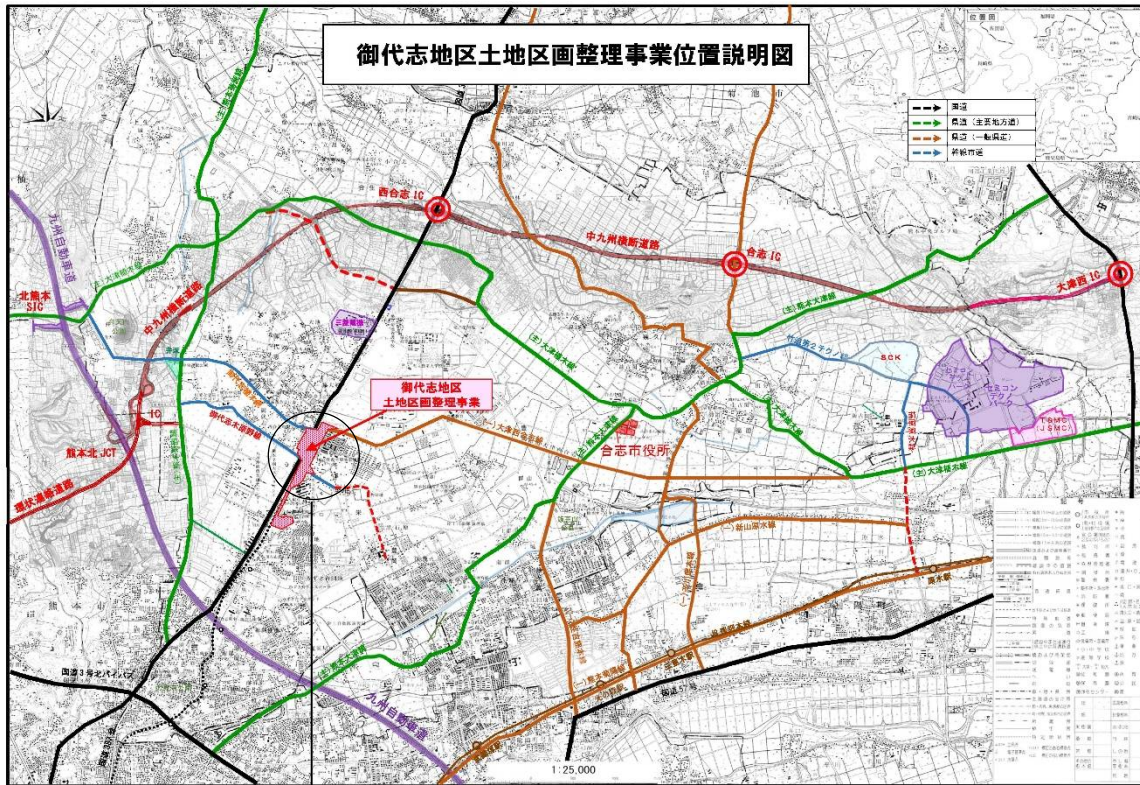
合志市は県庁所在地である熊本市の北東部に位置し、起伏が緩やかで、大きな河川などがなく、災害が発生する要因が少ない街になっています。市の北部は豊かな自然や農地、歴史ある建物などが残り、南部は都市計画法による市街化区域に設定されるなど市街化が進み、熊本市から続く市街地が形成されています。人口は約 65,000 人となっており、全国的に少子高齢化による人口減少が進む中、新設小学校や中学校を建設するなど、現在も人口が増加している活気あるまちです。平成 30 年 11 月には、県から認可を受けた、熊本都市計画事業御代志土地区画整理事業により、市のほぼ中央に位置する熊本電気鉄道御代志駅の周辺において、軌道に移設することで創出される街区への商業施設の立地誘導、公共交通結節点としての機能向上、クランク交差点の改良による国道 387 号の渋滞緩和、既存住宅地の狭あい道路や行き止まり道路の解消による生活環境と安全性の向上等を目的とした事業を進めています。

令和 4 年 10 月には新御代志駅が開業し、公共交通の利便性が向上するとともに、令和 5 年 8 月には、国道 387 号のクランク交差点を解消し、渋滞の緩和が図られています。これに併せて周辺では民間主導による住宅展示場やスーパーが新たに立地するなど、賑わいを見せています。

また、隣接自治体への世界的半導体企業の立地や市内既存工場の増設など、旺盛な開発ニーズもあり、御代志駅周辺において、本市企業の従業員及び関連社員の出張や、県内観光客などの需要を見込み、ホテルの建設に関して公募することといたしました。

今回の公募に際し民間事業者の方々におかれましては、民間の持つノウハウを存分に活かし、合志市が掲げる「人と地域が輝く未来へ～健幸都市こうし～」をともに創造していただけるご提案をお待ちしております。

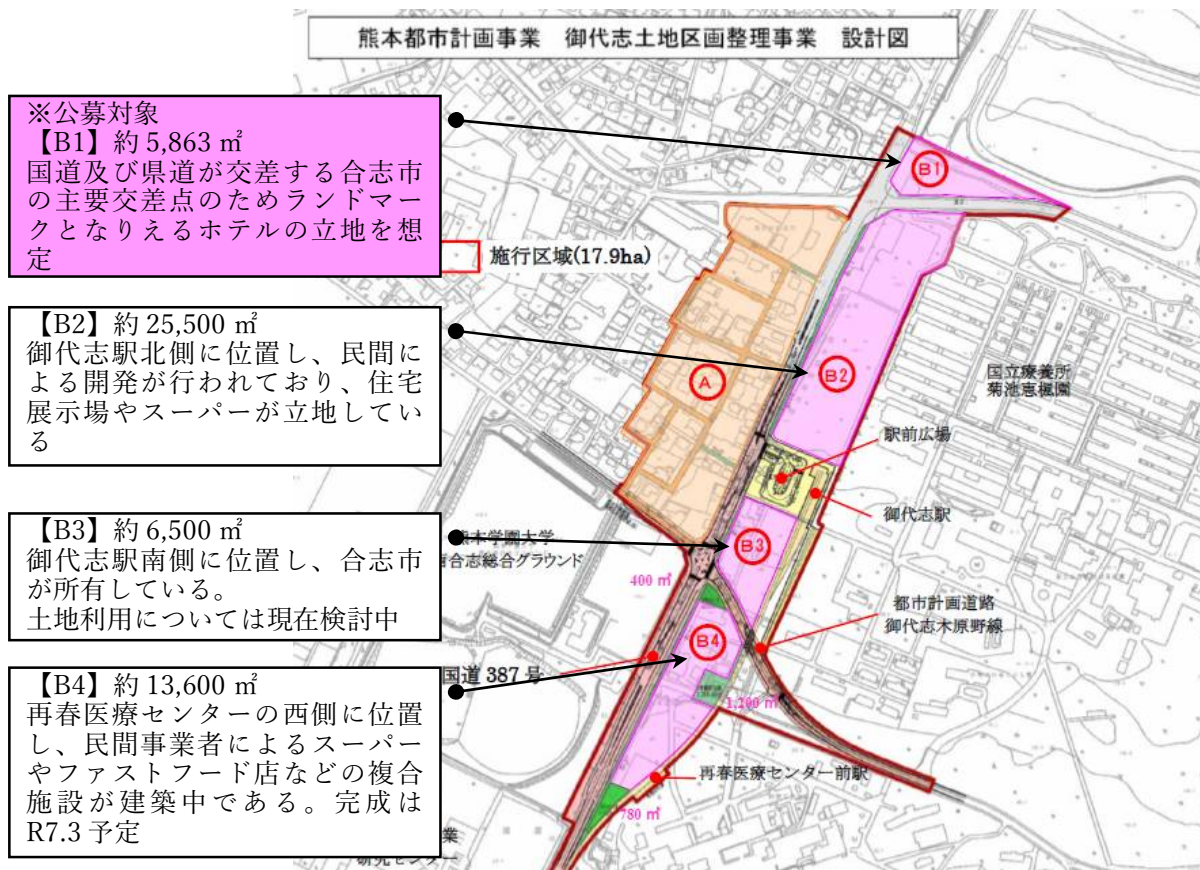






現況

御代志土地区画整理事業は、下図のとおり地区分けを行っており、今回の公募対象箇所は国道 387 号東側、B 地区に位置する B1 街区になります。



敷地要件等

地 目：宅地

都 市 計 画：市街化区域

用 途 地 域：準住居地域（建ぺい率 60% 容積率 200%）

防 火 指 定：無し

制 限：道路斜線、隣地斜線、（※日影規制：北側が市街化調整区域のため該当なし）

高 さ 制 限：無し

道 路：国道 3 8 7 号（西側）、県道大津西合志線（南側）

上 下 水 道：市上水道、市公共下水道

土地所有者：合志市

そ の 他：南側県道歩道部に中圧ガス管埋設



提案対象施設

市のランドマークとして立地し、周辺環境及び建築物との色彩が調和され、利用者が快適に過ごすことができるホテル（旅館業法第2条第2項規定）の提案を受け付けます。

なお、提案には宿泊機能以外にも飲食機能等の関連施設の併設も可能とします。

応募資格

応募については、法人単独での応募でも、複数の法人にて構成したグループでの応募でも構いません。

応募者は次の全てに該当しなければなりません。グループ応募の場合、①②③⑤はそれぞれの対象者で可。

- ①売却する土地の所有者となる者
- ②ホテルの所有者となる者
- ③ホテルの運営を行う者
- ④経常損益について直近の決算を含み3期連続でマイナスでないこと
- ⑤ホテル事業の運営実績があること
- ⑥他の応募者と重複した応募を行わないこと
- ⑦会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続きを行っていないこと
- ⑧民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続きを行っていないこと
- ⑨清算中の株式会社である民間事業者について、会社法（平成17年法律第86号）に基づく特別清算開始命令がなされていないこと
- ⑩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）第2条第2号及び第6号に規定する者でないこと
- ⑪公租公課を滞納していないこと

土地利用の条件

- ・売買契約締結の日から10年間は、売却する土地を旅館業法第2条第2項に規定するホテルの用途に供しなければなりません。
- ・特段の理由を除き、譲渡契約締結日から3年以内にホテルの用途として開業すること。
- ・グループ応募の場合、そのグループ内での土地売買は可とします。
- ・土地譲渡仮契約書には買戻特約を付しますので、上記等に違反した場合には、市は土地を買い戻すことができることとします。

また、買戻特約登記は、所有権移転登記と同時に行うものとし、登記にかかる費用は選定事業者の負担とします。



契約形態

合志市が所有する土地（3 画地）約 5,863 m²（約 1,773 坪）を一括して売却します。
（現状渡し）※別紙仮換地図参照

最低売却価格

最低売却価格 ￥336,960,000－（約 190,050 円/坪）

- ・売却に際しては、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第 3 条に基づく、議会の議決が必要となりますのでご了承ください。
- ・選定事業者は、本契約締結後 30 日以内に、市が指定する口座に土地代金を一括して振り込み、市は代金の納入を確認後、登記承諾書を発行します。

提案禁止施設

次に掲げる施設の提案は禁止とします。

- 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）」に規定する性風俗関連特殊営業の用に供する施設、その他これらに類する施設
- ②「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）」に規定する暴力団その他の反社会的団体がその活動のために利用するなど公序良俗に反する施設
- ③ 政治的又は宗教的施設
- ④ 青少年健全育成を妨げると考えられる興業、物販、サービスを提供する施設
- ⑤ 公営競技（競馬、競輪、競艇及びオートレース）に関する施設
- ⑥ その他市長が相応しくないと認める施設

確認事項

- ・換地処分によって確定した清算金の徴収・交付の権利義務は合志市とします
 - ・上水道加入負担金及び引き込み工事、下水道受益者負担金及び接続工事は選定事業者の負担とします
 - ・雨水は敷地内処理とし、選定事業者の負担とします
 - ・消防設備防火水槽等については関係機関と協議のうえ選定事業者負担とします
 - ・土壤汚染防止法による届出について確認が必要です
 - ・当該土地に係る地盤調査は実施していませんので、設計、施工に必要な調査は選定事業者で行ってください。※参考として当該土地南東側約 1 キロ地点（合志風の森小学校・中学校）の地質調査データは都市整備室窓口で提示します。
- ※主なものを列挙しているため、関係機関へ確認が必要です。



提案審査

別に組織する合志市御代志土地区画整理事業地 B1 街区選定委員会において、プレゼンテーションを行っていただきます。

提案事業者は事前に資料を準備のうえ、あらためて指定する日時にてご出席をお願いします。

プレゼンテーション後に、後記審査項目にそって評価を行います。

選定委員会委員が決定した得点の合計が配点合計の 60 % 以下となった場合はその応募者は失格となります。

提案後及び選定された以降においても内容変更等は認められない場合がありますので、充分留意・検討したうえで提案を行ってください。



1 提出書類

応募に係る提出書類は、以下に示すとおりとします。応募については、法人単独での応募でも、複数の法人にて構成したグループでの応募でも構いません。可否については、市が事業者に通知します。

(1) 提出書類のデータについて

応募に係る書類は、「応募書兼誓約書」及び「事業提案書」とし、デジタルデータ（PDF）を CD-R、DVD-R、またはメールにて提出してください。

メールでの提出についてはセキュリティの関係で受信できない場合がありますので、必ず電話など、別の方法で送信確認を行ってください。なお、市が受信できるデータサイズは 1 回当たり 4 MB 程度です。

(2) 提出する書類について

提出するデジタルデータは、以降に示すとおりとし、番号順に沿ってまとめてください。

(3) 提出先

〒861-1195 合志市竹迫 2140 番地 合志市役所 都市整備室
電話:096-248-1166（直通）
FAX:096-248-1196
e-mail:toshiseibi@city.koshi.lg.jp

2 選定審査に係る「応募書」

※複数の法人にて構成したグループで応募される場合、2～4については全ての法人分のデータを提出して下さい。

応募書 番号	書類	備考
1	（様式 1）応募書兼誓約書	指定様式を使用
2	会社紹介資料	パンフレット等
3	法人登記簿（履歴事項全部証明書）	交付日から3ヶ月以内のもの
4	決算報告書	直近3ヶ年分 ※起業後3年に満たない場合は、起業後から直近までの決算報告書
5	類似業務説明書	ホテル建築やテナントリーシング等、類似業務の実績について任意様式にて提出

3 選定審査に係る「事業提案書」

提案書 番号	書類		備考
提案1	事業計画		様式の定めは特に無し レイアウト、文字サイズ、枚数等全て自由 提案
提案2	事業経営のあり方		同上
提案3	建築計画		同上
提案4	地域貢献のあり方		同上
提案5	土地売買代金について		同上
図番1	事業提案に 係る図面	建築計画諸元	構造・階数・高さ・建築面積・床面積・建 ぺい率・容積率・駐車台数
図番2		施設配置図（平面図）	応募する街区全体の平面図
図番3		立面図	国道等から見た立面図
図番4		断面図	東西方向の代表的な断面
図番5		建物外観図	建物パース
図番6		建物内配置平面図	配置計画
図番7		イメージスケッチ	提出は任意とする

※提案 1～5 については実施する内容としますが、図番 1～7 については想定する建築計画図でも構いません。

応募書兼誓約書、会社紹介資料、法人登記簿（履歴事項全部証明書）、決算報告書、類似業務説明書、建築計画諸元、施設配置図、立面図、断面図、建物外観図、建物内配置平面図、イメージスケッチを作成し、提案内容が分かるよう図面を作成してください。なお、これらのうち、イメージスケッチについての提出は任意とします。



スケジュール

内容	日程	備考
■募集要項の公表	令和6年（2024年）9月2日（月）	ホームページにて公表 
募集要項の内容や、その他のお問合せについては、下記書類受付期間内に以下へご連絡ください。対面やオンライン等、個別に対応いたします。 合志市 都市整備室 電話:096-248-1166（直通） e-mail:toshiseibi@city.koshi.lg.jp		
■提案に係る申請書類提出	書類受付期間： 令和6年（2024年）9月2日（月）から 12月20日（金）まで	＜提出書類＞ 本募集要項に記載
■資格審査	応募書記載の内容を基に資格審査を行います。	
■応募書審査結果通知	応募者に合否の通知を行います。	令和7年（2025年）1月頃を予定
■プレゼンテーション	開催日時：別途指示します。	令和7年（2025年）2月頃を予定
■審査結果通知	応募者に合否の通知を行います。	※最終通知日は令和7年（2025年）3月31日（月）までを予定



審査項目・配点

審査項目	審査視点	配点
事業計画	公募の目的に沿った事業計画であるか	10
	周辺土地利用状況や本市の現況を踏まえた計画となっているか	10
事業経営のあり方	事業経営に際し、安定的な収支バランスが見込まれるか	10
	安定経営に関して企業努力や関係機関との協力体制が図られているか	10
	長期的な事業経営の計画、手法等により事業経営の継続が見込まれるか	10
建築計画	周辺の景観に配慮し、良好な街並みと魅力ある空間を創出するファサード、サインとなっているか	40
	市のランドマークとして相応しい計画となっているか	20
	利用者の想定、把握から適切な建築計画となっているか	10
	敷地内配置や人・車両の動線など利用しやすい施設となるような創意工夫がみられるか	20
地域貢献のあり方	地元雇用、地元業者の利用など地域貢献が見込まれる計画となっているか	20
	その他、市・市民に対し貢献が見込まれる仕組みづくりや構想等となっているか	20
提示金額	提示金額に他者との差異がみられるか	20
合計		200

評価による得点方法

評価	判断基準	得点方法
A	優れた提案	配点×100%
B	やや優れた提案	配点×80%
C	標準的な提案	配点×60%
D	やや物足りない提案	配点×40%
E	物足りない提案	配点×20%

応募書兼誓約書

(宛先) 合志市長

合志市御代志土地区画整理事業地B1 街区募集に対して応募書を提出します。

なお、応募にあたり、代表法人及びグループの代表法人は、募集要項記載の応募資格を全て満たすことを誓約します。

応募者

応募者名 (代表法人)	(商号又は名称)	
	(代表者)	
	(所在地) 〒	
	(TEL)	
	(URL)	

代表法人の 担当者	(所属部署)	(担当者名)
	(所在地) 〒	
	(TEL)	(FAX)
	(Eメールアドレス)	

代表法人を除く構成法人数	
--------------	--

構成員

構成員名 (構成法人)	(商号又は名称)
	(代表者)
	(所在地) 〒
	(TEL)

※構成員の記入枠が不足する場合は、コピーして使用してください。



今回の公募に際しましては、年度末の事務を予定している関係上、事前に参加意向確認を行い、事業者数を把握しておくことで遅滞ない事務処理を行いたいと考えております。つきましては、公募に参加意向がある事業者の方におかれましては、下記のとおり「参加意向報告書」の提出をお願いします。（任意）

※令和6年9月末を目途にご提出いただきますようお願いいたします。

※グループで応募予定の場合はそれぞれの事業所名等を記載願います。

参加意向報告書

令和 年 月 日

合志市御代志土地区画整理事業地 B1 街区募集に関して、参加の意向があることを報告します。

住所：

事業所名：

代表者名：

担当者名：

連絡先：TEL

e-mail

連絡先

熊本県合志市竹迫 2140 番地

合志市役所 都市整備室

TEL：096-248-1166

FAX：096-248-1196

E-mail:toshiseibi@city.koshi.lg.jp

担当：管澤（すげざわ）、上田、小林