

盛岡南地区物流拠点整備に関する

サウンディング型市場調査質問書への「回答」

| 質問内容 | 回答 |
|--|--|
| 1 農業振興地域農用地区域について | |
| ①当該対象用地内の農業振興地域及び農用地区域の詳細が知りたい。図面提供してほしい。 | ①別紙「農業振興地域及び農用地区域図面」をご参照ください。 |
| ②農振農用地の解除について、これまでの協議状況を知りたい。 また、今後の具体的手続き等のスケジュールを知りたい。 ③農振除外について、盛岡市で手続きを進めるとのことだが、除外の見込みはあるか。また、希望区域ごとでの申請が可能な場合、申請があった区域のみでの農振除外は可能であるか。 | ②③当該事業対象用地における農振農用地区域からの除外については、国、県、関係機関と協議を行っており、土地利用の方向性については説明済ですが、除外の是非、妥当性を判断するためには、具体的な開発計画（道水路等の公共施設、建築物の配置図や設計図、事業計画等）が必要となりますので、令和5年4月以降に予定されている「開発事業者の選定」以降に開発者の方から必要な資料の提供を頂きながら正式な手続きを進めることとなります。 なお、手続きの過程で開発計画の修正を求められる可能性もありますので御了承願います。 また、スケジュールにつきましては、一般的には、農振除外の手続きは、正式に申請書を受理してから約6か月で許可通知を交付しています。 農振農用地からの除外については、事業対象用地を一括して行うのではなく、原則として具体的な開発計画を有する区域に限って除外手続きを行うものであります。 |
| ④農業振興地域及び農用地区域であるが、土地改良事業による工事または業務の完了後、8年未了となる土地の有無について。 | ④当該計画地においては、国営かんがい排水事業（土地改良事業）である「国営施設応急対策事業（盛岡南部地区）」が現在実施中（平成30年～令和7年）ですが、この実施区域における受益地からの除外については、当事業を所管している農水省及び当該受益地（農地）が属する鹿妻穴堰土地改良区に相談しているところであり、具体の事業（開発）計画をもって手続きを行うこととしています。 |

| 2 建築物について | |
|---|--|
| <p>①開発地域住民様からも要望がある一部商業施設の誘致は可能か。開発区域周辺住民のためのスーパー、ホームセンター、ドラッグストア等や、物流事業者のためのコンビニ、飲食店等について。</p> <p>②想定する建築物の用途は物流業務関連施設を主とすると明記しているが、盛岡南公園周辺は多くの人が集う賑わいの施設が集積していることから、周辺環境を踏まえ用途を広げて整備する考えはあるか。</p> | <p>①②当該地は市街化調整区域でありますことから、都市計画法第 34 条に規定する立地基準により判断することとなりますので、開発行為の内容を踏まえながら、地区計画で建築物等の用途を検討することになります。</p> |
| <p>③当該対象用地内に立地する事業所の従業員用の新規住宅建築は認められるか。</p> <p>④従業員の住居確保を目的とし、一部の地区を住居系とすることは可能かどうか。</p> | <p>③④当該地は市街化調整区域でありますことから、都市計画法第 34 条に規定する立地基準により判断することとなりますので、開発行為の内容を踏まえながら、地区計画で建築物等の用途を検討することになります。</p> <p>当該地区計画は、盛岡市都市計画マスタープランにおける「市街化調整区域の土地利用方針」はもとより、「盛岡市市街化調整区域の地区計画の運用方針（令和 4 年 1 月策定）」に基づき建築物等の用途を定める必要がありますので、事業所の従業員用の新規住宅を定めようとする場合には、事業の操業方式、就業体制、雇用形態等を勘案して適切な規模であること、また、従業員住宅又は寮を建築することに相当の合理性があることを検討することになります。</p> <p>相当の合理性があると判断される規模の区域については、地区計画で住居系の地区を地区の区分として設定することを検討することになります。</p> |
| <p>⑤当該対象用地内の建ぺい率は 60%、容積率は 200%でよいか。</p> <p>⑥地区計画の策定時において、建築物の高さの制限はあるか。</p> | <p>⑤⑥当該整備は、「盛岡市市街化調整区域の地区計画の運用方針（令和 4 年 1 月策定）」による類型において「産業プロモーション型」が該当しますので、容積率の最高限度を 200%以下、建蔽率の最高限度を 60%以下で設定するよう地区計画を</p> |

| | |
|---|---|
| | <p>検討することになります。</p> <p>なお、建築物の高さの制限については、地区計画においては設定しない方向で考えております。</p> |
| 3 道路整備について | |
| <p>①都市計画道路並びに盛岡南道路の計画及び大まかなスケジュールが路線ごとに知りたい。また、不明な場合はいつ頃出来るのか知りたい。</p> <p>②通常は道路管理者が都市計画道路を整備するが、本地区も同様であるかどうか。また、開発事業者が整備する場合には、市の助成（用地費、補償費、築造費等）があるかどうか。</p> | <p>①②都市計画道路についても、開発スピードに優位性がある民間施行とすることを想定しておりますが、サウンディング調査により開発事業者の意向を確認したうえで、市の支援や一部市施行とすることの必要性及び内容を検討することとしております。</p> <p>盛岡南道路につきましては、国において令和4年度に新規事業化され、令和4年度は測量調査を実施すると伺っております。令和5年度以降に、用地買収・工事となる見込みですが、現時点では詳細のスケジュールについては伺っておりません。</p> |
| <p>③国道4号盛岡南道路の高架の範囲、高架からのスロープ位置、交差点形状などの道路計画が知りたい。また、道路および各区画のレベル基本計画はあるか。</p> | <p>③国道4号盛岡南道路の道路計画については、都市計画決定に係る縦覧図書（1/2,500計画図）のみとなっております。詳細については今後の検討と伺っています。</p> <p>開発区域内に存する都市計画道路および各区画のレベル基本計画はございません。</p> |
| <p>④都市計画道路、上水道、下水道、電気、電話等のインフラ整備の費用負担及び施行者は市と民間どちらであるか。</p> | <p>④地権者交渉から用地買収、土地造成、各種インフラ整備、建物建築、その後の立地事業者の誘致までを民間施行とすることを想定しておりますが、サウンディング調査により、各工程における市の支援や一部市施行とすることの必要性及び内容を検討してまいりたいと思います。</p> |
| 4 道路以外のインフラ整備について | |
| <p>①当該対象用地内の現在の給水能力はどの程度か。最大どの程度か。また、管路図（経路）の提供及び埋設深、口径、材質が知りたい。</p> <p>②上水道について、既存配水管への接続により供給可能との表記があるが、現況の上水道施設を知り</p> | <p>①②給水能力につきましては、既存の配水管口径では、住宅等の現有施設を賄う能力となっておりますので、新たな開発にあたりましては、配水管口径の増径や新規配水管整備が必要となる場合があります。なお、増径の必要性につきましては、使用される水量によって検証が必要となります。</p> <p>また、管路図（経路）及び埋設深さ、口径、材質につきましては、別紙「管路図」により経路及び口径が確認できます。埋設深さ及び材質につき</p> |

| | |
|---|---|
| <p>たい。</p> | <p>ましては、対象管路が広範囲に及ぶことから、具体的に検討される箇所をご提示いただくことで、必要な情報をご提供いたします。</p> <p>なお、給水能力及び管路図等の上水道施設の詳細につきましては、水道建設課計画係が窓口となり対応させていただきます。</p> |
| <p>③区域外流入の場合の下水道負担金の金額及び負担金の算定面積の範囲が知りたい。また、当該対象用地全域を区域外流入とすることは可能であるか。</p> | <p>③当該地は公共下水道全体計画区域外となりますが、汚水の処理を所管する岩手県流域下水道事務所と協議を行い、区域外流入許可を得ることで公共下水道への接続が可能となります。区域外流入の審査は、排出される汚水量、水質が要点となりますので、汚水量の削減を図ることで当該対象用地全域の区域外流入が可能になると推察されます。</p> <p>なお、県との協議にあたりましては、下水道整備課下水計画係が窓口となり対応いたします。</p> <p>また、区域外流入の場合の分担金については、整備面積から公共の用に供する面積を除いた面積に1㎡あたり420円を乗じた金額となりますが、本市の公共下水道施設としての基準を満たす汚水処理施設を公道内に整備し、その施設を本市に帰属する場合には、分担金が減免される場合があります。</p> |
| <p>④周辺の公共下水への接続が可能との表記があるが、接続可能な下水道施設を知りたい。</p> | <p>④当該地は公共下水道全体計画区域外となりますが、当該地と接する北東側の一部は公共下水道事業計画区域となっており、公共下水道の整備が完了しております。公共下水道への接続は、汚水の処理を所管する岩手県流域下水道事務所と協議を行い、区域外流入許可を得ることで公共下水道への接続が可能となります。検討いただく箇所により接続可能な下水道施設が異なりますので、接続先となる下水道施設詳細の相談や、区域外流入許可についての県との協議にあたりましては、下水道整備課下水計画係が窓口となり対応いたします。</p> |
| <p>⑤当該対象用地内の水路を管理している土地改良区名を知りたい。さらに、農地でなくなった場合に</p> | <p>⑤関係する土地改良区は鹿妻穴堰土地改良区となります。隣接する鹿妻本堰排水路及び用水路、高屋敷堰、見前堰については鹿妻穴堰土地改良区が</p> |

| | |
|--|--|
| <p>賦課金等の精算金が発生するのかわかるか知りたい。</p> | <p>管理しています。</p> <p>それ以外の小水路について、用水は土地改良区で管理しています。</p> <p>また、農地転用により、地区除外する場合の令和4年度決済金は、166,753円/10aとなります。なお、農地転用決済金は毎年度総代会で決定するものですので単価は変動します。</p> |
| <p>⑥電気の引込みについて、容量および引込み可能な場所を知りたい。</p> | <p>⑥開発事業者の提案内容次第で必要となる電力量、電圧、引込み方法等が変わってくることから、電力会社と開発事業者による協議が必要になります。</p> |
| <p>5 サウンディングについて</p> | |
| <p>①事業実績は過去何年まで記載するのか。さらにどの分野（種類）までの実績を記載するのか。</p> | <p>①概ね過去10年間における物流関連の事業実績をご回答下さい。</p> |
| <p>②融資を想定した場合、融資計画の具体性や融資者の意向や融資額の実行性まで記載した資料を添付する必要があるか。</p> | <p>②質問にある資料の添付が必須ではありませんが、収支計画の具体性を確認するために、融資額の実効性などについてサウンディング調査時に確認を求める場合があります。</p> |
| <p>③あくまでも今回のサウンディングへの参加が評価の対象となるのか、それとも他のサウンディングへの参加実績が評価の対象となるのか。</p> | <p>③盛岡南地区物流拠点整備に関するサウンディングへの参加実績に限ります。</p> |
| <p>④立地想定事業者の業種については、業種のみで会社名の記載は必要ないか。</p> | <p>④具体的な企業名の記載が難しい場合は、業種のみで構いません。</p> |
| <p>⑤本市場調査の対象となっている「民間施行による事業」とは、土地整備だけでなく建物整備も伴う事業で、土地分譲事業は対象外でよいのか。</p> | <p>⑤本調査における「民間施行による事業」は、土地造成事業及び土地分譲・賃貸事業を想定しておりますが、農業振興地域農用地の除外等土地利用の変更等の手続において、事業の確実性が要件となっていることから、立地想定事業者による建物建設を前提とした整備内容の検討をお願いします。</p> |
| <p>⑥パートナー企業との連名での参加申込は可能であるか。</p> <p>⑦サウンディングへの応募にあた</p> | <p>⑥⑦可能です</p> |

| | |
|---|---|
| り、事業者単独ではなく共同企業体で参画することは可能か。 | |
| ⑧賃貸用物流施設を整備する場合、施設に入居する企業が「立地想定事業者」となるかどうか。また、計画段階では具体的な企業名を確定することは不可能であるため、想定企業を記載すれば良いかどうか。 | ⑧賃貸用物流施設については、施設に入居する企業が「立地想定事業者」にあたると思われる。また、具体的な企業名の記載が難しい場合は業種のみ記載で結構です。 |
| ⑨様式によらない図面、パース、その他提案事項などを提出する場合、枚数や用紙のサイズに制限はあるか。 | ⑨枚数や用紙サイズに制限はありませんが、場合によっては提出方法などについて協議させていただくことがあります。 |
| 6 アンケート結果、問合せ内容の開示について | |
| ①実施したアンケート結果の資料を開示は可能であるか。 | ①事業拠点分散化等動向調査については、企業名等を非公表として行ったアンケート調査であることから、資料開示は出来かねます。 |
| ②事業計画の検討にあたり、市へ問合せのあった企業を紹介してもらうことは可能か。 | ②市役所へ直接問合せがあった事業者の情報については、当該事業者及び開発事業者両社の同意が得られた場合に限り情報提供することが可能です。 |

| 7 整備手法、整備主体について | |
|---|---|
| ①市が現時点で想定している拠点整備の事業手法が知りたい。 | ①②地権者交渉から用地買収、土地造成、各種インフラ整備、建物建築、その後の立地事業者の誘致までを民間施行とすることを想定しておりますが、サウンディング調査により、各工程における市の支援や一部市施行とすることの必要性及び内容を検討してまいりたいと思います。 |
| ②インフラ整備（道路・給排水・消防水利・雨水抑制等）を市で実施する考えはあるか。 | ③地区計画は、立地企業の数に関係なく、開発行為の内容を基に、一定の規模で一体的な区域に定める予定です。 |
| ③単体企業の開発のみにも地区計画を定めてもらえるか。 | ④土地区画整理事業を前提に市街化区域への編入要件を満たす場合は編入が可能ですが、農業調整等の手続きに相当の時間を要する見込みであることなどから、市街化区域への編入による事業手法以外の手法で整備を進めることにしております。 |
| ④区画整理事業として市街化編入の可能性はあるか。 | ⑤開発行為や土地区画整理事業であっても、宅地開発としての環境・防災対策は必要であり、事業の採算性、周辺公共施設等の整備状況を踏まえて設計されるものと考えます。 |
| ⑤区画整理事業とすることで、事業での公共下水道の整備、調整池等の整備となる可能性はあるか。 | ⑥市街化調整区域において個人施行又は組合施行による土地区画整理事業で施行することは可能ですが、物流事業者は早期の立地を希望していることことから、可能な限り早期に整備が可能な手法が望ましいと考えております。 |
| ⑥土地区画整理事業の手法を用いることは可能であるか。 | |
| 8 整備スケジュールについて | |
| ①開発事業者の公募時期と決定予定時期は。 | ①現時点では公募を令和4年12月から令和5年3月、開発事業者の決定時期を令和5年8月と予定しております。事業予定については、サウンディング結果を踏まえた事業検討、今後の事業進捗等により遅れる可能性がございます。 |
| ②整備事業完了時期は。 | ②③農振農用地除外、農地転用、地区計画決定等の手続、開発行為に関する協議・許可などの進捗状況次第では時期が遅れる可能性があります、令和6年9月の整備事業着手を予定しており、出来るだけ早期の事業完了を目指しております。 |
| ③盛岡南地区物流拠点整備事業完了を何ヵ年計画で実施する予定か。 | |

| | |
|---|--|
| 9 事業者選定について | |
| ①対象用地の整備規模が選定結果に影響するかどうか。 | ①②整備規模のほか、立地事業者確保の見込み、地権者及び既存建物に対する考え方、収支計画など、開発事業者の事業計画を総合的に見て判断することとなります。 |
| ②事業者選定の評価項目や評価基準について。 | |
| 10 地元・地権者対応、標準地価格について | |
| ①開発対象用地の素地価格水準（坪単価）が知りたい。 | ①現時点では標準地価格の鑑定等は行っておりませんが、サウンディング調査によって標準地価格の設定方法や提示することの可否などについて確認する予定です。 |
| ②地元説明会及び地権者の意向調査を実施したかどうか。市民での土地売買契約が想定されるが、地権者の価格目線等の参考はあるか。 | ②③ ・（説明会開催について） 「盛岡南地区物流拠点整備基本計画」の内容について、令和4年2月～6月に地元農家組合及び地元住民の皆様を対象に説明会を開催しました。 ・（意向確認について） 現在、実施要否、時期、方法等を検討中です。サウンディング調査において、開発事業者のご意見もお伺いしたいと考えております。 |
| ③地権者への説明会、意向確認、土地購入価格の提示等を行ったかどうか。 | ・（地権者の価格目線等の参考について） 現時点では地権者の皆様に土地購入価格の提示はしておりませんが、開発事業者間で土地購入価格に差異が生じることは好ましくないことから、サウンディング調査により、価格の設定方法や提示することの可否などについて確認する予定です。 |
| ④市で地権者より土地を購入する考えはあるか。また、事業者側で交渉・契約する場合、市はどの程度関与してもらえるのか。 | ④サウンディング調査により開発事業者の意向を確認したうえで、各工程における市の支援や一部市施行とすることの必要性及び内容を検討することとしております。 地権者の皆様との用地交渉については開発事業者が行うことを想定しておりますが、開発事業者間で土地購入価格に差異が生じることは好ましくないことから、サウンディング調査により、価格の設定方法や提示することの可否などについてご意見を伺う予定です。 |
| ⑤事業地内の地権者数が知りたい | ⑤対象用地内には、土地の地権者が約380名、建 |

| | |
|---|---|
| <p>い。また、地権者の意向調査は実施しているか。実施済みである場合、その結果が知りたい。</p> | <p>物が約 200 軒あると認識しております。地権者の意向確認につきましては、現在、実施方法や時期を検討中です。サウンディング調査において、開発事業者の意向についても確認したいと考えております。</p> |
| <p>⑥地権者の取りまとめ組織は立ち上がっているか。</p> | <p>⑥現時点では当該組織の存在は把握しておりません。</p> |
| <p>⑦土地及び建物の補償価格の決定及び支払いは市又は民間のどちらが行うのか。</p> | <p>⑦土地及び建物に関する補償価格の決定及び支払いは民間事業者が実施することを想定しております。</p> <p>しかし、サウンディング調査の結果を踏まえ、都市計画道路整備の一部を市が施行することとなった場合、当該道路用地となる土地の補償価格の決定及び補償は市で行うこととなります。</p> |
| <p>11 補助制度について</p> | |
| <p>①公共インフラに対する補助制度の創設などの支援策は具体的に決まったか。また、過去に同様の制度実績があるかどうか。</p> | <p>①公共インフラ整備に対する補助制度の創設や支援策については、サウンディング調査によって必要性及び内容を検討してまいりたいと思います。また、過去に同様の制度実績はございません。</p> |
| <p>②スマートシティ、MaaS 等の取り組みに対する補助金はあるか。</p> | <p>②本市では、情報通信技術の活用による産業の高度化を図るため、市の区域内に主たる事業所を有する情報サービス業、インターネット附随サービス業又は製造業を主たる事業として行う者若しくは当該事業者を主たる構成員とする事業者団体（以下「グループ」という。）が、市の区域内においてデジタル技術を活用した実証実験事業を行う場合に要する経費を「盛岡市デジタル技術実証実験事業補助金」として補助しております。</p> <p>本補助により、デジタル技術活用の早期の社会実装につなげるとともに、当該実証実験を周知し盛岡地域における活発なデジタル技術活用を周知することとしております。</p> |

| 12 JR貨物、盛岡市中央卸売市場との協議等について | |
|--|--|
| ①JR貨物駅については、改築計画等の構想はあるか。 | ①现阶段では本市では把握しておりません。 |
| ②盛岡市中央卸売市場やJR貨物との協議を行っているか。実施済みの場合はその結果を知りたい。 | <p>②事業に関する協議は実施しておりませんが、盛岡市中央卸売市場の場内業者向け説明会を実施いたしました。説明会では、物流拠点整備に関連する道路整備により、市場周辺道路の混雑状況が解消されるかどうか、物販・飲食関係の事業者が立地されるかどうかについて質疑がありました。</p> <p>JR貨物様については、整備事業に関する情報提供は行っておりますが、協議は行っていません。</p> <p>モーダルシフトの推進やインランドデポを活用した海外輸出の推進の観点から盛岡貨物ターミナル駅の活用は重要であると認識しており、その方策について開発事業者の意見をお伺いしたうえでJR貨物と協議をしたいと考えております。</p> |
| 13 既存建物等について | |
| ①既存建物の位置が分かる資料が欲しい。 | ①盛岡市役所ホームページの「もりおか便利マップ」にてご確認いただけます。なお、詳細の現況等につきましては現地確認願います。 https://www2.wagmap.jp/morioka/PositionSelect?mid=2&nm=%E3%82%AA%E3%83%BC%E3%83%97%E3%83%B3%E3%83%87%E3%83%BC%E3%82%BF&ctnm=%E3%82%AA%E3%83%BC%E3%83%97%E3%83%B3%E3%83%87%E3%83%87%E3%82%BF |
| ②対象用地内に盛岡市所有の土地・建物はあるか。 | ②別紙「土地一覧」及び「地番図」をご参照ください。 |
| 14 整備エリア、時期等について | |
| ①希望区域ごとの申請は可能であるか。 | ①対象用地位置図のA～J区域を基本単位として、区域ごとの申請が可能です。 |
| ②造成・開発工事及び建物建設時期について、I期・II期のようにスケジュールをずらして実施することは可能であるか。 | ②立地事業者が希望する立地時期と合致する場合には区域ごとの段階的な開発も可能です。 |
| ③道路線形や区画割を変更して開発をすることは可能であるか。 | ③道路線形や区画割を変更した事業提案も可能ですが、市では特に都市計画道路・西仙北北川線 |

| | |
|---|---|
| | については、対象用地内外の交通処理に重要な道路であると認識しておりますことから、都市計画決定された計画に沿った整備が必要であると認識しております。 |
| 15 交通量調査について | |
| ①現況の交通量調査を実施している場合は資料貸与してほしい。また、開発区域の発生交通量を鑑みた交通計画の立案はあるか。 | ①令和2年7月に、西バイパス南口交差点や盛岡南公園南東側交差点、外3地点を対象とした交通量調査を実施しており、参考として資料提供は可能です。 また、現時点で、開発区域の発生交通量を鑑みた交通計画はございません。 |
| 16 整備規模について | |
| ①盛岡南地区物流拠点整備基本計画では約75haを整備規模としているが、サウンディングの実施要領では区域全体面積を約90haとしている差異について。 | ①ご指摘のとおり、基本計画において整備区域としてお示ししている区域の面積は約90haですが、このうち、本市への立地希望から推計した立地需要である約60haに公共施設用地を加えた75haの整備を見込んでいるものです。 |
| 17 環境アセスについて | |
| ①環境アセスの対象となるか。 | ①対象にならないことを県より確認済みです。 |
| 18 市の関与等について | |
| ①開発事業者募集まで、市が本事業に対して行う関与や業務は。 | ①開発事業者募集までについては、サウンディング調査の実施、調査結果を踏まえて事業の一部を市施行とする必要性の検討、補助制度の創設や支援策の必要性と内容を検討、地権者の意向調査等の実施検討、応募条件の検討、農振除外及び農地転用に係る関係機関との事前調整を行います。 |