

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実施要領

1 調査の目的

盛岡市では、産業を下支えする基盤産業である物流機能の強化・充実に本格的に取り組むことにより、産業全般のさらなる活性化を目指すとともに、本市への企業誘致をさらに推進し、新たな雇用創出を図るため、物流事業者の立地を想定した物流拠点の整備を行うことといたしました。

開発に当たっては、早期の立地を望む物流事業者のニーズに応えるため、開発スピードにおいて優位性のある民間施行による整備を想定しています。

このことについて、民間施行による事業実施の可能性、整備する場合の規模や整備内容等を調査し、今後の公募の条件等を整理するために、サウンディング型市場調査（以下「サウンディング」という。）を実施します。

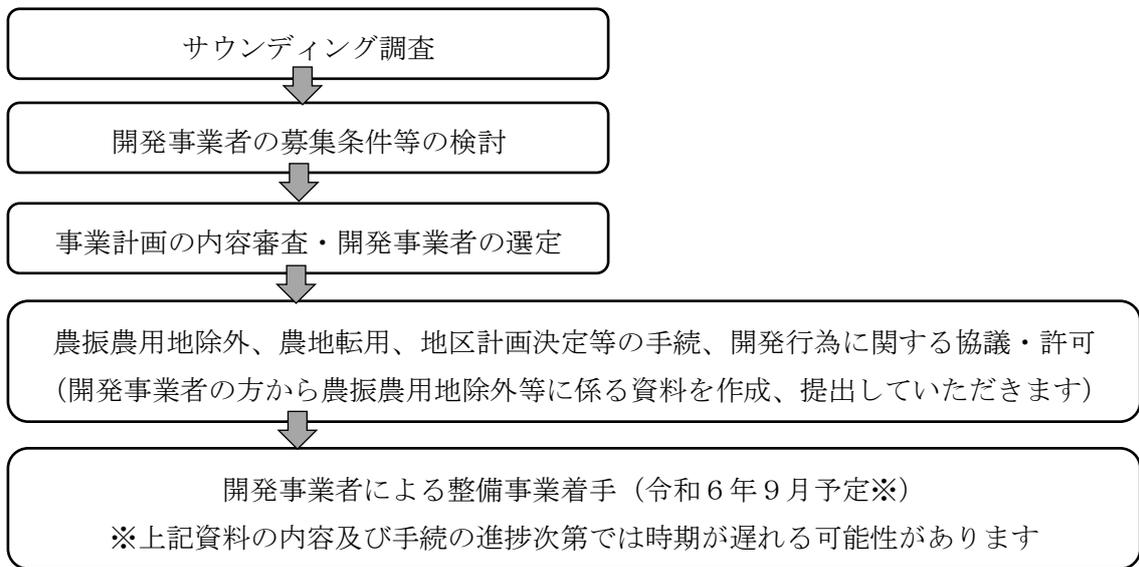
整備に向けた基本的な考え方や整備の基本事項については、別添の「盛岡南地区物流拠点整備基本計画」を参照してください。

2 対象用地

所在地	盛岡市永井地区（別紙対象用地位置図のとおり）
区域全体面積	約 90ha ※整備区域の部分的な設定は可能としますが、基本単位を別紙対象用地位置図の A～J 区域としてください。
土地利用規制	・ 農業振興地域・農用地区域 ※1 詳細な区域の確認は下記「10 お問合せ先」へお願いします。 ※2 整備事業者が決定した後、農振農用地除外に向け、詳細設計等の資料を提出いただき、市が農振除外の手続きを実施します。 ・ 市街化調整区域 ※1 市街化調整区域における地区計画を定める予定です。 ※2 開発行為の許可を受ける必要があります。許可申請の内容は※1の地区計画の内容に適合していなければなりません。
想定する建築物の用途	・ 物流業務関連施設を主とします。その他、工場、事務所、研究所その他これに類するものの提案も可能です。

	<ul style="list-style-type: none"> ・ただし、住宅等については、対象用地内の既存建築物の移転に要するものに限る。
都市計画道路	<ul style="list-style-type: none"> ・対象用地内に都市計画道路（西仙北北川線、永井赤林線、西見前赤林線、前田四ツ長線、藤沢永井線）が都市計画決定されています。（未整備の区間があります。） ・藤沢永井線（国道4号盛岡南道路、国土交通省施行）の整備スケジュールは現時点では未定です。
上水道	<ul style="list-style-type: none"> ・既存配水管への接続により供給可能ですが、必要量に応じて能力増強する必要があります。 <p>※ 上水道施設の現況の確認は下記「10お問合せ先」へお願いします。</p>
汚水処理	<ul style="list-style-type: none"> ・公共下水道事業計画区域外です。 ・区域外流入申請等のうえ、事業者の負担により、周辺の公共下水道への接続は可能です。 <p>※ 浄化槽による処理を不可とするものではありません。</p> <p>※ 下水道施設の現況の確認は下記「10お問合せ先」へお願いします。</p>
雨水処理	<ul style="list-style-type: none"> ・公共下水道事業計画区域外であり、下水道事業計画がないことから、事業者負担による調整池等の区域内抑制を基本とします。
用排水路	<ul style="list-style-type: none"> ・既存の用排水路として鹿妻本堰、見前堰、高屋敷堰が存在します。用排水路を整備する場合、下流域における用水利用に影響を及ぼさないように計画し、整備箇所によっては用排水路の管理者との協議が必要です。

3 整備の流れ



4 サウンディングのスケジュールと進め方

(1) サウンディングのスケジュール

①	実施方針の公表	令和4年7月1日（金曜日）
②	質問書の提出期限	令和4年7月20日（水曜日）午後5時15分まで
③	質問書への回答	令和4年8月3日（水曜日）
④	参加申込書の提出期限	令和4年8月24日（水曜日）午後5時15分まで
⑤	対話資料の提出期限	サウンディング実施日の3週間前まで
⑥	実施日時	令和4年9月30日（金曜日）から10月13日（木曜日）まで
⑦	実施結果概要の公表	令和4年10月中

(2) サウンディングの進め方

ア 質問書の提出

サウンディングの実施要領等について、質問がある場合は様式1「質問書」に必要事項を記入の上、提出期限までにメールにて提出してください。質問への回答はホームページへ掲載いたします。

提出先	sinsangyoukyoten@city.morioka.iwate.jp
留意事項	・件名を「質問書（団体名）」としてメール送信してください。 ・メール送信後、電話連絡にて受信確認をお願いいたします。

イ 参加申込書の提出

サウンディングへ参加を希望される事業者は、様式2「参加申込書」に必要事項を記入の上、提出期限までにメールにて提出してください。

提出先	sinsangyoukyoten@city.morioka.iwate.jp
留意事項	・参加希望日時について、他の事業者と重複した場合は調整を依頼することがあります。 ・参加者は原則として4名以内として下さい。 ・件名を「申込書（団体名）」としてメール送信してください。 ・メール送信後、電話連絡にて受信確認をお願いいたします。

ウ 対話資料の提出

様式3「対話資料」に必要事項を記入の上、サウンディング実施日の3週間前までにメールにて提出してください。

提出先	sinsangyoukyoten@city.morioka.iwate.jp
留意事項	・様式の行に不足が生じる場合は適宜追加してください。 ・様式によらない図面、パース、その他提案事項などがある場合、添付

	<p>していただいて構いません。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・件名を「対話資料（団体名）」としてメール送信してください。 ・メール送信後、電話連絡にて受信確認をお願いいたします。
--	---

エ サウンディングの実施

日時	令和4年9月30日（金曜日）から10月13日（木曜日）までの日
場所	盛岡市役所若園町分庁舎5階502会議室 〒020-8531 岩手県盛岡市若園町2番18号
実施方法	参集またはリモート
留意事項	対話資料をもとに事業者側から説明していただき、市側が質問する形式とします。

オ 実施結果概要の公表

事前にサンディング参加事業者へ内容を確認した後、概要を市ホームページにて公表いたします。

5 サウンディング内容

- (1) 事業実績
- (2) 整備規模（エリア、面積等）
- (3) 整備内容
 - ア 造成計画内容
 - イ 立地想定事業者の業種
 - ウ 立地想定事業者における盛岡貨物ターミナル駅や盛岡市中央卸売市場等との連携可能性
 - エ 建築想定施設の規模等
 - オ 立地事業者確保の見込み
- (4) インフラについて
 - ア 道路等インフラ整備に対する考え
 - イ 道路等インフラ管理に対する考え
- (5) 地権者及び既存建物について
 - ア 整備想定区域内の既存住宅等の取り扱いについて
 - イ 土地及び建物に対する補償の考え方
- (6) 収支計画
- (7) 事業スケジュール
- (8) 地域貢献、まちづくりへの考え
- (9) 周辺環境対策（地区住民の住環境、交通渋滞等）
- (10) 課題・市への要望等

(11) その他

6 参加資格

対象用地の開発を希望する事業者

ただし、次のいずれかに該当する場合を除きます。

- (1) 役員等（買受者が個人である場合にはその者を、法人である場合にはその役員又はその支店若しくは契約を締結する事務所の代表者をいう。）が、盛岡市暴力団排除条例第9条第1項に規定する暴力団員等（以下「暴力団員等」という。）であると認められるとき。
- (2) 経営又は運営に暴力団又は暴力団員等が実質的に関与していると認められるとき。
- (3) 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図り、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員等の利用等をしたと認められるとき。
- (4) 暴力団又は暴力団員等に対する資金等の供給、便宜の供与等により、直接的又は積極的に暴力団の維持若しくは運営に協力し、又は関与していると認められるとき。
- (5) 暴力団又は暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。
- (6) 市税（個人又は法人の市民税、固定資産税、都市計画税及び軽自動車税に限る）、所得税又は法人税並びに消費税及び地方消費税を滞納していないこと。

7 留意事項

- (1) サウンディングへの参加実績は、事業者公募等における評価の対象となります。
- (2) サウンディングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。
- (3) 調査結果について、盛岡南地区物流拠点整備の目的以外には利用いたしません。
- (4) 双方の発言などについて、あくまでサウンディング時点での想定のものとし、今後の事業進捗に関する全ての事項を拘束するものではありません。

8 各様式

- (様式1) 質問書
- (様式2) 参加申込書
- (様式3) 対話資料

9 参考資料

- (1) 盛岡南地区物流拠点整備基本計画
- (2) 対象用地位置図

10 お問合せ先

盛岡市商工労働部新産業拠点形成推進事務局

〒020-8531 岩手県盛岡市若園町2番18号

電話：019-613-8341

FAX：019-626-4153

メール：sinsangyoukyoten@city.morioka.iwate.jp