

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結果概要

1 実施概要

- (1) 調査内容 盛岡南地区物流拠点整備に係る事業計画等
- (2) 場所 盛岡市役所本庁舎 401 会議室、盛岡市役所若園町分庁舎 502 会議室
- (3) 対象者 民間開発事業者 8 社
- (4) 実施経過

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 10 月 4 日（火曜日）から 10 月 20 日（木曜日）まで
⑦	実施結果概要の公表	令和 4 年 11 月 1 日（火曜日）

2 結果概要

結果概要は次のとおりです。なお、民間開発事業者のノウハウ等に関する事項は除いています。今回のサウンディング型市場調査の結果を参考に更に検討を進め、今後の公募の条件等を整理して参りたいと考えております。

(1)	事業実績
<ul style="list-style-type: none">・大半の事業者において、市内外または全国各地におけるマルチテナント型倉庫等を始めとする物流施設整備の実績あり。・土地区画整理事業により、物流系の他、住居・産業・商業系において施工実績あり。	
(2)	整備規模（エリア、面積等）
<ul style="list-style-type: none">・整備地区全域の整備を計画する。・南側のエリア（E、F、I ブロック）を先行開発エリアとして選定し、段階的に整備地区全域の整備を計画する。・既存住宅が比較的少ない、盛岡貨物ターミナル駅に近接していることを理由として南側のエリア（E、F、I ブロック）の整備を希望する。・南側のエリア（E、F、I ブロック）のいずれかで敷地面積約 2 万坪の整備を想定し	

<p>ている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・盛岡南インターチェンジへの近接性を生かし、北側のエリア（C、Gブロック）の整備を希望する。 ・整備地区全域を整備することにより、既存住宅等の移転補償費用を先行開発エリアから捻出できると考える。一部エリアのみを整備する計画では整備地区全域の整備は不可能と考える。 	
(3)	整備内容
(3)-ア	造成計画内容
<ul style="list-style-type: none"> ・整備時期やインフラ等の規模が未定であるとして、造成計画は今後の検討とする事業者が大半であった。 ・費用負担軽減、近隣住民への影響も考慮した工期短縮のために、極力原形に即した施工を検討する。 ・工事車両の錯綜が懸念されるため、全体のマネジメントが必要である。 	
(3)-イ	立地想定事業者の業種
<ul style="list-style-type: none"> ・全事業者が物流事業者の立地を想定。 ・立地事業者及び周辺住民のための物販、飲食店の立地を計画したい。 ・地元住民の視点や全域のまちづくりの観点より、物流事業者のほかに商業施設等の立地を想定したい。 ・盛岡南公園の利活用や次世代へ残すまちづくりの観点より、整備地区全域を物流拠点施設とすることに疑問がある。 ・物流事業者を立地させるためにも、物流を生み出す製造業などの立地が必要であると考える。 	
(3)-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
<ul style="list-style-type: none"> ・具体的な連携方法等は大半の事業者が今後の検討としているが、モーダルシフトやトラックドライバー不足の解消を目指した盛岡貨物ターミナル駅との連携を想定している。 ・盛岡市中央卸売市場と協調した工場等の立地により、雇用と賑わいの創出を図ることとする。 	
(3)-エ	建築想定施設の規模等
<ul style="list-style-type: none"> ・建築想定施設の規模等は今後の検討とする事業者が大半であった。 	

(3)-オ	立地事業者確保の見込み
<ul style="list-style-type: none"> ・関係者とのヒアリングにより、複数企業から立地の希望を受けている。 ・メーカーなどの誘致も可能であると考えている。 ・具体的な誘致活動は今後であるが、先行エリアを早期着手することで開発意欲を醸成し、市場の変化やトレンドを捉えた柔軟な企業誘致を計画する。 	
(4)	インフラについて
(4)-ア	道路等インフラ整備に対する考え
<ul style="list-style-type: none"> ・民間施行で道路等インフラ整備することを想定しているが、整備費用は市で負担してもらいたい。 ・立地企業の進出可能性を高めるためにも、道路等の公共インフラ整備は市で実施してもらいたい。 ・上下水道について、道路整備と合わせて市に整備してもらいたい。 ・井戸水ではなく、上水道の使用を想定している。 ・下水処理方法について、浄化槽整備の検討も可能であるが、可能な限り公共下水道の整備を市にお願いしたい。 ・住宅エリアについては可能な限り公共下水道を整備したい。 ・雨水排水の放流接続先は、市が策定する計画に従うこととする。 ・調整池については、振興施設として活用することも検討しながら整備内容を考えていきたい。 	
(4)-イ	道路等インフラ管理に対する考え
<ul style="list-style-type: none"> ・公共性の高さの観点より、都市計画道路等インフラ管理は市に実施してもらいたい。 ・調整池について、整備地区外や道路等の雨水抑制の観点からも、整備後の管理は市で実施してもらいたい。 	
(5)	地権者及び既存建物について
(5)-ア	整備想定区域内の既存住宅等の取扱いについて
<ul style="list-style-type: none"> ・整備地区全域の整合性をとるためにも、既存住宅の取扱いに関する指針を市で示してほしい。 ・地元住民の同意が得られず、整備エリアが虫くい状態になることで事業が進まなくなる場合には市も移転交渉に関わってもらいたい。 ・既存のコミュニティを守るために、建物移転は極力行わない計画とする。 ・地権者交渉、移転補償は市で担ってもらいたい。 ・住環境と地域コミュニティを考えるために、建築協定などにより地域と個別の協定を作ることを想定している。 	

(5)-イ	土地及び建物に対する補償の考え方
<ul style="list-style-type: none"> ・市の用地補償のあらましや公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱に従って補償額を算定する。 ・開発事業者が複数となった場合、事業者間の整合性や一貫性のためにも土地購入価格や移転補償の指標を市で示してもらいたい。 ・市が土地購入価格の指標を出すことについて、地権者が安心感を持ち、事業が推進するのであれば異論はない。 ・用地取得単価が想定する事業収支以上である場合には、一定の補助が必要と考える。 	
(6)	収支計画
<ul style="list-style-type: none"> ・収支計画は今後の検討である。 ・立地事業者へ適正な価格で用地を分譲するために、道路等インフラなどの整備を市で実施してもらいたい。 ・土地区画整理事業としても十分事業遂行が可能と考える。 	
(7)	事業スケジュール
<ul style="list-style-type: none"> ・スケジュールのスピードよりも、具体的なスケジュールが見えないと投資スケジュールや計画を立てることができない。 	
(8)	地域貢献、まちづくりへの考え
<ul style="list-style-type: none"> ・移転の際の同意を得るためには、住民の意向を踏まえながら住環境の向上に向けた整備が必要だと考える。 ・地域活力の向上のために、従業員施設である保育所、運動施設等の一部開放を検討する。 ・地域イベントを実施することにより、より地域に開かれた施設としての運営が期待される。 ・災害時の防災倉庫や一時避難所を提供することで地域住民の安全・安心が図られる。 	
(9)	周辺環境対策（地区住民の住環境、交通渋滞等）
<ul style="list-style-type: none"> ・道路幅員の段階構成や住宅地エリアに区画道路を整備することで渋滞を防止する。 ・望ましい景観形成、ユニバーサルデザインに配慮した街並みづくりが必要と考える。 ・自転車シェアリングやコミュニティバスの運行を検討する。 ・事業内容や工事計画について、住民の方々に丁寧に説明を行い、理解と協力を得られるように努める。 ・地区住民の要望を丁寧に伺い、住環境整備に対応する。 	

(10)	課題、市への要望等
<ul style="list-style-type: none"> ・道路等のインフラ整備は市で実施してもらいたい。 ・地権者の合意形成や移転の同意を得るためには市の働きかけが必要である。 ・企業のニーズ把握、誘致活動に市も積極的に関わってもらいたい。 ・土地区画整理事業における地権者の減歩率負担軽減のため、用途の制限がない助成金等の支援をお願いしたい。 ・開発事業者の土地取得後、一定期間における固定資産税、都市計画税の免除を要望したい。 ・地権者に対する物流エリア整備の必要性を説明するだけでなく、企業誘致においても活用するため、盛岡貨物ターミナル駅の稼働状況や利用商材、JRが捉える課題等、関連データを開示してもらいたい。 	
(11)	その他
<ul style="list-style-type: none"> ・東北各地で倉庫建設のニーズが高く、特に工場が立地している近くはニーズが高い。 ・2024年問題以降も法改正への対応や小口配送の増加などにより、物流拠点分散化のニーズは継続すると考える。 ・北東北エリアの物流主要拠点として、盛岡市と北上市間において物流拠点の中間拠点を設けたいという企業ニーズが高い。 ・現在取引している事業者からは物流拠点分散化のニーズは把握していない。 ・土地区画整理手法による整備という考え方もある。 	

3 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