

# 盛岡南地区物流拠点整備事業 開発事業者募集要項

令和5年8月

## 第1 開発事業者の公募の目的

本市は、東北縦貫自動車道に加え、地域高規格道路である一般国道106号宮古盛岡横断道路、盛岡貨物ターミナル駅等、交通環境等で優位性が高く、全県への波及効果が見込まれることから、新たな物流拠点整備の有力候補地として注目されており、令和2年度に実施した事業拠点分散化等動向調査、直接的な問合せ等における本市への立地を希望する物流事業者が相当数あるほか、業界団体、商工団体においても本市の優位性を最大限活用することへの期待が高まっています。

こうした状況に対応し、産業を下支えする基盤産業である物流機能の強化及び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、物流拠点の整備に取り組めます。

この事業に当たっては、早期の立地を望む物流事業者のニーズに応え、より実現性のある開発計画（案）の作成を目指し、企業誘致の実績、開発事業のノウハウを持つ民間事業者に「開発事業者」として参画していただくため、開発事業候補者の公募を行うものです。

## 第2 公募する事業の概要

### 1 事業の概要

#### (1) 事業名

盛岡南地区物流拠点整備事業

#### (2) 整備地区の位置及び特徴

盛岡市永井地区（別紙位置図のとおり）

盛岡市の南部に位置し、盛岡南インターチェンジ、盛岡貨物ターミナル駅、一般国道46号盛岡西バイパス及び盛岡市中央卸売市場に近接する地区です。また、整備地区内に盛岡広域都市計画道路（西仙北北川線、永井赤林線、前田四ツ長線、西見前赤林線、藤沢永井線）が都市計画決定されており、藤沢永井線（国道4号盛岡南道路、国土交通省施行）の整備計画が進められています。

当地区は、盛岡南地区物流拠点整備基本計画（令和4年6月策定。以下「基本計画」という。）において「働き方改革時代の北東北の物流を支える物流拠点形成」、「海外への物資運送拠点形成」、「災害時の物流確保拠点の形成による国土強靱化への対応」を「目指す姿」としています。

#### (3) 面積等

ア 面積：約90ha

イ 地権者数：約384人（令和5年5月時点）

ウ 筆数：2,048筆

#### (4) 公募者

盛岡市商工労働部新産業拠点形成推進事務局

### 2 事業スケジュール

年月日	内容
令和5年8月 ～11月	開発事業者の公募
12月	開発計画の内容審査、開発事業候補者の選定
開発事業者の決定後	・開発事業者が作成する開発計画及び建築計画等に基づき、本市と開発事業者が十分な協議の上、農振除外、地区計画の都市計画決定、開発許可及び農地転用許可申請の手續を実施 ・地権者説明会（開発計画の内容説明等）
土地利用変更手續の終了後	開発事業者による整備着手 ※開発計画及び建築計画等の内容及び手續の進捗状況に応じて、時期が変動する可能性があります。土地利用変更手續に約2年半を要すると見込んでおり、令和8年6月頃の整備着手を想定しております。

### 3 募集単位

整備地区全域を募集単位とし、本市への物流事業者の用地需要である概ね 60ha の事業用地（第 2 の 4 の物流事業者が立地するための用地をいう。以下同じ。）及び区画道路等を整備する事業者を募集します。

また、開発区域を分割して整備する場合においては、最初の工区の地権者交渉から起算して概ね 5 年以内に最終工区の地権者交渉に着手することを条件とします。

なお、整備地区内の地権者を対象としたアンケート調査結果（宅地所有者（回答者（回答率 67.3%、回答数 227 件）のうち約 58%）のうち約 60%が「住み続けたい」と回答）を考慮した開発区域を設定することとしてください。必要とする事業用地を確保するためにやむを得ず住居等の移転を計画する場合には、地権者の意向を考慮した移転先を確保するようにご留意願います。

### 4 立地事業者（予定建築物の用途）

輸送、保管、荷捌き、流通加工（物資の流通の過程における簡易な加工をいう。）、そのほかの物資の流通に係る業務（以下「物流事業」という。）の用に供する倉庫、事業所又は事務所（以下「物流施設」という。）において物流事業を行う者（以下「物流事業者」という。）又は物流事業者への賃貸を目的として物流施設の建設、維持管理等を行う者とします。

また、当該物流施設の従業員及び関係者の利便に供すると認められる日常サービス店舗等（盛岡市発行の「開発許可の手引き」第 2 章第 5 節第 1 に規定している予定建築物及び同節第 9 に規定している沿道サービス施設に限る。）にあつては、次の要件を具備するものを営む者とします。

- (1) 敷地面積は、原則として 1,000 ㎡以上とし、適切な規模の駐車場を有すること。
- (2) 当該日常サービス店舗等の延べ床面積は、原則として 250 ㎡未満とすること。
- (3) 複数の日常サービス店舗等が隣接して立地する場合にあつては、当該日常サービス店舗等の延べ床面積の合計が 3,000 ㎡未満であつて、都市計画道路沿道に立地する（全体の敷地形状が旗竿ではないものに限る。）ものであること。
- (4) 整備地区全域における日常サービス店舗等の延べ床面積の合計が 3,000 ㎡未満であること。

### 5 土地利用規制等

次の各土地利用規制等を踏まえ、第 3 の 1 で示す開発計画及び建築計画等を応募時に提出していただきます。

なお、各土地利用規制等の変更手続には開発計画及び建築計画のほかに必要となる資料がありますが、開発事業候補者として決定した事業者に対して別途提出を依頼するこ

とします。また、提出資料は、手続のために必要となる修正を指示する場合があります。

#### (1) 農業振興地域・農用地区域

整備地区の大部分が農業振興地域・農用地区域となります。農業振興地域の整備に関する法律（農振法）第13条に基づく開発のための農用地区域の変更手続（農業振興地域内農用地区域内農地の指定を外すこと。以下「農振除外」という。）は本市が行いますので、次のア及びイの要件を踏まえた開発計画及び建築計画案を応募時に提出してください。この提出資料により各要件に合致しているかを確認するほか、区画ごとの開発規模が妥当であるか（農振除外面積が過大でないか）を確認します。

また、開発事業者として決定した事業者は、開発区域の地権者の同意を得た上で農振除外手続のために必要となる具体的な開発計画及び建築計画を提出してください。

なお、住宅等の移転先は農業振興地域・農用地区域外であることが原則ですが、農業振興地域・農用地区域内への移転を強く希望する地権者の意向等により農振除外申請が必要となる場合は、住居等の移転に係る移転先の開発計画及び建築計画についても提出してください。

ア 農振除外により、農用地区域内における農用地の集団化、農作業の効率化及び土地の農業上の効率的かつ総合的な利用に支障を及ぼすおそれがないと認められること。

なお、日照の確保、雨水及び汚水の適切な処理並びに既存農地の分断等による周辺農地の営農に支障が出ない計画及び設計としてください。

イ 農振除外により、土地改良施設（ため池、用排水路、土留工、農道等）の有する機能に支障を及ぼすおそれがないと認められること。

なお、開発計画及び建築計画に取水及び排水計画（用排水路、調整池等）を表示してください。

#### (2) 農地転用

市街化調整区域である整備地区内の農地を転用する場合、農地法第5条の転用許可が必要となります。申請は、土地所有者及び転用事業を行う者の連名となります。造成工事のみを転用事業とした申請では許可を受けることが出来ず、転用事業を行う者が建物等を建築することが必須となります。

なお、転用の許可については、開発計画及び建築計画等から事業の内容、立地の必要性、土地の選定理由及び立地施設等の面積規模の妥当性について、基本計画を踏まえた内容であるかどうかを確認のうえ、農地転用許可基準により総合的に判断することとなります。

#### (3) 市街化調整区域

整備地区の全域が市街化調整区域となります。都市計画法第34条第10号に基づく開発許可を想定しており、「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、盛岡市都市整備部都市計画課)の類型化区分「産業プロモーション型」の内容に基づく地区計画の策定が必要となるため、次表の内容に適合した開発計画及び建築計画等を応募時に提出してください。

また、その後の開発行為に関する計画は、「盛岡市開発指導要綱」及び関係法令等に適合している必要があります。

なお、開発行為の設計は、今後定められる地区計画の内容に適合している必要がありますので、原則として地区計画を定める手続に入ろうとする段階までに、地区計画を定めようとする区域の実設計が完了している必要があります。

項目	内容
容積率の最高限度	200%以下で適正な数値を定める。
建蔽率の最高限度	60%以下で適切な数値を定める。
敷地面積の最低限度	1,000㎡以上を基本に適切な数値を定める。
壁面の位置の制限	土地利用に合わせて必要がある場合に、適切な数値を定める。
建築物等の高さの最高限度	土地利用に合わせて必要がある場合に、適切な数値を定める。

#### (4) 文化財保護法

整備地区内には、埋蔵文化財包蔵地として間木遺跡が所在するほか、整備地区の隣接地に大規模遺跡が所在することから、整備地区全域を発掘調査対象とします。

工事着手の60日前までに発掘届の提出が定められており、開発許可申請に係る開発計画の策定段階で盛岡市教育委員会遺跡の学び館と協議が必要になります。

なお、文化庁、岩手県教育委員会又は盛岡市教育委員会が重要と認める遺構等が確認された場合は、協議のうえ保存等の措置が必要となる場合があります。

#### (5) 環境影響評価

岩手県環境影響評価条例において、宅地その他の用地の造成事業が対象事業とされ、当条例施行規則においてその具体的内容が定められています。開発を予定している物流拠点は、工場立地法に定める工業団地ではないことから、環境影響評価は不要になります。(岩手県に確認済み)

## 6 インフラの概要

インフラの概要は次のとおりです。藤沢永井線(国道4号盛岡南道路、国土交通省施行)を除く都市計画道路及び整備地区外の雨水排水専用施設の整備については本市が行い、都市計画道路又は既存道路に埋設する上水道施設、汚水処理施設、整備地区内の雨水排水専用施設並びに調整池等流出抑制施設については開発事業者が整備し、整備費用を本市が負担する(調整池等流出抑制施設については、整備・維持管理費の経済性が高く、通常時において公共性が高い活用が見込まれるものに限る。)ことを想定していますが、整備後の施設管理主体等を含め、開発事業者候補者と市の協議により今後確認を行うこととします。

なお、本市の負担額の算定にあたり、開発事業者が負担した整備費用と本市が直接整備を行った場合の整備費用を比較し、いずれか低い額を負担額とすることを想定していますが、費用負担については議会の議決を前提としているため、開発事業候補者の選定をもって整備費用の負担を約束するものではありません。

#### (1) 道路

整備地区内に都市計画道路（西仙北北川線、永井赤林線、前田四ツ長線、西見前赤林線、藤沢永井線）が都市計画決定されており、未整備の区間がありますが、藤沢永井線（国道4号盛岡南道路、国土交通省施行）を除き、本市が開発計画を考慮し整備を行う予定です。なお、暫定的な整備（4車線計画の2車線整備等）となる場合があります。

盛岡南インターチェンジ及び盛岡貨物ターミナル駅等の交通インフラへのアクセシビリティを高め、物流拠点としての機能を十分に有するため、西仙北北川線（盛岡南公園以北）、永井赤林線及び前田四ツ長線を優先的に市において整備します。

藤沢永井線（国道4号盛岡南道路、国土交通省施行）については、予備設計及び地質調査を開始し、道路の高さ及び用地幅の確定は早くとも令和5年度後期とされています。盛岡南地区物流拠点整備における造成及びインフラ等の整備に係る詳細設計は、上記の藤沢永井線（国道4号盛岡南道路、国土交通省施行）の測量、設計及び用地幅等を考慮する必要があります。

既存の市道の廃止等については管理者協議において可否を判断する必要があります。

#### (2) 上水道

整備地区は給水区域内になります。既存配水管への接続により供給可能ですが、必要量、用途によっては既存配水管の増径等が必要となります。また、計画水量によって当該地区への供給経路が決まることから、想定している使用量を建築計画等により示してください。

なお、水道施設の整備に当たっては、盛岡市給水装置工事施行要領等の基準に基づき整備し、公道内の水道施設は完成後に盛岡市上下水道局に移管してください。

#### (3) 汚水処理

整備地区は公共下水道事業計画区域外となりますが、区域外流入申請等の上、開発事業者による整備によって周辺の公共下水道へ接続してください。盛岡市公共下水道事業分担金の賦課対象となりますので、制度の詳細について事前に上下水道部下水道整備課に確認してください。

既存の施設を廃止等する場合は、管理者協議が必要となります。

#### (4) 雨水処理

整備地区内における開発区域の雨水排水について、既設農業用水路に影響を生じさせない対策が必要となります。

開発区域の雨水排水は、調整池等流出抑制施設の整備により抑制のうえ（許容放流量 0.0137 m<sup>3</sup>/s/ha とする。）、雨水排水専用施設を整備し、盛岡貨物ターミナル駅南側の J R 横断函渠（2 連函渠のうち北側）に接続する必要があります。また、道路排水の流入を考慮した施設整備が必要となりますので、関係部署と協議してください。

開発区域からの油等の流出を防ぐため、開発区域内への油水分離層等の設置のほか、調整池等流出抑制施設へのゲート設置等による対策が必要となります。

整備地区内の雨水排水専用施設及び調整池等流出抑制施設は開発事業者による計画及び整備とし、整備地区外の雨水排水専用施設は本市において計画及び整備します。

なお、放流先の水路に決壊や溢水のおそれがある場合には、雨水排水専用施設からの放流及び調整池等流出抑制施設からの放流を停止する必要があります。

#### (5) 農業用施設

整備地区内には高屋敷堰、見前堰を含む農業用排水路が位置しています。開発事業により、これらの水路の改築等が必要となる場合は、鹿妻穴堰土地改良区に協議が必要となります。

また、開発事業に伴い、土地改良事業により買収した用地の処分が必要となる場合又は地域の活動組織が多面的機能支払交付金を活用して整備した水路等の移設や撤去が必要となる場合は、事前に農林部農政課へ確認してください。

#### (6) 電気

開発計画及び建築計画等に基づく電力量、電圧及び引込方法等を電力会社と開発事業者において協議が必要になります。

#### (7) ガス

整備地区内の一部が供給区域となります。詳細は、ガス会社と開発事業者による協議が必要になります。



### 第3 プロポーザルに関する事項等

#### 1 提案を求める事項

前述の記載を踏まえ、次の提案書を提出してください。なお、提案書の形式はA4判横パワーポイント形式にまとめてください。

##### (1) 開発計画

- ・第2の3のとおり、整備地区のうち、本市への物流事業者の用地需要である概ね60haの事業用地及び区画道路等を整備する計画としてください。
- ・開発区域を分割して整備する場合は、各工区の区域を図面等で明示するとともに、各工区の着手予定時期を明らかにしてください。
- ・方位、開発区域の境界、道路の位置・形状・幅員、上水道施設・汚水処理施設・雨水排水専用施設・調整池等流出抑制施設の位置及び形状、公園等・消防水利・緩衝帯の位置、予定建築物等の敷地の形状等を図面で提案してください。
- ・整備地区内の地権者を対象としたアンケート調査結果（宅地所有者（回答者（回答率67.3%、回答数227件）のうち約58%）のうち約60%が「住み続けたい」と回答）を考慮した開発区域を設定することとしてください。必要とする事業用地を確保するためにやむを得ず住居等の移転を計画する場合には、地権者の意向を考慮した移転先を確保するように留意してください。

##### (2) 建築計画

- ・立地事業者の事業概要、建物面積及び位置等をご提案ください。立地の必要性、土地の選定理由及び立地施設等の面積規模の妥当性については、基本計画を踏まえた内容であるかどうかを確認します。また、各インフラ（上水道、汚水排水、雨水排水、電力、ガス）の予定使用量又は予定排水量の見込みをお示しください。
- ・開発区域を分割して整備する場合には、後の工区分については、少なくとも想定する立地事業者の業種をお示しください。

##### (3) 実施体制・工程

各業務のスケジュール及び業務担当者の配置状況等をお示しください。

##### (4) 収支計画

概算事業費の内訳、積算の根拠をお示しください。

なお、概算事業費の内訳には第2の6のとおり、本市が負担することを想定している都市計画道路又は既存道路に埋設する上水道施設、汚水処理施設及び整備地区内の雨水排水専用施設並びに調整池等流出抑制施設の整備費用、想定する用地取得価格並びに住居等の移転を計画する場合の補償額を含めることとしてください。

##### (5) 周辺の生活環境への影響

騒音、振動、粉塵及び排水等、開発工事中及び工事完了後の企業活動において想定される周辺住民生活への影響及び対策についてご提案ください。

(6) 地域貢献、まちづくりへの考え

地元関係者の理解及び協力を得るためには地域住民の利便性向上、住環境への配慮及び防災機能の強化等、地域貢献に資する取組が必要ですが、土地利用規制等の制約の中で取り組むことができる具体的な内容をご提案ください。

(7) 周辺既存施設との連携可能性

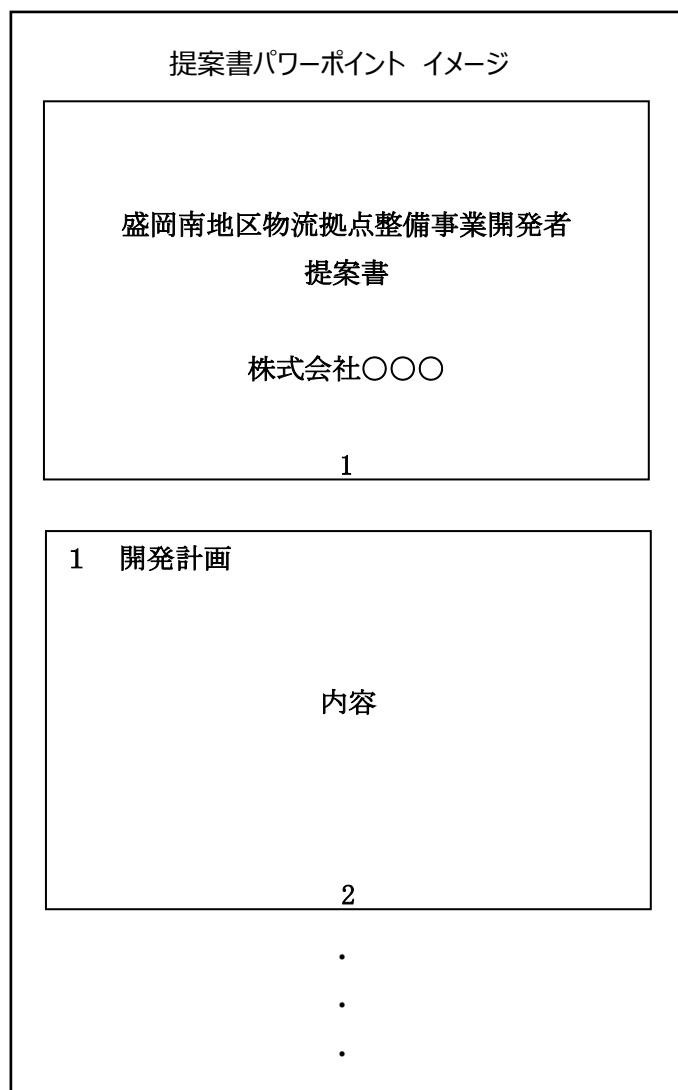
整備地区周辺の盛岡貨物ターミナル駅、盛岡南公園及び盛岡市中央卸売市場等との連携可能性をご提案ください。

(8) その他

その他事項がある場合にご提案ください。

提案書は下図イメージを参考にご提案ください。

(A 4判横パワーポイント形式)



## 2 審査方法

公募によるプロポーザル方式とします。プロポーザルは参加資格審査及び提案書審査の2段階で行います。参加資格審査においては、第3の4の応募の参加要件に基づく内容を書面（以下「参加意向確認書等」という。）で審査します。また、提案書審査においてはプレゼンテーション及び質疑応答により審査を行います。

## 3 事業者の体制

事業者は、次に掲げる体制を構築し、応募してください。

- (1) 事業者は第3の4の応募の参加要件を満たした単一の企業又は複数の企業が構成する企業体とします。なお、複数の企業が構成する企業体の場合は、その構成員の中から代表者を選定し、代表者が応募手続を行ってください。
- (2) 複数の企業が企業体を構成する場合は、第3の7の(5)イの構成員届において企業の構成員を明らかにしてください。
- (3) 構成員のいずれかが、他の企業体の構成員と重複して応募することはできません。
- (4) 参加意向確認書等の提出以後においては、企業体の構成員の変更はできません。

## 4 応募の参加要件

応募者は、次の基本条件及び特記条件を全て満たす単一の企業又は複数の企業が構成する企業体に限ります。ただし、企業体として応募する場合、企業体代表者は基本条件及び特記条件の全てを満たすものとし、各構成員は基本条件の全てを満たすこととします。

### (1) 基本条件

- ア 民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続開始の申立てをしている者又は再生手続開始の申立てがされている者（同法第33条第1項に規定する再生手続開始の決定を受けた者を除く。）でないこと。
- イ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき更生手続開始の申立てをしている者又は更生手続開始の申立てがされている者（同法第41条第1項に規定する更生手続開始の決定を受けた者を除く。）でないこと。
- ウ 盛岡市暴力団排除条例（平成27年盛岡市条例第9号）第9条第1項に規定する暴力団員等又は暴力団員等と密接な関係を有すると認められる者でないこと。

### (2) 特記条件

- ア 令和4・5年度盛岡市市営建設工事請負契約競争入札参加資格者名簿（以下、「建設工事請負契約資格者名簿」という。）の業種「土木」及び「建築」に登録されていて甲又は乙の者であること。（応募書類の提出の日から開発事業候補者を選定するまでの期間に、本市における入札参加資格停止基準等に基づく指名停止等の

入札参加制限又は文書警告による入札に参加できない措置を受けていない者であること。)

イ 資本金 50 億円以上で直近決算期の損益が黒字であること。

ウ 開発事業の実績を有すること。ただし、産業系開発事業かつ直近 10 年以内（平成 25 年度以降）に事業認可をしたものに限る。

エ 宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）第 3 条第 1 項の免許を受けている者であること。（応募書類の提出の日から開発事業候補者を選定するまでの期間に、宅地建物取引業法第 65 条第 2 項又は 4 項の規定による業務の停止命令を受けていない者であること。)

オ 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の許可を受けている者（許可業種として土木一式工事を含む者に限る。）であり、当該許可を有しての営業年数が 5 年以上であること。

## 5 スケジュール

番号	内容	期日	備考
1	募集要項の公表	令和 5 年 8 月 24 日（木）	本市ホームページに掲載
2	質問受付	令和 5 年 8 月 24 日（木）～ 令和 5 年 9 月 15 日（金）17 時必着	様式 2
3	質問回答	令和 5 年 9 月 29 日（金）	本市ホームページに掲載
4	参加資格審査書 類・提案書提出期限	令和 5 年 11 月 30 日（木）17 時必着	持参又は郵送
5	参加資格審査	令和 5 年 12 月 8 日（金）	
	審査結果の通知	令和 5 年 12 月 15 日（金）まで	E-mail にて通知
6	提案書審査	令和 5 年 12 月 19 日（火）または	E-mail にて通知
		令和 5 年 12 月 21 日（木）	
7	審査結果の通知	令和 5 年 12 月 28 日（木）まで	E-mail にて通知
	審査結果の公表	令和 6 年 1 月	本市ホームページに掲載

## 6 質問の受付及び回答

本件に関する質問がある場合は、質問書（様式 2）に質問事項を記載の上、下記により提出してください。

### (1) 受付期間

令和 5 年 8 月 24 日（木）～令和 5 年 9 月 15 日（金）17 時必着

### (2) 提出方法

質問書（様式 2）に内容を記載し、E-mail より提出してください。

E-mail : sinsangyoukyoten@city.morioka.iwate.jp

(3) 回答

全質問に対する回答を一括して、令和5年9月29日（金）に本市ホームページに掲載し、質問書を提出した企業に対して同内容をE-mailにて送付します。

## 7 応募書類の提出

本プロポーザルへの参加を希望する場合は、参加意向確認書等及び第3の1の提案を定める事項に基づく提案書を提出してください。

(1) 提出期限 令和5年11月30日（木）17時必着（※土・日・祝は除く）

(2) 提出部数

ア 参加意向確認書等 2部

イ 提案書 10部（原本1部、写し9部）及び電子データ（CD-R）一式

(3) 提出先 〒020-8531

盛岡市若園町2-18 若園町分庁舎1階

盛岡市商工労働部新産業拠点形成推進事務局

電話 019-613-8341

(4) 提出方法 上記提出先へ持参又は郵送してください。

(5) 参加意向確認書等

次の書類を順にA4判縦としてファイル（2穴）に綴じてください。ファイルの表紙には応募者名を記載してください。

ア 参加意向確認書（様式1-1）

イ 構成員届（様式1-2）

ウ 業務実績（様式1-3）

※業務実績は、産業系開発事業としての実績（直近10年以内（平成25年度以降）に事業認可をしたものに限る。）を4件まで記載可能とします。

※記載に併せて、実績内容が分かる資料（開発計画書及び事業者協定書等）の写しを添付してください。

エ 宅地建物取引業免許（写し）

オ 建設業許可証（写し）

カ 経営事項審査結果通知書（写し）

キ 財務諸表（直前3年分）

ク 第3の4の(1)基本条件ア、イを満たすことの誓約書（様式1-4）

ケ 暴力団排除条例に基づく誓約書（様式1-5）

コ 会社概要書（パンフレット等）

(6) 提案書

A4判横としてパワーポイント形式で上記提出部数のとおり提出してください。

## 8 参加資格審査結果の通知

参加意向確認書等を提出し、参加要件を満たした者を提案書審査の対象者として選定します。

選定結果については、令和5年12月15日（金）までにE-mailにて通知します。

## 9 提案書審査

次のとおり提案書審査を実施します。

### (1) 実施日時

令和5年12月19日（火）又は令和5年12月21日（木）（予定）

（1者45分程度（説明30分以内、質疑15分程度）とします。）

※集合時間等の詳細は、事前にE-mailにて通知します。

### (2) 実施場所

盛岡市役所本庁舎別館4階 403会議室（予定）

### (3) 出席者

最大6名まで入室可とします。

### (4) その他

提案書以外の資料は受領しませんが、説明内容の補足のためにパワーポイント等を使用することは可能とします。機材（スクリーン、プロジェクター、PC接続15ピンケーブル、HDMIケーブル）は準備しますが、パソコンは持参してください。

なお、審査は、提案書の到着順に行います。

## 10 提案書審査及び開発事業候補者の決定方法

### (1) 審査方法

応募者の能力及び経験、提案内容等を総合的に評価します。審査員が審査し、採点した得点を合計し、その合計得点を応募者の評価点とします。

### (2) 審査員

審査員の構成は、本市の副市長及び本事業の関係部等の長のうちから市長が指定した者を以てこれに充てます。

### (3) 評価項目及び配分

評価項目	評価の内容	配点割合 (予定)
企業評価	業務遂行に係る企業の能力（資金力）を有するかを評価します。	20%
	開発事業者としての実績及び本事業に係るサウンディング型市場調査への参加実績を有するかを評価します。	

体制・工程 評価	業務担当者が資格や経験を有する等、十分な業務実施体制であるかを評価します。	20%
	業務工程が実現可能なものとなっているかを評価します。	
提案書評価	開発計画及び建築計画を基本として、次の項目を中心に総合的に評価します。 ・計画の具体性、実現可能性 ・基本計画に掲げる「目指す姿」の実現に向けた取組 ・地権者の合意形成に向けた取組 ・周辺環境との調和、地域貢献、まちづくりへの取組	50%
意欲評価	説明が分かりやすく、質疑応答において明瞭な回答であったかを評価します。	10%
	意欲が高く、熱意があると感じられたかを評価します。	

#### (4) 選定方法

ア 各評価項目の審査員の評価点の平均が満点の1/2以上である者のうち、最も高い評価点の応募者を開発事業候補者として決定します。

イ 最も高い評価点の者が2人以上あるときは、審査員の協議により開発事業候補者を決定します。

ウ 上記ア、イにより選定された開発事業候補者との第3の12の(1)の協定締結に向けた協議及び調整が不調に終わった場合は、次点者を開発事業候補者として協定の締結に向けた協議及び調整を行うこととします。

## 11 審査結果の通知及び公表

提案書を提出した全ての事業者に、審査の結果を令和5年12月28日(木)までにE-mailにて通知します。(後日、当該書面を送付します。)

また、審査結果の概要について、令和6年1月に本市ホームページにて掲載します。

## 12 開発事業候補者の決定後

### (1) 協定の締結

開発事業候補者と本市は、提案の内容を基にして、業務の履行に必要な具体の履行条件等の協議と調整を行い、協定を締結するものとします。また、開発事業候補者は、信義誠実の原則に基づき、安易な辞退など不誠実なことがないように取り組むことを求めます。

なお、市と選定された開発事業候補者は対等な立場であり、信義誠実の原則に基づく協議の結果、不調に終わった場合でも互いに一切の賞罰及び補償等、何らの責も負わないものとします。

### (2) 地権者説明会への出席

地権者説明会を開催し、整備内容等の案を地権者へ説明しますので、担当者は出席してください。日時等については後日お知らせいたします。また、開発事業者におい

ても、事業の進捗状況等に応じて必要と判断される際には随時地権者説明会を行うこととしてください。

### 13 その他

#### (1) 参加資格審査及び提案書審査の無効

参加意向確認書等及び提案書が次の事項のいずれかに該当する場合は、当該書類を無効とし、当該書類を提出した者が開発事業候補者である場合は、次点者を開発事業候補者とします。

- ア 提出期限、提出先、提出方法に適合しないもの。
- イ 本要項の応募者の参加要件に適合しないもの。
- ウ 記載すべき事項の全部又は一部が記載されていないもの。
- エ 虚偽の内容が記載されたもの。

#### (2) 留意事項

- ア 参加意向確認書等及び提案書の作成、提出に要する費用等は応募者の負担とします。
- イ 提出された参加意向確認書等及び提案書は返却しません。
- ウ 参加意向確認書等は、応募者の情報保護の観点から非公開としますが、提案書については、市は無償で使用、複製、頒布、展示、翻案する権利を有します。
- エ 本市が貸与する参考資料は、本市の許可なく公表、転載及び引用することはできません。また、貸与資料は審査終了後に返却するものとします。
- オ 提出書類の差し替え、再提出は認めません。ただし、本市の指示があった場合はこの限りではありません。
- カ 参加資格審査及び提案書審査の審査内容は開示しません。また、これに関する質問には回答しません。
- キ 開発事業者が希望する場合、これまで本市が立地意向を確認した事業者のうち同意が得られた事業者の情報について、秘密保持を条件に開発事業者に提供します。
- ク 整備地区の確認に当たっては、民有地に立ち入らないでください。苦情及び損害等によりトラブルが発生した場合は、自らが責任を持って対処してください。
- ケ 天災地変その他やむを得ない理由により、本プロポーザルの日程等に変更が生じることがあります。

### 14 参考資料

- (1) 位置図
- (2) 盛岡南地区物流拠点整備基本計画
- (3) 地権者アンケート調査結果
- (4) 雨水処理関連資料



(5) 開発により発生が想定される費用一覧

※(3)から(5)の資料は希望する事業者に貸与いたします。

※都市計画道路の概略位置等は「もりおか便利マップ (<https://www.city.morioka.iwate.jp/service/1037208/1009284.html>)」にてご確認いただけます。

## 15 問合せ先

〒020-8531

岩手県盛岡市若園町2-18 若園町分庁舎1階

盛岡市商工労働部新産業拠点形成推進事務局

電話：019-613-8341

FAX：019-626-4153

E-mail:sinsangyoukyoten@city.morioka.iwate.jp