

盛岡南地区物流拠点整備に関するこれまでの取組、検討内容及び今後の予定について

1 これまでの取組

(1) 説明会

令和4年2月に農家組合及び町内会役員会、同年3月に永井地区まちづくりの会、同年5月・6月に各町内会に対して事業計画等の説明を実施しました。

(2) サウンディング型市場調査

令和4年10月、8社の事業者より、民間施行による事業実施の可能性、整備をする場合の規模や整備内容等を調査しました。

【調査結果の概要】

ア 整備規模・開発区域

整備地区の一部の開発を希望する事業者が5社、整備地区全域を希望する事業者が3社でした。

イ 立地事業者の業種

全事業者が物流事業者の立地を想定しているほか、立地事業者の従業員や周辺住民が利用するための物販、飲食店等の立地を計画する事業者もありました。

ウ 公共インフラ整備に係る支援要望

道路等の公共インフラ整備は、開発行為による土地造成を計画する全事業者から市が実施又は整備費用の負担について要望がありました。

全社とも、具体的な造成計画、建築計画等の開発計画は今後策定するとしておりましたが、民間施行による事業実施の可能性を確認するとともに、公共インフラ整備への支援など、円滑な事業推進に向けた市の支援策の必要性を確認しました。

(3) アンケート調査

令和4年10月、整備地区全域の地権者の皆様を対象に、保有する土地の利用状況、今後の利用意向及び事業に対する意見等をアンケート調査しました。

(4) 支援策、公募条件等の検討・整理

住民・地権者の皆様の要望事項及び開発事業者の提案事項等を踏まえ、インフラ整備に係る市の支援策の検討及び公募条件を整理しました。

## 2 事業スキーム

開発事業者による事業着手までの主な手続き等は次のとおりです。

	実施主体	内容	備考
1	市	募集要項の作成・公表 開発事業者の募集	
2	開発事業者	開発計画の作成	
3	市	開発事業者の決定	
4	市 開発事業者	造成計画、建築計画等の開発計画の具体化、内容調整	・農振除外、地区計画策定等の土地利用の変更等に係る手続に必要 ・地権者説明会で計画内容を説明
5	開発事業者	用地交渉	・用地交渉結果に応じ、開発区域を調整 ・必要に応じ、市も参画
6	市 開発事業者	農振除外申請手続	
7	市 開発事業者	地区計画素案調整及び都市計画決定手続	・地区計画を定める区域は、開発事業者による開発区域 ・地元・地権者の意見聴取実施
8	市 開発事業者	開発許可申請手続 農地転用許可申請手続	
9	開発事業者	事業着手	

## 3 公募条件の検討状況

現在、検討している公募条件の主な項目とその方針案は次のとおりです。地権者の皆様の御意見を踏まえながら、今後、開発事業者を公募する予定としております。

	項目	方針案
1	整備地区の公募範囲	市が想定する用地需要を満たす事業用地の整備※を行う必要があること、サウンディング型市場調査（以下「サウンディング調査」）で整備地区全域の開発提案があったこと、地元説明会や住民アンケート調査にて「虫食い開発は避けてほしい」との要望が多数あったことから、これらを踏まえ、別紙位置図のとおり、A～Jブロックを基本単位とし、整備地区全域を公募範囲とします。 ※整備基本計画において示した、物流事業者の用地需要である 60ha の事業用地の整備
2	募集単位	整備地区全域の統一感及び用地取得等における地権者間の公平性を確保するために、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 60ha の事業用地を整

		<p>備する事業者を募集します。</p> <p>なお、工期を分けて整備する場合においては、最初の工期の事業着手から起算して概ね5年以内に最終工期の事業に着手することを条件とします。</p>
3	土地利用規制	<p>開発事業者が物流拠点等の整備を行う区域について、開発事業者が作成する具体的な開発計画をもとに、農地については農振除外の手続きを行います。</p> <p>その後、地区計画を都市計画決定し、開発許可及び農地転用許可の手続きを行います。</p>
4	建築物等の用途制限	<p>主要用途は、輸送、保管、荷捌きその他の物資の流通に係る業務の用に供する施設（物流施設）とします。</p> <p>また、都市計画道路沿道又は前述物流施設内に設ける店舗、飲食店でその用途に供する床面積の合計が250㎡未満のものについても可能とします。</p>
5	インフラ整備	<p>都市計画道路の整備は市が施行し、都市計画道路及び既存道路下に整備する上下水道施設については、開発事業者が整備し、市が整備費用を負担します。なお、整備後の施設は、市が所有し維持管理します。</p>
6	用地取得価格・補償	<p>（都市計画道路用地）</p> <p>土地価格や移転補償費は、公共用地の取得に伴う損失補償基準に基づいて土地や建物等物件移転補償を行います。詳細は個別に説明致します。</p> <p>（物流拠点用地）</p> <p>開発事業者が取得する用地の価格は、開発事業者と地権者の皆様との交渉により決定します。</p> <p>また、開発計画の内容によって、住居等の移転が必要となる場合の補償額は、市が移転補償を行う場合の基準などを参考に、開発事業者と地権者の皆様との交渉により決定します。</p>
7	住居移転	<p>住民アンケート調査では回答者（回答率67.3%、回答数227件）の約58%が宅地を所有し、そのうち約60%が住み続けたいとしていることから、開発事業者に対しては、地権者の皆様の意向を考慮したうえで開発区域を設定するよう募集要項において示すこととします。</p> <p>なお、開発事業者が必要とする物流拠点用地を確保するために住居等の移転を計画する場合には、地権者の皆様の御意向を考慮した移転先を確保するように上記と併せて募集要項において事業者に示すこととします。</p>

8	税金控除	<p>公共事業では譲渡所得の特別控除を受けることが出来る場合がありますが、民間事業では受けることが出来ません。</p> <p>今回の市が行う都市計画道路の整備に伴う補償費（譲渡所得）が特別控除の対象となるよう、税務署と協議を進めてまいります。</p>
9	今後の事業説明・合意形成	<p>地元説明会及びアンケート調査において、地権者会、地元協議会等の設立について要望がありましたので、今後御相談させていただきたいと考えております。</p> <p>また、今後、開発事業者の募集に対する応募状況、選定結果、開発事業者の事業計画等について、随時、説明する機会を設けてまいります。</p>

#### 4 開発事業者決定までのスケジュール（予定）

令和5年3月	地権者説明会
5月～6月	地権者説明会
6月	開発事業者の公募開始
秋頃	開発事業者決定・地権者説明会

#### 【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

TEL 019-613-8341

