

1 整備地区について

整備地区全域が開発されますか。

約 90ha の整備地区のうち、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約 60ha の事業用地を整備する事業者を公募する予定としています。なお、アンケート調査結果より、整備地区内に居住している方の約 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。具体的な整備地区については、開発事業者が決定した後に改めてお示しします。

整備地区を選定した理由を教えてください。また、他の候補地はありましたか。

物流事業者の立地には交通環境の優位性が求められるため、盛岡南インターチェンジ、宮古盛岡横断道路、国道 46 号線、計画されている国道 4 号盛岡南道路へのアクセス性に優れている今回の整備地区を選定いたしました。

他の候補地として、流通センター近辺や今回の整備地区の北側なども検討しましたが、大量輸送による物流の効率化や CO2 削減（モーダルシフト）が図られる盛岡貨物ターミナル駅に近接している点で今回の整備地区が優位性が高いと判断し選定しました。

2 整備手法・内容について

人口の増加を想定し、小学校などの公共施設も開発事業者が整備しますか。

整備地区全域が市街化調整区域であり、そのほか、土地の利用に関しての規制がありますので、新たな住宅や人口が増えることは想定しておりません。しかし、物流拠点の従業員の増加に伴い、小学校などの公共施設の整備が必要と判断される場合は、状況を見ながら、関係各部等と調整・検討してまいります。

物流拠点が整備される前に、自身が所有する田に自身の住宅を建築することは出来ますか。

現時点では、現在の規制の中で土地の利用に関する手続きを行うことになります。しかし、予定している物流拠点整備につきましては、今後ご協力をお願いします。

民間施行のメリットとデメリットを示さないと今後、問題が起きるのではないのでしょうか。

民間施行のメリットについては、開発事業者が有する立地事業者に関する情報量を活かし、立地事業者の意向に沿った区画や道路の配置を計画することが出来ること、適時適切な誘致活動により早期の企業立地が可能となることがあります。

また、デメリットについては、民間施行では税控除が適用されないことなど、地権者の皆様には一部負担をお願いする可能性があります。市の産業振興、雇用促進の面でも重要な事業であることから、ご協力をお願いします。

これまで、都市計画道路の整備も含めて民間施行と聞いていましたが、都市計画道路が公共施行となった理由を教えてください。

公共施行である場合には農振除外と農地転用の手続きが不要であるため、早期に着手が

可能であること、説明会等において税控除の適用を求める要望が多数あったことから、都市計画道路の整備については公共施行とすることといたしました。

工事中の騒音や渋滞への対応策はありますか。

開発事業者を公募する際、工事期間中のほか、整備後の騒音や渋滞への対応策について提案を求め、事業者選定における重要事項として審査・選定してまいりたいと存じます。

複数の開発事業者によって物流拠点の整備が行われるのでしょうか。

これまでは複数の開発事業者が整備することを想定していきまして、その後の検討により、整備地区全域の整備内容の統一感の確保が可能となること、開発事業者ごとに交渉の内容に差が生じてしまうと、地権者間の公平感が失われる恐れがあることから、複数ではなく、単体の開発事業者が整備地区全域を整備することを公募の条件とする予定としています。

3 道路整備について

図面の中の点線で示されている都市計画道路は確定したのでしょうか。

都市計画決定されているものであり、早期に整備が必要となる路線については、来年度に詳細設計し、都市計画道路の整備のために必要となる用地の範囲が判明します。

都市計画道路と物流拠点の整備はどちらが先行しますか。

開発事業者の物流拠点整備に支障が出ないように、特に盛岡南公園より北側にある都市計画道路については、可能な限り先行して整備したいと考えております。

市の道路計画において、都市計画道路・西仙北北川線の整備は30年計画とされているが、その通り開発されるのでしょうか。

計画（道路整備プログラム）を策定した時とは状況が変わり、現在は物流拠点整備が予定されていることから、開発事業者の物流拠点整備に支障が出ないように、計画（道路整備プログラム）に基づかない道路整備が必要と考えております。

4 税控除について

都市計画道路の整備に伴う補償費（譲渡所得）が特別控除の対象になることは確定したことではないのでしょうか。

税務署との協議により、最終的には税務署にて決定することとなります。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たいと存じます。

都市計画道路用地と物流拠点用地とでは税控除の内容が異なるために不公平感を感じます。市において差額を補償してもらいたいです。

税務署より、開発事業者が物流拠点を整備するために用地を取得する際には税控除が適用されないことを確認しており、都市計画道路用地と税控除の内容が異なりますが、市の

産業振興、雇用促進の面でも重要な事業であることから、ご協力をお願いします。なお、税控除の違いを市が補償することは考えておりません。

5 補償について

移転補償では建築資材の高騰による借入額の増額も考慮されますか。

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。建築資材の高騰分を補うことについては、交渉の中で相談してまいりたいと存じます。

農家は田以外にも農機具などへの補償も問題となるが、市が責任を持って解決してくれるのか不安があります。

本事業を適正に推進する責任は市にございます。今後、何らかの問題が生じた場合は、開発事業者と市の顧問弁護士とも相談して適切に対応したいと存じます。

用地取得価格について、市が率先して国が行う盛岡南道路の整備に係る用地取得価格との整合性を取ってもらいたいです。

国が行う盛岡南道路の用地取得価格についても関係機関等と情報共有し、整備を進めてまいりたいと存じます。

6 移転について

住宅を移転する場合、移転先は整備地区の中と外のどちらになりますか。

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して移転先を確保するよう募集要項において示すこととします。なお、開発事業者には可能な限り、整備地区の中に移転先を確保してもらいたいと考えております。

都市計画道路の整備に伴う住居等の移転に関しても、アンケート調査にあるとおり「住み続けたい」という地権者の意向を考慮するのでしょうか。

都市計画道路は物流拠点を整備するうえで重要な道路であることから、計画通りに整備を進めるために移転が必要となる場合にはご協力をお願いします。

都市計画道路の整備について、令和5年の詳細設計から令和7年の事業着手までの2年間で住居移転できるもののでしょうか。

詳細については、用地取得に係る交渉時に相談させていただきたく存じます。なお、現時点では、令和5年の詳細設計、令和8年の工事着手を予定しております。

子どもの転校が必要になる可能性もあるため、先に移転先を示すべきと考えます。

住居等の移転の必要性、移転が必要となる場合の移転先については、開発事業者の計画が分かり次第お示しすることとします。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して移転先を確保するよう募集要項において示すこととします。

7 交渉について

用地交渉が折り合わない場合は整備計画が無しになるのでしょうか。

市の産業振興、雇用促進の面でも重要な事業であることから、必要となる用地提供のご協力をお願いします。地権者の皆様と開発事業者との用地交渉に必要な応じて市も参画し、円滑に交渉が進むよう支援していきたいと存じます。

仮に用地交渉が折り合わずに用地が取得できない場合には、ご協力いただける用地の範囲で事業が可能かどうかを検討する必要があると考えております。

地権者の半分以上が反対した場合などには事業が無くなる可能性はありますか。

市の産業振興、雇用促進の面でも重要な事業であることから、必要となる用地提供のご協力をお願いします。地権者の皆様と開発事業者との用地交渉に必要な応じて市も参画し、円滑に交渉が進むよう支援していきたいと存じます。

なお、仮に必要なとする用地の半分が取得できない場合には、ご協力いただける用地の範囲で事業が可能かどうかを検討する必要があると考えております。

開発事業者との交渉の仕方が分からずに不安です。交渉時には市にも協力してもらいたいです。

地権者の皆様と開発事業者との用地交渉に必要な応じて市も参画し、円滑に交渉が進むよう支援していきたいと存じます。

開発事業者との用地交渉について、交渉の内容が適正であるかどうかを判断できません。交渉の目安となる価格は公表しないのでしょうか。

物流拠点用地は地権者の皆様と開発事業者の交渉により決定することが原則ですが、必要に応じて市も参画し、円滑に交渉が進むよう支援していきたいと存じます。また、交渉価格が適正であるかどうか、助言できればと考えております。

8 スケジュールについて

事業に着手する時期はいつでしょうか。野球場の整備には用地買収から 30 年経過したが、完成したものを見ることが出来るスケジュールで進める必要があると考えます。

今年の秋頃に開発事業者を決定し、その後の土地利用規制手続きが完了した後に事業着手となることを予定しております。現時点で具体的な時期をお示しすることは出来ませんが、開発事業者の決定後、具体的な開発計画が分かり次第、改めてご説明する機会を設けさせていただきたく存じます。

農業を営んでおり、12 月には肥料を注文する必要がありますが、その前に具体的な工事時期などは決定しますか。

農業従事者は前年から翌年の準備を行う必要があることを認識しており、支障が出ないように早めにご説明してまいりたいと存じます。

この事業の計画は 2～3 年前からあったのでしょうか。

2～3年前から検討を進めてまいりました。検討結果を踏まえて策定した整備基本計画の内容を、昨年5月・6月に説明会を開催してご説明させていただきました。

計画を知らずに家を建てている若者もいます。家を建てた若者はどうすればよいのでしょうか。

計画を早め早めにお伝えすることが出来ずに申し訳ございません。今後丁寧にご説明してご理解をいただきたいと考えており、ご意向を踏まえた整備区域の設定についても検討してまいります。

9 要望

友愛病院の裏側も整備地区でしょうか。そこに農地を所有していますが、開発に合わせて農地を買ってもらいたいです。

整備地区は図面の通りであり、整備地区外の用地取得は出来かねます。

雇用促進のためにも、事業を進めてもらいたいです。

他市では物流拠点を整備することによって500～1,000人を雇用した実績もあり、本事業においても成功するよう努めてまいりたいと存じます。

事業に協力した地権者には何かメリットはありますか。メリットがある開発をしてもらいたいです。

市の産業振興、雇用促進の面でも重要な事業であることから、ご協力をお願いします。また、用地をご提供いただいた場合、適正な補償を行うほか、住居等の移転が生じた場合の移転先の住環境については、地域のまちづくり、住環境の向上に関して地権者の皆様と相談して対応を検討してまいりたいと存じます。

住民の意向が反映されるように、住民の意見を集約して開発事業者にも必ず伝えてもらいたいです。

地権者の皆様のご意見等につきましては、しっかりと開発事業者へ伝えながら事業を進めさせていただきたいと存じます。

永井小学校に近接しているために交通環境に不安があります。対応策を考えてもらいたいです。

市としても懸念しており、通学路に大型車が進入することがないように、対応策を検討してまいりたいと存じます

交通渋滞を避けるために、道路を整備する際には右左折レーンを整備してほしいです。

都市計画道路は令和5年度に詳細設計を行うこととしており、整備内容は今後検討していくこととなります。

都市計画道路・前田四ツ長線の道路規格を教えてください。近くに永井小学校があり、大型車が通行する道路になると不安があります。

車線数は2車線ですが、通行規制などの規制を設けることが出来るかどうかも含めて、交通安全に対する対応策を検討してまいりたいと存じます。

10 その他

盛岡南公園の整備に係る用地取得価格を教えてください。

平成7～8年に市で16,000円/㎡で取得しております。

5～6月に予定している地権者説明会の内容を教えてください。

6月に予定している開発事業者の公募の内容をご説明する予定としております。

事業の情報は今後どのように提供されますか。

現時点では、今後予定している説明会において情報提供させていただきたいと考えております。また、必要に応じて個別にご説明したいと考えております。

令和4年10月に行ったアンケート調査について、未回答者の状況は把握していますか。

未回答者に対する追跡調査等は行っておりません。

事業者が倒産した場合、責任の所在はどうなりますか。

現時点では想定し難いですが、本事業を適正に推進する責任は市にあることから、市が対応する必要があると考えております。

今回の地権者説明会に係る議事録は送付されますか。今後、意見等を考えるためにも、他の地権者の質問とその回答内容を把握する必要があると考えます。

欠席された方に対して、資料と議事録をお送りする予定としておりましたが、ご要望を踏まえまして、出席された方に対してもお送りすることといたします。

2024年問題によってトラックドライバーが不足することが想定されている中で、物流拠点の整備は需要があるのでしょうか。

2024年問題によって物流事業者が配送ルートの見直しを迫られる中で、盛岡市が新たな拠点として注目されていることをきっかけとして今回の事業の計画が始まりました。

サウンディング調査において、交通環境の優位性が高い本市は、2024年問題への対応のほか、物流施設の集約拠点化として適地であることから、今後も物流事業者の立地需要は継続すると想定されております。

以上