

1 住居等の移転について

移転先をどのように検討すべきかが分らないです。

住居等の移転については、整備地区内のアンケート調査結果（宅地所有者の約 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を募集条件とします。また、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ことも募集条件とします。

移転をしたくないと考えています。

今後、市で実施を予定している意向確認、開発事業者による用地交渉の際に意向を示してください。意向確認結果については、開発事業者とも情報共有し、地権者の意向を踏まえた開発区域の設定の検討を開発事業者へお願いすることとします。

2 立地事業者の業種について

きたぎんボールパーク周辺には大型スーパーや飲食店が無く不便であり、立地を要望します。

整備地区は市街化調整区域であり、かつ大部分が農振農用地であるため、土地利用に関する規制があり、立地事業者の業種や規模が限定されていますが、資料2の（4）の「立地事業者の業種」が本事業の中で立地可能な業種や規模となっております。

3 景観について

高層階の物流施設の立地が想定されるが、景観の問題はどのように考えていますか。

首都圏などの物流施設は高層階の物が多いですが、令和4年度に実施したサウンディング調査（事業者からの聞き取り調査）では、平屋から2階建て程度を想定していることを確認しております。

首都圏と本事業とでは事業用地面積の違いにより、施設の階層も違うものになることが想定されますが、開発事業者に対しては、周辺環境や景観を考慮した施設を計画するよう指導していくこととします。

4 建築物について

建築物の天井高は分かりますか。

現時点で正確な高さは把握しておりません。建築物の詳細については、開発事業者の決定後、具体的な開発計画等が出来次第判明することとなります。

5 補償について

現在所有している土地の面積と同じ面積の土地を開発事業者が整備地区内に確保することを約束してほしいです。

ご要望として開発事業者へ伝えることとしますが、住居等の移転及び農地の代替地に係る補償の詳細については、開発事業者との交渉の中でも伝えていただければと思います。

代替地は土地の用途も考慮して確保してもらえますでしょうか。

農地の代替地については、中間管理機構や法人となん等と連携し、農地としての代替地を確保するなど、土地の用途も考慮した代替地を確保するようにしていきたいと考えております。

都市計画道路用地と物流拠点用地における税控除の違いを教えてください。

都市計画道路整備は公共事業として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、物流拠点整備は民間事業であり受けることが出来ないことを税務署より確認しているところです。

用地の取得価格について、約 30 年前に市で取得した盛岡南公園の用地価格より下回ることが無いようにしてもらいたいです。30 年前と比較し、税金等の額が増額しており、それらを踏まえ、補償内容が 30 年前から下回らないようにしてほしいです。

用地の取得価格は地権者と開発事業者の用地交渉により決定するものであり、市が価格の誘導や決定を行うことは望ましくないと考えております。

都市計画道路の用地は市の収用によって取得するのでしょうか。

都市計画道路の整備は土地収用法に定められている事業ではありますが、地権者の合意を得ながら進めていきたいと考えております。

6 地権者同意について

地権者から同意を得るための手続は行っていますか。

市で同意を得るための手続は実施しておりませんが、開発事業者が決定する 12 月以降に予定されている地権者と開発事業者との用地交渉の際に同意を得るための手続が実施されることを想定しております。

事業に反対する地権者がいることで事業が白紙になることはありますか。

地権者の反対があった場合、同意が得られたエリアだけでも事業が成立するかどうか

含めて区域の再検討が必要になると考えております。

先に地権者の同意を得るべきと考えます。

地権者の同意については、開発事業の決定後に判明する具体的な開発計画及び補償内容等を踏まえて得る必要があると考えております。開発事業者が決定するまでの間、市において、地権者の理解、ご協力をいただくための取組として、事業進捗の情報提供等を継続して行っていくことを検討しております。

事業が進んでいくことにより、事業に対する意見を伝えることが難しくなると思いますが、意思表示はいつまで可能でしょうか。

具体的な開発区域が決定した後に、賛成又は反対の意向を確認することとしておりましたが、今回の説明会における質疑応答を踏まえ、事前に意向や要望等を確認することを検討していくこととします。

また、開発事業者が開発計画を決定するためには、地権者の同意が必要不可欠であると考えております。

地権者だけではなく、地元の意見等も聞くべきと考えます。

まちづくりに対するご意見、賑わいの創出等に関するご意見・ご要望もいただいていることから、本事業と一緒に検討していければと考えております。

はがき等により地権者の意見及び要望を調査すべきと考えます。

具体的な開発計画が明らかでない段階で調査することの是非を検討しているところですが、今回の説明会における質疑応答を踏まえて丁寧に対応していく必要があると考えております。

7 スケジュールについて

令和8年6月の事業着手の具体的な内容を教えてください。

令和5年12月の開発事業者の決定後、開発事業者と地権者の用地交渉、農振除外等の土地利用変更手続が終了し、令和8年6月頃から物流拠点整備に係る工事着手を想定しております。

なお、都市計画道路は令和5年度に詳細設計し、令和6年度の測量、令和7年度の用地交渉を経た後、令和8年度に工事着手することを想定しております。

都市計画道路用地に係る住居等の移転は令和8年度までに行う必要がありますか。

地権者の意向に沿った移転をお願いする必要があるため、移転を強制することは出来ないと考えております。

8 その他

令和５年３月の地権者説明会の前に開催された説明会の案内がありませんでした。

案内の送付漏れがあった場合は、大変申し訳ございませんでした。なお、これまでに実施した説明会等の内容と対象は次のとおりです。

日時	内容	対象
R4.2.6	説明会	永井地区農家組合員 整備地区周辺農家
R4.2.8	説明会	町内会役員
R4.3.28	説明会	永井地区まちづくりの会
R4.5.23	説明会	上永井自治会
R4.6.17	説明会	下永井自治会
R4.6.24	説明会	中永井自治会
R4.10.14	アンケート調査	整備地区内地権者
R5.2.26	説明会	農家組合役員
R5.3.10、3.11	説明会	整備地区内地権者
R5.6.17	説明会	整備地区内地権者

永井小学校の校歌・校章は把握していますか。校歌・校章が変わるほどの事業であることを踏まえて計画を進めてもらいたいです。

地権者の皆様のご意見・ご要望等を開発計画に反映させるため、開発事業者へ内容をお伝えするとともに、開発事業者の決定後も説明会等によりご意見等をお伺いする予定としております。

質疑応答の結果を見えるようにしてほしいです。

本議事録を作成し、説明会の案内文書を送付した整備地区内の地権者あて送付することとします。

開発事業者の目途は立っているのでしょうか。

サウンディング調査では８社から開発の意向を確認しており、かつ、公募条件としている全域開発を検討している事業者が３社あったことから、今回の公募に対して応募があるものと考えております。

開発事業者の決定方式としている「プロポーザル方式」とは何ですか。

価格を基準として事業者を決定するものではなく、事業者の提案内容等を審査して決定する方式となります。