

1 開発区域・保全区域について

保全区域（住宅密集地）の場所を教えてください。

令和4年度に実施したアンケート調査結果（宅地所有者の約6割が「住み続けたい」と回答）を踏まえて計画を策定することを公募の条件としたところ、開発事業候補者は、住宅等が建ち並んでいるC街区の北側、D街区の南側、G・H街区、I街区の一部、J街区については、現在の住環境を保全する「保全区域」とする提案でした。

今後、予定している「地権者意向調査」において地権者の皆様の御意向等を確認し、調査結果を踏まえた具体的な「保全区域」と物流拠点を整備する「開発区域」を設定します。

田など、住宅が建ち並んでいないところは開発区域になりますか。

上記のとおり、地権者意向調査の結果を踏まえて開発区域を設定しますので、調査への御回答に御協力をお願いします。

保全区域と開発区域が示されるのはいつ頃になりますか。

令和6年度の中頃を目途に、説明会を開催して御説明することを予定しております。

資料に「中心に位置するI街区」とありますが、「中心」と位置付けている理由を教えてください。

岩手飯岡駅と盛岡南公園を結ぶ道路に接し、盛岡南公園（いわぎんスタジアム、きたぎんボールパーク）にも隣接していることから、人が行き交う場として、整備地区における中心地として認識しております。

住宅等が少ないJR本線の東側を事業用地とすれば良かったのではないのでしょうか。

脱炭素を目指したモーダルシフト（※1）やインランドデポ（※2）機能による輸出拡大が期待できる盛岡貨物ターミナル駅に隣接することと、盛岡南インターチェンジへのアクセス性などを考慮し、整備地区を選定しました。

※1 モーダルシフト

トラック等の自動車で行われている貨物輸送を環境負荷の小さい鉄道や船舶の利用へと転換すること。鉄道輸送は、トラック輸送と比較してCO2の排出量が1/13となる。

※2 インランドデポ

内陸地における保税蔵置場を核とした輸出入取扱拠点のこと。

通常は港で行う梱包や通関などの作業を、荷送人や荷受人の身近なところで行うことができ、「内陸貿易港」「内陸通関基地」とも呼ばれる。

2 道路整備について

整備を予定している都市計画道路について教えてください。

物流拠点の幹線道路として重要な道路であり、物流拠点を縦断する「西仙北北川線」と、横断する「永井赤林線及び前田四ツ長線」の整備を予定しております。西仙北北川線は片側2車線、永井赤林線及び前田四ツ長線は片側1車線の整備を予定しています。

なお、道路用地の確定については、令和5年度から令和8年度にかけて実施する測量・設計後に判明することになります。

岩手流通センターの様に片側3車線の広い道路が必要と考えます。

令和6年度に交通量調査を実施することとしておりますが、調査結果に基づいて道路の幅員を検討します。

物流拠点と同様に、都市計画道路についても工期を分けて整備するのでしょうか。

都市計画道路についても工期を分けて整備することを予定しておりますが、物流拠点を整備する工期とは同一になりません。

物流拠点は、既存道路がある整備地区の南側から順次整備する予定としておりますが、都市計画道路は、既存道路が無いC・D街区の造成開始前までに先行して整備する必要があると考えております。具体的な工期については、今後の測量・設計・用地交渉結果等も踏まえて判断してまいります。

H街区とI街区の間の道路（市道・岩手飯岡駅南公園線）、I街区とJ街区の間の道路（県道・不動盛岡線）を拡幅する予定はありますでしょうか。

現時点では予定ありません。

整備する道路の幅によって立地する事業者が決まると思われることから、他の流通団地の状況等をしっかりと把握してもらいたい。

令和6年度に実施予定の交通量調査の結果を踏まえ、道路幅員等、必要な整備規模を検討します。

開発計画案を作成する際の参考とさせていただきたいと考えております。

3 住居等の移転について

都市計画道路の整備が予定されている土地に住宅を建てた場合、後に移転が必要になるということでしょうか。

本事業で整備しようとしている都市計画道路については、前述のとおり、物流拠点の幹線道路として重要な道路であるため、住宅等が立地している場合には、用地提供について御協力をいただきたいです。

開発に伴う住宅等の移転先は、同じ工期のエリア内となるのか。

現在の居住地から大きく離れることなく、基本的には同じ工期のエリア内に移転先を設けることが望ましいと考えております。

今後、地権者意向調査により移転用地がどの程度確保できるのかを確認した上で検討してまいります。

4 景観について

想定している物流施設の高さを教えてください。また、全て同じ高さの物流施設が建築されるのでしょうか。

2層階程度の物流施設の高さは、10～15m程度であると認識しております。開発事業候補者は、提案の中で、住宅等が建ち並んでいる付近については、景観等に考慮して低層階の建物を検討しております。

5 補償について

住宅等を移転する必要がある場合、移転先の用地を用意してもらえるのでしょうか。

物流拠点の開発に伴う住宅等の移転用地については、今後の地権者意向調査の結果を踏まえて検討します。開発事業者の補償金の中で、移転用地の中から移転先をご検討いただきます。

なお、都市計画道路の整備に伴う住宅等の移転については、市の補償金の中で移転先を検討していただくこととなります。

引っ越し費用は補償されるのでしょうか。

補償内容は、地権者の皆様の個々の状況を確認した上で判断する必要がありますので、今後の個別交渉の中でご相談させていただければと思います。

整備地区内の田の単価は何れも同額でしょうか。

土地の価格は、不動産鑑定士が行う鑑定評価の額を基に、お譲りいただく土地の形状・面積・道路に接する状況などの諸要素を比較検討した上で適正な価格を算定することになるため、お持ちの土地の状況に応じて単価が異なります。

地権者意向調査へ回答する際の判断材料のため、調査書へ補償内容を示してもらうことは可能でしょうか。

意向調査書で補償内容を示すことは出来かねますが、「条件次第で売却を検討する」などの選択肢または記載欄を設けることを検討します。

土地の面積については、現況面積と登記面積の差が生じないように手続・価格の算定を行うようお願いしたいです。

具体的な補償方法等については、補償に関する説明会や、個別の交渉を繰り返し実施して御説明します。

6 営農等について

物流拠点の開発によって、営農を継続する田に水が来ないことや、水が流れないということが起きないように対応してください。

市、開発事業候補者ともに水の対策の必要性を認識しており、営農を継続する田の状況等を確認・把握して対応を検討します。

第一期の田はいつまで耕作可能でしょうか。

第一期については、本日配布したスケジュール表では、造成工事の開始を予定している令和8年度の前年度（令和7年度）までは耕作が可能となっておりますが、今後の地権者意向調査の結果を踏まえて改めてスケジュールを精査します。

7 地権者合意形成について

地権者の理解・協力は得られると考えていますか。

令和4年度に実施したアンケート調査結果（農地については約7割が売却してもよいと回答）より、一定程度のご協力はいただけるものと認識しております。

今後につきましても、説明会等を繰り返しながら、地権者の皆様の御理解・御協力をいただけるよう進めてまいります。

事業に協力することを確認するための同意書は取らないのでしょうか。

最終的には同意書をいただく必要がありますが、まずは、説明会や個別交渉において、補償に関する考え方や補償内容を御説明して御理解いただく必要があると考えております。

仮に同意が得られない場合であっても、強制的に事業を進めるのでしょうか。

用地提供の同意が得られない場合は、物流拠点の整備を進めることが出来ません。御提供いただける用地の中で開発区域を検討します。

次の説明会はいつ頃を予定していますか。

令和6年度の中頃には開催したいと考えておりますが、詳細が決まり次第改めて御案内いたします。

地権者が事業に反対して営農を続けることになると、この事業は無くなるのでしょうか。

用地提供に御協力いただけない場合は事業を進めることが出来なくなりますが、市としては、産業振興や雇用の創出など、将来の盛岡のために重要な事業であると考えておりますので、事業に御理解・御協力いただけるよう取り組んでまいりたいと考えております。

8 スケジュールについて

事業期間が長くなるとスケジュールが遅れる可能性もあるが、今の地権者が事業の完了を目にすることが出来るように進めてもらいたい。

地権者の皆様の御意見等を確認しながら、早期に整備を進める必要があると認識しておりますので、事業への御協力をお願いいたします。

これまでの説明会では、スケジュールを尋ねても答えてもらえませんでしたでしたが、どうしてでしょうか。

本事業は民間の開発事業者が物流拠点を整備する事業であるため、令和5年12月に選定した開発事業候補者が想定するスケジュールと本市が想定するスケジュールを調整した上で、今回の説明会でお示しすべきと判断しました。

9 その他

この事業の最終的な責任者は誰でしょうか。責任者がはっきりしなければ安心して受け入れることができません。
担当する職員には、事業が完了するまで人事異動することなく、最後まで責任を持って事業を進めてもらいたいです。

「盛岡南地区物流拠点整備基本計画」を策定し、計画に基づいて事業を進めようとしている本市が責任者となります。

長期間の事業であり、次の世代に引き継いでいく必要があるため、説明会における質疑応答の内容が分かる資料を郵送してほしいです。

今回の説明会における質疑応答の概要をまとめた上でお送りいたします。

農地転用はどのように手続を進めるのでしょうか。

農地転用等の土地利用変更手続については、開発事業者が作成する具体的な開発計画に基づいて必要な手続を行うこととなります。

農家同士で農地を売買することは可能でしょうか。

盛岡南地区物流拠点の整備地区であることによる規制等はないため、現在の農振農用地、市街化調整区域等の規制の中で御検討いただくことになります。

なお、都市計画道路の整備が予定されている土地については、今後、事業認可等の手続を行うことで土地の活用等に関する規制が生じることになります。

市の発展につながる事業であると思いますが、地域の発展と地域住民の利便性にも配慮した計画の基で事業を進めてもらいたいです。

説明会で御説明した内容の他にも、開発事業候補者からは、地域貢献やまちづくりへの考えなどの提案を受けておりますので、地権者の皆様の御意見等を踏まえて事業者とも調整しながら進めてまいります。

株式会社フジタについて教えてほしいです。

本社を東京に有し、全国各地において開発事業や物流施設の建設実績がある、建設会社です。