

盛岡駅西口複合施設整備基本構想策定に向けた サウンディング型市場調査実施要領

令和7年12月23日

盛岡市

(受注者:株式会社JR東日本建築設計)

目次

1. 調査の目的等	1
(1) 目的	
(2) 背景	
(3) 施設整備方針	
2. 本調査対象用地の概要	4
(1) 本調査対象用地の概要	
(2) 資料等	
3. サウンディング型市場調査の実施内容	5
(1) サウンディング調査のスケジュール	
(2) 現地説明会【事前申込・任意参加】	
(3) ヒアリングシート【任意】	
(4) ヒアリングシートの主な内容（予定）	
4. 参加資格	7
5. 留意事項	8
6. 提出書類・各様式	8
7. 問い合わせ先	8

1. 調査の目的等

(1) 目的

本サウンディング調査は「盛岡駅西口複合施設整備基本構想(案)」の策定にあたり、広く民間事業者の皆様から、本事業への参画意向や、参画にあたっての最適な事業条件等についてのご意見・ご提案をいただくことにより、施設が備えるべき機能や空間イメージ、実現可能な整備・運営スキームを検討・整理することを目的としています。

(2) 背景

本事業の対象用地は、盛岡駅西口地区地区計画において交通センター予定地となっているものの、駅直結という好立地にありながら未活用の状態が続いている。そのため盛岡市は、JR東日本との地方創生に関する連携協定に基づき、当該用地の活用に向けた協議を重ねてきました。

対象用地の所在地である盛岡駅西口は、東北新幹線・秋田新幹線に加え、在来線や都市間高速バス、路線バスなどの多様な公共交通が集積する交通結節点であるとともに、主要駅周辺としてのオフィス需要の高さなどから、広域展開を見据えた産業拠点として大きな可能性を有しています。このことから、当該用地が持つポテンシャルを十分に活かし、「地元経済が元気なまち盛岡」を実現するため、産業拠点施設の整備について検討を進めています。

(3) 施設整備方針

本事業では、「①企業にとって魅力的な立地条件及び機能・設備を備える貸しオフィスを中心とした産業拠点」並びに「②企業、大学、金融機関、スタートアップ、行政など多様な主体が連携し、社会課題の解決と新たな価値創出を牽引する共創拠点」を整備方針としています。盛岡のまち全体を社会課題解決の実証フィールドと捉え、拠点を中心に首都圏企業やスタートアップによる新技術・新サービスの社会実装を展開することにより、ローカルハブ(自立経済都市圏)の形成を目指します。

また、本事業では民間主導による施設整備・運営を想定しています。サウンディングによる対話を通じて、本事業に関心をお持ちの事業者の皆様との相互理解を深めていくとともに、これまで培われた多様な知見やノウハウに基づく幅広いご意見をお伺いし、より現実的で魅力ある基本構想の策定につなげたいと考えております。

2. 本調査対象用地の概要

(1) 本調査対象用地の概要

所在地	盛岡市盛岡駅西通二丁目 【盛岡市所有地】207番1、207番2及び207番3 【JR東日本所有地】207番4 (詳細は2. (2)資料を参照)
地積	【盛岡市所有地】2,398.43 m ² (207番1、207番2及び207番3) 【JR東日本所有地】2,112.94 m ² (207番4) 合計 4,511.37 m ²
都市計画	<ul style="list-style-type: none">都市計画区域 商業地域建ぺい率 80%、容積率 400%、防火地域最大建築面積 3,609.09 m²、最大延床面積 18,045.48 m²
都市計画等による制限	<ul style="list-style-type: none">地区計画:盛岡駅西口区画整理等:盛岡駅西口地区(施工済)立地適正化計画:【都市機能誘導区域】中心拠点、中心 【居住誘導区域】都心居住区域景観計画区域:市街地景観地域 ※街路景観地域は敷地の接道状況による屋外広告物規制区域:第3種市街地景観区域上水道:水道事業計画給水区域
その他の条件	対象用地に設置することができる施設は、土地区画整理法(昭和29年法律第119号)第95条第1項第1号に規定する政令で定める施設とする。

(2) 資料等

- ① 対象用地位置図
- ② その他
 - (ア) 排水計画平面図(H27.6時点)
 - (イ) 盛岡駅西口地区開発現況図(R7.4時点)
 - (ウ) 交通センター(案)(H19時点)
- ③ 盛岡駅西口複合施設整備基本構想(案)

※③は、現時点における「盛岡駅西口複合施設整備基本構想(案)」の提示について、本業務の結果を踏まえて更新が想定される資料であることから一般には公表せず、「6. 提出書類・各様式提出書類」に定める「(様式1)秘密保持誓約書」を提出した場合にのみ、当該資料を提示します。

なお、Eメールの件名は【秘密保持誓約書提出】としてください。

秘密保持誓約書の提出先:morioka_sounding@jred.co.jp

3. サウンディング型市場調査の実施内容

(1) サウンディング調査のスケジュール

①	実施方針の公表	令和7年12月23日(火)
②	現地説明会等申込期限	令和8年 1月16日(金)午後1時まで
③	ヒアリングシートの公表	令和8年 1月16日(金)予定
④	現地説明会	令和8年 1月21日(水)午後1時～
⑤	ヒアリングシート提出期限	令和8年 2月4日(水)午後1時まで
⑥	実施結果概要の公表	令和8年 3月中

(2) 現地説明会【事前申込・任意参加】

実際に現地を見ていただき、当該エリアの状況等について説明します。参加を希望される場合は、Microsoft Formsのリンクより「現地説明会申込・質問フォーム」に必要事項を記入のうえ、お申し込みください。

- ① 日 時：令和8年1月21日(水) 午後1時～午後2時30分頃
- ② 対 象：事業への参画(整備・運営)に興味・関心のある法人または法人グループ
- ③ 申込期限：令和8年1月16日(金) 午後1時
- ④ 申込先：Microsoft Forms「現地説明会申込・質問フォーム」
<https://forms.office.com/r/xC0EjFFRJr>

(3) ヒアリングシート【任意】

本事業への参画(整備・運営)に興味・関心のある法人または法人グループは、Microsoft Formsのリンクより「ヒアリングシート」へのご回答をお願いします。なお、一部の項目のみの記入でも結構です。

- ① 対 象：事業への参画(整備・運営)に興味・関心のある法人または法人グループ
- ② 回答期限：令和8年2月4日(水) 午後1時
- ③ 回答先：Microsoft Forms「ヒアリングシート」
※令和8年1月16日(金)に盛岡市HPで公開予定
- ④ 備 考：ヒアリングシートの内容に基づき個別対話の実施を依頼する場合があります。
実施方法：対面またはWeb会議(希望選択可)
参加者の知的財産保護のため、個別に非公開で行います。
体 制：盛岡市商工労働部経済企画課
株式会社JR東日本建築設計(本調査受託者)

(4) ヒアリングシートの主な内容(予定)

項目	内容(案)
1. 本事業への参画意向 (選択制)	(ア) 事業主体あるいはそれに準ずるものとして参画する可能性がある (イ) テナント入居等の可能性はある (ウ) 上記(ア)、(イ)の両方の可能性がある (エ) 現時点では当該事業に興味がない
2. 役割など (ア)(ウ)	① 本事業への参画意欲 ② 参画における立場・役割等 ③ これまでの実績など
3. 事業参画が可能な条件 (ア)(ウ)	① 貴社が望ましいと考える事業スキーム (事業手法、業務範囲、事業費※、管理運営体制等) ※事業費: 土地購入費、借地料、テナント賃料 等 ② 参画での障壁となる要因、想定される事業リスクと対応策 (官民の役割・リスク分担、チーム組成上の課題、市への要望等) ③ 行政に求める条件(整備・運営手法、官民の負担割合等) ④ 貴社が望ましいと考える事業スケジュール (事業開始時期、事業期間等)
4. 地域連携・地元参入 (ア)(ウ)	① 市内に本社・支社・営業所を有しているまたは有する予定のある事業者が施設整備や運営に参画する余地 ② 本市の地域資源(観光資源・特産品等)の活用や市内企業との連携のアイデア ③ 他の産業拠点、共創拠点、新技術・新サービスイノベーション拠点との差別化の方策
5. その他 (ア)(ウ)	① 事業地の魅力(ポテンシャル)や課題 ② 施設配置・規模、用途・機能、ゾーニング(公共／民間等)等 ③ 構想(案)に対する評価やご意見
2. 内容 等 (イ)(ウ)	① 想定される内容 ② 想定される規模
3. 希望条件等 (イ)(ウ)	① 希望する条件 ② その他、施設に求める要望等 ③ 構想(案)に対する評価やご意見
2. 理由等 (エ)	① 興味を持たない理由 ② 構想(案)に対する評価やご意見

4. 参加資格

本事業への参画(整備・運営)に興味・関心のある法人または法人グループを参加対象とします。ただし、法人等の代表者が次のいずれかに該当する場合を除きます。

- (1) 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4第1項に該当する者
- (2) 盛岡市競争入札参加資格者に対する指名停止基準による指名停止を現に受けている者
- (3) 国に納付すべき法人税、消費税及び地方消費税を滞納している者並びに盛岡市に納付すべき市税を滞納している者
- (4) 会社更生法(平成14年法律第154号)第17条の規定による更生手続開始の申立てがある者又は民事再生法(平成11年法律第225号)第21条の規定による再生手続開始の申立てがある者

-
- (5) 法人の場合は法人の役員(非常勤役員を含む。)又は営業所等の代表者、その他の団体の場合は団体の代表者、理事等(法人の場合の役員又は営業所等の代表者と同様の責任を有する者を含む。)のうちに暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員(以下この項において「暴力団員」という。)又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者がある者
 - (6) 暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者がその事業活動を支配する者
 - (7) 暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をその業務に従事させ、又はその業務の補助者として使用する者
-

5. 留意事項

- (1) サウンディング参加実績は事業者選定に影響しません。
 - (2) 対話(意見収集・交換)内容は現時点の想定であり、契約等の拘束力はありません。
 - (3) 追加対話の可能性があります。
 - (4) サウンディングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。
 - (5) 調査結果について、概要のみ公表します(企業名・ノウハウは非公開)。また、盛岡駅西口複合施設整備基本構想策定の目的以外には利用いたしません。
 - (6) 双方の発言などについて、あくまでサウンディング時点での想定のものとし、今後の事業進捗に関する全ての事項を拘束するものではありません。
-

6. 提出書類・各様式

- (1) Microsoft Forms「現地説明会申込・質問フォーム」
<https://forms.office.com/r/xCOEjFFRJr>
 - (2) (様式1)秘密保持誓約書
※構想(案)受領希望者は2. (2)参照の上、E-mailにて送付してください。
 - (3) Microsoft Forms「ヒアリングシート」　※令和8年1月16日(金)に公開予定
-

7. 問い合わせ先

【調査の目的等に関すること】

盛岡市商工労働部経済企画課商業振興係

住所: 〒020-8531 盛岡市若園町2番 18号 盛岡市役所若園町分庁舎2階

電話: 019-613-8389(直通) E-mail: keizai@city.morioka.iwate.jp

【その他調査全般に関すること】

株式会社JR東日本建築設計(本調査受託者)

住所: 〒151-0053 東京都渋谷区代々木2丁目1番5号 JR南新宿ビル9・13・14階

電話: 03-5371-3381(代)

E-mail(サウンディング問い合わせ用): morioka_sounding@jred.co.jp