

盛岡南地区物流拠点整備に関するサウンディング型市場調査の結果概要について

令和4年 11月 24日
 商 工 労 働 部
 農 林 部
 建 設 部
 都 市 整 備 部
 上 下 水 道 局

1 結果概要について

(1) 調査目的

令和4年6月に策定した「盛岡南地区物流拠点整備基本計画」に基づき、民間施行による事業実施の可能性と整備する場合の規模や整備内容等を調査し、今後の公募の条件等を整理するために、令和4年10月、民間開発事業者を対象に「盛岡南地区物流拠点整備に関するサウンディング型市場調査」を実施した。

(2) 調査実施事業者数

8社

(3) 結果概要

ア 整備規模・開発区域（別紙開発意向区域図参照）

- ・ 3社が整備地区全域の整備を計画し、そのうち2社は工期を分けて段階的に整備することを計画
- ・ 3社が南側のエリア（E、F、Iブロック）の整備を計画し、そのうち1社はいずれかのブロックで66,000㎡程度の整備を計画
- ・ 1社がEブロックの整備を計画
- ・ 1社が北側のエリア（C、Gブロック）の整備を計画

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
- ・ 物流事業者のほか、工場、製造業の立地を想定
- ・ 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

ウ 盛岡貨物ターミナル駅や盛岡市中央卸売市場との連携可能性

- ・ 盛岡貨物ターミナル駅と連携し、モーダルシフトやトラックドライバー不足の解消を計画
- ・ 盛岡市中央卸売市場と連携した工場等の立地により、雇用と販わいの創出を計画

エ 公共インフラ整備に係る支援要望

- ・ 立地企業の進出可能性を高めるため、道路等の公共インフラ整備は市で実施することを要望
- ・ 民間施行で道路等インフラ整備した場合、当該整備費用を市が負担することを要望

オ 道路等インフラ管理に対する考え

- ・都市計画道路や調整池について、市の管理を要望

カ 既存住宅等の取扱い

- ・既存のコミュニティを守るために、建物移転は極力行わない。
- ・地権者の合意形成、移転の同意を得るためには市の働きかけが必要

キ 土地及び建物に対する補償の考え方

- ・複数の事業者が参画した場合、整合性や一貫性のために土地購入価格等の指標を市で示すことを要望
- ・補償額は公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱に従って算出する。
- ・用地取得単価が想定する価格以上である場合には一定の補助が必要

ク 収支計画

- ・収支計画は今後の検討
- ・立地事業者へ適正な価格で用地を分譲するために、道路等インフラ整備を市で実施することを要望

ケ 事業スケジュール

- ・地権者交渉、土地利用手続きに相当程度の期間を要する。
- ・立地企業を誘致するためには具体的なスケジュールが明確となることが必要
- ・2024年問題以降であっても物流拠点分散化のニーズは継続すると想定

コ 地域貢献、まちづくりへの考え

- ・移転の同意を得るためには、住環境が整った移転用地の整備が必要
- ・物流施設内に設置予定の保育所、運動施設等の従業員施設の一部を地域住民に開放する。
- ・地域住民の安全・安心のため、災害時には防災設備倉庫や一時避難所を提供する。

サ 周辺環境対策

- ・住民の要望を丁寧に確認したうえで住環境整備を検討する。
- ・渋滞防止のために区画道路を整備する。
- ・騒音軽減のために整備地区と既存住宅地との境界に緩衝帯の設置を検討する。

シ その他

- ・土地区画整理事業としても十分事業遂行が可能

ス 市への要望

- ・開発事業者の固定資産税等について、一定期間の免除を要望
- ・市においても企業ニーズを把握し、誘致活動を実施することを要望

2 今後の対応

今回のサウンディング調査結果より、民間施行による事業実施の可能性を確認することができたが、民間開発事業者から市への支援要望もあったことから、公募に向けた各条件等整理を関係部署連携して協議検討していく。

【 開発意向区域図 】

【 別紙 】

【 全区画 】

3社

(2社は一部先行エリアを設定)

国道46号
盛岡西バイパス

都市計画道路
永井赤林線

国道4号盛岡南道路
計画ルート

【 A 】
83,000㎡

【 C 】
128,000㎡

【 C・G 】
1社

【 G 】
20,000㎡

【 B 】
76,000㎡

【 D 】
176,000㎡

都市計画道路
西仙北北川線

岩手飯岡駅

盛岡市中央卸売市場

盛岡南公園

【 H 】
46,000㎡

【 I 】
87,000㎡

【 J 】
42,000㎡

都市計画道路
西見前赤林線

【 E 】
114,000㎡

【 E 】
1社

【 F 】
132,000㎡

盛岡貨物ターミナル駅

【 E・F・I 】

3社

(うち1社は3ブロック内
で66,000㎡を希望)