

旧第1・第2体育館跡地の利活用に関する対話結果の公表について

令和7年7月31日

飯塚市 行政経営部 財産活用課

1. サウンディング実施の経緯

飯塚第1体育館は、旧飯塚市において市体育館として昭和47年に開設し、合併後は市内体育施設の中核拠点として、40年以上の長きにわたり多くの皆様に利用され、また、飯塚第2体育館は、飯塚第1体育館に隣接する形で、昭和60年に建設され、飯塚第1体育館のサブアリーナの役割を担ってきましたが、飯塚市総合体育館が設置されたことに伴い、令和5年4月30日をもって廃止されました。

飯塚市における主要幹線である国道200号に隣接した道路アクセスの良い位置にあります。

当該地の用途地域は第2種住居地域であり、飯塚市都市計画マスタープラン(2022-2031)におけるゾーン区分では「まちなかゾーン」に位置付けています。まちなかゾーンにおける主要課題として、「飯塚市や筑豊都市圏の発展を支えるにぎわいや活力の維持・強化」「まちなか居住の更なる誘導」「地域資源を活かした交流の増進」を掲げています。また、「飯塚市立地適正化計画」においては、居住誘導区域かつ都市機能誘導区域となっています。

閉鎖した公共施設の跡地の利活用について、民間事業者の方々の様々なご意見をいただき、地域活性化やまちづくりの視点も取り入れながら、今後の売却等に向け参考にしたいと考え、サウンディング型市場調査を実施したものです。

2. 対象物件の概要

【土地】

所在（住所表示）	飯塚市枝国地内
地番	飯塚市枝国 666 番 11 外 3 筆
概測面積	約 16,062 m ²
公簿地目	宅地ほか
用途地域	第二種住居地域
建ぺい率・容積率	(建ぺい率) 60%・(容積率) 300%
最寄りの交通施設	・ JR 新飯塚駅（直線距離：約 1,800 m） ・ 西鉄バス（勝盛遊園）（直線距離：約 250m）
最寄りの公共施設	・ 飯塚市飯塚片島交流センター（直線距離：約 760m） ・ 飯塚市街なか子育てひろば（直線距離：約 950m） ・ 飯塚市立飯塚小学校（直線距離：約 600m）

【建物】

建物名称	構造・階数	延床面積（m ² ）	建築年
第1体育館	鉄筋コンクリート造・平屋建	6,155.70	昭和47年
第2体育館	鉄筋コンクリート造・平屋建	901.14	昭和60年

柔道場	鉄骨造・平屋建	201.08	昭和56年
ボイラー室	コンクリートブロック造・平屋建	27.18	昭和54年
プレハブ倉庫	不明	不明	不明

3. サウンディングの実施スケジュール

令和7年2月28日（金） 実施要領の公表
 令和7年6月24日（火）・27日（金） サウンディングの実施
 令和7年7月31日（木） 調査結果の公表

4. サウンディングの参加者

（不動産業）：2者
 合計：2者

5. サウンディング結果の概要

対話の対象項目	対話概要
①事業のアイデアに関する提案	<p>実施する事業の内容については、以下のような提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ショッピングセンター等の買い物施設も近く、住環境が整っている立地であることから、戸建宅地分譲開発の計画とする。 ・下水道の事業計画区域外であるが、下水道への接続を希望する。 ・宅地分譲地開発を計画している。
②事業の対象範囲、事業期間等の諸条件に関する提案	<p>事業の対象範囲については、以下のような提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・がけ条例（福岡県建築基準法施行条例第5条）の対象となる敷地北側の一部を購入敷地対象外としていただきたい。 ・北側のがけ部分については、高低差が7mほどありそうなので、30度の安定勾配を確保すると、最も後退するところで約12mが必要となり、後退が必要な部分は宅地分譲ができないので、利用ができない部分を除いて売却をしていただいた方が購入の検討が容易である。 <p>事業期間については、以下のような提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現存している体育館をはじめとする建物の解体及び土地自体の造成工事が必要となり、販売期間を考えると1年から2年と想定している。 ・所有権移転の希望時期は特にないが、早ければ早いほど良い。
③資金計画	<p>資金計画については、以下のような提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今回対象とした宅地有効面積で試算したところ、利益が確保できると考えている。

	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地北側部分で除外する面積を出していただければ、資金計画が作成可能と考える。
④示された条件による事業化が困難な場合の、その他の活用提案	<p>示された条件による事業化が困難な場合のその他の活用については、以下のような提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・提案した計画が困難となることは考えていないが、賃貸アパートやマンションに変更していくことは考えている。 ・地下杭がある箇所はマンション、駐車場として使われていた地下杭がない部分は分譲地として売るといった考えはある。
⑤その他、事業実施にあたって行政に期待する支援や配慮してほしい事項	<p>その他、事業実施にあたって行政に期待する支援や配慮してほしい事項については、以下のような提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現在の体育館においても排水計画については調整池等を設置していないので、今回の事業提案の中でも新規設置を不要としている。福岡県と飯塚市との協議次第ではあるが、もし調整池が必要になったとしてもそこまでの費用はかからず、売価の調整により吸収できると考えている。 ・売却する際は北側がけ部分の高さを提示していただきたい。 ・体育館等建物の解体および杭の引き抜き費用が多額になるため、それを踏まえた価格で売却をしていただきたい。

6. サウンディング結果を踏まえた今後の方針

今回のサウンディングにより、敷地北側の一部の売却対象地からの除外等のご提案をいただきました。

今後、サウンディング結果を踏まえて、事業方式や公募条件の整理・検討を進めます。