

飯塚市地方卸売市場跡地の活用（企業誘致）について

1 市民及び商業関係者への説明会開催結果について

(1) 説明会の趣旨

令和2年11月27日に株式会社イズミと締結した「大型商業等施設の立地に関する協定書」の協定項目（誘致の目的及び協力事項）に基づく提案書（株式会社イズミ作成、令和3年6月飯塚市受領）について、提案内容に関する説明会を開催するもの。

(2) 開催日時、場所及び参加者数

対 象	周知方法	開催日時 (場所)	事前 申込者数	参加者数
市 民	広報いづか掲載 菰田・堀池地区 自治会隣組回覧 自治会定例会等に出席 の上、周知依頼	7月9日（金）18時 （近畿大学九州短期大学 体育館）	84名	83名
		7月10日（土）14時 （飯塚市市役所 1階多目的ホール）	43名	42名
		計	127名	125名
商業 関係者	商工会、商工会議所会員 (2,732社)、 中心商店街(207店舗)に 案内文書配布	7月10日（土）10時 （飯塚市役所 1階多目的ホール）	43名	40名

(3) 説明内容について

NO	項 目	内 容
1	大型商業等施設の立地エリア	別紙「地方卸売市場跡地への大型商業等施設の誘致に関する説明会」（配布資料）のとおり
2	土地利用	
3	施設のコンセプト	
4	企業誘致の目的	
5	施設各階の平面図	
6	施設イメージ図	
7	J R 飯塚駅周辺整備について	

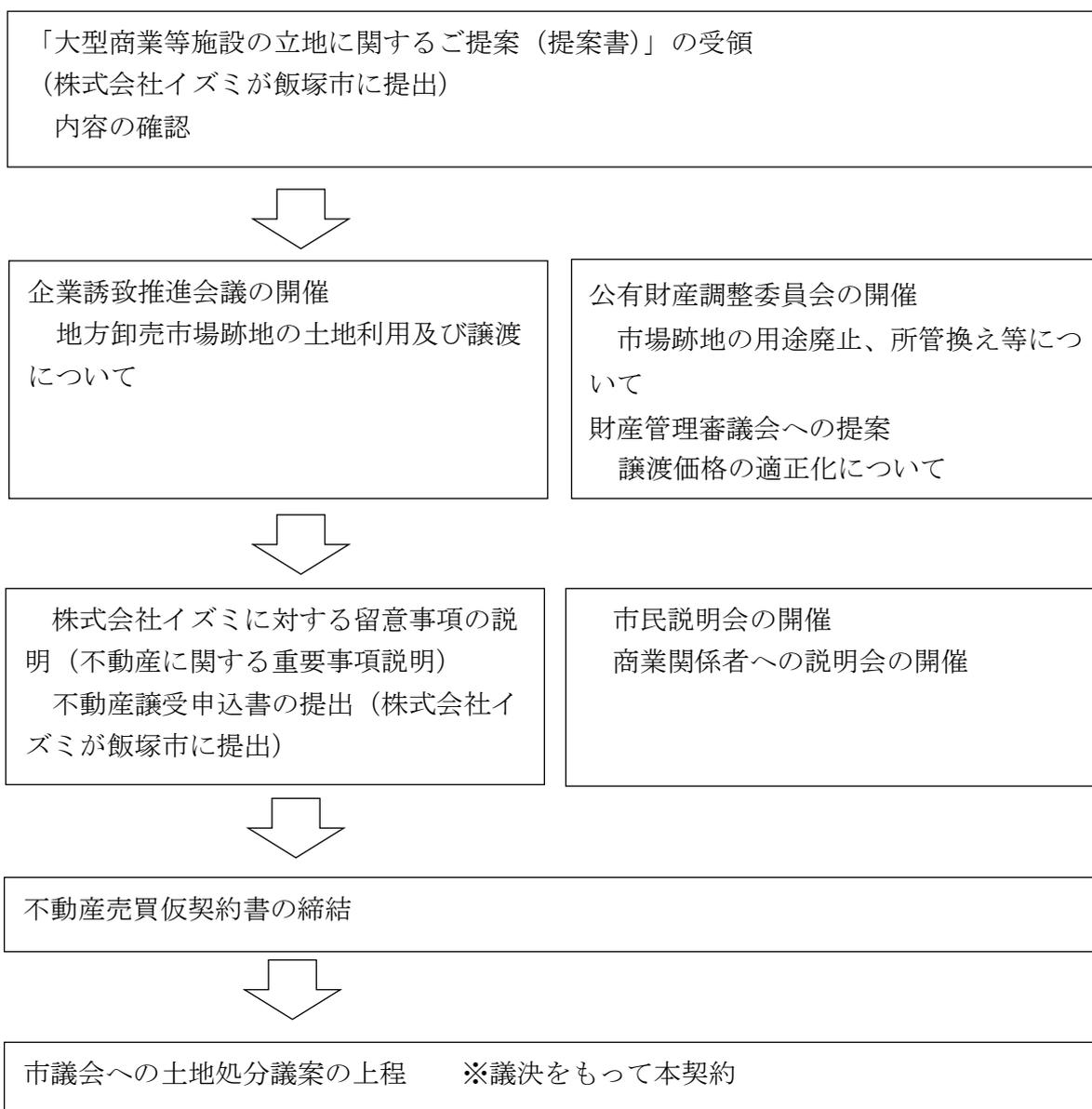
#### (4) 質疑応答の内容について

NO	質問内容	回 答
1	株式会社イズミの決算状況について	3年間の決算状況を確認済み。当期純利益は約230億円の黒字。自己資本比率は47.5%で経営の安定を示す30%を超えている。将来にわたり、持続的、安定的に施設の運営ができる会社と認識している。
2	土地の譲渡について	同社から譲受の意向を確認しており、飯塚市も譲渡することで手続きを進める。
3	譲渡の場合の撤退のリスクについて（開設直後の撤退について）	不動産売買契約書において、10年間の買戻し特約を設定。倒産や撤退の事態となり、同社が施設を閉鎖する場合は違約金の支払いを受け、土地を更地に戻していただいた上で、飯塚市が買い戻すことになる。
4	譲渡の金額及び総事業費について	譲渡額の協議はしているが、企業誘致ということで、回答は控えさせていただく。総事業費も同社の意向により公表は控えさせていただく。 なお、土地譲渡は市議会での土地処分議案のご審議、ご議決で決定する。譲渡額等の売買の内容は、今後、議会に議案として上程させていただく。
5	コミュニティバスとの連携や飯塚駅からの歩行環境の整備について	バスについては、現在、地区内でバスを運行している西日本鉄道株式会社と協議している。コミュニティバス、シャトルバスについては今後、既存商業施設、商店街等と設置する周遊エリア連携協議会において相互乗り入れなど具体的に協議する。 歩行環境については、JR飯塚駅から施設までは県道となるので県との協議を行う。
6	今後のスケジュールについて	株式会社イズミの意向を踏まえ、令和5年度の開設に向けて取り組みを進める。
7	市議会の議決について（否決の可能性について）	同社への企業誘致は令和元年、2年前から取り組んでいる事業。市議会にご報告しながら進めている。その中で、市議会より応援のご意見もたくさん戴いている。できるだけ早く市議会に議案を上程させていただきたいと考えており、その際に「否決」の想定はしていない。ご議決いただけるよう今後も取り組んでいく。
8	JR飯塚駅周辺の活性化について	平成30年12月に菰田・堀池地区活性化基本方針を策定し、市場跡地への民間投資を含め、周辺整備に一体的に取り組んでいる。

NO	質問内容	回 答
9	飯塚駅周辺の整備について（大規模な事業であり市単独事業では難しいとの発言あり）	本事業は県の都市計画（※1）と一緒に取り組んでおり、活性化しつつある桂川駅や鯉田の新体育館とともに、J R沿線の活性化が図れると考えている。国の交付金を活用しながら、J Rや国、県と連携しながら進めていく。

（※1）福岡県都市計画区域マスタープランにおける広域拠点にJ R飯塚駅周辺地区を追加することで福岡県都市計画課と調整。

## 2 不動産売買の取り組みについて



### 3 不動産の処分に伴う確認事項について

株式会社イズミとの不動産売買仮契約書の締結にあたり、事前に確認し、協議を整える事項を以下に記載。

NO	項目	内容	備考
1	雨水管布設替工事	水産物部跡地内の雨水管布設替工事は飯塚市が施工する。 この場合、工事費は株式会社イズミから負担金として受領する。	雨水管布設替工事は飯塚市施工、株式会社イズミ費用負担
2	解体工事	市場跡地内の建築物、構造物及び植栽は所有権移転後、株式会社イズミにおいて解体撤去する。	解体工事費は株式会社イズミ施工、株式会社イズミ費用負担
		建築物等にアスベストが存在する場合、法令を遵守の上、株式会社イズミにおいて除去する。	アスベスト撤去は調査を含め、株式会社イズミ実施、株式会社イズミ費用負担
		PCB（ポリ塩化ビフェニル）（※2）は解体工事までに飯塚市が撤去する。	PCB撤去は飯塚市実施、飯塚市費用負担
3	法定外公共物の占有許可	使用許可が可能な敷地（用水路周辺：法定外公共物）は管理上支障とならないことを条件に占有を許可する。	用水路周辺の行政財産は占有を許可
4	道路上空の占有許可	青果部跡地と水産物部跡地の市道上空に大型商業等施設を設置する目的での占有を許可する。	道路上空の占有許可
5	売買物件の使用	売買物件は所有権移転までの間、飯塚市が無償で使用する。	水産物部跡地内菰田保育所駐車場の使用
6	都市計画手続き	令和4（2022）年2月を目途に、都市計画で定める用途地域を商業地域に変更し、大規模集客施設を立地できるようにする。	用途地域の変更の告示
		令和4（2022）年2月を目途に、大規模集客施設の立地誘導及び市道上空を建築物の敷地として利用する地区計画を告示する。	地区計画の告示

（※2）PCB（ポリ塩化ビフェニル）は難分解性の性状を有し、かつ、人の健康及び生活環境に係る被害を生ずるおそれがある物質で、業務用の電気機器（トランス、コンデンサ）や照明器具（安定器）等に使用されていた有害な油。PCBは保管者及び所有者において処分することが義務付けられており、当該敷地内に低濃度PCB廃棄物の存在を確認済み。