

的場池公園（北九州ハイツ跡地）活用に関する
マーケットサウンディング調査
実施要領

令和8年9月7日

（北九州市都市整備局河川公園部公園計画課）

1 調査の背景と目的

的場池公園は、八幡西区中部に位置し、交通利便性が高く、公園内の運動施設（野球場、体育館など）を年間 10 万人以上が利用するなど高い集客力をもった運動公園です。

公園内には、かつてテニスコートや屋外プールを備えた宿泊研修施設（北九州ハイツ）も立地していましたが、施設の老朽化を受け令和 2 年 1 月で閉館し、現在解体工事を行っています。

解体完了後は、公園敷地の約 4 割（約 2.8ha）が更地となるため、地域住民からも早期活用を求められています。この広大な跡地を有効活用し、既存の運動施設との相乗効果により、運動公園としてのさらなる魅力向上を図るため、民間活力導入に向けたサウンディング調査を実施します。

2 施設概要

（1）事業予定地（北九州ハイツ跡地）

所在地	北九州市八幡西区的場町
敷地面積	約 28,300㎡
計画可能建築面積	3,000㎡以下（Park-PFI 事業による場合）
都市計画等による制限	※法令の取扱いは「9 留意事項(1)」を参照 ・第一種低層住居専用地域 ・容積率：80％ ・建蔽率：50％ ・高さの最高限度：10m ・外壁の後退距離：1m ・防火地域：指定なし（法第 22 条地域） ・都市計画公園（的場池公園） ・風致地区（養福寺風致地区）※敷地の一部
インフラ	・上下水道：有 ・電気：有 ・都市ガス：有

（2）的場池公園（全体）

敷地面積	約 72,000㎡
指定管理者 （運動施設のみ）	株式会社スピナ （令和 7 年 4 月 1 日～令和 12 年 3 月 31 日）
運動施設	・的場池体育館：供用開始 昭和 55 年 10 月 26 日 バレーボール、バドミントン、バスケットボール、卓球 （延床面積：3,837.15㎡、競技場 1,300㎡、観客席 700 人 事務室、会議室、更衣室・シャワー室 視聴覚音楽室等） ・的場池球場：供用開始 昭和 57 年 4 月 1 日 「愛称：福岡トヨタ的場池スタジアム」競技場 11,510㎡ （延床面積：1,328.25㎡ 夜間照明、本部席、更衣室、シャワー室等） ・的場池弓道場：供用開始 昭和 59 年 4 月 15 日 （延床面積：370.00㎡ 5 人立）
駐車場	296 台

3 スケジュール

実施要領の公表	令和8年9月7日
質問受付	令和8年9月14日～10月2日
提案書の受付	令和8年9月14日～10月2日
個別対話	令和8年10月5日～10月29日
実施結果概要の公表	令和8年12月中旬

4 北九州ハイツ跡地活用の方針

民間活力により、運動施設や子育て支援、健康づくりなどの機能を導入することで、運動公園としての魅力向上を図る。一方、周辺の住環境に配慮し、騒音や渋滞の原因となる大規模な集客施設（商業・レジャー施設）は想定しない。

【施設例】インドアテニス、温水プール、スポーツジム、付帯的な飲食物販施設、合宿等の宿泊施設など

※会員専用とせず、公園利用者が都度払いで個人利用できる一般開放枠を設けること。

5 サウンディングの内容

次の項目について提案を求めます。可能な限り具体的に提案をしてください。なお、様式3（提案書）以外の資料（図面等）を添付することも可能です。

（1）サウンディングの項目

本サウンディングでは、主に次の事項について意見・提案を求めます。

- ① 事業内容（施設の種類、事業期間、利用料金、利用条件など）
- ② 施設計画（施設の規模・必要面積、配置計画など）
- ③ 官民の役割、リスク分担
- ④ 収支の想定
- ⑤ 住環境への配慮および地域貢献に関する提案

※公園施設の使用料について

「北九州市都市公園、霊園駐車場等の設置及び管理に関する条例」に基づき、『売店及び飲食店』は200円/㎡・月、『その他の施設』は100円/㎡・月が最低価格となります。（令和8年7月現在）

6 提案対象者

（1）提案者に必要な資格

（ア）法人その他の団体（以下「団体」という。）であること。

（イ）個人での提案はできません。

（ウ）複数の団体により構成されるグループ（以下「グループ」という。）で提案することが可能です。この場合は、参加申込時に共同事業体を結成し、代表構成団体（他の団体は構成団体とする。）を定めること。

(2) 提案者の制限

次のいずれかに該当する団体又はその代表者は提案者となることができません。また、グループで提案する場合の構成団体となることもできません。

- (ア) 暴力団員が事業主又は役員に就任していること
- (イ) 暴力団員が実質的に運営していること
- (ウ) 暴力団員であることを知りながら当該暴力団員を雇用し、又は使用していること
- (エ) 契約の相手方が暴力団員であることを知りながら当該暴力団員と商取引に係る契約を締結していること
- (オ) 暴力団又は暴力団員に対して、経済上の利益又は便宜を供与していること
- (カ) 暴力団又は暴力団員と社会的に非難される関係を有していること

7 サウンディングの手続き

(1) 質問の受付及び回答

実施要領等に対する質問は、電子申請フォーム（11 問い合わせ先及び提出先参照）により送信してください。

質問の回答は北九州市ホームページに掲載します。

【質問受付期間】令和8年9月14日～10月2日 午後5時（必着）

(2) 提案書の受付

提案書は、「提案書」様式にご記入のうえ、電子申請フォーム（11 問い合わせ先及び提出先参照）により送信してください。なお、様式以外の資料（図面等）がある場合は、併せて提出してください。

【提出期間】令和8年9月14日～10月2日 午後5時（必着）

(3) 提案者との個別対話

提案書に基づき、幅広く意見交換を行う場として、提案者との個別対話を行います。日時や場所等の詳細については、個別に調整させていただきます。

また、希望があれば、オンラインでの個別対話についても可能です。

なお、必要に応じて複数回行う場合があり、別途、電話、電子メールによる追加対話をお願いすることがあります。

【開催期間】令和8年10月5日～10月29日

【開催場所】≪対面時≫北九州市役所内会議室（予定）

8 サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果について、北九州市ホームページにて概要の公表を予定しています。なお、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者のノウハウに配慮し、公表にあたっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

9 留意事項

- (1) 都市公園法、都市計画法、建築基準法等関係法令を遵守してください。
- ※ 事業予定地は、「第一種低層住居専用地域」により用途、高さ等に制限が生じますが、提案時点では用途、高さについては制限を考慮せずに提案を行って下さい。
- (2) 提案に当たっては、地域拠点公園としての機能向上、市民利用の充実、周辺住環境との調和及び民間活力を活用した持続可能な整備・管理運営に配慮してください。
- (3) 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。
- (4) 市へ提出された書類は、理由の如何を問わず返却いたしません。
- (5) 北九州市が提示する設計図書等の著作権は北九州市及び作成者に帰属し、提案者の提出する書類の著作権はそれぞれの提案者に帰属します。なお、本調査において公表する必要がある場合、その他北九州市が必要と認めるときは、北九州市は提出書類の全部又は一部を無償で利用できるものとします。
- (6) 提出された書類は、北九州市情報公開条例第2条第2号に定める行政文書となるため、情報公開の対象となります。開示請求があった場合には、同条例第7条に規定する非公開情報を除き、開示する場合があります。
- (7) 本調査への参加実績は、事業実施にあたり改めて実施する事業者公募の際の応募条件及び評価対象になるものではありません。
- (8) 市及び提案者ともに、対話での発言はその時点での想定によるものとし、提案いただいた事業の実施等について、何ら約束するものではありません。
- (9) 提案いただいた事業を実施する場合でも、改めて事業者公募を行います。本調査の提案者による事業実施をお約束するものではありません。
- (10) 必要に応じて、追加の個別ヒアリングや、別途、アンケート調査を行う場合もありますので、その際は、御協力をお願いします。

10 別紙・参考資料

- ・付近見取り図
- ・公園配置図
- ・事業予定図図面
- ・的場池公園概要

11 問い合わせ先及び提出先

北九州市小倉北区内1番1号（北九州市役所11階）

北九州市都市整備局河川公園部公園計画課

TEL：093-582-2466 FAX：093-582-0166

E-mail：seibi-kouenkeikaku@city.kitakyushu.lg.jp

ホームページ：https://www.city.kitakyushu.lg.jp/contents/05900166_00006.html

受付日時：土曜、日曜、祝日を除く午前9時から午後5時まで

※質問書、提案書の提出は、受領ミス等を防ぐため、電子申請フォーム（上記ホームページ内のリンクよりアクセス）からご提出をお願い致します。



ホームページ二次元コード

的場池公園付近見取図



<所在地>

●住所

北九州市 八幡西区 的場町

●立地

J R 黒崎駅から 5.2km

都市高速道路（黒崎 IC）から 1.5km

<アクセス>

●自家用車

J R 黒崎駅より車で 11 分（国道 200 号利用）

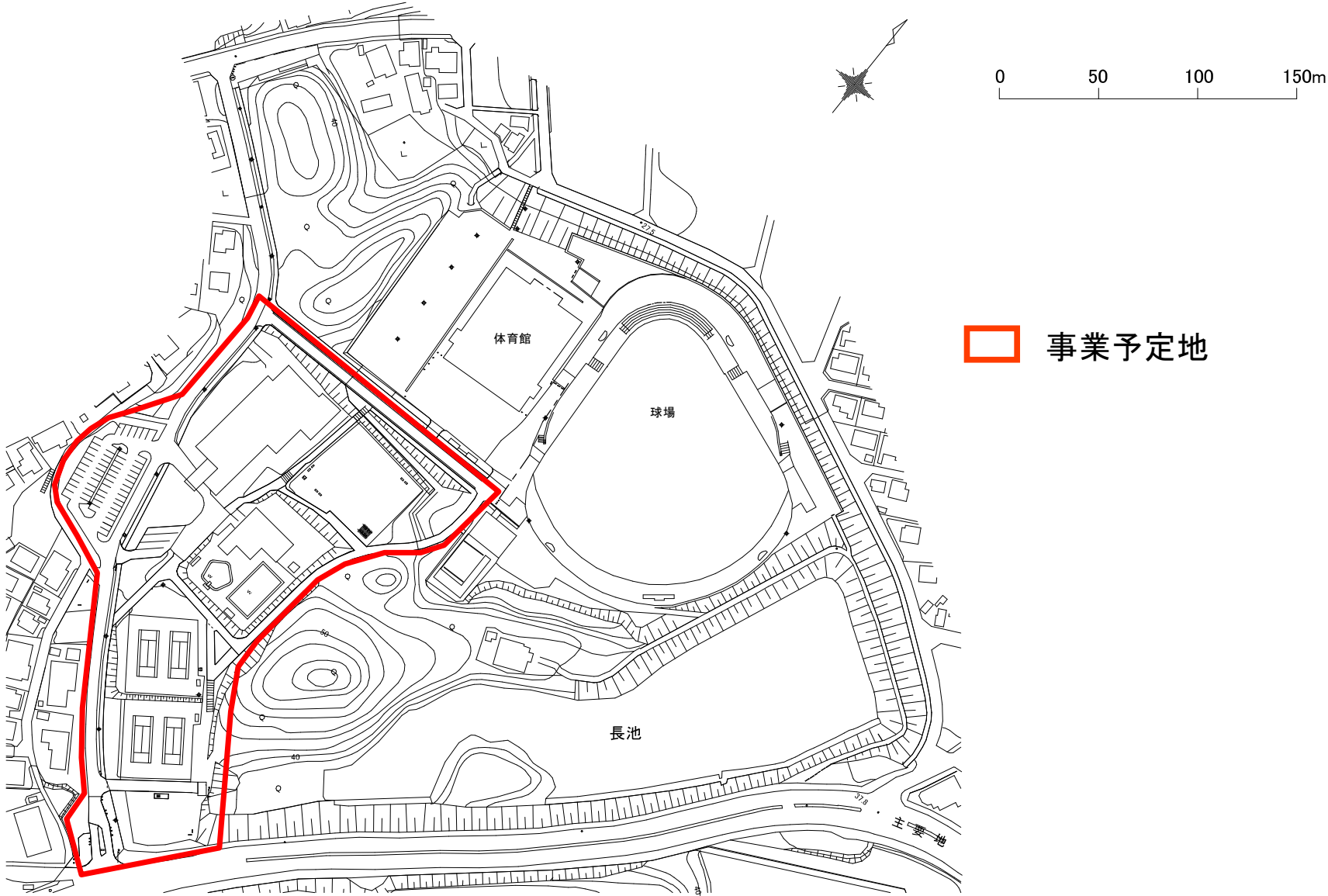
都市高速道路（黒崎 IC）より車で 4 分

●公共交通

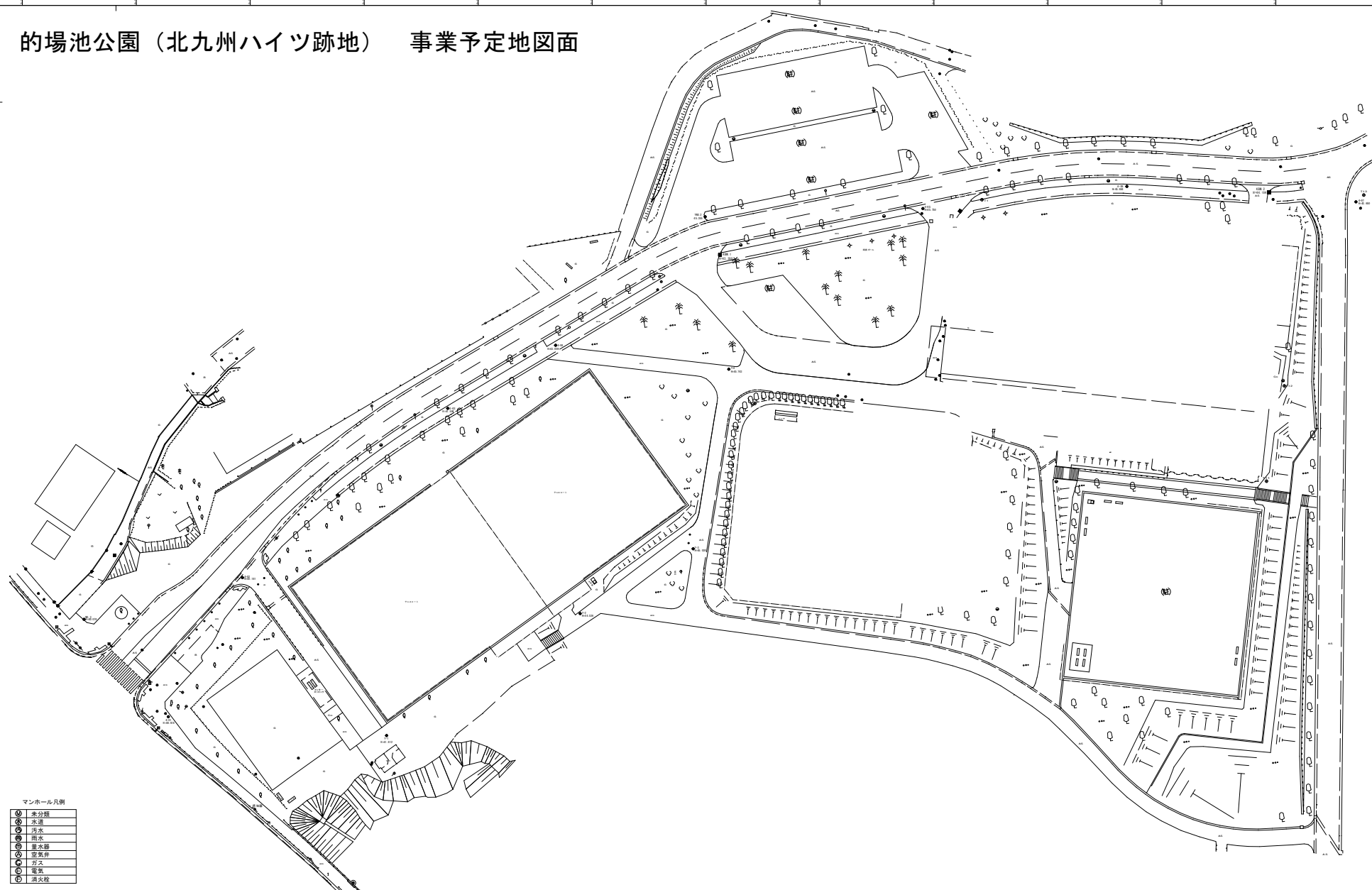
J R 黒崎駅よりバスで 21 分（30 分に 1 本程度）

筑豊電鉄（永犬丸電停）より徒歩 15 分

的場池公園配置図



的場池公園（北九州ハイツ跡地） 事業予定地図面



マンホール凡例

①	未分類
②	水道
③	汚水
④	雨水
⑤	雨水貯
⑥	雨水貯
⑦	ガス
⑧	電気
⑨	消火栓

的場池公園の概要

- 市のスポーツ施設（体育館、野球場、弓道場）があり、指定管理者のもと、年間11～14万人が利用。
- 国道200号(24時間交通量:2万台超)に接道。 交差点部のため、車の寄り付きは良い。(右折IN、右折OUT可能)
- 奥に長い敷地形状のため、国道200号からの視認性は低い。

航空写真



<スポーツ施設の利用者数>

・コロナ禍を除き、年間11～14万人が利用している。

※R6年度は、空調工事に伴い体育館が約6カ月閉館。

	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6
体育館	98,423	92,189	51,628	43,125	72,207	84,066	50,010
野球場	34,550	35,898	17,787	19,232	28,625	32,605	29,875
弓道場	10,135	9,349	6,651	6,277	9,525	9,683	8,795
合 計	143,108	137,436	76,066	68,634	110,357	126,354	88,680

コロナ禍

工事休館

<スポーツ施設の指定管理について>

・指定管理者：(株)スピナ

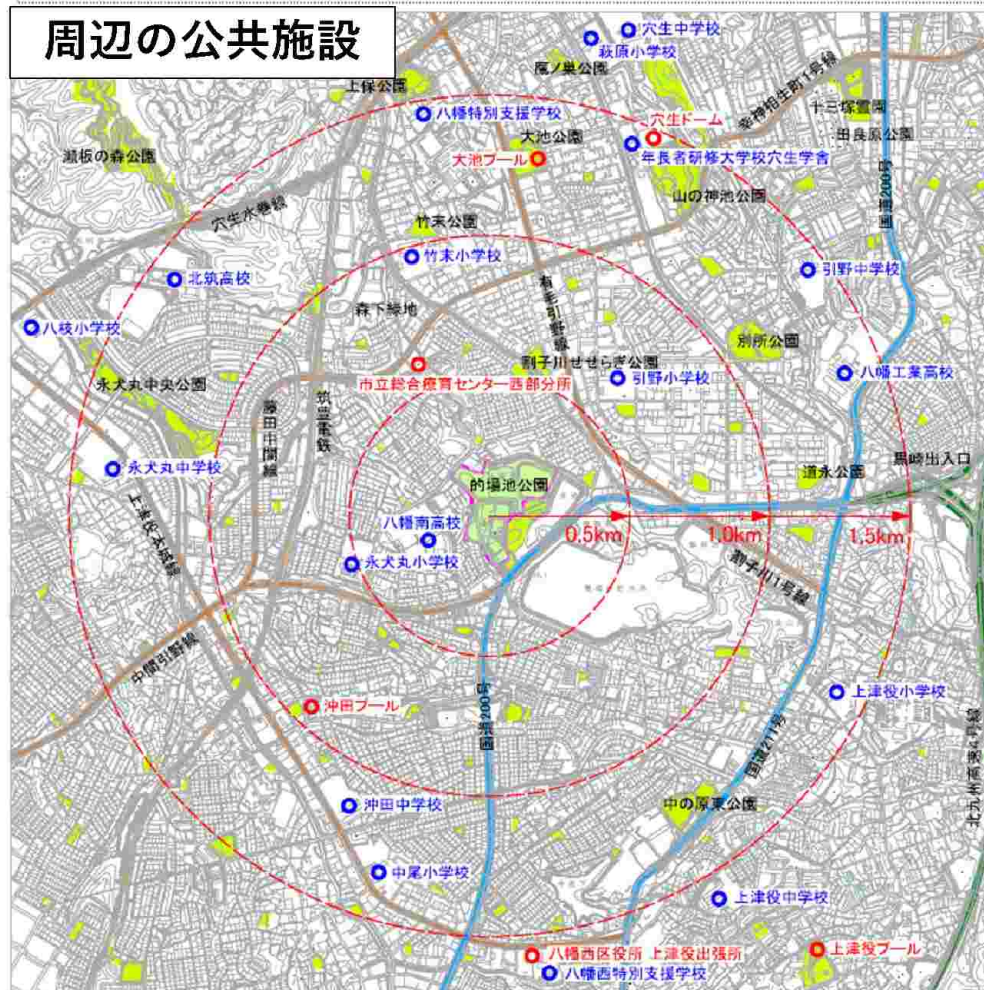
・指定期間：R7～11年度 (5年間)

※本城のスポーツ施設(陸上競技場、野球場、運動場)と一体管理

周辺環境

➤ 周辺は、住宅地の広がる人口集積エリア。周囲2km圏内に、学校が17校（生徒数7,400名）集積。

周辺の公共施設



<学校の集積状況>

周囲2km圏内に、学校17校、322学級、約7,400名の生徒が在籍。

	学校数	学級数	生徒数
小学校	7校	116	2,848名
中学校	5校	74	2,238名
県立高校	3校	53	2,031名
特別支援学校	2校	79	289名
合 計	17校	322	7,406名

<その他公共施設>

- 市民プール（3箇所）
- 総合療育センター西部分所
- 八幡西区役所 上津役出張所

【参考】北九州ハイツについて

北九州ハイツ（北九州勤労総合福祉センター）は、

- 屋外プール、テニスコートを備えた宿泊研修施設であったが、施設の老朽化に伴い、R元年度で閉館。
- 現在、施設の解体工事を行っており、R8年末に解体が完了予定。



本館(宿泊研修施設) ※解体前



屋外プール ※解体前



テニスコート ※閉鎖済

<施設の概要>

- ・所在地 北九州市八幡西区的場町1-1（的場池公園内）
- ・延床面積 約5,560㎡（本館RC造3階（約5,160㎡）、他RC造1階（約400㎡））
- ・宿泊室等 宿泊室22（和室18+洋室4）、会議・研修室10、レストランなど
- ・付属施設 屋外プール、テニスコート、駐車場、多目的広場など
- ・利用者数 平成22年度：約63,000人 ⇒ 平成30年度：約36,000人（宿泊：約6,000人、日帰り：約30,000人）
- ・利用料金 （例）和室5名 朝食付5,000円/人、2食付（夕・朝食）7,600円/人

修学旅行や遠征・合宿での利用も多い