

折尾土地区画整理事業2号街区公園への民間活力導入に 関するマーケットサウンディング実施要領

令和8年10月5日

北九州市都市整備局折尾総合整備事務所事業調整課

I マーケットサウンディングの概要

1 調査の目的

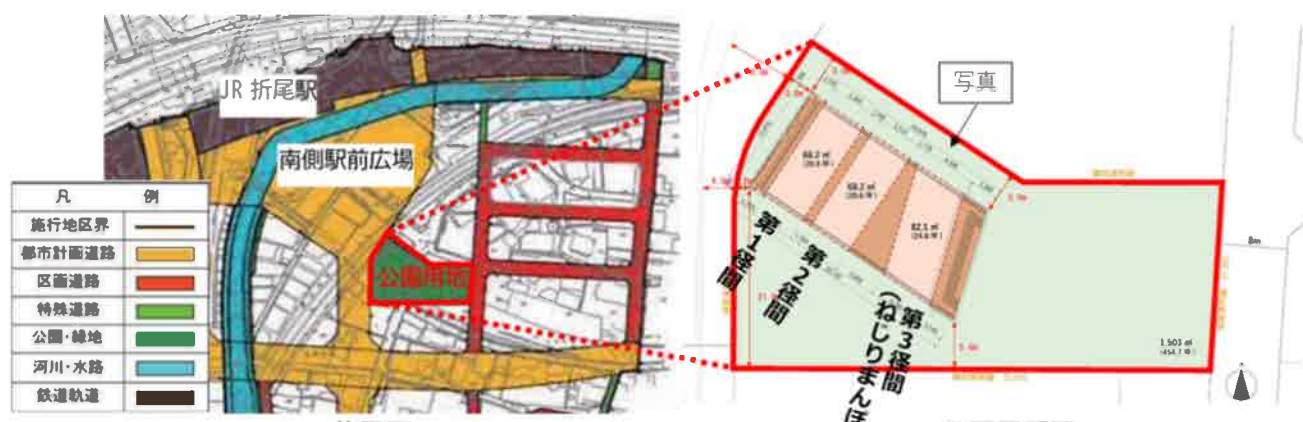
「折尾土地区画整理事業2号街区公園（以下「本公園」という。）」における公園施設整備への民間活力導入の事業者公募を検討するに先立ち、自由な発想に基づく幅広い事業アイデアや事業条件についての意向等を把握するために、マーケットサウンディングを実施します。

2 対象地の概要と課題

本公園は、折尾土地区画整理事業において整備予定の都市公園です。本公園は、JR折尾駅に近接する立地条件から、都市のうるおいや地域の憩いの場、にぎわいづくりの場等の機能が期待されます。

また、本公園には、大正3年に建設したレンガ造りの三連アーチ高架橋である旧西日本鉄道折尾高架橋（以下「高架橋」という。）があります。高架橋の第3径間において、「ねじりまんぼ」と呼ばれる特殊な構造が採用されています。国内に現存するものの中では最大級の径間（約 6.1m）を有し、貴重な土木構造物といわれています。現在、本市が高架橋を所有しています。

そこで、民間活力の導入により、高架橋の保全・活用及び折尾駅前の魅力的な公園整備を図りたいと考えています。



アーチ状にレンガを螺旋状に積む
明治～大正時代の特殊技法。
国内に20数か所残る中で最大級

高架橋全景(折尾駅側)

3 調査スケジュール

スケジュールは下記を予定しています。

項目	時期
実施要領の配布	令和8年10月5日(月)～令和8年11月27日(金)
質問の受付及び対応	令和8年10月6日(火)～令和8年11月27日(金)
事前説明会申込受付	令和8年10月6日(火)～令和8年10月16日(金)
事前説明会	令和8年10月20日(火) 午後2時
提案書の提出	令和8年11月2日(月)～令和8年11月27日(金)
提案事業者との個別対話	令和8年12月～(具体的な日時については、後程、個別にご連絡いたします。)
実施結果の公表	令和9年3月

4 対象公園の概要及び法規制等

公園種別		都市公園(街区公園)
所在地		北九州市八幡西区北鷹見町ほか
面積		約 1,500 m ²
駐車場		なし
都市計画	用途地域	商業地域、容積率 400%、建ぺい率 80%
	防火・準防火地域	準防火地域
	景観重点整備地区	折尾駅まちなみ形成区域
	居住・都市機能誘導区域	都市機能誘導区域

5 想定される事業手法について

現段階では、本公園整備にあたり、都市公園法第5条の2から第5条の9に規定されている公募設置管理制度(Park-PFI)に基づき本公園を整備することを想定しています。公募対象公園施設については、高架橋アーチ内を含む本公園用地内の任意の箇所に設置することを想定しています。

なお、公募設置管理制度(Park-PFI)により、事業期間が最大 20 年間となるほか、建蔽率の上限は 12% (約 180 m²) となります。

6 前提条件

(1) 事業対象地

本公園用地全域

(2) 事業内容

本公園において以下の業務を行っていただくことを想定しています。

- ① 公募対象公園施設の設計・整備及び管理運営
- ② 特定公園施設の設計・整備・譲渡
- ③ 管理許可による特定公園施設の管理運営

民間事業者が整備工事に着手する前に、予め北九州市が補修・耐震補強等、高架橋に必要な措置を行います。

ひびわれ

土木補修用充填材
(モルタル充填材)

10

15

吸水防止層* (平均深さ6.1mm)

吸水防止層の形成状況

モルタル充填工

表面含侵入工

当該防止用排水管
[ドレーナージ11mm等以上]

透排水層 (φ4×150×150)

100 70 10 150

防食押込みコンクリート (φ4×18N/mm²) t=3cm

防水シート

弾性コンクリート (φ4×18N/mm²) t=7cm

透排水工 (両面クラッシュセラン) t=10cm

橋面防水工

アーチ部材: 100×100mm程度

RC補強部材 (新設) t=400mm

主鉄筋 D22 c/c250

D22 c/c250

奥行き (mm) の取付幅算出
λ = 4 × 357 / (1548.4 mm²)

D22 c/c250

RC補強部材 (新設)
フーチング厚 L=600mm

ハンチ 1000 × 1000mm

D22 c/c250

D22 c/c250

松杭 φ160mm, L=1300mm
N=138本 (5×23)

1160 5300 2940

径間コンクリート巻立て工

公募設置管理制度（Park-PFI）における北九州市（市）と民間事業者（民）の役割分担は下表を想定しています。

※1 条例で定める設置管理許可使用料（飲食・物販施設の場合 200 円/㎡・月）以上の支払いが必要。

※2 民の整備額のうち、市が設定した上限額の範囲内で民が提案した額を市が負担し、施設を譲渡。ただし、市負担額は民の整備額に対して 9 割未満。

※3 管理許可を想定。管理許可使用料は免除。公園占用等の行政手続きは市が行う。

（５）高架橋アーチ内を公募対象公園施設にする場合の条件

①建築基準法上の取扱い

- ・高架橋構造物は建築物から除かれ、アーチ内に入居する公募対象公園施設部分のみが建築物に該当し、建築基準法の対象となります。
- ・通常、外壁の中心線で囲まれた部分の水平投影面積が建築物の建築面積となりますが、アーチ内に公募対象公園施設が入居する場合、アーチ内で建築物としてみなされる空間の水平投影面積が建築面積となります。
- ・アーチ内に入居する公募対象公園施設部分の建築確認に際し、階数が１の場合など、間仕切り等のみで区画され構造耐力上主要な部分が設置されないケースでは、構造耐力の審査は必要ありません。

②アーチ内入居に伴う制限

- ・アーチ内に公募対象公園施設が入居する場合、５年に１度、土木構造物として法定点検を行う必要があります。そのため、本市が法定点検を行う際、アーチ内の巻立コンクリート（第１径間）やレンガ（第２、第３径間）を目視点検できるように、入居する公募対象公園施設の設置方法を工夫していただく必要があります。
- ・本市の方で予め雨漏り補修（表面含侵、橋面防水）の措置を施しますが、レンガ構造物の性質上、アーチ内を完全に止水できない可能性があります。

（６）その他

- ①管理許可により特定公園施設の管理運営を行っていただくことを想定していますが、民間事業者は、特定公園施設部分にテーブル・いす等の動産を設置することができます。
- ②トイレが必要な場合、公募対象公園施設内で整備していただくことを想定しています。
- ③多くの人が行き交う駅前広場の立地特性を考慮し、防犯・安全面に配慮してください。
- ④景観重点整備地区に指定されているため、設計段階で北九州市景観アドバイザー制度を活用する必要があります。

７ 調査の方法及び内容

（１）調査の方法

事前に事業者から提出いただいた「提案書（様式３）」等をもとに、個別対話により調査を行います。

（２）提案内容

高架橋を保全・活用のうえ、折尾駅前の魅力的な公園に整備する目的を踏まえ、自由な発想で提案をしてください。提案内容は以下のとおりです。

提案内容	様式
① 基本コンセプト	様式３「提案書」
② 事業範囲	様式３「提案書」
③ 事業内容	様式３「提案書」
④ 公園施設の配置図、平面図、イメージ図等	任意様式
⑤ 概算価格提案	様式３「提案書」
⑥ 事業スケジュール	様式３「提案書」

⑦ 事業効果	様式3「提案書」
⑧ 概算収支計画	様式3「提案書」
⑨ 提案事業実現に向けた課題【任意回答】	様式3「提案書」
⑩ その他自由記載【任意回答】	様式3「提案書」

8 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。
- (2) 本調査の参加に係る費用は、全て参加者の負担となります。
- (3) 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。
- (4) 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、応募者の提出する書類の著作権はそれぞれの応募者に帰属します。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使用できるものとします。
- (5) 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。
- (6) 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。
- (7) 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。
- (8) 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。
- (9) 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がありますので、その際は、ご協力をお願いします。
- (10) 調査結果については、参加事業者の名称やアイデア及びノウハウの保護に配慮したうえで、とりまとめ次第、北九州市ホームページにて概要を公表します。

【公表時期】令和9年3月（予定）

Ⅱ マーケットサウンディング募集の手続き等

1 応募対象者

応募者に必要な資格

- (1) 法人その他の団体（以下「団体」という。）であること。
- (2) 個人での応募はできません。
- (3) 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。）で応募することが可能です。この場合は、応募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。）を定めてください。

2 応募者の制限

次に該当する団体は応募者となることができません。また、グループで応募する場合の構成団体となることもできません。

- ・ 団体又はその代表者が、次のいずれかに該当する者
 - 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

3 マーケットサウンディング実施要領の配布

実施要領及び様式等は、下記の期間、北九州市のホームページの下記アドレスに掲載しますので、ダウンロードして入手してください。

【HP アドレス】 https://www.city.kitakyushu.lg.jp/contents/065_00012.html

【配布期間】 令和8年10月5日（月）～令和8年11月27日（金）

4 事前説明会

マーケットサウンディングについて、下記のとおり説明会を開催します。

【開催日時】 令和8年10月20日（火） 午後2時00分～

【開催場所】 北九州市折尾総合整備事務所（八幡西区大浦二丁目13-7）2階会議室
（参加者の方には、別途お知らせします。）

【参加申込方法】

- ・ 様式1「事前説明会申込書」に必要事項を記入のうえ、下記の【問い合わせ先及び提出先窓口】に記載の電子メールアドレスに送信してください。
- ・ 電子メールの件名は、「（法人名）折尾土地区画整理事業2号街区公園への民間活力導入に関するマーケットサウンディング説明会参加申込」としてください。

【申込期限】 令和8年10月16日（金）

【留意事項】

- ・参加については、参加法人1法人につき、最大3名までとします。
- ・多数の参加希望者があった場合は、開催場所及び開催時刻等の変更を行うことがあります。
- ・説明会当日には、本実施要領は配布しないので、各自持参してください。
- ・事前説明会に不参加の場合であっても、マーケットサウンディングへの参加申込（提案）は可能です。

5 質問の受付及び対応

実施要領等に対する質問は、電子メールにて随時受け付けます。様式2「質問書」にご記入のうえ、下記の【問い合わせ先及び提出先窓口】宛に送付してください。

質問への回答は、北九州市ホームページに掲載します。なお、1社での提案も複数社での提案も可能ですが、複数社で提案する場合には、質問は、代表者が取りまとめて行ってください。

【質問受付期間】令和8年10月6日（火）～令和8年11月27日（金）

6 提案書等の提出

提案書は下記の【問い合わせ先及び提出先窓口】に記載の電子メールアドレスに送信してください。

【提出期間】令和8年11月2日（月）～令和8年11月27日（金）午後5時15分

7 提案事業者との個別対話

提案書の受理後、提案書を踏まえ、幅広く意見交換を行う場として、提案事業者との個別対話を行います。なお、個別対話は複数回行う場合もあります。

個別対話の実施日時場所については、個別に調整させていただきます。

【開催期間】令和8年12月～

【開催場所】北九州市折尾総合整備事務所

【問い合わせ先及び提出窓口】

北九州市八幡西区大浦二丁目13番7号

北九州市 都市整備局 折尾総合整備事務所 事業調整課

TEL 093-602-3108 FAX 093-602-3128

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

【添付資料】

- 別紙 1 造成計画平面図
- 別紙 2 造成計画断面図
- 別紙 3 旧西日本鉄道折尾高架橋一般図
- 別紙 4 雨水排水施設平面図
- 別紙 5 污水施設平面図
- 別紙 6 給水施設平面図
- 別紙 7 地下埋設施設（照明柱）平面図
- 別紙 8 地下埋設施設（電気・通信）平面図

【様式】

- 様式 1 事前説明会参加申込書
- 様式 2 質問書
- 様式 3 提案書

公募設置管理制度（Park-PFI）について

Park-PFI は、飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公募対象公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する制度であり、都市公園に民間の優良な投資を誘導し、公園管理者の財政負担を軽減しつつ、都市公園の質の向上、公園利用者の利便の向上を図る新たな整備・管理手法である。

■P-PFIのイメージ



【用語の定義】

用語	説明
公募対象公園施設	都市公園法第5条の2第1項に規定する「公募対象公園施設」のこと。 飲食店、売店等の公園施設であって、法第5条第1項の許可の申請を行うことができる者を公募により決定することが、公園施設の設置又は管理を行う者の公平な選定を図るとともに、都市公園の利用者の利便の向上を図る上で特に有効であると認められるもの。 例：カフェ、レストラン、売店、屋内子供遊び場、等

特定公園施設	都市公園法第5条の2第2項第5号に規定する「特定公園施設」のこと。公園管理者との契約に基づき、公募対象公園施設の設置又は管理を行うこととなる者が認定公募設置等計画に従い整備する、園路、広場等の公園施設であって、公募対象公園施設の周辺に設置することが都市公園の利用者の利便の一層の向上に寄与すると認められるもの。
利便増進施設	都市公園法第5条の2第2項第6号に規定する「利便増進施設」のこと。P-PFIにより選定されたものが占用物件として設置できる自動車駐車場、地域における催しに関する情報を提供するための看板、広告塔

■公園施設及び公募対象公園施設一覧

分類	園路広場	修繕施設	休養施設	遊戯施設	運動施設	教養施設	便益施設	管理施設	その他の施設
公園施設の種類	園路 広場	植栽 芝生 花壇 いけがき 日陰だな 噴水 清流 池 滝 つき山 彫像 灯籠 石組 飛石	休憩所 ベンチ 野外卓 ピクニック場 キャンプ場 その他これらに類するもの	ぶらんこ 滑り台 シーソー ジャングルジム ラダー 砂場 徒渉池 舟遊場 魚つり場 メリーゴーランド 遊戯用電車 野外ダンス場 その他これらに類するもの	野球場 陸上競技場 サッカー場 ラグビー場 テニスコート バスケットボール場 バレーボール場 ゴルフ場 ゲートボール場 水泳プール 温水利用型健康運動施設 リハビリテーション用運動施設 ボート場 スケート場 スキー場 相撲場 弓場 乗馬場 鉄棒 つり橋 その他これらに類するもの これらに附属する工作物 (観覧席、シャワー等)	植物園 温室 分区分 動物園 動物舎 水族館 自然生態園 野鳥観察所 動植物の保護繁殖施設 野外音楽堂 野外劇場 図書館 陳列館 天体・気象観測施設 体験学習施設 記念碑 その他これらに類するもの 通廊等 (古墳、城跡等)	売店 飲食店 宿泊施設 駐車場 園内移動用施設 便所 荷物預り所 時計台 水飲場 手洗場 その他これらに類するもの	門 管理事務所 詰所 倉庫 庫庫 材料置場 借地 掲示板 標識 照明施設 ごみ処理場 (廃棄物再生利用施設を含む) くず箱 水道 井戸 噴泉 水門 雨水貯留施設 水質浄化施設 護岸 擁壁 発電施設(環境への負荷の低減に資するもの) その他これらに類するもの	展望台 集会所 講堂 倉庫 [耐震性貯水槽] [放送施設] [情報通信施設] [ヘリポート] [係留施設] [免電施設] [延焼防止のための散水施設] ※[]内は省令で定めている施設
休養施設、遊戯施設、運動施設、教養施設においては、上記に掲げるもののほか、都市公園ごとに地方公共団体が条例で定めることができる。									

公募対象公園施設

国土交通省 HP

- ・都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン
- ・都市公園法改正のポイント

【本資料は、都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン（国土交通省）より引用・編集】