折尾地区総合整備事業における２号街区公園整備に向けたマーケットサウンディングに関する質問・回答

更新日：令和８年11月17日

Q1 来場者のサウンディング

事業収支を考える中で、どの程度施設敷の売り上げを見込んで良いのか不安に考えています。実際 JR 高架下の商業施設では人の賑わいを感じられませんでした。（国の補助金を使って）キッチンカーを配置してどの程度の来場者が見込めるのか等事前にサウンディングを行ってほしい。

A1 現時点で、ご提案のようなサウンディングの実施予定はありません。

Q2 公園北側・南側の計画について

①ねじりまんぼの第３径間を使って具体的に誰が通過するのか、②公園からのアクセスは東西の道路側で良いのか。③公園敷地南北の近隣敷地の計画を教えてください。アクセスを設けた方が良いのか等

A2 ①公園利用者や、公募対象公園施設を利用する方を想定しています。

②公園へのアクセスは東西の道路からとなります。

③公園敷地の北側は、分譲マンションの新築工事中です。南側は、ホテル又は分譲マンションを計画中と聞いています。

Q3 公園計画について（特定公園施設）

地域に対するプレサウンディング

公園には高低差約 1m の段差があり、斜路や階段等で繋ぐ、ハード舗装で仕上げる計画となっています。地域に開かれた公園、滞留してもらう為の公園施設として考えると芝生広場、木陰空間、コミュニティ農園、子供向け遊具などが考えられます。事前に地域住民に対するワークショップ等を行い、地域住民からの要望を設計に落とし込むことは可能でしょうか？

A3 特定公園施設の仕様については、今後定める公募設置等指針（募集要項）の範囲内で提案して頂くことになります。

Q4 植栽計画として

芝生のみならず中木・高木を植え木陰空間をつくるべきだと考えています。市が保有する移植できる木々等あれば教えてください。

A4 本市が保有する移植できる木々はありません。

Q5　既存構造の保全

ご提示いただいた、公園平面図では平坦な空間に残された場所となっています。現時点の既存擁壁を保全し高低差を繋げる等は公園計画として可能でしょうか。工事費の合理化を含めて地盤工事の圧縮、高低差が魅力になる公園作りなど考えられます。

A5　既存擁壁は、撤去予定です。

Q6 既存高架の保全と改変

土木遺産としての高架の歴史、収益施設としての設えを検討する中で高架上に屋上広場、収益施設を繋ぐトンネル等が考えられます。屋上広場とする場合の安全性、大階段の設置有無、トンネルを繋ぐ通路、設備機器等（空調・照明）に対する開口の設置有無についてどの程度本構造を改変して良いのか知見を頂きたいです。

A6　①高架上の荷重を考慮した構造解析は現時点で実施していません。

②屋上広場の利用につきましては、バリアフリー基準を満たす階段の設置、転落防止柵の設置などの安全対策、防犯対策、隣接居住者へのプライバシー配慮など多岐にわたる課題があるため、現時点では想定しておりません。ご検討いただく場合は、これらの課題をご勘案いただく必要があります。

③高架橋に開口部を設けることにつきましては、構造の安全性が確認できないため対応いたしかねます。

Q7 景観重点整備地区

北九州市景観アドバイザー制度の活用とありますが、具体的にどのようなアドバイスを貰えるのかご教授ください。

A7　北九州市景観アドバイザー制度は、平成元年から実施しており、良好で質の高い都市景観の形成を推進するために、建築物等の計画策定や事業実施に関して、景観に係る専門家の助言を受けることができる制度です。

詳しくは、以下のページをご確認ください。

https://www.city.kitakyushu.lg.jp/contents/924_01313.html

担当課：都市戦略局指導部建築指導課　電話：093-582-2531

Q8　事業期間満了時の原状回復条件について

1　建築物の撤去範囲について

事業期間満了時に設置した公募対象公園施設（店舗等）について

・建築物本体の撤去義務の有無

・基礎撤去の範囲

・地中梁の撤去要否

・杭の撤去要否

・地盤改良部分の撤去要否

をご教示ください。

A8　本事業における撤去（原状回復）とは、原則として、認定計画提出者（※1）が設置した公募対象公園施設（地下構造物等を含む）を解体・撤去し、更地として整地することをいいます。

具体的には、今後定める公募設置等指針（募集要項）において明記します。

Q9 外構・附帯設備について

以下の施設等について、撤去義務の有無および原状回復範囲をご教示ください。

・駐車場舗装、車止め、フェンス、サイン、看板、自動販売機基礎、屋外照明、防犯カメラ設備をご教示ください。

A9　①公募対象公園施設に係るものであれば、撤去（原状回復）の対象となります。

なお、駐車場の設置については、本公園は折尾駅に近いことや小規模な都市公園であり、駐車場を整備すると貴重なオープンスペースが損なわれることになります。そのため、現時点において駐車場の設置は望ましくないと考えております。

具体的な方針につきましては、今後定める公募設置等指針（募集要項）において明確に記載する予定です。

②特定公園施設に係るものであれば、認定計画提出者（※1）が整備完了後、「特定公園施設の譲渡契約」に基づき、本市が費用を負担し当該特定公園施設を取得しますので、特定公園施設は、撤去（原状回復）の対象とはなりません。

Q10　インフラ設備について

事業者が整備した以下の設備に係る撤去義務の有無をご教示ください。

・電気引込設備、通信設備、給水設備、排水設備、汚水桝、

をご教示ください

A10　インフラ設備が、公募対象公園施設に係るものであれば、撤去（原状回復）の対象となります。

Q11　特定公園施設の取扱いについて

事業期間中に整備した特定公園施設について、・事業終了時に市へ無償譲渡となるのか、撤去の上返還となるのか、市が維持管理を引き継ぐのか、をご教示ください。

対象施設としては、・芝生広場、園路、ベンチ、トイレ、景観施設等を想定しております。

A11　特定公園施設は、認定計画提出者（※1）が整備完了後、「特定公園施設の譲渡契約」に基づき、本市が費用を負担し当該特定公園施設を取得しますので、特定公園施設は、撤去（原状回復）の対象とはなりません。

特定公園施設の取得にかかる本市が負担する費用の上限額は、今後定める公募設置等指針（募集要項）において明記します。

認定計画事業者には、事業期間中、管理許可による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。

Q12 植栽・芝生について

事業終了時における、

・芝生の復旧義務、植栽の撤去義務、樹木の伐採、再植栽義務の有無についてご教示ください。

A12 植栽等が、公募対象公園施設又は特定公園施設のどちらに係るものかによって、対応が異なります。

公募対象公園施設であれば、原則は撤去（現状復旧）です。A1 を参照。

特定公園施設であれば、撤去（現状復旧）の対象とはなりません。

Q13 土壌調査について

事業終了時に、・土壌調査、地歴調査、土壌汚染対策等が求められる予定があるかご教示ください。

A14 事業終了時における各種調査や対策の要否につきましては、公募で選定された公募設置等計画（※2）の内容等を踏まえ、個別の状況に応じて協議のうえ判断することとなります。

Q14 解体保証金等について

事業期間中または事業終了時に、・履行保証金、解体積立金、保証金預託等の制度がある場合は、その内容をご教示ください。

A15 認定計画提出者（※1）には、公募対象公園施設の工事着手前に撤去（原状回復）・処分費相当額を本市に保証金等として預託して頂くことを想定しています。

具体的には、今後定める公募設置等指針（募集要項）において明記します。

Q16 事業期間満了後の取扱いについて

事業期間満了後、①公募対象公園施設の継続利用の可能性、②再公募の予定、③現事業者の再応募可否、④優先交渉権等の有無についてご教示ください。

A16 現時点では、未定です。

具体的には、今後定める公募設置等指針（募集要項）において明記する予定です。

※1 認定計画提出者

公園管理者が、都市公園法第5条の5の規定に基づき認定した公募設置等計画を提出した事業者。（今後予定している事業者公募で選定された事業者）

※2 公募設置等計画

都市公園法第 5 条の 3 の規定に基づき、Park-PFI に応募する民間事業者等が公園管理者に提出する計画。