

令和8年度 都市整備局X方針について

■ 局区X方針とは

(概要)

局長・区長等を中心に局・区の経営的課題を自己点検し、変革課題とその解決に向け当該年度の取組事項を定めたもの。

(目的)

- ・局長級職員のリーダーシップ発揮による自律的な変革の推進
- ・局内職員への変革マインドの意識づけ
- ・外部公表による市政変革に関する市民への理解浸透と検討過程の透明性の確保

なお、取組みの進捗によって、抽象的な課題がより具体化した場合等で、課題の追加・変更が必要となれば、進捗等の公表にあわせて、適宜X方針を修正する。

■ 都市整備局X方針について

(1)課題数 全2件

課題領域	Aレベル	Bレベル	Cレベル
課題数	－	2件	－
政策分野	－	河川・公園事業、市営住宅事業	－

Aレベル：行政サービスにおける現場の改善等にかかる課題

B・Cレベル：政策的な変革課題(Cはより広域、将来を見据え、全庁横断的な視点を要する等)

(2)主な課題・取組内容等

・課題B 水と緑がつなぐ新たな価値化（資料のP6～7）

【現状と課題】

- これまでの公共投資により整備された高質な河川公園空間(水と緑のインフラ)が存在するが、ポテンシャルの活用やエリア全体のプロモーションに改善の余地があるとともに、複数の管理・利活用主体による全体最適を図る余地があるものがある。
- 周辺エリア全体の「価値とイメージ」の向上を図るため、個々のインフラ(点)を線で結び、面のパッケージとして価値と認知度を高めるとともに、各ステークホルダー間で目的を共有する必要がある。

【令和8年度の取組内容】

(到津の森公園から始まる中央公園の新たな価値化)

- ・「中央公園」の一体的なブランディングにより公園の付加価値を高め、幅広い世代が訪れ憩える目的地としてのプレゼンス向上を図る。
- ・到津の森公園については、観光客等に動物園であることが伝わるよう、認知度向上策を検討する。

(勝山公園×紫川の認知度向上・価値化)

- ・民間主体の賑わい創出促進のため、多岐にわたる既存制度や施設情報等を整理し、利活用の入口を明確化することで、新たな事業者が挑戦しやすい環境を整える。
- ・活用者目線でのニーズ整理と課題・ボトルネックの明確化により、官民連携による利活用を促進する。

(身近な公園の新たな価値化)

- ・既存の「地域に役立つ公園づくり事業」について、経営分析等を活用し、近年の社会情勢の変化に応じたアップデートに向けた検討を進める。

・課題 B 市営住宅ストックの有効活用（資料の P8）

【現状と課題】

○市営住宅の空き住戸を「活用可能なストック」として再定義し、子育て世帯の流入によるコミュニティ再生を図っていく。そのため、新たな仕組みを検討していく必要がある。

【令和8年度の実施内容】

（市営住宅ストックの有効活用）

- ・活用可能な空き住戸の状況を整理し、民間事業者へのヒアリングを通じて、リフォーム投資の条件や事業参加の意向を把握する。
- ・子育て世帯の住まいニーズや民間賃貸市場の状況を把握し、活用可能な空き住戸を選定する。
- ・モデル候補団地の居住者への事前説明や、国との目的外使用承認に係る協議を進め、令和9年度以降の試行モデル実施に向けた素案を作成する。

都市整備局 R8X方針

1 組織の使命（どのような役割を担うのか）

新たな視点や新技術の積極的な導入による維持管理費用の抑制などを図り、新ビジョンで掲げる「稼げるまち」「彩りあるまち」「安らぐまち」を実現して、将来世代に安全・快適で持続可能な都市構造を引き継いでいく。

- 1 道路・公園・河川の整備・維持管理・長寿命化や、地域拠点の再整備、公共空間の利活用による地域の魅力向上などを着実に推進する。
- 2 民間住宅の利活用等による市営住宅の集約再配置などを推進し、住宅セーフティネットの中心である市営住宅の運営を持続可能なものとする。
- 3 市有建築物について、脱炭素にも配慮した整備や老朽化対策、公共施設マネジメントなどにおける技術支援を行う。

2 基本情報

(1)令和8年度局全体当初予算額

一般会計 371億円(うち一般財源 103億円)、特別会計 83億円

(2)組織(部名) (R8.4.1付)

総務用地部、道路部、河川公園部、折尾総合整備事務所、住宅部、建築部、設備部、東部整備事務所、西部整備事務所

(3)所管の政策連携団体

北九州市どうぶつ公園協会、北九州市住宅供給公社

(4)所管の主な公共施設(運営方法:直営、指定管理、その他)

直営	・香月・黒川ほたる館
指定管理	・水環境館 ・北九州市ほたる館 ・到津の森公園 ・山田緑地 ・平尾台自然の郷 ・ひびき動物ワールド ・響灘緑地 ・志井ファミリープール ・白野江植物公園 ・旧安川邸 ・勝山公園 ・あさの汐風公園 ・桃園公園 ・自転車駐車場(21箇所) ・市営住宅(32,650戸)

3 令和7年度局区X方針の振り返り

○全体の振り返り(総評)

課題のうち、一定の成果を挙げたものもあり、解決に向けた方向性を見出すことが出来た。一部課題は残るものの、全体として、市民サービス向上や都市の持続可能性強化に向けた取組が、概ね計画通りに進んだ。

○変革が実現した課題・取組内容・市民にもたらされた効果

業務フローの可視化や事例調査など、電子申請の導入による業務効率化や事務改善に向けた準備を整えた。公園事業では、Park-PFIの提案募集や公園及び公園施設の最適化に向けた分析・評価を行い、多様な市民ニーズに応える空間づくりの方向性を確立した。市営住宅では、維持管理方針の策定や跡地売却準備を通じ、住環境の質の維持と地域活性化の足掛かりを得た。また、橋梁等における包括的民間委託の試行や、雑草対策における防草の試験施工などにより、市民の安全・安心、利便性向上、快適な都市環境の提供に向けて、一歩踏み出した。

○取組・進捗が十分でなかった項目・内容(理由)・令和8年度に向けた考え

業務可視化による業務の精査や電子申請の積極導入など、市民の利便性向上と業務効率化を加速させる。公園事業については、公民連携による魅力向上や持続可能な維持管理体制の構築など、特性を活かした利活用を推進しつつ、河川とともに“都市の憩いのインフラ”としての高付加価値化を図る。市営住宅事業では、活用方針に基づく適切な維持管理や建物付き売却等の準備を計画的に進めるとともに、民間事業者等の資産やノウハウを活用した新たな視点での仕組みづくりを検討し、インフラ維持管理については、橋梁長寿命化対策や包括委託の試行の継続、道路・河川・公園における雑草対策の基本戦略を踏まえた実行計画作成など、将来にわたり安全で快適な生活環境を維持する取組を総合的に推進する。

課題領域B

政策分野	課題名	課題に対する取り組み
河川・公園事業	(1)水と緑がつながる新たな価値化	(1)到津の森公園から始まる中央公園の新たな価値化 (2)勝山公園x紫川の認知度向上・価値化 (3)身近な公園の新たな価値化
市営住宅事業	(2)市営住宅ストックの有効活用	(1)市営住宅ストックの有効活用

【凡例】

○課題領域

- A ・行政サービス現場改善にかかる課題
- B ・課題の掘り起こし が済み、変革の実行段階にあるもの
・課題の掘り起こしを更に進め、実行段階へ繋げていくもの
- C ・将来を見据えて、今から着手しなければならない課題

4 課題

課題B (1) 水と緑がつなぐ新たな価値化【政策分野：河川・公園事業】

①インパクト(政策課題)と緊急度のマトリクス 【インパクト:高】【緊急度:高】

②課題の内容

- ・河川公園空間(水と緑のインフラ)が市民にとって貴重な、都市の憩いのインフラであることに着目し、これを高付加価値化することで、周辺エリア全体の「価値とイメージ」の向上を図りたい。
- ・このため、ひとつひとつのインフラ(点)を線で結び、面のパッケージ全体としての価値と認知度の向上に取り組む必要がある。
- ・また、複数の管理主体や多様な利活用主体が存在する中で、それらのステークホルダーが各々の目的を持ちながらも、エリアの「価値とイメージ」を向上させるという目的を共有することが必要である。

③課題の背景や現状

- ・北九州市には、これまでの着実な公共投資によって整備された高質な水と緑のインフラが存在する。
- ・しかしながら、そのひとつひとつを見ていくとポテンシャルが十分に活用されていなかったり、目的や性質が異なっていたりなどエリア全体としてのプロモーションに改善の余地があるものもある。
- ・管理主体についても、県・市・指定管理者・設置管理許可を受けた者など複数あり、利活用する主体はさらに多様であり、全体最適を図る余地があるものもある。

④目指す成果 –市民にとって何がどう変わるのか(サービスの質や価値、市民の実感)–

- ・水と緑のインフラが高付加価値化することで、より質の高い都市の憩いの空間を享受できる。
- ・さらに、周辺エリア全体の「価値とイメージ」が向上することで、
 - 利活用の機会が広がり、地域住民や企業による経済活動への参画が促進される。
 - 認知度の向上により、市外からの来訪や投資が増え、域内消費が増大する。
 - 賑わいが創出されることで、地域経済全体が活性化する。

⑤令和8年度取組内容(四半期間隔)

(1) 到津の森公園から始まる中央公園の新たな価値化

中央公園は、金比羅池周辺の県管理区域と、金毘羅山周辺の市管理区域からなる約90haの本市を代表する公園である。エリア内には、総合体育館をはじめ、到津の森公園、福祉公園、交通公園といった魅力ある施設が点在し、複数の主体によって管理されている。

これらのエリアについて、例えば上野恩賜公園のように「中央公園」全体として一体的にブランディングすることで、公園の付加価値を高め、幅広い世代が訪れ、憩える目的地としてのプレゼンスの向上を図る。

加えて、到津の森公園については、北九州市を訪れる観光客等にも動物園であることが分かるよう、認知度向上策を検討する。

第1四半期(4~6月)	第2四半期(7~9月)	第3四半期(10~12月)	第4四半期(1~3月)
【一体ブランディング】 ・現状調査	【一体ブランディング】 ・管理主体へのヒアリング	【一体ブランディング】 ・福岡県との協議	【一体ブランディング】 ・調整結果等を踏まえた課題設定
【認知度向上】 ・認知度向上策の検討	【認知度向上】 ・関係者へのヒアリング	【認知度向上】 ・調整結果等を踏まえた課題設定	

4 課題

課題B (1) 水と緑がつなぐ新たな価値化【政策分野：河川・公園事業】

(2) 勝山公園x紫川の認知度向上・価値化

近年、勝山公園及び紫川河畔エリアでは、「コクラBEAT」をはじめとする民間主体の賑わい創出の取組が進んでいる。

しかしながら、本エリアでは、制度や所管が複数存在するなど、利活用面における手続きの煩雑さがあるため、まずは、既存制度や施設情報等を整理し、利活用の入口を明確化することで、新たな事業者が挑戦しやすい環境を整える。

併せて、活用者目線での事業者ニーズを改めて整理するとともに、エリア活用における課題やボトルネックを明確化することで、官民連携による利活用促進につなげる。

また、エリア全体の魅力発信や認知度向上に取り組むことで、市民が気軽に立ち寄る場、さらには国内外からの観光目的地としての定着を図る。

第1四半期(4~6月)	第2四半期(7~9月)	第3四半期(10~12月)	第4四半期(1~3月)
【利活用ガイドライン】 ・公共空間の利活用における既存制度の整理 【事業者ニーズ】 ・調査内容の検討	【利活用ガイドライン】 ・下記ヒアリングを踏まえた掲載内容の検討 【事業者ニーズ】 ・事業者ヒアリング	【利活用ガイドライン】 ・公共空間利活用ガイドラインの策定 【事業者ニーズ】 ・課題抽出 ・内部協議	【利活用ガイドライン】 ・ガイドラインの周知 【事業者ニーズ】 ・調査結果を踏まえた局の課題設定 ・関係局への情報提供

(3) 身近な公園の新たな価値化

平成20年度から取り組んできた“地域に役立つ公園づくり事業(※)”は、まちづくり協議会を主体とする地域とのワークショップをベースに事業を進めてきたが、昨年行った経営分析や公園愛護会へのアンケート結果を活用するとともに、近年の社会情勢の変化を反映させたものへのアップデートに向けて検討を進める。

〈近年の社会情勢の変化〉

○こどもまんなか、経営分析など、公園に対する社会的要請

○新たな地域コミュニティ創成元年(リタイヤ世代だけでなく子育て世代など多様な主体が参画する地域づくり、公園愛護会等の地域コミュニティなど、地域に関する社会的要請)

※小学校区を単位として、計画段階から住民の意見を聞き、地域のニーズを反映した公園整備

第1四半期(4~6月)	第2四半期(7~9月)	第3四半期(10~12月)	第4四半期(1~3月)
・現状の問題点整理 ・関係部局との調整	・調整結果等を踏まえた課題設定	・新たな事業手法の検討	・実施主体との調整

4 課題

課題B（2）市営住宅ストックの有効活用【政策分野：市営住宅事業】

①インパクト(政策課題)と緊急度のマトリクス 【インパクト:高】【緊急度:高】

②課題の内容

- ・市営住宅の空き住戸を価値あるものとしてとらえ、活用可能なストックとして再定義し、退去跡修繕戸数を増加させるとともに、子育て世帯の流入によるコミュニティ再生を図りたい。
- ・これらを同時に取り組むために、民間の資金やノウハウも活用し、不動産としての価値や魅力を高める新たな仕組みを検討する必要がある。

③課題の背景や現状

- ・市営住宅378団地の入居率は78%であり、退去数が退去跡修繕数を上回り、空き住戸が多く残存している。退去跡修繕は年間700戸前後を実施しているが、物価高騰等により修繕費用が上昇し、限られた予算の中で修繕戸数を大幅に増やすことは難しい。
- ・また、団地全体の高齢化率は50%超と高く、団地コミュニティを維持するために、住民からは子育て世帯の入居を望む声がある。
- ・北九州市では民間市場においてファミリー向けの賃貸住宅の供給が十分ではない状況がある。

④目指す成果 - 市民にとって何がどう変わるのか(サービスの質や価値、市民の実感) -

- ・市営住宅の本来入居者に加え、民間活力を導入した修繕住戸、及び子育て世帯向け住戸等を設けることで、多世代の交流や地域コミュニティの再生を目指す。
- 民間投資による空き住戸再生により、市営住宅の住環境イメージが向上する。
- 低層階の修繕戸数が増え、住み替え希望への対応、本来入居者への対応が進む。
- 子育て世帯の入居促進により、団地コミュニティや団地の活力が向上する。

⑤令和8年度の実施内容(四半期間隔)

(1)市営住宅ストックの有効活用

市営住宅のストックに対して、民間の資金・ノウハウを導入した新たな活用を目指すため、令和8年度は以下の基礎的な調査と課題整理を行う。

- 活用可能な市営住宅の空き住戸の状況を整理するとともに、民間事業者へのヒアリングを通じて、リフォーム投資の条件や事業参加の意向を把握する。
- また、子育て世帯の住まいニーズや民間賃貸市場の状況を把握し、活用可能な空き住戸を選定する。
- さらに、モデル候補団地の居住者への事前説明、国の目的外使用承認に係る協議を進めて、令和9年度以降に実施する試行モデル素案を作成する。

第1四半期（4～6月）	第2四半期（7～9月）	第3四半期（10～12月）	第4四半期（1～3月）
<ul style="list-style-type: none"> ・子育て世帯ニーズ把握 ・民間賃貸の市場調査 ・民間意向確認 	<ul style="list-style-type: none"> ・先進事例調査 ・課題整理 	<ul style="list-style-type: none"> ・試行モデル検討 ・モデル候補団地の選定 ・民間サウンディングと事業参画意向調査 	<ul style="list-style-type: none"> ・候補団地への事前説明 ・目的外使用に係る国協議 ・試行モデル素案作成