

北九州市アセット変革方針 (素案)

令和8年8月

目 次

1. 方針策定の趣旨
2. 方針の2つの柱
3. 方針の3つの視点
4. 各視点における変革の方向性
5. 変革の推進パターン
6. 推進体制
7. 主要分野における変革の考え方
8. アセット変革の着実な推進

1. 方針策定の趣旨 ①

◆ 北九州市の公共施設を取り巻く状況の変化

≫これまでの状況

- ◇ 人口1人あたりの施設保有量が政令市で最多
- ◇ 多くの施設で老朽化が進行



平成28年に公共施設マネジメント実行計画を策定し取組を進めてきましたが、保有量の削減目標を設定し、耐用年数まで使い切って廃止としてきたため、多くの施設で新たな発想での改革が進みにくい構造となっています。

≫さらに…

- ◇ 施設利用者のニーズの変化・多様化
- ◇ 施設の整備・管理運営における公民連携やDXの全国的な流れ

**新たな時代への大きな転換点に立ちっており、
公共施設のあり方についても大胆な発想の転換が求められている**

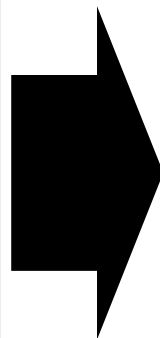
1. 方針策定の趣旨 ②

◆ 発想の転換

<これまでの計画>

公共施設マネジメント実行計画 (H28～R37)

- ◎ 「供給者目線」の対策が中心
 - ・ 施設保有量の削減
 - ・ 維持管理の見直し など
- ◎ 耐用年数まで施設を存続
- ◎ 長期計画で期間後半に取組が集中し、具体的な取組の見通しが困難



<新たな方針>

アセット変革方針 (R8～R17)

- ◎ 「利用者目線」の対策に刷新
 - ・ 利便性向上とコスト縮減を両立
 - ・ 施設の利用形態や保有量の最適化
- ◎ 耐用年数にこだわらない取組の推進
 - ・ 価値向上を図れる最適なタイミングで取組を推進
- ◎ P D C Aサイクルで着実な取組を推進
 - ・ 適時状況を把握、短中期的に着実な取組を推進

次世代へつなぐ公共施設マネジメント改革へ

◇ **新たな価値の創出** ◇ **資産価値の最大化** への転換

2. 方針の2つの柱

新たな方針に基づくアセット変革の取組では、公民連携などによる施設の最適化や持続性をもって利便性や魅力・質の向上を推進します。

これにより、『**新たな価値の創出**』と『**資産価値の最大化**』を目指します。

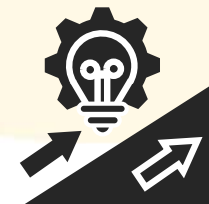
新たな価値の創出

- ◆ 施設の新設・運営における公民連携
- ◆ 利便性の高いエリアへの集約
- ◆ DXによる利便性の向上



資産価値の最大化

- ◆ 用途変更による施設の有効活用
- ◆ まちづくりの視点で施設や土地を活用
- ◆ にぎわい創出に向けた施設の魅力向上



3. 方針の3つの視点

施設保有量の多さや老朽化の進行といったこれまでの現状に加え、近年の公共施設を取り巻く環境の変化を踏まえながら、新たな方針の2つの柱を実現するため、次の**3つの視点**で推進していきます。

【新たな方針の3つの視点】

利用者ニーズに基づく価値の再定義

単なる施設保有量の削減ではなく、利用者ニーズを的確に捉え、これまでの維持管理から公民連携等による新たな施設のあり方へ転換する



新技術の活用による社会情勢の変化への対応

デジタル技術等の活用で、利便性向上とコスト縮減を両立し、近年の社会情勢の変化に対応する



次世代へつなぐ責任ある行財政運営

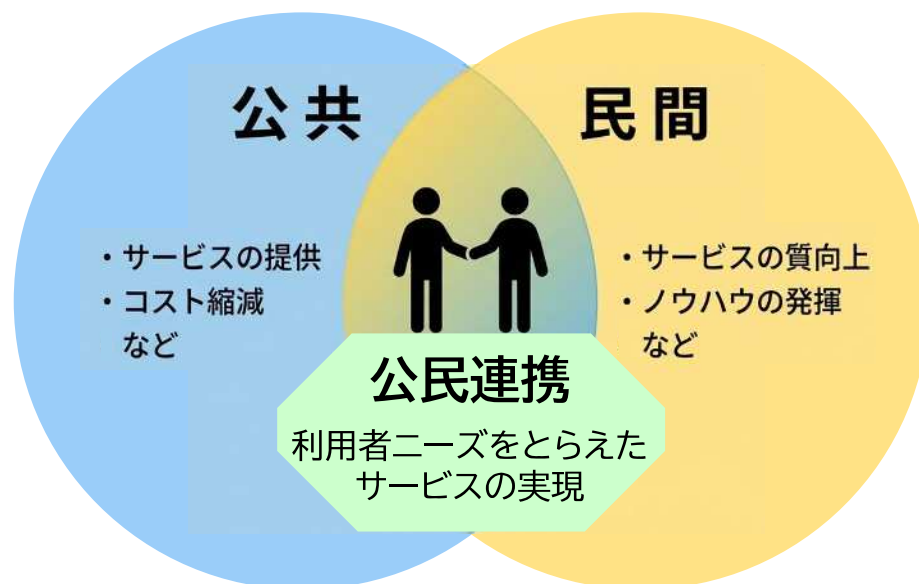
行財政運営を根本から見直し、施設保有量の最適化を図りつつ、質の高いサービスと安心できる財政基盤を次世代へ継承する



4. 各視点における変革の方向性 ① - 価値の再定義 -



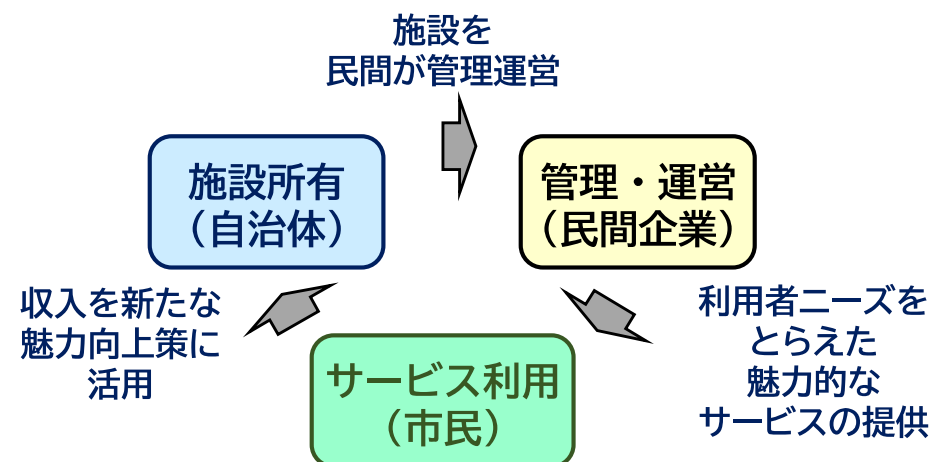
利用者ニーズに基づく価値の再定義



整備・運営コストの縮減のみならず、民間ノウハウの活用によるサービスの質向上



【公共施設の魅力を向上させる好循環】



【イメージ】

Before : 単独公共施設



利用者ニーズや稼働率の低下
維持管理費が膨らむ施設
(ホール、図書館、生涯学習施設など)

After : 民間施設との融合



民間施設との融合、魅力ある空間の創出
利用者増や、整備・運営コストの縮減
(カフェ、スーパーなどの併設)

4. 各視点における変革の方向性 ② - 社会情勢対応 -



新技術の活用による社会情勢の変化への対応

◆スマートロック・AIカメラによる「無人・省人化」

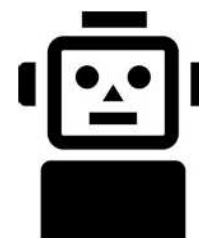
予約から入退館まで完全デジタル化、利用状況データ分析による更なるサービス改善



- ・ 利便性向上
- ・ 運営コスト削減

◆フジ加AIの実装による「自動化・効率化」

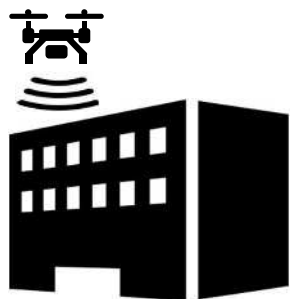
深夜・早朝メンテナンス等の自動化等による運営の効率化



- ・ 少人数での施設運営

◆予防保全型維持管理の推進

「壊れる前に予兆を検知(予防保全)」への転換



- ・ 修繕費削減
- ・ 施設の長寿命化

◆施設のZEB(※)化による脱炭素の推進

徹底した省エネ・創エネ技術による新しいZEBの導入



- ・ 快適空間の創出
- ・ 長期的コスト低減

※ ZEB(Net Zero Energy Building)
省エネによって使うエネルギーを減らすとともに、エネルギーを創り出すことで、エネルギー消費量と発電量の差をゼロにすることを目指した建物

新技術の実装で『持続可能な施設管理』と『市民サービスの向上』を両立

4. 各視点における変革の方向性 ③ - 行財政運営 -

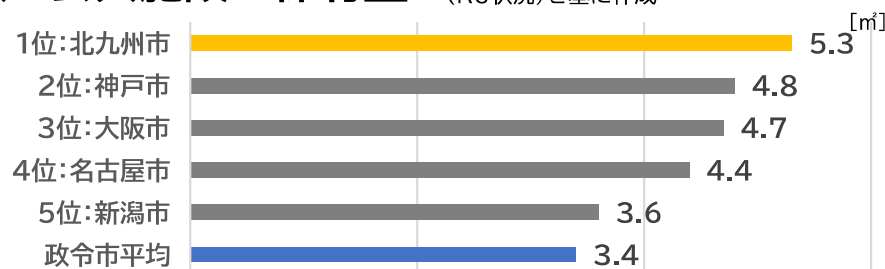


行財政
運営

次世代へつなぐ責任ある行財政運営

◆ 公共施設の保有量

各市の財産に関する調査、住民基本台帳人口
(R6状況)を基に作成

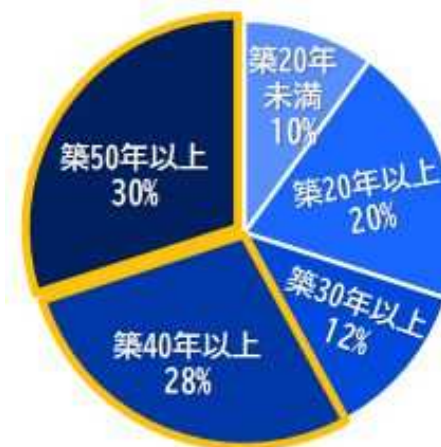


人口1人あたりの保有量は政令市最大

◆ 老朽化の状況

北九州市公共施設白書
(R6状況)を基に作成

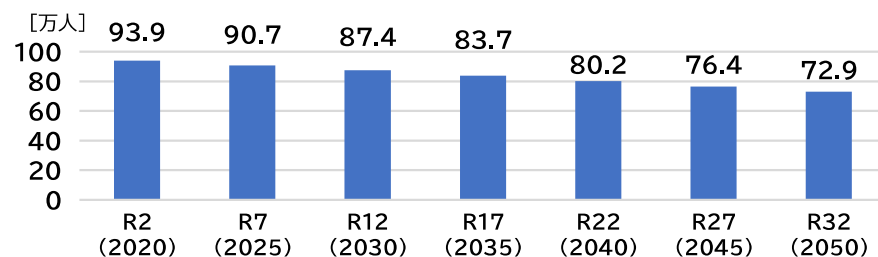
- ・保有する公共施設の多くは、昭和45～54年(1970年代)に整備
- ・建築後40年を経過した施設が半数を超過



近い将来、
多くの施設で改修や更新が必要

◆ 将来の人口推計

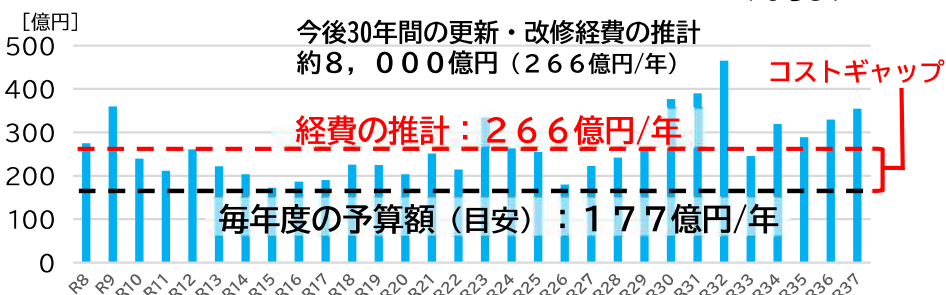
国立社会保障・人口問題研究所
日本の地域別将来推計人口(R5推計)



公共施設のあり方も、人口減少を見据えた対応が必要

◆ 施設の更新・改修にかかる経費

※経費は機械的な試算
によるもの



財政運営と連動した公共施設マネジメントの強化が必要

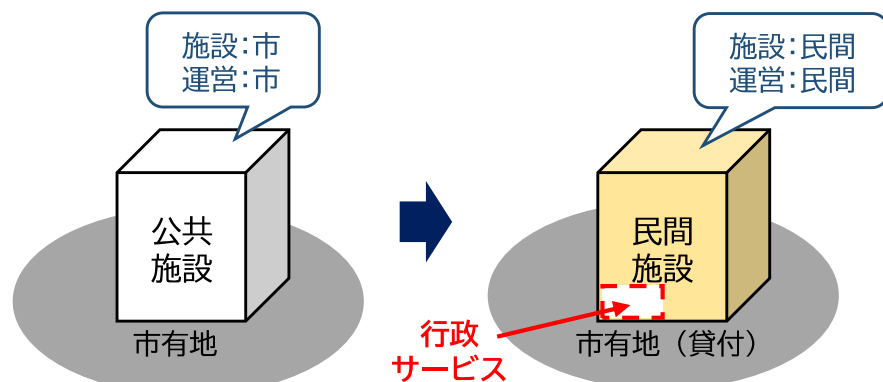
施設保有量の多さや更新・改修経費なども踏まえつつ、持続可能な責任ある行財政運営を推進し、
選択と集中による創る改革へ

5. 変革の推進パターン ① - 新たな価値の創出 -



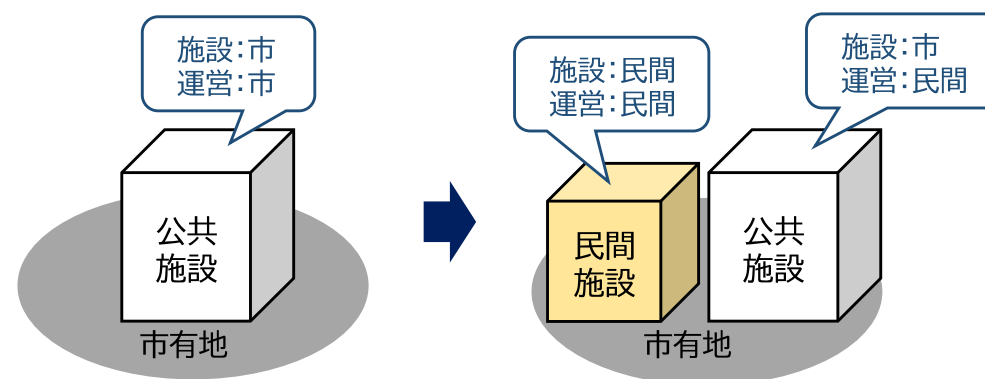
◆ 公民連携による施設の利便性・魅力・質の向上

◇ 施設の新設における公民連携の推進



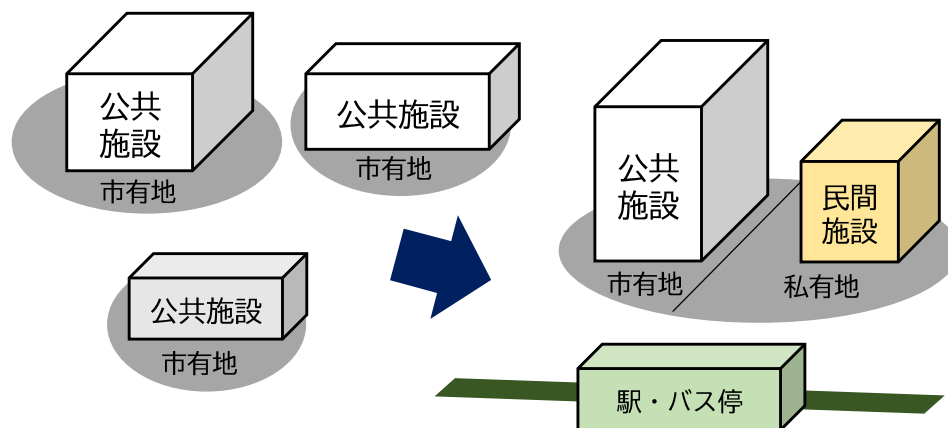
- ▶市有地に民間が新設・一括で運営
- ▶一部を市が賃借し行政サービスを提供

◇ 運営における公民連携の推進



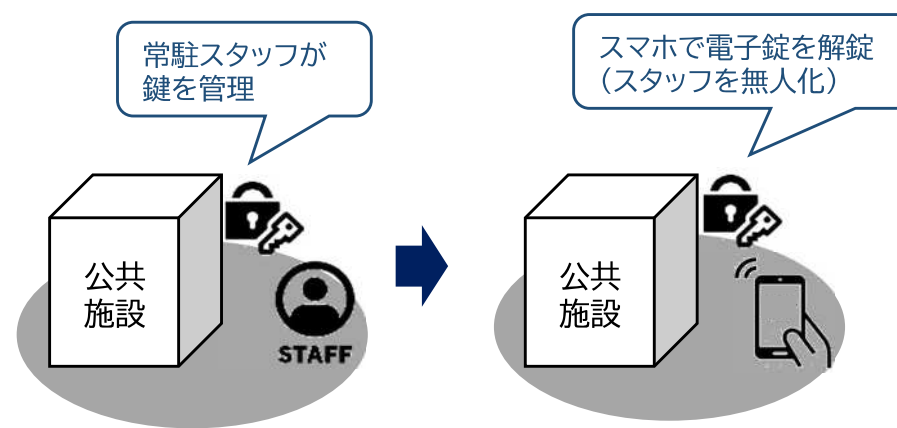
- ▶公共施設の敷地内に民間施設を誘致
- ▶民間による公共施設も含めた包括的管理

◇ 利便性の高いエリアへの集約による集客力の向上



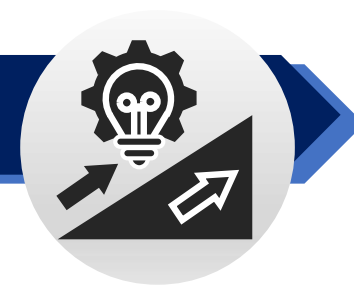
- ▶利用者ニーズに合わせた既存施設の集約・廃止
- ▶公共交通機関や商業施設などが集積するエリアへの立地により利便性の向上など付加価値を創出

◇ DXによる運営の効率化

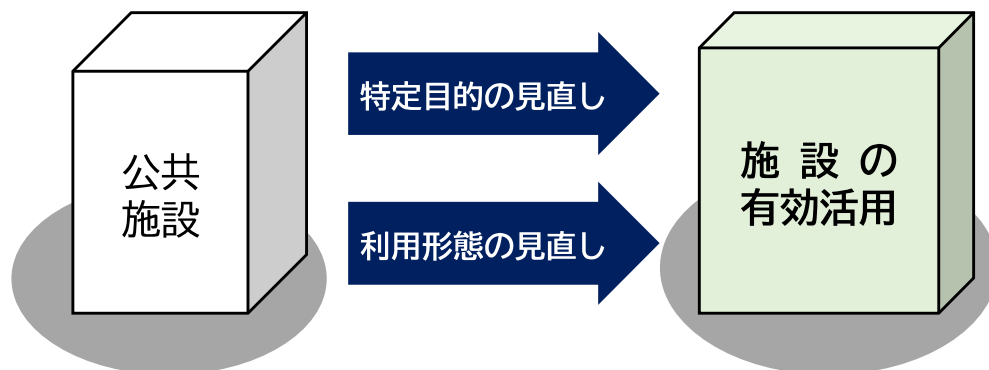


- ▶スマホを活用した電子錠の解錠で常駐スタッフを無人化
- ▶利便性向上と運営コスト削減の両立

5. 変革の推進パターン ② - 資産価値の最大化 -

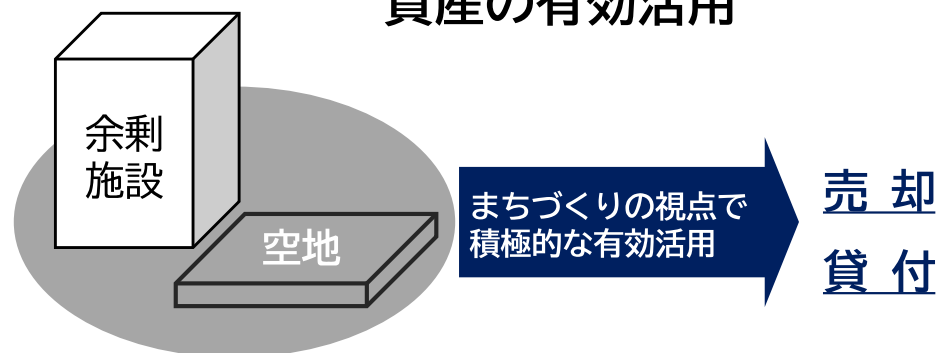


◆ 施設の位置づけの見直し



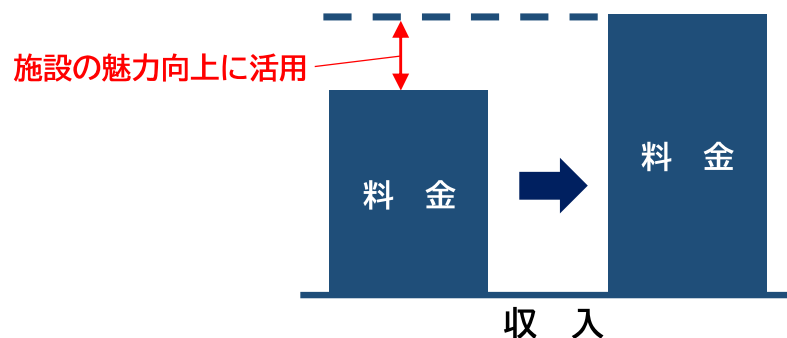
▶当初目的の薄れた施設は、早期の用途変更や多機能化により施設を有効活用

◆ まちづくりの視点による資産の有効活用



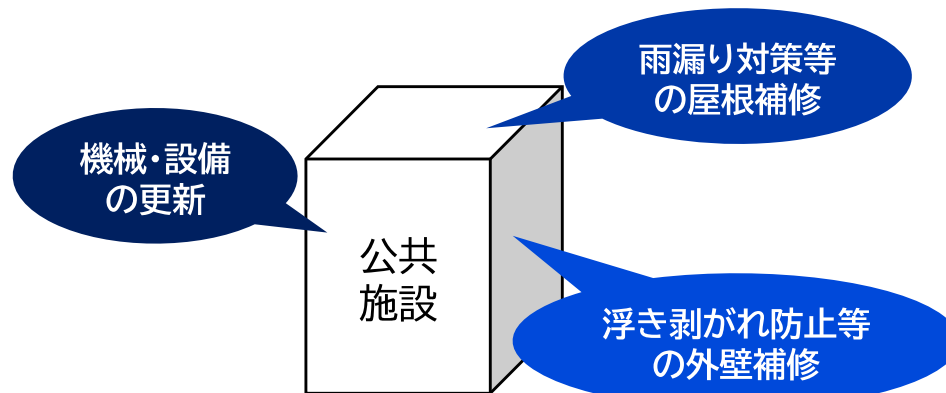
▶統廃合などで生じた余剰施設や土地の売却・貸付

◆ 施設の魅力向上に向けた料金設定



▶料金設定の変更により確保した財源で、サービス拡充等の施設の魅力向上に活用

◆ 計画的な予防保全や長寿命化対策



▶計画的な予防保全や長寿命化対策によるライフサイクルコストの縮減・平準化と施設の魅力維持

6. 推進体制

◆ 分野別計画の策定

施設の持つ役割や機能、利用者ニーズは分野によって異なります。

⇒『分野別計画』を策定し、それに基づいて取組を進めていきます。

◇ 分野別計画策定の手順

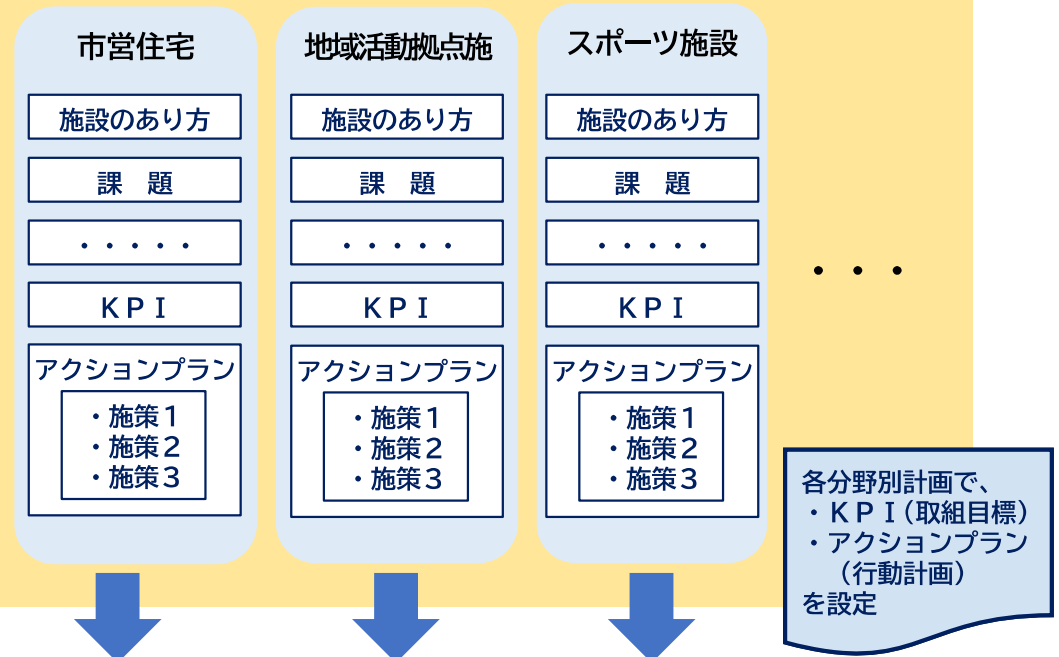
- ① 施設の現状整理
- ② 各施設の利用者ニーズ、コスト等を分析（利用者1人あたりコストの検証など）
- ③ 施設状況の評価と課題に対する最適な施設のあり方や取組の方向性を検討
- ④ 一定の方向性を整理のうえ、意見聴取などを実施
- ⑤ 計画策定・公表

計画の位置づけ

北九州市アセット変革方針

分野別計画

（方針策定後、速やかに計画策定に着手し、順次公表予定）



施策の実行

7. 主要分野における変革の考え方

主要分野		施設数	変革の考え方(主な視点)		考え方を踏まえた取組指標(例)	
市営住宅		377	【共通】 ・コスト面や保有量を踏まえた施設の持続可能性 ・DXの活用などによる利便性の向上 ・利用者ニーズの的確な把握	・入居率の向上 ・耐震性等、機能面での対応状況 ・住宅の質向上を見据えた投資の重点化	【共通】 ・利用者数 ・利用者一人あたりコスト	・耐震化率 ・バリアフリー化率 ・エレベーター未設置率
学校教育施設		210		・個別最適かつ協働的な学びを実現する教育内容・環境(小中一貫・複数学級等)		・教育内容・環境の充実度 ・利用者満足度
地域活動拠点施設 (生涯学習センター、市民センターなど)		159		・地域における拠点施設としての機能・役割の明確化		・世代別利用率
社会教育系施設	市民会館・文化ホール	9		・利用用途に応じた役割分担の明確化		・稼働率
	青少年施設 (青少年の家、キャンプ場)	10		・公民連携の推進		・稼働率
	美術館・博物館など	11		・付加価値の最大化		・利用者満足度 ・収入額
	図書館	15		・多機能化(サードプレイス、ビジネス支援、地域交流、施設連携等)		・利用者満足度
スポーツ施設		90		・稼げる施設としての活用機会創出 ・民間類似施設利用への移行		・稼働率 ・収入額 ・施設の分布状況
観光施設		23		・施設、サービスの魅力向上 ・収益性の向上		・利用者満足度 ・収入額

※他の分野についても同様の視点で検討

8. アセット変革の着実な推進

◆ PDCAサイクルによる取組の推進

- ▶ アセット変革では、施設を取り巻く環境の変化や利用者ニーズなどの施設の状況を適時把握し、施策にフィードバックしながら取組を進めることが重要です。
このため、毎年度の予算編成と連動しつつ、PDCAサイクルにより取組の進捗を管理します。
- ▶ 分野別計画に対する成果を毎年度公表し、取組成果の評価を行いながら、次の施策に活かします。

