北九州市アセット変革方針
（案）

令和８年１０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

本方針では、公共施設を、社会情勢や市民ニーズの変化の中で築かれてきた、まちの未来を支える大きなポテンシャルを持つ、市民共有の**資産（アセット）**として位置づけています。

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

◎ ＰＤＣＡ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

※ DX(Digital Transformation/デジタルトランスフォーメーション)
データやデジタル技術を駆使して、ビジネスモデルや組織、さらには社会のあり方を変革し、新たな価値を創造すること

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

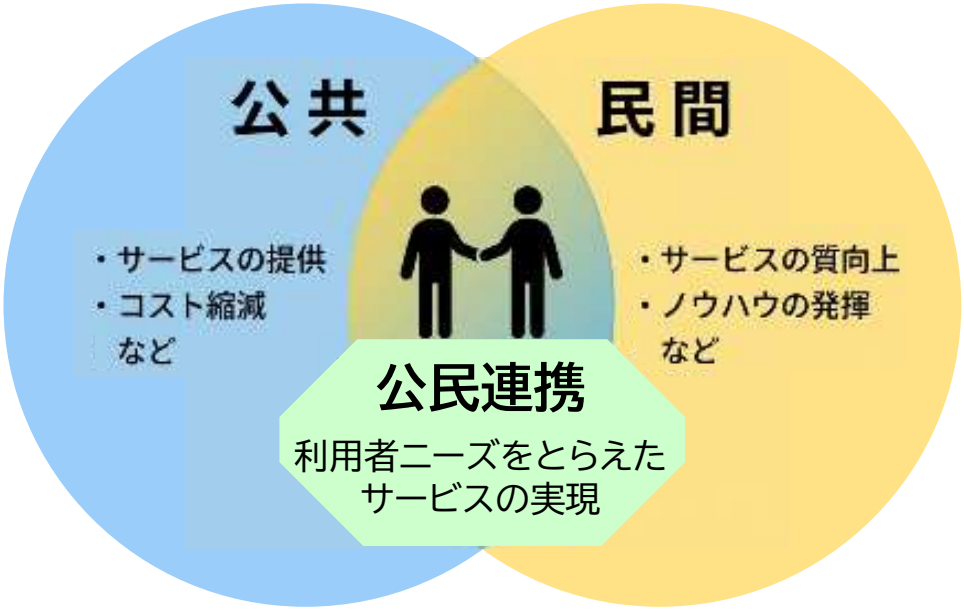
次世代へつなぐ責任ある行財政運営

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

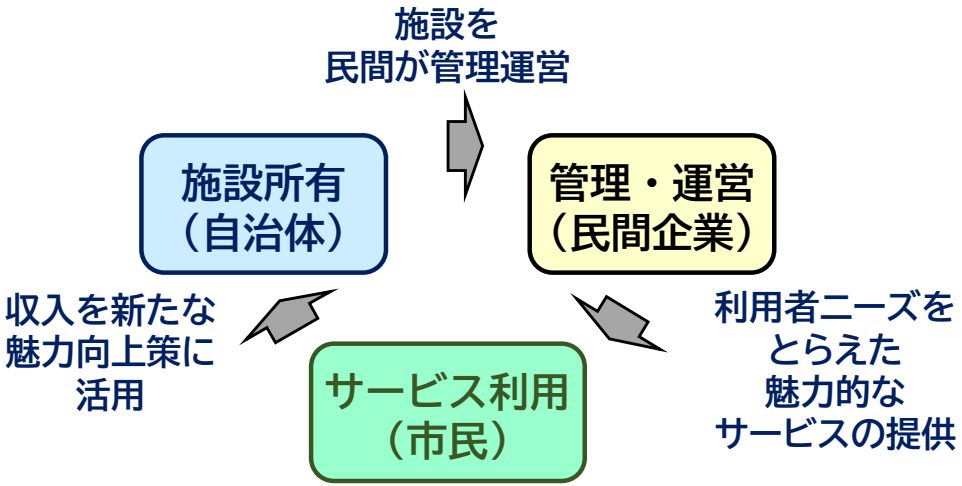
4．各視点における変革の方向性 ① - 価値の再定義 -

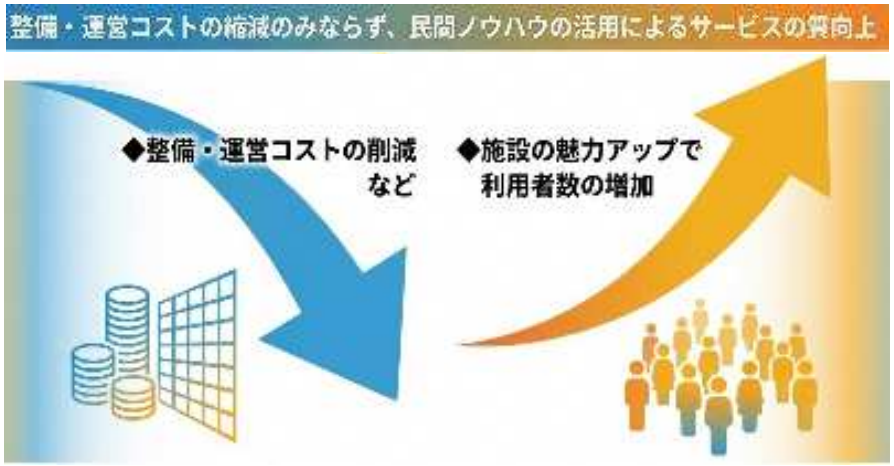
価値の再定義

利用者ニーズに基づく価値の再定義



【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 －

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

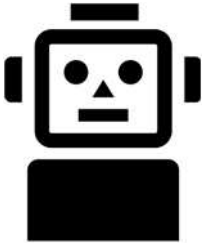
◆ｽﾏｰﾄﾛｯｸ・AIｶﾒﾗによる「無人・省人化」

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

◆ﾌｨｼﾞｶﾙAIの実装による「自動化・効率化」

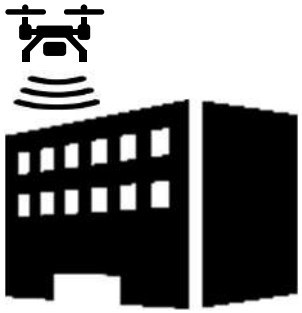
深夜・早朝メンテナンス等の自動化等による運営の効率化



・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

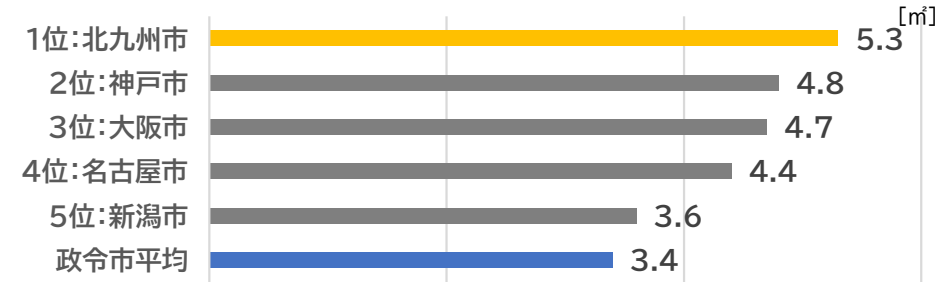
4．各視点における変革の方向性 ③ - 行財政運営 -

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書、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

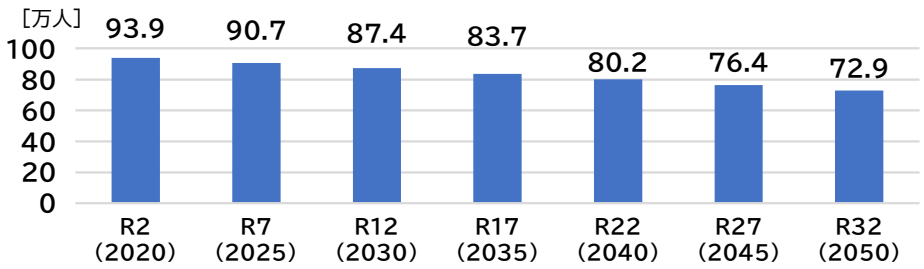
北九州市公共施設白書（R6状況）を基に作成

・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

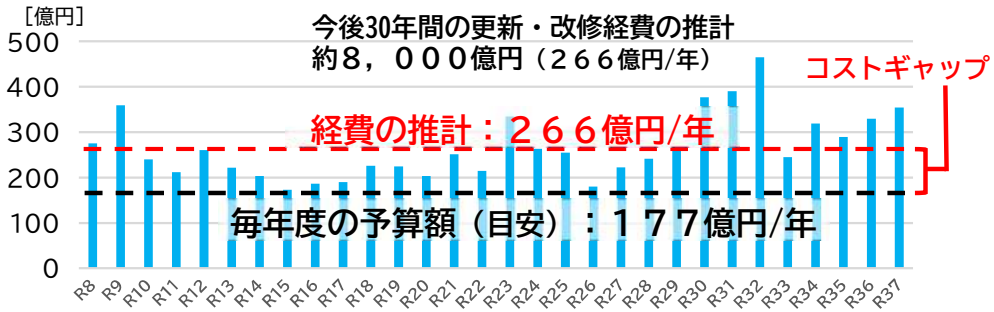
国立社会保障・人口問題研究所
日本の地域別将来推計人口（R5推計）



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



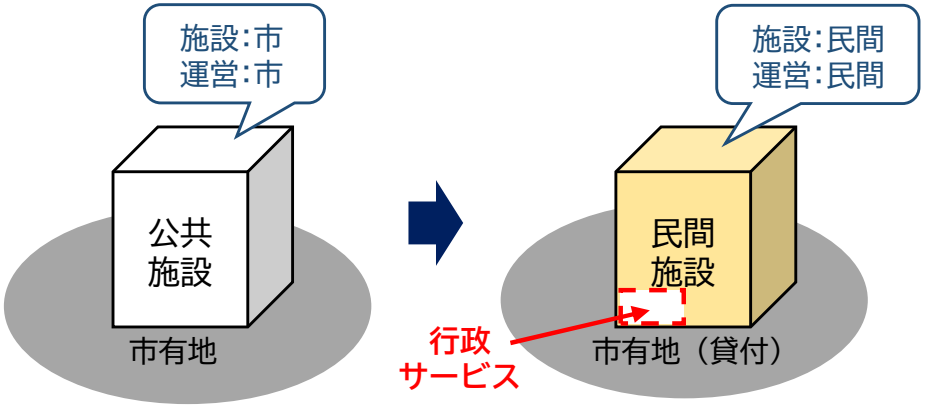
財政運営と連動した公共施設マネジメントの強化が必要

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

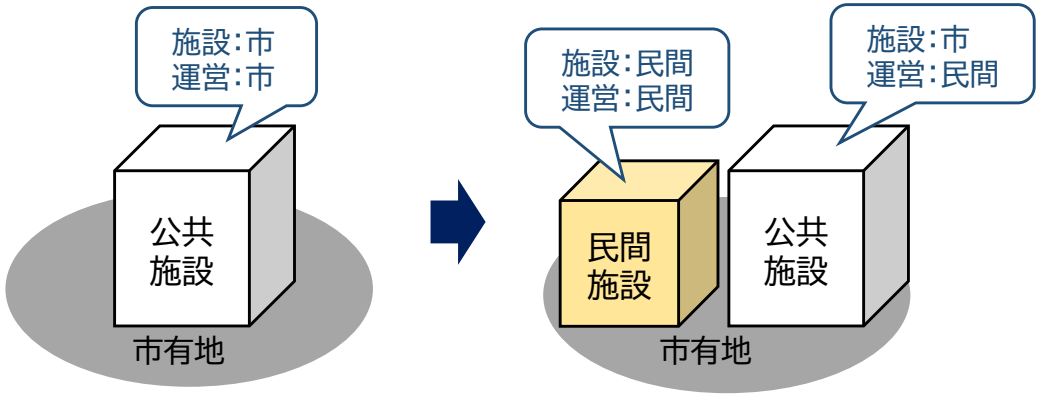
◇ 施設の新設における公民連携の推進



▸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

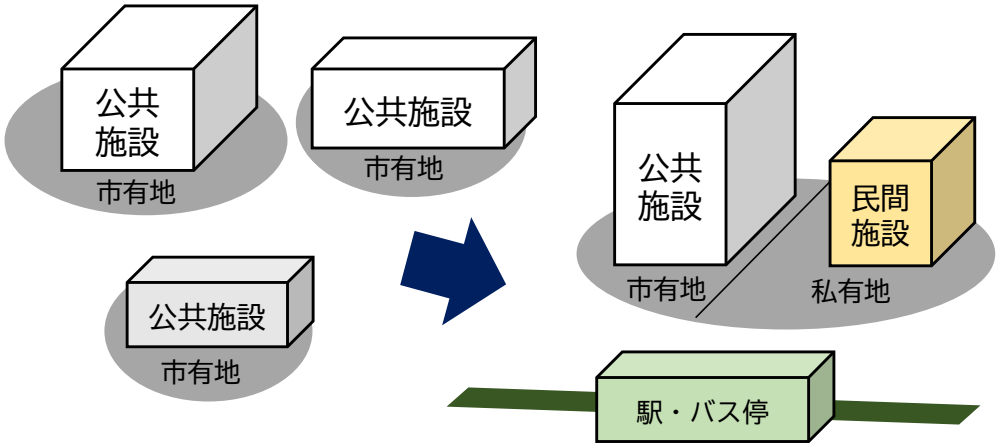
◇ 運営における公民連携の推進



▸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

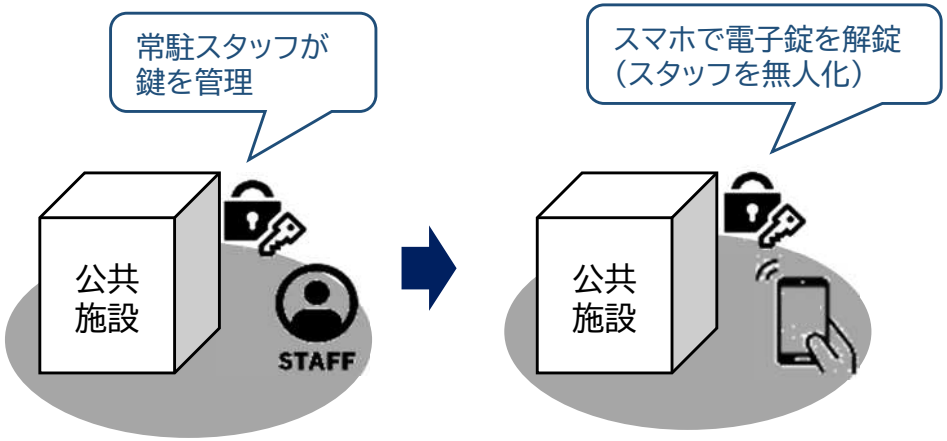
◇ 利便性の高いエリアへの集約による集客力の向上



▸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

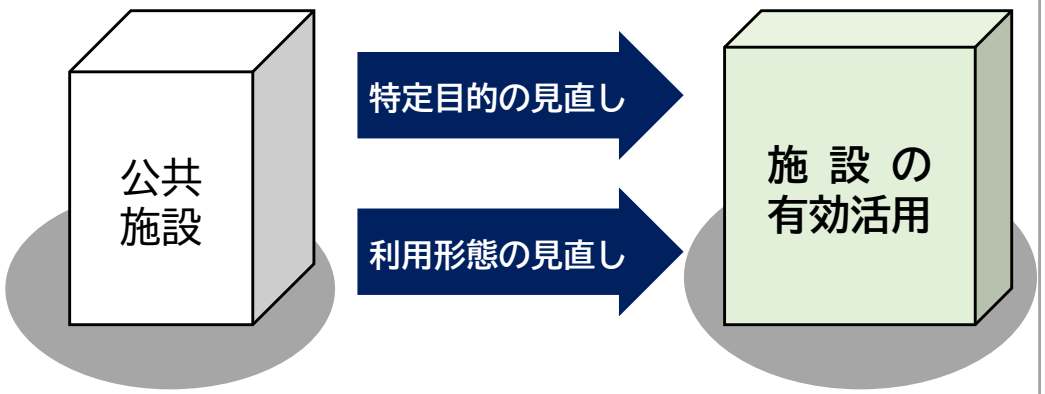


▸スマホを活用した電子錠の解錠で常駐スタッフを無人化

▸利便性向上と運営コスト削減の両立

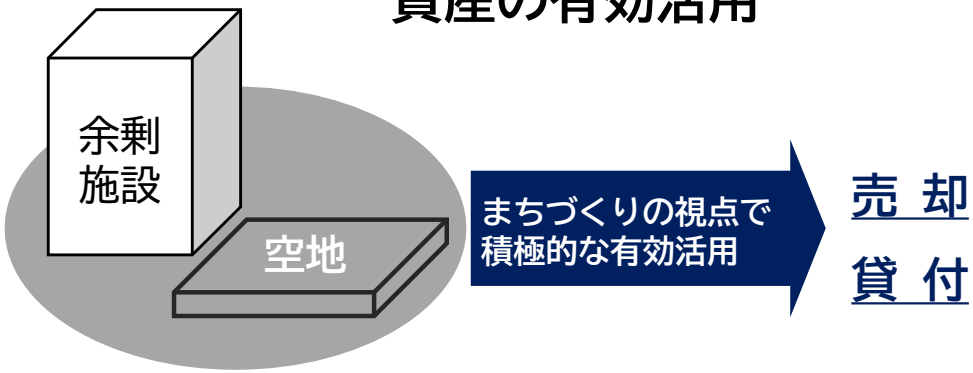
5．変革の推進パターン ② － 資産価値の最大化 －

◆ 施設の位置づけの見直し



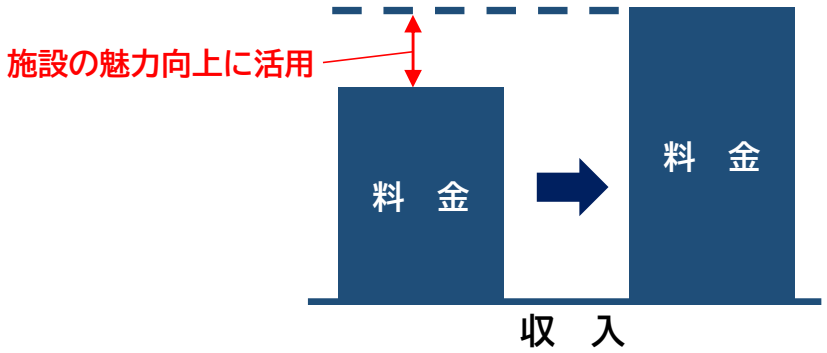
▸当初目的の薄れた施設は、早期の用途変更や
多機能化により施設を有効活用

◆ まちづくりの視点による資産の有効活用



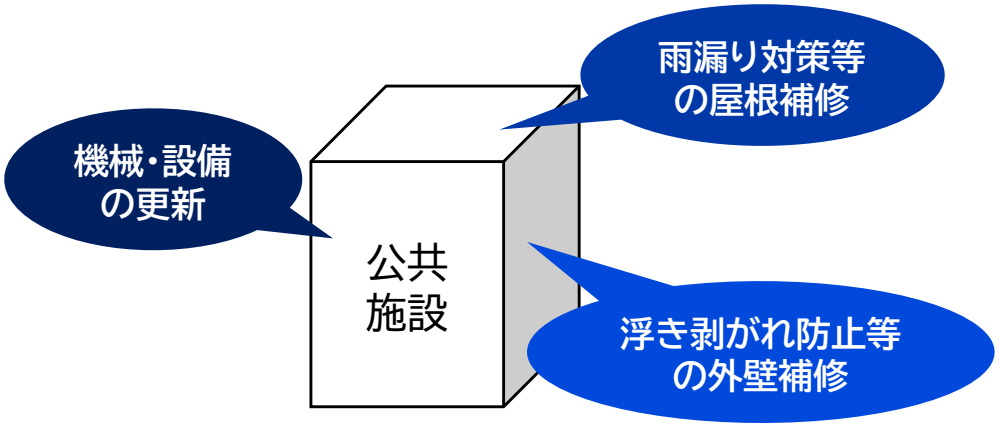
▸統廃合などで生じた余剰施設や土地の売却・貸付

◆ 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）

市営住宅	地域活動拠点施	スポーツ施設
施設のあり方	施設のあり方	施設のあり方
課　題	課　題	課　題
・・・・・	・・・・・	・・・・・
ＫＰＩ	ＫＰＩ	ＫＰＩ
アクションプラン ・施策１ ・施策２ ・施策３	アクションプラン ・施策１ ・施策２ ・施策３	アクションプラン ・施策１ ・施策２ ・施策３

・・・

各分野別計画で、
・ＫＰＩ（取組指標）
・アクションプラン（行動計画）
を設定

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。

1．計　画

- 施設の現状・課題の整理
- 方向性や施設のあり方を具体的に定めた分野別計画の策定

2．実　行

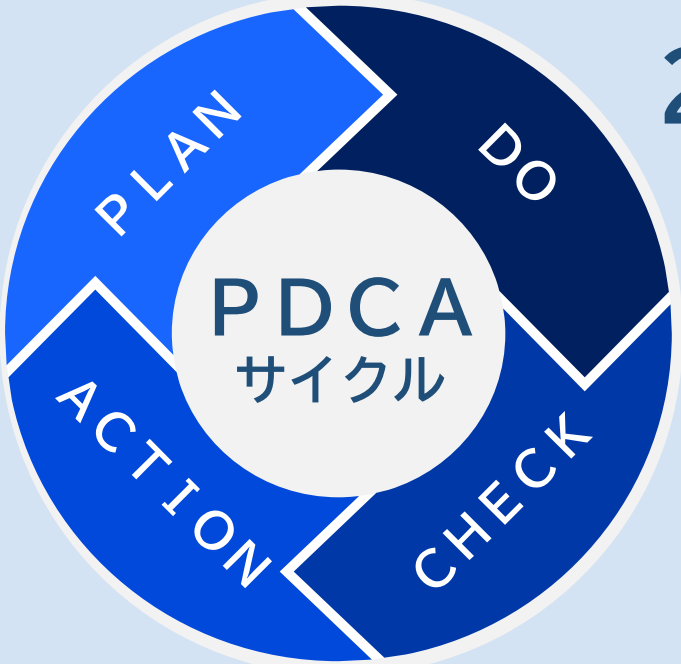
- 分野別計画の取組目標に基づき各施策を実施

3．評　価

- 設定した目標に対して、実行した成果を分析、評価

4．改　善

- 課題や問題点についての改善や対策を行い、計画見直しへ反映



北九州市アセット変革方針
（案）

＜関連資料集＞

令和８年１０月

＜関連資料集＞目　次

１．方針の位置づけ
２．方針の対象施設
３．公共施設の保有量（内訳）
４．公共施設の保有量の推移
５．公共施設の築年別状況
６．公共施設の１人あたり保有量（政令市比較）
７．公共施設の管理に関する基本的な考え方

１．方針の位置づけ

◆方針の位置づけ

本方針の対象は北九州市が保有する公共建築物（市営住宅、地域活動拠点施設、スポーツ施設など）で、各施設分野の具体的な取組の指針となります（社会インフラは別の計画で規定）。

※いずれも国が示す「公共施設等総合管理計画」に該当するものです。

市が保有する施設

対象

公　共　建　築　物
（市営住宅/地域活動拠点施設/スポーツ施設/…）

社　会　イ　ン　フ　ラ
（道路/上下水道/公園/…）

北九州市
アセット変革方針

分野別計画
（市営住宅/地域活動拠点施設/スポーツ施設/…）

計画期間：令和8年度～令和17年度までの10年間

北九州市公共施設
マネジメント基本計画
<社会インフラ版>
（道路/上下水道/公園/…）

計画期間：平成27年度～令和36年度までの40年間

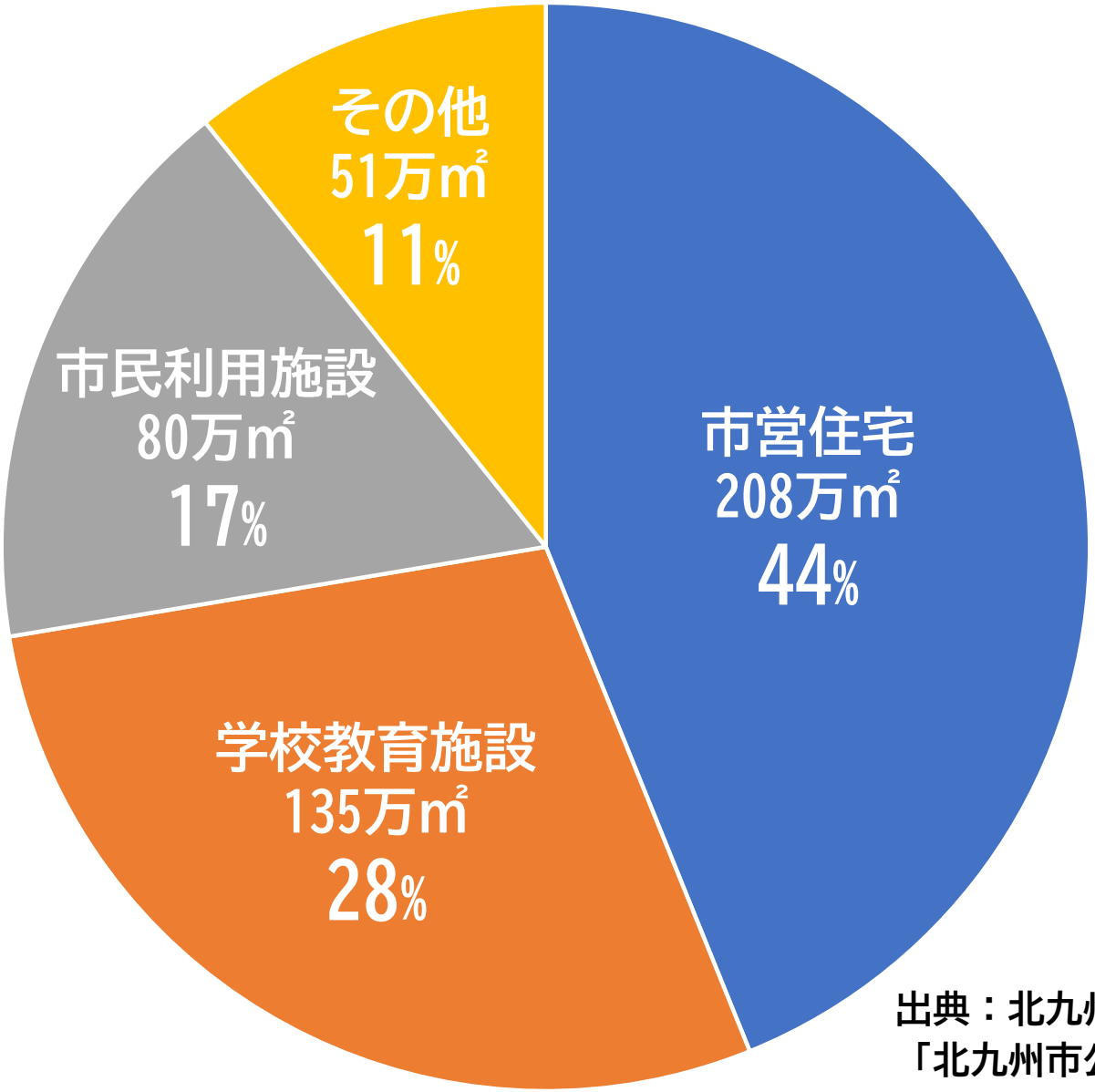
＜関連資料集＞２．方針の対象施設

施設分野	例示	施設数
市営住宅	市営住宅	377
学校教育施設	小・中・高等学校、特別支援学校	210
地域活動拠点施設	生涯学習センター、市民センター	159
社会教育系施設	美術館、博物館、市民会館、文化ホール、図書館、 青少年施設（青少年の家、青少年キャンプ場）	66
スポーツ施設	体育館、武道場、プール(屋内・屋外)	90
保健福祉施設	高齢者福祉施設、児童福祉施設、障害者福祉施設、 医療施設	44
子育て支援施設	放課後児童クラブ、児童館、保育所	165
観光・産業系施設	観光施設（小倉城、門司港レトロ施設など） 産業施設（国際会議場など）	65
行政系施設	市役所本庁舎、区役所・出張所、消防施設	200
公園施設	有料公園（到津の森公園など）、 無料公園（トイレなど）	522
その他	駐車場、霊園・斎場　など	396
合　計		2,294

出典：北九州市「北九州市公共施設白書（令和６年度状況）」

＜関連資料集＞３．公共施設の保有量（内訳）

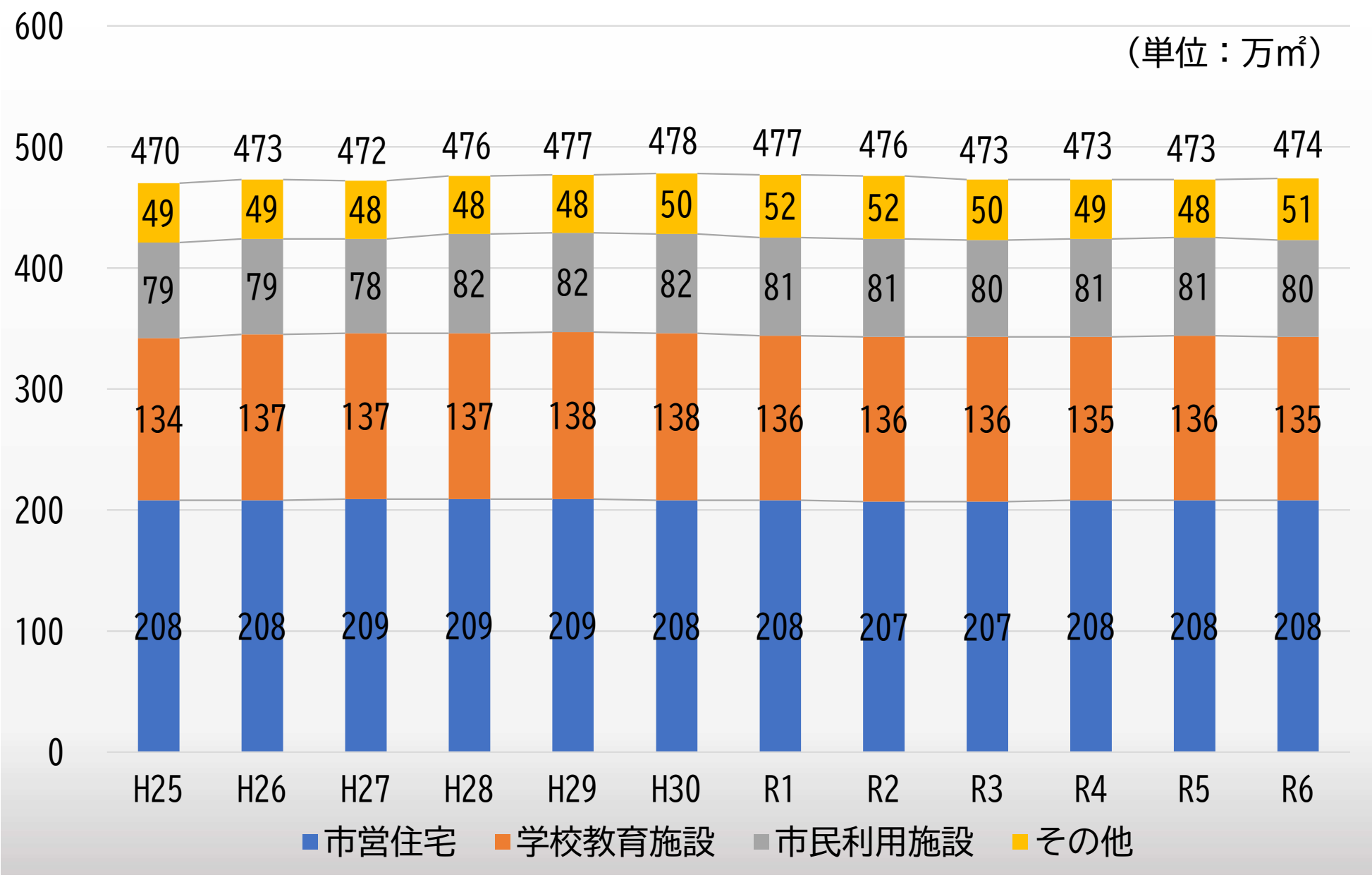
◆公共施設の保有量（内訳）（令和６年度）　※ 一般会計のみ



市営住宅	208万㎡
学校教育施設	135万㎡
市民利用施設	80万㎡
地域活動拠点施設	14万㎡
社会教育系施設	19万㎡
スポーツ施設	13万㎡
保健福祉施設	12万㎡
子育て支援施設	6万㎡
観光・産業系施設	16万㎡
その他	51万㎡
行政系施設	23万㎡
公園施設	4万㎡
その他	24万㎡
合　計	474万㎡

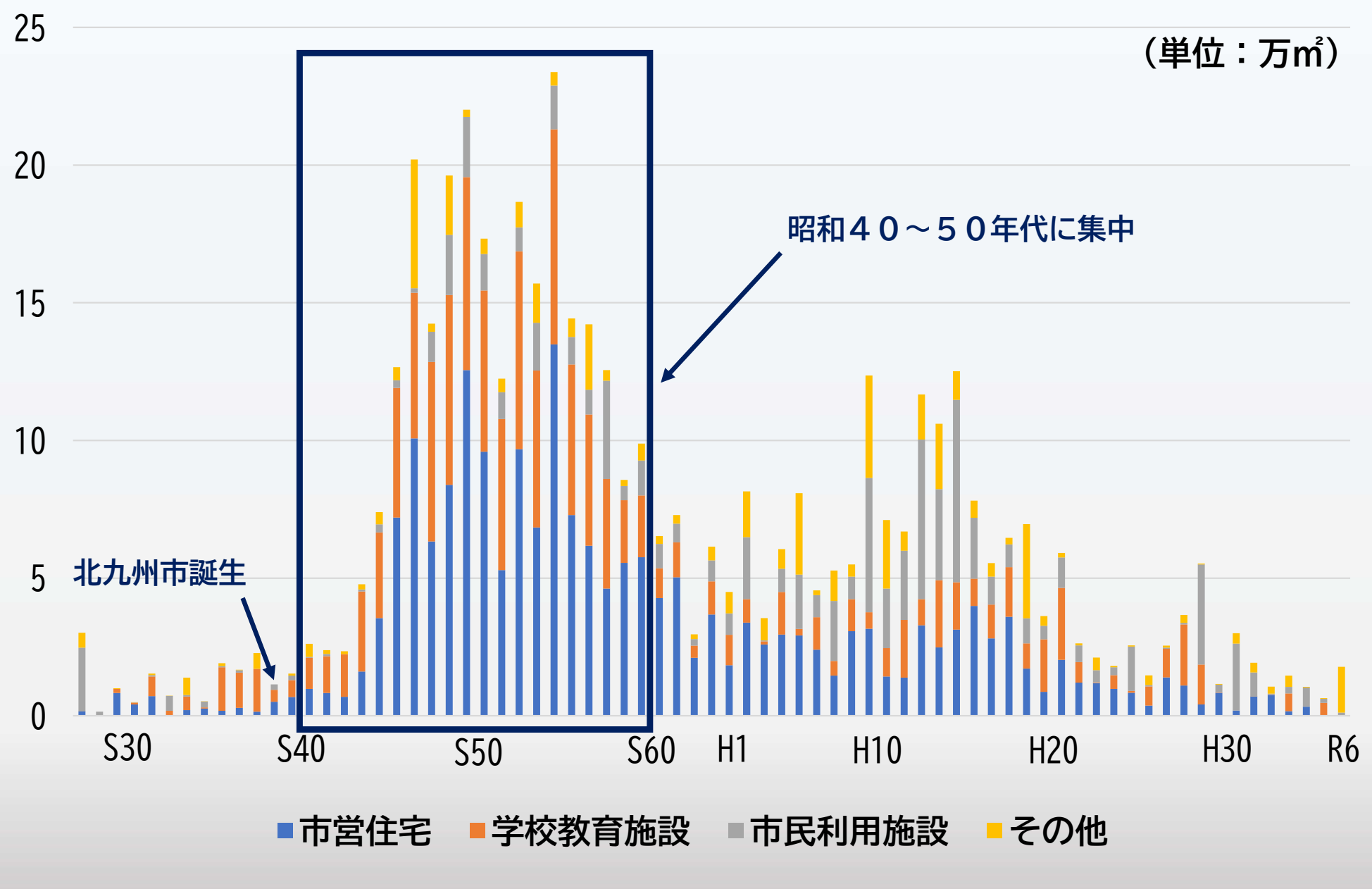
出典：北九州市
「北九州市公共施設白書（令和６年度状況）」

＜関連資料集＞４．公共施設の保有量の推移



出典：北九州市「北九州市公共施設白書」

＜関連資料集＞５．公共施設の築年別状況



出典：北九州市「北九州市公共施設白書（令和６年度状況）」

＜関連資料集＞６．公共施設の１人あたり保有量（政令市比較）

＜令和６年度比較＞

❶北九州市	5.3㎡	⓫静岡市	3.4㎡
❷神戸市	4.8㎡	⓬浜松市	3.3㎡
❸大阪市	4.7㎡	⓭札幌市	3.0㎡
❹名古屋市	4.4㎡	⓮岡山市	3.0㎡
❺新潟市	3.6㎡	⓯堺市	2.7㎡
❻広島市	3.5㎡	⓰千葉市	2.6㎡
❼京都市	3.5㎡	⓱川崎市	2.5㎡
❽福岡市	3.5㎡	⓲横浜市	2.5㎡
❾熊本市	3.4㎡	⓳相模原市	2.4㎡
❿仙台市	3.4㎡	⓴さいたま市	2.0㎡
		平均	3.4㎡

出典：各自治体の「財産に関する調書」等

＜関連資料集＞７．公共施設の管理に関する基本的な考え方 ①

１．安全の確保の実施

利用する市民の安全性を最優先し、周辺住民に対して危険を及ぼすことがないよう、施設の点検等で老朽化の進行状況を把握しながら、適正な維持管理に努めます。

また、危険性が高いものや、今後の利活用の見込みがないものについては、解体・売却等を行います。

２．点検等の実施方針

施設の点検を適時実施することで、経年による老朽化状況、外的負荷（気候天候、使用特性等）による性能低下状況及び管理状況を把握し、その結果を基に個別施設計画の適宜見直しを行いながら、維持管理・改修・更新を含む老朽化対策等に取り組んでいきます。

３．維持管理・改修等の実施方針

維持管理については、故障や不具合が発生してから修繕を施す対症療法的な事後保全ではなく、計画的にメンテナンスを行う予防保全の取組を進めるとともに、一部、維持管理の民間・政策連携団体へのアウトソーシング化や、ＤＸ等の技術革新の活用も視野に入れながら取り組んでいきます。

これにより、施設や設備を長期にわたり良好な状態で維持し、改修コストの平準化を図ることで、トータルでの維持管理費の削減を目指します。

＜関連資料集＞７．公共施設の管理に関する基本的な考え方 ②

４．長寿命化の実施方針

分野別計画等により、今後も維持していく施設については、施設の性能低下状況や今後の維持管理・改修コストを把握し、計画的な予防保全に努めます。

これにより、目標耐用年数を超えた後も、できるだけ長期間、良好な状態で利用できるよう施設の長寿命化に取り組みます。

また、廃止を予定している施設については、利用する市民の安全性に十分配慮しながら、必要最低限の修繕工事等により維持保全を行っていきます。

５．耐震化の実施方針

市有建築物は、災害時の活動拠点として有効に機能することが重要であるとともに、災害時にも行政サービスを継続的に提供する必要があります。

このため、市有建築物の耐震化に計画的に取り組んできた結果、特に大地震時の市民の生命の保護や機能の維持が最優先となる特定建築物（※）については、概ね耐震化が図られたところです。

今後も引き続き、計画的な耐震化を着実に進めます。

（※）特定建築物
学校、体育館、病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店、事務所、老人ホーム等多数の者が利用する建築物のうち一定の規模以上のもの、危険物を取扱う建築物等をいう。

＜関連資料集＞７．公共施設の管理に関する基本的な考え方 ③

６．ユニバーサルデザイン化の推進方針

改修・更新の際には、ユニバーサルデザインの考え方を導入した設計に取り組み、誰もが利用しやすい環境の整備に努めます。

７．脱炭素化の実施方針

施設の省エネ性能の向上を図るとともに、災害時のレジリエンス対応等に配慮しながら、消費するエネルギー収支をゼロにするＺＥＢ化を含め、再生可能エネルギーや蓄電設備の導入などにより、２０５０年までの脱炭素社会の実現を目指します。

また、建物の高断熱化や設備の高効率化・小型化により、光熱費だけではなく、設備の更新費等も最小限に抑える「新しいＺＥＢ」の整備にも取り組んでいきます。

８．集約や廃止の推進方針

既存施設を集約・廃止する場合には、利用者ニーズに合わせて、利便性の高いエリアへの立地による集客力の向上や、公民連携による施設の魅力や質の向上に取り組むことで、新たな価値を創出していきます。

＜関連資料集＞７．公共施設の管理に関する基本的な考え方 ④

９．保有する財産（未利用資産等）の活用や処分に関する基本方針

施設の統廃合によって生じた余剰施設や土地については、まちづくりの視点から、民間への売却や貸付による積極的な有効活用に取り組んでいきます。

10．着実にアセット変革を推進していくための体制の構築方針

施設の持つ役割や機能、利用者ニーズは施設分野によって異なるため、分野別計画を策定し、継続的に評価や見直しを行うなど、ＰＤＣＡサイクルにより管理するとともに、その結果を毎年の予算編成に反映します。

また、利用者ニーズや社会情勢の変化など、時代に合わせたアセット変革にスピード感を持って取り組むため、公共事業評価や公有財産管理などの行政事務についても透明性を維持しつつ、より実効性の高い仕組みとなるよう再構築します。