

「青少年施設リニューアルプロジェクト」について

1 プロジェクトの目的、経緯について

青少年施設については、平成28年策定の「北九州市公共施設マネジメント実行計画」の中で、一定の方向性が示されていた。

また、令和6年度からの「北九州市政変革推進プラン」に基づくX会議(市政変革会議)及び、令和7年度局X方針において、拠点集約化を変革課題と位置づけ、適正な施設集約の推進に向けて検討を進めてきた。

その中でも、ポテンシャルを有し地域活性化の拠点となりうる「玄海青年の家」(1970年開設)のリニューアル計画を進めるにあたり、民間活力の導入可能性について調査・検討を行ったところである。

2 「民間活力導入可能性調査」について

(1) 調査概要

令和7年度、内閣府の「令和7年度民間資金等活用事業調査費補助事業」を活用し、『民間活力導入可能性調査』を実施。コンサルタント会社による事業手法等のスキーム検討や、民間事業者へのサウンディング調査を実施し、実現可能性のある事業手法等の検討を行った。なお、北九州市の特徴としては、「自然教室やふれあい合宿など、平日の小中学生利用がメインであること」を勘案した。

(2) 調査結果

- ・小・中学生が減少を続けると見込まれており、今後はこの規模の施設を保有すること自体がリスクとなること
- ・対象施設が都市公園「響灘緑地」内に位置しており、周辺は市の上位関連計画においても観光関連施設に対する民間投資を積極的に受け入れるエリアと位置付けられていること
- ・民間事業者から高い関心が得られたこと等から、
「青少年向けの自然体験・滞在型観光の拠点となる民設民営型宿泊施設」をコンセプトに、「Park-PFIによる施設一括更新(宿泊棟、別館、体育館、多目的ホールの4つの主要施設)の手法が最適」との報告を受けた。

※Park-PFI 都市公園の魅力向上を図るため、民間資金やノウハウを活用して飲食店等の収益施設を整備し、その収益を公園の公共施設の整備・改修に還元する官民連携の制度。

3 今後の事業予定

令和8年度	公募条件等検討
9年度	事業者募集、事業者決定
10年度～	解体・建設工事
12年度中(予定)	リニューアルオープン

【参考資料】

「青少年施設リニューアルプロジェクト民間活力導入可能性調査」報告書（概要）

調査対象事業の概要／施設の概要

青少年に対する各種の「体験活動の場」提供の重要性が強く求められる中、市内の青少年施設においては青少年人口減少に伴う利用者数の低下や施設老朽化等の課題に直面している。この状況を踏まえ青少年施設全体の最適なあり方を検討しており、民間活力導入による施設リニューアルならびに拠点集約化を行うことで、青少年施設の機能向上とにぎわい創出、財政負担の軽減を図る。

■リニューアル対象施設

項目	概要
施設名	北九州市立玄海青年の家
住所	〒808-0121 福岡県北九州市若松区竹並126-2外
敷地面積	約25,000㎡
アクセス	小倉駅から自動車で約20分
利用者数	19,966人（令和5年）
日帰り利用者数	8,146人（令和5年）
宿泊利用者数	11,820人（令和5年）
指定管理者	玄海グリーン&アドベンチャー共同企業体

建物情報	本館	別館	多目的ホール	体育館
建築面積	約1,349㎡	約763㎡	約351㎡	約660㎡
宿泊定員	312名			



検討経緯等

- 平成28年「北九州市公共施設マネジメント実行計画」にて青少年施設の一部集約方針を決定。
- 適正な施設集約の推進に向け、令和6年度より「北九州市政変革推進プラン」に基づくX会議（市政変革会議）にて青少年施設全体のあり方を本格検討。
- 中でも、ポテンシャルを有し地域活性化の拠点施設となりうる「玄海青年の家」のリニューアル計画を進めるにあたり、民間活力の導入について調査検討を行うこととした。
- 民間意向把握について、北九州地域PPP/PFI官民連携プラットフォームと事前協議を実施済み。

事業化に向けて解決すべき課題及び検討すべき内容

課題	施設老朽化を踏まえた検討	玄海青年の家は築54年が経過し大規模改修に多大な費用を要するため、新施設整備を主軸とした検討が必要 令和12年度中の新施設供用開始が求められる
	利用者ニーズへの対応	生活様式の変化を受け、昨今の利用者ニーズに合致した設備が必要
	適正な施設のあり方検討	青少年人口が減少する中、施設の収容人数が過多である状況や類似する未就学児施設が近隣にある状況を踏まえ、適正な施設規模や施設のあり方についての検討が必要
	教育活動の環境整備	施設集約は行いが、これまで実施してきた教育活動に十分応えられる環境を整えることが必要
	稼働の偏り	学校行事での利用中心のため春・秋以外は稼働率低下

■事業手法等のスキーム検討

- 事業手法は、コンセッションを含むPFI手法による整備・所有・運営を優先して検討する。加えて、集約後の余剰地活用の検討を行う。
- あわせて、公共施設の非保有手法の1つである「借上げ方式」により、施設（ホテル・体育館・多目的ホール）を民間事業者が整備・所有・運営し、必要な時期のみ市が利用する形態も検討する

■業務やリスクにおける官民分担の検討

- 発生する業務や想定リスクを洗い出し、分担を検討する

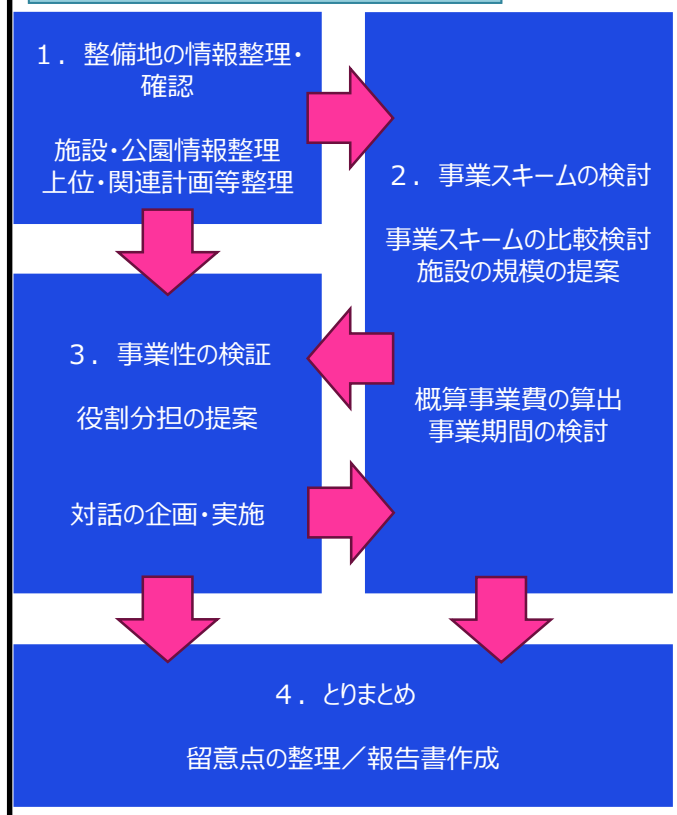
■民間事業者の意向把握

- 本事業への参加が期待される民間事業者へのサウンディング調査により参入意欲や各種条件を把握し、実現可能性のある事業手法等を検討する

【参考資料】

「青少年施設リニューアルプロジェクト民間活力導入可能性調査」報告書（概要）

調査の流れ／調査内容



事業化検討

■事業手法等のスキーム検討

・対象となる「玄海青年の家」は、本館、別館、体育館、多目的ホールの4つの主要建物に必要な機能が分散しており、利便性の低下を招いている。いずれの建物も経年劣化が激しいが、特に本館と別館は建て直しが急務として、コンセッション方式はメリットが薄いと判断された。

・残る体育館、多目的ホールは、相当程度の補修を行うことで延命可能と判断されたことを受け、範囲を①4施設すべての建て替え、②2施設の建て替え(残る2施設は指定管理によって一体的運営)のいずれにするか検討を行った。基本的には本館と別館だけを新施設に建て替えた場合、その施設の提供するサービス水準に大きな乖離が生まれることから望ましくないと判断され、①を優先とした。

・対象施設が、都市公園「響灘緑地」内に位置していることに着目し、事業手法としてはPSC、PFIだけでなくPark-PFIも検討対象に含めた。一般には青少年施設の収益性は低く、Park-PFIにおける民設民営施設の設置は困難だが、宿泊施設において閑散期の平日を小中学生の利用のために市が借り上げるため、損益分岐点を大幅に引き下げられることから、民間事業者からは高い関心を得られた。

・市の小中学生が減少を続けると見込まれており、今後はこの規模の施設を保有すること自体がリスクとなること、周辺は市の上位関連計画においても観光関連施設に対する民間投資を積極的に受け入れるエリアと位置付けられていること等から「青少年向け自然体験・滞在型観光の拠点となる民設民営型宿泊施設」をコンセプトに、Park-PFIによる4施設一括更新を望ましいものとした。

	PSC	PFI	Park-PFI
① 4施設対象	△	○	◎
② 2施設対象	×	△	○

今後の進め方

- ・PFIを中心に幅広く事業化スキーム検討した結果、本施設のリニューアルにあたってはPark-PFIによる4施設一括更新の手法が最適と判断。
- ・令和8年度に測量を行い図面を整理。
- ・令和8年度前半に説明会を兼ねて事業者同士のマッチングを行う交流会を開催し、コンソーシアムの組成を促す。その後、令和8年度下旬～令和9年度にかけて公募を実施予定。

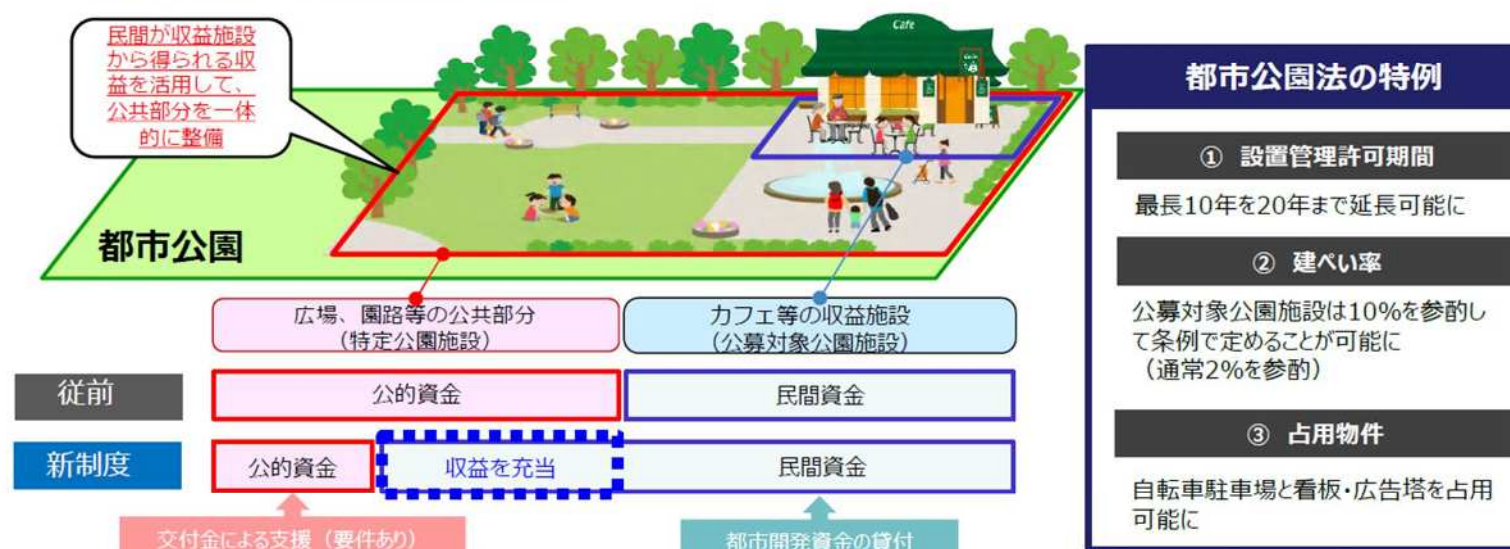
想定される課題

- ・敷地の一部で所有権を有する担当課が異なるエリアがあり、リニューアルにあたっては権利関係を含めた正確な把握が不可欠。また、それぞれの部署ごとに必要な手続きを明確に整理したうえで公募するのが望ましい。
- ・今後の物価インフレを織り込んだ工費や借り上げの計画が必要。

【参考資料】

公募設置管理制度 (Park-PFI)

- 都市公園において飲食店、売店等の公園施設（公募対象公園施設）の設置又は管理を行う民間事業者を、公募により選定する手続き
- 事業者が設置する施設から得られる収益を公園整備に還元することを条件に、事業者には都市公園法の特例措置がインセンティブとして適用される



Park-PFIの活用によって促される効果

公園管理者側	公共部分の整備に収益を充当させる仕組が法定化され、選定プロセスが明確化になったことで、民間が参入しやすくなり、効果的・効率的な公園の再整備が促進される
事業者側	法律に基づく各種特例措置によって、公園という立地環境を活かしつつ、長期的な戦略をもって安定的な施設運営を行うことが可能となる
公園利用者側	公園の利便性が向上するとともに、公園の周辺も含めたエリアの魅力向上につながる

6 玄海青年の家（若松区）

こどもの体験活動の場を残しつつ
観光客も訪れる施設へ



- ☑ 民設民営による宿泊施設へ
- ☑ 平日は、こどもの宿泊体験活動を維持
- ☑ 休日は、観光客が利用
- ☑ 市・利用者・事業者のそれぞれにメリット

市にとって

施設建設・管理コストの縮減と
サービスの向上

利用者にとって

質の高い体験活動と
快適な滞在

事業者にとって

平日の宿泊体験活動による
安定した運営