

令和7年度古賀市都市計画審議会第3回会議 議事録
(要約筆記)

【会議の名称】 令和7年度古賀市都市計画審議会第3回会議

【日時】 令和8年2月16日(月) 15時00分～16時10分

【場所】 古賀市役所第2庁舎402会議室

【諮問事項】

第5号 古賀市立地適正化計画(案)について

第6号 福岡広域都市計画道路の変更(古賀市決定)

(路線名:花見栗原線、後牟田大池線、古賀駅五楽線)

【傍聴者数】 0人

【出席委員等の氏名】

出席委員:長聡子委員、本田正明委員、森本義征委員、結城弘明委員、松島岩太委員、
大隈慶太郎委員、山崎淳一郎委員、中野修一委員

欠席委員:西亮委員、前田豊河委員

事務局:都市整備課 大浦課長、吉武都市計画係長、他2名

古賀駅周辺開発推進課 長山課長、藤岡開発推進係長、他1名

【委員に配布した資料の名称】

1. 令和7年度古賀市都市計画審議会第3回会議次第
2. 古賀市都市計画審議会委員名簿
3. 配席図
4. 諮問資料(諮問第5号、第6号)

【会議の内容】

1. 開会

2. 事務局諸報告

3. 審議会の成立報告

(事務局)

本日は西委員が公務により欠席。また、前田豊河委員が体調不良により欠席。よって、委員の出席は8名となる。出席委員は8名で古賀市都市計画審議会条例第7条第2項の規定に基づき、2分の1以上の出席があるため、審議会が成立していることを報告する。

4. 議事録署名委員の指名

(長会長)

議事録署名については、結城委員にお願いしたい。

<異議なし。>

5. 概要説明及び議事

(長会長)

本日は2件の諮問案件を審議する。進行は、事務局からの説明後、質問を受けつけ、審議終了後に採決をとる。採決の結果、答申の方針が決定した後に次の諮問案件に進む。諮問第5号「古賀市立地適正化計画（案）」について事務局より説明を願う。

(事務局)

本計画の策定スケジュールについて説明する。本計画の原案を令和7年12月から2週間の閲覧に供したところ、公述申出書の提出はなかった。よって、令和8年1月に予定していた公聴会は中止としている。今後は、本審議会でのご意見を踏まえ、令和7年度中に本計画の内容を確定させ、市内の住民や事業者などに対して本計画及び届出制度を周知した後に、令和8年7月に策定・公表をする予定としている。なお、通常の都市計画決定は審議会の議を経て行うものであるが、立地適正化計画は都市再生特別措置法に基づき、審議会の意見を聴取するものとされており、通常の都市計画決定とは性格が異なるものであることを申し添える。

本計画の内容について、補足資料を用いて説明する。

策定の背景について、近年、多くの地方都市では人口減少や高齢化の進行、社会資本の老朽化に加え、水害や地震など自然災害の頻発・激甚化といった課題が顕在化しており、本市においても、将来的な人口減少と高齢化の進行が見込まれ、生活サービスの維持や都市経営などで課題が生じると考えられる。こうした状況を踏まえ、生活サービス機能や居住の誘導と公共交通ネットワークの形成を一体的に進める「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方に基づき、本計画を策定するものである。

立地適正化計画の方針について、本計画の基本方針は、大きく三つある。一つ目は、地域特性を活かした魅力的な拠点形成、二つ目は、安全・安心に暮らせる居住地の形成と誘導、三つ目は、拠点間をつなぐ公共交通ネットワークの形成である。これらを一体的に進めることで、市全体として持続可能な都市構造の形成をめざす。

居住誘導区域・都市機能誘導区域について、それぞれ居住誘導区域は、人口減少下においても一定の人口密度を維持し、生活サービスやコミュニティを将来にわたって確保するための区域、都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業などの都市機能を拠点に集約し、効率的なサービス提供を図る区域である。本市では、市街化区域から災害危険区域や工業地域などの居住を想定しないエリアを除いた区域を居住誘導区域とし、古賀市都市計画マスタープランにおいて拠点として位置付けられている JR 古賀駅周辺および JR

千鳥駅周辺を都市機能誘導区域に設定している。また、古賀市都市計画マスタープラン上で、住居・商業系の土地利用に取り組む区域とされている新久保南・庄地区については、新市街地形成検討地区として設定し、今後市街化区域に編入された際には誘導区域の設定を検討する地区としている。

誘導施設について、誘導施設は、都市機能誘導区域内への立地を促すことで、拠点としての機能を維持・強化することを目的とした施設である。1. 都市機能毎の役割・特性、2. 拠点形成方針の方向性、3. 現状及び将来の人口推計に対する都市機能の充足状況、4. 市民意向の4つの視点を踏まえ、求められる都市機能を整理し、そのうち維持・誘導をする都市機能を誘導施設として定めている。中心拠点である JR 古賀駅周辺には、市役所をはじめとする行政機能や、一定規模以上の商業施設、医療機能など、広域的な利用が見込まれる都市機能の集積を図り、JR 千鳥駅周辺では、医療・福祉機能や日常生活に必要な商業機能を中心に、生活拠点としての機能充実を図る。

防災指針について、本計画では、誘導区域の設定にあたって災害リスクを考慮し、ハザードが残るエリアについては、適切な防災・減災対策を講じることとしている。具体的には、災害リスクの低いエリアへの立地誘導や建物の耐震化の推進、盛土等の規制といったリスク回避の取組に加え、避難地や避難路の安全性の確保、河川の浚渫、下水道施設や雨水ポンプ施設の耐震化・耐水化などのハード対策を進める。さらに、自主防災組織の支援、防災訓練の実施、防災情報の周知など、ソフト対策にも取り組み、総合的な防災・減災まちづくりを進めていく。

誘導施策について、本計画では、居住誘導、都市機能誘導、公共交通ネットワーク、誘導区域外の四つの観点から、誘導施策を整理している。

居住誘導については、生活・交通利便性の高い区域への居住を誘導することで、生活サービスやコミュニティの維持を図ることを目的としている。空き家の有効活用や、一定規模以上の住宅立地動向の把握などを通じて、良好な居住環境の形成を図る。

都市機能誘導については、都市機能誘導区域を中心に、医療・福祉・商業などの都市機能の維持・誘導を図ることを目的としている。公的不動産及び低未利用地の活用やウォークアブル空間の形成などにより、拠点としての機能強化を進める。

公共交通については、鉄道や路線バスのみならず、補完交通であるデマンドバスやタクシーを組み合わせた公共交通ネットワークの維持・確保を図ることを目的としている。駅や主要なバス停を中心に、公共交通の利便性の向上に資する機能強化を進める。

誘導区域外については、地域の実情に応じ、日常生活機能の維持・確保を図るとともに、古賀グリーンパーク等の既存資源を活かした交流空間の創出を推進する。

目標について、本計画では、都市機能の誘導施設数、居住誘導区域内の人口割合や人口密度、市内公共交通の利用回数、防災訓練参加者数など、複数の目標値を設定している。これらの目標値は、急激な増加を目指すものではなく、人口減少局面においても現状水準を維持することを基本としている。これは、都市のコンパクト化を進める中でも、生活利便性や安全性を極力低下させないことを重視した考え方に基づくものである。

進行管理について、本計画の実効性を確保するため、おおむね 5 年ごとに誘導施策の実施状況や、目標値の達成状況について検証を行う。検証にあたっては、国が公表している「まちづくりの健康診断」や「都市モニタリングシート」などの客観的なデータも活用しながらモニタリングをしていくこととしている。

届出制度について、誘導区域外における住宅や誘導施設の立地動向を把握する仕組みとして、都市再生特別措置法に基づく届出制度を運用する。この制度では、一定規模以上の行為について、あらかじめ市に届け出いただくこととしており、居住誘導区域外で、一定規模以上の住宅の開発や建築を行う場合は、届出の対象となる。次に、都市機能誘導区域外で、病院や商業施設などの誘導施設の建築やそれに伴う開発を行う場合は届出の対象となる。また、都市機能誘導区域内であっても、誘導施設を休止または廃止しようとする場合にも届出の対象となり、これらの行為を行う場合には、いずれも着手

の30日前までに市への届出が必要となる。この届出制度は、建築や開発を一律に制限するものではなく、立地の動向を事前に把握し、必要に応じて助言や調整を行うための制度であり、民間活動を妨げることを目的としたものではない。

以上、諮問第5号の説明を終了する。

(会長)

諮問第5号「古賀市立地適正化計画(案)」について、ご意見やご質問のある方は挙手をもって発言願いたい。

(本田委員)

第2章14頁の空き地・空き家の状況について、一戸建ての空家数が示されているが、花鶴丘団地など1970年代の開発で既に50年以上経過している集合住宅は、高齢者が上の階に住めない、あるいは建替えが困難になるといった課題があると思われるが、現状、どの程度把握されているか。

(事務局)

空き部屋は極端に多い状況ではないが、世帯の入れ替わりが進み、外国籍の居住者が増えるなど、コミュニティ活動や地域のつながりが課題であると認識している。地域コミュニティについては、まちづくり推進課が中心となり活動のサポートを行っているが、解決すべき課題もまだあると認識している。また、マンションの老朽化・建替え問題については、2026年4月施行のマンション法の改正(区分所有法等の改正)もあり、合意形成を容易にする仕組みや要件緩和が盛り込まれており、各マンションには順次、法改正の通知を差し上げているところである。

(会長)

他にご質問・ご意見がないようなので審議を終了し、採決に入る。

諮問第5号「古賀市立地適正化計画(案)」について、都市計画審議会として異存なしとすることに意義がなければ挙手を願う。

<全員挙手>

採決の結果、挙手7人で、諮問第5号について異存なしとすることで決定する。

市長への答申書の作成については、私に一任していただければよろしいか。

<異議なし。>

(会長)

では、答申書を作成のうえ、市長へ提出する。

続いて第6号「福岡広域都市計画道路の変更(古賀市決定)」について審議に入る。事務局より説明を願う。

(事務局)

まず、古賀駅東口周辺地区のまちづくりについて補足資料を用いて説明する。古賀市では、現在工場や駐車場として利用されている古賀駅東口周辺地区を、ウォークブルで居心地の良い場所へと整備していきたいと考えている。コンセプトとして「歩きたくなる 暮らしたくなる 居心地の良い まちづくり」を掲げ、その実現のため、JR古賀駅から複合文化施設であるリーパスプラザこがまでを、まちづくりのシンボル空間として賑わいの拠点と位置づける。このシンボル空間を整備するにあたっては、空間形成の基本方針に基づきながら、機能・動線ネットワーク・景観・環境・防災・防犯を軸に検討を進めてきた。JR古賀駅からリーパスプラザこがまでのシンボル空間は、歩行者中心のまちづくりを実現するため、新たに整備する公園や宅地は既存の周辺市街地に連続した土地利用となるよう計画しており、道路による分断を避け、公園と宅地の一体的な空間形成を図ることとしている。

都市計画道路の変更について説明する。本都市計画道路を変更する理由は、JR古賀駅からリーパスプラザこがまでを公園で結び、ウォークブル区域として居心地の良い空間創出によるまちづくりを推進するために行うものである。

路線番号3・5・2-10古賀駅五楽線について、現在の都市計画道路法線は、古賀

駅の駅前広場から花見栗原線まで直線状の道路線形だが、この線形を U 字型の環状の線形に変更する。古賀市駅東 3 丁目を起点として古賀市駅東 2 丁目を終点とし、従前と変わらず JR 古賀駅へのアクセス道路として位置づけ、この変更によりシンボル空間が道路によって分断されない形が形成される。

路線番号 3・4・2-16 後牟田大池線について、古賀駅五楽線の変更に伴い起点の位置を変更するものである。古賀市駅東 2 丁目を起点として古賀市美明 2 丁目を終点とし、市街地中心部から新宮町につながる南北方向の交通を分担する道路としての位置づけである。

路線番号 3・4・2-6 花見栗原線について、古賀駅五楽線の変更に伴い、各交差点部に右折レーンを整備することから一部幅員を拡幅するものである。古賀市千鳥 1 丁目を起点として古賀市庄字栗原を終点とし、市街地中心の南北方向の交通量を分散する道路としての位置づけである。

本都市計画道路の変更原案を令和 7 年 10 月 24 日から 11 月 7 日まで閲覧に供したところ、公述申出書が 1 件提出された。よって、令和 7 年 11 月 18 日に公聴会を開催し、公述人が述べられた意見の要旨について公聴会開催記録書を用いて説明する。公述人からの意見は次の 3 点である。

1 点目は、本都市計画道路の変更原案により移転を求められることになり、これまで説明会・陳述書・ワークショップ参加・パブリックコメントなど、地域住民として誠実に意見を伝えてきたが、住民の不安や生活実態が十分に反映されていないという点である。

2 点目は、現在の住環境が介護環境と密接に結びついており、移転に伴いこれまでの生活と健康に重大な影響を及ぼすことから、移転は極めて困難であるという点である。

3 点目は、道路整備の必要性は理解するが、住民の生活基盤を奪う形で進めるのは地域の持続性に反しており、ルート変更等見直しを検討し、移転回避の可能性を追求すること。強制的な立ち退きが前提のような進め方は容認できず、住民の生活を守る視点から計画の再検討を強く求めるという点である。

公述人の意見に対し、市としては他の地域住民同様、丁寧な対話を行いながら可能な範囲で意見を吸い上げ、計画に反映してきたところである。また、古賀市の拠点ともいえる駅前の強みを最大限に活かすまちづくりを進めていく必要があり、本事業は公益上必要な事業であると考え。引き続き、今後も関係者との協議を継続し、事業へのご理解・ご協力をいただけるよう最大限の努力を行ってまいりたいと考え、原案のとおり案として確定した。

続いて、本都市計画道路の変更案を令和 8 年 1 月 27 日から 2 月 9 日まで縦覧に供したところ、意見書が 2 件提出されたので、案に対する意見書及びその意見書に対する市の見解を用いて説明する。

意見の内容としては、今回、都市計画道路の変更をしようとする古賀駅五楽線、花見栗原線以外の道路から先に整備した方がよいのではないか、地権者が多く事業に着手できないのではないか、事業を行う費用面が心配といった趣旨の意見を頂戴している。

意見に対する市としての見解は、古賀駅東口周辺のまちづくりは広範囲に渡るため、優先順位をつけて整備していく必要があり、優先順位が最も高いのが駅前のシンボル空間の整備となること。引き続き、関係地権者の皆様と協議を進め、ご理解を得ながら令和 9 年度の事業認可、令和 10 年度の事業着手をめざすということ。活用できる補助金などで財源を確保しつつ、市全体の財政見直しによる将来の財政状況を勘案しながら事業を進めていくこととしている。なお、その他公聴会の公述内容と重複している意見部分については、前述した見解と同様である。

以上、諮問第 6 号の説明を終了する。

(長会長)

諮問第 6 号の質疑に入る。「福岡広域都市計画道路の変更（古賀市決定）」について、

ご意見やご質問のある方は挙手をもって発言願いたい。

(森本委員)

後牟田大池線について、当初の都市計画決定、関係者との協議状況、着手時期を伺いたい。

(事務局)

当初の都市計画決定は、昭和47年である。今回の都市計画道路の変更に併せ、改めて地元の方とお話していく必要があると考える。着手時期については、今回の東口の整備が令和10年から約10年期間を要する見込みで、その整備が終わる頃に着手できればと考える。

(森本委員)

後牟田大池線は市民の関心が高く、早く着手してほしいという要望が多いので、ぜひ積極的に取り組んでいただきたい。要望としてお伝えする。

(松島委員)

今回、令和8年1月27日から2月9日に行われた縦覧の際に提出された意見に対して、市の見解が示された資料が出ているが、公聴会の公述に対する市の見解は口頭で述べられただけで資料が出ていない。住民にとっては、その違いがわからずルールをきちんと説明し、混乱させないようにすべきで不親切と思われる。

(事務局)

公聴会は意見を聴取する場で、意見書は正式に見解を出す場という切り分けがあったが、公聴会の意見に対しても、市としての考え方を資料としてつけておくべきだったと反省する。公聴会の公述人とはこれまでも意見交換をさせていただいているが、市全体の公益性を鑑み、原案のとおり案を確定させたという経緯がある。公述に対する市の見解は、丁寧にご説明し、ご理解をいただく対応をしまいたい。

(山崎委員)

道路を環状にすることのメリットと、自転車ネットワークの展望はあるか。

(事務局)

メリットは、コンセプトであるウォークアブルなまちづくりとしての歩行者優先の空間を確保しながら、公共交通の利便性が維持できることである。自転車ネットワークについては、北側に3階建ての駐輪場を集約する計画としているが、今回の路線では自転車専用空間の確保までには至らず、将来的には周辺道路と合わせて自転車ネットワークを考えていく必要があると認識している。

(本田委員)

公園部分の所有・管理や、エリアマネジメントなどの運営組織の検討状況はどうなっているか。

(事務局)

公園は原則として市が整備・管理する。現在の検討状況はハード整備が中心だが、今後、運営組織や新規コミュニティをどうつなぐかといったソフト面についても重要な課題として検討していきたい。

(長会長)

他にご質問・ご意見がないようなので審議を終了し、採決に入る。

諮問第6号「福岡広域都市計画道路の変更（古賀市決定）」について、賛成される方は挙手を願う。

<全員挙手>

採決の結果、挙手7人で、諮問第6号について賛成することで決定する。

市長への答申書の作成については、私に一任していただいてよろしいか。

<異議なし。>

(長会長)

では、答申書を作成のうえ、市長へ提出する。

(長会長)

以上をもって、本日の審議を終了する。

これにて、令和7年度古賀市都市計画審議会第3回会議を閉会する。