

第 1 章 都市計画マスタープランとは

1. 都市計画とは
2. プラン策定の経緯と改訂の背景
3. 都市計画マスタープランの位置づけ

第1章 都市計画マスタープランとは

1. 都市計画とは

私たちの生活の中には、住む・働く・学ぶ・憩うといったさまざまな営みがあります。より快適な生活を営むためには、土地の使い方や建物の建て方のルールを定め、それをお互いに守っていく必要があります。また、道路・公園・下水道などは、建物の配置や人・モノの移動、隣町との連続性などを考えて、あらかじめ位置や規模などを考えておき、それに従って整備していく方が効果的・効率的です。このように、まちづくりに必要な土地利用や建物のルール、都市施設の配置などを長期的・総合的に考えながら、市の健全な発展と秩序ある整備を計画的に行っていくのが「都市計画」です。

2. プラン策定の経緯と改訂の背景

「都市計画マスタープラン」は、都市計画法第18条の2に定められた「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として、福岡県が定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」や「古賀市総合振興計画」など上位計画に即したまちづくりの将来ビジョンであるとともに、都市計画の決定や変更の指針となります。

古賀市では、平成21年4月、都市計画区域外の地域の無秩序な開発を抑制し、農業や自然環境との調和のとれた土地利用を推進していくため、市全域を都市計画区域に編入する方針を掲げ、「古賀市都市計画マスタープラン」を策定しました。

その後、この都市計画区域に編入する方針については、さまざまな議論を経て、平成24年策定の「第4次古賀市総合振興計画」において再検討することが決定しました。平成25年には、生活環境を脅かすおそれのある建物等を制限するため、都市計画区域外の準都市計画区域に「特定用途制限地域」を指定し、その後、平成29年に策定した「第4次古賀市総合振興計画後期基本計画」において、指定後の状況を検証し、今後もこの指定に基づく規制・誘導を図ることとしました。このようなことから、都市計画区域編入を前提とした平成21年4月策定のプランは、上位計画に対応した見直しが必要となりました。

また、プラン策定後10年が経過し古賀市では、全国の多くの自治体と同様、少子高齢化が進展し、将来的には人口減少が予想されています。このまま放置すれば、市域における人口の低密度化は顕著となって、非効率な行政運営をはじめ、生活に密着した商業施設等の撤退や公共交通サービスの低下などにつながるおそれがあります。今後も厳しい財政状況が続くことが予想される中で、持続可能な都市づくりを進め、都市の質を高めていくことが課題となっています。

古賀市では、このような社会状況の変化に対して適切に対応し、また、上位計画をはじめ都市づくりの施策の進捗による時点修正を図るため、これまでの基本的な考え方や理念を継承しつつ、「古賀市都市計画マスタープラン」を改訂することとしました。

<H21.4 プラン策定後の主な都市計画の動き>

● 古賀市の取り組み

- 古賀市美しいまちづくりプランの策定 (H23. 10)
- 第4次古賀市総合振興計画基本構想、前期基本計画の策定 (H24. 3)
- 播摩地区地区計画の決定、用途地域の変更 (H24. 6)
- 古賀団地・中央・久保西・久保地区地区計画の決定 (H24. 12)
- ししぶ駅東側の一部地域における用途地域の変更 (H25. 3)
- 準都市計画区域における特定用途制限地域の指定 (H25. 12)
- 浜地区地区計画の決定、用途地域の変更 (H26. 2)
- 筵内地区に福岡県開発許可条例に基づく区域（集落活性化タイプ）を指定 (H26. 3)
- 高田地区地区計画の決定 (H26. 11)
- 都市計画道路の変更（廃止3路線、一部廃止4路線等）(H26. 3、H27. 1)
- 古賀市高田土地区画整理組合設立認可 (H27. 3)
- 馬渡地区地区計画の決定 (H28. 7)
- 第4次古賀市総合振興計画後期基本計画の策定 (H29. 3)
- 病院・千鳥地区の市街化区域編入 (H29. 10)
- 古賀市玄望園土地区画整理組合設立認可 (H30. 1)
- 古賀市景観計画の策定 (H31. 3)
- 町川原1区に福岡県開発許可条例に基づく区域（集落活性化タイプ）を指定 (R1. 9)

● 福岡県の取り組み

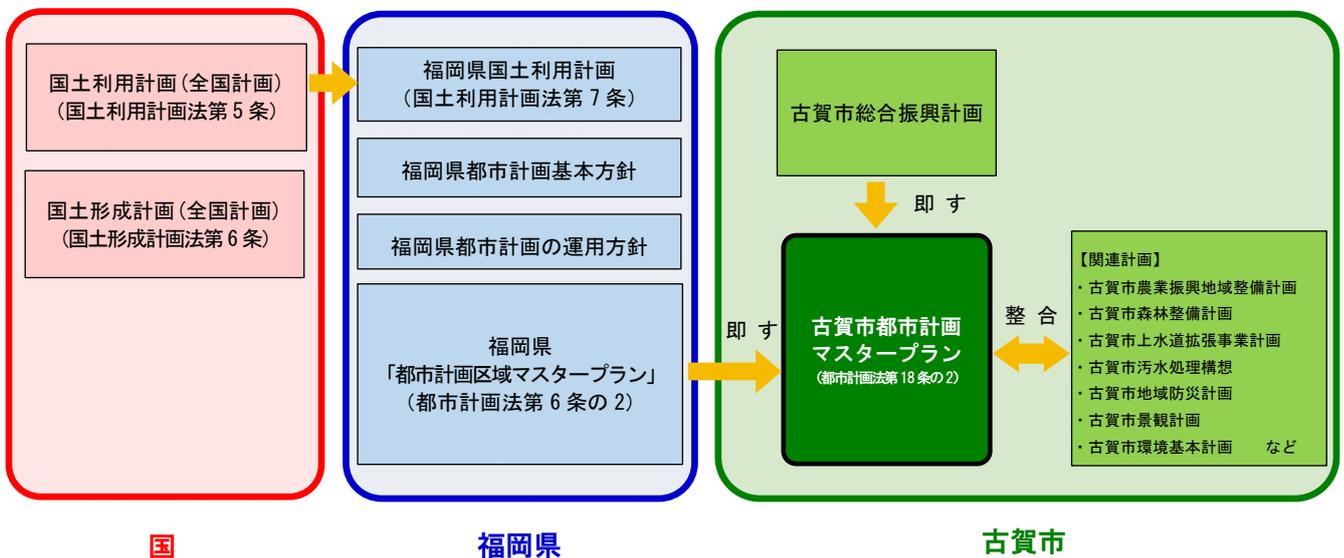
- 福岡県都市計画基本方針の策定 (H27. 10)
- 福岡県都市計画の運用方針の策定 (H28. 12)
- 福岡都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の決定 (H29. 1)
- 古賀都市計画区域の福岡広域都市計画区域への統合 (H29. 1)

3. 都市計画マスタープランの位置づけ

(1) 他計画との関連

本マスタープランは、古賀市が定める「総合振興計画」や、福岡県が定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」などの上位計画に即して定めることになっています。また、「農業振興地域整備計画」など古賀市の各種関連計画との整合を図ることとしています。

図 1-1 古賀市都市計画マスタープランの位置づけ



(2) 対象地域

本マスタープランの対象地域は、市域全体の一体的・総合的な都市計画及び土地利用を図るため、市全域とします。

(3) 構成

本マスタープランは「全体構想」と「地域別構想」により構成されています。

「全体構想」では、市全体のまちづくりの理念と将来像を明らかにし、その実現に向けた方針を示しています。

「地域別構想」では、「全体構想」で示した方針を受け、小学校区（8校区）ごとにそれぞれの地域において取り組むべき方針を示しています。

(4) 想定する人口規模

古賀市の人口は、近年、緩やかな増加傾向が続き約 58,000 人を推移していましたが、美郷地区の住宅開発などにより、令和元年 9 月末現在の人口は、59,444 人となっています。

一方、国立社会保障・人口問題研究所が平成 30 年 12 月に公表した「日本の地域別将来推計人口」では、少子高齢化などを背景として、今後、古賀市の人口は減少に転じると予測されており、20 年後の令和 22 (2040) 年には、約 54,500 人に減少する推計結果が出ています。

今後は、これまでのように新たな市街地を拡張させ人口増をめざすのではなく、既存ストックを有効活用しながら、既成市街地に計画的・効率的に人口集積を図ることで、市街地の適切な人口密度を確保し、非効率的な行政運営や、商業、医療等の日常生活に密着した生活サービスの低下を防いでいくことが求められます。

このような背景から今回の改訂では、想定する人口規模として「人口密度」に着目し、概ね 20 年後の市街化区域（工業地域と工業専用地域を除く）において、平成 27 年の国勢調査とほぼ同程度の 65 人/ha 以上の人口密度を維持していくことを想定し、今現在の行政運営の効率性や生活利便性を守りながら、人口減少社会に対応した持続可能な都市づくりを進めていきます。

図 1-2 想定する人口規模

概ね 20 年後の市街化区域内の人口密度
65人/ha以上

