第２章　まちづくりの現状と課題

１．古賀市の位置と沿革
２．古賀市の特長
３．古賀市の都市構造
４．古賀市の都市の現状
５．古賀市の都市の課題

第２章　まちづくりの現状と課題

１．古賀市の位置と沿革

古賀市は、福岡県の北西部にあって、市域は東西に約 11 ㎞、南北に約 7 ㎞、4,207ha の面積を有し、南西部は新宮町、南東部は久山町、東部は宮若市、北部は福津市と接し、福岡市の都心部までは約 15 ㎞の近距離に位置しています。

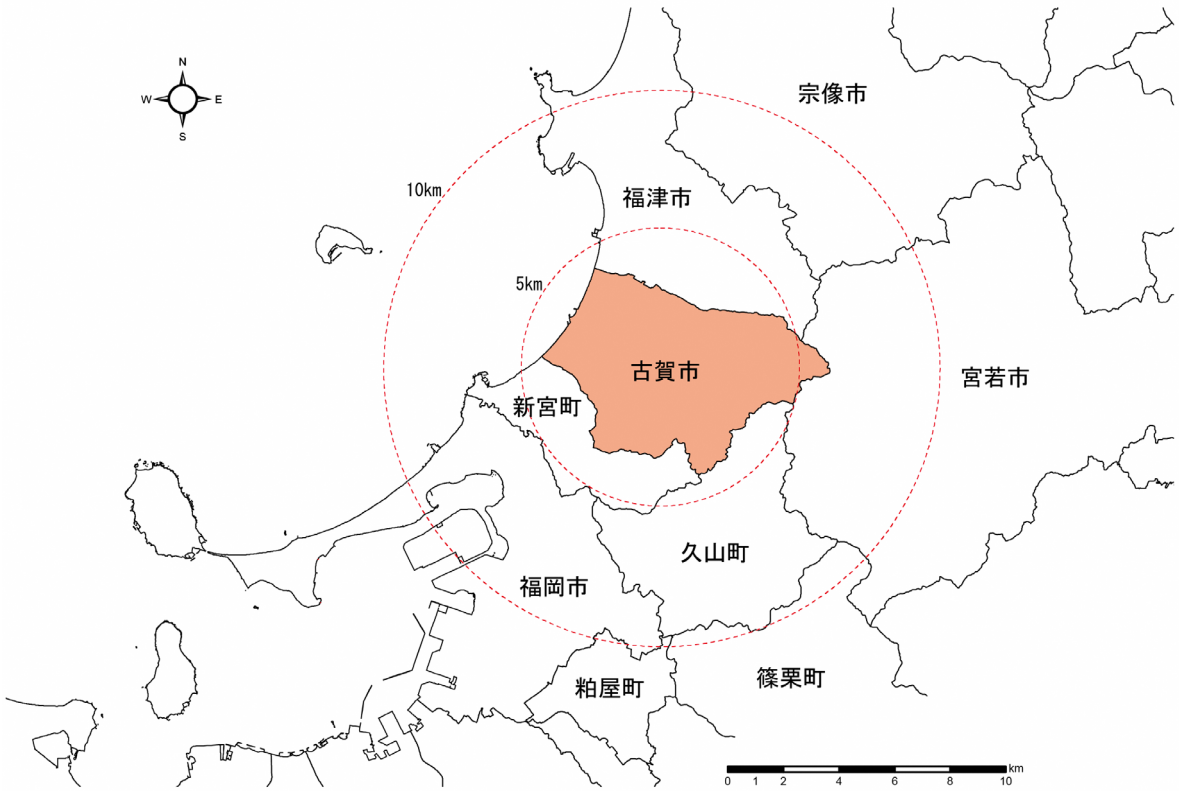
古賀市の沿革は、明治 22 年に市町村制が施行され、それまで 16 に分かれていた村が合併し、席内村、青柳村、小野村の 3 村となり、その後、昭和 13 年の町制施行により席内村が古賀町となりました。さらに昭和 30 年に 1 町 2 村が合併し古賀町となり、平成 9 年 10 月の市制施行により現在の古賀市となりました。

２．古賀市の特長

古賀市は、九州地方の中枢都市である福岡市と北九州市の間に位置する大都市近郊の都市として、ＪＲ鹿児島本線、九州自動車道、国道 3 号、国道 495 号及び主要地方道筑紫野・古賀線が縦断し、九州自動車道には、古賀インターチェンジや古賀サービスエリアがあり、広域交通の要衝となっています。

市西部には、住宅地、商業地、工業地が集積され市街地が形成されています。また、市中央部の平野部から丘陵地にかけて、既存集落とその周りには農地が広がり、水稲作のほか、大都市近郊の立地条件を生かしてイチゴ、柑橘、花き類、軟弱野菜などの生産が行われています。

図２－１　古賀市の位置

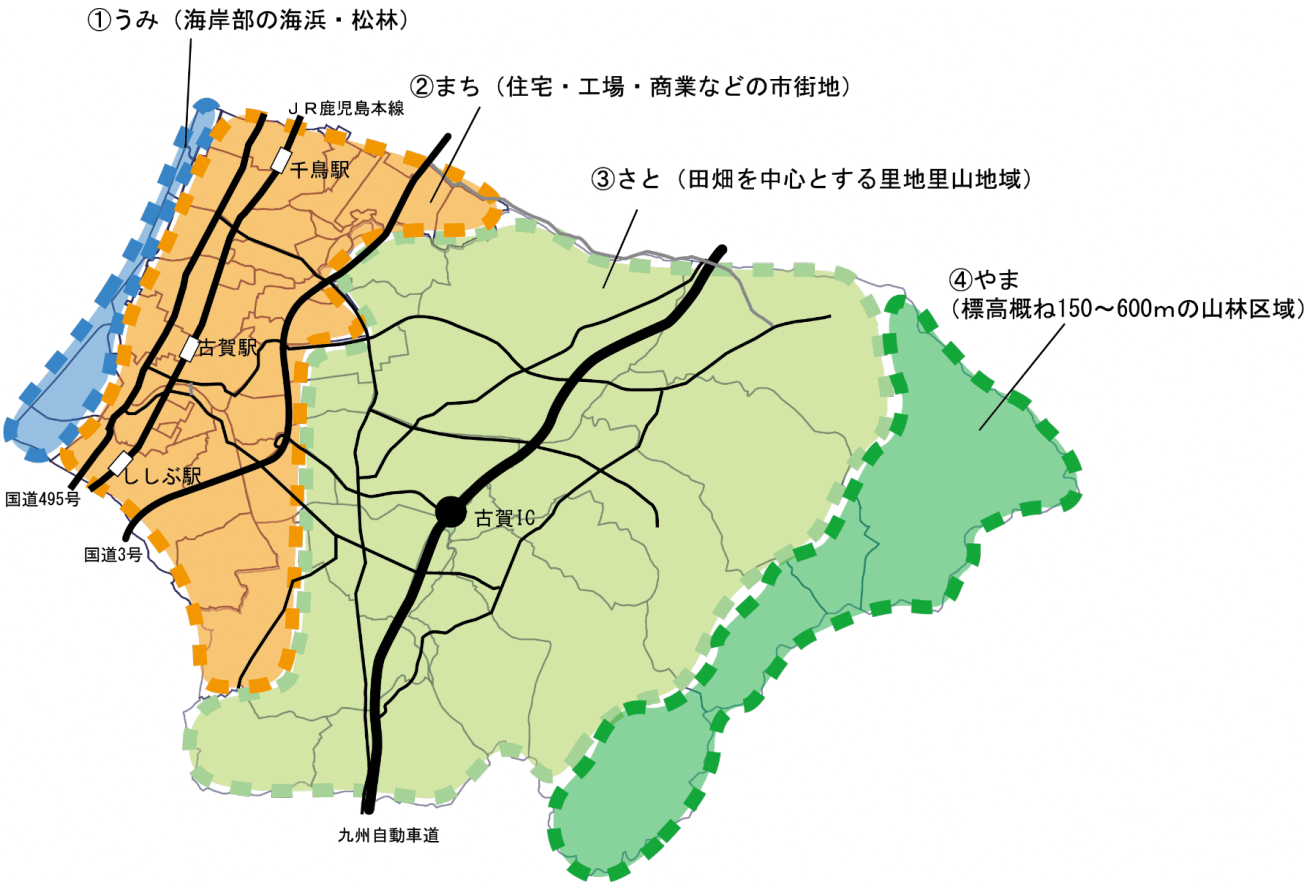


３．古賀市の都市構造

古賀市は、海、平野、丘陵地、山林と連なる変化に富んだ地形を有しており、海側（西側）から①**うみ**（海岸部の海浜・松林）、②**まち**（住宅・工場・商業などの市街地）、③**さと**（田畑を中心とする里地里山地域）、④**やま**（標高概ね 150～600ｍの山林区域）で構成される都市です。

まちのエリアについては、優先的かつ計画的に市街化を図る「市街化区域」（面積：817ha、古賀市全域の約 19%）として、快適な生活環境を形成するため、建物の種類や用途を規制する用途地域（住居・商業・工業の各地域）を定めています。

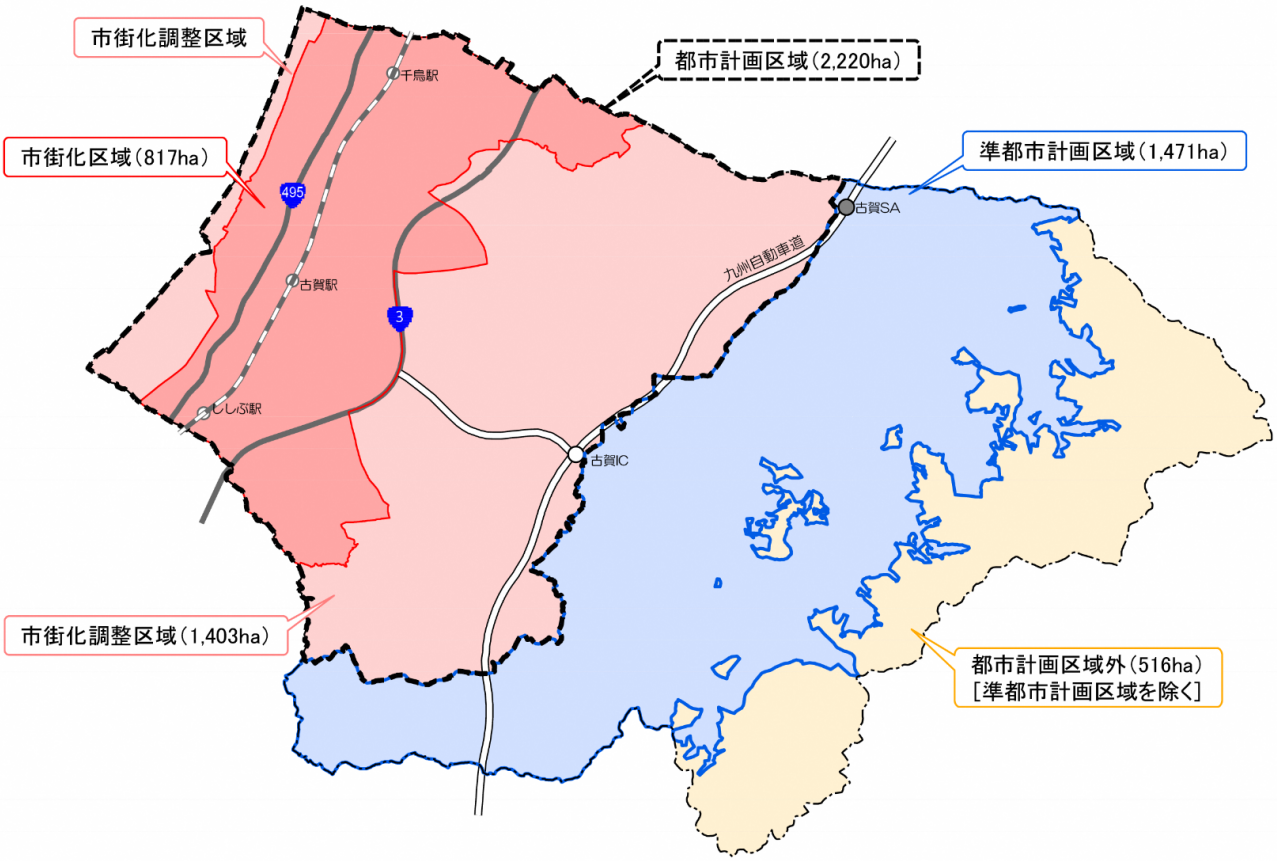
図２－２　古賀市の都市構造



うみ・さとのエリアについては、自然環境や農地などを保全するために、市街化を抑制する区域として「市街化調整区域」（面積：1,403ha、古賀市全域の約 33%）、又は、都市計画区域外の秩序ある土地利用と環境の保全を図る「準都市計画区域」（面積：1,471ha、古賀市全域の約 35%）が指定されています。「市街化調整区域」では、農林業用の建物を除き、原則として建物の建築や宅地化のための開発は制限されています。また、「準都市計画区域」では、全域を「特定用途制限地域」に指定し、建築用途を制限しています。

やまのエリアについては、ほぼ全域が森林で占められており、都市計画の及ばない「都市計画区域外（準都市計画区域を除く）」（面積：516ha、古賀市全域の約 12%）となっています。基本的に建築に対する規制はありませんが、他法令によって開発等が制限されています。

図２－３　都市計画区域



４．古賀市の都市の現状

（１）人口・世帯

・古賀市全体の人口推移は、昭和 35（1960）年ごろから平成 12（2000）年ごろまでは順調に増加し、その後は、美明地区の土地区画整理事業やＪＲ古賀駅・千鳥駅周辺でマンション・アパートの立地が進んだものの人口の伸びは一段落し、緩やかな人口増の時期が続いていましたが、平成 27（2015）年以降の住民基本台帳では、美郷地区の土地区画整理事業や中小規模の住宅開発により、令和元（2019）年 9 月末の人口は 59,000 人を超えています。

・世帯数は増加していますが、世帯当たりの人員は、昭和 35（1960）年の 5.10 人から平成 27（2015）年には 2.60 人に減少しています。

・市街化区域では、花鶴丘や舞の里などの大規模な住宅団地の開発が行われたことにより、昭和 50 年代から急激に人口が増加し、その後次第にその伸びは緩やかになりながらも増加を続け、平成 27（2015）年時点では約 43,000 人となっています。

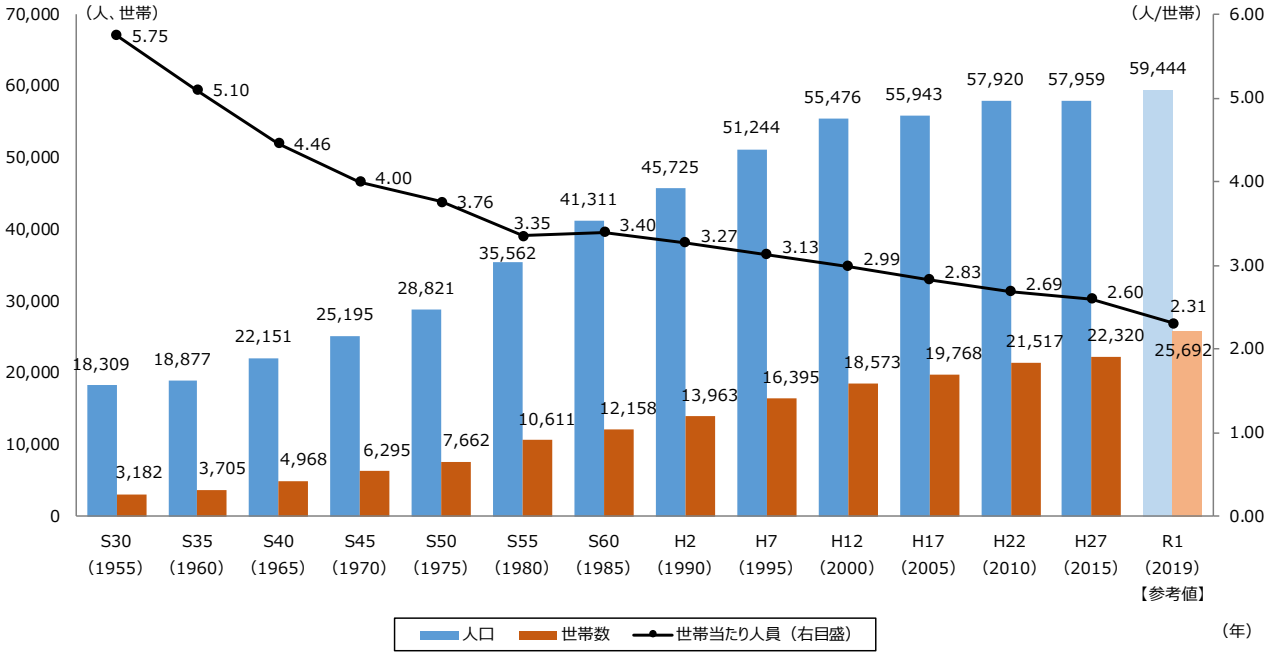
・市街化調整区域では、昭和 45 年以来、既存宅地の開発や福祉施設建設などによって平成 12（2000）年までに約 1,700 人増加しましたが、平成 13（2001）年の線引きの見直しにより約 1,300 人が市街化区域に区分されたため、区域内人口は約 5,000 人となり、それ以後は横ばい傾向が続いています。

・都市計画区域外（準都市計画区域を含む）では、主要地方道筑紫野・古賀線や国道 3 号など幹線道路の整備が進んだことにより都市化の圧力を受け、小規模な開発が急激に進んだことで、昭和 50 年代から人口が急増しました。その後、平成 12（2000）年から横ばい傾向が続き、平成 27（2015）年時点で約 10,000 人となっています。

・それぞれの区域を年齢 3 階級別人口割合でみると、平成 27（2015）年 の市街化調整区域では年少人口割合（11.6%）は最も低く、高齢化率（30.4%）は最も高く、少子高齢化が他の区域と比べて進行しており、今後もこの傾向は続くと予測されます。

・市街化区域や都市計画区域外についても、少子高齢化は確実に進むため、令和 27（2045）年には、市街化調整区域の年少人口割合や高齢化率とわずかな差となることが予測されます。

図２－４　人口・世帯・世帯人員の推移



資料：国勢調査［人口等基本集計］（S30～H27）、住民基本台帳（R1）

図２－５　都市計画区域別 人口の推移

	S45 (1970)	S50 (1975)	S55 (1980)	S60 (1985)	H2 (1990)	H7 (1995)	H12 (2000)	H17 (2005)	H22 (2010)	H27 (2015)
行政区域	25,195	28,821	35,562	41,311	45,725	51,244	55,476	55,943	57,920	57,959
都市計画区域	22,965	26,523	32,300	35,906	38,597	42,567	45,743	46,303	47,907	48,170
市街化区域	18,326	21,607	27,200	30,491	33,339	36,314	39,426	41,301	42,888	43,204
市街化調整区域	4,639	4,916	5,100	5,415	5,258	6,253	6,317	5,002	5,019	4,966
都市計画区域外	2,230	2,298	3,262	5,405	7,128	8,677	9,733	9,640	10,013	9,789

資料：国勢調査［人口等基本集計］、都市計画基礎調査

図２－６　都市計画区域別 年齢３階級別人口割合（予測）

		H27 (2015)	R2 (2020)	R7 (2025)	R12 (2030)	R17 (2035)	R22 (2040)	R27 (2045)
行政区域	年少人口（0～14歳）	14.3%	13.9%	13.4%	13.0%	12.6%	12.5%	12.4%
	生産年齢人口（15～64歳）	61.3%	57.9%	56.0%	55.0%	54.4%	52.2%	50.8%
	高齢人口（65歳以上）	24.2%	28.1%	30.6%	32.0%	33.0%	35.3%	36.8%
	年齢不詳	0.2%	－	－	－	－	－	－
都市計画区域	年少人口（0～14歳）	14.2%	13.8%	13.4%	13.0%	12.7%	12.5%	12.4%
	生産年齢人口（15～64歳）	61.3%	58.1%	56.3%	55.2%	54.4%	52.2%	50.7%
	高齢人口（65歳以上）	24.3%	28.1%	30.4%	31.8%	33.0%	35.3%	36.9%
	年齢不詳	0.2%	－	－	－	－	－	－
市街化区域	年少人口（0～14歳）	14.5%	14.2%	13.6%	13.2%	12.8%	12.6%	12.5%
	生産年齢人口（15～64歳）	61.6%	58.6%	56.8%	55.7%	54.8%	52.5%	50.8%
	高齢人口（65歳以上）	23.6%	27.3%	29.6%	31.1%	32.4%	34.9%	36.7%
	年齢不詳	0.2%	－	－	－	－	－	－
市街化調整区域	年少人口（0～14歳）	11.6%	10.9%	11.1%	11.5%	11.5%	11.7%	11.9%
	生産年齢人口（15～64歳）	58.0%	54.3%	52.1%	50.5%	50.5%	49.3%	49.4%
	高齢人口（65歳以上）	30.4%	34.8%	36.8%	38.0%	38.0%	38.9%	38.7%
	年齢不詳	0.0%	－	－	－	－	－	－
都市計画区域外	年少人口（0～14歳）	15.0%	14.4%	13.5%	12.7%	12.4%	12.3%	12.2%
	生産年齢人口（15～64歳）	61.4%	57.1%	54.7%	54.1%	54.3%	52.1%	51.2%
	高齢人口（65歳以上）	23.6%	28.5%	31.9%	33.2%	33.3%	35.6%	36.6%
	年齢不詳	0.1%	－	－	－	－	－	－

資料：国勢調査[人口等基本集計]、国土交通省国土技術政策総合研究所　将来人口・世帯予測ツール

（２）市街化区域及び市街化調整区域の変遷・人口密度

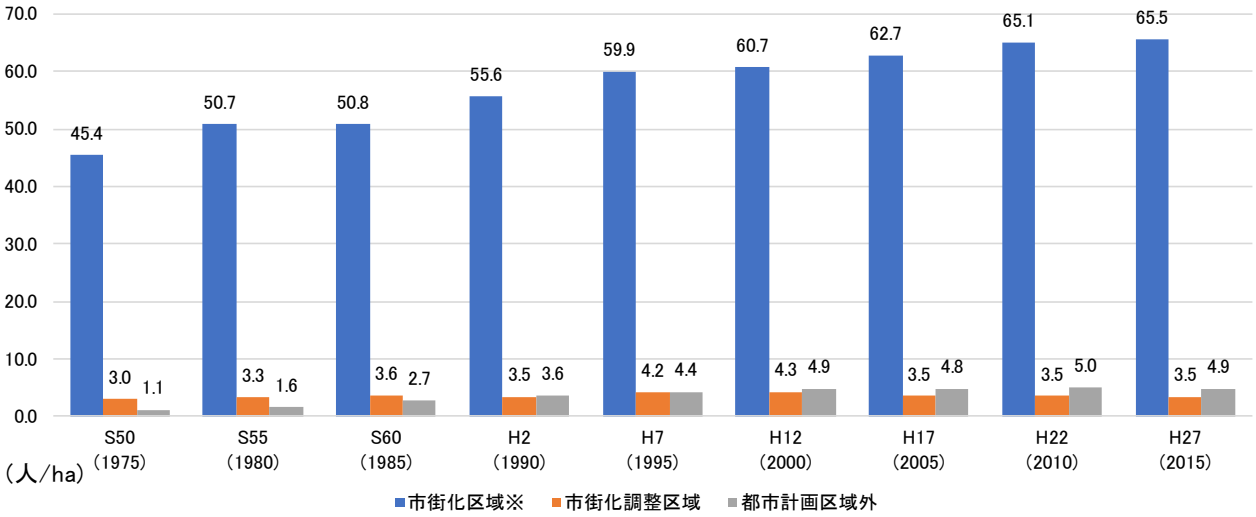
・昭和 45（1970）年 12 月に市街化区域 594ha、市街化調整区域 1,626ha を決定して以降、6 回の区域区分の変更を行い、平成 29（2017）年 10 月に病院・千鳥地区を市街化区域に編入した結果、市街化区域の面積は 817ha となっています。

・人口密度の推移をみると、昭和 50（1975）年以降、市街化区域の人口密度は上昇傾向にあり、平成 27（2015）年時点で 65.5 人/ha（工業専用地域・工業地域の面積 145 haを除く）となっています。

図２－７　市街化区域及び市街化調整区域の変遷

告示年月日	市街化区域面積	市街化調整区域面積	備考
昭和 45 年 12 月 28 日	594 ha	1,626 ha	
昭和 53 年 3 月 30 日	654 ha	1,566 ha	千鳥地区（60ha）
昭和 59 年 9 月 10 日	706 ha	1,514 ha	千鳥東地区（52ha）
平成 4 年 2 月 28 日	721 ha	1,499 ha	鹿部工業団地（15ha）
平成 10 年 4 月 15 日	765 ha	1,455 ha	美明地区（44ha）
平成 13 年 12 月 7 日	805 ha	1,415 ha	千鳥南地区（9 ha）、三田浦・大浦地区（31ha）
平成 29 年 10 月 27 日	817 ha	1,403 ha	病院・千鳥地区（12 ha）

図２－８　区域区分別人口密度の推移



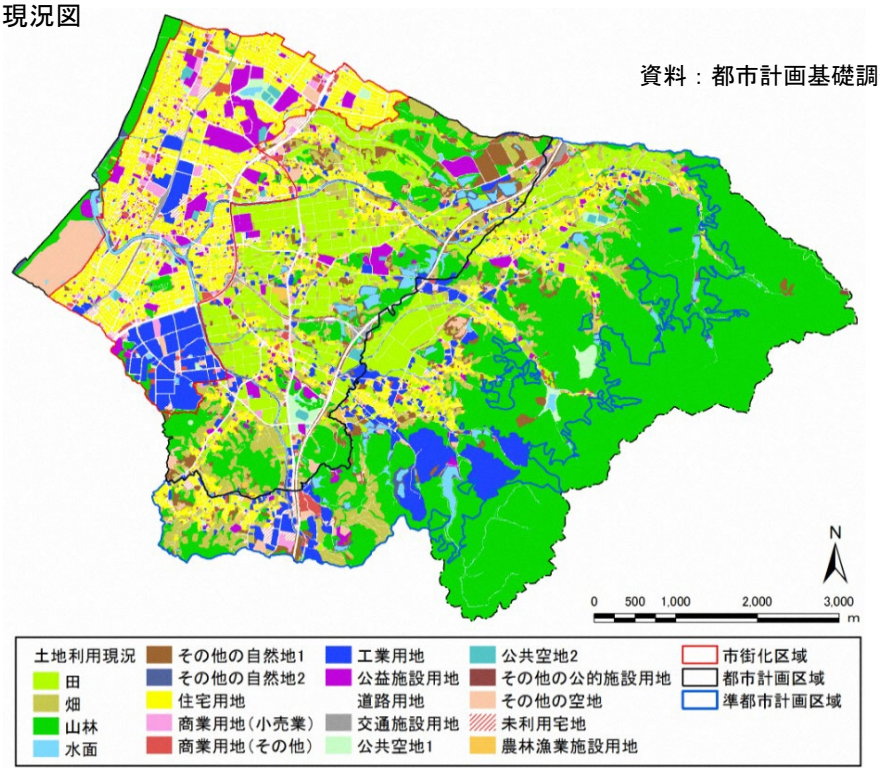
※市街化区域の値は、工業地域と工業専用地域の面積を除いて計算しています。

（３）土地利用

・海岸部は、市街化調整区域や防風保安林及び玄海国定公園に指定されており、日本海側特有の白砂とクロマツの松原は良好な景観を形成するとともに、市民の貴重な憩いの場となっています。
・市域の西部には広域交通を担うＪＲ鹿児島本線、国道 3 号、国道 495 号が縦断しており、その周辺部には住宅を中心とした市街地が形成され、市域南西部には大規模な工業団地が立地しています。この工業団地は、昭和 40 年代から造成が始まり、その後、計 4 回の拡張が行われました。初期に立地した工場では、建物・設備の更新などが懸念されています。
・市域南西部の工業団地以外にも、市域西部のＪＲ鹿児島本線沿線には大規模な工場が立地し、なかでもＪＲ古賀駅東側については、商業用地や住宅用地として利用価値が高いものの、その大部分が工業用地となっています。
・現在の市街化区域には、新たな産業を受け入れるための大規模な未利用宅地は残っていません。
・市域中央部に広がる平野から丘陵地にかけては、農地が広がり集落が形成されています。また、都市計画区域外の小野校区や青柳校区の町川原 2 区、小竹区などでは小規模な密集住宅地や工場・倉庫が立地し、用途の混在が見られます。
・市域の東部では、国有林や水源かん養保安林としてスギを中心とした針葉人工樹林や照葉樹林が広がるとともに、薬王寺温泉、興山園、薬王寺水辺公園などの観光資源も多く存在しています。
・市全域には、河川やため池などの水辺空間が点在するほか、古賀グリーンパーク、千鳥ヶ池公園、鹿部山公園、岳越山公園などの公園や市内各所の神社仏閣は、貴重な緑地空間となっています。

図２－９　土地利用現況図

資料：都市計画基礎調査（H29）



（４）住環境

①住宅の種類

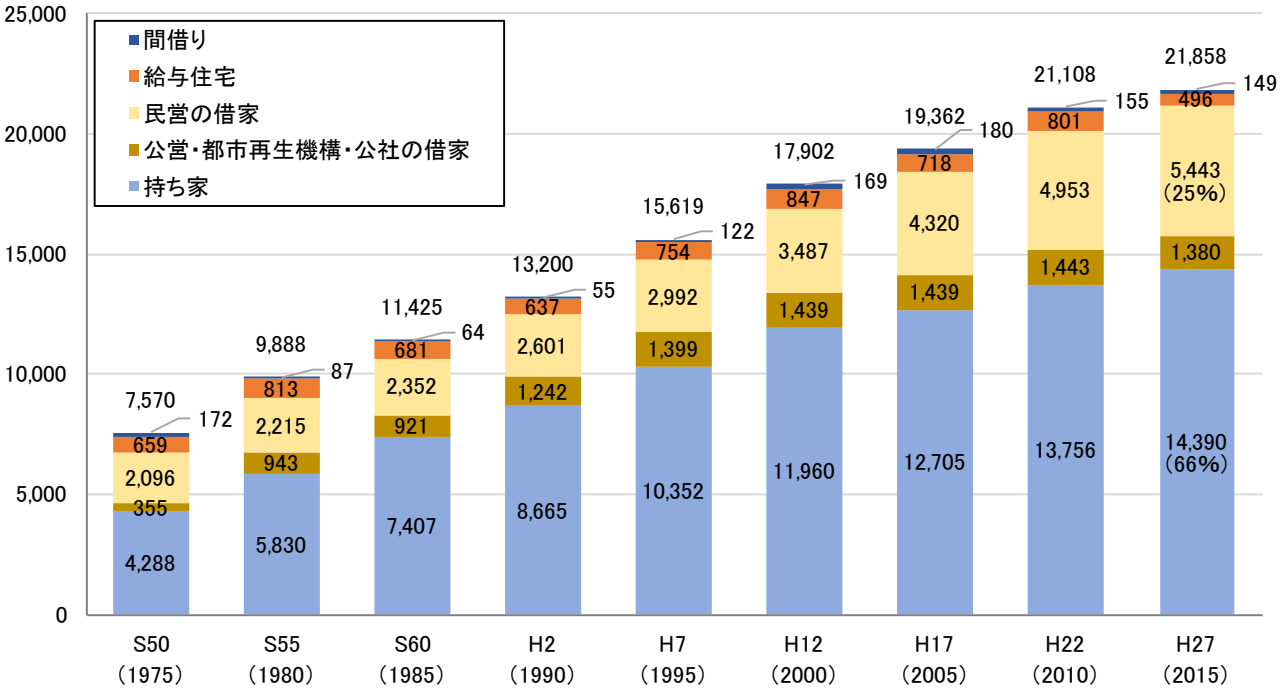
・平成 27（2015）年における住宅所有の状況をみると、持ち家世帯が 14,390 世帯となっており、その割合は 66%と最も多く、次いで民営借家が 5,443 世帯（25%）となっています。

・昭和 50（1975）年から平成 27（2015）年までの推移をみると、昭和 50 年代から始まった花鶴丘や舞の里などの大規模な住宅団地の開発によって、持ち家世帯は 4,288 世帯から 14,390 世帯と約 3 倍になっています。

・昭和 50（1975）年に 2,096 世帯であった民営借家は、増加を続け、平成 27（2015）年には 5,443 世帯となっています。

・平成 12（2000）年に 847 世帯であった公務員宿舎や社宅などの給与住宅は、平成 27（2015）年には 496 世帯となり、大幅に減少しています。

図２－１０　一般世帯の住宅の種類・所有の状態



資料：国勢調査［住居の種類・住宅の所有の関係］

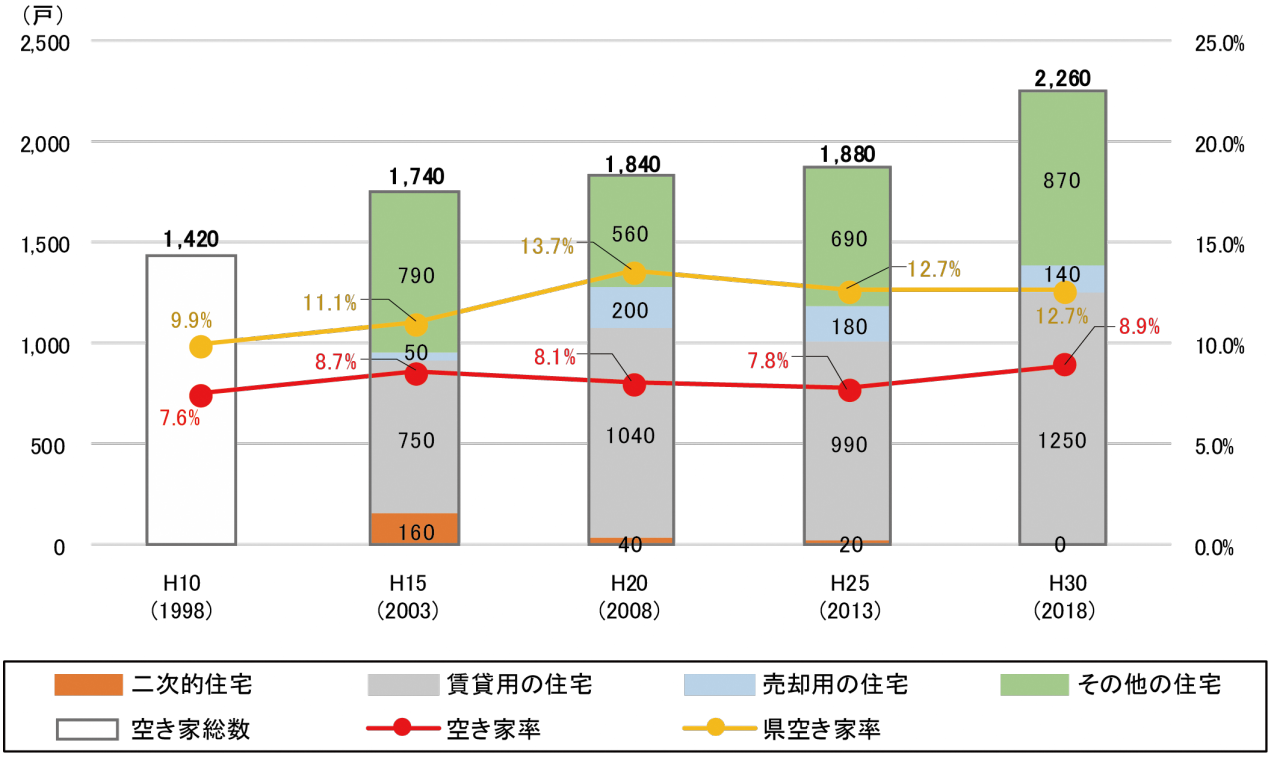
②空き家の状況

・平成 15（2003）年から緩やかな増加傾向にあった空き家数は、平成 25（2013）年から 380 戸増加し、平成 30（2018）年時点で 2,260 戸となっています。また、空き家率については、緩やかな減少傾向が続いていましたが、平成 30（2018）年には増加となり、住宅総数の 8.9%を占めています。

・福岡県の平均と比較すると、本市の空き家率は、常に県平均を下回って推移しています。

・賃貸・売却等の当面利活用の目的がない住宅である「その他の住宅」は、平成 30(2018)年に 870 戸となっています。

図２－１１　空き家数及び空き家率の推移



※H10は空き家の内訳区分なし

資料：住宅･土地統計調査

（５）産業

①商業

・商業（卸売業・小売業）は、事業所数、従業者数ともに、平成 10 年代後半に下落して以降は増加傾向となり、平成 28（2016）年時点で、事業所数 412 箇所、従業者数 3,343 人となっています。

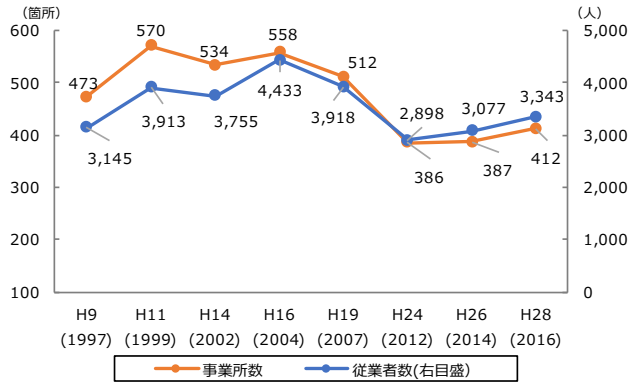
・平成 9（1997）年から平成 24（2012）年まで 1,000 億円前後で推移した商品販売額は、平成 24 年以降に急増し、平成 28（2016）年には、平成 9（1997）年から倍増の 1,788 億円となっています。その内訳としては、卸売と小売ともに平成 9（1997）年から 500 億円前後で推移していましたが、卸売が、平成 26 年以降、増加傾向を強め、平成 28（2016）年時点で 1,342 億円となっています。一方、小売は、横ばい傾向が続き、平成 28（2016）年時点で 446 億円となっています。

②工業

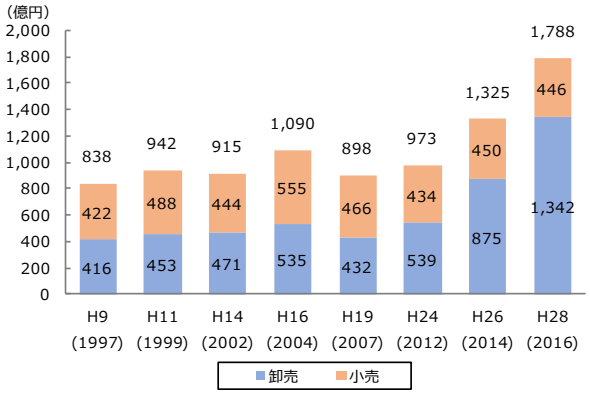
・工業では、事業所数が、平成 12（2000）年に 138 箇所まで増加し、その後、平成 29 年時点で 98 箇所まで減少しています。一方、従業者数は、平成 24（2012）年に 7,094 人まで減少しましたが、平成 29 年時点では 8,207 人まで増加しています。

・製造品出荷額は、平成 18（2006）年に 1,900 億円近くまで落ち込みましたが、その後、平成 29（2017）年には 2,184 億円となっています。

図２－１２　卸売業・小売業の事業所数・従業者数・年間商品販売額

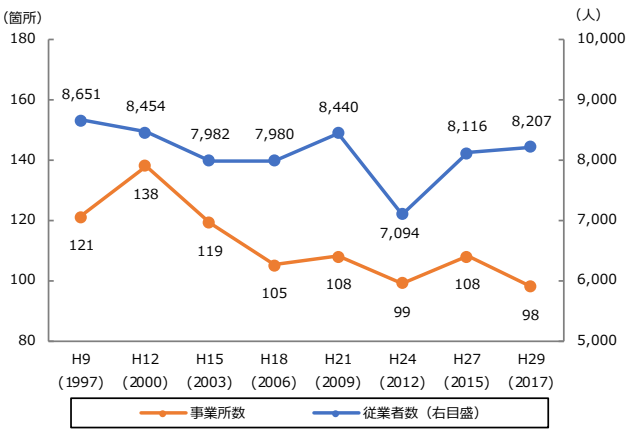


資料：商業統計調査・経済センサス

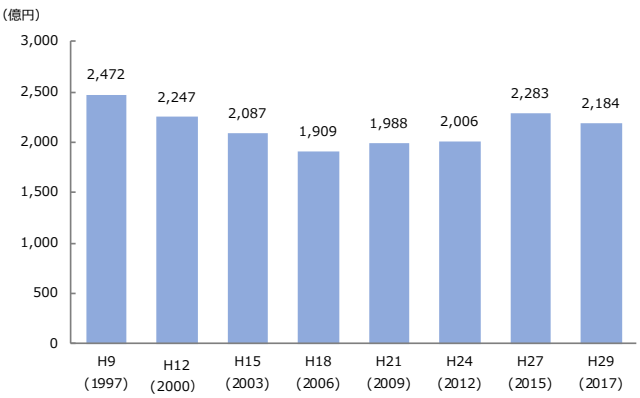


資料：商業統計調査・経済センサス

図２－１３　工業の事業所数・従業者数・製造品出荷額等



資料：工業統計調査・経済センサス



資料：工業統計調査・経済センサス

③農林業

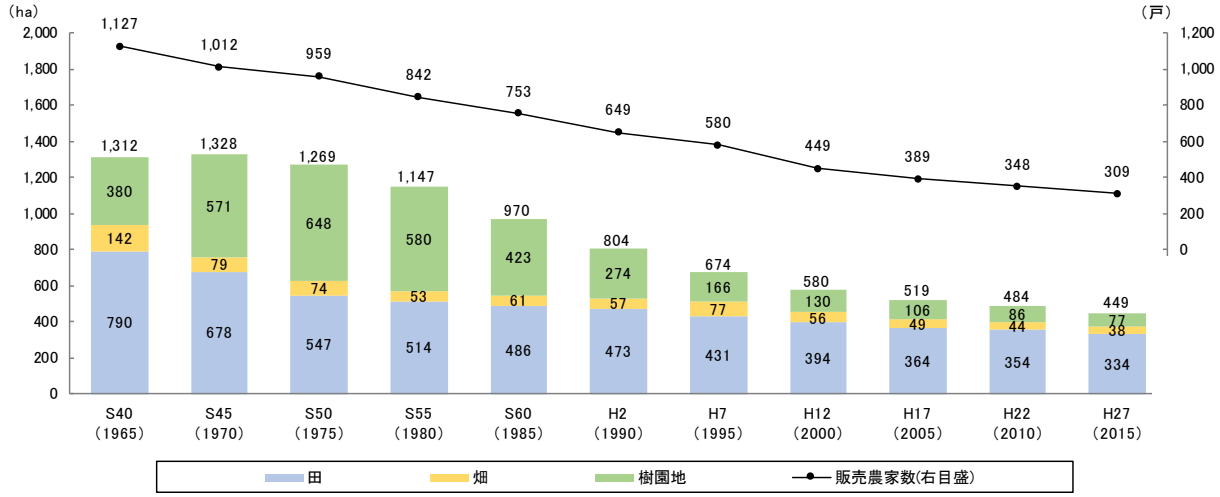
・農業は、高齢化や後継者不足などから販売農家数は年々減少しており、平成 27（2015）年は 309 戸となり、昭和 40 年代と比べ 3 分の 1 以下に減少しています。

・経営耕地面積についても、昭和 40 年代に約 1,300ha ありましたが、平成 27（2015）年では 449ha と約 3 分の 1 に減少しています。

・農業産出額についても、ピークであった昭和 50（1975）年の 19 億 7,500 万円が、平成 29（2017）年には 13 億円となり、3 分の 2 の水準まで減少しています。その内訳を見ると、果実は大きく落ち込み、その他の生産物も減少傾向にある中、野菜については農業産出額を大きく伸ばしています。

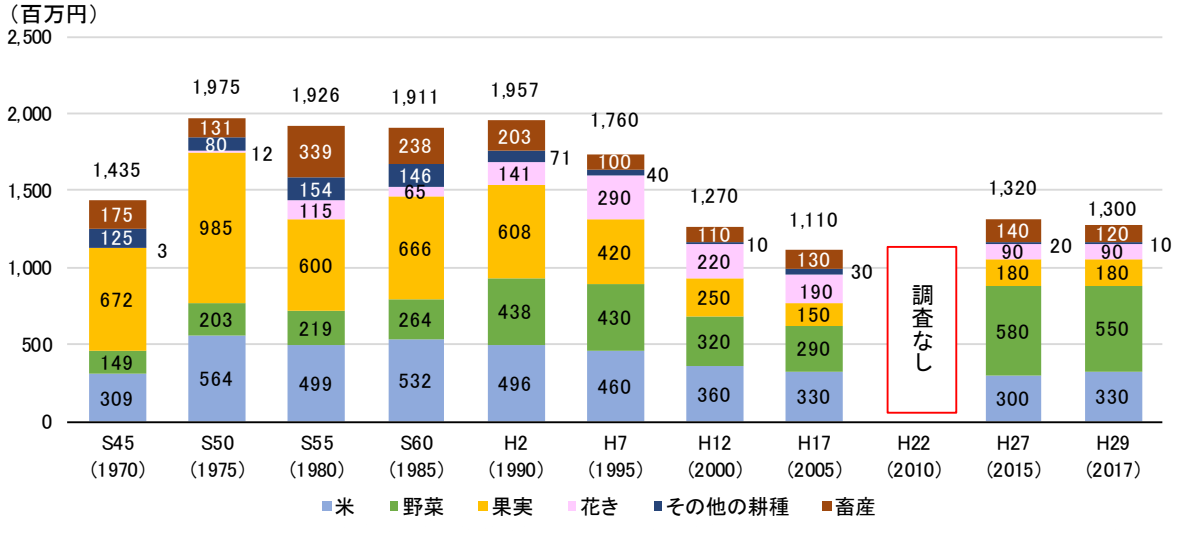
・林業については、森林所有者の世代交代の進行や木材価格の低迷などによる採算性の低下から、森林施業（伐採、植林、下草刈り、間伐等）を行うことが困難となり、森林の荒廃が進んでいます。

図２－１４　販売農家数の推移・経営耕地面積の推移



資料：農林業センサス

図２―１５　農業産出額の推移



資料：生産農業所得統計（S45～H17）、市町村別農業産出額（推計）（H27、H29）

（６）道路・交通

①道路

・広域幹線道路である国道 3 号、国道 495 号、主要地方道筑紫野・古賀線や、九州自動車道のインターチェンジを有するなど交通の要衝となっています。

・都市計画道路の整備率は平成 30（2018）年度末時点で 55.4%となっており、主に地域内幹線道路の整備を計画的に取り組んでいます。

・歩道については、車両の交通量が多い路線でも未整備の箇所が見られます。

②交通

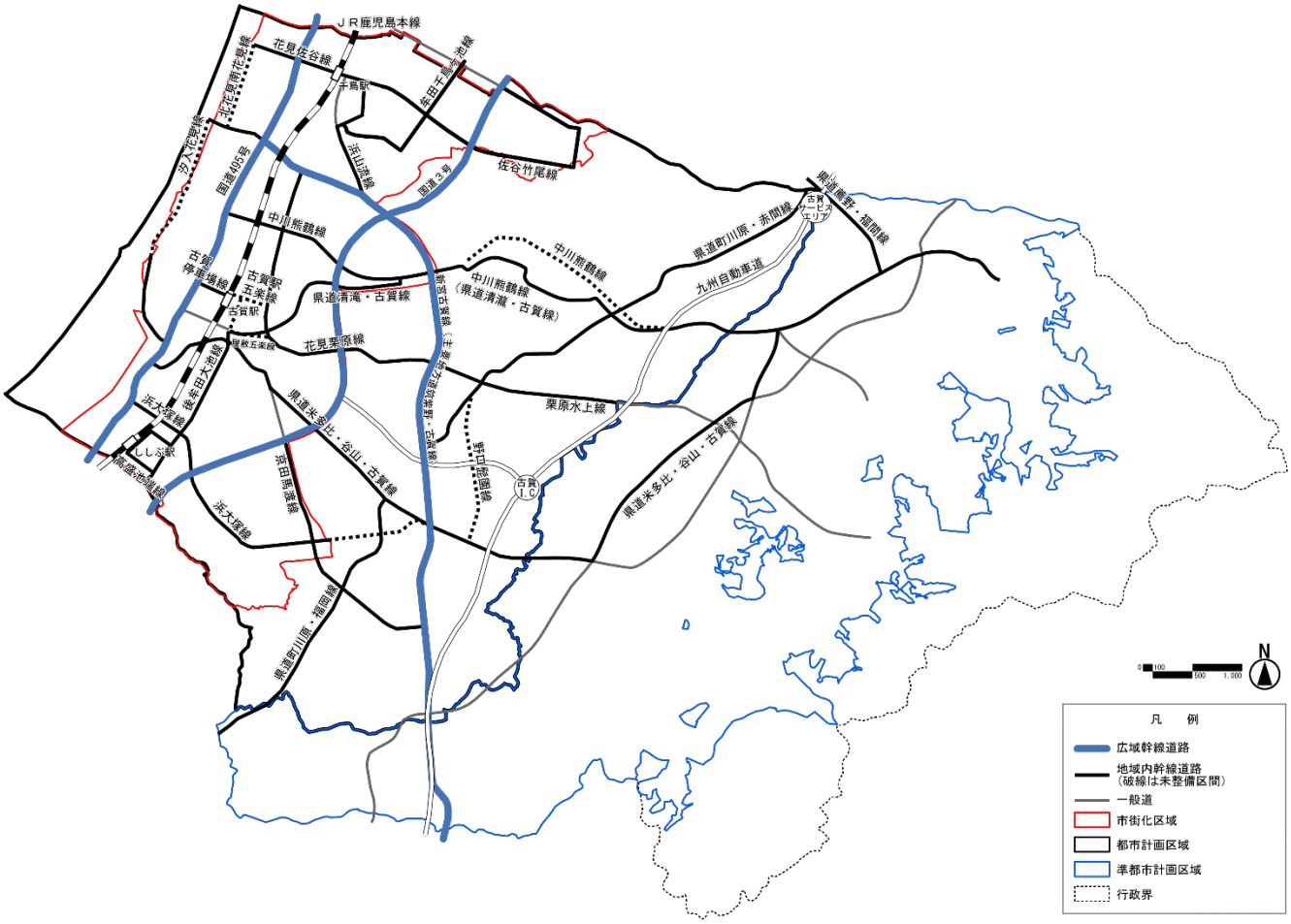
・市を縦断するＪＲ鹿児島本線には、古賀駅、千鳥駅及びししぶ駅の 3 駅があり、平成 29（2017）年度の乗車人員は、それぞれ 1 日当たり 6,787 人、3,914 人、1,502 人となっており、その順位は、ＪＲ九州管内 500 駅以上ある中で 26 位、52 位、120 位となっています。

・国道 3 号及び国道 495 号に沿って、福岡市や宗像市方面に西鉄バスが運行されています。

・市域には、西鉄バス古賀市内線 3 系統（4 路線）が運行されており、古賀駅を中心に薦野（青柳四ツ角経由、筵内経由）、舞の里（花見経由）、グリーンパーク古賀（小竹経由）方面に連絡しています。

・その他、公共施設等を連絡するバスが市により運行されています。

図２－１６　市域の道路・交通網



（７）上下水道

①上水道

・古賀市では、昭和 30（1955）年に水道事業を開始しており、平成 30（2018）年度末における給水人口は 45,398 人であり、計画給水区域内人口の約 86%、全人口の約 77%に対して給水しています。

・水源は、地下水・大根川・古賀ダムからの取水、福岡地区水道企業団及び北九州市からの受水と大きく 5 つに分かれており、一日当たりの施設能力は 20,300 ㎥です。

・整備後長期間が経過した水道施設については、老朽化が進んでおり、安全で安定的な上水の供給のため、計画的に更新事業を進めています。

②下水道

・古賀市では、昭和 36（1961）年に公共下水道事業を開始しており、平成 30（2018）年度末には計画区域の約 83%（966.9ha）が完了し、水洗化率（水洗化人口／下水道整備人口）は約 92%となっています。

・公共下水道区域外では、平成 12（2000）年度から農業集落排水事業に着手し、平成 16（2004）年に小山田地区、平成 29（2017）年に薦野・米多比地区の一部を供用開始しています。その他の区域は、合併処理浄化槽の普及促進に努めています。

古賀浄水場

小野北部甦水センター

古賀水再生センター

小山田甦水センター

（８）都市防災

・平成 28（2016）年 4 月の「熊本地震」や平成 29（2017）年 7 月の「九州北部豪雨」をはじめとする近年の自然災害は、これまでの経験や想定を超える規模で発生していることから、古賀市においても、市民の防災意識が高まっています。

・狭あい道路が多く分布する古い住宅地や既存集落では、災害が発生した場合、緊急車両の通行や避難路の確保が困難となるため、被害が拡大するおそれがあります。

・電柱倒壊や電線切断が生じるような災害の場合には、緊急車両や避難路への影響だけではなく、感電事故や停電、通信インフラの被害などが発生するおそれもあります。

・古賀市では、総合防災マップなどにより、災害への備えや避難場所等について市民への周知・啓発を行い、地域や学校における防災教育や訓練に取り組んでいます。また、全ての行政区において自主防災組織が組織されており、行政と地域とが連携を図りながら災害に強いまちづくりを進めています。

・古賀市耐震改修促進計画等により、耐震基準を満たしていない建築物の耐震化を促進し、地震に対する安全性の向上に取り組んでいます。

図２－１７　地震ハザードマップ

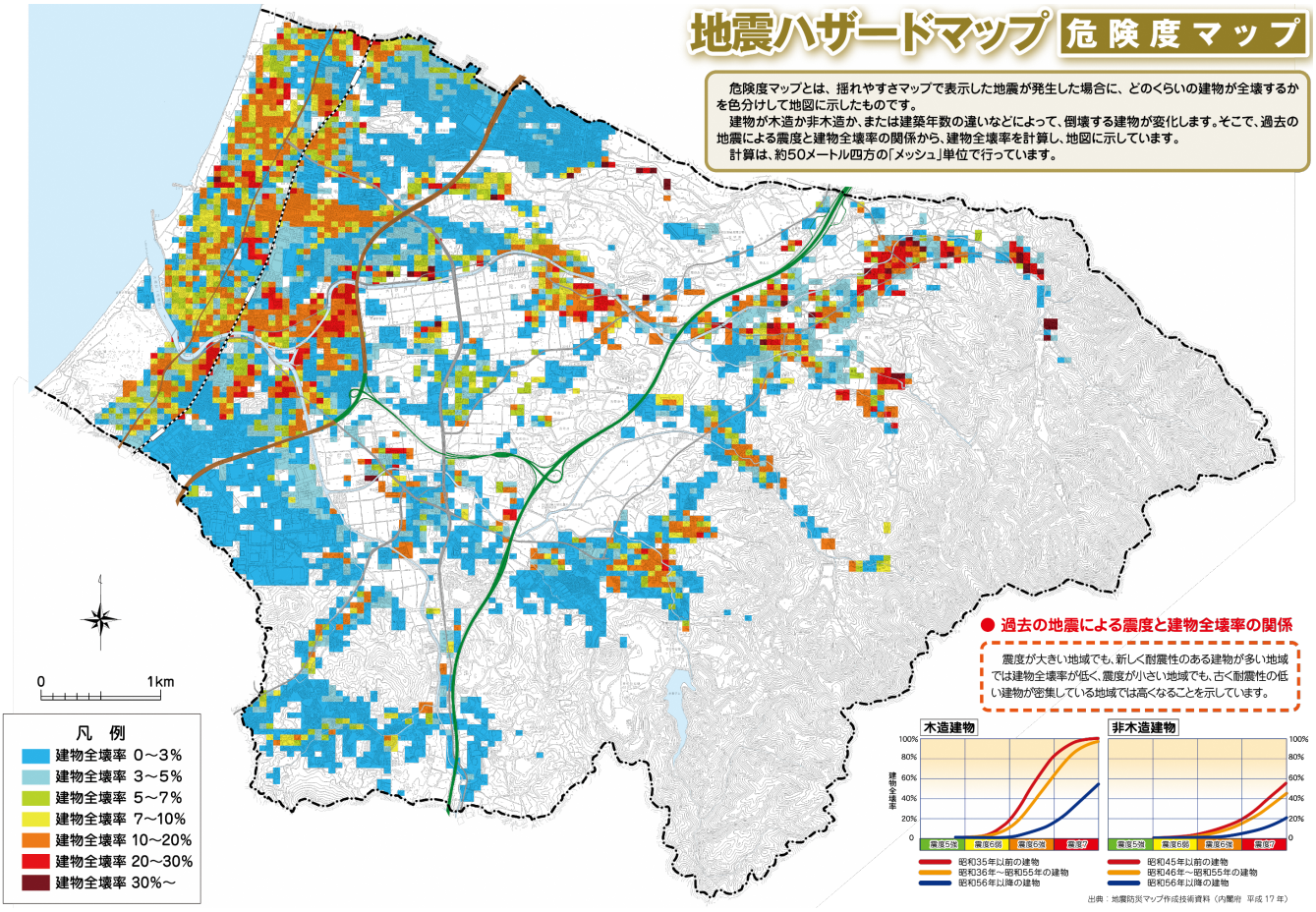
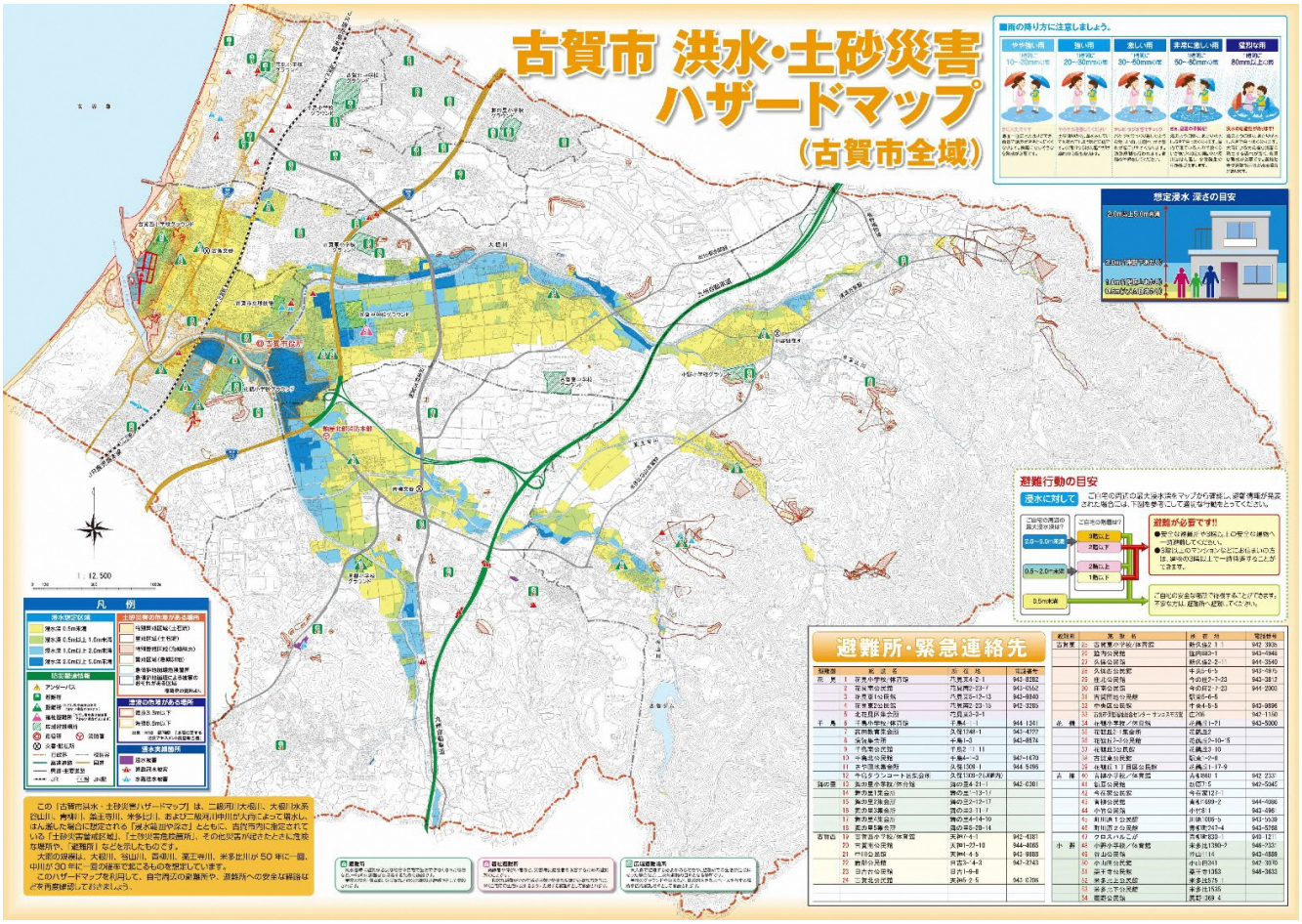


図２－１８　洪水・土砂災害ハザードマップ



5．古賀市の都市の課題

第 2 章　まちづくりの現状と課題

1. 古賀市の位置と沿革
2. 古賀市の特長
3. 古賀市の都市構造
4. 古賀市の都市の現状
   - (1) 人口・世帯
   - (2) 市街化区域及び市街化調整区域の変遷・人口密度
   - (3) 土地利用
   - (4) 住環境
   - (5) 産業
   - (6) 道路・交通
   - (7) 上下水道
   - (8) 都市防災

（参考資料）市民アンケート

土地利用の課題

・国道 3 号、主要地方道筑紫野・古賀線沿い及び古賀インターチェンジ周辺では、農業との調和を図りながら、地域経済の活性化のための土地利用転換が求められています。
・市街化調整区域では、人口減少及び少子高齢化の進行によるコミュニティ活力の低下が顕在化しており、既存集落の活力を維持・回復する必要があります。
・都市計画区域外における特定用途制限地域の指定により用途の混在化は抑制されましたが、宅地の無秩序な拡大による営農環境の悪化を防止する必要があります。

都市機能の課題

・交通の円滑化を図るため、引き続き都市計画道路を計画的に整備するとともに、JR駅へのアクセス性の向上や誰もが使いやすいユニバーサルデザインの歩行者空間を整備する必要があります。
・高齢化の進行に伴い、公共交通の担う役割はますます大きくなっており、地域の実情にあった利便性の高い公共交通ネットワークが求められています。
・水の安定的な供給を図るために、老朽化した水道施設を計画的に更新する必要があります。
・公共水域の水質環境を保全するため、土地利用の状況と経済性を勘案しながら、公共下水道事業、農業集落排水事業、合併処理浄化槽など地域の特性に応じた効果的な汚水処理を検討する必要があります。

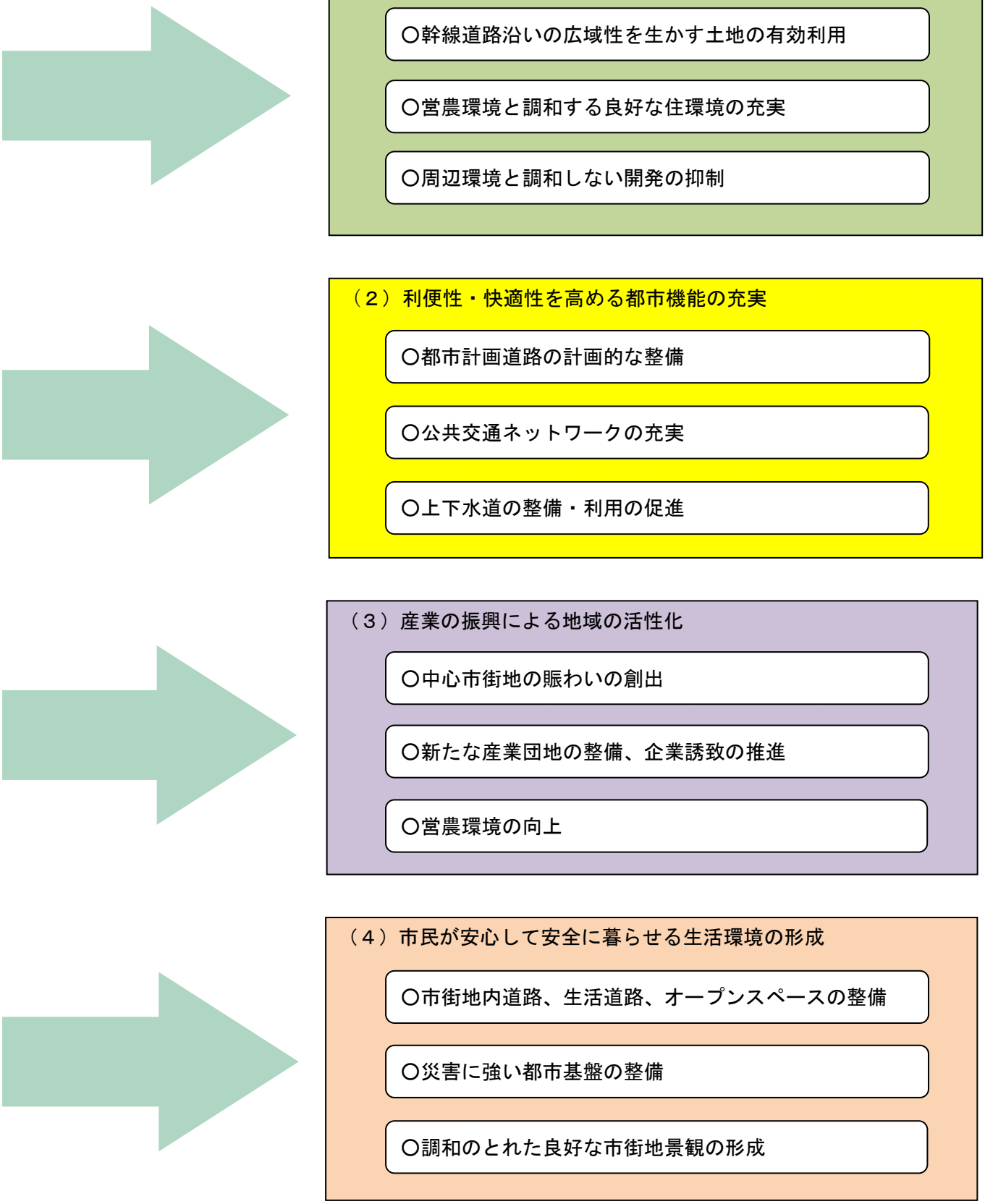
産業振興の課題

・JR古賀駅周辺は市の玄関口であるとともに、商業地や住宅地としても利用価値が高いことから、中心拠点としての活性化や土地の高度利用を推進する必要があります。
・JR古賀駅周辺に立地する企業に工場移転を働きかけるほか、現市内立地企業の設備投資や老朽化による建て替え、新規企業の受け入れなどを図るため、新たな用地を確保することが求められています。
・農業の担い手の高齢化や後継者不足により、遊休農地が増大するなど農地の荒廃が進んでいることから、メリハリのある土地利用を推進し、集落の活性化や営農環境の向上を図っていく必要があります。

生活環境の課題

・住環境・防災環境の向上のため、狭あい道路の拡幅や無電柱化など安全・安心な市街地の形成に向けた取り組みが求められています。
・公園や広場などのオープンスペースは、市民の憩いの場、レクリエーションの場としてだけではなく、地震や火災などの災害時における避難場所や緩衝帯としての役割も求められており、機能向上のための再整備や集約再編が求められています。
・西鉄宮地岳線の跡地は、周辺の土地利用や交通網との関係に配慮しつつ、地域の安全・安心のための活用を検討していく必要があります。
・自然景観や歴史的な景観と都市の発展とともに形成される景観とのバランスを図り、住み続けたくなる魅力的な景観に誘導していく必要があります。

【取組の方向性】


（１）営農環境と都市環境の調和した土地利用の推進
〇幹線道路沿いの広域性を生かす土地の有効利用
〇営農環境と調和する良好な住環境の充実
〇周辺環境と調和しない開発の抑制
（２）利便性・快適性を高める都市機能の充実
〇都市計画道路の計画的な整備
〇公共交通ネットワークの充実
〇上下水道の整備・利用の促進
（３）産業の振興による地域の活性化
〇中心市街地の賑わいの創出
〇新たな産業団地の整備、企業誘致の推進
〇営農環境の向上
（４）市民が安心して安全に暮らせる生活環境の形成
〇市街地内道路、生活道路、オープンスペースの整備
〇災害に強い都市基盤の整備
〇調和のとれた良好な市街地景観の形成