



## J R 古賀駅東口周辺地区まちづくり基本計画【案】

# 目次

## はじめに

- 1 まちづくり基本計画の目的 ..... 1
- 2 まちづくり基本計画の位置づけ ..... 1

## I 古賀市の特性と課題

- 1 古賀市の立地・特性 ..... 2
- 2 古賀市の現状と課題 ..... 3
- 3 J R 古賀駅東口周辺地区開発構想 ..... 5

## II まちづくり基本計画

- 1 まちの将来像 ..... 6
- 2 まちづくりコンセプト ..... 7
- 3 まちづくり想定エリア ..... 7
- 4 まちづくりの整備指針 ..... 8

## III 整備の方向性

- 1 土地利用・導入機能の方向性 ..... 9
- 2 基盤整備の方向性 ..... 10
- 3 まちづくりにおける配慮 ..... 11

## IV まちづくりの事業推進に向けた方針

- 1 まちづくりの全体スケジュール ..... 12
- 2 基盤整備手法等の検討 ..... 13
- 3 民間開発誘導 ..... 13

# はじめに

## 1 まちづくり基本計画の目的

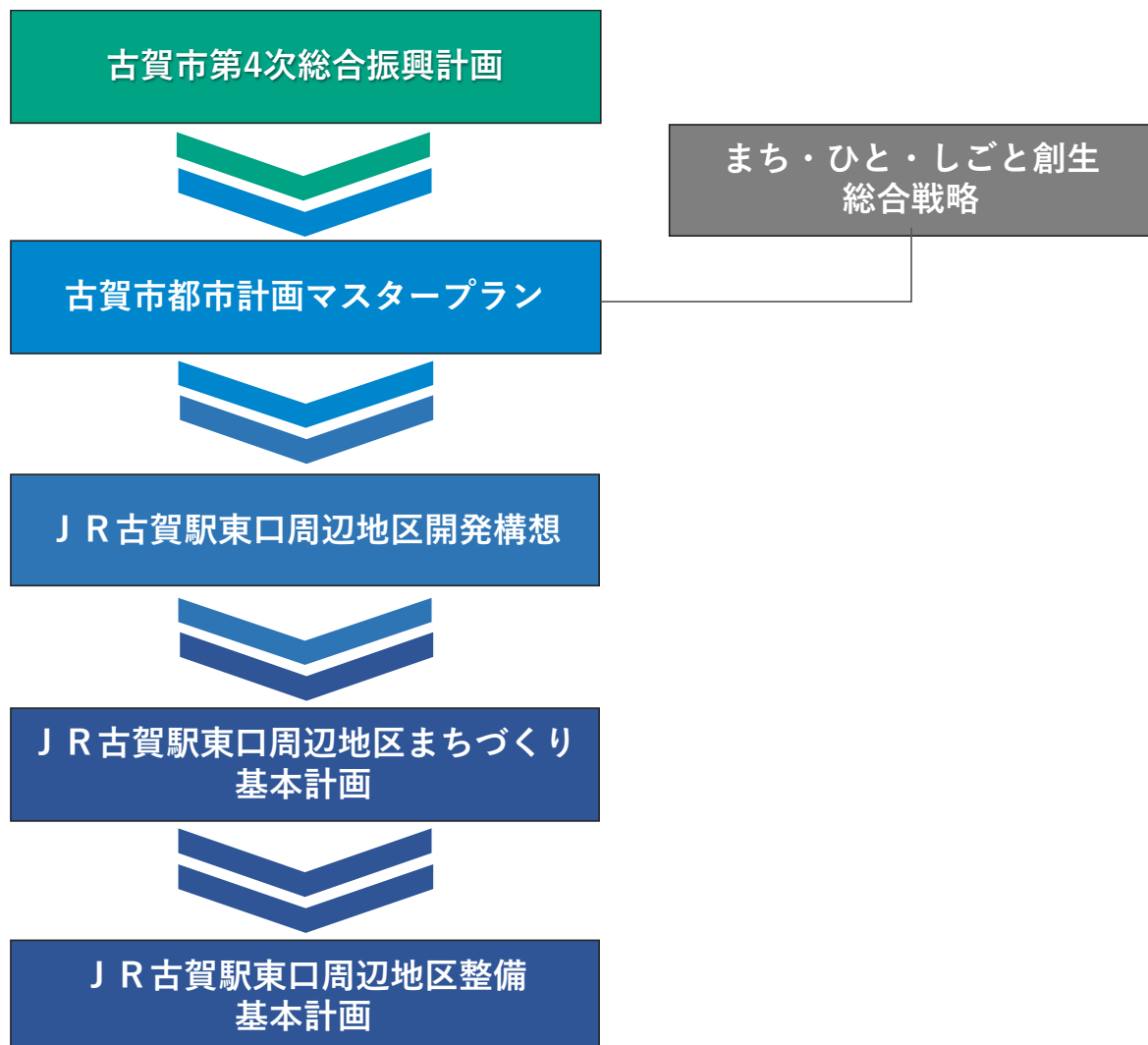
福岡都市圏におけるＪＲ鹿児島本線沿線の駅周辺では、ほぼ全てにおいて区画整理等の宅地開発が進められており、古賀駅周辺は、駅前開発における「最後のフロンティア」として、土地の有効活用への期待が高まっています。

これまでＪＲ古賀駅東口は、古賀駅が設置された1890年頃から工場立地が進められてきた歴史的背景もあり、市街地の開発から遠ざかっていましたが、令和元年度に東口の最大地権者であるニビシ醤油株式会社とまちづくりの検討に関する協力協定を締結し、本格的に東口の整備について取組を進めていくこととなりました。

ＪＲ古賀駅東口周辺地区まちづくり基本計画（以下「まちづくり基本計画」。）は、これまで検討されてきたＪＲ古賀駅東口周辺地区開発構想に基づき、目指すまちづくりの方向性や整備の実現に向けたコンセプト、土地利用方針などを整理し、市民に広く示していくために策定しました。

## 2 まちづくり基本計画の位置づけ

ＪＲ古賀駅東口周辺地区の整備にあたっては、古賀市の上位計画に基づき基本方針を示してきました。まちづくり基本計画は、開発構想までの検討内容を踏まえて、まちづくりの基本的な方向性を整理し、その方向性を別途定める整備基本計画に反映することで、まちづくりの考え方に沿った道路や公園等の基盤整備を実現していきます。



# I 古賀市の特性と課題

## 1 古賀市の立地・特性

- 古賀市は、福岡県の北西部にあって福津市、新宮町、久山町、宮若市と接しており、福岡市中心部までは約15kmと近距離に位置しています。
- 市内には3つのJR駅があり、なかでも快速停車駅である古賀駅は、博多駅までの所要時間は約20分、小倉駅までは約50分とアクセス性に優れているため、交通の要所として重要な機能を担っています。
- JR古賀駅東口は、鉄道沿線に形成された古賀市市街地のほぼ中央部に位置し、東側には「リーパスプラザこが」を中心とした生涯学習ゾーンが、南側には市役所が立地しています。
- 駅周辺では、モノづくりや食品関連の工場、大型商業施設、路面店等が集積しており、駅の開業とその後の工場進出等により市の発展と賑わいを牽引してきました。

■広域位置図



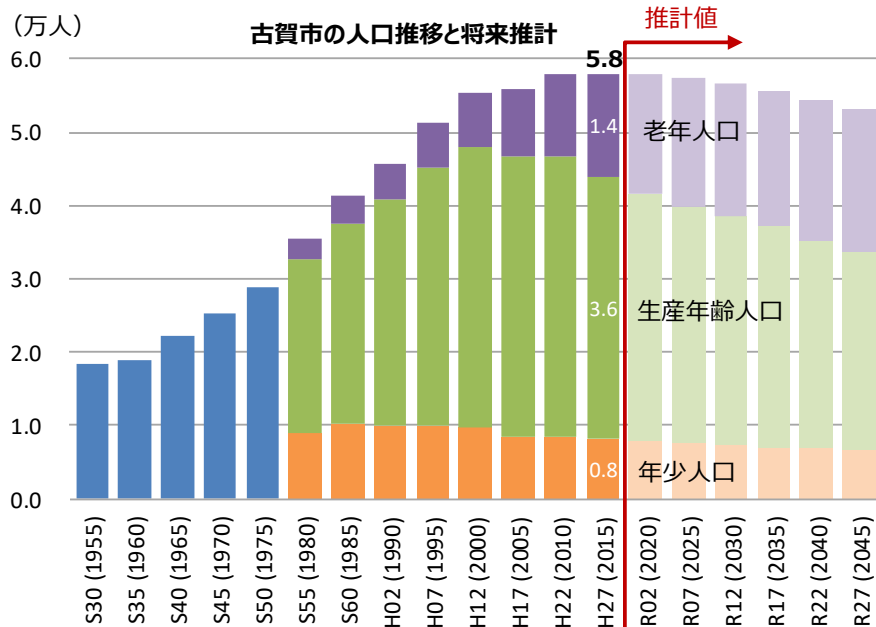
■古賀駅周辺地区位置図



## 2 古賀市の現状と課題

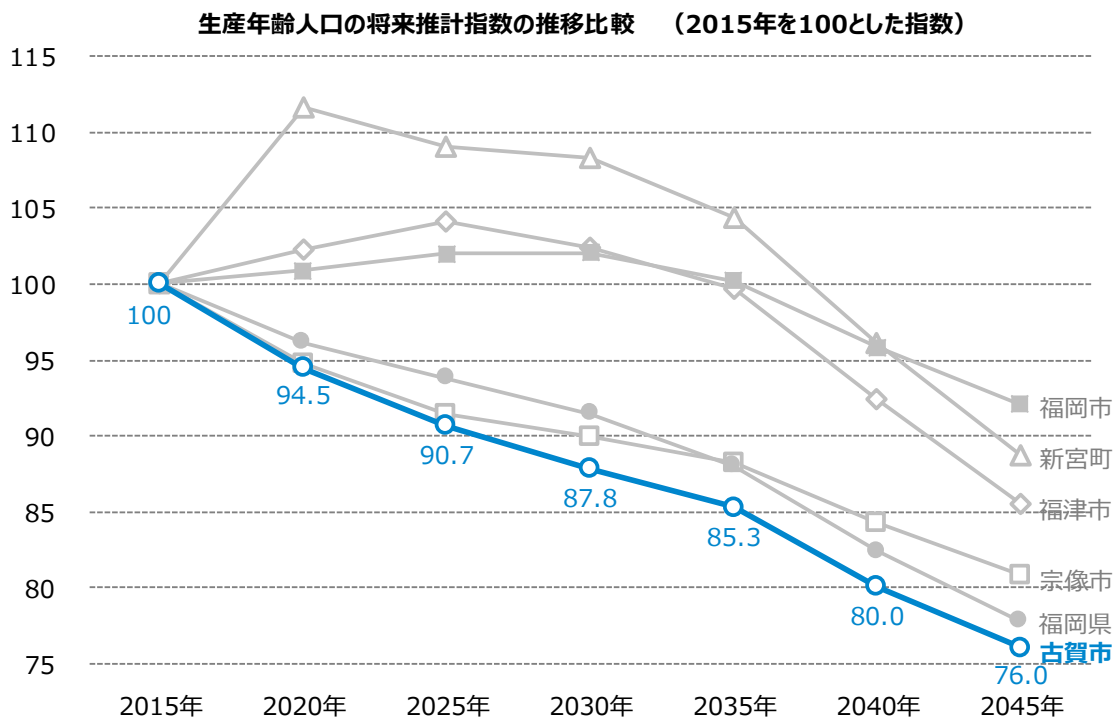
### (1) 人口の推移と見通し

○古賀市の人口は、1955年の町制施行以降、増加して推移してきましたが、2015年の約5.8万人がピークで、30年後には約1割が減少すると予想されています。(2020年国勢調査速報値では5.9万人)



出典 2015年まで：総務省統計局（国勢調査） 2020年以降：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／男女・年齢（5歳）階級別データ／平成30年3月推計）を基に作成

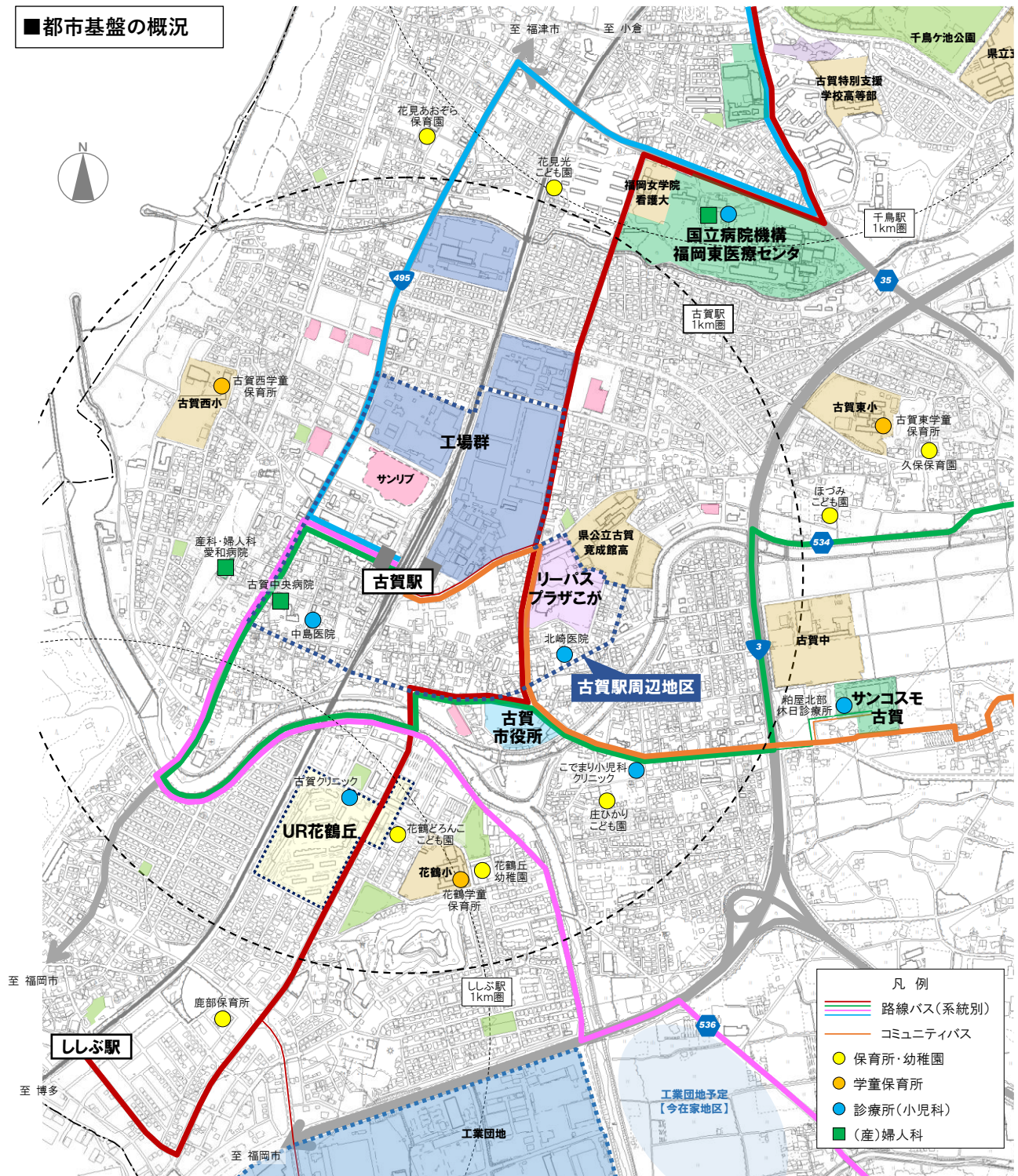
○このうち、2015年で約3.6万人の生産年齢人口（15～64歳）の将来推計は、沿線5都市で最も減少すると予測されており、将来、生活関連サービス（小売・飲食・医療機関等）の縮小や財政状況の悪化等により、行政サービスの低下が懸念されます。



出典 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／男女・年齢（5歳）階級別データ／平成30年3月推計）を基に作成

## (2) 都市機能等の立地状況

- 医療・福祉・商業・行政・交流学习などの主要な都市機能は、古賀駅から約1 km圏内に立地していますが、駅周辺からまばらに離れて点在している状況です。
- また、緑（公園）や子育て関連施設も、古賀駅から約1 km圏内に点在していますが、駅周辺の立地は少なく、人が集い、住まう環境としては魅力が不足しています。
- このように、各種機能が点在・不足するなか、古賀駅周辺を中心拠点性をいかに高めていくかが課題となっています。



### 3 J R 古賀駅東口周辺地区開発構想

これまでの上位計画の検討では、J R 古賀駅東口周辺地区において、低・未利用地の有効活用や居住・商機能をはじめとした都市機能の強化や、道路等の基盤整備の必要性が整理されてきました。また、将来的な東口の回遊性や賑わい創出の必要性から、以下のとおり開発構想を策定しています。

#### ■目指すべき方向性

～ これからの100年、市民が誇れるまちへ ～

① ひと中心の豊かな生活の実現	• 多様なひとが住まい・集い、歩きたくなる空間と地域交通ネットワークの充実による新たな繋がりを創出
② 地域経済の維持・活性化	• 「食」や「ものづくり」のまちの魅力を感じ、情報発信できる場を整備
③ 地域特性を活かした魅力の創出	• 生涯学習ゾーン⇄地場産業ゾーン • 古賀を象徴するゾーンを繋ぐことにより、新たなまちの顔づくり

#### ■施策のイメージ

古賀駅からリーパスプラザこがまでの間のJ R 古賀駅東口周辺地区に、魅力ある都市的な賑わい空間を創出するべく、下記の5種類の施策イメージに基づき、土地の高度利用や古賀駅東口への都市機能の集積、定住促進等を図ってまいります。

#### 賑わい

- 多様な人が訪れ、出会い、賑わいを楽しむ場の創出
- リーパスプラザこがと一体となった空間の拡がりの中で様々な交流、イベント、憩いを体験

#### 子育て世代の居住

- 子育て世代、若年層に選ばれる多様な住まいの供給
- 市内からの住み替え、市外からの転入

#### 回遊性

- 歩いて暮らせる回遊性のあるまちづくり
- 歩くことを楽しむことができる訪れたいまちづくり
- 地域公共交通ネットワークの拠点

#### 魅力の発信

- 古賀市のストック（地域資源）を生かした魅力の発信
- 市内の企業や農業者等との連携による”古賀ならではの”モノ・コトの提供

#### 印象的な空間

- 古賀市の玄関口にふさわしい印象的な空間・景観の創出
- 駅からの景観、リーパスプラザこがからの景観に配慮

#### 地域課題の解決

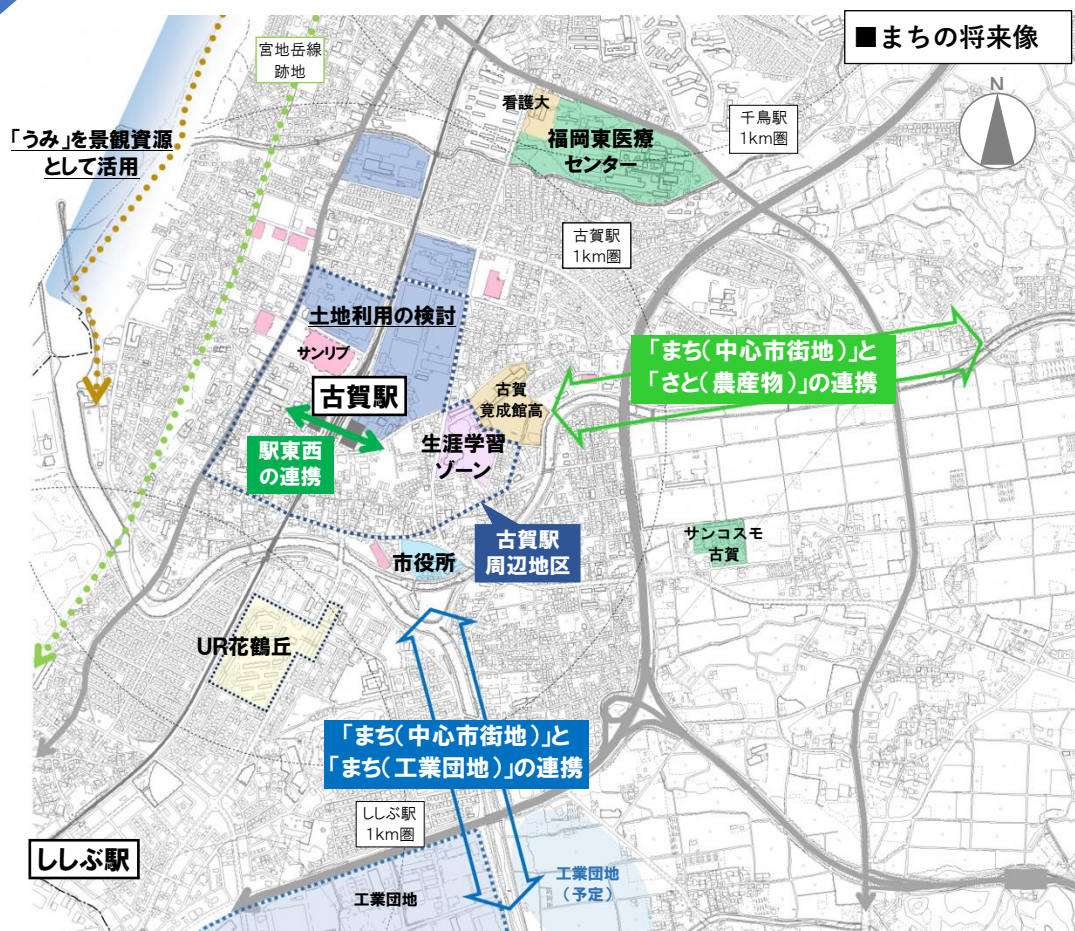
(ひと中心の豊かな生活の実現、地域経済の維持、活性化、地域特性を活かした魅力の創出)

## II まちづくり基本計画

### 1 まちの将来像

JR古賀駅周辺は、都市的な賑わいと活力ある古賀市の玄関口としての都市機能の形成を図っていくため、上位計画の中でアクセス道路や駅前広場の整備などにより機能の向上を図り、景観に配慮しながら個性と特色のあるまちづくりを進めるとしています。古賀駅周辺が、将来にわたり市域の拠点的な役割を担うため、古賀市の特色や魅力を活用し、駅周辺や市域全体の課題への対応を目指し、東口の先導的なまちづくりにより魅力や利便性向上を図るとともに、中長期的な視点でも中心拠点としての更なる求心力の向上や、よりコンパクトな都市構造の実現の検討が必要となります。

	まちづくりにおける取組内容	まちづくりの効果
<b>短期</b> 5年～10年	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 駅東口の居住環境整備, 新たな機能導入</li> <li>◇ 駅東西の連携強化</li> <li>◇ 点在する周辺都市機能をつなぐ交通システムの導入</li> <li>◇ リーパス以東道路整備による国道3号へのアクセス性向上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 居住者・来訪者の増加, 東口の魅力・利便性の向上</li> <li>◆ 駅周辺中心拠点性の向上</li> </ul>
<b>中期</b> 10年～20年	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ まちなか工場群の, より有効な土地利用の検討</li> <li>◇ 「うみ」や「まち」の資源や拠点間を繋ぐ先進技術の活用・連携</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 中心市街地の再構築による求心力の向上</li> <li>◆ 市内拠点間を結ぶ交通ネットワークの向上</li> </ul>
<b>長期</b> 30年以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 既存都市機能の建替え・集約</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ コンパクト+ネットワークの都市構造の実現</li> </ul>





## 2 まちづくりコンセプト

JR古賀駅東口周辺のまちづくりは、現状のまちの特性を活かしながら改善を図ることはもちろんのこと、『～これからの100年、市民が誇れるまちへ～』の実現に向けて、「賑わい」、「子育て世代の居住」、「回遊性」、「魅力の発信」、「印象的な空間」の整備や施策など、未来に向けた新しいまちを創造していく役割を担うことが求められます。

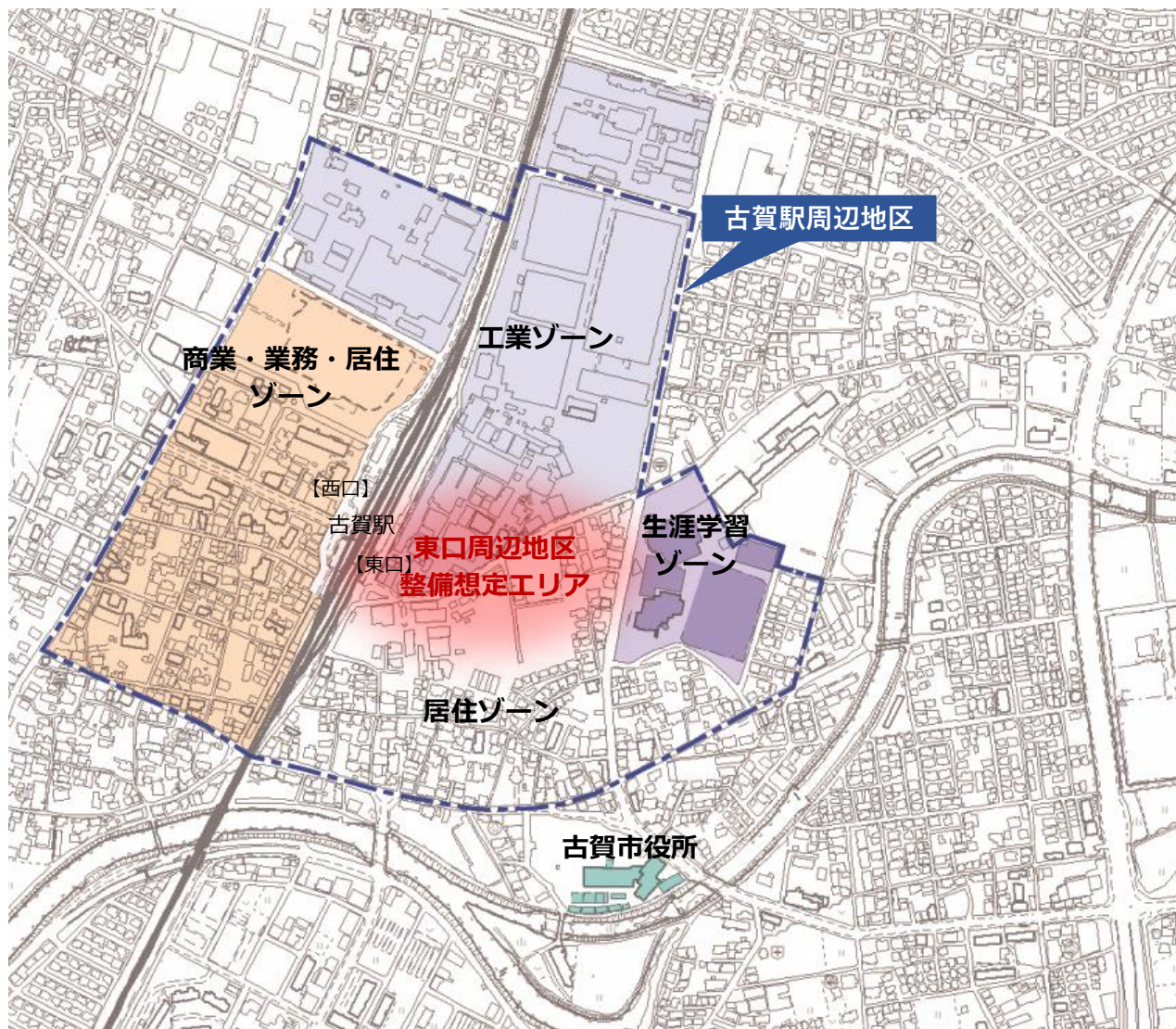
これらを踏まえて、まちづくりのコンセプトを示し、実現に向けて取組を進めます。

### まちづくりコンセプト

歩きたくなる 暮らしたくなる 居心地の良い まちづくり

## 3 まちづくり想定エリア

JR古賀駅東口に立地するニビシ醤油株式会社との協定範囲を主体として、周辺の各ゾーンとの棲み分けや連携を意識しつつ、交流・居住機能を主体とした土地利用の誘導や、多様な使い方に対応できる駅前空間を想定したまちづくりの実現に向けた想定エリアを定め取組を進めていきます。



## 4 まちづくりの整備指針

まちの将来像やまちづくりコンセプトの考え方を踏まえ、本地区の整備を進めるにあたっての指針を設けます。

### 指針1 にぎわいを創出する多様な機能集積

住宅・商業・観光・医療・教育・文化・交流・就労など多様な機能が集積し、多様性とにぎわいの創出、魅力の発信に取り組めます。

### 指針2 公共交通機関との連携と回遊性の高い歩行者ネットワークの創出

将来の都市機能に合わせた交通網の見直しと歩いて回遊できる居心地の良い空間を創出します。

### 指針3 既存工場などの立地特性を活かした街並みの形成

隣接しているものづくり工場や公共施設との調和を図り、緑化などの景観に配慮しつつ、特徴的な街並みの形成を目指します。また、古賀市の玄関口に相応しい駅前の魅力向上に取り組めます。

### 指針4 低炭素社会の実現に向けたまちづくり

二酸化炭素の排出量削減に配慮した、再生可能エネルギーや高効率な環境技術の誘導を図ります。

### 指針5 安全・安心に暮らせる都市基盤の構築

近年の災害に対応した防災機能の強化と女性や子どもが安心して暮らせる質の高い都市基盤を構築していきます。また、本格的なデジタル社会に向けた、新しい技術やサービスとの連携に取り組めます。

### Ⅲ 整備の方向性

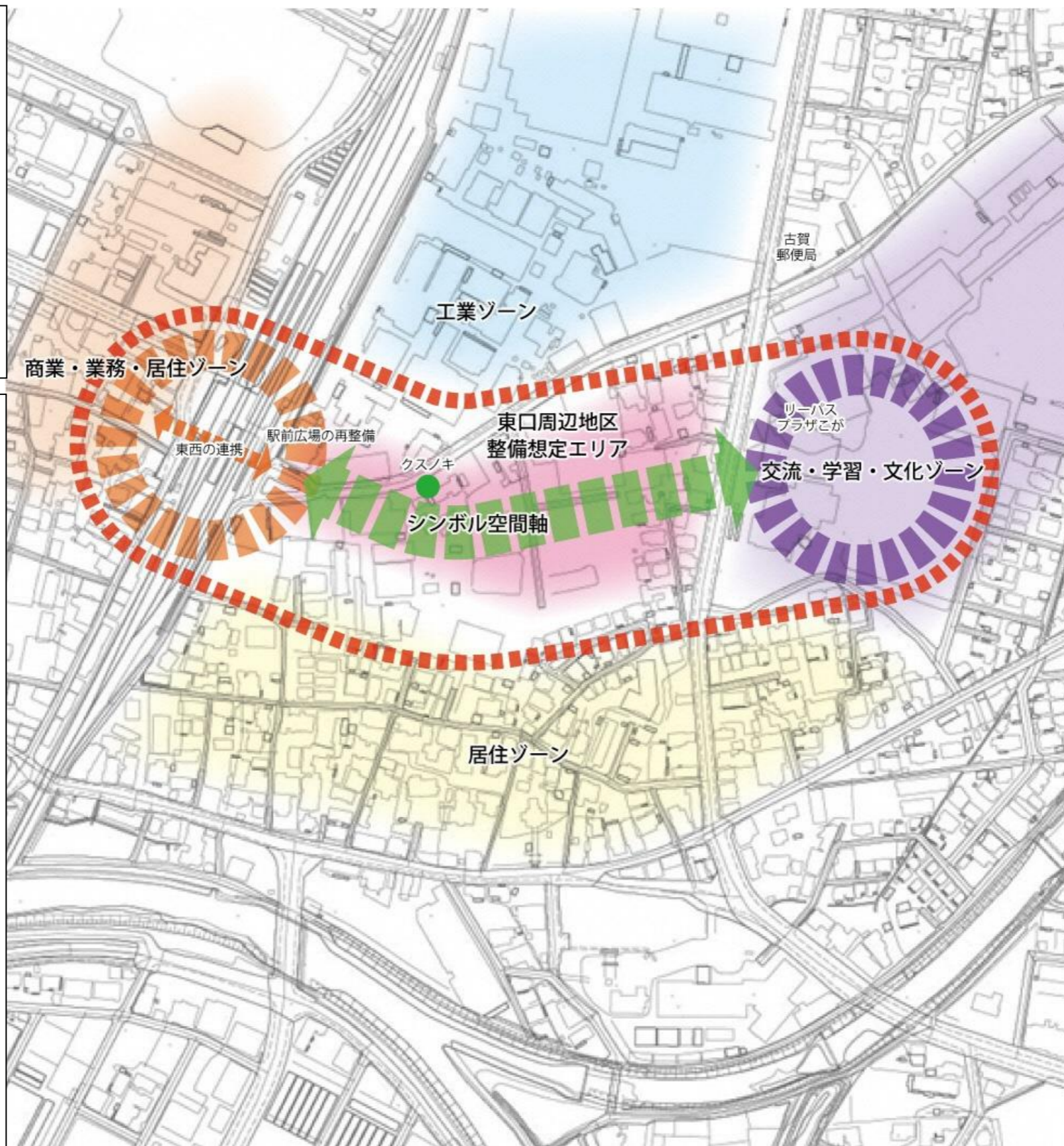
#### 1 土地利用・導入機能の方向性

整備想定エリア内における具体的な土地利用は、前頁の5つの指針に基づきながら、駅とリーバスプラザを東西に結ぶシンボル空間軸を中心に、次のような機能の導入を検討します。

事例1  
○駅とリーバスプラザを結ぶ都市公園



事例2  
○地元や地域とのつながりを感じる買い物機能や飲食店



事例3  
○子育て世代の需要に対応した居住環境の整備や保育施設



事例4  
○備蓄機能や防災機能を有する公園整備



## 2 基盤整備の方向性

整備想定エリアにおける、道路や公園など都市基盤施設の整備の方向性は、次のとおりとします。

### ①公園によるウォーカブルな都市軸の形成

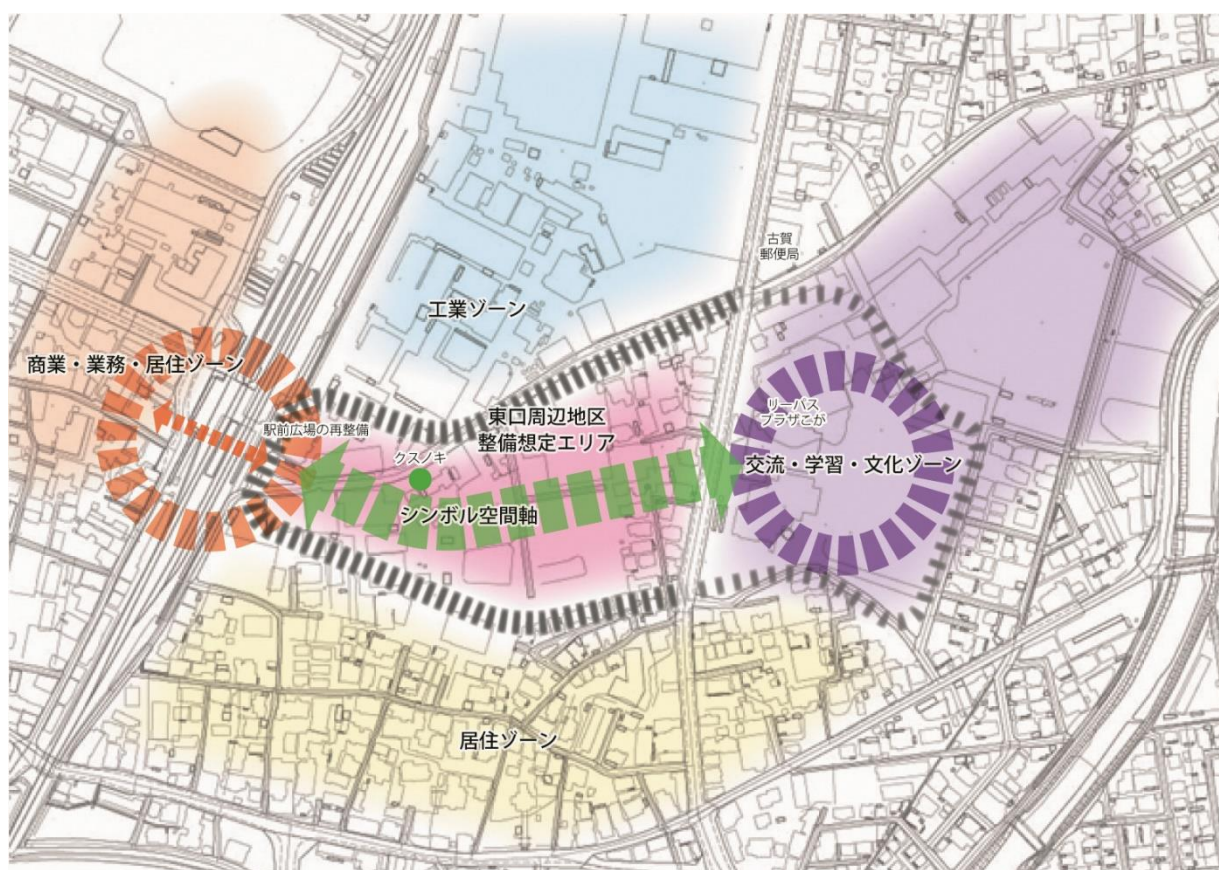
- ・「古賀駅」から「交流・学習・文化ゾーン」までをシンボル空間軸とし、公園によってつなげます。配置にあたっては、既存クスノキの保全とその活用策を検討します。
- ・都市軸となる公園や沿道に賑わいや居場所を配置したウォーカブルな空間を創出します。
- ・安全・安心に配慮した公園とします。

### ②公園による都市軸を活かす交通ネットワークの形成

- ・道路等による公園の分断をできるだけ減らし、自動車動線と交錯しないよう公園の連続性を保ちます。
- ・公園と宅地の間に自動車交通網を設けず、公園と宅地の一体的な空間形成につなげます。
- ・各方面からのアクセスに配慮したネットワークとします。
- ・段階的な整備プロセスにおいても円滑な交通網を形成します。
- ・通勤通学時の歩行者交通の集中に対応するために、郵便局前交差点の改良を検討します。

### ③交通結節機能をもつ駅前広場や自由通路の形成

- ・駅前広場の混雑を避けるためバスやタクシー、一般車等の乗換えなどの利便性の向上を図ります。
- ・エレベーターやエスカレータ等によるバリアフリーで使いやすい交通結節点を形成します。
- ・西口と東口の連続性を高め、古賀市の玄関口として誇れる駅前景観の形成に資する駅前広場や自由通路等とします。
- ・駐輪場やトイレ等の適切な配置による交通結節機能の強化を図ります。



### 3 まちづくりにおける配慮

#### ① シンボル空間軸の整備

まちの骨格となるシンボル空間軸は、今後の基本計画の具体化に際し、印象的で魅力的な街並み形成を図り、賑わいや回遊性を実現できる空間づくりに努めます。

#### ② 建築物の配置・形態の配慮

建築物の立地にあたっては、適切な隣棟間隔やオープンスペースの確保に努め、日照・通風の確保や、隣接する戸建て住宅地を含め周辺への圧迫感の軽減を考慮した配置や形態を誘導できるよう検討します。

また、建築物のセットバック等により、公園等の日照を確保するとともに、オープンスペースへの緑空間の誘導を図ることで、まちに開かれた空間づくりに努めます。

#### ③ 基盤整備等の色彩計画

道路舗装や街灯などの基盤整備にあたっては、原色等を避け、自然と調和できる落ち着いたある色彩計画を検討します。

#### ④ 環境負荷低減への配慮

基盤整備や建築物の立地にあたり、太陽光などの再生可能エネルギーや高効率な環境技術の誘導に努めます。

# IV まちづくりの事業推進に向けた方針

## 1 まちづくりの全体スケジュール

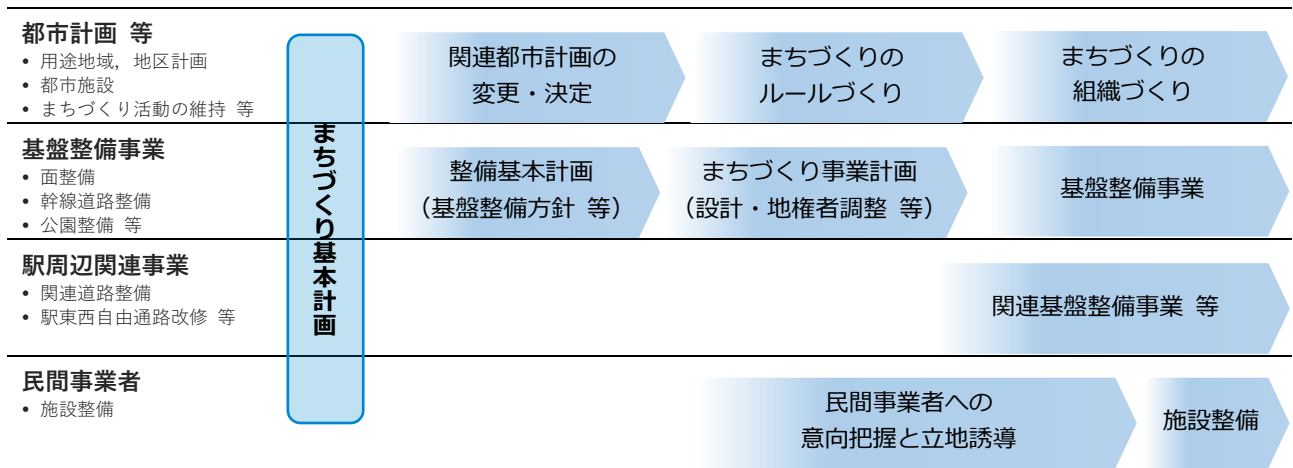
### (1) これまでの主な取組

これまで、古賀市ではＪＲ古賀駅東口周辺地区について、次のような取組を進めてきました。

- 平成 27 年以降
  - ＪＲ古賀駅東口周辺を対象として、土地利用構想や事業化検討を開始
- 平成 29 年 6 月
  - ＪＲ古賀駅東口周辺において、協働してまちづくりの推進を図ることを目的として、独立行政法人都市再生機構と「古賀市古賀駅周辺におけるまちづくりに関する基本協定」を締結
- 令和元年 8 月
  - ＪＲ古賀駅東口周辺地区を対象地区として、国土交通省が提唱する「ウォークブル推進都市」に参画
- 令和元年 11 月
  - ＪＲ古賀駅東口周辺の最大地権者であるニビシ醤油株式会社と古賀市が、「都市的な賑わいと活力のある中心市街地の形成」の実現に向け、相互に連携・協力を図り、ＪＲ古賀駅東口周辺地区の価値や魅力を高め、円滑で速やかなまちづくりの推進を図ることを目的として「古賀市によるＪＲ古賀駅東口周辺地区におけるまちづくりの検討に関する協力協定」を締結

### (2) 今後のスケジュール

- 「まちづくり基本計画」は、複数の主体によるまちづくりを計画的かつ一体的に進められるよう、まちづくりの関係者が共有する、基本的な指針となることを目指して策定しています。
- 今後は、「まちづくり基本計画」に基づいて、基盤整備手法や開発誘導方策の具体化を着実に図るとともに、事業の効果が早期に発現できるよう取組ます。



## 2 基盤整備手法等の検討

- コンセプトに沿ったまちづくり実現に向けて、別に定める「整備基本計画」によって、道路や公園などインフラ計画への反映を図ります。
- また、それぞれの事業者や関係者の協力のもと、一体的な開発を進めるため、開発を総合的にコーディネートしていくことが必要となります。
- このため、土地所有者等の協力のもと、事業期間や事業費用などを想定し、適切な事業手法を検討します。
- 道路・公園等の都市基盤や宅地の整備を総合的に行うため、国等の各種補助金や民間活力の活用等を積極的に検討します。

## 3 民間開発誘導

本計画を実現するため、まちづくりガイドラインや地区計画を導入することで、周辺環境と調和のとれた民間開発を誘導します。

### ① まちづくりガイドライン

- 本地区のまちづくりを実現するための基本指針として、「まちづくりガイドライン」を定めます。これは地区内の公共施設や良好な建築物の整備を行うため、用途の制限や建築形態などに係る自主的なルールづくりです。
- これまで実施された事例から、下記の地区計画に上乘せする基準として建物の意匠、色彩や外構、屋上・壁面緑化などを定めることが想定されます。

### ② 用途地域

- 開発後に想定される土地利用に沿って、適切な用途地域（商業系・住居系など）に変更します。

### ③ 地区計画

- 地区計画は、都市基盤施設と建築物等の整備を一体的に進めることにより、既成市街地における良好なまちづくりを適切に誘導していくことを目的に導入を検討します。
- 特に、住環境を担保するためのルール（建物用途・規模、壁面位置の制限、緑化率、垣や柵の構造等）を定めることを検討し、住環境として望ましいまちづくりを誘導します。

