

令和 7 年度古賀市都市計画審議会第 1 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 1 回会議

【日時】 令和 7 年 5 月 23 日（金） 14 時 00 分～15 時 30 分

【場所】 古賀市役所第 1 庁舎 4 階第 2 委員会室

【諮問事項】

第 1 号 古賀市都市計画マスタープランの改訂案について

【報告事項】

古賀市立地適正化計画の策定（案）【中間報告】について

【傍聴者数】 2 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、松島岩太委員、
大隈慶太郎委員、西亮委員、前田豊河委員、中野修一委員

欠席委員：結城弘明委員、山崎淳一郎委員

事務局：都市整備課 大浦課長、吉武都市計画係長、他 3 名

【委員に配布した資料の名称】

1. 諮問資料（諮問第 1 号）（事前配布）
2. 令和 7 年度古賀市都市計画審議会第 1 回会議次第
3. 古賀市都市計画審議会委員名簿
4. 配席図
5. 古賀市都市計画審議会条例
6. 公聴会開催記録

【会議の内容】

1. 開会

2. 都市計画審議会 辞令交付式

3. 市長挨拶

4. 審議会の会議についての説明

5. 委員紹介

6. 会長選挙

(事務局)

審議会の会長については、古賀市都市計画審議会条例第6条の規定に基づき、第1号委員の「識見を有する者」から選挙により任命することとされている。審議会長については、今回の委員改選前から第1号委員を担っている長委員に会長をお願いしたいと考えているが、ご意見等はあるか。

<異議なし。>

7. 会長挨拶

(長会長)

これまでの審議会にも参加しているが、今回からは会長として気を引き締めていきたい。これまでの審議会と同様に委員の皆様からご意見を十分にうかがい、会を円滑に運営していきたいと思う。

8. 審議会の成立報告

(事務局)

本日は結城委員、山崎委員が公務により欠席している。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。

9. 議事録署名委員の指名

(長会長)

議事録署名については、松島委員をお願いしたい。

<異議なし。>

10. 審議及び報告

(長会長)

諮問事項については、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りたいと思う。諮問第1号古賀市都市計画マスタープランの改訂案について事務局より説明を願う。

(事務局)

今回の改訂内容は、主に大きく分けて4点である。市街化区域編入に向けた土地利用方針の整理、部門別方針の各種関連計画との調整、小学校区単位の地域別構想を全体構想に集約、主要な4地域は立地適正化計画「拠点別まちづくり方針」に反映の4点になる。

1点目の市街化区域編入に向けた土地利用方針の整理について説明する。古賀市は現在市街化調整区域である新久保南・庄地区、青柳迎田地区、高田美郷地区の3地区を市

街化区域編入に向けて、福岡県と協議をしている。新久保南・庄地区は居住機能の強化を図る土地利用とするため、住居系用途、商業系用途の土地利用に取り組む区域と改訂している。青柳迎田地区は検討区域の修正のみで、土地利用方針は従来のままである。高田美郷地区は、既に既成市街地化された土地利用に供されていることから、既成市街地化と改訂をしている。

2点目の部門別方針の各種関連計画との調整について説明する。前回の改訂が令和2年4月であることから、各部門の方針、計画の進捗に伴う時点修正を行っているものである。西鉄宮地岳線跡地は有効活用の検討としていたところ、車道、歩道及び自転車の通行空間整備や、憩いの空間形成等に取り組むと実施内容を具体化している。古賀駅西側の方針は、既成市街地の区画再編から、まちなかへ導く駅前広場の整備と見直しをしている。市街化調整区域の方針では、適切な開発誘導を職住近接の都市の発展及び適切な開発誘導と見直しをしている。青柳迎田地区と新久保南・庄地区は、先ほど説明した土地利用方針の見直しに加え、開発の手法として土地区画整理事業を追記している。道路交通網については、小学校区単位の地域別に記載されていた整備方針を取りまとめ、道路計画方針図に図示した。上下水道の方針では、持続可能な上下水道事業の継続に向けた検討を追加した。自然環境、公園・緑地の方針では、公園の集約、再編内容の方針を具体化し、「観光・運動・ワンヘルス」をテーマに掲げ、新たな魅力創出に向けた公園機能の集約及び再整備を進めていくと見直しをしている。

3点目の「小学校区単位の地域別構想を全体構想に集約」と4点目の「主要な4地域は立地適正化計画『拠点別まちづくり方針』に反映」をあわせて説明する。現都市計画マスタープラン第4章の地域別構想の内容を第3章全体構想に落とし込むとともに、主要な4地域を現在策定中の立地適正化計画の「拠点別まちづくり方針」に反映する。主要な4地域は、「JR古賀駅周辺中心拠点」「JR千鳥駅周辺拠点」「青柳郵便局周辺拠点」「米多比郵便局周辺拠点」と位置づけている。立地適正化計画は、令和7年12月頃の公表に向けて策定作業を進めており、今回の報告事項において、このあと策定（案）の中間報告をする。

改訂概要は以上になる。つづいて、都市計画マスタープランの改訂原案に対して、市民の方々から意見を聞くための公聴会を開催するにあたり、令和7年4月2日から2週間の閲覧期間を設けたところ、市民から10件の公聴会公述申出書が提出された。公述申出書に基づき、公聴会当日に公述された意見について説明する。

古賀市筵内地区の一部を農業保全地域に指定をする改訂原案に対して、農業保全地域を指定しないよう要望するご意見を10件中、8件ちょうだいしている。具体的箇所は、前方スクリーンに示す赤囲みの筵内地区である。農業経営が厳しい現状の中で、この筵内地区を農業保全地域とすることによって、将来的にその他の土地利用転換ができなくなる懸念を抱いてのご意見である。市としては、生産性の高い優良農地を保全する趣旨で農業保全地域としての指定を進めていたが、このご意見を踏まえ、改訂原案から当該地域の農業保全地域の記載を削除している。地域としては、前計画と同様、農業振興地域としており、農業を振興する地域になる。その他ご意見としては、スマートインターチェンジ設置の要望、市街化調整区域の土地利用転換の要望、公園緑地保全に対して推進を図るよう追記・明文化の要望といった趣旨のご意見をちょうだいした。これらのご意見については、原案を変更することなく、原案のとおりとさせていただいている。公聴会の内容の説明は以上となる。今後のスケジュールについては、本都市計画審議会により改訂案に対してのご賛同をいただけたら、6月中に公表する予定である。

(長会長)

諮問第1号「古賀市都市計画マスタープランの改訂案」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)

公述人が述べた意見の要旨にもあるが、地元に対する説明がなかったというような話

が記載されている。スケジュールには公聴会を行った記載はあるが、地域との意見交換や外部有識者との意見交換等は行われたのか。

(事務局)

今回の都市計画マスタープランの改訂案は、上位計画との整合や、まちづくり施策の進捗に応じた、時点修正が主な変更点である。都市マスタープランの基本的考え方や都市計画の決定の方針を変更するものではないことから、住民説明会や有識者会議等は行っていないが、都市計画決定の手続きに準じて、案の縦覧や公聴会の開催等を経た上で、改訂を進めている。

(西委員)

市街化区域編入に向けた土地利用の整理について、福岡県としても定期編入をめざして作業を進めていることは承知している。都市マスタープラン改訂案の26頁の「建物の建築規制の厳しい市街化調整区域では、人口減少や少子高齢化が進んだことから、既存集落の活力の低下や地域コミュニティの衰退が生じており、適度な人口を受け入れていくためには一定の規制緩和の取り組みを進める必要があります。」という文言に疑問がある。市街化調整区域は原則として市街化を抑制するエリアであり、目的と必要性を整理した上で、文言についても具体的に検討していただきたい。市街化調整区域で適度な人口を受け入れていく前に、市街化区域内の低未利用地の活用や高度利用等も検討した上で文言を検討していただきたい。

(事務局)

指摘箇所の意図としては、市街化調整区域の大原則は承知をした上で、古賀市の既存集落は市街化調整区域の厳しい建築規制のもとにあり、活力が衰退している面もあり、既存集落については規制するだけでなく、一定の活力を取り入れていくことで、市全体の均衡あるまちづくりを進めていく必要があると考えている。具体的には「福岡県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例」に基づく区域指定等の手法を用いて、市街化調整区域の趣旨を逸脱しない範囲で、一定の活力を取り入れるということを、計画的に行っている。

(西委員)

市街化調整区域を市街化区域編入する手続きを進める場合、国等とも協議をして同意を求めながら、作業することになるが、「一定の規制緩和の取り組みを進める」という文言だけでなく、目的や将来の必要性等を調べて区域編入に取り組む必要があると考える。市街化区域編入については福岡県としても協議に臨んでいきたい。

(本田委員)

新久保南・庄地区について、住宅系用途で新市街地を形成する中で、面積・人口の増加が大きく、大規模な開発が想定され、古賀駅中心部のようなエリアと同様にインパクトのある拠点地域になりうると思う。例えば立地適正化計画で、当該地域に対して目的や将来ビジョン等の構想についてはどう考えているのか。

(事務局)

後ほど報告事項で説明するが、立地適正化計画の中で、居住誘導区域と都市機能誘導区域拠点を設ける。当該地域は住宅系の用途であるが、開発計画が具体化した時点で、立地適正化計画での位置づけを新たに検討する。

(森本委員)

部門別方針の各種関連計画との調整について、参考資料1でJR古賀駅西側の方針の見直しは記載があるが、JR古賀駅東口について整備計画が進んでいると思うが、都市計画マスタープランでの整合性はどうなっているのか。

(事務局)

JR古賀駅東口については従前から都市計画マスタープランに位置づけをして進めている事業である。都市計画に関しては、今年度中に都市計画道路の決定、駅前広場の決定等の手続きが進んでいく予定である。その際は、本審議会でも都市計画決定として、諮問

させていただく。

(長会長)

補足すると、参考資料 1 には JR 古賀駅西口だけが記載されているが、新旧対照表の 32 頁において、JR 古賀駅東口のことも記載されている。

(本田委員)

2009 年時点での都市マスタープランの決定に関わらせてもらった経験があるが、当時の予測よりも大きい面積での工業用途での開発が進んでいる。製造業が増えたことで、交通に関する負荷や地下水に対する懸念等は把握しているか。

(事務局)

交通量については、開発を行うときには交通量推計等に基づいて、適切な立地となるように考えている。地下水に関しては立地する企業の業種によって大きく左右されるので、水の使用量や下水の処理能力については立地する企業との協議等を行っている。

(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 1 号「古賀市都市計画マスタープランの改訂案」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 8 人で、諮問第 1 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。

続いて報告事項に入る。古賀市立地適正化計画の策定（案）の中間報告について事務局より説明を願う。

(事務局)

まず初めに今回の報告の趣旨を説明する。古賀市立地適正化計画は、都市計画マスタープランと整合を図りながら策定するものとしており、令和 7 年度中の策定及び公表をめざしている。そのため、今回の都市計画審議会で皆様に中間報告をさせていただき、ご意見をいただきたいと考えている。その後、いただいたご意見を踏まえて計画書案を作成し、都市計画審議会の皆様へ改めて計画案をお示しさせていただく予定である。

それでは、そもそも立地適正化計画とはどのようなものかをご説明させていただく。まず 1 頁、資料左上に記載している立地適正化計画の目的についてである。立地適正化計画は、「コンパクトプラスネットワーク」により、安心できる健康で快適な生活環境や持続可能な都市経営の実現をめざすもので、既存の土地利用規制と重ねるかたちで、居住や都市機能を誘導する区域を即地的に定め、また、財政等による支援措置とを結びつけながら、これまでの都市計画制度と組み合わせて、誘導による都市構造の再編を図ることを目的としている。

資料左下の「計画に定める事項」について説明する。計画に定める事項は、主に文中の赤字で示す「居住誘導区域」と「都市機能誘導区域」の 2 つである。居住誘導区域は、人口・土地利用・交通の現状及び将来の見通し、災害リスク等を勘案し、都市計画区域の中でも特に居住を誘導して、人口密度を一定以上維持に維持する区域である。また、都市機能誘導区域は、居住誘導区域の中でも行政機能・商業機能・医療機能等の都市機能の誘導を図る区域である。下の図では、立地適正化計画のイメージを示しているが、オレンジで着色された部分が居住誘導区域、赤で着色された部分が都市機能誘導区域となっている。

資料右上の「立地適正化計画に係る国の支援措置」について説明する。立地適正化計画を策定することにより、都市構造再編集中支援事業という国の支援措置を活用することが可能となる。補助対象は、都市再生整備計画に基づき実施される事業で、具体的に

は市民体育館の整備や古賀駅周辺整備、またはにぎわい社会実験等での活用を検討している。

資料右下の「立地適正化計画に基づく届出制度」について説明する。この届出制度は、居住誘導区域外または都市機能誘導区域外における住宅開発や誘導施設の整備の動きを把握するとともに、届出に対する調整等により、緩やかな誘導を図るものである。届出が必要な行為については、表のものが考えられる。

資料2頁を説明する。2枚目以降については、現在作成している古賀市立地適正化計画の中間報告の中身を記載している。資料左の検討フローについて、古賀市立地適正化計画は、国交省が示す「立地適正化計画の手引き」に沿って検討を行っている。現段階では、検討フロー中の6番「誘導施設、誘導区域等の検討」まで完了しているところである。今後については、本日の皆様からのご意見をふまえ、計画案を作成し、令和7年度中の策定及び公表を目指している。

右側の「古賀市の現状」について、古賀市の西部は都市的な“まち”となっており、古賀駅周辺においては商業施設や教育・文化施設が、千鳥駅周辺においては、福岡東医療センター等の医療施設が立地している。また、古賀市の東部は、既存集落と農地が広がった“さと”となっており、青柳地区、米多比地区では、集落や一定の都市機能が集積した拠点性を有したエリアが形成されている。

「まちづくりの方針の検討」について説明する。立地適正化計画のまちづくりの方針については、都市計画マスタープランと整合させている。資料右下の四角囲みの箇所では、左側に都市計画マスタープランの都市づくりの理念を示しており、それらと整合を図るように、右側の立地適正化計画における「まちづくりの考え方」として整理をしている。

3頁を説明する。先ほどご説明したまちづくりの考え方を踏まえ、コンパクトプラスネットワークを実現するため、誘導方針を3つ掲げている。誘導方針1：拠点形成では、「“まち”と“さと”の特性を活かし、相互補完しあう魅力的な拠点形成」、誘導方針2：居住誘導では、「将来にわたって安全・安心に暮らすことができる居住地の形成及び誘導」、誘導方針3：公共交通ネットワークの構築では、「各拠点の魅力が波及する公共交通ネットワークの構築」としている。

「めざすべき都市の骨格構造」について、先ほど申し上げた誘導方針を踏まえ、古賀駅周辺地区、千鳥駅周辺地区、青柳地域、米多比地域の4つの拠点と、2つの公共交通軸を設定している。それぞれの拠点及び公共交通軸は、下図のとおりである。

右側に記載の「拠点別まちづくり形成方針」について説明する。①JR古賀駅周辺中心拠点地区は、「賑わい、回遊性を生み出す ことが育つまちづくり」を基本理念とし、中心市街地としての基本方針を定めている。②JR千鳥駅周辺拠点地区は、「多世代が触れ合い交流する ひと育つまちづくり」を基本理念に、病院や商業施設が立地する地域特性を生かした基本方針を定めている。③青柳地区は、「都市と自然が共生する 魅力あふれるさとづくり」を基本理念とし、また、④米多比地区は、「緑豊かな地域資源を活かし、自然の潤いを保つさとづくり」を基本理念としており、“さと”づくりとしての基本方針をそれぞれ定めている。

4頁、「誘導区域の設定の考え方」について説明する。まず、居住誘導区域について、設定の考え方は記載の条件のとおりであるが、市街化区域から人の居住を想定しない工業専用地域や土砂災害特別警戒区域等を除いたエリアを居住誘導区域に設定している。次に、都市機能誘導区域について説明する。都市機能誘導区域は、JR古賀駅周辺地区とJR千鳥駅周辺地区に設定をしており、拠点別まちづくり形成方針で定める区域を踏まえ、都市機能誘導区域を設定している。次に「新市街地形成検討地区」について説明する。都市計画マスタープランにおいて、住居及び商業系の土地利用を行う方針の新久保南・庄地区のことで、将来的に市街化区域への編入が行われた場合は、誘導区域への編入を検討する区域である。以上、3つの区域を下図に示している。

最後に、「誘導施設の設定の考え方」について説明する。説明文中、i) 都市機能毎の役割・特性、ii) 拠点形成方針の方向性、iii) 現状及び将来の人口推計に対する都市機能の充足状況、iv) 市民意向の4つの視点を踏まえ、それぞれの拠点ごとに求められる都市機能を抽出及び整理し、誘導施設を設定している。その結果を下表にまとめており、表中、オレンジの線は、全ての市民の利用が想定される広域的な施設である拠点集約型施設、緑色の線は、各拠点単位での利用が想定される地域分散型施設、また赤ラインマーカは、それぞれの拠点において都市機能を維持し、また、適切に誘導していくための誘導施設を示している。

(長会長)

中間報告の質疑に入る。古賀市立地適正化計画の策定(案)【中間報告】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。

(松島委員)

都市計画マスタープランはおおむね20年後の都市の姿を展望し、都市計画の基本的方向が定められる中で、立地適正化計画はおおむねどのくらいの期間で見直しをされて、都市計画マスタープランと整合性をとるのか。

(事務局)

立地適正化計画については策定から5年間というサイクルで評価・検証を行っていく予定である。その結果を本審議会に諮る等して、変更する必要があるれば見直しをしていく。

(長会長)

立地適正化計画の策定や見直しについて、市民の方への情報公開や市民参加の意見交換会等の機会を設ける予定はあるか。

(事務局)

市民への周知は都市計画マスタープランと同様に、計画原案の縦覧と公聴会等の開催を行い、市民からご意見を取り込みながら、計画策定を進めていく。

(長会長)

都市計画マスタープランの公聴会で、計画原案を初めて聞いた話だという公述があったが、原案策定段階で市民との意見交換の機会はないのか。

(事務局)

公聴会等にて、市民の方からご意見を伺うところを、住民参加の第1段階というところと考えている。

(西委員)

立地適正化計画の防災指針について、JR古賀駅周辺中心拠点を都市機能誘導区域に指定する場合、河川沿いという懸念がある。都市計画マスタープランの本文21～22頁に都市防災について、大根側の洪水浸水想定区域図が示されており、河川近辺は浸水深が大きいところがみられる。誘導区域を設定する際には、立地適正化計画の防災指針と都市計画マスタープランで都市防災について整理する必要があるが、都市計画マスタープランの都市防災でのうたいこみが弱いと考える。立地適正化計画で都市機能誘導区域を設定するなかで、都市計画マスタープランも見直しを検討していただきたい。

(事務局)

ご意見をふまえて進めてまいります。

(本田委員)

3頁の目指すべき都市の骨格構造について、広域連携軸と地域内連携軸があるが、新宮古賀線沿線が含まれていない。新宮古賀線沿線に工業系開発等が進んでいるので、南北を結ぶ交通軸として必要かと思われるが、公共交通軸に含まれていないことに理由はあるか。

(事務局)

立地適正化計画で定めている公共交通軸は、地域公共交通計画のネットワークを参考にし、他計画との整合性をはかっている。新宮古賀線は地域公共交通計画のネットワークに位置付けられておらず、本計画の公共交通軸においても位置付けていない。

(会長)

立地適正化計画が策定をされると、具体的には、1 頁右側にあるような、届出制度が始まるのと、JR 古賀駅周辺整備等で、国の支援措置等を活用されていくという認識でよろしいか。

(事務局)

ご認識のとおり、古賀市のまちづくりを推進について、立地適正化計画を策定することによって、国の支援措置で活用できる補助金があり、他にも補助金のかさ上げ等の効果があると考えている。

(西委員)

最近の国の動向をみると、立適+（プラス）という考え方が示されており、策定から5年後の見直しの際に、計画の効果を適切に評価されていくために、まちづくりの健康診断が実施されるようになる。JR 古賀駅周辺整備等に補助金を活用した場合にも、誘導区域への立地適正化計画の取組の効果を評価シートで診断されていくことになる。令和7年度に策定した場合は、5年後の評価も見越したうえで、誘導区域を設定する必要があるので、県としても、5年後の評価も検討しながら協議をしていきたいと考える。

(大隈委員)

3 頁の誘導方針3：公共交通ネットワーク形成について、各拠点の魅力が波及する公共交通ネットワークの構築と書かれている。古賀市の主要な交通軸である西鉄バス路線が、長期的にみるとダイヤ改正等が行われる心配があるが、誘導地域を設定する中でどのような考えがあるか。

(事務局)

立地適正化計画は、地域公共交通計画と整合をとりながら、策定をしている。古賀市の現状について、電車路線は JR 鹿児島本線が南北の交通軸を形成している。バス路線は市内の南北だけでなく、東西の交通軸を担っているが、多額の補助金を投入して維持している。拠点を位置づける中で、拠点間を結ぶネットワークとしてバス路線が不可欠な路線であると考えている。今後も、バス路線は公共交通軸として維持していく必要があると認識している。

(会長)

他にご質問・ご意見がないようなので質疑を終了する。

以上で本日の案件を終了した。

これにて、令和7年度古賀市都市計画審議会第1回会議を閉会する。