

古賀市立地適正化計画

K O G A C I T Y L O C A T I O N O P T I M I Z A T I O N P L A N

令和8年7月 古賀市

目次

第1章 立地適正化計画について	1
1. 計画策定の背景	1
2. 計画の目的	1
3. 計画の位置づけ	2
4. 計画の策定体制	3
5. 目標年次.....	4
6. 対象区域.....	4
7. 関連計画・施策等との整合	5
第2章 古賀市の都市づくりの現状	6
1. 人口	6
2. 土地利用.....	15
3. 都市交通.....	21
4. 都市機能の立地状況.....	27
5. 災害から見た現状	45
6. 財政状況.....	52
7. 公的不動産の状況	53
第3章 古賀市が抱える課題	54
1. 課題抽出の視点	54
2. 古賀市が抱える課題.....	54
第4章 まちづくりの方針	58
1. 上位計画におけるまちづくりの方向性	58
2. まちづくりの方針	59
3. 立地適正化計画におけるまちづくりの考え方.....	60
4. 実現するための誘導方針	61
第5章 めざすべき都市の骨格構造の検討	62
1. 都市の拠点（中心、地域・生活）の設定と誘導すべき機能の検討	62
2. 基幹的な公共交通軸の設定	65
第6章 拠点別まちづくり形成方針	69
1. JR 古賀駅周辺中心拠点地区	69
2. JR 千鳥駅周辺拠点地区.....	74
3. 青柳郵便局周辺地域生活拠点地区.....	78
4. 米多比郵便局周辺地域生活拠点地区.....	82

第7章 誘導区域及び誘導施設の検討	86
1. 居住誘導区域	86
2. 都市機能誘導区域	100
3. 新市街地形成検討地区	107
4. 誘導施設	108
第8章 防災指針	118
1. 防災指針とは	118
2. 災害リスク分析	119
3. 防災まちづくり方針	162
第9章 誘導施策の検討	165
1. 基本的な考え方	165
2. 誘導施策	166
第10章 目標値設定と進行管理	171
1. 目標値設定の基本的な考え方	171
2. 目標値の設定	172
3. 計画の進行管理	175

1. 計画策定の背景

多くの地方都市では、急激な人口増加やモータリゼーションの進展に伴い、郊外開発による市街地拡大が進行しましたが、今後は急速な人口減少が見込まれている状況にあります。こうした中では、市街地における居住の低密度化が進行し、一定の人口密度に支えられてきた医療・福祉・子育て支援・商業等の生活サービスの提供が将来的に困難になる恐れがあります。また、人口減少により財政規模が縮小する中で、急速に進展する社会資本の老朽化への対応や、近年の水災害の頻発・激甚化等に応じた防災・減災を主流にした安全・安心な都市づくりが強く求められます。

本市はこれまで長期的に人口が増加してきましたが、国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という）が令和5（2023）年12月22日に公表した将来推計人口によると、今後は本市も人口減少に転ずると予測されています。高齢化率も上昇を続け、令和2（2020）年時点で27.7%であったものが令和22（2040）年には33.2%（市民の3人に1人が高齢者）になると予測されています。

このような背景から、住む人にとって健康かつ快適な生活環境を確保し、魅力的なまちの形成、財政面・経済面で持続可能な都市経営の推進、さらには災害に強いまちづくりを推進するため、都市再生特別措置法第81条第1項に基づき、古賀市立地適正化計画（以下「本計画」という）を策定します。

2. 計画の目的

「立地適正化計画」は、生活サービスに係る都市機能や居住の誘導と公共交通ネットワークの形成を連携して取り組む「コンパクト・プラス・ネットワーク」により、健康で快適かつ安心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す。市町村が定める都市計画マスタープランの高度化版として位置づけられており、既存の土地利用規制に加え居住や都市機能を誘導する区域を即地的に定めるとともに、財政・金融・税制等による支援措置とを結びつけ、都市計画法に基づくこれまでの都市計画制度と組み合わせ、誘導による都市構造の再編を図ることを目的としています。

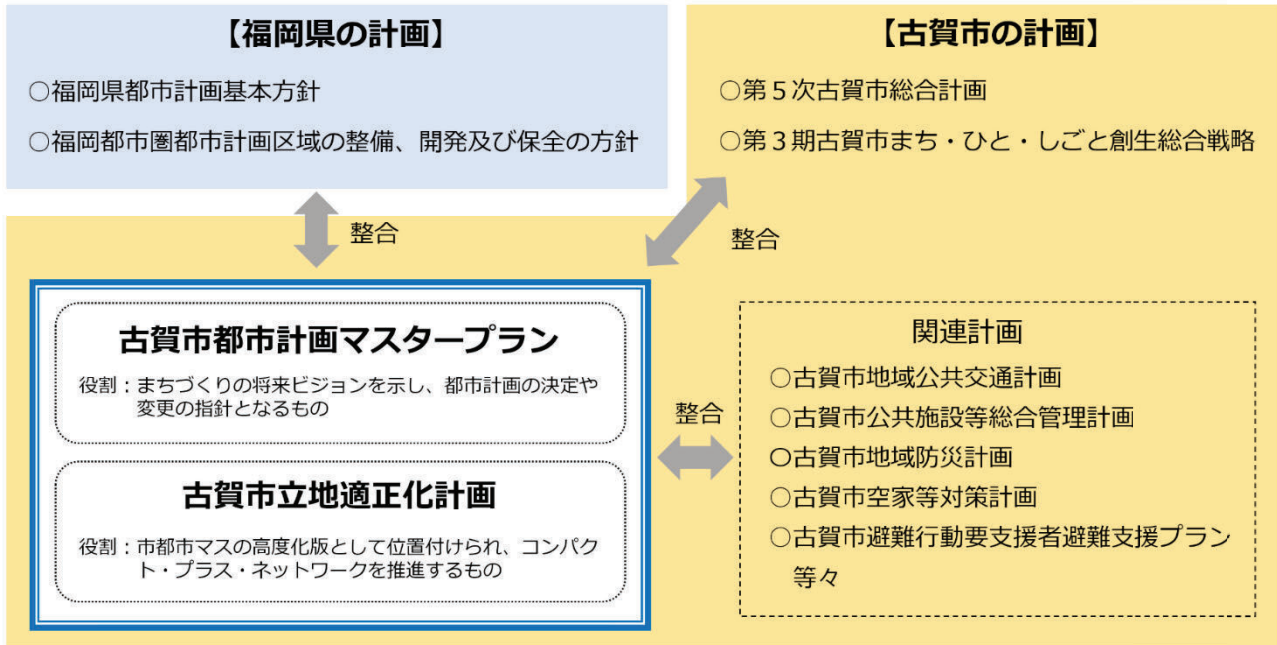
▼立地適正化計画のイメージ



3. 計画の位置づけ

本計画は、第5次古賀市総合計画、福岡都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針などの上位計画に即して定めます。また、市民の意見を反映させるために必要な措置を講じ、関係機関との調整・連携を図りながら定めます。

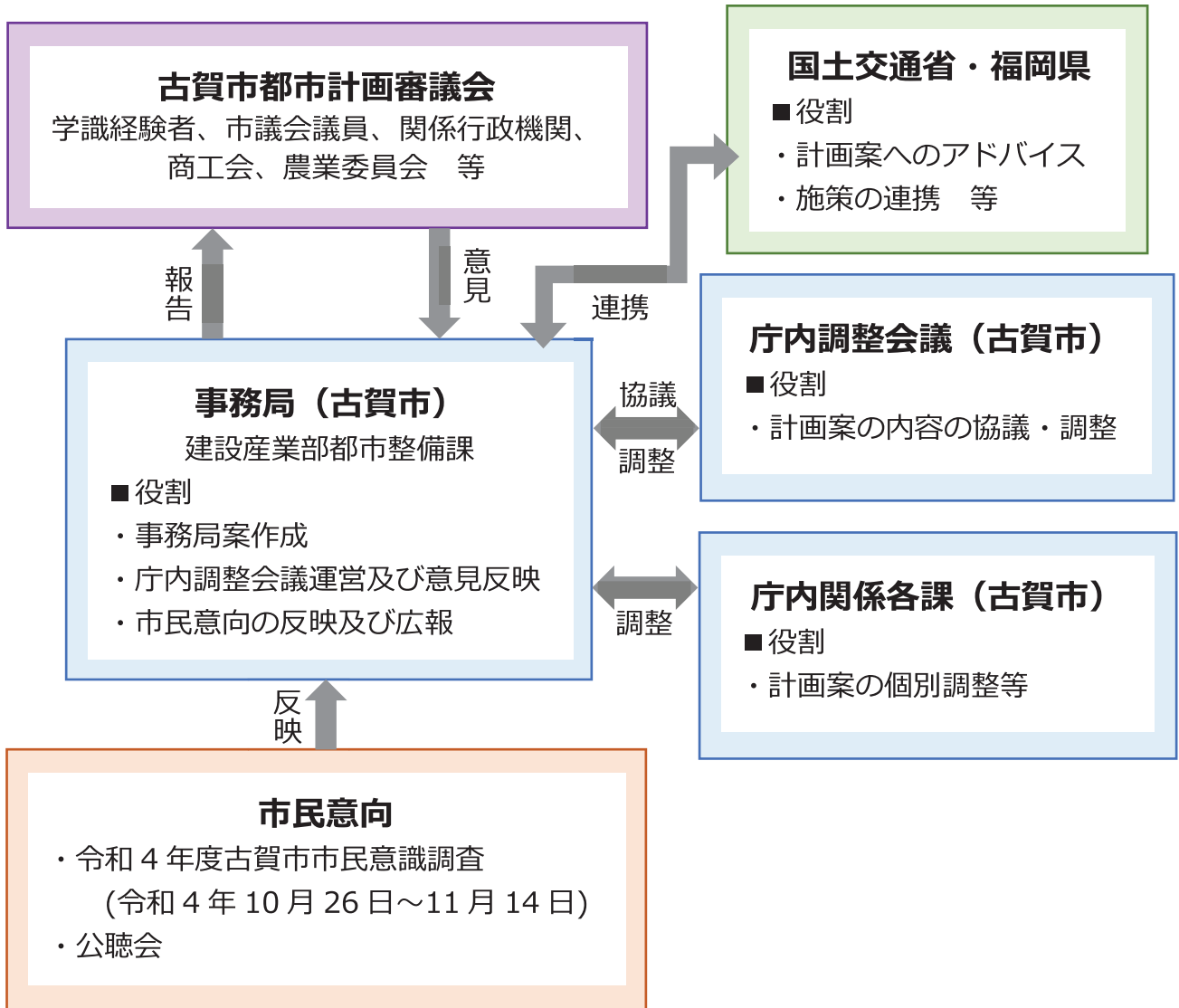
▼本計画の位置づけ



4. 計画の策定体制

本計画は、以下の体制で策定します。

▼本計画の策定体制



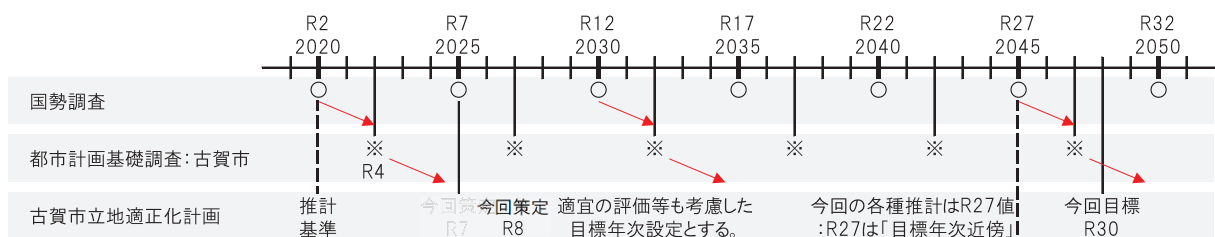
5. 目標年次

本計画は、都市全体を見渡しながらか居住や都市機能を誘導する区域を設定するとともに、これらを誘導するための施策等を定めることから、その検討・分析及び評価（以下「評価等」という）を適宜行うこととし、ひとつの将来像として概ね 20 年後の都市の姿を展望するものです。

よって、本計画は、国勢調査及び都市計画基礎調査の結果に基づく評価等を実施することができる令和 30（2048）年を目標年次とします。

なお、各種推計は、国勢調査年次である令和 2（2020）年を基準とし、25 年後の令和 27（2045）年の推計を行うこととします。（以下、令和 27（2045）年については「目標年次近傍」という）

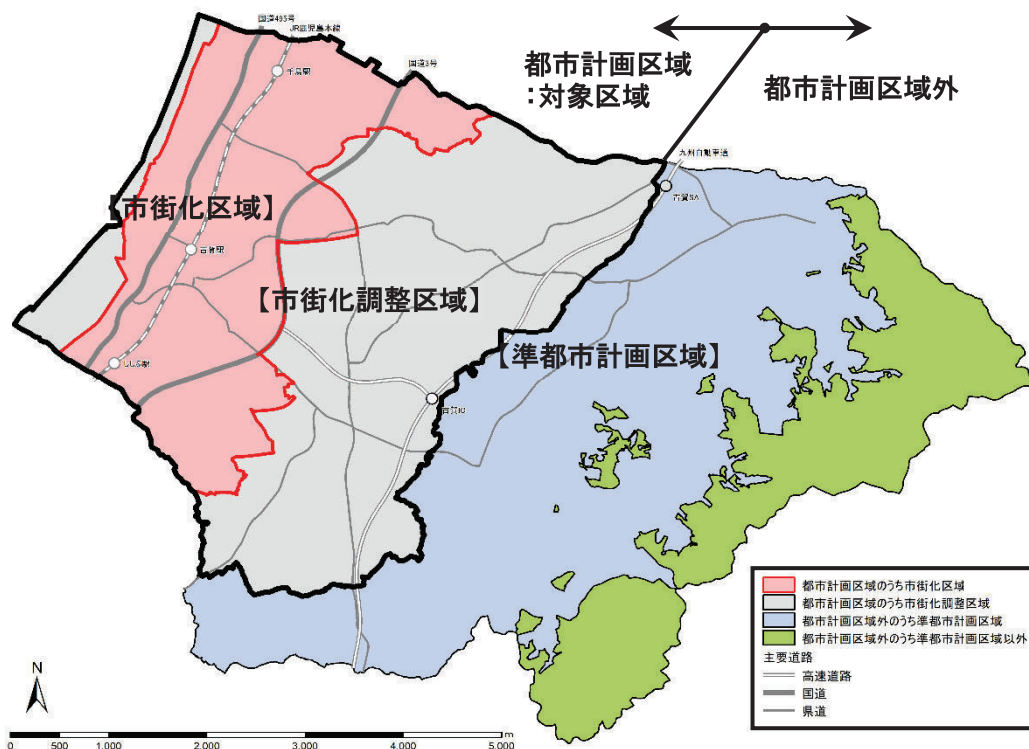
▼目標年次等のイメージ



6. 対象区域

立地適正化計画は、都市再生特別措置法の規定により都市計画区域を対象に定めることとされているため、本市では、福岡広域都市計画区域を本計画の対象区域とします。ただし、人口推移や土地利用推移など一部の評価等は、市全域を対象に実施し、都市全体の暮らしを支える都市構造の形成を踏まえた計画を策定します。

▼対象区域図



7. 関連計画・施策等との整合

本計画は、以下に掲げる主に留意すべき関連計画や施策等との整合を図りながら、策定します。

▼関連計画の策定・目標年次等

