

## 1. 居住誘導区域

### 1-1. 基本的な考え方

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。このため、居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政、災害リスクの現状及び将来の見通しと「古賀市都市計画マスタープラン」に定める将来的な土地利用方針による市街地形成を勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定めるべきです。

居住誘導区域を定めることが考えられる区域として、以下が示されています。

- 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
  - 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
  - 合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域
- (都市計画運用指針 第13版)

## 1-2. 居住誘導区域に含む区域の考え方

### (1) 市街化区域

都市再生特別措置法第81条第19項において、居住誘導区域は市街化調整区域に定めのないものとしていることから、現在、都市計画区域内から線引き指定されている市街化区域において居住誘導区域の検討を行います。

### (2) DID 地区

既に一定程度の人口が集積している区域を中心に誘導区域の設定を検討するため、令和2（2020）年国勢調査人口集中地区（DID地区）を誘導区域設定の対象とします。

DID地区とは、おおむね40人/ha以上の人口密度が集積している区域のことで、都市機能や効率的な行政運営を確保するための人口密度を維持すべき区域であることから、居住誘導区域設定の条件としています。（P7-6図、P7-7図参照）

### (3) 公共交通便利地域

公共交通によるアクセスの利便性を考慮し、鉄道駅から500m圏内及び運行本数15回/日以上路線バス、コミュニティバスのバス停より半径300m圏内を誘導区域設定の対象とします。（P7-6図参照）

### (4) 都市機能施設の徒歩圏

商業機能（3種<sup>※1</sup>）、医療機能（1種）、介護福祉機能（2種<sup>※2</sup>）、子育て機能（1種）、金融機能（1種）の各都市機能施設より半径500m以内の範囲（高齢者徒歩圏）が、6種以上重なる区域を生活利便性の高い区域として、誘導区域設定の対象とします。6種の機能が重なる徒歩圏は、3種の商業機能のうち最低でも1種の商業機能が含まれており、生活する上で最低限必要な食料品や生活用品の買い物が可能な場所となります。生活する上で便利な場所であることと、必要最低限の買い物ができることを居住誘導区域の設定条件とするため、6種の機能が重なる場所としています。

なお、一般的な徒歩圏は施設から800mの範囲ですが、今回は、世代関係なく都市機能を利用しやすい範囲で居住誘導区域を設定するため、施設から500mの範囲である高齢者徒歩圏を条件としています。（P7-7図参照）

※1：商業機能（3種）とは、スーパーマーケット、コンビニエンスストア、ドラッグストアの3種（第2章参照）。

※2：介護福祉機能（2種）とは、高齢者福祉施設、障がい者福祉施設の2種（第2章参照）。

### 1-3. 居住誘導区域に含まない区域の考え方

#### (1) 災害リスクのある区域

「都市計画運用指針 第13版（令和7（2025）年3月/国土交通省）」では、居住誘導区域の設定において、災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案して検討することとされています。これを踏まえ、該当する区域を以下の表に整理しています。

#### ■ 都市計画運用指針における記載と各災害リスクの関係

区域	居住誘導区域に含む	根拠法令	都市計画運用指針における記載
<b>土砂災害特別警戒区域</b>		土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項	都市再生特別措置法第81条第19項、同法施行令第30条により、居住誘導区域に含まないこととされている区域
<b>土砂災害警戒区域<sup>※1</sup></b>	×	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条第1項	災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合、原則含まないこととすべき区域
<b>津波災害警戒区域<sup>※2</sup></b> (本市の場合は津波浸水想定における浸水の区域と同じ)	○	津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項	原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域
<b>津波浸水想定における浸水の区域<sup>※2</sup></b>	○	津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項	災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合、原則含まないこととすべき区域
<b>浸水想定区域</b> (洪水浸水想定区域、雨水出水浸水想定区域又は高潮浸水想定区域)	△	水防法第15条第1項4号	
浸水想定区域のうち、 <b>家屋倒壊等氾濫想定区域<sup>※3</sup></b>	×		

※1：土砂災害警戒区域は、居住誘導区域から必ず除外しなければならない区域ではありません。しかしながら、土砂災害特別警戒区域と土砂災害警戒区域のどちらも、住民の生命または身体に危害が生じる恐れがある区域であることは変わらず、住民の安全な居住地を維持していくため、居住誘導区域から土砂災害警戒区域を除外することとします。

※2：津波災害警戒区域（＝津波浸水想定における浸水の区域）および津波浸水想定における浸水区域は、想定される浸水範囲が狭小で居住の安全性や避難行動への影響が低いことから、居住誘導区域に含めることとします。

※3：浸水想定区域のうち家屋倒壊等氾濫想定区域は、河岸浸食や氾濫流といった洪水時に即時的に命に係わる被害の恐れがあるため、居住誘導区域から除外することとします。

## (2) 生活に適さない区域（工業専用地域等、住居系土地利用が見込まれない区域）

「都市計画運用指針 第13版（令和7（2025）年3月/国土交通省）」では、居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい区域が示されており、該当する区域を以下の表に整理しています。

### ■都市計画運用指針において、慎重に判断を行うことが望ましい区域

区域	居住誘導区域に含む	根拠法令	都市計画運用指針における記載
<b>法令により住宅の建築が制限されている区域</b> (工業専用地域、流通業務地区等)	×	都市計画法第8条第1項第1号、同項第13号	慎重に判断を行うことが望ましい区域
<b>条例により住宅の建築が制限されている区域</b> (特別用途地区、地区計画等)	×	都市計画法第8条第1項第2号、同法第12条の4第1項第1号	

本市においては、運用指針に則り、工業専用地域及び住宅の建築が制限されている地区計画域を居住誘導区域から除外することとします。

さらに、工業専用地域に隣接する工業地域、JR古賀駅周辺の工業系土地利用として今後も供される区域及び地区計画で住宅の建築が一部制限されている区域は、住居系土地利用への転換を見込まないことから、あわせて居住誘導区域から除外することとします。

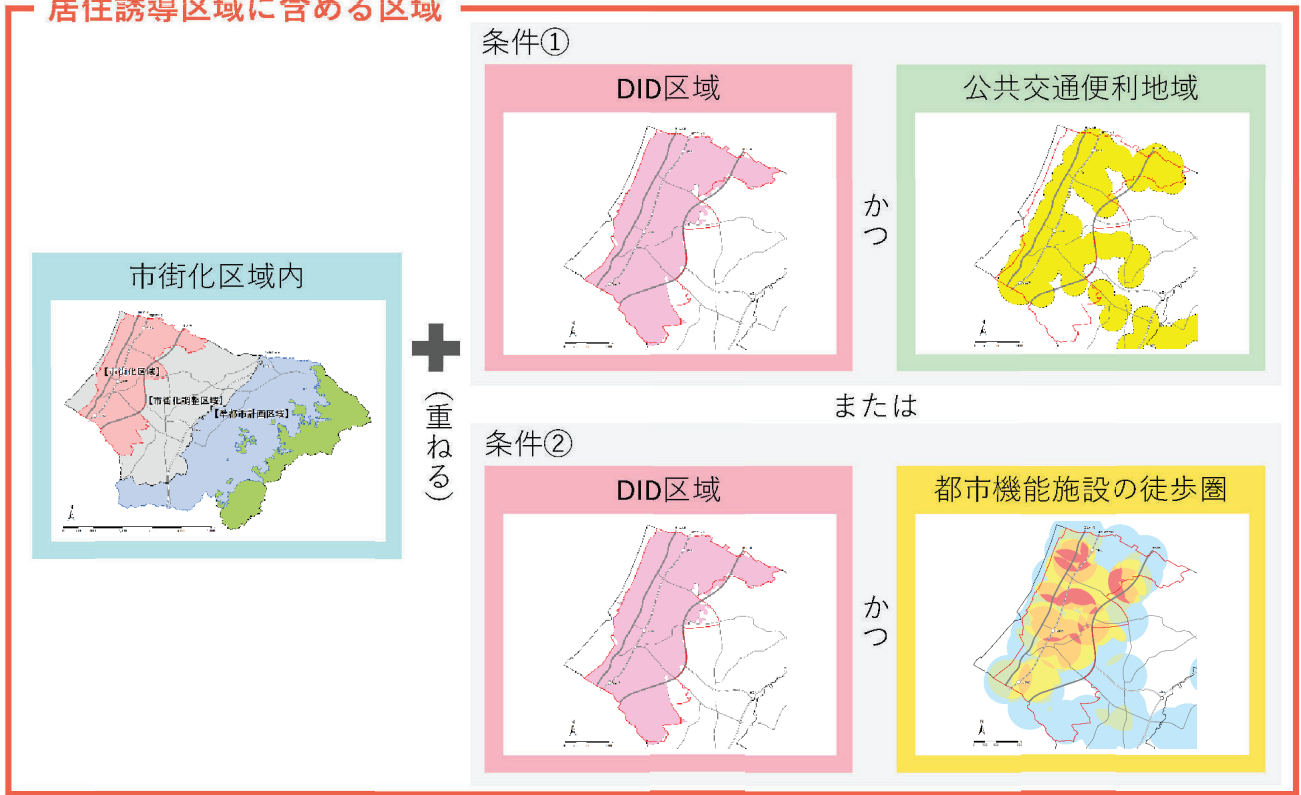
# 1-4. 居住誘導区域候補地の抽出

## (1) 抽出の流れ

本市の居住誘導区域の候補地は、以下の方法で抽出します。

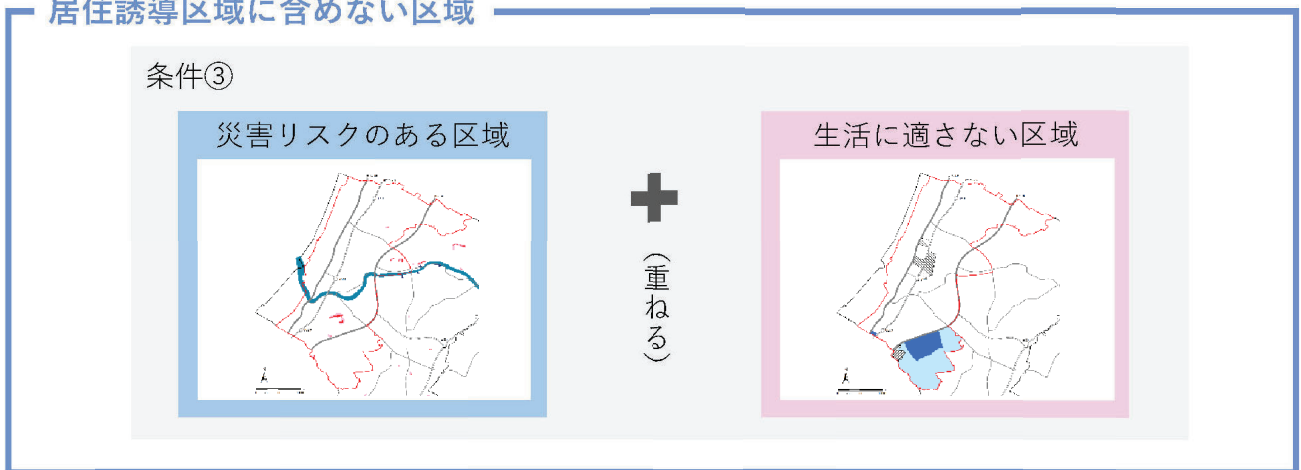
### ▼居住誘導区域候補地の抽出方法（フロー図）

#### 居住誘導区域に含める区域



— (除外)

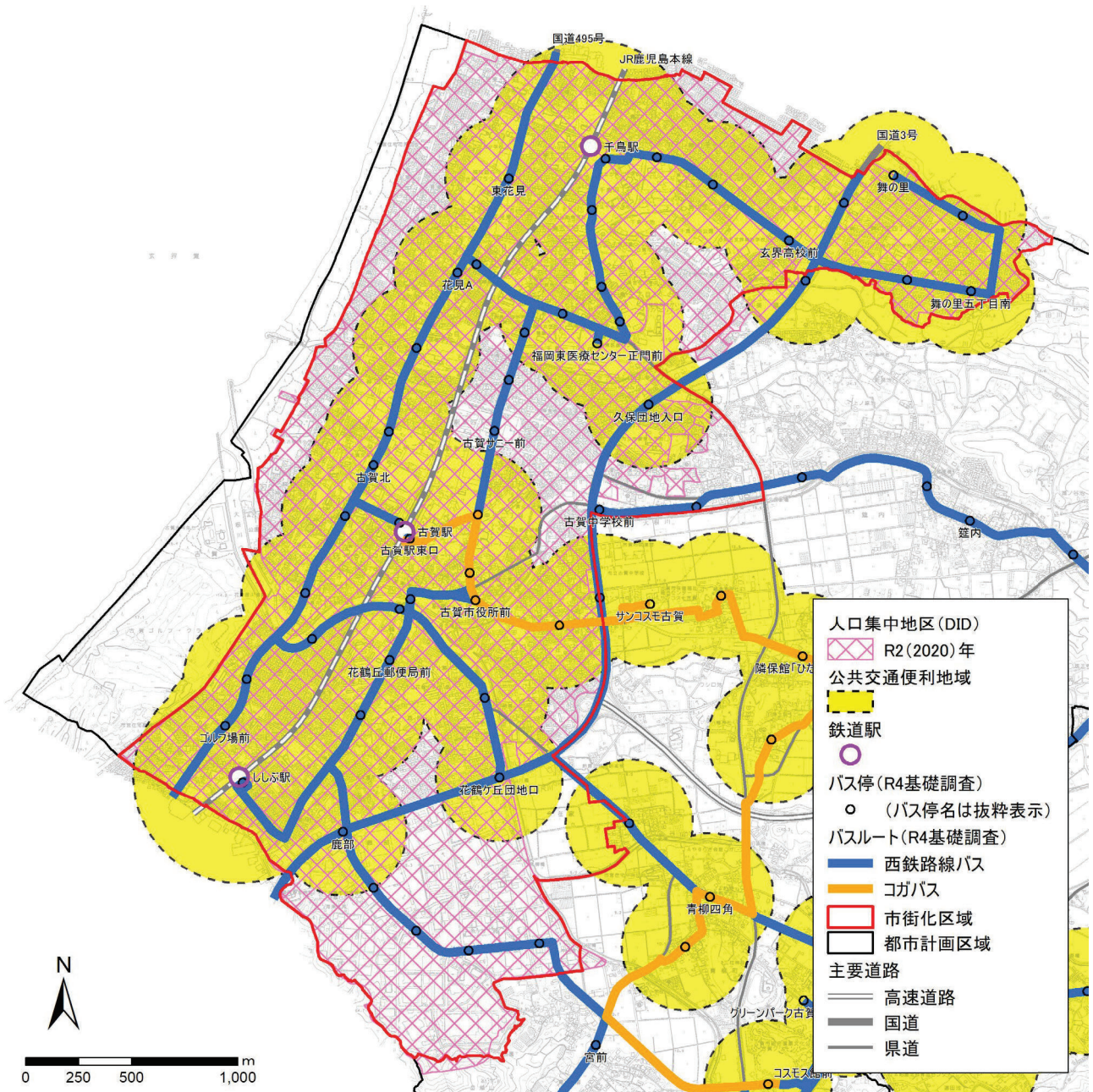
#### 居住誘導区域に含めない区域



居住誘導区域候補地の抽出

## (2) 居住誘導区域に含める区域の抽出

### ① DID 区域 かつ 公共交通便利地域 (条件①)



第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

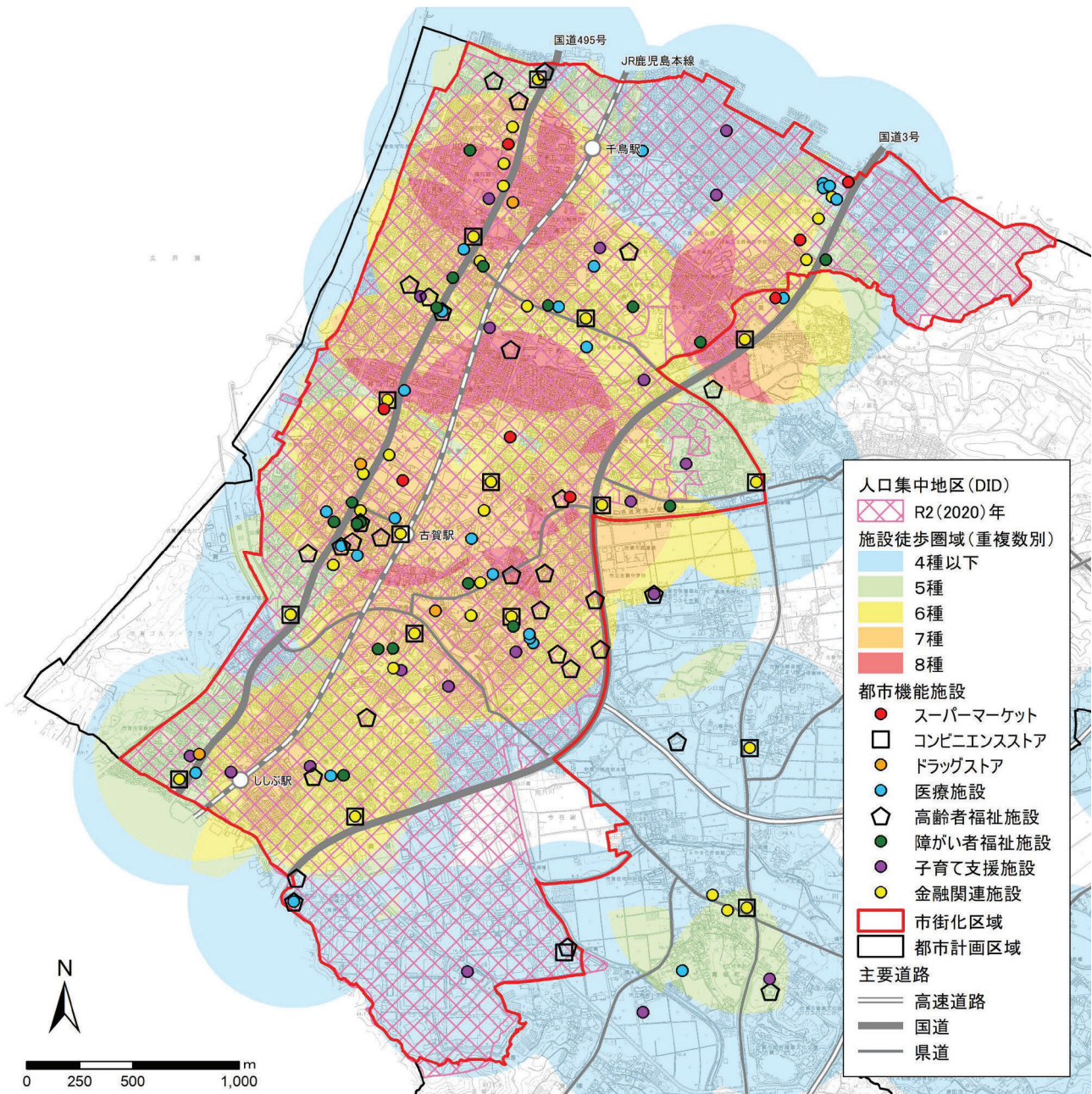
第8章

第9章

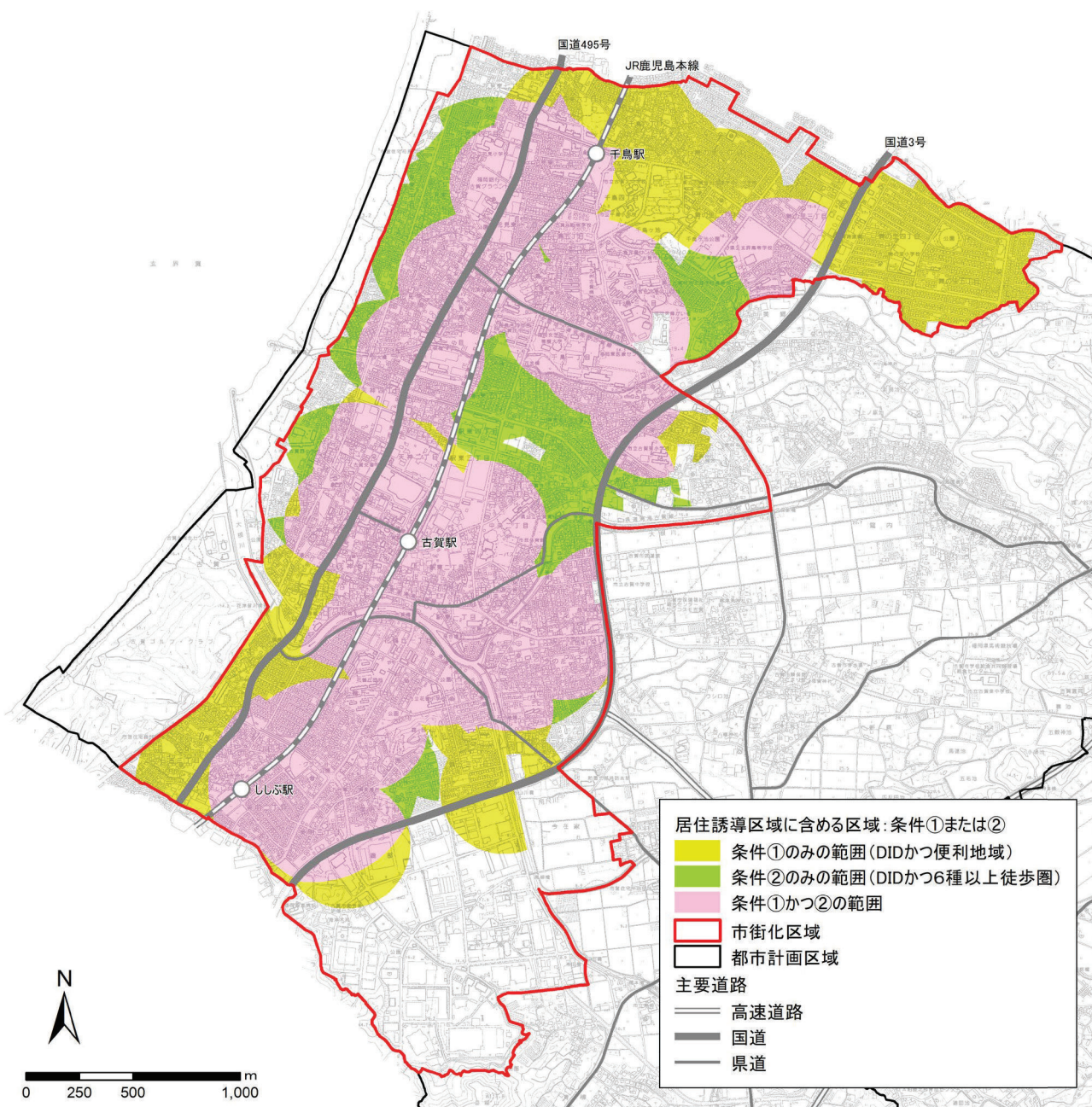
第10章

## ②DID 区域 かつ 都市機能施設の徒歩圏（条件②）

6 種以上の都市機能施設の徒歩圏と DID 地区が重なる場所



### ③居住誘導区域に含める区域（条件①または条件②に該当する区域）



第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

**第7章**

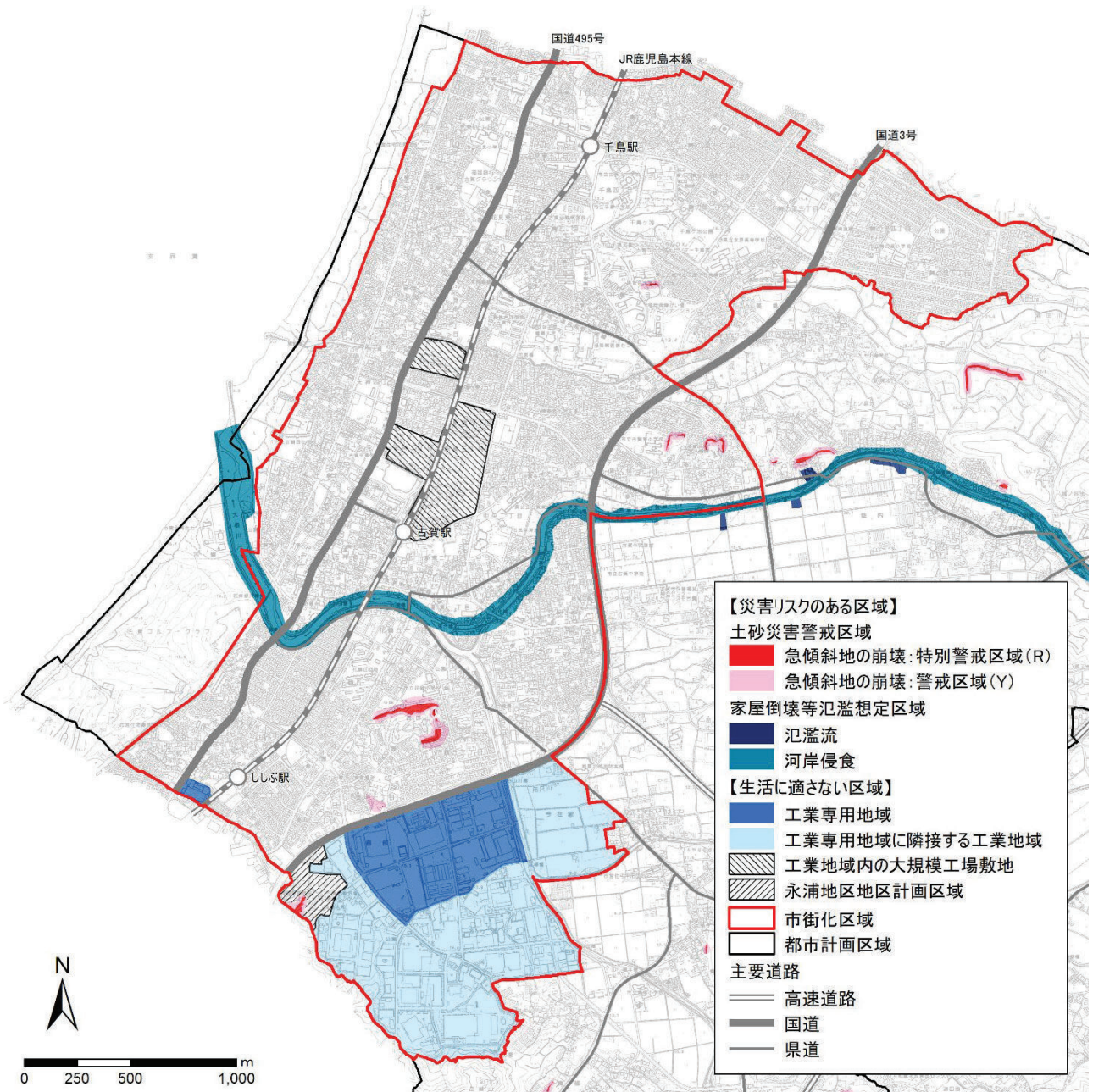
第8章

第9章

第10章

### (3) 居住誘導区域に含めない区域の抽出

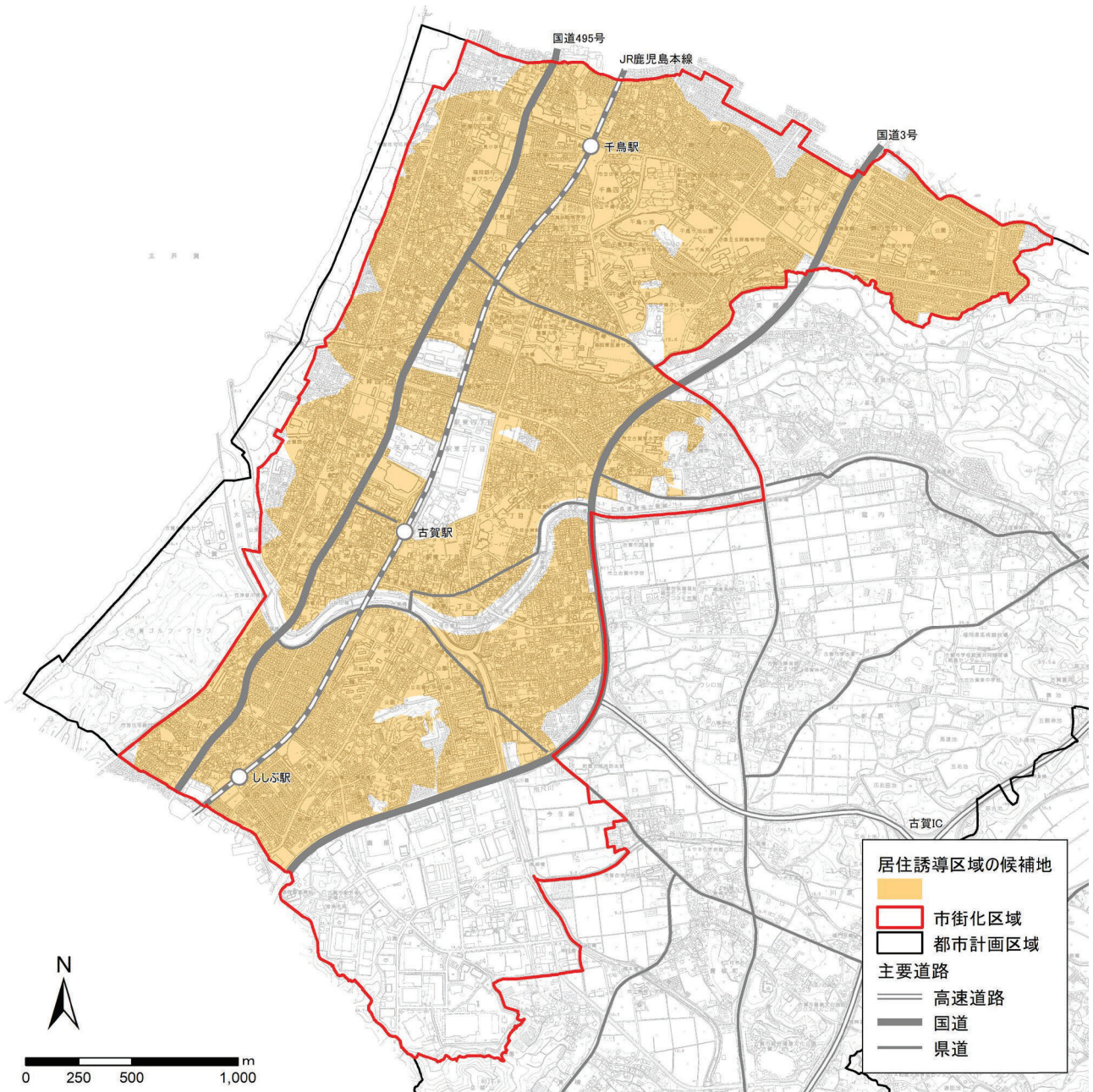
○災害リスクのある区域と生活に適さない区域を重ねる（条件③）



国道3号南部以外の工業地域に立地しているニビシ醤油（株）、西部電機（株）、（株）峰製作所、岡部機械工業（株）、（株）正興電機製作所の敷地は、工業地域内の大規模工場敷地と位置づけ、既に工業用地として使われており、生活に適さない区域とします。

#### (4) 居住誘導区域の候補地の抽出

○居住誘導区域に含める区域から居住誘導区域に含めない区域を除外



第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

第9章

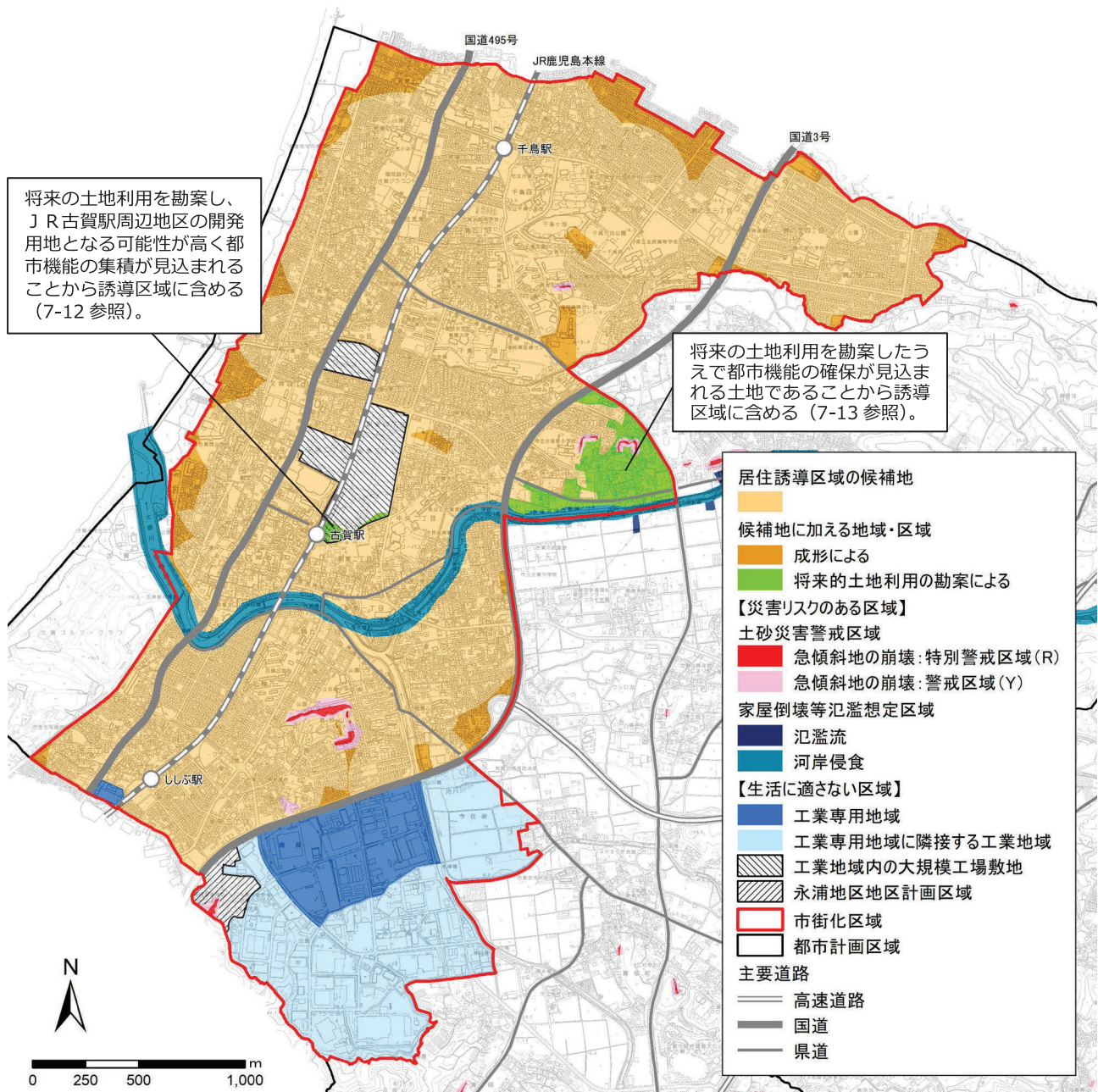
第10章

## 1-5. 居住誘導区域の設定

### (1) 設定の考え方

諸条件により抽出を行った居住誘導区域の候補地から、以下の考え方で、現状の土地利用の実態を考慮した区域の成形、将来の土地利用を勘案した区域の追加を行い、居住誘導区域の範囲を設定します。

- ・既に宅地化しており連続した市街地が形成されている端部は、隣接する誘導区域と一体性を有する土地利用がなされていることから、居住誘導区域に含む。
- ・周辺地区の将来の土地利用を勘案したうえで、都市機能の確保・集積が見込まれる区域は、居住誘導区域に含む。



## (2) 将来の土地利用を勘案した区域の設定

### ① JR 古賀駅東口

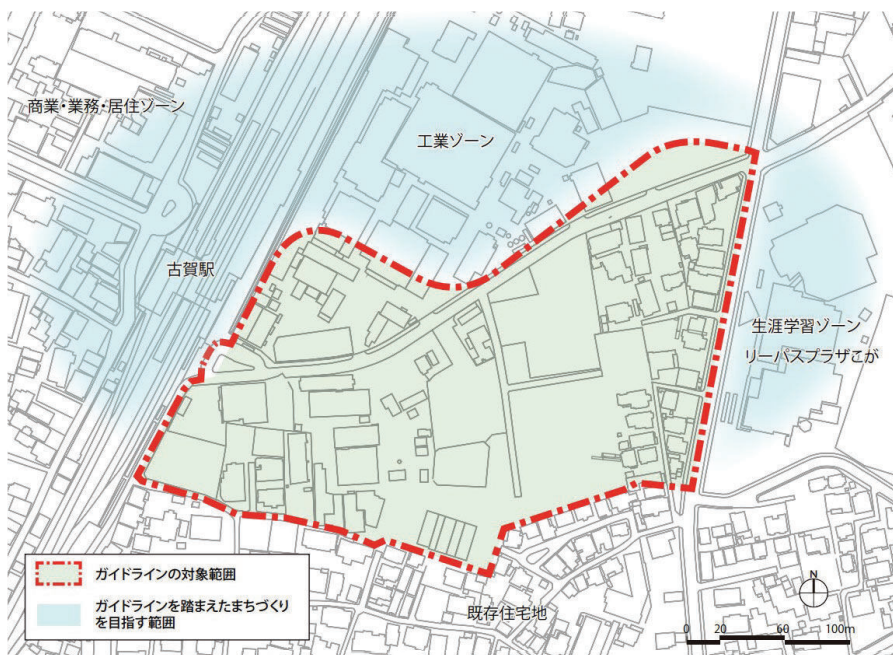
JR古賀駅東口は、「古賀市都市計画マスタープラン」において「賑わいと魅力ある土地利用へ転換を図る区域」と位置づけています。

また、「JR古賀駅東口周辺地区まちづくり基本計画」では、「歩きたくなる 暮らしたくなる 居心地の良い まちづくり」をコンセプトに掲げ、取組を進めています。

下図に示すJR古賀駅東口周辺地区の整備想定エリアでは、今後、用途地域の変更や道路などの都市計画施設の決定・変更が行われ、開発が進むことで、将来的には多様な機能が集積する区域になることが見込まれます。

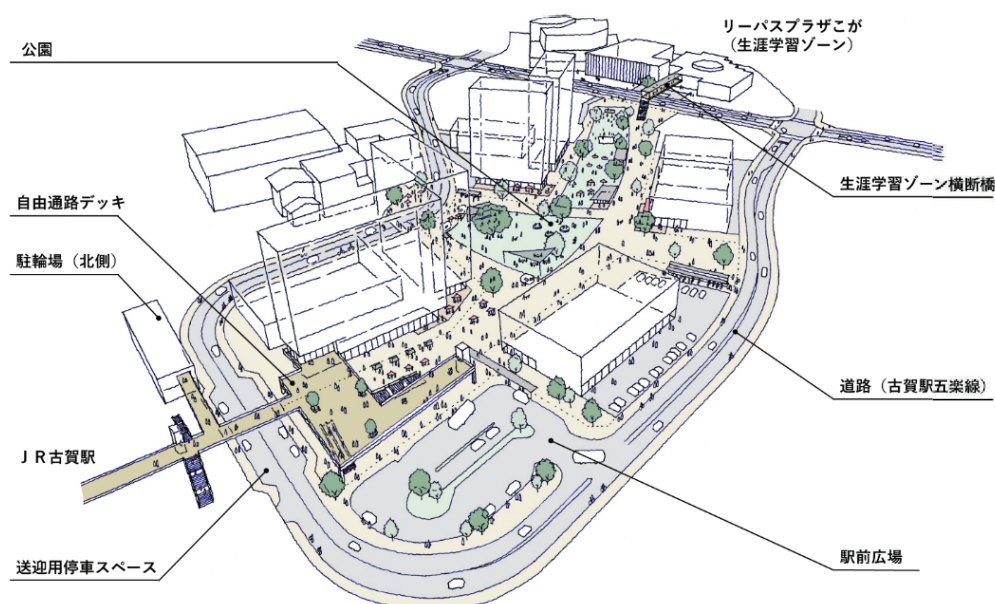
以上のことから、将来の土地利用を見据え、当該地区を居住誘導区域に位置づけます。

### ▼JR 古賀駅東口周辺地区の整備想定エリア



出典：JR 古賀駅東口周辺地区まちづくりガイドライン

### ▼将来イメージ



出典：JR 古賀駅東口周辺地区まちづくりガイドライン

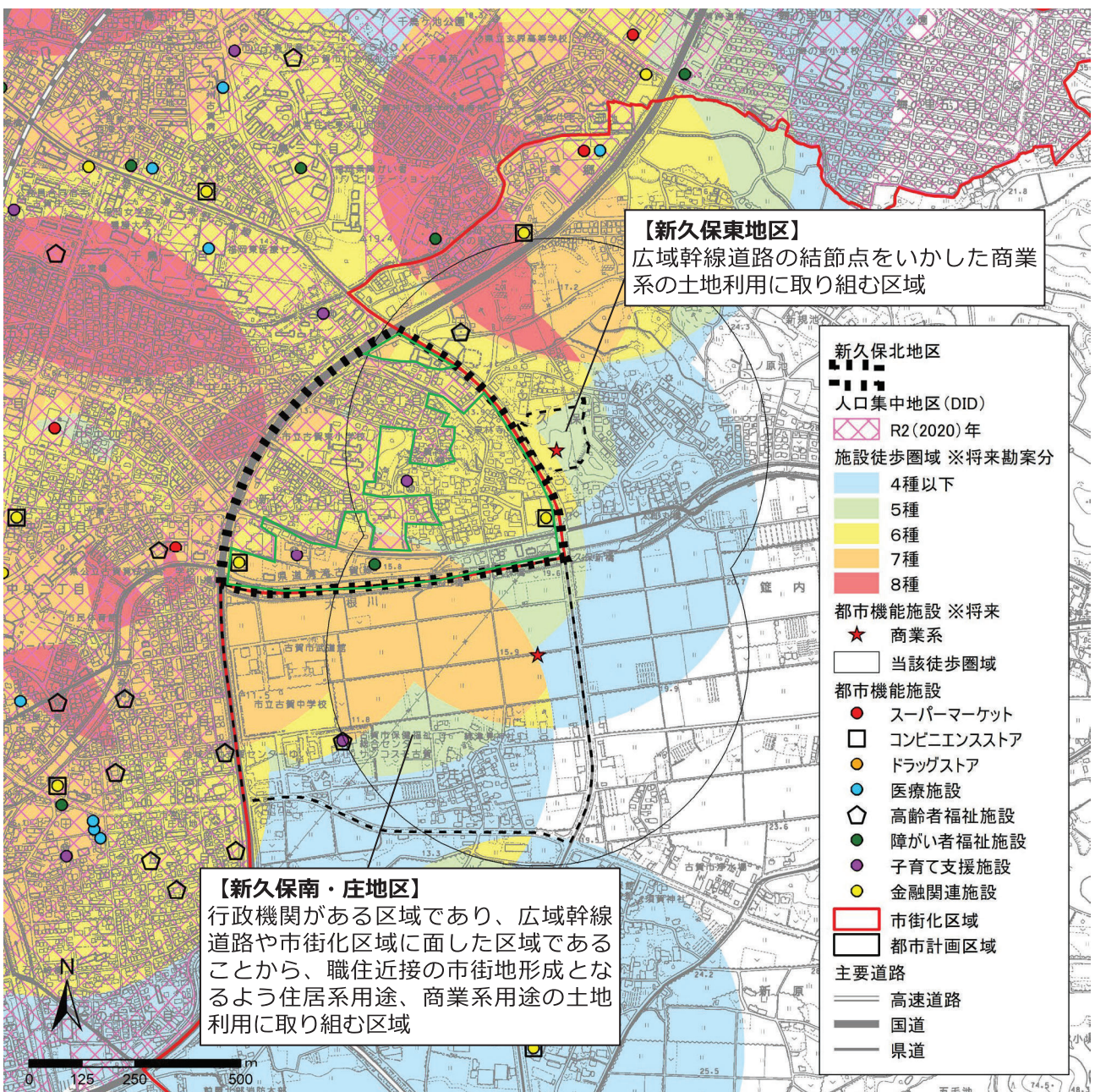
## ②新久保

新久保は、「古賀市都市計画マスタープラン」で示す新久保東地区、新久保南・庄地区の将来的な土地利用方針による市街地形成を勘案し、都市機能の持続的確保が見込まれる区域です。

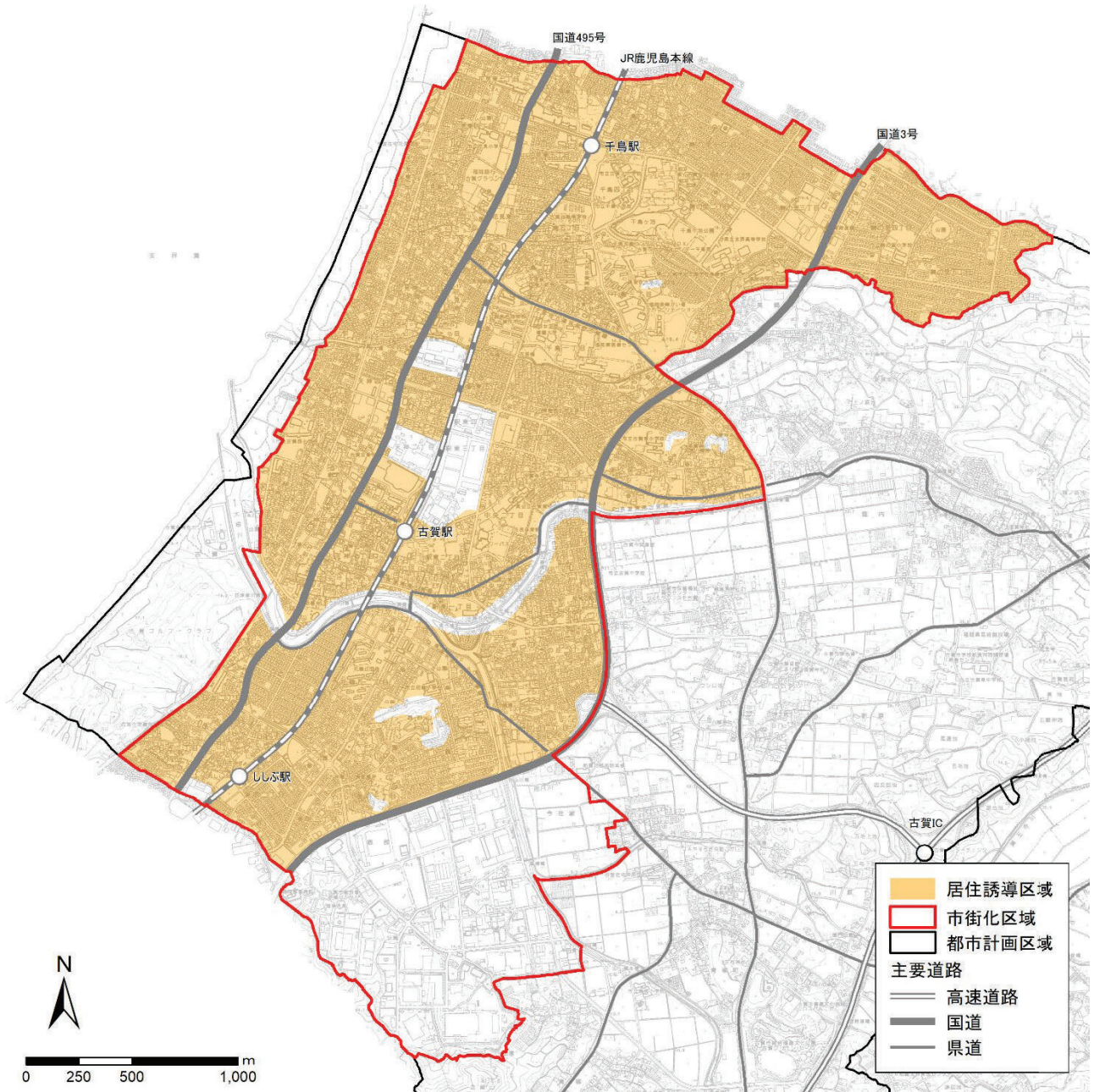
下図で示す「都市機能施設 ※将来」の場所に、新たに2つの商業系の都市機能が立地することが予定されています。この2つの都市機能を追加して都市機能の徒歩圏重複数を確認すると、当該地区のほぼ全域が6種以上となることから、将来利便性の高い区域になると見込まれます。

現時点では、人口密度が高い場所ではありませんが、都市機能を確保することで、人口が増加するよう取り組みます。また、当該地区の南側には、バス路線が開通していますが、1日の運行本数が少ないために、公共交通不便地域となっています。利便性が向上し、人口が増加することで、公共交通も拡充されていくことが予想されます。

以上のことから、将来の土地利用を見据え、当該地区を居住誘導区域に位置づけます。



## 1-6. 居住誘導区域の設定



第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

第9章

第10章

## 2. 都市機能誘導区域

### 2-1. 基本的な考え方

都市機能誘導区域は、医療、福祉、商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるように定めるものです。都市機能誘導区域は、例えば、都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する区域等、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域を設定することが望ましいです。

また、都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定めるべきとされています。（都市計画運用指針 第13版 より抜粋）

都市計画運用指針において、都市機能誘導区域の設定については、以下の留意事項が示されています。

- 都市機能誘導区域は、区域内の人口や経済活動のほか、公共交通へのアクセス等を勘案して、市町村の主要な中心部のみならず、例えば合併前旧町村の中心部や歴史的に集落の拠点としての役割を担ってきた生活拠点等、地域の実情や市街地形成の成り立ちに応じて必要な数を定め、それぞれの都市機能誘導区域に必要な誘導施設を定めることが望ましい。
- 都市機能の充足による居住誘導区域への居住の誘導、人口密度の維持による都市機能の持続性の向上等、住宅及び都市機能の立地の適正化を効果的に図るという観点から、居住誘導区域と都市機能誘導区域の双方を定めることとされている。
- 都市機能誘導区域は居住誘導区域内に重複して設定されるものであり、都市機能と併せて居住を誘導することが基本となる。

### 2-2. 都市機能誘導区域設定の考え方

#### ①拠点の徒歩圏

「第5章 めざすべき都市の骨格構造の検討」では、JR古賀駅周辺を中心拠点、JR千鳥駅周辺を拠点に位置づけています。居住誘導区域の設定では、世代関係なく都市機能を利用しやすい条件としての区域を検討するため、各都市機能施設から徒歩圏500mの範囲という条件で設定しましたが、都市機能誘導区域では、中心の役割を担うための機能や利便性を向上する都市機能を集積すべき場所であるため、各拠点からの徒歩圏域800mの範囲という条件で設定します。（P7-17図参照）

#### ②拠点の徒歩圏のうち集積すべき都市機能が回遊可能な範囲

拠点の徒歩圏域内で、集積すべき都市機能があり、徒歩や自転車等で容易に回遊できる範囲という条件で設定します。ここでいう集積すべき都市機能とは、「第5章 めざすべき都市の骨格構造の検討」において設定する誘導または維持すべき都市機能とします。（P7-18図参照）

#### ③拠点別まちづくり形成方針で定める拠点区域の範囲

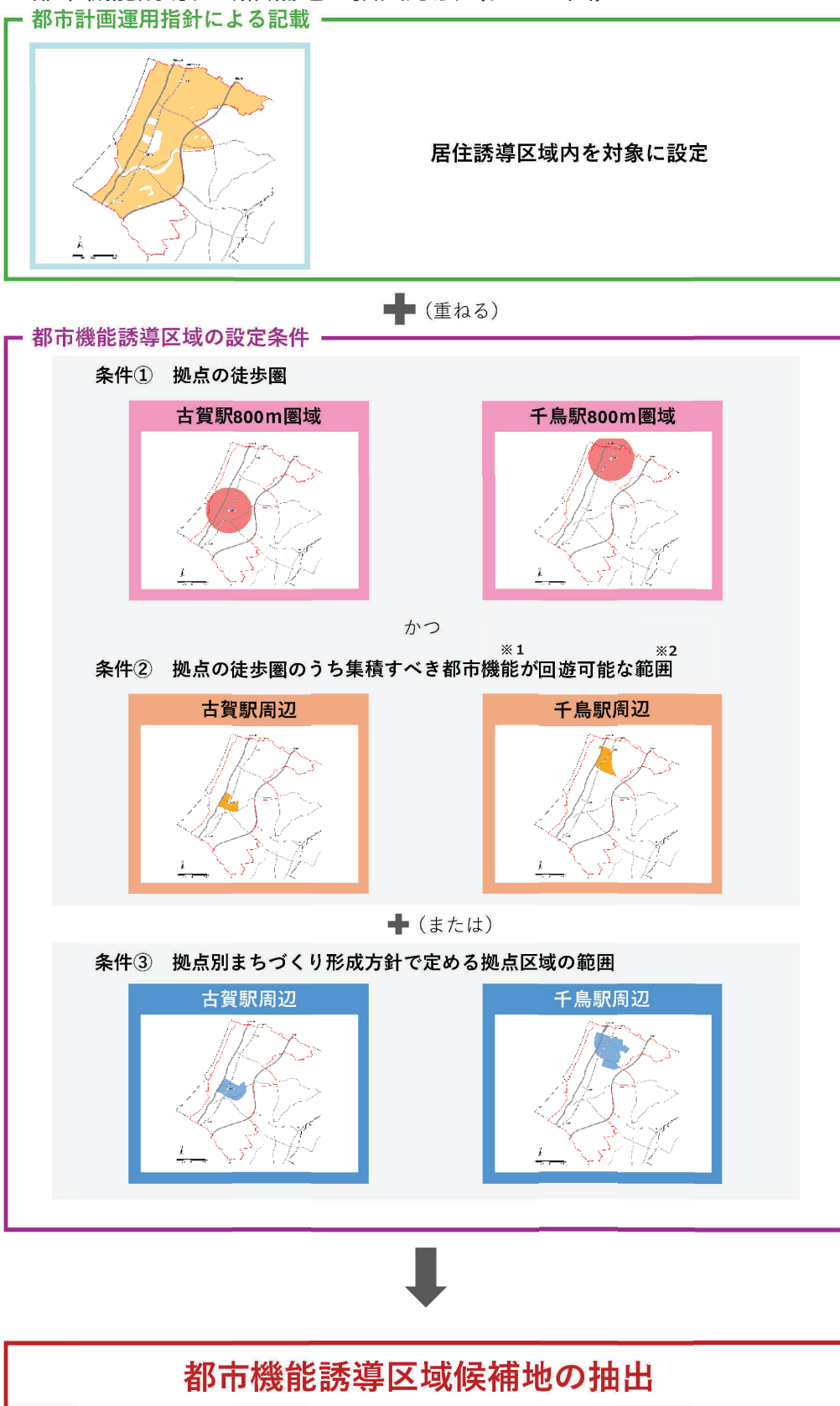
「第6章 拠点別まちづくり形成方針」において定めたJR古賀駅周辺中心拠点地区とJR千鳥駅周辺拠点地区の拠点区域範囲という条件で設定します。（P7-19図参照）

## 2-3. 都市機能誘導区域候補地の抽出

### (1) 抽出の流れ

本市の都市機能誘導区域は、以下の方法で抽出します。

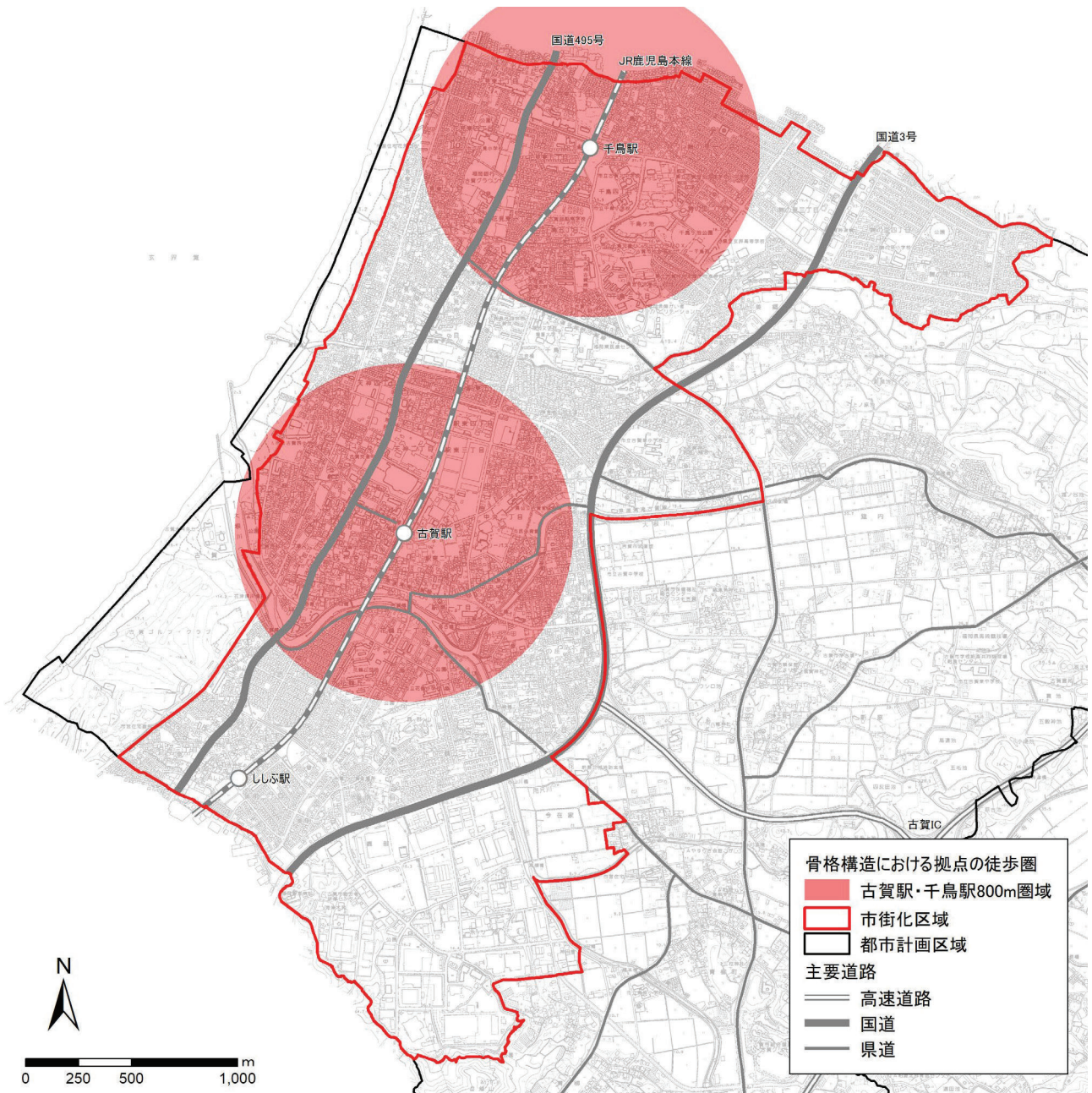
#### ▼都市機能誘導区域候補地の抽出方法（フロー図）



※1：集積すべき都市機能・・・第5章めざすべき都市の骨格構造の検討の「誘導または維持すべき都市機能」  
 ※2：回遊可能な範囲・・・歩道等が整備され、集積すべき都市機能まで容易に移動が可能な範囲

## (2) 都市機能誘導区域の抽出

### ① 拠点の徒歩圏 (条件①)

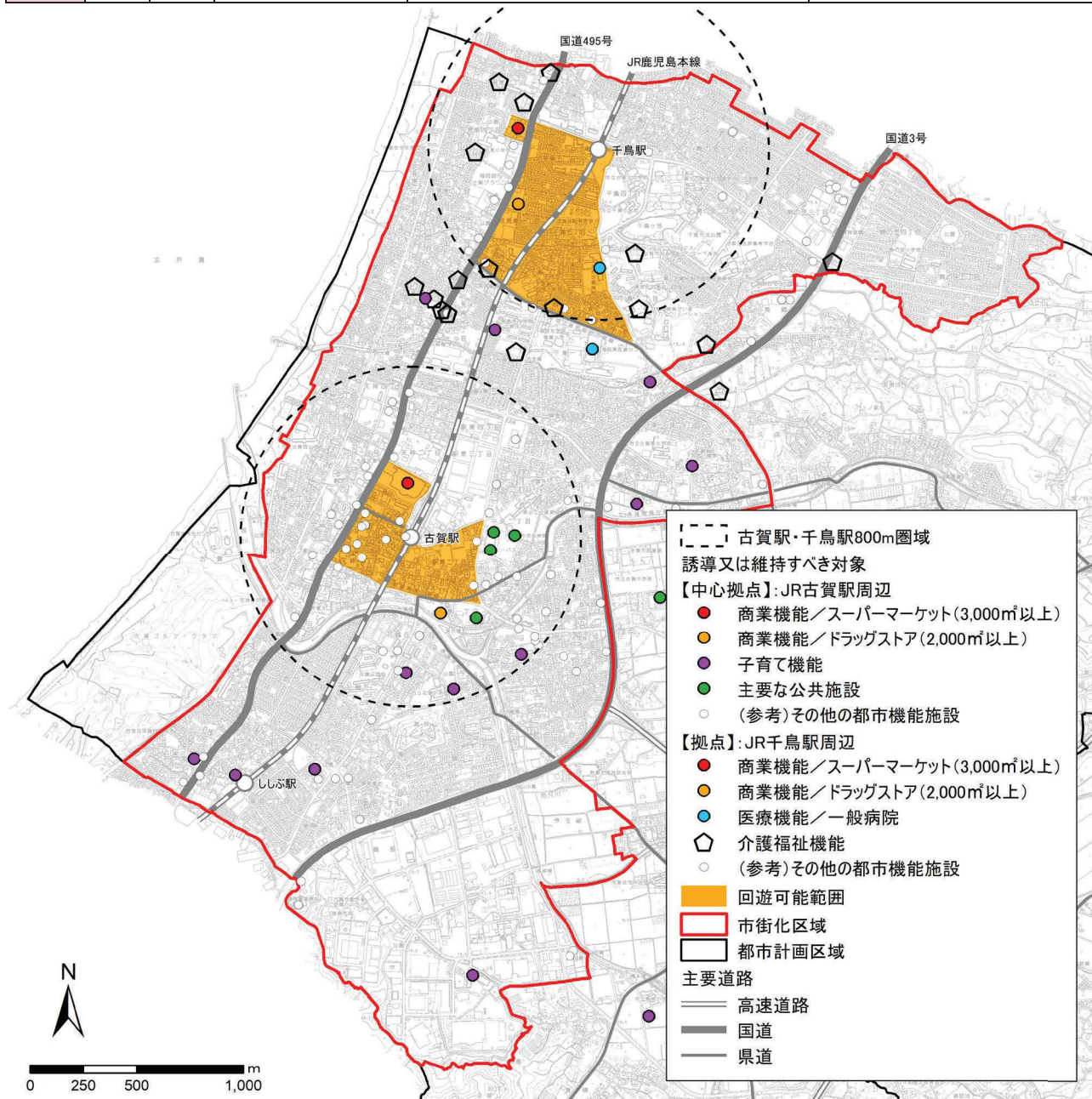


### ②拠点の徒歩圏のうち集積すべき都市機能が回遊可能な範囲（条件②）

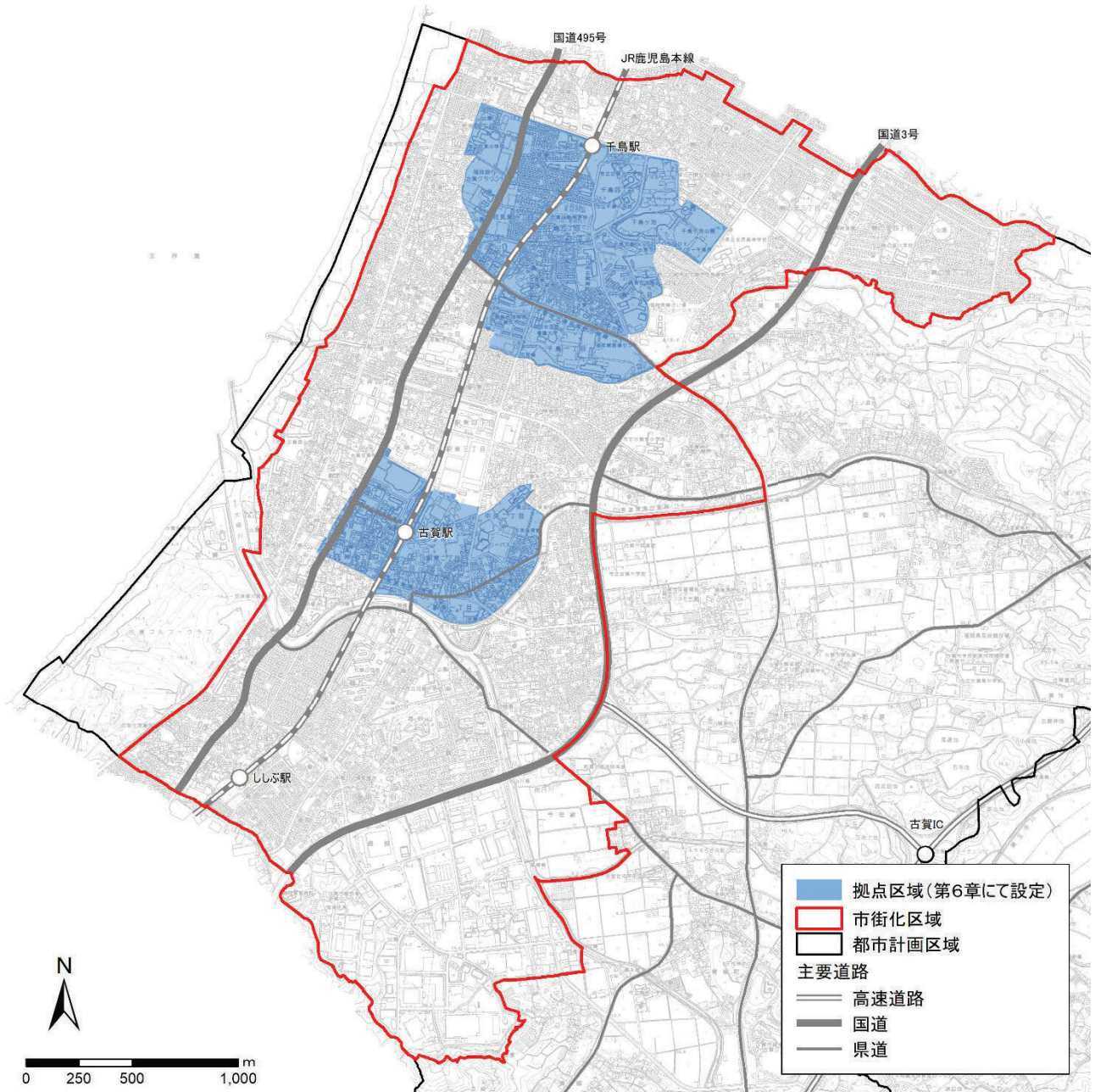
※集積すべき都市機能・・・第5章めざすべき都市の骨格構造の検討の「誘導または維持すべき都市機能」

※回遊可能な範囲・・・歩道等が整備され、集積すべき都市機能まで容易に移動が可能な範囲

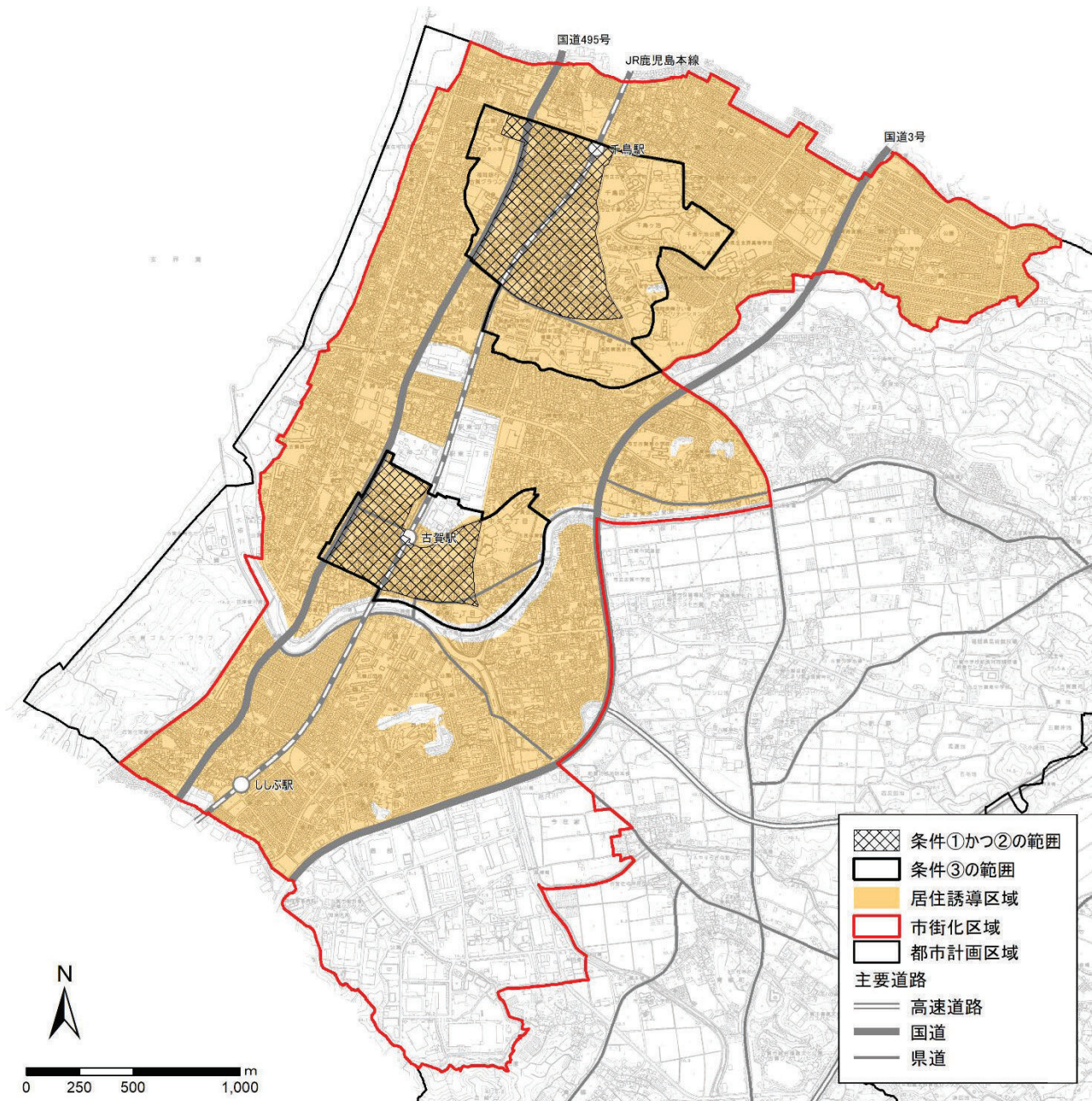
拠点の種類	場所		役割	誘導又は維持すべき機能
中心拠点	都市計画区域	市街化区域	JR古賀駅周辺	<ul style="list-style-type: none"> <li>商業機能</li> <li>子育て機能</li> <li>教育文化機能</li> <li>医療機能</li> </ul>
拠点			JR千鳥駅周辺	<ul style="list-style-type: none"> <li>商業機能</li> <li>医療機能</li> <li>介護福祉機能</li> </ul>



### ③拠点別まちづくり形成方針で定める拠点区域の範囲（条件③）



④ 「条件①かつ条件②」または「条件③」



第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

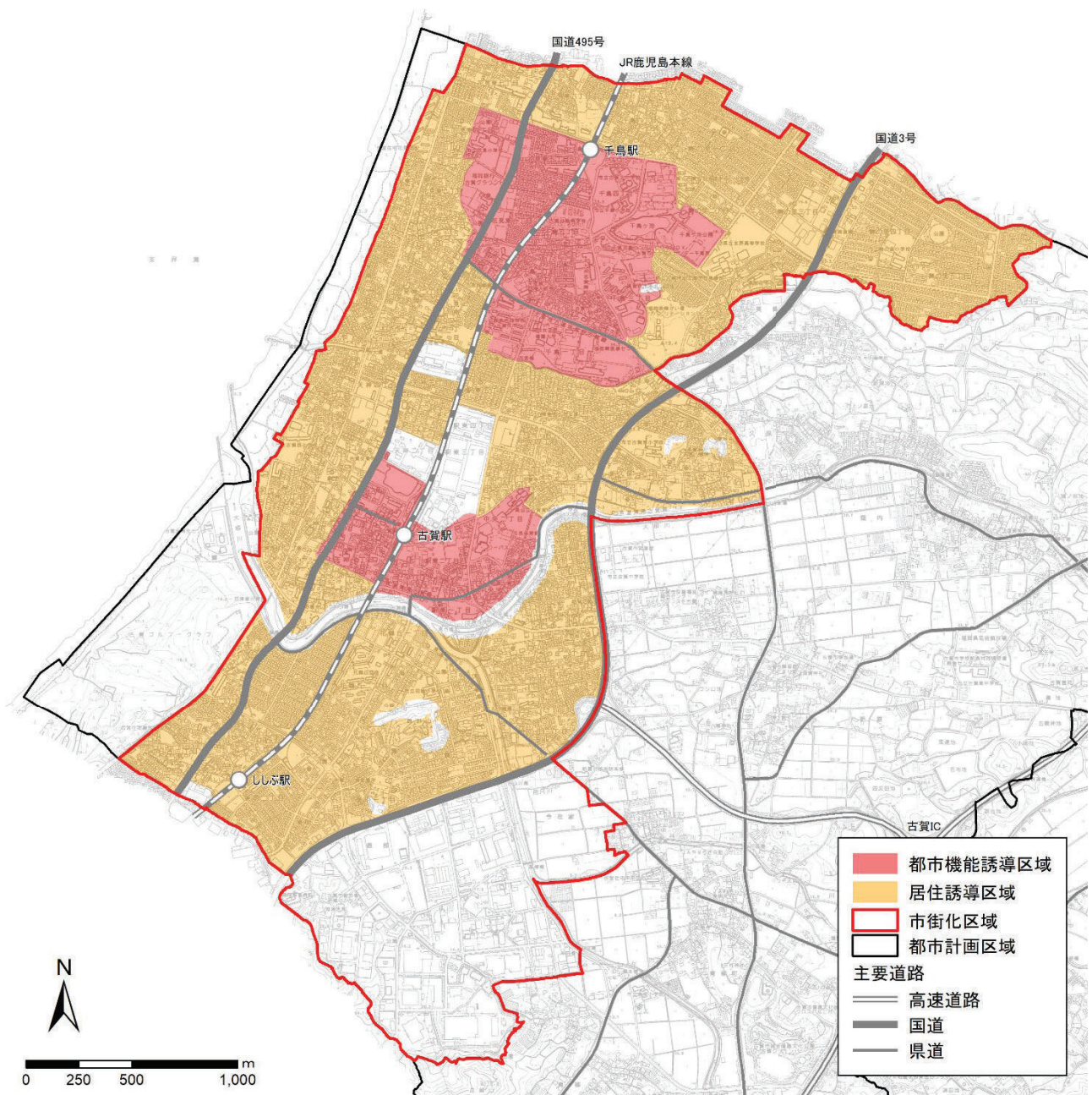
第7章

第8章

第9章

第10章

## 2-4. 都市機能誘導区域の設定



都市機能誘導区域面積 : 146.2ha  
 古賀駅周辺 : 47.8ha  
 千鳥駅周辺 : 98.4ha

市街化区域面積 838ha の 17.4%  
 都市計画区域面積 2,220ha の 6.6%

居住誘導区域面積 : 664.6ha  
 市街化区域面積 838ha の 79.3%  
 都市計画区域面積 2,220ha の 30.0%

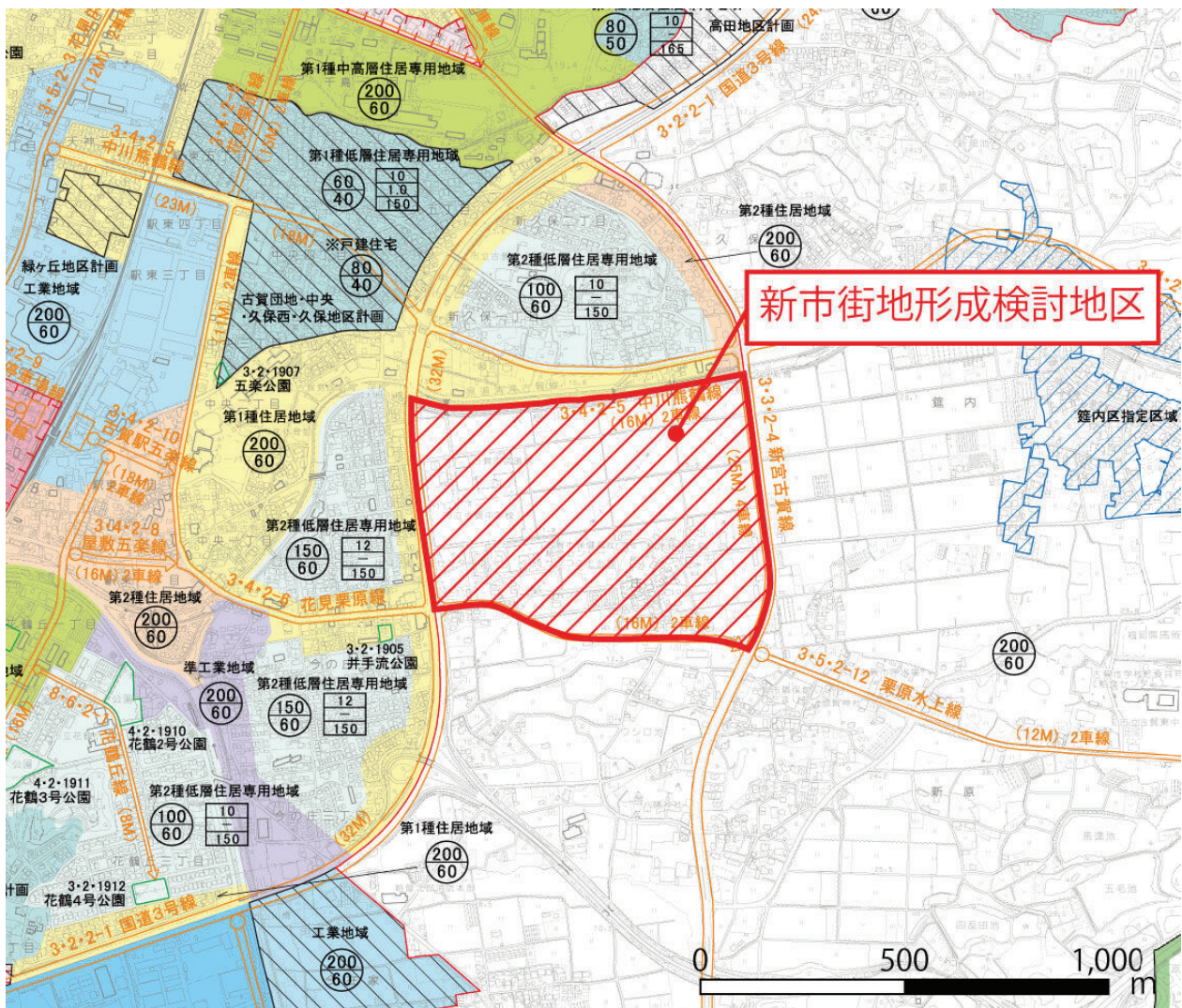
### 3. 新市街地形成検討地区

#### 3-1. 基本的な考え方

新久保南・庄地区は、市街化調整区域であるものの市街化区域に隣接したエリアであることから、一定の公共交通が整備され、また、周辺に都市機能が立地した生活利便性が確保された地区となっています。

また、本市では、今在家・大内田・釜田・新原高木の各地区において、地区計画等に基づき工業系の土地利用転換を進めており、新規就業者の増加が見込まれています。

これらのことから、新久保南・庄地区においては、都市計画マスタープラン等において新たな住居系及び商業系の土地利用を行う方針を掲げていることから、「新市街地形成検討地区」として本計画に位置づけます。この地区が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します。



- 第1章
- 第2章
- 第3章
- 第4章
- 第5章
- 第6章
- 第7章
- 第8章
- 第9章
- 第10章

## 4. 誘導施設

### 4-1. 誘導施設の基本的な考え方

#### (1) 誘導施設の基本的な考え方

誘導施設とは、都市再生特別措置法に規定されている施設であり、「都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定」するものとされています。「都市計画運用指針 第13版」では、誘導施設の基本的な考え方及び設定対象の例示として、以下の内容が挙げられています。

#### <基本的な考え方>

誘導施設は都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定するものであり、当該区域に必要な施設を設定することとなるが、具体的な整備計画のある施設を設定することも考えられる。この際、当該区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましい。

#### <誘導施設の設定>

誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、

- ・ **病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設**
- ・ 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる**幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設**
- ・ 集客力がありまちの賑わいを生み出す**図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設**
- ・ 行政サービスの窓口機能を有する**市役所支所等の行政施設**

などを定めることが考えられる。

#### <留意すべき事項>

- 1) 都市機能誘導区域外において、当該誘導施設が立地する際には、届出を要することに留意し、誘導施設が都市機能誘導区域内で充足している場合等は、必要に応じて誘導施設の設定を見直すことが望ましい。また、誘導施設が都市機能誘導区域外に転出してしまふ恐れがある場合には、必要に応じて誘導施設として定めることも考えられる。
- 2) 誘導施設の種類に応じて、福祉部局、商業部局等の関係部局と調整を図った上で設定することが望ましい。なお、例えば医療施設を誘導施設として定めようとするときは、医療計画の策定主体である都道府県の医療部局との調整が必要となるなど、都道府県と調整することが必要となる場合があることにも留意が必要である。

## (2) 誘導施設のイメージ

誘導施設は、行政、介護福祉、子育て、商業、医療、金融、教育・文化等の日常生活に必要な機能に区分されており、「立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）」では、拠点毎の特性に応じて求められる機能を整理の上、以下のとおり誘導施設のイメージが示されています。

### ■ 誘導施設のイメージ

機能	中心拠点	地域・生活拠点
行政機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 中枢的な行政機能</li> <li>例. 本庁舎</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等</li> <li>例. 支所、福祉事務所等の各地域事務所</li> </ul>
介護福祉機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 市町村全域の住民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能</li> <li>例. 総合福祉センター</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能</li> <li>例. 地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティサロン 等</li> </ul>
子育て機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 市町村全域の住民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能</li> <li>例. 子育て総合支援センター</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能</li> <li>例. 保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館 等</li> </ul>
商業機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 時間消費型のショッピングニーズ等、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能</li> <li>例. 相当規模の商業集積</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能</li> <li>例. 延床面積●m<sup>2</sup>以上の食品スーパー</li> </ul>
医療機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 総合的な医療サービス（二次医療）を受けられる機能</li> <li>例. 病院</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 日常的な診療を受けられる機能</li> <li>例. 延床面積●m<sup>2</sup>以上の診療所</li> </ul>
金融機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 決済や融資等の金融機能を提供する機能</li> <li>例. 銀行、信用金庫</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 日々の引き出し、預け入れなどができる機能</li> <li>例. 郵便局</li> </ul>
教育・文化機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 住民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能</li> <li>例. 文化ホール、中央図書館</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 地域における教育文化活動を支える拠点となる機能</li> <li>例. 図書館支所、社会教育センター</li> </ul>

出典：立地適正化計画の手引き【基本編】（国土交通省 都市局 都市計画課 令和7（2025）年4月改訂）

## 4-2. 誘導施設設定の考え方

### (1) 誘導施設設定の基本的な考え方

誘導施設は、都市機能誘導区域内への立地を誘導する施設であることから、施設の役割・特性や誘導する場所の方向性、都市機能の充足状況、市民意向等を踏まえ、定める必要があります。

このため、本計画における誘導施設は以下の視点で定めることとします。

- ①都市機能毎の役割・特性
- ②拠点形成方針の方向性
- ③現状及び将来の人口推計に対する都市機能の充足状況
- ④市民意向

### (2) 誘導施設の検討

#### ①都市機能毎の役割・特性

誘導施設を定めるにあたって、以下に示す都市機能の役割や特性を踏まえ、各施設をどのような場所に配置することが望ましいかの視点から都市機能の分類を行います。

分類においては、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」と、各地域単位での利用が想定される施設である「地域分散型施設」に区分します。

この内、「拠点集約型施設」を都市機能誘導区域に立地することが望ましい施設（利便性が高く、人が多く集まり、拠点に配置することが望ましい施設）と想定し、誘導施設としての位置づけを検討する施設とします。

#### ■分類の対象とする都市機能

○行政機能	: 市役所本庁舎を含む、行政サービスの窓口を有する行政施設
○商業機能	: 大規模小売店舗、スーパーマーケットやドラッグストア等
○医療機能	: 病院、診療所等
○金融機能	: 銀行、信用金庫等
○介護福祉機能	: 市民全体を対象とした高齢者福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる地域包括支援センター、デイサービスセンター等の社会福祉施設、在宅系介護施設、障がい者福祉施設等
○子育て機能	: 市民全体を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる子ども家庭センター、子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等
○教育・文化機能	: 市民全体を対象とした教育文化サービス、社会教育の拠点となる文化施設、ホール、図書館、体育館、公園

■ 都市施設の検討対象施設

都市機能	拠点集約型施設 拠点に配置することが望ましい施設	地域分散型施設 市全域・各地域に配置することが望ましい施設
行政機能	市役所（本庁舎） 保健福祉総合センター	
商業機能	大規模小売店舗 （スーパー、ドラッグストア等） ※10,000㎡を超えるもの	食料品取扱店 （スーパーマーケット、ドラッグストア等） ※3,000㎡以下
	食料品取扱店 （スーパーマーケット、ドラッグストア等） ※3,000㎡～10,000㎡	コンビニエンスストア
医療機能	病院	診療所
金融機能	銀行、信用金庫	郵便局、ATM
介護福祉機能	地域包括支援センター	高齢者福祉施設 （通所系施設、訪問系施設、短期入所系施設） 障がい者福祉施設 （通所、通所支援）
子育て機能		保育所、認定こども園、幼稚園
教育・文化機能	生涯学習センター、図書館、歴史資料館、 中央公民館、市民体育館、高校、 公園	中学校、小学校、公民館

【参考】

立地誘導にあつては、「福岡都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」における大規模集客施設の立地誘導方針を踏まえ行います。

▼大規模集客施設の種類及び規模

大規模集客施設の種類		大規模集客施設の規模等	うち広域拠点に立地を誘導する規模等
商業・ 娯楽系	商業施設		
	スタジアム、文化ホール、劇場、映画館等の不特定多数の人が利用する施設	施設の床面積の合計が3,000㎡ <sup>※3</sup> を超えるもの	施設の床面積の合計が10,000㎡ <sup>※2</sup> を超えるもの
公共・ 公益系	公共施設（国、地方公共団体の拠点施設：庁舎、市町村役場、基幹図書館）	国・地方公共団体が整備する公共施設	国・県が整備する公共施設
	病院	病床数200床 <sup>※3</sup> ・ <sup>※4</sup> を超えるもの	3次医療圏規模のもの
	福祉施設	収容人数200人 <sup>※3</sup> を超えるもの	（立地の影響が市町村の範囲を超えるような規模のものはない）
	大学等	学生数が500名 <sup>※3</sup> を超えるもの	学生数が500名 <sup>※3</sup> を超えるもの

- ※1 商業施設、スタジアム、文化ホール、劇場、映画館等の不特定多数の人が利用する施設の床面積の合計。
- ※2 立地の影響が一つの市町村の範囲内に留まる程度の規模は都市圏等の実情による。
- ※3 立地の影響が街区の単位（徒歩圏）等を超える程度の規模は都市圏等の実情による。なお、福岡市域の拠点における商業・娯楽系施設については、10,000㎡とする。
- ※4 病床数には、療養、精神等を除く。

出典：福岡都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

## ②拠点形成方針の方向性

「第6章 拠点別まちづくり形成方針」において、JR古賀駅周辺及びJR千鳥駅周辺は、以下の方針を定めています。これを踏まえ、各拠点に想定される誘導施設のイメージを整理します。

### 【JR 古賀駅周辺】

JR古賀駅周辺は、本市の中心となる場所であり、中枢的な都市機能集積や公共交通ネットワークの形成による賑わいや回遊を生み出す拠点をめざしていることから、多くの利用者が想定される都市機能や中核的役割を果たす都市機能等の誘導・維持が求められます。

#### 【拠点形成方針】

##### 方針1：古賀市の中枢的な都市機能が集積した魅力ある中心市街地の形成

歩いて回遊できる居心地の良い空間を創出するため、JR 古賀駅周辺とリーパスプラザこがを一体的に整備し、にぎわいと憩いが生まれる空間形成を進めます。また、多様で高度な都市機能を集積し、本市の玄関口にふさわしい魅力ある中心市街地の形成を図ります。

##### 方針2：JR 古賀駅を中心とした移動しやすいネットワークの形成

多様な交通モードの乗換利便性の向上や駅前広場整備や自由通路整備等による交通拠点機能の強化により、鉄道を中心とした公共交通ネットワークの形成を図ります。また、居心地が良く歩きたくなるウォーカブルな市街地環境を形成するために、JR 古賀駅周辺とリーパスプラザこが周辺を結ぶ歩行者ネットワークの形成を図ります。

##### 方針3：快適な暮らしを支える都市基盤及び土地利用の推進

JR 古賀駅周辺での日常的な暮らしや来訪者の滞在を快適にするため、道路、都市公園等の都市基盤の充実を図り、用途地域の指定及び地区計画の決定等の都市計画の手法を活用しながら良好な市街地環境の整備を進めます。また、内水氾濫や洪水、高潮等水災害リスクを抱えるエリアは、各リスクに対応した防災・減災機能の強化等都市基盤の充実を図ります。

### 【JR 千鳥駅周辺】

JR千鳥駅周辺は、多世代の市民が憩える都市機能の集積や公共交通ネットワークの形成による多世代の市民が触れ合い憩う拠点をめざしていることから、多世代の交流促進に寄与する公共施設や既存の集積を活かした医療・福祉機能等の維持・誘導が求められます。

#### 【拠点形成方針】

##### 方針1：多世代の市民が憩える都市機能が集積した魅力ある市街地の形成

福岡東医療センター等の医療施設や学校施設、生活利便施設等都市機能の集積を活かし、多世代の市民が住みよい市街地環境を維持しながら、千鳥ヶ池公園のレクリエーション機能を再編し、さらに健康づくりを中心とした多世代の市民が憩える魅力ある市街地形成を図ります。

##### 方針2：JR 千鳥駅を中心とした公共交通ネットワークの形成

多様な交通モードの乗換利便性の向上による交通結節機能の強化により、鉄道を中心とした公共交通ネットワークの形成を図ります。また、医療・福祉機能との連携強化を図り、住みよい市街地環境を形成するために、JR千鳥駅と福岡東医療センター等医療施設を結ぶ公共交通ネットワークの接続を確保します。

##### 方針3：東西の特徴を活かした土地利用の推進

JR 鹿児島本線を境に東西でそれぞれ商業、居住、公益施設等の一定のまとまりのある土地利用が進められており、このまとまりの阻害又は環境悪化等につながる土地の用途の混在を抑制し、国道 495号沿線には商業系施設を集約するなど、適正な土地利用の誘導を図ります。また、内水氾濫のリスクを抱えるエリアは、リスクに対応した防災・減災機能の強化等、都市基盤の充実を図ります。

### ③現状及び将来の人口推計に対する施設の充足状況

本市の市街化区域内の都市機能の充足状況をみると、各都市機能から徒歩圏800m以内に居住している人口は、市街化区域内の居住人口の約9割を占めており、充足している状況にあります。

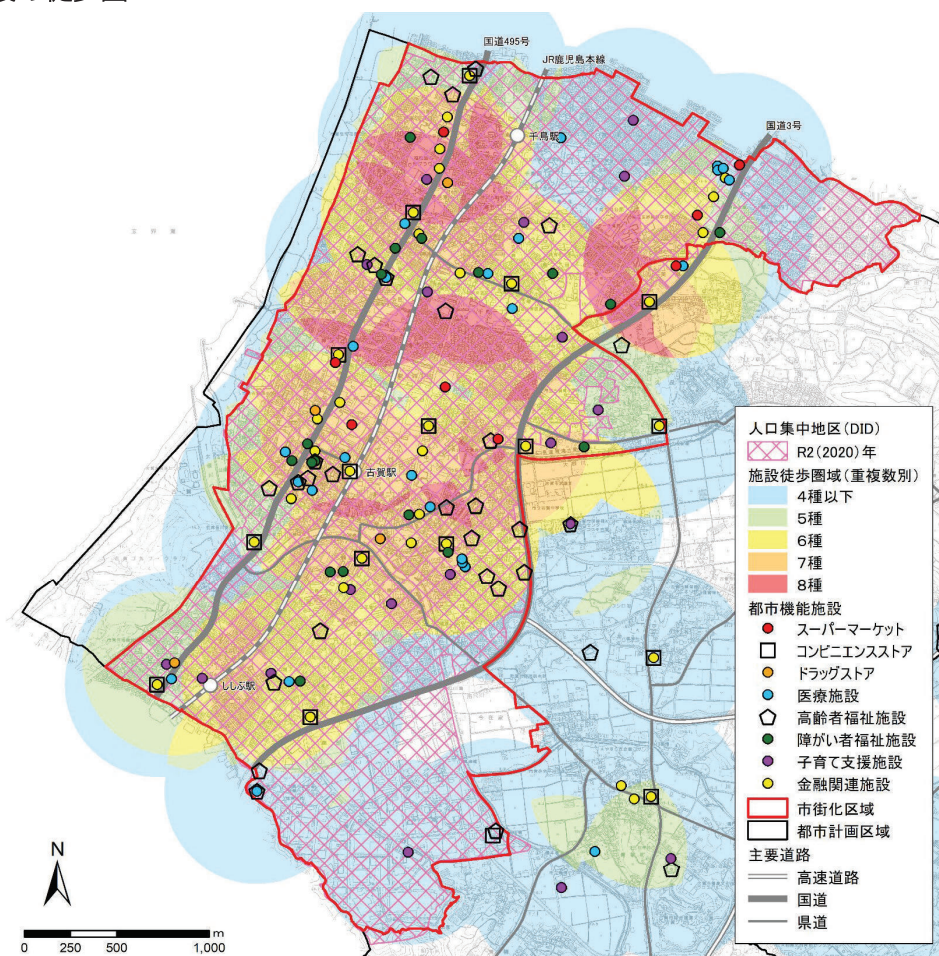
都市機能ごとにみると、商業施設のスーパーマーケットの徒歩圏人口カバー率は、その他の都市機能に比べて7割程度と低くなっています。特に、JR千鳥駅東部においては、施設集積が少なく、商業施設を中心とした都市機能の更なる誘導の必要性が伺えます。

将来においても、数%の低下はみられるものの徒歩圏人口カバー率は大きく変わりません。

#### ■市街化区域内における各都市機能徒歩圏人口カバー率（市街化区域内人口：43,949人）

都市機能	現在（市街化区域内人口：43,949人）		将来（市街化区域内人口：41,959人）	
	市街化区域内における施設から800m圏域人口 （令和2年住民基本台帳）	市街化区域内徒歩圏人口カバー率	市街化区域内における施設から800m圏域人口 （令和27年推計人口）	市街化区域内徒歩圏人口カバー率
スーパーマーケット	32,634人	74.3%	30,946人	73.8%
ドラッグストア	40,358人	91.8%	38,516人	91.8%
医療施設	43,427人	98.8%	41,152人	98.1%
高齢者福祉施設	40,421人	92.0%	38,279人	91.2%
障がい者福祉施設	42,303人	96.3%	40,103人	95.6%
子育て施設	39,918人	90.8%	37,798人	90.1%
金融施設	43,702人	99.4%	41,465人	98.8%

#### ▼都市機能施設の徒歩圏



#### ④市民意向

##### 1) 市の施策に対する満足度・重要度

「令和4年度古賀市市民意識調査（令和5（2023）年1月）」の結果をみると、市の政策に対する満足度・重要度では、医療や福祉、子育てについて、平均以上の一定の満足度が得られており、今後の重要度も高くなっていることから、満足度を上げるための施設の充実を図っていくことが求められます。

中心市街地のにぎわいについては、満足度が非常に低く、重要度が高いことから、賑わいに寄与するような公共施設や商業施設等の充実が求められます。

文化や障がい者福祉については、満足度が十分に高い状況とは言えないため、改善を図りつつ、現状の施設や機能を維持していく必要があります。

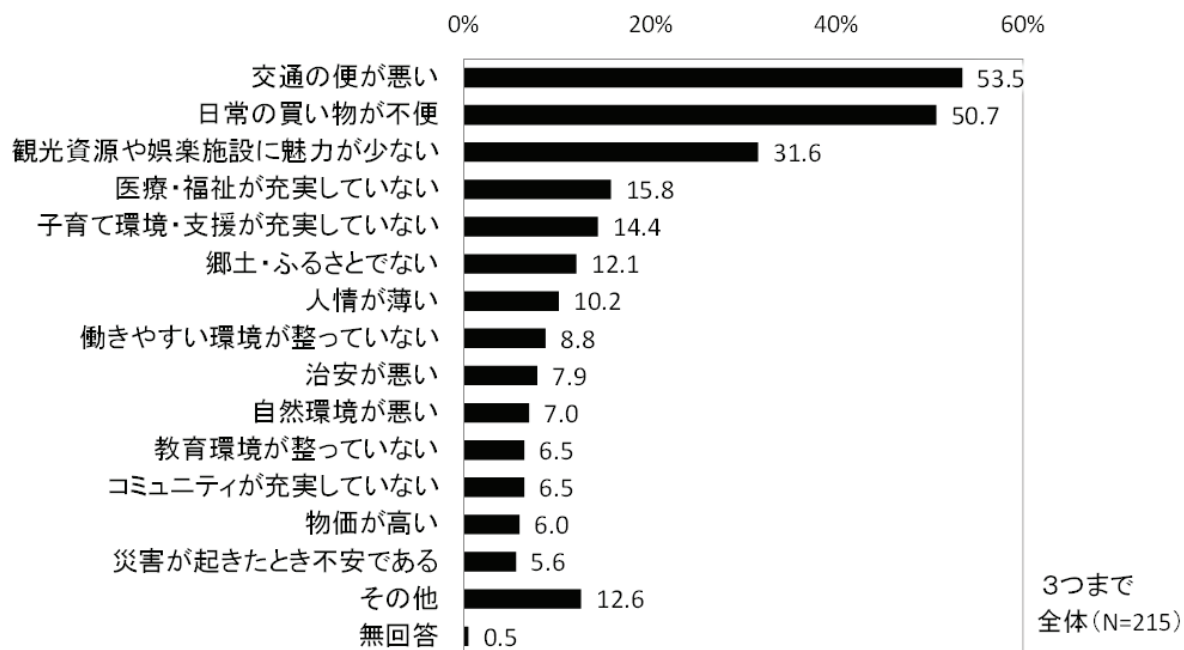
施策番号	施策目標	分類	満足度スコア	重要度点数
7	ごみの減量化・資源化や省エネなどの取組が進んでいる	維持	0.03	625
8	小学校・中学校における教育内容や教育施設などが充実している	維持	0	1026
18	水道を安心して使うことができる	維持	0.15	617
24	地域の医療・保健体制が整っている	維持	0.21	731
25	子育て支援が充実している	維持	-0.02	1254
26	高齢者が安心して生活できる環境が整っている	維持	-0.11	1101
3	中心市街地の賑わいが形成されている	強化	-1.05	2430
4	企業立地の支援、創業支援などによる産業振興が充実している	強化	-0.34	1048
5	魅力ある観光地が形成できている	強化	-0.88	1108
15	良好な市街地や住環境が形成されている	強化	-0.29	911
16	鉄道やバスなど市内の公共交通機関の利便性が良い	強化	-0.34	1201
22	犯罪や交通事故を抑止する対策が進められている	強化	-0.15	585
33	市民のニーズに対応した行政サービスが効率的に提供されている	強化	-0.23	595
1	農林業の基盤が整備されている	再検討	-0.28	482
6	環境教育・美化活動など、環境保全の取組が進んでいる	再検討	-0.16	547
10	国際交流・多文化共生の取組が進んでいる	再検討	-0.21	137
11	青少年を育む環境が充実している	再検討	-0.13	422
12	文化芸術について鑑賞・参加・創造する機会が充実している	再検討	-0.2	153
13	ふるさと古賀の歴史・遺産に親しむ機会が充実している	再検討	-0.14	75
14	幅広くスポーツを楽しめる環境が整っている	再検討	-0.13	195
2	農業の高付加価値化が進んでいる	見直し	-0.11	469
9	生涯にわたり学習・活動ができる環境が整っている	見直し	0	334
17	生活に密着した主要な道路、広域交通道路が整備されている	見直し	-0.11	552
19	生活排水などの処理が適正に行われている	見直し	0.33	154
20	消防・救急体制が整っている	見直し	0.44	420
21	各種災害に対する体制が整っている	見直し	0.18	387
23	地域で健康づくりや介護予防の取組が進んでいる	見直し	0.08	188
27	障がい者の福祉サービスや社会参加への取組が進んでいる	見直し	-0.05	235
28	生活トラブル解消、就労支援など生活安定のための体制が充実している	見直し	-0.12	325
29	すべての市民の人権が尊重されている	見直し	0.01	251
30	社会のあらゆる場面において男女共同参画が進んでいる	見直し	-0.08	67
31	市民や多様な主体が参加したまちづくりが進んでいる	見直し	-0.08	158
32	市政情報や市の魅力が十分に発信されている	見直し	-0.07	220
	平均 (分類軸)		-0.12	576

出典：令和4年度古賀市市民意識調査（令和5（2023）年1月）

## ②住みにくい理由

住みにくい理由をみると、「日常の買い物が不便」であることが多く挙げられており、日常の買い物を支える商業施設等の充実が求められます。

### ▼住みにくい理由



出典：令和4年度古賀市市民意識調査（令和5（2023）年1月）

4-3. 誘導施設の設定検討における施設の分類

市内の主な施設立地状況と拠点別形成方針等から、拠点に求められる都市機能を拠点集約型施設と地域分散型施設ごとに以下のとおり分類します。

拠点集約型施設	地域分散型施設
---------	---------

■拠点ごとの機能・施設配置の考え方

都市構造上の位置づけ	中心拠点 (JR 古賀駅周辺)	拠点 (JR 千鳥駅周辺)	地域生活拠点 (青柳郵便局周辺)	地域生活拠点 (米多比郵便局周辺)
位置	都市機能誘導区域 (市街化区域内)	都市機能誘導区域 (市街化区域内)	市街化調整区域	都市計画区域外
主な施設立地状況	古賀市役所、サンリブ古賀、ルミエール古賀店、古賀中央病院、生涯学習センター（リーバズプラザこが）、図書館・歴史資料館、市民体育館、福岡県公立古賀寛成館高校	千鳥ヶ池公園、スーパーセンタートライアル古賀花見店、マルキョウ花見店、福岡東医療センター、北九州古賀病院、古賀市社会福祉センター（千鳥苑）、第2地域包括支援センター（千鳥苑内）、県立玄界高校、古賀北中学校、千鳥小学校、県立古賀特別支援学校	古賀グリーンパーク、コンビニ、診療所、青柳郵便局、JA 粕屋青柳支所、青柳小学校	A コープ米多比店、診療所、米多比郵便局、JA 粕屋小野支所、恵あおぞらこども園、やまびこ幼稚園、小野小学校
福岡県区域マスにおける大規模集客施設の立地誘導方針 (区域マス p25)	JR 古賀駅西側は広域拠点に位置づけられている →床面積等の規模条件なく大規模集客施設の立地が可能	公共交通軸 <sup>※1</sup> の沿線において駅やバス停に接軸 <sup>※2</sup> する大規模集客施設については、その立地を許容 →床面積 10,000 m <sup>2</sup> 以下の商業施設等の大規模集客施設の立地が可能	—	—
都市機能の拠点別形成方針	歩いて回遊できる居心地の良い空間を創出するため、JR 古賀駅周辺とリーバズプラザこがを一体的に整備し、にぎわいと憩いが生まれる空間形成を進める。また、多様で高度な都市機能を集積し、本市の玄関口にふさわしい魅力ある中心市街地の形成を図る。	福岡東医療センター等の医療施設や学校施設、生活利便施設等都市機能の集積を活かし、多世代の市民が住みよい市街地環境を維持しながら、千鳥ヶ池公園のレクリエーション機能を再編し、さらに健康づくりを中心とした多世代の市民が憩える魅力ある市街地形成を図る。	既存集落の地域活力を維持しつつ、日常生活を支える都市機能の維持・拡充を図るとともに、地区内の人口集積による地域コミュニティの維持・活性化を図ります。また、地区南東部の古賀グリーンパークの公園機能に本市の観光・物産・情報発信拠点としての機能を加えて整備・再編することで古賀グリーンパークの魅力を上させ、地域の活性化を図る。	地域の生活利便性を維持するため、地区内の人口集積による地域コミュニティの維持に努め、既存の日常生活を支える都市機能の維持を図る。

拠点に求められる都市機能	行政機能	市役所（本庁舎、保健福祉総合センター）	○	○			
	商業機能	大規模小売店（10,000 m <sup>2</sup> を超えるスーパー、ドラッグストア等）	○				
		食料品取扱店（スーパーマーケット、ドラッグストア等） ※床面積 3,000 m <sup>2</sup> ～10,000 m <sup>2</sup>	○	○			
		食料品取扱店（スーパーマーケット、ドラッグストア等） ※床面積 3,000 m <sup>2</sup> 以下	○	○	○		○
		コンビニエンスストア	○	○	○		○
	医療機能	病院	○	○			
		診療所（一般診療、歯科診療所） 調剤薬局	○	○	○		○
	金融機能	銀行、信用金庫	○	○			
		郵便局、ATM	○	○	○		○
	介護福祉・障がい者福祉機能	地域包括支援センター	○	○	○		○
高齢者福祉施設（通所系、訪問系、短期入所系）		○	○	○		○	
障がい者福祉施設（通所、通所支援）							
子育て機能	保育・幼稚園・認定こども園	○	○	○		○	
教育・文化機能	高校	○	○				
	小学校、中学校	○	○	○		○	
	生涯学習センター（リーバズプラザ）	○					
	図書館・歴史資料館	○					
	市民体育館・千鳥ヶ池公園		○				

※1：基幹公共交通軸（鉄軌道、JR 鹿児島本線）または公共交通軸（バス、JR 赤間駅周辺～JR 博多駅/西鉄福岡（天神）駅周辺）

※2：駅やバス停から直接接続する施設に至るまでの経路等において、利用者が自動車動線との平面交差がなく、安全で快適に移動できること等が担保されたものをいう。

（注）「福岡都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」における大規模集客施設の立地誘導方針を踏まえ立地誘導を行う。

#### 4-4. 誘導施設の設定

これまでの検討を踏まえ、都市機能ごとの誘導施設の考え方を整理し、都市機能誘導区域内へ「維持」又は「誘導」を行う都市機能を誘導施設として設定しました。

##### ■ 誘導施設の設定

拠点集約型施設
地域分散型施設

都市機能	誘導施設	立地件数				施設の動向・役割 市民意向等	誘導施設の位置づけ		設定の考え方
		都市計画区域内		準都市 計画区域	JR 古賀駅 周辺		JR 千鳥駅 周辺		
		市街化 区域内	市街化 調整区域						
行政 機能	市役所 (本庁舎、保健福祉総合センター)	2	1	1	0	・全市民から利用される施設である。	○	○	全市民が利用し広範な市民サービスに供する施設であり、高齢者等をはじめとする交通弱者でも利用しやすい利便性の高い区域への立地が望まれることから、誘導施設に位置づける。
商業 機能	大規模小売店 (10,000㎡を超えるスーパー、 ドラッグストア等)	1	1	0	0	・福岡県ガイドラインにおける大規模集客施設に位置づけられ、広域拠点(JR 古賀駅周辺)に必要な集客力の高い施設である。 ・市民意向において、賑わいに資する機能の充実が求められており、市民ニーズは高い。	○	×	福岡県大規模集客施設立地基準と連動し、広域的な集客力のある大規模商業施設が新たに計画される際に、中心拠点への立地を誘導するため、JR 古賀駅周辺に対して誘導施設に位置づける。 JR 千鳥駅周辺は、「福岡都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」において、広域拠点としての位置づけがないことから、誘導施設に位置づけない。
	食料品取扱店(スーパーマーケット、 ドラッグストア等) ※床面積 3,000㎡~10,000㎡	1	1	0	0	・市民意向において、本市に住みにくい理由として買い物の不便さが挙げられており、市民ニーズは高い。 ・施設の維持に一定の人口密度が必要となる。	○	○	拠点集約型施設であり、市民ニーズの高い施設であることから、誘導施設に位置づける。
	食料品取扱店(スーパーマーケット、 ドラッグストア等) ※床面積 3,000㎡以下	13	11	2	0	・市民意向において、本市に住みにくい理由として買い物の不便さが挙げられており、市民ニーズは高い。	×	×	市民ニーズの高い施設であるものの、拠点のみならず、各地域に必要な施設と想定されるため、誘導施設に位置づけない。
	コンビニエンスストア	17	14	3	2	・日常的に利用する施設であり、他の商業施設に比べ、必要となる人口規模も小さい。	×	×	地域分散型施設であり、身近な生活圏への立地が求められる施設であることから、居住誘導区域全域に誘導を図るものとし、誘導施設に位置づけない。
医療 機能	病院	4	4	0	0	・駅周辺に立地し、総合的な医療サービスを受けることのできる集客力の高い施設である。 ・市民意向において、医療の充実が求められており、市民ニーズは高い。	○	○	中心拠点や拠点にふさわしい都市機能であり、高齢者をはじめとする交通弱者でも利用しやすい利便性の高い区域への立地が望まれること、市民ニーズも高いことから、福岡県大規模集客施設立地基準と連動し、誘導施設に位置づける。
	診療所	22	19	3	2	・用途地域内に比較的分散立地している。日常的に利用する施設である。 ・市民意向において、医療の充実が求められており、市民ニーズは高い。	×	×	市民ニーズの高いものの、地域分散型施設であり、病院と比較して維持に必要な人口規模は小さく、かかりつけ医などの利用が想定されることから、身近な生活圏に配置すべき施設と考え、誘導施設には位置づけない。
金融 機能	銀行・信用金庫	6	5	1	0	・市街地内の幹線道路や駅周辺に立地する。	○	○	拠点集約型施設であり、多くの市民の利用が想定される広域的な施設であることから、誘導施設に位置づける。
	郵便局・ATM	35	29	6	4	・維持されるための人口規模は比較的小さい。市の広範囲に分散立地している。	×	×	地域分散型施設であり、身近な生活圏への立地が求められる施設であることから、誘導施設に位置づけない。
介護福祉・ 障がい者福祉 機能	地域包括支援センター	3	3	0	0	・駅周辺外の各地域に分散立地している。 ・主に高齢者及びその関係者の利用が見込まれるが、日常的な利用は想定されない。 ・市民意向において、福祉の充実が求められており、市民ニーズは高い。	×	×	市民ニーズの高いものの、地域分散型施設で既に市域に分散立地しており、今後も身近な生活圏への立地求められる施設であることから、誘導施設に位置づけない。
	高齢者福祉施設 (通所系、訪問系、短期入所系) 障がい者福祉施設 (通所、通所支援)	57	50	7	14	・高齢者福祉施設(通所)は市域に点在する。 ・市民意向において、高齢者福祉の充実が求められており、市民ニーズは高い。	×	×	市民ニーズの高いものの、地域分散型施設であり、今後も、市域全域にバランスよく配置することで利便性が高まる施設であると考えられることから、誘導施設には位置づけない
子育て機能	保育所・認定こども園	15	14	1	5	・各地域において主に子育て世代を中心に日常的な利用が想定される。 ・市民意向において、子育て支援の充実が求められており、市民ニーズは高い。	×	×	市民ニーズの高いものの、地域分散型施設であり、地域ニーズに応じた分散的な立地が望まれるため、誘導施設に位置づけないが、維持に努める。
	幼稚園	2	2	0	0				
教育・文化 機能	図書館・歴史資料館	1	1	0	0	・中央公民館、交流館、図書館・歴史資料館が一体化した複合施設(リーバスプラザ)として立地している。 ・図書館・歴史資料館、中央公民館の改修が予定されている。用途変更にあわせ市民ホールなどの機能導入も期待される。	○	×	市全域から全世代の広域利用が見込まれる施設であることから、交通弱者でも利用しやすい利便性の高い区域への立地が望まれるため、JR 古賀駅周辺に対して誘導施設に位置づける。
	生涯学習センター (リーバスプラザこが)	1	1	0	0				
	市民体育館・千鳥ヶ池公園	1	1	0	0	・千鳥ヶ池公園への移転が予定されている。	×	○	市民体育館は千鳥ヶ池公園内への移転予定であり、市全域から全世代の広域利用が見込まれる施設であることから、交通弱者でも利用しやすい利便性の高い区域への立地が望まれるため、誘導施設に位置づける。
	高校	3	3	0	0	・市内の3校全てが市街化区域内に立地する。	×	×	郊外への移転の可能性は低いと想定されること、また区域内に新設や移転する場所の確保が困難なこと等から誘導施設には位置づけない。
	小学校・中学校	10	7	3	1	・地域コミュニティの中心的な役割を果たす施設であり、市域に分散立地する。	×	×	地域分散型施設であり、通学移動距離や安全性、コミュニティ維持の観点から、校区単位での設置が適切とされる施設であるため、誘導施設には位置づけない。

(注)「福岡都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」における大規模集客施設の立地誘導方針を踏まえ立地誘導を行う。