

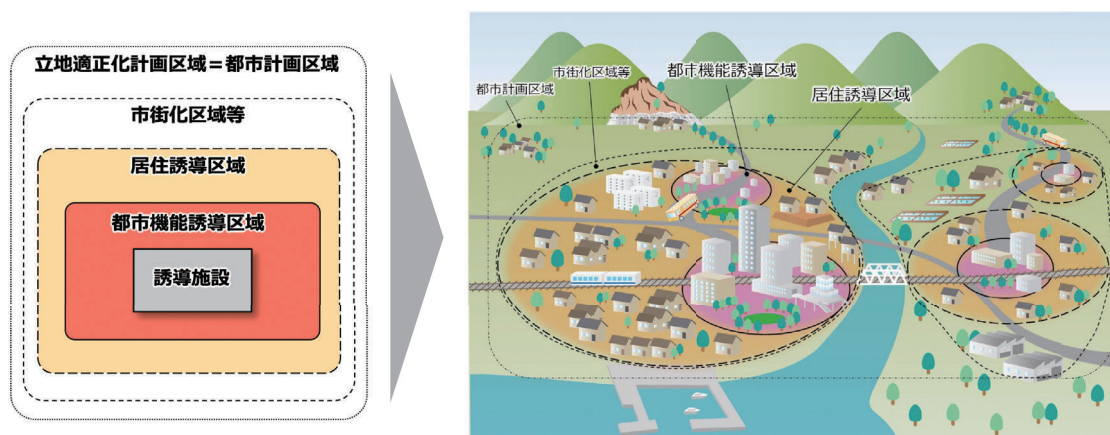
古賀市立地適正化計画（概要版）

策定の背景

近年、多くの地方都市では人口減少や高齢化の進行、社会資本の老朽化、さらには水害や地震など自然災害の頻発・激甚化が進み、持続可能で安全・安心なまちづくりが求められています。

古賀市においても、国立社会保障・人口問題研究所の推計によれば今後人口減少に転じ、高齢化率は令和22年（2040年）には33.2%に達する見込みです。

こうした状況を踏まえ、健康で快適な生活環境の確保、魅力的で持続可能な都市経営の推進、そして災害に強い都市構造の形成を図るため、生活サービス機能や居住の誘導と公共交通ネットワークの形成を一体的に進める「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方にに基づき、「古賀市立地適正化計画」を策定しました。



立地適正化計画の方針

誘導方針① 拠点形成

“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

- ▶ 本市には、JR古賀駅周辺やJR千鳥駅周辺の“まち”、市街化区域外の青柳地区や都市計画区域外の米多比地区の“さと”にそれぞれ特性の異なる拠点が形成されていることから、こうした拠点の特性に応じた魅力的な拠点形成を進めます。
- ▶ にぎわい溢れる商業・文化機能が集積するJR古賀駅周辺や健康的な暮らしを支える医療・福祉機能が集積するJR千鳥駅周辺など、特性を活かした各拠点間の相互補完関係を構築し、これに応じた都市機能の維持・誘導を図ることで、効率的かつ持続可能な拠点形成を進めます。

誘導方針② 居住誘導

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・誘導

- ▶ 市街地内の人口密度を保ち、集約した都市機能が維持されるよう、拠点形成と連動し、拠点及びその周辺への居住誘導を図ります。
- ▶ 既成市街地で災害リスクを抱えている場所では、自然災害の発生を抑制するハード対策や災害による被害を軽減するソフト対策等を組み合わせながら、安心して暮らすことのできる居住地の形成を図ります。
- ▶ 災害リスクが高く、対策等が困難な場所においては、災害リスクの低い場所への移転促進等による居住抑制を図ります。

誘導方針③ 公共交通 ネットワーク

各拠点の魅力が波及する公共交通ネットワークの構築

- ▶ 都市間を結ぶ鉄道や路線バスによる幹線交通、周辺居住地から各拠点までのアクセス性を確保する支線交通の多様な公共交通サービスを組み合わせた公共交通ネットワークの構築を進めます。
- ▶ 交通拠点である鉄道駅や、バス停における交通結節機能の強化を図るとともに、交通結節点を中心としたまちづくりを進め、公共交通ネットワークの維持・確保を図ります。
- ▶ 本市のみならず、周辺市町の魅力を享受するため、鉄道やバス路線等の広域的な公共交通の確保・維持を図るとともに、周辺市町と連携した地域間交通の構築を図ります。

居住誘導区域・都市機能誘導区域

居住誘導区域

居住誘導区域は、人口減少下でも一定の人口密度を維持し、生活サービスやコミュニティを持続的に確保するための区域です。人口や土地利用、交通、財政、災害リスクなどの現状と将来の見通し、並びに都市計画マスタープランの土地利用方針を踏まえ、良好な居住環境を保ちつつ、公共投資や施設運営など都市経営の効率化を図るよう定めます。

居住誘導区域に含まない区域

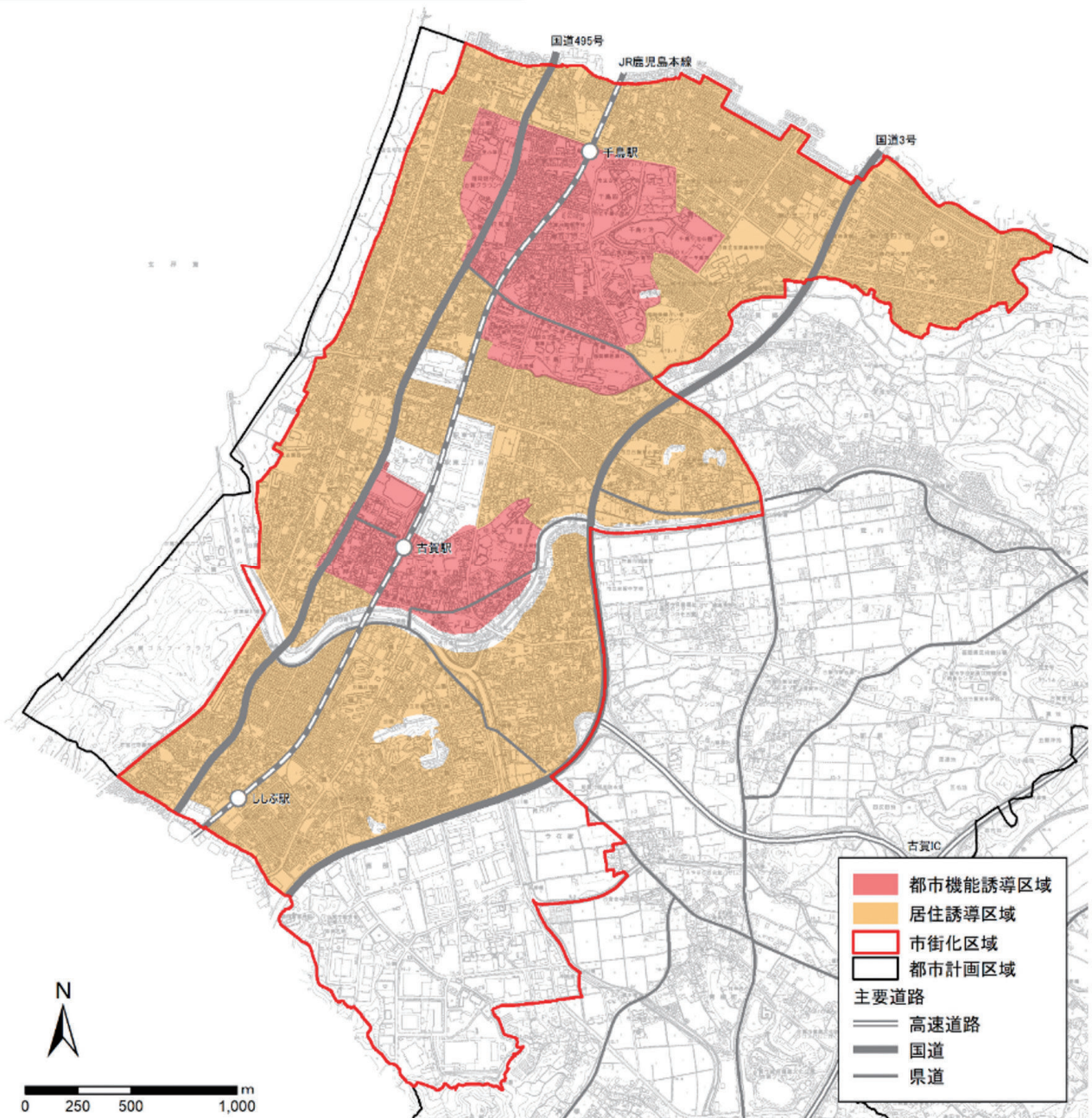
- 生活に適さない区域
(工業専用地域、現に工場として供されている土地等)
- 災害リスクのある区域
(土砂災害警戒区域、家屋倒壊等氾濫想定区域等)

都市機能誘導区域

都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業などの都市機能を中心拠点や生活拠点に誘導・集約し、効率的なサービス提供を図るための区域です。鉄道駅周辺など都市機能が充実し、公共交通でのアクセス性が高い区域を対象とし、徒歩や自転車で容易に移動できる範囲内で設定します。

誘導区域の設定箇所

- JR古賀駅周辺中心拠点地区
- JR千鳥駅周辺拠点地区



誘導施設

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。そのため、本計画においては、**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点を踏まえ求められる都市機能を整理し、誘導施設を定めました。

区分	都市機能	中心拠点 (古賀駅周辺)	拠点 (千鳥駅周辺)
行政	市役所(本庁舎、保健福祉総合センター)	○	○
商業	大規模小売店 (10,000㎡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㎡~10,000㎡	○*	○*
医療	病院	○*	○
金融	銀行、信用金庫	○	○
教育文化	生涯学習センター(リーパスプラザこが)	○	
	図書館・歴史資料館	○	
	市民体育館・千鳥ヶ池公園		○

※「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。

誘導施策

コンパクト・プラス・ネットワークの実現に向け、生活・交通利便性の高い地域を居住誘導区域に設定して居住を促進します。拠点となる都市機能誘導区域では、必要な都市機能や生活施設の維持・誘導を図り、公共ネットワークと連携した拠点間でのまちづくりを推進します。これらの方針を踏まえ、以下の誘導施策を定めました。

居住誘導

- 子育て家庭や健康づくりを支える暮らしやすく快適な居住環境の形成
- 空き家・空き店舗の有効活用
- 一定規模以上における住宅立地の動向把握

都市機能誘導

- 都市機能の維持・立地の促進
- まちなかウォークアブル空間の形成
- 駅東西の一体性ある拠点市街地の形成
- 拠点形成や公共施設の再編にあわせた用途地域の見直し
- 公的不動産・低未利用地の有効活用
- 誘導施設立地の動向把握

公共交通ネットワークに係る施策

- 駅・主要バス停等の交通結節機能の強化
- 既存公共交通(幹線交通、支線交通、補完交通)サービスの維持・確保

誘導区域外

- 日常生活を営む機能の維持・確保
- 既存資源を活かした交流空間の創出
- 新市街地形成検討地区の取組



防災指針に掲げる施策*

※頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害に強いまちづくりと都市のコンパクト化を進めるとともに、防災指針に基づく適切な防災・減災対策を講じる必要があります。それらを踏まえ、本市に関連のある防災・減災対策としてとりまとめています。

届出制度

居住誘導区域外における一定規模以上の住宅の建築や、都市機能誘導区域外における誘導施設の建築もしくは、都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止を行う場合は、行為に着手する30日前までに市長への届出が必要です。

届出の対象となる行為

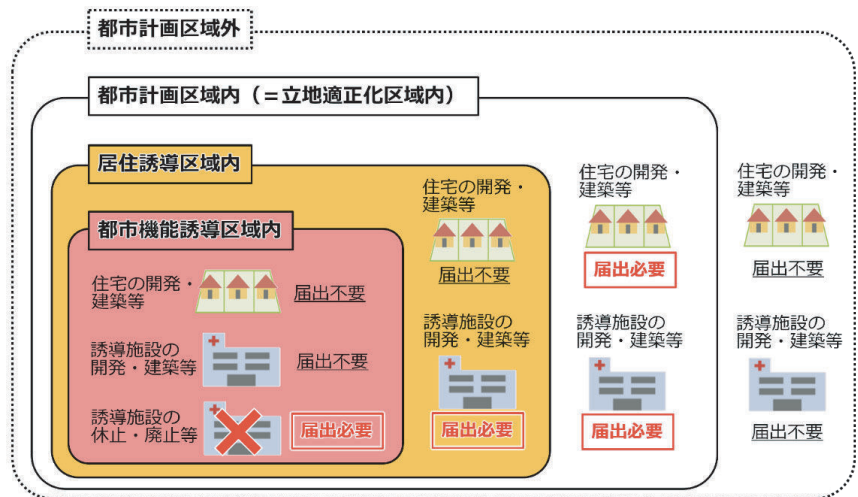
〈住宅の建築等の届出〉

開発行為	建築等行為
<ul style="list-style-type: none"> ◎3戸以上の住宅の建築目的で行う開発行為 ◎1戸又は2戸の住宅の建築目的で行う開発行為で、規模が1,000㎡以上のもの 	<ul style="list-style-type: none"> ◎3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ◎建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

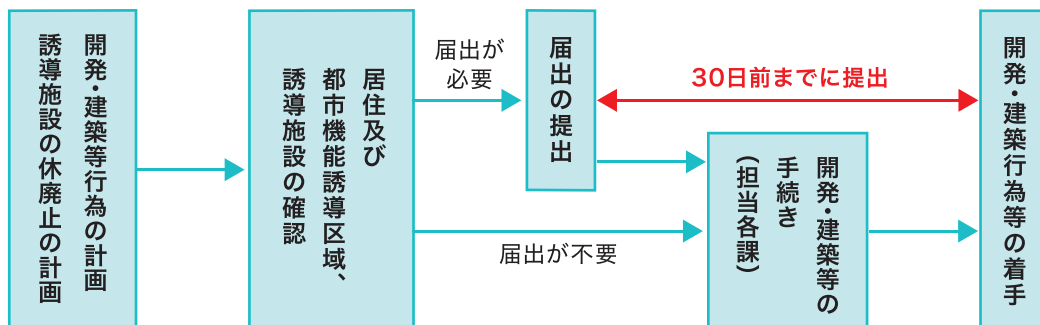
〈誘導施設の建築等の届出〉

開発行為	建築等行為
<ul style="list-style-type: none"> ◎誘導施設を有する建築物の建築目的で行う開発行為 	<ul style="list-style-type: none"> ◎誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ◎建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合 ◎建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合

※このほか、都市機能誘導区域の区域内において、当該都市機能誘導区域に係る誘導施設を休止または廃止しようとする場合は、これらの行為に着手する日の30日前までに市長への届出が必要です。



届出の流れ



※届出制度に関して、詳しくは「届出制度の手引き」をご覧ください。
(都市整備課窓口、古賀市ホームページで確認できます。)

