

1 基本的な考え方

本市の今後の都市づくりにおいては、居住誘導区域や都市機能誘導区域への居住や都市機能の誘導を緩やかに進めていくことが重要です。

本市では、今後の人口減少を見据えた暮らしやすい市街地の形成をめざし、市街地内でも生活利便性や交通利便性が高い場所に対して居住誘導区域を設定し、上位関連計画に基づく取組と連携しながら居住誘導区域内における居住の誘導を図ります。

また、居住誘導区域のうち、拠点として位置づけられた都市機能誘導区域においては、上位関連計画に基づく取組と連携しながら、高次都市機能や市民の日常生活に必要な施設の維持・誘導を図ります。併せて、「古賀市地域公共交通計画」に基づく取組と連携し、各拠点間が公共交通ネットワークで結ばれるまちづくりを推進します。

■ 施策の体系

誘導施策		関連する主な誘導方針※			対象区域
		拠点形成	居住誘導	公共交通ネットワーク形成	
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	○	○		都市機能誘導区域 ・居住誘導区域
	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	○	○		都市機能誘導区域
	駅東西の一体性ある拠点市街地の形成	○	○	○	
	公的不動産・低未利用地の有効活用	○	○		
	まちなかウォークアブル空間の形成	○	○		
	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	○			
	誘導施設立地の動向把握	○			
ネットワークに係る施策	公共交通				市全域
	駅・主要バス停等の交通結節機能の強化	○		○	
区域外誘導	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	○		○	区域外誘導
	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（第8章）に掲げる施策

※「第4章 まちづくりの方針」より

<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

<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

<公共交通ネットワーク形成> 各拠点の魅力が波及する公共交通ネットワークの構築

2 誘導施策

2-1 居住誘導に係る施策

居住誘導区域において居住を誘導し、将来においても人口密度を維持し、利便性と魅力を高める市街地を形成するため、本市が講ずべき施策について以下に整理します。

(1) 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 ★★

- ▶ 拠点地区における賑わいと憩い生まれる居心地がよい居住環境の形成を図るため、地域の活性化や魅力の強化に向けたウォーカブルな空間整備に取り組みます。
- ▶ 子育てがしやすく、暮らしやすい都市の実現に向けて、道路や都市公園など、快適に利用できる都市基盤の充実を図ります。

《想定される取組例》

- ・ JR 古賀駅周辺の人が歩きたくなる道路空間・歩行者ネットワークの形成
- ・ 都市公園の機能集約及び再整備
- ・ 公有財産の利活用の検討

《活用可能な国の支援例》

都市構造再編集中支援事業、まちなかウォーカブル推進事業、市街地開発事業、都市公園ストック再編事業、住宅市街地総合整備事業、地域居住機能再生推進事業、第2世代交付金等

(2) 空き家・空き店舗の有効活用 ★★

- ▶ 古賀市空き家・空き地バンクを活用し、既存住宅ストック等の有効活用を促進します。
- ▶ 都市再生特別措置法に基づく「低未利用土地権利設定等促進計画」を活かし、空き家・空き地の利用促進に向けたコーディネートについても検討します。
- ▶ JR 古賀駅周辺では、空き家・空き店舗・低未利用地の活用等により、商業やサービス業の集積を促進するとともに、事業者や市民等が参画したエリア全体の本質的な活性化を図ります。

《想定される取組例》

- ・ 空き家・空き地バンク制度の活用及び充実
- ・ 空家等活用促進区域の指定や低未利用土地権利設定等促進計画の検討
- ・ JR 古賀駅周辺エリアの魅力向上に向けた社会実験の実施

《活用可能な国の支援例》

まちなかウォーカブル推進事業、住宅市街地総合整備事業、地域居住機能再生推進事業、第2世代交付金等

(3) 一定規模以上における住宅立地の動向把握 ★★

- ▶ 都市再生特別措置法（第88条）に基づき、都市計画区域内において、居住誘導区域外で行う一定規模以上の住宅の開発行為や建築行為に対して、届出を求めるとします。

■届出対象

届出対象区域	届出対象行為	
居住誘導区域外	開発行為	① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、そ

		の規模が 1,000 m ² 以上のもの
	建築行為	① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ② 建築物を改築し、または建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

2-2 都市機能誘導に係る施策

都市機能誘導区域において誘導施設の立地を促進し、賑わいのある拠点を形成するため、本市が講ずべき施策について以下に整理します。

(1) 都市機能の維持・立地の促進 ★★

- ▶ まちなかの暮らしやすさの向上、都市の活力維持を図るため、都市機能誘導区域における高次都市機能施設、生活利便施設の維持、立地誘導を図ります。
- ▶ 多くの人々が利用する教育文化施設、レクリエーション施設、スポーツ施設の適切な再配置・改修を行い、賑わいと憩いが生まれる空間の整備を進めます。

《想定される取組例》

- ・ リーパスプラザこが（中央公民館、交流館、図書館・歴史資料館）の改修
- ・ 千鳥ヶ池公園の再整備
- ・ 公有財産の利活用の検討

《活用可能な国の支援例》

都市構造再編集中支援事業、集約都市形成支援事業、都市公園ストック再編事業等

(2) 駅東西の一体性のある拠点市街地の形成 ★★★

- ▶ JR 古賀駅周辺中心拠点地区においては東西市街地の一体性や交通拠点性を高めるため、自由通路や駅周辺道路の整備を進めます。
- ▶ 誘導施設を整備する民間事業者に対する支援等を検討します。

《想定される取組例》

- ・ JR 古賀駅自由通路・駅前広場の整備
- ・ JR 古賀駅東口公園の整備
- ・ JR 古賀駅東口周辺道路の整備
- ・ JR 古賀駅西口いこいの空間、広場等の整備
- ・ JR 古賀駅西口エリア周辺の道路空間整備

《活用可能な国の支援例》

都市構造再編集中支援事業、まちなかウォークラブル推進事業、第2世代交付金等

(3) 公的不動産・低未利用地の有効利用 ★★

- ▶ 都市機能誘導区域内の公共用地、空き家や空き地、空き店舗等の低未利用地を活用し、民間活力を活かしながら、多様な都市機能の誘導を図ります。
- ▶ 公園や駅前広場、道路等の公共空間において、市民イベントや都市機能誘導区域内外の交流活動の活性化に資する利活用のあり方について検討します。

《想定される取組例》

- ・ 公有財産の利活用の検討
- ・ JR 古賀駅周辺エリアの魅力向上に向けた社会実験の実施

《活用可能な国の支援例》

都市構造再編集集中支援事業、まちなかウォーカブル推進事業、都市再生区画整理事業、第2世代交付金等

(4) まちなかウォーカブル空間の形成 ★

- ▶ JR 古賀駅周辺中心拠点地区（古賀駅～リーパスプラザ～古賀市役所の周辺）においては、中心拠点にふさわしい賑わいや回遊性を生み出すため、居心地がよく歩きたくなるウォーカブル空間の形成を図ります。

《想定される取組例》

- ・ 視覚障がい者誘導表示板設置等の道路のバリアフリー化
- ・ JR 古賀駅周辺の人が歩きたくなる道路空間・歩行者ネットワークの形成

《活用可能な国の支援例》

まちなかウォーカブル推進事業、ウォーカブル推進税制、第2世代交付金等

(5) 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 ★

- ▶ JR 古賀駅周辺中心拠点地区の土地利用検討ゾーンでは、多様で高次な都市機能の集積、良好な都市景観の創出に向けて、都市計画法による用途地域の見直しや地区計画の導入を検討します。

《想定される取組例》

- ・ JR 古賀駅東口周辺整備に伴う都市計画の変更（用途地域、地区計画等）

(6) 誘導施設立地の動向把握（届出制度の運用） ★

- ▶ 都市再生特別措置法（第108条、第108条の2）に基づき、本計画で定められた誘導施設を対象に、都市計画区域内において、都市機能誘導区域内外における届出対象行為に対し、届出を求めることとします。
- ▶ 必要に応じて開発規模を縮小するよう調整、または誘導施設の立地を適正なものとするために必要な勧告等を行い、誘導施設の立地のコントロールに努めます。

■ 届出対象

届出対象区域	届出対象行為	
都市機能誘導区域外	開発行為	誘導施設を有する建築物を建築するための開発を行うとする場合
	建築行為	①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ②建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合 ③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
都市機能誘導区域内	誘導施設を休止又は廃止しようとする場合	

2-3 公共交通ネットワークに係る施策

(1) 駅・主要バス停における交通結節機能の強化 ★★

▶JR 古賀駅・JR 千鳥駅では、駅前広場や駐輪場の整備などを通して、交通結節機能の強化に向けて取り組むとともに、駅前広場整備と合わせた待合環境の整備により、利便性向上を図ります。

▶バス路線沿線の主要施設※及び地域生活拠点に位置するバス停では、待合機能の整備・美化により、利便性向上を図ります。

《想定される取組例》

- ・JR 古賀駅自由通路・駅前広場の整備
- ・主要バス停の待合環境整備・美化

《活用可能な国の支援例》

地域公共交通確保維持改善事業、都市構造再編集中支援事業、第2世代交付金等

※主要施設：古賀市役所、サンコスモ古賀、リーパスプラザこが、福岡東医療センター、コスモス館

(2) 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 ★★

▶「古賀市地域公共交通計画」に基づく取組を進め、幹線交通（JR、西鉄バス広域路線）、支線交通（西鉄バス市内路線、コガバス）のサービスの維持・確保に努めます。

▶バス停から離れている地域等、路線バスでの対応が困難な地域における移動ニーズに対して、既存交通の見直しや新たな技術を活用した交通サービス（のるーと古賀）の充実を図り、地域が主体となった取組への支援体制を構築します。

《想定される取組例》

- ・「古賀市地域公共交通計画」に基づく取組の推進
- ・オンデマンドバス運行エリア拡大の検討
- ・多様化する移動ニーズの拡大に対する補完交通の検討

《活用可能な国の支援例》

地域公共交通確保維持改善事業等

2-4 誘導区域外に係る施策

(1) 日常生活を営む機能の維持・確保 ★

▶誘導区域外においても利便性の高い日常生活が送れるよう、地域生活拠点において日常生活に必要な都市機能の維持・確保や、一定の都市基盤の維持を図ります。

《想定される取組例》

- ・地域生活拠点における都市機能の誘導

《活用可能な国の支援例》

都市再生整備計画事業等

(2) 既存資源を活かした交流空間の創出 ★

▶地域生活拠点周辺に位置する古賀グリーンパーク等の既存資源を活かし、地域内外の交流や観光の活性化に向けた取組を進めます。

《想定される取組例》

- ・古賀グリーンパーク周辺における拠点形成に関する検討（古賀グリーンパークの再整備、観光・物産・情報発信の拠点形成）

《活用可能な国の支援例》

都市再生整備計画事業等

(3) 新市街地形成検討地区の取組

- ▶ 「第7章 誘導区域及び誘導施設の検討」で「新市街地形成検討地区」として本計画に位置づけた新久保南・庄地区は、職住近接のまちづくりを進めるための都市機能、居住の誘導のための受け皿となる区域であることから市街化区域への編入に向けた検討を進めます。

《想定される取組例》

- ・ 新市街地形成検討地区における市街化区域への編入に向けた検討

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. 目標値設定の基本的な考え方

本計画に基づくまちづくりを着実に進めていくためには、おおむね5年ごとに施策・事業の実施状況、妥当性について検証することが必要です。また、こうした検証を行うにあたっては、生活利便性、行政運営等の観点から、施策の有効性を評価するための指標及び目標値の設定を行うことが重要です。

こうしたことから、本計画では、第4章の誘導方針、第9章の誘導施策を踏まえ設定します。

■ 評価指標の設定

誘導方針	誘導施策	施策の有効性を判断する評価指標
<p>【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</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○都市機能の維持・立地の促進 ○駅東西の一体性ある拠点市街地の形成 ○公的不動産・低未利用地の有効活用 ○まちなかウォークアブル空間の形成 ○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 ○誘導施設立地の動向把握 	<p>■ 都市機能誘導区域内の都市機能誘導施設数</p>
<p>【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</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○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 	<p>■ 居住誘導区域内人口の占める割合 ■ 居住誘導区域内の人口密度</p>
<p>【公共交通】 各拠点の魅力が波及する公共交通ネットワークの構築</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○駅・主要バス停における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・充実 	<p>■ 市民一人当たりの市内路線の年間平均利用回数</p>
<p>【リスク回避】 災害リスクの低いエリアへの立地誘導、建物の耐震化の推進、災害リスクが高まる盛土等の規制</p> <p>【リスク低減（ハード）】 避難地や防災拠点の確保・整備、避難路の安全性の確保、河道掘削・拡幅、河川の浚渫、河川管理事業、下水道施設の老朽化等対策、森林整備・治山対策、雨水貯留浸透機能の向上、雨水ポンプ場の耐水化、市街地内の浸水対策</p> <p>【リスク低減（ソフト）】 自主防災組織の活動支援、関係機関の連携・協力と人材育成、避難行動につながる計画立案と訓練の実施、災害リスク情報の共有、自主防災組織の活動支援、自主防災体制の充実、防災情報の周知</p>		<p>■ 校区主催防災訓練の参加者数 ■ 避難支援プラン作成割合</p>

2. 目標値の設定

2-1. 施策の有効性に対する評価指標

(1) 都市機能誘導

<指標1-①：都市機能誘導区域内の都市機能誘導施設数>

- ▶中心拠点・拠点周辺の拠点性を高める都市機能の誘導や公共施設の再配置と連動した都市機能の誘導を図ることにより、活力ある中心拠点・拠点の形成につながると考えられることから、「都市機能誘導区域内の都市機能誘導施設数」を評価指標に設定します。
- ▶JR 古賀駅周辺、JR 千鳥駅周辺のそれぞれの区域において維持・増加を目標に設定します。

■都市機能誘導施設数

評価指標	現況値	目標値	備考
都市機能誘導区域内の都市機能誘導施設数	13施設 (令和2年)	現況値以上 (令和30年)	建築確認申請及び誘導施設の休止及び廃止に伴う届出より算出

(2) 居住誘導

<指標2-①：居住誘導区域内の人口割合>

- ▶今後の人口減少局面においても、都市機能施策や居住誘導施策展開の有効性を検証するため、「行政区域人口に対する居住誘導区域内人口の占める割合」を評価指標に設定します。
- ▶人口減少局面においても、適切な市街地を維持するため、目標値は現況値以上を目標に設定します。

■居住誘導区域内の人口割合

評価指標	現況値	目標値	備考
居住誘導区域人口の占める割合	74.8%※	現況値以上 (令和30年)	都市計画基礎調査における居住誘導区域内人口より、居住誘導区域内人口/行政区域内人口を算出

※居住誘導区域内人口 43,984 人/行政区域内人口 58,786 人*100 = 74.8%

<指標2-②：居住誘導区域内の人口密度>

- ▶JR 古賀駅周辺では、多様なライフスタイルに対応した質の高い住宅・住環境の整備・誘導、中心拠点市街地としての機能更新、歩き回りやすい空間整備などを進めることで住環境の魅力を高めていくことが重要となります。こうした施策展開により、子育て世代をはじめ多くの人々から居住地として選ばれ、住み続けられることは人口密度の維持につながることから、「居住誘導区域内の人口密度」を評価指標に設定します。
- ▶都市計画マスタープラン（令和7（2025）年7月改定）においては、令和32（2050）年における将来市街化区域の人口密度は65人/ha以上を維持していくことを想定しており、本計画においても65人/ha以上をめざすものとします。

■ 居住誘導区域内の人口密度

評価指標	現況値	目標値	備考
居住誘導区域内の人口密度	66.2 人/ha [※] (令和 2 年)	65 人/ha 以上 (令和 30 年)	都市計画基礎調査における居住誘導区域内人口より、居住誘導区域内人口/居住誘導区域面積を算出

※居住誘導区域内人口 43,984 人/居住誘導区域面積 664.6 ha = 66.2 人/ha

(3) 公共交通ネットワーク

<指標 3-①：市民一人当たりの市内路線の年間平均利用回数>

- ▶公共交通の持続性を高める上で、誘導施策の展開により公共交通利用者を増やすことが重要であることから、既往計画の古賀市地域公共交通計画に掲げられた指標「市民一人当たりの市内路線の年間平均利用回数」を評価指標に設定します。
- ▶既往計画との整合を図り、同計画に掲げられた「令和 10 年度 4.3 回/年」を当面の目標に設定します。

■ 市民一人当たりの市内路線の年間平均利用回数

評価指標	現況値	目標値	備考
市内路線の市民一人当たりの年間平均利用回数	3.6 回/年 (令和 4 年)	4.3 回/年 (令和 10 年)	(西鉄バス古賀市内線、コガバス、のるーと古賀の年間利用者数)/住民基本台帳人口

(4) 防災

<指標 4-①：校区主催防災訓練の参加者数>

- ▶各校区で災害時における迅速な行動をあらかじめ想定し、経験しておくことが重要であることから、第 5 次古賀市総合計画アクションプランに掲げられた成果指標「校区主催防災訓練の参加者数」を評価指標に設定します。
- ▶本計画では、第 5 次古賀市総合計画アクションプランと整合を図り、現況値以上を目標に設定します。

■ 校区主催防災訓練の参加者数

評価指標	現況値	目標値	備考
校区主催防災訓練の参加者数	725 人 (令和 5 年)	現況値以上 (令和 30 年)	第 5 次古賀市総合計画アクションプランに掲載の成果指標

<指標 4-②：避難支援プラン作成割合>

- ▶古賀市総合計画アクションプランでは、市民自らが適切な避難行動を選択し、選択した避難行動が安全に行える体制が整備されることを施策目標に掲げています。
- ▶避難行動要支援者一人ひとりに合った災害時の支援体制を確立するため、古賀市総合計画アクションプランに掲げられた成果指標「個別避難支援プラン作成割合」を計画指標に設定します。
- ▶個別避難支援プランの作成割合は、現時点で 76.7%であり、第 5 次古賀市総合計画アクションプランと整合を図り、現況値以上を目標に設定します。

■ 個別避難支援プラン作成割合

評価指標	現況値	目標値	備考
個別避難支援プラン作成割合	76.7% (令和5年)	現況値以上 (令和30年)	第5次古賀市総合計画アクションプランに掲載の成果指標

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. 計画の進行管理

3-1. 計画の実施

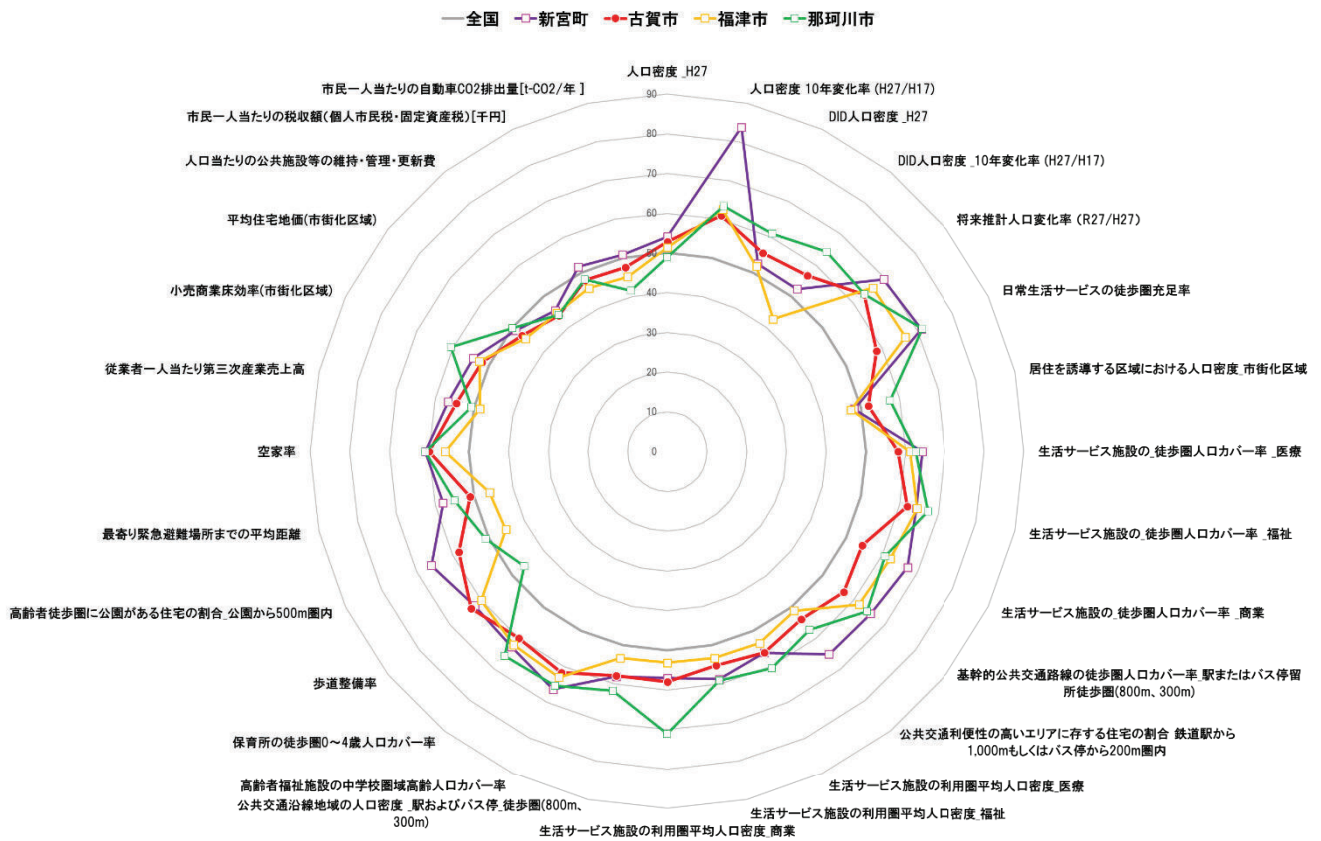
本計画に基づく効率的・効果的なまちづくりを進めていくため、全庁的な調整や連携を図りながら推進します。また、実施にあたり、国・県との連携とともに民間事業者等との連携を図ります。

3-2. 評価・改善

計画の進捗状況の把握や社会情勢の変化への対応など、状況に応じて計画を適切に推進する必要があるため、おおむね5年ごとに誘導施策の実施状況や目標値の達成状況を分析・評価し、必要に応じて計画の見直しを行います。

設定した目標値以外にも、国土交通省の「まちづくり健康診断」、「都市モニタリングシート」等の公開データを活用し、モニタリングすることとします。

また、評価にあたっては、生活利便性の質の向上を図るため、設定した評価指標等に基づく定量的な分析のほか、より地域の実情に即した分析についても精査に努めます。



資料：「都市モニタリングシート レーダーチャート」で作成
(全国平均を50とした偏差値)

古賀市