

第 1 章 都市計画マスタープランとは

1. 都市計画マスタープランとは
2. 都市計画マスタープランの位置づけ
3. 対象地域
4. 都市計画マスタープランの構成
5. 都市計画マスタープラン策定の経緯と改訂の背景
6. 想定する人口規模

第1章 都市計画マスタープランとは

1. 都市計画マスタープランとは

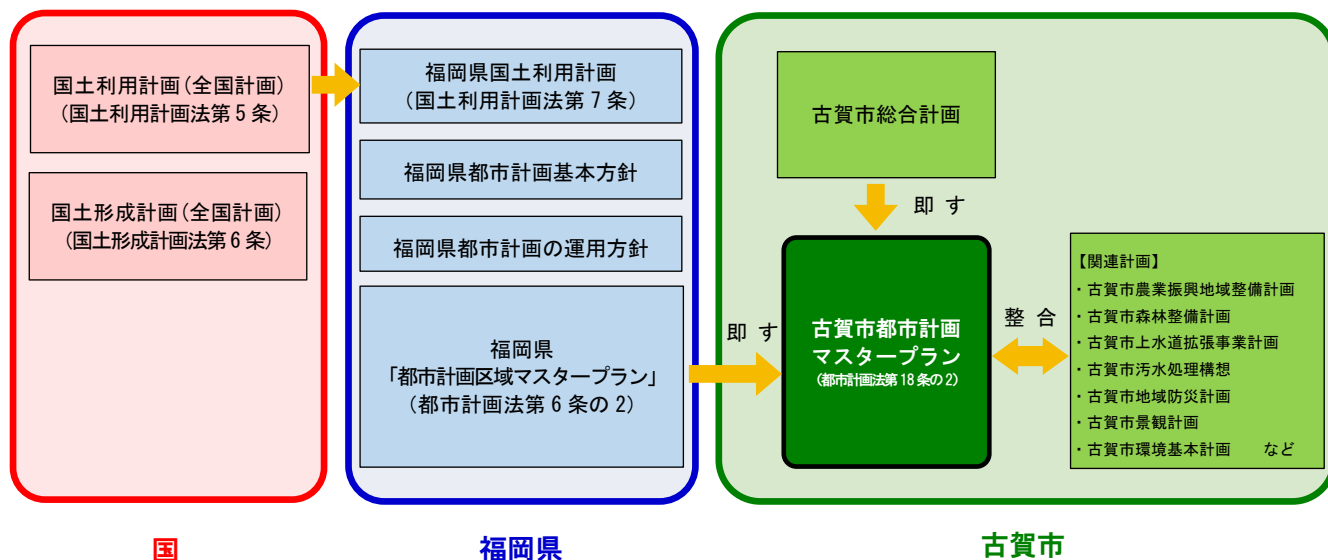
「都市計画マスタープラン」は、都市計画法第18条の2に定められた「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として、福岡県が定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」や「古賀市総合計画」など上位計画に即したまちづくりの将来ビジョンを示すものです。

私たちの生活の中には、住む・働く・学ぶ・憩うといったさまざまな営みがあります。より快適な生活を営むためには、土地の使い方や建物の建て方のルールを定め、それをお互いに守っていく必要があります。また、道路・公園・下水道などは、建物の配置や人・モノの移動、隣接都市との連続性などを考えて、あらかじめ位置や規模などを考えておき、それに従って整備していくことが効果的・効率的です。本マスタープランは、このようなまちづくりに必要な土地利用や建物のルール、都市施設の配置などを長期的・総合的な視点で都市計画の決定又は変更を行いながら、市の健全な発展と秩序ある整備を計画的に行うための指針となるものです。

2. 都市計画マスタープランの位置づけ

本マスタープランは、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」や「古賀市総合計画」などの上位計画に即して定めることになっています。また、「農業振興地域整備計画」など古賀市の各種関連計画との整合を図ることとしています。

図1-1 古賀市都市計画マスタープランの位置づけ



3. 対象地域

本マスタープランの対象地域は、市域全体の一体的・総合的な都市計画及び土地利用を図るため、市全域とします。

4. 都市計画マスタープランの構成

本マスタープランは、全4章で構成します。

第1章では、本マスタープランの位置づけ、対象地域、想定する人口規模を示します。

第2章では、都市の現状分析を行い、土地利用・都市機能・産業振興・生活環境の分野ごとに課題を抽出し、課題に対する取組の方向性を示します。

第3章では、市全体の都市づくりの理念と将来像を明らかにし、その実現に向けて以下のとおり各部門に分けて、取り組むべき方針を示します。

- ①土地利用の方針
- ②道路・交通体系の方針
- ③上下水道の方針
- ④自然環境、公園・緑地の方針
- ⑤景観形成の方針
- ⑥都市防災・防犯の方針

第4章では、本マスタープランに基づき、まちづくりを進めるための市民、事業者、行政の役割と共働による都市づくりを推進するための方針を示します。

5. 都市計画マスタープラン策定の経緯と改訂の背景

古賀市では、平成21（2009）年4月、都市計画区域外の無秩序な開発を抑制し、農業や自然環境と調和のとれた土地利用を推進していくため、市全域を都市計画区域に編入する方針を掲げ、「古賀市都市計画マスタープラン」（初版）を策定しました。

その後、この都市計画区域に編入する方針は、さまざまな議論を経て、平成24（2012）年策定の「第4次古賀市総合振興計画」において再検討することが決定しました。平成25（2013）年には、生活環境を脅かすおそれのある建物等を制限するため、都市計画区域外の準都市計画区域に「特定用途制限地域」を指定しました。その後、平成29（2017）年に策定した「第4次古賀市総合振興計画後期基本計画」において、指定後の状況を検証し、今後もこの指定に基づく規制・誘導を図ることとしました。このようなことから、初版のプラン策定後10年が経過した令和2（2020）年4月に上位計画との整合を図るため、また、少子高齢化・人口減少の社会状況の変化に対応する持続可能な都市づくりを推進するため、都市計画区域編入を前提として初版のプランを改訂（第2版）しました。

その後、令和4（2022）年に策定した「第5次古賀市総合計画」では、政策「良好な都市環境の形成」においてめざすまちの姿を以下のように設定しました。

- ・調和した土地利用のもと、市民が利便性の高い生活環境のなかで快適にくらしているまち
- ・新たな玄関口となるJR古賀駅周辺がにぎわいに満ちた居心地が良く歩きたくなるまち

このことから、これまでの基本的な考え方や理念を継続しつつ、「第5次古賀市総合計画」で設定したまちの姿をめざすため、また、これまでの都市づくりの施策の進捗による時点修正を行うため、第2版のプランを改訂（第3版）することとしました。

<H21.4 初版のプラン策定後の主な都市計画の動き>

● 古賀市の取り組み

- 古賀市美しいまちづくりプランの策定 (H23. 10)
- 第 4 次古賀市総合振興計画基本構想、前期基本計画の策定 (H24. 3)
- 播摩地区地区計画の決定、用途地域の変更 (H24. 6)
- 古賀団地・中央・久保西・久保地区地区計画の決定 (H24. 12)
- ししぶ駅東側の一部地域における用途地域の変更 (H25. 3)
- 準都市計画区域における特定用途制限地域の指定 (H25. 12)
- 浜地区地区計画の決定、用途地域の変更 (H26. 2)
- 筵内地区に福岡県開発許可条例に基づく区域（集落活性化タイプ）を指定 (H26. 3)
- 高田地区地区計画の決定 (H26. 11)
- 都市計画道路の変更（廃止 3 路線、一部廃止 4 路線等）(H26. 3、H27. 1)
- 古賀市高田土地区画整理組合設立認可 (H27. 3)
- 馬渡地区地区計画の決定 (H28. 7)
- 第 4 次古賀市総合振興計画後期基本計画の策定 (H29. 3)
- 病院・千鳥地区の市街化区域編入 (H29. 10)
- 古賀市玄望園土地区画整理組合設立認可 (H30. 1)
- 古賀市景観計画の策定 (H31. 3)
- 町川原 1 区に福岡県開発許可条例に基づく区域（集落活性化タイプ）を指定 (R1. 9)
- 今在家地区の市街化区域編入、地区計画の決定、用途地域の決定 (R3. 6)
- 第 5 次古賀市総合計画の策定 (R4. 3)
- 大内田地区地区計画の決定 (R4. 4)
- 馬渡地区地区計画の変更（廃止、R5. 1）
- 釜田地区地区計画の決定、古賀グリーンパーク地区地区計画の決定 (R5. 1)
- 古賀市今在家土地区画整理組合設立認可 (R5. 4)
- 都市計画道路野口髭園線の変更（廃止、R6. 2）
- 新原高木地区地区計画の決定 (R6. 3)
- 高田地区に福岡県開発許可条例に基づく区域（市街化区域依存タイプ）を指定 (R6. 6)

● 福岡県の取り組み

- 福岡県都市計画基本方針の策定 (H27. 10)
- 福岡県都市計画の運用方針の策定 (H28. 12)
- 福岡都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の決定 (H29. 1)
- 古賀都市計画区域の福岡広域都市計画区域への統合 (H29. 1)
- 福岡都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更 (R3. 4)

6. 想定する人口規模

古賀市の人口は、緩やかな増加傾向が続き、第2版のプラン改訂時の令和2（2020）年4月末時点では59,715人でしたが、令和6（2024）年4月末現在の人口は59,243人で、これまでの増加傾向からほぼ横ばいへ変化しています。

一方、国立社会保障・人口問題研究所が令和5（2023）年12月に公表した「日本の地域別将来推計人口」では、少子高齢化などを背景として、今後、古賀市の人口は減少に転じると予測されており、20年後の令和27（2045）年には54,878人になるとの推計結果が出ています。なお、令和7（2025）年3月に策定した「第3期まち・ひと・しごと創生総合戦略」における人口ビジョンでは、現在取り組んでいる居住機能への土地利用転換を進めることで、令和27（2045）年以降においても「第5次古賀市総合計画」で定める想定人口規模60,000人を維持するとの推計結果が出ています。

このような背景から、今後は人口減少社会、少子高齢化社会を見据え、既存ストックを有効活用しながら既成市街地に計画的・効率的な人口集積を図ることで市街地の適切な人口密度を確保し、非効率的な行政運営や商業、医療等の日常生活に密着した生活サービスの低下を防いでいくことが求められます。そのため、古賀市では市街化区域における住宅用地全域の将来人口密度に着目して、想定する人口規模を設定することとします。

都市計画運用指針及び福岡県都市計画の運用方針では、将来の市街化区域内における住宅用地全域の人口密度は40人/haを下回らないこととされています。古賀市の市街化区域内の住宅用地全域（市街化区域から工業地域と工業専用地域を除く区域）の人口密度は、本マスタープラン策定以後継続して65人/ha以上と高い水準を維持しています。このことから、概ね20年後においても同程度の65人/ha以上を維持していくことを想定し、現在の行政運営の効率性や生活利便性を守りながら、人口減少社会、少子高齢化社会に対応した持続可能な都市づくりを進めていきます。

図1-2 想定する人口規模

概ね20年後の市街化区域における住宅用地全域
（市街化区域から工業地域と工業専用地域を除く区域）の人口密度
65人/ha以上

