

古賀市の都市計画



令和6年6月

古賀市

目 次

第一章	土地利用の方針	2
第二章	土地利用の計画	6
第三章	都市施設	20
第四章	地区計画	27
第五章	福岡県開発許可条例 に基づく区域指定	38
第六章	土地区画整理事業	42
第七章	資料編	45



第 一 章

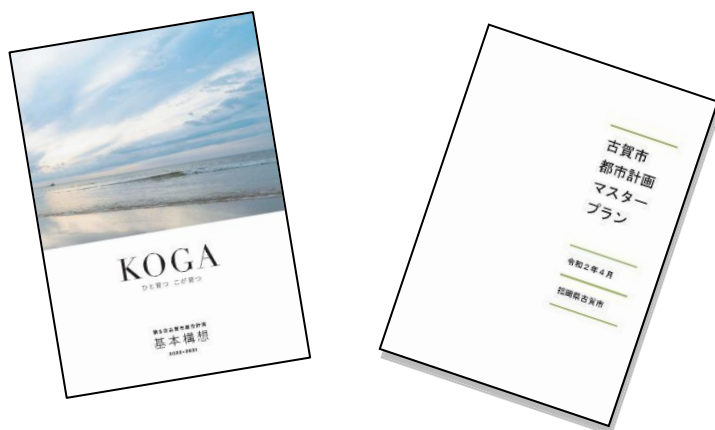
土地利用の方針



1-1 土地利用の方針

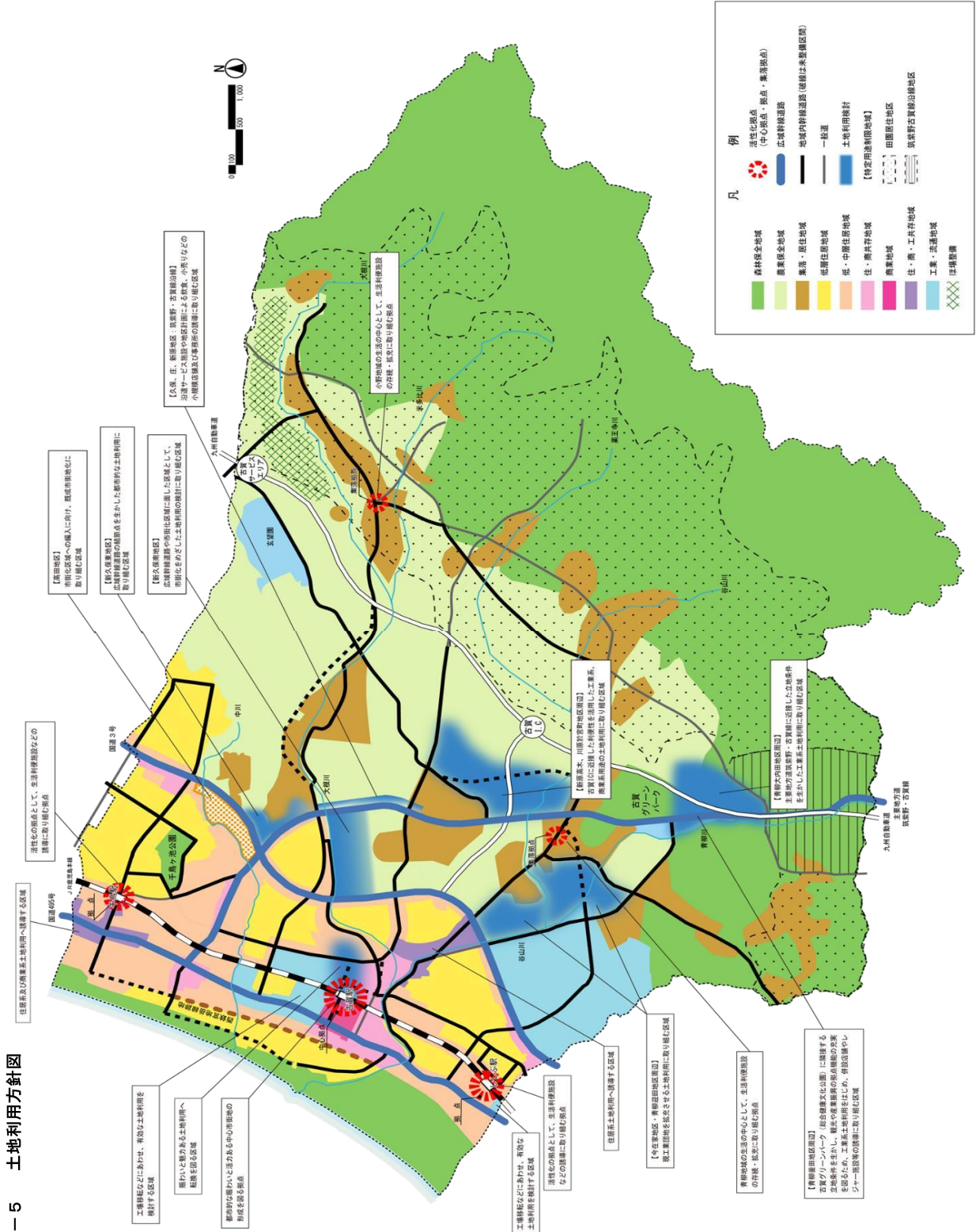
古賀市では、令和2年4月に「古賀市都市計画マスタープラン」を改訂しました。この計画は、今後の都市計画の指針となる「市町村の都市計画に関する基本的な方針」を定めるものです。計画の中で、『これからの古賀市は“まち”が持つ利便性と活力（公共交通の利便性、教育・医療・福祉施設の集積、商・工業などの産業の集積）と、“さと”が持つゆとり環境と地域資源（営農環境と居住環境との調和、自然や里山のゆとりある景観、歴史性を有する地域資源など）を機能分担し、それぞれの良さを活かしたメリハリのある都市づくりを進めます。そのことによって“まち”と“さと”とが交流しあい、共鳴しあう都市づくりをめざします。』としています。

また、令和3年12月には「第5次古賀市総合計画基本構想」を策定しました。この計画は、中長期的展望に立ち、本市がめざすべき将来の都市イメージ及びこれを達成するための基本的な方針を示す持続可能なまちづくりの指針として策定したものです。この計画の中でも土地利用構想について定めています。



古賀市都市計画マスタープラン (抜粋)

図3-5 土地利用方針図



2 土地利用構想

都市イメージの実現や基本目標の達成に向け、土地利用構想を以下のとおり定めます。

市の玄関口に相応しい魅力ある空間の整備

JR古賀駅周辺地区では、住宅・商業・医療・教育・文化などにぎわいを創出する多様な機能を集積しながら、歩いて回遊できる居心地の良い空間や特徴的な街並みの形成をめざすとともに、市の玄関口に相応しい魅力を高め、その効果が市全体に波及するよう取り組みます。

都市の活力の基礎となる産業用地の確保

広域的交通の利便性を活かして産業を集積し、都市の活力やにぎわいをより高めていくため、おおむね主要地方道筑紫野・古賀線沿線から国道3号の間と九州自動車道古賀インターチェンジ周辺の適地において、産業用地への土地利用転換を計画的に進め、企業立地を促進します。

安全・安心で活力ある生活を支える居住地域の形成

効率的・効果的な都市機能や居住機能の立地の適正化を推進し、すべての市民が安全・安心な生活を送ることができるコンパクトで利便性の高い市街地の形成を推進します。

少子化や人口流出などにより活力が低下している市街化調整区域では、既存集落において適度な人口を受け入れるための建築規制の緩和を図る一方、市街化区域外における大規模な住宅開発は見合わせることで、人口減少や少子高齢化社会に対応した持続可能なまちの形成を推進します。

海と山の豊かな自然や良好な農林業環境の保全

市民共有の財産である白砂青松の海岸線や犬鳴山系の山並みなど豊かな自然環境を保全し、次世代へ継承していきます。

効率的で高収益な営農環境の維持形成を図るため、生産性の高い農地を保全するとともに、まとまりのある優良な農地を確保します。

森林を健全に整備し、将来的な林業利用を図るとともに、林業経営に適さない森林は自然に近い森林に誘導し、水源涵養や防災など多面的機能を維持していきます。



第二章

土地利用の計画



2-1 都市計画区域と区域区分

■ 都市計画区域とは（都市計画法第5条）

都市計画区域とは、都市計画の対象となる土地の範囲のことです。都市の自然、社会条件及び人口・土地利用の動態等によって区域が定められ、指定は、都道府県が行います。

古賀市の総面積は4,207ヘクタールです。昭和26年3月31日に都市計画区域を指定し、現在の都市計画区域の面積は、2,220ヘクタールで、市域の約5割を占めます。（46ページ資料①参考）

また、日常生活圏の広域化を受けて、平成29年1月24日付で福岡都市圏の都市計画区域が統合され、名称が「古賀都市計画区域」から「福岡広域都市計画区域」に変更されています。

■ 区域区分（都市計画法第7条）

区域区分とは、都市計画区域内について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るために、都市計画に定める「市街化区域」と「市街化調整区域」との区分のことであり、その区域線で示していることから「線引き」とも呼ばれています。

古賀市では、昭和45年12月28日から区域区分を適用しています。（48ページ資料②参考）

■ 市街化区域（都市計画法第7条第2項）

市街化区域は、既に市街地となっている区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街地とすべき区域です。その区域内において様々な地域地区を定めることにより建築制限を行い、良好な環境の保全等を図りながら、積極的に都市計画事業が実施されます。

古賀市では、昭和45年の当初指定後、社会経済情勢の変化に対応して数次の変更を経て、令和6年6月現在で約838ヘクタールの市街化区域が指定されています。（48ページ資料②参考）

■ 市街化調整区域（都市計画法第7条第3項）

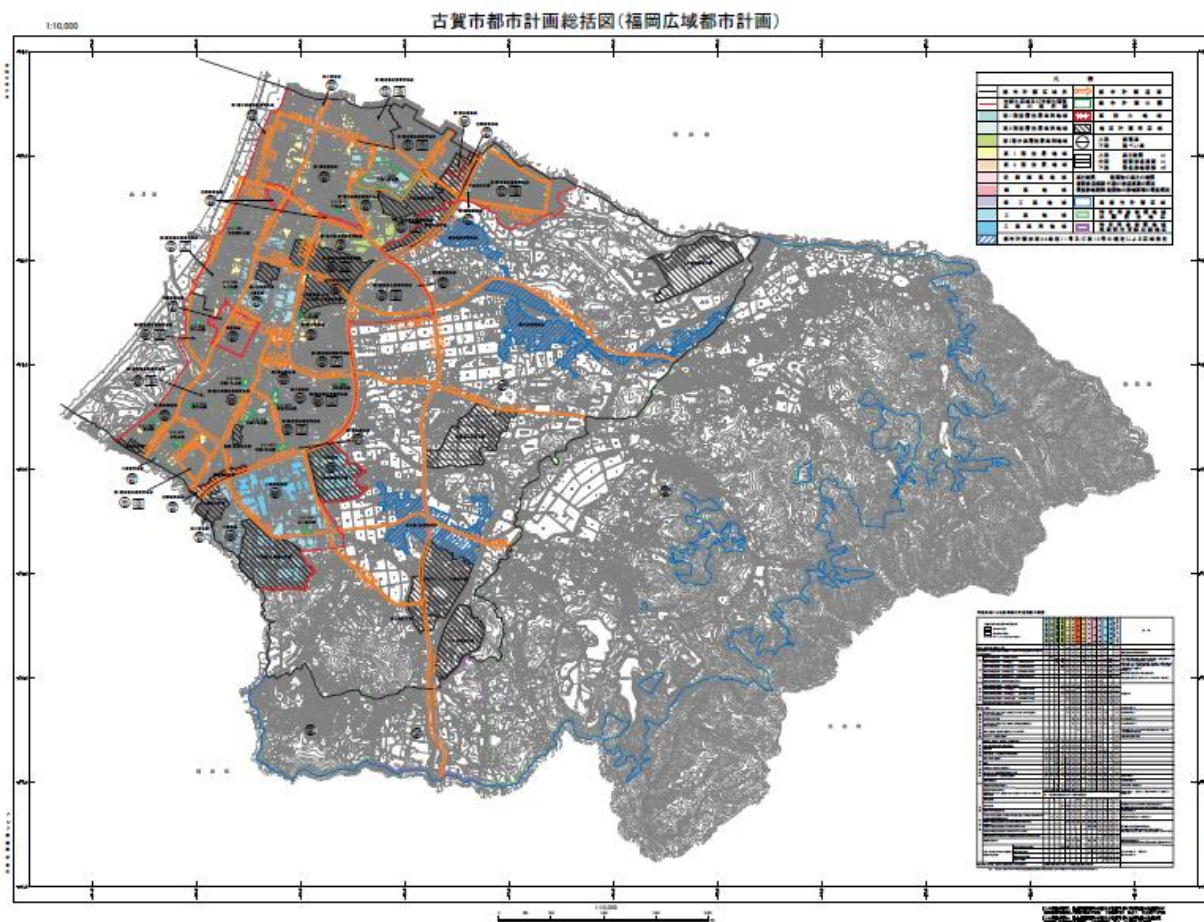
市街化調整区域は、市街化を抑制する区域です。

市街化調整区域では、開発行為や建築行為等は原則として禁止されています。

古賀市では、約1,382ヘクタールの市街化調整区域が指定されています。

(48ページ資料②参考)

古賀市都市計画総括図

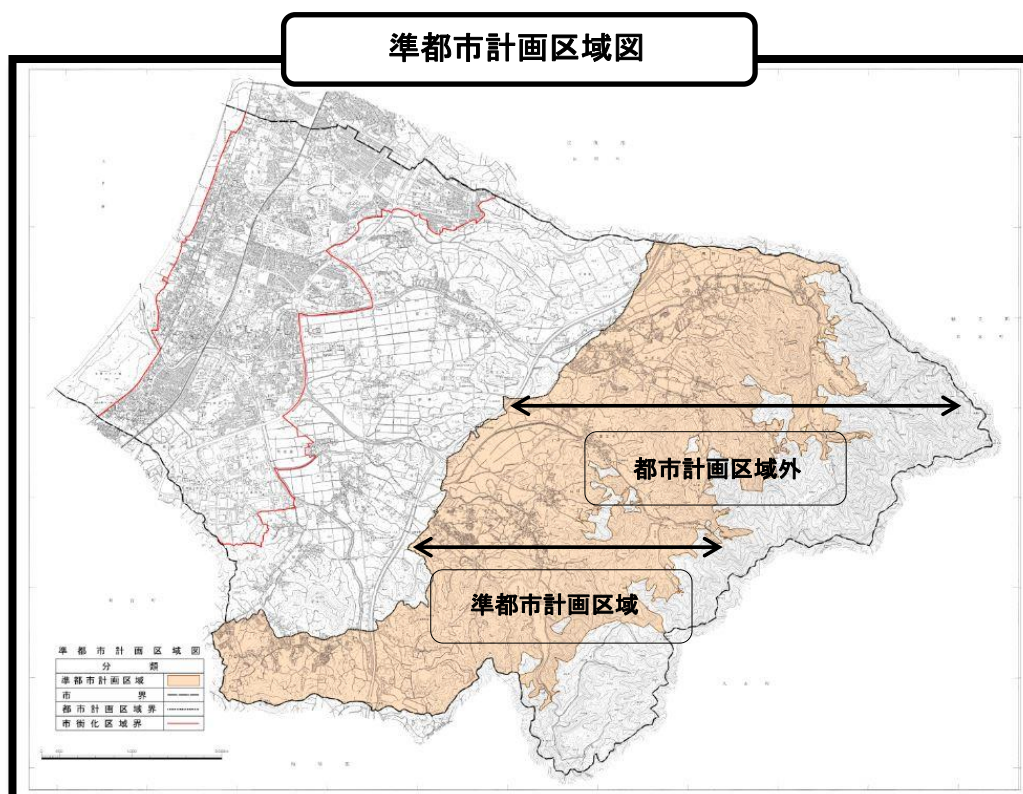


■ 都市計画区域外の地域

(準都市計画区域 (都市計画法第 5 条の 2))

都市計画区域外の地域は、一定規模以上の開発行為を除き、都市計画法に基づく土地利用の制限が行われていない地域であり、古賀市においては、概ね九州自動車道より東部、小竹区及び青柳区の一部地域が該当し、面積は約 1,987 ヘクタールあり、古賀市域面積の約 5 割を占めています。

古賀市では、平成 20 年 3 月 31 日に福岡県が保安林等を除く都市計画区域外の全域に準都市計画区域を指定しています。



2-2 地域地区（都市計画法第8条）

地域地区とは、建築物等に必要な制限を行うことによって都市における適正かつ合理的な土地利用を実現しようとするものです。

古賀市では、市街化区域において、基本構想の実現や良好な環境の保全等を図るため、地域地区を定め、建築物の用途（用途地域等）、建築物の規模・形状（容積率、高度地区等）、建築物の構造（防火地域等）等の制限を行っています。

■ 用途地域（都市計画法第8条第1項第1号）

地域地区の根幹的な制度である用途地域は、都市計画マスタープランに定められた将来の土地利用の方針を踏まえ、市街地において住居系、商業系、工業系その他の地域を適切に指定して、都市機能の維持増進や居住環境の保全を図っています。古賀市には10種類の用途地域があり、それぞれに建てられる建築物の用途等を定めています。その割合は、住宅系が高く、全体の72.8%を占めています。その他商業系は4.2%、工業系は23.0%となっています。（12ページ表1参考・53ページ資料③参考）

表1 古賀市の用途地域の種類とその概要、容積率、建蔽率

(令和6年6月現在)

種 類	概 要	容積率／建蔽率
<p>第一種低層住居専用地域 約 180ha (21.5%)</p>	<p>低層住宅の良好な環境保護のための地域</p>	<p>60/40 80/40 80/50</p>
<p>第二種低層住居専用地域 約 122ha (14.6%)</p>	<p>小規模な店舗の立地は認められる、低層住宅の良好な環境保護のための地域</p>	<p>100/60 150/60</p>
<p>第一種中高層住居専用地域 約 56ha (6.7%)</p>	<p>中高層住宅の良好な環境保護のための地域</p>	<p>200/60</p>
<p>第一種住居地域 約 215ha (25.7%)</p>	<p>大規模な店舗、事務所の立地は制限される、住宅の環境保護のための地域</p>	<p>200/60</p>
<p>第二種住居地域 約 37ha (4.4%)</p>	<p>大規模な店舗、事務所の立地も認められる、住宅の環境保護のための地域</p>	<p>200/60</p>

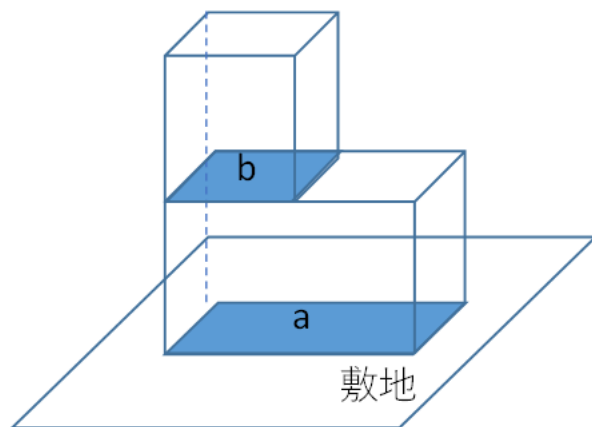
種 類	概 要	容積率／建蔽率
近隣商業地域 約 24ha (2.9%)	近隣の住宅地の住民のための店舗、事務所等の利便の増進を図る地域	200/80
商業地域 約 11ha (1.3%)	店舗、事務所等の利便の増進を図る地域	400/80
準工業地域 約 27ha (3.2%)	環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便の増進を図る地域	200/60
工業地域 約 129ha (15.4%)	工業の利便の増進を図る地域	200/60
工業専用地域 約 37ha (4.4%)	専ら工業の利便の増進を図るための地域	200/60

○容積率と建蔽率

容積率とは、それぞれの地域にふさわしい大きさの建物が建てられるように定めるものです。

建蔽率とは、敷地内にゆとりの空間をつくり、日照や通風を確保し、防災性を確保するために定めるものです。

都市計画では、市街化区域での用途地域の指定と同時に定めています。



容積率

延べ床面積 (a+b) の敷地面積に対する割合

$$\frac{\text{延べ床面積 (a+b)} \times 100}{\text{敷地面積}} = \text{容積率 (\%)}$$

建蔽率

建築面積 (a) の敷地面積に対する割合

$$\frac{\text{建築面積 (a)} \times 100}{\text{敷地面積}} = \text{建蔽率 (\%)}$$

○指定容積率と指定建蔽率

容積率と建蔽率は、用途地域を決定するときに、下の表 2 にある建築基準法に定めるいくつかの数値の中から選択し、指定します。これを指定容積率、指定建蔽率といいます。

表 2 指定容積率と指定建蔽率

用途地域	指定容積率 (%)	指定建蔽率 (%)
第一種低層住居専用地域	50, 60, 80 , 100, 150, 200	30, 40, 50 , 60
第二種低層住居専用地域	50, 60, 80, 100, 150 , 200	30, 40, 50, 60
第一種中高層住居専用地域	100, 150, 200 , 300, 400, 500	
第二種中高層住居専用地域		30, 40, 50, 60
第一種住居地域		
第二種住居地域	100, 150, 200 , 300, 400, 500	50, 60 , 80
準住居地域		
近隣商業地域		60, 80
商業地域	200, 300, 400 , 500, 600, 700, 800, 900, 1000, 1100, 1200, 1300	80
準工業地域	100, 150, 200 , 300, 400, 500	50, 60 , 80
工業地域	100, 150, 200 , 300, 400	50, 60
工業専用地域	100, 150, 200 , 300, 400	30, 40, 50, 60
無指定地域	50, 80, 100, 200 , 300, 400	30, 40, 50, 60 , 70

※赤色太字については、古賀市で指定した数値

○敷地面積の最低限度

古賀市の第一種及び第二種の低層住居専用地域において、敷地の細分化による過密化を抑制するとともに、敷地内に植栽可能な空地を持つ低層住宅市街地にふさわしい居住環境を確保するため、敷地面積の最低限度を 150 m²又は 165 m²と定めています。また、古賀市土地対策指導要綱の適用範囲の事業については、敷地面積の最低限度を 165 m²と定めています。

○建築物の高さの最高限度

古賀市の第一種及び第二種低層住居専用地域では、建築物の高さの最高限度を 10m又は 12mに定めています。

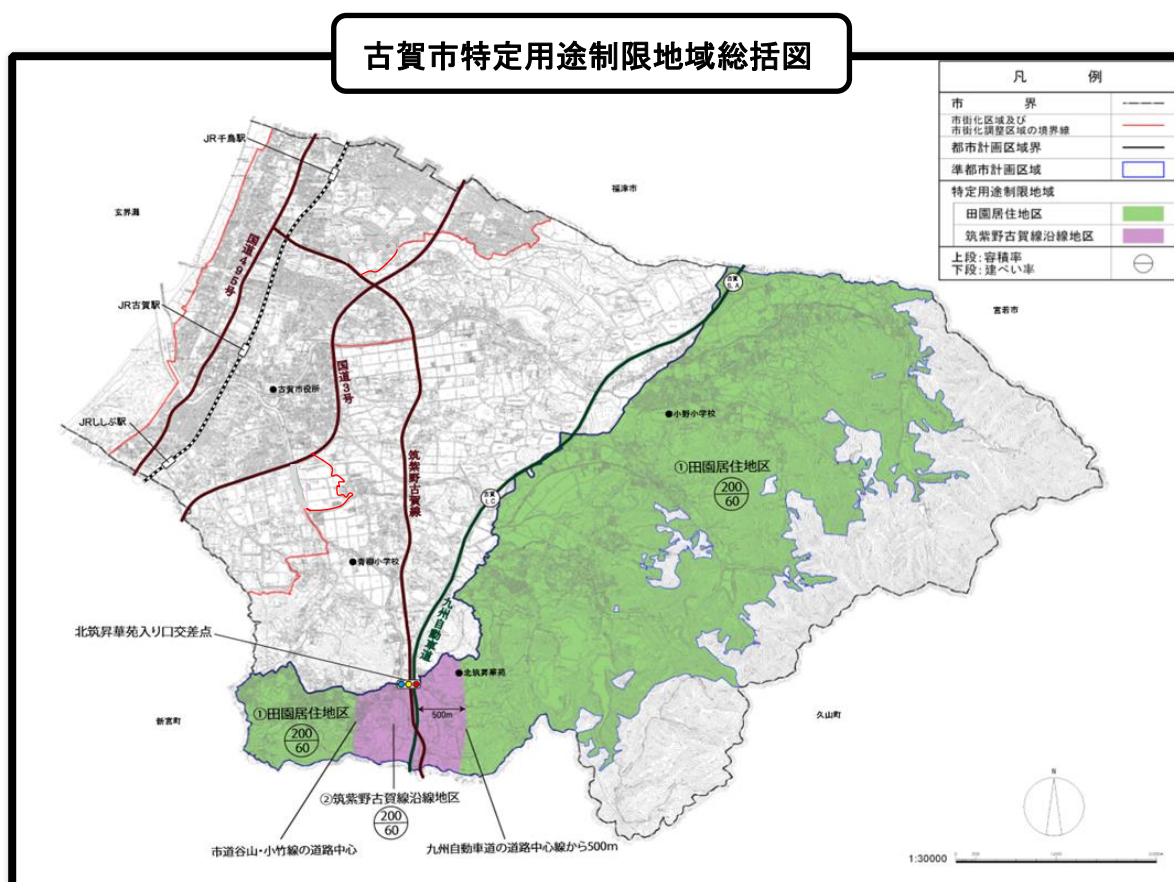
他にも建築基準法で、用途地域ごとに前面道路の反対側からの距離や隣地境界線からの距離に応じた高さの限度が定められています。

○市街化調整区域における建築のルール

古賀市では、市街化調整区域における建築のルールとして、容積率の最高限度（200%）、建蔽率の最高限度（60%）を定めています。

■ 特定用途制限地域 (都市計画法第9条第15項)

特定用途制限地域は、良好な環境の形成又は保持のため、地域の特性に応じた合理的な土地利用が行われるよう特定の建築物又は工作物の用途を制限する地域です。古賀市では、平成25年12月2日に準都市計画区域の全域に特定用途制限地域を指定するとともに、同日付で「古賀市特定用途制限地域における建築物等の制限に関する条例」を施行し、建築できる建築物等の制限を行っています。



古賀市特定用途制限地域による建築物・工作物の用途制限の概要

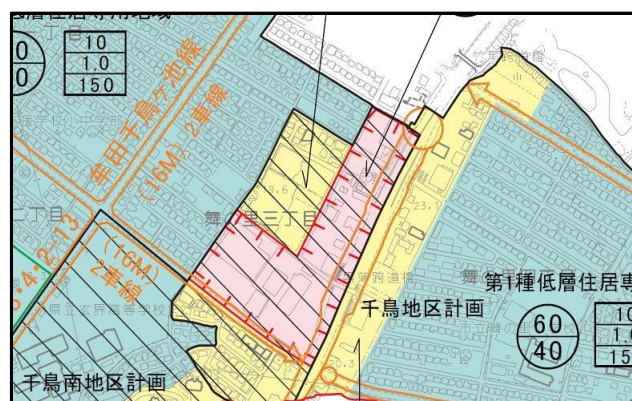
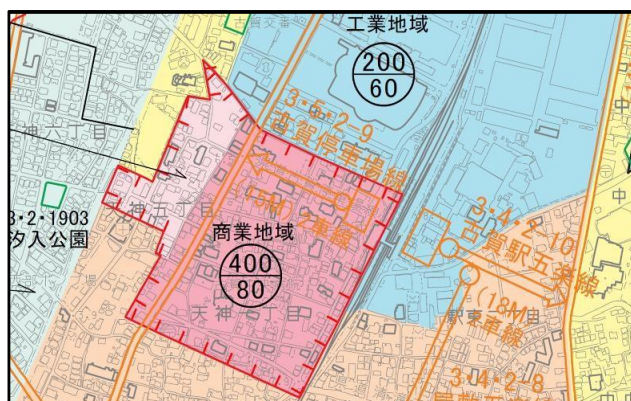
		田園居住地区	筑紫野古賀線沿線地区	備考	
建築物	住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、兼用住宅	○	○		
	店舗等	①	②	① 500㎡以下 ② 3,000㎡以下	
	事務所等	▲	○	▲ 500㎡以下	
	ホテル、旅館	○	○		
	遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場 等	×	×	
		カラオケボックス 等	×	×	
		マージャン屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券販売所 等	×	×	
		劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ 等	×	×	
		キャバレー、料理店 等	×	×	
		個室付浴場 等	×	×	
	公共施設・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	
		大学、高等専門学校、専修学校 等	▲	▲	▲ 学生数が500名未満
		図書館、博物館 等	▲	▲	▲ 3,000㎡未満
		巡査派出所、一定規模以下の郵便局 等	○	○	
		神社、寺院、教会 等	○	○	
		病院	▲	▲	▲ 病床数200床未満
		公衆浴場、診療所、保育所 等	○	○	
		老人ホーム、身体障害者福祉ホーム 等	▲	▲	▲ 収容人数200人未満
		老人福祉センター、児童厚生施設 等	▲	▲	▲ 収容人数200人未満
		自動車教習所	×	×	
	工場・倉庫等	自動車車庫(建築物に附属するものを除く)	×	×	
		建築物附属自動車車庫	▲	▲	▲ 600㎡以下 1階以下
		倉庫業を営む倉庫	×	○	
		倉庫(倉庫業を営む倉庫を除く)	▲	○	▲ 500㎡以下
		畜舎	▲	○	▲ 500㎡以下
		工場	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋 等 (作業場の床面積が50㎡以下)	○	○
危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場			×	○	※ 原動機の制限あり
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場			×	○	
危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場			×	○	
危険性が大きい又は著しく環境悪化させるおそれがある工場			×	×	
自動車修理工場	×	○			
処理の	貯量が非常に少ない施設	○	○		
	貯量が少ない施設	×	○		
	貯量がやや多い施設	×	○		
	貯量が多い施設	×	×		
産業廃棄物処理施設	×	×			
工作物	アスファルトプラント、コンクリート、クラッシャープラント 等	×	×		

注1) 農林業関係施設については一部制限対象外のものがあります。
 注2) 本表は、特定用途制限地域に関する市条例の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

■ 防火地域・準防火地域（都市計画法第8条第1項5号）

防火地域及び準防火地域は、市街地における火災の危険を防除するために定める地域地区であり、建築基準法第61条から第67条による建築物の防火上の構造制限がかかります。

古賀市では、5つの区域に準防火地域を指定しています。なお、準防火地域以外の市街化区域では、建築基準法第22条による防火上の構造制限がかかります。



第三章

都市施設



3-1 都市施設

都市施設とは円滑な都市活動を支え、都市生活者の利便性の向上、良好な都市環境を確保する上で必要な施設であり、交通施設や公共空地、供給処理施設などがあります。

3-1-1 交通施設

交通施設とは、道路や鉄道、駐車場など、人や物が移動するために必要な施設であり、また都市の骨格を形成し、都市構造を形づくる重要な施設です。

■ 道路の体系

道路には交通機能のみではなく、電気・ガス・上下水道などのライフラインの收容や、災害時の避難路・避難空間の確保などの空間機能、都市構造を形成する市街地形成機能など、様々な機能を有しています。そのため、道路はまちづくりの基本として考えられています。

古賀市の道路体系は、市の中央部を南北に国道3号、九州自動車道が通過し、それらを軸に16本の幹線道路が配置されています。

道路のうち、特に都市の骨格となす主要な道路については、自動車専用道路、幹線道路、区画道路等の区分のもとに、都市施設として、都市計画決定

をし、整備をすすめています。(54ページ資料④参考)

表3 都市計画道路整備状況概要

(令和6年6月現在)

種別	整備計画		整備率 (%)
	路線数	延長 (m)	
幹線道路	16	40,790	62.2
区画道路	3	2,490	50.2
特殊道路	1	640	100.0
計	20	43,920	62.0

3-1-2 公園緑地

■ 公園・緑地の役割

公園・緑地は、安全、健康、快適な都市づくりを進めるうえで必要な都市施設です。主な機能として、①環境保全機能（都市環境を改善する）②レクリエーション機能（健康活動・レクリエーションの場を提供する）③防災機能（都市の安全性を高める）④景観形成機能（美しい都市景観をつくる）があります。

古賀市では、令和6年6月現在で、都市公園法第2条に定める都市公園は136箇所あり、うち15箇所の公園を都市計画施設として都市計画決定しています。準都市計画区域内の公園は44箇所になります。

表 4-1 公園概要

（令和6年6月現在）

	公園数
都市公園	136
うち都市計画公園	15
準都市計画区域内の公園	44
計	180

表 4-2 都市計画公園概要

（令和6年6月現在）

	公園数	面積 (ha)
街区公園	2	0.18
近隣公園	10	2.05
地区公園	3	11.41
計	15	13.64

3-1-3 その他施設

その他施設には、上下水道やごみ処理場、汚物処理場などの施設があり、都市において必要な施設です。

■ 下水道の役割

家庭や工場から出る汚水进行处理することで快適な生活環境へ改善するのが下水道の役割です。

また、浸水被害を防除するため河川や水路等とともに、雨水排除の重要な役割を担っています。

表5 都市計画決定の内容

(令和6年6月現在)

	内容
公共下水道	排水区域 1,165ha 下水管渠 合流 1本(約170m) 放流渠 1本(約20m) ポンプ施設 汚水 1箇所(約290㎡) 雨水 1箇所(約2,380㎡) 処理施設 1箇所(27,470㎡)

■ 汚物処理場の役割

し尿並びに合併処理浄化槽及び単独処理浄化槽のし尿浄化槽汚泥を処理するための施設です。

表6 都市計画決定の内容

(令和6年6月現在)

名称	面積 (ha)	摘要
海津木苑	1.0	処理能力 70(kl/日)

海津木苑 (昭和 56 年 7 月 10 日 都市計画決定)



■ ごみ処理場の役割

一般廃棄物を処理するための施設であり、焼却処理だけでなくその他の処理（溶融方式、リサイクルなど）も行う複合処理施設です。

表7 都市計画決定の内容

(令和6年6月現在)

名称	箇所数	面積 (ha)	摘要
玄界環境組合 古賀清掃工場	1	7.8	処理能力 308(t/日)

古賀清掃工場（平成 12 年 7 月 4 日 都市計画決定）



第 四 章

地区計画



4-1 地区計画（都市計画法第12条の5）

■ 地区計画とは

① 地区計画は、身近な地区の計画です。

地区計画は、道路や河川などで囲まれ、共通の将来像を有した地区内における良好な市街地環境の形成又は保持のための総合的な計画であり、地区内の住民等にとって身近な都市計画です。

② 地区計画は、多様な主体でつくります。

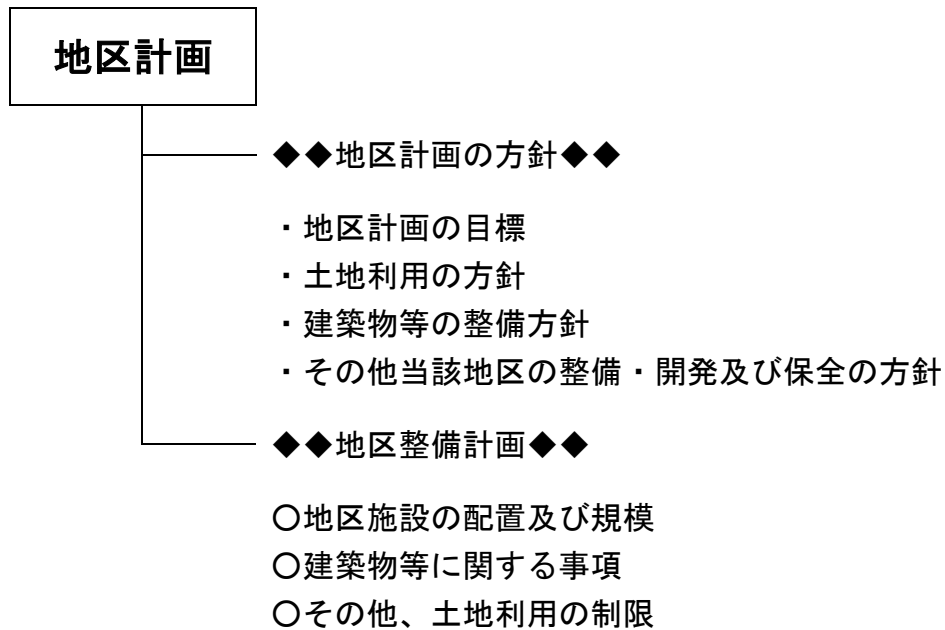
地区の将来像に向かってまちづくりを進めるため、地区計画には、住民や事業者、行政などの関係者が合意形成を図りながら、地区の将来像を定め、「都市の活力」を生み出すまちづくり、「身近な住環境」を保全するまちづくり、「都市のにぎわい」を生み出すまちづくりを推進していきます。

③ 地区の特性に合わせたきめ細やかなルールです。

まちづくりの方針や目標のほか、道路、公園などの配置や建築物等の用途、規模、形態意匠などに関する事項について、きめ細やかなルールを定めることができるとともに、一定の条件のもと高度地区の適用除外や容積率の緩和なども行うことができます。

■ 地区計画の構成

地区計画は、「地区計画の方針」と「地区整備計画」の2つから成り立っています。



◆◆地区計画の方針◆◆

今後、どのようなまちづくりを進めていくのか、その基本方針を定めま
す。具体的には、地区の特性をふまえ、今後のまちづくりのビジョンを定め
るもので、『地区計画の目標』『土地利用の方針』『建築物等の整備方針』
『その他当該地区の整備・開発及び保全の方針』を定めます。

◆◆地区整備計画◆◆

地区整備計画は、当該地区計画の方針に即して、地区の特性にふさわしい良好な市街地環境の維持・形成を図るため、地区施設の配置及び規模、建築物等に関する事項並びに土地の利用に関する事項について必要な事項を適切に定めます。

○地区施設の配置及び規模

地区施設とは主として、地区住民の利用する道路、公園、緑地、広場、その他の公共空地在をいい、それらの配置や規模を定めます。

○建築物等に関する事項

①建築物等の用途の制限

建築できる建物と建築できない建物とを分けるいわゆる用途制限により、用途の混在を防ぎます。

②容積率の最高限度又は最低限度

容積率を制限し、周囲に調和した土地の有効利用を進めます。

③建蔽率の最高限度

庭やオープンスペースが十分にとれたゆとりある街並みをつくります。

④建築物の敷地面積の最低限度

狭小な敷地の発生による住環境の悪化を防止します。

⑤建築面積の最低限度

建築面積を一定以上に誘導することで、土地の有効利用を進めます。

⑥壁面の位置の制限

道路や隣地への圧迫感をやわらげ、良好な外部空間をつくれます。

⑦建築物等の高さの最高限度又は最低限度

街並みの景観形成や土地の高度利用を促進します。

⑧建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

色や仕上げ、建物のかたち、デザイン等を統一し、まとまりのある街並みをつくれます。

⑨垣又は柵の構造の制限

垣や柵の形状などを決めます。生垣等にすることで緑の多い街並みをつくれます。

○その他、土地利用の制限

現存する樹林地、草地などの良い環境を守り、壊さないように制限することができます。

地区計画のイメージ

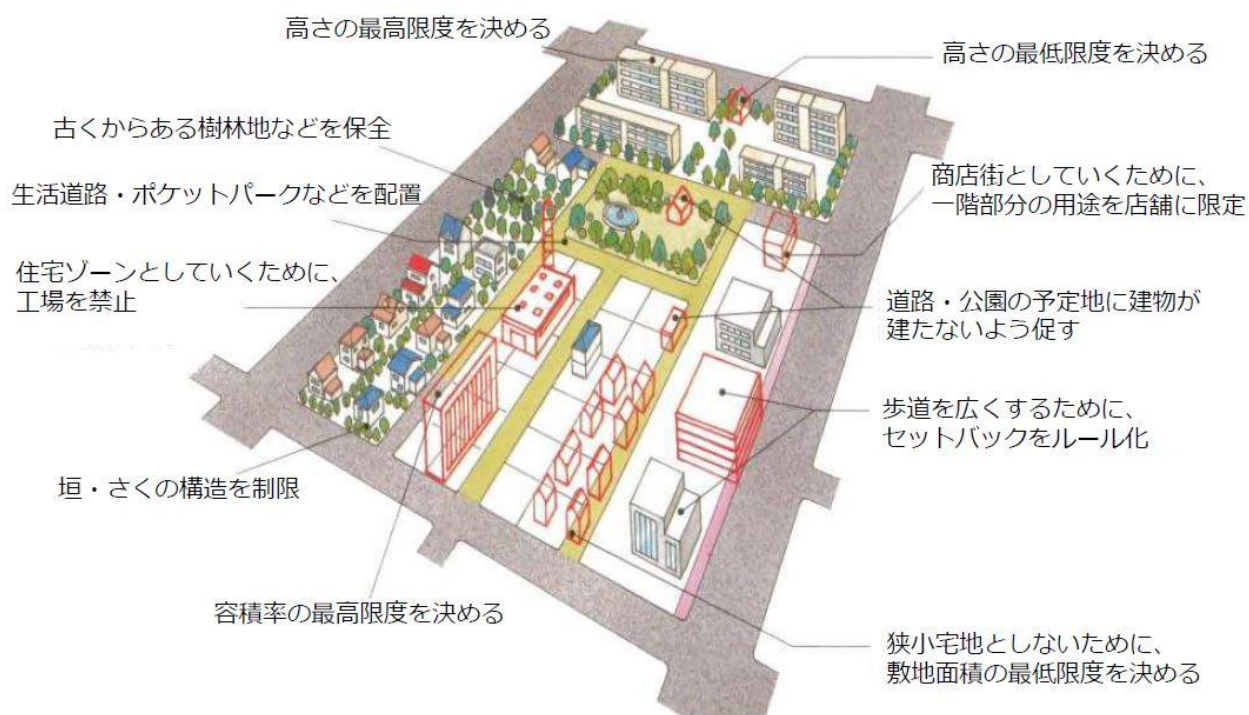
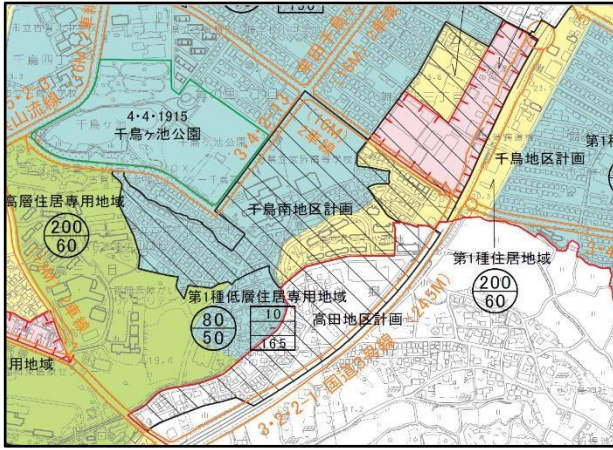
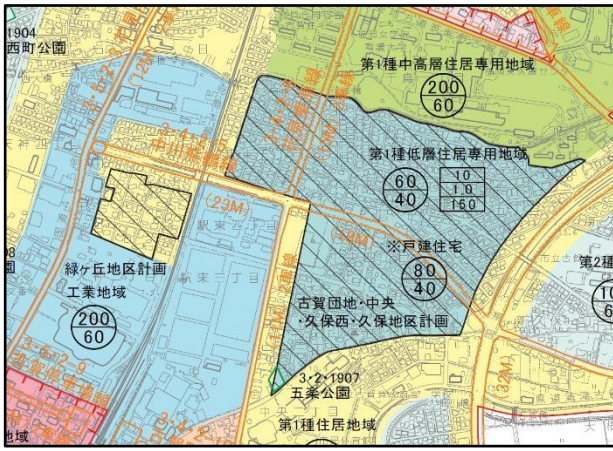
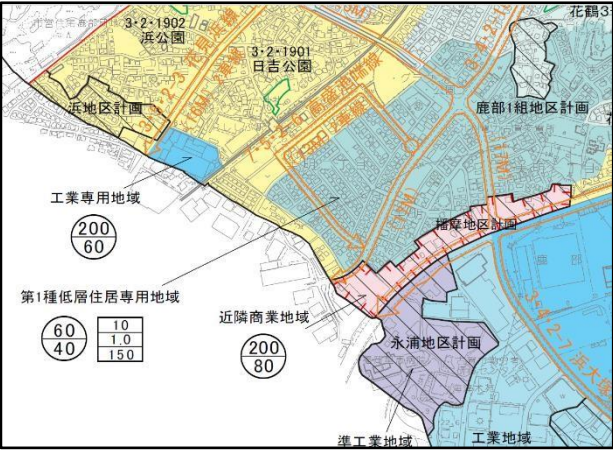


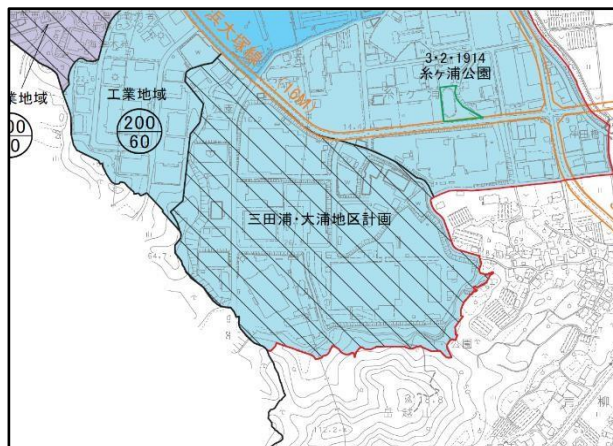
表 8 古賀市内の地区計画

古賀市では、16 地区で地区計画を指定しています。

(令和 6 年 6 月現在)

<p>千鳥地区 地区整備計画区域 (10.6ha) 平成 3 年 3 月 25 日施行</p>	
<p>千鳥南地区 地区整備計画区域 (13.9ha) 平成 7 年 3 月 13 日施行</p>	
<p>高田地区 地区整備計画区域 (8.9ha) 平成 26 年 11 月 12 日施行</p>	
<p>古賀団地・中央・久保西・久保地区 地区整備計画区域 (29.8ha) 平成 24 年 12 月 3 日施行</p>	<p>緑ヶ丘地区 地区整備計画区域 (3.1ha) 平成 10 年 2 月 20 日施行</p>
<p>鹿部 1 組地区 地区整備計画区域 (1.4ha) 平成 10 年 4 月 15 日施行</p>	<p>浜地区 地区整備計画区域 (1.9ha) 平成 26 年 2 月 3 日施行</p>
<p>永浦地区 地区整備計画区域 (6.0ha) 平成 10 年 4 月 15 日施行</p>	<p>播摩地区 地区整備計画区域 (4.2ha) 平成 24 年 6 月 1 日施行</p>

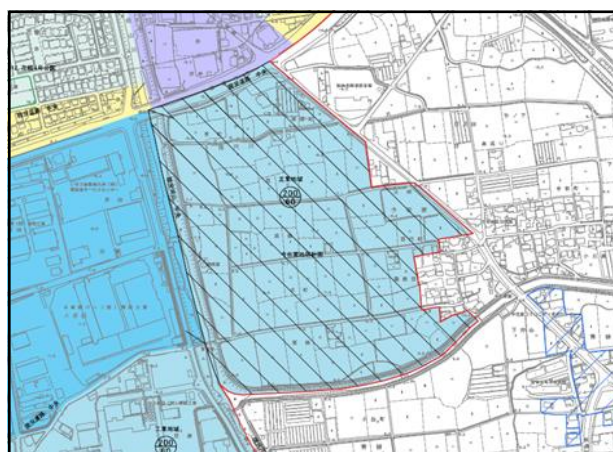
三田浦・大浦地区
地区整備計画区域 (30.8ha)
平成13年12月7日施行



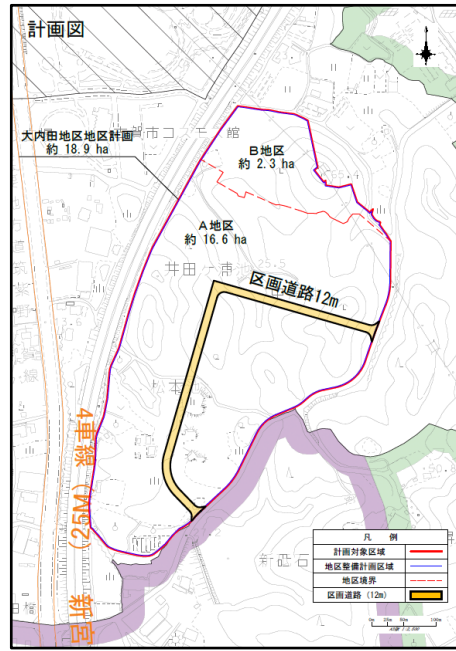
玄望園地区
地区整備計画区域 (28.2ha)
平成21年3月18日施行



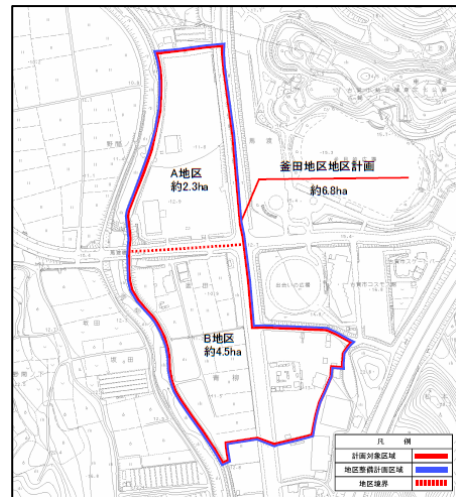
今在家地区
地区整備計画区域 (21.1ha)
令和3年6月8日施行



大内田地区
 地区整備計画区域（18.9ha）
 令和4年4月28日施行



釜田地区
 地区整備計画区域（6.8ha）
 令和5年1月6日施行



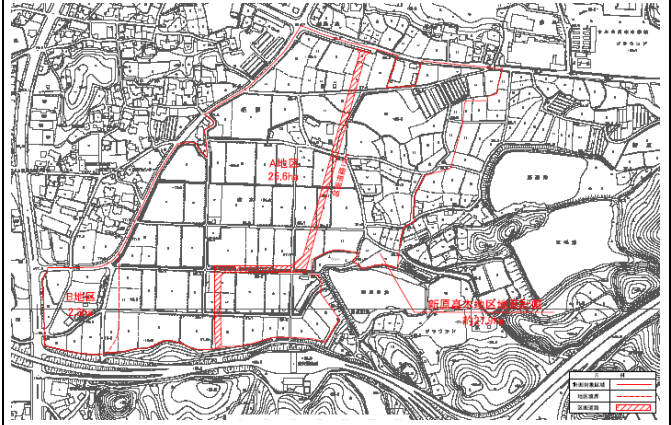
古賀グリーンパーク地区
 地区整備計画区域（22.5ha）
 令和5年1月6日施行



新原高木地区

地区整備計画区域 (27.9ha)

令和6年3月19日施行



4-2 都市計画提案制度とは（都市計画法第21条の2）

まちづくりに対する地域の取組みなどを都市計画に反映させるため、平成14年における都市計画法の改正及び都市再生特別措置法の制定で創設された制度です。土地所有者やまちづくりNPO等、あるいは民間事業者は、一定の条件を満たした場合、都市計画の決定または変更を提案することができる制度です。

古賀市では、「都市計画提案制度の手引き」を作成しています。

これまでに、土地所有者からの提案に基づく地区計画の決定を2件（平成26年2月3日施行 浜地区地区計画、令和4年4月28日施行 大内田地区地区計画）行っています。

第五章

福岡県開発許可条例 に基づく区域指定



5-1 福岡県開発許可条例に基づく区域指定 (都市計画法第34条第11号及び第12号)

古賀市の市街化調整区域は、平成22年以降、人口減少に転じて、市街化区域に比べ高齢化や年少人口の減少が進行しており、既存集落のコミュニティ活力の低下が懸念されています。このような状況の中で、本制度は、これまでの画一的な土地利用規制から、きめ細かな計画性のある土地利用の誘導に向けて、都市計画法第34条第11号及び12号に基づく「福岡県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例」の市街化区域依存タイプ（条例第4条第1項）により、都市基盤の有効活用のため区域を指定すること及び集落活性化タイプ（条例第6条第1項第1号表イ項）により、コミュニティ活力の維持や回復等のため区域を指定することで、市街化調整区域における建築規制の一部を緩和するものです。

これらの区域の指定にあたっては、地域が主体となって、それぞれの地域の課題や特性を考慮しながら、将来どのようなまちにしたいのか、その目標を地域で共有しておく必要があります。

■市街化区域依存タイプ（条例第4条第1項）の概要

市街化区域隣近接部において、既に整備されている都市基盤の有効活用と開発圧力の吸収を図るために、区域を指定して特定の開発を許容するもの。



■集落活性化タイプ（条例第6条第1項第1号表イ項）の概要

市街化区域隣近接部以外の既存集落において、人口減少や少子高齢化等により、集落の活力が低下している、あるいはコミュニティの維持が困難になりつつある集落における活性化を図るため、戸建ての専用住宅や集落に必要な用途の建築を目的とする開発を許容するもの。



表9 古賀市内の指定区域

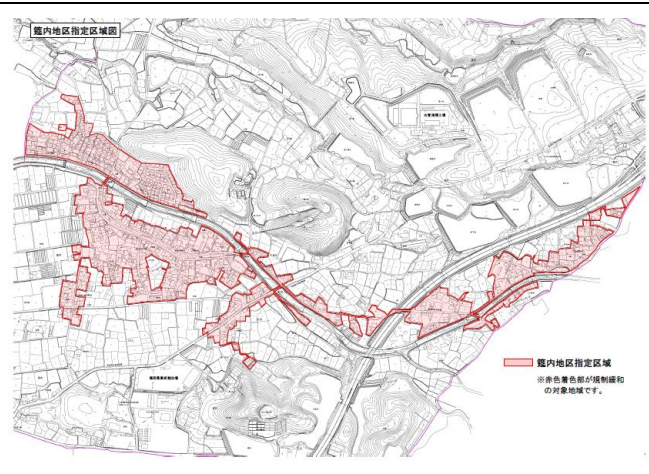
古賀市では、3地区で区域が指定されています。

(令和6年6月現在)

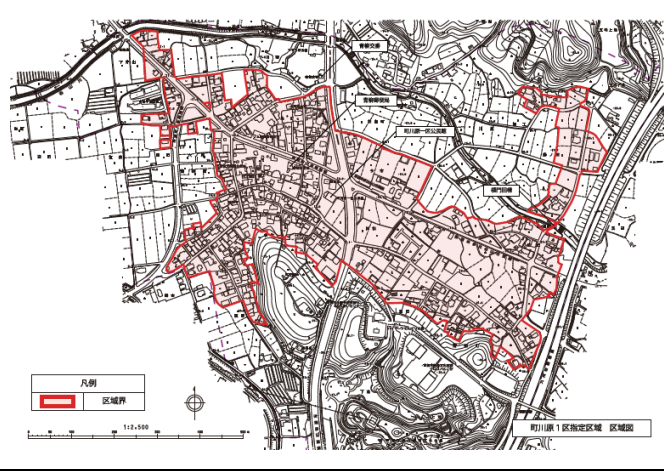
区域の名称	指定日	備考
古賀市 筵内地区	平成26年3月25日	集落活性化タイプ (条例第6条第1項第1号表イ項)
古賀市 町川原1区	令和元年9月27日	集落活性化タイプ (条例第6条第1項第1号表イ項)
古賀市 高田地区	令和6年6月4日	市街化区域依存タイプ (条例第4条第1項)

■ 指定区域図

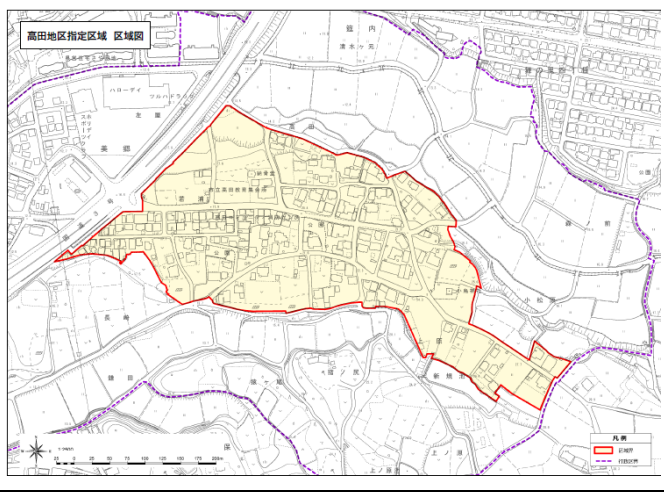
筵内地区指定区域図 (36.0ha)



町川原1区指定区域図 (26.6ha)



高田地区指定区域図 (11.4ha)



第六章

土地区画整理事業



6-1 土地区画整理事業

土地区画整理事業は、一定の区域を対象に、道路等の公共施設の整備と宅地の利用増進を図る事業で市街地を形成するのに最も有効かつ基礎的な手法です。

古賀市では、令和6年6月現在で約219.5ヘクタールの区域を都市計画決定しています。

■ 土地区画整理事業のしくみ

土地区画整理事業は、土地所有者から少しずつ土地を提供（減歩）していただき、道路や公園などの公共用地の一部（公共減歩）としたり、事業資金に充てるための売却用地（保留地減歩）としたりして活用します。

そのため、宅地の面積は減少しますが、公共施設が整備されることにより、宅地の利便性、利用価値が高まります。

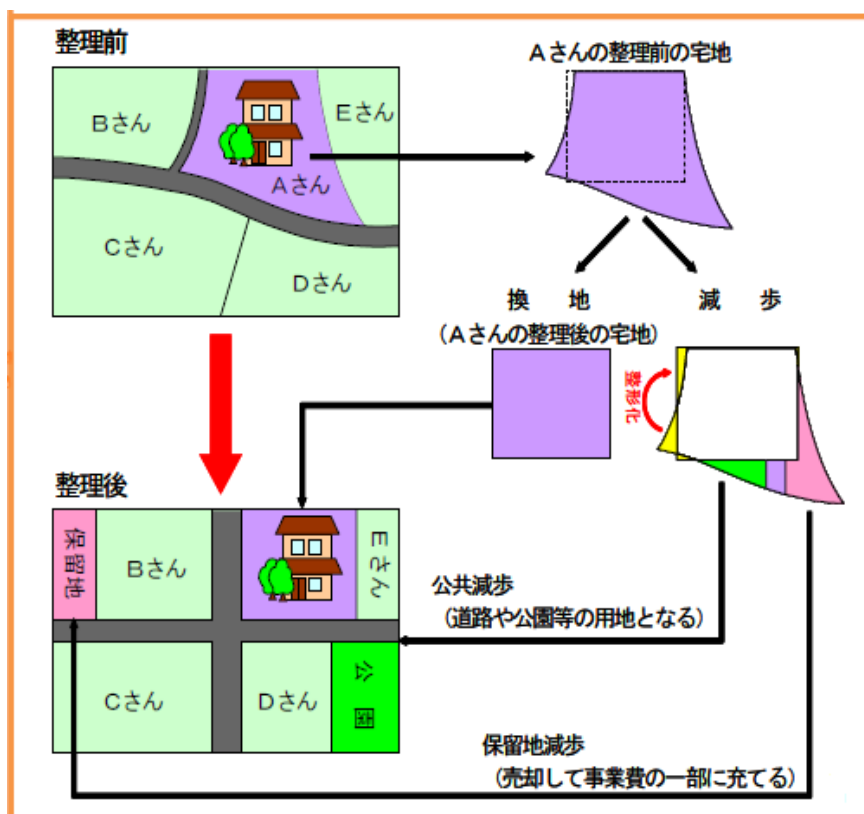


表 10 土地区画整理事業の一覧

(令和 6 年 6 月現在)

名称	面積 (ha)	施行者	施行期間
花鶴ヶ丘土地区画整理事業	44.3	日本住宅公団	昭和 47 年度～昭和 55 年度
天神土地区画整理事業	4.0	天神土地区画整理組合	昭和 48 年度～昭和 51 年度
神田土地区画整理事業	15.6	神田土地区画整理組合	昭和 53 年度～昭和 58 年度
千鳥土地区画整理事業	63.4	住宅都市整備公団	昭和 57 年度～平成 7 年度
千鳥東土地区画整理事業	57.4	住宅・都市整備公団	昭和 61 年度～平成 13 年度
鹿部土地区画整理事業	34.8	鹿部土地区画整理組合	平成 10 年度～平成 20 年度
高田土地区画整理事業 ※	4.6	高田土地区画整理組合	平成 27 年度～平成 29 年度
玄望園土地区画整理事業 ※	28.2	玄望園土地区画整理組合	平成 29 年度～令和 2 年度
今在家土地区画整理事業 ※	17.45	今在家土地区画整理組合	令和 5 年度～

※高田、玄望園、今在家土地区画整理事業は、都市計画決定していません。

第七章

資料編

資料① 都市計画決定一覧

(令和6年6月現在)

都市計画の内容	決定面積 又は延長
市域面積	4,207ha
都市計画区域	2,220ha
市街化区域	838ha
市街化調整区域	1,382ha
都市計画区域外	1,987ha
準都市計画区域（特定用途制限地域）	1,471ha
用途地域	838ha
第一種低層住居専用地域	約180ha
第二種低層住居専用地域	約122ha
第一種中高層住居専用地域	約56ha
第一種住居地域	約215ha
第二種住居地域	約37ha
近隣商業地域	約24ha
商業地域	約11ha
準工業地域	約27ha
工業地域	約129ha

都市計画の内容	決定面積 又は延長
工業専用地域	約 37ha
準防火地域	約 35ha
地区計画	約 236.0ha (16 地区)
道路	約 43,920m
公園	約 13.64ha
公共下水道	約 1,165ha
汚物処理場	約 1.0ha
その他の供給施設又は処理施設 (古賀清掃工場)	約 7.8ha
土地区画整理事業	約 219.5ha

資料② 市街化区域及び市街化調整区域の変遷

(令和6年6月現在)

告示年月日	市街化区域面積	市街化調整区域面積	備考
昭和45年12月28日	594ha	1,626ha	
昭和53年3月30日	654ha	1,566ha	千鳥東地区開発(都市住宅整備公団西側)60haの追加
昭和59年9月10日	706ha	1,514ha	千鳥地域開発(都市住宅整備公団東側)52haの追加
平成4年2月28日	721ha	1,499ha	鹿部工業団地(15ha)の市街化区域編入 千鳥地区開発(住宅整備公団)に伴う福津市との境界変更
平成10年4月15日	765ha	1,455ha	鹿部土地区画整理事業に伴うもの
平成13年12月7日	805ha	1,415ha	千鳥南地区、三田浦・大浦地区市街化区域編入に伴うもの
平成29年10月27日	817ha	1,403ha	病院・千鳥地区市街化区域編入に伴うもの
令和3年6月8日	838ha	1,382ha	今在家地区市街化区域編入に伴うもの

資料③ 用途地域の主な変遷

(令和6年6月現在)

※合計面積は用途地域指定区域の合計

昭和38年9月12日 建設省告示第2361号	住居地域 382.5ha ・ 準工業地域 63ha 商業地域 16ha ・ 工業地域 76.5ha 住居専用地区 40ha ・ 空地地区 40ha	合計 538ha
昭和46年3月11日 古賀町告示第11号	住居地域 395ha ・ 準工業地域 62ha 商業地域 16ha ・ 工業地域 121ha 住居専用地区 157ha	合計 594ha
昭和46年3月11日 古賀町告示第12号	第4種空地地区 51ha	合計 594ha
昭和47年11月1日 古賀町告示第43号	第1種住居専用地域 44ha 第2種住居専用地域 102ha 住居地域 254ha ・ 近隣商業地域 13ha 商業地域 11ha ・ 準工業地域 52ha 工業地域 80ha ・ 工業専用地域 38ha	合計 594ha
昭和47年11月1日 古賀町告示第44号	高度地区の廃止（第1種住居専用地域の設定により高度地区10mを廃止）	
昭和53年3月30日 古賀町告示第16号	第1種住居専用地域 94ha 第2種住居専用地域 110ha 住居地域 256ha ・ 近隣商業地域 13ha 商業地域 11ha ・ 準工業地域 52ha 工業地域 80ha ・ 工業専用地域 38ha （千鳥地区、北区汐入の一部（第1種住専50ha＋第2種住専8ha＋住居2ha＝60ha）の追加）	合計 654ha

<p>昭和 59 年 9 月 10 日 古賀町告示第 58 号</p>	<p>第 1 種住居専用地域 141ha 第 2 種住居専用地域 118ha ・ 住居地域 265ha 近隣商業地域 13ha ・ 商業地域 11ha 準工業地域 52ha ・ 工業地域 68ha 工業専用地域 38ha (千鳥東地区 (52ha) の追加)</p>	<p>合計 706ha</p>
<p>平成 3 年 3 月 13 日 古賀町告示第 20 号</p>	<p>第 1 種住居専用地域 133ha (-8) 第 2 種住居専用地域 118ha 住居地域 267ha (+2) 近隣商業地域 19ha (+6) ・ 商業地域 11ha 準工業地域 52ha ・ 工業地域 68ha 工業専用地域 38ha</p>	<p>合計 706ha</p>
<p>平成 4 年 2 月 28 日 古賀町告示第 8 号</p>	<p>第 1 種住居専用地域 133ha 第 2 種住居専用地域 118ha ・ 住居地域 267ha 近隣商業地域 19ha ・ 商業地域 11ha 準工業地域 52ha ・ 工業地域 83ha 工業専用地域 38ha (鹿部工業団地 (15ha) の市街化区域編入)</p>	<p>合計 721ha</p>
<p>平成 7 年 10 月 13 日 古賀市告示第 78 号</p>	<p>第 1 種低層住居専用地域 145ha 第 2 種低層住居専用地域 121ha 第 1 種中高層住居専用地域 47ha 第 1 種住居地域 202ha ・ 第 2 種住居地域 37ha 近隣商業地域 19ha ・ 商業地域 11ha 準工業地域 24ha ・ 工業地域 77ha 工業専用地域 38ha (都市計画法改正により、用途地域 8 種を 12 種へ 変更 ※古賀市はそのうち 10 種指定)</p>	<p>合計 721ha</p>

<p>平成 10 年 4 月 15 日 古賀市告示第 5 号</p>	<p>第 1 種低層住居専用地域 175ha 第 2 種低層住居専用地域 122ha 第 1 種中高層住居専用地域 47ha 第 1 種住居地域 205ha ・ 第 2 種住居地域 37ha 近隣商業地域 23ha ・ 商業地域 11ha 準工業地域 30ha ・ 工業地域 77ha 工業専用地域 38ha (鹿部区画整理事業の市街化区域編入)</p>	<p>合計 765ha</p>
<p>平成 13 年 12 月 7 日 古賀市告示第 118 号</p>	<p>第 1 種低層住居専用地域 182ha(+7) 第 2 種低層住居専用地域 122ha 第 1 種中高層住居専用地域 47ha 第 1 種住居地域 207ha(+2) 第 2 種住居地域 37ha 近隣商業地域 23ha 商業地域 11ha 準工業地域 30ha 工業地域 108ha(+31) 工業専用地域 38ha (三田浦・大浦地区、千鳥南地区の市街化区域編入)</p>	<p>合計 805ha</p>
<p>平成 16 年 1 月 9 日 古賀市告示第 1 号</p>	<p>第 1 種低層住居専用地域 182ha 第 2 種低層住居専用地域 122ha 第 1 種中高層住居専用地域 47ha 第 1 種住居地域 210ha(+3) ・ 第 2 種住居地域 37ha 近隣商業地域 23ha ・ 商業地域 11ha 準工業地域 27ha(-3) ・ 工業地域 108ha 工業専用地域 38ha (花見東地区(凸版印刷跡地)の用途地域の変更)</p>	<p>合計 805ha</p>

<p>平成 24 年 6 月 1 日 古賀市告示第 100 号</p>	<p>第 1 種低層住居専用地域 181ha (-1) 第 2 種低層住居専用地域 122ha 第 1 種中高層住居専用地域 47ha 第 1 種住居地域 210ha ・ 第 2 種住居地域 37ha 近隣商業地域 24ha (+1) ・ 商業地域 11ha 準工業地域 27ha ・ 工業地域 108ha 工業専用地域 38ha (鹿部地区国道 3 号沿線の用途地域の変更)</p>	<p>合計 805ha</p>
<p>平成 24 年 12 月 3 日 古賀市告示第 172 号</p>	<p>第 1 種低層住居専用地域 181ha 第 2 種低層住居専用地域 122ha 第 1 種中高層住居専用地域 47ha 第 1 種住居地域 210ha ・ 第 2 種住居地域 37ha 近隣商業地域 24ha ・ 商業地域 11ha 準工業地域 27ha ・ 工業地域 108ha 工業専用地域 38ha (古賀団地・中央・久保西・久保地区用途地域の変更)</p>	<p>合計 805ha</p>
<p>平成 25 年 3 月 1 日 古賀市告示第 20 号</p>	<p>第 1 種低層住居専用地域 177ha (-4) 第 2 種低層住居専用地域 122ha 第 1 種中高層住居専用地域 47ha 第 1 種住居地域 214ha (+4) ・ 第 2 種住居地域 37ha 近隣商業地域 24ha ・ 商業地域 11ha 準工業地域 27ha ・ 工業地域 108ha 工業専用地域 38ha (ししぶ駅東口周辺用途地域の変更)</p>	<p>合計 805ha</p>

<p>平成 25 年 7 月 1 日 古賀市告示第 127 号</p>	<p>第 1 種低層住居専用地域 177ha 第 2 種低層住居専用地域 122ha 第 1 種中高層住居専用地域 47ha 第 1 種住居地域 215ha (+1) ・ 第 2 種住居地域 37ha 近隣商業地域 24ha ・ 商業地域 11ha 準工業地域 27ha ・ 工業地域 108ha 工業専用地域 37ha (-1) (西濃運輸跡地用途地域の変更)</p>	<p>合計 805ha</p>
<p>平成 29 年 10 月 27 日 古賀市告示第 159 号</p>	<p>第 1 種低層住居専用地域 180ha (+3) 第 2 種低層住居専用地域 122ha 第 1 種中高層住居専用地域 56ha (+9) 第 1 種住居地域 215ha ・ 第 2 種住居地域 37ha 近隣商業地域 24ha ・ 商業地域 11ha 準工業地域 27ha ・ 工業地域 108ha 工業専用地域 37ha (病院・千鳥地区の市街化区域編入)</p>	<p>合計 817ha</p>
<p>令和 3 年 6 月 8 日 古賀市告示第 110 号</p>	<p>第 1 種低層住居専用地域 180ha 第 2 種低層住居専用地域 122ha 第 1 種中高層住居専用地域 56ha 第 1 種住居地域 215ha ・ 第 2 種住居地域 37ha 近隣商業地域 24ha ・ 商業地域 11ha 準工業地域 27ha ・ 工業地域 129ha (+21) 工業専用地域 37ha (今在家地区の市街化区域編入)</p>	<p>合計 838ha</p>

資料④ 都市計画道路の変遷

(令和6年6月現在)

都市施設 の名称	都市計画決定事項			決定年月日	
	延長 (m)	幅員 (m)	車線数		
3.2.2-1 国道3号線	約4,900	32	—	3.2.1 古賀国道バイパス線 W=32m L=4,900m	昭和47年12月21日
				名称の変更 古賀国道バイパス線→国道3号線	昭和59年9月10日
				千鳥区画整理に伴い幅員、道路線形の変更 W=32m L=4,900m	昭和61年6月5日
3.3.2-4 新宮古賀線	約6,840	25	4	Ⅱ.1.2 花見松原線 W=18m L=1,630m	昭和38年9月12日
				名称、起点、終点、延長、幅員、経過地の変更 Ⅱ.1.2 花見松原線→3.3.4 新宮古賀線 W=25m L=6,840m	昭和47年12月21日
				現道路構造令に基づき幅員、道路線形の変更、車線数の明示 W=22m→25m L=6,840m	平成17年1月7日
3.4.2-10 古賀駅五楽線	約230	18	2	W=18m L=230m	昭和47年12月21日
				起点、終点、経過地の変更、車線数の明示	平成26年3月3日
3.4.2-11 花見佐谷線	約2,430	16	2	W=16m L=2,490m	昭和47年12月21日
				千鳥区画整理に伴い延長、道路線形の変更 W=16m L=2,470m	昭和56年6月25日
				千鳥区画整理に伴い道路線形の変更 W=16m L=2,470m	昭和59年9月10日
				千鳥区画整理に伴い終点、道路線形の変更 W=16m L=2,470m	昭和61年6月5日
				延長、起点、終点、経過地、交差の構造の変更、車線数の明示 W=16m L=2,430m	平成26年3月3日

都市施設 の名称	都市計画決定事項			決定年月日	
	延長 (m)	幅員 (m)	車線数		
3.4.2-13 牟田千鳥ヶ池 線	約 1,300	16	2	W=16m L=1,300m	昭和 56 年 6 月 25 日
				起点、終点、経過地、交差の構造の変更、 車線数の明示	平成 26 年 3 月 3 日
3.4.2-14 佐谷竹尾線	約 1,770	16	2	W=16m L=1,650m	昭和 59 年 9 月 10 日
				千鳥区画整理に伴い起点、道路線形の変更 W=16m L=1,650m	昭和 61 年 6 月 5 日
				延長、起点、終点、経過地の変更、車線数 の明示 W=16m L=1,770m	平成 26 年 3 月 3 日
3.4.2-15 京田馬渡線	約 2,020	17	2	W=17m L=2,020m	平成 7 年 3 月 13 日
				起点、終点、経過地の変更、車線数の明示	平成 26 年 3 月 3 日
3.4.2-16 後牟田大池線	約 1,700	16	2	7.4.3 後牟田大池線 W=16m L=1,700m	昭和 47 年 12 月 21 日
				区画道路より幹線道路への変更、番号の変 更 7.4.3→3.4.3	昭和 62 年 8 月 18 日
				鹿部区画整理に伴い幅員、道路線形の変更 W=16m L=1,700m	平成 10 年 4 月 15 日
				番号の変更 3.4.3→3.4.16 終点、経過地の変更、車線数の明示	平成 27 年 1 月 30 日
3.4.2-5 中川熊鶴線	約 4,570	16	2	Ⅱ.1.3 中川東田線 W=18m L=1,320m	昭和 38 年 9 月 12 日
				名称、起点、終点、延長、幅員の変更 Ⅱ.1.3 中川東田線→3.4.5 中川熊鶴線 W=16m L=4,570m	昭和 47 年 12 月 21 日
				起点、終点、経過地の変更、車線数の明示	平成 27 年 1 月 30 日

都市施設の 名称	都市計画決定事項			決定年月日	
	延長 (m)	幅員 (m)	車線数		
3.4.2-6 花見栗原線	約 2,870	11	2	Ⅱ.3.2 花見宮山線 W=11m L=1,530m	昭和 38 年 9 月 12 日
				Ⅱ.3.2 花見宮山線幅員の変更 W=11m→15m	昭和 42 年 8 月 26 日
				名称、起点、終点、延長、幅員、経過地の変更 Ⅱ.3.2 花見宮山線→3.4.6 牟田栗原線 W=16m L=4,150m	昭和 47 年 12 月 21 日
				小学校建設に伴い延長、道路線形の変更 W=16m L=4,190m	昭和 54 年 12 月 18 日
				中川熊鶴線事業認可に伴い幅員、道路線形の変更 W=16m L=4,190m	平成 5 年 12 月 17 日
				名称、起点、終点、延長、経過地、交差の構造の変更、車線数の明示 牟田栗原線→花見栗原線	平成 26 年 3 月 3 日
3.4.2-7 浜大塚線	約 3,960	16	-	W=16m L=3,990m	昭和 47 年 12 月 21 日
				神田区画整理に伴い立体→平面交差、長さ、道路線形の変更 W=16m L=3,960m	昭和 56 年 6 月 25 日
				鹿部区画整理に伴い幅員、道路線形の変更 W=16m L=3,960m	平成 10 年 4 月 15 日
3.4.2-8 屋敷五楽線	約 300	16	2	Ⅱ.3.1 古賀海岸線 W=12m L=4,154m	昭和 38 年 9 月 12 日
				分割、名称、起点、終点、延長、幅員、道路線形の変更 Ⅱ.3.1 古賀海岸線→3.4.8 屋敷五楽線 W=16m L=880m	昭和 47 年 12 月 21 日
				起点、終点、経過地の変更、車線数の明示 一部廃止のため W=16m L=880m→300m	平成 27 年 1 月 30 日

都市施設 の名称	都市計画決定事項			決定年月日	
	延長 (m)	幅員 (m)	車線数		
3.5.2-2 汐入花見線	約 2,080	12	2	Ⅱ.3.1 古賀海岸線 W=12m L=4,154m	昭和 38 年 9 月 12 日
				分割、名称、終点、延長、経過地の変更 Ⅱ.3.1 古賀海岸線→3.5.2 汐入花見線 W=12m L=2,800m	昭和 47 年 12 月 21 日
				延長、起点、終点、経過地、車線数の明示、交差の構造の変更	平成 26 年 3 月 3 日
3.5.2-3 花見浜線	約 3,890	12	2	Ⅱ.1.1 古賀国道 3 号線 W=18m L=3,920m	昭和 38 年 9 月 12 日
				3.5.3 古賀国道 3 号線 起点、延長、幅員、経過地の変更 W=12m L=3,890m	昭和 47 年 12 月 21 日
				名称の変更 古賀国道 3 号線→花見浜線	昭和 59 年 9 月 10 日
				中川熊鶴線事業認可に伴い幅員、道路線形の変更 W=12m L=3,890m	平成 5 年 12 月 17 日
				起点、終点、経過地の変更、車線数の明示	平成 27 年 1 月 30 日
3.5.2-9 古賀停車場線	約 190	15	2	Ⅱ.2.1 古賀停車場線 W=15m L=292m	昭和 38 年 9 月 12 日
				終点、延長の変更、駅前広場決定	昭和 47 年 12 月 21 日
				起点、終点、経過地の変更、車線数、交差の構造の明示	平成 27 年 1 月 30 日
3.5.2-12 栗原水上線	約 1,740	12	2	W=12m L=1,740m	昭和 47 年 12 月 21 日
				起点、終点、経過地、交差の構造の変更、車線数の明示	平成 26 年 3 月 3 日
7.5.2-3 浜山流線	約 1,040	12	2	W=12m L=1,040m	平成 26 年 3 月 3 日

都市施設 の名称	都市計画決定事項			決定年月日	
	延長 (m)	幅員 (m)	車線数		
7.5.2-6 高盛池端線	約 740	13	2	W=13m L=740m	平成 10 年 4 月 15 日
				起点、終点、経過地の変更、車線数の明示	平成 26 年 3 月 3 日
7.5.2-1 北花見南花見線	約 710	12	2	W=12m L=710m	平成 26 年 3 月 3 日
8.6.2-1 花鶴丘線	約 640	8	—	W=8m L=640m	昭和 51 年 8 月 12 日
7.5.1 古賀駅中川線	約 600	12	—	Ⅱ.3.3 古賀駅花見線 W=12m L=1,195m	昭和 38 年 9 月 12 日
				名称、終点、延長の変更 Ⅱ.3.3 古賀駅花見線→7.5.1 古賀駅中川線 W=12m L=600m	昭和 47 年 12 月 21 日
				廃止	平成 26 年 3 月 3 日
7.5.4 東田塩焼線	約 2,260	12	—	W=12m L=2,260m	昭和 47 年 12 月 21 日
				廃止	平成 26 年 3 月 3 日
7.6.2 古賀駅前田線	約 350	9	1	Ⅱ.(1).2 古賀駅前田線 W=8.5m L=310m	昭和 38 年 9 月 12 日
				終点、延長、幅員の変更 W=9m L=350m	昭和 47 年 12 月 21 日
				起点、終点、経過地、車線数の明示の変更	平成 26 年 3 月 3 日
				廃止	平成 27 年 1 月 30 日
7.5.2-5 野口髭園線	約 1,470	12	2	W=12m L=1,470m	昭和 47 年 12 月 21 日
				起点、終点、経過地の変更、車線数の明示	平成 26 年 3 月 3 日
				廃止	令和 6 年 2 月 16 日

※ 平成 29 年 1 月 24 日付で福岡都市圏の都市計画区域が統合されたことに伴い、都市計画道路の番号に古賀市の番号である「2」が追加されました。