第2章

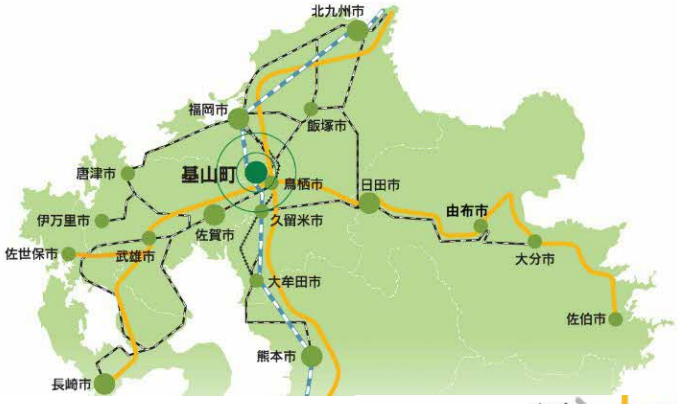
現状の把握・整理、課題の分析

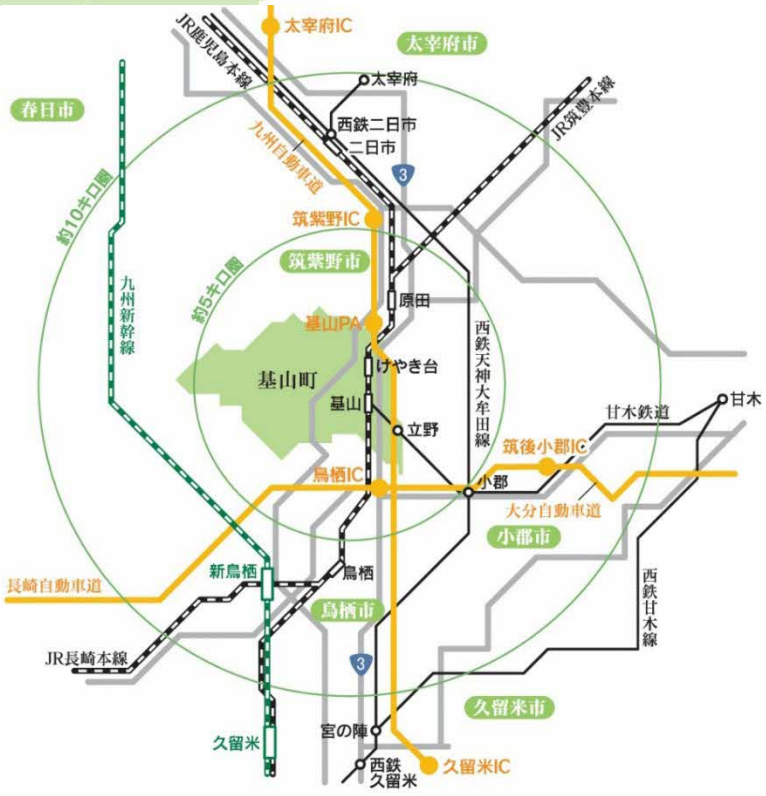
2 現状の把握・整理、課題の分析

2－1．基山町の概要

基山町は佐賀県の東端に位置し、鳥栖市、福岡県筑紫野市、小郡市に接する県境のまちであり、九州内交通の基幹となる国道３号やJR鹿児島本線、高速バス停留所などが位置する九州の陸上交通の要衝地です。大都市近郊でありながら歴史・文化・自然が融合し、極めて生活環境の質が高いベッドタウンとして発展してきました。

■基山町の立地状況





2－2．人口動向

2－2－1．基山町全体の人口動向

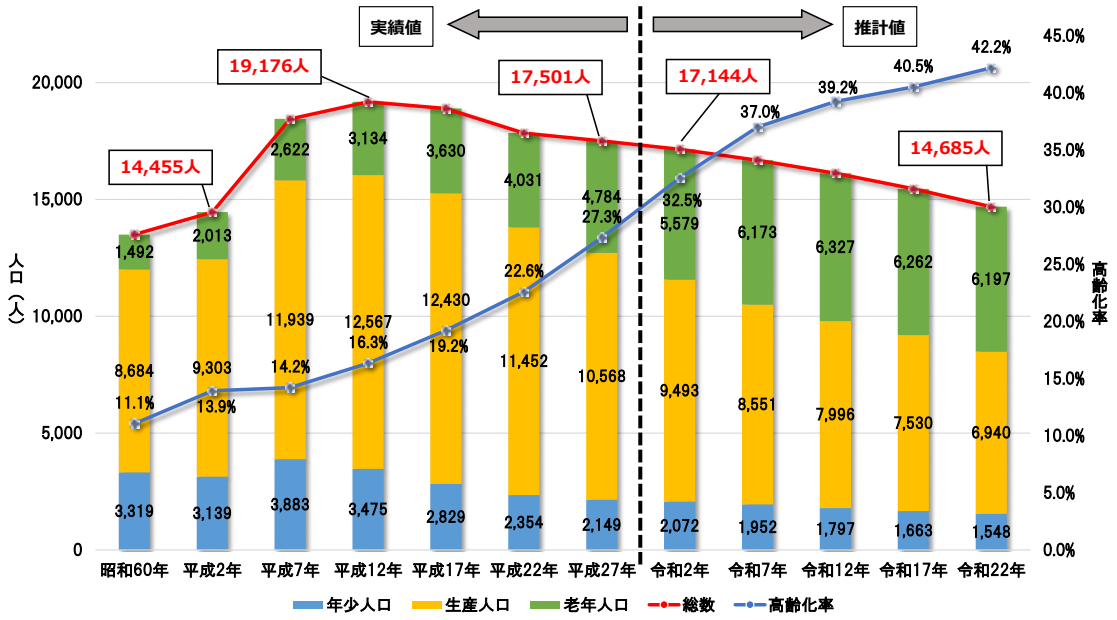
①　国立社会保障・人口問題研究所（以下、社人研）の推計値ベースでの人口

基山町の人口は、平成27年では17,501人となっています。

人口は平成12年の19,176人をピークにおおむね減少傾向で、令和22年には14,685人になると推計されています。

また、老年人口（65歳以上）は、平成17年に年少人口（０～14歳）と逆転し、令和22年には高齢化率は42.2%まで上昇すると推計されています。

■基山町全体の人口動向（社人研ベース）



出典：国立社会保障・人口問題研究所推計（令和２年以降は推計値）
（平成 27 年国勢調査の結果を基に平成 29 年推計）

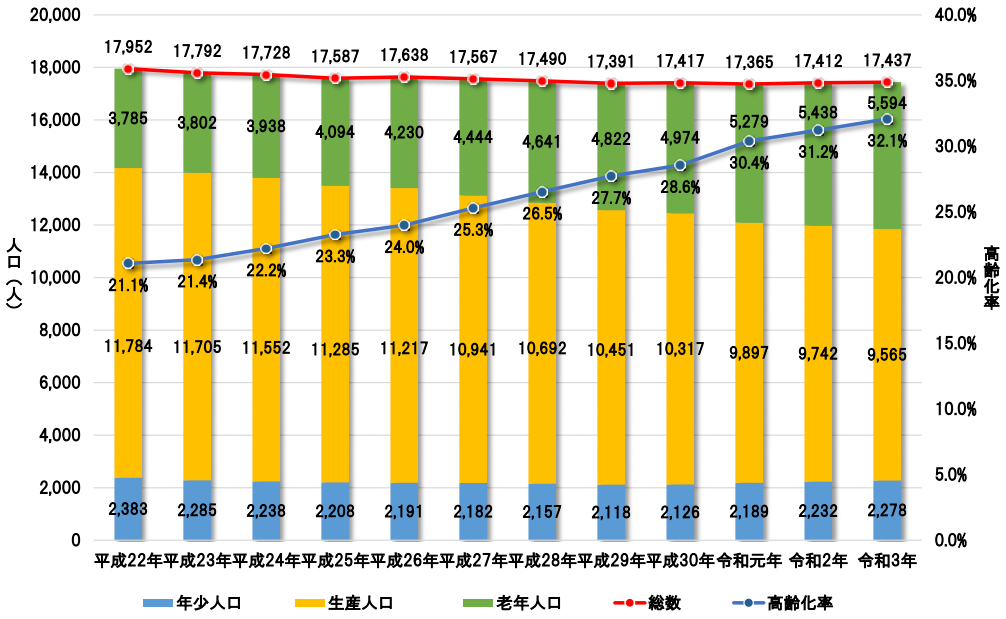
②　住民基本台帳ベースでの人口

基山町では平成 28 年以降移住定住施策を重点的に実施しており、若者や子育て世代への住宅取得支援や子育て環境の向上など、住みたくなるまちづくりとしての環境整備を行ってきました。

社人研データは前回の平成27年国勢調査の結果を基に平成29年に推計されており、基山町の移住定住施策実施後の令和２年国勢調査の結果を基に推計すると平成29年社人研推計とは異なる結果になると推察されます。

社人研での平成27年から令和２年までの推計値と住民基本台帳での平成27年から令和２年までの実績値を比較すると、社人研での推計では総人口は2.0%減の見込みが住民基本台帳では0.8%減にとどまっているほか、年少人口比率（０～14歳）は社人研での推計は0.2%減となっていますが、住民基本台帳では0.4%増となっており、社人研での推計値よりも減少が緩やかとなっているほか、年少人口も増加がみられます。

■基山町全体の人口動向（住民基本台帳ベース）



出典：住民基本台帳

③　世帯数の動向

基山町の世帯数は令和２年の時点で 6,756 世帯であり、一世帯当たりの人員数は2.6 人となっています。

世帯数については年々緩やかに増加していますが、その中でも高齢者夫婦世帯や高齢者単身世帯の増加が顕著となっています。

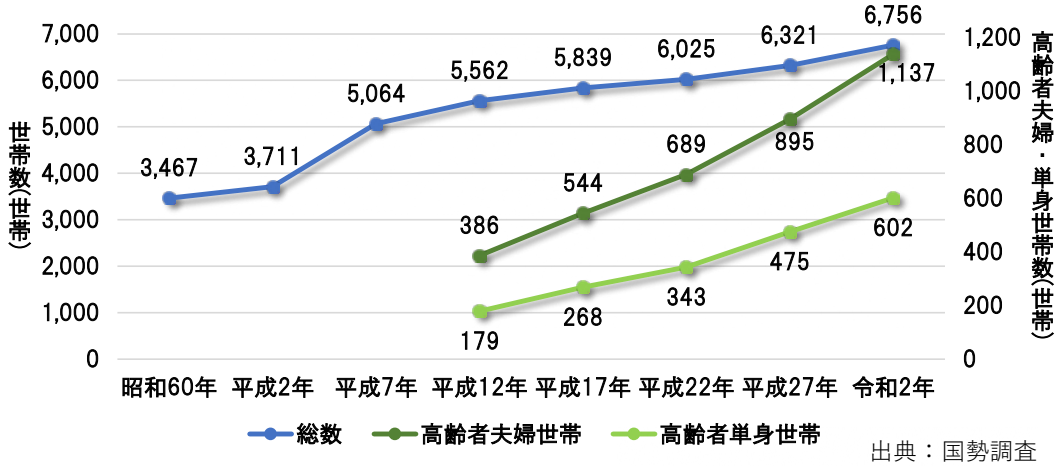
高齢者夫婦世帯は平成12年時点では全体の6.9%に対し、令和２年時点では全体の16.8%まで増加しているほか、高齢者単身世帯は平成12年時点では全体の3.2%に対し、令和２年時点では全体の8.9%まで増加しています。

平成 27 年から令和２年での高齢者夫婦世帯と高齢者単身世帯の増減比率を佐賀県全体や近隣市（鳥栖市・小郡市・筑紫野市）と比較すると、いずれも基山町が最も高い値となっています。

理由としては核家族世帯の子どもが進学や就職によって基山町を離れ、その後戻ってこないほか、結婚によって子ども夫婦が町内外に転居していることなどが考えられます。

将来的に高齢化率は上昇する見込みとなっており、高齢者夫婦世帯や高齢者単身世帯は更に増加することが予測されます。

■世帯数の推移



出典：国勢調査

■高齢者夫婦世帯増減率の佐賀県・近隣市との比較（平成 27 年～令和２年）

順位	市町名	増減率
1	基山町	127.0%
2	筑紫野市	120.2%
3	小郡市	115.3%
4	佐賀県	113.1%
5	鳥栖市	110.5%

■高齢者単身世帯増減率の佐賀県・近隣市との比較（平成 27 年～令和２年）

順位	市町名	増減率
1	基山町	126.7%
2	筑紫野市	124.2%
3	小郡市	120.3%
4	鳥栖市	119.0%
5	佐賀県	116.9%

出典：国勢調査

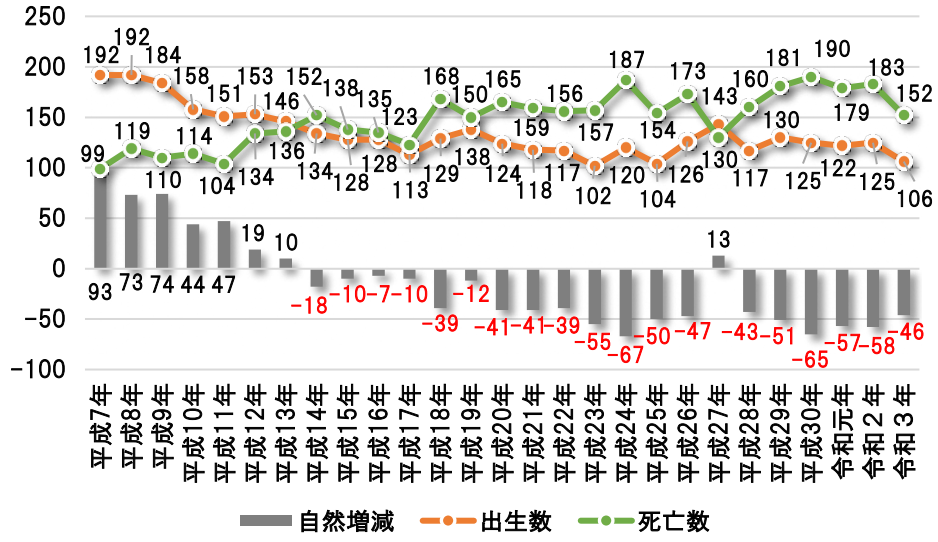
④　自然増減の推移

自然増減については、平成 13 年までは出生数が死亡数を上回っていましたが、平成 14 年以降は逆転し、死亡数の方が多くなっています。

過去10年間の推移をみると、平成27年を除きおおむね50人前後の自然減が発生しています。

高齢化が進展する中で死亡者数は年々増加傾向にあり、今後も自然減で推移していくとみられます。

■自然増減の推移



出典：厚生労働省「人口動態統計調査」、佐賀県「人口動態統計」

⑤　社会増減の推移

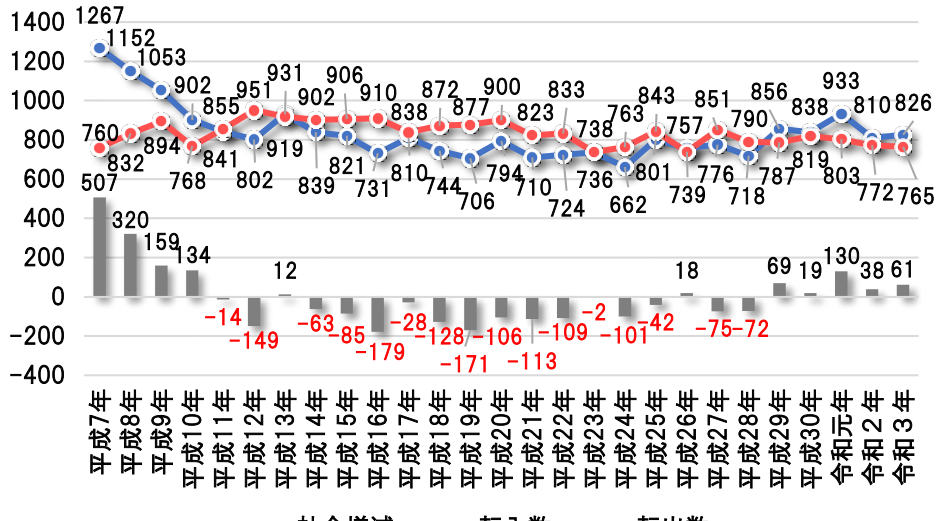
社会増減については、平成 10 年までは転入数が転出数を上回っていましたが、平成 11 年以降は逆転し、平成 28 年までは転出数が多くなっています。

平成 28 年に移住定住施策を開始し、若者世代や子育て世代の移住定住に向けて取り組んだ結果、平成 29 年以降は再び転入数が転出数を上回っている状況となっています。

令和 3 年時点の転入者の年齢構成を見ると、若者世代や子育て世代に該当する 20～39 歳が全体の 54.1%を占めており、親と一緒に引っ越してくると思われる 19 歳以下の人口も含めると全体の 76.3%を占めていることから、基山町は多くの若者世代や子育て世代が転入している状況です。

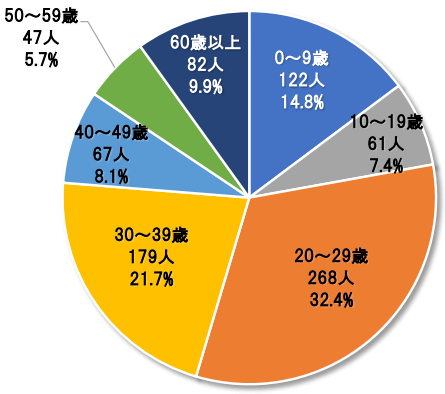
令和 3 年時点の転出者の年齢構成を見ると、多くの年代で転入者とほぼ同数か少ない値を示している一方で、20～29 歳は転入者よりも 40 人多い値となっており、移住定住施策によって多くの若者世代が基山町に引っ越してきている一方で、就職等によって基山町を離れている若者も多い状況となっています。

■社会増減の推移

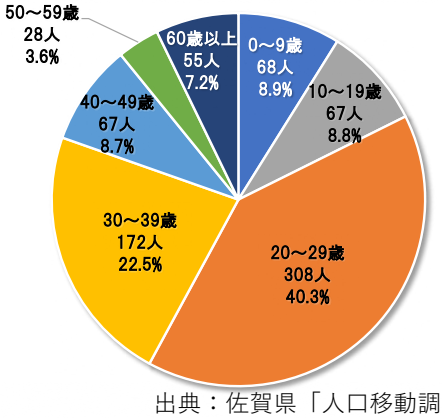


出典：佐賀県「人口移動調査」

■転入者の年齢構成（令和３年）



■転出者の年齢構成（令和３年）



出典：佐賀県「人口移動調査」

2－2－2．通勤・通学の動向

①　昼夜間人口比率

令和 2 年国勢調査時点での基山町の昼夜間人口比率は 96.4%となっており、基山町は周辺市町に通勤・通学している人がやや多い傾向にあります。

隣接市町と比較すると、筑紫野市や小郡市より昼夜間人口比率が高い傾向にありますが、鳥栖市よりは低い状況となっています。

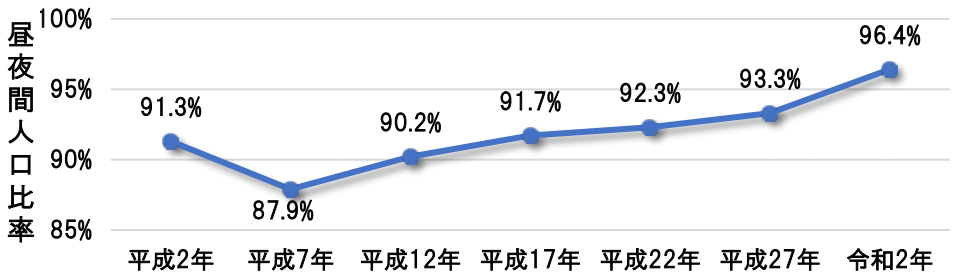
昼夜間人口の推移をみると、平成 7 年以降は夜間人口に対する昼間人口の比率が増加している傾向にあります。

■隣接市町との昼夜間人口の比較

市町名	昼夜間人口比率
鳥栖市	110.2%
基山町	**96.4%**
筑紫野市	90.2%
小郡市	83.4%

出典：国勢調査

■基山町の昼夜間人口の推移



出典：国勢調査

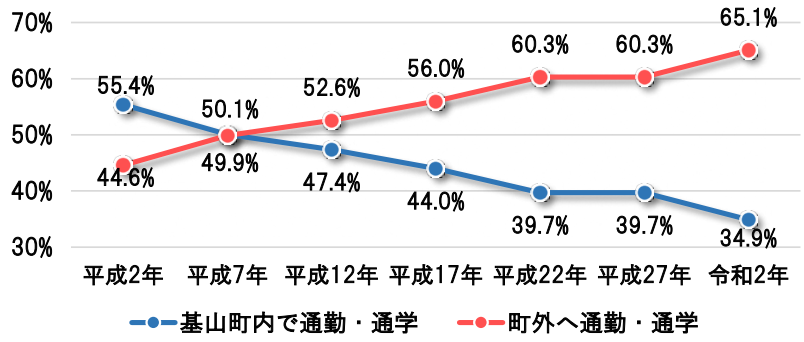
② 通勤先・通学先の動向

基山町民の通勤・通学の動向を見ると、平成２年までは基山町内で通勤・通学している人が多い状態でしたが、その後逆転し令和２年時点では15歳以上就業者のうち65.1%が町外に通勤・通学している状況です。

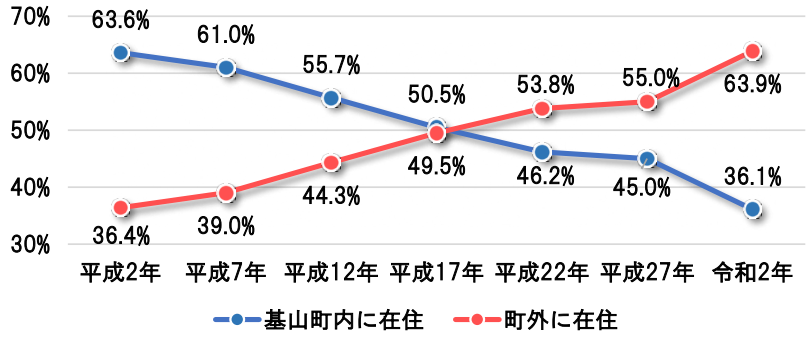
その一方で、基山町に通勤・通学している15歳以上就業者等については、町外から基山町に通勤・通学している傾向が年々強くなっています。平成17年までは基山町内に在住している人が多い状態でしたが、その後逆転し、令和２年時点では町外からの通勤・通学者が全体の63.9%を占めています。

通勤・通学のために町外に出ている人が多い一方で、他市町から基山町に通勤・通学している人も周辺他市と比較して多いことが基山町の特徴です。

■「基山町から」通勤・通学している15歳以上就業者の通勤・通学先



■「基山町へ」通勤・通学している15歳以上就業者の居住地



■町外へ通勤・通学している人の割合（令和２年）

	市町名	
1	小郡市	65.8%
2	基山町	65.1%
3	筑紫野市	62.6%
4	鳥栖市	42.3%

■町外から通勤・通学している人の割合（令和２年）

	市町名	
1	基山町	63.9%
2	鳥栖市	53.8%
3	筑紫野市	50.7%
4	小郡市	49.0%

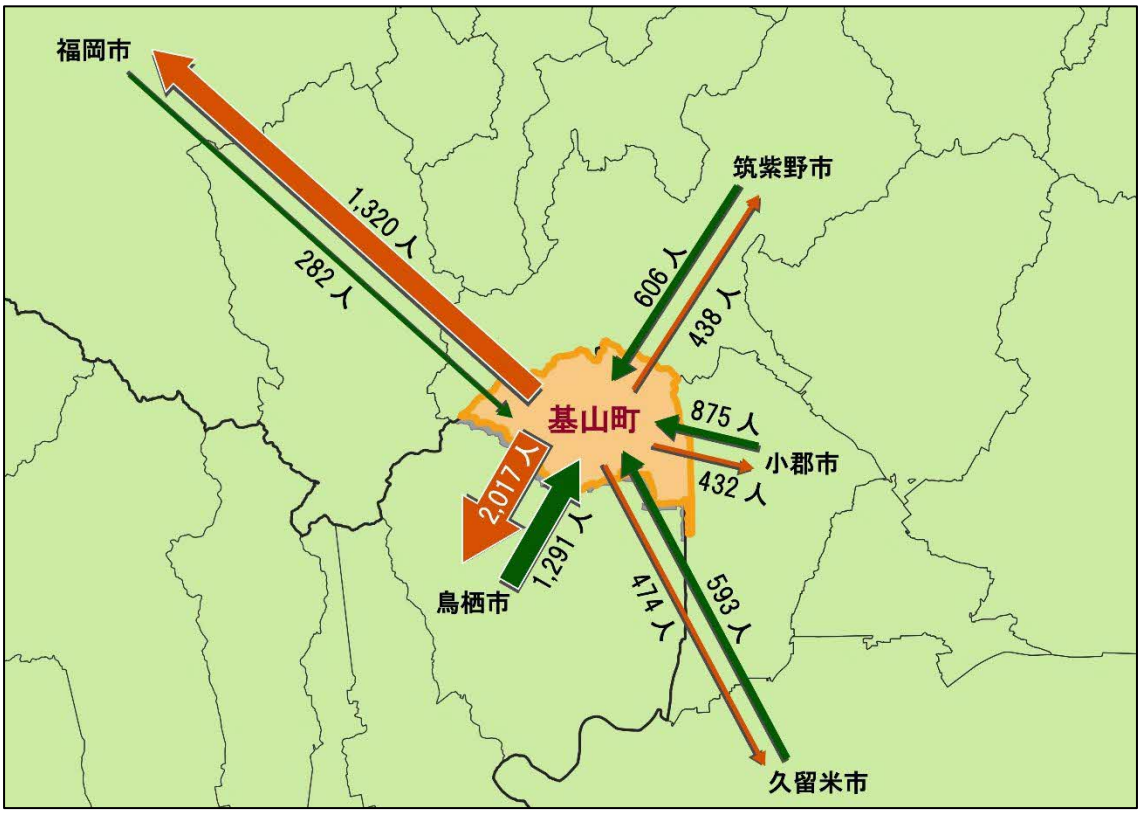
出典：国勢調査

令和 2 年国勢調査時点の基山町民の通勤・通学先を見ると、隣接する鳥栖市が 2,017 人と最も多く、福岡市が 1,320 人、久留米市が 474 人と続いており、近隣の規模が大きい都市に通勤・通学している傾向にあります。

基山町に通勤・通学する人を居住地別で見ると、隣接する鳥栖市が 1,291 人と最も多く、小郡市が 875 人、久留米市が 593 人と続いており、近隣市町から通勤・通学している傾向にあります。

基山町民の通勤・通学先と基山町に通勤・通学する人の居住地を見ると、鳥栖市や福岡市などといった都市圏の中核となる市への通勤者が多い一方で、小郡市や筑紫野市などといった隣接市からは基山町に通勤・通学している人が多い傾向にあります。

■通勤先・通学先の状況（令和２年）



出典：国勢調査

2－2－3．地域ごとの人口動向

①　平成 27 年時点での人口密度

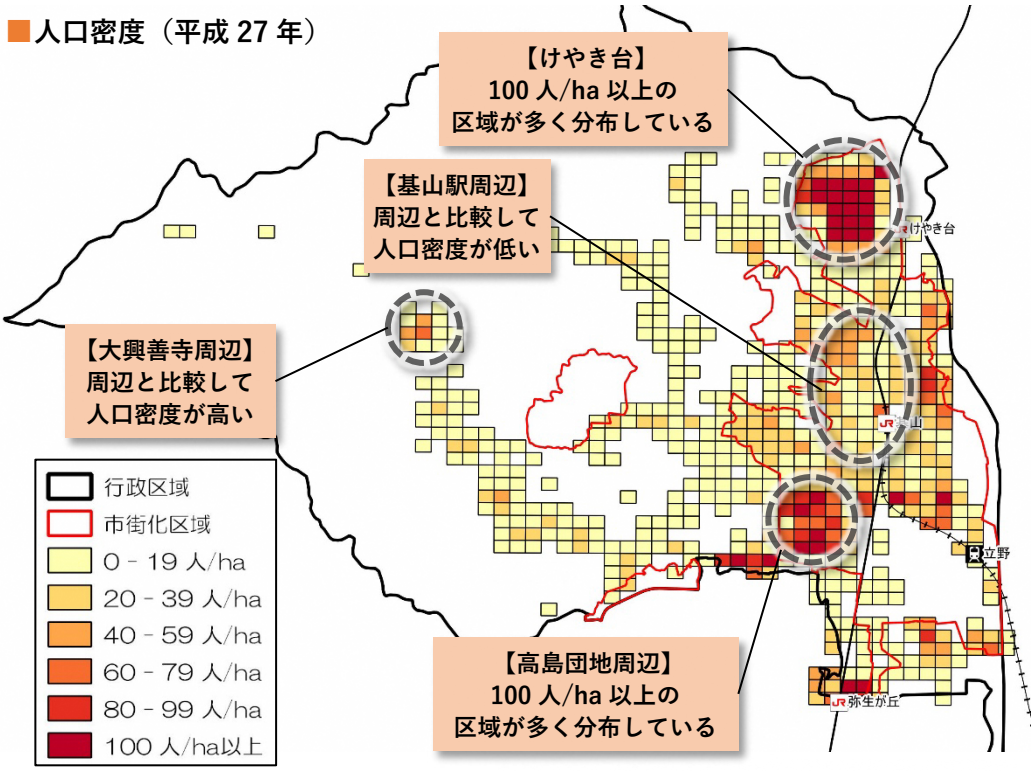
平成 27 年時点の 100ｍメッシュの人口密度をみると、けやき台（平成 2 年までに 1,420 戸造成）や高島団地（昭和 49 年までに 380 戸造成）などといった民間による大規模宅地開発が実施された箇所において人口密度が 100 人/ha 以上となっています。

その一方で中心市街地である基山駅周辺は周辺地域と比較して人口密度が低く、0～19 人/ha となっている箇所もいくつか見られます。

基山駅周辺は、長崎街道沿いに昔からの街並みが形成されているエリアであり、周辺エリアで宅地開発がされるより前から住宅が立地している状況です。低未利用地は散在しているものの、駐車場や駐輪場として活用されており、かつ稼働率も高いことから住宅用地として活用ができる未利用地は無く、住宅購入等に対しての動きもあまり見られないことから、低密度なエリアが多いと考えられます。

市街化調整区域においては、大興善寺周辺において人口密度が周辺と比較してやや高い値となっています。

■人口密度（平成 27 年）



出典：国立社会保障・人口問題研究所推計

※人口推計方法について

国立社会保障・人口問題研究所が、平成 17 年と 22 年の国勢調査を基に行った「平成 25 年 3 月人口推計」に伴い公表している、市区町村別の将来の生残率、純移動率、子ども女性比、０～４歳性比から、コーホート変化率を設定し、メッシュ毎の人口に乗じ推計を行っています。

②　令和 22 年時点での人口密度

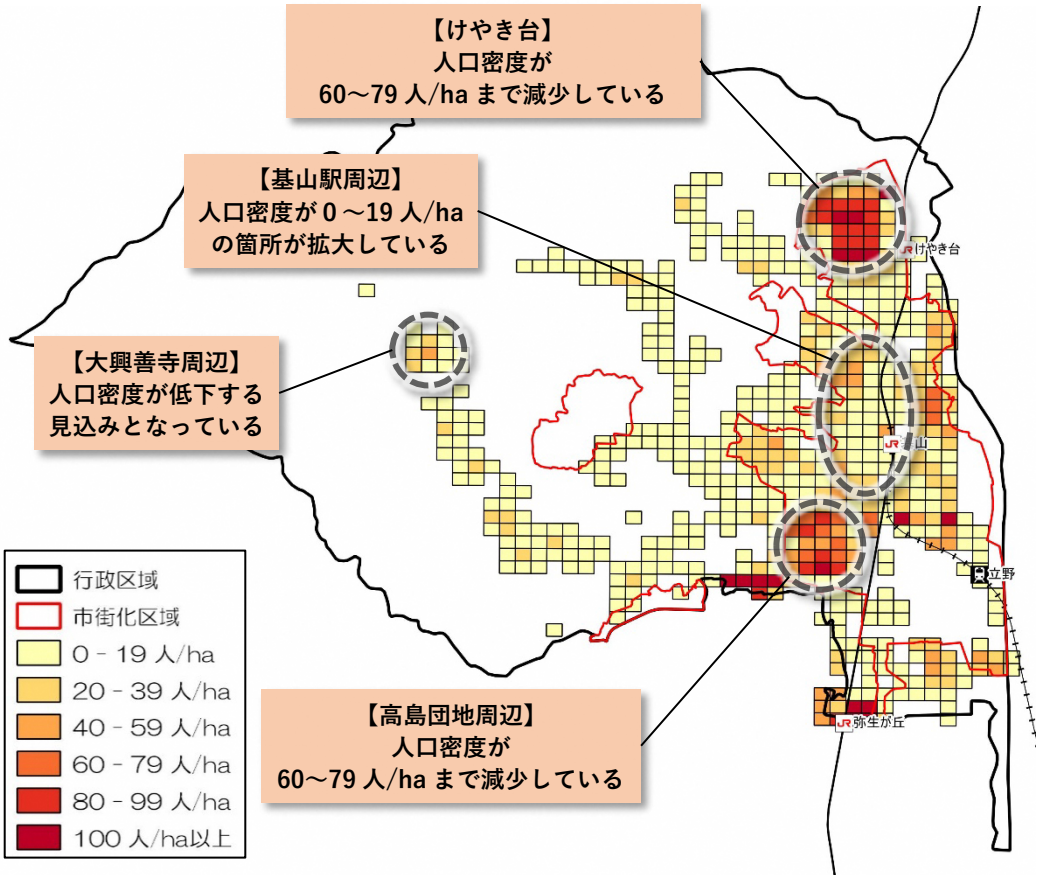
令和 22 年時点の 100ｍメッシュの人口密度をみると、平成 27 年時点で人口密度が 100 人/ha 以上の区域が多くみられたけやき台や高島団地周辺においても人口密度が 60～79 人/ha まで減少する見込みとなっています。

中心市街地である基山駅周辺においては人口密度が 0～19 人/ha となっている箇所も拡大しており、中心市街地の低密度化がより進行する見込みとなっています。

けやき台や高島団地などといった住宅団地においては、昭和 49 年から平成 5 年頃までは多数の人口流入がありましたが、同じタイミングで似たような世代が入居していることから、整備後 50 年以上経過した令和 22 年時点では地区内においては一気に高齢化が進行し、そのあとに急激な人口減少が発生していることが低密度化の要因と想定されます。

市街化調整区域においては、平成 27 年時点で周辺と比較して人口密度がやや高かった大興善寺周辺においても、人口密度が低下する見込みとなっています。

■人口密度（令和 22 年）



出典：国立社会保障・人口問題研究所推計

③　平成 27 年時点での高齢化率

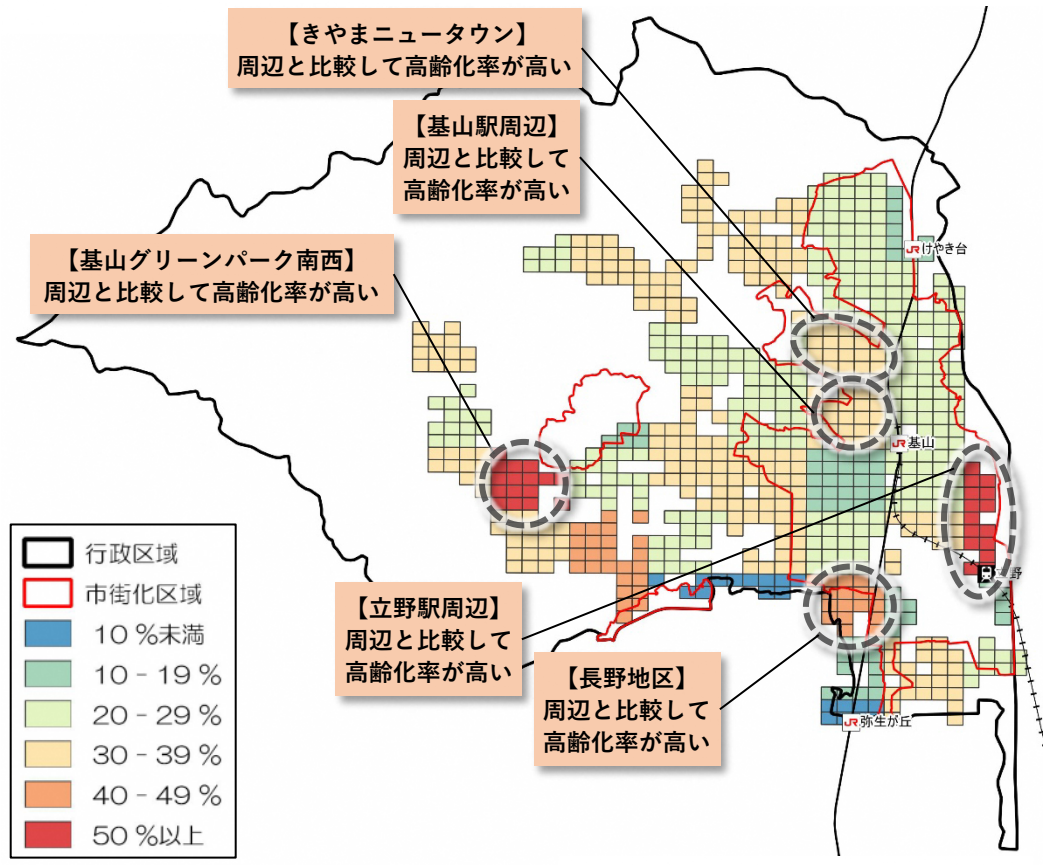
平成 27 年時点の 100ｍメッシュの高齢化率をみると、市街化区域内では立野駅周辺は 50%以上、長野地区は 40～49%、基山駅周辺やきやまニュータウン（昭和 55 年までに 490 戸造成）が 30～39%となっており、周辺と比較して高い値となっています。

立野駅周辺や長野地区は住宅の立地は少ないものの、古くから住んでいる人が一定数いることと想定されますが、基山駅周辺は古くから市街地が形成されているほか、きやまニュータウンについても施工完了から 40 年経過しており、既に高齢化が進行しているものと考えられます。

市街化調整区域においては、基山グリーンパーク南西で高齢化率が 50%以上となっていますが、規模の大きい高齢者福祉施設が立地していることによるものと考えられます。

その他のエリアについては、高齢化率はおおむね 30%未満となっています。

■高齢化率（平成 27 年）



出典：国立社会保障・人口問題研究所推計

④　令和 22 年時点での高齢化率

令和 22 年時点の 100ｍメッシュの高齢化率をみると、市街化区域内ほぼ全てのエリアにおいて高齢化率が 30%以上となっています。

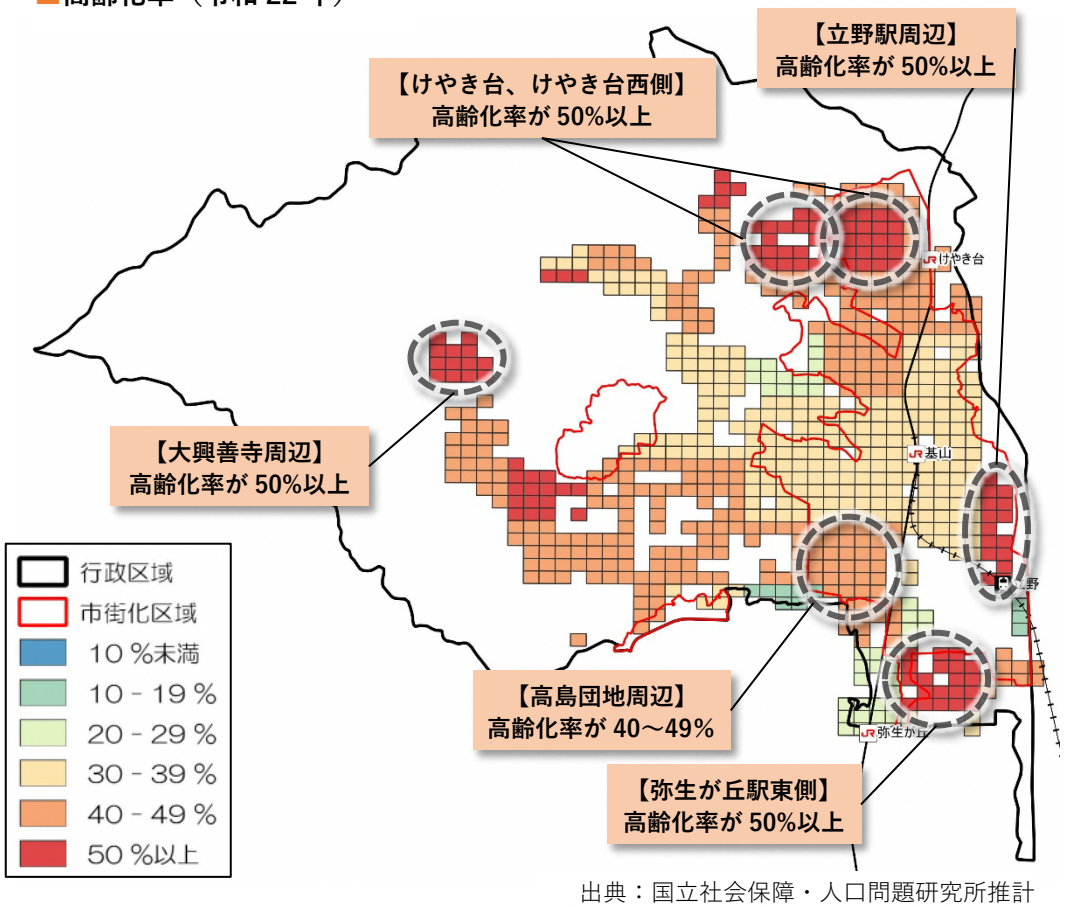
特に高島団地周辺やけやき台での高齢化率の増加が激しく、高島団地周辺では高齢化率が 40～49%、けやき台においては 50%以上となる見込みです。

立野駅周辺や市街化調整区域においては住宅があまり立地しておらず、昔から住んでいる人がそのまま高齢化したことによるものと推測されます。

令和 22 年時点では、けやき台は整備完了から 50 年以上、高島団地は 60 年以上経過していることから、これらのエリアの高齢化が一気に進んだものと推測されます。

市街化調整区域においては、けやき台西側や大興善寺周辺、弥生が丘駅東側での高齢化率の増加が激しく、いずれも 50%以上となる見込みです。

■高齢化率（令和 22 年）



出典：国立社会保障・人口問題研究所推計

⑤　人口集中地区（DID）の動向

平成 17 年から平成 27 年にかけての人口集中地区（DID）の変遷をみると、10 年間で面積は 8.0ha広くなり、DID人口も 80 人増加しています。

その一方で、人口密度は平成 17 年時点では 61.0 人/ha でしたが、平成 27 年時点は 56.9 人/ha と 4.1 人/ha 減少していることから、市街地の低密度化が進んでいる傾向にあります。

DID の拡大した宮浦地区においては、10 年間でミニ開発等による宅地化が進行しています。

宅地開発が進んだことでDIDの面積は拡大していますが、比較的地価の安い郊外部での住宅需要によってDIDの人口増以上に低密度化が進み、市街地が拡大したと推測されます。

■人口集中地区（DID）（平成 17 年、平成 27 年）

出典：国土数値情報

	平成 17 年時点	平成 27 年時点	増減
DID 面積(ha)	91	99	8
DID 人口（人）	5,553	5,633	80
人口密度（人/ha）	61.0	56.9	-4.1

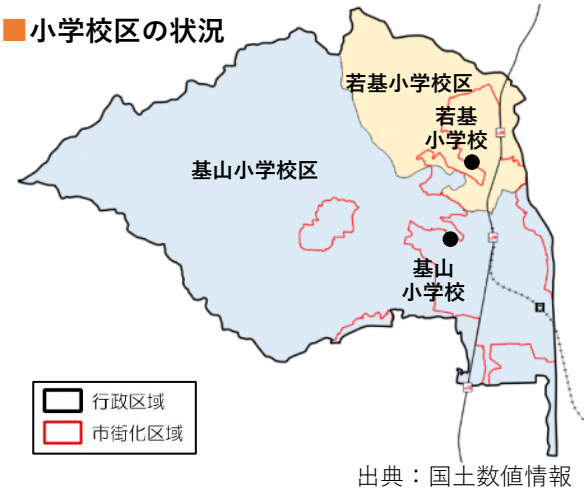
2－2－4．小学校の児童数推移

①　小学校別の児童数推移

町内には基山小学校と若基小学校の 2 校が立地しています。

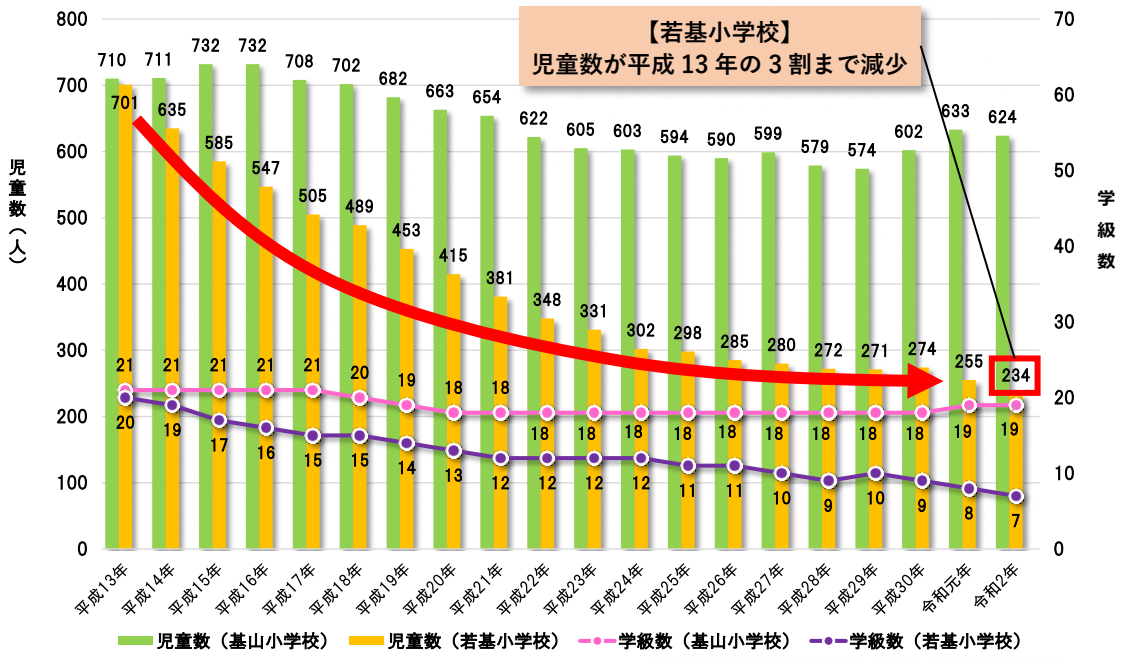
小学校ごとの児童数推移をみると、基山小学校はおおむね横ばいに推移している一方で若基小学校の児童数は令和 2 年時点で 234 人と平成 13 年の約 3 割まで減少し、令和 4 年時点では 1 クラスしか編成されていない学年が 5 学年あります。

■小学校区の状況



出典：国土数値情報

■小学校の児童数・学級数推移



出典：基山町資料

②　小学校区別の児童数推計

基山町内に立地する２つの小学校区において、おおむね小学校児童の年齢に該当する５歳～14 歳の人口推計をそれぞれ算出し、将来的な小学校区別の児童数を整理します。

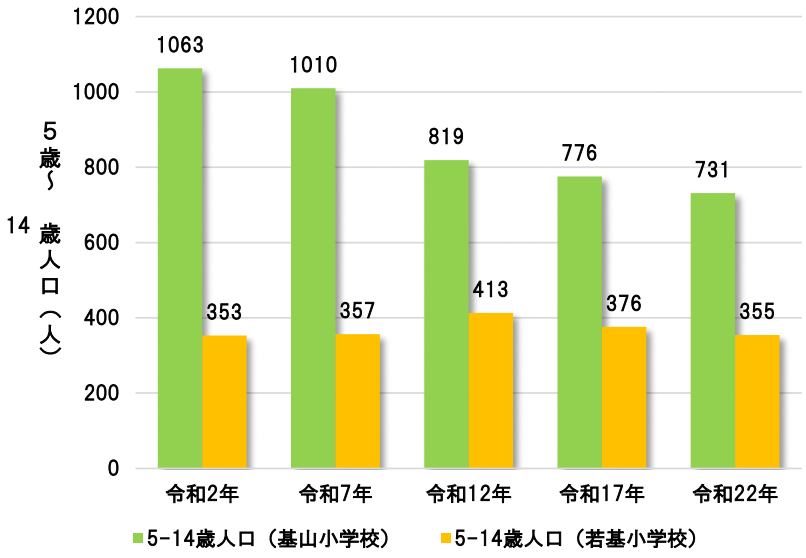
社人研での推計によると、基山小学校区については将来的に減少傾向となっており、令和２年から令和 22 年の間に 332 人減少する見込みとなっています。

若基小学校区については令和 12 年まで一旦増加した後減少に転じ、令和 22 年時点では 355 人と現状と比較して同程度となる見込みです。

これまでの実績値では基山小学校区の児童数が増加していますが、基山小学校区内で住宅開発が多く行われ、子育て・若者世代が入居したためと推測されます。

その一方で若基小学校区の児童数は将来的におおむね横ばいに推移する見込みとなっています。

■小学校区別　５歳～１４歳将来推計人口



出典：国立社会保障・人口問題研究所推計をもとに作成
※　５歳～14 歳人口のため、実際の小学校児童数とは異なります。

２－２－５．中学校・高校の立地状況

基山町内の町立中学校は基山中学校のみとなっており、町内全域が通学区となっています。

高校については、中高一貫校である私立の東明館高校のみとなっており、９割以上が町外からの通学者となっています。

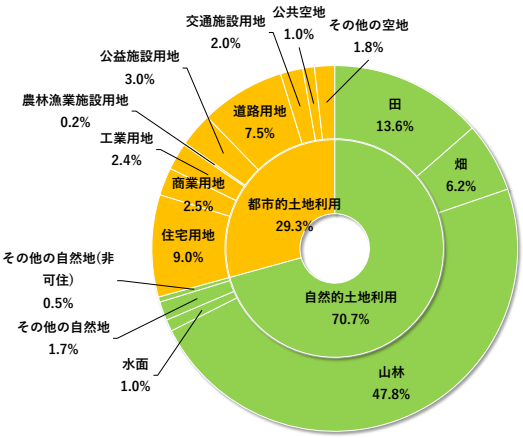
2 － 3．土地利用の状況

2 － 3 － 1．土地利用の状況

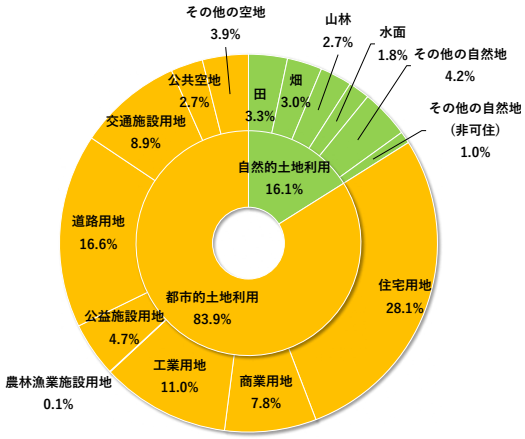
基山町全体の土地利用状況をみると、田や畑、山林などの自然的土地利用が全体の 70.7%、住宅用地や商業用地などの都市的土地利用が全体の 29.3%となっています。

市街化区域においては、自然的土地利用が全体の 16.1%、都市的土地利用が全体の 83.9%となっていますが、市街化調整区域の土地利用状況をみると、自然的土地利用が全体の 84.6%、都市的土地利用が全体の 15.4%となっています。

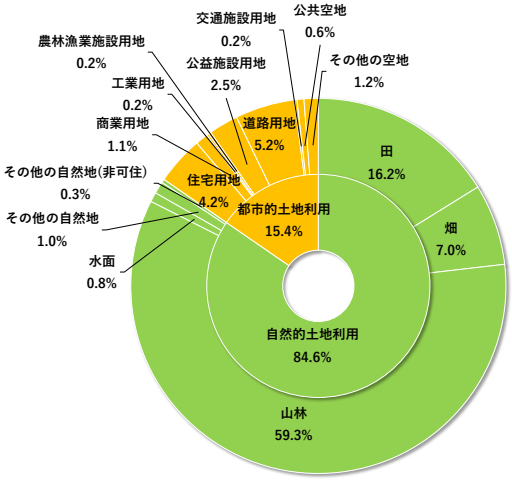
■土地利用比率（基山町全体）



■土地利用比率（市街化区域）



■土地利用比率（市街化調整区域）

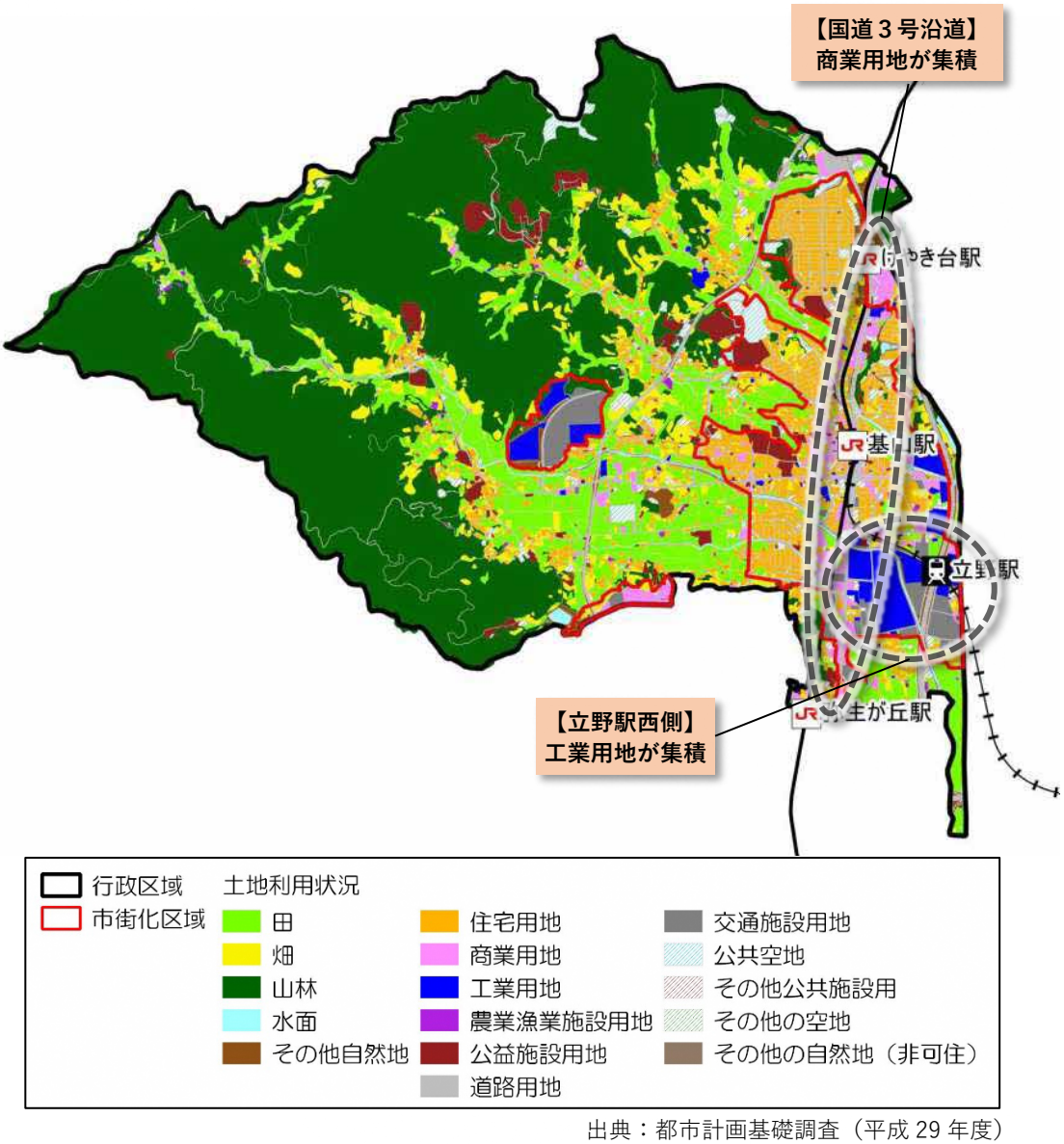


出典：都市計画基礎調査（平成 29 年度）

市街化区域内の土地利用状況をみると、JR 鹿児島本線沿い・国道 3 号沿道に商業用地が集積しているほか、立野駅西側は工業用地が集積しています。それ以外の箇所はほとんどが住宅用地となっています。

また、市街化調整区域の土地利用状況を見ると、地域の大半が山林となっており、平野部においては田・畑が広がっております。なお、平成 29 年度以降、市街化区域に隣接・近接する市街化調整区域において物流企業の誘致や宅地分譲を目的とした地区計画が策定されており、田・畑を工業用地や住宅用地に転用する動きが進んでいます。

■土地利用の状況



出典：都市計画基礎調査（平成 29 年度）

2－3－2．用途地域の状況

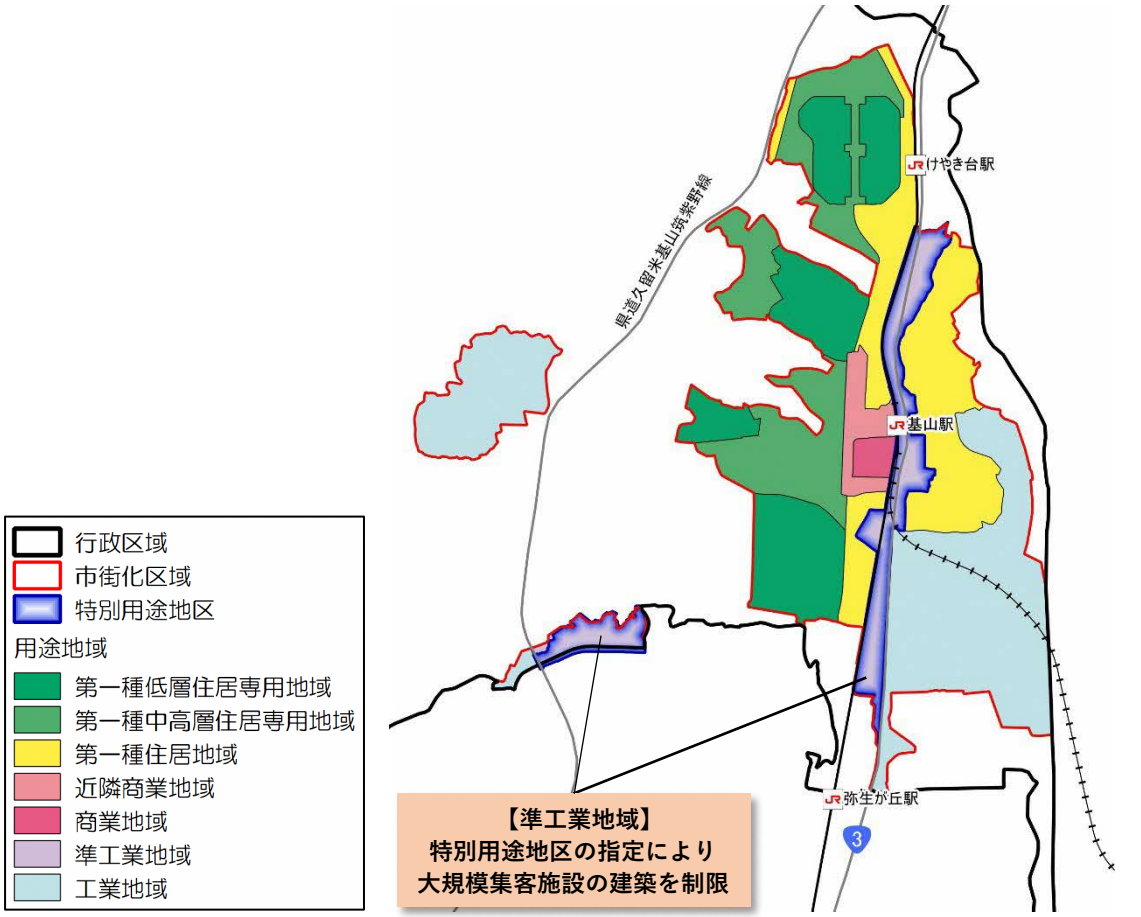
工業系用途地域については、国道 3 号沿いに準工業地域が指定されているほか、町南東側や西側において工業地域が指定され、それぞれ工場が集積しています。

商業系の用途地域は基山駅西側に指定されています。

町内の準工業地域においては、広域的に都市機能やインフラに大きな影響を及ぼす大規模集客施設について、平成 30 年にその立地を制限する特別用途地区（大規模集客施設制限地区）を指定しています。

目的は高齢社会を見据え、高齢者を含む多くの人が安全で快適に暮らせる「住みたいまち基山の創造」を基本に、中心市街地への都市機能の集積によるコンパクトなにぎわいあふれるまちづくりを目指すためです。

■用途地域の状況



出典：基山町資料

2－3－3．地区計画の状況

基山町内においては、令和５年３月時点で白坂地区、牛逢地区、黒谷地区、鎮西隈地区、会田地区の５地区において地区計画が定められています。

白坂地区は、建築物の用途及び高さ、敷地の規模の制限、更に緑化の推進を図ることで、今後も良好な住宅地としての形成を図ることを目的としています。

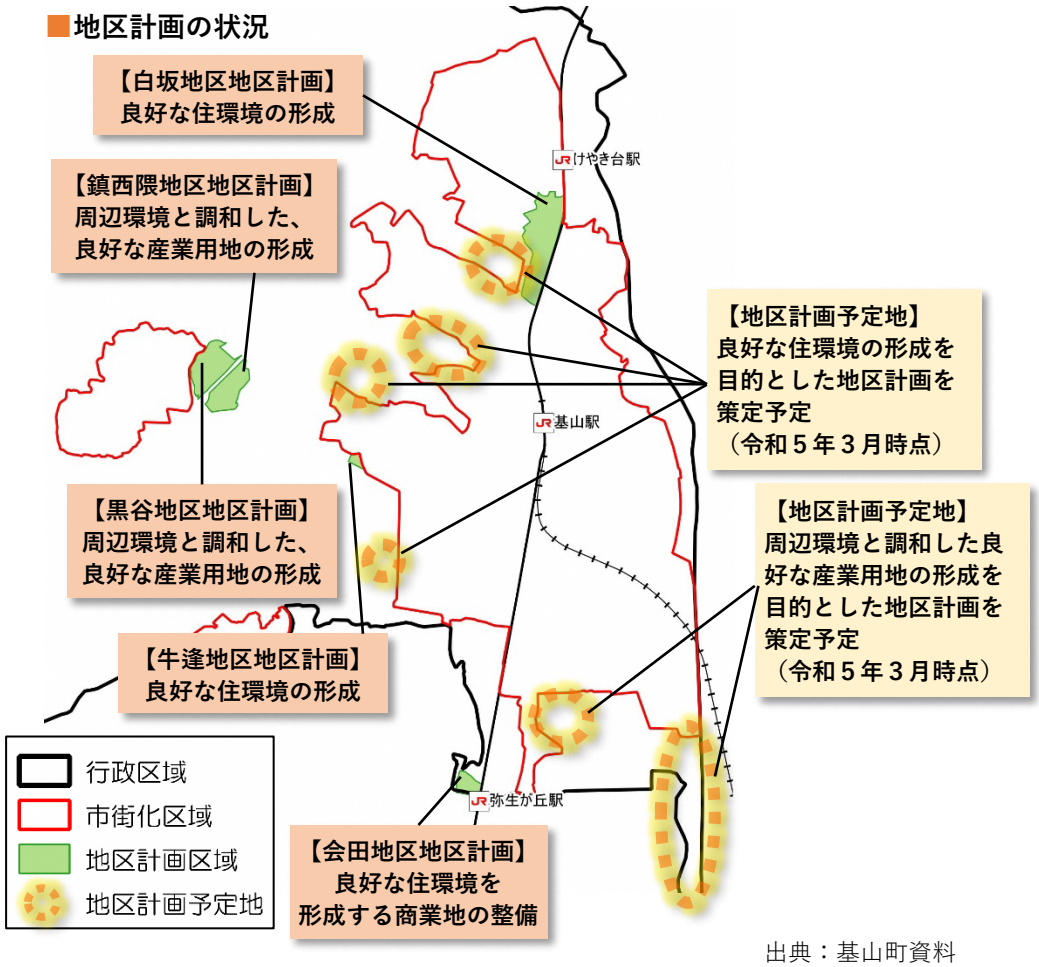
牛逢地区は、周辺環境との調和を図りつつ、良好な住環境を形成することを目的としています。

黒谷地区、鎮西隈地区は、製造業、倉庫業、卸売業を中心に多くの企業が立地する基山グリーンパークに隣接、近接しているため、周辺環境との調和を図りつつ、良好な産業用地を形成・維持することを目的としています。

会田地区は、隣接する鳥栖市に商業地・住宅地があり、マンション及び商業施設が多数建ち並んでいることから、良好な居住環境を形成する商業施設を整備することを目的としています。

また、令和４年現在、町内の市街化区域に隣接した市街化調整区域６箇所において住宅もしくは産業用地の形成を目的とした地区計画の策定を予定しています。

■地区計画の状況



出典：基山町資料

2－3－4．農業振興地域・農用地区域

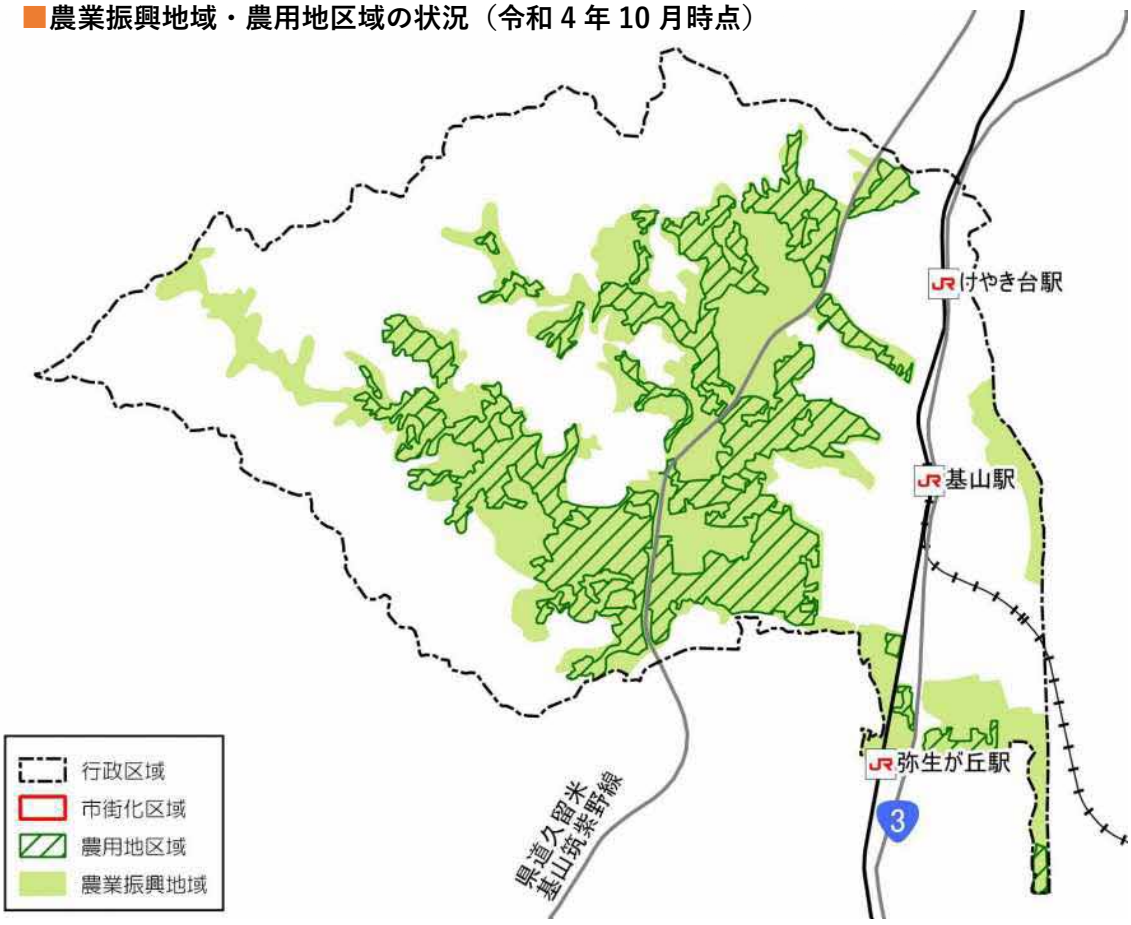
町内の広い範囲に農業振興地域、農用地区域の指定がされています。

農業振興地域は、農業の振興を促進することを目的に基山町農業振興地域整備計画において指定された地域で、農用地区域とそれ以外に分類されます。

農用地区域は、基盤整備事業等が行われた生産性の高い農地で、農業上の利用を確保すべきものとして指定された区域です。そのため、原則として農業以外の目的での利用はできず、宅地など他の用途に転用するためにはいくつかの厳しい条件を満たしたうえで都道府県知事の許可を得る必要があります。

なお、基山町の農業を支える農業従事者は年々高齢化し、今後一層の減少が見込まれることから担い手の確保が困難となり、農業の持続性が確保できない農地が増加する可能性があるため、持続的な営農への支援や、有効的な土地利用について検討する必要があります。

■農業振興地域・農用地区域の状況（令和 4 年 10 月時点）



出典：基山町資料

2－3－5．基山町森林整備計画での指定区域

「基山町森林整備計画」では、町内にある大部分の森林を公的に管理・整備していく必要性が高い森林として以下の区域を位置付けています。

これらの区域では、適正な森林施業の実施や保全により健全な森林の維持造成を推進することを定めています。

■基山町森林整備計画での指定区域の状況

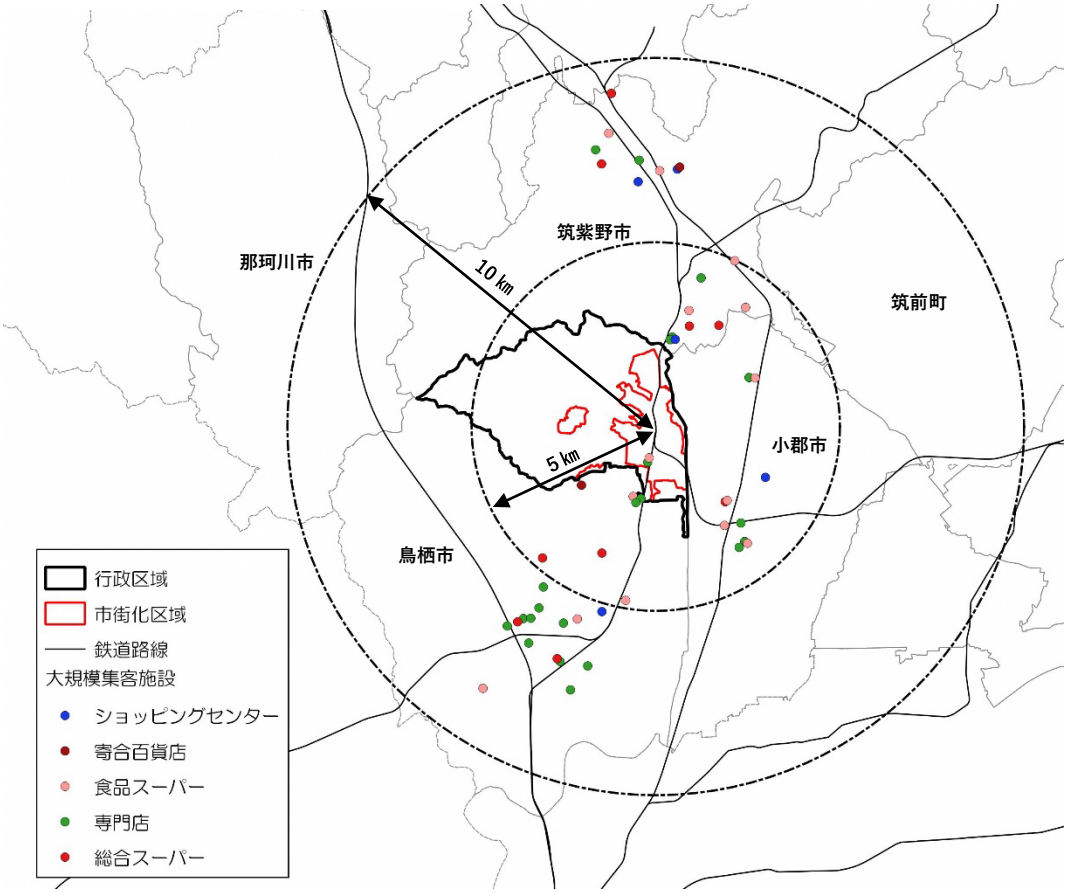
- 行政区域
- 市街化区域
- 水源のかん養の機能の維持促進を図るための森林施業を推進すべき森林
- 土地に関する災害の防止及び土壌の保全の機能の維持促進を図るための森林施業を推進すべき森林
- 快適な環境の形成の機能の維持促進を図るための森林施業を推進すべき森林
- 保健・文化機能の維持促進を図るための森林施業を推進すべき森林
- 木材の生産機能の維持促進を図るための森林施業を推進すべき森林

出典：基山町森林整備計画

2－3－6．大規模小売店舗の状況

基山町内にある大規模小売店舗は 3 店舗ですが、周辺市には多数の大規模小売店舗が立地しており、基山駅から 5 km 圏内には 29 店舗、10km 圏内には 54 店舗立地しています。

■周辺の大規模小売店舗の分布状況

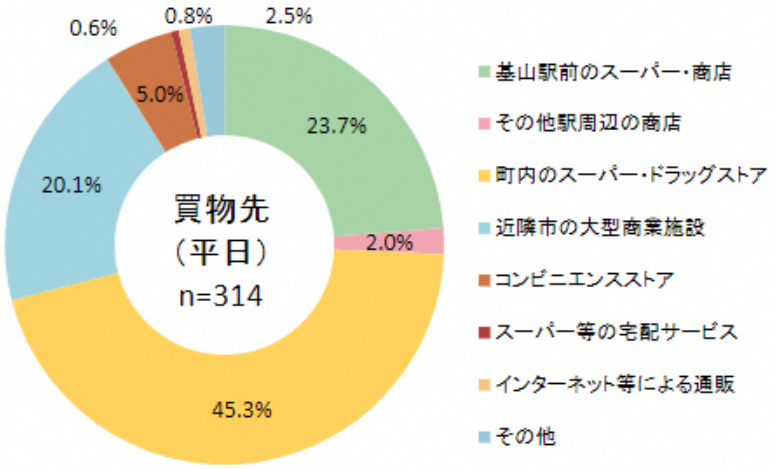


出典：基山町資料
大規模小売店舗：建物内の「店舗面積」の合計が 1,000 平方メートルを超える店

2－3－7．町民の購買行動

平日における基山町民の買い物先を見ると、「基山駅前のスーパー・商店」、「その他駅周辺の商店」、「町内のスーパー・ドラッグストア」といった町内の施設が全体の71.0%を占めており、平日は町内で買い物をしている傾向にあります。

■平日の買い物先

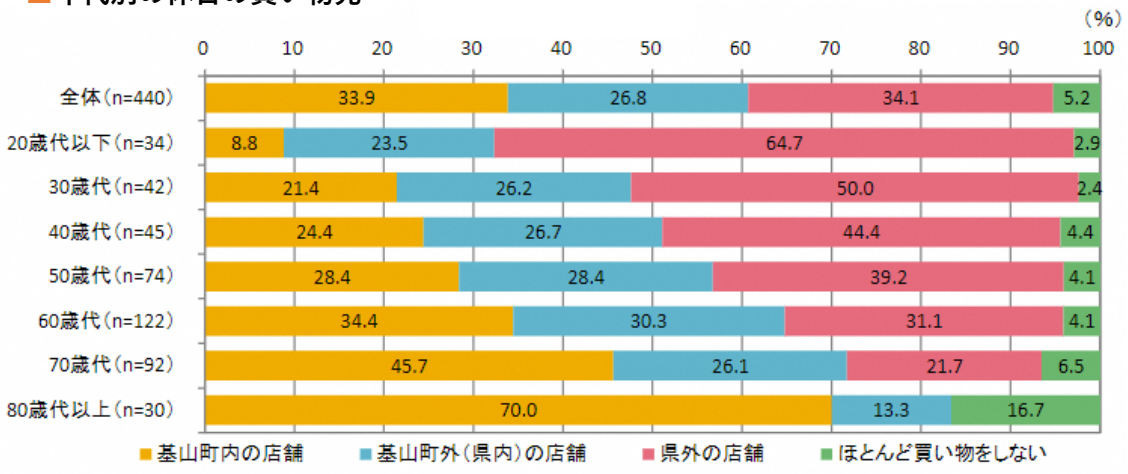


出典：基山町中心市街地活性化基本計画

その一方で休日の買い物先を見ると、基山町内の店舗で買い物をしている割合は33.9%となり、60.9%が町外で買い物をしている傾向にあります。

町外で買い物をする割合は若い世代ほど多く、20歳代以下では全体の88.2%を占めていますが、80歳代以上では全体の13.3%となっており、年齢が高くなるほど休日も町内で買い物をしている傾向にあります。

■年代別の休日の買い物先



出典：基山町中心市街地活性化基本計画

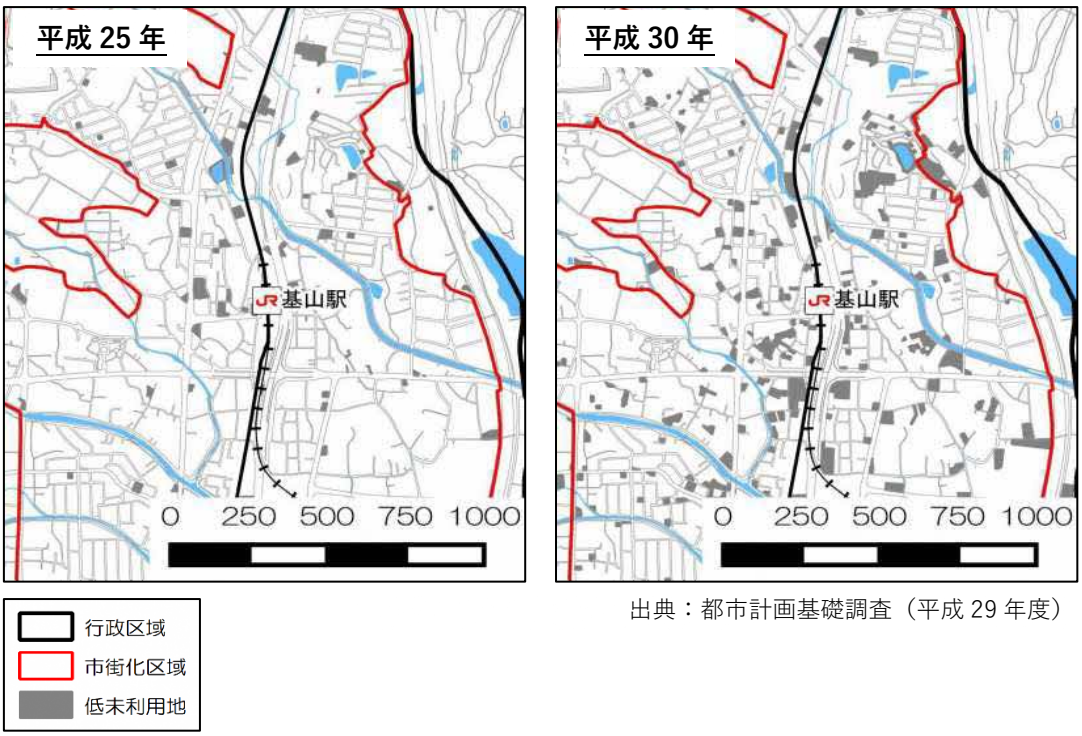
2－3－8．低未利用地の状況

町内全域の低未利用地の状況を見ると、中心市街地である基山駅周辺で特に多い状況となっています。

基山駅周辺の低未利用地の状況を見ると、平成 25 年時点では基山駅の北側にまばらに分布している程度でしたが、平成 30 年には基山駅の北側だけでなく、これまで低未利用地がほとんどなかった基山駅の南側においても低未利用地が増加しています。低未利用地のうち、令和 4 年時点で、マンションやアパート、住宅として活用された土地もありますが、多くは月極駐車場や店舗等に併設された駐車場となっており、月極駐車場は駅利用者が利用するなど、稼働率が高い状態となっています。

これまでは駐車場への転用がされていましたが、今後人口減少により駐車場も供給過多となることが予測されるため、利活用がされない低未利用地が増加することが推測されます。

■基山駅周辺の低未利用地分布状況



出典：都市計画基礎調査（平成 29 年度）

※低未利用地：空き地、青空駐車場など

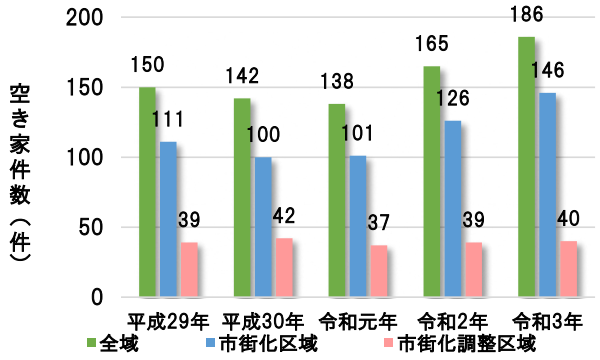
2－3－9．空き家の状況

平成29年から令和3年の基山町内の空き家件数の推移をみると、市街化調整区域はおおむね横ばいである一方で、市街化区域は年々増加傾向にあります。

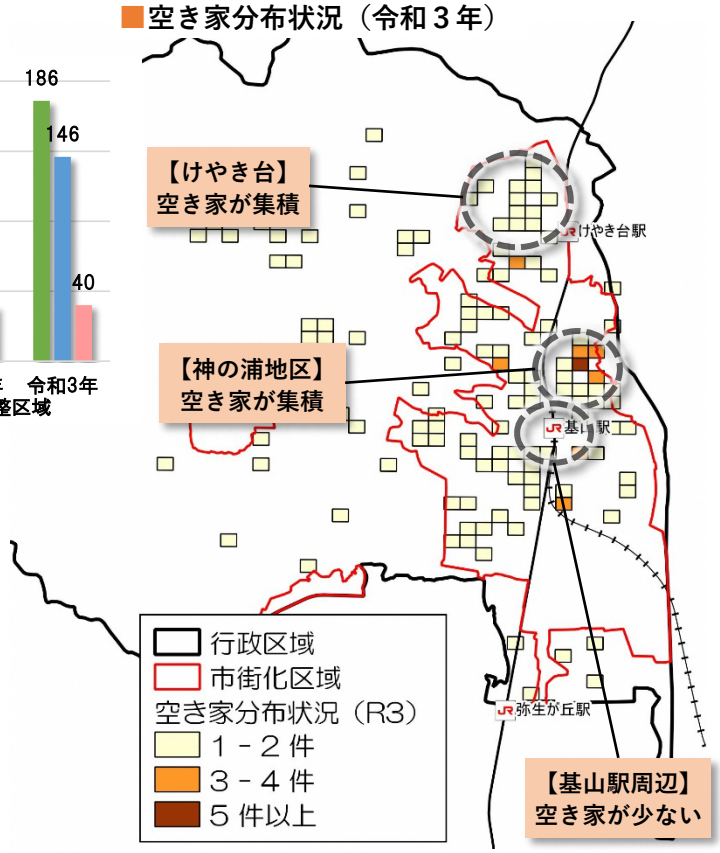
空き家の分布状況を見ると、市街化区域内において散在している傾向にありますが、基山駅周辺は空き家が少ない一方で、基山駅北東側にある神の浦地区やけやき台はやや空き家が集積している状況です。

危険度別空き家件数を見ると、ほとんどが「A:改修不要」の空き家であり、そのまま利活用が可能な状況となっています。

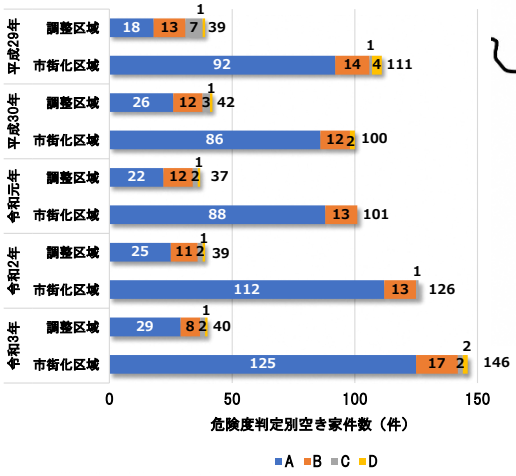
■空き家件数推移



■空き家分布状況（令和３年）



■危険度別空き家件数推移



出典：基山町資料

■家屋危険度 適合要件

家屋危険度	適合要件
A　：改修不要	屋根、外壁、窓等に損傷の無い家屋
B　：要回収	屋根、外壁、窓等に損傷のある家屋
C　：改修不能	損傷の程度が大きく改修の見込みのない家屋
D　：要撤去	倒壊の恐れがあり早急に撤去の必要がある家屋

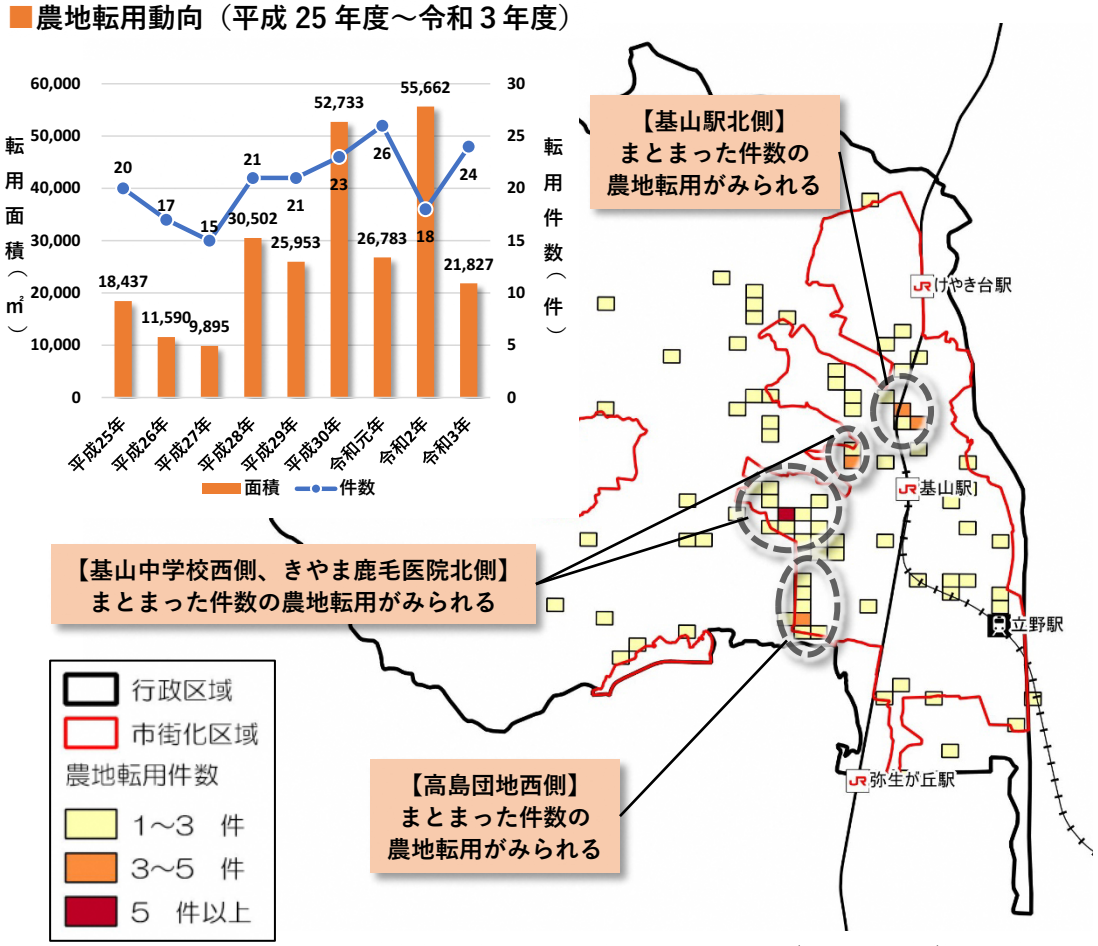
2－3－10．住宅開発の状況

①　農地転用動向

平成 25 年度から令和 3 年度の農地転用動向を見ると、令和元年は 26 件、令和 3 年は 24 件と他の年と比較しても特に件数が多くなっています。

農地転用がされた箇所を見ると市街地縁辺部が多いですが、基山駅北側や基山中学校西側、きやま鹿毛医院北側、高島団地西側でまとまった件数の農地転用がみられます。

■農地転用動向（平成 25 年度～令和 3 年度）



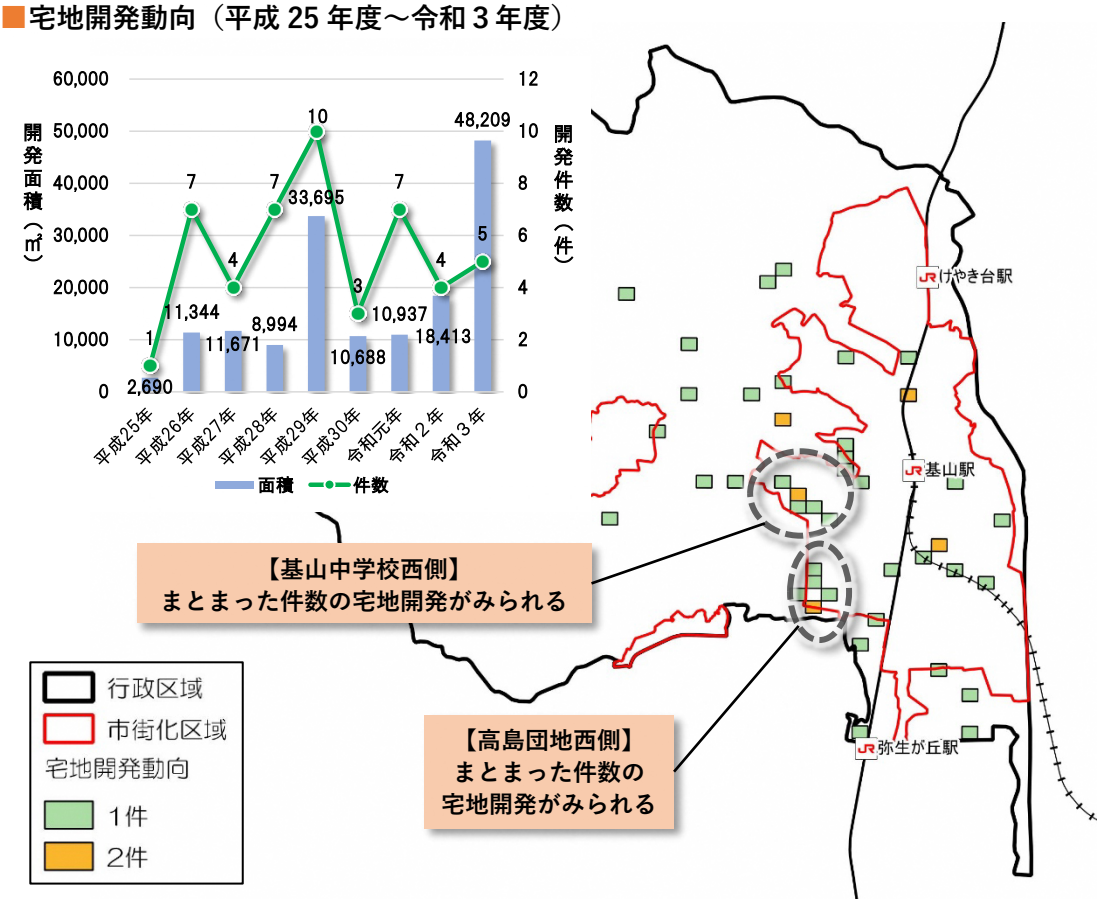
出典：都市計画基礎調査（平成 29 年度）、基山町資料

② 宅地開発動向

平成 25 年度から令和 3 年度の宅地開発動向を見ると、平成 29 年度は開発件数が 10 件、開発面積は 33,695 ㎡と他の年と比較してやや多い状況となっています。令和元年度以降は開発面積が増加している傾向にあり、令和 3 年度の開発面積は 48,209 ㎡となっています。

宅地開発位置を見ると市街地縁辺部が多く、基山中学校西側や高島団地西側でまとまった件数の宅地開発がみられます。

■宅地開発動向（平成 25 年度～令和 3 年度）



出典：基山町資料

③　住宅着工動向

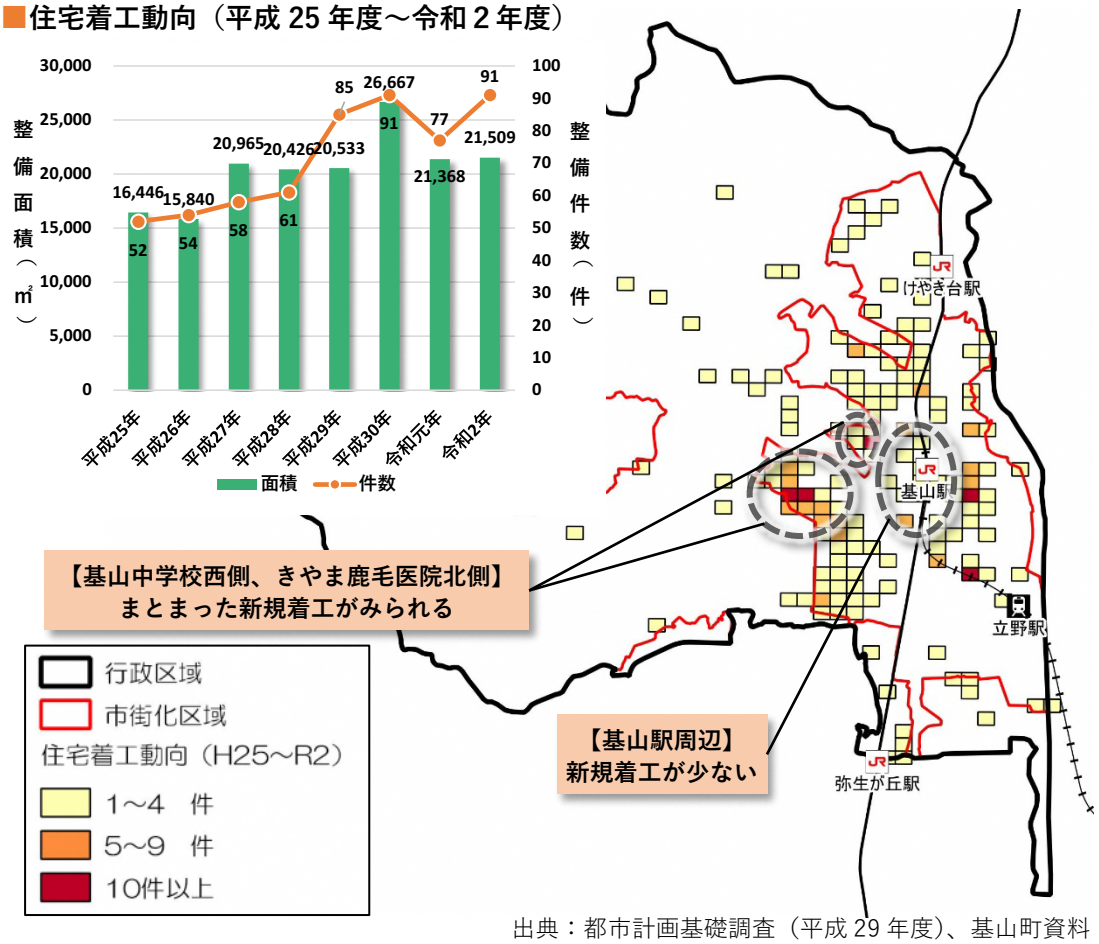
平成25年度から令和 2 年度の住宅着工動向を見ると年々増加傾向にあり、平成25年時点では52件でしたが、令和 2 年時点では91件となっています。

また、住宅着工の箇所と農地転用、宅地開発の箇所がほぼ同一であることから開発による住宅着工によって市街地が拡大していることがわかります。

エリアごとの住宅着工動向を見ると、市街地縁辺部であるきやま鹿毛医院の北側や基山中学校の西側などにおいて、小規模な住宅団地の整備によるまとまった新規着工がみられます。

その一方で中心市街地である基山駅周辺においては、活用可能な低未利用地があまりなく、住宅の整備が可能な用地が確保できないことや、古くから住んでいる人が多く、住宅用地の販売があまり行われていない地区でもあるため、住宅の新規着工は周辺と比較して少ない状況です。

■住宅着工動向（平成 25 年度～令和 2 年度）



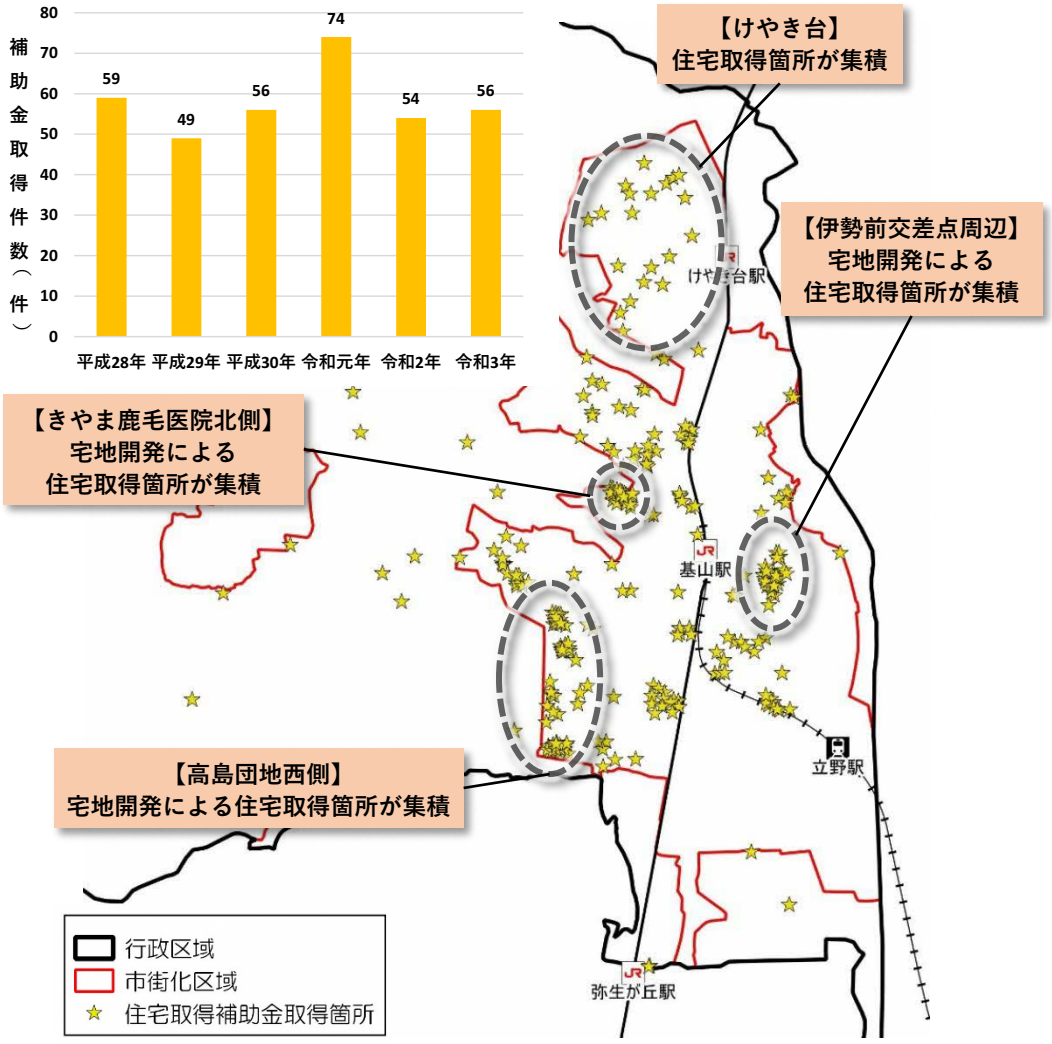
出典：都市計画基礎調査（平成 29 年度）、基山町資料

④　住宅取得補助金取得状況

平成 28 年度から令和 3 年度にかけて、住宅取得補助金を活用して住宅を購入した数は合計で 348 件となっています。

住宅取得箇所の状況を見ると、けやき台のほか、きやま鹿毛医院北側、高島団地西側、伊勢前交差点周辺において集積していますが、けやき台以外の箇所においては一体的な宅地開発が行われたことによるものです。

■住宅取得補助金取得状況（平成 28 年度～令和 3 年度）



出典：基山町資料

⑤　空き家動向と宅地需要の動向

空き家の状況と住宅需要の状況（住宅着工箇所・住宅取得補助金取得箇所）を重ね合わせてみると、民間開発による大型住宅団地において空き家が比較的多く発生しており、市街地縁辺部で住宅の新規取得や着工が行われている傾向にあります。

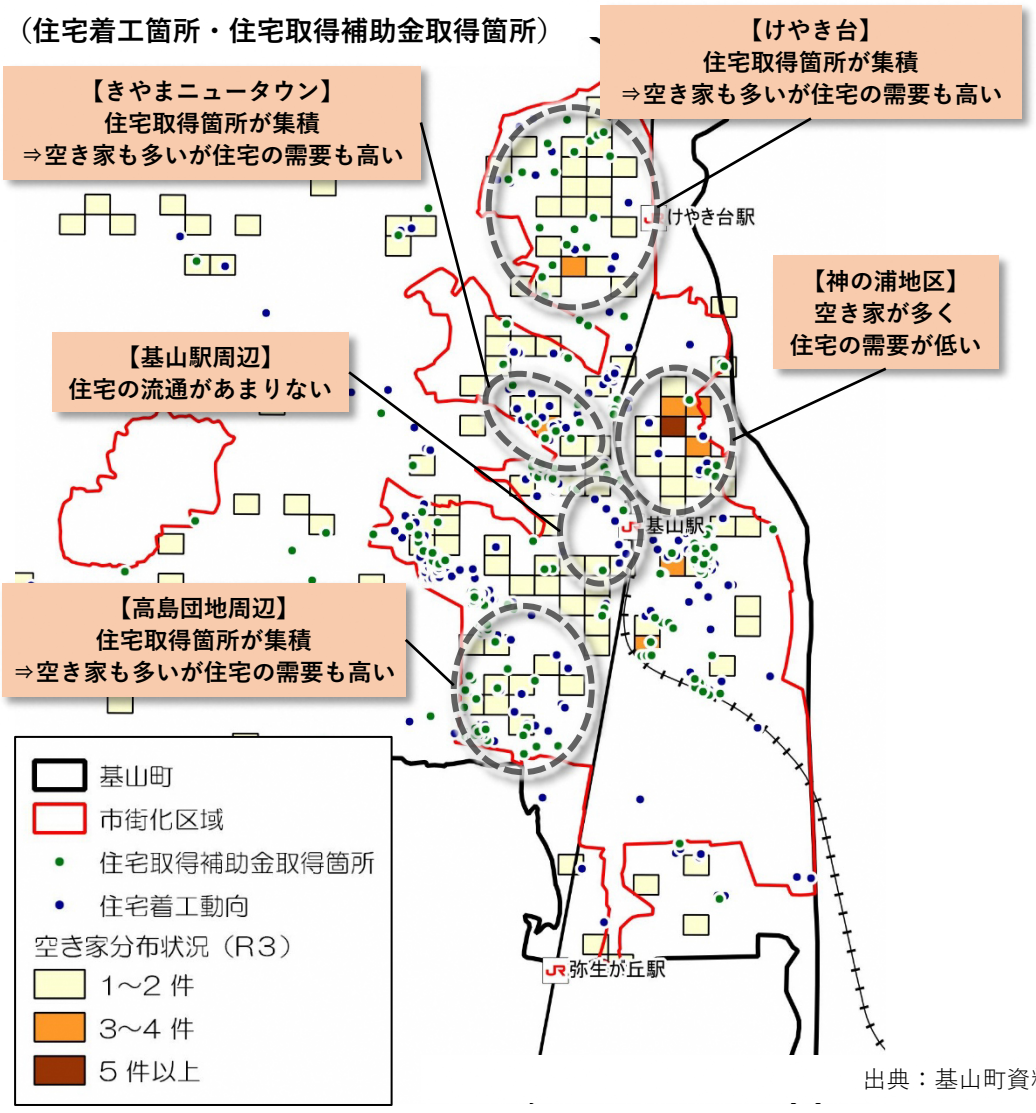
けやき台やきやまニュータウン、高島団地周辺においては、空き家は発生している一方で住宅の取得も数多くみられることから、空き家を活用した人口流入がされているものと考えられます。

基山駅周辺においては、古くから住んでいる人が多く、住宅の流通があまりないことから他地区と比較して空き家件数や住宅取得件数はやや少ない傾向にあります。

神の浦地区においては、空き家が多く発生している一方で、区画あたりの面積や道路幅員が狭いなどの理由で住宅の取得や着工はあまりされていない状況です。人口減少が見込まれる中で空き家件数は更に増加する可能性が懸念されます。

■空き家動向と宅地需要

（住宅着工箇所・住宅取得補助金取得箇所）



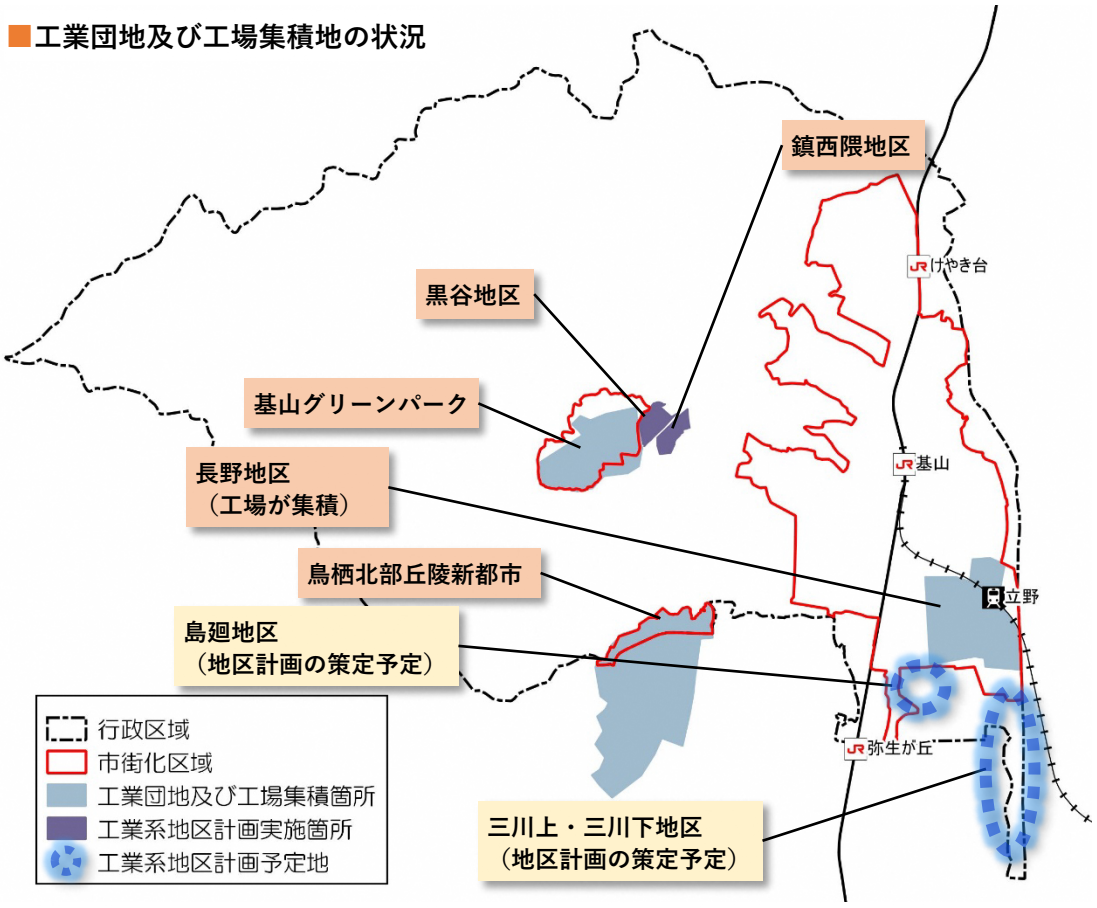
出典：基山町資料

2－3－11．工業団地の状況

町内において、工業団地として園部に基山グリーンパークが立地しているほか、隣接する鳥栖市にまたがって鳥栖北部丘陵新都市が立地しています。基山グリーンパークの周辺の黒谷地区、鎮西隈地区においても地区計画を策定しており、産業団地の整備を予定しています。

そのほか、長野地区においても工場が集積しており、島廻地区、三川上・三川下地区の２か所で今後地区計画を策定し、産業団地の整備がされる予定となっています。

■工業団地及び工場集積地の状況



出典：基山町資料及び土地利用状況をもとに作成

2 － 4．市街地整備の状況

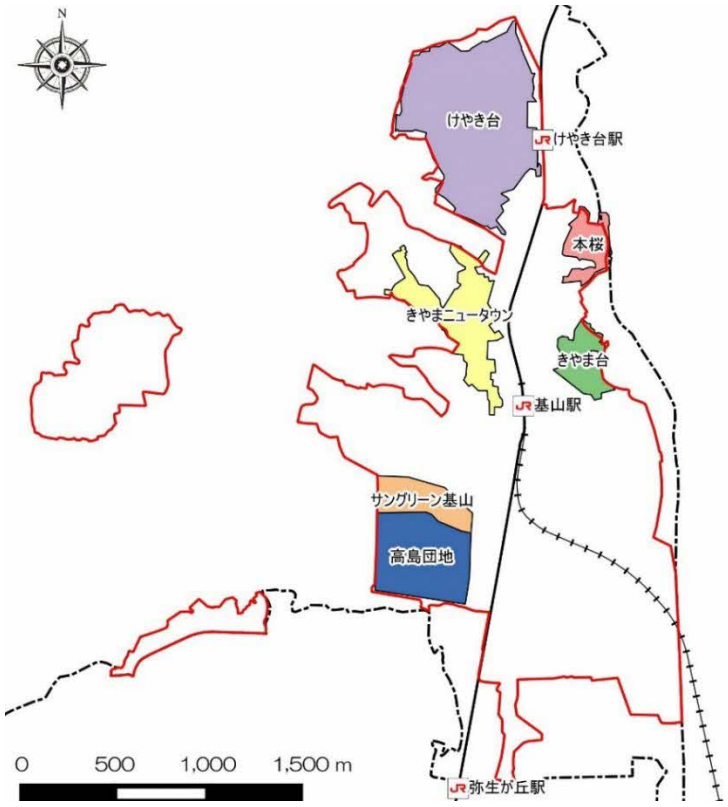
2 － 4 － 1．民間開発の状況

基山町内においては、第 1 次総合計画において、基山駅を核として商業機能を集積させ、その周囲を同心円状に住居地域を配置する「シェル型都市構造」を打ち出し、基山駅の周辺に多くの住宅開発がされてきました。

民間の大型住宅団地開発として 6 箇所で開発がされており、計 2,700 戸の住宅供給がされています。

いずれも良好な住環境整備を目的として開発がされていますが、きやまニュータウンにおいては、宅地開発と併せて基山モール商店街などの中心市街地の整備も行われました。

■民間開発箇所



団　地　名	施 工 年 度	戸数
けやき台団地	平成 2 年	1,420
本桜団地	昭和56年	100
きやま台団地	昭和54年	190
きやまニュータウン	昭和55年	490
高島団地	昭和49年	380
サングリーン基山	平成 5 年	120

出典：基山町資料

2－4－2．公営住宅（町営住宅）の状況

基山町内に立地している町営の公営住宅は「園部団地」、「割田団地」、「本桜団地」の３施設のほか、地域優良賃貸住宅として「アモーレ・グランデ基山」があり、合計で 277 戸の公営住宅を管理しています。

アモーレ・グランデ基山については、若者・子育て世帯の定住を促進することを目的に整備し、令和元年７月に入居を開始したところ、令和４年３月現在満室となっている状況です。

園部団地については既に耐用年数を超過しており、令和４年現在建替を検討しています。

■公営住宅（町営住宅）の整備状況

団地名	建設年度	構造	棟数	戸数	入居戸数※1	空家戸数※2
園部団地	S41～S49	簡易耐火・平屋	27	67	42	25
割田団地	S46～S48	中層耐火（4F）	3	60	57	3
本桜団地	S54～H1	中層耐火（4F）	5	120	97	23

■地域優良賃貸住宅の整備状況

団地名	建設年度	構造	棟数	戸数	入居戸数※1	空家戸数
アモーレ・グランデ基山	R1	中層耐火（６F）	1	30	30	0

出典：基山町公営住宅等長寿命化計画
※1　令和４年３月時点
※2　園部団地のみ政策空家

■公営住宅等の立地箇所

出典：基山町公営住宅等長寿命化計画

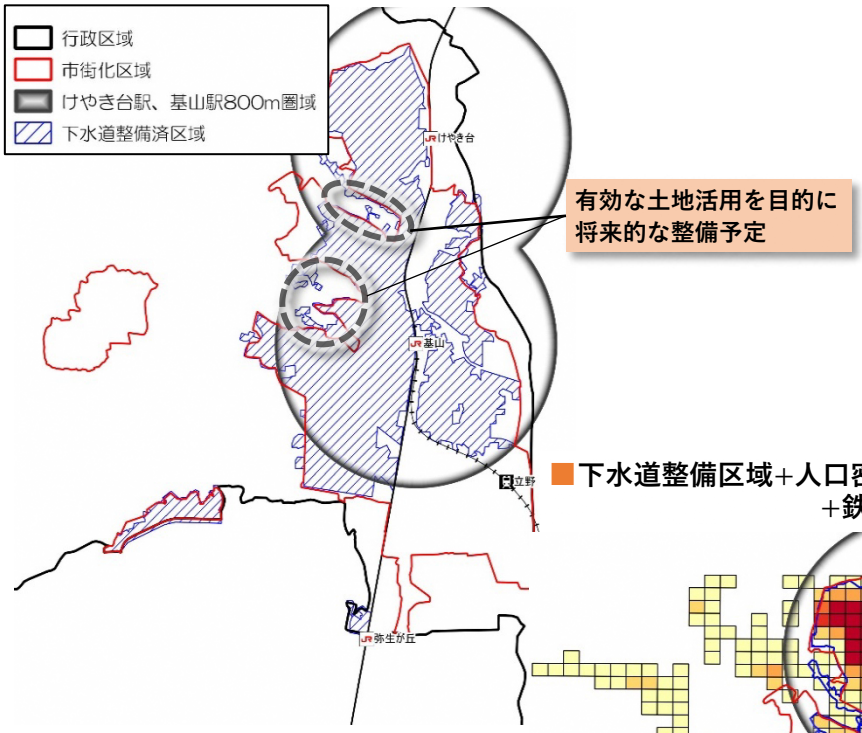
2－4－3．公共下水道の状況

基山町内の下水道整備状況を見ると、市街化区域の人口が集積しているほとんどの箇所においては整備がされている状況です。

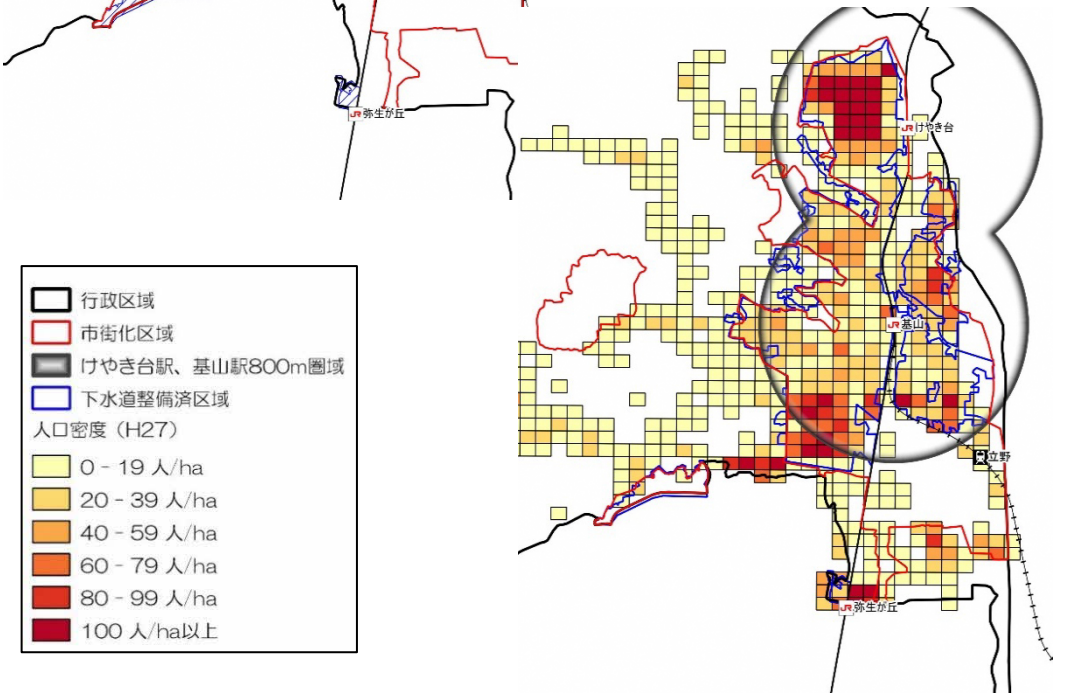
また、けやき台駅と基山駅のおおむね中間に位置する市街化調整区域については、土地活用等についての方向性を十分に検証したうえで下水道の整備を予定しています。

そのほか、下水道が未整備となっている国道 3 号沿道については、費用対効果の面から整備時期が未定となっています。

■下水道整備区域+鉄道駅の 800m圏域



■下水道整備区域+人口密度（平成 27 年）+鉄道駅の 800m圏域

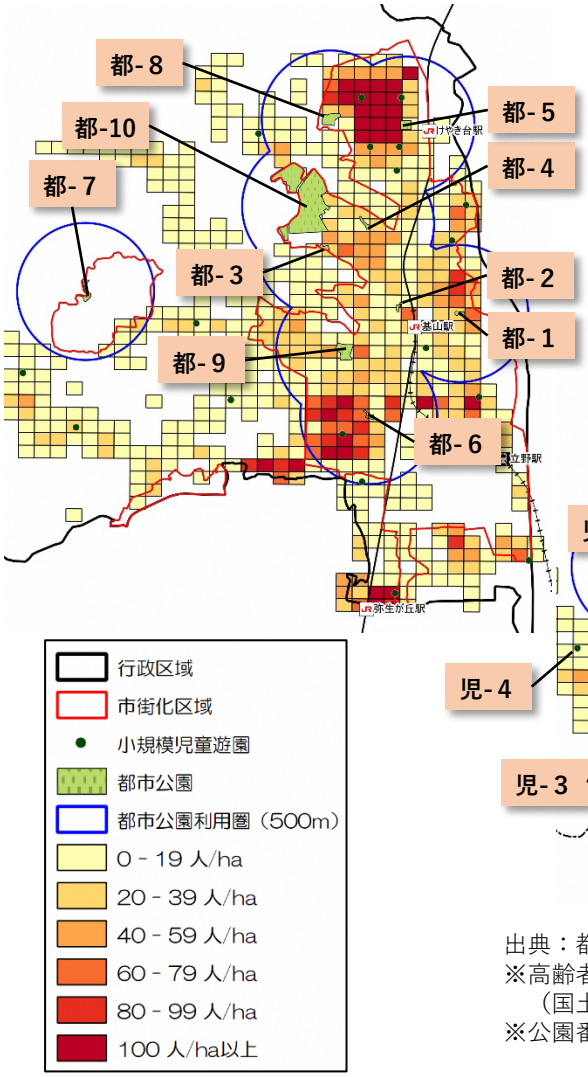


出典：国立社会保障・人口問題研究所、基山町資料をもとに作成

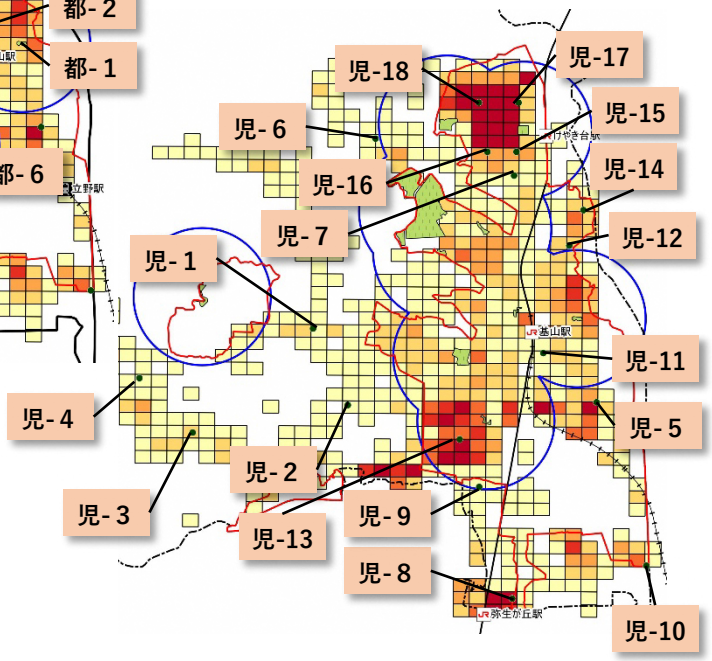
2－4－4．公園の整備状況

町内には都市公園が 10 施設、小規模児童遊園が 18 施設立地しており、都市公園の利用圏（500m※）は人口密度の高い地域をおおむね網羅しており、それを補完するような形で小規模児童遊園が立地しています。

■都市公園の利用圏+人口密度（平成 27 年）



■都市公園の利用圏+人口密度（平成 27 年）
+小規模児童遊園の位置



出典：都市計画基礎調査（平成 29 年度）、基山町資料
※高齢者徒歩圏（500m）を都市公園の利用圏とする
（国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック」）
※公園番号は次頁以降の施設一覧に対応

【公園の整備時期】

■都市公園

番号	施設名称	設置年度	施設面積
都- 1	伊勢前児童公園	昭和 53 年	0.17ha
都- 2	若宮児童公園	昭和 58 年	0.14ha
都- 3	玉虫児童公園	昭和 58 年	0.17ha
都- 4	氏林児童公園	昭和 58 年	0.23ha
都- 5	猪の浦児童公園	平成 2 年	0.50ha
都- 6	向田児童公園	平成 8 年	0.18ha
都- 7	黒谷緑地	平成 8 年	2.79ha
都- 8	北部公園	平成 2 年	2.0ha
都- 9	中央公園	昭和 58 年	1.10ha
都-10	基山総合公園	平成 8 年	12.6ha

■小規模児童遊園

番号	施設名称	設置年度	施設面積
児- 1	園部団地	昭和 44 年	150 ㎡
児- 2	長谷川	昭和 48 年	220 ㎡
児- 3	馬場	昭和 52 年	270 ㎡
児- 4	小原	昭和 53 年	170 ㎡
児- 5	老松宮	昭和 46 年	170 ㎡
児- 6	老松宮	昭和 61 年	170 ㎡
児- 7	白坂	昭和 50 年	160 ㎡
児- 8	一茶山	昭和 47 年	80 ㎡
児- 9	西長野	昭和 54 年	300 ㎡
児-10	野口	昭和 55 年	400 ㎡
児-11	東町	昭和 45 年	80 ㎡
児-12	神ノ浦	昭和 44 年	180 ㎡
児-13	高島中央	昭和 62 年	367 ㎡
児-14	北本桜	昭和 63 年	642 ㎡
児-15	けやき台 1 丁目	平成 21 年	425.58 ㎡
児-16	けやき台 2 丁目	平成 21 年	289.69 ㎡
児-17	けやき台 3 丁目	平成 21 年	244.70 ㎡
児-18	けやき台 4 丁目	平成 21 年	281.17 ㎡

出典：基山町資料

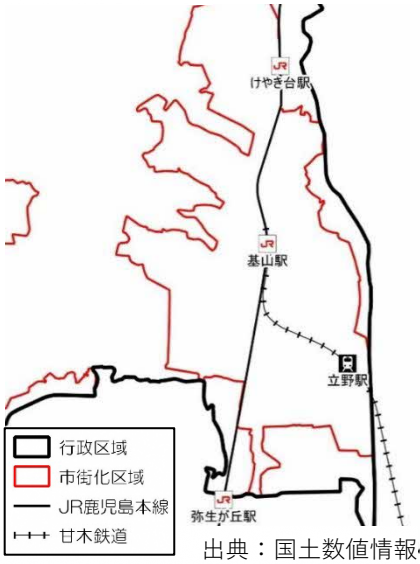
2－5．公共交通の状況

2－5－1．鉄道の状況

町内に整備されている鉄道路線は、門司港駅を起点として福岡市や鳥栖市、熊本市方面にアクセスする JR 鹿児島本線と、基山駅を起点として小郡市・朝倉市方面にアクセスする甘木鉄道が整備されています。

鉄道駅としては、JR 鹿児島本線はけやき台駅、基山駅、甘木鉄道は基山駅と立野駅が整備されています。

■鉄道駅の状況



出典：国土数値情報

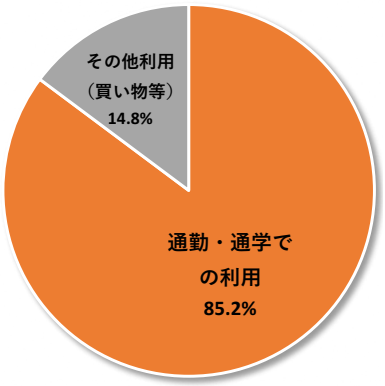
【駅別の運行頻度】

鉄道駅別の運行頻度を見ると、令和 5 年 3 月現在、JR 鹿児島本線基山駅は快速停車駅であることから平日片道 71 本、けやき台駅は平日片道 48 本程度となっています。

JR 鹿児島本線の駅については、いずれの駅も国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック」に記載されている「基幹的公共交通路線（1 日 30 本以上の運行頻度がある鉄道・バス路線）」に該当しており、利便性の高い公共交通といえます。

高い運行頻度に加え、基山駅から博多駅まで鉄道によって最速22分でアクセスすることが可能であり、第 5 回北部九州圏パーソントリップ調査によると、町内の公共交通利用者のうち85.2%が通勤・通学目的で利用している状況です。

■鉄道の利用目的



出典：第 5 回北部九州圏
パーソントリップ調査
（令和元年）

また、基山駅は町内や近隣市に立地する企業や学校等への専用バスの発着駅となっており、広域的な交通拠点としての機能を有しています。

甘木鉄道については、基山駅・立野駅ともに運行頻度は平日片道 20 本となっています。

路線名	運営会社	駅名	運行頻度（片道平日平均）（本／日）
鹿児島本線	九州旅客鉄道	けやき台駅	48
		基山駅	71
甘木線	甘木鉄道	基山駅	20
		立野駅	

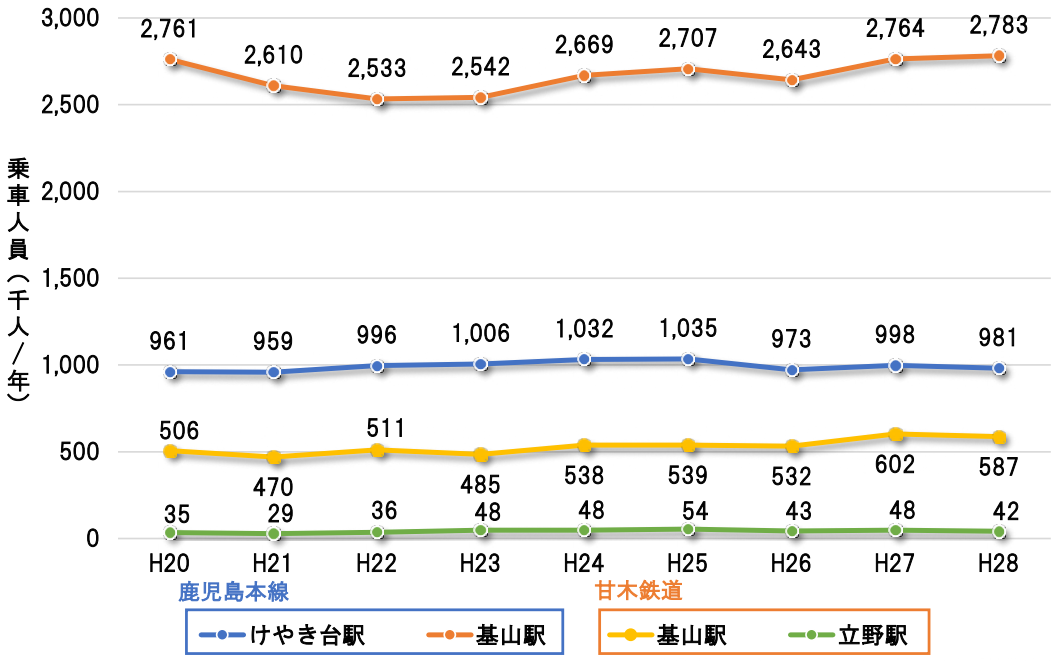
出典：JR 九州及び甘木鉄道公表資料

【鉄道駅別乗車人員】

基山町内に整備されている鉄道駅乗車人員をみると、基山駅が他の駅と比較して突出して多い状況となっています。

利用者推移についてはすべての駅でおおむね横ばいに推移しています。

■鉄道駅別乗車人員推移



出典：JR 九州及び甘木鉄道公表資料

2－5－2．路線バス・コミュニティバスの状況

①　路線バスの運行状況

基山町内には民間の路線バスは運行していません。

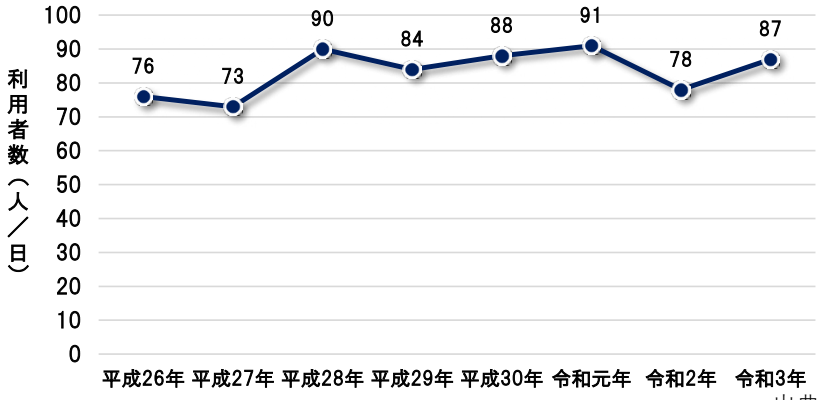
②　コミュニティバスの運行状況・運行頻度

令和５年３月現在、コミュニティバスは６路線を２つの車両で運行しており、町内各所のほか、鳥栖市に立地するやよいがおか鹿毛病院にアクセスしています。

１号車はけやき台から高島団地、やよいがおか鹿毛病院にかけて町内を縦断しているほか、中心部を巡回するなど町の主要部を運行しています。また、２号車は町内各所と中心部を結ぶルートを運行しています。

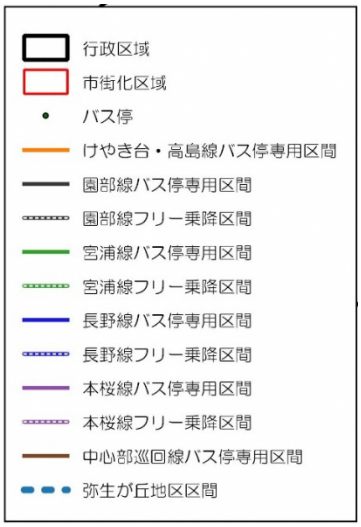
コミュニティバス全路線の１日あたりの利用者数をみると、平成26年時点では76人/日で、その後増加傾向にあり令和元年では91人/日となりましたが、新型コロナウイルス感染症の影響により令和２年は78人まで一時的に減少しました。令和３年には87人/日となっており、新型コロナウイルス感染症の影響を受ける前の水準まで回復しています。

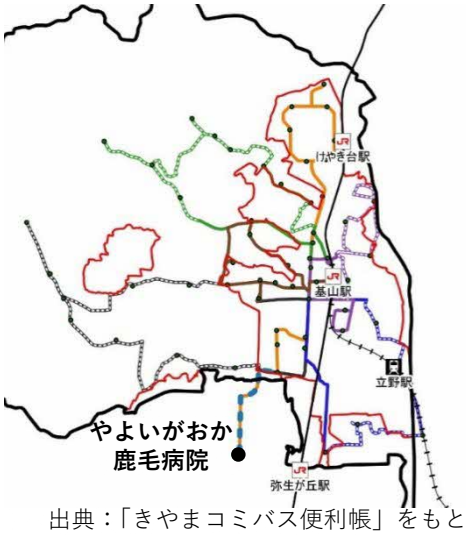
■コミュニティバス一日当たり利用者数



出典：基山町資料

■コミュニティバス路線図





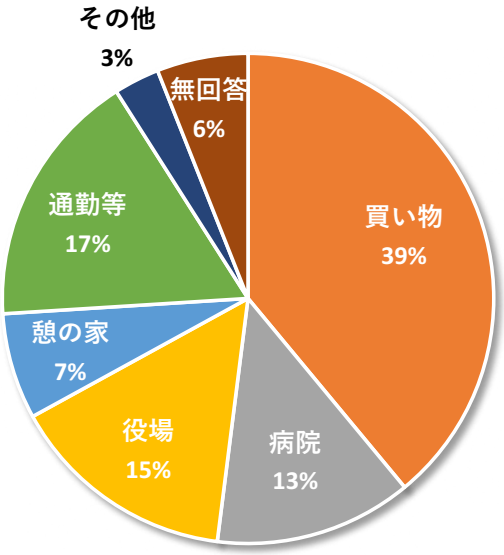
出典：「きやまコミバス便利帳」をもとに作成

③　コミュニティバスの利用目的

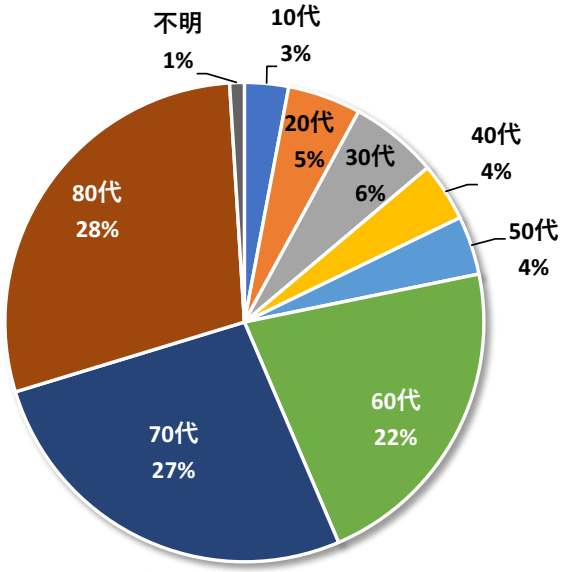
令和 2 年 12 月に実施した「コミュニティバス利用者満足度調査」において利用目的を聞いたところ、「買い物」が回答者数としては最も多かったほか、「通勤等」、「役場」、「病院」も多い傾向となりました。

利用者・回答者の年齢構成を見ると、60 歳以上が 77%を占めており、コミュニティバスは高齢者が買い物や病院等に行く際に日常的に利用している交通手段であるといえます。

■利用目的（令和 2 年 12 月調査）



■利用者の年齢構成（令和 2 年 12 月調査）



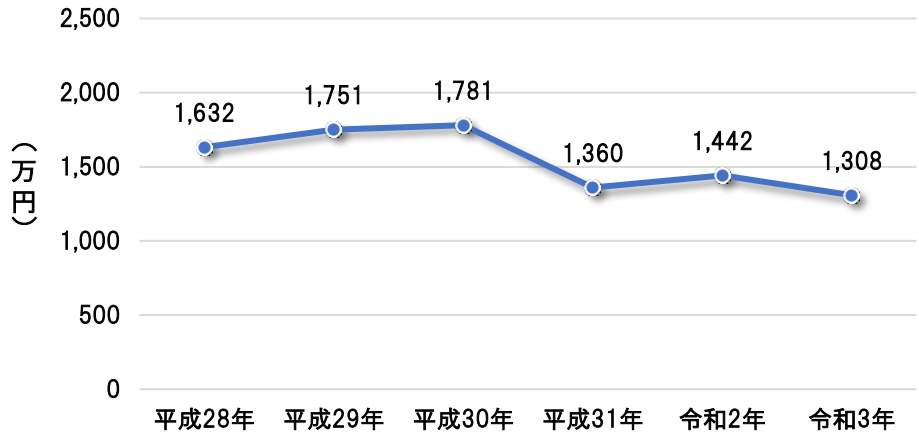
出典：利用者満足度調査

③　コミュニティバスの運行経費

コミュニティバスの運行にあたっては、運行を支援する目的で毎年おおむね1,500万円程度の支出を行っています。

利用者が減少すると、コミュニティバスを運行させるための費用を運賃収入で賄うことが難しくなり、運行業務支援負担金も増加することから、利用者を維持するための取組が必要です。

■コミュニティバス運行業務支援負担金



出典：基山町資料

⑤　コミュニティバスの運行に対する意向

平成30年4月に実施した「コミュニティバス利用把握調査」において、コミュニティバスを将来的に継続を希望するかについて聞き取りを行ったところ、回答者のうち 78%が継続を希望しており、コミュニティバスは将来的に維持を希望する意見が多い結果となりました。

その一方で、運転手不足も問題となっており、将来的にコミュニティバスの運行が維持できないといったことも懸念されます。

2－5－3．高速バスの状況

町北側に立地している高速基山バス停留所は九州管内を運行する高速バスの乗り換え拠点となっており、総務省資料によると令和元年時点で 1 日当たり 820 便のバスが停車しています。

博多・天神バスターミナルをはじめ、九州各地に向かう高速バスが多数停車します。

福岡空港発着の高速バスは 80 本/日以上運行されており、空港利用者には 30 分以内でアクセスできる手段となっています。

①　各路線の運行本数

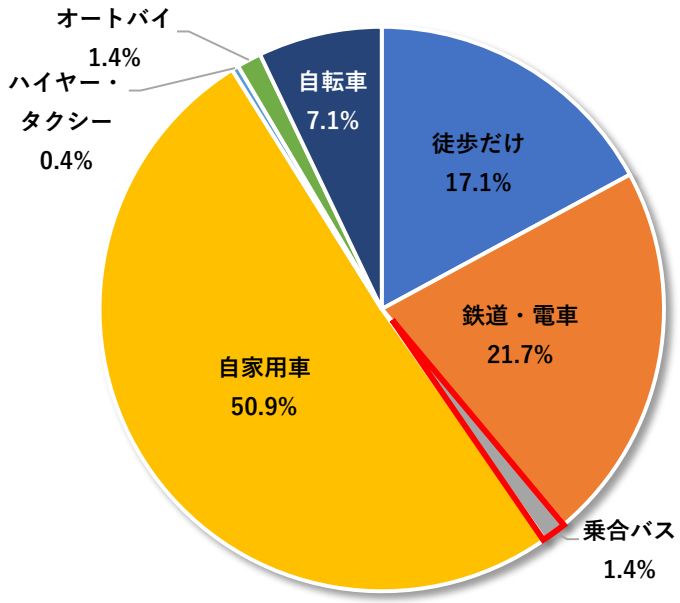
運行本数別にみると、100 本以上が 1 路線、50～99 本が 6 路線、30～50 本が 8 路線、15～30 本が 10 路線となっており、それぞれ各県の主要エリアにアクセスが可能です。

②　町民の利用状況

第 5 回北部九州圏パーソントリップ調査での町民の利用交通手段を見ると、高速バスに該当する「乗合バス」の利用割合は全体の 1.4%となっています。

この数値の中には高速バスのほか、町内を運行するコミュニティバスの利用も含まれていることから、日常的な交通手段として、高速バスはあまり利用されていない状況です。

■利用交通手段の状況（令和元年）



出典：第 5 回北部九州圏パーソントリップ調査

■高速基山停留所に停車する高速バスの運行本数
（平日片道 15 本/日以上運行している系統の主要停留所を抜粋）

	行先市町村	バス停留所	基山発	基山着	平均
福岡県	福岡市	博多・天神バスターミナル	223	222	223
	福岡市	福岡空港	87	86	87
	八女市	八女インター	54	54	54
	小郡市	高速小郡大板井バス停	35	33	34
	朝倉市	高速甘木バス停	35	33	34
	大刀洗町	高速大刀洗バス停	35	33	34
	久留米市	久留米インター	34	34	34
	広川町	広川バス停	32	32	32
	久留米市	JR久留米駅・西鉄久留米駅	15	15	15
佐賀県	神崎市	高速神崎バス停	53	53	53
	佐賀市	佐賀駅バスセンター	50	50	50
	鳥栖市	高速鳥栖神辺バス停	50	50	50
	みやき町	高速中原バス停	50	50	50
長崎県	佐世保市	佐世保バスセンター・佐世保駅	22	22	22
	大村市	大村木場バス停	16	15	16
	長崎市	長崎駅前	16	15	16
	諫早市	諫早インター	16	15	16
大分県	日田市	日田バスセンター	39	38	39
	大分市	要町バス停	23	24	24
熊本県	熊本市	熊本交通センター	32	32	32
	和水町	菊水インター	32	32	32
	山江村	人吉センター	21	21	21
宮崎県	宮崎市	宮崎駅	21	21	21
	小林市	小林インター	21	21	21
	都城市	都城北バス停	21	21	21

出典：バス会社時刻表を基に作成（令和 4 年 11 月時点）

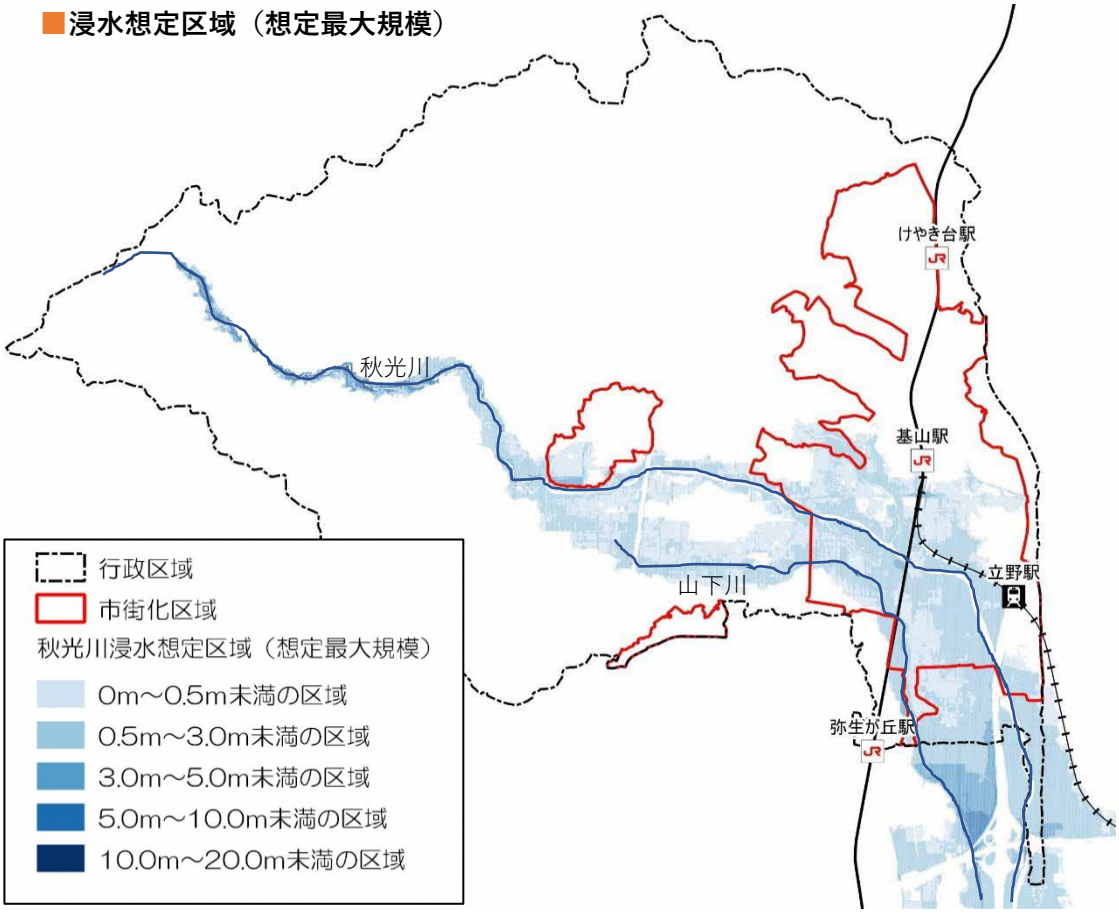
2 － 6．災害リスクの状況

2 － 6 － 1．浸水想定区域（想定最大規模）・避難所の状況

①　浸水想定区域（想定最大規模）の状況

計画規模の浸水想定区域に加え、想定しうる最大規模の降雨（流域 6 時間総雨量が 621mm）が発生した際の浸水想定区域を見ると、市街化区域では 0.5m 以上の浸水想定区域が基山駅以南に広がっています。

■浸水想定区域（想定最大規模）

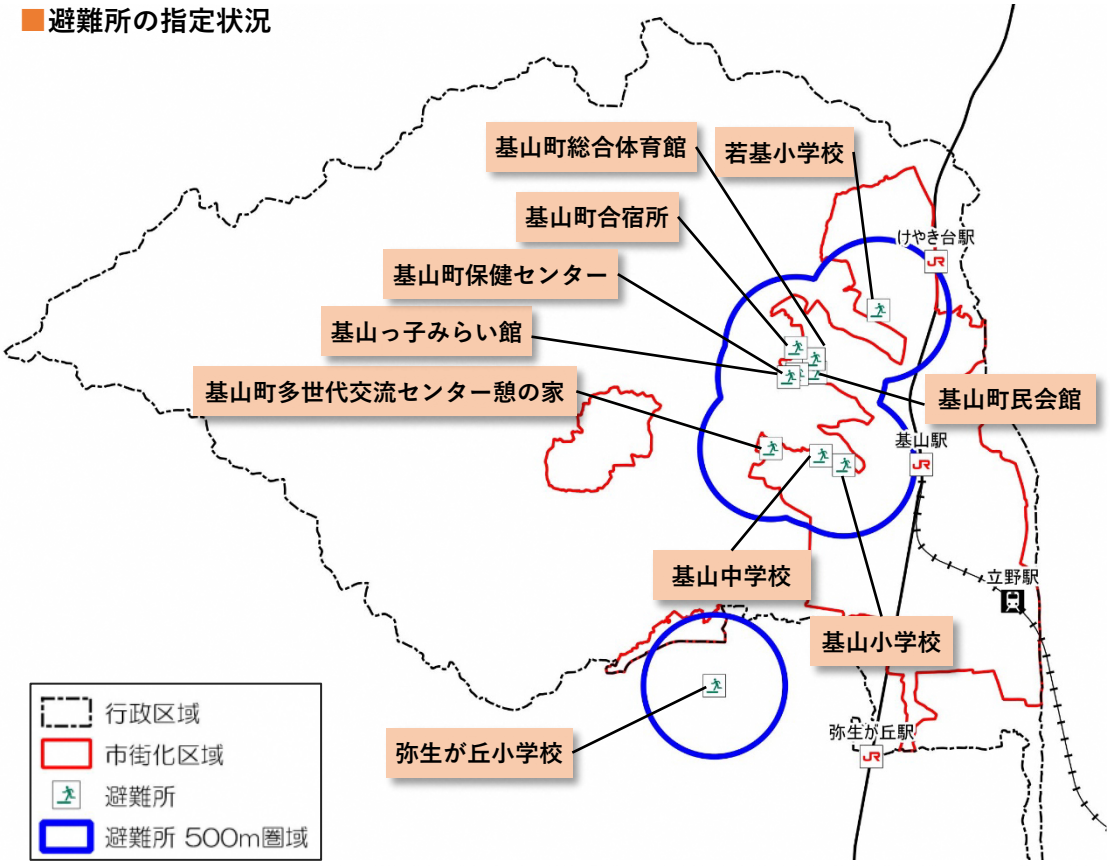


出典：基山町洪水・土砂災害ハザードマップ

② 避難所の指定状況

町内に立地する小中学校や公共施設が避難所として指定されていますが、町の南側に避難所が立地していないことから隣接する鳥栖市との包括協定により、災害時においては鳥栖市の避難所を利用することが可能となっています。

■避難所の指定状況



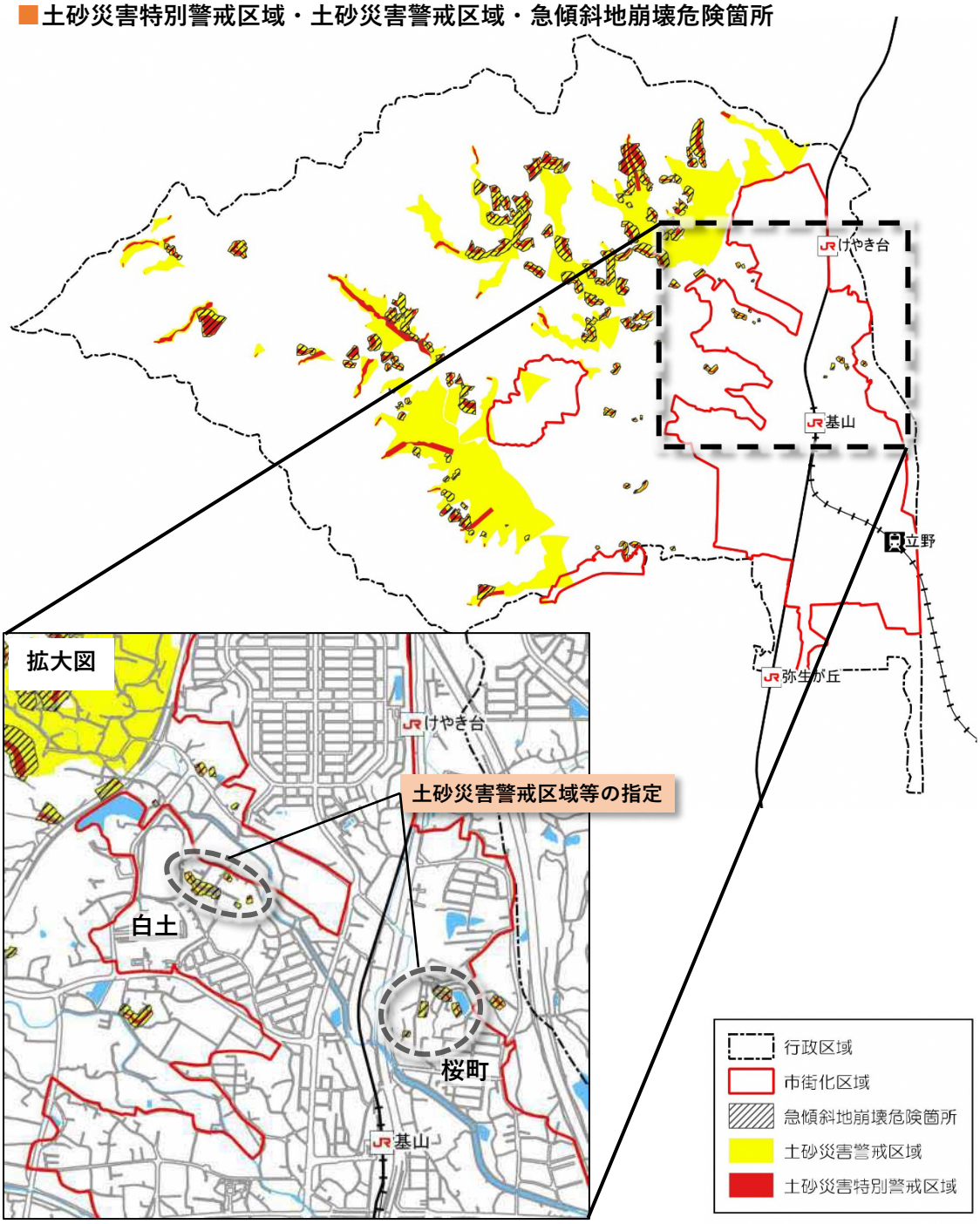
出典：基山町洪水・土砂災害ハザードマップ
※弥生が丘小学校は、鳥栖市に立地しているものの、基山町民も利用可能

2－6－2．土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域
急傾斜地崩壊危険箇所

土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域の分布状況をみると、主に市街化調整区域で指定がされています。

市街化区域においては、桜町と白土の一部箇所で指定がされています。

■**土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域・急傾斜地崩壊危険箇所**



出典：国土数値情報、基山町洪水・土砂災害ハザードマップ

2－7．まちづくりに向けた取組の状況

2－7－1．移住定住の推進に向けた取組

基山町では、平成 28 年より移住定住の促進に注力しており、令和 5 年 3 月時点で以下の施策を実施しています。

①　移住体験住宅事業

移住するにあたって、基山町での暮らしを体験してもらうための移住体験住宅を 2 箇所整備しています。

②　地域優良賃貸住宅の整備

若者世代の定住促進を目的として、旧町役場跡地に「アモーレ・グランデ基山（地域優良賃貸住宅）」が令和元年 7 月に入居開始しており、令和 5 年 3 月時点、多数の若者世代が入居しています。

今後も、更なる若者世代の移住定住を図るため、地域優良賃貸住宅の整備を検討します。

③　住宅取得、新生活応援に当たっての補助

移住定住を促進するために、住宅購入時の補助制度（住宅取得補助金）や新婚世帯に対して新生活のスタートアップにかかる費用の助成を行っています。

今後も若者世代の移住定住を図るため、継続してこれらの補助制度を実施する予定です。

④　高齢者が安心して住み続けられる団地づくり

中心市街地に容易にアクセスが可能で公共交通の利便性が高いエリアに、高齢者が安心して住むことができる専用住宅の整備を検討しています。

整備にあたっては、まちなかエリアの人口集積を目指すため、立地適正化計画上の居住誘導区域内での整備を行うほか、バリアフリー等高齢者が利用しやすい配慮を行う予定です。

2－7－2．雇用の場の発信に向けた取組

基山町は他市町に働きに出ている人が多い一方で、他市町から基山町に働きに来ている人も多いといった特性があります。

その一方で、町内に企業が多数立地していることをあまり知らない町民も多いことから、町内に立地する企業の雇用情報を発信することで、職住近接の住みやすい環境づくりを進めています。

町内においては、以下の場所において雇用情報を発信しています。

- 基山町無料職業紹介所（基山町役場内）
- 基山っ子みらい館

2－7－3．市街化調整区域における住環境整備の取組

人口減少下において持続可能なまちづくりを進めていくためには、鉄道駅周辺など利便性の高いエリアに人口を集積させることが重要となります。

基山駅周辺の市街地エリアの状況を見ると、古くから住宅が整備されているエリアが多く、住宅の流通があまりないような状況です。

その一方で、駅から 1 km 圏内には原則として宅地等の開発ができない市街化調整区域がいくつかあり、利便性の高いエリアに望ましい市街地整備ができないような状況となっています。

町内における宅地の需要は高く、中古住宅についての販売情報が出るとすぐに買い手が見つかるような状態となっています。

高い宅地需要を適切に利便性の高いエリアへ誘導するために、駅から 1 km 圏内の市街化調整区域において、地区計画による住宅開発を行っています。また、中山間地域においては、開発許可制度を適切に運用することにより、集落の維持・活性化を図っています。

2－7－4．中心市街地の活性化に向けた取組

中心市街地においては、町の玄関口として多くの人が行き交う JR 基山駅周辺のほか、多くの行政施設や商業施設が集積し、公共サービスを提供する基山町役場周辺、交流施設が集積し、世代を超えた学び・交流を提供する基山町立図書館・基山町多世代交流センター憩の家がそれぞれ近隣に立地しているため、町内各所からこれらの施設への公共交通の利便性向上を目指しています。

また、これらのエリアはそれぞれ歩ける距離であり、施設間を徒歩や自転車によってアクセスしやすい環境を整備することによって、中心市街地の回遊性向上を目指しています。

加えて幅広い世代の町民の身近な生活サービスを支えるため、空き店舗活用による魅力ある店舗の誘致や、町民ニーズに合わせた利用転換を促進するなど、商業機能の維持・強化及び生活サービスの利便向上を図っています。あわせて、きのくに祭りの継続的な開催をはじめ、にぎわいを創出するイベント等を開催するなど魅力向上や交流機会の拡大を図ります。

2－7－5．広域連携についての取組

①　都市計画の状況

昭和 48 年に基山町・鳥栖市の全域を対象に、鳥栖基山都市計画区域として区域指定をし、区域区分（線引き）を行っています。

②　下水道の状況

下水道については、町内にある小規模の終末処理場に加え、隣接する鳥栖市及び福岡県の宝満川流域下水道の終末処理場でそれぞれ広域的に汚水処理を行っています。

令和８年度以降は、町内の下水道幹線等整備に合わせて順次小規模の終末処理場を廃止し、宝満川流域下水道での汚水処理に移行します。

③　し尿処理の状況

町が許可した業者によりバキューム式収集運搬車による個別収集を行い、福岡県小郡市に共同設置している、し尿汚泥中継基地まで運搬します。その後、三神地区汚泥再生処理センターへと運送し、再生処理及び処理後の排水を行っています。

④　ゴミ処理の状況

ゴミ処理については、隣接する筑紫野市や小郡市と共同で「筑紫野・小郡・基山清掃施設組合」を設立し、２市１町で発生したゴミを筑紫野市に立地する「クリーンヒル宝満」にて処理を行っています。

⑤　防災面での連携

防災関係では、隣接する鳥栖市と包括協定を締結し、町内の避難所に避難することが困難な場合においては、鳥栖市に立地する避難所を利用することが可能となっています。鳥栖市在住の方についても基山町の避難所を利用することが可能であり、相互に避難者を受け入れるための取組を行っています。

⑥　まちづくりでの連携

まちづくりの面においては、九州の交通ネットワークの要に位置し、共通の生活圏域を有する鳥栖市や久留米市、小郡市と「筑後川流域クロスロード協議会」を設立し、図書館の相互利用や自治体情報の共有化、地域の安全情報ネットワークの構築など、県境を越えた地域の一体的な発展を図っています。