

基山町

都市計画マスタープラン「概要版」

住む人にも訪れる人にも満足度 No.1 のまち基山の実現



令和5年3月改訂
基山町

1 都市計画マスタープランの概要

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 に規定される「市町村の都市計画に関する基本的な方針」であり、住民に最も近い立場にある市町村が、まちづくりの課題に対応しつつ、住民の意見を反映させながら、あるべき都市の将来像を設定し、その実現のための方針を定めるものです。

都市計画マスタープランの役割

【役割①】 実現すべき具体的な都市の将来像を示します

まちづくりの課題を踏まえ、まちづくりにおける住民・事業者・行政などの共通認識として、実現すべき都市の将来像を示します。

【役割②】 まちづくりにかかる計画相互の調整を図ります

都市の将来像に基づき、土地利用、都市施設、市街地開発、都市環境などのまちづくりについて、計画相互の調整と整合を図ります。

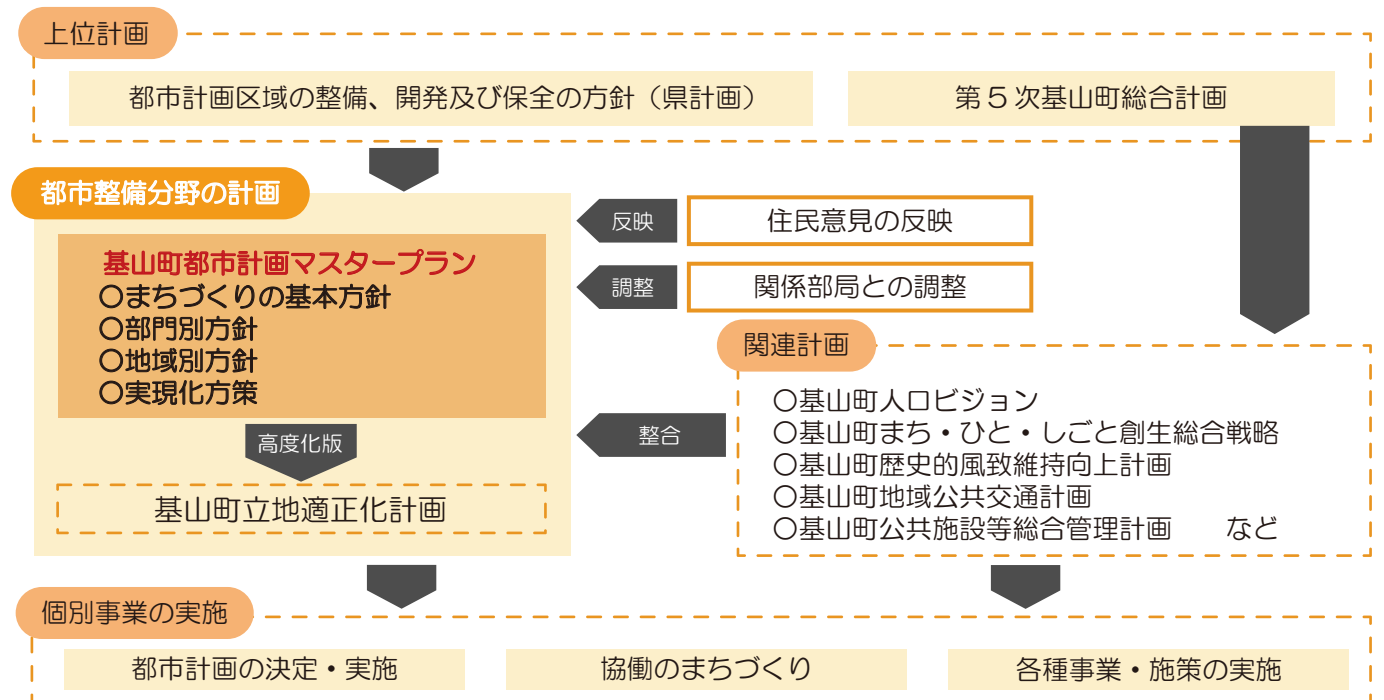
【役割③】 個別・具体の都市計画、まちづくりの指針となります

具体的なまちづくりを進めるに当たって、地域地区の指定や都市施設などの計画、各種都市計画の決定・変更、個別のまちづくり施策などを展開するうえでの指針として運用します。

【役割④】 住民や事業者によるまちづくり活動の指針となります

住民・事業者と行政の協働による地域社会に根ざしたまちづくり活動や事業推進のための指針として運用します。

都市計画マスタープランの位置付け



計画の目標年次

計画期間は、長期的な都市づくりの視点からおおむね 20 年間とし、目標年次は令和 24 年に設定します。ただし、社会情勢の変化などが想定されるため、概ね 10 年を目途に必要な応じて見直しを行います。

2 まちづくりの基本方針

まちづくりの基本理念・将来像・方向性

まちづくりの基本理念・将来像については、上位計画である「第5次基山町総合計画」に示されている「基本理念」、「基山町が目指す将来像」、「まちづくりの方向性」を踏襲します。

まちづくりの基本理念

心豊かな人と人との関係づくり

自然と共生したまちの魅力づくり

みんなが進める協働のまちづくり

まちづくりの将来像

住む人にも訪れる人にも満足度 NO.1 のまち基山の実現

第5次基山町総合計画で位置付けたまちづくりの方向性のうち、都市整備に関する方向性を都市計画マスタープランの方向性としてします。

まちづくりの方向性

自然

+

i dea

自然との共生を図りつつ住宅用地・産業用地を確保します。また、交通の要衝としての強みを活かし、移動ニーズに応じた交通体系を構築します。

にぎわい

+

i dea

農地の適正な維持管理により、収益性の高い農業を目指します。企業誘致による人口増加や、基山駅周辺の都市機能充実により、にぎわい形成を目指します。

教育

+

i dea

史跡、文化財等を地域資源として保全・活用したまちづくりを行います。

安心安全

+

i dea

すべての人が安心・安全・快適に暮らせるまちづくりをめざします。



協働

+

i dea

単独自治体として運営可能な財政基盤の確立をめざします。

将来目標人口

「基山町人口ビジョン（令和2年4月改訂）」では人口動向等を踏まえ、2040年の目標人口を17,380人としています。

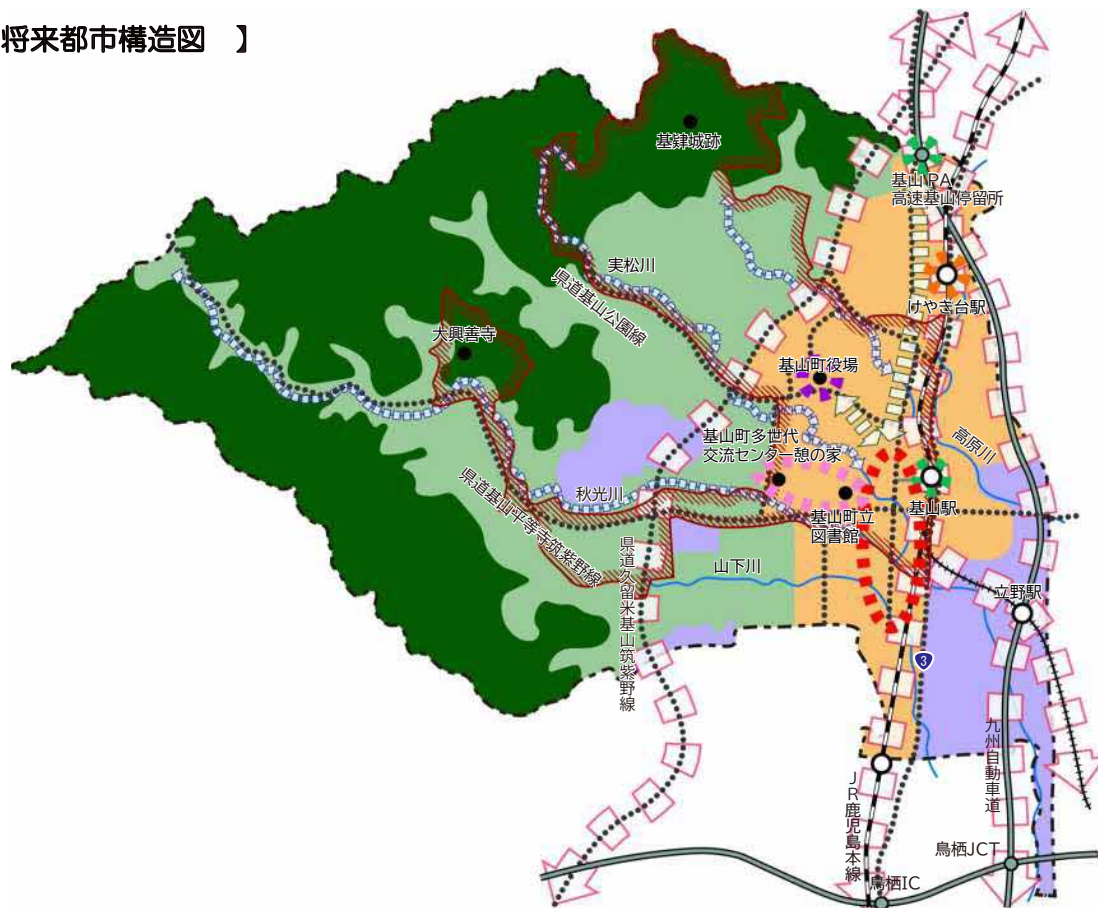
基山町の良さでもある豊かな自然環境を維持しつつ、町内の拠点となる箇所に人口集積を図り、目標値を達成するための事業や施設を展開していきます。

将来のまちの姿

将来像の実現と都市整備の方向性に基づき、町域をいくつかの土地利用等まとまりがあるゾーンに分け、都市と自然との共生を図りながら、それぞれが有機的に機能するまちづくりを推進します。将来のまちの姿は、拠点、軸、ゾーンの3つで構成します。

- (1) 拠点 ● 都市機能や基山町の歴史・文化・産業が集積し、人々の活発な交流を図る地区
- (2) 軸 ● 町内外の交流や結びつきを強めるネットワークを形成する道路や鉄道、河川沿い
- (3) ゾーン ● 土地利用等のまとまりや共通の特性を持つ場所

【 将来都市構造図 】



拠点

拠点名称	考え方
中心生活拠点	基山町の中心拠点として商業や業務施設の集積を目指し、日常的に必要な機能を提供する場
行政機能拠点	行政サービス、福祉等の機能集積を活かし、質の高い行政サービス等を提供する場
文化交流拠点	多世代が集まる機能の集積を活かし、世代を超えた学びと交流を提供する場
生活交流拠点	身近な商業施設の立地を目指し、周辺住民に利便性の高い環境を提供する場
広域交通拠点	町の広域的な玄関口として、九州各地への高いアクセス環境を提供する場

軸

軸名称	考え方
広域交通軸	町内外の拠点を相互につなぎ、人やモノの交流を促し活力を高める軸
主要交通軸	町内の拠点や市街地エリアにアクセスし、町全体の活力を高める軸
自然交流軸	丘陵地や農地と市街地をつなぎ、町全体に潤いをもたらす軸

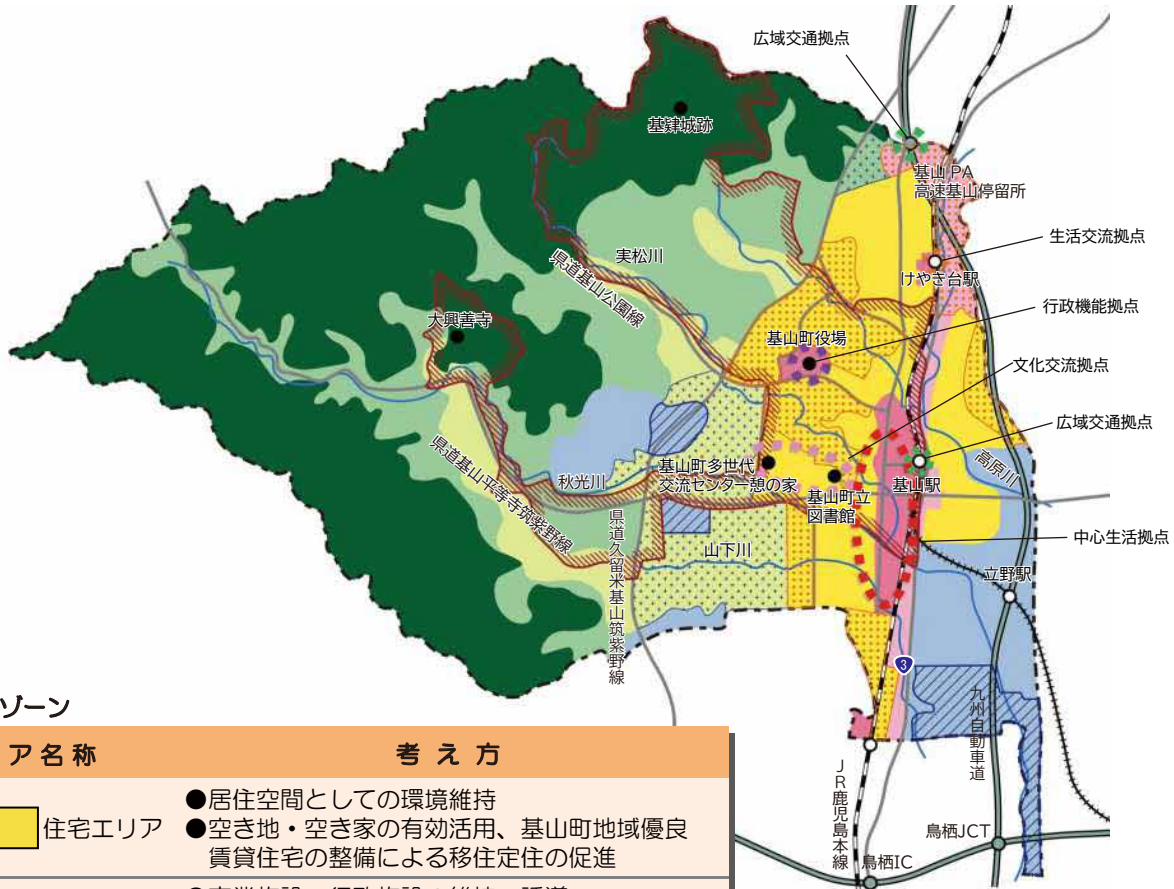
ゾーン

拠点名称	考え方
市街地ゾーン	良好な住環境と店舗によって形成される市街地
産業ゾーン	工場・流通の集積により雇用と経済発展を支える場
田園環境ゾーン	農地とそれに付随する集落環境を維持する場
森林環境ゾーン	自然豊かな山間地域
歴史文化ゾーン	町の歴史文化を後世に伝える場 (基山町歴史的風致維持向上計画の重点区域)

3 まちづくりの部門別方針

土地利用の方針

土地利用に関する方針は、それぞれのゾーンを用途に応じたエリアに分けて定めます。



市街地ゾーン

エリア名称	考え方
住宅エリア	<ul style="list-style-type: none"> ● 居住空間としての環境維持 ● 空き地・空き家の有効活用、基山町地域優良賃貸住宅の整備による移住定住の促進
商業業務エリア	<ul style="list-style-type: none"> ● 商業施設、行政施設の維持・誘導 ● (JR基山駅周辺) 商業施設・公共サービス施設と居住機能との複合的な機能の誘導
沿道商業エリア	<ul style="list-style-type: none"> ● 沿道商業施設の充実 ● 住宅の立地は住宅エリア、商業エリアに誘導
新市街地エリア	<ul style="list-style-type: none"> ● 地区計画による宅地整備 ● 電線類の地中化検討

森林環境ゾーン

エリア名称	考え方
森林環境エリア	<ul style="list-style-type: none"> ● 町森林整備事業による森林の保全 ● 森林とふれあう機会の創出による啓発を促進

田園環境ゾーン

エリア名称	考え方
農地環境エリア	<ul style="list-style-type: none"> ● 農地環境の保全 ● 担い手の育成・確保に向けた取り組み ● 有害鳥獣の効果的な防除支援
農地集落エリア	<ul style="list-style-type: none"> ● 農地等の適正な維持管理の推進 ● 50戸連たん制度等の運用による集落機能の維持・活性化
6次産業化推進エリア	<ul style="list-style-type: none"> ● 町内で採れた農産物を加工する工場・販売所の立地による新たな産業創出 ● 農作物加工施設等の誘致推進

歴史文化ゾーン

エリア名称	考え方
歴史文化エリア	<ul style="list-style-type: none"> ● (市街地ゾーン・田園環境ゾーン内) 歴史資源の保全、歴史文化を多くの人に感じてもらえる環境形成 ● (森林環境ゾーン内) 史跡景観に配慮した整備、文化資源の活用 ● ガイダンス施設の整備場所について検討・確保

産業ゾーン

エリア名称	考え方
産業エリア	<ul style="list-style-type: none"> ● 周辺環境への影響に配慮しながら活力ある産業空間を形成 ● 住宅の立地は住宅エリア、商業エリアに誘導
産業振興エリア	<ul style="list-style-type: none"> ● 地区計画を用いながら産業用地等の確保を目指す ● 産業・流通機能強化のため容積率の緩和を検討



その他部門の方針

部門	基本的な考え方	施策の概要
交通体系	<ul style="list-style-type: none"> ●道路環境の整備・改善 ●基幹的な公共交通軸の形成 	<ol style="list-style-type: none"> 1 道路の利便性と安全性の向上 2 老朽化した路面の舗装 3 既存交通の維持・確保 4 交通結節点の利便性強化 5 新たなモビリティサービス導入の検討
公園・緑地	<ul style="list-style-type: none"> ●緑地や水辺の環境保全 ●自然や歴史を身近に感じる都市空間の形成 	<ol style="list-style-type: none"> 1 憩いの空間としての公園等の維持及び整備 2 市街地の背景となる緑の保全 3 緑豊かな市街地の形成
その他の都市施設	<ul style="list-style-type: none"> ●上下水道事業の推進 ●公共施設の維持・管理・更新 	<ol style="list-style-type: none"> 1 公共下水道や合併処理浄化槽の整備 2 上水道の安定供給 3 公共施設の計画的な整備・更新
防災・防犯	<ul style="list-style-type: none"> ●災害に強い都市空間の確保 ●犯罪が発生しにくいまちづくり 	<ol style="list-style-type: none"> 1 防災施設及び治山・砂防施設の整備推進 2 防犯に配慮した施設の整備や維持管理の推進
都市環境・景観	<ul style="list-style-type: none"> ●基山らしさのあふれる景観の保全 ●景観資源を活かした生活空間づくり 	<ol style="list-style-type: none"> 1 基山町の歴史、文化が感じられる美しい都市景観の形成 2 省エネルギー、再生可能エネルギーの推進による低炭素社会の実現
人にやさしいまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ●バリアフリー化の推進 	<ol style="list-style-type: none"> 1 各種公共施設のバリアフリー化の推進

4 まちづくりの地域別方針

けやき台駅周辺地域における方針

けやき台駅周辺地域におけるまちづくり方針

(1) 若者世代の移住定住の促進
 (2) けやき台駅周辺の日常生活利便性の向上
 (3) 良好な住環境の維持

農業環境エリア
 ●農地の担い手の育成・確保
 ●農地等の適切な維持管理

6次産業化推進エリア
 ●6次産業化の推進

町道三国・丸林線
 ●改良工事の推進による地区内の利便性向上

商業業務エリア
 ●日常生活に必要な機能の集積

新市街地エリア
 ●地区計画による宅地整備検討・移住定住の促進

歴史文化エリア
 ●「歴史的風致維持向上計画」に基づいた事業の推進
 ●案内サインの整備による回遊性の確保

広域交通拠点 (高速基山停留所周辺)
 ●町内各所からのアクセス性向上
 ●待合環境の改善
 ●ふるさと名物市場等を活用した積極的な町の情報発信

生活交流拠点 (JR けやき台駅周辺)
 ●コンビニエンスストア等日常生活に必要な機能集積
 ●SGK 交流プラザを活用した地域交流の活性化

沿道商業エリア
 ●自動車利用を目的とした商業施設の集積
 ●住宅エリアへの住宅の誘導

住宅エリア
 ●空き家の有効活用による移住定住の促進
 ●補助制度を活用した老朽空き家の除却推進
 ●白坂地区地区計画の継続による良好な住環境の維持

地域全域
 ●生活道路の歩行環境形成
 ●公共交通の充実
 ●関屋川・高原川の定期的な水質検査の実施
 ●市街化調整区域における容積率の緩和の検討

[拠点]
● 生活交流拠点
● 広域交通拠点

[軸]
 広域交通拠点
 都市計画道路【整備済み】

[ゾーン]
 市街地ゾーン
 ●住宅エリア (yellow)
 ●商業業務エリア (pink)
 ●沿道商業エリア (orange)
 ●新市街地エリア (dotted pink)
 ●6次産業化推進エリア (dotted blue)

田園環境ゾーン
 ●農地環境エリア (green)

歴史文化ゾーン
 ●歴史文化エリア (hatched)

基山駅以南地域における方針

基山駅以南地域におけるまちづくり方針

- (1) 基山駅周辺の求心力向上
- (2) 3 拠点の連携による回遊性向上・にぎわい創出
- (3) 流通・工業用地の集積による経済発展・雇用創出

新市街地エリア
 ●地区計画による宅地整備検討・移住定住の促進
 ●電線類の地中化検討

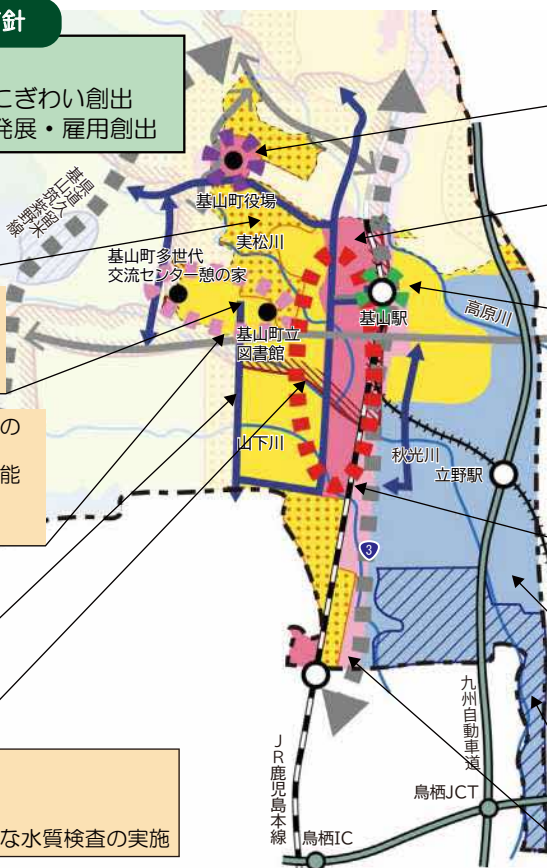
住宅エリア
 ●住宅、商業・業務系用途の共存による移住定住の促進
 ●高齢者のまちなかへの住み替え促進

文化交流拠点（基山町多世代交流センター憩の家・基山町立図書館周辺）
 ●既存施設の機能向上・交流施設としての機能充実・維持管理
 ●基山駅までの歩行環境の形成・回遊性向上

都市計画道路牛会・ハツ並線
 ●改良工事の検討による地域の利便性向上

歴史文化エリア
 ●長崎街道の街並み修景
 ●案内サインの整備による回遊性の確保

地域全域
 ●生活道路の歩行環境形成
 ●公共交通の充実
 ●高原川・実松川・秋光川・山下川の定期的な水質検査の実施



行政機能拠点（基山町役場周辺）
 ●既存施設の機能向上・維持管理
 ●JR 基山駅までの公共交通利便性向上・歩行環境の形成・回遊性向上

商業業務エリア
 ●業務機能の誘導・高度利用による移住定住の推進

広域交通拠点（JR 基山駅周辺）
 ●駐輪場・バス停留所の機能向上
 ●休憩施設・デジタルサイネージを活用した交流・情報発信

中心生活拠点（基山駅周辺）
 ●高度利用の推進
 ●商店街・商工会と連携し魅力ある取り組みを推進
 ●空き店舗の活用による魅力ある店舗の誘致
 ●商業機能の維持・強化及び生活サービスの利便向上

産業エリア
 ●良好な工業用地としての整備
 ●既存工場の維持及び新たな企業の誘致

産業振興エリア
 ●地区計画による産業用地整備検討
 ●容積率の緩和による産業振興

沿道商業エリア
 ●自動車利用を目的とした商業施設を集積
 ●住宅エリアへの住宅の誘導

中山間地域における方針

中山間地域におけるまちづくり方針

- (1) 農地の保全や観光農園の誘致による農業の活性化
- (2) 歴史資源の保全・活用による魅力形成
- (3) 都市基盤の整備による集落環境の向上

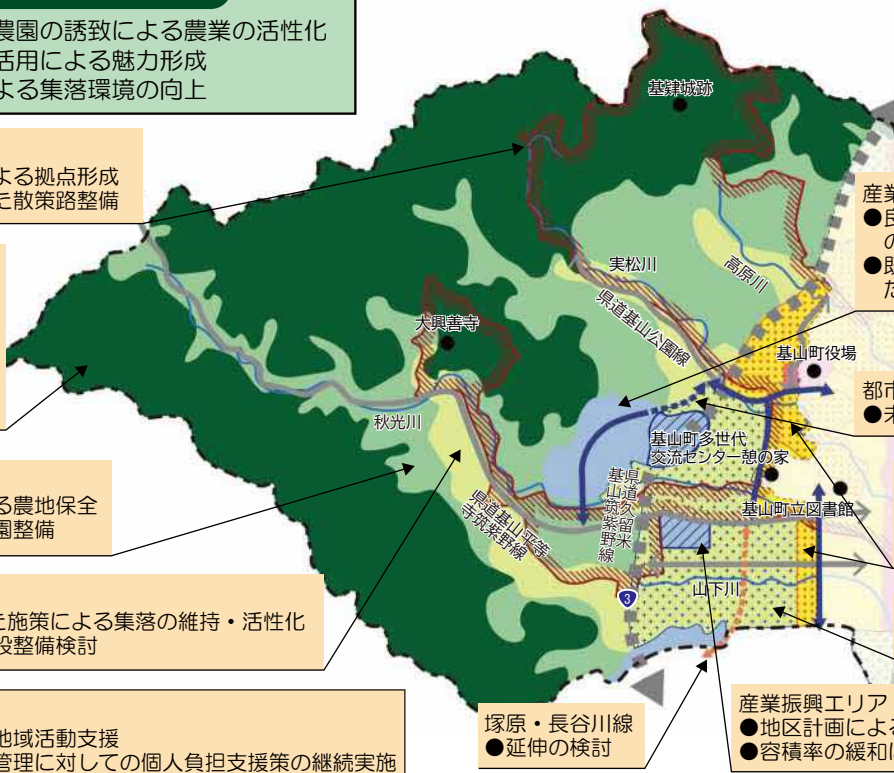
歴史文化エリア
 ●歴史資源の保全・活用による拠点形成
 ●自然・歴史資源を活かした散策路整備

森林環境エリア
 ●土地利用規制・誘導による環境保全
 ●自然と歴史のふれあいの場としての活用
 ●基山町キャンプ場の有効活用の検討

農地環境エリア
 ●担い手の育成・確保による農地保全
 ●遊休農地の活用、体験農園整備

農地集落エリア
 ●50 戸連たん制度を含めた施策による集落の維持・活性化
 ●棚田保全のための周辺施設整備検討

地域全域
 ●伝承文化の継承のための地域活動支援
 ●合併浄化槽の整備・維持管理に対する個人負担支援策の継続実施



産業エリア
 ●良好な工業用地としての整備
 ●既存工場の維持及び新たな企業の誘致

都市計画道路黒谷線
 ●未整備区間の整備検討

新市街地エリア
 ●地区計画による宅地整備検討・移住定住の促進

6 次産業推進エリア
 ●6 次産業化の推進

産業振興エリア
 ●地区計画による産業用地整備検討
 ●容積率の緩和による産業振興

[拠点]	[軸]	[ソーン]			
● 中心生活拠点	← 広域交通拠点	市街地ゾーン	● 産業ゾーン	● 田園環境ゾーン	● 森林環境ゾーン
● 行政機能拠点	← 幹線道路	● 住宅エリア	● 産業エリア	● 農地環境エリア	● 森林環境エリア
● 文化交流拠点	← 都市計画道路【整備済み】	● 沿道商業エリア	● 産業振興エリア	● 農地集落エリア	● 歴史文化ゾーン
● 広域交通拠点	← 都市計画道路【未整備】	● 商業業務エリア		● 6次産業化推進エリア	● 歴史文化エリア
	← その他整備検討路線	● 新市街地エリア			

5 実現化方策

協働によるまちづくり

【まちづくりについての情報提供】

町がまちづくりに関する計画等を策定する場合は、「基山町まちづくり基本条例」の規程に従い、町民参加を保障するため、広報誌やホームページ等を通じて情報を公開するとともに、町民が意見等を提案できるように、パブリックコメントやアンケート調査、意見交換会、町民ワークショップ等を実施します。

個人情報保護にも配慮した行政情報の公開に努めるとともに、住民の利便性の向上や町が保有するデータの利活用の推進に向けて、オープンデータ化に取り組みます。

協働のまちづくりの実践

効率的かつ効果的な事業の推進

限られた財源の中で、効率的かつ効果的にまちづくりを進めるため、町民のまちづくりに対する機運を醸成するとともに、事業の必要性、緊急性などを検討し「選択と集中」により、まちづくりの効果の高いものから順に事業を進めます。

都市計画制度などの活用検討

都市計画マスタープランに基づき、都市計画区域区分の見直し、長期間事業未着手の都市計画道路（黒谷線）の検討、地区計画制度を活用したまちづくりの推進、立地適正化計画に基づく拠点の集約化に向けた居住・都市機能の誘導に取り組みます。

関係機関等との連携強化

計画を実現していくには、本町単独では取り組みが困難なことや、周辺自治体と連携することで効果が増大するものがあります。特に、道路・交通対策、公共施設の連携利用、防災対策等の課題については広域的な連携が重要となります。連携内容や範囲、有効性を十分に検討したうえで、国・県・周辺自治体、その他の関係機関との連携を強化するとともに、本計画に示すまちづくりの基本的な考え方について、理解と協力を求めていきます。

まちづくり活動への支援体制の強化

町民主体のまちづくりを推進するため、まちづくり基金事業補助金、街なみ環境整備協議会活動助成事業補助金等制度を活用し、地域団体、NPO（特定非営利活動団体）、住民ボランティア等の支援を行い、地域で支え合うまちづくりを広げます。また、協働のまちづくりの実現には、町職員の育成が必要となるため、研修等により、内部体制の強化を図ります。

都市計画マスタープランの進行管理と見直し

（１）関連計画及び上位計画の着実な推進

都市計画マスタープランは、総合的で中長期的なまちづくりの方向性を示す計画であり、まちの将来像は、関連計画及び上位計画における詳細な検討を経て実現されます。

関連計画及び上位計画には、具体的な取組・事業の内容や目標とするスケジュールが記載され、具体的な取組・事業については、定期的な進捗管理を実施し、計画（Plan）、実行（Do）、評価（Check）、改善・見直し（Action）のPDCAサイクルにより着実に推進します。

（２）都市計画マスタープランの見直し

都市計画マスタープランは、おおむね 20 年後の 2042 年（令和 24 年）を目標としています。本計画による都市づくりを進めるうえで、将来の社会経済情勢や都市構造の変化を的確に把握し、上位計画等の動向を踏まえながら、おおむね 10 年を目途に必要なに応じて計画の見直しを行います。

計画の見直しの検討にあたっては、町民に広く情報提供することはもとより、都市計画審議会等の専門的な知識や客観的意見を取り入れることとします。

令和 5 年度

概ね 10 年

令和 24 年度

↑見直し