

建築行為を行う場合は、
次のような届出が必要となります。

①届出の必要な行為

建物の新築・増築

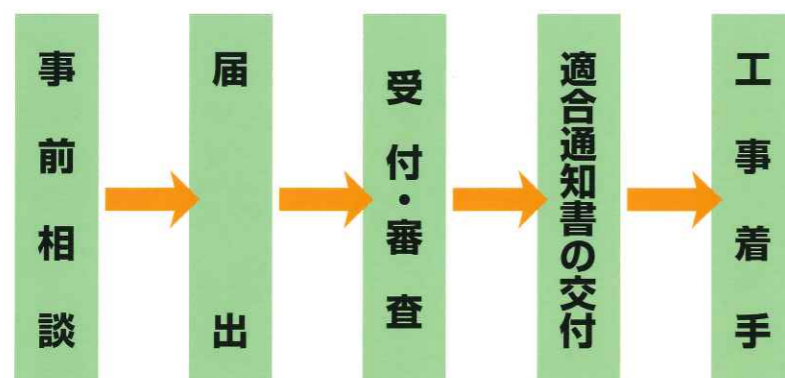
車庫、物置等の設置

かき又はさく及び緩衝緑地の設置

土地の区画形成の変更 宅地は、造成時に擁壁等で区画割りされていますが、これを変更して区画の面積や形を変えることをいいます。

これらの行為の設計又は施行方法の変更

②届出から工事着手まで



- 建物を建築したい、かき又はさく等をつくりたいと思ったら、ご相談ください。
- 工事着手の30日前までに届出してください。
- 適合しない場合は、設計の変更等の指導・勧告をいたします。

弥生が丘（鳥栖北部丘陵新都市）の
地区計画に関するお問い合わせは

鳥栖市建設部都市計画課まで TEL0942-85-3601

弥生が丘

（鳥栖北部丘陵新都市）

地区計画

人と自然・技術・文化のふれあう人間交流都市



鳥栖市建設部都市計画課

地区計画による“まちづくり”を始めました

弥生が丘（鳥栖北部丘陵新都市）では、「人と自然・技術・文化のふれあう人間交流都市」を目指した街づくりを進めています。

「緑ゆたかなゆとりのあるまち」をつくるために建物の建て方やかき又はさくの作り方などに、このまち独自のルール（地区計画）を導入しています。

このルールをひとりひとりが守ることによって、快適な住環境が将来にわたって引き継がれていきます。



街づくりの方針



① 戸建専用住宅地区

閑静なゆとりのある戸建住宅地として、良好な住居環境が形成されるよう建物及びかき又はさくに対し規制し、誘導する。

② 駅前商業地区・医療福祉地区・複合施設地区

地区及び地区周辺住民の利便性を充実させ、健全で活気のある商業地区等が形成されるよう屋外広告物に対し規制し、誘導する。

③ 永吉神辺線沿道地区A

地区及び地区周辺住民の利便性を充実させ、健全で活気のある沿道街区が形成されるよう屋外広告物及びかき又はさくに対し規制し、誘導する。

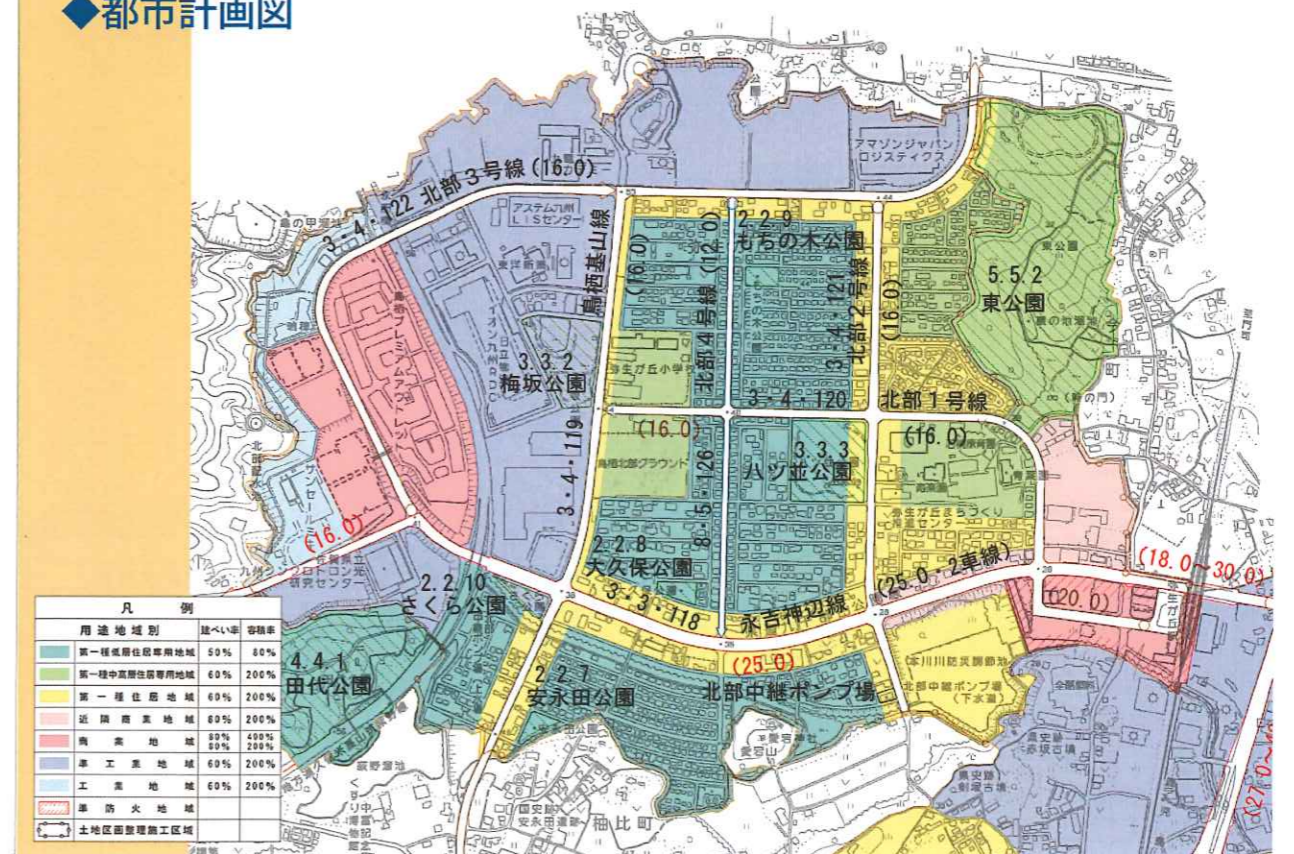
④ 永吉神辺線沿道地区B及び都市計画道路沿道街区

地区内及び地区周辺住民の利便性を充実させるとともに、新都市の幹線道路にふさわしい景観の通りが形成されるよう建物、屋外広告物及びかき又はさくに対し規制し、誘導する。

⑤ 産業施設地区

安全快適な産業地区の環境を形成するため、建物、屋外広告物、緩衝緑地及びかき又はさくに対し規制し、誘導する。

◆ 都市計画図



地区整備計画（建築物等に関する事項）

地区の区分	地区の名称	戸建専用住宅地区	医療福祉地区	複合施設地区	駅前商業地区	永吉神辺線沿道地区A	永吉神辺線沿道地区B及び都市計画道路沿道街区	産業施設地区A	産業施設地区B	産業施設地区C
	地区の面積	約46.9ha	約5.3ha	約3.3ha	約8.1ha	約1.5ha	約14.2ha	約0.7ha	約53.5ha	約11.6ha
地 建 築 区 物 等 に 関 す る 事 項	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積の最低限度は200㎡（60坪）とし、これを下回る宅地に細分割しない。 ただし、換地時点でこれを満たない宅地は、適用除外とする。 図-1参照					建築物の敷地面積の最低限度は、200㎡とし、これを下回る宅地に細分割しない。 ただし、換地時点でこれを満たない宅地は、適用除外とする。 図-1参照			
	壁面の位置の制限	建物の壁面又はこれに代わる柱の中心線（以下「外壁等」という）の位置は、道路境界から1.5m以上（用途地域が第一種住居地域に指定されている区域は除く）、隣地境界から1.0m以上後退して設け、後退部分は緑化を図る。 ただし、後退部分における外壁等の長さの合計が3m以下の場合、及び物置等で軒高2.3m以下、かつ後退部分の床面積合計が5㎡以下のものは、この限りでない。 図-2参照					建物の壁面又はこれに代わる柱の中心線（以下「外壁等」という）の位置は、隣地境界及び歩行者専用道路境界から1.0m以上後退して設ける。 ただし、後退部分における外壁等の長さの合計が3m以下の場合、及び物置等で軒高2.3m以下、かつ後退部分の床面積合計が5㎡以下のものは、この限りでない。 図-5参照		建物の壁面又はこれに代わる柱の中心線（以下「外壁等」という）の位置は、隣地境界から2.5m以上後退して設ける。 また、産業施設地区Bについては道路境界から5m以上、産業施設地区Cについては緑地境界から5m以上後退して外壁等を設ける。 図-7,9参照	
	建築物等の形態又は意匠の制限	建物の色彩は原色を避け、落ち着いた色彩とする。 建築物の敷地の地盤高は、土地区画整理で造成した高さを変更しない。 図-1参照 各敷地への車両の出入り口は、北部1号線及び北部4号線側に面して設けない。 図-3参照 住宅の門・公共施設等の人の主な出入り口は、北部1号線及び北部4号線側に面して設ける。 図-3参照	建築物の色彩は良好な景観形成に資するため、周辺環境に配慮した色彩とする。 屋外広告物は、自己の用に供するもの及び当地区にかかる宅地・住宅の販売に関するものに限定し、形状・色彩・意匠その他表示方法が美観風致を害さないものとする。							
	かき又はさくの構造の制限	道路に面する塀又はさく（簡易かつ透視可能なフェンスを除く）は、道路境界から0.5m以上後退して設けるものとし、原則として生垣とする。やむを得ず道路境界より0.5m未満にフェンスの土台としてブロックを設置する場合は、ブロックは2段までとする。 隣地に面する緑化は、隣地境界を越える高木等としてはならない。 道路及び隣地に面する塀又はさくで高さが、1.2mを超えるものは、コンクリートブロック造、補強コンクリートブロック造又はレンガ造としてはならない。 ただし、門及び左右の長さが2m以下の門の袖については、この限りではない。 図-4参照	道路に面するかき又はさくは、原則として生垣又は透視可能なフェンス等とする。 かき又はさくで高さが1.2mを超えるものは、コンクリートブロック造、補強コンクリートブロック造又はレンガ造としてはならない。 ただし、門及び左右の長さが2m以下の門の袖については、この限りではない。 図-6参照					かき又はさくは、生垣又は透視可能なフェンス等とする。 ただし、門の袖については、この限りではない。 敷地の緑化につとめるものとする。		
	緩衝緑地の規模・構造の制限								当該地区の北側に接する面は、敷地境界から延長距離10mとする。但し、法の延長が10m以上の場合は法肩までとする。 都市計画道路鳥栖山線に面する側は、敷地境界から延長距離5mとする。但し、法の延長が5m以上の場合は法肩までとする。 上記にかかわらず、建築基準法別表第二（り）項第2号、第3号及び第4号に掲げるものを建築する場合は、敷地境界から延長距離10mとする。但し、法の延長が10m以上の場合は法肩までとする。 高さ1m以上の生垣を設置しなければならない。その際、法面がある場合は法肩に、ない場合は敷地境界に沿って設ける。ただし、門の袖については、この限りでない。 樹種、植栽の密度は工場立地法施行規則第3条に規定する緑地の基準を準用する。 図-8,9参照	

注：換地時点とは、仮換地指定され使用収益が開始された時点のことをいう。

図-1 宅地の地盤高及び面積

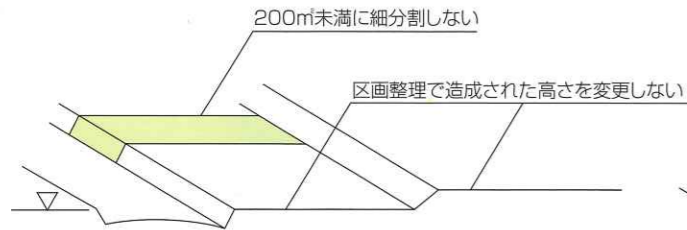


図-2 建物の位置

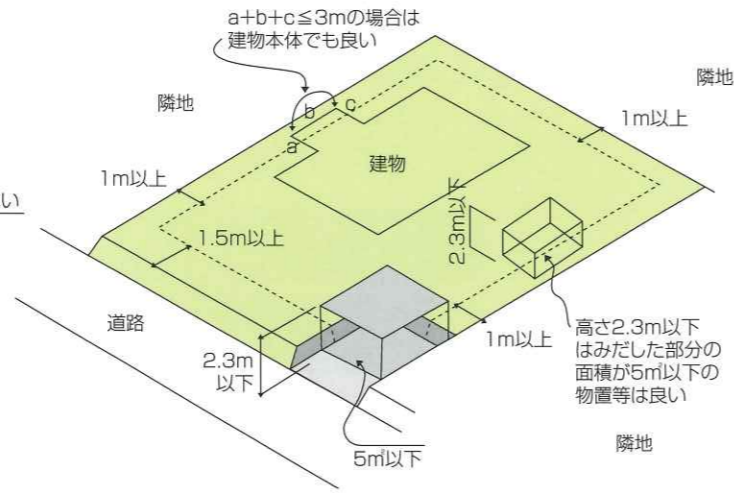


図-3 建築物等の形態

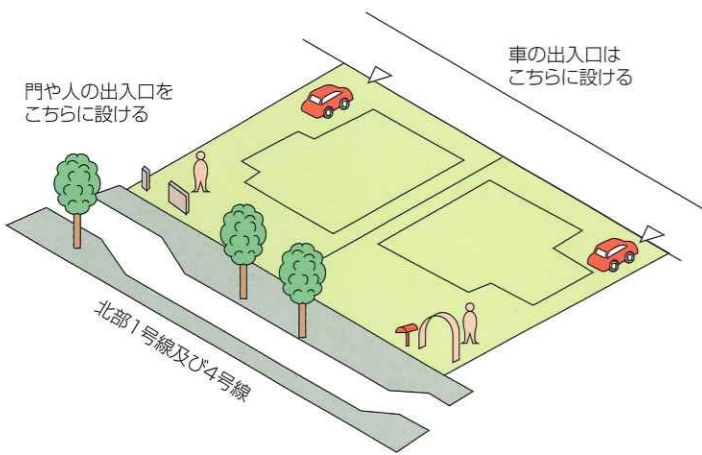


図-4 かき又はさく

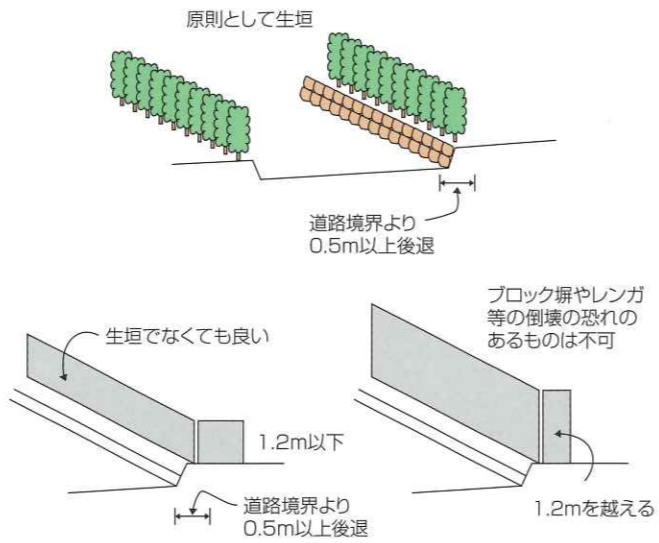


図-5 建物の位置

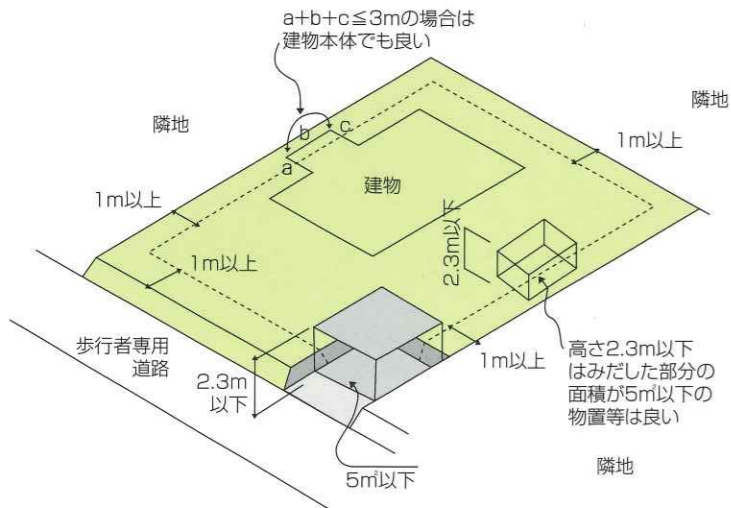


図-6 かき又はさく

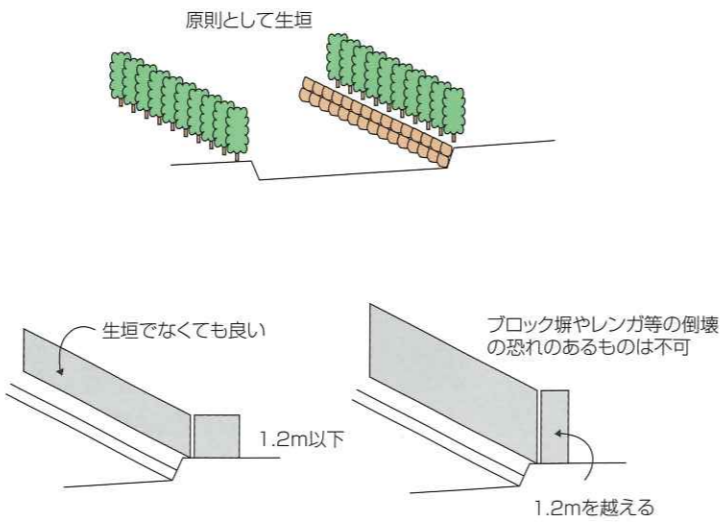


図-7 建物の位置

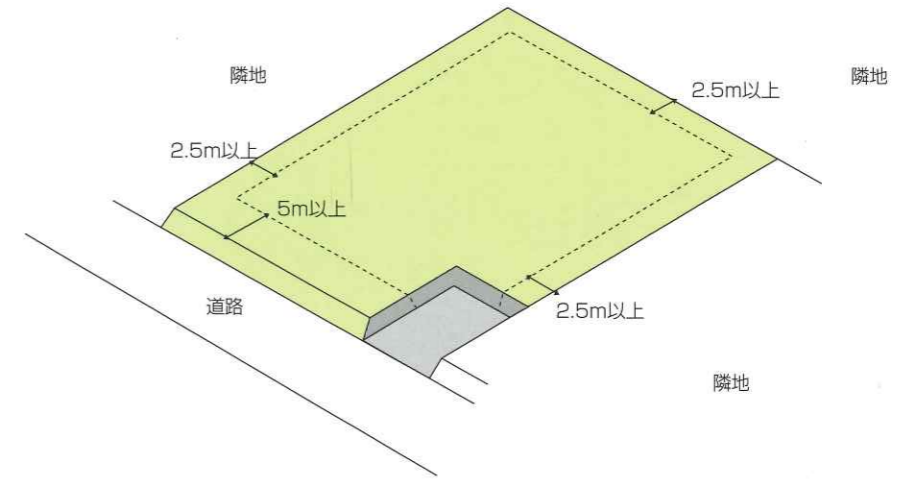


図-8 緩衝緑地の範囲

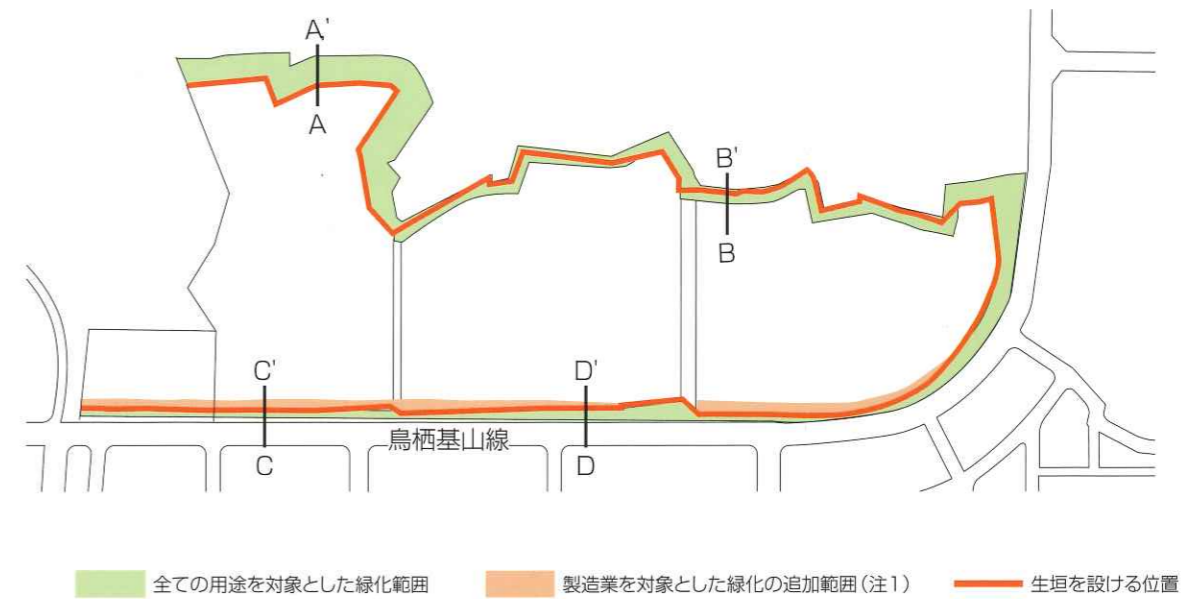


図-9 緩衝緑地の構造

