みんなでつくるまちづくりのルール

地区計画

北九州市

地区計画とは？

わたしたちが住み、働き、憩う、“まち”。このかけがえのないまちは、みんなのものです。まちには、さまざまな個性があり、それぞれの地区の良いところを守ったり、あるいはさらに良くしたり、また問題点を改善したりする方法も地区ごとに違います。地区ごとにまちづくりを進める手法として地区計画があります。以下に地区計画の特徴を紹介します。

地区計画は地区ごとの計画です

地区計画は、生活に密着した身近な計画です。
街区などの一定のエリア、あるいは共通した特徴をもつ地域ごとに計画をつくります。

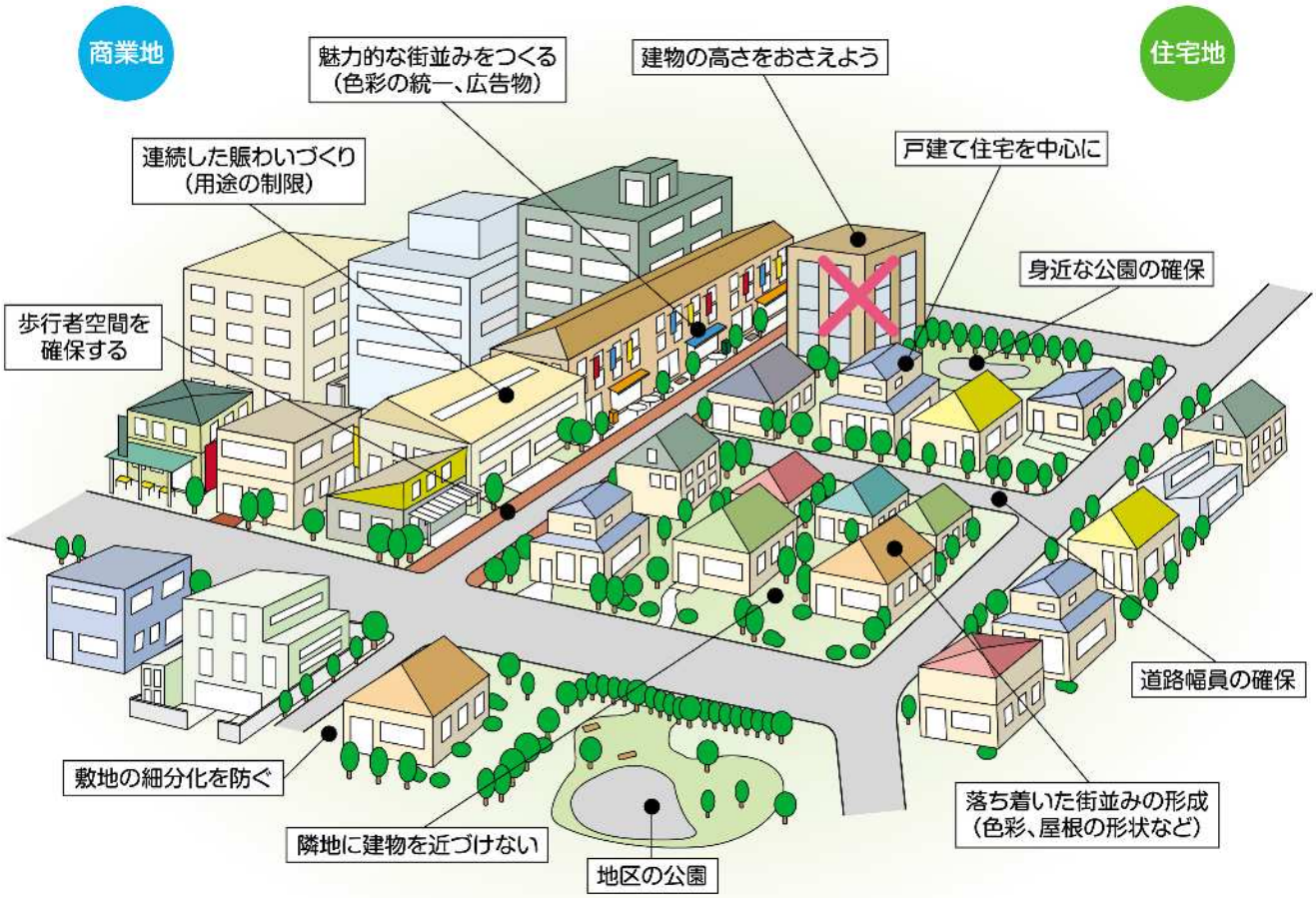
地区計画は住民が主体となってつくります

地区計画は、土地や建物の所有者などの住民が主役となって、話し合い、考えを出し合いながら地区の実状に応じた計画をつくっていきます。

建物・道路・公園等に関するルールです

住民の意見を十分に反映させながら、建物や道路・公園など施設のつくり方をあらかじめ計画し、その実現を図ります。

地区計画の活用のイメージ



地区計画の種類は？

地区計画は、用途地域内の規制の範囲内で、さらにきめ細やかなルールを定める制度です。

創設された当初は、地区計画の基本形（一般型）だけでしたが、良好な住環境の確保、都市機能の更新、住宅供給の促進といった課題にも対応するために、現在は様々な地区計画が制定されています。用途地域の規制を越えて、より弾力的な運用を行うために用途別容積制度や誘導容積制度などの特例制度も設けられています。

地区計画の種類

地区計画等　都市計画法第 12 条の４

地区計画　都市計画法第 12 条の５

道路、公園などの配置及び規模、建物等の用途の制限などを細かく定め、良好なまちづくりを進める制度です。

基本的な使い方

- **一般的な地区計画**
- **再開発等促進区**　都市計画法第 12 条の５第３項

大規模な低・未利用地において、土地利用の転換をとおして一体的かつ総合的な市街地の再開発、開発整備を誘導し、道路等の整備にあわせて、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る。

特別な使い方

- **誘導容積型**　区域内の公共施設の整備状況に応じた暫定容積率と区域の特定に応じた目標容積率の二段階の容積率を定めることで、公共施設整備と土地の有効利用を一体的に図っていく。
- **容積適正配分型**　適正な公共施設が整備された地域における一律の容積率規制に対して、地区内の土地利用の特性に応じた容積率規制の詳細化を図り、良好な市街地環境と合理的な土地利用を行う。（容積率を移転、再配分する。）
- **高度利用地区**　建ぺい率の最高限度や壁面の位置の制限を定め、市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る。
- **用途別容積型**　住宅を含む建築物に係る容積率の最高限度を緩和することにより、住宅立地の誘導や、住宅と住宅以外の適正な用途配分を推進する。
- **街並み誘導型**　壁面の位置や建物の高さを一定に誘導することによって、斜線制限や容積率制限を緩和し、個別建替等による土地の有効利用を推進し、良好な街並みを形成する。
- **立体道路制度**　市街地における幹線道路の上空又は路面下において道路と建築物等の整備を一体的に行うことで、市街地環境形成を図り、自動車専用道路や高架道路の整備の促進を図る。

いろいろな地区計画

沿道地区計画　幹線道路の沿道の整備に関する法律

沿道再開発等促進区

幹線道路の沿道の区域で、遮音型の街並みを誘導し、緩衝建築物や緩衝空地を配すことで、建物の高度利用を促し、道路交通騒音により生じる障害の防止と適正かつ合理的な土地利用を図る。

防災街区整備地区計画　密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律

密集市街地において地区の防災機能を確保するため、沿道の建築物の耐火構造化を促進し、道路等と建築物を一体的に整備することで、延焼防止機能等を確保する。

集落地区計画　集落地域整備法

市街化調整区域内で、集落地域の特性にふさわしい整備及び保全を図るため、営農条件と調和のとれた良好な居住環境の確保と適正な土地利用を行う。

地区計画で決められること

各地区にふさわしいまちのあり方を実現するために、地区住民等の合意を図りながら、詳細なまちづくりのルールを定めることができます。

土地の条件

（1）用途地域が定められている土地の区域

（2）用途地域が定められていない土地の区域

- 市街地開発事業等が行われる、又は行われた土地の区域
- 開発が無秩序に行われた、又は行われる区域で、公共施設の整備状況や土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれのある区域
- 現に良好な街区の環境が形成されている土地の区域

地区計画の構成

地区計画は、「地区計画の目標・方針」と「地区整備計画」から成り立っています。

【地区計画の目標】

まちづくりの目標を定めるものであり、地区計画によってどのようなまちづくりを目指すかを定めます。

【地区計画の方針】

まちづくりの方針を定めるものであり、地区計画の目標や区域の整備、開発及び保全の方針を定めます。

【地区整備計画】

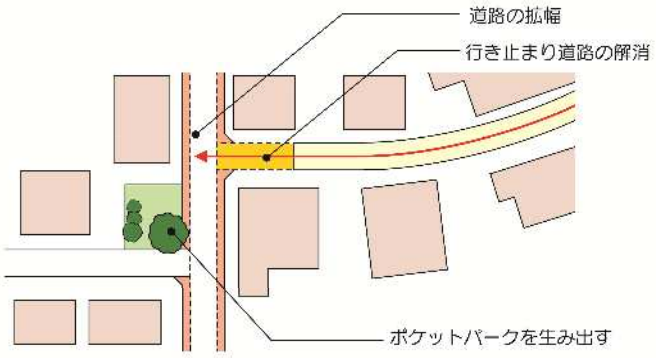
まちづくりの内容を具体的に定めるものであり、「地区計画の方針」に従って、地区計画区域の全部または一部に、道路、公園、広場などの配置や建築物等に関する制限などを詳しく定めます。

地区整備計画に定められる内容

地区整備計画に定められる内容は様々で、下記のような事項について定められます。
その概要を説明します。

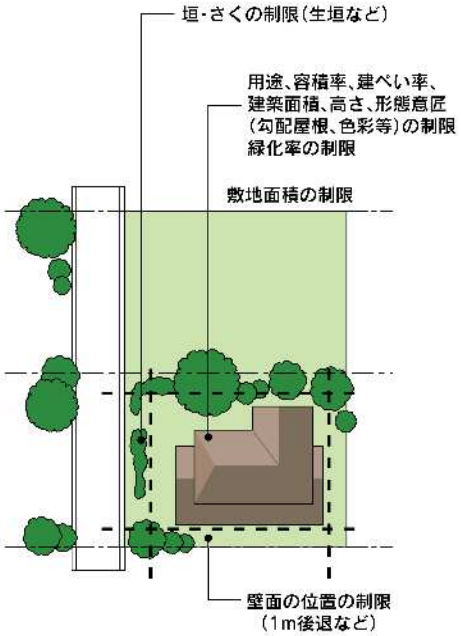
1. 地区施設の配置及び規模

みなさんが利用する道路、公園、緑地、広場などを地区施設として定めて公共空間を確保します。



2. 建築物やその他の敷地などの制限に関すること

建築物等の用途の制限
地区の目指すまちづくりにそぐわないものを排除したり、良好なプロジェクトなどの場合は用途の制限を緩和することができます。



容積率の最高限度又は最低限度
容積率を制限し、又は緩和し、周辺に調和した土地の有効利用を進めます。

建ぺい率の最高限度
庭やオープンスペースが十分にとれたゆとりのある街並みをつくります。

建築物の敷地面積の最低限度
狭小な敷地による居住環境の悪化を防止します。

建築物の建築面積の最低限度
ペンシルビルの建設を防止し、共同化等による土地の高度利用を促進します。

壁面の位置の制限
道路や隣地への圧迫感をやわらげ、良好な空間をつくります。

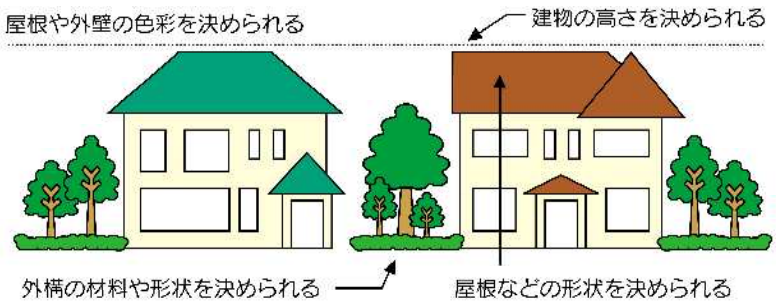
壁面後退区域における工作物の設置の制限
壁面後退区域内のよう壁や広告塔等の工作物の設置を制限し、良好な景観とゆとりある公共空間をつくることができます。

建築物等の高さの最高限度又は最低限度
街並みの揃った景観の形成や土地の高度利用を促進します。

建築物等の形態又は意匠の制限
建物の色や仕上げ、かたち、デザインを統一し、まとまりのある街並みをつくります。

緑化率の最低限度
敷地面積に対する植栽や樹木などの面積の割合（緑化率）を定め、緑の保全や創出を誘導します。

垣又さくの構造の制限
垣やさくの材料や形を決めます。生垣などにして緑の多い街並みをつくります。



3. その他、土地利用の制限

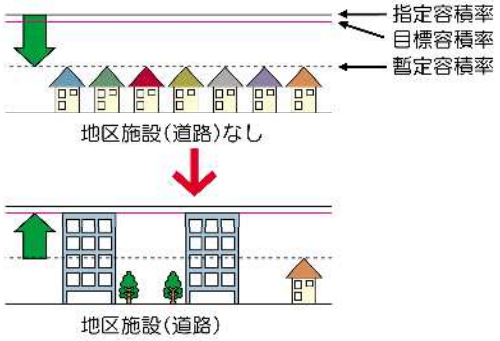
土地利用の制限 など
現存する樹林地、草地などの良い環境を守り、壊さないように制限することができます。

特別な使い方

地区整備計画の設定の仕方次第で、容積率などの緩和を受けることのできる、特別な地区計画の使い方もあります。下記にその例を紹介します。

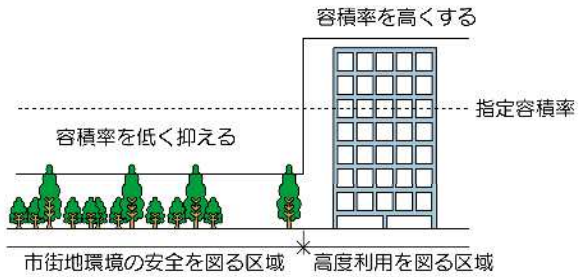
誘導容積型

道路などが未整備であるところで、土地の有効利用と併せて道路整備を誘導する制度です。
２段階の容積率を定め、道路などが整備されたところから、高い方の容積率を適用します。



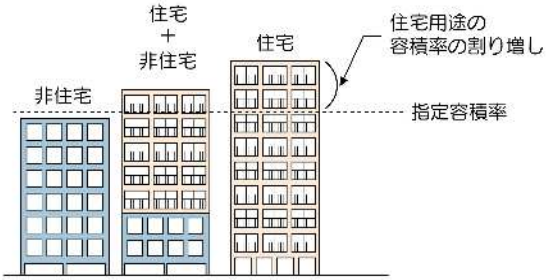
容積適正配分型

樹林地や歴史的な建造物などがあり、容積率が使われていないところの容積率を他で有効に利用することなどによって、めりはりのある都市空間を形成します。



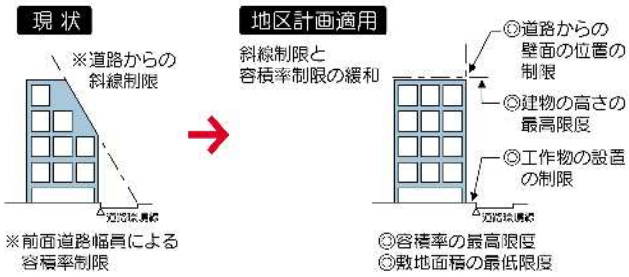
用途別容積型

人口が減少している都心部などで、住宅用途の容積率を割り増し、住宅の供給を促進させる制度です。



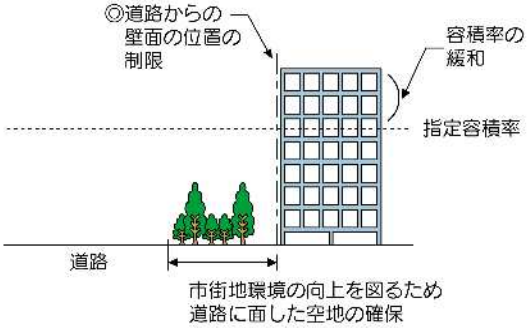
街並み誘導型

壁面位置や高さを揃えることにより斜線制限や容積率制限を緩和する制度です。



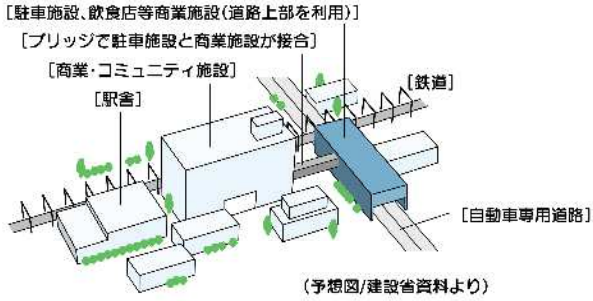
高度利用型

すでに公共施設の整備がなされている区域において、建築物の建築形態を規制することによって、敷地内に空地を確保し、その見返りに容積率を緩和することができる制度です。



立体道路制度

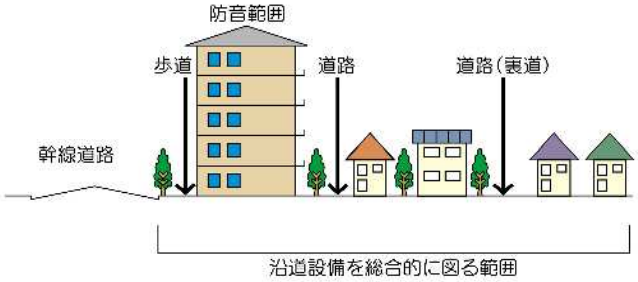
自動車専用道路と建築物を一体的に整備する地区などで、地区計画と併せて活用します。道路の上下空間に駐車施設や商業施設を建てたり、道路用地を取得せずに幹線道路を整備することができます。



いろんな地区計画

沿道地区計画

幹線道路の沿道で、騒音などを防止するなど、建築物の高度利用を促進する地区で活用します。
幹線道路沿道の背後の住宅地への影響を緩和するために、緩衝建築物（幹線道路に面して間口が広く、高層な建物）を誘導したり、緩衝緑地を設ける制度です。



防災街区整備地区計画

老朽化した木造住宅が密集し、道路や公園が十分にない地区で防災機能を高めるために活用します。
防災上有効な道路を整備し、その沿道の建築物の耐火構造化を促進することで、道路と建築物が一体となって地区の延焼防止機能や避難経路を確保することなどを目的とする制度です。

集落地区計画

農業振興地域において、農業を継続するための環境と、住環境の調和をとれた整備を行う必要がある地区で活用します。住宅などがまとまっている集落などで、道路や建物についてのルールを集落地区計画として定めます。農地について別途、計画をつくり、営農条件を向上させていきます。

名称	公共施設		制限を強化する事項														制限を緩和する事項				
	地区施設	その他	用途の制限	容積率の最高限度	容積率の最低限度	建ぺい率の最高限度	敷地面積の最低限度	建築面積の最低限度	壁面の位置の制限	工作物の設置の制限	高さの最高限度	高さの最低限度	形態・意匠の制限	垣・さくの構造の制限	土地の利用の制限	その他	用途の制限（※1）	容積率の最高限度	建ぺい率の最高限度（※2）	高さの最高限度	その他
地区計画																					
再開発等促進区		1																			2
誘導容積型	○			●																	
容積適正配分型				○	●		●		●												
高度利用型				○	●	●		●	●												2
用途別容積型				○	●		●		●												
街並み誘導型				○			●		●	○	●										3
立体道路制度																○4					5
防災街区整備地区計画		6														7					
沿道地区計画												○				○8					
集落地区計画																					

□:定めることができる項目　□:定めることができない項目　○:地区整備計画での必須項目　●:建築条例化必須項目

※1:条例により緩和することもできる（集落地区計画を除く）
※2:人工地盤について地区施設等、壁面の位置の制限を定めることにより適用除外とすることもできる（集落地区計画を除く）
1:2号施設　2:斜線制限　3:前面道路幅員による容積率制限、斜線制限　4:重複利用区域、建築の上下限界　5:道路内の建築制限
6:地区防災施設　7:建築物の構造の制限等　8:間口率の最低限度、建築物の構造に関する遮音上の制限、建築物の構造に関する防音上の制限

地区計画の検討の流れ

地区計画は、地域の皆さんでつくるまちづくりの計画です。
まずは、地域の皆さんで、まちづくりについて話し合ってみましょう！

地域の皆さん

まちづくりのスタート
「良好な住環境を守りたい」、「美しい商店街にしたい」など、まちづくりのきっかけは様々です。地域の方が集まり、まちに対する様々な思いを話し合いましょう。それがまちづくりの第一歩です。

地区を調査する
みなさんの住んでいるまちを調べてみましょう。例えば、みんなでまち歩きをして、地区のよいところ、わるいところなどを整理します。

まちづくりの課題をみつける
調査結果をもとに、行政の人に地区の建物や道路等についての状況を話してもらうなどして、地区の課題を整理・共有します。

地区計画素案の作成
まちづくりの課題を解決するとともに、まちの将来像を検討し、まちづくりの目標をつくります。その目標を実現するため、建築物等の具体的なルールを検討し、地区計画の素案をつくります。

地権者等の合意確認
関係権利者の合意形成及び周辺住民への周知を図ります。

都市計画の提案
地域の身近なまちづくりなどを都市計画として提案できる制度で、都市計画に関して地域の皆さんの積極的な参加を促進することを目的としています。ここでは、関係権利者の合意形成の下に作成した地区計画の素案について、北九州市に都市計画決定するよう提案を行います。

利害関係人からの意見

利害関係人及び住民からの意見

都市計画提案制度
市民の生活に大きな影響を与える都市計画について、市民自らが考え提案することにより、より暮らしやすいまちづくりを実現することを目的として作られた制度です。提案できる内容は、用途地域などの「地域地区」、道路、公園などの「都市施設」など多くの都市計画がありますが、「地区計画」は、その主旨からも比較的提案しやすい都市計画のひとつです。

北九州市

事前の相談
必要に応じて、助言・指導や支援制度を紹介します。

まちづくり市民支援事業
- アドバイザー派遣制度
- コンサルタント派遣制度

地域の課題や先進事例の紹介、各種計画づくり（初期活動）まで、まちづくり活動の内容や進捗に応じて、まちづくりアドバイザーやコンサルタントを派遣し、段階に応じたサポートをする事業です。

助言・指導
素案作成にあたって助言・指導を行います。

都市計画の必要性を判断

地区計画原案の縦覧
提案された地区計画素案に基づき、原案を作成、縦覧します。

地区計画案の縦覧
利害関係人からの意見も踏まえて、地区計画案を作成、縦覧します。

都市計画決定
都市計画審議会の付議を経て、都市計画決定します。

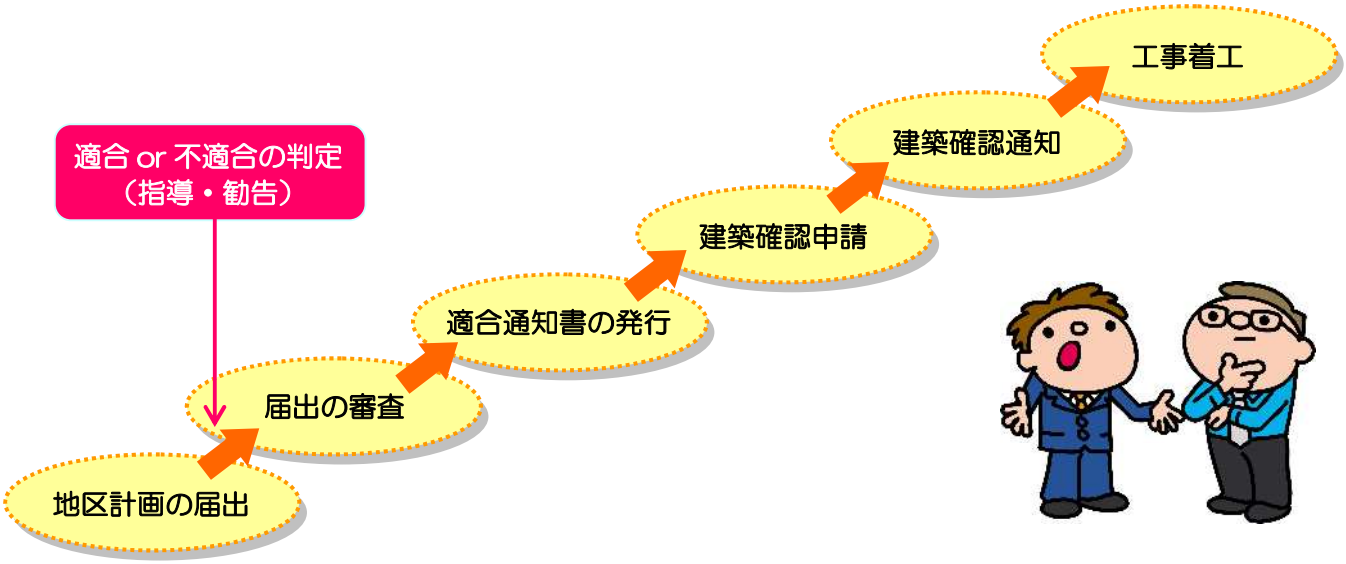
建築条例化

地区計画を実現する仕組み

地区計画制度は、地区のみなさんと一緒になって定めたルールですので、地区のみなさん一人ひとりが守っていくことによって、計画の実現が図られます。

具体的には、届出・勧告制度と建築確認制度による誘導と規制によって、実現していくことになります。

地区計画における建築行為の届出の流れ



届出・勧告

地区計画が定められると、地区内で建物を建てたり、宅地を造成したりする場合は、工事着手の３０日前までに市に届出することになります。市は、届出を受けた計画が地区計画に適合しているかチェックします。適合していない場合は、設計変更などをしていただくよう勧告します。また、届出とは別に建築確認申請の手続きも必要です。

【届出が必要な場合】

①建築物（車庫、物置等を含む）の新築・建替え・増改築
②工作物（擁壁、広告板等）の建設
③門及び垣またはさくの設置・改築
④建築物等の用途の変更
⑤土地の区画形成（造成工事など）の変更　など

建築条例

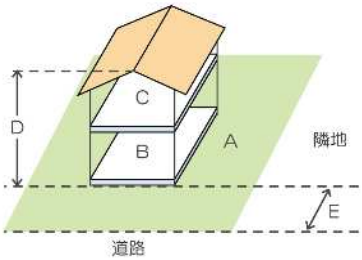
地区整備計画を定めた地区計画の中で建築物の形態に係る内容については、市で「建築条例」を定めることができます。条例として定められると、建築確認の必要条件となり、内容に適合しない場合は建てられなくなります。

開発行為などについての指導・規制

一定規模以上の宅地開発を行うときは「開発許可」が必要ですが、地区計画が定められた場合は、許可の基準に地区計画の内容が加えられるため、道路などが計画に沿って整備されることになります。また小さな開発や、道路がないところに建物を建てる場合は私道をつくり、「道路の位置の指定」を受けますが、このときにも地区計画に適合するようにします。

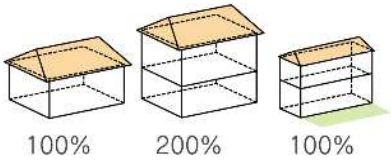
地区計画に役立つミニ知識

用語の説明



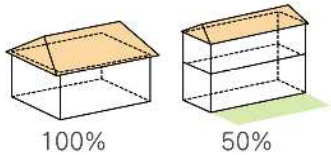
A:敷地面積
B:建築面積(≒1階面積)
C:2階面積
D:建物の高さ
E:壁面後退距離(建物の後退距離)
延べ面積:各階の床面積の合計

容積率



$$\text{容積率}(\%) = \frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

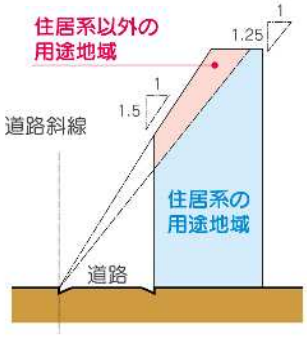
建ぺい率



$$\text{建ぺい率}(\%) = \frac{\text{建築面積（建て率）}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

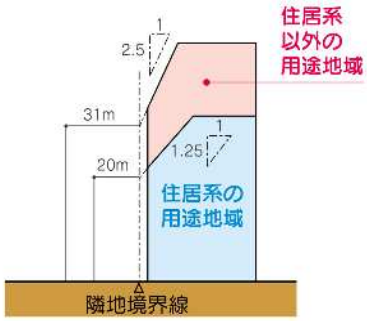
道路斜線制限

前面道路の反対側の境界線から一定の斜線以下に建物の高さを収めなければならない制限のこと。



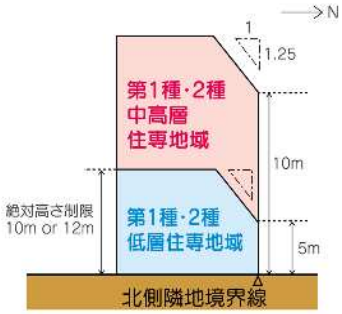
隣地斜線制限

隣地境界線から一定の高さを起点とする斜線以下に建物の高さを収めなければならない制限のこと。



北側斜線制限

建築物の高さを、北側隣地境界線上から一定の高さを起点とする斜線以下に建築物の高さを収めなければならない制限のこと。



地区計画と似たような制度

【建築協定】

地区の住民の合意に基づいて建築ルールを定め運営していく制度です。住民が運営委員会などを設けて、協定の運営にあたります。建築物に関するルール、敷地に関するルール、有効期間、協定に違反があった場合の措置等を定めます。

【緑地協定】

地域住民の合意により、生垣の設置など自らの土地の緑化や緑地の保全のルールを定め運営していく制度です。住民が運営委員会などを設けて、協定の運営にあたります。垣又はさくの構造、樹木等の管理、有効期間、協定に違反があった場合の措置等を定めます。

【景観協定】

景観法に基づき、景観計画区域内の一団の土地について、土地所有者等の全員の合意により、当該土地の区域における良好な景観の形成に関して締結する協定のことをいいます。
景観協定では、建築物の形態意匠、敷地、位置、規模、用途等の基準や緑化に関する事項、屋外広告物の基準など幅広く定めることができます。

用途制限

各用途地域における住居の環境の保護や、商業・工業などの業務の利便増進を図るために、建築することができる建築物の用途については、次のとおりの制限が行われます。

用途地域内の建築物の用途制限
○　建てられる用途
×　建てられない用途
①、②、③、④、▲：面積、階数等の制限あり

		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
	住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が、150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス用店舗のみ。2階以下 ②①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店、銀行の支店、宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下 ③2階以下 ④物品販売店舗、飲食店を除く
店舗等	店舗等の床面積が、150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	
店舗等	店舗等の床面積が、500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	○	○	○	○	④	
店舗等	店舗等の床面積が、1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	④	
店舗等	店舗等の床面積が、3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	④	
※大規模集客施設（店舗・遊戯施設等の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの）		×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	劇場、映画館、演劇場、店舗、飲食店、展示場、遊技場、馬券・車券販売所等。
事務所等	事務所等の床面積が、150㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下
事務所等	事務所等の床面積が、150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
事務所等	事務所等の床面積が、500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
事務所等	事務所等の床面積が、1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	
事務所等	事務所等の床面積が、3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	
	ホテル、旅館	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	×	×	▲3,000㎡以下
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	×	▲3,000㎡以下
遊戯施設・風俗施設	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	
遊戯施設・風俗施設	マージャン屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	×	風俗営業に該当するものは、風営法等により営業が規制されます。
遊戯施設・風俗施設	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	×	×	×	▲	○	○	○	×	×	▲客席200㎡未満
遊戯施設・風俗施設	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	▲個室付浴場等を除く
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
公共施設・病院・学校等	大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
公共施設・病院・学校等	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
公共施設・病院・学校等	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
公共施設・病院・学校等	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
公共施設・病院・学校等	病院	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
公共施設・病院・学校等	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
公共施設・病院・学校等	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
公共施設・病院・学校等	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲600㎡以下
公共施設・病院・学校等	自動車教習所	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）	×	×	▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲300㎡以下　2階以下
工場・倉庫等	建築物附属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	①　600㎡以下　1階以下 ②3,000㎡以下　2階以下 ③2階以下
工場・倉庫等		※一団地の敷地内について別に制限あり												
工場・倉庫等	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
工場・倉庫等	畜舎（15㎡を超えるもの）	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
工場・倉庫等	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	×	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり　▲2階以下
工場・倉庫等	危険性や環境を悪化させる恐れが非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ①50㎡以下　②150㎡以下
工場・倉庫等	危険性や環境を悪化させる恐れが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	
工場・倉庫等	危険性や環境を悪化させる恐れがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
工場・倉庫等	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させる恐れがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	
工場・倉庫等	自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	③	③	○	○	○	作業場の床面積 ①　50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下 原動機の制限あり
工場・倉庫等	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量　量が非常に少ない施設	×	×	×	①	②	○	○	○	○	○	○	○	①1,500㎡以下、2階以下 ②3,000㎡以下
工場・倉庫等	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量　量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
工場・倉庫等	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量　量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
工場・倉庫等	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量　量が多い施設													
		都市計画区域においては都市計画決定等が必要												

（本表は、すべての制限について掲載したものではありません。建築物の用途については、建築基準法上の制限以外に別の法律によって制限を受ける地域があります。）

北九州市建築都市局計画部都市計画課
地区計画担当

〒803-8501　北九州市小倉北区城内１番１号
TEL：093-582-2451　FAX：093-582-2503
ホームページ：http://www.city.kitakyushu.jp/

№1014014B