

市街化調整区域(北部地域)における 既存建築物の用途変更のガイドライン判断基準

(趣旨)

この基準は、「市街化調整区域(北部地域)における既存建築物の用途変更のガイドライン(平成30年7月)」(以下「ガイドライン」という。)の判断基準について必要な事項を定めることにより、適正かつ円滑な運用を図ることを目的とする。

(適用の原則)

ガイドラインの適用にあたっては、次のいずれにも該当するものであること。

- (1) 茨木市総合計画等が示す施策に支障がないこと。
- (2) 予定建築物について、事業者と所有者が異なる場合、所有者が市街化調整区域の用途変更の効果を理解し、同意していること。
- (3) 予定建築物は当該地域の住民等から理解を得られるものであること。
- (4) 予定建築物は、都市計画法上適法で10年程度適正に利用された建築物であること。
- (5) 予定地が土砂災害特別警戒区域に指定されていないこと。

(適用の範囲)

ガイドラインにおける「変更が可能となる用途」について、判断基準等を次のように補足する。

1 「観光振興のために必要な宿泊、飲食等の提供の用に供する施設」は次のいずれかに該当するものとする。

- (1) レストラン、カフェ等の飲食店。
- (2) 直売所、土産物屋等の物販店。主に、茨木市産の農産物等の販売施設を想定しているが、ガイドラインの趣旨に反しない限り、その他自治体の農産物等の販売を妨げるものではない。
- (3) 休憩施設。なお、ここでいう休憩施設とは、ハイキング、サイクリング、各種イベント等で北部地域を訪れた人が利用する施設であること。
- (4) 宿泊施設。
- (5) 体験施設。なお、ここでいう体験施設とは、地域資源を活かした産業振興のための施設であり、味噌作り体験、染物体験などができる施設であること。
- (6) 交流施設。なお、ここでいう交流施設とは、地域の活性化に向け、地域住民同士又は地域住民と地域外住民が交流できる施設のことであり、ボランティアの拠点等、地域の活性化につながると認められる場合には、予定建築物の敷地外で交流が行われるものも含む。

(7)観光案内所。

2 「既存集落の維持のために必要な賃貸住宅等」は次のいずれかに該当するものとする。

(1)賃貸住宅。ただし、農林漁業や地域資源を活かした観光等の産業振興のための移住・定住を目的とした施設であること。

(2)グループホーム等。ただし、利用者又は施設の職員が既存集落のコミュニティの活力維持を図ることに寄与する施設であり、具体的な活動内容が明確になっていること。

3 「その他地域振興に資するもの」とは、上記1又は2のいずれにも該当しないが、地域産業の振興又は既存集落のコミュニティの活力維持が図られることが明確な案件については適用する。ただし、本項目の安易な適用はガイドラインの形骸化を招く恐れがあることを鑑み、あくまで上記1又は2の範囲内での適用を原則とする。なお、産業廃棄物や資機材の置き場など、露天の土地利用を行う管理目的の施設は除く。

(附則)

この基準は令和3年7月 27 日から施行する。

(附則)

この基準は令和7年1月1日から施行する。