

# 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

## 01 北部地域の現状と課題

本市北部地域では、人口減少・少子高齢化が市全体と比べて著しく進行しており、農業の振興やコミュニティの維持といった、地域の活力に与える影響が、近年大きくなってきている。  
また、市街化調整区域においては、都市計画法の規定に基づき開発行為等が制限されており、既存建築物の用途変更についても、許可が必要である。一方で、既存建築物を活用したカフェなどの飲食店が、北部地域においては増加傾向にある。

## 02 行政計画等での位置づけ

### 上位計画との整合

- 【第5次茨木市総合計画】（平成27年3月）  
施策4 地域特性をいかした都市づくりを計画的にすすめる  
- ③適切な開発や建築物・土地利用の誘導  
開発許可基準の適正な運用や適宜適切な都市計画の見直しなどにより、社会経済情勢の変化や時代のニーズをとらえながら市の発展につながるよう、土地利用誘導を検討する。
- 施策6 時代と市民の期待・要請に応え活力みなぎる都市づくりをすすめる  
- ④北部地域の魅力向上  
北部地域が良好な住環境と観光資源を備えた魅力ある地域として整備され、多くの来訪者との交流が増え、活性化が図られている。

- 【茨木市都市計画マスタープラン】（平成27年3月）  
都市構造の区分 ③ 北部地域  
- 施策展開方針  
山林、農地、里・村の豊かな緑や特徴的な景観を保全・活用するための、土地利用や建築物・景観づくりのガイドラインの作成

- 【茨木市空家等対策計画】（平成29年3月）  
施策4 地域における利活用の推進  
取組⑩ 地域の魅力向上に寄与する利活用  
- 北部地域のまちづくりにおける活用  
・地域に必要な場所(活動や交流の拠点、農業体験希望者の施設、移住希望者の受け皿等)として活用  
・土地利用制度の地域の実情に応じたあり方の検討

【参考】茨木市北部地域のまちづくり検討調査業務報告書(平成29年3月)

### 3. 北部地域活性化に向けた基本的な方向性

- 暮らし続けることができるための環境を整える【定住】  
空き家などを定住や生業の場として上手に活用し、地域の活力維持に結び付ける必要がある。

### 国土交通省 開発許可制度運用指針の一部改正(平成28年12月)

平成28年12月27日に国土交通省から「開発許可制度の一部改正」として技術的助言が発出され、空き家などの既存建築物を地域資源として活用する場合に、開発許可の運用の弾力化を可能とする方針が示されている。

## 03 ガイドライン

### 市の方針

北部地域の現状と課題及び行政計画等での位置づけ、国土交通省開発許可制度運用指針の一部改正（平成28年12月）を受け、農林業や観光業といった地域産業の振興、また既存集落のコミュニティの活力維持に課題を抱える北部地域の活性化を図る。そこで、地域住民への周知・意見聴取を実施し、理解を得た上で、空き家などの既存建築物を活用するため、本市開発許可制度の運用を弾力化するものとする。

### 施行日

平成30年7月6日

## 04 適用条件

### 対象地域

銭原、長谷、清阪、上音羽、下音羽、忍頂寺、車作、泉原、佐保、千提寺、大岩、安元、生保、桑原、大門寺、粟生岩阪

対象地域



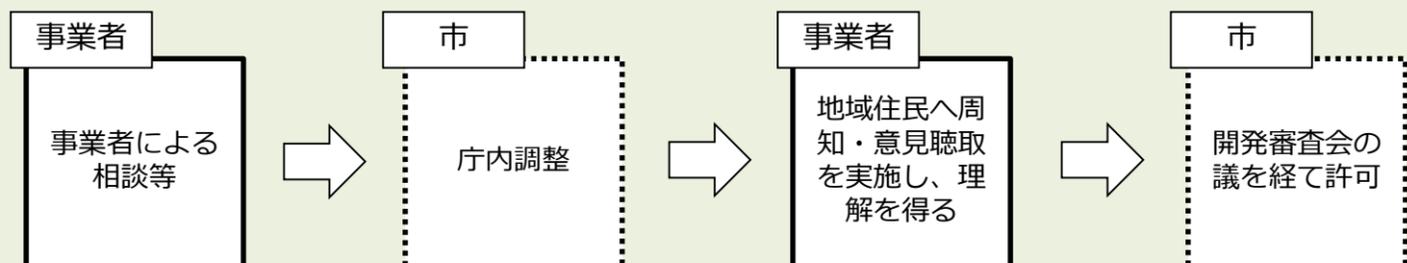
### 変更が可能となる用途

- (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<sup>1</sup>  
・レストラン、カフェ等の飲食店  
・直売所、土産物屋等の物販店  
・休憩・宿泊施設  
・体験・交流施設、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<sup>1</sup>  
・賃貸住宅、グループホーム等  
(3)その他地域振興に資するもの  
産業廃棄物や資機材の置場など、露天の土地利用を行うための管理施設は除く。

※新たな公共施設の整備を伴わないものとする。

<sup>1</sup>国土交通省「開発許可制度の一部改正」【対象とする用途類型】に該当

### 許可までの流れ



詳細は活用マニュアル参照