

市街化調整区域(北部地域)における既存建築物の 用途変更ガイドラインの活用マニュアル



茨木市

北部整備推進課

令和7年1月 作成

目次

0. はじめに	2
1. 既存建築物の活用にあたり適用される法律	3
2—1. ガイドラインの手続きフロー	7
2—2. ガイドライン活用の流れ	8
3. 関係部署について	16

0. はじめに

茨木市北部地域では、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ます。

また、北部地域は全域が市街化調整区域であるため、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¹の用途変更についても許可が必要です。

市では、北部地域の活性化に向けて様々な取組を進めていますが、地域の持つ資源やポテンシャルを生かすことを活性化に必要な視点の一つとして掲げています。

このような背景と、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）を踏まえ、北部地域の貴重な資源である空き家などの既存建築物を活用し、農林業や観光業といった地域産業の振興、既存集落のコミュニティの活力維持を図るためにガイドラインを策定し、開発許可制度の運用を弾力化しました。

本書は、当該ガイドラインを活用しようとする方の参考として、まず踏まえるべき関連法令等をまとめたものです。

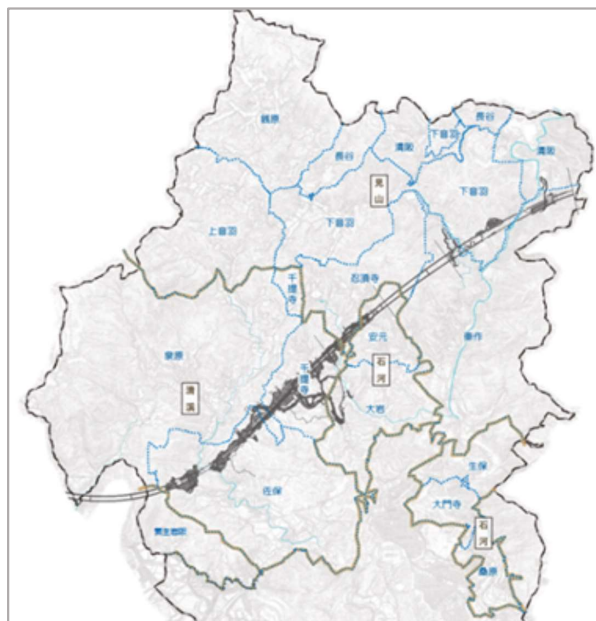
ガイドライン対象地域

茨木市北部地域に位置する 16 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）

変更が可能となる用途

- ・ 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
- ・ 休憩施設
- ・ 宿泊施設
- ・ 体験施設
- ・ 交流施設
- ・ 観光案内所
- ・ 賃貸住宅²
- ・ グループホーム等
- ・ その他地域振興に資するもの



ガイドライン活用の流れについては P. 7 以降をご確認ください。

¹ 既存建築物とは、都市計画法上適法で 10 年程度適正に利用された建築物

² 賃貸住宅とは、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

1. 既存建築物の活用にあたり適用される法律

●活用にあたって

空き家などの既存建築物を活用するには、建物が所在している場所や、改修して活用しようとする用途などによって、様々な法令が適用され、その基準も異なります。

これらの法令は、建物を利用する者の生命や財産を守り、衛生面の確保をはじめ、業務上の利便性の向上などを目的としており、用途によっては、営業そのものが制限される場合や法令へ適合させるために、多額な改修費用を要する場合があります。

物件を探すときには、関係法令への適合リスクを十分検討してから購入等を決定することが重要となります。

●既存建築物の活用における法令による主な注意点

①立地場所・地域に関すること

既存建築物が、土砂災害特別警戒区域等に指定されている土地にある場合は、当該ガイドラインを適用出来ません。

ただし、土砂災害警戒区域においては、必要な対策等を講じた場合は、当該ガイドラインの適用について協議することが出来ます。

②現行の建築基準に関すること

既存建築物は、建設当時の建築基準で建てられているため、現行法令に適合しないことが多く、用途変更にあたっては、原則として現行の基準に従って設備や建物を改修する必要が生じ、想定以上の費用が必要になることがあります。活用を行うときは、専門家の意見を聴くなど、事前に十分な検討が必要です。

建築確認申請を伴う場合は、別途、申請先の確認検査機関又は審査指導課と協議が必要です。

また、当該ガイドラインに基づき既存建築物を活用する場合であっても、用途変更に合わせた増改築や建替え等は原則出来ません。

③許認可等の状況に関すること

建築確認申請や開発許可の手続きの状況を確認する必要があります。

万一、必要な手続きがされていないときや法令の基準に適合しないときは用途変更が出来ない場合があります。

なお、建築基準法では、建築後の法改正等により、現在の基準に適合しないとき（「既存不適格」といいます。）は、一定の範囲で現行法令への適合が免除される場合があります。

④既存建築物に関すること

当該ガイドラインに基づき既存建築物を用途変更した場合は、用途を宅地に戻すことは原則出来ません。

●主な法令の手続きの概要

用途変更をする前には、関係機関への許認可手続きが必要になります。

関係法令	手続概要
都市計画法	市街化調整区域内で、用途変更を行うときには、茨木市に許可申請が必要となります。
建築基準法	建築物の 200 ㎡を超える部分を不特定多数の者等が利用する用途に変更するとき建築確認申請が必要となります。
消防法	使用用途を変更することにより個人の住宅以外の用途となる場合は、新たな消防用設備の設置や防火管理者の選任など各種届出が必要となることがありますので市消防本部予防課と協議が必要です。
営業関係法令	旅館業、飲食店等の営業に関する法令を所管する機関に届出や許可申請を行う必要があります。

上記以外にも、府や市の条例が適用されることがありますので、確認しておく必要があります。
また、専門的知識のある建築士等への相談が必要です。

●建築物の構造・設備に関する制限や基準を規定する主な法令

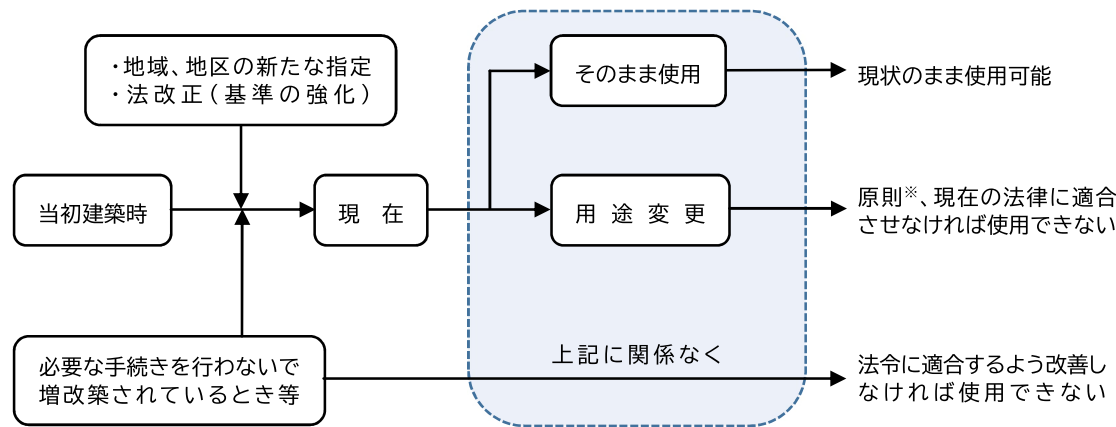
活用しようとする用途	関係法令	用途ごとに適用される法令（一部）
レストラン、カフェ等の飲食店	都市計画法 建築基準法 消防法 浄化槽法 建築物省エネ	食品衛生法・風営法
直売所、土産物屋等の物販店		—
休憩施設		公衆浴場法・温泉法
宿泊施設		旅館業法・食品衛生法・風営法・公衆浴場法・温泉法・住宅宿泊事業法
交流施設		興行場法（興行場の営業を行う場合）
観光案内所		—
賃貸住宅		—
グループホーム等		—
その他地域振興に資するもの		用途により異なる

活用しようとする用途によって、様々な法令による基準が定められています。
上記は一例です。この他にも関係法令がないかをよくお調べの上ご活用ください。

●建築基準法における留意点

既存建築物等は、建築当時の基準に適合していても、法律改正によって、現行法令に適合しなくなっていることがあります。

現状のまま使用することは可能ですが、他の用途に変更するときは、原則として、現行法令の基準に適合させる必要があります。



※現行の法律に適合しないときの緩和措置

建築当時から建築基準法が改正されて基準が厳しくなり、現行法に適合しなくなった建物(「既存不適格建築物」といいます。)の用途を変更するときには、原則として、その時点の基準に適合させることが義務付けられています。

●既存建築物等の改修にあたって注意すべき主な規定内容

① 建築基準法の主な規定

内容	規定の内容
内装制限	火を使用する調理室等の壁・天井は準不燃材料以上にする。延べ面積が 200 ㎡以上の規模になる宿泊施設や飲食店の場合には、居室や避難経路を準不燃材料等以上とする。
非常用照明	停電時に自動的に点灯する照明設備を居室や避難経路に設置する。ただし、居室から屋外の出口までの距離が短い場合には緩和できる場合がある。
防火上の間仕切壁	火を使用する室の周囲、就寝室等と避難経路、就寝室を 3 室ごとに区画する天井裏（小屋裏）まで達する準耐火構造の壁を設ける。
排煙窓	火災時の煙を屋外に出すために、居室等には排煙設備又は部屋面積の 1/50 以上の大きさの排煙に有効な窓を設ける。
採光	一定面積以上の外部に面した窓を設ける。
換気	火を使用する調理室等には換気設備、居室には 1/20 以上の換気に有効な窓を設ける。
階段	用途に応じた幅、けあげ及び踏面の寸法とする。ただし、小規模な場合には両側手すり、踏面の滑り止めにより緩和できる場合がある。規模が大きい場合には、2 か所以上の階段が必要になることがある。
構造制限	用途、規模及び階数により、耐火建築物等とする必要がある。（木造建築物のままで活用する場合には、利用する階や面積を調整する必要がある。）
浄化槽	下水処理区域外の場合、建物用途等に応じた規模を設置する必要がある。 公設浄化槽の対象地域では、下水道施設課と協議の必要がある。

※建築基準法の主な規定の用途ごとの適用表

	内装制限	非常用照明	防火上の間仕切壁	排煙窓	採光	換気
戸建住宅	△	—	—	—	○	△
飲食店	○	○	—	○	△	○
物販店	△	○	—	○	△	△
宿泊施設	○	○	○	○	△	○

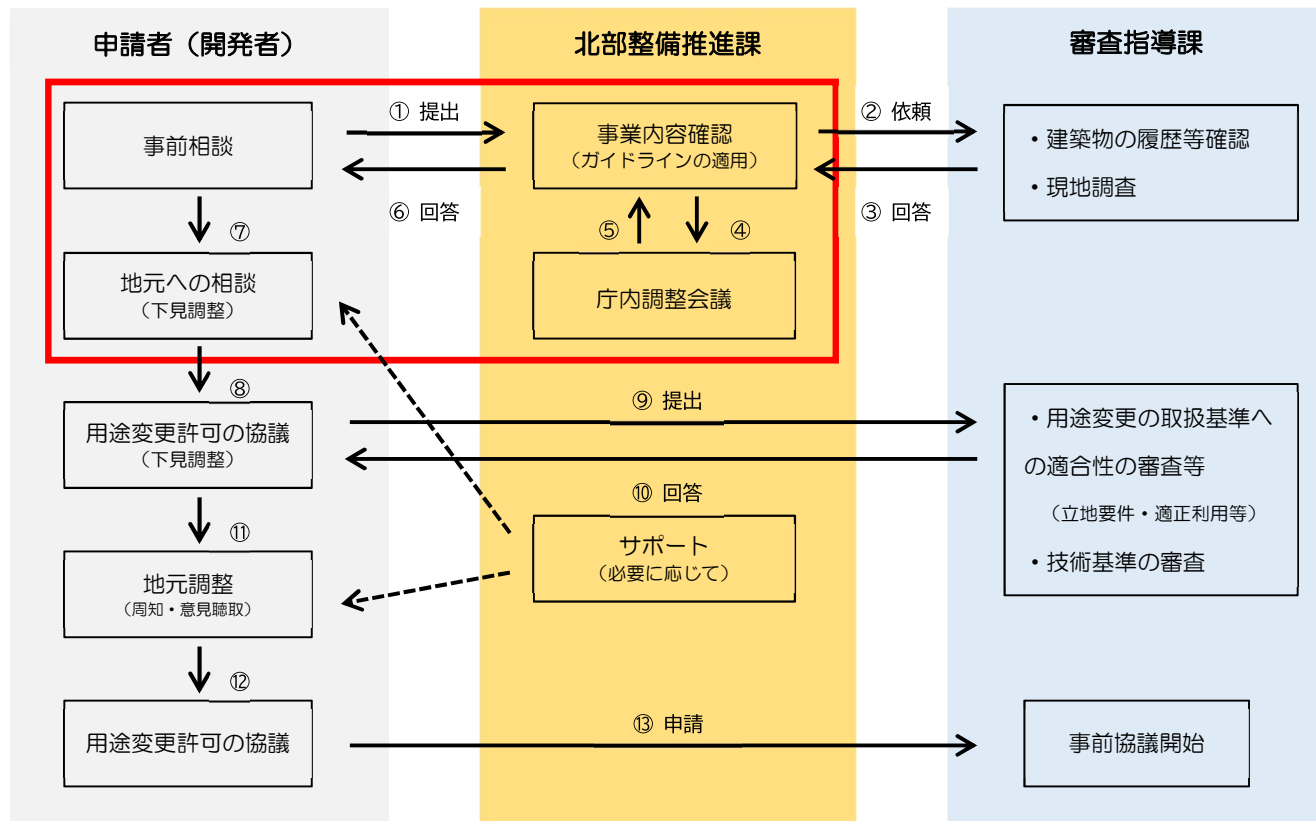
○：原則適用あり △：面積、構造、階数、設備等で適用される場合があり —：原則適用なし

② 消防法の主な規定

内容	規定の内容
防災対象物品	使用用途によりカーテン、じゅうたん等は防災性能を有するものとする。
消火器	使用用途や面積に応じた数を設ける。住宅用と住宅用以外がある。
誘導灯	個人の住宅以外の用途では、設置が必要になる場合がある。避難口に設置するものや避難通路に設置するもの等がある。
自動火災報知設備	建築物の規模に応じて設置が必要な設備で、火災の発生を自動的に知らせる設備である。住宅用火災警報器とは機能が異なる。
避難器具	一定人数以上を2階以上に収容する場合等に、避難はしご等を設置する必要がある。

2ー1. ガイドラインの手続きフロー

■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（ガイドライン）の手続きフロー
（都市計画法第42条・43条関係）



ガイドラインの活用にあたっては、上記の流れに沿って、次ページ以降を参考にお手続きください。
（物件や地元住民への説明状況等、場合により変更になる場合があります。）

また、事前協議開始後は、詳細協議や開発審査会への諮問等を経る必要があるため、許可まで約6か月程度の期間を要します。

ガイドラインの活用に関しては北部整備推進課、事前協議等に係る資料については審査指導課へご相談ください。

2-2. ガイドライン活用の流れ

1. 事前相談 【申請者・北部整備推進課】

ガイドラインを適用するためには、既存建築物が空き家などであり、対象地域内にあること、事業内容が変更可能な用途であることを証明する必要があります。

事業内容審査のために、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ガイドライン適用チェックリスト（P.9 掲載）をご提出ください。

〔添付書類（必要に応じて）〕

- ・位置図（※必須）
- ・平面図（簡易なものでも可）
- ・事業概要
- ・土砂災害特別警戒区域等の指定状況が確認できる図面
（大阪府のホームページ掲載の公示図面、ハザードマップなど）
- ・その他指示する書類

2. 事業内容確認・庁内調整会議 【北部整備推進課・審査指導課・事業担当課】

提出されたチェックリストをもとに、既存建築物が、用途変更が可能な建築物であるかなどを確認します。また、必要に応じて、農業や商工、福祉などの関係課との調整会議を行った上で、ガイドラインが適用可能かを判断します。

3. 地元への相談 【申請者・地元住民・北部整備推進課（必要に応じてサポート）】

ガイドラインを適用し用途変更を行う場合には、地元住民からの理解を得る必要があります。円滑に手続きを進めるため、用途変更許可協議の前に地元住民に事業の説明を行ってください。

事業内容の周知、意見を聴取し、理解を得たことを関係住民等説明実施報告書（P.11-12 掲載）にてご報告ください。

〔住民への説明項目〕

- ・事業関係者に関する事項：事業者、代理人の会社概要等
- ・予定地に関する事項：地名地番、付近の代表的な目標物からの具体的な位置
- ・予定建築物の概要：用途、規模等
- ・事業内容に関する事項：事業概要、目的、期待する地域への波及効果、事業開始予定日
- ・その他：関係住民の生活環境に著しく障害を与えるおそれのある事項
（駐車場、騒音、排水・ゴミの処理に関する問題など）

4. 用途変更許可の協議（下見調整） 【申請者・建築士等の専門家・審査指導課】

地元への相談を行い、理解を得られた場合には、申請建築物が用途変更可能かを判断するため、土地利用計画図や現況図等の専門的な書類の提出が必要になります。

書類の作成については、必ず建築士等の専門家に依頼し、審査指導課へ提出してください。

5. 用途変更許可の協議 【申請者・建築士等の専門家・審査指導課】

事前の下見調整を行った資料と、地元説明に関する報告書内容が整うと開発許可の協議を行うことができます。必要書類を準備の上、審査指導課へ提出してください。

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ガイドライン適用チェックリスト

●事業者記入欄

事業者	(名 称) (所在地) (連絡先)
事業予定地	
事業の目的・コンセプト	
事業内容	☐ 飲食 ☐ 物販 ☐ 宿泊 ☐ 賃貸 ☐ 観光 ☐ 福祉 ☐ その他
期待する地域への波及効果・住民へのメリット	
事業開始予定日	年 月 日

添付書類（必要に応じて）：位置図（※必須）・平面図・事業概要・土砂災害特別警戒区域等の指定状況が確認できる図面、その他指示する書類

●市役所記入欄

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 ☐ 栗生岩阪
変更後の用途（予定） ☐ 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 ☐ 休憩施設 ☐ 宿泊施設 ☐ 体験施設 ☐ 交流施設 ☐ 観光案内所 ☐ 賃貸住宅 ☐ グループホーム等 ☐ その他地域振興に資するもの()

（注）本チェックリストは、今回の既存建築物がガイドライン適用可能かの判断に使用するものであり、「用途変更が可能な建築物」であることを確約するものではありません。

（問い合わせ先）
 茨木市都市整備部北部整備推進課
 電話番号：072-620-1609

市役所受付欄

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ガイドライン適用チェックリスト

●事業者記入欄

事業者	(名 称) 茨北 花子 (所在地) 茨木市駅前三丁目 8 番13号 (連絡先) 072-620-1609
事業予定地	茨木市泉原〇〇番地
事業の目的・コンセプト	泉原の美味しい水で育てたお米と野菜を使用した地産地消カフェ
事業内容	■飲食 □物販 □宿泊 □賃貸 □観光 □福祉 □その他 メニュー：地元産野菜料理や野菜スイーツの提供 ターゲット：都会の喧騒を忘れて自然豊かな場所で休日過ごしたい働き世代、オートバイ・ロードバイク等のライダー 事業者の強み：生まれ育った土地のため地域住民との関係良好。地域住民の自己用で使いきれない野菜を受け入れフードロスを削減することができる。
期待する地域への波及効果・住民へのメリット	地域の活性化と雇用 ・ 泉原の清らかな水で作られた農産物の美味しさを広め、里山の魅力を伝える。 ・ 地域住民や新規就農者をパート社員として雇用。 ・ 新規就農者が育てた野菜を材料として仕入れ、小売販売も行うことで農業活性化の一助とする。 ・ 地元の方、新規就農者や偶然立ち寄った方の交流の場を目指す。
事業開始予定日	令和 〇年 〇月 〇日

添付書類（必要に応じて）：位置図（※必須）・平面図・事業概要・土砂災害特別警戒区域の指定状況
が確認できる図面、その他指示する書類

●市役所記入欄

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
変更後の用途（予定）
☐ 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 ☐ 休憩施設 ☐ 宿泊施設 ☐ 体験施設 ☐ 交流施設 ☐ 観光案内所 ☐ 賃貸住宅 ☐ グループホーム等 ☐ その他地域振興に資するもの()

(注) 本チェックリストは、今回の既存建築物がガイドライン適用可能かの判断に使用するものであり、「用途変更が可能な建築物」であることを確約するものではありません。

(問い合わせ先)
茨木市都市整備部北部整備推進課
電話番号：072-620-1609

市役所受付欄	

(第1面)

関係住民等説明実施報告書

年 月 日

(あて先) 茨木市長

事業者名

所在地

連絡先

関係住民等への説明について、次のとおり報告します。

事業予定地		
説明実施年月日		年 月 日から 年 月 日まで
説明を行った者の氏名		
同席した者の氏名		
代理人	住所	
	氏名	

備考 事業者が法人の場合は、事務所の所在地及び名称並びに代表者の氏名を記入してください。

市役所受付欄

(問い合わせ先)

茨木市都市整備部北部整備推進課

電話番号：072-620-1609

説明の内容	出された意見

関係住民等説明実施報告書

令和 ○年 ○月 ○日

（あて先）茨木市長

事業者名 茨北 花子
 所在地 茨木市駅前三丁目8番13号
 連絡先 072-620-1609

関係住民等への説明について、次のとおり報告します。

事業予定地		茨木市泉原○○番地
説明実施年月日		令和 ○年 ○月 ○日から 令和 ○年 ○月 ○日まで
説明を行った者の氏名		○○設計事務所 茨木 太郎
同席した者の氏名		茨北 花子
代理人	住所	茨木市駅前○丁目○番○号
	氏名	○○設計事務所 茨木 太郎

備考1 ※印のある欄は記入しないでください。

2 事業者が法人の場合は、事務所の所在地及び名称並びに代表者の氏名を記入してください。

※受付欄

（問い合わせ先）

茨木市都市整備部北部整備推進課

電話番号：072-620-1609

説明の内容	出された意見
下記に示す説明項目を説明したことが分かる様に記入してください。また、説明資料があれば添付してください。 <u>1. 事業関係者に関する事項</u> 事業者、代理人の会社概要等 <u>2. 予定地に関する事項</u> 地名地番、付近の代表的な目標物からの具体的な位置 <u>3. 予定建築物の概要</u> 用途、規模等 <u>4. 事業内容に関する事項</u> 事業概要、目的、期待する地域への波及効果、事業開始予定日 <u>5. その他（駐車場、騒音、排水・ゴミの処理等）</u> <u>1. 事業関係者に関する事項</u> 茨北 花子 ・地元泉原出身。 ・大阪市内の和食屋で11年勤務。 食材を通じて多くの農家と知り合う中で、地元・泉原の里山の魅力に気づく。 ・泉原や北部地域の魅力を発信し、この地を訪れた人と地元の人が交流できる場を作りたい。 <u>2. 予定地に関する事項</u> ・茨木市泉原●●番地 ・清溪小学校から北東へ200m ・〇〇神社の東隣の旧家 <u>3. 予定建築物の概要</u> ・専用住宅 ・敷地面積〇㎡、建築面積〇㎡ <u>4. 事業内容に関する事項</u> ・泉原の清らかな水で作られた農産物の美味しさを広め、里山の魅力を伝える。	説明時に出された意見を箇条書きにしてください。 （例） ・工事の騒音振動に配慮してほしい。 ・路上駐車をされないように対策してほしい。 ・泉原自治会や消防団に加入し、地域活動を支えてほしい。

- ・地域住民や新規就農者をパートとして雇用。
- ・新規就農者が育てた野菜を材料として仕入れ、小売販売も行うことで農業活性化の一助とする。
- ・地元の方、新規就農者や偶然立ち寄った方の交流の場を目指す。
- ・令和〇年〇月〇日開業予定

5. その他（駐車場、騒音、排水・ゴミの処理等）

- ・駐車場…道向かいの空地に3台駐車可能
- ・騒音…工事は平日9～16時に実施。
- ・排水…お客様は1日10組とするため、既存の浄化槽で対応可。
- ・ゴミの処理等…排水同様、一般家庭並みの廃棄量を想定。泉原自治会の回収場所を使用。

3. 関係部署について

●茨木市 都市整備部 北部整備推進課

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ガイドラインに関すること

茨木市役所南館 5 階

電話：072-620-1609 E-mail hokubuseibi@city.ibaraki.lg.jp

●茨木市 都市整備部 審査指導課

用途変更許可に関すること、建築確認申請に関すること

茨木市役所南館 5 階

電話：072-620-1661 E-mail shinsashido@city.ibaraki.lg.jp

●茨木市 産業環境部 農林課

農業に関すること

茨木市役所本館 7 階

電話：072-620-1622 E-mail nourin@city.ibaraki.lg.jp

●茨木市 農業委員会事務局

農地に関すること

茨木市役所本館 7 階

電話：072-620-1677 E-mail nogyo@city.ibaraki.lg.jp

●茨木市 産業環境部 商工労政課

商工、観光に関すること

茨木市役所本館 7 階

電話：072-620-1620 E-mail syokorosei@city.ibaraki.lg.jp

●茨木市 建設部 下水道施設課

公設浄化槽に関すること

茨木市合同庁舎 1 階

電話：072-620-1667 E-mail gesuidoshisetsu@city.ibaraki.lg.jp

●消防本部 予防課

消防用設備の設置等に関すること

茨木市合同庁舎 3 階

電話：072-622-6950 E-mail yobo@city.ibaraki.lg.jp