

都市計画法による区域区分別空き家利活用方法について

○空き家の所在地は市街化区域？市街化調整区域？

大口町では無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るために都市計画法により市街化区域と市街化調整区域（区域区分）を定めています。

・市街化区域の場合

・・・「自由に利活用ができる（用途により建築物の制限あり）」

- 売買により第三者が利活用することが可能
また、解体後に住宅や店舗を建築することが可能

【市街化区域の地区】

- 替地一丁目、二丁目（一部）、三丁目 ●豊田三丁目（一部）
- 丸一丁目（一部）、二丁目（一部） ●河北二丁目（一部） ●余野 ●垣田 ●さつきヶ丘
- 上小口二丁目（一部）、三丁目（一部）、 ●中小口四丁目（一部） ●城屋敷一丁目
- 大字小口 ●下小口一丁目、二丁目、三丁目（一部）、四丁目（一部）、七丁目（一部）

※「一部」については、「大口町HP」「まちづくり推進室」にて「大口町都市計画図」から確認可能です

・市街化調整区域の場合（上記地区以外の区域）

・・・「新たに許可を取ることができるならば利活用できる」

- 建築物を建築する許可を取ることができれば建築可能です
許可については、建築物によって様々な基準があるが大きく2種類に分かれます
 - ①人・建築用途に対する許可基準
 - ②土地に対する許可基準

①人・建築用途に対する許可基準

やむを得ない事情により分家住宅を建てる人、市街化調整区域の集落内に生活する人のための店舗を建てる事業者等それぞれの基準に適合する人への許可です。

- 許可基準に該当するにはかなり限定的な条件となります

②土地に対する許可基準

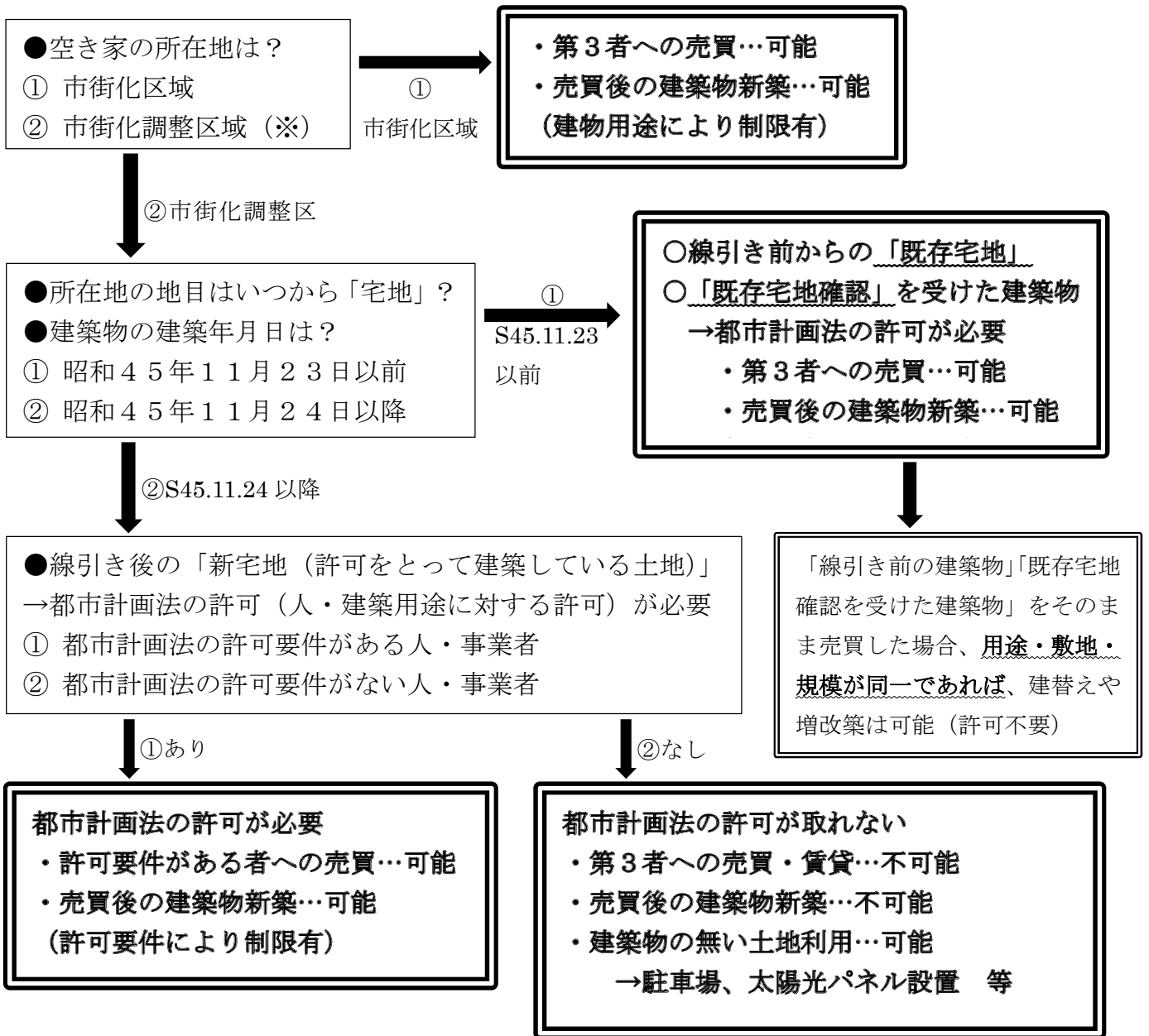
昭和45年11月24日の区域区分設定（線引き）以前から宅地としての利用が確認できる土地に関しては「既存宅地」といわれ、許可申請をすれば比較的自由に建築・用途変更ができます。

土地に対する許可のため、申請者や建築用途についての限定的な基準はなく、第三者への売買後の利活用も可能であるため、①に比べ自由に利活用ができます。

（※）市街化調整区域でも、建築物のない土地利用の場合は都市計画法の許可は不要です！

例）駐車場、太陽光パネル設置等

【都市計画法による区域区分別空き家利活用早見表】



(※) 市街化調整区域内で空き家を所有している方で、建築物のない土地利用の場合は都市計画法の許可は不要となる 例) 駐車場、太陽光パネル設置等

●土地の地目・建築年月日確認方法

- ・名古屋法務局春日井支局にて「土地登記簿謄本」「建物登記簿謄本」を取得し確認する。
- ・「建築年月日」については、建物建築時の「建築確認通知書」もしくは、町税務課にて「固定資産課税台帳」から確認することもできる。

問合せ

大口町役場 まちづくり推進室 (空き家相談窓口)

●電話：0587-95-1614 (直通)

●メール：machidukuri@town.oguchi.lg.jp

平成30年4月から、まちづくり推進室に「空き家相談窓口」を設置しました