

番号	内容	関係条項
22	農家住宅について	法第 29 条

○「農家住宅」の概要

都市計画法に基づく開発許可制度において、市街化調整区域内（※）で農業を営む方の居住の用に供する建築物のことを「農家住宅」といいます。「農家住宅」は都市計画法第 29 条第 1 項第 2 号に該当するため、開発行為を行う場合であっても開発許可が不要です。

（※）本県（北九州市、福岡市、久留米市及び大任町を除く。）において市街化調整区域を有する市町は次の 19 市町です。

大牟田市、中間市、小郡市、筑紫野市、春日市、大野城市、宗像市、太宰府市、古賀市、福津市、みやま市、糸島市、那珂川市、篠栗町、志免町、新宮町、久山町、粕屋町、苅田町

開発許可が不要となる場合の確認は、都市計画法施行規則第 60 条に基づき「開発許可不要証明」により行います。手続きの詳細については、次のリンク先をご覧ください。

<https://www.pref.fukuoka.lg.jp/contents/kahatsu60jyousyoumei.html>

○開発許可不要証明に係る「農家住宅」の取扱い

農家住宅を開発許可不要で取り扱うためには、以下の要件にすべて合致する必要があります。

（別紙のチェックシートもあわせてご参照ください。）

- ① 申請者は、自ら農業を営むものであること。（名義貸しは認められません。）
- ② 経営耕作地面積が 1,000 ㎡以上若しくは自ら生産する農業生産物で農産物販売金額が 15 万円以上あること。
- ③ 「自ら農業を営む者」について、臨時的従業者（従事する日数が年間 60 日未満の者）は含まないこと。
- ④ 農地と農家住宅とは同じ地域内にあること。
- ⑤ 認められる農家住宅は、1 世帯につき 1 戸までであること。

○「農家住宅」の使用者変更について

農家住宅には使用者制限があるため、原則として、農家住宅以外として使用すること、あるいは第三者に転売や賃貸をすることはできません。ただし、長い間居住していた後に、やむを得ない事情があり、建築物の使用者を変更せざるを得ない状況になった場合は、開発審査会に付議の上、許可を得ることにより使用者の変更が認められる場合があります。

(参考)

チェック項目（□必要な添付資料）

農家住宅 の場合	個人	法人の従事者
①農家であるか	●自ら耕作を行う個人の営農者であること。 □従事日数 60 日が分かるもの。（副申書への記載も可） ※被傭者や兼業者の場合は、年間の農業生産物の総販売額が 15 万円以上であることが分かるものを求める場合があります。	●農作業に主として従事するもの。 □従事日数 60 日が分かるもの。（副申書への記載も可） □法人登記簿及び法人の従業員であることが分かる勤務証明書。
②経営耕作面積は 1,000 m ² 以上か	□耕作証明	
③住宅等を所有していないか	●申請者の住所が個人住宅になっていないか。 ※名寄帳又は無資産証明書を求める場合があります。	
④農地と農家住宅の位置が適切か	●同じ行政区であるか。 □行政区が異なるが、位置が近接している場合は、耕作証明に記載の経営耕作地の場所を付近見取り図に記載。	
農業用倉庫等の場合	●農家住宅の場合の①・②・④（農地との位置）を満たすこと。 ※農業用倉庫は認められる棟数の上限はありませんが、複数棟ある場合は個々に必要最小限のものが審査します。 ※農家住宅と同一敷地内に設ける場合は、用途不可分で増築扱いとなります。（敷地分割は不可） ※農業用倉庫の場合は、保管するものを明示すること。 例）農業用耕作機械の保管、農作物の一時保管等 ※農作物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物の場合は開発許可又は建築許可が必要となります。	
林業又は漁業従事者の場合	●林業従事者（林家）は保有山林面積が 1 ha 以上であること。 ●漁業従事者は年間の漁業総販売額が 15 万円以上であること。	□森林組合又は漁業協同組合の組合員であることが分かるもの。 ※総販売額が 15 万円以上であることが分かるものを求める場合があります。