

5 事業計画

個別事業を実現化し、中対馬の未来づくりを進めていくために必要な事項を整理

5-1 整備スケジュール

各個別事業の整備スケジュール(短期・中期・長期)を次頁以降に整理しました。

なお、整備スケジュールに示す具体的な年度は本計画策定時の想定であり、社会情勢や周辺環境等といった状況の変化に応じて変更することがあります。

■個別事業別の整備スケジュール

整備優先度	個別事業No	事業名と事業内容	短期					中期	長期	備考
			H30	H31	H32	H33	H34	H35 ~H39	H40~	
① 中対馬の中心拠点関連整備	4-1	神話の里自然公園再整備事業								
		キャンプ場再整備事業								H30 検討、予算要求 H31 設計 H32~ 工事→指定管理へ
		古民家活用事業								H30 検討、予算要求 H31 設計 H32 工事
		憩いの家を活用して物販								H30 検討 H31 整備 H32 オープン →指定管理へ
		海上マーケット(海からキャンプ食材を調達)を整備								H31 検討 H32 設計 H33 工事
		神話の里ジップライン整備事業								H31 検討 H35 設計 H36 工事
			和多都美神社で挙式							H35 検討 H36~ 実施
	4-2	烏帽子岳~糸瀬ルート整備事業								
		烏帽子岳一方通行道路新設事業								H30 用地交渉 国定公園手続 H31 設計 H32~H34 工事
	4-3	神話と寄り添う体験フィールド整備事業								
		海上サイクリングロード新設事業								H30 ルート検討 H31 設計 H32~H34 工事
		烏帽子岳トイレス芝生スペース活用事業								H35 検討 H36 実施
		ドローンを活用し、烏帽子岳VR空中散歩								H35 検討 H36 備品購入
			烏帽子岳ジップライン整備事業							H35 設計 H36 工事
	4-4	魅力ある"まちなか"整備事業								
		共同キッチン・食品加工所整備事業								H30 検討 H31 設置 H32~ 運営
案内所整備事業									H30~ 検討・設計・設置	
フラワーロード整備事業									H30 検討、予算要求 H31~ 実施	
寄り合い処整備事業									~H35 空き家調査 H35 検討、設計 H36 工事 H37~運営	
豊玉町郷土館整備事業									H31~ 検討 H35~ 設計・工事	
ふれあい工房活用事業									H35~ 検討・実施	
② 周遊アクティビティ関連整備	1-1	歴史を体感する周遊アクティビティフィールド整備事業								
		サイクリング・トレッキングコース整備事業								H30 検討 H31~ 小施設等の整備 H35~ 路面等の整備
			案内板、サイクルスタンド、自転車設置、既存バス停建物の改修、Wifi環境整備							H35 各種検討、予算要求 H36~ 工事
	7-1	しまの周遊アクティビティフィールド整備事業								
		旧鴨居瀬小学校を活用した特産品、農産物販売所の整備								H30 検討(場所、物品搬出等) H31 地元農家等協力依頼 H32 実施
		旧鴨居瀬小学校を活用した自然の安らぎゾーン(赤島、黒島)の魅力紹介								H30 検討(場所、物品搬出等) H31 関連団体等協力依頼 H32 実施
		赤島、黒島の海岸部を活用し、シーカヤック体験等を実施								H30 検討(マリンスポーツ業者協力依頼) H31~ 実施
		サイクリング・トレッキングコースの設定(海上タクシー区間を含む)								H30 コース検討 H31 準備(ライン引き等) H32~ 実施
		西の漕出からの遊覧航路の整備								H35~ 検討・実施
			西の漕出入り口の駐車スペース、トイレの拡充・再整備							H35~ 検討・実施
	3-2	岬のアクティビティフィールド整備事業								
		定置網体験事業								H30 検討(事業主体と協議) H31 HP等で周知→実施
		サイクリングコース整備事業								H30 コース検討 H31 路面等の整備
		釣り堀設置事業								H33 検討 H34 設計 H35 釣り堀・飲食施設設置 H36~運営
		世界最北端サンゴ礁保全活用事業								専門機関の調査結果等を踏まえて検証 H35~ 検討・専門機関等との協議
	2-1	青海の花畑スポーツ整備事業								
			青海の花畑スポーツ整備事業							H30 計画 H31~ 整備、維持管理 H35~ 展望デッキ、加工場検討
	2-2	海辺と森のリゾートフィールド整備事業								
			野島の森、海神社、木坂の海岸の活用							H30 インストラクター養成、誘致検討 H33~ 各種施設の整備
	6-1	豊玉東部周遊アクティビティフィールド整備事業								
		サイクリング、トレッキングコース整備事業								H32~ 整備効果検討 H35 コース検討 H36 準備(路面整備、草刈り等)
		サイクリング・トレッキングコース誘導等の案内板設置								H36 コース整備後に設置
		旧塩浦小学校(校舎)を活用したサイクリング、トレッキングコースの周遊拠点整備								H35~ 検討・整備
		旧塩浦小学校(校舎)を活用したチャレンジショップの整備								H35 公募・周知 H36~実施
		旧塩浦小学校を活用した宿泊・飲食施設の整備							H40~ 検討・整備	

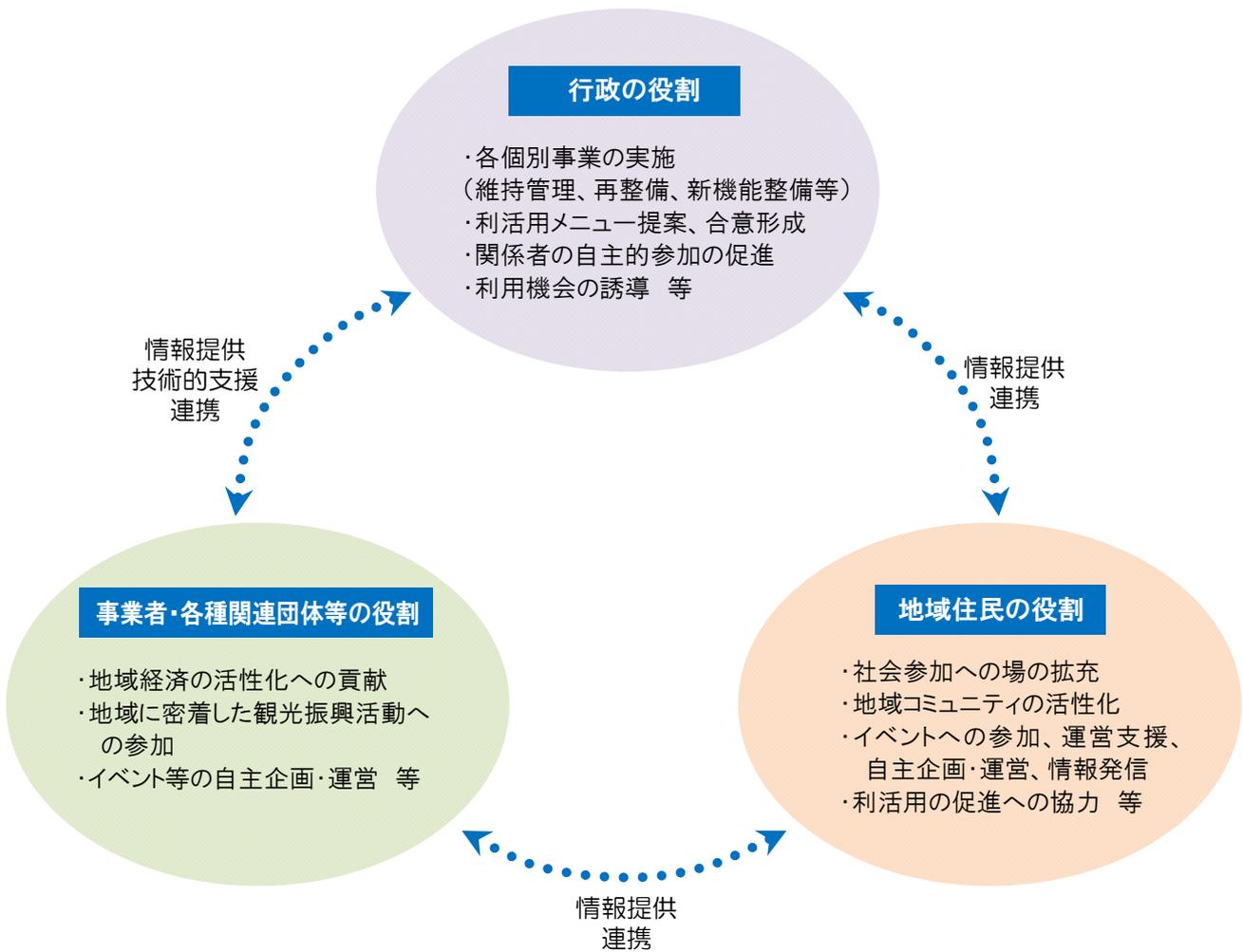
整備優先度	個別事業No	事業名と事業内容	短期					中期	長期	備考
			H30	H31	H32	H33	H34	H35 ~H39	H40~	
③ アクティビティを支援する周辺拠点整備	1-2	旧久原小中学校活用事業 宿泊、飲食施設(地元産品の食の提供)整備 トイレ整備事業								H30 活用検討 H35 設計 H36~ 工事 H37 受付業務受託者公募 → 供用開始 H35 設計 H36 工事
	3-1	海辺の中核拠点整備事業 旧豊玉町振興公社跡地活用事業 大綱空き地活用事業 施設間送迎サービス								H30 検討、予算要求 H31 設計 H32 工事 H33 管理人公募 H35~ 実施 H33 検討(用地交渉) H34 設計 H35 工事 H36 管理人公募 H35~ 検討・運用
	1-3	西海岸の眺望景観整備事業 女連磯道整備事業 コリラ島の眺望確保対策整備 案内板設置(※設置場所は要検討)								H30 予算要求 H31 実施 H32~ 調査・設計 H35 事業効果を検証して実施 H32 整備
	5-2	海上の新たな魅力創出事業 海から眺めるゲンカイツツジの整備 いかだレストラン整備事業 いかだ宿整備事業								継続的に実施 H30 整備場所検討 H31~ 実施 H35 設計 H36 工事 → 指定管理へ H40~ いかだレストランの検証を踏まえて実施
	7-2	しま暮らし満喫プログラム整備事業 写真スポット等の案内施設の充実 赤島、黒島の海岸部を活用し、宿泊施設やカフェ等を整備 スローフード飲食店整備 民泊・宿泊施設の整備 赤島での長期滞在者向けの送迎サービスを実施(空港等~赤島)								H30~ 検討・設計・設置 H35~ 検討・事業者募集、設計・整備 H35~ 検討・事業者募集、設計・整備 H35~ 空き家調査、希望者募集 H40~ 実施 H40~ 運用
	2-5	峰・木坂中核拠点整備事業 御前浜園地活用事業(キャンプ場、せんだんご茶屋、案内板、Wifi環境整備) 峰町歴史民俗資料館活用事業								H33 キャンプ場検討・協議(振興局総務課) H34~ 整備 H35~ 協力者検討・整備 H31~ 収蔵品の移設状況を確認、利活用検討 H40~ 整備
	5-1	浅茅湾周遊プログラム整備事業 真珠養殖業者と連携し、後継者育成を兼ねて真珠加工体験を実施 シーカヤック、SUP、水上自転車等の体験、拠点の整備 無人島上陸体験(シーカヤックを利用、無人島女子会プラン) 渡海船の運航と組み合わせたプログラム整備(船上レストラン等) 各港の渡船場にルートや見所を紹介する案内板を設置 浅茅湾ホッピング事業								継続的に実施 H30 プログラム検討・協力依頼 H31~ 実施 H35 事業主体と協議、検討 H36~ 施設整備(神話の里を拠点) H37~ 実施 H35~ 土地所有者等調査、検討 H35~ 運輸局届出 H36~ 営業 H35~ 整備 H40~ 検討・実施
	5-3	狭瀬戸海底掘削事業 狭瀬戸海底を1.5m程度掘削し、渡海船の利便性向上を図る								H30 調査・設計 H31~ 工事
	4-5	浅茅湾玄関口整備事業 地域産業(水産業・林業)と連携し、魅力を紹介 渡海船発着所に綺麗なトイレや憩いの場を設置								H40~ 検討・実施 H40~ 検討・整備
	2-3	星空とホテルの観望スポット整備事業 星空とホテル満喫施設設置								H33 検討(場所、管理者等) H34 設計 H35 工事 H36 周辺施設との連携・運用
	6-3	佐賀漁港活用・商業交流拠点強化事業 ハートランド付近にトイレ新設 ハートランドの拡充 フィッシャリーナ整備構想								H31 予算化見込 H32 設計 H33 工事 H35~ 検討・整備(民間主導) H40~ 検討・整備
	2-4	スポーツ関連施設整備事業 県立対馬青年の家活用事業 ファミリーパーク活用事業 施設間送迎サービス								H35 建物改修検討 H36 設計 H37~ 工事 H35 キャンプ場設置検討 H36 設計 H37~ 工事 H40~ 運用
	3-3	大石浦砲台ルート整備事業 大石浦砲台ルート整備事業								H35 設計 H36 工事
	6-2	旧志多賀小学校活用事業 共同キッチン整備 旧志多賀小学校を活用した6次産業体験施設の整備 6次産業体験と連動した体験農園等の整備								H35~ 検討・整備・運用 H35~ 検討・整備・運用 H35 検討(地元農家協力要請等) H36 施設整備 H37~ 実施
	1-4	港の飲食店強化事業 マグロ、アカムツ飲食店整備事業								H40~ 他の事業による集客効果をみて検討
3-4	瀬空き地活用事業 岬カフェ整備事業								H40~ 検討・実施	
6-4	峰港空き地活用事業 商業施設の誘致や漁の生業が見える水族館の整備 高齢受刑者の留置場(更正施設)、沿岸警備施設等の整備 東海岸の海上交通ルート整備								H40~ 地域・県・国等との調整、検討・実施 H40~ 地域・県・国等との調整、検討・実施 H40~ 事業効果を検討のうえ、実施	
8-1	新しい中対馬情報発信事業 パンフレット作成、市HP掲載、渡海船での映像PR、地域の観光情報提供								各施設の整備状況に応じ、適宜実施	
8-2	Wi-fi環境整備事業 各スポットにWi-fi環境を整備								各施設の整備状況に応じ、適宜実施	
8-3	民泊施設・移住支援住宅等整備事業 空き家や空き部屋を活用した整備 職業体験や次世代の担い手養成事業								各施設の整備状況に応じ、適宜実施 ※H30 空き家等活用できる施設の調査 各施設の整備状況に応じ、適宜実施	

5-2 事業化に向けた役割分担

本計画の事業内容は多岐にわたるため、実施にあたっては、地域住民や事業者、各種関連団体等の協働と連携によって取り組む必要があります。

ここでは、多様な主体の参画と適切な役割分担のあり方について基本的な考え方を整理しました。

■各主体の役割分担と協働・連携のイメージ



5-2-1 地域住民の役割

各事業を実施していくにあたっては、地域住民の協力は不可欠となります。地域住民は地域の活性化の担い手であることを認識した上で、社会参加の場を拡充するとともに、地域コミュニティの活性化を図ることが求められます。

例えば、地域の美化活動への積極的な参加、歴史・文化などの地域資源の情報発信やボランティアガイド、空き家・空き地等の提供、将来的には整備箇所を活用した地域発のイベントの企画・運営等も期待されます。

5-2-2 事業者・各種関連団体等の役割

事業者や各種関連団体等は、地域経済の活性化に貢献するとともに、地域に密着した観光振興に積極的に取り組み、中対馬の活性化を目指して自発的に活動することが求められます。

例えば、地元産品の食材提供、来訪者のニーズに応えるための商品開発や人材育成、体験交流プログラムやイベント等の企画や運営、島外事業者との連携による新たな事業創出等が期待されます。

また、リトリートに関連するプログラム(ヨガ等)については、「つしまドンナ※」の協力などをきっかけとして将来的なインストラクターの育成・定住化に向けた取組み等が期待されます。

このように、事業者や各種関連団体等による新たな事業展開と観光振興に伴って、中対馬全体での雇用創出を促進し、交流・対流・循環を生み出す環境の創出を図っていきます。

※『女性の手カラで対馬をアゲる』をコンセプトに結成した、女性のパワーとネットワークで対馬の魅力を発信し、対馬の認知度拡大と対馬ファン獲得のため活動している団体。

5-2-3 行政の役割

行政は、地域住民をはじめ、来訪者や事業者、各種関連団体等の意向を確認しながら、必要な箇所の整備や地域資源の利活用メニュー等を提案・実施していきます。

実施にあたっては、地域住民や事業者、各種関連団体等と調整・合意形成を図りつつ、来訪者や地域住民の積極的な各種施設利用、イベント等の自主的な企画・運営や情報発信を促す仕組み、仕掛けを構築していきます。

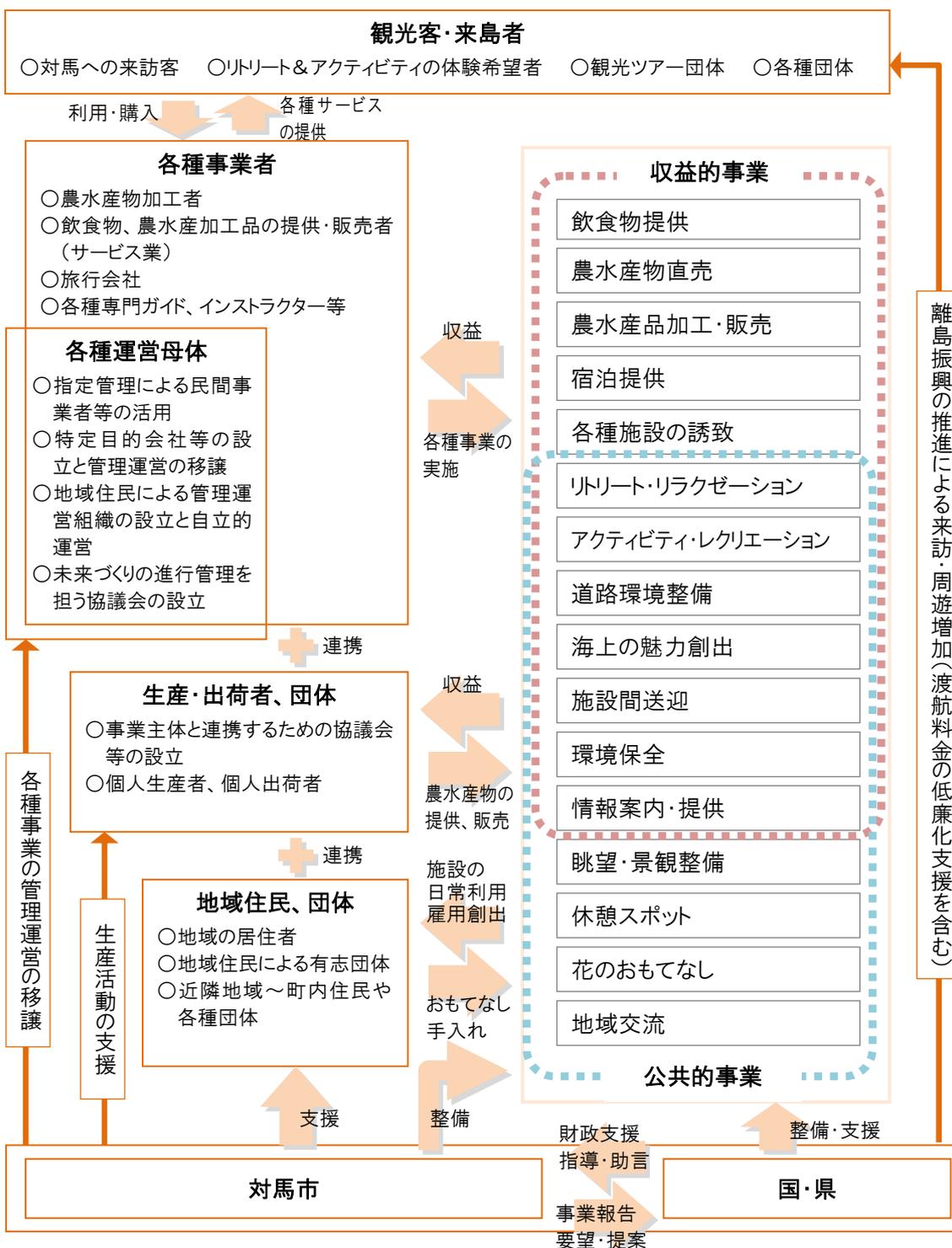
また、国や県、近隣市町及び関係機関等との広域的な連携や調整など、行政にしかできない役割を担うとともに、中対馬のみならず、対馬市全体に関する情報発信、意識啓発を行い、自主的な活動への支援並びに確実な未来づくりを推進します。

5-2-4 各主体の連携イメージ

各個別事業を実施して中対馬の未来づくりに繋がる好循環を生み出すためには、行政と民間の協力により“稼ぐ”プロセスをつくり出し、交付金等による整備・運営からなるべく早く脱却・自立を図る必要があります。

各個別事業には収益性の高い事業と公共性の高い事業がありますが、関連する事業主体がそれぞれの立場で未来を見据えながら必要な役割を担い、相互に連携を図っていくことが重要です。例えば、サイクリングやトレッキングコースを整備するだけでは収益には繋がりませんが、飲食や物販、宿泊、レンタル、ガイド、インストラクター等といった事業と連携することで収益を上げるためのきっかけとなります。

■事業特性の分類と各主体の連携イメージ



5-3 補助事業等の活用

本計画を実現化(事業化)するにあたって活用可能な補助事業等については、「個別事業カルテ」に記載※しています。

本市が主体となって実施する個別事業については、国や県等の補助事業等を活用して財政的な支援を受けることで効果的に実施していくとともに、民間が主体となる場合についても適切な補助事業等を案内するなど、具体的な支援を実施していきます。

※各補助事業の詳細については、資料編 P.101～110 をご覧ください。

5-4 利活用に関連する手続き

個別事業に係る様々な既存施設等の利活用に関連して、利活用に関連した整備を実施するにあたって特に留意する必要がある手続き等を整理しました。

5-4-1 旧小学校を利活用する場合の手続き

(1) 建築基準法関連法令の規制

校舎棟の防火設備などの建築設備等は、建築基準法や消防法によって利活用目的別に備えるべき設備が異なっています。そのため、旧小学校の校舎棟を不特定多数が出入りする施設等に変更した場合は、建物の用途変更の手続きと併せて、必要となる防火・消防設備や内装仕様を改修する必要があります。

(2) 財産処分(国庫補助)

国庫補助を受けて建設した学校施設を学校以外の用途に転用したり、売却したりする場合は、原則として補助金相当額の納付が義務付けられています。

近年、国では遊休施設を効果的に活用させる観点から、この返還義務の考え方を弾力化させ、国庫補助事業完了後10年以上の学校跡施設を有償により民間事業者等へ貸付・譲渡等する場合には、国庫納付金相当額以上を学校施設整備のための基金積み立てを条件に、国庫納付金が免除されます。

(3) 財産処分(地方債)

学校施設を建設した際の地方債については、国庫補助金の場合とほぼ同様の考え方で、利用用途の転用後も適債性がある場合には繰上償還が不要となっています。しかし、転用後の事業に適債性があっても、事業区分が変更となる場合は協議等が必要となります。

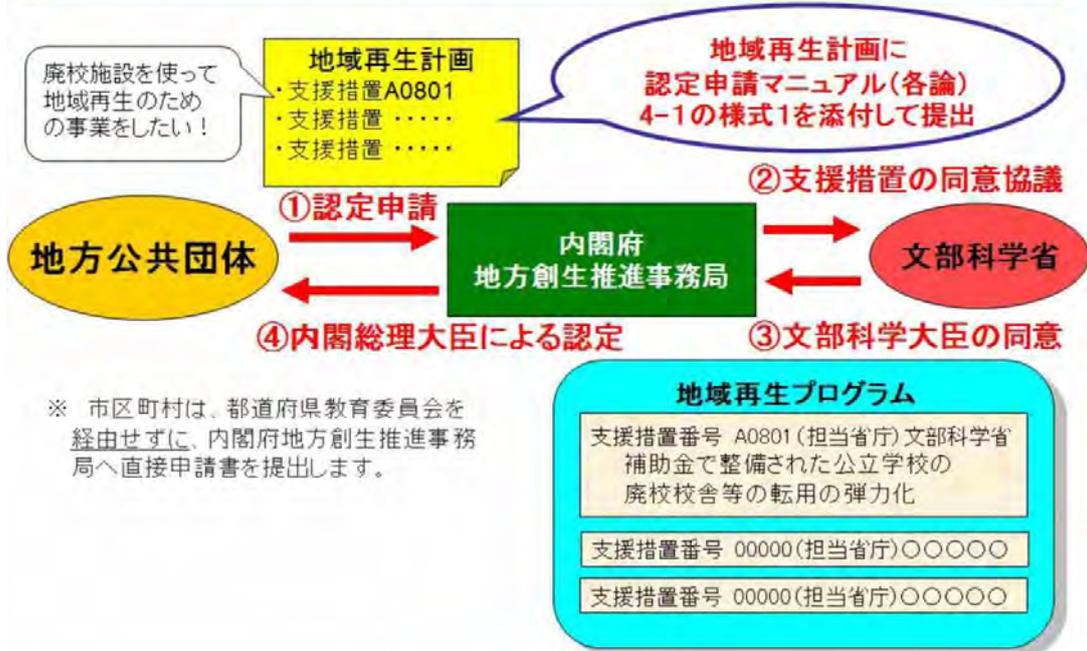
(4) 施設の耐震化

旧小学校を利活用する場合、現行法に基づいて耐震性を確保する必要があります。特に、新耐震基準が適用された昭和56年以前に建設された学校施設については、耐震診断による確認が必要となります。また、耐震診断の結果、耐震性がないと判断されたものについては、耐震設計及び耐震改修工事による施設の耐震化が必要となります。

■地域再生のための廃校施設の有効活用の促進イメージ



手続きは内閣官房経由で行う



※ 市区町村は、都道府県教育委員会を
経由せずに、内閣府地方創生推進事務
局へ直接申請書を提出します。

出典：財産処分手続ハンドブック(H29.11 文科省 施設助成課)

5-4-2 空き家を活用する場合の手続き

空き家は基本的に個人の財産であるため、利活用による各種整備にあたっては、所有者等との十分な協議が必要となります。

近年、空き家の積極的な利活用に向けて全国的に議論が進められており、国による利活用支援事業や、所有者に代わって地域が空き家を活用・管理運営する仕組みなどが検討されています。

このような支援事業等を通じて、なるべく所有者等の負担を軽減しながら地域の拠点施設として活用し、関連する個別事業を推進していくことが重要となります。

空き家活用に関する国の制度① 空き家対策総合支援事業(国土交通省)

空家等対策計画に基づき実施する空家等の活用や除却などを地域のまちづくりの柱として実施する市町村に対して、国が重点的・効率的な支援を行う事業です。

社会資本整備総合交付金とは別枠の措置であり、空家等の利活用だけではなく、除却や関連する事業にも活用可能な支援事業となっています。

<補助対象市区町村>

- ①措置法に基づく「空家等対策計画」を策定している。
- ②措置法に基づく「協議会」を設置するなど、地域の民間事業者等との連携体制がある。

<補助対象事業>

- 上記計画に基づく事業
- ・空家等の活用（例：空家等を地域活性化のための観光交流施設に活用）
 - ・空家等の除却（例：ポケットパークとして利用するための空家等の解体）
 - ・関連する事業（例：周辺建物の外観整備）



【空き家の活用】

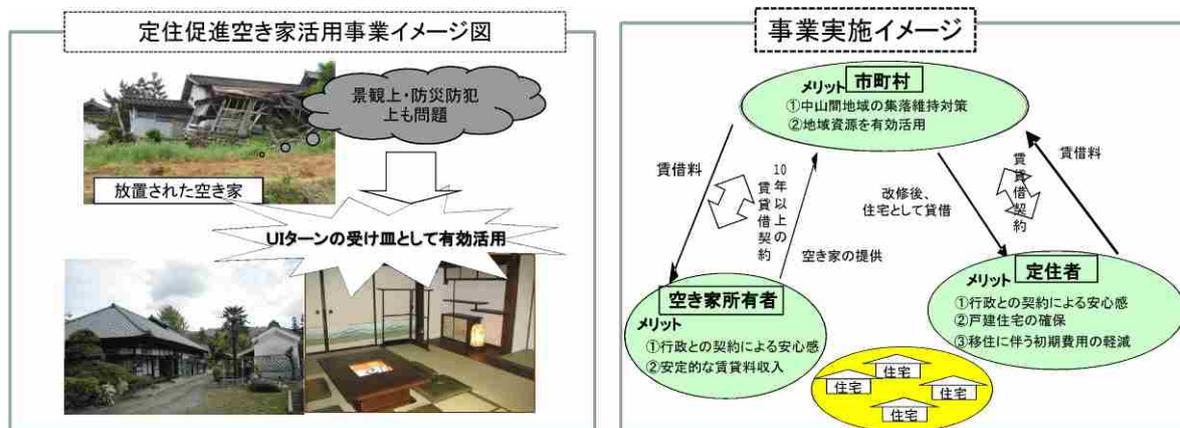
事業主体	地方公共団体	民間
負担割合 (が交付対象限度額)	国費	国費
	地方公共団体	地方公共団体
	1/2	1/3
	1/2	1/3
		1/3

【空き家の除却】

事業主体	地方公共団体	民間
負担割合 (除却等に要する費用は が交付対象限度額)	国費	国費
	地方公共団体	地方公共団体
	地方公共団体	民間
	2/5	2/5
	2/5	2/5
	1/5	1/5

空き家活用に関する国の制度② 定住促進空き家活用事業(総務省)

定住促進空き家活用事業は、総務省の過疎地域集落再編整備事業の一事業で、地域の空家等を活用し、地域における定住を促進するため、基幹的集落に点在する空家等の改修に必要な経費に対して補助を行うものです。



過疎地域市町村が事業主体となって空家等所有者から10年間以上借受けした空家等の改修費が補助対象となります。

基幹的集落に点在する空家等を有効活用して住宅を整備(3戸以上)することが要件であり、移住希望者に貸し付けることで集落再編整備につながる事業となっています。

空き家活用に関する国の制度③ 低未利用土地利用促進協定制(国土交通省)

低未利用土地利用促進協定制度は、まちなかで増加している低未利用の土地、建築物の利用促進を図るため、当該土地、建築物等の有効かつ適切な利用に資する施設の整備及び管理に関する協定制度です。

地域のまちづくりを担う自治体や都市再生推進法人等が土地や建築物の所有者と協定を締結することで、所有者に代わって土地や建築物を活用するものです。



なお、これら空き家活用に関する国の制度等を活用するには、地域内空き家の所有者や管理状況等を含めて適切に把握したうえで、空き家をとりにくく総合的な計画(空家等対策計画)を策定することが要件となっている場合があります。

5-4-3 空き家や遊休施設等を宿泊の用途に転用する場合の手続き

個別事業で示した宿泊等に係る利活用について、運用形態として主に想定される「簡易宿所営業」と「民泊」について整理しました。

(1)簡易宿所営業(旅館業法)

旅館業法において、旅館業とは、「宿泊料を受けて人を宿泊させる営業」と定義されており、また、「宿泊」とは「寝具を使用して施設を利用すること」とされており、経営する場合には、旅館業法に基づく営業許可を受けなければなりません。

なお、旅館業法には次の4つの営業形態が定められています。

■旅館業法の4つの営業形態

ホテル営業	洋式の構造及び設備を主とする施設を設け、宿泊料を受けて行う営業。
旅館営業	和式の構造及び設備を主とする施設を設け、宿泊料を受けて行う営業。 いわゆる駅前旅館、温泉旅館、観光旅館の他、割烹旅館が含まれる。民宿も該当することがある。
簡易宿所営業	宿泊する場所を多数人で共用する構造及び設備を設け、宿泊料を受けて宿泊させる営業。 例えばベッドハウス、山小屋、スキー小屋、ユースホステルの他カプセルホテルが該当する。
下宿営業	1月以上の期間を単位とする宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業。

上表のとおり、「簡易宿所営業」とは、「宿泊する場所を多人数で共用する構造及び設備を主とする施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業で、下宿営業以外のもの」(旅館業法第2条第4項)をいいます。主に二段ベッドや布団敷きで多人数が宿泊場所を共用する施設を指し、例として、民宿、ペンション、山小屋、カプセルホテル、ゲストハウス等が挙げられます。

宿泊施設の立地に関しては、「学校、福祉施設等の周囲おおむね 100メートルの区域内で、それら施設の清純な施設環境が著しく害されるおそれがある場合、都道府県知事等は営業の許可を与えないことができる」と規制されています。

なお、簡易宿所における構造設備等の基準は次頁に示すとおりです。

■簡易宿所における構造設備等の基準

項目	基準内容	備考
客室床面積	延床面積 33 ㎡(法第3条第1項の許可の申請に当たって宿泊者の数を10人未満とする場合には、3.3㎡に当該宿泊者の数を乗じて得た面積)以上であること。	旅館業法施行令
階層式寝台	上段と下段の間隔はおおむね1m以上であること。	
換気等	適当な換気、採光、照明、防湿及び排水の設備を有すること。	
入浴施設	当該施設に近接して公衆浴場がある等入浴に支障をきたさないと認められる場合を除き、宿泊者の需要を満たすことができる適当な規模の入浴設備を有すること。	
洗面設備	宿泊者の需要を満たすことができる適当な規模の洗面設備を有すること。	
トイレ	適当な数の便所を有すること。	
1客室の床面積	1客室の床面積は、おおむね 4.8 ㎡以上であること(7㎡以上が望ましいこと。)。ただし、宿泊者の数を10人未満として申請がなされた施設は除く。	旅館業における衛生等管理要領
玄関帳場	適当な規模の玄関、玄関帳場又はフロント及びこれに類する設備を設けることが望ましいこと。	
その他	その他都道府県が条例で定める構造設備の基準に適合すること。	旅館業法施行令

なお、簡易宿所営業については、個別事業で示した宿泊等のうち、「個別事業 No.4-1 神話の里自然公園再整備事業」の「既存管理棟・ふれあい交流等(古民家)の宿泊整備」や、「個別事業 No.6-1 豊玉東部周遊アクティビティフィールド整備事業」の「旧塩浦小学校(校舎)を活用した宿泊整備」に関連する内容となります。

(2)民泊(住宅宿泊事業法)

住宅宿泊事業法(通称、民泊新法)とは、従来の旅館業法で定める4つの営業形態(ホテル営業、旅館営業、簡易宿所営業、下宿営業)にあてはまらない、新しい営業形態である「民泊営業」に関して規定する法律です。

対象となる民泊営業は、「既存の住宅を活用した宿泊の提供」と定義され、また、民泊営業の宿泊の提供方法は、「既存の住宅を1日単位で利用者に貸し出すもので、一定の要件(営業日数の上限、宿泊人数)の範囲内で、有償かつ反復継続するもの」と定義されています。

なお、住宅宿泊事業法で定義される民泊の建物は、「住宅」と位置づけられ、旅館業法が適用されるホテルや旅館が営業することのできない住居専用地域で営業することが可能となっています。

1)民泊の種類

民泊には「旅館業民泊(簡易宿所)」、「特区民泊」、「新法民泊」があり、これらの3種類の民泊が、それぞれ異なった法令で規定されています。

①旅館業民泊

旅館業民泊は、「旅館業法」で規定された民泊であり、住居専用地域では営業できない点や、消防法や建築基準法などで厳しい条件があり、3種類の民泊の中では許可を取るのが一番難しい民泊とされています。

②特区民泊

特区民泊は、正式には「国家戦略特別区域外国人滞在施設」と言い、国から指定された国家戦略特区の中で「民泊条例」を制定した自治体の中で営業できる民泊のことである。外国人旅客の滞在に適した施設であり、外国人に限定されず、日本人でも宿泊ができます。

③新法民泊

新法民泊は、住宅を宿泊施設として貸し出すことができ、住居専用地域での営業も可能となっています。

また、旅館業のような「許可制」ではなく「届出制」であるため、届出をすれば営業ができることになっています。なお、新法民泊は条例で禁止することもできるため、民泊禁止の条例を制定した自治体では新法民泊の営業はできません。

(3)旅館業法と住宅宿泊事業法の比較

旅館業法と住宅宿泊事業法における宿泊施設の提供条件の違いは、以下に示すとおりです。

■旅館業法と住宅宿泊事業法の比較

	旅館業法	住宅宿泊事業法	
	簡易宿所営業	家主居住型	家主不在型
行政への手続き者	事業者	家主	管理者
行政への申告	許可	届出	登録
営業日数上限	なし	180日	180日
宿泊日数制限	なし	なし	なし
宿泊者人数制限	なし	4人から無制限	4人から無制限
苦情受付者	事業者	家主	管理者
フロント設置	原則なし ^{※1}	なし	なし
居室の床面積	3.3㎡以上 ^{※2}	なし	なし
行政の立入検査	あり	あり	あり
住居専用地域での営業	不可	可	可
自動火災報知機	要	未定	未定
契約形態	宿泊契約	宿泊契約	宿泊契約
目的	投資収益	文化交流	休眠地活用

※1 条例でフロント設置を義務付けている自治体があります。

※2 宿泊者の数が10人以上と申請された簡易宿所の場合を示します。

5-4-4 農地を転用する場合の手続き

「農地法の運用について」(農林水産省)によると、第1種農地における転用行為は原則不可であるが、以下の基準を満たせば例外的に許可することができます。

「農地法の運用について」の制定について

制定	平成21年12月11日21経営第4530号・21農振第1598号
改正	平成26年3月31日25経営第3962号
	平成26年4月1日25農振第2473号
	平成26年5月30日26農振第701号
	平成26年9月30日26経営第948号
	平成28年3月30日27経営第3412号・27農振第2452号
	平成28年5月25日28経営第509号

(イ) 許可の基準

第1種農地の転用は、原則として、許可をすることができない。ただし、転用行為が次のいずれかに該当する場合には、例外的に許可をすることができる。

- a 土地収用法第26条第1項の規定による告示に係る事業の用に供するために行われるものであること（法第4条第6項ただし書）。
- b 申請に係る農地を仮設工作物の設置その他の一時的な利用に供するために行うものであって、当該利用の目的を達成する上で当該農地を供することが必要であると認められるものであること（令第4条第1項第2号柱書、同項第1号イ）。

なお、砂利の採取を目的とする一時転用については、アの(イ)のcの(a)のi及びiiに掲げる事項のすべてに該当する必要があると考えられる。

- c 申請に係る農地を農業用施設、農畜産物処理加工施設、農畜産物販売施設その他地域の農業の振興に資する施設として次に掲げるもの（(b)から(e)までに掲げる施設にあつては、第1種農地及び甲種農地以外の周辺の土地に設置することによってはその目的を達成することができないと認められるものに限る。）の用に供するために行われるものであること（令第4条第1項第2号イ、則第33条）。

「第1種農地及び甲種農地以外の周辺の土地に設置することによってはその目的を達成することができないと認められる」か否かの判断については、①当該申請に係る事業目的、事業面積、立地場所等を勘案し、申請地の周辺に当該事業目的を達成することが可能な農地以外の土地、第2種農地や第3種農地があるか否か、②その土地を申請者が転用許可申請に係る事業目的に使用することが可能か否か等により行う。

- (a) 農業用施設、農畜産物処理加工施設及び農畜産物販売施設
- i 農業用施設には、次の施設が該当する。
 - (i) 農業用道路、農業用排水路、防風林等農地等の保全又は利用の増進上必要な施設
 - (ii) 畜舎、温室、植物工場（閉鎖された空間において生育環境を制御して農産物を安定的に生産する施設をいう。）、農産物集出荷施設、農産物貯蔵施設等農畜産物の生産、集荷、調製、貯蔵又は出荷の用に供する施設
 - (iii) たい肥舎、種苗貯蔵施設、農機具格納庫等農業生産資材の貯蔵又は保管の用に供する施設
 - ii 農畜産物処理加工施設には、その地域で生産される農畜産物（主として、当該施設を設置する者が生産する農畜産物又は当該施設が設置される市町村及びその近隣の市町村の区域内において生産される農畜産物をいう。iiiにおいて同じ。）を原料として処理又は加工を行う、精米所、果汁（びん詰、缶詰）製造工場、漬物製造施設、野菜加工施設、製茶施設、い草加工施設、食肉処理加工施設等が該当する。
 - iii 農畜産物販売施設には、その地域で生産される農畜産物（当該農畜産物が処理又は加工されたものを含む。）の販売を行う施設で、農業者自ら設置する施設のほか、農業者の団体、iiの処理又は加工を行う者等が設置する地域特産物販売施設等が該当する。
 - iv 耕作又は養畜の事業のために必要不可欠な駐車場、トイレ等については、農業用施設に該当する。

また、農業用施設、農畜産物処理加工施設又は農畜産物販売施設（以下iv及びvにおいて「農業用施設等」という。）の管理又は利用のために必要不可欠な駐車場、トイレ、事務所等については、当該施設等と一体的に設置される場合には、農業用施設等に該当する。
 - v 農業用施設等に附帯して太陽光発電設備等を農地に設置する場合、当該設備等が次に掲げる事項のすべてに該当するときには、農業用施設に該当する。
 - (i) 当該農業用施設等と一体的に設置されること。
 - (ii) 発電した電気は、当該農業用施設等に直接供給すること。
 - (iii) 発電能力が、当該農業用施設等の瞬間的な最大消費電力を超えないこと。ただし、当該農業用施設等の床面積を超えない規模であること。
- (b) 都市住民の農業の体験その他の都市等との地域間交流を図るために設置される施設
- 「都市等との地域間交流を図るために設置される施設」とは、農業体験施設や農家レストランなど都市住民の農村への来訪を促すことにより地域を活性化したり、都市住民の農業・農村に対する理解を深める等の効果を発揮することを通じて、地域の農業に資するものをいう。

5-4-5 漁港施設を利活用する場合の手続き

「農地法の運用について」(農林水産省)によると、第1種農地における転用行為は原則不可であるが、以下の基準を満たせば例外的に許可することができます。

Ⅲ 漁港施設用地の利用計画変更(策定)について

1 根拠

平成25年2月28日付け水港第3043号 水産庁長官通知
「漁港施設用地利用計画策定要領」

(平成2年3月15日付け2水港第40号 水産庁長官通知
平成14年4月1日付け13水港第4220号水産庁長官通知)



2 利用計画を策定する漁港

(1) 漁港区域内において漁港関係国庫事業等又は地方単独事業により造成される漁港施設用地

※ (1)以外の用地であって、漁港施設用地と一体として漁港を構成し、漁港施設の利用に密接に関連する次に掲げるものについても利用計画を策定することとしていたが、平成25年利用計画通知により記載が不要になった。

- ア 漁港関連施設用地
- イ 公用・公共用施設用地
- ウ 漁村再開発施設用地
- エ 残土処理用地
- オ 産廃物処理用地

3 利用計画を策定しなくてもよい漁港

- (1) 基本施設(漁港法第3条に掲げるもの)しかない、若しくは整備されていない漁港
- (2) 海岸環境事業等によって整備された公園・緑地等の海岸環境整備施設用地

4 利用計画を策定・変更する者

漁港管理者

5 利用計画の目的

地域の漁業情勢や社会経済情勢等を十分踏まえた漁港施設用地の利用に関する計画を策定することにより、漁港漁場整備法等に基づく漁港の整備及びその維持管理の適正化に資することを目的とする。

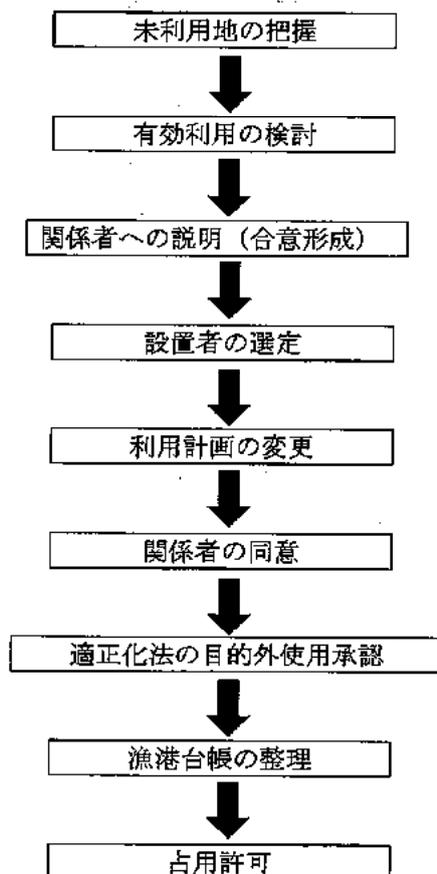
具体的にまとめてみると、

- (1) 適正な利用計画を定め、定められた計画に沿った利用を将来にわたり確保する。
- (2) 国の補助金により造成される用地の補助目的を明確にする。
- (3) 公有水面の埋立免許に際して、その用途が公共施設の配置及び規模が適正かどうかを審査対象とされるためこれを明確にする。
- (4) 補助金により造成された用地、都道府県及び市町村の単独用地、公共空地(国有海浜地)部分などを適正に把握する
- (5) 漁港施設用地の利用実態に基づき、未利用・低利用地の有効活用を図ることができる等の目的がある。

6 利用計画策定方法の変更について

- (1) 会計検査院実地検査結果に基づく平成23年度決算検査報告において、「漁業従事者数等の減少に対応した今後の漁港施設用地の利用等について」が意見表示されたことを受けて、水産庁において、従来の利用計画の策定方法の見直しが行われた。
- (2) 漁港管理者が漁港施設用地の利用実態を把握した上で、漁港施設用地の適正な利用及び管理を図ること及び地域の漁業情勢や社会経済情勢等の変化によって生じた未利用地の有効利用等を図ることを目的として、平成25年利用計画通知が発出され、それまで利用計画の策定に必要な各用途別の所用面積の算定資料の添付が不要になり、代わりに利用計画実態調査の提出が必須になった。
- (3) 未利用地等を有効利用し、補助の目的とは異なる用地として使用するため、利用計画の変更をする場合は、漁港施設用地利用実態調査の現行用地の利用内容を踏まえて、将来的な利用を十分検討し、必要に応じて法令等に基づく手続を経た上で行う。

- (1) 平成23年度会計検査院の意見表示で、国庫補助事業で整備された漁港施設用地の未利用・低利用地の有効活用を図る必要があるとの指摘がなされた。
- (2) 当該意見表示を受け、未利用地の有効利用等を図ることを目的に、「漁港関係補助事業により取得した漁港施設の財産処分の取扱いについて」（平成25年2月28日付け24水港第3042号水産庁通知通知）（以下、平成25年財産処分通知という。）が発出された。
- (3) 有効利用の対象となる用地は、利用計画に基づき用地整備が全て完了したものの、供用開始後も利用計画に基づく漁港施設の整備が見込まれず、又は漁業従事者数の減少等の漁業情勢や社会経済情勢の変化により未利用・低利用となっている補助用地である。
- (4) 施設の設置が可能な者は、地方公共団体、水産業協同組合（水産業協同組合法第2条に規定する共済水産業協同組合連合会並びに同法第87条第1項第3号及び第4号の事業を併せ行う漁業協同組合連合会を除く。）の他、漁港管理者が公正な手続に従い選定した者である。
- (5) 補助事業者は、補助用地の有効利用を行おうとする場合、適正化法第22条の規定に基づき、承認基準第3条による農林水産大臣の目的外使用の承認を受けるものとする。（ただし、平成25年財産処分通知で承認不要とされているものを除く。）
- (6) 施設を整備しようとする場合、漁港管理者は、農林水産大臣の目的外使用の承認を確認した上で、漁港管理規程による占用許可手続を行う。
- (7) 漁港管理者は、補助用地の有効利用を行うに当たって、利用計画との整合を図るため、必要に応じて利用計画を速やかに変更するものとする。



5-5 今後の課題

中対馬未来づくりアクションプランは、中対馬全域という広い範囲を対象とし、かつ幅広い分野の各種整備や事業を集約することで、中対馬の未来を描くランドデザインとしてとりまとめたものです。

ここでは、未来づくりの実現化に向けた今後の課題を整理しました。

【計画の進行管理】

○各事業の実施にあたっては、行政はもちろんのこと、地域の住民や各事業者といった様々な主体がそれぞれ中対馬の将来のイメージとして共有しながら、「まずは核となる事業の実施」、次に「関連・波及効果の高い事業の実施」というように、相互の関連性を意識しながら順序立てて整備を実施していく必要があります。

【地域や事業主体等による組織化】

○中対馬全域を見据えた整備を進めるためには、各事業を単独で実施するだけでなく、中対馬未来づくり全体の事業について、各主体が連携を図りやすい環境をつくることが重要となります。特に、地域住民の参加・協力なしには長期的なビジョンの実現は困難と考えられることから、地域や事業主体等による組織化によって地域が一丸となった事業促進を図る必要があります。

【国や県等との連携】

○中対馬全域で実施する個別事業を合わせると非常に膨大となる事業費については、離島振興法や地方創生をはじめとした、関連する各種制度を活用しながら、着実に進めていく必要があります。

【実証実験の必要性】

○短期的に実現化が難しい事業については、他の事業との関連性を考慮しながら、実施に先立って実証実験（社会実験）を行うなど、適切な手順で段階的に整備を進めていく必要があります。実現化の困難さを前提に実施をあきらめるのではなく、中対馬の未来像を共有しながら“夢”を描いていく意志によって着実な実現化を目指していきます。