

地域振興策に係る主な法的課題と留意事項

(1) 地域振興策全般に係るもの

項目	主な法的課題	主な留意事項（法制度に関するものを中心に）
用地の取得	<ul style="list-style-type: none"> <li>農地法に基づく農地転用（第5条）に相当。農地の売買、農地転用</li> <li>租税特別措置法の特別控除の特例（5000万円控除）が、農地の場合にも適用されるかどうか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>農地の売買は、農地転用の許可が必要である。農地転用は、市街化区域では農業委員会への届出でよいが、市街化調整区域の場合は農業委員会の承認が必要である。</li> <li>手続きの順番は、①農地転用の承認（農業委員会）、②用地買収、③都市計画変更（市）。</li> <li>都市計画変更には、対象地域の土地利用の内容がある程度明確になっていることが必要。どこまで明確になっている必要があるか等は県の判断によるため、まず県の担当窓口との事前協議を行うことが優先される。</li> <li>特別控除の特例は、公共事業として用地を取得する場合に適用されるものであるが、あらかじめ税務署と協議し、事業内容、事業実施時期等を提示し、控除の対象となるかの確認が必要。 例）都市計画事業であれば、事業認可後でなければ5,000万円控除の対象とならない。</li> </ul>
用地開発	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画区域の変更、開発許可、都市施設決定等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画の変更を伴うことから、早期に市の管理者と協議を行うことが必要。</li> <li>手法としては、①区域区分を変更する（新市街地とする）、②調整区域の中に地区計画を策定する、③調整区域の中で開発許可を行う（個々に位置決定する）の3通りが考えられ、一体的な開発を進めようとする場合には②の地区計画策定が適していると考えられる。</li> <li>地区計画については、「市街化調整区域における地区計画のガイドライン」（千葉県、平成23年8月）に基づき、市との調整を図りながら進める。調整を図るべき主な留意事項は以下の通り。 －市マスタープラン等との整合 －地区計画の類型（①非居住系開発誘導型、④既存集落活性型、⑥公共公益施設型等のうちどれに該当するか。）等</li> <li>予定地が1ha以上の山林等であれば、開発申請が必要。地方自治体の場合、申請は免除されるが届出等は必要（協議が発生）。</li> </ul>
焼却施設からのエネルギーの権益の譲渡	<ul style="list-style-type: none"> <li>清掃工場で生産されるエネルギー（電気・熱）の権益は、施設の所有者（組合）にある。DBOやPFIの場合は契約により運営会社（SPC）に権益を帰属させることはできるが、施設と関係のない周辺住民に帰属させることはできない。</li> <li>※発電設備に交付金が使われているかどうかは関係ない。</li> </ul>	<p>[方法1]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>エネルギーの権益を得ずに、周辺住民が、清掃工場で生産されるエネルギー相当量のエネルギーを利用できる方法があれば、実質的には周辺住民がエネルギーの権益を有しているのと同じことになる。</li> <li>エネルギー利用施設を公共の施設として整備し、託送。周辺住民が使用するエネルギー利用施設におけるエネルギー費用の徴収を免除、あるいは、誘致企業から徴収したエネルギー費用を周辺住民に譲渡する。</li> </ul> <p>[方法2]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>組合またはSPCから、周辺地域住民が組成した組合または株式会社に対して電気、排熱を廉価販売する（DBOやPFIの場合は、SPCとの委託の中でその旨を記載）。その電気、排熱を他者に販売することで収益を得る。なお、電力を他に売る場合には小売電力事業者として登録する必要がある、小売電気事業者には電力安定供給の責務が生じる。</li> </ul> <p>[方法3]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>周辺地域住民が組成した組合または株式会社、SPCへの参画（出資等）またはSPCの監視業務の一部等を行い、売電収入や排熱利用収入の一部から吉田区へ報酬を出す。</li> </ul>
営業内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>運営する事業に関する法的制限の整理。</li> <li>適切な公的窓口への届出・許認可取得（国、県、市）</li> </ul>	<p>[主な関連法]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>保健衛生事業：公衆浴場法、旅館業法等</li> <li>飲食事業：食品衛生法、食品表示法、酒税法等</li> <li>レジャー・不動産事業：倉庫業法、都市公園法、博物館法、遊具の安全基準等</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>・環境関連：廃棄物処理法、水質汚濁防止法、悪臭防止法、食品リサイクル法 等</li> <li>・その他：消防法 等</li> </ul>
--	--	---

(2) 個別の施策における留意事項

項目	該当する可能性を有する地域振興策	主な留意事項（法制度に関するものを中心に）
宿泊機能	複合施設（道の駅的機能） サンセットスパ&リゾート 地域住民サロン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・宿泊料を受けて人を宿泊させる場合には旅館業となり、旅館業法の適用を受ける。</li> <li>・旅館業の経営には①都道府県知事の許可を受け、②法施行令で定める構造設備基準を満たし、③運営は都道府県の条例で定める換気、採光、照明、防湿、清潔等の衛生基準に沿っていることが必要。</li> </ul>
託児機能	複合施設（道の駅的機能）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・業として行う託児サービスは、①認可保育園（児童福祉法の基準で認可）、②地方自治体の基準による保育所、③事業所内託児施設（従業員に対する福利厚生として運営）、④認可基準を満たさないその他のもの、⑤ベビーホテル、⑥ベビーシッター、⑦学童保育等に分類される。</li> <li>・無料で提供するサービスにおいても、事故時の責任体制等について、利用者との取り決めが必要。</li> </ul>
公衆浴場	サンセットスパ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・業として公衆浴場を営もうとする場合は浴場業となり、都道府県知事の許可を受ける。</li> </ul>
飲食品の製造・提供	複合施設（道の駅的機能） 全国公募による外食店 商品開発	<ul style="list-style-type: none"> <li>・食品衛生法：施設ごとに専任の食品衛生管理者を置く。飲食店営業においては都道府県知事の許可が必要。</li> <li>・食品表示法：食品表示基準 に従った表示を行う。</li> <li>・酒税法：アルコール分1度以上の酒類の製造においては、製造場ごとに製造免許を受ける。販売業においては、販売場ごとに販売業免許が必要。</li> </ul>
公共交通	オンデマンド交通	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域住民の移動需要の把握と、財政的制約下における運行方式の選択</li> <li>・地域住民、行政、交通事業者を含む三者の相互信頼関係の構築</li> </ul>
マリーナ	吉田マリーナ構想	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公有水面埋立法：公有水面の埋立は、公共または3セクだけに許可（埋立権者）される。埋立等の利用を行う者は埋立権者から権利を譲渡される。譲渡された者は、10年間の譲渡制限があり。</li> <li>・港湾法：港湾に指定されると港湾法により管理される。港湾管理者は利用計画を策定し、国の港湾審議会承認される。港湾は、利用目的で商港地区、工業地区等の地区に分類され、マリーナとして利用するためにはマリーナ計画用地とする必要がある。計画の策定や変更は公共（役所）が起案する。</li> <li>・漁業補償：漁業権が機能している場合に必要となることがある。</li> <li>・その他、燃料（軽油、ガソリン）の貯蔵（許可、責任者の配置）、船を陸置きする場合のクレーン、フォークリフトなどが必要となる。</li> </ul>