

**仙台市観光資源有効活用施設
立地申請の手引き**

令和8年4月

仙台市都市整備局計画部都市計画課

— 目次 —

1 制度の概要	
（1）対象地域	・ ・ ・ ・ ・ 1
（2）建築物の用途	・ ・ ・ ・ ・ 2
（3）対象となる観光資源有効活用施設	・ 2
（4）立地までの流れ	・ ・ ・ ・ ・ 3
2 申請手続き	・ ・ ・ ・ ・ 4
（1）事前相談	・ ・ ・ ・ ・ 5
（2）申請方法	・ ・ ・ ・ ・ 5
（3）申請に際しての留意事項	・ ・ ・ ・ ・ 6
（4）担当部局間での事業内容審査等	・ ・ ・ ・ ・ 6
【審査基準】	・ ・ ・ ・ ・ 7
（5）地域住民等への説明・合意形成等	・ ・ ・ ・ ・ 8
（6）観光資源有効活用施設立地調整会議による審議	・ 8

3 提出様式

申請時に必要な書類

観光資源有効活用施設立地計画申請書（様式第1号）

建設用地の状況（様式第2号）

観光資源有効活用施設立地申請に関する誓約書（様式第3号）

※建築物の立地によっては、関係法令に基づき必要となる許可・認可・同意等の取得見込みを示す資料（例：関係部署との打合せ記録）を添付してください。

担当部局間での事業内容審査後に必要な書類

地域住民等への説明・合意形成の状況（様式第4号）

一事業年度終了時(事業開始から3年間)に必要な書類

事業実施状況報告書（様式第8号）

※観光資源有効活用施設立地調整会議による審議があった場合のみ

事業内容を変更する場合に必要な書類

観光資源有効活用施設立地変更等届出書（様式第9号）

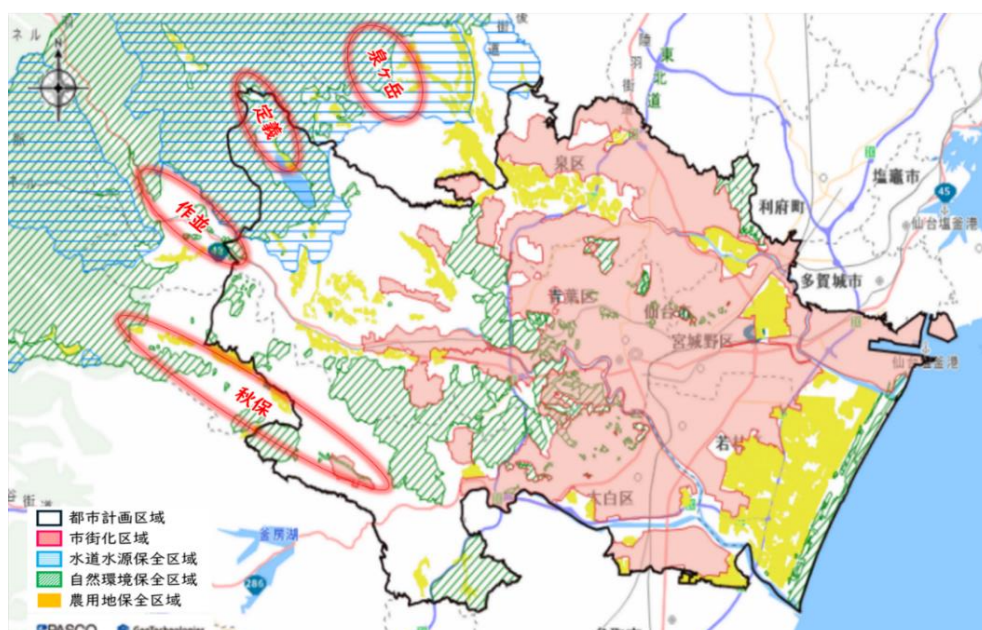
※観光資源有効活用施設立地調整会議による審議があった場合のみ

1 制度の概要

- 市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であり、緑豊かな自然環境や優良な農用地をはじめとした自然的な土地利用の保全を図るため、開発・建築行為を行う場合は、農林業の用に供する施設や、既存集落の日常生活ならびに公益上必要な施設などに限定されます。
- 本市の都市計画マスタープランにおいても、市街化調整区域の土地利用方針は、農林業振興や地域活性化により既存集落の生活環境を維持するとともに、森林里山、田園が持つ機能の保全を図ることとしています。
- 一方、人口減少や少子高齢化の進展等に伴い、地域コミュニティの維持・活性化が課題となっており、本市においても、地域経済の活性化に向けて、観光を基軸とした交流人口の拡大の取り組みの強化などを図ることとしています。
- こうした背景から、地域経済の持続的な発展に向けて、仙台ならではの観光資源の磨き上げを図っていくため、本市を代表する自然観光エリアである秋保、作並・定義、泉ヶ岳において、郊外部（市街化調整区域と都市計画区域外）の性格を踏まえながら、「観光資源の有効な利用に資する建築物」の立地に関する開発許可を迅速に進めます。
- 歴史・文化資源、自然景観など、既存の観光資源の活用により、地域経済の活性化に寄与することが見込まれ、周囲との調和が図られる施設については、開発許可に要する期間が短縮されます。

(1) 対象地域

- 秋保 : 県道62号仙台山寺線、県道160号秋保温泉川崎線沿い
作並・定義 : 国道48号沿い、定義如来 西方寺周辺
泉ヶ岳 : 国道457号以北の県道223号泉ヶ岳公園線沿い



(2) 建築物の用途

(1) のエリアにおける、既存の観光資源の有効な利用上必要な施設

- ・ レストラン、カフェ、直売所
- ・ 休憩・宿泊施設、体験・交流施設
- ・ 観光案内所、土産物屋 等

(3) 対象となる観光資源有効活用施設

ア～エすべてに該当するものであること。

【基本的考え方】

- 市街化調整区域における開発・建築等行為のうち、周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不適当と認められるもの。
- 開発区域内に保全すべき区域(※)を含まないこと。ただし、関係法令の許可又は同意を得られる見込みがあるもので、支障がないと認められる場合は、この限りではない。
(※下記に該当するもの)
 - ・ 災害が発生するおそれのある区域
建築基準法(昭和25年法律第201号)第39条第1項に規定する「災害危険区域」のほか、砂防法(明治30年法律第29号)、地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)や急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(昭和44年法律第57号)などの法令に基づき指定された災害が発生するおそれのある区域。
 - ・ 自然的な土地利用がなされている区域
農地法(昭和27年法律第229号)第2条第1項に規定する「農地」や「採草放牧地」のほか、森林法(昭和26年法律第249号)、自然公園法(昭和32年法律第161号)や自然環境保全法(昭和47年法律第85号)などの法令に基づき指定された自然的な土地利用がなされている区域
 - ・ 歴史・文化の継承などのために保護すべき区域
文化財保護法(昭和25年法律第214号)第2条第1項に規定する「有形文化財」、同法第93条第1項に規定する「埋蔵文化財」や同法第109条第1項に規定する「史跡名勝天然記念物」などの法令に基づき指定された保護すべき区域
- 都市計画区域外については、「杜の都の風土を守る土地利用調整条例」により郊外部における開発事業に際して事業者が配慮すべき基本的な事項が定められていることを踏まえ、市街化調整区域内で実施が可能とされている事業に準じて、実施を認めるものとする。

詳細はP5の担当窓口(都市整備局建築宅地部開発調整課)までお問い合わせください。

ア. 原則として、新たな公共施設(道路・上下水道等)の整備を伴わないこと。

イ. 原則として、予定建築物に係る敷地面積は1,000㎡未満、かつ延べ面積は500㎡未満、かつ高さが10m未満であること。

ウ. 予定建築物の敷地が幅員4メートル以上の道路に接しており、かつ、当該道路が開発区域(法第43条に基づく許可にあたっては、当該許可に係る区域)外の幅員9メー

ル以上の道路に接続していること。

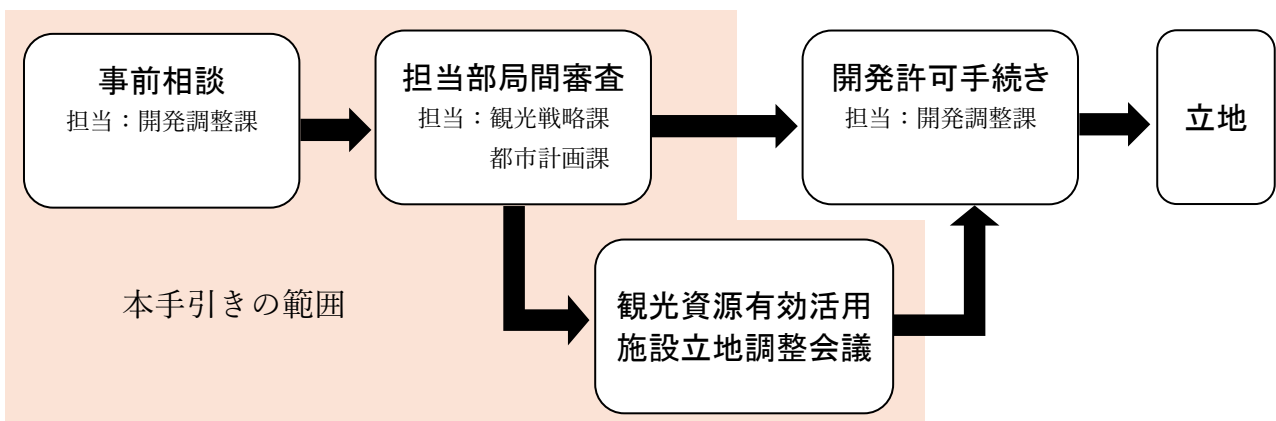
エ. 次に掲げる要件を全て満たすもの。

- (1) 当該観光資源が、市街化調整区域内、かつ、当該開発区域の周辺にあること
- (2) 当該観光資源が仙台市の観光施策との整合性があり、関係部局と調整が取れたもの
- (3) 次のいずれかに該当する施設であること、かつ、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条各項に規定する営業を行う施設及びそれに類する施設でないこと
 - ① 観光資源の鑑賞のための展望台その他の利用上必要な施設
 - ② 観光価値を維持するための施設
 - ③ 観光資源と密接な関係にある宿泊施設又は休憩施設
- (4) 周囲の環境を著しく損なうものでないことが認められるもの

- ・ エの要件については、担当部局間での審査等により判断します。
- ・ イの要件については、規模を超えた場合でも、市の関係部局で組織する「観光資源有効活用施設立地調整会議」において、観光振興に資すると認められ、事業規模や内容が適切と判断されれば、許可できる場合がありますので、ご相談ください。
- ・ 新築だけでなく、既存建築物の賃貸による施設整備の場合も対象となりますが、その場合は、建築物の所有者及び賃借人の連名での申請が要件となります。
- ・ 申請者は、施設を所有等し、施設計画や事業内容等に責任を持つ者として提案頂くこととなりますが、手続き完了後、又は施設立地までの間において、所有者、施設計画、事業内容等に変更が生じる場合は、本制度の手続きを一から取り直す必要があります。
- ・ 開発許可等がなされた後であっても、申請書類一式の内容に重大な不備や虚偽の記載があった場合や、必要な手続きを経ずに施設所有者、施設計画、事業内容等を変更した場合は、許可を取り消す可能性があります。

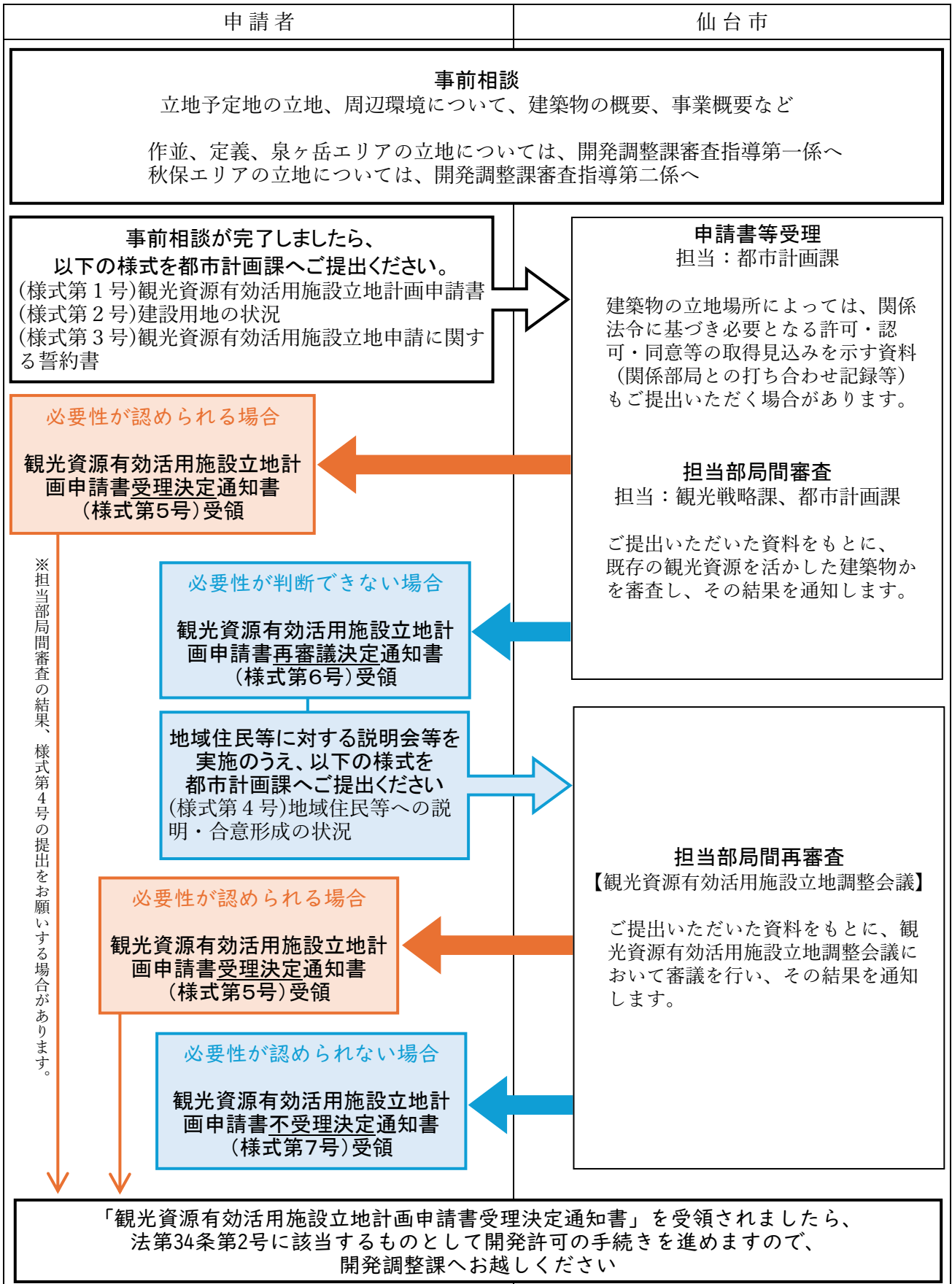
(4) 立地までの流れ

- ・ ご提案いただいた内容を担当部局間で審査し、要件に合致する場合は、速やかに開発許可手続きを行います。
- ・ 必要に応じ、事業者による地域住民への周知・意見聴取を実施していただき、その結果もふまえ、観光資源有効活用施設立地調整会議で審査を行う場合があります。



2 申請手続き

観光資源有効活用施設立地に関する手続きの流れ



(1) 事前相談

対象地域で既存の観光資源を活かした建築物をお考えの方は、まずはご相談ください。

【担当窓口】

都市整備局 建築宅地部 開発調整課（仙台市青葉区二日町12-34二日町第五仮庁舎7階）

TEL：022-214-8344【作並、定義、泉ヶ岳エリアの立地に関すること／審査指導第一係】

022-214-8319【秋保エリアの立地に関すること／審査指導第二係】

FAX：022-214-8598

※ 事前相談の予約は「せんだいオンライン申請サービス」により受け付けております。

<https://www.city.sendai.jp/kaihatsuchose-chose/jigyosha/taisaku/kaihatsu/kaihatsu/madoguchi.html>

※ 建築物の立地場所によっては、関係法令に基づき必要となる許可・認可・同意等の取得見込みを示す資料（例：関係部局との打ち合わせ記録等）もご提出いただく場合があります。

【事前相談の内容】

- ・ 立地予定地の立地、周辺環境について
- ・ 建築物の概要
- ・ 事業概要

【事前相談に必要な書類】

- 立地予定地の位置図（正確な住所、近隣の状況が分かるもの）、登記事項証明書等
- 現地写真（予定地とその周囲の状況が分かるもの）
- 建築物のイメージ図、構想等

(2) 申請方法

(1) による事前相談後に、下記書類を窓口へ提出してください。

- 観光資源有効活用施設立地計画申請書（様式第1号）
- 建設用地の状況(様式第2号)
- 観光資源有効活用施設の立地申請に関する誓約書(様式第3号)

【提出先】

都市整備局 計画部 都市計画課（仙台市青葉区二日町12-34二日町第五仮庁舎12階）

TEL：022-214-8294

FAX：022-214-8300

E-mail：tos009110@city.sendai.jp

申請書類の様式は、仙台市ホームページからダウンロードして下さい。

<https://www.city.sendai.jp/toshi-kekakuchose/kurashi/machi/kaihatsu/toshikekaku/kyokatodokede/kanko-kaihatsu.html>



(3) 申請に際しての留意事項

- ア. (1) による事前相談を行ってから申請を行ってください。事前相談を行っていない場合、または申請書類の内容等に不備がある場合は、申請書を受理できません。
- イ. 施設立地に基づく申請書類の作成等、申請書類提出に要する経費については、すべて申請者のご負担とさせていただきます。
- ウ. 提出された個人情報については、施設立地の必要性等の審査の目的に限り利用し、他の目的には利用することはありません。なお、個人情報を除く申請書等については、法令又は条例に基づき公開する場合があります。
- エ. 下記の行為を行った場合、審査を行うことなく申請を無効とします。また、審査結果通知後に下記の行為を行った場合は、開発許可等がなされた場合であっても、許可を取り消す可能性がございます。
 - a. 申請書類一式（観光資源有効活用施設立地申請書等）の内容に、重大な不備や虚偽の記載があったと認められた場合
 - b. 重要事項（施設所有者、施設計画、事業内容等）を都市計画法第35条の2に基づく変更許可等の必要な手続きを経ずに変更した場合
 - c. 上記のほか、市長が不適切と認めた場合
- オ. 建築物の立地によっては、関係法令に基づき必要となる許可・認可・同意等の取得見込みを示す資料（例：関係部署との打合せ記録）を申請書に添付してください

(4) 担当部局間での事業内容審査等

- ア. 申請書に基づき、担当部局間で事業内容を審査します。審査の結果、「観光資源有効活用施設立地計画申請書受理通知書」（様式第5号）又は「観光資源有効活用施設立地計画申請書再審議決定通知書」（様式第6号）を申請者宛てに通知します。必要な場合は、別途資料の提出をお願いするほか、現地調査、ヒアリング等を実施する可能性がございます。審査基準については7ページをご参照ください。
- イ. 担当部局間での審査において、当該建築物の必要性が認められ、「観光資源有効活用施設立地計画申請書受理通知書」（様式第5号）を受領後は速やかに、開発調整課にご相談ください。

【審査基準】

<p>観光資源活用による 集客促進に寄与する 建築物の審査基準</p>	<p>秋保エリア、作並・定義エリア、泉ヶ岳エリアにおける歴史・文化資源、自然景観など、既存の観光資源の活用により、集客を促進し、地域経済の活性化に寄与することが見込まれ、周囲との調和が図られる施設であること。または、当該観光資源の観光価値の維持するための施設であること。</p>
---	---

※ 建築物の立地場所によっては、関係法令に基づき必要となる許可・認可・同意等が取得できる見込みが確認できることが条件となります。

※ 秋保エリア、作並・定義エリア、泉ヶ岳エリアにおけるそれぞれの既存の観光資源や観光価値は、例えば以下のようなものを想定しております。これらのエリアで、地域の魅力をさらに引き出すような自由な発想によるご提案をお待ちしております。

既存の観光資源や観光価値の例

対象地域	観光資源	観光価値
秋 保 エ リ ア	秋保温泉 秋保大滝（国指定名勝） ニロ峡谷 秋保工芸の里	癒し、歴史的温泉文化の体験、地域とのつながり、壮大な自然の感動、マイナスイオン体験、写真映え、季節の美しさ、そぞろ歩きの楽しみ、非日常空間、地域文化の継承、手仕事の魅力、思い出づくり 等
作並・定義エリア	作並温泉 鳳鳴四十八滝 定義如来 西方寺 ニッカウスキー	癒し、歴史的温泉文化の体験、地域とのつながり、壮大な自然の感動、マイナスイオン体験、写真映え、約800年の歴史、紅葉や絶景などの自然景観、工場見学、ウイスキーの製造過程 等
泉ヶ岳エリア	泉ヶ岳 七北田ダム スキー場 自然ふれあい館	四季折々の自然美、仙台平野や太平洋を一望、豊かな自然景、ダムに関する学び、冬はスキー・夏はBBQ、自然体験、研修、宿泊施設 等

(5) 観光資源有効活用施設立地調整会議による審議

- ア. 担当部局間での審査の結果、再審議となった場合、又は「1 (3) イの規模要件」に合致しない場合は、市の関係部局で組織する観光資源有効活用施設立地調整会議で再度審議し、当該施設の必要性を決定します。再審議の結果、「観光資源有効活用施設立地計画申請書受理決定通知書」(様式第5号)又は「観光資源有効活用施設立地計画申請書不受理決定通知書」(様式第7号)を申請者宛てに通知します。
- イ. 当該建築物の必要性が認められ、「観光資源有効活用施設立地計画申請書受理通知書」(様式第5号)を受領されましたら、開発調整課にお越しくください。

(6) 地域住民等への説明・合意形成等

(4)の担当部局間での審査の結果、地域住民等への説明及び合意形成の状況のご報告を求める場合があります。その場合、申請者は、事前に当該施設の立地に関する地域住民等の意向把握に努めたうえで、地域住民等への説明会等を開催し、地域住民等に周知いただき、「地域住民等への説明・合意形成の状況」(様式4号)を担当部局(都市整備局計画部都市計画課)に提出いただきますようお願いいたします。

なお、担当部局間での審査の結果、再審議となった場合は、(5)の調整会議による審議の前に、「地域住民等への説明・合意形成の状況」(様式4号)を担当部局(都市整備局計画部都市計画課)に必ず提出いただきます。

地域住民等への周知にあたっては、下記の点に留意して実施してください。

ア. 地域住民等の対象範囲

原則として、立地予定地の町内会又は自治会等が対象となります。説明の対象者には、地域住民だけでなく、周辺施設(店舗や旅館、事業所等)も含まれることから、必ず主たる担当部局(文化観光局観光交流部観光戦略課)と協議を行ったうえで決定してください。

イ. 地域住民等への周知が図られていることの確認方法

申請者は、自治会や町内会、自治協議会の総会等において、周知を行ったことが分かる議事録(任意様式)を「地域住民等への説明・合意形成の状況」(様式第4号)と併せて提出してください。

ウ. 説明会等での説明内容など

説明にあたっては、申請中の段階であり、今回の申請が許可されない場合があることを必ず説明してください。地域によっては、観光資源有効活用施設の立地にあたり、自治協議会等がルールや基準等を定めていることがあるため、地域の実情に応じて、地域が定めるルールや基準への対応状況、周辺施設(店舗や旅館、事業所等)への説明状況を丁寧に説明してください。なお、許可・不許可にかかわらず、審査結果通知後速やかに、審査結果を地域の代表者及び住民等へ伝えるようにしてください。