

【地区計画導入の基本的な考え方】

～松平定信の思想を引継ぎ、歴史的風致を維持発展させる～

南湖は、松平定信が草木生い茂る沼沢地を、浚渫と築堤の土木工事、桜・紅葉・松などの植栽をもって享和元年（1801年）に完成させた「日本における公園の先駆け」といわれる。定信が作庭した五庭園のうち唯一現存するものである。

当時の大名庭園が城内または別邸に築かれているのに対し、南湖は城下の南側郊外の地に塀や柵を設けず、武士と庶民が共に楽しむために造られた「共楽の園地（公園）」であった。日本に公園制度が導入されたのは、明治6年（1873年）の太政官布告以来のことであるが、南湖の築造はそれより約70年前にさかのぼる。

また、南湖は定信の庭園造りの一環として作られた「士民共楽」のための園地（公園）機能の他にも、藩士の水練を行う学校的機能、溜池的機能、さらには水害等に備える調整池機能など複合的な機能を兼ね備えた園地という当時としてはまったく新しい概念の庭園であったと想定される。

その南湖湖畔へ近代以降に花月亭、荻原屋、偕楽園等の茶店や旅館が立地し営業を開始した。

南湖公園を訪れる人々が、定信が遺した庭園観に触れ、湖畔を散策し公園内の木々や周辺の関山、那須連峰の四季折々の眺望を楽しみ、茶店等の店舗群に入りお茶を飲み団子を食べ食事をする。また、観光客は湖畔沿いの旅館へ宿泊し地元の食材を堪能する。これこそが南湖公園の歴史的風致であり魅力である。

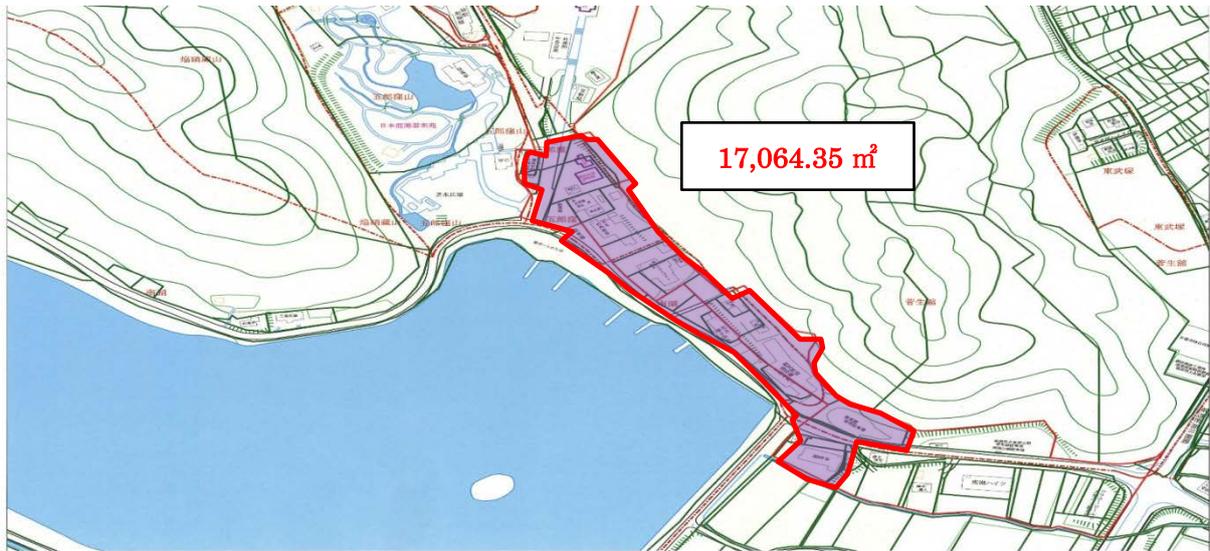
平成23年2月に東北地方では2番目に「歴史的風致維持向上計画」の認定を国から受けた。計画の中には、維持向上すべき歴史的風致として「南湖公園の行楽」が位置づけられている。南湖公園の行楽は、定信の「士民共楽」の思想に他ならない。そして、造園されてから200余年を経た今日でも、来訪者が憩い集う公園的利用は今も昔と変わっていない。まさに県南最大の歴史のある公園として多くの人々を楽しませている。

将来においても南湖公園が持つ歴史を維持させるには、湖沼と湖畔の松や桜などの木々と一体となっている湖畔に配置された店舗群を維持発展させ、多くの方々にその歴史性を広く伝承させることである。

そのため、近代以降の茶店等の店舗群がある区域へ「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成20年法律第40号。第31条関連）」に基づき、「歴史的風致維持向上地区計画」を導入する。

- ①市民が誇りとする当該公園の歴史的風致を次世代まで継承する。
- ②歴史的遺産であり県南地方最大の観光資源を十分に活かし、近代以降に配置された店舗群を維持・向上させる。
- ③南湖公園が持つ歴史的風致を維持し、その風致に合致した店舗群を配置するため、立地可能な店舗業態（白河地域の特産品を使用した料理の提供を主たる目的とする飲食店、料理店、旅館など）や建物の形態、意匠に対するルール化を図り、当該公園の魅力に磨きをかける。

南湖湖畔店舗等に係る歴史的風致維持向上地区計画



「南湖湖畔店舗等に係る歴史的風致維持向上地区計画導入区域」

まちづくりのルール（地区整備計画）

名称	南湖湖畔店舗等に係る歴史的風致維持向上地区計画（白河市決定）
位置	白河市池下40-1 40-2 40-3 40-5 白河市五郎窪37-6 37-5 38-1 40-1 40-3 40-7 白河市五郎窪北43-1 43-2 43-5 43-11 43-12 白河市五郎窪山50-1 50-2 51-1 51-2 白河市菅生館2-1の一部 2-5 46-1 46-5 46-12 46-13 白河市南湖1-2 1-3 14 15 16 17 18
面積	約1.70ha
地区整備計画区域	歴史的風致維持向上地区
地区計画の目標	<p>日本の公園の先駆けとされる南湖公園は、江戸時代に時の藩主松平定信により、「土民共楽」の思想を基に築造された庭園である。当該公園は湖沼と近代以降に配置された店舗群が一体をなして魅力をつくりだし、県南最大の歴史性のある観光地として発展してきた。しかし昨今、近代以降に配置された湖畔の店舗群の空き家が懸念され、これにあわせて来訪者の減少が進んでいる。</p> <p>こうした背景から、本地区に「歴史的風致維持向上地区計画」を導入し、当該公園が持つ歴史的風致を将来に亘り維持しつつ、店舗群を誘導する区域として、民間活力を積極的に活用することで、南湖の歴史性と風趣を維持発展させ、行楽地としてのにぎわいを創出し、魅力ある公園を形成することを目標とする。</p>
土地利用の方針	<p>地区計画の目標を実現するため、土地利用の方針を以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 市民が誇りとする南湖の歴史的風致を次世代まで引き継ぐため、近代以降に配置された店舗群の区域を維持・発展させる。 2. 歴史的風致に合致した店舗業態と意匠に配慮し、白河地域の農産品等を使用した料理の提供を主たる目的とする飲食店や料理店、旅館等の立地を図る。

<p>建築物等の規制・誘導方針</p>	<p>地区計画の目標を実現するため、建築物等の規制・誘導の方針を以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. にぎわいと魅力ある公園を形成するため、1階部分には飲食店等の立地を誘導する。 ただし、ホテル、旅館、その他これらに類する施設はこの限りでない。 2. 歴史的風致を維持するため、建築物の高さの最高限度、敷地面積の最低限度等を定める。 3. 当地区の歴史的風致を考慮し、建築物等の形態・意匠又は色彩の制限等を定める。
<p>建築物の用途の制限</p>	<p>地区計画区域内の建築物は次の各号に掲げるものとする。ただし、市長が用途上又は構造上やむを得ない特別な理由があると認め、かつ、白河市都市計画審議会の同意を得たものについてはこの限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅（共同住宅、寄宿舍、下宿、その他これに類するものを除く）を伴わない飲食店又は料理店のうち、床面積の合計が500平方メートル以内のもの 2. 住宅（共同住宅、寄宿舍、下宿、その他これに類するものを除く）を伴う飲食店又は料理店で、用途に供する部分の床面積の合計が、500平方メートル以内のものうち、居住の用に供する部分の床面積の合計が飲食店又は料理店の用途に供する部分の床面積の合計の2分の1以内であって、居住の用に供する部分を道路に面した場所へ配置してはならない 3. ホテル又は旅館のうち床面積の合計が1,500平方メートル以内のもの 4. 住宅（共同住宅、寄宿舍、下宿、その他これに類するものを除く）を伴うホテル又は旅館で、ホテル又は旅館の用途に供する部分の床面積の合計が1,500平方メートル以内のものうち、居住の用に供する部分の床面積の合計が250平方メートル以内であってホテル又は旅館の用途に供する部分の床面積の合計の2分の1以内のもの 5. 美術館又は博物館のうち、床面積の合計が1,500平方メートル以内のもの 6. 前各号の建築物に附属するもの（車庫、物置、その他これらに類するもの）で50平方メートル以内のもの
<p>建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度</p>	<p>10分の10（容積率/100%）</p>
<p>建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度</p>	<p>10分の5（建ぺい率/50%）</p>
<p>建築物の敷地面積の最低限度</p>	<p>原則として200平方メートル以上 ただし、200平方メートル未満の敷地であっても、既存のままの大きさの敷地で建替える場合は、その敷地面積を最低限度とする。</p>

<p>建築物の高さの最高限度</p>	<p>建築物の最高の高さは、南湖公園の歴史的風致に配慮し、周辺景観と調和したものとするために、9メートル以下とする</p>
<p>壁面の位置の制限</p>	<p>1. 道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は3メートル以上とする。</p> <p>2. 隣地境界線からの距離にあっては1.5メートル以上とする。</p> <p>ただし、上記の建築物の壁面の位置の制限に満たない距離にある建築物、又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合はこの限りでない。</p> <p>(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であること。</p> <p>(2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であること。</p>
<p>建築物等の形態又は意匠の制限</p>	<p>建築物又は工作物（以下「建築物等」という。）の形態意匠は、以下により当地区の景観に配慮したものとす。</p> <p>1. 和風のデザインを尊重し、南湖公園と調和した歴史的なモチーフを活用する等、南湖公園の歴史的風致を損なわない統一感のある意匠となるよう配慮すること</p> <p>2. 地上2階建てまでとすること</p> <p>3. 屋根は2方向以上の勾配屋根とし、屋根勾配は10分の3以上とすること。</p> <p>ただし、下屋庇はこの限りでない。</p> <p>4. 屋根は原則として道路から見て平入りの形状とすること</p> <p>5. 屋根材の色彩は光沢のない濃い黒又は茶系の色とし、反射性のある素材を使用しないこと。ただし、自然素材や伝統色を用いる場合はこの限りでない。</p> <p>6. 道路に面する壁面には、原則として1階軒高部分に周辺の建物と調和する軒又は庇を設置すること。勾配は屋根と同様又は屋根より10分の1程度に葺くこと。出幅は、原則60センチメートル以上とする。庇にあっては原則30センチメートル以上の出幅とすること。</p> <p>7. 壁面の素材は自然素材を使用することを基本とし、やむを得ずその他の材料を用いる場合は、金属など光沢のあるものを使用しないこと</p> <p>8. 壁面の色彩は、マンセル表色系（日本工業規格 Z8721）における N系（白、黒又は灰）又は Y（黄色）、YR（黄赤）の色相で彩度は3以下のものを基本とすること。ただし、自然素材を用いる場合又は伝統色を用いる場合はこの限りではない。</p> <p>9. 道路に面する開口部にシャッターを設ける場合は、原則として木製格子その他これに類するものとし、閉鎖的なものとししないこと</p> <p>10. 開口部には、原則として引き違いの木製格子戸又はガラス戸の外側に木製格子を備えたものを設けることとし、やむを得ずその他の材料を用いる場合は色彩に配慮すること</p> <p>11. 道路に面する部分にベランダやバルコニー等は設置しないこと</p>

南湖湖畔店舗等に係る歴史的風致維持向上地区計画

	<p>12. 道路に面する部分に車庫その他これに類するものを設置しないこと</p> <p>13. 配管、室外機、物干しその他これらに類するものを設ける場合は、景観に配慮した位置とし、又は目隠しなどの措置を講ずること</p> <p>14. ソーラーパネルを設置しないこと</p> <p>15. 屋根上に室外機等の設備機器は原則として設置しないこととし、やむを得ず設置する場合は、遮へい等の措置を講ずること</p>
垣の構造の制限	<p>道路及び隣地との境界部分に垣又は柵を設置する場合には、生け垣又は自然の材料を用いたものとする</p>