

# 白河市南湖湖畔店舗等に係る歴史的風致維持向上地区計画 区域内における建築物等の制限に関する条例

## 目次

第1章 総則（第1条—第3条）

第2章 建築基準法に基づく建築物の敷地、構造及び用途に関する制限（第4条—第11条）

第3章 景観法に基づく建築物等の形態意匠に関する制限（第12条—第20条）

第4章 雑則（第21条）

第5章 罰則（第22条）

附則

第1章 総則

（目的）

第1条 この条例は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第68条の2第1項及び景観法（平成16年法律第110号）第76条第1項の規定に基づき、白河市都市計画に定める白河市南湖湖畔店舗等に係る歴史的風致維持向上地区計画（以下「地区計画」という。）の区域内における建築物の敷地、構造、用途及び形態又は色彩その他の意匠（以下「形態意匠」という。）並びに工作物の形態意匠に関する制限を定めることにより、南湖公園の歴史性と風致の維持向上を図り、もって魅力ある公園を形成することを目的とする。

（用語）

第2条 この条例において使用する用語は、建築基準法、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）及び景観法において使用する用語の例による。

（適用区域）

第3条 この条例は、地区計画の対象区域のうち、白河市南湖湖畔店舗等に係る歴史的風致維持向上地区整備計画が定められている区域（以下「区域」という。）に適用する。

第2章 建築基準法に基づく建築物の敷地、構造及び用途に関する制限

（建築物の用途制限）

第4条 区域内においては、次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。

(1) 飲食店又は料理店（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第4項に規定する接待飲食等営業のうち、同条第1項第2号に規定する料理店を含み、それ以外のものを除く。次号において同じ。）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、寄宿舎、下宿その他これらに類するものを除く。第4号において同じ。）を伴う飲食店又は料理店で、飲食店又は料理店の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が道路に面しないもの

(3) ホテル又は旅館（旅館業法（昭和23年法律第138号）第2条第2項及び第3項に規定するホテル営業又は旅館営業をいう。次号において同じ。）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建築物（車庫、物置その他これらに類するものに限る。）で、50平方メートル以内のもの

（建築物の敷地面積の最低限度）

第5条 建築物の敷地面積は、200平方メートル以上でなければならない。

2 前項の規定にかかわらず、この条例の施行の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で同項の規定に適合しないものについて、その全部を一の敷地として建築物を建て替える場合にあっては、当該敷地の面積を敷地面積の最低限度とする。

（建築物の容積率の最高限度）

第6条 建築物の容積率は10分の10以下でなければならない。

（建築物の建ぺい率の最高限度）

第7条 建築物の建ぺい率は10分の5以下でなければならない。

（建築物の高さの制限）

第8条 建築物の高さは9.0メートル以下でなければならない。

（壁面の位置の制限）

第9条 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界までの距離は3.0メートル以上でなければならない。

2 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界までの距離は1.5メートル以上でなければならない。

3 前2項の規定にかかわらず、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界又は隣地境界までの距離の限度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いずれかに当たる場合にはこの限りではない。

(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

(2) 物置その他これら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

（垣又は柵の構造の制限）

第10条 道路及び隣地との境界部分に垣又は柵を設置してはならない。ただし、やむを得ない特別の理由があると認められる場合において生け垣又は自然の材料を用いた垣又は柵を設置するときはこの限りでない。

（建築物の特例）

第11条 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条例（平成17年白河市条例第200号）に規定する白河市都市計画審議会の同意を得たものについては、この章の規定は適用しない。

### 第3章 景観法に基づく建築物の形態意匠に関する制限

#### (建築物等の形態意匠の制限)

第12条 建築物又は工作物（以下「建築物等」という。）の形態意匠は、次に掲げる制限に適合するものでなければならない。

(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の活用等により、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

(2) 地上2階建てまでとすること

(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。

(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

(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。

(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下屋又は庇を設置すること

(7) 下屋又は庇の勾配は、屋根の勾配と等しいか又は屋根の勾配と比較して10分の1程度緩いものとし、下屋にあっては、原則60センチメートル以上、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。

(8) 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等光沢のあるものを使用しないこと

(9) 壁面の色彩は、マンセル表色系（日本工業規格Z8721）におけるY（黄）若しくはYR（黄赤）の色相で彩度は3以下のもの又はN系（白、黒又は灰）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ない。

(10) 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

(11) 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

(12) 道路に面する部分にベランダ、バルコニー等を設置しないこと

(13) 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

(14) 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、又は目隠し等の措置を講ずること

(15) ソーラーパネル等を設置しないこと

(16) 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

#### (計画の認定)

第13条 区域内において、次の各号に掲げる行為をしようとする者は、あらかじめ、その計画が前条の規定に適合するものであることについて、規則で定めるところにより、認定の申請書を提出して市長の認定を受けなければならない。当該認定を受けた建築物等の計画を変更する場合も、同様とする。

(1) 建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更（以下「建築等」という。）

(2) 工作物の新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更（以下「建設等」という。）

- 2 市長は、前項の申請書を受理した場合においては、その受理した日から30日以内に、申請に係る建築物等の計画が前条の規定に適合するかどうかを審査し、審査の結果に基づいて当該規定に適合するものと認めたときは、当該申請者に認定証を交付しなければならない。
- 3 市長は、前項の規定により審査をした場合において、申請に係る建築物等の計画が前条の規定に適合しないものと認めたとき、又は当該申請書の記載によっては当該規定に適合するかどうかを決定することができない正当な理由があるときは、その旨及びその理由を記載した通知書を同項の期間内に当該申請者に交付しなければならない。
- 4 第2項の認定証の交付を受けた後でなければ、第1項各号の建築物の建築等及び工作物の建設等の工事（根切り工事その他の規則で定める工事を除く。）は、することができない。

（違反建築物等に対する措置）

第14条 市長は、第12条の規定に違反した建築物等があるときは、建築物の建築等又は工作物の建設等をする者（以下「工事主」という。）、当該建築物の建築等又は工作物の建設等の工事の請負人（請負工事の下請人を含む。以下この章において同じ。）若しくは現場管理者又は当該建築物等の所有者、管理者若しくは占有者に対し、当該建築物等に係る工事の施工の停止を命じ、又は相当の期限を定めて当該建築物等の改築、修繕、模様替、色彩の変更その他当該規定の違反を是正するために必要な措置をとることを命ずることができる。

- 2 市長は、前項の規定による処分をした場合においては、標識の設置その他規則で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 3 前項の標識は、第1項の規定による処分に係る建築物等又はその敷地内に設置することができる。この場合においては、同項の規定による処分に係る建築物等又はその敷地の所有者、管理者又は占有者は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 4 第1項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができず、かつ、その違反を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、市長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 5 前項の措置を行おうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があった場合においては、これを提示しなければならない。

（違反建築物等の設計者等に対する措置）

第15条 市長は、前条第1項の規定による処分をした場合においては、当該処分が建築物の建築等に係る場合にあつては当該処分に係る建築物の設計者（その者の責任において、設計図書を作成した者をいう。以下同じ。）、工事監理者（建築士法（昭和25年法律第202号）第2条第8項に規定する工事監理をする者をいう。以下同じ。）若し

くは工事の請負人又は当該建築物について宅地建物取引業（宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第2条第2号に規定する宅地建物取引業をいう。以下同じ。）に係る取引をした宅地建物取引業者（同条第3号に規定する宅地建物取引業者をいう。以下同じ。）の氏名又は名称及び住所その他規則で定める事項を、建築士法、建設業法（昭和24年法律第100号）又は宅地建物取引業法の定めるところによりこれらの者を監督する国土交通大臣又は都道府県知事に、当該処分が工作物の建設等に係る場合にあつては当該処分に係る工作物の工事の請負人の氏名又は名称及び住所その他規則で定める事項を、建設業法の定めるところにより当該請負人を監督する国土交通大臣又は都道府県知事に、それぞれ通知しなければならない。

（国又は地方公共団体の建築物等に対する認定等に関する手続の特例）

第16条 国又は地方公共団体の建築物等については、第13条から前条までの規定は適用せず、次項から第5項までに定めるところによる。

- 2 区域内において、建築物の建築等又は工作物の建設等をしようとする者が国の機関又は地方公共団体（以下「国の機関等」という。）である場合においては、当該国の機関等は、当該工事に着手する前に、規則で定めるところにより、その計画を市長に通知しなければならない。次項の認定を受けた建築物等の計画を変更する場合も、同様とする。
- 3 市長は、前項の通知を受けた場合においては、当該通知を受けた日から30日以内に、当該通知に係る建築物等の計画が第12条の規定に適合するかどうかを審査し、審査の結果に基づいて、当該規定に適合するものと認めたときは、当該通知をした国の機関等に対して認定証を交付し、当該規定に適合しないものと認めたとき、又は当該規定に適合するかどうかを決定することができない正当な理由があるときは、その旨及びその理由を記載した通知書を当該通知をした国の機関等に対して交付しなければならない。
- 4 第2項の通知に係る建築物の建築等又は工作物の建設等の工事（根切り工事その他の規則で定める工事を除く。）は、前項の認定証の交付を受けた後でなければ、することができない。
- 5 市長は、国又は地方公共団体の建築物等が第12条の規定に違反すると認める場合においては、直ちに、その旨を当該建築物等を管理する国の機関等に通知し、第14条第1項に規定する必要な措置をとるべきことを要請しなければならない。

（工事現場における認定の表示等）

第17条 区域内の建築物の建築等又は工作物の建設等の工事の施工者は、当該工事現場の見やすい場所に、規則で定めるところにより、工事主、設計者、工事施工者（建築物等に関する工事の請負人又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいう。以下この章において同じ。）及び工事の現場管理者の氏名又は名称並びに当該工事に係る計画について第13条第2項又は前条第3項の規定による認定があった旨の表示をしなければならない。

- 2 区域内の建築物の建築等又は工作物の建設等の工事の施工者は、当該工事に係る第13条第2項又は前条第3項の規定による認定を受けた計画の写しを当該工事現場に備えて置かなければならない。

（適用の除外）

第18条 第12条から前条までの規定は、景観法施行令（平成16年政令第398号）

第11条各号及び次に掲げる法律の規定並びにこれらの規定に基づく命令の規定で建築物等又はこれらの部分の形態意匠に係るものに基づく当該建築物等又はこれらの部分の形態意匠については、適用しない。

(1) 道路法（昭和27年法律第180号）第45条第2項

(2) 道路交通法（昭和35年法律第105号）第4条第4項及び第5項、第6条第5項並びに第114条の7

2 第12条から前条までの規定は、次に掲げる建築物等又はその部分については、適用しない。

(1) 景観法第19条第1項の規定により景観重要建造物として指定された建築物等

(2) 文化財保護法（昭和25年法律第214号）の規定により国宝、重要文化財、特別史跡名勝天然記念物又は史跡名勝天然記念物として指定され、又は仮指定された建築物等

(3) 福島県文化財保護条例（昭和45年福島県条例第43号）第4条第1項の規定により福島県指定重要文化財又として指定された建造物等

(4) 白河市文化財保護条例（平成17年白河市条例第176号）第4条第1項の規定により白河市指定重要文化財として指定された建造物等

(5) 前3号に掲げる建築物等であったものの原形を再現する建築物等で、市長がその原形の再現がやむを得ないと認めたものその他規則で定めるもの

3 第12条の規定の施行若しくは適用の日において、現に存する建築物等又は現に建築等の工事中の建築物若しくは建設等の工事中の工作物が、同条の規定に適合しない場合又は同条の規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物等又はその部分に対しては、同条から前条までの規定は、適用しない。

4 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物等又はその部分に対しては、適用しない。

(1) 改正条例による改正前の第12条の規定に違反している建築物等又はその部分

(2) 第12条の規定の施行若しくは適用の日の後に、増築、改築又は移転の工事に着手した建築物等

(3) 第12条の規定の施行若しくは適用の日の後に、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更の工事に着手した建築物等の当該工事に係る部分

（報告及び立入検査）

第19条 市長は、この章の規定の施行に必要な限度において、規則で定めるところにより、建築物等の所有者、管理者若しくは占有者、工事主、設計者、工事監理者若しくは工事施工者に対し、建築物の建築等又は工作物の建設等に関する工事の計画若しくは施工の状況に関し報告させ、又はその職員に、建築物等の敷地若しくは工事現場に立ち入り、建築物等、建築材料その他建築物等に関する工事に関係がある物件を検査させることができる。

2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。

3 第1項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(景観審議会の意見聴取)

第20条 市長は、この章の規定の適用にあたり、景観形成上、特に必要と認める場合は、あらかじめ、白河市景観条例（平成22年白河市条例第39号）第31条第1項に規定する白河市景観審議会の意見を聴くことができる。

#### 第4章 雑則

(委任)

第21条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

#### 第5章 罰則

第22条 次の各号のいずれかに該当するものは、50万円以下の罰金に処する。

- (1) 第4条又は第5条の規定に違反した場合における当該建築物の建築主
  - (2) 建築物を建築した後に当該建築物の敷地を分割したことにより、第5条の規定に違反した場合における当該建築物の所有者、管理者又は占有者
  - (3) 第6条、第7条、第8条または第9条の規定に違反した場合における当該建築物の設計者（設計図を用いなくて工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合においては、当該建築物の工事施工者）
  - (4) 建築基準法第87条第2項において準用する第4条の規定に違反した場合における当該建築物の所有者、管理者又は占有者
  - (5) 第13条第1項の規定に違反して、申請書を提出せず、又は虚偽の申請書を提出した者
  - (6) 第13条第4項の規定に違反して、建築物の建築等又は工作物の建設等の工事をした者
  - (7) 第14条第1項の規定による市長の命令に違反した者
- 2 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他従業員がその法人又は人の業務又は財産に関して前項の違反行為をしたときは、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対して前項の罰金刑を科する。

#### 附 則

この条例は、平成28年7月1日から施行する。