

公開空地の維持管理について

※公開空地の図面と一緒に保管してください。

令和5年4月版
横浜市

目 次

1 趣旨	1
2 公開空地について	2
(1) 公開空地の定義	2
(2) 公開空地の種類	2
(3) 維持管理	3
① 維持管理の責務	3
② 公開空地のメンテナンス	3
③ 表示板のメンテナンス	3
(4) 公開空地の使用	3
① 日常的な使用	3
② 公開空地の一時使用	4
a 一時使用承認申請の手続き方法・流れ	5
b 申請図書について	6
c 使用後の原状復旧	6
(5) 公開空地の変更	7
① 公開空地の形態の変更	7
② 申請の手続き方法・流れ	7
3 管理責任者とは	8
(1) 管理責任者の役割	8
(2) 公開空地管理責任者選任・変更報告について	8
4 屋外広告物申請について	8

参考書式

1 趣旨

横浜市市街地環境設計制度に基づき整備された公開空地は、一般に開放し、適切に維持管理をする必要があります。

この冊子は公開空地を維持管理する際の参考となるよう、注意点や各種手続き等をまとめたものです。

〈横浜市市街地環境設計制度とは〉

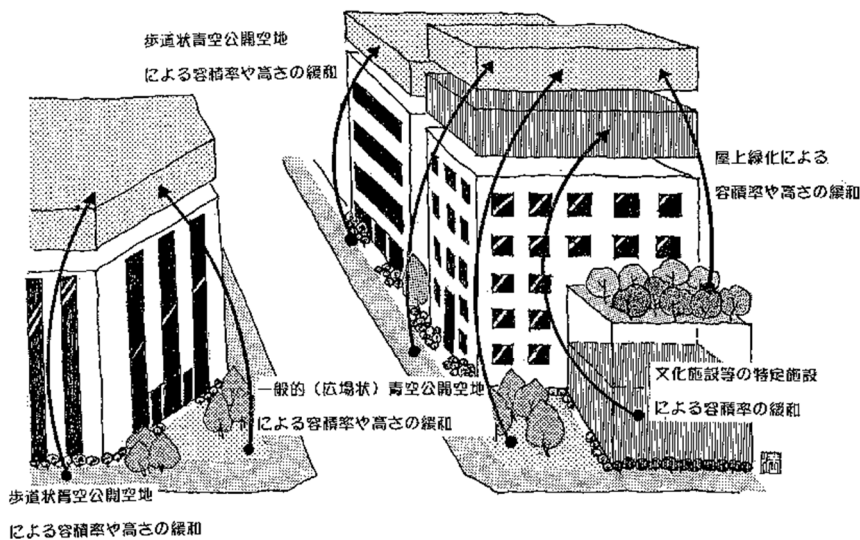
横浜市では、昭和46年1月の建築基準法の改正を受けて、昭和48年12月に容積率と都市計画による高さ制限（高度地区）が導入され、容積率と高さの制限による建築物の規制がスタートしました。

あわせて、良好な市街地の環境を形成するため、建物の容積率と高さ制限を緩和する手法として「横浜市市街地環境設計制度」を導入しています。

- ① 横浜市のまちづくりの方針等及び地域のまちづくりの方針等に整合すること
- ② 良質な建築計画であること
- ③ 歩道や広場などの一般の人が利用又は通行できる空地等（公開空地）や良好な市街地環境の形成に資する施設（特定施設）を設けること

を主な要件とし、制度の趣旨に照らし総合的見地から評価できる建築物として建築審査会の同意が得られた計画が許可の対象となります。

横浜市市街地環境設計制度の概要図



2 公開空地について

(1) 公開空地の定義

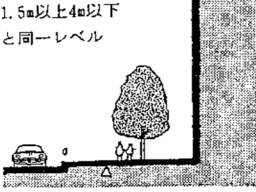
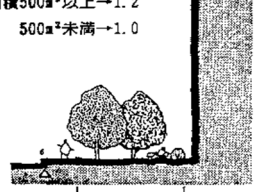
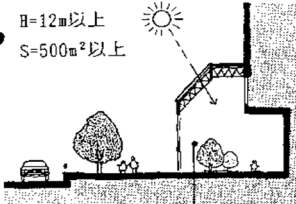
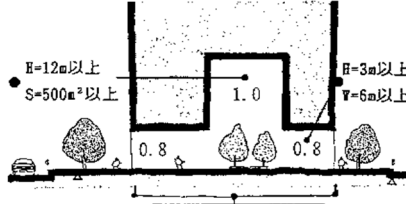
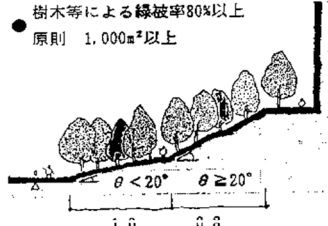
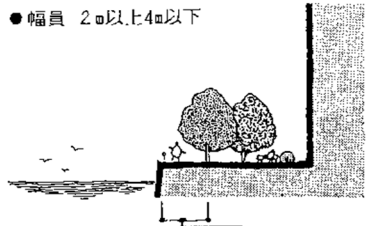
公開空地は一般の人が通常自由に通行又は利用(占用的利用は除く。)できるもので、原則として終日一般に開放することが条件となっています。

(2) 公開空地の種類

公開空地は空地の目的に応じて様々な種類があります。主な種類は下図のとおりです。

なお、計画により公開空地の種類は異なります。管理する建築物の公開空地の図面をご確認ください。

公開空地の一般例

<p>歩道・通り抜け(青空)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 幅員1.5m以上4m以下 ● 歩道と同一レベル  <p>歩道状青空公開空地</p>	<p>一般的(青空)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 単位面積500㎡以上→1.2 ● " 500㎡未満→1.0  <p>一般的青空公開空地</p>
<p>内部空間(広場状)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● H=12m以上 ● S=500㎡以上  <p>内部空間の公開空地</p>	<p>内部空間(広場状・通路状)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● H=12m以上 ● S=500㎡以上 ● 1.0 ● H=3m以上 ● V=6m以上 ● 0.8 ● 0.8  <p>内部空間の公開空地</p>
<p>一団の緑地</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 樹木等による緑被率80%以上 ● 原則 1,000㎡以上  <p>一団の緑地</p>	<p>水辺に面するもの(青空)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 幅員 2m以上4m以下  <p>水辺に面する公開空地</p>

(3) 維持管理

① 維持管理の責務

公開空地は建築物の容積率や高さの制限を緩和する条件の一つとして設けられた空地です。建築物が存続する限り、公開空地は一般に開放し、維持管理を適切に行う必要があります。

② 公開空地のメンテナンス

それぞれの公開空地は計画段階でコンセプトをもって計画され、目的に合った一定水準以上の材質や植栽等で構成されています。そのため、その仕上げや仕様を維持することが大切です。また公開空地の補修、緑地や遊具のメンテナンス等を行うことは、安全面の観点からも重要です。

③ 表示板のメンテナンス

公開空地を整備する際、公開空地内や建築物の見やすい場所に公開空地の範囲等を示した表示板を設置します。この表示板は一般の利用者の方を含め公開空地であることを周知し、何かあった際に管理者に連絡できるようにするためのものです。

そのため、表示板が劣化し、公開空地の範囲や連絡先等が見えにくくなった場合や破損した場合には速やかに修復してください。また、管理者の連絡先が変わった場合も速やかに修正してください。

(4) 公開空地の使用

① 日常的な使用

公開空地は、一般の人が通常自由に通行又は利用(占用的利用は除く。)できるもので、原則として終日一般に開放する必要があります。

そのため、公開空地を閉鎖する、人が通れないようにする、駐車・駐輪スペースとして利用する、利用を過度に制限する等公開空地の趣旨と異なった行為は原則できません。

② 公開空地の一時使用

公開空地を一時的に占用的な利用をしたい場合には公開空地の一時使用承認の申請手続きが必要です。

手続きの際には参考書式を使用してください。

[一時使用できる内容]

- ア 賑わいの創出や憩いの空間形成等、地域のまちづくりに資するもので市長が認めた行為
※一定のエリア内において、地権者等から構成されるエリアマネジメント団体が申請するものが対象です。
- イ 短期間のイベント、コンサートなどの地域の活性化に寄与すると認められる行為
- ウ 建築物又は公開空地の維持管理のための修繕工事及びそれに伴う仮設工事、その他管理行為
- エ その他公共公益に資する行為

緊急時の対策・対応

台風の被害や老朽化で樹木が倒れた場合、舗装材が一部剥がれた場合などは、そのままの状態ではとても危険です。このような危険な状態で管理者の判断により撤去等の早急な対応が必要な場合、対応を行うにあたっての手続きは不要です。なお、このような緊急対応を行った場合でも撤去等をしたままとせず、樹木の植替えなど原状復旧する必要があります。

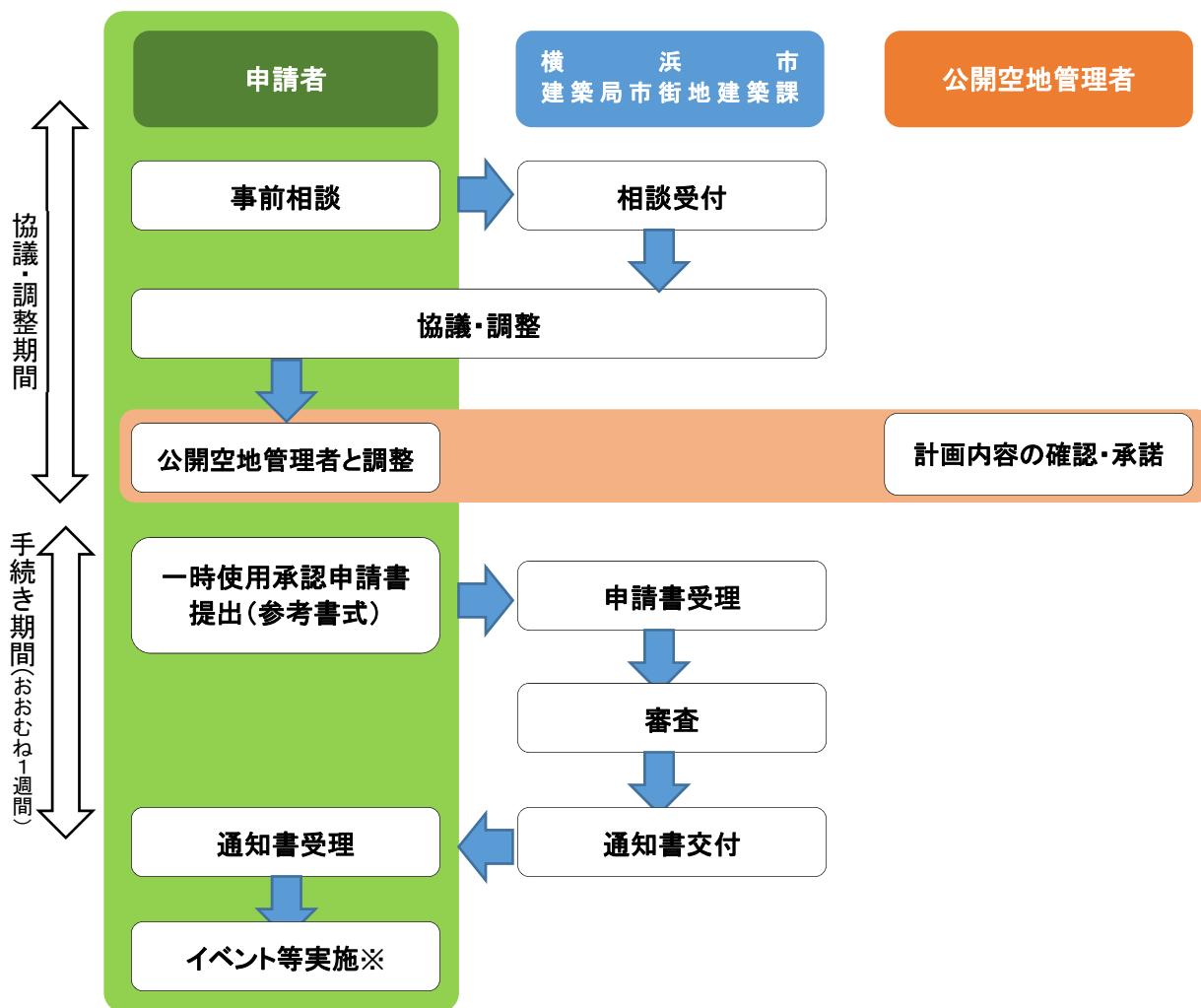
[一時使用の際の注意点]

- ・ 使用する範囲
できる限り一般に開放している状態を維持するため、一時使用する範囲は必要最小限の範囲としてください。
- ・ 歩行者動線の確保
一般の歩行者の通行ができるように代替の通路を確保するなど通常の利用に支障がないように配慮をしてください。
- ・ 法令等の順守
火気使用や食品を提供する場合の安全確保、避難経路の確保など法令等に即した計画としてください。

a 一時使用承認申請の手続き方法・流れ

イベント等を行う際の大まかな流れは以下のとおりです。事前相談に時間がかかる場合もありますので十分余裕を持ったスケジュールでご相談ください。

[手続きの流れ]



※イベント等実施時には、使用する公開空地の範囲、使用内容、期間を現場に掲示して下さい。

b 申請図書について

申請書に添付する主な書類は次のとおりです。使用目的ごとに参照ください。

[注意点]

- ・ 事前相談時に案を一部お持ちください。なお、協議、調整の際に、追加で資料等の提出をお願いする場合があります。
- ・ 申請書は正副2部必要です。(正副それぞれに書類を添付してください)
- ・ 通常通行又は利用する一般の方へ十分配慮した計画(歩行者動線の確保等)とし、その内容が確認できる図面等を添付してください。(★部分)

〈共通〉

- ・ 案内図
- ・ 公開空地図(公開空地の範囲が分かる図面)
- ・ 現地写真

〈イ 短期間のイベント、コンサートなどの地域の活性化に寄与すると認められる行為〉

[地元祭り・イベント]

- ・ テントなどの配置計画★
- ・ お祭りのチラシ(お祭りやイベントの概要・日時が分かるもの)

[映画撮影等]

- ・ 撮影で使いたい場所、内容(空地を閉鎖するのか、自由に通行等できるまま撮影するのか)★
- ・ 撮影の概要(撮影の目的や日時が分かるもの)

〈ウ 建築物又は公開空地の維持管理のための修繕工事及びそれに伴う仮設工事、その他管理行為〉

[建物の工事]

- ・ 仮設計画等公開空地内の使用範囲を示した図面(現場事務所や工事車両の駐車場所として使いたい場合にはその位置も)★
- ・ 工事の概要が分かるもの(住民への説明資料等)
- ・ 工事工程表

[公開空地の工事]

- ・ 閉鎖する空地の範囲を示した図面★
- ・ 工事の概要が分かるもの(住民への説明資料等)
- ・ 工事工程表

c 使用後の原状復旧

公開空地の一時使用が終わった後は、元の状態に戻す必要があります。テント等を設置した場合は、そのままにせず必ず撤去してください。また、舗装が破損した場合は必ず修復してください。

(5) 公開空地の変更

① 公開空地の形態の変更

公開空地の形態は、原則変更できません。しかしながら、周辺の市街地の状況の変化や建築物の利用状況の変化などによりやむを得ないと認められる場合は、変更が可能となりますので、まずはご相談ください。

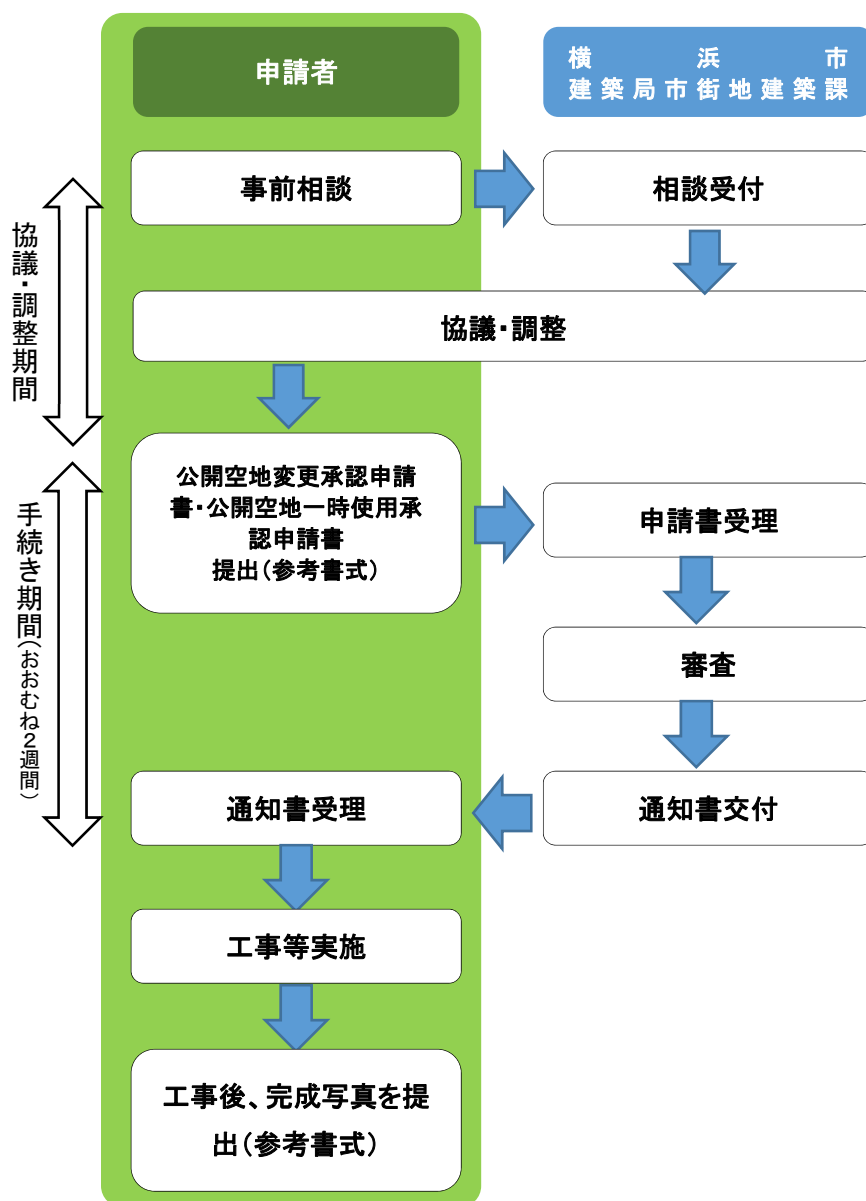
なお、変更の際には申請手続きが必要です。手続きの際には参考書式を使用してください。

② 申請の手続き方法・流れ

公開空地を変更する際の流れは以下のとおりです。内容によっては事前相談に時間を要する場合や変更が認められない場合もありますので早い段階でご相談ください。

また、公開空地の変更の工事等が完了した後は完了した旨の報告が必要です。報告書(参考書式)に完成後の写真を添付して提出してください。

[手続きの流れ]



3 管理責任者とは

(1) 管理責任者の役割

管理責任者は公開空地等の維持管理の責任者のことをいいます。

[主な役割]

- ・ 公開空地の維持管理業務
- ・ 公開空地の責任者としての窓口(公開空地の一時使用への承諾、本市との調整等)
- ・ 公開空地図等の保管

※維持管理の状況確認等で本市から連絡する場合があります。

(2) 公開空地管理責任者選任・変更報告について

建築物を使い始める際に、建築主は公開空地等の管理責任者を定め選任した旨を報告する必要があります。管理責任者が変更になった場合にも、速やかに変更の旨を報告してください。

なお、選任及び変更の報告については報告書(参考書式)を使用してください。その際には、公開空地の表示板に記載されている公開空地管理者名の修正をし、写真による報告が必要です。

4 屋外広告物申請について

屋外広告物※を建築物や敷地内に設置したい場合には承認申請手続きが必要です。その際には申請書(参考書式)を使用してください。

設置を検討する際には早めにご相談ください。

※原則として自己の氏名、名称、店名、商標又は建築物の名称の表示に限ります。

[注意点]

- ・ 原則、公開空地内には設置できません。
- ・ 表示の内容については周辺のまちなみに配慮し景観に配慮が必要となります。
- ・ 他の法令による手続きが別途必要となる場合があります。その場合には事前に関係部署と協議を行い、法令等を順守してください。

参考書式

(参考書式①)

公開空地・特定施設管理責任者（選任・変更）報告書

横浜市市街地環境設計制度に基づいて設置した、公開空地・特定施設について、次のとおり公開空地・特定施設管理責任者を（選任・変更）し、適正に維持・管理を行います。

年 月 日

横浜市長あて

建築主等

所在地

団体名・氏名

連絡先

建築物概要	名称	
	所在地	区
許可年月日及び番号		年 月 日 第 号
公開空地 管理責任者	所在地	
	団体名・氏名	
	連絡先	
特定施設 管理責任者	所在地	
	団体名・氏名	
	連絡先	
受付欄		備考

※ 特定施設や管理責任者に変更がないものはその部分を抹消して下さい。

※ 公開空地表示板に変更がある場合は、変更後の公開空地表示板の写真を添付して下さい。

(参考書式②)

公開空地・特定施設管理報告書

横浜市市街地環境設計制度に基づいて設置した、公開空地・特定施設の維持管理の状況について、次のとおり報告します。

横浜市長あて

年 月 日

管理責任者 所在地
団体名・氏名
連絡先

建築物の名称			
敷地の位置		区	
許可年月日・許可番号		年 月 日	横浜市 指令第 号
代理人	所在地		
	団体名・氏名	連絡先	
公開空地・特定施設の維持管理の状況			
上記内容に関する変更承認の有無	有・無	有の場合	年 月 日 変更承認
受付欄	備考		

- ・公開空地平面図を添付して下さい。
- ・公開空地の状況が分かる写真を数枚添付してください。(公開空地表示板を必ず入れてください。)

(参考書式③)

(正)

屋外広告物承認申請書

横浜市市街地環境設計制度の規定により、屋外広告物の設置について承認を受けたいので、関係図書を添えて申請します。

横浜市長あて

年 月 日

申請者 所在地
団体名・氏名
連絡先

建築物の名称							
敷地の位置		区					
許可年月日・許可番号		年 月 日 横浜市		指令第 号			
代理人	所在地						
	団体名・氏名			連絡先			
屋外広告物許可申請		要・不要		工作物確認		要・不要	
決裁欄						受付欄	
課長	係長	担当	文書主任	公印承認			
承認日：						年 月 日	

※ 本申請は、必ず担当者事前協議を行ってから提出してください。

※ 添付資料

理由書、案内図、公開空地平面図、配置図（広告物の位置明示）及び1階平面図、立面図（広告物の位置明示、必要により色塗明示）、
広告物の詳細図（形状、色彩等詳細のわかるもので色塗明示）

(副)

屋外広告物承認通知書

年 月 日

様

横浜市長

横浜市市街地環境設計制度の規定により、年 月 日申請のあった
屋外広告物の設置について、次のとおり承認します。

建築物の名称				
敷地の位置		区		
許可年月日・許可番号		年 月 日 横浜市 指令第 号		
代理人	所在地			
	団体名・氏名		連絡先	
屋外広告物許可申請	要・不要	工作物確認	要・不要	

※注意事項

この屋外広告物承認通知書は、許可通知書に添えて大切に保管してください。

(参考書式④)

(正)

公開空地一時使用承認申請書

横浜市市街地環境設計制度に基づいて設置した公開空地を、次のように一時使用したいので、関係図書を添えて申請します。また、使用期間終了後、速やかに現状に復旧します。

横浜市長あて

年 月 日

申請者 所在地
団体名・氏名
連絡先

建築物の名称				
敷地の位置		区		
許可年月日・許可番号		年 月 日	横浜市	指令第 号
代理人	所在地			
	団体名・氏名		連絡先	
使用理由・内容				
使用期間		年 月 日	～	年 月 日
使用面積		m ²		

上記の一時使用について、公開空地管理者に承諾を得ています。

公開空地管理者 団体名・氏名
連絡先

決裁欄					受付欄
課長	係長	担当	文書主任	公印承認	
承認日：					年 月 日

※ 本申請は、必ず担当者と事前協議を行ってから提出してください。

※ 添付資料：案内図、使用概要、公開空地配置図（一時使用の範囲及び内容を示したもの）、工事工程表等

(副)

公開空地一時使用承認通知書

年 月 日

様

横浜市長

年 月 日申請のあった横浜市市街地環境設計制度に基づいて設置した
公開空地の一時使用について、次のとおり承認します。

建築物の名称			
敷地の位置		区	
許可年月日・許可番号		年 月 日 横浜市 指令第 号	
代理人	所在地		
	団体名・氏名	連絡先	
使用理由・内容			
使用期間	年 月 日 ~ 年 月 日		
使用面積	m ²		

※注意事項

公開空地は、使用期間終了後、速やかに現状に復旧してください。

(参考書式⑤)

(正)

公開空地変更承認申請書

横浜市市街地環境設計制度に基づいて設置した公開空地を、次のように変更したいので、関係図書を添えて申請します。

横浜市長あて

年 月 日

申請者 所在地
団体名・氏名
連絡先

建築物の名称				
敷地の位置		区		
許可年月日・許可番号		年 月 日 横浜市		指令第 号
代理人	所在地			
	団体名・氏名		連絡先	
変更理由・内容				
決裁欄				受付欄
課長	係長	担当	文書主任	公印承認
承認日：				年 月 日

※ 本申請は、必ず担当者と事前協議を行ってから提出してください。

※ 建築物の変更等がある場合は、「横浜市建築基準法施行細則第 15 条による許可・認定に関する計画変更承認申請書」に代えることができます。

※ 添付資料

案内図、現況写真、公開空地に関する図書（現況及び変更後：変更部分を明示）、その他必要図書

(副)

公開空地変更承認通知書

年 月 日

様

横浜市長

年 月 日申請のあった横浜市市街地環境設計制度に基づいて設置した
公開空地の変更について、次のとおり承認します。

建築物の名称				
敷地の位置		区		
許可年月日・許可番号		年 月 日	横浜市	指令第 号
代理人	所在地			
	団体名・氏名		連絡先	
変更理由・内容				

※注意事項

- ・この変更承認通知書は、許可通知書に添えて大切に保管してください。
- ・変更を行った後、管理責任者は、公開空地・特定施設管理報告書により整備状況を報告してください。

(参考書式⑥)

公開空地等の表示板

300 mm 以上	<p>この公開空地は、横浜市市街地環境設計制度に基づく建築物の許可条件として設置されたもので、どなたでも日常自由に通行又は利用出来るものです。</p> <p style="text-align: right;">年 月</p> <p>公開空地管理者 管理者名 連絡先（電話番号）</p>	<p style="text-align: center;">公開空地平面図</p> <p>※現在地・公開空地を明記し、図面の向きに留意して作成ください。 ※一団の緑地、公開空地に準ずる空地等を設ける場合は、公開空地と区別して表示してください。</p> <p style="text-align: right;">※凡例イメージ</p> <table border="0"><tr><td style="width: 20px; height: 15px; background-color: #cccccc; border: 1px solid black;"></td><td>公開空地</td></tr><tr><td style="width: 20px; height: 15px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); border: 1px solid black;"></td><td>一団の緑地</td></tr><tr><td style="width: 20px; height: 15px; background: repeating-linear-gradient(-45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); border: 1px solid black;"></td><td>屋上緑地</td></tr></table>		公開空地		一団の緑地		屋上緑地
		公開空地						
	一団の緑地							
	屋上緑地							
	500 mm 以上							

(参考書式⑦)

都心機能誘導地区における許可に関する表示板（誘導用途に供する部分の表示）

300 mm 以上	<p>この建築物は、横浜市市街地環境設計制度に基づき、横浜都心機能誘導地区における誘導用途の導入を条件に許可されたものです。</p> <p style="text-align: right;">年 月</p> <p>公開空地管理者 管理者名 連絡先（電話番号）</p>	<p style="text-align: right;">3～11階</p> <p style="text-align: right;">2階</p> <p style="text-align: right;">1階</p> <p style="text-align: center;">■ 横浜都心機能誘導地区における誘導用途に供する部分</p>
		500 mm 以上

