

浜松市オープンスペース活用指針

目次

第1章 「浜松市オープンスペース活用指針」とは ▶P.2

1-1 目的・効果 …… P.3
1-2 位置付け …… P.4
1-3 定義 …… P.5
1-4 対象区域 …… P.8
1-5 基本方針 …… P.9
1-6 検討フロー …… P.10

第2章 オープンスペースの整備基準 ▶P.11

2-1 オープンスペースの整備基準と容積率緩和について …… P.12
2-2 必要基準 …… P.16
2-3 推奨基準① …… P.19
2-4 推奨基準② …… P.25

第3章 オープンスペースの運営・維持管理基準 ▶P.27

3-1 基本事項 …… P.28
3-2 活用基準 …… P.29
3-3 維持管理基準 …… P.30

第1章

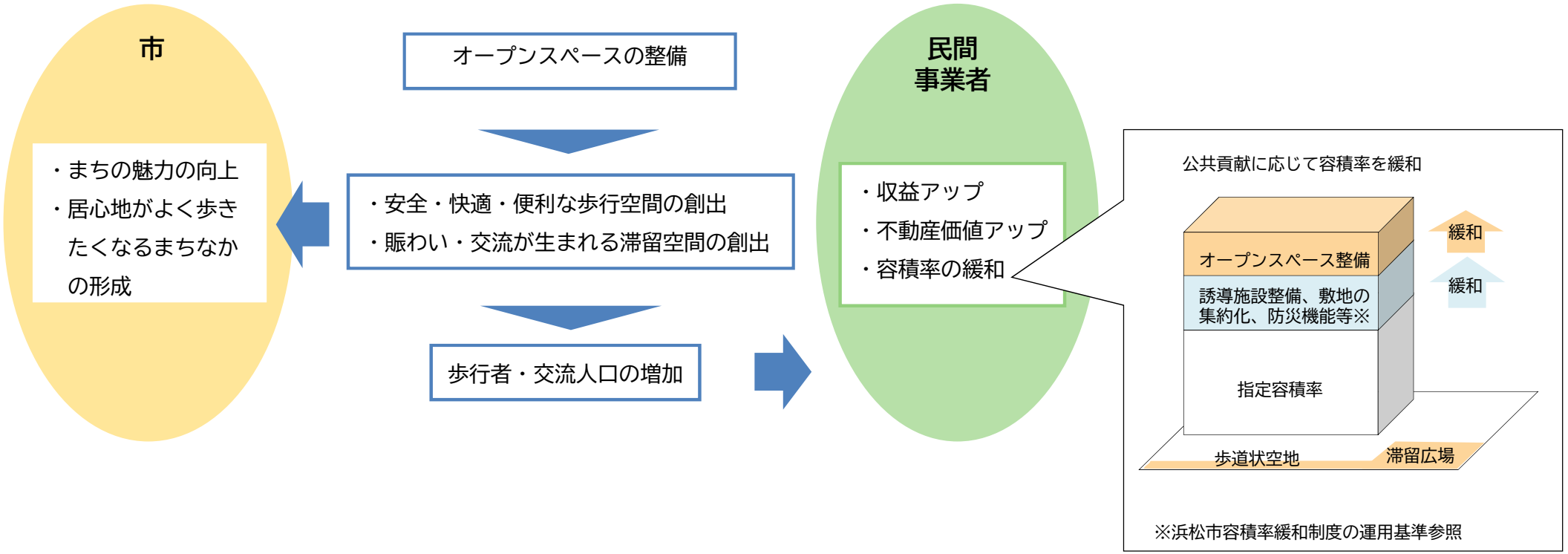
「浜松市オープンスペース活用指針」とは

－指針の考え方と使い方－

1-1　目的・効果

『浜松市オープンスペース活用指針』は、高質で魅力的な空間形成により、居心地が良く歩きたくなる都市空間の創出を図るため、主に民間都市開発により整備するオープンスペースについて、適切な機能や設えを備えるための整備基準や、整備後の積極的な利活用・適切に維持管理するための基準等を示すものです。
（本指針に基づくオープンスペースを整備した敷地においては、建物の容積率が緩和されます。）

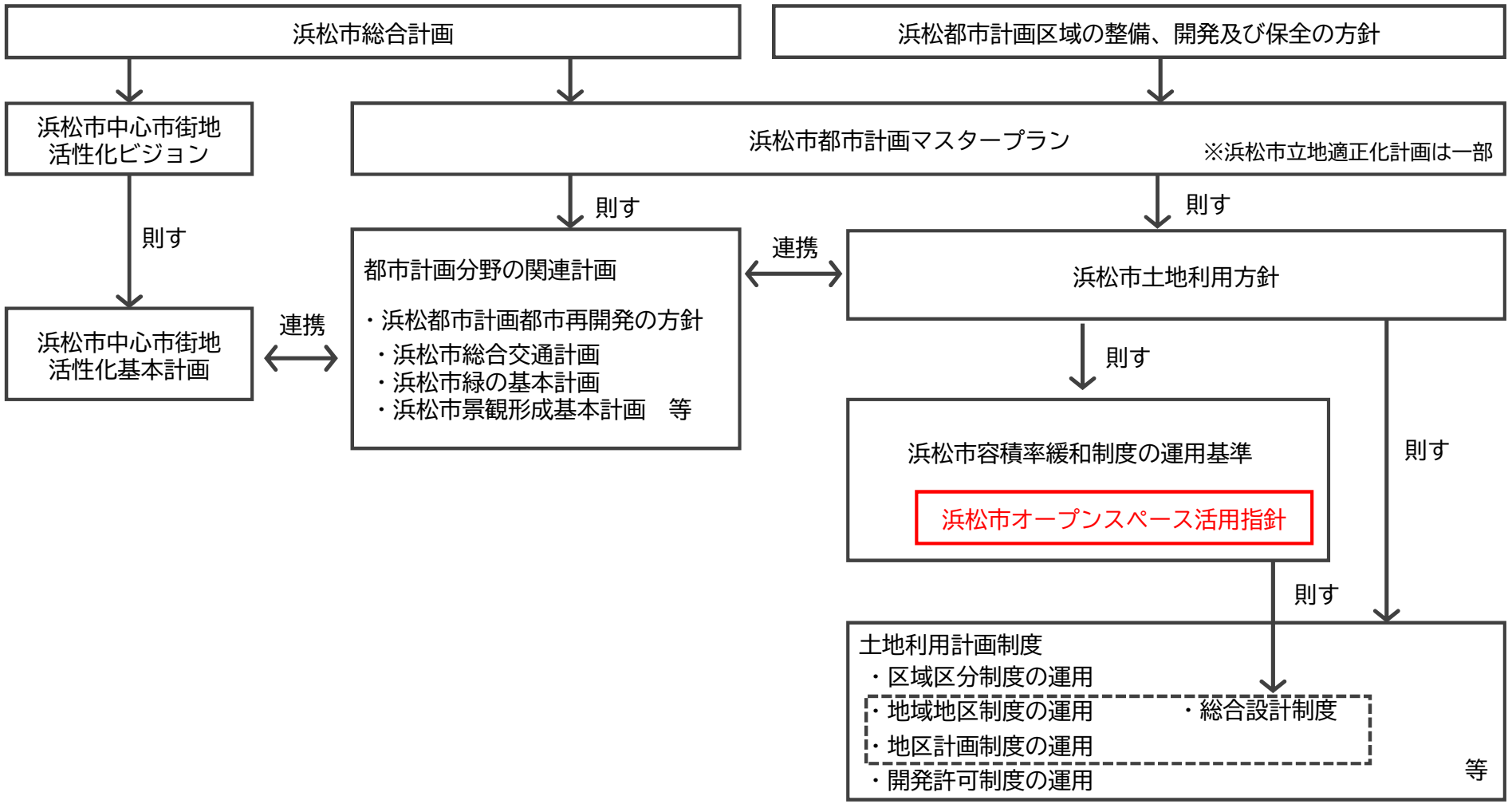
＜オープンスペースの整備による効果＞



1-2　位置付け

浜松市土地利用方針では、浜松市都市計画マスタープランに示す目標や将来都市構造及び方針を実現するため、容積率緩和制度を活用することにより、都市機能を伴う良質な都市開発の促進・誘導を図ることとしています。

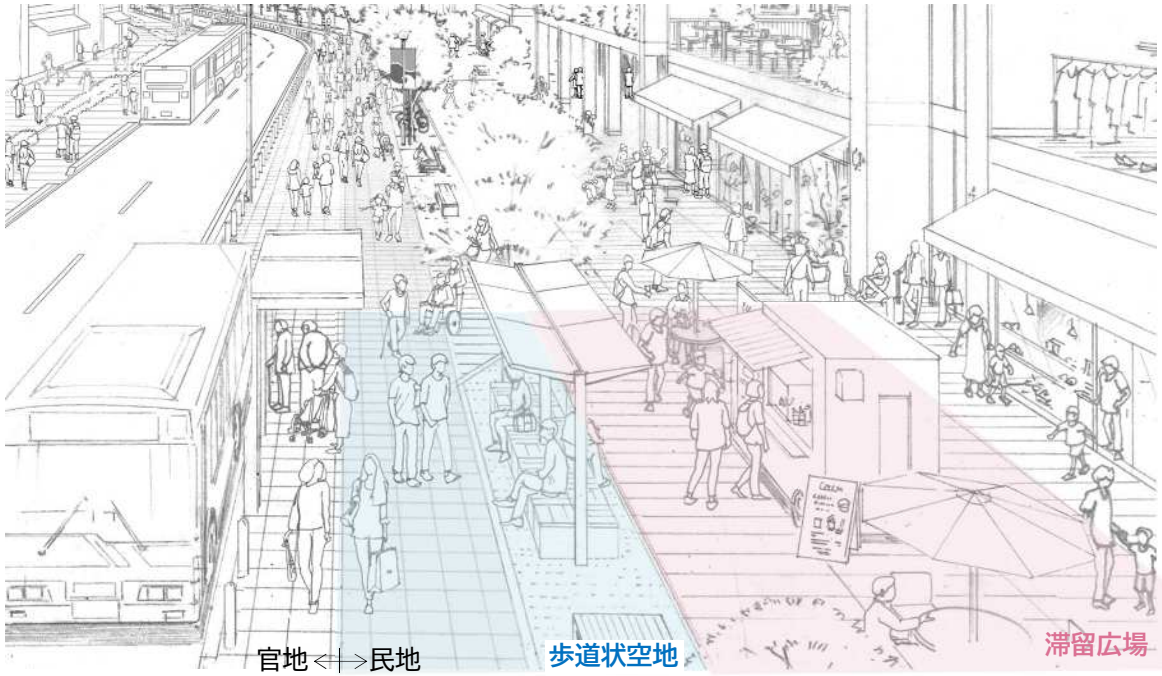
浜松市容積率緩和制度の運用基準は、市民や事業者に対し、都心や拠点における容積率緩和制度の運用の考え方を予め示すことにより、制度の積極的な活用を促すものであり、本指針は、本運用基準の一部として、主に容積率緩和制度を活用して整備するオープンスペースについて、その整備基準を示すものです。



1-3　定義

本指針においてオープンスペースとは、以下の種類に区分されるもののうち、第２章「オープンスペースの整備基準」に基づき整備され、第３章「オープンスペースの運営・維持管理基準」に則り運営されるものを指します。

対象地	役割	種類
再開発事業等によって整備され、道路空間と一体となった民有地	安全・快適・便利な**歩行空間**の創出	歩道状空地
		敷地内貫通通路
	賑わい・交流が生まれる**滞留空間**の創出	滞留広場



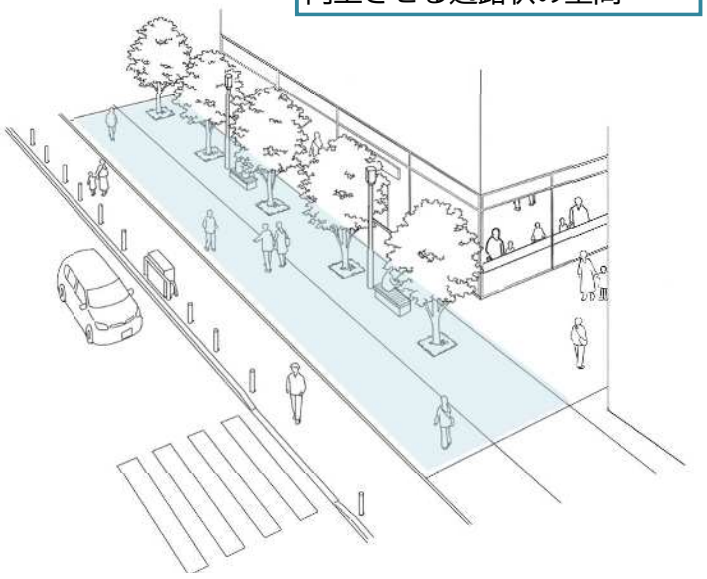
1-3　定義

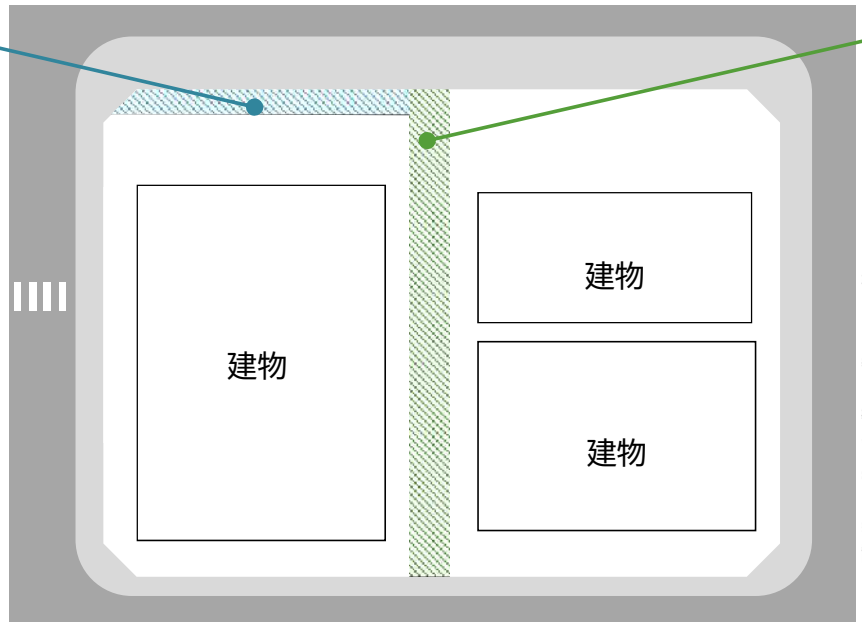
（1）歩行空間の基本的考え方

役割	安全・快適・便利な歩行環境の提供
種類	道路に沿って設ける通路、敷地内を通り抜ける通路、地下街や歩行者デッキなどの立体の空間や通路と接続する通路
条件	公共空間をシームレスに接続すること、歩行者の安全性が確保されていること、良好な見通しを確保すること
	（さらに良質な空間とするために） 周辺状況に応じ公共交通の待合スペースの設置などの機能を付加・緑視率を高めるなどの快適性・魅力の向上
期待される効果	• 歩行者密度の低減や目的地までの移動距離の短縮など、都市の歩行環境やサービスレベルの向上 • 通勤・通学に加え、散策などの余暇を楽しむ歩行者の増加や、回遊性の向上

歩道状空地

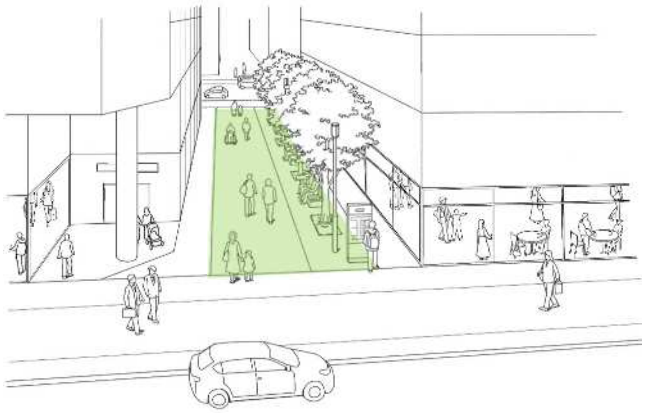
前面道路の歩道の歩行環境を向上させる通路状の空間





敷地内貫通通路

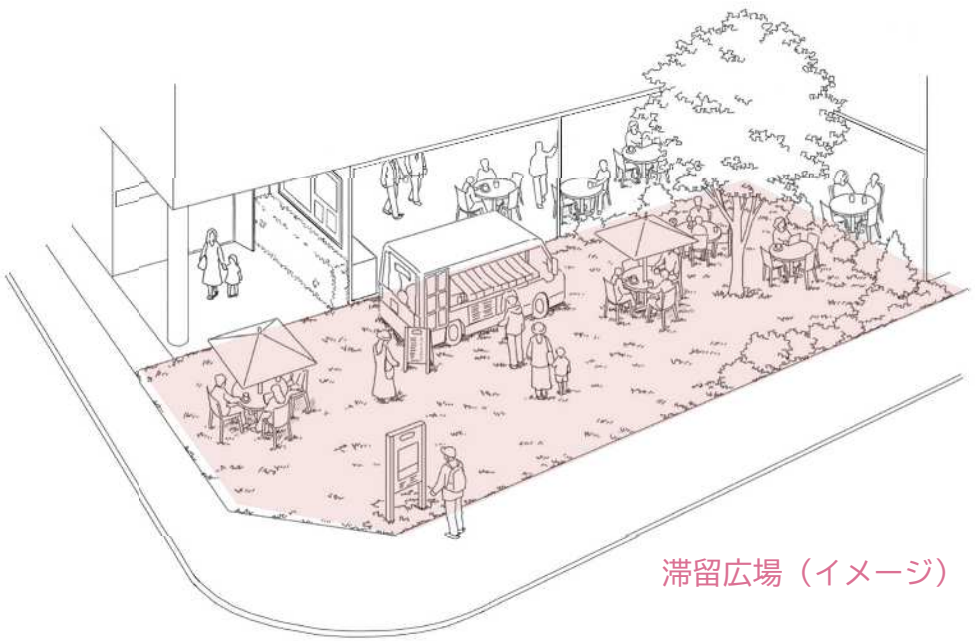
歩行者ネットワークとして公共空間または公共的空間を相互に連絡する通路状の空間



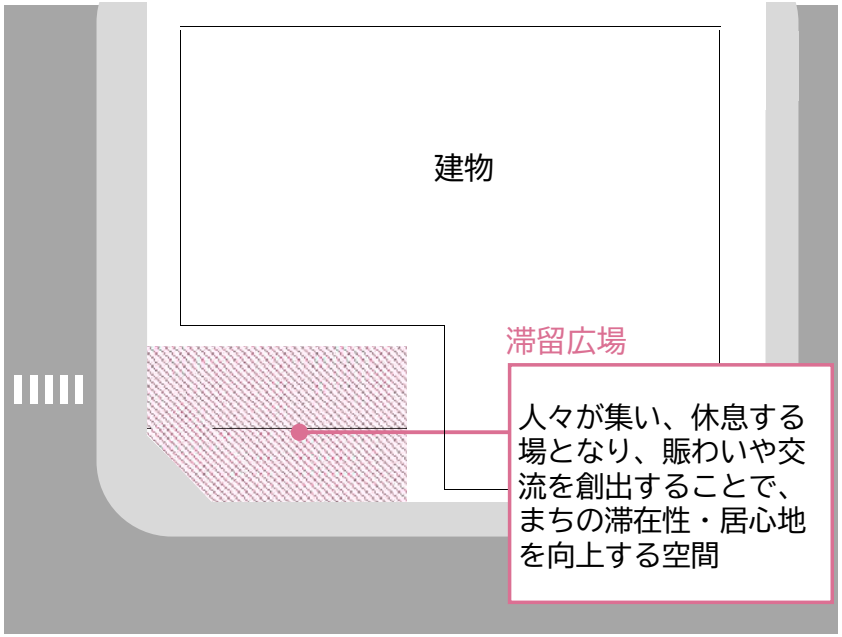
1-3　定義

（2）滞留空間の基本的考え方

役割	まちの滞在性を高め、人々に安らぎの場を提供する
種類	移動販売車や飲食店のテラス席が設置され人々が休息する広場、イベントが開催され人々が集う広場
条件	公共空間などからシームレスに移動できること、利用者のニーズに応じた適切な規模の空間が確保されていること、滞在に適したベンチなどが設置されていること
	（さらに良質な空間とするために） 多様な利用形態を受入れることができる設備の設置、緑視率を高めるなどの快適性・魅力の向上、オープンスペースに面する建築物との連携
期待される効果	• 新たな目的地の創出やまちの滞在環境の向上による来訪者や交流人口の増加 • 様々な活動の展開によるまちの魅力・活力の向上



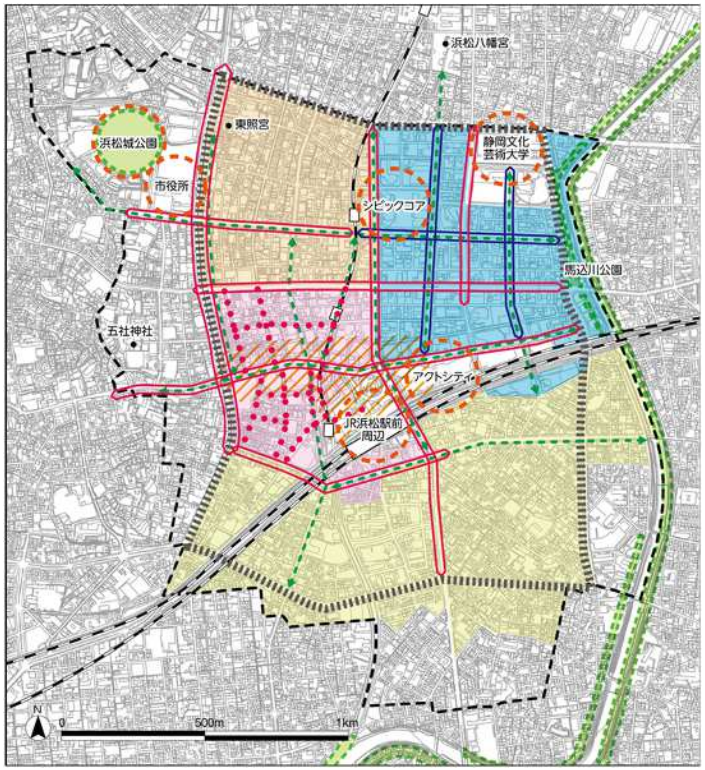
滞留広場（イメージ）



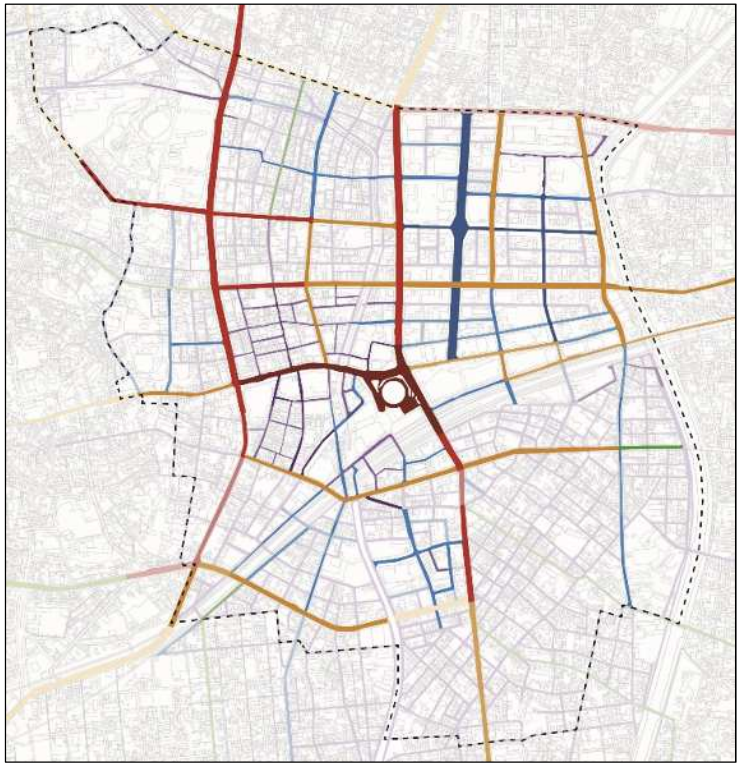
1-4　対象区域

本指針の対象区域は、『浜松市容積率緩和制度の運用基準』の対象区域（都市再開発方針（令和３年３月）に定める再開発促進地区（都市再開発法第２条の３第２項の規定による地区））のうち、都市機能誘導の基本的な考え方において、「魅力的なまち並み景観と歩行・滞在空間の形成」を掲げている「都心」とします。

■都心の方針図



■リンク＆プレイス評価



≪ゾーン≫
- 商業・業務ゾーン
- 教育・文化ゾーン
- まちなか居住ゾーン
- えきちか居住ゾーン

≪軸・空間≫
- つながりの通り
- いこいの通り
- かいゆうの通り
- みどりの通り
- 賑わい交流空間

≪核・拠点≫
- 都心の核
- みどりの拠点

≪その他≫
- 都心環状線

◇リンク機能
　人やモノが移動するための通行機能のこと。

◇プレイス機能
　多様な活動を繰り広げる場としての滞留機能のこと。

L5/P1	L5/P2	L5/P3	L5/P4
L4/P1	L4/P2	L4/P3	L4/P4
L3/P1	L3/P2	L3/P3	L3/P4
L2/P1	L2/P2	L2/P3	L2/P4
L1/P1	L1/P2	L1/P3	L1/P4

1-5　基本方針

国土交通省「居心地が良く歩きたくなるまちなかの特徴「WEDO」」※1や「浜松市都市計画マスタープラン」、「浜松市土地利用方針」、「歩行者景観に関する12の質的基準」※2より、本市都心のオープンスペースに不足する・求められる機能や取組を整理し、オープンスペースの整備・運営の考え方を示します。

オープンスペースに求められる機能、取組

- 都市機能増進施設※3等と連携し、快適に滞在できる空間
- 民間施設内の賑わいや活気が外部へ滲み出す空間
- 歩行者が「歩いて楽しい」「歩きたい」と感じる空間
- 人中心の安全で快適な歩行環境整備／公共交通利用者が快適に待合できる空間
- 多様な人が多様な用途で活用し、新たな交流を生む空間
- 道路空間や民有空間における緑の充実
- 整備したオープンスペースの適切な維持管理

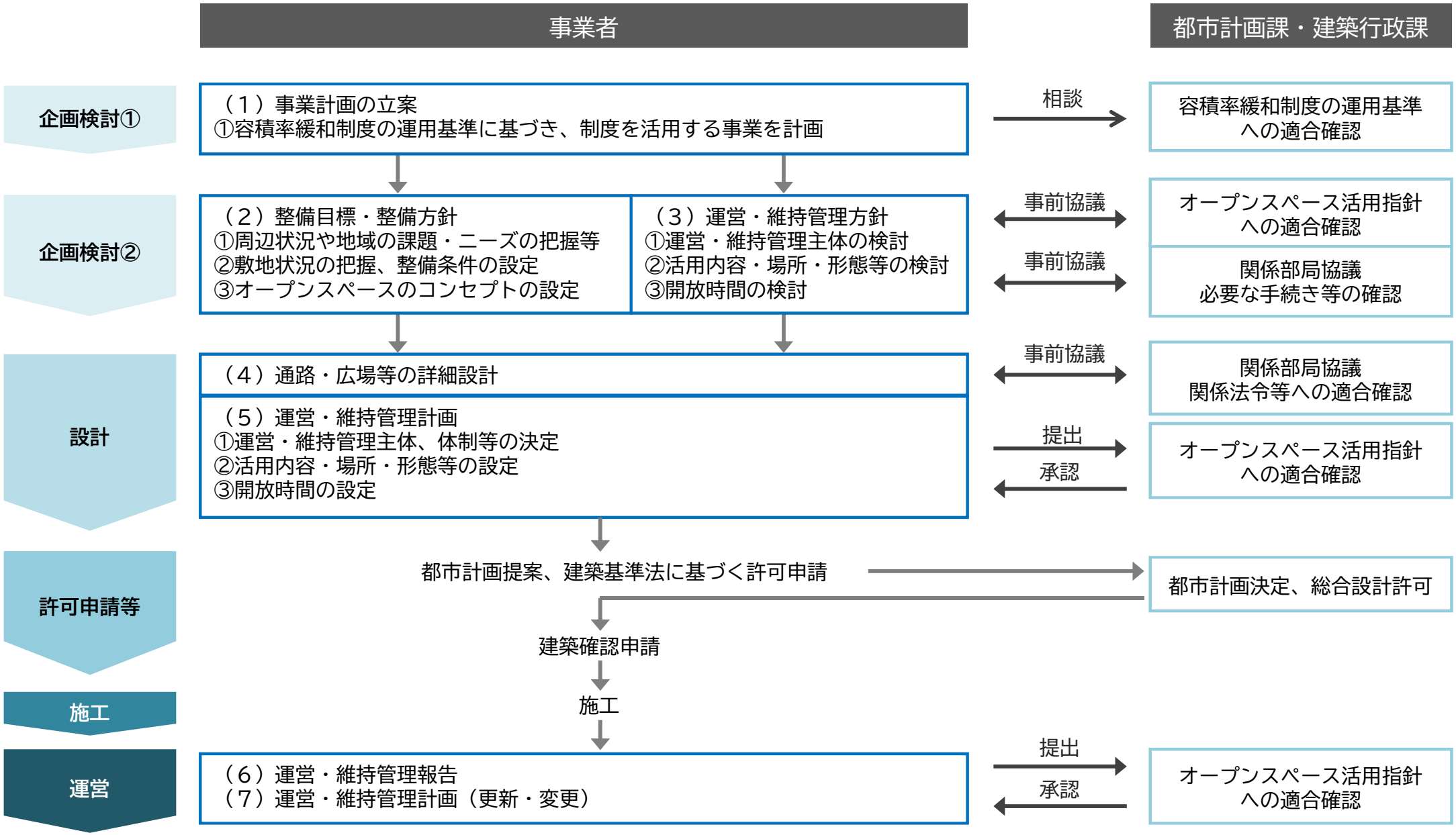
オープンスペースの整備・運営の基本方針

①**沿道の施設と連携し、賑わい空間を創出**するオープンスペースを整備する
②誰もが**快適**に利用でき、**歩きたくなる**空間が創出されるよう、**利用者の安全や居心地の良さに配慮**する
③歩行空間や滞留空間が連続的に創出されるよう、**周辺環境との調和と一体化**を図る
④四季が感じられる樹種の選定や緑陰の創出など、植栽により**美しさと潤いを醸し出す空間を創出**する
⑤整備したオープンスペースは、**多様な用途で利活用できる仕組みづくり**を行い、将来にわたり**適切な運営・維持管理**を実施する

※1　国土交通省「居心地が良く歩きたくなるグランドレベルデザイン」におけるこれからのまちづくりの方向性（検討資料集P25参照）
※2　建築家ヤンゲールが著書『人間の街』において提唱する基準（検討資料集P13参照）
※3　都市再生特別措置法第81条に規定する施設

1-6　検討フロー

－オープンスペースを整備する際の手順－



第2章

オープンスペースの整備基準

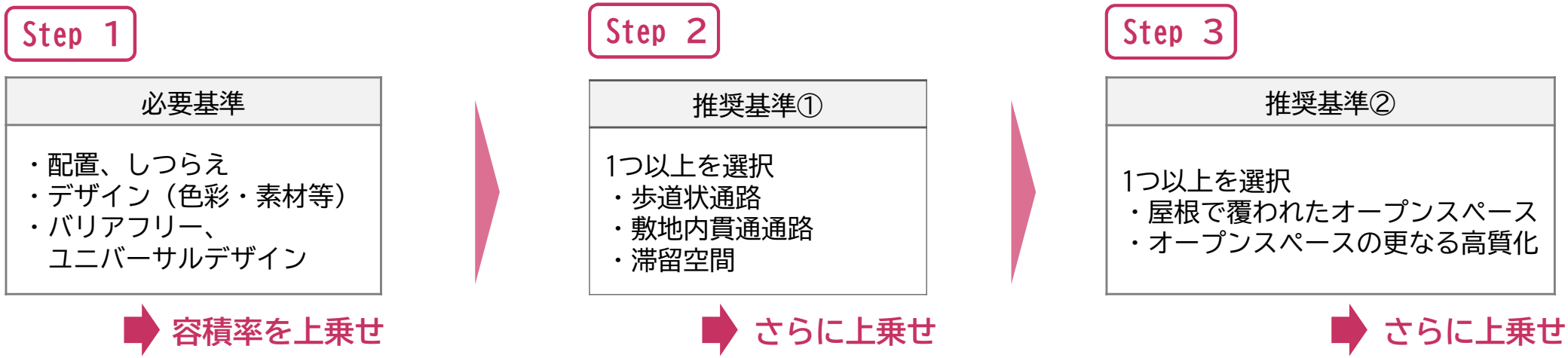
－オープンスペースを整備する際の基準－

2-1　オープンスペースの整備基準と容積率緩和について

オープンスペースの整備に関する基準は、「必要基準」「推奨基準①」「推奨基準②」の3段階で構成します。

必要基準	…	居心地が良く歩きたくなる都市空間の創出に向けて、オープンスペースとしての公開性や機能を適切に確保するために必要な基準。
推奨基準①	…	安全・快適・便利な歩行空間や、賑わい・交流が生まれる滞留空間を創出するために推奨する基準。
推奨基準②	…	オープンスペースの歩行機能、滞在機能を高め、快適性や魅力を更に向上させるために推奨する基準。

以下の３ステップにより、オープンスペースの整備状況に応じて、容積率を緩和（上乗せ）
必要基準 を満たす場合に上乗せし、推奨基準① を満たす場合にさらに上乗せ、推奨基準② を満たす場合にさらに上乗せする
（※各基準の詳細はP16～26に記載）



2-1　オープンスペースの整備基準と容積率緩和について

オープンスペースを整備した際の容積率の最高限度は、以下の式により算定します。

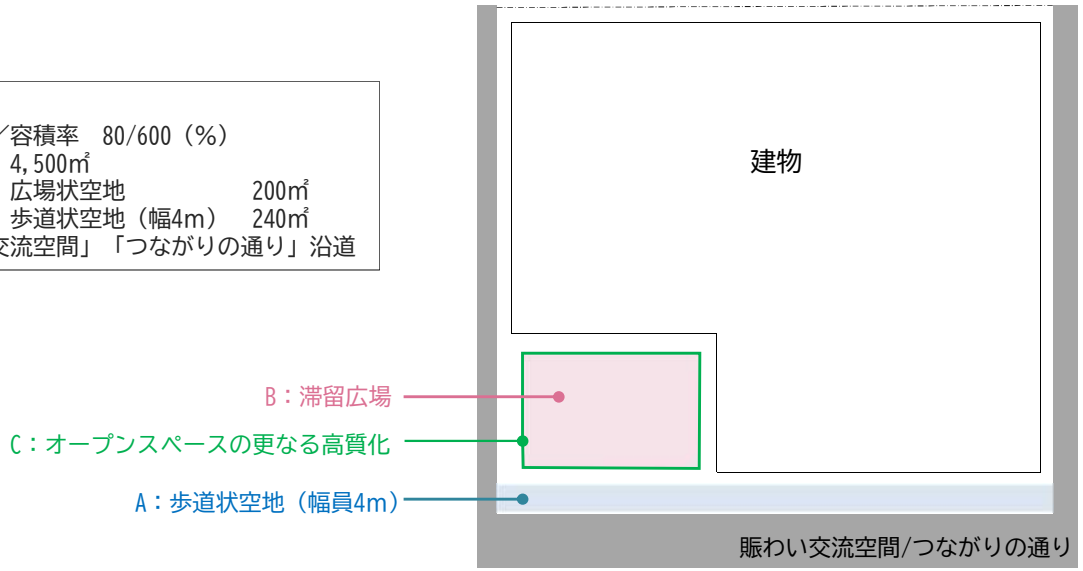
＜算定式＞

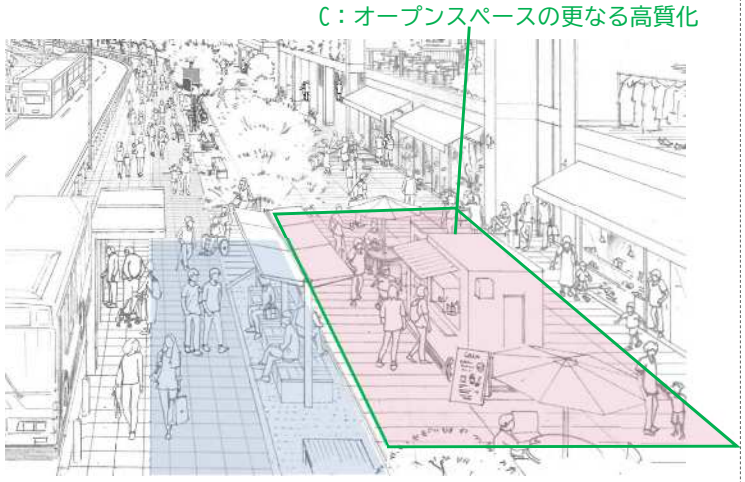
$$V' = v \times (1 + (\alpha - 0.1) \times ki \times kA + \beta)$$

V’　：緩和後の容積率の最高限度（%）
v　：基準容積率（%）
α　：有効オープンスペース率　　…①
Ki　：基準容積率による補正係数　…②
kA　：敷地面積による補正係数　　…③
β　：誘導施設の併設等により割増しする容積率の合計
（「浜松市容積率緩和制度の運用基準」参照）

＜モデルケース＞

・商業地域
・建ぺい率／容積率　80/600（%）
・敷地面積　4,500㎡
・空地面積　広場状空地　200㎡
歩道状空地（幅4m）　240㎡
・「賑わい交流空間」「つながりの通り」沿道





容積率
６００%　➡　７１０%

※計算過程はP15参照

2-1　オープンスペースの整備基準と容積率緩和について

①有効オープンスペース率α

α＝オープンスペースの有効面積の合計÷敷地面積　＝｛Σ（Os × （ k1 ＋ k2 ＋ k3 ）÷100）｝÷敷地面積

Os：オープンスペースの面積

k1：**必要基準**を満たす場合　→85

k2：**推奨基準①**に示すオープンスペースの種類に応じた係数

オープンスペースの種類		かいゆうの通り	つながりの通り	いこいの通り・賑わい交流空間	左記以外
歩道状通路		220	220	―	150
敷地内貫通通路		220	220	220	150
滞留広場	整備面積が敷地面積の 10%以上のもの	―	180	180	140
	整備面積が敷地面積の 10%に満たないもの	―	140	140	80

k3：**推奨基準②**に掲げる取組に応じた係数

取組内容			かいゆうの通り	つながりの通り	いこいの通り・賑わい交流空間	左記以外
屋外オープンスペースの屋根整備			60	60	60	40
オープンスペースの更なる高質化	歩道状通路	移動販売車等を設置する空間の整備	60	60	―	40
		街区の一辺にわたる整備	90	90	―	60
	共通	フリーWi-Fi、ミスト設備の整備	60	60	60	40
		夜間景観の演出、水景施設・芝生広場の整備等	60	60	60	40
その他都心の機能および魅力の向上に特に寄与すると市長が認めるもの			0～150			

②基準容積率による補正係数

ki＝1/3 ＋ （ 900 － v）× 1/100 × 1/8 × 1/3

③敷地面積による補正係数

kA＝１＋（A － Amin ）÷（5,000 － Amin ）

A	敷地面積（㎡）	※2,500 ㎡を超える場合は、2,500㎡
Amin	浜松市総合設計制度居基準に定める敷地面積の最低限度（㎡）	300㎡（商業地域、近隣商業地域）

2-1　オープンスペースの整備基準と容積率緩和について

＜モデルケース＞

①有効オープンスペース率α

Os：オープンスペースの面積

k1：必要基準を満たす場合　→　85

k2：推奨基準①に示すオープンスペースの種類に応じた係数

オープンスペースの種類		つながりの通り
歩道状通路		220
敷地内貫通通路		220
滞留広場	整備面積が敷地面積の 10%以上のもの	180
	整備面積が敷地面積の 10%に満たないもの	140

k3：推奨基準②に掲げる取組に応じた係数

取組内容			つながりの通り
屋外オープンスペースの屋根整備			60
オープンスペースの更なる高質化	歩道状通路	移動販売車等を設置する空間の整備	60
		街区の一辺にわたる整備	90
	共通	フリーWi-Fi、ミスト設備の整備	60
		夜間景観の演出、水景施設・芝生広場の整備等	60
その他都心の機能および魅力の向上に特に寄与すると市長が認めるもの			0～150

α＝オープンスペースの有効面積の合計÷敷地面積

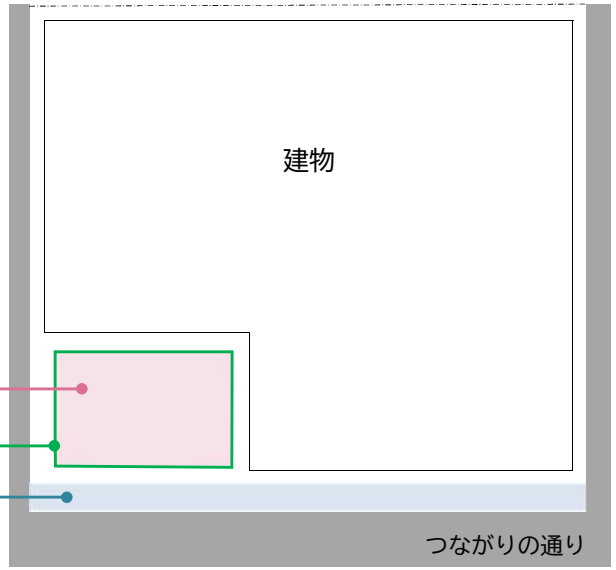
＝Σ｛(Os ×　(k1 ＋ k2 ＋ k3) ÷100)｝÷敷地面積

＝｛( ) ＋ ( ))｝÷敷地面積

＝｛(240×（85＋220＋0）÷100）＋（200×（85＋140＋60）÷100）｝÷4,500

＝0.37

・商業地域
・建ぺい率／容積率　80/600（%）
・敷地面積　4,500㎡
・空地面積　広場状200㎡、歩道状240㎡
・「賑わい交流空間」「つながりの通り」沿道



②基準容積率による補正係数

ki＝1/3 ＋　(900 － v) × 1/100 × 1/8 × 1/3

＝1/3 ＋　(900 － 600) × 1/100 × 1/8 × 1/3

≒0.46

③敷地面積による補正係数

kA＝1 ＋（A － Amin ）÷（5,000 － Amin ）

＝1 ＋（4,500 － 300）÷（5,000 － 300 ）

＝1.47

$$V' = v \times (1 + (\alpha - 0.1) \times ki \times kA) + \beta$$

＝600×(1＋(0.37－0.1)×0.46×1.47)＋0

≒710

＋１１０%

2-2　必要基準

①配置・しつらえ

オープンスペースの配置、しつらえ等は、オープンスペースの整備計画（整備目標、整備方針、整備後の運営方針等）を踏まえたものとすること。

＜整備基準＞

①前面道路の歩道の整備状況、交通状況、まちづくりの方針等に応じ、適切な種類、形状、規模のオープンスペースを計画する。

②駐車場、設備機器、ごみ置き場等は、オープンスペースに直接面しない位置に配置し、やむえない場合は、目隠しを設置する等、景観に配慮する。

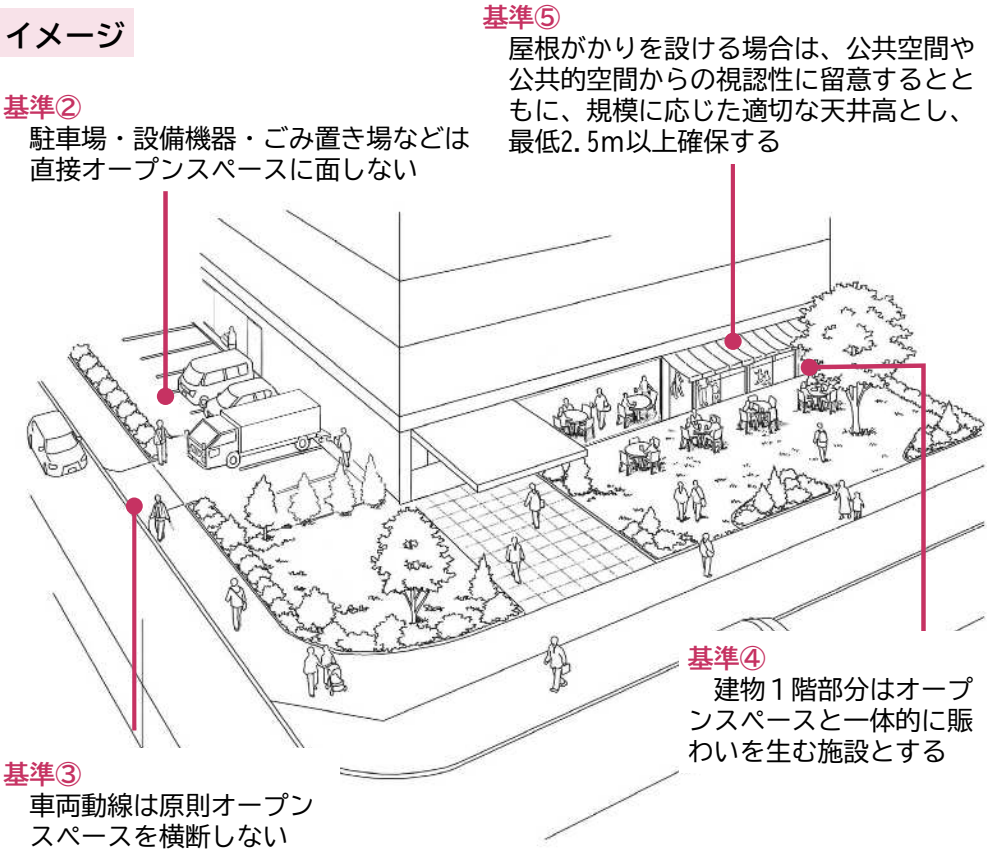
③車両動線は、原則としてオープンスペースを横断しない計画とし、やむを得ず横断が生じる場合は、駐車場等の出入口の集約等により、必要最小限の範囲とする。

④建築物の１階のオープンスペースに面する部分は、ガラス張り等のオープン化を行い、オープンスペースと一体的に賑わいを生み出す施設とする。

⑤屋根がかりを設ける場合は、公共空間や公共的空間からの視認性に留意するとともに、規模に応じた適切な天井高（天井又は梁下の高さのうち小さい寸法をいう。）とし、最低2.5m以上確保する。

＜整備例＞

イメージ



2-2　必要基準

②デザイン（色彩・素材等）

敷地内の建築物や周辺環境と調和し、魅力的な都市空間の形成に資するデザイン（色彩、素材等）とすること。

＜整備基準＞

①敷地周辺の公共空間や民地と連続した歩行環境や滞在環境の形成を図る。

②舗装は、「ふじのくに色彩・デザイン指針」に準拠し、周辺景観と調和する色彩・素材を使用する。

③構成する素材は、使い方を想定し、憩いや賑わいの演出に資するよう選定する。

④案内サインや広告・看板・アート等を設置する場合、憩いや賑わい、洗練さを演出しつつ、周辺環境と調和したデザインとする。

＜整備例＞



▲民地と歩道の連続した歩行環境と舗装の色彩の調和（基準①）
［浜松市 旭・砂山地区］



▲周辺の景観と調和する舗装（基準②③）
［浜松市 旭・砂山地区］





▲憩い・賑わい等を演出し、周辺環境と調和した案内サイン（基準④）
［浜松市内］

2-2　必要基準

③バリアフリー・ユニバーサルデザイン

誰もが安心・安全に利用できるものとすること。

＜整備基準＞

①浜松市ユニバーサルデザイン計画に基づき、点字ブロックやスロープの設置などバリアフリーに対応した整備を行うとともに、通路や広場の平坦性確保や案内サイン等におけるピクトグラムの採用など、ユニバーサルデザインの視点を導入する。

②設置する椅子・ベンチ等の施設は、誰もが利用しやすいユニバーサルデザインに配慮したものとする。

③想定する利用時間帯を考慮して、自然光や照明による明るさ、見通しや人目を確保する。

④建築物の開口部やバルコニー等がオープンスペースに面する場合は、当該部分からの水平距離が、当該部分の高さの平方根の２分の１以内で落下物のおそれのある部分においては、危険防止対策を講じる。

＜整備例＞



▲点字ブロック、段差のないUDブロック、ピクトグラム、スロープの設置（基準①）［浜松市内］



▲自然光や照明による明るさ、見通しや人目を確保した歩行環境形成（基準③）
［浜松市 旭・砂山地区］

2-3　推奨基準①

（2）歩行空間

①共通

整備計画（整備目標、整備方針、整備後の運営方針）を踏まえた歩行部分※1及び、歩行環境向上部分※2を整備すること。

※1：歩行部分とは、通行に必要な幅員を確保する通路状の空間をいう。
※2：歩行環境向上部分とは、前面道路の歩道や歩行部分の歩行環境を向上させる通路状の空間をいう。

＜整備基準＞

①歩行部分は、原則として工作物や植栽を配置しない。

②前面道路の歩道と段差を設けず、調和した仕上げとする。

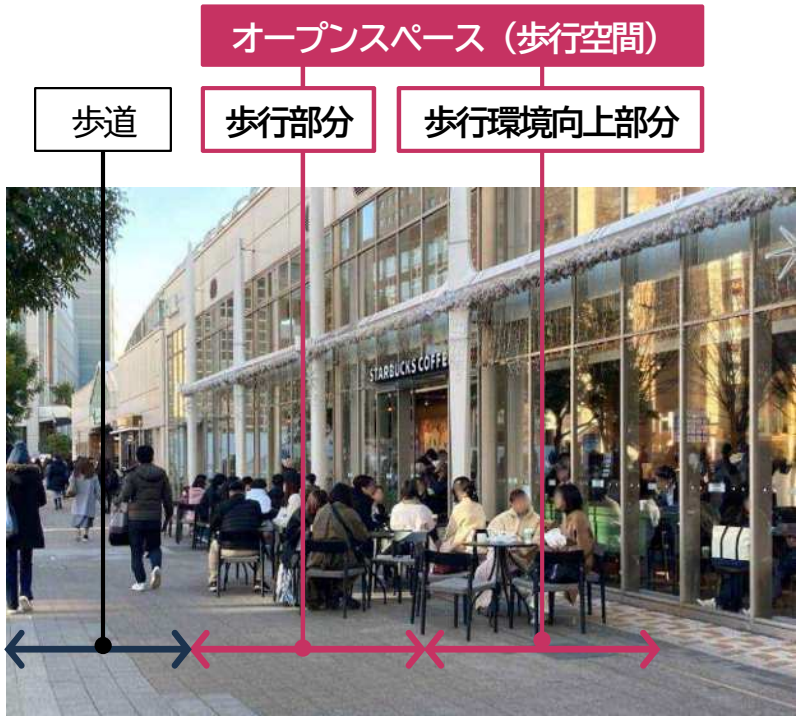
③歩行部分は、原則として同一幅を確保する。

④歩行環境向上部分には、植栽、ベンチ、照明、アートその他の歩行環境を向上させる工作物等を設置する。

⑤歩行環境向上部分の幅は、工作物等を有効に機能させるために必要な幅員を確保し、一の経路ごとに同一幅で確保する。

⑥歩行部分は、浜松市道路施設ユニバーサルデザイン指針に準拠し、誰もが快適に安全に安心して利用できるものとする。

＜歩行空間の構成イメージ＞



［神奈川県横浜市　桜木町駅前］

2-3　推奨基準①

（2）歩行空間

①共通

＜整備基準＞

⑦利用者の目に触れるよう緑化を行う。また、空間のシンボルやアイストップ、歩行空間における柔らかいエッジの創出等の効果的な緑化を行う。

⑧見通しを確保し、視線の抜けに配慮した植栽配置とする。

⑨屋外に設ける場合は、歩行環境向上部分の面積の20%以上の緑化面積を確保する。

⑩将来にわたり維持されるよう配慮した配置、樹種、植栽基盤等とする。

⑪植栽等を組み合わせることで、利用者がいない時の景観の保全へ配慮しつつ、整備延長10m以内毎に１箇所以上のベンチ等を配置する。

＜整備例＞



▲空間のシンボルやアイストップ、歩行空間における柔らかいエッジの創出等の効果的な緑化（基準⑦）
［東京都品川区　武蔵小山駅前］



▲未利用時も景観が保たれる椅子・ベンチ等の配置（基準⑪）
［愛知県名古屋市中村区　名駅３丁目］

■街路樹で多く植栽されている樹種

種別	樹種例
高木	ナンキンハゼ、クロマツ、ケヤキ、マテバシイ、イチョウ、ヤマモモ、タブノキ、モミジバフウ　等
中木	サザンカ、ウバメガシ、イヌマキ、レッドロビン、サンゴジュ、ベニカナメモチ、アラカシ、ヤブツバキ　等
低木	ヒラドツツジ、ツツジ、ボックスウッド、カンツバキ、アベリア、サツキツツジ、トベラ、ツゲ　等

出典：浜松市街路樹再整備方針

2-3　推奨基準①

（2）歩行空間

②歩道状通路

前面道路の歩道の整備状況等を踏まえ、道路の機能や歩行環境の向上に資するものとすること。
前面道路との一体的な利用、隣地との連続性に配慮し整備すること。

＜整備基準＞

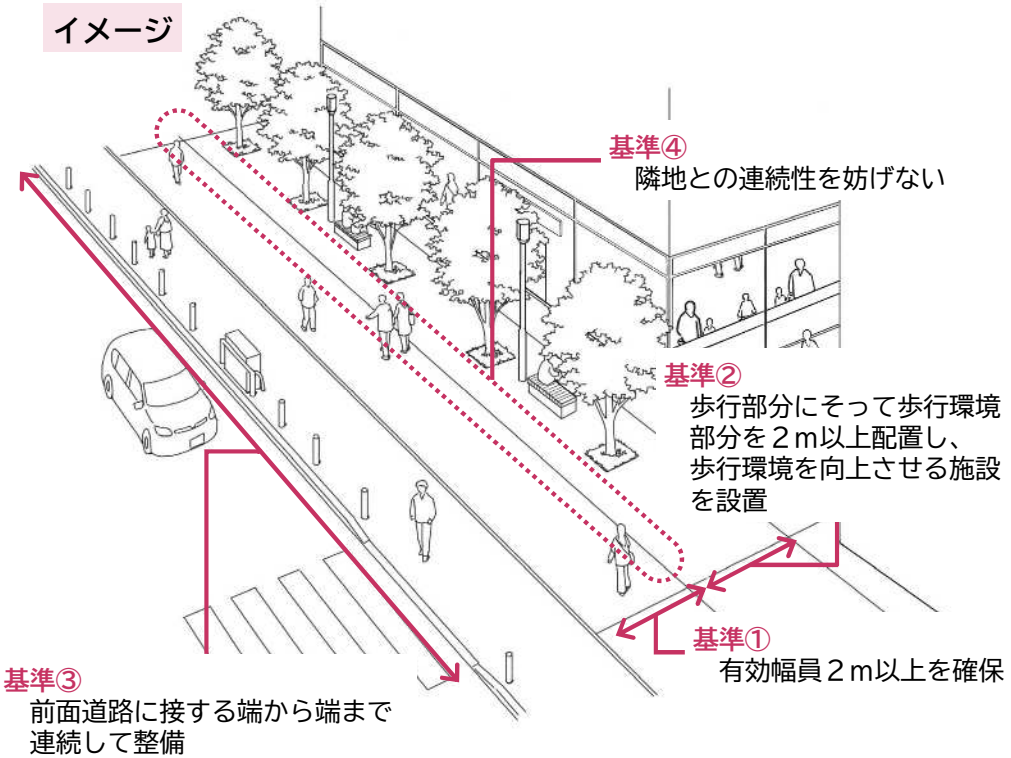
①歩行部分は、前面道路の歩道の整備状況や通行量、まちづくりの方針を踏まえ、通行に必要な有効幅員（原則２m以上・歩道と併せて原則４m以上）を確保する。

②歩行部分に沿って歩行環境向上部分を必ず２m以上配置し、植栽、ベンチ、照明その他の歩行環境を向上させるための施設を設置する（ただし、建物出入口部分は除く）。

③前面道路に接する部分の端から端まで連続して整備する。

④原則として敷地内において隣地との連続性を妨げないものとする。

＜整備例＞



2-3　推奨基準①

（2）歩行空間

③敷地内貫通通路

公共空間又は公共的空間を相互に連結し、都市の新たな歩行者ネットワークとして有効に機能するものとすること。
地下通路や地上デッキと接続し、立体的な歩行者ネットワークを整備する場合は、地上レベルにある公共空間へのバリアフリー動線を確保すること。

＜整備基準＞

①自然に通り抜けることができ、歩行者の交通利便性や回遊性を向上させる歩行部分を整備する。

②歩行部分は、周辺状況等より想定する通行量に応じ、通行に必要な有効幅員（２m以上）を確保する。

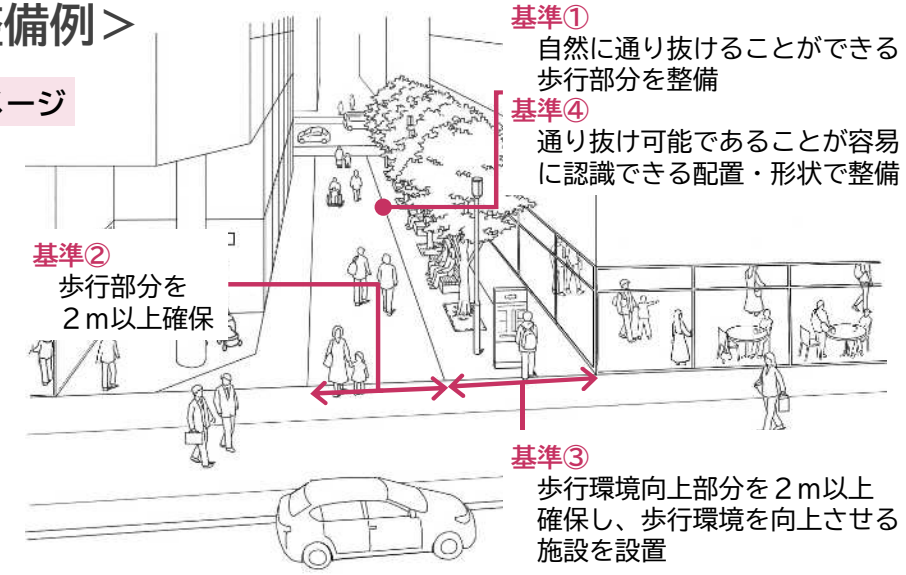
③歩行環境向上部分を歩行部分に沿って幅２m以上配置し、植栽、ベンチ、照明その他の歩行環境を向上させる施設を設置する。（建物出入口部分は除く）

④公共的空間として通り抜け可能な通路であることが容易に認識できる配置や形状等で整備するとともに、見通しの確保や必要に応じて案内サインを設置する。

⑤地下通路など、立体的な歩行者ネットワークを整備する場合は、原則として円滑に歩道等の公共空間へ通り抜けることができるエレベーターやエスカレーター等を敷地内に設置する。

＜整備例＞

イメージ





◀基準⑤
立体的歩行者ネットワーク整備の場合、円滑に歩道等の公共空間へ通り抜けられるエレベータ等を敷地内に設置
［東京都品川区　武蔵小山駅前］

2-3　推奨基準①

（3）滞留空間

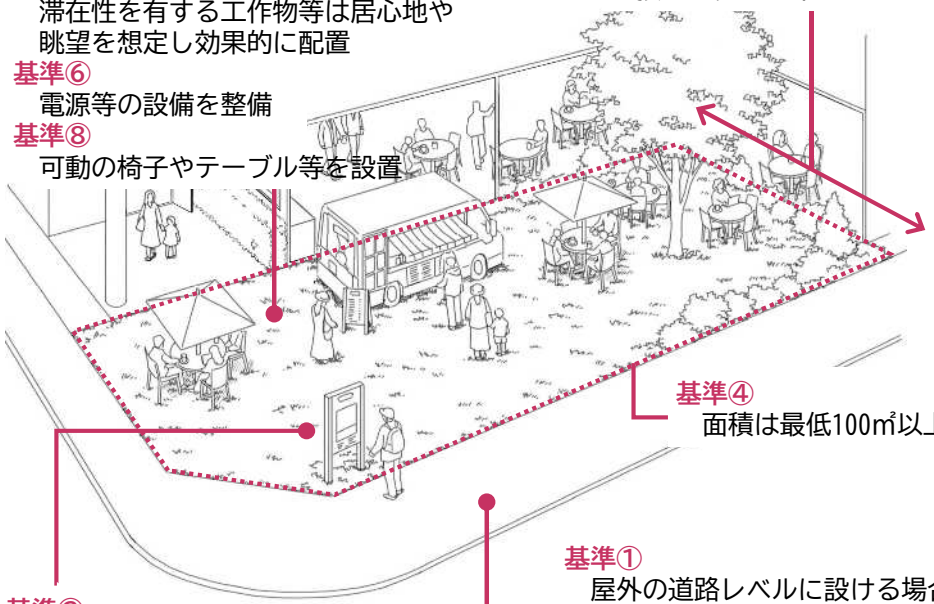
誰もが見つけやすく、訪れやすい空間とすること。
整備計画（整備目標、整備方針、整備後の運営方針）を踏まえ、賑わい創出に資する利活用の円滑な実施や憩い広場としての機能を想定して整備すること。

＜整備基準＞

①原則として広い道路や交差点部分等の主要な公共空間に面して配置する。
②主要な公共空間からの視認性が確保できない場合は、案内サイン等を設置する。
③奥行きは原則４ｍ以上かつ公共空間又は公共的空間に接する長さ以下とする。
④一団の面積は想定した使い方を踏まえた適切な規模とし、最低100㎡以上とする。
⑤椅子、その他の滞在機能を有する工作物等は、居心地や眺望を想定し効果的に配置する。
⑥イベント開催や移動販売車の設置ができるよう電源等の設備を整備する。
⑦搬出入車両の動線を確保し、乗入れが可能な舗装とする。
⑧賑わい創出に係る活用のほか、憩い広場としての機能も想定し、可動の椅子やテーブル等を設ける。

＜整備例＞

イメージ



2-3　推奨基準①

（3）滞留空間

＜整備基準＞

⑨利用者の目に触れるよう緑化を行う。また、空間のシンボルやアイストップの効果的な緑化を行う。

⑩見通しを確保し、視線の抜けに配慮した植栽配置とする。

⑪屋外に設ける場合は、滞在空間の面積の20%以上の緑化面積を確保する。

⑫将来にわたり維持されるよう配慮した配置、樹種、植栽基盤等とする。

⑬休憩・交流等の多様な過ごし方を受入れる空間となるよう、まちづくりの方針や利用者の行動を踏まえ、可動椅子、スツール、ベンチ、縁台、テーブル等の効果的な配置を行う。
（整備する空間の面積100㎡あたり５箇所以上）

⑭椅子やベンチは、植栽等と組み合わせ、利用者がいない時の景観の保全へ配慮した配置とする。

＜整備例＞



▲見通しを確保し、視線の抜けに配慮した植栽配置（基準⑩）
［浜松市　旭・板屋地区］



▲休憩・交流等の多様な過ごし方を受入れる空間となるベンチの配置（基準⑬）
［東京都渋谷区新宿駅前］



◀ 未利用時も景観が保たれる椅子・ベンチ等の配置（基準⑭）
［東京都渋谷区　新宿駅前］

2-4　推奨基準②

（1）屋根で覆われたオープンスペース

屋根がかりにより、天候に左右されにくいオープンスペースを整備すること。

＜整備基準＞

①季節や天候を問わず快適に移動できる空間とする。

②快適な歩行環境や滞留環境を創出し、視認性を確保するため、天井の高さは2.5m以上とする。（ピロティ形状も可）

③オープンスペース内に柱を設ける場合は、歩行空間や滞留空間の機能を妨げない位置や大きさとする。

＜整備例＞



▲季節や天候を問わず快適に憩い休憩できる屋根で覆われたオープンスペース（基準①②③）
［左上：静岡県静岡市葵区 アルティエ］
［右上：石川県金沢市 片町きらら］
［左下：愛知県豊田市 豊田市駅前］
［右下：愛知県岡崎市 籠田公園］

2-4　推奨基準②

（2）オープンスペースの更なる高質化

オープンスペースの機能や効果を高める設備等を設け、より快適で魅力ある歩行環境、滞留環境を創出すること。

＜整備基準＞

①歩行環境向上部分に、移動販売車等を設置する空間を整備する。ただし、利用客の待合スペースを歩行環境向上部分に収め、歩行者の通行を妨げないようにする。【歩行空間のみ】

②街区の一辺にわたる歩道状の通路を確保するため、隣地を一体的に整備する。【歩行空間のみ】

③機能性・快適性を高めるため、フリーWi-Fiやミスト設備を設ける。

④良好な都市景観・都市環境形成のため、夜間景観の演出、水景施設・オブジェ・アート等の設置、芝生広場の整備等を行う。

⑤オープンスペースの効用を増大し、または、都心の機能および魅力の向上に特に寄与すると市長が認める整備を行う。

＜整備例＞



▲移動販売車を設置する歩行空間（基準①）
［広島県福山市　福山駅前］



▲滞在可能な芝生広場（基準②）
［愛知県豊田市　豊田市駅前］



▲水景施設（基準④）
［岐阜県岐阜市　岐阜公園］

第3章

オープンスペースの運営・維持管理基準

－オープンスペースの活用や維持管理に関する基準－

3-1　基本事項

整備するオープンスペースを有効活用し、その効果を最大限に発揮するため、運営や維持管理の仕方について、以下の基準を満足すること。

＜3-1基本事項＞　…　オープンスペースの運営・管理全般に関すること
＜3-2活用基準＞　…　オープンスペースを活用する際の基準やそのルール作りに関すること
＜3-3維持管理基準＞　…　オープンスペースの維持管理の方法に関すること

＜3-1　基本事項＞

項目		内容
（1）	管理者の選任	• 事業者は、建築物やオープンスペース等の運営・維持管理者を選任し、運営・維持管理者選任（変更）届を提出する。 • 運営・維持管理者が変更となった場合も速やかに提出する。
（2）	計画書の提出	• 運営・維持管理者は、オープンスペースの運営にあたり、あらかじめ運営・維持管理計画を策定し、建築基準法に基づく検査済証が交付された日の年の１２月１日から１２月末日までに提出を行う。 • 計画期間は１年とし、オープンスペースの運営状況、社会情勢や周辺状況及び地域における課題やニーズ等を踏まえ、毎年１２月１日から１２月末日までに計画書を更新し、提出を行う。
（3）	報告書の提出	• 運営・維持管理者は、1年毎に運営・維持管理報告書を作成して市長に報告する。 • 報告時期は、検査済証が交付された日の翌年から開始し、（２）項の運営・維持管理計画書の更新と併せて１２月１日から１２月末日までに行うものとする。
（4）	標示板の設置	• 運営・維持管理者や、誰もが利用可能な空間である旨を明記した標示板を設置すること。
（5）	権利義務の継承	• 事業者は、建築物や敷地について、譲渡や貸与等を行う場合は、適用する開発制度及び本指針に基づく権利義務を継承させること。

3-2　活用基準

＜3-2　活用基準＞

項目		内容
（1）	活用内容	• 次のいずれかに該当するものであること。 ①憩い安らぎ、交流や賑わいを生み出し、まちの魅力・活力の向上に寄与するもの ex)飲食店のテラス席、イベント、キッチンカー等 ②公共公益に資するもの ex)地域の祭り、献血等
（2）	活用形態	• 活用の形態を以下の通り区分すること。 ①同一の活用者による常設的な活用（以下、「常設活用」という。） ex)飲食店のテラス席、サイクルポート等 ②不特定の活用者による一時的な活用（以下、「一時活用」という。） ex)イベント、キッチンカー等
（3）	その他	• 以下のいずれにも適合すること。 ①「３－１基本事項（２）」により提出した運営・維持管理計画に基づく活用であること。 ②誰もが気軽に参加又は利用できる内容であること。 ③開放的なしつらえ・雰囲気とすること。 ④周辺と調和し魅力的な景観形成に寄与するよう配慮すること。 ⑤市街地の環境を害するおそれがなく、公共の福祉に反しない内容であること。 ⑥活用範囲は原則として滞留空間内とし、常に活用面積は滞留空間の面積の50%以内で、このうち常設活用については滞留空間の面積の25%以内とすること。ただし、公共公益に資するイベント等で、個別に市長が認めた場合はこの限りでない。 • 管理者は、活用内容の適否について、活用希望者からの届出を以って判断することとする。活用の要件、使用料、手続きの流れ等について、活用希望者に明示できるようルールを定め、ウェブサイトに掲載する等、活用の促進に努めること。

3-3　維持管理基準

＜3-3　維持管理基準＞

項目		内容
（1）	日常的な維持管理	① オープンスペースは終日開放することを原則とする。ただし、管理上その他合理的な理由により終日開放することが適当でないと認められる場合はこの限りでない。 ② 誰もが快適に利用できる状態を保つため、点検、警備、清掃などを適切に行うこと。 ③ オープンスペースを構成する材料や工作物は常時良好な状態を保ち、破損等が生じた場合は速やかに修繕を行うこと。 ④ 植栽は手入れを適切に行い、豊かな緑の維持・保全を行うこと。
（2）	修繕・更新	① 維持管理体制に加え、将来的な修繕や更新についても検討すること。 ② オープンスペースの貸出により得た収益の一部を、オープンスペースの維持管理や高質化に向けた環境整備等の費用に充てること。 ③ 修繕や更新にあたっては、オープンスペースの運営状況、社会情勢や周辺状況及び地域における課題やニーズ等の変化を踏まえ、運営の最適化とあわせてその内容を検討するよう努めること。

浜松市オープンスペース活用指針

令和8年11月

浜松市　都市整備部　都市計画課　都市戦略グループ
住　所：浜松市中央区元城町103-2　浜松市役所本館6階
電　話：053-457-2644　／　FAX：050-3737-6815
Email ：toshikei@city.hamamatsu.shizuoka.jp