

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

大阪市計画調整局建築指導部建築企画課

1.この冊子の趣旨

総合設計制度の適用を受けた建築物の建築主・所有者は、当該建築物の敷地・構造及び建築設備に加え、公開空地や許可条件施設を常時適法な状態に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、総合設計制度の概要や、公開空地に関する手続きをまとめたものです。

2.総合設計制度とは

敷地面積が一定規模以上で、敷地内に一定割合以上の広い空地を確保するなど、市街地環境の整備改善に役立つと認められる建築物について、建築基準法による容積率、高さに関する形態規制の一部を緩和することができるという許可制度です。

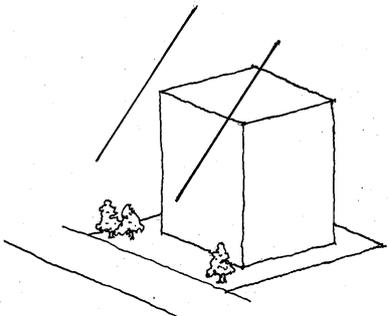
本制度の適用を受けるための主な要件としては以下のようなものがあります。

- ① 一定以上の敷地規模があること。
- ② 敷地内に一定割合以上の空地率を確保すること。
- ③ 一定以上の幅員の道路に接すること。
- ④ 一定規模以上の公開空地や、許可条件施設を確保すること。

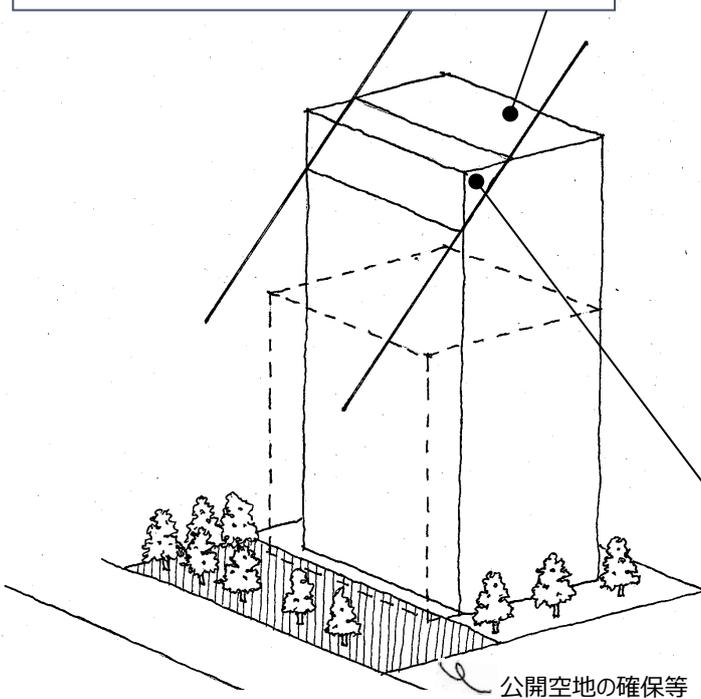
■総合設計制度イメージ図

容積率の割増しが受けられます
指定容積率や前面道路幅員により決まる基準容積率を超えて計画することが可能になります。

◎一般の規制に基づいた計画



基準容積率や高さ制限などの規制を受けます。



◎総合設計を適用した計画

高さ制限の緩和が受けられます
道路斜線や隣地斜線などによる建物の高さに関する形態の制限が緩和され、すっきりとした建物の計画が可能になります。

3.公開空地について

■公開空地の定義

公開空地は、歩行者が日常自由に通行又は利用ができるもので、終日一般に開放された空地（植込み、芝、池等を含む）をいいます。

■公開空地の利用形態

公開空地はその目的を保持するために、駐車場や駐輪場、営利を目的とする建築物等は設けられません。

■公開空地標示板の設置

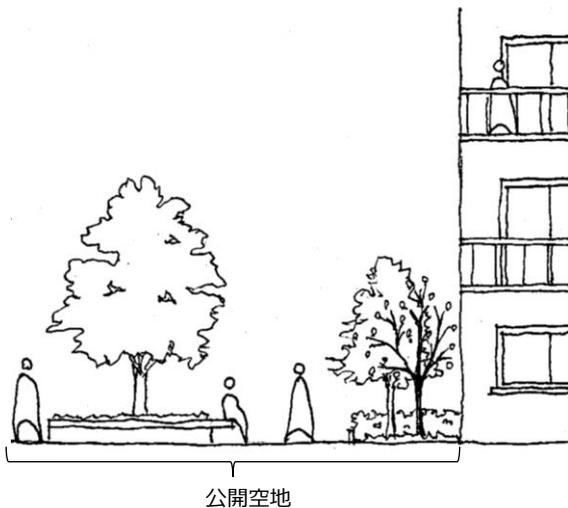
総合設計制度による許可を受けた建築物は、その条件として敷地内に公開空地を確保している旨を示した「公開空地標示板」を敷地内に設置しています。

■維持・管理について

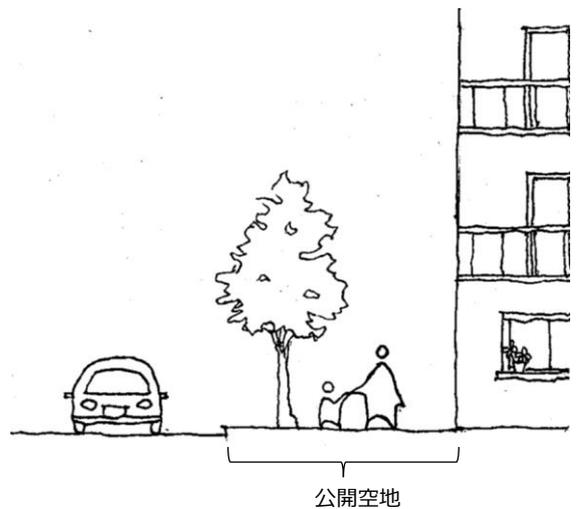
公開空地及び公開空地標示板は、建築主又は所有者がその責任と負担において、常時適法な状態に維持管理する義務があります。

主な公開空地等

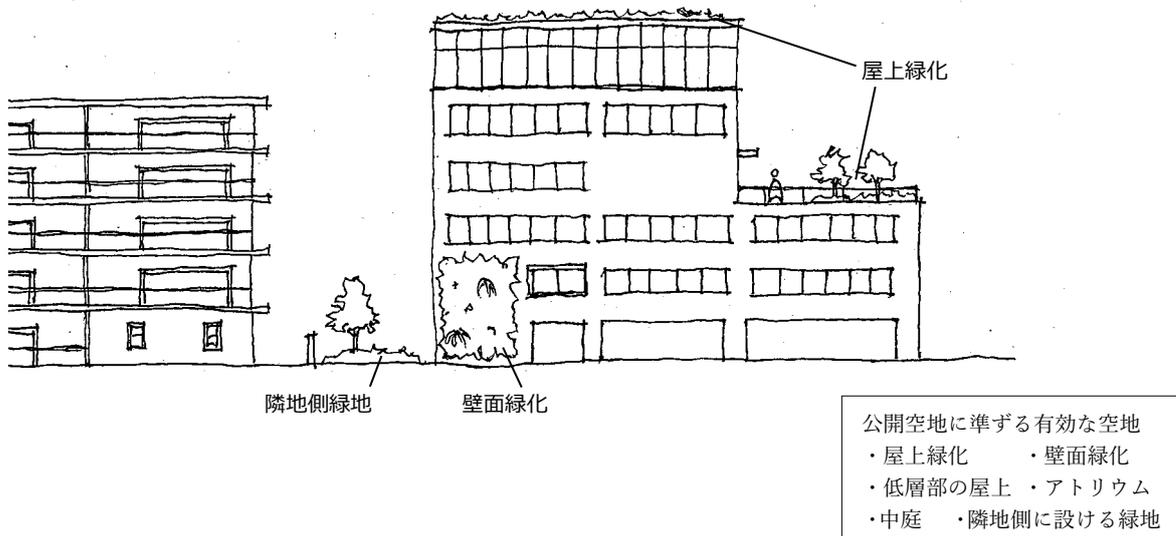
【公開空地】



【歩道状公開空地】



【公開空地に準ずる有効な空地】



4. 公開空地の維持管理について

■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。

■公開空地標示板の維持管理（メンテナンス）について

公開空地標示板は、一般の利用者を含めたすべての人に対して、公開空地等の範囲を周知し、何かあった際に管理者に連絡できるようにするものです。

そのため、標示板が劣化し、公開空地等の範囲や連絡先が見えにくくなった場合は速やかに修復してください。また、管理者が変わった場合も速やかに修正してください。

■建築物、公開空地の変更・転用について

総合設計制度の許可後は、建築物や公開空地の変更を行うことはできません。特に、公開空地はその目的を保持するために、歩道・植栽・広場・公園等以外の用途に変更することはできません。

ただし、建築物の利用状況の変化などにより、やむを得ない場合であり、変更後の計画が基準に適合し、市長が承認するものについては変更が可能となりますので、まずはご相談ください。

■維持管理者の選任・変更

建築主又は所有者は、建築物等や公開空地の維持管理者を選任し、本市に届け出る必要があります。維持管理者に変更があった場合も同様です。

■許可通知書等の保管

建築主等は、許可通知書、許可申請書（副本）、公開空地施工承認通知書を常時保管しなければなりません。

また、公開空地の変更を行った場合は公開空地等変更承認通知書を、広告物の設置を行った場合には広告物設置承認通知書も保管してください。

5. 維持管理報告について

総合設計制度等の適用を受けた建築物の建築主・所有者は、当該建築物が常時適法であるように、建築物や許可条件として設けた公開空地の維持管理をしなければなりません。

公開空地等の適切な維持管理の推進を図るため「大阪市総合設計許可取扱要綱実施基準」に基づき、建築基準法第12条第1項に基づく定期報告とは別に、3年ごとに公開空地等にかかる維持管理報告書を本市に提出してください。

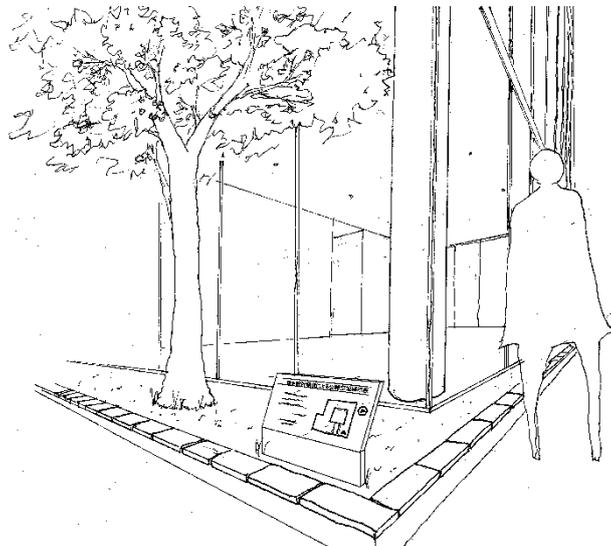
■ 報告の対象となる建築物

- ・ 総合設計制度の許可
- ・ 一団地型総合設計制度の許可
- ・ 再開発等促進区における建築物の容積率の認定・高さ制限の許可

■ 報告年度・時期

法第12条第1項の規定に基づく定期報告制度の報告年度・時期に提出してください。

詳しくは下記ホームページでご確認をお願いします。



6. 公開空地の一時占用について

総合設計制度による公開空地は、容積率や高さ制限の緩和を受けるために敷地内に整備されたもので、歩行者が日常自由に通行又は利用できる、広く一般に開放された空地又は空地の部分（環境を向上させるような植込み、芝、池等を含む）を言います。

整備された公開空地は原則として他の目的に使用することはできません。ただし、営利を目的とせず、かつ、次のいずれかに該当する一時的な占用行為又は地区計画の区域内において別途定められた公開空地の占用に関する基準、ガイドライン等に適合する占用行為であって、市長がこれを承認する場合についてはこの限りではありません。

- ア イベント、リクリエーション活動など地域の活性化に寄与する行為
（具体例：町会の催し、ミニコンサートの実施など）
- イ 当該敷地内施設の維持管理のために必要な行為
（具体例：マンションの改修工事に伴う仮囲い設置など）
- ウ その他の公共公益に資する行為
（具体例：公共的自転車駐車場の設置など）
- エ 屋内に設けられる公開空地の場合で、管理上必要とされる深夜等における閉鎖行為

■手続き

公開空地の占用行為をしようとする場合には、「大阪市総合設計許可取扱要綱実施基準手続き要領」第11号様式による正本と副本に、それぞれ次の図書を添付して、大阪市長あて（建築企画課窓口）に申請をしてください。

- ア 委任状（手続等に関して代理人に委任する場合）
- イ 理由書
- ウ 付近見取り図
- エ 占用行為の目的、内容、期間、位置等を示す各図書



6. 広告物の設置について

総合設計制度を適用した建築物及びその敷地内に、広告物は設置できません。ただし、利用者の利便を促進する目的ものをやむを得ず設置しようとする場合は、広告物が基準に適合し、市長が承認するものについては設置が可能となりますので、まずはご相談ください。

■ 広告物の設置基準

広告物として標示が可能なもの

⇒ 自己の氏名・名称・商標・建築物の名称・店舗等の名称・営業時間・法令上掲示が必要な事項

その他の基準については「大阪市総合設計許可取扱要綱実施基準 第5 広告物の取扱い」、「大阪市総合設計許可取扱要綱実施基準の解説 第5 広告物の取扱い」をご確認ください。

■ 手続き

大阪市長あて（建築企画課窓口）に「大阪市総合設計許可申請の手続き要領 3. 広告物設置承認申請」に定める、広告物設置承認申請の提出が必要です。

広告物を設置しようとする場合には、「大阪市総合設計許可取扱要綱実施基準手続き要領」 第15号様式による正本と副本に、それぞれ次の図書を添付して、大阪市長あて（建築企画課窓口）に申請をしてください。

ア 委任状（手続等に関して代理人に委任する場合）

イ 付近見取り図

ウ 広告物設置リスト

（広告物を設置する位置、広告物の大きさ、表示内容、照明の有無等を一覧表にまとめて明記すること）

エ 広告物設置位置図

（地上に設置するものは、第1の1.（2）アに規定する公開空地計画図に、屋上に設置するものは屋上階平面図に、それぞれ設置位置、形状、大きさ、面積を記入すること。なお、建築物の外壁に取り付けるものは、建築物の立面図にこれらを記入し、全体のバランス及び色彩がわかるように着色すること。）

オ 広告物意匠図

文字、マーク等の大きさ、表示面積、材質、仕上げ、色彩、照明方法及び据え付け詳細等が分かるように表現すること。

