

公開空地等の利活用のガイドライン

令和7年10月

北九州市

第1章	はじめに		1
	1. ガイドラインの位置付け		
第2章	ガイドラインの前提		2
	1. 公開空地等とは		
	2. 対象となる公開空地等		
	3. ガイドラインの活用		
第3章	公開空地等の整備・利活用の流れ		4
	1. 公開空地等の利活用における役割分担		
	2. 公開空地等の利活用の流れ		
	3. 公開空地等の利活用にあたって		
	(参考) 歩行者利便増進道路(ほこみち)制度について		
第4章	公開空地等の利活用に関する方針		7
	1. 利活用における手続き		
	2. 利活用における前提条件		
	3. 利活用の目的		
	4. 公開空地等の適切な利活用について		
	5. 利活用できる範囲		
	6. 利活用の内容の見直し		
第5章	公開空地等の維持管理に関する方針		14
	1. 維持管理に係る必要な手続き		
	2. 日常的な維持管理について		
	3. 利活用の利用規約(ルール)の検討・作成		
	4. 公開空地等標示板の設置		
	5. 維持管理責任者の選任		
	6. 建築物又は敷地を譲渡する場合		
	7. 利活用規約・維持管理方法の見直しや更新		

第 1 章 はじめに

1. ガイドラインの位置付け

都市の魅力向上を図るためには、官民の「パブリックスペース」を活用し、多様な人々が集い交流する、居心地が良く出かけたくなる「ウォーカブル」なまちなかを形成することが必要です。

北九州市では、これまで道路、公園や河川などの公共空間を活用した、まちの賑わいづくりに取り組んできました。そして、令和6年3月に策定した、北九州市の新ビジョンである、基本構想・基本計画においても、重点戦略の一つである「彩りあるまち」の実現に向け、都市の魅力や価値を向上させるため、官民連携で「ウォーカブル」なまちづくりを推進することとしています。

公開空地等は、都市の環境整備への貢献に対して、容積率等の緩和（ボーナス）と引き換えに提供される公共性の高い空間です。本来、これらの空間は、市民の憩いや交流の場として積極的に活用され、まちの賑わいや魅力を高めることが強く望まれています。

そのため、これまで主に通行空間として運用してきた公開空地等において、今後は、ベンチや屋台等の設置など利活用の自由度を高め、この空間が持つ本来の賑わい創出のポテンシャルを最大限に引き出すこととしました。

本ガイドラインは、本市における公開空地等の利活用と維持管理の具体的な方向性を示し、道路や公園、広場といった公共空間と一体的に活用することで、「快適な歩行空間」と「賑わいが生まれる滞在空間」を創出し、居心地が良く出かけたくなる「ウォーカブル」なまちづくりを推進するためのものです。

公開空地は、都市の活力を生み出す貴重な「パブリックスペース」です。

まちに関わる方々が、このガイドラインを活用して、公開空地等での賑わい創出や地域活動を積極的に行うことで、都市の魅力が向上し、「彩りあるまち」の実現につながることを期待しています。

第2章 ガイドラインの前提

1. 公開空地等とは

公開空地等とは、「快適な歩行空間」や「賑わいが生まれる滞在空間」の創出に寄与するものとして都市開発に関する諸制度により創出された「民有地の公共的空間」です。

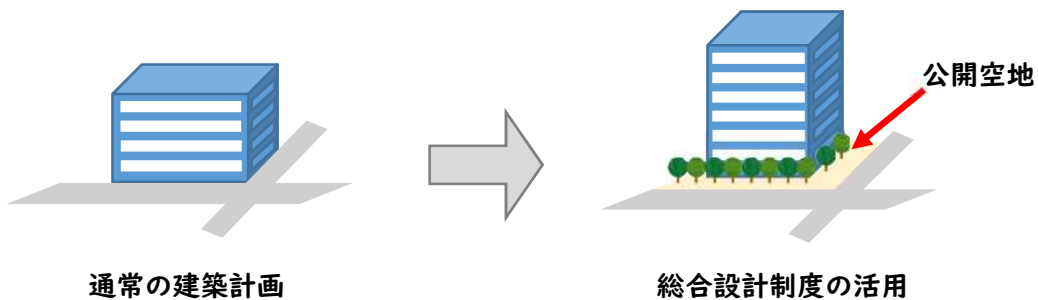
そのため、一般の人々に開放された、誰でも自由に使うことのできる空間であり、終日開放することが条件となっています。

2. 対象となる公開空地等

本ガイドラインは、市内全域における以下の新設及び既存の公開空地等について適用します。

- ・建築基準法（第59条の2）の総合設計により設けられた公開空地
- ・都市計画法（高度利用地区）により確保された有効空地
- ・都市再生特別措置法（都市再生特別地区）により確保された空地
- ・優良建築物等整備事業により確保された空地
- ・その他、本基準を適用することが適当と認められる空地

■ 公開空地等のイメージ（総合設計制度の場合） ■



総合設計制度により
整備された公開空地の例
(セントシティ)



3. ガイドラインの活用

これまで、公開空地等は「一般の人々が常時利用できるよう積極的に計画し、公共のために提供した空地」であることが求められていました。そのため、利活用は限定的で、広場、歩行者用の通路、植込み、花壇等として利用されてきました。

今回、「居心地が良く歩きたくなるまちなか」の形成を目指し、積極的に公開空地等を活用していただくために、本ガイドラインを策定しました。

土地・建物の所有者・管理者、公開空地等を利活用する利用者といった、公開空地等に関係するさまざまな方々に本ガイドラインを幅広く知っていただき、街なかの「快適な歩行空間」や「賑わいが生まれる滞在空間」の創出に役立ててください。



第3章 公開空地等の利活用の流れ

1. 公開空地等の利活用における役割分担

公開空地等の利活用においては、下記の3者における役割が想定されます。

- | | |
|-------------------------|----------|
| (1) 公開空地等の利活用をする者 | … 利活用者 |
| (2) 公開空地等の利活用について運営を行う者 | … 利活用運営者 |
| (3) 公開空地等の維持管理を行う者 | … 維持管理者 |

本ガイドラインでは、実際に利活用を行うために必要となる、利活用運営者と維持管理者の役割を示しています。

2. 公開空地等の利活用の流れ

公開空地等の利活用を行う際は、下記の手順に沿って検討を行ってください。

(1) 公開空地等の利活用の検討

利活用運営者は公開空地等の立地や配置状況等から利用者や使い方を想定し、
利活用のためのしつらえ※を整理する

※しつらえ：空間の演出方法のこと



(2) 利活用の運営計画を整理

利活用運営者は運営主体や活用場所、内容、時間といった利活用の運営計画を整理する



(3) 維持管理の方法を検討

利活用運営者は維持管理者と利活用前に利活用に伴う維持管理について協議を行う



(4) 公開空地等の利活用の実施

利活用運営者は運営計画に基づき公開空地の利活用を実施する



(5) 状況に応じた利活用・維持管理方法の見直し

利活用運営者及び維持管理者は利活用の実施後に、状況に応じた見直しを行う

本ガイドラインでは、既存の公開空地等を積極的に利活用していただくことを念頭に、5つの手順のうち、(1)「空地の利活用の検討」(第4章 公開空地等の利活用に関する方針)及び(3)「維持管理の方法を検討」(第5章 公開空地等の維持管理に関する方針)について方向性を示しています。

公開空地等の利活用を行う場合、利活用運営者は第4章を、維持管理者は第5章の方針に沿って行ってください。

3. 公開空地等の利活用にあたって

公開空地等は一般の人々に開放された、誰でも自由に使うことのできる空間ではありますが、「民有地の公共空間」であるため、利活用の可否の判断は公開空地等の所有者・維持管理者によります。

公開空地等の所有者・維持管理者の方は利活用運営者と協議・調整を行い、人々を惹きつけ、都市の魅力向上につながる利活用が図れるよう努めてください。

■歩行者利便増進道路（ほこみち）制度について■

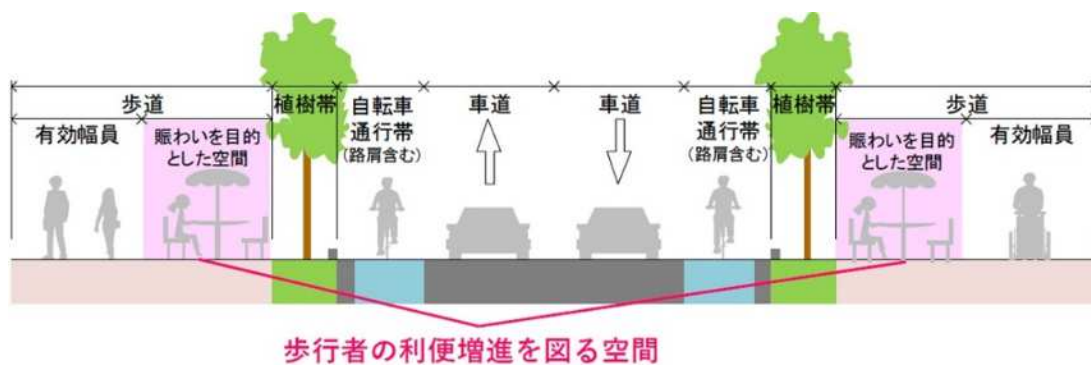
道路法等の一部を改正する法律（令和２年１１月２５日施行）により、「歩行者利便増進道路」（通称：ほこみち）制度が創設されました。

この制度は、**賑わいのある道路空間を構築するための道路**を歩行者利便増進道路として指定し、当該道路では、歩行者が安心・快適に通行・滞留できる空間の構築を目指すものです。

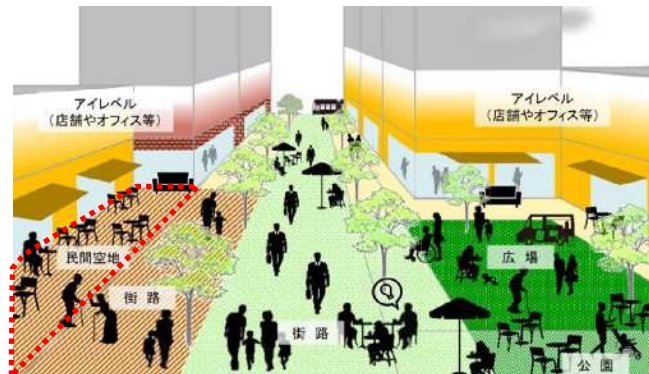
「歩行者利便増進道路（ほこみち）」として、道路管理者が指定した道路では、

- ・歩道等の中に歩行者の滞留・賑わい空間を定めることが可能
- ・無余地性の基準が除外され、カフェやベンチ等の占用物件が置きやすくなる
- ・民間の創意工夫を活用した空間づくりが可能となる

等、道路の構造基準及び占用制度に関する利点が設けられます。



ほこみち制度 活用のイメージ
(オープンカフェ)



ほこみち制度と一体となった利活用のイメージ

歩行者利便増進道路(ほこみち)制度と一体となった公開空地等の利活用を行うことで、より付加価値のある「快適な歩行空間」及び「賑わいが生まれる滞在空間」を創出することが可能となります。

北九州市の歩行者利便増進道路(ほこみち)制度の詳細は、下記ホームページでご確認ください。

URL:<https://www.city.kitakyushu.lg.jp/kensetu/05600083.html>

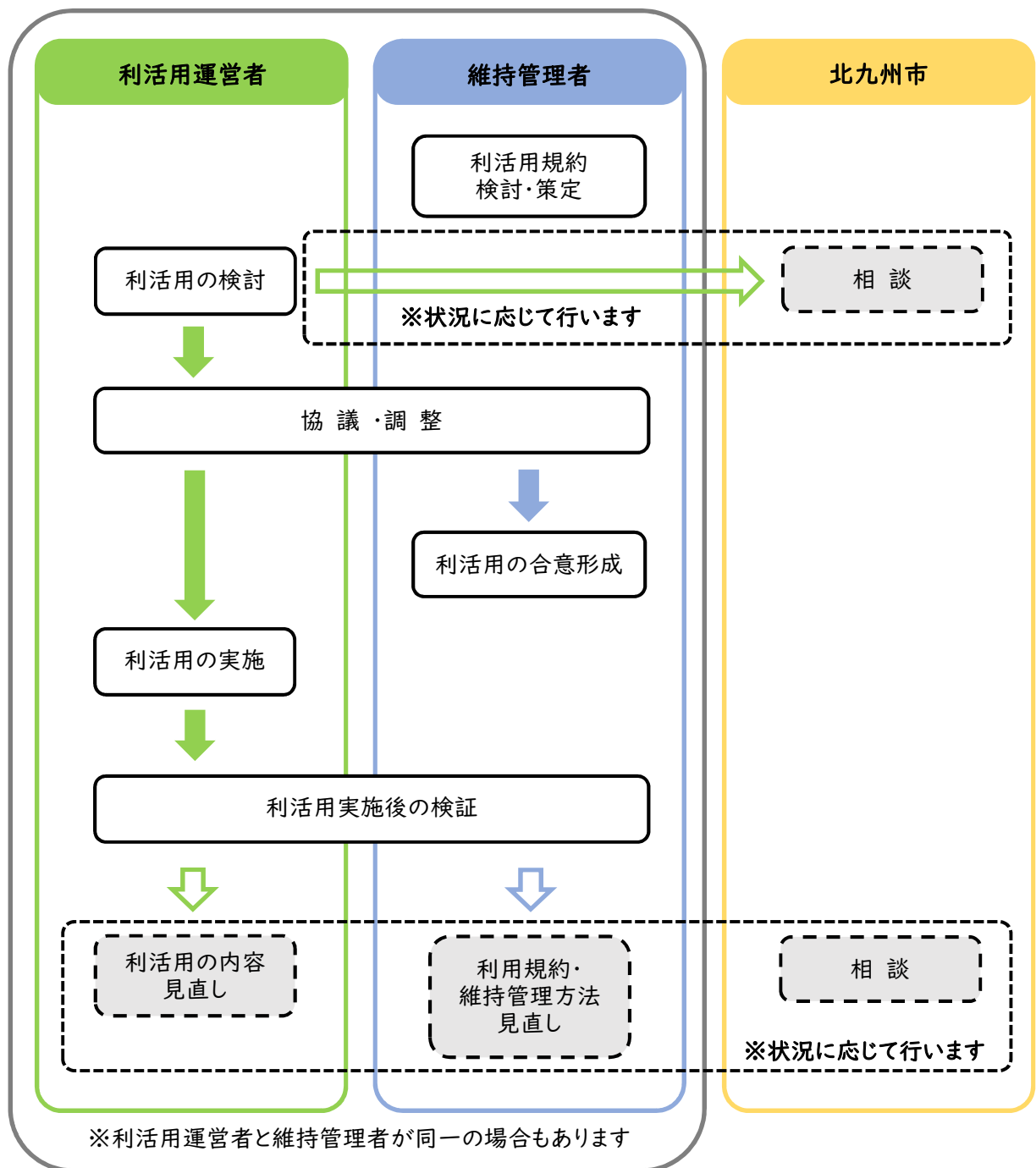
第4章 公開空地等の利活用に関する方針

(利活用運営者が行うべきこと)

1. 利活用における手続き

公開空地等の利活用にあたり、原則、市への許認可等の手続きは不要です。ただし、利活用を行う際は本ガイドラインに沿った内容にしてください。

公開空地等の利活用を実施する際の流れは下記のとおりになります。



2. 利活用における前提条件

(1) 公開空地等の利活用における合意形成等

公開空地等は一般の人々に開放された、誰でも自由に使うことのできる空間ではありますが、「民有地の公共的空間」であるため、利活用の可否の判断は公開空地等の所有者・維持管理者によります。所有者・維持管理者と利活用運営者において協議・調整を行い、合意形成のもと、利活用を行うようにしてください。

また、利活用によるトラブルを防ぐため、必要に応じて周辺住民や関係機関との協議等を事前に行い、人々を惹きつけ、都市の魅力向上につながる利活用が図れるよう努めてください。

(2) 公開空地等の利活用を行う形態

公開空地等の利活用を行う形態として、下記の区分を想定しています。

- 1) 同一の利活用運営者による「継続的な利活用」
- 2) 不特定の利活用運営者による「一時的な利活用」

3. 利活用の目的

「快適な歩行空間」及び「賑わいが生まれる滞在空間」を創出するためには、多くの公共空間や公開空地等が積極的に利活用されていることが重要となります。

本市が推奨する公開空地等の利活用の目的は、次に掲げる目的のものとします。

なお、継続的な活用、一時的な活用のいずれの場合においても、多様な目的と行動を持つ人たちの受け皿として、敷地周辺の立地状況や地域の特性、歩行者の流れ等を把握し、公開空地等の利用者や使い方を想定して目的を設定してください。

また、利活用を行うために工作物等を設置する場合、日常的な歩行者の通行に支障がないような配置に留意し、安全対策を講じてください。非常時や緊急車両の通行時等は、容易に移動できるようにしてください。

(1) 安らぎや賑わいを与えるもの（継続的な利活用）

多様な人々が利用することを想定し、ただ歩くだけでなく、誰もが安心して滞在できる賑わいのあるまちなかづくりを進めることで、居心地のよい空間づくりにつなげていきます。

【利活用のイメージ】



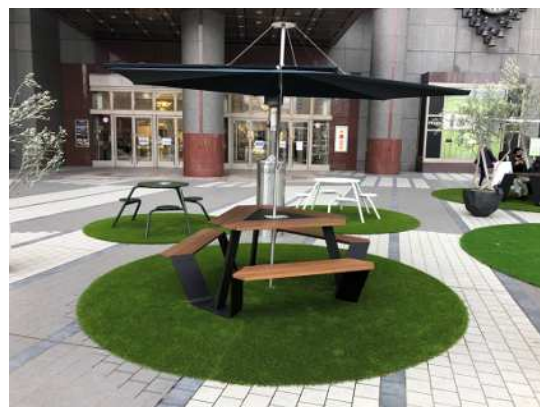
休憩施設（ベンチ等）【船場広場】



オープンカフェ【東京ののあやま】



植栽と休憩施設【熊本サクラマチクマモト】



休憩施設【広島カミハチキテル】



植栽【ニューヨークハイライン】



オブジェ【ニューヨークハイライン】

(2) 賑わいの創出や地域の活性化に寄与するもの（一時的な利活用）

まちなかに人を呼び込むための多様な活動を受け入れることで、人の流れが滞留し、賑わいの創出につながります。さらに、地域における活動意欲を向上させることで、地域を発展させていくことができます。

【利活用のイメージ】



イベント(展示会)【船場広場】



イベント(クリスマスマーケット)【船場広場】



移動図書館【東京池袋】



キッチンカー【船場広場】



マルシェ・休憩施設【東京池袋】



文化活動【ニューヨークブロードウェイ】

(3) 公共公益性のあるもの（継続的な利活用/一時的な利活用）

地域のニーズに合わせた利活用を行うことで、地域の公益性の向上を図ることができ、地域全体の魅力、価値の向上につながります。

【利活用のイメージ】



商店街案内サイン【中洲川端】



シェアサイクルポート【魚町停留所近く】



フリーwi-fi スポット【ガーデンシティ大名】



公共交通待合所【魚町停留所】

4. 公開空地等の適切な利活用について

「快適な歩行空間」及び「賑わいが生まれる滞在空間」の創出のため、公開空地等の積極的な利活用の促進を目指していますが、本ガイドラインを逸脱する空地の利活用や整備の状況が確認された場合、各根拠法令や要綱などに基づき行政指導を行うことがあります。

下記のような利用については、本ガイドラインを逸脱する利活用となりますのでご注意ください。

- ・専用の駐車場、駐輪場としての利活用
- ・入場料を徴収するといった他者を排除するような有料イベントの実施
- ・周辺の市街地環境や景観に悪影響を及ぼす利活用
- ・騒音等で周囲に悪影響を及ぼす利活用
- ・公共の福祉に反する利活用
- ・他者の利活用に過度に制限するような行為

5. 利活用できる範囲

(1) 歩道状空地の場合

歩道状空地はゆとりある歩行空間を確保するために設置されるものであるため、歩行者等の自由な通行や利用に支障が生じない必要最小限の範囲（幅員2m程度の通路）を確保し、空地本来の機能が維持できるようにしてください。

また、前面道路に幅員2m程度の歩行者等の通路が確保できている場合、空地の全体を活用することが可能です。



歩道状空地の活用イメージ【クロスロード】



歩道状空地の活用イメージ【ガーデンシティ小倉】

(2) 広場状空地の場合

広場状空地は道路に面する部分に設けられた滞留のための空地であることから、誰もが自由に活用できるようにしてください。



広場利用のイメージ【船場広場】



広場活用のイメージ【東京九段会館】

(3) 建物によって上部が覆われた公開空地等における利活用について

建物によって上部が覆われた公開空地等（ピロティ※や庇など建築物の部分によって覆われている）部分に係る建築基準法上の床面積の取扱いについては、「十分に外気に開放され、かつ、屋内的用途に供しない部分」は床面積に算入しないものとされています。

公開空地等の利活用において、「屋内的用途に供しない部分」とは、以下を基準に判断します。

- 1) 避難及び移動等が円滑にできるよう配慮された使い方であること
- 2) 設置するものは、容易に移動できる（土地に定着させていない）ものであること

※ピロティとは、2階建て以上の建築物で1階部分が柱のみの外構空間となっている建築物のこと



ピロティのイメージ【BIZIA 小倉】



ピロティにおける活動イメージ【BIZIA 小倉】

6. 利活用の内容の見直し

公開空地等の利活用における手順に従って行った場合であっても、想定どおりにいかないこともあるため、利活用実施後に当初の目的を達成することができたか検証を行うことが大切です。

また、継続的に利活用を行う場合は、状況に応じて利活用の内容の見直しを行い、「居心地が良く歩きたくなる」まちづくりが実現できるように心がけましょう。

第5章 公開空地等の維持管理に関する方針 （維持管理者が行うべきこと）

1. 維持管理に係る必要な手続き

公開空地等の維持管理者は、総合設計制度許可に関する取扱要領等をはじめ、当該公開空地等にかかる関係法令等に定められた維持管理に係る手続きを行ってください。

2. 日常的な維持管理について

（1）終日開放の原則

公開空地等は、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です。そのため、誰もが自由に利用できるよう動線の確保が必要です。また、他者の通行や利用を制限するような利活用はできません。

また、入場料を徴収する音楽イベントや展覧会など、他者を排除するようなイベントの実施もできません。

（2）日常的な維持管理

誰もが自由に利用できるように点検や清掃等を適切に行い、利活用に伴い設置した工作物等に破損が生じた場合はすみやかに修繕を行ってください。

（3）利活用による収益

公開空地等の利活用により収益を得た場合、収益の一部を公開空地等の維持管理費や環境整備費等の費用に充ててください。

3. 利活用の利用規約（ルール）の検討・作成

公開空地等の維持管理者は、利活用の要件、使用料、手続きの流れ等、利活用希望者へ明示できるように、あらかじめ利用規約（ルール）を整備し、トラブルが発生しないよう努めてください。

【整備すべき利用規約（ルール）の例】

- （1）公開空地等を利活用する際の手続きの流れや窓口について
- （2）公開空地等で利活用できる内容について
- （3）公開空地等の使用料、設備や施設の利用料
- （4）利活用後の清掃や、設備等破損時の修理・現状復旧の方法について
- （5）火災などの事故が起きた後の施設管理者、利活用者の対応について

4. 公開空地等標示板の設置

誰でも自由に利活用を行える公開空地等であることを明記した標示板を、公開空地内の道路から見えるわかりやすい位置に設置してください。新しく整備する空地は必須、既存の空地は努力義務とします。標示板の設置は、公開空地の公共性を利用者に明確に伝える重要な役割を担います。また、企業の社会貢献活動を広く知ってもらう機会にもなりますので、建築主の皆さまには積極的な設置にご協力をお願いいたします。

なお、各法令等に基づき設置する標示板等があるときは、その法令等の規定で併用が禁止されている場合を除き、それら標示板等を併用することができます。

標示板の規格は原則として次のとおりとし、周辺の景観と調和するように設置してください。

- (1) ステンレス等の耐候性、耐久性に富み、かつ、容易に破損しない材質であること。
- (2) 文字はエッチング、焼付塗装等耐久性のあるものとする。
- (3) 堅固に固定されたものであること。
- (4) 大きさは、縦30cm以上、横 50cm以上とすること。

この公開空地は、建築基準法第59条の2 (総合設計制度)に基づく建築物の 許可条件として設けられたもので、 歩行者が自由に通行・利用すること ができるものです。 年 月 日 北九州市 建築主 ●● ●● 管理者 ●● ●●	配置図を記入し、 公開空地の範囲を 明示
---	-------------------------------------

標示板の記載例（総合設計制度による公開空地）

この建築物は、優良建築物等整備事業（優良再開発型）により、 国・北九州市から補助を受け、建築したものです。 この空地は、優良建築物等整備事業により 設けられたもので、歩行者が自由に通行・利用 することができるものです。 年 月 日 事業名 ●●地区優良建築物等整備事業 建築主 ●● ●● 管理者 ●● ●●	配置図を記入し、 空地の範囲を 明示
--	-----------------------------------

標示板の記載例

（優良建築物等整備事業（市街地環境形成タイプ）による空地）

5. 維持管理責任者の選任

公開空地等の維持管理を適切に行うため、公開空地等の維持管理責任者を選任し、「公開空地等維持管理責任者選任（変更）届」及び「公開空地等維持管理誓約書」を市へ提出してください。新しく整備する空地は必須、既存の空地は努力義務とします。

なお、各法令等に基づき提出が求められている場合、それらを併用することができます。

6. 建築物又は敷地を譲渡する場合

建築物又は敷地を譲渡する場合、譲受人に対して公開空地等の維持管理の責任を負うものである旨を明示してください。また、譲受人は公開空地等の維持管理に関する所有者として義務が継承されます。貸与する場合も同様とします。

【物件説明書、管理規約、売買契約書等へ記載すべき事項の例】

- (1) 各法令により許認可を受けた建築物であること
- (2) 公開空地等の変更又は転用禁止
- (3) 公開空地等の位置及び規模等を示す図書

7. 利活用規約・維持管理方法の見直しや更新

(1) 利用規約（ルール）の見直し

公開空地等の利活用における手順に従い、維持管理を行った場合であっても、想定どおりにいかないこともあります。状況に応じて、利活用時の利用規約（ルール）や維持管理の方法の見直しを行い、「居心地が良く歩きたくなる」まちづくりに寄与できるように心がけましょう。

(2) 公開空地等の修繕や更新

公開空地等の修繕や更新においては、公開空地等の利活用状況、社会情勢及び地域における課題やニーズ等の変化を踏まえて行ってください。また、修繕や更新の内容によっては、関係法令による手続きが必要になることがあります。疑義のある時は各法令担当課へご相談ください。

参 考 資 料（様 式）

1 総合設計許可制度によるもの

（1）公開空地等維持管理責任者選任（変更）届

（2）公開空地等維持管理誓約書

2 その他制度によるもの

（1）公開空地等維持管理責任者選任（変更）届・誓約書

Ⅰ 総合設計制度によるもの

〔様式 2〕

公開空地等維持管理責任者選任（変更）届

令和 年 月 日

北九州市長 様

届 出 者 住所

（建築主等）氏名

印

下記の総合設計許可建築物について、公開空地・住宅に供する部分の
維持管理責任者を選任（変更）しましたので届けます。

記

1. 許可年月日番号
2. 建 築 主
3. 建築物名称
4. 建築物所在地

維持管理責任者

住所

氏名

TEL.

正

〔様式 3〕

公開空地等維持管理誓約書				
北九州市長 様				
令和 年 月 日				
下記の総合設計許可建築物について、公開空地・住宅に供する部分を適法に維持管理することを誓約します。				
建築主（所有者）		維持管理責任者		
住所		住所		
氏名		印	氏名	印
TEL.		TEL.		
建築物名称				
建築物所在地				
許可年月日番号		令和 年 月 日 第 号		
用途地域		防火地域		
その他地域地区		基準建蔽率		%
敷地面積		m ²	基準容積率	%
建築物	主要用途			構造階数
	延べ面積 (容積対象面積)	(m ² m ²)	最高の高さ	m
			建築面積	m ²
	容積率(限度)	% (%)	建蔽率	%
総合設計種別		・ 通常の総合設計 ・ 市街地住宅総合設計		
許可緩和事項等		・ 容積率 ・ 道路斜線 ・ 隣地斜線 ・ 絶対高さ ・ 一団地設計の併用 ・ 福祉のまちづくり条例望ましい基準適合		
公開空地実面積		m ²	住宅戸数	戸
公開空地有効面積		m ²	住宅に供する 部分の面積	m ²
有効公開空地率		%	駐車台数	台
受 付 欄	〔その他〕 ※ 外構平面図（公開空地範囲明示）、公開空地面積表及び面積 求積図、付近見取り図、配置図、各階平面図、面積表及び 公開空地等標示板設置写真添付。			

2 その他制度によるもの

令和 年 月 日

公開空地等維持管理責任者選任（変更）届

北九州市長 様

届出者 住 所
(事業施行者) 氏 名
電 話

下記の事業により整備した公開空地等に供する部分について、維持管理責任者を選任（変更）しましたので届けます。

記

- 1 事業名
- 2 事業地区名
- 3 事業施行者
- 4 公開空地等の面積
- 5 維持管理責任者 住所
氏名
電話

誓約書

上記の事業により整備した施設建築物における公開空地等に供する部分について、適切に維持管理することを誓約します。

維持管理責任者 住所
氏名
電話



【お問い合わせ先】

北九州市 都市戦略局 都市再生企画課 TEL 093-582-2502

事業推進課 TEL 093-582-2469

建築指導課 TEL 093-582-2531

- | | |
|--------------------------------|-----------|
| ◇ 公開空地等の利活用のガイドラインについて | … 都市再生企画課 |
| ◇ 都市計画法（高度利用地区）による空地について | … 事業推進課 |
| ◇ 都市再生特別措置法（都市再生特別地区）による空地について | … 事業推進課 |
| ◇ 優良建築物等整備事業による空地について | … 事業推進課 |
| ◇ 建築基準法（総合設計制度）による空地について | … 建築指導課 |