

大阪市総合設計許可取扱要綱等の主な改正内容について（令和8年4月1日施行）

■改正の背景

大阪市は、敷地内に日常一般に開放された空地を確保するなど一定の条件を満たし、市街地環境の整備改善に役立つと認められる建築計画に対し、建築基準法の規定に基づく容積率及び高さに関する形態規制の一部を緩和する許可やマンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下「マンション建替え法」という。）又は長期優良住宅の普及の促進に関する法律の規定に基づく容積率に関する形態規制の一部を緩和する許可（以下これらの許可を「総合設計許可」という。）を行っています。

今般、マンション建替え法が改正され、法律名がマンションの再生等の円滑化に関する法律（以下「マンション再生法」という。）に変更されるとともに、マンション建替え法に基づく要除却認定についての対象範囲が改められ、マンション再生法においては、除却だけでなくマンションの構造上主要な部分の効用の維持や回復をする必要がある旨の認定（以下「要除却等認定」という。）が受けられるようになります。要除却等認定を受けたマンションの建替え又は更新で、一定の敷地面積を有し、市街地の環境の整備改善に資するものについて、容積率制限の緩和に加えて新たに高さ制限を緩和できることとなるため、その適正な運用を図る上で下記のとおり必要な事項を定めるとともに、文言の整理等、所要の整備を行いました。

■主な改正項目

（1）大阪市総合設計許可取扱要綱の改正について

- ・マンション建替え法の改正に伴い文言を調整するとともに、総合設計制度に係る許可を行うにあたり基準となる大阪市総合設計許可取扱要綱実施基準を定める際に勘案するものとして、国土交通省発の技術的助言を追加しました。

（2）大阪市総合設計許可取扱要綱実施基準の改正について

- ・マンション建替え法の改正に伴い、建築基準法第56条の高さ制限の緩和に関する規定を定めました。
- ・住宅への宅配需要の増加を踏まえ、共同住宅への荷捌き駐車場の附置を求める規定を定めました。
- ・「日影の検討」において、敷地が対象区域外にあり、対象区域内の土地に日影を生じさせるものの取扱いが不明瞭であった部分について明文化しました。
- ・バルコニーの安全対策において、室外機の設置場所からバルコニーの手すりまでの水平距離の取扱いが不明瞭であった部分について明文化しました。

- ・「公開空地の有効面積の算定」におけるアーケード、庇等の建築物の部分に覆われたものについて、これらが一定の高さ以上に存する場合における取扱いを明文化しました。
- ・隣地側に設ける緑地として評価できる部分の幅員の取扱いが不明瞭であった部分について明文化しました。
- ・特定施設容積ボーナス制度において協定の締結を求めているものについて、(5)に掲げる手続き要領に規定する許可申請の添付図書と内容が重複するため、当該規定を削除しました。
- ・規定道路の定義について、不明瞭であった部分を明文化しました。
- ・一般財団法人建築環境・省エネルギー機構の名称が一般財団法人住宅・建築SDGs推進センターに改められたことに伴い、同名称を用いた規定を整備しました。
- ・にぎわい施設標示板及び子育て支援施設標示板に関する規定について、不明瞭であった部分を明文化しました。
- ・その他、文言の整理を行いました。

(3) 大阪市総合設計許可取扱要綱実施基準の解説の改正について

- ・「敷地の条件」における道路の取扱いについて、(2)に掲げる基準と内容が重複する部分を削除しました。
- ・「建築物等の後退」における周辺状況等による規定について、不明瞭であった部分を明文化しました。また、落下物による危険防止の例示を追加しました。
- ・「日影の検討」における周辺への配慮について、不明瞭であった部分を明文化しました。
- ・公開空地等の安全対策について、不明瞭であった部分を明文化しました。
- ・「風害の抑制」において、環境影響評価を行う建築物に関する取扱いを明文化しました。
- ・「公開空地の基本的な考え方」について、不明瞭であった部分について明文化しました。
- ・公開空地の有効係数に算入できる空地であるアトリウムの有効係数について、不明瞭であった部分を明文化しました。
- ・その他、文言の整理を行いました。

(4) 総合設計制度による公開空地整備ガイドラインの改正について

- ・空地の配置に関する規定においてただし書きを適用する場合について、不明瞭であった部分を明文化しました。

(5) 大阪市総合設計許可申請の手続き要領の改正について

- ・「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」の改正により、高さ制限の緩和に関する許可についての規定を定めることに伴い、その適正な運用に必要な添付図書を

決めました。

- ・その他、文言の整理を行いました。