

大阪市で 民泊事業を始めたい方へ



本スライドの内容は各事業の一部を抜粋したものになります。
詳細については大阪市ホームページ掲載の各ガイドライン・手引きをご確認ください。

事業者さまにお願いしたいこと

- ・ 民泊施設を選ぶ際は、事前に周辺住民に挨拶を行う等、**周辺の住環境を把握しておく**ことが大切です。
- ・ 周辺住民に説明する際は、**住民の不安や疑問点に真摯に対応し、**理解が得られるようにしましょう。
- ・ **地域の町会に説明する**ことで、事業がスムーズに進められることがあります。

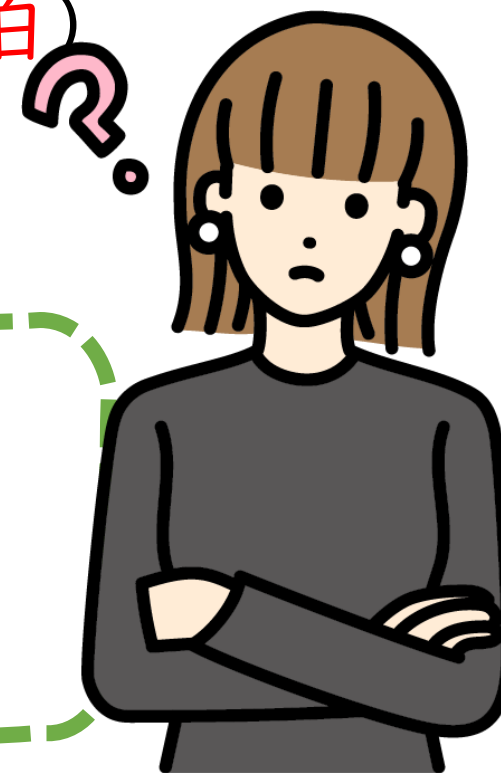


民泊が及ぼす影響を不安視する住民から民泊反対の声もあがっています。

大阪市で行える 民泊にはどんな種類があるの？

- ①国家戦略特別区域法に基づく認定を受ける（**特区民泊**）
- ②住宅宿泊事業法に基づく届出を行う（**新法民泊**）
- ③**旅館**業法に基づく許可を受ける

私の所有している物件では
どの民泊ができるんだろう？



大阪市で行える民泊事業の比較（一部抜粋）

	特区民泊	新法民泊	旅館業法
年間営業日数	制限なし	年間180日以内	制限なし
宿泊日数	2泊3日以上	1泊から営業できる	1泊から営業できる
居室の床面積	25㎡以上	3.3㎡以上/人	旅館・ホテル: 7㎡以上/客室 (寝台を有する場合は9㎡以上)
			簡易宿所: 33㎡以上(客室延べ面積) (定員数10人未満の場合、3.3㎡/人)
管理委託	規定なし	規定あり	規定なし
住民説明	説明会必須	説明必須 周囲100m以内の学校、児童福祉施設等も必要	説明必須 総客室床面積が33㎡未満の施設の場合のみ
営業できない 用途地域	工業、工業専用、 住居専用、 第一種住居(一部例外あり)	工業専用、 住居専用(特例あり)	工業、工業専用、住居専用、 第一種住居(特例あり)
周辺施設による 制限	制限なし	小学校等の敷地周囲100m以内の地域は土、日のみ営業可	施設の敷地の周囲110m以内に 学校等保護対象施設がある場合、構造設備等に 上乗せ規制あり

特区民泊の特徴

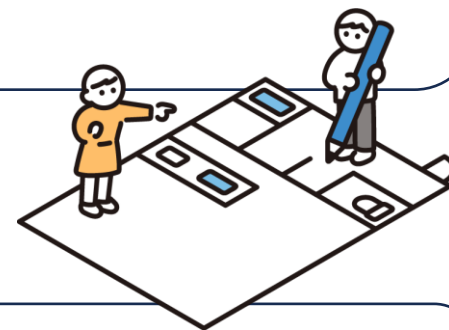
年間営業日数	制限なし
宿泊日数	2泊3日以上
居室の床面積	25㎡以上
管理委託	規定なし
住民説明	説明会必須
営業できない 用途地域	・工業地域 ・工業専用地域 ・住居専用地域 ・第一種住居地域 (一部例外あり)
周辺施設による制限	制限なし



年間の宿泊日数に制限はありませんが、宿泊日数は2泊3日以上が必要となり、1泊のみでゲストを宿泊させることはできません。



特区民泊における面積はすべて壁芯で算出してください。床面積が25㎡未満の場合は申請できません。マンション等の複数の居室で申請する場合は、それぞれの部屋で25㎡以上必要です。



大阪市では住民説明会の開催が義務付けられています。周辺住民の理解を得るため、申請前に説明会を開催してください。

新法民泊の特徴

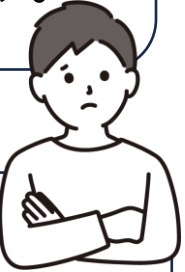
年間営業日数	年間180日以内
宿泊日数	1泊から営業できる
居室の床面積	3.3㎡以上/人
管理委託	規定あり
住民説明	説明必須 周囲100m以内の学校、児童福祉施設等も必要
営業できない 用途地域	・工業専用地域 ・住居専用地域(特例あり)
周辺施設による 制限	小学校等の敷地周囲 100m以内の地域は 土、日のみ営業可



1泊からゲストを宿泊させることはできますが、年間の宿泊日数が180日までに制限されています。180日を超えて営業を行った場合は旅館業法違反となります。



家主不在型で事業を行う場合は、住宅宿泊管理業者へ管理業務を委託しなければなりません。



(注) 家主同居型の場合は別途ご相談ください



住居専用地域で実施する場合、住宅が幅4m以上の道路に接していなければなりません。

小学校等の敷地周囲100m以内の地域では、月曜日の正午から金曜日の正午までの営業が禁止されています。

旅館業法の特徴

旅館業法による民泊を始められる場合は、計画の
事前届が必要となりますので、必ず御相談ください。

年間営業日数	制限なし
宿泊日数	1泊から営業できる
客室の床面積	旅館・ホテル: 7㎡以上/客室 (寝台を有する場合は9㎡以上)
	簡易宿所: 33㎡以上(客室延べ面積) (定員数10人未満の場合、3.3㎡/人)
管理委託	規定なし
住民説明	説明必須 総客室床面積が33㎡未満の施設の場合のみ
営業できない 用途地域	工業地域、工業専用地域、住居専用地域、 第一種住居地域(特例あり)
周辺施設による 制限	施設の敷地の周囲110m以内に学校等保 護対象施設がある場合、構造設備等に上乗 せ規制あり

旅館業法における面積はすべて**内法**で算出してください。

客室には自然光線が十分に採光できる窓等が必要です。
窓等は寝室部分に設け、寝室部分の大きさに応じた窓が必要です。

管理業務を委託すること自体に規定はありません
が、**最終責任は営業者にあります。**営業者自身で
日々の管理業務が正しく行われているか確認してく
ださい。

寝台(ベッド等)や鏡の設置場所、施設の外観等に
上乗せ規制があります。

用途地域を確認しましたか？

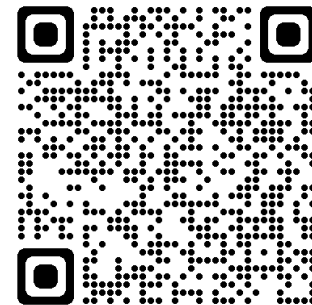
大阪市内には都市計画法・建築基準法等に基づく用途地域による規制があり、特区民泊、新法民泊、旅館業法それぞれにおいて、営業が出来る地域と出来ない地域が決められています。

(参考) 特区民泊

第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、第一種住居地域(床面積の規定あり)で実施できますが、それ以外の住居専用地域、工業専用地域等では実施できません。



住宅の用途地域については、
「マップナビおおさか」からご確認ください。 ➡



管理規約で民泊が禁止されていますか？

管理規約とは、区分所有法に基づき管理組合が定めたマンション等利用のためのルールです。分譲マンションでは管理規約で民泊事業が禁止されている場合があります。

分譲マンションで民泊運営を行おうとする場合は、事前に管理組合の有無や管理規約を確認しておきましょう。



民泊の事業者にはどんな義務があるの？

□周辺地域への悪影響を防止する

ゲストが騒音やごみ等で近隣に迷惑をかけないように、ゲストに対し、滞在時の注意事項（騒音防止、ごみの処理方法等）を説明しなければなりません。

□ゴミを適切に処理する

民泊営業で出るごみは「事業系ごみ」となり、**市の収集では回収されません。**

□苦情や問い合わせにすぐに対応する

近隣住民からわかりやすい場所に苦情窓口の連絡先を掲示し（一部例外あり）、**24時間対応**しなければなりません。ゲストに注意等を行っても改善されない場合は、現場に駆けつけなければなりません。

□ゲストの安全を確保する

非常用照明や避難経路図などの安全設備を設置し、消防署の立入検査を事前に受け、消防法令の適合を確認しなければなりません。



こんな苦情が寄せられています

たばこの吸殻を路上に捨てる



掃除機をかける音がうるさい
階段を上がる音が響く

宿泊者がごみを路上に置いたままにする
地域のごみ置き場に捨てている



宿泊者のチェックイン時刻が遅く、
夜中まで騒がしい

苦情窓口の表示がなく
電話できない



苦情窓口連絡しても
注意してもらえない



周辺住民に民泊を理解してもらうためには、住民からの
苦情や問い合わせに適切に対応することが重要です。
地域住民の生活に最大限配慮をするをお願いします。



民泊には必ず許認可等が必要です
事前に相談を



窓口にお越しになる際は

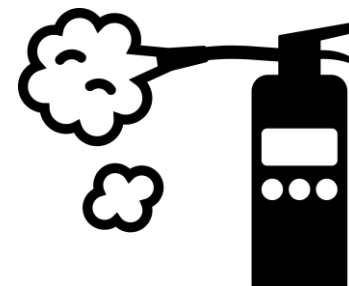
事前予約 ☎06-6647-0692

をお願いします

その他問い合わせ先

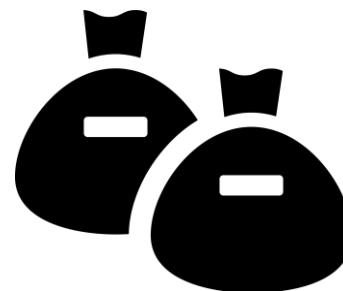
消防法上の手続きについて

民泊を行うには消防設備を設置しなければなりません。
必要な消防設備、消防法令適合通知書の交付については
所在地の消防署にご相談ください。



ごみの収集手続きについて

ゲストが出すごみは事業系ごみとなり、市では収集を行いません。
保健所に申請する前に環境局へ報告する必要があります。
事前予約のうえ下記まで持参してください。
新法民泊、旅館業法による民泊は報告不要です。



大阪市環境局事業部一般廃棄物指導課（一般廃棄物指導グループ）
阿倍野区阿倍野筋1-5-1あべのルシアス13階 ☎06-6630-3271

その他問い合わせ先



建築基準法上の手続きについて

・【特区民泊】

建築基準法上の手続きが必要な場合がありますので
建築士等にご相談の上、「建築基準法適合性チェックシート」をご確認ください。

参考: <https://www.city.osaka.lg.jp/toshikeikaku/page/0000382074.html>



建築基準法適合性
チェックシート

・【新法民泊】

建築基準法との関係については、住宅宿泊事業法第21条に規定されていますので
建築士等にご相談の上、「住宅宿泊事業に関するガイドライン」をご確認ください。

参考: <https://www.city.osaka.lg.jp/kenko/page/0000422269.html#21>



住宅宿泊事業法の
安全措置に関するチェックリスト