

民泊にかかる課題と対応策について

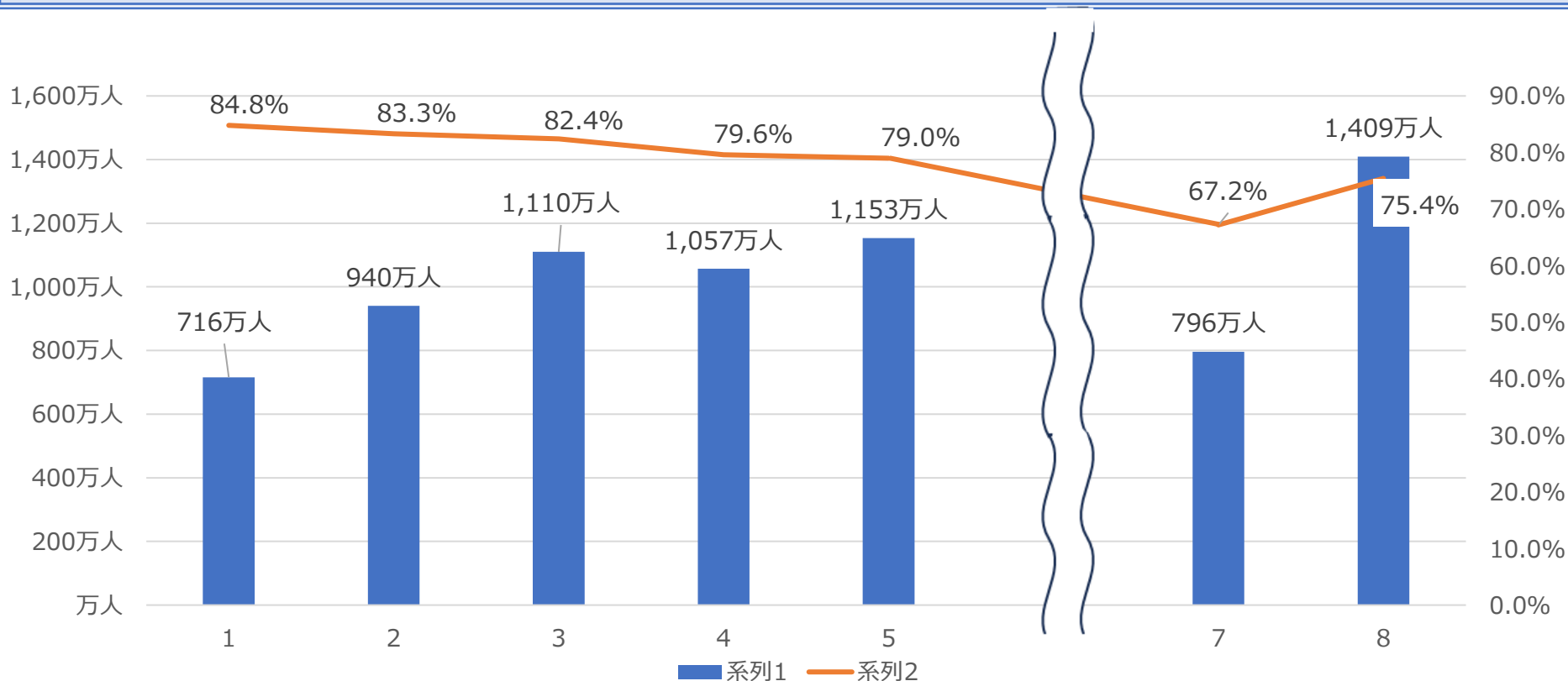
会議資料

令和7年7月25日

民泊をはじめとする宿泊対策プロジェクトチーム

「宿泊施設の客室稼働率」と「来阪外国人旅行者数」の推移

市内のホテル・旅館・簡易宿所の客室稼働率は、特区民泊導入前の平成27年には85%程度
 令和6年では来阪外国人旅行者数が1,409万人に倍増しているが、稼働率は75%程度に抑制されている
 → この間の市内のホテル・旅館・簡易宿所の客室数の増加を考慮しても、民泊施設が観光客の宿泊ニーズに応えるなど、一定の役割を果たしてきているものと考えられる



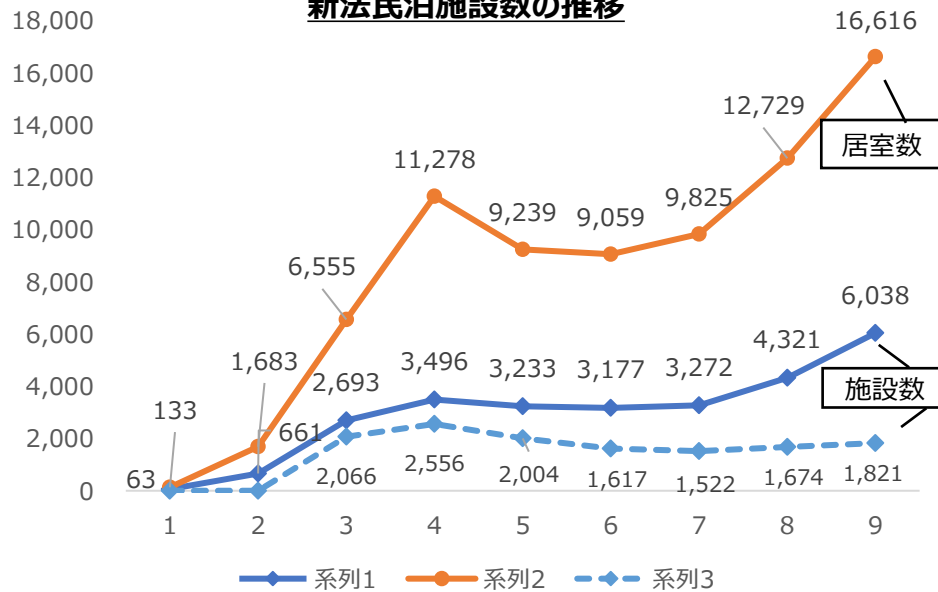
上図：客室稼働率は、ホテル・旅館・簡易宿所（民泊除く）が対象 出典：観光庁「宿泊旅行統計調査」、「インバウンド消費動向調査」、JNTO「訪日外客数」

	H27	H28	H29	H30	R1		R5	R6
民泊施設数 (特区+新法)	—	63施設	661施設	4,759施設	6,052施設		5,995施設	7,859施設

民泊の施設数、苦情件数等の推移

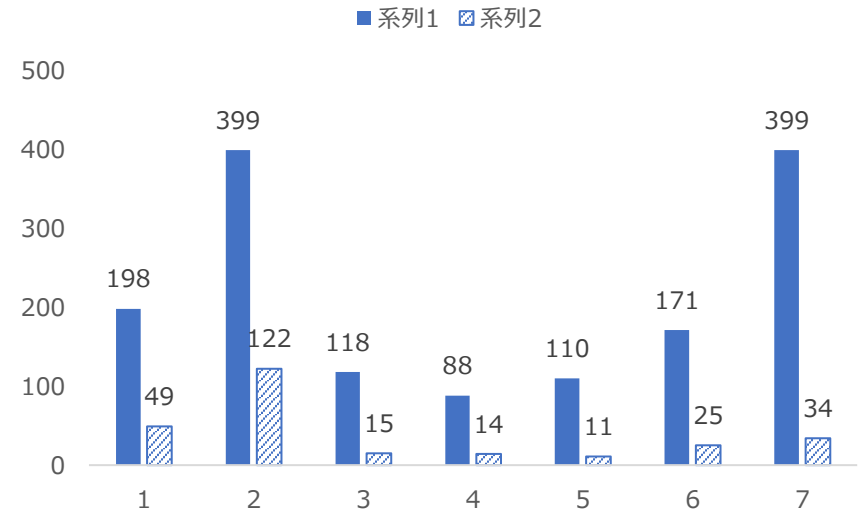
令和5年度以降、特区民泊の施設数は、右肩上がりに増加しており、令和6年度末時点で過去最高
また、施設の増加に伴い周辺住民からの苦情件数も多くなっており、様々な課題が生じている
プロジェクトチーム会議において、課題整理を行い、その課題解消に向けた取組みを早急に実施する

特区民泊認定施設数・居室数、
新法民泊施設数の推移

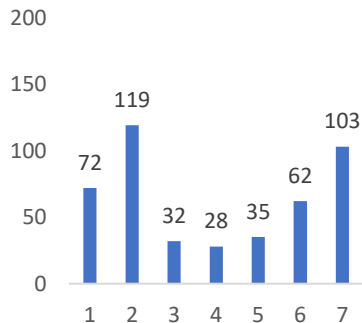


特区民泊、新法民泊苦情件数 (認定後)

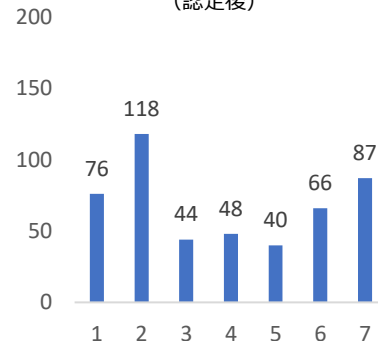
※ 1件で複数の内容を含むものあり



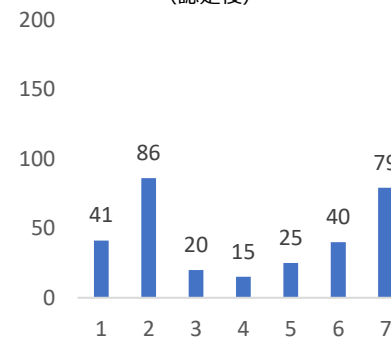
【特区】ごみ
(認定後)



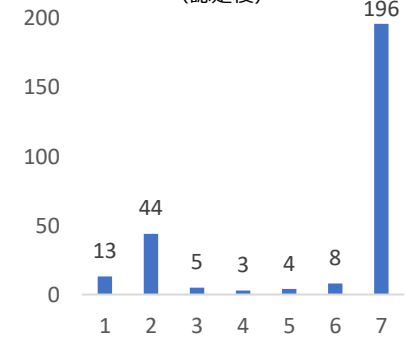
【特区】騒音
(認定後)



【特区】標識の表示なし
(認定後)



【特区】1泊滞在
(認定後)



民泊の課題と対応策（案）

民泊に関わる関係局において、民泊の課題を抽出し、対応策について協議を行ってきた

項目	課題		状況	対応策	
制度	①	住居地域の民泊に関する苦情増加	特区 新法	・ <u>住居地域の民泊に関して、騒音、防災面、建築面、子どもの安全面等についての住民不安が増加</u>し、苦情や相談が多発している ・ 用途地域別の苦情では、約6割が住居地域からとなっている	実施可能な 用途地域の制限
	②	不利益処分が困難	特区	・ 特区法に不利益処分の条文はあるが、<u>法違反の具体的な解釈が示されていない</u>ため、<u>不利益処分が困難</u>	条例改正 処分規定 保健所の体制強化
	③	運営状況の把握ができない	特区	・ 特区は<u>定期的に把握する仕組みがない</u> （新法では、住宅宿泊事業者に対し定期報告の義務がある）	全件民泊調査
・ <u>海外居住事業者の場合、事業者への直接指導が困難</u>				国の法改正要望	
事業者	④	苦情対応が不適切	特区	・ 旅館業法及び新法には、苦情対応に関する明確な規定や義務付けがあるが、特区にはないため、<u>事業者の苦情対応が不適切</u>との苦情が特区民泊には多い （苦情先の表示がない、日本語が話せない、連絡が取れない等）	条例改正 処分規定 保健所の体制強化
	⑤	宿泊日数の不遵守	特区	・ <u>宿泊予約サイトにおいて1泊から予約可能な特区民泊がある</u> （仲介事業者に宿泊日数の遵守義務がない）	国の法改正要望 啓発
	⑥	不適切な廃棄物処理	特区 新法	・ ごみ保管庫が未設置であり、<u>近隣住民の排出場所を利用している</u>	指導・啓発
宿泊者	⑦	宿泊者の迷惑行為	特区 新法	・ <u>宿泊者による</u>、たばこ、ごみのポイ捨て、騒音等の<u>迷惑行為が生じている</u>	啓発
市民	⑧	周辺住民の不安増大	特区 新法	・ 申請前から、町会を含む市民から多数の苦情・相談が増加 ・ <u>民泊制度や民泊事業者の義務等について分からない</u>ことがあり、近隣で民泊が始まることへの不安等から苦情につながっている	理解促進

今後の検討内容について

今後、ワーキンググループにおいて、さらに具体的な取り組み内容について検討し、国等関係機関と協議を進める

対応策	課題	検討内容	実施に必要な事項
実施可能な用途地域の制限	①	- 実施可能な用途地域を近隣商業地域、商業地域、準工業地域に制限 ※国家戦略特別区域法に基づく区域計画の変更が必要	区域会議等を経て区域計画変更
条例等の改正	②④	苦情対応含む宿泊管理に関する規定追加	国との協議（法令の範囲内として認められるか）
	②④	処分ルールを具体的に規定	法的整理
全民泊施設の調査	③	全民泊施設について、現事業者へのヒアリング等を行い、申告内容の確認や苦情対応状況等についてスクリーニング調査を実施	財源確保
国への法改正要望	③⑤	- 海外居住の場合の国内代行事業者への指導権限の付与 - 仲介事業者に対し1泊予約ができない予約サイトの仕様を義務付け	国の法改正（※国家予算要望中）
事業者向け民泊運営ルールの指導・啓発	⑤	宿泊日数など民泊ルールの周知啓発	—
	⑥	- ごみ保管庫設置状況や収集業者との契約状況の確認や指導についての関係局間の連携 - 運営開始後の確認手法の強化検討及び指導の実効性を確保する仕組みの検討	—
宿泊者向けマナー啓発	⑦	宿泊者向けマナー啓発・広報の実施	—
市民向け理解促進	⑧	- 制度概要リーフレットの配布 - 地域連携に向けた取組みの検討	—
保健所の体制強化	②④	監視業務の強化	人材、財源確保

検討スケジュール案

現時点での事務局案であり、今後の国等関係機関との調整により、スケジュールは変わる可能性がある

令和7年度				
7月	8月	9月	10～12月	1月～3月
民泊PT				
民泊PT				
民泊WG				
法律相談による法的課題の整理				
国との調整				
令和8年度予算要求				
人員要求				
9月～12月 (定例会第3回)				
2月～3月 (定例会第1回)				