

民泊にかかる課題への対応案について

会議資料

令和7年9月30日

民泊をはじめとする宿泊対策プロジェクトチーム会議

論点(1)

指導権限等の強化

- ・ 条例改正の検討
- ・ 既存民泊の適正化に向けた取組み
- ・ 国への法令改正要望

論点(2)

実施地域及び新規受付 の取扱い

- ・ 実施可能な用途地域の制限
- ・ 新規受付の停止

論点（１） 指導権限等の強化（条例改正の検討）

特区民泊に係る主な課題（市民から寄せられる苦情）

1. 騒音トラブル 2. ごみの不適切な処理（近隣住民の排出場所を利用） 3. 事業者への連絡が取れない事案

（１）関連法令からの規制

- ・騒音規制法
- ・廃棄物処理法



関連法令にて騒音の発生やごみの不適切な処理
そのものの規制は困難

（２）国家戦略特別区域法（特区法）からの規制

特区法で定める政令の要件（認定要件）の範囲内で、条例改正による規制強化を検討

【主な認定要件】

- ・外国人旅客の滞在に必要な役務が提供されること
- ・周辺地域の住民からの苦情及び問合せについて、適切かつ迅速に処理が行われること

認定要件化検討案

- | | | |
|-----------------------------|---|-------|
| 1. 防音壁等の導入 | } | 役務の提供 |
| 2. ごみ収集事業者との契約 | | |
| 3. 施設の周辺に事務室の設置 | } | 苦情処理 |
| 4. 苦情者への対応結果報告
苦情対応記録の保管 | | |

国への照会

弁護士への相談

国・弁護士の見解

【１～３】

- ・ 特区法の認定要件の範囲を逸脱する
- ・ 過剰規制となる可能性が高い

【４】

- ・ 認定要件の範囲を逸脱するおそれがある

条例改正による規制強化は困難

論点（１） 指導権限等の強化（既存民泊の適正化に向けた取り組み）

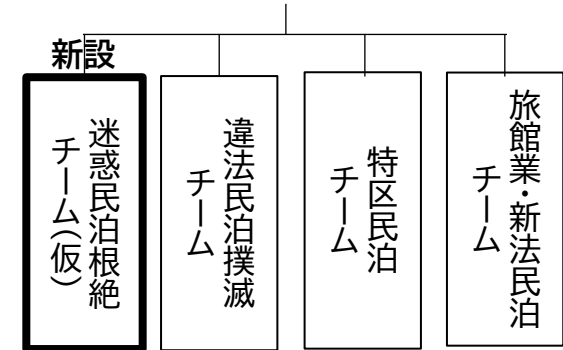
１ 迷惑民泊根絶チーム(仮)の創設(令和7年11月～)

- ・ 保健所が行う認定施設等への監視指導を強化し、苦情発生の未然防止につなげる
- ・ 苦情発生時の事業者への徹底した指導・処分

２ 処分要領の新設(令和7年11月中に策定予定)

不利益処分を行う際の手順(例:改善指導⇒業務停止命令⇒認定取消)を定め、マニュアル化し、悪質な事業者に対して処分を行う

保健所環境衛生監視課
(旅館業指導グループ)



【体制強化後の指導体制】

迷惑民泊根絶チーム(仮)

認定施設の適正化に注力



営業実態調査

市内の全民泊施設の営業実態
調査を実施
⇒ 重点監視施設を抽出



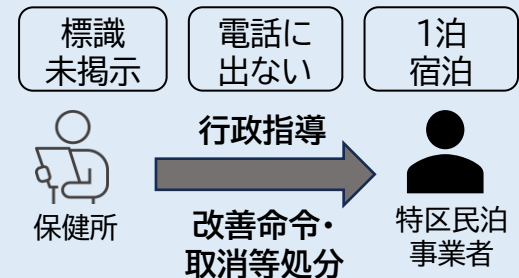
苦情発生の未然防止

苦情内容を分析し、重点監視
施設への立入調査を実施



違反事業者への 徹底した指導・処分

- ・ 苦情発生時には、現行の法令に基づき、違反事業者へ徹底した指導を実施
- ・ 悪質な事業者には、改善命令・取消等の処分を実施



論点（１） 指導権限等の強化（国への法令改正要望）

特区法(特区民泊)について

（役 割）旅館業法の規制を緩和した制度として、インバウンド需要の増大に伴う宿泊施設のひっ迫解消や、無許可施設を適正に導く受け皿として一定の役割を果たしてきた

（課 題）①自治体が制度面で独自規制できる規定がなく、管理事務室が設置できず、騒音・ごみ問題等の対応に苦慮
②海外居住の事業者に対する指導に苦慮
③1泊から宿泊予約を受付している予約サイトが多数あり、対応に苦慮

上記①～③の課題を解決するために、以下の3点を国に要望

【要望事項】

1 地域の実情に合わせ、自治体が独自規制できる規定(※)を追加すること

※例えば、旅館業法施行令では、「都道府県(保健所設置市、特別区)が条例で定める構造設備の基準に適合すること」と規定されており、本市条例で管理事務室の設置を義務付けている

2 海外居住の事業者に対する国内代行業者への委託の義務付け及び代行業者に対して指導できる規定を追加すること

3 宿泊予約サイト運営者(住宅宿泊仲介業者)に対して特区民泊施設の1泊での予約設定を禁止すること

論点（２） 実施地域及び新規受付の取扱い

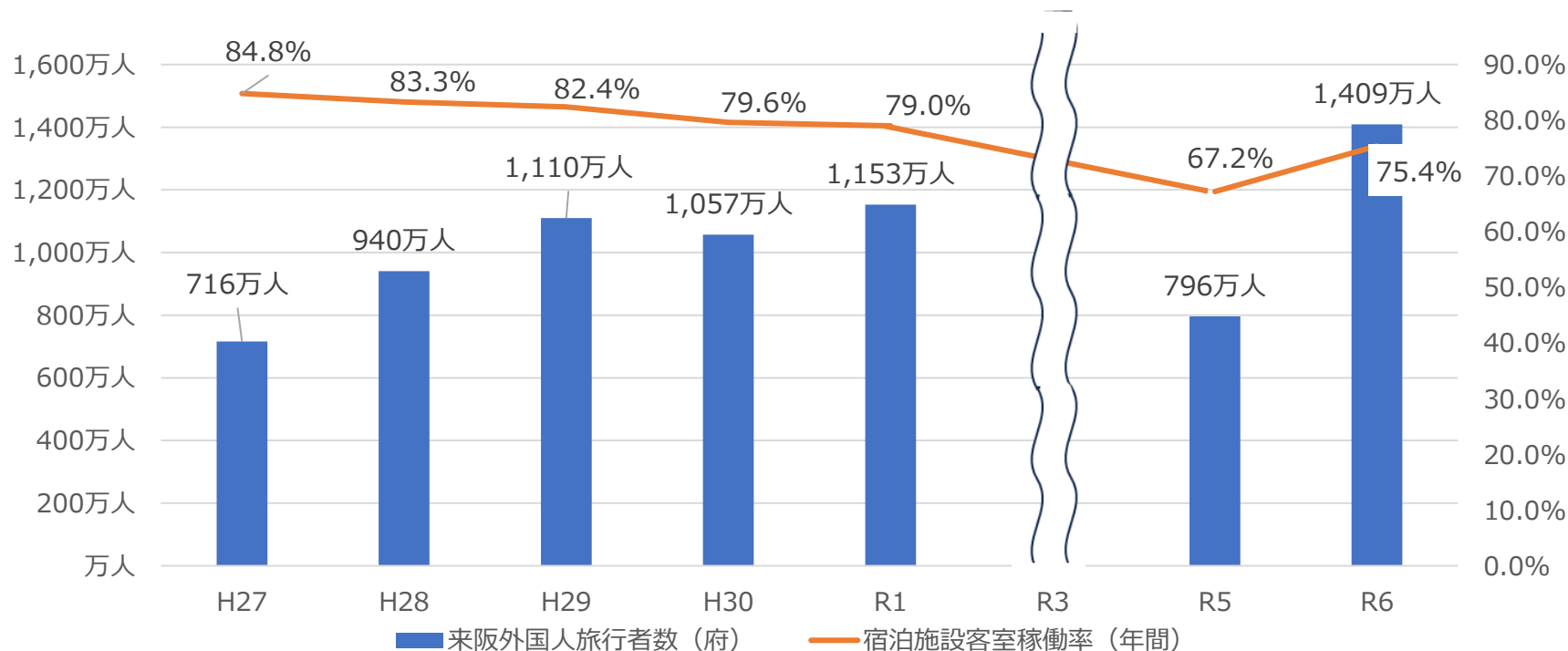
	実施可能な用途地域の制限	新規受付の停止
内容	・実施地域から、「住居地域」を除外 ・近隣商業地域、商業地域、準工業地域でのみ実施可能	・市内全域で、新規の申請受付を停止
実施手法	・区域計画の変更により実施可能	
再開可否	・再度、区域計画の変更を行うことで可能	
既存特区民泊の取扱い	・「住居地域の既存特区民泊」は継続可能 (R7.6.30時点 市内全域6,523件のうち、住居地域は2,055件)	_____
周知期間	・一定の周知期間の確保が必要	
想定される懸念事項	・「住居地域」において認定を受けずに営業する違法民泊の増加	・認定を受けずに営業する違法民泊の増加
	・特区民泊の供給制限により、観光客減少や周辺の観光事業者における売上減少等の影響	
	・駆け込み申請による一時的な申請受付業務のひっ迫 (保健所、環境局、消防局の受付や現地調査体制)	
	・実施可能な地域が制限されるため、特定地域において新規の特区民泊が集中し、急増する可能性がある ・「住居地域」以外からの新規申請の認定業務が継続する	

(参考) その他の検討状況

検討内容			検討結果
啓発・ 理解促進	事業者向け	・宿泊日数など民泊ルールの周知啓発	多言語でのルール説明チラシ配付
	宿泊者向け	・マナー啓発、広報の実施	動画を活用したマナー啓発
	市民向け	・制度概要リーフレットの配布や地域連携に向けた取組みの検討	制度概要リーフレットを市関連施設で配布

(参考)「宿泊施設の客室稼働率」と「来阪外国人旅行者数」の推移

大阪府内のホテル・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



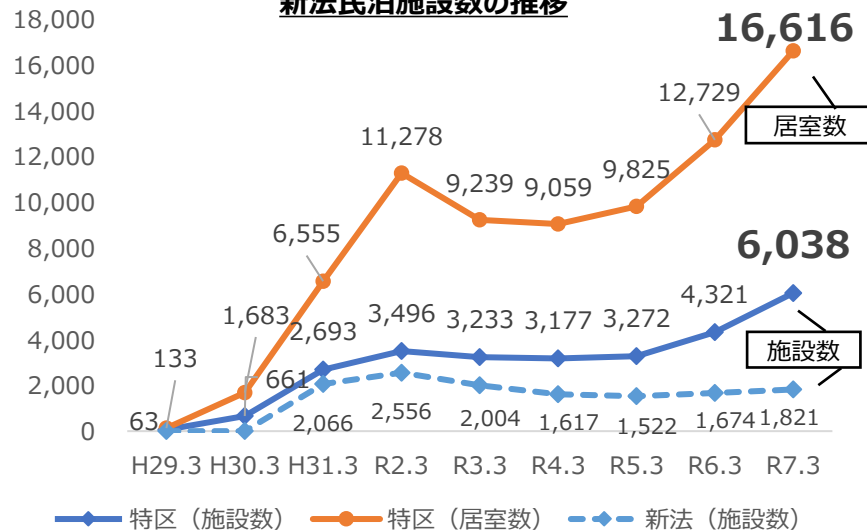
上図：客室稼働率は、ホテル・旅館・簡易宿所（民泊除く）が対象 出典：観光庁「宿泊旅行統計調査」、「インバウンド消費動向調査」、JNTO「訪日外客数」

	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

(参考) 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を実施する

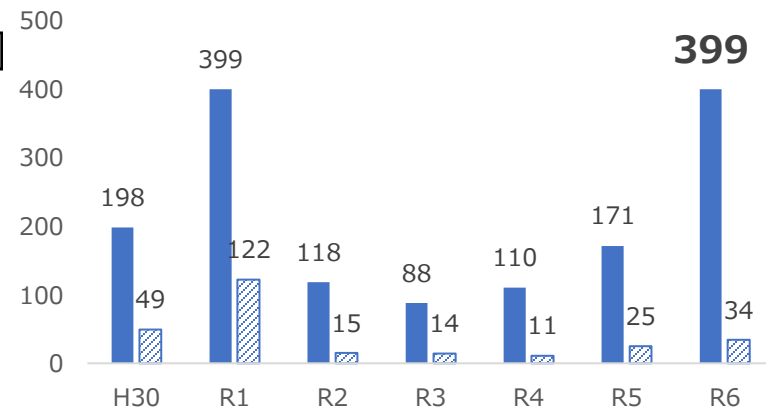
**特区民泊認定施設数・居室数、
新法民泊施設数の推移**



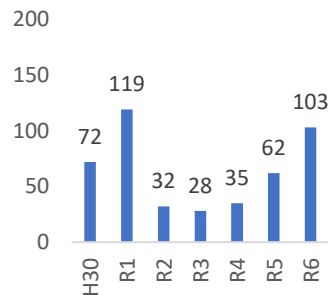
特区民泊、新法民泊苦情件数（認定後）延べ数

※ 1件で複数の内容を含むものあり

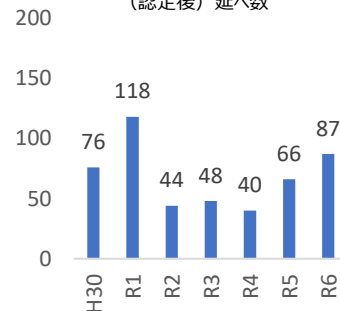
■ 特区 ■ 新法



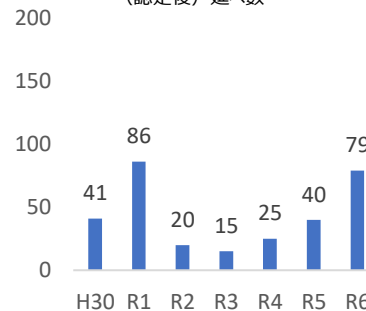
**【特区】ごみ
（認定後）延べ数**



**【特区】騒音
（認定後）延べ数**



**【特区】標識の表示なし
（認定後）延べ数**



**【特区】1泊滞在
（認定後）延べ数**

