

「此花区春日出南特区民泊反対有志の会」との協議等議事録（要旨）

健康局

- 1 日 時 令和7年8月8日（金）15時から16時40分まで
- 2 場 所 市役所地下1階 第1共通会議室
- 3 団 体 名 此花区春日出南特区民泊反対有志の会
- 4 協議等の趣旨 特区民泊事業計画に係る質疑応答のための面談実施に関する要望書
- 5 出 席 者
（団体側）
2人
（本 市）
健康局 2人 経済戦略局 1人 計画調整局 2人 都市整備局 2人

6 議 事

（1）生活環境への影響について（地区計画の適合性等）（項目番号2（1））

団体要望概要

- ・都市計画における「住宅」とは、単に法的な建物の用途区分上の解釈ではなく、そこに居住する住民が一体となり地区を形成していくものと解されると認識している。大阪市はどう考えているか。
- ・都市計画及び地区計画において、住宅等の整備が促進される地域が用途区分上の建前だけで認定される特区民泊が乱立した場合、都市計画及び地区計画に合致するものと考えるか。
- ・例えば地区内の3棟のマンションがすべて特区民泊になったとしても、地区計画に適合していると言えるか。
- ・回答の中に、「特区民泊については、国の技術的助言において、『火災時等の滞在者の安全の確保が図られていると認められる場合は、建築基準法上の用途は住宅とみなして取り扱って差し支えない』と示されており」とあるが、技術的助言とは具体的にどのようなものか。また、その技術的助言は、本件のような大規模施設にも対応できるものか。
- ・ホテルであればフロントがあり従業員も多く火事や地震の際、避難誘導が可能と思われる。夜間は当施設に警備員1名であり法令上の問題で無く、実態として対応が困難ではないか。地元住民に多大なる負担がかかることが想定される。
- ・反対意見が無かったとあるが、それを示す資料が事業者から提出されていれば提示願います。2023年当時に事業者から配布資料を受けてマンションの理事会から住民に対して説明会を求めたが何の回答も無く認定前説明会に至っている。配布資料についても

賃貸マンションとした上で空き部屋を特区民泊として検討という抽象的な内容であり、全室民泊との記載はなかった。反対運動を回避するための内容で悪質と考えるが大阪市の認識はどうか。

- ・ホテルではなく住宅として取り扱っているのであれば、耐火性能も低いのではないか。
- ・地区計画ではハイアメニティな住宅と定められており、特区民泊の建築基準法上の用途は住宅であると言っているが、大阪市としては本当に建築基準法上の用途だけで、上物の用途を判断しているのか。

本市説明概要

- ・国の技術的助言において、特区民泊の建築基準法上の取扱いとは住宅としてみなして差し支えないと示されていることから、地区計画においても住宅として取り扱っている。
- ・令和5年2月に、事業者から「用途：共同住宅（賃貸）、公衆浴場、スポーツ練習場」として地区計画の届出があり、本市としては、地区計画の内容に適合するものと判断し、届出書を受理した。その後、将来的に共同住宅の空き部屋を特区民泊として運用したいという相談があったが、国の技術的助言において示されている通り、建築基準法上の用途は住宅とみなされ、用途変更には該当しないことから、地区計画の変更届は不要となった。このように建築基準法の用途は住宅として取り扱うことから、地区計画に基づく指導には限界がある。
- ・法令上、住宅である以上、地区計画の内容に適合する。
- ・令和元年6月に国土交通省から「建築基準法改正等に伴う国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業の用に供する施設の取扱いの変更について（技術的助言）」が発出されている。それによると、住宅を利用して特区滞在事業を実施する特区滞在施設を、「非常用の照明装置の設置」や「警報機の設置等」等の基準に適合させることにより、「火災時等の滞在者の安全の確保が図られていると認められる場合は、建築基準法上の用途は住宅とみなして取り扱って差し支えない」とされている。これは共同住宅の火災時等も想定された基準であると考えている。
- ・反対意見の資料等の問い合わせについては個人情報観点もあり個別の案件に関する詳細な説明となるため、この場では回答を控える。一般的な内容として、認定の手続きにおいて住民説明会を開催し必要な項目について説明することを事業者に求めている。住民から事業者へ意見や質問等があればそれに対して回答しているということは事業者からの議事録で確認している。その上で要件を満たしたと判断出来れば認定をする。後日でも質問等があれば事業者に対応を求めている。
- ・当該地域は準防火地域であるため、建物規模から推察すると、耐火建築物であると思われる。
- ・地区計画は、建物単体ではなく、それらが連なってまち全体としてどうあるべきかを定めているものである。一方、建築基準法上の用途が住宅である以上、地区計画の内容に適合し、その指導には限界があるところ。本市としては、引き続き、ハイアメニティな住宅を誘導していきたい。

(2) 生活環境への影響について（例外的な制限）（項目番号 2（1））

団体要望概要

- ・国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業（特区民泊）の実施できる地域について、「原則として、建築基準法第 48 条により『ホテル・旅館』の建築が可能な用途地域を事業実施地域とするが、例外的に諸法令及び都市計画による制限を受ける場合がある。」としているにもかかわらず、何故、宿泊施設の建設が地区計画で制限されている当地域において、特区民泊の新設を制限しなかったのか。

本市説明概要

- ・「・・・例外的に諸法令及び都市計画による制限を受ける場合がある。」の趣旨は、特例とされた旅館業法以外の法令等や都市計画からは従前どおりの規制等を受けるため、「特定認定は、絶対的、又は恒久的な民泊の事業を担保するものではない。」ということを明示したものであり、特区民泊の特定認定事務において都市計画による制限の有無を確認する手続きはなく、現状の認定要件に適合していることを確認したうえで特定認定をしている。

(3) 生活環境への影響について（火災や災害時の対応）（項目番号 2（1））

団体要望概要

- ・ホテルであればフロントがあったり、24 時間常駐している従業員がいるため、宿泊者への避難誘導等ができるが、当該施設に関しては夜中は警備会社の方 1 名しかいないと聞いており、施設利用者が外国人であればなおさら適切な対応ができるとは思えない。

本市説明概要

- ・認定事務の中で、申請書に消防法令適合通知書の添付を求めており、消防法では設備面だけでなく、収容人数に応じて消防計画の作成等も求めている。また、事業者は施設利用者が施設を利用する際に、「火災等の緊急事態が発生した場合の対応方法」について、施設利用者が対応可能な言語で説明する必要がある。

(4) 生活環境への影響について（土地売買契約等）（項目番号 2（2））

団体要望概要

- ・土地売買契約書第 9 条第 3 項に定められた「著しく脅かすような活動の用」とは具体的にどのような活動を指すのか。
- ・8 月に警察・消防あわせて 10 台が出動する騒ぎがあったが、特区民泊が開業されるまで起こったことがない。住民の生活を著しく脅かしていないと言えるのか。
そもそも川に入るためにシャッターの閉まった敷地へ「不法侵入」後に川へ入っており、当マンションへ侵入することも考えられる。運営してたった 1 ヶ月で稼働率 20 % での出来事である。本件は事前の説明会でも事業者へも懸念を伝えており、要望書でも記載していた。
- ・本件売買契約に関して、住民の生活を著しく脅かすような活動かどうかを判断するのは最終的にどの部署になるのか。

本市説明概要

- ・土地売買契約書第9条第3項については、地域住民の生活を守る観点から設けた条項であり、具体的な活動を定めたものではなく、活動の実態や地域の状況などを総合的に勘案して適用するものである。例えばだが、テロの拠点や反社に準ずるものがある。
- ・8月の騒ぎで住民の方が非常に不安になったということであるが、この1件の行為で直ちにこの条項を適用する状態ではなく、今後、当該特区民泊の運営状況について注視していきたい。
- ・本件売買契約書に定める条項の適用の判断については、売買契約を担当している都市整備局となる。

(5) 行政手続法上の疑義（ホテルと特区民泊施設の違い）（項目番号3（1））

団体要望概要

- ・7/4の市長会見で市長が「民泊＝規制緩和された宿泊施設（ホテル）」と発言された。
- ・当該施設が宿泊施設であるならば、当地区は宿泊施設の建設はできないことから、当該施設の特定認定は行政の裁量を逸脱している。
- ・規模の大きさから住宅と言われても住民は納得しない。どなたか現地を視察されたか
- ・法的な解釈ではなく、実態として市が認識するホテルと特区民泊の違いを具体的に明示されたい。

本市説明概要

- ・ホテルは建築基準法上の用途が「ホテル」で宿泊施設となるもの、特区民泊は建築基準法上の用途が「住宅」となり賃貸借による契約であるものとして、特区民泊制度に基づき特区認定している。
- ・施設規模の大小に関わらず、建築基準法上の用途が「住宅」となり賃貸借契約している施設は特区民泊であり、見た目ではホテルではないのかとのご意見もわかるが、認定する上では特区民泊として認定することになる。現地の視察はしていない。
- ・法の解釈以外でのホテルと特区民泊の違いは回答ができない。

(6) 行政手続法上の疑義（住民説明義務の形骸化等）（項目番号3（2））

団体要望概要

- ・事業者は住民説明会を一方的に打ち切って大阪市に認定申請しており、住民の理解や調和を図ろうとする姿勢がないまま大阪市は認定した。その後、大阪市は要望書に対する回答もなく、事業者とのやり取りなどの詳細の聞き取りを住民にすることもなく認定しており不信感を持っている。大阪市からの回答にも（「適切な説明」を「説明会」に限定）とあるが、事業者より一方的に説明会の機会を奪われている。
- ・大阪市による住民への聞き取りをすることなく認定され、営業を開始して1か月で路上駐車等、住民が危惧していた問題が多発している。事業者がどんな報告をしたかも不明であり、要望書や36ページにも及ぶ説明会の議事録も提出しており住民側の反対意見を把握されているはずである。8月1日の騒動の問い合わせも保健所から折り返しの電話ももらっており、本件に関してだけ連絡をもらえなかった。保健所にも何度も懸念を

伝えていた中で事業者が6月30日の開業に向け27日に認定を出しており、認定ありきで進めたと考えている。

- ・行政として住民へ聞き取りしてはいけないルールがあるのか。やれたのにやらなかったのか。
- ・市長より出された5項目の要請書に法的な効力はあるか。

本市説明概要

- ・要望書に対する回答がなかったことについては大変申し訳ない。住民説明に関する一般的な対応として、大阪市としては住民説明会後にも住民から意見や問い合わせ等があれば適切に対応することを事業者に求めており、その対応結果についても確認したうえで、認定要件に適合しているかを判断している。住民へ聞き取りしてはいけないルールは無く、認定事務の中で住民説明に関して住民に確認する手続きはないが、仮に申請内容に虚偽があれば不正の手段で認定を取得したとして認定の取り消しの対象になることもある。
- ・大阪市としては定期的な監視を行うとともに、住民等から苦情があれば事実確認のうえ不備があれば事業者に対し指導を行うこととなる。また、本件については、認定する際に市長からの強いメッセージとして要請書を交付しており、要請書には法的強制力はないが、事業者に対し要請書の内容も踏まえた対応を求めている。