

番号	1
項目	制度趣旨との逸脱 国家戦略特別区域法・内閣府ガイドラインが想定する「既存住宅等の有効活用」を明らかに超える新築大量宿泊施設である。
<p>(回答)</p> <p>特区民泊は、国家戦略特別区域法において、外国人旅客の滞在に適した施設を賃貸借契約に基づき一定期間以上使用させ、滞在に必要な役務を提供する事業として、政令で定める要件に該当するものと規定されております。また、住宅宿泊事業法では、「住宅」の定義に関する規定がありますが、国家戦略特別区域法では規定はありません。</p> <p>此花区春日出南の施設については、特区民泊として政令で定める要件を満たしているため認定されております。</p>	
担当	経済戦略局 観光部 観光課 電話：06-6469-5156

番号	2 (1)
項目	<p>生活環境への影響</p> <p>住宅地の年間 19 万人もの短期滞在流入による治安悪化・騒音・ゴミ・交通渋滞のリスク</p> <p>(大阪市は 2023 年に本件計画に関する事前相談を事業者側から受けていたにも関わらず (事業者の説明では「2023 年 8 月に大阪市の建築部署へ相談」議事録より)、アンケート結果等を考慮せず本件計画を事業者とともに推進させていたのではないか)</p>
	<p>(回答)</p> <p>本件地は、都市計画法に基づき決定された此花西部臨海地区地区計画の F-1 地区内にあり、土地利用の方針として、「ウォーターフロントを活用したハイアメリティな住宅等の整備や公園、緑地などの整備を図る。」と定められており、この区域内において、建築物の建築等をするときは、本市への届出が必要となります。</p> <p>本件事業計画については、2023 年 2 月 22 日に「用途：共同住宅（賃貸）、公衆浴場、スポーツの練習場（ジム）」として届出書の提出があり、本市としては、地区計画の内容に適合するものと判断し、当該届出書を受理しています。</p> <p>その後、2023 年 5 月に、事業者から、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の相談がありました。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、建築物その他の工作物の用途の変更には該当しないことから、地区計画の変更の届出は不要となります。</p> <p>一方、都市整備局が 2017 年に地区計画の変更の検討のために行ったアンケート調査で、一定割合の方が宿泊施設の整備に反対していた状況を把握していたことから、事業者には、特区民泊の運用について、住民の理解を十分得るよう複数回お伝えしたところです。</p> <p>これを受けて、事業者からは、近隣マンションの管理会社の指示を受けて、全戸へ本件事業計画の説明資料の配布を行ったところ、住民から反対の意見はなかったとの報告を受けました。</p> <p>なお、これ以降、事業者から 1 棟すべてを特区民泊にするという協議・報告は受けていません。</p>
担当	計画調整局計画部都市計画課 電話：06-6208-7881

番号	2 (2)
項目	<p>生活環境への影響</p> <p>住宅地の年間 19 万人もの短期滞在者流入による治安悪化・騒音・ゴミ・交通渋滞のリスク</p> <p>本件計画に係る大阪市の「土地売買契約書（案）【標準様式】」の第 9 条の 3 において「乙は、本件土地を地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供してはならない。」との条項が存在しており、本件計画が周辺住民や大阪市民の多数が否定的かつ、周辺住民の生活に甚大な影響を与えるであろう大規模特区民泊への転用が、この条項に反する可能性がある。</p>
(回答)	<p>本件土地につきましては、令和 3 年 8 月に一般競争入札により売却を行ったものであり、売却時の条件となる募集要項において、土地売買契約書（案）の第 9 条第 3 項の禁止用途として「乙は、本件土地を地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供してはならない」との契約上の特約を示し、買受人（乙）はこれに従うことを条件としています。</p> <p>「大規模特区民泊への転用が、この条項に反する可能性がある」とのご指摘につきましては、地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供しているものではないと認識しています。</p>
担当	都市整備局 市街地整備部 区画整理課 清算グループ 電話：06-6208-9437

番号	3 (1)
項目	<p>行政手続法上の疑義 旅館業法潜脱の可能性</p> <p>(「特区民泊」は制度上「宿泊施設」であることを否定していますが(厚生労働省通知は「不動産賃貸業」、新築 14 階建て、全 212 室に温浴施設、レストラン、屋上 BBQ、フィットネスジムなどの付帯施設を備え、外観上はもとより実質的にホテルと同等の集客構造をもつ)</p>
<p>(回答)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 民泊事業を大阪市内で行うにあたっては、旅館業法、住宅宿泊事業法、国家戦略特別区域法(特区民泊)の制度がありますが、どの制度により事業を行うかは事業者の選択に委ねられています。 ・ 当該施設については事業者から特区民泊の申請があり、認定要件を満たしていたことから認定したものです。 ・ なお、特区民泊を既存建物のみ限定する規定は無く、新築建物であっても事業を妨げるものではありません。また、部屋数の上限や付帯設備の有無についても規定はありません。 	
担当	健康局 生活衛生部生活衛生課 電話：06-6208-9981

番号	3 (2)
項目	行政手続法上の疑義 住民説明義務の形骸化 (既に複数回の事業者説明会が開催されましたが、具体的な改善策や行政見解が示されていない)
(回答) <ul style="list-style-type: none">・ 特区民泊は地域住民との共存が重要であることから、本市においては政令の要件である申請前の「適切な説明」を「説明会」に限定し、より住民との調和を事業者に促しています。・ 「適切な説明」については、国の通知において、周辺住民の「同意」の取得までは不要であるとの見解が示されていますが、事業者には、周辺住民の理解を得るよう努め、反対意見には誠意をもって対応するよう求めています。	
担当	健康局 生活衛生部生活衛生課 電話：06-6208-9981