

令和7年6月12日

大阪市長 横山 英幸 様

此花区春日出南特区民泊反対有志の会

代表 [REDACTED]

(連絡先: [REDACTED])

TEL: [REDACTED] E-mail: [REDACTED]

「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」

1. 要望の趣旨

此花区春日出南三丁目所在地で計画されている新築全 212 室・年間利用見込み 19 万人 規模の特区民泊事業（以下「本件計画」といいます。）について、地域住民は以下の観点から重大な懸念を抱いております。

- ・ 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こと。
- ・ 生活環境への影響 – 住宅地への年間19 万人もの短期滞在者流入による治安悪化・騒音・ゴミ・交通渋滞等のリスク。
- ・ 行政手続上の疑義 – 旅館業法潜脱の可能性、住民説明義務の形骸化。

これらの疑義を解消し、市政としての見解を直接伺うべく、大阪市長と住民代表との面談の場を強く要望いたします。

2. 要望事項

1. 市長ご臨席による質疑応答面談の設定

- ・ 日時：令和 7 年 6 月中（市長ご都合の良い日時）
- ・ 場所：大阪市役所本庁舎

2. 同席者

- ・ 大阪市健康局環境衛生課・建築指導部・都市計画部の担当課長級以上
- ・ 住民側：弊会代表ほか2名程度

3. 議題

- ・ 特区民泊制度趣旨と本件計画の適合性
- ・ 周辺生活環境への具体的影響評価と対策
- ・ 手続上の不備・疑義の確認および是正措置

4. 議事録の作成・公開

- ・ 公開可能な形で市側より公式議事録を作成し、面談後1週間以内に住民側へご提示願います。

3. 面談要望の背景

- ・ 本件計画は「住宅ストック活用」という制度趣旨を逸脱した事実上の宿泊施設新築に該当し得るため、市長の政策判断を直接伺う必要があります。
- ・ 当該地周辺は小学校・幼稚園・高齢者施設を含む住宅密集地域であり、地域住民の安全・安心な生活を確保する観点からも、市長による説明責任が不可欠です。
- ・ 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ため、行政トップとの対話を通じて問題の早期解決を図りたいと考えております。

4. 添付資料

- ・ 本件計画概要書（公開資料抜粋）
- ・ 近隣住民アンケート結果等とそれに関する意見書
- ・ 住民説明会質疑応答要旨及び議事録（令和7年4月開催分）

以上、貴職のご高配を賜り、令和7年6月20日（金）までにご回答くださいますよう、よろしくお願い申し上げます。

特区民泊反対有志の会 代表

[Redacted Signature]

近隣住民アンケート結果等とそれに関する意見書

平成29年に大阪市が当該土地を所有中に周辺住民に対して行った

「此花西部臨海地区 地区計画について」のアンケート結果では、スーパーなどの店舗が出来ることへの賛成は多く見られましたが、宿泊施設やアミューズメント施設の建設には一定の反対意見がありました。

合わせて、大阪市の特区民泊ガイドラインには「平成29年10月から12月にかけて民泊の制度についてアンケートを実施したところ、民泊は住宅と混在して行われる事業であることから、約97%の市民の方が民泊に対し不安を感じているという結果になりました。」との記載もあり、大阪市は市民の民泊に対するイメージや、実際に民泊に対して抱いている感情を把握していたと推察されます。

しかし、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）、上記アンケート結果等を考慮せず本件計画を事業者と共に推進させていたのではないかと推察されます。

本会が入手した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ことと知りながらも、事業者側や周辺住民への十分な聞き取りなどを行わずに進めてきたことに関しての説明責任義務が大阪市にあるのではないかと本会は考えております。

「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本件計画は、周辺住民からも「どこが民泊なんだ」「ホテルとの違いが明確にわからない」といった声や、

本件計画がマスコミにより報道されたことを受けた世論の声からも「この規模なら初めからホテルとして建てるべき」

「これを民泊として許可したらホテル業界の人たちが不利益を被る」「今後同じことをする事業者が増える」などの意見も散見されております。

そして我々周辺住民の懸念事項の一つには、災害や有事の際の対応があります。

ホテルや旅館業全般、大型商業施設では消防法に基づく避難訓練が義務付けられています。こうした大規模施設では従業員が災害や有事の際には避難誘導員として機能し、顧客の安全確保に努めながら避難誘導しますが

特区民泊では常駐者の配置は義務となっておらず、基本的には避難の際の安全確保は滞在者に委ねられています。しかし本件計画では滞在者の大半は外国人になると推察され、短期旅行で来日している、言語や文化習慣の違う外国の方々が災害や有事の際に混乱を起こす事で周辺住民へ過大な負荷がかかることも容易に想像できます。

そういった懸念材料が今後顕在化することで、当地域の資産価値低下はもとより住民の流出といった、大阪市にとっても望んでいない結果を招きかねません。

実際に本件計画を知って、当地域から転出することを決めた方もいらっしゃいます。

本来民泊制度は、既存の空き家等を有効活用することで地域経済を活性化させることが目的のはずです。しかし本件計画のように資本を持つ企業が新築物件を転用し、特区制度を傘にしながら自社の収益性のためだけに周辺住民に負担を強いることは、本来の目的からして真逆の結果を生んでいると考えます。

大阪市として本件計画周辺住民のみならず、全国から寄せられた多くの署名や声に耳を傾け、今後どのように課題の山積している特区制度を大阪市民の生活のために活用していくおつもりなのかを、市長自らのお言葉でお聞かせいただきたいと存じます。

