

## 要望書

大阪市長 横山英幸 殿

提出日: 2025 年 10 月 1 日

提出者: 株式会社 FDS 代表取締役 福地 隆史

大阪市中心区徳井町 2 丁目 4 番 8 号

連絡先: 06-6920-0006



### 1. 本要望書の目的

(1) 貴市が検討されている特区民泊制度の廃止・新規受付停止の方針に対し、強い懸念を表明いたします。私たちは、貴市が定めたルールを順守し、真面目に事業を営んできた事業者です。この度、制度変更に伴い甚大な損害が発生する可能性に直面し、当初の事業計画を完遂できるよう、制度の再考または適切な補償を強く要望するものです。

(2) 貴市は、インバウンド観光客誘致のため「国家戦略特区」として特区民泊制度を推進されました。弊社は、この政策方針を信頼し、大阪の観光振興に貢献すべく、2021 年以降、大阪市内に計 13 棟 600 室(うち民泊稼働中 324 室)の特区民泊施設を開発・運営してまいりました。これらの施設には、総額 90 億円を超える多大な投資を行っています。

しかし、コロナ禍の影響で観光需要が激減したので、やむを得ず民泊仕様で建設した集合住宅内の一部の部屋を賃貸マンションとして転用しました。その後、コロナ禍が終息した現在、当初の計画通り全戸を特区民泊に切り替えるため、空室から順次民泊事業を再開しています。この方針に基づき、現在も入居中の居住者に対し、多大な費用と時間を掛けて、個別での退去交渉を進めております。これは、中途半端な状態ではなく、当初の予定通り全戸を民泊として適正に運営したいと考えている次第です。

(3) しかしながら、今般の貴市の方針転換は、貴市の政策に協力し、誠実に事業を続けてきた我々事業者の信頼を根底から変更されるものです。

## 2. 貴市の制度変更による甚大な損害の発生

特区民泊制度の新規受付が中止された場合、弊社は以下の具体的かつ甚大な損害が発生します。

### (1) 建設中物件の全額損失の点です。

現在、特区民泊として計画し、建設中の物件がございます。もし制度の新規受付停止が実現した場合、この物件は特区民泊としての許可を得ることができず、これまで投じてきた建設費用が全て無駄となり、事業計画自体が破綻します。

### (2) 既存物件の用途変更不能と退去交渉費用の無駄の点です。

既存の 324 室は引き続き特区民泊として営業できると理解しておりますが、現在賃貸として利用されている部屋を、将来的に特区民泊として運営することができなくなります。これにより、当初の事業計画である「全戸民泊」が永遠に達成できず、投資回収の機会を大きく失います。全戸民泊への切り替えを目指し、現在進行中の入居者への退去交渉にかかった費用や労力も全て無駄になります。

### (3) 将来的な逸失利益: 現在建設中の物件や、用途変更を進めている既存物件が民泊として稼働できなかった場合に生じる、将来的な逸失利益は年間 7 億円という多大な金額になります。

また、企業の信用失墜: 当初の事業計画を完遂できなくなることで、投資回収の見込みが立たなくなり、当事業に関連する金融機関や取引先との関係悪化、ひいては企業の信用失墜という無形の損害も発生します。

## 3. 要望事項

### (1) 貴市が、特定の事業を奨励しておきながら、それを信頼して投資した事業者に対し、十分な協議や補償なく一方的に制度を廃止することは、行政の信頼を著しく損なう行為であり、法的な正当性を欠くものです。この行為は、国家賠償法に基づく賠償責任を発生させる可能性があり、また、行政と事業者の間に築かれた信義則にも反します。

### (2) つきましては、貴市に対し以下の対応を強く要望いたします。

#### ① 特区民泊制度の継続と悪質業者への厳正な取り締まり

住民の懸念には向き合いながらも、健全な事業者が継続できるような制度を

存続させるとともに、違法民泊や騒音・ゴミ問題といった悪質な業者を厳正に取り締まる体制を強化すること。

② 代替策としての補償措置

制度を廃止せざるを得ない場合、投資額および逸失利益を考慮した適切な補償制度を創設すること。

③ 協議の場の設置

本件について貴市と事業者が直接対話できる協議の場を速やかに設けること。

④ 賃貸から民泊への増室申請における期限撤廃

現在一部が賃貸として利用されている既存の集合住宅については、全戸を特区民泊とする当初の事業計画を完遂するため、賃貸から民泊への用途変更に伴う増室申請について、期限を設けないよう求めます。

4. 結び

本要望書に示された損害が無視され、適切な対応がなされない場合、弊社としてはやむなく法的手段も辞さない覚悟で臨む所存です。貴市におかれては、これまで築いてきた協調関係と我々事業者の貢献を再認識し、真摯な対応を求めます。