

大阪市旅館業法の施行等に関する条例の一部改正(案)について

1 条例の趣旨

大阪市では、旅館業法に基づき平成15年2月に「大阪市旅館業法の施行等に関する条例」(以下「条例」という。)を制定しており、条例では旅館業法の施行に関して必要な事項として、施設の構造設備基準や衛生措置基準を定めるとともに、施設の近隣住民の安全で安心な生活を確保するため、営業者が講ずべき措置等を定めています。

2 現況と今後の見通し

- 現状、市内の旅館業施設について、営業に起因する騒音やごみ等の生活環境に係る近隣住民から保健所への苦情は少数にとどまっています。
- 一方で市内民泊施設の大部分を占める国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業(以下「特区民泊」という。)を行う施設については、施設数の増加に伴い多くの苦情が保健所に寄せられたことから、令和8年5月29日をもって、新規受付は終了となります。
- 特区民泊の新規受付終了後、民泊事業を検討している事業者が旅館業法に基づく許可を取得し、特区民泊と同様の事業を行っていくことが見込まれることから、**騒音やごみ等に関する近隣住民とのトラブルの未然防止のための対策(規制強化)が必要**です。

○現況

	令和6年度	令和7年度
特区民泊	施設数:6,038施設 苦情数:190件(騒音・ごみ)	施設数:8,360施設 苦情数:338件(騒音・ごみ)
旅館業	施設数:1,781施設 苦情数:12件(騒音・ごみ)	施設数:1,856施設 苦情数:15件(騒音・ごみ)

○今後(特区民泊新規受付終了後)

	令和8年6月以降
特区民泊	新規受付停止 (新規は旅館業へ移行)
旅館業	施設数・苦情数 ⇒ 大幅な増加が見込まれるため対策が必要

3 改正の概要

現行の条例で規定している「①施設の構造設備基準」「②衛生措置基準」「③施設の近隣住民の安全で安心な生活を確保するため、営業者が講ずべき措置」のいずれについても見直しを行い、騒音やごみ等に関する近隣住民とのトラブル発生の未然防止を目的として条例の基準を一部改正することで、より安全で安心な生活環境の確保を図ります。

① 施設の構造設備基準

【内容】

新たな基準として次の条項を加えます

(条文案)

許可を受けようとする旅館業の施設(管理事務室※1を除く)が存する建物に現に人が居住する住戸が含まれる場合、当該施設の構造は鉄筋コンクリート造り又は鉄骨鉄筋コンクリート造りであること。

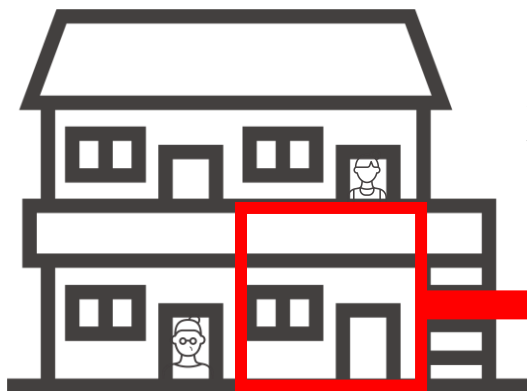
ただし、当該建物に居住する者の生活環境への悪影響を防止する措置が講じられていると市長が認める場合は、この限りでない。※2

※1:施設に玄関帳場(フロント)を設置しない場合、施設から1,000m以内に宿泊者の出入りを確認するための「管理事務室」を設置する必要があります。

※2:ただし書の規定として「大阪市旅館業規制指導要綱」において、次の要件のいずれかに当てはまることを検討

- ・防音性能が鉄筋コンクリート造りまたは鉄骨鉄筋コンクリート造りの建物と同等以上の性能を有することを検査機関等による検査結果により、証明できる場合
- ・建築基準法上、「ホテル又は旅館」の用途に適合していることを建物の検査済証等により証明できる場合

(改正後のイメージ)



入居者がいる
木造や鉄骨造り
のアパート・長屋

一部を
旅館業施設
として使用



市長が認める場合
を除き、
原則許可しない

【趣旨・目的】

騒音に係る苦情の多くは木造や鉄骨造りの建物(特に長屋)で発生していることから、壁や床等を共有する長屋や共同住宅において旅館業を営むにあたり、一定の防音性能を有する構造(鉄筋コンクリート造りまたは鉄骨鉄筋コンクリート造り)を許可要件とすることで、入居者の平穏な生活環境及び宿泊者の快適な宿泊環境を確保することを目的とします。

【適用対象】

- ・改正後に新たに旅館業許可申請(旅館・ホテル営業または簡易宿所営業)を行う施設
※事業譲渡や引継ぎ等による許可申請及び改正日までに計画届を提出し、通知書の交付を受けた施設を除く
- ・改正後に施設の増床(客室の増設等)を伴う構造変更手続きを行う施設

【参考】

特区民泊及び旅館業施設における建物構造別騒音苦情件数(令和6年度及び7年度の合計)

	木造	鉄骨	鉄筋 コンクリート	鉄骨鉄筋 コンクリート	不明
特区民泊	173件(61.8%)	70件(25.0%)	25件(8.9%)	5件(1.8%)	7件(2.5%)
旅館業	4件(26.7%)	10件(66.7%)	1件(0.6%)	—	—

騒音苦情の多くが
木造・鉄骨構造の
施設から発生

② 衛生措置基準

【内容】

新たな基準として次の条項を加えます
(条文案)

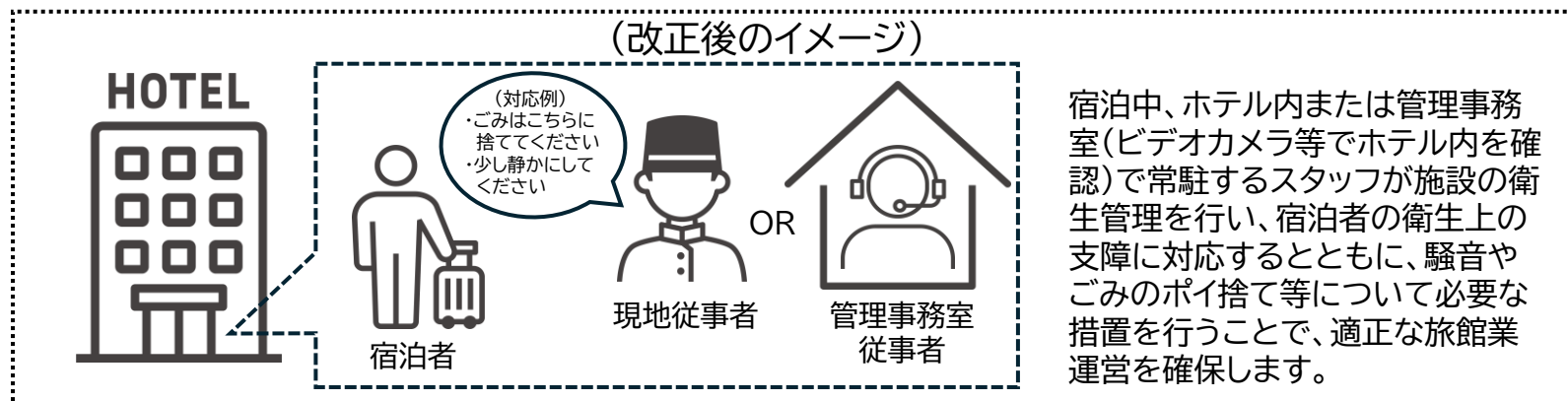
宿泊者が旅館業の施設を利用している間、営業者又はその代理人、使用人その他の従事者が当該施設(管理事務室を含む)に常駐すること。

【趣旨・目的】

現行の条例においても、玄関帳場(フロント)または管理事務室において、宿泊者の出入りを確認する必要がありましたが、衛生措置基準として宿泊中の施設従事者の常駐を義務付けし、施設及び宿泊者の衛生管理を徹底することで、騒音やごみのポイ捨て等、公衆衛生上不適切な事象の発生を防止し、旅館業の適正な運営の確保を図ることを目的とします。

【適用対象】

- ・改正後に新たに旅館業許可申請(旅館・ホテル営業または簡易宿所営業)を行う施設
- ・既に旅館業の許可(旅館・ホテル営業または簡易宿所営業)を受けている全ての施設



③ 施設の近隣住民の安全で安心な生活を確保するため、営業者が講ずべき措置

【内容】

施設の近隣住民への周知規定を見直します

(現行)

周知が必要な施設条件

総客室面積が33㎡未満の施設

周知する事項

- ・営業者等の氏名
- ・施設名称及び所在地、営業種別
- ・苦情等対応者の氏名及び電話番号
- ・廃棄物の処理方法

(改正案)

周知が必要な施設条件

総客室面積が200㎡未満の施設

周知する事項(追加事項)

(同左に加え)

- ・騒音を防止するための方法
- ・火災等の緊急時の対応方法

【趣旨・目的】

建築基準法上、施設の総延床面積が200㎡未満の場合、用途変更に係る建築確認申請手続きが不要となり、住宅用途のまま旅館業許可申請手続きを行うことができます。

このため、特区民泊と同様に住宅をそのまま転用する旅館業施設については、近隣住民への事前周知を義務付け、説明事項を特区民泊と同等(騒音防止策、火災等の緊急時対応等を含む)に規定することで、住民の理解を得る機会を確保し、不安の解消及びトラブルの未然防止を図ることを目的とします。

【適用対象】

- ・改正後に新たに旅館業許可申請(旅館・ホテル営業、簡易宿所営業、下宿営業)を行う施設
※事業譲渡や引継ぎ等による許可申請及び改正日までに計画届を提出し、通知書の交付を受けた施設を除く
- ・改正後に施設の増床(客室の増設等)を伴う構造変更手続きを行う施設

4 (参考)想定スケジュール

