

「大阪市旅館業法の施行等に関する条例の一部改正（案）」に係る
パブリック・コメント手続において、お寄せいただいたご意見の要旨と本市の考え方

【意見募集結果概要】

- ・26通、計116件の意見が寄せられました（本意見募集の主旨とは関係のない意見を除く）
- ・主に事業者からは改正趣旨は理解できるものの事業者の負担が大きく過剰規制であり、代替方法も認めるべきという意見が多く寄せられた一方、市民からは改正趣旨に賛同するが規制内容が不十分であり、更なる規制を行うべきとの意見が多く寄せられました。

（内訳）

- 構造設備基準の新設（木造・鉄骨造りによる建物の営業制限）に関するご意見：16件
- 衛生措置基準の新設（施設内における従業員等の常駐）に関するご意見：30件
- 施設の近隣住民に対する周知規定の見直しに関するご意見：16件
- その他本条例に関連するご意見：54件

お寄せいただいたご意見の要旨について、本市の考え方をまとめました。なお、本条例とは関係のないご意見につきましては省略させていただきます。

No	構造設備基準の新設に関するご意見	本市の考え方
1	旅館業法が条例に委任した範囲を超えて、建築基準法令が担うべき建築物の性能規制を条例に持ち込むものであり、地方自治法14条1項の「法律の範囲内」を欠く。	旅館業法を所管する厚生労働省へ事前に照会し、本規制は旅館業法の趣旨を逸脱しない旨の見解を得ております。さらに、厚生労働省発出の旅館業法に関するF A Q（ https://www.mhlw.go.jp/content/001168573.pdf ）においても、地域の実情に応じて施設の周囲の生活環境悪化の防止を図るために、居室の壁を防音構造とすることを営業を行う条件として附することが可能である旨が示されています。なお、建築基準法上、旅館・ホテルの用途に適合する建物であることを証明できる場合は、本規制の対象外とする予定であり、建築基準法との整合性を図っております。
2	旅館業法では課されていない極めて強度の高い規制を行うものであるにもかかわらず、示されているデータのみでは規制の合理性を欠き、違憲・違法の疑いがある。	
3	旅館業法条例による上乘せ規制について、条例が旅館業法よりも強度の規制を行うことは規則の合理性を欠いている。	
4	建物の構造形式そのものを制限することは規制手段の相当性を欠く。	
5	鉄筋コンクリート造りであることや長屋であること等の判断材料は何か。見た目での判断も難しいので判断する機関を設けてくれるのか。	原則、申請書類として添付が必要な検査済証等により判断する予定です。
6	建築確認及び検査済証上の用途が「ホテルまたは旅館」であることを必ず求めるのか、建築基準法上のホテル・旅館用途に求められる基準を満たしていれば該当するのか。	ホテルまたは旅館の用途に適合することを証明する検査済証等を申請書類として提出いただく必要があります。
7	現に人が居住する住戸が含まれるかどうかはどのように判断するのか。空き家であることの証明はどのようにするのか。	建物所有者に確認する等、様々な方法が考えられますが、申請時に所定の様式を提出いただくことを予定しております。
8	「防音性能が鉄筋コンクリート造りまたは鉄筋鉄骨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」に関して、構造設備基準であるため審査側で確認すべき。	受益者負担の観点から事業者が防音工事等を実施したうえで、民間の検査機関等による検査により十分な性能を有することを証明いただく必要があります。鉄筋コンクリート造りと同等性の評価基準については様々な指標が設けられているため、建築士や検査機関等と相談のうえ有効な証明書を提出いただきたいと考えておりますが、目安については条例施行時にガイドライン等によりお示しする予定です。
9	構造設備基準について、防音性能の同等証明や用途適合証明に係る手続・費用の負担が事業者に過度とならないよう簡便な申請手続きを整備して欲しい。	
10	木造・鉄骨造りの共同住宅での旅館業を検討する事業者が計画段階で適法性や適合可能性を判断できるよう、具体的な評価基準及び評価方法を可能な限り明確に示していただきたい。	
11	木造、鉄骨造りの建物で苦情件数が多いのは特区民泊の施設であり、旅館業はわずか14件しかいないため騒音苦情の多くが木造、鉄骨造りの建物から発生しているとは評価できないのではないか。	特区民泊新規受付の終了に伴い、民泊事業を行おうとする事業者が旅館業の許可を取得することが想定されることから、本規制を導入する必要があると考えております。
12	近年の建築基準に基づき適法に建築された木造・鉄骨造りの共同住宅については許可対象とすべきではないか。	近年の建築基準に基づき適法に建築された共同住宅であっても構造上、鉄筋コンクリート造りと比較して騒音等のトラブルが発生しやすいことから、規制の対象とすべきと考えております。
13	「市長が認める場合」の例外規定について、その適用基準を施行前に明確化するとともに、柔軟な運用を確保してほしい。	例外規定の具体的な内容については、施行までに要綱やガイドライン等でお示しする予定です。
14	適用対象が改正後の新規施設、構造変更施設とするのであれば、既存施設においては生活環境への悪影響を防止する措置を講じるよう事業者を求めるべき。	併せて改正を検討している従業員等の常駐義務について、既存施設にも適用する予定としております。
15	現に人が居住する住戸が含まれる場合だけでなく、壁や床等を共有する別の住居がある場合も構造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であることを求める。	壁や床等を共有する建物の一部において住居者がいた場合、本規制の対象となります。
16	構造設備を規制することには賛成である。	ご賛同いただきありがとうございます。引き続き適正な旅館業規制のあり方について検討してまいります。

No	衛生措置基準の新設に関するご意見	本市の考え方
1	常駐義務を導入することは国の方針であるデジタル化推進政策と矛盾しており、ＩＣＴ技術を活用した遠隔管理についても代替措置として認めていくべき（５件）	本市では旅館・ホテルまたは簡易宿所を営むにあたり、宿泊施設内への宿泊者等の出入りを確認するため、玄関帳場（フロント）の設置または代替設備として遠隔で宿泊者等の出入りを確認するとともに、10分以内の宿泊施設への駆けつけを想定して施設から1,000m以内に管理事務室の設置を義務付けております。 本規定により、宿泊者等の出入りの確認及び駆けつけ体制の確保だけでなく、施設や宿泊者の衛生管理を徹底し、騒音やごみ出しをはじめとした様々なトラブルに対して従業員等が直接対応することで適切な運営体制が確保できるものと考えております。 また、旅館業法を所管する厚生労働省へ事前に照会し、本規制は旅館業法の趣旨を逸脱しない旨の見解を得ております。さらに、厚生労働省発出の旅館業法に関するFAQにおいても、地域の実情に応じて施設の周囲の生活環境悪化の防止を図るために、職員を一定の時間内において駐在させることを営業を行う条件として附することが可能である旨が示されています。 なお、本規制はＩＣＴ技術を活用したチェックイン業務等の省力化による業務効率の改善を否定するものではありません。
2	常駐という手段を指定することは小規模旅館に対する負担が大きいため事業継続性・地域観光振興を阻害する恐れがある。（４件）	
3	適切に施設を管理している物件までやみくもに規制を強化することは非常に弊害が大きいと考えられる。	
4	現在、玄関帳場または管理事務室における宿泊者の出入りの確認を求めているが、追加で常駐を義務化することは規制目的に対し過度な手段ではないか。	
5	苦情実績の有無を問わず常駐義務を課すことは過剰なのではないか。	
6	騒音やごみのポイ捨て等の対応を要求することは、旅館業法より規制が強化されるのではないか。	
7	特区民泊営業実態調査結果では苦情実績がない施設が大多数であったと結論づけられており、騒音やごみのポイ捨て等の発生防止を目的として導入することは規制の必要性を欠いている。	
8	既存事業者に対し常駐を義務付けることは、既存事業者の地位を不当に害することのないよう配慮すべき義務に反し、違憲・違法の疑いがある。	
9	常駐という手段を指定することにより、目的である「安全・迅速な対応」を達成するための多様な手段を不当に制限している。	
10	常駐に限定することは他の効果的な課題解決方法を阻害することになるのではないか。	
11	既存施設や既存事業者に対する適用範囲を明確かつ限定的に整理してほしい。	ご賛同いただきありがとうございます。引き続き適正な旅館業規制のあり方について検討してまいります。
12	今回の改正の適用を既存施設は除外し、新規施設のみ適用するようにはできないのか。	
13	常駐義務を全ての事業者に一律に課することに反対する。	
14	事業者が常駐することに賛成する。	宿泊者の滞在時間に合わせて従業員等が常駐する必要があります。
15	宿泊者がいる場合は24時間スタッフを常駐させること。	
16	24時間宿泊者が利用している時は、スタッフが常駐すること。	常駐者の複数名設置を義務付けることは困難ですが、一つの管理事務室で複数の施設の管理を行う場合は複数名による対応が必要です。
17	管理事務室を設ける場合は２人以上の体制をとること。	
18	苦情等により管理事務室から施設に駆けつけて対応している間は、管理事務室が留守になることを防ぐこと。	現行の旅館業法を踏まえると、条例において義務付けすることは困難ですが、従業員等の常駐により申出内容に準じた対応がなされるものと考えております。
19	誤訪問を防ぐため、チェックインの際には当該施設の従事者が迎え入れ、当該施設だけではなく周辺における注意事項を対面で口頭にて伝えること。	
20	騒音やごみだけでなく苦情発生時には口頭注意を義務付けること。	

21	常駐者は常駐者登録や定期的な衛生管理セミナー受講を行うべき。	現行の旅館業法を踏まえると、条例において義務付けすることは困難です。
22	施設のスタッフであることがわかるように施設名を記載したユニフォームを着用すること。	
23	行政はどのようにして24時間の常駐を確認できるのか。	申請時の提出書類や定期的な立入調査等により確認する予定です。

No	周知規定の見直しに関するご意見	本市の考え方
1	近隣への周知方法は個別訪問のみではなくポスティングも可能とすべきである。	近隣住民が不在である場合を除き、個別訪問または説明会により直接説明し、事業についての理解が得られるよう努める必要があります。
2	周知文書のポスティング及び施設に掲示する建築計画の標識での周知方法を提案する。	
3	近隣への説明は、単なる書面配布や掲示だけではなく、施設所在地、営業形態、宿泊者対応方法、ごみ出しルール、騒音防止策、緊急時連絡先、管理責任者、苦情対応窓口を明示すべき。	本規制に該当する施設の事業者は近隣住民に対して事業が適切に運営されることを説明する必要があります。
4	説明会の実施は周辺住民に「自分たちは民泊による公害から守られるべき存在である」という本来の制度趣旨を超えた権利意識を形成させるのではないか。	小規模な旅館業施設については民泊事業と相違ないことが多いことから、事業内容について住民の理解を得る機会を設ける必要があります。
5	周知規定の改正を支持します。	ご賛同いただきありがとうございます。引き続き適正な旅館業規制のあり方について検討してまいります。
6	標識設置の写真報告などを行うべき。	許可にあたっての現地調査時等に標識の設置状況を直接確認します。
7	特区民泊同様、説明会を義務化すべき。（2件）	旅館業法においては特区民泊と異なり、近隣住民に対する説明規定がないことから、説明手法や説明者、説明記録等について過度な義務を課すことは困難です。 近隣住民に対する適切な説明については、国や他自治体の動向を踏まえ、引き続き検討してまいります。
8	説明会は2回以上、平日、土日それぞれ1日以上が望ましく、健康局の職員の同席を求める。	
9	説明会の開催2週間以上前に告知義務を追加すること。	
10	旅館業計画についての問い合わせ先は責任者とすること。	
11	事業者から近隣住民に周知する際、事前説明、完成後説明、施設内覧を義務とすること。	
12	説明会は責任者が説明し、行政書士が代理で説明することは禁止すること。	
13	説明会は営業者ではなく責任者が行うこと。	
14	近隣住民からの意見や懸念を記録し、許可審査時に確認できる仕組みが必要。	
15	申請者に地域住民の不安や要望に対する対策について記入する箇所を必ず入れること。	

No	その他の本条例に関連するご意見	本市の考え方
1	近隣住民の安全で安心な生活環境を確保するという趣旨に賛成する。	ご賛同いただきありがとうございます。引き続き適正な旅館業規制のあり方について検討してまいります。
(制度設計に関するご意見)		
2	今回の条例改正にあたって、明確な条例案を掲示すべき。	改正条例については大阪市会で議決された後、公布することとなります。
3	条例改正を公表する日から施行期日まで少なくとも1年の移行期間を持たせるべき。	改正条例の施行日については、いただいたご意見や法的リスク等を勘案し、適切な時期を設定してまいります。
4	24時間緊急連絡窓口設置、10分以内の現地駆けつけ体制、苦情対応ログ保存義務、防犯カメラ等による管理体制整備などを含め、実際の管理品質や迅速な苦情対応能力を基準とした制度を設計してほしい。	いただいたご意見や国及び他自治体の動向、関係法令等を踏まえ、適切な旅館業制度のあり方について引き続き検討してまいります。
5	政策形成を行うにあたって、業界団体・事業者代表・専門家などの多様な立場の人間による検討会などを実施すべきではないか。	
6	旅館業法・国家戦略特別区域法・住宅宿泊事業法の3法を横断した宿泊政策の全体像と規制全体の方向性を明示すべき。	
7	条例、規則のみならず、市要綱、ガイドラインを含めた規制体系全体として、事業者に過度な負担を課す実質的な義務拡大とならないよう慎重な制度運用をしてほしい。	
8	規制により一律で民泊事業を排除するのではなく、持続可能な形で地域社会と民泊事業が併存できる制度設計を構築してほしい。	
(行政指導・行政処分に関するご意見)		
9	問題施設への行政指導を重点化していくべき。	本条例改正により市民の安心・安全な生活環境の確保を図ります。 行政指導や行政処分のあり方については、いただいたご意見を参考に整備してまいります。
10	特区民泊の新規受付終了後、同様の事業形態が旅館業法に基づく許可へ移行することが想定される以上、単に形式的な設備基準や事前説明を求めるだけでは不十分だと考える。	
11	トラブル発生時に連絡する電話番号を掲示しているだけでは不十分であり、一定時間内に応答がない場合、または現地対応が行われない場合には、改善指導、営業停止、許可取消につながる明確な基準を設けるべき。	
12	虚偽申請、名義貸し、実質的な無人放置、苦情放置、連絡不能、ごみ出しルール違反、違法な再委託等が確認された場合には、迅速に営業停止や許可取消を行える運用基準を整備すべき。	
13	条例改正にあたっては、近隣住民の生活環境を守るための実効性ある基準と運用を明記するよう求める。	
14	騒音、ごみ、深夜の出入り、路上滞留、違法駐車、無許可営業が疑われる運用などについて、苦情件数や行政指導履歴を記録し、一定水準を超えた施設には重点監視、営業制限、許可取消を行うべき。	
15	苦情件数・違反履歴を許可更新や指導に反映するべき。	
16	開業後の各種トラブル対応への責任化、罰則の付帯を行うこと。	
17	迷惑行為に対しては、違法・悪質事業者の把握・取締りの強化によって改善を図り、事業者による事業内容や安全対策についての地域住民への説明といった透明性の高い運営を促すことにより地域全体が民泊を受け入れる環境づくりを行政が行うべき。	
18	悪質な事業者を早期退出させるための仕組みを明確にするべき。	

(立地規制に関するご意見)		
19	住宅地における営業にはより厳しい基準を設けるべき。	旅館業を営むことができる地域は都市計画法において規定されており、現行の旅館業法では未成年が利用する施設の清純な施設環境が著しく害される、いわゆるラブホテル等が施設周辺に立地される場合を除き、立地制限に関する規定はないため、条例で特定のエリアにおける営業を制限することは困難です。
20	住宅地では、住民の日常生活、子どもや高齢者の安全、夜間の静穏、ごみ集積所の利用などへの影響が大きいため、用途地域や周辺環境に応じた追加基準を設けるべき。	
21	観光地以外での旅館業の開業を原則不可とすること。	
22	住宅が密集する地域では、宿泊施設の開業を禁止すべき。	
23	小学校・中学校周囲の宿泊施設の開業を禁止すべき。	
24	学校周辺に新規施設の出店をすることを条例で制限するべき。	
25	高齢者が多く住んでいる地域での宿泊施設の開業を禁止すべき。	
26	高齢者の多い居住地域と古い民家の密集地域（特に消防車、救急車が入れない地域）に関して旅館業開設認可はしないようにすべき。	
27	学校等、シェルターの周辺や袋小路場所など禁止区域を定めること。	
28	住宅や福祉の性格が強い地域においては、宿泊業の参入そのものを制限、あるいは地域特性に合わせた厳格な基準を設けること。	
(外国人規制に関するご意見)		
29	外国人事業者の規制を強化してほしい。	現行の旅館業法上、外国人規制に係る規定はないことから、条例において外国人事業者のみを対象とした規制を行うことは困難です。
30	外国人事業者への国内代理人制度について、緊急時の迅速な連絡・対応を確保する観点から、選任状況の定期確認、代理人の連絡先の最新性確保、代理人不在時の許可取消等の実効的な運用強化を求める。	
31	適正な納税義務を果たしていない、日本の社会規範や地域社会のルールを理解、遵守する意志や能力が著しく欠如している外国人事業者に対しては許可を与えない、許可を取り消す等の厳格な措置を求める。	
32	外国人の営業は認めないこと。	
33	外国人が営業を行う場合、過去10年間の日本での納税証明ができる書類を提出すること。	
(その他の規制に関するご意見)		
34	旅館業許可申請手続きを行うにあたり、用途変更に係る確認申請が不要な物件も含めて、事業者には建築士に現場調査を依頼させて建築基準法に適合している旨の証明書類を添付させるべき。	許可申請に必要な書類として検査済証の提出を求めています。
35	管理事務室を施設から1,000m以内から300～500mに改正すべきではないか。	厚生労働省通知において、「徒歩により10分程度で駆けつけることを想定した場合、1,000m程度が目安となる」と示されていることを受けて規定しております。
36	管理事務室を設けている場合、当該施設より1,000メートル以内に設けられた管理事務室より15分以内に駆けつけて対応すること。	従来から1,000m以内に管理事務室を設け、10分以内に宿泊施設へ駆けつけることができる体制とする必要があります。
37	住民が納得しない限り許可しないような厳格な運用にしてほしい。	現行の旅館業法を踏まえると、条例において近隣住民の同意を許可要件とすることは困難です。
38	事業者が変わる際は全て新規申請を行うこと。	許可申請に関しては旅館業法において定められており、条例で別途規定することは困難です。

39	事業者には申請の際に戸籍謄本を添付することを義務化すべき。	現行の旅館業法を踏まえると、お申し出の内容を条例において義務付けることは困難です。
40	法人の代表者や個人事業主について、戸籍謄本等の公的書類の提出を義務付け厳格な身元確認を行い、住民が責任者を特定できるよう事業主の身元情報が適切に開示される仕組みを構築してほしい。	
41	旅館業法に定められる学校等周辺110メートル区域内の制限について、意見照会先を教育委員会ではなく施設長としてほしい。	
42	隣の建物と2メートル以上離れていない施設においては窓に鉄格子の設置を義務付けること。	
43	各部屋にスプリンクラーの設置を義務付けること。	
44	騒音計の設置と記録を義務付け、昼は55 d B以下、夜は45 d B以下となるよう管理すること。	
45	施設外への異常時の通報システムを設置すること。	
46	ゴミの保管場所にはダストBOX等を設置し、周囲からゴミが見えないよう管理すること。	
47	火災保険及び賠償責任保険への加入を義務化してほしい。また、保険に加入している事実や内容を住民に対し公開・提示することを義務化してほしい。	
(地域との調和に関するご意見)		
48	地域住民の声に加え、その地域を支える事業者の意見も幅広く聴取できるよう、継続的に対話の機会を設けること。	現行の旅館業法を踏まえると、お申し出の内容を条例において義務付けることは困難ですが、地域と調和の取れた事業の実施については課題であり、いただいたご意見や国や他自治体の動向を踏まえ、引き続き適切な旅館業規制のあり方について検討してまいります。
49	定期的な意見交換等を通じ、地域住民・事業者・行政が率直に意見を交わし現場の課題を共有できる体制の構築すること。	
50	事業者は自治会に加入し、定期的に会議に参加すること。	
51	近辺の維持管理費（町会費、商店街会費等）の負担を義務付けること。	
52	建設、開設施工前に近隣の取り決め事項の確認を行うこと。	
53	住民とのコミュニケーションを図る仕組みを作るべき。	
54	地域の学校を中心に地域活動協議会への事前周知と活用を検討して欲しい。	