

令和 7 年 7 月 1 日付け、大市会第 82 号により
送付のあった質問主意書に対する答弁書について

令和 7 年 7 月 1 日付けの質問主意書について、以下のとおり回答いたします。

①【宿泊施設の実態把握について】

2025 年 5 月 27 日付の読売新聞の報道に「大阪市が認定・許可している特区民泊やホテル、旅館など計 7819 施設（3 月末時点）のうち、300 超の施設で、複数の業者を重複して認定・許可していることが市への取材でわかった。以前の業者が廃業したのに届けていないためで、施設数が重複計上されていた。施設数は国の統計などにも使われている。市が宿泊施設の実態を正確に把握できていないことになり、専門家から疑問の声が上がる。」とあるように、非常に杜撰な管理体制と言わざるを得ないが、なぜこのような管理体制となっているのか。また、今後どのように改善していくのか市長のご所見を伺いたい。

① について

- ・「厚生労働省関係国家戦略特別区域法施行規則」において、事業者の義務として、廃止届の提出が規定されている。
- ・保健所では定期的に施設への立入等調査を行っており、その際に事業を廃止したと聴取した場合には廃止届の提出を求める等、事業者へ必要な指導等を行っている。
- ・今回の件を受けて、現在許認可が重複している疑いがある施設については、事業者への廃止確認を順次行い、精査するとともに、事業者へ廃止届の提出等法令遵守の徹底についての周知及び新規受付の際の施設台帳との突合など重複防止の対応を行っている。
- ・さらに、施設の営業実態を早期に把握するための体制を整備する等、保健所の監視体制を強化し、より効果的な台帳の整備や民泊施設の適正化に努めていく。

② 【此花区の大規模民泊について】

大阪市此花区春日出南に、14階建、全212室・年間19万人利用想定という巨大な特区民泊（運営主体：信和ホテルズ株式会社）が開業しようとしている。天然温泉完備と記載があり、仕様としても明らかにホテルであるものの、民泊として開業を進めている。これは特区民泊制度の隙間をぬった脱法的申請であると考ええる。すでに2万筆越えの反対署名が提出され、地域住民との合意が取れているとは到底考えられない。現状把握を進めた上で、今後の特区民泊制度の乱用を防止する意味でも、6月27日付で許可された申請を改めて却下とし、大規模民泊に対する規定を明確に設けるべきと考えるが市長のご所見を伺いたい。

② について

- ・ 本件は、特区民泊としては居室数が大規模であり、これまで特区民泊制度において例を見ない案件であると認識しているが、特区民泊としての認定要件を満たしているため、現行の法制度では認定しないという判断は難しい。
- ・ 認定前に地域住民から懸念の声が多数寄せられたことから、地域住民との調和と暮らしを守るため、継続した協議の場を設けていただきたいという思いで、認定後に要請書を交付し、事業者には誠意ある対応を特にお願いしたところである。
- ・ 特区民泊に限らず、民泊については周辺住民との共存が重要であることから、本市では「国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に関する条例」において、申請前に周辺住民に対する「説明会」の開催を義務化し、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事業者に求めており、今後も特区民泊の特定認定に際しては、より周辺住民との調和を重視していく。

③ 【大阪市内への特区民泊の集中について】

国家戦略特区制度を用いた特区民泊の開業数は 6,194 施設 17,016 室となっている（内閣府国家戦略特区実績令和 7 年 5 月 26 日更新）。これは 2 番目に多い東京都大田区の 301 施設 714 室を大きく引き離し、特区民泊の 95% が大阪市内に集中している。明らかに大阪市に偏重しており、この背景には外国人富裕層へ向けた、物件購入からリフォーム、申請から運営管理までが一体としてビジネスセットになっていることが挙げられる。急激な民泊開業は地域とのトラブルを生み、不動産価格の不当な高騰にも繋がりがねない。早急に総量規制を行なうべきと考えるが、市長のご所見を伺いたい。

③ について

- ・ 観光庁の「宿泊旅行統計調査」によると、市内のホテル・旅館・簡易宿所の客室稼働率は、特区民泊制度導入前の平成 27 年には 85% 程度であったが、令和 6 年では来阪外国人旅行者数が 716 万人から 1,409 万人に倍増しているにも関わらず、75% 程度に抑えられている状況となっている。
- ・ この間、市内のホテル・旅館・簡易宿所の客室数が増加したことを考慮しても、民泊施設が観光客の宿泊ニーズに一定応えてきているものと考えられる。
- ・ 民泊の総量規制については、民間の営業の自由を阻害するおそれがあることから、法的に困難であると考えている。
- ・ 一方、特区民泊の増加に伴い、様々な課題が生じていると認識しており、関係局間で連携し、法的な課題整理も含め、鋭意協議を進めていく。

④ 【地域合意を踏まえた開業許可の実施】

現状、特区民泊は申請認定であり衛生面を中心に書類さえ揃えば開業ができる仕様となっている。特に開業によって影響を受ける地域住民へは、原則として近隣 20 メートル以内の説明のみが必須要件となっており、地域合意が得られずどんなに反対意見があっても認可がなされてしまう。地域住民への説明責任を明確化し、明らかに地域間合意が得られていない場合は認定をしない要項を設けるべきと考えるが、市長のご所見を伺いたい。

④ について

- ・ 「国家戦略特別区域法施行令」において、特区民泊の認定要件として申請前に周辺住民に対する「適切な説明」を行うことが規定されている。周辺住民とは、「厚生労働省関係国家戦略特別区域法施行規則」において、原則、施設に隣接する土地に存する建築物に居住する者、施設の敷地が道路、公園その他の空地に接する場合は当該敷地と道路等の境界線からの水平距離が十メートルの範囲内の土地に存する建築物に居住する者とされている。
- ・ 本市では「国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に関する条例」において、申請前に周辺住民に対する「説明会」の開催を義務化するとともに、説明内容についても明確化し、周辺住民への丁寧な説明を事業者に求めている。
- ・ 国の通知においては、同意の取得までは求めないものの、周辺住民の理解を得るよう努めることや、反対意見には誠意をもって対応することとされている。そのため今後も、特区民泊を行う上で、周辺住民に適切な説明を行うよう事業者働きかけてまいりたい。

⑤ 【営業許可の取り消しについて】

民泊開業後、騒音や廃棄物のトラブルによって地域住民からクレームが起きても認可の取り消しは難しく、地域住民は泣き寝入りとなっている。世界各地から宿泊客が来ること、また旅行先で気分が高揚し、地域の安全と安心を害する行動を取る者も少なくない。それらは当然、開業者の責任となるが、行政側からの指導方法が緩く、宿泊者のトラブルを減らす抑止力となっていない。地域間のトラブルが連続し常習化している場合は認可を取り消せる、強い規定を設けるべきと考えるが市長のご所見を伺いたい。

⑤ について

- ・ 「国家戦略特別区域法」において、事業者への改善命令や営業停止、認定取消についての規定がある。
- ・ 周辺住民からの苦情に対して適切に対応しなければならないという規定もその1つであるが、「適切な対応」について法令では具体的に定められていない。
- ・ そこで、法を所管する内閣府とその具体的内容について協議したうえで、改善の指導に従わない悪質な事業者に対して営業停止や認定取消等の不利益処分を行うことができるよう、条例等に明文化するなど、より実効性ある規定の整備を検討していく。