区政・市政の最新ニュースをおとどけします！

天王寺区民ニュース

MOTTO EGAO AFUBERU TENNOJI-KU-O MEZASHITE !!

天王寺区を 日本一の 文教地域へ！

Vol.11
2025年
10月1日発行
WE LOVE TENNOJI-KU

大阪市特区民泊の新規受付停止へ！

大阪市内に集中する民泊ビジネス

前回の区民ニュースにて特区民泊の話題に触れました。大阪市には**全国の特区民泊の95%が集積**し、**市内で 6,523 施設、18,058室の特区民泊が稼働**しています。2位は東京の大田区で 325 施設 772 室と**圧倒的な差**が生まれています。**なぜここまで大阪市に特区民泊が集中しているのでしょうか。**（令和７年６月時点）

①大阪、関西万博によるインバウンドの爆発
②経営管理ビザの要件緩和による移住ビジネス化
③めちゃめちゃ儲かる

の３点が大きく挙げられます。元々、特区民泊が導入された経緯は**大阪関西万博に向けた宿泊施設の確保**でした。その**目的は一定程度達成**され、**大阪市は一大インバウンドを生んでいます。（これは大阪市の成果！）**

一方で、**経営管理ビザの要件が緩和**され、500 万円以上の資本金がある企業役員であれば**海外在住でもビザが降りる**ようになりました。A 国に住んでいる人が、A 国に住みながら日本で資本金 500 万円以上の会社を立上げ自身が役員となります。そして、会社の事業に不動産事業（民泊）を入れることで経営管理ビザが降り移住が可能となります。

さらに、今は**大阪関西万博でインバウンドが溢れ民泊の稼働率は 90%以上。賃貸事業よりも圧倒的に儲かります。**

これは１室だけの計算なので、**5室程度稼働**していれば**月間で 100 万円近い利益**が生まれます。**そりゃ賃貸やるよりも民泊**を行ないますよね…。

①②③が連鎖することで、**儲かる移住ビジネスパック**が組まれ、日本に移住したい**富裕層に売り込まれています。**ちなみにどれくらい儲かるかと言うと、

私が聞いた一例ですが…

市内２LDKの物件

賃貸事業：月間家賃＝15 万円
民泊事業：1 泊 1.5 万円 ×27 日稼働＝40.5 万円

水道光熱費や運営経費を引いても
粗利で 30～50%（12 万円～ 20 万円）の利益が出ます

解決策 SOLUTION!SOLUTION!SOLUTION!

POINT 大阪市 **特区民泊制度の廃止 ➡ 新法民泊への移管**
……大阪市が対応することなので、議会で訴えていきます！

POINT 国 **経営管理ビザの見直し**
……国が対応することなので、自民党と国に働きかけます！

すでに、**経営管理ビザの見直し議論は進んでおり、資本金 3,000 万円への引き上げが決定**しています。それに加え、私は**民泊事業でのビザ申請は除外することも提案**しています。

天王寺区を 日本一の 文教地域へ

1992年（平成４年）生まれ

大阪市会議員 天王寺区選出 自由民主党

すどう **須藤しょうた**

X（ツイッター）
@sudo_shota

We Love Tennoji !

※日々の活動をSNSで発信中！
ぜひご覧ください！！
※デバイスによっては読み取れない場合があります

最後に

特区民泊は廃止し、管理規定や出店規定がしっかりしている**新法民泊に移管すべき**です。過剰な民泊出店は**不動産の相場を歪め、地域のトラブルを増やします。**そうなると大阪市に住みたいと思う人が少なくなり、本質的な都市成長は描けません。

しっかりとルールを守り民泊を運営している事業者を守る意味でも、スピードが出すぎたらブレーキを踏む！
民泊のすべてを否定する気はまったくありませんが、市民が住みやすい街を創ることが第一です。

MOST UP-TO-DATE INFORMATION TENNOJI-KUMIN NEWS

旧警察病院跡地に 50階建てタワーマンション計画！

～人口増加とインフラ整備について～

去る7月30日に大阪都市計画地区計画（原案）の決定がなされました。内容は**天王寺区北山町の旧警察病院跡地に「50階建て550戸」のタワーマンションが建設される**というものです。施主は積水ハウス社、竣工は2032年を目指し2027年から建設が始まります。北山町以外にも真田山（東高津公園付近）、聖和（大道2丁目）、夕陽丘（旧郵政宿舎）をはじめ、**天王寺区各所で大型マンションの建設が続々と進んでいます。**それだけ、天王寺区が魅力的な居住エリアであるというのは嬉しいことですが、**インフラの整備がまったく間に合っていません。**

例えば、北山町のタワマン計画では高層棟（住居エリア）低層棟の2棟が建設予定であり、低層棟にはスーパー、クリニックモール、五条小学校の多目的室（通常教室4つ分）が入ります。この**多目的室は五条小学校の児童増加を見込み、積水ハウスが無償提供**を行なってくださいますが、**それでも教室はギリギリ（ややアウト）**です。

人口増加に対してインフラ整備がまったく間に合わず 大阪市に働きかけを行っています！

今の大阪市は緊縮財政型なので学校施設を限界まで使用する方針です。**無駄が少なく行政支出が減り大阪市にはお金が残ります。これはメリット**です。しかし、パンパンの教室、満足に動けないグラウンド、ぎゅうぎゅうと息のつまる学校生活。**生き生きとした子ども達の幸せはどこに行ったのか**と思うのです。現在、各学校のPTAや地域と連携し学校施設の充実、増改築の推進を行なっています。来年からは**小学校の体育館に空調機が整備されていきます。**魅力ある文教地域を皆さんと共に守り、**笑顔あふれる学校にしていきたい**と思います。

計画概要

- 天王寺区北山町 旧警察病院（大阪けいさつ病院）跡地
- 50階建て550戸のタワーマンションが建設予定
- 施主：積水ハウス社
- 竣工は2032年を目指し2027年から建設開始

事務所便り

大阪市会議員
須藤しょうた市政事務所
秘書 石崎 基隆（いしざき もとたか）

天王寺区の皆さまへ

いつも地域の安心・安全のためにご協力いただき、心より感謝申し上げます。大阪市会議員・須藤しょうた市政事務所の石崎でございます。当事務所では、**「みなさんの声が届く市政」**を目指し、日々地域に根ざした活動に取り組んでいます。今回の区政ニュース10月号では、天王寺区における**地域の皆さまからいただいたご要望への対応状況についてご報告**いたします。

皆さまの声から実現した取り組み

町地域の皆さまから寄せられたお声をもとに、その実現に向けて全力で取り組んでまいりました。その結果、以下のような具体的な成果につながりました。

1 寺田町公園にベンチを3台設置

町会をはじめ、ご高齢の方や子育て世代の皆さまからの**「休憩スペースを増やしてほしい」とのご要望にお応え**し、ベンチの増設が実現しました。

2 国分町公園に防犯カメラを1台増設

町会からのご要望を受け、地域の安全・安心を守るために防犯カメラを1台増設。**見守り体制のさらなる強化**につながります。

3 天王寺区にオンデマンドバスを導入（10月末より運行開始予定）

近鉄バスの路線廃止に伴い、交通アクセスの課題解消に向けて、必要とされていた**地域への新たな移動手段としてオンデマンドバスの導入が決定**しました。

画像はイメージです

今回ご紹介した取り組み以外にも、**現在進行中のご相談やご要望がいくつもございます。**須藤しょうた市政事務所では、**地域の皆さまとの対話を大切**にしながら、**一つひとつの声を丁寧に受け止め、関係機関と連携し、着実に実現へとつなげてまいります。**

本紙は掲載の皆様の協賛・取材協力により、制作されております

蓮美幼児学園
（株）上野製作所
（株）SANWA・BLD
（一社）地域共創会議
（株）千勝不動産
平岡 弘章（個人）
サンエール住宅（株）
（株）椿井
高添 航太朗（個人）
※順不同

区民ニュースにご協力いただける団体様がありましたら、須藤しょうた市政事務所へご連絡ください。

発行者
大阪市会議員 天王寺区選出
須藤（すどう）しょうた

＼ホームページやSNSで最新情報発信中！／
公式ホームページ sspo.jp
X（ツイッター） @sudo_shota

本紙に関するお問い合わせ先
須藤しょうた市政事務所
〒543-0026
大阪市天王寺区東上町9-15　アバンテ東上町2F
TEL 06-6710-4544
※デバイスによっては読み取れない場合があります