

住宅宿泊事業（民泊）の立地制限にかかる都市計画変更について

1. 住宅宿泊事業（民泊）の立地制限にかかる都市計画変更について
 - ①特別用途地区の変更（素案）
 - ②彩都粟生地区地区計画の変更（素案たたき台）
 - ③箕面森町（水と緑の健康都市）地区地区計画の変更（素案たたき台）

《パブリックコメント用概要版》

平成31年2月
箕面市みどりまちづくり部まちづくり政策室

1. はじめに

これまで、箕面市域では、特区制度（国家戦略特別区域法）による民泊営業が可能でしたが、商業地域などとともに旅館・ホテルの立地が可能なエリアのみを営業可能とし、住居専用地域での営業は認めていませんでした。

平成30年6月に住宅宿泊事業法、いわゆる「民泊新法」が施行され、これにより、箕面市でも市域の全域で民泊営業が可能となりました。

民泊は、観光振興などの効果が期待される面もありますが、一方で、騒音やごみ出しなどの衛生問題で周辺住民とトラブルが起こる事例も多く報告されています。閑静な住宅街の佇まいと良好な住環境は、箕面市の魅力の根源です。こうした住宅街で野放図に民泊が営業されることは、良好な住環境の維持という視点から好ましいことではありません。

そこで箕面市では、良好な住環境を守るため、都市計画法による特別用途地区と地区計画を用いて、住居専用地域等での民泊の立地を制限することとしました。

今回、規制のルールとして、都市計画法による「特別用途地区」と「地区計画」の素案たたき台をとりまとめましたので、広く市民のみなさまのご意見をお伺いするため、パブリックコメントを実施しています。

2. 箕面市における民泊の現状と課題

旅館業法第3条の2第1項に規定する営業者以外の者が宿泊料を受けて住宅に人を宿泊させることができる制度として、箕面市においては現状2つの制度が存在している。

制度の比較

	特区民泊	民泊
根拠法令	国家戦略特別区域法 (大阪府は平成28年4月より実施)	住宅宿泊事業法 (平成30年6月15日施行)
所管省庁	内閣府 (厚生労働省)	国土交通省、厚生労働省
行政への申告	認定	届出
実施エリア	府が市の意見を聞いて区域を定める。 ※箕面市はホテル・旅館が建築可能なエリアのみ可能	都道府県及び保健所設置市は実施エリアについて条例で制限をかける権限があるが、市町村は関与できず、大阪府は制限する条例なし。 ※箕面市は全域で可能
年間営業日数の制限	制限なし	1 住宅あたり年間 1 8 0 日
最低宿泊日数	2 泊 3 日	制限なし

2. 箕面市における民泊の現状と課題

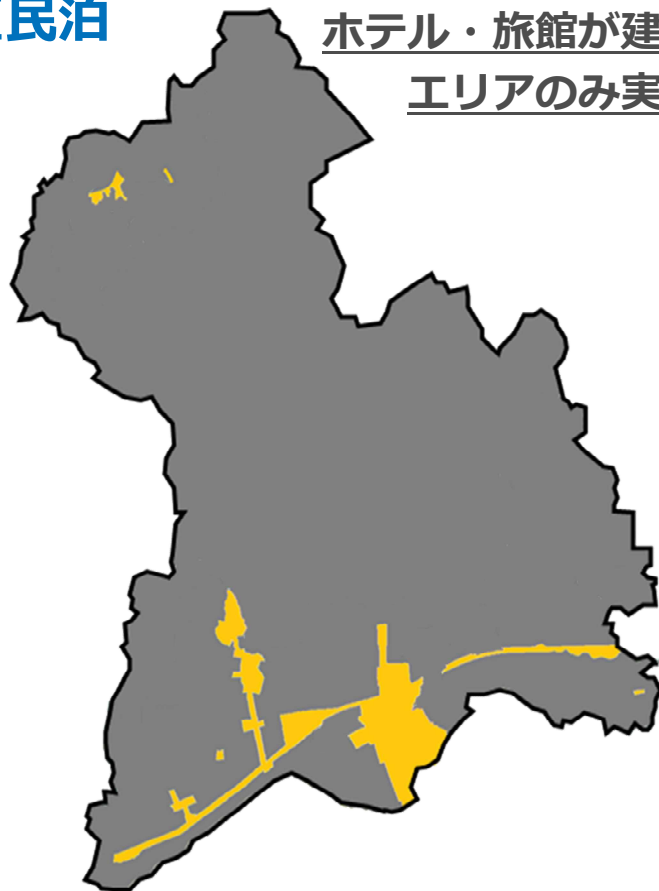
実施エリアの比較



…実施可能なエリア

特区民泊

ホテル・旅館が建築可能な
エリアのみ実施可



民泊

市全域で実施可



特区民泊では実施可能なエリアが限定的だったが、民泊では大阪府が制限条例を制定していないため市全域で実施可能となっている。

3. これまでの取り組み

箕面市の良好な生活環境の維持と民泊事業との両立を図るため、住宅宿泊事業法の枠組み外において生活環境を実質的に守る取り組みを実施している。

【取り組みの概要】

- ・ 事業を開始する際に消防法令への適合、専用ごみ置き場の設置状況、下水道法及び水質汚濁防止法に基づく届出状況などについて、箕面市の関係部局が合同で立入検査を実施
- ・ 市ホームページに、立入検査の結果も含め、民泊事業者の法令等への適合性を情報提供
- ・ 周辺地域の良好な生活環境に悪影響を及ぼした場合は、随時、関係法令に基づき立入検査を行い、改善指導、大阪府への指導の要請、警察への告発等を実施
- ・ 民泊事業者には事業系ごみ専用のごみ置き場の設置を義務付け
- ・ 住居専用地域においては民泊事業者専用の指定ごみ袋を設定し、ごみの適正排出を確認

→ **平成30年6月 廃棄物の発生抑制、資源化、適正処理等に関する条例を改正し、民泊事業におけるごみの排出をルール化**

立地制限ではないため、住宅街での民泊営業に対する懸念を完全に解消することはできない。

4. 都市計画による民泊の立地制限

実施制限については、別途、市町村が独自に自らの判断で都市計画法に基づく特別用途地区等を活用して、都市計画の趣旨の範囲内で立地制限をすることも可能

出典：大阪府「住宅宿泊事業法の施行に伴う対応について」



市町村は地域の実情に応じて、都市計画（特別用途地区、地区計画）で民泊の「立地」を制限できる。

- 特別用途地区 : 土地利用の基本的なルールである用途地域を補完するもので、市条例で一部制限の強化及び緩和を図る。
- 地区計画 : 地区レベルの計画。地区の特性を活かしたまちづくりを進めるため、都市レベルの計画（用途地域や高度地区）に加えて、より詳細な制限を加えることができる。

4. 都市計画による民泊の立地制限

民泊の立地制限を行う趣旨

もともと旅館・ホテル・特区民泊の立地を認めていたエリアでは引き続き民泊営業を可能とする一方、住居専用地域等においては民泊の立地を制限する。



実現のための手段

都市計画（特別用途地区、地区計画）により立地を制限する。

4. 都市計画による民泊の立地制限

特別用途地区による制限

- 用途地域を補完する制度

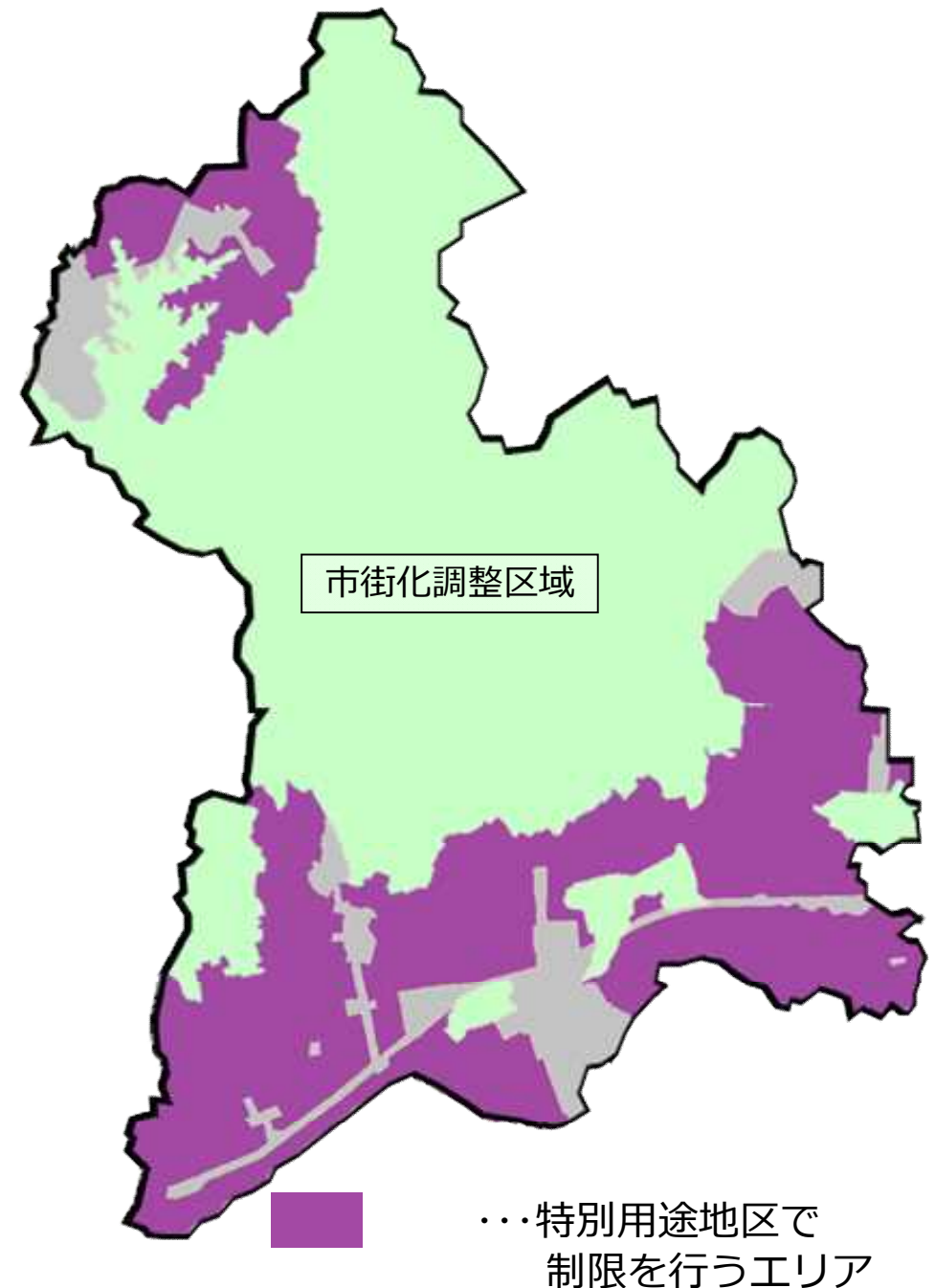
(種類) **居住環境保全地区**

(面積) 約1617ha

(位置) 第一種低層住居専用地域
第二種低層住居専用地域
第一種中高層住居専用地域
第二種中高層住居専用地域
第一種住居地域 (3,000㎡超に限る)

(建築用途の制限)

「住宅宿泊事業法（平成29年法律第65号）
第2条第5項の届出住宅」を制限



4. 都市計画による民泊の立地制限

地区計画による制限

- 地区単位で定める詳細なルール

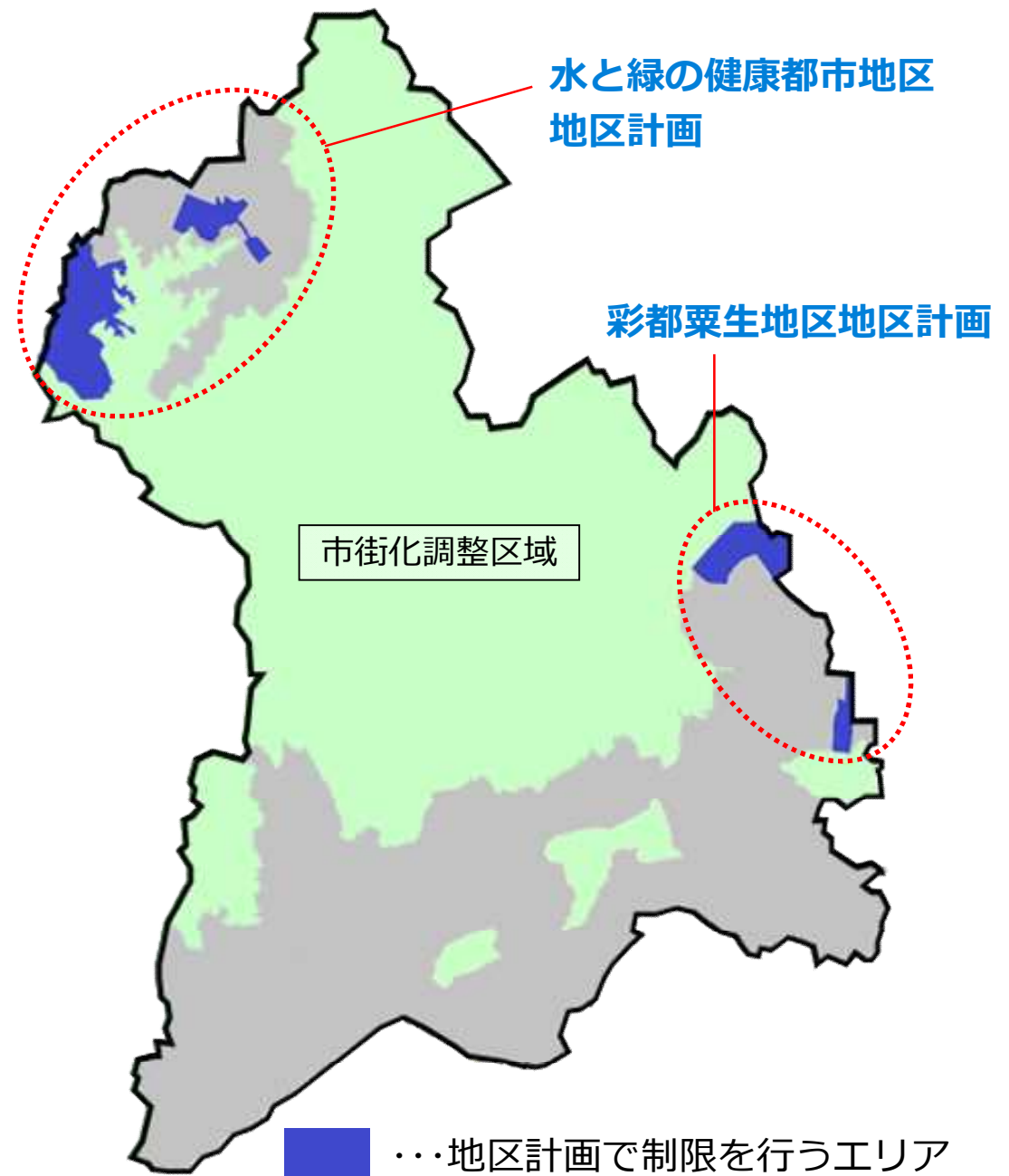
変更が必要な地区計画

彩都栗生地区地区計画

施設導入地区①、施設導入地区②

水と緑の健康都市地区地区計画

計画住宅地区 1、教育施設地区、
センター施設地区、沿道施設地区 1、
沿道施設地区 2、広域施設誘致地区



4. 都市計画による民泊の立地制限

彩都栗生地区地区計画による制限

(変更が必要な地区)

施設導入地区①、施設導入地区②

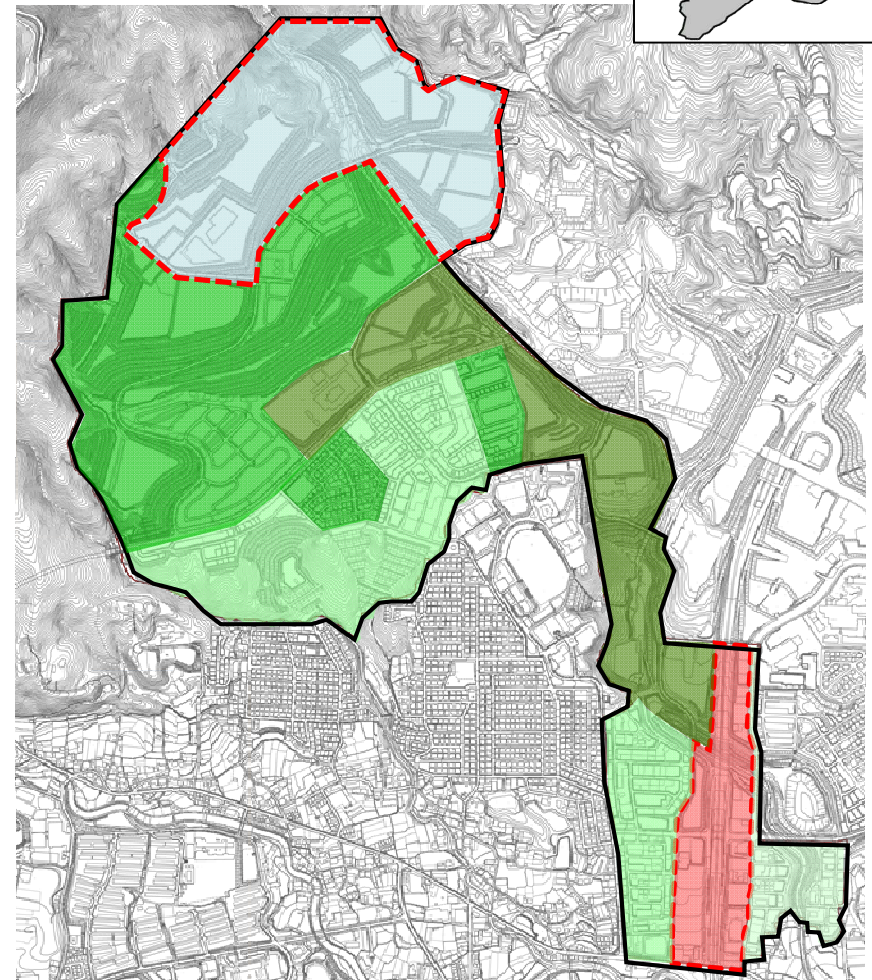
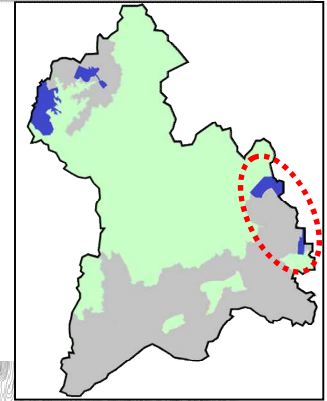
用途地域：第二種住居地域

地区計画で「ホテル・旅館」
を制限している。

(変更の内容)

「建築物等の用途の制限」に「届出住宅（住宅宿泊事業法（平成29年法律第65号）第2条第5項の届出住宅をいう。）」を追加する。

- 一般住宅地
- 計画住宅地（戸建等）
- 計画住宅地（中高層等）
- 施設導入地区①
- 施設導入地区②



4. 都市計画による民泊の立地制限

水と緑の健康都市地区地区計画による制限

(変更が必要な地区)

● 計画住宅地区1 ● 教育施設地区
用途地域：第二種住居地域

● 沿道施設地区1 ● 沿道施設地区2
用途地域：準住居地域

● センター施設地区
用途地域：近隣商業地域

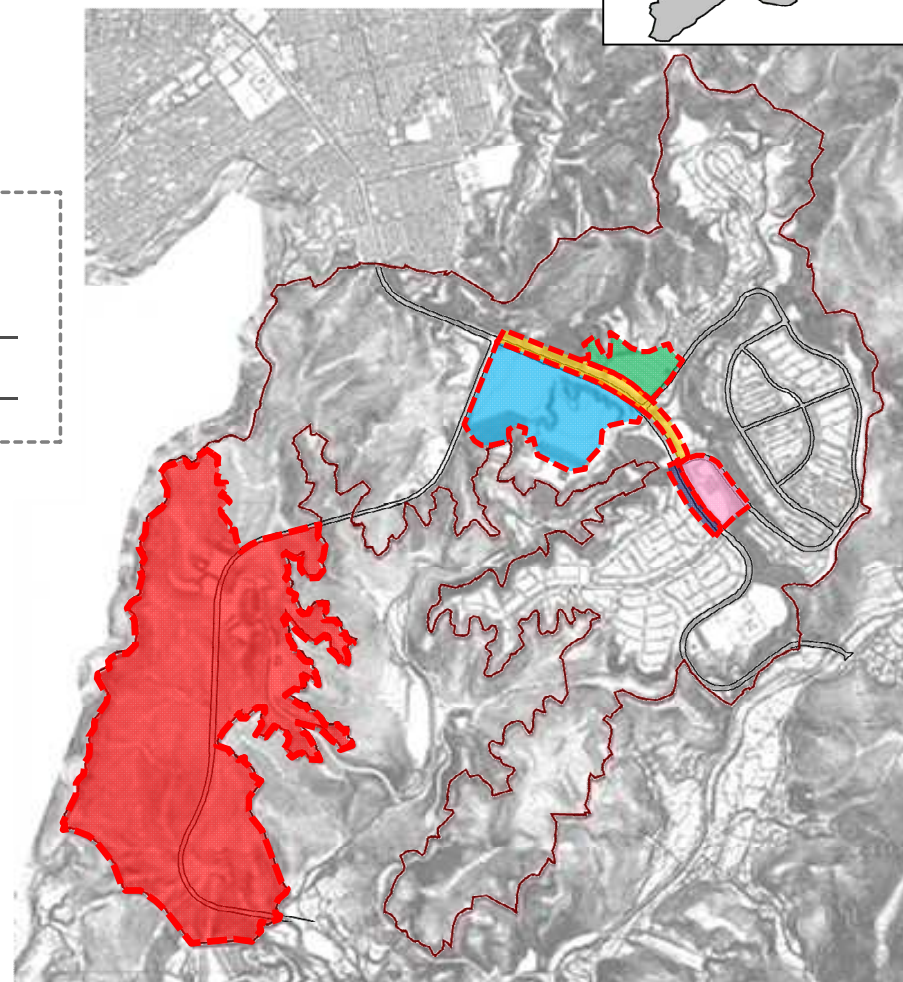
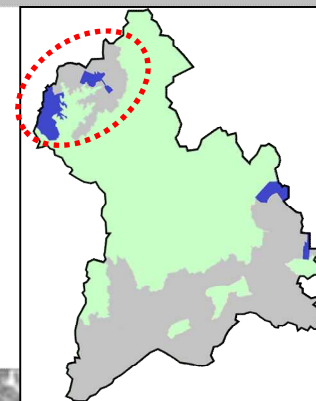
● 広域施設誘致地区
用途地域：商業地域

地区計画で
「ホテル・旅館」
を制限している。

(変更の内容)

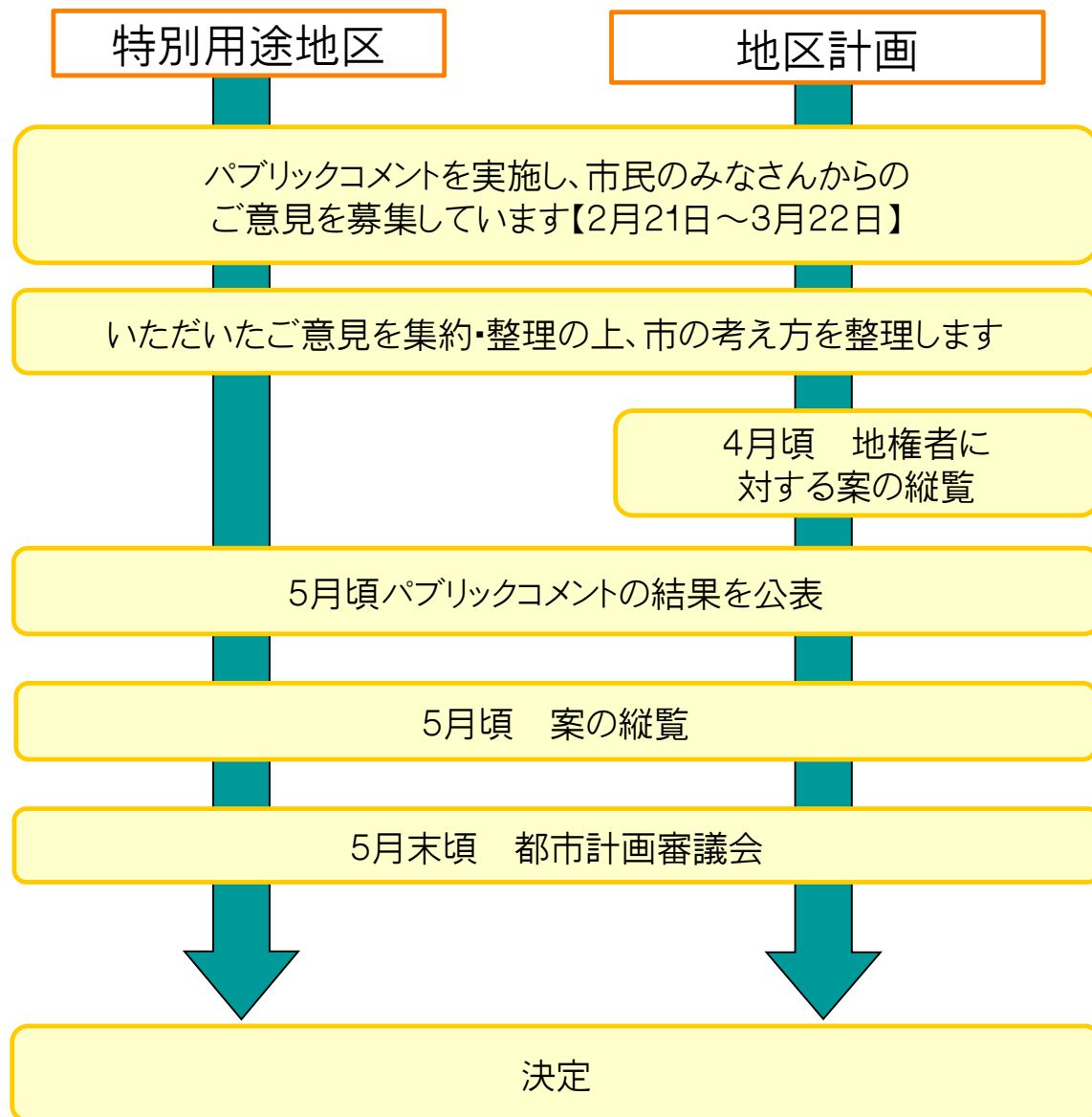
「建築物等の用途の制限」に「届出住宅（住宅宿泊事業法（平成29年法律第65号）第2条第5項の届出住宅をいう。）」を追加する。

- 計画住宅地区1
- 教育施設地区
- 沿道施設地区1
- 沿道施設地区2
- センター施設地区
- 広域誘致施設地区



5. 今後の流れ

パブリックコメント以降の流れは次のとおりです。



「住宅宿泊事業(民泊)の立地制限にかかる都市計画変更について」は、以下の方法でご覧いただけます。

●市内の各施設で閲覧

市役所まちづくり政策室、市役所行政資料コーナー、豊川支所、止々呂美支所、西南・中央・東生涯学習センター、みのお市民活動センター、西南・桜ヶ丘・萱野南・小野原図書館

●市ホームページで閲覧

【特別用途地区・都市計画】

http://www.city.minoh.lg.jp/machi/zyuutakusyukuhaku_pub.html

下記のとおり説明会を実施します。

●市内説明会

2月28日(木)午後7時 みのお市民活動センター
3月 1日(金)午後7時 とどろみの森学園
3月 3日(日)午前10時 グリーンホール

■ 箕面市役所みどりまちづくり部まちづくり政策室
(電話) 072-724-6810
(ファクス) 072-722-2466
(Eメール) machi@maple.city.minoh.lg.jp