【報道提供資料】

河内長野市
KAWACHINAGANO CITY

かわらずなが～く
ふだんのしあわせ

令和７年 12 月 19 日

全国初！民泊の規制に関する条例を制定

河内長野市（市長：西野修平）は、都道府県及び保健所設置市以外では全国で初めてとなる、民泊の規制に関する条例「民泊の適切な管理により良好な住環境を保全する条例」を制定しました。この条例は、民泊サービスを提供する事業者に対し、市との事前協議をルール化し、適切な運営を促すことで、地域住民とのトラブルを防ぎ、良好な住環境を維持することを目的としています。

１．内容

・事前協議

民泊事業者に対し、市との事前協議を求めます。これにより、あらかじめ民泊の存在を把握したうえでの適切な指導が可能になります。

・周辺住民への事前説明

民泊事業者に対し、事業開始前に近隣住民への運営内容の説明を求めます。これにより、住民の理解を促進し、トラブルを未然に防ぎます。

・通報専用窓口の設置

市は、「通報専用窓口」を設置します。これにより、住民から寄せられる騒音やごみ問題などのトラブルに対し、早期に対応します。

・悪質事業者への対応

違法または管理不十分な民泊が確認されれば、許可権限者である大阪府に対し、速やかに是正を求めます。また悪質な場合は、市が、事業者名を公表します。

２．施行日

令和８年２月１日（日）

３．その他

今後、特区民泊及び新法民泊の実施可能エリアについても、規制を行う予定です。

【問い合わせ】
河内長野市成長戦略局成長戦略部秘書企画課
（電話：0721-53-1111）

民泊に対する市独自の規制強化策について　-かわらずなが～く暮らせるまちに-

１．民泊を取り巻く状況

民泊については、来阪外国人旅行者数の増加によるニーズの高まりなどから、大阪市において急増している一方、騒音やごみ出しルールの不徹底など、生活環境への悪影響が懸念されており、大阪市が規制強化に向けた検討を進めるとともに、府内他市町村でも新たな民泊の実施を制限していく動きがあります。

河内長野市においては、現状問題は起こっていないものの、他市の規制強化により本市での民泊ニーズが高まる可能性も踏まえ、良好な住環境を守るための取り組みが必要となっています。

※民泊とは…「民泊」についての法令上の明確な定義はありませんが、住宅の全部又は一部を活用して、旅行者等に宿泊サービスを提供することを指すことが一般的です。

２．民泊制度の概要

旅館業法以外で、宿泊料を受けて住宅に人を宿泊できる制度は、河内長野市では２つあります。

【現行の制度概要】

	特区民泊	新法民泊
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）
許認可等	認定（認定者：大阪府）	届出（受理者：大阪府）
営業日数の制限	制限なし	年間１８０日以内
最低滞在日数	２泊３日以上	制限なし
実施エリア	府が市の意見を聞いて区域を定める。 **※本市はホテル･旅館が立地可能なエリアのみ可能**	**原則として全域で可能**
周辺住民への事前説明	**実施が必要（法律で規定）**	**実施が望ましい （法律には規定なし）**
市との事前協議制度	**なし**	**なし**

【民泊件数】　※参照：内閣府 HP・国交省 HP

	特区民泊（R7.07 末時点）	新法民泊（R7.07.15 時点）
河内長野市	２件	５件　※R7.08 届出 1 件含む
大阪府全体（うち大阪市）	６，７４１件（６，６９６件）	２，２１５件（１，９２５件）

３．市の基本方針

良好な住環境を維持するためには、規制強化が必要な一方、一律に受付を停止すれば、良好な事業者も排除することになることから、**市独自の制限を設けたうえで、適正な管理下のもとで制度を運用すること**を基本方針とし、以下の３つの取り組みを進めます。

なお、今後、想定外に住環境に悪影響を与える民泊が増加する場合は、大阪府と連携し、取り締まるとともに、特区民泊からの離脱や新法民泊の実施エリアのさらなる制限を検討します。

▶取り組み①　民泊の立地をホテル･旅館が立地可能なエリアに制限
▶取り組み②　周辺住民への事前説明と市との事前協議をルール化
▶取り組み③　通報専用窓口の設置･府と連携した指導強化

４．市独自の取り組み

①民泊の立地制限　新法民泊

良好な住環境を維持するうえで、開発団地などの住宅街での民泊は懸念が大きいことから、**都市計画法に基づく特別用途地区を指定**し、特区民泊と同様に、**新法民泊の実施エリアをホテル･旅館が立地可能なエリアに制限**します。（用途地域の定めがない市街化調整区域では従前通り実施可能。）

【特別用途地区による規制（案）】

種類	居住環境保全地区	面積	約 1,316ha
制限エリア	第一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※・工業地域		
規制内容	「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		

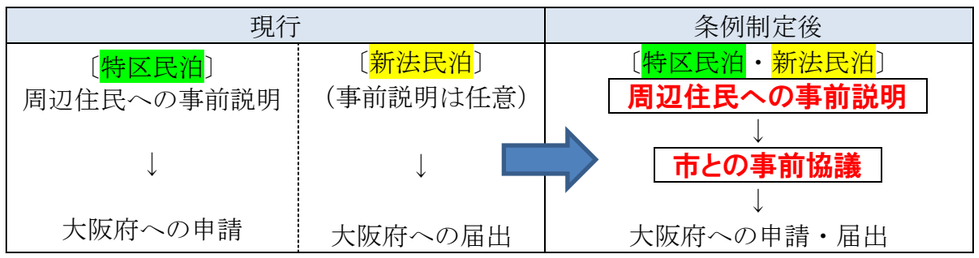
※第一種住居地域は延床面積が 3,000 ㎡以下であればホテル・旅館が立地可能ですが、本市においては一部の開発団地や住宅街が含まれることから、民泊（特区・新法とも）の実施エリアから除外します。

※特別用途地区とは…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、都市計画決定を経て、市条例で一部制限の強化及び緩和を図ることが可能です。

◎上記に加え、**マンション･アパートなど共用部分がある建物については**、同一建物に住む住民への影響が大きいことから、**市街化区域において、建築基準法上の用途が「共同住宅」「寄宿舎」である建物での特区民泊･新法民泊の実施を制限する予定です**。

②事前説明・事前協議をルール化　特区民泊・新法民泊

新たに**「河内長野市民泊の適切な管理により良好な住環境を保全する条例（令和 7 年 12 月 19 日議決･令和 8 年 2 月 1 日施行）」**を制定し、特区民泊の申請・新法民泊の届出行為を「河内長野市開発事業の手続等に関する条例」の対象行為に位置付けることにより、**周辺住民への事前説明及び市との事前協議をルール化**します。



③通報専用窓口設置・府との連携強化　特区民泊・新法民泊

無許可営業を含め、民泊に関する相談先は大阪府（保健所等）となりますが、住民の不安軽減と適切な制度運用を図るため、**市においても、通報専用窓口を設けます**。相談内容によっては、「迷惑民泊・違法民泊は許さない」との姿勢のもと、**大阪府に指導･取締りを要請**します。