

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

河内長野市成長戦略局まち創造戦略部秘書企画課

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、適切な運営を促すもので、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る（都道府県及び保健所設置市以外では全国初）。

1 条例制定に至った背景と経緯

本市は、古くから高野街道の合流点として栄え、国宝や重要文化財などの「文化遺産」と「豊かな自然」が共生しています。また、大阪市内へのアクセスの良さを備えつつ、良好な住環境を有し、住宅都市として発展してきました。

近年、この落ち着いた住環境に新たな変化をもたらしつつあるのが「民泊」の普及です。一般的に、民泊とは住宅を活用して宿泊サービスを提供することを指しますが、法令上の明確な定義はなく、旅館業法によらず宿泊業を営める制度として「特区民泊（国家戦略特

別区域法に基づく旅館業法の特例）」と「新法民泊（住宅宿泊事業法に基づく住宅宿泊事業）」が運用されています。

民泊は、観光振興や空き家の活用に寄与する側面がある一方、近隣自治体では騒音やゴミ出しルールの不徹底、防犯上の不安など、平穏な生活を脅かす深刻なトラブルも報告されています。こうした状況を受け、令和7年度には一部の府内市町村が特区民泊制度からの離脱を表明するなど、民泊の在り方を再検討する大きな転換期を迎えています。

閑静な住宅街として発展してきた本市において、良好な住環境を保全することは、行政上の重要な責務です。一方、高野街道を始め

とする歴史的価値の高い街並みを有する本市では、古民家を活用した観光振興も推進しており、民泊も含めた幅広い活用の選択肢を提示する必要があります。また、過度な規制は善良な事業者を排除するだけでなく、悪質な事業者の違法営業を招く懸念もあります。以上を踏まえ、住環境を保全しながら「適正な管理下」にある民泊のみが営業できるよう、独自ルールの検討を始めました。

2 条例の内容

民泊は、建築基準法上の取扱いが「住宅」であり、用途変更の手続きや確認が不要になること、また、本市の場合、民泊の認可等の

権限は大阪府が有しており、本市が主体的に民泊に関わっていく権限を有していないことが課題となりました。

そのため、開発事業における手続きを参考に、事業開始前における市への届出や周辺住民への説明手続きを定める本条例を制定し、市として事前に民泊の情報を把握するとともに、主体的に民泊の運営に関わっていく環境を整備しました。

民泊の認可等の権限を有しない自治体（都道府県及び保健所設置市以外の市町村）として、民泊の運営に係る手続きを定めた全国で初めての条例となります。

（１）事業者が負うべき「責務」

条例の第１条から第３条では、民泊条例制定の目的と事業者の責務を定義しています。本条例において、事業者は単なる民泊の提供者ではなく、地域コミュニティを構成する「地域社会の一員」であると位置づけています。

事業者は、民泊の運営にあたって、自らも地域社会の一員であることを自覚し、事業が周辺の住環境に及ぼす影響を十分に自覚しなければなりません。そのうえで、騒音対策やゴミ処理ルールの徹底など、周辺住民の平穏な生活を害さないよう、自らの責任と負担において必要な措置を講じingことを求めています。

（２）「相談窓口」の設置と府への要請

民泊に関する監督権限および相談先は大阪府ですが、住民の不安軽減と適切な制度運用を図るため、第５条に基づき市においても独自の「相談窓口」を設けます。

市民等から寄せられた相談内容を精査し、当該民泊周辺の住環境が阻害される恐れがあると認められる場合には、第６条に基づき監督権限を持つ大阪府に事実関係を伝え、適切な対応をとるよう要請するとともに、市も府と連携して対策を行います。

（３）大阪府への申請（届出）前に行う「市への届出」のルール化

現在、市内で民泊を始めるには、大阪府への申請（特区民泊）や届出（新法民泊）が必要ですが、本市の条例では第７条において、府への手続きを行う「前」の段階で、市に対して「民泊事業届」を提出することを求めています。

この届出には、事業計画を記載した書面や図面等が含まれます。市長は、提出された内容を確認し、ゴミ処理計画などが不十分であると認める場合には、事業者に対して必要な「指導」や「助言」を行うことができます。また、受けた指導に対する回答等を書面で市長に提出することも求めています。これによ

り、事業開始前の段階で市が運営実態を把握し、住環境への配慮を促すことが可能となります。

（４）周辺住民への「事前説明」のルール化

住民の皆さんが最も不安に感じるのは、「知らない間に隣で民泊が始まっていた」という事態です。これを防ぎ、地域との合意形成を促進するため、条例第８条では事業者に対し、周辺住民および自治会等の地域組織への「事前説明」を求めています。

事業者は、前述の市への届出を行う前に、周辺住民等に対して事業計画の詳細を説明しなければなりません。さらに、その説明を「いつ」「誰」に対して、どのような「内容」で行ったかを記録した「計画説明実施報告書」を作成し、市への届出書に添付する必要があります。このプロセスを市への届出の要件とすることで、事業者の周辺住民への誠実な対応を担保しています。

（５）ルール違反に対する厳しい措置（勧告・公表）

条例の実効性を担保するため、第１１条および第１２条では、ルールを守らない事業者に対する行政措置を規定しています。具体的には、市長は事業者に対して履行期限を定めた「勧

図表1 現行の民泊制度の概要（大阪府の場合）

	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。	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

※参照:内閣府HP・国交省HP(作成:河内長野市)

告」を行うことができます（第11条）。もし、正当な理由なくこの勧告に従わない場合は、第12条に基づき、その事実（氏名や事業者名等）を広く市民に「公表」するといふ厳しい措置を講じます。

3 条例に関連した取組と今後の展望

本市では、条例の制定と並行して、民泊の立地制限の適正化による住環境の保全に取り組んできました。この施策は、観光振興と住民生活の調和をより高い次元で実現することを目的としたものです。

まず「特区民泊」への対応です。従来、特区民泊の実施可能エリアは、商業地域など、建築基準法上ホテルや旅館の建築が認められている場所に限定されており、住居専用地域などは除外されてきました。しかし、住居専用地域以外にも良好な住環境を有する住宅団地などが点在している実態を鑑み、よりきめ細やかな対応が必要であると判断しました。そのため、令和8年5月30日から、これまでの制限エリアに加えて新たに「第1種住居地域」についても立地が制限されます。

次に「新法民泊」への対応です。これまで新法民泊は、原則として市域の全域でサービス提供が可能な状態にあり、住民生活への影響が大きいことから、本市として早急に対応すべき課題となっていました。そのため都市計画法に基づく「特別用途地区」を新たに指定し、実施可能エリアの大幅な見直しを行いました。これにより、令和8年2月6日をもつ

て、新法民泊の実施可能エリアを、特区民泊と同様に、住居専用地域などを対象外とする立地制限を実施しました。

また、集合住宅や寄宿舎など、共用部分を有する建築物における民泊の実施については、住民への影響が大きく、本市が目指す民泊活用の方向性とも一致しないことから、規制を研究しています。

以上のように、民泊の実施エリアを制限するとともに、適正な管理下での民泊運営のルールを定めることで、住環境の保全と調和を図ったうえで、戦略的に民泊を誘導し、まちの活力創出につなげていきます。

図表3 条例紹介（河内長野市HP）



図表2 条例全文はこちら

