

厚生労働科学研究費補助金（健康安全・危機管理対策総合研究事業）
分担研究報告書

自治体における民泊に対する取組み

研究代表者 阪東美智子 国立保健医療科学院生活環境研究部上席主任研究官
研究協力者 大崎元 一級建築士事務所建築工房匠屋取締役
研究協力者 向山晴子 中野区保健所長
研究協力者 杉浦正彦 大阪府簡易宿所生活衛生同業組合事務局長

研究要旨

民泊の衛生管理に関する具体的手法を考案するための参考資料を得るために、民泊施設に対する自治体の保健衛生部局の取組みに関する情報を収集し課題や参考事例を抽出することを目的とする。

調査方法として、まず保健所設置自治体のホームページ等から条例等の制定状況と特徴を抽出した。次に、主要都市を対象に、担当者にインタビュー調査を行い、民泊施設に関する情報を収集した。調査対象は、東京都新宿区、北海道、大阪市を選定した。また、感染症対策としての取組みについて、東京都の感染症対策部局から情報を収集した。

民泊条例を制定しているのは、権限移譲されている保健所設置自治体（都道府県 47、市区 56）のうち、都道府県で 19、市で 39 であった。各地の条例は区域と期間指定以外、国が示す条例案やガイドラインに沿ったものである。民泊の担当部局は殆どが衛生部局だが、約 25%は観光部局が関わっていた。

主要自治体の取組みについては、新宿区では検討会議を立ち上げ、リーフレットやルールブックを作成し、宿泊者や事業者に対する情報提供や啓発を積極的に実施していた。北海道は観光部局が窓口で、民泊を観光の重要な資源としてとらえ、施設運営者との「顔をつなぐ」訪問で検査確認も行き、施設の質の確保と関係性の構築を行っていた。大阪市は違法民泊指導実働部隊を組織し大きな効果を上げていた。しかし、いずれの自治体も衛生管理について具体的な取組みは行われていなかった。一方、東京都の感染症対策課では、外国人向けの医療機関受診ガイドブックや宿泊施設向けリーフレットを作成し配布していた。

今後の民泊対策については、自治体の条例制定の有無や担当部局の違いを踏まえ検討する必要がある。また、感染症対策部局との連携を進めていくことが望まれる。

A. 研究目的

行政自治体が民泊にどのように対応しているのかについて、その概略を通覧しておくために、保健所設置自治体がどのような条例、あるいはルールを定めているのかについて把握する。また、民泊の衛生管理に関する具体的手法を考案するための参考資料を得るために、民泊施設に対する自治体の保健衛生部局の取組みに関する情報を収集し課題や参考事例を抽出する。

B. 研究方法

(1) 条例の制定状況

各自治体の状況については、観光庁のホームページ「minpaku 民泊制度ポータルサイト」(<http://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/municipality.html>)の「各自治体の窓口案内(条例等の状況等)」をもとに各保健所設置自治体のホームページを閲覧し、2019年3月末現在の条例等の状況とそれぞれの特徴を抽出する。

条例の状況は地域特性と民泊件数の多寡から検討する。立地特性として、日本全国の地方区分ごとに条例制定状況などを見る。地方区分は総務省統計局地方区分(10区分)によるが、東京は特別区がそれぞれ保健所設置自治体になっているため「東京」を独立に区分して11区分とした。民泊件数の多寡の比較においては、国交省「住宅宿泊事業法に基づく届出及び登録の状況一覧」2019年1月11日時点で100件を超える自治体を抽出し、その条例制定状況を検討する。

(2) 主要自治体の取組み

昨年度に引き続き、主要都市の保健所を含む関係機関を対象に、担当者にインタビュー調査を行い、民泊施設に関する情報を収集する。平成30年度は、調査対象自治体として、仲介サ

イトの登録数が多く独自の取組みを実施している東京都新宿区と、観光部局が担当窓口で家主滞在型の民泊が多い北海道、違法民泊対策に重点的に取り組んでいる大阪市を選定した。また、感染症対策としての取組みについて、東京都の感染症対策部局から情報を収集した。インタビュー調査は、平成30年11月(北海道、東京都感染症対策課)、平成31年1月(東京都新宿区)に実施し、その後の状況は各自治体のホームページを参照した。大阪市については大阪府簡易宿所生活衛生同業組合との勉強会資料やホームページの記録を参照した。

(倫理面への配慮)

本研究は、民泊サービスに関する行政の取組みについて調査を行うものであり、個人を対象とした調査や実験ではなく、個人情報も扱わない。調査に先んじて、依頼状にて対象者に十分な説明を行い、協力の承諾を得てから実施をしている。本調査を含む研究全体については、国立保健医療科学院研究倫理審査委員会の承認(NIPH-IBRA#12172)を得た。

C. 研究結果

(1) 条例の制定状況

1. 各保健所設置自治体の状況

2019年3月現在、保健所設置自治体は47都道府県と107市の計154自治体あるが、新法民泊に関して権限移譲されていない市が51あり、権限移譲されている保健所設置自治体は103(47県+56市区)ある。また、特区民泊が始まっているのは5(府1、市3、区1)自治体である(表1)。

表 1 保健所設置自治体の区分

保健所設置自治体	区分			総計	内、権限 委譲済み 自治体計
	県 権限移譲	市 権限移譲 済み	権限委譲 しない		
01.北海道	1	1	3	5	2
02.東北	6	1	8	15	7
03.北関東・甲信	5	0	5	10	5
04.南関東	3	7	6	16	10
05.東京（23区含）	1	25	0	26	26
06.北陸	4	2	2	8	6
07.東海	4	2	6	12	6
08.近畿	6	12	5	23	18
09.中国	5	4	4	13	9
10.四国	4	1	2	7	5
11.九州	8	1	10	19	9
総計	47	56	51	154	103

表 2 地方区分別の条例制定状況

保健所設置自治体	条例あり			内、権限 委譲済み (%)	自治体計
	県	市	計		
01.北海道	1	1	2	100.0%	2
02.東北	3	1	4	57.1%	7
03.北関東・甲信	2	0	2	40.0%	5
04.南関東	1	2	3	30.0%	10
05.東京（23区含）	0	20	20	76.9%	26
06.北陸	1	1	2	33.3%	6
07.東海	3	1	4	66.7%	6
08.近畿	5	10	15	83.3%	18
09.中国	1	1	2	22.2%	9
10.四国	1	1	2	40.0%	5
11.九州	1	1	2	22.2%	9
総計	19	39	58	56.3%	103

権限移譲されている保健所設置自治体 103 のうち、民泊に関する条例を制定しているのは 58（56.3%）だが、都道府県は 19 で 47 都道府県の 40.4%、市区は 39 で 56 市区の 69.6% にあたり、市区での制定率が高い（表 2）。

地方区分別に条例の制定状況を見ると、大都市圏を抱える東京、東海、近畿と北海道では条例制定率が高い。これらは民泊件数の多い自治体を抱えている。しかし、福岡市を抱える九州地方では制定率が低く、中国、四国、九州では県市ともに条例を持たない県の割合（/地方区分内の所属県数）も非常に高い（図 1）。県と 4 市が保健所設置自治体である福岡県も条例制定自治体は一つもない。ただし、沖縄は県と那覇市で条例をもつ。

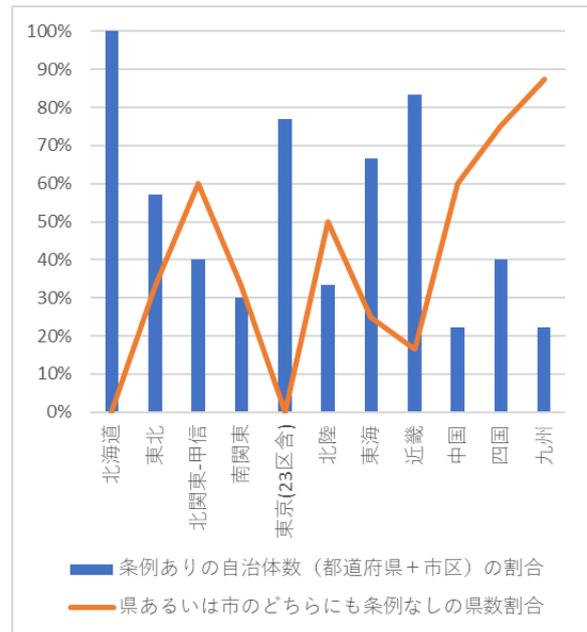


図 1 地方区分別の条例制定比率

規制条例と合わせてガイドライン的なものを用意している自治体は 15 見出すことができたが、条例制定のないところでもガイドライン等を条例に代わる基準としているところがある。東京 5、近畿 1、中国 3 を拾い出すことができた。

各地の条例はそのほとんどが区域と期間指定以外、国の例案やガイドラインに沿ったものとなっており、指定規制以外で誘導などの取り組みなどは見られない。ほとんどが届出のための規定であり、市民との連携を示すものはない。HP 上では、市民向けコールセンター等が 6、違法民泊通報を主としたもの 7 件を見つけたまでである。

条例の有無にかかわらず、自治体の中はそれぞれの部局が新法民泊を担当している。その状況を見ると、衛生部局は 85%ほどでかかわっており、多くを占めている。観光部局がかかわっている自治体は、衛生部局と連名のものも含めて 103 自治体の 1/4 になる（表 4）。連名の中には、法規制については観光部局、届出に

については衛生部局が分担しているところもある。

表 4 新法民泊の担当部局

地方区分	衛生部局	観光部局	衛生+観光部局	計(不明1含む)
01.北海道		2		2
02.東北	5	1	1	7
03.北関東・甲信	4		1	5
04.南関東	7	3		10
05.東京	24	2		26
06.北陸	4		2	6
07.東海	4		1	6
08.近畿	12	2	4	18
09.中国	9			9
10.四国	1	2	2	5
11.九州	6		3	9
計	76	12	14	103
計%	73.8%	11.7%	13.6%	100.0%

次に、新法民泊件数との関係を見るために、民泊数 100 以上の都道府県と市区での条例の有無を見ると、都道府県レベルでは民泊件数の多寡と条例制定の有無は必ずしも連動していない。一方、市区レベルでは民泊件数の多い自治体のほとんどで条例が制定されている（表 5）。

表 5 新法民泊数上位自治体の条例制定状況
(2019年1月11日時点新法民泊数100以上)

保健所設置都道府県	新法民泊数	条例の有無	保健所設置市	新法民泊数	条例の有無
北海道	367	○	札幌市	1492	○
埼玉県	122	×			
千葉県	270	×			
東京都	150	×	23区	4287	○19, ×4
神奈川県	116	○			
静岡県	123	○			
愛知県			名古屋市	234	○
京都府			京都市	367	○
大阪府	104	×	大阪市	1556	○
広島県			広島市	112	×
福岡県	659	×			
沖縄県	649	○	那覇市	124	○

東京 23 区では、条例がない区でも民泊ガイドラインが用意されており、条例制定の割合は非常に高い。

(2) 主要自治体の取組み

1. 東京都新宿区の取組み

新宿区の民泊に対する取組みとしては、平成 28 年 10 月に、民泊の課題の抽出と社会への発信、都市型民泊に関する適正なルールづくりを行うことを目的に、「新宿区民泊問題対応検討会議」を設置し、平成 30 年 12 月までに 8 回の会議を開催している。検討会議は区長が会長を務め、学識経験者、町会、商店会、マンション管理組合、不動産管理会社及び警察・消防の関係者と区幹部職員を含む計 28 名で構成されている。

民泊の所管は、都内では旅館業所管組織で対応しているところが 7~8 割を占めるが、新宿区も住宅宿泊事業法制定前から、旅館業法の担当者が民泊を担当している。もともとは食品衛生監視以外一体で運営していたが、平成 30 年 4 月から地区割り担当を分け、職員 22 人の体制から薬事監視員を外した職員 15 人と派遣 6 人で対応している。職員 15 人が旅館業の許認可を、派遣職員が民泊の事前窓口相談を受けている。

新宿区の住宅宿泊事業の届出状況は、平成 30 年 11 月末時点で、届出件数 855 件、受理件数 751 件、現存施設数 730 件であり、東京 23 区内では最多である。「新築」物件での届出は受けておらず、住宅宿泊事業の本来目的と異なると捉えている。届出住宅の内訳は、「家主同居」型が約 100 件であるのに対し、「家主不在型」が多数を占める。建物の建て方別では共同住宅が 7 割以上あるが、組合規約がないところ、禁止条項がないところでは、書類が揃えば認めている。住宅宿泊事業法施行後は、約

4,000 件の届出があると見込んでいたが、平成 30 年度末の届出件数は約 1,000 件である。

新宿区では、ほぼ全ての届出に対して現場を訪問し、図面（配置、設備内容）や書類と齟齬がないかなどを確認している。ただし、衛生管理面での実際については、確認しきれていない。旅館業では消防と建築の役割は分かれているが、民泊では消防法上の内容は事前添付書類で確認し、現場では建築の安全管理を目視確認している。なお、消防については、東京消防庁が 23 区全域を管轄している。

旅館業では、部屋数増など変更手続きをした物件は改修時点で事前事後の 2 回立入し確認をしている。それ以外の通常時は、プールがある場合にプールを立入対象としているが、それ以外は量的に難しいことから立入監視は行っていない。経年検査方法としては、年に 1 回、何らかの通知を送付するなどして郵便などで確認している。

新宿区では、条例の内容を多言語でわかりやすくまとめたリーフレット、及び新宿区ルールの内容や住宅宿泊事業の手続き、宿泊者への説明事項などについて記載した「新宿区住宅宿泊事業ルールブック」を住宅宿泊事業法施行に合わせて早期に作成し、宿泊者や事業者に対する情報提供を行っている。区が作成した民泊のガイドライン（新宿区住宅宿泊事業ルールブック「住宅宿泊事業を始めるにあたって一知っておくべき新宿区ルール」）については、たとえば、ごみ処理に関する確認書や消防からの事前相談確認書など、省令に対応するためには、やや複雑で専門性を問う手続きが必要とされている。国（観光庁等）の規制緩和とのズレを指摘する声もあり、国が 11 月に発出した通知では、届出に係る手続きの運用が住宅宿泊事業法の趣旨に照らして不適切であるとの指摘があった。国の通知に関する新宿区の運用状況は以

下のとおりである。

表 6 住宅宿泊事業の届出に係る国の通知に関する新宿区の運用状況

項目	国の通知（要旨）	新宿区の運用状況
1 システムの利用促進	国の「民泊制度運営システム」による届出を推奨するなどの措置を徹底されたい。	国のシステムを利用した届出を推奨している。しかし、事業者自らシステム利用を避ける事例が多いため、使いやすいシステムへの改善を国に要望している。
2 届出の添付書類	添付書類の見直し、簡素化や削減を図られたい。また、根拠なく添付書類を求めることは不適切である。	住民票は、国のガイドラインの記載に則り、システム届出者の実在確認方法の一つとして運用している。また、「新宿区住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する条例」等の規定に基づいて必要な書類を求めている。
3 事前相談や立入検査	条例等の根拠・規程なく事前相談や立入検査を求め、これを行わないと届出を受理しない行為は、行政手続法第 37 条に違反する恐れがある。また、条例に基づく場合でも、当該目的に相応していない手続は不適切である。	事前相談や立入検査を義務としていない。しかし、非常に多くの事業者予定者等から相談や事前相談や説明を求められている。事前に立入確認を行うことのメリットは、①書類の修正や差替え等が可能で、事業者に負担をかけずに簡易・迅速・的確な届出受理を行うことが出来る。②過去に周辺住民の苦情がある場合、現況把握や事情聴取により、是正を図ることが出来る。
4 届出における推奨事項の表現	届出における推奨事項を、あたかも義務付け事項であるような記載・表現は不適切であり、届出者に誤解が生じないように改めること。	届出者に誤解が生じないように、推奨事項は義務付けとはしていない旨、窓口等において案内している。
5 他法令の適合書類	届出の際、他法令への適合に関する書類等の提出を求めている場合がある。届出受理までに提出されれば、差支えないものである。	他法令への適合に関する書類等が届出時に添付されていない場合、受理までの間に適合性の確認を行うこととし、柔軟に対応している。「新宿区住宅宿泊事業ルールブック」に様式を掲載することで、事業者の利便性向上を図っている。

違法民泊については、新宿区長は、消防、保健所のほか警察との連携・覚書を締結して、苦情の処理などにあたっているが、旅館業法とは異なるので積極的な取り締まりは実施していない。違法対策は全体的に不足していると感じている。違法民泊の調査指導では、違法民泊の疑いがあれば訪問・立ち入り調査を複数回実施し、宿泊者あてアンケートで宿泊料の支払いや寝具の提供について回答を求め、旅館業第 2 条に該当するかどうかを判断している。

事業者からは、180 日規制では収益が見込めないため、届出民泊から簡易宿所へ移行したいという意向があり、とくに不動産業者から、このような相談が多い。しかし、通常の不動産取引には出てこないような質の悪い物件などもあり、住宅宿泊事業法と旅館業法で、ハードの要件（建築基準法上の用途変更、構造・設備や消防の要件、住居専用地域での開設不可など）が異なるため、費用等の面からも移行が難しい物件が多く、今後の課題になると考えている。事業者は、専門業者、管理業者、宅建業者など様々で、行政書士、リフォーム業者など未経験者の場合も多く、管理業者が届け出る場合もあり、業者の正確な実態は把握していない。

事業者には日本人以外もいるため、言語の問題がある。このため、派遣職員 6 人のうち、中国語 1 人、英語 1 人を配置している。法人の場合は日本での法人登記が必要だが、個人の場合は申請に個人 ID は不要なので国籍は把握していない。賃貸物件でも民泊の申請は認められるので、基本的に誰でも事業参入は可能である。

平成 30 年 4 月～11 月末の旅館業及び民泊の苦情は、旅館業（施設数 290）に対する苦情受付数が 18 件であるのに対し、民泊（受理件数 730、廃止を除く）に対する苦情受付件数は 378 件ある。民泊の苦情には届出物件と違法物件に対するものがあるので分けて検討する必要があるが、

あるが、苦情内容については、営業制限（曜日）を守っていないことや騒音に関するものが多く、衛生管理面の苦情は少ない。ごみ問題も、廃棄物の確認書を事前に提出してもらっていることから、苦情は減少している。通報があると、管理方法上の問題は区が、騒音問題は警察が対応している。苦情は、旅館では主に宿泊者からが多いが、民泊では周辺地域住民からが多く、宿泊者側からはほとんどない。

これまでに民泊の衛生問題は特に発生していないが、家主不在型の場合、鍵の受取時での宿泊者の確認が不明であり、誰がどこに泊まっているかが把握できていないと不安がある。たとえば、国からサーズや新型インフルエンザなどの情報を受けても、契約時の SNS から把握できるか疑問がある。旅館業法上の場合には補償制度を通じて宿泊者を見つけることが可能である。

民泊の事業者に対しては、2 か月に 1 回の報告義務があり 90%以上は報告がある。説明会の開催は最初の 1 回のみである。旅館業組合に対しては、年 1 回の研修を行っている。

東京都が 6 か国語対応の宿泊者向けの受診案内リーフレットを作成しているが、新宿区でも用意している。

2. 北海道の取組み

北海道では、平成 28 年 4 月に、地域における新たな民泊のあり方を検討するため、庁内横断的な検討会を設置している。平成 30 年 3 月までに 8 回の検討会と関係団体との意見交換を行い、条例素案などを検討し、また「地域における新たな民泊のあり方」について「法施行に向けた取りまとめ」を発表している。この中で、「コンシェルジュ機能」を担う窓口を地域に設置し旅行者に対応することを提案しているが、この「コンシェルジュ機能」の担い手と

しては、住宅宿泊管理事業者や観光協会を想定している。住宅宿泊管理事業者には、チェックイン機能を持つオフィスを設置し窓口業務を行うことが期待されている。観光協会については、美瑛の事例がある。ICTを使ったチェックインについては試行錯誤中である。

北海道（札幌市を除く）では、民泊の届出は経済部観光局の民泊グループが窓口になっている。民泊を担当することになっても人員は3人しか増員されていない。経済部観光局は地域の活性を支援しており、事業者との顔つなぎが重要と考え、もともと地域に赴くことが業務であったことから、民泊にも現地訪問を行い、あわせて検査を実施している。民泊事業者については、宿泊だけでなく観光振興や食の提供も行うプレーヤーの一人として位置付けている。

北海道の民泊の受理件数は平成30年11月末時点で330件である。簡易宿所については増加傾向にはあるが、規模は不明であり、規制緩和の対象となったものが増えているのかどうかは不明である。

家主居住型と家主不在型の割合は4対6で、住宅宿泊事業法施行後、家主居住型が増加した。家主居住型は個人事業者が多く、家主不在型は法人事業者・個人事業者が多い。管理事業者が増えたことで、家主不在型も増えている。管理事業者は、不動産業者が多い。

民泊の立地は、条例の規制の厳しいところでは少なく、規制エリア外の営業が多い。市では市街地の住宅が多く、観光地（富良野、美瑛、ニセコ、倶知安）では別荘が多い。ニセコ、倶知安では、冬にかけて民泊が増加している。

家主不在型には部屋数が7部屋ある別荘などもある。空き家を活用した民泊もあるので、建設部住宅局建築指導課にも出て来てもらっている。市街地の空き家活用は100㎡以下のものが多い。100㎡を超えると簡易宿所の場合

は確認申請が必要となるため、民泊で届出するケースが多くなっていると考えられる。築約40年の離農した建物を借りて経営している民泊や石造りの倉庫を民泊に転用した事例もある。改修の有無は物件によってさまざまである。北海道では改修費の補助は出していないが、一部の自治体では中小企業に対する助成制度があり簡易宿所もその対象になっている。（民泊はまだ対象にはなっていない。）

宿泊者はアジア圏からの人が多く、建物が広い所が選ばれている。また、家主居住型を選ぶ人も多い。2段ベッド（ドミトリータイプ）の民泊は少なく、ドミトリータイプの利用は日本人の方が多い。

民泊の受理件数330件のうち約190件が検査済みである。検査は2年に1回を目途に訪問によって実施し、14の振興局でエリアごとに分けて担当している。エリアによって民泊の数は0件から100件超えまであり、100を超えるところはインバウンドの影響が大きい。訪問検査時には、法やガイドラインの規定項目に対する適否のチェック欄や写真撮影チェック欄などが記載された「検査時確認票」（図2）が使用されている。消防法の適合が確認できない時は、消防部局も一緒に訪問している。随時居住の民泊の中には連絡が取りにくい所もある。受理から早くても1か月以内に訪問しているが、事業者の都合によって遅くなる場合もある。

衛生管理については、温泉等、衛生に関する事は観光局の検査で発見した時に住宅宿泊事業法の5条を所管している衛生部局が同行し指導する形をとっている。追い炊き風呂の場合は注意喚起をしているほか、シーツ、布団カバー、枕カバーの交換を強く指導しており、衛生の徹底を指導している。設備機器については、エアコンの清掃を指導したことがある。暖房機器については、種類は問えないため、特に指導

の対象とはしていない。民泊の中には、暖房費が高いため、冬は営業しないところもある。トコジラミの問題も懸念されているが、民泊ではまだ事例報告はない。清掃については、家主不在型の方が専門業者入るため、家主居住型よりも清掃が行き届いている印象がある。一方、随時居住の物件は、清掃等に不安があり、扱いが難しいと感じている。喫煙についての相談や苦情は特にない。全般的には、規制ばかりでなく、問題があってから対応するという姿勢を取っている。消防で処分を受けた場合は、民泊も処分を受ける。

簡易宿所の許可では、事前検査を行っており、2年に1回、保健所の監視指導が入る。

苦情はコールセンターに集約され、民泊グループに届く。届いた苦情は、民泊グループで、民泊か無届の旅業かを振り分けて実態を確認し、許可・届出・廃業のいずれかの手続きを取ってもらう。苦情の内容は、騒音に関するものや外国人の出入りに対する不安などで、ゴミ問題に関する苦情は減少した。札幌市のコールセンターでは、ゴミに関する苦情が多い。

インシデント・アクシデントの事例はない。民泊における災害対応については、平成30年9月の北海道胆振東部地震の際は、近くに常駐している管理事業者が宿泊者に待機を指示し、炊き出しも実施している。これらの民泊では、対面でチェックアウト・チェックインをしているところが多い。

民泊については、地域から求めがあれば、これから開業しようとする人を対象に出前講座も実施している。事業者には、2か月に1回ニュースをメールや郵便で送付している。

ホームページでは、民泊の優良事例も紹介し、良質な民泊の整備を推進している。

検査時確認票

調査日 年 月 日

届出番号

記載者

届出者名	住所	連絡先
管理業者名	所在地	連絡先
住所所在地		施設名
種別	市町村名	届出受理日
サイト掲載	掲載サイト名	

現状状況

施設種別	条例制限	
客室数	出入業者名	会社名
建物階数		連絡先
キーボックス	協力者情報	氏名
文書投函		連絡先
食事提供	その他	氏名
		連絡先

調査記録

・検査時の聞き取り事項のメモや前回の検査結果を記載

写真撮影チェック欄

- 確認写真
- 台所
- 浴室
- トイレ
- 換気設備
- 換気設備
- 階設置
- 器具
- 宿泊者の使用に供する部分
- 非常用照明
- 自動火災報知機
- スプリンクラー
- 外断熱を用いた案内
- 宿泊者名簿
- その他

○住宅外見は【写真】

1) 1号棟以上 4号棟以下 5号棟以上 6号棟以上

1) 写真が 4号棟以上 5号棟以下 6号棟以上 7号棟以上 8号棟以上 9号棟以上 10号棟以上 11号棟以上 12号棟以上 13号棟以上 14号棟以上 15号棟以上 16号棟以上 17号棟以上 18号棟以上 19号棟以上 20号棟以上 21号棟以上 22号棟以上 23号棟以上 24号棟以上 25号棟以上 26号棟以上 27号棟以上 28号棟以上 29号棟以上 30号棟以上 31号棟以上 32号棟以上 33号棟以上 34号棟以上 35号棟以上 36号棟以上 37号棟以上 38号棟以上 39号棟以上 40号棟以上 41号棟以上 42号棟以上 43号棟以上 44号棟以上 45号棟以上 46号棟以上 47号棟以上 48号棟以上 49号棟以上 50号棟以上 51号棟以上 52号棟以上 53号棟以上 54号棟以上 55号棟以上 56号棟以上 57号棟以上 58号棟以上 59号棟以上 60号棟以上 61号棟以上 62号棟以上 63号棟以上 64号棟以上 65号棟以上 66号棟以上 67号棟以上 68号棟以上 69号棟以上 70号棟以上 71号棟以上 72号棟以上 73号棟以上 74号棟以上 75号棟以上 76号棟以上 77号棟以上 78号棟以上 79号棟以上 80号棟以上 81号棟以上 82号棟以上 83号棟以上 84号棟以上 85号棟以上 86号棟以上 87号棟以上 88号棟以上 89号棟以上 90号棟以上 91号棟以上 92号棟以上 93号棟以上 94号棟以上 95号棟以上 96号棟以上 97号棟以上 98号棟以上 99号棟以上 100号棟以上

○客室内容

1) 現在、人の生活の本拠として使用されている客室であるか

2) 入居者の募集が行われている客室であるか

3) 臨時所有者又は賃借人の居住に供されている客室であるか

○客室内の状況

1) 居室の広さが宿泊者定員×3.3㎡以上あるか

2) 出入り回数と比べて、居室の扉開閉が変更になっていないか

3) 居室の扉が正常に開閉でき、閉鎖時に鍵が掛かっているか

○客室内の設備

1) 非常用照明が設置されているか

2) 非常用照明が正常に点灯しているか

3) 非常用照明が正常に点灯しているか

○客室内の設備

1) 換気設備 水気乾燥機その他の乾燥方法が換気設備で記載されているか

2) 移動のための交通手段の方法が換気設備で記載されているか

3) 消防や防犯、医療機関などの緊急時連絡先が複数の言語(2か国語以上)で記載されているか

○客室内の設備

1) 客室が備わっているか

2) 浴室 浴室が備わっているか

3) 便所 便所が備わっているか

4) 洗面 洗面設備があるか

○客室内の設備

1) 従業員を常に清潔にし、髪は短く、爪は短く、清潔な服装を着用しているか

2) 清掃に担当する人員を確保し、清掃に必要事項が記載され、適切に保管されているか

3) 外の人や動物の接触の防止が適切に確保されているか

4) 宿泊日数は適切に管理されているか

○客室内の設備

1) 換気設備 換気、ゴミ出し、火災防止その他の乾燥方法が複数の外断熱で記載されているか

2) 火災 施設で生じた火災の発生は、施設の所在する自治体のルールに従い、適切に消火・撲滅し、火災発生に適切に対応し、必要に応じて隣りに通報されているか

3) その他 換気設備が適切に稼働しているか

4) 換気設備が適切に稼働しているか

5) 換気設備が適切に稼働しているか

6) 換気設備が適切に稼働しているか

7) 換気設備が適切に稼働しているか

8) 換気設備が適切に稼働しているか

9) 換気設備が適切に稼働しているか

10) 換気設備が適切に稼働しているか

11) 換気設備が適切に稼働しているか

12) 換気設備が適切に稼働しているか

13) 換気設備が適切に稼働しているか

14) 換気設備が適切に稼働しているか

15) 換気設備が適切に稼働しているか

16) 換気設備が適切に稼働しているか

17) 換気設備が適切に稼働しているか

18) 換気設備が適切に稼働しているか

19) 換気設備が適切に稼働しているか

20) 換気設備が適切に稼働しているか

21) 換気設備が適切に稼働しているか

22) 換気設備が適切に稼働しているか

23) 換気設備が適切に稼働しているか

24) 換気設備が適切に稼働しているか

25) 換気設備が適切に稼働しているか

26) 換気設備が適切に稼働しているか

27) 換気設備が適切に稼働しているか

28) 換気設備が適切に稼働しているか

29) 換気設備が適切に稼働しているか

30) 換気設備が適切に稼働しているか

31) 換気設備が適切に稼働しているか

32) 換気設備が適切に稼働しているか

33) 換気設備が適切に稼働しているか

34) 換気設備が適切に稼働しているか

35) 換気設備が適切に稼働しているか

36) 換気設備が適切に稼働しているか

37) 換気設備が適切に稼働しているか

38) 換気設備が適切に稼働しているか

39) 換気設備が適切に稼働しているか

40) 換気設備が適切に稼働しているか

41) 換気設備が適切に稼働しているか

42) 換気設備が適切に稼働しているか

43) 換気設備が適切に稼働しているか

44) 換気設備が適切に稼働しているか

45) 換気設備が適切に稼働しているか

46) 換気設備が適切に稼働しているか

47) 換気設備が適切に稼働しているか

48) 換気設備が適切に稼働しているか

49) 換気設備が適切に稼働しているか

50) 換気設備が適切に稼働しているか

51) 換気設備が適切に稼働しているか

52) 換気設備が適切に稼働しているか

53) 換気設備が適切に稼働しているか

54) 換気設備が適切に稼働しているか

55) 換気設備が適切に稼働しているか

56) 換気設備が適切に稼働しているか

57) 換気設備が適切に稼働しているか

58) 換気設備が適切に稼働しているか

59) 換気設備が適切に稼働しているか

60) 換気設備が適切に稼働しているか

61) 換気設備が適切に稼働しているか

62) 換気設備が適切に稼働しているか

63) 換気設備が適切に稼働しているか

64) 換気設備が適切に稼働しているか

65) 換気設備が適切に稼働しているか

66) 換気設備が適切に稼働しているか

67) 換気設備が適切に稼働しているか

68) 換気設備が適切に稼働しているか

69) 換気設備が適切に稼働しているか

70) 換気設備が適切に稼働しているか

71) 換気設備が適切に稼働しているか

72) 換気設備が適切に稼働しているか

73) 換気設備が適切に稼働しているか

74) 換気設備が適切に稼働しているか

75) 換気設備が適切に稼働しているか

76) 換気設備が適切に稼働しているか

77) 換気設備が適切に稼働しているか

78) 換気設備が適切に稼働しているか

79) 換気設備が適切に稼働しているか

80) 換気設備が適切に稼働しているか

81) 換気設備が適切に稼働しているか

82) 換気設備が適切に稼働しているか

83) 換気設備が適切に稼働しているか

84) 換気設備が適切に稼働しているか

85) 換気設備が適切に稼働しているか

86) 換気設備が適切に稼働しているか

87) 換気設備が適切に稼働しているか

88) 換気設備が適切に稼働しているか

89) 換気設備が適切に稼働しているか

90) 換気設備が適切に稼働しているか

91) 換気設備が適切に稼働しているか

92) 換気設備が適切に稼働しているか

93) 換気設備が適切に稼働しているか

94) 換気設備が適切に稼働しているか

95) 換気設備が適切に稼働しているか

96) 換気設備が適切に稼働しているか

97) 換気設備が適切に稼働しているか

98) 換気設備が適切に稼働しているか

99) 換気設備が適切に稼働しているか

100) 換気設備が適切に稼働しているか

図2 検査時確認票（上：表面、下：裏面）

3. 大阪市の取組み

大阪市は、特区民泊の認定居室数が平成 30 年 12 月末時点で約 5,200 室に上り、全国の特
区認定居室数の 9 割以上を占める。住宅宿泊事
業法の届出受理件数も平成 30 年 12 月末時点
で 1,500 件を超えており、札幌市や新宿区を上
回る全国 1 位となっている。

これに伴い、違法民泊通報窓口寄せられた
通報件数・通報施設数も増えていることから、
平成 30 年 6 月に違法民泊指導実働部隊を立ち
上げ、指導にあたっている。またこれに先立ち、
大阪市域において、法令遵守を促し、適法民泊
へ誘導するとともに、無許可で営業する民泊施
設を徹底して排除することを目的に、平成 30
年 4 月に「大阪市民泊適正化連絡会議（大阪市
違法民泊撲滅チーム）」を設立し、平成 30 年
度中に 3 回の会議を開催している。

実働部隊は、環境衛生監視員 30 名と事務職
1 名の 31 名でスタートしたが、最終的には警
察官 OB や一般任期付き職員を加え、総勢 71
名体制となっている。

実働部隊が発足する平成 30 年 1 月から 5 月
末までの調査対象施設は 4,648、解決施設数は
1,176、解決率は約 25%であったが、実働部隊
発足後の平成 30 年 6 月から 12 月末までの調
査対象施設は 4,454、解決施設数は 3,332、解
決率は約 75%に向上している。解決施設の内
訳は、営業断念が 2,595、旅館業許可取得が 15、
新法民泊届出が 202、特区民泊認定取得が 311、
非該当が 209 である。

実働部隊の具体的活動について、まず違法民
泊通報窓口の周知を大阪メトロでのポスター
掲示や全市版広報紙、各町会における班回覧で
実施し、次いで延べ 14,214 件の現場調査を行
い、また仲介サイトの適法性の確認を行っている。
登録仲介サイトでは、平成 30 年 6 月時点
で約 4 割が適法、約 2 割が不適、約 4 割が不

明であったが、平成 30 年 9 月時点では約 3 分
の 2 が適法、1 割弱が不適、約 4 分の 1 が不明
であり、適法な物件の割合が増えている。海外
未登録仲介サイトでは、違法や適否が不明の件
数が多数確認されている。

違法民泊撲滅チームでは、民泊の課題として
以下の 4 点を挙げている。①仲介業者による適
法性の確認が不十分。②海外未登録仲介サイト
の利用。③宿泊実態の把握困難（SNS の利用
等）。④営業者が海外に居住するものへの指導。

これらの課題を踏まえ、国に要望を上げると
とともに、府市で取組みを強化し、仲介業者と
の意見交換会を行ったり、総領事館と連携して
対応を行うなどしている。

4. 東京都の感染症対策部局の取組み

訪日外国人に対する医療・医療情報の提供体
制の整備や地域における受け入れ環境の整備
が課題となっている。厚生労働省医政局では、
宿泊施設の外国人宿泊者向けのマニュアルを
作ろうとしている。医師会からも通訳につい
ての要望がある。通訳アプリの利用なども行わ
れているが、アプリには誤りも多い。観光庁では、
具合が悪くなった時に役立つガイドブックを
作成し公表している。これは、ピクトグラム入
りの医療機関の利用ガイドで、視覚的にも分
かりやすいものになっている。東京都国際交
流委員会も外国人のための役立つ情報を多言
語で提供している。また、東京消防庁は、「救急
用コミュニケーション支援ボード」を利用してい
る。

東京都では、平成 28 年に多言語（6 か国語
対応）のガイドブック「—東京を訪れる外国人
の方へ— 医療機関受診のための多言語ガイ
ドブック」（監修：AMDA）を作成し、簡易宿
所・ホテル・旅館・観光センターに配布し、ホ
ームページにも公開している（図 3）。都内の

宿泊施設は3154か所あり、各10部配布した。また、産業労働局で民泊説明会を行っており、そこで事業者配布している。ガイドブックは、神奈川県(かながわ国際交流財団で内科の間診票を作成している)や長崎県のを参考にしている。

また、宿泊施設向け感染症対応リーフレット「宿泊施設向け・感染症対策クイックガイド」(図4)を平成31年2月に作成・公表し、ホテル旅館生活衛生同業組合を通じてフロントスタッフに配布する予定である。

大規模なホテルでは、施設内での患者発生に対し、従業員教育やホテルドクターの駐在など体制がとられているが、個人経営では夜間はアルバイト等が配置されていたりし対応が不足している。フロントに相談しないで対応する宿泊客も多いため、宿泊客への周知も必要である。

ヒヤリハット事例については、行政の窓口にはほとんど相談はなく、ホテルから感染症の窓口へのルートも少ない。外国人宿泊者の場合は大使館等に連絡するケースが多いと考えられる。

東京都の民泊は週末だけの営業が多いため、レジオネラが心配されている。



図3 医療機関受診のための多言語ガイドブック
(<http://www.fukushihoken.metro.tokyo.jp/iry/o/kansen/tagengoguide.files/tagengogaido2019-tanpage.pdf>)

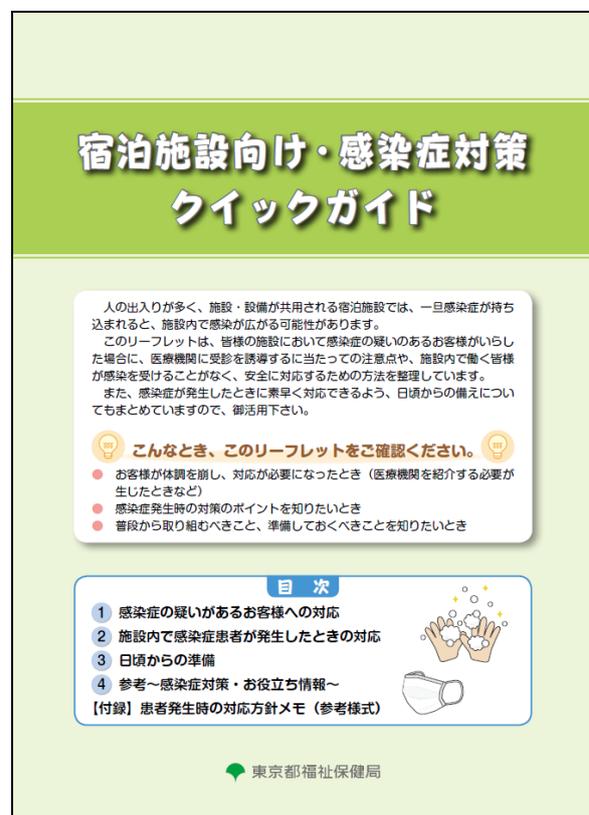


図4 宿泊施設向け・感染症対策クイックガイド
(<http://www.fukushihoken.metro.tokyo.jp/iry/o/koho/kansen.files/syukuhakugaido.pdf>)

D. 考察

(1) 条例の制定状況

条例制定の動機は民泊進出圧力の大小が影響しているともみられるが、地方によって制定への対応がかなり異なる。特に福岡を含む九州地方では、ガイドライン的なものを勘案したとしても制度規制による対応事例が少ない。

民泊件数の多い自治体では、広域を圏域とする都道府県レベルで条例制定の割合が小さく、圏域の狭い市区レベルではかなり高い。民泊開発圧の高さを身近に感じる市区レベルではそれぞれに独自の取組みもみせており、そうした知見を収集していくことが今後の衛生管理を考えていく上でも必要といえる。一方で、広域に対応しなければならない都道府県レベルでは条例制定や規制という方法以外にどのような方法がとられているのか、検討していく必要がある。

(2) 主要自治体の取組み

新宿区の取組みで参考になるのは、民泊問題に対し、庁内外の関係者からなる検討会議を立ち上げ、定期的に民泊問題に対する対応を検討していることである。また、条例の内容を多言語でわかりやすくまとめたリーフレット、及び新宿区ルールの内容や住宅宿泊事業の手続き、宿泊者への説明事項などについて記載した「新宿区住宅宿泊事業ルールブック」を住宅宿泊事業法施行に合わせて早期に作成し、宿泊者や事業者に対する情報提供や啓発を積極的に実施している。

北海道は、観光部局が窓口になっているが、民泊を観光の重要な資源としてとらえ、良質な民泊施設の整備を推進している。施設運営者との「顔をつなぐ」訪問を実施し、検査確認を行うことで、施設の質の確保だけでなく、その後の対応もしやすい関係性を構築している。北海道の民泊の特徴は、家主滞在型が比較的多いこ

とや、家主不在型の場合も不動産業者が管理事業者として近隣に常駐していることである。不動産業者が適切に物件を管理することで衛生管理面の向上も期待できる。北海道胆振東部地震の際も、管理事業者が宿泊者に適切に対応したとの報告があり、緊急時の対応も行われている。

大阪市は、平成31年6月に開催されるG20までを目標に違法民泊の撲滅に注力しており、総勢70名を超える違法民泊指導実働部隊を組織し、また、庁内横断的な連絡会議を設置して対応している。実働部隊発足後の解決率は約75%であり、大きな効果を上げている。加えて、これらの経験に基づき、民泊の課題を整理し、国や関係団体に要望を上げている。

これらの自治体は、いずれも民泊数が多く、取組みに力を入れることで、質の良い民泊の展開を支援するものである。しかし、いずれの自治体も現時点では衛生管理面については特に大きな課題は感じておらず、衛生管理措置について特別な取組みは行われていない。

一方、東京都の感染症対策課では、感染症の予防や訪日外国人への医療情報の提供という観点からこれまでも取組みが行われている。外国人向けに作成した医療機関受診の為の多言語ガイドブックを宿泊施設に配布したり民泊説明会で配布したりしている。また、宿泊施設向けにもリーフレットを作成しホテルフロント等に配布している。しかし、民泊にはフロント設置が義務付けられていないため、これらの情報がうまく活用されるかどうか不安が残る。

E. 結論

条例の制定は地方によって異なり、民泊件数の多い自治体では、都道府県レベルでの制定割合は小さく、市区レベルで高い。また、ほとんどの自治体は衛生部局が民泊を担当している

が、約 25%は観光部局単独か観光部局と衛生部局の両方が担当している。このことから、条例制定の有無や担当部局の違いを踏まえ、民泊のあり方を検討する必要がある。

現時点では、民泊に対し積極的な取り組みを見せている自治体でも、衛生管理項目や手法についてはあまり意識されていない。一方、感染症対策部局では、感染症予防や訪日外国人への医療対応などの面から取り組みが行われており、東京都では宿泊施設向けの取り組みも始まっている。他の自治体でも民泊担当部局と感染症対策部局との連携を進めていくことが望まれる。

F. 研究発表

1. 論文発表

なし

2. 学会発表

向山晴子. 保健所における住宅宿泊事業法の取組と課題 特別区の実践例をもとに. 第62回生活と環境全国大会 ; 2018.10.19 ; 福島. 同抄録集. p. 88.

G. 知的財産権の出願・登録状況(予定を含む。)

1. 特許取得

なし

2. 実用新案登録

なし

3.その他

なし

【参考文献】

- 1) 新宿区. 新宿区住宅宿泊事業ルールブック 住宅宿泊事業を始めるにあたって一知っておくべき新宿区ルール. 平成 30 年 6 月
- 2) 北海道. 北海道民泊の手引き—北海道で民泊サービスを始める皆様へ—. 平成 30 年 11 月
- 3) 北海道総合政策部政策局. 地域における新たな民泊のあり方—法施行に向けた取りまとめ—. 平成 30 年 3 月
- 4) 東京都産業労働局. 住宅宿泊事業ハンドブック (住宅宿泊事業者向け) —適正な住宅宿泊事業の運営に向けて—. 平成 30 年 3 月
- 5) 東京都. 東京都を訪れた方へ あなたのその症状、感染症かもしれません!. 平成 30 年 3 月