

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

諸外国における民泊の衛生管理等

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 川田菜穂子 大分大学教育学部准教授

研究要旨

日本に先んじて民泊サービスが普及・定着している海外都市における民泊の課題や対策を把握し、日本への適用・応用を検討することを目的とする。対象とした海外都市は、2017年度と同様にフランス・パリとイギリス・ロンドンである。いずれの都市もオリンピック開催（予定）地であり、かつ観光都市であり、ホテル需要の増加への対応が必要であること、民泊登録物件数が他都市と比べて非常に多いことを特徴とする。

パリ・ロンドンの両都市とも、住宅供給の不足や家賃の高騰が社会的な問題になっており、民泊の拡大がそれらに大きく影響することが懸念されている。パリではとくに、市への登録の徹底や年間120日以上貸し出しへの規制強化が進んでいる。2018年に公布された「住宅、開発及びデジタル化の発展に関する法律」（通称ELAN法）では、家主のみならず、プラットフォームへの罰則も明確にしている。ロンドンでは、住宅を年間90日以上貸し出す場合には用途変更が必要になる。オンラインプラットフォーム上では90日以上貸し出されている物件が多くあり（掲載物件の約4割）、用途変更手続きのなされていない物件が相当に存在しているが、登録の徹底や監査の強化は具体的に検討されていない。

フランス・イギリスともに、新しい形態の民泊に関しては、特別な安全・衛生基準等を設定していない。しかし住宅一般に関しては、ELAN法等において、家主の責任や義務が明確にされており、「適切な住宅」についての具体的な明記がある。イギリスでは住宅の健康・安全に関する格付けシステムが存在しており、リスク・アセスメントに基づいて評価や監査が実施されている。このような住宅一般に関する評価や水準、監査の仕組みは、日本の民泊の安全・衛生基準、監査等を検討するうえでも参考になる。

感染症や寄生虫の発生は、現在のところ民泊では大きな問題になっていないが、パリでは観光案内所にトコジラミに関するリーフレットを置くなどして、旅行者にも注意喚起を行っている。日本でも一般的な関心が低い、旅行者も含めてより広く周知する必要がある。

A. 研究目的

日本に先んじて民泊サービスが普及・定着している海外都市（フランス・パリとイギリス・ロンドン）における民泊の動向や課題、対策を把握し、日本における対応のあり方を検討することを目的とする。

B. 研究方法

昨年度に引き続き、パリ・ロンドンにおける民泊の動向について文献・資料を収集・整理するほか、関係機関・団体、有識者等を訪問し、インタビュー調査を実施して情報を収集した。収集した情報から、日本における民泊の衛生管理等に対して参考となる資料や事例を整理した。

訪問する関係機関・団体、有識者等の選定にあたっては、在英国日本国大使館に相談したほか、収集した文献・資料を参考にした。パリとロンドンを選択した理由は、いずれの都市もオリンピック開催（予定）地であり、かつ観光都市であって、ホテル需要の増加への対応が必要であること、民泊登録物件数が他都市と比べて非常に多いことなど、状況・条件が日本に近く参考になると考えたからである。

（倫理面への配慮）

本研究は、海外の有識者等に対し、民泊サービスに関する海外都市の動向や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）フランス・パリにおける状況

・主な訪問先

フランス・パリでは、以下の組織を訪問し情報を収集した。

・パリ家賃観測機関（OLAP : Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne）

※住宅省、パリ住宅情報局（ADIL : Agence Départementale d'Information sur le Logement de Paris）他、各種住宅関連機関の関係者が同席。

・経済財務省・企業総局（DGE : Direction Générale des Entreprises）

・観光・不動産業者組合（AhTop : Association pour un Hébergement et un Tourisme Professionnels）

・パリ観光会議所（Office du Tourisme et des Congrès de Paris）※資料収集のみ

・ジット・ド・フランス全国連合（Fédération Nationale des Gîtes de France）

・民泊の拡大と住宅市場への影響

パリの住宅ストックのうち多くを占める民間賃貸住宅のうち、家具付きは20%（101,600戸）、家具なしは80%（400,000戸）である。家具なし民間賃貸住宅は1999年には464,000戸であったが、2014年には400,000戸に減少した。一方で家具付き民間賃貸住宅は50,000戸増加しており、過去15年で2倍となっている。2015年から2016年のAirbnb登録物件は、家具付き民間賃貸住宅のうち45%が該当すると推測されている。年間120日以上貸す場合は、商業用途に変換する必要があるが、住宅の商業または観光施設への転用は制限されており、とくに家賃が高騰している地区ではきわめて制限が厳しく転用がほぼ不可能な状態となっている。

2014年から2016年にかけてAirbnbに登録された物件の23%がプロによって掲載されたものである（プロの定義は年間120日以上貸す、または1人のオーナーが2つ以上の物件を貸す場合を指す）。また同期間に登録された物件の84%が住戸貸しであり、部屋貸しは少ない。

パリ家賃観測機関がAirbnbのデータを用いて、フランス12都市での家賃への影響を検証したところ、登録物件が集中しているパリ、リヨン、モンペリエの3都市に大きな影響を与えている。また、プロによる登録物件の集中は、マルセイユにおいても大きな影響がみられる。家賃の上昇がみられるのは、とくに1部屋や2部屋の規模の住宅である。

・「住宅、開発及びデジタル化の発展に関する法律」（ELAN法）について

2016年11月に制定された「デジタル共和国法」（Loi pour une République numérique）では、あたらしい形態の民泊の登録番号制度や120日ルールの徹底が記されていたが、罰則規定がなかったためAirbnbは適用を拒否した。そのため、新しく2018年11月に公布された「住宅、開発及びデジタル化の発展に関する法律」（Loi ELAN : Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique）では商業施設への転用許可を得ていない貸主への罰金と、プラットフォームによるチェックの義務が盛り込まれている。

貸主：未登録または偽登録番号の使用、主たる住宅の120日以上レンタル

→5,000～12,500€の罰金。

プラットフォーム：登録番号のない物件の掲載、市役所への情報未送付

→12,500～50,000€の罰金。

・民泊の安全・衛生等について

ホテルには安全・衛生に関する厳格な基準があるが、Airbnb等の新しい形態の民泊には設定されていない。民法では、家主が賃貸住宅に対する責任（電気設備、衛生、生活するための最低限のインフラ整備など）を負うことになっている。火災リスクに対して、民法では主たる住宅に対する火災報知器の設置義務がある（2015年から）。また、住宅不動産の売買・賃貸借契約に際し、アスベストや鉛、白アリの検査義務がある。

B&Bにあたるシャンプル・ドット（Chambre d'hôtes）は最大5部屋まで。5部屋以上で15人以上の定員となる場合、ホテルの宿泊施設とみなされ、ホテルの安全基準が適用される。シャンプル・ドットは地元住民の家に観光客を迎え入れるのがコンセプトである。主たる住宅にあたるので、民法の安全基準に沿っている。15人以上の施設は火災防止確認の対象となる。シャンプル・ドットへの登録は市への届け出が必要であるが、許認可ではない。

現在のところ、民泊において感染症などの問題はまだ発生していない。このような問題が発生した場合は、公衆衛生の問題となるので厚生省の管轄となる。ホテルやシャンプル・ドットは観光サービス業とみなされるが、Airbnb物件の家主は一般とみなされる。発生に関して行政への届出義務もない。省庁は一般人のプラットフォームへのアクセスを許可するかどうかを判断する必要に迫られる。フランス政府は、基本的には経済活動を発展させたいため、一般人がプラットフォームで多少の利益を得ることを制限したくない意向をもっている。

最近3～4年で、大都市においてトコジラミの問題が発生している。第2次世界大戦頃に流行し、60年代で終息したが、近年また発生している。Airbnbの増加と時期を同じくしてい

るが、直接理由かどうかはわからない。パリ市では観光案内所等で、注意喚起のリーフレットが配布されている（写真1）。ホテル等で発生した場合は除虫業者が対処するが、行政への報告義務はない。

新しい ELAN 法においてもトコジラミ等の問題がとりあげられおり、家主は害虫や寄生虫が侵入していない「適切な住宅」を提供することが義務であることが明記されている。トコジラミが発生した場合には家主の負担で消毒を行うことなどを明確にしている。



写真1 トコジラミへの注意喚起のリーフレット

・民泊プラットフォームへの訴訟

観光不動産業者組合が、パリ裁判所、および欧州裁判所にプラットフォームを相手として訴訟をおこしている（審議中）。訴訟内容は、プラットフォームは単なる仲介業者でなく、不動産・保険・銀行業にあたり、不平等な競争の状態にあることを認めるよう要請する内容である。政府（経済財務省）は、たとえ裁判所が主張を認める裁定を出したとしても、現実面での影響は少ないと考えている。その場合 Airbnb France が不動産会社の許可の取得と、銀行に保証金を預ける必要があるだけとのことである。

また、フランスで最大規模のホテル業界組合

（UMIH：Union des Métiers et des Industries de l'Hôtellerie）が単独で、ホテルと不平等な競争をしているとして Airbnb を提訴している（提訴の内容は Airbnb が 120 日を超える物件の掲載を継続しており、フランスの法に違反していること）。ホテル・不動産業者はこの訴えが認められることで、120 日ルールを順守できると考えている。

（2）イギリス・ロンドンにおける民泊の状況

・主な訪問先

ロンドンでは、以下の組織を訪問し情報を収集した。

・英国下院図書館 調査研究部（House of Commons Library）

・環境衛生研究所（CIEH: Chartered Institute of Environmental Health）

・在英国日本国大使館

・英国ホスピタリティ協会（UK Hospitality）

・ロンドン市議会議員 Tom Copley 氏

・鈴与興産 ロンドン支店（不動産業者）

・民泊の拡大と住宅市場への影響

ロンドンは、イギリスのなかで最も民泊が普及しており、Airbnb の登録数は 2018 年現在で 64,000 件に及ぶ。とくに Westminster や Tower Hamlets などの地区ではそれぞれ 7,000 件以上の登録があり、民泊物件の集中がみられる。

ロンドンでは 1973 年の大ロンドン法において、短期貸しの用途変更に関する規定があったが、民泊サービスの普及・需要に対応するため 2015 年の規制緩和法で、宿泊日数が年間 90 日を超えず、賃貸人が住民税を支払えば、転用許可を得ずに物件を短期に貸し出すことを可能にした。また、税制の変更により、賃貸住宅について、家主は長期貸しよりも短期貸しの方

が有利になった。この法改正によって、Airbnbの物件数は前年比で60%も増加した。

90日ルールは多くの自治区で遵守されていない。Inside Airbnbの試算によると、2015年のロンドンにおいて、90日以上貸し出している物件は19,067件（登録物件の39%）に及ぶ。多くの自治区で徹底・遵守ができていない背景には、それらを把握するための予算や資源（とくに人材）の不足が理由としてあげられている。

2018年11月現在、労働党のKaren Buck議員が短期貸し住宅に関する法律案を議会に提出中であるが、この法案に関する一般的な関心は高くないとのことである。

ロンドンでもパリと同様に民泊が住宅市場を圧迫していることが懸念されている。公共政策研究所（IPPR: Institute of the Public Policy Research）の試算によると、ロンドンの全住宅ストックのうち、民泊利用されている物件は1%未満にとどまるが、Westminsterなど、その割合が顕著に高い地域がある。

・民泊物件の安全・衛生基準等について

現在のところ、民泊は“グレーエリア”に位置付けられ、とくに安全・衛生基準は定められていない。しかし、議員グループ等が民泊の衛生・騒音・防犯などの問題に対して懸念を示しており、報告書ではB&Bと同水準の扱い（防火設備の設置等）とすべきとしている。しかし一方で、自治体等が効果的な検査をすることの困難についても言及している。

トコジラミ等はロンドンでも近年発生する事例があった。近年は害虫やねずみなどのクレームや問題が多くなっている。トコジラミの復活は、グローバルな人の移動や、短期貸し住宅の普及が要因でるとの認識がある。

・住宅の健康・安全に関する格付けシステム（HHSRS : Housing Health and Safety Rating System）について

民泊に対する特別な基準は設定されていないが、イギリスでは住宅一般について健康・安全に関する格付けシステムが存在している。この格付けシステムは、リスク・アセスメントが基本となっており、表1にある29項目について、環境衛生官（Environmental Officer）がスコアリングを行い、評価している。一定の基準を満たさず、健康・安全性に問題がある住宅については、改善命令がなされる。

表1 HHSRSの住宅ハザード(29項目)

A.生理的要件
1.湿気とカビの繁殖
2.過剰な寒さ
3.過剰な暑さ
4.アスベストや人造鉱物繊維（MMF）
5.殺虫剤
6.一酸化炭素と燃料燃焼による生成物
7.鉛
8.放射線
9.不燃性ガス
10.VOCs（揮発性有機化合物）
B.心理的要件
11.過密と空間
12.侵入
13.照明
14.騒音
C.感染症の予防
15.家庭衛生と害虫・ごみ
16.食物衛生
17.個人的な衛生、公衆衛生、排せつ
18.給水
D.事故の予防
19.浴槽への転落
20.段差による転倒
21.階段からの転落等
22.階下への転落
23.電気のハザード
24.火災
25.炎や熱い表面
26.衝突、閉じ込め
27.爆発
28.設備の位置や操作性等
29.構造の崩壊や落下物

このシステムの開発に中心的に関わった Warwick 大学の David Ormandy 教授によると、このシステムは、持ち家・賃貸、集合住宅・戸建て等に関わらず、すべての住宅に適用されるものであり、民泊物件(部屋貸しの場合でも)にも当然に適用されるべきものであるという。

一方、評価・監査の実施に関しては、財源・マンパワーの不足などの課題を抱えている。議会図書館の報告書によると、家主の 85%がこの HHSRS を知らないと回答するなど、認知度が低いという課題もあり、その改善が議論されている。

・民間賃貸住宅のプロパティ・ライセンスの導入

民間賃貸住宅の劣悪な水準を改善するために、ロンドンのいくつかの自治区では、プロパティ・ライセンス制度が導入されている。賃貸借契約に際して、家主は物件ごとに、ガスの安全性、電気の安全性、火災への対応(火災報知器の設置)、省エネ、防犯、居住定員(部屋数による)等について検査をうけ、申請時に証明書等を提出しなければならなくなった(表2)。多人数や複数世帯が居住するシェアハウス(HMO: House in Multiple Occupation)では、浴室・台所や設備、居住面積等についての詳細な基準を設け、追加のライセンスを求めている地区もある。

ライセンスは最大5年間有効であり、期間中に最低1回以上の監査が実施される。その監査は、前述の HHSRS の項目を基準として実施されることになっている。

家主が申請を怠った場合には罰則規定もある。例えば Earling 地区では、最大£30,000までの罰金や最大12か月の家賃の返還が求められる。

家主にとっては申請料・検査料等の経済負担

が大きく、賃貸経営が困難になっているという。民泊物件はこの制度の対象となっていないが、シェアハウスなど多様化する民間賃貸住宅の質の悪化、安全・衛生の問題が注目されている。

表2 申請に関して必要なもの(Hackney 地区の例)

<ul style="list-style-type: none"> ・居住面積(平米)と設備 ・構造と安全設備に関する詳細 ・氏名と住所(物件の受益者) ・支払いをするカードの情報 ・ライセンス保持者の生年月日 ・各階の間取り ・電気設備状況報告書(EICR: Electrical installation condition report) ・ガス安全証明書(登録されたガス安全技術者によるもの) ・火災警報システムの BS テストレポート(シェアハウスのみ) ・非常灯システムの BS テストレポート(シェアハウスのみ) ・家主認定制度の証明書(認定されている場合) ・賃貸契約書・同意書の写し

D. 考察

パリ、ロンドンともに Airbnb 等のオンラインプラットフォームで提供される民泊が増大している。両都市とも住宅供給の不足や家賃の高騰が社会的な問題になっており、民泊の拡大が住宅供給や住宅市場(家賃等)に影響することが懸念されている。

パリではとくに、登録の徹底や年間120日以上貸し出しへの規制強化が進んでおり、新しく2018年に可決された ELAN 法では家主のみならず、プラットフォームへの罰則も明確にしている。

ロンドンでは、年間 90 日以上を貸し出す場合には用途変更が必要になる。オンラインプラットフォーム上では 90 日以上貸し出されている物件が多く存在しており、用途変更手続きのなされていない物件が相当多く存在している。労働党の議員から短期貸し住宅に関する法案が議会に提出されるなどの動きはあるが、登録制度の導入や監査は具体的に検討されていない。

民泊の安全・衛生基準等については、フランス、イギリス（イングランド）とも、特別な水準を設定していない。両国とも、民家を宿泊施設として提供する B&B 等が以前から普及しているが、B&B は観光施設として位置づけられており、定員や防火設備等の最低水準が設けられている。一方で、新しい形態の民泊は、フランスでは「観光用家具付き賃貸住宅」に位置づけられ、ホテル等の観光施設とは区別されており、一般として扱われている、イギリス（イングランド）ではいまだ明確な位置づけはなされておらず、「グレーエリア」に位置づけられている。

新しい形態の民泊に関する特別な水準はないが、住宅一般に関しては、民法等でガスや電気、火災等の安全や害虫・寄生虫等の衛生に関して家主の責任や義務が明記されている。イギリスでは、住宅の健康・安全に関する格付けシステムがあり、一定の基準を満たさず、健康・安全性に問題がある住宅については、改善命令がなされる。またロンドンのいくつかの自治区では民間賃貸住宅のプロパティ・ライセンス制度が導入されており、申請時におけるガス・電気や省エネ、過密居住などの基準を満たしていることの証明書の提出や監査が実施されている。複数世帯が居住するシェアハウスには特別な水準やライセンスが設定されるなど、多様化する民間賃貸住宅への対応がなされている。

E. 結論

フランス・イギリスともに、新しい形態の民泊に関しては、特別な安全・衛生基準を設定していない。しかし住宅一般に関しては、フランスでは民法や住宅に関する新法等において、家主の責任や義務が明確にしており、「適切な（不適切な）住宅」について、具体的に明記している。イギリスでは住宅の健康安全に関する格付けシステムが存在しており、住宅の評価や監査が実施されている。短期貸しやシェアハウスの普及による民間賃貸住宅の質の悪化も問題視されており、それらに対応するための追加基準・ライセンスが設定されている。このような住宅一般に関する水準や評価・監査の仕組みは、日本の民泊の安全・衛生基準、監査等を検討するうえでも参考になる。

また感染症や寄生虫の発生は、現在のところ民泊では大きな問題になっていない。しかし、グローバルな人の移動や短期貸しの住宅の増加が要因であることが認識されている。パリでは観光案内所にトコジラミに関するリーフレットを置くなどして、旅行者にも注意喚起を行っている。日本においても一般的な関心が低いが、旅行者も含めてより広く周知することが必要である。

G. 研究発表

1. 論文発表

なし

2. 学会発表

川田菜穂子、阪東美智子. フランス・パリにおける民泊の対策:アフォーダブル住宅の危機に直面して、2019 年度日本建築学会大会（北陸）；2019.9.3-6（予定）；金沢。

H. 知的財産権の出願・登録状況(予定を含む。)

1. 特許取得

特になし。

2. 実用新案登録

特になし。

3. その他

特になし。