

民泊サービスにおける衛生管理等に関する研究

研究代表者 阪東美智子 国立保健医療科学院上席主任研究官

研究要旨

民泊は住宅を活用した宿泊サービスであり、その適正な管理や安全面・衛生面の確保において、既存の旅館業とは違いがあることが想定される。本研究は、住宅宿泊事業法施行前後の民泊の衛生管理の実態や保健衛生部局の取組みに関する情報を収集・整理することにより、民泊の衛生管理等項目や具体的手法を考案し、保健所その他関係機関における衛生管理体制の構築や民間への事業委託の活用を検討するための資料を提供することを目的とする。

平成 29 年度は住宅宿泊事業法施行前の状況について、民泊施設の実測調査や民泊事業者に対するアンケート調査を行った。平成 30 年度は住宅宿泊事業法施行後の動向をモニタリングしながら、平成 29 年度に引き続き民泊施設の実測調査を行い、外国人宿泊者に対するインタビュー調査も実施した。また、2 か年にわたって、民泊対策において先行する自治体の取組みや諸外国の事例について情報を収集した。

民泊は住宅宿泊事業法施行を境に仲介サイト登録数が大きく減少したが、届出民泊件数を大きく上回っており無届営業の継続が懸念される。法施行前に実施した昨年度の調査では、特区民泊や旅館業の認定許可を得ず営業しているものが多く、場所の特定は半分程度しかできなかった。立地密度に濃淡があり、指導・管理を行う上での困難性が示唆された。法施行後に違法民泊を追跡踏査した結果からは、新法民泊や特区民泊に移行したものと同時に、どちらにも属さず開店休業か廃業状態にあるものも多く発見された。

室内衛生環境の実測調査では、換気システムの確保や運用の不適切性など建物由来の問題や、清掃・管理不足による湿気や汚染など清掃由来の問題があることが確認できた。清掃不足など衛生管理が不十分な建物において浮遊真菌や付着真菌、ダニアレルゲンなどのリスクが高まる可能性があることが示唆された。

民泊の衛生管理等に関する事業者・管理者へのアンケート調査からは、民泊の住所地や種類（特区民泊か簡易宿所か）によって清掃や衛生対策の対応に違いがあることや、感染症対策に対する事業者の意識が相対的に低いことが確認できた。またインタビュー調査からは、事業規模が小さいことによる維持管理の難しさが推察された。小規模な民泊では清掃専門業者の利用は少ないこと、衛生管理に対する危機意識は経営や火災・犯罪などの危機管理と比較して高くないこと、日々の管理が適切に実施されているかのチェック体制は十分ではないこと、などが明らかになった。

宿泊客に対する調査からは、宿泊施設の内実を判断しづらい状況にあること、オーナー

との接触のない民泊が多いこと、他方で日本の民泊の清潔さに対する意識が非常に高いことがわかった。

自治体で民泊条例を制定しているのは都道府県で 19、市で 39 であり、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。独自ルールの設定により地域住民の安心・安全の確保や違法民泊の取締りなど積極的な取組を展開している自治体でも、衛生管理については特別な取組みはほとんど行われていなかった。一方、感染症対策部局では宿泊施設向けの啓発リーフレットを作成し配布する動きが見られた。

海外の事例では、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た。民泊に関する特別な安全・衛生基準等は設定していないが、住宅一般に関して評価や監査が実施されていた。

これらの知見から、民泊の衛生管理については、清掃の徹底と感染症対策に関する啓発・指導が重要であることが示唆された。実効性のある具体的な清掃方法や頻度等については、実測等を行いさらに検証していく必要がある。

研究分担者

堀田祐三子・和歌山大学 観光学部 教授

松村嘉久・阪南大学 国際観光学部 教授

本間義規・宮城学院女子大学 生活科学部 教授

山田裕巳・長崎総合科学大学 工学部 教授

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

川田菜穂子・大分大学 教育学部 准教授

小林秀樹・千葉大学 工学部教授

杉浦正彦・大阪府簡易宿所生活衛生同業組合 事務局長

橋本知幸・日本環境衛生センター 環境生物・住環境部 次長

松本珠実・大阪市阿倍野区役所 保健福祉課 保健副主幹兼担当係長

向山晴子・前杉並保健所 所長、中野区保健所 所長

まん延防止やテロ防止・地域住民等とのトラブル防止に留意した早急な対策が必要だと言われている。

平成25年に国家戦略特別区域法により旅館業法の特例が認められ、東京都大田区や大阪府、大阪市、北九州市で特区民泊の取り組みが開始された。これらの動きと並行して、規制改革会議や厚生労働省・観光庁の『民泊サービス』のあり方に関する検討会で議論が進められてきた。検討会の中間整理を踏まえ、旅館業法施行令の一部を改正し簡易宿所の枠組みを活用した民泊の促進が図られ、また、検討会の最終報告書『民泊サービス』の制度設計のあり方についてを踏まえ、平成29年6月に「住宅宿泊事業法」が公布、平成30年6月15日から施行された。平成29年12月には住宅宿泊事業法施行要領（ガイドライン）も作成された。

民泊は住宅を活用した宿泊サービスであり、その適正な管理や安全面・衛生面の確保において、既存の旅館業とは違いがあることが想定される。しかし、京都市や大阪市など一部の自治体で調査が行われているものの、業態や違法性

A. 研究目的

民泊サービスは、ここ数年で急速に普及し、観光立国の推進や空き家の有効活用・地域活性化の観点から推進されている。一方で、感染症

などの把握にとどまっている。

本研究は、現行の旅業における衛生等管理要領を参考に、住宅宿泊事業法施行前後の民泊の衛生管理の実態や保健衛生部局の取組みに関する情報を収集・整理することにより、民泊の衛生管理等項目や具体的手法を考案し、保健所その他関係機関における衛生管理体制の構築や民間への事業委託の活用を検討するための資料を提供することを目的とする。

B. 研究方法

各研究の計画・方法は以下のとおりである。以下の研究成果を踏まえ、民泊における環境衛生管理項目や具体的手法を考案し、関係者に研究成果の公表や発信を行う。

(1) 住宅宿泊事業法制定前後の民泊サービスの動向

1-1. 住宅宿泊事業法施行前後の民泊・特区民泊の全体状況

民泊の立地特性、建物特性から公衆衛生に関わる民泊の課題を想定し範疇化するために、住宅宿泊事業法施行後前後の民泊データを比較し、立地特性、建物特性を把握する。

本研究では住宅宿泊事業法施行前の平成 29 年 12 月末から平成 31 年 2 月初めまでのクローリングデータを用いた。まず、民間市場での動向を仲介サイトに掲載されているリスト数と収容人数で想定する。次に、保健所設置自治体ごとの届出民泊数と比較検討する。さらに、特徴的な 6 都市（東京 23 区、大阪市、札幌市、名古屋市、京都市、福岡市）を抽出し、民泊の地域分布と民泊の建物状況の特定を行い、都市ごとの特徴と都市間比較を試みる。

1-2. 大阪市における住宅宿泊事業法施行後の違法民泊・新法民泊・特区民泊の動向

大阪府が定期的に公表している特区民泊の最新リストおよび過去公表された特区民泊リ

ストの 6 時点を入手して分析を行う。

また、特区民泊の取組みを行っている大阪市の代表的な商業地域と住宅地域から街区（半径約 750m 程度のエリア）を選定し、住宅宿泊事業法施行前の段階での当該街区における全民泊の物件情報を仲介サイトから収集する。収集した情報のデータベース化を進め、現地踏査を随時行い、民泊の分布や外観からわかる建物の特徴を調べる。さらに、民泊施設に供される建物の特性を整理する。住宅宿泊事業法施行後に調査対象地域の違法民泊の建物の物件ベースのデータを、最新状況と照合し比較分析する。

(2) 民泊施設・簡易宿所の室内衛生環境の実態

2-1. 民泊および簡易宿所の室内衛生環境の実態

民泊施設の室内環境の測定手法・手順を決定し、主要都市の民泊施設の室内環境の実態調査（建物の構造・設備、温湿度、CO₂濃度、ダニアレルギー、表面真菌、汚染度、トコジラミなど）を実施する。調査項目はリスクの高い項目を中心に、宿泊施設として関連あるものを設定する。取得したデータを集計して分析し、分析結果を元に測定手法および民泊施設の管理運営上の課題を整理する。

平成 29 年度は、住宅宿泊事業法施行前の民泊の状況を調べる。実測調査は主に東北・九州地域の各地域から、10 室程度抽出する。また、比較のために一般的なビジネスホテルの室内環境測定も行う。

平成 30 年度は、住宅宿泊事業補施行後の民泊の衛生管理状態について、民泊施設を新法民泊と特区民泊に分け、登録が確認されていない未登録民泊を含めて、三種類の民泊を対象とし実態を把握する。加えて、管理程度の影響を見るために簡易宿所を追加して調査を実施する。平成 29 年度は主に冬季に調査を実施し、平成

30年度は秋季に調査を行い、季節による室内環境の違いについても分析を行う。

簡易宿所についても、上記と同様に室内居住環境を測定し、民泊施設の測定結果と比較分析する。また、簡易宿所（東京都・大阪府）の経営者・管理者に対するインタビュー調査を実施し、簡易宿所の衛生管理状況や課題を把握する。

2-2. 民泊および一般住宅の室内衛生環境の実態

2-1と同様の手法で住宅、民泊施設、ホテルを対象に測定を実施する。潜在的な民泊ストックとしての一般住宅の環境性能の実態把握のため、温湿度、CO₂濃度、ダニアレルゲン、付着真菌量、部位微生物汚染度および浮遊粒子濃度の測定を行う。

（3）民泊の衛生管理等に関する事業者・管理者の意識

民泊の衛生管理や運営・管理者の意識等の実態について、運営・管理者を対象とした調査を実施し、実態を把握する。簡易宿所の登録物件数が多い京都市と民泊特区である大阪市、大田区を対象地域とし、平成12年以降に開業した施設のうち約1,700施設を対象に郵送による無記名式の質問紙調査（Web回答も可能）を行い、回答内容を分析する。特に、総定員規模およびフロントの有無別にその特徴をみる。次に、事業者に対してインタビュー調査を行い、衛生管理についてより詳細な実態把握を行う。

（4）民泊の衛生管理に関する宿泊者の関心・意識・評価

民泊利用者側の視点から衛生管理等の課題を見出すため、訪日外国人旅行者および外国人留学生を対象に、日本国内で民泊を利用した外国人の民泊に関する意識について、民泊利用の全般、仲介サイト、衛生、利用方法などの聞き取り調査を行う。この調査は、宿泊者の衛生管理に対する関心度の確認や衛生状態に関する

経験談を集めることを目的とし、量的・統計的調査とはしない。

（5）自治体における取組み状況

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する。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する。調査対象は、京都市、東京都大田区、東京都新宿区、北海道、大阪市を選定する。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する。

（6）諸外国における民泊の衛生管理等の状況

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、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。

パリやロンドンでは住宅の評価システムが存在することから、このシステムの民泊への適用状況や可能性について調査を行う。また、パリでは民泊の登録番号制度の導入や、民泊のプラットフォームに対する訴訟が発生しており、ロンドンでは民泊の登録制について法律が提案されているため、これらの最新動向を把握する。

方法としては、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する。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する。

（倫理面への配慮）

本研究は、民泊サービスに活用されている住

宅や、旅館業法に基づく簡易宿所などの建築物の衛生管理について研究を行うものであり、主たる調査対象は建築物で、個人を対象とした調査や実験ではない。しかし、民泊の管理・運営者に対する質問紙調査など、人を対象とする調査方法が含まれることから、本研究の全体については、国立保健医療科学院研究倫理審査委員会の承認（NIPH-IBRA#12172）を得たほか、民泊の管理・運営者に対する質問紙調査については和歌山大学の、民泊の室内環境の実測調査については宮城学院女子大学と長崎総合科学大学の、それぞれ研究倫理審査委員会に申請した。

C. 研究結果

（1）住宅宿泊事業法制定前後の民泊サービスの動向

1-1. 住宅宿泊事業法施行前後の民泊・特区民泊の全体状況

法施行前後の動向は、法施行の少し前から掲載数・収容数は大きく減少し、施行後には微増に転じた。地域差はあるが、仲介サイトの掲載数は平成31年初頭の届出民泊件数の2.5倍程度に上り、無届営業の継続が懸念された。

次に、伸び率から地域分布と特性を見ると、地域ごとに大きく異なるが、沖縄県以外は政令指定都市が含まれる都道府県に件数が集中していた。届出民泊や特区民泊の件数と仲介サイトの掲載数が大きく異なる都市もあった。届出民泊の件数は都市ごとに伸び率の変化に違いが見られた。特に、大阪市と京都市は変動が激しいことが分かった。

三つ目に、都市間比較では、立地特性、建物特性がかなり異なった。特に、東京23区の民泊、大阪市の特区民泊、京都市の民泊の利用建物は低層建物が半数以上を占めること、東京と大阪では低層小規模民泊の集中と木造住宅密

集地域が重なっていること、都心高層マンションエリアには高層建物での民泊利用が集中していることなどが明らかになった。

1-2. 大阪市における住宅宿泊事業法施行後の違法民泊・新法民泊・特区民泊の動向

調査対象地域を JR 新今宮駅周辺と阿倍野区・天王寺区の二つのエリアに限定し、住宅宿泊事業法施行前の段階で、大手仲介サイト A 社の全てのリスティング情報を吟味し、民泊物件の場所の特定を試みた。JR 新今宮駅周辺の民泊物件 1,163 件中の 738 件、阿倍野区・天王寺区の 556 件中の 303 件の場所を特定でき、それらの物件の内実や分布の分析を行った。A 社が仲介する民泊物件は、旅館業法上の免許を有する物件、特区民泊の認定を受けた物件、フロント機能を有する物件、その他の物件に大別され、それら各々の建物や分布の特徴が明らかになった。

法施行後の調査の結果からは、大阪市の特区民泊で、認定件数が急増し、観光スポットに近い都心地域、主要な駅に近い地域で分布密度が高くなっていること、地域差が明確となっていることが見出された。また、特区民泊での認定を前提とした高層共同住宅が都心部で続々と新築されていた。新法民泊は、特区民泊と比較して一つの建物内に集中する傾向が顕著だが、一方で、都心から離れた戸建て物件の多くは空き家や老朽化住宅を利活用していた。

かつての違法民泊を追跡踏査した結果からは、新法や特区民泊に移行したものとともに、どちらにも属さず開店休業か廃業状態にあるものも多く発見された。

（2）民泊施設・簡易宿所の室内衛生環境の実態

2-1. 民泊および簡易宿所の室内衛生環境の実態

平成 29 年度の室内環境測定結果では、換気回数は民泊の方がホテルよりも良好であり、CO₂濃度、温湿度はホテルの方が民泊よりも良好に制御されていた。民泊は浴室での換気が無いため、入浴後の高湿度環境が長時間続いた。絶対湿度の変化を見ると、ホテルは入浴後換気によって急激に排出され、2 時間弱で居室と同程度の水準まで低下したものの、民泊は長時間異なった値を示した。また、民泊は居室温度がばらついており、暖房を使用していない条件もあるものの、比較的寒い環境となった。浮遊粉じん濃度は特に問題はなく、ATP 濃度はホテル・民泊それぞれ異なった特徴があったものの冷蔵庫内部はホテルに比較して、民泊の方が汚染されていた。ハウスダスト量は、ホテルは土足のため民泊施設より高い値となった。民泊では、エアコンフィルター部から採取したハウスダスト量が高い物件があった。アレルギー量はいずれも基準より低い値であったが、民泊施設に比較してホテルが比較的少ない傾向を示した。トコジラミはいずれの施設も確認されなかった。部位別のダニ数の測定では、チリダニ科が確認されホテルよりも民泊で汚染されていることが分かった。

平成 30 年度の調査では、清掃が不足している印象がある民泊未登録物件および簡易宿所は、浮遊真菌と床面の付着真菌に共通して課題があった。また床面と布団のアレルゲンに関しては、簡易宿所の木造戸建て住宅と小規模な簡易宿所において布団と床のアレルゲンを観測し、清掃状態や畳で構成されるタイプにリスクが存在することが分かった。虫体数が多い建物は衛生状態も清潔な印象ではなく、布団のダニアレルゲンも観測された。一方で古い戸建住宅でも清掃が行き届いており、また管理者の清掃意識が高い建物では、衛生上の大きな課題は見られなかった。

2-2. 民泊および一般住宅の室内衛生環境の実態

換気回数は 0.09～0.46 回/h、全体平均で 0.25 回/h 程度であった。室内 CO₂濃度は平均値で 4,000ppm、最大値で 10,000ppm 超であった。

暖房室・非暖房室の温度差が 5℃以上ある住宅が戸建て住宅に多く、一方で集合住宅は室内温度差が少なかった。

集合住宅は、特にカーペットでダニアレルゲン量レベルが高かった。

水回りでは人体常在菌由来の酵母菌が多数検出された。内装では、壁部分に少なく、床や階段手摺などで真菌数が多いことがわかった。

ATP 法による部位微生物汚染評価では、一般的な食品衛生管理基準と比べて RLU 値が高い住宅があった。民泊物件やホテルでも一部基準値を超えていた。

浮遊粒子濃度については、2 件での測定結果から、ISO 規準で Class8 もしくは Class9 レベルにあることがわかった。

(3) 民泊の衛生管理等に関する事業者・管理者の意識

アンケート調査は、認定許可済物件を対象としたにも関わらず調査票の不達が 8.7%あり、回収率は 13.7%であった。

平成 28 年以降に開業した施設が約 7 割を占め、施設建物(部屋)は事業者所有が約 6 割強、賃貸が約 3 割弱であった。施設規模は、比較的小規模施設が大半を占めた。開業前の建物用途が住宅である割合が約 6 割で、半数は商業エリアに立地しており、約 3 割が住宅エリアの立地であった。提供している客室は 1 棟貸しのみが約 5 割を占めた。玄関帳場/フロントは約 6 割が設置していた。

客室の清掃は客の入れ替わり時に行うケースが約 4 割、ドミトリーについては毎日清掃に

入るケースが約 6 割であった。害虫防除は、約 4 割が定期的に点検しているが、ネズミとトコジラミについては約 3 割が点検も対策もしていなかった。リネンの交換は利用者ごと、洗濯は業者利用が約半数、布団・毛布の洗濯は約 5 割が年に 1 回程度していた。客室設備（エアコン・換気扇等）の清掃頻度は約 5～6 割が 3 か月に 1 回程度だったが、空気清浄機と加湿器は設置率が低く、約 2 割が清掃をしていなかった。浴室の清掃頻度は客の入れ替わり時が約 5 割、約 3 割が毎日と回答した。トイレについても浴室と同様入れ替わり時の清掃、毎日の清掃がそれぞれ約 4 割であった。ごみ処理方法については、家庭ごみとして処理される割合が約 4 割であった。

感染症対策については、約半数が取り組みはないと回答した。衛生管理対策に対する自己評価は、ある程度はできているとの回答が 6 割強であり、十分できているとあわせると 8 割以上であった。「旅館業における衛生等管理要領」を認識しないまま高い自己評価をしている施設が 2 割強あった。

特区民泊と大阪市簡易宿所、京都市簡易宿所では、利用している建物の特性と提供する宿泊サービスにそれぞれ特徴があり、衛生管理方法に若干の違いがみられた。

規模別のクロス集計からは、10 人以下の規模の施設で、客の滞在期間に合わせた清掃や衛生管理対応を行っていること、清掃専門業者の利用についても 11 人以上規模の施設と比較して少ないことが明らかとなった。フロントの有無別では、フロント有の施設がフロント無の施設よりも、清掃頻度が定期的で、害虫防除の定期的な薬剤散布の割合が高いが、衛生管理に対する意識には大差はなかった。

インタビュー調査結果から明らかとなった課題としては、①衛生管理に対する危機意識は、

経営や火災・犯罪などの危機管理と比較して高くないこと、②問題発生時の対応がネットの情報や経験者の体験を参照して行われていること、③許可取得後施設は設備要件で衛生管理基準がクリアできれば、その後の衛生管理対策は意識されにくくなること、④日々の管理が適切に実施されているかのチェック体制は十分ではないこと、という知見を得た。

（４）民泊の衛生管理に関する宿泊者の関心・意識・評価

現在の民泊はインバウンド客、日本人ともに宿泊施設の内実を判断しづらい状況にあること、オーナーとの接触のない民泊が多く、宿帳への個人情報の記入が徹底されている状況にはないこと、特定の国内で特定の言語のみで自国民を対象とするローカルな民泊仲介サイトや海外拠点の Online Travel Agency (OTA) などが日本国内の違法民泊への集客装置となる可能性が高まっていることなどが指摘された。一方で、日本の民泊の清潔感、清潔さに対する意識は非常に高いことも分かった。

（５）自治体における取組み状況

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った。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、大田区は独自の規則・ガイドラインを策定し認定施設の質の担保を図っていた。また、既存ホテル・旅館と連携し、民泊業務の一部を既存のホテル旅館に委託する試行をしていた。京都市は、「『民泊』対策プロジェクトチーム」を立ち上げ、産業観光局と保健福祉局のそれぞれに宿泊環境整備や民泊対策を担当する職を新設して体制強化

を行っていた。また、実態調査を実施して課題を整理し、通報・相談窓口の設置、指導要綱の策定、民間委託による違法民泊調査の実施など、様々な取り組みを実施していた。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い、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特別な取り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。

(6) 諸外国における民泊の衛生管理等の状況
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た。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た。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かった。

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かった。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った。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た。

D. 考察

(1) 住宅宿泊事業法制定前後の民泊サービスの動向

1-1. 住宅宿泊事業法施行前後の民泊・特区民泊の全体状況

まず、民間市場での新法施行前後の動向を概観した結果、新法民泊の今後の伸びを考慮したとしても、未届・未認定の部分の多くは今後、届出・認定に算入されるか未届・未認定のまま民泊事業を継続すると推察される。特に大都市部での民泊の小規模化により、公衆衛生上の課題が多様化する可能性がある。

次に、新法民泊増加数は全体的に大きく伸びた後で落ち着いてきたが、都市部では都市ごとに伸び率の変化動向に違いが見られる。特に、大阪市と京都市は変動が激しく、届出・認定による社会的顕在化と民間市場への潜在化については注視していく必要がある。

さらに、都市ごとに立地特性、建物特性がかなり異なることが見出された。特に、東京 23 区の民泊、大阪市の特区民泊、京都市の民泊では低層建物が半数以上を占めること、東京、大阪では低層小規模民泊の集中と低層木造住宅密集地域がかなり重なっていること、都心高層マンションエリアには高層建物での民泊利

用が集中していることなど、これらの特性は、都市ごとの都市圏域に見られる集中度、集積度、民泊に用いられている建物条件などによる違いが反映されていると思われる。こうした地域特性、建物特性などから想定される衛生環境、衛生管理の課題も含めて、衛生管理手法に反映していくことが有効と考える。

1-2. 大阪市における住宅宿泊事業法施行後の違法民泊・新法民泊・特区民泊の動向

住宅宿泊事業法施行前の現地踏査から、民泊物件の場所の特定は5~6割程度と難しいことや立地密度が高いエリアが存在することが明らかになった。特定した物件のほとんどは、外観からしか判別できないが「家主不在型」であり、民泊を類型化する試みでは、制度や建物からの分類だけでなく、民泊物件の当事者をめぐる関係性や運営方法も加味した視点が重要である。

住宅宿泊事業法の施行後は、特区民泊の認定件数が急増している。第一に、観光スポットに近い都心地域、第二に、主要な駅に近い地域で分布密度が高く、その収容力はすでにかかなりの規模に達していると思われる。特区民泊での認定を前提として、高層共同住宅が、特に都心部で続々と新築されているが、本来、特区民泊は空き部屋の利活用が目的であり、本末転倒である。

新法民泊は、特区民泊と比較して一つの建物内に集中する度合いが著しい。一方で、都心から離れた戸建て物件の多くは、空き家や老朽化住宅を利活用した案件で、本来のパケーションレンタルの機能を果たす可能性を感じる。

いずれにしても、旅館業法上の免許を有する宿泊施設の収容力と、新法民泊・特区民泊の収容力の、今後の増加を見込むならば、夜間人口では海外や国内からの旅行者の方が定住人口よりも多くなる可能性が高い。災害時の緊急避

難や安全確保を鑑みれば、そのような状況を踏まえて、対策を立案しなければならない。

かつての違法民泊を追跡した結果からは、新法や特区民泊に移行したものとともに、どちらにも属さず開店休業か廃業状態にあるものも多い。特区民泊の居室面積25㎡以上要件、新法民泊の180日間制約といった制限に規定されているためと思われるが、独自の集客チャンネルをもつネットワークに頼ったビジネスモデルの存在が、違法民泊の存続を可能にしている面も指摘される。

(2) 民泊施設・簡易宿所の室内衛生環境の実態

2-1. 民泊および簡易宿所の室内衛生環境の実態

平成29年度の調査においては「建物由来」「清掃由来」「滞在者由来」の3つの視点から汚染状況および問題を確認した。「建物由来」に関しては、ほとんどの建物で換気システムが確保されていないことによる室内環境の悪化が見られた。また壁を貫通しないエアコン配管の不適切な設置など運用開始にあたっての改修の問題が散見された。運用開始時の公的機関による確認および指導が望まれる。「清掃由来」に関しては、虫が確認されたことや所有者不明の衣類、冷蔵庫内に置かれた食品など、明らかな清掃不足・管理上の問題が確認された。不特定多数の宿泊者が想定されるにもかかわらず、適正な管理が図られない恐れがあることから、運用開始後の適正な環境監視方法の採用が望まれる。「滞在者由来」に関しては、本調査方法では前泊者の影響を確認することができなかった。

平成30年度の調査からは、清掃が不足している印象がある民泊未登録物件および簡易宿所の事例で、浮遊真菌と床面の付着真菌に共通して課題があり、床を含めた清掃性や住居の通

風換気性に影響を受ける可能性があることが示唆される。また床面と布団のアレルゲンに関しては、清掃状態や畳で構成されるタイプにリスクが存在することから、通風換気性能に懸念がある建物では、適正な環境制御が求められる。虫体が多い事例では衛生状態も清潔な印象ではなく、布団のダニアレルゲンも観測された。清掃が行き届いており、また管理者の清掃意識が高い場合は衛生上の大きな課題は見られなかった。このことから、衛生管理が十分ではない事例の建物において、リスクが高まる可能性があることが示唆された。特に民泊未登録建物においては、その傾向は顕著になると思われた。一方で、ホテルは管理が十分になされていることから、管理状態により、室内環境が大きく異なることが分かった。丁寧な管理が行われた場合には、年数を経た木造住宅においても、清潔な状態が保たれていた一方で、サッシ下部のガasketに汚れが付着しているような、見た目上の管理が行われている施設では問題が確認されたことから、適切な清掃方式の確立と標準化が必要であることが分かった。

2-2. 民泊および一般住宅の室内衛生環境の実態

本研究では、微生物汚染を防止する上での衛生面（真菌、ダニアレルゲン）およびその環境を形成する温湿度コントロール（断熱気密性能、暖房設備、換気設備）の関係を明らかにするため、民泊施設のベースとなる一般住宅の環境測定を行った。今後、研究結果を、民泊施設の衛生環境の良否判断のための指標、および一般住宅の民泊利用に係る許可条件に室内環境基準等を含めるべきか否か等の検討材料として活用する事を検討したい。

（3）民泊の衛生管理等に関する事業者・管理者の意識

アンケート調査結果からは、日常的な清掃や

衛生管理については全体として一定程度意識して対応がなされているが、そもそも本調査に回答した事業者は、管理運営や意識が相対的に高い可能性があり、一定のバイアスがあることに注意が必要である。ただ、客室およびその他の空間の清掃は、1棟貸しが多いことが影響して、客の入れ替わり時に行う施設が多く、このことは客の滞在期間の長さ如何で、室内の衛生状態が変わることを意味する。滞在期間が長期にわたる場合の対応についてどのような対応がなされているかを明らかにする必要がある。

特区民泊、大阪市簡易宿所、京都市簡易宿所の3タイプ別では、提供するサービス特性によって、清掃や衛生対策の対応に若干の違いがみられたことから、サービス特性に応じた衛生管理ガイドラインの作成を検討する必要がある。

目に見えない部分や問題が顕在化しにくい事項、たとえば感染症対策やごみ処理方法、防災対策等については、清掃や害虫防除等と比較して、意識できていないもしくは対応していない事業者が一定数見受けられる。情報不足で問題の認識ができていない場合や経営上優先順位が低くなっていることなどがその要因として考えられる。また、衛生対策の取り組みは、事業経営の状況を踏まえて分析・評価する必要がある。経営の先行きの不安定さが、施設管理や衛生対策に悪影響を与えることが危惧される。

規模別では、10人以下の規模の施設で、客の滞在期間に合わせた清掃や衛生管理対応を行っており清掃専門業者の利用は比較的少ないこと、フロント有無別では、フロント有の施設で衛生管理対応（清掃頻度や害虫防除）が積極的に行われていることが窺えた。

他方、インタビュー調査からは、①衛生管理に対する危機意識は、事業経営や火災・犯罪などの危機管理と比較して高くない、②問題発生

時の対応がネットの情報や経験者の体験を参照して行われている、③許可取得後施設・設備要件で衛生管理基準がクリアできれば、その後の衛生管理対策は(清掃など目に見えて対応が求められる部分以外)意識されにくくなる、④日々の管理が適切に実施されているかという点についてのチェック体制は、内部・外部いずれも十分確立されていない、という課題があり、これらの課題状況を踏まえると、予防という観点から情報発信や啓発等が不十分であり、かつその周知方法についても検討の余地がある。

今回の調査対象は、旅館業の簡易宿所の許可を得た事業者を対象としており、規模、利用している施設建物、事業者特性等の違いによる衛生管理対策や事業者意識の分析を行った。アンケートおよびインタビュー調査から見えてきたことは、小規模施設経営の個人事業(主)と、中規模施設や小規模施設を一定数経営(管理)する中小企業の事業との2つの系統があり、この系統の違いが衛生管理の現場(宿泊施設)での指揮・監督の違いにつながっているという点である。

その際、許可申請の事業者(個人/企業)と、実際の管理の実態(現場清掃や顧客対応等)は必ずしも一致するわけではないことに注意が必要である。さらに言えば、「帳場(フロント)が設置されている=管理スタッフが駐在している」わけではないという点にも注意が必要である。いずれにしても、衛生管理上のインシデントが発生した場合の対応の指揮系統や管理責任の所在について、事業者や雇用スタッフ、管理を請け負う業者、各々が自覚することが肝要である。

(4) 民泊の衛生管理に関する宿泊者の関心・意識・評価

利用者側から見れば、現在の民泊は、インバウンド客は当然ながら、日本人ですら宿泊施設

の内実を判断しづらい状況にある。質の悪い民泊が競争原理のなかで自然淘汰されれば質は高まっていくが、低質のまま存続し続ける可能性も大きい。

現場では、オーナーとの接触のない民泊が多く、宿帳への個人情報の記入が徹底されている状況にはない。民泊事業者からの報告内容が経営実態と乖離していないか精査すべきである。

仲介サイトの実態としては、住宅宿泊事業法の施行後、グローバルに展開する大手の民泊仲介サイトへの規制は進展したが、特定の国内で特定の言語のみで自国民を対象とするローカルな民泊仲介サイトや海外拠点のOTAなどが日本国内の違法民泊への集客装置となる可能性が高まっている。どう規制するのが議論されなければならないであろう。

衛生面では、日本の民泊の清潔感、清潔さに対する意識は非常に高い。ただし、日本の気候条件を勘案しての衛生面でのチェックリストのようなものが切望される。

宿泊施設の自称は法令とは関わりなく、民泊がホテルやゲストハウスと名乗る事例も多い。ホテルや旅館とも連動して課題解決や経営戦略に取り組んでいく発想が必要といえる。

(5) 自治体における取組み状況

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組みが行われており、東京都では宿泊施設向けの取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。

(6) 諸外国における民泊の衛生管理等の状況
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、家主の責任や義務を明確にしており、「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は低いですが、旅行者も含めてより広く周知することが必要である。

(7) 民泊の衛生管理等項目

(2)(3)の調査結果を踏まえると、民泊の衛生管理については、清掃の徹底と感染症対策に関する啓発・指導が必要と考えられる。

住宅宿泊事業法施行要領(ガイドライン)¹⁾には、清掃については「届出住宅の設備や備品等については清潔に保ち、ダニやカビ等が発生しないよう除湿を心がけ、定期的に清掃、換気

等を行うこととする。」との記載しかなく、具体的な清掃方法や清掃頻度が不明である。

東京都では、「健康・快適居住環境の指針」²⁾の中で一般住宅の清掃方法や頻度について記載している。また、川崎市は高齢者福祉施設を対象に、清掃の目的やチェックポイントを示している³⁾。おう吐物の処理と消毒方法についても詳しく手順を記載しているほか、清掃作業計画表や清掃作業日報の参考様式も収録している。

一方、民泊経営者はその経験から、民泊はホテルと異なり室内に出っ張りが出たり収納に埃が溜まりやすいなど掃除がしづらく、清掃項目も多いため、清掃のノウハウを持ったプロが行うことを提案している⁴⁾。また、日本と外国では掃除のポイントが異なり、日本人はほこりや髪の毛が落ちていれば苦情が来るが、外国人はそこまで神経質ではないものの、鏡が磨かれていることを喜ぶ⁴⁾、など宿泊客に応じた配慮も必要である。

これらの資料を参考に、民泊の清掃について具体的な指針を示すことが望まれる。

感染症対策については、感染症対策部局と連携し、宿泊施設向けの啓発資料や研修会の開催などが求められる。

E. 結論

本研究では、住宅宿泊事業法施行後の民泊サービスの衛生管理等について、実態把握に重点を置き、以下のような知見を得た。

- ・ 住宅宿泊事業法施行前の時点では許可を得ず適法性に欠けるものが多く場所の特定は半分程度しかできない状況で、立地密度に濃淡があり、指導・管理を行う上での困難性が示唆された。
- ・ 法の施行後は、届出民泊件数は増加しているが、無届営業の継続も多く、海外サイト

- の利用などにより潜在化しているものも多い。また、届出・認定・許可後の民泊の営業状況の把握が不十分である。
- ・ 室内衛生環境の実測調査からは、換気システムの確保や運用の不適切性など建物由来の問題や、清掃・管理不足による湿気や汚染など清掃由来の問題があることが確認できた。また、清掃不足など衛生管理が不十分な建物においては浮遊真菌や付着真菌、ダニアレルギーなどのリスクが高まる可能性があることが示唆された。
 - ・ 民泊の衛生管理等に関する事業者・管理者に対する調査からは、民泊の住所地や種類（特区民泊か簡易宿所か）によって清掃や衛生対策の対応に違いがあることや、感染症対策に対する事業者の意識が相対的に低いことが確認できた。小規模な民泊では清掃専門業者の利用は少ないこと、衛生管理に対する危機意識は経営や火災・犯罪などの危機管理と比較して高くないこと、日々の管理が適切に実施されているかのチェック体制は十分ではないこと、などが明らかになった。
 - ・ 宿泊客に対する調査からは、宿泊施設の内実を判断しづらい状況にあること、オーナーとの接触のない民泊が多いこと、他方で日本の民泊の清潔さに対する意識が非常に高いことがわかった。
 - ・ 自治体で民泊条例を制定しているのは都道府県で 19、市で 39 であり、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。独自ルール設定や手法により地域住民の安心・安全の確保や違法民泊対策に積極的な取組みを展開している自治体でも、衛生管理について特別な取組みはほとんど行われていない。一方、感染症対策部局では宿泊施設向けの啓発

リーフレットを作成し配布する動きが見られた。

- ・ 海外の事例では、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た。民泊に関する特別な安全・衛生基準等は設定していないが、住宅一般に関して評価や監査が実施されている。

F. 健康危険情報

特記事項なし

G. 研究発表

1. 論文発表

Michiko Bando, Yohei Inaba, Toshihiko Yunokawa. Challenges and action on environmental health for the Tokyo Olympic Games and Paralympic Games in 2020. *Journal of the National Institute of Public Health*. 2019;69(1):17-26.

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.

阪東美智子. 民泊新法の施行と環境衛生面における課題. 第 62 回生活と環境全国大会; 2018.10.19; 福島. 同抄録集. p.80-81.

堀田祐三子. 民泊の衛生管理の状況と事業者意識. 第 62 回生活と環境全国大会; 2018.10.19; 福島. 同抄録集. p.84-85.

堀田祐三子, 阪東美智子. 簡易宿所および民泊の衛生管理の状況と事業者の意識. 2018 年度日本建築学会大会 (東北); 2018.9.4-6; 仙台. 建築社会システム. p.5-6. (DVD 収録)

堀田祐三子. 京都市における簡易宿所増加の動向と観光空間形成への影響. 観光学術学会第7回大会要旨集. p.64-65. 2018年

松村嘉久. JR 新今宮駅周辺における民泊の実態. 観光学術学会第7回大会要旨集. p.66-67. 2018年

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.

山田裕巳, 本間義規, 阪東美智子, 民泊施設の衛生状態に関する調査, 第42回人間-生活環境系シンポジウム報告集, p.145-148, 2018.12

山田裕巳, 民泊サービスにおける衛生管理等に関する研究—衛生状態に関する実態調査—, 第62回生活と環境全国大会 ; 2018.10.19 ; 福島. 同抄録集. p.86-87.

H. 知的財産権の出願・登録状況

なし

【参考文献】

1) 厚生労働省医薬・生活衛生局, 国土交通省土地・建設産業局, 国土交通省住宅局, 国土交通省観光庁. 住宅宿泊事業法施行要領 (ガイドライン). 平成29年12月

2) 東京都. 「健康・快適居住環境の指針」 17分野と37指針について.

http://www.fukushihoken.metro.tokyo.jp/smph/kankyo/kankyo_eisei/jukankyo/indoor/kenko/kenkai_bunyatosisin.html

3) 川崎市健康福祉局. 高齢者福祉施設の環境衛生維持管理読本. 平成27年3月

4) 白岩貢. 家賃収入3倍増!“旅館アパート”投資術～365日宿泊可能な合法民泊～. ごま書房新社. 2018年