

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、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。

民泊の拡大に対応するため、フランス・イギリスの両国では、近年に法改正が行われている。パリ・ロンドンでは、とくに住宅供給の不足や家賃の高騰が社会問題となっており、民泊の拡大がそれらに影響してい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 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」（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 2015 年の「規制緩和法」により、短期貸し住宅に関する規制が緩和されたが、年間 90 日以上を貸し出す場合は用途変更が必要になっている。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 39%）、用途変更手続きがなされていない物件が相当に存在しているが、新しい登録制度の導入や監査の強化等の対策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、フランスでは民法や ELAN 法等において、家主の責任や義務を明確にされており、「適切な住宅」について、具体的に明記されている。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存在しており、リスクアセスメントにも基づく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、グローバルな人の移動や短期貸し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。日本では一般的な関心が低い、旅行者も含めてより広く周知することが必要である。

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、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

フランス・パリ、イギリス・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、2018年の2～3月、2018年11月に関係機関・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、在外公館に相談したほか、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

【2018年2～3月調査】

パリでは、以下の組織を訪問し情報を収集した。

- ・パリ市（住宅担当副市長の技術・政策顧問）
- ・パリ住宅情報局（ADIL：Agence Départementale d'Information sur le Logement de Paris）

- ・自治体国際化協会パリ事務所
- ・不動産業者（Agence Parisian Home）
- ・ホテル・カフェ・レストラン等事業者団体（GNIH：Groupement National des Indépendants de l'Hôtellerie Restauration）

【2018年11月調査】

- ・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）
- ・ジット・ド・フランス全国連合（Fédération Nationale des Gîtes de France）
- ・パリ観光会議所（Office du Tourisme et des Congrès de Paris）※資料収集のみ

・フランスにおける民泊の位置づけ

フランスの観光法典によると、観光用の宿泊施設は「一般的なホテル」や「アパートメントホテル」のほかに、「キャンプ場」、「休暇村」、「ユースホステル」、「観光用家具付き賃貸住宅」、「部屋貸しの民宿」に分類される。このうち「観光用家具付き賃貸住宅」と「部屋貸しの民宿」が、いわゆる民泊に相当する。

「観光用家具付き賃貸住宅」は、戸建てやアパートマン等の住戸をそのまま提供するもので、家具や寝具、調理器具等を備えていることが条件である(観光法典 D.324-1 条)。しかし、面積などの最低水準は特別に設定されていない。民泊を始めるにあたり、当該物件が所在する自治体への届出が必要であるが、貸主またはそのパートナーが年間 8 カ月以上居住する住宅については、届出が不要である。

「部屋貸し民宿」は貸主が居住する住戸の 1 室を客室として提供するものである(観光法典 L.324-4 条)。安全・衛生管理、清掃、ベッドリネンと朝食の提供などの条件がある。また、収容人員(最大 5 部屋 15 名まで)や客室の最低面積・天井高が決められている(観光法典 L.324-13 条等。面積や天井高は住宅の最低水準に準拠)。

住宅行政における住宅の種類は、貸主にとって当該住宅が「主たる住宅」であるか否かにより大きく区別される(1989 年 7 月 6 日の法律第 2 条)。この「主たる住宅」とは、占有者またはそのパートナーが年間 8 カ月以上居住する(年間 120 日以上貸さない)住宅を意味する。「主たる住宅」でない短期貸しの家具付き住宅とするには用途変更の承認が必要になる(建設住宅法典 L.631-7 条)。また「主たる住宅」か否かで税法上の扱いも異なる。

2014 年 3 月の「住居を持つ権利と新しい都市計画に関する法律」(通称 ALUR 法において、その住宅が貸主にとって「主たる住宅」である場合は届け出を必要としなくなったが、Airbnb 等のプラットフォームで年間 120 日以上貸し出しているが届出のない物件が多数存在することが指摘されている。

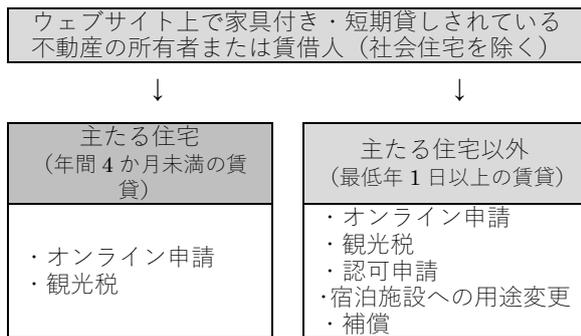
- ・パリにおける民泊の規制強化

フランスでは 2016 年に「デジタル共和国に

関する法律」が制定され、当該物件が「主たる住宅」であるか否かに関わらず全ての「観光用家具付き賃貸住宅」に登録番号の取得を義務づけることが自治体に認められるようになった。これに基づき、パリ市では 2017 年 12 月から「観光用家具付き賃貸住宅」のオンライン登録制度を開始した(図 1)。貸主は「主たる住宅」か否かに関わらず登録番号を取得し、Airbnb などのプラットフォーム上に掲載する必要があり、未登録物件についてはパリ市から民泊仲介業者に削除勧告ができるようになった。違反した場合は最大 450 ユーロの罰金が科せられる。しかし、2018 年 2 月時点において、プラットフォームに掲載されている物件の 8~9 割は登録番号が掲載されていない。

2016 年の「デジタル共和国に関する法律」では、新しい形態の民泊の登録や 120 日ルールの順守が記されていたが、罰則規定がなかった。そのため、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」(通称 ELAN 法)では、「主たる住宅」から商用への転用申請をしていない貸主への罰金や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。

住宅からそれ以外の用途に変更する場合には、所有者が抹消される住宅部分と同面積の住宅供給を同一の区内で補償する義務がある。市では 2015 年に「主たる住宅」でない物件の住宅税の税率を従来の 5%から 20%まで引き上げており、2017 年には市議会で 60%まで引き上げることを可決している。市では年間 400~500 件の民泊物件を監査しており、監査では約 5%の物件で違法が確認されている。監査の人員は当初は 10 人であったが、2017 年には 25 人に増加しており、さらに 10 人を増員する予定である。



出典) パリ市資料をもとに作成

図1 パリにおける「観光用家具付き賃貸住宅」の扱い

・パリにおける民泊の拡大

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。

・民泊の安全・衛生等について

前述のとおり「観光用家具付き賃貸住宅」には面積や設備に関する水準や安全・衛生基準は特に設定されていない。しかし、住宅一般については、民法や公衆衛生法、建築住宅法等で電気設備、衛生、生活するための最低限のインフラ整備などに家主の責任や義務が明確にされている。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、公衆衛生法や建築住居法により賃貸契約や不動産売買の際に、アスベスト除去証明書や鉛不在証明書などを添付することが義務付けられている。また、2002年の政令により「適切な住宅(logement décent)」が定義されている。パリ住宅情報局には入居者や所有者に対し問題住宅の相談窓口を設けている。

しかし、一般の賃貸契約では義務付けられている煙探知機も、短期貸しでは義務付けられていない。また、一般の賃貸契約の場合、入居者は火災と水漏れの住宅保険に入る義務があるが、短期貸しの場合は入居者が保険に入ることはできないため、所有者の問題になる。また、短期貸し住宅には「適切な住宅」の基準は適用されていない。

現在のところ、民泊では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。ホテルやシャンブル・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。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。

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、直接的な要因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）。

新しい「住宅、開発及びデジタル化の発展に関する法律」においてもこ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

(2) ロンドンにおける民泊の状況

・主な訪問先

イギリス・ロンドンでは、以下の組織を訪問し情報を収集した。

【2018年2~3月調査】

- ・家主協会（RLA：Residential Landlords Association）※インタビュー場所は University College London
- ・公共政策研究所(IPPR：Institute for Public

Policy Research) ※豪雪のため電話インタビューに変更

【2018年11月調査】

- ・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
- ・不動産業者（鈴木興産 ロンドン支店）

・イギリス（イングランド）・ロンドンにおける民泊の位置づけ

ロンドンでは、永住者への住宅供給を保護する目的で、1973年の「大ロンドン（包括的権限）法」（Greater London Council Act 1973）に基づき、ロンドン（32のロンドン区およびシティ・オブ・ロンドン）において、住宅（一部の場合も含む）を短期の宿泊施設として貸し出すことが制限されていた。同一居住者に住宅を90日未満貸し出す場合には、住宅から宿泊施設への建物の用途変更とみなされるため、自治体による転用許可を得る必要があった。しかし、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」（Deregulation Act 2015）により、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が可能になった。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、短期貸しへの変更が進み、Airbnbの登録物件数は前年比で60%も増加した。

90日ルールは多くの自治体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（民泊の登録の義務化を含む）を議会に提出中である。しかしこの法案に関する一般的な関心は高くはないとのことである。

・ロンドンにおける民泊の拡大

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 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。

・民泊の安全・衛生等について

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（防火設備の設置義務等）とすべきとしている。しかし一方で、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。

・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という。

一方、財源・マンパワーの不足などにより、評価・監査の実施に関して大きな課題を抱えている。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。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予定である。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。民泊物件はこのライセンス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安全・衛生基準が注目されており、この制度の今後の進展が注目される。

D. 考察

民泊の拡大に対応するため、フランス・イギリスの両国では、近年に法改正が行われている。パリ・ロンドンともに、近年とくに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影響してい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日以上を貸し出しへの規制強化が進んでいる。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」(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2015年の「規制緩和法」により、短期貸し住宅に関する規制が緩和されたが、年間90日以上を貸し出す場合は用途変更が必要になっている。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39%)、用途変更手続きがなされていない物件が相当に存在している。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、新しい登録制度の導入や監査の強化等の対策は具体的に検討されていない。

民泊の安全・衛生等については、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「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異なる一般の扱いとされている。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、民法や公衆衛生法、建築住宅法等でガスや電気、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も大きな課題となっている。

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公衆衛生法、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。

またトコジラミ等の寄生虫の発生は、現在のところ民泊では大きな問題になっていないものの、グローバルな人の移動や短期貸し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、旅行者も含めてより広く認知してもらうことが必要である。

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。