

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

住宅宿泊事業法の施行状況に関する研究

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 大崎元 一級建築士事務所建築工房匠屋取締役

研究要旨

住宅宿泊事業法施行後の法の施行上の問題点を明らかにすることを目的とする。各自治体の住宅宿泊事業の届出・登録件数等からその動向を整理する。また、各自治体のホームページから住宅宿泊事業に関する条例・ガイドライン・要項等を収集し、衛生管理に関する規制内容を確認し、課題を抽出する。

民泊の届出件数は増加を続けているが、2019年後半から鈍化し落ち着き始めている。廃止した中には、特区民泊や旅館業法の旅館・ホテル、簡易宿所に転換したものが相当であると推測される。とくに旅館業法の改正により増えている1室・1棟型の旅館・ホテルについて注視が必要である。

条例を制定している自治体は58自治体（都道府県・保健所設置市の37.7%）、ガイドライン・手引き等の作成は69自治体（44.8%）で、うち条例を策定していない自治体が13ある。条例、近隣住民とのトラブル予防のために区域・期間制限を貸す目的で制定されているものが多く、ガイドライン・手引きは衛生管理についても多岐にわたる項目で記載が見られた。ただし、具体的記載に乏しいものが多い。

届出に関する相談・受付業務から、今後は適切な運営や衛生管理、感染症対策などに関する助言、指導業務へと行政は体制を返還させていく必要があるだろう。また、適切な民泊運営を構築することを目的に管理業務に携わる事業者や清掃業者、あるいは宿泊者向けの手引や啓発資料の作成・配布、講習会等の企画などが必要である。

A. 研究目的

住宅宿泊事業法施行後の法の施行状況について、旅館業法に基づく許可案件等との比較分析を行い、法施行上の問題点を明らかにすることを目的とする。

B. 研究方法

調査対象は、住宅宿泊事業の届出の受理事務

等を担当する都道府県、保健所設置市（政令市、中核市等）、特別区（東京23区）である。

住宅宿泊事業法の施行状況については、観光庁の民泊ポータルサイトや各自治体のホームページに掲載されている住宅宿泊事業の届出・登録件数からその動向を整理する。

また、各自治体のホームページから住宅宿泊事業に関する条例・ガイドライン・要項等を収

集し、記載されている内容について、とくに衛生管理に関する規制内容を抽出する。

さらに、いくつかの自治体の担当者にヒアリング調査を行って情報を補足し、条例・ガイドライン等における規制内容やヒアリングの結果から課題を抽出する。

#### (倫理面への配慮)

本研究では、住宅宿泊事業法に基づき行政が実施している事業内容を研究対象としており、扱う資料は行政が公開している条例・施策等で、個人を対象とした調査や実験ではない。個人を対象とするアンケートやインタビュー調査の実施もなかったことから、研究倫理審査委員会への申請は行っていない。

ただし、公開している条例・施策に関して自治体から情報提供を受ける場合は、事前に研究内容や情報の取り扱い等については十分説明を行い承諾を得た。

### C. 研究結果

#### (1) 民泊の届出・廃止数の推移

観光庁・国土交通省・厚生労働省が運営する「minpaku 民泊制度ポータルサイト」(<https://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/index.html>)に掲載されている「住宅宿泊事業法に基づく届出住宅」を集計した。

届出件数は、住宅宿泊事業法が施行された2018年6月以降2020年3月まで増加を続けている。2020年3月11日時点での届出件数は全国で21,158件である(図1)。また、廃止件数も増加しており、特に2019年後半からは増加率が増している。2020年3月11日時点の廃止件数は3,692件である(図2)。

都道府県別では、数が多いのは、東京都、北

海道、大阪府、沖縄県、福岡県、京都府である。

2020年3月11日時点で見ると、東京都は全国総数の35.5%、北海道が13.8%、大阪府が13.2%であり、この3都道府で6割以上を占めている。ただし、大阪府は2019年10月をピークに届出件数が減少しており、新規届出件数よりも廃業件数が多い状況が続いている(図3)。廃業件数は、東京都、大阪府、北海道、福岡県が多い(図4)。

大阪市では特区民泊の件数が多い。2020年3月末時点で、住宅宿泊事業法に基づく新法民泊は2,556件であるのに対し、特区民泊は3,496件である。2018年11月、2019年6月、2020年3月の3時点で推移をみると、2019年9月から2020年3月にかけて特区民泊の件数が大きく伸びている(図5、図6)。

旅館業法に基づく旅館・ホテルの数も増加している。ここでは札幌市(図7)、仙台市(図8)、金沢市(図9)、横浜市(図10)、神戸市(図11)、東京都港区(図12)、東京都新宿区(図13)、東京都台東区(図14)の例を挙げる。いずれの自治体も件数は増加しているが、傾向が異なる。仙台市、横浜市は、全体的に許可件数が少なく、年によってばらつきがあるが従前からの許可件数と近年の許可件数に大きな差異は見られない。一方、札幌市、金沢市、神戸市、東京の3区は2016年ころを境に旅館・ホテルや簡易宿所の数が急増している。札幌市や東京の3区ではホテル・旅館の数が圧倒的に多いが、2016年ころからは簡易宿所の数も目立ってきている。金沢市では、ホテル・旅館数よりも簡易宿所の数が圧倒的に多数である。

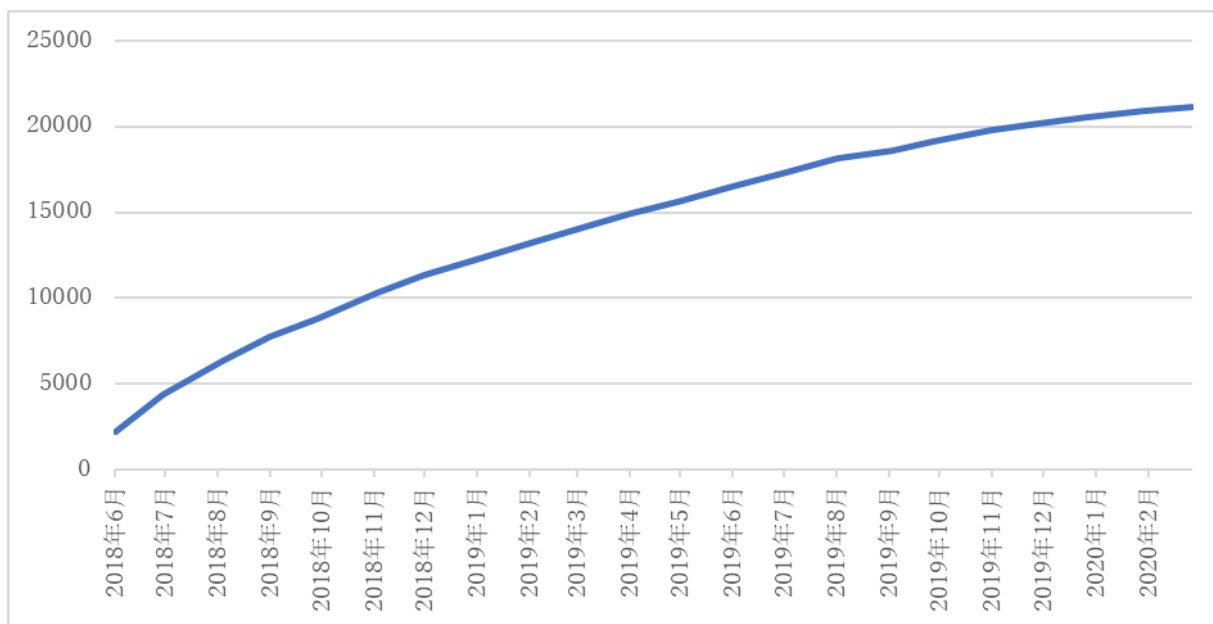


図1 住宅宿泊事業法に基づく受理済届出住宅件数（全国総数）

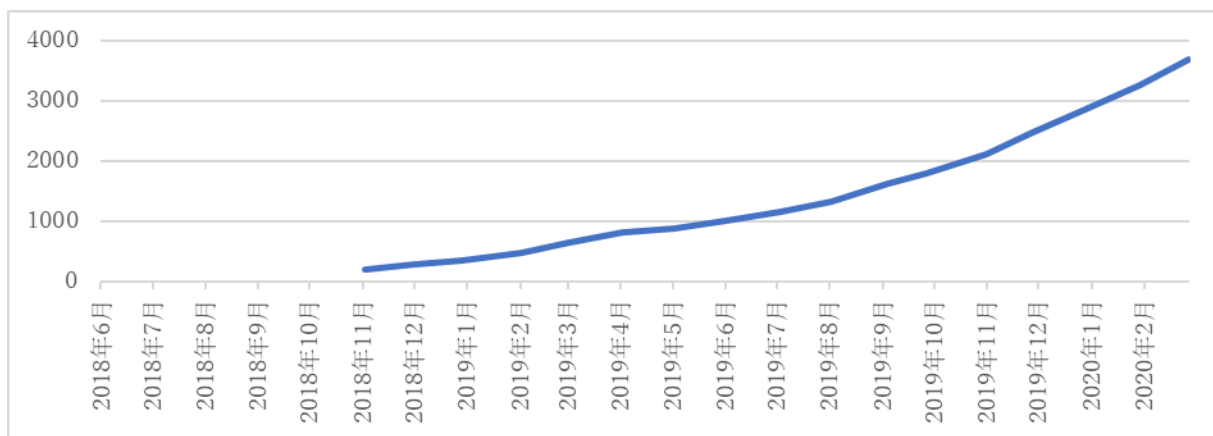


図2 住宅宿泊事業法に基づく事業廃止済件数（全国総数）

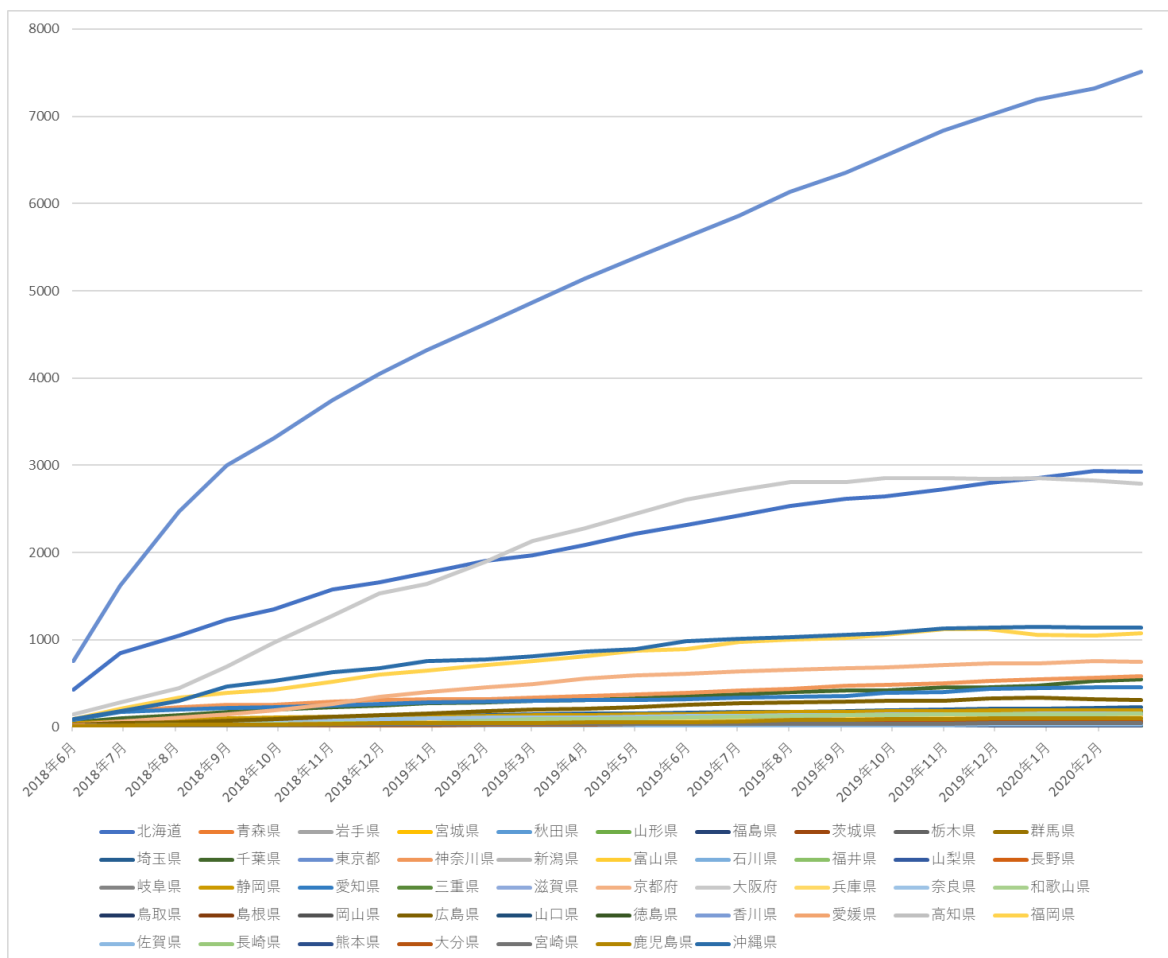


図3 住宅宿泊事業法に基づく受理済届出住宅件数（都道府県別）

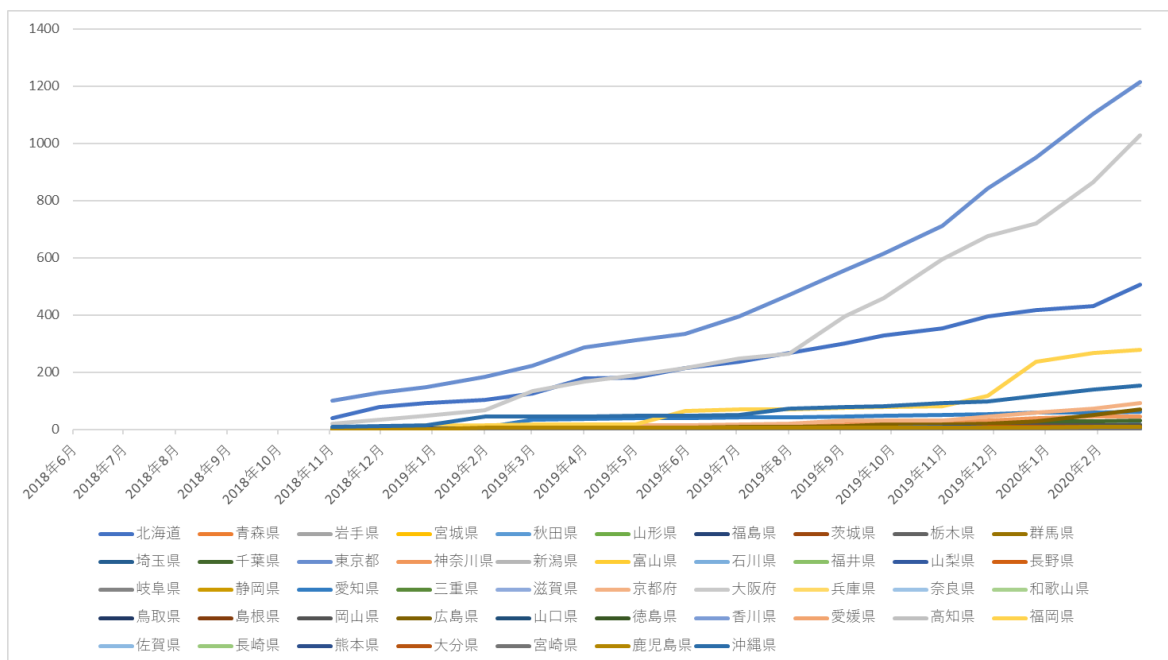


図4 住宅宿泊事業法に基づく事業廃止済件数（都道府県別）

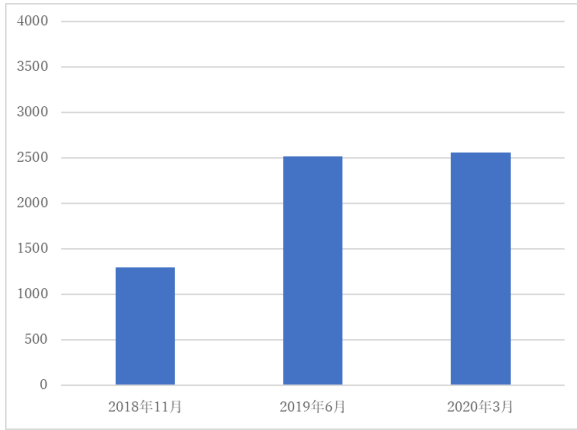


図5 新法民泊の件数（大阪市）

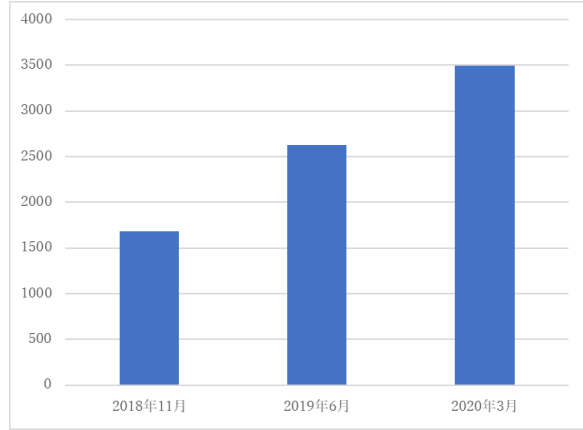


図6 特区民泊の件数（大阪市）

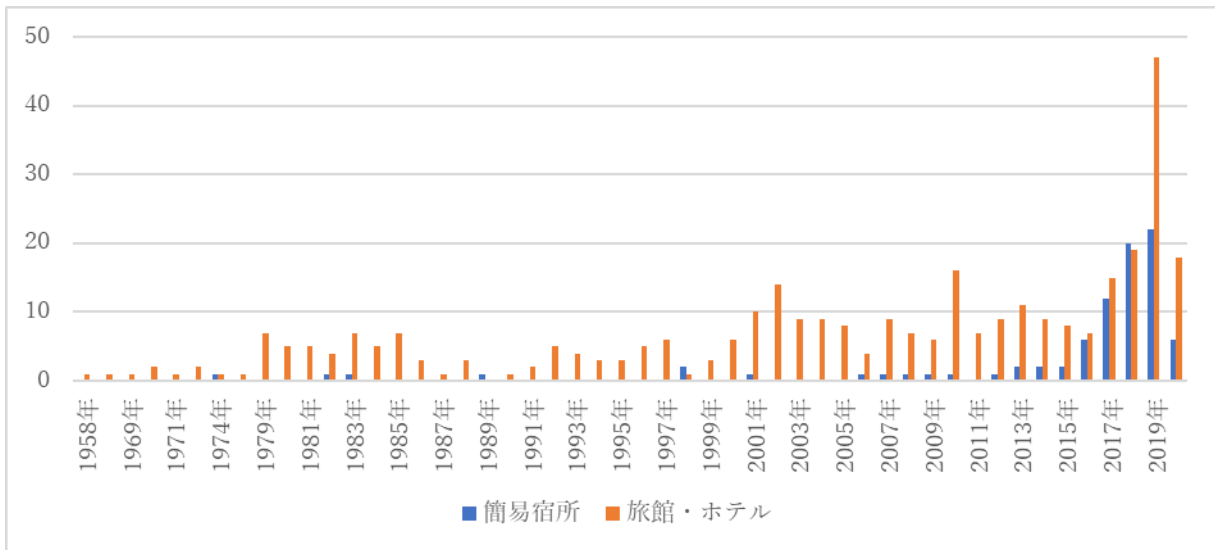


図7 旅館業法に基づくホテル・旅館・簡易宿所の件数（札幌市）

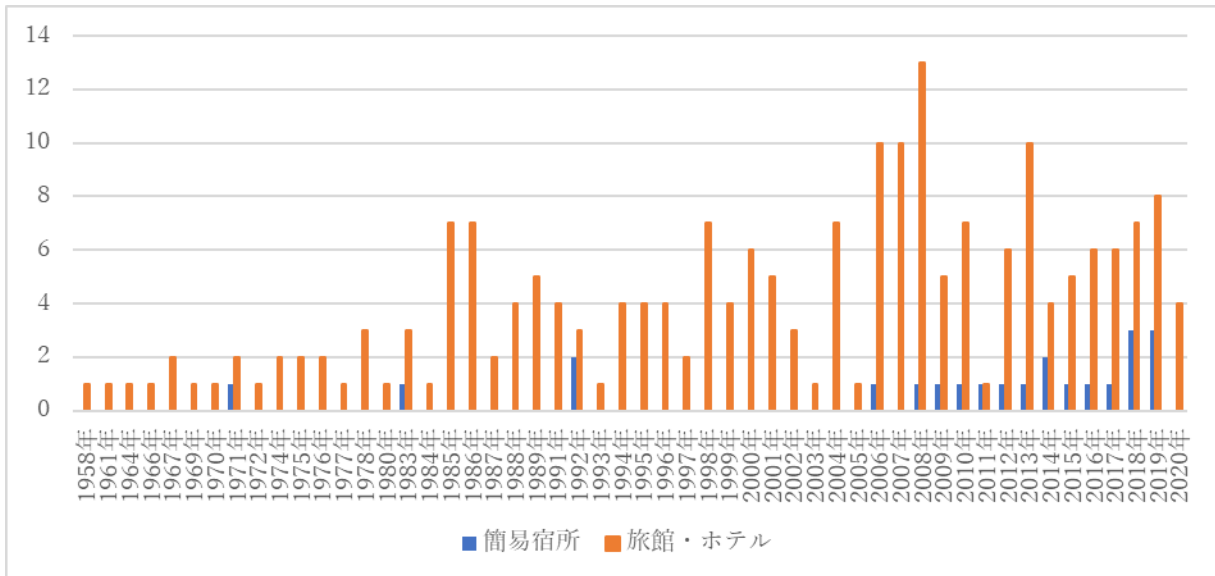


図8 旅館業法に基づくホテル・旅館・簡易宿所の件数（仙台市）

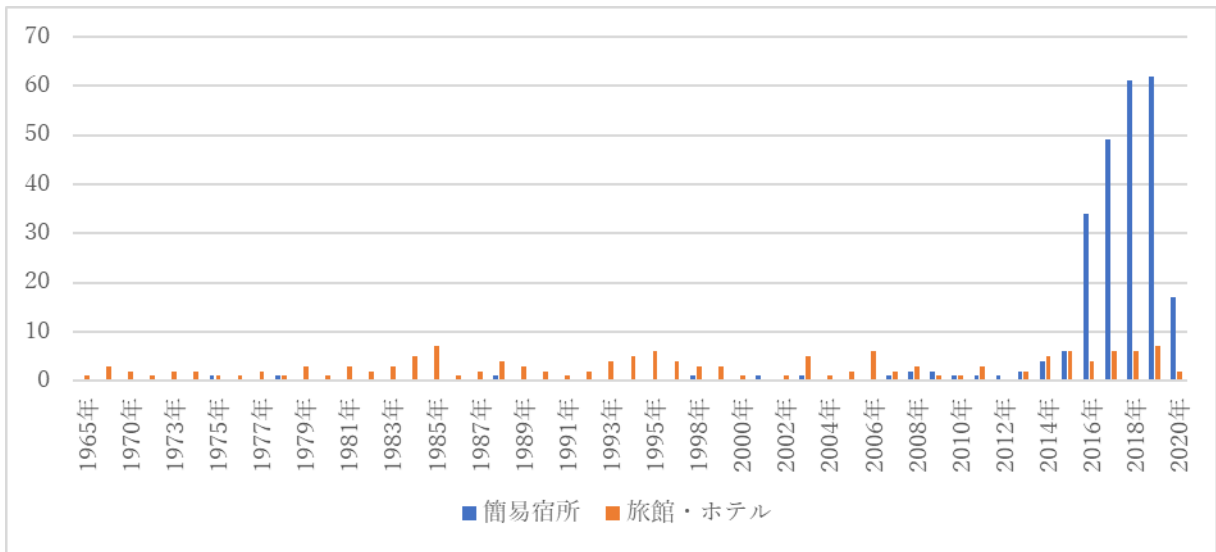


図9 旅館業法に基づくホテル・旅館・簡易宿所の件数（金沢市）

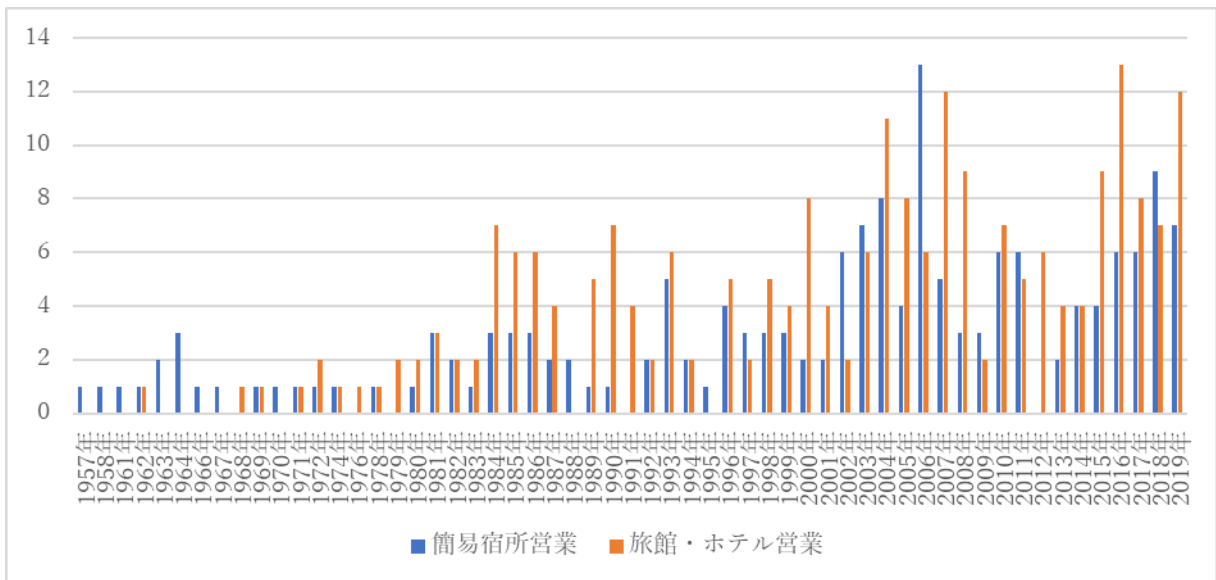


図10 旅館業法に基づくホテル・旅館・簡易宿所の件数（横浜市）

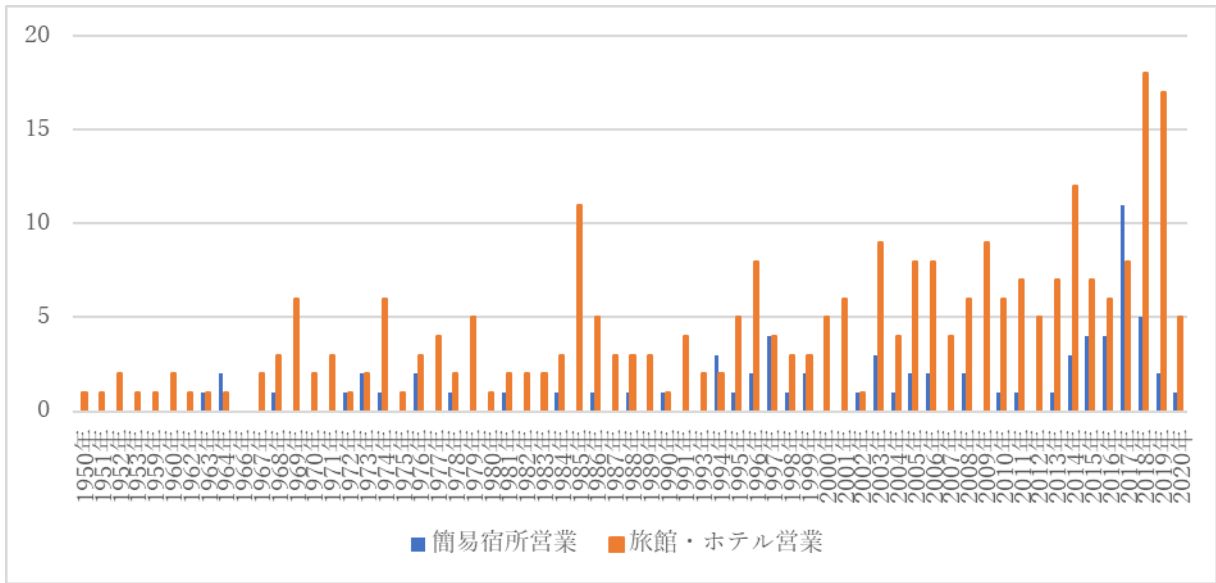


図 11 旅館業法に基づくホテル・旅館・簡易宿所の件数（神戸市）

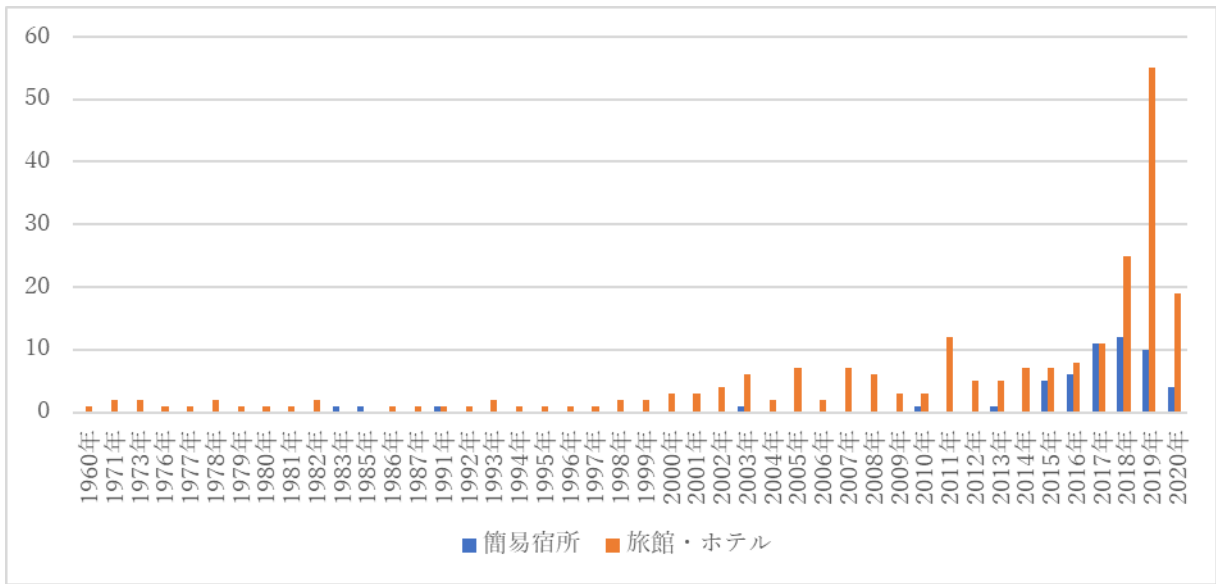


図 12 旅館業法に基づくホテル・旅館・簡易宿所の件数（東京都港区）

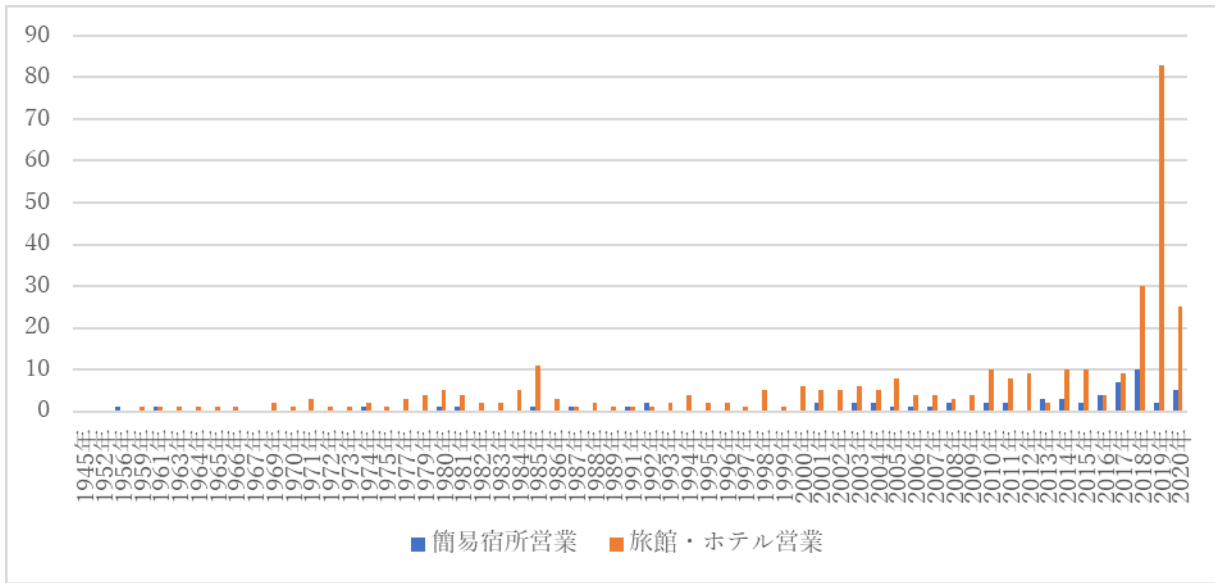


図 13 旅館業法に基づくホテル・旅館・簡易宿所の件数（東京都新宿区）

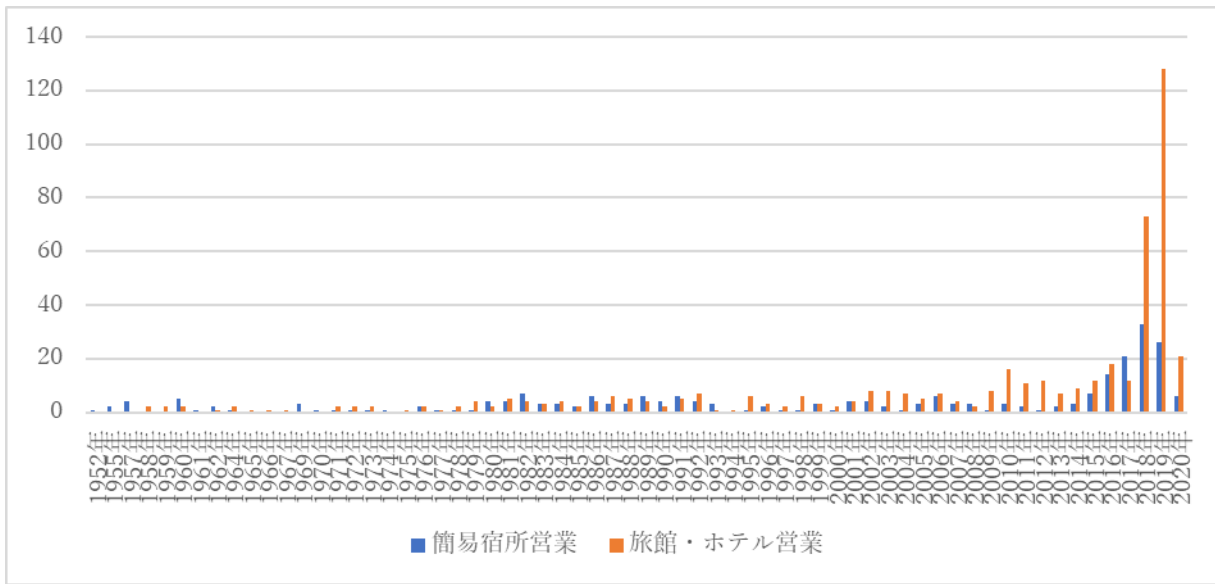


図 14 旅館業法に基づくホテル・旅館・簡易宿所の件数（東京都台東区）



(2) 民泊条例・ガイドライン等の整備状況と衛生管理に関する規制内容

### 1) 民泊条例の整備状況と内容

都道府県および保健所設置市（政令市、中核市等、特別区）の全 154 自治体の平成 31 年 4 月 1 日 時点における条例の整備状況は、条例を制定している自治体が 58、条例を制定していない自治体が 45、権限移譲しない自治体が 51 である。

条例を制定している自治体のうち、54 自治体は区域・期間制限を含む条例を制定しており、4 自治体（豊島区、八王子市、岐阜県、和歌山県）は区域・期間制限はせず、行為規制のみの条例を制定している。条例を制定していない自治体のうち墨田区については、区内の用途地域で住居専用地域に指定されている区域がないことから、区域・期間制限を行うための条例制定は実施していないとのことであった。なお、表 1 には記載していないが、沖縄県恩納村では、恩納村環境保全条例によって民泊の開発行為を独自に規制している。

区域・期間制限以外に条例で規制されている内容について、特に、環境への悪影響の防止（宿泊者への説明など）や宿泊者の衛生の確保に関する記載の有無を条文から判読し整理した（表 1）。生活環境への悪影響の防止（宿泊者への説明など）については、廃棄物、食品衛生、騒音、臭い、喫煙、火災、その他の項目に分けた。また、宿泊者の衛生の確保については、清掃、換気、害虫、寝具、備品、洗面所・水周り、トイレ、浴室、循環器浴槽、加湿器、その他の項目に分けた。

表 1 から明らかなように、いずれの項目にも関連する記載がない自治体が過半数（58 自治体中の 34 自治体）を占めている。

生活環境への悪影響の防止の中では、廃棄物に関する記載が最も多く、騒音、火災が続いた。

岐阜県や和歌山県では騒音について、パーティ・会食などを開かないことなど具体的な例示がある。ユニークな記載では、東京都港区がたばこルールを示している。また、千代田区は「安全で快適な千代田区的生活環境の整備に関する条例（平成 14 年）」の順守を課している。東京都中野区は食中毒の発生防止の観点から食事の提供についても条例に記載があるほか、防犯や災害対策にも触れている。

宿泊者の衛生確保について記載している条例はさらに少ないが、清掃や寝具、備品に関するものがある。清掃頻度やシーツ等の交換頻度などを具体的に示している自治体は少ない。京都府と京都市は多くの項目にわたって建築物衛生法に準ずるような内容のかなり具体的な記載をしている。害虫についての記載があるのはこの 2 自治体だけである。岐阜県は循環式浴槽や加湿器のメンテナンスについての記載がある。和歌山県も浴槽の手入れについて詳述している。また、和歌山県では、衛生管理に関する講習の受講を義務付けている。

### 2) ガイドラインの整備状況と内容

ガイドラインや手引き等を制定している自治体は 69 ある。うち、条例を策定していない自治体が 13 ある。条例を制定していない自治体では、指針や実施要綱という位置づけのものが多い。沖縄県では、教育旅行民泊（学校等が実施する教育旅行において、民家にて宿泊を伴う家業体験や生活・文化体験等を行う民泊）を実施しており、沖縄県独自の教育旅行民泊ブランドを構築していくことを目的に、沖縄における教育旅行民泊指針を策定している。大阪府は、住宅宿泊事業法に基づく民泊のガイドラインだけでなく、旅行業法に基づく民泊のガイドラインも別途作成している。

ガイドライン・手引き等の整理にあたっては、

届出に関する記載について、食事の提供と廃棄物の項目を設けた。生活環境への悪影響の防止

(宿泊者への説明など)については、条例と同様に、廃棄物、食品衛生、騒音、臭い、喫煙、火災、その他の項目に分けた。宿泊者の衛生の確保についても、条例と同様に、清掃、換気、害虫、寝具、備品、洗面所・水周り、トイレ、浴室、循環器浴槽、加湿器、その他の項目に分けたが、さらに感染症発生時の措置を加えた。

表2から、どのガイドライン・手引きも多岐にわたる項目の記載が見られた。

届出については、食事の提供に関して食品衛生窓口への届出を、廃棄物については廃棄物担当部署等への届出を促している。

生活環境への悪影響の防止については、廃棄物、騒音、火災に関する記載が多い。喫煙についての注意は条例に記載のあった東京都港区以外に7つの特別区を含む9つの自治体で記載がある。

宿泊者の衛生確保についても多くのガイドライン・手引き出た項目にわたる記載が見られるが、特に多いのは清掃、換気、寝具、備品、加湿器、循環器浴槽、害虫、感染症発生時の措置である。清掃、寝具、循環器浴槽、加湿器については、清掃・交換など手入れの頻度を具体的に記載しているものも多い。循環器浴槽や加湿器についてはレジオネラ症予防の観点から詳述な記載をしているところが多い。感染症発生時の措置としては、保健所への通知だけでなく医療機関の受診を促す記述も複数のガイドラインで見られる。飲用水の水質の安全について触れているガイドラインも少なくなかった。

### 3) 特区民泊条例の整備状況と内容

特区民泊条例は、特区民泊を実施している8つの自治体(千葉市、東京都大田区、新潟市、大阪府、大阪市、八尾市、寝屋川市、北九州市)のうち、八尾市と寝屋川市を除く6つの自治体で策定されている(表3)。

千葉市と大阪市の条例で、生活環境への悪化の防止のうち廃棄物、騒音、火災について簡単な記述がみられるほかは衛生管理に関する記載はみられない。

### 4) 特区民泊ガイドラインの整備状況と内容

特区民泊に関するガイドラインは、特区民泊を実施している8つの自治体(千葉市、東京都大田区、新潟市、大阪府、大阪市、八尾市、寝屋川市、北九州市)のすべてで策定されている(表4)。

生活環境への悪化の防止や宿泊者の安全の確保について、ほぼ全項目にわたって記載が見られる。ただし、特区民泊は賃貸借契約と同様の扱いで住宅のみを貸与するものであり、事業者からの食事の提供は一切想定されないことから、食品衛生に関する届出や注意喚起はない。

一方、住宅として提供するものであることから、居室の構造設備等についてはガイドラインでかなり細かく規定されている。

表1 民泊条例の整備状況

【条例】まとめ			○:記載あり		◎:独自ルールに記載あり																		
特徴的、具体的と思われるもの			●:数値、頻度の具体的な基準あり(例:宿泊者ごと)		△:頻度に記載あり(例:定期的に、常に、適当な等)																		
県	自治体名	臨時点(H31.4.1)では、条例制定を行っていない自治体(43自治体)	対応検討中の自治体(2自治体)	権限受譲済自治体(51自治体)	条例名	生活環境への悪影響の防止(宿泊者への説明など)								宿泊者の衛生の確保									
						廃棄物	食品衛生	騒音	臭い	喫煙	火災	その他	清掃	換気	害虫	寝具	備品	洗面所・水周り	トイレ	浴室	循環式浴槽	加温器	その他
北海道	北海道				北海道住宅宿泊事業の実施の制限に関する条例																		
	札幌市				札幌市住宅宿泊事業の実施の制限に関する条例																		
	函館市			○																			
	旭川市			○																			
	小樽市			○																			
青森県	青森市	○																					
	青森市			○																			
	八戸市			○																			
岩手県	岩手県				岩手県住宅宿泊事業実施要綱	○		○				○	○										
	盛岡市			○																			
宮城県	宮城県	○																					
	仙台市				仙台市住宅宿泊事業法の旅行に関する条例																		
秋田県	秋田県	○																					
	秋田市			○																			
山形県	山形県				山形県住宅宿泊事業の実施の制限に関する条例																		
	山形市			○																			
福島県	福島県				福島県住宅宿泊事業の実施の制限に関する条例																		
	郡山市			○																			
	いわき市			○																			
	福島市			○																			
茨城県	茨城県	○																					
栃木県	栃木県	○																					
	宇都宮市			○																			
群馬県	群馬県				群馬県住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する条例																		
	前橋市			○																			
	高崎市			○																			
埼玉県	埼玉県	○																					
	さいたま市			○																			
	熊谷市			○																			
	川崎市				川口市住宅宿泊事業を制限する区域及び期間を定める条例																		
千葉県	千葉県	○																					
	千葉市			○																			
	船橋市			○																			
	柏市			○																			
東京都	東京都	○																					
	千代田区				(仮称)千代田区住宅宿泊事業の実施に関する条例(素案)	○			○	○			◎	●						○		○(寝具と内容同)	
	中央区				住宅宿泊事業の適正な運営に関する条例	○																	
	港区				港区住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する条例	○	○					○(騒音と内容同)	◎		△	△(清掃と内容同)							
	新宿区				新宿区住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する条例	○																	
	文京区				文京区住宅宿泊事業の運営に関する条例	○																	
	台東区				東京都台東区住宅宿泊事業の運営に関する条例	○			○	○		○											
	墨田区	○																					
	江東区				江東区住宅宿泊事業の適正な運営に関する条例	○																	
	品川区				品川区住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する条例	◎																	
	目黒区				目黒区住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する条例	○																	
	大田区				大田区住宅宿泊事業法施行条例							○											
	世田谷区				世田谷区住宅宿泊事業の適正な運営に関する条例																		
	渋谷区				渋谷区住宅宿泊事業の適正な運営に関する条例	○		○				◎											
	中野区				中野区住宅宿泊事業の適正な実施の確保に関する条例	○	○					◎											
	杉並区				杉並区住宅宿泊事業の実施の制限に関する条例																		
	豊島区				豊島区住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する条例	◎								△	△(清掃と内容同)			●				○	
北区	北区	○																					
	荒川区				荒川区住宅宿泊事業の運営に関する条例	○																	
	板橋区				東京都板橋区住宅宿泊事業を実施する区域及び期間の制限を定める条例																		
	練馬区				練馬区住宅宿泊事業の適正な運営に関する条例	○			○				△					●	●				
	足立区				足立区における住宅宿泊事業の実施に関する条例	◎																	
	葛飾区	○																					
	江戸川区	○																					

表 1 (続き)

県	自治体名	現時点(H31.4.1)では、条例制定を行っていないこととしている自治体(43自治体)	対応検討中の自治体(2自治体)	権限委譲しない自治体(51自治体)	条例名	生活環境への悪影響の防止(宿泊者への説明など)						宿泊者の衛生の確保														
						廃棄物	食品衛生	騒音	臭い	喫煙	火災	その他	清掃	換気	害虫	寝具	備品	洗面所・水周り	トイレ	浴室	循環式浴槽	加温器	その他			
	八王子市				八王子市住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する条例	○		○																		
	町田市	○																								
神奈川県	神奈川県				住宅宿泊事業法第18条の規定による住宅宿泊事業の実施の制限に関する条例																					
	横浜市				横浜市住宅宿泊事業の実施に関する条例																					
	川崎市	○																								
	相模原市	○																								
	横浜青葉市	○																								
	藤沢市	○																								
新潟県	新潟県				新潟県住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する条例																					
	新潟市	○																								
富山県	富山県	○																								
	富山市		○																							
石川県	石川県		○																							
	金沢市				金沢市住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する条例																					
福井県	福井県	○																								
	福井市			○																						
山梨県	山梨県	○																								
	甲府市			○																						
長野県	長野県				長野県住宅宿泊事業の適正な実施に関する条例	○																				
	長野市			○																						
岐阜県	岐阜県				岐阜県住宅宿泊事業条例	○																				
	岐阜市			○																						
静岡県	静岡県				平成30年3月28日静岡県条例第18号																					
	静岡市			○																						
愛知県	愛知県	○																								
	名古屋市				名古屋市住宅宿泊事業の実施の制限に関する条例																					
	豊橋市	○																								
	豊田市			○																						
三重県	三重県				住宅宿泊事業法施行条例																					
	四日市市			○																						
滋賀県	滋賀県				滋賀県住宅宿泊事業の実施の制限に関する条例(仮称)要綱(案)について																					
	大津市			○																						
京都府	京都府				京都府住宅宿泊事業の適切な実施の確保等に関する条例																					
	京都市				京都府住宅宿泊事業の適正な運営を確保するための措置に関する条例																					
大阪府	大阪府	○																								
	大阪市				大阪市住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する条例																					
	堺市				堺市住宅宿泊事業に関する条例																					
	枚方市	○																								
	八尾市	○																								
	寝屋川市				寝屋川市住宅宿泊事業法施行条例																					
兵庫県	兵庫県				神戸市住宅宿泊事業の実施の制限等に関する条例			○																		
	神戸市				神戸市住宅宿泊事業の実施の制限等に関する条例			○																		
	姫路市				姫路市住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する条例(仮称)																					
	尼崎市				尼崎市住宅宿泊事業に関する条例																					
奈良県	西宮市				西宮市住宅宿泊事業法施行条例																					
	明石市				明石市住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する条例																					
	奈良県				奈良県住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する条例																					
	奈良市				奈良市住宅宿泊事業の実施の制限等に関する条例			○				○														
和歌山県	和歌山県				和歌山県住宅宿泊事業法施行条例	○			◎		◎	◎														
	和歌山市			○																						
鳥取県	鳥取県	○																								
	鳥取市	○																								

表1 (続き)

県	自治体名	現時点(H31.4.1)では、条例制定を行っていない自治体(43自治体)	対応検討中の自治体(2自治体)	権限委譲しない自治体(51自治体)	条例名	生活環境への悪影響の防止(宿泊者への説明など)								宿泊者の衛生の確保														
						廃棄物	食品衛生	騒音	臭い	喫煙	火災	その他	清掃	換気	害虫	寝具	備品	洗面所・水回り	トイレ	浴室	循環式浴槽	加湿器	その他					
鳥取県	鳥取県				鳥取県住宅宿泊事業の適正な実施の確保に関する条例																							
	松江市			○																								
岡山県	岡山市	○																										
	倉敷市	○			指図指針あり 倉敷市住宅宿泊事業法施行条例																							
広島県	広島県	○																										
	広島市	○																										
	呉市			○																								
	福山市			○																								
山口県	山口県	○																										
	下関市			○																								
徳島県	徳島県	○																										
香川県	香川県	○																										
	高松市			○																								
愛媛県	愛媛県	○																										
	松山市			○																								
高知県	高知県				高知県住宅宿泊事業法に基づく住宅宿泊事業の実施の制限に関する条例																							
	高知市				高知市住宅宿泊事業法に基づく住宅宿泊事業の実施の制限に関する条例																							
福岡県	福岡県	○																										
	福岡市			○																								
	北九州市			○																								
	久留米市			○																								
	大牟田市			○																								
佐賀県	佐賀県	○																										
長崎県	長崎県	○			実施要綱あり																							
	長崎市			○																								
	佐世保市			○																								
熊本県	熊本県	○																										
	熊本市			○																								
大分県	大分県	○																										
	大分市			○																								
宮崎県	宮崎県	○																										
	宮崎市			○																								
鹿児島県	鹿児島県	○																										
	鹿児島市			○																								
沖縄県	沖縄県				沖縄県住宅宿泊事業の実施の制限に関する条例																							
	那覇市				那覇市住宅宿泊事業の実施の制限に関する条例																							

表2 民泊のガイドラインの整備状況

【ガイドライン・手引き】まとめ				○:記載あり	◎:独自ルールの記載あり																						
特徴的、具体的と思われるもの				●:数値、頻度の具体的な基準あり(例:・宿泊者ごと、1週間に1回以上等)	△:頻度の記載あり(例:・定期的に、常に、適当な等)																						
				届出その他		生活環境への悪影響の防止(宿泊者への説明)							宿泊者の衛生の確保														
県	自治体名	規程点(H31.4.1)では、条例制定を行っていないこととしている自治体(A3自治体)	対応検討中の自治体(B自治体)	権限委譲していない自治体(S1自治体)	ガイドライン・手引き名	食事の提供	医薬物	医薬物	食品衛生	騒音	臭い	喫煙	火災	その他	清掃	換気	害虫	寝具	備品	台所	洗面所・水回り	トイレ	浴室・浴槽	調理式浴槽	加湿器	感染症発生時の措置	その他
北海道	北海道				北海道民泊の手引き			○	○						△	△(清掃と内容同)	△(清掃と内容同)	●	△(清掃と内容同)					●(調理式浴槽と内容同)	○	○	
	札幌市				札幌市民泊の手引き			○	○						△	△(清掃と内容同)	△(清掃と内容同)	●	△(清掃と内容同)					●(調理式浴槽と内容同)	○	○	
	帯広市			○																							
	旭川市			○																							
	小樽市			○																							
青森県	青森県	○																									
	青森市			○																							
	八戸市			○																							
岩手県	岩手県				住宅宿泊事業(民泊)の手引き書			○	○						△	△(清掃と内容同)	△(清掃と内容同)	●	△(清掃と内容同)			●		●(浴室・浴槽と内容同)	○		
	盛岡市			○																							
宮城県	宮城県	○																									
	仙台市				住宅宿泊事業(民泊)事業実施開始後に必要なこと	○	○	○	○	○					△	△(清掃と内容同)	●(寝具と内容同)	●	△(清掃と内容同)		◎		●			○	◎
秋田県	秋田県	○																									
	秋田市			○																							
山形県	山形県				住宅宿泊事業の手引き	○	○	○	○	○					△	△(清掃と内容同)		●	△(清掃と内容同)					●(調理式浴槽と内容同)	○	◎	
	山形市			○																							
福島県	福島県				住宅宿泊事業(民泊)の手引き書	○	○	○	○	○					△	△(清掃と内容同)	△(清掃と内容同)	●	△(清掃と内容同)				◎	◎	○		
	郡山市			○																							
	いわき市			○																							
	福島市			○																							
茨城県	茨城県	○			住宅宿泊事業(民泊)多知める方へのご案内			○	○	○					△	△(清掃と内容同)	△(清掃と内容同)	●	△(清掃と内容同)				●	△	○	○	
					(参考資料)レジオネラ菌の発生防止について																					◎	
栃木県	栃木県	○																									
	宇都宮市			○																							
群馬県	群馬県																										
	前橋市			○																							
	高崎市			○																							
埼玉県	埼玉県	○																									
	さいたま市			○																							
	越谷市			○																							
	川越市			○																							
	川口市				住宅宿泊事業を始めた方へ	○		○	○	○					△	△(清掃と内容同)	△(清掃と内容同)	●	△(清掃と内容同)				△		△(調理式浴槽と内容同)		
千葉県	千葉県	○																									
	千葉市			○																							
	船橋市			○																							
	柏市			○																							
東京都	東京都	○			東京都における住宅宿泊事業の実施運営に関するガイドライン	○	◎	○	○	○	◎	◎	◎	◎	●	△	○	●	○		△			●	◎(調理式浴槽と内容同)	○	
	千代田区				千代田区住宅宿泊事業の実施運営に関するガイドライン	○	◎	○	○	◎	◎	◎	◎	◎	●	△	◎	●	●		△			●	◎	○	●
	中央区				中央区住宅宿泊事業の適正な運営に関する要綱	○	◎	○	○	◎	◎	◎	◎	◎	●	△	◎	●	●		△			●	◎	○	◎
	港区				住宅宿泊事業に関する手引	○	◎	○	○	◎	◎	◎	◎	◎	●	△	◎	●	●		△			●	◎(調理式浴槽と内容同)	○	
	新宿区				新宿区住宅宿泊事業ルールブック	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	●	△	◎	◎	◎		△			●	◎(調理式浴槽と内容同)	○	◎
	文京区				文京区における住宅宿泊事業ガイドライン	○	◎	○	○	◎	◎	◎	◎	◎	●	△	◎	◎	◎		△			●	◎(調理式浴槽と内容同)	○	
	台東区				住宅宿泊事業のてびき	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	●	△	◎	◎	◎		△			●	◎(調理式浴槽と内容同)	○	
	豊田区	○			住宅宿泊事業の実施運営に関するガイドライン	○	◎	○	○	◎	◎	◎	◎	◎	●	△	◎	◎	◎		△			●	◎(調理式浴槽と内容同)	○	
	江東区				江東区住宅宿泊事業の適正な運営に関するガイドライン	○	◎	○	○	◎	◎	◎	◎	◎	●	△	◎	◎	◎		△			●	◎(調理式浴槽と内容同)	○	
	品川区				品川区における住宅宿泊事業の実施運営に関するガイドライン	○	◎	○	○	◎	◎	◎	◎	◎	●	△	◎	◎	◎		△			●	◎(調理式浴槽と内容同)	○	
	目黒区				住宅宿泊事業ハンドブック	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	●	△	◎	◎	◎		△			●	◎(調理式浴槽と内容同)	○	
	大田区				大田区における住宅宿泊事業に関するガイドライン	○	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	●	△	◎	◎	◎		△			●	◎(調理式浴槽と内容同)	○	
	世田谷区				世田谷区における住宅宿泊事業の実施運営に関するガイドライン	○	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	●	△	◎	◎	◎		△			●	◎(調理式浴槽と内容同)	○	
	渋谷区				渋谷区住宅宿泊事業(民泊)届出に関する案内と事業者の要綱	○	◎	○	◎	◎	◎	◎	◎	◎	●	△	◎	◎	◎		△			●	◎(調理式浴槽と内容同)	◎	
	中野区				民泊開設のてびき	○	◎								○												
	杉並区				杉並区住宅宿泊事業の適正な実施運営に関するガイドライン	○	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	●	△	◎	◎	◎		△			●	◎(調理式浴槽と内容同)	○	
	豊島区				住宅宿泊事業の手引き			◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	●	△	◎	◎	◎		△			●	◎(調理式浴槽と内容同)	○	
	北区	○			東京都北区住宅宿泊事業法事務取扱及び実施運営要綱	○	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	●	△	◎	◎	◎		△			●	◎(調理式浴槽と内容同)	○	
	荒川区				住宅宿泊事業のてびき	○	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	●	△	◎	◎	◎		△			●	◎(調理式浴槽と内容同)	○	
	板橋区				東京都板橋区における住宅宿泊事業法に関する実施要綱	○	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	●	△	◎	◎	◎		△			●	◎(調理式浴槽と内容同)	○	
	練馬区				住宅宿泊事業法の民泊手引き		◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	●	△	◎	◎	◎					●	◎(調理式浴槽と内容同)	○	

表2 (続き)

都道府県	自治体名	都道府県(43.4.1)では、条例制定を行わないこととしている自治体(43自治体)	対応検討中の自治体(2自治体)	権限委譲しない自治体(51自治体)	ガイドライン・手引き名	生活環境への影響の防止(宿泊者への説明)											宿泊者の衛生の確保										
						食事の提供	医薬品	医薬品	食品衛生	騒音	臭い	喫煙	火災	その他	清掃	換気	害虫	寝具	備品	台所	洗面所・水回り	トイレ	浴室・浴槽	調理式浴槽	加温式浴槽	感染発生時の措置	その他
東京都	足立区				足立区における住宅宿泊事業の実施運営に関するガイドライン	○	◎	○	○	◎					○	●	△	○	●	○		△		●	●	○	○
東京都	葛飾区	○			葛飾区における住宅宿泊事業の実施運営に関するガイドライン	○	○	○	○	◎	(騒音と内容同)				○	●	△	○	●	○		△	●	●	○	○	
東京都	江戸川区	○			江戸川区における住宅宿泊事業の実施運営に関するガイドライン	○	○	◎	○	◎					○	●	△	○	●	○		△	●	●	○	○	
東京都	八王子市				八王子市住宅宿泊事業ガイドライン	○	○	◎	○	○					○	●	△	○	●	○		△	●	●	○	○	
東京都	野田市	○																									
神奈川県	神奈川県				住宅宿泊事業の適正な運営に関する指針					○					○	○	△	○	●	○		○	○	○	○	○	
神奈川県	横浜市				「住宅宿泊事業(民泊)」を行うとしての方へ	○	◎	○	○	○					○	○	△	○	○			○	○	○	○	○	
神奈川県	川崎市	○																									
神奈川県	相模原市	○																									
神奈川県	横浜国立大学	○																									
神奈川県	藤沢市	○																									
神奈川県	茅ヶ崎市	○																									
新潟県	新潟県				新潟県住宅宿泊事業の手引き		○	○	○	○							△	(清掃と内容同)					●	○	○	○	
新潟県	新潟市	○																									
富山県	富山県	○																									
富山県	富山市	○																									
石川県	石川県	○																									
石川県	金沢市				住宅宿泊事業の営業について					○																	
福井県	福井県	○																									
福井県	福井市																										
山梨県	山梨県	○																									
山梨県	甲府市																										
長野県	長野県				長野県住宅宿泊事業の適正な実施に関する条例施行規則					○																	
長野県	長野市	○																									
岐阜県	岐阜県				住宅宿泊事業の手引き(住宅宿泊事業者向け)	○				○													●	○	○	○	
岐阜県	岐阜市	○																									
静岡県	静岡県				住宅宿泊事業者の手引き(宿泊事業者向け)					○													●	○	○	○	
静岡県	静岡市	○																									
静岡県	浜松市	○																									
愛知県	愛知県	○			住宅宿泊事業を始める方へ												○	(清掃と内容同)	○	●	○	(害虫と内容同)	●	○	○	○	
愛知県	名古屋市				住宅宿泊事業法の適用に関する要綱					○														●	○	○	
愛知県	名古屋市				名古屋市内で住宅宿泊事業(民泊)を始める方へ					○														●	○	○	
愛知県	豊田市	○																									
愛知県	岡崎市	○																									
三重県	三重県				住宅宿泊事業の手引き(第二版)	◎	○																				
三重県	四日市市	○																									
滋賀県	滋賀県				住宅宿泊事業に関するガイドライン	○	○	◎	◎	◎	◎						△	(清掃と内容同)	○	●	○	△	(清掃と内容同)	○	○	○	
滋賀県	大津市	○																									
京都府	京都府				京都府住宅宿泊事業の適切な実施の確保に関する条例及び施行規則に係る運用要領(ガイドライン)																		●	○	○	○	
京都府	京都市				京都市住宅宿泊事業の適正な運営を確保するための措置に関する規則		○	◎	◎					◎													
大阪府	大阪府	○			民泊に関するガイドライン(旅館業法編)	○	○																		○	○	
大阪府	大阪府				住宅宿泊事業法に関する大阪府ガイドライン					◎							△	(清掃と内容同)	△	(清掃と内容同)	○		○	●	○	○	
大阪府	大阪市				住宅宿泊事業に関するガイドライン		◎	○	◎	◎														●	○	○	
大阪府	堺市				住宅宿泊事業者の届出に関する手引き	○	◎	○	○	◎															○	○	
大阪府	枚方市	○																									
大阪府	八尾市	○			住宅宿泊事業法に関するガイドライン					◎														●	○	○	
大阪府	寝屋川市				住宅宿泊事業法に関する寝屋川市ガイドライン					◎														●	○	○	
大阪府	高槻市	○																									
大阪府	東大阪市	○																									
大阪府	豊中市	○																									
兵庫県	兵庫県				住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する条例施行規則																						
兵庫県	神戸市				住宅宿泊事業の届出にあつてのガイドブック	○	まる	○	○	◎							△	(清掃と内容同)	△	(清掃と内容同)	○		○	●	○	○	
兵庫県	姫路市				姫路市における住宅宿泊事業の手引き～いっしょに「民泊」を適法に行うために～	○	○	○	○	○																	
兵庫県	尼崎市				住宅宿泊事業に係る事業開始までのフロー(届出までの流れ)					○																	
兵庫県	西宮市				西宮市住宅宿泊事業法施行規則			○																			





表4 特区民泊のガイドラインの整備状況

【ガイドライン・手引き】特区民泊のまとめ		○:記載あり										◎:独自ルールの記載あり															
特徴的、具体的と思われるもの		●:数値、頻度の具体的な基準あり(例:宿泊者ごと、1週間に1回以上等)										△:頻度の記載あり(例:定期的に、常に、適当な等)															
県	自治体名	ガイドライン・手引き名	食事の提供	医薬品	医薬品	食品衛生	騒音	臭い	喫煙	火災	その他	清掃	換気	害虫	寝具	備品	照明	台所	洗面所	給水施設	トイレ	浴室・浴槽	洗濯式浴槽	加湿器	感染症発生時の措置	その他	
千葉県	千葉市特区分	千葉市商業施設特別区域外国人滞在施設経営事業に関するガイドライン			◎			○				●		△	●	●		●		●							
東京都	大田区特区分	大田区商業施設特別区域外国人滞在施設経営事業に関するガイドライン	●	○		○			○						●(医薬品と内容同じ)												
新潟県	新潟市特区分	国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に関するガイドライン		○		○			○			●				◎		●(清掃と内容同じ)	●(清掃と内容同じ)			●(清掃と内容同じ)					
大阪府	大坂府特区分	国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に関するガイドライン	○	○		○		○(医薬品と内容同じ)		○		△	△	△	●		●	○	△	●	○	△			●	○	
大阪府	大坂市特区分	国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に関するガイドライン	○	○		○		○(医薬品と内容同じ)		○	○	△	△	△	●		△		△	△	○	△			○	○	
八尾市	八尾市特区分	国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に関するガイドライン	○	○		○		○(医薬品と内容同じ)		○	○	△	△	△	●		●		△	●	○	△			●	○	
堺市	堺市特区分	国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に関するガイドライン	○	○		○		○(医薬品と内容同じ)		○	○				●										●		
福岡県	北九州市	国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に関するガイドライン		○				○(医薬品と内容同じ)		○	○	△			○	○									○		

		居室の構造設備等																				
県	面積	施設	区画	設備	換気・防湿	採光	照明	排水	冷暖房	台所	浴室	便所	洗面設備	使用水	器具等	寝具	カープールの椅子	収納家具	調理器具	清掃用具	その他	
千葉県	○	○	○	△	△	○	●	△	○	○	○	△	○	○	○	△	△(寝具と内容同じ)	△(寝具と内容同じ)	○	△		
東京都	◎															●						
新潟県	◎	○	○	○	△	●		△	○	●	△	△	△	○		●				○		
大阪府				○	△			●		●	○	●				○						
	○			○	△			●		●	○					○						
	○			○	△			●		●	○					○						
福岡県	◎	○	○	○	△	△(換気・防湿と同じ)	△(換気・防湿と同じ)	△(換気・防湿と同じ)	△(換気・防湿と同じ)	○	○	○	○	○	○	○	○(器具等と内容同じ)	○(器具等と内容同じ)	○(器具等と内容同じ)	○(器具等と内容同じ)	○(器具等と内容同じ)	○

		居室の構造設備等																					
県	自治体名	面積	施設	区画	設備	換気・防湿	採光	照明	排水	冷暖房	台所	浴室	便所	洗面設備	使用水	器具等	寝具	カープールの椅子	収納家具	調理器具	清掃用具	その他	
千葉県	千葉市特区分	○	○	○	△	△	○	●	△	○	○	○	△	○	○	○	△	△(寝具と内容同じ)	△(寝具と内容同じ)	○	△		
東京都	大田区特区分	◎															●						
新潟県	新潟市特区分	◎	○	○	○	△	●		△	○	●	△	△	△	○		●				○		
大阪府	大坂府特区分				○	△			●		●	○	●				○						
	大坂市特区分	○		○	○	△			●		●	○					○						
	八尾市	○			○	△			●		●	○					○						
	堺市特区分				○	△			●		●	○					○						
福岡県	北九州市	◎	○	○	○	△	△(換気・防湿と同じ)	△(換気・防湿と同じ)	△(換気・防湿と同じ)	△(換気・防湿と同じ)	○	○	○	○	○	○	○	○(器具等と内容同じ)	○(器具等と内容同じ)	○(器具等と内容同じ)	○(器具等と内容同じ)	○(器具等と内容同じ)	○

## D. 考察

### (1) 民泊の届出の動向

住宅宿泊事業法の施行状況（届出件数、廃止件数）を見ると、一貫して増加しているが、2019年後半から届出件数の増加は鈍化しており、逆に廃止件数の伸びが大きくなっている。2020年3月11日時点の届出件数に対する廃止件数は17.4%であり、6件に1件が廃止していることになる。都道府県別では、大阪府や福岡県の廃業件数が大きい。2020年3月11日時点の届出件数に対する廃止件数は、東京都が16.2%、大阪府が36.8%、北海道が17.3%、福岡県が25.9%であり、大阪府や福岡県で廃業の割合が高い。大阪市では、区民泊の件数が2019年後半から伸びていることと併せて考えると、大阪府の新法民泊で廃業したもののうち、特区民泊に転換したケースは多いと推測される。

旅館業法に基づくホテル・旅館や簡易宿所も増加しているが、ホテル・旅館等の増加の背景には、東京オリンピック・パラリンピック2020の開催があると思われる。2016年は住宅宿泊事業法が施行される2年前で、民泊サービスの提供が仲介業者を介して普及し始めた時期でもあることから、ホテル・旅館や簡易宿所の許可を取り民泊として営業しているものが相当数あるとみられる。また、住宅宿泊事業法の施行と同時に旅館業法が改正されたことにより、旅館・ホテルの登録が行いやすくなったことも影響していると考えられる。とくに最低客室数が撤廃され1室からでも開業できるようになったことや、玄関帳場基準が緩和され、一定の要件を満たす場合は玄関帳場又はフロントを設置しないことができるようになったことが、旅館・ホテルの登録が増えた要因であろう。建物が立地する場所の用途地域が住居専用地域でない場合は、旅館・ホテルとして許可を得たほうが、住宅宿泊事業で課せられている営業期

間の制限がないというメリットがある。なお、旅館・ホテルとして登録するか、簡易宿所として登録するかは、事業者の意図や経営判断にもよるが、自治体が誘導している可能性もある。なお、旅館・ホテルと簡易宿所の差は、旅館・ホテルが1室あたり7平方メートル以上であるのに対し、簡易宿所は1人当たり面積が3.3平方メートル以上である点と、旅館・ホテルは1室あたりの定員が決まっているが簡易宿所は1室あたりの定員の定めがない点であり、簡易宿所は狭小な物件でも要件を満たしやすいが、定員による客の調整は旅館・ホテルの方が勝手が良いと思われる。

一方、1室からでも営業可能で帳場が設置されていない旅館・ホテルは、近隣や利用者からすれば住宅宿泊事業に基づく民泊と区別がつきにくい。民泊には標識の設置義務があり、旅館・ホテルにはそれが無いことから、近隣住民にすれば違法民泊との誤解を与えている状況も見られる。

民泊ポータルサイトでは、民泊を住宅宿泊事業法による新法民泊、特区民泊、旅館業法による簡易宿所の3種に分けて紹介しているが、実際には旅館業法に基づく旅館・ホテルとして許可を得ながら住宅と同じ構造で営業している民泊も多数存在していると思われる。1室型や1棟型の旅館・ホテルの動向にも注視する必要がある。

### (2) 条例・ガイドラインと衛生管理

都道府県及び保健所設置市（政令市、中核市等、特別区）の全154自治体のうち、民泊条例を制定している自治体は58自治体であり、約3分の1（37.7%）である。ガイドライン・手引き等の作成は69自治体であり、44.8%である。

条例策定のもっぱらの目的は、住宅宿泊事業

に基づく民泊は旅館業法のホテル・旅館や簡易宿所と異なり住居専用地域でも開業できるため、近隣住民とのトラブルが懸念されることから、区域・期間制限を行うことである。したがって、住居専用地域がない東京都墨田区では、条例制定は行わないこととしている。沖縄県恩納村では、民泊条例ではなく環境保全条例で開発規制を行っており、区域制限については都市計画法など他法・他条例を根拠とすることも可能である。

条例やガイドラインは、自治体の民泊に対する方針を示すものであり、届出を行う事業者に対して適正な運営・維持管理方法を示すとともに、届出業務を処理する自治体職員にとっても業務を遂行する上での参考となるものである。事業者への助言・指導を行ううえでも根拠として提示することができる。このように考えると、届出・相談窓口業務を行う自治体においては、条例やガイドラインは作成されていることが望ましい。

一方、本研究の関心である衛生管理という視点から、現行の民泊条例を点検すると、そのほとんどで具体的な記載がない。ガイドラインや手引きでは多岐項目にわたり記載があるが、自治体によって網羅している項目にばらつきがあり、また具体性にも欠ける。清掃や換気、寝具の交換等の頻度などは「定期的に」や「常に」という記載が目立ち曖昧である。

ガイドライン・手引き等については、現在は事業者向けに作成されているものが多いと思われるが、実際に衛生管理に携わるのは委託を受けた管理業者やさらにそこから委託を受けた清掃業者である場合が多く、実務に携わる人々に向けたガイドライン・手引きの整備も必要であると考え。また、民泊は宿泊者の管理に委ねる部分も多い。特に特区民泊は滞在中の管理はすべて宿泊者が行うこととなる。したが

って、清掃等具体的管理業務を請け負う事業者や宿泊者向けの衛生管理に関する手引きも必要であると考え。

和歌山県の条例では、衛生管理に関する講習の受講を課しているが、このような教育・啓発についても、条例やガイドラインによる充実が望まれる。

## E. 結論

民泊の届出件数は落ち着きを見せ始めている。住宅宿泊事業から旅館業や特区民泊への転換を図る動きもあり、とくに旅館・ホテルの許可を取りながら1室・1棟型で運営している民泊について注視が必要である。これまでは届出に関する相談や届出受理等の手続きに追われていたが、今後は運営や衛生管理、感染症対策などに対する相談・指導業務へと体制を移行させていく時期に来ていると思われる。

条例については、近隣住民とのトラブル予防のために区域・期間制限を貸す目的で制定されているものが多く、衛生管理に関する具体的記載に乏しいものが多い。適切な民泊運営を構築することを目的に管理業務に携わる事業者や清掃業者、あるいは宿泊者向けの手引や啓発資料の作成・配布、講習会等の企画などが必要である。

## F. 研究発表

### 1. 論文発表

- 1) 阪東美智子. 民泊における環境衛生面に関する課題. 生活と環境. 2019 ; 64(8) (通巻 760 号):12-17.

### 2. 学会発表

- 1) 阪東美智子. 民泊に対する自治体の取組み—民泊条例の制定状況と民泊相談体制—. 第78回日本公衆衛生学会総会 ;

2019.10.23-25 ; 高知. 抄録集 P-2103-6.	なし
G. 知的財産権の出願・登録状況(予定を含む。)	3.その他
1. 特許取得	なし
なし	
2. 実用新案登録	