

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

民泊サービスにおける衛生管理等に関する研究

平成29年度 総括・分担研究報告書

研究代表者 阪東 美智子

平成30（2018）年5月

## 目 次

I. 総括研究報告		
民泊サービスにおける衛生管理等に関する研究	-----	1
阪東美智子		
II. 分担研究報告		
1. 民泊物件の分布と建物特性の類型化に関する研究	-----	9
松村嘉久		
2. 民泊施設の室内環境の実態把握に関する研究	-----	27
山田裕巳、本間義規		
3. 民泊の衛生管理と事業者意識の実態把握に関する研究	-----	39
堀田祐三子、阪東美智子		
(資料) 簡易宿所（および民泊）の衛生管理に関する実態調査 調査票		
4. 主要都市における保健衛生当局の取組みに関する研究	-----	76
阪東美智子、堀田祐三子、松村嘉久、大崎元、向山晴子、松本珠美、杉浦正彦		
5. 海外における民泊の課題と対策に関する研究	-----	88
阪東美智子、川田菜穂子		
III. 研究成果の刊行に関する一覧表	-----	98

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）  
総括研究報告書

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。

本研究では、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い、衛生管理の実態を把握した。また、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。

民泊物件の分布と建物特性に関する調査では、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。

室内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・管理不足による蒸しや汚染など清掃由来の問題があることが確認できた。

民泊事業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。また事業規模が小さいことによる維持管理の難しさが想像される。

東京都大田区と京都市の衛生部局の取組みについては、独自ルールの設定により地域住民の安心・安全を優先していることが衛生管理面については国のガイドラインの枠を超えるものは見られない。

民泊物件が多いパリでは、従前から短期貸し制度があるなど日本とは制度が異なるが、急増する民泊に対して監査の強化や電子登録制度が導入されていた。民泊の課題は主に賃貸住宅市場への影響や市街地での人口減少、住民税や宿泊税の徴収などとして認識されており、治安や衛生については、関心や価値観が日本とは異なるため、現在のところは大きな問題として認識されていない。住宅の格付け制度があり、民泊登録の基準には適用されていないが、衛生管理において影響は少なくないと思われる。

#### 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・杉並保健所 所長

#### 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日から施行される。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。民泊についてルールづくりや規制を求める論説は、「わたしの構想No.23 民泊到来、問われる日本」（NIRA総合研究開発機構、2016.5）や、「民泊は都市をどう変えるか」（森聖太、『住宅会議』、2016.10）などに散見される。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、業態や違法性などの把握にとどまっている。また、平成29年1月に東京大学とAirbnbが民泊に関する共同研究を開始することが発表されたが、民泊を活用した地域活性化の手法の検討や経済波及効果の予測などが主なテーマであり、衛生管理面に関するテーマは想定されていない。

住宅宿泊事業法は、住宅を活用した宿泊サービスに対するものであり、ホテル・旅館を対象とする既存の旅館業法とは別の法制度である。法律の施行後もその状況に応じた見直しが必要に応じて行われることとされている。本研究は、このような動向に鑑み、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

平成29年度は、住宅宿泊事業法施行前の簡易宿所や特区民泊の動向について文献や資料収集により整理するほか、以下の方法により実測調査や事業者に対するアンケート調査を行い、衛生管理の実態を把握する。また、京都市

や大田区など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する。

1) 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、当該街区における全民泊の物件情報を民泊登録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。

2) 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、CO<sub>2</sub>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。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。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。

3) 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、2000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。また、運営・管理者にインタビュー調査を行い、質問紙調査の結果を補足する。

4) 主要な自治体(簡易宿所の登録物件数が多く独自調査を実施している京都市、民泊特区の東京都大田区)の民泊の衛生管理措置や保健衛生当局の取組み状況について、保健所等を対象にインタビュー調査を実施し、取組みの現状と課題を整理する。

5) 民泊の衛生管理に参考となるフランス・パリとイギリス・ロンドンの状況を文献調査や関係者等へのインタビュー調査から整理する。パリとロンドンはいずれもオリンピックの開催(予定)地であり、民泊物件数も多いことから選定した。

(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の承認を得たうえで実施している。

## C. 研究結果

(1) 民泊物件の分布と建物特性の類型化に関する研究

調査対象地域をJR新今宮駅周辺と阿倍野・天王寺区の二つのエリアに限定し、全てのAirbnb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・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。Airbnbが仲介する民泊物件は、旅館業法上の免許を有する物件、特区民泊の認可を受けた物件、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。

## (2) 民泊施設の室内環境の実態把握に関する研究

民泊 10 件、ホテル 4 件について、構法・プラン、住居面積、宿泊関連費用、改修の有無を目視で確認した。室内環境測定結果から、民泊はホテルより換気回数、CO<sub>2</sub> 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。相対湿度に関しては、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。一方、ホテルは機械換気により、数時間程度で居室と同程度の相対湿度に低下した。同様に、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。アレルゲン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。

## (3) 民泊の衛生管理と事業者意識の実態把握に関する研究

登録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。

2016 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。施設規模としては、総定員数で見ると 10 名以下が 76.0%、うち 5 名以下が 40.4%であり、比較的小規模施設が大半を占めている。延床面積では 90 m<sup>2</sup>未満が 59.0%であった。開業前の建物用途が住宅である割合が 59.7%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。施設が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 1 棟貸しが多いため、基本的に滞在期間中は客の自主管理に委ね、客の入れ替わり時に清掃を行うケースが約 4 割、ドミトリ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点検も対策もしていないが約 3 割あった。

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・毛布の洗濯は頻度を決めていないとの回答が約 4 割で、約 5 割が年に少なくとも 1 回程度の洗濯をしていた。

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 回程度清掃していたが、空気清浄機と加湿器は設置率が低く、清掃もしていないとの回答が約 2 割あった。

浴室はほぼすべての施設に備わっており、浴槽を有するところではユニットバスを含め住宅用のものが使われている。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。衛生管理のガイドラインである「旅館業における衛生等管理要領」の内容については、少しは知っている、よく知っている、を合わせると 6 割強だが、ガイドラインを認識しないまま高い自己評価をしている施設も 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(客室、管理者駐在等)にそれぞれ特徴があり、衛生管理方法に若干の違いをもたらしていた。

#### (4) 主要都市における保健衛生当局の取り組みに関する研究

大田区の特徴は、独自の規則・ガイドラインを策定し、認定に必要な要件を明示していることで、着実な認定手続きを遂行することにより、認定施設の質の担保を図っている。

また、既存ホテル・旅館と連携し、民泊業務の一部(鍵の受け渡しや対面による本人確認、ハウスルールの説明)を既存のホテル旅館に委託する試行をしている。

京都市は、京都府警とも連携し指導を進めるとともに、『民泊』対策プロジェクトチームを立ち上げ、さらに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る。また、「京都市民泊施設実態調査」を実施し、民泊の課題を取りまとめている。

調査後は、「民泊通報・相談窓口」の設置、「京都市旅館業施設における安心安全及び地域の生活環境との調和の確保に関する指導要綱」の策定、違法な「民泊」施設の適正化指導の強化に向けた民間委託による調査の開始、京都市内の分譲マンション管理組合に民泊に関する管理規約の見直しを周知、「京都市にふさわしい民泊の在り方検討会議」の開催、民泊も

課税対象とした宿泊税を創設するための条例案の議会での審議など、様々な取り組みを実施している。また、条例・規則により独自ルールを設け、厳しく民泊を指導している。

#### (5) 海外における民泊の課題と対策に関する研究

パリでは Airbnb 等のプラットフォームが入る以前から短期貸しの制度があり、観光用家具付貸家が「家主不在型」、貸部屋民宿が「家主滞在型」の民泊に相当すると考えられる。このほかに季節貸しの制度もある。観光用家具付貸家は、主たる住居を貸し出す場合は 120 日以下しか貸すことができないが届出は不要である。主たる住居でない場合は通常は届け出を必要としている。貸部屋民宿の場合は要件として毎日の清掃や衛生・安全面の管理が課せられている。

フランスにおける民泊の課題は、主として賃貸住宅市場への影響や市街地での人口減少、住民税や宿泊税の徴収などとして認識されている。治安や衛生に対する関心や価値観が日本とは異なっているため、トコジラミなどの問題は生じているが、衛生管理は所有者等個人の管理の範疇と捉えられており、現在のところは大きな問題とはなっていない。

短期貸しが与える損害として、騒音やごみ捨てなどアパートのルールを守らないという問題もある。フランスでは所有権法に準拠して所有者の権利は厳しく保護されており、別の所有者の住宅の使用について異議を申し立てることはできず、短期貸しを禁止する場合、すべての共同所有者が全員一致する必要がある。

民泊に対する対策として、2017 年 12 月から登録制度が導入されており、未登録物件については民泊仲介サイトに削除勧告をしたり罰金を科しているが、現時点では未登録物件が 8~9 割を占めている状況である。違法民泊には

監査を強化することで対応しており、約5%が違法物件として摘発されている。

#### D. 考察

##### (1) 民泊物件の分布と建物特性の類型化に関する研究

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、外観から四か判別できないが「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。

今後は、住宅宿泊事業法の施行で、闇民泊が増える危険性と、違法民泊を現場で摘発する仕組みの重要性が高まることから、これらに対する喫緊の対応策の検討が必要である。

##### (2) 民泊施設の室内環境の実態把握に関する研究

今回の調査においては「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。その結果、「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。このことから、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。

次に「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。

##### (3) 民泊の衛生管理と事業者意識の実態把握に関する研究

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(客室、共有空間、スタッフ駐在体制等)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といった部分、とくに既述のように目に見えない部分への対応を控えたり、避けたりすることにつながることで危惧される。

##### (4) 主要都市における保健衛生当局の取り組み



に関する研究

大田区・京都市とも民泊に対する独自ルールを設定し、対応していた。ともに重視しているのは、地域住民の生活環境の安心・安全であり、衛生管理面については国のガイドラインを超える具体的な項目や手法は示されていない。大田区で参考となるのは、ホテル・旅館と連携し、民泊業務の一部(鍵の受け渡しや対面による本人確認、ハウスルールの説明)を既存のホテル旅館に委託していることである。一方、京都市で参考になるのは、関係部局が連携しプロジェクトチームを立ち上げて対応を行っていることである。これらの対策は衛生管理面にも一定の効果があると考えられるが、衛生管理項目や手法についての取組みはあまり意識されていない。今後、感染症の発生等があった場合の対応などについて検討が必要である。

(5) 海外における民泊の課題と対策に関する研究

フランスの住宅は、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、「適正な住宅」が定義されている。短期貸し住宅にはこれらの義務や基準は適用されていないが、そもそもの住宅の性能が評価されていることにより、短期貸し市場でも一定程度の基準の住宅が流通すると考えられる。日本にはフランスのような「適正な住宅」の評価・格付けはないが、同様のシステムを民泊の登録住宅の要件として設定することは検討の余地があると思われる。

ロンドンについては、十分な情報が得られなかったことから、次年度に報告をする。

## E . 結論

本研究では、民泊サービスの衛生管理等に関

する研究の初年度として、実態把握に重点を置き、以下のような知見を得た。

民泊物件の分布と建物特性に関する調査では、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。

次に室内環境の実測調査から、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・管理不足による蒸しや汚染など清掃由来の問題があることが確認できた。

民泊事業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。また事業規模が小さいことによる維持管理の難しさが想像される。

東京都大田区と京都市の衛生部局の取組みについては、独自ルールの設定により地域住民の安心・安全を優先していることが衛生管理面については国のガイドラインの枠を超えるものは見られない。

民泊物件が多いパリでは、従前から短期貸し制度があるなど日本とは制度が異なるが、急増する民泊に対して監査の強化や電子登録制度が導入されていた。民泊の課題は主に賃貸住宅市場への影響や市街地での人口減少、住民税や宿泊税の徴収などとして認識されており、治安や衛生については、関心や価値観が日本とは異なるため、現在のところは大きな問題として認識されていない。住宅の格付け制度があり、民泊登録の基準には適用されていないが、衛生管理において影響は少なくないと思われる。

次年度ではさらに研究を進め、上記の知見を踏まえて衛生管理項目や具体的手法を考案し、衛生管理等のチェックシートや啓発リーフレ

ットなどを作成して、民泊事業者や衛生管理局に提供する予定である。

F．健康危険情報

特記事項なし

G．研究発表

なし

H．知的財産権の出願・登録状況

なし

#### 【参考文献】

- 1) NIRA 総合研究開発機構．わたしの構想 No.23 民泊到来、問われる日本．2016.5．
- 2) 市川拓也．注目の ” 民泊 ” 制度を巡る考察 ( 2 ) , 大和総研 DIR , 2016.
- 3) 佐伯優仁 , 小中諒 . 住宅宿泊事業法について . ARES 不動産証券化ジャーナル Vol.38 . 94-100 . 2017 .
- 4) 中林浩 . 民泊新法の問題 . 安住処 No.156 ( 日本住宅会議関西会議 生活空間研究所 ) . 5-6 . 2017 .
- 5) 生川慶一郎 . 民泊に関する京都市の取組み最前線 . 住宅会議 98 号 . 37-40 . 2016.10 .
- 6) 森聖太 . 民泊は都市をどう変えるか . 住宅会議 . 98 号 . 33-36 . 2016.10 .

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

民泊物件の分布と建物特性の類型化に関する研究

研究分担者 松村嘉久 阪南大学国際観光学部教授

研究要旨

本稿の目的は、民泊物件が立地する場所を特定し、民泊に活用される建物の特性から、民泊物件の類型化を試みることにある。まず調査対象地域を JR 新今宮駅周辺と阿倍野・天王寺区の二つのエリアに限定し、全ての Airbnb 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。結果、JR 新今宮駅周辺の民泊物件 1,163 件中の 738 件、阿倍野・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。Airbnb が仲介する民泊物件は、旅館業法上の免許を有する物件、特区民泊の認可を受けた物件、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。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と指摘された。今後は、住宅宿泊事業法の施行で、闇民泊が増える危険性と、違法民泊を現場で摘発する仕組みの重要性が高まる。

A．研究目的

本研究班の目的は、民泊サービスにおける衛生管理等のあり方を明らかにすることであり、そのなかで、松村の役割は、民泊に活用される建物の特性を把握することにある。民泊に関しては、平成29年6月に住宅宿泊事業法が公布される以前から、日本各地で半ば公然と「民泊」が運営を始め、法令よりも実態が先行する、という法治国家とは信じ難いような異常事態に陥った。

住宅宿泊事業法が施行される平成30年6月まで、日本で合法的な民泊は、国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業のもと認定を受けたいわゆる特区民泊のみで、その立地は東京都大田区および大阪市に限定されている。特区民泊以外の民泊は、厳密に言うならば、2018年5

月現在で、旅館業法に何らかの形で違反しているか、違反していると疑われる存在である。ところが、大阪市内で認定された特区民泊の数は、平成30年3月末でも604件しかないが<sup>1</sup>、大手民泊登録仲介サイトのAirbnbは、平成29年12月末で大阪市内に12,368件ものリスティングを掲載する状況にあった<sup>2</sup>。

実態として、民泊の名目で運営されている施設のほとんどは、2018年5月現在、適法性に欠ける状態にあり、現行の旅館業法違反で摘発される可能性も否定できず、それを恐れているのが実情であろう。結果として、民泊を登録仲介する事業者も、民泊を運営する事業者や個人も、その内実を明らかにしなくなった。民泊登録仲介事業者は、善意の第三者の立場を確保するため、個々の民泊物件の適法性をめぐる内実はあ

えて確認しないで、ホストとゲストの責任のもと、両者を仲介する。民泊運営者は、ある意味で匿名性が確保でき、正確な場所が特定されないからこそ、民泊登録仲介サイトを積極的に活用して集客を図っている。

そのような状況から、民泊サービスにおける衛生管理のあり方や、民泊に活用される建物の特性を追求しようとしても、つまるところ、特区民泊以外は、その物件がどこに存在するのか、その正確な場所が把握できないため、研究対象へアプローチすらできない。加えて、民泊運営者側は、適法性に欠ける状態を認識しているからであろうか、民泊利用者以外からのアプローチやまなざしを嫌う傾向が強い。

民泊に活用される建物の特性に迫るためには、まず何よりも、現在運営されている民泊がどこにあるのか、どのような物件なのかを把握することから始めなければならない。そこで、本研究では、ほぼ唯一の手がかりである民泊登録仲介サイトAirbnbで公開されている情報から、民泊運営をめぐる実態がどうなっているのかに迫りたい。具体的には、まず大阪市内の特定地域において、Airbnbが公開しているリスティング情報から、民泊に活用されている建物がどのくらい特定できるのか試みる。そして、特定できた民泊物件から、建物などハード面からの分類、家主同居の有無や運営方法などソフト面からの分類を提示し、今後の民泊をめぐる問題についてまとめたい。

## B．研究方法

### 1．問題の所在

既述したよう、住宅宿泊事業法がまだ施行されていない2018年5月現在、大阪市内で民泊の営業認定が下りているのは、いわゆる特区民泊のみ（2018年3月末で604件）であり、それ以外の合法的な民泊は、法律がまだないから

存在し得ない。しかしながら、Airbnbだけでなく、ほとんどの民泊登録仲介サイトが、特区民泊以外の適法性に欠ける物件も登録仲介しているのが実情である。住宅宿泊事業法が施行される前の現在、民泊の実態として注目されるべきは、特区民泊はもちろんのこと、むしろ現場で実際に「民泊」として運営されている物件の内実である。現時点で適法性に欠ける民泊が、住宅宿泊事業法の施行にともない、どのような対応をするのか、現時点での民泊の内実を把握しておかなければ、その効果を検証することすらできない。本研究の目的である民泊の建物ほかハード面の特性や、運営実態などソフト面からの分類なども、民泊の正確な場所が分からなければ、とうてい分析すらできない。

そこで、本研究は、まず調査対象地域を限定して、代表的な民泊登録仲介サイトのAirbnbに掲載されている物件情報、いわゆるリスティング（Listing）の全て収集し、その分析を進めていくなから、合法的なものも適法性に欠けるものも含めて、一般に「民泊」と呼ばれているものの内実に迫る。続いて、一連の作業で正確な地理情報が判明し、物件の場所が特定できた民泊に関しては、現地へ赴き、周辺の環境や建物を観察し、民泊運営の実態を探りたい。

### 2．調査対象地域の概観

調査対象地域としては、JR新今宮駅周辺と阿倍野・天王寺区の二つのエリアを選択した。まずJR新今宮駅周辺エリアであるが、当地域は、大阪市を代表する商業集積地であり、観光目的地でもあり、旅館業法の免許を得た簡易宿所が集積する国際的宿泊拠点でもある。具体的には、JR新今宮駅を中心に半径750mの円を描き、その域内を調査研究対象とした。この地域は大阪市のなかでも交通至便で、特に民泊が多いところとして知られている。域内には、通

天閣を中心とする歓楽街の新世界、かつては釜ヶ崎と呼ばれ、日雇い労働者のまちから外国人旅行者も集うまちへと変貌を遂げた「あいりん地域」の簡易宿所街も含まれる（図1参照）。西成区の山王1・2丁目は、戦前からの非戦災建造物も残る木造低層の老朽住宅街で、あいりん労働福祉センター周辺は簡易宿所と福祉マンションが混在し、狭い地域のなかで様々な住環境が並存しているエリアである。調査対象地域は、行政区域で言うならば、浪速区、西成区を中心に、隣接する阿倍野区や天王寺区の一部も含まれる。

もうひとつの阿倍野・天王寺区エリアは、近鉄阿部野橋駅・JR天王寺駅周辺および近鉄上本町駅周辺に商業施設が集積するものの、大阪市内でも比較的良質な住宅街や敷地の広い会社町が、商業施設の周辺に展開する。特に、阿倍野区南部は、大阪市を代表する高級住宅街である。



図1 新世界からあいりん地域にかけての空間編成

### 3. 民泊物件情報の収集方法

次に、民泊物件情報をどのように収集したの

かについて述べたい。Airbnbのウェブサイトでは、資料1のように、仲介物件のリスティングの右隣に、リスティングと対応した地図が掲載されている。



資料1 Airbnbのウェブサイト

Airbnbのリスティングには、ひとつのリスティングに対して、必ずひとつのID番号が与えられている。個々のリスティングを開けば、<https://www.airbnb.jp/rooms/1234567?location>(以下省略)となっていて、この場合なら、ID番号は1234567で、これがリスティングと対応している。

本研究では2017年8月から9月にかけて、調査対象地域限定で、Airbnbサイトの地図に掲載されているリスティングを全て開き、ID番号およびリスティング情報の収集を行った。リスティングは、ホストの判断で、Airbnbに掲載するのかもしれないのか、リアルタイムで操作できるが、それは画面上で出すか出さないかの問題であり、リスティングはAirbnbに登録されたままである。ID番号の収集作業は2017年9月末で締め切り、JR新今宮駅周辺で1,163件、阿倍野・天王寺区で556件のリスティングを収集し、それらを調査対象とした。

また、Airbnb登録仲介物件を比較検討するため、リスティング情報のなかから、特に、ホストの名前(自己申告で決して実名ではない)、ホストがメンバーになった時期、建物の種類(一軒家なのか共同住宅なのか)、部屋貸しの形態(貸し切りなのか相部屋なのか)、ゲスト

定員数,基本料金,部屋料金,清掃料金,最低宿泊日数などの項目を抽出し,データベースとして利用できるよう,エクセルで一覧表の作成を試みた。

#### 4 . Airbnb の物件登録の内実とホストの戦略

宿泊施設や民泊の登録仲介サイトは数多く存在し,それぞれが独自の登録条件を設定している。Airbnb の民泊物件登録で最も問題となるのが,登録時に,物件の適法性,具体的には旅館業法の免許保有を確認しない点と,正確な住所や地理情報の記入を義務付けていない点である。よって, Airbnb のリスティングには,民泊物件の場所を特定できる情報は,掲載されない。

2017年9月現在, Airbnb のリスティングを作成する際,住所や地理情報に関しては任意記入であり,適法性に問題が無い宿泊施設や特区民泊が,たとえ正確な住所を記入したとしても,ウェブサイト画面上のそのような枠がなく反映されない。適法性に欠ける民泊は当然,正確な住所を書かない傾向が強い。以上のような事情から, Airbnb 側も自らが仲介する民泊物件の正確な地理情報は把握していない。また, Airbnb の地図に示される位置情報(宿泊料金記載のアイコン)も,リスティングを作成したホスト側が任意に置ける。加えて, Airbnb はあくまでも登録仲介サイトなので,登録は基本的にホストの自己申告かつ自己責任で行い,その内容を改めて Airbnb 側が確認するようなことはしない。ゲストはホストと直接交渉する訳であるが,ゲスト側に登録の内実を事前確認する術はなく,ホスト側のいわば自己申告を信じるしかない。登録内容と内実がかけ離れていたら,ゲストはレビューにその事実を書き込めるが,それがほぼ唯一の対抗手段である。

このような物件登録基準のもと,民泊を運営

するホストは様々な戦略を立てて, Airbnb でゲストの集客を試みる。複数のリスティング保有者からの聞き取り調査から,いくつかの戦略の実例を示したい。

まず,適法性に欠ける民泊は, Airbnb の地図上のアイコンの位置を,意図的に正確な場所とは異なるところに置くことが多い。アイコンを置いた位置に他人の民家が存在する場合,その民家のドアを外国人旅行者がたびたびノックすることになり,近隣とのトラブルの原因となる。民泊の適法性とは関係なく,集客戦略として,実際の物件の位置と異なる場所へアイコンを置く場合もある。例えば,実際の民泊の立地が駅から遠くアプローチし難いようなところにあっても,アイコンは駅周辺の分かりやすいところに置くような事例である。Airbnb の地図のアイコンの位置は全く信頼できない。

次に, Airbnb 側が登録物件とリスティングの内実を確認しないため,民泊運営者側はひとつの物件で複数のリスティングを作成して誘客を図ることもできる。極論すれば,実際の物件が存在しなくても,全く架空でリスティングを作成することもできる。民泊運営者のなかには,ひとつの物件で複数のリスティングとアイコンを登録して,アイコンを別々の場所において誘客力を高める戦略をとる者もいる。また,民泊の定員が3名以上の場合は,1名か2名を定員とするリスティングと,宿泊人数を選択できるリスティング,貸し切り専用のリスティングなど,複数のリスティングを登録して集客を試みる事例も多い。

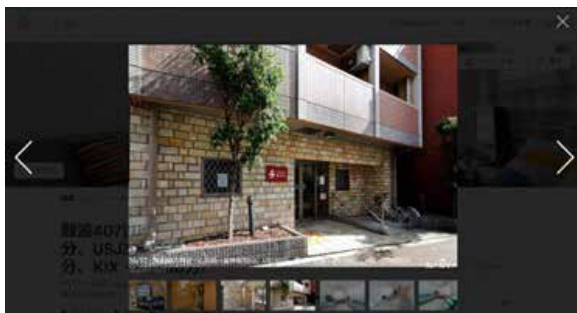
ホスト側は, Airbnb 以外の Booking.com などにも物件を登録して,複数の集客チャンネルを駆使するので,オーバーブッキングの可能性は高まる。そのため, Airbnb はオーバーブッキングなどでゲストが宿泊できなかった場合,ホスト側にペナルティを科しているが,オーバ

ーブッキングの可能性が高まって、複数の集客チャンネルとリスティングをやり繰りしようとするホストは絶えない。

Airbnb のこのような運営理念やリスティング登録基準が、結果として、大阪市内で適法性の欠ける民泊を急増させ、民泊の正確な場所が分からずスマホを持ってさまよう外国人旅行者を増やし、近隣の生活者とのトラブルを発生させる誘因になった点は見逃せない。

## 5. 民泊物件の場所を特定する方法

一般に、Airbnb のリスティング情報を詳しく吟味すると、民泊の場所や建物、さらに稀ではあるが、その住所や部屋番号まで特定できる場合もある。既述したように、Airbnb サイトの地図はあてにならない。民泊の特定につながる主なリスティング情報は、物件を紹介する写真と、ゲストが評価とともに残すレビューの記述である。個々のリスティングで自らの物件を紹介する写真は、ホスト側が撮影したものを掲載するので、信頼性は担保されていないが、ゲスト獲得、稼働率アップに大きく影響する重要な情報と認識されている。宿泊したゲストが残すレビューは、ホスト側が勝手に操作できない数少ない情報である。



資料2 マンション名の写る紹介写真

物件を紹介する写真から物件を特定できる最も分かりやすい事例は、そのなかにマンション名が入った玄関などの写真が含まれている場合である。最寄り駅から物件までの道筋を詳

しく紹介する図が掲載されていて、そのなかでマンション名も書かれているような場合もある。例えば、Airbnb のリスティングにあった資料2の写真には、玄関の入口の横にマンション名が見え、住宅地図や現地調査で正確な場所が特定できる。マンション名が写り込んでいなくても、マンション外観の写真から、どのマンションか特定できることも多い。

物件紹介の写真として、ベランダやバルコニーからの風景や眺望が掲載されていることもよくある。調査対象地域の地理を熟知していれば、かなり高い確率で、ベランダの形状や写真の風景から、物件の場所が特定できる。例えば、資料3の写真、ベランダの形状や建物の外壁や配管の様子に特徴があり、風景に住所のわかる学校や病院が写り込んでいる。このような場合は、現地調査へ赴き、目視で物件を特定し、玄関や駐輪場で民泊の痕跡を探れば、たいてい民泊運営の実態が判明する。



資料3 ベランダから見える風景の紹介写真

物件紹介の写真には、部屋内の設備や間取り、バス・トイレ、キッチンの様子などもよく掲載される。調査対象地域を限定しているので、域内の賃貸物件情報を熟知していれば、そこから読み取れる間取りや建物の構造などから、どの物件が特定できる場合も少なくない。また、ゲストが書き残したレビューのなかに、「1階がファミリーマートで便利」とか、「線路のすぐ横で騒音がすごかった」とか、場所の特定につながる情報が記載されていることもある。

本研究では、2017年10月以降、JR新今宮駅周辺の1,163件、阿倍野・天王寺区の556件のリスティング情報をデータベース化する作業を進めつつ、物件紹介写真やレビューから物件の場所を特定、あるいは「おそらくここであろう」という見込みが生じたら、随時、現地へ赴き、民泊運営の実態を確認して回った。

ただし、マンションなどの共同住宅の場合、一連の作業で確認できるのは、あくまでも共同住宅が所在する場所であり、そのなかのどの部屋が民泊活用されているのか、正確な住所までは、ほとんど特定できない。正確な住所を把握する方法は、ホストと宿泊契約を結び現場入りするか、宿泊したゲストから聞き取るしかない。正確な住所を特定できないので、行政側が文書ほかで何らかの指導を試みても届かない。たとえ正確な住所を特定できても、民泊をめぐるのは、物件の所有者、賃貸者、民泊の管理者、運営者、実務者がそれぞれ異なる場合もあって、誰が民泊を実質的にマネジメントしているのか特定するのはとても難しい。それゆえに、各自治体が悪質な民泊を摘発しようとしても、なかなか摘発に至らないのが現状である。

(倫理面への配慮)

研究対象となる民泊のなかには、現行法令を厳密に適用すれば、適法性に欠けることが多い。そのため、民泊運営の実態が特定され公開されれば、それをきっかけとして、現行法令に基づいて、当事者が何らかのペナルティを受ける可能性は否定できない。研究遂行上、そうした実態に迫らざるを得ず、適法性に欠ける状況を認識する場合も多々あるが、あくまでも、研究遂行上で知り得た事実は、研究遂行のためのみに使用する。本報告書作成に際しても、研究対象となった当事者が特定されないよう、匿名性の確保に配慮している。

## C. 研究結果

### 1. JR新今宮駅周辺の民泊の内実

1,163件の民泊物件のなかで、リスティング情報から物件の場所を特定できたものは738件、特定できた比率は63.5%であった。このほか、場所を特定できなかったものが263件、リスティングそのものが消失しているものが162件あった。場所を特定できなかった物件のなかには、場所を特定させないような、意図的な配慮が明らかに感じられるものも少なくなかった。リスティング収集してから数ヶ月のうちに、全体の13.9%ものリスティングが消失していた事実は、リスティングの新陳代謝が激しい状況を物語っている。リスティング収集時から、ID番号は変わらずホスト名義が変わっている事例も散見された。これは民泊運営の不安定さを示すと同時に、民泊の投資物件化と経営の効率化が進展していることも示唆している。

住宅宿泊事業法で焦点となっている家主の存在に関して、1,163件のなかで、明らかに家主居住型と認められたのは、わずか1件のみであった。そもそもAirbnbが宣伝していた民泊の当初の理想形は、マンションや一軒家をただ貸すのではなく、そこに家主家族が居住しながら、その一室にゲストを迎え入れるような、いわばホームステイのようなものであった。しかしながら、少なくともJR新今宮駅周辺の民泊は、よくてチェックイン時にホストが出迎え立ち会うか、何らかの方法で物件の鍵をホストから受け取り、誰もいないはずの空き室に入っていくかである。現地調査で目立ったのは、前者よりも後者であった。

ホストからゲストへ鍵を受け渡す方法で最も一般的なのは、キーボックスを物件の近くに置き、鍵の所在と暗証番号をゲストへ知らせるパターンである。写真1は、福祉マンションの



一部で民泊運営している物件の裏口の様子である。毎日、多い時には20を超えるキーボックスがずらりと並ぶ。各々のキーボックスには部屋番号が貼ってあり、なかには個室玄関の鍵が入っていて、ゲストはホストと顔を合わすことなく、各自が鍵を入手して部屋へ向かう。チェックアウトの際は、同じキーボックスにホストが鍵を返すが、キーボックスの暗証番号は変わらない。

この他の鍵の受け渡し方法としては、マンションの郵便受けに南京錠をつけ、キーボックスとして代用する例も多い。写真2は公道から郵便受けを撮影したものであるが、一般住民も南京錠を使用するので、民泊との見分けはつかない。個人情報保護法や住居侵入罪などの壁があり、民泊物件の特定を本気で試みようとするならば、地方自治体レベルでは難しく、一定の捜査権を持った機関との協力が不可欠である。一軒家でも共同住宅でも、玄関ドアがテンキー錠になっていて、その暗証番号がゲストに伝えられるケースもある。いずれの場合も、基本的に、ゲストとホストは対面しない。

マンションなど共同住宅で特に問題となるのは、建物玄関の共用出入口で暗証番号を要求され、建物内の民泊へ至る場合である。たいてい、共用出入口の暗証番号がホストからゲストへ安易に伝えられるため、一般住民の不安は高まる。写真3のように、キーボックスが建物外の駐輪場の金網に置かれるのは、共用出入口が電子キーになっていて、物件入口のキーと共通しているような建物に多い。いずれにしても、鍵の所在や暗証番号が特定多数の日替わりゲストへ伝わり、それが利用された後も変更されず、合鍵をつくることも容易な状況は、防犯や安全・安心の確保という観点から、とても大きな問題であることは間違いない。



写真1 民泊物件裏口に並ぶキーボックス



写真2 郵便受けの南京錠



写真3 マンション駐輪場のキーボックス

次に、場所を特定できた738件の2018年5月現在の内実を分析していきたい。738件のリスティングの内訳は、旅館業法上の免許を有する宿泊施設(104件)、大阪市の特区民泊の認定を受けている施設(24件)、そのいずれでもない適法性に欠ける物件(610件)となった。は2018年3月末現在で大阪市が公開している一覧表があるので、それと照らし合

わせて確認した。場所の特定に至らなかった 263 件は、あらかじめに分類されると推察される。消失したリスティング 162 件の多くも、適法性に欠けていたと見てよい。いずれにせよ、リスティング数から見れば、全体の 52.5% は確実に、多ければ 7 割強から 9 割強が、適法性に疑義のある物件と見積れる。

#### ア) 旅館業法上の免許を有する物件

旅館業法上の免許を有する の 104 件は、実際の宿泊施設の建物数にすると 20 数ヶ所である。というのも、例えば、楽天トラベルならば、ひとつの宿泊施設がひとつとして掲示され、その掲示から各々の部屋タイプや宿泊プランへとたどり着く。しかしながら、Airbnb の場合は、1 部屋ごとにリスティングを作成して登録仲介するので、ある宿泊施設が 10 部屋を売ろうとすると、10 件以上のリスティングが生まれることになる。調査対象地域では 2015 年以降、宿泊施設の建設ラッシュとなり、10 数軒の簡易宿所が新しく建設され、それらの全てが Airbnb で集客している。近年、老舗の簡易宿所も、Airbnb を集客チャンネルのひとつとして利用し始めた。なお、 の全ては簡易宿所免許であった。

に属する建物は、1980 年代から 1990 年代にかけて建設された中高層の RC 造が中心で、最近認可の簡易宿所には、二階建ての木造もある。簡易宿所経営者の話では、一般的な宿泊予約サイトと比較して、Airbnb はリスティングのチェックが煩わしく、ゲストからの問い合わせが頻繁に入るため、とても面倒、とのことであった。ホテル・旅館免許を有する宿泊施設が Airbnb を利用しないのも、このあたりが大きな理由であろう。

#### イ) 特区民泊の認可を受けた物件

大阪市の特区民泊の認定数は、2017 年 5 月 23 日現在で 88 件、同年 9 月 7 日現在で 225

件、同年 11 月末現在で 366 件、2018 年 3 月末現在で 604 件と増えてきた。調査対象地域内で 2017 年末に確認できた は 10 件であったが、2018 年 5 月現在、24 件へと増えた。特区民泊の建物には、戸建て住宅もあれば共同住宅もあり、木造、S 造、RC 造と様々である。戸建て住宅は一棟ごと認可され民泊運営するケースが多いが、共同住宅でそのような例はなく、基本的に、共同住宅内の個別物件が個別に特区民泊の認可を受けている。ただし、ひとつの事業者が同じ建物や同じ階層で、複数の特区民泊を運営することもある。調査対象地域に立地する特区民泊は、例外なく Airbnb で集客している。Airbnb のリスティングには、特区民泊の認定を受けている事実を記入する枠がないので、文字情報のなかで記述するか、【Osaka Stay Vacation Rental】という特区民泊マークを写真情報などに掲載して、その正当性をアピールしている。ただし、最近では、認可も受けず、この特区民泊マークを勝手に貼り出す悪質な民泊も増えつつあり、何の摘発も行われていないなか、その信頼性は急速に揺らいでいる。とはいうものの、今後、住宅宿泊事業法に基づく届出民泊が増えると予想されるなか、特区民泊制度のある大阪市は、届出民泊よりも、より良質で認可基準も高い特区民泊の認可取得を推奨すべきであろう。

#### ウ) フロント機能を有する物件

適法性に欠ける 610 物件の内実は、実に多様である。家主居住か家主不在かという分類からなら、1 件を除いて家主不在であった。しかしながら、JR 新今宮駅周辺の特徴かもしれないが、家主ではないが、何らかの管理者やフロント機能を有する、いわゆる無認可のゲストハウスの存在が数多く立地する。

元簡易宿所の福祉マンションの物件

JR 新今宮駅周辺は日本屈指の簡易宿所街で

あったが、2000年以降、簡易宿所の免許を放棄して、福祉マンションへ転業した事業者が増え、元は簡易宿所で今は福祉マンションという建物が80軒以上ある。そうした福祉マンションのなかから、空き部屋の一部を民泊物件として提供するところが、インバウンドブームのもと出始めた。福祉マンションか普通のマンションかの厳密な線引きは難しいが、西成区側の物件を中心として、おおよそ100くらいのリスティングは、元簡易宿所の福祉マンションの物件である。建物自体は簡易宿所と同じで、中高層のS造かRC造で、老朽化の進む物件が多い。

大阪市はこれまで、簡易宿所から転業した福祉マンションの簡易宿所への再転業を頑なに認可しようとしなかった。しかしながら、旅館業法の規制が大きく変わり、サテライト型民泊という枠組みで、簡易宿所免許を取得ができるようになった現在、福祉マンション経営が厳しくなりつつあるなか、今後、簡易宿所への再転業は、間違いなく増加するであろう。

#### 無認可ゲストハウスの物件

2005年頃から国際ゲストハウス地域化が進展してきたJR新今宮駅周辺には、近い将来、サテライト型民泊として簡易宿所免許を取得できそうな、老舗の無認可ゲストハウスも多い。地域内で建物にして10軒余り、キャパシティは100名くらい、リスティング数にして200件余り存在する。たいてい1階部分が飲食店や店舗になっていて、誰かが管理人兼で常駐していて、その上層階が全て民泊運営しているようなところで、国際ゲストハウス地域化の進展にともない、この地域でも立地し始めた。

建物の形状は、木造2階建ての戸建ての店舗兼民泊か、低層の老朽化したRC造の共同住宅なので、従来の旅館業法では認可されなかった物件が多い。しかしながら、管理人がいて、他の住民がいない住環境なので、その内実をしっ

かりと見極める必要はあろうが、ハード面は別として、少なくともソフト面は良質な物件として再評価されるべきであり、簡易宿所免許の取得を促すべきであろう。

#### エ) その他の物件

元簡易宿所の福祉マンションによる民泊と、無認可ゲストハウスを除いたの300件余りは、戸建て住宅か、マンションや文化住宅など、共同住宅の一部の物件を民泊活用している事例である。この300件余りのリスティングは決してバラバラに点在している訳ではない。戸建ての場合、複数のリスティングで運営していることが多い。共同住宅の物件も、民泊を容認あるいは黙認している建物に集中する傾向がある。つまり、管理の緩いマンションの建物のなかで、複数のホストが個別バラバラに民泊を運営している事例が多く、管理の厳しいマンションで一匹狼的に民泊運営する事例は少ない。リスティングの特性から、見かけ上は数多く散らばっているように見えるが、実際、建物単位にリスティングを落とし込むと、決してそうでもない。

## 2. JR新今宮駅周辺の民泊の分布

改めて、調査対象地域を概観しておきたい(図2参照)。域内は交通至便なところで、地下鉄御堂筋線動物園前駅、堺筋線動物園前駅、堺筋線恵美須町駅、四つ橋線花園町駅、四つ橋線(御堂筋線)大国町駅【以上うす紫色】、JR新今宮駅【黄色】、南海新今宮駅、南海天下茶屋駅、南海今宮戎駅、阪堺線恵美須町、阪堺線新今宮駅前、阪堺線今池【以上黄緑色】と、実に12駅もある。民泊だけでなく、ここ数年でホテルや簡易宿所が10数軒も開業、JR新今宮駅北側の広大な空き地に、星野リゾートが進出することも決まった。調査対象地域内なら、どの場所においても、最寄り駅まで10分以内で

到着する。リスティングの宣伝文句でも、「最寄り駅まで歩いて何分」とか、「大阪ミナミまで何分」とか、「通天閣まで歩いて何分」とか、立地の良さをアピールするものが多い。図2のほぼ中央を横切るJR大阪環状線が、浪速区と西成区の区境である。



図2には、場所が判明した物件の入る建物の分布をプロットしている。図中の水色の○は旅館業法上の免許を有する宿泊施設( 前述の に相当)、赤色の○は中高層マンションなど共同住宅、ピンク色の○は戸建て住宅か建物全体が民泊活用されている建物( 無認可ゲストハウスを含む)である。大きい○は、ひとつの建物に10以上の物件が入り、小さい○へ入る物件は10に満たない。なお、本研究で頻りに現地調査を歩き回るなか、Airbnb にすら登録せず、独自の集客チャンネルで運営している闇物件も多数発見したが、それらはプロットしていない。

場所の判明した738件の物件は、浪速区に304件、西成区に411件あり、残りは阿倍野区と天王寺区にあった。建物単位で見ると、浪速区は110棟、西成区は61棟であった。西成区の方が、1棟あたりの物件数が多い。

#### ア) 浪速区の民泊建物の分布

浪速区で民泊物件の入る建物の集積が顕著なのは、地下鉄御堂筋線大国町駅から南海今宮戎駅を経て、地下鉄堺筋線恵美須町駅へ至る国道25号線沿いおよび各駅の周辺である。これらの物件は、総じて、比較的築年数の浅い中高層マンションの空き部屋を活用したものが多く、各マンション内で民泊ホストは少数派で、一般の賃貸入居者や分譲定住者の方が多い。

地下鉄堺筋線恵美須町駅5番出口を降りてすぐのマンションでは、浪速区で最も多い14の物件が特定できた。このうちの2事業者4物件は、本調査の進むなか、特区民泊の認定を受けた。この事実も、特区民泊を申請したら認定される物件でも、適法性に欠けるまま運営するホストが多いことを物語っている。浪速区の民泊物件は、旅館業法での免許取得や、特区民泊で認可を見込めるものも多い。今後、このような建物で、他のホストがどう対応するのか注目される。浪速区で10件を超える民泊の入居が確認できた建物は、わずか2棟だけであったが、現地調査での観察から、少なすぎるとの感触を持った。

2018年に入ってから、浪速区の中高層マンションの玄関あたりに、「民泊禁止」という趣旨の掲示が増えてきたが(写真4参照)、それでも依然かつ公然と、民泊運営が継続されている。こうした状況が、住宅宿泊事業法施行後にどう変わるのかも注目される。浪速区のみならず、堺筋を挟んで東と西に広がる、恵美須東地区、恵美須西地区では、戸建てでも共同住宅でも、老朽化の進む建物が民泊活用されている。



写真4 Airbnb・民泊禁止の掲示

#### イ) 西成区の民泊建物の分布

環状線の外側の西成区でも、地下鉄御堂筋線・堺筋線動物園前駅、南海新今宮駅、地下鉄四つ橋線花園町駅の近くに、民泊の入る建物が多い。まず特徴的なのは、地下鉄御堂筋線動物園前駅の周辺、太子1丁目・2丁目界隈である。この辺りは、域内で先駆けて国際ゲストハウスへ変貌した簡易宿所が集積しているため、水色の○が集まっている。建物は1980年代から1990年代に新築されたRS造の中高層である。

この南側にかけて、ピンク色の○が点在するが、これらはおおよそ、動物園前駅周辺で国際ゲストハウス地域化が進むにともない、既存の戸建て住宅や共同住宅を転用した無認可のゲストハウスである。建物のハード面では、老朽化がかなり進んだ木造低層が多い。

国道26号線と国道43号線が交差する花園北交差点の周辺にも、マンション系の民泊建物が集積する。浪速区の国道25号線沿いのマンションと比較すると、西成区のは部屋が狭くて劣悪、たいていワンルームか1Kで、かつては生活保護受給者や、アジアからの留学生や就学生たちが入居していたところも多い。

西成区には民泊物件が10件以上入るマンションが6棟あり、この6棟だけで実に221リスティングも有する。例えば、花園北交差点に

近い地上11階建ての賃貸マンションでは、総戸数160戸のうち、60物件が民泊と確認できた。ホストがAirbnbメンバーになった時期を見るならば、2015年以前はわずか8件、後は全て2016年以降のホストで、わずか2年で民泊が急増した。空き部屋の多かったこのマンションは、事実上すでに民泊物件化していて、フロアによっては、全て民泊物件のところもある。このマンションで複数の物件を賃貸して民泊経営するホストもいるが、基本的に、ホストは個別バラバラで、フロント機能もない。

このマンションの部屋は20数平米の1Kが中心なので、本来なら定員2名くらいが適切であるが、収益をあげるため、3名から6名くらいゲストを詰め込む戦略で臨むホストが多い。貸し切りの戸建て住宅もたいてい、同様の収益獲得戦略から、大人数の定員を設定して、一人当たりの客単価の割安感を売りにしている。最近の若者たちのなかには、民泊を気兼ねなく大騒ぎできるパーティールームと捉えて、コンパを目的に使用することもあり、浪速区でも西成区でも、近隣との騒音トラブルに発展している。

何かと不思議な民泊建物もあった。野宿生活者への炊き出しも行われる西成区の三角公園の近くに、キッチン・バス・トイレ共同で3畳間が50室ほどを有する木造3階建ての共同住宅がある。これが民泊専用の建物となっていて、本調査では実に107件のリスティングがこの建物で確認でき、その総定員を足し込むと380名となり、建物の収容能力を明らかに超えている。現地調査でこの建物の周辺を歩いて分かったのは、ゲストは中国からの旅行者が中心で、Airbnbで登録仲介していない別の建物が近くに複数あって、そちらへゲストを誘導している事実が観察できた。

大阪市内の繁華街では性風俗産業が盛んで、浪速区や西成区でも、家主不在型の民泊がデリ

ヘルやホテルの、家主居住型の民泊が売買春の温床になるのではないかと、という強い懸念が持たれている。民泊物件は匿名性の確保しやすい密室なので、もっぱらラブホテルのような使い方で提供されることも、想定しておかなければなるまい。西成区には旧飛田遊郭があるが、今のところ、その域内で運営する民泊は確認されていない。

### 3. 阿倍野区・天王寺区の民泊の内実と分布

阿倍野・天王寺区の民泊の内実にも簡単にふれておきたい。リスティング数 556 件のうち、阿倍野区には 100 件弱、天王寺区には 400 件強あり、2017 年末時点で物件の場所を特定できたのは 303 件と過半を超えた。建物単位で集約すると、おおよそ 100 余りである。簡易宿所免許を有する宿泊施設が数軒、特区民泊の認定を受けている施設も数軒あり、リスティングの 100 余りは合法的なものである。JR 新今宮駅周辺よりも、阿倍野・天王寺区の方が適法性に欠ける物件の比率は少なく、適法性に欠ける物件でも、比較的築年数が浅く、良質で広めの間取りのことが多い。また、阿倍野・天王寺区では 10 数件を超える物件を運営するホストが多く、浪速区・西成区と比較すると、民泊をめぐる当事者が少ない。

阿倍野区の民泊建物の立地は、近鉄阿部野橋駅周辺、阿倍野筋沿い、地下鉄御堂筋線昭和町駅など、交通至便な駅チカ立地が大半を占め、その周辺に広がる住宅地域に民泊は広がっていない。隣接する西成区の状況と比較するならば、阿倍野区の住宅地域は、家賃が高く交通もやや不便で、周辺地域の魅力も欠け、地域住民のまなざしも厳しいため、民泊の経営を試みても、初期投資が高い割には、運営の継続や収益の確保が難しい状況にある。

天王寺区で民泊建物が多いのは、天王寺公園

や四天王寺の周辺、ミナミと近い近鉄上本町駅周辺、奈良への玄関口であり在日韓国・朝鮮人の集住する近鉄鶴橋駅周辺である。民泊で活用されている建物は、JR 大阪環状線の内側ということもあって、中高層のマンションが多く、戸建ての木造住宅は少ない。

ただ懸念されるのは、阿倍野区にも天王寺区にも駅チカ立地のラブホテル街があり、ラブホテル街内部やその周辺に、民泊物件が少なからず存在する点である。阿倍野区茶臼山町、天王寺区生玉町あたりの適法性に欠ける民泊が、住宅宿泊事業法の施行を経て、どうなっていくのか、その動向は注視すべきであろう。

## D. 考察

### 1. Airbnb 以前の無認可旅館業の展開

民泊の急増が注目され始めたのは、訪日インバウンドの急増する 2015 年頃からで、Airbnb の急成長もこれと同調している。実のところ、それ以前から、一般住宅に宿泊する実態は存在した。それは、善意による無償での宿の提供、ホームステイ事業、農家民泊や農家ステイ、外国人独自チャンネルの有償宿、ゲストハウスやシェアハウスなどである。

従来、旅館業法が規制をかけてきたのは宿泊料金が発生する場合であり、海外から来た友人や困った旅人を善意から無償で宿泊させる行為は、まさに究極のおもてなしで、旅館業法に何ら抵触する問題ではなかった。業としてではなく、善意として友人や知人に自らの住居に泊めることは、過去も現在も違法ではない。四国のお遍路文化やお伊勢参りなど、無償で宿泊や交流の場所を提供する文化的土壌が、日本にはまだ残っている。

戦後、日本でも定着したホームステイ事業は、国際交流の一環から、基本的にはボランティア精神に基づきながらも、有償で、家族の一

員として外国人を迎え入れ滞在させる事業へと発展してきた。日本人の海外留学が増えるにつれて、ホームステイ専門の仲介業者も育ち、そのノウハウが国内へ回帰する形で、訪日外国人留学生を対象とするホームステイ事業も育ちつつあった。

農林水産業の六次産業化や観光資源化、自然や田舎での体験の商品化、というグリーンツーリズム（Green Tourism）の観点から発展してきたのが、の農家民泊や農家ステイであった。都市住民と農村住民との交流に、第一次産業や自然の学習という機能が加わり、観光業界が応援したこともあって、1990年代半ばから農家民泊や農家ステイは、修学旅行の有力なコンテンツとして成長し、地方創生のあるべき姿として注目される存在となった。

外国人独自チャンネルの有償宿は、かなり古くから一種の商人宿として存在した。例えば、大阪へ頻りに商品などを買い付けに来る外国人が、大阪市内にマンションを賃貸あるいは購入し、自分が日本に滞在していない期間は他人に有償で又貸しする、という実態が、1980年代頃からあった。バブル崩壊後、大阪市内のマンションは賃貸も分譲も安くなり、ネット社会の到来で宿泊客を直接募集できるようになるにつれ、外国人がマンションを入手して、自国からの訪日旅行者を受け入れ始めた。

特に、自国に民泊制度のあった韓国人の心理的抵抗は少なく、大阪市中央区の谷町から島之内にかけて、2000年半ば頃から、韓国人による韓国人のための宿が目立ち始めた。訪日経験の豊富な台湾人の経営する無認可の民宿も、大阪ミナミ周辺にあった。旅館業法の免許を持たないこの種の外国人宿は、日本国内で日本語による宣伝や集客は一切試みず、自国内で自国民を自国語で集客するため、日本でその存在が表面化して問題化することは無かった。少なくとも

も2000年半ば頃まで、外国人宿は規模も小さく、集客チャンネルも限定されていたので、宿泊産業への影響も無かった。

状況が変化し始めたのは、Booking.comが日本に浸透し始めた2000年半ば以降である。当時、旅館業免許の保有を確認する楽天トラベルやHostelworld.comには掲載されないが、Booking.comには掲載される施設が出現し始める。宿泊予約サイトのグローバル化が進むなか、旅館業法の免許の有無を問わない宿泊予約サイトが出始め、その先駆けで最大手だったのがBooking.comであった。

無認可の外国人宿のほか、2000年以降、大阪市内には、ゲストハウスやシェアハウスが増え始める。名目上はウィークリーの賃貸契約としながらも、実質は宿泊契約で運営されていたこれらの施設は、宿泊事業者としては無認可であるため、日本国内で宿泊客の受入れを宣伝する訳にはいかず、訪日外国人を集客するチャンネルも独自のものに限られていた。ところが、Booking.comの出現で状況は一変、無認可の外国人宿も含めて、ゲストハウスやシェアハウスも、当時は免許を有する宿泊施設と同等の扱いで、肩を並べて集客し始めた。

当時のBooking.comの認知度は日本では低かったが、欧米を中心に海外ではすでに非常に高く、そのギャップから、や は、日本国内や日本人にあまり知られることなく、訪日外国人だけを集客できる状況になった。もも旅館業法上は無認可の施設なので、寝具を備え付けないウィークリー賃貸契約のアパート、という名目であったが、実質は解約のペナルティもなく、1泊からの宿泊契約を行っていた。このような状況のもと、当時から、やはグレーな宿泊施設と認識されてはいたが、たいていが定住者の入り込まない滞在者専用の施設で、フロント機能もあったため、何ら警告も与えられ

ないまま黙認され、Booking.com などの集客装置に支えられ、日本国内でじわじわと増え続けた。

Airbnb は Booking.com の延長線上で、個人個人の善意を事業化するシェアリングエコノミー（Sharing Economy）の名のもと、個人の所有する居住空間を宿泊対象として仲介するという発想で新規参入して来た。その後、民泊を認可して事業化する方向で国の施策が走り続け、本来は適法性に欠ける施設の急増を黙認してきた結果、個人個人の善意を事業化するの当然、という風潮が生まれた。そのため、個人個人の善意を前提とする上記の「民泊」は、根底からの変革を迫られている。「民泊」は新たな事業展開の可能性を広げたが、丁寧に積み重ねてきた実践や議論とは全く別の文脈から、民泊が認可されるに至り、参入障壁が大きく低下したので、今後は質の確保が大きな課題となる。日本の将来を左右する空き家問題の解決が、インバウンド市場の急成長や地方創生のかげ声と重なり、本来最も重要な「居住・生活」と「宿泊・滞在」をめぐる本質的な議論がなされぬまま、前者の底が抜かれて「民泊」は、急成長を遂げている。

## 2. 民泊を分類する試み

### ア) 制度からの分類

民泊を分類する方法はいくつかあるが、ひとつは制度面からの分類であろう。Airbnb が登録仲介する民泊の現状から分類を試みるならば、住宅宿泊事業法の施行後は、旅館業法の免許を有する宿泊施設（民泊ではない）、特区民泊認定施設（東京都大田区・大阪市のみ）、

住宅宿泊事業法の届出民泊、Airbnb ほか登録仲介サイト掲載の適法性に欠ける民泊、

Airbnb ほか登録仲介サイトに掲載されない闇民泊、となる。

住宅宿泊事業法に則って、現在の適法性に欠

ける民泊が順調に届け出れば、当然「闇民泊」から「民泊」へ移行する。ところが、実際は各地方自治体の条例で様々な条件が設けられているため、届け出られないホストは必ず出て来る。180日規制や運営実態が把握されるのを恐れて、あえて届け出ないホストもいるであろう。その際、届け出していない物件を登録仲介事業者が仲介した場合、厳密にペナルティが科せられるならば、闇民泊は減少していくであろう。民泊問題の解決に向けては、登録仲介事業者への指導の徹底が絶対条件であるが、従来からの抜け道、例えば、宿泊契約ではなくウィークリー賃貸契約の解約との主張、などにも対応できないと、実効性は期待できない。

登録仲介事業者への指導が徹底されたとしても、適法性に欠ける民泊が、闇民泊へ移行する可能性も想定しておかなければならない。その兆候はもうすでに、本調査の現場で観察できた。民泊が闇へ潜って集客を続ける方法は、現在、大きく二つある。ひとつは、日本では全く知られていない海外拠点のサイトを使い、その国内で広く集客する方法である。かつて外国人独自チャンネルの有償宿が行ってきた方法である。外国語のみのローカルなサイトなら、日本で把握するのは難しく、おそらくイタチごっこが続き、海外拠点であるため、行政指導もできない。もうひとつは、海外の旅行代理店が訪日ツアーを組み、そこから系列のランドオペレーターへ送客して、空港からの移動、宿泊、観光地への移動、観光、食事、土産購入、帰国と全ての旅程を囲い込む方法である。これまで日本の大手旅行代理店が行ってきた伝統的な方法である。ランドオペレーターが、いくつかの適法性に欠ける民泊を囲い込み、そこへ独自のルートで送客し続ければ、送客する側も受け入れる民泊側も、収益のコントロールが容易である。悪質なランドオペレーターが市場に参入



し続けられれば、被害を受けるのは訪日旅行者であり、日本観光のイメージが急速に悪化し、訪日リピーターの獲得に悪い影響を与えることは間違いない。

今から考えておくべき対策は、第一に、適法性に欠ける民泊を、現場でおさえつけて摘発する仕組みづくりであろう。とりわけ、闇民泊は海外拠点で仲介・送客するので、観光立国の観点からは誠に不本意ながら、ゲストに迷惑をかけても、民泊の現場をおさえつけて取り締まるしか方法はない。ここ数年、民泊に関しては実態が先行するの任せて、事実上、放置し続けたので、急増した民泊は玉石混交状態にある。本調査を契機に、良質な民泊の基準を作って、どれが「玉」でどれが「石」なのか、行政から「玉」のあるべき姿をしっかりと示して、他方で悪質な民泊を摘発しない限り、良質な民泊は絶対に育たない。

さらには、悪質なランドオペレーターに対する規制も考える必要がある。究極的には、観光立国の根源にも関わる問題であるが、訪日観光の全旅程を解体して、訪日外国人旅行者が自分で選択しながら旅する方が利便性も満足度も高まるような、全てを着地で対応できるような、思い切った構造改革が望まれる。着地観光が根付けば、悪質なランドオペレーターの参入する余地が失われる。

#### イ) 建物や運営方法からの分類

防災や安全という視点から注目されるべきは、建造のハードからの分類であろう。ハードからは大きく、木造、鉄骨造(S造)、鉄筋コンクリート造(RC造)、鉄骨鉄筋コンクリート造(SRC造)などに分けられよう。こうした建物のハードは、物件の場所さえ判明すれば、現地での目視調査で確認できるし、築年数も判明する。しかしながら、物件の正確な住所、ど

の部屋で民泊を運営しているのかが判明しないと、真の防災や安全は確認も指導もできない。今後注目していきたいのは、民泊物件の以前の用途、かつてどのような使われ方をしていた建物なのかである。西成区では元簡易宿所があり、浪速区にも、簡易宿所に準ずる日払いアパートが転用されていた。本調査では確認できなかったが、住宅街の町工場や倉庫などが民泊に転用される可能性もある。

現在の民泊の運営方法で最も問題となるのが、鍵の受け渡し方法も含めて、家主(管理者・運営者も含む)とのコンタクトがあるのかないのかであろう。本調査対象地域の場合、家主同居型と確認できたのはわずか1件であった。特に共同住宅での民泊の場合、生活様式や文化の異なる少数特定の外国人が、ほぼ日替わりで共同住宅を出入りして、室内で生活することから生じる危険性や住民の不安が懸念される。民泊には既存の宿泊施設にはないキッチンが室内にあるが、懸念されるのがガスや電気の扱いで、ホストは火災の発生や類焼の危険性を想定しておくべきである。そもそも定住外国人でも、日本での生活に慣れるのに時間がかかる訳で、海外からの一時的な滞在者に文章でそれを伝えるのは、そもそも無理がある。最も重要なのは、ホストがゲストと向き合い、コミュニケーションをとるなかで伝えることであるが、調査対象地域の現状からほぼ期待できない。重ねて、民泊の運営方法からの分類では、まず家主や管理人、つまりはフロント機能の有無が重要である。次に、建物が戸建て住宅なのか共同住宅なのか、と同時に、その建物が排他的に民泊活用されているのか、他の居住者と混在しているのか、という視点も欠かせない。

居住者とゲストとの問題では、例えば共同住宅の全室あるいはワンフロアを占有して民泊運営しているような場合であると、居住者と

ゲストが遭遇しないため、トラブルは発生し難い。逆に、雑居マンションで、居住者とゲストが混在している場合、深刻な対立に陥ることがある。本研究で紹介した民泊物件が多数入るマンションのような場合、民泊物件と賃貸物件で階層を分けるような工夫が、マンション側に求められよう。それが実現すれば、マンションの特定の階層で、ゲストハウス型の簡易宿所免許を取得する道も開ける。無認可のゲストハウスや民泊物件の多いマンションなどには、いくつかのモデルケースをつくって、簡易宿所免許取得への道筋、あるべき姿を示すべきである。

民泊の近隣住民にとって、家主ほか、民泊の責任者の顔が見えない点は、不安を増強する。衛生管理ほかで行政が何からの指導や通達を行う場合でも、一体誰を対象に行えばいいのか、それが不明であれば致命的な問題である。そこで、民泊の分類で重要になるのが、民泊物件の所有者、賃貸者、民泊の管理者、運営者、実務者など、民泊と関わる当事者の所在を確認し、誰がどこでどう関わっていて、責任の所在が誰にあるのか明確化することであろう。最も分かりやすい理想形は、民泊物件の所有者が自らも住みながら、その一部を民泊として提供し、管理から実務まで本人が行うようなケースであろう。こうした理想形をしっかりと議論して政策的に推奨すべきである。

ところが残念ながら、ここ数年、浪速区から西成区で増えているのが、アジア在住の投資家が物件所有者で、それを管理する会社が間に入って、誰か違う個人と賃貸契約を結び、その賃貸契約者が民泊物件として他人に民泊運営を委託し、委託を受けた業者が誰かを雇用して民泊運営の実務を行っているような、とても複雑なケースである。月極の家賃と宿泊料金とで大きな格差が生じる地域では、実際、全ての当事者が異なっても、民泊ビジネスが成り立つ。今

後、観光地や主要駅に近い一等地では、民泊の投資物件化がますます進み、民泊物件の流動性が高まり、民泊経営の効率化も進むが、当事者や権利関係が複雑になると懸念される。そうならないよう、以上のような分類を意識して、効果的な対策を講じていく必要がある。インナーシティの衰退地域の管理の緩い老朽共同住宅などは、民泊事業者の狙い撃ちにあつて、都市スラム化が進む懸念も払しょくできない。

住宅宿泊事業法が全国展開し始めたら、これまであまり語られてこなかった民泊経営のマイナス部分も、表面化するであろう。そもそも民泊経営は、これまでに無かった事業であるがゆえに、責任の所在がまだ明確でない点が多い。例えば、ゲストが捨てた不法なゴミの撤去は誰が責任を負うのか、ゲストがもしもマンションの共有部分にダメージを与えて帰国したら...、もしも火事を起こして類焼させたら...、部屋で自死したら...、そもそも民泊での宿泊に旅行保険は適用されるのか...懸念は尽きない。西成区では、米国籍の男性が、日本人女性の頭部に入ったスーツケースを、無認可民泊の室内に保管するという事件が発生している。この女性を殺害したと見られている城東区の部屋も、無認可の民泊であった。

## E . 結論

適法性を担保することなく、法令よりも実態が先行するなか急増した民泊、その内実はこれまでわからないことばかりであった。何よりも、民泊に関しては、そこに宿泊するゲスト以外、その物件の所在、場所や住所が全く分からない点が様々な問題の発端となっている。行政指導するにしても、調査するにしても、その所在が分からなければ何も始まらない。民泊物件を登録仲介している事業者ですら、正確な場所や住所を把握していない状況にある。

本稿ではAirbnbのリスティング情報から物件の場所の特定を試みたが、特定できたのは全体の5から6割くらいに留まり、登録仲介されている物件のほとんどが、適法性に欠ける状態であった。特定できたのもあくまで場所であり、正確な住所ではないので、民泊物件の所有者や運営者が誰なのかなど、重要な情報の大半はわからないままである。

住宅宿泊事業法の施行と旅館業法の規制緩和で、適法性に欠ける民泊を適正に導く指針がようやく整う。今後は、民泊のあるべき姿を示し、理想の良い民泊像を描き、適法性に欠ける民泊運営者たちをそこへ導くと同時に、適法性に欠ける悪質な民泊の摘発を徹底する必要がある。違法民泊の摘発には、運営の実態把握が不可欠であるため、自治体や保健所などが単独で行うのではなく、捜査権を持った機関と協働して、現場でおさえる必要がある。加えて、適法性に欠ける民泊が仲介されないよう、民泊登録仲介事業者に適切な指導を行うことで、正確な住所が特定できないという民泊問題は解決の途に就く。民泊サービスの衛生管理のあり方を議論するのも、研究対象としての民泊の存在が法的に確定してからでしか、本格的にはなし得ない。

しかしながら、それらが徹底されても、他方で、民泊登録仲介事業者を介さないような、闇民泊が増えることも容易に予想でき、その兆候はすでにある。「住んでよし 訪れてよし」の観光立国の初心に立ち返り、悪質なランドオペレーターを摘発しつつ、訪日観光の旅程の全てを着地で旅行者自らが手配できるような環境整備と構造改革が望まれる。

民泊サービスの衛生管理について議論する際には、本稿で示したように、制度や建物だけでなく、民泊物件をめぐる当事者の関係性や運

営方法という視点も含めて、類型化を図って、各々の類型に応じた適切な指導を構築すべきである。

#### F. 研究発表

1. 論文発表  
なし
2. 学会発表  
なし

#### G. 知的財産権の出願・登録状況

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

- 松村嘉久(2011)「外国人旅行者が集い憩うまち釜ヶ崎へ」(原口剛・稲田七海・白波瀬達也・平川隆啓編著『釜ヶ崎のススめ』, 洛北出版) 345-369頁。
- 松村嘉久(2013)「観光振興の戦略」(鈴木巨編著『脱・貧困のまちづくり「西成特区構想」の挑戦』, 明石書店) 80-88頁。
- 松村嘉久(2015)「大阪市における宿泊施設の実態と訪日観光振興に向けた課題」(『2015年国立高雄餐旅大学応用日語系国際學術検討會會議手冊』) 11 - 23頁。
- 松村嘉久(2016)「あいりん地域におけるまちの変容とまちづくりの展開」『都市と公共交通』第40号, 41 - 54頁。

<sup>1</sup>

<http://www.city.osaka.lg.jp/kenko/cmsfiles/contents/0000382/382418/H30.3.31.pdf> より。

<sup>2</sup> 本科学研究費補助金で、2017年12月末および2018年3月末のAirbnbの全リスティングのデータを購入し、GISで分析できる状態にある。機会を改めて、その分析結果も公表したい。

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

民泊施設の室内環境の実態把握に関する研究

研究分担者 山田裕巳 長崎総合科学大学工学部教授

研究分担者 本間義規 宮城学院女子大学生活科学部教授

研究要旨

民泊施設が増加しているものの、ホテル等の宿泊施設に比べ衛生管理は不明である。このため適正な衛生管理を実現するための建築的配慮および運用管理上の注意点を明らかにするために、温湿度や汚染度などに関する室内環境を実態調査した。

調査の結果、建築的配慮にあたっては、民泊運用に際しての内装材の改修が見られた。しかし、換気システムが設置されていないことによる室内環境の悪化やエアコン配管の不適切な設置などが散見された。衛生面の運用管理に関しては、室内の定期的かつ正確な清掃が見られない物件も確認された。これらより、運用開始時の確認および指導に加え、運用後に適正な環境監視方法を採用することが望ましいことが分かった。

A. 研究目的

現在、日本へ観光目的で来る外国者数が増え宿泊施設の不足が問題視されている。この問題の改善策として住宅を活用した宿泊サービスである民泊施設が増加している。民泊施設は、個人が所有する空き家、アパートの空き室などを利用するため毎日掃除を行うホテル等の宿泊施設に比べ衛生管理状況は不明である。

宿泊施設は、ホテル、旅館、簡易宿所などがあり、運用規定が定められている。「旅館業における衛生等管理要領」<sup>1)</sup>においては、管理規定が述べられるとともに、条例では例えば大田区旅館業法施行条例(平成24年3月16日 条例第15条)において、換気・採光・衛生面に関しては、「換気のために設けられた開口部は、常に開放しておくこと」、「機械換気設備を有する場合は、十分な運転を行うこと」、「客室内の

空気中の炭酸ガスは0.15パーセント以下とすること」が明記されている。清掃に関しては、「常に清潔にしておくこと」の指示があり、寝具類についての措置に関しては、「布団および枕には、清潔なシーツ、布団カバー、枕カバーなどを用いること」、「シーツ、布団カバー、枕カバー、寝間着は宿泊者ごとに交換し、洗濯すること」、「布団および枕は適当な方法により湿気を除くこと」の指示がある。

これに対して、民泊施設に関しては管理運営方法が不明確である。大田区における国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業(特区民泊)、大田区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<sup>2)</sup>においては、「旅館業法の一部を改正する法律」として、居室の設備は、「適当な換気、採光、照明、防湿、排水、暖房及び冷房の設備を有すること。また暖房及

び冷房設備は、室温を調整機能付きとすること」とされている。しかし、台所や浴室、便所に関しては、上水道の接続と調理や入浴、排せつのための設備の設置基準のみであり、これら空間の汚染に対する基準は見当たらない。政令12-1-4にあるように「清潔な居室の提供」として施設の使用の開始時に、次の措置が講じることができる体制の確保が求められている。例えば、「施設設備は清掃し、必要に応じて補修及び消毒を行い、清潔で衛生上支障ないこと」や「調理器具やコップ等飲食用の器具は、洗浄した清潔なものを用意すること」また「敷布又はシーツ、布団カバー、枕カバー等は、洗濯した清潔なものを用意すること」が指示されている。しかし、これらの運用がなされているかの検証方法も明記されていないうえに、罰則規定もないため、衛生的な運用がなされている保証は難しい。一方実際の運用では、マスコミで、ゴミ出しの管理方法に対する住民の苦情が指摘されるなど、宿泊者の生活行為による問題の発生が懸念されている。特に近年インバウンドに見られる諸外国からの旅行者の増大は、例えば土足での利用に見られる生活習慣の違いや非衛生的な行為も想定される。宿泊者が持ち込むトコジラミなどの汚染も懸念されている。

これら宿泊時の室内環境悪化要因として、清掃方式に由来するもの、滞在者に由来するもの、建物に由来するものが考えられる。清掃方式に由来するものとしては、粗悪な室内清掃による汚染（アレルゲンなど）の残留が懸念される。また、滞在者の由来に関しては、不衛生な前泊者がいた場合のシラミ・トコジラミが考えられる。特にトコジラミに関しては大きな課題である。建物に由来するものに関しては、常時換気が設置されていないことによる空気汚染に加え、築年数の経過した古い建築物を利用することによる断熱気密の問題による真菌等の空気

汚染が懸念される。また、設備機器に関しては、開放型暖房設備を用いることによる空気汚染に加え、手入れ不足による冷房設備のフィルターやフィンによる汚染の懸念がある。改修に際しては、粗悪な家具の設置やリフォームによる室内化学物質汚染も懸念される<sup>3)</sup>。

以上の理由から、適正な衛生管理を実現する民泊に供される住宅の建築的配慮および運用方法の注意点を明らかにするために、民泊の衛生管理等に関する実態把握を行い、その特徴的な課題を抽出し、民泊における環境衛生管理項目・具体的手法の考案のための基礎資料とすることを目的とする。

## B. 研究方法

### 1. 調査項目について

調査項目は、一般的に定められ運用されている基準および研究が進められ報告されている内容から設定した。

既に運用されている基準には、特定建築物における「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」（以下、建築物衛生法<sup>4)</sup>）と「学校環境衛生基準」などがある。建築物衛生法においては、施行令第2条第1項イにおいて、浮遊粉じんの量は、 $0.15\text{mg}/\text{m}^3$ 以下、CO含有率は、10ppm以下、CO<sub>2</sub>の含有率は、1000ppm以下、温度は、17℃以上28℃以下に加えて、居室における温度を外気の温度より低くする場合は、その差を著しくしないことが指導されている。相対湿度は40%以上70%以下、気流に関しては、0.5m/s以下、ホルムアルデヒドの量は、 $0.1\text{mg}/\text{m}^3$ 以下が定められるとともに、第3項ロにおいて、ねずみなどの発生・侵入の防止並びに駆除が述べられている。次に、学校環境衛生基準では、それぞれ、CO<sub>2</sub>濃度1500ppm以下、温度10℃以上、30℃以下、相対湿度30%以上、80%以下、浮遊粉じん $0.10\text{mg}/\text{m}^3$ 以下、

気流 0.5m/s 以下、CO 濃度 10ppm 以下、NO<sub>2</sub> 濃度 0.06ppm 以下であることが望ましく、かつ揮発性有機化合物は厚労省指針値以下を指示している。加えて、ダニ又はダニアレルゲン 100 匹/m<sup>2</sup> 以下又はこれと同等のアレルゲン量以下であることとしている。これに相当するアレルゲン量は、Del 2 量 10μg 以下としている。

居住環境と健康に及ぼす影響に関する研究に関しては、住宅の結露・カビが室内の高湿度環境に影響を受け、結露やカビ、水染みの発生等とアレルギー性症状に強い関連性が見られ、ダンプネスに起因する微生物汚染などの問題が健康に影響している可能性が示唆されている<sup>5)</sup>。このことから、住宅構造や住まい方とダンプネスとの関連が調査され、アンケート調査を元に、結露やカビの発生の有無を目的変数として、居住環境要因を説明変数としたロジスティック回帰分析結果から、築年数や窓ガラス仕様、常時換気の運転による影響が明確になっている<sup>6)</sup>。

以上の既往研究でリスクの高い項目を中心に、宿泊施設として関連ある調査項目を設定した(表 1)。

表 1 調査項目

		建物由来	清掃由来	滞在者由来
汚染状況	温熱環境	温湿度		
	空気汚染	CO <sub>2</sub> 濃度		
		換気量		
		浮遊真菌		
		浮遊粉塵		
生物汚染衛生		付着アレルゲン	トコジラミ	
建物状況	建物	周辺環境/建物構造/室構成/面積/天井高さ		
	設備	冷暖房/換気方法/空気清浄機の有無		
	建材	窓サッシ仕様/壁・床材/リフォームの有無		
	その他	結露跡/観葉植物/アロマなど		

建物状況は、周辺環境を含む建物状況、冷暖房換気設備、建材の仕様に加え、結露跡や観葉

植物・アロマの設置状況などを確認した。また健康に関連する汚染状況として、温熱空気環境に加え、生物汚染、汚れを設定した。これら汚染に関連する項目は、建物由来・清掃由来・滞在者の3つの要因に起因するため、分類して考察する。

## 2. 測定方法

温湿度は携帯型温湿度計 (T&D 社製「おんどとり TR-72wf」) を居室(寝室)、洗面、UT・トイレ、押入れ・クローゼット、外気に設置する。エアコンを使用する際、室温は冬季 20℃・夏季 28℃を目安とした。滞在時の温熱環境によって設定温度は適宜変更した。

居室の二酸化炭素濃度は、二酸化炭素濃度計 (T&D 社製「CO<sub>2</sub>RecorderTR-76UI」) を居室に設置し、濃度を1分間隔で計測した。2日目全ての測定が終了した後に、窓を開放し、外気濃度を測定した。

換気量は、CO<sub>2</sub> ガスを用いた濃度減衰法を用いた。CO<sub>2</sub> 計を居室に設置し、室内空気をファンでかくはんしつつ、トレーサーガスをボンベから放出し、濃度の高まりを確認した後に発生を停止させ、濃度減衰から換気回数を導いた。なお、測定中の濃度減衰時には退室した。

室内浮遊粉じん濃度は、粉塵計測器 (KANOMAX 社製「MODEL3431」) を使用し計測した。計測は、入室後、エアコン動作中、睡眠前、起床後に行った(高さ 75cm~120cm)。

次にアレルゲン量を測定した。アレルギーを発症させる主なダニは節足動物門クモ型綱ダニ目チリダニ科に属するコナヒョウヒダニ (Der f) とヤケヒョウヒダニ (Der p) の2つが重要である。これらのダニはヒトを刺さないが、それらの糞 (Der 1) や死骸の破片 (Der 2) 中に含まれる成分がヒトに対してアレルゲンとなる。本研究は、代表特性として、コナヒョ

ウヒダニ(Der f)の糞(Der f1)虫体(Der f2)をそれぞれ分析した。トコジラミは、短時間でのトラップなどによる捕獲が難しいため、粘着式クリーナーで採取し、虫体や死骸を実体顕微鏡でたものを目視により確認する方法を用いた<sup>7)</sup>。採取箇所は昼間暗い場所とした。ベッドが設置されている寝室においては、一般的にベッドは、下からベッド本体、ベッドマットレス、ベッドパット、シーツで構成されており、滞在可能な空間として、ベッド本体とベッドマットレスの間、ベッドマットレスとベッドパットの間、ベッドパットとシーツの間がある。このため、昼間は暗くなっているベッドマットレスとベッドパットの間から採集した。一方和室の布団においては、敷布団と畳の間を採取した。加えて、押入れがある場合、押入れの敷居、押入れ内の布団と床の間を採取した。一般的な粘着式クリーナー(幅15センチ)のフローリング用を用い、各素材1つについて約30cm×30cmの範囲を粘着紙1枚の粘着力がなくなるまで採集した。採集後はラップなどで粘着面をカバーし、脱落しないようにした。なお、粘着紙検鏡の際はダニ類も計数した。



図1 トコジラミ採取状況

汚れ指標は、ATPふき取り調査を用いた(kikkoman社製「LumitesterPD-30」)。ATPとは、生物がもつエネルギー代謝に必須の物質のことであり、生物的な汚れの指標として用いられている。ATPふき取り調査箇所はコップ・湯呑などの備品、冷蔵庫、洗面台、ドアノブ、そ

の他気になる箇所とした<sup>8)</sup>。

### 3. 測定手順

詳細測定の詳細スケジュールを表2に示す。宿泊施設に入室後、建物状況を調査し、その後温湿度センサなどの設置を行った。粉じん濃度の計測を行った後に室内浮遊真菌・ハウスダストの採取真菌測定を行った。トレーサーガス拡散のために扇風機を用いてCO<sub>2</sub>を拡散させた後に、宿泊室から退出した。30分以上経過した後に再度入室し、窓を開放し、CO<sub>2</sub>濃度の低下を確認し、室内環境の測定を開始した。

表2 測定スケジュール(宿泊の場合)

時刻	内容	
1 日 目	夕方～	現地着・実験機材セット
		建築物調査(写真の撮影、プラン等)
		温湿度・CO <sub>2</sub> 濃度調査開始
		空气中ハウスダスト調査開始
		室内粉じん計測(入室後、エアコン運転時)
		ATPふき取り調査
		トコジラミ調査
	18:00	換気量測定(トレーサーガス発生・室内攪拌)
		(安定した後)退出
	19:00	入室(入室後10分程度換気)
	適宜	入浴(入浴時は換気運転)
		室内粉じん計測(睡眠前)
23:00	睡眠	
2 日 目	7:00	起床
		気中アレルゲン採取終了
		温湿度・CO <sub>2</sub> 濃度調査終了
		付着アレルゲン採取
	9:00	基材撤収



### C. 研究結果

表3に調査を実施した民泊10件(N1~N10)、ホテル4件(HO1~HK4)の建物情報を示す。

#### 1. 構法・プラン

民泊は木造・RC・軽量鉄骨と多種で構成されていた。一方、ビジネスホテルはRCであった。プランは、ホテルに関しては全て寝室に加えて洗面・トイレ・浴室が一室でまとめられているタイプであった。一方、民泊は様々なタイプが存在した。

#### 2. 住居面積

住戸全体および寝室面積を図2に示す。寝室は、9m<sup>2</sup>から最大で22.5m<sup>2</sup>であった。また、N2~N4のように寝室以外に共有部があることが特徴である。

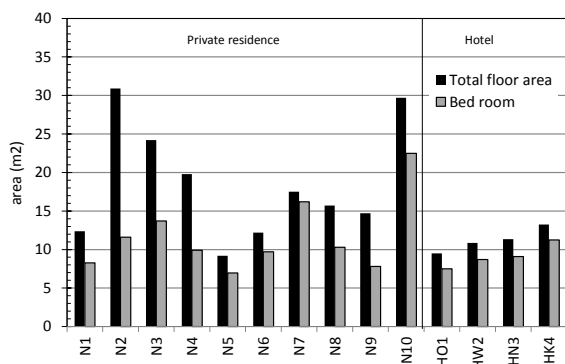


図2 測定対象物件面積

#### 3. 宿泊関連費用

図3に宿泊関連費用を示す。1,000円から5,000円程度の宿泊料に清掃料金・サービス料金が加えられ、1,000円強から6,500円程度の宿泊料金であった。N5,N9は清掃料金を設定していない。N9は床面に虫の死骸が落ちていたなど、清掃に問題が確認された。一方でN3,N8,N10の建物は清掃料金を設定しているものの、清掃道具が室内に設置されていることから、清掃業者との契約関係がない懸念がある。特に、N10はソファそばに下着が落ちているな

ど(表4)、問題があり、外部清掃業者に委託していない恐れがある。

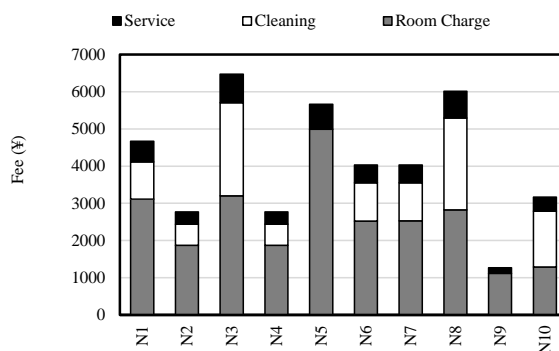


図3 民泊施設宿泊費

#### 4. 改修の有無

改修の有無を観察者の目視により確認した。いずれの施設も民泊の運営開始に伴ったものは不明であるが、クロスの張替えなどが見られた。また一部の施設では、エアコンの新規設置に伴って、配管を設置するために、サッシ上部に設けられた小窓から配管を設置していることなど、問題が散見された。

衛生状況などをまとめたものを表4に示す。民泊は全体的に衛生状況に問題がある物件が多い。「虫/衛生管理」に関しては、N1でゴキブリを確認したほか、N8,N9で虫の死骸が確認された。また冷蔵庫やサニタリー部において清掃が行き届いていない物件があり、N1,N10では冷蔵庫内に食品が残されていた。N2では使用済みの歯ブラシが残っていた。

「汚れ」についてもN6を除いて全体的に清掃が行き届いていない印象があり、N1では髪の毛が、N10では床フローリング面に砂埃があった。またエアコンのフィルターに相当量のホコリの付着が確認された。N8では、フィルターがホコリで目詰まり、エアコンの風量の確保が困難であった。エアコンフィルターの汚れが少ない施設においても他の清掃条件に問題が見られたことから、フィルター清掃が十分に

なされているとは考えにくく、宿泊頻度が少ないことによるものであることが推定された。宿泊頻度が少ない場合は、清掃頻度が少ない場合においても汚れが少ないことが考えられる。

「設備」に関しては、給湯器の居室内設置が散見された。FF式ではあるものの、ベッド脇に設置されている事例（N3）や、閉鎖的な階段室に向けてFF式給湯器の排気がなされており、室内の換気運転による階段室からの汚染空気の侵入から、室内に異臭がしていた建物も存在した。N8ではFE式給湯器が設置されていた。

またN3,N5,N10の建物は欄間部のサッシ端部からエアコン配管を取り出しているなど、改

修に伴って新たにエアコンを設置したことによる課題も散見された。特にN10に関しては、欄間サッシめしあわせ部に隙間が生じており、この部分から冷気の侵入が確認され、室内環境への影響が懸念された。

表3 建物状況

	建物										生活							
	建物全般					プラン			周辺環境		睡眠		入浴		観葉植物	その他空気への影響	その他結露跡・カビ	
	工法	測定対象階	住戸形態	延べ面積 全体 寝室	天井高さ	断熱性能 ガラス仕様	平面 浴室とリビングの接続	通風 開口部設置	垂直 吹抜	全体 交通量	寝具	シーツ	入浴中の換気運転	入浴後の換気運転				
N1	木造	2	1K+3in1	8.24	8.23	2.3	シングル	直接接続	対角2方向開口	無	少ない	布団	シーツ	有	無	無	アロマ	
N2	RC	4	2K+BW+T	30.9	11.6	2.4	シングル	離れている	1方向開口	無	少ない	ベッド	ベッドマット・シーツ	有	無	無	アロマ	カビあり
N3	RC	2	1K+B+W+T	24.2	13.7	2.5	シングル	離れている	対角2方向開口	無	少ない	ベッド	シーツ	有	無	無	アロマ	結露跡有、
N4	木造	2	1DK+3in1	19.8	9.9	2.425	シングル	離れている	1方向開口	無	少ない	ベッド	ベッドマット	有	無	無	消臭剤	
N5	木造	3	1R	9.2	6.95	2.1	シングル	浴室無	1方向開口	無	少ない	布団	シーツ	有	無	無	アロマ	
N6	RC	5	1R+3in1	12.2	9.7	2.35	シングル	直接接続	1方向開口	無	少ない	ベッド	シーツ	有	無	無	芳香剤	
N7	木造	1	1K+W+T	17.5	16.2	2.53	シングル	浴室無	対角2方向開口	無	少ない	ベッド	ベッドマット・シーツ	有	無	無	特になし	
N8	RC	3	1K+3in1	15.7	10.3	2.35	シングル	離れている	1方向開口	無	幹線道路沿い	布団	シーツ	有	有	無	芳香剤	
N9	軽量鉄骨	1	1K+BW+T	14.7	7.8	2.32	シングル	離れている	対角2方向開口	無	少ない	エアーマット	ベッドマット	有	無	無		結露跡有、カビ有
N10	軽量鉄骨	1	1K+B+W+T	29.7	22.5	2.325	シングル	離れている	対角2方向開口	無	少ない	エアーマット	シーツ	有	無	無	特になし	
HO1	RC	5	1R+3in1	9.5	7.5	2.3	シングル	直接接続	1方向開口	無	少ない	ベッド	シーツ	有	無	無	特になし	カビ跡有
HW2	RC	8	1R+3in1	10.87	11	2.1	シングル	直接接続	1方向開口	無	幹線道路沿い	ベッド	シーツ	有	有	無	特になし	
HN3	RC	8	1R+3in1	11.35	9.08	2.4	ペア	直接接続	1方向開口	無	少ない	ベッド	シーツ	無	無	無	特になし	
HK4	RC	4	1R+3in1	13.26	11.24	2.1	ペア	直接接続	1方向開口	無	幹線道路沿い	ベッド	シーツ	有	有	無	特になし	

B:浴室,W:洗面,T:トイレ, 3in1:浴室トイレ洗面が一室にまとめられたもの

	設備															内装・建具									
	全般換気		局所換気					冷房		暖房		除湿		加湿		空清		窓		床材		壁材		押入	
	有無	方式	自然給気口	キッチン	浴室	洗面	トイレ	有無	運転状況	有無	方式	運転状況	有無	有無	運転状況	運転状況	窓の開閉	材料	材料	有無					
N1	無		無	有	有	浴室兼用	浴室兼用	有	常時停止	有	非開放型	睡眠時停止	無	無	-	-	常時閉鎖	畳・フローリング併用	ビニルクロス						
N2	無		無	有	有	浴室兼用	有	有	常時停止	有	非開放型	常時停止	無	無	-	-	常時閉鎖	畳	ビニルクロス						
N3	無		無	有	有	無	有	有	常時停止	有	非開放型	常時停止	無	無	-	-	常時閉鎖	フローリング	ビニルクロス						
N4	無		無	有	有	浴室兼用	浴室兼用	有	常時停止	有	非開放型	常時停止	無	無	-	-	常時閉鎖	フローリング	ビニルクロス						
N5	無		無	有	有	浴室兼用	浴室兼用	有	常時停止	有	非開放型	睡眠時停止	無	無	-	-	常時閉鎖	畳	ビニルクロス						
N6	無		無	有	有	浴室兼用	浴室兼用	有	常時停止	有	非開放型	常時運転	無	無	-	-	常時閉鎖	塩ビフロア	ビニルクロス						
N7	無		無	有	有	浴室兼用	浴室兼用	有	常時停止	有	非開放型	常時運転	無	無	-	-	常時閉鎖	塩ビフロア	ビニルクロス						
N8	有	Ⅲ	無	有	有	浴室兼用	浴室兼用	有	常時停止	有	非開放型	常時運転	無	無	-	-	常時閉鎖	フローリング	ビニルクロス						
N9	無		無	有	有	無	有	有	常時停止	有	非開放型	常時運転	無	無	-	-	常時閉鎖	フローリング	ビニルクロス						
N10	無		無	有	有	無	有	有	常時停止	有	非開放型	常時運転	無	無	-	-	常時閉鎖	塩ビフロア	ビニルクロス						
HO1	無		無	有	有	浴室兼用	浴室兼用	有	常時停止	有	非開放型	その他	無	無	-	-	常時閉鎖	カーペット	ビニルクロス	無					
HW2	有	I	無	無	有	浴室兼用	浴室兼用	有	常時停止	有	非開放型	常時運転	無	有	常時停止	睡眠時運転	常時閉鎖	カーペット	ビニルクロス	無					
HN3	有	Ⅲ	無	無	有	浴室兼用	浴室兼用	有	常時停止	有	非開放型	常時運転	無	有	常時停止	-	常時閉鎖	カーペット	ビニルクロス	無					
HK4	有	Ⅲ	無	無	有	浴室兼用	浴室兼用	有	常時停止	有	非開放型	常時運転	無	有	常時運転	常時運転	常時閉鎖	カーペット	ビニルクロス	無					

表 4 民泊施設の課題

	虫/衛生	汚れ	設備	建物状況
N1	居室と浴室にゴミブリ 冷蔵庫に飲みかけの水	布団に青い髪の毛等のゴミ	FF 式給湯器が室内に設置	
N2	使用済みの歯ブラシ	窓サッシに汚れとカビ付着	FE 式給湯器が中廊下に設置	トイレが狭い 押入れに予備の布団が多くあり
N3		エアコンフィルターに少しの汚れ 窓サッシに汚れ	ベッド脇に FF 式給湯器が設置 エアコン配管が窓に設置	下駄箱が倒れやすい 同じビルの 1F がクラブの為うるさい
N4	ベッドシーツが無い	エアコンフィルターに汚れ		玄関ドアの立て付けが悪い 壁クロスが剥がれかけている
N5		エアコンフィルターに強い汚れ	エアコン配管の窓のめしあわせ部に 隙間	脱衣所のドア上に隙間があり階段から見 える 階段の蹴上げが高い
N6			FF 式給湯器が室内に設置	玄関と下駄箱が無い
N7	土足での滞在		台所専用ガス小型湯沸器(排気を 屋外に強制的に排出しないタイプ) が室内シンク部に設置	木製の台の上に布団があった 店舗改装したもの
N8	枕に虫の死骸	エアコンフィルターが大変汚い	FE 式給湯器が室内に設置 中廊下部に排気を排出し、室内換 気により、室内に汚染空気が流入 ガスの臭い	
N8				
N9	部屋に若干の異臭 くもの巣/虫の死骸	エアコンフィルターが汚い、カビ がふいていた	ガスが止まっていた エアコンリモコンが無く、強制的に 運転	
N10	宿泊者の下着が落ちていた 期限のきれた食物が冷蔵庫内	シーツが砂っぽい	エアコン配管貫通のため、欄間窓 のめしあわせ部に隙間	

## 5. 室内環境測定結果

### 5.1 換気量および CO<sub>2</sub> 濃度

トレーサーガスの減衰より求めた換気回数および室空間容積を乗じて求めた換気量を図 4 および図 5 に示す。換気量算出に用いた室空間容積は什器を除かない空間容積を用いた。民泊は N8 および N10 の換気回数が 1.0 回/h を超え、N4, N5 は 0.5 回/h 程度であり、その他は 0.5 回/h を下回った。室容積を乗じて求めた換気量は N8, N10 を除き、いずれも 10m<sup>3</sup>/h 程度となり、換気がなされていないことが分かった。N8 は浴室に設けられた機械換気を停止できない設定となっており、換気扇が常時運転であったため換気回数が大きくなった。N10 は、改修に伴って設置されたエアコン配管を欄間サッシ部に設けており、この隙間より換気量が大きくなったと考える。N8、N10 を除いたもので民泊とホテルを比較すると、民泊はホテルより換気回数が少ない結果となった。ホテルは、常時機械換気が運転してされていない HO1 において 0.5 回/h 程度であり、その他は 1.2~1.7 回

程度であった。

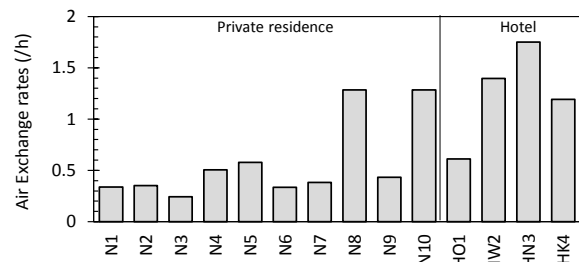


図 4 換気回数

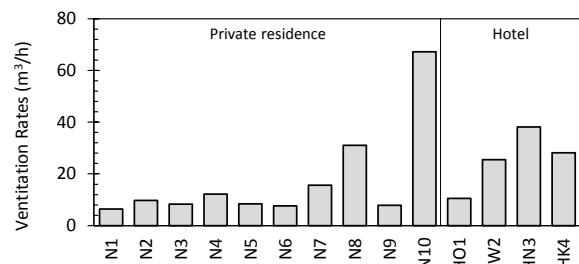


図 5 換気量

全般換気が設置されていない民泊と設置されているビジネスホテルの CO<sub>2</sub> 濃度を示す(図 6, 図 7)。N6 邸は 2000ppm から 3000ppm を超える濃度となったものの全般換気が設置されているホテル (HW2) は 1000ppm を常時下回った。

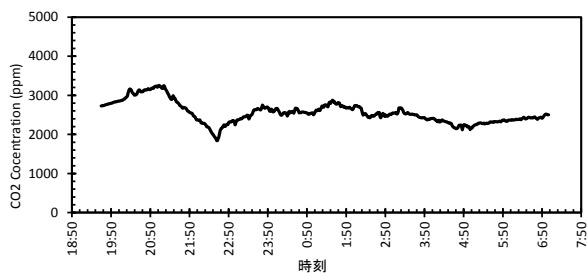


図 6 CO<sub>2</sub>濃度 (N6)

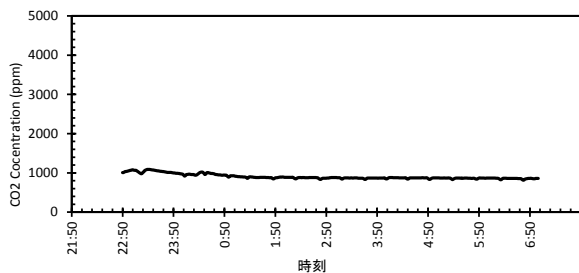


図 7 CO<sub>2</sub>濃度 (HW2)

各室の滞在時CO<sub>2</sub>濃度を集計したものを図8に示す。ホテルのCO<sub>2</sub>平均濃度は、機械換気が設定されていないHO1を除き、いずれも1000ppmを下回った。一方、民泊は必要換気回数を下回ったことから、N10を除いて平均濃度は1000ppmを超えた。N10は機械換気が設置されていないにもかかわらず、エアコン配管の欄間サッシ部への貫通に伴う隙間の影響により多大な換気がなされていた。

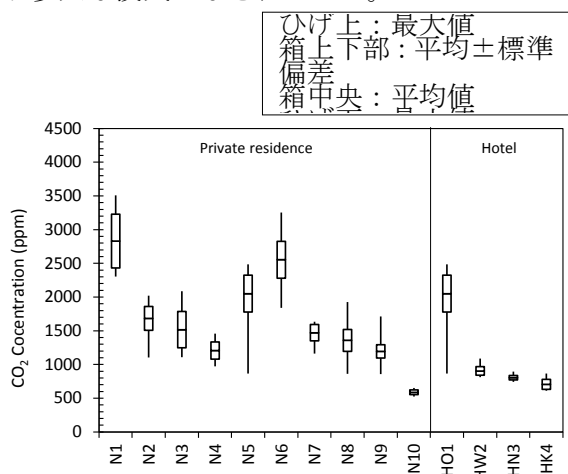


図 8 滞在時 CO<sub>2</sub>濃度

## 5.2 温湿度

常時暖房運転を行った民泊 (N6) とホテル (HW2) の温度、相対湿度、絶対湿度の結果を図9から図14に示す。温度に関しては、ホテルは民泊に比較して暖房の効果により温度が24°C程度で制御されていた。

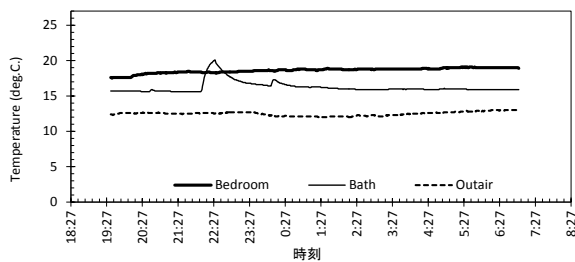


図 9 温度 (N6)

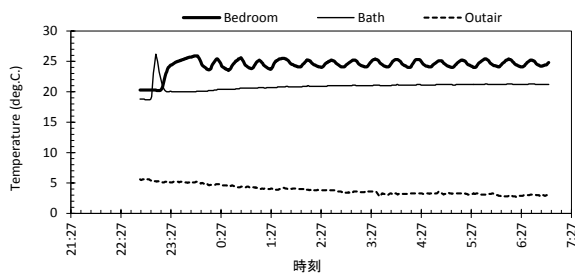


図 10 温度 (HW2)

相対湿度に関しては、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。一方、ホテルは機械換気により、数時間程度で居室と同程度の相対湿度に低下した。同様に、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。

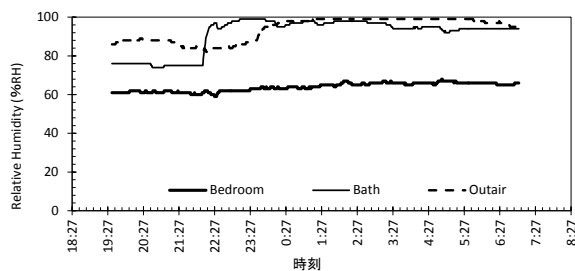


図 11 相対湿度 (N6)

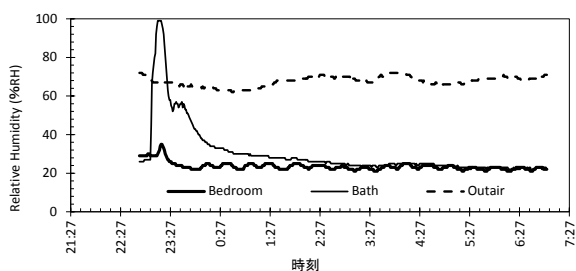


図 12 相対湿度 (HW2)

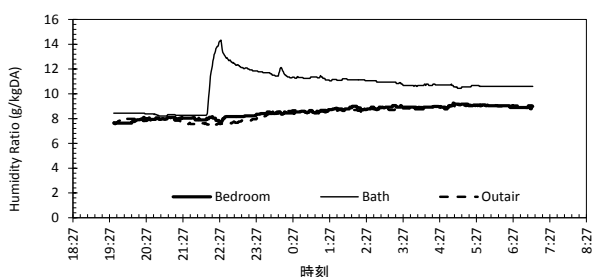


図 13 絶対湿度 (N6)

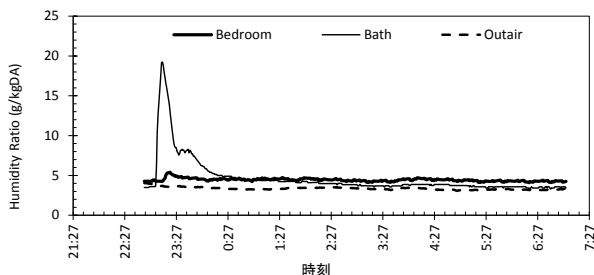


図 14 絶対湿度 (HW2)

宿泊環境をまとめたものを図 15 から図 20 に示す。寝室温度はホテルが 20℃以上であったのに対し、民泊は暖房を用いない物件を含めるが、17℃を下回る物件も存在した。相対湿度で見ると、民泊に比較して換気設備が運用されているホテル (HW2,HN3) は 30%程度と低い結果となった。HK4 は機械換気を運転したものの、加湿装置を睡眠時に運転したことから 45%RH を超える平均濃度となった (図 18)。ホテルの過乾燥防止に有効である。

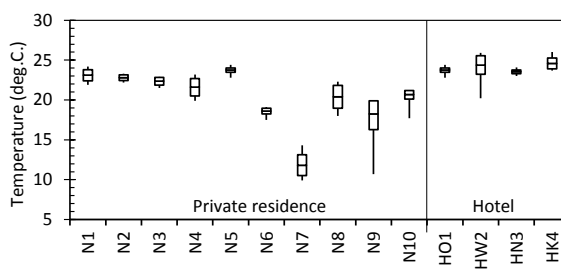


図 15 寝室温度

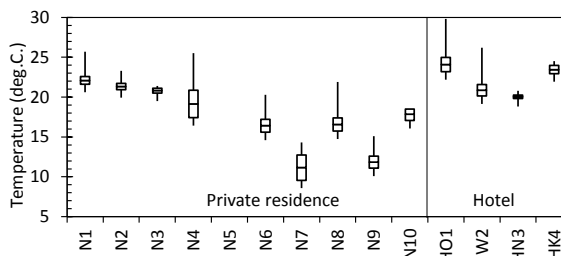


図 16 浴室温度



図 17 外気温度

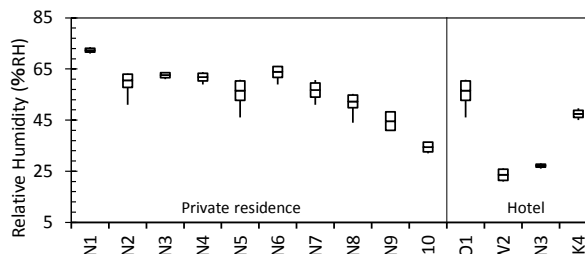


図 18 寝室相対湿度

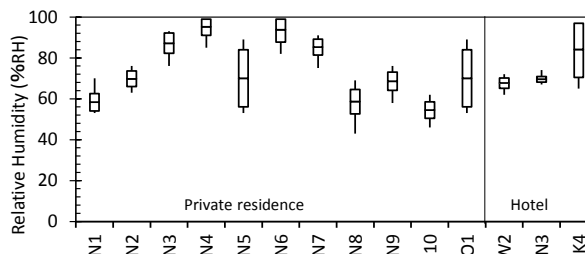


図 19 浴室相対湿度

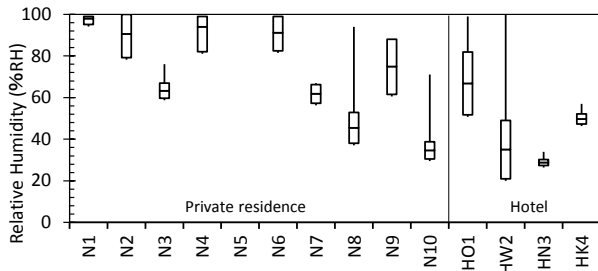


図 20 外気相対湿度

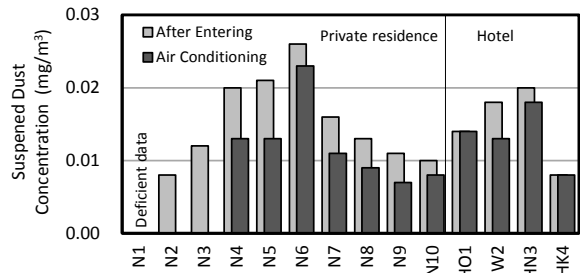


図 22 浮遊粉じん濃度

図 21 に居室温度と外気温度の相関を示す。民泊に該当するものを太線内部に、ホテルに該当するものを細線でまとめた。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。

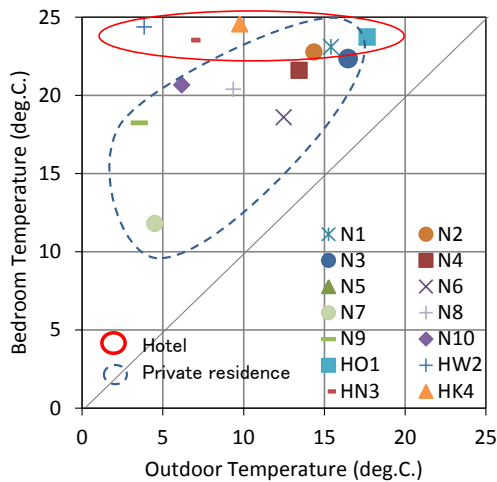


図 21 平均居室温度と平均外気温度の関係

### 5.4 ATP 濃度

図 23 から図 26 に各部位別の ATP 濃度結果を示す。コップ内部はホテルの HW2 と HN3 が高い。HW2 と HN3 は、うがい用のコップであったことがその理由の一つと考えられた。一方、民泊は N7~N10 が低い値を示した。冷蔵庫内部は、ホテルに比較して民泊の N1~N4 の値が高い。洗面カランは N6 が高い。ドアノブは、民泊が高い部分を確認された。ATP においては、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。

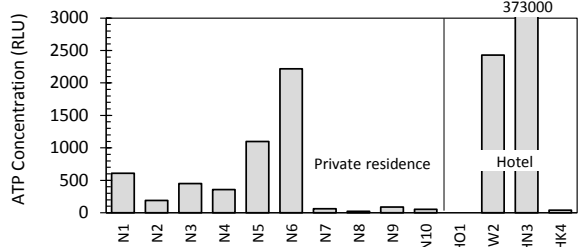


図 23 ATP 濃度 (コップ)

### 5.3 浮遊粉じん濃度

図 22 に浮遊粉じん濃度を示す。入室後とその後のエアコン運転時の値を比較するとエアコン運転時の濃度が低い傾向を示したものの、いずれも環境基準である  $0.15\text{mg}/\text{m}^3$  に比較して、10 分の 1 程度の水準であった。

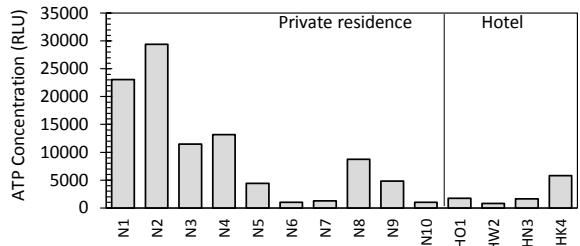


図 24 ATP 濃度 (冷蔵庫内部)

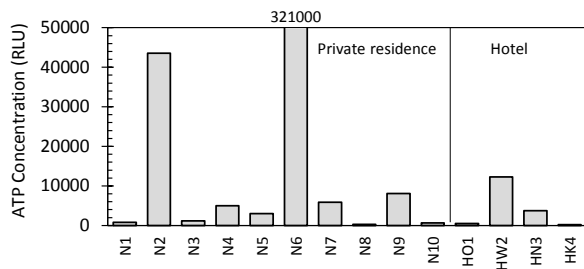


図 25 ATP 濃度 (洗面カラン)

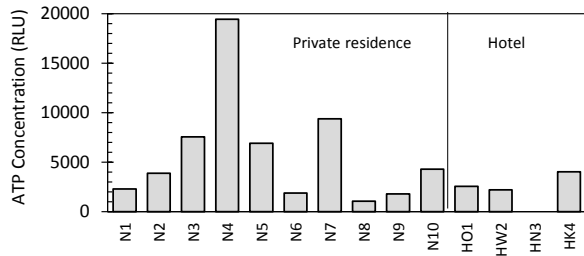


図 26 ATP 濃度 (ドアノブ)

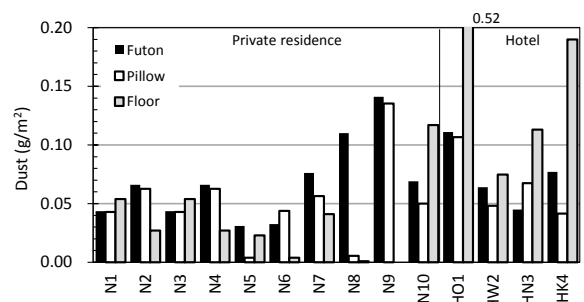


図 27 ハウスダスト量

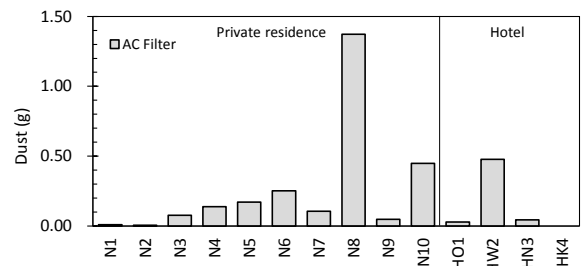


図 28 ハウスダスト量 (エアコンフィルター部)

### 5.5 ハウスダスト量およびアレルゲン量

図 27 にハウスダスト量 (敷布団・まくら・床) を示す。ホテルはカーペットであることに加えて、土足であったためか、床面のハウスダスト量は民泊に比べると全体的に高い値を示した。民泊施設は、床面に比較して敷布団の量が多く、概ね 0.03g~0.13g の値となった。特に N6,N7 が高い値を示した。いずれもベッドの仕様であった。ホテルでは HO1 が高い。図 28 にエアコンフィルター部から採取したハウスダスト量を示す。エアコン部のフィルターにおいては、民泊(N8)で 1.4g 程度の高いハウスダスト量を測定した。一方でホテル(HW2)においても 0.5g 程度のハウスダスト量を測定したことから、エアコンフィルターのハウスダスト汚染状態は使用頻度と清掃間隔に依存すると推定された。フィルターに多くのハウスダストが付着していた民泊 (N8) では、使用時に風量の確保が難しく、そのため最大風量で運転を行った。一般的な滞在では室温の上昇を阻害する恐れがある。

図 29 および図 30 にアレルゲン量を示す。いずれもアレルゲン量は基準より低い値となった。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。

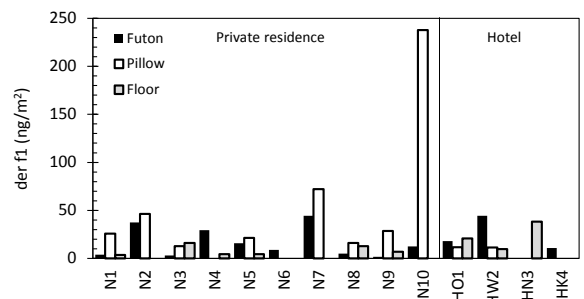


図 29 Der f1 アレルゲン量

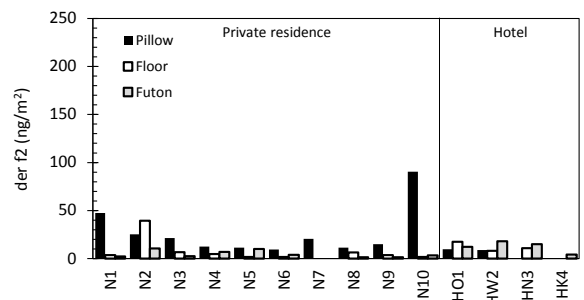


図 30 Der f2 アレルゲン量

## 5.6 トコジラミ・ダニ

全測定対象物件に対してトコジラミは確認されなかった。部位別のダニ数を表 5 に示す。いずれもチリダニ科が確認された。ホテルにおいても HO1 および HW2 においては、それぞれ 2 匹および 4 匹を確認したものの、比較的少ない値であった。民泊においては N5,N6,N9 の建物が多く、10 匹を超える値をとり、汚染されていることが分かった。

表 5 部位別ダニ数 (チリダニ科)

	押入れ		寝具部	
N1	布団下	0(10)		
N2			ベッド下	2
N3			布団-ベッド間	3
N4			マットレス-敷布団間	0
N5	布団下	14		
N6			シーツ-ベッド間	12
N7			シーツ-ベッド間	0
N8	布団下	1		
N8			布団下-床フローリング間	0
N9			シーツ-エア-ヘッド間	15
N10			シーツ-エア-ヘッド間	1
HO1			マットレス-ベッド台座間	2
HW2			マットレス-ベッド台座間	4
HN3			マットレス-ベッド台座間	0
HK4			マットレス-ベッド台座間	0

※N1 のみ ( ) 内にニクダニ科を示す。

※0.09m<sup>2</sup>(30cm×30cm)から採取された数を示す。

## D. 結論

今回の調査においては「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。その結果、「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。このことから、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。

次に「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。

今後は、同じ建物における梅雨季および夏季の調査を行い、問題を明らかにするとともに、他地域の状況を測定する必要がある。

[参考文献]

- 1) <http://www.mhlw.go.jp/topics/bukyoku/kenkou/legionella/030214-1c.html>
- 2) [http://www.city.ota.tokyo.jp/kuseijoho/kokkas/enryakutokku/ota\\_tokkuminpaku.files/guideline.pdf](http://www.city.ota.tokyo.jp/kuseijoho/kokkas/enryakutokku/ota_tokkuminpaku.files/guideline.pdf)
- 3) 大澤元毅, 建築物環境衛生管理に係る行政監視等に関する研究, 平成 27 年度 総括・分担研究研究報告書
- 4) [http://elaws.e-gov.go.jp/search/elawsSearch/elaws\\_search/lsg0500/detail?lawId=345CO0000000304&openerCode=1](http://elaws.e-gov.go.jp/search/elawsSearch/elaws_search/lsg0500/detail?lawId=345CO0000000304&openerCode=1)
- 5) 吉野 博, 長谷川 兼一, 安藤 直也, 阿部 恵子, 池田 耕一, 加藤 則子, 熊谷 一清, 三田村 輝章, 柳 宇, 浜田 健佑, 居住環境における健康維持推進に関する研究 その 37: 居住環境と児童の健康障害との関連性に関する調査研究(11)アレルギー性疾患と居住環境との関連についてのアンケート調査(Phase2)によるダンプネスと健康影響の分析, 日本建築学会大会学術講演梗概集,D-1, pp. 1167-1168, 2011. 07
- 6) 吉野 博, 北澤 幸絵, 長谷川 兼一, 住宅における結露・カビの発生要因に関する調査研究: 児童のアレルギー性疾患と関連する居住環境要因の改善に向けて, 日本建築学会環境系論文集, No.698, pp. 365-371, 2014.04
- 7) 橋本 知幸, 田中 生男, 回転粘着式クリーナーのダニ密度調査への応用, ペストロジー 21(2), 43-48, 2006-10-30
- 8) 現場のための ATP ふき取り検査マニュアルー基礎から応用までー, ATP・迅速検査研究会編



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

民泊の衛生管理と事業者意識の実態把握に関する研究

研究分担者 堀田祐三子 和歌山大学観光学部教授

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

研究要旨

本研究では、民泊の衛生管理の課題に着目し、その実態と事業者意識を把握することを目的としている。簡易宿所許可を取得している宿泊施設と国家戦略特別区域外国人滞在施設に認定された特区民泊の認定を得ている施設を対象にアンケート調査を実施した。大阪市および東京都大田区の特区民泊と、大阪市の簡易宿所、京都市の簡易宿所のうち 1699 施設を対象に調査票を郵送したが、147 通が不達であり、結果的に 1552 施設が対象となった。回収率は 13.7% であった。

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（客室、管理者駐在等）にそれぞれ特徴があった。そして、そのことが衛生管理方法に、若干の違いをもたらしていることが明らかとなった。

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こと、第 2 に、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目をつぶっている事業者が一定数見受けられることが明らかとなった。また、事業経営の状況については、現状では安定していると自己評価している事業者が多いが、小規模経営が多く、経営自体は集客や利益を上げることに苦勞をしている状況が見られた。この点を踏まえて、衛生対策の取り組みを分析・評価する必要があることを指摘した。

A. 研究目的

宿泊仲介サービスの登場と普及により、世界的に、民泊と呼ばれる宿泊形態が増加し、日本でも住宅や既存建物を利用した宿泊施設が急増している。民泊は、インバウンド増や東京オリンピック開催にむけた都市部での宿泊施設不足解消策として、さらには空き家対策や地方

経済の活性化策として、大きな期待がかけられている一方、旅行者の日常生活圏への侵入や文化的慣習の違いがひきおこすトラブルなどに対する苦情や不安が広がっており、一般市民の日常生活を脅かす存在にもなっている。観光という観点からみても、違法民泊が正当な施設の営業を圧迫している状況や、宿泊客の安全性確

保の問題、サービスの質の問題など多数指摘されている。

そこで、本研究では、数ある問題のなかからとくに民泊の衛生管理の課題に着目し、その実態と事業者意識を把握することを目的とし、簡易宿所許可を取得している宿泊施設と国家戦略特別区域外国人滞在施設に認定された特区民泊の認定を得ている施設を対象にアンケート調査を実施した。本稿ではその調査結果について取りまとめた内容を報告する。

## B. 研究方法

まずは大阪市と京都市の関係部局にヒアリングを行い、違法民泊および簡易宿所と特区民泊の現状を把握した。併せて、東京都大田区の特区民泊施設についても同様の現状把握を行った。

その上で、大阪市の簡易宿所と特区民泊施設、京都市の簡易宿所、大田区の特区民泊施設の一覧を入手し、これらの宿泊事業者対象にアンケート調査を実施した。本調査の目的に基づき、アンケート調査対象は以下の基準により絞り込みを行った（表 1）。

- ・ 大阪市・京都市で簡易宿所の営業許可を得ている宿泊施設のうち、許可取得年月日が 2000 年 1 月～2017 年 8 月末のもの。
- ・ 大阪市・東京都大田区で特区認定を受けている民泊施設。
- ・ ただし、各カテゴリーで複数の施設を営業している事業者については、総定員が最も少ない 1 施設のみを対象とした（同一定員数の場合面積が小さい方を対象）。

表 2 にアンケート調査の概要を、表 3 に回収数・回収率を示している。回収率は 13.7%と低い。また、宛先不明等で返送されてきた調査票の数が全体で 147 通と多く、返送率は 8.7%であった。基本的に調査票は施設住所宛としたが、特区民泊と京都市の京町家を利用した簡易宿所は帳場を設置していない可能性が高いため、事業者住所宛てに送付した。大田区の特区民泊については宛先が施設住所となったため、返送率が約 3 割と他と比較して高くなった。

## （倫理面への配慮）

アンケート調査の趣旨説明において、説明・依頼文にて、調査の意図、個人情報保護に配慮すること、協力者への不利益が生じないように配慮して実施すること、調査結果の公開方法等について説明を行った。調査は無記名で実施し、データ入力等を依頼した事業者とは機密保持誓約書を交わしている。

表 1 調査対象地の簡易宿所ならびに特区民泊数と調査対象施設数

	大阪市簡宿 2017/9/30	大阪市特区 2017/9/30	京都市簡宿 2017/8/31	東京都大田区 2017/8/31
全営業許可施設数	383	253	1841	42
2000 年以降に許可を受けた施設数	331	253	1732	42
本調査の対象施設数	257	176	1224	42

表 2 調査概要

項目	内 容	
調査期間	2017 年 12 月～2018 年 1 月	
調査方法	質問紙法 郵送配布、郵送回収・Web 回答	Web は Questant を利用 葉書による督促 1 回。
郵送先	大阪市簡易宿所	原則宿泊施設住所宛送付
	京都市簡易宿所	原則宿泊施設住所宛送付、ただし町家は事業者住所へ送付（帳場がない可能性が高いため）。
	大阪市区民泊	原則事業者住所宛、ただし事業者が個人名の場合、営業住所が記載されていないため施設宛送付。
	大田区	宿泊施設住所宛 （事業者住所の取得ができなかったため）

表3 回収数・回収率

	郵送数	配布数	回収数	回収率
京都市簡易宿所	1224	1119	213	13.7%
大阪市簡易宿所	257	237		
大阪府特市民泊	176	168		
大田区特市民泊	42	28		
合計	1699	1552		

注： 郵送数と配布数が異なるのは、宛先不明等で郵送した調査票が不着となったものがあるため。回収率は配布数に対する回収数とした。

### C. 研究結果

#### C-1 全体の概要

まずは回答施設全体の動向について概観する。回答施設は、京都市の簡易宿所が全体の70.4%と最も多く、大阪市・大田区の特市民泊が15.0%、大阪市簡易宿所が全体の14.6%とほぼ同じ割合であった(表4)。京都市の簡易宿所のうち、68件(全体の31.9%)が京町家と回答している。

施設規模については、総定員数では10名以下が76.0%を占める。調査対象とした大阪市および京都市の簡易宿所施設(1481件)の総定員数と比較してみると、10名以下では調査対象簡易宿所も76.4%と回答施設全体の割合と大差がないが、そのうち5名以下では回答施設全体のほうが40.4%と、調査対象の51.1%より10ポイント以上も低い。つまり5名以下の施設からの回答割合が低いことを示している。

表4 回答施設のタイプ

	度数	(%)
特市民泊(大阪市・大田区)	32	15.0
大阪市簡易宿所	31	14.6
京都市簡易宿所	150	70.4
合計	213	100.0

表5 回答施設の総定員数

回答施設		5名以下	6~10名	11~30名	31名以上	合計
特市民泊	度数	8	14	9	0	31
	%	25.8%	45.2%	29.0%	0.0%	100.0%
大阪市簡易宿所	度数	4	9	7	11	31
	%	12.9%	29.0%	22.6%	35.5%	100.0%
京都市簡易宿所	度数	72	51	16	7	146
	%	49.3%	34.9%	11.0%	4.8%	100.0%
合計	度数	84	74	32	18	208
	%	40.4%	35.6%	15.4%	8.7%	100.0%

表6 大阪市・京都市調査対象簡易宿所の総定員数

調査対象簡易宿所		5名以下	6~10名	11~30名	31名以上	合計
大阪市簡易宿所	度数	58	52	66	81	257
	%	22.6	20.2	25.7	31.5	100.0
京都市簡易宿所	度数	699	322	125	78	1224
	%	57.1	26.3	10.2	6.4	100.0
両市合計 (大阪市・京都市)	度数	757	374	191	159	1481
	%	51.1	25.3	12.9	10.7	100.0

#### C-2 施設建物の特徴

本節以降、基本的に3つの施設タイプ(特市民泊、大阪市簡易宿所、京都市簡易宿所)ごとに結果の分析を行う。

施設建物の構造は、全体では木造が最も多く67%を占める(表7)。タイプ別には特市民泊と大阪市が、鉄筋コンクリート造と木造がそれぞれ30~40%前後であるのに対し、京都市は木造が80%超である。建築年では、平成元年以降に建築されたものが全体の24.9%と最も多いが、昭和26(1951)年から昭和55(1980)年に建築されたものも全体の22.5%ある(表8)。京都市は昭和25年(1950)年以前築の施設が多い。建て方は、いずれも一戸建てが46.9%、50.0%、66.7%と最も多い(表9)。特市民泊で集合が、京都市で長屋が若干多い。

以上、施設建物の特徴を総合すると、特市民泊は、木造一戸建てとRC造の積層型で、昭和26~55年と平成以降築の建物が多く、大阪市の簡易宿所は、木造一戸建てとRC造積層型で、

昭和 26～55 年と平成以降築の建物が多く、建て方では京都市の簡易宿所は木造の一戸建てと長屋が大半で、大正 8 年以前のものから平成築のものまで広く利用されている。

延床面積については、全体としては 33～50 m<sup>2</sup>が 20.8%と最も多く、次いで 90～110 m<sup>2</sup>になっている(表 10)。タイプ別にみると、特区民泊で 33～50 m<sup>2</sup>と 110～130 m<sup>2</sup>ともに 6 件(7.9%)と多く、大阪市簡易宿所では 200 m<sup>2</sup>以上の割合が最も高い。京都市簡易宿所は 33～50 m<sup>2</sup>と 90～110 m<sup>2</sup>がともに 28 件(21.7%)であった。延床面積と総定員との関係を見ると、総定員が 5 名以下では 33～50 m<sup>2</sup>と 50～70 m<sup>2</sup>がそれぞれ 27.6% (全体の 11.6%)、6～10 名以下では 90 m<sup>2</sup>以上が 41.8%、(全体の 15.5%)、11～30 名以下の 90 m<sup>2</sup>以上が 84% (全体の 12.2%) となっている(表 11)。

また、施設建物の約半数(54.4%)は、増改築を行っており、増改築の箇所は多岐にわたっているが、多くは水回りに手を入れているケースが多い(表 12)。

表 7 施設建物の構造

タイプ	特区民泊	度敷	木造	鉄骨コンクリート造	鉄骨造	その他	不明	合計
			数	数	数	数	数	
タイプ	特区民泊	度敷	11	12	8	1	0	32
		タイプ%	34.4%	37.5%	25.0%	3.1%	0.0%	100.0%
		構造%	7.7%	31.6%	29.6%	33.3%	0.0%	15.1%
		総和%	5.2%	5.7%	3.8%	-5%	0.0%	15.1%
大阪市簡易宿所	度敷	度敷	10	13	7	1	0	31
		タイプ%	32.3%	41.9%	22.6%	3.2%	0.0%	100.0%
		構造%	7.0%	34.2%	25.9%	33.3%	0.0%	14.6%
		総和%	4.7%	6.1%	3.3%	-5%	0.0%	14.6%
京都市簡易宿所	度敷	度敷	121	13	12	1	2	149
		タイプ%	81.2%	8.7%	8.1%	-7%	1.3%	100.0%
		構造%	85.2%	34.2%	44.4%	33.3%	100.0%	70.3%
		総和%	57.1%	6.1%	5.7%	-5%	-9%	70.3%
合計	度敷	度敷	142	38	27	3	2	212
		タイプ%	67.0%	17.9%	12.7%	1.4%	-9%	100.0%
		構造%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		総和%	67.0%	17.9%	12.7%	1.4%	-9%	100.0%

表 8 施設建物の建築年

建築年	大正8年以前	大正9～昭和25年	昭和26年～昭和55年	昭和56年～	平成	不明	合計	
								度敷
タイプ	特区民泊	度敷	1	14	4	11	1	32
		タイプ%	3.1%	43.8%	12.5%	36.4%	3.1%	100.0%
		建築年%	2.9%	29.2%	18.0%	20.8%	5.9%	15.0%
		総和%	-5%	-5%	6.6%	1.9%	5.2%	-5%
大阪市簡易宿所	度敷	度敷	0	3	9	4	14	31
		タイプ%	0.0%	9.7%	29.0%	12.9%	45.2%	3.2%
		建築年%	0.0%	7.7%	18.8%	19.0%	26.4%	5.9%
		総和%	0.0%	1.4%	4.2%	1.9%	6.6%	-5%
京都市簡易宿所	度敷	度敷	34	35	25	13	29	150
		タイプ%	22.7%	23.3%	16.7%	8.7%	19.7%	10.6%
		建築年%	97.1%	89.7%	52.1%	61.9%	52.8%	88.2%
		総和%	16.0%	16.4%	11.7%	6.1%	13.1%	7.0%
合計	度敷	度敷	35	39	48	21	53	213
		タイプ%	16.4%	18.3%	22.5%	9.9%	24.9%	8.0%
		建築年%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		総和%	16.4%	18.3%	22.5%	9.9%	24.9%	8.0%

表 9 施設建物の建て方

建て方	一戸建て(独立型)	度敷	長屋(連棟型)	集合(複層型)	その他	合計	
			数	数			数
タイプ	特区民泊	度敷	2	5	4	12	31
		タイプ%	46.9%	12.5%	37.5%	3.1%	100.0%
		建て方%	11.5%	8.5%	40.0%	20.0%	15.1%
		総和%	7.1%	1.9%	5.7%	-5%	15.1%
大阪市簡易宿所	度敷	度敷	15	3	9	3	30
		タイプ%	50.0%	10.0%	30.0%	10.0%	100.0%
		建て方%	11.5%	6.4%	30.0%	60.0%	14.2%
		総和%	7.1%	1.4%	4.2%	1.4%	14.2%
京都市簡易宿所	度敷	度敷	100	40	9	1	150
		タイプ%	66.7%	26.7%	6.0%	-7%	100.0%
		建て方%	76.9%	85.1%	30.0%	20.0%	70.8%
		総和%	47.2%	18.9%	4.2%	-5%	70.8%
合計	度敷	度敷	130	47	30	5	212
		タイプ%	61.3%	22.2%	14.2%	2.4%	100.0%
		建て方%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		総和%	61.3%	22.2%	14.2%	2.4%	100.0%

表 10 延床面積

施設種別	延床面積	33㎡未満	33～50㎡	50～70㎡	70～90㎡	90～110㎡	110～130㎡	130～150㎡	150～200㎡	200㎡～	合計
		数	数	数	数	数	数	数	数	数	
特区民泊	度敷	2	6	0	5	4	6	2	1	1	35
	タイプ%	2.6%	7.9%	3.9%	6.6%	5.3%	7.9%	2.6%	1.3%	1.3%	100.0%
	延床面積%	16.7%	16.2%	9.7%	18.5%	11.4%	75.0%	25.0%	25.0%	5.3%	16.6%
	総和%	1.1%	3.2%	1.6%	2.7%	2.2%	3.3%	1.1%	0.5%	0.5%	15.9%
大阪市簡易宿所	度敷	2	4	1	4	3	0	2	0	8	24
	タイプ%	8.3%	16.7%	4.2%	16.7%	12.5%	0.0%	8.3%	0%	33.3%	100.0%
	延床面積%	18.7%	10.8%	3.2%	14.6%	8.8%	0%	25.0%	0%	42.1%	15.3%
	総和%	1.1%	2.2%	0.5%	2.2%	1.8%	0.0%	1.1%	0.0%	4.4%	13.1%
京都市簡易宿所	度敷	8	28	27	18	28	2	4	3	11	129
	タイプ%	6.2%	21.7%	20.9%	14.0%	21.7%	1.6%	3.1%	2.3%	8.5%	100.0%
	延床面積%	66.7%	75.7%	87.1%	66.7%	80.0%	25.0%	50.0%	75.0%	57.9%	71.2%
	総和%	4.4%	15.3%	14.8%	9.8%	15.3%	1.1%	2.2%	1.6%	6.0%	70.9%
合計	度敷	12	38	31	27	35	8	8	4	20	183
	タイプ%	6.6%	20.8%	16.9%	14.8%	19.1%	4.4%	4.4%	2.2%	10.9%	100.0%
	延床面積%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	総和%	6.6%	20.8%	16.9%	14.8%	19.1%	4.4%	4.4%	2.2%	10.9%	100.0%

表 11 総定員数と延べ床面積

施設種別	延べ床面積	33㎡未満	33～50㎡	50～70㎡	70～90㎡	90～110㎡	110～130㎡	130～150㎡	150～200㎡	200㎡～	合計
		数	数	数	数	数	数	数	数	数	
タイプ	5名以下	度敷	10	21	21	12	9	11	11	0	85
	タイプ%	13.2%	27.6%	27.6%	15.8%	11.8%	1.3%	1.3%	1.3%	0.0%	62.0%
	延床面積%	83.2%	58.9%	67.7%	44.4%	25.3%	12.2%	12.2%	25.0%	0%	42.0%
	総和%	83.2%	58.9%	67.7%	44.4%	25.3%	12.2%	12.2%	25.0%	0%	42.0%
6～10名	度敷	1	0	1	2	7	4	2	3	8	31
	タイプ%	1.5%	23.9%	13.4%	18.4%	28.4%	4.5%	7.5%	0.0%	15%	100.0%
	延床面積%	8.3%	43.2%	29.0%	48.1%	54.3%	37.5%	62.5%	0.0%	5.3%	37.0%
	総和%	1.1%	9%	1%	2%	7%	4%	2%	3%	8%	27.0%
11～30名	度敷	1	0	3	7	26	15	7	11	2	64
	タイプ%	3.8%	0.0%	3.8%	7.7%	26.9%	15.4%	7.7%	11.5%	23.1%	100.0%
	延床面積%	8.3%	0.0%	3.2%	7.4%	20.0%	50.0%	25.0%	75.0%	31.6%	14.4%
	総和%	8.3%	0.0%	3.2%	7.4%	20.0%	50.0%	25.0%	75.0%	31.6%	14.4%
31名～	度敷	0	0	0	0	0	0	0	0	12	12
	タイプ%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%
	延床面積%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	83.2%	6.0%
	総和%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	83.2%	6.0%
合計	度敷	12	37	31	27	35	8	8	4	19	183
	タイプ%	6.6%	20.4%	17.1%	14.9%	19.2%	4.4%	4.4%	2.2%	10.9%	100.0%
	延床面積%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	総和%	6.6%	20.4%	17.1%	14.9%	19.2%	4.4%	4.4%	2.2%	10.9%	100.0%

表 12 増改築の有無

増改築の有無	あり	なし	合計		
				度敷	度敷
タイプ	特区民泊	度敷	15	17	32
		タイプ%	46.9%	53.1%	100.0%
		増改築有無別%	13.2%	17.9%	15.3%
		総和%	7.2%	8.1%	15.3%
大阪市簡易宿所	度敷	度敷	15	15	30
		タイプ%	50.0%	50.0%	100.0%
		増改築有無別%	13.2%	15.8%	14.4%
		総和%	7.2%	7.2%	14.4%
京都市簡易宿所	度敷	度敷	84	63	147
		タイプ%	57.1%	42.9%	100.0%
		増改築有無別%	73.7%	66.3%	70.3%
		総和%	40.2%	30.1%	70.3%
合計	度敷	度敷	114	95	209
		タイプ%	54.5%	45.5%	100.0%
		増改築有無別%	100.0%	100.0%	100.0%
		総和%	54.5%	45.5%	100.0%

開業前の建物用途については、全体でもタイプ別でも住宅が最も多い(表 13)。大阪市の簡易宿所については、旅館業建物を利用したものの割合が特区民泊や京都市簡易宿所よりも高い。施設が立地する用途地域については、商業/近隣商業地域が最も多く 52.2%で、次いで住居/準住居が 28.7%となっている

(表 14)。3 タイプ別にみても、割合に若干の差はあるものの、商業系用途地域がもっとも多く、次いで住居系地域と同様の傾向にある。

表 13 直前の建物用途

直前の建物用途	新築	住宅	増築	既存建物を含む 敷地替え	その他の事 業所	不明	合計
タイプ 特区民泊	3	24	0	1	4	0	32
タイプ %	9.4%	75.0%	0.0%	3.1%	12.5%	0.0%	100.0%
直前の建物用途 %	15.0%	19.0%	0.0%	6.3%	10.9%	0.0%	15.2%
総和 %	1.4%	11.4%	0.0%	0.3%	1.9%	0.0%	15.2%
大阪市簡易宿所	6	12	0	6	6	1	31
タイプ %	19.4%	38.7%	0.0%	19.4%	19.4%	3.2%	100.0%
直前の建物用途 %	30.0%	9.5%	0.0%	37.5%	15.8%	14.3%	14.7%
総和 %	2.8%	5.7%	0.0%	2.8%	2.8%	0.3%	14.7%
京都市簡易宿所	11	90	4	9	29	4	147
タイプ %	7.4%	60.8%	2.7%	6.1%	18.9%	4.1%	100.0%
直前の建物用途 %	55.0%	71.4%	100.0%	56.3%	73.7%	85.7%	70.1%
総和 %	5.2%	42.7%	1.9%	4.3%	13.3%	2.8%	70.1%
合計	20	158	4	19	58	7	211
タイプ %	9.5%	59.7%	1.9%	7.6%	18.0%	3.3%	100.0%
直前の建物用途 %	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
総和 %	9.5%	59.7%	1.9%	7.6%	18.0%	3.3%	100.0%

表 14 建物が立地する用途地域

用途地域	商業・ 近隣商業	準工業	住居/準住居	その他	不明	合計
タイプ 特区民泊	21	0	11	0	0	32
タイプ %	65.6%	0.0%	34.4%	0.0%	0.0%	100.0%
用途地域 %	19.3%	0.0%	18.3%	0.0%	0.0%	15.3%
総和 %	10.0%	0.0%	5.3%	0.0%	0.0%	15.3%
大阪市簡易宿所	17	1	6	2	4	30
タイプ %	56.7%	3.3%	20.0%	6.7%	13.3%	100.0%
用途地域 %	15.6%	6.7%	10.0%	33.3%	21.1%	14.4%
総和 %	8.1%	5%	2.9%	1.0%	1.9%	14.4%
京都市簡易宿所	71	14	43	4	15	147
タイプ %	48.3%	9.5%	29.3%	2.7%	10.2%	100.0%
用途地域 %	65.1%	93.3%	71.7%	66.7%	78.9%	70.3%
総和 %	34.0%	6.7%	20.6%	1.9%	7.2%	70.3%
合計	109	15	60	6	19	209
タイプ %	52.2%	7.2%	28.7%	2.9%	9.1%	100.0%
用途地域 %	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
総和 %	52.2%	7.2%	28.7%	2.9%	9.1%	100.0%

C-3 施設開業年と建物の所有関係

旅館業法の規制緩和がなされた 2015 年を基準として、開業年を確認したところ、2016 年以降に開業した施設が全体の 68.3%と約 7 割を占めた(表 15)。当然のことながら特区民泊は 9 割が 16 年以降、京都市簡易宿所についても 67.3%と高い割合であった。建物・部屋の所有関係については、全体では 66.2%が事業者所有、28.6%が賃貸であった(表 16)。特区民泊と京都市は事業者所有の割合が賃貸より高いが、大阪市については事業者所有と賃貸が同数であった。補足的に行ったヒアリング調査より、京都の町家については建物所有者が所有権を手放すことが稀であるため、賃貸で経営しているケースが多いという声が聞かれたが、本調査結果においては京都市簡易宿所の町家は 66 件中 17 件(25.8%)が事業者による賃貸であり、とくに町家が賃貸での経営が多いという

傾向はみられなかった。

表 15 開業年

開業年	1975~1999	2000~2015	2016~	合計
タイプ 特区民泊	0	3	25	28
タイプ %	0.0%	10.7%	89.3%	100.0%
開業年 %	0.0%	4.8%	17.9%	13.7%
総和 %	0.0%	1.5%	12.2%	13.7%
大阪市簡易宿所	2	12	16	30
タイプ %	6.7%	40.0%	53.3%	100.0%
開業年 %	66.7%	19.4%	11.4%	14.6%
総和 %	1.0%	5.9%	7.8%	14.6%
京都市簡易宿所	1	47	99	147
タイプ %	0.7%	32.0%	67.3%	100.0%
開業年 %	33.3%	75.8%	70.7%	71.7%
総和 %	0.5%	22.9%	48.3%	71.7%
合計	3	62	140	205
タイプ %	1.5%	30.2%	68.3%	100.0%
開業年 %	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
総和 %	1.5%	30.2%	68.3%	100.0%

表 16 建物/部屋の所有関係

建物・部屋の所有関係	事業者が所有	事業者が賃貸	その他	合計
タイプ 特区民泊	22	10	0	32
タイプ %	68.8%	31.3%	0.0%	100.0%
所有関係 %	15.8%	16.7%	0.0%	15.2%
総和 %	10.5%	4.8%	0.0%	15.2%
大阪市簡易宿所	14	14	3	31
タイプ %	45.2%	45.2%	9.7%	100.0%
所有関係 %	10.1%	23.3%	27.3%	14.8%
総和 %	6.7%	6.7%	1.4%	14.8%
京都市簡易宿所	103	36	8	147
タイプ %	70.1%	24.5%	5.4%	100.0%
所有関係 %	74.1%	60.0%	72.7%	70.0%
総和 %	49.0%	17.1%	3.8%	70.0%
合計	139	60	11	210
タイプ %	66.2%	28.6%	5.2%	100.0%
所有関係 %	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
総和 %	66.2%	28.6%	5.2%	100.0%

C-4 客室と施設設備

施設が提供している客室は、1 棟貸しのみが全体の 47.0%、個室が 41.5%と、1 棟貸しが多かった。ドミトリーと個室は両方提供している施設が 21 施設(うち 17 施設が 1 棟貸しにも対応)あった(表 17)。特区民泊と京都市簡易宿所は、1 棟貸しの割合が高く、大阪市は少ない。

客室の寝台は、客室がドミトリーの場合は階層式寝台、1 棟貸しでは布団の割合が高く、個室では布団とベッドが同数であった(表 18)。

施設内の玄関帳場/フロントの設置について、まずは各タイプの設置要件の概要を確認しておきたい。特区民泊の場合、映像確認等ができれば玄関帳場/フロントの設置の必要はないとされている。大阪市簡易宿所については、原則設置は必要であるが、2016 年の旅館業法施行

令の改正により総客室の延床面積が 33 m<sup>2</sup>未満の場合玄関帳場に代替する機能を有する設備が設けられ、緊急時迅速な対応がとれる体制が整備されている等の基準を満たしていれば、設置を必要としないとされている。京都市の場合、大阪市同様条例で玄関帳場その他これに類する設備を設けることとされているが、特別な事情がある場合（1950 年以前に建築された京町家であり、一棟貸しとする等要件を満たす場合）は、設置する必要はないとされている。

これらの点を踏まえて表 19 玄関帳場・フロントの設置状況をみると、特区民泊では設置している施設が 4 件（12.9%）、大阪市が 25 件（83.3%）、京都市が 96 件（65.3%）となっている。設置していないと回答した大阪市簡易宿所 5 件の開業年を確認すると、2016 年以前のものが 4 件含まれていた。京都市簡易宿所 51 件のうち 32 件が町家、17 件が町家以外であった。代替機能については、いずれのタイプにおいても鍵の設置や連絡先の表示が高い割合を示している（表 20）。宿泊客の本人確認は、大阪市簡易宿所においては実行されているが、特区民泊においては宿泊者との対面は義務付けられていないため、約 7 割の実施となっており、京都市についても 6 割強にとどまっている。つまり町家で 1 棟貸しをしている施設では鍵は対面（面接）で受け渡しをしているが<sup>ii</sup>、本人確認は予約時等に文書やインターネットを通じて行い、対面時には本人確認は行っていないケースがあることを示唆している。

表 17 提供している客室（タイプ別）

客室タイプ（ドミトリー/個室のみ複数回答可）	ドミトリー	個室	1棟貸しのみ	合計
タイプ				
特区民泊	度数	0	16	16
	タイプ%	0.0%	50.0%	50.0%
	設置有無 %	0.0%	6.8%	6.8%
大阪市簡易宿所	度数	18	27	2
	タイプ%	38.3%	57.4%	4.3%
	設置有無 %	7.7%	11.5%	0.9%
京都市簡易宿所	度数	9	54	92
	タイプ%	5.8%	34.8%	59.4%
	設置有無 %	3.8%	23.1%	39.3%
合計	27	97	110	211
	タイプ%	11.5%	41.5%	47.0%

表 18 提供している客室

客室タイプ	度数	%
ドミトリー・個室提供 （うち1棟貸し対応）	21	9.9
ドミトリーのみ	5	2.3
個室のみ	75	35.2
1棟貸しのみ	110	51.6
合計	210	100

表 19 設置している寝台（MA）

寝台タイプ	布団	ベッド	階層式寝台	合計
特区民泊	ドミトリー	0	0	0
	タイプ%	0.0%	0.0%	0.0%
	個室	3	14	1
	タイプ%	21.4%	100.0%	7.1%
	1棟貸しのみ	12	12	1
大阪市簡易宿所	ドミトリー	2	3	14
	タイプ%	11.8%	17.6%	82.4%
	個室	14	13	5
	タイプ%	58.3%	54.2%	20.8%
	1棟貸しのみ	1	0	0
京都市簡易宿所	ドミトリー	0	3	6
	タイプ%	0.0%	33.3%	66.7%
	個室	35	25	3
	タイプ%	67.3%	48.1%	5.8%
	1棟貸しのみ	79	46	0
合計	ドミトリー	2	6	20
	タイプ%	7.7%	23.1%	76.9%
	個室	52	52	9
	タイプ%	57.8%	57.8%	10.0%
	1棟貸しのみ	92	58	1
	タイプ%	88.5%	55.8%	1.0%

表 20 玄関帳場/フロント設置

玄関帳場・フロントを設置	している	していない	合計
タイプ			
特区民泊	度数	4	27
	タイプ%	12.9%	87.1%
	設置有無 %	3.2%	32.5%
	総和の %	1.9%	13.0%
大阪市簡易宿所	度数	25	5
	タイプ%	83.3%	16.7%
	設置有無 %	20.0%	6.0%
	総和の %	12.0%	2.4%
京都市簡易宿所	度数	96	51
	タイプ%	65.3%	34.7%
	設置有無 %	76.8%	61.4%
	総和の %	46.2%	24.5%
合計	125	83	
タイプ%	60.1%	39.9%	
設置有無 %	100.0%	100.0%	
総和の %	60.1%	39.9%	

表 21 玄関帳場/フロントの代替機能（MA）

帳場・フロントの代替機能	ビデオカメラの設置	管理事務室直通電話の設置	管理事務室の所在地・連絡先の表示	宿泊客による出入口の施設・開錠ができる鍵の設置	宿泊客の本人確認	合計
タイプ						
特区民泊	度数	5	0	19	17	26
	タイプ%	19.2%	0.0%	73.1%	65.4%	69.2%
	帳場代替 %	35.7%	0.0%	38.8%	30.4%	33.3%
	合計%	6.4%	0.0%	24.4%	21.8%	23.1%
大阪市簡易宿所	度数	2	1	3	3	4
	タイプ%	50.0%	25.0%	75.0%	75.0%	100.0%
	帳場代替 %	14.3%	6.7%	6.1%	5.4%	7.4%
	合計%	2.6%	1.3%	3.8%	3.8%	5.1%
京都市簡易宿所	度数	7	14	27	36	48
	タイプ%	14.6%	29.2%	56.3%	75.0%	66.7%
	帳場代替 %	50.0%	93.3%	55.1%	64.3%	59.3%
	合計%	9.0%	17.9%	34.6%	46.2%	41.0%
合計	14	15	49	56	54	
タイプ%	17.9%	19.2%	62.8%	71.8%	69.2%	

（表 20 玄関帳場/フロント設置していない）

表 22 本人確認の方法

本人確認の方法	テレビ電話など 電子端末の映像 による確認	周辺宿泊施設に 作業代行を依頼 しての確認	事業者が宿泊施設に 赴き対面での確認	その他	合計
タイプ 特区民泊	度数 2	2	14	1	17
	タイプ % 11.8%	11.6%	82.4%	5.9%	
	本人確認% 50.0%	66.7%	35.0%	16.7%	
	合計% 3.9%	3.9%	27.5%	2.0%	33.3%
大阪市簡易宿所	度数 1	0	2	0	3
	タイプ % 33.3%	0.0%	66.7%	0.0%	
	本人確認% 25.0%	0.0%	5.0%	0.0%	
	合計% 2.0%	0.0%	3.9%	0.0%	5.9%
京都市簡易宿所	度数 1	1	24	5	31
	タイプ % 3.2%	3.2%	77.4%	16.1%	
	本人確認% 25.0%	33.3%	60.0%	83.3%	
	合計% 2.0%	2.0%	47.1%	9.8%	60.8%
合計	度数 4	3	40	6	51
	合計% 7.8%	5.9%	78.4%	11.8%	100.0%

C-5 施設管理方法

経営の方法については、主として衛生管理と直結する施設の管理運営に着目し、自営を軸としつつ、従業員雇用や業務の一部を委託しているか否か、また管理運営を外部に委託しているかについて尋ねた。特区民泊では自営＋一部委託の形式が 37.5%、大阪市は自営＋雇用スタッフ有が 54.8%、京都市は自営＋雇用スタッフ無が 40.9%と各々もっとも多い(表 23)。雇用スタッフがいる場合でも全体では 1 名が 35.8%ともっとも割合が高く、数は少ない(表 24)。既述のように施設の総定員数が少ないことから把握できることではあるが、経営方法からみても経営規模が小さい。

日常的な顧客対応については、全体では事業者が当該施設に通って対応する方法が 53.6%ともっとも多く、各タイプにおいてもこの方法がもっとも多い(表 25)。大阪市簡易宿所では事業者の雇用スタッフが住み込んで対応する方法が、他タイプより若干高い割合を示した。スタッフの駐在体制については、全体では常駐が 41.8%、次いで時間限定が 33.5%であるが、わからないという回答も 24.7%あった(表 26)。業務委託している場合や雇用スタッフに一任している場合、事業者が施設内の管理体制を十分把握していない可能性があることを示している。

施設内での喫煙の可否について、全体では約 7 割 (69.0%) が全面禁煙としている(表 27)。

いずれも基本的には許認可を得て営業をしている施設であり、消防設備等は一定の基準を満たしていると思われるが、木造建物が多く、管理スタッフ不在施設や常駐スタッフがいても数が少ないことを考慮すると、火災対策の徹底方法が検討される必要があろう。

案内表示の言語については、全体では日本語に加え、英語対応が高い割合 (85.3%) でなされており、他中国語、韓国語にも各々一定の対応がなされている(表 28)。日本語表示は 100%ではないことから、インバウンドのみをターゲットにした施設が一定存在することがわかる。特区民泊については中国語・韓国語への対応の割合が他の 2 タイプと比較して若干高くなっている。

表 23 経営方法

経営の方法	自営＋ 雇用スタッフ無	自営＋ 雇用スタッフ有	自営＋一部委託	別の事業者/ 会社に委託	その他	合計
タイプ 特区民泊	度数 9	5	12	6	0	32
	タイプ % 28.1%	15.6%	37.5%	18.8%	0.0%	100.0%
	経営方法% 11.5%	7.4%	31.6%	25.0%	0.0%	15.1%
	総和% 4.2%	2.4%	5.7%	2.8%	0.0%	15.1%
大阪市簡易宿所	度数 8	17	4	1	1	31
	タイプ % 25.8%	54.8%	12.9%	3.2%	3.2%	100.0%
	経営方法% 10.3%	25.0%	10.5%	4.2%	25.0%	14.6%
	総和% 3.8%	8.0%	1.9%	5%	5%	14.6%
京都市簡易宿所	度数 61	46	22	17	3	149
	タイプ % 40.9%	30.9%	14.8%	11.4%	2.0%	100.0%
	経営方法% 78.2%	67.6%	57.9%	70.8%	75.0%	70.3%
	総和% 28.8%	21.7%	10.4%	8.0%	1.4%	70.3%
合計	度数 78	68	38	24	4	212
	タイプ % 36.8%	32.1%	17.9%	11.3%	1.9%	100.0%
	経営方法% 100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	総和% 36.8%	32.1%	17.9%	11.3%	1.9%	100.0%

表 24 雇用スタッフの数

雇用スタッフの人数	1	2	3	5~10	11~	合計
タイプ 特区民泊	度数 1	3	0	0	1	5
	タイプ % 20.0%	60.0%	0.0%	0.0%	20.0%	100.0%
	人数 % 4.2%	30.0%	0.0%	0.0%	12.5%	7.5%
	総和 % 1.5%	4.5%	0.0%	0.0%	1.5%	7.5%
大阪市簡易宿所	度数 4	1	2	7	3	17
	タイプ % 23.5%	5.9%	11.8%	41.2%	17.6%	100.0%
	人数 % 16.7%	10.0%	20.0%	46.7%	37.5%	25.4%
	総和 % 6.0%	1.5%	3.0%	10.4%	4.5%	25.4%
京都市簡易宿所	度数 19	6	8	8	4	45
	タイプ % 42.2%	13.3%	17.8%	17.8%	8.9%	100.0%
	人数 % 79.2%	60.0%	80.0%	53.3%	50.0%	67.2%
	総和 % 28.4%	9.0%	11.9%	11.9%	6.0%	67.2%
合計	度数 24	10	10	15	8	67
	タイプ % 35.8%	14.9%	14.9%	22.4%	11.9%	100.0%
	人数 % 100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	総和 % 35.8%	14.9%	14.9%	22.4%	11.9%	100.0%

(表 23 自営＋雇用スタッフ有のみ)

表 25 日常的な顧客対応 (MA)

日常的な顧客対応	事業者が自ら当該施設に居住して対応	事業者が当該施設に居住して対応	事業者の雇用スタッフが当該施設に居住もしくは通勤して対応	別の事業主に委託(委託事業者もしくはその雇用スタッフが当該施設に居住もしくは通勤して対応)	当該施設に管理する者はいない	その他	合計
タイプ 特区民泊	度数 2	19	1	5	6	1	30
	タイプ % 6.7%	63.3%	3.3%	16.7%	20.0%	3.3%	
	顧客対応 % 4.7%	17.1%	4.5%	15.5%	60.0%	9.1%	
	合計 % 1.0%	9.2%	5%	2.4%	2.9%	5%	14.5%
大阪市簡易宿所	度数 7	16	9	2	1	2	30
	タイプ % 23.3%	53.3%	26.7%	6.7%	3.3%	6.7%	
	顧客対応 % 16.3%	14.4%	36.4%	7.4%	10.0%	18.2%	
	合計 % 3.4%	7.7%	3.9%	1.0%	5%	1.0%	14.5%
京都市簡易宿所	度数 34	76	13	20	3	8	147
	タイプ % 23.1%	51.7%	8.8%	13.6%	2.0%	5.4%	
	顧客対応 % 79.1%	68.5%	59.1%	74.1%	30.0%	72.7%	
	合計 % 16.4%	36.7%	6.3%	9.7%	1.4%	3.9%	71.0%
合計	度数 43	111	22	27	10	11	207
	タイプ % 20.8%	53.0%	10.6%	13.0%	4.8%	5.3%	100.0%

表 26 スタッフの駐在体制

スタッフの駐在体制	常駐	時間限定	わからない	合計
タイプ 特区民泊	度数 6	6	9	21
	タイプ % 28.6%	28.6%	42.9%	100.0%
	駐在体制 % 8.5%	10.5%	21.4%	12.4%
	総和 % 3.5%	3.5%	5.3%	12.4%
大阪市簡易宿所	度数 15	8	2	25
	タイプ % 60.0%	32.0%	8.0%	100.0%
	駐在体制 % 21.1%	14.0%	4.8%	14.7%
	総和 % 8.8%	4.7%	1.2%	14.7%
京都市簡易宿所	度数 50	43	31	124
	タイプ % 40.3%	34.7%	25.0%	100.0%
	駐在体制 % 70.4%	75.4%	73.8%	72.9%
	総和 % 29.4%	25.3%	18.2%	72.9%
合計	度数 71	57	42	170
	タイプ % 41.8%	33.5%	24.7%	100.0%
	駐在体制 % 100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	総和 % 41.8%	33.5%	24.7%	100.0%

表 27 喫煙の可否

喫煙の可否	全面禁煙	一部喫煙可	喫煙可	合計
タイプ 特区民泊	度数 27	5	0	32
	タイプ % 84.4%	15.6%	0.0%	100.0%
	喫煙可否 % 18.6%	8.3%	0.0%	15.2%
	総和 % 12.9%	2.4%	0.0%	15.2%
大阪市簡易宿所	度数 16	13	2	31
	タイプ % 51.6%	41.9%	6.5%	100.0%
	喫煙可否 % 11.0%	21.7%	40.0%	14.8%
	総和 % 7.6%	6.2%	1.0%	14.8%
京都市簡易宿所	度数 102	42	3	147
	タイプ % 69.4%	28.6%	2.0%	100.0%
	喫煙可否 % 70.3%	70.0%	60.0%	70.0%
	総和 % 48.6%	20.0%	1.4%	70.0%
合計	度数 145	60	5	210
	タイプ % 69.0%	28.6%	2.4%	100.0%
	喫煙可否 % 100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	総和 % 69.0%	28.6%	2.4%	100.0%

表 28 案内表示の言語

案内表示の言語	日本語	英語	中国語	韓国語	その他	合計
タイプ 特区民泊	度数 26	30	18	13	0	32
	タイプ % 81.3%	93.8%	56.3%	40.6%	0.0%	
	言語 % 14.4%	16.7%	19.4%	29.5%	0.0%	
	合計 % 12.3%	14.2%	8.5%	6.2%	0.0%	15.2%
大阪市簡易宿所	度数 28	29	15	14	1	31
	タイプ % 90.3%	93.5%	48.4%	45.2%	3.2%	
	言語 % 15.5%	16.1%	16.1%	31.8%	20.0%	
	合計 % 13.3%	13.7%	7.1%	6.6%	5%	14.7%
京都市簡易宿所	度数 127	121	60	17	4	148
	タイプ % 85.8%	81.8%	40.5%	11.5%	2.7%	
	言語 % 70.2%	67.2%	64.5%	38.6%	80.0%	
	合計 % 60.2%	57.3%	28.4%	8.1%	1.9%	70.1%
合計	度数 181	180	93	44	5	211
	タイプ % 85.8%	85.3%	44.1%	20.9%	2.4%	100.0%

C-6 客層

客層は管理実態や経営動向分析の参考資料とするため、年間を通してもっとも多い客層について尋ねた。表 29~31 は、宿泊客の国籍、年齢層、人数構成について示している。全体の傾向としては、アジアからの 30~40 代、2 人組および 3 人以上のグループもしくはファミリーのインバウンドが多い。タイプ別には、特区民泊で国内宿泊客がゼロであることと、大阪市簡易宿所で 10~20 代の単身客の割合が他と比較して多いことが特徴的である。

表 29 客国籍

客国籍	国内	アジア	その他	合計
タイプ 特区民泊	度数 0	30	2	32
	タイプ % 0.0%	93.8%	6.3%	100.0%
	国籍 % 0.0%	23.4%	15.5%	15.5%
	総和 % 0.0%	14.5%	1.0%	15.5%
大阪市簡易宿所	度数 10	17	4	31
	タイプ % 32.3%	54.8%	12.9%	100.0%
	国籍 % 17.5%	13.3%	18.2%	15.0%
	総和 % 4.8%	8.2%	1.9%	15.0%
京都市簡易宿所	度数 47	81	16	144
	タイプ % 32.6%	56.3%	11.1%	100.0%
	国籍 % 82.5%	63.3%	72.7%	69.6%
	総和 % 22.7%	39.1%	7.7%	69.6%
合計	度数 57	128	22	207
	タイプ % 27.5%	61.8%	10.6%	100.0%
	国籍 % 100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	総和 % 27.5%	61.8%	10.6%	100.0%

表 30 客年齢層

客年齢層	10~20代	30~40代	50~60代	70代~	合計
タイプ 特区民泊	度数 5	24	1	0	30
	タイプ % 16.7%	80.0%	3.3%	0.0%	100.0%
	年齢層 % 22.7%	15.4%	4.5%	0.0%	14.9%
	総和 % 2.5%	11.9%	5%	0.0%	14.9%
大阪市簡易宿所	度数 10	18	3	0	31
	タイプ % 32.3%	58.1%	9.7%	0.0%	100.0%
	年齢層 % 45.5%	11.5%	13.8%	0.0%	15.4%
	総和 % 5.0%	9.0%	1.5%	0.0%	15.4%
京都市簡易宿所	度数 7	114	18	1	140
	タイプ % 5.0%	81.4%	12.9%	0.7%	100.0%
	年齢層 % 31.6%	73.1%	81.8%	100.0%	69.7%
	総和 % 3.5%	56.7%	9.0%	5%	69.7%
合計	度数 22	156	22	1	201
	タイプ % 10.9%	77.6%	10.9%	0.5%	100.0%
	年齢層 % 100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	総和 % 10.9%	77.6%	10.9%	0.5%	100.0%

表 31 客人数構成

人数構成	単身	2人組	3人以上のグループ / ファミリー	合計
タイプ 特区民泊	度数 0	8	24	32
	タイプ % 0.0%	25.0%	75.0%	100.0%
	人数構成 % 0.0%	9.8%	24.2%	15.9%
	総和 % 0.0%	4.0%	11.9%	15.9%
大阪市簡易宿所	度数 13	11	7	31
	タイプ % 41.9%	35.5%	22.6%	100.0%
	人数構成 % 65.0%	13.4%	7.1%	15.4%
	総和 % 6.5%	5.5%	3.5%	15.4%
京都市簡易宿所	度数 7	63	68	138
	タイプ % 5.1%	45.7%	49.3%	100.0%
	人数構成 % 35.0%	76.8%	68.7%	68.7%
	総和 % 3.5%	31.3%	33.8%	68.7%
合計	度数 20	82	99	201
	タイプ % 10.0%	40.8%	49.3%	100.0%
	人数構成 % 100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	総和 % 10.0%	40.8%	49.3%	100.0%



C-7 客室の衛生管理対策

清掃専門業者の利用は、全体では 66.7%が利用していないと回答した(表 32)。利用している、していない、の比率が、それぞれ特区民泊がおよそ 5:5、大阪市 4:6、京都市 3:7 と、若干の差がみられた。特区民泊で利用の割合が若干高いのは、業務委託や自営+一部委託の割合が高いことを反映しているものと推察される。いずれも日常的な清掃に業者を利用している(表 33)。

客室の清掃頻度については、個室・1棟貸しとドミトリに分けて尋ねた。前者については、客の滞在期間中は客の自主管理と回答した割合が全体の 42.2%ともっとも高く、次いで定期的(毎日)が 24.1%と続く(表 34)。タイプ別には、特区民泊で客の自主管理が 75.0%と他と比較して高い。ドミトリについては、定期的(毎日)が 62.1%ともっとも多い(表 35)。

客室の換気については、全体として清掃時に必ず換気するが 86.7%ともっとも高く、清掃時の換気については一定程度意識されていることがうかがえる(表 36)。

表 32 清掃専門業者の利用

清掃専門業者の利用		利用している	利用していない	合計
タイプ 特区民泊	度数	15	17	32
	タイプ%	46.9%	53.1%	100.0%
	利用有無 %	21.4%	12.1%	15.2%
	総和 %	7.1%	8.1%	15.2%
大阪市簡易宿所	度数	11	19	30
	タイプ%	36.7%	63.3%	100.0%
	利用有無 %	15.7%	13.6%	14.3%
	総和 %	5.2%	9.0%	14.3%
京都市簡易宿所	度数	44	104	148
	タイプ%	29.7%	70.3%	100.0%
	利用有無 %	62.9%	74.3%	70.5%
	総和 %	21.0%	49.5%	70.5%
合計	度数	70	140	210
	タイプ%	33.3%	66.7%	100.0%
	利用有無 %	100.0%	100.0%	100.0%
	総和 %	33.3%	66.7%	100.0%

表 33 清掃専門業者に委託する清掃

清掃タイプ		日常的清掃	定期的清掃	消毒等特別清掃	合計
タイプ 特区民泊	度数	11	5	2	15
	タイプ %	73.3%	33.3%	13.3%	
	清掃タイプ %	19.0%	25.0%	28.6%	
	合計 %	16.2%	7.4%	2.9%	22.1%
大阪市簡易宿所	度数	10	3	0	11
	タイプ %	90.9%	27.3%	0.0%	
	清掃タイプ %	17.2%	15.0%	0.0%	
	合計 %	14.7%	4.4%	0.0%	16.2%
京都市簡易宿所	度数	37	12	5	42
	タイプ %	88.1%	28.6%	11.9%	
	清掃タイプ %	63.8%	60.0%	71.4%	
	合計 %	54.4%	17.6%	7.4%	61.8%
合計	度数	58	20	7	68
	合計 %	85.3%	29.4%	10.3%	100.0%

表 34 個室・1棟貸しの清掃頻度

客の滞在期間中 個室・1棟貸しの清掃		基本的に滞在期間中は宿泊客の自主管理	宿泊客からのリクエストに応じて	定期的実施(毎日)	定期的実施(2~3日毎)	定期的実施(4~5日毎)	その他	合計
タイプ 特区民泊	度数	24	3	1	2	0	2	32
	タイプ %	75.0%	9.4%	3.1%	6.3%	0.0%	6.3%	100.0%
	清掃 %	30.4%	8.0%	2.2%	11.1%	0.0%	33.3%	17.1%
	総和 %	12.6%	1.6%	.5%	1.1%	0.0%	1.1%	17.1%
大阪市簡易宿所	度数	11	9	5	1	0	1	27
	タイプ %	40.7%	33.3%	18.5%	3.7%	0.0%	3.7%	100.0%
	清掃 %	13.9%	25.7%	11.1%	5.6%	0.0%	16.7%	14.4%
	総和 %	5.9%	4.8%	2.7%	.5%	0.0%	.5%	14.4%
京都市簡易宿所	度数	44	23	39	15	4	3	128
	タイプ %	34.4%	18.0%	30.5%	11.7%	3.1%	2.3%	100.0%
	清掃 %	55.7%	65.7%	86.7%	83.3%	100.0%	50.0%	68.4%
	総和 %	23.5%	12.3%	20.9%	8.0%	2.1%	1.6%	68.4%
合計	度数	79	35	45	18	4	6	187
	タイプ %	42.2%	18.7%	24.1%	9.6%	2.1%	3.2%	100.0%
	清掃 %	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	総和 %	42.2%	18.7%	24.1%	9.6%	2.1%	3.2%	100.0%

表 35 ドミトリの清掃頻度

客の滞在期間中 ドミトリの清掃		基本的に滞在期間中は宿泊客の自主管理	宿泊客からのリクエストに応じて	定期的実施(毎日)	定期的実施(2~3日毎)	その他	合計
タイプ 大阪市簡易宿所	度数	3	1	13	1	0	18
	タイプ %	16.7%	5.6%	72.2%	5.6%	0.0%	100.0%
	清掃 %	50.0%	50.0%	72.2%	50.0%	0.0%	62.1%
	総和 %	10.3%	3.4%	44.8%	3.4%	0.0%	62.1%
京都市簡易宿所	度数	3	1	5	1	1	11
	タイプ %	27.3%	9.1%	45.5%	9.1%	9.1%	100.0%
	清掃 %	50.0%	50.0%	27.8%	50.0%	100.0%	37.9%
	総和 %	10.3%	3.4%	17.2%	3.4%	3.4%	37.9%
合計	度数	6	2	18	2	1	29
	タイプ %	20.7%	6.9%	62.1%	6.9%	3.4%	100.0%
	清掃 %	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	総和 %	20.7%	6.9%	62.1%	6.9%	3.4%	100.0%

表 36 客室の換気

客室の換気頻度		清掃時に必ず換気する	清掃時とは関係なく定期的に換気する	清掃時でも換気しないことがある	換気することはない	合計
タイプ 特区民泊	度数	29	2	0	1	32
	タイプ %	90.6%	6.3%	0.0%	3.1%	100.0%
	客室換気頻度 %	15.8%	8.3%	0.0%	100.0%	15.2%
	総和 %	13.7%	.9%	0.0%	.5%	15.2%
大阪市簡易宿所	度数	25	4	1	0	30
	タイプ %	83.3%	13.3%	3.3%	0.0%	100.0%
	客室換気頻度 %	13.7%	16.7%	33.3%	0.0%	14.2%
	総和 %	11.8%	1.9%	.5%	0.0%	14.2%
京都市簡易宿所	度数	129	18	2	0	149
	タイプ %	86.6%	12.1%	1.3%	0.0%	100.0%
	客室換気頻度 %	70.5%	75.0%	66.7%	0.0%	70.6%
	総和 %	61.1%	8.5%	.9%	0.0%	70.6%
合計	度数	183	24	3	1	211
	タイプ %	86.7%	11.4%	1.4%	.5%	100.0%
	客室換気頻度 %	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	総和 %	86.7%	11.4%	1.4%	.5%	100.0%

客室の害虫防除措置は、ネズミ、ゴキブリ、ダニ、トコジラミの4種類について、その点検・防除の頻度について尋ねた(表37~40)。いずれの害虫に対しても、全体では定期的に点検するとの回答割合がもっとも高い(約40~45%)。ネズミとトコジラミについては、していないとの回答が約3割(ネズミ:30.7%、トコジラミ:29.4%)と定期点検に次ぐ。また、気がついたら/苦情が出たら薬散布との回答は、いずれも2割程度(ネズミ:21.8%、ゴキブリ:20.7%、ダニ:20.7%、トコジラミ:20.4%)であった。害虫防除対策として定期的な薬散布の対応を行っている施設はごくわずかである。これは、開業後間もない施設が多いことを反映している可能性が考えられるが、していないという回答の割合の高さから、定期的に害虫防除対策を行うことに対する意識づけの必要性があると指摘できよう。

害虫防除のため薬散布を行っているという回答した施設は、いずれの害虫に対しても6~7割が自主的な対策を講じている(表41~44)。専門業者を利用している施設は、害虫の種類によって若干差はあるが、13~17件(24.1~34.7)%ほどであった。

表37 客室のネズミ防除措置

客室のネズミ防除措置の有無・頻度		定期的点検	定期的に薬散布(1回/1ヶ月)	定期的に薬散布(1回/2ヶ月)	定期的に薬散布(1回/半年)	定期的に薬散布(1回/1年)	気がついたら/苦情が出たら薬散布をする	していない	定期的に薬散布をしていない(頻度不明)	合計
タイプ 特区民泊	度数	15	0	0	0	0	9	7	0	31
	タイプ%	48.4%	0.0%	0.0%	0.0%	29.0%	22.8%	0.0%	100.0%	
	防除措置有無・頻度%	18.5%	0.0%	0.0%	0.0%	20.5%	11.3%	0.0%	15.3%	
	総和%	7.4%	0.0%	0.0%	0.0%	4.5%	3.5%	0.0%	15.3%	
大田市簡易宿所	度数	10	1	2	0	5	10	1	29	
	タイプ%	34.5%	3.4%	6.9%	0.0%	17.2%	34.5%	3.4%	100.0%	
	防除措置有無・頻度%	12.3%	16.7%	40.0%	0.0%	11.4%	16.1%	100.0%	14.4%	
	総和%	5.0%	5%	1.0%	0.0%	2.5%	5.0%	5%	14.4%	
京都市簡易宿所	度数	59	5	3	2	30	42	0	142	
	タイプ%	39.4%	3.5%	2.1%	2.1%	21.1%	31.7%	0.0%	100.0%	
	防除措置有無・頻度%	69.1%	83.3%	60.0%	100.0%	68.2%	72.6%	0.0%	70.3%	
	総和%	27.7%	2.5%	1.5%	1.5%	14.9%	22.3%	0.0%	70.3%	
合計	度数	81	6	5	2	44	62	1	202	
	タイプ%	40.1%	3.0%	2.5%	1.5%	21.8%	30.7%	5%	100.0%	
	防除措置有無・頻度%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	総和%	40.1%	3.0%	2.5%	1.5%	21.8%	30.7%	5%	100.0%	

表38 客室のゴキブリ防除措置

客室のゴキブリ防除措置の有無・頻度		定期的に点検している	定期的に薬散布(1回/1ヶ月)	定期的に薬散布(1回/2ヶ月)	定期的に薬散布(1回/半年)	定期的に薬散布(1回/1年)	気がついたら/苦情が出たら薬散布をする	していない	定期的に薬散布をしていない(頻度不明)	合計
タイプ 特区民泊	度数	14	0	0	0	0	9	2	0	31
	タイプ%	45.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	29.0%	6.5%	3.2%	100.0%
	防除措置有無・頻度%	15.9%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	22.0%	6.7%	25.0%	15.7%
	総和%	7.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	4.5%	1.0%	5%	15.7%
大田市簡易宿所	度数	10	1	2	0	5	4	2	29	
	タイプ%	34.5%	3.4%	6.9%	0.0%	17.2%	34.5%	3.4%	100.0%	
	防除措置有無・頻度%	11.4%	14.3%	27.8%	0.0%	6.9%	13.8%	13.8%	6.9%	100.0%
	総和%	5.1%	5%	2.5%	0.0%	1.0%	2.0%	2.0%	1.0%	14.4%
京都市簡易宿所	度数	64	4	11	10	3	29	17	138	
	タイプ%	46.4%	2.9%	8.0%	7.2%	2.2%	20.3%	12.3%	7%	100.0%
	防除措置有無・頻度%	72.7%	57.1%	61.1%	83.3%	60.0%	68.3%	73.9%	25.0%	69.7%
	総和%	32.3%	2.0%	5.6%	5.1%	1.5%	14.1%	8.6%	5%	69.7%
合計	度数	88	7	13	12	5	41	23	4	198
	タイプ%	44.4%	3.5%	9.1%	6.1%	2.5%	20.7%	11.6%	2.0%	100.0%
	防除措置有無・頻度%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	総和%	44.4%	3.5%	9.1%	6.1%	2.5%	20.7%	11.6%	2.0%	100.0%

表39 客室のダニ防除措置

客室のダニ防除措置の有無・頻度		定期的に点検している	定期的に薬散布(1回/1ヶ月)	定期的に薬散布(1回/2ヶ月)	定期的に薬散布(1回/半年)	定期的に薬散布(1回/1年)	気がついたら/苦情が出たら薬散布をする	していない	定期的に薬散布をしていない(頻度不明)	合計
タイプ 特区民泊	度数	15	0	1	0	0	10	4	0	31
	タイプ%	48.4%	0.0%	3.2%	0.0%	3.2%	32.3%	12.9%	0.0%	100.0%
	防除措置有無・頻度%	16.9%	0.0%	0.0%	0.0%	12.5%	24.4%	10.3%	0.0%	15.4%
	総和%	7.5%	0.0%	0.0%	0.0%	5%	0.0%	2.0%	0.0%	15.4%
大田市簡易宿所	度数	9	2	4	0	1	23	4	35	
	タイプ%	30.0%	6.7%	20.0%	0.0%	3.3%	23.3%	13.3%	3.3%	100.0%
	防除措置有無・頻度%	10.1%	40.0%	50.0%	0.0%	20.0%	17.1%	10.3%	50.0%	14.9%
	総和%	4.5%	1.0%	3.0%	0.0%	5%	3.5%	2.0%	5%	14.9%
京都市簡易宿所	度数	69	2	6	7	4	24	31	149	
	タイプ%	46.4%	1.4%	4.3%	5.0%	2.9%	17.1%	22.1%	7%	100.0%
	防除措置有無・頻度%	72.0%	40.0%	50.0%	87.5%	80.0%	68.5%	79.5%	50.0%	69.7%
	総和%	32.3%	1.0%	3.0%	3.5%	2.0%	11.9%	15.4%	5%	69.7%
合計	度数	89	5	12	8	5	41	39	2	201
	タイプ%	44.3%	2.5%	6.0%	4.0%	2.5%	20.4%	19.4%	1.0%	100.0%
	防除措置有無・頻度%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	総和%	44.3%	2.5%	6.0%	4.0%	2.5%	20.4%	19.4%	1.0%	100.0%

表40 客室のトコジラミ防除措置

客室のトコジラミ防除措置の有無・頻度		定期的に点検している	定期的に薬散布(1回/1ヶ月)	定期的に薬散布(1回/2ヶ月)	定期的に薬散布(1回/半年)	定期的に薬散布(1回/1年)	気がついたら/苦情が出たら薬散布をする	していない	定期的に薬散布をしていない(頻度不明)	合計
タイプ 特区民泊	度数	11	1	0	0	0	13	6	0	31
	タイプ%	35.5%	3.2%	0.0%	0.0%	0.0%	41.9%	19.4%	0.0%	100.0%
	防除措置有無・頻度%	13.9%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	31.7%	10.2%	0.0%	15.4%
	総和%	5.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	6.5%	3.0%	0.0%	15.4%
大田市簡易宿所	度数	9	3	3	0	7	7	0	35	
	タイプ%	30.0%	10.0%	10.0%	0.0%	23.3%	23.3%	0.0%	100.0%	
	防除措置有無・頻度%	11.4%	60.0%	60.0%	0.0%	12.5%	17.1%	11.9%	0.0%	14.9%
	総和%	4.5%	1.5%	1.5%	0.0%	3.5%	3.5%	0.0%	0.0%	14.9%
京都市簡易宿所	度数	59	1	2	7	3	21	46	140	
	タイプ%	42.1%	7%	1.4%	5.0%	2.1%	15.0%	32.9%	7%	100.0%
	防除措置有無・頻度%	74.7%	20.0%	40.0%	87.5%	100.0%	51.2%	78.0%	100.0%	69.7%
	総和%	29.4%	5%	1.0%	3.5%	1.5%	10.4%	22.9%	5%	69.7%
合計	度数	79	5	5	8	3	41	59	1	201
	タイプ%	39.3%	2.5%	2.5%	4.0%	1.5%	20.4%	29.4%	5%	100.0%
	防除措置有無・頻度%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	総和%	39.3%	2.5%	2.5%	4.0%	1.5%	20.4%	29.4%	5%	100.0%

表41 薬散布の方法(ネズミ)

薬散布の方法(ネズミ)		自主的な防除対策	専門業者による防除対策	自主的な防除対策+専門業者	合計
タイプ 特区民泊	度数	4	0	4	8
	タイプ%	50.0%	0.0%	50.0%	100.0%
	ネズミ%	13.8%	0.0%	23.5%	16.3%
	総和%	8.2%	0.0%	8.2%	16.3%
大田市簡易宿所	度数	7	2	0	9
	タイプ%	77.8%	22.2%	0.0%	100.0%
	ネズミ%	24.1%	11.8%	0.0%	18.4%
	総和%	14.3%	4.1%	0.0%	18.4%
京都市簡易宿所	度数	18	11	3	32
	タイプ%	56.3%	34.4%	9.4%	100.0%
	ネズミ%	62.1%	64.7%	100.0%	65.3%
	総和%	36.7%	22.4%	6.1%	65.3%
合計	度数	29	17	3	49
	タイプ%	59.2%	34.7%	6.1%	100.0%
	ネズミ%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	総和%	59.2%	34.7%	6.1%	100.0%

表42 薬散布の方法（ゴキブリ）

薬散布の方法（ゴキブリ）		自主的な防除対策	専門業者による防除対策	自主的な防除対策 +専門業者	合計	
タイプ	特区民泊	度数	10	3	0	13
		タイプ%	76.9%	23.1%	0.0%	100.0%
		ゴキブリ%	19.2%	17.6%	0.0%	18.6%
		総和%	14.3%	4.3%	0.0%	18.6%
	大阪市簡易宿所	度数	12	3	0	15
		タイプ%	80.0%	20.0%	0.0%	100.0%
		ゴキブリ%	23.1%	17.6%	0.0%	21.4%
		総和%	17.1%	4.3%	0.0%	21.4%
	京都市簡易宿所	度数	30	11	1	42
		タイプ%	71.4%	26.2%	2.4%	100.0%
		ゴキブリ%	57.7%	64.7%	100.0%	60.0%
		総和%	42.9%	15.7%	1.4%	60.0%
合計	度数	52	17	1	70	
	タイプ%	74.3%	24.3%	1.4%	100.0%	
	ゴキブリ%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	総和%	74.3%	24.3%	1.4%	100.0%	

表43 薬散布の方法（ダニ）

薬散布の方法（ダニ）		自主的な防除対策	専門業者による防除対策	自主的な防除対策 +専門業者	合計	
タイプ	特区民泊	度数	6	4	0	10
		タイプ%	60.0%	40.0%	0.0%	100.0%
		ダニ%	14.3%	23.5%	0.0%	16.7%
		総和%	10.0%	6.7%	0.0%	16.7%
	大阪市簡易宿所	度数	13	2	0	15
		タイプ%	86.7%	13.3%	0.0%	100.0%
		ダニ%	31.0%	11.8%	0.0%	25.0%
		総和%	21.7%	3.3%	0.0%	25.0%
	京都市簡易宿所	度数	23	11	1	35
		タイプ%	65.7%	31.4%	2.9%	100.0%
		ダニ%	54.8%	64.7%	100.0%	58.3%
		総和%	38.3%	18.3%	1.7%	58.3%
合計	度数	42	17	1	60	
	タイプ%	70.0%	28.3%	1.7%	100.0%	
	ダニ%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	総和%	70.0%	28.3%	1.7%	100.0%	

表44 薬散布の方法（トコジラミ）

薬散布の方法（トコジラミ）		自主的な防除対策	専門業者による防除対策	自主的な防除対策 +専門業者	合計	
タイプ	特区民泊	度数	8	4	0	12
		タイプ%	66.7%	33.3%	0.0%	100.0%
		トコジラミ%	21.6%	30.8%	0.0%	22.2%
		総和%	14.8%	7.4%	0.0%	22.2%
	大阪市簡易宿所	度数	10	2	1	13
		タイプ%	76.9%	15.4%	7.7%	100.0%
		トコジラミ%	27.0%	15.4%	25.0%	24.1%
		総和%	18.5%	3.7%	1.9%	24.1%
	京都市簡易宿所	度数	19	7	3	29
		タイプ%	65.5%	24.1%	10.3%	100.0%
		トコジラミ%	51.4%	53.8%	75.0%	53.7%
		総和%	35.2%	13.0%	5.6%	53.7%
合計	度数	37	13	4	54	
	タイプ%	68.5%	24.1%	7.4%	100.0%	
	トコジラミ%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	総和%	68.5%	24.1%	7.4%	100.0%	

（表41～44の回答者は表37～40で薬散布していると回答した施設のみ回答）

C-8 客室の寝具

リネン（シーツ、布団・枕カバー）の交換は、利用者ごとに交換するとの回答が全体の81.6%と大半を占めた（表45）。利用者が変わらなくても定期的に交換するとの回答は17.9%あり、2～3日での交換しているケースが多い（表46）。おそらく中長期滞在客への対応が含まれていると推察する。タイプ別には、京都簡易宿所で利用者が変わらなくても定期的に交換するとの回答割合が高い。

リネンの洗濯方法については、専門業者を利用している割合が全体の49.0%と最も多く、自家と回答している割合が37.6%であった（表47）。タイプ別には大阪市・京都市簡易宿所で業者利用の割合が高く、特区民泊で自家・コインランドリーの利用が高い。総定員が多ければ、専門業者を利用しているケースが多いことが想定されるが、比較的母数の多い総定員5名、10名で比較をすると、いずれも自家と専門業者の回答数（割合）に大差なく（5名：自家2件10.6%、専門業者19件9.5%、10名：自家8件4.0%、専門業者12件6.0%）、また総定員20人を超える施設でも自家と回答しているケースもあり、必ずしも定員が増えれば専門業者を利用する傾向にあるとは言えない結果である。

布団・毛布の洗濯は、全体では頻度を決めていないとの回答がもっとも多く43.8%、3か月と6か月程度に1回がいずれも約2割（20.2%、19.2%）、1年に1回程度が13.9%であり、頻度を決めていないが約4割と1年に少なくとも1回程度の洗濯しているケースが約5割となった（表48）。布団・毛布の高温消毒についても、頻度を決めていないが全体の5割（49.8%）、枕の高温消毒についても頻度を決めていないがもっとも多く全体の5割（48.5%）であった（表49、50）。タイプ別に顕著な差異はみられなかった。

表45 リネン交換頻度

リネン交換頻度		利用者が変わらなくても定期的に交換する	利用者ごとに交換する	利用者が変わっても交換しないことがある	合計
タイプ 特区民泊	度数	2	30	0	32
	タイプ%	6.3%	93.8%	0.0%	100.0%
	交換頻度%	5.3%	17.3%	0.0%	15.1%
	総和%	9%	14.2%	0.0%	15.1%
大阪市簡易宿所	度数	4	27	0	31
	タイプ%	12.9%	87.1%	0.0%	100.0%
	交換頻度%	10.5%	15.6%	0.0%	14.6%
	総和%	1.9%	12.7%	0.0%	14.6%
京都市簡易宿所	度数	32	116	1	149
	タイプ%	21.5%	77.9%	0.7%	100.0%
	交換頻度%	84.2%	67.1%	100.0%	70.3%
	総和%	15.1%	54.7%	5%	70.3%
合計	度数	38	173	1	212
	タイプ%	17.9%	81.6%	0.5%	100.0%
	交換頻度%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	総和%	17.9%	81.6%	5%	100.0%

表46 リネン定期交換の頻度

リネンの交換頻度、定期的交換の交換頻度		1	2	3	4	5	6	7	合計
タイプ 特区民泊	度数	0	0	1	0	0	0	0	1
	度数	1	0	2	0	0	0	1	4
	度数	6	9	8	1	3	1	0	28
合計	度数	7	9	11	1	3	1	1	33

表47 リネンの洗濯方法

リネンの洗濯方法		自家	コインランドリー利用	専門業者	合計
タイプ 特区民泊	度数	14	12	4	30
	タイプ%	46.7%	40.0%	13.3%	100.0%
	洗濯方法%	18.4%	44.4%	4.0%	14.9%
	総和%	6.9%	5.9%	2.0%	14.9%
大阪市簡易宿所	度数	8	3	19	30
	タイプ%	26.7%	10.0%	63.3%	100.0%
	洗濯方法%	10.5%	11.1%	19.2%	14.9%
	総和%	4.0%	1.5%	9.4%	14.9%
京都市簡易宿所	度数	54	12	76	142
	タイプ%	38.0%	8.5%	53.5%	100.0%
	洗濯方法%	71.1%	44.4%	76.8%	70.3%
	総和%	26.7%	5.9%	37.6%	70.3%
合計	度数	76	27	99	202
	タイプ%	37.6%	13.4%	49.0%	100.0%
	洗濯方法%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	総和%	37.6%	13.4%	49.0%	100.0%

表48 布団・毛布の洗濯頻度

布団・毛布の洗濯頻度		3か月に1回程度洗濯	6か月に1回程度洗濯	1年に1回程度洗濯	3年に1回程度洗濯	洗濯はしない	頻度を決めていない	合計
タイプ 特区民泊	度数	5	5	2	0	2	18	32
	タイプ%	15.6%	15.6%	6.3%	0.0%	6.3%	56.3%	100.0%
	洗濯頻度%	11.9%	12.5%	6.9%	0.0%	40.0%	19.8%	15.4%
	総和%	2.4%	2.4%	1.0%	0.0%	1.0%	8.7%	15.4%
大阪市簡易宿所	度数	7	4	4	0	1	13	29
	タイプ%	24.1%	13.8%	13.8%	0.0%	3.4%	44.8%	100.0%
	洗濯頻度%	16.7%	10.0%	13.8%	0.0%	20.0%	14.3%	13.9%
	総和%	3.4%	1.9%	1.9%	0.0%	0.5%	6.3%	13.9%
京都市簡易宿所	度数	30	31	23	1	2	60	147
	タイプ%	20.4%	21.1%	15.6%	0.7%	1.4%	40.8%	100.0%
	洗濯頻度%	71.4%	77.5%	79.3%	100.0%	40.0%	65.9%	70.7%
	総和%	14.4%	14.9%	11.1%	0.5%	1.0%	28.8%	70.7%
合計	度数	42	40	29	1	5	91	208
	タイプ%	20.2%	19.2%	13.9%	0.5%	2.4%	43.8%	100.0%
	洗濯頻度%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	総和%	20.2%	19.2%	13.9%	0.5%	2.4%	43.8%	100.0%

表49 布団・毛布の高温消毒

布団・毛布の高温消毒（日光消毒含む）の頻度		1か月に1回程度	3か月に1回程度	6か月に1回程度	1年に1回程度	高温消毒はしない	頻度を決めていない	合計
タイプ 特区民泊	度数	10	1	2	0	3	16	32
	タイプ%	31.3%	3.1%	6.3%	0.0%	9.4%	50.0%	100.0%
	高温消毒%	18.9%	7.1%	10.5%	0.0%	23.1%	15.5%	15.5%
	総和%	4.8%	5%	1.0%	0.0%	1.4%	7.7%	15.5%
大阪市簡易宿所	度数	9	2	5	0	1	14	31
	タイプ%	29.0%	6.5%	16.1%	0.0%	3.2%	45.2%	100.0%
	高温消毒%	17.0%	14.3%	26.3%	0.0%	7.7%	13.6%	15.0%
	総和%	4.3%	1.0%	2.4%	0.0%	0.5%	6.8%	15.0%
京都市簡易宿所	度数	34	11	12	5	9	73	144
	タイプ%	23.6%	7.6%	8.3%	3.5%	6.3%	50.7%	100.0%
	高温消毒%	64.2%	78.6%	63.2%	100.0%	69.2%	70.9%	69.6%
	総和%	16.4%	5.3%	5.8%	2.4%	4.3%	35.3%	69.6%
合計	度数	53	14	19	5	13	103	207
	タイプ%	25.6%	6.8%	9.2%	2.4%	6.3%	49.8%	100.0%
	高温消毒%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	総和%	25.6%	6.8%	9.2%	2.4%	6.3%	49.8%	100.0%

表50 枕の高温消毒

枕の高温消毒（日光消毒含む）の頻度		1か月に1回程度	3か月に1回程度	6か月に1回程度	1年に1回程度	高温消毒はしない	頻度を決めていない	合計
タイプ 特区民泊	度数	11	1	2	0	3	15	32
	タイプ%	34.4%	3.1%	6.3%	0.0%	9.4%	46.9%	100.0%
	高温消毒%	18.3%	7.7%	11.8%	0.0%	27.3%	15.2%	15.7%
	総和%	5.4%	5%	1.0%	0.0%	1.5%	7.4%	15.7%
大阪市簡易宿所	度数	10	3	3	0	0	14	30
	タイプ%	33.3%	10.0%	10.0%	0.0%	0.0%	46.7%	100.0%
	高温消毒%	16.7%	23.1%	17.6%	0.0%	0.0%	14.1%	14.7%
	総和%	4.9%	1.5%	1.5%	0.0%	0.0%	6.9%	14.7%
京都市簡易宿所	度数	39	9	12	4	8	70	142
	タイプ%	27.5%	6.3%	8.5%	2.8%	5.6%	49.3%	100.0%
	高温消毒%	65.0%	69.2%	70.6%	100.0%	72.7%	70.7%	69.6%
	総和%	19.1%	4.4%	5.9%	2.0%	3.9%	34.3%	69.6%
合計	度数	60	13	17	4	11	99	204
	タイプ%	29.4%	6.4%	8.3%	2.0%	5.4%	48.5%	100.0%
	高温消毒%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	総和%	29.4%	6.4%	8.3%	2.0%	5.4%	48.5%	100.0%

C-9 客室設備の有無と清掃

客室設備については、空気清浄機と加湿器を除き、火災報知器、開口部、エアコン、換気扇はいずれも75%超の高い設置率であった（表51）。エアコン、空気清浄機、換気扇、加湿器の清掃頻度は、3か月に1回程度がいずれも5~6割ともっとも高いが、していないとの回答が空気清浄機（20.6%）と加湿器（23.0%）で約2割あった（表52~55）。空気清浄機や加湿器については、エアコンや換気扇と比較して、設置率が低いことや、清掃が必要であるという認識が必ずしも定着していないことがうかがえる。タイプ別では、特区民泊で空気清浄機と加湿器の清掃をしていないとする回答の割合が高くなっているが、母数が小さい点と、開業後間もない点を考慮する必要がある。

表51 客室設備の有無

客室設備の有無		火災報知器	開口部(窓)	エアコン	空気清浄機	換気扇	加湿器	合計
タイプ 特区民泊	度数	25	24	32	8	29	5	32
	タイプ%	78.1%	75.0%	100.0%	25.0%	90.6%	15.6%	
	客室設備%	14.0%	15.1%	15.8%	11.3%	16.8%	7.9%	
	合計%	11.8%	11.4%	15.2%	3.8%	13.7%	2.4%	15.2%
大阪市簡易宿所	度数	27	24	31	7	24	6	31
	タイプ%	87.1%	77.4%	100.0%	22.6%	77.4%	19.4%	
	客室設備%	15.1%	15.1%	15.3%	9.9%	13.9%	9.5%	
	合計%	12.8%	11.4%	14.7%	3.3%	11.4%	2.8%	14.7%
京都市簡易宿所	度数	127	111	140	56	120	52	148
	タイプ%	85.8%	75.0%	94.6%	37.8%	81.1%	35.1%	
	客室設備%	70.9%	69.8%	69.0%	78.9%	69.4%	82.5%	
	合計%	60.2%	52.6%	66.4%	26.5%	56.9%	24.6%	70.1%
合計	度数	179	159	203	71	173	63	211
	合計%	84.8%	75.4%	96.2%	33.6%	82.0%	29.9%	100.0%

表55 加湿器の清掃頻度

加湿器清掃頻度		3か月に1回程度	6か月に1回程度	1年に1回程度	していない	合計
タイプ 特区民泊	度数	0	0	1	4	5
	タイプ%	0.0%	0.0%	20.0%	80.0%	100.0%
	加湿器%	0.0%	0.0%	14.3%	28.6%	8.2%
	総和%	0.0%	0.0%	1.6%	6.6%	8.2%
大阪市簡易宿所	度数	3	2	1	0	6
	タイプ%	50.0%	33.3%	16.7%	0.0%	100.0%
	加湿器%	8.6%	40.0%	14.3%	0.0%	9.8%
	総和%	4.9%	3.3%	1.6%	0.0%	9.8%
京都市簡易宿所	度数	32	3	5	10	50
	タイプ%	64.0%	6.0%	10.0%	20.0%	100.0%
	加湿器%	91.4%	60.0%	71.4%	71.4%	82.0%
	総和%	52.5%	4.9%	8.2%	16.4%	82.0%
合計	度数	35	5	7	14	61
	タイプ%	57.4%	8.2%	11.5%	23.0%	100.0%
	加湿器%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	総和%	57.4%	8.2%	11.5%	23.0%	100.0%

表52 エアコンの清掃頻度

エアコン清掃頻度		3か月に1回程度	6か月に1回程度	1年に1回程度	していない	合計
タイプ 特区民泊	度数	15	8	4	2	29
	タイプ%	51.7%	27.6%	13.8%	6.9%	100.0%
	エアコン%	12.9%	22.2%	14.8%	16.7%	15.2%
	総和%	7.9%	4.2%	2.1%	1.0%	15.2%
大阪市簡易宿所	度数	22	6	2	1	31
	タイプ%	71.0%	19.4%	6.5%	3.2%	100.0%
	エアコン%	19.0%	16.7%	7.4%	8.3%	16.2%
	総和%	11.5%	3.1%	1.0%	.5%	16.2%
京都市簡易宿所	度数	79	22	21	9	131
	タイプ%	60.3%	16.8%	16.0%	6.9%	100.0%
	エアコン%	68.1%	61.1%	77.8%	75.0%	68.6%
	総和%	41.4%	11.5%	11.0%	4.7%	68.6%
合計	度数	116	36	27	12	191
	タイプ%	60.7%	18.8%	14.1%	6.3%	100.0%
	エアコン%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	総和%	60.7%	18.8%	14.1%	6.3%	100.0%

表53 空気清浄機の清掃頻度

空気清浄機清掃頻度		3か月に1回程度	6か月に1回程度	1年に1回程度	していない	合計
タイプ 特区民泊	度数	1	1	0	5	7
	タイプ%	14.3%	14.3%	0.0%	71.4%	100.0%
	空気清浄機%	2.6%	10.0%	0.0%	35.7%	10.3%
	総和%	1.5%	1.5%	0.0%	7.4%	10.3%
大阪市簡易宿所	度数	3	3	1	0	7
	タイプ%	42.9%	42.9%	14.3%	0.0%	100.0%
	空気清浄機%	7.7%	30.0%	20.0%	0.0%	10.3%
	総和%	4.4%	4.4%	1.5%	0.0%	10.3%
京都市簡易宿所	度数	35	6	4	9	54
	タイプ%	64.8%	11.1%	7.4%	16.7%	100.0%
	空気清浄機%	89.7%	60.0%	80.0%	64.3%	79.4%
	総和%	51.5%	8.8%	5.9%	13.2%	79.4%
合計	度数	39	10	5	14	68
	タイプ%	57.4%	14.7%	7.4%	20.6%	100.0%
	空気清浄機%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	総和%	57.4%	14.7%	7.4%	20.6%	100.0%

表54 換気扇の清掃頻度

換気扇清掃頻度		3か月に1回程度	6か月に1回程度	1年に1回程度	3年に1回程度	していない	合計
タイプ 特区民泊	度数	13	5	6	0	2	26
	タイプ%	50.0%	19.2%	23.1%	0.0%	7.7%	100.0%
	換気扇%	14.4%	12.2%	35.3%	0.0%	14.3%	15.9%
	総和%	7.9%	3.0%	3.7%	0.0%	1.2%	15.9%
大阪市簡易宿所	度数	17	4	2	0	0	23
	タイプ%	73.9%	17.4%	8.7%	0.0%	0.0%	100.0%
	換気扇%	18.9%	9.8%	11.8%	0.0%	0.0%	14.0%
	総和%	10.4%	2.4%	1.2%	0.0%	0.0%	14.0%
京都市簡易宿所	度数	60	32	9	2	12	115
	タイプ%	52.2%	27.8%	7.8%	1.7%	10.4%	100.0%
	換気扇%	66.7%	78.0%	52.9%	100.0%	85.7%	70.1%
	総和%	36.6%	19.5%	5.5%	1.2%	7.3%	70.1%
合計	度数	90	41	17	2	14	164
	タイプ%	54.9%	25.0%	10.4%	1.2%	8.5%	100.0%
	換気扇%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	総和%	54.9%	25.0%	10.4%	1.2%	8.5%	100.0%

C-10 共用空間の有無と機能、清掃頻度

共用空間については、調理室、食堂、居間、トイレ、浴室についてその有無や機能、利用頻度、清掃頻度等について尋ねた。

調理室(キッチン)は、共用調理室を有する施設が全体の44.4%、客室/個室付属の調理室を有する施設が34.3%であった(表56)。タイプ別には調理室を備えていない施設が、特区民泊で2件(6.5%)と最も少なく、直前の建物用途が住宅であった割合が他と比較して高いことや、2015年以降の開業であるためホテルとは異なる需要(つまり住宅を利用した宿泊サービスを求めるニーズ)を意識した施設である点が反映されていると推察する。

調理室の機能は客の自炊用が全体の61.3%、ミニキッチンが31.0%と基本的には客が利用する空間(設備)として提供されている(表57)。共用調理室の面積は1㎡から161㎡まで広さに幅があるが、5㎡以下が全体の43%を占めている(表58)。利用頻度については、頻繁に利用ありが29.6%、時々利用ありが37.5%、たまに利用ありが26.3%と、全体では分散している(表59)。清掃頻度は、不定期(客の入れ替わり時)が52.9%、次いで毎日が26.1%となっている(表60)。客室の清掃頻度と同様、1棟貸しが多いことが調理室等共用空間の清掃頻度にも影響しているものと考えられる。清掃頻度をタイプ別にみると特区民泊で客の入れ替わり時

との回答割合が最も高く（86.7%）、大阪市簡易宿所で1日複数回と毎日が、京都市簡易宿所で毎日の回答割合が高い。個室やドミトリー提供の有無やスタッフの駐在体制の違いが反映されているものと推察できる。

表56 調理室（キッチン）の有無（MA）

調理室の有無		なし	共用あり	客室/個室付属あり	合計	
タイプ	特区分民泊	度数	2	12	17	31
		タイプ%	6.5%	38.7%	54.8%	
		調理室有無%	4.3%	13.0%	23.9%	
		総和%	1.0%	5.8%	8.2%	15.0%
	大阪市簡易宿所	度数	11	15	5	31
		タイプ%	35.5%	48.4%	16.1%	
		調理室有無%	23.9%	16.3%	7.0%	
		総和%	5.3%	7.2%	2.4%	15.0%
	京都市簡易宿所	度数	33	65	49	145
		タイプ%	22.8%	44.8%	33.8%	
		調理室有無%	71.7%	70.7%	69.0%	
		総和%	15.9%	31.4%	23.7%	70.0%
合計	度数	46	92	71	207	
	総和%	22.2%	44.4%	34.3%	100.0%	

表57 調理室の機能（MA）

調理室（キッチン）の機能		客自炊用	ミニキッチン	食事提供用	その他	合計	
タイプ	特区分民泊	度数	19	4	1	2	26
		タイプ%	73.1%	15.4%	3.8%	7.7%	100.0%
		調理室の機能%	20.0%	8.3%	14.3%	40.0%	16.8%
		総和%	12.3%	2.6%	6%	1.3%	16.8%
	大阪市簡易宿所	度数	10	8	0	2	20
		タイプ%	50.0%	40.0%	0.0%	10.0%	100.0%
		調理室の機能%	10.5%	16.7%	0.0%	40.0%	12.9%
		総和%	6.5%	5.2%	0.0%	1.3%	12.9%
	京都市簡易宿所	度数	66	36	6	1	109
		タイプ%	60.6%	33.0%	5.5%	.9%	100.0%
		調理室の機能%	69.5%	75.0%	85.7%	20.0%	70.3%
		総和%	42.6%	23.2%	3.9%	6%	70.3%
合計	度数	95	48	7	5	155	
	タイプ%	61.3%	31.0%	4.5%	3.2%	100.0%	
	調理室の機能%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	総和%	61.3%	31.0%	4.5%	3.2%	100.0%	

表58 共用調理室の面積

調理室共用の面積（1㎡～10㎡）		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11～15	16～	合計
タイプ	特区分民泊	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
	大阪市簡易宿所	0	0	0	4	1	1	0	0	0	4	2	0	12
合計	各宿舎度数計	1	3	8	4	1	1	1	1	1	8	5	4	45
	総和度数計	2	3	9	10	5	4	1	4	1	13	9	6	67
		29		23		15								67
		43.3%		34.3%		22.4%								100.0%

表59 調理室の利用頻度

調理室（キッチン）の利用頻度		頻繁に利用あり	ときどき利用あり	たまに利用あり	ほとんど利用なし	合計	
タイプ	特区分民泊	度数	6	11	9	1	27
		タイプ%	22.2%	40.7%	33.3%	3.7%	100.0%
		調理室利用頻度%	13.3%	19.3%	22.5%	10.0%	17.8%
		総和%	3.9%	7.2%	5.9%	.7%	17.8%
	大阪市簡易宿所	度数	6	6	8	0	20
		タイプ%	30.0%	30.0%	40.0%	0.0%	100.0%
		調理室利用頻度%	13.3%	10.5%	20.0%	0.0%	13.2%
		総和%	3.9%	3.9%	5.3%	0.0%	13.2%
	京都市簡易宿所	度数	33	40	23	9	105
		タイプ%	31.4%	38.1%	21.9%	8.6%	100.0%
		調理室利用頻度%	73.3%	70.2%	57.5%	90.0%	69.1%
		総和%	21.7%	26.3%	15.1%	5.9%	68.1%
合計	度数	45	57	40	10	152	
	タイプ%	29.6%	37.5%	26.3%	6.6%	100.0%	
	調理室利用頻度%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	総和%	29.6%	37.5%	26.3%	6.6%	100.0%	

表60 調理室の清掃頻度

調理室（キッチン）の清掃頻度		1日複数回	毎日	2～3日毎	4～6日毎	不定期 客の入れ替わり時	不定期 その他	合計	
タイプ	特区分民泊	度数	0	0	1	0	24	3	28
		タイプ%	0.0%	0.0%	3.0%	0.0%	85.7%	10.7%	100.0%
		調理室清掃頻度%	0.0%	0.0%	12.5%	0.0%	28.9%	50.0%	17.8%
		総和%	0.0%	0.0%	0.6%	0.0%	15.3%	1.9%	17.8%
	大阪市簡易宿所	度数	7	7	0	0	5	1	20
		タイプ%	35.0%	35.0%	0.0%	0.0%	25.0%	5.0%	100.0%
		調理室清掃頻度%	43.8%	17.1%	0.0%	0.0%	6.0%	16.7%	12.7%
		総和%	4.5%	4.5%	0.0%	0.0%	3.2%	.6%	12.7%
	京都市簡易宿所	度数	9	34	7	3	54	2	109
		タイプ%	8.3%	31.2%	6.4%	2.8%	49.5%	1.8%	100.0%
		調理室清掃頻度%	56.3%	82.9%	87.5%	100.0%	65.1%	33.3%	69.4%
		総和%	5.7%	21.7%	4.5%	1.9%	34.4%	1.3%	69.4%
合計	度数	16	41	8	3	83	6	157	
	タイプ%	10.2%	26.1%	5.1%	1.9%	52.9%	3.8%	100.0%	
	調理室清掃頻度%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	総和%	10.2%	26.1%	5.1%	1.9%	52.9%	3.8%	100.0%	

食堂の有無は、なしが50.7%、共用が31.8%、客室/個室付属が18.4%、食堂を有する施設が50.2%とほぼ半数であり、調理室よりも設置していない施設が多い（表61）。有無についてはタイプ別に特徴は見られない。共用食堂の面積は1㎡以下から100㎡まで調理室同様幅があり、当然のことながら調理室よりも若干面積が広い傾向がみられる（表62）。利用頻度については、全体では頻繁に利用ありが72.3%であり、調理室よりも利用頻度が高い（表63）。つまり、調理せずに食することができる弁当や総菜、飲料を購入し、食堂で食する需要が一定あることを示唆しているものと推察する。清掃頻度については、客の入れ替わり時とする回答がもっとも多く52.1%であり、次いで毎日が23.4%であった（表64）。大阪市・京都市簡易宿所で、1日複数回、毎日の回答が一定あり、調理室の清掃頻度と類似の傾向がみられる。

居間の有無は、全体では28.9%がなし、共有ありが38.1%、客室/個室付属が34.0%で、調理室に次いで設置率が高い（表65）。面積は1㎡以下から150㎡と他の共有空間と同様幅があり、調理室や食堂より広い面積の空間が提供される傾向にある（表66）。利用頻度については、頻繁に利用ありが88.9%ともっとも高く、調理室、食堂と比較しても利用頻度は高い（表67）。清掃頻度は客の入れ替わり時がもっとも多く52.3%、次いで毎日が27.3%であり、調理室、食堂とほぼ同様の傾向であった（表68）。

表61 食堂（ダイニング）の有無（MA）

食堂の有無	なし	共用あり	客室/個室付属あり	合計
タイプ 特区民泊	度数 14	8	9	31
	タイプ% 45.2%	25.8%	29.0%	
	食堂有無 % 13.7%	12.5%	24.3%	
	合計% 7.0%	4.0%	4.5%	15.4%
大阪市簡易宿所	度数 18	11	2	31
	タイプ% 58.1%	35.5%	6.5%	
	食堂有無 % 17.6%	17.2%	5.4%	
	合計% 9.0%	5.5%	1.0%	15.4%
京都市簡易宿所	度数 70	45	26	139
	タイプ% 50.4%	32.4%	18.7%	
	食堂有無 % 68.6%	70.3%	70.3%	
	合計% 34.8%	22.4%	12.9%	69.2%
合計	度数 102	64	37	201
	タイプ% 50.7%	31.8%	18.4%	100.0%

表62 共用食堂の面積

食堂共用の面積 (1㎡~100㎡)	0	3	4	5	6	7	8	10	11~15	16~20	21~	合計
タイプ 特区民泊	0	0	0	0	1	0	1	0	2	2	1	7
大阪市簡易宿所	0	0	0	1	0	0	1	2	0	1	3	8
京都市簡易宿所	1	1	1	0	2	2	4	5	5	4	7	32
合計	1	1	1	1	3	2	6	7	7	7	11	47
客室棟数	1	1	1	1	3	2	6	7	7	7	11	47
総面積	4						18			25		47
%	8.5%						38.3%			53.2%		100.0%

表63 食堂の利用頻度

食堂（ダイニング）の客の利用頻度	頻繁に利用あり	ときどき利用あり	たまに利用あり	ほとんど利用なし	合計
タイプ 特区民泊	度数 10	2	2	1	15
	タイプ% 66.7%	13.3%	13.3%	6.7%	100.0%
	利用頻度% 14.7%	13.3%	22.2%	50.0%	16.0%
	総和 % 10.6%	2.1%	2.1%	1.1%	16.0%
大阪市簡易宿所	度数 7	3	2	0	12
	タイプ% 58.3%	25.0%	16.7%	0.0%	100.0%
	利用頻度% 10.3%	20.0%	22.2%	0.0%	12.8%
	総和 % 7.4%	3.2%	2.1%	0.0%	12.8%
京都市簡易宿所	度数 51	10	5	1	67
	タイプ% 76.1%	14.9%	7.5%	1.5%	100.0%
	利用頻度% 75.0%	66.7%	55.6%	50.0%	71.3%
	総和 % 10.6%	10.6%	5.3%	1.1%	71.3%
合計	度数 68	15	9	2	94
	タイプ% 72.3%	16.0%	9.6%	2.1%	100.0%
	利用頻度% 100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	総和 % 72.3%	16.0%	9.6%	2.1%	100.0%

表64 食堂の清掃頻度

食堂（ダイニング）の清掃頻度	1日複数回	毎日	2~3日毎	4~6日毎	不定期 客の入れ替わり時	不定期 客からのリ クエスト時	不定期 その他	合計
タイプ 特区民泊	度数 0	0	2	0	13	0	2	17
	タイプ% 0.0%	0.0%	11.8%	0.0%	76.5%	0.0%	11.8%	100.0%
	清掃頻度 % 0.0%	0.0%	33.3%	0.0%	26.5%	0.0%	66.7%	18.1%
	総和 % 0.0%	0.0%	2.1%	0.0%	13.8%	0.0%	2.1%	18.1%
大阪市簡易宿所	度数 4	0	0	0	3	0	0	13
	タイプ% 46.2%	39.8%	0.0%	0.0%	23.1%	0.0%	0.0%	100.0%
	清掃頻度 % 50.0%	18.2%	0.0%	0.0%	6.1%	0.0%	0.0%	13.8%
	総和 % 6.4%	4.3%	0.0%	0.0%	3.2%	0.0%	0.0%	13.8%
京都市簡易宿所	度数 6	18	4	1	33	1	1	64
	タイプ% 9.4%	28.1%	6.3%	1.6%	51.6%	1.6%	1.6%	100.0%
	清掃頻度 % 50.0%	81.8%	66.7%	100.0%	67.3%	100.0%	33.3%	68.1%
	総和 % 6.4%	19.1%	4.3%	1.1%	35.1%	1.1%	1.1%	68.1%
合計	度数 12	22	6	1	49	1	3	94
	タイプ% 12.8%	23.4%	6.4%	1.1%	52.1%	1.1%	3.2%	100.0%
	清掃頻度 % 100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	総和 % 12.8%	23.4%	6.4%	1.1%	52.1%	1.1%	3.2%	100.0%

表65 居間（リビング）の有無（MA）

居間の有無	なし	共用あり	客室/個室付属あり	合計
タイプ 特区民泊	度数 5	12	13	30
	タイプ% 16.7%	40.0%	43.3%	
	居間有無 % 8.8%	16.0%	19.4%	
	合計% 2.9%	6.1%	6.6%	15.2%
大阪市簡易宿所	度数 17	11	2	30
	タイプ% 56.7%	36.7%	6.7%	
	居間有無 % 29.8%	14.7%	3.0%	
	合計% 8.6%	5.6%	1.0%	15.2%
京都市簡易宿所	度数 35	52	52	137
	タイプ% 25.5%	38.0%	38.0%	
	居間有無 % 61.4%	69.3%	77.6%	
	合計% 17.8%	26.4%	26.4%	69.5%
合計	度数 57	75	67	197
	タイプ% 28.9%	38.1%	34.0%	100.0%

表66 共用居間の面積

居間共用の面積 (0㎡~150㎡)	0	2	3	5	6	7	8	9	10	11~15	16~20	21~30	31~	合計
タイプ 特区民泊	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	1	2	11
大阪市簡易宿所	0	0	0	1	0	0	2	0	0	0	0	3	2	18
京都市簡易宿所	1	1	2	0	2	3	2	2	6	6	6	6	4	36
合計	1	1	2	3	2	3	2	2	6	6	6	10	4	57
客室棟数	1	1	2	0	2	3	2	2	6	6	6	10	4	57
総面積	7						18					32		57
%	12.3%						31.6%					56.1%		100.0%

表67 居間の利用頻度

居間（リビング）の客の利用頻度	頻繁に利用あり	ときどき利用あり	たまに利用あり	合計
タイプ 特区民泊	度数 19	2	1	22
	タイプ% 86.4%	9.1%	4.5%	100.0%
	利用頻度 % 17.0%	20.0%	25.0%	17.5%
	総和 % 15.1%	1.6%	.8%	17.5%
大阪市簡易宿所	度数 12	0	1	13
	タイプ% 92.3%	0.0%	7.7%	100.0%
	利用頻度 % 10.7%	0.0%	25.0%	10.3%
	総和 % 9.5%	0.0%	.8%	10.3%
京都市簡易宿所	度数 81	8	2	91
	タイプ% 89.0%	8.8%	2.2%	100.0%
	利用頻度 % 72.3%	80.0%	50.0%	72.2%
	総和 % 64.3%	6.3%	1.6%	72.2%
合計	度数 112	10	4	126
	タイプ% 88.9%	7.9%	3.2%	100.0%
	利用頻度 % 100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	総和 % 88.9%	7.9%	3.2%	100.0%

表68 居間の清掃頻度

居間（リビング）の清掃頻度	1日複数回	毎日	2~3日毎	4~6日毎	1週間毎	不定期 客の入れ替 わり時	不定期 その他	合計
タイプ 特区民泊	度数 0	0	1	0	0	0	21	24
	タイプ% 0.0%	0.0%	4.2%	0.0%	0.0%	87.5%	8.3%	100.0%
	清掃頻度 % 0.0%	0.0%	11.1%	0.0%	0.0%	31.3%	25.0%	18.8%
	総和 % 0.0%	0.0%	.8%	0.0%	0.0%	16.4%	1.6%	18.8%
大阪市簡易宿所	度数 4	5	0	0	0	3	0	12
	タイプ% 33.3%	41.7%	0.0%	0.0%	0.0%	25.0%	0.0%	100.0%
	清掃頻度 % 66.7%	14.3%	0.0%	0.0%	0.0%	4.5%	0.0%	9.4%
	総和 % 3.1%	3.9%	0.0%	0.0%	0.0%	2.3%	0.0%	9.4%
京都市簡易宿所	度数 2	30	9	2	1	43	6	92
	タイプ% 2.2%	32.6%	8.7%	2.2%	1.1%	46.7%	6.5%	100.0%
	清掃頻度 % 33.3%	85.7%	88.9%	100.0%	100.0%	64.2%	75.0%	71.9%
	総和 % 1.6%	23.4%	6.3%	1.6%	.8%	33.6%	4.7%	71.9%
合計	度数 6	35	9	2	1	67	8	128
	タイプ% 4.7%	27.3%	7.0%	1.6%	.8%	52.3%	6.3%	100.0%
	清掃頻度 % 100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	総和 % 4.7%	27.3%	7.0%	1.6%	.8%	52.3%	6.3%	100.0%

ごみ処理については、事業系ごみとして処理されている割合が56.4%、家庭ごみとして処理が43.6%であった。特区民泊ではほぼ事業系ごみとして処理されているが、大阪市・京都市簡易宿所ではそれぞれ28.6%、54.3%が家庭ごみとして処理されている（表69）。ごみ処理方法については家庭ごみとして扱われている現状を踏まえ、衛生上適切に処理されるよう何らかの行政対応が必要である。ごみ保管場所は施設内もしくは敷地内にあるケースが大半（80.4%）であり、その清掃頻度は毎日が39.5%、2~3日ごとが21.7%と一定の管理がなされているものと推察される（表70、71）。清掃頻度は、不定期が23.0%と毎日次いで高い割合であるが、36件中20件が客の入れ替わり時と回答している。

表69 ごみ処理方法

ごみ処理方法		事業系ごみとして処理	家庭ごみとして処理	合計	
タイプ	特区民泊	度数	26	1	27
		タイプ%	96.3%	3.7%	100.0%
		処理方法%	23.6%	1.2%	13.8%
		総和%	13.3%	5%	13.8%
	大阪市簡易宿所	度数	20	8	28
		タイプ%	71.4%	28.6%	100.0%
		処理方法%	18.2%	9.4%	14.4%
		総和%	10.3%	4.1%	14.4%
	京都市簡易宿所	度数	64	76	140
		タイプ%	45.7%	54.3%	100.0%
		処理方法%	58.2%	89.4%	71.8%
		総和%	32.8%	39.0%	71.8%
合計	度数	110	85	195	
	タイプ%	56.4%	43.6%	100.0%	
	処理方法%	100.0%	100.0%	100.0%	
	総和%	56.4%	43.6%	100.0%	

泊施設であることを反映しており、家庭用浴槽が63.0%、ユニットバスが30%であった(表74)。

浴室の換気設備については、ほぼすべての施設で換気扇もしくは開口部を備えており(表75)、清掃頻度については、他の室と同様客の入れ替わり時がもっとも多く47.1%、次いで毎日が35.6%であった(表76)。タイプ別には特区民泊で客の入れ替わり時の割合が82.8%ともっとも高く、大阪市簡易宿所では毎日が57.1%、京都市では客の入れ替わり時が45.5%、毎日が38.1%であり、他の室とほぼ同様の傾向であった。

表70 ごみ保管場所

ごみ保管場所		敷地内になし	施設内にあり	敷地内にあり	合計	
タイプ	特区民泊	度数	0	14	13	27
		タイプ%	0.0%	51.9%	48.1%	100.0%
		保管場所%	0.0%	14.6%	23.2%	14.3%
		総和%	0.0%	7.4%	6.9%	14.3%
	大阪市簡易宿所	度数	4	13	7	24
		タイプ%	16.7%	54.2%	29.2%	100.0%
		保管場所%	10.8%	13.5%	12.5%	12.7%
		総和%	2.1%	6.9%	3.7%	12.7%
	京都市簡易宿所	度数	33	69	36	138
		タイプ%	23.9%	50.0%	26.1%	100.0%
		保管場所%	89.2%	71.9%	64.3%	73.0%
		総和%	17.5%	36.5%	19.0%	73.0%
合計	度数	37	96	56	189	
	タイプ%	19.6%	50.8%	29.6%	100.0%	
	保管場所%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	総和%	19.6%	50.8%	29.6%	100.0%	

表72 浴室の有無

浴室の有無		なし	浴槽付共用浴室	共用シャワー	客室/個室付属の浴槽/シャワー	合計	
タイプ	特区民泊	度数	0	11	3	18	31
		タイプ%	0.0%	35.5%	9.7%	58.1%	
		浴室有無%	0.0%	10.5%	7.9%	20.7%	
		合計%	0.0%	5.3%	1.4%	8.6%	
	大阪市簡易宿所	度数	1	10	18	10	31
		タイプ%	3.2%	32.3%	58.1%	32.3%	
		浴室有無%	50.0%	9.5%	47.4%	11.5%	
		合計%	5%	4.8%	8.6%	4.8%	
	京都市簡易宿所	度数	1	84	17	59	147
		タイプ%	7%	57.1%	11.6%	40.1%	
		浴室有無%	50.0%	80.0%	44.7%	67.8%	
		合計%	5%	40.2%	8.1%	28.2%	
合計	度数	2	105	38	87	209	
	合計%	1.0%	50.2%	18.2%	41.6%	100.0%	

表71 ごみ保管場所の清掃頻度

ごみ保管場所の清掃頻度		1日複数回	毎日	2-3日毎	4-6日毎	1週間毎	月に4回未満	不定期	合計	
タイプ	特区民泊	度数	0	8	7	1	1	2	11	30
		タイプ%	0.0%	26.7%	23.3%	3.3%	3.3%	6.7%	36.7%	100.0%
		清掃頻度%	0.0%	13.3%	21.2%	25.0%	12.5%	50.0%	31.4%	19.7%
		総和%	0.0%	5.3%	4.6%	7%	7%	1.3%	7.2%	19.7%
	大阪市簡易宿所	度数	6	10	2	0	1	1	3	23
		タイプ%	26.1%	43.5%	8.7%	0.0%	4.3%	4.3%	13.0%	100.0%
		清掃頻度%	75.0%	16.7%	6.1%	0.0%	12.5%	25.0%	8.6%	15.1%
		総和%	3.9%	6.6%	1.3%	0.0%	7%	7%	2.0%	15.1%
	京都市簡易宿所	度数	2	42	24	3	6	1	21	99
		タイプ%	2.0%	42.4%	24.2%	3.0%	6.1%	1.0%	21.2%	100.0%
		清掃頻度%	25.0%	70.0%	72.7%	75.0%	75.0%	25.0%	60.0%	65.1%
		総和%	1.3%	27.6%	15.8%	2.0%	3.9%	7%	13.8%	65.1%
合計	度数	8	60	33	4	8	4	35	152	
	タイプ%	5.3%	39.5%	21.7%	2.6%	5.3%	2.6%	23.0%	100.0%	
	清掃頻度%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	総和%	5.3%	39.5%	21.7%	2.6%	5.3%	2.6%	23.0%	100.0%	

浴室はほぼすべての施設に備わっている(表72)。全体では浴槽付共用浴室の割合が最も高く50.2%、タイプ別では特区民泊で客室/個室付属の割合(58.1%)がもっとも高く、大阪市簡易宿所で共用シャワーの割合(58.1%)が、京都市簡易宿所で浴槽付共用浴室の割合(57.1%)がもっとも高い。浴槽付共用浴室、共用シャワー数、客室/個室付属の浴槽/シャワー数は表73に示すとおりである。浴槽付共用浴室の浴槽は、基本的に少人数収容の中小規模の宿

表73 浴室の室数、シャワー数

浴槽付浴室数		1	2	3	4	5	9	合計
タイプ	特区民泊	9	0	0	0	0	0	9
	大阪市簡易宿所	5	1	0	1	1	0	8
	京都市簡易宿所	61	6	1	0	0	1	69
	合計	75	7	1	1	1	1	86
%		87.2%	8.1%	1.2%	1.2%	1.2%	1.2%	100.0%

共用シャワー数		1	2	3	6	9	10~	合計
タイプ	特区民泊	2	0	1	0	0	0	3
	大阪市簡易宿所	5	7	0	1	1	4	18
	京都市簡易宿所	9	4	2	0	0	1	16
	合計	16	11	3	1	1	5	37
%		43.2%	29.7%	8.1%	2.7%	2.7%	13.5%	100.0%

客室/個室付属の浴槽/シャワー数		1	2	3	4	5	6	7	10~	合計
タイプ	特区民泊	8	7	1	1	1	0	0	0	18
	大阪市簡易宿所	2	1	2	1	0	0	0	3	9
	京都市簡易宿所	32	4	3	0	0	1	1	4	45
	合計	42	12	6	2	1	1	1	7	72
%		58.3%	16.7%	8.3%	2.8%	1.4%	1.4%	1.4%	9.7%	100.0%

(共用シャワー最大26、客室/個室付属最大138)



表74 浴槽タイプ

浴槽タイプ	家庭用浴槽 (16用)	ユニットバス	大浴場 (複数組入浴可) で湯入れ替え型浴槽	大浴場 (複数組入浴可) で循環型浴槽 (24時間風呂)	その他	合計
タイプ 特区民泊	度数	8	3	0	0	11
	タイプ%	72.7%	27.3%	0.0%	0.0%	0.0%
	浴槽タイプ%	12.7%	10.0%	0.0%	0.0%	11.0%
	合計%	8.0%	3.0%	0.0%	0.0%	11.0%
大阪市簡易宿所	度数	1	2	2	4	10
	タイプ%	10.0%	20.0%	20.0%	40.0%	10.0%
	浴槽タイプ%	1.6%	6.7%	100.0%	80.0%	33.3%
	合計%	1.0%	2.0%	2.0%	4.0%	10.0%
京都市簡易宿所	度数	54	25	0	1	79
	タイプ%	66.4%	31.6%	0.0%	1.3%	2.5%
	浴槽タイプ%	85.7%	82.3%	0.0%	20.0%	66.7%
	合計%	54.0%	25.0%	0.0%	1.0%	2.0%
合計	度数	63	30	2	5	100
	合計%	63.0%	30.0%	2.0%	5.0%	100.0%

表75 浴室設備の有無 (MA)

浴室換気設備の有無	換気扇	開口部 (窓)	なし	合計	
タイプ 特区民泊	度数	26	15	0	29
	タイプ%	89.7%	51.7%	0.0%	
	浴室換気%	14.8%	14.9%	0.0%	
	合計%	13.1%	7.5%	0.0%	14.6%
大阪市簡易宿所	度数	26	6	3	29
	タイプ%	89.7%	20.7%	10.3%	
	浴室換気%	14.8%	5.9%	100.0%	
	合計%	13.1%	3.0%	1.5%	14.6%
京都市簡易宿所	度数	124	80	0	141
	タイプ%	87.9%	56.7%	0.0%	
	浴室換気%	70.5%	79.2%	0.0%	
	合計%	62.3%	40.2%	0.0%	70.9%
合計	度数	176	101	3	199
	% 合計	88.4%	50.8%	1.5%	100.0%

表76 浴室の清掃頻度

浴室の清掃頻度	1日複数回	毎日	2~3日毎	4~6日毎	1週間毎	月に4回未満	不定期 客の入れ替わり時	不定期 客からのリクエスト時	不定期 その他	合計
タイプ 特区民泊	度数	0	1	1	0	0	24	0	2	29
	タイプ%	0.0%	3.4%	3.4%	0.0%	0.0%	82.8%	0.0%	6.9%	100.0%
	清掃頻度%	0.0%	1.5%	11.1%	0.0%	0.0%	100.0%	26.7%	18.2%	15.2%
	総和%	0.0%	5%	5%	0.0%	0%	5%	12.6%	0.0%	15.2%
大阪市簡易宿所	度数	4	16	1	0	0	5	0	2	28
	タイプ%	14.3%	57.1%	3.6%	0.0%	0.0%	17.9%	0.0%	7.1%	100.0%
	清掃頻度%	44.4%	23.5%	11.1%	0.0%	0.0%	5.6%	0.0%	18.2%	14.7%
	総和%	2.1%	8.4%	5%	0.0%	0.0%	2.6%	0.0%	1.0%	14.7%
京都市簡易宿所	度数	5	51	7	1	1	61	1	7	134
	タイプ%	3.7%	38.1%	5.2%	0.7%	0.7%	45.5%	0.7%	5.2%	100.0%
	清掃頻度%	55.6%	75.0%	77.8%	100.0%	100.0%	67.8%	100.0%	63.6%	70.2%
	総和%	2.6%	26.7%	3.2%	5%	0.6%	31.9%	5%	3.7%	70.2%
合計	度数	9	68	9	1	1	90	1	11	191
	タイプ%	4.7%	35.6%	4.7%	0.5%	0.5%	47.1%	0.5%	5.8%	100.0%
	清掃頻度%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	総和%	4.7%	35.6%	4.7%	0.5%	0.5%	47.1%	0.5%	5.8%	100.0%

トイレについては、共用トイレの有無を尋ねた。共用トイレがない、つまり専用トイレを有する施設が全体の14.5%、91.3%が共用トイレを有している(表77)。共用トイレ数は表78に示すとおりである。清掃頻度は、他室と同様客の入れ替わり時との回答が全体の41.9%、次いで毎日が38.3%であった(表79)。タイプ別でも、他室と同様の傾向がみられた。

表77 共用トイレの有無 (MA)

共用トイレの有無	なし	男女共用あり	男女別あり	合計	
タイプ 特区民泊	度数	6	24	0	30
	タイプ%	20.0%	80.0%	0.0%	
	共用トイレ%	20.0%	15.0%	0.0%	
	合計%	2.9%	11.6%	0.0%	14.5%
大阪市簡易宿所	度数	2	22	11	30
	タイプ%	6.7%	73.3%	36.7%	
	共用トイレ%	6.7%	13.8%	37.9%	
	合計%	1.0%	10.6%	5.3%	14.5%
京都市簡易宿所	度数	22	114	18	147
	タイプ%	15.0%	77.6%	12.2%	
	共用トイレ%	73.3%	71.3%	62.1%	
	合計%	10.6%	55.1%	8.7%	71.0%
合計	度数	30	160	29	207
	合計%	14.5%	77.3%	14.0%	100.0%

表78 男女共用および男女別共用トイレの数

男女共用トイレの設置数	1	2	3	4	6	9	10~	合計
タイプ 特区民泊	度数	14	7	2	1	0	0	24
	度数	7	7	1	1	1	1	22
	度数	58	38	8	1	0	0	105
合計	度数	79	52	11	3	1	1	151
	%	52.3%	34.4%	7.3%	2.0%	0.7%	0.7%	2.6%

男女別トイレの設置数	1	2	3	20~	合計	
タイプ 大阪市簡易宿所	度数	3	3	2	3	11
京都市簡易宿所	度数	7	5	0	2	14
合計	度数	10	8	2	5	25

(男女共用トイレ最大23、男女別共用トイレ最大48)

表79 共用トイレの清掃頻度

共用トイレの清掃頻度	1日複数回	毎日	2~3日毎	4~6日毎	不定期 客の入れ替わり時	不定期 客からのリクエスト時	不定期 その他	合計
タイプ 特区民泊	度数	0	1	1	0	19	0	23
	タイプ%	0.0%	4.3%	4.3%	0.0%	82.6%	0.0%	8.7%
	清掃頻度%	0.0%	1.6%	14.3%	0.0%	27.1%	0.0%	22.2%
	総和%	0.0%	6%	6%	0.0%	11.4%	0.0%	13.8%
大阪市簡易宿所	度数	5	17	0	2	2	0	27
	タイプ%	18.5%	63.0%	0.0%	7.4%	7.4%	0.0%	3.7%
	清掃頻度%	41.7%	26.6%	0.0%	66.7%	2.9%	0.0%	11.1%
	総和%	3.0%	10.2%	0.0%	1.2%	1.2%	0.0%	6.5%
京都市簡易宿所	度数	7	46	6	1	49	2	117
	タイプ%	6.0%	39.3%	5.1%	0.8%	41.9%	1.7%	5.1%
	清掃頻度%	58.3%	71.9%	85.7%	33.3%	70.0%	100.0%	66.7%
	総和%	4.2%	27.5%	3.6%	0.6%	29.3%	1.2%	3.6%
合計	度数	12	64	7	3	70	2	167
	タイプ%	7.2%	38.3%	4.2%	1.8%	41.9%	1.2%	5.4%
	清掃頻度%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	総和%	7.2%	38.3%	4.2%	1.8%	41.9%	1.2%	5.4%

### C-11 客室以外の空間の害虫防除

客室以外の空間の害虫防除対策については、ネズミとゴキブリについて尋ねた。ネズミ防除は定期的に点検しているが40.1%と最も多く、していないが28.5%、気が付いたら/苦情が出たら薬散布をするが24.6%であった(表80)。これに対してゴキブリについては、定期的に点検しているが42.2%、気が付いたら/苦情が出たら薬散布が23.8%、していないが14.6%であった(表81)。定期的に薬散布をしているとの回答も、ゴキブリの方がネズミより高い割合である。ゴキブリのほうがネズミより目

にする機会が多く、対策意識が高い可能性がある。薬散布方法は、ネズミとゴキブリで若干差があるが、ネズミの場合専門業者を利用する割合がゴキブリより高く44.7%であった(表82、83)。

表80 客室以外の空間のネズミ防除

客室以外の空間におけるネズミ防除措置の有無・頻度		定期的点検を している	定期的に薬散布を している(1回/1ヶ月)	定期的に薬散布を している(1回/3ヶ月)	定期的に薬散布を している(1回/半年)	定期的に薬散布を している(1回/1年)	気づいたら/度俵が出たら薬散布をする	していない	定期的に薬散布を していない(頻度不明)	合計
タイプ	特設民泊	度数 12	0	0	1	1	9	8	0	31
	タイプ%	38.7%	0.0%	0.0%	3.2%	3.2%	29.0%	25.8%	0.0%	100.0%
	防除措置の有効・効果%	14.5%	0.0%	0.0%	25.0%	100.0%	17.6%	13.6%	0.0%	15.0%
	総和%	5.8%	0.0%	0.0%	5.5%	4.3%	3.9%	0.0%	15.0%	
	大阪市簡易宿所	度数 12	1	1	0	0	6	10	0	30
	タイプ%	40.0%	3.3%	3.3%	0.0%	0.0%	20.0%	33.3%	0.0%	100.0%
	防除措置の有効・効果%	14.5%	33.3%	20.0%	0.0%	0.0%	11.8%	16.9%	0.0%	14.5%
	総和%	5.8%	5.5%	5.5%	0.0%	0.0%	2.9%	4.8%	0.0%	14.5%
	京都市簡易宿所	度数 59	2	4	3	0	36	41	1	146
	タイプ%	40.4%	1.4%	2.7%	2.1%	0.0%	24.7%	28.1%	0.7%	100.0%
	防除措置の有効・効果%	71.1%	66.7%	80.0%	75.0%	0.0%	70.6%	69.5%	100.0%	70.5%
	総和%	28.5%	1.0%	1.9%	1.4%	0.0%	17.4%	19.8%	0.5%	70.5%
合計	度数	83	3	5	4	1	51	59	1	207
	タイプ%	40.1%	1.4%	2.4%	1.9%	0.5%	24.6%	28.5%	0.5%	100.0%
	防除措置の有効・効果%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	総和%	40.1%	1.4%	2.4%	1.9%	0.5%	24.6%	28.5%	0.5%	100.0%

表81 客室以外の空間のゴキブリ防除

客室以外の空間におけるゴキブリ防除措置の有無・頻度		定期的点検を している	定期的に薬散布を している(1回/1ヶ月)	定期的に薬散布を している(1回/3ヶ月)	定期的に薬散布を している(1回/半年)	定期的に薬散布を している(1回/1年)	気づいたら/度俵が出たら薬散布をする	していない	定期的に薬散布を していない(頻度不明)	合計
タイプ	特設民泊	度数 11	1	1	2	1	11	4	0	31
	タイプ%	35.5%	3.2%	3.2%	6.5%	3.2%	35.5%	12.9%	0.0%	100.0%
	防除措置の有効・効果%	12.6%	14.3%	7.7%	13.3%	25.0%	22.4%	13.3%	0.0%	15.0%
	総和%	5.3%	5.5%	1.0%	5.5%	5.3%	1.9%	0.0%	15.0%	
	大阪市簡易宿所	度数 13	1	2	2	1	6	9	0	30
	タイプ%	43.3%	3.3%	6.7%	6.7%	3.3%	20.0%	16.7%	0.0%	100.0%
	防除措置の有効・効果%	14.9%	14.3%	15.4%	13.3%	25.0%	12.2%	16.7%	0.0%	14.6%
	総和%	6.3%	5.5%	1.0%	1.0%	5.5%	2.9%	2.4%	0.0%	14.6%
	京都市簡易宿所	度数 63	6	10	11	2	32	21	1	145
	タイプ%	43.4%	3.4%	6.9%	7.6%	1.4%	22.1%	14.5%	0.7%	100.0%
	防除措置の有効・効果%	72.4%	71.4%	76.9%	73.3%	50.0%	65.3%	70.0%	100.0%	70.4%
	総和%	30.6%	2.4%	4.9%	5.3%	1.0%	15.5%	10.2%	0.5%	70.4%
合計	度数	87	7	13	15	4	49	30	1	206
	タイプ%	42.2%	3.4%	6.3%	7.3%	1.9%	23.8%	14.6%	0.5%	100.0%
	防除措置の有効・効果%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	総和%	42.2%	3.4%	6.3%	7.3%	1.9%	23.8%	14.6%	0.5%	100.0%

表82 ネズミ防除のための薬散布方法

薬剤散布の方法	自主的な防除対策	専門業者による防除対策	自主的な防除対策+専門業者	合計	
タイプ	特設民泊	度数 3	5	0	8
	タイプ%	37.5%	62.5%	0.0%	100.0%
	ネズミ薬剤散布%	12.5%	23.8%	0.0%	17.0%
	総和%	6.4%	10.6%	0.0%	17.0%
	大阪市簡易宿所	度数 5	1	0	6
	タイプ%	83.3%	16.7%	0.0%	100.0%
	ネズミ薬剤散布%	20.8%	4.8%	0.0%	12.8%
	総和%	10.6%	2.1%	0.0%	12.8%
	京都市簡易宿所	度数 16	15	2	33
	タイプ%	48.5%	45.5%	6.1%	100.0%
	ネズミ薬剤散布%	66.7%	71.4%	100.0%	70.2%
	総和%	34.0%	31.9%	4.3%	70.2%
合計	度数 24	21	2	47	
	タイプ%	51.1%	44.7%	4.3%	100.0%
	ネズミ薬剤散布%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	総和%	51.1%	44.7%	4.3%	100.0%

表83 ゴキブリ防除のための薬散布方法

薬剤散布の方法	自主的な防除対策	専門業者による防除対策	自主的な防除対策+専門業者	合計	
タイプ	特設民泊	度数 7	4	0	11
	タイプ%	63.6%	36.4%	0.0%	100.0%
	ゴキブリ薬剤散布%	18.4%	25.0%	0.0%	19.6%
	総和%	12.5%	7.1%	0.0%	19.6%
	大阪市簡易宿所	度数 6	2	0	8
	タイプ%	75.0%	25.0%	0.0%	100.0%
	ゴキブリ薬剤散布%	15.8%	12.5%	0.0%	14.3%
	総和%	10.7%	3.6%	0.0%	14.3%
	京都市簡易宿所	度数 25	10	2	37
	タイプ%	67.6%	27.0%	5.4%	100.0%
	ゴキブリ薬剤散布%	65.8%	62.5%	100.0%	66.1%
	総和%	44.6%	17.9%	3.6%	66.1%
合計	度数 38	16	2	56	
	タイプ%	67.9%	28.6%	3.6%	100.0%
	ゴキブリ薬剤散布%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	総和%	67.9%	28.6%	3.6%	100.0%

C-12 清掃点検と給湯給水設備点検

清掃点検の記録は、つけていないとの回答が全体の61.7%であり、半数以上を占めた(表84)。記録している箇所では客室が31.3%と最も高く、次いでトイレと浴室がいずれも22.9%であった。

給湯給水設備の点検頻度については、1年に1回程度がもっとも多く46.7%であり、3か月に1回、6か月に1回程度がいずれもほぼ2割と同割合であった(表85)。

表84 清掃点検記録(MA)

清掃点検箇所	a. 共用トイレ	b. 共用の浴室/シャワー室	客室a, b以外 の共用空間	客室	その他	いずれの箇所も記録をつけていない	合計
タイプ	特設民泊	度数 7	7	5	7	2	20
	タイプ%	22.6%	22.6%	16.1%	22.6%	6.5%	64.5%
	清掃点検箇所%	15.2%	15.2%	15.2%	11.1%	22.2%	16.1%
	合計%	3.5%	3.5%	2.8%	3.5%	1.0%	10.0%
	大阪市簡易宿所	度数 9	9	7	14	1	12
	タイプ%	33.3%	33.3%	25.8%	51.9%	3.7%	44.4%
	清掃点検箇所%	19.6%	19.6%	21.2%	22.2%	11.1%	9.7%
	合計%	4.5%	4.5%	3.5%	7.0%	5.6%	13.4%
	京都市簡易宿所	度数 30	30	21	42	6	92
	タイプ%	21.0%	21.0%	14.7%	29.4%	4.2%	64.3%
	清掃点検箇所%	65.2%	65.2%	63.6%	66.7%	66.7%	74.2%
	合計%	14.9%	14.9%	10.4%	20.9%	3.0%	45.8%
合計	度数 46	46	33	63	9	124	207
	タイプ%	22.9%	22.9%	16.4%	31.3%	4.5%	61.7%

表85 給湯・給水設備の点検頻度

給湯・給水設備の点検頻度	3か月に1回程度	6か月に1回程度	1年に1回程度	3年に1回程度	合計	
タイプ	特設民泊	度数 8	5	13	3	29
	タイプ%	27.6%	17.2%	44.8%	10.3%	100.0%
	点検頻度%	19.5%	12.5%	14.1%	12.5%	14.7%
	総和%	4.1%	2.5%	6.6%	1.5%	14.7%
	大阪市簡易宿所	度数 4	6	16	3	29
	タイプ%	13.6%	20.7%	55.2%	10.3%	100.0%
	点検頻度%	9.6%	15.0%	17.4%	12.5%	14.7%
	総和%	2.0%	3.0%	8.1%	1.5%	14.7%
	京都市簡易宿所	度数 29	29	63	18	139
	タイプ%	20.9%	20.9%	45.3%	12.9%	100.0%
	点検頻度%	70.7%	72.5%	68.5%	75.0%	70.8%
	総和%	14.7%	14.7%	32.0%	9.1%	70.8%
合計	度数 41	40	92	24	197	
	タイプ%	20.8%	20.3%	46.7%	12.2%	100.0%
	点検頻度%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	総和%	20.8%	20.3%	46.7%	12.2%	100.0%



表89 衛生管理対策に対する自己評価

施設	十分できている	ある程度はできている	不十分な部分がある	あまりできていない	合計
タイプ 特区民泊	8	16	7	0	31
タイプ %	25.8%	51.6%	22.6%	0.0%	100.0%
衛生管理対策に対する自己評価 %	18.6%	12.0%	23.3%	0.0%	15.0%
総和 %	3.9%	7.7%	3.4%	0.0%	15.0%
大阪市簡易宿所	2	22	6	1	31
タイプ %	6.5%	71.0%	19.4%	3.2%	100.0%
衛生管理対策に対する自己評価 %	4.7%	16.5%	20.0%	100.0%	15.0%
総和 %	1.0%	10.6%	2.9%	5.1%	15.0%
京都市簡易宿所	33	66	17	0	116
タイプ %	22.8%	65.5%	11.7%	0.0%	100.0%
衛生管理対策に対する自己評価 %	76.7%	71.4%	56.7%	0.0%	70.0%
総和 %	15.9%	45.9%	8.2%	0.0%	70.0%
合計	43	133	30	1	207
タイプ %	20.8%	64.3%	14.5%	0.5%	100.0%
衛生管理対策に対する自己評価 %	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
総和 %	20.8%	64.3%	14.5%	0.5%	100.0%

表90 旅館業における衛生管理要領の内容

「旅館業における衛生管理要領」の内容	よく知っている	少しは知っている	あまり知らない	まったく知らない	合計
タイプ 特区民泊	3	17	9	2	31
タイプ %	9.7%	54.8%	29.0%	6.5%	100.0%
「旅館業における衛生管理要領」 %	7.3%	18.1%	15.0%	20.0%	15.1%
総和 %	1.5%	8.3%	4.4%	1.0%	15.1%
大阪市簡易宿所	3	19	9	3	34
タイプ %	10.0%	50.0%	30.0%	10.0%	100.0%
「旅館業における衛生管理要領」 %	7.3%	16.0%	15.0%	30.0%	14.6%
総和 %	1.5%	7.3%	4.4%	1.5%	14.6%
京都市簡易宿所	35	62	42	5	144
タイプ %	24.3%	43.1%	29.2%	3.5%	100.0%
「旅館業における衛生管理要領」 %	85.4%	66.0%	70.0%	50.0%	70.2%
総和 %	17.1%	30.2%	20.5%	2.4%	70.2%
合計	41	94	60	10	205
タイプ %	20.0%	45.9%	29.3%	4.9%	100.0%
「旅館業における衛生管理要領」 %	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
総和 %	20.0%	45.9%	29.3%	4.9%	100.0%

C-14 開業準備

当該宿泊施設の不動産入手方法については、以前から所有していたとの回答が37.0%ともっとも高く、次いで開業のために物件を購入した割合が28.4%であった（表91）。タイプ別には特区民泊で以前から所有している回答割合が56.3%と高く、大阪市簡易宿所では以前から所有、開業のために物件購入、開業のために物件を借りたとの回答が各々2~3割と3つの選択肢に分散した。京都市簡易宿所では以前から所有（51件 34.2%）と開業のために物件を購入（50件 33.6%）の回答割合がほぼ同じであった。

開業資金の調達は、自己資金の割合が55.7%ともっとも高く、半数を超える施設が借入れなしで開業している（表92）。特区民泊で自己資金との回答割合が他と比較して10ポイントほど高くなっている。自己資金による調達が多いため、資金調達で苦労したことについては、特になしとの回答がもっとも多く59.5%、行政の

補助金や低金利融資等の利用についても利用している割合は低く、全体で13.5%であった（表93、94）。具体的には、空き家活用・流通支援等補助金をはじめまちづくり事業等に対する助成や新規事業助成制度が利用されていた。

表91 不動産の入手方法

不動産	以前から所有	開業のために物件を購入	開業のために物件を借りた	相続等で譲り受けた	親族・知人等が所有する物件を借りた（購入した）	その他	合計
タイプ 特区民泊	18	3	6	2	1	2	32
タイプ %	56.3%	9.4%	18.8%	6.3%	3.1%	6.3%	100.0%
不動産 %	23.1%	5.0%	14.3%	25.0%	7.1%	22.2%	15.2%
総和 %	8.5%	1.4%	2.8%	9%	5%	9%	15.2%
大阪市簡易宿所	9	7	10	0	3	1	30
タイプ %	30.0%	23.3%	33.3%	0.0%	10.0%	3.3%	100.0%
不動産 %	11.5%	11.7%	22.8%	0.0%	21.4%	11.1%	14.2%
総和 %	4.3%	3.3%	4.7%	0.0%	1.4%	5%	14.2%
京都市簡易宿所	51	50	28	6	10	6	149
タイプ %	34.2%	33.6%	17.4%	4.0%	6.7%	4.0%	100.0%
不動産 %	65.4%	83.3%	61.9%	75.0%	71.4%	66.7%	70.9%
総和 %	24.7%	23.7%	12.3%	2.8%	4.7%	2.9%	70.9%
合計	78	60	42	8	14	9	211
タイプ %	37.0%	28.4%	19.9%	3.8%	6.6%	4.3%	100.0%
不動産 %	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
総和 %	37.0%	28.4%	19.9%	3.8%	6.6%	4.3%	100.0%

表92 開業資金調達

開業資金調達	自己資金（借入れなし）	親族・知人からの借入れ	金融機関からの借入れ	その他	合計
タイプ 特区民泊	20	2	9	1	32
タイプ %	62.5%	6.3%	28.1%	3.1%	100.0%
開業資金調達 %	17.1%	20.0%	12.0%	12.5%	15.2%
総和 %	9.5%	1.0%	4.3%	5%	15.2%
大阪市簡易宿所	16	2	10	2	30
タイプ %	53.3%	6.7%	33.3%	6.7%	100.0%
開業資金調達 %	13.7%	20.0%	13.3%	25.0%	14.3%
総和 %	7.6%	1.0%	4.8%	1.0%	14.3%
京都市簡易宿所	81	6	56	5	148
タイプ %	54.7%	4.1%	37.8%	3.4%	100.0%
開業資金調達 %	69.2%	60.0%	74.7%	62.5%	70.5%
総和 %	38.6%	2.9%	26.7%	2.4%	70.5%
合計	117	10	75	8	210
タイプ %	55.7%	4.8%	35.7%	3.8%	100.0%
開業資金調達 %	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
総和 %	55.7%	4.8%	35.7%	3.8%	100.0%

表93 資金調達での苦労

資金調達で苦労したこと	金利の高さ	事業計画の作成	担保の確保	手続きの煩雑さや長さ	戻してくれる金額が少なかった	とくになし	その他	合計
タイプ 特区民泊	1	4	0	2	5	16	0	28
タイプ %	3.6%	14.3%	0.0%	7.1%	17.9%	57.1%	0.0%	100.0%
資金調達苦労 %	33.3%	14.8%	0.0%	9.1%	33.3%	14.2%	0.0%	14.7%
総和 %	5%	2.1%	0.0%	1.1%	2.6%	8.4%	0.0%	14.7%
大阪市簡易宿所	1	5	0	3	2	18	1	30
タイプ %	3.3%	16.7%	0.0%	10.0%	6.7%	60.0%	3.3%	100.0%
資金調達苦労 %	33.3%	18.5%	0.0%	13.6%	13.3%	15.9%	25.0%	15.8%
総和 %	5%	2.6%	0.0%	1.8%	1.1%	9.5%	5%	15.8%
京都市簡易宿所	1	19	4	17	9	79	3	132
タイプ %	8%	13.6%	4.5%	12.9%	6.1%	59.8%	2.3%	100.0%
資金調達苦労 %	33.3%	66.7%	100.0%	77.3%	53.3%	69.9%	75.0%	69.5%
総和 %	8%	9.5%	3.2%	8.9%	4.2%	41.6%	1.6%	69.5%
合計	3	27	4	22	15	113	4	160
タイプ %	1.8%	14.2%	3.2%	11.6%	7.9%	59.5%	2.1%	100.0%
資金調達苦労 %	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
総和 %	1.6%	14.2%	3.2%	11.6%	7.9%	59.5%	2.1%	100.0%

表94 行政の補助金・低金利融資等の利用

行政の補助金・低金利融資等の利用		あり	なし	合計	
タイプ	特区民泊	度数	1	30	31
		タイプ %	3.2%	96.8%	100.0%
		補助金等の利用 %	3.7%	17.3%	15.5%
		総和%	5%	15.0%	15.5%
	大阪市簡易宿所	度数	3	24	27
		タイプ %	11.1%	88.9%	100.0%
		補助金等の利用 %	11.1%	13.9%	13.5%
		総和%	1.5%	12.0%	13.5%
	京都市簡易宿所	度数	23	119	142
		タイプ %	16.2%	83.8%	100.0%
		補助金等の利用 %	85.2%	68.8%	71.0%
		総和%	11.5%	59.5%	71.0%
合計	度数	27	173	200	
	タイプ %	13.5%	86.5%	100.0%	
	補助金等の利用 %	100.0%	100.0%	100.0%	
	総和%	13.5%	86.5%	100.0%	

C-15 経営上の課題

過去1年の平均稼働率は、7～6割程度がもっとも多く31.5%、次いで5～4割が28.0%、3割以下が25.0%、8割以上が15.5%と、4つの選択肢に大きな偏りなく分散した（表95）。タイプ別にみても、大きな違いは見られないが、京都市簡易宿所で3割以下が28.6%と、他の2つと比較して若干高い割合を示した。

苦勞していることについては、苦勞度の高い順に3つを回答してもらった。

最も苦勞していることとして選択されたのは、全体でも、タイプ別でもa. 集客が最も多く、次いでd. 売上・利益アップであった（表96）。第2選択と第3選択についても最も多いのは、いずれもd. 売り上げ・利益アップであり、宿泊施設の増加によって競争が激しくなっているなかで経営上の課題がもっとも労を要する事項となっている。経営的な事項以外では、第2および第3選択において、p. 施設・設備のメンテナンスに要する手間を選択した回答がみられる。q. 施設・設備の衛生管理については第1選択において2件、第2選択で3件、第3選択で11件となっている。

過去3年の事業状況・経営状況は、おおむね好調が43.9%ともっとも高く、好調との回答と合わせると約半数が上向きな評価をしており、

やや不調と不調との回答を合わせた35.2%が下向きの評価である（表97）。

調査時点ではインバウンドが増えているとはいえ、簡易宿所や違法民泊の増加がすでに既存施設の経営環境を厳しくしているのは事実である。また近年では規制緩和や観光振興の風潮が宿泊施設の新規開業を後押ししていることもあって、簡易宿所や特区民泊は既存建物と自己資金で比較的容易に始められる事業として認識されていることや民泊新法の施行も間近に迫り、さらなる宿泊施設の増加が見込まれる。こうした環境の変化が経営および管理にどのような影響を与えるか注視する必要がある。

経営を継続するうえで必要とするサポートについては、苦勞していることについての設問同様、必要度が高い順に3つを回答してもらった。もっとも必要度が高いものとして選択されたのは、全体および各タイプともにd. 違法民泊に対する取り締まり、次いでa. 周辺観光関連施設等との連携のサポート・促進である（表98）。すべての選択を合計してみると、もっとも多いのはd. a. h であり、n. 衛生管理に関するガイドライン・サポートについては全体でも16件と必要性については、防犯や防災対策に対するガイドやサポートと同様あまり意識されていない。

表95 過去1年の平均稼働率

過去1年の平均稼働状況		8割以上	7～6割程度	5～4割程度	3割以下	合計	
タイプ	特区民泊	度数	4	12	9	4	29
		タイプ%	13.8%	41.4%	31.0%	13.8%	100.0%
		平均稼働状況%	12.9%	19.0%	16.1%	8.0%	14.5%
		総和%	2.0%	6.0%	4.5%	2.0%	14.5%
	大阪市簡易宿所	度数	5	8	12	4	31
		タイプ%	16.1%	25.8%	38.7%	19.4%	100.0%
		平均稼働状況%	16.1%	12.7%	21.4%	12.0%	15.5%
		総和%	2.5%	4.0%	6.0%	3.0%	15.5%
	京都市簡易宿所	度数	22	43	35	40	140
		タイプ%	15.7%	30.7%	25.0%	28.6%	100.0%
		平均稼働状況%	71.0%	68.3%	62.5%	80.0%	70.0%
		総和%	11.0%	21.5%	17.5%	20.0%	70.0%
合計	度数	31	63	56	50	200	
	タイプ%	15.5%	31.5%	28.0%	25.0%	100.0%	
	平均稼働状況%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	総和%	15.5%	31.5%	28.0%	25.0%	100.0%	

表96 苦勞していること

もっとも苦勞度が高いこと (MA)

苦勞していること	1	2	3	4	5	合計
苦勞していること	1	2	3	4	5	
タイプ	12	15	14	13	12	66
タイプ%	18.2%	22.7%	21.2%	19.7%	18.2%	100%
事業状況評価・経営状況	13	16	15	14	12	70
タイプ%	18.6%	22.9%	21.4%	20.0%	17.1%	100%
大阪府簡易宿所	13	16	15	14	12	70
タイプ%	18.6%	22.9%	21.4%	20.0%	17.1%	100%
京都府簡易宿所	13	16	15	14	12	70
タイプ%	18.6%	22.9%	21.4%	20.0%	17.1%	100%
合計	12	15	14	13	12	66
タイプ%	18.2%	22.7%	21.2%	19.7%	18.2%	100%
事業状況評価・経営状況	13	16	15	14	12	70
タイプ%	18.6%	22.9%	21.4%	20.0%	17.1%	100%
大阪府簡易宿所	13	16	15	14	12	70
タイプ%	18.6%	22.9%	21.4%	20.0%	17.1%	100%
京都府簡易宿所	13	16	15	14	12	70
タイプ%	18.6%	22.9%	21.4%	20.0%	17.1%	100%

a. 集客 b. 予約管理 c. スタッフ確保 d. 売り上げ・利益アップ e. 経費削減 f. 顧客ニーズの把握 g. 顧客からの苦情対応 h. 顧客との対面コミュニケーション (言語・文化面) i. 近隣からの苦情対応 j. 近隣との関係の構築・改善 k. 運転資金の確保 l. 借入金の返済 m. 仲介業者との交渉 n. 旅館業に關わる法令遵守 o. 施設等改築・修繕費用の確保・捻出 p. 施設・設備のメンテナンスに要する手間 q. 施設・設備の衛生管理、r. 防災対策、s. 防犯対策、t. SNS等ネット情報の発信やアップデート、u. その他

表 97 過去3年の事業状況・経営状況

過去3年の事業状況評価・経営状況	好調	おおむね好調	やや不調	不調	どちらともいえない	合計
タイプ	1	15	9	2	3	30
タイプ%	3.3%	50.0%	30.0%	6.7%	10.0%	100.0%
事業状況評価・経営状況	6	16	20	7	11	60
タイプ%	10.0%	26.7%	33.3%	11.7%	18.3%	100.0%
大阪府簡易宿所	2	9	13	3	1	28
タイプ%	7.1%	32.1%	46.4%	10.7%	3.6%	100.0%
事業状況評価・経営状況	12	10	28	11	3	64
タイプ%	18.8%	15.6%	43.8%	17.2%	4.7%	100.0%
京都府簡易宿所	13	66	23	22	23	147
タイプ%	8.8%	44.9%	15.6%	15.0%	15.6%	100.0%
事業状況評価・経営状況	81	73	51	81	85	371
タイプ%	21.8%	19.7%	13.8%	21.8%	22.9%	100.0%
合計	16	90	45	27	27	205
タイプ%	7.8%	43.9%	22.0%	13.2%	13.2%	100.0%
事業状況評価・経営状況	100	100	100	100	100	500
タイプ%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	100.0%
大阪府簡易宿所	7	27	34	7	7	82
タイプ%	8.5%	32.9%	41.5%	8.5%	8.5%	100.0%
京都府簡易宿所	13	66	23	22	23	147
タイプ%	8.8%	44.9%	15.6%	15.0%	15.6%	100.0%
事業状況評価・経営状況	81	73	51	81	85	371
タイプ%	21.8%	19.7%	13.8%	21.8%	22.9%	100.0%

(3年未満の場合経営開始から現在までについて回答)

表98 経営継続上必要とするサポート

もっとも必要度が高いもの (MA)

経営を継続するうえで必要とするサポート	a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l	m	n	o	p	合計
タイプ	5	4	4	12	2	2	5	1	4	3	0	0	0	0	0	0	30
タイプ%	16.7%	13.3%	13.3%	40.0%	6.7%	6.7%	16.7%	3.3%	13.3%	10.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
事業状況評価・経営状況	6	6	6	18	2	2	6	1	4	3	0	0	0	0	0	0	60
タイプ%	10.0%	10.0%	10.0%	30.0%	3.3%	3.3%	10.0%	1.7%	6.7%	5.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
大阪府簡易宿所	2	2	2	6	1	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14
タイプ%	14.3%	14.3%	14.3%	42.9%	7.1%	7.1%	14.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
京都府簡易宿所	4	4	4	12	1	1	3	1	4	3	0	0	0	0	0	0	66
タイプ%	6.1%	6.1%	6.1%	18.2%	1.5%	1.5%	4.5%	1.5%	6.1%	4.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
合計	16	14	14	42	5	5	14	2	11	6	0	0	0	0	0	0	198
タイプ%	8.1%	7.1%	7.1%	21.2%	2.5%	2.5%	7.1%	1.0%	5.6%	3.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
事業状況評価・経営状況	100	100	100	300	50	50	100	20	100	60	0	0	0	0	0	0	600
タイプ%	16.7%	16.7%	16.7%	50.0%	8.3%	8.3%	16.7%	3.3%	16.7%	10.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
大阪府簡易宿所	7	7	7	21	1	1	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	53
タイプ%	13.3%	13.3%	13.3%	40.0%	1.9%	1.9%	13.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
京都府簡易宿所	9	7	7	21	4	4	7	2	11	6	0	0	0	0	0	0	145
タイプ%	6.2%	5.0%	5.0%	14.8%	2.8%	2.8%	5.0%	1.4%	7.7%	4.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%

a. 周辺観光関連施設等との連携のサポート・促進 b. 同業者間の連携のサポート・支援 c. 新規参入規制強化 d. 違法民泊の取り締まり強化 e. 仲介業者に対する規制・適正運用指導 f. 事業開始・運転資金等の金融的支援 g. 規制緩和 h. 固定資産税・事業税等税金の減免 i. 経営相談 j. 行政による観光プロモーション k. 他言語化対応など言語面でのサポート l. 防犯対策に関するガイドライン・サポート m. 防災対策に関するガイドライン・サポート n. 衛生管理に関するガイドライン・サポート o. 周辺地域の理解を得るためのサポート p. その他

民泊新法 (住宅宿泊事業法) については、全体では大きく意見は2分した。歓迎するとまあ歓迎するとの回答割合を合計すると51.2%、あまり歓迎しないと歓迎しないとの回答合計が、43.9%であった (表99)。タイプ別には特区民泊で歓迎するとの回答割合が他と比較して高く、好意的であった。歓迎する理由については、違法状態の改善に対する期待との回答が62.1%ともっとも高い (表100)。歓迎しない理由としても、違法状態の改善は期待できないとの回答が36.9%ともっとも高かった (表101)。このほか、質の悪いものが増えるが21.4%、競争相手が増えるが13.1%であった。

表99 民泊新法について

民泊新法 (住宅宿泊事業法) について	歓迎する	まあ歓迎する	あまり歓迎しない	歓迎しない	知らない	合計
タイプ	12	6	8	2	1	29
タイプ%	41.4%	20.7%	27.6%	6.9%	3.4%	100.0%
事業状況評価・経営状況	13	10	15	7	10	55
タイプ%	23.6%	18.2%	27.3%	12.7%	18.2%	100.0%
大阪府簡易宿所	5	2	3	1	0	11
タイプ%	45.5%	18.2%	27.3%	9.1%	0.0%	100.0%
京都府簡易宿所	7	4	5	1	1	18
タイプ%	38.9%	22.2%	27.8%	5.6%	5.6%	100.0%
合計	47	28	37	13	10	135
タイプ%	34.8%	20.7%	27.4%	9.6%	7.4%	100.0%
事業状況評価・経営状況	48	34	45	21	30	188
タイプ%	25.5%	18.0%	23.9%	11.2%	16.0%	100.0%
大阪府簡易宿所	20	10	13	3	2	48
タイプ%	41.7%	20.8%	27.1%	6.3%	4.2%	100.0%
京都府簡易宿所	28	24	32	18	28	140
タイプ%	20.0%	17.1%	23.0%	13.0%	20.0%	100.0%

表100 新法を歓迎する理由

民泊新法 (住宅宿泊事業法) を歓迎する理由	違法状態の改善が期待できる	競争相手が増える	質の悪いものが増える	観光振興 (周辺施設やサービスの活性化) に役立つ	民泊の増加による収入の増加	その他	合計
タイプ	10	1	3	3	1	0	18
タイプ%	55.6%	5.6%	16.7%	16.7%	5.6%	0.0%	100.0%
事業状況評価・経営状況	15	12	23	25	33	0	103
タイプ%	14.6%	11.7%	22.3%	24.3%	32.1%	0.0%	100.0%
大阪府簡易宿所	5	1	1	1	1	0	10
タイプ%	50.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	0.0%	100.0%
京都府簡易宿所	10	11	22	24	32	0	93
タイプ%	10.8%	11.9%	23.7%	25.8%	34.4%	0.0%	100.0%
合計	40	24	49	53	67	0	173
タイプ%	23.1%	13.9%	28.3%	30.6%	39.3%	0.0%	100.0%
事業状況評価・経営状況	45	37	50	56	73	0	261
タイプ%	17.2%	14.2%	19.2%	21.5%	28.0%	0.0%	100.0%
大阪府簡易宿所	20	10	13	3	2	0	48
タイプ%	41.7%	20.8%	27.1%	6.3%	4.2%	0.0%	100.0%
京都府簡易宿所	25	27	37	53	71	0	213
タイプ%	11.7%	12.7%	17.3%	24.9%	33.3%	0.0%	100.0%
合計	64	41	59	67	86	0	317
タイプ%	20.2%	13.0%	18.6%	21.1%	27.1%	0.0%	100.0%

表101 新法を歓迎しない理由

民泊新法 (住宅宿泊事業法) について歓迎しない理由	違法状態の改善が期待できない	質の悪いものが増える	競争相手が増える	対面が不十分	観光振興 (周辺施設やサービスの活性化) に役立つ	民泊の増加による収入の増加	その他	合計
タイプ	5	1	1	0	0	1	2	10
タイプ%	50.0%	10.0%	10.0%	0.0%	0.0%	10.0%	20.0%	100.0%
事業状況評価・経営状況	16	5	9	0	0	25	11	66
タイプ%	24.2%	7.6%	13.6%	0.0%	0.0%	37.9%	16.5%	100.0%
大阪府簡易宿所	5	1	1	0	0	1	2	10
タイプ%	50.0%	10.0%	10.0%	0.0%	0.0%	10.0%	20.0%	100.0%
京都府簡易宿所	11	4	8	0	0	24	9	56
タイプ%	19.6%	7.1%	14.3%	0.0%	0.0%	42.9%	16.1%	100.0%
合計	21	6	10	0	0	26	13	66
タイプ%	31.8%	9.1%	15.2%	0.0%	0.0%	39.4%	19.5%	100.0%
事業状況評価・経営状況	21	18	11	0	0	48	8	108
タイプ%	19.4%	16.7%	10.2%	0.0%	0.0%	44.4%	7.4%	100.0%
大阪府簡易宿所	7	3	4	0	0	11	2	27
タイプ%	25.7%	11.1%	14.8%	0.0%	0.0%	40.7%	7.4%	100.0%
京都府簡易宿所	14	15	7	0	0	37	6	76
タイプ%	18.4%	19.7%	9.1%	0.0%	0.0%	48.7%	7.9%	100.0%
合計	36	23	11	0	0	49	14	119
タイプ%	30.3%	19.3%	9.2%	0.0%	0.0%	41.2%	11.7%	100.0%

### C-16 回答者の属性

最後に回答者の属性について概観しておく。調査票は宿泊施設の衛生管理および経営について実態を把握しておられる事業主もしくはそれに代わる方が回答するよう依頼した。そのため、当該施設の許可もしくは認定を受けた事業者が全体の88.6%と最も多く、このほか駐在スタッフと委託を受けている管理事業者がそれぞれ7.1%、3.8%と合わせて1割ほどあった(表102)。

年代では、20代が他の年代と比較して若干割合が低いものの、20代から60代以上まで幅広く分散している(表103)。性別は男女比およそ6:4と男性が若干多い(表104)。ただ開業に際し起業するケースが多いことを鑑みると、他事業と比較して女性比率は高いと推察される。

当該施設以外に宿泊施設を経営しているかについては、当該施設のみ経営している割合が73.6%と最も高く、残り26.4%が他の宿泊施設や事業を営んでいた(表105)。

表102 回答者の立場

回答者の立場		本物件の旅館業営業許可もしくは特設民泊認定を受けた事業者	駐在スタッフ	委託を受けている管理事業者	その他	合計	
タイプ	特区民泊	度数	29	1	0	0	30
		タイプ%	96.7%	3.3%	0.0%	0.0%	100.0%
		回答者の立場%	15.6%	6.7%	0.0%	0.0%	14.3%
		総和%	13.8%	0%	0.0%	0.0%	14.3%
	大阪市簡易宿所	度数	23	5	2	0	30
		タイプ%	76.7%	16.7%	6.7%	0.0%	100.0%
		回答者の立場%	12.4%	33.3%	25.0%	0.0%	14.3%
		総和%	11.0%	2.4%	1.0%	0.0%	14.3%
	京都市簡易宿所	度数	134	9	6	1	150
		タイプ%	89.3%	6.0%	4.0%	0.7%	100.0%
		回答者の立場%	72.0%	60.0%	75.0%	100.0%	71.4%
		総和%	63.8%	4.3%	2.9%	0.5%	71.4%
合計	度数	186	15	8	1	210	
	タイプ%	88.6%	7.1%	3.8%	0.5%	100.0%	
	回答者の立場%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	総和%	88.6%	7.1%	3.8%	0.5%	100.0%	

表103 回答者の年代

回答者の年代		20代	30代	40代	50代	60以上	合計	
タイプ	特区民泊	度数	3	3	7	10	8	31
		タイプ%	9.7%	9.7%	22.6%	32.3%	25.8%	100.0%
		回答者年代%	25.0%	7.0%	14.6%	20.8%	14.0%	14.9%
		総和%	1.4%	1.4%	3.4%	4.8%	3.8%	14.9%
	大阪市簡易宿所	度数	2	10	8	6	4	30
		タイプ%	6.7%	33.3%	26.7%	20.0%	13.3%	100.0%
		回答者年代%	16.7%	23.3%	16.7%	12.5%	7.0%	14.4%
		総和%	1.0%	4.8%	3.8%	2.9%	1.9%	14.4%
	京都市簡易宿所	度数	7	30	33	32	45	147
		タイプ%	4.8%	20.4%	22.4%	21.8%	30.6%	100.0%
		回答者年代%	58.3%	69.8%	68.0%	66.7%	78.9%	70.7%
		総和%	3.4%	14.4%	15.9%	15.4%	21.6%	70.7%
合計	度数	12	43	48	48	57	208	
	タイプ%	5.8%	20.7%	23.1%	23.1%	27.4%	100.0%	
	回答者年代%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	総和%	5.8%	20.7%	23.1%	23.1%	27.4%	100.0%	

表104 性別

回答者性別		男	女	どちらでもない	合計	
タイプ	特区民泊	度数	19	11	1	31
		タイプ%	61.3%	35.5%	3.2%	100.0%
		回答者性別%	14.6%	15.7%	50.0%	15.3%
		総和%	9.4%	5.4%	0.5%	15.3%
	大阪市簡易宿所	度数	21	9	0	30
		タイプ%	70.0%	30.0%	0.0%	100.0%
		回答者性別%	16.2%	12.9%	0.0%	14.9%
		総和%	10.4%	4.5%	0.0%	14.9%
	京都市簡易宿所	度数	90	50	1	141
		タイプ%	63.8%	35.5%	0.7%	100.0%
		回答者性別%	69.2%	71.4%	50.0%	69.8%
		総和%	44.6%	24.8%	0.5%	69.8%
合計	度数	130	70	2	202	
	タイプ%	64.4%	34.7%	1.0%	100.0%	
	回答者性別%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	総和%	64.4%	34.7%	1.0%	100.0%	

表105 他施設の経営

施設経営		本物件のみ	簡易宿所	ホテルまたは旅館	特区民泊	その他	合計	
タイプ	特区民泊	度数	21	2	0	6	1	28
		タイプ%	75.0%	7.1%	0.0%	21.4%	3.6%	
		他施設経営%	16.4%	5.7%	0.0%	66.7%	33.3%	
		合計%	12.1%	1.1%	0.0%	3.4%	0.6%	16.1%
	大阪市簡易宿所	度数	17	2	1	1	0	20
		タイプ%	85.0%	10.0%	5.0%	5.0%	0.0%	100.0%
		他施設経営%	13.3%	5.7%	25.0%	11.1%	0.0%	
		合計%	9.8%	1.1%	0.6%	0.6%	0.0%	11.5%
	京都市簡易宿所	度数	90	31	3	2	2	126
		タイプ%	71.4%	24.6%	2.4%	1.6%	1.6%	100.0%
		他施設経営%	70.3%	88.6%	75.0%	22.2%	66.7%	
		合計%	51.7%	17.8%	1.7%	1.1%	1.1%	72.4%
合計	度数	128	35	4	9	3	174	
	合計%	73.6%	20.1%	2.3%	5.2%	1.7%	100.0%	

### D. 考察

今回調査対象とした宿泊施設の特徴についてまとめたうえで、補足的に行ったヒアリング調査の内容も利用しながら、衛生管理の実態と意識について若干の考察を加えたい。調査結果全体の分析に関しては、調査対象のなかで、京都市の施設が占める割合が大きかったため、京都市簡易宿所の動向が全体の動向に影響を及ぼしている点に注意が必要である。

#### D-1. 回答施設全体の特徴

まず、調査対象施設、つまり2000年以降に開業した簡易宿所・特区民泊施設の全体像としては、2016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。施設規模としては、総定員数で見ると10名以下が76.0%、うち5名以下が40.4%であり、比較的小規模施設が大半を占めている。延床面積では90㎡

未満が 59.0%であった。開業前の建物用途が住宅である割合が 59.7%であり、木造、一戸建て、建築年は比較的新しいものから京町家のような古い建物まで幅がある。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。

施設が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/フロントの設置は、基準が地域によって異なるが、約 6 割が設置していた。

施設経営・管理は、自営を軸とし、少人数のスタッフを雇用したり、業務の一部を外部委託したりしている様子が見える。日常的な顧客対応については約半数が、事業者が当該施設に通って対応する方法が採られている。客層はアジアからの 30~40 代、2 人組および 3 人以上のグループもしくはファミリーのインバウンドが多い。

衛生管理対策については、客室の清掃は 1 棟貸しが多いため、基本的に滞在期間中は客の自主管理に委ね、退室時、つまり客の入れ替わり時に清掃を行うケースが約 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、他方でネズミとトコジラミについては点検も対策もしていないとの回答が約 3 割あった。害虫防除策として定期的に薬散布を行っている施設はわずかであり、薬散布も 6~7 割が専門業者を利用しない自己対応であった。

寝具類の衛生管理については、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・毛布の洗濯は頻度を決めていないとの回答が約 4 割で、約 5 割が年に少なくとも 1 回程度の洗濯をしている状況であった。

客室設備は、火災報知器、開口部（窓）、エアコン、換気扇といった基本的な設備の設置率

は 75%超と高いうえ、清掃頻度についても約 5~6 割が 3 か月に 1 回程度清掃していると回答している。他方、空気清浄機と加湿器は設置率も低いが、清掃もしていないとの回答がいずれも約 2 割あった。

客室以外の調理室、食堂、居間については、3 つのうち調理室を有する施設が多く、利用頻度では居間がもっとも高くなった。ただ調理室よりも食堂の利用頻度のほうが高く、調理はせず、食料を持ち込んで室内で食事をする需要が一定あることと推察する。清掃頻度はいずれも客の入れ替わり時とする回答が多い。浴室はほぼすべての施設に備わっており、浴槽を有するところではユニットバスを含め住宅用のものが使われている。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。客室以外の空間の害虫防除については、客室のそれと特筆すべき違いはなかった。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ている。衛生対策について不安に感じていることについても、とくに不安なことはないとの回答が 3 割強と最も多い。衛生管理対策に対する自己評価をみても、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 割以上が肯定的な自己評価を行っている。衛生管理のガイドラインである「旅館業における衛生等管理要領」の内容については、少しは知っている、よく知っている、を合わせると 6 割強と、肯定的な自己評価の割合と符合するが、他方でガイドラインを認識しないまま、高い自己評価をしている施設も 2 割強あった。



## D-2. 特区民泊の特徴

特区民泊は9割が2016年以降に開業しており、事業者が建物/部屋を所有している割合が高い。総定員6~10名規模が多く、延床面積では小規模から200㎡を超える規模のものまであった。施設建物としては、特区民泊は、木造一戸建てとRC造の積層型で、昭和26~55年と平成以降築の建物が多く、開業前の建物用途では75%が住宅であるが、立地は商業系用途地域が6割を超えており、商業系地域の住宅が利用されている傾向がうかがえる。

特区民泊では1棟貸しの割合が5割と多く、帳場を設置していない施設が9割近くと大半である。日常的な顧客対応については、事業者が当該施設に通って対応している割合がもっとも高いが、当該施設に管理する者はいないとの回答が2割と他と比較して高いことが特徴である。

客室の衛生管理については、特区民泊は清掃業者の利用が他タイプより若干高く、滞在期間中は客の自主管理とするものが全体の75%と高く、基本的には客の入れ替わり時に清掃に入る形式がとられている。害虫防除対策については全体の傾向と比較してとくに大きな違いは見られなかった。寝具の取り扱いについては、リネンを自家・コインランドリーで洗濯している割合が他タイプと比較して高い。毛布や布団の洗濯等についてはタイプ別に大きな違いは見られなかった。

共有空間については、特区民泊は9割超の施設が調理室を備えており、他タイプより割合が高い。清掃頻度についてはいずれの空間も客の入れ替わり時とする回答がもっとも多かった。ごみ処理はほぼ事業ごみとして処理されており、ルールがある程度認識されているといえよう。浴室および共用トイレの清掃頻度は、客の入れ替わり時がもっとも多く、ともに約8割で

あった。

感染症対策については、全体とほぼ同様の傾向（ありが4割強、なしが5割強）であった。衛生対策について不安に感じることにについては、不安なしと感染症対策が29.0%と同率でもっとも高く、次いで客が持ち込む害虫や汚物等が25.8%であった。

経営にかかわる領域については、特区民泊で以前から所有している施設が半数を超えており、開業資金についても自己資金との回答割合が他と比較して10ポイントほど高くなっている。経営上の課題や経営を継続するうえで必要とするサポートについては、タイプ別に大きな特徴は見られなかった。

民泊新法に対する意向では、特区民泊が他よりも好意的に受け取っている傾向がみられた。

## D-3. 大阪市簡易宿所の特徴

大阪市簡易宿所の開業は2000年以降2015年までに開業した施設が全体の4割、16年以降が5割強と、全体と比較して15年以前の割合が高く、比較的長く営業している施設が他よりも多いことがうかがえる。建物/部屋は所有と賃貸が二分している。施設規模は、総定員では31名以上が35.5%ともっとも多いが、6~10名規模の施設も約3割ある。延床面積では33~50㎡と110~130㎡未満がともに7.9%ともっとも多いが、33~130㎡未満の規模範囲に8割が分布している。施設建物は、RC造が4割でもっとも多く、木造も3割ほどであり、建て方は一戸建てが半数、築年数は平成築が4割強で比較的新しい建物が多い。開業前の建物用途では、住宅が多いが、旅館業建物を利用した施設が他よりも多いのが特徴である。

大阪市簡易宿所はドミトリーを提供する施設の割合が4割近くと他と比較して突出している。帳場は8割超が設置しており、スタッフ

が常駐している割合も 6 割と他と比較して高かった。

客室の衛生管理については、個室・1 棟貸しについては客の自主管理との回答が約 4 割と最も多いが、客からのリクエストに応じて対応するとの回答も約 3 割で他タイプと比較して多い。ドミトリーについては毎日清掃が 7 割であった。寝具類の扱いについては、リネンの洗濯を業者利用している割合が 6 割を超えて、他と比較して高い。

共有空間の清掃頻度は、1 棟貸しの割合が低いことが影響して、いずれも他タイプと比較して 1 日複数回や毎日との回答が多い。共有空間についても、他タイプと比較して、個室・ドミトリー提供施設が多いため、調理室、食堂、居間の清掃頻度は 1 日複数回と毎日が一定割合を占めている。ごみ処理については約 3 割が家庭ごみとして処理されており、ルールの周知徹底が必要である。浴室と共有トイレの清掃頻度は、客室や共有空間同様毎日が 82.8%、63.0% と最も高い。

感染症対策については、大阪市簡易宿所が唯一あり（56.7%）と回答した割合が、なし（43.3%）を上回った。衛生対策について不安に感じることは、大阪市簡易宿所は客が持ち込む害虫や汚物等が 55.2%と突出して高く、害虫防除対策が 31.0%、感染症対策が 27.6%であった。

大阪市簡易宿所では施設建物（部屋）を以前から所有、開業のために物件購入、開業のために物件を借りたとの回答が各々 2~3 割と 3 つの選択肢に分散した。

#### D-4. 京都市簡易宿所

京都市簡易宿所は、2016 年以降に開業した施設が全体の 67.3%と最も多く、事業者による建物/部屋所有が 7 割を占める。

施設規模では、総定員 5 名以下が全体の 5 割を占め、10 名以下では 8 割を超える。延床面積は 33~50 m<sup>2</sup>と 90~110 m<sup>2</sup>がともに 28 件（21.7%）と最も多く、110 m<sup>2</sup>以下が 8 割を超える。施設建物は、木造の一戸建てと長屋が大半で、大正 8 年以前のものから平成築のものまで広く利用されている。開業前の用途は約 6 割が住宅で、立地する地域は商業系用途地域が約 5 割、住居系が約 3 割である。

客室は、一棟貸しのみが約 6 割と多く、帳場の設置は約 65%にとどまっている。これは町家利用の施設が一定数あることが影響している。自営+雇用スタッフ無で経営している施設が約 4 割で、雇用スタッフがいる場合でもその 4 割が 1 名であり、自営中心の小規模経営が大半である。

客室の衛生管理については、清掃業者を利用している割合が約 3 割と他タイプと比較して低く、事業者内で清掃している施設が大半であることがうかがえる。清掃頻度は 1 棟貸し・個室は、客の自主管理の割合が 34.4%と最も多いが、毎日清掃との回答割合も約 3 割で他と比較して高い。寝具類の扱いについて、リネンの交換は利用者ごとに交換が全体的にもっとも多いが、京都市の場合利用者が変わらなくても定期的に交換するとの回答割合が約 2 割と他よりも高い。リネンの洗濯は業者利用が約 5 割、自家も約 4 割である。

共有空間の清掃頻度では、客の入れ替わり時と毎日が一定割合を占めているが、これは 1 棟貸しのみと個室・ドミトリー提供を有する施設が含まれていることが反映していると推察する。ごみ処理については約 5 割が家庭ごみとして処理されており、大阪市同様ルール周知の徹底が必要である。浴室と共有トイレの清掃頻度は、入れ替わり時と、毎日が約 4 割前後でもっとも多い。

感染症対策については、全体とほぼ同様の傾向（ありが4割強、なしが5割強）であった。京都市簡易宿所では、とくに不安なことはないとの回答が42.5%と他と比較しても高く、次いで客が持ち込む害虫や汚物等（27.4%）、そのほか寝具類の清掃、害虫防除対策、感染症の対策が約2割であった。京都市は衛生管理対策に対する自己評価が他タイプよりも高い。

京都市簡易宿所では、施設建物（部屋）を以前から所有（51件 34.2%）と開業のために物件を購入（50件 33.6%）の回答割合がほぼ同じであった。過去1年の稼働率については、京都市簡易宿所で3割以下が28.6%と、他の2つと比較して若干高い割合を示した。

#### D-5. 全体考察

以上を踏まえ、衛生管理対策について若干の考察を加えておきたい。まずは前提として、そもそもこの調査結果には、回答事業者はある程度しっかりとした管理運営を行っている可能性が高いという一定のバイアスがあることに注意が必要である。

その上で、第1に、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と推定する。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。ちなみにJNTO 訪日旅行データハンドブック（2017）によれば、中国人の滞在日数平均は5.9日（2016）、韓国人が2.9日、台湾人が3.7日、香港人4.3日、フィリピン13.5日、インドネシア7.4日（訪日外客全体5.3日）となっているが、ヒアリング調査等で聞く限りに

おいては、長期であれば2～3週間の滞在もあるという。

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（客室、共有空間、スタッフ駐在体制等）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。この点を考慮し、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。

第2に、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目をつぶっている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。日本で営業している場合、衛生に対する意識はある程度高いと想定されるが、主たる対象が訪日外客であることを踏まえると、とくに感染症対策についての注意喚起や情報提供が必要である。

第3に、事業経営の状況を踏まえて、衛生対策の取り組みを分析・評価する必要がある。稼働率や事業状況の評価をみる限り、大半は安定的な事業経営ができているものと推察する。ただ、違法施設を含め新規参加が増えることで、顧客獲得競争が厳しくなりつつあること、そしてそのことが、いまだ一定の観光需要が維持されている状況にあるにもかかわらず事業経営の見通しを不安定にさせている可能性がある。これは、苦勞していることとして、集客や売り上げアップといった経営上の課題が挙げられていること、また経営継続上必要とするサポートとして違法民泊の取り締まりと周辺観光関連施設等との連携のサポート・促進が挙げられていることから推察する点である。

また今回、宿泊費についてはあえて設問しな

かったが、インターネットでの宿泊仲介サービスを通じて集客を行う場合、事業者が市場動向をみながら宿泊価格の設定ができるため、集客ができたとしても収益があがるかは価格設定戦略が成功するか否かに依存するところがあり、競合相手が増えれば経営が不安定化する可能性が高くなる。この点においても、違法民泊対策や民泊新法の動向は気になるところであろう。実際、新法についての期待も、歓迎する、歓迎しないがそれぞれ約 5 割、4 割であった。こうした先行きの不安定さが、施設管理や衛生対策といった部分、とくに既述のように目に見えない部分への対応を控えたり、避けたりすることにつながるものが危惧される。

#### E. 結論

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（客室、管理者駐在等）にそれぞれ特徴があった。そして、そのことが衛生管理方法に、若干の違いをもたらしていることが明らかとなった。こうした特性の違いを考慮にいたした衛生管理対策の誘導が必要であろう。

また、推測の域を出ないが、今回の調査に回答している事業者は、衛生管理や事業経営に比較的高い関心をもっている可能性があるが、調査結果を専門的な観点からみれば、衛生管理に対する意識は概して低い。ただ、本調査研究が問題としなければならない点は、この意識の「低さ」ということではなく、意識化されず、かつ対応が不十分もしくは問題があることが判明した部分である。

調査結果に反映できなかった無関心層（回答しなかった事業者）の、衛生管理対策やそれに対する意識を向上させる必要があることは自明であるが、小規模経営で合法的に施設運営をしている事業者がいることを踏まえ、対応が適

切でない部分の改善策をどう提示するかが今後の課題である。

併せて、どのレベルの衛生管理を求めるかについては、簡易宿所や民泊という宿泊施設をどのように位置づけるのかという点と大きくかわる。宿泊者の安全と安心が保証され、かつ本来の基準に則り施設経営を行っている事業者の事業努力が報われる、さらにはサービス向上を自主的に展開しやすい制度環境整備が求められる。

#### F. 研究発表

1. 論文発表  
なし
2. 学会発表  
なし

#### G. 知的財産権の出願・登録状況

1. 特許取得  
なし
2. 実用新案登録  
なし
3. その他  
なし

<sup>i</sup> 大阪市の簡易宿所および特区民泊については、2017 年 9 月末日までに許可・認定を受けた施設と事業者一覧を、京都市の簡易宿所は同年 8 月末日までに許可を受けた施設と事業者一覧、大田区の特区民泊については同年 8 月 16 日までに認定を受けた施設の一覧（全 42 施設）を利用した。

京都市簡易宿所 (2017年8月末)	実数	全営業許可施設数に対する割合
全営業許可施設数	1841	-
2000年以降に許可を受けた施設数	1732	94.1%
本調査の対象事業数	1224	66.5%

大阪市簡易宿所・特区民泊 (2017年9月末)	簡宿 実数	全営業許可 施設数に対 する割合	特区民泊 実数	全営業許可 施設数に対 する割合
全営業許可施設数	383	-	253	-
2000年以降に許可を受けた施設数	331	86.4	253	-
本調査の対象数	257	67.1	176	69.6

ii 施設の鍵の受渡しを宿泊者と面接して行うことが京都市旅館業法施行細則に定められている。

## I. 建物・客室の現状について

1. 建物について、各々の設問に対して該当するもの1つに○、もしくは数値を記入して下さい。

- (1) 建物構造 a. 木造 b. 鉄筋コンクリート造 c. 鉄骨造 d. その他 ( ) e. 不明  
 (2) 建築年 a. 大正8年以前 b. 大正9～昭和25年 c. 昭和26年～昭和55年  
 d. 昭和56年～ e. 平成 ( ) 年 f. 不明  
 (3) 事業開始に伴う増改築 a. あり b. なし

⇒a.ありと回答：改変した箇所と内容について記入して下さい。

- (4) 建て方 a. 一戸建て(独立型) b. 長屋(連棟型) c. 集合(積層型) d. その他 ( )  
 (5) 建物の階数 (a. )階建ての(b. )階部分  
 (積層型の場合、b.も回答下さい。 b.は室のある階すべて記入してください)  
 (6) 京町家か否か a. 京町家 b. 京町家ではない c. わからない  
 (7) 簡易宿所として許可申請する直前の、建物の用途は何でしたか。  
 a. 簡易宿所を営むために新築した b. 住宅 c. 保養所 d. 寄宿舍  
 e. 簡易宿所を含む旅館業 f. その他の事業所 ( ) g. 不明  
 (8) 建物がある地区の用途地域  
 a. 商業・近隣商業 b. 準工業 c. 住居/準住居 d. その他 ( ) e. 不明  
 (9) 総客室の延べ床面積 ( ) m<sup>2</sup> \*客室に付属する浴室、便所、洗面所、板間、踏込等含むが、床の間、押入れ、共通の廊下及びこれに類する場所は除く。共用トイレ/浴室/共用空間は除く。  
 (10) 総定員数 ( ) 人

2. 下表の客室タイプ、和洋室の別と数、最小の客室面積と定員数、寝台タイプを回答して下さい。

客室タイプ 当該宿泊施設の客室タイプ ア～エの該当するものに○。 ア、イのみ2つ選択可能。 ウは一棟貸しの場合のみ。	和洋室の別と数 左で選択した客室タイプの 室数を和洋室別に記入。		最小の客室面積と その部屋の定員数 数字を記入。共用浴室/ トイレの面積は除外。付 属分は含む。	寝台タイプ あるものすべてに○ *階層式寝台は二段式ベ ッド含む
	和室	洋室		
ア. ドミトリー (複数組の客が1客室を共有)	和室	室	m <sup>2</sup>	a. 布団 b. ベッド
	洋室	室	人	c. 階層式寝台
イ. 個室 (1組の客が1客室を利用)	和室	室	m <sup>2</sup>	a. 布団 b. ベッド
	洋室	室	人	c. 階層式寝台
ウ. 一棟貸しのみ (1組の客に棟ごと貸す)	和室	室	m <sup>2</sup>	a. 布団 b. ベッド
	洋室	室	人	c. 階層式寝台

→ア.もしくはイ.を選択した方：一棟貸しにも対応しているか a. している b. していない

## II. 管理について

1. 当該宿泊施設の開業年月 昭和・平成 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 / もしくは西暦 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月

2. 建物・部屋の所有関係について、該当するもの1つに○。

- a. 事業者が建物・部屋を所有      b. 事業者が建物・部屋を賃貸      c. その他 (                      )

3. 玄関帳場・フロントの設置について、該当するもの1つに○。 a. 設置している b. 設置していない  
⇒b. を選択した場合、以下の対応をとっていますか。該当するものすべてに○。

- a. ビデオカメラの設置      b. 管理事務室直通電話の設置      c. 管理事務室の所在地・連絡先の表示  
d. 宿泊客による出入口の施錠・開錠ができる鍵の設置      e. 宿泊客の本人確認

⇒e. を選択した場合、本人確認の方法について該当するものすべてに○。

- ア. テレビ電話など電子端末の映像による確認      イ. 周辺宿泊施設に作業代行を依頼しての確認  
ウ. 事業者が宿泊施設に赴き対面での確認      エ. その他 (                      )

4. 看板・表札等により宿泊施設であることを周辺に表示しているか。該当するもの1つに○。

- a. している      b. していない

⇒a. を選択した場合、表示の場所と形式について該当するものすべてに○。

形式については○と回答したものに、記載されている内容について、該当するものすべてに○。

表示場所: a. 建物入口(玄関)      b. 敷地境界      c. 路上      d. その他 (                      )

表示形式: a. 表札/看板      b. のれん      c. ちらし

表示物の記載内容: a. 施設名      b. 代表者名      c. 連絡先      d. その他 (                      )

5. 経営の方法: 該当するもの1つに○。 b. と回答した場合、雇用スタッフ数について記載して下さい。

\* 自営は個人・法人を問わず、旅館業法の営業許可を受けた事業者が直接運営(経営)している場合を指します。

- a. 自営+雇用スタッフ無      b. 自営+雇用スタッフ有⇒雇用スタッフの人数 (              ) 人  
c. 自営+一部委託      d. 別の事業者/会社に委託      e. その他 (                      )

6. 当該宿泊施設における対面での日常的な顧客対応について該当するものすべてに○。

- a. 事業者が自ら当該施設に居住して対応  
b. 事業者が当該施設に通って対応  
c. 事業者の雇用スタッフが当該施設に滞在もしくは居住して対応  
d. 別の事業者に委託(委託事業者もしくはその雇用スタッフが当該施設に滞在もしくは居住して対応)  
e. 当該施設に管理する者はいない  
f. その他 (                      )

⇒ a.~d. を選択した場合、スタッフの駐在体制について    ア. 常駐    イ. 時間限定    ウ. わからない  
⇒ イ. の場合 (駐在時間: 午前・午後              :              ~ 午前・午後              :              )

7. 客層: 各設問に対して、年間を通じてもっとも多いと思うもの1つに○。男女比のみ数字を記入。

- (1) 国籍      a. 国内      b. アジア      c. その他 (                      )  
(2) 年齢層      a. 10~20代      b. 30~40代      c. 50~60代      d. 70代~  
(3) 構成      a. 単身      b. 2人組      c. 3人以上のグループもしくはファミリー  
(4) 男女比率      男性 (              ) 割      女性 (              ) 割

8. 過去1年(1年未満の場合これまで)の平均稼働状況    a. 8割以上    b. 7~6割程度    c. 5~4割程度    d. 3割以下

9. 当該宿泊施設内での喫煙の可否    a. 全面禁煙    b. 一部喫煙可(喫煙室・室外喫煙所)    c. 喫煙可

10. 当該宿泊施設内の案内表示の言語    a. 日本語    b. 英語    c. 中国語    d. 韓国語    e. その他 (              )

### Ⅲ. 衛生管理対策について (状況がわかる方もしくは状況が分かる方に確認して回答してください)

1. 清掃専門業者の利用について、該当するもの1つに○。 a. 利用している b. 利用していない

⇒a.を選択した場合、その内容はどのようなものですか。該当するものすべてに○。

ア. 日常的清掃 イ. 定期的清掃 ウ. 消毒等特別清掃

2. 客滞在期間中の客室の清掃について \*個室・ドミトリーを両方管理の場合、(1) (2) 両方回答してください。

(1) 個室・1棟貸しの場合：該当するもの1つに○。

- a. 基本的に滞在期間中は宿泊客の自主管理
- b. 宿泊客からのリクエストに応じて
- c. 定期的実施 (頻度：ア. 毎日 イ. 2～3日毎 ウ. 4～6日毎 エ. 1週間毎 オ. 月に4回未満)
- d. 不定期に実施
- e. その他 ( )

(2) ドミトリーの場合：該当するもの1つに○。

- a. 基本的に滞在期間中は宿泊客の自主管理
- b. 宿泊客からのリクエストに応じて
- c. 定期的実施 (頻度：ア. 毎日 イ. 2～3日毎 ウ. 4～6日毎 エ. 1週間毎 オ. 月に4回未満)
- d. 不定期に実施
- e. その他 ( )

3. 客室の換気 (窓の開放) の頻度について、該当するもの1つに○。

- a. 清掃時に必ず換気する
- b. 清掃時とは関係なく定期的に換気する
- c. 清掃時でも換気しないことがある
- d. 換気することはない

4. 客室の害虫等防除措置の有無・頻度について、各々該当するもの1つに○。

ネズミ	<p>a. 定期的に点検をしている</p> <p><u>b. 定期的に薬散布をしている</u></p> <p>(頻度：ア. 1回/1ヶ月 イ. 1回/3ヶ月 ウ. 1回/半年 エ. 1回/1年)</p> <p>c. <u>気づいたら/苦情が出たら薬散布をする</u></p> <p>d. していない</p>	<p><u>b. または c. の場合</u></p> <p>ア. 自主対策</p> <p>イ. 専門業者による防除対策</p>
ゴキブリ	<p>a. 定期的に点検をしている</p> <p><u>b. 定期的に薬散布をしている</u></p> <p>(頻度：ア. 1回/1ヶ月 イ. 1回/3ヶ月 ウ. 1回/半年 エ. 1回/1年)</p> <p>c. <u>気づいたら/苦情が出たら薬散布をする</u></p> <p>d. していない</p>	<p><u>b. または c. の場合</u></p> <p>ア. 自主対策</p> <p>イ. 専門業者による防除対策</p>
ダニ	<p>a. 定期的に点検をしている</p> <p><u>b. 定期的に薬散布をしている</u></p> <p>(頻度：ア. 1回/1ヶ月 イ. 1回/3ヶ月 ウ. 1回/半年 エ. 1回/1年)</p> <p>c. <u>気づいたら/苦情が出たら薬散布をする</u></p> <p>d. していない</p>	<p><u>b. または c. の場合</u></p> <p>ア. 自主対策</p> <p>イ. 専門業者による防除対策</p>
トコジラミ	<p>a. 定期的に点検をしている</p> <p><u>b. 定期的に薬散布をしている</u></p> <p>(頻度：ア. 1回/1ヶ月 イ. 1回/3ヶ月 ウ. 1回/半年 エ. 1回/1年)</p> <p>c. <u>気づいたら/苦情が出たら薬散布をする</u></p> <p>d. していない</p>	<p><u>b. または c. の場合</u></p> <p>ア. 自主対策</p> <p>イ. 専門業者による防除対策</p>




<簡易宿所の衛生管理に関する実態調査 調査票>

5. リネン（シーツ、布団・枕カバー）の交換頻度について、該当するもの1つに○。
- a. 利用者が変わらなくても定期的に交換する（概ね（ ）日ごとに交換）
  - b. 利用者ごとに交換する
  - c. 利用者が変わっても交換しないことがある（概ね（ ）日ごとに交換）
6. リネンの洗濯方法について該当するもの1つに○。 a. 自家 b. コインランドリー利用 c. 専門業者
7. 布団・毛布の洗濯について、該当するもの1つに○。
- a. 3カ月に1回程度洗濯
  - b. 6カ月に1回程度洗濯
  - c. 1年に1回程度洗濯
  - d. 3年に1回程度洗濯
  - e. 5年に1回程度洗濯
  - f. 洗濯はしない
  - g. 頻度を決めていない
8. 布団・毛布の高温消毒（日光消毒含む）について、該当するもの1つに○。
- a. 1カ月に1回程度
  - b. 3カ月に1回程度
  - c. 6カ月に1回程度
  - d. 1年に1回程度
  - e. 高温消毒はしない
  - f. 頻度を決めていない
9. 枕の高温消毒（日光消毒含む）について、該当するもの1つに○。
- a. 1カ月に1回程度
  - b. 3カ月に1回程度
  - c. 6カ月に1回程度
  - d. 1年に1回程度
  - e. 高温消毒はしない
  - f. 頻度を決めていない
10. 客室設備 a～fのうち、あるものすべてに○。c.～f.がある場合清掃頻度について該当するもの1つに○。
- a. 火災報知器
  - b. 開口部（窓）
  - c. エアコン ⇒清掃頻度： ア. 3カ月に1回程度 イ. 6カ月に1回程度  
ウ. 1年に1回程度 エ. 3年に1回程度 オ. していない
  - d. 空気清浄機 ⇒清掃頻度： ア. 3カ月に1回程度 イ. 6カ月に1回程度  
ウ. 1年に1回程度 エ. 3年に1回程度 オ. していない
  - e. 換気扇 ⇒清掃頻度： ア. 3カ月に1回程度 イ. 6カ月に1回程度  
ウ. 1年に1回程度 エ. 3年に1回程度 オ. していない
  - f. 加湿器 ⇒清掃頻度： ア. 3カ月に1回程度 イ. 6カ月に1回程度  
ウ. 1年に1回程度 エ. 3年に1回程度 オ. していない
11. 以下（1）～（6）の室・機能の有無、利用・清掃頻度等について該当するものに○。有無について複数ある場合すべてに○。（1）～（3）が複数ある場合、広さはもっとも広い室の面積を記入。
- (1) 調理室（キッチン）：有無 a. なし b. 共用あり（広さ：            m<sup>2</sup>） c. 客室／個室付属あり  
⇒b.またはc.を選択した場合  
□機能：a. 客自炊用 b. ミニキッチン c. 食事提供用 d. その他（          ）  
□利用頻度：a. 頻繁に利用あり b. ときどき利用あり c. たまに利用あり d. ほとんど利用なし  
□清掃頻度：a. 1日複数回 b. 毎日 c. 2～3日<sup>ごと</sup>毎 d. 4～6日<sup>ごと</sup>毎 e. 1週間<sup>ごと</sup>毎 f. 月に4回未満  
g. 不定期（i. 客の入れ替わり時 ii. 客からのリクエスト時 iii. その他（          ））
- (2) 食堂（ダイニング）：有無 a. なし b. 共用あり（広さ：            m<sup>2</sup>） c. 客室／個室付属あり  
⇒b.またはc.を選択した場合  
□客の利用頻度：a. 頻繁に利用あり b. ときどき利用あり c. たまに利用あり d. ほとんど利用なし  
□清掃頻度：a. 1日複数回 b. 毎日 c. 2～3日<sup>ごと</sup>毎 d. 4～6日<sup>ごと</sup>毎 e. 1週間<sup>ごと</sup>毎 f. 月に4回未満  
g. 不定期（i. 客の入れ替わり時 ii. 客からのリクエスト時 iii. その他（          ））

- (3) 居間 (リビング) : 有無 a. なし b. 共用あり (広さ: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>) c. 客室/個室付属あり  
 ⇒b.またはc. を選択した場合  
 □客の利用頻度: a. 頻繁に利用あり b. ときどき利用あり c. たまに利用あり d. ほとんど利用なし  
 □清掃頻度: a. 1日複数回 b. 毎日 c. 2~3日毎<sup>ごと</sup> d. 4~6日毎<sup>ごと</sup> e. 1週間毎<sup>ごと</sup> f. 月に4回未満  
 g. 不定期 ( i.客の入れ替わり時 ii.客からのリクエスト時 iii.その他 ( \_\_\_\_\_ ) )

- (4) ごみ処理: 該当する処理方法1つに○。 a. 事業系ごみとして処理 b. 家庭ごみとして処理  
 ごみ保管場所の有無⇒ ア. 敷地内になし イ. 施設内にあり ウ. 敷地内にあり  
 ⇒イ.またはウ. を選択した場合  
 □清掃頻度: a. 1日複数回 b. 毎日 c. 2~3日毎<sup>ごと</sup> d. 4~6日毎<sup>ごと</sup> e. 1週間毎<sup>ごと</sup> f. 月に4回未満  
 g. 不定期 ( \_\_\_\_\_ )

- (5) 浴室の有無:  
 a. なし  
 b. 浴槽付共用浴室 ( \_\_\_\_\_ ) 室   
 c. 共用シャワー ( \_\_\_\_\_ ) 室  
 d. 客室/個室付属の浴槽/シャワー ( \_\_\_\_\_ ) 室
- ⇒b.と回答: 浴槽について該当するもの全てに○。  
 ア. 家庭用浴槽 (1組用) イ. ユニットバス  
 ウ. 大浴場 (複数組入浴可) で湯入れ替え型浴槽  
 エ. 大浴場 (複数組入浴可) で循環型浴槽 (24時間風呂)  
 オ. その他 ( \_\_\_\_\_ )

- ⇒b.~d.いずれかを選択した場合: 浴室の換気設備について、該当するものすべてに○。  
 ア. 換気扇 イ. 開口部 (窓) ウ. なし  
 ⇒b.~d.いずれかを選択した場合: 浴室の清掃頻度について、該当するもの1つに○。  
 a. 1日複数回 b. 毎日 c. 2~3日毎<sup>ごと</sup> d. 4~6日毎<sup>ごと</sup> e. 1週間毎<sup>ごと</sup> f. 月に4回未満  
 g. 不定期 ( i.客の入れ替わり時 ii.客からのリクエスト時 iii.その他 ( \_\_\_\_\_ ) )

- (6) 共用トイレ: 有無 a. なし b. 男女共用あり (数: \_\_\_\_\_ ) 基 c. 男女別あり (数: \_\_\_\_\_ ) 基  
 ⇒b.またはc. を選択した場合  
 □清掃頻度: a. 1日複数回 b. 毎日 c. 2~3日毎<sup>ごと</sup> d. 4~6日毎<sup>ごと</sup> e. 1週間毎<sup>ごと</sup> f. 月に4回未満  
 g. 不定期 ( i.客の入れ替わり時 ii.客からのリクエスト時 iii.その他 ( \_\_\_\_\_ ) )

12. 上記共有空間など客室以外の空間の害虫等防除: 頻度と方法について該当するもの1つに○。

ねぐみ	a. 定期的に点検をしている <u>b. 定期的に薬散布をしている</u> 頻度: ア. 1回/1ヶ月 イ. 1回/3ヶ月 ウ. 1回/半年 エ. 1回/1年 <u>c. 気づいたら/苦情が出たら薬散布をする</u> d. していない	<u>b.またはc.の場合</u> : ア. 自主対策 イ. 専門業者による防除対策
ゴキブリ	a. 定期的に点検をしている <u>b. 定期的に薬散布をしている</u> 頻度: ア. 1回/1ヶ月 イ. 1回/3ヶ月 ウ. 1回/半年 エ. 1回/1年 <u>c. 気づいたら/苦情が出たら薬散布をする</u> d. していない	<u>b.またはc.の場合</u> : ア. 自主対策 イ. 専門業者による防除対策

13. 清掃・点検の記録をつけている箇所について、該当するものすべてに○。  
 a. 共用トイレ b. 共用の浴室/シャワー室 c. 前者 a.b.以外の共用空間  
 d. 客室 e. その他 ( \_\_\_\_\_ ) f. いずれの箇所も記録はつけていない

14. 給湯・給水設備の点検の頻度について、該当するもの1つに○。

- a. 3カ月に1回程度      b. 6カ月に1回程度      c. 1年に1回程度      d. 3年に1回程度

15. 衛生管理に対して不安に感じていることについて、該当するものすべてに○。

- |                   |                      |                    |
|-------------------|----------------------|--------------------|
| a. 客室の清掃          | b. 寝具類の清掃            | c. 水回り空間・設備の清掃     |
| d. 共用空間の清掃        | e. 感染症の対策            | f. アレルギー・シックハウス対策  |
| g. 害虫防除対策         | h. ごみ処理方法            | i. 客からの衛生状況に関する苦情  |
| j. 客が持ち込む害虫や汚物等   | k. 保健所からの指導          | l. 近隣からの衛生管理に対する苦情 |
| m. 衛生基準がよくわからないこと | n. 具体的に何をしたらよいかわからない |                    |
| o. とくに不安なことはない    | p. その他 ( )           |                    |

16. 感染症対策として取り組んでいることの有無について該当するもの1つに○。      a. なし      **b. あり**

⇒b.を選択した場合：取り組みの内容について、該当するものすべてに○。

- a. 消毒マットの利用      b. アルコール消毒・拭取      c. スタッフのマスクの着用  
d. スタッフ用手指消毒剤の設置      e. ゲスト用手指消毒剤の設置      f. スタッフへの研修  
g. マニュアル作成・設置      h. ポスター等によるゲストへの注意喚起      i. その他 ( )

17. 施設の衛生管理対策に対する自己評価について、該当するもの1つに○。

- a. 十分できている      b. ある程度はできている      c. 不十分な部分がある      d. あまりできていない

18. 「旅館業における衛生等管理要領」の内容について、該当するもの1つに○。

- a. よく知っている      b. 少しは知っている      c. あまり知らない      d. まったく知らない

#### IV. 客との関係

1. 交流の仕掛けについて、該当するものすべてに○。

- a. とくになし      b. 共用空間の利用開放      c. 近隣のイベント情報等の提供  
d. ゲストブックの設置      e. ホストからの積極的な声かけ      f. 交流イベントの施設内独自開催  
g. SNS等ネットを利用したコミュニケーション      h. 他所と連携して交流企画を実施  
i. その他 ( )

2. チェックイン・アウト時以外に行うゲストとの対面コミュニケーションについて該当するもの1つに○。

- a. 積極的にしている**      **b. なるべくしている**      c. あまりしていない      d. していない

⇒a.またはb.と回答した理由について、もっとも該当するもの1つに○。

- ア. おもてなしの一環      イ. 顧客の声を経営に反映させたい      ウ. トラブル防止  
エ. 旅の話が聞きたい      オ. 異なる文化を知りたい      カ. ゲストと仲良くなりたい  
キ. 地域を紹介/PRしたい      ク. その他 ( )

3. 宿泊したゲストとのSNS等ネット上でのコミュニケーションについて、該当するもの1つに○。

- a. 積極的にしている**      **b. なるべくしている**      c. あまりしていない      d. していない

⇒a.またはb.と回答した理由

⇒c.またはd.と回答した理由



8. 過去3年の事業状況評価/経営状況について該当するもの1つに○。(3年未満の場合経営開始から現在まで)  
 a. 好調    b. おおむね好調    c. やや不調    d. 不調    e. どちらともいえない

9. 経営を継続するうえで必要とするサポートについて、必要度が高い順に3つ記号を記入。

①	②	③
---	---	---

a. 周辺観光関連施設等との連携のサポート・促進 c. 新規参入規制強化 e. 仲介業者に対する規制・適正運用指導 g. 規制緩和(緩和領域: _____ ) i. 経営相談 k. 他言語化対応など言語面でのサポート m. 防災対策に関するガイドライン・サポート o. 周辺地域の理解を得るためのサポート	b. 同業者間の連携のサポート・支援 d. 違法民泊の取り締まり強化 f. 事業開始・運転資金等の金融的支援 h. 固定資産税・事業税等税金の減免 j. 行政による観光プロモーション l. 防犯対策に関するガイドライン・サポート n. 衛生管理に関するガイドライン・サポート p. その他( _____ )
---	--

10. 民泊新法(住宅宿泊事業法)について、該当するもの1つに○。

- a. 歓迎する    **b. まあ歓迎する**    c. あまり歓迎しない    d. 歓迎しない    e. 知らない

その理由は?もっとも該当するもの1つに○。

- ア. 違法状態の改善に期待する  
 イ. 税制等の不平等状態の改善に期待する  
 ウ. ビジネスチャンスが広がる  
 エ. 観光振興(地域活性化)に寄与する  
 オ. 宿泊施設不足が解消される  
 カ. 旅行者の宿泊先の選択肢が増える  
 キ. その他( \_\_\_\_\_ )

その理由は?もっとも該当するもの1つに○。

- ア. 違法状態の改善は期待できない  
 イ. 質の悪いものが増える  
 ウ. 競争相手が増える  
 エ. 対策が不十分  
 オ. 観光振興に悪い影響がありそう  
 カ. 民泊が立地する地区内での問題が増える  
 キ. その他( \_\_\_\_\_ )

## VI. 回答者の属性

1. 回答者の立場    ア. 本物件の旅館業営業許可を受けた事業者    イ. 駐在スタッフ  
 ウ. 委託を受けている管理事業者    エ. その他( \_\_\_\_\_ )

ア. と回答した方のみ回答

⇒過去の就業経験の有無(複数回答可)    a. 正規雇用あり    b. 家業就業あり    c. 非正規雇用あり    d. なし

⇒本物件以外に宿泊施設を運営していますか(\*件数は許可申請・認定数で回答ください)。

- a. 本物件のみ    b. 簡易宿泊所( \_\_\_\_\_ )件    c. ホテルまたは旅館( \_\_\_\_\_ )件  
 d. 特区民泊( \_\_\_\_\_ )件    e. その他( \_\_\_\_\_ )( \_\_\_\_\_ )件

2. 回答者の年代    a. 10代    b. 20代    c. 30代    d. 40代    e. 50代    f. 60以上

3. 回答者の性別    a. 男    b. 女    c. どちらでもない

4. 海外キャリアの有無(複数回答可)

- a. 半年以上の海外放浪・旅行    b. 1ヶ月以上の海外勤務経験    c. 外資系企業勤務経験  
 d. 半年以上の海外滞在    e. 1年以上の海外留学    f. なし  
 g. その他( \_\_\_\_\_ )

ご協力ありがとうございました。ご意見等、ご自由にお書きください。

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

主要都市における保健衛生当局の取組みに関する研究

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  
研究分担者 堀田祐三子 和歌山大学観光学部教授  
研究分担者 松村嘉久 阪南大学国際観光学部教授  
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  
研究協力者 向山晴子 杉並保健所長  
研究協力者 松本珠実 大阪市阿倍野区役所 保健福祉課 保健主幹兼担当係長  
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。平成 29 年度は、調査対象自治体として、民泊登録物件数が多く有数の観光都市である京都市と、特区民泊を実施している東京都大田区を対象に、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。

大田区・京都市とも民泊に対する独自ルールを設定し、対応していた。ともに重視しているのは、地域住民の生活環境の安心・安全であり、衛生管理面については国のガイドラインを超える具体的な項目や手法は示されていない。大田区で参考となるのは、ホテル・旅館と連携し、民泊業務の一部（鍵の受け渡しや対面による本人確認、ハウスルールの説明）を既存のホテル旅館に委託していることである。一方、京都市で参考になるのは、関係部局が連携しプロジェクトチームを立ち上げて対応を行っていることである。これらの対策は衛生管理面にも一定の効果があると考えられるが、衛生管理項目や手法についての取組みはあまり意識されていない。今後、感染症の発生等があった場合の対応などについて検討が必要である。

A．研究目的

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

自治体の民泊に対する取組みに関する文献・資料を収集し整理するほか、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 29 年度は、調査対象自治体として、民泊登録物件数が多く有数の観光都市である京都市と、特区民泊を実施している東京都大田区を選定した。

#### (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) 民泊関連法の概要

民泊は、従来の旅館業法で定める 4 つの営業形態 (ホテル、旅館、簡易宿所、下宿) にあてはまらない新しい営業形態である。住宅宿泊事業法が平成 30 年 6 月に施行されるが、これを含め合法に民泊を開設する場合は、旅館業法に基づく民泊、住宅宿泊事業法に基づく民泊、特区の条例に基づく民泊がある (表 1)。

#### 旅館業法の民泊

平成 28 年 4 月 1 日に旅館業法施行令が改正され、広さの制限やフロント設置義務などの簡易宿所に関する規程が緩和された。従来の旅館業法施行令では、簡易宿所営業の客室延床面積の基準は 33 m<sup>2</sup>以上であったが、宿泊者数を 10 人未満とする場合は宿泊者数に応じた面積基準 (3.3 m<sup>2</sup>×宿泊者数) となった。また、宿泊者の本人確認や緊急時の対応体制など一定の管理体制の確保を条件に、玄関帳場の設置義務が外れた。これにより延床面積の小さな住宅やマンションも民泊として活用できるようにな

った。

#### 住宅宿泊事業法

住宅宿泊事業法は、旅館業法上の営業者以外のものが宿泊料を受けて住宅に人を宿泊させる事業で、1 年間で 180 日を超えないという条件がある。法律では、住居専用地域でも事業を行えることになっているが、条例で禁止したり制限を課している自治体もある。また 180 日要件も、生活環境の悪化防止を理由に一定区域において日数制限を加重できることになっている。たとえば、兵庫県で 3 月に可決された民泊条例案では、住居専用地域のほか教育施設などの周囲 100 メートル以内で民泊営業を同年禁止する内容となっており、年中制限することを「適切ではない」としている観光庁の住宅宿泊事業法ガイドラインと対立する内容になっている。また、東京都杉並区のガイドラインでは、家主不在型事業の場合、第一種低層住居専用地域・第二種低層住居専用地域・第一種中高層住居専用地域・第二種中高層住居専用地域の事業の実施を制限し、月曜日の正午から金曜日の正午までの期間、事業を実施することができないとした。他の自治体でも住居専用地域で制限を設けているところが少なくない (表 2)。

住宅宿泊事業には、事業者自らが居住する住宅の一部を提供する「家主居住型」と事業者宿泊客が滞在する間不在となる「家主不在型」に累計され、法律ではこの二つを区分している。家主不在型の場合は、住宅宿泊管理業者に管理業務を委託することが義務付けられている (図 1)。住宅宿泊事業者や住宅宿泊管理業者には住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置を義務付けであり、この中には、衛生確保措置、宿泊者に対する騒音防止のための説明、近隣からの苦情への対応、宿泊者名簿の作成・備付け、標識の掲示等が含まれている。

ガイドラインでは、住宅宿泊事業法に定められている衛生の確保(第5条関係)を以下の内容としている。

- ・ 居室の宿泊者1人当たりの床面積(宿泊者が専有する部分の面積)を3.3㎡以上確保すること。
- ・ 届出住宅の設備や備品等の清潔の維持。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・換気を行うこと。
- ・ 寝具のシーツ・カバー等直接人に接するものについては、宿泊者が入れ替わるごとに洗濯したものと取り換えること。
- ・ 宿泊者が感染症に罹患し又は疑いがある時は保健所に通報するとともに、その指示を受け使用した居室・寝具・器具等を消毒・廃棄する等の措置講じること。衛生管理等の講習会を受講する等最低限の衛生管理に関する知識の習得に努めること。
- ・ 循環式浴槽や加湿器を備えている場合は、レジオネラ症を予防するため、宿泊者が入れ替わるごとに湯を抜き、加湿器の水は交換し、汚れやぬめりが生じないように定期的に洗浄等を行うなど、取扱説明書に従って維持管理すること。

また、住宅宿泊事業者の届出だけでなく、住宅宿泊管理業者には国土交通大臣の登録を、住宅宿泊仲介業者には官公庁長官の登録義務を課し、都道府県や関係省庁が監督を実施することとしている。

東京都では、平成30年3月に住宅宿泊事業者向けに「住宅宿泊事業ハンドブック」を作成している。この中で、衛生の確保については上記のガイドラインよりも具体的な手法が記述されている。たとえば、定期的な換気については、「換気のために設けられた開口部は、常に開放する必要があります。」機械換気設備を有

する場合は、十分な運転を行ってください。」  
「窓には網戸を設置する等、害虫の侵入を防ぐように注意してください。(網戸の小さな穴からも、蚊などの害虫が侵入します。)」などである。

#### 特区民泊

特区民泊は、国家戦略特別区域法を根拠法とし、滞在施設の旅館業法の適用が除外されている。平成29年9月現在、特区民泊が可能な自治体は、東京都大田区、大阪府、大阪府大阪市、福岡県北九州市、新潟県新潟市、千葉県千葉市である。特区民泊の数は2018年5月7日現在で、東京都大田区55件、大阪府大阪市604件、大阪府大阪市外8件、福岡県北九州市1件である。

特区民泊の認定を受けるためには以下の要件を満たす必要がある。

- ・ 施設の所在地が国家戦略特別区域内にあること。
- ・ 施設の滞在期間は2泊3日～9泊10日までの範囲内で自治体が定めた期間以上であること。
- ・ 一居室の床面積は25㎡以上(自治体の判断で変更可能)であること。
- ・ 施設使用方法に関する外国語案内、緊急時の外国語による情報提供、その他の外国人旅客の滞在に必要な役務を提供すること。
- ・ 滞在者名簿を備え付けること。
- ・ 施設周辺地域の住民に対し適切な説明が行われていること。
- ・ 施設の周辺地域の住民からの苦情及び問合せについて、適切かつ迅速に処理が行われること。

上記の他、衛生管理や消防設備などの要件を満たす必要がある(表4)が、認定要件を満た



せば、分譲マンションの一室でも運営が可能である。区分所有建物で管理規約に「禁止する」旨を明示した規定があるときは、特定認定の対象外となるが、管理組合として特区民泊を禁止する決議をしておらず標準管理規約のままの場合は、特定認定の対象となる。

## (2) 大田区における民泊の動向

大田区では、平成 27 年 10 月 20 日に区域計画を認定し、同年 12 月 7 日に関連条例を制定、平成 28 年 1 月 25 日に東京都都市再生分科会で関連規則やガイドラインを決定し、同年 1 月 29 日から事業者の受付を開始した。平成 29 年 9 月 29 日時点で申請 52 施設 222 室、認定 45 施設 215 居室で、事業者数は 33、うち個人は 11 人である。

大田区の特徴は、独自の規則・ガイドラインを策定し、認定に必要な要件を明示していることで、着実な認定手続きを遂行することにより、認定施設の質の担保を図っている。

住民向けの理解啓発では、住民目線で広報啓発活動を実施し、区設掲示板でのポスターの掲出やリーフレットの作成・配布などを行っている。

事業者への実施体制の指導では、ソフト面の指導として、苦情等への対応（窓口設置）、廃棄物の処理方法（事業系ごみとして処理）、火災等緊急時の通報先・初期対応を、ハード面の指導としては、ホテル・旅館並みの消防設備の設置を、また、周辺住民への周知・説明責任を事業者に課し、行政が関与することで住民の安全・安心面の不安を解消するよう努めている。

条例のポイントは「事業の用に供する施設を使用させる期間」「立入調査等」「近隣住民等へ事業計画の周知」の事業計画の周知規則の事業計画の周知」であり、規則では、「特定認定証の交付」「立入権の行使」「書面による事

業者予定者による近隣住民への周知」を定めている。さらにガイドラインでは、「認定前の近隣住民への周知」「滞在者の使用開始時、使用終了時における本人確認」「滞在者の滞在期間中の使用状況確認」「苦情等への対応」「廃棄物の処理方法」「火災等の緊急事態が発生した場合の対応方法」「施設を事業に使用するための権利を有すること」「消防法令で義務付けられている設備等が設置されていること」など円滑な事業を進める上で必要な審査基準や手続きを定めている。

平成 28 年の特区法施行令及び施行規則の改正に対応し、あわせて近隣住民周知等の制度をより確実に実行するための見直しや実務上の課題への対応も講じている。実務的な課題への対応としては、施設が主として民泊事業の用途に供される共同住宅で、認定を受けようとする居室の収容定員の合計が 50 名以上の場合に、施設内に管理者を常駐させる体制が望ましいことを追記している。

事前相談から申請までの手続きの流れもホームページにわかりやすく提示しており、生活衛生課がワンストップで申請を受け、関係部局の役割を明確にしつつ連携している（図 2）。

大田区の取組みには以下のようなユニークなものもある。

- ・ 地元経済団体等との連携（商店街多言語マップの配布や銭湯手ぶらマップの配布、ビジネスプランコンテストの開催など）
- ・ 病院・民間事業者・行政との 3 者連携協定により、民泊を活用した患者家族の滞在環境不足の解消
- ・ 既存ホテル・旅館と連携し、民泊業務の一部（鍵の受け渡しや対面による本人確認、ハウスルールの説明）を既存のホテル旅館に委託

### (3) 京都市における民泊の動向

京都市では、インバウンドをはじめとして年間 5,000 万人を超える観光客が訪れ宿泊需要が増大し宿泊施設の不足が生じていることから、良質な宿泊施設の拡充を目指して平成 24 年に条例を改正して京町家の一棟貸しを行えるような取り組みを実施してきた。一方で、民泊が急増し、これらの中には旅館業法等の許可を得ていないものが見受けられ、騒音やごみ処理など周辺住民の不快・不安感を抱かせる事例もある。京都市の簡易宿所の新規許可施設数は、平成 26 年度までは 2 ケタであるが、平成 27 年度は 246 件で前年度の 3 倍以上の件数であり、平成 28 年度はさらに前年度の 3 倍以上の件数で、平成 29 年度は 1 か月間の新規許可件数が平成 26 年度の 1 年間分の件数に相当する状況である。簡易宿所の総数は平成 29 年 6 月末で 2,260 件である(表 4)。一方、平成 29 年 6 月 8 日現在の Airbnb 登録件数をみると、京都市内の登録件数の総数は 4,994 件であり、許可件数の 2 倍以上の数字である。

そこで京都市では、京都府警とも連携し指導を進めるとともに、平成 27 年 12 月に「『民泊』対策プロジェクトチーム」を立ち上げ、さらに平成 28 年 4 月には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る。

平成 28 年 5 月には「京都市民泊施設実態調査」を実施し、民泊の課題を取りまとめている。この調査結果によると、民泊の主な課題として以下の 4 点があげられている。

- ・ 無許可営業の施設が多く、宿泊客と周辺住民の安心・安全の観点から問題がある。
- ・ 施設の周辺住民は、施設の情報が不明なことから、具体的なトラブルがなくとも不快感・不安感を抱くことが多い。

- ・ 管理者が不在のケースが多いため、宿泊者への適正な管理ができていないと推測される。
- ・ 所在地が特定できない宿泊施設が半数以上存在する。

調査結果後、京都市では、「民泊通報・相談窓口」の設置、「京都市旅館業施設における安心安全及び地域の生活環境との調和の確保に関する指導要綱」の策定、「民泊」対策に特化した専門チーム(18名)の設置、違法な「民泊」施設の適正化指導の強化に向けた民間委託による調査の開始、京都市内の分譲マンション管理組約 1,700 に民泊に関する管理規約の見直しを周知、「京都市にふさわしい民泊の在り方検討会議」の開催、民泊も課税対象とした宿泊税を創設するための条例案の議会での審議、条例制定や新法の施行に向けた体制強化など様々な取り組みを実施してきている。

京都市は、住宅宿泊事業法の施行に際し、京都市内の民泊の現状を踏まえて、条例、規則及びガイドラインを一体のものとして制定・運用することにより、京都市独自のルールを定めている。京都市独自の主なルールとは以下のとおりである。

- ・ 家主不在型の民泊については、住居専用地域における営業期間について、生活環境への影響の大きい 3 月下旬から翌年 1 月上旬までの間を営業をしてはならない期間とする。(営業期間が 1 月下旬から 3 月上旬に限定され、営業日数の上限は約 60 日となる。)
- ・ 京町家を活用する民泊については、京町家の保全・継承と安全確保を前提条件として、住居専用地域においても実施期間の制限を適用せず、通年で 180 日間まで営業ができるものとする。
- ・ 住宅宿泊事業を行う住宅として、無許可

営業を行っていないこと、新築物件ではないこと、賃貸営業を行っていないことを条件に課している。

- ・ 住宅宿泊事業者の条件として、家主居住型の事業者の場合は当該家屋等に3箇月以上継続して居住していることと、住宅宿泊事業者が海外に居住している又は外国法人である場合は、市の指導監督等に適切に対応できるように日本国内に営業の管理を行う代理人等を置くことを課している。
- ・ 地域との調和を図るための必要な措置として、近隣住民等への計画の事前公開、近隣住民等への緊急連絡先・苦情窓口の開示、地元自治会等への参加・協力を行うこと。
- ・ 適正な管理運営のために、面接等の実施（原則、対面による本人確認、人数確認及び迷惑行為防止に係る説明）と、緊急時や苦情又は問合せに対応するための体制（現地対応管理者が10分以内に駆けつけることができ場所に駐在させる「駆け付け要件」）、家主居住型を含め排出されるごみは事業系廃棄物として処理すること、宿泊客が迷わず届出住宅に到着することができるよう届出住宅の所在地や詳細な案内図等の施設情報をあらかじめ提供すること、共同住宅内における適正な運営ルールの遵守、を課している。
- ・ 安全・衛生の確保については、住宅宿泊事業法上必要とされる洗面設備や便所などの衛生設備、清掃や換気などの衛生管理等について、旅館業法における簡易宿所に準じた基準を満たすものとする、消防法令に適合していることを示すこと、細街路における遵守事項を徹底

すること、を課している。

#### D. 考察

平成30年6月から住宅宿泊事業法の施行を控え、本研究の調査時点では一般にどの自治体も国の動向を伺う状況であり、平成29年12月に国がガイドラインを出した後は、条例を制定して地域の生活環境との調和を優先する自治体と、条例は制定せず国のガイドラインに従う自治体に大きく分かれた。

このような中で、特区民泊を実施している大田区と、良質で地域の生活環境とも調和する宿泊施設の拡充を目指す一方で無許可民泊の増加に悩まされている京都市は、それぞれにいち早く民泊に対する独自ルールを策定し、対応をしている。

大田区で参考となるのは、ホテル・旅館と連携し、民泊業務の一部（鍵の受け渡しや対面による本人確認、ハウスルールの説明）を既存のホテル旅館に委託していることである。まだ試行段階で件数自体は少なく普及していないが、家主不在型でフロントが設置されていない施設では有効であると思われる。コンビニ最大手のセブンイレブンが6月の住宅宿泊事業法の施行に合わせてチェックインや鍵の受け渡しサービスを順次開始するほか、すでにローソンが一部店舗でベンチャー企業と共同で鍵の保管庫を店内に設置するなどしているが、大田区のように旅館業者が対面型でフロント業務を代行することの意義は大きいと考える。

一方、京都市で参考になるのは、関係部局が連携しプロジェクトチームを立ち上げて対応を行っていることである。大規模な実態調査による情報把握と、関連部局間の情報共有により、包括的な取組みが実施されている。

両市の上記の対策は衛生管理面にも一定の効果があると考えられる。しかし、京都市・大田区とも、衛生管理面については特に大きな課

題を感じていないようで、独自ルールには衛生管理措置について具体的な項目や手法は示されていない。むしろ、条例策定を行わないこととしている東京都が作成した住宅宿泊事業者向けの「住宅宿泊事業ハンドブック」が、衛生管理面では比較的具体的に記載されており、給気口の開口や換気扇の運転など、一般にもわかりやすい表記である。

#### E . 結論

民泊登録物件数が多く有数の観光都市である京都市と、特区民泊を実施している東京都大田区は、それぞれ独自ルールを設定し、積極的に民泊の管理指導を行うことで良質な民泊の拡充を支援している。大田区・京都市がともに重視しているのは、地域住民の生活環境の安心・安全である。

一方、衛生管理項目や手法についての取組みはあまり意識されていない。今後、感染症の発生等があった場合の対応などが気になるところである。国のガイドラインには、宿泊者の感染症対策や、住宅宿泊事業者に対する衛生管理等の講習会の受講、循環式浴槽や加湿器の維持管理なども記載されていることから、これらの項目の必要性の検証や具体化が課題である。

#### F . 研究発表

##### 1. 論文発表

なし

##### 2. 学会発表

なし

#### 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)市川拓也 .注目の”民泊”制度を巡る考察( 2 ) ,  
大和総研 DIR , 2016.

2) 佐伯優仁 , 小中諒 . 住宅宿泊事業法について . ARES 不動産証券化ジャーナル Vol.38 .  
94-100 . 2017 .

表1 民泊関連法の比較(1) 手続き・営業形態

	旅館業法	住宅宿泊事業法(民泊新法)		民泊条例
	簡易宿所営業	家主居住型	家主不在型	大阪市
行政への手続き者	事業者	事業者	事業者	事業者
行政への申告	許可	届出	届出	認定
営業日数上限	なし	180日	180日	なし
宿泊日数制限	なし	なし	なし	2泊3日以上 ※1
建物用途	ホテル・旅館	住宅、長屋、共同住宅 又は寄宿舎	住宅、長屋、共同住宅 又は寄宿舎	住宅、長屋、共同住宅
苦情受付者	事業者	家主(事業者)	住宅宿泊管理業者	事業者
フロント設置	原則なし ※2	なし	なし	なし
居室の床面積	3.3㎡以上 ※3	なし	なし	25㎡以上
行政の立入検査	あり	あり	あり	条例で制定
住居専用地域での営業	×	△(条例で禁止の自治体あり)	△(条例で禁止の自治体あり)	× ※4
自動火災報知機	要	△(住宅宿泊事業法の消防設備参照)	要	要
契約形態	宿泊契約	宿泊契約	宿泊契約	賃貸借契約
標識の掲示	要	要	要	要
目的	投資収益	文化交流	休眠地活用	投資収益
収益性	○	△	△	○

- 1 2016年9月9日の国家戦略特別区域諮問会議で決定。
- 2 条例でフロント設置を義務付けている自治体もある。
- 3 宿泊者の数が10人未満と申請された簡易宿所。
- 4 条例で特区民泊の用途地域制限をなくしている自治体もある。

資料：民泊の教科書「一目瞭然！『旅館業法』『住宅宿泊事業法(民泊新法)』『民泊条例』の比較一覧」<https://minpaku.yokozeki.net/minpaku-hourei-hikaku/> (2018/1/22 最終更新)

表2 都道府県及び保健所設置市（政令市、中核市等、特別区）の条例の制定状況  
（全150自治体の平成30年5月7日時点における状況）

1. 区域・期間制限を含む条例を制定している自治体（46自治体）
北海道、札幌市、仙台市、福島県、群馬県、千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、江東区、品川区、目黒区、大田区、世田谷区、渋谷区、中野区、杉並区、荒川区、板橋区、練馬区、足立区、長野県、新潟県、金沢市、神奈川県、横浜市、静岡県、名古屋市、三重県、滋賀県、倉敷市、奈良県、奈良市、大阪市、堺市、京都府、京都市、兵庫県、神戸市、西宮市、尼崎市、姫路市、明石市、沖縄県
2. 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自治体（4自治体）
豊島区、八王子市、岐阜県、和歌山県
3. 条例制定を行わないこととしている自治体（37自治体）
秋田県、宮城県、栃木県、茨城県、埼玉県、東京都、墨田区、北区、葛飾区、江戸川区、町田市、川崎市、相模原市、横須賀市、茅ヶ崎市、藤沢市、愛知県、新潟市、富山県、福井県、大阪府、枚方市、八尾市、鳥取県、鳥取市、岡山県、岡山市、広島県、広島市、山口県、徳島県、香川県、愛媛県、福岡県、熊本県、大分県、長崎県
4. 対応検討中の自治体（14自治体）
条例制定について検討中（保健所設置市については権限委譲済み） 青森県、岩手県、山形県、川口市、千葉県、石川県、山梨県、島根県、高知県、佐賀県、宮崎県、鹿児島県 権限委譲及び条例制定について検討中 那覇市 権限委譲について検討中 川越市
5. 権限委譲しない自治体（49自治体）
函館市、旭川市、小樽市、青森市、八戸市、盛岡市、秋田市、郡山市、いわき市、福島市、宇都宮市、前橋市、高崎市、さいたま市、越谷市、千葉市、船橋市、柏市、富山市、長野市、岐阜市、静岡市、浜松市、豊田市、豊橋市、岡崎市、四日市市、大津市、高槻市、東大阪市、豊中市、和歌山市、松江市、呉市、福山市、下関市、高松市、松山市、高知市、福岡市、北九州市、久留米市、大牟田市、長崎市、佐世保市、熊本市、大分市、宮崎市、鹿児島市

資料：観光庁 民泊制度ポータルサイトHPより引用

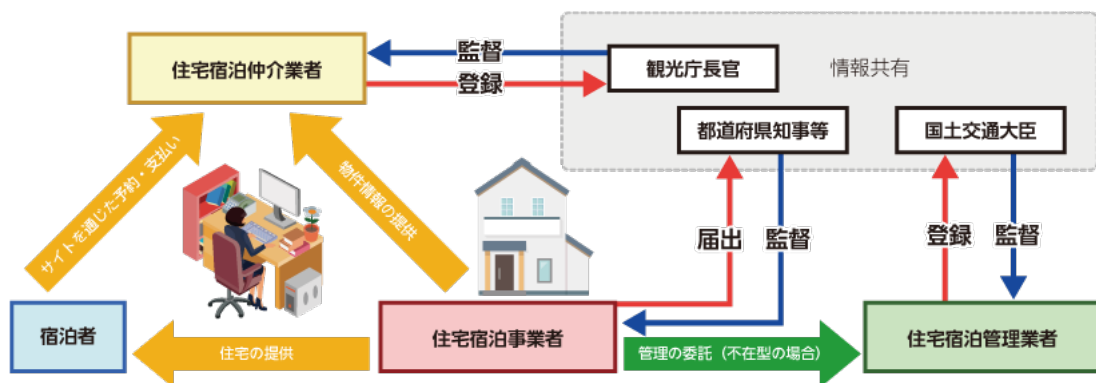


図1 住宅宿泊事業法の対象

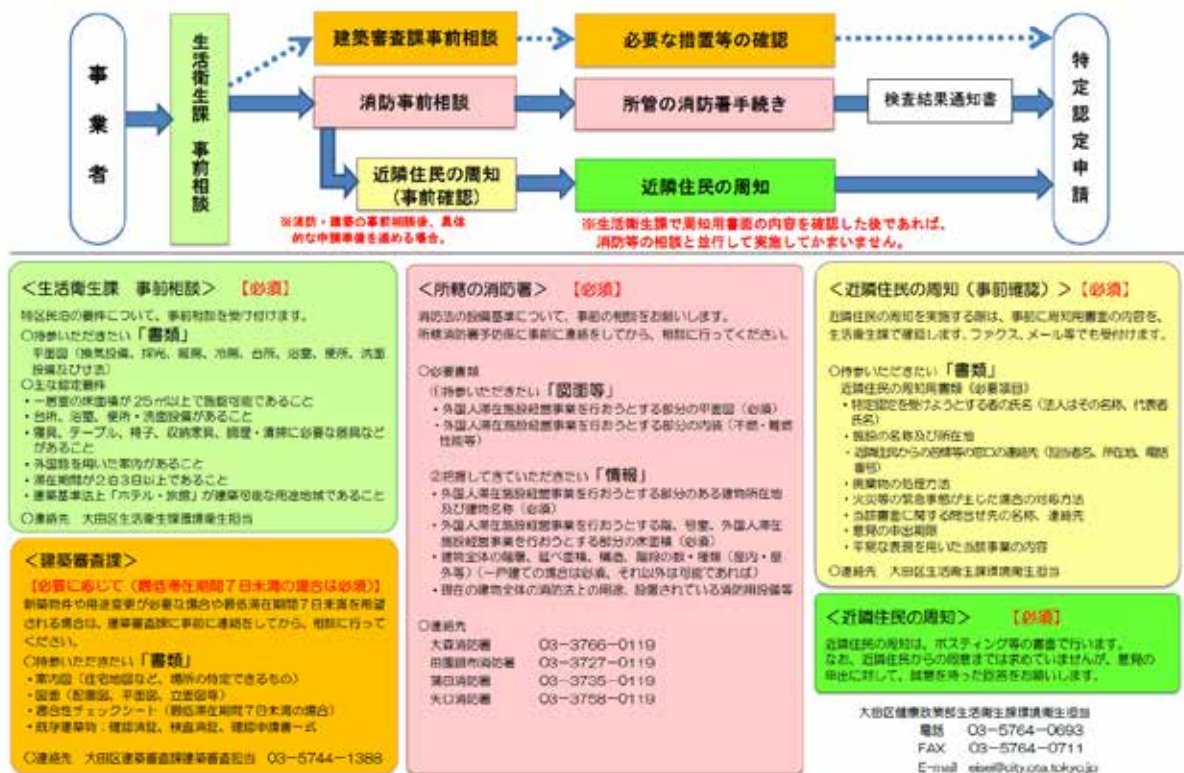
資料：観光庁 民泊制度ポータルサイトHPより引用

表3 民泊関連法の比較(2) 事業の適正な遂行のための措置

	特区民泊	住宅宿泊事業法	旅館業法簡易宿所営業
許認可など	認定	届出	許可
提供日数の制限	2泊3日以上の滞在が条件	年間営業日数180日以内 (条例で引き下げ可能)	なし
宿泊者名簿の作成・保存義務			
玄関帳場の設置義務	なし	宿泊者名簿の作成・保存ができれば物理的設置は求めない。	なし(条例による設置義務付けも可能)
最低床面積(3.3㎡/人)の確保(宿泊人数の制限)	一居室の床面積原則25㎡以上(自治体の判断で変更可能)		
上記以外の衛生措置	(換気、採光、証明、防湿、清潔などの措置)	(定期的な清掃等)	(換気、採光、証明、防湿、清潔などの措置)
非常用照明などの安全確保の措置義務	(建築基準法において措置)	(家主居住型で民泊部分の面積が小さい場合は緩和)	(建築基準法において措置)
消防設備の設置(消火器、誘導灯、連動型火災警報器)	(建築基準法において措置)	(家主居住型で民泊部分の面積が小さい場合は緩和)	(建築基準法において措置)
近隣住民とのトラブル防止措置	(近隣住民への適切な説明、苦情対応)	(宿泊者への説明義務、苦情解決の義務) (届出時にマンション管理規約、賃貸住宅の賃貸契約書の確認)	なし
不在時の管理業者への委託義務	なし		なし

資料：MINPAKU Biz. 「特区民泊とは？認定要件やメリット・デメリットを解説」  
<http://min-paku.biz/tokku> (2018/5/21 アクセス)

特区民泊申請前手続きについて（事前相談から特定認定申請まで）



**<生活衛生課 事前相談> 【必須】**

特区民泊の条件について、事前相談を受け付けます。

○持参いただきたい「書類」

- 平面図（換気設備、採光、視界、浴廁、台所、浴室、便所、洗面設備及び家具）
- 主な確認事項
  - ・一居室の床面積が25㎡以上で施設可能であること
  - ・台所、浴室、便所・洗面設備があること
  - ・電灯、テーブル、椅子、収納家具、調理・清掃に必要な器具などがあること
  - ・外国語を用いた案内があること
  - ・滞在期間が2泊3日以上であること
  - ・建築基準法上「ホテル・旅館」が建築可能な用途地域であること

○連絡先 大田区生活衛生課環境衛生担当

**<建築審査課>**

**【必須に応じて（滞在滞在期間7日未満の場合は必須）】**

新築物件や用途変更が必要な場合や経過滞在期間7日未満を希望される場合は、建築審査課に事前に連絡をしてから、相談に行ってください。

○持参いただきたい「書類」

- ・案内図（住宅地図など、場所の特定できるもの）
- ・図面（配管図、平面図、立面図等）
- ・適合性チェックシート（滞在滞在期間7日未満の場合は必須）
- ・既存建築物：確認済証、検査済証、建築申請書一式

○連絡先 大田区建築審査課建築審査担当 03-5744-1388

**<所轄の消防署> 【必須】**

消防法の設備基準について、事前の相談をお願いします。

所轄消防署の係に事前に連絡をしてから、相談に行ってください。

○必要書類

①持参いただきたい「図面等」

- ・外国人滞在施設経営事業を行うおとする部分の平面図（必須）
- ・外国人滞在施設経営事業を行うおとする部分の図説（平面・縦断・断面等）

②把握してきていただきたい「情報」

- ・外国人滞在施設経営事業を行うおとする部分のある建物所在地及び建物名称（必須）
- ・外国人滞在施設経営事業を行うおとする部分の床面積（必須）
- ・建物全体の階数、延べ面積、構造、階段の数・種類（屋内・屋外等）（一戸建ての場合は必須、それ以外は可能であれば）
- ・現在の建物全体の消防上の用途、設置されている消防用設備等

○連絡先

大森消防署	03-3766-0119
田園都市消防署	03-3727-0119
葉白消防署	03-3735-0119
矢口消防署	03-3758-0119

**<近隣住民の周知（事前確認）> 【必須】**

近隣住民の周知を実施する際は、事前に周知用書面の内容を、生活衛生課で確認し、ファクス、メール等でも発行できます。

○持参いただきたい「書類」

- 近隣住民の周知用書類（必要項目）
- ・特定認定を受けようとする者の氏名（法人はその名称、代表者氏名）
- ・施設の名義及び所在地
- ・近隣住民からの防音等の窓口の連絡先（自治会名、所在地、電話番号）
- ・建築物の処理方法
- ・火災等の緊急事態が生じた場合の移動方法
- ・当該書面に関する問合せ先の名前、連絡先
- ・意見の申出期間
- ・平定な表現を用いた当該事業の内容

○連絡先 大田区生活衛生課環境衛生担当

**<近隣住民の周知> 【必須】**

近隣住民の周知は、ホスティング等の書面で行います。なお、近隣住民からの防音までは求めていませんが、意見の申出に対して、誠意を持った対応をお願いします。

大田区健康政策部生活衛生課環境衛生担当

電話 03-5764-0693  
FAX 03-5764-0711  
E-mail ebei@city.atsugi.tokyo.jp

図2 大田区の特区民泊申請前手続きの流れ

資料：大田区HPから引用



表4 京都市のホテル・旅館・簡易宿所の許可施設数の推移

○ 許可施設数の推移（平成29年10月末現在 速報値）

年度	ホテル		旅館		簡易宿所				合計	
	施設数	新規許可	施設数	新規許可	施設数		新規許可		施設数	新規許可
					総数	京町家（再掲）	総数	京町家（再掲）		
24	145	8	402	2	360	6	39	6	907	49
25	153	12	387	2	391	14	48	8	931	62
26	162	17	380	10	460	40	79	25	1,002	106
27	163	7	369	2	696	145	246	106	1,228	255
28	182	20	368	5	1,493	370	813	231	2,043	838
29※	197	19	367	1	1,961	474	499	111	2,525	519
29.4	185	4	367	0	1,555	388	62	18	2,107	66
29.5	185	0	367	0	1,626	410	75	23	2,178	75
29.6	187	3	367	0	1,706	425	82	16	2,260	85
29.7	189	2	367	0	1,766	441	69	16	2,322	71
29.8	193	4	367	0	1,849	455	88	15	2,409	92
29.9	196	5	367	0	1,916	463	72	11	2,479	77
29.10	197	1	367	1	1,961	474	51	12	2,525	53

※ 10月末現在

資料：京都市 HP 旅館業法に基づく許可施設一覧（平成29年10月末現在）

（参考）許可施設数の推移（平成29年10月末現在）

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

海外における民泊の課題と対策に関する研究

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、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。本稿では主としてパリの民泊状況を報告する。

パリではAirbnb等のプラットフォームが入る以前から短期貸しの制度があり、観光用家具付貸家が「家主不在型」、貸部屋民宿が「家主滞在型」の民泊に相当すると考えられる。このほかに季節貸しの制度もある。観光用家具付貸家は、主たる住居を貸し出す場合は120日以下しか貸すことができないが届出は不要である。主たる住居でない場合は通常は届け出を必要としている。貸部屋民宿の場合は要件として毎日の清掃や衛生・安全面の管理が課せられている。

民泊の課題は、主として賃貸住宅市場への影響や市街地での人口減少、住民税や宿泊税の徴収などである。これに対する対策として、2017年12月から登録制度が導入されており、未登録物件については民泊仲介サイトに削除勧告をしたり罰金を科しているが、現時点では未登録物件が8～9割を占めている状況である。違法民泊には監査を強化することで対応しており、約5%が違法物件として摘発されている。共同住宅における民泊については、所有権が強いパリでは禁止することが不可能であり、対応は今後の課題である。

フランスの住宅は、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、「適正な住宅」が定義されている。しかし、短期貸し住宅にはこれらの義務や基準は適用されていない。

治安や衛生に対する関心や価値観が日本とは異なっているため、トコジラミなどの問題は生じているが、衛生管理は所有者等個人の管理の範疇と捉えられており、現在のところは大きな問題とはなっていない。

## 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。

## B．研究方法

海外都市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、海外都市の関係機関・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に対して参考となる資料や事例を整理する。

対象とした海外都市は、フランス・パリとイギリス・ロンドンとした。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) パリにおける民泊の状況

フランス・パリでは、以下の組織を訪問し情報を収集した。

- ・ Groupement National des Indépendants de l'Hôtellerie Restauration (ホテル・カフェ・レストランなどの事業者団体)
- ・ Agence Départementale d'Information sur le Logement de Paris (パリ県住宅情報機関)
- ・ 自治体国際化協会パリ事務所
- ・ Parisian Home (不動産会社)
- ・ パリ市庁舎 パリ市助役(住宅と緊急宿泊所担当)の技術・政治顧問

フランスにおける宿泊施設は、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、観光用家具付貸家、貸部屋民宿があり、このうち、観光用家具付貸家と貸部屋民宿が、いわゆる民泊に相当する(表1)。施設数は一般的なホテルやアパートメントハウスよりも多いが、ベッド数では宿泊施設全体に占める割合は6%弱である。

観光用家具付貸家は、住宅又はアパートなど(家具付き)をそのまま提供するもので、家具、寝具、ガスレンジまたは電気調理器具、冷蔵庫、調理用具を備えていることが条件である(表2)。行政手続きは3パターンに分かれる。その住宅が貸主にとって主たる住宅(貸主または配偶者が8か月以上住む住宅)の場合は2014年から届け出が不要になった。主たる住居でない場合は通常は当該住居があるコミュニティに届出が必要であり、違反した場合は罰金が科される。2016年に「デジタル共和国のための2016年10月7日法」が制定されてからは、主たる住居か否かに関わらず、全ての観光用家具付住宅は登録番号の取得を義務づけることが可能になった。このため、パリなど電子登録を採用している自治体はオンラインによる届

出を必要としている。パリは2017年から登録を開始し、違反の場合は最大450ユーロの罰金を科している。登録番号はAirbnbなどのプラットフォーム上に掲載する必要があり、未登録物件の場合は、パリ市から民泊仲介サイトに削除勧告ができる。しかし、8~9割の物件で登録番号が付いていない。また登録物件に関する質の検査はなく、誰でもどのような物件でも可能である。

貸部屋民宿は家主が居住している住宅又はアパートの1室(家具付き)を客室として提供するものである(表3)。客室の最低面積や天井高が決められており、各部屋からシャワー室・トイレに行けること、衛生・安全面の管理を行うこと、部屋やバス・トイレ委の清掃を毎日行うこと、収容人員は最大5部屋15名までとすること、ベッドリネンと朝食を提供すること、が条件である。行政手続きとしては所在するコミュンに届出を必要とし、違反の場合は罰金が科せられる。なお、部屋の広さや天井高はもともと住宅の基準として定められているものである。

フランス全体での届出数は、2017年時点で観光用家具付貸家が約92,100件、貸部屋民宿が約26,700件である。2014年に法制度が改正され、主たる住宅の場合は届け出が不要となったことが届出数に反映している。

フランスでもインターネットを介した民泊ビジネスは活発であり、2012年にパリ支店を設置したAirbnbの2017年の利用状況は表5のとおりである。物件の提供者数は前年比67%増の30万人、物件数は40万件で、前年度から70%増となっている。

フランスにおける民泊の課題には、以下のような事項が指摘されている。一つは、観光用家具付貸家の増加に伴い、賃貸住宅が減少したり、平均家賃が上昇し、市街地の人口が減少してい

る。2つ目に、需給バランスが崩れることで市街地における家賃上昇や住居としての賃貸契約の拒否が発生している。3つ目に、届出をせずに行われている民泊ビジネスや賃貸人の許可を得ていない転貸借がある。4つ目に、宿泊税の徴収がきちんに行われていない。5つ目に、宿泊税の金額設定や安全基準など、ホテルと民泊の規制の違いがある。ホテルや15名を超えて収容する観光用家具付貸家は、公衆受入れ施設と位置付けられ、構造、避難設備、消火設備等にかかる安全記述書を建築許可申請時に提出する必要がある。

フランスで不動産を賃貸する場合、リゾートや観光地の物件は季節貸しができる。季節貸しと観光貸市の違いは、季節貸しの場合、入居人は居を定めず原則として休暇のために居住することと、同じ入居者に最大90日貸すことができる、という2点である。大都市の場合、商業賃貸は3年、6年、9年契約、住宅契約は6年契約で3年ごとの更新になっているが、観光用家具付賃貸貸家は1年契約で毎年更新となっている。Airbnbで貸す場合は1泊から貸せるので収益は高くなる。フランスでは大都市の家賃は国のガイドラインで管理されているが、1か月の家賃はAirbnb貸しの20に分に相当する。Airbnbのような短期貸しのせいで、普通の賃貸物件が減少しており、パリでは20~25%の賃貸物件が民泊物件に転用されたと推定されている。賃貸物件の40%が民泊になっていると推定されるサンルイ島やマレ地区では公立学校のクラス閉鎖という現象も起こっている。

また、Airbnb貸しの場合、アパートの入り口コードが不特定多数の人に知られてしまうため、コードがセキュリティの意味をなさなくなる。鍵を渡すために合いカギをつくられるという懸念もある。

短期貸しが与える損害として、騒音やごみ捨てなどアパートのルールを守らないという問題もある。フランスでは所有権法に準拠して所有者の権利は厳しく保護されているため、共同住宅の住戸を Airbnb に貸せないように禁止することは不可能であり、別の所有者の住宅の使用について異議を申し立てることはできない。現在は短期貸しを禁止する場合、すべての共同所有者が全員一致する必要がある。

なお、フランスの住宅は、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、「適正な住宅 logement décent」が定義され、Agence Départementale d'Information sur le Logement de Paris (パリ県住宅情報機関)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、短期貸し住宅には「適正な住宅」の基準は適用されていない。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、通常の賃貸契約の場合、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ので所有者の問題になる。所有者が加入している住宅保険が入居人もカバーするのかを保険会社に確かめておく必要がある。

フランスにおいても違法な民泊(届出をしない民泊や賃貸人の許可を得ていない転貸借)は相当数ある。パリでは毎年 400 ~ 500 件のアパートが監査されており、2014 年には 20 人の代表者が違反を摘発され罰金を支払っている。2016 年、2017 年の違法民泊の摘発件数は表 7 のとおりである。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 10 人で 2017 年に 25 人だったのをさらに 10 人増員する予定である。パリ市が問題にしているのは主

たる住居を貸す場合の 120 日遵守ではなく、複数のセカンドハウスを所有して Airbnb 貸しをするケースである。この場合は市町村に住宅ではなく商業施設として用途変更を申告する必要があるが、住宅市場から住宅が減少することになるため、用途変更する場合は抹消される住宅と同じ面積の住宅を補償してもらう必要がある。

2018 年 2 月には、パリの小審裁判所で、貸主に許可なく転貸借しているインターネット上の違法物件について、Airbnb が放置しているのは違法であるとの判断がなされ、Airbnb に 8,000 ユーロの支払いが命じられている。なお、これまでの裁判では転貸借を行ったものだけに有罪判決が出ていたが、貸主の許可がない転貸借について、民泊仲介業者にも責任があるとの判決が出たのはこれが初めてである。

観光用家具付貸家の住居税については、2015 年にパリ市が率先して政府に働きかけ、主たる住居でないものについての税率を従来 5%から 20%まで引き上げることを可能にし、2016 年にはさらに 60%までの引き上げを可能にした。2017 年にパリ議会は住居税の 60%までの引き上げを可決。以後、10 ほどのコミューンが追随している。2020 年以降に向けて住居税が廃止されるため、パリを中心に税制改革を政府に求める動きがある。

税金については、宿泊税の徴収に関する問題も指摘されている。これまでオンラインプラットフォームの利用者からの徴収が円滑にできていなかったが、ホテル業界からの強い要望があり、2015 年 10 月からパリは Airbnb と協定を結んで Airbnb に代理納付をしてもらう対応を取っている。代理徴収は他の都市やコミューンにも拡大している。2019 年には民泊仲介業者が宿泊税の徴収と納付を代行する新制度を導入する予定である。

## (2) ロンドンにおける民泊の状況

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。

- ・ University College London
- ・ London School of Economics and Political Science

なお、以下の組織については、訪問予定日時に大雪警報が発令されたことや、訪問先担当者の都合により、訪問調査を実施することができなかった。このうち、Institute for Public Policy Research の担当者については代わりに電話によるインタビューを実施した。

- ・ ロンドン市庁舎 Research and Support Officer
- ・ Institute for Public Policy Research
- ・ Housing & Health Consultant, JBHRC

ロンドンでは、民泊サービスの普及に対し、2015年の規制緩和法で、宿泊日数が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、税制の変更により長期貸しよりも短期貸しの方が有利になるなどで、Airbnbの物件数は前年比で60%増加している。

このため、ロンドンでもパリと同様に民泊が住宅市場を圧迫しており、また衛生・騒音・防犯などに対応できていないなど問題が発生している。現在、労働党議員が登録制の法律案を提案中であり、この動向が注目される。

ロンドンの民泊状況については、今年度は調査資料が不足しているため、次年度の報告書で詳細を報告する。

## D. 考察

パリではAirbnb等のプラットフォームが入

る以前から短期貸しの制度があり、観光用家具付貸家が「家主不在型」、貸部屋民宿が「家主滞在型」の民泊に相当すると考えられる。このほかに季節貸しの制度もある。観光用家具付貸家は、主たる住居を貸し出す場合は120日以下しか貸すことができないが届出は不要である。貸部屋民宿の場合は要件として毎日の清掃や衛生・安全面の管理が課せられている。日本では「家主不在型」の民泊の衛生管理が特に問われているが、パリの観光用家具付貸家には特に衛生管理の条件はない。民泊の課題は、主として賃貸住宅市場への影響や市街地での人口減少、住民税や宿泊税の徴収などと認識されている。治安や衛生に対する関心や価値観が日本とは異なっているため、トコジラミなどの問題は生じているが、衛生管理は所有者等個人の管理の範疇と捉えられており、現在のところは大きな課題とはなっていない。

民泊への対策として、2017年12月から登録制度が導入されており、未登録物件については民泊仲介サイトに削除勧告をしたり罰金を科しているが、現時点では未登録物件が8~9割を占めている状況である。今後どのように登録を増やしていくのか、動向に注目したい。

違法民泊については監査を強化することで対応しており、約5%が違法物件として摘発されている。共同住宅における民泊については、所有権が強いパリでは禁止することが不可能であり、対応は今後の課題である。

フランスの住宅は、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、「適正な住宅」が定義されている。短期貸し住宅にはこれらの義務や基準は適用されていないが、そもそもの住宅の性能が評価されていることにより、短期貸し市場でも一定

程度の基準の住宅が流通すると考えられる。日本にはフランスのような「適正な住宅」の評価・格付けはないが、同様のシステムを民泊の登録住宅の要件として設定することは検討の余地があると思われる。

#### E . 結論

パリの民泊制度について、関係機関・団体を訪問し最新情報を得た。

日本とは、短期貸し制度や賃貸契約などの制度の相違や、衛生観念や治安への関心・価値観などの国民性が異なることから、衛生管理に対する取組みはほとんど見られなかったが、そもそもその住宅について「適正な住宅」が定義され評価・格付けされていることは、民泊として提供される住宅の質や衛生管理に少なからぬ影響があると考えられる。

#### F . 研究発表

##### 1. 論文発表

なし

##### 2. 学会発表

なし

#### 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) 杉浦宏紀．フランス・パリにおける民泊事情．自治体国際化フォーラム．Vol.331. 6-8．2017.5．
- 2) 高桑愛美．ロンドンにおける民泊をめぐる規制緩和と課題．自治体国際化フォーラム．Vol.331. 4-6．2017.5．

表1 フランスにおける宿泊施設の概要

宿泊施設に基づく分類（観光法典（「Code du tourisme」）による）

分類	内容	施設数 (千件)	ベッド数	
			台数(千件)	割合
①Hôtels de tourisme	一般的なホテル	18.2	1297.7	22.5
②Résidences de tourisme	アパートメントホテル	2.2	676.2	11.7
Campings	キャンプ場	8.4	2742.6	47.5
Villages de vacances et maisons fami	休暇村	0.9	245.6	4.3
Auberges de jeunesse	ユースホステル	0.2	28.9	0.5
⑥Meublés de tourisme	観光用家具付貸家	92.1	439.2	4.8
⑦Chambres d'hôtes	貸部屋民宿	26.7	53.3	0.9

出典：Direction Generale des Enterprises 『Memento du tourisme2017』  
(2017年1月1日時点)

資料：自治体国際化協会パリ事務所「フランスにおける民泊について」平成30年2月



表2 「観光用家具付貸家」の概要

定義	住宅またはアパートなど（家具付き）をそのまま提供 （根拠法 D324-1 du Code du tourisme）
行政手続	<p>主たる住居である場合（貸主又は配偶者が8ヶ月以上住む住宅＝年間120日以下しか貸さない） 届出不要</p> <p>主たる住居でない場合 通常の場合 当該住居があるコミューンへの届出 違反した場合は最大450ユーロの罰金 以下のコミューンでは、の届出ではなく、コミューンの事前許可が必要</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・オールド・セーヌ県、セーヌ・サン・ドニ県、ヴァル・ド・マルヌ県内のコミューン （いずれもイル・ド・フランス州内に所在する県）</li> <li>・人口20万人以上のコミューン</li> <li>・préfetの決定か、EPCIの議決により事前許可が定められているコミューン</li> </ul> <p>違反した場合は最大50,000ユーロの罰金 +1000ユーロ（日数・m<sup>2</sup>）の科料</p> <p>パリなど、電子登録を採用している自治体（後述）</p> <p>主たる住居であってもなくても、オンラインによる届出が必要（ - の手続きも必要） （根拠法 L324-1-1 du Code du tourisme）</p>
条件	家具、寝具、ガスレンジまたは電気調理器具、冷蔵庫、調理器具を備えている。
動物について	貸主は、全ての動物の持ち込みについて禁止することができる。 （通常の賃貸借契約では、危険な犬のみ禁止が可能）
その他	・お酒の取扱いは免許のある人のみ可
税の取扱い	<ul style="list-style-type: none"> <li>・貸主の負担 所得税、住居税、公共放送負担税など</li> <li>・借主の負担 宿泊税（宿泊税導入自治体の場合）</li> </ul>
転賃借について	通常の賃貸借契約を結んでいる物件の借主がさらにその物件を転賃借する場合には、物件の貸主の書面による同意が必要。

資料：自治体国際化協会パリ事務所「フランスにおける民泊について」平成30年2月

表3 「貸部屋民宿」の概要

定義	家主が居住している住宅またはアパートの1室（家具付き）を客室として提供。 （根拠法 L342-3 du Code du tourisme）
行政手続	所在するコミューンへの届出 違反した場合は最大450ユーロの罰金 （根拠法 L324-4 du Code du tourisme）
条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 宿泊客用の各客室の最低の面積等 面積：バス・トイレを除いて9m<sup>2</sup></li> <li>高さ：天井まで2.2m</li> <li>・ 各居室からシャワー室、トイレに自由にアクセスできること</li> <li>・ 衛生、安全面の管理を行なうこと</li> <li>・ 部屋、バス・トイレの清掃を毎日行うこと （追加料金はなしで）</li> <li>・ 収容人数は、最大5部屋、15名まで</li> <li>・ ベッドリネン一式及び朝食を提供すること</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 提供する部屋数の追加など、届出していた内容に変更があった場合は再度届出が必要</li> <li>・ お酒の取扱いは免許のある人のみ可</li> </ul>
税の取扱い	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 貸主の負担 所得税、住居税、公共放送負担税など</li> <li>・ 借主の負担 宿泊税（宿泊税導入自治体の場合）、付加価値税（TVA）</li> </ul>

資料：自治体国際化協会パリ事務所「フランスにおける民泊について」平成30年2月

表4 フランスにおける民泊を提供する施設数の推移

	Meublés de tourism	Chambres d'hôtes
2011	162,600	37,400
2012	161,800	36,800
2013	161,000	35,900
2014	100,000	34,700
2015	82,400	31,700
2016	97,200	28,900
2017	92,100	26,700

Direction Generale des Entreprises  
『Memento du tourisme』（各年分）から作成

資料：自治体国際化協会パリ事務所「フランスにおける民泊について」平成30年2月

表5 フランスにおける Airbnb の利用状況

・ Airbnbを利用したフランス本土の宿泊者数	2015年	470万人
	2016年	830万人
・ Airbnbが取り扱うフランスの物件数	2017年当初	40万件
	(1年前から70%増)	
・ 物件の提供者数	2017年当初	30万人
	(67%増 うち7万件はパリ、1万1千件はリヨン)	
・ フランス経済にもたらすインパクト(恩恵)	2016年	65億ユーロ
雇用の創出	2016年	3万600人
	(飲食店やレジャー施設など)	

(米Airbnbの調査などによる)

資料：自治体国際化協会パリ事務所「フランスにおける民泊について」平成30年2月

表6 パリ市内の違法民泊摘発件数

Année	Logements	Propriétaires	Amendes(euros)
2016	19	18	200 000
2017	76	59	1 319 500

source:Mairie de Paris

資料：自治体国際化協会パリ事務所「フランスにおける民泊について」平成30年2月

研究成果の刊行に関する一覧表

書籍

著者氏名	論文タイトル名	書籍全体の編集者名	書 籍 名	出版社名	出版地	出版年	ページ
なし							

雑誌

発表者氏名	論文タイトル名	発表誌名	巻号	ページ	出版年
なし					