

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30年度 総括・分担研究報告書

研究代表者 阪東 美智子

令和元（2019）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 阪東美智子	1
II. 分担研究報告	
1-1. 住宅宿泊事業法施行前後の民泊・特区民泊の全体状況 松村嘉久、大崎元	13
1-2. 大阪市における住宅宿泊事業法施行後の違法民泊・新法民泊・特区民泊の動向 松村嘉久	45
2-1. 民泊および簡易宿所の室内衛生環境の実態 山田裕巳、橋本知幸、阪東美智子	55
2-2. 民泊および一般住宅の室内衛生環境の実態 本間義規	71
3. 民泊の衛生管理等に関する事業者意識 堀田祐三子、阪東美智子	81
4. 民泊の衛生管理に関する宿泊者の関心・意識・評価 松村嘉久、杉浦正彦、阪東美智子	93
5. 自治体における民泊に対する取組み 阪東美智子、大崎元、向山晴子、杉浦正彦	111
6. 諸外国における民泊の衛生管理等 阪東美智子、川田菜穂子	123
III. 研究成果の刊行に関する一覧表	131

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

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。

今年度は住宅宿泊事業法施行後の動向をモニタリングしながら、昨年度に引き続き民泊施設の実測調査を行い、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。また、外国人宿泊者に対し民泊に対する意識についてインタビュー調査を実施した。

民泊は住宅宿泊事業法施行を境に仲介サイト登録数が大きく減少したが、届出民泊件数の2.5倍程度に上り無届営業の継続が懸念される。昨年度の調査により判別した違法民泊を追跡踏査した結果からは、新法民泊や特区民泊に移行したものとともに、どちらにも属さず開店休業か廃業状態にあるものも多く発見された。

室内衛生環境の実測調査では、清掃不足など衛生管理が不十分な建物において浮遊真菌や付着真菌、ダニアレルゲンなどのリスクが高まる可能性があることが示唆された。

民泊の衛生管理等に関する事業者・管理者の意識調査からは、小規模な民泊では清掃専門業者の利用は少ないこと、衛生管理に対する危機意識は経営や火災・犯罪などの危機管理と比較して高くないこと、日々の管理が適切に実施されているかのチェック体制は十分ではないこと、などが明らかになった。

宿泊客に対する調査からは、宿泊施設の内実を判断しづらい状況にあること、オーナーとの接触のない民泊が多いこと、他方で日本の民泊の清潔さに対する意識が非常に高いことがわかった。

自治体で民泊条例を制定しているのは都道府県で19、市で39であり、民泊の担当部局は殆どが衛生部局だが、約25%は観光部局が関わっていた。積極的な取組を展開している自治体でも、衛生管理について特別な取組みはほとんど行われていないが、感染症対策部局では宿泊施設向けの啓発リーフレットを作成し配布する動きが見られた。

海外の事例では、パリ・ロンドンの両都市とも、住宅供給の不足や家賃の高騰が社会的な問題になっており、民泊の拡大がそれらに大きく影響することが懸念されていた。民泊に関する特別な安全・衛生基準等は設定していないが、住宅一般に関して評価や監査が実施されていた。

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

#### 研究分担者

堀田祐三子・和歌山大学 観光学部 教授

松村嘉久・阪南大学 国際観光学部 教授

本間義規・宮城学院女子大学 生活科学部 教授

山田裕巳・長崎総合科学大学 工学部 教授

#### 研究協力者

大崎元・一級建築士事務所建築工房匠屋 取締役

川田菜穂子・大分大学 教育学部 准教授

小林秀樹・千葉大学 工学部教授

杉浦正彦・大阪府簡易宿所生活衛生同業組合 事務局長

橋本知幸・日本環境衛生センター 環境生物・住環境部 次長

松本珠実・大阪市阿倍野区役所 保健福祉課 保健副主幹兼担当係長

向山晴子・中野区保健所 所長

報告書『『民泊サービス』の制度設計のあり方について』を踏まえ、平成29年6月に「住宅宿泊事業法」が公布、平成30年6月15日から施行された。平成29年12月には住宅宿泊事業法施行要領（ガイドライン）も作成された。

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

本研究は、現行の旅館業における衛生等管理要領を参考に、民泊に活用される住宅の衛生管理等の具体的手法を考案する点に特色・独創性がある。初年度は簡易宿所や特区民泊の衛生管理について事業者に対するアンケート調査により実態を把握した。また、住宅宿泊事業法施行前の民泊について実測調査を行った。さらに、民泊対策におけ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。今年度は住宅宿泊事業法施行後の動向をモニタリングしながら、1年目に引き続き民泊の衛生管理の実態把握を行い、その成果を踏まえて民泊の衛生管理項目や具体的手法を考案する。

## 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

## B. 研究方法

平成30年度の研究計画・方法は以下のとおりである。以下の成果を踏まえ、民泊における環境衛生管理項目や具体的手法を考案する。また、研究成果の公表や発信を行う。

(1)住宅宿泊事業法制定前後の民泊サービスの動向

1-1.住宅宿泊事業法施行前後の民泊・特区

## 民泊の全体状況

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

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

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

大阪府が定期的に公表している特区民泊の最新リストおよび過去公表された特区民泊リストの 6 時点を入手して分析を行う。

次に、昨年度の調査対象地域の違法民泊の建物の物件ベースのデータを、最新状況と照合し比較分析する。

### (2) 民泊施設・簡易宿所の室内衛生環境の実態

#### 2-1. 民泊および簡易宿所の室内衛生環境の実態

急増する民泊の衛生管理状態の影響を見るために、民泊施設を新法民泊と特区民泊に分け、登録が確認されていない未登録民泊を含めて、三種類の民泊を対象とし実態を把握する。加えて、管理程度の影響を見るために簡易宿所を追加して調査を実施する。昨年度と同様に、作成した居住環境測定キットを運用して、室内居住環境（CO<sub>2</sub>濃度・温湿度・アレルゲン濃度等）を測定する。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する。昨年

度は主に冬季に調査を実施したので、今年度は秋季に調査を行い、季節による室内環境の違いについても分析を行う。

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

### 2-2. 民泊および一般住宅の室内衛生環境の実態

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

### (3) 民泊の衛生管理等に関する事業者・管理者の意識

民泊事業者の衛生管理の実態と意識を明らかにするため、まず、昨年度実施したアンケート調査結果を用い、総定員規模およびフロントの有無別にその特徴を分析する。次に、事業者に対してインタビュー調査を行い、衛生管理についてより詳細な実態把握を行う。

### (4) 民泊の衛生管理に関する宿泊者の関心・意識・評価

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

### (5) 自治体における取組み状況

保健所設置自治体のホームページ等から条

例等の制定状況と特徴を抽出する。次に、主要都市を対象に、担当者にインタビュー調査を行い、民泊施設に関する情報を収集する。調査対象は、東京都新宿区、北海道、大阪市を選定する。また、感染症対策としての取組みについて、東京都の感染症対策部局から情報を収集する。

(6) 諸外国における民泊の衛生管理等の状況

日本に先んじて民泊サービスが普及・定着している海外都市における民泊の課題や対策を把握し、日本への適用・応用を検討することを目的とする。対象とした海外都市は、平成 29 年度と同様にフランス・パリとイギリス・ロンドンである。いずれの都市もオリンピック開催(予定)地であり、かつ観光都市であり、ホテル需要の増加への対応が必要であること、民泊登録物件数が他都市と比べて非常に多いことを特徴とする。

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

方法としては、文献・資料を収集・整理するほか、関係機関・団体、有識者等を訪問し、インタビュー調査を実施して情報を収集する。収集した情報から、日本における民泊の衛生管理等に対して参考となる資料や事例を整理する。

(倫理面への配慮)

本研究は、民泊サービスに活用されている住宅や、旅館業法に基づく簡易宿所などの建築物の衛生管理について研究を行うものであり、主たる調査対象は建築物で、個人を対象とした調査や実験ではない。しかし、民泊の管理・運営

者に対する質問紙調査など、人を対象とする調査方法が含まれることから、本研究の全体については、国立保健医療科学院研究倫理審査委員会の承認(NIPH-IBRA#12172)を得たほか、民泊の管理・運営者に対する質問紙調査については和歌山大学の、民泊の室内環境の実測調査については宮城学院女子大学と長崎総合科学大学の、それぞれ研究倫理審査委員会に申請した。

## C. 研究結果

(1) 住宅宿泊事業法制定前後の民泊サービスの動向

1-1. 住宅宿泊事業法施行前後の民泊・特区民泊の全体状況

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

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

三つ目に、都市間比較では、立地特性、建物特性がかなり異なった。特に、東京 23 区の民泊、大阪市の特区民泊、京都市の民泊の利用建物は低層建物が半数以上を占めること、東京と大阪では低層小規模民泊の集中と木造住宅密集地域が重なっていること、都心高層マンションエリアには高層建物での民泊利用が集中していることなどが明らかになった。

1-2. 大阪市における住宅宿泊事業法施行後

## の違法民泊・新法民泊・特区民泊の動向

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

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

### (2) 民泊施設・簡易宿所の室内衛生環境の実態

#### 2-1. 民泊および簡易宿所の室内衛生環境の実態

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

#### 2-2. 民泊および一般住宅の室内衛生環境の実態

換気回数は 0.09～0.46 回/h、全体平均で

0.25 回/h 程度であった。室内 CO<sub>2</sub>濃度は平均値で 4,000ppm、最大値で 10,000ppm 超であった。

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

集合住宅は、特にカーペットでダニアレルゲン量レベルが高かった。

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

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

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

### (3) 民泊の衛生管理等に関する事業者・管理者の意識

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

他方、インタビュー調査結果から明らかとなった課題として、①衛生管理に対する危機意識は、経営や火災・犯罪などの危機管理と比較して高くないこと、②問題発生時の対応がネットの情報や経験者の体験を参照して行われていること、③許可取得後施設は設備要件で衛生管理基準がクリアできれば、その後の衛生管理対策は意識されにくくなること、④日々の管理が

適切に実施されているかのチェック体制は十分ではないこと、という知見を得た。

#### (4) 民泊の衛生管理に関する宿泊者の関心・意識・評価

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

#### (5) 自治体における取組み状況

民泊条例を制定しているのは、権限移譲されている保健所設置自治体（都道府県 47、市区 56）のうち、都道府県で 19、市で 39 であった。各地の条例は区域と期間指定以外、国が示す条例案やガイドラインに沿ったものであった。民泊の担当部局は殆どが衛生部局だが、約 25%は観光部局が関わっていた。

主要自治体の取組みについては、新宿区では検討会議を立ち上げ、リーフレットやルールブックを作成し、宿泊者や事業者に対する情報提供や啓発を積極的に実施していた。北海道は観光部局が窓口で、民泊を観光の重要な資源としてとらえ、施設運営者との「顔をつなぐ」訪問で検査確認も行い、施設の質の確保と関係性の構築を行っていた。大阪市は違法民泊指導実働部隊を組織し大きな効果を上げていた。しかし、いずれの自治体も衛生管理について特別な取組みは行われていなかった。一方、東京都の感染症対策課では、外国人向けの医療機関受診ガイドブックや宿泊施設向けリーフレットを作成し配布していた。

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

フランス・イギリスともに、新しい形態の民泊に関しては、特別な安全・衛生基準等を設定していなかった。しかし住宅一般に関しては、ELAN 法等において、家主の責任や義務が明確にされており、「適切な住宅」についての具体的な明記があった。イギリスでは住宅の健康・安全に関する格付けシステムが存在しており、リスク・アセスメントに基づいて評価や監査が実施されていた。

感染症や寄生虫の発生は、現在のところ民泊では大きな問題になっていないが、パリでは観光案内所にトコジラミに関するリーフレットを置くなどして、旅行者にも注意喚起を行っていた。

## D. 考察

### (1) 住宅宿泊事業法制定前後の民泊サービスの動向

#### 1-1. 住宅宿泊事業法施行前後の民泊・特区民泊の全体状況

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

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

さらに、都市ごとに立地特性、建物特性がかなり異なることが見出された。特に、東京 23 区の民泊、大阪市の特区民泊、京都市の民泊では低層建物が半数以上を占めること、東京、大阪では低層小規模民泊の集中と低層木造住宅密集地域がかなり重なっていること、都心高層マンションエリアには高層建物での民泊利用が集中していることなどが分かったが、これらの特性は、都市ごとの都市圏域に見られる集中度、集積度、民泊に用いられている建物条件などによる違いが反映されていると思われる。こうした地域特性、建物特性などから想定される衛生環境、衛生管理の課題も含めて、衛生管理手法に反映していくことが有効と考える。

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

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

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

いずれにしても、旅館業法上の免許を有する宿泊施設の収容力と、新法民泊・特区民泊の収容力の、今後の増加を見込むならば、夜間人口では海外や国内からの旅行者の方が定住人口よりも多くなる可能性が高い。災害時の緊急避難や安全確保を鑑みれば、そのような状況を踏まえて、対策を立案しなければならない。

かつての違法民泊を追跡した結果からは、新法や特区民泊に移行したものとともに、どちらにも属さず開店休業か廃業状態にあるものも多い。特区民泊の居室面積 25 m<sup>2</sup>以上要件、新法民泊の 180 日間制約といった制限に規定されているためと思われるが、独自の集客チャンネルをもつネットワークに頼ったビジネスモデルの存在が、違法民泊の存続を可能にしている面も指摘される。

#### (2) 民泊施設・簡易宿所の室内衛生環境の実態

##### 2-1. 民泊および簡易宿所の室内衛生環境の実態

それぞれの汚染物質を真菌、アレルゲン・虫体として比較した場合、清掃が不足している印象がある民泊未登録物件および簡易宿所の事例では、浮遊真菌と床面の付着真菌に共通して課題があり、床を含めた清掃性や住居の通風換気性に影響を受ける可能性がある。また床面と布団のアレルゲンに関しては、清掃状態や畳で構成されるタイプにリスクが存在することから、通風換気性能に懸念がある建物については、適正な環境制御が求められる。虫体が多い事例では衛生状態も清潔な印象ではなく、布団のダニアレルゲンも観測していた。清掃が行き届い

ており、また管理者の清掃意識が高い場合は衛生上の大きな課題は見られなかった。このことから、衛生管理が十分ではない事例の建物において、リスクが高まる可能性があることが示唆された。特に民泊未登録建物においては、その傾向は顕著になると思われた。

一方で、ホテルは管理が十分になされていることから、管理状態により、室内環境が大きく異なることが分かった。丁寧な管理が行われた場合には、年数を経た木造住宅においても、清潔な状態が保たれていた一方で、サッシ下部のガスケットに汚れが付着しているような、見た目上の管理が行われている施設では問題が確認されたことから、適切な清掃方式の確立と標準化が必要であることが分かった。

## 2-2. 民泊および一般住宅の室内衛生環境の実態

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

### （3）民泊の衛生管理等に関する事業者・管理者の意識

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

他方、インタビュー調査からは、①衛生管理

に対する危機意識は、事業経営や火災・犯罪などの危機管理と比較して高くはない、②問題発生時の対応がネットの情報や経験者の体験を参照して行われている、③許可取得後施設・設備要件で衛生管理基準がクリアできれば、その後の衛生管理対策は（清掃など目に見えて対応が求められる部分以外）意識されにくくなる、④日々の管理が適切に実施されているかという点についてのチェック体制は、内部・外部いずれも十分確立されていない、という課題があり、これらの課題状況を踏まえると、予防という観点から情報発信や啓発等が不十分であり、かつその周知方法についても検討の余地がある。

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

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

（4）民泊の衛生管理に関する宿泊者の関心・意識・評価

利用者側から見れば、現在の民泊は、インバウンド客は当然ながら、日本人ですら宿泊施設の内実を判断しづらい状況にある。質の悪い民泊が競争原理のなかで自然淘汰されれば質は高まっていくが、低質のまま存続し続ける可能性も大きい。

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

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

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

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

#### (5) 自治体における取組み状況

条例の制定は地方によって異なり、民泊件数の多い自治体では、都道府県レベルでの制定割合は小さく、市区レベルで高い。また、ほとんどの自治体は衛生部局が民泊を担当しているが、約 25%は観光部局単独か観光部局と衛生部局の両方が担当している。このことから、条例制定の有無や担当部局の違いを踏まえ、民泊のあり方を検討する必要がある。

現時点では、民泊に対し積極的な取組みを見せている自治体でも、衛生管理項目や手法につ

いてはあまり意識されていない。一方、感染症対策部局では、感染症予防や訪日外国人への医療対応などの面から取組みが行われており、東京都では宿泊施設向けの取組みも始まっている。他の自治体でも民泊担当部局と感染症対策部局との連携を進めていくことが望まれる。

#### (6) 諸外国における民泊の衛生管理等の状況

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

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

#### (7) 民泊の衛生管理等項目

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

住宅宿泊事業法施行要領(ガイドライン)<sup>1)</sup>には、清掃については「届出住宅の設備や備品

等については清潔に保ち、ダニやカビ等が発生しないよう除湿を心がけ、定期的に清掃、換気等を行うこととする。」との記載しかなく、具体的な清掃方法や清掃頻度が不明である。

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

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

これらの資料を参考に、民泊の清掃について具体的な指針を示すことが望まれる。

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

## E. 結論

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

- ・ 民泊は住宅宿泊事業法施行後、届出民泊件数は増加しているが、無届営業の継続も多く、海外サイトの利用などにより潜在化しているものも多い。また、届出・認定・許可後の民泊の営業状況の把握が不十分で

ある。

- ・ 室内衛生環境の実測調査からは、清掃不足など衛生管理が不十分な建物において浮遊真菌や付着真菌、ダニアレルゲンなどのリスクが高まる可能性があることが示唆された。
- ・ 民泊の衛生管理等に関する事業者・管理者の意識調査からは、小規模な民泊では清掃専門業者の利用は少ないこと、衛生管理に対する危機意識は経営や火災・犯罪などの危機管理と比較して高くないこと、日々の管理が適切に実施されているかのチェック体制は十分ではないこと、などが明らかになった。
- ・ 宿泊客に対する調査からは、宿泊施設の内実を判断しづらい状況にあること、オーナーとの接触のない民泊が多いこと、他方で日本の民泊の清潔さに対する意識が非常に高いことがわかった。
- ・ 自治体で民泊条例を制定しているのは都道府県で 19、市で 39 であり、民泊の担当部局は殆どが衛生部局だが、約 25%は観光部局が関わっていた。積極的な取組みを展開している自治体でも、衛生管理について特別な取組みはほとんど行われていないが、感染症対策部局では宿泊施設向けの啓発リーフレットを作成し配布する動きが見られた。
- ・ 海外の事例では、パリ・ロンドンの両都市とも、住宅供給の不足や家賃の高騰が社会的な問題になっており、民泊の拡大がそれらに大きく影響することが懸念されていた。民泊に関する特別な安全・衛生基準等は設定していないが、住宅一般に関して評価や監査が実施されている。

## F. 健康危険情報

特記事項なし

## G. 研究発表

### 1. 論文発表

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

### 2. 学会発表

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

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

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

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

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

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

向山晴子. 保健所における住宅宿泊事業法の取組と課題 特別区の実践例をもとに. 第62回生活と環境全国大会; 2018.10.19; 福島. 同抄録集. p. 88.

山田裕巳, 本間義規, 阪東美智子, 民泊施設の衛生状態に関する調査, 第42回人間-生活環境系シンポジウム報告集, 平成30年12月, pp.145-148, 2018.12

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

## H. 知的財産権の出願・登録状況

なし

### 【参考文献】

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

2) 東京都. 「健康・快適居住環境の指針」 17分野と37指針について.

[http://www.fukushihoken.metro.tokyo.jp/smph/kankyo/kankyo\\_eisei/jukankyo/indoor/kenko/kenkai\\_bunyatosisin.html](http://www.fukushihoken.metro.tokyo.jp/smph/kankyo/kankyo_eisei/jukankyo/indoor/kenko/kenkai_bunyatosisin.html)

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

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



厚生労働科学研究費補助金（健康安全・危機管理対策総合研究事業）  
分担研究報告書

住宅宿泊事業法施行前後の民泊・特区民泊の全体状況

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

研究要旨

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

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

その結果、まず、法施行前後の動向は、法施行の少し前から掲載数・収容数に大きな減少が現れ、施行後には微増に転じた。その度合いは地域ごとに異なるが、A 社の掲載数は平成 31 年初頭の届出民泊件数の 2.5 倍程度に上っており、無届営業の継続が懸念される。

次に、地域分布と各月ごとの伸び率をみた。地域分布は、地域ごとに大きく異なるが、沖縄県以外は都道府県の政令指定都市に件数が集中している。届出民泊や特区民泊と A 社掲載数が大きく異なる都市もある。届出民泊の件数は都市ごとに伸び率の変化に違いが見られる。特に、大阪市と京都市は変動が激しい。

三つ目に、都市間比較では、立地特性、建物特性がかなり異なる、特に、東京 23 区、大阪市特区、京都市の民泊利用建物は低層建物が半数以上を占めること、東京と大阪では低層小規模民泊の集中と木造住宅密集地域が重なっていること、都心高層マンションエリアには高層建物での民泊利用が集まっていることなどが明らかになった。

こうした地域特性、建物特性などから想定される衛生環境、衛生管理の課題も含めて衛生管理手法に反映していくことが有効と考える。

## A. 研究目的

民泊・特区民泊の動向を把握するには、住宅宿泊事業法（以下、民泊新法）施行後に届出あるいは特区で認定された民泊についての公的データにもとづいた「公的認可」民泊と、民間市場に多数点在する認可内、認可待ちあるいは認可外の民泊の動向を把握し、個々の検討と相互の比較検討をすることで全体動向を探る必要がある。

ここでは、公表されている公的データと、同じく公開入手できる民間大手民泊紹介業者のデータを用いて公開された民泊の立地特性、建物特性を把握する。そのため、非公開で都市内に潜在化した民泊の状況までは把握できない。

民泊の立地特性、建物特性から公衆衛生に関わる民泊の課題を想定し範疇化することで、民泊サービスにおける衛生管理等に関する課題の枠組みを仮定する。

## B. 研究方法

A社は民間の民泊紹介事業世界最大手であり、日本でも大きく展開している。本研究では民泊新法施行前からA社のデータについて収集してきた。そこで入手したクローリングデータを分析し、民泊新法施行前後の民間市場での民泊の動向を概観する。入手したデータは平成29年12月27日から平成31年2月1日時点のものまでを用いる。クローリングデータは、AirLABO（運営：株式会社3rdGene）による販売データ（A社からのクローリングデータ）を購入したものであり、掲載情報（抽出可能な情報）としては表1のように多項目にわたるが、本研究では民泊がどのような都市空間に偏在し、どのような課題を生み出す可能性があるかを検討するため、掲載情報「緯度・経度」から所在地を確定して用いている。

表1 A社クローリングデータ掲載情報

物件ID	緯度
物件名	経度
物件URL	宿泊料金(日)
物件タイプ	収容人数
部屋タイプ	アメニティ
ベッドタイプ	テレビ
風呂数	ケーブルテレビ
寝室数	インターネット
ベッド数	ワイヤレスインターネット
チェックイン時間	エアコン
チェックアウト時間	車いすOK
最低宿泊数	プール
物件レビュー数	キッチン
物件レビュースコア	敷地内無料駐車場
キャンセルポリシー	喫煙可
清掃料金	ペット可
保証金	ドアマン
追加人数料金	ジム
月間割引率	朝食
月間料金	ビル内にエレベーター
週間割引率	バスタブ
週間料金	室内暖炉・囲炉裏
週末料金	ワイヤレスインターホン
ホスト名	暖房
ホスト登録日	ファミリー子ども連れOK
ホストURL	イベントに最適
ホストレビュー数	洗濯機
スーパーホスト有無	乾燥機
日本語対応有無	煙感知器
英語対応有無	一酸化炭素探知器
スペイン語対応有無	救急箱
中国語対応有無	防災カード
韓国語対応有無	消火器
フランス語対応有無	必需品
イタリア語対応有無	シャンプー
タイ語対応有無	寝室のドアに鍵あり
ドイツ語対応有無	24時間チェックインOK
オランダ語対応有無	ハンガー
予約率_1ヶ月前	ヘアドライヤー
予約率_2ヶ月前	アイロン
予約率_3ヶ月前	ノートPCワークスペース

次に、民泊新法施行時（平成30年6月15日）と施行後の動向について、国交省が公表している全国の各保健所設置自治体（都道府県および設置都市）での新法民泊の経月データを集

計して公的認可民泊の動向を把握するとともに、A社データと比較することで、公的に把握されている民泊との相違について考察する。国交省データは平成30年6月15日から平成31年1月11日時点のものまでを用いる。

加えて、特徴的な都市を抽出し、各保健所設置自治体がホームページ上で公表している新法民泊・特区民泊一覧データからその地域分布と民泊が入居する建物状況などを特定し、都市ごとの特徴と都市間比較を試みる。抽出した都市は国交省データで件数の多い5都市で、東京23区、大阪市、札幌市、京都市、福岡市。

## C. 研究結果

### 1. 民泊新法施行前後の民間市場での動向

#### 1-1. 新法施行前後の民間掲載民泊数の動向

A社の掲載数（紹介リスト数）を全国的に見ると、新法施行（平成30年6月15日）のおよそ半月から10日前頃から施行を見越しての大きな減少とその後の継続的な微増という特徴が表れている。（図2）この傾向は民泊件数の多い主要島のどこでも見られるものだが、東京都と大阪府は減少が大きく、京都府と沖縄県では減少幅が小さい。（図3）主要都市掲載数推移を見ても大都市圏での大きな減少と観光地県との違いが想定される。

平成31年2月1日時点で1,000件を超える都道府県を掲載数で見ると、対平成30年3月27日で大都市型の東京都、大阪市、福岡県は3割から6割以上の減少を示しているが、観光地型の京都府、北海道、沖縄県では1.5割以下の減少しかみられない。新法直後からの増減率はどこも150%程度を示し、北海道では200%に近づいている。大都市型では新法による変動がより激しく数的変化に表れており、掲載リストから外れた民泊が大都市内に潜在化した可能性も示唆される。

#### 1-2. 新法施行時での民間掲載民泊の変化

平成30年6月15日の新法施行時にはすでに掲載数が安定しているA社だが、新法施行前後での質的变化を「収容人数」で比較する。

期日ごとでの比較を見ると、僅かではあるが6月15日前後から平成30年末前後へと平均収容人数が下がってきている。この傾向は多くの都道府県で見られる。この期間は件数で微増が続いており、新しく紹介リストに加わってきた物件がそれまでに比べて小規模のものになってきたと思われる。（図1）

新法施行直前の平成30年6月7日と平成31年2月1日現在を比較すると、件数の多い東京都、大阪府、京都市、福岡県では収容人数にいくぶんかの減少がみられるが、観光需要の高い北海道、沖縄県ではわずかだが増えている。

まだ今後には様々な変動が予想され、一概には言えないが、大都市型や大都市に隣接する観光地型の都道府県では、民間民泊に小規模化の傾向が垣間見える。独立した観光地型の北海道や沖縄県ではわずかに大型化の傾向があるともいえるが、個別データからは都市部よりも白馬や軽井沢に多く集まる長野県、富士河口湖や富士吉田市に多い山梨県では小規模化しており、明確な傾向は言えない。（表2）

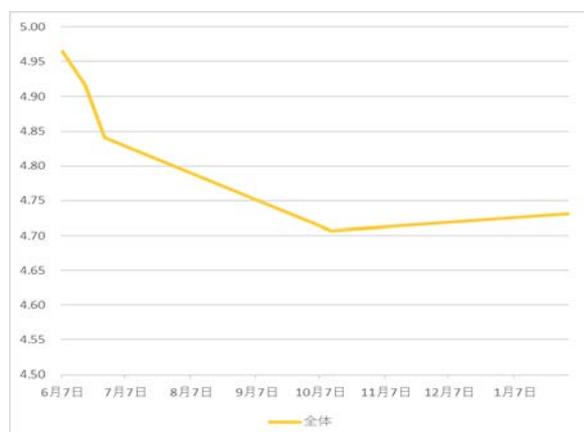


図1 A社掲載全体の平均収容人数の推移

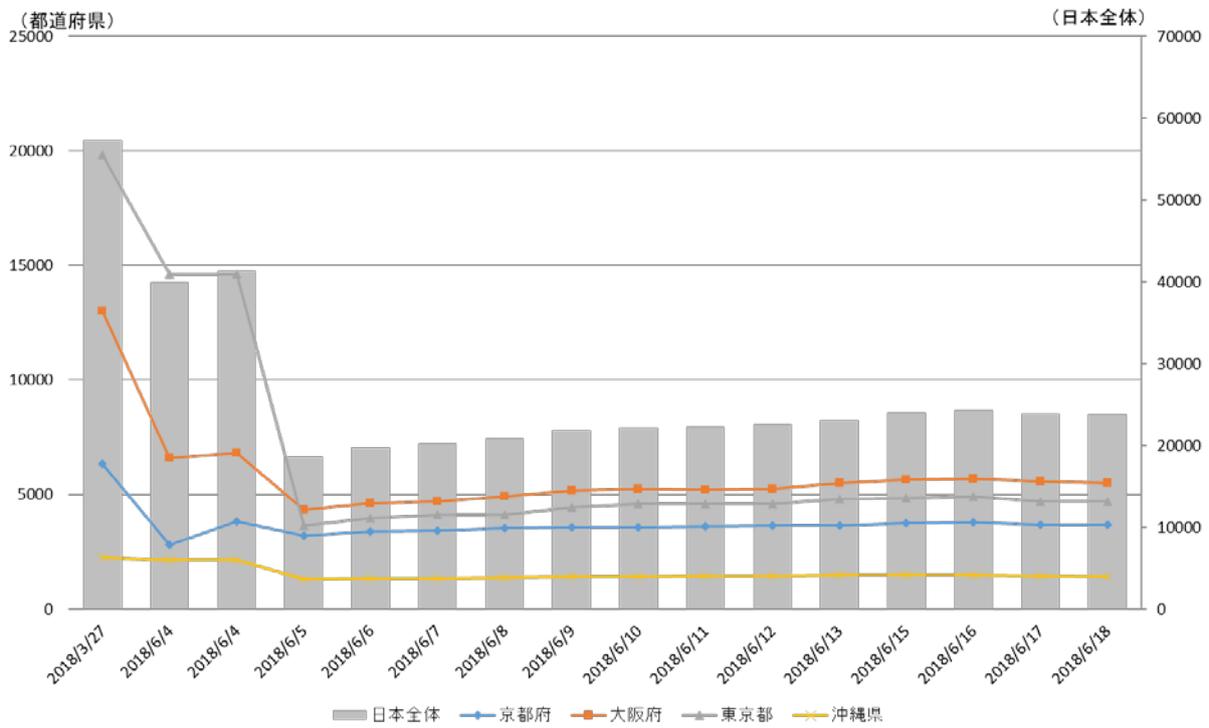


図2 A社掲載数推移

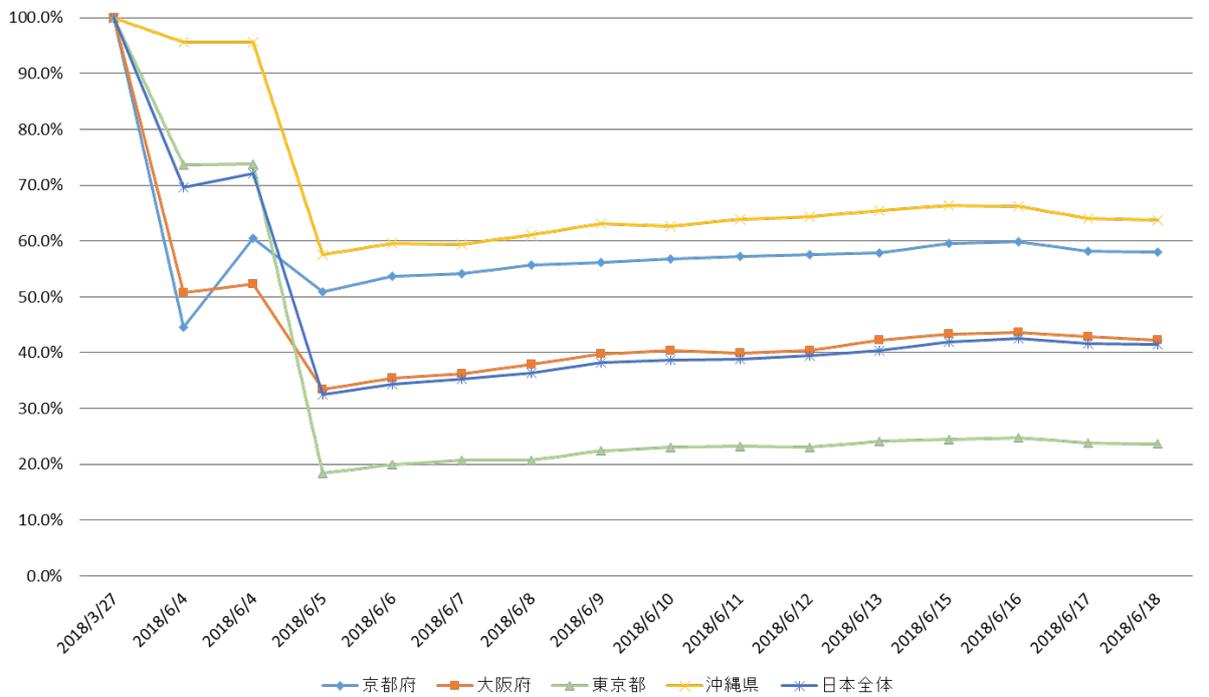


図3 A社残存率推移

表2 A社掲載主要都道府県での平均収容人数の推移

	2018年				(人)	2019年(人)
	6月7日	6月18日	6月27日	10月12日		2月1日
都道府県						
東京都	4.36	4.38	4.12	4.13		4.20
大阪府	5.53	5.23	5.28	5.13		5.24
京都府	4.49	4.48	4.38	4.08		4.06
北海道	5.33	5.70	5.67	5.59		5.37
沖縄県	5.88	6.18	6.01	6.08		5.94
福岡県	4.65	4.69	4.53	4.51		4.43
神奈川県	4.78	4.84	4.77	4.69		4.54
長野県	5.58	5.42	5.37	5.17		5.30
千葉県	5.51	5.22	5.12	5.28		5.56
愛知県	4.66	4.85	4.52	4.68		4.90
広島県	4.62	4.85	4.21	4.43		4.73
山梨県	5.23	5.46	5.34	5.03		5.17
静岡県	6.13	5.64	5.67	4.98		5.12
兵庫県	4.78	4.30	4.42	4.17		3.87
奈良県	3.36	3.30	3.22	2.68		2.78
全体	4.96	4.91	4.84	4.71		4.73

2. 新法民泊の新法施行後の動向

(平成30年6月から平成31年2月まで)

2-1. 調査の対象

公的機関が把握した新法民泊の状況を整理する。データは、「minpaku 民泊制度ポータルサイト」(下記 URL) から、「各自治体ごとの住宅宿泊事業の届出の提出・受理の状況」にある新法民泊「住宅宿泊事業法に基づく届出住宅」を集計した。ただし、特区民泊「国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業認定施設」は含まない。参考として、大阪市「特区民泊」は、平成30年11月30日現在、1,678件(大阪市HPより)である。

<http://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/municipality.html>

2-2. 新法民泊の都道府県別現状と A 社掲載数との比較

地域によって届出許可の民泊の件数は大きく異なる。このうち、沖縄県以外は都道府県の政令指定都市に件数が集中する傾向が強い。

(表3、図4、表4)

表3 都道府県(保健所設置市含む) 受理済件数(平成31年1月11日時点)(ただし特区民泊は除く)

2019年1月11日時点 集計分 受理済件数 (特区民泊は不算入)	保健所設置 都道府県 (保健所設置市除く)		保健所設置市 保健所設置市/県 庁所在地 の他都市		計	県庁所在地名
	北海道	367	1492			
青森県	18				18	
岩手県	30				30	
宮城県	40	25			65	仙台市
秋田県	6				6	
山形県	11				11	
福島県	33				33	
茨城県	49				49	
栃木県	79				79	
群馬県	50				50	
埼玉県	122		7		129	
千葉県	270				270	
東京都	150	4287	34		4471	23区
神奈川県	116	94	105		315	横浜市
新潟県	66	7			73	新潟市
富山県	40	0			40	
石川県	11				25	金沢市
福井県	7				7	
山梨県	87				87	
長野県	45				45	
岐阜県	94				94	
静岡県	123				123	
愛知県	53	234			287	名古屋市
三重県	55				55	
滋賀県	48				48	
京都府	31	367			398	京都市
大阪府	104	1556	30		1690	大阪市
兵庫県	8	39	4		51	神戸市
奈良県	75	26			101	奈良市
和歌山県	47				47	
鳥取県	7	5			12	鳥取市
島根県	21				21	
岡山県	22	10	7		39	岡山市
広島県	42	112			154	広島市
山口県	19				19	
徳島県	27				27	
香川県	31				31	
愛媛県	35				35	
高知県	12	10			22	
福岡県	659				659	
佐賀県	15				15	
長崎県	35				35	
熊本県	31				31	
大分県	22				22	
宮崎県	30				30	
鹿児島県	44				44	
沖縄県	649	124			773	那覇市
計	3936	4302	187		12525	

表4 届出民泊受理済件数の上位都道府県

受理済件数	上位都道府県			
1000以上	北海道	東京都	大阪府	
500以上	福岡県	沖縄県		
200以上	千葉県	神奈川県	愛知県	京都府
注:	東京都、大阪府とも特区民泊件数を含まない			



図4 都道府県（保健所設置市含む）受理済件数（平成31年1月11日時点）（ただし特区民泊は除く）

新法民泊の立地特性を見るため、民間市場での民泊立地と比較検討する。具体的には、住宅宿泊事業法に基づく届出及び登録の状況一覧都道府県（保健所設置市含む）受理済件数（平成31年1月11日時点）に特区民泊のデータを加算したものを、同時期のA社掲載数（平成31年2月1日時点）を同軸で集計したもの（図5）と比較した。

表5 届出・特区民泊とA社掲載民泊との比較

	数値入手年月日	保健所設置市区計	都道府県(保健所設置市除く)計	合計
届出民泊数	2019年1月11日	7975	3936	11911
特区民泊数	HP一覧より	94	東京都大田区(2018年12月27日)	
		1678	大阪府大阪市(2018年11月30日)	
		14	その他(2018年9月、10月)	
届出+特区民泊数合計		9761	3936	13697
Airbnb掲載数	2019年2月1日	24090	11791	35881
Airbnb/届出+特区民泊(比率)		2.47	3.00	2.62
届出民泊数:		住宅宿泊事業法に基づく届出及び登録の状況一覧		
Airbnb掲載数:		立地位置確定不明=213件除く		

住宅宿泊事業法に基づく届出及び登録に特区民泊の自治体HP上での数値を加えたものの全体をA社掲載数の合計（立地位置確定不明を除く）と比較すると、総体として、A社は平成30年6月に大きく減少したとはいっても、届出+特区民泊に比べて2.6倍以上の件数を有する。ただし、以下に見るように届出+特区民泊は大きく増加傾向途上であり、A社が新法以降は微増程度で安定していることから、単純な比較ができる段階にはない。

特徴的には、政令指定都市など大きな都市部が含まれる保健所設置都市との比較率に比べて、それ以外の都道府県部分での比較率が高い点にある。A社のデータを概観すると、いわゆる観光地の中で文化観光地、自然観光地の中にある民泊案件が目立って掲載されている。沖縄以外にはほとんどが保健所設置都市のような都市部に集まる新法民泊+特区民泊との違いが見えている。

観光地内に点在する場合、物件の実態把握にも都市部とは異なる方法が求められる。

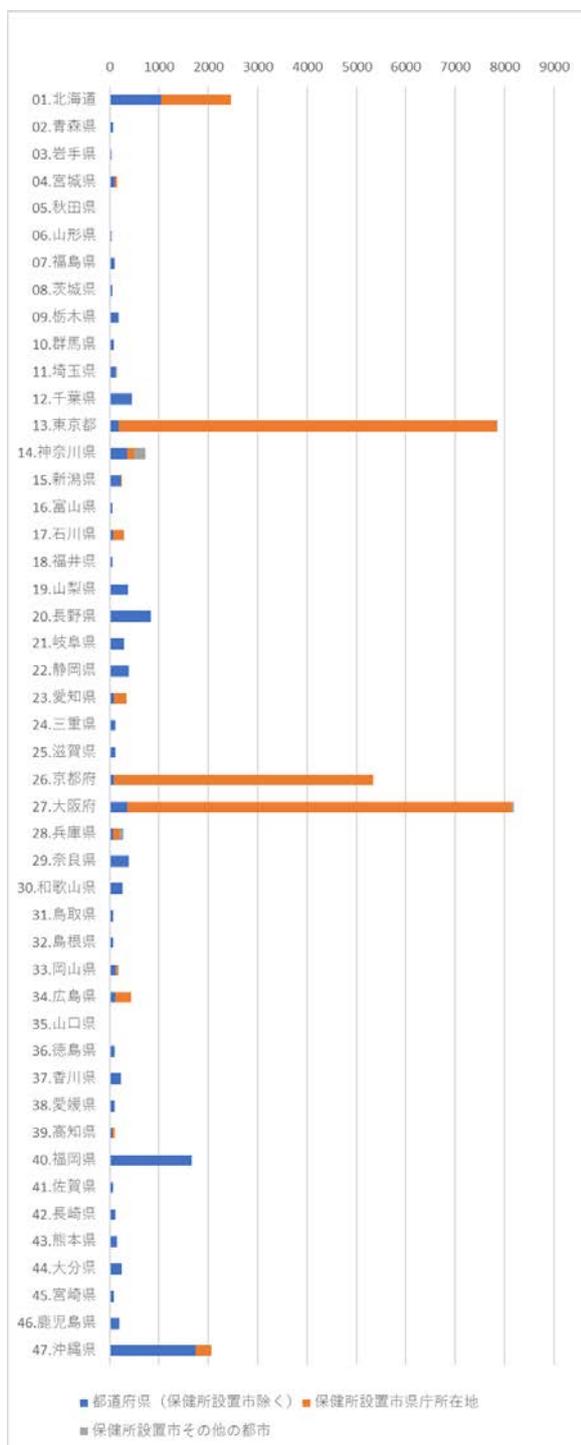


図5 都道府県別 A 社掲載数（平成 31 年 2 月 1 日時点）

都道府県別（保健所設置都市を分離して）に

みると、A 社から見ていくつの特徴が見出せる。上記の都道府県（保健所設置市含む）受理済件数（平成 31 年 1 月 11 日時点集計分）と下記の A 社掲載数（平成 31 年 2 月 1 日時点）を比較すると、都道府県別での傾向はどちらもほぼ同じで、保健所設置自治体の県内での傾向も同様といえる。幾分か異なる点を挙げると、大阪府（特に大阪市）が東京都（特区民泊を含めても）以上に多いこと、京都府が突出して多いこと、北海道（特に札幌市）が少ないことなどがあげられる。観光地を抱える長野県などもやや多い。

### 2-3. 新法民泊数の経時（各月）変化

届出許可状況の推移をみるため、平成 30 年 6 月 15 日から平成 31 年 1 月 11 日までの新法施行後約半年間の届出受理状況を集計する。届出件数は月ごとに大幅に増えているため、平成 30 年 6 月 15 日時点件数を母数として、各月の前月からの増加件数分を母数で割った数値を増加指数とした。（増加指数＝1 は前月からの増加数が平成 30 年 6 月 15 日の届出許可数と同じということになる）以下に、保健所設置市を含む都道府県全体（図 6）と保健所設置市合計（図 7）について、その増加指数の変化を見る。

都道府県（保健所設置市含む）全体では、新法施行後 2 か月間は指数 0.8 以上が続き、倍々で増えていった。その後、徐々に増加件数が鈍化し、平成 30 年末にかけて一度上昇はしたが、平成 31 年にかけて増加件数が落ちてきている。それに対して、その中から保健所設置市合計を抜き出してみると、高い増加指数を維持している。都市部への集積が加速しているといえる。ただし、平成 31 年に入るとその増加指数もやや減速しており、今後の傾向はまだ不確定で読み取れない。（表 6）

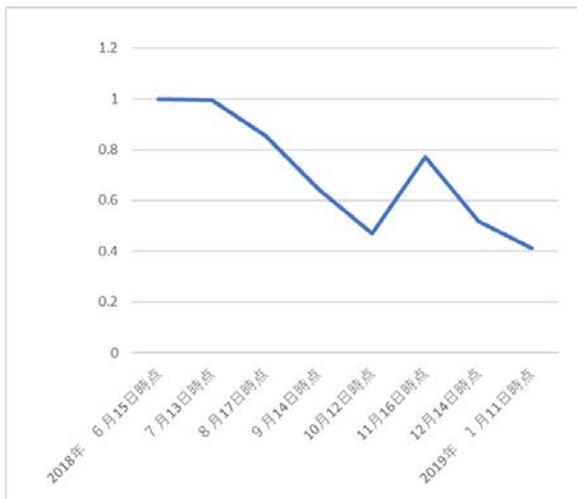


図 6 新法民泊の都道府県（保健所設置市含）における各月の前月からの増加分についての増加指数

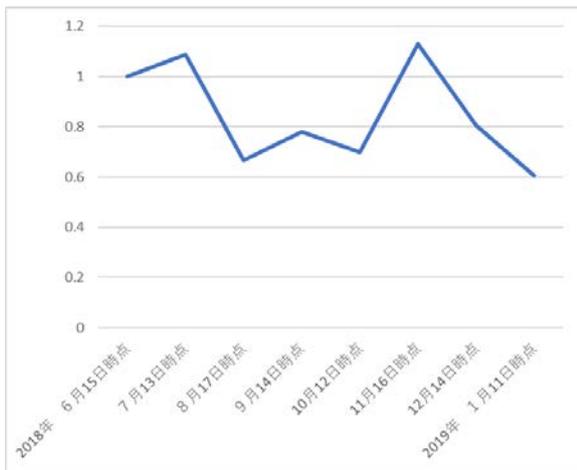


図 7 新法民泊の保健所設置市における各月の前月からの増加分についての増加指数  
（新法施行平成 30 年 6 月 15 日時点の件数を母数として、各月の前月からの増加件数を母数で除す）

表 6 各月の前月からの増加分についての増加指数（都道府県、保健所設置市、東京 23 区）

集計月日	2018年								2019年	
	6月15日時点実数	2018年6月15日時点	7月13日時点	8月17日時点	9月14日時点	10月12日時点	11月16日時点	12月14日時点	2019年1月11日時点	1月11日時点実数
都道府県(保健所設置市含)	2210	1	0.995	0.854	0.643	0.471	0.772	0.519	0.413	12925
保健所設置市	635	1	1.087	0.666	0.781	0.699	1.131	0.805	0.606	4302
特別区	694	1	1.212	1.164	0.732	0.439	0.758	0.460	0.412	4287

都市に特徴的な届出認可数の推移をみるため、平成 31 年 1 月 11 日時点で届出受理数 200 以上の保健所設置市（4 市）について、平成 30 年 6 月 15 日から平成 31 年 1 月 11 日までの約半年の届出受理状況の増加件数を指数化する。ここでも平成 30 年 6 月 15 日新法施行時件数を母数=1 として、各々の月ごとに前月から増加した件数を母数で割り、その間の増加率を指数化した。（図 9）

まず、保健所設置市の全体像を示す。下記には、大阪市「特区民泊」件数が含まれていない。参考として、大阪市「特区民泊」は、平成 30 年 11 月 30 日現在、1678 件(大阪市 HP より)。なお、福岡市は保健所設置市に含まれていないため、独自集計されていない。（図 8）

特定の都市に集中していることがわかる。

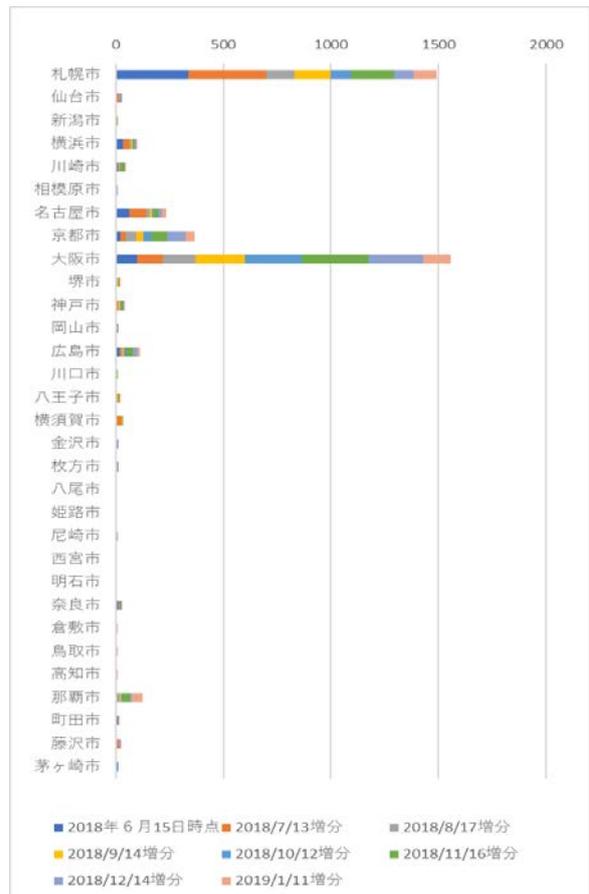


図 8 保健所設置市届出受理件数の各月累計

件数の多い4市+東京23特別区に関して月ごとの増加を指数で見ると、大きく2つの傾向に分かれる。ゆっくりと増加傾向が減速している都市と、とくに平成30年内で大きく上昇した大阪市、京都市がある。大阪市、京都市は先述のように、A社掲載数で新法民泊の都道府県別傾向とは異質といえる件数の多さを示したところである。この2地域については、民泊案件の届出許可による社会的顕在化と民間市場への潜在化への動向がまだ把握できておらず、今後もとくに注視する必要がある。(図9、表7)

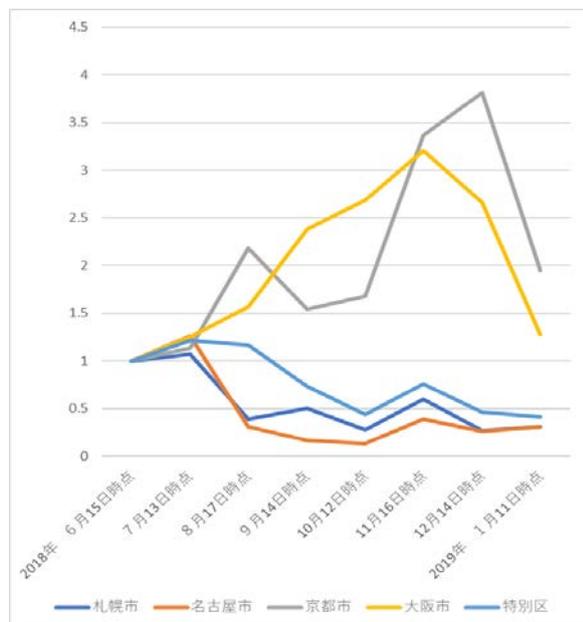


図9 各月の前月からの増加分についての増加指数(保健所設置4市+東京23特別区)

表7 各月の前月からの増加分についての増加指数(保健所設置自治体のうち4市)

集計月日	年2018年											年2019年	
	6月15日時点実数	6月15日時点	7月13日時点	8月17日時点	9月14日時点	10月12日時点	11月16日時点	12月14日時点	2019年1月11日時点	1月11日時点実数			
札幌市	337	1	1.071	0.392	0.501	0.279	0.599	0.273	0.312	1492			
名古屋市	61	1	1.262	0.311	0.164	0.131	0.393	0.262	0.311	234			
京都市	22	1	1.136	2.182	1.545	1.682	3.364	3.818	1.955	367			
大阪市	97	1	1.258	1.567	2.381	2.691	3.206	2.660	1.278	1558			
特別区	694	1	1.212	1.164	0.732	0.439	0.758	0.460	0.412	4287			

国交省データでは特別区として東京23区各区ごとの新法民泊数が集計されている。平成30年6月15日から平成31年1月11日までの約半年間の届出受理状況を見ておく。(図10)

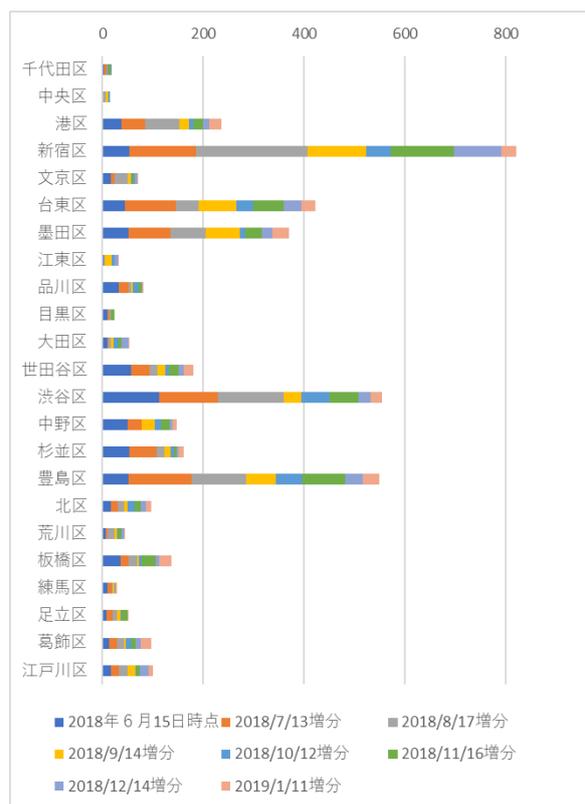


図10 東京23特別区別届出受理済件数の各月累計(ただし、大田区特区民泊は除く)

参考として、大田区「特区民泊」は平成30年12月27日現在、94件(大田区HPより)

平成31年1月11日時点で届出受理数200以上は、東京23区のうち6区で、東京区内においても件数分布にはかなりの強弱がある。

どのような建物が民泊入居に用いられているかは後述するが、巨大なターミナル駅圏域の繁華街を抱える新宿区(新宿駅など)、渋谷区(渋谷駅など)、豊島区(池袋駅など)が500件を超えて上位を占めており、都市型民泊の典型を示す。件数400前後の台東区、墨田区は、

浅草、スカイツリーなどの都市型観光資源があり、しかも空き家などの多い木造密集市街地であることから、低層木造住宅利用などの民泊需要に応えやすい都市条件にある。一方、港区は都内有数の人気エリアを含みつつ、他地域へのアクセスの利便性も非常に高い。高層マンションなども多いため、そうした部屋の民泊利用が想定される。

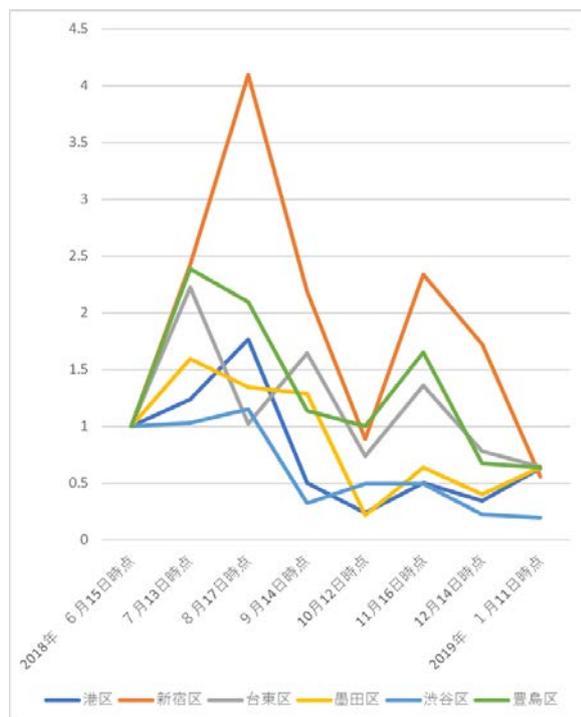


図 11 各月の前月からの増加分についての増加指数（東京 23 区のうち主要 6 区）

表 8 東京 23 区での各月の前月からの増加分についての増加指数（東京 23 区のうち 6 区）

集計月日	2018年							2019年		
	6月15日時点実数	6月15日時点	7月13日時点	8月17日時点	9月14日時点	10月12日時点	11月16日時点	12月14日時点	2019年1月11日時点実数	1月11日時点
港区	38	1	1,237	1,763	0,500	0,237	0,500	0,342	0,632	236
新宿区	54	1	2,426	4,093	2,185	0,889	2,333	1,722	0,556	821
台東区	45	1	2,222	1,022	1,644	0,733	1,356	0,778	0,644	423
墨田区	52	1	1,536	1,346	1,288	0,212	0,635	0,404	0,635	370
渋谷区	113	1	1,027	1,150	0,319	0,496	0,496	0,221	0,195	554
豊島区	52	1	2,385	2,096	1,135	1,000	1,654	0,673	0,635	550

早い段階で増加が鈍ってきて安定し始めた区、平成 30 年内は順調に伸びていた区など、区ごとで見ても特性に違いはあるが、どの区も毎月のように前月からの増加数が、新法施行時最初の許可登録数の 0.5 倍から 1 倍程度を続けてきていた。その傾向が平成 31 年に入ると、どの区も 0.5 倍程度に落ち着いてきている。（図 11、表 8）

新法施行平成 30 年 6 月 15 日時最初の許可登録数をその地域ごとでの民泊許可を許容するポテンシャルの基準値と仮に考えると、平成 30 年内ではポテンシャルを超える区も散見されたが、平成 31 年に入ると落ち着いてきたといえるのかもしれない。

ただし、新宿区だけは増加の幅が大きく上下に振れており、絶対数も突出して多いため、地域へ与える開発圧がどのような影響をもたらすかは注視していかなければならないだろう。

### 3. 新法民泊および特区民泊の実態からみた都市間比較

#### 3-1. 調査の対象

都市内には非常に多様な立地状況、建物状況が混在するが、その領域ごとにある程度特徴的なパターンが見出せる。後述するように、都市の内部でも多様さは強く表れているが、区単位、あるいはそのほかの地域領域（例えば、木造密集市街地、都心エリア、副都心エリアなどこれまでに一定の領域として課題や状況が把握されてきた区域など）ごとに、特徴的な民泊利用建物が集積する状態を見ることができる。その領域、区域ごとの特徴を知ること、民泊利用建物の有する環境課題を想定し、住宅宿泊事業における衛生管理手法の具体性、適応性を担保する方策に近づく一助になり得る。

そこで、都市ごとの特性の相違を「建物」に立脚して明確にし、特性ごとの課題を見出すた

めに、届出および特区民泊が集積する主要 6 都市（東京 23 区、大阪市、札幌市、京都市、福岡市、名古屋市）に対して、民泊施設の立地と建物状況をより詳しく把握するため、各自治体HPの「住宅宿泊事業届出一覧」からデータを抽出し、整理集計して比較する。（表 9）

件数は「住宅宿泊事業届出一覧」による。建物数はその住居表示と建物名を手がかりに、複数案件が同一建物内に入居しているとして集約した。建物高さや立地位置の詳細は建物ごとに住宅地図（平成 30 年度版）で確認し、住宅地図での建物記載が不明の場合は Google Map などで外観から拾い出した。ただし、建物名が不明の場合は同一地番号で建物が複数の時にも集約はしていない。

表 9 都市間比較都市の新法民泊+特区民泊の概要

都市		件数	(建物数)	案件/建物	入手データ(各市区HPより)
東京23区	大田区特区民泊合算	4257	1888	2.255	平成30年12月26日～平成31年2月28日現在
大阪市新法	新法民泊	1296	343	3.778	平成30年11月30日現在
大阪市特区	特区民泊	1678	1420	1.182	平成30年11月30日現在
大阪市	届出+特区 計	2974	1763	1.687	
札幌市	届出民泊	1404	433	3.242	2019/1/11現在
名古屋市	届出民泊	212	78	2.718	平成30年12月14日現在
京都市	届出民泊	323	182	1.775	平成30年12月12日現在
福岡市	届出民泊	552	163	3.387	平成31年1月4日時点
新法民泊案件数:		各市区HPより「住宅宿泊事業法に基づく届出住宅一覧」等			
特区民泊案件数:		各市区HPより「国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業認定施設一覧」			
建物数算出方法:		同一地番号かつ同一建物名を集約			
		建物ごとに住宅地図(2018年度版)で確認			
		建物名が不明の場合、同一地番号での建物が複数の時は集約しない			

### 3-2. 件数/建物数比でみる民泊利用建物の特性比較

どの都市にも同一建物に複数の許可案件を有するものがある。あくまでも仮定ではあるが、一つの建物に一つの案件が対応している場合には戸建て住宅のような建物利用が多いと想定される。複数の案件が含まれている場合、集

合住宅やビル活用など、営業利用の場合が想定される。必ずしも限定的な基準ではないが、地域ごとに集約すると地域内での民泊建物利用形態の特色が地域特性として想定できると思われる。なお、件数が部屋数ではない。一つの案件で複数の部屋を有する場合がある。

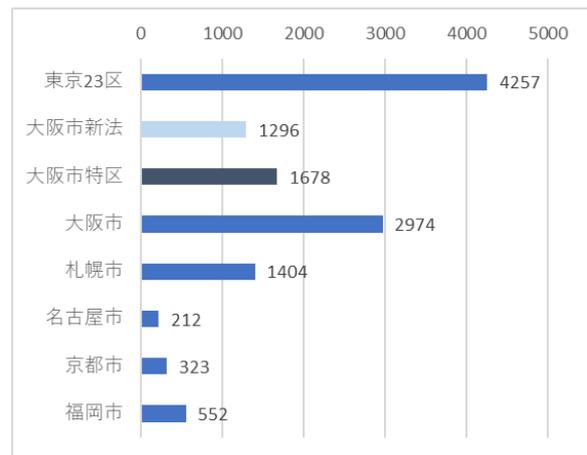


図 12 6都市の件数

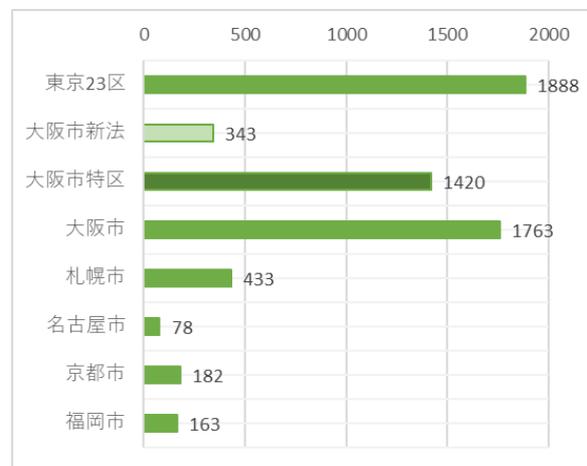


図 13 6都市の建物数

件数/建物数比の都市ごとの違いは、都市での民泊利用が建物レベルで集約的か分散的かの様相の違いを示す。建物高さ区分と合わせることで、地域ごとの建物レベルでの様相を仮定し、公衆衛生上の建築的課題の発現内容、発現形式などの違いを想定する手がかりとする。

表 10 一建物内に在する件数の最大値

都市		最大値	最大値所在区
東京23区	新法+特区	65	渋谷区
大阪市	新法民泊	34	天王寺区 西成区
	特区民泊	14	浪速区
	新法+特区		
札幌市	新法民泊	77	中央区
名古屋市	新法民泊	27	中川区
京都市	新法民泊	9	東山区
福岡市	新法民泊	50	博多区

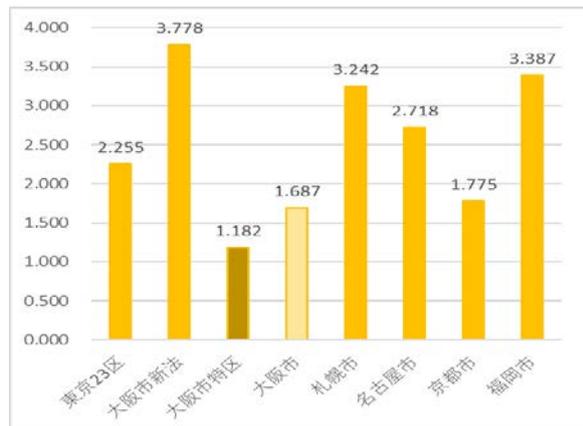


図 14 一建物内に在する件数の平均値

大阪市の特区民泊は件数/建物数比率が他と比べて低く、ほぼ1に近い。特区での民泊許可の条件にも拘束されていると思われるが、制度上と経営上の両面で、一つの建物に一つの経営主体が関わっている場合が多いと思われる。

新法民泊では件数/建物数比が大きい都市と小さい都市があり、都市ごとにかんがりの違いが見える。東京23区と京都市では件数/建物数比率が小さく、大阪市新法民泊と札幌市、福岡市では大きい。(図12, 図13, 表10, 図14)

同一建物内に含まれる件数を区分してその割合をみると、大大阪市特区民泊では1建物1件の民泊利用が大半を占めており、とくに京都市で1建物1件の民泊利用が3/4を占める。東京23区も1建物1件が2/3近くを占めるが、多数の件数を抱える建物もある。札幌市と福岡市は1建物に複数の件数を抱えるものが多い。(表11, 図15)

表 11 同一建物内に在する件数区分

都市		1件	2件	3~4件	5~10件	11件~	計	3件以上計
東京23区	大田区特区民泊合算	1253	247	187	155	46	1888	388
大阪市	新法民泊	187	44	26	53	8	318	87
	特区民泊	1319	50	29	19	3	1420	51
	新法+特区	1506	94	55	72	11	1738	138
札幌市	新法民泊	224	63	75	53	18	433	146
名古屋市	新法民泊	47	8	12	9	2	78	23
京都市	新法民泊	137	14	15	16		182	31
福岡市	新法民泊	77	18	35	28	5	163	68

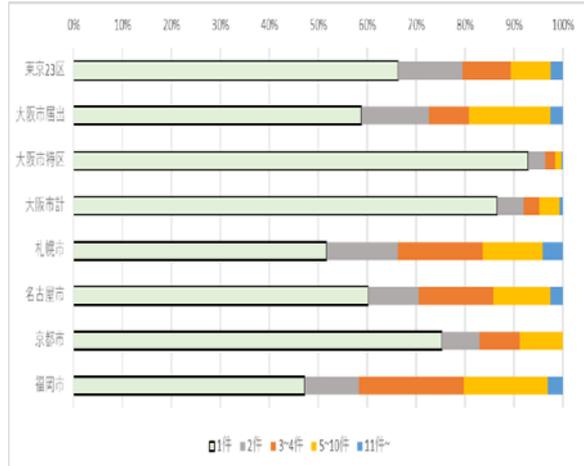


図 15 同一建物内に在する件数区分比率

### 3-3. 建物高さ区分でみる民泊利用建物の特性比較

こうした特徴は、都市ごとの都市圏域に見られる集中度、集積度、民泊に用いられる建物条件などによる違いが反映されていると思われる。そこで、建物高さ区分からどのような建物条件のものが良く使われているかを抽出する。

なお、大都市圏を有する東京23区と大阪市では低層建物を3.5階以下とし、高層建物を7階以上とした。地方中心都市である札幌市、京都市、福岡市では低層建物を2.5階以下とし、高層建物を6階以上とした。(表12, 表13)

建物高さ区分で見ても、東京23区、大阪市特区、京都市の民泊利用建物では低層建物が半数以上を占める。建物高さからはそれが住宅なのか店舗なのか、あるいは木賃アパートなのかは不明だが、いずれにせよ、都市に残存する未更新の建物が使われている様相を垣間見るこ

とはできる。東京 23 区や大阪市では木造密集住宅や長屋、店舗付き住宅、庭先アパートなど、京都市では町家、古民家などがイメージされる。

一方で、大阪市の新法民泊は 7 階以上の高層建物が利用建物の 7 割近くを占める。その多くは高層マンションと思われる。後述するように、空き室を有する古いマンションだけでなく、新築と思われるマンションも含まれており、マンション需要と民泊需要との補完関係が市場に現れているともいえる。(図 16)

京都以外の地方中心都市では、高層建物(6階建以上)利用が3割前後あるが、それ以上に中層建物利用が多い。中層建物はその形式が、アパート、マンション、事務所ビル、店舗ビル、そしてその複合が多く、きわめて多様と考えられる。(図 17)

建物から見た衛生環境の課題を想定するためにも、都市ごとに詳細にみていく必要がある。

表 12 東京 23 区及び大阪市での建物階数の区分別建物数

都市		3.5階建以下	(%)	4~6階建	7~10階建	11階建以上	7階建以上計	(%)	計
東京23区	特区合算	1208	65.4%	416	188	35	223	12.1%	1847
大阪市届出	新法民泊	140	21.2%	69	425	26	451	68.3%	660
大阪市特区	特区民泊	733	56.6%	291	229	43	272	21.0%	1296
大阪市計	新法+特区	873	44.6%	360	654	69	723	37.0%	1956

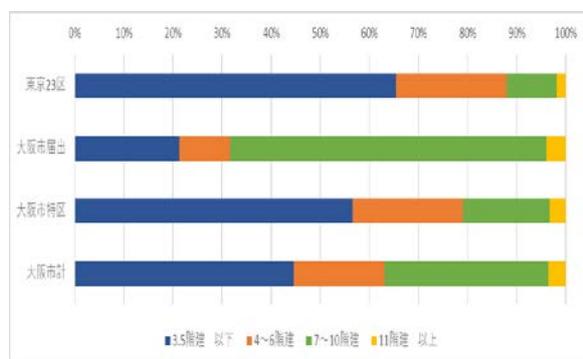


図 16 東京 23 区及び大阪市での建物階数の区分別建物数の割合

表 13 地方中心都市 4 市での建物階数の区分別建物数

都市		2.5階建以下	(%)	3~5階建	6~10階建	11階建以上	6階建以上計	(%)	計
札幌市	新法民泊	119	28.4%	190	90	20	110	26.3%	419
名古屋市	新法民泊	27	34.6%	30	18	3	21	26.9%	78
京都市	新法民泊	107	59.1%	63	10	1	11	6.1%	181
福岡市	新法民泊	69	43.1%	44	38	9	47	29.4%	160

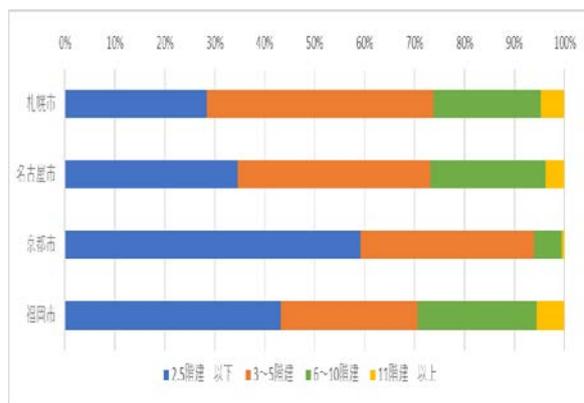


図 17 地方中心都市 4 市での建物階数の区分別建物数の割合

### 3-4. 同一地番号に含まれる複数の建物軒数

東京 23 区、大阪市だけではあるが、住宅地図からの拾い出しで同一地番号(住居表示)に複数の建物が多く確認された。(表 14)

これらは都市圏で大きな問題となっている木造密集市街地のうちでも、古くからそのままに残存する「モクミツ」地域にあることを示す場合が多い。また、一部ではあるが、少し前に多く供給されたミニ開発型、建売開発型の小規模戸建住宅群にもみられる。

札幌市、名古屋市、京都市、福岡市は、都市の成り立ちなどの要件もあって地番号でほぼ建物を特定できる。

東京 23 区、大阪市特区民泊では、同一地番号に 5 軒以上含まれているケースが 15%前後ある。そのほとんどは 3.5 階建以下の建物が利用されているところであり、木造密集地域に民

泊が潜在していると思われる。

「モクミツ」地域に残された空き家などの民泊利用では、低層木造のままに利用しての民泊が想像され、単一敷地内に複数の住宅、長屋、店舗などが密集する。前面道路（公道）から私道、路地、通路などに入り込んでの未接道や軒を接しての密集で立地することから、以下のような建築環境、設備、設備インフラなどに不足なことも多いと想定される。

- ① 上下水道などの衛生設備に関わる公共インフラの不備、老朽化
- ② 敷地内の採光、通風など、空気環境の不全  
加えて、木賃アパート、長屋、町家などの利用では、
- ③ 隣室間での床下、天井などの界壁の不在
- ④ 設備の老朽化

表 14 同一地番号に含まれる複数の建物軒数

同一地番号内	複数軒数	2~4軒			5~10軒			11軒以上	計	5軒以上計	5軒以上計/建物数	案件建物数
東京23区		512	208	42	762	250	13.2%	1888				
大阪市	新法民泊	67	19	11	97	30	8.7%	343				
	特区民泊	354	152	90	596	242	17.0%	1420				
抽出方法: 住宅地図(2018年度版)で確認												

一方で、高層マンションのような建築内に点在する場合には、建築設備上の問題はより少ないと思われるが、建築内に民泊が潜在化し、外部からの目が届きにくい状況が生まれやすいとも考えられる。

また、もともと多様な建築形式にある中層建物の場合では、宿泊、居住に適した建物条件でないものも多く、改修の度合などによっても衛生環境、衛生設備条件などの状況が大きく異なり、把握と想定が難しい。

### 3-5. 都市間比較から見た課題状況想定

都市ごとの建物特性を勘案して、課題状況のあり方を想定する。

表 15 都市ごとの建物状況概観

		建物状況			運営状況	
東京23区		木造密集市街地住宅	低層アパート			
大阪市	新法民泊	中高層マンション	店舗住宅	中高層ビル(ホテル)		
	特区民泊	木造密集市街地住宅	店舗住宅	中層マンション		
京都市	新法民泊	町家	戸建て住宅			
札幌市	新法民泊	住宅	中層マンション	中層ビル(ホテル)	同一建物に複数の経営体	
名古屋	新法民泊	住宅	中層マンション	中層ビル		
福岡市	新法民泊	住宅	中層マンション	中層ビル	同一建物に複数の経営体	

表 16 建物状況で想定される課題状況

(仮定)	種別	構造	建築基準法建物課題	建築課題	環境課題
課題状況	木造住宅密集市街地	木造	既存不適格	老朽	環境不良
	中低層アパート		既存不適格	老朽	民泊新築 設備不良
	高層マンション	非木造	適格		
	中層マンション	大型 小型	非木造	適格 老朽	民泊新築 環境不良
	店舗住宅	木造	既存不適格	老朽	環境不良
	町家	木造	既存不適格	老朽	設備不良
	中層ビル (一部)	改装	非木造	非住宅 老朽	住居系環境不備
	ホテル (一部)	改装 転用	非木造	適格	運営転換 環境不良

#### 4. 都市ごとの民泊の状況と分布傾向

##### 4-1. 調査の対象

民泊数の多い「東京 23 区」「大阪市」「京都市」「札幌市」「福岡市」について、都市ごとの特色を拾い出すため、新法民泊と特区民泊での性格を平成 30 年末前後の HP からのデータで抽出し、その都市内での分布を、区別および町丁目別に示す。

先述するように、HP データからは住所がわかるため、件数だけでなく、複数の件数を内包する建物数を把握した。また、建物について、住宅地図データと Google から建物高さを把握した。

なお、東京 23 区と大阪市では、同一住所（町丁目一番一号）に複数の建物が立地する事例が多く、建物名が不明のため特定できない。これもまた、東京、大阪といった巨大都市内に内在する密集市街地、とくに木造密集市街地の特徴を表すものとして、階数とともに分析した。加えて、東京 23 区では立地する用途地域を拾い出している。

階数区分に関して、東京 23 区と大阪市は 3 階以下（同一住所で住宅が密集し複数建物の場合に一部 4 階建があって確定できない場合、3.5 階建として区分している）を低層の範疇として設定した。他の都市では 2 階以下（同様に 2.5 階建）を低層の範疇として設定している。都市の規模と都市圏形成過程の違いに留意した。同時に、高層の範疇として、東京 23 区と大阪市は 7 階建以上（およそ 20m 高以上）、その他は 6 階建以上とした。

参考値として、A 社のデータを併記する。

##### 4-2. 東京 23 区内での民泊利用の地域的特徴

東京では各特別区ごとに「住宅宿泊事業届出住宅一覧」が出されており、その掲載月日が異なる。（表 17）

表 17 東京 23 区別民泊の実数とデータ時点

東京23区	件数 (件)	建物数 (件)	件数/建物数	HP データ
01.千代田区	17	9	1.89	平成30年11月29日現在
02.中央区	19	13	1.46	平成31年2月18日現在
03.港区	222	67	3.31	平成30年12月31日時点
04.新宿区	786	299	2.63	平成30年12月28日時点
05.文京区	71	37	1.92	平成30年12月26日現在
06.台東区	405	171	2.37	平成31年1月11日現在
07.墨田区	380	140	2.71	平成31年2月15日時点
08.江東区	28	11	2.55	平成30年12月31日現在
09.品川区	80	48	1.67	平成31年2月15日現在
10.目黒区	20	20	1.00	平成31年2月8日現在
11.大田区特区	94	79	1.19	平成30年12月27日現在
11.大田区新法	55	29	1.90	平成31年2月27日現在
11.大田区	149	108	1.38	
12.世田谷区	166	90	1.84	平成30年12月28日現在
13.渋谷区	573	196	2.92	平成31年2月15日現在
14.中野区	122	76	1.61	平成31年2月15日現在
15.杉並区	157	77	2.04	平成31年1月11日現在
16.豊島区	509	216	2.36	平成31年1月4日現在
17.北区	92	60	1.53	平成31年1月8日現在
18.荒川区	52	25	2.08	平成31年2月20日現在
19.板橋区	157	62	2.53	平成31年2月26日現在
20.練馬区	28	23	1.22	平成31年2月18日現在
21.足立区	53	35	1.51	平成31年3月1日現在
22.葛飾区	73	48	1.52	平成30年12月28日時点
23.江戸川区	98	57	1.72	平成30年12月27日時点
計	4257	1888	2.25	
「住宅宿泊事業届出住宅一覧」（各区HPより）				
「大田区国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業認定施設一覧」				

新法+特区民泊と A 社の件数をみると、先述したように絶対数ではほとんどの区で A 社が新法+特区民泊の倍以上あるが、区ごとの大証ではほぼ同じような傾向を示す。（図 17、図 18）新法+特区民泊では千代田区、中央区といった都心区が少ないこと、羽田空港のある大田区も少ないことなどがあげられる。これらは民間事業内での民泊開発圧が高い割に公的許可を受けていないものが存在する可能性を示唆する。

件数が多い区では、件数/建物数の比率も高く、一つの建物に複数の案件を抱えており、東京では「副都心」と呼ばれるエリアに多い。

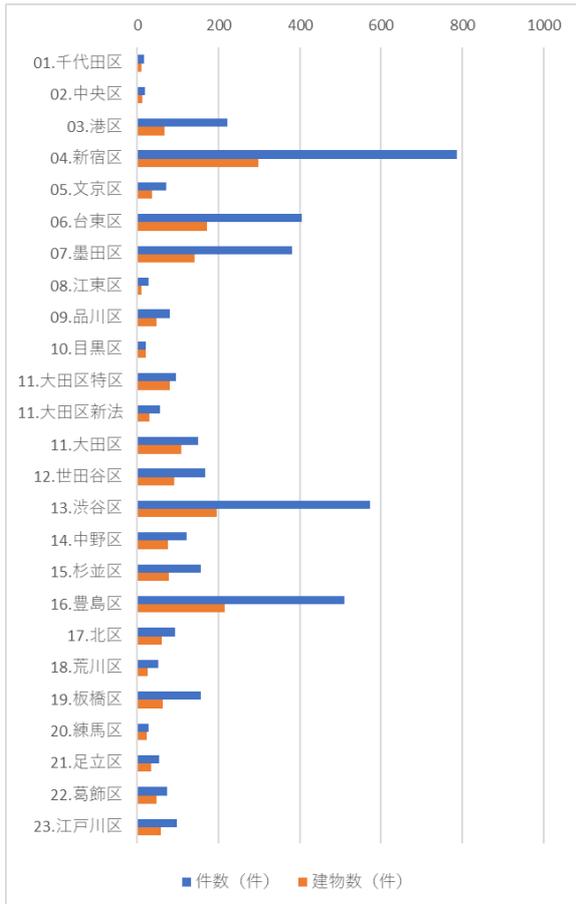


図 18 東京 23 区の件数・建物数

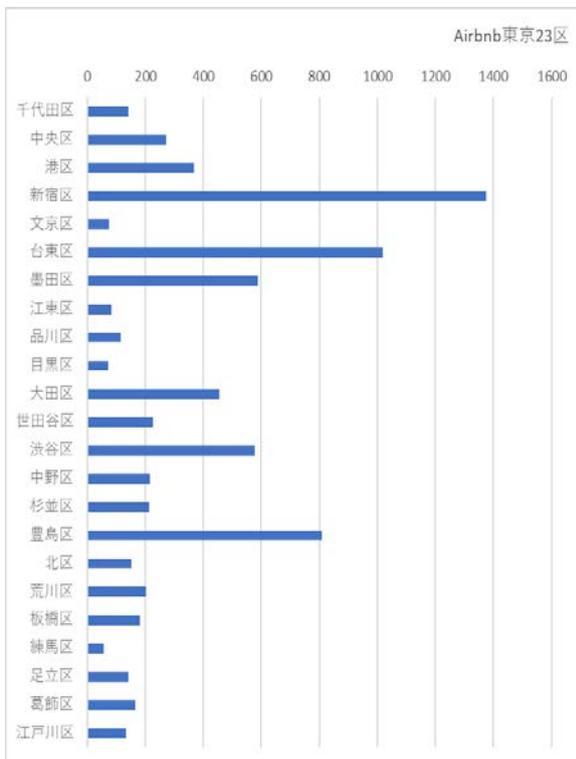


図 19 A 社の東京 23 区掲載件数

23 区全体での建物数分布と件数分布をみると、どちらも件数の集中するエリアが都心区の外側にベルト状に取り巻いている。(図 20、図 21、表 18)) さらに、建物数分布ではそのベルト地帯の外側にも多方面に分散している様子がはっきりしている。このベルト地帯はかつて指摘された木造賃貸住宅ベルト地帯に重なると思われるが、その外側は比較的新しい住宅地も多く含まれる。件数が集中するのは山手線など鉄道ターミナルが立地し、都市型の民泊集積の傾向が典型的にみられる。

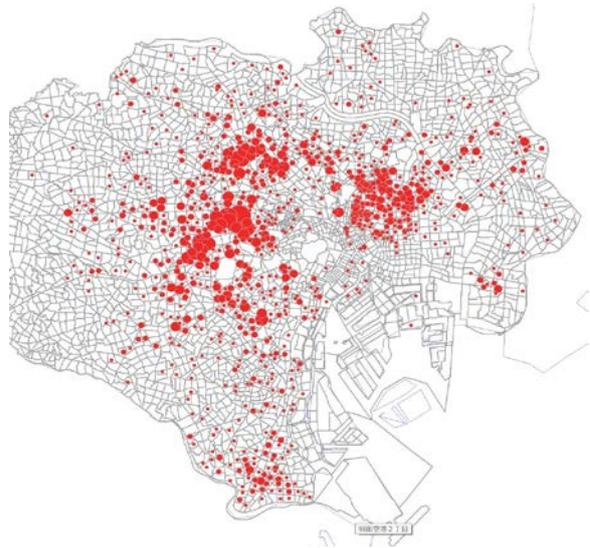


図 20 23 区建物数分布

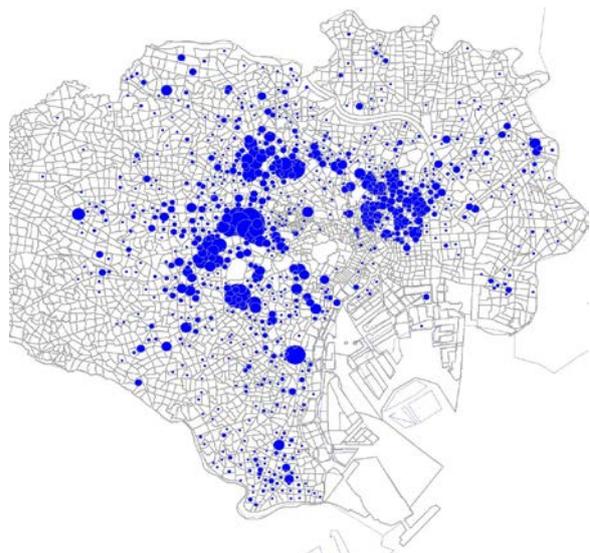


図 21 23 区件数分布

表 18 東京 23 区の同一建物内件数(3 件以上)

東京23区	3件以上計	3件以上率	建物数
01.千代田区	2	22.2%	9
02.中央区	1	7.7%	13
03.港区	16	23.9%	67
04.新宿区	82	27.4%	299
05.文京区	6	16.2%	37
06.台東区	47	27.5%	171
07.墨田区	36	25.7%	140
08.江東区	4	36.4%	11
09.品川区	7	14.6%	48
10.目黒区	0	0.0%	20
11.大田区	5	4.6%	108
12.世田谷区	15	16.7%	90
13.渋谷区	52	26.5%	196
14.中野区	9	11.8%	76
15.杉並区	16	20.8%	77
16.豊島区	48	22.2%	216
17.北区	7	11.7%	60
18.荒川区	4	16.0%	25
19.板橋区	12	19.4%	62
20.練馬区	2	8.7%	23
21.足立区	5	14.3%	35
22.葛飾区	4	8.3%	48
23.江戸川区	8	14.0%	57
総計	388	20.6%	1888



図 23 7 階建以上の建物数分布

3 階建以下の建物数分布からは、かつての木造賃貸住宅ベルトに重なる部分とその外側に分散する住宅地の中に侵入していることが明確になる。(図 22、図 24) このベルト地帯は現在でも木造低層建物が非常に多く残存し、「木密地域不燃化特区」に位置付けられているエリアに重なるところも多い。建物更新から取り残された物件が非常に多く、空き家化した家屋に民泊が延命措置として入っているとも考えられる。都市間比較で記述したような問題が内在することは大いに考えられる。建物状況、建物配置、空間や環境、インフラ条件の限界問題を想定しての対応方策の提示が求められる

建物更新が遅れている状況は、複数の建物が同一の地番号で住居表示されている状況でもわかる。民泊の建物確定の際に一つの住居表示で複数の建物が確認されたものをまとめる。

(表 19)

同一住居表示に多くの複数建物が残存するところに入居した民泊は、古い木造住宅、店舗付き住宅、空き家などの問題をそのまま抱えている。区内の民泊の一定割合がそのような状況

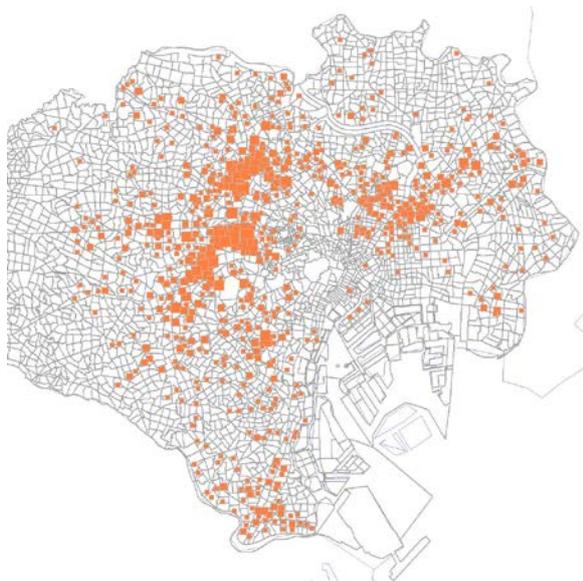


図 22 3 階建以下の建物数分布

にある区は、環状副都心のさらに外側の木密ベルト区に多く、加えて23区の最も外側の区にも及んでいる。木密ベルト地域とさらにその外側地帯とは住宅建物の状況も異なる。木密ベルト地域では長屋型、連棟型、下駄ばき店舗住宅、木陳アパートなどが想定されるが、最外周地帯はミニ開発などによる一戸建て住宅、木賃・鉄賃アパートなどが考えられる。公衆衛生に関わる状況は極めて多様であり、個々の実態把握から始める必要がある。

表 19 東京 23 区で同一住居表示に複数建物（5 軒以上）が確認された民泊建物件数  
民泊建物数 100 以上の区の場合

東京23区	5軒以上	5軒以上率	民泊建物数
04.新宿区	27	9.0%	299
16.豊島区	23	10.6%	216
13.渋谷区	23	11.7%	196
06.台東区	9	5.3%	171
07.墨田区	13	9.3%	140
11.大田区	22	20.4%	108
東京23区合計	250	13.2%	1888

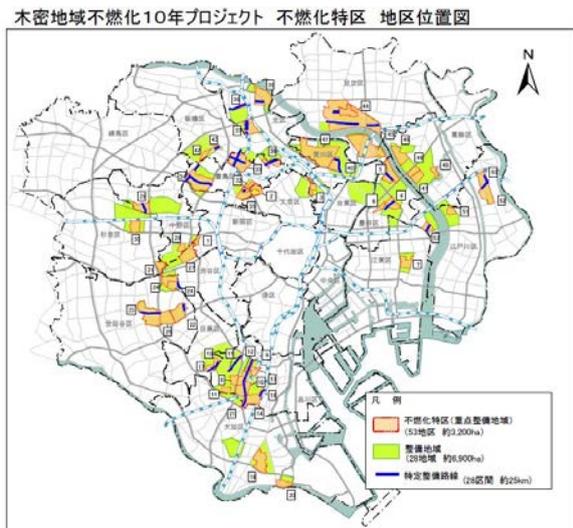


図 24 参考:木密地域不燃化 10 年プロジェクト 不燃化特区 (平成 29 年 4 月 1 日現在)

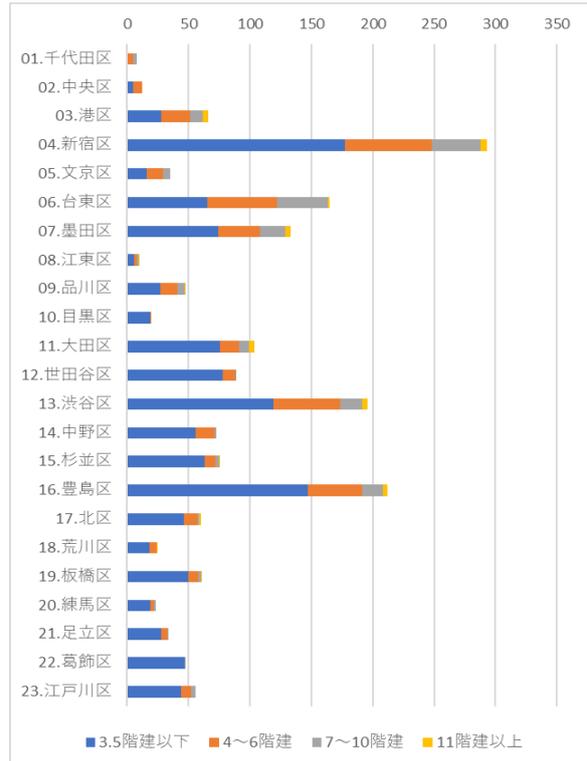


図 25 東京 23 区別の民泊建物階数区分

一方、7 階建以上の分布は副都心エリアに集積している。(図 23)

3~7 階建の中層建物は多様に分布し、その建物条件もきわめて多様で、一律には示せない。

立地する場所の用途地域も都市条件の一つの指標にはなるが区ごとに用途地域指定状況が異なり、一概に比較できない。(表 20)

傾向として、民泊建物数が多い区では低層住居専用地域での立地が 23 区平均よりも少ない。

表 20 東京 23 区での用途地域別民泊建物数  
民泊建物数 100 以上の区の場合

東京23区	商業地域		第1種+第2種低層住居専用地域		民泊建物数
04.新宿区	83	27.8%	2	0.7%	299
16.豊島区	57	26.4%	8	3.7%	216
13.渋谷区	35	17.9%	15	7.7%	196
06.台東区	152	88.9%	0	0.0%	171
07.墨田区	63	45.0%	0	0.0%	140
11.大田区	13	12.0%	0	0.0%	108
東京23区合計	535	28.3%	134	7.1%	1888

#### 4-3. 大阪市での民泊利用の地域的特徴

大阪市では新法民泊と特区民泊が混在するが、都市間比較でも見たようにその特徴は両者で大きく異なる。(図 26)

まず、新法民泊と特区民泊を合計したものを A 社と比較する。(図 27)

ここでも、実数そのものは大きく異なるが、区ごとの傾向はほぼ同じ様相を示す。

届出+特区許可民泊でも A 社民泊でも、浪速区、西成区、中央区の 3 区が突出している。

A 社の民泊件数で特徴的な点は中央区に最大の集積が表れていることであり、大阪市最大の繁華街と交通結節点を抱える中央区は、届出および特区での許可を得るよりも民間市場の中に潜在化していようとする可能性が高い地域になっているのかもしれない。

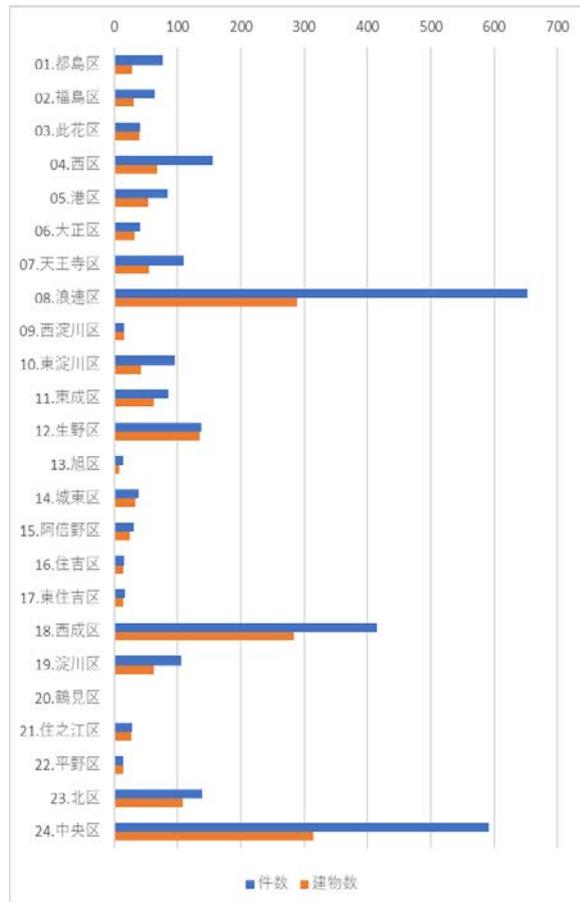


図 26 大阪市の届出+特区の件数・建物数

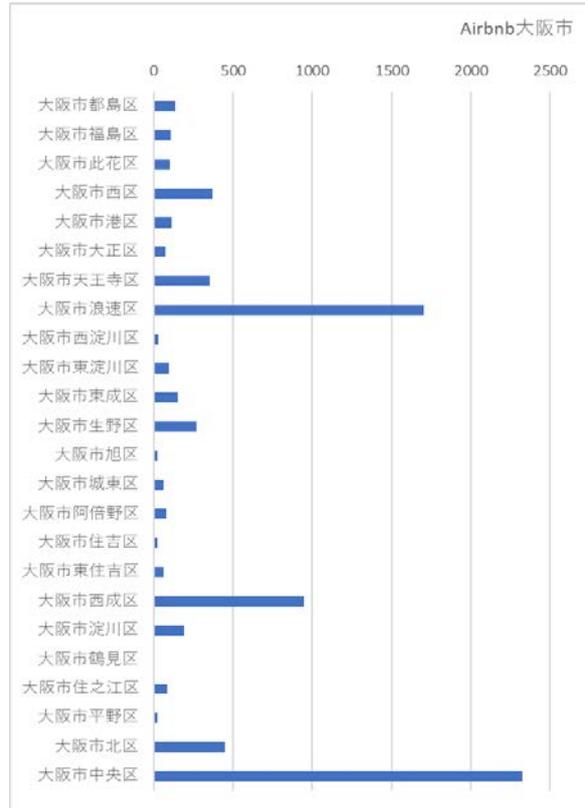


図 27 A 社の大阪市掲載数

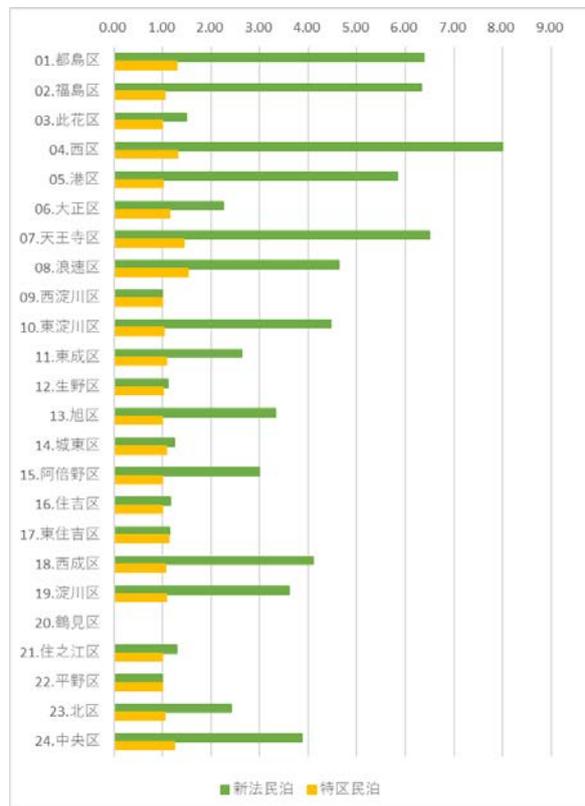


図 28 大阪市の届出+特区の件数/建物数比率

民泊件数と建物数の比については、特区民泊と新法民泊でその分布形状がかなり異なるため、分けて集計する。(図 28)

特区民泊はほぼすべての区で一つの建物ごとに一つの許可案件が対応している。新法民泊では複数の件数を有する建物が多く、その状況も区によって大きく異なる。

表 21 大阪市特区民泊で同一住居表示に複数建物（5 軒以上）が確認された民泊建物件数  
民泊建物数 30 以上の区の場合

同一建物内特区 民泊件数	3件以上 計	3件以上 率	民泊建物 数
03.此花区	0	0.0%	38
04.西区	4	6.9%	58
05.港区	0	0.0%	48
07.天王寺区	3	6.1%	49
08.浪速区	24	10.9%	220
11.東成区	1	1.9%	52
12.生野区	0	0.0%	118
18.西成区	3	1.2%	247
19.淀川区	1	2.1%	48
23.北区	0	0.0%	89
24.中央区	12	5.0%	239
24区総計	51	3.6%	1420

表 22 大阪市新法民泊で同一住居表示に複数建物（5 軒以上）が確認された民泊建物件数  
民泊建物数 15 以上の区の場合

大阪市新法民泊 同一住居表示内	5軒以上	5軒以上 率	民泊建物 数
08.浪速区	4	5.8%	69
10.東淀川区	2	13.3%	15
12.生野区	1	5.9%	17
18.西成区	6	16.2%	37
19.淀川区	2	13.3%	15
23.北区	2	10.5%	19
24.中央区	5	6.6%	76
24区総計	30	8.7%	343

大阪市でも同一地番号（住居表示）内に複数

の建物が確認できた民泊建物所在地は多い。とくに、特区民泊では建物数の 2 割を超える区が 7 区で、西成区では 3 割に及ぶ。(表 21、表 22)

古くからの低層密集市街地を示す指標でもあることから、特区民泊での建物利用の特徴が見て取れる。

同一建物内に件数が 3 件以上ある建物の割合をみると、新法民泊で特定の区で高い割合が示されている。件数、建物数が多い浪速区、西成区、中央区は新法民泊で 3 割を超えており、集積度の高さが目立つ。(表 23、表 24)

表 23 大阪市での特区民泊の同一建物内件数  
(3 件以上) 民泊建物数 30 以上の区の場合

同一建物内特区 民泊件数	3件以上 計	3件以上 率	民泊建物 数
03.此花区	0	0.0%	38
04.西区	4	6.9%	58
05.港区	0	0.0%	48
07.天王寺区	3	6.1%	49
08.浪速区	24	10.9%	220
11.東成区	1	1.9%	52
12.生野区	0	0.0%	118
18.西成区	3	1.2%	247
19.淀川区	1	2.1%	48
23.北区	0	0.0%	89
24.中央区	12	5.0%	239
24区総計	51	3.6%	1420

表 24 大阪市での新法民泊の同一建物内件数  
(3 件以上) 民泊建物数 15 以上の区の場合

同一建物内新法 民泊件数	3件以上 計	3件以上 率	民泊建物 数
08.浪速区	26	37.7%	69
10.東淀川区	10	66.7%	15
12.生野区	0	0.0%	17
18.西成区	12	32.4%	37
19.淀川区	2	13.3%	15
23.北区	2	10.5%	19
24.中央区	25	32.9%	76
24区総計	87	25.4%	343

次に、大阪市の特区民泊について、いくつかの分布をみる。

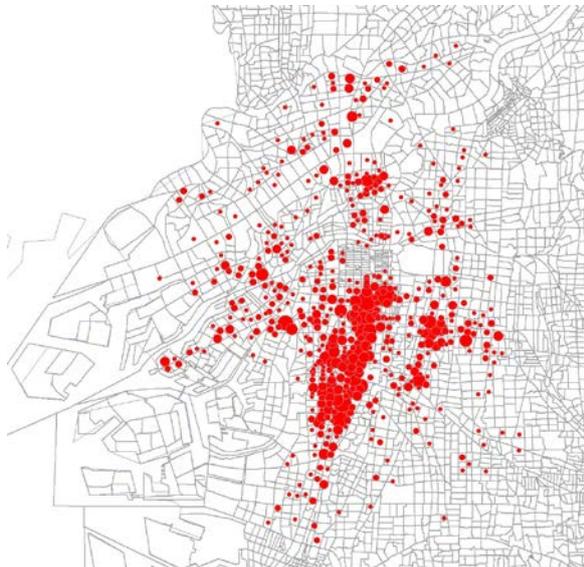


図 29 大阪市の特区民泊の建物数分布

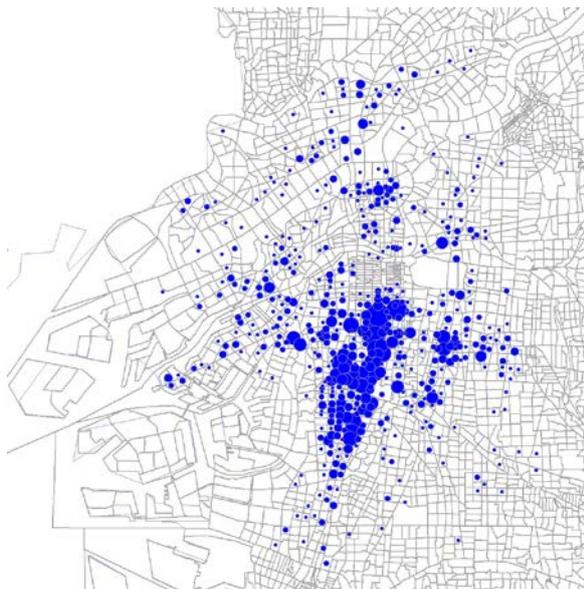


図 30 大阪市の特区民泊の件数分布

特区民泊は1建物1案件がほとんどで、建物数と件数の分布はほぼ重なる(図29、図30)が、建物階数区分で見ると、低層(3.5階建以下)建物分布と高層(7階以上)建物の分布はかなり明確に異なる。(図31、図32、図37)

古くからの低層密集市街地が残るエリアと

新興の高層マンションなどが立地するエリアという大阪市全体の地域特性がかなりはっきりと反映されている。

特区民泊建物の課題状況もその違いから想定することができる。

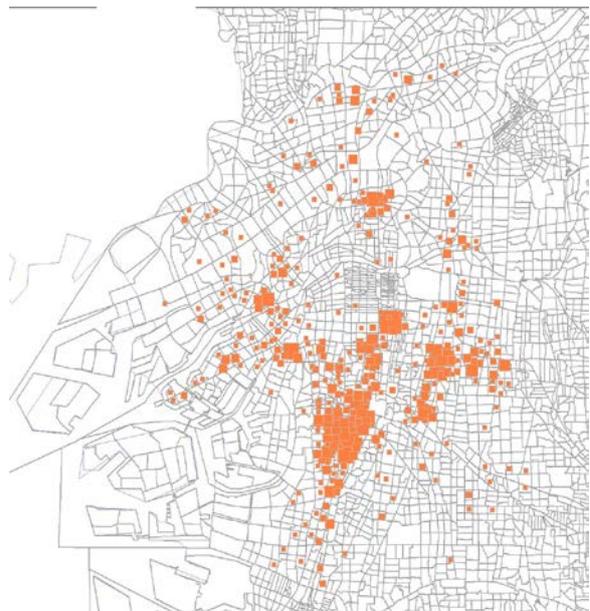


図 31 大阪市の3.5階建以下建物の特区民泊分布

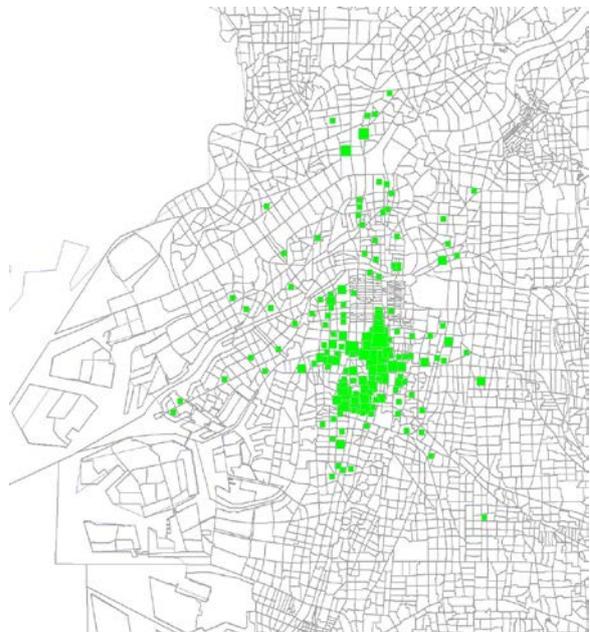


図 32 大阪市の7階建以上建物の特区民泊分布

次に、大阪市の新法民泊について、いくつかの分布をみる。

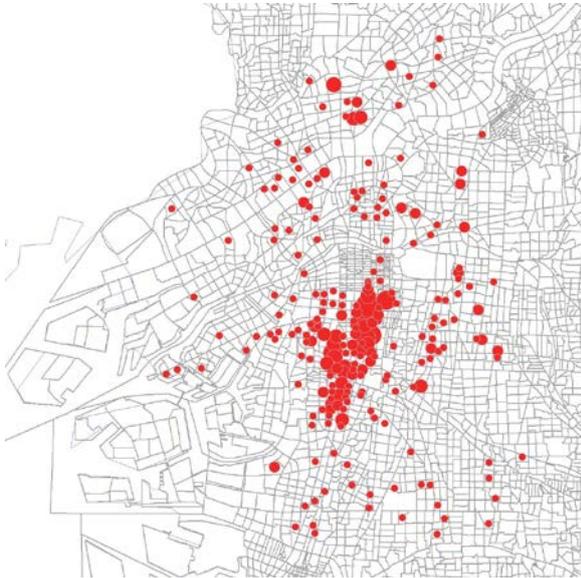


図 33 大阪市の新法民泊の建物数分布

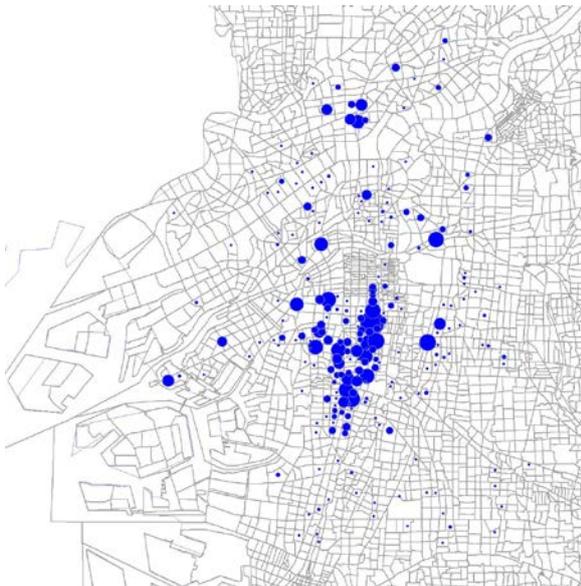


図 34 大阪市の新法民泊の件数分布

新法民泊では、区によって建物ごとでの集積度が大きく異なっていたが、分布をみると、建物は難波、天王寺に密集しつつ、市内の広域に分散しているが、件数が集中して集積度の高い部分は梅田、難波、天王寺といった縦軸と JR 環状線に集まっている特徴が見出せる。(図 33、

図 34)

建物高さ分布から、比較的数量の少ない低層(3.5 階以下)建物の分布は、特区民泊の場合とは異なってかなり広域に分散する。(図 35、図 36、図 38)「モクミツ」に集積しやすいという傾向ではないと思われる。利用されている建物状況をさらに探っていく必要がある。



図 35 大阪市の 3.5 階建以下建物の新法民泊分布

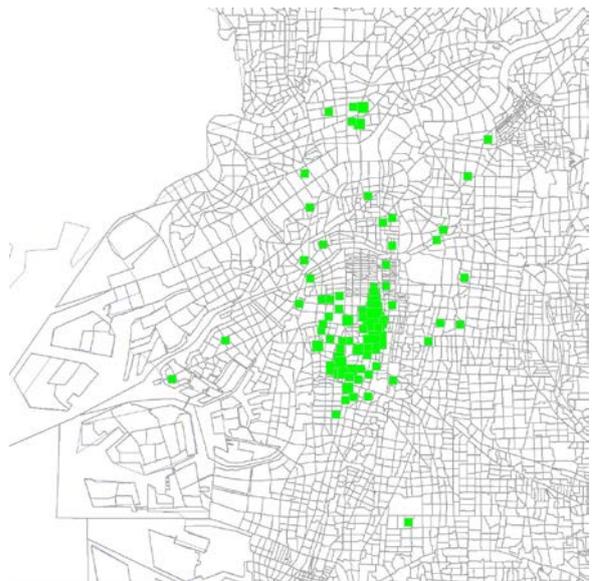


図 36 大阪市の 7 階建以上建物の新法民泊分布

件数の多い区をみても、区によって違いがある。浪速区と中央区は低層建物が少なく、中層、高層や11階以上の建物が建物件数を3分する。しかし、西成区では低層の建物が圧倒的に多い。

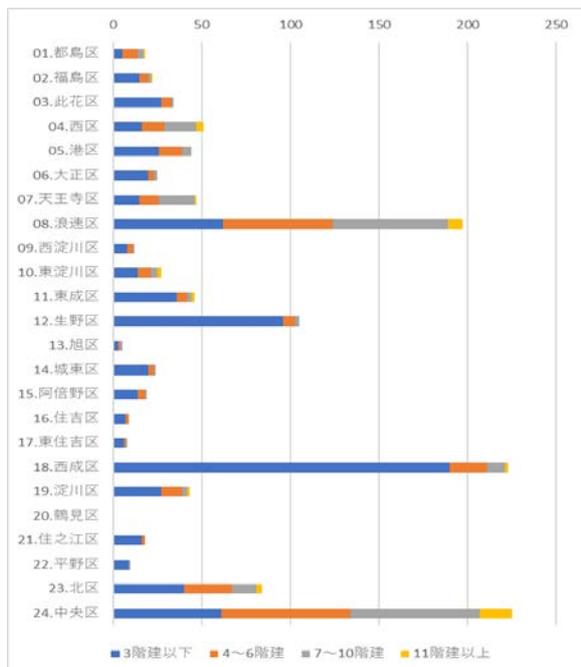


図 37 大阪市特区分民泊の階数区分

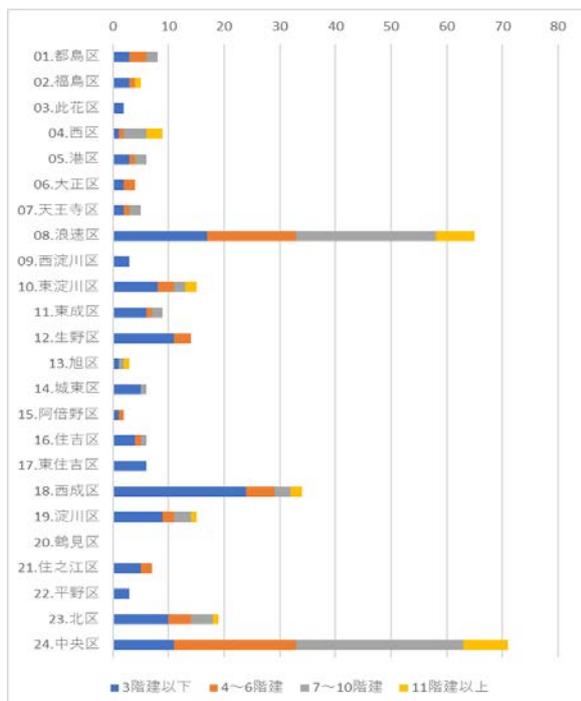


図 38 大阪市新法民泊の階数区分

#### 4-4. 札幌市での民泊利用の地域的特徴

札幌市では、民泊が中央区に一点集中しており、A社でも同じことが言える。(図 39、図 40)

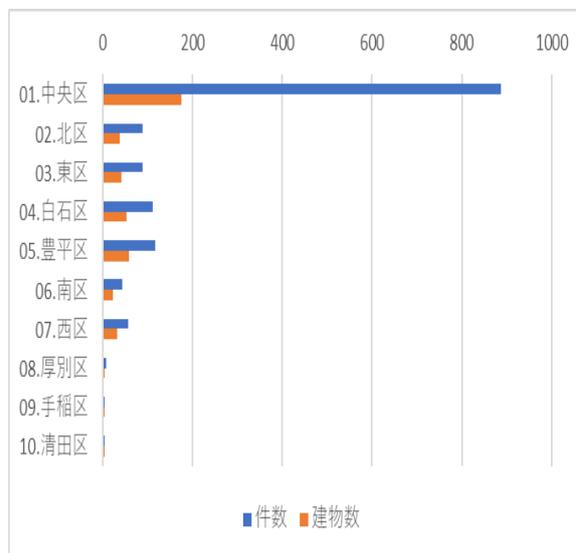


図 39 札幌市の件数・建物数

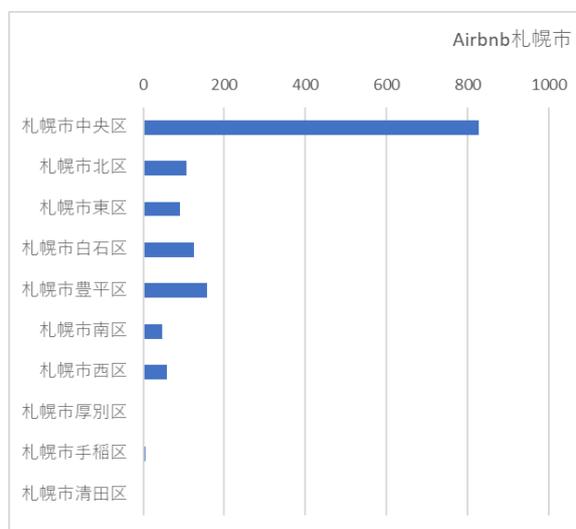


図 40 A社の札幌市掲載数

中央区では一つの建物への集積度も突出して高く、分布を見ても、建物分布は中央区を中心に宅へと広がっているが、件数の分布では、札幌駅から都心繁華街へと続く中心区域に強く集中している。(図 41、図 42)

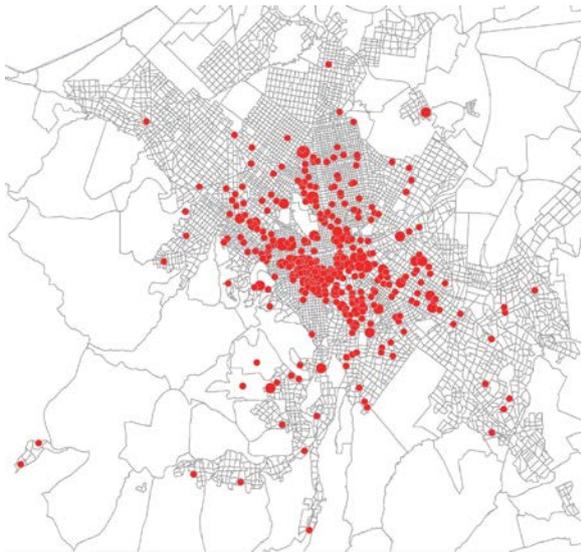


図 41 札幌市の新法民泊の建物数分布

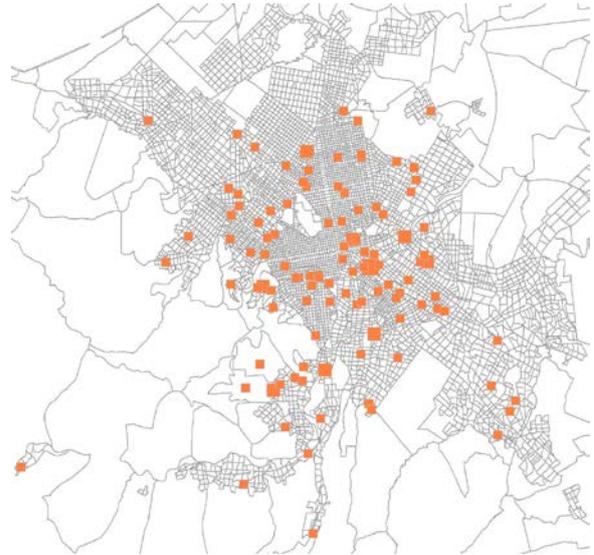


図 43 札幌市の 2.5 階建以下建物の新法民泊分布

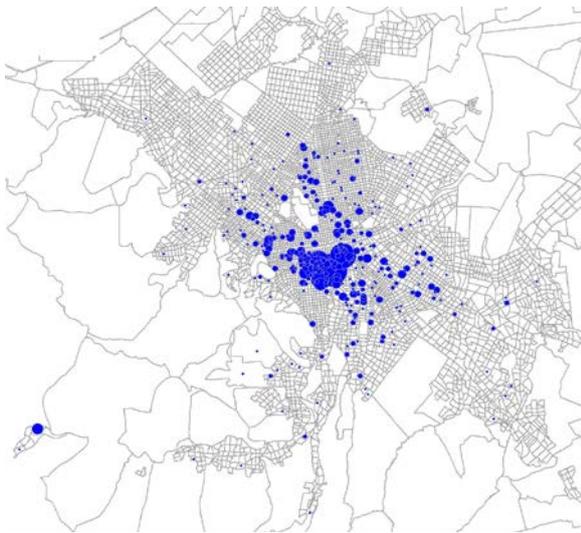


図 42 札幌市の新法民泊の件数分布

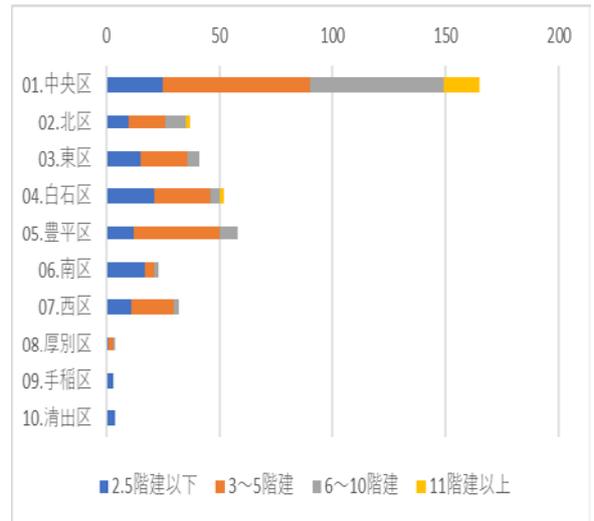


図 44 札幌市の新法民泊建物の階数区分

東京 23 区や大阪市の各区と比べると、どの区も低層（2.5 階建以下）の割合が少なく、中層（3~5 階建）建物の利用が多いという特徴が見える。（図 43、図 44）さらに中央区は 6 階以上の高層建物の割合が多く、木造密集地域への進出という立地環境課題は大きくはなく、中層小型ビルやマンション、アパートなどの利用が活発と思われる。立地や建物の環境条件、設備条件は多様で想定しにくい。より詳細な現状把握が必要といえる。

#### 4-5. 京都市での民泊利用の地域的特徴

京都市では新法民泊と A 社件数とで絶対数が大きく違うことと、区ごとの傾向に違いがあることがわかる。

新法民泊では、北区、左京区、右京区、伏見区、山梨区といった中心市街地祖外側に位置する区で、他区との傾向関係が A 社に比べて高くなっている。A 社では、他区との比較で南区が高い。（図 45、図 46）

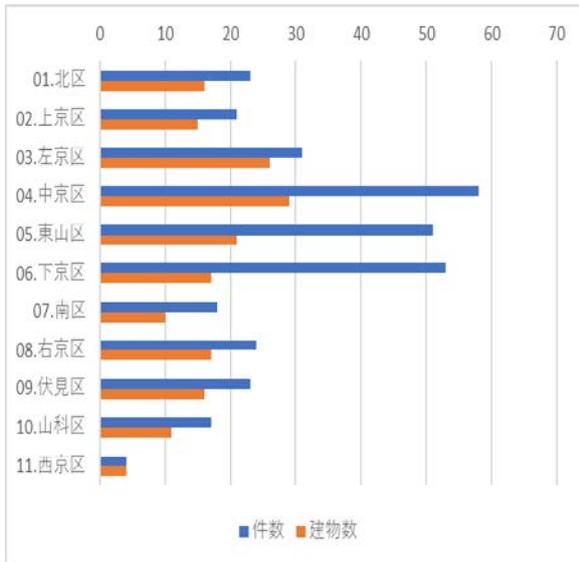


図 45 京都市の件数・建物数

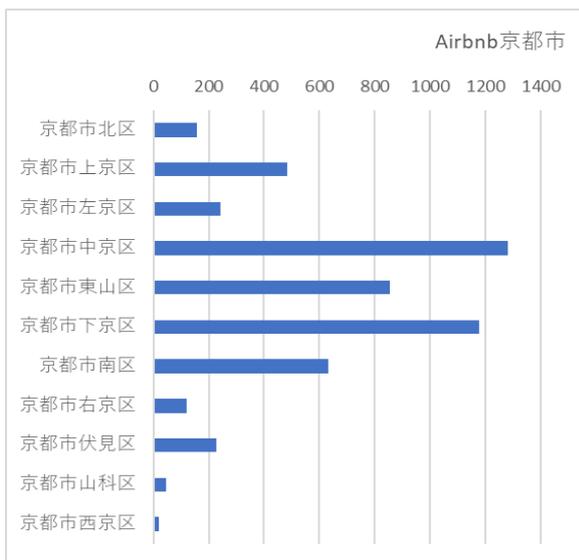


図 46 A 社の京都市掲載数

中心市街地で著名な観光地と大きな繁華街を有する中京区、東山区、下京区では、一つの建物に複数の案件を抱える場合も多いが、その他では1建物1案件がほとんどとなっている。

分布を見ても、建物数では新旧の市街地住宅地に分散し、その外側にある市内の郊外部にはまだ広がってはいない。件数で見れば、繁華街を有する旧市街地である中心市街地に多く集まっていることがわかる。(図 47、図 48)

低層（2.5階建以下）建物の分布をみると、件数の集まる中心市街地では低層建物分布はまばらになるが、ほぼ建物数分布に重なっており、低層建物が民泊利用建物の主流になっていると思われる。(図 49、図 50)

中京区では高層（6階以上）建物の利用もいくらかあるが、中心市街地を形成する旧市街地では町家と中層ビルや集合住宅、新市街地では一軒家の住宅利用が主流であると想定される。

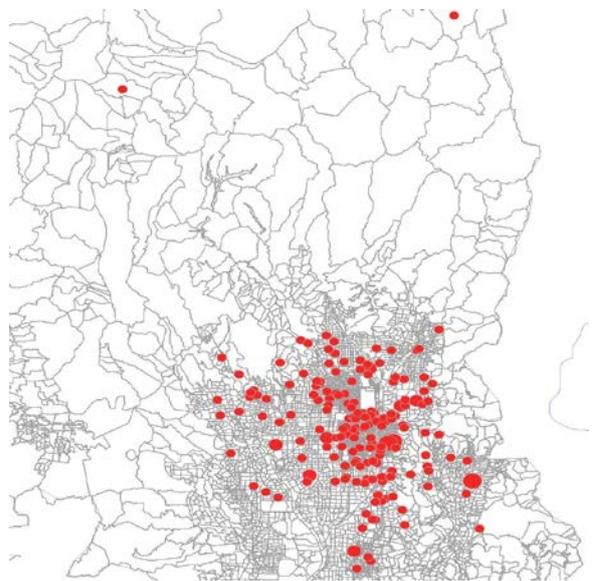


図 47 京都市の新法民泊建物数の分布

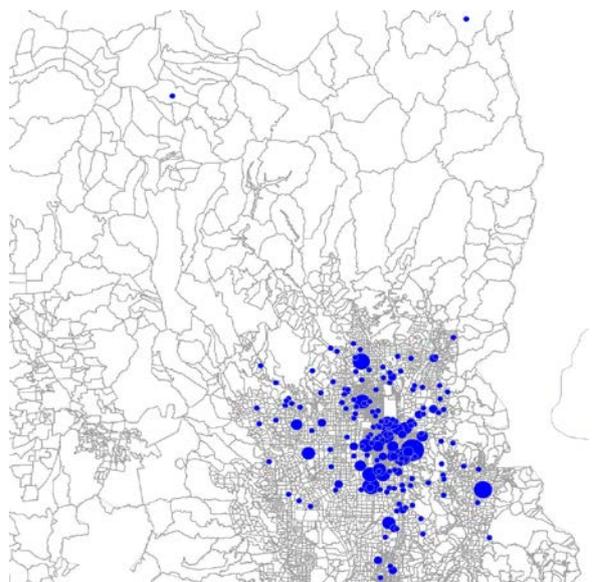


図 48 京都市の新法民泊件数の分布

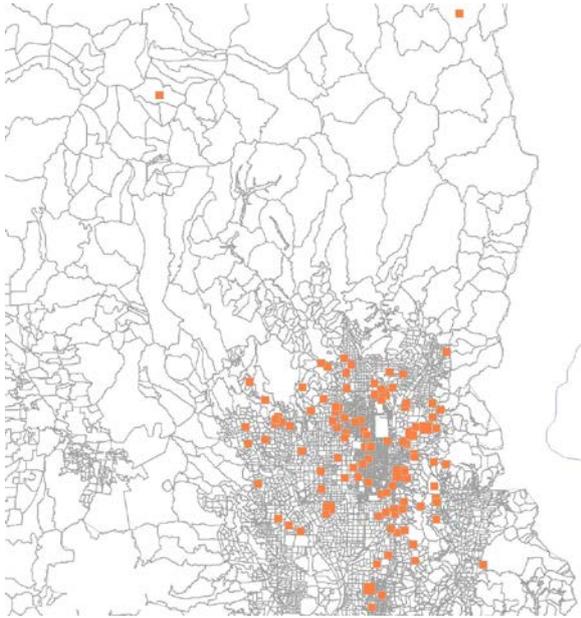


図 49 京都市の 2.5 階建以下建物の新法民泊分布

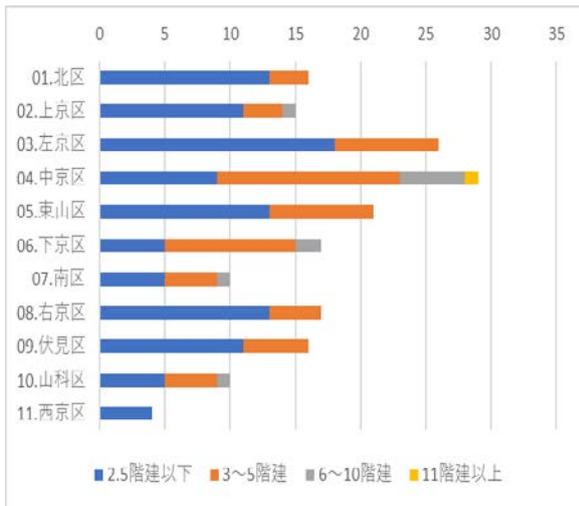


図 50 京都市の新法民泊建物の階数区分

#### 4-6. 福岡市での民泊利用の地域的特徴

福岡市では、新法民泊件数と A 社件数で絶対数は異なるが、各区相互の傾向に違いはない。(図 51、図 52)

件数は博多区と中央区に突出し、建物数に対する件数の比率もこの 2 区が特に高い。分布を見ても、建物数は博多を含む中心市街地に密集しつつ、広域に分散しているが、件数は中心市

街地に強く集中している。(図 53、図 54)

博多区と中央区では民泊利用建物の高さも中層、高層 (6 階以上) 建物が中心であり、特に博多区では高層建物利用が半数以上を占める。一方で、低層 (2.5 階建以下) 建物はほぼ建物数分布に重なっており、中心市街地での高層マンションなどの利用と周辺地域での低層住宅の利用という 2 分化した特徴が見える。

(図 55、図 56)

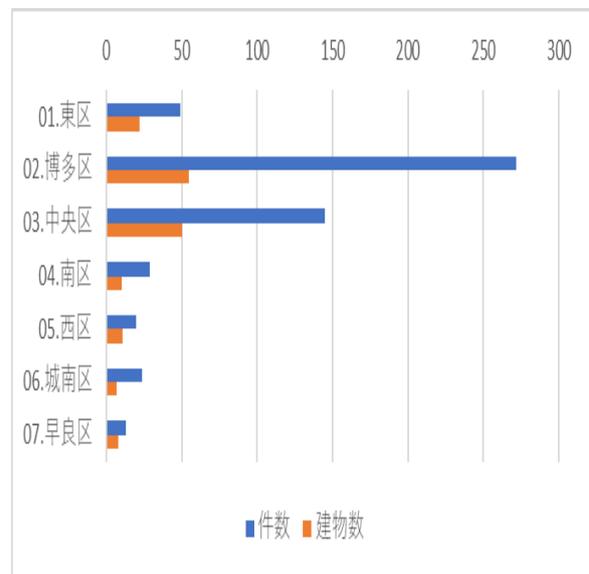


図 51 福岡市の件数・建物数

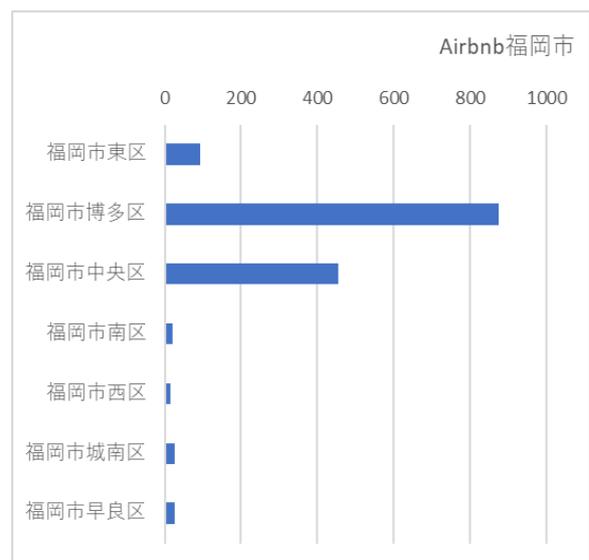


図 52 A 社の福岡市掲載数

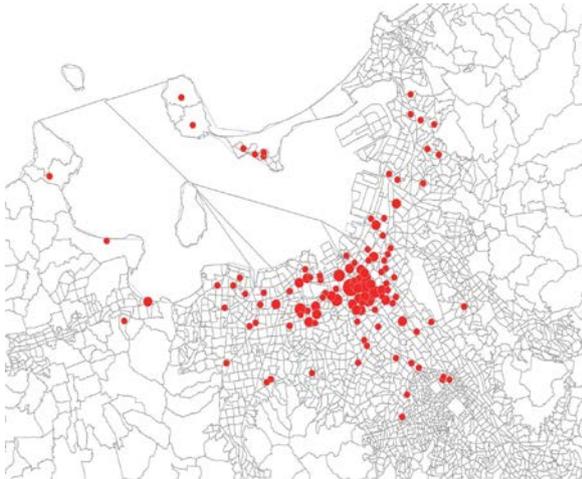


図 53 福岡市の新法民泊建物数の分布

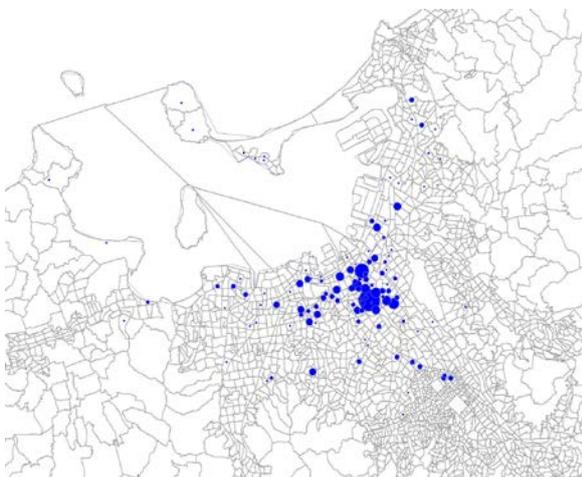


図 54 福岡市の新法民泊件数の分布



図 55 福岡市の 2.5 階建以下建物の新法民泊分布

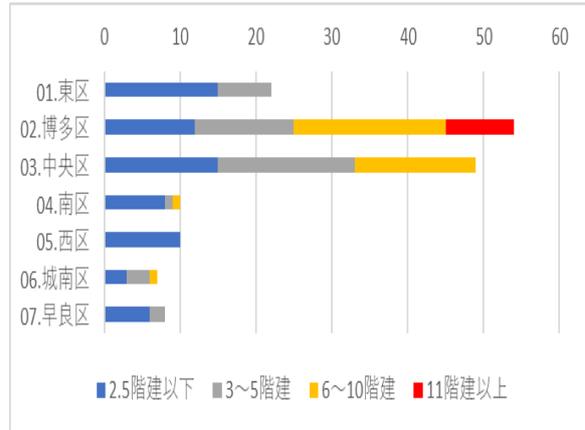


図 56 福岡市区別の階数区分

#### 4-7. 東京都 23 区での旅館業法上の施設動向

届け出を受理された民泊は、新法施行後は急激に増加しているが、その増加率が平成 30 年末に減少している。民泊の増加傾向が鈍ってきた要因の一つに、より経営的な高さを求めている「簡易宿所」「ホテル」「旅館」といった旅館業法対象の施設への志向（民泊からの転換と新規での開業の両面での）が多く現場で語られている。しかし、旅館業法上の施設の動向は現時点では把握できない。東京都 23 区での保健事業報告からは平成 30 年 3 月時点までの施設数しかわからないが、以下のように簡易宿所とホテルでの増加傾向が見え始めている。

民泊が限定された住宅宿泊業からより営業を主とした事業形態に移行するとき、最初に転換する旅館業法上の施設形式は簡易宿所になる。平成 28 年度末のデータではあるが、簡易宿所とホテルの状況を示しておく。（図 57、図 58）

経年変化を見ると、簡易宿所、ホテルともに増加傾向の始まりを示している。区ごとに見れば、それぞれに独自の動きがみられる。（図 60）例えば、新宿区ではホテルが減少し、簡易宿所が増加している。しかし、宿泊需要の大幅な増加はこの後のデータに反映されてくることから、今後の動向に注視する必要がある。

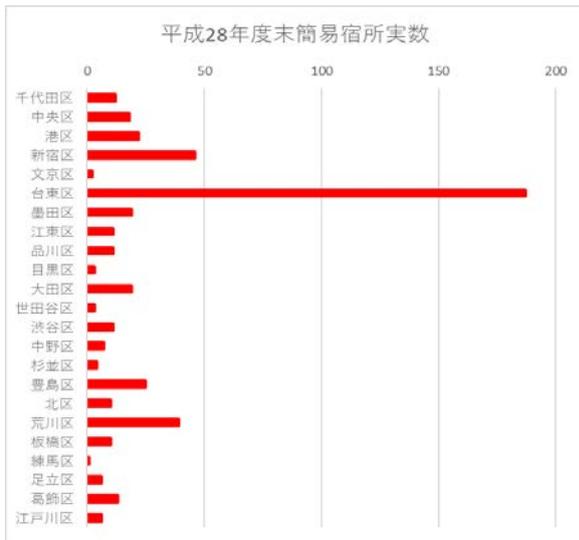


図 57 東京 23 区の簡易宿所の実数

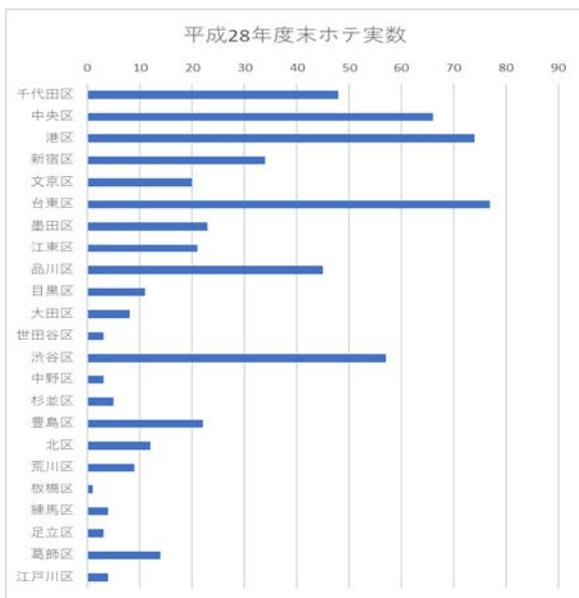


図 58 東京 23 区ホテルの実数

各区の保健所が経年的に報告している保健事業概要（区ごとに名称が異なる場合もある）から「監視指導件数」を拾い出した。データは様々に欠損があったりするが、平成1年度末から平成29年度末のものを集計した。各年ごとに施設形態別に1施設数あたりの監視指導件数を算出し、その年次平均を出す。監視指導件数は同じ保健所でも年次ごとに強弱があるよ

うだが、平均を出すことで、保健所業務における監視指導の可能実態を想定した。（港区のみデータなし）

ただし、保健所でのヒヤリングからは、現地へ赴いての監視指導は新築、増改築、改装あるいは問題発生などの時が主で、それ以外は書類によるとのことであった。

簡易宿所やホテルの実数は区ごとに大きく異なるが、監視指導率はほぼ一定といえる。23区計での監視指導率は、ホテルで1.54件/年、簡易宿所で1.42件/年、旅館は1.16件/年。

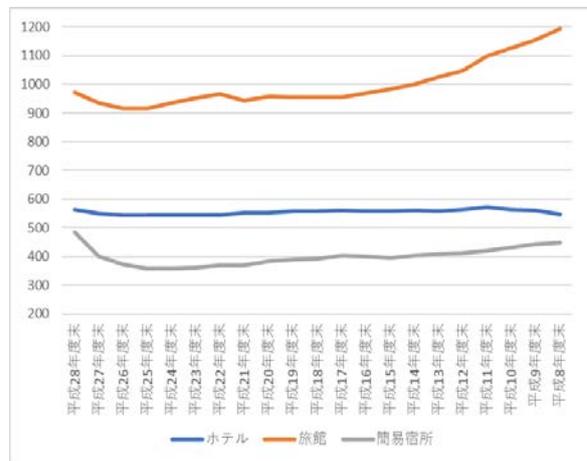


図 59 東京 23 区における簡易宿所およびホテルの実数推移

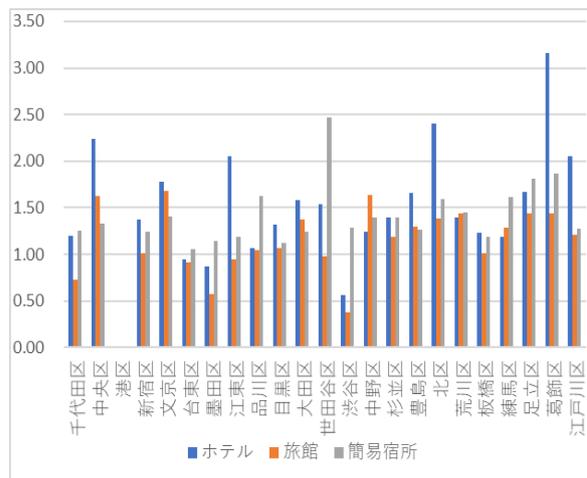


図 60 東京 23 区の保健所による平均監視指導率

## D. 考察

### 1. 民泊新法施行前後の民間市場での動向

民間市場での動向を A 社の掲載リストで想定すると、掲載数の大きな減少が新法施行の少し前から現れていたことがわかる。しかし、そのことが直に、リストから外れた物件の民泊事業からの撤退を示すものとは思われない。不安定なまま潜在化した物件が多く残存する可能性を示す。1 物件あたりの収容人数も新法施行前から減少し始めている。

施行後は微増傾向が続いているが、その傾向度合いは都市によって異なる。観光地型の京都、北海道、沖縄では減少幅が小さく、新法施行後の増減率の 1.5 倍から 2 倍に達する。大都市型では新法による変動がより激しく、掲載リストから外れた民泊が大都市内に潜在化した可能性も示唆される。大都市型や大都市に隣接する観光地府県では、民間民泊に小規模化の傾向が見える。独立した観光地型の北海道や沖縄ではわずかに大型化の傾向があるがそうでない観光地県もあり、明確な傾向とまではいえない。

それでも、A 社の掲載数は平成 31 年初頭段階で公表された新法民泊件数の 2.5 倍程度に上っている。未認可の部分の多くが今後、新法民泊の届出、特区民泊の認定、旅館業法上の許可取得をしないまま民泊事業を継続すると仮定すると、特に大都市部での民泊の小規模化は、民泊の公衆衛生上の課題を分散化させ、細分化する可能性があると思われる。

### 2. 新法民泊の新法施行後の動向

保健所設置自治体に届出受理し登録された新法民泊について、空間軸としてその地域分布を、時間軸として各月ごとの伸び率をみる。

保健所設置自治体を都道府県に集約すると、地域によって届出登録許可の新法民泊件数は大きく異なる。北海道、東京、大阪が突出し、福岡、沖縄が続く、京都、愛知、神奈川などが

目立つ。沖縄県以外は都道府県の政令指定都市に件数が集中する傾向が強い。これに特区民泊数を加えて A 社掲載数と比較すると、前述のように絶対数の違いはあるが、都道府県別の多寡の傾向はほぼ同じといえる。ただし、A 社掲載数では京都が突出して多く北海道も札幌市以外の割合が多い。いわゆる文化観光地、自然観光地の中にある民泊の多さが目立つ。

新法民泊は新法行後から倍々ペースで増えていたが、3 か月を過ぎるころから伸び率は半減し、平成 30 年末に向けてやや増えたが平成 31 年に入ると再び減少している。ただし、保健所設置市では比較的伸び率が高く、都市部に累積が集まる傾向を示す。それも都市ごとに傾向は異なり、例えば早いうちに伸び率が落ちついてきた東京 23 特別区、札幌市などに比べて、大阪市、京都市のように新法施行後も大きく伸びて変動の激しい都市もある。京都市では新法民泊をできるだけ旅館業法上の簡易宿所などへ誘導する方針が示されている。また大阪市は、違法民泊の取り締まりなどの努力はおこなっていても、高い民間需要圧力に新法民泊への誘導などの行政対応が追いついていかない可能性を示す。この 2 地域は届出許可による社会的顕在化と民間市場への潜在化への動向がまだ把握できておらず、今後もとくに注視する必要がある。

### 3. 新法民泊および特区民泊の実態からみた都市間比較

新法および特区民泊に利用される「建物」という視点から、都市ごとの特性の相違を明確にし、特性ごとの課題を見出すために、同一建物内に含まれる件数をみると、大阪市特区民泊では 1 建物 1 件の民泊利用が大半を占めており、京都市でも 1 建物 1 件の民泊利用が 3/4 を占める。東京 23 区も 1 建物 1 件が 2/3 近くを占めるが、多数の件数を抱える建物もある。札

幌市と福岡市は 1 建物に複数の件数を抱えるものが多い。こうした特徴は、都市ごとの都市圏域に見られる集中度、集積度、民泊に用いられている建物条件などによる違いが反映されていると思われる。

建物高さで見ても、東京 23 区、大阪市区、京都市の民泊利用建物は低層建物が半数以上を占める。建物のもとの用途は不明だが、都市に残存する未更新の建物が使われている様相を垣間見ることができる。東京 23 区や大阪市では木造密集住宅や長屋、店舗付き住宅、庭先アパートなど、京都市では町家、古民家などがイメージされる。一方で、大阪市の新法民泊は 7 階以上の高層建物が利用建物の 7 割近くを占め、その多くは高層マンションと思われる。空き室を有する古いマンションだけでなく新築と思われるマンションも含まれており、マンション需要と民泊需要との補完関係が市場に現れているともいえる。京都以外の地方中心都市では高層建物（6 階建以上）利用が 3 割前後あるが、それ以上に中層建物利用が多い。中層建物はその形式がアパート、マンション、事務所ビル、店舗ビル、そしてその複合が多く、きわめて多様と考えられる。建物から見た民泊衛生環境の課題を想定するためにも、都市ごとに詳細にみていく必要がある。

合わせて、都市ごとの民泊の状況と分布傾向の検討からは、東京 23 区と大阪市では、残された低層木造密集地域での小さな住宅、長屋、店舗付き住宅などへの民泊利用の進展が想定された。東京 23 区では 3 階建ての民泊建物分布が、「モクミツ市街地」を示す木密地域不燃化 10 年プロジェクト不燃化特区に大きく重なる。一方で、東京、大阪だけでなく、地方中心都市でも、都心高層マンションエリアには高層建物での民泊利用が集まっている。

こうした地域特性、建物特性などから想定さ

れる衛生環境、衛生管理の課題も含めて、衛生管理手法に反映していくことが有効と考える。

ただし、各都市とも新法施行後 4、5 か月後の状況であり、今後の特徴の変化が大きくなることも想像できる。もちろん、運営状況の違いで衛生環境、衛生管理の状態条件が異なる可能性も想定される。主要傾向から外れた物件についても、衛生環境、衛生管理の課題が取り残されないようにする必要がある。

一方で、木造密集市街地のようなこれまでに一定の領域として課題や状況が把握されてきた区域では多様な主体によって様々な取り組みがなされてきている。そうした地域のステークホルダーは地域の状況に精通し、民泊利用に関しても関心が高い。そうした主体と民泊関連の様々なステークホルダー間をつなぐことが、民泊の問題を都市の奥に潜在化させない方策の一つとなり得るのではないかと。

都市ごとの建物状況概観とそこから想定される課題状況を示す。

(再掲) 表 15 都市ごとの建物状況概観

	建物状況				運営状況	
東京23区	木造密集市街地住宅 低層アパート					
大阪市	新法民泊	中高層マンション	店舗住宅	中高層ビル(ホテル)		
	特区民泊	木造密集市街地住宅	店舗住宅	中層マンション		
京都市	新法民泊	町家	戸建て住宅			
札幌市	新法民泊	住宅	中層マンション	中層ビル(ホテル)	同一建物に複数の経営体	
名古屋市	新法民泊	住宅	中層マンション	中層ビル		
福岡市	新法民泊	住宅	中層マンション	中層ビル	同一建物に複数の経営体	

(再掲) 表 16 建物状況で想定される課題状況

(仮定)	種別	構造	建築基準法	建物課題	建築課題	環境課題
課題状況	木造住宅密集市街地	木造	既存不適格	老朽		環境不良
	中高層アパート		既存不適格	老朽	民泊新築	設備不良
	高層マンション	非木造	適格			
	中層マンション	大型 小型	非木造	適格	老朽	民泊新築 環境不良
	店舗住宅		木造	既存不適格	老朽	環境不良
	町家		木造	既存不適格	老朽	設備不良
	中層ビル (一部)	改装	非木造	非住宅	老朽	住居系環境不備
	ホテル (一部)	改装 転用	非木造	適格		運営転換 環境不良

これまで種々行われてきた地域課題解決に向けての方策を援用して、対策の枠組みを創生していくことも必要といえるだろう。

ステークホルダー間	をつなぐ		中間組織		
ステークホルダー間	孤立化を防ぐ		連携形成		
	公共主体		保健所		民泊事業者
		↘	↓	↙	
	地域主体	→	中間組織	←	民泊家主
		↗	↑	↘	
	宿泊者		地域資源		不動産

そのためには、既存にある地域組織、公的組織と民泊事業者、民泊利用者をつなぐチャンネルをつくっていくことも考えられる。

既存にある	地域組織	につなげる	活動経験	現場情報
たとえば、	木造密集市街地まちづくり組織	⇐	国交省	
たとえば、	居住支援協議会		⇐ 国交省	厚労省
たとえば、	商業活性化まちづくり商店街組織	⇐	経産省	

こうした動きはすでに、例えば東京都墨田区向島地域で始まっている。木造密集市街地での防災まちづくりを長年担っている地域主体が、行政と連絡を取りながら地域に参入してきた民泊事業者に個別にあたり始めている。今後の活動状況と成果を追跡していく。

また、住宅宿泊事業としての民泊に課題として現れる公衆衛生上の問題が、今後増加するであろう旅館業法施設への転換ケースにどのように連続していくのか、あるいは質的に転換していくのかという問題、さらには、欧州などで問題となった旅館事業と住宅宿泊事業とのシェア争いの先鋭化とそれに伴う深刻な問題状況を内包したままの民泊の都市空間内への潜在化、などへの視点を見落とさないことも必要な視点と考える。

#### D. 結論

民間市場での動向を想定すると、新法施行の少し前から掲載数とその物件ごとの収容数に大きな減少が現れて、施行後には微増に転じており、その度合いは地域ごとに異なる。一概には言えないが、およそ大都市型地域で大きな減少と施設の小規模化がみられ、観光地型ではそうした傾向がやや緩やかである。いずれにしても、A社の掲載数は平成31年初頭の新法民泊件数の2.5倍程度に上っており、新法民泊の今後の伸びを考慮したとしても、未認可の部分の多くは今後、届出認可に算入されるか未認可のまま民泊事業を継続すると仮定すると、特に大都市部での民泊の小規模化は、民泊の公衆衛生上の課題を分散化させ、細分化する可能性がある。

保健所設置自治体に届出登録された新法民泊の動向を知るために、空間軸としてその地域分布、時間軸として各月ごとの伸び率をみたが、分布は地域ごとに大きく異なるが、沖縄県以外は都道府県の政令指定都市に件数が集中する傾向が強い。A社掲載数と比較すると、都道府県別では多寡の傾向はほぼ同じだが、A社で京都が目立って多いなど、公的に許可された新法や特区民泊と民間市場との傾向が異なる都市もある。全体的に大きく伸びた後でいくらか落ち着いてきた新法民泊増加数ではあるが、都市部では都市ごとに伸び率の変化動向に違いが見られる。特に、大阪市と京都市は変動が激しく、届出許可による社会的顕在化と民間市場への潜在化については注視していく必要がある。

さらに、都市ごとの特性の相違を明確にするために都市間比較をおこない、一つの建物に複数入居する民泊件数の度合いと建物高さを見ながら、都市ごとに立地特性、建物特性がかなり異なることが見出された。特に、各都市内での東京23区、大阪市特区、京都市の民泊利用建物は低層建物が半数以上を占めること、東京、

大阪では低層小規模民泊の集中と低層木造住宅密集地域がかなり重なっていること、都心高層マンションエリアには高層建物での民泊利用が集まっていることなどが見えてきた。

都市ごとの都市圏域に見られる集中度、集積度、民泊に用いられている建物条件などによる違いが反映されていると思われる。

こうした地域特性、建物特性などから想定される衛生環境、衛生管理の課題も含めて、衛生管理手法に反映していくことが有効と考える。

#### E. 研究発表

##### 1. 論文発表

なし

##### 2. 学会発表

なし

#### F. 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

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

大阪市における住宅宿泊事業法施行後の違法民泊・新法民泊・特区民泊の動向

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

昨年度の研究では、JR 新今宮駅周辺で大手仲介サイト A 社が仲介する「民泊」のリスティング総数 1,163 件のうち、738 件（63.5%）の物件を特定し、そのうちの 610 件が違法民泊であると指摘した。これらの違法民泊の住宅宿泊事業法施行後の動向を、大阪市の新法民泊と特区民泊のその後の動向も含めて検討した。

新法民泊および特区民泊の動向については、大阪市が公表しているリストから 6 時点を入手して分析を行った。違法民泊の動向については、昨年度に作成した違法民泊の建物の物件ベースのデータを現状と照会した。

調査結果から、大阪市の特区民泊は、住宅宿泊事業法の施行後、認定件数が急増し、観光スポットに近い都心地域、主要な駅に近い地域に分布密度が高くなっていること、地域ごとに濃淡が明白となっていることが明らかになった。また、特区民泊での認定を前提とした高層共同住宅が都心部で続々と新築されていた。新法民泊は、特区民泊と比較して一つの建物内に集中する度合いが著しいが、一方で、都心から離れた戸建て物件の多くは、空き家や老朽化住宅を利活用しており、本来のパケーションレンタルの機能を果たす可能性を見出せた。

かつての違法民泊を追跡踏査した結果からは、新法や特区民泊に移行したものとともに、どちらにも属さず開店休業か廃業状態にあるものも多く発見された。特区民泊の居室面積 25 m<sup>2</sup>以上要件、新法民泊の 180 日間制約といった制限に規定されているためと思われるが、独自の集客チャンネルをもつネットワークに頼ったビジネスモデルの存在が、違法民泊の存続を可能にしている面も指摘された。

A. 研究目的

国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に基づいて、大阪市は平成 28 年 10 月 31 日から、いわゆる特区民泊の認定事務を開始した。本稿では、国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に基づき認定された民泊を「特区民泊」と呼ぶ。一方、平成 29 年 6 月 9 日に成立した

住宅宿泊事業法は、翌平成 30 年 6 月 15 日に施行されると同時に、新法民泊の届出を受け付け始めた。本稿では住宅宿泊事業法に基づき届出られた民泊を「新法民泊」と呼ぶ。なお、住宅宿泊事業法施行と同時に、旅館業法の大幅改正も行われた。以上の事実から、日本の法制上、特区民泊は平成 28 年 10 月末以前に存在せず、

新法民泊は平成 30 年 6 月 15 日以前に存在せず、既存の旅館業法が存在するのみであった。しかしながら、「民泊」という言葉も施設も実態として独り歩きし、A 社ほか民泊仲介業者は適法性に欠ける状態にある大量の「民泊」を公然と仲介して利益を得ていた。住宅宿泊事業法の施行後、A 社など民泊仲介業者に仲介物件の適法性を確認する実質的な規制がかかり、掲載リスティング数が激減した事実は広く知られている。

昨年度は、JR 新今宮駅周辺で A 社が仲介する「民泊」を精査して、旅館業法上の免許を有するか特区民泊認定されている合法的施設か、その時点で違法民泊かの判別を試み、掲載写真ほかの情報から、施設の物件の特定および正確な住所の把握を試みた。違法民泊の追跡は困難を極めたが、A 社のリスティング総数 1,163 件のうち、738 件（63.5%）の物件を特定し、そのうちの 610 件が違法民泊であると指摘した。ただし、違法民泊のリスティング数は多いが、特定の高層共同住宅に違法民泊が集積する傾向があるので、建物の物件数にするならば大幅に数が減り、浪速区で 110 棟、西成区で 61 棟であった。

本稿では、そうした当時の違法民泊が、住宅宿泊事業法の施行後、どのようになっているのか、新法民泊と特区民泊のその後の動向も含めて検討する。

## B. 研究方法

住宅宿泊事業法の施行から、平成 30 年末現在、まだ 6 ヶ月少々しか経過していないため、違法民泊、新法民泊、特区民泊をめぐる状況は、混沌としている感は否めない。同法の施行後、A 社などへの規制が強まり、違法民泊の多くは集客チャンネルを失い、ある意味で何らかの転換を迫られた。加えて、同法が動き始めたこと

で民泊事業の将来性が担保されたこともあり、民泊への新規参入を試みる事業者も多い。その結果として、新法民泊の届出も、特区民泊の申請も急増し、相談や申請の行列が連日続き、そのような状況は平成 31 年に入っても続いている。本来、本格的な研究を行うならば、状況が目まぐるしく動くような混乱・混沌が落ち着いてから行うべきであるが、政策遂行プロセスの課題を見出すため、過渡的な状況も踏まえながら、暫定的かつ予察的な分析を試みたい。

まず、新法民泊および特区民泊の動向をみる。大阪市は定期的に特区民泊のリストを公表していて、最新のリストは平成 30 年 11 月 30 日現在のもので、総数 1,678 件が掲載されている。筆者は過去公表された特区民泊リスト、平成 29 年 5 月 23 日現在、平成 29 年 9 月 7 日現在、平成 29 年 11 月 30 日現在、平成 30 年 3 月 31 日現在、平成 30 年 8 月 31 日現在、平成 30 年 11 月 30 日現在の 6 時点を手に入して分析を行った。

次に、かつての違法民泊の動向をみる。筆者は昨年度行った違法民泊の建物の物件ベースのデータを、随時、急増する特区民泊や新法民泊の状況と照らし合わせながら、吟味している。そのなかでいくつかの知見をすでに得ているので、その概略を以下で示したい。

## C. 研究結果

### 1. 新法民泊および特区民泊の動向

まず、最も早く制度化された特区民泊の推移について、表 1 で確認したい。

表 1 は大阪市の区別に、これらのリスト公表時点間で認定された特区民泊の件数、最新の平成 30 年 11 月末の状況を示したものである。顕著な傾向としては、住宅宿泊事業法の施行後、認定件数が急増している点が指摘できる。平成 30 年 3 月末から同年 8 月末までの 5 ヶ月間の

認定件数が総計で 593 件もあり、月平均で 119 件となる。平成 30 年 8 月末から同年 11 月末までの 3 ヶ月間の認定件数は、総計で 490 件であるが、月平均にすると 163 件となり、その増加ペースは落ちるどころか旺盛である。大阪市保健所の特区民泊申請窓口は連日のように予約で埋まり、申請済みの認定待ち物件も多いことから、特区民泊の急増はしばらく間、確実に継続するであろう。

最新リストで大阪市内での分布傾向を見る

ならば、すでに特区民泊分布の濃淡が明白となっている。特区民泊の分布密度が高いのは、第一に、観光スポットに近い都心地域、第二に、主要な駅に近い地域である。区別に見ると、いわゆるミナミエリア、浪速区 334 件、中央区 298 件が多く、その南側に位置する西成区 263 件がトップ 3 で、全体の過半以上を占めている。リストに掲載されている住所を詳細に分析すると、OSAKA METRO や環状線の駅から歩いて数分から 10 分くらいの圏内（駅を中心とし

表 1 大阪市における特区民泊の認定件数の推移

区	～2017年 5月23日	～2017年 9月7日	～2017年 11月末	～2018年 3月末	～2018年 8月末	～2018年 11月末日	2018年 11月末現在	建物数
北区	9	8	6	20	31	19	93	88
都島区	1	1	2	8	9	5	26	20
福島区	4	2	1	4	7	8	26	25
此花区	1	3	4	9	13	8	38	36
中央区	8	17	17	45	123	88	298	231
西区	7	4	3	9	32	21	76	58
港区	3	7	4	4	13	18	49	48
大正区	1	2	2	5	11	11	32	28
天王寺区	7	11	4	5	29	15	71	49
浪速区	11	30	32	37	106	118	334	215
西淀川区	1	4	1	0	4	3	13	13
淀川区	2	2	9	10	15	14	52	48
東淀川区	5	0	4	4	8	8	29	27
東成区	4	2	7	11	20	12	56	50
生野区	4	15	11	18	39	32	119	110
旭区			1	1	1	2	5	5
城東区	2	0	5	5	4	12	28	25
阿倍野区	2	0	2	4	10	4	22	20
住之江区	1	3	0	3	8	5	20	20
住吉区	1	1	1	2	3	1	9	9
東住吉区	2	1	2	2	0	2	9	8
平野区	1	0	1	1	6	1	10	10
西成区	6	24	20	29	101	83	263	226
総計	83	137	139	236	593	490	1,678	1,369

た半径 500m から 700m くらい) の立地が多く、都心部はほぼ全域、JR 大阪環状線の内側はほぼそうした地域に属する。西成区などは JR 大阪環状線の外側にあるが、特区民泊の立地は、JR・南海新今宮駅、南海天下茶屋駅、OSAKA METRO の花園町駅や岸里駅の周辺に集積している。大阪の都心から離れた区でも、OSAKA METRO の駅チカを中心に、特区民泊は存立している。

表 1 の右端に建物数を示したが、部屋数の多い高層共同住宅で、複数の特区民泊事業者が個別に事業を展開している場合、認定件数は多くても、住所を確認して建物ベースで地図にプロットするならば、その数は一挙に減る。高層共同住宅に複数事業者が個別に特区民泊を展開する、いわば特区民泊雑居ビルが、浪速区、中央区で 30 棟を超え、西区、北区、西成区にも数棟存在する。中には、14 事業者が個別に 21 室で特区民泊を運営している物件や、10 件の個別認定で 36 室が特区民泊となっている物件がある。

木造 2, 3 階の戸建て、あるいは低層共同住宅の特区民泊物件が多い区は、特区民泊認定件数と建物数の差があまり出ないところである。大阪市の地域構造として、JR 大阪環状線の外側、特に、東北から東を経て西南にかけての一带、区名でいうならば、城東区、東成区、生野区、阿倍野区、西成区、大正区などに相当する地域で、老朽化した低層木造建造物の密集する地域が広範囲に残存するが、そうした低層木造建造物が続々と特区民泊として認定されている。この傾向は、特に生野区全域、西成区の木造建築密集地域などで顕著で、老朽化した木造建造物はそのままの状態ですべて特区民泊転用されるよりも、一定の投資を行い改装して認定を受けているところが多い。JR 環状線外側の低層木造建造物密集地域では、木造の長屋などが撤

去され、4 階建ての簡易な共同住宅が新築され、それがまるごと特区民泊として認定されている事例も散見される。

さて、特区民泊の収容力についても言及しておきたい。旅館業法では部屋ごとに収容定員が厳格に定められているが、新法民泊も特区民泊も特に収容定員について規定はない。ハードとして、新法民泊の場合は、1 人当たりの床面積が 3.3 m<sup>2</sup>以上、特区民泊では居室面積が 25 m<sup>2</sup>以上との規定がある。よって、特区民泊に認定される物件は 25 m<sup>2</sup>以上なので、1 人当たり 3.3 m<sup>2</sup>以上確保するならば、マンションの 1 室でも 7 名までは泊まれる計算となり、実際、そう広くないマンションの部屋に旅客を詰め込み、1 室あたりでの割安感を強調する特区民泊は多い。戸建て住宅が特区民泊として認定されている場合は、その収容定員はマンション個室よりも多くなり、一概に平均できないが、木造 2 階建てで 10 数名を泊めている事例はよく現場で見かける。

大阪市の特区民泊の認定リストでは、共同住宅の部屋単位で認定されている場合は、部屋番号まで記述されているので、部屋数がわかる。1,678 件のうち、部屋単位で認定されている物件が 696 件あり、そのなかで 1 室での認定が 268 件と最も多く、1 件で最多 40 室が認定されている事例もある。この 696 件の部屋数を積算すると、2,145 室となる。1 室当たり 2 名から最大 7 名収容できるとなると、その収容力はざっと 5 千人から 1 万人強というところであろう。

次に、部屋単位の認定でない残りの 982 件の内実であるが、これは、戸建ての住宅か、低層・高層の共同住宅を部屋ごとではなく、複数階層ごと 1 件として認定しているケースである。共同住宅で 4 階層以上を 1 件として認定している事例は、少なくとも 68 件確認された。なか

には、高層共同住宅の2階から8階までを一括認定されている事例や、高層共同住宅そのものが1棟まるごと一括認定されているものもあり、1件の認定でその部屋数が50室を超える場合もある。平成30年に入ってから、特区民泊での認定を前提として、1室25㎡以上の高層共同住宅が、特に都心部で、具体的には中央区、西区、浪速区、西成区や、地下鉄主要駅の近くで、続々と新築されている状況にある。こうした新築共同住宅は、わずかな面積の空地でも建設でき、よく似た外観の細長いペンシルビルとなることが多い。その残りのざっと900件余りは、ほぼ戸建て住宅か、低層の共同住宅と思われる。これらの収容力は、1件あたり、戸建て住宅で10名、複数階層認定で15室の100名くらいを平均とするならば、軽く1.5万人分はあろう。以上のことから、特区民泊の収容力は、すでにながりの規模に達していると思われる。

次の表2は新法民泊の届出件数と建物数を区別に示したものである。特区民泊の順位と同様、トップ3は浪速区324件、中央区295件、西成区152件で、やはりこの3区で過半を超えた。特区民泊と比較して興味深いのは、建物数ベースで見ると、集中の度合いが著しい点である。実際のリストの詳細を見ると、特区民泊では階層まるごとの認定があるが、新法民泊は、少数の例外はあるものの戸建てごと、あるいはマンションでもひと部屋ごとの届出が基本となっている。そのため、例えば、ひとつの高層マンションで、20室を超える個室が個別に新法民泊で届けられているような、ほぼマンションそのものをまるごと新法民泊として届け出ているような事例が多い。不動産情報を確認すると、こうしたマンション物件はほぼ、居室面積が25㎡以下のところばかりで、特区民泊の認定がハード面でおりにないところ、といっても

過言ではない。新法民泊の収容力は、部屋の狭いところが多いので、1部屋当たり2名くらい、総数にして2、3千人相当、年間180日規制があるため、戦力としては合法的にはその半分と見積れる。ただ、大阪の都心から離れた戸建て物件の多くは、空き家や老朽化住宅を利活用した案件で、本来のパッケージレンタルの機能を果たす可能性を感じる。

表2 大阪市における新法民泊の届出件数と建物数

区	2018年8月末	2018年11月末	建物数 (2018年11月末)	消失
北区	23	46	20	
都島区	37	51	8	
福島区	27	38	5	
此花区	0	3	2	
中央区	66	295	76	1
西区	37	81	10	1
港区	23	40	7	5
大正区	1	9	4	
天王寺区	6	41	7	2
浪速区	91	324	71	5
西淀川区	3	3	3	
淀川区	24	54	15	
東淀川区	52	67	17	
東成区	6	29	11	
生野区	7	19	17	
旭区	3	10	3	
城東区	8	10	8	
阿倍野区	2	9	3	
住之江区	8	9	7	
住吉区	3	7	6	
東住吉区	6	8	7	
平野区	3	5	5	
鶴見区	0	0	0	
西成区	42	152	38	
総計	478	1310	350	14

## 2. かつての違法民泊の動向

かつて、JR新今宮駅周辺に存在していた多くの違法民泊は、その後、どうなったのであろう

うか。住宅宿泊事業法が施行されて以降、かつての違法民泊は A 社ほかの集客チャンネルへの掲載が絶たれたため、開店休業状態で状況を静観した後、①他の集客チャンネルを獲得して違法民泊営業を継続する、②新法民泊で届出て合法営業へ転換する、③旅館業法上の許可を受け合法営業へ転換する、④特区民泊での認定を受け合法営業へ転換する、⑤廃業する、のいずれかの選択肢へ移行していく。住宅宿泊事業法の施行と同時に、何らかの合法的な根拠を示さない限り、A 社ほかの集客チャンネルから排除されることになった事実は、違法民泊事業者にとってとても大きな障壁となった。しかしながら、日本が放置国家でなく法治国家ならば、これが本来からあるべき姿であり、もっと早く民泊仲介事業者に強く働きかけていれば、現在ほどの混乱は生じなかったであろう。

JR 新今宮駅周辺という研究対象地域のなかにかつて存在した違法民泊のなかで、高層共同住宅のなかで 1 件とか数件レベルで、一匹狼的に違法民泊を運営していた事業者は、民泊新法施行後、新法民泊にも届出ず、特区民泊としても認定されていないものが多い。集客チャンネルを失い、共同住宅の規約ほかの制約から身動きがとれず、事実上、開店休業のまま放置しているか、事業から撤退した可能性が高い。ひとつの高層共同住宅のなかで一人の同じ事業者が、複数の部屋で違法民泊のリスティングを挙げていたような事例も、民泊事業から撤退した可能性が強く、少なくとも、新法でも特区でも民泊認定はされていない。このような、一匹狼の撤退は、浪速区戎本町と恵美須西とともに 10 事例以上（複数のリスティング保有者も含む）が確認された。浪速区や西成区の全域でも、同様の一匹狼的な存在は、新法民泊にも特区民泊にも移行しない案件が多い印象である。

いくつかの具体的な事例を挙げたい。

浪速区の物件 Z には、かつて 4 件の違法民泊が存在したが、現在は新法民泊で 1 件、特区民泊で 8 件登録されている。違法民泊であったのが、いったん新法民泊に届出て、その後また特区民泊へ転向した案件が 4 件あり、新法民泊でも特区民泊でも重複して住所掲載されている物件が 1 件ある。この流れから、違法民泊から新法民泊への移行、新法民泊から特区民泊への移行が確認される。

違法民泊から新法民泊へ移行した物件は他にもあるが、特区民泊での認定は皆無なので、ハード面の制約から新法民泊にしか移行できなかったと推察される。

次に、違法民泊から特区民泊へと移行して、新法民泊は存在しない物件も多い。そもそも特区民泊で認定される状況にあったが、住宅宿泊事業法の施行で集客チャンネルが閉ざされるまで、積極的に認定申請する意思は希薄だったのであろうか。各マンションの規約や不動産売買状況を精査しなければならないが、この類のマンションは、特区民泊雑居ビル化が今後ますます進展するであろう。

大阪を代表する観光地である通天閣の周辺で、戸建てあるいは低層共同住宅で違法民泊していた物件のなかには、住宅宿泊事業法施行後、特区民泊へ移行したものが少なくない。

浪速区側で今後、地域にとっての課題となるのは、管理規約の甘いマンションの民泊雑居ビル化、特区民泊ありきの高層共同住宅の新規建設ラッシュであろう。地域で定住する住民の安全や安心、地域の未来を切り開く子育て世帯の定住促進を鑑みるならば、これらの地域課題をしっかりと見据えて、将来構想を練るべきであろう。

次に、JR 新今宮駅の南側、西成区の状態を見たい。西成区でも浪速区同様、マンションで一匹狼的に違法民泊を運営していた事業者の

多くは、新法民泊にも特区民泊にも移行せず、開店休業か廃業状態にある。この傾向は、浪速区、西成区に限らず、大阪市内全域、全国でも当てはまるであろう。違法であっても闇で集客できるチャンネルを失い、合法の要件として、マンション規約が絡み、そこで民泊営業が否定されている場合、新たな闇の集客チャンネルを獲得しない限り、違法民泊の経営は継続できない。浪速区の高層共同住宅物件と比べて、西成区の物件は、元来、簡宿経営していたものが福祉マンションに転換したものが多く、畳三畳から四畳半の部屋面積の物件が主流であり、特区民泊への移行は難しい。特区民泊の要件となる居室面積25㎡以上を有する物件は少なく、180日間制約のある新法民泊へ移行しても、あまりメリットがなく採算も見込めないため、住宅宿泊事業法の施行後、立ちすくんでいるような物件が多い。

総じて、西成区の違法民泊の合法民泊化、特に狭隘な部屋の共同住宅の合法民泊化は、浪速区よりも遅れている感が否めないが、中国系の独自の集客チャンネルと白タクを駆使することで、そのネットワークに入れば、A社などに頼らなくても集客できる状況にあることが、その要因になっているのではなかろうか。このビジネスモデルは、現在、西成区で先駆的に発露しているが、近い将来、大阪市全域へと拡散する可能性を秘めているので注意を要する。違法民泊の取り締まりと悪質な旅行代理店やランドオペレーターの取り締まりは、同時並行して行わなければならない。もう10年近く前から、タイや、オーストラリアなどでは顕在化していた、古くて新しい問題である。

外国人宿泊客を早くから受け入れてきた西成区太子地区では、まだ新法民泊の届出は1件もなく、戸建て住宅を改装して特区民泊にする事例が散見される。

西成区側で変化が激しいのは、かつての簡易宿所などの高層共同住宅ではなく、木造低層の戸建てや共同住宅である。太子地区、山王地区、天下茶屋北地区、天下茶屋地区、梅南地区、旭地区など、地下鉄や南海の駅から近い地域で、木造低層の戸建てや共同住宅が改装あるいは新築され、特区民泊として続々と認定されつつある。特区民泊として住所が挙げられているが、住宅地図で確認すると、同じ住所が数件から十数件も存在するところが多い。従来、敷地の広い長屋形式の共同住宅であったのが、虫食い状態になって開発が進み、土地が切り売りされたが住所は同じというところである。Google Earthで確認しようとしても、隘路のため確認できないところが多く、現地調査で踏査するしかない状況にある。そうした状況のなか興味深いのは、老朽化した長屋を取り壊し、三階建ての共同住宅を新築して、全戸を特区民泊登録した事例である。いわば、特区民泊ありきで木造老朽化住宅街が再開発される好例と言える。

## D. 考察

### 1. 新法民泊および特区民泊の動向

特区民泊の推移をみると、顕著な傾向として住宅宿泊事業法の施行後、認定件数が急増している点が指摘できる。2019 ラグビーワールドカップ、2020 東京オリンピック、2025 大阪万博と、大阪では国際的なビックイベントが続くため、インバウンドの好調は続き、特区民泊の増加傾向も、廃業と開業の新陳代謝はあろうが、少なくとも数年間は続くと思われる。

その分布傾向からは、すでに特区民泊分布の濃淡が明白となっている。分布密度が高いのは、第一に、観光スポットに近い都心地域、第二に、主要な駅に近い地域であり、浪速区、中央区、西成区がトップ3で、全体の過半以上を占めている。

建物という視点から見ると、高層共同住宅に複数事業者が個別に特区民泊を展開する、いわば特区民泊雑居ビルが数十棟存在する。一方、JR 大阪環状線の外側に、老朽化した低層木造建造物の密集する地域が広範囲に残存するが、そうした低層木造建造物が続々と特区民泊として認定されている。

特区民泊の収容力についてみると、あくまでも仮定の算定だが、部屋単位で認定されているケース 1,678 件ではざっと 5 千人から 1 万人強、部屋単位の認定でない 982 件で 1.5 万人強想定できる。特区民泊の収容力は、すでにかなりの規模に達していると思われる。

また、平成 30 年に入ってから、特区民泊での認定を前提として、1 室 25 m<sup>2</sup>以上の高層共同住宅が、特に都心部で続々と新築されている状況にある。本来、特区民泊は空き部屋の利活用が目的であったが、本末転倒であると言わざるを得ない。

次に、新法民泊を見ると、トップ 3 は浪速区、中央区、西成区で、やはりこの 3 区で過半を超えた。建物数ベースで見ると、特区民泊と比較して集中の度合いが著しい傾向がある。ほぼマンションそのものをまるごと新法民泊として届け出ているような事例も多い。一方で、都心から離れた戸建て物件の多くは、空き家や老朽化住宅を利活用した案件で、本来のパケーションレンタルの機能を果たす可能性を感じる。2025 大阪万博に向けて、イベント開催期間限定を前提として、国際交流を中心とする新法民泊の展開が期待される。

いずれにしても、旅館業法上の免許を有する宿泊施設の収容力、新法民泊・特区民泊の収容力、今後のその増加を見込むならば、極めて近い将来、大阪の都心部の昼夜人口で、特に夜間人口は海外や国内からの旅行者の方が、定住人口よりも多くなる可能性が高い。災害時の緊急

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

## 2. かつての違法民泊の動向

JR 新今宮駅周辺という研究対象地域のなかにかつて存在した違法民泊のなかで、高層共同住宅のなかで 1 件とか数件レベルで運営していた事業者は、新法民泊にも届出ず、特区民泊としても認定されていないものが多い。一方で、違法民泊から新法民泊への移行、新法民泊から特区民泊への移行、過渡期的な特徴として、新法民泊と特区民泊で重複する物件の存在が確認された。

ケースごとの確認からは、ハード面の制約から新法民泊にしか移行できなかったものの残存、特区民泊の雑居ビル化の進展、マンションの民泊雑居ビル化、特区民泊ありきの高層共同住宅の新規建設ラッシュなどが地域にとっての課題となるだろう。また、一匹狼的に違法民泊を経営していた事業者の多くは、新法民泊にも特区民泊にも移行せず、開店休業か廃業状態にある。この傾向は、浪速区、西成区に限らず、大阪市内全域、全国でも当てはまるであろう。

とくに、西成区の物件は、元来が簡宿経営していたものが福祉マンションに転換したものが多く、特区民泊の要件となる居室面積 25 m<sup>2</sup>以上を有する物件は少なく、180 日間制約のある新法民泊へ移行してもメリットがなく採算も見込めないため、住宅宿泊事業法の施行後、立ちすくんでいるような物件が多い。違法民泊の合法民泊化、特に狭隘な部屋の共同住宅の合法民泊化は浪速区よりも遅れているが、独自の集客チャンネルのネットワークに入れば、A 社などに頼らなくても集客できる状況にあることが、その要因になっているのではなかろうか。このビジネスモデルは、現在、西成区で先駆的

に発露しているが、近い将来、大阪市全域へと拡散する可能性を秘めている。西成区で変化が激しいのは、木造低層の戸建てや共同住宅が改装あるいは新築され、特区民泊として続々と認定されつつある。ただ、従来、敷地の広い長屋形式の共同住宅であったのが、虫食い状態になって開発が進み、土地が切り売りされたが住居表示は同じというところも多い。なお、特区民泊ありきで木造老朽化住宅街が再開発される例も見られた。

#### E. 結論

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

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

いずれにしても、旅館業法上の免許を有する宿泊施設の収容力、新法民泊・特区民泊の収容力、今後のその増加を見込むならば、夜間人口では海外や国内からの旅行者の方が定住人口よりも多くなる可能性が高い。災害時の緊急避難や安全確保を鑑みれば、そのような状況を踏まえて、対策を立案しなければならない。

かつての違法民泊を追跡した結果からは、新法や特区民泊に移行したものとともに、どちらにも属さず開店休業か廃業状態にあるものも多い。特区民泊の居室面積 25 m<sup>2</sup>以上要件、新

法民泊の 180 日間制約といった制限に規定されているためと思われるが、独自の集客チャンネルをもつネットワークに頼ったビジネスモデルの存在が違法民泊の存続を可能にしている面も指摘される。

#### F. 研究発表

##### 1. 論文発表

なし

##### 2. 学会発表

松村嘉久. JR 新今宮駅周辺における民泊の実態. 観光学術学会第 7 回大会要旨集. p.66-67. 平成 30 年

#### 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



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

民泊および簡易宿所の室内衛生環境の実態

研究分担者 山田裕巳 長崎総合科学大学 教授  
研究協力者 橋本知幸 日本環境衛生センター 環境生物・住環境部次長  
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。急増する民泊の管理状態の影響を見るために、民泊施設を新法民泊と特区民泊に分け、登録が確認されていない未登録民泊を含めて、三種類の民泊を対象とした。加えて、管理程度の影響を見るために簡易宿所を加えて調査を実施した。簡易宿所については、オーナーに対するインタビュー調査も行った。

その結果、未登録民泊は管理が行き届かない状態で、浮遊粉塵濃度の高まりやハウスダスト量・床部の付着真菌の高まりなど室内環境の悪化がみられた。一方で、ホテルは管理が十分になされていることから、管理状態により、室内環境が大きく異なることが分かった。また丁寧な管理が行われた場合には、年数を経た木造住宅においても、清潔な状態が保たれていた一方で、サッシ下部のガスケットに汚れが付着しているなど、見た目上の管理が行われている施設に問題が確認され、適切な清掃方式の確立と標準化が必要であることが分かった。

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。

宿泊施設は、大きくホテル・旅館と簡易宿所、民泊の3つに大別される。この中で、これまで管理が不透明であった民泊施設の増大への対応として、旅館業法の改正に合わせて、2018年6月より住宅宿泊事業法（以降、新法民泊）が施行され、届け出が義務付けされている。このため現在、民泊は、新法民泊と特区民泊と民泊未登録である違法民泊に分けることができる。

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。また衛生状態の管理に関しての規定や罰則規定がないため、衛生的な運用がなされている保証は難しい。加えて、宿泊者の生活行為による問題の発生が懸念されている。特に近年の諸外国からの旅行者の増大は、生活習慣の違いに伴う非衛生的な行為や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や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。

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>3)</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、 $10\text{ppm}$ 以下、CO<sub>2</sub>の含有率は、 $1000\text{ppm}$ 以下、温度は、 $17^\circ\text{C}$ 以上 $28^\circ\text{C}$ 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、 $0.5\text{m}/\text{s}$ 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 $1500\text{ppm}$ 以下、温度 $10^\circ\text{C}$ 以上、 $30^\circ\text{C}$ 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 $0.5\text{m}/\text{s}$ 以下、CO濃度 $10\text{ppm}$ 以下、NO<sub>2</sub>濃度 $0.06\text{ppm}$ 以下であることが望ましく、かつ揮発性有機化合物は厚生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/ $\text{m}^2$ 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、Der2量 $10\mu\text{g}/\text{m}^2$ 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>3)</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>2)</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。なお2018年度測定は、秋季測定のため、宿泊時窓開放があるため、宿泊時の温熱環境及び二酸化炭素濃度は測定はしたものの、評価対象外とした（表中※1）。また、新たに秋期に汚染リスクが高まる真菌およびアレルゲンを評価した。

表 1 調査項目

		測定		
		冬期測定 2017年度	秋期測定 2018年度	
汚染状況	温熱環境	1)温湿度	● ※1	
	空気汚染	2)CO <sub>2</sub> 濃度	● ※1	
		3)換気量	● ●	
		4)浮遊粉じん		●
		5)浮遊真菌	● ●	
		生物汚染	6)付着アレルゲン	● ●
	7)付着真菌(ワイブ法)			●
	8)付着真菌(フィルター法)			●
	衛生	9)トコジラミ	● ●	
		10)汚れ指標(ATP)	● ●	
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		

※1) 秋季測定のため、宿泊時窓開放を伴うことから対象外

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. 調査対象

調査対象建物を表 2 に示す。2017 年度は民泊施設とホテルを対象として測定を行ったが、2018 年度測定は、管理状態の影響を見るために、民泊施設を新法民泊と特区民泊に分け、登録が確認されていない未登録民泊を含めて、三種類の民泊を対象とした。加えて、簡易宿所を加えて調査を実施した。2018 年度秋季測定は特区民泊が存在し、簡易宿所の測定が容易であり、かつ観光目的の旅行者が多い関西エリアを中心に調査を行った。

表 2 調査建物

民泊	未登録	2018/9/16	N13	大阪
		2018/9/19	N14	〃
	新法	2018/9/17	NN15	〃
		特区	2018/9/17	NT16
	2018/9/18		NT17	〃
簡易宿所		2018/9/18	R1	京都
		2018/9/19	R2	大阪
		2018/9/19	R3	〃
		2018/9/19	R4	〃
		2018/9/20	R5	〃
		2018/9/20	R6	〃
		2018/9/21	R7	〃
		2018/9/18	R8	〃
		2018/10/30	R9	長崎
		2018/10/31	R10	〃
		2018/11/5	R11	〃
ホテル		2018/9/16	H5	大阪
		2018/9/17	H6	〃

## 3. 測定方法

室内環境に関する測定方法を以下に示す。

### 1) 温湿度

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°C・夏季 28°C 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。

### 2) 二酸化炭素濃度

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。

### 3) 換気量

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。

#### 4)浮遊真菌濃度

空中浮遊微生物は「空中浮遊菌測定器の捕集性能試験方法」日本工業規格（JIS K3836-1995）に定められた衝突法として、ミドリ安全社製 BIOSAMP MBS-1000 を用いて採取した。採取量は 50L および 100L である（日本建築学会「微生物による室内空気汚染に関する設計・維持管理基準・同解説」）。採取に用いた培地は DG-18 を用いた。採取後、25°C のインキュベーターにて 5 日間以上養生し、コロニー数をカウントし、採取風量から浮遊真菌濃度を算出した。

#### 5)浮遊粉じん濃度

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。

#### 6)アレルゲン量

床面及び布団などの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とされる。本研究は、代表特性として、コナヒョウヒダニの糞(Der f1)虫体(Der f2)をそれぞれ分析した。床面と布団に関しては、専用の捕集袋を用いて、1m<sup>2</sup>を 2 分間をかけて採取し、その後分析まで冷凍保管し、Elisa 法にて分析した。

#### 7)付着真菌：フィルター法

アレルゲン分析と同様に専用の捕集袋を用いて、床と敷布団の真菌を採取した。1m<sup>2</sup>を 2 分間をかけて真菌を採取し、その後分析まで冷蔵保管した。採取したフィルターは、滅菌した金属トレー上で解体し、0.01% tween 滅菌水 50mL を用いて、真菌を含むハウスダストを捕

集し、懸濁液を作成した。その後、それぞれ 0.5mL ずつ DG-18 培地上に滴下し、2 検体作成した。25°C のインキュベーターにて 5 日間以上養生し、コロニー数をカウントし、面積あたりの真菌濃度を算出した。

#### 8)トコジラミなどの虫体

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。採取箇所は昼間暗い場所とした。ベッドにおいては、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、トコジラミが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。また、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、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。



図 1 トコジラミ採取状況

## 9)ATP 指標

汚れ指標は、ATP ふき取り調査を用いた (kikkoman 社製「LumitesterPD-30」)。ATP 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。

## 4. 測定手順

詳細測定の測定手順を表 3 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。室内浮遊真菌・粉じん濃度の計測を行った後に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た。

表 3 測定順序

内容
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
浮遊真菌調査開始
室内粉じん計測
付着真菌(フィルター法)
アレルゲン採取
付着真菌:ワイプ法
ATP ふきとり調査
トコジラミ調査
換気量測定(トレーサーガス発生・室内攪拌) (安定した後)退出し、30 分以上経過後測定終了 測定器材撤去

## 5. 簡易宿所オーナーに対するインタビュー

簡易宿所の衛生管理について、東京都の簡易宿所の経営者 2 名と大阪府の簡易宿所の経営者 5 名に対しインタビュー調査を実施した。インタビュー時期は 2018 年 1 月(東京都 1 名)、2018 年 7 月(東京都 1 名)、2018 年 9 月(大

阪府 5 名)である。

## C. 研究結果

### 1. 建物状況

建物の状況を表 4 に示す。N13 と N14 建物は、民泊施設であるものの新法及び特区民泊で確認ができなかった建物である(以降、未登録民泊建物)。NN15 は新法民泊、NT16, NT17 は特区民泊である。R1~R11 は簡易宿所、H5,H6 はビジネスマンを対象とした一般的なホテルである。

測定対象は様々な住戸形態が存在した。民泊は、未登録民泊建物はマンションタイプの建物である(N13,N14)。簡易宿所は、R1,R7 が木造戸建住宅となっていた。R2,R3 は旧来型の簡易宿所で比較的小さい床面積の建物である。ホテルは一般的なワンルームタイプであった。

建物の内装改修に関しては、多くの建物が改修されており壁紙や床の張替えに加え、R9 は二重サッシ化がなされていた。ガラス仕様は R9 が 2 重サッシであった以外はシングルガラスであった。寝具に関しては多くの物件がベッドを用いていたものの、畳の仕様である R1, R2, R3 は布団を用いていた。R7 は、畳の部屋にベッドが設置されていた。またフローリング仕様であるにも関わらず、N14 は、電気カーペットの上に、布団を敷く形態をとっていた。

全般換気は民泊施設はすべて設置されていない。簡易宿所は、R5,R6,R9,R10 は、第三種換気が設置されている。ホテルにおいては、H5,H6 に第三種換気が設けられていた。自然換気口は R2,R4,R5 のみ設置されており、その他の物件に関しては計画的な自然給気口は設けられていなかった。暖房仕様に関してはその全てが非開放型であり開放型暖房設備は設置されていなかった。加湿器は新法民泊の物件のみ設置されていた。また空気清浄に関しては

H6のホテルのみ空気清浄機が設置されていた。 床材は簡易宿所のR1～R3とR7が畳仕様で

表4 建物状況

建物種別	ID	建物全般							睡眠		全般換気		自然給気口・換気框	冷房	暖房	除湿	加湿	空気清浄	窓の閉鎖	床材	壁材	
		住戸形態	延べ面積		天井高さ	改修		断熱性能 ガラス仕様	寝具の種類	シーツの状態	有無	方式										
			全体	寝室		有無	状況															
民泊	未登録	N13	1K+BW+T	16	9	2.4	無	無	シングル	ベッド	ベッドマット・シーツ	無	無	有	有	無	有	無	常時閉鎖	フローリング	ビニルクロス	
		N14	1DK+B+W+T	21	8	2.4	無	無	シングル	布団	シーツ	無	無	有	有	無	無	無	その他	フローリング	ビニルクロス	
	特区	NN15	1K+BW+T	17	12	2.4	有	床張替	シングル	ベッド	シーツ	無	無	有	有	無	有	無	常時閉鎖	フローリング	ビニルクロス	
		NT16	1R+3in1	9	7	2.4	有	壁紙張替	シングル	ベッド	ベッドマット	無	無	有	有	無	無	有	常時閉鎖	フローリング	ビニルクロス	
		NT17	1K+3in1	13	11	2.4	有	床張替	シングル	ベッド	ベッドマット	無	無	有	有	無	無	無	常時閉鎖	フローリング	ビニルクロス	
簡易宿所	R1	3K+B+W+T	50	18	2.4	無	無	シングル	布団	シーツ	無	無	有	有	無	無	無	常時閉鎖	畳	紙クロス		
	R2	1R	5	5	2.3	無	無	シングル	布団	シーツ	無	有	有	有	無	無	無	常時閉鎖	畳	ビニルクロス		
	R3	1R	6	6	2.4	有	壁紙張替	シングル	布団	シーツ	無	無	有	有	無	無	無	常時閉鎖	畳	紙クロス		
	R4	1K+3in1	15	12	2.4	有	床・壁張替	シングル	ベッド	ベッドマット	無	有	有	有	無	無	無	常時閉鎖	フローリングの上にカーペット	紙クロス		
	R5	1Rトミリー	12	12	2.1	無	無	シングル	ベッド	ベッドマット	有	Ⅲ	有	有	有	無	無	無	常時閉鎖	フローリング	ビニルクロス	
	R6	1R+3in1	15	12	2.5	無	無	シングル	ベッド	ベッドマット	有	Ⅲ	無	有	有	無	無	無	常時閉鎖	フローリング	ビニルクロス	
	R7	1R	16	14	2.3	無	無	シングル	ベッド	ベッドマット	無	無	無	有	有	無	無	無	常時閉鎖	畳	ビニルクロス	
	R8	1R	8	8	2.4	有	床張替	シングル	ベッド	シーツ	無	無	無	有	有	無	無	無	常時閉鎖	フローリング	ビニルクロス	
	R9	1R+BW+T	18	14	2.4	有	二重サッシ化	二重サッシ	シングル	ベッド	ベッドマット	有	Ⅲ	無	有	有	無	無	無	常時閉鎖	フローリング	ビニルクロス
	R10	1R	5	5	2.5	有	床・壁張替	シングル	ベッド	ベッドマット	有	Ⅲ	無	有	有	無	無	無	常時閉鎖	塩ビフロア	ビニルクロス	
	R11	1R	12	12	2.5	有	床・壁張替	シングル	ベッド	シーツ	無	無	無	有	有	無	無	無	常時閉鎖	塩ビフロア	ビニルクロス	
ホテル	H5	1R+3in1	14	10	2.4	有	エア口後付	シングル	ベッド	ベッドマット	有	Ⅲ	無	有	有	無	無	無	常時閉鎖	カーペット	ビニルクロス	
	H6	1R+3in1	15	14	2.4	無	無	シングル	ベッド	ベッドマット	有	Ⅲ	無	有	有	無	無	有	常時閉鎖	カーペット	ビニルクロス	

あり、R10とR11が塩ビフロア、ホテルは、いずれもカーペット仕様であった。それ以外の物件はフローリングである。

壁材は多くがビニールクロス仕様であったが簡易宿所のR3,R4は紙クロス仕様であった。

## 2.建物の衛生状態など

表5に衛生状態などの一覧を示す。全体的な清潔感、民泊に関しては未登録物件(N13,N14)の清掃性の印象が低く、新法民泊やR1,R8,R9以外の簡易宿所は、清掃がなされていた。室内の清掃程度の違いは、目視による確認においても、大きな差異を生じさせることが分かった。

項目別にみると、寝具に関しては、民泊は、未登録建物は、シーツはアイロンされていなかったり(N13)、シーツがない建物(N14)であった。申請された民泊(新法・特区)はシーツが清潔な建物(NN15)があった一方で、ベッドマットの隙間に汚れがある建物(NT16)もあった。簡易宿所では、シーツのアイロンがかかっていない建物(R8,R9)やベッド下に埃があった建物(R7)も存在したが、管理されている印象となった。ビジネスホテルは、清潔であった。

床面の清潔感に関しては、民泊は、未登録建物は、N13において冷蔵庫の隙間や床の角に埃が確認された。また、N14はトイレの床が汚く、カーペットに染みがあるなど管理がなされていない状態といえた。一方、新法・特区民泊の床部は、今回の調査では特に強い汚れは確認されなかった。簡易宿所は、R1が畳の部屋であり、埃を確認した。R8は、ベッド下は埃、R9は角に埃の溜まり、R10は髪の毛やホコリが確認された。それ以外は比較的清潔であった。ホテルは、2室ともカーペット仕様であり、清潔な印象であった。

窓部は民泊は、未登録建物は、N13にサッシガasketに汚れや外側に砂埃が確認された。一方で申請された民泊(新法・特区)は、NT16がベッド左側上部のスイング窓が閉められない構造になっており、冷気が入ってくる状態であった。簡易宿所は、R1,R7が木製サッシであり、窓枠にホコリのたまりが確認された。また、R6は、室内の清掃はされている印象であったが、サッシガasket部がホコリが多く付着しており、清掃はされていない状態であった。

冷蔵庫に関しては、民泊・簡易宿所とも課題があった。民泊においては、N13で内部にぶどうが残されていた。またN14は、プリンのスプーン・ビニール袋が残されており、汚れが確認された。NT17は、冷蔵庫の底の汚れが確認された。簡易宿所においても、R1において玉ねぎの残りや調味料が残されていた。

キッチン部ではN13がIHヒーター、加熱部に強い汚れがあった。

清掃関連では、N14において、洗濯機のゴミとりにごみが溜まっているなど、汚れが確認された。また、NT17において電子レンジと炊飯器の上に埃が多く、清掃されていないことが確認され、清掃の意識が低いことが見て取れた。簡易宿所に関してもR1で清掃性の低さが確認された。またR6では目につく部分は清潔であるが、窓サッシ部分のホコリが多いことなど、丁寧な清掃が行われていないことが見て取れた。これらから、目につくところの清掃と丁寧な清掃には大きな隔たりがあることが分かった。

建物の空気環境に関しては、R1が通風が悪いことや、R6で湿気を強く感じた。

エアコンのフィルター部の汚れは、多くの建物で清掃に問題があった。N13、NT16、R2、R6に多くのホコリが付着していた。また、R7

表 5 建物衛生管理状況

		全体	寝具	床	窓	冷蔵庫	キッチン	清掃関係	空気汚染	エアコンフィルター	虫・汚れ	その他		
民泊	未登録	N13	・ほこりっぽい ・入室時に鍵の管理が郵便受 だけで行われている。 ・冷蔵庫の隙間・角にほこり ・トイレの床が汚い	・シーツは洗濯 後という印象は ない。アイロンさ れていない。	・冷蔵庫の 隙間・角に ほこり ・トイレの床 が汚い	・外側に砂埃がつい ている。	・ぶどうが残されて いた。	・IHヒーター、 加熱部に強い汚 れ	・清掃道具が 収納内にあり ない	・それほど悪くは ない	・強い汚れ	・洗濯機 の防水パ ンの下部 に強い汚 れ		
		N14	・建物新しいものの、清潔感 が低い。カーペットに染みがあ る。床にホコリが確認できた。	・シーツなし	・カーペッ トに染みがあ った	・サッシガスカート に汚れ	・プリンのスプーン ・ビニール袋が残さ れていた。汚れあり		・洗濯機が汚 れている。ゴミ とりにごみ が溜まってい る。		・少し汚れ ている	・机に髪の毛		
	特区	NN15	・全体的にきれいな印象	・シーツきれい	・新しく、ひど い汚れはない	・外側に砂埃がつい ている。	・特に無し、汚れも 気にならない	・きれいな。水 垢などもない	・洗濯機周り もきれい	・全般換気無し ・悪くはない	・少し汚れ ている		・貯湯式の 電気温水 器が部屋 に設置	
		NT16	・清潔な印象 ・個室＋キッチンなど共有	・ベッドマットの 隙間に汚れ	・黒いカビ？ 跡あり	・ベッド左側上部の スイング窓が閉めら れない構造になって おり、冷気が入って くる(換気が理由)	・無し(共有)	・無し(共有)	・きれいな印 象	・それほど悪くは ない	・強い汚れ	・無し		
簡易宿所	特区	NT17	・ホコリが多く確認され、清潔 感が低い。	・シーツはアイロ ンされていない	・特に無し。	・特になし。	・冷蔵庫の底が少 し汚れていた。	・少し水垢が あった。	・電子レンジ と炊飯器の 上に埃が多 く、清掃され ていない。 ・コンセントの 上に埃が溜 まっていた。	・それほど悪く ない。	・少し汚れ ている	・壁に黒い 染み？があ った。	・貯湯式の 電気温水 器が部屋 に設置	
		R1	・古い建物であり、京都情緒は あるものの、清潔感は低い		・畳の部屋で あり、ホコリ を感じる	・木サッシ	・玉ねぎの残りが 残されている。調 味料も入れられて いる。		・清掃性低い	・通風が悪く、余 り良くない				
		R2	・旧来型の簡易宿所であり、床 面積は小さいものの、清掃は 行き届いていた。	・特に無し	・サッシ、外 側が汚れて いる	・特に無し	・無し(共通)	・目立った汚 れはなかった けど隅が汚 れていた	・	・少し汚れて いる	・棚上にほ こりが多い ・天井にカ ビ跡あり	・天井に染 み跡あり		
		R3	・旧来型の簡易宿所であり、R2 同様床面積は小さい。部屋の 清潔感は低い。	・目立った汚れ 無し	・外側に砂 埃がついて いる ・サッシが汚 れていた		・共通			・少し汚れて いた	・壁にカビ 跡あり	・壁紙が 剥がれか けていた ・天井に染 み跡あり		
		R4	・新しい建物であり、全体的に きれいな建物であった。	・新しく、ひど い汚れはない	・特に無し	・冷蔵庫上に髪の毛 あり	・目立った汚れ無し	・清掃道具が 収納内にあり	・換気扇あり	・少し汚れて いた	・換気扇周 りにカビ跡 あり	・壁に絵 画、観葉 植物あり		
		R5	・きれいな建物であったが、外 が閉鎖的で暗い。	・きれいな印象	・特になし	・サッシ廻りは不衛 生ではなかった。	・清潔な印象	・無し(共用)	・特に印象無 し	・換気量が非常 に多い印象	・完全に目 詰まりして いる	・特になし	・自然給気 口が窓下 にあって、 開放されて いた。	
		R6	・きれいな印象だが、サッシ廻 りが非常に汚れており、部位の 差が大きい。 ・外が閉鎖的なため、湿気を感じ る。	・比較的きれい	・きれい	・サッシ廻りが埃が 多く付着し、不衛生 であった	・無し(共用)	・無し(共用)	・窓サッシ部 分のホコリが 多い(掃出し 窓のため か)。	・湿気を強く感 じる	・多くのホ コリが付着	・特になし	・浴室にカ ビ跡あり	
		R7	・清潔な印象。畳の部屋に簡 易なベッドが設置されている。 ・部屋の中に物が少ない。	・清潔な印象が ある	・畳の部屋で あり、誇りも 無い印象	・木枠であり、その ためか窓枠にはホ コリがたまってい る。	・無し(共用)	・無し(共用)	・行き届いて いる印象	・特に感じない	・フィルタ ーはきれい だが、内 部のフィン にホコリが ついている	・特になし	・特になし	
		R8	・ほこりっぽい。 ・汚れた印象	・ベッド下はほ こりがあった。 角にほこりが溜 まっていた。 ・シーツが清潔 な印象。	・外側に砂 埃がついて いた。	・特に無し	・無い	・無い			・それほど 悪くない。	・少し汚れ ている。		
		R9	・古い建物である。トイレなどが 不潔な印象がある。比較的風 量の大きな換気扇が設置され ている。	・比較的きれ い。 ・シーツは手洗 いのようにアイ ロンがかかって いない	・ベッド下は ほこりがあっ た。 ・角にほこり が溜まってい た。	・少し砂埃があっ た。	・無し(共用)	・無し(共用)	・行き届いて いるが、よく 見ると残って いる	・換気扇あり。	・自動清 掃。特に 無し。		・窓が内窓 サッシ後付	
		R10	・リフォーム直後で新しい。 ・一部屋を2つに区切ったた め、窓部に隣室との隙間があ り、声や空気の移動がなされ る。	・シーツはアイロ ンがかかってい ない	・髪の毛が 落ちていた。 ・ホコリもあ る	・古いシングルサッ シで、汚れている。	・無し(共用)	・無し(共用)	・やや清掃さ れていない	・換気扇あり。	・きれい	・床面にほ こり		
R11	・リフォーム直後きれいな印象 だが、上部が吹き抜け。	・清潔な印象。 アイロンはかか っていない	・きれい。	・ブランドあり。下 にほこりが溜まっ ていた	・無し(共用)	・無し(共用)	・全体的にき れい。	・上部がすべ て空間がなが ついていたため、換 気は良い	・天井埋め 込み型。 ・フィルタ ーの汚れ は分から ない	・ベッド下 と棚上に 埃が溜ま っていた。				
ホテル	H5	・建物は築年数がたっている。 ・一般的なホテル	・清潔	・一般的なカ ーペット仕様	・比較的きれい	・非常に清潔感 がある	・無し	・設備は古い が丁寧に掃 除されている	・悪くはない	・少し汚れ ている	・無し			
	H6	・新しいホテルで清潔感がある	・非常に清潔な 印象、ベッドも 真新しい	・きれいな印 象	・清潔	・清潔	・無し	・きれいに清 掃されている	・比較的良好	・不明	・特になし			

はフィルター部はきれいだが、内部のフィンにホコリがついていることが確認された。

その他の汚れに関しては、N13 の洗濯機の防水パンの下部に強い汚れがあることや N14 に机に髪の毛が確認された。またその他として、NN15、NT17 貯湯式の電気温水器が部屋に設置されていた。

### 3.室内環境調査結果

#### 1)換気回数・換気量

2017 年度調査においては、民泊施設は、いずれも機械換気が設置されておらず、換気量は少ない状態であった。2018 年度測定においては、簡易宿所も測定対象としたが、建物の種類にあまり影響を受けずに、機械換気の有無や建物構造に影響を受ける結果となった。民泊は、未登録建物である N13、N14 は、ともに 0.5 ～1.0 回/h 程度の値となった。NT16 はスイング窓が最後まで閉じられない状態であり、自然換気がなされていたことにより換気量が増大した。NT17 は機械換気は設置されておらず、換気回数が 0.5 回/h を下回った。簡易宿所は R1 は機械換気がなく、R2 は、部屋は小面積であり、自然通気口が設置されていた。R4 は大量の換気がなされていた。R5、R6、R9、R10 は機械換気が設置されており、特に R9、R10 は大量の空気が排出されていた。R11 は上部空間が隣室や共有空間と接続されており、適正な換気量測定ができなかった。H5 は浴室部に常時排気がなされていた。また H6 も全般換気が運転されていた。

以上、新設された簡易宿所及びホテルは機械換気が設置されているものの、その他の空間では設置されておらず、低い換気状態である空間も散見された。

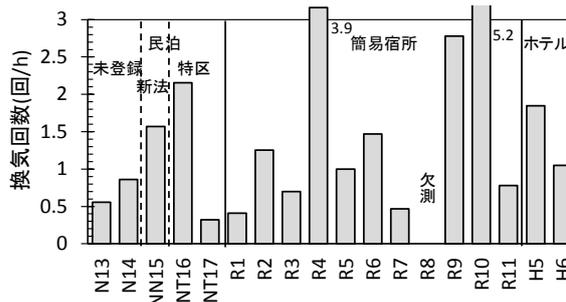


図 2 換気回数

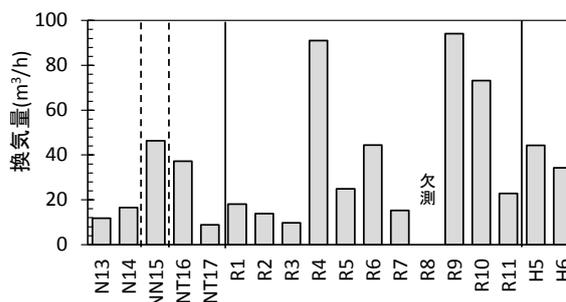


図 3 換気量

#### 2)浮遊真菌測定結果

浮遊真菌濃度に関しては、民泊は、未登録建物である N13 と簡易宿所である R6 が比較的高い値を示した(図 4)。一方で NT17、R7～R11 およびホテル (H5、H6) は、いずれも低い浮遊真菌濃度となった。N13 は清掃がなされていない印象の物件であり、R6 は、目につく箇所の清掃性は保たれた印象があったものの、窓サッシ株の汚れが多く、かつ外気に面する部分が日影であり、湿気を感じる物件であった。

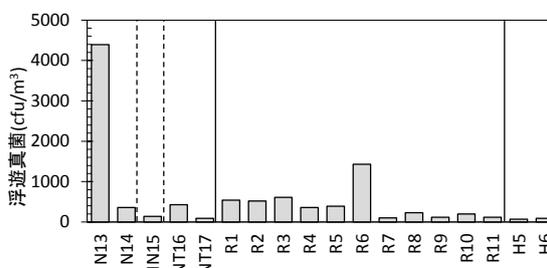


図 4 浮遊真菌濃度

### 3)ハウスダスト測定結果

フィルターで採取したハウスダストの質量を図 5 および図 6 に示す（床・敷ふとんは単位面積あたり、エアコンフィルターは、フィルターユニットあたり）。

敷布団は、R1,R6,R8,R9 が他に比較して高い結果となった。R1 は木造戸建住宅であり、R6,R8,R9 はいずれも室内の清掃に問題がない印象の建物であった。このことから、室内の清掃との関連は少なく、布団の種類と清掃方法・清掃頻度によるものであると推察された。

次に、床部に関しては、R3 が最も高く、次いで、R2,R5,R7,H6 が他に比較して高い結果となった。R2,R3,R7 は畳の部屋であり、またホテルの H6 はカーペット仕様である。床材の影響を受け、フローリング仕様は比較的少ない結果となった。

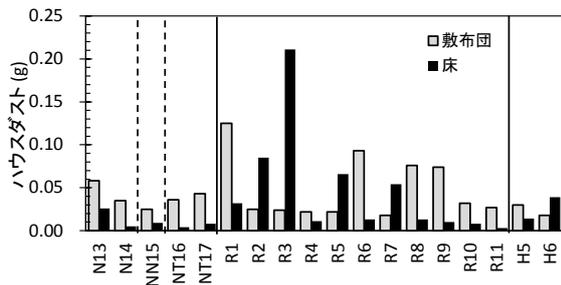


図 5 ハウスダスト測定結果（敷ふとん・床）

エアコンフィルターは、全体的に民泊物件で多い結果となった。ホコリの付着は、使用頻度と清掃頻度の差によるものであり、また清掃のタイミングと調査時期の影響も考えられるものの、民泊は N13 および NT16 の汚染が多かった。N13 は部屋の清掃が十分に行われていない印象の建物であった。一方で、NT16 は清掃が行き届いている印象の物件であり、清掃に関する情報が不足しているか、清掃マニュアルの不備が考えられた。

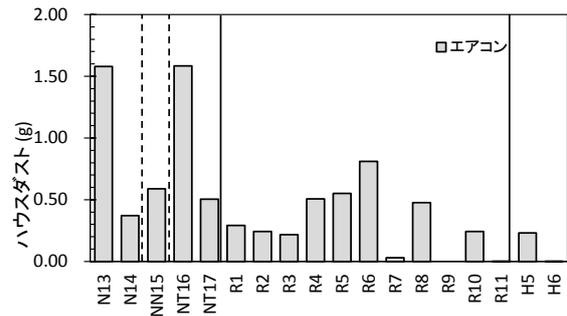


図 6 ハウスダスト測定結果（エアコンフィルター）

### 4)付着真菌測定結果

フィルターで採取した付着真菌の結果を図 7 及び図 8 に示す。床部は、民泊未登録建物である N13 と簡易宿所である R5 が比較的高い値を示した。N13 は、部屋の各所を確認したところ、床面の隙間のホコリが多く、十分に清掃されていないと思われた建物である。R5 は床面のハウスダスト量が多い建物であり、床清掃状態との関連も考えられた。しかしホテルである H6 はハウスダスト量が多いものの付着真菌数は低い結果となった。これはカーペット仕様であるホテルの場合、カーペットの起毛部分に土足の土などが残り、これをハウスダストとして測定していることが原因と考えられた。

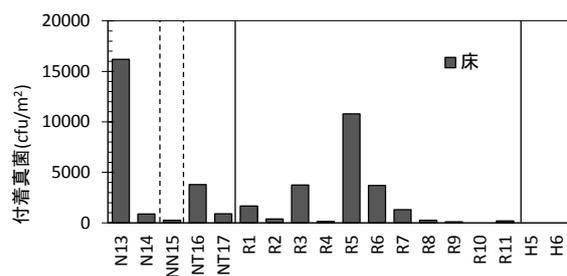


図 7 床部付着真菌（フィルター採取法）

次に、布団部は、民泊未登録建物の N13、簡易宿所である R1,R6,R8,R9 が比較的高い値を示した。N13 は、十分に清掃されていないと思われた建物であり、布団に関しても同様の

傾向がみられた。また R1 も高築年数の木造住宅であり、室内の清掃は完全とは言えず、また布団に関しても清掃感は低いものであった。

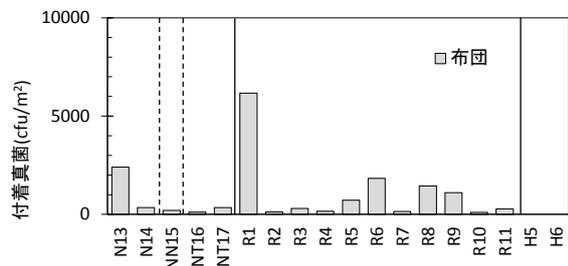


図 8 布団部付着真菌 (フィルター採取法)

以上の結果を元に付着真菌と浮遊真菌との関係を見たものを図 9 に示す。民泊未登録建物の N13 建物の値が大きいいため、判断は難しいものの、床面の付着真菌量が多い場合、浮遊真菌濃度も高い傾向が読み取れ、清掃程度と空気中の汚染状態との関係性が示唆された。

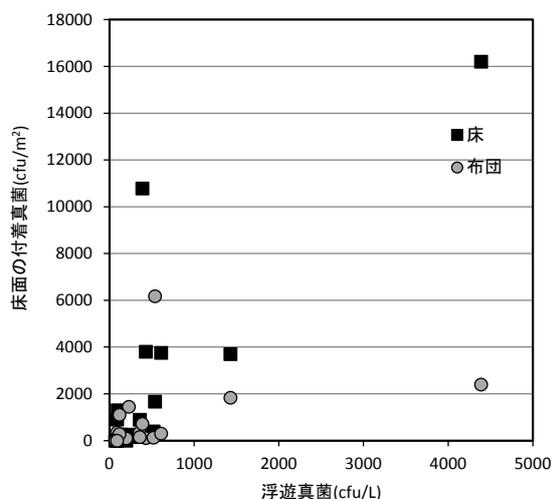


図 9 フィルター採取法付着真菌と浮遊真菌濃度の関係

### 5)浮遊粉じん濃度結果

図 10 に浮遊粉じん濃度を示す。いずれも基準値以下であり、建物種別による特徴は見られない。

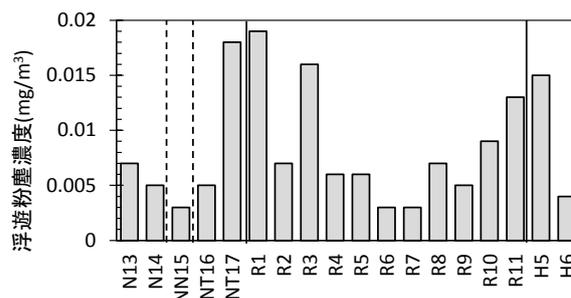


図 10 浮遊粉じん濃度

### 6)ATP 指標結果

冷蔵庫底部と洗面所のカラン部の ATP 指標の結果を示す (図 11 および図 12)。

冷蔵庫底部においては、簡易宿所である R1 が計測範囲を超えた。また NN15,NT17 の値が高い結果となった。冷蔵庫の中には、R1 が玉ねぎの残りや調味料が入っていることや、NT17 では冷蔵庫の底が少し汚れていたことが確認されており、ぶどうが残されていた

(N13) ものやプリンのスプーン・ビニール袋が残されていた建物 (N14) において、汚染が観測された。一方で、簡易宿所で調理行為ができる R4 においては、特に冷蔵庫内の汚れが確認されなかった。また同様にホテルは、いずれも清潔感があった (H5,H6)。これらから、冷蔵庫内の食品管理やそれに伴う冷蔵庫内の清潔感と ATP 指標との相関が示唆された。民泊は、本格的に調理ができる建物となっており、管理者が適切に日常の管理を行わない場合、汚染を招く恐れがあることが分かった。

洗面所のカラン部においても、民泊未登録建物の N13 および特区民泊の NT16,NT17 に観測された。簡易宿所は、R6 に観測された。

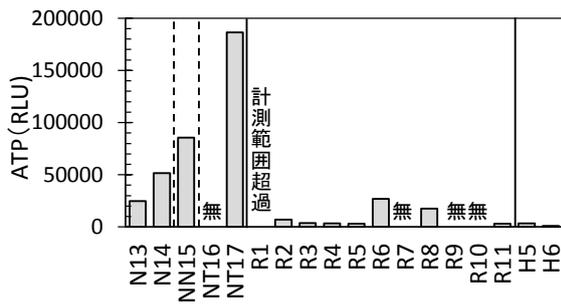


図 11 ATP 指標 (冷蔵庫底部)

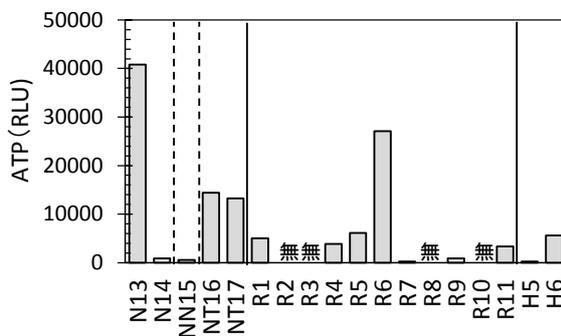


図 12 ATP 指標 (洗面所カラン)

### 7) アレルゲン量

布団のアレルゲン量を図 13 に示す。簡易宿所の R1 は、Der f1 および Der f2 とともに、他の建物に比較して高い値が検出された。ハウスダスト量が高い物件であり、高築年数の木造住宅であり、通風性能が比較的悪く、全体的に清掃に課題がある印象の物件であった。次に、特区民泊の NT16, NT17 に観測された。

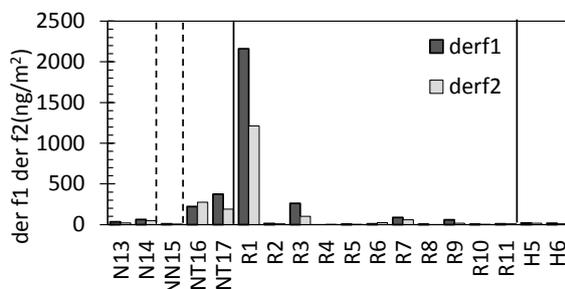


図 13 アレルゲン量 (布団)

床部のアレルゲン量を図 14 に示す。布団と傾向が異なり、簡易宿所は、R3 とホテルの H6 が高い傾向を示した。R3 は、畳仕様であることが原因の一つであると考えられた。H6 はホテルのため床仕様はカーペットであることから床素材の影響が見られた。

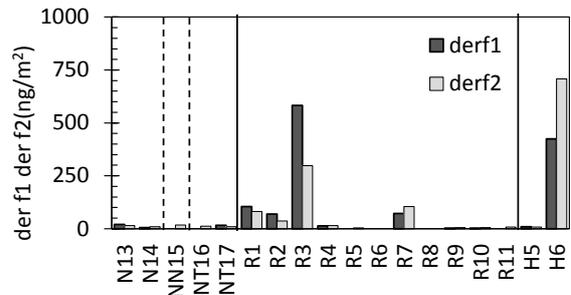


図 14 アレルゲン量 (床)

### 8) 虫体

表 6 に、30 cm 角の面積における虫体数を示す。本調査では、トコジラミはすべての建物から確認することができなかった。寝具または押し入れ部を調査した。調査の結果、NT17 に 100 匹を超えるダニを確認した。NT17 は布団のアレルゲンも観測された建物である。アレルゲン量が高かった R1 に関しては、布団を直接を採取することができなかったため、布団の虫体数との関係を検討することができなかった。R6 では 10 匹のダニ数が確認されたものの、布団のアレルゲン量は低い結果であった。これら直接の関係性が十分に理解できなかった理由として、今回測定を行った部位が、トコジラミを対象として、ベッド表面ではなく、シーツ-ベッド間を採取場所としたことが原因の一つと考えられた。

表 6 虫体数 (ダニ数)

	押入れ		寝具部	
N13			シーツ-ベッド間	5
N14	布団下	0		
NN15			シーツ-ベッド間	0
NT16			シーツ-ベッド間	0
NT17			シーツ-ベッド間	102
R1	布団下	2		
R2			布団下-畳間	0
R3			布団下-布団マット間	1
R4			シーツ-ベッド間	0
R5			シーツ-ベッド間	1
R6			シーツ-ベッド間	7(3)
R7			シーツ-ベッド間	1
R8			シーツ-ベッド間	0
R9			シーツ-ベッド間	0
R10			シーツ-ベッド間	0
R11			シーツ-ベッド間	0
H5			シーツ-ベッド間	0
H6			シーツ-ベッド間	1

ヒョウヒダニ科、( ) 内はニクダニ科を示す。

#### 9)まとめ

それぞれの汚染物質を真菌、アレルギー・虫体として比較した場合、清掃が不足している印象がある民泊未登録物件の N13 および簡易宿所 R6 は、浮遊真菌と床面の付着真菌に共通して課題があり、床を含めた清掃性や住居の通風換気性に影響を受ける可能性がある。また床面と布団のアレルゲンに関しては、簡易宿所の木造戸建て住宅 R1 と小規模な簡易宿所の R3 において布団と床のアレルゲンを観測し、清掃状態と畳で構成されるタイプにリスクが存在することが分かった。R1 は先に示した R6 と同様、通風換気性能に懸念がある建物であり、適正な環境制御が求められる。多い虫体を測定した NT17 は衛生状態も清潔な印象ではなく、布団のダニアレルゲンも観測していた。一方で古い戸建住宅の R1 と同様の建物である R8 は、清掃が行き届いており、また管理者の清掃意識が高いことから、衛生上の大きな課題は見られなかった。NT17、N13 や R1 のように衛生管理が十分ではない建物において、リスクが高まる可能性があることが示唆された。特に民泊未登録建物においては、その傾向は顕著になると思われた。

#### 4.簡易宿所オーナーに対するインタビュー調査結果

簡易宿所の経営者 6 名 (東京都 2 名、大阪府 5 名) に対し、簡易宿所の衛生管理の手法や課題について取りまとめた。

##### 1) 衛生管理要領について

「旅館業における衛生管理要領」については中身をよく知らない経営者が複数いた。建築時や営業許可申請時に必要なことが記載されていると誤解し、維持管理に関する要件が示されていることが十分に認識されていない。

##### 2) 清掃・寝具の管理について

清掃は、委託業者に任せているところとスタッフ自らで実施しているところがあった。東京都の簡易宿所は 1 棟あたり 20 から 40 室程度なので、自前で清掃しているところが多い。清掃や洗濯について、スタッフによって一定の水準が保てず苦勞し、委託事業者に替えてからはコストは高い (売り上げの約 15% が清掃代金) がよくなったという意見があった。業務用の清掃と家庭用の清掃は基準が違うため、主婦の感覚で清掃してもきれいにならない。清掃後は業者から写真付きで清掃状況の報告を毎度行ってもらい確認しているところもあった。

宿泊客の口コミの評価を気にしており、宿泊客が気になりそうな点 (シーツの汚れや髪の毛が落ちていないかどうかなど) を中心に念入りに清掃を実施していた。キッチン付の部屋では、油汚れや臭いを気にしていた。また、たばこの臭いもほとんどの簡易宿所が気にしていた。

臭い対策は、日中の換気、消臭剤の使用、カーテンの洗濯などである。空気清浄機は置いていない。たばこの臭いやカビを取るために数ヶ月に一度の割合でエアコン等の高圧洗浄を行っているところもあった。

リネンはリースしているところが多かった。リネンの色を 2 セット用意し、交換後は業者か

らオーナーに写真で報告をしてもらい、色の変化で交換を確かめるという工夫をしているところがあった。

害虫対策として枕を日光消毒していた。布団干しは清掃の合間に階段で干しているところがあった。年に1回布団を入れ替えているところもあった。

### 3) 害虫対策について

ゴキブリ、蚊、ハエ、ダニなどの発生がある。

あらかじめ薬を散布して対策したり、発生したら業者に対応してもらおうというところ、自ら対応しているところがあった。畳の部屋は駆除しにくいのでフローリングに替えたところもあった。

トコジラミが発生したところでは、消毒は成虫には効果はあるが卵にはないので困っているという意見や、スチームとスミチオンで対応し畳の裏まで清掃しているところがあった。業者が入ると1部屋で4~5万円のコストがかかり、全館消毒の場合は10~20万円かかることもある。

害虫対策については、予防方法があれば教えてほしいが、予防よりも発生してからの対応に力を入れているという意見があった。

### 4) 感染症対策について

インフルエンザやノロウイルスを経験しているところがあった。インフルエンザは客から発生しスタッフに感染していた。ノロウイルスが発生した簡易宿所では、救急車で搬送し、換気とエタノール消毒を行ったが、客室を次の客に提供できないという問題が残った。

感染症の発生頻度が低い(数年に1回程度)ため感染症対策の必要性は感じておらず、マニュアル化やスタッフ教育はしていないという回答もあった。

必要な情報はインターネットで調べられるという回答もあった。また、簡易宿所生活衛生

同業組合で月に1回集まり、情報交換をしていた。

### 5) 保健所との関わりについて

保健所は水質検査とレジオネラの指導で半年から1年に1回の頻度で立入検査がある。共同浴場があり特に循環型の場合は立入検査がある。確認項目は、高架水槽の点検や換気ができているかどうか、宿泊台帳をつけているかどうか、トイレの清掃状態などである。

それ以外は特に保健所からの通知や指導はなく、研修やセミナーなどもない。

### 6) その他

フロントを置いているので、宿泊客の様子を見て判断・対応しているという意見があった。

## D. 結論

今回の調査においては、管理状態の影響を見るために、民泊施設を新法民泊と特区民泊に分け、登録が確認されていない未登録民泊を含めて、三種類の民泊を対象とした。加えて、管理程度の影響を見るために簡易宿所を加えて調査を実施した。その結果、未登録民泊は管理が行き届かない状態で、浮遊粉塵濃度の高まりやハウスダスト量・床部の付着真菌の高まりなど室内環境の悪化がみられた。一方で、ホテルは管理が十分になされていることから、管理状態により、室内環境が大きく異なることが分かった。また管理に関しても、丁寧な管理が行われた場合、年数を経た木造住宅を利用した簡易宿所においても、清潔な状態を保つことができた。一方で、見える部分の清掃は実施されているものの、たとえばサッシ下部のガスケットに汚れが付着しているなど、見た目上の清掃管理のみを実施していると思われた建物に関しては、室内環境の問題が確認され、適切な清掃方式の確立と標準化が必要であることが分かった。

## G. 研究発表

### 1. 論文発表

なし

### 2. 学会発表

山田裕巳, 本間義規, 阪東美智子, 民泊施設の衛生状態に関する調査, 第 42 回人間・生活環境系シンポジウム報告集, 平成 30 年 12 月, pp.145-148, 2018.12

山田裕巳, 民泊サービスにおける衛生管理等に関する研究—衛生状態に関する実態調査—, 第 62 回生活と環境全国大会シンポジウム, 平成 30 年 10 月

## 参考文献

1)[http://elaws.e-gov.go.jp/search/elawsSearch/elaws\\_search/lsg0500/detail?lawId=345C00000000304&openerCode=1](http://elaws.e-gov.go.jp/search/elawsSearch/elaws_search/lsg0500/detail?lawId=345C00000000304&openerCode=1)

2)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

3)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



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

民泊および一般住宅の室内衛生環境の実態

研究分担者 本間義規 宮城学院女子大学 教授

研究要旨

潜在的な民泊ストックとしての一般住宅の環境性能の実態把握のため、温湿度、CO<sub>2</sub> 濃度、ダニアレルゲン、付着真菌量、部位微生物汚染度および浮遊粒子濃度の測定を行った。その結果、以下のことが明らかとなった。

- ・ 換気回数は 0.09～0.46 回/h, 全体平均で 0.25 回/h 程度である。室内 CO<sub>2</sub> 濃度は平均値で 4,000ppm, 最大値で 10,000ppm 超であった。
- ・ 暖房室・非暖房室の温度差が 5℃以上ある住宅が戸建て住宅に多く、ヒートショックの懸念がある。一方で集合住宅は室内温度差が少ない。
- ・ 高湿度状態(ダンプネス)に伴うカビ・ダニアレルゲンリスクは、温湿度環境だけではなく、清掃頻度やペットの存在などが影響している可能性がある。
- ・ 集合住宅は、特にカーペットでダニアレルゲン量レベルが高い。
- ・ 水回りでは人体常在菌由来の酵母菌が多数検出された。内装では、壁部分に少なく、床や階段手摺などで真菌数が多いことがわかった。
- ・ ATP 法による部位微生物汚染評価では、一般的な食品衛生管理基準と比べて RLU 値が高い住宅があった。民泊物件やホテルでも一部基準値を超えていた。
- ・ 浮遊粒子濃度については、2 件での測定結果から、ISO 規準で Class8 もしくは Class9 レベルにあることがわかった。

A. 研究目的

民泊は、通常の宿泊業法や簡易宿所法に定められている衛生管理から外れる規制となるため、その衛生管理状況は不明である。安価な民泊は不衛生ないわゆるバックパッカーが宿泊する可能性があり、当該宿泊者が持ち込む恐れのあるトコジラミが問題視されることも多い。この点については、一般宿泊業でも同じリスクを有している。一方で、ホテルや簡易宿所などと比較し、多様なクオリティの住宅が利用される民泊は、一定の環境品質担保しているものなのか否かは不明であり、2017年度はいくつか

の民泊施設の調査を実施している。

一方、民泊として利用される住宅のクオリティにも目を向ける必要があるだろう。住宅の温熱環境が居住者の健康と因果関係があることは海外では当然視されているが、日本でも国土交通省を中心とした研究会が主体となって証明されつつある<sup>1)</sup>。

許認可される民泊はもともと一般の住宅であることから、建築基準法には適合しているはずである。しかし、温熱環境をはじめとする環境性能は、一般宿泊施設と比べて必ずしも高いとは言えない。シックハウス法適合以降の住宅

であれば換気設備は設置され、住宅性能表示に適合している住宅であれば、その品質を把握できる状況にある。しかし、そうした品質を確認できる住宅は多くはない。民泊に利用しうる、シックハウス法以前の竣工かつ性能に無頓着な住宅の環境性能などを把握することが必要である。そこで2018年度は、一般住宅（戸建て住宅7件、集合住宅2件）を対象に、温湿度データ、CO<sub>2</sub>濃度データ、表面付着真菌量、ATPふき取り検査、浮遊粒子数濃度測定を実施し、データ分析を行ったので、その結果を報告する。

## B. 研究方法

### 1. 実測住宅の概要

表1に測定を実施した住宅、民泊施設、ホテルの概要を示す。民泊施設、ホテルは2017年度に実施した宿泊施設のデータを用いている。なお、各種測定はMI1～8については2019年2～3月、民泊施設、ホテルは2018年2～3月に実施している。測定年度は異なるが、季節は同一なので比較に供するのは妥当と考える。

### 2. 実測概要

住宅に関しては、温湿度データ、CO<sub>2</sub>濃度データは2～7日間程度実測し、データ分析に供している。また、表面付着真菌、微生物汚染調査(ATP法)、ダニアレルギー検査、浮遊粒子調査も測定期間内に実施している。

測定器の数に限度があるので、すべての住戸で同時期の実測はできていないが、季節的には同一であるので比較には問題ない。

民泊、ホテルに関しては実態を把握するためミステリーショッパー法を用いて、宿泊代金を支払い利用客として客室を利用し上記と同様の測定を実施している。

(倫理面への配慮)

宮城学院女子大学研究倫理委員会に対し、研究等の対象となる個人の人権擁護および社会的影響、研究等の対象となる者に理解を求め同意を得る方法、研究等によって生じる個人および社会への不利益ならびに危険性と学術上の貢献の予測の3つの観点で審査申請し、人を対象とした研究でないため、審査対象外という結果を頂いている。

表1 測定住戸・民泊施設・ホテルの概要

	形態	住所	延べ面積	部屋数
MI1	戸建て	富谷市	134.14 m <sup>2</sup>	3LDK
MI2	戸建て	仙台市	144.4 m <sup>2</sup>	4LDK
MI3	戸建て	仙台市	139.2 m <sup>2</sup>	4LDK
MI4	戸建て	多賀城市	146.57 m <sup>2</sup>	5LDK
MI5	戸建て	多賀城市	114.04 m <sup>2</sup>	4LDK
MI6	戸建て	仙台市	186.73 m <sup>2</sup>	5LDK
MI7	マンション	仙台市	72.09 m <sup>2</sup>	3LDK
MI8	マンション	仙台市	69.98 m <sup>2</sup>	3LDK
KYM1	民泊(戸建)	京都市	69 m <sup>2</sup>	2LDK
KYM2	民泊(戸建)	京都市	87 m <sup>2</sup>	2LDK
SE1	民泊(集住)	仙台市	20.24 m <sup>2</sup>	1LDK
KYH1	ホテル	京都市	13.7 m <sup>2</sup>	S
MOH1	ホテル	盛岡市	8.1 m <sup>2</sup>	S
KOH1	ホテル	高知市	13 m <sup>2</sup>	S
		暖房設備	換気設備	竣工年
MI1		蓄暖+エアコン	なし	2011
MI2		エアコン	第1種	2003
MI3		エアコン	なし	1998
MI4		石油ストーブ	なし	1990
MI5		エアコン	なし	1996
MI6		エアコン+石油ファンヒーター	なし	1998
MI7		エアコン+オイルヒーター	第3種	1993
MI8		エアコン+電気ストーブ	第3種	2017
KYM1		エアコン	第3種	2012 改修
KYM2		石油ファンヒーター	なし	1917
SE1		エアコン	第3種	1978
KYH1		空調設備	空調設備	2015
MOH1		エアコン	壁掛第1種	1973
KOH1		空調設備	空調設備	2008 改修

## C. 研究結果

### 1. 濃度減衰法による換気量測定

換気量の推定は、気密性が高い建物の場合、換気システムの給排気口風量を測定することで把握できるが、気密性の高くない建物および室間換気が行われる建物では、推定することが難しく多種トレーサガス法<sup>2)</sup>や一種ガスによる風量システム同定<sup>3)</sup>など大掛かりな測定が必要となる。一方、呼気による換気量推定も行われているが<sup>4)</sup>、本研究では局所濃度減衰による対象居室の換気量推定を行う。

測定方法は単純である。CO<sub>2</sub>濃度ロガー(TandD,TR-76Ui)を居間に設置し、夜間不在時の濃度減衰から換気量を推定するものである。主たる発生源である居住者の在室状況や窓開放状況、ガス調理器具やカセットコンロ、石油ファンヒーターなどの機器使用等の生活行動がない深夜を対象とする(濃度減衰状況により確認して分析している)。この方法は、CO<sub>2</sub>濃度が複数日必要とするため、最低3日以上以上の測定を実施している。期間は3月上旬から中旬の3~7日間、サンプリング時間間隔は1分である。

結果を図1、図2に示す。なお、X軸ラベルの番号と住宅IDの対応を表2に示す。0.5回/hの換気量を満たしている住宅はなく、最も大きいもので0.46回/h、最も少ないもので0.09回/hであった。在室人数と換気経路、化石燃料燃焼機器の有無にもよるが、換気回数の少ない住宅ほど、平均CO<sub>2</sub>濃度および最大CO<sub>2</sub>濃度が高い傾向にあることがわかる(特にMI3)。MI4も濃度が高いが、この住宅は石油ファンヒーターの使用を申告している住宅である。SI1は床下チャンバー方式、全熱交換換気システムにダクト式エアコンをつけた全館空調システムを採用しており、最も効果が高い。ビル管法の基準を満たすためには、0.3~0.4

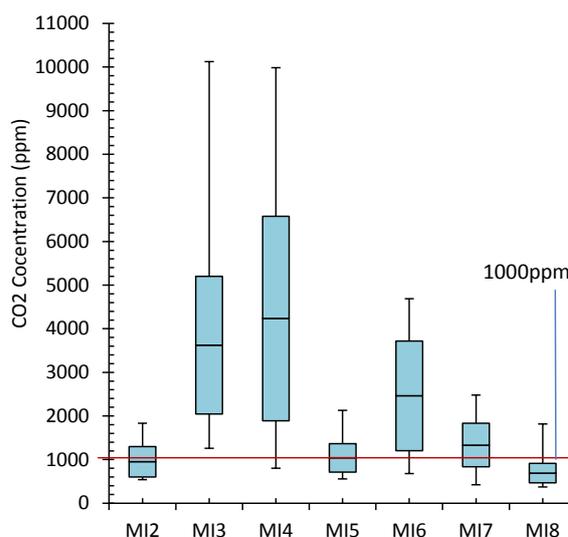


図1 対象居室のCO<sub>2</sub>濃度平均値、平均±σ、最大値、最小値

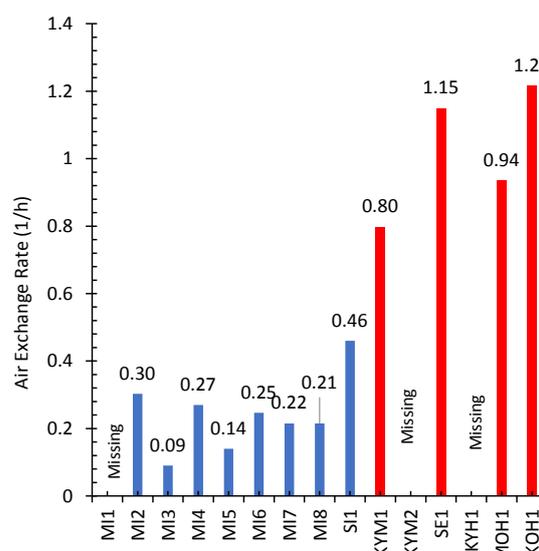


図2 民泊・ホテルを含む対象居室の推定換気回数

表2 対象居室の床面積および気積

住宅ID	対象部床面積(m <sup>2</sup> )	気積(m <sup>3</sup> )
MI2	21.53	57.06
MI3	21.53	50.6
MI4	19.44	46.66
MI5	25.23	60.55
MI6	16.56	36.43
MI7	20.7	49.68
MI8	17.4	41.76
KYM1	69.0	142.12
KYM2	87.0	174.0
SE1	20.24	48.58
KYH1	13.7	31.51
MOH1	8.1	18.00
KOH1	13	31.20

回/h 程度の換気量は確保が必要と考えられる (図 3)。

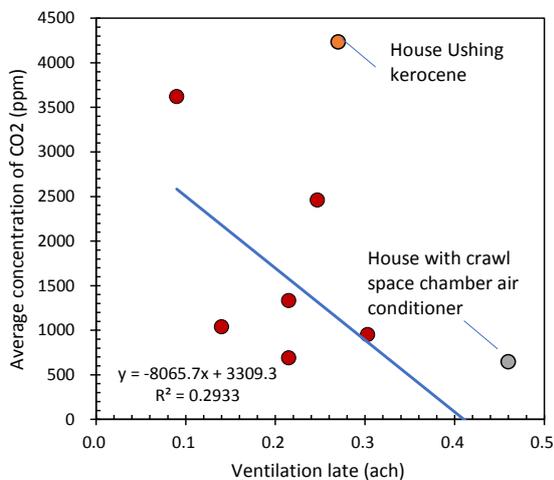


図 3 平均換気回数と CO2 濃度との関係

## 2. 石油ファンヒーター等の使用状況の推定

石油ファンヒーターやカセットコンロの使用は、室内 CO<sub>2</sub> 排出量および水分発生量を増加させる。その結果、空気質低下と高湿化に伴う結露や微生物汚染を引き起こす原因となるため、これらの使用は避けるべきであろう (特に民泊では防火対策の意味でも重要である)。前述したように、開放型化石燃料機器の使用は、空気質的に望ましくないため、実測した住宅でもその使用状況を把握した上で各種分析を行うことが必要である。以下に推定方法を記述する。

ある程度の換気量が確保されている状況であれば、材料の吸放湿の影響は無視することが可能であるため、推定した換気量と CO<sub>2</sub> 濃度および絶対湿度を用いて、平均在室人数と発生量を簡易推定することも可能となる (1,2 式)。

$$M = Q \cdot (p_i - p_o) \quad \dots (1) \text{ 式}$$

$$W = \rho Q \cdot (X_i - X_o) \quad \dots (2) \text{ 式}$$

ただし、M: CO<sub>2</sub> 発生量 (m<sup>3</sup>/h), Q: 換気量 (m<sup>3</sup>/h), p<sub>i</sub>: 室内 CO<sub>2</sub> 濃度 (-), p<sub>o</sub>: 外気 CO<sub>2</sub> 濃度 (-), W: 水分発生量 (g/h), ρ: 空気密度 (1.2 kg/m<sup>3</sup>), X<sub>i</sub>: 室内絶対湿度

(g/kgDA), X<sub>o</sub>: 外気絶対湿度 (g/kgDA)

また、平均在室人数を算出するにあたり、一人当たりの CO<sub>2</sub> 呼気排出量を 15L/h, 水分蒸発量を 40g/h とした。

結果を図 4 に示す。MI3 および MI4 は CO<sub>2</sub> 濃度から算出した CO<sub>2</sub> 発生量が多い。MI4 は使用暖房器として石油ファンヒーターを申告しているため、明らかにその影響が確認できる。MI3 は特にそのような申告がないが、在室者由来以外のなんらかの発生源 (カセットコンロとか) が疑われる。MI2, MI5, MI6 は CO<sub>2</sub> 濃度差と絶対湿度差から算出した CO<sub>2</sub> 発生量はほぼ同じ値になっており、石油ファンヒーター等の使用はないことが確認できる。

一方、MI7, MI8, SI1 は、絶対湿度差から算出した CO<sub>2</sub> 発生量のほうが多い。特に MI8 および SI1 は顕著である。MI8 は集合住宅で気密性が高く、洗濯物の室内干しを常としているためと考えられる。また、SI1 は全熱交換換気システムが付属しているため室内絶対湿度が高めになっていることが要因である。

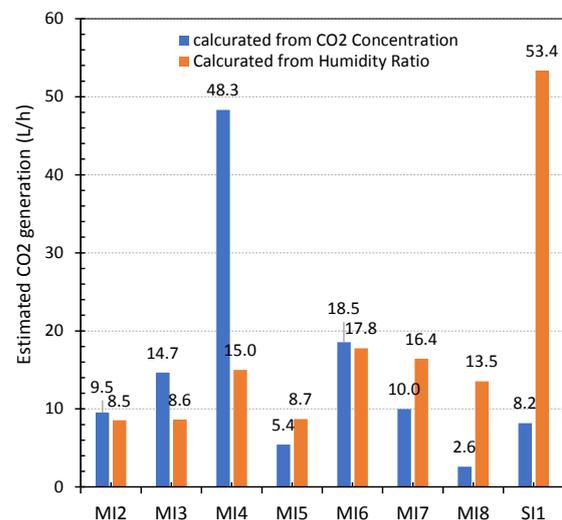


図 4 CO<sub>2</sub> 濃度・絶対湿度と推定換気量から算出した CO<sub>2</sub> 発生量

以上の結果より、CO<sub>2</sub> 濃度と絶対湿度から算出した CO<sub>2</sub> 発生量の差の小さな住戸においては、

妥当な発生量を推定できていると考えられる。この量から平均在室人数を算出すると、MI2 : 0.6 人/h 程度、MI5 : 0.47 人/h、MI6 : 1.21 人/h となる。

### 3. 暖房室と非暖房空間との温度差

図 5 に暖房室と非暖房空間との温度差の Box Plot 図を示す。足の両端が最大・最小、箱の上下が平均±σ、中央線が平均値である。また図中に暖房室空気温度の平均値を示した。結果を見ると、MI2, MI7, MI8 は平均値 1.72 ~ 3.6°C、最大 5°C以下でヒートショックのリスクは小さいことがわかる。一方で、MI3, MI4, MI5, MI6 はすべて平均値で 5°C以上となっており、特に MI4, MI5 は温度差が大きい。この 2 軒は、暖房室空気温度は約 20°C であるので、非暖房空間の温度が 10°C以下になる場合もあることを意味し、適切な暖房制御が求められる。MI2 は戸建て住宅であるが断熱性能が比較的高く、MI7, MI8 は集合住宅である。何もしなくても一定レベルの温熱環境を確保するためには、集合住宅の方が容易である。

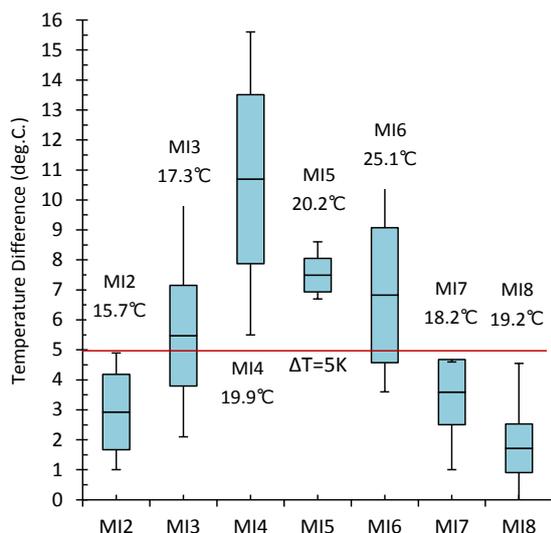


図 5 測定住宅の暖房室と非暖房空間との温度差 (2019 年 3 月上旬)

### 4. 暖房室と非暖房空間との絶対湿度差

図 6 は暖房室と非暖房空間の絶対湿度をプロットしたものである。MI2, MI7, MI8 の 3 軒の絶対湿度差が小さく、開放的な生活をしているものと推定される。一方、MI3~MI6 の 4 軒は暖房室のほうが 1~1.5g/kgDA 高く、間仕切りドアを閉じる生活をしていることがわかる。このことが前述の暖房室と非暖房空間との温度差を生じさせる要因にもなっている。

推定換気量と非暖房空間の相対湿度の関係を示しているのが図 7 である。換気量の少ない住宅ほど非暖房室の相対湿度が高いことがわかる。真菌増殖の可能性のある床・壁表面は、発熱源がない限りは室温より低いため、表面相対湿度は空間湿度を超える。コナヒョウヒダニの最低平衡湿度が 70%であるため、MI3, MI4, MI7 は微生物汚染のリスクが存在することがわかる。少なくとも空間相対湿度が 70%を超えないような換気量の確保と室温保持が求められる。

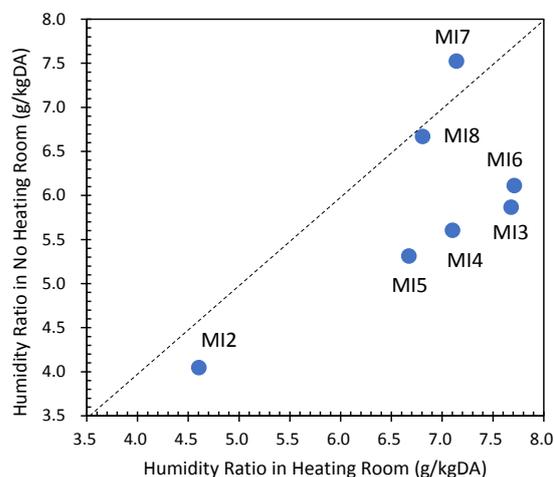


図 6 暖房室・非暖房空間の絶対湿度

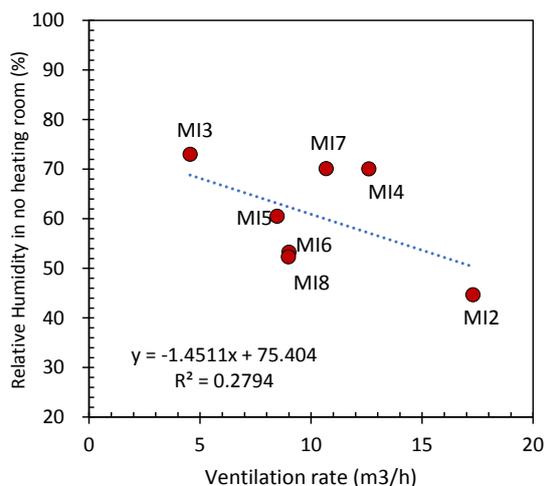


図7 推定換気量と非暖房空間相対湿度の関係

### 5. 環境ダニアレルゲン検査

寝具やカーペット等のダニアレルゲン量の検査には、屋内塵性ダニ簡易検査キット「ダニスキャン」を用いた。ダニスキャンは虫体由来の Der2(Derf2+Derp2)を簡易に検査するキットである。判定は4段階あり判定1(<1µg/m<sup>2</sup>), 判定2 (5µg/m<sup>2</sup>), 判定3 (10µg/m<sup>2</sup>), 判定4 (>100µg/m<sup>2</sup>)である。MI1~MI8のベッドシート, 枕, カーペットの結果を表3に示す。

枕は判定1以下が多いが、ベッドシート, カーペットは汚染度の高い住宅が多い。厚生省生活衛生局快適居住環境研究会でまとめたガイドライン<sup>5)</sup>では、じゅうたん(カーペット)1m<sup>2</sup>あたり300匹以下(ダニスキャン換算では30µg/m<sup>2</sup>以下), 寝具1m<sup>2</sup>あたり100匹以下(ダニスキャン換算で10µg/m<sup>2</sup>以下, 判定3)を基準としている。カーペットの基準を超えているのは, MI7, MI8でともに集合住宅である。また, 寝具で基準を超えているのはMI1, MI6, MI7である。集合住宅は特に床温度の低下とカーペット下の高湿化および換気量が影響していることも指摘されている<sup>6)</sup>。

図8に清掃頻度とカーペットのダニ汚染レベルの関係を示す。ペットの存在や清掃・シーツや枕カバーなどの洗濯頻度(洗濯行為そのも

のよりも、寝具のメンテナンスについての配慮度合いになる)なども影響するが、清掃頻度が2倍程度で同程度の汚染度になることが想定される。

表3 測定住戸のダニアレルゲン調査結果

	ベッドシート	枕	カーペット
MI1	3	3	3
MI2	2	1	2
MI3	4	2	1
MI4	2	1	2
MI5	1	1	3
MI6	3	1	1
MI7	4	1	4
MI8	1	2	4

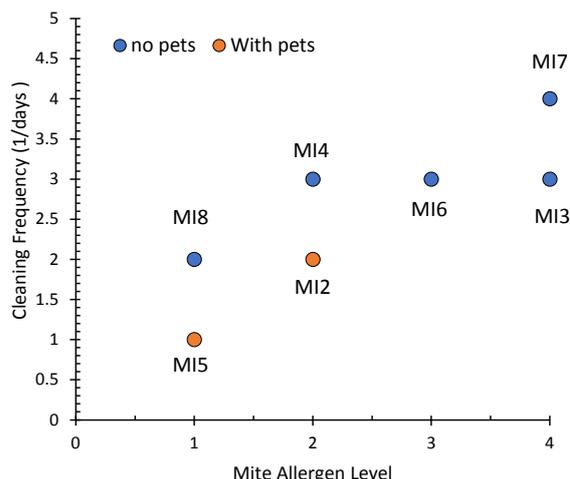


図8 カーペットのダニ汚染量と清掃頻度との関係

### 6. 各住戸の表面付着真菌の状況

各住戸の表面付着真菌は次の手順で測定を行った。まず、洗面台シンク, ユーティリティ床, ユーティリティ壁表面, キッチンテーブルなどを共通にサンプリングし, そのほか任意にサンプリングを行った。サンプリングにはふき取り検査用ワイプチェック TE-311N (リン酸緩衝生理食塩水 1mL, 有限会社佐藤化成工業所)を使用し, 10cm角の対象物体を滅菌した付属湿潤綿棒でサンプリングした。採取後, 大学に持ち帰り, 超音波加振処理をしてからマイクロピペットで0.1mL分注しCP添加PDA培地に塗抹

しコンラージ棒で引き伸ばし、25°Cのインキュベーター内にて7日間培養した。

各住戸の測定面積あたりの表面付着真菌量総量(CFU/100cm<sup>2</sup>)を表4に示す。

洗面台シンクやキッチンシンクなどの水回りは、人体常在菌由来と考えられる酵母菌(簡易同定したものには、*Cryptococcus neoformans*, *Candida albicans*, *Rhodotorula rubra* など)や放線菌が多数確認できた。また、水回りではない部分であるテーブル表面にも多数の酵母が確認された。これは、キッチン水回りで拭き上げに使用された布巾に酵母菌が付着、培養された状態でテーブルを拭いたことによると考えられる(写真1・2)。

表4 各住戸の表面付着真菌量 (CFU/100cm<sup>2</sup>)

MI1		MI2	
洗面台シンク	7160	洗面台シンク	730
UT床	1910	UT床	5120
UT壁表面	0	キッチン床	11120
キッチンシンク	102110	テーブル表面	0
テーブル表面	0	階段手摺	4670
階段隅	5220		
MI3		MI4	
洗面台シンク	20	脱衣床	34770
トイレ壁表面	0	脱衣壁	230
居間床	0	階段床	25800
テーブル表面	0	キッチンテーブル	45150
		1Fテーブル	25290
		2Fテーブル	33540
MI5		MI6	
洗面台シンク	0	UT床	0
UT床	11130	テーブル	10
キッチンシンク	106120		
テーブル表面	0		
居間壁	0		
窓ガスカート	33630		
MI7		MI8	
洗面台シンク	2870	UT床	0
UT床	0	テーブル表面	7490
階段手摺	10	UT壁表面	0
テーブル表面	30290	LDK書棚	10070
キッチン床	0	LDK窓ガスカート	650
		BR窓ガスカート	3360



左:写真1 MI5・1Fテーブル表面  
中:写真2 MI8テーブル表面  
右:写真3 京町家民泊テーブル表面

2017年度に測定した京町家民泊物件でもテーブル上に酵母菌が検出されており(写真3)、なんらかの対策が必要と考えられる。室内では、総数は多くはないが *Aspergillus* 属や *Penicillium* 属, *Alternaria* 属, *Cladosporium* 属等の菌が確認できた。また、床上や手すり等で確認されるが、壁表面では検出されないケースが多かった。

## 7. ATPふき取り検査による微生物汚染度評価

衛生管理の良否は、用途に限らず適切な清掃を実施しているか否かに依存する。それを確認する方法としてATPふき取り検査がある。ここでは一般住宅をはじめ、2017年度に調査を実施した民泊物件(KYM1,KYM2,SE1)及び一般ホテル(KYH1,MOH1,KOH1)の部位微生物汚染度も含めて分析を行う。どの程度の汚染度まで許容できるか、という閾値の設定が必要となるが、一般に食品衛生や医療系施設における管理基準値しかないので、水回り、冷蔵庫に限定して分析を行うこととする。

今回使用した測定機器はキッコーマン Lumitester PD-30 (以下、PD-30)である。すべての生物の細胞内に存在するATP(アデノシン三リン酸)をルシフェラーゼ酵素などと組み合わせて発光させ、その相対発光量(Relative Light Unit; RLU)を測定する方法であり、食品衛生管理分野で広く利用されている。今回は、ATP, ADP, AMPを測定できる

Kikkoman ルシパック TM A3 Surface を用いた。コップの中、冷蔵庫の中（内壁）の2箇所の結果を図9、10に示す。

コップの中は、MI2 (755 RLU), MI7 (537 RLU), KOH1 (638 RLU) が高く、次いでMI6 (259 RLU), SE1(207 RLU)と続く。参考文献10によれば、ステンレスやガラスなどの平滑なものの食品衛生管理基準値は 200 RLU なので、一般住宅では8件中3件、民泊では3件中1件、ホテル施設では3件中1件が不合格と判定される(図9)。

冷蔵庫の中(図10)は、参考文献10によれば管理基準値は500RLUである。この基準値より低いのはMI3 (271 RLU), KYH3 (271 RLU)の2件のみである。この2件以外は500 RLU を超え、最も高いものではMI1 (72415 RLU)となった(食品衛生管理基準値の約145倍)。住宅・民泊物件は食品衛生管理をする場所とは言い難いが、調理等を行う場という意味では問題があるといえる。

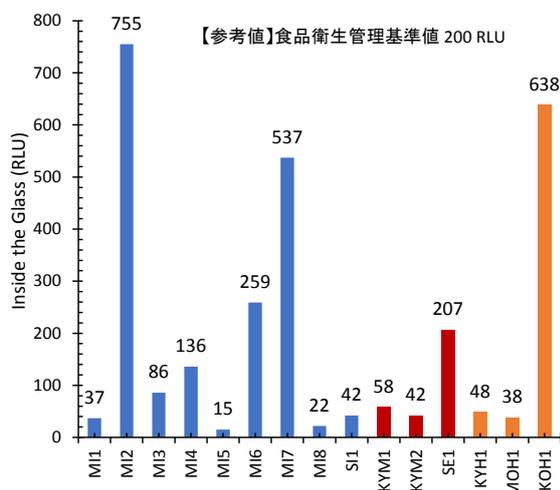


図9 コップ(ガラス)の中の微生物汚染度

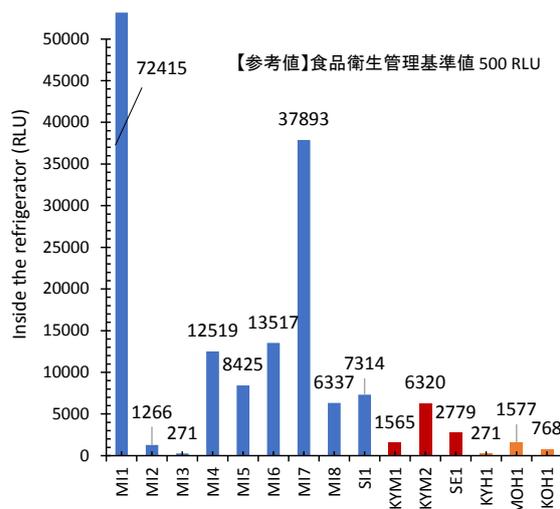


図10 冷蔵庫の中の微生物汚染度

## 8. 粒径別微粒子の個数測定結果

空気中には、粒径 0.001~1 $\mu$ m の浮遊塵埃、0.01~0.1 $\mu$ m のウイルス、0.1~1 $\mu$ m の煙草煙、0.5~10 $\mu$ m のバクテリア・真菌などが浮遊している。その状態を把握するため、6サイズの粒径を測定できるパーティクルカウンター (BECKMAN COULTER, MET ONE HHPC 6+, 測定原理: 光散乱方式) を用いた。なお、粒径の大きさや個数については、ISO14644-1,2015 のクリーンルームの規格を参考にした<sup>11)</sup>。測定したのは戸建て住宅のMI3および集合住宅のMI8の2軒である。結果を図11および図12に示す。

MI3は、0.3 $\mu$ m および 5.0 $\mu$ m の粒径で Class8 の上限を超えているので Class 9相当と判断でき、一方、MI8はすべての粒径で Class8の上限を超えていないので Class8と判断できる。Class8は清浄度として高いレベルではないが、精密機械工場や食品生産工場でも用いられるレベルであり、居住用としては高い水準といえる。室内の微粒子濃度実測は民泊も含め実施数が少ないので、今後もデータ蓄積を継続することが求められる。

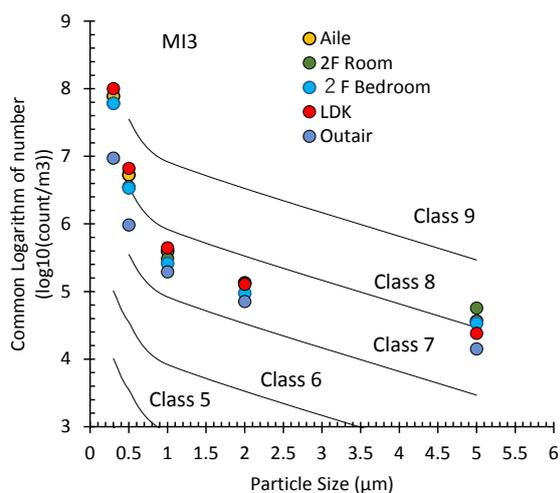


図 11 MI3 の微粒子測定結果

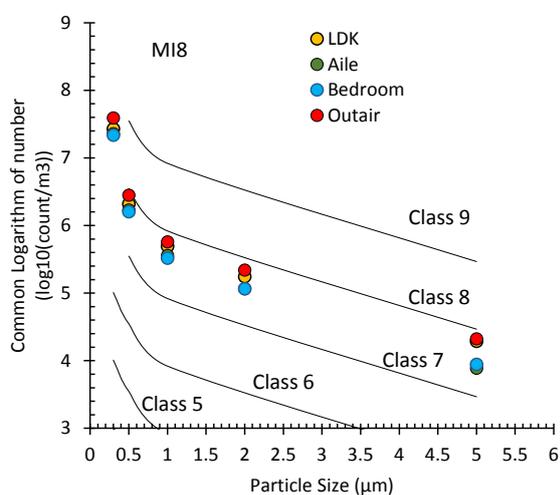


図 12 MI8 の微粒子測定結果

#### D. 考察

既存民泊との比較を行うため、また潜在的な民泊ストックとしての一般住宅の環境性能の実態把握のため、温湿度、CO<sub>2</sub>濃度、ダニアレルギー、付着真菌量、部位微生物汚染度（ATP検査）および浮遊粒子濃度の測定を行った。

実測データを用いて分析した結果、以下のことが明らかとなった。

- ・ 換気回数は 0.09～0.46 回/h で、全体平均で 0.25 回/h 程度である。新築住宅では換気回数が適正に近い。集合住宅では 0.21 回/h 程度、戸建て住宅は気密性能やプラ

ンニングが影響し、ばらつきが大きい。

- ・ 室内 CO<sub>2</sub> 濃度が高い住宅が多く、平均値で 4000ppm、最大値で 10000ppm を超える住宅もある。
- ・ CO<sub>2</sub> 濃度と絶対湿度から CO<sub>2</sub> 発生量算定し、この量から平均在室人数を算出すると、MI2 : 0.6 人/h 程度、MI5 : 0.47 人/h、MI6 : 1.21 人/h となった。
- ・ 暖房室・非暖房室の温度差が 5℃以上ある住宅が戸建て住宅に多く、ヒートショックの懸念がある。一方で集合住宅は室内温度差が少ない。
- ・ 換気量不足と室内温度差があることから、特に戸建て住宅の非暖房室で湿度が高い。
- ・ 高湿度状態（ダンプネス）に伴うカビ・ダニアレルギーリスクは、温湿度環境だけではなく、清掃頻度やペットの存在などが影響している可能性がある。
- ・ 集合住宅は、特にカーペットでダニアレルギー量レベルが高い。
- ・ 表面付着真菌の測定結果より、水回りでは人体常在菌由来の酵母菌が多数検出された。内装では、壁部分に少なく、床や階段手摺などで真菌数が多いことがわかった。
- ・ ATP 法による部位微生物汚染評価では、一般的な食品衛生管理基準と比べて高い住宅があった。昨年度測定した民泊物件やホテルでも一部基準値を超えるものもあった。
- ・ 浮遊粒子濃度については、2 件での測定結果から ISO 規準で Class8 もしくは Class9 レベルにあることがわかった。

#### E. 結論

微生物汚染を防止する上での衛生面（真菌、ダニアレルギー）およびその環境を形成する温湿度コントロール（断熱気密性能、暖房設備、

換気設備) の関係を明らかにするため、民泊施設のベースとなる一般住宅の環境測定を行った。以上の結果を、民泊施設の衛生環境の良否判断のための指標、および一般住宅の民泊利用に係る許可条件に室内環境基準等を含めるべきか否か等の検討材料として利用できるとよいだろう。

#### 参考文献

- 1) 国土交通省ホームページ, 2019年4月30日閲覧,  
[http://www.mlit.go.jp/report/press/house07\\_hh\\_000198.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house07_hh_000198.html)
- 2) 島田潔・福島史幸・絵内正道・澤地孝男・瀬戸裕直:多種トレーサーガス法による多室間換気量測定法の検証, 日本建築学会大会学術講演梗概集(中国), 633-634, 1999.9
- 3) 奥山博康・吉浦温雅:移動一括最小二乗法による換気量の時間変化の測定法, 日本建築学会大会学術講演梗概集(中国), 875-876, 2017.8
- 4) 藤川光利・吉野博・高木理恵・奥山博康・林基哉・菅原正則:居住者の呼気を用いた多数室換気量測定法に関する実験的研究, 日本建築学会環境系論文集, 第75巻, 第652号, 499-508, 2010年6月
- 5) 快適で健康的な住宅に関するガイドライン:快適で健康的な居住環境を実現するために, 快適で健康的な住宅に関する検討会議編, ぎょうせい, 1999.2
- 6) 福島明・入江雄司:熱交換換気システムを用いた集合住宅の結露防止方法に関する研究, 日本建築学会計画系論文集, 第480号, 1-6, 1996年2月
- 7) 小峯裕己編著:室内微生物汚染, ダニ・カビ完全対策, 井上書院, 2007
- 8) 日本建築学会環境基準 AIJES-A0008-2013, 浮遊微生物サンプリング法規準・同解説, 2013
- 9) 相原真紀・李憲俊・田中辰明・庄司麻子・中西礼子:集合住宅での付着真菌の分布および分離真菌の発育生理, 空気調和・衛生工学会学術講演会講演論文集, 1305-1308, 1998.8
- 10) ATP・迅速検査研究会:現場のためのATPふき取り検査マニュアル, 基礎から応用まで, 平成28年7月
- 11) ISO 14644-1:2015 Cleanrooms and associated controlled environments -- Part 1: Classification of air cleanliness by particle concentration

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

民泊の衛生管理等に関する事業者意識

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、民泊事業者の衛生管理の実態と意識を明らかにするため、第1に昨年度実施したアンケート調査結果を用い、総定員規模およびフロントの有無別にその特徴を分析すること、第2に事業者に対してインタビュー調査を行い、衛生管理のより詳細な実態把握を行うことを目的とした。

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

他方、インタビュー調査結果から明らかとなった課題として以下の点を指摘する。(1) 衛生管理に対する危機意識は、経営や火災・犯罪などの危機管理と比較して高くないこと、(2) 問題発生時の対応がネットの情報や経験者の体験を参照して行われていること、(3) 許可取得後施設・設備要件で衛生管理基準がクリアできれば、その後の衛生管理対策は意識されにくくなること、(4) 日々の管理が適切に実施されているかのチェック体制は十分ではないこと。

A. 研究目的

本研究では、民泊事業者の衛生管理の実態と意識について、昨年度実施した民泊事業者を対象としたアンケート調査結果と、事業者インタビュー調査・現地調査を用いて、その特徴と詳細を明らかにすることを目的とする。

B. 研究方法

本報告で対象とした民泊事業者は、旅館業法の下で簡易宿所の許可を得ている者もしくは特区民泊の認定を受けている事業者である。アンケート調査は、京都市・大阪市・東京都大田

区の上記事業者を対象として2017年12月～2018年1月に実施した。詳細は前年度報告書に記載済みのため、割愛する。

インタビュー調査および現地調査については、インターネット上のサイトから宿泊施設を抽出し、メールによるインタビュー調査の依頼を行うか、関係者の紹介を通じて依頼を行い、了解が得られた事業者に対して行った。インタビュー時期は2017年11月～2019年9月、対象者は13名、現地調査施設は14件である(表1)。

(倫理面への配慮)

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。調査対象者が特定されないよう、匿名性の確保に配慮している。

表1 インタビュー調査対象

	建物	許可取得年	総定員	客室	経営
A	木造2階・1戸建	2011	10	ドミ	個人
B	ビル (一)	2011	30	ドミ/個室	個人
C	ビル (一)	2015	30	ドミ/個室	個人
D	木造2階・1戸建	2017	5	個室	個人
E	木造2階・1戸建	2010	-	ドミ/個室	個人
F	木造2階・1戸建* ワンルームマンション1室	-	10	個室	個人 →委託
G	木造2階・1戸建	2015	-	1棟貸	個人
H	ビル (RC)	2017	32	個室	個人
I	ビル (SRC)	1992	107	個室	会社
J	ビル (RC)	1999	56	個室	会社
K	ビル (SRC)	1989	89	個室	会社
L	ビル (RC)	2017	16	個室/ドミ	会社
M	木造2階・1戸建	2016	20	個室	会社

\* 調査時無許可。2019年4月時点では調査時事業者から管理を委託されていた事業者名で許可取得済。

注) 取得年、総定員数、経営の項目については許可申請登録一覧より作成。

C. 研究結果

調査結果については、アンケート調査結果分析とインタビュー調査結果に大別し、アンケート調査結果については施設規模別とフロントの有無別でその特徴を概観する。

施設規模については、本研究が「民泊」すなわち住宅を利用した宿泊施設に焦点を当てていることを鑑み、収容できる人数(総定員)の小さな施設の特徴を抽出するためにひとつの分析基準として設定した。フロントの有無別については、各施設の管理・運営方法を示すひとつの基準になるものとして設定した。

C-1. 施設規模別分析結果

施設規模を総定員別に見た(表2)。区分としては、小規模施設に焦点を当てて、衛生管理の実態と意識を把握するため、表3に示す3区分とした。

施設建物の特徴としては、10人以下の規模で木造、1戸建てが多く、建築年も古い。11人以上の規模で鉄筋コンクリート、集合建てが多くなっている(表4, 5, 6)。直前の建物用途は、10人以下では、住宅が最も多く6割を占めるのに対して、11人以上の規模では新築(24.0%)と住宅(34.0%)、簡易宿所を含む旅館業(20.0%)とに分散している(表7)。

客室タイプは、5人以下規模で1棟貸しが多く、6~10人規模では個室と1棟貸しに二分され、11人以上規模では個室が最も多い(表8)。

ドミトリーを提供している施設は、大半が11人以上の施設であった。

経営については、当然のことながら、小規模施設ほど、雇用スタッフ無のところが多く、スタッフ駐在についても10人以下の小規模施設では、常駐が32.4%と32.8%であり、11人以上規模(52.3%)と比較してその割合が低くなっている(表9)。

衛生管理については、まずは清掃業者の利用について、10人以下の規模では、利用していないと回答している割合が7割を超え、11人以上規模のそれ(52.0%)と比較して高かった(表10)。清掃頻度(個室・1棟貸し)については、10名以下の規模では客の滞在中は客の自主管理とし、退室時に清掃を行うケースが最も多いが、11人以上規模では退室時と客のリクエストに応じてとの回答が28.3%であり、次いで毎日との回答が21.7%であった(表11)。つまり、小規模施設では客の滞在中に合わせて清掃は不定期に実施されており、一定規模の施設では客の滞在中に合わせた清掃を行う施

設と、定期的な清掃を行う施設とが含まれていることがうかがえる。

客室の害虫防除については、ゴキブリとトコジラミでは11人以上規模の施設で薬散布の割合が、他の2つの規模に比べて若干高い数値を示したが、統計上の有意差はなかった。また、感染症対策についても規模別特徴は見られなかった。

ごみ処理の方法については、規模による違いが他の項目よりも明確であり、小規模ほど施設ほど家庭ごみとして処理している現状がある(表13)。

浴室の清掃頻度については、客室同様客の入れ替わり時に行われるケースが多く、5人以下と6~10人規模の施設では約半数が入替わり時での清掃であり、11人以上規模の施設では毎日が59.2%と最も多く、客の入替わり時は22.4%であった(表14)。

衛生管理に対する意識としては、自己評価が「十分できている」と回答した割合が、5人以下、6~10人規模の施設より、11人以上規模で低くなっており、「不十分な部分がある」との回答が高く、自己評価としては11人以上規模の施設で低い傾向がある(表15)。旅館業法の衛生管理要領に対する認識についても11人以上規模の施設で、「よく知っている」が他2つの規模と比較して低く(16.0%)、「全く知らない」が高い(12.0%)(表16)。

衛生管理対策について不安なこととしては、11人以上規模の施設で「とくにない」が他の2つと比較して低く、「客が持ち込む害虫・汚物等」の割合が他の2つの規模と比較して2倍の高さであり、10人以下の施設よりも11人以上規模の施設において不安に思う傾向が高いことがうかがえる(表17)。

表2 総定員別回答事業者分布

	度数	%
5人以下	84	39.4
6-10人	74	34.7
11-20人	28	13.1
21-100人	11	5.2
101人~	11	5.2
無効回答	5	2.3
合計	213	100.0

表3 総定員規模3区分別回答者分布

	度数	%
5人以下	84	39.4
6~10人	74	34.7
11人以上	50	23.5
無効回答	5	2.3
合計	213	100.0

表4 施設建物の構造

		(1) 建物の構造について、下記から1つ選択してください。						合計
		無効回答	木造	鉄筋コンクリート	鉄骨造	その他	不明	
総定員区分	無効回答	0	4	1	0	0	0	5
	総定員区分の%	0.0%	80.0%	20.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
0-5人	度数	0	68	6	8	1	1	84
	総定員区分の%	0.0%	81.0%	7.1%	9.5%	1.2%	1.2%	100.0%
6-10人	度数	0	53	8	12	1	0	74
	総定員区分の%	0.0%	71.6%	10.8%	16.2%	1.4%	0.0%	100.0%
11人~	度数	1	17	23	7	1	1	50
	総定員区分の%	2.0%	34.0%	46.0%	14.0%	2.0%	2.0%	100.0%
合計	度数	1	142	38	27	3	2	213
	総定員区分の%	0.5%	66.7%	17.8%	12.7%	1.4%	0.9%	100.0%

表5 施設建物の建築年

		(2) 建築年について、下記から1つ選択してください。						合計
		a. 大正8年以前	b. 大正9年~昭和25年	c. 昭和26年~昭和55年	d. 昭和56年~	e. 平成	f. 不明	
総定員区分	無効回答	1	2	1	0	1	0	5
	総定員区分の%	20.0%	40.0%	20.0%	0.0%	20.0%	0.0%	100.0%
0-5人	度数	17	17	17	11	11	11	84
	総定員区分の%	20.2%	20.2%	20.2%	13.1%	13.1%	13.1%	100.0%
6-10人	度数	13	16	17	9	15	4	74
	総定員区分の%	17.6%	21.6%	23.0%	12.2%	20.3%	5.4%	100.0%
11人~	度数	4	4	13	1	26	2	50
	総定員区分の%	8.0%	8.0%	26.0%	2.0%	52.0%	4.0%	100.0%
合計	度数	35	39	48	21	53	17	213
	総定員区分の%	16.4%	18.3%	22.5%	9.9%	24.9%	8.0%	100.0%

表6 施設建物の建て方

		(4) 建て方について、a~dよりお選びください。				合計	
		無効回答	a. 一戸建て	b. 長屋	c. 集合	d. その他	
総定員区分	無効回答	0	3	1	1	0	5
	総定員区分の%	0.0%	60.0%	20.0%	20.0%	0.0%	100.0%
0-5人	度数	0	57	20	5	2	84
	総定員区分の%	0.0%	67.9%	23.8%	6.0%	2.4%	100.0%
6-10人	度数	0	42	22	7	3	74
	総定員区分の%	0.0%	56.8%	29.7%	9.5%	4.1%	100.0%
11人~	度数	1	28	4	17	0	50
	総定員区分の%	2.0%	56.0%	8.0%	34.0%	0.0%	100.0%
合計	度数	1	130	47	30	5	213
	総定員区分の%	0.5%	61.0%	22.1%	14.1%	2.3%	100.0%

表7 直前の建物用途

		(7) 無効宿所もしくは特区民泊として許可・認定申請する直前の、建物の用途は何でしたか。							合計	
		無効回答	a. 新築	b. 住宅	c. 寄宿舍	d. 旅館宿所を含む商業	e. 集合	f. その他	不明	
総定員区分	無効回答	0	0	4	0	1	0	0	0	5
	総定員区分の%	0.0%	0.0%	80.0%	0.0%	20.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
0-5人	度数	1	4	65	1	3	18	2	84	
	総定員区分の%	1.2%	4.8%	65.9%	1.2%	3.6%	21.4%	2.4%	100.0%	
6-10人	度数	1	4	50	1	2	13	3	74	
	総定員区分の%	1.4%	5.4%	67.6%	1.4%	2.7%	17.6%	4.1%	100.0%	
11人~	度数	0	12	17	2	10	7	2	50	
	総定員区分の%	0.0%	24.0%	34.0%	4.0%	20.0%	14.0%	4.0%	100.0%	
合計	度数	2	20	126	4	16	38	7	213	
	総定員区分の%	0.9%	9.4%	59.2%	1.9%	7.5%	17.8%	3.3%	100.0%	

表 8 客室タイプ

総定員3区分	客室タイプ	度 数	ア. ドミトリー (複数組の客が1客 室を共有)			イ. 個室 (1組の客が1 客室を利用)	ウ. 一棟貸しのみ (1組の客に棟ご と貸す)	合計
			度 数	度 数	度 数			
0-5人	度 数	19	1	19	63	83		
	総定員3区分の %	1.2%	22.9%	75.9%				
6-10人	度 数	6	6	33	40	74		
	総定員3区分の %	8.1%	44.6%	54.1%				
11人 <sup>+</sup>	度 数	20	20	42	4	49		
	総定員3区分の %	40.8%	85.7%	8.2%				
合計	度 数	27	27	94	107	206		

表 9 経営方法

総定員3区分	経営方法	度 数	5. 経営の方法について、該当するもの1つをお選びください。						合計
			無効回答	a. 経営+雇用 スタッフ無	b. 自営+雇用 スタッフ有	c. 経営+自 営委託	d. 別の事業者 /会社に委託	e. その他	
0-5人	度 数	0	2	1	1	1	0	5	
	総定員3区分の %	0.0%	40.0%	20.0%	20.0%	20.0%	0.0%	100.0%	
6-10人	度 数	0	38	16	17	11	2	84	
	総定員3区分の %	0.0%	45.2%	19.0%	20.2%	13.1%	2.4%	100.0%	
11人 <sup>+</sup>	度 数	0	25	24	14	10	1	74	
	総定員3区分の %	0.0%	33.8%	32.4%	18.9%	13.5%	1.4%	100.0%	
合計	度 数	0	13	27	4	2	1	50	
	総定員3区分の %	2.0%	12.0%	54.0%	4.0%	2.0%	100.0%		
合計	度 数	1	78	68	38	24	4	213	
合計	総定員3区分の %	0.5%	36.6%	31.9%	17.8%	11.3%	1.9%	100.0%	

表 10 清掃専門業者の利用

総定員3区分	清掃専門業者を利用していますか。	度 数	1. 清掃専門業者を利用していますか。		合計
			無効回答	a. 利用している	
0-5人	度 数	0	2	3	5
	総定員3区分の %	0.0%	40.0%	60.0%	100.0%
6-10人	度 数	1	21	52	74
	総定員3区分の %	1.4%	28.4%	70.3%	100.0%
11人 <sup>+</sup>	度 数	2	22	26	50
	総定員3区分の %	4.0%	44.0%	52.0%	100.0%
合計	度 数	3	70	81	213
合計	総定員3区分の %	1.4%	32.9%	65.7%	100.0%

表 11 個室・1棟貸しの清掃

総定員3区分	清掃頻度	度 数	2. 客の滞在期間中、個室・1棟貸しの清掃について、該当するもの1つをお選びください。						合計
			無効回答	a. 基本的には 毎朝(毎1日)	b. 宿泊客から の予約に応じて の清掃(毎日)	c. 定期的に 清掃(毎日)	d. 定期的に 清掃(2-3日毎)	e. その他	
0-5人	度 数	0	1	20	0	0	20	21	82
	総定員3区分の %	0.0%	20.0%	20.0%	0.0%	0.0%	20.0%	100.0%	
6-10人	度 数	3	36	14	8	1	6	72	
	総定員3区分の %	4.1%	36.6%	14.6%	8.5%	1.2%	6.0%	100.0%	
11人 <sup>+</sup>	度 数	3	13	10	5	1	1	46	
	総定員3区分の %	6.3%	28.3%	21.7%	10.9%	2.5%	2.2%	100.0%	
合計	度 数	6	49	24	15	2	96		
合計	総定員3区分の %	2.8%	38.2%	17.0%	11.8%	1.9%	10.0%		

表 12 リネンの洗濯

総定員3区分	リネンの洗濯方法について、該当するもの1つをお選びください。	度 数	6. リネンの洗濯方法について、該当するもの1つをお選びください。			合計
			無効回答	a. 自家 ドリー利用	b. コインラ ン利用	
0-5人	度 数	2	0	1	2	5
	総定員3区分の %	40.0%	0.0%	20.0%	40.0%	100.0%
6-10人	度 数	7	35	9	33	84
	総定員3区分の %	8.3%	41.7%	10.7%	39.3%	100.0%
11人 <sup>+</sup>	度 数	1	27	12	34	74
	総定員3区分の %	1.4%	36.5%	16.2%	45.9%	100.0%
合計	度 数	11	76	27	99	213
	総定員3区分の %	5.2%	35.7%	12.7%	46.5%	100.0%

表 13 ゴミ処理の方法

総定員3区分	ゴミ処理の方法	度 数	(4) ゴミ処理について、処理方法を1つお選びください。			合計
			無効回答	a. 事業系ごみとして処理	b. 家庭ごみとして処理	
0-5人	度 数	1	1	3	5	
	総定員3区分の %	20.0%	20.0%	60.0%	100.0%	
6-10人	度 数	7	37	40	84	
	総定員3区分の %	8.3%	44.0%	47.6%	100.0%	
11人 <sup>+</sup>	度 数	6	40	28	74	
	総定員3区分の %	8.1%	54.1%	37.8%	100.0%	
合計	度 数	4	32	14	50	
	総定員3区分の %	8.0%	64.0%	28.0%	100.0%	
合計	度 数	18	110	85	213	
合計	総定員3区分の %	8.5%	51.6%	39.9%	100.0%	

表 14 浴室の清掃頻度

総定員3区分	浴室の清掃頻度について、該当するもの1つをお選びください。	度 数	浴室の清掃頻度について、該当するもの1つをお選びください。								合計
			無効回答	1日毎清掃 毎日	2-3日毎 1週間毎	4-6日毎 実家	7日以上 1ヶ月以上	6ヶ月以上 1年以上	その他		
0-5人	度 数	0	2	0	0	0	0	1	0	0	4
	総定員3区分の %	0.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	25.0%	0.0%	0.0%	100.0%
6-10人	度 数	10	14	4	1	1	41	0	0	3	82
	総定員3区分の %	12.2%	17.1%	4.9%	1.2%	1.2%	50.0%	0.0%	0.0%	3.6%	100.0%
11人 <sup>+</sup>	度 数	3	20	9	0	0	27	1	0	3	72
	総定員3区分の %	4.2%	27.8%	12.5%	0.0%	0.0%	37.5%	1.4%	0.0%	4.2%	100.0%
合計	度 数	13	36	13	1	1	68	1	0	3	207
	総定員3区分の %	6.3%	17.4%	6.3%	0.5%	0.5%	32.9%	0.5%	0.0%	1.5%	100.0%

表 15 施設衛生管理対策に対する自己評価

総定員3区分	施設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つをお選びください。	度 数	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つをお選びください。				合計
			無効回答	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	
0-5人	度 数	1	0	3	1	0	5
	総定員3区分の %	20.0%	0.0%	60.0%	20.0%	0.0%	100.0%
6-10人	度 数	3	20	49	12	0	84
	総定員3区分の %	3.6%	23.8%	58.3%	14.3%	0.0%	100.0%
11人 <sup>+</sup>	度 数	0	18	50	6	0	74
	総定員3区分の %	0.0%	24.3%	67.6%	8.1%	0.0%	100.0%
合計	度 数	4	38	62	17	0	109
	総定員3区分の %	3.6%	34.9%	57.0%	15.5%	0.0%	100.0%

表 16 衛生管理要領の内容に対する認識

総定員3区分	衛生管理要領の内容に対する認識	度 数	18. 「施設における衛生管理要領」の内容について、該当するもの1つをお選びください。				合計
			無効回答	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	
0-5人	度 数	2	0	3	0	0	5
	総定員3区分の %	40.0%	0.0%	60.0%	0.0%	0.0%	100.0%
6-10人	度 数	3	18	33	28	2	84
	総定員3区分の %	3.6%	21.4%	39.3%	33.3%	2.4%	100.0%
11人 <sup>+</sup>	度 数	1	15	38	20	2	74
	総定員3区分の %	1.4%	20.3%	48.6%	27.0%	2.7%	100.0%
合計	度 数	6	33	74	48	2	213
	総定員3区分の %	2.8%	15.5%	34.7%	22.5%	1.0%	100.0%

表 17 衛生管理対策について不安に思うこと (MA)

衛生管理対策	総定員3区分						合計
	0-5人		6-10人		11人 <sup>+</sup>		
	度 数	総定員3 区分の %	度 数	総定員3 区分の %	度 数	総定員3 区分の %	度 数
a. 客室の清掃	10	12.2%	1	1.4%	5	6.3%	16
b. 寝具類の清掃	19	23.2%	9	12.5%	11	14.5%	39
c. 水回り空間・設備の清掃	11	13.4%	5	6.9%	6	7.7%	22
d. 共用空間の清掃	7	8.5%	1	1.4%	3	3.7%	11
e. 感染症の対策	21	25.6%	13	18.1%	12	15.5%	46
f. アルルギー・シックハウス対策	9	11.0%	4	5.6%	8	10.3%	21
g. 害虫防除対策	20	24.4%	15	20.8%	11	14.5%	46
h. ごみ処理方法	12	14.6%	2	2.8%	3	3.7%	17
i. 客からの衛生状況に関する苦情	7	8.5%	3	4.2%	6	7.7%	16
j. 客が持ち込む害虫や汚物等	21	25.6%	17	23.6%	24	31.3%	62
k. 保潔所からの指導	1	1.2%	2	2.8%	4	5.2%	7
l. 近隣からの衛生管理に対する苦情	5	6.1%	1	1.4%	2	2.6%	8
m. 衛生基準がよくわからないこと	5	6.1%	6	8.3%	2	2.6%	13
n. 具体的に何をしたらよいかわからない	4	4.9%	1	1.4%	2	2.6%	7
o. とくに不安なことはない	29	35.4%	35	48.6%	11	14.5%	75
p. その他	1	1.2%	1	1.4%	3	3.7%	5

C-2. フロント有無別分析結果

フロントの有無は、施設運営方針のひとつの基準として、分析の視点とした。フロントを設置している施設では、有人で接客をしているという目の目安として用いる。

フロントを設置している施設 (フロント有) は、全体の 58.7%、設置していない施設 (フロント無) は 39.0%であった (表 18)。

客室タイプは、フロント有の施設で、一棟貸しの割合が高く、フロント無施設では個室がもっとも割合が高い (表 19)。ドミトリーは、フロント有の施設で多くなっている。

経営の方法については、いずれも自営を軸とした経営 (自営+雇用スタッフ有、自営+雇用スタッフ無) がもっとも多いが、フロント無施

設では、別業者に委託している割合が高い（20.5%）ことが特徴的である（表 20）。

また、チェックイン・チェックアウト時以外に客との対面コミュニケーションに対する姿勢では、「積極的にしている」「なるべくしている」の合計がフロント有の施設で若干高く（77.6%）、また「あまりしていない」という回答が設置していない施設で多い傾向があるが、大きな違いは見られなかった。フロント無の施設では、チェックイン時に施設にスタッフが赴き対応するケースが多いことが、このような大差ない結果となったと推察する（表 21）。

衛生管理については、まず清掃専門業者の利用はフロントの有無で大差はなかったが（表 22）、客室の清掃頻度については、フロント無の施設で、客の退去時に実施する割合が48.1%と、フロント有（32.8%）と比較して高くなっており、毎日との回答がフロント有の施設で30.3%と無と比較して高い（表 23）。

浴室の清掃頻度も、客室の清掃と同様、フロント無の施設で、客の退去時に行う割合が59.8%と、フロント有（33.1%）より高くなっている（表 24）。

客室の害虫防除は、フロント有の施設で、いずれの害虫に対しても薬散布の割合が、無と比べて高い（表 25）。定期点検についても、ダニ以外で、フロント有施設が無施設と比較して、4ポイント以上実施の割合が高い。

ごみ処理については、フロント無の施設で事業系ごみとして処理している割合が59.0%と高く、フロント有のほうが家庭ごみとして処理しているケースが多い（表 26）。

事業者意識に関しては、衛生管理対策に対する自己評価をみると、フロントの有無で大差ないが（表 27）、衛生管理要領の認知度については、「よく知っている」の回答割合が、フロント有施設で22.4%、無で15.7%、「あまり知ら

ない」との回答割合も無の施設で若干高い（表 28）。

最後に、衛生管理対策に関して不安なことについては、フロントの有無いずれも「特になし」の回答がもっとも多い。次に回答割合が高いのは、フロント有では「客が持ち込む害虫や汚物等」（35.2%）であり、次いで「感染症の対策」（22.1%）、「害虫防除対策」（21.3%）であった（表 29）。フロント無の施設では、「客が持ち込む害虫や汚物等」「感染症の対策」「害虫防除」が23.8%と同率2位であった。

表 18 フロントの有無

	度数	%
設置している	125	58.7
設置していない	83	39.0
無効回答	5	2.3
合計	213	100.0

表 19 客室タイプ

		ア. ドミトリー（複数組の客が1客室を共有）				イ. 個室（1組の客が1客室を利用）		ウ. 一棟貸しのみ（1組の客に棟ごと貸す）		合計
		度数	%	度数	%	度数	%	度数	%	
a. 設置している	度数	24	68	54	125					
	Q21 の %	19.2%	54.4%	43.2%						
b. 設置していない	度数	2	25	54	81					
	Q21 の %	2.5%	30.9%	66.7%						
合計	度数	26	93	108	206					

表 20 経営の方法

		5. 経営の方法について、該当するもの1つをお選びください。					合計
		無効回答	a. 自営+雇用スタッフ無	b. 自営+雇用スタッフ有	c. 自営+一部委託	d. 別の事業者/会社に委託	
無効回答	度数	1	3	0	1	0	5
	%	20.0%	60.0%	0.0%	20.0%	0.0%	100.0%
a. 設置している	度数	0	45	45	24	7	125
	%	0.0%	36.0%	36.0%	19.2%	5.6%	100.0%
b. 設置していない	度数	0	30	23	13	17	83
	%	0.0%	36.1%	27.7%	15.7%	20.5%	100.0%
合計	度数	1	78	68	38	24	213
	%	0.5%	36.6%	31.9%	17.8%	11.3%	100.0%

表 21 チェックイン・アウト時以外の対面コミュニケーション

		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				合計
		無効回答	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	
無効回答	度数	1	0	2	1	5
	%	20.0%	0.0%	40.0%	20.0%	100.0%
a. 設置している	度数	1	53	44	16	125
	%	0.8%	42.4%	35.2%	12.8%	100.0%
b. 設置していない	度数	2	36	19	19	83
	%	2.4%	43.4%	22.9%	22.9%	100.0%
合計	度数	4	89	65	36	213
	%	1.9%	41.8%	30.5%	16.9%	100.0%

表 22 清掃専門業者の利用

	1. 清掃専門業者を利用していますか。				合計
	無効回答	a. 利用している			
		度数	%	b. 利用していない	
無効回答	度数	1	3	1	5
	%	20.0%	60.0%	20.0%	100.0%
a. 設置している	度数	0	39	86	125
	%	0.0%	31.2%	68.8%	100.0%
b. 設置していない	度数	2	28	53	83
	%	2.4%	33.7%	63.9%	100.0%
合計	度数	3	70	140	213
	%	1.4%	32.9%	65.7%	100.0%

表 23 清掃頻度

	2. 客の滞在期間中 個室・1棟以上の清掃について、該当するもの1つをお選びください。							合計
	無効回答	基本的な滞在期間中に宿泊客の居室を		宿泊客からのリクエストに応じて		客の入れ替わり時		
		無効回答	1日1回	毎日	2~3日毎	4~6日毎	1週間毎	
無効回答	度数	1	0	0	0	1	1	5
	%	20.0%	20.0%	0.0%	0.0%	20.0%	20.0%	100.0%
a. 設置している	度数	11	40	19	37	11	1	122
	%	9.0%	32.8%	15.6%	30.3%	9.0%	0.8%	100.0%
b. 設置していない	度数	7	38	16	8	4	2	79
	%	8.9%	48.1%	20.3%	10.1%	7.6%	2.5%	100.0%
合計	度数	19	79	35	45	18	4	201
	%	9.2%	38.3%	17.0%	21.8%	8.7%	1.9%	100.0%

表 24 浴室の清掃頻度

	3. 浴室の清掃頻度について、該当するもの1つをお選びください。								合計	
	無効回答	1日1回		2~3日毎		4~6日毎		1週間毎		
		無効回答	毎日	2~3日毎	4~6日毎	1週間毎	2週間毎	3週間以上		その他
無効回答	度数	0	0	0	0	0	0	0	0	4
	%	0.0%	25.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	25.0%	0.0%	100.0%
a. 設置している	度数	7	6	54	5	1	0	0	40	1
	%	5.8%	5.0%	44.6%	4.1%	0.8%	0.0%	33.1%	0.8%	5.8%
b. 設置していない	度数	9	2	12	4	0	1	49	9	82
	%	11.0%	2.4%	14.6%	4.9%	0.0%	1.2%	59.8%	0.0%	4.9%
合計	度数	16	9	68	9	1	1	90	1	207
	%	7.7%	4.3%	32.9%	4.3%	0.5%	0.5%	43.5%	0.5%	5.3%

表 25 害虫防除の頻度

	無効回答	4. 害虫防除の頻度について、該当するもの1つをお選びください。										合計
		定期的に実施している		定期的に実施を怠っている				気づいたら/客から訴えられたら実施				
		1回/1ヶ月	1回/3ヶ月	1回/半年	1回/1年	頻度不明	していない	気づいたら/客から訴えられたら実施	していない			
無効回答	度数	2	1	0	0	0	0	0	0	0	1	5
	%	40.0%	20.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	20.0%	20.0%	20.0%	100.0%
a. 設置している	度数	4	50	6	3	3	0	0	22	37	125	
	%	3.2%	40.0%	4.8%	2.4%	2.4%	0.0%	0.0%	17.6%	29.6%	100.0%	
b. 設置していない	度数	5	30	0	2	0	1	21	24	83		
	%	6.0%	38.1%	0.0%	2.4%	0.0%	1.2%	25.3%	28.9%	100.0%		
合計	度数	11	81	6	5	3	0	44	62	213		
	%	5.2%	38.0%	2.8%	2.3%	1.4%	0.0%	20.7%	29.1%	100.0%		
ゴキブリ	無効回答	度数	2	1	0	0	0	0	1	1	5	
	%	40.0%	20.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	20.0%	20.0%	100.0%		
設置している	度数	6	54	5	11	10	4	22	11	125		
	%	4.8%	42.4%	4.0%	8.8%	8.0%	3.2%	1.6%	8.8%	100.0%		
設置していない	度数	7	38	0	3	2	1	2	18	11		
	%	8.4%	39.8%	0.0%	4.4%	2.4%	1.2%	2.4%	13.3%	10.0%		
合計	度数	15	88	7	18	12	5	4	22	213		
	%	7.0%	41.3%	3.3%	8.5%	5.6%	2.3%	1.9%	10.8%	100.0%		
ダニ	無効回答	度数	2	1	0	0	0	0	1	1	5	
	%	40.0%	20.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	20.0%	20.0%		
設置している	度数	6	53	5	9	6	3	2	20	21		
	%	4.8%	42.4%	4.0%	7.2%	4.8%	2.4%	1.6%	16.0%	16.8%		
設置していない	度数	4	35	0	3	2	0	20	17	83		
	%	4.8%	42.2%	0.0%	3.6%	2.4%	0.0%	24.1%	20.5%	100.0%		
合計	度数	12	89	5	12	8	5	2	41	39		
	%	5.6%	41.8%	2.3%	5.6%	3.8%	2.3%	0.9%	19.2%	18.3%		
トコジマ	無効回答	度数	2	1	0	0	0	0	1	1	5	
	%	40.0%	20.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	20.0%	20.0%		
設置している	度数	6	51	5	5	7	1	1	15	34		
	%	4.8%	40.8%	4.0%	4.0%	5.6%	0.8%	0.8%	12.0%	27.2%		
設置していない	度数	4	27	0	0	1	2	0	25	24		
	%	4.8%	32.5%	0.0%	0.0%	1.2%	2.4%	0.0%	30.1%	28.9%		
合計	度数	12	79	5	5	8	3	1	41	59		
	%	5.6%	37.1%	2.3%	2.3%	3.8%	1.4%	0.5%	19.2%	27.7%		

表 26 ごみ処理方法

	5. ごみ処理について、処理方法を1つお選びください。			合計	
	無効回答	a. 事業系ごみとして処理			
		度数	%		b. 家庭ごみとして処理
無効回答	度数	1	1	3	5
	%	20.0%	20.0%	60.0%	100.0%
a. 設置している	度数	7	60	58	125
	%	5.6%	48.0%	46.4%	100.0%
b. 設置していない	度数	10	49	24	83
	%	12.0%	59.0%	28.9%	100.0%
合計	度数	18	110	85	213
	%	8.5%	51.6%	39.9%	100.0%

表 27 衛生管理対策に対する自己評価

	6. 施設の衛生管理対策に対する自己評価について					合計
	無効回答	a. 十分できている		b. 十分でない部分がある		
		無効回答	度数	%	度数	
無効回答	度数	0	4	0	0	5
	%	20.0%	0.0%	80.0%	0.0%	100.0%
a. 設置している	度数	2	28	76	18	125
	%	1.6%	22.4%	60.8%	14.4%	100.0%
b. 設置していない	度数	3	15	53	12	83
	%	3.6%	18.1%	63.9%	14.5%	100.0%
合計	度数	6	43	133	30	213
	%	2.8%	20.2%	62.4%	14.1%	100.0%

表 28 旅館業法における衛生管理要領

	7. 「旅館業法における衛生管理要領」の内容について					合計
	無効回答	a. よく知っている				
		無効回答	度数	%	b. 少し知っている	
無効回答	度数	2	0	3	0	5
	%	40.0%	0.0%	60.0%	0.0%	100.0%
a. 設置している	度数	3	28	55	34	125
	%	2.4%	22.4%	44.0%	27.2%	100.0%
b. 設置していない	度数	3	13	36	26	83
	%	3.6%	15.7%	43.4%	31.3%	100.0%
合計	度数	8	41	94	60	213
	%	3.8%	19.2%	44.1%	28.2%	100.0%

表 29 衛生管理対策についての不安 (MA)

	a. 設置している		b. 設置していない		合計
	度数	Q21 の %	度数	Q21 の %	
a. 客室の清掃	11	9.0%	6	7.5%	17
b. 寝具類の清掃	18	14.8%	20	25.0%	38
c. 水回り空間・設備の清掃	12	9.8%	10	12.5%	22
d. 共用空間の清掃	8	6.6%	3	3.8%	11
e. 感染症対策	27	22.1%	19	23.8%	46
f. アレルギー・シックハウス対策	13	10.7%	8	10.0%	21
g. 害虫防除対策	26	21.3%	19	23.8%	45
h. ごみ処理方法	8	6.6%	9	11.3%	17
i. 客からの衛生状況に関する苦情	13	10.7%	3	3.8%	16
j. 客が持ち込む害虫や汚物等	43	35.2%	19	23.8%	62
k. 保健所からの指導	5	4.1%	2	2.5%	7
l. 近隣からの衛生管理に対する苦情	5	4.1%	3	3.8%	8
m. 衛生基準がよくわからないこと	6	4.9%	7	8.8%	13
n. 具体的に何をしたらよいかわからない	4	3.3%	3	3.8%	7
o. とくに不安なことはない	49	40.2%	26	32.5%	75
p. その他	3	2.5%	2	2.5%	5
合計	122		80		202

### C-3. インタビュー調査にみる衛生管理の実態と事業者意識

以下5項目について、特徴的な言説や実態についてとりまとめた。

#### インタビュー対象者の属性

女性3人、男性11人 年代30~60代

2000年代に開業した事業者の開業の動機は旅行好き、旅先での経験、第2の仕事、資源・資産活用等多様である。対象者のなかでも若い世代で、個人の旅行経験に基づく動機を挙げる傾向がある。

#### 経営体制について

経営者が少数のスタッフを雇用しているケース (E)、個人と数人の有給スタッフによる小規模事業者と会社による経営に大別できる。ただしなかには会社による経営でも、許可申請は会社になっているが、実質の経営は個人レベルで行っているケースもある。運営者が土地・建物所有者の許可を得て「民泊」を営業し、管理はすべて外部委託するケースもあった。許可

申請が会社名で行われていても、施設の管理運営が組織的に行われているとは限らない。逆に、個人名であっても、施設の管理運営を完全に外部委託するケースもありえる。

小規模事業者の施設では、アルバイトを雇ったり、中長期滞在者に無料で宿泊を提供する代わりに施設運営の手伝い(フリーアコモデーション: フリアコ)をしてもらったりして、一時的な労働力を確保している場合もある。また、複数の施設を経営している事業者や、宿泊施設以外の事業(飲食業等)を手掛けているケースもある。

前掲表 2 に示すように、調査者対象は個室やドミトリーを提供する施設が多い。調査対象のなかでは 1 件が 1 棟貸しである。2000 年代に許可を取得している施設はいわゆる“ゲストハウス”と呼ばれるタイプが多く、安価であることに加え、程度の差はあるものの、管理者と宿泊客、宿泊客同士のコミュニケーションを楽しむ場として運営されている。他方 2000 年以前の施設は、「民泊ブーム」以前は労働者向けの宿泊施設として経営されていたものである。

### 客層について

施設によって若干異なるが海外からの宿泊客、とくにアジア圏からの客が大半である。J と K には旅行滞在客以外にも宿泊しており、J はほぼ日本人客で、3 割ほどが宿泊予約サイトからの客である。

ゲストハウス(トイレ・シャワー/風呂共同)であることを認識せずに宿泊した客からの苦情や、ゲストハウスでの過ごし方のルールを十分理解していない客による迷惑行為等が一部あるのが現状である(A,C,M)。宿泊施設の選択という点と関連して、事業者から女性客や子ども連れを対象にした施設やトランスジェンダーの宿泊客への対応についての話があった

(A,E)。

ホテル・旅館以外の宿泊形態が普及してきたことにより選択肢が多様になったことや、観光に求めるものや滞在期間中の過ごし方に対するニーズや傾向がセグメントによって異なること、宿泊形態の多様化に対する客側の認識の不十分さ、宿側(もしくはプラットフォーム側)の情報提供の不十分さ(もしくは不適切さ)があり、客と宿のミスマッチが生じている(A,C,K,M)。このことが客と宿との間のトラブルの原因にもなっている。

日本人は 1 泊が多く、外国人観光客だと 2~3 泊の客層が多く、日本人客よりは少し長く滞在する傾向にある。

### 清掃について

日常的な清掃については、管理者もしくは雇用スタッフによって行っている(自家)ケース(A,C,D, E,G,H,J,K, M)と業者委託(I,L)がある。

自家の場合、対象施設はインターネット上の予約サイトを利用しているため、清掃状態の良し悪しは施設の評価に直結すると考えている。したがって清掃は衛生対策の中では重視されている。各事業者の話からは、髪の毛やほこりの有無、水回り、清掃と関連してにのりの有無など、とくに容易に客の目につく部分や客が汚れなどを気にする箇所に注意して清掃している傾向がうかがえる。

大半の施設は短期滞在の客が多いため、客の入れ替わり時に清掃を行っているが、客の滞在が中長期となる場合は、1 週間を目安に清掃に入るケースや清掃の要望について確認するなどして対応している。

またリネン類の洗濯については、外部委託するケースが多い。ただシーツなど大型のものは外部委託し、バスタオルや枕カバーなど小型の

ものは自家で洗濯するかコインランドリーを利用するケースも見られた。

業者委託の場合、事業者（L）は委託事業者に対し、清掃後、確認箇所（排水溝やゴミ箱の中等）を写真に撮影して清掃完了を報告することになっており、清掃の仕上がりを確認している。情報技術の発展・普及によって、業務委託した事業者の対応状況を遠隔で確認する仕組みがあり、管理者は宿泊施設の衛生状態を頻繁に直接確認する必要性が低くなっている。写真確認でどこまで清掃が行き届いているかについては、検証の余地がある。リネンの交換・洗濯についても委託をしており、清掃確認同様の色で交換したことが写真でもわかるように工夫されている。

また今回の調査対象施設のなかでもっとも規模が大きい施設（I）は総定員が100人超であるが、ここでは清掃は外部委託、リネンはリースを利用していた。

自家で清掃する事業者（M）によれば、清掃事業者のサービスの質は、施設事業者が清掃費にどれだけコストを支払うかに依存する。そのため、バックパッカー等を主たるターゲットとしている施設では、旅行者の宿泊費用を低く抑えたいため、自家で清掃するほうが宿泊費用を抑制できかつ、施設の清潔さを維持できると考えている。

## 害虫防除について

事業者は、害虫防除の必要性に対して、程度の差はあるものの、一定の認識を持っている。事業者が経営する施設の特性によってもどの害虫防除に関心があるかは異なる。木造で築年数が経過している建物を利用している場合には、シロアリ対応が意識されており（E, M）、商業施設が近いところに立地する施設では、ネズミ防除に対する話が聞かれた（G, M）。規模

の大きな施設では害虫が出たら業者を呼んで駆除している（I）。一般の住宅等でもよく出没するゴキブリについては、多くの施設で言及された（C, E, J, K, L）。これについては、市販薬の散布（布置）で対応がなされる傾向にある。この他、複数の施設で蚊についても言及があった（L, M）。

トコジラミについては、多くの事業者が感心を持っている。実際トコジラミの被害があったところもあったが、その対応は主として同業者から提供された情報を基にしている。2事業者（E, I）が専門の業者に依頼しており、1事業者は同業者から駆除業者を紹介してもらっている。

害虫発生の予防策として、客室内での飲食を原則禁止し、共通のリビングに限定している施設もあった（D）。

## 感染症対策について

アルコール消毒やスタッフの手指消毒など一定の対応を行っている事業者はあるが、概して事業者の感染症対策への対応は鈍く、意識も他の事項と比較して高くない。

対応策の情報収集についても、ネットや同業者からの情報に依存している（H, I）。スタッフを雇用しているところでも、研修等はほとんど行われていない。ネットがあるので情報収集はそこで可能という認識が事業者にある。

## その他の衛生関連事項

台所設備の有無や、その利用方法によって、事業者による衛生管理対応の負担の差が生じている。清掃の負担および費用や、衛生管理のため、台所設備があるものの客の利用を制限する施設や（D, H）、そもそも安全・衛生の観点から台所設備をもたない選択をした事業者もある（M）。各個室に簡易台所設備があると清

掃に要する負担が大きいことや、冷蔵庫の衛生管理、調理時に発生するにおいとその残臭、寝室での飲食によって害虫発生の可能性が高まること、室内で客が嘔吐し（原因は過剰飲食）対応に困惑したことなどが、事業者が対応に苦慮する/した経験として語られた。

この他喫煙の問題についても言及された。においや火災の危険性の問題から禁止にしている施設が多いが、客のルール違反による喫煙の事例や損害請求の問題が複数課題として挙げられた。

衛生管理要領に対する認識については、その存在自身あまり意識されていない。要領が存在することは認識していても、普段それに基づいて衛生管理が行われている状況ではなく、簡易宿所の許可を得るときに参照される一連の基準が書かれた文書のひとつとして認識されているように見受けられる。アンケート調査でも認知度にばらつきが見られたように、認識しているが普段参照することはないという現状やそもそも知らないという声が聞かれた。

保健所のチェックは、古くから開業している施設ではチェックに来るとい声聞かれたが、2000年代以降に開業したところにはチェックはあまり入っていないようである。また施設が立地する地域によっても、保健所の審査の基準が異なっているとの声もある。

この他、調査期間の初期にインタビューした事業者については、保健所の違法民泊に対する取り締まりが不十分であることへの不満の声が多く聞かれた。許可申請時には、施設の建築・設備要件など衛生管理と関わって厳しくチェックされるが、一旦許可が下りると日常的な管理に対しては、一部の施設を除いて、定期的なチェックはほとんど行われていない。

## 情報共有について

法制度の変更や諸問題への対応については、主として管理者（オーナー）同士のネットワークに依存している。同業者のネットワークを組織化しようとする動きもあるが、調査時点での現状では、フェイスブック等 SNS を利用して、パーソナルなつながりのなかで情報共有や問題解決が行われている。

こうしたネットワークの利点は犯罪発生や感染症の流行など身近な地域の情報が大きなタイムラグなく共有できる点であり、他方で注意を要する点として、発信・共有された情報の正確さである。たとえば、トコジラミが発生した際の対応など、当該管理者がこれまで経験したことがない事態に直面した際、類似の経験をした者の成功体験に基づく対処方法がとられるケースが複数あった。

また経営や規則変更に関する情報については、SNS を通じた同業者間の情報共有だけでなく、予約サイトを運営する仲介事業者の担当者から得ていた。見方を変えると、施設事業者のための相談窓口の役割を担っているとも言える。同業者間の連携が乏しい事業者にとっては、こうした予約サイト会社の営業担当とのつながりが、経営を安定させるうえでの拠り所となっているケースもあり、制度環境の変化や他の同業者の動向、観光客ニーズなどの情報を取得し、ともに集客改善の方法を検討したりしている。

## D. 考察

施設規模別およびフロント有無別にみたアンケート調査結果とインタビュー調査の結果について、それぞれ考察を加える。

### D-1. 施設規模別にみる衛生管理の特徴

11 人以上規模の施設では、衛生管理対策に

ついて専門の清掃業者を入れたり、清掃頻度を定期的にしたりと、システムティックな管理が行われている傾向がある。他方10人以下の施設においては、客の滞在に合わせてフレキシブルに対応していること、施設規模だけでなく経営（事業）自体も小規模であるがゆえに、衛生管理対策については11人以上規模施設よりも、衛生管理に対する事業者意識は楽観的である。

10人以下の施設の衛生管理は、小規模経営であることや、アットホームさを演出するサービスの特性を反映しており、今後こうした小規模施設の特徴を反映したフレキシブルな衛生管理のあり方について、必要とされる衛生レベルとその具体的な達成方法を検討する必要がある。

#### D-2. フロント有無別にみる衛生管理の特徴

フロントの有無を、有人の対面接客（施設の自主管理運営）を重視するひとつの指標として設定し、分析を行った<sup>注1)</sup>。

衛生管理については、客室や浴室の清掃頻度は、フロント有の施設で高く、害虫防除についてもフロント有の施設で薬剤散布の割合が高い結果となった。

ただごみ処理については、フロント無の施設において、事業ごみとして処理されている割合が高い。フロント無施設では、客の退出後の清掃のために、管理スタッフもしくは清掃事業者が宿泊施設を訪れることになるため、家庭ごみに紛れ込ませて処理することが難しく、事業ごみとして処理されている割合が高くなっていると推察される。いずれにしても、ごみ処理方法については、民泊・簡易宿所ともに事業ごみとして処理されねばならないことが周知徹底されていない状況がある。

衛生管理に対する事業者意識については、自己評価と衛生管理に対する不安ともに、フロン

トの有無で大差がなかった。管理要領に対する認知度は、フロント有施設で、フロント無施設より高い傾向が確認できた。

以上から、フロント無の施設では、フロント有施設と比較して、清掃や害虫防除、ごみ処理など衛生管理の対応を効率化している傾向がうかがえる。効率化と衛生管理の質の関係を精査することが、今後の衛生管理基準を定めていく際に不可欠である。

注1)フロント有無別にスタッフ駐在状況を見ると、フロント設置している施設において日常的な管理を行うスタッフが施設に駐在しているとは限らない。

#### D-3. インタビュー調査結果にみる衛生管理の特徴

2000年以降に許可取得した事業者を中心に、施設の衛生状態は、客の評価に直結する問題であるため、市場競争のなかで施設が淘汰されることによって解消される問題として捉えられ、他のリスク対策（火災や犯罪等）と比較して軽視される傾向にある。

衛生管理対策、とくに日常的な清掃については、宿泊サービスの質を担保することの一環として捉えられており、衛生管理に対して意欲を持って対応がなされている。ただ、感染症や客が持ち込む害虫（とくにトコジラミ）などについては、その問題性は認識されているものの、対応がなされているところは少なく、目に見えない現象や、発生頻度が低い事案に対するリスク管理はまだ不十分であると言わざるをえない。

供給側から見れば、民泊は、資金・制度の両面において宿泊ビジネスへの参入が容易になり、誰もが気軽に開業できる業態となったことで、そのサービス提供において求められる公衆衛生についての知識が不十分であったり、誤った理解となっていたりする状況が見受けられ

る。

インタビュー調査で明らかになったことの一つに、臭気の問題がある。室内換気や消臭対応による問題とも関連がある点であり、今後対応策等について検証していく必要がある。

最後に、多くの事業者は簡易宿所の許可取得にはその施設や設備の要件をクリアするため、相当のコストや手間を掛けているが、その後管理運営というプロセスにおいては、衛生管理についての知識や対応への意識が低下している状況がうかがえる。

## E. 結論

アンケート調査結果からは、10人以下の規模の施設で、客の滞在期間に合わせた清掃や衛生管理対応を行っており、清掃専門業者の利用についても11人以上規模の施設と比較して少ないこと、フロント有の施設で衛生管理対応（清掃頻度や害虫防除）が、フロント無の施設よりも積極的に行われていることが窺えた。

他方、インタビュー調査からは、以下の点を課題として指摘する。

(1) 衛生管理に対する危機意識は、事業経営や火災・犯罪などの危機管理と比較して高くないことや、(2) 問題発生時の対応がネットの情報や経験者の体験を参照して行われていること、(3) 許可取得後施設・設備要件で衛生管理基準がクリアできれば、その後の衛生管理対策は（清掃など目に見えて対応が求められる部分以外）意識されにくくなること、(4) 日々の管理が適切に実施されているかという点についての、チェック体制は、内部・外部いずれも十分確立されていない。以上の課題状況を踏まえると、予防という観点から情報発信や啓発等が不十分であり、かつその周知方法についても検討の余地がある。

今回の調査対象は、旅館業の簡易宿所の許可

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

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

## G. 研究発表

### 1. 論文発表

なし

### 2. 学会発表

堀田祐三子. 民泊の衛生管理の状況と事業者意識. 第62回生活と環境全国大会;

2018.10.19; 福島. 同抄録集. p.84-85.

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

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

H. 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

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

民泊の衛生管理に関する宿泊者の関心・意識・評価

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 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

民泊利用者側の視点から衛生管理等の課題を見出すため、訪日外国人旅行者および外国人留学生を対象に、日本国内で民泊を利用した外国人の民泊に関する意識について、民泊利用の全般、仲介サイト、衛生、利用方法などの聞き取り調査を行った。

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

事業者からの報告内容の精査や、ローカルな民泊仲介サイトや海外拠点のOTAなどへの規制といった方法への議論とともに、日本の気候条件を勘案しての衛生面でのチェックリストのようなものが切望されていることが見出された。

A. 研究目的

日本国内で民泊を利用した外国人の民泊に関する意識について調査分析を行う基礎資料とするため、本章ではその調査の概要を記述し、次に、聞き取り調査の全体を通して得られた知見と考察を整理した。

B. 研究方法

1. 調査の概要

大阪市西成区新今宮界限において、訪日外国人旅行者および外国人留学生を対象に聞き取

り調査を実施した。

調査期間は、2019年3月9日（土）～3月15日（金）。調査実施体制として、調査員と通訳との基本2人のチームで聞き取り調査を行った。なお、通訳は、英語・中国語・韓国語の3言語の人材を用意して対応した。

聞き取り調査に際しては、冒頭で調査の趣旨を日本語、英語、中国語で作成した紙面で説明した後、必ず調査協力への同意書をとった。

2. 聞き取り調査の内容

聞き取り調査では、まず、調査対象者の属性を明らかにするため、国籍、出身地、年齢、性別、学歴、職業、訪日経験などについて尋ねた。次に、日本国内における民泊利用経験を直近の3件まで尋ねた。民泊利用経験に関しては、利用した地域、物件の種別（戸建てかアパートメントか）、鍵の受け渡し方法、オーナーとの接触の有無、オーナーの属性、利用した予約サイトおよび支払いの方法、宿泊人数と宿泊日数、宿泊価格などを聞き、特に民泊の衛生状態に関して、トイレ・バス（浴室）・ベッド（寝具）・キッチンなど、具体的な例を挙げながら尋ねた。さらに、民泊利用についての全般的な経験や認識や印象、民泊利用の利点や欠点なども尋ねた。先行調査にサンプル数の多いウェブ調査もあるので、本調査ではより深い質的な内容を聞き取るよう心掛けた。

### 3. 聞き取り調査対象者について

大阪市西成区新今宮駅周辺で調査協力に応じた5軒のホテルとゲストハウスのロビーおよびJR新今宮駅周辺にて、調査趣旨を説明して、調査依頼に応じてくれた訪日外国人旅行者および外国人留学生を聞き取り調査の対象者とした。聞き取り調査対象者は31名、そのリストは表1にまとめた。

聞き取り調査対象者は、男性12名、女性19名。国籍別に見るならば、多い順に、Taiwanが9名、Chinaが8名、USAが6名、Malaysiaが3名となり、Italy, Singapore, New Zealand, France, Koreaが各1名であった。日本における民泊利用経験については、直近の3件までを聞き取りの対象としたが、利用経験1件のみの者が19名と少なくなかった。個別の聞き取り調査に要した時間は長短あるが、短くとも10数分、長い場合は1時間を超えることもあった。

表1 聞き取り調査対象者のリスト

No	調査日	国籍	出身地	年齢	性別	民泊利用経験
0	3月9日	Taiwan	台北市	28	女	大阪・白川郷・東京
1	3月11日	USA	南ルイジアナ	33	男	京都
2	3月11日	USA	カリフォルニア	30	男	東京
3	3月11日	Malaysia	ベナン島	32	女	東京・大阪・大阪
4	3月11日	China	山西省	26	女	富士山
5	3月11日	Taiwan	彰化市	32	女	福岡・沖縄・大阪
6	3月11日	Taiwan	台南市	40	女	札幌
7	3月12日	China	北京市	24	女	京都
8	3月12日	China	北京市	33	男	大阪・大阪
9	3月12日	Taiwan	台中市	48	女	沖縄
10	3月12日	China	浙江省	37	女	大阪
11	3月12日	China	上海市	30	男	東京・大阪・大阪
12	3月12日	USA	ネバダ	25	男	東京
13	3月13日	Malaysia	クアラルンプール	60	女	大阪
14	3月13日	France	パリ	24	男	東京
15	3月13日	Malaysia	サラワク	37	女	名古屋
16	3月13日	New Zealand		25	女	京都
17	3月13日	Singapore		31	女	名古屋・東京・小樽
18	3月14日	USA	東海岸	28	男	京都
19	3月14日	USA	ロサンゼルス	33	女	東京・東京・鎌倉
20	3月14日	China	上海	35	男	大阪・大阪
21	3月14日	Taiwan	台中市	25	女	由布院
22	3月14日	China	北京市	36	女	福岡・名古屋
23	3月14日	Taiwan	台北市	40	女	大阪・京都・大阪
24	3月14日	Taiwan	台北市	34	男	飛騨高山・沖縄・大阪
25	3月15日	USA	ユタ州	27	男	東京・京都
26	3月15日	Italy	ミラノ	24	男	大阪
27	3月15日	Korea	ソウル	37	男	大阪
28	3月15日	China	広東省	24	女	京都
29	3月15日	Taiwan	台北市	22	女	大阪
30	3月16日	Taiwan	台北市	28	女	大阪

## C. 研究結果

### 1. 先行研究からみた宿泊客の意識

日本政策投資銀行が2015年7月にアジア8地域の海外旅行経験者を対象に実施したWeb調査<sup>1)</sup>では、訪日経験者(2,153人)のうち12.1%が日本で民泊(現地の人から借りる家・アパート)を経験しており、訪日希望者の26.8%が日本での民泊の利用を希望している。

日本での民泊経験者が宿泊施設に対して求める条件（複数回答）は、「Wi-Fiなどの整備（選択率：39.7%）」、「低価格（34.0%）」、「日本文化の体験（24.8%）」、「英語対応（24.1%）」が上位である。なお、選択肢には衛生管理面の項目は含まれていない。東京など主要7地域への訪問希望者を対象に、日本の伝統的な住宅へ宿泊したい人々を尋ねた設問では、京都（49.1%）を筆頭にどの都市でも30%以上が泊まりたいと回答している。

日本政策金融公庫が2018年6月に中国・台湾・韓国の訪日経験者を対象に実施したWeb調査<sup>2)</sup>では、915人中、民泊の利用者は17.9%である。宿泊数が増えるほど利用した宿泊施設の種類は増え、2泊以下の民泊利用者は6.6%であるが、7泊以上では31.4%となっている。年齢別では若い世代ほど民泊の利用者が多い。国・地域別では、中国で民泊の利用者が多く、その理由として、「中国国内でも民泊の利用が増えており、海外の民泊を扱う宿泊予約サイトが多いことに加え、日本には中国人が経営する民泊が少なくないこと<sup>2)</sup>」を挙げている。民泊の衛生管理に関する項目はないが、利用した宿泊施設（ホテル・旅館・ホステル・民泊・カプセルホテル等を含む）に対する満足度について、「不満だった」は4.1%に過ぎず、その理由は「部屋が狭い」「設備が汚い・古い」「料金が高い」である。

アウンコンサルティング株式会社が2018年6月～7月に中国・台湾・韓国の各100名を対象に実施した調査では、日本で利用したい宿泊施設について、韓国では民泊が7%にとどまったが、中国は23%、台湾は22%であった。民泊の認知度は韓国が68%、台湾が66%、中国が78%で、利用経験がある人は韓国が43%、台湾が45%、中国が62%であった。「民泊のイメージ」については、3カ国とも、「宿泊料

が安価」であることよりも、「日常生活が経験できる」という回答が多い。（MINPAKU.Biz ニュース編集部、民泊ニュース2018.08.08）

株式会社クロス・マーケティング社が2018年8月に日本人19,760人に対して実施したWeb調査では、民泊の認知率は86.5%であり、民泊利用経験者は5.4%である。民泊の宿泊経験者912人が民泊を利用したきっかけは、「友人・知人に勧められた、誘われた」が27.1%、「安く泊まれる宿泊施設を探していた」が24.6%であった。民泊の利用前の重視点は「低価格であること」が22.5%、「便利な立地であること」が6.9%、「あんしん、信頼できること」が6.4%、「清潔さ」が4.5%、「セキュリティなどの安全性」が4.1%である。（MINPAKU.Biz ニュース編集部、民泊ニュース2018.09.13）

株式会社エアトリが2018年10月に日本人838人に対して実施したWeb調査では、民泊の利用経験者は全体の20.4%、未経験者を含む認知度は98.3%である。民泊の利用経験者の7割以上が複数回利用しており、海外での利用経験者が43.9%、国内・海外双方での利用が19.3%である。民泊を利用したきっかけは「友人や知人に勧められて」が約半数、「安く泊まれる宿泊施設を探して」が24%で、重視したポイントは「価格」「立地」が7割を超え、「安全性」が約4割であった。民泊に感じる課題としては、20歳代女性から衛生面、セキュリティへの不安などが挙がっている。（MINPAKU.Biz ニュース編集部、民泊ニュース2018.11.02）

## 2. 聞き取り調査の結果

以下、聞き取り調査全体から得られた知見を概観する。

### (1) 民泊利用の全般について

聞き取り調査のなかで、調査対象者に、民泊、ホテル、旅館、ホステル、ゲストハウス、農家民泊（合掌造りの宿）など、日本における宿泊施設の差異を丁寧に説明するものの、多くの調査対象者がその差異をあまり認識しておらず、区別もしていない様子が顕著であった。

ホテルでなく民泊を利用する主な理由としては、家族や友人など多人数で安く宿泊でき、キッチンが備わっていて自炊できるから、という回答が多かった。一人旅か複数名での旅か、観光かビジネスかで、ホテルと民泊を使い分けている事例も散見された。ホテルの宿泊料金が安い時期に、民泊を探し利用する傾向も確認された。

最初の民泊利用経験が後の民泊利用に影響を与え、良い民泊経験をすればその後も民泊利用し、悪い民泊経験をすればその後はホテル宿泊を志向する傾向がある。総じて、民泊オーナーとの接触のある方が、民泊の印象を良くするが、特に東京や大阪などの都心部では、オーナーとの接触がない事例が多かった。日本は治安も良いため、民泊でもホテルと同様の安心感を持つ者が多いが、民泊の鍵の受け渡し方法や管理に関して、安全性に疑念を抱く利用者もいた。民泊利用でパスポートをチェックする事例も確認されたが、事例は少なく、チェックされない方が圧倒的に多い。

### (2) 民泊仲介サイトについて

民泊仲介の大手サイトである A 社のスマホアプリを使い、A 社に掲載されている情報を信頼している利用者が多い。ただし、A 社がかつて違法な民泊を掲載し、その後、規制を受けたことを知っている調査対象者もいた。A 社だけでなく、中国や台湾の民泊仲介サイトも、その国の出身者を中心に利用されていて、中国人が

中国系民泊仲介サイトを信用していない事例もあった。

### (3) 民泊の衛生について

日本の住宅、民泊は全般的にきれいで清潔である、という印象をほぼ全ての人を持っていた。衛生面で酷評されるような民泊の事例はなかったが、布団や枕やシーツなどの寝具の清潔感、トイレやバスなど水回りの汚れや臭いなどに不満を持つ利用者はいた。畳に布団を敷いて寝る習慣がないので、その寝心地が悪くて大変だったとする者もいた。総じて、日本の民泊は海外の民泊よりもきれいで、治安も良いから民泊でも安心、という印象が主流である。

### (4) 民泊の利用方法

民泊は宿泊料金が安いとため、長期滞在の宿泊拠点として荷物を置き、そこから他の観光地へ向かい外泊する事例があった。長期滞在の場合は、日本国内で民泊を転々と移動する事例もあった。

### (5) 聞き取り調査の覚え書き

調査対象 (0)：台北出身の 28 歳、女性。大学卒業で会社員。

<利用民泊>

- ① 2018 年 12 月、大阪の一軒家の戸建てに家族 10 人と一緒に宿泊。香港人が運営していた。
- ② 2018 年 3 月、白川郷の合掌造の宿に家族と友人とともに宿泊。この施設が民泊であったかどうかは全く意識しておらず、その分類は不明。検索サイトで検索して直接予約した。8,000 円×10 人。オーナーから利用方法などのガイドを受けて宿泊。雰囲気は良かったが、合掌造の宿ということもあって、通常の民泊より割高であったが、設備が古く良い印象を持たなかった。
- ③ 2017 年、東京のアパートタイプ。2 人で

宿泊。友だちの紹介でメール予約した。

<日本の民泊について>

大手仲介サイト A 社や B 社は確認するが価格チェックのために利用し、予約は直接行う。衛生面は重視するが、台北の基準からすると日本の住宅はどこもきれい。そのため立地や価格を重視して選択する。住宅であるため建物が見つからないことや、階段が多いことが難点。民泊はホテルよりも安く、キッチンがあり、大人数で宿泊しやすいためによく利用する。朝食がついていれば良いとの意見も出た。ホテルを利用するのは時間に余裕がない時であり、時間に余裕があれば民泊を利用したい。

調査対象 (1) : アメリカ南ルイジアナ出身の 33 歳、男性。大学中退。保険会社勤務。2 週間前から日本滞在。

<利用民泊>

① 2 年ほど前、京都でアパートタイプの民泊 (2 ヶ所) に 3 人で宿泊。場所は祇園と嵐山。いずれもオーストラリア人がオーナーで、中国人スタッフがいた。鍵はスタッフから受け取り、現金で宿泊費を支払った。カウチサーフィンで知り合った中国人から、オーナーを紹介されたが、日本で 20 ヶ所以上の民泊を持っているとのこと。中国人向けの民泊で、価格は安かった。祇園は中心部、嵐山も駅前で、いずれも立地が良く、全体的に清潔な部屋であったとの印象で、不満はない。

<日本の民泊について>

民泊を利用したのは、ホテルの宿泊料金が安い時期であった。友人らとキッチンで料理もするため、民泊を選んだ。ホテルを利用するメリットは、個室で一人になれるところや、知らない人と出会えるところ。民泊とホテルを使い分けている。民泊の選択基準としては場所、立地を重視。レビューは信用できるとは限らないので、

友人に聞いて判断することが多い。他国と比較すると日本の民泊は料金が安い。ニューオーリンズや中国、インドで民泊を経験しているので、日本の民泊の衛生面は全く気にならず、旅慣れているので不安も感じたことはない。

調査対象 (2) : アメリカ、カリフォルニア出身。

30 歳男性。カレッジ中退。職業はレスラー。

<利用民泊>

① 以前、東京でアパートメントタイプに 1 人で宿泊。スカイツリーがみえる場所。オーナーは日本人。対面で鍵をもらうスタイルで、一泊 30 ドル程度だった。住宅街で場所はよくなく、部屋も広くはないが、清潔で安かった。

<日本の民泊について>

民泊を利用した理由はキッチンがあること。現在泊まっているホテルもキッチンがあるのでよい。立地や価格に注目して、仲介サイト A 社で検索して予約することが多い。

調査対象 (3) : マレーシアのペナン島出身。32 歳女性。大卒で自営業。2019 年 3 月 7 日に来日。

<利用民泊>

① 2018 年 3 月、東京でアパートメントタイプに宿泊。ナンバーロックでオーナーと対面することはなかった。6 人×5 泊で MYR2,500、約 42,000 円。仲介サイト A 社にてクレジット決済した。キッチンもあり、何でも揃っていて衛生的だったが、部屋がやや狭かった。

② 2018 年 4 月、大阪市大正区にて、アパートメントタイプに宿泊。ナンバーロックでの鍵の受け取りとなっていたが、翌朝、60 歳くらいの日本人のオーナーとあって話をした。仲介サイト A 社で予約、2 人×5 泊で MYR1,087。Wi-Fi があった。地下鉄の 1 日券を持っていて、交通機関に近いのが良かった。衛生面も含めて全く

問題はなかった。

③ 2018年4月、大阪市浪速区大国町のアパートメントタイプに宿泊。日本人オーナーで、ナンバーロックでの鍵の受け渡し。4人×4泊で、MYR1,205。仲介サイトA社でクレジット決済した。スーパーや駅が近いのが良かった。入室時点で、清掃が不完全、掃除機が置いてあり、ベッドメイキングがされていなかったが、自分たちで布団を敷いた。オーナーへメッセージで連絡すると謝罪され、アイロンやポケットWi-Fiを貸してもらえた。その他は衛生面も含めて問題なし。

<日本の民泊について>

民泊を利用したのは、仲介サイトA社での予約が手軽で、家族や友達と一緒に泊まれるから。一人旅の場合はホテルに宿泊することが多い。民泊は大手仲介サイトA社やB社のアプリで検索する。E社はたまに安くなっているので要チェック。選択基準は近くにコンビニがあること、Wi-Fiがあること。ムスリムなので、家族で宿泊する際でも部屋が男女別々になることも重要。マレーシアの民泊と比較すると、日本の民泊は狭いが、特に問題はない。基本的にA社を信用している。昔は無許可の民泊であったが、今では許可があり問題ないとの認識。

調査対象(4)：中国山西省出身。26歳女性。大卒の看護師。

<利用民泊>

① 富士山の近くのゲストハウスに宿泊。正確に言うならば、この宿泊施設は民泊ではないが、当人は民泊と認識していた。仲介サイトで予約、クレジット決済。フロントがあり、全体的にきれいだった。コーヒーサービスが良かった。

<日本の民泊について>

値段や口コミを参考に宿泊場所を決める。旅慣れていない様子が伺え、仲介サイトB社を利用

する点以外、特にコメントを得られなかった。

調査対象(5)：台湾、彰化出身。32歳女性。大卒、ワーキングホリデーで日本へ来て一週間目。  
<利用民泊>

① 2018年12月、福岡にてアパートメントタイプに2泊。自動ロックで鍵の番号はメールで届いた。オーナーは不明。仲介サイトA社で予約してクレジット決済。2人で宿泊。部屋も明るく、全般的に良かった。キッチンに調理道具がなかった点と、駅から遠かった点が気になった。

② 2017年9月、沖縄にて戸建てタイプに3人で2泊した。仲介サイトA社で予約、クレジット決済。30歳代の日本人オーナーがチェックイン対応。安かったが、福岡と比較すると清潔感に欠けていて、モノレールの駅から遠かったことがマイナス。

③ 2016年9月、大阪にて3人で3泊。E社で予約してクレジット決済。チェックインが別な場所になっていてそこで鍵を受け取って利用するタイプ。少し前のことで細かいことは印象に残っていない。

<日本の民泊について>

民泊は安いことと自炊できることがメリット。民泊やホテルのみで、ホテルには泊まったことがない。選択するときの基準としては価格が最も重要で、次にきれいさ、設備。ネットで価格を比較して決める。西成区のとあるビジネスホテルが安かったので1泊したが、汚かった。

調査対象(6)：台湾、台南出身。40代女性、中卒で無職。訪日は5回目。

<利用民泊>

① 2年前に札幌で3泊。戸建てに3人で宿泊。受付があった。オーナーは日本人。E社で予約

してクレジットカードで決済した。駅から遠い以外は、部屋も広くきれいで、英語対応もしてもらえて、全く問題なかった。

＜日本の民泊について＞

民泊を選ぶ基準は、部屋の広さ、評価が良いこと。ホテルと使い分けることはない。E社やB社など、ネット予約サイトの価格と口コミのみで選ぶ。

調査対象(7)：中国北京出身。24歳女性、大卒、IT系会社員。

＜利用民泊＞

① 京都下京区でアパートタイプに2人で2泊。2段ベッドだった。オーナーは日本人。B社で予約しスマホ決済アプリで支払った。トイレ、シャワーなどすべてきれいで、特に問題はなかった。トイレトペーパーを流すことには抵抗があった。

＜日本の民泊について＞

民泊を利用した理由は立地が良かったし、安かったから。宿泊先はネットで探しレビューは信用する。駅から近く、人通りが多い場所を選ぶので、特に不安はない。

調査対象(8)：中国北京出身、33歳男性。専門学校卒、販売員。

＜利用民泊＞

① 2019年2月、大阪日本橋にてマンションタイプに宿泊。オーナーは中国人でナンバーロックだった。A社で予約し、クレジット決済した。2人で5,000円、加えて清掃費1,000円。全体的に問題なくホテルよりリーズナブルだった。

② 2018年10月、心齋橋にてマンションタイプに宿泊。ナンバーロックで日本人オーナーだった。A社で予約し、1人で5泊した。一泊あたり7,000円。全体的に清潔。畳に布団を敷い

て寝ることになり、硬くて寝にくかった。

＜日本の民泊について＞

民泊を利用する理由は費用が安いから。ホテルと民泊で衛生状態は変わらないという認識。A社のアプリを使うが、直接予約することもある。レビューは信用する。中国でも民泊を利用するが、日本の民泊の方がきれいで設備がよい。民泊を利用する不安はなく、ホテルと同じという認識。

調査対象(9)：台湾台中出身の48歳女性。家事手伝い。

＜利用民泊＞

① 2019年3月、沖縄にてアパートタイプに宿泊。ナンバーロックであったが、入口にメモが置いてあった。オーナーは日本人。ネットで予約、2人で1泊した。料金の支払いは、枕の下に現金をいれる方法で、TWD400(1,500円くらい)だった。トイレや風呂は比較的きれいだったが、布団はあまりきれいとは感じなかった。キッチンもなかった。安かったので多少汚くても良かった。日本の家は全体的に狭い。

＜日本の民泊について＞

宿泊先選びでは安さを重視している。買い物がメインのため、宿泊費を抑えたいので民泊に宿泊する。短期滞在ではホテルを使うこともあるが、長期滞在は民泊を使う。宿泊先はE社で探している。レビューは信用する。台湾では民泊は大人数で宿泊する時に利用するが、日本では少人数でも使う。日本は治安が良いから不安はないという認識。

調査対象(10)：中国浙江省出身。37歳女性。大卒フリーランス。

＜利用民泊＞

① 2018年秋、大阪道頓堀にてアパートタイプに宿泊。30歳代の中国人オーナーだった。

鍵はオーナーから直接受け取った。3人で5泊して2,000元。友人が中国のOTA(Online Travel Agent)で予約、決済した。全体的にきれい。キッチンはなく、部屋はホテルより快適。ただ階段しかないのが不便だった。

<日本の民泊について>

民泊を体験したかった。立地も良かった。普段はホテルに泊まるが、良い物件であれば民泊を使ってみたい。立地、清潔さが宿を選ぶ要素。中国系のOTAを使うと、中国人オーナーのため、言葉のトラブルがなくて良い。レビューは信用している。

調査対象(11):中国上海出身、30歳男性。大学卒業、1年前から日本に留学している。

<利用民泊>

① 2年前、東京浅草にてアパートタイプに宿泊。外のロッカーに鍵が入っていた。最初、夜で場所が分からず迷った。オーナーは日本人で、A社で予約。1人4泊で、400元弱、スマホ決済アプリで支払った。学校の友達が多い地域だから選んだ。全体的にきれいで自分で料理した。エレベーターがなく、3階だったのが大変だった。

② 大阪心斎橋にて、アパートタイプに宿泊。キーボックス。日本人オーナー。A社で予約し、スマホ決済アプリで支払った。妻と娘の3人で一週間宿泊。駅から近く部屋もきれい。風呂が広くて良かった。1階がラーメン屋で騒がしかった。

③ 大阪、天下茶屋。これから宿泊するところ。妻や娘と宿泊するために予約。ネットでみた感じは新築できれい、子供とお風呂に入れるので選んだ。禁煙になっているのも良い。

<日本の民泊について>

ホテルは狭いので民泊のほうが家族連れには良い。民泊のない地域だったらホテルに泊まる。選択基準は一人で宿泊する場合は価格だけを

みるが、家族で宿泊する場合はきれいさ、環境を重視する。基本A社で予約し、レビューは信用する。特に低評価レビューを確認する。中国の場合はホテルの方が安いので民泊に泊まったことはない。これまで問題なかったのでこれからも民泊を使っていきたい。

調査対象(12):アメリカ、ネバダ出身。25歳男性。高卒。

<利用民泊>

① 2018年6月、東京渋谷にて戸建てに宿泊。キーロックで、オーナー(40歳代日本人女性と子ども2人)との接触もあり、翻訳サイトでコミュニケーションをとった。A社予約、クレジットカード決済。1泊4,000円。6畳くらいの部屋、専用トイレ、シャワー(バスタブ無し)、全体的にきれいだった。キッチンは使っていない。静かで、エアコンがあったのが良かった。

<日本の民泊について>

民泊を利用したのは立地が良く、値段が安いから。将来日本の大学に行きたいと考えていて、日本の家を見たいという思いもあった。A社のアプリで予約。A社を信用していて、レビューも同様に信用している。民泊を選ぶ時はプライバシーがしっかり確保されることが重要。アメリカでもA社を利用するが、日本と同じで、不安は感じない。

調査対象(13):マレーシア、クアラルンプール出身。60歳女性。大卒、銀行員。

<利用民泊>

① 2年前、大阪天下茶屋にてアパートタイプに宿泊。キーボックスでパスワードを入力した。オーナーはアジア系の若い女性の写真だったが、接触はしていない。A社で予約してクレジットカード決済。娘と二人で2泊して、1日MYR100だった。受付はなく、部屋のみ、共

用トイレ、共用シャワー。キッチンも共用。ベッドではなく畳に布団だった。安かったが、壁に足がつくくらい狭かった。

<日本の民泊について>

天下茶屋が唯一の民泊経験。娘がいるので安くて立地が良いため選んだ。ホテルだとフロントがあって門限がある場合もあるが、民泊はない。宿泊先選びでは、立地と価格を重視する。民泊はA社で、ホテルやホステルはB社を利用。A社のレビューは信用できない、B社はよい。A社が当初違法で、その後に規制を受けたことも知っているが、現在のA社も信用出来ないという評価。

調査対象(14)：フランス、パリ出身の24歳男性。高校中退、消防士。

<利用民泊>

① 東京にて戸建てタイプに宿泊。戸建てであるが10部屋以上あり、その1部屋に宿泊。シェアハウスのような形式か。フロントはあったが人はいなかった。入口はパスワードで認証。A社で予約した。中国人オーナーで平日は1泊18ドル、土日は1泊22ドルだった。きれいで対応は良かった。狭かったのが難点。

<日本の民泊について>

民泊に泊まるのは安いから。またきれい見える。民泊は人との交流があってよい。選ぶ基準は、価格重視、加えて立地。あとはコメントを見て決める。A社とD社を見比べることが多い。オーストラリアでも民泊に泊まったことがあるが、日本のほうがきれいで良い。安全だと思う。

調査対象(15)：マレーシア、サワラク出身。37歳女性、大卒、ジャーナリスト。自身も民泊経営。

<利用民泊>

① 2019年3月、名古屋にて、戸建ての民泊を利用。宿泊したのは戸建てのうちの1部屋のみ。日本人のオーナーに直接案内された。2人で2泊、MYR600。A社で予約しネット決済。布団はややきれいに見えなかったが、それ以外、トイレ、風呂、キッチンも含めて、きれいで問題なかった。

<日本の民泊について>

民泊を利用したのは、名古屋ウィメンズマラソンがあって、ホテルが予約できなかったから。宿泊先選びでは価格を重視する。特に先進国であれば、民泊を使うことが多い。A社、B社を利用し、レビューも信用。台湾、ベトナム、シンガポールで使ったことがあり、全てに満足している。不安は特にない。

調査対象(16)：中国上海出身でニュージーランド在住。25歳女性。大学院生。

<利用民泊>

① 2019年3月、京都市にて戸建ての民泊の部屋貸を利用。A社で予約。友達と2人で1泊300元だった。畳に布団というスタイル。トイレ、風呂、キッチン、いずれもきれいで問題なかったが、布団が汚かった。自分は問題なかったが、後で痒くなって湿疹も出た。

<日本の民泊について>

ホテルのほうが良い。今回民泊に宿泊したのは京都らしい建物に泊まってみたかったから。レビューを見ながら、価格を重視して決めた。ニュージーランドの民泊の方がきれいでコストパフォーマンスも良かった。今回の京都での民泊の経験から、衛生面に不安を感じている。日本の民泊の良いところは連絡がつきやすく、レスポンスが良いこと。海外だとなかなか返事が来ない場合がある。

調査対象(17)：シンガポール出身。31歳女性、

大卒の看護師。名古屋ウィメンズマラソン出場  
で来日。

<利用民泊>

① 2019年3月、名古屋にてマンションタイ  
プの民泊を利用。ナンバーロックだったが、オ  
wnerにあって、パスポートチェックを受け、  
宿帳に記帳した。2人で2泊。40か50シンガ  
ポールドル。A社経由で予約。トイレ、風呂、  
キッチンがきれいでも問題なし。ほとんど何も  
揃っていた。地下鉄の駅から遠かったのが難点  
だったが、最初はownerが送迎してくれた。

② 2018年7月、東京にてアパートタイプ  
(2DK)を利用。ナンバーロックで、owner  
とは直接接していない。ownerは日本人、  
A社経由で予約。5人5泊で600から700シン  
ガポールドルだった。設備は良かったが、エ  
アコンがなく、和室の畳の部屋だったが寝るの  
は問題なかった。

③ 2018年1月、北海道小樽にて利用。ナン  
バーロックで日本人のownerとの接触はな  
かった。A社経由で、2人で2泊、70から80  
シンガポールドルだった。設備、布団は特に問  
題なかったが、部屋が狭かった。

<日本の民泊について>

民泊を利用するのは、安くて自炊ができるから。  
特に立地と価格を重視する。A社、B社を利用  
し、レビューは信用。台湾でも民泊を使ったこ  
とがあるが、古い家が多く、日本の民泊の方が  
好印象。日本は治安が良いので不安もない。

調査対象(18):アメリカ東海岸出身。28歳男性、  
大卒、無職。日本に来て2日目。

<利用民泊>

① 2018年10月、京都にて京町家を利用。キ  
ーボックスでの鍵の受け渡しだった。owner  
とは会っていないが、京町家だから日本人なの  
では、と推察する。妻とその両親の4人で3泊、

1泊7,500円だった。A社で予約、クレジット  
カード決済。バスタブはなく、シャワーのみ。  
畳に布団というスタイル。夫婦と両親などで部  
屋が複数あるところを探した。清水寺の近くで  
観光名所だが静かだった。近くのカフェを気  
に入り、毎朝利用した。部屋が狭い点以外は問題  
がない。

<日本の民泊について>

民泊はホテルより快適で安い。1人での宿泊な  
らば、ホステルやゲストハウスの方が安いので  
利用する。民泊を選ぶ際は、キッチンや浴室な  
どの機能、快適性を重視。A社しか利用したこ  
とがない。レビューと設備紹介が合致していれ  
ば問題ないと考えている。日本以外の民泊では  
ownerとの接触もあるが、日本ではまだない。  
民泊を利用する不安はなく、ホテルより落ち着  
けると考えている。

調査対象(19):アメリカ、ロサンゼルス出身。  
33歳女性。大卒、カスタマーサービスのマネ  
ージャー。訪日5回目。

<利用民泊>

① 2018年11月、東京にてアパートタイプを  
利用。30歳代の夫婦がownerで、女性は日  
本人、男性は外国人だった。鍵はownerから  
直接手渡し、B社で予約した。2人で6泊、350  
ドル。荷物をおいたまま、他の地域で1泊して  
いる。普段は使わないがバスタブを使ってみたら  
Coolだった。キッチンはあるが使わず外食。  
建物の7階、静かで景色が良かった。

② 2015年、東京にてアパートタイプを利用。  
キーボックスでの鍵の受け渡しだった。友達に  
勧められたサイトで予約。1人×14泊で800ド  
ル。クレジットカード決済。総じてきれい、シ  
ャワーしかない部屋だった。ステーキ屋が近く、  
何度も通った。

③ 2016年、鎌倉にてアパートタイプを利用。

弟と二人で一週間滞在。A社で弟が予約したので価格は不明。弟が先に鍵を開けていたのでオーナーとの接触があったかもわからない。2DKの部屋。風呂の排水口が汚く、臭いもあったので、オーナーにクレームをいれると、オーナーは来なかったが、すぐメンテナンス業者が清掃に入ってくれた。この点以外は特に問題ない。

＜日本の民泊について＞  
民泊は、弟がよく利用しているため、安くて良いと勧められた。ホテルはフロント機能やレストランがしっかりしているのが良いが、価格面で民泊を選択した。選択基準は価格と駅までのアクセスを重視する。B社、A社を利用する。レビューも信用できると考えている。日本の民泊はかなり良い。アメリカでも民泊利用したが汚いところが多い。日本で民泊を利用することに対する不安は、言葉の問題だけだったが、今はしゃべれなくても不安は感じない。

調査対象(20)：中国上海出身。35歳男性、大学生。1年半前から日本語学校に通っている。

＜利用民泊＞

- ① 2018年4月、大阪にてアパートタイプの9Fに宿泊。友人が大阪に来たので予約した。ナンバーロックで鍵の受け渡し。A社で予約し、スマホ決済アプリで支払った。中国人オーナーであったので、中国語でやりとりできた。2人で3泊、300から400元だった。小さめの風呂、畳の部屋。価格が安く、自分の家に近いので予約した。布団で寝るのに抵抗があった模様。
- ② 2018年9月、大阪にてアパートタイプを利用。友人が大阪に来たので予約。ナンバーロックで鍵の受け渡し。A社で予約し、スマホ決済アプリで支払った。2人2泊300元。1LDK。ユニットバスとベッド。キッチンはない。前回は布団が課題だったため、ベッドの部屋を選んだ。価格が安く、自分の家に近いところを選択。

＜日本の民泊について＞

民泊を利用するのは安いから。価格の次に衛生面を気にする。中国だと10分、15分歩くのは当たり前なので駅から離れていても問題はない。共用でなく部屋にトイレがあること、ベッドがあることを重視して選択する。日本の民泊は不安なく利用できる。A社のアプリを利用するのは、利用者数が多く安心できると感じるから。中国系のサイトは信用していない。レビューも多いほうが総合的に判断でき信用できる。中国でG社というサイトを利用して、民泊に泊まったことがあるが良くなかった。盗撮などの噂話も聞く。知り合いがやっている民泊や知り合いの紹介だったら、中国でも安心して泊まることができる。

調査対象(21)：台湾、台中出身。25歳女性、大卒。ゲストハウスのスタッフで、ワーキングホリデー4ヶ月目。

＜利用民泊＞

- ① 2017年冬、由布院にて戸建てタイプを利用。受付カウンターがあり、カードで決済。日本人オーナーだった。トイレ、風呂、キッチンいずれもきれい。特に問題はなかった。

＜日本の民泊について＞

民泊はキッチンとかもあり使いやすい。ホテルは部屋が小さい印象。民泊を選ぶときは立地や広さを重視する。H社という台湾で始まったサイトで探すことが多い。レビューは半信半疑ではあるが信用する。民泊は増えたほうが良い、キッチンがあって多人数で食事ができる点が良い。不安な点は場所がわかり難いこと。

調査対象(22)：中国、北京出身。36歳女性。大卒、旅行会社の仕事をしている。

＜利用民泊＞

- ① 2018年10月、福岡にて、戸建てタイプを

利用。キーボックスがありオーナーとは接触がなかった。ネット上でみるとオーナーは欧米系の40歳代。A社経由で予約した。4人×8泊、88,000円をクレジットカードで決済。きれいで設備も揃っていたが、エアコンが効かなかった。部屋が広く、エアコンの能力不足。立地は悪かったが、キッチン設備が揃っていた点が評価できる。

② 2018年1月、名古屋にて、アパートメントタイプを利用。キーボックスがあって、オーナーとの接触はなかった。A社で予約、オーナーは30歳代の日本人。3人×5泊で35,000円。全体的に衛生面は良かったが、キッチンの調理道具が足りなかった。建物は新築できれいだったがトイレが狭かった。不満点としてはエレベーターがなかったこと。

<日本の民泊について>

民泊は価格が安く自炊できるところが魅力。ホテルはどこも似たような部屋だが、民泊は自炊ができるほか、広くて建物の特色があるのが良い。宿泊先の選択基準は、立地を重視、次に価格、広さの順で決める。A社やB社で検索、予約し、レビューは信用している。タイで民泊宿泊経験があるが、日本の方が良かった。日本は治安が良いが、ドアの鍵が脆弱だと感じている。

調査対象(23)：台湾、台北市出身。40歳女性。2年前に来日して、日本で仕事していた。

<利用民泊>

① 2018年8月、大阪大国町にて、2部屋、ダブルベッドのアパートタイプを利用。キーボックスがありオーナーとは接触がなく、オーナーの国籍も分からない。A社経由で、8人×2泊。料金は忘れたがクレジットカードで決済した。トイレ、風呂、ベッドいずれも衛生面では問題がないが、調理道具が少なかった。立地は良いが部屋が狭かった。

② 2018年8月、京都の今出川駅近くで、戸建ての京町家を利用。その京町家は1階に1部屋、2階に2部屋あり、いずれも和室だった。キーボックスタイプだが、30歳代の日本人オーナーと接触はあった。A社経由で予約、9人×2泊、1泊30,000円。現金で支払った。建物は全体的にリフォーム後で、布団、シーツもきれい、広くて明るくて良かった。

③ 2018年8月、大阪日本橋の黒門市場にて、アパートタイプを利用。ドアの横にキーボックスあり。A社で予約し、オーナーとは接触していない。8人で2泊。建物自体それほどきれいではなく、布団もそんなに良くなかった。調理道具が汚かった。黒門市場が近くて観光には便利。

<日本の民泊について>

民泊はみんなと一緒に泊まれる、料理を作れる点が魅力。人数によっては民泊が安い。立地や価格をもとに決めるが、衛生面はネットでは分からない。A社とB社での検索、レビューは信用している。日本では鍵の安全性が気になっている。ナンバーロックや鍵の使い回しなど。台湾での民泊利用経験があるが、台湾での民泊は朝食付きが多く、送迎してくれ、観光ガイドサービスが付くこともある。

調査対象(24)：台湾、台北出身。34歳男性。大卒、旅行会社勤務。

<利用民泊>

① 2018年秋、高山市にて、部屋が3つある戸建てを利用。オーナーは日本人50歳代の夫婦で、直接鍵を受け取った。ネットで予約して、4人×2泊。1泊15,000円で、現金支払い。トイレ、風呂、布団(畳)は総じてきれい。キッチンはあったが使わなかった。場所が分かりづらかったが、オーナーが親切だったので良かった。

② 2016年、沖縄にて、戸建てを利用。戸建てには部屋が3つあった。日本人オーナーは40歳代男性。オーナーから鍵を受け取った。知人から紹介されて直接予約した。6人×1泊、1泊12,000円。トイレは普通。風呂も普通。ベッドもシーツは変えてくれていて清潔だった。キッチンを利用してない。美ら海水族館に近くて便利だった。とくに悪い印象はない。

③ 2013年、大阪の泉佐野にて、ワンルームマンションを利用。キーボックスで鍵の受け渡し。オーナーには会っていない。A社にて2人で1泊。8000円。クレジットカード決済。トイレ、風呂はきれい。ベッドは汚くなかった印象。空港や駅に近かったのが良かった。部屋がわかりづらく、狭かった。

<日本の民泊について>

民泊は安いので、大人数の場合は民泊。人数によっては値段が安く、共用スペースが広くて良い。価格、立地が選択基準となっている。衛生面、きれいさはネットではわからない。民泊を探すのはネットで、レビューに記述が多ければ信用する。日本の田舎の民泊はアクセスが不便で不安なことがある。香港での民泊経験あるが、非常に狭かった。日本の民泊の方がきれいで衛生的である。

調査対象(25)：アメリカ ユタ州出身。27歳男性、大卒、造園業経営。

<利用民泊>

① 2019年3月、東京にてアパートタイプを利用。ナンバーロック。近くの事務所に行って、パスポートをスキャンしたりして鍵の受け渡しがあつた。夫婦2組4人で宿泊。A社で予約してカード決済。1泊95ドル(宿泊45ドル、クリーニング40ドル)だった。駅から近く全体的にきれいだった。管理する事務所が遠かったのと、ベッドのひとつがソファベッドだった

たので、一人だけ寝心地が悪かったとのこと。また家を出たらすべての電気が切れる仕組みだったため、洗濯機が途中で止まり不便だった。

② 2019年3月、京都東山区にて、戸建ての京町家を利用。ナンバーロックでオーナーには会わなかった。A社での予約、4人で4泊、1泊30ドル。オーナーはキャラクターのアイコンで、年齢や性別も不明。安かったが、駅まで15分ほど歩く必要があり、エアコンがあつたものの部屋は寒かった。布団(畳)での寝心地もイマイチ、トイレ、キッチンが汚く臭いもあつた。

<日本の民泊について>

民泊は安くて、ローカル体験ができる。京都はオーセンティックな日本のふすまなどを体験したくて宿泊した。A社で、きれいさ、レビューなどを参考にして選ぶことが多いが、価格重視。日本でホテルに泊まるのは温泉のあるところ、温泉では温泉付きのホテル、旅館に泊まる。海外の民泊との違いは、日本だとパスポートチェックがあるが、他の国ではないことが多い。非常に多くの国で民泊経験あり(ガテマラ、ノルウェー、ベトナム、タイ、インドネシア、フランス、ドイツ、デンマーク、カザフスタン、イスラエル、ヨルダン、イタリア、ハワイ)、A社のメッセージアプリだと自動翻訳され、支払いも自動なので、ストレスがなくて良い。ハワイの火山近くの民泊は、寒くて、虫が出てきて、ホストが無愛想だったとのこと。

調査対象(26)：イタリア、ミラノ出身。24歳男性。元教員。

<利用民泊>

① 大阪の天下茶屋にて、アパートタイプの民泊を利用。ナンバーロックでオーナーには会っていないが、部屋にお菓子が置いてあつた。A社のプロフィールでは日本人のカップルが運

営している模様。二人で4泊して15,000円。クレジットカード決済。バスタブ、ベッド、キッチンをはじめ、狭いけれども設備は揃っており、安く、ロケーションも眺望も良かった。

<日本の民泊について>

民泊を利用するのは、アパートのほうが安く、プライバシーもしっかりしているから。ホテルは時間がない時にしか使わない。民泊を選択する基準は衛生面、価格、広さ、立地、レビューなど、全体的なバランスで選択する。民泊はA社で探し、ホステルはB社をみる。レビューが全くない物件は選びにくい、レビューがあれば信用する。基本的にA社を信用しているので、日本の民泊だから、他の国の民泊だからという違いはないと考えている。

調査対象(27)：韓国ソウル出身、37歳男性。大学院卒、会社員。

<利用民泊>

① 調査日現在、なんば駅近くの民泊を利用している。6人で、3泊4日。A社で予約した。郵便受けでナンバーロックの鍵を受け渡しする形。オーナーは日本人に見えるが、韓国語OK。中国語のできるスタッフもいて、SNS、電話でやりとりした。クレジットカード決済。広めの部屋にベッドが6つあり、全体的にちょっと狭い。トイレが特に狭く感じた。

<日本の民泊について>

ホテルだと2人までの部屋がほとんどだが、民泊だと6人などの大人数でワイワイ利用できて楽しい。最初から大人数で予約するため、口コミ、立地、安さ、ベッドの数などを参考にしながら選択する。他の国での民泊経験はないが、日本の民泊は家族や友人とまた使ってみたい。サイトにフィードバックをかけるのもA社の良いところ。

調査対象(28)：中国広東省出身。24歳女性。大卒、営業職。

<利用民泊>

① 2019年3月、京都にて戸建ての民泊に宿泊。受付があって、オーナーは日本人だった。B社から予約、1人4泊で900元。スマホ決済アプリで支払った。トイレ、風呂はきれいだったが、洗濯機が汚れていた。京町家ではなく洋室のベッドタイプ。悪かったところは見当たらない。駅からも20分で近いと感じた。今回の民泊はフロントあって、ガイドツアーや案内などのサービスもあって良かったが、壁が薄く防音に不安を感じた。

<日本の民泊について>

民泊を利用したのは価格が安かったため。泊まる人数によってホテルと民泊は使い分けている。香港で民泊利用経験があるが、そこは受付がないスタイルだった。A社やB社で探し、口コミ、価格、立地を総合的に判断して予約する。レビューは読んで信用するが、写真を重視する。

調査対象(29)：台湾、台北市。22歳女性。大卒。留学生で5ヶ月目。

<利用民泊>

① 2018年5月、大阪心斎橋にてアパートタイプに宿泊。広めのワンルームに3つのベッドがあり、ナンバーロックでオーナーとは会っていない。A社で予約した。4人×6泊で、1人1泊3,300円、クレジットカードで支払った。だいたいきれいだったが、部屋は狭く、ベランダが汚いのがマイナス。キッチンがあったが調味料がなかった。毎日掃除してくれ、駅から近く、コンセントが多いのも良かった。

<日本の民泊について>

友達に勧められて選んだ。民泊とホテルは、仕事か遊びかで選択することが多い。民泊の選択基準は立地、価格、広さ、A社だけでなくドリ

バゴ、B社、E社なども使う。レビューはだいたい信用する。台湾でも民泊宿泊経験があり、台湾と日本での違いは感じないが、日本では鍵のセキュリティに不安を感じる。

調査対象(30)：台湾、台北出身。28歳女性。ワーキングホリデー9ヶ月目。

＜利用民泊＞

① 大阪心斎橋にて、戸建てタイプの民泊を利用。3人で3泊。広めの部屋にダブルベッド2つ。3人で1泊5,000円。オーナーは中国人。全体的にきれいだが、布団や枕カバーは毛玉がおおく使用感あり。駅から近いのが良かった。キッチンの調理道具が少ないのがマイナス。

＜日本の民泊について＞

民泊は友達と泊まるときによく使うが、一人ならホテルを利用する。B社、A社、E社を利用し、価格、立地を重視して選ぶ。レビューも信用する。台湾の民泊では、オーナーとあって直接鍵をもらって説明を受けるところが多い。駅への送迎サービスも一般的にある。日本の民泊への不安は鍵のセキュリティのみ。

## D. 考察

### 1. 民泊利用の全般についての考察

そもそも宿泊施設の分類や等級付けは国によって基準が異なり、特に大阪市の場合ならば、特区民泊や新法民泊の違いもあるが、そもそもA社などではそれらの差異が明示されていないため、利用者側が混乱する状況にある。加えて、宿泊施設の自称は法令とは関わりなく事実上自由であるため、民泊がホテルやゲストハウスと名乗る事例も多く、より混乱を深めている。日本の法令を知らないインバウンド客は当然ながら、日本人ですら、宿泊施設の内実を判断しづらい状況にある。

ホテルと違って民泊の場合は、宿泊定員に関

する規制がないため、往々にして、1物件を丸ごと貸し出して多人数を受入れ、収益性を高める傾向が強い。調査対象者から多く出た「狭かった」という印象は、この傾向に負うところが大きく、訪日観光の満足度とも関わる問題を内在している。定住者と民泊が混住するような共同住宅では、この傾向が民泊に起因する騒音問題やゴミ問題の発現を高めている。最近、日本人の利用者も含めて、一部の民泊がパーティールーム化する事例が大阪市内で増えつつあり、近隣住民とのトラブルの種となりつつある。また、訪日外国人が不慣れな家電機器やキッチンを利用して火災を発生させる可能性は、たとえ丁寧な利用説明があったとしても、日本人定住者よりもずっと高いであろう。質の悪い民泊が競争原理のなかで自然淘汰されれば、民泊の質は高まっていき、インバウンドは訪日レベルではリピーターとなり得るが、宿泊先レベルでは選択肢から除外されるだけで、存続し続ける。この事情はホテルや旅館でも変わらないが、違法民泊の場合は、最低限の質の保証がなされていないので、問題は根深い。ただし、民泊の存在が一時的な宿泊需要超過を補完している現状は見逃せない。

住宅宿泊事業法で宿帳への記載が義務付けられているが、そもそもオーナーとの接触のない民泊が多く、宿帳への個人情報の記入が徹底されている状況にはない。宿帳記載は防犯や衛生行政の観点からのみならず、正確な観光動態を把握するためにも不可欠なものであり、徹底されなければならないが、民泊収益への課税に影響することもあってか、現場ではそうならない状況に浮き彫りにされた。住宅宿泊事業法が施行されて1年が経過しようとする現在、民泊事業者からの報告内容が経営実態と乖離していないか、精査すべき時期に来ている。

## 2. 民泊仲介サイトについての考察

今回の調査対象者に韓国人はわずか1名であったが、韓国人が自国の民泊仲介サイトを経由して、民泊利用する事例は特に大阪市内において目立つ。調査では、中国系のOTA(Online Travel Agent)で民泊を予約、決済する事例も確認された。住宅宿泊事業法の施行後、グローバルに展開する大手の民泊仲介サイトへの規制は進展したが、特定の国内で特定の言語のみで自国民を対象とするようなローカルな民泊仲介サイト、海外拠点のOTAなどが、日本国内の違法民泊への集客装置となる可能性が高まっている。この問題の解決に向けては、違法民泊の指導・摘発を試みるだけでは不十分であり、海外拠点の悪質な旅行会社や、国内の悪質なランドオペレーターをどう規制するのかが議論されなければならないであろう。

## 3. 民泊の衛生についての考察

日本人の清潔感に対する一般的な意識は、アジアでも世界でも群を抜いて高い。建築や内装の技術も日本は高い。外国人民泊利用者の衛生面での不満を抑えるには、直接肌を触れる寝具や水回りに注意を払うくらいで良い。ただし、高温多湿な気候から、カビや病害虫が発生する危険性は高く、民泊経営で活用できる衛生面でのチェックリストのようなものが切望される。

## 4. 民泊の利用方法への考察

日本のホテルや旅館も、民泊の利用方法や需要の内実を分析して、その利点を自らの経営戦略に取り込む発想が不可欠であろう。

## E. 結論

利用者側から見れば、現在の民泊は、インバウンド客は当然ながら、日本人ですら宿泊施設の内実を判断しづらい状況にある。質の悪い民

泊が競争原理のなかで自然淘汰されれば質は高まっていくが、低質のまま存続し続ける可能性も大きい。

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

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

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

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

## 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

参考資料

- 1) 株式会社日本政策投資銀行関西支店. 日本における民泊利用の実態—アジア 8 地域の訪日外国人を対象とした調査をもとに—. 2016年3月
- 2) 竹内英二, 田原宏, 田中昌宏. インバウンドのニーズを探る—「訪日旅行に関するアンケート」から—. 日本政策金融公庫 調査月報 1. 2019 No.124. p.4-15



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

自治体における民泊に対する取組み

研究代表者 阪東美智子 国立保健医療科学院生活環境研究部上席主任研究官  
研究協力者 大崎元 一級建築士事務所建築工房匠屋取締役  
研究協力者 向山晴子 中野区保健所長  
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。

調査方法として、まず保健所設置自治体のホームページ等から条例等の制定状況と特徴を抽出した。次に、主要都市を対象に、担当者にインタビュー調査を行い、民泊施設に関する情報を収集した。調査対象は、東京都新宿区、北海道、大阪市を選定した。また、感染症対策としての取組みについて、東京都の感染症対策部局から情報を収集した。

民泊条例を制定しているのは、権限移譲されている保健所設置自治体（都道府県 47、市区 56）のうち、都道府県で 19、市で 39 であった。各地の条例は区域と期間指定以外、国が示す条例案やガイドラインに沿ったものである。民泊の担当部局は殆どが衛生部局だが、約 25%は観光部局が関わっていた。

主要自治体の取組みについては、新宿区では検討会議を立ち上げ、リーフレットやルールブックを作成し、宿泊者や事業者に対する情報提供や啓発を積極的に実施していた。北海道は観光部局が窓口で、民泊を観光の重要な資源としてとらえ、施設運営者との「顔をつなぐ」訪問で検査確認も行き、施設の質の確保と関係性の構築を行っていた。大阪市は違法民泊指導実働部隊を組織し大きな効果を上げていた。しかし、いずれの自治体も衛生管理について具体的な取組みは行われていなかった。一方、東京都の感染症対策課では、外国人向けの医療機関受診ガイドブックや宿泊施設向けリーフレットを作成し配布していた。

今後の民泊対策については、自治体の条例制定の有無や担当部局の違いを踏まえ検討する必要がある。また、感染症対策部局との連携を進めていくことが望まれる。

## A. 研究目的

行政自治体が民泊にどのように対応しているのかについて、その概略を通覧しておくために、保健所設置自治体がどのような条例、あるいはルールを定めているのかについて把握する。また、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

### (1) 条例の制定状況

各自治体の状況については、観光庁のホームページ「minpaku 民泊制度ポータルサイト」(<http://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/municipality.html>)の「各自治体の窓口案内(条例等の状況等)」をもとに各保健所設置自治体のホームページを閲覧し、2019年3月末現在の条例等の状況とそれぞれの特徴を抽出する。

条例の状況は地域特性と民泊件数の多寡から検討する。立地特性として、日本全国の地方区分ごとに条例制定状況などを見る。地方区分は総務省統計局地方区分(10区分)によるが、東京は特別区がそれぞれ保健所設置自治体になっているため「東京」を独立に区分して11区分とした。民泊件数の多寡の比較においては、国交省「住宅宿泊事業法に基づく届出及び登録の状況一覧」2019年1月11日時点で100件を超える自治体を抽出し、その条例制定状況を検討する。

### (2) 主要自治体の取組み

昨年度に引き続き、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30年度は、調査対象自治体として、仲介サ

イトの登録数が多く独自の取組みを実施している東京都新宿区と、観光部局が担当窓口で家主滞在型の民泊が多い北海道、違法民泊対策に重点的に取り組んでいる大阪市を選定した。また、感染症対策としての取組みについて、東京都の感染症対策部局から情報を収集した。インタビュー調査は、平成30年11月(北海道、東京都感染症対策課)、平成31年1月(東京都新宿区)に実施し、その後の状況は各自治体のホームページを参照した。大阪市については大阪府簡易宿所生活衛生同業組合との勉強会資料やホームページの記録を参照した。

### (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) 条例の制定状況

#### 1. 各保健所設置自治体の状況

2019年3月現在、保健所設置自治体は47都道府県と107市の計154自治体あるが、新法民泊に関して権限移譲されていない市が51あり、権限移譲されている保健所設置自治体は103(47県+56市区)ある。また、特区民泊が始まっているのは5(府1、市3、区1)自治体である(表1)。

表 1 保健所設置自治体の区分

保健所設置自治体	区分			総計	内、権限 委譲済み 自治体計
	県 権限移譲	市 権限移譲 済み	権限委譲 しない		
01.北海道	1	1	3	5	2
02.東北	6	1	8	15	7
03.北関東・甲信	5	0	5	10	5
04.南関東	3	7	6	16	10
05.東京（23区含）	1	25	0	26	26
06.北陸	4	2	2	8	6
07.東海	4	2	6	12	6
08.近畿	6	12	5	23	18
09.中国	5	4	4	13	9
10.四国	4	1	2	7	5
11.九州	8	1	10	19	9
総計	47	56	51	154	103

表 2 地方区分別の条例制定状況

保健所設置自治体	条例あり			内、権限 委譲済み (%)	自治体計
	県	市	計		
01.北海道	1	1	2	100.0%	2
02.東北	3	1	4	57.1%	7
03.北関東・甲信	2	0	2	40.0%	5
04.南関東	1	2	3	30.0%	10
05.東京（23区含）	0	20	20	76.9%	26
06.北陸	1	1	2	33.3%	6
07.東海	3	1	4	66.7%	6
08.近畿	5	10	15	83.3%	18
09.中国	1	1	2	22.2%	9
10.四国	1	1	2	40.0%	5
11.九州	1	1	2	22.2%	9
総計	19	39	58	56.3%	103

権限移譲されている保健所設置自治体 103 のうち、民泊に関する条例を制定しているのは 58（56.3%）だが、都道府県は 19 で 47 都道府県の 40.4%、市区は 39 で 56 市区の 69.6% にあたり、市区での制定率が高い（表 2）。

地方区分別に条例の制定状況を見ると、大都市圏を抱える東京、東海、近畿と北海道では条例制定率が高い。これらは民泊件数の多い自治体を抱えている。しかし、福岡市を抱える九州地方では制定率が低く、中国、四国、九州では県市ともに条例を持たない県の割合（/地方区分内の所属県数）も非常に高い（図 1）。県と 4 市が保健所設置自治体である福岡県も条例制定自治体は一つもない。ただし、沖縄は県と那覇市で条例をもつ。

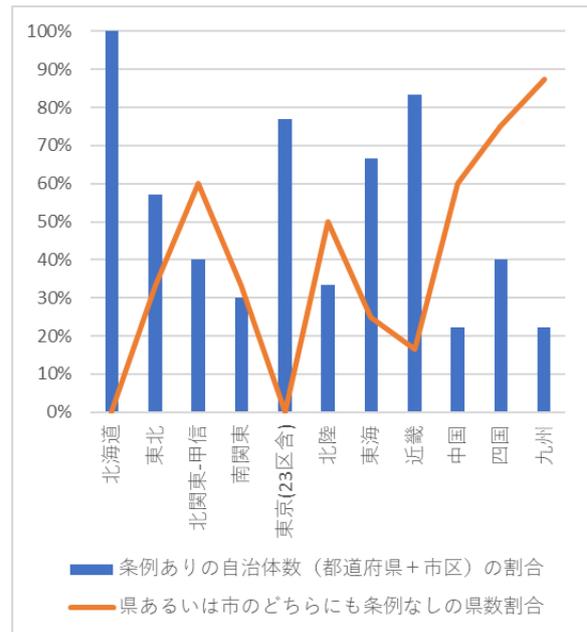


図 1 地方区分別の条例制定比率

規制条例と合わせてガイドライン的なものを用意している自治体は 15 見出すことができたが、条例制定のないところでもガイドライン等を条例に代わる基準としているところがある。東京 5、近畿 1、中国 3 を拾い出すことができた。

各地の条例はそのほとんどが区域と期間指定以外、国の例案やガイドラインに沿ったものとなっており、指定規制以外で誘導などの取り組みなどは見られない。ほとんどが届出のための規定であり、市民との連携を示すものはない。HP 上では、市民向けコールセンター等が 6、違法民泊通報を主としたもの 7 件を見つけたまでである。

条例の有無にかかわらず、自治体の中はそれぞれの部局が新法民泊を担当している。その状況を見ると、衛生部局は 85%ほどでかかわっており、多くを占めている。観光部局がかかわっている自治体は、衛生部局と連名のものも含めて 103 自治体の 1/4 になる（表 4）。連名の中には、法規制については観光部局、届出に

については衛生部局が分担しているところもある。

表4 新法民泊の担当部局

地方区分	衛生部局	観光部局	衛生+観光部局	計(不明1含む)
01.北海道		2		2
02.東北	5	1	1	7
03.北関東・甲信	4		1	5
04.南関東	7	3		10
05.東京	24	2		26
06.北陸	4		2	6
07.東海	4		1	6
08.近畿	12	2	4	18
09.中国	9			9
10.四国	1	2	2	5
11.九州	6		3	9
計	76	12	14	103
計%	73.8%	11.7%	13.6%	100.0%

次に、新法民泊件数との関係を見るために、民泊数 100 以上の都道府県と市区での条例の有無を見ると、都道府県レベルでは民泊件数の多寡と条例制定の有無は必ずしも連動していない。一方、市区レベルでは民泊件数の多い自治体のほとんどで条例が制定されている（表5）。

表5 新法民泊数上位自治体の条例制定状況  
(2019年1月11日時点新法民泊数100以上)

保健所設置都道府県	新法民泊数	条例の有無	保健所設置市	新法民泊数	条例の有無
北海道	367	○	札幌市	1492	○
埼玉県	122	×			
千葉県	270	×			
東京都	150	×	23区	4287	○19, ×4
神奈川県	116	○			
静岡県	123	○			
愛知県			名古屋市	234	○
京都府			京都市	367	○
大阪府	104	×	大阪市	1556	○
広島県			広島市	112	×
福岡県	659	×			
沖縄県	649	○	那覇市	124	○

東京 23 区では、条例がない区でも民泊ガイドラインが用意されており、条例制定の割合は非常に高い。

## (2) 主要自治体の取組み

### 1. 東京都新宿区の取組み

新宿区の民泊に対する取組みとしては、平成 28 年 10 月に、民泊の課題の抽出と社会への発信、都市型民泊に関する適正なルールづくりを行うことを目的に、「新宿区民泊問題対応検討会議」を設置し、平成 30 年 12 月までに 8 回の会議を開催している。検討会議は区長が会長を務め、学識経験者、町会、商店会、マンション管理組合、不動産管理会社及び警察・消防の関係者と区幹部職員を含む計 28 名で構成されている。

民泊の所管は、都内では旅館業所管組織で対応しているところが 7~8 割を占めるが、新宿区も住宅宿泊事業法制定前から、旅館業法の担当者が民泊を担当している。もともとは食品衛生監視以外一体で運営していたが、平成 30 年 4 月から地区割りで担当を分け、職員 22 人の体制から薬事監視員を外した職員 15 人と派遣 6 人で対応している。職員 15 人が旅館業の許認可を、派遣職員が民泊の事前窓口相談を受けている。

新宿区の住宅宿泊事業の届出状況は、平成 30 年 11 月末時点で、届出件数 855 件、受理件数 751 件、現存施設数 730 件であり、東京 23 区内では最多である。「新築」物件での届出は受けておらず、住宅宿泊事業の本来目的と異なると捉えている。届出住宅の内訳は、「家主同居」型が約 100 件であるのに対し、「家主不在型」が多数を占める。建物の建て方別では共同住宅が 7 割以上あるが、組合規約がないところ、禁止条項がないところでは、書類が揃えば認めている。住宅宿泊事業法施行後は、約

4,000 件の届出があると見込んでいたが、平成 30 年度末の届出件数は約 1,000 件である。

新宿区では、ほぼ全ての届出に対して現場を訪問し、図面（配置、設備内容）や書類と齟齬がないかなどを確認している。ただし、衛生管理面での実際については、確認しきれていない。旅館業では消防と建築の役割は分かれているが、民泊では消防法上の内容は事前添付書類で確認し、現場では建築の安全管理を目視確認している。なお、消防については、東京消防庁が 23 区全域を管轄している。

旅館業では、部屋数増など変更手続きをした物件は改修時点で事前事後の 2 回立入し確認をしている。それ以外の通常時は、プールがある場合にプールを立入対象としているが、それ以外は量的に難しいことから立入監視は行っていない。経年検査方法としては、年に 1 回、何らかの通知を送付するなどして郵便などで確認している。

新宿区では、条例の内容を多言語でわかりやすくまとめたリーフレット、及び新宿区ルールの内容や住宅宿泊事業の手続き、宿泊者への説明事項などについて記載した「新宿区住宅宿泊事業ルールブック」を住宅宿泊事業法施行に合わせて早期に作成し、宿泊者や事業者に対する情報提供を行っている。区が作成した民泊のガイドライン（新宿区住宅宿泊事業ルールブック「住宅宿泊事業を始めるにあたって一知っておくべき新宿区ルール」）については、たとえば、ごみ処理に関する確認書や消防からの事前相談確認書など、省令に対応するためには、やや複雑で専門性を問う手続きが必要とされている。国（観光庁等）の規制緩和とのズレを指摘する声もあり、国が 11 月に発出した通知では、届出に係る手続きの運用が住宅宿泊事業法の趣旨に照らして不適切であるとの指摘があった。国の通知に関する新宿区の運用状況は以

下のとおりである。

表 6 住宅宿泊事業の届出に係る国の通知に関する新宿区の運用状況

項目	国の通知（要旨）	新宿区の運用状況
1 システムの利用促進	国の「民泊制度運営システム」による届出を推奨するなどの措置を徹底されたい。	国のシステムを利用した届出を推奨している。しかし、事業者自らシステム利用を避ける事例が多いため、使いやすいシステムへの改善を国に要望している。
2 届出の添付書類	添付書類の見直し、簡素化や削減を図られたい。また、根拠なく添付書類を求めることは不適切である。	住民票は、国のガイドラインの記載に則り、システム届出者の実在確認方法の一つとして運用している。また、「新宿区住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する条例」等の規定に基づいて必要な書類を求めている。
3 事前相談や立入検査	条例等の根拠・規程なく事前相談や立入検査を求め、これを行わないと届出を受理しない行為は、行政手続法第 37 条に違反する恐れがある。また、条例に基づく場合でも、当該目的に相応していない手続は不適切である。	事前相談や立入検査を義務としていない。しかし、非常に多くの事業者予定者等から相談や事前相談や説明を求められている。事前に立入確認を行うことのメリットは、①書類の修正や差替え等が可能で、事業者に負担をかけずに簡易・迅速・的確な届出受理を行うことが出来る。②過去に周辺住民の苦情がある場合、現況把握や事情聴取により、是正を図ることが出来る。
4 届出における推奨事項の表現	届出における推奨事項を、あたかも義務付け事項であるような記載・表現は不適切であり、届出者に誤解が生じないように改めること。	届出者に誤解が生じないよう、推奨事項は義務付けとはしていない旨、窓口等において案内している。
5 他法令の適合書類	届出の際、他法令への適合に関する書類等の提出を求めている場合がある。届出受理までに提出されれば、差支えないものである。	他法令への適合に関する書類等が届出時に添付されていない場合、受理までの間に適合性の確認を行うこととし、柔軟に対応している。「新宿区住宅宿泊事業ルールブック」に様式を掲載することで、事業者の利便性向上を図っている。

違法民泊については、新宿区長は、消防、保健所のほか警察との連携・覚書を締結して、苦情の処理などにあたっているが、旅館業法とは異なるので積極的な取り締まりは実施していない。違法対策は全体的に不足していると感じている。違法民泊の調査指導では、違法民泊の疑いがあれば訪問・立ち入り調査を複数回実施し、宿泊者あてアンケートで宿泊料の支払いや寝具の提供について回答を求め、旅館業第 2 条に該当するかどうかを判断している。

事業者からは、180 日規制では収益が見込めないため、届出民泊から簡易宿所へ移行したいという意向があり、とくに不動産業者から、このような相談が多い。しかし、通常の不動産取引には出てこないような質の悪い物件などもあり、住宅宿泊事業法と旅館業法で、ハードの要件（建築基準法上の用途変更、構造・設備や消防の要件、住居専用地域での開設不可など）が異なるため、費用等の面からも移行が難しい物件が多く、今後の課題になると考えている。事業者は、専門業者、管理業者、宅建業者など様々で、行政書士、リフォーム業者など未経験者の場合も多く、管理業者が届け出る場合もあり、業者の正確な実態は把握していない。

事業者には日本人以外もいるため、言語の問題がある。このため、派遣職員 6 人のうち、中国語 1 人、英語 1 人を配置している。法人の場合は日本での法人登記が必要だが、個人の場合は申請に個人 ID は不要なので国籍は把握していない。賃貸物件でも民泊の申請は認められるので、基本的に誰でも事業参入は可能である。

平成 30 年 4 月～11 月末の旅館業及び民泊の苦情は、旅館業（施設数 290）に対する苦情受付数が 18 件であるのに対し、民泊（受理件数 730、廃止を除く）に対する苦情受付件数は 378 件ある。民泊の苦情には届出物件と違法物件に対するものがあるので分けて検討する必要があるが、

あるが、苦情内容については、営業制限（曜日）を守っていないことや騒音に関するものが多く、衛生管理面の苦情は少ない。ごみ問題も、廃棄物の確認書を事前に提出してもらっていることから、苦情は減少している。通報があると、管理方法上の問題は区が、騒音問題は警察が対応している。苦情は、旅館では主に宿泊者からが多いが、民泊では周辺地域住民からが多く、宿泊者側からはほとんどない。

これまでに民泊の衛生問題は特に発生していないが、家主不在型の場合、鍵の受取時での宿泊者の確認が不明であり、誰がどこに泊まっているかが把握できていないと不安がある。たとえば、国からサーズや新型インフルエンザなどの情報を受けても、契約時の SNS から把握できるか疑問がある。旅館業法上の場合には補償制度を通じて宿泊者を見つけることが可能である。

民泊の事業者に対しては、2 か月に 1 回の報告義務があり 90%以上は報告がある。説明会の開催は最初の 1 回のみである。旅館業組合に対しては、年 1 回の研修を行っている。

東京都が 6 か国語対応の宿泊者向けの受診案内リーフレットを作成しているが、新宿区でも用意している。

## 2. 北海道の取組み

北海道では、平成 28 年 4 月に、地域における新たな民泊のあり方を検討するため、庁内横断的な検討会を設置している。平成 30 年 3 月までに 8 回の検討会と関係団体との意見交換を行い、条例素案などを検討し、また「地域における新たな民泊のあり方」について「法施行に向けた取りまとめ」を発表している。この中で、「コンシェルジュ機能」を担う窓口を地域に設置し旅行者に対応することを提案しているが、この「コンシェルジュ機能」の担い手と

しては、住宅宿泊管理事業者や観光協会を想定している。住宅宿泊管理事業者には、チェックイン機能を持つオフィスを設置し窓口業務を行うことが期待されている。観光協会については、美瑛の事例がある。ICTを使ったチェックインについては試行錯誤中である。

北海道（札幌市を除く）では、民泊の届出は経済部観光局の民泊グループが窓口になっている。民泊を担当することになっても人員は3人しか増員されていない。経済部観光局は地域の活性を支援しており、事業者との顔つなぎが重要と考え、もともと地域に赴くことが業務であったことから、民泊にも現地訪問を行い、あわせて検査を実施している。民泊事業者については、宿泊だけでなく観光振興や食の提供も行うプレーヤーの一人として位置付けている。

北海道の民泊の受理件数は平成30年11月末時点で330件である。簡易宿所については増加傾向にはあるが、規模は不明であり、規制緩和の対象となったものが増えているのかどうかは不明である。

家主居住型と家主不在型の割合は4対6で、住宅宿泊事業法施行後、家主居住型が増加した。家主居住型は個人事業者が多く、家主不在型は法人事業者・個人事業者が多い。管理事業者が増えたことで、家主不在型も増えている。管理事業者は、不動産業者が多い。

民泊の立地は、条例の規制の厳しいところでは少なく、規制エリア外の営業が多い。市では市街地の住宅が多く、観光地（富良野、美瑛、ニセコ、倶知安）では別荘が多い。ニセコ、倶知安では、冬にかけて民泊が増加している。

家主不在型には部屋数が7部屋ある別荘などもある。空き家を活用した民泊もあるので、建設部住宅局建築指導課にも出て来てもらっている。市街地の空き家活用は100㎡以下のものが多い。100㎡を超えると簡易宿所の場合

は確認申請が必要となるため、民泊で届出するケースが多くなっていると考えられる。築約40年の離農した建物を借りて経営している民泊や石造りの倉庫を民泊に転用した事例もある。改修の有無は物件によってさまざまである。北海道では改修費の補助は出していないが、一部の自治体では中小企業に対する助成制度があり簡易宿所もその対象になっている。（民泊はまだ対象にはなっていない。）

宿泊者はアジア圏からの人が多く、建物が広い所が選ばれている。また、家主居住型を選ぶ人も多い。2段ベッド（ドミトリータイプ）の民泊は少なく、ドミトリータイプの利用は日本人の方が多い。

民泊の受理件数330件のうち約190件が検査済みである。検査は2年に1回を目途に訪問によって実施し、14の振興局でエリアごとに分けて担当している。エリアによって民泊の数は0件から100件超えまであり、100を超えるところはインバウンドの影響が大きい。訪問検査時には、法やガイドラインの規定項目に対する適否のチェック欄や写真撮影チェック欄などが記載された「検査時確認票」（図2）が使用されている。消防法の適合が確認できない時は、消防部局も一緒に訪問している。随時居住の民泊の中には連絡が取りにくい所もある。受理から早くて1か月以内に訪問しているが、事業者の都合によって遅くなる場合もある。

衛生管理については、温泉等、衛生に関することは観光局の検査で発見した時に住宅宿泊事業法の5条を所管している衛生部局が同行し指導する形をとっている。追い炊き風呂の場合は注意喚起をしているほか、シーツ、布団カバー、枕カバーの交換を強く指導しており、衛生の徹底を指導している。設備機器については、エアコンの清掃を指導したことがある。暖房機器については、種類は問えないため、特に指導

の対象とはしていない。民泊の中には、暖房費が高いため、冬は営業しないところもある。トコジラミの問題も懸念されているが、民泊ではまだ事例報告はない。清掃については、家主不在型の方が専門業者入るため、家主居住型よりも清掃が行き届いている印象がある。一方、随時居住の物件は、清掃等に不安があり、扱いが難しいと感じている。喫煙についての相談や苦情は特になく、一般的には、規制ばかりでなく、問題があってから対応するという姿勢を取っている。消防で処分を受けた場合は、民泊も処分を受ける。

簡易宿所の許可では、事前検査を行っており、2年に1回、保健所の監視指導が入る。

苦情はコールセンターに集約され、民泊グループに届く。届いた苦情は、民泊グループで、民泊か無届の旅業かを振り分けて実態を確認し、許可・届出・廃業のいずれかの手続きを取ってもらう。苦情の内容は、騒音に関するものや外国人の出入りに対する不安などで、ゴミ問題に関する苦情は減少した。札幌市のコールセンターでは、ゴミに関する苦情が多い。

インシデント・アクシデントの事例はない。民泊における災害対応については、平成30年9月の北海道胆振東部地震の際は、近くに常駐している管理事業者が宿泊者に待機を指示し、炊き出しも実施している。これらの民泊では、対面でチェックアウト・チェックインをしているところが多い。

民泊については、地域から求めがあれば、これから開業しようとする人を対象に出前講座も実施している。事業者には、2か月に1回ニュースをメールや郵便で送付している。

ホームページでは、民泊の優良事例も紹介し、良質な民泊の整備を推進している。

**検査時確認票**

調査日 年 月 日

届出番号

届出番号	住所	連絡先
管理業者名	所在地	連絡先
住居所在地		施設名
種別	市町村名	届出受理日
サイト掲載	掲載サイト名	

**現状状況**

施設種別	条例制限	
客数制限	出入業者名	会社名
建物階数		連絡先
キーボックス	協力者情報	氏名
文書投函		連絡先
食事提供	その他	氏名
		連絡先

**調査時**

・検査時の聞き取り事項のメモや前回の検査結果を記載

写真撮影チェック欄

- 確認写真
- 台所
- 浴室
- トイレ
- 換気設備
- 換気設備
- 防犯カメラ
- 備品
- 宿泊者の使用に供する部分
- 非常用照明
- 自動火災報知機
- スプリンクラー
- 外断熱を用いた案内
- 宿泊者名簿
- その他

Q1 住宅外見は【写真】			
1) 写真が	ア	4号様式による標識が実際の見えるところ又は郵便受けに掲示されているか	
由ら写真	イ	標識がきちんと届出で表示されているか	
2) 写真が	ア	6号様式による標識が実際の見えるところ又は郵便受けに掲示されているか	
居住・管理	イ	標識がきちんと届出で表示されているか	
委託	ウ	表示されている連絡先電話番号が有効か	
不在	ア	6号様式による標識が実際の見えるところ又は郵便受けに掲示されているか	
	イ	標識がきちんと届出で表示されているか	
	ウ	表示されている連絡先電話番号が有効か	
Q2 室内全般			
1) 現在、人の生活の本拠として使用されている空間であるか			
2) 入居者の募集が行われている空間であるか			
3) 臨時所有者又は管理人の居住に供されている空間であるか			
Q3 宿泊者の安全確保のための取組方法(法第5条関係)			
1) 居室の広さが宿泊者定員×3.3以上あるか			
2) 届出内容と比べて、居室の床面積が変更になっていないか			
3) 居室の広さが変更された場合、その届出に届出済みの内容が記載されているか			
4) 必要書類(法第5条関係)			
1) 非常用照明が設置されているか			
2) 防犯カメラが設置されているか			
3) 避難誘導の表示が貼られているか			
Q4 防火対策(法第5条関係)			
1) 換気・換気設備・水取設備その他の取組方法が標識で記載されているか			
2) 移動のための交通手段の方法が標識で記載されているか			
3) 消防や警察、医療機関などの緊急時連絡先が標識の言語(2か言語以上)で記載されているか			
Q5 住居の管理(法第5条関係)			
1) 住居	イ	住所が提供されているか	
	ウ	住所に料理を提供する場合、食品を提供する旨と、居住者が日常的に調理をする旨が記載されているか	
	ウ	住所には飲用に適する水が供給されているか	
	ウ	風呂ごとに適切に清掃がされているか	
2) 浴室	イ	浴室が備わっているか	
	ウ	換気設備を利用している場合、換気所から利用教育を得ているか	
	ウ	風呂ごとに換気設備が入れ替わっているか	
	ウ	風呂ごとに適切に清掃がされているか	
3) 便所	イ	便所が備わっているか	
	ウ	風呂ごとに適切に清掃がされているか	
4) 洗面設備	イ	洗面設備があるか	
	ウ	洗面設備には飲用に適する水が供給されているか	
	ウ	風呂ごとに適切に清掃がされているか	
Q6 資料の届出(法第5条関係)			
1) 標識を常に清潔にし、職員のうち、宿泊カー、まくらカー、敷物、寝衣その他宿泊者の衣類に接触するものは、これを管理する人ごとに管理し、たばこを取り替えられるか			
2) 汚損した敷物等は、速に交換し、その届出は3日以内に届け出られているか			
3) 汚損した敷物等は、速に交換し、その届出は3日以内に届け出られているか			
Q7 宿泊者の安全確保のための取組方法(法第5条関係)			
1) 換気設備	ア	換気設備、コま出し、火災防止その他の取組方法が標識の外断熱で記載されているか	
2) 避難	ア	施設で生じたゴミその他の廃棄物は、施設の所在する自治体のルールに従い、適切に燃焼・焼却処理し、処理方法に応じて分別し、必要に応じて燃焼処理されているか	
	ウ	換気設備の取組方法は、換気設備の取組方法が標識に記載されているか	
	ウ	換気設備の取組方法は、換気設備の取組方法が標識に記載されているか	
3) その他	イ	換気設備が備わっているか	
	イ	換気設備が備わっているか	
	ウ	換気設備が備わっているか	

(指針・備考等参照)

図2 検査時確認票(上:表面、下:裏面)

### 3. 大阪市の取組み

大阪市は、特区民泊の認定居室数が平成 30 年 12 月末時点で約 5,200 室に上り、全国の特  
区認定居室数の 9 割以上を占める。住宅宿泊事  
業法の届出受理件数も平成 30 年 12 月末時点  
で 1,500 件を超えており、札幌市や新宿区を上  
回る全国 1 位となっている。

これに伴い、違法民泊通報窓口寄せられた  
通報件数・通報施設数も増えていることから、  
平成 30 年 6 月に違法民泊指導実働部隊を立ち  
上げ、指導にあたっている。またこれに先立ち、  
大阪市域において、法令遵守を促し、適法民泊  
へ誘導するとともに、無許可で営業する民泊施  
設を徹底して排除することを目的に、平成 30  
年 4 月に「大阪市民泊適正化連絡会議（大阪市  
違法民泊撲滅チーム）」を設立し、平成 30 年  
度中に 3 回の会議を開催している。

実働部隊は、環境衛生監視員 30 名と事務職  
1 名の 31 名でスタートしたが、最終的には警  
察官 OB や一般任期付き職員を加え、総勢 71  
名体制となっている。

実働部隊が発足する平成 30 年 1 月から 5 月  
末までの調査対象施設は 4,648、解決施設数は  
1,176、解決率は約 25%であったが、実働部隊  
発足後の平成 30 年 6 月から 12 月末までの調  
査対象施設は 4,454、解決施設数は 3,332、解  
決率は約 75%に向上している。解決施設の内  
訳は、営業断念が 2,595、旅館業許可取得が 15、  
新法民泊届出が 202、特区民泊認定取得が 311、  
非該当が 209 である。

実働部隊の具体的活動について、まず違法民  
泊通報窓口の周知を大阪メトロでのポスター  
掲示や全市版広報紙、各町会における班回覧で  
実施し、次いで延べ 14,214 件の現場調査を行  
い、また仲介サイトの適法性の確認を行っている。  
登録仲介サイトでは、平成 30 年 6 月時点  
で約 4 割が適法、約 2 割が不適、約 4 割が不

明であったが、平成 30 年 9 月時点では約 3 分  
の 2 が適法、1 割弱が不適、約 4 分の 1 が不明  
であり、適法な物件の割合が増えている。海外  
未登録仲介サイトでは、違法や適否が不明の件  
数が多数確認されている。

違法民泊撲滅チームでは、民泊の課題として  
以下の 4 点を挙げている。①仲介業者による適  
法性の確認が不十分。②海外未登録仲介サイト  
の利用。③宿泊実態の把握困難（SNS の利用  
等）。④営業者が海外に居住するものへの指導。

これらの課題を踏まえ、国に要望を上げると  
とともに、府市で取組みを強化し、仲介業者と  
の意見交換会を行ったり、総領事館と連携して  
対応を行うなどしている。

### 4. 東京都の感染症対策部局の取組み

訪日外国人に対する医療・医療情報の提供体  
制の整備や地域における受け入れ環境の整備  
が課題となっている。厚生労働省医政局では、  
宿泊施設の外国人宿泊者向けのマニュアルを  
作ろうとしている。医師会からも通訳につい  
ての要望がある。通訳アプリの利用なども行わ  
れているが、アプリには誤りも多い。観光庁では、  
具合が悪くなった時に役立つガイドブックを  
作成し公表している。これは、ピクトグラム入  
りの医療機関の利用ガイドで、視覚的にも分  
かりやすいものになっている。東京都国際交流  
委員会も外国人のための役立つ情報を多言語  
で提供している。また、東京消防庁は、「救急用  
コミュニケーション支援ボード」を利用してい  
る。

東京都では、平成 28 年に多言語（6 か国語  
対応）のガイドブック「—東京を訪れる外国人  
の方へ— 医療機関受診のための多言語ガイ  
ドブック」（監修：AMDA）を作成し、簡易宿  
所・ホテル・旅館・観光センターに配布し、ホ  
ームページにも公開している（図 3）。都内の

宿泊施設は3154か所あり、各10部配布した。また、産業労働局で民泊説明会を行っており、そこで事業者配布している。ガイドブックは、神奈川県(かながわ国際交流財団で内科の間診票を作成している)や長崎県のものを参考にしている。

また、宿泊施設向け感染症対応リーフレット「宿泊施設向け・感染症対策クイックガイド」(図4)を平成31年2月に作成・公表し、ホテル旅館生活衛生同業組合を通じてフロントスタッフに配布する予定である。

大規模なホテルでは、施設内での患者発生に対し、従業員教育やホテルドクターの駐在など体制がとられているが、個人経営では夜間はアルバイト等が配置されていたりし対応が不足している。フロントに相談しないで対応する宿泊客も多いため、宿泊客への周知も必要である。

ヒヤリハット事例については、行政の窓口にはほとんど相談はなく、ホテルから感染症の窓口へのルートも少ない。外国人宿泊者の場合は大使館等に連絡するケースが多いと考えられる。

東京都の民泊は週末だけの営業が多いため、レジオネラが心配されている。



図3 医療機関受診のための多言語ガイドブック  
(<http://www.fukushihoken.metro.tokyo.jp/iry/o/kansen/tagengoguide.files/tagengogaido2019-tanpage.pdf>)

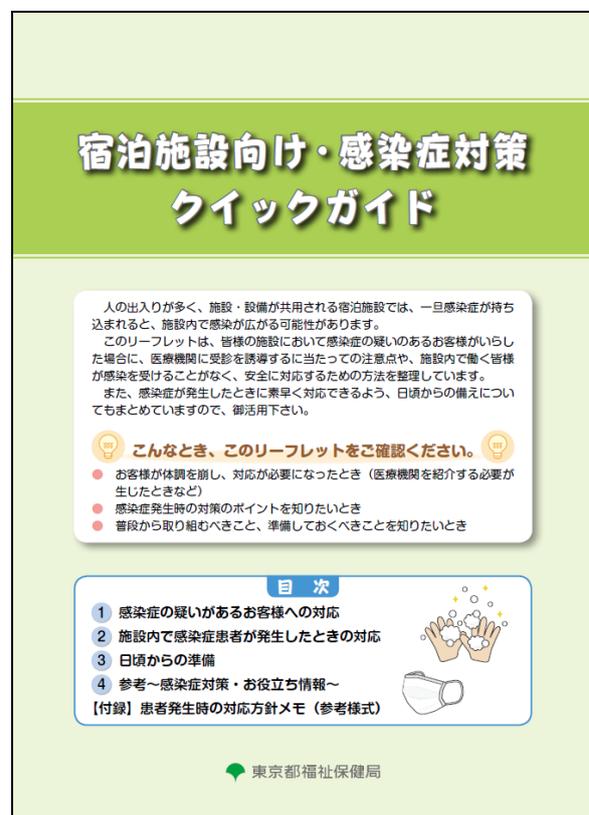


図4 宿泊施設向け・感染症対策クイックガイド  
(<http://www.fukushihoken.metro.tokyo.jp/iry/o/koho/kansen.files/syukuhakugaido.pdf>)

## D. 考察

### (1) 条例の制定状況

条例制定の動機は民泊進出圧力の大小が影響しているともみられるが、地方によって制定への対応がかなり異なる。特に福岡を含む九州地方では、ガイドライン的なものを勘案したとしても制度規制による対応事例が少ない。

民泊件数の多い自治体では、広域を圏域とする都道府県レベルで条例制定の割合が小さく、圏域の狭い市区レベルではかなり高い。民泊開発圧の高さを身近に感じる市区レベルではそれぞれに独自の取組みもみせており、そうした知見を収集していくことが今後の衛生管理を考えていく上でも必要といえる。一方で、広域に対応しなければならない都道府県レベルでは条例制定や規制という方法以外にどのような方法がとられているのか、検討していく必要がある。

### (2) 主要自治体の取組み

新宿区の取組みで参考になるのは、民泊問題に対し、庁内外の関係者からなる検討会議を立ち上げ、定期的に民泊問題に対する対応を検討していることである。また、条例の内容を多言語でわかりやすくまとめたリーフレット、及び新宿区ルールの内容や住宅宿泊事業の手続き、宿泊者への説明事項などについて記載した「新宿区住宅宿泊事業ルールブック」を住宅宿泊事業法施行に合わせて早期に作成し、宿泊者や事業者に対する情報提供や啓発を積極的に実施している。

北海道は、観光部局が窓口になっているが、民泊を観光の重要な資源としてとらえ、良質な民泊施設の整備を推進している。施設運営者との「顔をつなぐ」訪問を実施し、検査確認を行うことで、施設の質の確保だけでなく、その後の対応もしやすい関係性を構築している。北海道の民泊の特徴は、家主滞在型が比較的多いこ

とや、家主不在型の場合も不動産業者が管理事業者として近隣に常駐していることである。不動産業者が適切に物件を管理することで衛生管理面の向上も期待できる。北海道胆振東部地震の際も、管理事業者が宿泊者に適切に対応したとの報告があり、緊急時の対応も行われている。

大阪市は、平成31年6月に開催されるG20までを目標に違法民泊の撲滅に注力しており、総勢70名を超える違法民泊指導実働部隊を組織し、また、庁内横断的な連絡会議を設置して対応している。実働部隊発足後の解決率は約75%であり、大きな効果を上げている。加えて、これらの経験に基づき、民泊の課題を整理し、国や関係団体に要望を上げている。

これらの自治体は、いずれも民泊数が多く、取組みに力を入れることで、質の良い民泊の展開を支援するものである。しかし、いずれの自治体も現時点では衛生管理面については特に大きな課題は感じておらず、衛生管理措置について特別な取組みは行われていない。

一方、東京都の感染症対策課では、感染症の予防や訪日外国人への医療情報の提供という観点からこれまでも取組みが行われている。外国人向けに作成した医療機関受診の為の多言語ガイドブックを宿泊施設に配布したり民泊説明会で配布したりしている。また、宿泊施設向けにもリーフレットを作成しホテルフロント等に配布している。しかし、民泊にはフロント設置が義務付けられていないため、これらの情報がうまく活用されるかどうか不安が残る。

## E. 結論

条例の制定は地方によって異なり、民泊件数の多い自治体では、都道府県レベルでの制定割合は小さく、市区レベルで高い。また、ほとんどの自治体は衛生部局が民泊を担当している

が、約 25%は観光部局単独か観光部局と衛生部局の両方が担当している。このことから、条例制定の有無や担当部局の違いを踏まえ、民泊のあり方を検討する必要がある。

現時点では、民泊に対し積極的な取組みを見せている自治体でも、衛生管理項目や手法についてはあまり意識されていない。一方、感染症対策部局では、感染症予防や訪日外国人への医療対応などの面から取組みが行われており、東京都では宿泊施設向けの取組みも始まっている。他の自治体でも民泊担当部局と感染症対策部局との連携を進めていくことが望まれる。

#### F. 研究発表

##### 1. 論文発表

なし

##### 2. 学会発表

向山晴子. 保健所における住宅宿泊事業法の取組と課題 特別区の実践例をもとに. 第62回生活と環境全国大会 ; 2018.10.19 ; 福島. 同抄録集. p. 88.

#### 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) 新宿区. 新宿区住宅宿泊事業ルールブック 住宅宿泊事業を始めるにあたって一知っておくべき新宿区ルール. 平成 30 年 6 月
- 2) 北海道. 北海道民泊の手引き—北海道で民泊サービスを始める皆様へ—. 平成 30 年 11 月
- 3) 北海道総合政策部政策局. 地域における新たな民泊のあり方—法施行に向けた取りまとめ—. 平成 30 年 3 月
- 4) 東京都産業労働局. 住宅宿泊事業ハンドブック (住宅宿泊事業者向け) —適正な住宅宿泊事業の運営に向けて—. 平成 30 年 3 月
- 5) 東京都. 東京都を訪れた方へ あなたのその症状、感染症かもしれません!. 平成 30 年 3 月

厚生労働科学研究費補助金（健康安全・危機管理対策総合研究事業）  
分担研究報告書

諸外国における民泊の衛生管理等

研究代表者 阪東美智子 国立保健医療科学院生活環境研究部上席主任研究官  
研究協力者 川田菜穂子 大分大学教育学部准教授

研究要旨

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

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

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

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

## A. 研究目的

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

## B. 研究方法

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

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

### （倫理面への配慮）

本研究は、海外の有識者等に対し、民泊サービスに関する海外都市の動向や行政の取組みについて調査を行うものであり、個人を対象とした調査や実験ではなく、個人情報も扱わない。調査に先んじて、依頼状にて対象者に十分な説明を行い、協力の承諾を得てから実施をしている。本調査を含む研究全体については、国立保健医療科学院研究倫理審査委員会の承認（NIPH-IBRA#12172）を得た。

## C. 研究結果

### （1）フランス・パリにおける状況

#### ・主な訪問先

フランス・パリでは、以下の組織を訪問し情報を収集した。

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

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

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

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

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

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

#### ・民泊の拡大と住宅市場への影響

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

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

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

・「住宅、開発及びデジタル化の発展に関する法律」(ELAN法)について

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

貸主：未登録または偽登録番号の使用、主たる住宅の120日以上レンタル

→5,000~12,500€の罰金。

プラットフォーム：登録番号のない物件の掲載、市役所への情報未送付

→12,500~50,000€の罰金。

・民泊の安全・衛生等について

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

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

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

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

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

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



写真1 トコジラミへの注意喚起のリーフレット

#### ・民泊プラットフォームへの訴訟

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

また、フランスで最大規模のホテル業界組合

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

#### （2）イギリス・ロンドンにおける民泊の状況

##### ・主な訪問先

ロンドンでは、以下の組織を訪問し情報を収集した。

- ・英国下院図書館 調査研究部（House of Commons Library）
- ・環境衛生研究所（CIEH: Chartered Institute of Environmental Health）
- ・在英国日本国大使館
- ・英国ホスピタリティ協会（UK Hospitality）
- ・ロンドン市議会議員 Tom Copley 氏
- ・鈴与興産 ロンドン支店（不動産業者）

##### ・民泊の拡大と住宅市場への影響

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

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

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

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

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

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

・民泊物件の安全・衛生基準等について

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

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

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

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

表1 HHSRSの住宅ハザード(29項目)

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

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

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

#### ・民間賃貸住宅のプロパティ・ライセンスの導入

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

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

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

家主にとっては申請料・検査料等の経済負担

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

表2 申請に関して必要なもの(Hackney 地区の例)

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

#### D. 考察

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

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

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

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

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

## E. 結論

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

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

## G. 研究発表

### 1. 論文発表

なし

### 2. 学会発表

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

H. 知的財産権の出願・登録状況(予定を含む。)

1. 特許取得

特になし。

2. 実用新案登録

特になし。

3. その他

特になし。

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
Michiko Bando, Yohei Inaba, Toshihiko Yunokawa	Challenges and action on environmental health for the Tokyo Olympic Games and Paralympic Games in 2020	Journal of the National Institute of Public Health	69(1)	17-26	2019
川田菜穂子 阪東美智子	フランス・パリにおける民泊の対策：アフォーダブル住宅の危機に直面して	日本建築学会大会（北陸）学術講演梗概集 建築社会システム		(印刷中)	2019
阪東美智子	民泊新法の施行と環境衛生面における課題	第62回生活と環境全国大会抄録集		80-81	2018
堀田祐三子	民泊の衛生管理の状況と事業者意識	第62回生活と環境全国大会抄録集		84-85	2018
堀田祐三子 阪東美智子	簡易宿所および民泊の衛生管理の状況と事業者の意識	日本建築学会大会（東北）学術講演梗概集 建築社会システム		5-6	2018
堀田祐三子	京都市における簡易宿所増加の動向と観光空間形成への影響	観光学術学会第7回大会要旨集		64-65	2018
松村嘉久	JR新今宮駅周辺における民泊の実態	観光学術学会第7回大会要旨集		66-67	2018
向山晴子	保健所における住宅宿泊事業法の取組と課題 特別区の実践例をもとに	第62回生活と環境全国大会抄録集		88	2018
山田裕巳 本間義規 阪東美智子	民泊施設の衛生状態に関する調査	第42回人間-生活環境系シンポジウム報告集		145-148	
山田裕巳	民泊サービスにおける衛生管理等に関する研究—衛生状態に関する実態調査—	第62回生活と環境全国大会抄録集		86-87	2018

平成31年3月26日

国立保健医療科学院長 殿

機関名 国立保健医療科学院

所属研究機関長 職名 院長

氏名 福島 靖正 印



次の職員の平成30年度厚生労働科学研究費の調査研究における、倫理審査状況及び利益相反等の管理については以下のとおりです。

1. 研究事業名 健康安全・危機管理対策総合研究事業
2. 研究課題名 民泊サービスにおける衛生管理等に関する研究
3. 研究者名 (所属部局・職名) 生活環境研究部・上席主任研究官  
(氏名・フリガナ) 阪東 美智子・バンドウ ミチコ

#### 4. 倫理審査の状況

	該当性の有無		左記で該当がある場合のみ記入 (※1)		
	有	無	審査済み	審査した機関	未審査 (※2)
ヒトゲノム・遺伝子解析研究に関する倫理指針	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
遺伝子治療等臨床研究に関する指針	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
人を対象とする医学系研究に関する倫理指針 (※3)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	国立保健医療科学院	<input type="checkbox"/>
厚生労働省の所管する実施機関における動物実験等の実施に関する基本指針	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
その他、該当する倫理指針があれば記入すること (指針の名称: )	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>

(※1) 当該研究者が当該研究を実施するに当たり遵守すべき倫理指針に関する倫理委員会の審査が済んでいる場合は、「審査済み」にチェックし一部若しくは全部の審査が完了していない場合は、「未審査」にチェックすること。

その他 (特記事項)

(※2) 未審査に場合は、その理由を記載すること。

(※3) 廃止前の「疫学研究に関する倫理指針」や「臨床研究に関する倫理指針」に準拠する場合は、当該項目に記入すること。

#### 5. 厚生労働分野の研究活動における不正行為への対応について

研究倫理教育の受講状況	受講 <input checked="" type="checkbox"/> 未受講 <input type="checkbox"/>
-------------	---

#### 6. 利益相反の管理

当研究機関におけるCOIの管理に関する規定の策定	有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> (無の場合はその理由: )
当研究機関におけるCOI委員会設置の有無	有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> (無の場合は委託先機関: )
当研究に係るCOIについての報告・審査の有無	有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> (無の場合はその理由: )
当研究に係るCOIについての指導・管理の有無	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> (有の場合はその内容: )

(留意事項) ・該当する□にチェックを入れること。  
・分担研究者の所属する機関の長も作成すること。

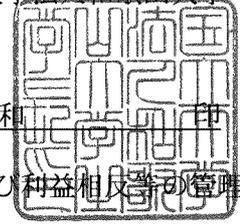
平成31年3月26日

国立保健医療科学院長 殿

機関名 国立大学法人和歌山大学

所属研究機関長 職名 学長

氏名 灌 寛和



次の職員の平成30年度厚生労働科学研究費の調査研究における、倫理審査状況及び利益相反等の管理については以下のとおりです。

1. 研究事業名 健康安全・危機管理対策総合研究事業

2. 研究課題名 民泊サービスにおける衛生管理等に関する研究

3. 研究者名 (所属部局・職名) 観光学部・教授

(氏名・フリガナ) ホリタ ユミコ 堀田 祐三子

4. 倫理審査の状況

Table with 5 columns: Item, 該当性の有無 (有/無), and 左記で該当がある場合のみ記入 (※1) (審査済み, 審査した機関, 未審査 (※2)).

(※1) 当該研究者が当該研究を実施するに当たり遵守すべき倫理指針に関する倫理委員会の審査が済んでいる場合は、「審査済み」にチェックし一部若しくは全部の審査が完了していない場合は、「未審査」にチェックすること。

その他 (特記事項)

(※2) 未審査に場合は、その理由を記載すること。

(※3) 廃止前の「疫学研究に関する倫理指針」や「臨床研究に関する倫理指針」に準拠する場合は、当該項目に記入すること。

5. 厚生労働分野の研究活動における不正行為への対応について

Table with 2 columns: 研究倫理教育の受講状況, 受講 [x] 未受講 [ ]

6. 利益相反の管理

Table with 2 columns: Management item (e.g., COI management regulations), and status (有 [x] 無 [ ] with reasons).

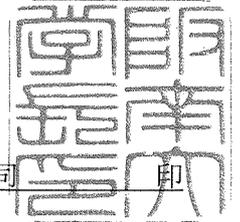
(留意事項) ・該当する□にチェックを入れること。

・分担研究者の所属する機関の長も作成すること。

平成31年4月10日

国立保健医療科学院長 殿

機関名 阪南大学  
所属研究機関長 職名 学長  
氏名 田上 博司



次の職員の平成30年度厚生労働科学研究費の調査研究における、倫理審査状況及び利益相反等の管理については以下のとおりです。

1. 研究事業名 健康安全・危機管理対策総合研究事業
2. 研究課題名 民泊サービスにおける衛生管理等に関する研究
3. 研究者名 (所属部局・職名) 国際観光学部・教授  
(氏名・フリガナ) 松村 嘉久・マツムラ ヨシヒサ

4. 倫理審査の状況

	該当性の有無		左記で該当がある場合のみ記入 (※1)		
	有	無	審査済み	審査した機関	未審査 (※2)
ヒトゲノム・遺伝子解析研究に関する倫理指針	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
遺伝子治療等臨床研究に関する指針	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
人を対象とする医学系研究に関する倫理指針 (※3)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
厚生労働省の所管する実施機関における動物実験等の実施に関する基本指針	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
その他、該当する倫理指針があれば記入すること (指針の名称: )	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>

(※1) 当該研究者が当該研究を実施するに当たり遵守すべき倫理指針に関する倫理委員会の審査が済んでいる場合は、「審査済み」にチェックし一部若しくは全部の審査が完了していない場合は、「未審査」にチェックすること。

その他 (特記事項)

(※2) 未審査に場合は、その理由を記載すること。

(※3) 廃止前の「疫学研究に関する倫理指針」や「臨床研究に関する倫理指針」に準拠する場合は、当該項目に記入すること。

5. 厚生労働分野の研究活動における不正行為への対応について

研究倫理教育の受講状況	受講 <input checked="" type="checkbox"/> 未受講 <input type="checkbox"/>
-------------	---

6. 利益相反の管理

当研究機関におけるCOIの管理に関する規定の策定	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> (無の場合はその理由: 策定 平成31年4月施行 )
当研究機関におけるCOI委員会設置の有無	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> (無の場合は委託先機関: 国立保健医療科学院 )
当研究に係るCOIについての報告・審査の有無	有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> (無の場合はその理由: )
当研究に係るCOIについての指導・管理の有無	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> (有の場合はその内容: )

(留意事項) ・該当する□にチェックを入れること。  
・分担研究者の所属する機関の長も作成すること。

平成31年4月10日

国立保健医療科学院長 殿

機関名 宮城学院女子大学  
所属研究機関長 職名 学長  
氏名 平川 新



次の職員の平成30年度厚生労働科学研究費の調査研究における、倫理審査状況及び利益相反等の管理については以下のとおりです。

1. 研究事業名 健康安全・危機管理対策総合研究事業
2. 研究課題名 民泊サービスにおける衛生管理等に関する研究
3. 研究者名 (所属部局・職名) 宮城学院女子大学 生活科学部 生活文化デザイン学科・教授  
(氏名・フリガナ) 本間義規・ホンマヨシノリ

4. 倫理審査の状況

	該当性の有無		左記で該当がある場合のみ記入 (※1)		
	有	無	審査済み	審査した機関	未審査 (※2)
ヒトゲノム・遺伝子解析研究に関する倫理指針	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
遺伝子治療等臨床研究に関する指針	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
人を対象とする医学系研究に関する倫理指針 (※3)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
厚生労働省の所管する実施機関における動物実験等の実施に関する基本指針	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
その他、該当する倫理指針があれば記入すること (指針の名称: )	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>

(※1) 当該研究者が当該研究を実施するに当たり遵守すべき倫理指針に関する倫理委員会の審査が済んでいる場合は、「審査済み」にチェックし一部若しくは全部の審査が完了していない場合は、「未審査」にチェックすること。

その他 (特記事項)

(※2) 未審査に場合は、その理由を記載すること。

(※3) 廃止前の「疫学研究に関する倫理指針」や「臨床研究に関する倫理指針」に準拠する場合は、当該項目に記入すること。

5. 厚生労働分野の研究活動における不正行為への対応について

研究倫理教育の受講状況	受講 <input checked="" type="checkbox"/> 未受講 <input type="checkbox"/>
-------------	---

6. 利益相反の管理

当研究機関におけるCOIの管理に関する規定の策定	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> (無の場合はその理由: 現在検討段階につき )
当研究機関におけるCOI委員会設置の有無	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> (無の場合は委託先機関: 国立保健医療科学院 )
当研究に係るCOIについての報告・審査の有無	有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> (無の場合はその理由: )
当研究に係るCOIについての指導・管理の有無	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> (有の場合はその内容: )

(留意事項) ・該当する□にチェックを入れること。  
・分担研究者の所属する機関の長も作成すること。

平成31年 3月29日

国立保健医療科学院長 殿

機関名 長崎総合科学大学

所属研究機関長 職名 学長

氏名 木下 健



次の職員の平成30年度厚生労働科学研究費の調査研究における、倫理審査状況及び利益相反等の管理については以下のとおりです。

1. 研究事業名 健康安全・危機管理対策総合研究事業
2. 研究課題名 民泊サービスにおける衛生管理等に関する研究
3. 研究者名 (所属部局・職名) 工学部 工学科 建築学コース 教授  
(氏名・フリガナ) ヤマダ ヒロミ

4. 倫理審査の状況

	該当性の有無		左記で該当がある場合のみ記入 (※1)		
	有	無	審査済み	審査した機関	未審査 (※2)
ヒトゲノム・遺伝子解析研究に関する倫理指針	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
遺伝子治療等臨床研究に関する指針	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
人を対象とする医学系研究に関する倫理指針 (※3)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
厚生労働省の所管する実施機関における動物実験等の実施に関する基本指針	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
その他、該当する倫理指針があれば記入すること (指針の名称: )	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>

(※1) 当該研究者が当該研究を実施するに当たり遵守すべき倫理指針に関する倫理委員会の審査が済んでいる場合は、「審査済み」にチェックし一部若しくは全部の審査が完了していない場合は、「未審査」にチェックすること。

その他 (特記事項)

(※2) 未審査の場合は、その理由を記載すること。

(※3) 廃止前の「疫学研究に関する倫理指針」や「臨床研究に関する倫理指針」に準拠する場合は、当該項目に記入すること。

5. 厚生労働分野の研究活動における不正行為への対応について

研究倫理教育の受講状況	受講 <input checked="" type="checkbox"/> 未受講 <input type="checkbox"/>
-------------	---

6. 利益相反の管理

当研究機関におけるCOIの管理に関する規定の策定	有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> (無の場合はその理由: )
当研究機関におけるCOI委員会設置の有無	有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> (無の場合は委託先機関: )
当研究に係るCOIについての報告・審査の有無	有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> (無の場合はその理由: )
当研究に係るCOIについての指導・管理の有無	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> (有の場合はその内容: )

(留意事項) ・該当する□にチェックを入れること。  
・分担研究者の所属する機関の長も作成すること。