

厚生労働科学研究費補助金

健康安全・危機管理対策総合研究事業

民泊サービスにおける衛生管理等に関する研究

平成29～30年度 総合研究報告書

研究代表者 阪東 美智子

令和元（2019）年5月

## 目 次

I. 総合研究報告	
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
(資料) 分担研究報告	
1. 住宅宿泊事業法制定前後の民泊サービスの動向 松村嘉久、大崎元	15
2. 民泊施設の室内環境の実態把握に関する研究 山田裕巳、本間義規、橋本知幸、阪東美智子	51
3. 民泊の衛生管理等に関する事業者・管理者の意識 堀田祐三子、阪東美智子	73
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	79
5. 自治体における民泊に対する取組みに関する研究 阪東美智子、堀田祐三子、松村嘉久、大崎元、向山晴子、松本珠実、杉浦正彦	97
6. 諸外国における民泊の衛生管理等に関する研究 阪東美智子、川田菜穂子	109
II. 研究成果の刊行に関する一覧表	117

民泊サービスにおける衛生管理等に関する研究

研究代表者 阪東美智子 国立保健医療科学院上席主任研究官

研究要旨

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

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

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

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

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

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

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

自治体で民泊条例を制定しているのは都道府県で 19、市で 39 であり、民泊の担当部局は殆どが衛生部局だが、約 25%は観光部局が関わっていた。独自ルールの設定により地域住民の安心・安全の確保や違法民泊の取締りなど積極的な取組を展開している自治体でも、衛生管理については特別な取組みはほとんど行われていなかった。一方、感染症対策部局では宿泊施設向けの啓発リーフレットを作成し配布する動きが見られた。

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

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

#### 研究分担者

堀田祐三子・和歌山大学 観光学部 教授

松村嘉久・阪南大学 国際観光学部 教授

本間義規・宮城学院女子大学 生活科学部 教授

山田裕巳・長崎総合科学大学 工学部 教授

#### 研究協力者

大崎元・一級建築士事務所建築工房匠屋 取締役

川田菜穂子・大分大学 教育学部 准教授

小林秀樹・千葉大学 工学部教授

杉浦正彦・大阪府簡易宿所生活衛生同業組合 事務局長

橋本知幸・日本環境衛生センター 環境生物・住環境部 次長

松本珠実・大阪市阿倍野区役所 保健福祉課 保健副主幹兼担当係長

向山晴子・前杉並保健所 所長、中野区保健所 所長

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

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

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

#### A. 研究目的

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

などの把握にとどまっている。

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

## B. 研究方法

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

### (1) 住宅宿泊事業法制定前後の民泊サービスの動向

#### 1-1. 住宅宿泊事業法施行前後の民泊・特区民泊の全体状況

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

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

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

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

ストの 6 時点を入手して分析を行う。

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

### (2) 民泊施設・簡易宿所の室内衛生環境の実態

#### 2-1. 民泊および簡易宿所の室内衛生環境の実態

民泊施設の室内環境の測定手法・手順を決定し、主要都市の民泊施設の室内環境の実態調査（建物の構造・設備、温湿度、CO<sub>2</sub>濃度、ダニアレルギー、表面真菌、汚染度、トコジラミなど）を実施する。調査項目はリスクの高い項目を中心に、宿泊施設として関連あるものを設定する。取得したデータを集計して分析し、分析結果を元に測定手法および民泊施設の管理運営上の課題を整理する。

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

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

30年度は秋季に調査を行い、季節による室内環境の違いについても分析を行う。

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

## 2-2. 民泊および一般住宅の室内衛生環境の実態

2-1と同様の手法で住宅、民泊施設、ホテルを対象に測定を実施する。潜在的な民泊ストックとしての一般住宅の環境性能の実態把握のため、温湿度、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

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

### （4）民泊の衛生管理に関する宿泊者の関心・意識・評価

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

経験談を集めることを目的とし、量的・統計的調査とはしない。

### （5）自治体における取組み状況

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

### （6）諸外国における民泊の衛生管理等の状況

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

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

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

### （倫理面への配慮）

本研究は、民泊サービスに活用されている住

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

## C. 研究結果

### （1）住宅宿泊事業法制定前後の民泊サービスの動向

#### 1-1. 住宅宿泊事業法施行前後の民泊・特区民泊の全体状況

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

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

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

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

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

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

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

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

#### （2）民泊施設・簡易宿所の室内衛生環境の実態

##### 2-1. 民泊および簡易宿所の室内衛生環境の実態

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

平成 30 年度の調査では、清掃が不足している印象がある民泊未登録物件および簡易宿所は、浮遊真菌と床面の付着真菌に共通して課題があった。また床面と布団のアレルギーに関しては、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ギーを観測し、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、布団のダニアレルギーも観測された。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ギー量レベルが高かった。

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

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

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

### (3) 民泊の衛生管理等に関する事業者・管理者の意識

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

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

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



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

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

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

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

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

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

#### （４）民泊の衛生管理に関する宿泊者の関心・意識・評価

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

#### （５）自治体における取組み状況

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

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

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

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

フランス・イギリスともに、新しい形態の民泊に関しては、特別な安全・衛生基準等を設定していなかった。しかし住宅一般に関しては、

ELAN 法等において、家主の責任や義務が明確にされており、「適切な住宅」についての具体的な明記があった。イギリスでは住宅の健康・安全に関する格付けシステムが存在しており、リスク・アセスメントに基づいて評価や監査が実施されていた。

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

## D. 考察

(1) 住宅宿泊事業法制定前後の民泊サービスの動向

1-1. 住宅宿泊事業法施行前後の民泊・特区民泊の全体状況

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## (2) 民泊施設・簡易宿所の室内衛生環境の実態

### 2-1. 民泊および簡易宿所の室内衛生環境の実態

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

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

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

## 2-2. 民泊および一般住宅の室内衛生環境の実態

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

### (3) 民泊の衛生管理等に関する事業者・管理者の意識

アンケート調査結果からは、日常的な清掃や

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

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

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

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

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

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

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

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

#### (4) 民泊の衛生管理に関する宿泊者の関心・意識・評価

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

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

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

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

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

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

#### (5) 自治体における取組み状況

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

現時点では、民泊に対し積極的な取組みを見せている自治体でも、衛生管理項目や手法についてはあまり意識されていない。一方、感染症対策部局では、感染症予防や訪日外国人への医

療対応などの面から取組みが行われており、東京都では宿泊施設向けの取組みも始まっている。他の自治体でも民泊担当部局と感染症対策部局との連携を進めていくことが望まれる。

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

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

#### (7) 民泊の衛生管理等項目

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

住宅宿泊事業法施行要領(ガイドライン)<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。

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

- の利用などにより潜在化しているものも多い。また、届出・認定・許可後の民泊の営業状況の把握が不十分である。
- ・ 室内衛生環境の実測調査からは、換気システムの確保や運用の不適切性など建物由来の問題や、清掃・管理不足による湿気や汚染など清掃由来の問題があることが確認できた。また、清掃不足など衛生管理が不十分な建物においては浮遊真菌や付着真菌、ダニアレル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・管理者に対する調査からは、民泊の住所地や種類（特区民泊か簡易宿所か）によって清掃や衛生対策の対応に違いがあることや、感染症対策に対する事業者の意識が相対的に低いことが確認できた。小規模な民泊では清掃専門業者の利用は少ないこと、衛生管理に対する危機意識は経営や火災・犯罪などの危機管理と比較して高くないこと、日々の管理が適切に実施されているかのチェック体制は十分ではないこと、などが明らかになった。
  - ・ 宿泊客に対する調査からは、宿泊施設の内実を判断しづらい状況にあること、オーナーとの接触のない民泊が多いこと、他方で日本の民泊の清潔さに対する意識が非常に高いことがわかった。
  - ・ 自治体で民泊条例を制定しているのは都道府県で 19、市で 39 であり、民泊の担当部局は殆どが衛生部局だが、約 25%は観光部局が関わっていた。独自ルール設定や手法により地域住民の安心・安全の確保や違法民泊対策に積極的な取組みを展開している自治体でも、衛生管理について特別な取組みはほとんど行われていない。一方、感染症対策部局では宿泊施設向けの啓発

リーフレットを作成し配布する動きが見られた。

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

## F. 健康危険情報

特記事項なし

## G. 研究発表

### 1. 論文発表

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

### 2. 学会発表

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### H. 知的財産権の出願・登録状況

なし

#### 【参考文献】

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

2) 東京都. 「健康・快適居住環境の指針」 17分野と37指針について.

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

住宅宿泊事業法制定前後の民泊サービスの動向

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

本稿の目的は、民泊物件が立地する場所を特定し、民泊に活用される建物の特性から、民泊物件の類型化を試みることにある。平成 29 年度は、まず調査対象地域を JR 新今宮駅周辺と阿倍野区・天王寺区の二つのエリアに限定し、仲介サイト A 社の全てのリスティング情報を吟味し、民泊物件の場所の特定を試みた。結果、JR 新今宮駅周辺の民泊物件 1,163 件中の 738 件、阿倍野区・天王寺区の 556 件中の 303 件の場所を特定でき、それらの物件の内実や分布の分析を行った。A 社が仲介する民泊物件は、旅館業法上の免許を有する物件、特区民泊の認定を受けた物件、フロント機能を有する物件、その他の物件に大別され、それら各々の建物や分布の特徴が明らかになった。民泊を類型化する試みでは、制度や建物からの分類だけでなく、民泊物件の当事者をめぐる関係性や運営方法も加味した視点が重要であることが示唆された。

平成 30 年度は、前年度の調査結果を踏まえ、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、本来のバ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同時に、どちらにも属さず開店休業か廃業状態にあるものも多く発見された。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。

また、平成30年度には、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て調査を実施した。

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

住宅宿泊事業法が施行される平成30年6月まで、日本で合法的な民泊は、旅館業法上の許可を取得した簡易宿所営業又は国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業のもと認定を受けたいわゆる特区民泊のみで、その立地は東京都大田区および大阪市に限定されている。特区民泊以外の民泊は、厳密に言うならば、平成30年5月現在で、旅館業法に何らかの形で違反しているか、違反していると疑われる存在である。

大阪市内で認定された特区民泊の数は、平成30年3月末でも604件しかないが<sup>1</sup>、大手民泊登録仲介サイトのA社は、平成29年12月末で大阪市内に12,368件ものリスティングを掲載する状況にあった<sup>2</sup>。

実態として、民泊の名目で運営されている施設のほとんどは、平成30年5月現在、適法性に欠ける状態にあり、現行の旅館業法違反で摘発される可能性も否定できず、結果として、民泊を登録仲介する事業者も、民泊を運営する事業

者や個人も、その内実を明らかにしなくなった。民泊登録仲介事業者は、善意の第三者の立場を確保するため、個々の民泊物件の適法性をめぐる内実はあえて確認しないで、ホストとゲストの責任のもと、両者を仲介する。民泊運営者は、ある意味で匿名性が確保でき、正確な場所が特定されないからこそ、民泊登録仲介サイトを積極的に活用して集客を図っている。

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

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

2年目には、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「特区民泊」と、平成29年6月9日に成立し、翌平成30年6月15日に施行された住宅宿泊事業法に基づき届出られた「新法民泊」が併存する状況が生ま

れた。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。

1年目では、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。

2年目では、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。

また、2年目の更なる研究として、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

### 1. 問題の所在

既述したよう、住宅宿泊事業法がまだ施行されていない平成 30 年 5 月現在、大阪市内で民泊の営業認可が下りているのは、いわゆる特区民泊のみ(平成 30 年 3 月末で 604 件)であり、それ以外の合法的な民泊は、法律がまだないから存在し得ない。しかしながら、A 社だけでなく、ほとんどの民泊登録仲介サイトが、特区民泊以外の適法性に欠ける物件も登録仲介しているのが実情である。住宅宿泊事業法が施行される前の現在、民泊の実態として注目されるべきは、特区民泊はもちろんのこと、むしろ現場で実際に「民泊」として運営されている物件の内実である。現時点で適法性に欠ける民泊が、住宅宿泊事業法の施行にともない、どのような対応をするのか、現時点での民泊の内実を把握しておかなければ、その効果を検証することすらできない。本研究の目的である民泊の建物ほかハード面の特性や、運営実態などソフト面からの分類なども、民泊の正確な場所が分からなければ、とうてい分析すらできない。

そこで、本研究は、まず調査対象地域を限定して、代表的な民泊登録仲介サイトの A 社に掲載されている物件情報、いわゆるリスティン

グの全て収集し、その分析を進めていくなから、合法的なものも適法性に欠けるものも含めて、一般に「民泊」と呼ばれているものの内実に迫る。続いて、一連の作業で正確な地理情報が判明し、物件の場所が特定できた民泊に関しては、現地へ赴き、周辺の環境や建物を観察し、民泊運営の実態を探りたい。

### 2. 調査対象地域の概観

調査対象地域としては、JR 新今宮駅周辺と阿倍野区・天王寺区の二つのエリアを選択した。まず JR 新今宮駅周辺エリアであるが、当地域は、大阪市を代表する商業集積地であり、観光目的地でもあり、旅館業法の免許を得た簡易宿所が集積する国際的宿泊拠点でもある。具体的には、JR 新今宮駅を中心に半径 750m の円を描き、その域内を調査研究対象とした。この地域は大阪市のなかでも交通至便で、特に民泊が多いところとして知られている。域内には、通天閣を中心とする歓楽街の新世界、かつては釜ヶ崎と呼ばれ、日雇い労働者のまちから外国人旅行者も集うまちへと変貌を遂げた「あいりん地域」の簡易宿所街も含まれる。西成区の山王 1・2 丁目は、戦前からの非戦災建造物も残る木造低層の老朽住宅街で、あいりん労働福祉センター周辺は簡易宿所と福祉マンションが混在し、狭い地域のなかで様々な住環境が並存しているエリアである。調査対象地域は、行政区域で言うならば、浪速区、西成区を中心に、隣接する阿倍野区や天王寺区の一部も含まれる。

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

### 3. 民泊物件情報の収集方法

次に、民泊物件情報をどのように収集したのかについて述べたい。A社のウェブサイトでは、仲介物件のリスティングの右隣に、リスティングと対応した地図が掲載されている。

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

本研究では、平成29年8月から9月にかけて、調査対象地域限定で、A社サイトの地図に掲載されているリスティングを全て開き、ID番号およびリスティング情報の収集を行った。リスティングは、ホストの判断で、A社に掲載するのかもしれないのか、リアルタイムで操作できるが、それは画面上で出すか出さないかの問題であり、リスティングはA社に登録されたままである。ID番号の収集作業は平成29年9月末で締め切り、JR新今宮駅周辺で1,163件、阿倍野区・天王寺区で556件のリスティングを収集し、それらを調査対象とした。

また、A社登録仲介物件を比較検討するため、リスティング情報のなかから、特に、ホストの名前（自己申告で決して実名ではない）、ホストがメンバーになった時期、建物の種類（一軒家なのか共同住宅なのか）、部屋貸しの形態（貸し切りなのか相部屋なのか）、ゲスト定員数、基本料金、部屋料金、清掃料金、最低宿泊日数などの項目を抽出し、データベースとして利用できるよう、エクセルで一覧表の作成を試みた。

### 4. A社の物件登録の内実とホストの戦略

宿泊施設や民泊の登録仲介サイトは数多く

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

平成29年9月現在、A社のリスティングを作成する際、住所や地理情報に関しては任意記入であり、適法性に問題が無い宿泊施設や特区民泊が、たとえ正確な住所を記入したとしても、ウェブサイト画面上のそのような枠がなく反映されない。適法性に欠ける民泊は当然、正確な住所を書かない傾向が強い。以上のような事情から、A社側も自らが仲介する民泊物件の正確な地理情報は把握していない。また、A社の地図に示される位置情報（宿泊料金記載のアイコン）も、リスティングを作成したホスト側が任意に置ける。加えて、A社はあくまでも登録仲介サイトなので、登録は基本的にホストの自己申告かつ自己責任で行い、その内容を改めてA社側が確認するようなことはしない。ゲストはホストと直接交渉する訳であるが、ゲスト側に登録の内実を事前確認する術はなく、ホスト側のいわば自己申告を信じるしかない。登録内容と内実がかけ離れていたなら、ゲストはレビューにその事実を書き込めるが、それがほぼ唯一の対抗手段である。

このような物件登録基準のもと、民泊を運営するホストは様々な戦略を立てて、A社でゲストの集客を試みる。複数のリスティング保有者からの聞き取り調査から、いくつかの戦略の実例を示したい。

まず、適法性に欠ける民泊は、A社の地図上のアイコンの位置を、意図的に正確な場所とは異なるところに置くことが多い。アイコンを置いた位置に他人の民家が存在する場合、その民

家のドアを外国人旅行者がたびたびノックすることになり、近隣とのトラブルの原因となる。民泊の適法性とは関係なく、集客戦略として、実際の物件の位置と異なる場所へアイコンを置く場合もある。例えば、実際の民泊の立地が駅から遠くアプローチし難いようなところにあっても、アイコンは駅周辺の分かりやすいところに置くような事例である。A社の地図のアイコンの位置は全く信頼できない。

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

ホスト側は、A社以外のB社などにも物件を登録して、複数の集客チャンネルを駆使するので、オーバーブッキングの可能性は高まる。そのため、A社はオーバーブッキングなどでゲストが宿泊できなかった場合、ホスト側にペナルティを科しているが、オーバーブッキングの可能性が高まっても、複数の集客チャンネルとリスティングをやり繰りしようとするホストは絶えない。

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

せる誘因になった点は見逃せない。

## 5. 民泊物件の場所を特定する方法

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

物件を紹介する写真から物件を特定できる最も分かりやすい事例は、そのなかにマンション名の入った玄関などの写真が含まれている場合である。最寄り駅から物件までの道筋を詳しく紹介する図が掲載されていて、そのなかでマンション名も書かれているような場合もある。例えば、A社のリスティングにあった事例の写真では、玄関の入口の横にマンション名が見え、住宅地図や現地調査で正確な場所が特定できる。マンション名が写り込んでいなくても、マンション外観の写真から、どのマンションか特定できることも多い。

物件紹介の写真として、ベランダやバルコニーからの風景や眺望が掲載されていることもよくある。調査対象地域の地理を熟知していれば、かなり高い確率で、ベランダの形状や写真の風景から、物件の場所が特定できる。例えば、ベランダの形状や建物の外壁や配管の様子に特徴があり、風景に住所のわかる学校や病院が写り込んでいる。このような場合は、現地調査

へ赴き、目視で物件を特定し、玄関や駐輪場で民泊の痕跡を探れば、たいてい民泊運営の実態が判明する。

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

本研究では、平成29年10月以降、JR新今宮駅周辺の1,163件、阿倍野区・天王寺区の556件のリスティング情報をデータベース化する作業を進めつつ、物件紹介写真やレビューから物件の場所を特定、あるいは「おそらくここであろう」という見込みが生じたら、随時、現地へ赴き、民泊運営の実態を確認して回った。

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

6. 大阪市の違法民泊の民泊新法施行後の実態  
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時点を入手して分析を行った。

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。

## 7. 民泊新法施行前後の民泊の全体状況

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）は多項目にわたるが、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。

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。

#### （倫理面への配慮）

研究対象となる民泊のなかには、現行法令を厳密に適用すれば、適法性に欠けるところが多い。そのため、民泊運営の実態が特定され公開

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

## C. 研究結果

### 1. 民泊物件の分布と建物特性の類型化

#### 1-1. JR 新今宮駅周辺の民泊の内実

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

住宅宿泊事業法で焦点となっている家主の存在に関して、1,163 件のなかで、明らかに家主居住型と認められたのは、わずか 1 件のみであった。そもそも A 社が宣伝していた民泊の当初の理想形は、マンションや一軒家をただ貸すのではなく、そこに家主家族が居住しながら、その一室にゲストを迎え入れるような、いわばホームステイのようなものであった。しかしな



がら、少なくとも JR 新今宮駅周辺の民泊は、よくてチェックイン時にホストが出迎え立ち会うか、何らかの方法で物件の鍵をホストから受け取り、誰もいないはずの空き室に入っていくかである。現地調査で目立ったのは、前者よりも後者であった。

ホストからゲストへ鍵を受け渡す方法で最も一般的なのは、キーボックスを物件の近くに置き、鍵の所在と暗証番号をゲストへ知らせるパターンである。福祉マンションの一部で民泊運営している物件の裏口では、毎日、多い時には 20 を超えるキーボックスがずらりと並ぶ。各々のキーボックスには部屋番号が貼ってあり、なかには個室玄関の鍵が入っていて、ゲストはホストと顔を合わすことなく、各自が鍵を入手して部屋へ向かう。チェックアウトの際は、同じキーボックスにホストが鍵を返すが、キーボックスの暗証番号は変わらない。

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

マンションなど共同住宅で特に問題となるのは、建物玄関の共用出入口で暗証番号を要求され、建物内の民泊へ至る場合である。たいてい、共用出入口の暗証番号がホストからゲストへ安易に伝えられるため、一般住民の不安は高まる。これはキーボックスが建物外の駐輪場の金網に置かれるのは、共用出入口が電子キーに

なっていて、物件入口のキーと共通しているような建物に多い。いずれにしても、鍵の所在や暗証番号が特定多数の日替わりゲストへ伝わり、それが利用された後も変更されず、合鍵をつくることも容易な状況は、防犯や安全・安心の確保という観点から、とても大きな問題であることは間違いない。

次に、場所を特定できた 738 件の平成 30 年 5 月現在の内実を分析していきたい。738 件のリスティングの内訳は、①旅館業法上の免許を有する宿泊施設（104 件）、②大阪市の特区民泊の認定を受けている施設（24 件）、③そのいづれでもない適法性に欠ける物件（610 件）となった。①②は平成 30 年 3 月末現在で大阪市の公開している一覧表があるので、それと照らし合わせて確認した。場所の特定に至らなかった 263 件は、あらかじめ③に分類されると推察される。消失したリスティング 162 件の多くも、適法性に欠けていたと見てよい。いずれにせよ、リスティング数から見るならば、全体の 52.5% は確実に、多ければ 7 割強から 9 割強が、適法性に疑義のある物件と見積れる。

#### ア) 旅館業法上の免許を有する物件

旅館業法上の免許を有する①の 104 件は、実際の宿泊施設の建物数にすると 20 数ヶ所である。というのも、例えば、C 社ならば、ひとつの宿泊施設がひとつとして掲示され、その掲示から各々の部屋タイプや宿泊プランへとたどり着く。しかしながら、A 社の場合は、1 部屋ごとにリスティングを作成して登録仲介するので、ある宿泊施設が 10 部屋を売ろうとすると、10 件以上のリスティングが生まれることになる。調査対象地域では平成 27 年以降、宿泊施設の建設ラッシュとなり、10 数軒の簡易宿所が新しく建設され、それらの全てが A 社で集客している。近年、老舗の簡易宿所も、A 社を集客チャンネルのひとつとして利用し

始めた。なお、①の全ては簡易宿所免許であった。

①に属する建物は、1980年代から1990年代にかけて建設された中高層のRC造が中心で、最近許可を受けた簡易宿所には、二階建ての木造もある。簡易宿所経営者の話では、一般的な宿泊予約サイトと比較して、A社はリスティングのチェックが煩わしく、ゲストからの問い合わせが頻繁に入るため、とても面倒、とのことであった。ホテル・旅館免許を有する宿泊施設がA社を利用しないのも、このあたりが大きな理由であろう。

#### イ) 特区民泊認定を受けた物件

大阪市の特区民泊の認定数は、平成29年5月23日現在で88件、同年9月7日現在で225件、同年11月末現在で366件、平成30年3月末現在で604件と増えてきた。調査対象地域内で平成29年末に確認できた②は10件であったが、平成30年5月現在、24件へと増えた。特区民泊の建物には、戸建て住宅もあれば共同住宅もあり、木造、S造、RC造と様々である。戸建て住宅は一棟ごと認定され民泊運営するケースが多いが、共同住宅でそのような例はなく、基本的に、共同住宅内の個別物件が個別に特区民泊の認定を受けている。ただし、ひとつの事業者が同じ建物や同じ階層で、複数の特区民泊を運営することもある。調査対象地域に立地する特区民泊は、例外なくA社で集客している。A社のリスティングには、特区民泊の認定を受けている事実を記入する枠がないので、文字情報のなかで記述するか、【Osaka Stay Vacation Rental】という特区民泊マークを写真情報などに掲載して、その正当性をアピールしている。ただし、最近では、認定も受けず、この特区民泊マークを勝手に貼り出す悪質な民泊も増えつつあり、何の摘発も行われていないなか、その信頼性は急速に揺らいでいる。と

はいうものの、今後、住宅宿泊事業法に基づく届出民泊が増えると予想されるなか、特区民泊制度のある大阪市は、届出民泊だけでなく、良質で認定基準が高い特区民泊の認定取得も推奨すべきであろう。

#### ウ) フロント機能を有する物件

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

#### ①元簡易宿所の福祉マンションの物件

JR新今宮駅周辺は日本屈指の簡易宿所街であったが、平成12年以降、簡易宿所の免許を放棄して、福祉マンションへ転業した事業者が増え、元は簡易宿所で今は福祉マンションという建物が80軒以上ある。そうした福祉マンションのなかから、空き部屋の一部を民泊物件として提供するところが、インバウンドブームのもと始まった。福祉マンションか普通のマンションかの厳密な線引きは難しいが、西成区側の物件を中心として、おおよそ100くらいのリスティングは、元簡易宿所の福祉マンションの物件である。建物自体は簡易宿所と同じで、中高層のS造かRC造で、老朽化の進む物件が多い。

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

#### ②無認可ゲストハウスの物件

平成 17 年頃から国際ゲストハウス地域化が進展してきた JR 新今宮駅周辺には、近い将来、サテライト型民泊として簡易宿所免許を取得できそうな、老舗の無認可ゲストハウスも多い。地域内で建物にして 10 軒余り、キャパシティは 100 名くらい、リスティング数にして 200 件余り存在する。たいてい 1 階部分が飲食店や店舗になっていて、誰かが管理人兼で常駐していて、その上層階が全て民泊運営しているようなところで、国際ゲストハウス地域化の進展にともない、この地域でも立地し始めた。

建物の形状は、木造 2 階建ての戸建ての店舗兼民泊か、低層の老朽化した RC 造の共同住宅なので、従来の旅館業法では許可されなかった物件が多い。しかしながら、管理人がいて、他の住民がいない住環境なので、その内実をしっかりと見極める必要はあるが、ハード面は別として、少なくともソフト面は良質な物件として再評価されるべきであり、簡易宿所免許の取得を促すべきであろう。

#### エ) その他の物件

元簡易宿所の福祉マンションによる民泊と、無認可ゲストハウスを除いた③の 300 件余りは、戸建て住宅か、マンションや文化住宅など、共同住宅の一部の物件を民泊活用している事例である。この 300 件余りのリスティングは決してバラバラに点在している訳ではない。戸建ての場合、複数のリスティングで運営していることが多い。共同住宅の物件も、民泊を容認あるいは黙認している建物に集中する傾向がある。つまり、管理の緩いマンションの建物のなかで、複数のホストが個別バラバラに民泊を運営している事例が多く、管理の厳しいマンションで一匹狼的に民泊運営する事例は少ない。リスティングの特性から、見かけ上は数多く散らばっているように見えるが、実際、建物単位にリスティングを落とし込むと、決してそうで

もない。

#### 1-2. JR 新今宮駅周辺の民泊の分布

改めて、調査対象地域を概観しておきたい。域内は交通至便なところで、地下鉄御堂筋線動物園前駅、堺筋線動物園前駅、堺筋線恵美須町駅、四つ橋線花園町駅、四つ橋線（御堂筋線）大国町駅、JR 新今宮駅、南海新今宮駅、南海天下茶屋駅、南海今宮戎駅、阪堺線恵美須町、阪堺線新今宮駅前、阪堺線今池と、実に 12 駅もある。民泊だけでなく、ここ数年でホテルや簡易宿所が 10 数軒も開業、JR 新今宮駅北側の広大な空き地に、大手リゾート運営会社が進出することも決まった。調査対象地域内なら、どの場所においても、最寄り駅まで 10 分以内で到着する。リスティングの宣伝文句でも、「最寄り駅まで歩いて何分」とか、「大阪ミナミまで何分」とか、「通天閣まで歩いて何分」とか、立地の良さをアピールするものが多い。ほぼ中央を横切る JR 大阪環状線が、浪速区と西成区の区境である。

また、場所が判明した物件の入る建物を旅館業法上の免許を有する宿泊施設（既述の①に相当）、中高層マンションなど共同住宅、戸建て住宅か建物全体が民泊活用されている建物（無認可ゲストハウスを含む）種別と、物件規模により種別し、分布を調べたところ、場所の判明した 738 件の物件は、浪速区に 304 件、西成区に 411 件あり、残りは阿倍野区と天王寺区にあった。建物単位で見ると、浪速区は 110 棟、西成区は 61 棟であった。西成区の方が、1 棟あたりの物件数が多い。

#### ア) 浪速区の民泊建物の分布

浪速区で民泊物件の入る建物の集積が顕著なのは、地下鉄御堂筋線大国町駅から南海今宮戎駅を経て、地下鉄堺筋線恵美須町駅へ至る国道 25 号線沿いおよび各駅の周辺である。これ

らの物件は、総じて、比較的築年数の浅い中高層マンションの空き部屋を活用したものが多く、各マンション内で民泊ホストは少数派で、一般の賃貸入居者や分譲定住者の方が多い。

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

平成30年に入ってから、浪速区の中高層マンションの玄関あたりに、「民泊禁止」という趣旨の掲示が増えてきたが、そこでも依然かつ公然と、民泊運営が継続されている。こうした状況が、住宅宿泊事業法施行後にどう変わるのかも注目される。浪速区の中なかで、堺筋を挟んで東と西に広がる、恵美須東地区、恵美須西地区では、戸建てでも共同住宅でも、老朽化の進む建物が民泊活用されている。

#### イ) 西成区の民泊建物の分布

環状線の外側の西成区でも、地下鉄御堂筋線・堺筋線動物園前駅、南海新今宮駅、地下鉄四つ橋線花園町駅の近くに、民泊の入る建物が多い。まず特徴的なのは、地下鉄御堂筋線動物園前駅の周辺、太子1丁目・2丁目界隈である。この辺りは、域内で先駆けて国際ゲストハウスへ変貌した簡易宿所が集積していて、その一部がA社でも集客し始めている建物は1980年代から1990年代に新築されたRS造の中高層である。

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

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

西成区には民泊物件が10件以上入るマンションが6棟あり、この6棟だけで実に221のリビングを有する。例えば、花園北交差点に近い地上11階建ての賃貸マンションでは、総戸数160戸のうち、60物件が民泊と確認できた。ホストがA社メンバーになった時期を見るならば、平成27年以前はわずか8件、後は全て平成28年以降のホストで、わずか2年で民泊が急増した。空き部屋の多かったこのマンションは、事実上すでに民泊物件化していて、フロアによっては、全て民泊物件のところもある。このマンションで複数の物件を賃貸して民泊経営するホストもいるが、基本的に、ホストは個別バラバラで、フロント機能もない。

このマンションの部屋は20数㎡の1Kが中心なので、本来なら定員2名くらいが適切であるが、収益をあげるため、3名から6名くらいゲストを詰め込む戦略で臨むホストが多い。貸し切りの戸建て住宅もたいてい、同様の収益獲得戦略から、大人数の定員を設定して、一人当たりの客単価の割安感を売りにしている。最近の若者たちのなかには、民泊を気兼ねなく大騒ぎできるパーティールームと捉えて、コンパを目的に使用することもあり、浪速区でも西成区で

も、近隣との騒音トラブルに発展している。

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

大阪市内の繁華街では性風俗産業が盛んで、浪速区や西成区でも、家主不在型の民泊がデリヘルやホテルの、家主居住型の民泊が売買取の温床になるのではないかと、という強い懸念が持たれている。民泊物件は匿名性の確保しやすい密室なので、もっぱらラブホテルのような使い方で提供されることも、想定しておかなければなるまい。西成区には旧飛田遊郭があるが、今のところ、その域内で運営する民泊は確認されていない。

### 1-3. 阿倍野区・天王寺区の民泊の内実と分布

阿倍野区・天王寺区の民泊の内実にも簡単にふれておきたい。リスティング数556件のうち、阿倍野区には100件弱、天王寺区には400件強あり、平成29年末時点で物件の場所を特定できたのは303件と過半を超えた。建物単位で集約すると、おおよそ100余りである。簡易宿所免許を有する宿泊施設が数軒、特区民泊の認定を受けている施設も数軒あり、リスティングの100余りは合法的なものである。JR新今宮駅周辺よりも、阿倍野区・天王寺区の方が適法性に欠ける物件の比率は少なく、適法性

に欠ける物件でも、比較的築年数が浅く、良質で広めの間取りのものが多く、また、阿倍野区・天王寺区では10数件を超える物件を運営するホストが多く、浪速区・西成区と比較すると、民泊をめぐる当事者が少ない。

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

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

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

## 2. 大阪市における民泊新法施行後の民泊動向

### 2-1. 新法民泊および特区民泊の動向

2年目の研究としては、まず、最も早く制度化された特区民泊の推移について、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月末の状況を整理した。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ところか旺盛である。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。

建物数では、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1帯、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㎡以上、特区民泊では居室面積が25㎡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㎡以上なので、1人当たり3.3㎡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、すでにかかなりの規模に達していると思われる。

次に、新法民泊の届出件数と建物数を区別した。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、本来のバケーションレンタルの機能を果たす可能性を感じる。

## 2-2. 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けば、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強い。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。

浪速区の某物件には、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で、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。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。

### 3. 民泊新法施行前後の民泊・特区民泊の全体状況

#### 3-1. 民泊新法施行前後の民間市場での動向

##### 3-1-1. 新法施行前後の民間掲載民泊数の動向

2年目の研究として、民泊新法施行前後の民間市場での動向を把握した。まず、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。この傾向は民泊件数の多い主要県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。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。

### 3-1-2. 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。

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。

## 3-2. 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)

### 3-2-1. 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、1678 件(大阪市HPより)である。

### 3-2-2. 新法民泊の都道府県別現状と仲介サイト A 社の掲載数との比較

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。

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と比較した。

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にあり、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。

都道府県別（保健所設置都市を分離して）にみると、A社から見ていくつかの特徴が見出せる。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。

### 3-2-3. 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と保健所設置市合計について、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。

都市に特徴的な届出認定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。

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、1,678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。

特定の都市に集中していることがわかる。

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。

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。

平成31年1月11日時点で届出受理数200

以上は、東京 23 区の中の 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。

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。

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。

### 3-3. 新法民泊および特区民泊の実態からみた都市間比較

#### 3-3-1. 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。

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。

#### 3-3-2. 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。

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。

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、都市ごとにかかなりの違いが見える。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。

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。

### 3-3-3. 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。

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にはできる。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。

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。

### 3-3-4. 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。

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

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。

### 3-3-5. 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。

## 3-4. 都市ごとの民泊の状況と分布傾向

### 3-4-1. 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 階建があつ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。

### 3-4-2. 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。

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。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。

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。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見られる。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。

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。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ことも多い。建物更新から取り残された物件が非常に多く、空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針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。

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で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。

一方、7階建以上の分布は副都心エリアに集積している。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。

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。

### 3-4-3. 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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

次に、大阪市の特区民泊について、いくつかの分布をみる。

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。

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。

次に、大阪市の新法民泊について、いくつかの分布をみる。

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。

建物高さ分布から、比較的数の少ない低層（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。「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。

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。

#### 3-4-4. 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。

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。

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。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。

#### 3-4-5. 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。

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。

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。

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。

#### 3-4-6. 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。

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。

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。

#### 3-4-7. 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。

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。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。

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。

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。

## D. 考察

### 1. 民泊物件の分布と建物特性の考察

#### 1-1. A社以前の無許可旅館業の展開

民泊の急増が注目され始めたのは、訪日インバウンドの急増する平成27年頃からで、A社の急成長もこれと同調している。実のところ、それ以前から、一般住宅に宿泊する実態は存在した。それは、①善意による無償での宿の提供、②ホームステイ事業、③農家民泊や農家ステイ、④外国人独自チャンネルの有償宿、⑤ゲストハウスやシェアハウスなどである。

従来、旅館業法が規制をかけてきたのは宿泊料金が発生する場合であり、海外から来た友人や困った旅人を善意から無償で宿泊させる行為①は、まさに究極のおもてなしで、旅館業法に何ら抵触する問題ではなかった。業としてではなく、善意として友人や知人に自らの住居に

泊めることは、過去も現在も違法ではない。四国のお遍路文化やお伊勢参りなど、無償で宿泊や交流の場所を提供する文化的土壌が、日本にはまだ残っている。

戦後、日本でも定着したホームステイ事業②は、国際交流の一環から、基本的にはボランティア精神に基づきながらも、有償で、家族の一員として外国人を迎え入れ滞在させる事業へと発展してきた。日本人の海外留学が増えるにつれて、ホームステイ専門の仲介業者も育ち、そのノウハウが国内へ回帰する形で、訪日外国人留学生を対象とするホームステイ事業も育ちつつあった。

農林水産業の六次産業化や観光資源化、自然や田舎での体験の商品化、というグリーンツーリズム（Green Tourism）の観点から発展してきたのが、③の農家民泊や農家ステイであった。都市住民と農村住民との交流に、第一次産業や自然の学習という機能が加わり、観光業界が応援したこともあって、1990年代半ばから農家民泊や農家ステイは、修学旅行の有力なコンテンツとして成長し、地方創生のあるべき姿として注目される存在となった。

外国人独自チャンネルの有償宿④は、かなり古くから一種の商人宿として存在した。例えば、大阪へ頻りに商品などを買い付けに来る外国人が、大阪市内にマンションを賃貸あるいは購入し、自分が日本に滞在していない期間は他人に有償で又貸しする、という実態が、1980年代頃からあった。バブル崩壊後、大阪市内のマンションは賃貸も分譲も安くなり、ネット社会の到来で宿泊客を直接募集できるようになるにつれ、外国人がマンションを入手して、自国からの訪日旅行者を受け入れ始めた。

特に、自国に民泊制度のあった韓国人の心理的抵抗は少なく、大阪市中央区の谷町から島之内にかけて、2000年半ば頃から、韓国人によ

る韓国人のための宿が目立ち始めた。訪日経験の豊富な台湾人の経営する無認定の民宿も、大阪ミナミ周辺にあった。旅館業法の免許を持たないこの種の外国人宿は、日本国内で日本語による宣伝や集客は一切試みず、自国内で自国民を自国語で集客するため、日本でその存在が表面化して問題化することは無かった。少なくとも2000年半ば頃まで、外国人宿は規模も小さく、集客チャンネルも限定されていたので、宿泊産業への影響も無かった。

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

無許可の外国人宿のほか、平成12年以降、大阪市内には、ゲストハウスやシェアハウス⑤が増え始める。名目上はウィークリーの賃貸契約としながらも、実質は宿泊契約で運営されていたこれらの施設は、宿泊事業者としては無認可であるため、日本国内で宿泊客の受入れを宣伝する訳にはいかず、訪日外国人を集客するチャンネルも独自のものに限られていた。ところが、B社の出現で状況は一変、無許可の外国人宿も含めて、ゲストハウスやシェアハウスも、当時は免許を有する宿泊施設と同等の扱いで、肩を並べて集客し始めた。

当時のB社の認知度は日本では低かったが、欧米を中心に海外ではすでに非常に高く、そのギャップから、④や⑤は、日本国内や日本人にあまり知られることなく、訪日外国人だけを集客できる状況になった。④も⑤も旅館業法上は無許可の施設なので、寝具を備え付けないウィークリー賃貸契約のアパート、という名目であ

ったが、実質は解約のペナルティもなく、1泊からの宿泊契約を行っていた。このような状況のもと、当時から、④や⑤はグレーな宿泊施設と認識されてはいたが、たいていが定住者の入り込まない滞在者専用の施設で、フロント機能もあったため、何ら警告も与えられないまま黙認され、B社などの集客装置に支えられ、日本国内でじわじわと増え続けた。

A社はB社の延長線上で、個々人の善意を事業化するシェアリングエコノミー(Sharing Economy)の名のもと、個人の所有する居住空間を宿泊対象として仲介するという発想で新規参入して来た。その後、民泊を認定して事業化する方向で国の施策が走り続け、本来は適法性に欠ける施設の急増を黙認してきた結果、個々人の善意を事業化するのとは当然、という風潮が生まれた。そのため、個々人の善意を前提とする上記の①・②は、根底からの変革を迫られている。③は新たな事業展開の可能性を広げたが、丁寧に積み重ねてきた実践や議論とは全く別の文脈から、民泊が認定されるに至り、参入障壁が大きく低下したので、今後は質の確保が大きな課題となる。日本の将来を左右する空き家問題の解決が、インバウンド市場の急成長や地方創生のかげ声と重なり、本来最も重要な「居住・生活」と「宿泊・滞在」をめぐる本質的な議論がなされぬまま、前者の底が抜かれて④と⑤は、急成長を遂げている。

## 1-2. 民泊を分類する試み

### ア) 制度からの分類

民泊を分類する方法はいくつかあるが、ひとつは制度面からの分類であろう。A社が登録仲介する民泊の現状から分類を試みるならば、住宅宿泊事業法の施行後は、①旅館業法の免許を有する宿泊施設(特区民泊や届出民泊ではない)、②特区民泊認定施設(東京都大田区・大

阪市のみ)、③住宅宿泊事業法の届出民泊、④A社ほか登録仲介サイト掲載の適法性に欠ける民泊、⑤A社ほか登録仲介サイトに掲載されない闇民泊、となる。

住宅宿泊事業法に則って、現在の適法性に欠ける民泊が順調に届け出れば、当然④から③へ移行する。ところが、実際は各地方自治体の条例で様々な条件が設けられているため、届け出られないホストは必ず出て来る。180日規制や運営実態が把握されるのを恐れて、あえて届け出ないホストもいるであろう。その際、届け出していない物件を登録仲介事業者が仲介した場合、厳密にペナルティが科せられるならば、確実に④は減少していくであろう。民泊問題の解決に向けては、登録仲介事業者への指導の徹底が絶対条件であるが、従来からの抜け道、例えば、宿泊契約ではなくウィークリー賃貸契約の解約との主張、などにも対応できないと、実効性は期待できない。

登録仲介事業者への指導が徹底されたとしても、適法性に欠ける民泊が、闇民泊⑤へ移行する可能性も想定しておかなければならない。その兆候はもうすでに、本調査の現場で観察できた。民泊が闇へ潜って集客を続ける方法は、現在、大きく二つある。ひとつは、日本では全く知られていない海外拠点のサイトを使い、その国内で広く集客する方法である。かつて外国人独自チャンネルの有償宿が行ってきた方法である。外国語のみのローカルなサイトなら、日本で把握するのは難しく、おそらくイタチごっこが続き、海外拠点であるため、行政指導もできない。もうひとつは、海外の旅行代理店が訪日ツアーを組み、そこから系列のランドオペレーターへ送客して、空港からの移動、宿泊、観光地への移動、観光、食事、土産購入、帰国と全ての旅程を囲い込む方法である。これまで日本の大手旅行代理店が行ってきた伝統的な

方法である。ランドオペレーターが、いくつかの適法性に欠ける民泊を囲い込み、そこへ独自のルートで送客し続ければ、送客する側も受け入れる民泊側も、収益のコントロールが容易である。悪質なランドオペレーターが市場に参入し続ければ、被害を受けるのは訪日旅行者であり、日本観光のイメージが急速に悪化し、訪日リピーターの獲得に悪い影響を与えることは間違いない。

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

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

#### イ) 建物や運営方法からの分類

防災や安全という視点から注目されるべきは、建造のハードからの分類であろう。ハードからは大きく、木造、鉄骨造(S造)、鉄筋コ

ンクリート造（RC造）、鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造）などに分けられよう。こうした建物のハードは、物件の場所さえ判明すれば、現地での目視調査で確認できるし、築年数も判明する。しかしながら、物件の正確な住所、どの部屋で民泊を運営しているのかが判明しないと、真の防災や安全は確認も指導もできない。今後注目していきたいのは、民泊物件の以前の用途、かつてどのような使われ方をしていた建物なのかである。西成区では元簡易宿所があり、浪速区にも、簡易宿所に準ずる日払いアパートが転用されていた。本調査では確認できなかったが、住宅街の町工場や倉庫などが民泊に転用される可能性もある。

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

されているのか、他の居住者と混在しているのか、という視点も欠かせない。

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

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

ところが残念ながら、ここ数年、浪速区から西成区で増えているのが、アジア在住の投資家が物件所有者で、それを管理する会社が間に入って、誰か違う個人と賃貸契約を結び、その賃貸契約者が民泊物件として他人に民泊運営を

委託し、委託を受けた業者が誰かを雇用して民泊運営の実務を行っているような、とても複雑なケースである。月極の家賃と宿泊料金とで大きな格差が生じる地域では、実際、全ての当事者が異なっても、民泊ビジネスが成り立つ。今後、観光地や主要駅に近い一等地では、民泊の投資物件化がますます進み、民泊物件の流動性が高まり、民泊経営の効率化も進むが、当事者や権利関係が複雑になると懸念される。そうならないよう、以上のような分類を意識して、効果的な対策を講じていく必要がある。インナーシティの衰退地域の管理の緩い老朽共同住宅などは、民泊事業者の狙い撃ちにあって、都市スラム化が進む懸念も払しょくできない。

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

## 2. 民泊新法施行後の民泊・特区民泊の動向

### 2-1. 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予想される。

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、すでにかんが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。

## 2-2. 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。

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。

## 3. 民泊新法施行前後の民泊・特区民泊の全体状況

### 3-1. 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。未届・未認定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なると、特に大都市部での小規模化は、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。

### 3-2. 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、沖縄が続き、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。

### 3-3. 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。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、様々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。

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。

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。

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。

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。

## E. 結論

適法性を担保することなく、法令よりも実態が先行するなか急増した民泊、その内実はこれまでわからないことばかりであった。何よりも、民泊に関しては、そこに宿泊するゲスト以外、その物件の所在、場所や住所が全く分からない

点が様々な問題の発端となっている。行政指導するにしても、調査するにしても、その所在が分からなければ何も始まらない。民泊物件を登録仲介している事業者ですら、正確な場所や住所を把握していない状況にある。

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

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

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

備と構造改革が望まれる。

民泊サービスの衛生管理について議論する際には、本稿で示したように、制度や建物だけでなく、民泊物件をめぐる当事者の関係性や運営方法という視点も含めて、類型化を図って、各々の類型に応じて適切な指導を構築すべきである。

また、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かなりの規模に達していると思われる。特区民泊での認定を前提として、高層共同住宅が、特に都心部で続々と新築されている。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。

次に、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仮定すると、特に大都市部での施設の小規模化は、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を見出された。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。

## G. 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

## 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

## 参考文献

松村嘉久(2011)「外国人旅行者が集い憩うまち釜ヶ崎へ」(原口剛・稲田七海・白波瀬達也・平川隆啓編著『釜ヶ崎のススメ』, 洛北出版) 345-369頁。

松村嘉久(2013)「観光振興の戦略」(鈴木亘編著『脱・貧困のまちづくり「西成特区構想」の挑戦』, 明石書店) 80-88頁。

松村嘉久(2015)「大阪市における宿泊施設の実態と訪日観光振興に向けた課題」(『2015

年国立高雄餐旅大学応用日語系国際學術検討會會議手冊』) 11-23 頁。

松村嘉久 (2016) 「あいりん地域におけるまち

の変容とまちづくりの展開』『都市と公共交通』第 40 号, 41-54 頁。

---

1

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

<sup>2</sup> 本科学研究費補助金で、平成 29 年 12 月末および平成 30 年 3 月末の A 社の全リスティングのデータを購入し、GIS で分析できる状態にある。機会を改めて、その分析結果も公表したい。

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

民泊施設の室内環境の実態把握に関する研究

研究分担者 山田裕巳 長崎総合科学大学教授

研究分担者 本間義規 宮城学院女子大学教授

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。このため適正な衛生管理を実現するための建築的配慮および運用管理上の注意点を明らかにするために、温湿度や汚染度などに関する室内環境を実態調査した。

平成 29 年度は住宅宿泊事業法施行前の段階で民泊 10 件、ホテル 4 件について室内環境を実測した。平成 30 年度は、住宅宿泊事業法施行後の段階で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（計 5 件）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 11 件とホテル 2 件の調査を実施した。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。また、潜在的な民泊ストックとしての一般住宅 8 件の室内環境を測定し、民泊・ホテル各 3 件と比較分析した。

平成 29 年度の調査結果からは、換気システムが設置されていないことによる室内環境の悪化やエアコン配管の不適切な設置などが散見された。衛生面の運用管理に関しては、室内の定期的かつ正確な清掃が見られない物件も確認された。平成 30 年度の調査結果からは、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asket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。

一般住宅の調査結果からは、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ことや、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こと、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こと、水回りでは人体常在菌由来の酵母菌が多数検出され床や階段手摺などで真菌数が多いこと、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 値が高い住宅があることなどが明らかとなった。

## A. 研究目的

民泊では、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。建物に由来するものに関しては、常時換気が設置されていないことによる空気汚染に加え、築年数の経過した古い建築物を利用することによる断熱気密の問題による真菌等の空気汚染が懸念される。また、設備機器に関しては、開放型暖房設備を用いることによる空気汚染に加え、手入れ不足による冷房設備のフィルターやフィンによる汚染の懸念がある。改修に際しては、粗悪な家具の設置やリフォームによる室内化学物質汚染も懸念される<sup>1)</sup>。

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

## B. 研究方法

### B-1 民泊および簡易宿所の室内衛生環境

#### 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>2)</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、 $\text{CO}_2$ 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項口において、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、 $\text{CO}_2$ 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、 $\text{NO}_2$ 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労省指針値以下を指示している。加えて、ダニ又はダニアレルゲン $100$ 匹/ $\text{m}^2$ 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>4)</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。なお平成30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ギーを評価した。

表 1 調査項目

		測定		
		冬期 2017 年度 測定	秋期 2018 年度 測定	
汚染 状況	温熱環境	1)温湿度	●	※
	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	●	●
		6)付着アレルギー	●	●
	生物汚染	7)付着真菌(ワイプ法)		●
		8)付着真菌(フィルター法)		●
		9)トコジラミ	●	●
	衛生	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

平成29年度は民泊施設10件とホテル4件を対象として測定を行った。平成30年度は、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。さらに簡易宿所を加えて調査を実施した。

## 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)アレルギー量

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得たものを目視により確認する方法を用いた<sup>9)</sup>。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。

#### 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<sup>9)</sup>。

#### 4. 測定手順

詳細測定の測定スケジュールを表 2 に示す。

表 2 測定スケジュール (宿泊の場合)

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



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

## 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平成30年1月（東京都1名）、平成30年7月（東京都1名）、平成30年9月（大阪府5名）である。

（倫理面への配慮）

長崎総合科学大学研究倫理委員会および国立保健医療科学院研究倫理委員会の承認を得て調査を行った。

## B-2 民泊および一般住宅の室内衛生環境

### 1. 実測住宅の概要

表3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、ホテルは平成29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、ホテルは平成30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。

表3 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

（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。

## C. 研究結果と考察

### C-1 民泊および簡易宿所の室内衛生環境

#### C-1-1 平成29年度調査の結果

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

##### 1. 構法・プラン

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

##### 2. 住居面積

寝室は、9m<sup>2</sup>から最大で22.5m<sup>2</sup>であった。また、N2~N4は寝室以外に共有部があることが特徴である。

##### 3. 宿泊関連費用

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

##### 4. 改修の有無

改修の有無を観察者の目視により確認した。

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

衛生状況などをまとめたものを表5に示す。民泊は全体的に衛生状況に問題がある物件が多い。「虫/衛生管理」に関しては、N1でゴキブリを確認したほか、N8,N9で虫の死骸が確認された。また冷蔵庫やサニタリー部において清掃が行き届いていない物件があり、N1,N10では冷蔵庫内に食品が残されていた。N2では使用済みの歯ブラシが残っていた。

「汚れ」に関してもN6を除いて全体的に清掃が行き届いていない印象があり、N1では髪の毛が、N10では床フローリング面に砂埃があった。またエアコンのフィルターに相当量のホコリの付着が確認された。N8では、フィルターがホコリで目詰まり、エアコンの風量の確保が困難であった。エアコンフィルターの汚れが少ない施設においても他の清掃条件に問題が見られたことから、フィルター清掃が十分になされているとは考えにくく、宿泊頻度が少ないことによるものであることが推定された。宿泊頻度が少ない場合は、清掃頻度が少ない場合においても汚れが少ないことが考えられる。

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

またN3,N5,N10の建物は欄間部のサッシ端部からエアコン配管を取り出しているなど、改修に伴って新たにエアコンを設置したことに

表 4 建物状況

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

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

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

表 5 民泊施設の課題

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

よる課題も散見された。特にN10に関しては、欄間サッシめしあわせ部に隙間が生じており、この部分から冷気の侵入が確認され、室内環境への影響が懸念された。

## 5. 室内環境測定結果

### 5.1 換気量およびCO<sub>2</sub>濃度

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

CO<sub>2</sub>濃度については、全般換気が設置されていない民泊のうちN6邸は2000ppmから3000ppmを超える濃度となったものの全般換気が設置されているホテル(HW2)は1000ppmを常時下回った。

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

### 5.2 温湿度

温度に関しては、ホテルは民泊に比較して暖房の効果により温度が24°C程度で制御されていた。

相対湿度に関しては、民泊は浴室での換気が無いため、入浴後の高湿度環境が長時間続いた。一方、ホテルは機械換気により、数時間程度で居室と同程度の相対湿度に低下した。同様に、絶対湿度の変化を見ると、ホテルは入浴後換気によって急激に排出され、2時間弱で居室と同程度の水準まで低下したものの、民泊は長時間異なった値を示した。

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

図1に居室温度と外気温度の相関を示す。民泊に該当するものを太線内部に、ホテルに該当するものを細線でまとめた。民泊は居室温度がばらついており、暖房を使用していない条件もあるものの、比較的寒い環境となった。

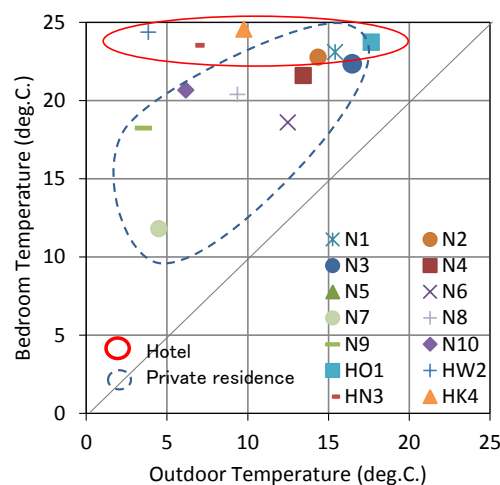


図1 平均居室温度と平均外気温度の関係

### 5.3 浮遊粉じん濃度

入室後とその後のエアコン運転時の値を比較するとエアコン運転時の濃度が低い傾向を示したものの、いずれも環境基準である0.15mg/m<sup>3</sup>に比較して、10分の1程度の水準であった。

### 5.4 ATP濃度

コップ内部のATP濃度はホテルのHW2とHN3が高い。HW2とHN3は、うがい用のコップであったことがその理由の一つと考えられた。一方、民泊はN7～N10が低い値を示した。冷蔵庫内部は、ホテルに比較して民泊のN1～N4の値が高い。洗面カランはN6が高い。ドアノブは、民泊が高い部分を確認された。ATPにおいては、ホテル・民泊それぞれ異なった特徴があったものの冷蔵庫内部はホテルに比較して、民泊の方が汚染されていた。

### 5.5 ハウスダスト量およびアレルゲン量

ホテルはカーペットであることに加えて、土足であったためか、床面のハウスダスト量は民泊に比べると全体的に高い値を示した。民泊施設は、床面に比較して敷布団の量が多く、概ね0.03g～0.13gの値となった。特にN6,N7が高い値を示した。いずれもベッドの仕様であった。ホテルではHO1が高い。

エアコン部のフィルターにおいては、民泊(N8)で1.4g程度の高いハウスダスト量を測定した。一方でホテル(HW2)においても0.5g程度のハウスダスト量を測定したことから、エアコンフィルターのハウスダスト汚染状態は使用頻度と清掃間隔に依存すると推定された。フィルターに多くのハウスダストが付着していた民泊(N8)では、使用時に風量の確保が難しく、そのため最大風量で運転を行った。一般的な滞在では室温の上昇を阻害する恐れがある。

アレルゲン量はいずれの施設も学校環境衛

生基準より低い値となった。民泊施設に比較してホテルが比較的少ない傾向を示した。

### 5.6 トコジラミ・ダニ

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

## C-1-2 平成30年度調査の結果

### 1. 建物状況

建物の状況を表6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

表6 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	令房	暖房	除湿	加湿	空気清浄	窓	床材	壁材			
		住戸形態	延べ面積		天井高さ	改修		断熱性能	寝具の種類	シーツの状態	有無	方式										窓の開閉	寝室	壁・天井材
			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			
	新法	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			
	特区	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ドミトリー	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	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	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	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	有	有	無	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			

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7に衛生状態などの一覧を示す。全体的な清潔感は、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、

表7 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 ってため、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	・比較的良い	・不明	・特になし			



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 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

平成 30 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ことで 40m<sup>3</sup>/h 程度の換気がなされていた。

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。

#### 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。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。

#### 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 (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) は、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。

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。

#### 4)付着真菌測定結果

フィルターで採取した付着真菌について、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。

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。

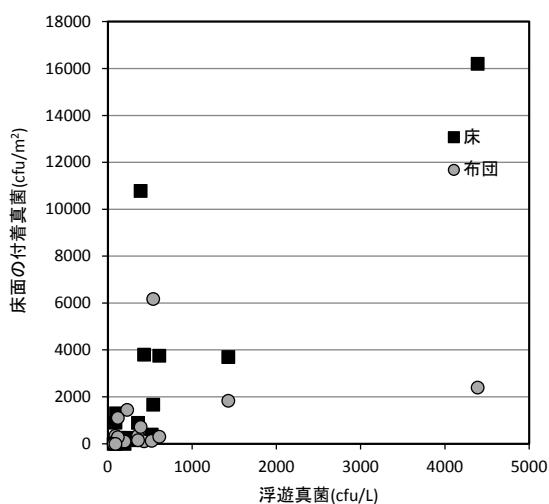


図 2 フィルター採取法付着真菌と浮遊真菌濃度の関係

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 2 に示す。民泊未登録建物の N13 建物の値が大きいため、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。

#### 5)浮遊粉じん濃度結果

浮遊粉じん濃度は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かった。

#### 6)ATP 指標結果

ATP 指標は、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。

#### 7)アレルゲン量

布団のアレルゲン量については、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。

床部のアレルゲン量は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。

#### 8)虫体

本調査では、すべての建物でトコジラミは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。

#### 9)まとめ

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る。

#### 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ふ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、スチームと有機リン殺虫剤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ィルスを経験して

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。ノロウィ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を実施している。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。

## C-2 民泊および一般住宅の室内衛生環境

### 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ーガス法<sup>7)</sup>や一種ガスによる風量システム同定<sup>8)</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>9)</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。

測定は、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。

結果は、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（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回/h程度の換気量は確保が必要と考えられる。

## 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。

結果は、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。

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

暖房室と非暖房空間との温度差は、MI2、MI7、MI8は平均値1.72～3.6℃、最大5℃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。

#### 4. 暖房室と非暖房空間との絶対湿度差

暖房室と非暖房空間の絶対湿度は、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みると、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。

#### 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(<1 $\mu$ g/m<sup>2</sup>)、判定2(5 $\mu$ g/m<sup>2</sup>)、判定3(10 $\mu$ g/m<sup>2</sup>)、判定4

(>100 $\mu$ g/m<sup>2</sup>)である。

枕は判定1以下が多いが、ベッドシーツ、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>10)</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30 $\mu$ g/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10 $\mu$ g/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と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>11)</sup>。

清掃頻度とカーペットのダニ汚染レベルの関係をみると、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。

#### 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ルを行った。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>)について、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。平成 29 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、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、平成 29 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で発光させ、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 12 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。

冷蔵庫の中は、参考文献 12 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。

#### 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 HHPIC 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>13)</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。

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。

## 9. まとめ

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、ダニアレルゲン、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°C 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。
- ・ 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。

## D. 結論

平成 29 年度の調査においては「建物由来」「清掃由来」「滞在者由来」の 3 つの視点から汚染状況および問題を確認した。その結果、「建物由来」に関しては、ほとんどの建物で換気システムが確保されていないことによる室内環境の悪化が見られた。また壁を貫通しないエアコン配管の不適切な設置など運用開始にあたっての改修の問題が散見された。このことから、運用開始時の公的機関による確認および指導が望まれる。

次に「清掃由来」に関しては、虫が確認されたことや所有者不明の衣類、冷蔵庫内に置かれた食品など、明らかな清掃不足・管理上の問題が確認された。不特定多数の宿泊者が想定されるにもかかわらず、適正な管理が図られない恐れがあることから、運用開始後の適正な環境監視方法の採用が望まれる。

「滞在者由来」に関しては、本調査方法では前泊者の影響を確認することができなかった。

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

平成 30 年度の調査においては、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。

また平成30年度は、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。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。

## 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；2018.10.19；福島，同抄録集，p.86-87.

## 【参考文献】

- 1)大澤元毅. 建築物環境衛生管理に係る行政監視等に関する研究，平成27年度 総括・分担研究報告書
- 2)[http://elaws.e-gov.go.jp/search/elawsSearch/elaws\\_search/lsg0500/detail?lawId=345C0000000304&openerCode=1](http://elaws.e-gov.go.jp/search/elawsSearch/elaws_search/lsg0500/detail?lawId=345C0000000304&openerCode=1)
- 3)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
- 4) 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
- 5)橋本 知幸，田中 生男. 回転粘着式クリーナーのダニ密度調査への応用，ペストロジー 21(2)，43-48，2006-10-30
- 6)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—，ATP・迅速検査研究会編
- 7)島田潔，福島史幸，絵内正道，澤地孝男，瀬戸裕直. 多種レーザ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
- 8)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
- 9)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
- 10)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
- 11)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

12) 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

13) 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・管理者の意識

研究分担者 堀田祐三子・阪東美智子

研究要旨

本研究は、民泊の諸問題のなかでも衛生管理に焦点を当て、民泊事業者の衛生管理の実態と意識についてアンケート調査およびインタビュー調査から明らかにすることを目的としている。両調査結果の分析を通して、衛生管理の推進にあたっては以下の諸点を考慮することが必要であることを指摘した。

第1に、「民泊」を他の宿泊サービスと差別化するのは、施設規模の適度な小ささとアットホーム感であり、「民泊」の衛生管理はこの点を踏まえて検討される必要がある。また、適正な衛生管理対策方法と、アットホームさを演出するサービス提供と適正な衛生管理対策とが共存可能であること、さらにはその具体的な共存方法の周知を行うことが肝要である。第2に、違法民泊の影響で競争が激化するなか、経営に対する不安感が高まっており、こうした状況の下では衛生問題よりも事業収支を意識せざるをえなくなる。第3には、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・監督の違いにも関係している。第4に、事業者間の情報収集・共有が、同業者間のコミュニティやインターネット上の情報に大きく依存しており、これが衛生管理対策との関連では利点でもあり、不利点でもあるということである。この点を踏まえて衛生管理に関する情報発信・共有のあり方を検討することが肝要である。第5に、既存の衛生管理のチェック体制が深刻な事態の発生を予防するに足るものになりえていない。保健所による民泊の衛生管理に対する指導監督のあり方の再検討とともに、良心的でかつ衛生管理についての一定の認識を持った事業者間の連携を図り、事業者主体の衛生管理改善推進の動きを促進することも1つの可能性として検討に値する。

A. 研究目的

世界的にシェアリングエコノミーと呼ばれる現象が広がりを持つなかで、その一形態と見做されている「民泊」が日本でも注目されている。日本は人口減少にともなって空き家が増加していることや、東京オリンピックや大阪万博な

どいわゆるメガイベントが続くためインバウンド需要に対して、大きな期待が向けられており、「民泊」推進の動きがある。他方で、既存の宿泊業界や、観光客が増加する一部の都市では、「民泊」に対する懸念が払拭されない状況にある。

平成30年に日本でも民泊新法が施行し、ようやく基本的な仕組みのなかでその運用が開始されることとなった。いくつかの規制や誘導策が講じられつつあり、本研究開始前と比較すれば状況は若干改善されたように見受けられるが、現状は未だ多くの課題を抱えている。

本研究は、数多くある問題のなかでも、衛生管理に焦点を当て、民泊事業者の衛生管理の実態と意識について明らかにすることを目的とした。

## B. 研究方法

1年目は事業者に対し、アンケート調査を実施し、衛生管理の傾向についてマクロ的な把握を行った。調査対象は大阪市と京都市、東京都大田区内にある簡易宿所および特区民泊事業者のうち、平成12年以降に許可申請を行った事業者1,552件を対象とした。

2年目は、1年目の調査結果のより具体的な分析と、事業者へのインタビュー調査を実施した。アンケート結果の分析は、いくつかの指標を設定して実施したが、本研究の目的に基づき、施設規模別とフロント有無別の分析結果について考察を行った。インタビュー調査対象は、大阪市と京都市で施設を運営している事業者13名、インタビュー時に施設視察14件を行った。

### (倫理面への配慮)

いずれの調査においても、調査の趣旨説明を行い、個人情報保護に配慮すること、協力者への不利益が生じないように配慮して実施すること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。

## C. 研究結果

初年度の調査研究では、アンケート調査結果を、特区民泊、大阪市簡易宿所、京都市簡易宿

所の3つの区分で分析を行った。そこから明らかになった点について、簡潔にまとめると以下の通りである。

第1に、日常的な清掃や衛生管理については全体として一定程度意識して対応がなされている。客室およびその他の空間の清掃は、1棟貸しが多いことが影響して、客の入れ替わり時に行う施設が多く、このことは客の滞在期間の長さ如何で、室内の衛生状態が変わる点に配慮を要する。

第2に、特区民泊、大阪市簡易宿所、京都市簡易宿所の3タイプ別では、提供するサービス(客室、共有空間、スタッフ駐在体制等)特性によって、清掃や衛生対策の対応に若干の違いがある。

第3に、目に見えない部分や問題が顕在化しにくい事項、たとえば感染症対策やごみ処理方法、防災対策等については、清掃や害虫防除等と比較して、意識できていないもしくは目をつぶっている事業者が一定数ある。訪日外客の増加を踏まえると、とくに感染症対策についての注意喚起や情報提供が必要である。

第4に、事業経営の状況を踏まえて、衛生対策の取り組みを分析・評価する必要がある。稼働率や事業状況の評価をみる限り、大半は安定的な事業経営ができているものと推察する。しかし、他方で苦労していることについては集客や売上・利益アップといった経営上の課題が上位を占め、必要とするサポートという設問にたいしても、違法民泊に対する取り締まりがもっとも多かったことから、新規参入が増えることで、顧客獲得競争が厳しくなりつつあり、そのことが、いまだ一定の観光需要が維持されている状況にあるにもかかわらず事業経営の見通しを不安定にさせている。

2年目の調査研究について、アンケート調査結果から明らかになったことは、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である。

インタビュー調査からは以下の諸点が明らかとなった。

- (1) 室内や共用空間の清掃については、客の評価に直結するため、意欲的に取り組まれている
- (2) 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
- (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

#### D. 考察

全体として、平成12年以降に許可取得もしくは認定された施設であっても、施設の物理的な環境や収容人数、経営事業体の特性、衛生管理対応等、その内実はかなり多様であった。「民泊」すなわち、住宅を利用した宿泊施設の衛生管理基準をどう設定するかという本研究プロジェクトの焦点に絞って、総合的に考察した点について言及する。

本調査研究全体の目的と民泊新法の規定に準じれば、「民泊」は基本的には住宅を利活用した宿泊施設である。したがって、基本的に個々の施設規模は、従来のホテルや旅館と比較して小さい。この適度な小ささが、アットホー

ムな雰囲気を演出し、これが「民泊」を他の宿泊サービスを差別化するひとつの特性となっている。「民泊」の衛生管理はこの点を踏まえて検討される必要がある。

同時に、この民泊の特性は、自宅に来客があったときの延長上でサービス提供をしようとする事業者の意識と連動しており、とくに、目に見えづらいため一般的に意識しづらい感染症や害虫防除等の問題への対応がなおざりになる可能性を高める。また、衛生管理はある程度できていると自己評価している事業者の認識と、実際の衛生管理の適正さとは部分的にギャップがあるという点を踏まえると、適正な衛生管理対策方法と、アットホームさを演出するサービス提供と適正な衛生管理対策とが共存可能であること、さらにはその具体的な共存方法の周知を行うことが肝要である。

第2に、事業者のなかには、違法民泊に対する不満とその状況に対応できない行政に対する不満があり、民泊の増加で競争が激化するなか、経営に対する不安感が高まっている。こうしたある意味不公平な競争環境では、生き残るために、衛生問題より事業収支を意識せざるをえない状況があることも、衛生対策の推進を考える上で考慮すべき点である。

よりよい「民泊」を拓いていくためには、こうした小規模経営であることや、「ローカル」を体験できる施設としての特性を活かしつつ、衛生基準を満たした質の良いサービス提供ができるビジネスモデルを確立していくことが求められる。衛生管理の水準を担保するには、事業者同士が連携を図り、連携によるスケールメリットが機能する仕組みづくりが有効であると考えられる。

第3に、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・監督に違いにも関係しているということである。その際、許認可申請の事業者（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を要する。

事業主と管理実態との関係については、より踏み込んだ調査を行う必要があるが、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。そのうえで、どこに何をどのレベルで求めるか整理を要する。

第4に、事業者間の情報収集・共有が、同業者間のコミュニティやインターネット上の情報に大きく依存しており、これが衛生管理対策との関連では利点でもあり、不利点でもあるということである。

利点としては、タイムリーな情報の取得が可能であることや、同業者間で悩みを共感し、直接・間接に助け合いの関係を築くことができる。他方で、懸念されるのは、トコジラミなど専門的な対応が必要となるインシデントが発生した場合の対応が、経験者の成功体験や信頼性の低いサイトの情報に依拠することになる可能性が高まることである。

民泊の衛生管理に限ったことではないが、必要とする情報は常にネット上にあるということが前提とされ、必要な知識の修得はおざなりにされる。ネット上の成功体験や情報が確かなものかどうかの判断ができるだけの知識が、管理責任者には求められる。とくに、宿泊業への参入障壁が下がったことによって、新規参入の

個人事業主が増えていることや、管理責任の所在についての認識が曖昧になっている点なども踏まえて、より適正な衛生管理対策の情報周知を行うことが必要である。

また、事業者間のネットワークは、パーソナルな関係を前提としたものが中心であり、情報共有が十分行き届くほどの広がりをもつには至っていないが、比較的若い個人事業者を緩やかにつなげ、民泊全体としての質のスタンダードを向上させるツールとしてネット上のコミュニティは不可欠である。今後、衛生管理に関する情報発信を行うにあたっては、こうした現状を踏まえてその形式を検討することが肝要である。

第5に、重大なインシデントが発生する前の兆候を指摘・指導されること＝ペナルティが課される、評判が下がり経営にマイナスの影響がでるといった事業者側の認識があり、既存の衛生管理のチェック体制が深刻な事態の発生を予防するに足るものになりえていない。とくに許可や認定が得られた後、各施設で衛生管理が適切に実施されているかチェックする体制が不十分である。

とはいうものの、保健所の現状で、膨大な数の施設の日々の衛生管理をチェックすることは、事実上不可能である。保健所の体制を強化することもひとつの選択肢であるが、より現実的な視点から検討すると、本調査研究に協力した事業者のように、良心的でかつ衛生管理についての一定の認識を持った事業者間の連携を図り、事業者主体の衛生管理改善推進の動きを促進することも1つの可能性として検討に値する。

規制される、監督されるのではなく、自らが理想とする「民泊」や「ゲストハウス」を実現するプロセスに、自ら衛生管理の問題を位置づけ、自立的でかつ相互連携的な業務改善を図る

ことができる。事業者間のネットワークや同業者組合がすでに存在していることは、事業者間の連携をベースとした日常的な衛生管理のモニタリングや相談体制構築の確実な足がかりになるであろう。

加えて、指導・監督する保健所としても、事業者との新しい関係の構築にむけてのアクションが求められる。保健所や行政から発信される衛生管理や感染症、衛生管理研修等に関する積極的な情報発信や現場からのフィードバックなどをつうじて事業者の行政に対する不信感を払拭し、事業者との関係改善を図ることが必要であろう。

#### E. 結論

本調査研究の実施期間は、民泊が急増し、そして新たな制度的枠組みが作られ、施行にいたるといふ、大きな状況変化が起こった時期である。そのため、衛生管理の問題に焦点を当てる以前の問題として、民泊の実態や傾向をつかむこと自体にも労を要した。

民泊新法で規定される「民泊」に想定される問題と、民泊ブームのなか増殖する多種多様な民泊の問題との切り分けは現状では困難であり、かつ切り分けることの意味についても再検討が必要である。

一定法制度は出揃ったが、宿泊施設を利用しようとする客の立場からみれば、宿泊仲介サイトに掲載される施設が、簡易宿所の民泊なのか、特区民泊なのか、新法民泊なのか、違法民泊なのか、ほとんど区別はつかない。そもそも客の立場からすればその区別に大きな意味はないかもしれないが、その違いがそこで提供されるサービスやサービスの質、さらには施設の安全性に相違をもたらすのであれば、大きな関心事となるはずである。

また意欲ある個人事業主にとっても、客が提供する宿泊サービスや業態を事前に理解することなくサービスを購入することは、客の満足度を低下させることとなり、不本意な結果である。今後は、新制度と既存制度との整合性を図ることや宿泊業にかかわる諸制度の総合的な見直しや調整が必要となってくるであろう。

#### 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





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いため、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、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高い。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社を利用するという点以外、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、入口にメモがおいてあった。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見るが、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民泊に泊まったことはない。これまで問題なかったのだから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つ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。フロントはあつ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つてよい。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つて、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、シンガポールで使つたことがあり、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、オーナーにあって、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、キッチンはきれいで問題なし。ほとんど何でも揃っていた。地下鉄の駅から遠かったのが難点だったが、最初はオーナーが送迎してくれた。

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、オーナーとは直接接触していない。オーナーは日本人、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オーナー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。オーナー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って、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オーナーとの接触もあるが、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歳代の夫婦がオーナーで、女性は日本人、男性は外国人だった。鍵はオーナーから直接手渡し、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>

民泊はみんなで一緒に泊まれる、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いない。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。香港での民泊経験があるが、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った。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ーベッドだったので、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、エアコンがあっ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った。

<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った。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選んで選択する。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 大阪心齋橋にて、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に関する研究

研究代表者 阪東美智子 国立保健医療科学院生活環境研究部上席主任研究官  
研究分担者 堀田祐三子 和歌山大学観光学部教授  
研究分担者 松村嘉久 阪南大学国際観光学部教授  
研究協力者 大崎元 一級建築士事務所建築工房匠屋取締役  
研究協力者 向山晴子 杉並保健所長  
研究協力者 松本珠実 大阪市阿倍野区役所 保健福祉課 保健主幹兼担当係長  
研究協力者 杉浦正彦 大阪府簡易宿所生活衛生同業組合事務局長

研究要旨

民泊の衛生管理に関する具体的手法を考案するための参考資料を得るために、民泊施設に対する自治体の保健衛生部局の取組みに関する情報を収集し課題や参考事例を抽出することを目的とする。

調査方法として、一つは、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。二つ目に、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、京都市、東京都大田区、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、都道府県で 19、市で 39 で、区域と期間指定による制限が加えられていた。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、大田区では、ホテル・旅館と連携し民泊業務の一部を既存のホテル旅館に委託する事例があった。京都市では関係部局が連携しプロジェクトチームを立ち上げて対応を行っていた。新宿区では検討会議を立ち上げ、リーフレットやルールブックを作成し、宿泊者や事業者に対する情報提供や啓発を積極的に実施していた。北海道は観光部局が窓口で、民泊を観光の重要な資源としてとらえ、施設運営者との「顔をつなぐ」訪問で検査確認も行い、施設の質の確保と関係性の構築を行っていた。大阪市は違法民泊指導実働部隊を組織し大きな効果を上げていた。しかし、いずれの自治体も衛生管理について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、民泊施設に対する自治体の保健衛生部局の取り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」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。

### (2) 主要自治体の取り組み

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。調査対象は、民泊登録物件数が多く有数の観光都市である京都市、特区民泊を実施している東京都大田区、仲介サイト登録数が多い独自の取り組みを実施している東京都新宿区、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り組みについて、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29年6月・8月（京都市）、平成29年8月（東京都大田区）、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り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

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、住宅宿泊事業法における民泊に関して権限移譲されている保健所設置自治体は103（47県＋56市区）である。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。

権限移譲されている保健所設置自治体のうち、民泊に関する条例を制定しているのは、都道府県19、市区39で市区での制定率が高い。各地の条例はそのほとんどが区域と期間指定による制限を設けている。たとえば、兵庫県では、住居専用地域のほか教育施設などの周囲100メートル以内で民泊営業を通年禁止する内容となっており、年中制限することを「適切ではない」としている観光庁の住宅宿泊事業法ガイドラインと対立する内容になっている。また、東京都杉並区のガイドラインでは、家主不在型事業の場合、第一種低層住居専用地域・第二種低層住居専用地域・第一種中高層住居専用地域・第二種中高層住居専用地域の事業の実施を制限し、月曜日の正午から金曜日の正午までの期間、事業を実施することができないとした。

地方区分別では、大都市圏を抱え民泊件数の多い東京、東海、近畿と北海道では条例制定率

が高いが、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が多い。

規制条例と合わせてガイドラインを用意している自治体は15あり、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。東京都では、平成30年3月に住宅宿泊事業者向けに「住宅宿泊事業ハンドブック」を作成している。この中で、衛生の確保については上記のガイドラインよりも具体的な手法が記述されている。たとえば、定期的な換気については、「換気のために設けられた開口部は、常に開放する必要があります。」「機械換気設備を有する場合は、十分な運転を行ってください。」「窓には網戸を設置する等、害虫の侵入を防ぐように注意してください。(網戸の小さな穴からも、蚊などの害虫が侵入します。)」などである。

民泊の担当部局は、衛生部局が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1/4になる。

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が、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。

## (2) 主要自治体の取組み

### 1. 東京都大田区の取組み

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

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

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

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

条例のポイントは「事業の用に供する施設を使用させる期間」「立入調査等」「近隣住民等へ事業計画の周知」の事業計画の周知規則の事業計画の周知」であり、規則では、「特定認定証の交付」「立入権の行使」「書面による事業者予定者による近隣住民への周知」を定めている。さらにガイドラインでは、「認定前の近隣住民への周知」「滞在者の使用開始時、使用終了時における本人確認」「滞在者の滞在期間中の使用状況確認」「苦情等への対応」「廃棄物の処理方法」「火災等の緊急事態が発生した場合の対応方法」「施設を事業に使用するための権利を有すること」「消防法令で義務付けられている設備等が設置されていること」など円滑な事業を進める上で必要な審査基準や手続きを定めている。

平成28年の特区法施行令及び施行規則の改正に対応し、あわせて近隣住民周知等の制度をより確実に実行するための見直しや実務上の課題への対応も講じている。実務的な課題への対応としては、施設が主として民泊事業の用途

に供される共同住宅で、認定を受けようとする居室の収容定員の合計が 50 名以上の場合に、施設内に管理者を常駐させる体制が望ましいことを追記している。

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

大田区の取組みには以下のようなユニークなものもある。

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

## 2. 京都市の取組み

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

数が平成 26 年度の 1 年間分の件数に相当する状況である。簡易宿所の総数は平成 29 年 6 月末で 2,260 件である。一方、平成 29 年 6 月 8 日現在の仲介サイト A 社の登録件数をみると、京都市内の登録件数の総数は 4,994 件であり、許可件数の 2 倍以上の数字である。

そこで京都市では、京都府警とも連携し指導を進めるとともに、平成 27 年 12 月に「『民泊』対策プロジェクトチーム」を立ち上げ、さらに平成 28 年 4 月には産業観光局と保健福祉局のそれぞれに宿泊環境整備や民泊対策を担当する職を新設して体制強化を行っている。

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

- ・ 無許可営業の施設が多く、宿泊客と周辺住民の安心・安全の観点から問題がある。
- ・ 施設の周辺住民は、施設の情報が不明なことから、具体的なトラブルがなくても不快感・不安感を抱くことが多い。
- ・ 管理者が不在のケースが多いため、宿泊者への適正な管理ができていないと推測される。
- ・ 所在地が特定できない宿泊施設が半数以上存在する。

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

議、条例制定や新法の施行に向けた体制強化など様々な取り組みを実施してきている。

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

- ・ 家主不在型の民泊については、住居専用地域における営業期間について、生活環境への影響の大きい3月下旬から翌年1月上旬までの間を営業としてはならない期間とする。(営業期間が1月下旬から3月上旬に限定され、営業日数の上限は約60日となる。)
- ・ 京町家を活用する民泊については、京町家の保全・継承と安全確保を前提条件として、住居専用地域においても実施期間の制限を適用せず、通年で180日間まで営業ができるものとする。
- ・ 住宅宿泊事業を行う住宅として、無許可営業を行っていないこと、新築物件ではないこと、賃貸営業を行っていないことを条件に課している。
- ・ 住宅宿泊事業者の条件として、家主居住型の事業者の場合は当該家屋等に3箇月以上継続して居住していることと、住宅宿泊事業者が海外に居住している又は外国法人である場合は、市の指導監督等に適切に対応できるように日本国内に営業の管理を行う代理人等を置くことを課している。
- ・ 地域との調和を図るための必要な措置として、近隣住民等への計画の事前公開、近隣住民等への緊急連絡先・苦情窓口の開示、地元自治会等への参加・協力を行うこと。

- ・ 適正な管理運営のために、面接等の実施(原則、対面による本人確認、人数確認及び迷惑行為防止に係る説明)と、緊急時や苦情又は問合せに対応するための体制(現地対応管理者が10分以内に駆けつけることができ場所に駐在させる「駆け付け要件」、家主居住型を含め排出されるごみは事業系廃棄物として処理すること、宿泊客が迷わず届出住宅に到着することができるよう届出住宅の所在地や詳細な案内図等の施設情報をあらかじめ提供すること、共同住宅内における適正な運営ルールの遵守、を課している。
- ・ 安全・衛生の確保については、住宅宿泊事業法上必要とされる洗面設備や便所などの衛生設備、清掃や換気などの衛生管理等について、旅館業法における簡易宿所に準じた基準を満たすものとして、消防法令に適合していることを示すこと、細街路における遵守事項を徹底すること、を課している。

### 3. 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が、新宿区ではそれぞれの指摘に対し適正な運用を行っていることを確認している。

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 月末の旅業及び民泊の苦情は、旅業（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、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、旅業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%以上は出てきている。説明会の開催は最初の 1 回のみである。旅業組合に対しては、年 1 回の研修をやっている。

東京都が 6 ヶ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。

#### 4. 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」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い。全般的には、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・届け出・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。

## 5. 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。

## 6. 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「一東京を訪れる外国人の方へー 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。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」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

口へのルートは少なく、また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。

## 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

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

を代行することの意義は大きいと考える。

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

両市の上記の対策は衛生管理面にも一定の効果があると考えられる。しかし、京都市・大田区とも、衛生管理面については特に大きな課題を感じていないようで、独自ルールには衛生管理措置について具体的な項目や手法は示されていない。むしろ、条例策定を行わないこととしている東京都が作成した住宅宿泊事業者向けの「住宅宿泊事業ハンドブック」が、衛生管理面では比較的具体的に記載されており、給気口の開閉や換気扇の運転など、一般にもわかりやすい表記である。

新宿区では、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。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り組みを見せている自治体でも、重視しているのは、地域住民の生活環境の安心・安全であり、衛生管理項目や手法についてはあまり意識されていない。国のガイドラインには、宿泊者の感染症対策や、住宅宿泊事業者に対する衛生管理等の講習会の受講、循環式浴槽や加湿器の維持管理なども記載されていることから、これらの項目の必要性の検証や具体化が課題である。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り組みが行われており、東京都では宿泊施設向けの取り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

諸外国における民泊の衛生管理等に関する研究

研究代表者 阪東美智子 国立保健医療科学院生活環境研究部上席主任研究官

研究協力者 川田菜穂子 大分大学教育学部准教授

研究要旨

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

民泊の拡大に対応するため、フランス・イギリスの両国では、近年に法改正が行われている。パリ・ロンドンでは、とくに住宅供給の不足や家賃の高騰が社会問題となっており、民泊の拡大がそれらに影響していることが懸念されている。パリではとくに、市への登録の徹底や年間 120 日以上貸し出しへの規制強化が進んでいる。2018 年 11 月に公布された「住宅、開発及びデジタル化の発展に関する法律」（通称 ELAN 法）では家主のみならず、プラットフォームへの罰則も明確にしている。ロンドンでは 2015 年の「規制緩和法」により、短期貸し住宅に関する規制が緩和されたが、年間 90 日以上を貸し出す場合は用途変更が必要になっている。オンラインプラットフォーム上では 90 日以上貸し出されている物件が多くあり（掲載物件の 39%）、用途変更手続きがなされていない物件が相当に存在しているが、新しい登録制度の導入や監査の強化等の対策は具体的に検討されていない。

フランス・イギリスともに、新しい形態の民泊に関しては、特別な安全・衛生基準等を設定していない。しかし住宅一般に関しては、フランスでは民法や ELAN 法等において、家主の責任や義務を明確にされており、「適切な住宅」について、具体的に明記されている。イギリスでは住宅の健康・安全に関する格付けシステムが存在しており、リスクアセスメントにも基づく評価や監査が実施されている。このような住宅一般に関する評価や水準、監査の仕組みは、日本の民泊の安全・衛生基準、監査等を検討するうえでも参考になる。

感染症や寄生虫の発生は、現在のところ民泊では大きな問題になっていないが、グローバルな人の移動や短期貸し住宅の増加が要因であることが認識されている。パリでは観光案内所にトコジラミに関するリーフレットを置くなどして、旅行者にも注意喚起を行っている。日本では一般的な関心が低い、旅行者も含めてより広く周知することが必要である。

## A. 研究目的

日本に先んじて民泊サービスが普及・定着している海外都市（フランス・パリ、イギリス・ロンドン）における民泊の動向や課題、対策を把握し、日本における対応のあり方を検討することを目的とする。

## B. 研究方法

フランス・パリ、イギリス・ロンドンにおける民泊の動向について文献・資料を収集・整理するほか、2018年の2～3月、2018年11月に関係機関・団体、有識者等を訪問し、インタビュー調査を実施して情報を収集した。収集した情報から、日本における民泊の衛生管理等に対して参考となる資料や事例を整理した。

訪問する関係機関・団体、有識者等の選定にあたっては、在外公館に相談したほか、収集した文献・資料を参考にした。パリとロンドンを選択した理由は、いずれの都市もオリンピック開催（予定）地であり、かつ観光都市であって、ホテル需要の増加への対応が必要であること、民泊登録物件数が他都市と比べて非常に多いことなど、状況・条件が日本に近く参考になると考えたからである。

### （倫理面への配慮）

本研究は、海外の有識者等に対し、民泊サービスに関する海外都市の動向や行政の取組みについて調査を行うものであり、個人を対象とした調査や実験ではなく、個人情報も扱わない。調査に先んじて、依頼状にて対象者に十分な説明を行い、協力の承諾を得てから実施をしている。本調査を含む研究全体については、国立保健医療科学院研究倫理審査委員会の承認（NIPH-IBRA#12172）を得た。

## C. 研究結果

### （1）フランス・パリにおける状況

#### ・主な訪問先

#### 【2018年2～3月調査】

パリでは、以下の組織を訪問し情報を収集した。

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

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

#### 【2018年11月調査】

- ・パリ家賃観測機関（OLAP：Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne）

※住宅省、パリ住宅情報局他、各種住宅関連機関の関係者が同席。

- ・経済財務省・企業総局（DGE：Direction Générale des Entreprises）
- ・観光・不動産業者組合（AhTop：Association pour un Hébergement et un Tourisme Professionnels）
- ・ジット・ド・フランス全国連合（Fédération Nationale des Gîtes de France）
- ・パリ観光会議所（Office du Tourisme et des Congrès de Paris）※資料収集のみ

#### ・フランスにおける民泊の位置づけ

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



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

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

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

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

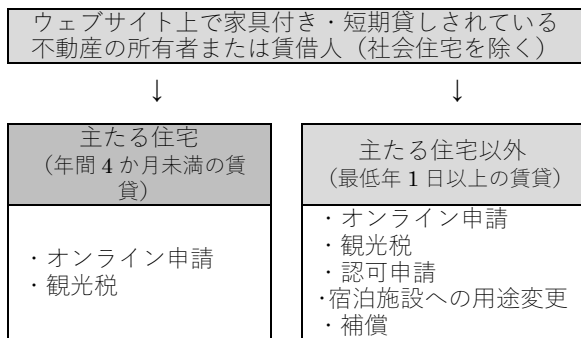
- ・パリにおける民泊の規制強化

フランスでは 2016 年に「デジタル共和国に

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

2016 年の「デジタル共和国に関する法律」では、新しい形態の民泊の登録や 120 日ルールへの順守が記されていたが、罰則規定がなかった。そのため、2018 年 11 月に公布された「住宅、開発及びデジタル化の発展に関する法律」(通称 ELAN 法)では、「主たる住宅」から商用への転用申請をしていない貸主への罰金やプラットフォームによるチェックの義務が盛り込まれている。

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



出典) パリ市資料をもとに作成

図1 パリにおける「観光用家具付き賃貸住宅」の扱い

・パリにおける民泊の拡大

パリの住宅ストックのうち多くを占める民間賃貸住宅のうち、家具付きは20% (101,600戸)、家具なしは80% (400,000戸) である。家具なし民間賃貸住宅は1999年には464,000戸であったが、2014年には400,000戸に減少した。一方で家具付き民間賃貸住宅は50,000戸増加しており、過去15年で2倍となっている。2015年から2016年のAirbnb登録物件は、家具付き民間賃貸住宅のうち45%が該当すると推測されている。年間120日以上貸す場合は、商業用途に変換する必要があるが、住宅の商業または観光施設への転用は制限されており、とくに家賃が高騰している地区ではきわめて制限が厳しく転用がほぼ不可能な状態となっている。

2014年から2016年にかけてAirbnbに登録された物件の23%がプロによって掲載されたものである(プロの定義は年間120日以上貸す、または1人のオーナーが2つ以上の物件を貸す場合を指す)。また同期間に登録された物件の84%が住戸貸しであり、部屋貸しは少ない。

パリ家賃観測機関がAirbnbのデータを用いて、フランス12都市での家賃への影響を検証したところ、登録物件が集中しているパリ、リ

ヨン、モンペリエの3都市に大きな影響を与えている。また、プロによる登録物件の集中は、マルセイユにおいても大きな影響がみられる。家賃の上昇がみられるのは、とくに1部屋や2部屋の規模の住宅である。

・民泊の安全・衛生等について

前述のとおり「観光用家具付き賃貸住宅」には面積や設備に関する水準や安全・衛生基準は特に設定されていない。しかし、住宅一般については、民法や公衆衛生法、建築住宅法等で電気設備、衛生、生活するための最低限のインフラ整備などに家主の責任や義務が明確にされている。火災リスクに対して、民法では主たる住宅に対する火災報知器の設置義務がある(2015年から)。また、公衆衛生法や建築住居法により賃貸契約や不動産売買の際に、アスベスト除去証明書や鉛不在証明書などを添付することが義務付けられている。また、2002年の政令により「適切な住宅(logement décent)」が定義されている。パリ住宅情報局には入居者や所有者に対し問題住宅の相談窓口を設けている。

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

現在のところ、民泊では感染症などの問題はまだ発生していない。このような問題が発生した場合は、公衆衛生の問題となるので厚生省の管轄となる。ホテルやシャンブル・ドットは観光サービス業とみなされるが、Airbnb物件の家主は一般とみなされる。ホテル等で発生した

場合は除虫業者が対処するが、行政への報告義務はない。

最近3~4年で、大都市においてトコジラミの問題が発生している。第2次世界大戦頃に流行し、60年代で終息したが、近年また発生している。Airbnbの増加と時期を同じくしているが、直接的な要因かどうかはわからない。パリ市では観光案内所等で、注意喚起のリーフレットが配布されている（写真1）。

新しい「住宅、開発及びデジタル化の発展に関する法律」においてもこの問題がとりあげられおり、家主は害虫や寄生虫が侵入していない「適切な住宅」を提供することが義務であることが明記されている。トコジラミが発生した場合には家主の負担で消毒を行うことなどを明確にしている。



写真1 トコジラミへの注意喚起のリーフレット

## (2) ロンドンにおける民泊の状況

### ・主な訪問先

イギリス・ロンドンでは、以下の組織を訪問し情報を収集した。

### 【2018年2~3月調査】

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

Policy Research) ※豪雪のため電話インタビューに変更

### 【2018年11月調査】

- ・英国下院図書館 調査研究部（House of Commons Library）
- ・環境衛生研究所（CIEH：Chartered Institute of Environmental Health）
- ・在英国日本国大使館
- ・英国ホスピタリティ協会（UK Hospitality）
- ・ロンドン市議会議員 Tom Copley氏
- ・不動産業者（鈴木興産 ロンドン支店）

・イギリス（イングランド）・ロンドンにおける民泊の位置づけ

ロンドンでは、永住者への住宅供給を保護する目的で、1973年の「大ロンドン（包括的権限）法」（Greater London Council Act 1973）に基づき、ロンドン（32のロンドン区およびシティ・オブ・ロンドン）において、住宅（一部の場合も含む）を短期の宿泊施設として貸し出すことが制限されていた。同一居住者に住宅を90日未満貸し出す場合には、住宅から宿泊施設への建物の用途変更とみなされるため、自治体による転用許可を得る必要があった。しかし、民泊サービスの普及・需要に対応するため、2015年の「規制緩和法」（Deregulation Act 2015）により、宿泊日数が年間90日を超えず、賃貸人が住民税を支払えば、転用許可を得ずに物件を短期に貸し出すことが可能になった。また、税制の変更により、賃貸住宅について、家主は長期貸しよりも短期貸しの方が有利になった。この法改正によって、短期貸しへの変更が進み、Airbnbの登録物件数は前年比で60%も増加した。

90日ルールは多くの自治体で遵守されていない。Inside Airbnbの試算によると、2015年のロンドンにおいて、90日以上貸し出して

いる物件は 19,067 件（登録物件の 39%）に及ぶ。多くの自治区で徹底・遵守ができていない背景には、それらを把握するための予算や資源（とくに人材）の不足が理由としてあげられている。

2018 年 11 月現在、労働党の Karen Buck 議員が、短期貸し住宅に関する法律案（民泊の登録の義務化を含む）を議会に提出中である。しかしこの法案に関する一般的な関心は高くはないとのことである。

・ロンドンにおける民泊の拡大

ロンドンは、イギリスのなかで最も民泊が普及しており、Airbnb の登録数は 2018 年現在で 64,000 件に及ぶ。とくに Westminster や Tower Hamlets などの地区では 7,000 件以上の登録があり、民泊物件の集中がみられる。

ロンドンでもパリと同様に民泊が住宅市場を圧迫していることが懸念されている。公共政策研究所（IPPR: Institute of the Public Policy Research）の試算によると、ロンドンの全住宅ストックのうち、民泊利用されている物件は 1%未満にとどまるが、Westminster など、その割合が顕著に高い地域がある。

・民泊の安全・衛生等について

現在のところ、民泊は“グレーエリア”に位置付けられ、とくに安全・衛生基準は定められていない。しかし、議員グループ等が衛生・騒音・防犯などの問題に対して懸念を示しており、報告書では B&B と同水準の扱い（防火設備の設置義務等）とすべきとしている。しかし一方で、効果的な検査をすることの困難についても言及している。

トコジラミ等はロンドンでも近年発生する事例があった。近年は害虫やねずみなどのクレームや問題が多くなっている。

・住宅の健康安全に関する格付けシステム（HHSRS : Housing Health and Safety Rating System）について

民泊に対する特別な基準は設定されていないが、イギリスでは住宅一般について健康安全に関する格付けシステムが存在している。この格付けシステムは、リスク・アセスメントが基本となっており、表 1 にある 29 項目項目について、環境衛生官（Environmental Officer）がスコアリングを行い、評価している。一定の基準を満たさず、健康・安全性に問題がある住宅については、改善命令がなされる。

表 1 HHSRS の住宅ハザード(29 項目)

<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という。

一方、財源・マンパワーの不足などにより、評価・監査の実施に関して大きな課題を抱えている。議会図書館の報告書によると、家主の 85%がこの HHSRS を知らないと回答するなど、認知度が低いという課題もあり、その改善が議論されている。

#### ・民間賃貸住宅のプロパティ・ライセンスの導入

民間賃貸住宅の劣悪な水準を改善するために、ロンドンのいくつかの自治区では、プロパティ・ライセンス制度が導入されている。賃貸借契約に際して、家主は物件ごとに、ガスの安全性、電気の安全性、火災への対応(火災報知器の設置)、省エネ、防犯、居住定員(部屋数による)等について検査をうけ、申請時に証明書等を提出しなければならなくなった。多人数や複数世帯が居住するシェアハウス(HMO: House in Multiple Occupation)では、浴室・台所や設備、居住面積等についての詳細な基準を設け、追加のライセンスを求めている地区もある。

ライセンスは最大5年間有効であり、期間中に最低1回以上の監査が実施される予定である。その監査は、前述の HHSRS の項目を基準として実施されることになっている。

家主が申請を怠った場合には罰則規定もある。例えば Earling 地区では、最大£30,000までの罰金や最大12か月の家賃の返還が求められる。

家主にとっては申請料・検査料等の経済負担

が大きく、賃貸経営が困難になっているという。民泊物件はこのライセンス制度の対象となっていないが、シェアハウスなど多様化する民間賃貸住宅の安全・衛生基準が注目されており、この制度の今後の進展が注目される。

#### D. 考察

民泊の拡大に対応するため、フランス・イギリスの両国では、近年に法改正が行われている。パリ・ロンドンともに、近年とくに住宅供給の不足や家賃の高騰が社会的な問題になっており、民泊の拡大がそれらに影響していることが懸念されている。

パリではとくに、市への登録の徹底や年間120日以上を貸し出しへの規制強化が進んでいる。2018年11月に公布された「住宅、開発及びデジタル化の発展に関する法律」(通称 ELAN 法)では家主のみならず、プラットフォームへの罰則も明確にしている。

ロンドンでは2015年の「規制緩和法」により、短期貸し住宅に関する規制が緩和されたが、年間90日以上を貸し出す場合は用途変更が必要になっている。オンラインプラットフォーム上では90日以上貸し出されている物件が多くあり(掲載物件の39%)、用途変更手続きがなされていない物件が相当に存在している。労働党の議員から短期貸し住宅に関する法案が議会に提出されるなどの動きはあるが、新しい登録制度の導入や監査の強化等の対策は具体的に検討されていない。

民泊の安全・衛生等については、フランス、イギリス(イングランド)とも、特別な水準を設定していない。両国とも、民家を宿泊施設として提供する B&B 等が以前から普及しているが、B&B は観光施設として位置づけられており、定員や防火設備等の最低水準が設けられている。一方で、新しい形態の民泊は、フラン

スで「観光用家具付き賃貸住宅」に位置づけられ、ホテル等の観光施設と異なる一般の扱いとされている。イギリス（イングランド）ではいまだ明確な位置づけはなされておらず、“グレーエリア”に位置づけられている。

新しい形態の民泊に関する特別な水準はないが、住宅一般に関しては、民法や公衆衛生法、建築住宅法等でガスや電気、火災等の安全や害虫・寄生虫等の衛生に関して家主の責任や義務が明記されている。イギリスでは、住宅の健康・安全に関する格付けシステムがあり、一定の基準を満たさず、健康・安全に問題がある住宅については、改善命令がなされる。またロンドンのいくつかの自治区では民間賃貸住宅のプロパティ・ライセンス制度が導入されており、申請時におけるガス・電気や省エネ、過密居住などの基準を満たしていることの証明書の提出や監査が実施されている。複数世帯が居住するシェアハウスには特別な水準やライセンスが設定されるなど、多様化する民間賃貸住宅への対応も大きな課題となっている。

#### E. 結論

フランス・イギリスともに、新しい形態の民泊に関しては、特別な安全・衛生基準を設定していない。しかし住宅一般に関しては、フランスでは民法や公衆衛生法、住宅に関する新法等において、家主の責任や義務を明確にしており、適切な（不適切な）住宅について、具体的に明記している。イギリスでは住宅の健康安全に関する格付けシステムが存在しており、住宅の評価や監査が実施されている。短期貸しやシェアハウスの普及による民間賃貸住宅の質の悪化

も問題視されており、それらに対応するための追加基準・ライセンスが設定されている。このような住宅一般に関する評価や水準、監査の仕組みは、日本の民泊の安全・衛生基準、監査等を検討するうえでも参考になる。

またトコジラミ等の寄生虫の発生は、現在のところ民泊では大きな問題になっていないものの、グローバルな人の移動や短期貸し住宅の増加が要因であることが認識されている。パリでは観光案内所にトコジラミに関するリーフレットを置くなどして、旅行者にも注意喚起を行っている。日本においても一般的な関心が低いが、旅行者も含めてより広く認知してもらうことが必要である。

#### G. 研究発表

##### 1. 論文発表

なし

##### 2. 学会発表

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

#### H. 知的財産権の出願・登録状況（予定を含む。）

##### 1. 特許取得

特になし。

##### 2. 実用新案登録

特になし。

##### 3. その他

特になし。

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