

民泊における環境衛生面に関する課題

ばんどう みちこ
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

1. はじめに

旅館業法では、「公衆衛生及び国民生活の向上に寄与することを目的」に、「営業の施設について、換気、採光、照明、防湿及び清潔その他宿泊者の衛生に必要な措置」を講じることが営業者に課せられている。

旅館業により規制される理由の一つは、「不特定多数の客が宿泊するため、宿泊サービスの取引関係の当事者以外の第三者に様々な不利益をもたらす可能性がある」からで、たとえば、「被感染者が宿泊したために、同宿の客や従業員さらには近隣の住民が感染したり、感染した同宿者を通じて家族その他の者が感染するなどの事態」が生じる恐れがある¹⁾。

旅館業法が制定されたのは戦後間もない1948年であり、公衆衛生や公序良俗維持のために規制当局の監視が必要とされる時代であった。今日では、衛生に対する国民の意識も高まり、技術革新によって施設・設備の質や性能も大きく向上している。しかし、ここ数年の民泊サービスの急速な普及により、今度は民泊における感染症の蔓延やテロ活動、地域住民とのトラブルなどが懸念されている。

国では、規制改革会議や「『民泊サービス』のあり方に関する検討会」の議論を踏まえて、住宅宿泊事業法（2017年6月公布、2018年6月施行）を制定し、住宅宿泊事業法施行要領（2017年12月）を作成したが、各自治体では民泊の相談・受付・登録業務や違法民泊の取締りに追われ、民泊の環境衛生監視にまで手が回っていないのが実状である。

2. 民泊の設備要件と衛生措置

民泊の設備要件や衛生措置は法令によって定められているが、現在運営されている民泊には大きく3種類があり、根拠法によってその内容に違いがみられる（表1）。

新法民泊や特区民泊は、簡易宿所よりも、住民トラブル防止措置において厳しい制約が課せられている。これは、旅館業法の場合、都市計画法や建築基準法により住居専用地域では営業できないのに対し、新法民泊や特区民泊は元の用途が住宅であるものを利用するため、条例による制限を設けない限りは住居専用地域でも運営が可能となり、良好な住環境を求める地域住民との軋轢が懸念されるからである。

一方、法に定められる衛生措置について

表1 民泊の種類と要件(国土交通省資料²⁾からの抜粋)

	住宅宿泊事業法(住宅宿泊事業等)	特区民泊	旅館業法(簡易宿所)
概要	住宅を活用した宿泊サービスの提供と位置付け、有償かつ反復継続するもの。「家主居住型」と「家主不在型」に区別した上で、住宅宿泊事業者、住宅宿泊管理者、住宅宿泊仲介業者に対し、適切に規制。	一定の要件を満たす特区内の施設を、賃貸借契約に基づき条例で定めた期間以上、旅客に使用させるもの。	宿泊する場所を多人数で共用する構造及び設備を主とする施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業で、下宿営業以外のもの。(「下宿営業」:1カ月以上の期間を単位とする宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業)
日数要件	人を宿泊させる日数が年間180日以内 ※条例で期間を定めて実施を制限することも可能	3日から10日までの範囲内において条例で定める期間以上 (最低宿泊・利用人数を6泊7日から2泊3日に引き下げ(平成28年10月))	なし
客室床面積	宿泊者数に応じた面積基準 (3.3㎡×宿泊者数以上)	25㎡以上/室(例外規定あり)	33㎡以上 (宿泊者10人未満の場合、3.3㎡×宿泊者数)
住民トラブル防止措置	●苦情対応 ●「標識」の提示(提示義務) ●利用者への注意事項説明(説明義務)	●苦情対応 ●近隣住民への事前説明 ●利用者への注意事項説明(通知)	なし
宿泊者名簿	●宿泊者名簿の記載、備付け (氏名、住所、職業、旅券番号等)	●宿泊者名簿の記載、備付け (氏名、住所、職業、旅券番号等)	●宿泊者名簿の記載、備付け (氏名、住所、職業、旅券番号等)
構造基準(玄関帳場)	氏名、住所等は宿泊サービス提供契約書で担保	氏名、住所等は賃貸借契約書で担保 滞在者以外の利用は滞在者の自己管理	10人未満の施設では本人確認、緊急時対応体制などの代替措置があれば不要(通知)
衛生措置	定期的な清掃等の実施	使用開始時に清潔な居室を提供	換気、採光、照明、防湿及び清掃等の措置
行政処分権限	定期報告義務、立入検査、業務改善命令、業務停止命令	報告徴収のみ	報告徴収、立入検査、業務改善命令、業務停止命令

は、新法民泊や特区民泊は簡易宿所よりも規定が少ない。ただし、ほとんどの自治体では条例や要綱・ガイドラインによってさらなる規制を講じており、その多くは『旅館業における衛生等管理要領』を参考にすることを促している。特区民泊が最も多い大阪市のガイドラインには、カーペットについてダニ及びカビの発生の恐れのある場所での使用をしないよう注意喚起をしており、要領よりも細やかな記述もみられる。

3. 民泊の建物特性から見た衛生管理の課題

民泊は住宅を活用した宿泊サービスであり、当初から旅館業を目的として建築された建物とは施設・設備や管理方法に大きな違いがあることから、『旅館業における衛生等管理要領』をそのまま適用することには課題がある。

まず、民泊は戸建住宅・共同住宅など住宅のタイプが多様で、断熱性能や換気設備がホテル・旅館とは異なるものが多い。筆者らが民泊10件とホテル4件を対象に行った調査³⁾では、民泊はすべてシングルガラスであるのに対して、ホテルは2件がペアガラスであった。

全般換気は、民泊において1件に簡易の第三種換気が設けられている以外は設置されておらず、逆にホテルは1件を除いて設置されていた。換気回数・換気量(図1)や滞在時の二酸化炭素濃度(図2)を調べたところ、民泊の換気量は2件を除いて10m³/h程度となり、換気が不十分であった。また、民泊の二酸化炭素濃度は、1件を除いて平均濃度が1,000ppmを超えた。

また、民泊のうち8件は台所があり、FF式給湯器が室内や中廊下に設置されているものが5件、ガス小型湯沸器が台所に設置されているものが1件あった。

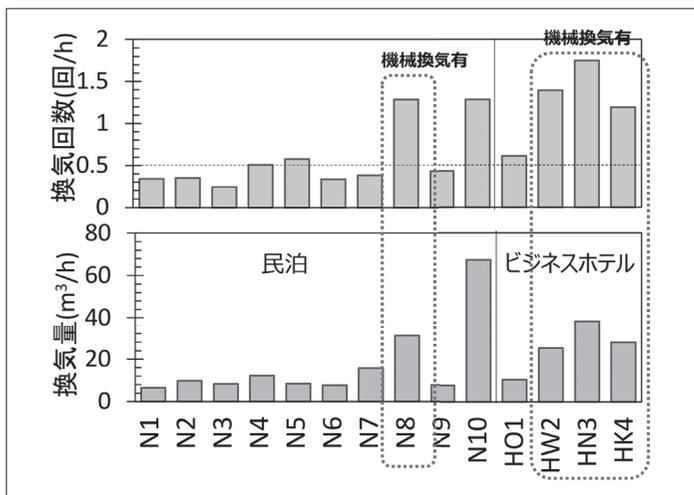


図1 換気回数・換気量に関する宿泊施設の調査結果

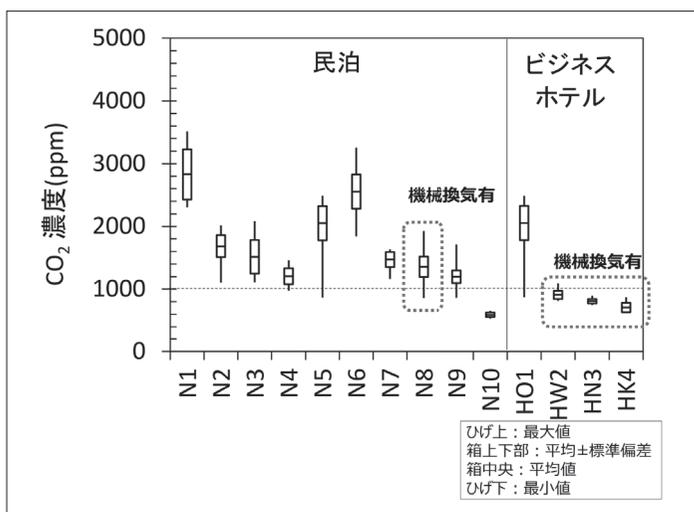


図2 滞在時の二酸化炭素濃度に関する調査結果

民泊には、エアコン、冷蔵庫などのほかに、調理器具、加湿器、洗濯機など、衛生保持に配慮が必要な機器が多数備えられている。この調査では、エアコンフィルターのハウスダスト量の計測、冷蔵庫内部・洗面所蛇口のATPふき取り検査、粘着クリーナーによる寝具等の虫体の採取なども行ったが、明らかな清掃不足や管理上の問題が確認された。

旅館やホテルの居室は、壁面や天井の凹凸が少なく、清掃がしやすい構造・仕様に

なっている。一方、民泊の多くは室内に梁や柱の凹凸があり、台所などの調理設備や、押入れなどの収納や家具・設備が多いことから、清掃箇所が多く清掃方法の標準化も難しい。一般に、ホテルの客室清掃時間が1室あたり40～50分であるのに対し、民泊の場合は戸建1棟につき2時間前後かかると言われている。ホテルのように同じタイプの客室が建物内に集積している訳ではないので、清掃業務の効率化が困難であり、1件あたりの清掃コストが大きくなる。

しかし、民泊は小規模なものが多く、営業日数も制限されているうえ、宿泊料金は旅館・ホテルよりも低く設定しているものが多いため、施設設備に対する初期投資や清掃等を含むメンテナンスに大きなコストをかけることはできない。

ちなみに、民泊サイトでは、宿泊料金として1室あたりの基本料金に加えて清掃料金を設定していることが多いが、

清掃料金は1泊単位ではなく予約料金の合計に加算される1回限りの料金として設定されている。これは、ホテル・旅館等のように清掃を毎日行うわけではなく、チェックイン前に清掃を1回だけ行うことが主流になっているからである⁴⁾。

旅館やホテル並みの衛生管理を課すことは難しいと言わざるを得ないなかで、最低限の衛生基準をどこに求め、その確保をどのように行うかをあらためて検討する必要がある。

4. 民泊の管理特性から見た衛生管理の課題

旅館業法では、営業者は「宿泊衛生責任者」を置くことが義務付けられている。また、旅館業では一般に帳場（フロント）が設けられ、宿泊者の状態や建物の状態を管理できる体制が整えられており、緊急事態や不測の事態にも対応が可能である。ただし、住宅宿泊事業法の制定に伴って旅館業規制が見直され、上記の基準は簡易宿所に対して緩和や適用除外とすることができるようになった。「公衆衛生上支障がないと認められる範囲で」との条件が付されているが、その判断・評価方法は示されていない。今後の規制緩和による衛生管理面での影響が気になるところである。

住宅宿泊事業法では、宿泊者の衛生の確保は住宅宿泊事業者の業務であり、「宿泊衛生責任者」についての言及はない。ただし、届出住宅の居室の数が5を超える場合や、届出住宅に人を宿泊させる間、事業者が不在となる場合は、国土交通大臣の登録を得た住宅宿泊管理業者に管理を委任することが義務付けられている。住宅宿泊管理業者が委託を受ける業務は、宿泊者等への対応に関する業務、清掃・衛生業務、住宅・設備管理及び安全確保業務の3つの業務に分類できるが、このうち衛生の確保や苦情等への駆付け等の一部の業務は、住宅宿泊管理業者の責任のもとで再委託することができる。また、居室の数が5以下や家主不在型でない場合であっても、住宅宿泊事業者は自らの責任のもとで清掃等を他者に委託することができる。

一方、特区民泊は賃貸借契約に基づく不動産賃貸業として位置付けられており、事業者は使用開始時に清潔な居室を提供する義務は負っているが、滞在中の衛生措置や施設・設備の管理は、基本的には滞在者の自己管理に委ねられている。長期滞在の場

合の衛生管理状況が懸念されるが、この責務を事業者に問うことは難しい。

このような状況を鑑みると、民泊の衛生管理については、事業者や管理者に対してだけでなく、清掃等の業務を受託する者や滞在者に対する働きかけも検討する必要がある。

民泊の管理特性でもう一つ気になるのは、新法民泊の場合に、営業日数の制限から年間の半分以上が未使用状態となることである。空室期間が長くなると、換気不足による室内空気の汚染やカビ・衛生害虫等の発生、埃の蓄積、遊離残留塩素濃度不足による水質汚染などが懸念される。とくに、シャワーヘッドや給水栓内の溜まり水は要注意である。空室期間中の衛生管理についても、配慮が必要である。

5. 民泊の清掃等を請け負う者や滞在者の課題

民泊の清掃業者に対して聞き取り調査を行ったところ、いくつかの清掃業者から、民泊への参入は採算が合わず困難であるとの回答があった。

新法民泊は、年間180日以内の営業日数制限があり、条例により年間60日程度しか営業できない地域もある。さらに連泊期間中は清掃に入らないことも多く、業務が不定期になる。複数の民泊の清掃業務を請け負っている場合も、移動時間を含めると1日に対応できる件数は数件にとどまり、一定の収益を定期的に得られる見込みは少ない。季節や時間帯による仕事量の変動が大きいいため、パートやアルバイトで人員調整をせざるを得ない状況がみられる。清掃業者からは、衛生管理の質を求めるのであれば、まずは業務量や収益が安定するように、定期的な清掃を義務化するなどの措置を取ってほしい、という意見も聞かれた。

清掃内容については、ベッドメイキング



写真1 トコジラミに関するパリ市のリーフレット

や備品管理を含む室内の一般的な清掃が基本であり、エアコンや換気扇の清掃は特に指定がない限り行っていない。清掃後は室内各所を写真撮影し、LINEなどのSNS機能を使って住宅宿泊事業者または管理者に報告し確認を求めている清掃業者が多い。まれに、リネンに血痕があったり、汚物や嘔吐物が残されていたりすることもあるので、清掃等に携わる者には、消毒や感染症に対する知識や対処方法の習得が必要である。保健所等による研修・講習会の開催やリーフレット・ポスター等の配布による教育・啓発を行っていくことが求められる。

一方、清掃の委託元である住宅宿泊事業者や住宅宿泊管理者の衛生管理に対する認識や意識を高めることも必要である。筆者らが実施した事業者・管理者に対するアンケート調査⁵⁾では、10人以下の規模の施設では清掃業者の利用は少なく、事業者・管理者自らが清掃を行っている状況が伺えた。調査結果から、ごみ処理方法について、事業系ごみではなく家庭ごみとして処理しているところが約4割あり、感染症対策について何らかの取組みを行っているのは半数に満たなかった。そもそも、約3分の1の事業者は『旅館業における衛生等管理要領』自体を認知しておらず、それにもかか

わらずそのほとんどが衛生対策について高い自己評価をしていた。

事業者にとっては、宿泊者が民泊サイトに投稿するレビュー評価が重要であり、目につく部分の清掃や整理整頓は行っているが、顕在化しにくい事項については認識の不足や関心の低さが見られた。

民泊の滞在者については4分の3以上が海外からの渡航者であり、慣習や生活スタイルの違いにより、思わぬ使い方をする可能性がある。たとえば、雨で濡れた状態で畳の上を歩き畳が湿気ていた、土足で室内に入っていた、禁煙のルールを破って喫煙をしていた、ペットを連れて来ていた、室内に大量のゴミを残していた、といった事例が報告されている。畳や布団などの扱いを含む滞在中の清掃・衛生管理や、インフルエンザやノロウイルスなどの感染症予防について、外国語による何らかの注意喚起が必要である。

また、近年はトコジラミの被害が日本でも各所で報告され、民泊でも発生事例が増えているが、トコジラミは滞在者由来の問題である。フランス・パリ市では、トコジラミに関する啓発リーフレット（写真1）が作成され、観光案内所で配布されているが、日本でもこのような取組みが必要であらう。

6. おわりに

民泊における環境衛生に係る問題は今のところまだあからさまにはなっていないが、都内ではすでに感染症のヒヤリハット事例が発生している。

違法民泊に宿泊していた外国人旅行者が麻疹に罹患し、医療機関からの届出で管轄の保健所が動いたが、建物の特定に時間がかかり、訪問したときには、すでに他の外国人宿泊客がその民泊を利用していたというものである。麻疹は感染力が強い飛沫核（空気）感染である。この事例では感染の広まりは確認されず大事に至らなかったが、同様の問題はどこにでも発生する可能性はある。

来年には東京オリンピック・パラリンピックの開催を控え、民泊の利用は今後もさらに増加することが予想される。民泊の環境衛生管理について、早急に対策を講じることが求められる。

参考文献

- 1) 安念潤司：旅館業法と民泊、浅見泰司・樋野公宏編：民泊を考える、(株)プロGRESS、pp33-48、2018年
- 2) 国土交通省：住宅宿泊事業法に基づく民泊の管理業制度について（2019年9月改訂）、<https://www.mlit.go.jp/common/001308507.pdf>
- 3) 山田裕巳、本間義規：民泊施設の室内環境の実態把握に関する研究、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」（研究代表者：阪東美智子、H29-健危一般-005）、平成29年度総括・分担研究報告書、2018年、p.27-38
- 4) Airstair. Airbnbの料金設定（基本料金、清掃料金、週末料金、追加人数）、2016.07.12、2018.11.12改訂
https://airstair.jp/airbnb_price/
- 5) 堀田祐美子、阪東美智子：民泊の衛生管理と事業者意識の実態把握に関する研究、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」（研究代表者：阪東美智子、H29-健危一般-005）、平成29年度総括・分担研究報告書、2018年、p.39-75

投稿原稿募集

【テーマ】 調査研究、新技術紹介等の有用な情報を含む、環境全般（生活衛生、廃棄物処理・リサイクル、環境保全等）が対象です。ただし、他の出版物等に発表されていないものに限りです。

【分量】 3,000～4,000字程度。その他、必要に応じて図・表・写真5点程度。

【掲載】 『生活と環境』編集部、または必要に応じて編集委員会による審査に基づき採否を決定し、掲載が決定した場合には投稿者へご連絡いたします。なお、その際に原稿の補足・加筆等をお願いすることがございます。

【原稿料】 掲載原稿については、規定の原稿料を追ってお支払いいたします。

【お問い合わせ・原稿送付先】

〒210-0828

神奈川県川崎市川崎区四谷上町10-6

(一財)日本環境衛生センター

『生活と環境』編集部

Tel：044-288-4967 Fax：044-288-5217

E-mail：shuppan@jesc.or.jp