



平成30年度生活衛生関係技術担当者研修会 2019.2.7

民泊サービスにおける衛生管理

国立保健医療科学院

生活環境研究部 建築・施設管理研究領域

阪東美智子

※ 本資料は、第62回生活と環境全国大会(2018.10.19)のシンポジウムの資料を、シンポジストの楊井千晶氏(厚生労働省)、堀田祐三子氏(和歌山大学)、山田裕巳氏(長崎総合科学大学)、向山晴子氏(杉並保健所)の許可を得て再編集・加筆したものである。

厚労科研「民泊サービスの衛生管理等に関する研究」

● 目的

民泊の衛生管理等の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の提供

● 手法

民泊新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り組みに関する情報の収集・分析

● 研究組織

代表：阪東美智子（国立保健医療科学院）

分担：堀田祐三子（和歌山大学）

本間義規（宮城学院女子大学）

松村嘉久（阪南大学）

山田裕巳（長崎総合科学大学）

協力：小林秀樹（千葉大学・日本マンション学会前会長）

大崎元（建築工房匠屋代表・一級建築士）

松本珠実（大阪市・保健師）

向山晴子（前杉並保健所長、現中野保健所長）

橋本知幸（日本環境衛生センター）

川田菜穂子（大分大学）

杉浦正彦（大阪府簡易宿所生活衛生同業組合）

参照する法制度・衛生管理体制

【簡易宿所の衛生管理】

④ 簡易宿所の衛生管理状況の実態把握と
民泊への応用可能性の検討 (H30)

【外国の民泊の衛生管理】

⑧ EU諸国を中心とする諸外国の民泊の衛
生管理等の実態把握と日本への適用の検討
(H29-H30)

民泊に対する法制度・衛生管理体制

【国内の民泊に対する取組事例】

⑦ 主要都市における保健衛生当局の取組
み状況と課題の検討、参考事例の抽出
(H29-H30)

日本における民泊の実態

① 民泊サービスの動向の把握 (H29-H30)

【民泊に活用される建物の特性】

② 民泊の分布や建物特性の整理 (H29-H30)

【民泊の衛生管理の実態】

③ 民泊施設の室内衛生環境の実態把握と課題の抽
出、対応策の検討 (H29-H30)

⑤ 民泊の事業者・管理者の衛生管理の実態・意識の
把握と課題の抽出 (H29)

⑥ 宿泊者の関心・意識・評価の把握と課題の抽出
(H30)

【研究成果】

⑨ 民泊における環境衛生管理項目・具体的手法の考案
チェックシート、啓発リーフレット等の作成
学会等での成果の公表、関係団体・機関等との意見交換会の開催

(H30)

住宅宿泊事業法施行後の民泊
の衛生管理施策への寄与

改正旅館業法、住宅宿泊事業法 (民泊新法) の経緯・動向

旅館業法上の指導等の状況について

1 調査の概要

旅館業法について適正な運用を行うため、同法の違反のおそれがある営業者に対して行っている指導等の状況について、平成29年度の調査結果を取りまとめて公表するもの。（本調査は、全国の自治体に対して平成25年度より行っている。）

2 調査対象 都道府県、保健所を設置する市、特別区（150都道府県市区）

3 指導等に至った端緒

	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度
①保健所における巡回指導等	13件（21%）	58件（44%）	498件（35%）	1,721件（16%）	1,104件（21%）
②近隣住民・宿泊者等からの通報	34件（55%）	54件（41%）	482件（34%）	3,721件（34%）	2,852件（54%）
③警察・消防等の関係機関からの連絡	15件（24%）	18件（14%）	216件（15%）	4,713件（43%）	360件（7%）
④管理会社等からの連絡	－件（－%）	－件（－%）	111件（8%）	510件（5%）	595件（11%）
⑤その他	0件（－%）	1件（1%）	106件（8%）	184件（2%）	344件（7%）
合計	62件	131件	1,413件	10,849件	5,255件

4 指導等の状況（件数）

	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度
①営業許可を取得した	18件（29%）	25件（19%）	76件（5%）	176件（2%）	180件（4%）
②営業を取りやめた	36件（58%）	73件（55%）	533件（38%）	1,484件（14%）	1,279件（24%）
③指導継続中	1件（2%）	11件（8%）	374件（26%）※2	3,042件（28%）※3	801件（15%）※4
④調査中（営業者と連絡が取れないもの等）	0件（0%）	5件（4%）	376件（27%）	5,779件（53%）	2,632件（50%）
⑤その他	7件（11%）	19件（14%）	54件（4%）	368件（3%）	363件（7%）
合計	62件	133件※1	1,413件	10,849件	5,255件

※1平成25年度からの継続案件を含む。 ※2うち許可に向けた指導を行っているもの：112件 ※3うち許可に向けた指導を行っているもの：1,472件 ※4うち許可に向けた指導を行っているもの：159件

（参考）平成30年3月末時点で、旅館業法違反のおそれがあると把握している事案総数：8,134件（※5）

うち、事業者と接触し、指導中のもの：1,081件

事業者との接触を試みているが連絡がとれないもの：5,198件

その他：1,855件

※5平成29年3月以前に把握し指導継続中の案件を含む。

＜総論＞

- 適切な規制の下でニーズに応えた民泊サービスが推進できるよう、類型別に規制体系を構築し、早急に法整備に取り組むべき。既存の旅館業法とは別の法制度として整備することが適当。

＜民泊の制度設計のあり方＞

（基本的な考え方）

- 住宅を活用した宿泊サービスの提供と位置づけ、一定の要件の範囲内で実施するもの

（家主居住型・家主不在型）

- 住宅提供者は行政庁へ届出
- 家主不在型は管理者に管理を委託
- 管理者は行政庁へ登録
- 住宅提供者、管理者は適切な管理（名簿備付け、衛生管理、苦情対応、契約違反の確認等）
- 宿泊者1人当たりの面積基準(3.3㎡以上)遵守
- 行政庁による報告徴収・立入検査・業務停止・罰則
- 宿泊拒否制限規定は設けない

（仲介事業者）

- 仲介事業者は、行政庁へ登録
- 行政庁による報告徴収・立入検査・業務停止・罰則
- 法令違反行為を行った者の名称等の公表

（一定の要件）

- 年間提供日数上限による制限を設けることを基本として、半年未満(180日以下)の範囲内で適切な日数を設定。既存の旅館等との競争条件にも留意
- 住居専用地域でも実施可能。地域の実情に応じて条例等により禁止することも可能

（所管行政庁）

- 国レベルは国交省と厚労省の共管
- 地方レベルの窓口の明確化と部局間での連携
- 保健所その他関係機関における体制強化

（その他）

- 制度設計の具体化に当たっては、地域の実情に配慮することも必要
- 「届出」及び「登録」の手続きはインターネットの活用を基本とする

＜ホテル・旅館に対する規制の見直し、無許可営業の取締り強化＞

- 既存のホテル・旅館に対する規制の見直しも、民泊への規制との均衡も踏まえ早急に検討すべき
- ホテル・旅館営業の一本化 ○ 宿泊拒否制限規定の見直し ○ 無許可営業者に対する罰則の見直し
- 無許可営業者への報告徴収・立入権限規定の新設 など

住宅宿泊事業法の概要

背景・必要性

- ここ数年、民泊サービスが日本でも急速に普及
- 多様化する宿泊ニーズ等への対応
- 公衆衛生の確保や地域住民等とのトラブル防止、無許可で旅館業を営む違法民泊への対応 等

概要

1. 住宅宿泊事業者に係る制度の創設

- ① 都道府県知事への届出が必要
(年間提供日数の上限は180日(泊)とし、地域の実情を反映する仕組みの創設)
- ② 住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置(衛生確保措置、騒音防止のための説明、苦情への対応、宿泊者名簿の作成・備付け、標識の掲示等)を義務付け
- ③ 家主不在型の場合は、上記措置(標識の掲示を除く)を住宅宿泊管理業者に委託することを義務付け
- ④ 都道府県知事は、住宅宿泊事業者に係る監督を実施

※ 都道府県に代わり、保健所設置市(政令市、中核市等)、特別区(東京23区)が監督(届出の受理を含む)・条例制定措置を処理できる

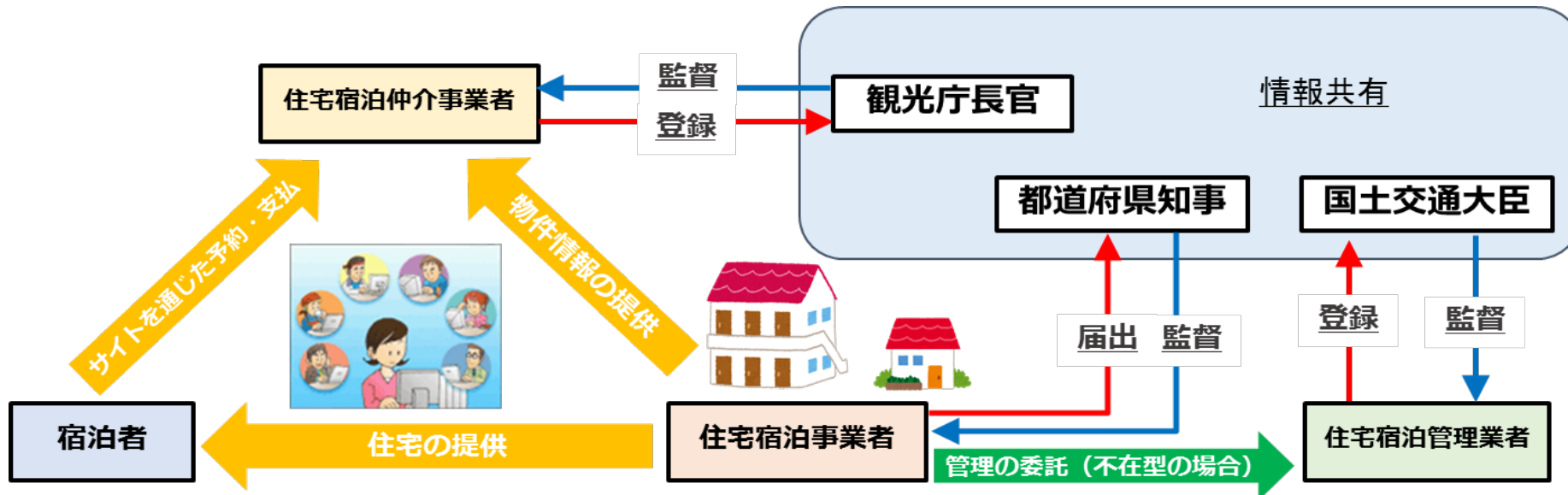
2. 住宅宿泊管理業者に係る制度の創設

- ① 国土交通大臣の登録が必要
- ② 住宅宿泊管理業の適正な遂行のための措置(住宅宿泊事業者への契約内容の説明等)の実施と1②の措置(標識の掲示を除く)の代行を義務付け
- ③ 国土交通大臣は、住宅宿泊管理業者に係る監督を実施

3. 住宅宿泊仲介業者に係る制度の創設

- ① 観光庁長官の登録が必要
- ② 住宅宿泊仲介業の適正な遂行のための措置(宿泊者への契約内容の説明等)を義務付け
- ③ 観光庁長官は、住宅宿泊仲介業に係る監督を実施

○公布	平成29年6月16日
○届出等受付開始日	平成30年3月15日
○施行日	平成30年6月15日



旅館業法の一部を改正する法律の概要

(平成29年12月8日成立、12月15日公布)

改正の趣旨

旅館業の健全な発達を図り、公衆衛生及び国民生活の向上に寄与するため、ホテル営業及び旅館営業の営業種別を旅館・ホテル営業へ統合して規制緩和を図るとともに、無許可営業者に対する都道府県知事等による報告徴収及び立入検査等の創設及び罰金の上限額の引上げ等の措置を講ずる。

改正の概要

1. ホテル営業及び旅館営業の営業種別の旅館・ホテル営業への統合
ホテル営業及び旅館営業の営業種別を統合し、旅館・ホテル営業とする。
2. 違法な民泊サービスの広がり等を踏まえた無許可営業者等に対する規制の強化
 - (1) 無許可営業者に対する都道府県知事等による報告徴収及び立入検査等の権限規定の措置を講ずる。
 - (2) 無許可営業者等に対する罰金の上限額を3万円から100万円に、その他旅館業法に違反した者に対する罰金の上限額を2万円から50万円に引き上げる。
3. その他所要の措置
旅館業の欠格要件に暴力団排除規定等を追加

施行期日

公布の日から起算して一年を超えない範囲内において政令で定める日(平成30年6月15日)

旅館業規制の見直しに関する意見(平成28年12月6日規制改革推進会議決定)への対応

規制改革推進会議の意見		規制の内容	根拠	対応方針	
旅館業に関する構造設備の基準全般	撤廃すべき	客室の最低数	ホテル：10室以上、旅館：5室以上	政令	平成30年1月末に政令等を改正し、撤廃（平成30年6月施行）
		寝具の種類	洋室：洋式の寝具	政令	平成30年1月末に政令等を改正し、撤廃（平成30年6月施行）
			寝台の広さ・高さ・置き方等の規制	通知	平成29年12月15日に撤廃済
		客室の境の種類	洋室：壁造り	政令	平成30年1月末に政令等を改正し、撤廃（平成30年6月施行）
			和室：壁、板戸、襖等による区画	通知	平成29年12月15日に撤廃済
		採光・照明設備の具体的要件	採光部分の面積が8分の1以上等、照明の場所ごとの必要な照度の数値規制	通知	平成29年12月15日に撤廃済
	便所の具体的要件	ホテル：水洗式で座便式	政令	平成30年1月末に政令等を改正し、撤廃（平成30年6月施行）	
		収容定員・便器の種類ごとの数値規制	通知	平成29年12月15日に撤廃済	
	公衆衛生等の観点から必要最小限のものとするべき	客室の最低床面積	洋室：9㎡以上、和室：7㎡以上	政令	平成30年1月末に政令等を改正し、見直し（平成30年6月施行）
		入浴設備の具体的要件	ホテル：洋式浴室・シャワー室	政令	平成30年1月末に政令等を改正し、撤廃（平成30年6月施行）
浴槽・洗い場の面積等の数値規制	通知		平成29年12月15日に撤廃済		
玄関帳場の基準	受付台の長さ	1.8メートル以上	通知	平成29年12月15日に撤廃済	
	ICTの活用による代替方策の検討	—	政令	平成30年1月末に政令等を改正し、見直し（平成30年6月施行）（※）	

(※) 宿泊者の安全や利便性の確保のため、以下の機能を担保する。

- ①緊急時の対応ができること。②宿泊者の本人確認や出入りの確認ができること。③鍵の受け渡し等を適切に行うことができること。

旅館業及び住宅宿泊事業の主な規制内容

※赤字は、「旅館業規制の見直しに関する意見」への対応の検討状況

	旅館業			住宅宿泊事業
	ホテル営業	旅館営業	簡易宿所営業	
定義	洋式の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、簡易宿所営業及び下宿営業以外のもの。	和式の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、簡易宿所営業及び下宿営業以外のもの。	宿泊する場所を多数人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。	旅館業の営業者以外の者が宿泊料を受けて住宅に人を宿泊させる事業であって、人を宿泊させる日数1年間で180日（泊）を超えないもの。 （地域の実情を反映する仕組み（日数制限条例）を併せて創設）
公衆衛生の確保	<p>○適当な換気、採光、照明、防湿及び排水の設備を有すること。</p> <p>○9㎡以上/室 ⇒ベッドの有無に着目した規制に改正</p> <p>○宿泊者の需要を満たすことができる適当な数の洋式浴室又はシャワー室、適当な規模の洗面設備、便所を有すること。 ⇒規制の緩やかな旅館の水準に統一</p>	<p>○適当な換気、採光、照明、防湿及び排水の設備を有すること。</p> <p>○7㎡以上/室 ⇒ベッドの有無に着目した規制に改正</p> <p>○当該施設に近接して公衆浴場がある等入浴に支障をきたさないと認められる場合を除き、宿泊者の需要を満たすことができる適当な規模の入浴設備、適当な規模の洗面設備、適当な数の便所を有すること。</p>	<p>○適当な換気、採光、照明、防湿及び排水の設備を有すること。</p> <p>○延床面積33㎡以上（宿泊者の数を10人未満とする場合には、3.3㎡に当該宿泊者の数を乗じて得た面積）</p> <p>○当該施設に近接して公衆浴場がある等入浴に支障をきたさないと認められる場合を除き、宿泊者の需要を満たすことができる適当な規模の入浴設備、適当な規模の洗面設備、適当な数の便所を有すること。</p>	<p>○定期的な清掃及び換気</p> <p>○各居室の床面積に応じた宿泊者数の制限（3.3㎡あたり1人）</p> <p>○台所、浴室、便所、洗面設備等当該家屋を生活の本拠として使用するために必要な設備が設けられていること。</p>
安定的な経営の確保	○10室以上⇒ 撤廃	○5室以上⇒ 撤廃	○規制なし	○規制なし
本人確認及び出入りの確認（善良の風俗の保持等）	<p>○氏名、住所、職業等を記載した宿泊者名簿を備えること。</p> <p>○宿泊しようとする者との面接に適する玄関帳場その他これに類する設備を有すること。</p>	<p>○氏名、住所、職業等を記載した宿泊者名簿を備えること。</p> <p>○宿泊しようとする者との面接に適する玄関帳場その他これに類する設備を有すること。</p>	<p>○氏名、住所、職業等を記載した宿泊者名簿を備えること。</p>	<p>○氏名、住所、職業等を記載した宿泊者名簿を備えること。</p>

健全な民泊サービスの普及に向けた今後の取組み（国の方針）

○国内外の旅行者が安心して利用できる民泊サービスの普及拡大

円滑な届出を促進すること等により、違法民泊から合法民泊への転換を図るとともに、これまで宿泊施設が普及していなかった地方部も含めて、良質な民泊を展開

○違法民泊の排除

地方自治体、観光庁、警察庁等の関係機関と連携して、違法民泊の排除を推進

違法民泊対策関係省庁連絡会議の設置

○平成30年5月21日には、観光庁、警察庁等の関係省庁と協力し、違法民泊取締り対策に関する情報共有・連携強化等をさらに進めるため、**違法民泊対策関係省庁連絡会議を設置・開催**。

※内閣官房、警察庁、消防庁、国税庁、厚生労働省、国土交通省、観光庁がメンバー

○連絡会議の結果を踏まえ、厚生労働省から**都道府県等に対し**、違法民泊対策について、改正旅館業法の立入検査権限等を活用しつつ、**警察等の関係者との連携強化を図る等により、実効性のある指導等を行うよう、協力を依頼した**。

○民泊を活用した観光振興・地域活性化の促進

空き家・空き室、古民家等の遊休資産を有効活用した民泊の好事例の創出・情報発信等を通じ、観光振興・地域活性化に貢献する民泊サービスを促進

住宅宿泊事業法の届出・登録等の状況

○住宅宿泊事業法に基づく届出及び登録の状況（1月11日時点）

- ・ 住宅宿泊事業の届出の提出は13,633件、うち受理済み12,525件、
※ 6月15日時点 住宅宿泊事業の届出の提出は3,728件、うち受理済み2,210件
- ・ 住宅宿泊管理業の登録の申請は1,532件、うち登録済み1,447件、
- ・ 住宅宿泊仲介業の登録の申請は71件、うち登録済み56件

○旅館業法に基づく簡易宿所の営業許可施設数

2016年3月末	<u>27,169</u> 施設	
2017年3月末	<u>29,559</u> 施設	(+2,390)
2018年3月末	<u>32,556</u> 施設	(+2,977)

（参考）京都市

2016年3月末	696施設
2017年3月末	1,493施設
2018年3月末	2,291施設

○特区法に基づく特区民泊の認定施設（居室）数

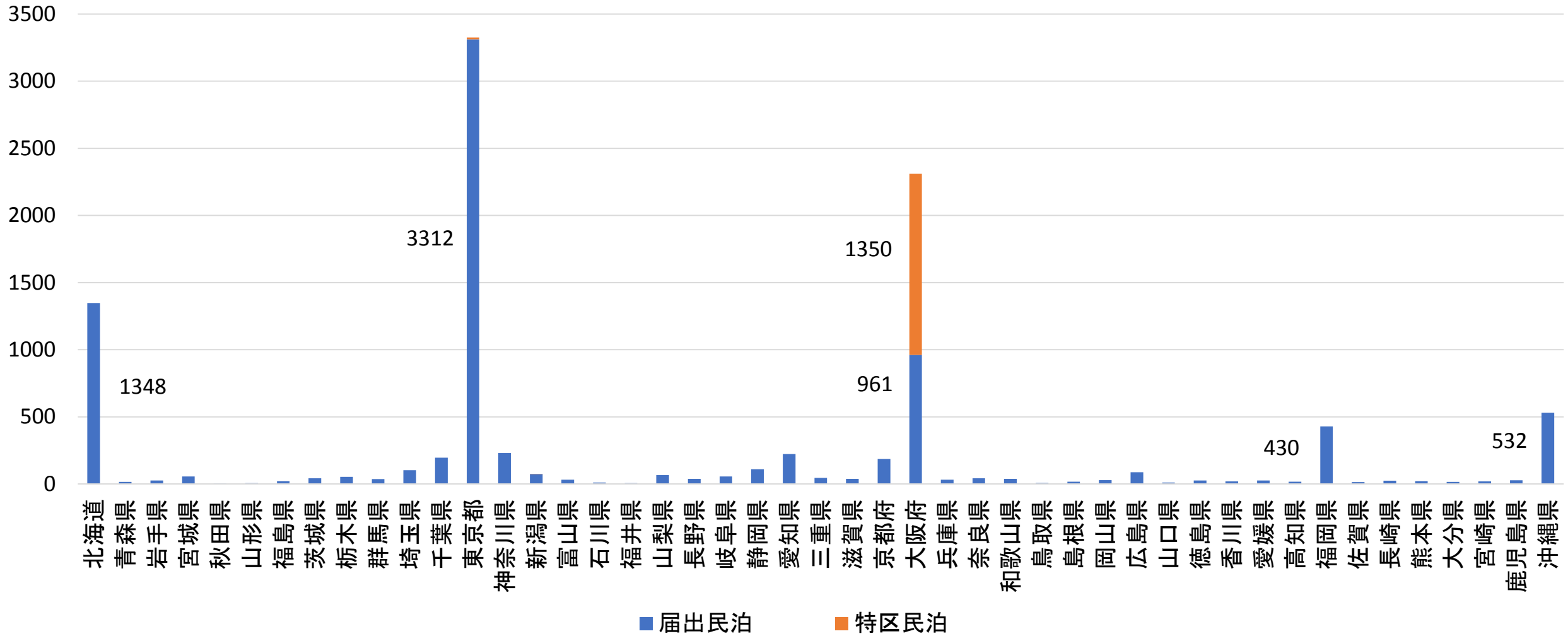
2017年3月27日	85施設	<u>218</u> 居室
2018年3月31日	666施設	<u>1,994</u> 居室
2018年6月30日	923施設	<u>2,983</u> 居室

（内閣府HPより）

（参考）大阪市

2017年3月末	48施設	95居室
2018年3月末	604施設	1,683居室
2018年6月末	854施設	2,618居室

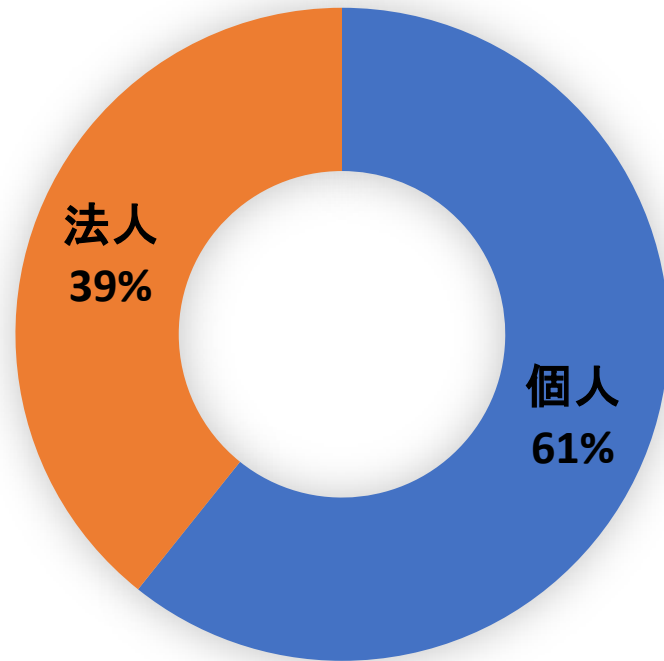
民泊届出・登録状況 (平成30年10月12日時点)



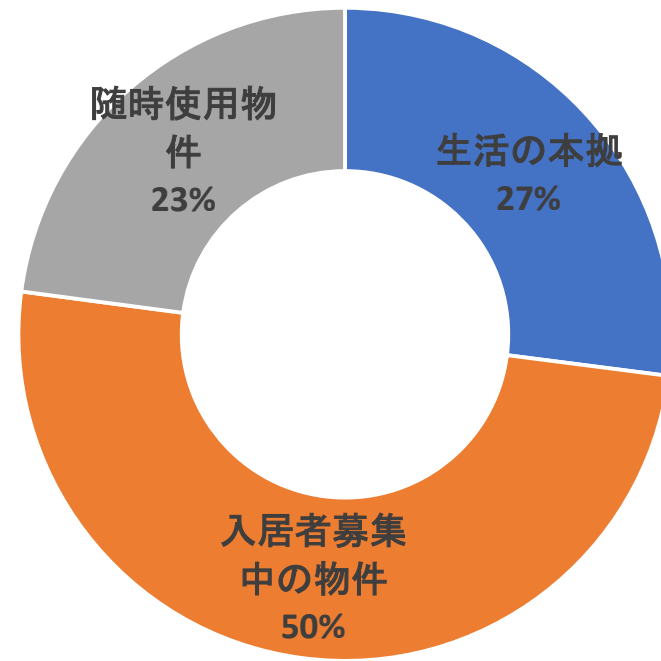
住宅宿泊事業の届出内容 (平成30年10月31日時点)

対象：9,767件

個人・法人の別



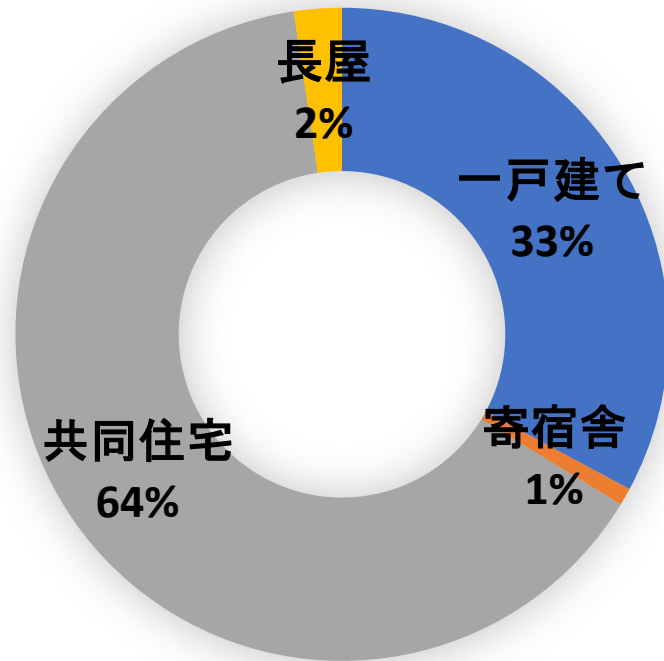
対象住宅の類型



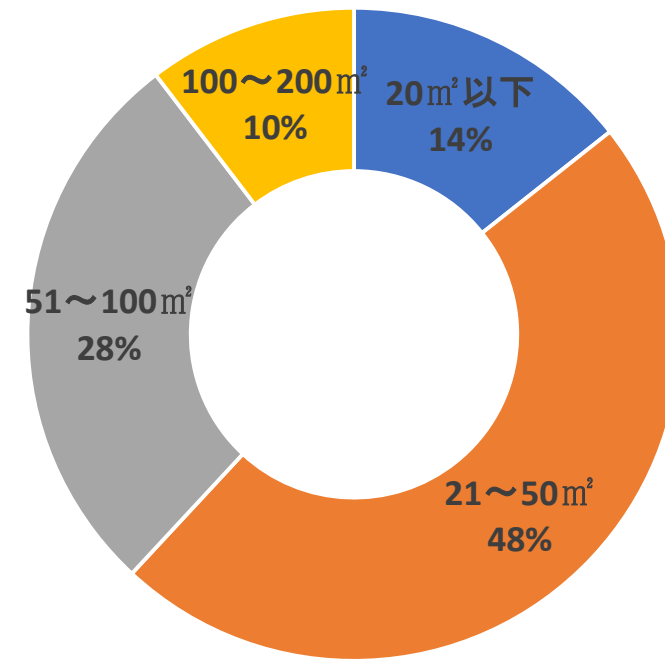
住宅宿泊事業の届出内容 (平成30年10月31日時点)

対象：9,767件

住宅の種類



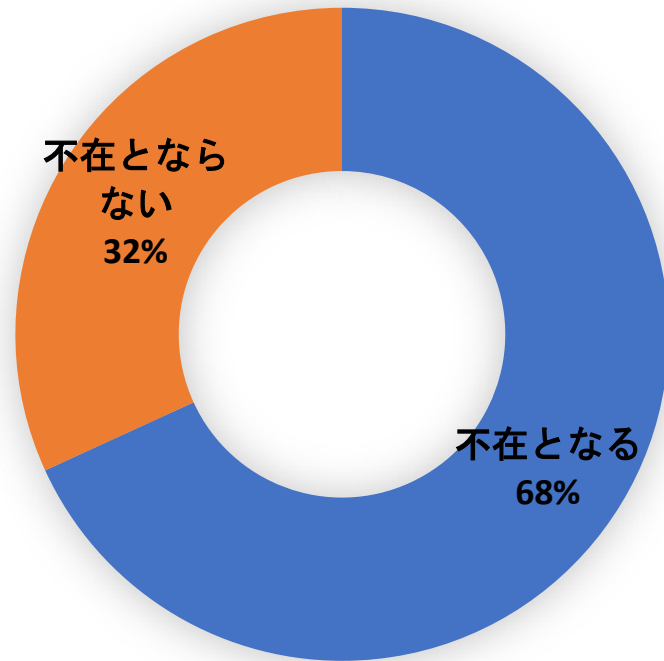
住宅の規模



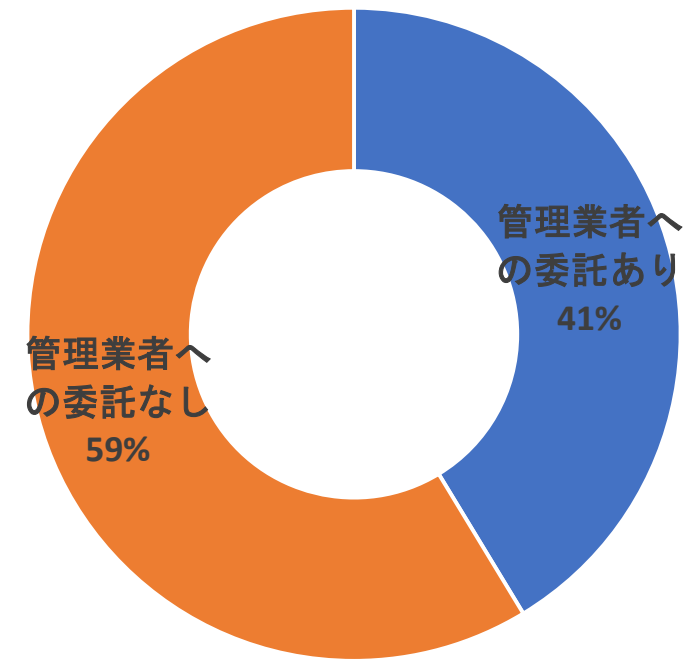
住宅宿泊事業の届出内容 (平成30年10月31日時点)

対象：9,767件

宿泊させる間、不在となる割合



管理業者に委託している割合



簡易宿所・民泊事業者の 衛生管理に対する意識調査

調査の概要

調査目的 「民泊」の衛生管理の状況と事業者意識を把握する

調査対象 大阪市、京都市、大田区で2000年以降に許可された簡易宿所および特区民泊（国家戦略特別区域外国人滞在施設）

調査方法 郵送による調査票配布、回収。一部Web回答あり。

調査項目 ①建物・客室の現状、②管理について、③衛生管理対策について
④客との関係について、⑤経営者意識について

調査時期 2017年12月～1月→新法成立後、ガイドライン公開前

<参考>

- 2017年6月 住宅宿泊事業法成立
- 2017年12月 住宅宿泊事業法施行要領（ガイドライン）公開
- 2018年2月 京都市 民泊条例→営業制限
- 2018年3月 大阪市 民泊条例→制限なしから一定規制

京都市の町家保全・活用と民泊規制

京町家の再生支援

宿泊施設への転用促進

- 1990年代半ば京町家再生
- 2005年～京町家再生ファンド
- 2012年4月「京都市伝統的な木造建築物の保存及び活用に関する条例」**帳場なし可**
- 2012年「京都市旅館業法施行細則」改正～京町家の一棟貸しを特例として認める。**帳場なし可**
- 2013年12月「京都市空き家の活用、適正管理等に関する条例」制定

民泊取締・規制

- 2015年12月「民泊」対策プロジェクトチーム
- 2015年12月～16年3月 京都市民泊施設実態調査
- 2016年4月産業観光局と保健福祉局に担当を配置
- 2016年7月民泊通報・相談窓口設置



調査対象と回収数・回収率

簡易宿所 2000～2017年8月末までに許可を取得した施設

特区民泊 2017年8月末までに認定を得た施設

一覧に掲載されていた数

郵送した数
(同一事業者への重複送付を避けた)

区分	全施設数	2000年以降に許可	郵送数 (対象施設数)	配布数	回収数	回収率
特区民泊（大阪市）	253	-	176	168	32	
特区民泊（大田区）	42	-	42	28		
大阪市簡易宿所	383	331	257	237	31	
京都市簡易宿所	1841	1732	1224	1119	150	
合計			1699	1552	213	13.7

配布数 = (郵送した数) - (不着の数)

宛先不明による不着件数
147件 (8.7%)

建物と管理の特徴

全体

- 木造・1戸建てが6割
- 建物古さは新旧あり
- 6割が元住宅
- 商業地（5割）もしくは住宅地（2割）に立地
- 1棟貸しが5割
- 施設規模としても、経営規模としても小規模
- 建物・室を所有している事業者が半数超。

→京都簡宿の影響

特区民泊

元住宅を利用した部屋貸し（集合）もしくは1棟貸し（1戸建て）、フロント無が大半。

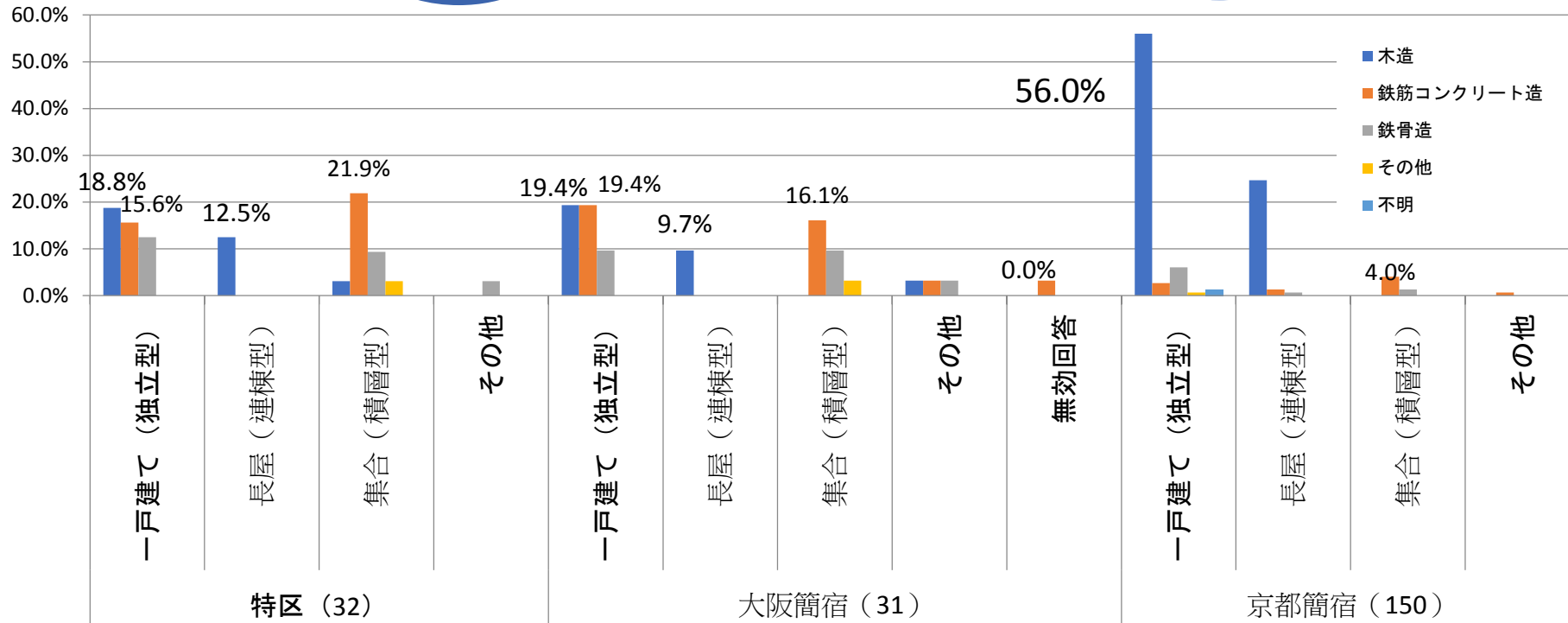
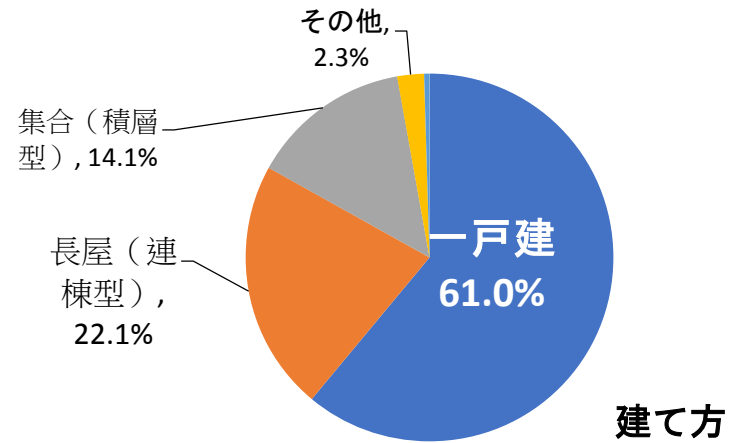
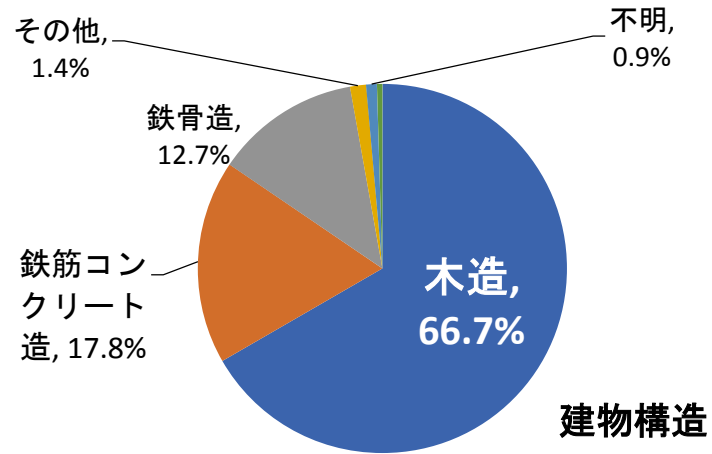
大阪簡宿

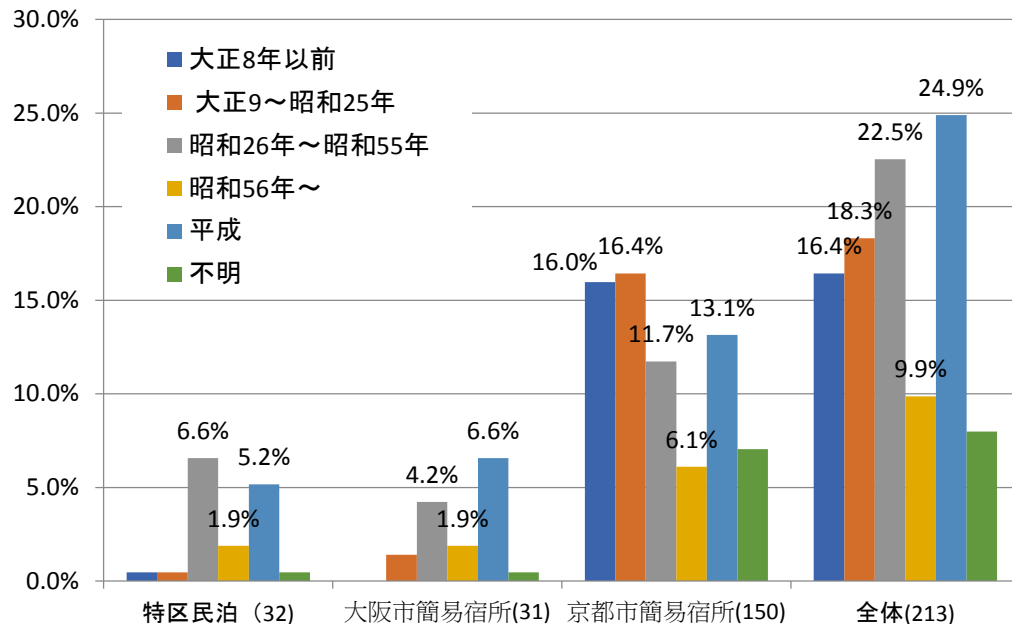
RC若干多い。個室・ドミトリー中心、フロント有が大半。

京都簡宿

木造・一戸建て、新旧、1棟貸し多い、大半フロント有、京町家フロント無。

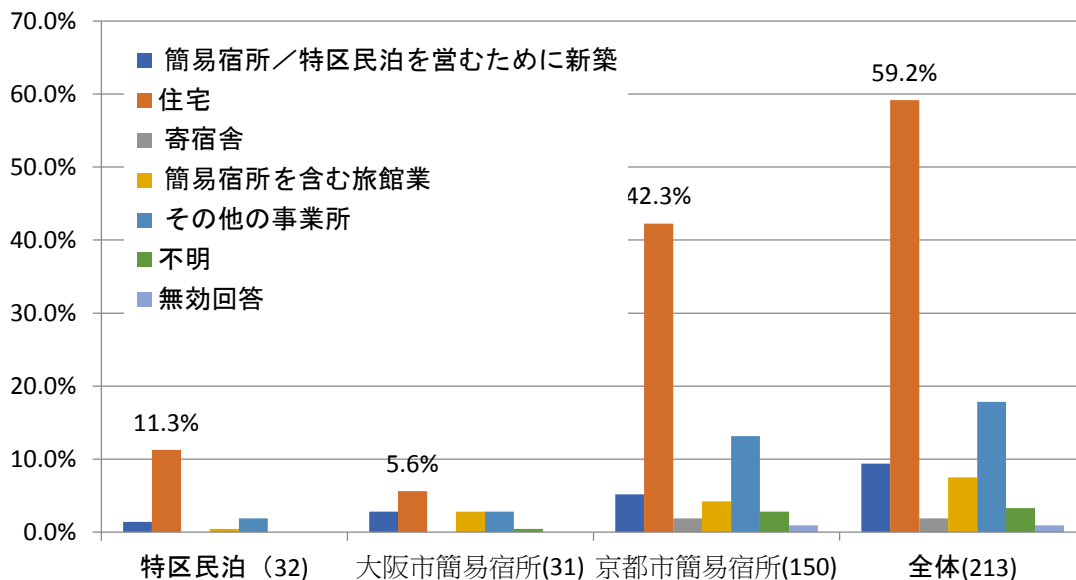
建物構造・建て方





【建築年】

- 建築年は、大正8年以前のものから、平成築まで幅広い。
- 旧耐震の建物が半数以上。



【元の建物用途】

- 事業開始前の建物用途は約6割が住宅。
- 用途地区は、51.2%が商業エリア、28.2%が住宅エリア。

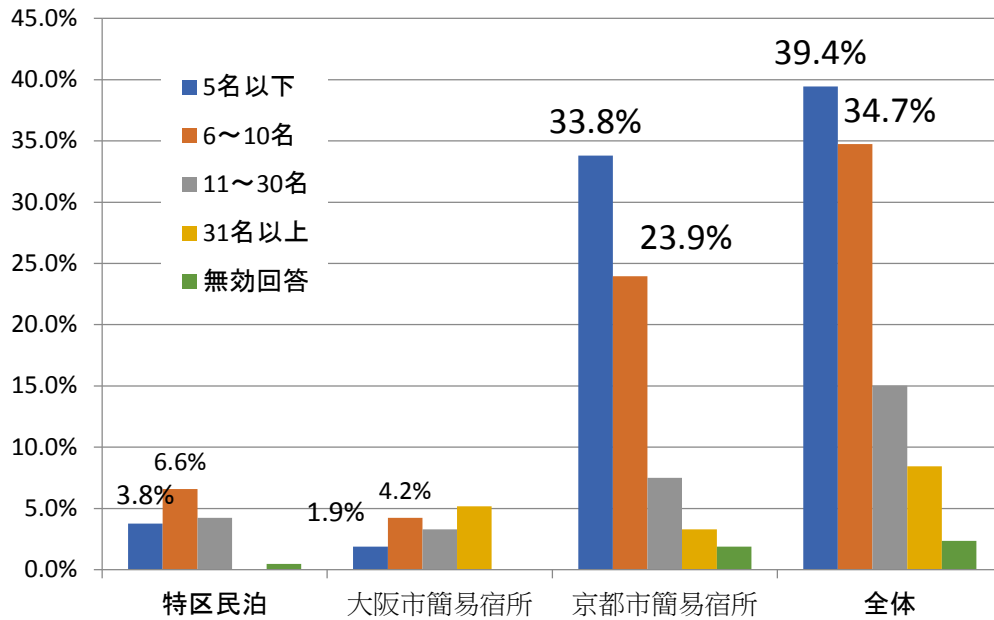


図5 総定員

【施設規模】

- 小規模が多い

【客室タイプ】

- 一棟貸しが多い

【建物所有】

- 事業者所有が65.3%
- 賃貸が28.2%

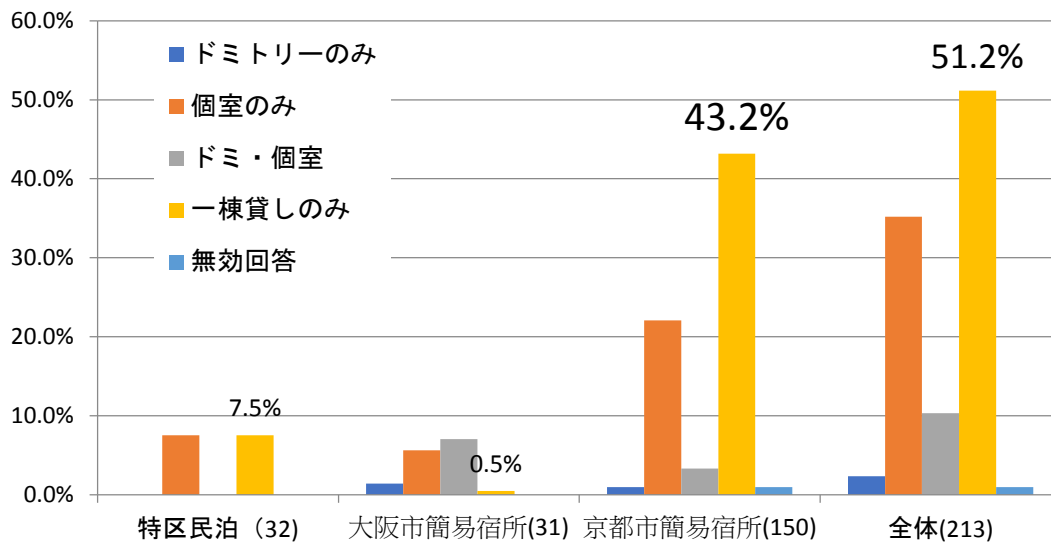


図6 客室タイプ

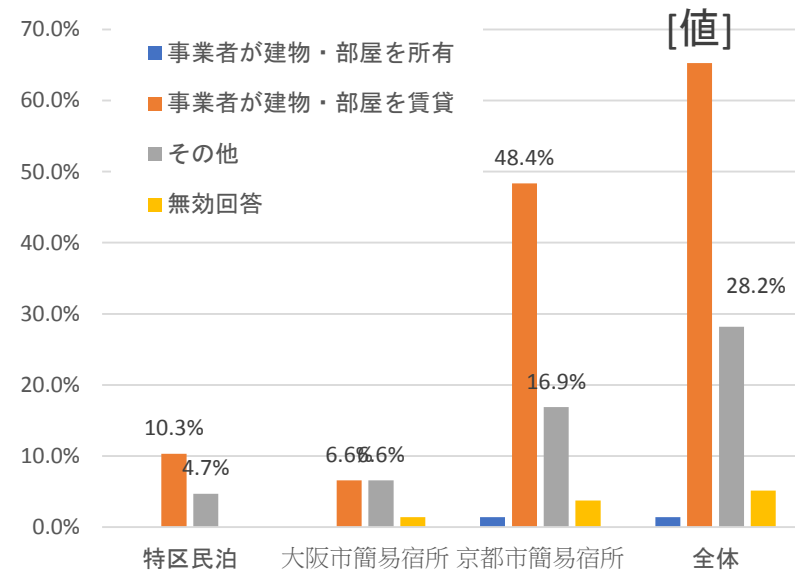


図7 建物・室所有関係

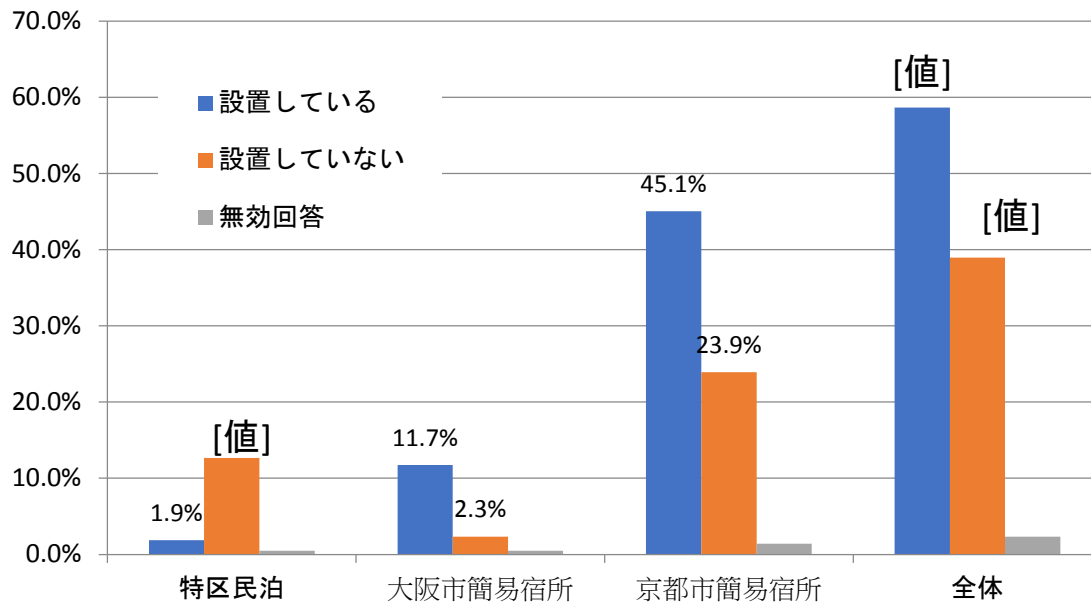


図8 フロント有無

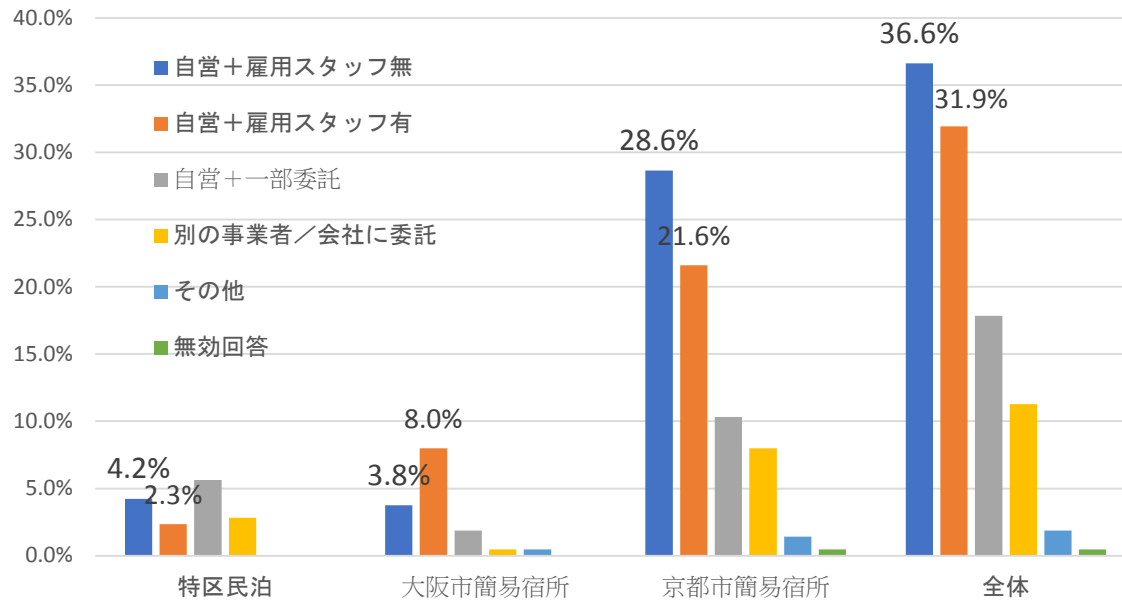


図9 経営方法

【フロント設置】

- 約6割が設置。
- 特区民泊で設置無多い。

【管理】

- 自営+雇用スタッフ無が36.6%。
- 自営+雇用スタッフ有が31.9%。内35.8%が1名雇用
- 特区民泊で管理を委託している傾向あり
- スタッフ常駐は1割。スタッフ常駐の割合が高いのが大阪市簡易宿所。

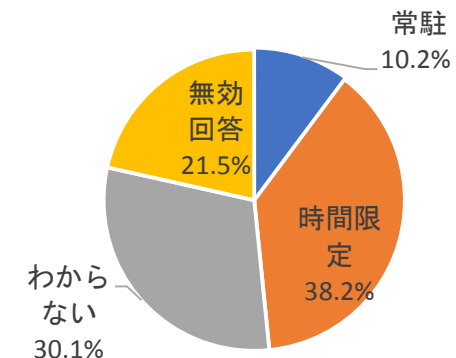
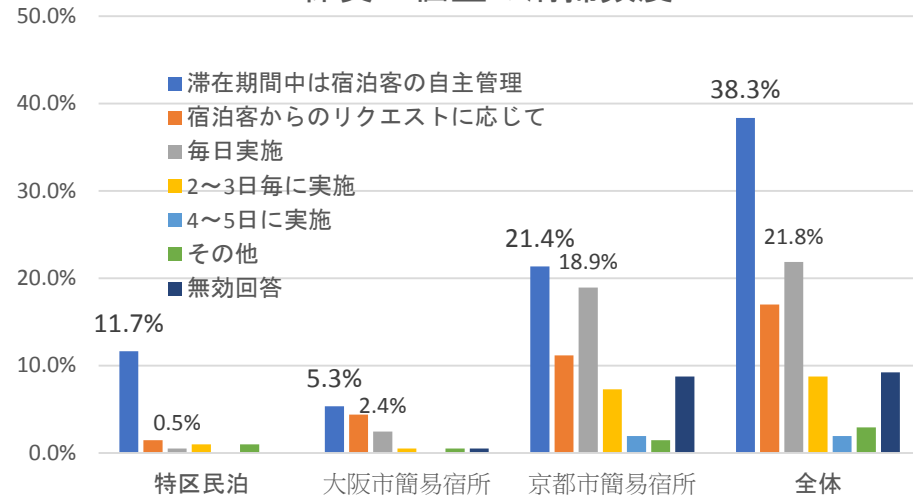


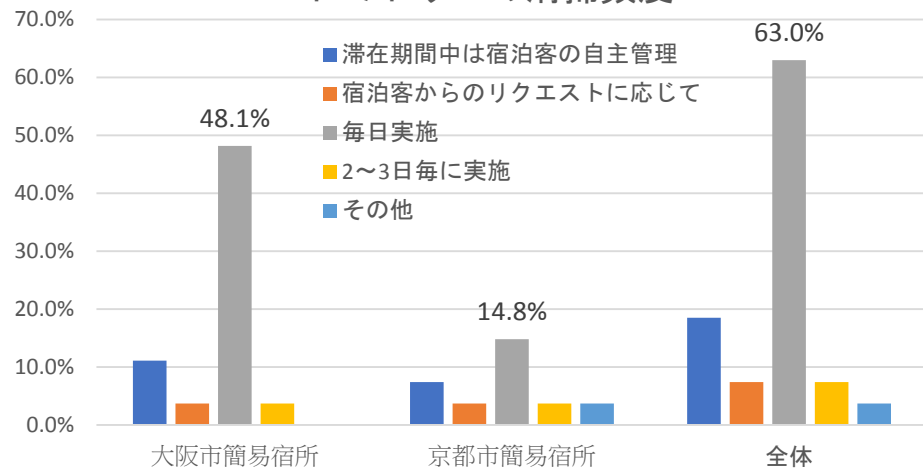
図10 スタッフ駐在体制

客室の清掃

1棟貸・個室の清掃頻度

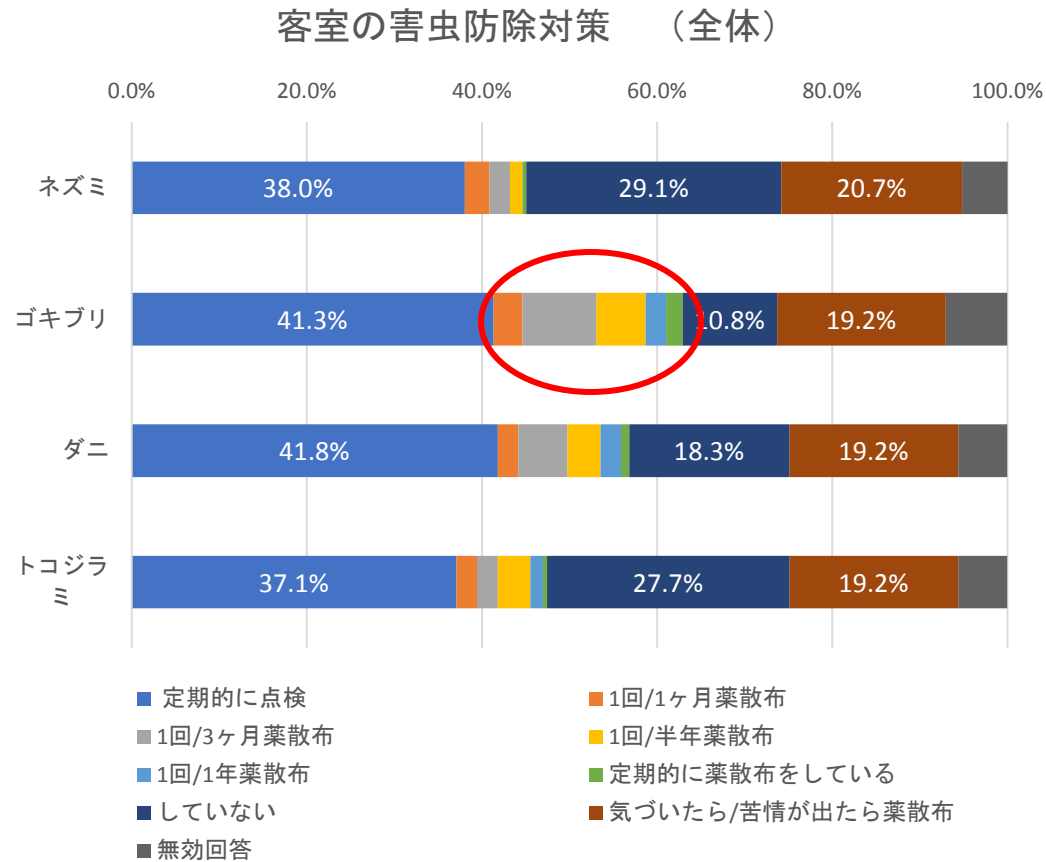


ドミトリの清掃頻度



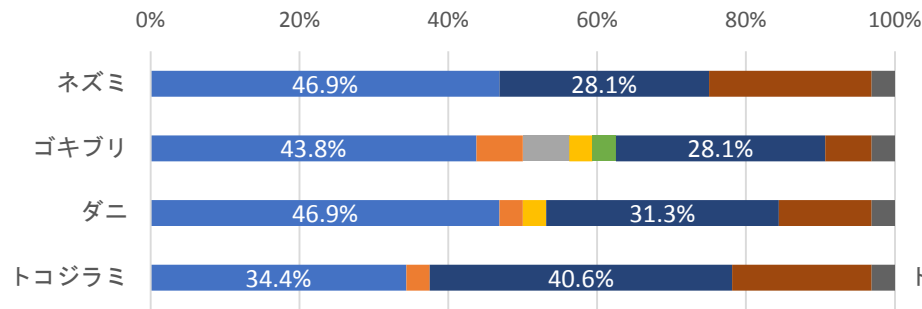
- 清掃業者の利用なし
65.7%。
- 1棟貸・個室の清掃は、滞在客の自主管理。客の入替時に実施がもっとも多い、次いで毎日。
- ドミトリは毎日。

客室の害虫防除



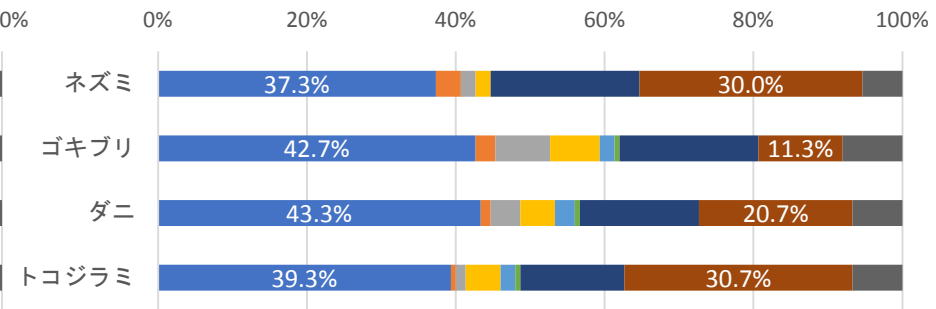
- 約4割が点検
- ゴキブリは、薬散布の割合が高い
- ネズミとトコジラミは、約3割が何もしていない

特区民泊 客室害虫防除 (32)



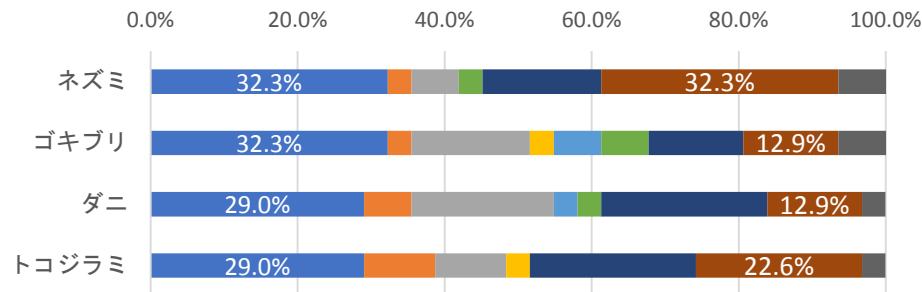
- 定期的に点検
- 1回/1ヶ月薬散布
- 1回/3ヶ月薬散布
- 1回/半年薬散布
- 1回/1年薬散布
- 定期的に薬散布をしている
- 気づいたら/苦情が出たら薬散布
- していない
- 無効回答

京都市簡易宿所 客室害虫防除 (150)



- 定期的に点検
- 1回/1ヶ月薬散布
- 1回/3ヶ月薬散布
- 1回/半年薬散布
- 1回/1年薬散布
- 定期的に薬散布をしている
- 気づいたら/苦情が出たら薬散布
- していない
- 無効回答

大阪市簡易宿所 客室害虫防除 (31)

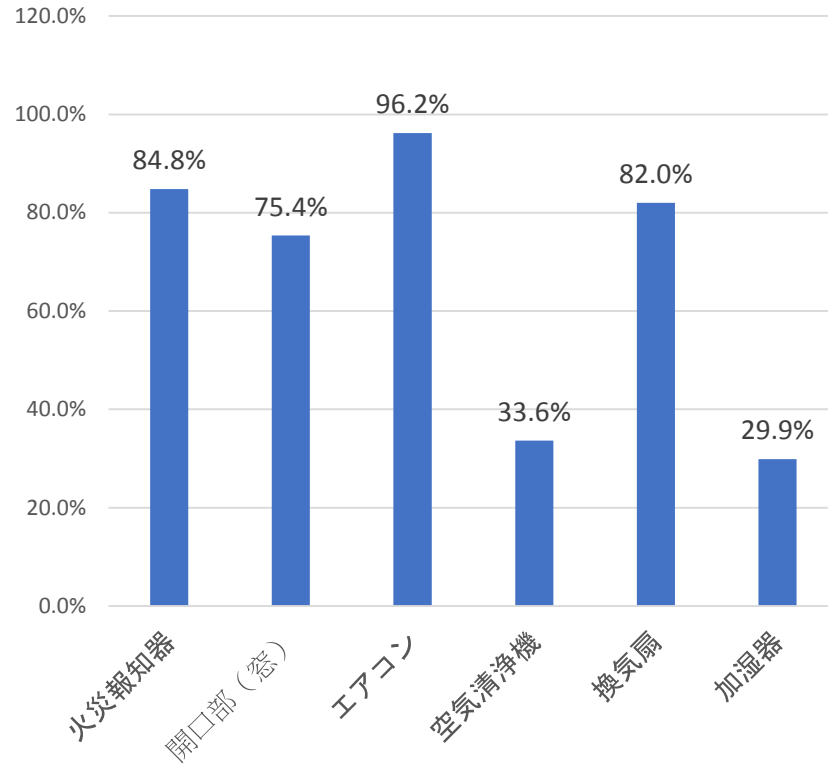


- 定期的に点検
- 1回/1ヶ月薬散布
- 1回/3ヶ月薬散布
- 1回/半年薬散布
- 1回/1年薬散布
- 定期的に薬散布をしている
- 気づいたら/苦情が出たら薬散布
- していない
- 無効回答

- 特区民泊は薬散布割合が低い。
- 大阪簡宿で、定期的な薬散布をしている施設の割合が高い。

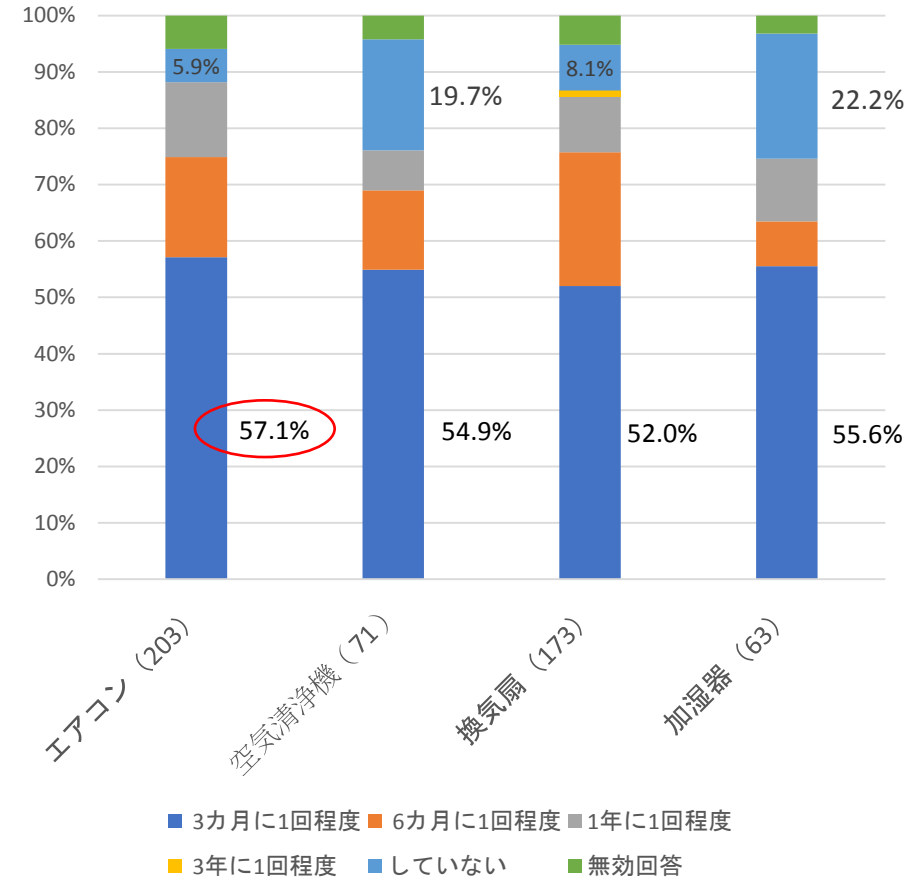
客室設備

客室設備の有無 全体



N=211 MA

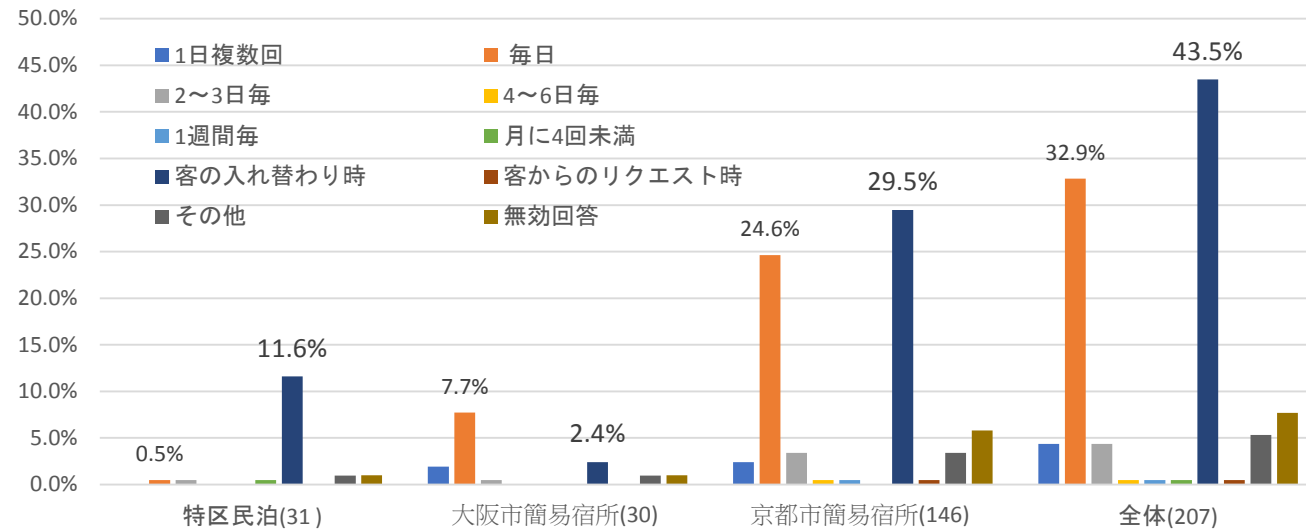
客室設備の清掃



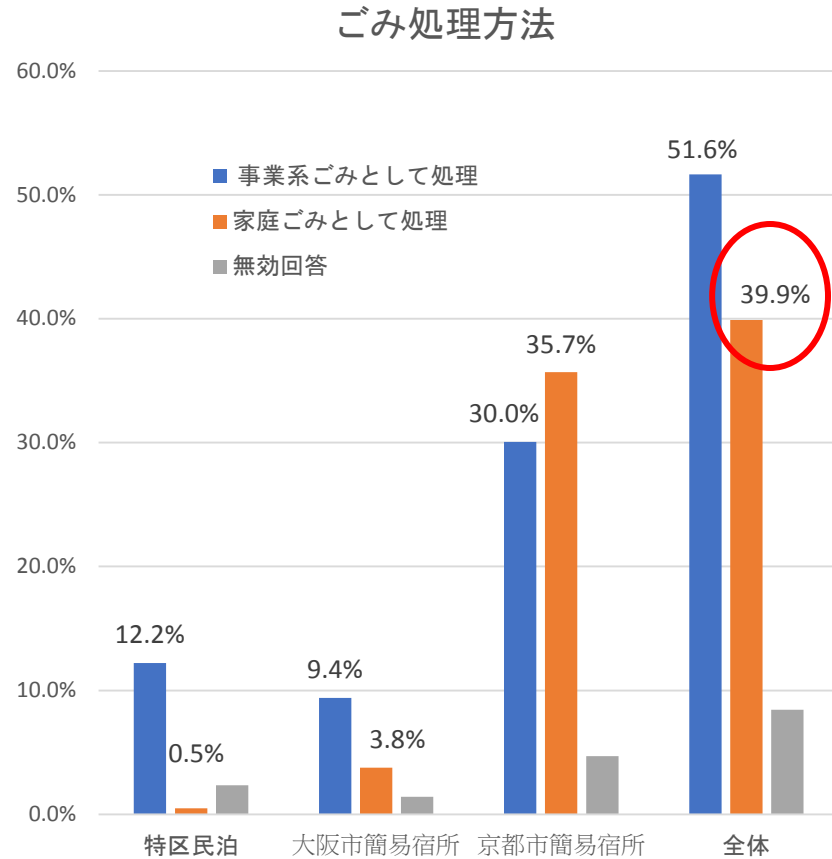
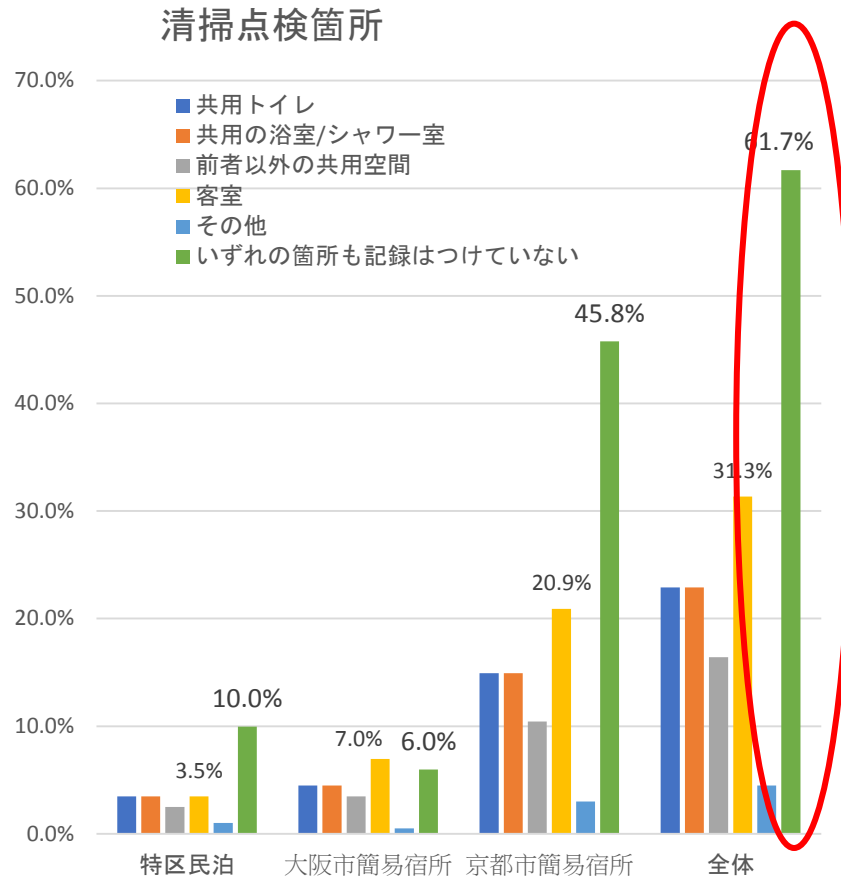
浴室・トイレの清掃

- 大阪市簡宿で共用シャワーの割合が、京都市簡宿で浴槽付共用浴室の割合が高い。
- 清掃頻度は、他室と同様、客の入替時と毎日。

浴室の清掃頻度 (該当数207 非該当数6)



清掃点検とごみ処理方法

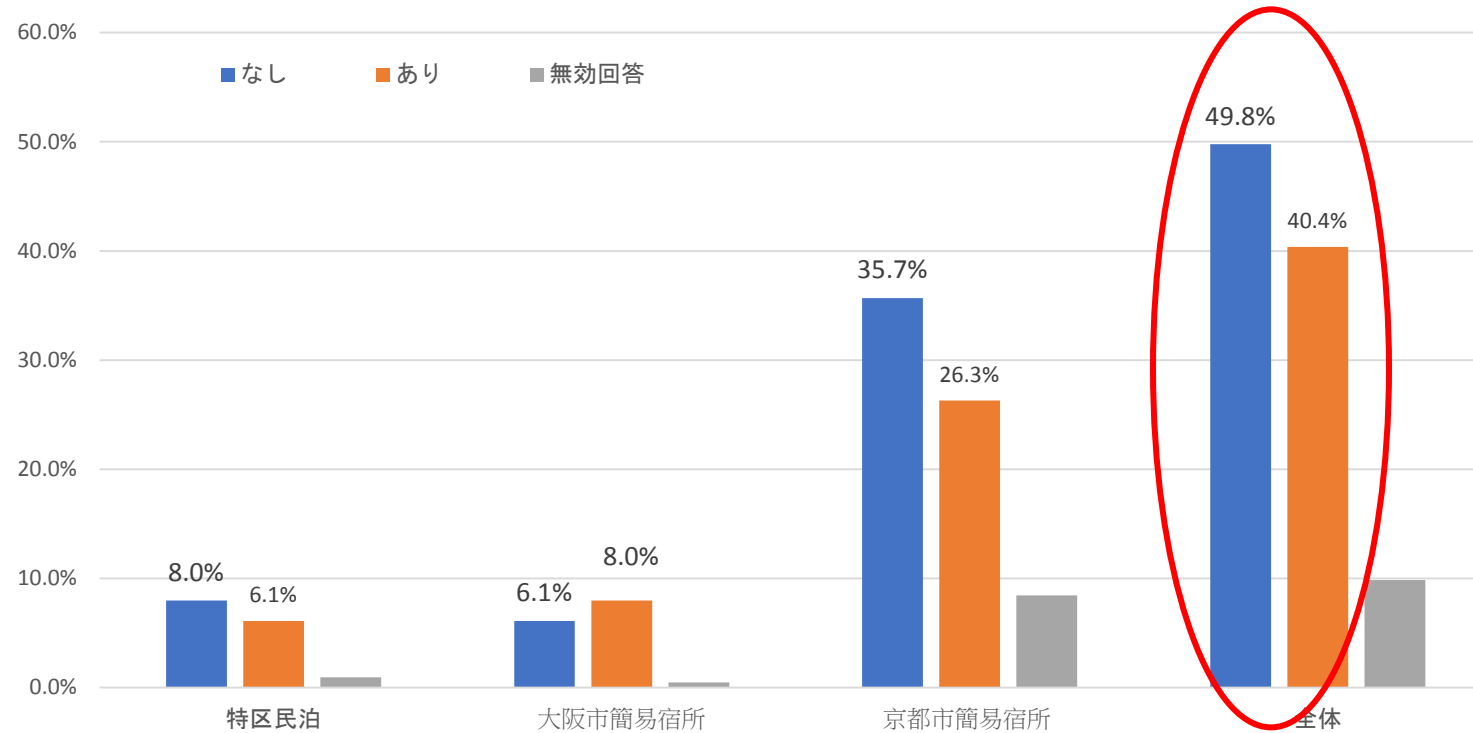


N=201 MA

- 清掃点検徹底していない
- 家庭ごみとして処理

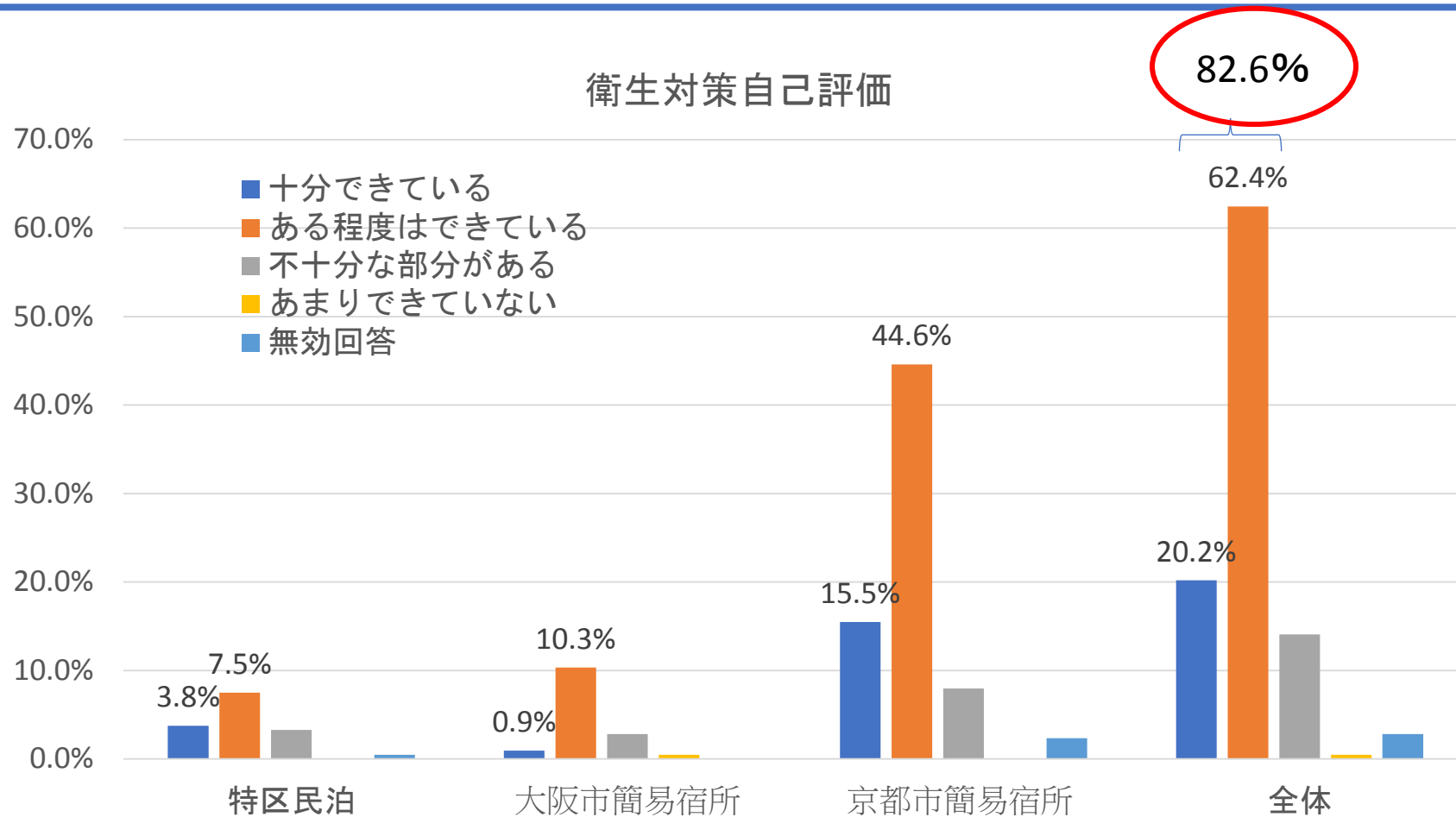
感染症対策

感染症対策の有無



- 半数は感染症対策に取り組んでいない
- 大阪簡宿：「対策あり」>「なし」
- 具体的対策：アルコール消毒・拭取

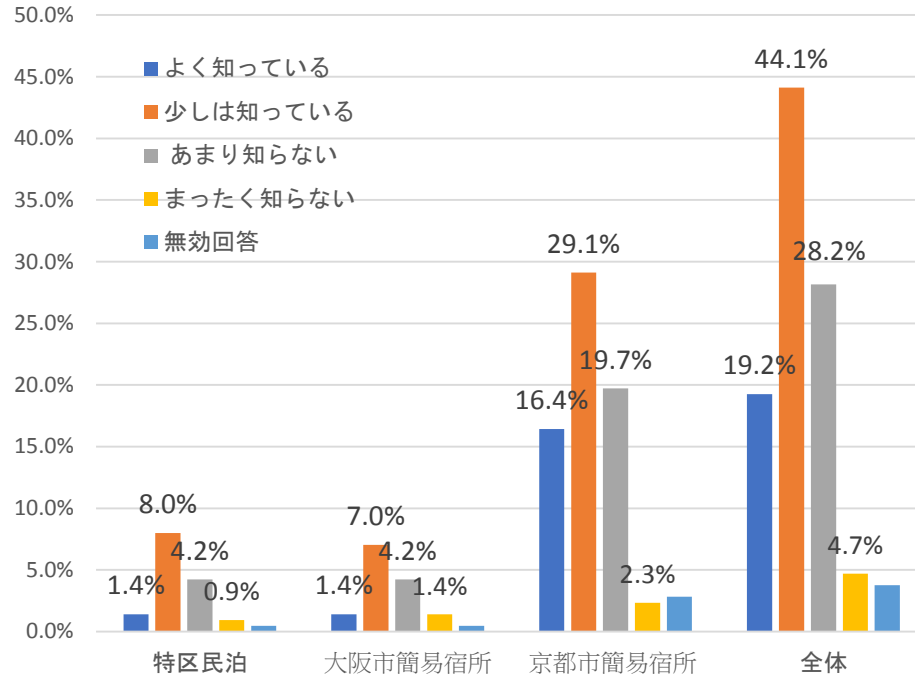
衛生対策の自己評価



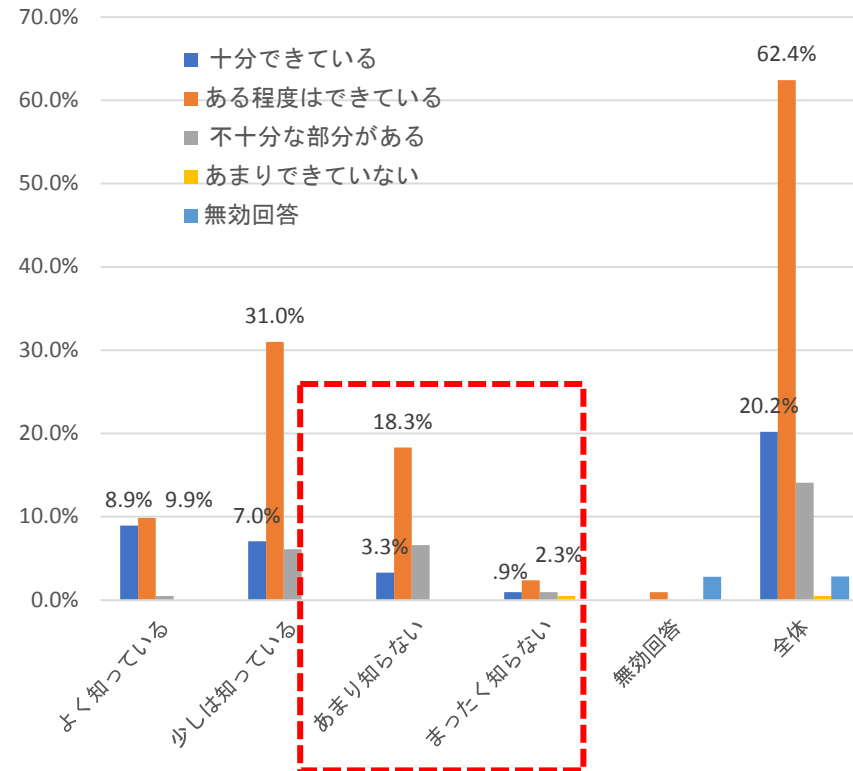
- 衛生対策はできていると自己評価

旅館業における衛生管理要領

旅館業における衛生等管理要領の認知



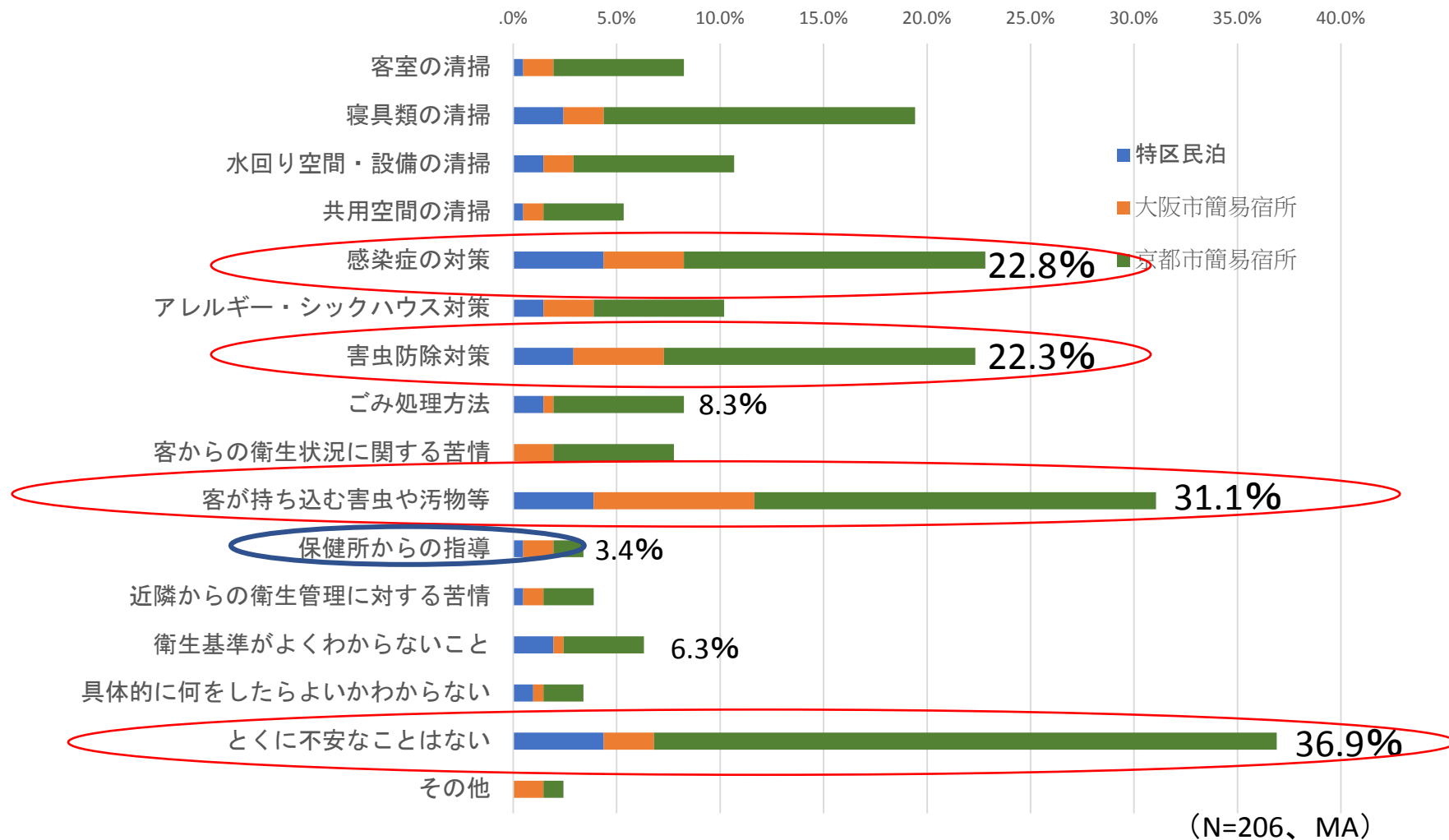
要領認知と衛生対策自己評価



- 「よく知っている」「少しは知っている」=63.3%
- 「あまり知らない」「まったく知らない」=32.9%
- 知っている割合：京都市簡宿＞特区民泊＞大阪市簡宿

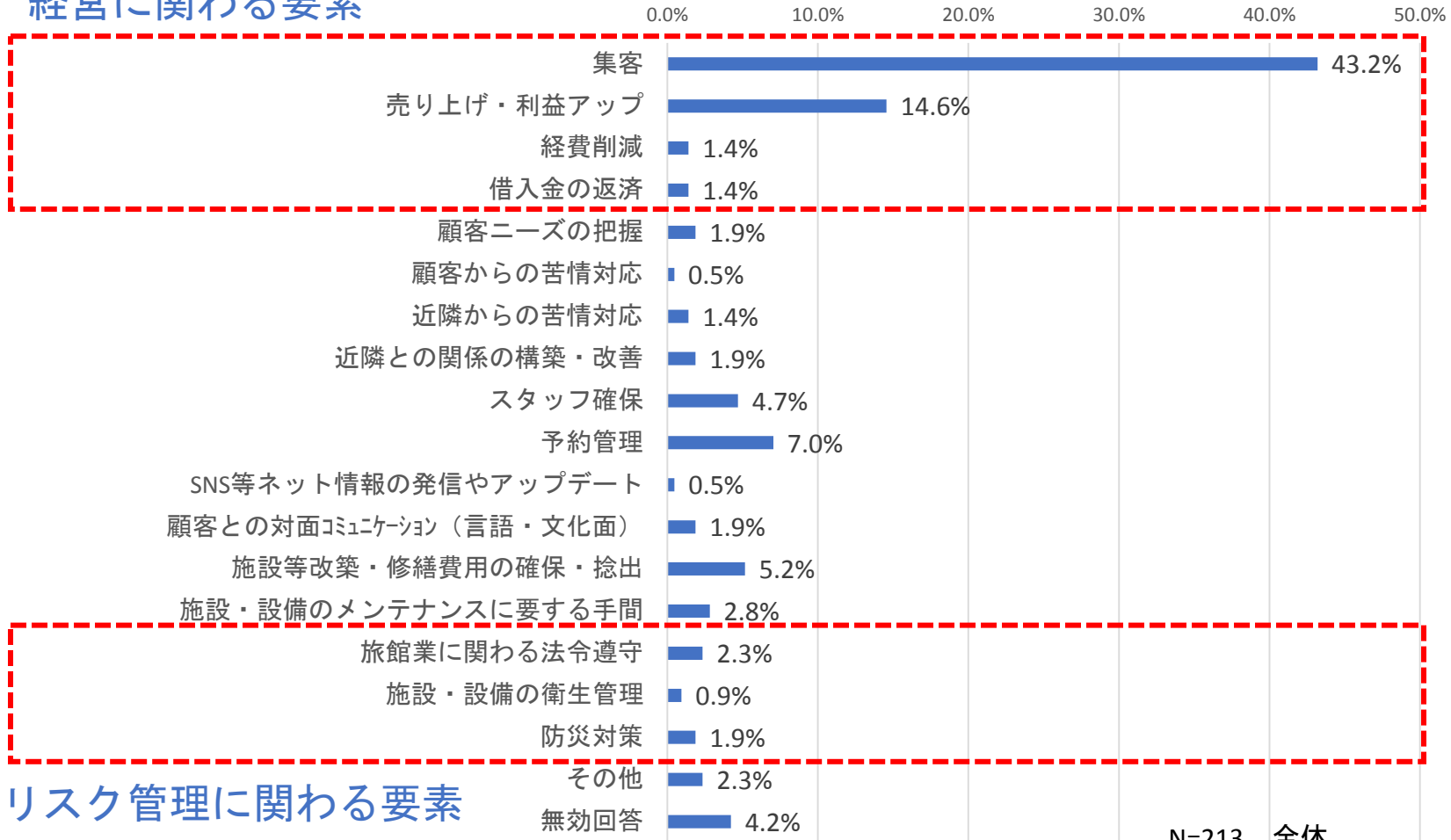
要領はよく知らないが、衛生対策はできていると自己評価

衛生対策に対して不安なこと



一番苦労していること

経営に関わる要素

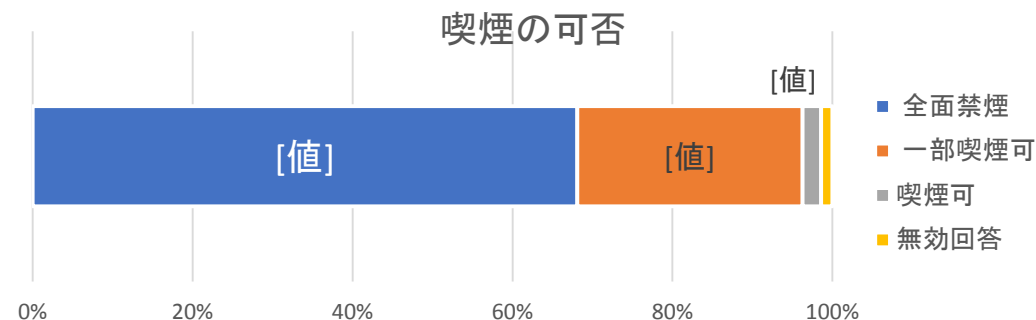


リスク管理に関わる要素

N=213 全体

事業者の声

- 競争の厳しさ、部屋の価格設定の難しさ、他所との競合関係（違法民泊との不公平感）
- 観光客の増加
 - 安宿に対する理解不足の客による利用
- 衛生の問題は、客と事業者との間だけの問題、消防は周辺にも迷惑のかかる問題→衛生に対する危機意識の低さ（一般的には理解しにくい）
- においの問題
- 喫煙の問題



民泊の衛生状態に関する 実態調査

調査概要

調査日時：2017年10月23日～ 12月24日

調査対象：民泊：長崎県 10邸（**N1～N10**）、

ビジネスホテル長崎県・大阪府・京都府・奈良県 4邸（**HO1/HW2/HN3/HK4**）

調査項目

		建物由来	清掃由来	滞在者由来
汚染状況	温熱環境	温湿度		
	空気汚染	CO ₂ 濃度		
		換気量		
		室内粉じん		
	生物汚染		アレルゲン	トコジラミ
	衛生		ATPふき取り	
建物状況	建物状況	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		

調査手順（代表的な調査スケジュール）

17:00		入室～写真撮影
17:15	準備	建築物調査
17:45		環境調査
18:00	退室	温湿度調査開始
18:00		CO ₂ 濃度調査開始
18:00		室内粉じん計測（入室後、エアコン運転時）
18:00		トコジラミ調査
18:00		A T P ふき取り調査
18:00		換気量測定
19:30	睡眠	室内粉じん計測（睡眠前）
7:00		室内粉じん計測（起床後）
7:00		付着アレルギー調査
7:30		測定終了
8:00		温湿度・CO ₂ 濃度調査終了
8:00		退室

測定方法

		建物	清掃	滞在者	測定方法
温熱	温湿度	●			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
	CO ₂ 濃度	●			二酸化炭素濃度計(T&D社製「CO ₂ RecorderTR-76UI」)を居室に設置し、濃度を1分間隔で計測
空気	換気量	●			CO ₂ ガスを用いた濃度減衰法により測定
	浮遊粉塵		●		粉塵計測器（KANOMAX社製「MODEL3431」）を使用し計測（計測は、入室後、エアコン動作中、睡眠前、起床後に実施）
生物	アレルゲン		●		ハウスダスト採取袋を用いて採取し、その後Der f1Der f2をElisa法を用いて分析
衛生	汚れ指標		●		ATPふき取り調査（kikkoman社製「LumitesterPD-30」）により測定。コップ・湯呑などの備品、冷蔵庫、洗面台、ドアノブを対象
	トコジラミ			●	粘着式クリーナーで採取し、虫体や死骸を実体顕微鏡でたものを目視により確認。 洋室では、ベッドマットレスとベッドパットの間から、和室の布団においては、敷布団と畳の間を採取した

建物仕様

民泊N1～N10 ビジネスホテルHO1～HK4の建物仕様を示す。

	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	
				全体	寝室			
民泊	N1	木造	2	1K+3in1	8.24	8.23	2.3	シングル
	N2	RC	4	2K+BW+T	30.9	11.6	2.4	↑
	N3	RC	2	1K+B+W+T	24.2	13.7	2.5	↑
	N4	木造	2	1DK+3in1	19.8	9.9	2.425	↑
	N5	木造	3	1R	9.2	6.95	2.1	↑
	N6	RC	5	1R+3in1	12.2	9.7	2.35	↑
	N7	木造	1	1K+W+T	17.5	16.2	2.53	↑
	N8	RC	3	1K+3in1	15.7	10.3	2.35	↑
	N9	軽量鉄骨	1	1K+BW+T	14.7	7.8	2.32	↑
	N10	軽量鉄骨	1	1K+B+W+T	29.7	22.5	2.325	↑
ホテル	HO1	RC	5	1R+3in1	9.5	7.5	2.3	シングル
	HW2	↑	8	↑	10.87	11	2.1	↑
	HN3	↑	8	↑	11.35	9.08	2.4	ペア
	HK4	↑	4	↑	13.26	11.24	2.1	ペア

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

居室内の生活環境

	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
	寝具	シーツ	入浴中の換気運転	入浴後の換気運転			
N1	布団	シーツ	有	無	無	アロマ	
N2	ベッド	ベッドマット・シーツ	↑	↑	↑	アロマ	カビあり
N3	ベッド	シーツ	↑	↑	↑	アロマ	結露跡有
N4	ベッド	ベッドマット	↑	↑	↑	消臭剤	
N5	布団	シーツ	↑	↑	↑	アロマ	
N6	ベッド	シーツ	↑	↑	↑	芳香剤	
N7	ベッド	ベッドマット・シーツ	↑	↑	↑		
N8	布団	シーツ	↑	有	↑	芳香剤	
N9	エアークラッド	ベッドマット	↑	↑	↑		結露跡有、カビ有
N10	エアークラッド	シーツ	↑	↑	↑	特になし	
HO1	ベッド	シーツ	有	無	無	特になし	カビ跡有
HW2	↑	↑	有	有	↑	↑	
HN3	↑	↑	無	無	↑	↑	
HK4	↑	↑	有	有	↑	↑	

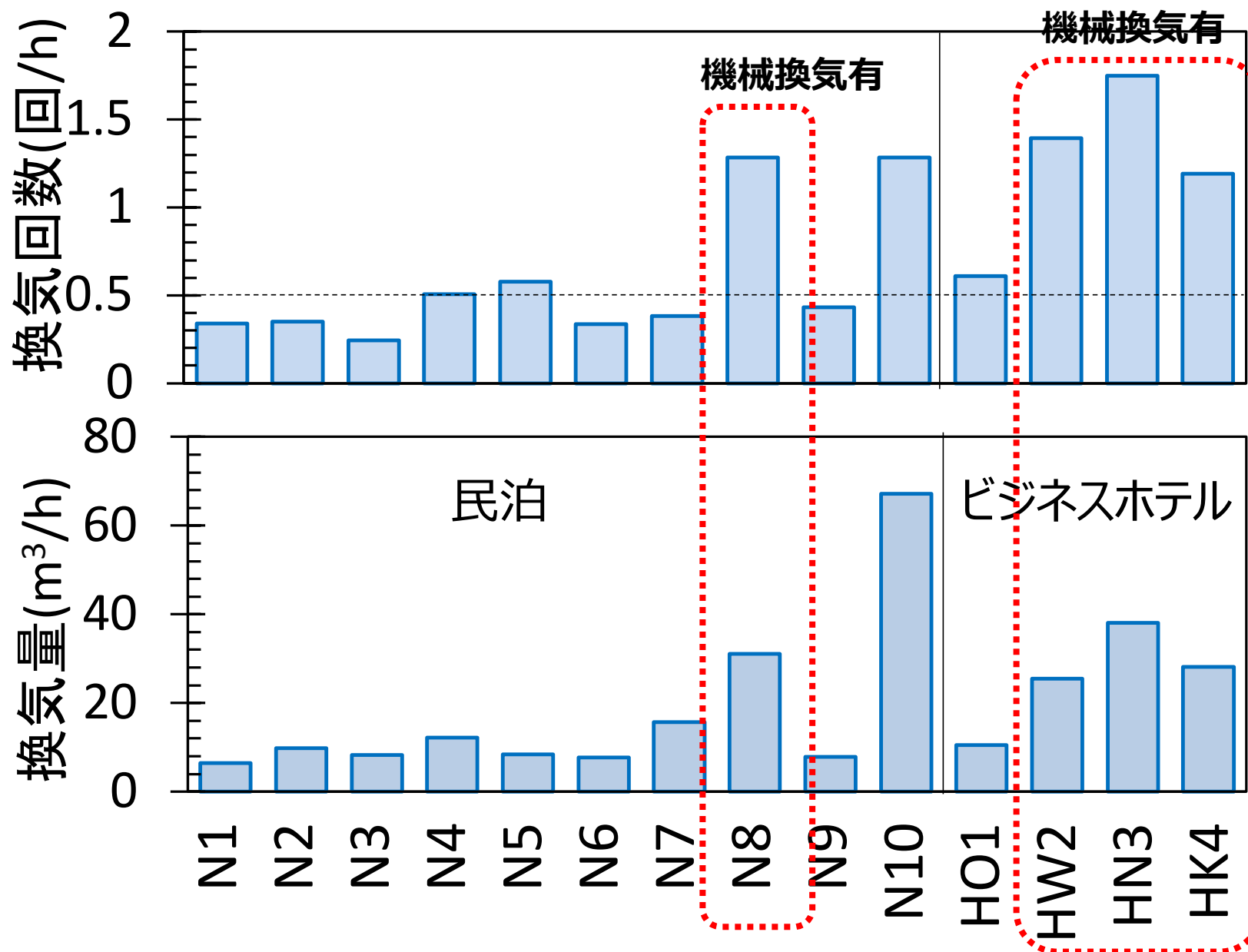
居室の換気設備

	全般換気		自然 給気 口	局所換気			
	有無	方式		キッチン	浴室	洗面	トイレ
N1	無		無	有	有	浴室兼用	浴室兼用
N2	↑		↑	↑	↑	浴室兼用	有
N3	↑		↑	↑	↑	無	有
N4	↑		↑	↑	↑	浴室兼用	浴室兼用
N5	↑		↑	無	対象空間無	対象空間無	対象空間無
N6	↑		↑	無	有	浴室兼用	浴室兼用
N7	↑		↑	有	対象空間無	対象空間無	有
N8	有(疑似)	Ⅲ	↑	↑	有	浴室兼用	浴室兼用
N9	無		↑	↑	↑	無	有
N10	↑		↑	↑	↑	無	有
HO1	無		無	無	有	浴室兼用	浴室兼用
HW2	有	I	↑	↑	↑	↑	↑
HN3	↑	Ⅲ	↑	↑	↑	↑	↑
HK4	↑	Ⅲ	↑	↑	↑	↑	↑

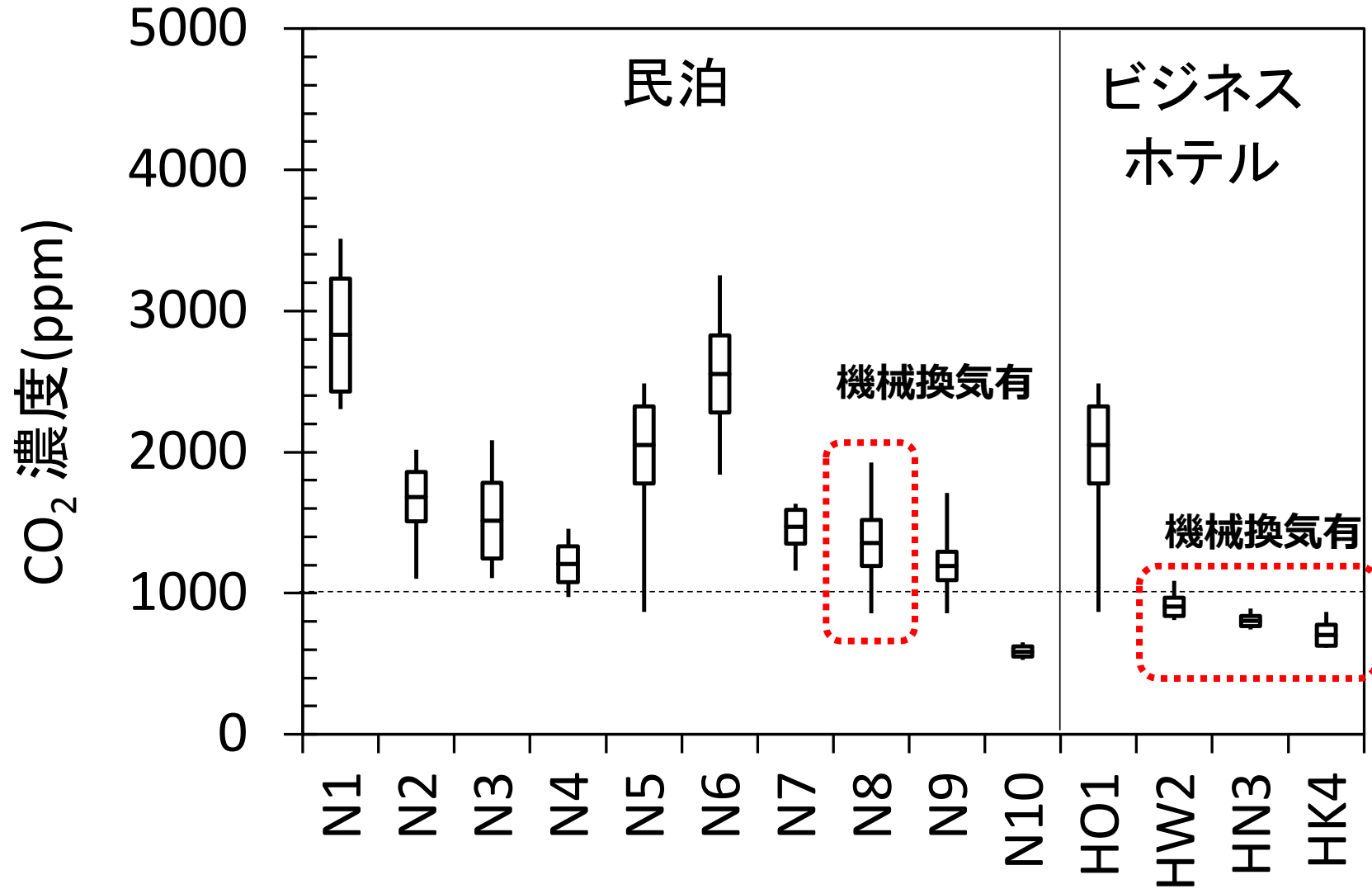
居室の内装建具

	窓 窓の開閉	床材 材料	壁材 材料
N1	常時閉鎖	畳・フローリング 併用	ビニルクロス
N2	↑	畳	↑
N3	↑	フローリング	↑
N4	↑	フローリング	↑
N5	↑	畳	↑
N6	↑	塩ビフロア	↑
N7	↑		↑
N8	↑	フローリング	↑
N9	↑	フローリング	↑
N10	↑	塩ビフロア	↑
HO1	常時閉鎖	カーペット	ビニルクロス
HW2	↑	↑	↑
HN3	↑	↑	↑
HK4	↑	↑	↑

換気量

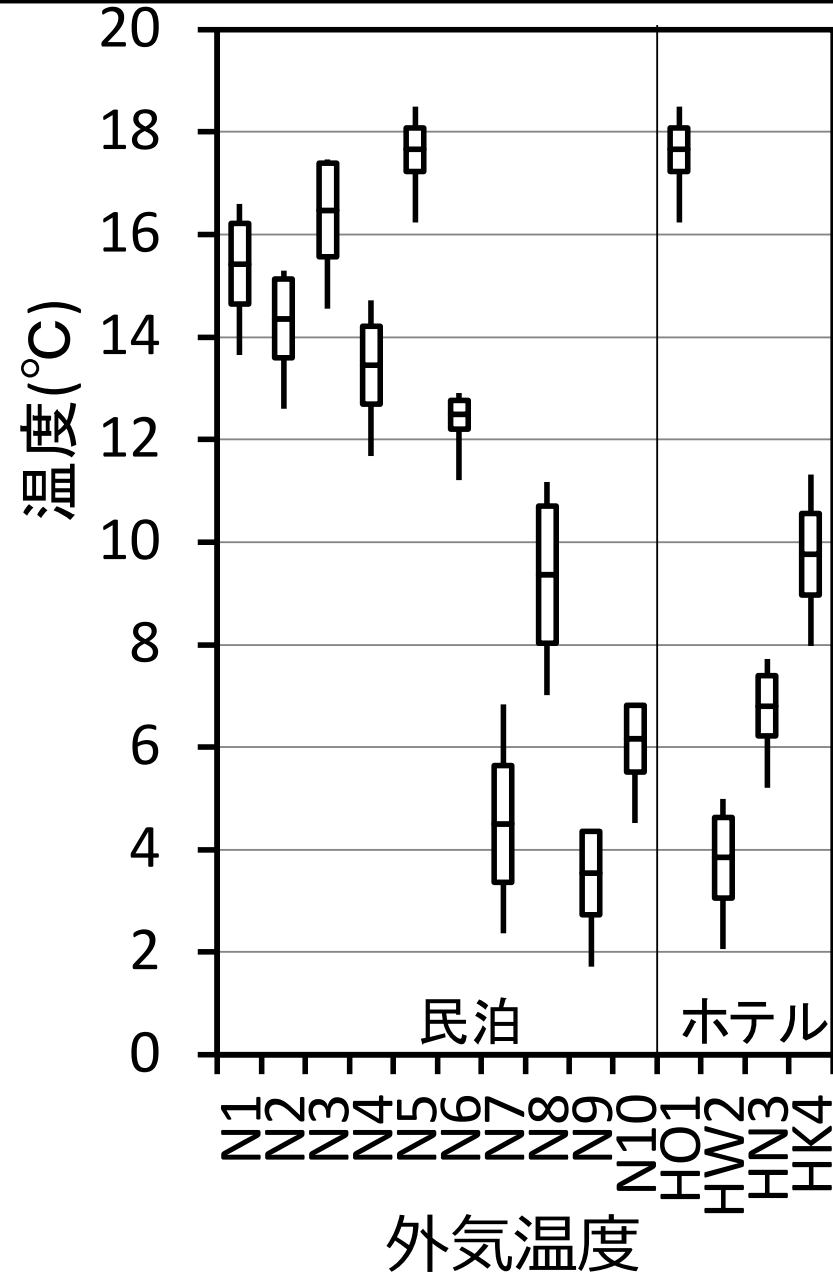
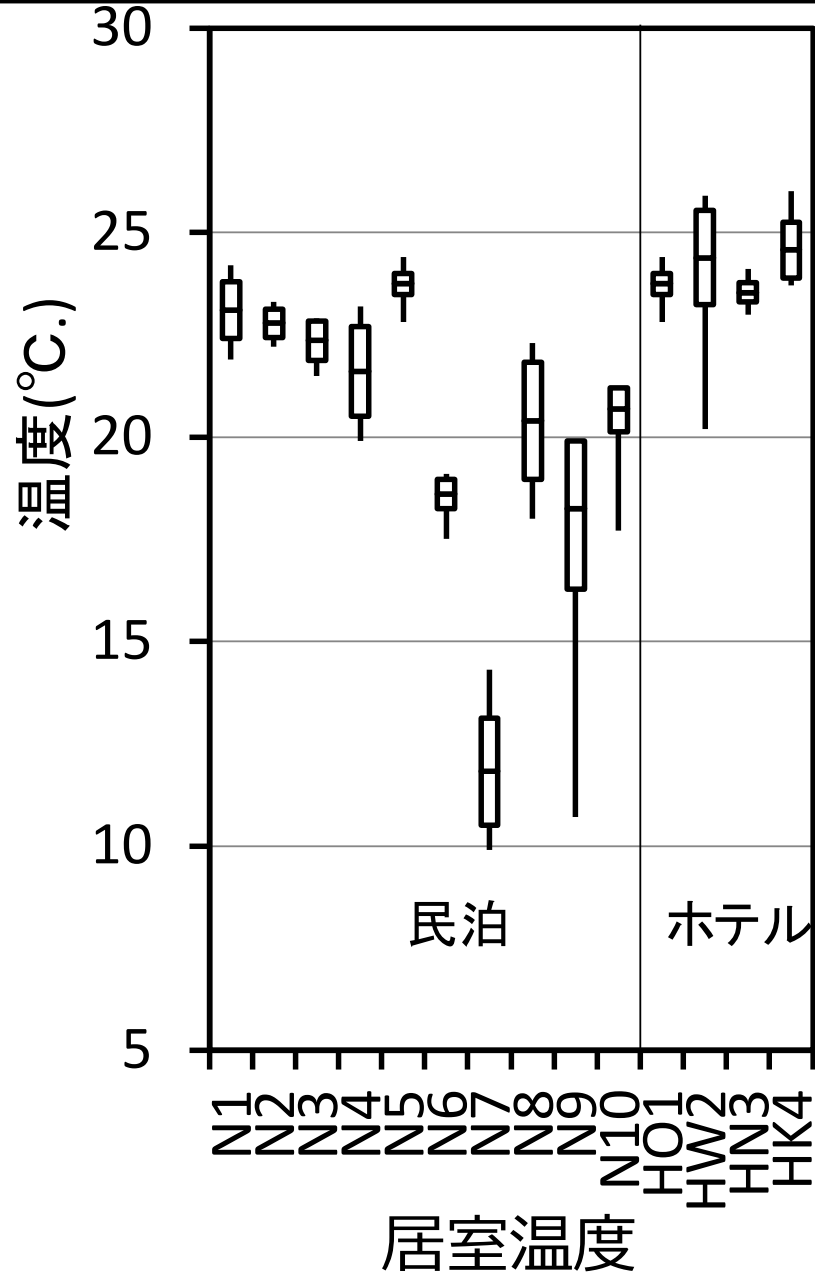


CO₂濃度

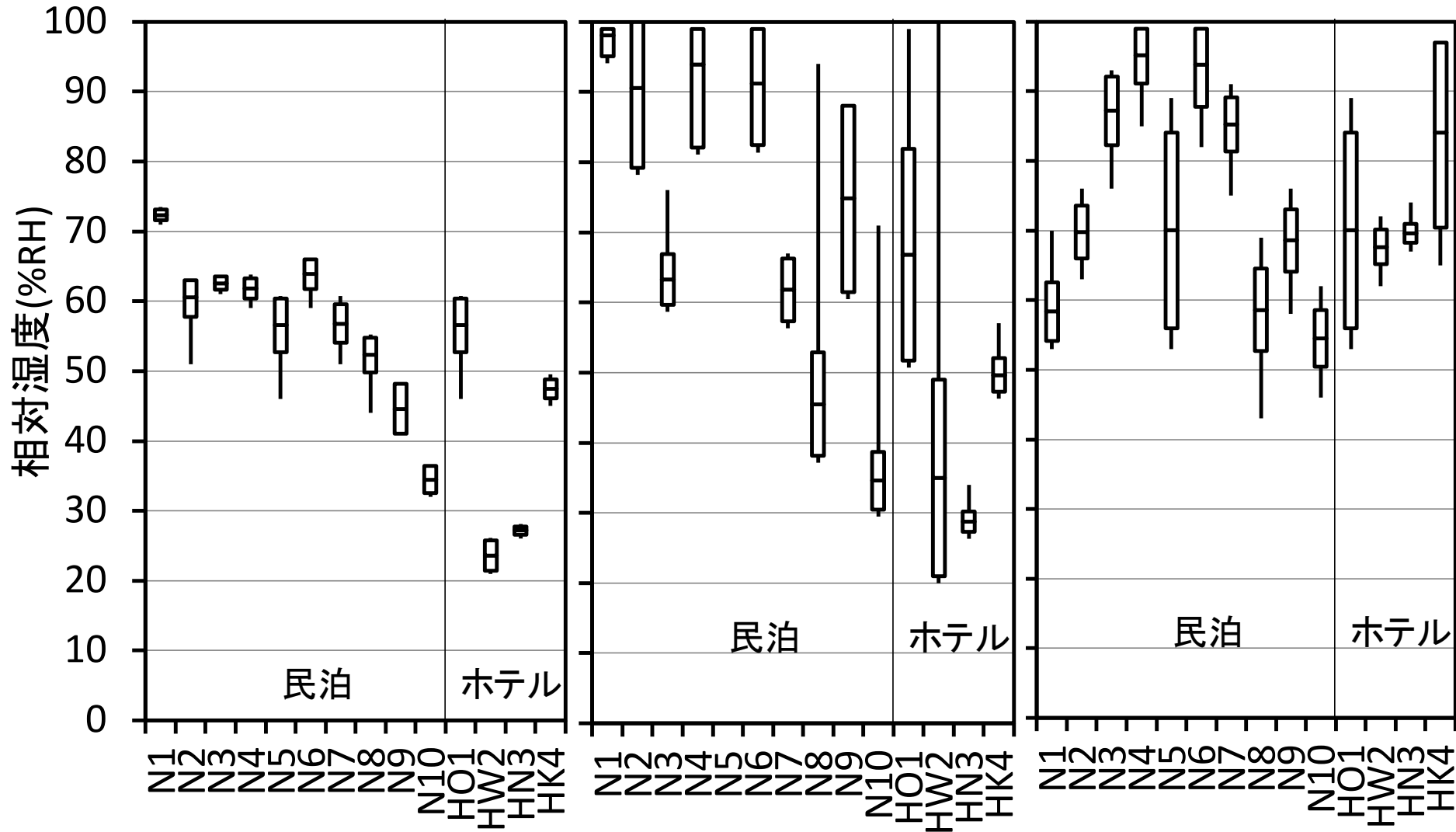


ひげ上：最大値
箱上下部：平均±標準偏差
箱中央：平均値
ひげ下：最小値

温度



湿度

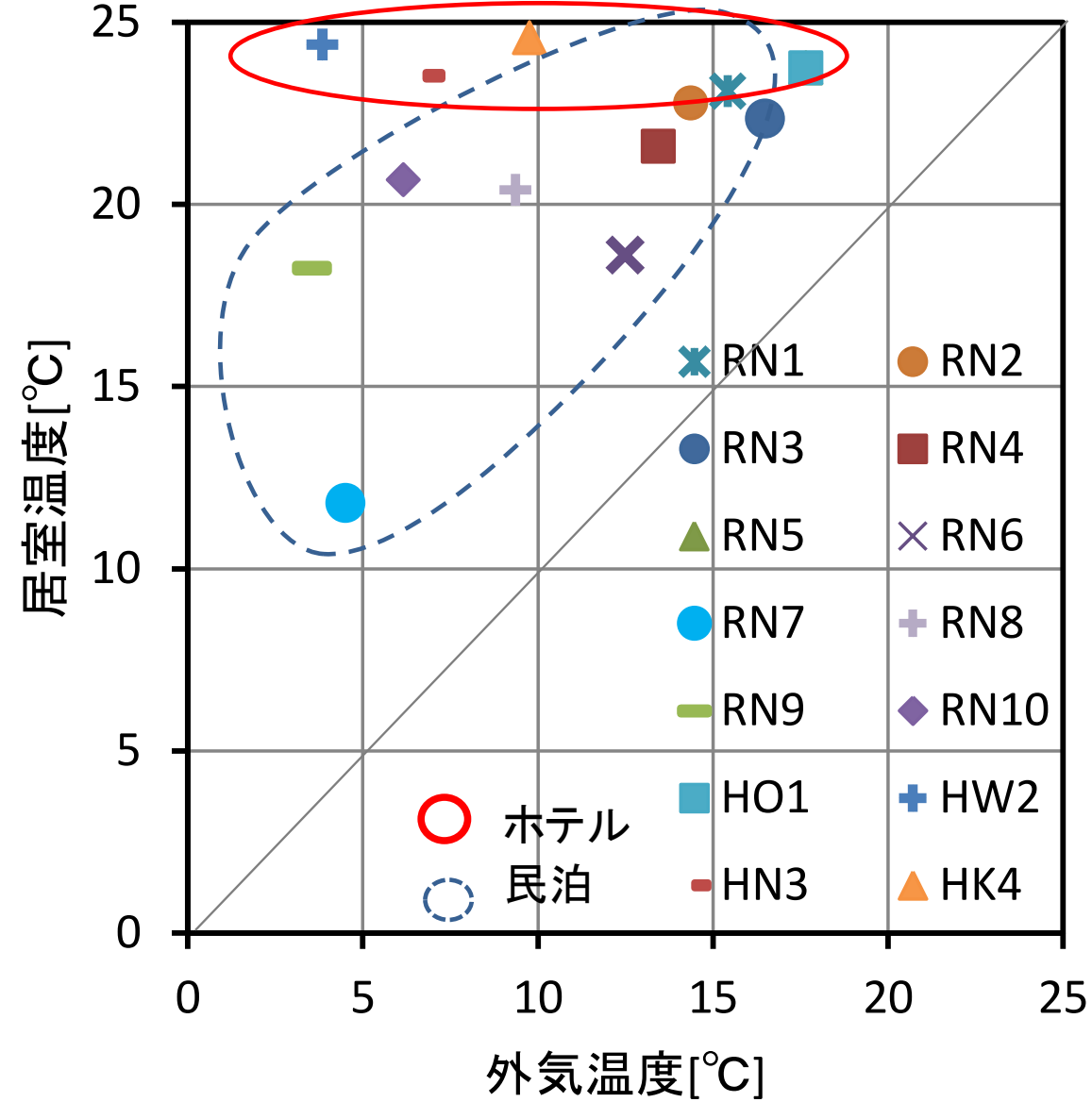


居室湿度

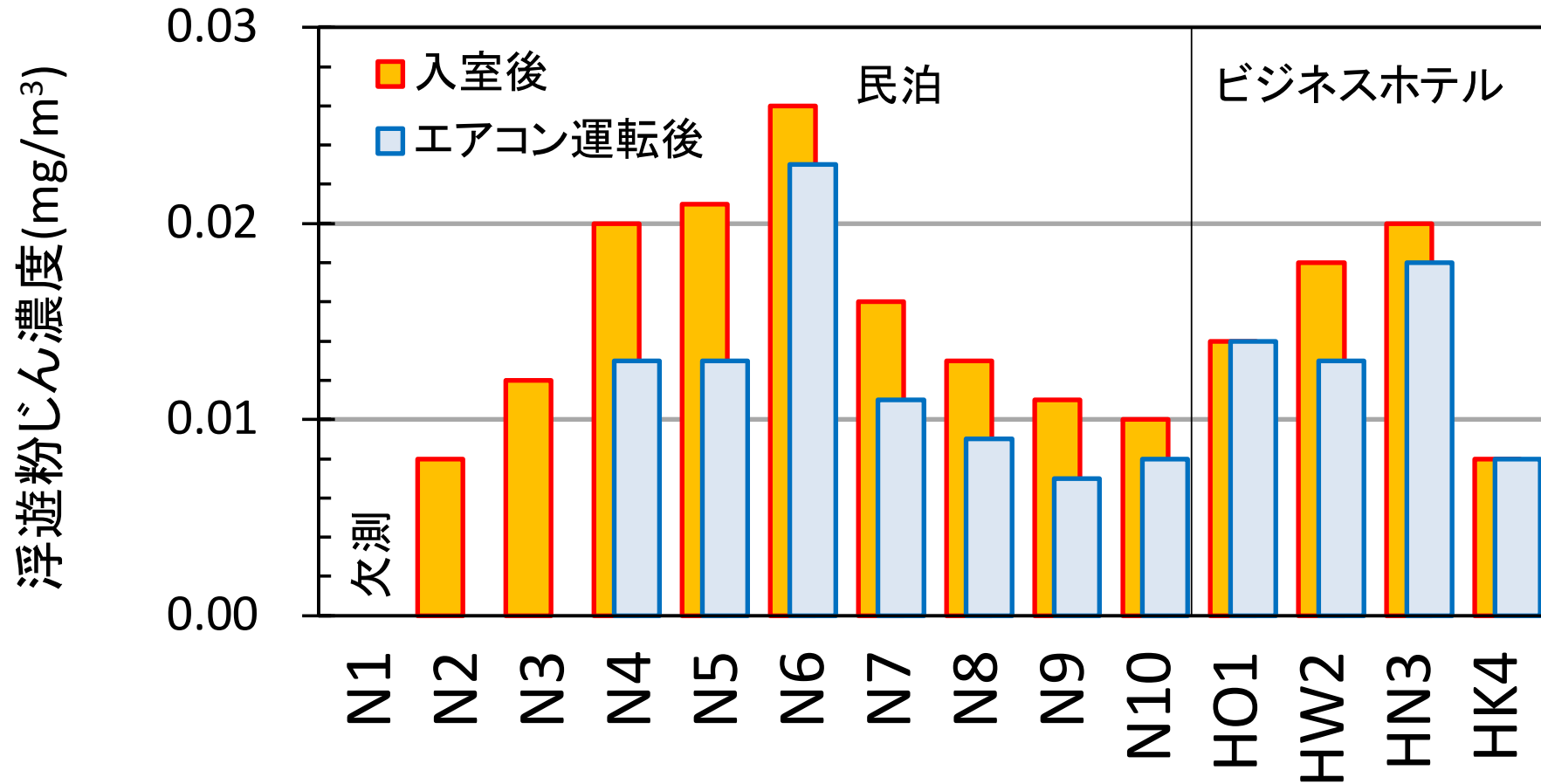
浴室湿度

外気湿度

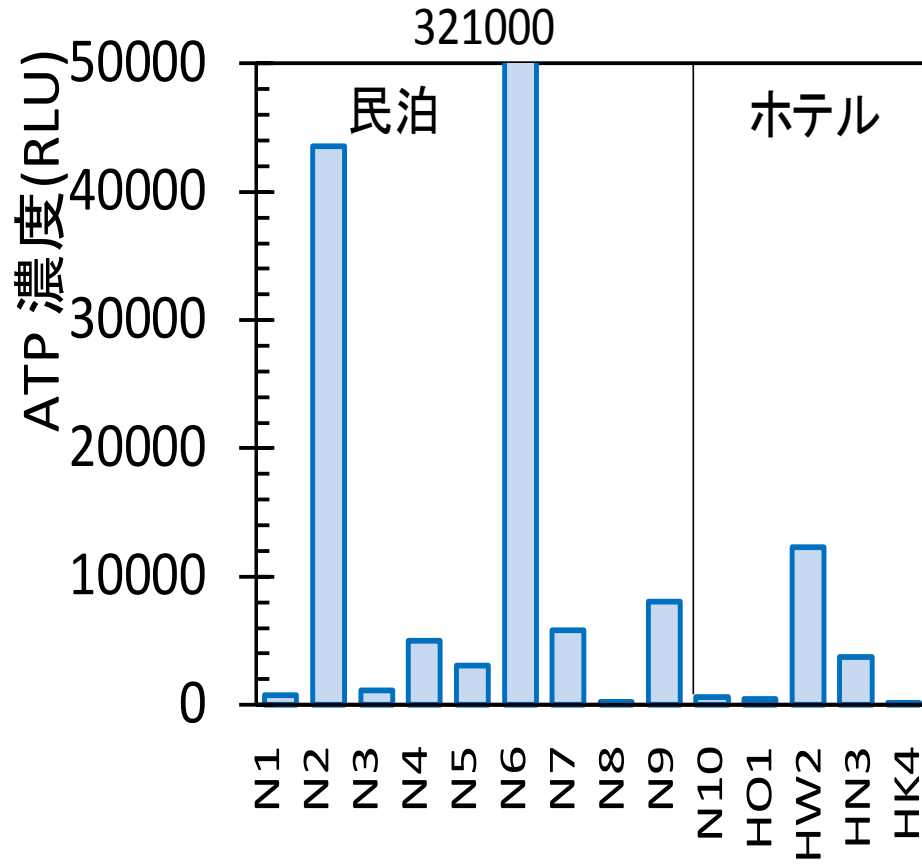
平均居室温度と平均外気温度の比較



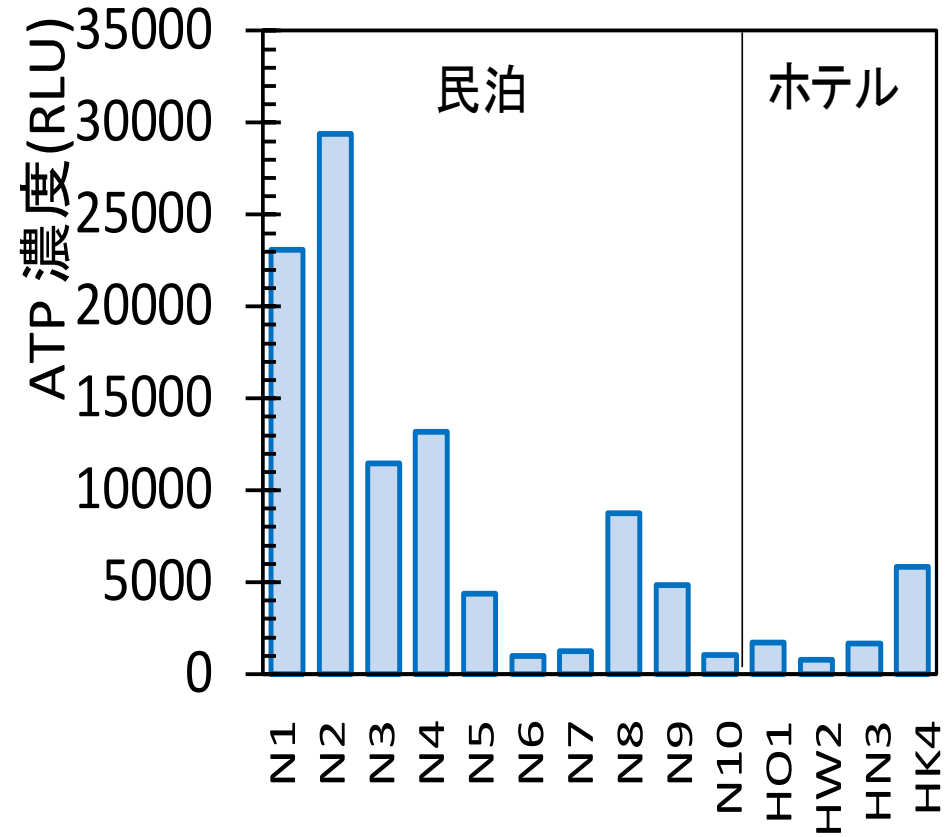
浮遊粉じん濃度



ATPふき取り調査

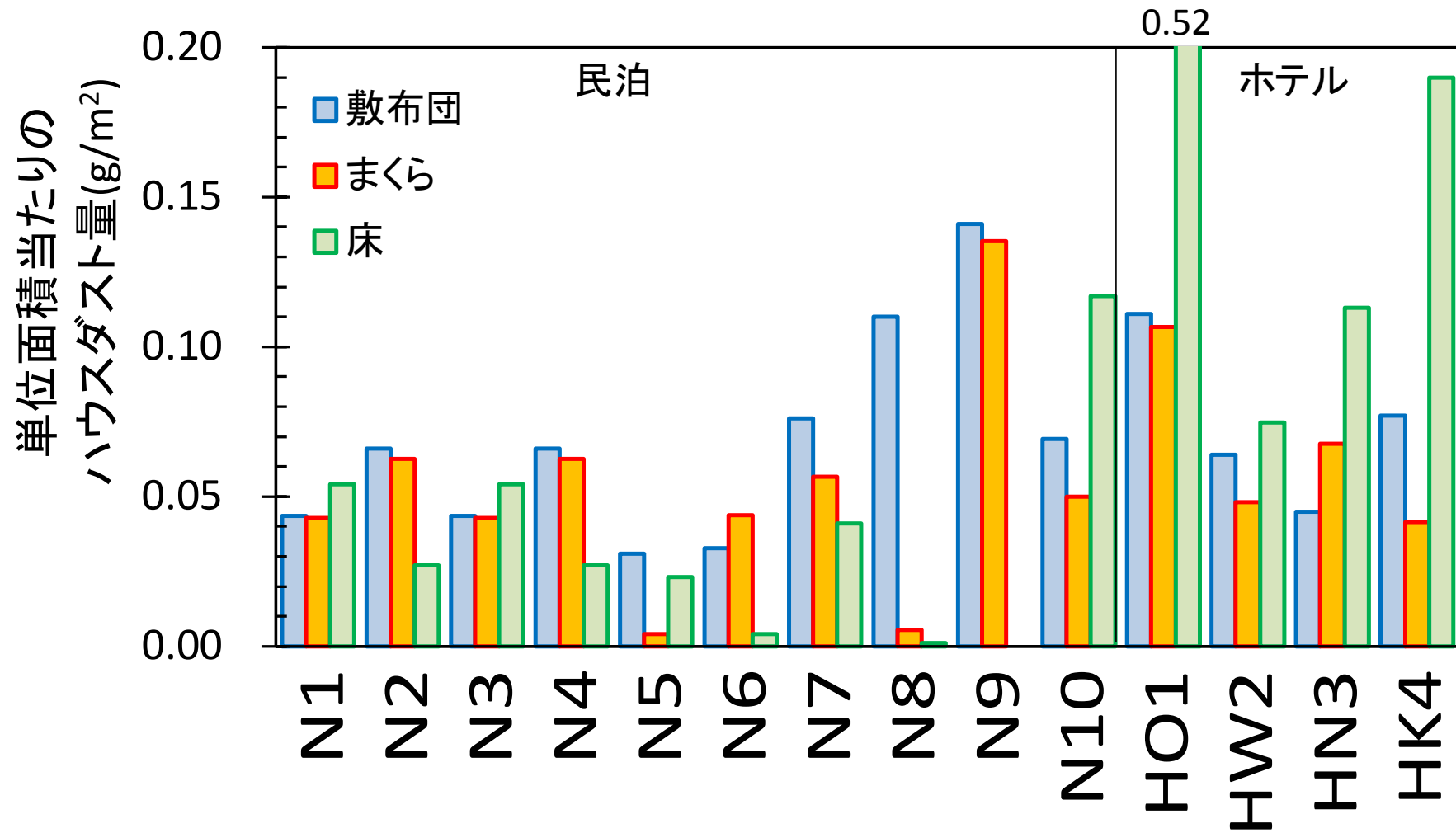


洗面蛇口

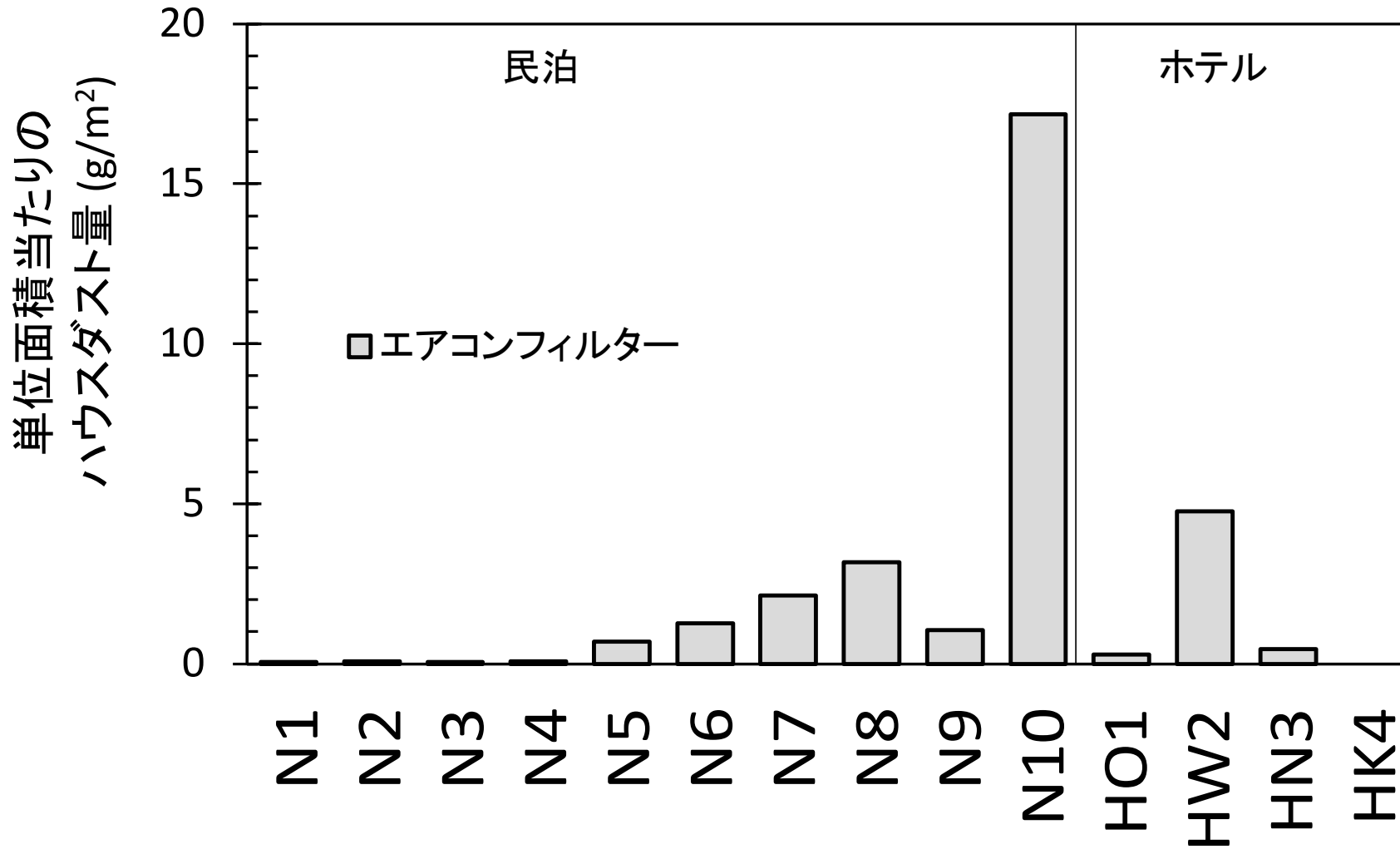


冷蔵庫内部

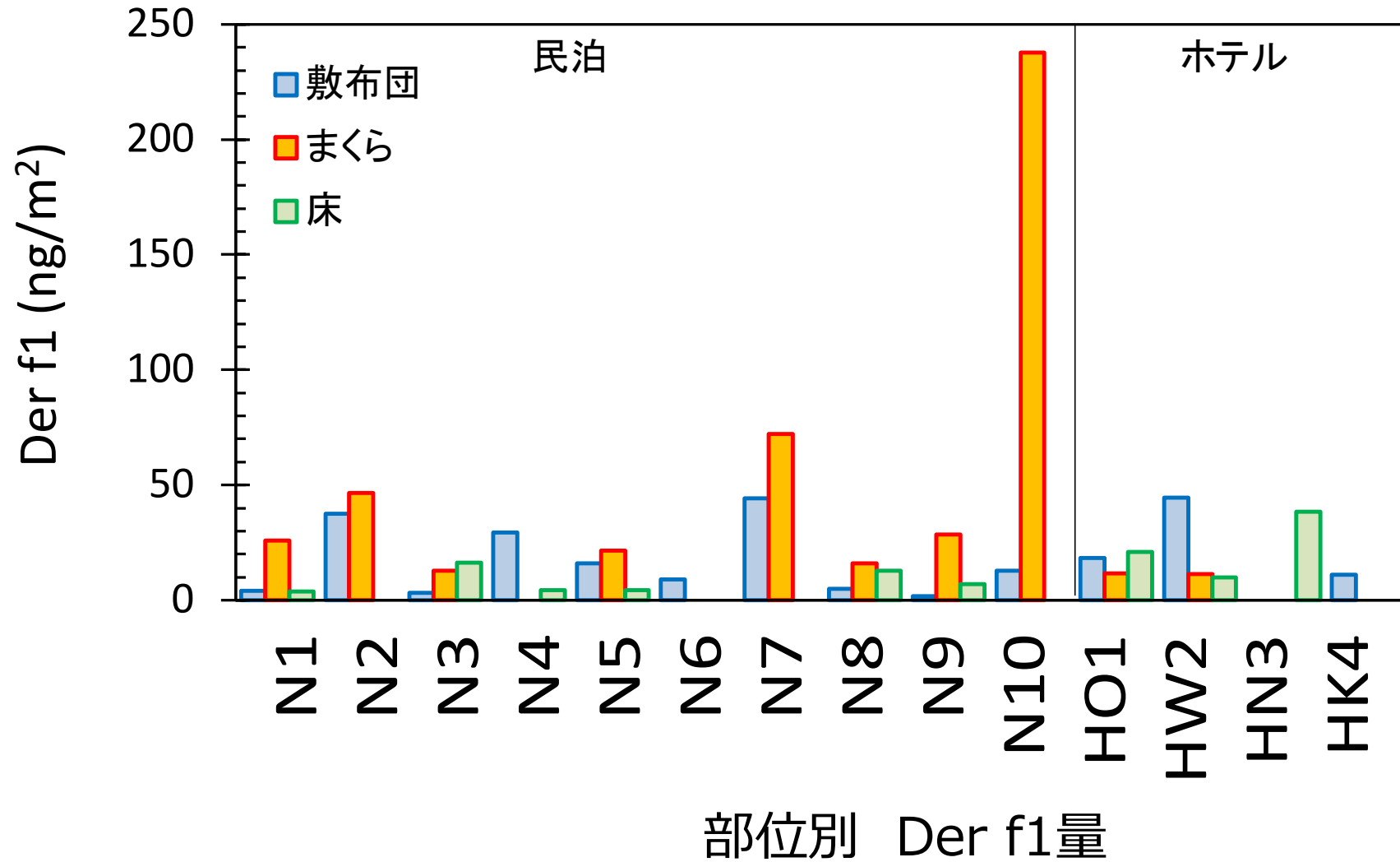
ハウスダスト (敷布団・枕・床)



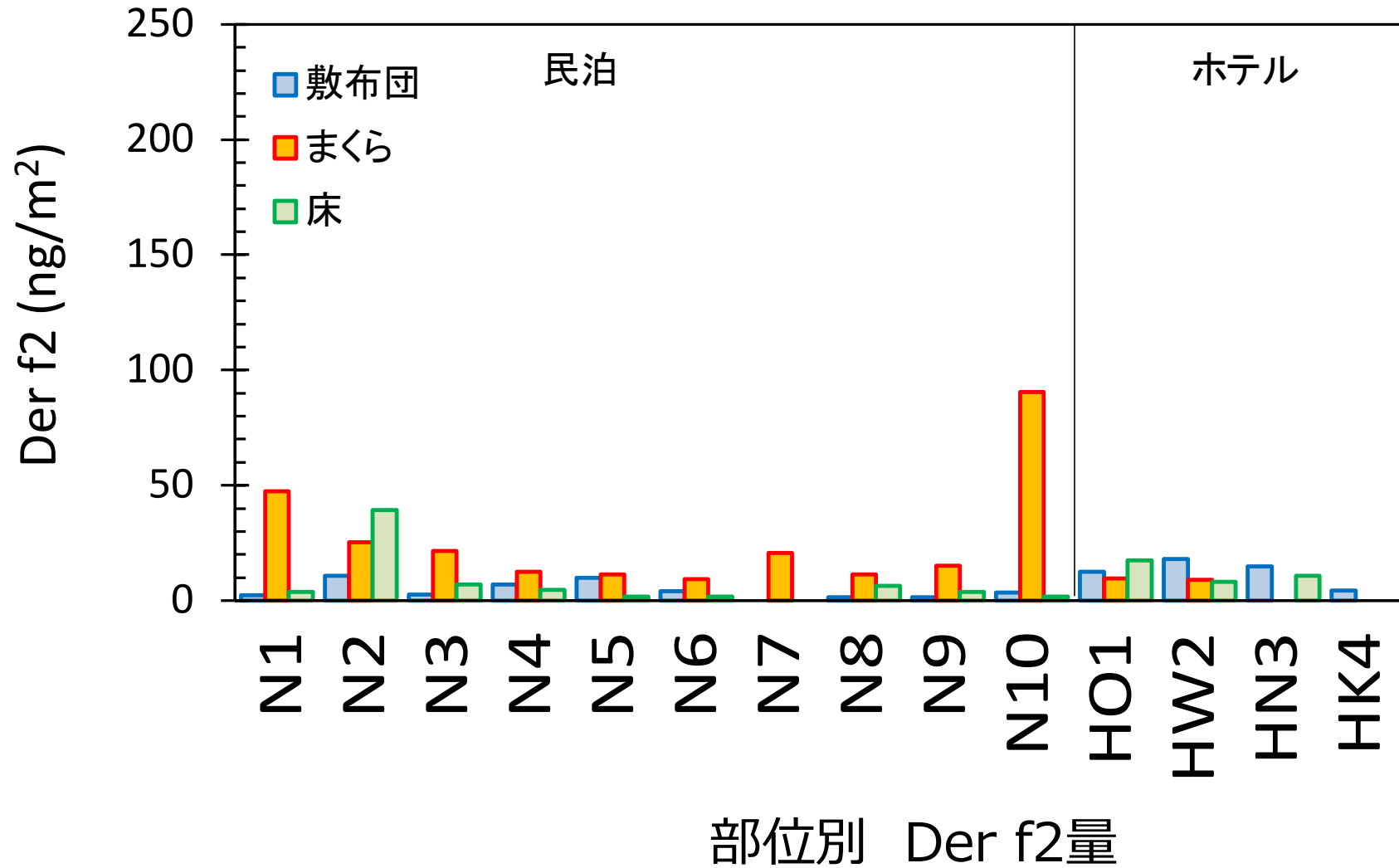
ハウスダスト (エアコンフィルター)



アレルギー量



アレルギー量



虫体確認

※N1のみ () 内にニクダニ科を示す。

※0.09m²(30cm×30cm)から採取された数を示す。

表 部位別ダニ数 (チリダニ科)

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

N1~N10の衛生上の問題点

建物由来	清掃由来
<ul style="list-style-type: none">• 室内に設置された給湯器• 中廊下に設置された給湯器• エアコン後施工によるめしあわせ部の隙間• エアーベッドによる冷気• ベッドシーツが無い• 元店舗改装による居住環境への影響	<ul style="list-style-type: none">• エアコンフィルターの汚れ• 冷蔵庫内部の食品（飲みかけの水・ケーキ）• シーツのホコリっぽさ• 虫（くも・ゴキブリ）• 異臭（キッチン下・居室）• 前泊者の衣類• 使用済み歯ブラシ• 窓サッシの汚れ・カビ跡

保健所における住宅宿泊事業に対する
取り組みと課題
—東京都特別区の事例—

特別区における条例制定の背景

- 特別区長会、主管衛生部長会が国・都に要望
 - ⇒ 「特別区」に指導・条例制定の権限を要望
- 背景 各区で議会質疑有、協議会設置の区も違法民泊が多いが調査・指導には限界
- 用途地域は各区・市で格差; 都は条例制定なし
- 旅館・ホテルが集中している地区では旅館業組合等からも意見あり
- 「閑静な住宅都市」が特性の区では区長も慎重
- 国際交流、ホームステイ関連の区民からの意見
 - ＜家主の在・不在、起業動機の相違＞
- ★特区の実績は「大田区」のみ⇒ノウハウの還元

条例とガイドラインのプロセス (杉並区の場合)

10月下旬 政省令公布

第4回定例議会

常任委員会で「骨子案」の提示とパブコメ説明

パブリックコメント実施（閲覧・ホームページ）

町会・自治会連合会 ＋ 個別の町会説明

庁内関連課説明会 ＋ 意見聴取・調整

1月下旬 パブコメ締切 ⇒ 政策決定

2月第1回定例議会 制限条例案の上程・審議入り

3月上旬 予算特別委員会・常任委員会報告 関連質疑

旅館業法関連の条例改正（追加議案）

同本会議・中間議決

⇒ 届け出受付開始へ

特別区における条例の制定状況

1 区域・期間制限を含む条例を制定

千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、
台東区、江東区、品川区、目黒区、大田区、
世田谷区、渋谷区、中野区、杉並区、荒川区、
板橋区、練馬区、足立区 （18区）

2 区域・期間制限はせず行為規制のみの条例 豊島区

「ガイドライン」「ルール」について

条例に落とし込めない事業者の責務等や詳細なルール

（接道からの距離など）を規定

各区の実情に応じた対応を「ルール」「ガイドライン」として
制定。事前相談・区民への広報で周知

- 都のガイドラインも「衛生管理」の事項が少ない
- 各区は、パブコメであった庁内意見・住民の危惧等
をある程度、反映させた
- 条例ではないため、罰則や強制はできない行政指導の範囲
→ 公開されていることもポイント
（違法民泊の情報提供、地域での解決力）

民泊開設のてびき

—中野区における住宅宿泊事業の取扱い—



中野区保健所

環境部 生活環境分野

〒164-0001 中野区中野2-17-4

電話 03(3382)6663

ファックス 03(3382)6667

平成30年4月18日現在

法の目的

我が国における観光旅客の宿泊をめぐる状況に鑑み、住宅宿泊事業等の適正な運営を確保しつつ、国内外からの観光旅客の宿泊に対する需要に的確に対応してこれらの者の来訪及び滞在を促進し、もって国民生活の安定向上及び国民経済の発展に寄与することを目的としています。

この法に規定される事業

□住宅宿泊事業

旅館業法第3条の2第1項に規定する営業者以外の者が宿泊料を受けて住宅に人を宿泊させる事業であって、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより算定した日数が1年間で180日を超えないもの。

□住宅宿泊管理業

住宅宿泊事業者から住宅宿泊事業法第11条第1項の規定による委託を受けて、報酬を得て、住宅宿泊管理業務を行う事業。

□住宅宿泊仲介業

旅行業法第6条の4第1項に規定する旅行業者以外の者が、報酬を得て、宿泊者のため、届出住宅における宿泊のサービスの提供を受けることについて、代理して契約を締結し、媒介をし、又は取次をする行為。

旅行業法第6条の4第1項に規定する旅行業者以外の者が、報酬を得て、住宅宿泊事業者のため、届出住宅における宿泊のサービスの提供を受けることについて、代理して契約を締結し、又は媒介をする行為。

添付書類について(抜粋)

・ 周辺住民に対する周知及び説明会を行ったことを確認できる書類

・ 成年被後見人及び被保佐人に該当しない旨の証明書

精神上の障害により、事理を弁識する能力を「欠く」常況にある者でないことを証明する書類。東京法務局（千代田区）で取得できます。

・ 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者に該当しない旨の証明書

本籍地の戸籍担当で取得できます。

・ 専有部分の用途に関する規約の写し

規約に住宅宿泊事業を営むことについての定めがない場合は、管理組合に届出住宅において住宅宿泊事業を営むことを禁止する意思がないことを確認したことを証する書類。

・ 賃貸人（及び転借人）が住宅宿泊事業の用に供することを目的とした賃（転）借物の転貸を承諾したことを証する書類

・ 住宅宿泊管理業者が交付した管理受託契約の締結時の書面の写し

民泊事前チェック項目

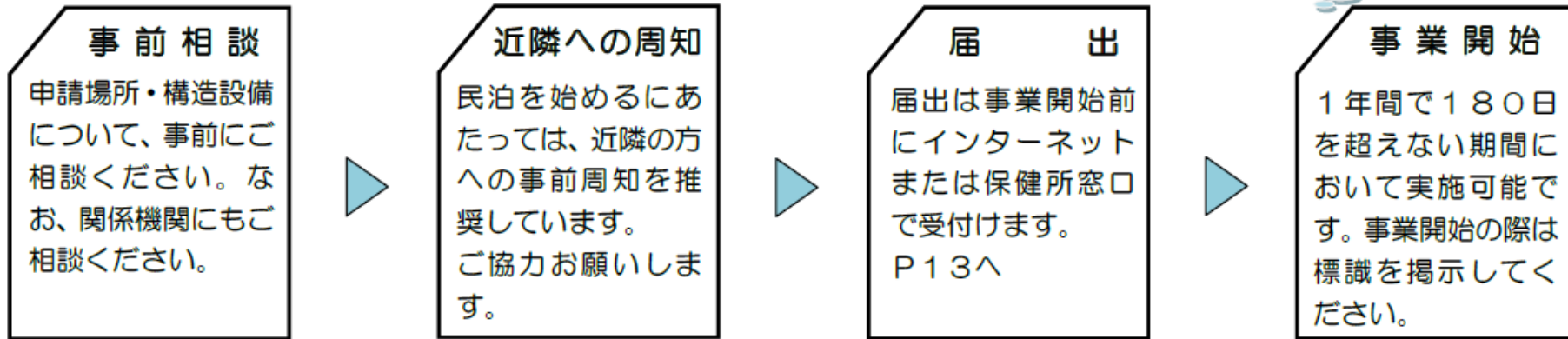
住宅宿泊事業（民泊）を始めるにあたって、まずは以下のことをご確認ください。

	家主不在型	家主居住型
制限区域外	<ul style="list-style-type: none"> ・旅館業法による営業が可能 (消防等の確認の必要あり) ・住宅管理業者への管理委託が必須 →P6へ 	<ul style="list-style-type: none"> ・条件によって、旅館業法による営業が可能(消防等の確認の必要あり) →P6へ
制限区域内	<ul style="list-style-type: none"> ・金土日祝日の宿泊は可 ・近隣への周知及び説明会開催の義務あり ・住宅管理業者への管理委託が必須 →P8へ 	<ul style="list-style-type: none"> ・金土日祝日の宿泊は可 ・近隣への周知の義務あり ・条件によって、平日の実施が可能となる許可を取得できる →P10へ

※制限区域：都市計画法に基づく用途地域のうち、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に該当する区域

制限区域外

<民泊開始までの流れ>



○住宅宿泊事業法と旅館業法について

- 届出住宅の所在地が制限区域外（住居専用地域以外）の場合、旅館業法に基づいた許可を受けることが可能となる場合があります。
- 旅館業法に基づく許可を受けた場合、宿泊日数に制限はありません。
- 建物の規模により、建築基準法に基づく用途変更の手続きが必要な場合があります。
- 旅館業の場合、消防法に基づく規制が住宅に対する規制とは異なるため、ご確認をお願いします。

※関係機関へのお問い合わせはP13を参照してください。

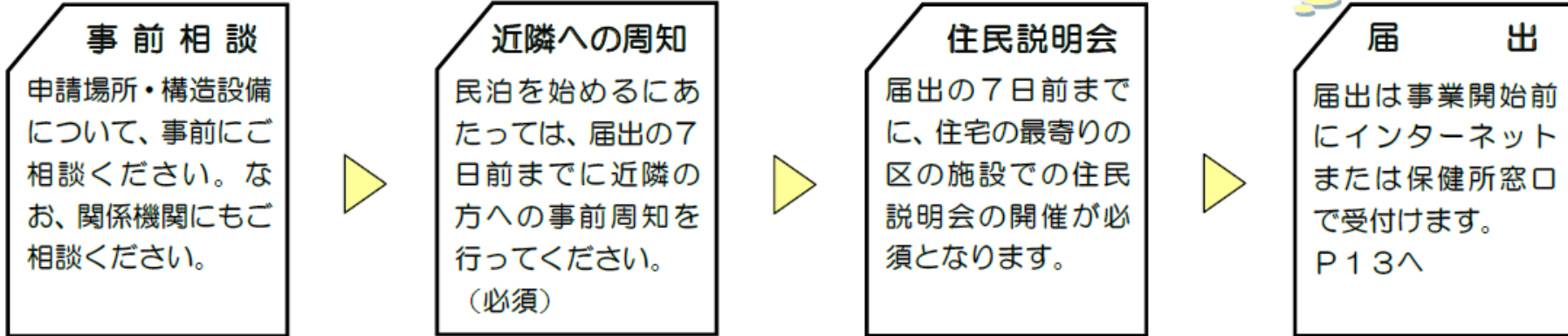
制限区域外 必要書類一覧

共通	<ul style="list-style-type: none"> ・届出書 ・住宅の登記事項証明書 ・住宅の図面 ・法第4条第1号から第4号まで、第7号及び第8号に該当しないことを誓約する書面 ・住宅宿泊事業法の安全措置に関するチェックリスト
居住要件の確認	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者の募集の広告その他の当該住宅において入居者の募集が行われていることを証する書類 ・随時その所有者、賃借人又は転借人の居住の用に供されていることを証する書類
法人の場合	<ul style="list-style-type: none"> ・定款又は寄付行為 ・登記事項証明書 ・役員が、成年被後見人及び被保佐人に該当しない旨の証明書 ・役員が、破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者に該当しない旨の証明書
個人の場合	<ul style="list-style-type: none"> ・住民票 ・成年被後見人及び被保佐人に該当しない旨の証明書 ・破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者に該当しない旨の証明書 ・区ホームページで氏名の公表を希望しない場合はその旨を記した書面
賃貸または転賃物件の場合	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸人が住宅宿泊事業の用に供することを目的とした賃借物の転賃を承諾したことを証する書類 ・賃貸人及び転賃人が住宅宿泊事業の用に供することを目的とした転借物の転賃を承諾したことを証する書類
共同住宅の場合	<ul style="list-style-type: none"> ・専有部分の用途に関する規約の写し ・規約に住宅宿泊事業を営むことについての定めがない場合は、管理組合に届出住宅において住宅宿泊事業を営むことを禁止する意思がないことを確認したことを証する書類
家主不在型または届出住宅の居室の数が6以上の場合	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅宿泊管理者が交付した管理受託契約の締結時の書面の写し

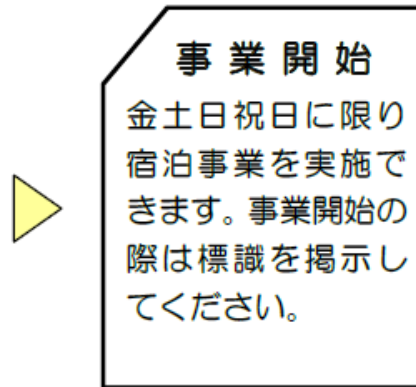
※家主不在型または家主居住型で宿泊室の総面積が50平方メートル以上の場合は、火災予防条例第56条の2第1項の規定による届出書の写しも別途必要になります。

制限区域内・家主不在型

<民泊開始までの流れ>



事業開始は 6/15
からになります



○宿泊事業ができない日について

月曜正午～金曜正午の期間

(国民の祝日に関する法律に規定する休日の正午～翌日正午は除く)

○管理業務について

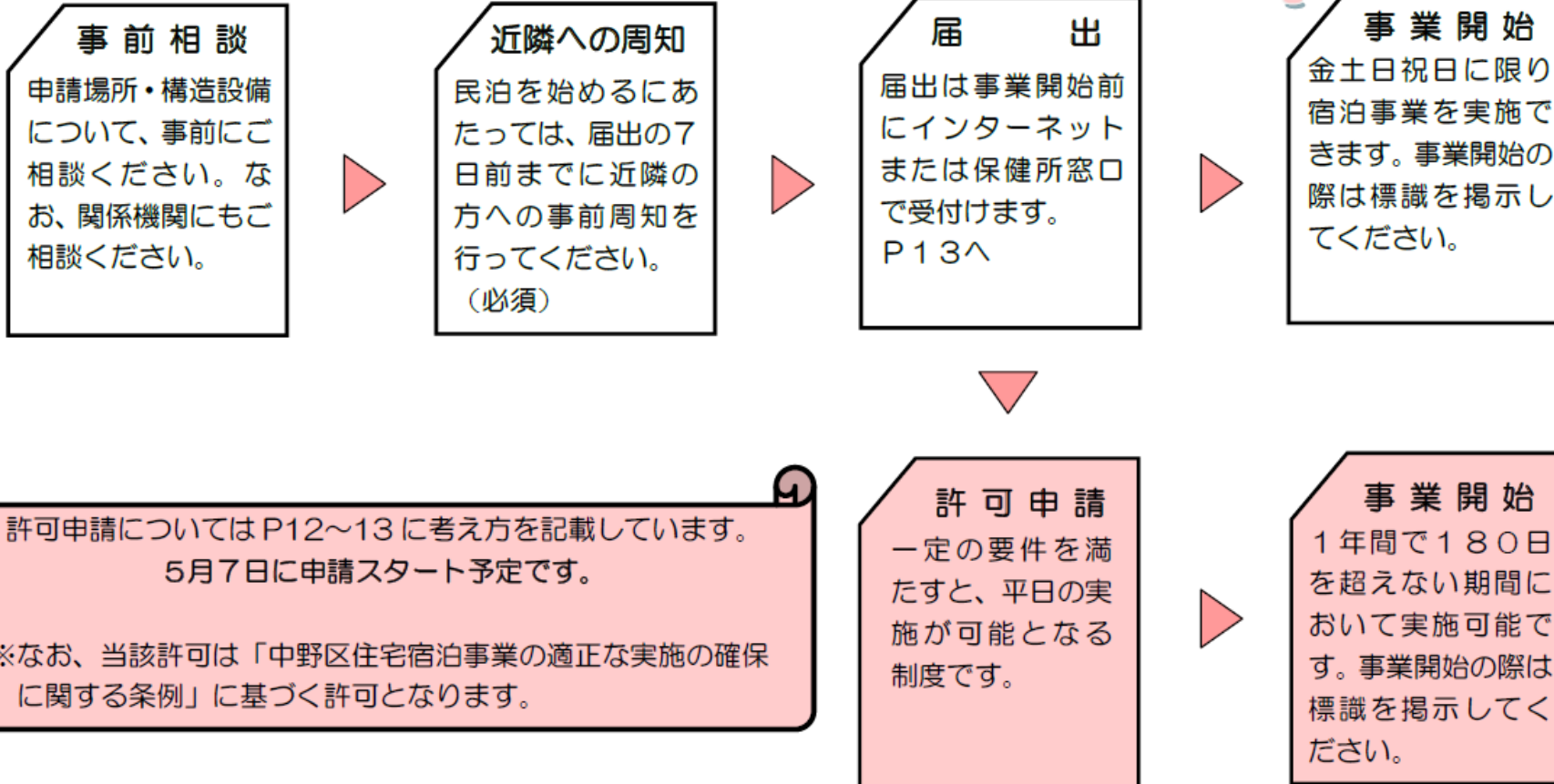
制限区域内において、家主不在型で事業を行う場合は、住宅宿泊管理業務を住宅宿泊管理者に委託しなければいけません。

制限区域内・家主不在型 必要書類一覧

共通	<ul style="list-style-type: none"> ・届出書 ・住宅の登記事項証明書 ・住宅の図面 ・法第4条第1号から第4号まで、第7号及び第8号に該当しないことを誓約する書面 ・周辺住民に対する周知及び説明会を行ったことを確認できる書類 ・住宅宿泊管理業者が交付した管理受託契約の締結時の書面の写し ・火災予防条例第56条の2第1項の規定による届出書の写し ・住宅宿泊事業法の安全措置に関するチェックリスト
居住要件の確認	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者の募集の広告その他の当該住宅において入居者の募集が行われていることを証する書類 ・随時その所有者、賃借人又は転借人の居住の用に供されていることを証する書類
法人の場合	<ul style="list-style-type: none"> ・定款又は寄付行為 ・登記事項証明書 ・役員が、成年被後見人及び被保佐人に該当しない旨の証明書 ・役員が、破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者に該当しない旨の証明書
個人の場合	<ul style="list-style-type: none"> ・住民票 ・成年被後見人及び被保佐人に該当しない旨の証明書 ・破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者に該当しない旨の証明書 ・区ホームページで氏名の公表を希望しない場合はその旨を記した書面
賃貸または転貸物件の場合	<ul style="list-style-type: none"> ・賃借人が住宅宿泊事業の用に供することを目的とした賃借物の転貸を承諾したことを証する書類 ・賃借人及び転貸人が住宅宿泊事業の用に供することを目的とした転借物の転貸を承諾したことを証する書類
共同住宅の場合	<ul style="list-style-type: none"> ・専有部分の用途に関する規約の写し ・規約に住宅宿泊事業を営むことについての定めがない場合は、管理組合に届出住宅において住宅宿泊事業を営むことを禁止する意思がないことを確認したことを証する書類

制限区域内・家主居住型

<民泊開始までの流れ>



制限区域内・家主居住型 必要書類一覧

共通	<ul style="list-style-type: none"> ・届出書 ・住宅の登記事項証明書 ・住宅の図面 ・法第4条第1号から第4号まで、第7号及び第8号に該当しないことを誓約する書面 ・周辺住民に対する周知を行ったことを確認できる書類 ・住宅宿泊事業法の安全措置に関するチェックリスト
居住要件の確認	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者の募集の広告その他の当該住宅において入居者の募集が行われていることを証する書類 ・随時その所有者、賃借人又は転借人の居住の用に供されていることを証する書類
法人の場合	<ul style="list-style-type: none"> ・定款又は寄付行為 ・登記事項証明書 ・役員が、成年被後見人及び被保佐人に該当しない旨の証明書 ・役員が、破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者に該当しない旨の証明書
個人の場合	<ul style="list-style-type: none"> ・住民票 ・成年被後見人及び被保佐人に該当しない旨の証明書 ・破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者に該当しない旨の証明書 ・区ホームページで氏名の公表を希望しない場合はその旨を記した書面
賃貸または転貸物件の場合	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸人が住宅宿泊事業の用に供することを目的とした賃借物の転貸を承諾したことを証する書類 ・賃貸人及び転貸人が住宅宿泊事業の用に供することを目的とした転借物の転貸を承諾したことを証する書類
共同住宅の場合	<ul style="list-style-type: none"> ・専有部分の用途に関する規約の写し ・規約に住宅宿泊事業を営むことについての定めがない場合は、管理組合に届出住宅において住宅宿泊事業を営むことを禁止する意思がないことを確認したことを証する書類
届出住宅の居室の数が6以上の場合	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅宿泊管理者が交付した管理受託契約の締結時の書面の写し
宿泊室の総面積が50平方メートル以上	<ul style="list-style-type: none"> ・火災予防条例第56条の2第1項の規定による届出書の写し

中野区住宅宿泊事業の適正な実施の確保に関する条例(許可制)

○中野区では、一定の条件を満たした場合に、制限区域内においても平日に宿泊事業を行うことができます。

○平日の宿泊事業を行うためには中野区長の許可を受ける必要があります。

○安心・安全な民泊の運営のために、「許可に付す条件」を守ってください。

許可の要件	<ul style="list-style-type: none">① 法令上の義務を履行する能力があること。② 住宅宿泊事業の実施に関し、周辺住民の理解を得ていること。③ 日本語で十分な意思疎通ができること。④ 住宅宿泊事業者の住民票に記載された住所が届出住宅の所在地と同一であり、条例第6条第4項の規定による申請をする日までの間に3年以上継続して当該届出住宅に居住していること。
許可に付す条件	<ul style="list-style-type: none">① 届出住宅において宿泊者との交流事業等を行うときは周辺住宅の生活環境に十分配慮すること。② 町会・自治会への情報提供、地域の自治活動への参加等により、住宅宿泊事業に対する地域の理解が得られるように努めること。③ 宿泊者に、周辺地域の生活環境への悪影響を及ぼす迷惑行為を行わせないこと。④ その他区長が特に必要と認める事項

許可要件の確認方法

要件	確認方法
<p>① 法令上の義務を履行する能力</p>	<p>(届出と同時申請の場合) 下記の書類により確認します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○誓約書 ○事業系ごみの届出済証または廃棄物処理事業者との契約書の写し <p>(すでに届出済みの場合) 下記の書類により確認します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○誓約書 ○2か月に1回の業務報告 ○事業系ごみの届出済証または廃棄物処理事業者との契約書の写し
<p>② 周辺住民の理解</p>	<p>平日の事業実施について周辺住民に周知し、報告書を作成してください。</p> <p>周辺住民の具体的な苦情や懸念があった場合は、その旨と対応策を記載します。</p>
<p>③ 日本語による意思疎通</p>	<p>許可申請時には必ず事業者本人に来所していただき、確認します。</p>
<p>④ 申請場所に3年以上居住</p>	<p>住民票の提出により確認します。</p>

施行前後の実績＜中野区＞

民泊・旅館関連の相談件数

平成28年度 328件

（開設相談204、苦情74、その他50）

平成29年度 361件

（開設相談207、苦情88、その他66）

★平成30年9月21日現在 苦情施設128件

★苦情 短期の外国人の出入りが不安

深夜のスーツケース音、会話、騒音

ごみのルールの不徹底、無許可の疑い

家主不在で「苦情対応」に難

住宅宿泊事業・旅館業施設数<中野区>

平成30年9月21日現在

1 住宅宿泊事業 届出受付 121件
(受理90、廃止14、受理待ち17)

2 旅館業法施設 (近年、急増)

旅館・ホテル 許可7件 申請中6件

簡易宿所 許可19件 申請中7件

旅館業法施設に関する苦情も増加

急増する簡易宿所のギャップ・課題

＜事例＞教育委員会への意見照会が急増し教育委員会への保健所の出席・説明を要した

- ・ 民泊との違いが分からない
- ・ 旅館業法に基づく意見照会の焦点、目的
- ・ 不許可にならないなら・・・という意見

＜事例＞事業開始の事前説明なく、許可の申請直前に、狭隘な木密地域で旧アパートを活用した事業が判明。多数の近隣住民が署名運動

- ・ 保健所は住民・事業者双方に対応
(文書による事業者への「助言」も実施)

感染症のヒヤリハット事例

- 東南アジアからの大家族の旅行者
三名が「麻疹」に罹患し、区中央部の大学病院を受診
- 検査結果が判明し、医療機関が最寄りの保健所に届出
指導はしたが、重症小児もスケジュールと費用面で離院
違法民泊の管轄保健所に、発生届が回送
- 環境衛生監視員、保健師が訪問調査
(以前に苦情があるも、特定に至らなかった建物)
- 既に他の外国人宿泊者が利用
- 家族は出国済 (関空⇒大阪・京都⇒東京⇒成田の経路)

麻疹は感染力が強い「飛沫核 (空気) 感染」

総括：簡易宿所・民泊の衛生管理の課題

- 違法民泊への対策
- 合法民泊の衛生管理の課題
 - 環境衛生に対する関心・認識
 - 民泊における環境衛生課題の整理
 - 根拠法（旅館業法・住宅宿泊事業法・特区法）の違いによる課題とその対応
 - 建物（住宅・住宅以外の）の違いによる課題とその対応
 - 運営・管理（管理委託の有無、宿泊者の関与）の違いによる課題とその対応
 - 平時と緊急時の対応
- 衛生管理の実施体制（相談・確認・監視指導、啓発・周知等）