

渋谷区

ラブホテル建築規制条例

制度のあらまし

令和3年12月

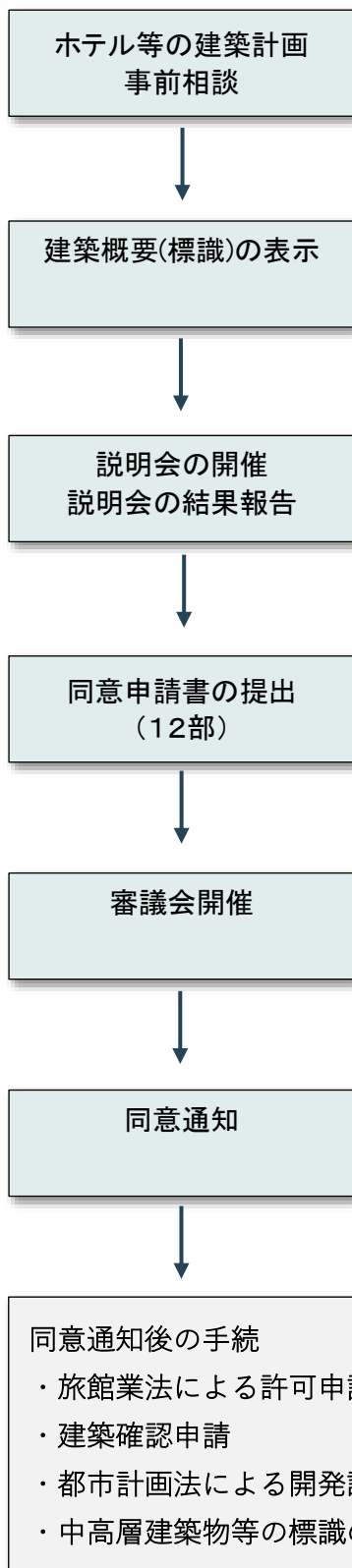
【目次】

1	同意申請手続の流れ	p.1
2	条例のあらまし	p.2
3	同意の要件	p.2
4	用語の定義	p.2
5	同意申請書の提出	p.5
6	ホテル等建築(変更)計画概要の表示(掲示)	p.5
7	説明会の開催	p.5
8	同意申請書に添付する図書	p.6
9	同意申請書の審査	p.7
10	同意申請書の閲覧	p.8
11	同意を得たホテル等の変更	p.8
12	立入検査、改善勧告・中止命令等について	p.8
13	その他の法令等に関する問い合わせ先	p.9

都市整備部 住宅政策課 建築調整主査（庁舎11階）

03-3463-2654(直通)

1. 同意申請手続の流れ



【事前相談】

本条例及び旅館業法の規定に抵触しないか、事前相談を行ってください。旅館業法の所管である生活衛生課環境衛生係との相談も必要です。

事前相談が終了してから、説明会を開催してください。

【説明会の結果報告】

当日の様子や、住民要望の内容などを同意申請書の提出前に報告してください。その結果によっては、再度、説明会の開催が必要となる場合がありますので、丁寧な説明を心掛け、同意申請書提出前の期間は十分な余裕を見込んでください。

【同意申請書の提出】【審議会】

同意申請提出期限及び審議会開催については、年間の予定を決めております。詳しくは、別紙の「ホテル等建築同意申請受付期限等」で、確認してください。

【同意通知】

同意通知の交付は、審議会開催後、1週間～10日間程度を見込んでください。

2. 条例のあらまし

渋谷区では、安全・安心のまちづくりの推進及び良好な生活環境と教育環境の向上を図ることを目的として、平成18年6月に「渋谷区ラブホテル建築規制条例」を制定しました。条例は、新規のラブホテル建築を抑制する厳しい規制となっています。

ホテル等の建築確認や旅館業法による営業許可の申請を行う前に、本条例による区長の同意が必要です。区長は、「ホテル等建築審議会」の意見を聞いた上で、ラブホテルの所要の条件に該当しないと認められるホテル等については、建築に同意し、その旨を通知します。

3. 同意の要件

同意の要件は次の(1)と(2)に掲げる要件を両方とも満たす場合です。

- (1) 4の(2)に示すラブホテルの要件に該当しないこと
- (2) ホテル等を建築する敷地が、次に掲げる地域又は地区（以下「同意対象外区域」という。）のいずれにも含まれないこと

【同意対象外区域】

[用途地域]	○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
[特別用途地区]	○第一種文教地区	○第二種文教地区

※敷地が同意対象外区域とそれ以外の区域にわたる場合は、同意対象外区域内とみなします。

4. 用語の定義

(1) ホテル等

次の①又は②のいずれかに該当するもの

- ①旅館業法第2条第2項に規定する「**旅館・ホテル営業**」のための施設で、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
- ②旅館業法第2条第3項に規定する「**簡易宿所営業**」のための施設で、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

※施設全体が下記に該当する**シングルカプセル形態の簡易宿所**は、本条例の**適用対象外**となります。（旅館業法の許可は必要です。）

- (1) 自立した構造のカプセル型寝台で、その定員を一名としたもの（以下「カプセル」という。）を一の客室内に複数設置する形態のもので、カプセル以外の形態の客室を設置しない施設とする。
- (2) カプセルは、一つ一つが独立した形態とし、カプセル内部から他のカプセルへの直接の往来が出来ない構造とする。

(2) ラブホテル

ホテル等のうち、次の①又は②のいずれかに該当するもの

①もっぱら異性を同伴する客の利用に供する施設で、別表第1に定める施設のいずれか一つでも有するもの

②別表第2に定める施設、構造及び設備のうち、いずれか一つでも有していないもの

[別表第1]

※以下の施設のうち、いずれか一つでも有すると、ラブホテルとなります。

設置できない施設	
1	ホテル等の外周に、又は外部から見通すことができる当該ホテル等の内部に、休憩の料金の表示その他の当該ホテル等を休憩のために利用することができる旨の表示がある施設
2	ホテル等の出入口又はこれに近接する場所に目隠しその他当該ホテル等に出入りする者を外部から見えにくくするための設備が設けられている施設
3	客が従業員と面接しないで機械その他の設備を操作することによってその利用する客室の鍵の交付を受け、従業員と面接しないでその利用する客室に入ることができる施設
4	宿泊の料金の受払いをするための機械その他の設備により客が従業員と面接しないで当該料金を支払うことができる施設
5	客の使用する自動車の車庫（天井（天井のない場合にあつては、屋根）及び二以上の側壁（ついで、カーテンその他これらに類するものを含む。）を有するものに限るものとし、二以上の自動車を収容することができる車庫にあつては、その客の自動車の駐車のために供する区画された車庫の部分を用いる。以下同じ。）が通常その客の利用に供される客室に接続する構造を有する施設
6	客の使用する自動車の車庫が通常その客の利用に供される客室に近接して設けられ、当該客室が当該車庫に面する外壁面又は当該外壁面に隣接する外壁面に出入口を有する構造を有する施設
7	客が利用する客室がその客の使用する自動車の車庫と当該客室との通路に主として用いられる廊下、階段その他のホテル等に通ずる出入口を有する構造（前号に該当するものを除く。）を有する施設

[別表第2]

※以下の施設、構造及び設備のうちいずれか一つでも有していないとラブホテルとなります。

必要な施設、構造及び設備	
1	営業時間中に自由に出入りすることができ、フロント及びロビーを見通すことができる玄関
2	カーテンその他の見通しを遮ることができる物の取付けにより客との面接を妨げるおそれのない受付、応接の用に供する帳場又はフロント（以下「フロント等」という。）
3	自由に利用することができるロビー、応接室、談話室等の施設（以下「ロビー等」※という。）
4	食堂、レストラン又は喫茶室及びこれらに付随する厨房、配膳室等の施設（以下「食堂等」※という。）
5	フロント等から各客室に通じる共用の廊下、階段、昇降機等の施設で、宿泊又は休憩のために客室を利用する者が通常使用する構造
6	客室の外部に面する窓ガラスが透明ガラスであり自然光を遮蔽するフィルム等が貼り付けていない構造 （ただし、区長がやむを得ないと認める場合は、区長が認める範囲内において要件を緩和することができます。）
7	客の性的感情を刺激しない清楚な内装、照明、装置、寝台、寝具、装飾品等の内部設備
8	青少年の健全育成及び附近の住民の生活環境を損なわない素朴な外観
※旅館・ホテル営業におけるロビー等及び食堂等の床面積については、別表第3に定める収容人員ごとの床面積以上としてください。（ただし、簡易宿所営業は除く。）	

[別表第3]

収容人員の区分	床面積	
	別表第2の3（ロビー等）	別表第2の4（食堂等）
30人以下	30㎡	30㎡
31人以上 50人以下	40㎡	40㎡
51人以上	50㎡	50㎡

(3) 建築

建築基準法第2条に規定する建築、大規模の修繕、大規模の模様替又は同法第87条第1項に規定する用途変更

5. 同意申請書の提出

ホテル等を建築するにあたり、以下に掲げる①から⑤のうち、いずれか最初の手続を開始しようとするときは、その手続開始前に、あらかじめ区長に対して「**ホテル等建築同意申請書(別記第1号様式)**」を提出し、同意を得る必要があります。

【同意通知交付後でなければ行うことができない手続】

- ① 旅館業法第3条第1項の規定による許可申請
- ② 建築基準法第6条第1項(同法第87条第1項において準用する場合を含む。)の規定による確認の申請又は同法第6条の2第1項の規定による確認の申請
- ③ 都市計画法第29条、第32条、第43条第1項、第53条第1項及び第65条第1項の規定による許可等の申請又は協議の申出
- ④ 渋谷区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例第5条第1項の規定による標識の設置
- ⑤ 東京都中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例第5条第1項の規定による標識の設置

6. ホテル等建築(変更)計画概要の表示(掲示)

建築主(申請者)は、ホテル等の計画について、同意申請書を提出する日の10日前から同意通知書の交付があるまでの間、継続して、敷地内の見やすい場所に、「**ホテル等建築(変更)計画概要(別記第4号様式)**」を表示(掲示)していただく必要があります。

設置場所は、建築敷地の道路及び一般の交通の用に供されている通路(以下「道路等」という。)に接する部分(建築敷地が2以上の道路等に接するときは、それぞれの道路等に接する部分)に、地表面からその下端までの高さが、おおむね1mとなるよう見やすい位置に表示(掲示)してください。

7. 説明会の開催

建築主(申請者)は、当該ホテル等の建築計画について、その計画敷地から**周囲200mの範囲内の住民等**に対して説明会の開催が必要となります。説明会の開催に当たっては、開催日の概ね5日前までには、文書の配布等の方法により住民等に対して周知を行ってください。

なお、説明会は、感染症の予防対策を十分に行った上で開催してください。

説明会開催後は、「**ホテル等建築(変更)計画説明会開催結果報告書(別記第5号様式)**」を作成し、申請書に添付してください。なお、説明会の結果によっては、再度、説明会の開催が必要になる場合がありますので、同意申請書の提出の前に、予め相談してください。

8. 同意申請書に添付する図書

【委任状】

代理者によって、同意申請書の申請、補正、同意通知書の受け取りを行う場合には、建築主の委任状を添付してください。

・委任状への押印について

委任状への押印については、建築主と代理者の双方で、要否の判断をしてください。双方の合意がある場合には、委任状への押印を不要としますが、トラブルが生じた場合には、当事者間で解決していただかなければなりませんので、ご注意ください。

【添付図書】

申請書には、下記の図面を添付してください。

図面名称	明示する事項等
(1) 附近見取図(案内図)	縮尺、方位、道路及び目標となる地物(最寄り駅や公共建築物等)
(2) 建築物用途別周囲現況図	敷地境界線から200mの範囲内にある建築物を用途別に下記の色に着色して示したもの及び配置状況 ・専用住宅…赤色 ・共同住宅…オレンジ色 ・店舗…緑色 ・事務所…青色 ・その他…黄色(具体的な用途を示してください。 例：学校、病院など)
(3) 配置図	縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における建築物の位置及び用途、届出に係る建築物と他の建築物との別、緑化の状況、敷地に接する道路の建築基準法上の種別、位置及び幅員、敷地及び周囲の高低差
(4) 各階平面図	縮尺、方位、間取り、各室用途、面積(単位「㎡」)並びに主要な部分の寸法が図示されたもの
(5) 各室平面詳細図	縮尺、方位、間取り、各室の用途及びその面積(単位「㎡」)並びに主要な部分の寸法、客室の定員 ※数値や文字といった図面情報が容易に読み取れる縮尺で各階平面図を作図する場合、「各階平面図」と兼用し、「各階平面図兼各室平面詳細図」とすることも可能です。
(6) 立面図	縮尺、平均地盤面からの高さ及び各部の寸法、開口部の位置
(7) 断面図	縮尺、建築物の床の高さ、各階の天井の高さ、軒の高さ、全体の高さ並びに軒、庇及びバルコニー等の出寸法
(8) 完成予想図	外観の意匠及び色彩 (透視図を原則とします。)

(9)屋外広告物関係図	意匠、形態及び色彩（屋外広告物が無い場合は、添付していただく必要はありません。）
(10)客室内仕上げ表	各室内の仕上げ及び色彩
(11)外部仕上げ表	外壁及び屋根の仕上げ及び色彩
(12)現況写真	敷地の周囲から計画地を撮影した写真、ホテル等建築（変更）計画概要の標識を設置している遠景及び近景の写真
(13)ホテル等建築（変更）計画説明会開催報告書	別記第5号様式に記載し、次の図書を添付する。 1 説明会対象範囲地図 2 出席者の名簿 3 説明会で使用した資料及び配布した資料 4 説明会の記録

【同意申請書作成にあたっての注意事項】

- (1)同意申請書の提出部数は12部（正本1部と副本1部及び写し10部（着色を要する添付図面についてはカラーコピー））です。
- (2)各添付図書は、きりの良い縮尺でA3サイズとし、提出時にはA4サイズに折りそろえた上で、申請書表紙・裏面・委任状に続き、添付図書(1)から(13)の順に綴ってください。（ホッチキスではなく、クリップ留めとしてください。）
- (3)申請書表紙の設計者住所氏名欄及び添付図書（図面）には、建築士事務所名と事務所登録番号及び建築士名と建築士登録番号を記入してください。
- (4)申請書裏面の「添付図書」欄の□については、兼用している図面についても全てチェックを入れてください。

9. 同意申請書の審査

提出された同意申請書は、この条例の規定に基づき審査します。

また、審査にあたっては、区長の附属機関である「渋谷区ホテル等建築審議会」に諮問し、意見を求めることになっています。

この審議会は、区長の任命を受けた「法律」や「建築」に関する学識経験者等の委員により構成され、区長の諮問に応じ、審議します。

ラブホテルに該当しない等、所要の条件を充たしていると認められる場合には、ホテル等の建築に同意し、「ホテル等建築(変更)同意通知書(別記第2号様式)」を交付します。建築主（申請者）は、この交付を受けた後に、p. 5の「同意通知交付後でなければ行うことができない手続」に掲げる①～⑤の手続が開始できます。

10. 同意申請書の閲覧

区に提出された同意申請書の写しを閲覧することができます。

閲覧を希望される場合には、お手数ですが、ご予約の上、住宅政策課建築調整主査（庁舎11階）までお越しください。

11. 同意を得たホテル等の変更

(1)ホテル等の施設、構造又は設備の変更

同意を得たホテル等の施設、構造又は設備の変更を行う場合は、事前に「**ホテル等建築変更同意申請書**（別記第1号様式の2）」を提出し、区長の同意を得る必要があります。

ホテル等の施設、構造又は設備とは、外観、客室、ロビー等、食堂等、客が利用する自動車の車庫、廊下及び昇降機等、並びにこれらに附属するものです。

変更申請の手続は、「1. 同意申請手続の流れ」に準拠して行います。ただし、次に掲げる**軽微な変更**については、説明会及び渋谷区ホテル等建築審議会への諮問を行う必要がありません。

【軽微な変更】

- ① 別表第1及び別表第2に掲げる施設、構造又は設備に該当しない施設、構造又は設備の変更
- ② ①に掲げるもののほか、区長が軽微な変更と認めるもの

(2)その他の変更

ホテル等の施設、構造若しくは設備以外のホテル等建築同意申請書若しくはホテル等建築変更同意申請書の記載内容を変更する場合は、**共同住宅等建築計画変更届**（別記様式）を提出してください。

(3)添付図書

「ホテル等建築変更同意申請書」及び「建築計画変更届」には、ホテル等建築・変更同意通知書の写し及び変更に関わる図面等を添付してください。

12. 立入検査、改善勧告・中止命令等について

(1)立入検査

建築中若しくは完成後のホテル等について、この条例の規定に適合しているかどうかについて、当該ホテル等の敷地内に立ち入り、検査を行う場合があります。

(2)中止命令等

次の①又は②のいずれかに該当するホテル等の建築主（申請者）等に対しては、当該ホテル等の建築に関して改善を勧告する、又は建築の中止を命令する場合があります。

- ① 虚偽の同意申請によりホテル等を建築し、又は建築しようとする者
- ② 同意通知を得ないでホテル等を建築し、又は建築しようとする

(3)禁止命令等

次の①又は②のいずれかに該当するホテル等の建築主（申請者）等に対しては、ホテル等の使用に関して改善を勧告する、又は使用の禁止を命令する場合があります。

- ① 虚偽の同意申請によりホテル等を建築し、ラブホテルとして使用させ、又は使用させようとする者
- ② 同意通知を得ないでホテル等を建築し、ラブホテルとして使用させ、又は使用させようとする者

(4)罰則

(1)の立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者、(2)又は(3)の命令に違反した者は、罰金又は懲役の罰則に処される場合があります。

13. その他の法令等に関する問い合わせ先

□旅館業法・住宅宿泊事業法(民泊)に関すること

健康推進部 生活衛生課 環境衛生係 電話 03-3463-2287

□渋谷区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例に関すること

都市整備部 住宅政策課 建築調整主査 電話 03-3463-2654