

# 渋谷区ラブホテル建築規制条例

ホテル等建築同意申請制度のあらまし

令和7年 12月

都市整備部 住宅政策課 建築調整主査

03-3463-2654 (直通)

## 目 次

1	建築同意申請手続の流れ	p.1
2	条例のあらまし	p.2
3	申請対象となるホテル等	p.2
4	建築同意の要件	p.2
5	標識の表示（掲示）	p.5
6	説明会の開催	p.5
7	ホテル等建築同意申請	p.5
8	同意申請書に添付する図書	p.6
9	審査	p.7
10	建築同意申請書の閲覧	p.7
11	建築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

### 【関係部署の問合せ先】

#### □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

#### □建築基準法(建築確認申請)の意匠に関すること

都市整備部 建築課 審査係 電話 03-3463-2719

## 1. 建築同意申請手続の流れ

①ホテル等の建築計画の事前相談	本条例及び旅館業法の適用の要否や取扱いについて問題がないか、事前に相談してください。また、旅館業法の所管である生活衛生課環境衛生係へも併せて相談していただく必要がありますので、窓口相談には、事前予約をお願いします。
▽	
②標識の設置	ホテル等の敷地に標識【ホテル等建築計画概要】を設置してください。
▽	
③説明会の開催 説明会の結果報告	当日の様子や、住民要望の内容等の結果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てください。なお、申請書提出前の期間は充分な余裕を見込んでください。
▽	
④ホテル等建築同意 申請書の提出 (12部)	ホテル等建築同意申請書提出期限及び審議会の開催日程については、年間の予定が決まっています。詳しくは、「審議会開催予定表」で、確認してください。
▽	
⑤審議会の開催	渋谷区ホテル等建築審議会に諮問し、意見を求める。
▽	
⑥ホテル等建築同意 通知の交付	申請されたホテル等がラブホテルに該当しないと認められた場合に、同意通知を交付します。同意通知の交付までの期間は、審議会後、1週間～10日程度を見込んでください。
▽	
⑦ホテル等建築同意 通知後の手続	同意通知交付後に、次の手続が可能となります。 ・旅館業法による許可の申請 ・都市計画法による開発許可の申請又は協議の申出 ・中高層建築物等の紛争予防条例による標識の設置 ・建築基準法による確認の申請

## 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。

ホテル等の建築に当たっては、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建築同意が必要です。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. 申請対象となるホテル等

次の①又は②のいずれかに該当するものをホテル等とし、これらを建築(※1)する際には、事前に本条例による申請が必要となります。

※1 建築とは、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項に規定する用途の変更をいう。

- 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(※2)」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

※2 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。(ただし、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。

## 4. 建築同意の要件

ホテル等の建築同意の要件は次の(1)と(2)に掲げる要件を両方とも満たす場合です。

### (1) ホテル等が建築できない地域・地区

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。)のいずれにも該当しないこと。

※ホテル等の敷地が、区域の内外にわたる場合、用途地域にあっては、その敷地の全部について敷地の過半に属する区域内にあるものとみなします。また、特別用途地区については、当該ホテル等が区域にわたるときに限り、建築を行おうとするホテル等の敷地の全部について区域内にあるものとみなします。

#### 【同意対象外区域】

用 途 地 域	・第一種低層住居専用地域 ・第一種中高層住居専用地域	・第二種低層住居専用地域 ・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

## (2)施設、構造及び設備の整備基準

ラブホテルの要件に該当しないホテル等の施設、構造及び設備は、次に掲げる基準に全て適合したものです。

1	<p><b>玄関</b>は、次に掲げる要件を満たすものとすること。</p> <p>ア 玄関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ないこと。</p> <p>イ 営業中に、自由に出入りすることができること。</p> <p>ウ 玄関から、フロント等及びロビーを見通すことができること。この場合において、ホテル等の玄関のある階とフロント等を有する階とが異なるときは、「玄関」を「フロント等を有する階の昇降機及び階段からの出入口」に読み替えるものとする。</p>
2	<p>従業員が待機して客の応接等を行うために、次に掲げる要件を満たす<b>フロント等</b>を有すること。</p> <p>ア 玄関から客室に至る経路において、宿泊又は休憩のために客室を利用する者が必ず通過する場所に面して設けられていること。</p> <p>イ 客と従業員が対面し、受付等の事務を執るのに適した広さを有し、受付台等の設備を有していること。</p> <p>ウ 客と応接する従業員との間を遮ることができるカーテンその他の設備は設けないこと。</p> <p>エ 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り客室の選択、鍵の交付、料金の支払い等ができる施設を設置しないこと。</p>
3	<p>次に掲げる要件を満たす<b>ロビー等</b>を有すること。(簡易宿所営業を除く。)</p> <p>ア 客が自由に利用できること。</p> <p>イ 別表に掲げる収容人員の区分ごとに定める数値以上の面積を有すること。</p>
4	<p>次に掲げる要件を満たす<b>食堂等</b>を有すること。(簡易宿所営業を除く。)</p> <p>ア 宿泊客に食事を提供する用に供されていること。</p> <p>イ 専ら食堂等の利用を目的とした者が客室を有する階への出入りも可能となる場合は、必ず第2号に規定するフロント等を通過する構造とすること。</p> <p>ウ 別表に掲げる収容人員の区分ごとに定める数値以上の面積を有すること。</p>
5	<p>各客室に通じる廊下、階段、昇降機等の施設は、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であること。</p>

6	客室は、次に掲げる要件を満たすものとすること。 ア　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、装飾等の内部設備とすること。 イ　外部に面する窓ガラスは、透明ガラスとし、自然光を遮蔽するフィルム等を貼り付けないこと。ただし、区長がやむを得ないと認める範囲内において要件を緩和することができる。
7	ホテル等の <b>外観及び屋外広告物</b> の形態、意匠及び色彩は、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もので、かつ、良好な景観の配慮がなされたものであること。
8	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の内部に、 <b>休憩の料金の表示</b> 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等を行う施設又は設備は設置しないこと。
9	客の利用する自動車の車庫から、直接又は近接した位置若しくはフロント等を経由しない廊下、階段等から客室に出入りができる構造としないこと。

#### 別 表

収容人員の区分	床面積	
	ロビー等※	食堂等※
30人以下	30m <sup>2</sup>	30m <sup>2</sup>
31人以上 50人以下	40m <sup>2</sup>	40m <sup>2</sup>
51人以上	50m <sup>2</sup>	50m <sup>2</sup>

※各面積は有効としてください。

※ロビー等及び食堂等の面積には、次に示す施設の面積を含めることができる。

ロ　ビ　一　等	・ロビー　・フロント　・待合室　・談話室 ・公用トイレ
食　　堂　　等	・食堂　・レストラン　・喫茶室　・厨房　・配膳室 ・公用トイレ

注意：面積を重複して算入することはできません。

## 5. 標識の表示(掲示)

建築主(申請者)は、ホテル等建築同意申請書を提出する10日前までに、標識「**ホテル等建築計画概要(別記第4号様式)**」を敷地の見やすい場所に表示(掲示)してください。標識は、ホテル等建築同意通知書の交付があるまでの間、表示(掲示)してください。

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してください。

## 6. 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、開催日から起算して余裕をもって、早めに文書の配布等により住民等に対して周知を行ってください。

説明会は、**感染症の予防対策**を十分に行った上で、開催するようにしてください。

説明会開催後は、「**ホテル等建築計画説明会開催結果報告書(別記第5号様式)**」を作成し、ホテル等建築同意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、申請書の提出前に、予め相談してください。

「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」の対象となる建築計画については、近隣関係住民に対して別途説明を行う必要があります。

## 7. ホテル等建築同意申請

「**ホテル等建築同意申請書(別記第1号様式)**」に、必要な図書を添付して、申請してください。

次に掲げる手続きは、同意通知の交付を受けた後でなければ行うことができません。

なお、申請書への押印については、廃止しています。

### 【同意通知交付後でなければ行うことができない手続き】

- 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

## 8. 同意申請書に添付する図書

申請書には、下記の図書を添付してください。

図書名称	明示する事項等
(1) 付近見取図 (案内図)	縮尺、方位、道路及び目標となる地物（最寄り駅や公共施設等） ※申請書の案内図記載欄に「別添図書参照」と記入の上、本図面を「付近見取図兼案内図」とすることができます。
(2) 建築物用途別周囲現況図	届出に係る建築物の敷地境界線から、半径200mの範囲内にある建築物の用途及び配置状況が図示されたもの 以下の5つの用途別に色分けして表示してください。（凡例も併せて記載してください。） ・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（具体的な用途を記載してください。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配置及び用途、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が図示されたもの
(4) 各階平面図	縮尺、方位、間取り、各室の用途、面積（単位「m <sup>2</sup> 」）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、面積（単位「m <sup>2</sup> 」）並びに主要な部分の寸法が図示されたもの ※数値や文字などの情報が容易に読み取れる縮尺で各階平面図を作成する場合は、「各階平面図」と兼用し、「各階平面図兼各室平面詳細図」とすることができます。
(6) 立面図	縮尺、平均地盤面からの高さ及び各部の寸法、開口部の位置が図示されたもの（4面）
(7) 断面図	縮尺、各階の高さ、各階の天井高さ、軒の高さ、最高高さ、並びに、軒・庇及びバルコニー等の出寸法が図示されたもの
(8) 完成予想図	外観の意匠及び色彩が図示されたもの ※透視図を原則としますが、立面図に着色して、立面図と兼用することも可能です。その場合は、図面の名称を「立面図兼完成予想図」としてください。
(9) 屋外広告物関係図	意匠、形態及び色彩が図示されたもの ※屋外広告物の計画がない場合は、添付する必要はありません。
(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	<p>敷地の周囲から計画地を撮影した写真、標識を設置している遠景及び近景の写真</p> <p>※写真の撮影位置を示した図面を添付してください。標識の近景写真は、標識の文字が確認できる大きさとしてください。</p>
(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)	<p>下記資料を添付したもの</p> <p>① 説明会対象範囲図</p> <p>② 出席者名簿</p> <p>③ 説明会で使用した資料及び配布した資料</p> <p>④ 説明会の記録</p>

#### 【申請書作成にあたっての注意事項】

- (1) 申請書の提出前に、事前相談を行ってください。
- (2) 申請書の提出部数は12部（正本1部、副本1部及び審議会用10部）です。
- (3) 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サイズに折り揃えた上で、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。）
- (4) 申請書表紙の設計者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載してください。
- (5) 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. 審査

ホテル等の計画が建築同意の要件に適合しているかの審査を行います。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。

建築同意の要件に適合し、ラブホテルに該当しないと認められる場合には、ホテル等の建築に同意し、「**ホテル等建築同意通知書**（別記第2号様式）」を交付します。

#### 10. 建築同意申請書の閲覧

建築同意したホテル等建築同意申請書は閲覧することができます。閲覧は、庁舎12階の住宅政策課建築調整主査で行っています。

閲覧には、事前の予約が必要となります。

## 11. 建築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. 建築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 4(2)の施設、構造及び設備の整備基準の項目に該当しない変更 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申請書若しくはホテル等建築変更同意申請書の申請内容を変更する場合は、「**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・変更同意申請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

建築中も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 建築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者

### (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 建築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。