

# 渋谷区マンスリーマンション等建築等規制条例

## (目的)

**第一条** この条例は、次世代を担う区民の健全育成を目指すとともに、安全で安心して暮らせるまち渋谷を形成し、快適なまちづくりを行う観点から、極めて短期間に使用者の入れ替わるマンスリーマンション・ウィークリーマンション及びレンタルルーム（以下これらを「マンスリーマンション等」という。）の建築等に対し必要な規制を行うことにより、良好な生活環境及び地域社会の実現を目的とする。

## (定義)

**第二条** この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- 一 マンスリーマンション・ウィークリーマンション 共同住宅の全部又は一部を、敷金若しくは礼金又は保証金を要せず、原則として七日以上二年未満の期間の定期借家契約により使用させる施設をいう。
- 二 レンタルルーム 共同住宅の全部又は一部を、時間を単位として人に使用させる目的に使用する施設をいう。
- 三 建築 建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第十三号に規定する建築、同条第十四号に規定する大規模の修繕、同条第十五号に規定する大規模の模様替又は同法第八十七条第一項に規定する用途の変更（以下単に「用途変更」という。）をいう。
- 四 共同住宅等 建物の全部又は一部の用途が、共同住宅である建築物をいう。

## (同意申請)

**第三条** 別表に定める区域内において共同住宅等の建築をしようとする者（前条第三号に規定する建築に関する工事の請負契約の注文者若しくは請負契約によらないで自らその工事をする者又は工事を伴わずに用途変更をする者をいう。以下「建築主」という。）は、次に掲げる手続のうちいずれか最初に行う手続を開始する前に、区規則で定めるところにより、あらかじめ区長に同意の申請（以下「同意申請」という。）をし、その同意を得なければならない。

- 一 建築基準法第六条第一項（同法第八十七条第一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六条の二第一項の規定による確認の申請
- 二 都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第二十九条、第三十二条、第四十三条第一項、第五十三条第一項及び第六十五条第一項の規定による許可等の申請又は協議の申出
- 三 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（昭和五十四年渋谷区条例第十五号）第五条第二項の規定による標識設置の届出
- 四 渋谷区ワンルームマンション等建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例（平成十四年渋谷区条例第三十一号）第六条の規定による建築計画の届出
- 五 その他区長が特に必要があると認めて指定するもの

## (同意の要件)

**第四条** 区長は、建築主から前条の規定による同意を求められた場合において、当該共同住宅等が次の各号に掲げるいずれかに該当するときは、同意をし、その旨を通知しなければならない。

- 一 マンスリーマンション等に該当しないとき。
- 二 マンスリーマンション等に該当するものが、当該施設の管理及び経営形態を総合的にみて、使用者の使用する部屋を含め施設の衛生上の維持管理責任が経営者にある場合、又は使用期間、目的等からみて、使用者が使用する部屋に生活の本拠を有するものでないと認められる場合に該当しないとき。
- 三 マンスリーマンション等に該当するものが、当該施設の建築について、当該共同住宅等の敷地から周囲二百メートル以内の住民及び当該住民で構成する団体から協定の締結を求められた場合のすべてについて、書面による協

定が締結されているとき。

(同意の制限)

**第五条** 区長は、建築主から第三条の規定により同意を求められた場合において、前条各号のいずれにも該当しないときは、同意をしてはならない。この場合において、区長は同意しない旨を通知しなければならない。

(審議会からの意見聴取)

**第六条** 区長は、第三条の規定により同意を求められた場合には、渋谷区ラブホテル建築規制条例(平成十八年渋谷区条例第三十一号)第十二条に規定する渋谷区ホテル等建築審議会(以下「審議会」という。)の意見を聞かなければならない。

2 審議会は、前項の規定により区長から意見を求められた事項を審議するものとする。

(計画の公開)

**第七条** 建築主は、区規則で定めるところにより、当該共同住宅等を建築しようとする敷地内の公衆の見やすい場所に、当該建築の概要を表示しなければならない。

2 建築主は、当該建築の計画について、当該共同住宅等の敷地から周囲二百メートル以内の住民に対し説明会を開催し、その結果を区長に報告しなければならない。

3 前項の規定にかかわらず、マンスリーマンション等に該当しない共同住宅等については、説明会を開催することを要しないものとする。

(同意申請書の閲覧)

**第八条** 区長は、第三条の同意申請に関する図書のうち、区規則で定めるものについては、閲覧の請求があったときは、これを閲覧させることができる。

(同意を得た共同住宅等の変更)

**第九条** 第四条の規定により同意を得た共同住宅等について、変更(建築に該当するものを除く。)を行おうとする者(以下「所有者」という。)は、次の各号のいずれかに該当するときは、新たにあらかじめ区長に同意申請し、その同意を得なければならない。

一 第四条第一号に該当し同意を得た共同住宅等の全部又は一部を、マンスリーマンション等に変更しようとするとき。

二 第四条第二号に該当し同意を得た共同住宅等の全部又は一部を、同号に規定する要件を具備しないマンスリーマンション等に変更しようとするとき。

2 第三条から前条までの規定は、前項の場合について準用する。

(報告)

**第十条** 区長は、建築主又は所有者に当該共同住宅等の構造、設備及び管理に関する報告を求めることができる。

(立入調査)

**第十一条** 区長は、前条に定める建築主又は所有者からの報告その他通報を受けた場合は、この条例の施行に必要な限度において、職員に当該共同住宅等の敷地又は建築中若しくは完成後の共同住宅等に立ち入り、必要な調査を行わせることができる。ただし、住戸に立ち入る場合においては、あらかじめ、その居住者又は使用者の承諾を得なければならない。

2 前項の規定により立入調査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。なお、立入調査は犯罪捜査として認められたものと解してはならない。

(中止命令等)

**第十二条** 区長は、次の各号のいずれかに該当する者に対し、当該共同住宅等の建築について改善勧告をし、又は建築の中止を命じることができる。

一 第四条の同意を得ないで当該共同住宅等を建築し、又は建築しようとする者

二 虚偽の同意申請により当該共同住宅等を建築し、又は建築しようとする者

2 区長は、前項の規定による命令を行おうとする場合は、あらかじめ、建築の禁止を命じようとする者に対して意見を述べ、証拠を提出する機会を与えなければならない。

3 区長は、第一項の規定による命令を受けた者がその命令に従わないときは、その旨を公表するものとする。

4 区長は、第一項の規定による命令を受けた者がその命令に従わないときは、その旨を表示した標識を同項の規定による命令に係る共同住宅等又は当該共同住宅等の敷地内に設置することができる。

(禁止命令等)

**第十三条** 区長は、次の各号のいずれかに該当する者に対し、当該共同住宅等の使用について改善勧告をし、又は使用の禁止を命じることができる。

一 第九条第二項の規定により準用する第四条の同意を得ないで当該共同住宅等をマンスリーマンション等として使用させ、又は使用させようとする者

二 第九条第二項の規定により準用する第三条の申請をする場合において虚偽の申請を行い当該共同住宅等をマンスリーマンション等として使用させ、又は使用させようとする者

2 区長は、前項の規定による命令を行おうとする場合は、あらかじめ、使用の禁止を命じようとする者に対して意見を述べ、証拠を提出する機会を与えなければならない。

3 区長は、第一項の規定による命令を受けた者がその命令に従わないときは、その旨を公表するものとする。

4 区長は、第一項の規定による命令を受けた者がその命令に従わないときは、その旨を表示した標識を同項の規定による命令に係る共同住宅等又は当該共同住宅等の敷地内に設置することができる。

(委任)

**第十四条** この条例の施行について必要な事項は、区規則で定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、区規則で定める日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の際、現に存する共同住宅等(第三条各号に定めるいずれかの手続を開始しているものを含む。)については、この条例の規定を適用しない。

別表(第三条関係)

建築基準法で定める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及び第二種中高層住居専用地域
---

東京都文教地区建築条例(昭和二十五年東京都条例第八十八号)で定める第一種文教地区及び第二種文教地区
---

## 渋谷区マンスリーマンション等建築等規制条例施行規則

(趣旨)

**第一条** この規則は、渋谷区マンスリーマンション等建築等規制条例（平成十八年渋谷区条例第三十七号。以下「条例」という。）の施行について必要な事項を定めるものとする。

(同意申請)

**第二条** 条例第三条（条例第九条第二項の規定により準用する場合を含む。）に規定する同意申請は、条例第三条の規定による場合にあっては共同住宅等建築同意申請書（別記第一号様式）を、条例第九条第二項の規定により準用する条例第三条の規定による場合にあっては共同住宅等変更同意申請書（別記第二号様式）を、それぞれ正本一通及び区長が必要と認める数の副本を区長に提出することにより行うものとする。

2 条例第三条第五号の区長が指定するものは、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（昭和五十三年東京都条例第六十四号）第五条第二項の規定による標識設置の届出及び確認申請書の提出を要しない建築に係る当該建築の着手とする。

3 同意申請書（共同住宅等建築同意申請書及び共同住宅等変更同意申請書をいう。以下同じ。）の正本及び副本には、それぞれ別表に掲げる図書を添付しなければならない。ただし、確認申請書の提出を要さない建築に係る同意申請書（共同住宅等建築同意申請書に限る。）については、当該図書のうち区長が必要と認めるものを添付するものとする。

4 前項本文に規定する図書のほか、区長が必要と認める場合には、その他参考となる図書を添付させることができる。

(規制区域の内外にわたる敷地)

**第三条** 建築を行おうとする共同住宅等の敷地が、条例別表の定める区域（以下「規制区域」という。）とそれ以外の区域にわたる場合は、当該敷地は、すべて規制区域内にあるものとみなす。

(同意及び不同意)

**第四条** 条例第四条（条例第九条第二項の規定により準用する場合を含む。）及び条例第五条（条例第九条第二項の規定により準用する場合を含む。）に規定する同意の可否は、条例第三条（条例第九条第二項の規定により準用する場合を含む。）に規定する建築主（条例第九条第二項の規定により準用する場合にあっては、所有者。以下同じ。）に対し、共同住宅等建築・変更同意通知書（別記第三号様式）又は共同住宅等建築・変更不同意通知書（別記第四号様式）を交付することにより行うものとする。

(計画の公開)

**第五条** 条例第七条第一項（条例第九条第二項の規定により準用する場合を含む。）の規定による表示は、共同住宅等建築・変更計画概要（別記第五号様式）による。

2 建築主は、前項の表示を第二条第一項の規定による申請の日の十日前から前条に規定する区長の通知があるまでの間行わなければならない。

3 建築主は、第一項の表示の内容に変更が生じたときは、直ちに必要な訂正を行わなければならない。

4 条例第七条第二項（条例第九条第二項の規定により準用する場合を含む。）の規定による説明会の開催の結果に係る報告は、共同住宅等建築・変更計画説明会開催結果報告書（別記第六号様式）によるものとする。

(同意申請書の閲覧)

**第六条** 条例第八条（条例第九条第二項の規定により準用する場合を含む。）の規定により閲覧に供する図書は、同意申請書とする。

2 同意申請書の写しは、官公署から法令の規定に基づき請求があった場合を除き、交付することができないものとする。ただし、当該共同住宅等の建築主の同意を得た場合は、この限りでない。

( 閲覧の場所 )

**第七条** 同意申請書の閲覧の場所（以下「閲覧所」という。）は、渋谷区役所危機管理対策部安全対策課に設置する。

( 閲覧時間及び休日 )

**第八条** 閲覧時間は、月曜日から金曜日までの午前八時三十分から午後五時十五分までとする。

2 閲覧所の休日は、渋谷区の休日を定める条例（平成元年渋谷区条例第一号）に規定する日とする。

3 区長は、同意申請書の整理その他必要があると認められる場合は、臨時に休日を設け、又は閲覧時間を短縮し、若しくは延長することができるものとする。この場合においては、その旨を閲覧所に掲示するものとする。

( 閲覧手続 )

**第九条** 同意申請書を閲覧しようとする者は、住所、氏名、職業、年齢その他必要な事項を記入した書面を提出しなければならない。

( 持ち出しの禁止 )

**第十条** 同意申請書を閲覧する者は、同意申請書を閲覧所の外に持ち出してはならない。

( 閲覧の停止等 )

**第十一条** 区長は、次の各号のいずれかに該当する者の閲覧を停止し、又は禁止することができる。

一 この規則の規定又は係員の指示に従わない者

二 同意申請書を汚損し、若しくはき損した者又はそのおそれがあると認められる者

( 身分証明書 )

**第十二条** 条例第十一条第二項の身分を示す証明書は、別記第七号様式によるものとする。

( 中止命令等 )

**第十三条** 条例第十二条第一項の規定による改善勧告は、共同住宅等建築改善勧告書（別記第八号様式）により行うものとする。

2 条例第十二条第一項の規定による建築の中止の命令は、共同住宅等建築中止命令書（別記第九号様式）により行うものとする。

3 条例第十二条第四項の規定による建築の中止の命令を受けた旨の標識は、建築中止命令対象共同住宅等標識（別記第十号様式）によるものとする。

( 禁止命令等 )

**第十四条** 条例第十三条第一項の規定による改善勧告は、共同住宅等使用改善勧告書（別記第十一号様式）により行うものとする。

2 条例第十三条第一項の規定による使用の禁止の命令は、共同住宅等使用禁止命令書（別記第十二号様式）により行うものとする。

3 条例第十三条第四項の規定による使用の禁止の命令を受けた旨の標識は、使用禁止命令対象共同住宅等標識（別記第十三号様式）によるものとする。

(公表の方法等)

**第十五条** 条例第十二条第三項及び第十三条第三項の規定による公表は、渋谷区役所庁舎前掲示場における公示その他適当と認められる方法により行うものとする。

2 前項の公表は、次に掲げる事項について行うものとする。

- 一 氏名又は名称及び住所又は所在地並びに法人にあっては、その代表者の氏名
- 二 違反の事実
- 三 前二号に掲げるもののほか区長が必要と認める事項

(委任)

**第十六条** この規則に定めるもののほか、必要な事項は、区長が別に定める。

附 則

この規則は、平成十八年十二月十五日から施行する。

別表(第二条関係)

- 一 付近見取図 方位、道路及び目標となる地物
- 二 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二百メートル以内にある建築物の用途及び配置状況
- 三 配置図 縮尺、方位、敷地の境界線、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、緑化の状況並びに敷地に接する道路の位置及び幅員
- 四 各階平面図 縮尺、方位、間取り、各室の用途及び面積
- 五 各室平面詳細図 縮尺、方位、間取り、各室の用途及び面積並びに主要部分の寸法
- 六 立面図 縮尺、高さ及び開口部の位置
- 七 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及びひさしの出
- 八 完成予想図 外観の意匠及び色彩
- 九 屋外広告物関係図 意匠、形態及び色彩
- 十 各室内仕上げ表 各室内の仕上げ及び色彩
- 十一 外部仕上げ表 外壁及び屋根の仕上げ及び色彩
- 十二 現況写真 敷地の現況がわかるよう敷地の周囲から撮影した写真及び共同住宅等建築・変更計画概要標識を設置している状況を撮影した写真
- 十三 共同住宅等建築・変更計画説明会開催結果報告書