

東京都文教地区建築条例第 4 条ただし書の規定に基づく許可の運用基準

第 1 目的

東京都文教地区建築条例（昭和 25 年東京都条例第 88 号。以下「条例」という。）第 4 条ただし書の規定に基づく許可の運用にあたり、区長が文教上の目的を害するおそれがないと認め許可するための取扱いについて定めることで、事務の適正な執行を図ることを目的とする。

第 2 運用方針

この運用基準は、条例第 4 条ただし書の規定に基づき、まちの賑わい創出が求められているエリアにおけるホテル及び旅館の建築又は用途の変更の許可について適用する。

また、この運用基準の適用あたっては、条例の趣旨や、説明会及び公聴会の結果を踏まえて、総合的に判断する。

第 3 適用区域

第二種文教地区のうち、都が策定している「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」に定められている「宿泊施設の整備を促進すべきエリア」に適用する。

第 4 許可の対象

旅館業法（昭和 23 年法律第 138 号）第 2 条第 2 項に規定する営業のために供する建築物たるホテル、及び同条第 3 項に規定する営業の用に供する建築物たる旅館（以下「ホテル等」という。）とする。

第 5 施設に関する要件

1 規模

(1) ホテル等の規模

- ① 延べ面積の過半が、ホテル等であること。
- ② 客室の数が、10 室以上であること。

(2) 客室の規模

客室は、シングルルーム 15 m²以上、ツインルーム 22 m²以上の面積（壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積をいう。以下同じ。）とすること。

(3) ロビーの整備

次式により得られる以上の面積を有するロビーを整備すること。

$$\underline{\text{ロビーの面積 (m}^2\text{)} = \text{収容定員 (人)} \times 0.3775}$$

(4) 食堂の整備

次式により得られる以上の面積を有する食堂（調理室及び配膳室を除く。）を整備すること。

$$\underline{\text{食堂の面積 (m}^2\text{)}} = \underline{\text{収容定員 (人)}} \times 0.8$$

2 地域との調和

(1) 地域住民が利用可能な室の整備

地域住民が利用可能な 50 m²以上の面積を有する室を整備すること。

(2) 防災施設の整備

以下の基準を満たす防災施設を整備すること。

① 防災備蓄倉庫の整備基準

1 箇所当たり 1 m²以上の面積を有する防災備蓄倉庫を、いずれの階からも 4 層以内に 1 箇所以上整備すること。

なお、階段下等の高さが確保できない室は、防災備蓄倉庫の面積に含めない。

② 自家発電設備等の整備基準

建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 34 条第 2 項の規定により非常用の昇降機を設けなければならない建築物の自家発電設備等は、以下の基準を満たすものとする。

ア 自家発電設備の整備基準

0.014kw/m²に延べ面積（自動車車庫及び駐輪場の用に供する部分を除く。）を乗じて得られる値以上の出力数を有する自家発電設備を整備すること。

イ 燃料貯蔵施設の確保

次式で算出される数量以上の燃料を貯蔵するための施設を整備すること。ただし、やむを得ない事情により当該貯蔵施設が建築基準法別表第 2 に適合しない場合は、この限りではない。

$$Q = b \times E \times 48 / w$$

Q : 貯蔵量 (ℓ)

b : 自家発電設備の燃料消費率 (g/kWh)

E : 自家発電設備の原動機出力 (kw)

w : 燃料密度 (重油 850g/ℓ、軽油 830g/ℓ)

(3) 一時滞在施設の整備

一時滞在施設としての指定、大規模災害時の運用等について、工事完了時までに、区と協定その他これに類するものを締結し、50 m²以上の面積を有する一時滞在施設を整備すること。

第6 手続きに関する要件

1 説明会

新宿区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 53 年新宿区条例第 30 号）の対象とならない建築物は、同条例の規定を準用する。

この際、許可を受けようとする者は、許可の申請を行う 15 日前までに、建築計画の内容について説明会を開催して、近隣関係住民に説明をしなければならない。

2 公聴会

区は、許可をしようとする場合において、予め、その許可に利害関係を有する者の出席を求めて公聴会を行う。

この公聴会について必要な事項は、新宿区建築基準法施行細則（昭和 58 年新宿区規則第 17 号）第 4 章の規定を準用する。ただし、同細則第 24 条第 1 項の規定の適用については、同項中「1 週間前」とあるのは「2 週間前」と読み替えるものとする。

第7 その他

- 1 許可を受けようとする者は、申請を行う前に、旅館業法を所管する部署と協議及び調整を行うこと。
- 2 区長は、「第5 施設に関する要件」に沿って整備等が行われた部分の維持管理の状況について、許可申請者又は建築物若しくは建築物の敷地の所有者に対して、報告を求めることができる。

附則

この運用基準は、平成 29 年 11 月 1 日から施行する。