

宅建ダイナマイト受験ラジオ めざせ歌って踊れる宅建主任者

第39回：渋谷と広尾の“愛の空間” ～さらばラブホ～

今回のテーマ：文教地区、定期借家権

- さて、渋谷といえば、ラブホテル街（おー、大胆な決め付け）。ボクなんかだと、渋谷といえればラブホテルくらいしか思い浮かばない。あははははあ～。
- ……最近、まったく行かないけど。
- ではみなさん。ここで問題。ラブホテルと一般のホテル、なにがどうちがうのでしょーか？じつはそもそも、まずは風営法上にラブホテルの定義があって、それによると「回転ベッド」とか「エッチな鏡があるかどうか」みたいなのが判断基準。
- つまり、一昔前の連れ込み旅館を想定しているワケで、となるといまの時代にはあわない。だってさ、「ラブホテルをレジャーホテルと言いかえよう」なんていうムーブメントもあるくらいだから、そりゃ回転ベッドも鏡も設置されていない。
- なので、ここ渋谷の道玄坂や円山町一帯でも、風営法の適用を受けている“ラブホテル”は数軒程度で、あとは旅館業法上のホテル。一般のホテルや旅館とおなじ類。
- しかし平成18年ごろだったでしょうか、以下のような新聞記事が。

《記事概要》東京・渋谷区はこのほど、区全域でラブホテルの新規建築を規制する条例案を区議会定例会へ提出すると発表した。ラブホテルの新規建築に歯止めをかけることで来街者が安心して楽しめるまちづくりを目指す。（産経新聞）

- まあおなじような条例は、そりゃ全国の複数の自治体で制定されていますけど、たぶん、大規模なラブホテル街を抱える自治体では珍しいのではないのでしょうか。大義名分は「青少年の健全育成を阻害しない環境づくり」だとか。
- 風営法上のラブホテルの定義はいまひとつ頼りない。ならば渋谷区としての“ラブホテル”の定義がちゃんとしておこう、ということで、条例によると、『異性同伴客に利用させるホテル』というのを前提として、なんと11項目のチェックポイントがある。そのうちのひとつにでも該当すれば、“ラブホテル”となる。
- ちなみにどういう項目かというと、食堂やレストランがない、客室の部屋の窓が透明ガラスではない、帳場やフロントがない、フロントやロビーが外部から見渡せない、などなど。
- さて、渋谷のラブホテル街。久しぶりに“散歩”してみると、あー、なんてことだ。まさにスクラップ&ビルトの真っ最中。考えてみれば、ボクらが騒いでいたころなんて、はるか20

年以上も前。そりゃラブホテルも古くなるか。

- で、跡地はどーなっちゃってるかという、もうラブホテルなんて建てないみたい。映画館やライブハウスなどで、あの、旧・赤線地帯の“どんよりとした空気感”は一層されていて、いまや軽やかで明るいデートタウンに変貌。マンションも何棟か新築中。ここだったらいいなあ〜。立地はサイコー。
- でもニンゲン、“愛の空間”は、やっぱり必要です。ラブホテルが厳しいのならば……

《記事概要》「マンスリーマンション」など短期賃貸住宅が、違法な風俗営業をはじめとする恐れがあるとして、渋谷区(東京)は、利用実態が不透明な「マンション」建設を規制する条例を全国で初めて施行した。(産経新聞)

- 彼ら業者側の説明によると「マンションでもなければホテルでもない、次世代型のスイートルーム」だとか。マンションでもホテルでもないとすれば、じゃいったいなんだ？ 答え：短期賃貸住宅です。いわゆるウィークリー・マンスリーマンション。
- おー、やるなー！まさに『短期賃貸住宅と宿泊施設の“すき間”』を突く戦法。「マンション」として建築確認を出す。でも、図面上にポストや自転車置き場とかなないんだけどね。
- 「ホテルではなく賃貸住宅だ」とする彼ら業者側の“根拠”は、借地借家法上の『定期借家制度』。たしかに制度上、契約期間の下限はない。つまり1日だけの契約も、法律上オッケー。会員を募り《最低5時間から部屋を貸し出す事業》だとか。
- で、この渋谷区の『マンスリーマンション等建築規制条例』。条例化のきっかけとなったのは住民パワー。場所は渋谷区の広尾地区。目もくらむ高級住宅地で、そして小中学校や高校、女子大などが立ち並ぶ「第一種文教地区」。みなさんご存知の“特別用途地区”だ。
- 「第一種文教地区」。用途制限が厳しい。ホテルや劇場、映画館、ゲームセンター、そしてもちろん風俗関連店舗などの建築は禁止されている。実際に行ってみると、樹木も多く、清廉な空気感。そこに“次世代スイートルーム”の建築計画。
- 現に近隣で稼働中の“次世代スイートルーム”では、夜な夜なおバカたちが〇〇パーティーを開いたりして盛り上がっているとか。はっきりいってうらやましい。実際、見てのとおりで、けっこうオシャレな感じで、いいじゃんいいじゃん。
- かくして、あくまでも「マンションである」として強行突破を図ろうとする彼ら業者側に対し、迎え撃つ住民側は区長に直訴。で、どうなったかという、当時の記事によれば《「宿泊施設の疑いがある」として、建築確認の審査を中止するよう区が民間検査機関を指導、業者が断念して決着を見た》とのこと。かくして広尾。静寂が残る。
- がしかし、渋谷と広尾の“愛の空間”は、いずこへ。