

宿泊施設のバリアフリー化の取組

2018年6月5日

森トラスト株式会社

森トラスト・ホテルズ&リゾート株式会社

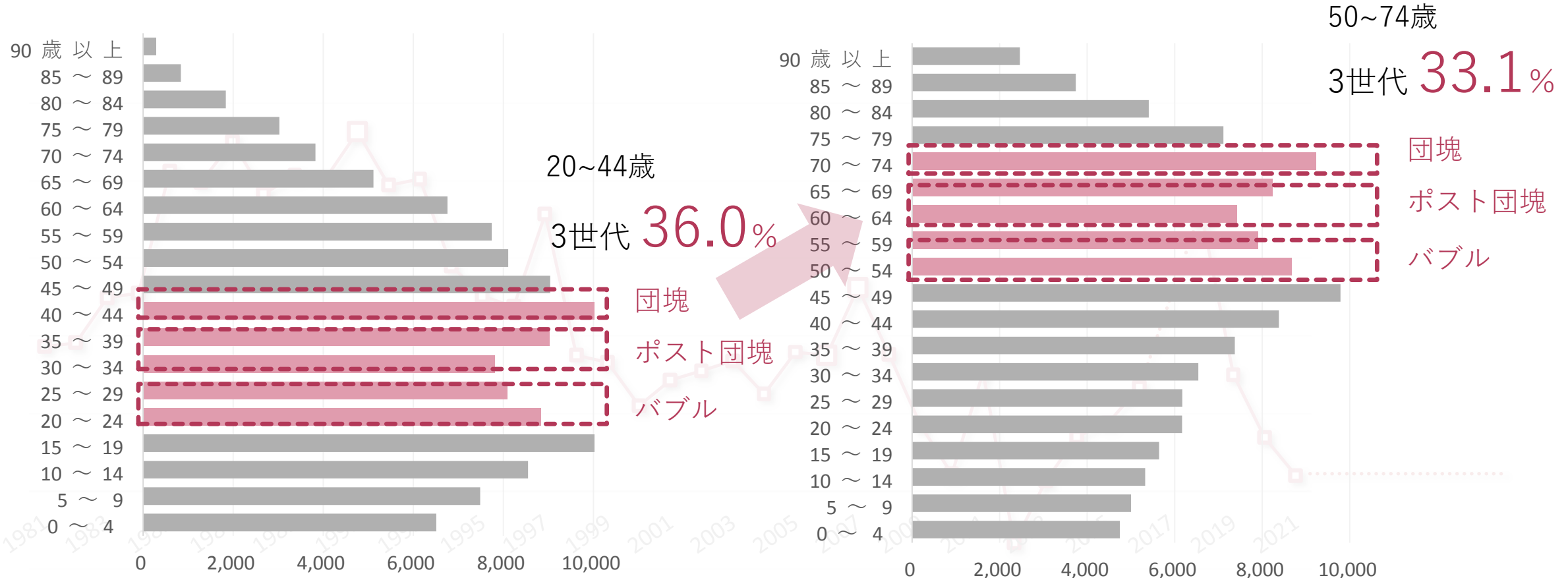
代表取締役社長 伊達 美和子

日本の人口構造の変化

※「総務省統計局 国勢調査」、「国立社会保障・人口問題研究所 日本の将来推計人口（平成29年推計）」より作成

1990年

2020年



ハートビル法<1994年>とバリアフリー法<2006年>

- ハートビル法 1994年施行 「高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律」
- バリアフリー法 2006年施行 「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」

特別特定建築物（不特定多数の者が利用し、又は主として高齢者、障害者等が利用する建築物）

- ① 2,000㎡以上の新築、増築、改築又は用途変更について、「建築物移動等円滑化基準(最低限のレベル)」への適合義務
- ② 2,000㎡未満、及び既存建築物に対して「建築物移動等円滑化基準(最低限のレベル)」への適合努力義務
- 義務づけ対象ではないが、「建築物移動等円滑化誘導基準(望ましいレベル)」があり、計画認定を受けることが可能

対象箇所（例）		義務基準（円滑化基準）	認定基準（円滑化誘導基準）
出入口	玄関幅	80cm以上	120cm以上（居室幅は90cm以上）
廊下等	廊下幅	120cm以上	原則180cm以上
客室	車椅子利用者用 設置数	<u>客室総数50以上：1以上</u>	客室総数200以下：総数の2%以上 客室総数200超：総数の1%+2以上
	客室内設備	同フロアに共用がない場合、車椅子用の便房・浴室が必要	
トイレ	車椅子利用者用	建物に1以上	各階に原則2%以上
	オストメイト対応水洗器具	<u>建物に1以上</u>	各階に1以上

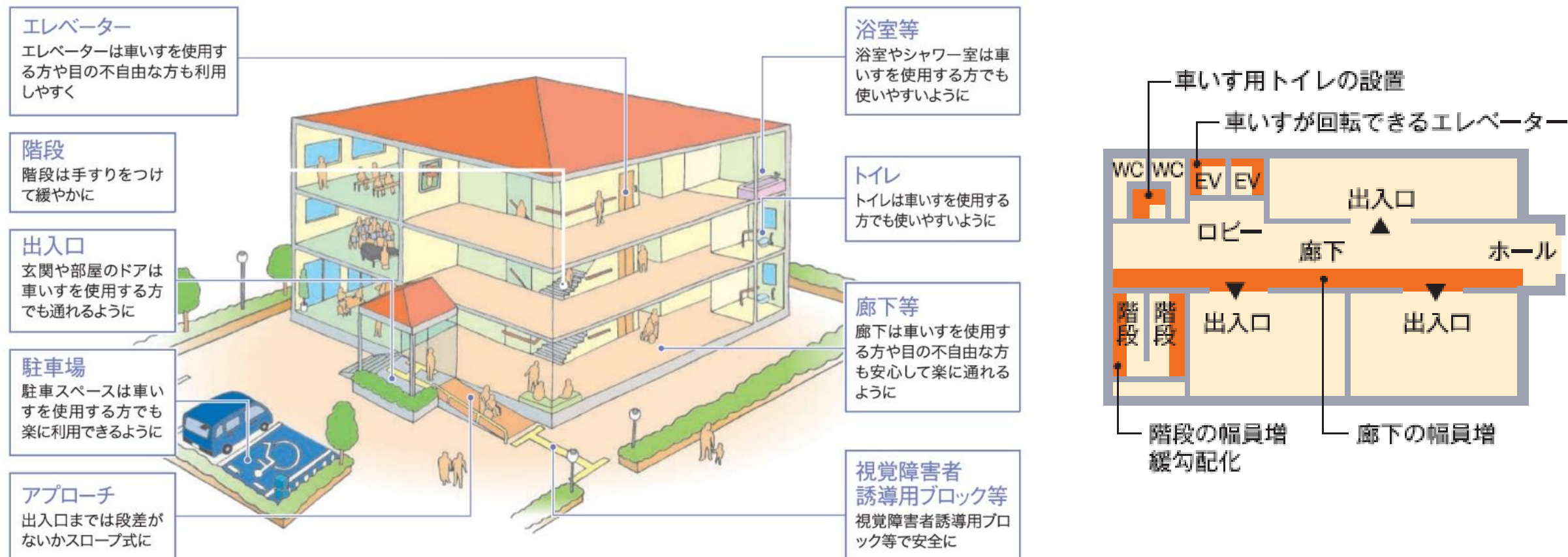
※主な基準例のみ抜粋。一定条件により緩和・適用除外あり。下線部はバリアフリー法施行時に追加・変更となった項目

※地方公共団体の条例により、特別特例建築物の追加、面積要件の引き下げ、必要な基準項目の付加可能

※東京都においては「建築物バリアフリー条例（高齢者、障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例）」、「東京都福祉のまちづくり条例」などあり

必要とされる機能

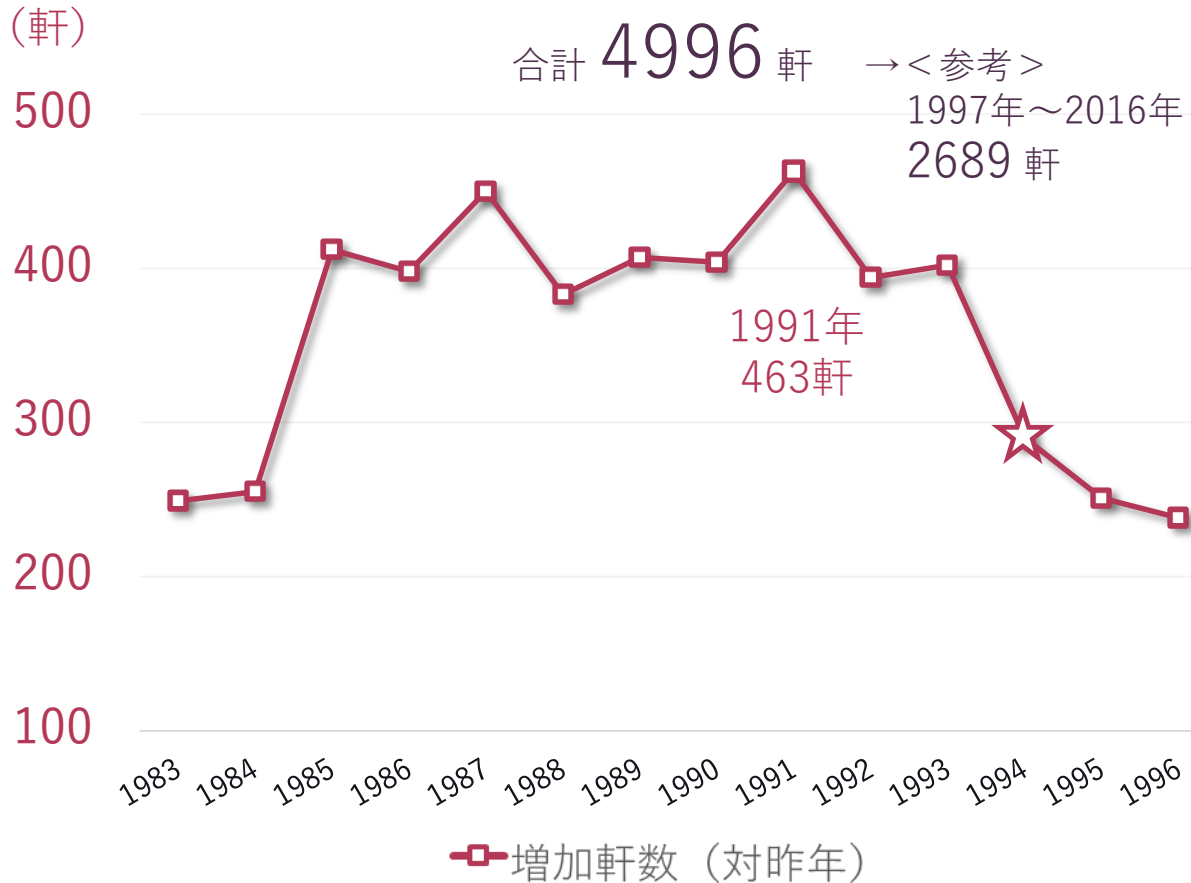
※「国土交通省・警察庁・総務庁 バリアフリー新法の解説」より



ホテル供給軒数

※「厚生労働省大臣官房統計情報部 衛生行政業務報告書例」、「総務省統計局 国勢調査」より作成

ホテル新規供給



1990年 当時の傾向

20~44歳 **36.0%**



デザインとしての
の段差



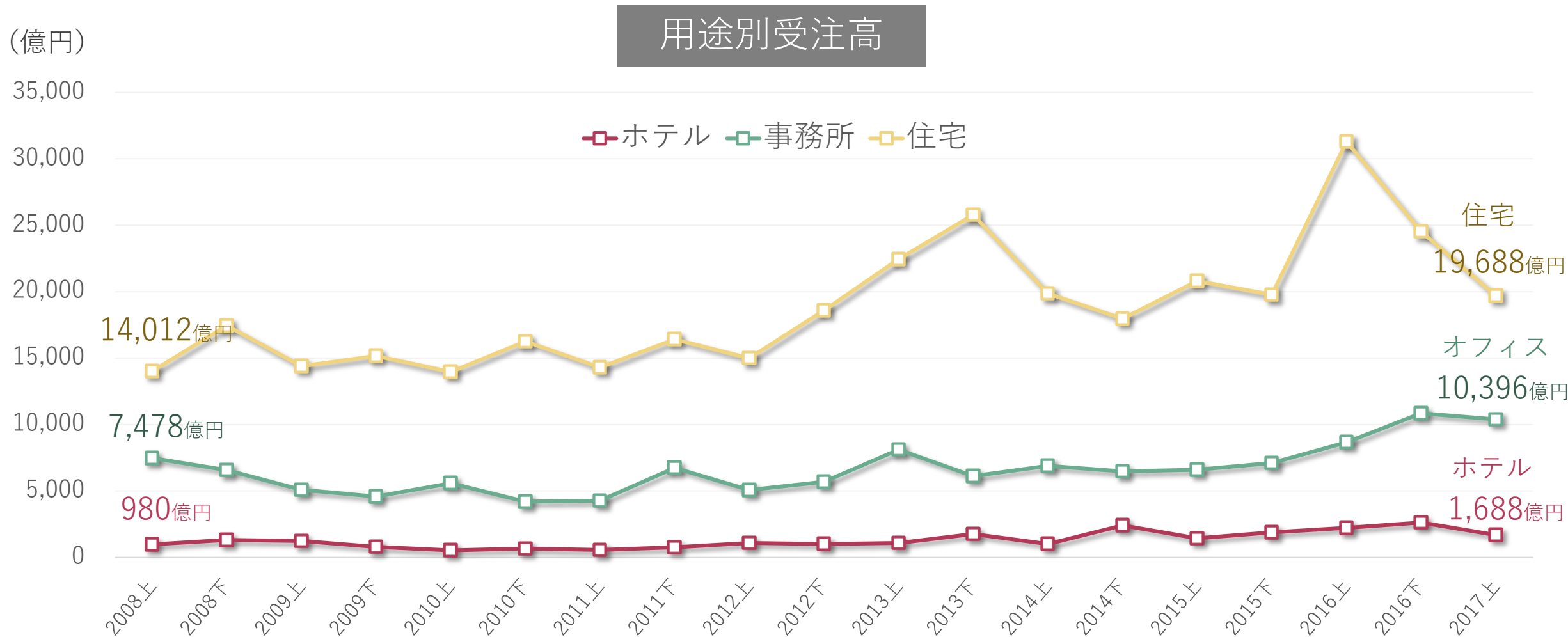
和室の文化



客室サイズ

ホテル 改修・リノベーション投資の動向

※「国土交通省 建築物リフォーム・リニューアル調査」より作成



バリアフリー化の実態 (UDルーム)

※「国土交通省 ホテル・旅館のバリアフリー化の現状等に関するアンケート(2017年)」より作成

有無別 施設数

保有施設 割合

32%

基準を満たす
UDルームあり

194

基準を満たさない
UDルームあり

99

UDルームなし

312

不明

6

0 50 100 150 200 250 300 350

(n = 606施設 複数回答可)

客室数割合

客室数 割合

0.37%

基準を満たすUDルーム数

382室

全客室数

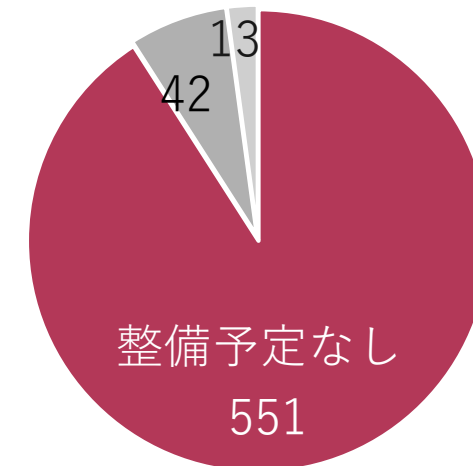
102,766室

今後の整備予定

整備予定なし

91%

今後5年以内での整備予定



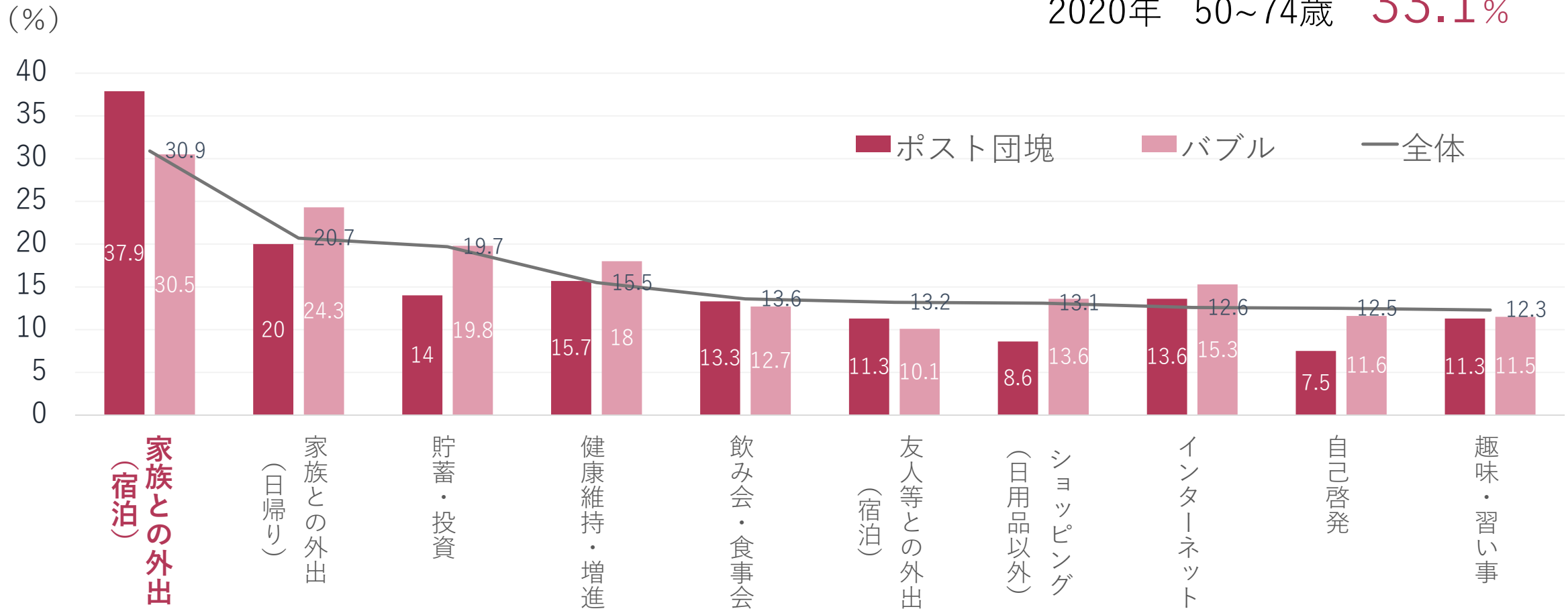
■ 整備予定なし ■ 整備予定あり ■ 不明

次世代シニアの消費動向

※「(株)JTB総合研究所 2016年調査」より作成

今後時間やお金を使いたいこと TOP10

2020年 50~74歳 **33.1%**



弊社 リノベーション事例

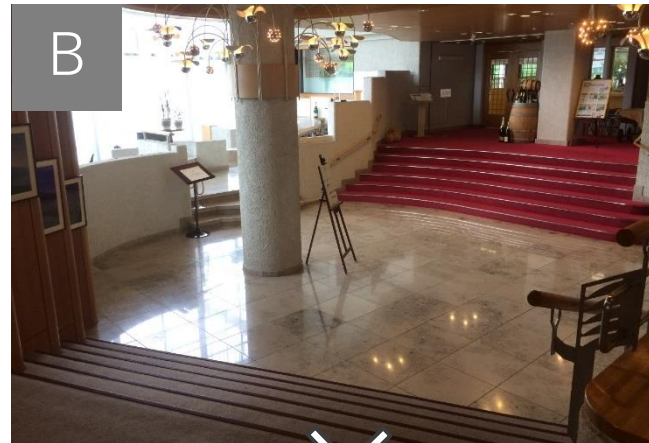
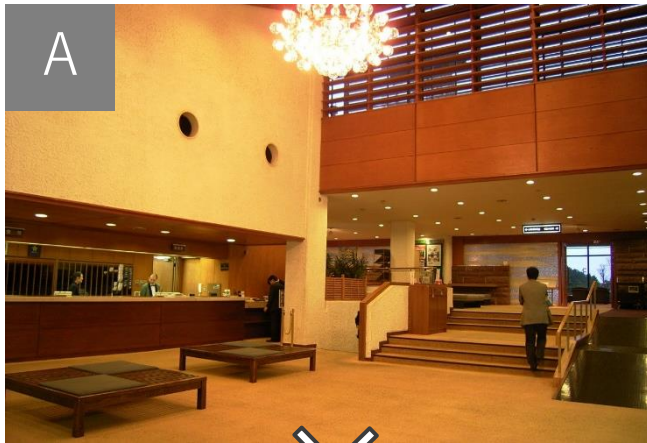
2012年～2017室 13施設 約1960室

改修年	施設名	うちバリアフリー化 改修内容			
		段差解消	和室文化	衛生エリア	安全対策
2012	A				
2013	B				
2013	C		—	○	○
2012	D	○	○	○	
2014	E			○	
2015	F		—	○	○
2015	G		○	○	
2016	H			2018年予定	○
2017	I	○	○	○	○
2017	J			○	○
2017	K		○	○	○
2017	L	○		○	○
2017	M	○	○	○	○
2017	N			○	○

施設の段差の解消

ロビー、ラウンジにデザイン上、段差を設けている施設

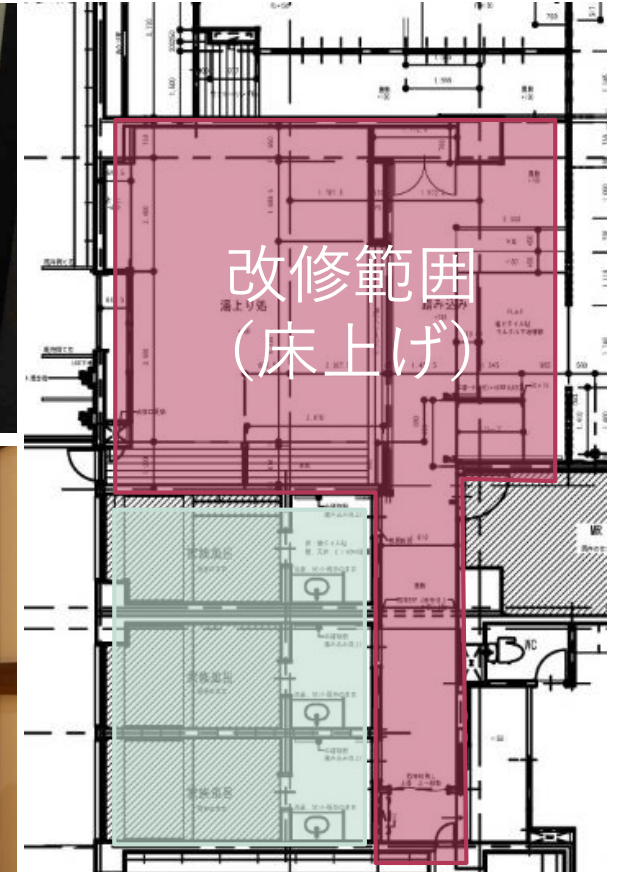
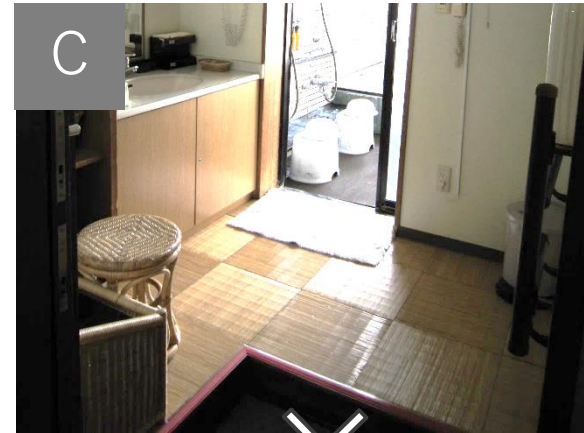
➤ 空間デザイン上、空間の仕切りも含め、段差を設ける傾向があった



和室文化の改良

客室、レストラン、風呂等に和室の文化を取り入れ、段差を設けている施設

- ▶ 日本人古来の境界に対する意識「上がる、靴を脱ぐ、腰掛ける」



和室文化の改良

客室、レストラン、風呂等に和室の文化を取り入れ、段差を設けている施設

- ▶ 日本人古来の境界に対する意識「上がる、靴を脱ぐ、腰掛ける」



衛生エリアの更新

客室、共用部ともに衛生エリアのサイズの考え方、機能の考え方が変わってきた

- ▶ 腰掛便座、手すり、オスメイト対応水洗器具、低リップ小便器・・・

A: 一般客室



B: スマートなアクセシブルルーム



C: 課題 (段差・広さ)



UDルームの客室稼働率

※「国土交通省 ホテル・旅館のバリアフリー化の現状等に関するアンケート(2017年)」より作成

全客室 平均稼働率 中央値

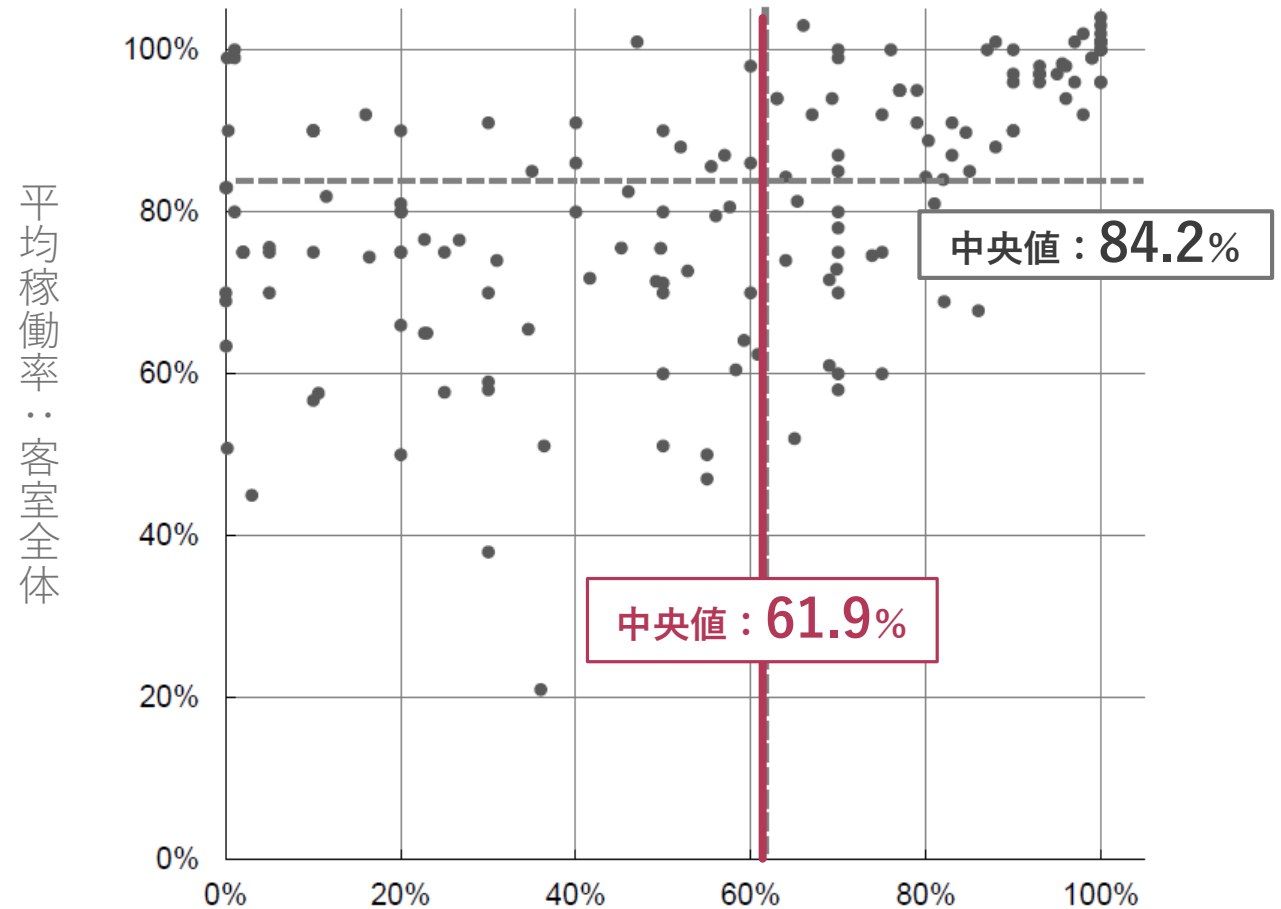
84.2%

UDルーム 平均稼働率 中央値

61.9%

(↓ 22.3%)

基準を満たしたUDルームのある
ホテル・旅館の稼働率分布

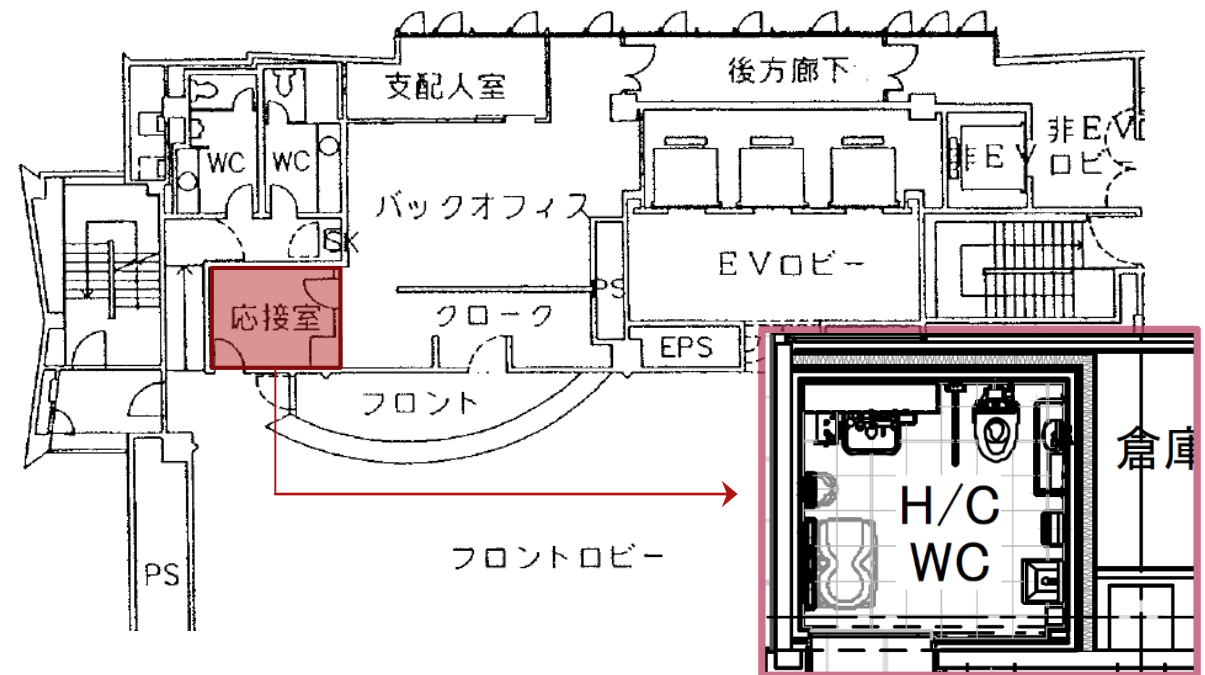


衛生エリアの更新

客室、共用部ともに衛生エリアのサイズの考え方、機能の考え方が変わってきた

- 腰掛便座、手すり、オスメイト対応水洗器具、低リップ小便器・・・

パブリックを削り多目的トイレを新設



- 空間を探し出す必要がある

さまざまな規制との関係

事例 エスカレーターはあるが、エレベーターのない施設

- ・ホテルスタッフが数人体制で車椅子を上階まで持ち上げる
- ・ホテルスタッフ誘導のもと、バック動線を使用し、搬入用エレベーターを使用

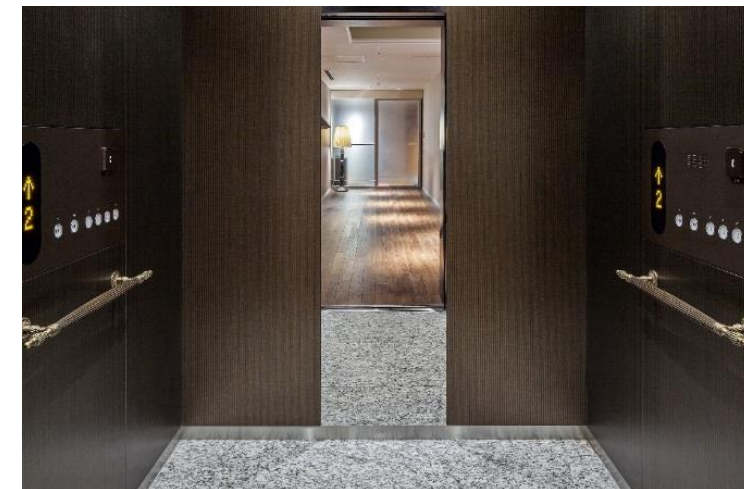
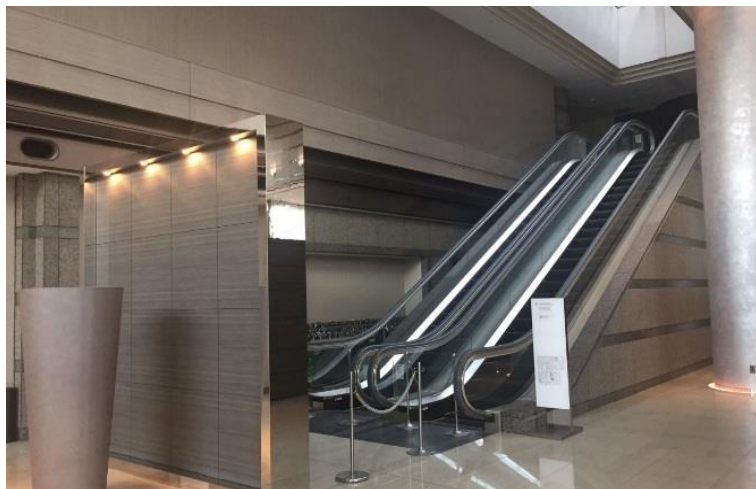


➤ お客様自身も自分で移動したいという気持ちがある

さまざまな規制との関係

バリアフリーのためにエレベーター増築を検討しても、、、

- ・そもそも、エレベーターを増築するための床スペースが内部に存在しない
- ・増築可能な場合であっても、カゴ床分の法定床面積が増えるため申請が必要
- ・変更申請にあたって、既存不適格の是正を求められる既存訴求が発生し増築が困難

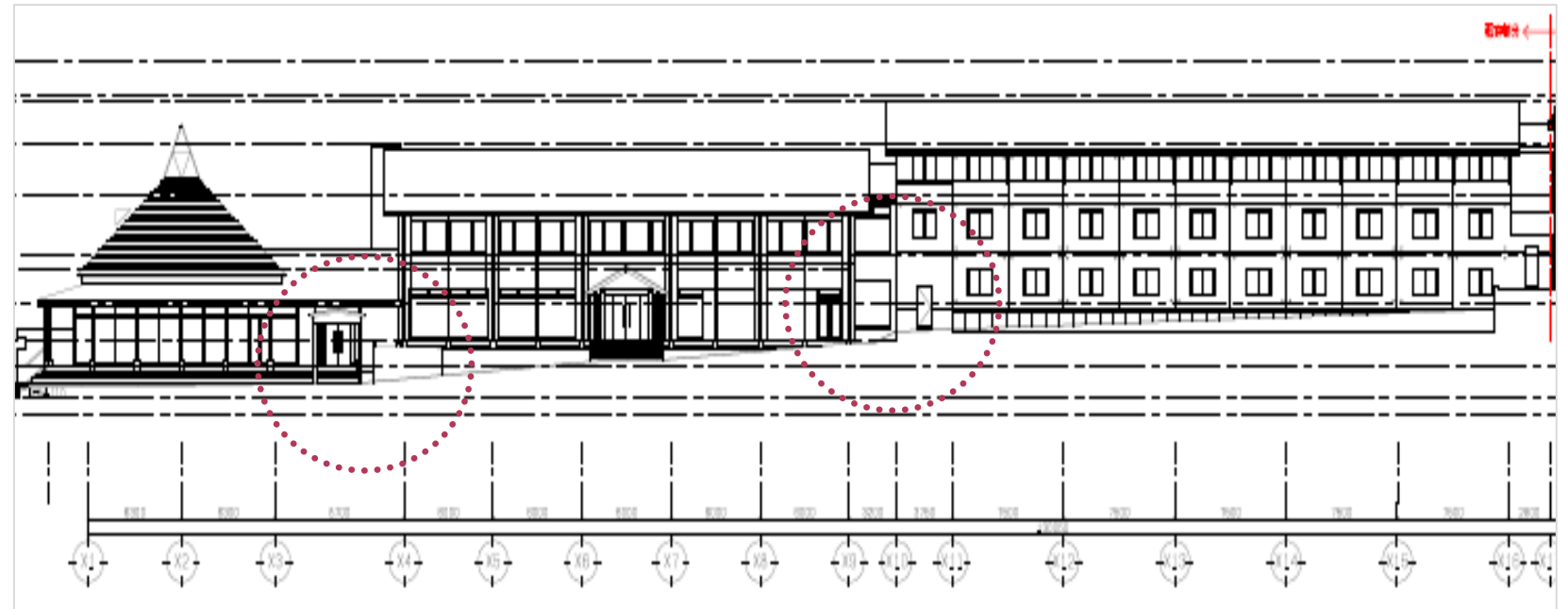


➤ バリアフリー推進にあたり、法定床面積の緩和や既存訴求しない仕組みが必要

さまざまな規制との関係

開発行為・高さ制限

- ・勾配のある傾斜地に建てられている場合、開発行為・高さ制限の結果、棟を分けて傾斜地沿いに建設されるケースが多く、棟間での段差が発生してしまう
- ・スロープ対応となるが、勾配を満たすスペースが内部に存在しない



さまざまな規制との関係

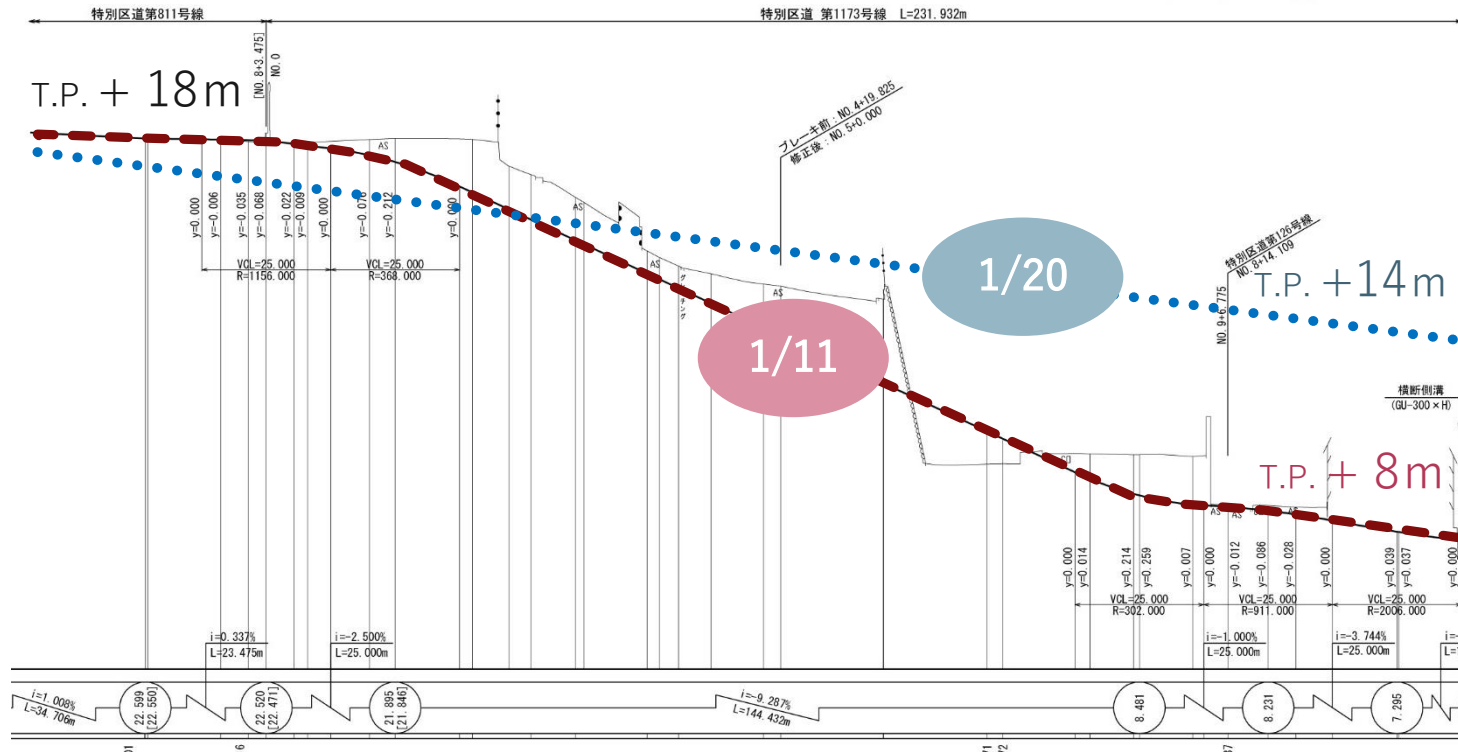
ホテルラフォーレ修善寺 山紫水明 弐号館 傾斜地による段差解消（2014年）

- ▶ 高齢者対応客室を整備し、アプローチとして外部スロープを整備（勾配1/12以下）



さまざまな規制との関係

一般道路で許可されている傾斜と比較して、民間施設に対する要件が厳しい。



(勾配例)

道路構造令

- 一般道 4種3級 (勾配8~10%)
- ※設計速度等により異なる

$$\frac{1}{11}$$

バリアフリー法 誘導基準

- 敷地内の通路

$$\frac{1}{15} \text{ 以下}$$

- 踊り場・両側手すりなし

$$\frac{1}{20} \text{ 以下}$$

さまざまな規制との関係

強羅環翠楼 1949年竣工の老舗旅館（2017年取得）

- 敷地内の高低差が多く、改修等によるバリアフリー対応が非常に困難



まとめ

現状

1. 1996年以前の建物のリノベーションが進んでいない
2. バリアフリー化に向けた取り組みがおくれぎみ

課題

1. パブリック、客室ともに、空間の確保が困難なケースが多い
2. バリアフリー客室を整備 → 稼働率に影響させない工夫が必要
3. スペック、要求水準が重装備
ニーズにあわせてアタッチメントなどないか
4. 様々な規制と緩衝が、アンチバリアフリーを生み出す要因でもある

－地方創生－

観光インフォメーションセンター「TIC TOKYO」



丸の内トラストシティ内に2009年に開設した外国人向け観光インフォメーションセンター。全国の地方自治体と連携のうえ日本の魅力ある地を、これまで300万人の国内外旅行者に紹介

－地方創生－

ディステーションキャンペーン「JAPATABI」



世界最大のホテルチェーン「マリOTTグループ」とのコラボレーションにより、日本国内の魅力的な旅先を発掘・紹介するWEBサイト「JAPATABI.com」を開設し、世界中の人々に向けて発信

その他 観光振興に向けた取組み事例

— 地方創生 —

ディステイネーションキャンペーン「JAPATABI」

KARUIZAWA
Nagano
Dotted with modern museums and residences, Karuzawa is a long mountain retreat where suburbs come for excursions and bird-watching, healing hot springs, cyberic spa treatments and fine cuisine.

MOUNT FUJI / LAKE YAMANAKA
Yamanashi
The closest to Tokyo of the five Fuji lakes, Yamanaka invites with power spots both sacred and secular. It's also the largest of the lakes, and a prime spot for viewing the "Diamond Fuji" spectacle when sun and summit align.

IZU SHUZENJI
Shizuoka
The hot-spring resort of Shuzenji, nestled in the densely wooded hills of the Izu Peninsula, rewards the leisurely stroller. Start your exploration at its anonymous temple right in the center of town.

NANKI-SHIRAHAMA
Wakayama
White sand beaches or mountain trails? They're both here for you to enjoy. The rugged country makes for memorable scenes — try Engaku Island and Sanjōji Plateau for those — and surfers, too. Use it as Hoshigaki Rocks.

KARUIZAWA
Nagano

The cooler temperatures of Karuzawa's alpine setting and its abundance of larch, fir and birch trees have made it a popular weekend and holiday retreat since the late nineteenth century, when members of the imperial family as well as poets, painters, writers and other literati would gather here for the restorative waters and guesthouse culture. A tradition of fine dining carries on today: stylish restaurants and cafés give locals and visitors alike plenty of opportunities to enjoy French and other feasts featuring the local bounty of Nagano's many farms. Visit the Okazaki sake brewery and Villa d'Est winery to take some of this destination's artisanal tastes home with you.

- 
1 Hiroshi Senju Museum
- 
2 Karuzawa New Art
- 
3 Villa d'Est Garden Farm
- 
4 Okazaki Sake Brewery

INSTAGRAM
#japatabi

VIEW MORE ↓

－観光先進国化－ 新ホテルブランド「翠 SUI」



2017年、新ホテルブランド「翠 SUI (スイ)」を立ち上げ。
日本各地の魅力を世界中の皆様楽しんでいただきたいという
想いをビジョンに掲げ、その土地の魅力を最大限活かすホテルを展開

－観光先進国化－ ラグジュアリー・ディスティネーション・ネットワーク



日本各地の魅力あふれる都市やリゾート地におけるラグジュアリー
ホテル開発を通じ、日本に「ラグジュアリー・ディスティネーション・
ネットワーク」を創造し、日本の観光先進国化に貢献

Create the Future

