

## 第1章 総論

### 1. 事業の目的

- まっかり温泉内の老朽化が進んでいる箇所を修繕し、利用者の満足度向上を図ります。
- まっかり温泉の既存施設にサウナ棟を増築し、利用者の健康増進と満足度向上を図ります。
- 木造平屋(ロフト付き)のユリ園コテージを新築し、宿泊施設の多様化と滞在型観光の促進を図り、地域活性化に貢献します。
- これらの施設増設により、まっかり温泉の魅力向上と収益性の改善を目指します。

### 2. 事業の位置づけ

- 第六次真狩村総合計画の他、真狩村観光振興計画、健康づくり推進計画など、関連する村の計画との整合性を図ります。
- 既存のまっかり温泉施設との連携による相乗効果を最大化します。

### 3. 事業の概要

- **事業名:** まっかり温泉整備及びユリ園コテージ新築事業
- **所在地:** 真狩村字緑岡 174 番地 3(まっかり温泉既存施設に隣接)
- **事業期間:** 構想・計画から供用開始まで、概ね9ヶ月。
- **対象施設:**
  - **老朽箇所等修繕:** 浴室入口サッシ取替(男)、既存サウナ室板張替(男)既存サウナ室椅子追加設置(男女)、洗い場設置工事(女)、露天風呂ドア・引き戸改修(男女)
  - **サウナ棟:** 別棟(面積約12㎡程度)、既存製品ユニット使用、コンクリート製、既存施設との渡り廊下(風除室兼ねる)で接続。100W電源配線要。
  - **ユリ園コテージ:** 木造平屋(ロフト付き)、面積約108㎡、エアコン付き
  - **事業の基本的なコンセプト:** 利用者のウェルネス向上と、自然豊かな真狩村の魅力を体験できる滞在空間の提供。道産木材を活用した、地域に根差した施設づくり。

### 4. 事業の主体

- 担当部署: 真狩村 企画情報課
- 関係部署: 建設課、総務課

### 5. 本事業における性能発注の意義

- サウナ棟の製品ユニット導入において、各メーカーの最新技術やノウハウを最大限に活用し、最適な快適性・機能性を追求します。
- ユリ園コテージ建設において、木材の専門技術と、高品質かつ環境に配慮した木造建築の専門技術を募り、デザイン性・機能性・LCC(ライフサイクルコスト)を両立した最適な提案を期待します。

- 特定の工法や仕様限定せず、事業者の創意工夫による効率的かつ経済的な事業推進を目指します。

## 第2章 現況と課題

### 1. 対象地の現況

- まっかり温泉既存施設の周辺環境、アクセス状況。(別紙 位置図)
- 増築・新築予定地の地形、地盤、既存インフラ(給排水、電気など)の状況。(別添資料)
- 法規制:都市計画区域外、羊蹄山麓広域景観形成地域
- 既存ユリ園コテージ5棟の配置、外観、使用建材、色彩等の現状。(別添資料)

### 2. 現状の課題とニーズ

- 既存温泉施設のサウナ機能の不足や施設全体の老朽化、多様なニーズへの対応不足。
- 真狩村における宿泊施設の不足、特に滞在型観光を促進するための多様な宿泊形態の必要性。

## 第3章 事業計画の詳細

### 1. 施設ごとの機能構成(案)

- 老朽箇所等修繕:
  - 男性浴室入口サッシの取替(セミオート片引戸)
  - 既存サウナ室(男性側:室内板張替、男女:木製椅子【1人分】の設置)
  - 女性浴室洗い場追加設置(2人掛け)
  - 男女露天風呂ドア・引き戸改修(内ドア:開き戸、外ドア:引き戸)
- サウナ棟:
  - サウナ室(乾式、定員数 10人以上)。
  - 既存温泉施設からの渡り廊下兼風除室。
- ユリ園コテージ:
  - 客室構成(寝室数2、洋室2、定員8)。ロフトスペース(寝室または多目的スペースとして利用可能)の設置。
  - リビング・ダイニング、キッチン設備。
  - 浴室、トイレ、洗面設備。
  - エアコン設備、暖房設備(寒冷地仕様)。
  - 建築面積 108 m<sup>2</sup>程度 延床面積 101 m<sup>2</sup>程度

### 2. デザイン・景観に関する基本的な考え方

- 真狩村の自然景観(羊蹄山、森林など)との調和。
- 既存のまっかり温泉施設との一体感や連続性。
- 既存ユリ園コテージ5棟の景観に調和する外観デザイン。
- 落ち着いた色彩計画。

### 3. 求める主要な性能に関する方針

- 環境性能:
  - 省エネルギー化(断熱性能、熱源効率など)。
  - 環境負荷の少ない建材利用の推奨。
- 安全性・耐久性能:
  - 北海道の気象条件(積雪、強風、低温)に対応した構造・設備。
  - 防火・耐震性能(建築基準法準拠)。
  - 長寿命化、メンテナンスが容易であること。
- 快適性:
  - サウナ室の温度・湿度管理、換気性能、音響環境。
  - ユリ園コテージ内の温熱環境、換気性能、遮音性能。
- 維持管理・LCC:
  - 建設後の清掃、点検、修繕が容易な設計。
  - サウナ設備のランニングコスト抑制。
  - ユリ園コテージの暖房費や給湯費などのランニングコスト目標。

### 4. 概算事業費と財源計画

- 総額、176,209,000 円
- 各修繕費
- 設計費
- 工事費(サウナ棟、渡り廊下、ユリ園コテージ、外構、電気引込等)
- 監理費
- 外構費
- フレッツ光工事
- 財源 地方債、環境譲与税、一般財源。
- 予定価格設定の考え方: 類似事例、概算見積もり徴収、専門家による積算を基に、品質・性能・LCC を考慮した総合的な積算により決定します。

### 5. 事業スケジュール

- 各フェーズ

|           |             |
|-----------|-------------|
| 基本計画策定    | 令和8年3月予定    |
| 要求水準書作成   | 令和8年3月予定    |
| プロポーザル公告  | 令和8年4月予定    |
| 事業者選定、仮契約 | 令和8年5月予定    |
| 村議会承認、本契約 | 令和8年6月予定    |
| 契約締結、     | 令和8年6月予定    |
| 竣工        | 令和9年3月10日期限 |
| 供用開始      | 令和9年4月予定    |

## 第4章 事業効果と評価

### 1. 事業による効果

- **老朽化修繕:** 利用者満足度向上。
- **サウナ棟:** まっかり温泉の利用者数増加、利用者満足度向上、健康増進効果。
- **ユリ園コテージ:** 宿泊者数増加、滞在日数長期化、リピーター獲得、地域内消費額増加、雇用創出。
- まっかり温泉全体の収益性向上、地域ブランドイメージ向上。

### 2. 事業の評価指標

- 供用開始後の利用者数、稼働率、収益性、利用者アンケート結果、LCC 実績値などを測定指標とします。

## 第5章 今後の進め方

### 1. 事業者選定の方法

- **選定方式:** 本事業の性質上、設計施工一括方式 (Design-Build 方式) によるプロポーザル方式を採用することを検討します。
- **具体的なプロセス:** 要求水準書の提示、技術提案書の審査、ヒアリング実施、価格交渉 (プロポーザルの場合) など。
- 事業者の選定に際しては、工期、サウナユニットの実績、木造建築の専門性、寒冷地仕様への対応力、LCC を考慮した提案、地域貢献の視点を重視します。

### 2. リスクと課題

- 事業費の変動リスク、工期遅延リスク、サウナ・ユリ園コテージの利用率が想定を下回るリスク。
- 積雪地帯での工事難易度、適切な事業者選定の難しさ。
- これらのリスクに対する対応方針 (予備費の確保、工程管理の徹底、柔軟な設計変更の可能性、プロモーション戦略など)。