

## まっかり温泉整備及びユリ園コテージ新築事業 要求水準書

### 第1章 総則

#### 1. 事業の目的・概要

- 本事業は、まっかり温泉の老朽箇所等の修繕及びサウナ棟を増築し、利用者の健康増進と満足度向上を図るとともに、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、地域活性化に貢献することを目的とします。
- **事業名:** まっかり温泉整備及びユリ園コテージ新築事業
- **発注者:** 真狩村
- **事業対象地:** 真狩村字緑岡 174 番地 3(まっかり温泉既存施設隣接)
- **事業期間:** 契約締結後、概ね 9 ヶ月以内に設計・施工を完了し、供用を開始すること。供用開始目標日:令和 9 年 4 月 1 日。
- **事業費の目安:** (予定価格の範囲または参考額を提示する場合がある)

#### 2. 適用法令等

- 建築基準法、消防法、北海道景観条例、真狩村の各種条例、JIS 規格、建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律(建設リサイクル法)など、関連する全ての法令・基準を遵守すること。

#### 3. 本要求水準書の構成と位置づけ

- 本書は、本事業における事業者の企画・技術提案および**価格提案書作成の基礎**となるものです。本書に記載のない事項については、関連法令、業界標準、一般的な技術基準に準じるものとします。添付資料も併せて確認すること。

### 第2章 建築物全体に求める性能要件

(※各項目は、客観的かつ測定可能な指標で具体的に記述すること)

#### 1. 老朽箇所等修繕

- **機能性能:**
  - **男性浴室入口サッシ:** セミオート片引戸にし、スムーズにドアを開閉でき、寒気が浴室に入らないようにすること
  - **既存サウナ室:** 男性サウナの老朽化した板(天井、壁、床、座席、入口枠)の張り替え及び男女共に 1 人分の椅子(幅 1m程度)を追加で設置すること。
  - **女性浴室洗い場:** 2 人掛けの洗い場を追加設置すること。
  - **男女露天風呂ドア・引き戸:** 内ドアの開きドア、外ドアの引き戸がスムーズに開閉でき、寒気が浴室に入らないように修繕すること。
- **構造・耐久性能:**
  - **男性浴室入口サッシ:** アルミ製建具(W1,990×H2,000)、自閉式。
  - **既存サウナ室:** 主要構造は木製(天井、壁、床、座席)とし、道南杉を使用すること。

- 女性浴室洗い場: シャワー自閉式混合水栓 2 箇所、本体(L字型、鉄筋、コンクリート工)
- 男女露天風呂ドア: アルミ製建具(W810×H2,100)、開きドア
- 男女露天風呂引き戸: アルミ製建具(全体W1,960×H3,000、ドア部分W1,070×H2,100)

## 2. サウナ棟・渡り廊下・柵

### ○ 機能性能:

- サウナ棟: 別棟(面積約 12 m<sup>2</sup>程度)、既存製品ユニット使用 100W 電源配線要。
- サウナ室: 乾式サウナまたは遠赤外線サウナ(方式は提案可)。定員 10 名以上。室温は、外気温が-10℃以下の日に、1 時間稼働させた後の室内中央温度が 85℃~100℃の範囲で安定して維持可能であること。十分な換気性能を有し、室内の空気質を良好に保つこと。
- 渡り廊下兼風除室: 既存温泉施設とサウナ棟を全天候で安全かつ快適に接続すること。冬季の冷氣侵入を効果的に防ぎ、風除室としての機能を果たすこと。床は滑りにくい素材とすること。外からは、裸体が見えないようにすること。
- 柵: 既存の柵を撤去し、新たに柵を設置すること。柵の設置位置は、男性側・女性側・男女の中央とする。柵の高さは、2m以上の高さにし、山が見えるように設置すること。
- 整いスペース: 女性側(東側)の露天風呂に整いスペースを整備すること。

### ○ 構造・耐久性性能:

- 主要構造はコンクリート製(壁・床)とし、真狩村の積雪荷重・風圧荷重に十分耐えうること。
- サウナ室の断熱性能は、熱損失が少なく、効率的な温度維持が可能であること。
- ユニットサウナ製品は、JIS 規格または同等以上の品質基準を満たし、高い耐久性を有すること。
- サウナ室内の内装材には、耐久性・耐熱性に優れた道産木材(例:道産トドマツ、アカエゾマツ等)の積極的な活用を推奨する。
- 柵の素材は、豪雪地帯に対応できる木材の活用を推奨する。

### ○ 設備性能:

- 電源: 動力 100W の電源を既存施設より適切に引き込み、サウナヒーター、水風呂冷却設備、照明、換気扇等の必要電力に安定して供給できること。
- 給排水: 水風呂、シャワー(必要であれば設置可)への適切な給排水設備を計画し、自動または手動での水質維持管理システムを有すること。
- 換気: サウナ室内の湿度・臭気を適切に排出できる機械換気システムを設置すること。
- 照明: 利用者の快適性と安全性に配慮した照度と色温度の照明計画とすること。

### ○ 維持管理性能:

- 日常の清掃や衛生管理が容易であること。
- サウナヒーター、水風呂冷却設備、換気設備等の点検・メンテナンスが容易に行える設計であること。
- ランニングコスト(電気代、水道代等)を最小限に抑える効率的な設計であること。

### 3. ユリ園コテージ

- **機能性能:**
  - ロフトスペースを設けること。ロフトは寝室または多目的スペースとして利用可能とし、ロフトへのアクセス(階段またははしご)は安全かつ容易であること。
  - 寝室、リビング、キッチン、浴室、トイレ、洗面設備を完備すること。
  - キッチンには2口コンロ、冷蔵庫、電子レンジ、基本的な調理器具・食器類を設置できる十分なスペースを確保すること。
  - 浴室は 1.3m×1.8m 以上とし、洗い場を設けること。
  - 庭の設置の可否とその計画を提案すること。
- **構造・耐久性能:**
  - 木造平屋建てとし、真狩村の積雪荷重・風圧荷重に十分耐えること。
  - 建築面積約 108 m<sup>2</sup>。
  - 客室構成(寝室数 2、洋室 2、定員 10)。
  - 北海道の寒冷地仕様とし、十分な断熱性能(UA 値 0.46W/m<sup>2</sup> K 以下)と気密性能(C 値 1.0c m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>以下)を有すること。
  - 主要構造部材の目標耐用年数(30 年以上)を設定し、耐久性に優れた設計とすること。
- **設備性能:**
  - **暖房:** 暖房方式(例:ヒートポンプ、ペレットストーブ、冷房など)は提案可。冬季(外気温が最低気温時)でも室内温度が 20℃以上を安定して確保できること。
  - **給排水:** 上水道への接続。下水は個別浄化槽を設置し、法令および真狩村の基準を満たす処理性能を確保すること。給湯能力は、定員が快適に利用できる量を確保すること。
  - **電気設備:** 60A の容量を確保し、適切な数のコンセント、照明、テレビ、インターネット回線引き込み口(Wi-Fi 設置可)を計画すること。
  - **換気:** 24 時間換気システムを設置し、良好な室内空気環境を維持すること。
- **維持管理性能:**
  - 日常の清掃やメンテナンスが容易であること。
  - 冬季の除雪作業が容易な屋根形状、軒の出、落雪対策とすること。
  - ランニングコスト(暖房費、給湯費、電気代等)を抑制する効率的な設計であること。
- **デザイン・景観:**
  - 真狩村の自然景観(羊蹄山、森林など)との調和を図ること。
  - 既存のまっかり温泉施設との一体感や連続性を持たせること。
  - 既存ユリ園コテージ 5 棟(添付資料参照)と外観が調和するデザインとすること。具体的には、屋根形状、外壁材、色彩、窓の配置、プロポーションなどに配慮すること。
  - 外部仕上げ材は、周辺環境に配慮した色合いと素材であること。

## 第 3 章 設計・施工に関する要求事項

### 1. 設計に関する要求事項

- **設計プロセス:** 基本設計、実施設計の各段階における発注者への報告、承認図書(各図面、構造計算書、設備計画書、各種仕様書など)の提出と承認プロセスを明記すること。

### 2. 施工に関する要求事項

- **施工計画:** 安全管理、品質管理、工程管理に関する具体的な計画書を提出すること。冬季工事における品質確保策を詳細に記述すること。
- **現場管理:** 建設現場の美化、騒音・振動・粉塵対策、近隣住民への配慮を徹底すること。
- **検査・引渡し:** 各段階での検査、竣工検査、性能検証(サウナ室温、ユリ園コテージ室内温熱環境、浄化槽の処理性能など)、引渡しに関する手順を契約書に基づき実施すること。
- **保証:** 瑕疵担保責任、性能保証(期間、内容)に関する事項を契約書で定めるものとする。

### 3. 情報共有・連携に関する要求事項

- 発注者との定例会議(頻度、議題)、月次報告書等の提出。
- 事業関係者間の円滑な連携体制(設計者、施工者、発注者)。

## 第4章 提案書に求める内容と評価基準

### 1. 価格提案書に求める内容

- **基本方針:** 本事業への理解、コンセプト、性能発注への対応方針。
- **技術提案:** 第2章で求める各性能要件をどのように達成するか、具体的な工法、設備計画、材料計画、数値目標(試算値)など。特にサウナユニットの機種・性能、ユリ園コテージの暖房・断熱計画、個別浄化槽の選定・設置計画に関する詳細提案。
- **設計提案:** 配置計画、平面計画、立面計画、断面計画、デザインコンセプト、内装計画(図面、パース、CG等含む)。既存ユリ園コテージとの外観調和に関する具体的な提案。ユリ園コテージのロフト空間の有効活用に関する提案。
- **施工計画:** 全体工程表、品質管理計画、安全管理計画、環境配慮計画、冬季施工対策。
- **維持管理・LCC計画:** 運用コスト削減策(年間ランニングコスト試算)、メンテナンス計画、修繕計画、LCC試算。
- **入札書:** 要求水準書に基づき、項目ごとの費用を提示すること。(例: サウナ棟、渡り廊下、ユリ園コテージ各棟、外構、付帯設備、設計監理費など)。
- **組織体制:** プロジェクト遂行体制、配置予定技術者の資格・実績、協力会社。
- **その他:** 独自の提案。

### 2. 提案書の評価基準

- **技術力・実現性:** 性能要件達成への具体性、実現可能性、技術的な優位性。特に寒冷地性能、個別浄化槽の適正性。
- **経済性・LCC:** 提示された概算見積もりの妥当性、LCC削減への寄与。
- **計画性:** 工程、品質、安全管理計画の適切性。

- **デザイン性・景観との調和:** 真狩村の自然や既存施設との調和、魅力向上への寄与。既存ユリ園コテージ外観との調和への配慮。
- **維持管理性:** 運用時の容易性、効率性。
- **事業者実績・体制:** 類似施設の実績、プロジェクト遂行能力、技術者の経験。
- **評価基準:** 別添 評価要領による。

## 第5章 契約条件の概要

1. **契約形態:** 設計施工一括契約 (Design-Build 方式)。
2. **契約金額:** 総額表示であること。
3. **支払い条件:** 前払い 40%、完成払い 60%。
4. **契約保証金:** 契約金額の 10 分の1または、金融機関による保証、公共工事履行保証証券。
5. **性能未達時の対応:** 性能保証が達成されない場合、発注者の指示に基づき、無償かつ速やかに改善措置を講じるものとする。改善が困難な場合、または改善措置を講じてもなお性能が保証されない場合は、協議の上、損害賠償その他必要な措置を講じるものとする。
6. **契約の変更:** 内容を変更する必要がある場合、甲乙協議の上、別途書面により変更契約を締結するものとする。
7. **紛争解決:** 誠意をもって協議し、解決を図るものとする。協議により解決できない場合は、岩内地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

## 第6章 添付資料

- まっかり温泉既存施設平面図
- 既存ユリ園コテージ 5 棟の写真、外観図、配置図等、外観の調和を判断するための情報。