

単体施設だけでなく自施設の魅力を高めるためサウナを充実させる温浴施設や宿泊施設、アウトドア施設も多く、開発意欲は衰えをみせていない。競合化が進むなか、いま求められる施設づくりの要諦を徹底解説！

# サウナ施設の 事業化計画と運営実務 資料集

2026年4月3日発行

●定価104,500円(本体95,000円) ●A4判/縦型/140頁



## 発刊の狙い

第3次サウナブームの爆発的な盛り上がりは、それまでの利用者の中心であった中高年の男性から、若者や女性など幅広い層の獲得と利用者増に貢献しました。また、サウナを体験できる場所は、少人数で楽しめるプライベートサウナなどサウナを主体とした専門施設。ホテル・旅館、貸切ビラ・コテージなどの宿泊施設。コワーキング施設や自然のなかで体験できるアウトドアサウナなど、広がりをみせています。

ここにきてブームの沈静化や開発ラッシュによる供給過多を懸念する声もありますが、定着した新しいサウナファン層も増加しています。新設時やリニューアルの際にサウナ施設を充実させた温浴施設や銭湯が好調な業績をあげているケースも多く、浴槽(および水回り

設備)に比べて導入コストやランニングコストを抑えることができるサウナは事業効率のよいビジネスアイテムであるといえるでしょう。

一方、近年の建築費の高騰は事業採算性を大きく圧迫しており、従来にも増して、適正な立地選定・施設コンセプト・投資規模の検討が重要となります。

本書では、サウナマーケットおよび開発動向を解説するとともに、施設タイプにみる事業構造などを整理。さらに「パブリックサウナ」「プライベートサウナ」の2タイプの開発手法・事業モデルを詳解いたします。また継続的・安定的な運営を行なうための管理・運営手法、最新のケーススタディからサウナ運営の実態と成功のポイントを開示いたします。

### 本書の特徴

- 1 開発トレンドとタイプ別の投資規模・収益化のポイントを整理。さらに2タイプ(パブリック・プライベート)の施設計画・事業収支プランから競合に打ち勝つ施設づくりの要諦を詳解
- 2 利用者層のターゲティングや安全・衛生を重視した管理計画など、顧客から支持される施設づくりのためのノウハウを開示
- 3 先進事例の運営実態から顧客獲得・定着と収益アップの取り組みを探る。サウナビジネス成功のポイントを解説

# サウナ施設の 事業化計画と運営実務資料集

編集内容

## 第1編

### サウナ・温浴マーケットの 動向

1. 施設数
2. 利用者数
3. 市場規模
4. サウナ施設の開発動向
  - (1) 施設タイプ別の動向
  - (2) 国・エリア別の動向
5. 海外サウナ施設の潮流と日本
  - (1) 地域別の潮流
  - (2) 今後の方向性

## 第2編 開発計画

1. 開発与件の整理
  - (1) 立地与件
    - ① 単独開発vs複合開発の立地与件
    - ② 都市立地vs地方立地の立地与件
  - (2) サウナタイプ
    - ① ドライサウナ(フィンランドサウナ)
    - ② スチームサウナ
    - ③ ミストサウナ
    - ④ その他のサウナ
  - (3) 施設タイプにみる事業構造
    - ① 温浴施設付帯型(スーパー銭湯、銭湯)
    - ② サウナ特化型(パブリックサウナ)
    - ③ サウナ特化型(プライベートサウナ)
    - ④ 宿泊施設付帯型(ホテル・旅館・キャンプ場)
    - ⑤ アウトドアサウナ
  - (4) 開発体制・フロー
    - ① 設計・開発部門
    - ② 管理・運営部門
    - ③ 全体フロー(企画～開業まで)
2. 開発計画
  - (1) 施設計画
    - ① パブリックサウナ
    - ② プライベートサウナ前提与件/施設配置計画/ウェットゾーン/ドライゾーン
  - (2) サウナ設備・施工計画
    - ① サウナ設備  
サウナストーブ・熱量・制御システム/熱源・コスト/サウナ内装/照明/オートロウリュ/給排気
    - ② 水風呂、温浴槽、シャワー等

- 水風呂/温浴槽/シャワー/クールルーム/アイスファウンテン
- ③ 休憩スペース(外気浴、内気浴、デイベッド)
- ④ 施工計画・安全管理等  
施工計画/安全管理/品質管理/関連法規/近隣・周辺対応/運営移行計画
- (3) 事業収支モデルプラン
  - ① パブリックサウナ(800坪プラン)
  - ② パブリックサウナ(200坪タイプ)
  - ③ プライベートサウナ

## 第3編 運営計画

1. 管理計画
  - (1) 組織体制
    - ① リーダー(社員)
    - ② サブリーダー
    - ③ アルバイトスタッフ
  - (2) 設備管理
    - ① サウナ室のクオリティ管理、湿度コントロール
    - ② サウナマット
    - ③ サウナワックス
    - ④ オートロウリュ
    - ⑤ 照明
    - ⑥ 水漏れ
    - ⑦ 換気(酸素・二酸化炭素濃度)
    - ⑧ 電気式サウナヒーターのエレメント交換
    - ⑨ 桶シャワー
    - ⑩ 水風呂(温度)
    - ⑪ ウッドデッキ
    - ⑫ タオル
    - ⑬ アメニティ
    - ⑭ 香りとの作用
    - ⑮ 香りの設計

- ⑯ アロマの質
- ⑰ サウナ室のアロマ
- ⑱ バイオフィリックデザイン
- (3) 安全・衛生管理
  - ① 清掃の心得
  - ② 清掃の時間配分
  - ③ 清掃のための道具
  - ④ レジオネラ
  - ⑤ 排水溝の臭い
2. 運営計画
  - (1) 広告・PR 計画
    - ① 変化し続ける姿勢
    - ② ターゲット像
    - ③ 商圏
    - ④ プライシング
    - ⑤ タイアップ
    - ⑥ Google マップの活用
  - (2) イベント・集客計画
    - ① 月一のイベント
    - ② LINEの活用
    - ③ 女性集客というサウナ業界共通の悩み
    - ④ SNS
    - ⑤ グッズ
    - ⑥ リチュアル

## 第4編 事例研究

[パブリックサウナ]

### 1. 渋谷サウナス

9つのサウナ室と多彩なイベントで高集客を実現

[プライベートサウナ]

### 2. アカサカサウナ

「サウナの本質を楽しむ」をコンセプトにサウナ機能を充実

[銭湯再生]

### 3. COCOFUROかが浴場

スーパー銭湯のノウハウを活用し銭湯再生事業を展開

## 著者

第1～3編

佐竹善仁

BAUNA(株) 代表取締役

3編

古屋蔵人

(株)TOYOKE 代表取締役社長

曾山祐企

(株)TOYOKE

熊谷達朗

(株)TOYOKE

柴田健太郎

(株)TOYOKE

鈴木颯一郎

(株)TOYOKE

佐々木啓人

(株)TOYOKE

武内昇

(株)TOYOKE

石倉一樹

(株)TOYOKE

## ご注文方法

ホームページからお申込みください。

<https://www.sogo-unicom.co.jp/databook/>

お申込みを受付次第、商品とともに請求書をお送りいたします。

銀行振込でお支払いください。クレジットカードでも決済いただけます。

## お問合せ

### 総合ユニコム株式会社

〒104-0031 東京都中央区京橋2-10-2 ぬ利彦ビル南館6階

ご注文、お支払い等 TEL. 03-3563-0025 [管理部]

編集内容 TEL. 03-3563-0120 [企画情報部]