

マーケットサウンディング案件シート

項目		記入欄	
1. 事業所管課		玉名市観光物産課	
2. 事業概要			
① 事業名	玉名市大衆浴場玉の湯活用事業		
② 事業の種類 ※該当する番号に○(複数可)	☐ 1.新規整備 ☐ 2.建替え ☐ 3.改修 ☐ 4.維持管理・運営 ☐ 5.公有地活用 ☐ 6.その他 ()		
③ 想定する事業手法	☐ 1.PFI (BTO) 方式 ☐ 2.DBO 方式 ☐ 3.設計施工一括方式 (DB 方式など) ☐ 4.指定管理者制度 ☐ 5.Park-PFI 方式 ☐ 6.土地・建物の賃貸借 ☐ 7.土地・建物の売却 ☐ 8.その他 ()		
④ 事業内容 ※ 事業の内容をご記入下さい	玉名温泉街に立地する「玉の湯」の民間投資による改修（リノベーション）又は建替え		
⑤ 事業の検討段階 ※ 該当する番号に○	☐ 1.事業発案段階 ☐ 2.事業化検討段階 ☐ 3.事業者選定段階 ☐ 4.その他 ()		
3. マーケットサウンディングの目的		事業検討に向けて、市側の意図、解決を望む課題を直接お伝えし、市場性の有無やアイデア、参入意向を把握し、事業者がより参加しやすい公募条件を検討するため。	
4. 対話内容(民間事業者への質問事項など) ※ 意見・提案を求める内容をご記入ください。		・ 玉の湯（跡地）活用に関するアイデア ・ 対象地及び周辺地域のポテンシャル ・ 参加事業者の実績、本事業への関わり方 ・ 望ましい導入機能、事業スキーム、事業条件 ・ エリア全体の価値向上に資するアイデア ・ 行政に対する要望（支援制度、整備条件等）	
5. 事業対象地の概要			
① 所在地(交通情報含む)	玉名市岩崎 391-1		
② 敷地面積	1,937 m ²		
③ 土地利用上の制約	用途地域：商業地域		
④ 所有者	市		
⑤ 周辺施設等	立願寺公園		
⑥ その他 (上記項目以外の情報、人口や人口構成、特徴、留意すべきこと等)	1300年の歴史を伝える玉名温泉は、炭鉱業で栄えた荒尾、大牟田の奥座敷として昭和 30 年代をピークに多くの観光客で賑わう。炭鉱業の斜陽化とともに客足が減少し、1968年に37軒あった旅館ホテルは、11軒となった。温泉旅館は、事業承継や高付加価値化が進行している。		
6. 対象施設の概要			
6-1. 建物		既存	整備後(予定)
① 施設名称	玉名市大衆浴場「玉の湯」	事業者提案を想定	
② 施設の延床面積	603.8 m ²	同上	

③ 建物の構成(構造、階数)	RC+S 造、2 階	同上
④ 主な施設の内容、機能	浴室・脱衣所 102.2 m ² ×2 (男女) 和室 48 畳(休憩)、駐車場 35 台	同上
⑤ 運営状況 (運営主体、事業手法等)	指定管理 (R5～R9 年度) 指定管理者:(株)やましょう不動産	同上
⑥ その他 (上記項目以外の情報、 特徴、留意すべきこと等)	玉名市施設カルテ参照	
7. 検討状況など		
① 現状及び課題	・玉名温泉街は、これまで行政投資してきたエリアであるが、温泉客の増加やまちあるき、消費の増加につながらずエリアの価値が上がっていない。 ・玉の湯は、外から人が来るエリアに立地しているが、土地の資産価値、ポテンシャルを活かしきれていない。 ・玉の湯は築 30 年以上経過しているが、定期的な機器の更新を実施していないので、長期にわたって継続して運営していくには、大規模な改修費が必要な状況。 ・市のまちづくり指針である「まちなか未来図」では、まちなかの 6 つのエリアのひとつに「温泉エリア」を位置づけている。	
② 目的、考え方・基本方針	・玉名温泉を最終的には人気のエリアにしたいと考えている。そのためにはエリアに“強い点”が 2～3 点は必要であり、その最初の点、第一歩となるのがこの玉の湯(跡地)活用事業と考えている。 ・玉の湯(跡地)においては、自治体経営の観点から上記の課題解決、目指す姿の実現に寄与できる場とするため、民間事業者による新たな活用を図っていく。 ○市の考え ・本事業の基本計画の策定から施設整備、運営までを一体的に民間事業者が担う事業スキームを検討している。 ・地域の温浴施設としての機能継続は必須ではない。(温浴機能は近隣の玉名市福祉センターへの集約を想定) ・建物は、既存施設の改修(リノベーション)又は新たな施設の建設(既存施設の解体)を想定。 ・土地は、貸付を想定。 ・改修や建設、運営開始後の維持管理や運営に係る費用の負担を、民間事業者を求めることを検討している。 ・独立採算を前提とした運営を、民間事業者を求めることを検討している。	
③ 前提条件		
④ 地域住民からの意見等	令和元年に当該施設の民間移管に向けた検討を進めていた時期があり、その住民説明会では「玉の湯は地域の核となる施設。民	

		間移管して赤字となると撤廃もあるので市で管理していくべき」、「すぐに民営化ではなく指定管理で利益をあげて軌道にのってから移管でもよいのではないか」などの意見あり。
	⑤ その他 (上記項目以外の情報、 特徴、留意すべきこと等)	・このエリア再生の第一歩となる本事業には、温泉旅館関係者も出来る限り参画してほしいと考えている。 ・周りでビジネスやっている事業者（旅館、飲食店等）の妨げに出来るだけならないよう、周りから喜ばれる活用方法を検討したい。
8. 事業スケジュール(案)		令和 8 年度：マーケットサウンディング、事業方針決定
		令和 9 年度：玉の湯（跡地）活用事業者公募、設計
		令和 10 年度以降：玉の湯（跡地）改修又は建替え工事

《その他参考資料》 その他位置図や現地写真などの参考資料がありましたら、添付してください。

・別添資料 位置図

・別添資料 現地写真