

玉名市ふるさとセンターY・BOX等整備運営事業に係る サウンディング（対話）型市場調査実施要領

○調査の目的

平成2年にオープンした「玉名市ふるさとセンターY・BOX」は、国道501号沿いに位置し、熊本市内や福岡・佐賀方面からのアクセスに優れていますが、利用者は平成28年度の約11万9千人をピークに減少傾向が続いています。加えて、建築から35年が経過し、施設の劣化が進んでいることから、早急な改修が必要な状況です。

また、隣接する「横島農産加工研修センター」及び「横島農業体験施設」においても、施設の劣化や利用者の減少などの課題を抱えており、今後、本市の厳しい財政状況に配慮しつつ、観光客や利用者のニーズに沿った再整備を進める必要があります。

再整備に当たっては、以下に掲げる3つの基本方針を踏まえ、本市の観光振興及び産業振興の拠点として、将来にわたる持続的な運営を目指すため、民間事業者のアイデアやノウハウを最大限活用した効果的・効率的な事業手法の導入を検討しています。

本調査は、民間事業者との対話を通じて、施設の再整備・運営手法や条件等に関する提案を受けるとともに、事業の市場性等を確認し、今後の事業実施に向けた参考とするために実施するものです。

〔基本方針〕

本施設が地域振興施設として担ってきた物産館としての公的機能を持ちつつ、本市の象徴ともいえる魅力的な特産品を最大限に活用し、地域住民や観光客が集い憩いの場となるような滞留空間の創出を目指します。

- ・施設一体の魅力を高め、滞在時間を伸ばし消費を促進する。
- ・本市の魅力的な特産品を活用し、地域経済への波及効果を高める。
- ・本市の魅力発信の場として、周辺観光への誘導を図る。

〔経過〕

本施設は、平成18年から指定管理にて管理運営を行ってきました。令和5年度からの民営化計画があり、住民説明会を開催するなど準備を進めてきましたが、地元住民からは民営化後の施設の運営や活用について心配する声がありました。また、コロナ禍があったことや、売却についての企業アンケートを実施した結果も芳しくなく、売却の見通しが立たなかったことから、令和10年度からの民営化に延期した経緯があります。

○調査対象施設周辺の概要



○市有施設の概要

	玉名市ふるさとセンターY・BOX	横島農産加工研修センター	横島農業体験施設
外観			
所在地	玉名市横島町横島 1716 番地	玉名市横島町横島 1715 番地	玉名市横島町横島 1620 番地 1
建築年	平成 3 年 3 月	平成 4 年 3 月	平成 4 年 12 月
延床面積	455 m ²	454.8 m ²	4,062 m ²
構造	木造	RC 造	ハウス
施設内容	展示販売コーナー、喫茶コーナー、事務室、保冷庫、トイレ、倉庫、テラス	加工室 3 箇所、ランドリー、氷温庫、冷蔵庫、テラス、大研修室、陶芸研修室、倉庫、ステージ	水耕栽培装置、ハウス、暖房機、電照施設
開館時間	午前 9 時から午後 6 時まで	午前 9 時から午後 6 時まで	午前 9 時から午後 6 時まで
休館日	元日	元日	元日

○市有施設の利用者数（過去 5 年間）

(人)

	R2	R3	R4	R5	R6
玉名市ふるさとセンターY・BOX	89,715	89,418	87,491	79,704	71,475
横島農産加工研修センター	366	483	402	277	164
横島農業体験施設	2,767	3,772	4,680	4,053	3,232

○市有施設の収支（過去 5 年間）

指定管理者の収支状況

(千円)

	R2	R3	R4	R5	R6
収入	167,222	153,964	157,415	142,905	135,031
支出	165,460	159,954	157,387	142,797	135,983
差引	1,762	△5,990	28	108	△952
支出（市への納付金）	0	176	0	2	10
納付金差引後	1,762	△5,990	28	108	△952

市の収支状況

(千円)

	R2	R3	R4	R5	R6
収入（指定管理者から納付）	0	176	0	2	10
支出	719	95	65	76	507
差引	△719	81	△65	△74	△497

○周辺地域の魅力

・1300年余りの歴史を有する玉名温泉や、明治の文豪夏目漱石ゆかりの地である小
天温泉、熊本県北唯一のビーチを有するしおまちパークなど、玉名市の主要観光地から
のアクセスも良好です。

・有明海の干拓によって生まれた「実りの大地」で、ミネラル豊富な土壌と温暖な気候
を活かし、いちごやトマト、ミニトマト、茄子等の栽培が非常に盛んな地域です。

・加藤清正の時代から続く約400年の歴史を持つ「横島干拓」の広大な田園風景が広
がっています。当時から残る「旧玉名干拓施設」は「海の万里の長城」とも称され、平
成22年6月に「国指定重要文化財」に指定されました。

・毎年2月の最終日曜日には「玉名市横島町いちごマラソン」が開催され、特産のいち
ごが給水所で振る舞われる名物イベントとして、県内外から多くのランナーが参加され
ます。

○サウンディングのスケジュール

内容	日程
実施要領の公表	令和8年3月上旬
サウンディングエントリーシート受付	令和8年3月16日（月）～3月30日（月）
サウンディングの実施	令和8年3月18日（水）～4月上旬
サウンディング調査結果の公表	令和8年4月下旬頃予定

○サウンディングの実施概要

サウンディングは、「対面」と「Webミーティング」のうち、希望の実施方法を選択いただけます。なお、参加者の知的財産保護のため、個別に対話を行います。また、現地確認を希望される場合は、現地を実際に見学していただき、施設の状況等を市から説明します。（現地確認は任意です）

(1) サウンディング及び現地確認への参加申込

別紙「エントリーシート」に必要事項を記入し、電子メールにて下記申込先へお申し込みください。なお、電子メールの件名は【サウンディング参加申込】としてください。

①申込期間 令和8年3月16日（月）から3月30日（月）まで

※申込は、直近の候補日（エントリーシートに記入いただいた直近の希望日）の3日前までをお願いします。

②申込先 玉名市産業経済部観光物産課

電子メール：kanbutsu@city.tamanaa.lg.jp

(2) 実施期間等

①実施期間 令和8年3月18日（水）から4月上旬まで

②場所 横島農産加工研修センター会議室

③対象者 事業（再整備・運営）への参画に興味・関心のある法人又は法人グループ

(3) 実施日時の連絡

エントリーシート受付後、担当課から個別対話の日時をご連絡いたします。個別対話の時間は、1時間程度を基準とします。

※日時は可能な限り希望に沿うよう調整させていただきます。

○サウンディングの内容

主に以下の項目について、自らが事業の実施主体となることを前提とし、実現可能なご意見・ご提案をお聞かせください。

説明資料の提出は求めませんが、説明のために必要となる場合は、市提出分として4部ご準備ください。(Webミーティングの場合は、事前に資料データを電子メールにてご提供ください。)なお、資料の返却はいたしません。

【対話項目】※対話が可能な項目のみで構いません。

(1)本事業への参画意向

①本事業への参画意欲

②これまでの類似施設の再整備または運営実績、集客の取組

(2)再整備に伴う初期投資を含めた独立採算とするための条件、アイデア(コンセプト、ターゲット、導入機能の案など)について

(3)指定管理料は0円、売上額に応じた納付金を運営事業者を求める場合の条件、アイデアについて

(4)観光振興及び産業振興の拠点としての役割について

①市内に本社・支社・営業所を有している又は有する予定のある事業者を運営事業者として検討することについて

②本市の地域資源(観光資源・特産品等)の活用や市内企業との連携のアイデアについて

③現在の納入業者やテナントとの連携の可能性とその方法について

④他の類似施設との差別化の方策について

(5)事業地・施設の広さ、既存建物の活用の可否について

(6)望ましい整備運営手法について

ア 市で設計、改修した後に指定管理者を公募する方式(従来方式)

イ あらかじめ指定管理者候補者を公募・選定した後に、選定された事業者の意見を参考に市が設計に取りかかる方式(事前選定方式)

ウ 設計と運営を一括発注する方式(イに設計業務を追加)

エ DBO方式(ウに施工を追加し、設計・施工・運営を一括発注)

オ 事業パートナー方式(エに基本計画の策定を追加し、基本計画・設計・施工・運営を一括発注)

カ その他

(7)その他

①全体事業スケジュールについて

②想定される事業リスクについて

③その他、本事業に係る意見、要望等について

○留意事項

(1)参加及びサウンディング内容の取扱い

- ・サウンディングへの参加実績は、今後の事業者選定における評価の対象にはなりません。
- ・サウンディングにおける双方の発言とも、あくまで調査時点での想定のものとし、何ら約束するものではありません。

(2)追加調査への協力

- ・必要に応じて、追加調査（対話）や文書照会等を行う可能性がありますので、その際にはご協力をお願いします。

(3)サウンディングに関する費用

- ・サウンディングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

(4)実施結果の公表

- ・サウンディングの実施結果は、概要を市のホームページ等で公表します。ただし、事業者名は公表しません。
- ・実施結果の公表に当たっては、事前に参加事業者への内容確認を行うとともに、知的財産に係る内容等については公表しません。

(5)参加除外条件

- ・次のいずれかに該当する場合は、サウンディングの対象者として認めないものとします。
 - ①会社更生法(平成14年法律第154号)に基づく更生手続き、民事再生法(平成11年法律第225号)に基づく再生手続、又は破産法(平成16年法律第75号)に基づく破産開始手続がなされていないこと。
 - ②役員等が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)でないこと。
 - ③役員等が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していないこと。

○問合せ先

玉名市役所産業経済部観光物産課物産振興係

担当：永田、岡本

所在地：〒865-8501 熊本県玉名市岩崎163

電話：0968-73-2222

ファックス：0968-73-2220

電子メール：kanbutsu@city.tamana.lg.jp