玉名市大衆浴場玉の湯の活用に向けた
サウンディング（対話）型市場調査実施要領

○調査の概要

⑴調査の背景

平成 3 年にオープンした玉名市大衆浴場玉の湯（以下、「玉の湯」）は、市中心部の玉名温泉街に位置し、地域住民に長年親しまれてきました。一方、建築から 30 年以上が経過し、施設や設備の劣化が進んでいることから、長期にわたって継続して運営していくには、大規模な改修を必要としています。加えて、燃料費の高騰など温浴施設としての維持管理費が増大しています。こうした状況を踏まえ、自治体経営の観点から、長期的な視点で施設の再整備を検討する必要があります。

再整備にあたっては、以下の解決したい地域経営課題にも資する視点を持つとともに、施設活用方針を踏まえ、本市の観光・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な活用方法を検討しています。

本調査は、民間事業者との対話を通じて、施設の再整備、運営手法や条件に関する意見を集約し、事業の市場性や実現可能性を把握した上で、今後の事業実施に向けた条件を整理するために実施します。

⑵解決したい地域経営課題

①約 1300 年余りの歴史を伝える玉名温泉は、炭坑業で栄えた荒尾、大牟田の奥座敷として昭和 30 年代にピークを迎えましたが、炭坑業の斜陽化とともに客足が減少し、1968 年に 37 軒あった旅館は 11 軒となりました。温泉街には、空き店舗や老朽化した空き家が点在し、温泉地としての景観や風情が十分に保たれていない状況です。

②玉の湯が立地する玉名温泉街は、これまで市が立願寺公園や石畳道路、サインの整備などの投資を行ってきたエリアですが、温泉客や来訪者のまち歩き、滞留消費には十分つながらず、エリア価値は向上していません。

③玉の湯は、外から人が来る動線上にあり、高い資産価値とポテンシャルを発揮できる立地です。しかし、周辺の旅館や飲食店、公園等との連携が弱く、現状は単独の施設として完結しており、立地の価値が活かしきれていない状況です。

⑶施設活用方針

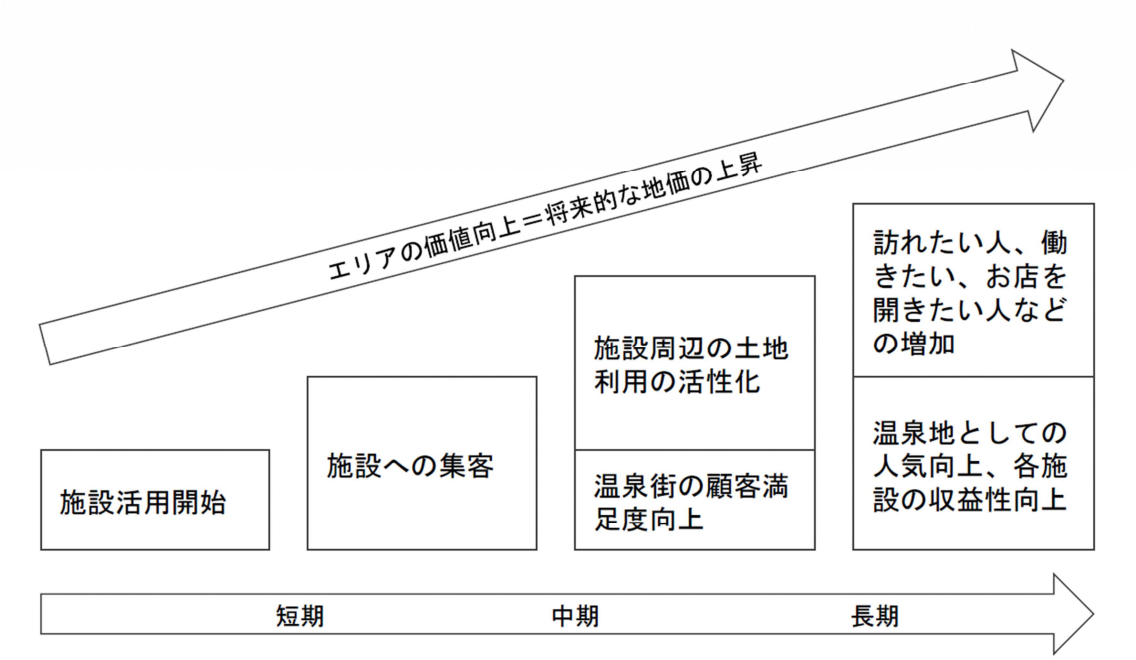
①温浴施設の用途にとらわれない様々な活用方法を検討します。

②既存施設の改修（リノベーション）、建替えも含めた現在の施設利用実態を前提としない、あらゆる活用の可能性を検討します。ただし、土地の売却は想定していません。

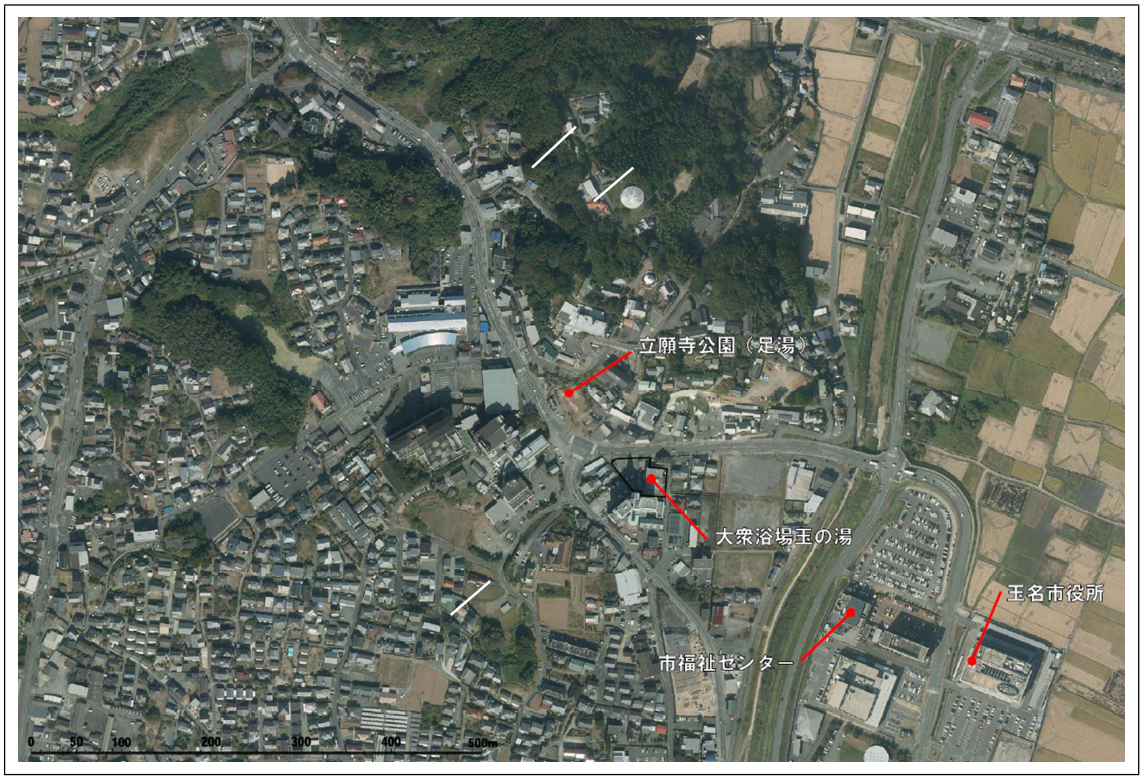
③地域の資源を活かした施設とし、この場所を「訪れたい」「利用したい」人を増やすとともに、「お店を開きたい」「働きたい」「創作活動をしたい」などのニーズを呼び

込むなど、温泉地としての人気度やエリア価値の向上につながることを期待します。

＜エリア価値向上のイメージ＞



〇調査対象施設周辺の概要



○市有施設の概要

名称	玉名市大衆浴場玉の湯
外観	
所在地	熊本県玉名市岩崎 391-1
建築年	平成 3 年 4 月
延床面積	603.80 ㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート
施設内容	男子脱衣室・女子脱衣室・男子浴室・女子浴室・事務室・機械室・物入・2 階和室・2 階物入
開館時間	午前 7 時から午後 9 時まで
休館日	元旦・毎月 25 日
入浴料	・大人（12 歳以上の者）：250 円 ・中人（6 歳以上 12 歳未満の者）：120 円 ・小人（6 歳未満の者）：70 円 ・回数券大人　12 枚：2,500 円 ・回数券中人　12 枚：1,200 円 ・回数券小人　12 枚：700 円 ・半年間フリーパス　1 枚：22,000 円 ・年間フリーパス　1 枚：38,500 円
広間使用料 （2 階和室） ※使用停止	・大人（12 歳以上の者）：330 円 ・中人（6 歳以上 12 歳未満の者）：160 円 ・小人（6 歳未満の者）：80 円 ・団体（20 人以上の場合）：1 人料金の 1 割引

○市有施設の利用者数（過去 5 年間）

（人）

	R3	R4	R5	R6	R7
玉の湯	126,914	148,852	148,388	151,762	141,748

〇市有施設の収支（過去 5 年間）

指定管理者の収支状況　（千円）

	R3	R4	R5	R6	R7
収入	27,574	30,013	31,186	32,691	30,835
支出	28,449	31,598	30,943	31,310	33,309
差引	△925	△1,584	242	1,381	△2,474
支出（市への納付金）	0	0	0	1,000	0
納付金差引後	△925	△1,584	242	381	△2,474

市の収支状況　（千円）

	R3	R4	R5	R6	R7
収入（指定管理者から納付）	0	0	0	1,000	0
支出	5,106	1,584	2,565	5,352	3,161
差引	△5,106	△1,584	△2,565	△4,352	△3,161

※市の収支状況の支出については修繕費のみを計上

〇周辺地域の魅力

・玉の湯は、約 1300 年余りの歴史を伝える玉名温泉エリアの中心部にあり、宿泊施設からの距離も徒歩圏内のうえ、源泉かけ流しで 24 時間利用できる「しらさぎの足湯」も近隣に点在しており、気軽に湯めぐりを満喫できます。

・玉名市の食の魅力のひとつである「玉名ラーメン」を楽しめる店舗は、車で約 10 分圏内に 10 店舗以上が集結しています。玉名市の食文化を存分に堪能する拠点としても優れています。

・玉名市街地を一望できる絶景の寺院である「蓮華院誕生寺奥之院」をはじめ、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、市内の主要な観光地へもスムーズにアクセスできる好立地です。

〇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９月２日（水）
サウンディングエントリーシート受付	令和８年９月２日（水）～10 月２日（金）
現地見学会及び説明会	令和８年９月 15 日（火）午後３時から
サウンディングの実施	令和８年９月 18 日（水）～10 月中旬
サウンディング調査結果の公表	令和８年 10 月下旬頃予定

〇サウンディングの実施方法

⑴サウンディングへの参加申込

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９月２日（水）から 10 月２日（金）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日前までにお願いします。

②申込先　玉名市産業経済部観光物産課　電子メール:kanbutsu@city.tamana.lg.jp

⑵サウンディングの実施

①実施期間　令和８年９月 18 日（金）から 10 月中旬まで

②場所　玉の湯２階和室（Web での実施も可）

③対象者　本事業への参画に興味・関心のある法人又は法人グループ

⑶サウンディング実施日時の連絡

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時間程度とします。

※日時は可能な限り希望に沿うよう調整します。

⑷現地見学会及び説明会（任意参加）

①日時　令和８年９月 15 日（火）午後３時から１時間程度

②場所　玉の湯

③申込　電話又はファックス・電子メール（様式任意）でお申し込みください。

〇サウンディングの内容

主に以下の項目について、実現可能なご意見・ご提案をお聞かせください。

エントリーシート以外に、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、本事業では、施設の再整備及び運営・維持管理を、可能な範囲で民間事業者の独立採算事業により実現できないか検討しています。

【対話項目】※対話が可能な項目のみで構いません。

⑴本事業への参画意向

①参画意欲と本事業への関わり方

②類似施設の再整備又は運営実績

⑵対象地のポテンシャル（立地、アクセス性、広さ）

⑶玉の湯の活用に関するアイデア

①コンセプト、ターゲット、導入機能の案

②既存施設の改修（リノベーション）又は建替え

③望ましい整備運営手法

⑷事業期間と資金調達の方法

①事業期間

②改修（又は建替え）事業費に係る資金調達（初期投資の可能性）

③運営費に係る資金調達（独立採算による運営、維持管理の可能性）

⑸行政に対する要望（支援制度、整備条件等）

⑹その他

①全体事業スケジュール

②想定される事業リスク

③その他、本事業に係る意見、要望等

〇留意事項

⑴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。

⑵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。

⑶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。

⑷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。

・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。

⑸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。

〇問合せ先

玉名市役所　産業経済部　観光物産課　観光政策係
担当：浜田、和田
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