

イマリンビーチ・福田マリーナ・伊万里ファミリーパーク利活用事業に係る サウンディング型市場調査 実施要領

1. 事業及び調査の概要

(1) 事業の概要

佐賀県伊万里市の福田地区は、穏やかな内海や美しい砂浜等、伊万里湾の海と周囲の山に囲まれた、自然豊かな恵まれた環境としてポテンシャルを有する地区です。

福田地区内には、佐賀県が所有する施設である「イマリンビーチ」・「福田マリーナ」、伊万里市が所有する施設である「伊万里ファミリーパーク」の 3 つの公共施設が隣接しており、年間約 6 万人が訪れる、市民や県民に親しまれている場所となっています。

一方、3 つの公共施設においては、施設間での相互の連携や回遊性が不十分であるほか、イマリンビーチは主な利用が夏期に限定され、福田マリーナと伊万里ファミリーパークは未整備・未開園エリアが残っているなど、個別・全体で課題を抱えている状況です。

イマリンビーチ・福田マリーナ・伊万里ファミリーパーク利活用事業（以下、「本事業」といいます。）は、伊万里市と佐賀県が連携し、福田地区内の 3 つの公共施設を利用者で賑わう場所へと生まれ変わらせるため、民間活力を導入しながら、その一体的な利活用を進める事業です。

(2) 調査目的

本サウンディング調査は、福田地区内の 3 つの公共施設（以下、3 つの公共施設の区域をまとめて「対象エリア」といいます。）において、民間活力導入による利活用の方向性等を検討するために実施するものです。

自らが事業主体となって対象エリア内での利活用を行う意欲・関心のある民間事業者の皆様より、対象エリア内の各公共施設の利活用に係るご提案や利活用の条件、事業スキーム等に関するご意見などを広く募集し、本事業の実施方法等に反映をしたいと考えています。

(3) 調査にてご提案を期待する事項

本調査では、**民間事業者の方が実施主体となって、対象エリア内の各公共施設の利活用を行う事業のご提案**を期待しております（対象エリア内の各公共施設への収益施設の設置や、各公共施設内での魅力・賑わい形成に資するソフト事業など）。

提案にあたっての条件や、ご提案にあたって提出いただきたい書類については、本実施要領の P.10 に記載の「4. 調査項目および提案条件について」をご参照ください。

(4) 本調査の進め方

本事業における利活用の対象エリアは広く、異なる種類の公共施設で構成されています。利活用の実施にあたっては、複数企業がグループを組成してエリア一体の利活用にあたることも想定されることから、本調査の段階から、複数企業のグループとして参加することも可能です。

なお、伊万里市・佐賀県では、上記のような本事業の特性から、対象エリアや各公共施設の状況、利活用提案に期待する事項などを具体的にご説明し、民間事業者の皆様と意見交換等を行っていきたくと考えております。そこで、本調査の中で、対面形式での事業説明会・現地見学会（全体会）や、本調査に関する個別対話（本調査の参加主体別）を予定しております。また、本調査の参加事業者のうち希望があった事業者については、会社名等を公表することを予定しています。

詳細は、本実施要領の P.2 に記載の「2. 調査スケジュール等」をご参照ください。

2. 調査スケジュール等

(1) 調査スケジュール

本調査の調査スケジュールは、以下を予定しています。

各項目の具体的な内容は、「(2) 調査の流れ」をご参照ください。

項目	時期
実施要領等公表	令和 7 年 10 月 21 日（火）
事業説明会・現地見学会の参加申込受付	令和 7 年 10 月 21 日（火）～11 月 4 日（火）
事業説明会・現地見学会の実施	令和 7 年 11 月 7 日（金）
質問書の受付	令和 7 年 11 月 7 日（金）～11 月 17 日（月）
質問に対する回答の公表	令和 7 年 11 月 20 日（木）を予定
意見書等の提出に向けた個別対話の参加申込受付	令和 7 年 11 月 7 日（金）～11 月 17 日（月）
意見書等の提出に向けた個別対話の開催	令和 7 年 12 月 1 日（月）・12 月 3 日（水） ※12 月 4 日は予備日とします。 ※申込状況により調整させていただく場合があります。
意見書等の提出意向書の受付	令和 7 年 12 月 8 日（月）～12 月 16 日（火）
意見書等の受付	令和 8 年 1 月 13 日（火）～1 月 16 日（金）
結果概要公表	令和 8 年 3 月以降

※令和 8 年 1 月 26 日（月）以降で、個別にヒアリングを実施させていただきます。

(2) 調査の流れ

① 実施要領等の公表

以下の書類を市 HP にて公表いたします。なお、紙の配布は行いませんのでご了承ください。

- ・実施要領（本書）
 - ・様式 1_事業説明会・現地説明会参加申込書
 - ・様式 2_質問書
 - ・様式 3_個別対話参加申込書
 - ・様式 4_個別対話確認事項
 - ・様式 5_意見書等の提出意向書
 - ・様式 6_意見書
- ※別紙_利活用提案の全体像、初期投資・事業収支の想定、を含む
- ※別紙_初期投資・事業収支の想定については、可能な範囲でご記入ください。

② 事業説明会・現地見学会の参加申込・実施

対象施設について、希望する事業者を対象に、以下の要領で事業説明会及び現地見学会を開催いたします。なお、意見書等の提出やサウンディング調査への参加にあたって、本説明会への参加は必須ではありません。

(ア) 申込期限

令和 7 年 10 月 21 日（火）～11 月 4 日（火）まで

(イ) 開催日時

令和 7 年 11 月 7 日（金）13:00～

(ウ) 申込方法

「様式 1_事業説明会・現地見学会参加申込書」に必要事項をご記載の上、「7.提出先」記載の調査受託者まで電子メールにてご提出ください。

(エ) 開催要領

現地見学会では、約 2 時間をかけて、対象施設及び周辺環境を徒歩で見学します。その際、各施設で簡単に施設紹介を行う予定です。

その後、黒川コミュニティセンター（予定）に移動し、事業説明会として、約 1 時間程度、事業目的や施設概要等に係るご説明、事業想定、サウンディング型市場調査に関する質疑応答を行います。なお、事業者同士の交流の時間も設けています。

③ 質問書の受付

実施要領や各種参加申込書、意見書等に関するご質問がある場合、「様式 2_質問書」に必要事項をご記載の上、ご提出ください。なお、頂戴したご質問には個別には回答せず、質問者が特定されないよう匿名とし、市 HP にて公表いたします。

また、質問回答タイミングは、以下の質問募集期間終了後速やかに公表予定とします。

(ア) 提出期限

令和 7 年 11 月 7 日（金）～11 月 17 日（月）

(イ) 公表時期

質問締切後、令和 7 年 11 月 20 日（木）までの回答を予定

(ウ) 申込方法

「様式 2_質問書」に必要事項をご記載の上、「7.提出先」記載の調査受託者まで電子メールにてご提出ください。

④ 意見書等の提出に向けた個別対話の参加申込・実施

意見書等の提出に向けた疑問の解消や認識の摺合せ、提案内容に係る意見交換等のため、個別対話を実施します。

なお、意見書等の提出やサウンディング調査への参加にあたって、本個別対話への参加は必須ではありません【希望制】。

(ア) 申込期限

令和 7 年 11 月 7 日（金）～11 月 17 日（月）

(イ) 開催日時

令和 7 年 12 月 1 日（月）・12 月 3 日（水）

※予備日：12 月 4 日（木）

(ウ) 実施場所

佐賀会場：伊万里市役所（12 月 1 日（月））

東京会場：PwC アドバイザリー合同会社（12 月 3 日（水））

※どの日程においても、オンラインでの実施も可能です。

※12 月 4 日（木）を予備日とし、参加者の希望により調整します。

(エ) 申込方法

個別対話を希望する方は、「様式 3_個別対話参加申込書」及び「様式 4_個別対話確認事項」に必要事項をご記載の上、「7.提出先」記載の調査受託者まで電子メールにてご提出ください。

(オ) 所要時間

1 団体あたり 30～60 分程度を想定

(カ) 当日の進め方

ご提出いただいた「様式 4_個別対話確認事項」に基づいて、対話を実施いたします。

また、個別対話の実施時点での「様式 6_意見書」と「様式 6（別紙）_意見書_利活用提案の全体像」、「様式 6（別紙）_意見書_初期投資・事業収支の想定」をご提出いただき、それに基づいた意見交換を行うことも歓迎します。（最終的にご提出頂く意見書等が、個別対話時点のものから大きく変更・更新されることも可能です）

⑤ 意見書等の提出意向書の受付（サウンディング調査の参加申込）

本サウンディング調査での意見書等の提出のご意向を確認するため、「様式 5_意見書等の提出意向書」の提出をお願いいたします。

また、意見書等を提出いただいた方に、個別ヒアリングを実施させていただく予定としており、当該ヒアリングの実施希望日についても、本提出意向書にてご記載をお願いいたします。

(ア)提出期限

令和 7 年 12 月 8 日（月）～12 月 16 日（火）

(イ)申込方法

個別ヒアリングの実施希望日も含め、「様式 5_意見書等の提出意向書」に必要事項をご記載の上、「7.提出先」記載の調査受託者まで電子メールにてご提出ください。

⑥ 意見書等の受付

サウンディング調査の実施にあたって、利活用提案や事業条件に係るご意見等を記載した意見書等をご提出ください。

(ア)提出期限

令和 8 年 1 月 13 日（火）～1 月 16 日（金）

(イ)提出方法

「様式 6_意見書」、「様式 6（別紙）_意見書_利活用提案の全体像」「様式 6（別紙）_意見書_初期投資・事業収支の想定」に必要事項をご記載の上、「7.提出先」記載の調査受託者まで電子メールにてご提出ください。

⑦ 本事業及び対象エリアの概要に係る情報提供

希望者に対して、本事業検討にあたり参考となり得る施設概要や利用状況、土地の利用制限等の情報を取りまとめたインフォメーションパッケージを配付いたします。

希望者は、本意見書等の提出期限までに、インフォメーションパッケージの提供希望の旨を「7.提出先」記載の調査受託者まで電子メールにてご連絡ください。

また、事業説明会・現地見学会に参加いただいた皆様に対しては、もれなくインフォメーションパッケージによる情報提供を予定しています。

⑧ 結果概要公表

サウンディング型市場調査の実施結果については、後日市 HP で公表する予定です。

参加事業者のノウハウに配慮し、公表にあたっては、必要に応じて、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

3. 対象施設

佐賀県伊万里市の福田地区内に所在する、以下の県有・市有 3 施設を対象施設とします。

① 全体図



② 対象施設概要

(ア) イマリンビーチ

項目	概要
施設名	イマリンビーチ
所在地	佐賀県伊万里市黒川町福田字道切 1-2
アクセス	【車】伊万里駅より約 20 分 【バス】伊万里駅より福田まで約 23 分、徒歩で約 18 分
開業年	1991 年
施設概要	地元からの要望により県の港湾事業により建設し平成 3 年にオープンした人工海浜公園
敷地面積	1.6ha
位置付け	海浜
整備状況	開設済
所有者	佐賀県
管理運営者	伊万里市
管理運営手法	指定管理
設備構成	ビーチハウス×2（シャワー・ロッカー）、東屋×4、 駐車場（計 220 台）
施設写真	

(イ) 福田マリーナ

項目	概要
施設名	福田マリーナ
所在地	佐賀県伊万里市黒川町福田
アクセス	【車】伊万里市より約 20 分 【バス】伊万里駅から干潟入口まで約 20 分、徒歩で 20 分
開業年	—
施設概要	海洋性レクリエーション需要に対応することを目的に、佐賀県が防波堤・船揚場を整備したマリーナ
敷地面積	3.0ha
位置付け	レクリエーション施設用地
整備状況	防波堤及び船揚場は県が整備済。係留施設は未整備。
所有者	佐賀県
管理運営者	—
管理運営手法	—
設備構成	防波堤（280m）、船揚場（25m）
施設写真	

(ウ) 伊万里ファミリーパーク

項目	概要
施設名	伊万里ファミリーパーク
所在地	佐賀県伊万里市黒川町福田 1087
アクセス	【車】伊万里駅より約 20 分 【バス】伊万里駅から干潟入口まで約 20 分、徒歩で約 15 分
開業年	2009 年
施設概要	平成 18 年に「健康づくりと楽しさのある交流拠点施設」として伊万里市が開設した都市公園（通称：いまり夢みさき公園）
敷地面積	27.6ha
位置付け	その他緑地（都市公園）
整備状況	敷地 27.6ha のうち、11.4ha が開園 ※開園区域でも未利用地がある状態
所有者	伊万里市
管理運営者	伊万里市
管理運営手法	直営
設備構成	管理棟、多目的芝生広場、遊具、市民植樹、草スキー場、駐車場（282 台）
施設写真	

4. 調査項目および提案条件について

(1) 調査項目

イマリンビーチ・福田マリーナ・伊万里ファミリーパーク利活用事業について、「様式 6 意見書」、「様式 6（別紙）_意見書_利活用提案の全体像」及び「様式 6（別紙）_意見書_初期投資・事業収支の想定」をご提出いただきます。

提出書類にてご記載をいただきたい主な項目は、以下の通りです。詳細につきましては、各様式にてご確認ください。

- ① 利活用提案の全体像について
- ② 参加形態について
- ③ 事業条件について
- ④ その他

(2) 提案条件

サウンディング型市場調査の実施にあたり、市・県では以下の通り提案条件を想定しております。ただし、ご提案に際しては必ずしも提案条件に沿う必要はなく、参考としてご認識ください。

なお、以下に示す提案条件は、本サウンディング調査のために設定した条件であり、本事業の最終的な実施条件ではありません。（本事業を実施する民間事業者の公募時の条件は、今回のサウンディング型市場調査結果をもとに、市・県にて検討を行い、決定していくことを想定しています。）

① 提案対象範囲

- ・ 利活用の対象範囲は、イマリンビーチ・福田マリーナ・伊万里ファミリーパークの 3 つの公共施設であり、複数施設を跨ぐような利活用も提案可能です。
- ・ 1 社での提案、グループによる提案のいずれも可能としますが、可能な限り 3 つの公共施設の全てを利活用するような提案を期待します。（ただし、1 施設のみの利活用に関心がある場合でもご提案頂くことは可能です）
- ・ 現時点で想定している各施設の利活用条件・制約条件は、希望者に配布を予定しているインフォメーションパッケージをご参照ください。

② 提案内容

- ・ 提案内容については、市・県からの指定はありませんが、交流人口の増加等、事業目的にあった内容をご提案ください。
- ・ 提案内容は、対象エリア内の各公共施設への収益施設の設置や、各公共施設内での魅力・賑わい形成に資するソフト事業の実施など、いずれも提案可能です。複数の事業を組み合わせるなど、エリア全体の利活用に向けた提案を期待しています。
- ・ 利活用事業全体として、市・県が想定する事業期間にわたり継続的に事業を実施していただくことを期待しており、一過性のイベントのみといったご提案とならないようご留意ください。

- ・ 民間事業者の方が事業主体となって実施する利活用事業の提案を求めており、市や県が事業主体となる公共事業に対する提案を求めるものではありません。

③ 事業条件

- ・ 事業手法
 - 対象地の売却は想定していないため、それ以外の事業手法を前提としてください。
- ・ 事業形態
 - 原則、民間事業者による独立採算事業を想定しています。ただし、インフラ整備等については市・県による負担の検討も可能です。市・県に負担を求める内容を提案する場合、具体的な内容や費用感等をご提案ください。
- ・ 事業期間
 - 5～30 年程度の事業期間を想定していますが、これに限るものではありません。
 - 上記はあくまで想定であり、現時点で決定したものではありません。利活用内容や場所、活用する事業手法によって異なるため、それらを念頭に、ご提案頂く事業に応じて適切な事業期間をご提案ください。
- ・ その他
 - 各公共施設のうち、事業者による利活用が直接対象としない区域（例：伊万里ファミリーパークにて、事業者が設置管理許可を受けて収益事業を実施する場合、当該許可範囲に含まれない公園区域）については、どのような管理や活用が望ましいかについても、併せてご提案ください。

④ その他、提案にあたっての留意点

- ・ 事業の実施場所・内容・体制・収支見込など、意見書等の様式に沿って、できるだけ具体的な提案を期待します。

5. 参加資格

サウンディング型市場調査の対象者は、対象施設の利活用による事業の実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループとします。ただし、法人又はその代表者が次のいずれかに該当する場合を除きます。

- ① 地方自治法施行令第 167 条の 4 に該当する者。
- ② 会社更生法及び民事更生法に基づく更生・再生手続き中の者。
- ③ 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に該当する者。
- ④ 国税、都道府県税及び市町村税を滞納している者。
- ⑤ 政治団体、宗教上の組織若しくは団体、その他知事・市長が適当でないと判断する者。

6. 留意事項

- サウンディングにおける内容は、双方の発言とも、あくまで調査時点での想定のものとし、今後の事業の方針を決定するものではないことについてご理解ください。
- 必要に応じて、追加調査や文書による照会、アンケート等を行うことがありますので、可能な限りご協力をお願いいたします。
- 本調査への参加に要する費用は、参加者の負担とします。

7. 提出先

調査に関する各様式の提出及び問合せは以下の調査業務受託者へお願いいたします。

【調査業務受託者】

PwC アドバイザリー合同会社

イマリンビーチ・福田マリーナ・伊万里ファミリーパーク利活用事業サウンディング調査事務局

所在地：東京都千代田区大手町 1-1-1 大手町パークビルディング

TEL/FAX：03-6212-6880（代表） / 03-6212-6881

E-mail：jp_adv_imari_ppp@pwc.com

なお、本利活用事業に係る検討の伊万里市・佐賀県担当部署は以下の通りです。

【伊万里市担当部署】

部署名：伊万里市プロジェクト推進課

所在地：佐賀県伊万里市立花町 1355-1

TEL：0955-23-2395

E-mail：project@city.imari.lg.jp

【佐賀県担当部署】

部署名：佐賀県政策部 MIGAKI 担当

所在地：佐賀県佐賀市城内 1-1-59

TEL：0952-25-7230

E-mail：migaki@pref.saga.lg.jp

以上