

**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 結果概要**

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したものです。

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り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することを目的として実施いたしました。

2. 調査スケジュール

本調査は、以下のスケジュールにて実施いたしました。

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27日(木)
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) 令和7年12月3日(水)
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)
ヒアリングの開催	令和8年1月27日(火) 令和8年1月28日(水)
結果概要公表	令和8年6月

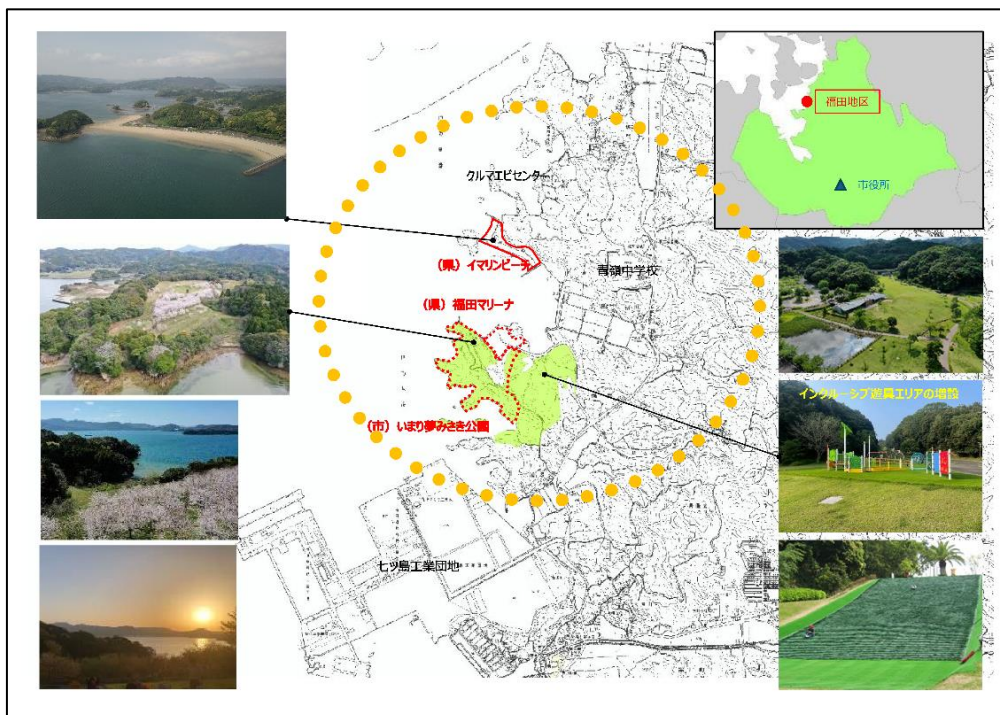
3. 対象施設

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した。

① 全体図



② 現況図



4. 結果概要

サウンディング型市場調査を通して、「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施設それぞれに対して、民間収益施設の整備またはソフト事業の実施といった活用意向が確認されました。

また、活用にあたっては、3施設の連携を図りながら賑わいづくりを進めていく観点から、3施設の利活用を個別に進めるのではなく、3施設を一体で事業化することを希望する意見や、一体で事業化することも可能（一体での事業化の中で、個別施設の利活用に関与）という意見が寄せられました。

5. 今後の方針

伊万里市・佐賀県では、今回サウンディング型市場調査でいただいたご意見を踏まえて、対象の3施設の利活用によるエリアの活性化を目指し、事業者の皆様との対話を引き続き行いながら、検討を進めていきます。

6. 結果詳細

(1) 参加企業

各調査段階における参加企業数は以下のとおりです。

項目	企業数	参加企業の主な業界
事業説明会・現地見学会	8社	レジャー・アウトドア、マリンレジャー、建設、事業開発、PR、その他
個別対話	8社	レジャー・アウトドア、マリーナ、マリンレジャー、宿泊、建設、その他
意見書等の提出	6社	レジャー・アウトドア、マリーナ、マリンレジャー、宿泊、建設
ヒアリング	6社	同上

また、ヒアリングに参加いただいた企業のうち、結果概要公表にあたって、企業名の掲載をご了承いただいた企業は以下のとおりです。（※五十音順）

- 朝日 I&R ホールディングス株式会社
- 株式会社 ARTH
- 株式会社まるきん
- 黒木建設株式会社
- 東亜道路工業株式会社
- biid 株式会社

(2) 調査結果

① 利活用提案について

提案事業者からの意見は以下のとおりです。

(ア) 伊万里ファミリーパークに対する利活用提案

- 想定される民間収益施設として、飲食店や宿泊施設等の意見が確認されました。
- また、ソフト事業による活用として、イベント実施の意見も確認されました。

(イ) 福田マリーナに対する利活用提案

- 想定される民間収益施設として、水域におけるマリーナや釣り公園、陸域における飲食店等の意見が確認されました。

(ウ) イマリンビーチに対する利活用提案

- 想定される民間収益施設として、飲食店や宿泊施設等の意見が確認されました。
- また、ソフト事業による活用として、イベント実施の意見も確認されました。

② 事業条件について

提案事業者からの意見は以下のとおりです。

(ア) 事業期間について

- 投資回収期間を踏まえて 20～30 年といった長期の事業期間設定を求める声を確認されました。また、事業期間を 30 年とした上で、期間終了後も更新ができるような仕組みを希望する事業者も確認されました。

(イ) 事業手法について

- 事業手法の概略イメージとして、「対象エリア内の各公共施設のうち、必要な範囲の土地（県有地・市有地）の貸付又は使用許可・占用許可等を受け、民間収益施設を設置・運営」する想定が全てを占めました。
- 具体的な事業手法として、事業用定期借地権・みなと緑地 PPP（福田マリーナ）、Park-PFI（伊万里ファミリーパーク）を想定するといった意見も確認されました。
- そのほか、「対象エリア内の各公共施設の指定管理や運営業務を委託」することも併せて想定する事業者も一部確認されました。

(ウ) 事業範囲について

- 自らが民間収益事業として利活用を想定する区域以外は、原則として公共による管理とするが、費用負担によっては民間が管理運営を担ってもよいとの意見が挙げられました。

(エ) 官民費用負担について

- 利活用提案にあたって必要なインフラ整備に関して、公共での負担を希望とすといった意見がほとんどを占めました。
- インフラ整備対象の例として、道路の舗装や基盤の整備、上下水道・電気・通信インフラの整備、水域の利活用にあたって必要となる基盤整備等が主な意見として挙げられました。

③ 事業者募集にあたっての施設発注単位について

提案事業者からの意見は以下のとおりです。

(ア) 各社のご意向

- 「施設全てを事業対象とした一体募集がよい」（＝一体募集）とした提案事業者は、4社のうち2社でした。
- その他2社は、「提案する際に、事業者側が利活用の対象とする施設を選択できるとよい」（＝選択式）と回答されました。
- 選択式と回答した企業は、自社が想定する施設以外で利活用事業を想定している企業とのコンソーシアム組成等ができた場合、一体募集も可能とされました。

(イ) 一体募集に係る条件・課題

- 一体募集を希望する企業では、運営企業や自社が収益施設整備を予定しない施設における提案事業者とのコンソーシアム組成が課題とされました。
- 選択式を希望する企業では、自社が活用を想定する施設以外での活用に取り組む事業者とコンソーシアム組成を行わない場合、一体募集の際に参画が難しくなる点を確認されました。
- 一体募集を希望する企業は、3施設全てで収益施設整備を予定するわけではなく、ソフト事業での活用も想定しながらも、指定管理等の公共関与が必要な場合もあるとの見解が確認されました。

7. 問い合わせ先

今後の事業に関する質問等の問い合わせは以下の担当部署へお願いします。

【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