

南海岸和田駅前広場における宿泊施設の立地に関する
サウンディング型市場調査実施要領

令和7年10月1日

大阪府岸和田市
魅力創造部
まちづくり推進部都市計画課

1. 調査の目的

本市中心市街地に立地する南海岸和田駅は、一日平均乗降客数 19,338 人（2023 年南海電鉄株式会社 HP より引用）があり、本市の玄関口として多くの市民や来訪者に利用されています。また、駅東側には、岸和田市役所新庁舎（2031 年度完成予定）の建設を予定しており、今後ますます駅周辺の賑わいと交流の拠点として重要な役割が期待されています。そこで、都市計画法に規定される「立体都市計画制度」を活用した、駅前広場における宿泊施設の立地の可能性について調査し、今後の都市計画変更等に反映するためサウンディング型市場調査を行うものです。

2. 調査対象となる土地の概要

（1）調査対象となる土地の状況

所在地	岸和田市野田町1丁目416番地 他
想定される敷地面積	約 800 ㎡
土地の現状	・ 高低差なし（駅前広場として歩行者空間利用） ・ 間口約 55m × 奥行約 15m

（2）土地利用の制限等

区域区分	市街化区域
用途地域	近隣商業地
建蔽率・容積率	建蔽率 80% 容積率 300%
その他地域地区	準防火地域

※詳細については、「岸和田市地図情報配信サービス」をご覧ください。

（3）当該地は、南海電鉄株式会社所有地となっており、具体的な土地利用の際には別途協議が必要となります。

(4) 位置図



(5) 現況写真



駅前広場を南西側から撮影



駅前広場を南東側から撮影



駅前広場を南側から撮影

3. 調査スケジュール

実施要領の公表	令和7年10月1日
現地見学会・説明会の参加申込期限（希望者のみ）	令和7年10月8日まで
現地見学会・説明会の開催 （日程については調整のうえ開催日をお知らせします）	令和7年10月20日から 令和7年10月24日まで
質疑の受付（希望者のみ）	令和7年10月28日まで
質疑の回答（市HPにて公開します）	令和7年11月10日
サウンディング参加申込期限	令和7年11月14日まで
サウンディング実施日時及び場所の連絡	令和7年11月19日ごろ
サウンディングの実施期間	令和7年11月25日から 令和7年11月28日まで
実施結果概要の公表（市HPにて公開します）	令和7年12月26日ごろ

4. サウンディングの内容

（1）サウンディング参加者の条件について

サウンディング参加者は、南海岸和田駅前における宿泊施設の建設について実現可能な事業提案及び駅周辺施設との連携による賑わいと交流の創出について、事業経験やノウハウを有する法人、または、法人のグループとします。ただし、以下のいずれかに該当する法人は参加できません。

- ① 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者
- ② 会社更生法（平成14年法律第154号）及び民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく更生・再生手続き中の法人
- ③ 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2号に規定する暴力団又は岸和田市契約関係暴力団排除措置要綱（平成25年10月1日施行）に基づく入札等除外措置を受けている法人
- ④ 岸和田市指名競争入札指名停止要綱（平成25年10月1日施行）に基づく指名停止期間中にある法人
- ⑤ 市税、法人税、消費税及び地方消費税を滞納している法人

（2）サウンディングでの調査項目について

サウンディング調査は対話形式で行い、主な調査項目は以下の内容を考えております。

- ① 当該駅前広場における立体都市計画制度を活用した宿泊施設の事業化の可能性や活用イメージについて
- ② 当該宿泊施設を拠点とした、周辺店舗や観光地との連携や地域活性化に関する各種事業イメージ、提案について
- ③ 当該事業化に係る土地利用に関する諸条件について
- ④ その他駅前の活性化に関して具体的なアイデアや提案、今後の対話継続について

5. サウンディングの手続きについて

(1) 現地見学会・説明会の開催について

当該池の概要等について、サウンディングへの参加を希望される事業者向けに現地見学会及び説明会を実施します。

参加を希望される事業者は、期日までに「現地説明会参加申込書（様式1）」に必要事項を明記のうえ、電子メールにて送付してください。開催内容につきましては、適宜調整のうえ改めて連絡させていただきます。

(2) 質疑の受付及び回答について

今回の調査に関する質問がある場合は、期日までに「サウンディング調査に関する質問について（様式2）」に必要事項を明記のうえ、電子メールにて送付してください。

なお、質問に対する回答については、質問者名を匿名にしたうえで質問内容とともに市HPにて公表します（内容によっては一部要約する場合があります）。

(3) サウンディングへの参加申込について

サウンディングの参加を希望する場合は「サウンディング参加エントリーシート（様式3）」に必要事項を明記のうえ、電子メールにて送付してください。サウンディング実施日時及び開催場所を調整し、後日連絡します。なお、サウンディングは1時間程度を予定しています。

(4) サウンディング結果の公表について

サウンディングの実施結果について、調査概要の公表を予定しています。なお、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者のノウハウに配慮し、公表する内容は事前に参加事業者へ確認させていただきます。

6. 留意事項

(1) 参加事業者の取り扱い

サウンディングへの参加実績は、事業者公募等における評価の対象とはなりません。

(2) 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。

(3) 追加対話への協力をお願い

本サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会を含む）やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際にはご協力をお願いいたします。

7. 今後の予定について

今回の調査結果により、事業者によるホテル事業の実施に向け、必要な都市計画手続きについて検討を進めます。

8. 別紙・参考資料

様式1：現地説明会参加申込書

様式2：サウンディング調査に関する質問について

様式3：サウンディング参加エントリーシート

9. 問合せ先

本件に関する質問等がある場合は、下記の連絡先までお問合せ下さい。

岸和田市 まちづくり推進部都市計画課 都市計画担当（担当者：鎌苅・頓花）

所在地：〒596-8510 大阪府岸和田市岸城町7-1

電話：072-423-9629

メールアドレス：tokei@city.kishiwada.osaka.jp

※「岸和田市地図情報配信サービス」は岸和田市 HP 又は下記 QR コードをご利用ください。



