

りんくう中央公園用地の利活用に関する
サウンディング型市場調査の実施要領

令和8年2月25日

泉佐野市

1. 調査の目的

本市所有の対象地は、りんくうタウン駅南側の約 1.3kmに位置するりんくう中央公園用地（「2. 物件の概要」参照）で、隣接するエリアには、大型商業施設をはじめ、ホテル、事務所など多様な施設が立ち並び、賑わいのあるエリアとなってきています。

翻って、関西国際空港所在市でありながら、まだまだ多くの空港利用者に通過されてしまう現状に対して、本市においては定めた MICE 戦略に沿って目的化することで、インバウンドを含めた空港利用者による地域への経済的・文化的波及を追求しています。

対象地については、このような地域の特色を活かし、本市の課題解決が図られるような利活用を期待し、売却を予定しています。しかしながら、土地の利活用については、需給に応じた市場ニーズを満たすものなければ、売買が成立しないと認識しております。

そこで、売却方法のほか、実効性のある土地利用に向け、開発内容などについて、事業に関心のある民間事業者等の皆様との対話を通じた、サウンディング調査を行うものです。この結果も踏まえて更に検討を進め、利用方針をとりまとめたいと考えております。

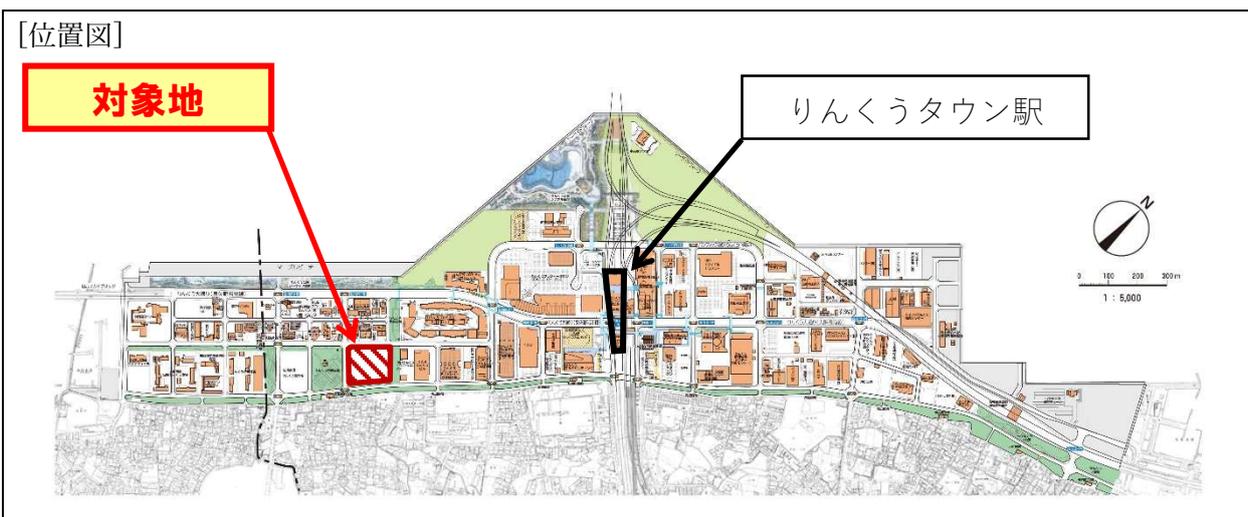
なお公平性の観点から、この調査への参加が今後の対象地の売買について、有利または不利に働くことはありません。あらかじめご了承ください。

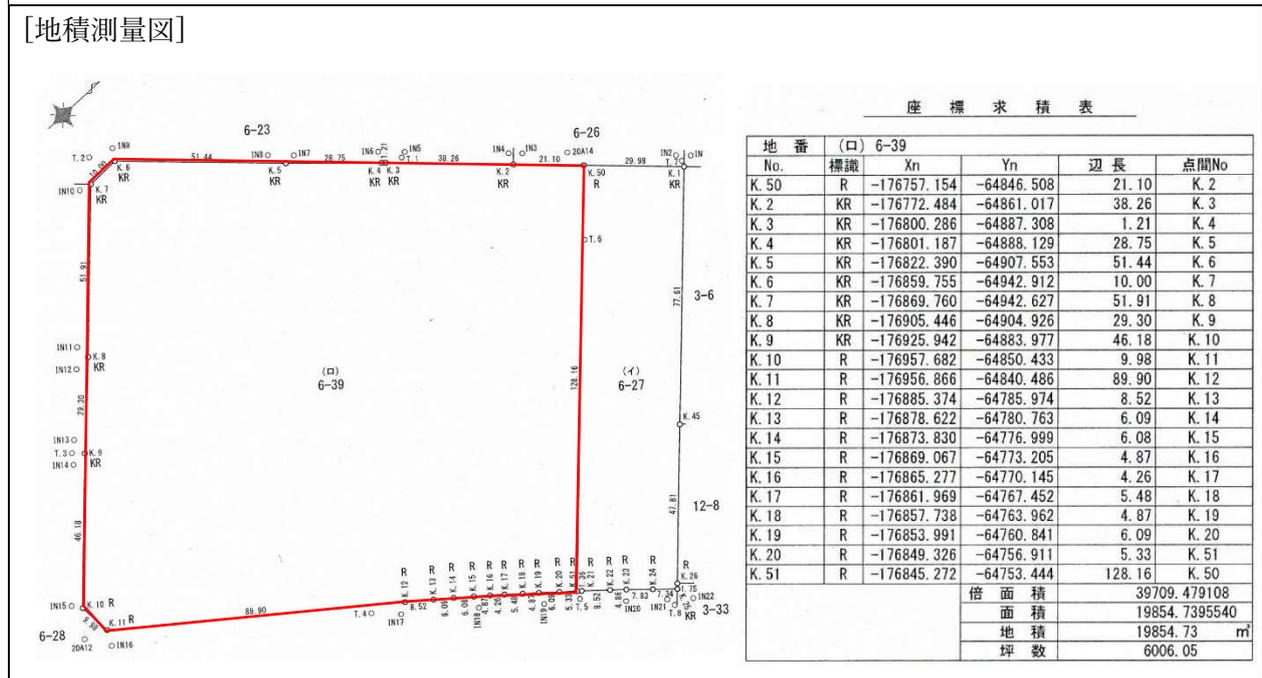
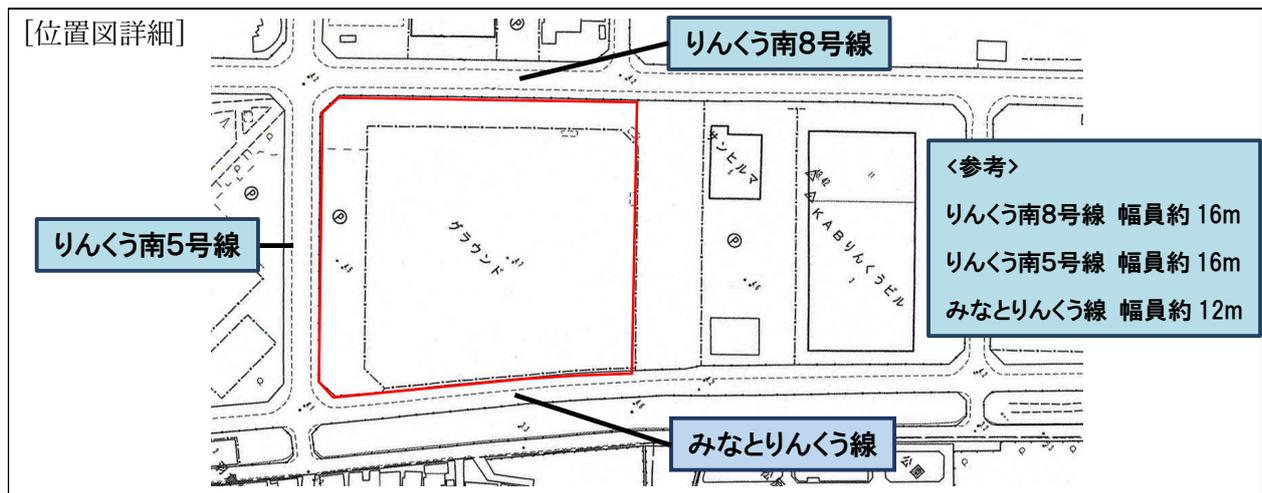
※ M I C E とは、企業等の会議（Meeting）、企業等の行う報奨・研修旅行（インセンティブ旅行）（Incentive Tour）、国際機関・団体、学会等が行う国際会議（Convention/Conference）、展示会・見本市、イベント（Exhibition/Event）の頭文字による造語で、多くの集客交流が見込まれるビジネスイベントなどの総称。

2. 物件の概要

(1) 所在地 大阪府泉佐野市りんくう往来南 6 番 3 9

(2) 対象面積 19,854 ㎡





(3) 用途地域等

- ① 用途地域等 準工業地域・準防火地域
- ② 建蔽率 60%
- ③ 容積率 300% (現在は、600%ですが、左記に引き下げ予定)
- ④ 壁面の位置制限

建築物の外壁若しくはこれに代わる柱又は高さ2mを超える門若しくは塀の面は、次に掲げる距離以上後退しなければならない。

- (i) 隣地境界線からの距離 3m
- (ii) 道路境界線からの距離 3m

その他、りんくうタウン北地区地区計画(臨空型産業地区)をご参照ください。

<https://www.city.izumisano.lg.jp/material/files/group/39/rinkutownkitatiku.pdf>

⑤ 基盤施設

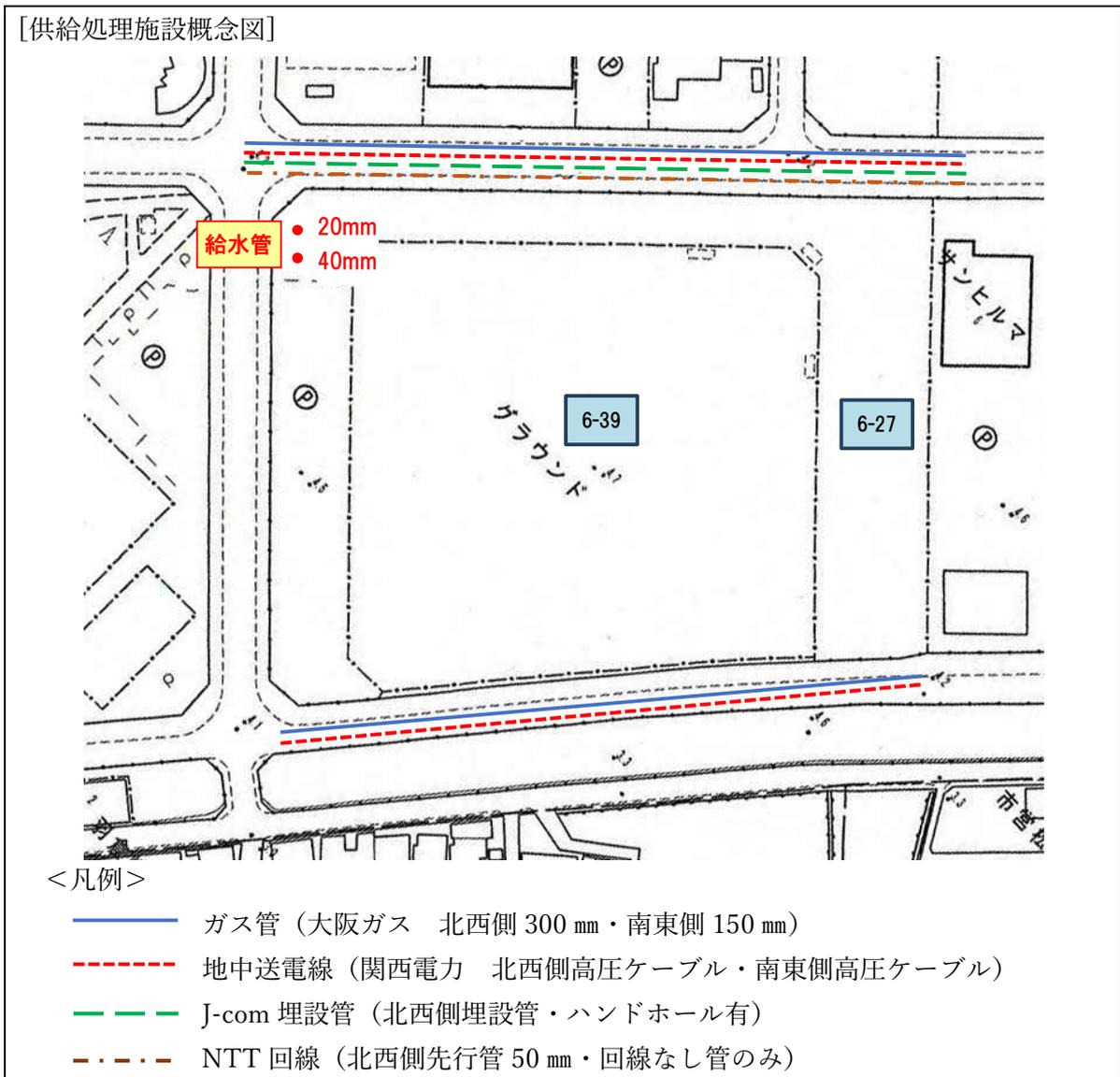
(i) 接続道路（2頁「位置図詳細」参照）

- ・みなとりんくう線（幅員約12m）
- ・りんくう南5号線（幅員約16m）
- ・りんくう南8号線（幅員約16m）

(ii) 供給処理施設

- ・事業対象地の接続道路には、供給処理施設が敷設されています。

（下図参照）

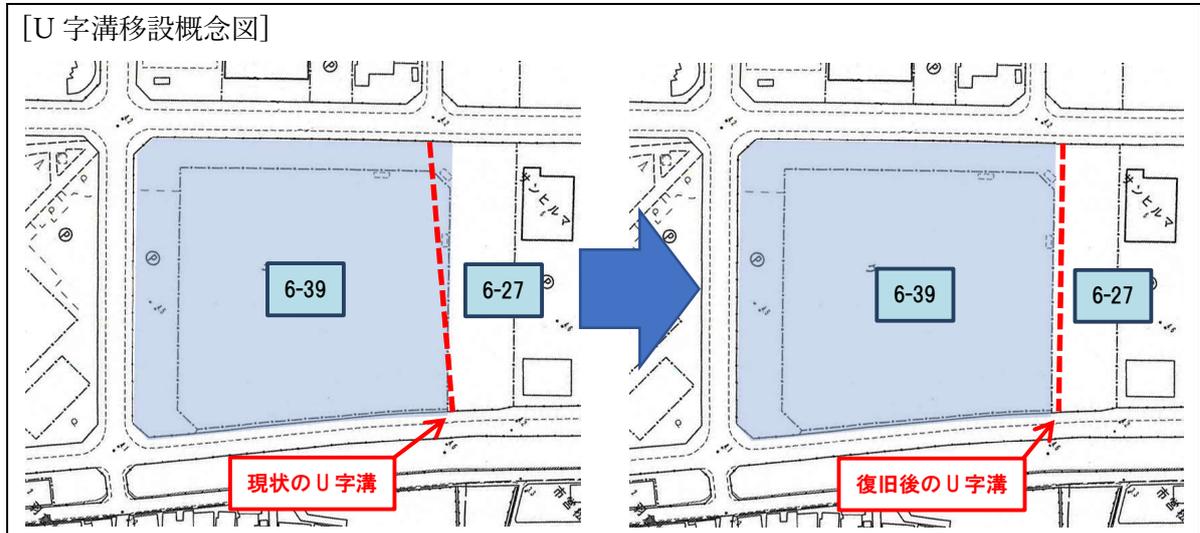


- ・敷地内には汚水桝がありません。（接続道路の歩道には公共下水道（雨水・汚水）が埋設されています。）
- ・事業対象地の接続道路三方には、水道本管 150 mmが埋設されており、又、敷地内に給水管 20mm と 40 mm（上図参照）が引き込まれ開栓されています。

⑥ 敷地内占用物件

当該用地については、敷地内の占用物件（防球ネット等）が設置されています。また、北東側隣接地（りんくう往来南6番27）沿いにあるU字溝についても撤去、隣接地内の敷地境界沿いへの復旧が必要です。

（下図参照）



⑦ アクセス

りんくうタウン駅（南海線、JR線）より約1.3km 徒歩17分

3. スケジュール

- (1) 参加申込受付期間：令和8年2月25日（水）から3月31日（火）
 - (2) 対話の実施予定期間：令和8年2月25日（水）から3月31日（火）
- ※延長する場合があります。

4. 参加資格

次の(1)～(3)のすべての条件を満たすもの

- (1) 次の①又は②に該当する企業又は企業グループ（以下「企業等」という。）

- ① 民法及び商法に基づく法人
- ② 民法及び商法に基づく法人複数で形成される企業グループ

- (2) 対象地の地活用による事業の実施主体となる以降を有する企業等

- (3) 次の①～⑥のいずれにも該当しない企業等

- 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（参加者の資格を有さない者）
- ② 民事再生法（平成11年法律第225号）第21条第1項又は第2項の規定による再生手続きの申立てをしている者又は申し立てがなされている者。ただし、同法第33条第1項の再生手続きの決定を受けた者については、その者に係る同法第174条第1項の再生計画認可の決定が確定した場合にあっては、再生手続き開始の申立てをしなかった者又は申し立てがなされなかった者とみなす。

- ③ 会社更生法(平成 14 年法律第 154 号)第 17 条第 1 項又は第 2 項の規定により更生手続き開始の申立て(同法附則第 2 条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件(以下「旧更生事件」という。)に係る同法による改正前の会社更生法(昭和 27 年法律第 172 号。以下「旧法」という。)第 30 条第 1 項又は第 2 項の規定による更生手続き開始の申立てを含む。以下「更生手続き開始の申立て」という。)をしている者又は更生手続き開始の申立てがなされた者。但し、同法第 41 条第 1 項の更生手続き開始の決定(旧更生事件に係る旧法に基づく更生計画の認可の決定を含む。)を受けた者については、その者に係る同法第 199 条第 1 項の更生計画の認可の決定(旧更生事件に係る旧法に基づく更生計画の認可の決定を含む。)があった場合にあっては、更生手続き開始の申立てをしなかった者又は申立てがなされなかった者とみなす。
- ④ 破産法(平成 16 年法律第 75 号)第 18 条第 1 項又は第 19 条の規定による破産手続き開始の申立て(同法附則第 3 条の規定により、なお従前の例によることとされる破産事件に係る同法による廃止前の破産法(大正 11 年法律第 71 号)第 132 条又は第 133 条の規定による破産の申立てを含む。)がなされている者。
- ⑤ 泉佐野市入札参加資格停止要綱に基づく資格停止または資格保留の措置を受けている期間中の者。
- ⑥ 泉佐野市暴力団排除条例(平成 24 年泉佐野市条例第 28 号)第 2 条第 1 号から第 3 号の規定に該当する者。

5. 対話のテーマ

主に以下の項目について、ご意見をお聞かせください。

- (1) 対象地の有効な利活用の実現に向けて必要な施設機能や仕組みづくり、取り組むべき事業及び事業者参入の見通し業者の取り扱い
- (2) 対象地の立地の特性を活かした活用方策(建築物の用途及びその構成、機能、施設配置等、期待される効果など)
- (3) 事業実施にあたって行政に期待する支援や配慮して欲しい事項について
- (4) 事業性の確保に当たり必要な取組など、今後の検討において参考となる事項について
- (5) その他、対象地の利活用に関する幅広い意見

6. 対話方法

アイデア及びノウハウの保護のため、対話は個別に実施します。

- (1) 期間：令和 8 年 2 月 25 日(水)から 3 月 31 日(火)のうち 1 時間程度
(日程調整等により、期日を延長して実施する場合があります。)
- (2) 場所：泉佐野市 成長戦略室 おもてなし課
所在地：大阪府泉佐野市りんくう往来北 1 番地(りんくうタウン駅ビル東棟 2 階)
- (3) 日時：申し込み後に調整し、ご連絡します。

7. 申込方法

参加を希望する場合は、別紙「参加申込書（エントリーシート）」に必要事項を記入の上、参加申込受付期間内に電子メール（件名冒頭に【りんくう中央公園のサウンディング調査】とご記入ください）によりお申込みください。

なお、参加申込時に対話に向けての企画提案資料（任意様式）を提出することも可能です。

※資料の提出は必須ではありません。

参加申込受付期間：令和8年2月25日（水）～令和8年3月31日（火）

8. 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) 費用負担

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なります。

(3) 追加対話への協力

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ので、その際にご協力をお願いします。

(4) 提出書類の取り扱い

① 提出書類等は返却しません。

② 泉佐野市が提供した資料を、サウンディングの参加に係る検討以外の目的で使用すること及び対話により知り得た泉佐野市の情報を許可なく第三者に伝えることを禁止します

③ 泉佐野市において提出書類等を事業の諸条件の検討以外の目的で使用することはありません。ただし、外部（地元関係者・議会・報道機関等）に対する情報提供のために、検討用に作成した資料を使用する場合があります。この場合、提案者や対話の内容が特定できない範囲で一般化した情報のみを掲載する予定です。（必要に応じて、個別に承諾を求めることがあります。）

(5) サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果について、概要の公表をする場合があります。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、公表に当たっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

(6) その他

本要領に沿わない提案や参加資格を満たしていない提案者による提案など、明らかに本調査の趣旨から外れた提案があった場合には、サウンディングを実施しない場合があります。

9. 提供資料

資料 1-1～1-3 地積測量図

資料 2 航空写真

<問い合わせ>

〒598-0048

大阪府泉佐野市りんくう往来北1番地（りんくうタウン駅ビル東棟2階）

泉佐野市 成長戦略室 おもてなし課

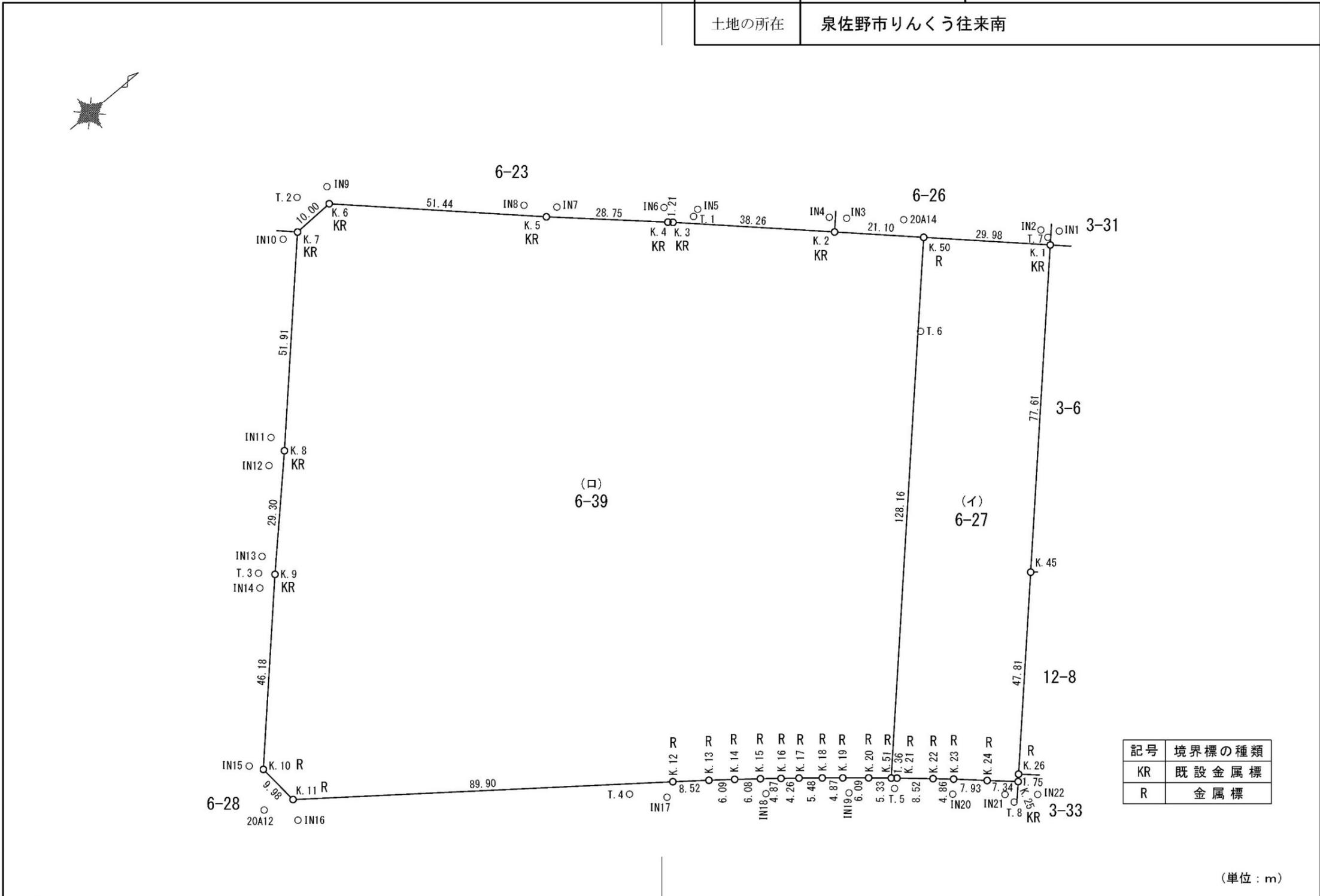
電話：072-447-8126／FAX：072-447-8125

電子メールアドレス：omotenashi@city.izumisano.lg.jp

地 番 6-27, -39

地 積 測 量 図 1/3

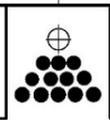
土地の所在 泉佐野市りんくう往来南



記号	境界標の種類
KR	既設金属標
R	金属標

(単位 : m)

作成者 大阪府泉佐野市鶴原1063番地の5
土地家屋調査士 笹本 一雄
(平成 年 月 日作成)



申請人 泉佐野市 市長 千代松 大耕

縮尺 1/1000

地 番 6-27,-39

地 積 測 量 図 2/3

土地の所在 泉佐野市りんくう往来南

引 照 点 表

恒久的地物の名称及び座標値			
恒久的地物の名称		X	Y
20A12	金属標	-176963.673	-64842.997
20A14	金属標	-176758.107	-64852.719
T.1	金属錕	-176795.677	-64885.244
T.2	金属錕	-176864.609	-64948.947
T.3	金属錕	-176928.748	-64886.698
T.4	金属錕	-176895.100	-64790.332
T.5	金属錕	-176846.237	-64751.077
T.6	金属錕	-176772.051	-64829.890
T.7	金属錕	-176734.653	-64827.642
T.8	金属錕	-176826.627	-64730.449
T.9	金属錕	-176730.902	-64650.701
T.10	金属錕	-176645.598	-64741.245
IN1	金属錕	-176731.658	-64827.035
IN2	金属錕	-176734.810	-64830.021
IN3	金属錕	-176768.227	-64861.659
IN4	金属錕	-176771.218	-64864.471
IN5	金属錕	-176793.848	-64885.908
IN6	金属錕	-176799.676	-64891.353
IN7	金属錕	-176819.016	-64907.709
IN8	金属錕	-176824.702	-64913.032
IN9	金属錕	-176857.587	-64946.314
IN10	金属錕	-176873.460	-64943.530
IN11	金属錕	-176905.880	-64909.347
IN12	金属錕	-176910.484	-64904.595
IN13	金属錕	-176925.569	-64889.172
IN14	金属錕	-176930.762	-64883.800
IN15	金属錕	-176959.730	-64853.195
IN16	金属錕	-176959.088	-64836.021
IN17	金属錕	-176888.763	-64784.079
IN18	金属錕	-176870.314	-64769.672
IN19	金属錕	-176855.158	-64757.197
IN20	金属錕	-176836.565	-64741.200
IN21	金属錕	-176827.152	-64733.207
IN22	金属錕	-176821.217	-64728.232

境界点	点 間 距 離	
	IN1	IN2
K.1	3.890	4.161

境界点	点 間 距 離	
	IN3	IN4
K.2	4.305	3.678

境界点	点 間 距 離	
	IN5	IN6
K.3	6.588	4.090
K.4	7.667	3.560

境界点	点 間 距 離	
	IN7	IN8
K.5	3.377	5.946

境界点	点 間 距 離	
	IN9	IN10
K.6	4.034	13.718
K.7	12.719	3.808

境界点	点 間 距 離	
	IN11	IN12
K.8	4.442	5.048

境界点	点 間 距 離	
	IN13	IN14
K.9	5.208	4.823

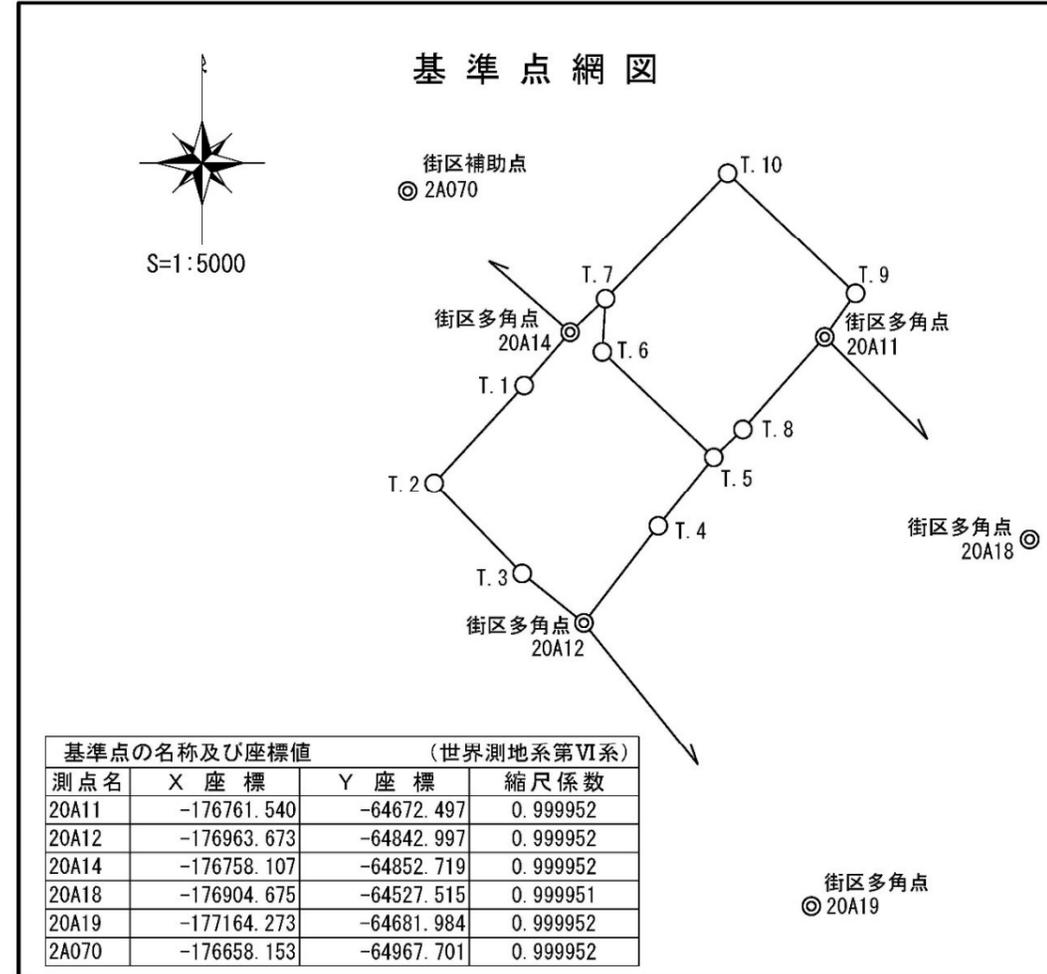
境界点	点 間 距 離	
	IN15	IN16
K.10	3.438	14.480
K.11	13.027	4.987

境界点	点 間 距 離	
	IN17	IN18
K.12	3.882	22.193

境界点	点 間 距 離	
	IN19	IN20
K.51	10.574	15.024

境界点	点 間 距 離	
	IN21	IN22
K.25	4.358	5.519

世界測地系第VI系



測量年月日 平成29年 8月22日

作成者

大阪府泉佐野市鶴原1063番地の5
土地家屋調査士 笹本 一雄

(平成 年 月 日作成)



申請人

泉佐野市 市長 千代松 大耕

縮尺

1/

地 番 6-27,-39

地 積 測 量 図

3/3

土地の所在 泉佐野市りんくう往来南

座 標 求 積 表

地 番 (ロ) 6-39					
No.	標識	Xn	Yn	辺 長	点間No
K. 50	R	-176757.154	-64846.508	21.10	K. 2
K. 2	KR	-176772.484	-64861.017	38.26	K. 3
K. 3	KR	-176800.286	-64887.308	1.21	K. 4
K. 4	KR	-176801.187	-64888.129	28.75	K. 5
K. 5	KR	-176822.390	-64907.553	51.44	K. 6
K. 6	KR	-176859.755	-64942.912	10.00	K. 7
K. 7	KR	-176869.760	-64942.627	51.91	K. 8
K. 8	KR	-176905.446	-64904.926	29.30	K. 9
K. 9	KR	-176925.942	-64883.977	46.18	K. 10
K. 10	R	-176957.682	-64850.433	9.98	K. 11
K. 11	R	-176956.866	-64840.486	89.90	K. 12
K. 12	R	-176885.374	-64785.974	8.52	K. 13
K. 13	R	-176878.622	-64780.763	6.09	K. 14
K. 14	R	-176873.830	-64776.999	6.08	K. 15
K. 15	R	-176869.067	-64773.205	4.87	K. 16
K. 16	R	-176865.277	-64770.145	4.26	K. 17
K. 17	R	-176861.969	-64767.452	5.48	K. 18
K. 18	R	-176857.738	-64763.962	4.87	K. 19
K. 19	R	-176853.991	-64760.841	6.09	K. 20
K. 20	R	-176849.326	-64756.911	5.33	K. 51
K. 51	R	-176845.272	-64753.444	128.16	K. 50
				倍 面 積	39709.479108
				面 積	19854.7395540
				地 積	19854.73 m ²
				坪 数	6006.05

地 番 (イ) 6-27					
No.	標識	Xn	Yn	辺 長	点間No
K. 1	KR	-176735.379	-64825.899	29.98	K. 50
K. 50	R	-176757.154	-64846.508	128.16	K. 51
K. 51	R	-176845.272	-64753.444	1.36	K. 21
K. 21	R	-176844.235	-64752.557	8.52	K. 22
K. 22	R	-176837.786	-64746.976	4.86	K. 23
K. 23	R	-176834.120	-64743.773	7.93	K. 24
K. 24	R	-176828.262	-64738.428	7.34	K. 25
K. 25	KR	-176822.805	-64733.518	1.75	K. 26
K. 26	R	-176821.605	-64734.805	47.81	K. 45
K. 45		-176788.736	-64769.530	77.61	K. 1
				倍 面 積	7653.512925
				面 積	3826.7564625
				地 積	3826.75 m ²
				坪 数	1157.59

合 計 23681.4960165

世界測地系	第VI系
測量年月日	平成29年10月4日

作成者

大阪府泉佐野市鶴原1063番地の5
土地家屋調査士 笹本 一雄

(平成 年 月 日作成)



申請人

泉佐野市 市長 千代松 大耕

縮尺

1/



Google Map から引用