【特記仕様書】

■ 来の宮駐車場立体化事業検討基礎調査業務委託

【事業の目的】来の宮駐車場の立体化事業を検証するにあたり、基礎資料とするため、
下記の調査を業務委託するもの。

1. 立地及び敷地の概況

（1）立地と敷地

○ 対象地について、市街地における位置、来宮駅及び駅前広場との関係、県道11号熱海函南線、県道20号熱海箱根峠線（以後、県道）等との関係、周辺の複雑な地形等、立地及び敷地の状況を整理する。

（2）上位関連計画における位置づけ

○ 都市計画マスタープラン、立地適正化計画その他の上位関連計画における地区の位置づけを整理する。

※ 別途実施している「熱海市立地適正化計画改定等支援業務」と緊密に連携し、市の指示に従い、相互に整合を図る。

（3）土地利用規制

○ 都市計画その他土地利用規制について整理する。

（4）観光バスに係るニーズの把握

○ 観光バスの滞留スペースのニーズ、想定されるオペレーション等を把握する。

2. 周辺交通量等の把握

（1）交通量の把握

○ 県道の交通量、来宮駅前広場の利用実態、来宮駅周辺の歩行者交通量、近隣交差点の交通量の状況を、季節及び時間帯の変動、イベント開催の有無に留意しつつ整理する。

（2）来宮駅乗降客数の把握

○ 来宮駅乗降客数を整理する。

3. 事業化スタディ

※ 下線の項目については、市提供資料を基に修正して作成。

（1）条件設定

○ 事業化スタディに必要な条件を設定する。

（2）概略設計

○ 事業化スタディとして概略設計を行う。

（3）概算事業費及び事業期間の算定

○ 概略設計を基に、概算事業費及び事業期間の算定を行う。

（4）施設整備及び運営に係る手法の検討

○ 施設整備及び運営について、公設民営、PFI方式、リース方式などと指定管理者制度の併用スキームの手法検討を行う。

○ 補助金等との関係、市の負担について整理する。

（5）イメージ図の作成

○ イメージパース等を整理する。

○ イメージパースのレイアウトは、来宮駅から出たポイント、県道を下って来宮駅に差し掛かるポイント、その他、海岸等からの見え方等、3案程度を作成する。

（6）スタディ結果の整理

○ スタディ結果を整理し、留意事項を取りまとめる。

○ 駐車場料金収入予測、施設整備の想定経費、管理運営経費に基づく収支シミュレーション

4. 交通シミュレーションの実施と影響の把握

※ 別途実施している「熱海市交通基盤検討業務」と緊密に連携し、市の指示に従い、シミュレーションの考え方及び結果等に対し、相互に整合を図る。

（1）交通シミュレーションの実施

○ 施設整備に係る交通シミュレーションを実施する。

（2）事業効果の整理

○ 熱海駅周辺等における交通環境の改善効果、来宮駅周辺を拠点とする人流の創出効果等を整理する。

（3）来宮駅周辺における交通環境の影響と対応の方向

○ 来宮駅周辺における、県道の交通環境、来宮駅前広場の利用環境、近隣交差点への影響等を把握し、問題がある場合は対応の方向を検討する。

5. 関係機関協議の支援

（1）関係機関協議

○ 県、警察、JR東日本、伊豆箱根バス、その他観光団体等に対し、関係機関協議を行う。

（2）対応方向の検討

○ 関係機関協議を踏まえ、対応方向の検討を行う。

6. 地元説明会の開催運営の支援

（1）資料作成

○ 地元説明会に必要な資料作成を支援する。

（2）地元説明会の開催運営の支援

○ 地元説明会の開催運営を支援する。

7. 実現化手順の検討

※ 別途実施している「熱海市立地適正化計画改定等支援業務」と緊密に連携し、市の指示に従い、事業手順及び関連事項について、相互に整合を図る。

（1）事業化手順の検討

○ 民間活力の活用についても想定しつつ、事業者選定等の事業化手順の検討を行う。

（2）モデルプランの作成と条件の整理

○ 検討結果を基に「3. 事業化スタディ」を精査し、モデルプランを作成する。

○ 事業者選定等に係る設計条件等の整理を行う。

○ 工事期間中の代替駐車場計画及び減収対策の整理を行う。

8. 将来イメージ図の作成

※ 別途実施を予定している「（仮）来宮駅周辺構想検討」と緊密に連携し、市の指示に従い、以下の模式図及びイメージ図を作成する。

（1）模式図の検討

○ 来の宮駐車場の検討を踏まえ、来の宮駐車場と来宮駅前広場、来宮駅前広場と来の宮駐車場を結ぶ歩行者デッキ、来宮駅の南北を結ぶ自由通路の配置等の関係を示す模式図を検討する。

※ 模式図の精度は「関連施設の配置等の関係性」を図化するもので、正確な位置や規模を求めるものではない。

（2）将来イメージ図の作成

○ 来の宮駐車場、来宮駅前広場、歩行者デッキ、南北自由通路等を含む、来宮駅周辺のイメージ図を作成する。

※ ただし、これらの実現性等の裏付けは、来の宮駐車場を除き、本業務の範囲外とする。

9. 打合せ

（1）本業務に係る打合せ

○ 初回、中間、納品時の計3回の打合せを予定する。

（2）関連業務の打合せ等への出席

○　本業務に関連する検討業務に伴う委員会や打合せ等について、市が必要と判断した場合は、原則、出席することとする。

※　関連業務とは、「熱海市立地適正化計画改定等支援業務」、「熱海市交通基盤検討業務」、「（仮）来宮駅周辺構想検討」等を想定する。

10. 取りまとめ

（1）交通シミュレーション等の資料の取りまとめ

○　他業務における活用を想定し、交通量の把握及び交通シミュレーションに係る検討資料を取りまとめる。

（2）事業化スタディ及び設計関連資料の取りまとめ

○　プロポーザルの実施等に係る参考資料としての活用を想定し、事業化スタディ及び設計関連資料を取りまとめる

（3）報告書の作成

○　検討結果を報告書に取りまとめる。

・報告書（A4版）　　1式

・上記電子データ　　1式

【検討対象地と検討対象範囲】

