

メイチカリニューアルに係る開発コンセプト策定等業務企画競争実施要項

1. 本企画競争の概要

名駅地下街（メイチカ）は、令和5年3月に営業を休止し、全面的なリニューアルを実施したのち令和8年度にあらためて開業する予定です。

本企画競争は、このメイチカのリニューアルに係る開発コンセプト及びMDコンセプトの策定、意匠計画、意匠計画に基づく設計監修及び工事監修、テナントリーシング等の業務（「5. 委託業務の概要」を参照。）を委託して実施するにあたり、その受託者を選定するものです。

なお、令和3年12月から令和4年7月にかけて、「メイチカリニューアルに係る基盤整備等設計業務委託」を行い、令和4年10月から令和5年11月(予定)にかけて、「メイチカリニューアルに係る基盤施設整備等実施設計業務委託」を行っています。

2. メイチカリニューアルの背景と目的

メイチカは、昭和32年11月（中地下街）に開業して以来、順次東地下街（昭和39年5月）、北地下街（平成元年10月）へと規模を拡大してきました。その後65年にわたる営業により入居店舗とともにお客さまのニーズに応えつつ、名古屋駅の賑わいづくりとお客さまの利便の向上に貢献すべく努めてきました。

現在、名古屋市は、リニア中央新幹線開業を見据え、名古屋駅周辺まちづくり構想の基本方針に基づく駅前広場の再整備を推進しています。メイチカは、この駅前広場の再整備を機に、営業を休止してリニューアルすることとしました。

メイチカ周辺では、平成12年のJRセントラルタワーズ開業以降、ミッドランドスクエア、大名古屋ビルディング等が相次いで開業したほか、メイチカに並行するテルミナ地下街がゲートウォークとしてリニューアルするなど、商業開発が進展しました。こうした中で、メイチカは大きな変更のないまま施設の老朽化が進行し、激化する競争に対応できなくなっているといわざるを得ない状況になっています。

メイチカのリニューアルは、メイチカの防災性能の向上を図りながら老朽化した施設を更新して、お客様に愛される次代の地下街として再生させ、名古屋の玄関口に相応しい賑わいづくりに寄与するとともに、周辺の商業施設との競争の中においても、その特徴を生かした独自の存在感をアピールすることにより集客力を獲得することを目的として実施するものです。

3. 事業対象場所

- | | |
|------------|--|
| (1) 施設名称 | : 名駅地下街（メイチカ） |
| (2) 所在地 | : 名古屋市中村区名駅三丁目14番15号先 |
| (3) 対象延面積 | : 約 2,420 m ² （店舗部、通路部及び地下広場1） |
| (4) 店舗部延面積 | : 約 1,350 m ² |
| (5) 通路部延面積 | : 約 850 m ² |
| (6) 地下広場1 | : 約 300 m ² （通路部約 80 m ² 含む） |

なお、詳細は別図1「メイチカリニューアル計画図」を参照してください。

4. 本企画競争スケジュール(予定)並びに委託業務及びメイチカリニューアル事業スケジュール(予定)

別紙 1 参照

5. 委託業務の概要

本企画競争により選定された者（以下「事業者」という。）に委託する業務概要、契約の履行期間、契約上限金額は、次のとおりとなります。なお、業務の詳細については「メイチカリニューアルに係る開発コンセプト策定等業務委託仕様書」を参照してください。

(1) 業務概要

委託業務	業務概要
開発コンセプトの策定	リニューアルオープンにあたってのコンセプトの策定
MD コンセプトの策定	顧客ターゲットの分析/テナント構成の策定/ ゾーニング策定
意匠計画（商業環境デザイン）の策定等	開発コンセプト、MD コンセプトに基づく意匠計画（商業環境デザイン）の具体化 イメージパースの作成/使用材料の選定/仕上表の作成/ 商業施設サイン及び駅サイン配置計画/施設ロゴの作成/シンボルマークの作成
意匠設計監修及び工事監修	意匠・設計・工事に係る設計会社との調整 (使用材料及び施工図のチェック並びに出来上がりの確認)
テナントリーシング	MD コンセプトに基づく候補テナントの誘致(公平性・競争性・透明性を確保した手法によるものとする)※ 1 賃料等の交渉条件設定/出店意向書の提出/予約契約
地下広場 1 の活用策の提案業務	別図 1 に記載の地下広場 1 についての活用策提案作成業務
その他	上記に付随するコンサルティング業務

※ 1 入居した店舗が開業後 1 年以内に退店した場合の再リーシングを含む

(2) 履行期間 契約締結日から令和 8 年 8 月 31 日まで

(3) 契約上限金額 35,000,000 円（消費税及び地方消費税を含まない。）

※契約上限金額にはテナントリーシング業務における成果報酬、開業時満床報酬は含まない。

6. 参加に必要な資格

本企画競争に参加を希望する者は、次に掲げる条件をすべて満たしていることが必要です。

- (1) 法人又は法人の共同企業体であること。
- (2) 破産者で復権を得ない者でないこと。
- (3) 会社更生法(平成 14 年法律第 154 号)に基づき更生手続き開始の申し立てがなされていないこと。
- (4) 民事再生法(平成 11 年法律第 225 号)に基づき再生手続き開始の申し立てがなされていないこと。
- (5) 名古屋市指名停止要綱又は名古屋市交通局指名停止要綱に基づく指名停止を受けていないこと。
- (6) 労働基準法等の労働関係法令の違反により公訴、送検又は命令等の行政処分（是正勧告等の行政指導を除く。）を受けてから 1 年を経過しない者でないこと。

- (7) 自己及び自己の役員並びに本件委託業務に従事することとなる者が、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなったときから5年を経過しないもの又は暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋、社会運動等標榜ゴロ、特殊知能暴力集団若しくはその他これらに準ずるものでないこと。
- (8) 延床面積 3,000 m²以上の商業施設の意匠計画実績を10年以内に3件以上有すること。
- (9) テナント数 30 以上又は売り場面積 2,000 m²以上の商業施設でのリーシング実績を過去 10 年以内に3件以上有すること。
- (10) 宅地建物取引業の免許を有する者であること。ただし、リーシング業務を当該免許を有する者に委託を予定する者にあつては、この限りではない。

7. 業務実施上の条件

- (1) 本件業務を行うにあたり、総括責任者及びテナントリーシング業務責任者を定めていただきます。なお法人(共同企業体の場合はこれを構成する法人)と直接かつ恒常的な雇用関係(提出書類の提出期限前に3か月以上の雇用関係)にある者であることが条件となります。
- (2) 総括責任者は、テナントリーシング業務責任者を兼任することはできません。
- (3) 委託業務の一部に限り再委託することを認めますが、事前に書面による当社の事前承諾を受けなければなりません。なお、再委託先は「6. 参加に必要な資格」(2)から(7)までの条件をすべて満たしている者に限ります。
- (4) 委託業務の一部を再委託した場合、事業者は当該業務の受託者を管理監督するとともに、それらの業務の実施に係る一切の行為に関して、事業者がしたものと同様に、当社に対して一切の責任を負っていただきます。

8. 秘密の保持

参加者は、本企画競争参加上知り得た当社の技術上、営業上及びその他の情報で当社が秘密と指定したものを当社の事前承認を得ることなく第三者に開示、漏洩してはならず、本企画競争参加以外への目的に利用してはならないものとします。

9. 見学会の開催

見学会を下記のとおり開催しますので、必要に応じてご出席ください。

ただし、見学会では本実施要項やその他資料の配布及び質疑応答は行いません。

(1) 見学会

開催日	: 令和5年11月6日(月)～令和5年11月9日(木)
開始時間	: 10時、11時、14時、15時
開催場所	: メイチカ
所要時間	: 約40分

(2) 出席方法

出席を希望される方は令和5年10月23日(月)～令和5年10月27日(金)までに出席申込書(様式14)を電子メールにより提出してください。その後、当社から連絡のあった日時に開催場所へお越しください。なお、出席者は3名までとさせていただきます。

10. 参加登録

ア. 参加登録の申し込み

本企画競争に参加される方は、必要書類を持参提出し、参加登録の申し込みをして下さい。後日、当社から登録が可能な方には受付番号を、登録が不可能な方にはその旨をご連絡します。

- (1) 提出期間：令和5年10月30日(月)～令和5年11月22日(水)14時まで
- (2) 提出場所：「20. 問い合わせ先」に同じ
- (3) 提出方法：持参による。提出時には事前に電話にて提出日時を調整してください。
- (4) 受付時間：各日午前9時から午後5時まで。ただし、名古屋市の休日を定める条例(平成3年名古屋市条例第36号)第2条第1項に規定する名古屋市の休日及び正午から午後1時までの間を除く。
- (5) 提出書類：次の書類を1部提出してください。
 - (a) 参加登録申込書(様式1-1)(様式1-2)
 - (b) 商業施設意匠計画実績(様式4)
 - (c) 商業施設リーシング実績(様式5)
 - (d) 宅地建物取引業の免許の写し(リーシング業務の委託を予定する方は委託先の免許の写し)

イ. 登録内容の変更

参加登録申込書等提出書類に変更が生じた場合は、再度提出書類に記載のうえ、「20. 問い合わせ先」に持参し、提出してください。

ただし、共同企業体として参加登録した場合には、合併等による包括継承の場合を除き、代表事業者を変更することはできません。

ウ. 登録後の辞退

登録完了後に参加を辞退しようとする場合は、提案書受付期間終了までに参加登録辞退届(様式16-1)(様式16-2)を「20. 問い合わせ先」に持参し、提出してください。

11. 提案事項及び提出書類

(1) 提案事項

委託業務のうち、開発コンセプトの策定、MDコンセプトの策定、意匠計画(商業環境デザイン)の策定及びテナントリーシングに関する事項のほか、これらに関連する事項について提案してください。

(2) 提出書類

提案書類については、参加者名(参加者名が特定できるような表示や表現を含む。)を消し、様式の所定欄に当社から通知された受付番号を記入してください。

1) 各委託業務の実施体制(様式2)

ア. 委託業務を確実に実施するための組織体制、責任者、担当部門等について委託業務ごとに提案してください。また、各委託部門を総合的に調整・統括するための組織体制について提案してください。

イ. 委託業務を再委託する場合は、当該受託者の会社概要及び当該再委託する業務の実施体制について記載してください。

2) 総括責任者及びテナントリーシング業務責任者の経歴(様式3)

3) 委託業務に関する提案書

提案書作成にあたっては、別紙2「提案書作成上のポイント及び制約条件」をご覧ください。

- ア. 開発コンセプト及びMDコンセプト(様式6)
- イ. 意匠計画の方針及びイメージパース(様式7)(様式8)
- ウ. 店舗配置計画(様式9)
- エ. 候補テナント誘致先の用途、業種(カフェ、コンビニ等)、想定賃料等(様式10)
- オ. 候補テナントの誘致方法及び選定方法(様式10)
- カ. 地下広場1の活用策(様式11)
- キ. その他独自の提案(付帯収入、販促計画、SC管理システム導入等)(様式12)
- ク. 委託業務に係る見積書(様式13)

(3) 資料の貸与

参加登録後、添付の資料のほか、「メイチカリニューアルに係る基盤整備等設計業務委託」及び「メイチカリニューアルに係る基盤施設整備等実施設計業務委託」の成果物のうち、提案書の作成に必要な図面等について貸与可能となります。

12. 提出書類の提出期間、提出場所、提出方法等

- (1) 提出期間：令和6年2月5日(月)～2月9日(金)14時まで
- (2) 提出場所：「20. 問い合わせ先」に同じ
- (3) 提出方法：持参による。提出時には事前に電話にて提出日時を調整してください。
- (4) 受付時間：各日午前9時から午後5時まで。ただし、名古屋市の休日(平成3年名古屋市条例第36号)第2条第1項に規定する名古屋市の休日及び正午から午後1時までの間を除く。
- (5) 提出部数：提案書 8部(正1部・副7部)
委託業務に係る見積書 8部(正1部・副7部)
委託業務の実施体制 8部(正1部・副7部)
担当者経歴 8部(正1部・副7部)
上記を収納した電子データ(PDF型式) 一式

正本は参加者名記載、副本は参加者名(参加者名が特定できるような表示や表現を含む。)を消し、様式の所定欄に当社から通知された受付番号を記入してください。

13. 質疑等

本企画競争に関する質疑につきましては、電子メールにて受付させていただきます。電子メール以外の方法による質問には一切お答えできません。

(1) 参加登録前

令和5年10月12日(木)から質疑の受付を開始します。令和5年11月10日(金)までに、質問書(様式15-1)に記入し、「20. 問い合わせ先」までご連絡ください。回答につきましては、質問者に対して明らかに不利益を与える情報を除き、当社ウェブサイト(<https://www.do758.co.jp/>)に掲載するとともに、令和5年11月17日(金)までに、質問者に通知します。

質問書の回答をもって、本要項書の追加、修正としますので、提案書類の提出前に必ずご確認して

ください。

なお、候補者選定に関する質問、計画上の個々の事項に関する質問、その他参加者が確認すべき事項に関する質問には一切お答えしません。

(2) 参加登録後

参加登録後の質疑は参加登録者のみを対象に令和5年12月4日(月)から令和5年12月15日(金)までの間、質問書(様式15-2)による受付を行います。回答につきましては、質問者に対して明らかに不利益を与える情報を除き、令和5年12月22日(金)までに、質問者を含む参加登録者全員に通知します。

質問書の回答をもって、本要項書の追加、修正とするところは登録前の質疑等に対する回答の場合と同様です。

なお、候補者選定に関する質問、計画上の個々の事項に関する質問、その他参加者が確認すべき事項に関する質問には登録前の質疑等に対する回答の場合と同様で、一切お答えしません。

14. プレゼンテーション

(1) 2月19日(月)以降に、ご提案内容についてのプレゼンテーションを実施していただきます。

(2) プレゼンテーションは提出された提案書のみを使用し、他の資料、機材等は使用しないものとします。

(3) プレゼンテーションの時間は20分とし、プレゼンテーションの後25分程度質疑の時間を設けます。

15. 評価方法、契約候補者の選定

提出書類の内容を基に、別紙3「評価基準」により総合的に評価し、最も優れている提案者を契約候補者として選定します。

16. 評価結果の通知

評価結果(各提案者の順位・点数)は、すべての提案者に対して、令和6年2月末までに通知します。

17. 提案内容の取扱い

提案内容の取扱いは次のとおりとします。

(1) 提出された提案書等は、本企画競争における契約候補者選定以外の目的で、提案者に無断で使用しません。

(2) 提出された提案書等の著作権は提案者に帰属することとします。

(3) 提出された提案書等は返却しません。

(4) 提案書等に含まれる著作権・特許権など日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっているものを使用した結果生じた責任は提案者が負うこととします。

18. 契約手続き

(1) 契約候補者には、評価結果の通知を受けた日から30日以内に契約締結します。

(2) 次の理由により選定した契約候補者と契約締結に至らなかった場合には、次順位の者を新たな契約候補者として手続きを行うものとします。

- ア 契約候補者選定後、当該契約候補者が「6. 参加に必要な資格」を満たさないと当社が判断した場合
- イ 契約候補者が著しく社会的信用を失うに至ったと当社が判断した場合
- ウ 契約候補者の応募書類に虚偽があることが判明した場合
- エ 契約候補者が評価結果の通知を受けた日から 30 日以内に契約を締結しないなど契約締結の協議が調わない場合

19. その他

(1) 本企画競争はプロポーザル方式によるものです。

プロポーザル方式は、提案者の創造性、技術力、経験等を評価し、提案者を選定するものです。従って、課題（テーマ）に対する具体的な詳細案を求めているものではなく、その基本的な考え方をすることに重点がおかれます。

この点で、最もすぐれた提案内容を選定する設計競技（コンペ）等とは根本的に異なります。

なお、提案書の内容は、今後委託する業務の内容を必ずしも拘束するものとはなりません。

(2) 本企画競争に関して参加者が要した一切の費用は、参加者の負担とします。

(3) 次に該当する提案は、無効とします。

- ア. 本要項書に示した参加資格を有しない者の提案
- イ. 提案書等に虚偽の記載をした者の提案
- ウ. 提案書等の作成及び提出に関する条件に違反した提案
- エ. 様式 1 3 の見積金額が本要項書 5.(3)に示した契約上限金額を超える提案
- オ. 審査の公平性に影響を与える行為をした者の提案
- カ. 提案に係る提出書類（様式 2 から様式 1 3 まで）に不足がある提案

(4) 参加者は、本要項書の記載内容を承諾した上で、提出書類を提出するものとします。

(5) 提出書類の提出後においては、原則として提出書類に記載された内容の変更はできません。

(6) 提出書類の差し替えや再提出は認めません。（ただし、当社からの指示があった場合を除く。）

(7) 1 者につき提案は 1 つとし、複数の提案はできません。

(8) 当社が必要と認める場合は、追加書類の提出を求めることがあります。追加書類の取扱い等については、「17.提案内容の取扱い」と同様となります。

(9) 提出書類のうち提案書には、参加者を特定できるような表示や表現は一切行わないでください。

20. 問い合わせ先

株式会社名古屋交通開発機構 営業部 メイチカリニューアル担当

〒464-0841

名古屋市千種区覚王山通 7 丁目 1 1 番地

電話 : (052) 734-9020

FAX : (052) 762-3411

E-mail : m.renewal.p@do758.co.jp