

提案書作成上のポイント及び制約条件

1 1. (2) 3) 委託業務に関する提案書については、以下の内容に従って作成してください。

ア. 開発コンセプト及びMD コンセプト

「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」(以下「仕様書」という。)に示したメイチカリニューアルの目標と方針を踏まえ、メイチカの立地特性やターゲット等を具体的に分析の上、リニューアルにあたり各コンセプトを提案してください。

なお、リニューアル後も施設名称は「メイチカ」とし、変更しません。

イ. 意匠計画の方針及びイメージパース

(1) 地下街通路は名古屋市営地下鉄名古屋駅のコンコースも兼ねております。

したがって意匠計画にあたっては以下の点を配慮した提案としてください。

a. サイン計画

地下鉄駅サインと商業施設サインを効果的に配置してください。

現状、サインは天井の吊りサインや壁面サインがあります。チャンネル文字、サイネージ等さまざまな表示方法を想定して提案してください。

なお、ゲートサイン想定位置は別図1に示した2箇所としてください。

b. 仕上材料

原則下地材を含め不燃材料を用いるものとし、耐久性やメンテナンス性にも配慮してください。

また、床仕上げ等については、公共交通機関の旅客施設に関する移動等円滑化整備ガイドライン(バリアフリー整備ガイドライン旅客施設編)に適した仕様としてください。

c. 照明計画

照明器具は公共型番の器具を採用するものとし、基準照度は店舗シャッターを閉めた状態で500lx確保してください。

(2) 名古屋駅周辺では、リニア中央新幹線開業を見据え、名古屋市による駅前広場の再整備が行われています。

「リニア中央新幹線の開業に向けた都心まちづくり」

<https://www.city.nagoya.jp/shisei/category/53-10-20-0-0-0-0-0-0-0-0.html>

「名古屋駅駅前広場の再整備プラン(中間とりまとめ)」(2019年1月)P.11-12には、地下整備のイメージと方向性が示されています。P.20には、名古屋駅周辺において関係者間で共有しながら目指していくデザインの方向性を示した「トータルデザイン指針(案)」が示されています。

リニューアル後の「メイチカ」は、名古屋の地下の玄関口かつ地下の主要な歩行者動線の一つになることを鑑み、市の再整備プランを配慮した提案としてください。

<https://www.city.nagoya.jp/jutakutoshi/page/0000113726.html>

(3) 以下の 3 点を配慮した提案としてください。

a. 天井高さ及び通路幅員

天井高さ及び通路幅員を小さくすることは認められません。また、天井高さについては、天井内にも配管等があるため、天井内スペースを小さくすることもできません。それらを鑑み、各種仕上げ材料を提案してください。

なお、現状の各エリアの天井高さは別図 1、別図 1 - 2 を参考にしてください。

b. 蓄煙化

通路の天井は蓄煙化を図るものとし、かつ、別図 1 に記載の位置に防煙垂壁を設けるものとして意匠を提案してください。

c. 通路天井の消防設備等

地下通路であるため、各種消防設備等を天井や壁面に設置する必要があります。これら消防設備等の警戒範囲等に障害が発生しない意匠計画に配慮してください。

特に非常用照明設備は光源の最下部が天井面から 50cm 以上下方の位置に設ける必要がありますので、一体となる意匠計画に配慮してください。

(4) 意匠計画にあたって、コスト削減策（イニシャルコスト、ランニングコストを含む。）を提案してください。

(5) 施設のイメージパースは別図 1 に記載した 3 箇所的位置と方向で 3 面作成してください。また、パース 1、パース 3 については、以下の事柄に注意して作成してください。

a. パース 1 は、メイチカ玄関に相応しいゲートサインのイメージパースとしてください。また、ゲートサインのデザインのコンセプト、ゲートサインを構成する各部位を説明してください。

b. パース 3 については、別図 1 の位置と方向によらず、提案者が任意に選択した位置と方向でイメージパースを作成することも可とします。この場合、当該イメージパースに選択した位置と方向がわかるよう表記してください。

ウ. 店舗配置計画

(1) 効果的な候補テナント誘致方策を提案してください（開業後一年以内に退店があった場合の誘致方策も含みます。）。

(2) 店舗配置図（構成、ゾーニング等）

a. 別図 1 の店舗区画割に示している用途は各区画の設備容量に応じた最上位の用途を記載しています。

飲食用途区画に軽飲食や食物販等を用途とするテナントを入れることは可能ですが、物販・サービス用途区画に軽飲食や食物販、飲食を用途とするテナントを入れることは設備容量の関係上できません。

b. 地下街全体の店舗区画面積に対し、飲食用途の面積を 50% 未満としてください。

c. 別図 1 の店舗区画割の変更はできないものとして店舗配置計画を提案してください。ただし、店舗構え（店舗間口）の防火防煙シャッターを壁面に変更した提案は可能です。

なお、店舗区画割等の軽微な変更については、委託業務内で調整可能としますが、区画数の変更は不可とします。

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

- (1) 候補テナントの誘致にあたっては次の点に留意してください。
 - a. テナントリーシングの際には、2023年3月31日のメイチカ休止直近に入店していたテナント（テナント名等は契約締結後にお知らせします）へのご案内は必須となります。
 - b. 入店テナントは原則としてマナカ電子マネー決済を導入が必要となります。マナカ電子マネー決済の導入にあたっては交通局とマナカ電子マネー決済にかかる契約（マナカ加盟店契約）を締結する必要があります。
 - c. 入店テナントは原則として株式会社オリエントコーポレーションが発行する「wellow card manaca」及び「wellow card」のクレジット利用特約店である「wellow card 優待加盟店」への加入を申請する必要があります。
 - d. メイチカにはメイチカ専用の荷捌き場はありません。隣接するユニモール駐車場内にある荷捌き場(B2階)を使用することとなります。（別紙6参照）
- (2) 想定賃料は収益が最大となるよう店舗の業種、業態に応じ、固定賃料と歩合賃料を効果的に組み合わせ提案してください。

また、想定賃料には共益費（4,200円/m²程度を予定。）は含まないものとします。
- (3) 予約契約において成約した店舗区画の成約賃料の総額が提案時の当該区画の想定賃料の総額を5%以上下回った場合は成果報酬を減額します。

（仕様書2-12（1）参照）
- (4) 次に掲げる各号に定める用途のテナントは入居することはできません。
 - a. 政治的又は宗教的な用途
 - b. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用途
 - c. 貸金業法（昭和58年法律第32号）第13条の2の規定（いわゆる総量規制）の適用を受ける金銭消費貸借業の用途
 - d. 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法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されているものを利する用途など、公序良俗に反する用途
 - e. 近隣環境を損なうおそれのある用途
 - f. d及びeのほか、当社が公序良俗に反すると認める用途
- (5) 店舗区画工事区分については店舗区画工事区分表（別紙4-1、4-2、4-3）を、店舗区画設備容量については店舗区画設備容量表（別紙5）を確認してください。

オ. 候補テナントの誘致方法及び選定方法

公平性・競争性・透明性を確保できる誘致方法（旧テナントにも新規出店希望者にも平等に参入機会を与える公募的要素の導入など。）及び選定方法（テナント選定考課表作成等、客観的な数値をもとに採点、順位を定めるシステムの導入など。）を提案してください。

カ. 地下広場1の活用策

地下街は道路占用物件であり、道路法の制約があることに加え、別図1に記載の地下広場1は、将来的に都市計画道路（特殊街路）の規制範囲内に入ります。名古屋市は、地下広場1周辺は地下鉄東山線中改札前であり、地下歩行者の主要動線が交差する交通機能として必要な広場と位置づけております。

当該場所を新生メイチカのゲートウェイに相応しい空間として、天井面（ゲートサインなど）、壁面及び床面の活用策を検討する必要があります。

以上を踏まえ、地下広場1について、特殊街路内の類似施設を例示しながら活用策を提案してください。

キ. その他独自の提案（附帯収入、販促計画、SC管理システム導入等）

メイチカのリニューアルオープン、またはオープン後の運営にあたって、有益と思われる事項をソフト・ハード問わず、自由に提案してください。

ク. 委託業務に係る見積書

委託業務に係る見積書の合計金額は契約上限金額を上回らないようにしてください。