

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

令和5年10月

株式会社名古屋交通開発機構

第1章 一般事項

1-1 (総則)

この仕様書は株式会社名古屋交通開発機構が委託する「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」に適用し、委託の範囲はこの仕様書、仕様書別図に示す範囲とする。

1-2 (用語の定義)

この仕様書における用語の定義は、それぞれ次のとおりとする。

- (1) 「発注者」とは、株式会社名古屋交通開発機構をいう。
- (2) 「受注者」とは、契約の履行者をいう。
- (3) 「監督員」とは、発注者の指名する職員をいう。
- (4) 「指示」とは、監督員が受注者に対し、業務の遂行上必要な事項を原則として書面をもって示し、実施させることをいう。
- (5) 「承諾」とは、受注者が監督員に対し、書面で申し出た業務の遂行上必要な事項について、監督員が原則として書面により業務上の行為に同意することをいう。
- (6) 「協議」とは、監督員と受注者が業務上必要な協議事項について結論を得るために合意し、その結果を書面に残すことをいう。

第2章 委託する業務の内容

2-1 (件名)

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

2-2 (趣旨)

「メイチカ」を、お客様に愛される次代の地下街として再生するとともに、名古屋の玄関口にふさわしい賑わいづくりに寄与するため、全面的なリニューアルをするに当たり、開発コンセプト及びMDコンセプトの策定、意匠計画、同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を委託するもの。

2-3 (メイチカリニューアルの特徴と目標・方針)

メイチカリニューアルについては、その地下街としての特徴を踏まえ、そのポテンシャルを最大限に引き出せるように進めていく必要がある。

(1) メイチカの特徴

メイチカには、次のような施設として固有の特性や、ロケーション、将来性についての特徴がある。

ア. 地下鉄駅と一体不可分の施設であること

地下鉄駅は年中無休であり、稼働率もとりわけ名古屋駅では高いことから、毎日大量

の人が通過し、圧倒的な動員力をもっている。

メイチカは地下鉄東山線及び桜通線名古屋駅の上に位置し、地下鉄駅と一体不可分の施設となっていることから、このような動員力を有効に活用できる高い商業ポテンシャルがある。

イ. 名古屋駅エリアの人流の結節点であること

メイチカは、名古屋駅前の中心に位置し、ゲートウォーク、ユニモール、サンロード等各地下街との結节点的な存在であるとともに、地下鉄東山線と名鉄、JR 等他線を結ぶ動線であることから幅広い年齢層の人流が多いという立地上の特性がある。

ウ. 将来性が高いこと

周辺環境について、今後リニア中央新幹線開業に備えた名古屋駅周辺のまちづくりや地下街路の整備が計画されているほか、時期等は未定ながら名鉄の名駅再開発も予定されていることから、メイチカにおいても人流の増加が見込まれている。

(2) メイチカリニューアルの目標と方針

メイチカのリニューアルは、このようなメイチカの特徴を踏まえ、次のような目標と方針で実施する。

目標

お客様に愛される次代の地下街として再生するとともに、名古屋の玄関口にふさわしい賑わいづくりに寄与する。

方針

- ① メイチカは地下鉄駅の上に位置している。駅は通勤・通学・旅行・買い物等多様な人が移動し行き交う場所であることから、駅を利用する人々の固有の特性を踏まえたマーケティングによる集客を図る。
- ② 注目度の高いテーマ性を持ったゾーニング等により「メイチカ」の認知度の向上を図る。
- ③ デザインや店舗構成において周辺施設との差別化が図られたユニークなまちづくりを進める。
- ④ 小さい、狭い地下空間だからこそ実現可能なインパクトのある、変化を体験できる空間を創造する。
- ⑤ 周辺を通行する多様な客層のニーズに応えられる魅力的な地下街を形成する。
- ⑥ 店舗選定にあたっては、お客様に愛される地下街を目指すとともに、地下鉄付随の地下街として、公共性を担保しながら名古屋市の活性化に寄与することをその観点とする。
- ⑦ 店舗選定の方法は、商業的なポテンシャルが高いことにより入店を希望するテナントが多いことが見込まれるため、公平性・競争性・透明性のあるものとする。

2-4 (委託業務)

1. 開発コンセプトの策定

メイチカリニューアルの目標と方針をふまえた開発コンセプトを作成する。

2. MD コンセプトの策定

メイチカリニューアルの目標と方針をふまえた業務を実施する。

- (1) 顧客ターゲットの分析
- (2) 開発コンセプト、顧客ターゲットの分析結果に基づく MD コンセプトの作成
- (3) MD コンセプトに基づくテナント構成、ゾーニングの作成

3. 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）の具体化に係る次の作図等を行う。

- (1) メイチカ通路部の天井（照明含む）、床、柱、壁（各店舗の構え部分を含む）の意匠、平面及び展開(立面)計画図の作成
- (2) 商業施設サイン（ゲートサイン2箇所等）、フロアマップ等商業系サインの仕様決定及び配置計画図作成
サインは天井の吊りサインや壁面サインがあり、チャンネル文字、サイネージ等様々な表示方法があるが、採用するものについては、具体的にデザインすること。
- (3) 名古屋市交通局鉄道サインの仕様決定及び配置計画図作成
- (4) 広告、サイネージ等配置計画図作成
- (5) メイチカ施設名称の商標（ロゴ、シンボルマーク等含む）の作成及び使用マニュアル作成、同商標登録に伴う支援業務
- (6) 上記を反映したイメージパースの作成（監督員の指示する箇所計5面）
- (7) 使用材料の選定（照明器具含む）
- (8) 上記に基づく使用材料の検討（材質、色彩、柄、コスト面の検討）及び選定（型番、推薦する技術がある場合の技術提案）
- (9) 各種サンプル見本品の提出
- (10) 仕上表の作成
- (11) 概算工事費用の算出等
 - (1)～(10)の意匠計画に基づく各種単価及び概算工事費等の提示（参考見積を徴取すること）
- (12) 意匠計画（商業環境デザイン）に基づく店舗内装計画の指針書作成
施設としての統一感を図り、魅力的な商業施設構築のために、策定した意匠計画（商業環境デザイン）に基づいた店舗内装仕上げの仕様（色彩等）や店舗間口の構え（通路からの視認性等）等の規制に関する指針書を作成し、店舗を整備する関係者と調整を行うこと。

4. 意匠設計監修及び工事監修

意匠計画（商業環境デザイン）にそって実施設計及び工事が行われるよう、当該実施設計・工事受託会社との調整（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を含む。）を行う。（月1回程度）

設計監修及び工事監修の範囲は仕様書別図「意匠計画対象範囲」として示した部分とする。

5. テナントリーシング

MD コンセプトに基づいて、次の業務を含むテナントリーシングを行う。

- (1) 公平性・競争性・透明性を確保した候補テナントの誘致方法及び選定方法の策定
- (2) テナント募集要項の作成（契約条件・諸費用・工事区分等諸条件は別途打合せによる）
- (3) (1) 及び (2) による候補テナント誘致業務の実施
候補テナント誘致の際には、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)へ案内を行う。
- (4) 候補テナントリストの作成及び情報提供
- (5) 候補テナントについての出店申込書、評価表、出店条件提示書・確認書等の作成
- (6) 候補テナントへの出店意思の確認（出店意向書提出）
- (7) 候補テナントとの打合せ及び現地案内
- (8) 候補テナントについての当社との協議
- (9) 当社と候補テナントの引き合わせ
- (10) 候補テナントとの予約契約
- (11) 候補テナントへの重要事項説明の実施
- (12) 進捗状況の報告（適宜）

6. 地下広場1の活用策の提案業務

仕様書別図に記載の地下広場1について活用策を提案書として作成する。

7. コンサルティング業務

上記1.～6. に付随するコンサルティング業務

8. その他

- (1) 本委託業務の履行に当たっては、必要に応じ現地調査を行うとともに、意匠計画範囲の実実施設計業務受注者及び監督員との連絡調整を密に行い、意匠計画範囲の実実施設計業務が円滑に行われるよう十分な協力を行うこと。
- (2) 本委託業務の意匠計画（商業環境デザイン）の具体化においては、維持管理のし易さにも十分配慮すること。

2-5 (業務の責任者)

- (1) 受注者は、本委託業務における技術上の管理及び統轄を行う総括責任者（以下「総括責任者」という。）及びテナントリーシング業務責任者（以下「リーシング業務責任者」という。）を定め、その氏名、その他必要な事項を発注者に通知しなければならない。
- (2) 総括責任者及びリーシング業務責任者は受注者と直接的かつ恒常的な雇用関係（契約締結日前に3か月以上の雇用関係）にある者であること。
- (3) 総括責任者とリーシング業務責任者は兼ねることはできない。

2-6 (資料の作成)

受注者は、本委託業務の履行にあたり、監督員の社内外における調整業務に協力する。また、最終成果物以外にその調整業務のための資料、社内外に対する説明用資料の作成を行う。

2-7 (押印等)

成果物には、受注者の名称を表記し、総括責任者の押印を行う。

2-8 (資料の保存)

受注者は、監督員から指示がない限り、メイチカリニューアル工事完了後3年間本委託業務の成果物及び本委託業務に関する資料等を保存する。

2-9 (業務の連絡、調整等)

- (1) 受注者は、本委託業務の進捗状況に応じて、業務の進捗状況を監督員に報告し、業務遅延防止のため十分な打合せを行う。また打合せの結果については受注者が記録を作成し、相互に内容を確認する。
- (2) 監督員は、必要と認める場合、受注者に対し業務の進捗状況について調査を行い、また報告を求めることができる。

2-10 (業務完了後の協力)

- (1) 受注者は、本委託業務完了後においても、不備及び食い違いが発見された場合は、受注者の責任において速やかに成果物の訂正、補足を行い再提出する。
- (2) 受注者は、本委託業務の範囲内においてメイチカリニューアル工事完成に至るまで、内容の調査・解明及びその他発注者の指示する事項について協力する。

2-11 (提出書類等)

- (1) 本委託業務契約後、速やかに下記の書類を提出し監督員の承認を受ける。
 - 業務着手届（任意様式）
 - 総括責任者及びリーシング業務責任者届（経歴書含む）
 - 受注者と総括責任者及びリーシング業務責任者との雇用関係を示す書類
 - 再委託申請書（任意様式）

- 業務分担表（任意様式）
 - 業務工程表（任意様式）
 - その他監督員が提出を求めた書類
- (2) 本委託業務を完了した時は、成果物と共に下記書類を提出する。
- 完了届（任意様式）
 - 請求書（任意様式）
 - 成果物目録（任意様式）
 - その他監督員が求めた書類

2-12 (テナントリーシング成果報酬及び開業時満床報酬支払いの条件)

- (1) テナントリーシングにかかる成果報酬は、契約書第7条により定めた業務日程表におけるリーシング業務の履行期限内において、締結された予約契約に係る成約賃料の総額の1ヶ月分のうち、固定賃料相当額（以下「成果報酬の額」という。）を支払うものとする。ただし、成果報酬の額が、「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」の様式10において受注者が提案した固定賃料に係る月額想定賃料（締結された予約契約に係る店舗区画の月額想定賃料に限る）の合計額を5%以上下回った場合は、成果報酬の額にその下回った割合を乗じた額に相当する額を成果報酬の額から減ずるものとする。
- (2) 施設開業時に全ての店舗区画の店舗が営業開始した場合に、全区画の成果報酬を合算した額の5%に相当する額を開業時満床報酬として支払うものとする。

2-13 (履行確認及び契約代金の支払い)

- (1) 履行確認（検査）
- 完了届を提出した時は、提出日から起算して10日以内に発注者が指定する検査員の検査確認を受けること。
- (2) 契約代金の支払い
- ア. 契約代金の支払いは、上記検査確認後、発注者から適法な請求書を受理した日から60日以内に支払うものとする。
- イ. 履行遅延その他債務不履行の場合において遅延利息、違約金その他損害金が発生する場合がある。

2-14 (資料の貸与及び返却)

- (1) 受注者は、監督員に申し出て発注者の保有する業務上必要な図書等(以下資料という)の貸与を受けることができる。この場合、監督員に借用書を提出する。
- (2) 受注者は、貸与された資料が業務上必要なくなったとき、または監督員から請求があったときは、資料を速やかに返却する。
- (3) 受注者は、貸与された資料を丁寧に扱い、滅失または損傷してはならない。万が一、損傷した場合には、受注者の責任と費用負担において修復するものとする。

- (4) 受注者は、貸与された資料及びそれにより得られた情報等を業務の目的以外には使用しないものとする。また、第三者に知らせ、閲覧もしくは複写させ、又は譲渡してはならない。

第3章 業務実施上の条件

3-1 (一般的な条件)

本委託業務実施にあたっては「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企画競争実施要項」別紙2「提案書作成上のポイント及び制約条件」が適用されるものとする。

3-2 (業務ごとの補足条件)

意匠計画等の策定にあたっては「3-1 (一般的な条件)」と以下の点に留意し、実施設計に反映できる現実的な意匠計画等を策定すること。

- (1) 建築基準法、消防法及びその他関係法令ならびに条例等を遵守すること。また、発注者の求める地下街の防災性能向上策について、監督員と十分調整を図ること。
- (2) 地下鉄付随の地下街として安全性、耐久性、機能性及び快適性に配慮して設計する。
- (3) 材料及び工法の選定にあたっては、耐久性、保守性、安全性、施工性、経済性、汎用性に留意すること。
- (4) コスト削減の観点から、使用材料及び工法の十分な検討を行うこと。

第4章 成果物等

4-1 (成果物)

本委託業務で要求する成果物、提出部数及びその仕様については以下のとおりとする。

(1) 成果物

「2-4 (委託業務)」の各業務に履行した内容(結果)をとりまとめたもの。

(2) 提出部数

- | | |
|---|-----|
| ア. 業務ごとにとりまとめた履行内容(結果) | 各1部 |
| イ. 図面類・パース (A3カラー版・必要に応じ製本) | 各1部 |
| ウ. 使用材料選定・業務進捗報告 (原則A4版) | 各1部 |
| エ. 上記を収納した電子データ | 一式 |
| (PDF形式、WORD形式、EXCEL形式、JWCAD又はAUTOCAD形式) | |
| オ. 使用材料サンプル見本品 | 一式 |

4-2 (電子データの仕様)

成果物として提出する電子データの仕様及びメディア等については、監督員の指示による。

4－3（その他の提出物）

以下の資料を提出する。

- 打合せ記録
- 本委託業務に起因する調査により収集又は作成した資料
- その他本委託業務に関連した参考資料等で、監督員の指示するもの。