

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

質問書回答

※「実施要項における質問該当事項の欄」で明らかに誤りのあった部分は弊社において赤で抹消又は修正しました。

番号	実施要項における質問該当事項	質問内容	回答
1	パースアングルについて(別図1)	現地説明会の際に、パースを書く箇所について別図1の「ゲートサイン想定位置②」の辺りから内部を見るアングルで説明を受けたのですが、別図1「パース3」の場所ではなく「ゲートサイン想定位置②」からのアングルでお書きすればよろしいでしょうか。	別紙2 提案書作成上のポイント及び制約条件 イ. 意匠計画の方針及びイメージパース(5) b. に記載のとおりです。
2	実施要項 P2 別紙2 提案書作成上のポイント及び制約条件 P2 ウ. 店舗配置計画 (2)店舗配置図(構成、ゾーニング等)	地下街全体の店舗区画面積に対し、飲食用途の面積を50%未満とありますが、軽飲食や食物販内のイートインも含まれるのでしょうか。	軽飲食は飲食用途となります。イートイン含め区画面積が該当となります。 食物販は物販用途となりますので、イートインも飲食用途面積には含みません。
		またその設定の意図をご教示いただけますでしょうか。	現在、メイチカは主たる用途が物販用途の地下街となっています。飲食用途が過半を超えることが認められないため、『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』との制約を条件としています。
3	提案書作成上のポイント及び制約条件 別紙2 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	想定賃料を算定する上で、直近の年間売上と業種ごとの売上をご教示いただけますでしょうか。	開示できません。
4	提案書作成上のポイント及び制約条件 別紙2 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	共益費(4,200円/㎡程度を予定。)の内訳をご教示いただけますでしょうか。	契約締結後ご提示いたします。
5	提案書作成上のポイント及び制約条件 別紙2 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	荷捌きの使用料は費用が発生しますでしょうか。	荷捌きの使用料は駐車料金以外発生いたしません。
		賃料、共益費、クレジット手数料以外にテナントが負担する諸経費(空調費、駐車場負担金等)をご教示いただけますでしょうか。	弊社より請求する費用は基本的に、賃料、共益費、水光熱費、ごみ処理費用を想定しております。
6	提案書作成上のポイント及び制約条件 別紙2 カ. 地下広場1の活用策	前面通行量をご教示いただけますでしょうか。	「H29.10 地下鉄名駅地下街通行量調査」(抜粋)を参照ください。追加資料①
7	実施要項 P2 6.参加に必要な資格について	参加に必要な資格の(8)に記載の「商業施設」の定義は何か。(建築基準法で定める用途分類としてはどこまで対象なのか)	駅ビルやショッピングセンター、地下街など不特定多数の方が利用できる店舗が集合した施設を想定しております。 建築基準法別表1の(イ)用途の(4)の用途が対象になります。 また、国土交通省が定める地下街も対象となります。
		複合用途の場合、一部でも店舗系の用途が含まれるのであれば実績として加味してよいか。	複合用途の場合は、店舗系の用途の部分について6.参加に必要な資格(8)の要件を備えていれば、実績として加味しても差し支えありません。
8	実施要項 P2 6.参加に必要な資格について	共同企業体として参加の場合、要綱(8)および(9)は参加企業各社が満たしている必要があるか。	参加企業各社が満たしている必要はありません。

番号	実施要項における質問該当事項	質問内容	回答
		あるいは、参加企業の実績の合計で満たしていれば問題ないのか。	参加企業全体として満たしていれば問題ありません。ただし、1件ずつの実績は6、参加に必要な資格(8)及び(9)の所定の要件を満たす必要があり同一実績の重複計上は認めません。
9	実施要項 P2 5.委託業務の概要について	(1) 業務概要の※1に「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」とあるが、(2) 履行期間は開業前の令和8年8月31日までである。 (1) ※1の開業後1年以内に退店した場合の再リーシングは、本契約の期間変更で対応するのか。 あるいは、新たにリーシング業務の委託契約を締結するのか。その場合、リーシングにかかる成果報酬は別途発生する想定でいるのか。	契約書(案) 特約条項に記載のとおりです。
10	実施要項 P2 5.(1)業務概要について	本業務においてテナントデザイン規制などのルール策定は含まれるか？	メイチカリニューアルに係る開発コンセプト作成等業務委託仕様書 P3 第2章2-4.3.(12)に記載のとおり、本業務の対象となります。
11	実施要項 P4 10.(5)(b)(c)提出書類について	様式4及び5に添付の内容が確認出来る書類(契約書の写し等)について、対外的に開示不可能な部分については、墨消しで隠した状態でも問題無いか？	問題ありません。
12	別紙1 本企画競争スケジュール(予定)について	意匠計画範囲の実施設計業務について、本業務との兼務は可能か？	本業務の受注により弊社が発注する他の業務の契約の妨げになることはありません。
13	別紙1 本企画競争スケジュール(予定)について	意匠計画範囲施工(床、壁、天井)業務について、本業務との兼務は可能か？	本業務の受注により弊社が発注する他の業務の契約の妨げになることはありません。
14	別紙2 提案書作成上のポイント及び制約条件 11.ウ (2) 駅前広場再整備について	本提案において、周辺の計画プランの前提条件については、記載の公開資料の内容を正として、また全ての情報として計画検討するということが良いか？	お見込みのとおりです。 公表されている内容を前提に提案してください。
15	別紙2 提案書作成上のポイント及び制約条件 11.ウ 店舗配置計画(2) 店舗配置図(構成、ゾーニング等) a.について	設備容量の関係上、物販・サービス用途区画に軽飲食や食物販、飲食テナント導入不可とのことだが、設備容量の課題がクリアになる方策があれば検討可能か？ また容量の課題とは具体的にどのような内容か？	別紙4-1~4-3、別紙5の設備容量等の制約の中で入店可能な業種であれば、検討は可能です。 設備容量等は別紙4-1~4-3、別紙5のとおりです。
16	別紙2 提案書作成上のポイント及び制約条件 11.ウ 店舗配置計画(2) 店舗配置図(構成、ゾーニング等) b.について	地下街全体の区画面積に対し、飲食用途の面積を50%未満で計画とのことだが、具体的にどのような理由で50%未満とする必要があるか？ また、飲食用途の面積とのことだが、軽飲食や食物販は含まれるか？別途良いか？	現在、メイチカは主たる用途が物販用途の地下街となっています。飲食用途が過半を超えることが認められないため、『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』との制約を条件としています。 飲食用途面積として軽飲食は飲食用途に含まれますが、食物販は飲食用途に含まれません。
17	別紙2 提案書作成上のポイント及び制約条件 11.ウ 店舗配置計画(2) 店舗配置図(構成、ゾーニング等) c.について	本提案において別図1の店舗区画割の変更不可とのことだが、具体的にどのような理由で変更不可か？ また誘致予定テナントの適正面積は、委託業務内で調整ということになるか？	本提案においては、同一条件下での提案を評価させていただいたため、店舗区画割の変更を不可とさせていただきました。 業務の実施においては、別紙2 提案書作成上のポイント及び制約条件 11.ウ.店舗配置計画(2) 店舗配置図(構成、ゾーニング等) c.に記載のとおりです。それ以上

番号	実施要項における質問該当事項	質問内容	回答
			の変更は契約書(案)第46条に定める協議事項になります。
18	別紙2 提案書作成上のポイント及び制約条件 11.ウ.店舗配置計画(2)店舗配置図(構成、ゾーニング等) c.について	本提案において別図1の店舗区画数の変更不可とのことだが、具体的にどのような理由で変更不可か？	本提案においては、同一条件下での提案を評価させていただくため、店舗区画数の変更を不可とさせていただきました。
		また区画数の変更は、委託業務内でも不可ということか？	業務の実施においては、別紙2 提案書作成上のポイント及び制約条件 11.ウ.店舗配置計画(2)店舗配置図(構成、ゾーニング等) c.に記載のとおりです。それ以上の変更は契約書(案)第46条に定める協議事項になります。
19	別紙2 提案書作成上のポイント及び制約条件 11.カ.地下広場の活用策について	地下広場の活用提案について、都市計画道路(特殊街路)の規制以外に、実施不可能な内容や、注意が必要なことなどの制限はあるか？ イベント利用など可能か？	特殊街路において、近年交通機能以外に活用されている事例が見受けられます。それら事例と地下広場1の立地特性を分析いただき、活用策をご提案ください。 また、別紙2イ.(2)の「名古屋駅駅前広場の再整備プラン(中間とりまとめ)」のP.11-12の地下整備イメージも念頭にご提案ください。
20	実施要項 P2 5.(1)業務概要について	リーシング業務に「予約契約」とあるが、契約書のひな型(契約書類一式)はあるか？	業務の実施に必要な資料等は契約締結後にご提示いたします。
		また予約契約後の本契約は業務外で良いか？	お見込みのとおりです。(仕様書第2章 2-4 5.テナントリーシング)
21	実施要項 P2 5.(1)業務概要について	リーシングの為にリーシングキット(ツール)は別途作成予定か？	本業務の対象となります。(仕様書第2章 2-4 5.テナントリーシング(2))
22	実施要項 P2 5.(1)業務概要について	テナント契約締結後、開業までの対応等は本業務対象外という認識で良いか？	本業務の対象となります。(仕様書第2章 2-4 7.コンサルティング業務)
		また、その運営にかかわる部分の計画はどのような予定か？	開業後のメイチカの管理運営に関しては弊社で行う予定です。
23	【別紙2】キ.その他独自の提案	販促計画の提案にあたり、販促費等検討されている予算はあるか？	費用負担、予算等にかかわらず、独創的で有用性・実現性のある提案をしてください。
24	【別紙2】キ.その他独自の提案	テナント出店促進の為に、入居工事の一部をオーナー負担とすることは検討可能か？	費用負担、予算等にかかわらず、独創的で有用性・実現性のある提案をしてください。
25	【別紙2】キ.その他独自の提案	賃料・共益費・マナカ決裁導入以外でテナントが負担する出店に伴う費用はあるか？ ※イニシャル及びランニングについて	費用負担、予算等にかかわらず、独創的で有用性・実現性のある提案をしてください。