

仕様書

- 1 件名
R6一名古屋都心部の検討地区周辺における商圈等調査業務
- 2 調査対象
別図に示す検討地区（三の丸地区）周辺
- 3 業務の目的
本業務は、名古屋都心部の検討地区周辺の商圈及びオフィス・マンションマーケットに係る調査を行うことを目的とする。
- 4 業務内容
本業務では、検討地区及び周辺エリアにおいて次に掲げる項目に係る調査を行い、報告書を作成する。
 - (1) マーケット調査
 - ① ステーションマーケット調査
検討地区の鉄道及びバスの最寄駅における乗車人員などから、当該地区のポテンシャルを把握し、沿線マーケットの商業的位置づけを把握すること。（エクセルフォーマットにて出力すること。）
 - ② アクセスマーケット調査
検討地区周辺のロードアクセス環境（平日1日平均の通行量）や、ドライブ圏マーケットの人口・世帯数（メッシュデータ）を把握し、人口メッシュデータを作成し、集客ポテンシャルを考察すること。（エクセルフォーマットにて出力すること。）
 - (2) 競合施設調査
商業業態別（ホテル（ビジネス・シティ・ラグジュアリー）・MICE含む）に商圈を設定のうえ、商圈内の競合店舗の床面積、駐車台数、開業年月などを調査し、一覧表を作成すること。また、競合施設を地図上へプロットすること。
 - (3) 事業性の考察
検討地区の立地条件及び商圈調査結果から、当該地区における事業性を考察すること。
 - (4) 商業業態別成立可能性の考察
商業業態別に成立条件を記載のうえ、競合施設の状況等を鑑み、業態別可能性を考察し、一覧表を作成すること。
 - (5) 周辺エリアのオフィス・商業ビル・マンション立地状況調査
中区・中村区・熱田区・東区における延床面積30,000㎡以上のオフィス・商業ビル及び総戸数が100戸以上の分譲/賃貸マンションの築年月、交通アクセス、延床面積、賃料水準などを調査し、一覧表を作成のうえ、地図上にプロットすること。
 - (6) 需要・適正賃料の考察
(5)の結果及び周辺エリアのマーケット状況（供給推移、賃料水準）に係る分析を踏まえ、検討地区で想定されるオフィス・商業ビル・分譲/賃貸マンションの需要、床用途別の適正賃料を算出すること。

- (7) その他付随する作業
上記(1)から)までの実施に係る付随業務

- 5 実施期間
契約締結の翌日から令和6年6月10日まで

- 6 成果品
(1) 報告書 磁気記録 (CD, DVD 等) 1部
(2) 分析資料データ エクセル形式等

7 特記事項

- (1) 本件業務受注時においては当機構と受注者で打合せを行い、本件業務の内容について双方で確認を行うこと。
また、成果品納品の前に受注者から当機構に対して報告書の内容や分析結果等に係る十分な説明を必ず行うこと。
- (2) 発注内容の変更が生じる場合は発注者と別途協議の上、必要に応じて変更契約を行うものとする。
- (3) 業務内容の一部を実施しない場合は、減額の変更契約を行うことがある。
- (4) 本仕様書に記載のない事項については、その都度、当機構と協議を行い、指示を受けること。
- (5) 本業務を円滑に進めるために、常に密接な連絡を保ち、疑義や問題点が生じた場合は、速やかに当機構と協議し、その指示に従い円滑に業務を遂行すること。
- (6) 発注者が従前より有していた著作権を除き、成果品の著作権は、受注者に帰属するものとする。但し、当機構における事業化検討、意思決定手続その他の成果物を使用するために必要な範囲で、当機構が著作権法に基づき成果物を利用することを受注者は無償で許諾するものとする。
また、本号に定める場合において、受注者は成果品に係る著作者人格権を一切行使しないものとする。
- (7) 本業務において使用する写真、資料、映像、音声等については、当機構及び受注者が著作権を有するものを使用することとし、他者が著作権を有するものについては原則使用しないこと。
なお、他者が著作権を有する著作物を使用する場合は、その許諾等手続きの一切を受注者が行うこととする。
- (8) 本件について他者との間でトラブルが発生した場合は、受注者において誠意を持って対応の上解決するものとする。
- (9) 次に掲げる本業務の「主たる部分※」を再委託することは出来ない。
※ 業務内容における総合的企画、業務遂行管理、手法の決定及び技術的な判断。
- (10) 機構より受注者に対して提供若しくは貸出をされた資料等については、本業務以外での使用を禁ずると共に、当機構からの返還要求若しくは履行期間満了時であってはすみやかにそれを返却するものとする。
- (11) 業務の完了後であっても、成果品に明らかな誤謬が発見された場合は、業務実施者の責任において訂正するものとする。
- (12) 暴力団員等による不当介入を受けた場合の措置について
- ① 業務の履行に際して、暴力団員等による不当要求又は業務妨害（以下「不介入」という。）を受けた場合は、断固としてこれを拒否するとともに不当介入があった時点で速やかに警察に通報を行うとともに、捜査上必要な協力を行うこと。
- ② ①により警察に通報を行うとともに、捜査上必要な協力を行った場合は、速やかにその内容を記載した文書により発注者に報告すること。

③ 暴力団員等による不当介入を受けたことにより工程に遅れが生じる等の被害が生じた場合は、発注者と協議を行うこと。

8 守秘義務

受注者は、情報管理を徹底するため、業務遂行上知り得た全ての情報について厳格に管理を行うこととし、故意または過失により第三者に漏らしてはならない。

また、本業務の成果品及び資料等についても同様とし、第三者に頒布及び公開することを固く禁ずる。

本義務に違反した場合は、速やかに当機構に知らせた上、双方協議の上誠意をもって対応することとする。なお、本義務に違反して当機構が損害を被った場合、受注者は機構が被った一切の損害について賠償するものとする。

以 上

【別図】

