

OM TERRACE 屋上利用ガイドライン (試験運用版)

アーバンデザインセンター大宮
URBAN DESIGN CENTER OMIYA



目次

【運用基準編】

- p. 3 はじめに
- p. 4 OM TERRACE 屋上利用が目指す姿
- p. 5 利用許可判断の基準となる観点
- p. 7 対象施設概要
- p. 8 利用までの流れ

【提出書類編】

- (様式 A) OM TERRACE 屋上利用申込書
- (様式 B) 開催日のレイアウト図
- (様式 C) 夜間存置図・搬入計画図
- (様式 D) 利用報告書

【運用基準編】

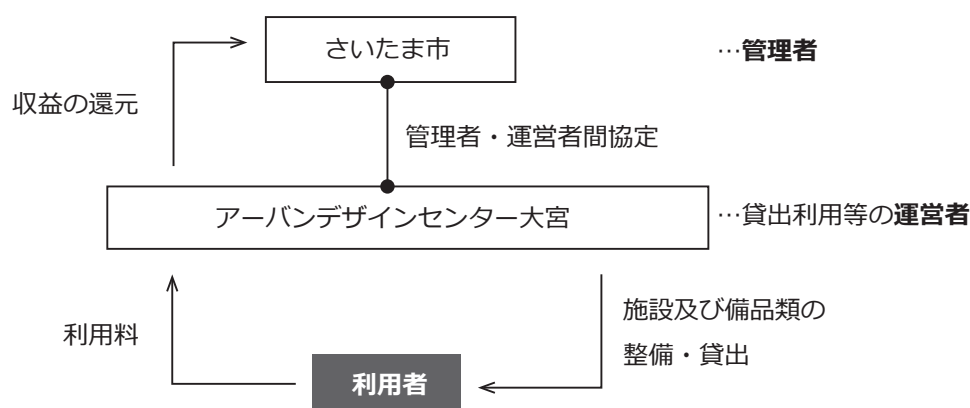
はじめに

OM TERRACE 屋上は、さいたま市の公有財産であり、大宮駅東口周辺のおもてなし機能を担う施設として、アーバンデザインセンター大宮（UDCO）が試験的な貸出利用等の運営を行い、より良い活用を目指して新たな体制づくりを行っています。

このガイドラインは、誰にとっても安心・安全な OM TERRACE 屋上利用を促進するために、利用許可基準やルール等について UDCO が提案し、試験運用を行っているものです。OM TERRACE 屋上の利用者 *1 には、この試験運用の趣旨に沿ってガイドラインで定めた事項に従っていただきます。また、利用を許可した場合でも、周辺通行者を含む OM TERRACE 屋上の来訪者および近隣住民等に迷惑を掛ける行為がみられた場合や、ガイドラインに基づく指示に従わない場合等は、その時点で利用を取り消すことがございますので、予めご注意ください。

また、試験運用期間中に利用される皆様等の改善点や提案等、意見を頂きながら本運用に向けて、より良い体制づくりを検討してきます。

なお、イベント等開催に伴って発生した事故、苦情（来訪者によるものも含む）等のトラブルについては、すべて主催側である利用者で対応していただきますので、イベント等開催中においては、常時対応できる体制を整え、事故等の防止に万全を期すようにしてください。



【試験運用体制と管理者・運営者・利用者の別】

*1 利用者には主催者又は主催者の代表者、責任者、実質的に経営権を有する者その他役員及び使用人及び下請又は再委託先業者などの代理・媒介等をする者及びその関係者と、主催者に協力する出店者等を含みます。

OM TERRACE 屋上利用が目指す姿

OM TERRACE は将来の駅前広場整備に備えた市有地の暫定利用方策として、市民の声を取り入れながらつくられたおもてなし施設です。交通の要衝である大宮駅周辺に集まる多くの観光客をおもてなしするために、トイレおよびコミュニティサイクルポートを1階に配し、その屋上部分150㎡がベンチ・カウンター・wi-fi等を備えたスペースとなっています。

設計に際しては、2016年2月よりパブリック・ミーティングが6回開催され、具体的な機能や利活用の方向性について議論がなされました。そのなかで重視されたのは、

1) 大宮のまちのイメージ発信につながる、視認性やシンボル性の高さ

2) 自由に休憩したり集まったりできる、まとまりのある広い空間

3) 駅からでもまちからでも立ち寄りやすい、裏表のない自然な動線と出入り口

といった市民の意向です。実際に2017年4月オープン後の利用実態調査では、若者の待ち合わせや飲食をともなう談話スペースとして頻繁に活用されており、このような滞留空間が大宮駅東口で強く求められていることが明らかとなりました。

また、アクセス性の良さ、シンボル性の強さから、イベントスペース等として利用したいという声も高まっており、アーバンデザインセンター大宮が安心・安全な利用にむけた運営方策を模索しています。そこで、本ガイドラインの試験運用期間中に

4) より自由な OM TERRACE 屋上利用に向けた安心・安全な利用実績の積み重ね

を目指すというのが、管理者・運営者の趣旨です。

利用許可判断の基準となる観点

利用申請にあたっては「OM TERRACE 屋上利用が目指す姿」に掲げた整備趣旨や理念をもとに、ご理解いただいた上で、以下の必須項目をすべて満たす必要があります。以下にかかげた観点から利用可否の判断を行います。

必須項目 1. 禁止行為・制限行為の了承

- ☐ 1-1) 各種法令又は公序良俗に反する行為（道路法、道路交通法、消防法、建築基準法、食品衛生法、酒税法、さいたま市屋外広告物条例、さいたま市生活環境の保全に関する条例、埼玉県集団行進及び集団示威運動に関する条例、その他諸法令を遵守し、必要な手続き等は利用者側で行うこと）。
 - ☐ 1-2) 特定の政治活動または宗教活動を目的とする行為。
 - ☐ 1-3) 施設・備品の破損・汚損を招く行為。
 - ☐ 1-4) 火気に対する十分な対策を講じず、火災・爆発その他の危険を生ずるおそれのある行為。
 - ☐ 1-5) 騒音や大声、過剰な光、暴力を用いたりして他人に迷惑になる行為。
 - ☐ 1-6) ごみ、空き缶その他汚物の投棄や悪臭を発生させる行為。
 - ☐ 1-7) 申込時に記載し許可を得た利用目的以外での利用。
- これらに抵触する懸念がある場合、積極的な説明資料提出にご協力ください。

必須項目 2. 管理責任、免責および損害賠償の了承

- ☐ 2-1) 利用期間中に発生した事故については、利用者自身のみならず、来訪者の行為であっても、すべて利用者に責任を負っていただきます。事故防止のため万全の体制を構築し、管理者・運営者から指示があった場合には速やかに従ってください。
- ☐ 2-2) 利用期間中に施設・設備・備品等を損傷、紛失した場合には、利用者に損害額を賠償していただきます。
- ☐ 2-3) 利用期間中に利用者が持ち込んだ物品、現金、貴重品等については、利用者側の責任において管理してください。運営者、管理者はその損害を賠償しません。
- ☐ 2-4) 天災その他利用者の責めに帰すことのできない事由によって使用中止となった場合でも、利用料の免除・返還は致しかねます。なお、中止となった場合の利用者側の損失について、管理者・運営者側は一切の責任を負いません。

必須項目 3. 安全管理および配置計画

- ☐ 3-1) OM TERRACE の視認性、シンボル性を損ねない適切な案内サイン等の設置
- ☐ 3-2) 自由な休憩利用等を妨げない適切な会場レイアウト
- ☐ 3-3) 設備や誘導員の適切な配置による安全な動線の確保

特に物品の配置については以下を目安に計画してください。

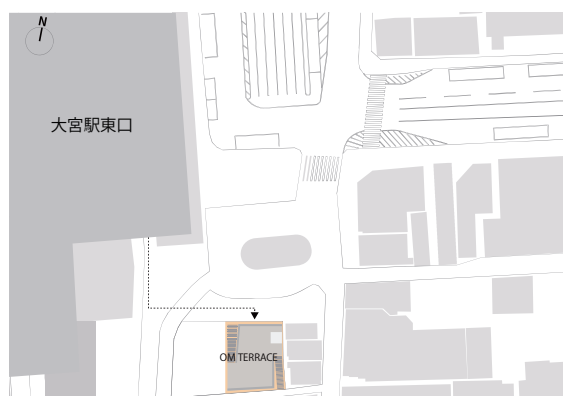
- ・屋上階の階段から階段に至る主要動線を確保し、1.8m 以上の通路を確保すること。
- ・エレベータから主要動線に至る経路については、十分な通路幅（1.2m 以上）を確保すること。
- ・動線においては利用者の安全性に十分配慮し、テーブル・イス・サイン等を設置すること。
- ・他の建物等に接続する、あるいは敷地の範囲を超える工作物等は設置しないこと。

以上の必須項目に加え、以下の観点から加点評価を行い、利用希望日が重複した場合等には、評価の高い利用者に優先して利用許可を出します。

加点項目

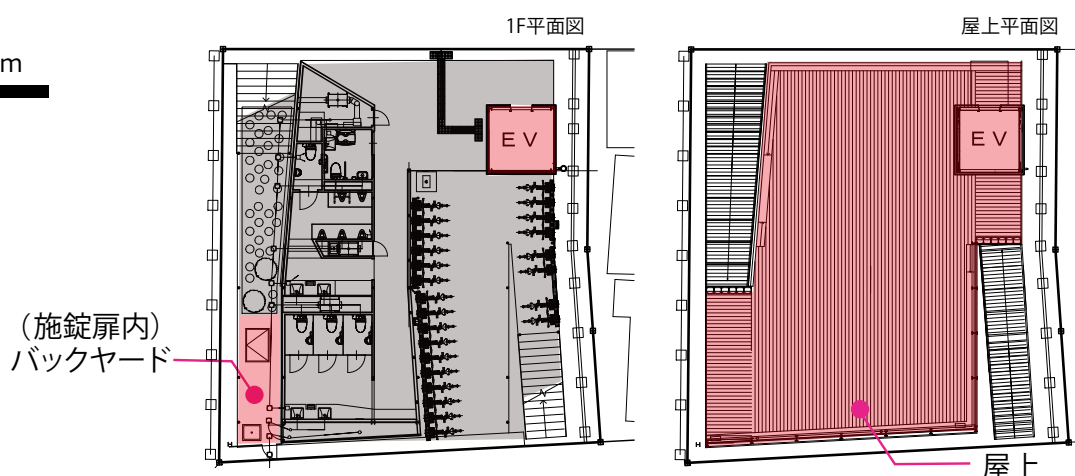
- 1. 主体適格** 大宮駅周辺地域戦略ビジョン（2010 年策定）の対象範囲内に住居・事業所を構えている / 構える予定の主体が主催者であること。
- 2. 地域性** 大宮の地域資源に関連した企画内容であること。
- 3. 展開性** OM TERRACE 屋上の利用が、その後利用者のどのような活動につながるか見通しがあること。
- 4. 新規性** 主催者が過去 3 ヶ月間に OM TERRACE を利用していない。前後日程に似た趣旨の企画が予定されていないこと。
- 5. 発信性** 企画の周知・広報における明確なターゲット層と適切な手段を計画し、実行する力があること。
- 6. 継続性** 企画の開催日数・開催時間が長いこと（利用希望日の長さではなく実際に企画が開催される日数・時間の長さを評価する）。
- 7. 公益性** 利用者のみでなく、より広く社会全体の利益に資する企画内容であること。

対象施設概要



位置図

名 称	大宮駅東口駅前おもてなし公共施設 「OM TERRACE」(オーエムテラス) 屋上
位 置	さいたま市大宮区大門町 1 - 7 4 の一部
面 積	屋上 150 m ² 及び EV・バックヤード 20 m ² (計 170 m ²)
管理者	さいたま市
竣 工	2017 年 4 月



◆利用枠について

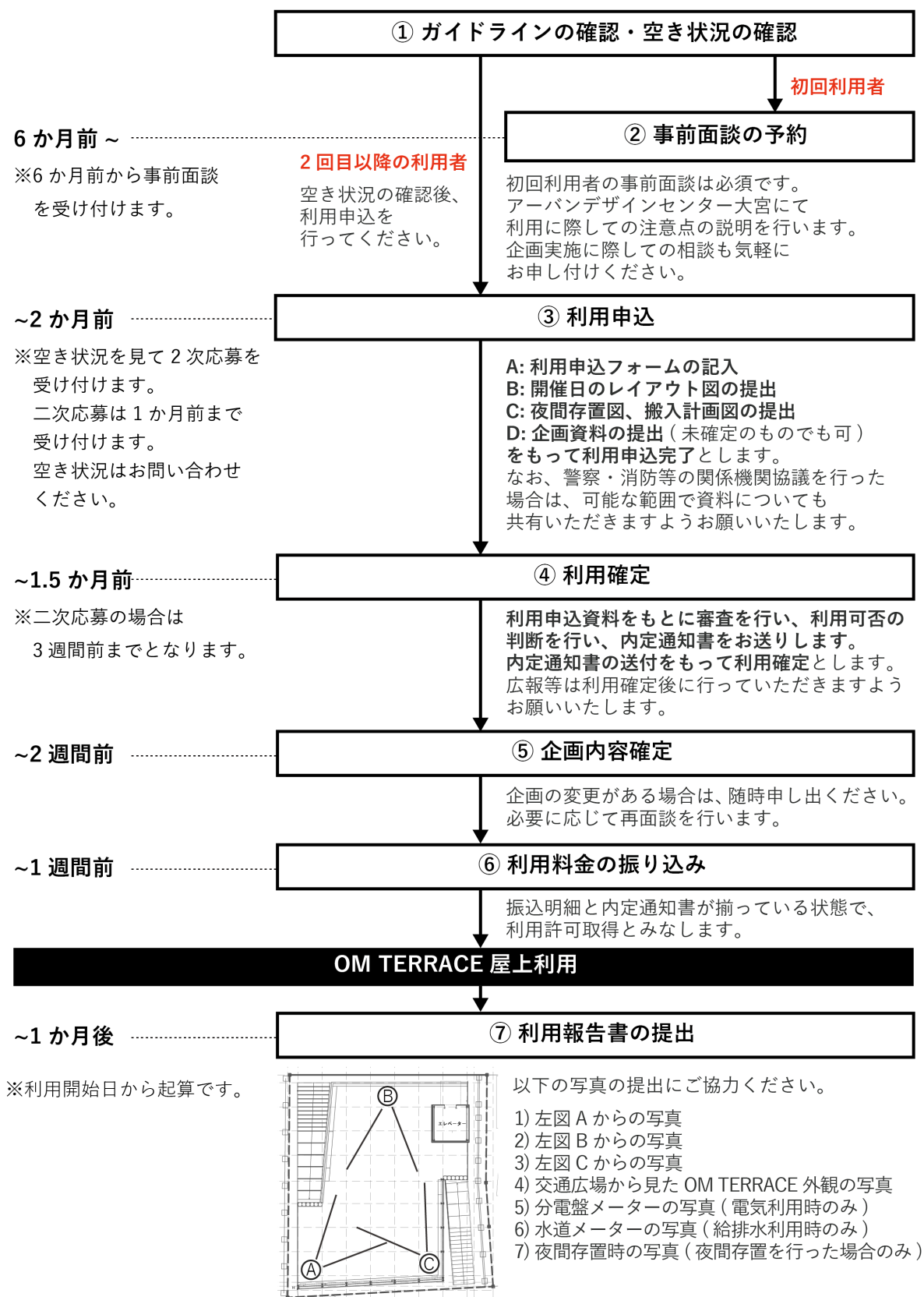
範囲	屋上 150 m ² 及び EV・バックヤード 20 m ² (計 170 m ²) (170 m ² 全面の利用を許可しますが、屋上及び屋上への経路を占有・閉鎖して来訪者の立ち寄りを妨げるような利用は認められません。あくまでもオープンスペースであることをご了承ください。)
期間	1 日～最長連続 7 日間 *1 (搬出入、設営、撤去日も含まれます。)
時間	9:00 ～ 21:00 の 1 日最大 12 時間 *2
利用料金	利用 1 日目 ¥36,700 (税込) / 日 2 日目以降 ¥ 26,800 (税込) / 日 *3
電気料金	使用する場合 1,100 円 (税込) / 日
給排水料金	使用する場合 4,400 円 / 日 (税込) (シンク利用料含む)

◆レンタル品について *4

スクリーン、電源・コードリール、テント・重り、A 看板、ゴミ箱、テーブル、その他

- *1 試験運用期間中はできるだけ多様な主体の利用を求めています。同一主体、同一企画、類似企画とみなされる内容で複数回利用申請を行う場合は、利用開始希望日の間は原則として 14 日以上空けてください。
- *2 試験運用期間中は時間割貸出は行いません。搬出入、設営、撤去作業のみで短時間利用する場合も 1 日利用として算入します。
- *3 この利用料は、利用申込時に申告された日数分を企画の中止等にかかわらずお支払いいただきます。利用申込後に利用期間の短縮・中止があった場合でも全額ご請求いたしますのでご了承ください。また、日をまたぐ利用者に限り、21:00 以降も設置物を残すことを認めます。但し安全確保のため屋上は全面封鎖とし、一泊 5,500 円を加算します。夜間加算金は、利用申込後に変更があった場合には再計算し、ご請求いたします。
- *4 料金等は面談時にご説明します。

利用までの流れ



注 消防署、保健所等各関係機関との協議・各種申請は利用者の責任で行っていただきます。各関係機関との協議内容・申請書類についても管理者・運営者に共有していただきますので、予めご準備をお願いいたします。また、利用が内定した企画について、企画概要情報を管理者・運営者側の判断で周辺住民等や周辺事業者に提供することがございます。ご理解・ご協力をお願いいたします。