

サンフランシスコのTODMに関する視察報告

Report of Transit Oriented Development Management at San Francisco

稲原 宏¹

By Hiroshi INAHARA

1 はじめに

サンフランシスコのSalesforceトランジットセンターは、ダウンタウンのSOMA（サウス・オブ・マーケット）地区、セカンドストリートとビールストリート間のミッションストリートの南に位置する交通結節点である。当該施設は、交通結節機能だけでなく、上空部には緑地空間が広がり、中層階フロアには商業施設等が整備されるなど、通常のトランジットセンターをはるかに超えた多機能性を有しており、近隣の都市開発の契機となっている。

本稿では、2019年8月に現地調査したSalesforceトランジットセンターについて報告する。

2 Salesforceトランジットセンターの概要

Salesforceトランジットセンターは、地上4階、地下2階からなる大規模な交通施設である。建物の幅は、180フィート（約55m）、4ブロックをカバーする広さである。1階は市内を走るトラムやバス（Muni）の乗り場であり、シェアサイクルのポートなども併設されている。3階は近郊地域を結ぶ高速バスの乗り場となっている。なお、3階部には高速道路の支線がつながっており、トランジットセンターから直接高速道路に乗り入れることができる。地下1・2階は、鉄道駅となっており、約2km離れたところで止まっているカルトレイン（サンフランシスコ・シリコンバレー間を南北に結ぶ通勤鉄道）が乗り入れるとともに、サンフランシスコからロサンゼルスを経由するカリフォルニア高速鉄道の整備も計画されている。全ての整備が完了すると、このトランジットセンターを起点としてサンフランシスコ湾岸の8つの市・郡区とサンフランシスコの各公共交通機関、サンフランシスコ湾を挟む対岸のオークランドを繋ぐ路線バスなど計11の交通機関が接続されることとなる。

2階部は、レストランやショップ、スポーツジム、企業の事務所などが入っている。また、4階の屋上部は、屋上公共公園として整備されている。

建設に関わる総費用は、2.2億ドルであり、連邦政府の助成金やロサンゼルス市の地域資源の売却による収益等を活用し、確保している。



図ー1 Salesforceトランジットセンターの断面図

（出典： <https://www.sfcta.org/projects/salesforce-transit-center#panel-key-features>）

3 プロジェクトの背景・経緯と今後のスケジュール

立て替え前のターミナルは、1939年に建設され、60年以上にわたり地域の交通機能の中心として活躍してきた。しかしながら、建物の耐震性が課題となり、当該地区の交通機能が分散していたことも踏まえ、建て替えを契機に交通サービスの向上に向けて世界クラスのトランジットセンターの建設が1999年に住民投票で認可され、環境影響評価や新デザインのコンペティションを経て、2010年8月から工事が始まった。2017年にバス（Muni）の利用が始まり、その後、順次利用が開始され2018年8月にグランドオープンイベントが開催された。なお、グランドオープン後、2018年9月25日に梁に亀裂が見つかったため、修理と検査が実施され、2019年7月1日に再オープンしている。

¹ 都市地域・環境部門 グループマネジャー

工事中の期間は、仮設ターミナルを隣接地に整備し、1日当たり20,000人程度のバス利用者をカバーした。仮設ターミナルは、現在閉鎖され、大規模公園と住宅として、跡地活用が検討されている。

トランジットセンターの整備は、フェーズ1とフェーズ2に分かれており、現地調査時点では、フェーズ1が概ね終了する段階であった。各フェーズの取り組み内容は、図-2の通りであり、フェーズ1でバス、トラム、店舗、屋上公共公園を整備し、フェーズ2にて鉄道の接続を予定している。

2010年夏	2018年春	2018年夏	2019年	2020~2025年
ターミナル解体	フェーズ1a: 1Fのバスターミナルオープン	フェーズ1b: 3Fのバスターミナル、屋上公園オープン	フェーズ1c: 2Fの商業施設、オフィスオープン	フェーズ2: 鉄道の乗り入れ予定

図-2 トランジットセンターの整備スケジュール

(出典: Transbay Program HP を元に作成)

4 都心の憩い空間としてのトランジットセンター

Salesforce トランジットセンターの特徴の一つは、交通利便性の向上だけでなく、開発と一体となったマネジメントにある。構造的な特徴として、屋上公共公園は隣接して立地する再開発ビルと継ぎ目なくつながることができ、複数のビルと接続している。接続部のビル側にはカフェを設置し、公園との一体的な空間を楽しむことができるような連携も取られている。また、地上部にはフードトラックレーンというキッチンカーが複数台停めることができるスペースもあり、日替わりで様々なキッチンカーが集まっている。ここで昼食を購入したオフィスワーカーにより、ランチタイムには多くの人で賑わっている。その他にも無料のWi-Fiが整備されているため、公園のベンチで仕事することもでき、バイオフィリックデザインを取り入れたオフィス空間としても機能するなど、周辺のオフィスビルと公的空間が一体的にデザインされた新たな都市のワークプレイスの概念を打ち出している。

また、ソフト面の運用の特徴として、公園内のステージや芝生広場、子どもの遊び場などで、ミニコンサートやヨガ教室、夜には星空の下での映画鑑賞、子ども向けのイベントなど多様な年齢層が参加できる仕組みが設けられている。そのため、開園時間中は、周辺住民の憩いの場としても機能している。

Salesforce トランジットセンターは、道路空間を乗り継ぎ空間としてだけでなく、“新たな暮らしの概念を取り入れた活動の場”としての機能も有し、当該地域で活動する人の特性を踏まえたサービスをセットで提供するTODMの先進事例として、我が国の今後の開発にも参考となる取り組みである。



写真-1 隣接ビルとの接続部 (筆者撮影)



写真-2 子供の遊び場でのイベント開催時 (筆者撮影)



写真-3 バイオ空間でのオフィスワーカー (筆者撮影)

参考文献

- 1) Salesforce トランジットセンターHP, <https://salesforcetransitcenter.com/>
- 2) SFMTA HP, <https://www.sfmta.com/projects/salesforce-transit-center>