

「道路の周りで起こっていること その⑨ Google本気の 街づくり計画」

2020年10月7日、Googleは本社が所在するSan Jose市ダウンタウンの再開発ガイドラインを市と共同提案という形で発表しました。Googleが3年越しの検討を重ねたもので、2019年9月の同社提案を受け、San Jose市関係部局のレビューを経てまとめられたものです。80Acreの土地(Downtown West 地区)を対象に周辺地区との調和や調整を図りつつ、オフィスビル、住居、文化施設、オープンスペース、緑地・公園等を含む総合的な再開発提案となっています。

本シリーズでは2回に分けて、その特徴的なポイントと特に街路・道路に関する提案についてご紹介したいと思います。

1. GoogleのSan Jose市ダウンタウン再開発提案の狙いとGoogleの関わり方

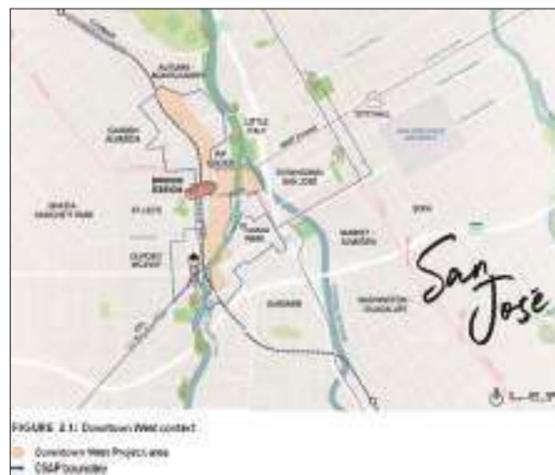
「Downtown West Design Standards and Guidelines (DWDSG)」と名付けられたレポートは、以下のような特徴を有しています。

- ① 対象地区最大のステークホルダーであるGoogleが全費用を拠出
- ② Googleがデザイン検討を主宰する中で多様かつ多数の専門家を巻き込み建築設計6社、都市設計2社、景観設計1社、エコロジー・環境3社、交通・運輸3社、土木・インフラ2社、サイネージ1社、調査・分析2社など
- ③ 既存のSan Jose市長期ビジョンや都市計画ガイドライン(含街区・建物・道路)などを尊重しつつ、新たなコンセプト実現のための基準見直しも実現
- ④ 対象地区のみでなく周辺地区との調和や相互の繋がりを強化を見据えた検討を実施

【Downtown Westと周辺地区】

- ・【図表1】に表示されるDowntown West地区再開発は、市中心部(Downtown)全体、及び駅周辺の都市計画との一体性・連携を重視して策定される、と位置づけ
- ・駅を中心とした開発計画(DSAP)のほか、DDG(Downtown Design Guideline)、San Jose State University周辺の建築規制、などを「都市文脈」として重視

【図表1】対象地区(Downtown West)と周辺地域



【図表2】Google's Principles of Place



Googleは「所在するコミュニティの繁栄なくしてGoogleの繁栄なし」と確信しており、そのために\$10億の資金を拠出し、ダウンタウンで5900戸、Bay Areaで2万戸の住宅を提供することとした、と声明し、本レポートはそのための考え方や道筋を示すものと位置付けています。また、検討にあたって土地活用4原則を提示しています。

4原則は「Community」「Nature」「Economics」「Innovation」から構成されています。(【図表2】参照)

「Community」では「人、そしてその繋がり」が全てであり、「Well-being / Inclusion / Interconnectivity」を促進する活気あふれる場所づくりに貢献したいとしています。

「Nature」では「人のWell-beingは地球の健康に依る」として「強靱で自然へのアクセスが良く、資源保全・廃棄物低減が可能な場所づくりを志向」と説明。

更に「Economics」では、抽象的な言い方ではありますが、「より良い未来に繋がる再現可能なアイデアに投資し、従来無かった(経済活動の)アイデアで世界に恩返し」と意気込みを見せています。

最後に「Innovation」ですが、「不可能と判断して見過ごす・無視することのない「健全さ」が重要とし、そのために「適応性があり柔軟な」場所の設計を行う、としています。

「Economics」や「Innovation」の考え方をみると、多様で自由な交流を生む場所づくり・街づくりによって、創発的な価値を生み出すことを

【参考：DWDSGの位置づけ】

- ・再開発計画の「標準・ガイドライン」と位置付けられている通り、本レポートを基に「オープンスペース」「建物・空間設計」「インフラ設計」の3通りの計画が策定され、承認を得る流れ
- ・「建物・空間」と「インフラ」に適した「交通・輸送」計画策定も想定

狙いとしているように読み取れます。GoogleがIT・ビッグデータのプラットフォームビジネスを主導してきた中で、そこで得たノウハウや知見を活かして、都市という物理的・地理的な場をプラットフォームとして新たな経済活動を生み出そうとしているのではないかと感じます。

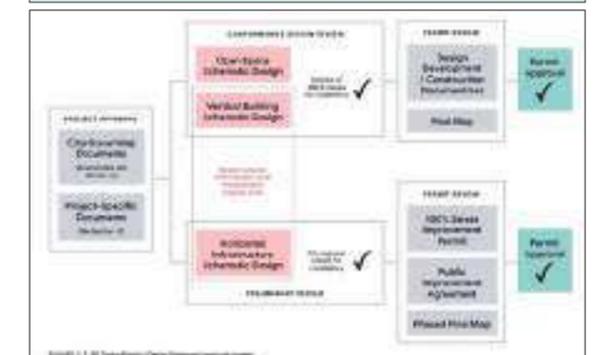
それでは、次にGoogle提案の特徴的なポイントを紹介してまいります。

2. DWDSGレポートの概要

本レポートの構成は、以下のような章立てとなっています。

- (1) Document Overview:対象地区(Downtown West)の規定、周辺地区との関係性、関連法規・基準等を説明し、計画策定と認可プロセスを規定 (【図表3】参照)

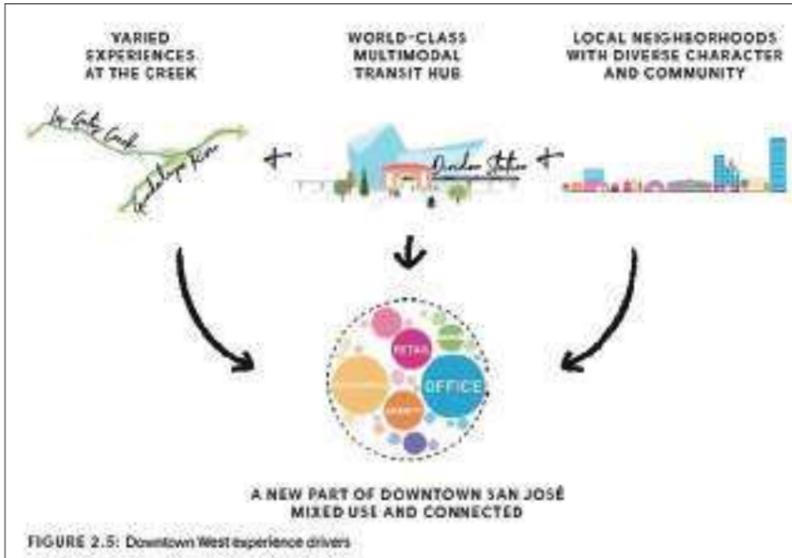
【図表3】計画策定と認可プロセス概要図



(2) Project Vision: 対象地区の意味付け (San Jose 市らしさを表す空間的・文化

的要素など)、デザインの枠組みなど、個々の検討ベースとなる要素を提供

【図表 4】設計 (Design) アプローチ



【Downtown West 設計の考え方】

- ・豊かな自然と主要鉄道駅、商業施設・小規模居住区の「交点」として、多様な顔と体験を提供できる街にアップグレード。
- ・設計の重視点は以下6点
多様で活発な移動通じた成長／自然との連携・アクセスの良さ活用／人重視／多様な体験提供／総合的な持続可能性追求／「都市文脈」に沿った建築

(3) Land Use: 土地の利用と活用計画を提示、一階部分の利活用・建て直し・一時的利用などを含む。土地利用と公共空間活用 (Public Realm) についても規定

環境負荷の少ない Lighting ならびに分かりやすく UX 価値の高い Signage の方向性を提示

(4) Open Space: 対象地区の約 2 割を占めるオープンスペースの活用として、自然環境へのアクセス、産業や文化的要素を加味した 4 つのゾーンを提示

(8) Sustainability: 生態系保護・エネルギー効率化・再生可能エネルギーなど環境保護・改善に加え、循環型経済や QoL (生活の質) 向上なども含めた広範な持続可能性の要素をカバー。San Jose 市全体の気候変動対策の「触媒」と位置づけ

(5) Buildings: 多様性・革新性・都市文脈における戦略性を重視した建物設計を可能にすることで、土地の総合価値を高めることを企図。全体的な設計基準(ガイドライン)に加え、地区特性に応じた基準を設定することで柔軟性も確保。

【図表 5】が示すように、このプロジェクトを通じて、Google は 4 千戸(最終資料では 5900 戸)の住居(内 25% は「手の届く価格」)、7.3 百万 GSF (Gross Square Feet) のオフィススペース、50 万 GSF の商業文化教育施設、15Acre の公園・Open Space などを提供する、としています。また新規の取り組みによる CO₂ 排出はネットゼロを目指すとしています。

(6) Mobility: 既存の公共交通とのアクセス性を高め、同時に対象地区内の「ヒト主体」な道路ネットワーク再編を提示。歩行スペース拡張、緑化、自転車専用レーン、自動車交通抑制などを実現するための道路要件を規定 (→次号で詳述)

Google の兄弟会社である Sidewalk Labs がカナダのトロント市で新都市建設を提案した際に強調していた「人の賑わい」の重要性について

(7) Lighting and Signage: 安全・安心かつ

て、本レポートでも最重視しています。Open Space という一章を設けて地区ごとの性格付けを行い、人々が多様な楽しみ方を選択できるような設計を提案、また建物や道路のあり方についても歩きやすさ、居心地の良さを重視したアイデアを提示、そして安全で安心して楽しめる街づくりを実現する手段として Lighting and Signage という章を設ける、などにその意図があらわれているように感じます。

こういった「人の動き・流れ重視」の考え方が特徴的に表れている項目について、Mobility 以外のパートから、いくつかご紹介いたします。

【図表 5】DWDSG が提示する「建設」全体像



(出所:2020-10-07 San Jose 市 Google Project 発表資料)

3.DWDSGレポートの特徴:「人の動き・流れ重視」のアイデア (Mobility 以外)

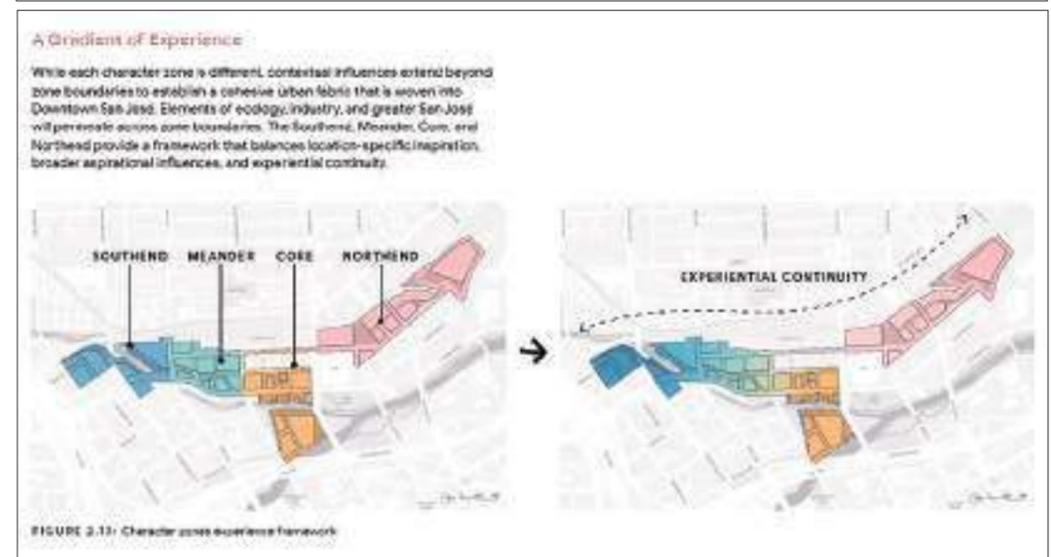
(1) Character Zone の設定

San Jose Downtown West が元々持っている、自然とのアクセス性の良さや、魅力的な街区、活発な文化創造活動、といった多様な性格を活かし、地区ごとの更なる発展と、相互連携を強化するため、4 つの Character Zone

を規定しました。

「Southend」は川や自然環境へのアクセス性の良さを活かす地区、「Meander」は歩いて楽しい都市街区、「Core」は高度な都市機能を有する複合用途地区、「Northend」は多様な文化創作活動や学習に適した地区、と規定され、特性に応じた土地利用・建築基準を適用する、としています。(【図表 6】参照)

【図表 6】Character Zone の配置と繋がり



特徴的なポイントは、個々の Character Zone がそれぞれ異なる個性を有するが、バラバラではなく、連続性やまとまりのある体験価値を提供する試みを重視する、と謳っている点です。

境界領域に Open Space を設けて共用の場づくりをするイメージはありますが、更にどのような施策で連続性やまとまり感を提供するのか、大いに興味が湧くところです。住民が複数の Zone を動き回ることによって多様な生活体験を得られることは、移動・経済活動を活発化することの基本となるため、Google が掲げる成長戦略にも繋がります。

(2) Ground Floor Use

Sidewalk Labs のトロント新都市構想 (結果

【参考図表 1】地上階を公共空間として開放：Sidewalk の "Stoa" コンセプト



(筆者注: みずほ銀行作成図(上段)とSidewalk Toronto作成図(下段)を筆者が合わせたもので、もとは二つの図です。)

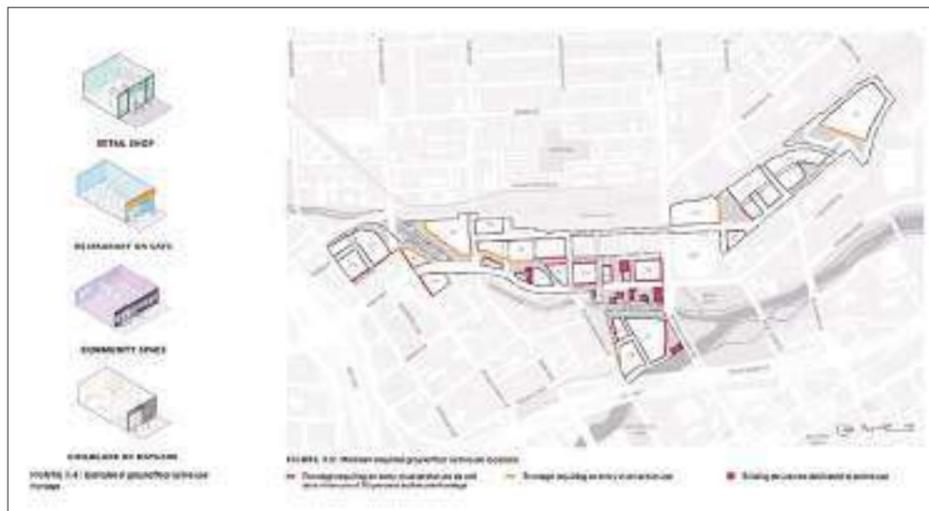
出所: 2018-08 改 みずほ銀行「Sidewalk Toronto」+2018-12-08 Sidewalk Toronto RT4 Plenary Session

的に撤退)では、地上階の開放性と回遊性を重視し、「Stoa」というコンセプトを提示していました。(【参考図表 1】参照)

地上階を開放し、様々なイベントやアクティビティが行われることで、行き交う人が興味を抱き、立ち寄りたり交流したりする、という発想は、Walkable な街づくりを行う上で最も基本的で重要な要素ではないかと個人的に考えています。

San Jose Downtown West においても、壁をなくす Sidewalk のような大胆な提案ではありませんが、地上階をガラス張りとして内部の活動を「開放」し、様々なアクティビティを可能とする地区を規定しています。(【図表 7】参照)

【図表 7】Ground Floor Use の活用事例と対象地区



地上階活用対象地区は「Core」と「Meander」が主体ですが、他の2Zone でも必ず設定されている点が重要です。また、商業活動のみでなく、地区交流施設や保育所なども例示されている点は注目に値します。社会的な活動も人が支え合って行う都市の重要な機能として位置づけられていることが分かります。

また、開発の前あるいは開発中であっても、人の賑わいを生み出す活動を奨励するため、Downtown West の一部街路や地域を除いたほぼ全域において、Interim Use を認めています。マーケット開設や短期イベント、アート活動など様々なアクティビティが可能となるような基準を提示しています。

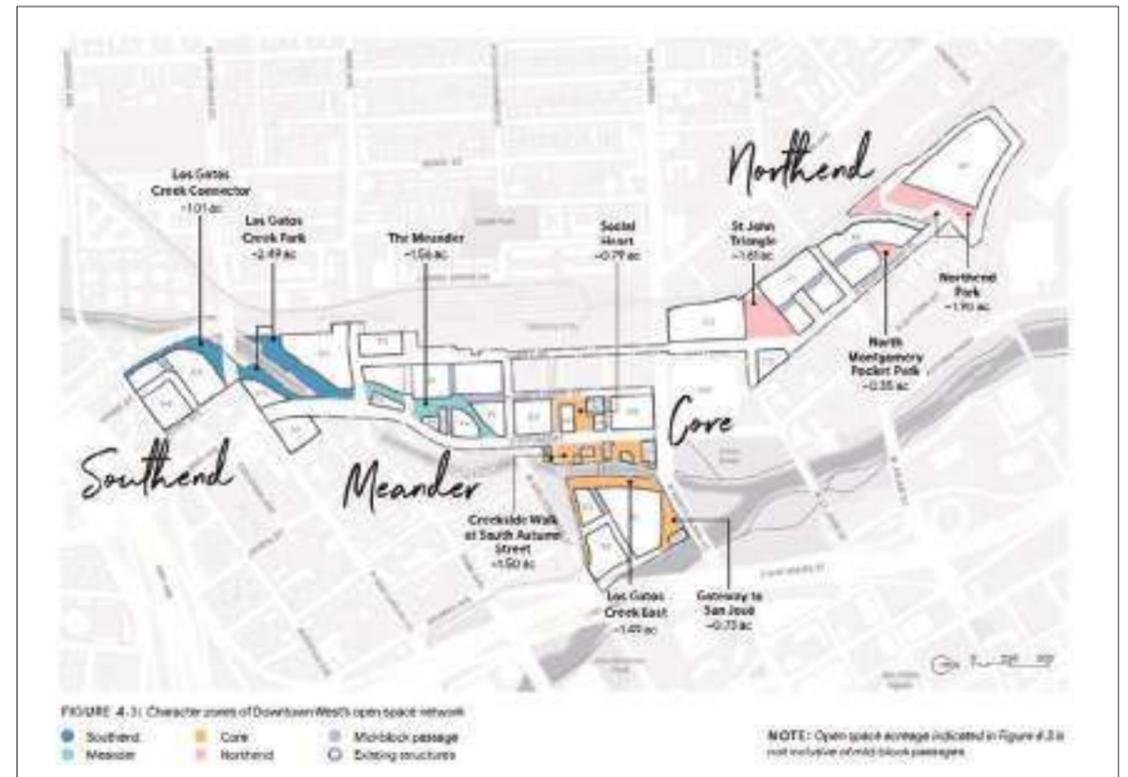
(3) Open Space

本レポートでは、誰もが使える場所として、既存の公園や広場だけでなく、新たに Open Space を定義し、様々な用途で活用できるようにしようとしています。Open Space の用途は、①レクリエーション、②誰もが使える公共空間、③自然環境・生態系に優しい空間、の3つであり、更に公園や Open Space をネットワーク化することを目指しています。

例えば(1) Character Zones で述べた各 Zone においても河畔通路や街区(Block)で Open Space が規定され、Block 間をつなぐ Mid-block Passage も図示されています。

(【図表 8】参照)

【図表 8】Character Zones の Open Space Network



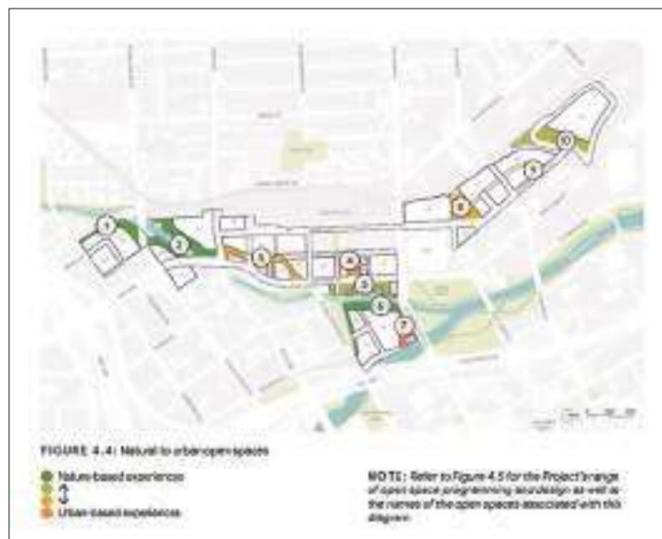
また、Open Space 全体のネットワーク化を重視し規定された 10ヶ所の繋がり、連携を表示（【図表 9】）とともに、「自然志向」「都市志向」に

【図表 9】 Open Space Network



よって色分けを行うことで、Open Space の特性が際立つような提示をしています。（【図表 10】参照）

【図表 10】 Open Space の「自然 - 都会」度合い



更に、10ヶ所それぞれについて、例えば芝生やキャノピー（天蓋付き設備）、ベンチなどについて材料や形状デザインまで細かく提示し、より具体的なイメージが湧きやすいようにしています。河畔通路の植生や生態系についてもデザイン案を見せることで、住民にとっての分かりやすさを重視した提案となっていると感じます。

次号では、モビリティについての考え方や道路の再編成を主に取り上げながら、Google が考える街づくりについてご紹介していきたいと思います。

（注）図表出所は、個別記載のものを除き、全て Google 発表「Downtown West -Design Standards and Guidelines」（2020-10-07）

著者紹介：宮代 陽之（ミヤダイ ハルユキ） 株式会社国際経済研究所非常勤フェロー

1983年に工販合併後第1期としてトヨタ自動車株式会社に入社、海外営業法務・渉外を皮切りに、広報全般（企業・商品・技術）や営業・事業企画などを担当。海外勤務は米国留学、欧州・トルコ駐在を経験。2008年夏より国際経済研究所にて調査研究生活をスタート。中東・アフリカ・イスラームの担当に加え、10年前からモビリティと都市・社会の関係とその変化に注目し、内外動向調査・分析を行う。現在は MaaS やスマートシティの日本での実装・実践に関する課題や機会について頭を悩ませる日々を送っています。

コールドスターの歴史は コールドチェーンの歩み

Since 1969

- ▼1969年（昭和 44 年）のコールドチェーン黎明期、輸送用冷凍ユニット・特殊ボデーの生産を目的に“コールドスター”は誕生しました。
- ▼それ以来、内外自動車メーカーのあらゆるサイズのトラック、バス、ワゴンなどに冷凍・冷蔵・温蔵・空調の各種ユニットを提供し続けてまいりました。
- ▼ますます多様化する時代の要望に応え、より使いやすい装置とボデーを企画提案し造るユニークな会社です。
- ▼北海道から沖縄まで全国約 180 社のサービス店とアフターケア・サービスネットワークを結び完璧なアフターサービスを行っています。

■事業内容■

- コールドスター輸送用冷凍機・設計製作販売（軽～大型トラック、トレーラー、ワゴン車、コンテナ用）
- 移動販売用冷蔵冷凍装置
- バス、特殊車用空調システム（検診車、実験動物、馬匹送車等）
- 理化学機器用クーラー・ヒーター、空気清浄装置
- 給食カート用冷温蔵機
- アルミ・FRP冷凍冷蔵ボデー架装
- 移動販売ボデー架装、ワゴン車改造、特殊車体架装



移動販売ボデー架装



トラック冷凍車架装



ワンボックス冷凍車架装



馬匹輸送車システム

▼他では扱わない冷凍車、こういう移動販売車が欲しい…、そんな時は東光冷熱にご連絡ください。



株式会社 **東光冷熱エンジニアリング**

本社・工場：〒243-0206 神奈川県厚木市下川入 832-4

☎ **046-245-1734** 📠 **046-245-0783**

ホームページ：http://www.coldstar.co.jp/ E-Mail：info@coldstar.co.jp