

ロンドン社会住宅の再生手法と現況

MAY 2012
VOL. 034

文部科学省・私立大学 戦略的研究基盤形成支援事業
『集合住宅“団地”の再編（再生・更新）手法に関する技術開発研究』

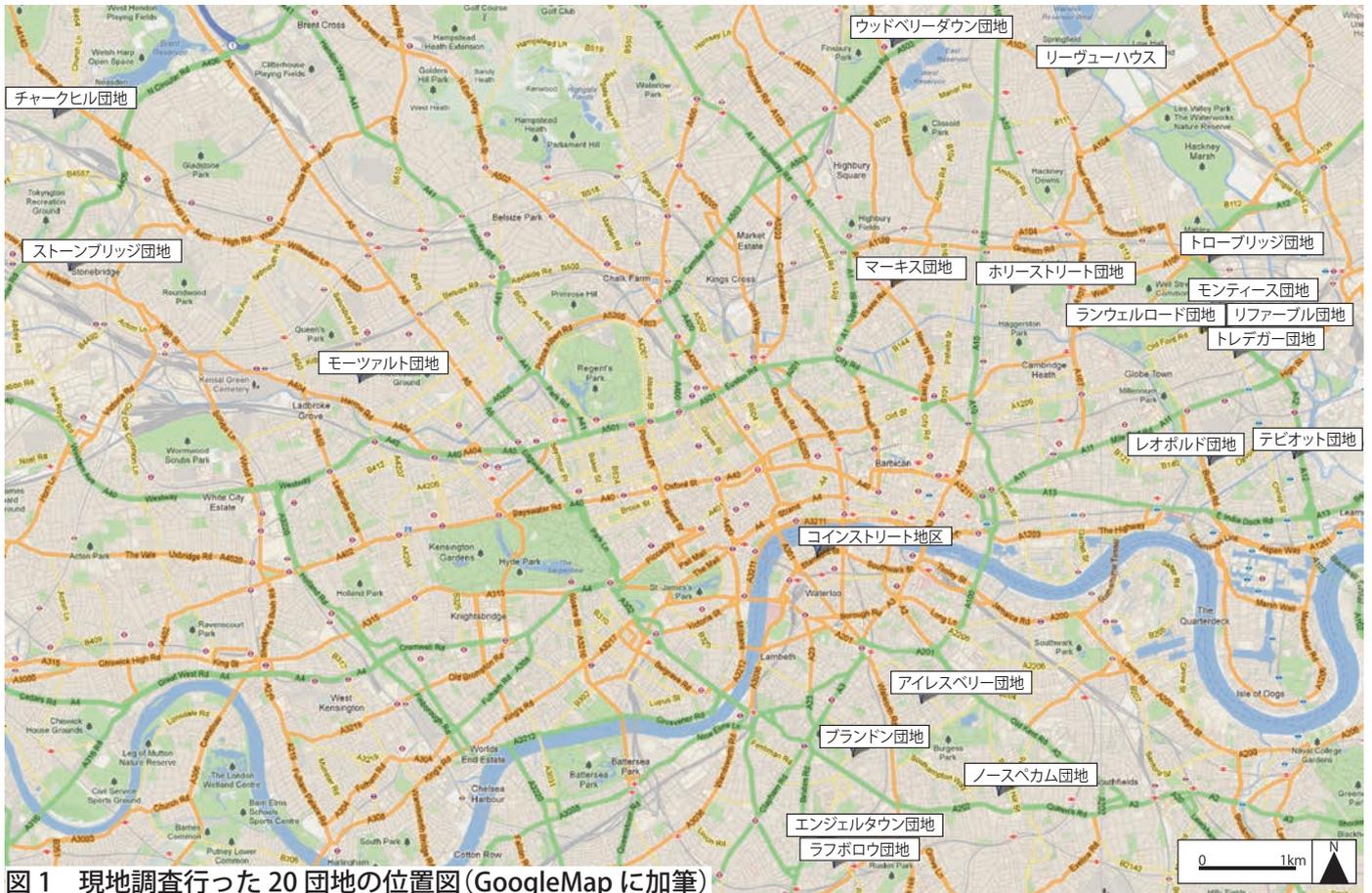


図1 現地調査行った20団地の位置図(GoogleMapに加筆)

□概要

人口約780万人が住む、イギリスの首都ロンドンには、数多くの集合住宅団地が存在している。イギリスの多くの集合住宅団地は、1970年代に様々な社会的な問題を抱え荒廃した。その後1990年代以降に、全面的な建替えも含めた再生事業が行われ、住宅協会等による社会住宅として物的・社会的に再生されている。2012年2月27日～3月5日にかけて、これら社会住宅20団地の現地調査を行った。

□ロンドン社会住宅の変遷

1950年代までの公営住宅団地

ロンドン等の大都市では、産業革命以降の労働者の過密住宅地の改善と、第二次世界大戦後の住宅不足(約150万戸)に対し、既成市街地の

クリアランス手法で公営住宅団地が建設された。

1950～1980年代の団地建設と荒廃
1950年代以降、公営住宅団地は大量に建設されるようになる。その際に、(1)高層住棟の建設、(2)メガストラクチャの建設、(3)工業化工法による建設といった、新たな建設手法が用いられた。

これらの団地では、1970年代以降失業やその空間的特徴の影響もあり、社会的に荒廃する事となった。教育や医療のレベルの低下、ゴミの放置や落書き、バンドリズム、アルコール中毒や薬物乱用などの反社会的行為、犯罪の多発など、コミュニティの多面的な衰退を招いた。このような団地の荒廃に対し、1985年にアリス・コールマンによる研究レ

ポートが発表され、下記の「反社会的行為を招く5指標」が示された。

- ① エントランス当たりの戸数
- ② 一棟当たりの戸数
- ③ 住棟の平均階数
- ④ 空中歩廊で結ばれる住宅の戸数
- ⑤ 屋外空間の構成

そして、環境省と彼女によるデザイン改善実験プロジェクトが行われた。この中で彼女は「パーミアブルな住宅配置」を提案し、複数の住宅団地の再生に成功した。

パーミアブルな住宅配置

- アリス・コールマンはパーミアブルな住宅配置として6点を提案した。
- (1) 伝統的な街路網の中に住宅を配置。団地型の配置ではなく、接道型の配置とする。
 - (2) 混用空間(Confused Space)を

無くし、すべてのオープンスペースは各住戸の専用庭にすること。

(3) 通りへの監視を保つために適切な後退距離を維持。住宅前面の緩衝ゾーン（前庭）は奥行き3～5m程度とし、これを超えない。

(4) 通りに面する住戸には、エントランスとフェンスを設置。フェンスは腰の高さとし、住宅の窓からの視線を確保するため、障害物を除去。

(5) 裏庭の側から住戸へのアクセスを設けない。

(6) 駐車場は集中型ではなく、路上に設置し、住宅の領域の中で居住者が掌握できるように配置。

1990年代以降の団地再生事業

アリス・コールマンの提案に対し、「犯罪防止の効果があっても、結果的に全く無味乾燥な環境が作られる」と言った批判もあった。それにも関わらず、この提案は1990年代以降イギリス社会に受け入れられるようになった。1990年代以降パーミアブルな住宅配置を基本原則として、イギリス国内の団地再生が多く行われるようになった。

□近年の団地再生デザイン手法

1990年代以降の団地再生事業では、下記の4つデザイン手法を用いながら、既存ストックの再生、既存ストックの再生と部分建替、全面建替を行っている。

- (1) パーミアブルな住宅配置
- (2) 空中歩廊の撤去
- (3) 連続住棟を分節化する改善手法
- (4) 通りに向かって新たなエントランスを設ける住棟改善手法

□現地調査した20団地

現地では、A. 再生前、B. アリス・コールマンによるデザイン改善実験

プロジェクト、C. 既存ストック再生、D. 既存ストック再生+部分建替、E. 団地の全面建替の5つに分類し(表1)、20団地(図1)を調査した。

A. 再生前

高層住棟、板状住棟、空中歩廊、長大住棟が現在でも残っており、1970年代の公営住宅団地の様子を見ることが出来る。ブランドン団地等の4団地を調査した。

B. アリス・コールマンによる

デザイン改善実験プロジェクト
1990年代初めに、環境省とアリス・コールマンによってデザイン改善実験プロジェクトが行われた団地の一つであるモーツァルト団地を調査した。

C. 既存ストック再生

既存ストック再生を行ったリーヴューハウスを調査した。ここでは、公営住宅の住民たちが、荒廃した生

活環境を自ら改善した。

D. 既存ストック再生+部分建替

既存住棟ストックを再生し、新しい街路網の形成、沿道性の確保、沿道型の低層・中層住棟の建設が行われた。ランウェルロード団地等の6団地を調査した。

E. 団地の全面建替

既存の住棟を全て撤去し、伝統的な街路網の再構築、沿道型の街区形成、低層住棟中心の建設が行われた。モンティース団地等の7団地を調査した。

その他、住民による都心の再生事業として行われたコインストリート地区を調査した。

※パーミアブルとは

パーミアブルとは、見通しが良く、安全・便利で、快適な通りがバラエティ豊かに存在し、きめ細かくネットワークされていて、様々な方向に容易に通抜けできる状態を示す。それまで聞き慣れなかったが、1990年代以降のイギリスでのアーバンデザインでは、キーワードとして盛んに用いられるようになった。

表1 現地調査した20団地分類表

	分類	団地名	特徴
A	再生前	①ブランドン団地	<ul style="list-style-type: none"> 再生前の状態を確認できる 高層住棟、板状住棟、空中歩廊の存在
		②アイレスベリー団地	
		③ラフボロウ団地	
		④レオポルド団地	
B	アリス・コールマンによる実験プロジェクト	⑤モーツァルト団地	<ul style="list-style-type: none"> 環境省とアリス・コールマンによる初期の「デザイン改善実験プログラム」
C	既存ストック再生	⑥レビューハウス	<ul style="list-style-type: none"> 公営住宅の住民が自ら、荒廃した団地の住宅改善に取り組んだ例
D	既存ストック再生+部分建替	⑦ランウェルロード団地	<ul style="list-style-type: none"> 既存住棟(ストック)の改善 新たな街路網の形成 新たな沿道型中低層住棟の建設
		⑧テビオット団地	
		⑨マーキス団地	
		⑩トレデガー団地	
		⑪ノースベカム団地	
		⑫トロブリッジ団地	
E	全面建て替え	⑬モンティース団地	<ul style="list-style-type: none"> 空中歩廊で接続された高層住棟の全面解体 伝統的街路網の形成 沿道型の街区形成 低層中心の住棟建設
		⑭ストーンブリッジ団地	
		⑮チャークヒル団地	
		⑯ウッドベリーダウン団地	
		⑰ホリーストリート団地	
		⑱リファール団地	
⑲エンジェルタウン団地			
その他		⑳コインストリート地区	<ul style="list-style-type: none"> 住民による都心の再生事業

関連リーフレット：007, 035, 036, 037, 038, 039, 040, 041, 042, 043, 044, 045, 046, 047, 048, 049, 050, 051, 052, 053, 054

『ロンドン社会住宅の再生手法と現況』

発行：2012年5月

執筆：増田和起(関西大学大学院 博士後期課程)
倉知徹(関西大学 先端科学技術推進機構)

(調査:2012年2月28日～3月4日)

本リーフレットは、文部科学省私立大学戦略的研究基盤形成支援事業「集合住宅「団地」の再編(再生・更新)手法に関する技術開発研究(平成23年度～平成27年度)」によって作成された。

関西大学
先端科学技術推進機構 地域再生センター
〒564-8680 大阪府吹田市山手町3丁目3番35号
先端科学技術推進機構 4F 団地再編プロジェクト室
Tel : 06-6368-1111 (内線:6720)
URL : <http://ksdp.jimdo.com/>