

ロンドン ブランドン団地の再生（手法と現状） （Brandon Estate）

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』

□概要

ブランドン団地は、ロンドン南東部に位置する団地であり、高層単独棟と板状連続住棟で構成される団地である。近年の再生事業は行われていない（図1、2、3）。



図1. 位置図（GoogleMapに加筆）



図2. 配置図（現地看板を撮影）



図3. 航空写真（GoogleMapに加筆）

□再生前の状況

1965年に、ロンドン州（LCC: London County Council）と周辺諸州の行政区域の変更によって、大ロンドン議会（GLC: Greater London Council）が発足した。GLCは、LCCの後を引き継ぎ、大規模再開発事業を進めた。

サザークのブランドン団地は、



図4. 高層単独住棟



図5. 長大板状住棟

LCCの時代、1955年からスタートしGLCに引き継がれた再開発事業で、15階建て以上の高層タワーが初めて用いられている（図4）。

17層の高層住棟は、タワーインパークをそのまま体現した配置をとっており、敷地はオープンスペースと駐車場となっている（図4）。

7～9層の板状住棟も建てられている。板状住棟は足下に車庫があり、コアのエレベーター室によりつながっている（図5）。

□現状を確認して

×高層棟内の住戸数に対する駐車台数が少ない印象をうけ、大きな住



図6. 相互間の関係が稀薄な高層棟



図7. 大きすぎるオープンスペース



図8. 住棟と道の間のオープンスペース



図9. 住棟と希薄な関係の共用空間

棟とヒューマンスケールを逸脱したオープンスペースは、相互の関係がなくなっているように感じた（図6）。

△板状連続住棟は、ロンドン北西部の再生団地がかつて荒廃していたのと同様な荒廃は見られず、現在もある水準の住環境を維持している印象を受けた。

×住棟の間にできた大きなオープンスペースは住棟との関係性がいっさいなく、芝生が植えてあるだけの寂しい空間になっていたように感じた（図7、8、9）。

×板状住棟の構成として、GLレベルとGFレベル（イギリス形式）は個別車庫が配置されているが、

GLレベルの車庫は全く使われず、GFレベルの車庫もほぼ使われず、縦列駐車での駐車場利用となっていた(図10、11)。

×空間としては、駐車場側に長いスロープとGL,GFレベルに車庫を配置しているので空間が間延びしているように感じた。そのせいで、住棟と道との間に隔たりができていたように感じた(図12、13)。

×また、駐車場の反対側のGFレベルは、共用通路となっており、通路に面する部分には一部専用庭が配置されていた。それなりに使いこなされているが、通路からは塀が高いために居住者独自の生活感が感じられなかった(図14、15)。

×居住者の目が行き届かなくなる高層棟の地上部分では、犯罪等の非社会行為が発生する可能性があり駐車場としての利用すらできなくなっていると感じた(図16、17)。

△遠景として見れば、高層住棟や板状連続住棟などの住棟が建ち並び多少の変化があると感じた(図18)。

×それぞれの住棟一つ一つが大きすぎ、周辺との関係が分断されてしまっている。そのため、パブリックな場所とプライベートな場所が

分かれすぎていて、人の気配が感じ取りにくかった(図19)。

注：写真は全て倉知徹撮影



図11.GFレベルの車庫



図12. アクセス空間としてのスロープ



図13. 道とスロープ



図14. 住棟と専用庭



図15. 専用庭と高い塀



図16. 荒廃した地上



図17. 薄暗い地上部分



図18. 高層棟の遠景



図19. 大きな公園と住棟



図10.GLレベルの車庫

関連リーフレット：007, 034, 035, 036, 037, 039, 040, 041, 042, 043, 044, 045, 046, 047, 048, 049, 050, 051, 052, 053, 054

『ロンドン ブランドン団地の再生(手法と現状)
(Brandon Estate)』

執筆：吉浦啓史(関西大学大学院 博士前期課程)
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。

発行：2012年5月

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 4F 団地再編プロジェクト室
Tel :06-6368-1111 (内線:6720)
URL :http://ksdp.jimdo.com/