

ロンドン ラフボロウ団地の再生（手法と現況） (Loughborough 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

ラフボロウ団地は、ロンドン南東部に位置し、エンジェルタウン団地に隣接しているが、近年の再生事業は行われていない団地である。現在もまだ高層住棟及び長大な低層住棟が残っている団地である。(図1,2,3)

□再生前の状況

ラフボロウ団地は、3,000戸以上の住戸が集まり、1940年代の低層住棟と1950年代の高層住棟によって構成されている。高層住棟は、1953～57年にかけてロンドン州議会(LCC)によって建設された。コルビュジェの思想に基づいて建設

されており、11階建ての高層住棟はマルセイユのユニテダビタシオンそっくりに作られている。これらは平行配置で並び、周辺は芝生のオープンスペースとなっている。

低層住棟は、レンガで建てられたものと、RCで建てられた長大な住棟がある。レンガの低層住棟は、解体工事ではなく改修工事が行われていた。住棟同士の間は、車路と駐車場となっている。RCの低層住棟は、街路に面しているが、セットバックも無く街路に直接面する形態となっている。

□団地建設の手法

ラフボロウ団地は、以下の建設手

法により建設された団地である。

1. 高層棟の建設
2. 長大な低層住棟の建設
3. 広大なオープンスペースの設置
4. 工業化工法による建設

□現状を確認して

- ×高層住棟は街路に面しておらず、道路との関係性を全く持たない配置となっていた(図7)
- ×高層棟の1階部分はエントランスとピロティになっており、住戸と屋外区間の関係性が全く感じられないものとなっていた(図8)。
- ×高層棟の周辺のオープンスペースは、フェンスで区別されており、人が気軽に立ち入る作りになっていなかった。またオープンスペースの管理主体も明確になっていなかった(図8)。



図1. ラフボロウ団地位置図(GoogleMapに加筆)

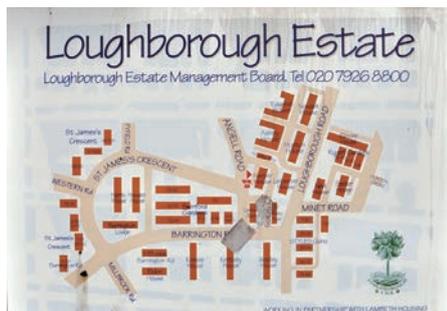


図2. ラフボロウ団地配置図(現地撮影)



図3. 建設当初の航空写真¹⁾



図4. ユニテそっくりの高層棟



図5. レンガによる低層住棟



図6. RCによる長大な低層住棟



図7. 道路との関係性を持たない高層棟

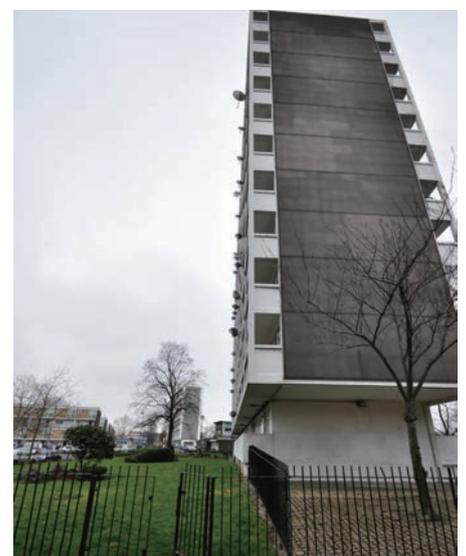


図8. 内外の関係性持たない高層棟

×高層棟の周辺には、集中型の駐車場が配置されているが、住戸と駐車場の関係性は全く見られなかった(図9)。

×高層棟のファサードは、変化が無く非常に単調なものとなっており、生活感などが全く感じられないものとなっていた(図10)。

×RCの低層棟は、街路に面するものの全くセットバックされておらず、緩衝空間も全く設けられていなかった(図6)。

×RC低層棟の1階部分には、ほとんど開口部も設けられておらず、住戸と街路の関係性が全く見られなかった(図6)。

△レンガ造の低層棟は、適度な隣棟間隔があり、住棟も適度に分節化されている(図11)。

×レンガ造の低層住棟の間の空間は、ストリートファニチャー等が設置されているが、使われていない空間となっていた(図11)。

×レンガ造の低層住棟の間の空間は、車路と駐車場となっており、居住者の活動が全く見られなかった(図11、12)。

△レンガ造の低層住棟は、改修工事が行われており、古いストックを有効に活用する姿勢が感じられた(図12)。

×道路とレンガ造の低層住棟の間に

は、芝生の空間が広がるだけで、専用庭もなく、管理主体が明確にならず使われない空間となっていた(図13)。

×道路と住棟の距離が離れているため、道路空間と住戸との関係性が全く見られなかった(図13)。

×高層棟とレンガ造の低層棟の関係性が全く見られず、フェンスで区切られるだけの空間となっていた(図14)。同じ団地とは思えない住棟配置となっていた。

△住宅協会の現地事務所があり、団地マネジメント委員会の活動や、団地清掃や飼犬所有についての規則が公開されていた(図15)。

注：写真は全て倉知徹撮影

1) J. パーネット『都市デザイン [野望と誤算]』, 1986



図9. 高層棟と駐車場の関係



図11. 低層住棟の間の空間



図10. 単調な高層棟のファサード



図12. 車路と駐車場となっている住棟間



図14. 高層棟と低層棟の間の空間



図13. 芝生だけの住棟と道路の間の空間



図15. 住宅協会の現地事務所

関連リーフレット：007, 034, 035, 036, 038, 039, 040, 041, 042, 043, 044, 045, 046, 047, 048, 049, 050, 051, 052, 053, 054

『ロンドン ラフボロウ団地の再生(手法と現状) (Loughborough Estate)』

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。

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/>