

ロンドン ノースペカム団地の再生（手法と現況） （North Peckham 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

ノースペカム団地は、ロンドンの南東部に位置する団地であり、中層棟中心の団地から既存の住棟も残しながら、低層・中層棟を新規に配置した再生事業が行われた団地である。現在は広大な敷地の中に、再生される前の状態の住棟も残っている団地である（図1）。



図1. 位置図（GoogleMapに加筆）

□再生前の状況

ノースペカム団地は、72棟もの中層のデッキアクセス（片廊下型）住棟が全て空中歩廊によって結びつけられていた団地であった。



図2. 再生前の姿¹⁾



図3. 再生前の空中歩廊¹⁾

外部から容易に侵入でき、容易に逃げ去ることのできるデッキアクセス連続住棟は、窃盗や強盗などの犯罪の格好の場になった。このため荒廃していった団地である（図2,3）。

□再生の手法

ノースペカム団地は、かつてあった中層棟と空中歩廊を撤去し、新しく街路を入れ直し、低層住棟への部分建替えを行なった。

広大な敷地の中に広場をつくりながら低層・中層棟を新規に配置している。

また敷地の北部には再生される前の状態の高層住棟も残してあり、新旧の建物を混ぜながら再生する手法をとっている（図4、5）。

□再生後の姿

ノースペカム団地の既存の高層棟は、スネークビルディングの形態をとっており、階段室にガラスブロックを使う等のデザインの工夫が見られるために、残されたと推測される。再生後の中低層の住棟は、専用の前

庭を設け、沿道性を高めている。また、縦列駐車スペースを道路から住宅側に凹ませて設置されており、街路が広く設けられている。敷地中央には馬蹄形の広場が配置されており、それを囲む住棟は色や高さを変えながらつくられている。



図5. 再生後の航空写真（GoogleMapに加筆）



図4. 再生プロポーザル図面²⁾

□現状を確認して

×敷地北部にある既存の連続板状形式の高層棟は、細かいデザインはされているものの、そのボリューム故に敷地の境界に威圧感を与えていた（図7）。

○敷地中央の馬蹄形の広場の周りには、様々な高さの住棟があり、スカイラインの変化をつくっている（図8）。

△街路を挟んで住棟のデザインを変える事で、単調な風景に変化を与える事が狙われている（図9）。

×既存の中層住棟には、専用の前庭を設置する等、改修が行われているが、道のスケールを変化させることはできていない（図10）。

×新規に配置された駐車場スペースを道路から住宅側に凹ませてつくっていることにより道幅が広くなりすぎている（図11）。

△敷地の境界にある既存の中高層の既存建物には焼却炉らしきものがついており、ある異様な風景をつくっていたが、生活の風景ではなかった（図13）。

×再生後の中低層の住棟は、通り、沿道性を高める事を狙っているが街路のスケールが大きすぎるため沿道性を獲得出来てはいない（図14）。

×既存を残しながら、一部を建て替えて行くという手法をとっているが、既存の建物は敷地の外側に集まり、建て替えられた住宅は敷地の内部に位置しているために、敷地内の分断がおきていて、新旧混ざり合っていなかった（図15）。

注：写真は全て倉知徹撮影

1) 佐藤健正氏提供

2) Polland Thomas Edwards architects & BPTW Architect



図 6. 既存中層住棟



図 11. 凹んだ駐車場



図 7. 既存高層住棟



図 12. 敷地境界



図 8. 馬蹄形の広場を囲む住棟



図 13. 煙突の風景



図 9. 街路を挟んだデザインの変化



図 14. 既存中層住棟と駐車場の関係



図 10. 公園に隣接する住棟



図 15. 既存住棟と新規住棟の関係

関連リーフレット：007, 034, 035, 036, 037, 038, 039, 040, 041, 042, 043, 044, 046, 047, 048, 049, 050, 051, 052, 053, 054

『ロンドン ノースペカム団地の再生（手法と現況） （North Peckham Estate）』

執筆：吉田 祐介（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/>