

ロンドン チャークヒル団地の再生(手法と現状) (Chalkhill 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

チャークヒル団地はロンドン北西部に位置する団地である(図1)。ロンドンの他の再生団地と同じく、かつて空中歩廊で接続された巨大板状住棟が林立していた団地が、全面建替えにより再生された団地である(図2)。

□再生前の状況

ブレント区のチャークヒル団地(1966～70)はシェフィールド市のパーク・ヒル(1960年代)をモデルに建設された。チャークヒル団地は、区が再開発の受皿住宅として建設した。この団地では、30棟、1,280戸の高層住棟が空中街路でひとつに結ばれていた。その後犯罪やヴァンダリズムに悩まされ、住民に見放されるようになる。

□再生の手法

チャークヒル団地では、1996年に住宅協会と民間事業者のコンソシアムが事業主体として選定され、新たな社会住宅と分譲住宅が建設された。

手法としては次の5つがあげられる。

- 1 小街区で構成し、団地内に通りをつくり出す。
- 2 通りに対して住棟を配置し、沿道性をつくり出す。
- 3 既存住棟を全面除却し、低層、中層住棟を中心とした建て替えを行う。
- 4 専用の前庭を設け、道と住宅の間に緩衝空間をつくり沿道性を生む
- 5 駐車スペースを道路上に配置することで、住棟から常に目が届く配置とする。

□再生後の姿

高層住棟は解体され、低層住棟中

心の小街区で構成される住宅地へと再編されている。現在のまちの様子からは、かつての巨大住棟の痕跡を感じ取る事はできない(図3、4)。新しく多くの道路空間が設けられ、建物と道路が関係を持つような配置となっている。

□現状を確認して

△道路がかなり広がっていて、道に車を止められるようにしてあるので、住棟へのアクセスとしてはかなり良くなっていたが、空間が間延びしているような印象をうけた(図5)。

○団地内にはポケットパークがあり団地内の子どもで集まって遊んだ



図1. 位置図 (GoogleMap に加筆)



図2. 再生前のチャークヒル¹⁾



図3. 再生前の配置図¹⁾



図4. 再生後の配置図¹⁾

りと、ゆったりとした空間ができていて生活に活気が見られた(図6)。

○斜面地にたっているために、各住棟のスカイラインが段違いになっており一つの風景をつくり出している。不揃いのスカイラインは、団地内に屋根並みが連続する風景をつくり出している(図7)。

×住棟は、3～4層の低層を中心とし5～6層の中層住棟も配置し、ショッピングモール隣接地に2棟だけ高層棟が配置されている。大きなショッピングモールは、駐車場を広くとりすぎているせいか、団地との連続性や道との関係が失われてしまっているように見えた(図8)。

×各住棟は、1階住戸の裏側には専用庭を配置するパターンを採用している。しかし完全に塀によって遮断されてしまっている。内側に専用庭を設置してあり、専用庭はあまり手入れが行き届いておらず猥雑な印象を受けた(図9)。

×ショッピングモール隣接地の中層住棟には専用庭の配置は無く、街区内側の共用空間(と思われるが)は、居住者の立ち入りもできない芝生の空間となっていた。このオープンスペースに対しても、囲まれた住棟に小さな窓しかなく、閉じた空間になってしまっていた。せっかくのオープンスペースを活かしきれいでなかった。この点に強い違和感を感じた(図10)。

×低層住棟のエリアでは、街路の幅が広く、間延びした印象をうけた。あまりに道路が広すぎて、細かく再生した団地の道路空間との関係性を薄れさせてしまっているように感じた。向かい合う住棟同士の

関係性が全く見えなくなってしまっていた(図11)。

○住棟一つ一つを小さく再生したことで、街としての沿道性が生まれ、雰囲気は良くなっているように感じた(図12、13)。

注：写真は全て倉知徹撮影

1) Brent Council HP Chalkhill Redevelopment.pdf



図5. 広い道路と歩行路



図6. 団地内のポケットパーク



図7. 段違いのスカイライン



図8. 沿道性の消失



図9. 猥雑な専用庭



図10. 使われていない共用空間



図11. 間延びした道路空間



図12. 小さな単位で再生された団地



図13. 団地内に生まれた沿道性

関連リーフレット：007, 034, 035, 036, 037, 038, 039, 040, 041, 042, 043, 044, 045, 046, 047, 048, 050, 051, 052, 053, 054

『ロンドン チャークヒル団地の再生(手法と現状)
(Chalkhill 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/>