

ロンドン リファール団地の再生（手法と現況） （Lefevre 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

リファール団地は、ロンドン中心部より西側に位置している団地である。リファール団地は、1960～70年代に荒廃し、タワーハムレッツ HAT により再生した団地である（図 1, 2, 3）。

□再生前の状況

リファール団地は、隣接するモンティース団地、トレデガー団地と同様に、かつては多くの貧困層が集まる地域であり、1960 年以前は荒廃した高密度団地のひとつであった。1960～70年代の荒廃した高密度団地の再生モデルとして位置づけられ、政府が指定した 6 つの HAT(住宅事業信託) 中の 1 つとして事業が進められた。

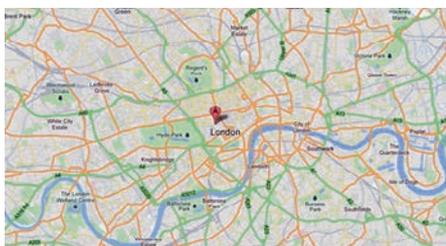


図 1. リファール団地位置図 (GoogleMap に加筆)

タワーハムレッツ HAT には、リファール団地、トレデガー団地、モンティース団地の 3 つが含まれ、一体的、総合的に再生事業が進められた。この HAT は、1994 年に設立され、1629 戸が移管された。

□再生手法

リファール団地は、以下の 5 つの再生手法を用いて再生された。

1. 住棟のほとんどを解体し、中層、低層住棟へ建て替える
2. 住棟形式としては 2～3 階建てのタウンハウス形式として再生
3. 専用庭付きのテラスハウスの建設
4. クルドサックの採用
5. 地下駐車場の採用

□再生後の姿

住棟のほとんどが建て替えられて

おり、中層の住棟や低層のタウンハウスやテラスハウスが建ち並びまちを構成している。また、多くの住棟に前庭もしくは専用庭が設けられており、住棟間のスペースや歩道と住棟の境界にほどよい空間が生み出されていた（図 4, 5）。

□現状を確認して

×監視の目が行き届かないことから、多くの団地で廃止されている地下駐車場が、現在でも使用されている（図 6）。

○緩衝空間である前庭を設けることで沿道性を高めると同時に、縦列駐車していることで車と歩道と前庭、住棟とのほどよいリズムが生まれている（図 7）。

×住棟の間に広幅員の道路が敷設さ



図 4. テラスハウスの専用庭の一事例



図 5. タウンハウスの一事例

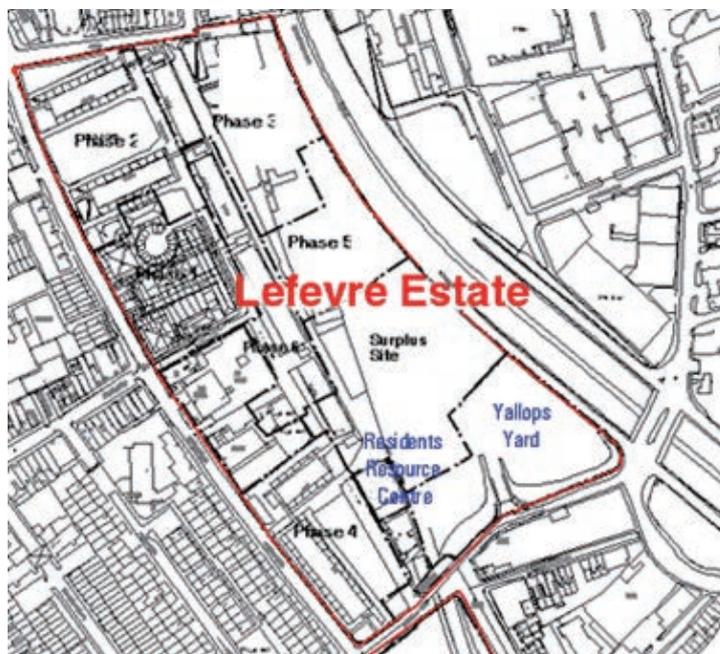


図 2. リファール団地の再生前の図面¹⁾

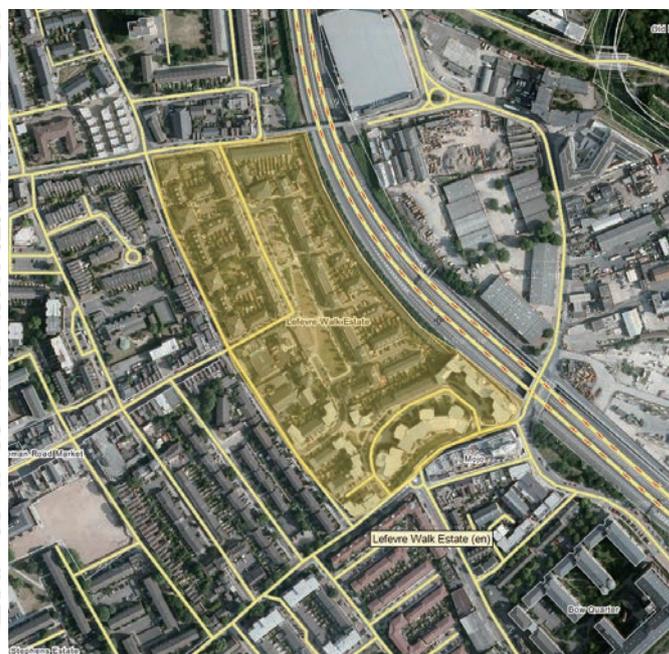


図 3. リファール団地 再生後の航空写真 (GoogleMap に加筆)

れており、また、住棟が低層のため、住棟間が間延びした空間となっている。(図7)。

△広大なオープンスペースを設けていることで多くの住民が使用可能であるが、使用用途が曖昧な印象を受けた。しかし、柵などの仕切りを設けていないため、開放的で心地よい空間であった(図8)。

×アリス・コールマンの提言以降、あまり計画されなくなったクルドサックであるが、ここでは採用されている。しかし、道沿いの住棟にあまり開口部が設けられておらず寂しい印象を受けた(図9)。

△クルドサック内部の住棟については、クルドサックの性質上、奥まった配置となるため、周辺の住棟や道路との連続性がやや分断されている印象を持った(図10)。

○歩道と住棟の境界にある前庭の柵が腰程度の高さで設けられているため、視線を遮ることなく住棟内部と歩道の関係性が保たれている(図11)。

○駐車の方法が、路上の縦列駐車や路外の並列駐車、住棟前の駐車などさまざまな駐車形式を採用しており、まち並みに変化を与えている(図12)。

○公道から分岐するかたちで団地内道路(プライベートロード)が敷設されており、公道としての道路とは違う表情を持つ空間であった(図13)。

×中層板状住棟が並ぶこの区域では道路と住棟の間にスペースを設けていることもあり、道路との関係が希薄であった(図14)。

×幹線道路側に建設されている高層住棟群は、足下に並列駐車する形

で駐車場が設置されており、やや単調な印象を持った(図15)。



図6. 地下駐車場



図7. 縦列駐車と住棟の関係



図8. 広大なオープンスペース



図9. クルドサックの進入口



図10. クルドサックの内部

注：写真は全て団地再編プロジェクト撮影
1) 佐藤健正氏提供



図11. 歩道と住棟の関係



図12. 路上駐車と住棟前の駐車



図13. プライベートロード



図14. 中層板状住棟



図15. 足下に広がる駐車場

関連リーフレット：007, 034, 035, 036, 037, 038, 039, 040, 041, 042, 043, 044, 045, 046, 047, 048, 049, 051, 052, 053, 054

『ロンドン リファーマブル団地の再生(手法と現状)
(Lefevre 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/>