

既存市街地と共生する、歩行者フレンドリーな新エリアへ ロンドン エレファント・アンド・キャッスル地区の再開発

Towards an integrated, walkable town centre
Regeneration of the Elephant and Castle area, London

高松 誠治 Space Syntax Limited

ロンドン中心部・南端に位置するエレファント・アンド・キャッスル(以下、E&C)地区では、ロンドン最大規模の再開発プロジェクトが進行中である。推進する自治体、サザーク(Southwark)区は、南ロンドンの中心地としての質の高い公共空間を創出するべく進取的に取り組んでいる。そのプランや推進手法が評価され、CABE(英国政府の建築都市環境委員会)や、RIBA(王立建築家協会)等から相次いで自治体賞を受賞している。

[立地を生かしていない荒廃地区を、新たな副都心へ]

E&C地区はロンドン中心部、テムズ川の南に位置する。南ロンドンから金融街シティや繁華街ウエストエンド等に行く途中に通る交通の要所である。18世紀にはすでにハブとして機能し、特に19世紀末から20世紀前半にかけては、南の娯楽の中心として栄えた。その後、多様な人種の人々の生活の場として今日まで続いているものの、住環境の質の低下や治安の悪化等多くの都市問題を抱え、ロンドンで最も荒廃した地区の一つという不名誉なレッテルを貼られるに至る。

その象徴が、地区の中心に位置する巨大なラウンドアバウト(円形交差点)である。ここは地下鉄のターミナル駅であるにもかかわらず、駅前にほとんど歩行者空間がない。地上は自動車がかほぼ占有し、歩行者は、悪臭が漂い迷路のような地下道を歩かざるを得ない。さらに、この地下道の先のピンク色の外観を持つショッピングセンター、高い塀に囲まれ閉鎖的な公共住宅など、1960年代アーバンデザインの失敗例のような施設が多く見られる。とは言え、前述のように非常に卓越したアクセスを持つ立地であることに変わりはなく、また、地区内には公営住宅など区が所有する土地が多いことから再開発への気運が高まり、1990年代後半には具体的な動きが取られ始めた。

[市民の支持を得た、既存周辺地区と共生するマスタープラン]

1999年に民間ディベロッパーを中心に組織されたSLR(サザーク再開発共同体)は、複合再開発プランを策定するが、この計画はまもなく頓挫する。その理由はいくつか考えられるが、重要な一因として地域住民の不支持が指摘された。当時のプランでは、新しく創出されるエリアは周囲との脈絡が薄く、その敷地内で完結しているようなレイアウトであった。既存の商店街は、

再開発の恩恵にあずかるどころか、それと競合し、淘汰されるといった懸念を持ったと思われる。

2002年から再開されたマスタープラン検討では、建築のノーマンフォスター事務所を筆頭に、2社のアーバンデザイン事務所(コンセプト面、機能面)、交通、環境、商業、費用便益等の専門家でチームを組織し、現況分析をベースとした客観的、戦略的なアプローチが採られた。この結果、策定されたマスタープランは、既存の商店街ウォルワース・ロードを北に延伸し、駅前に新たに創出される市民広場に直接結ぶというものである。駅前のラウンドアバウトと地下歩道は廃止し、歩行者動線は地表レベルでの平面交差で全て結ばれる。5,300世帯の住宅、75,000m²の商業施設、オフィスや公共施設等が新たに建設される。このマスタープラン案は2003年に公開され、公聴会においても地域住民・事業者の支持を得た。これを受け、翌年に正式採用、2006年には住民の一時転居、民間ディベロッパーの選考等が進められている。

[このプロジェクトから学ぶべきこと]

まず、構想段階から専門家チームによる街路・街区構成等のアーバンデザイン検討が、地区全体を対象に行われていること。現況分析から客観的な方向性を見出し、それをわかりやすく示すことにより関係者の支持を得たこと。また、歩行者に不用意に上下移動を強いることなく、視覚を頼りに思うがままに歩けるような空間構成としていること等が参考になるのではないかと思う。今後の動向にも注目したい。



新たな市民広場上空から南を望む。中央奥の先に既存の商店街が続く。
(Elephant and Castle Development Framework, Southwark Council)