

再開発による都市機能更新事例



London ロンドン/イギリス



ウェストミンスター宮殿(国会议事堂)と、併設されている時計塔「ビッグ・ベン」

イギリスの首都ロンドンの人口は約900万人で、グレーティー・ロンドン。イギリス全体の13%強、「世界の都市総合力ランクイン」(森記念財団)では、2012年より五年連続トップを維持している。

■ クイーン・エリザベス・オリンピックパーク

オリンピックパークエリア(ストラットフォード地区)は、2012年夏に開催されたロンドン五輪の会場跡地であり、ロンドン中心部(キングスクロス駅)までは直線距離で約8km、地下鉄で約7分と優れた交通アクセスを有している。五輪閉幕後、仮設競技施設は解体され、メイン会場(①参照)、水泳競技場(②参照)等も仮設観覧席の撤去が行われた。また、五輪開催期間中に2万3千人を収容した選手村は、大規模にリノベーションされ、約2880戸の賃貸住宅となっている(③参照)。特に、高級賃貸住宅は、大学院留学目的の外国人を中心に若者に人気である。なお、現在約5万8千人が居住しているが、五輪開催前より検討されていたタワーマンション計画があり、

2012年竣工の「ザ・シャーレード」が出来るまではイギリスで最高高さを誇った。

また、交通アクセスを改善させるため、無人運転の「ドックランズ・ライト・レイルウェイ」(DLR)(⑦参照)が新設された他、地下鉄「ジュビリー・ライン」も延伸された。なお現在、2017年開通予定の地下鉄「クロスレイル」(⑧参照)が整備中である。

開通後にはロンドン東西が結ばれ、ビースロー空港やオリンピックパークエリアにも鉄道にてアクセスが可能となるため、ドックランズやロンドン東部の更なる発展が期待されている。

テナントとガラスの超高層ビル群を形成し、これらをシンボルとして住居・ビジネス・商業・軽工業の複合体へと発展していった。古くからの金融街であるシティに対する様に、イギリスの三大高層ビルであるワン・カナダ・スクエア(⑥参照)、HSBCタワー、シティゲート・センターを含む超高層ビル群が建設されている。中でもワン・カナダスクエアは高さ235m、50階建で1991年に完成しており、

2012年竣工の「ザ・シャーレード」が出来るまではイギリスで最高高さを誇った。

また、交通アクセスを改善させるため、無人運転の「ドックランズ・ライト・レイルウェイ」(DLR)(⑦参照)が新設された他、地下鉄「ジュビリー・ライン」も延伸された。なお現在、2017年開通予定の地下鉄「クロスレイル」(⑧参照)が整備中である。

開通後にはロンドン東西が結ばれ、ビースロー空港やオリンピックパークエリアにも鉄道にてアクセスが可能となるため、ドックランズやロンドン東部の更なる発展が期待されている。

テナントとガラスの超高層ビル群を形成し、これらをシンボルとして住居・ビジネス・商業・軽工業の複合体へと発展していった。古くからの金融街であるシティに対する様に、イギリスの三大高層ビルであるワン・カナダ・スクエア(⑥参照)、HSBCタワー、シティゲート・センターを含む超高層ビル群が建設されている。中でもワン・カナダスクエアは高さ235m、50階建で1991年に完成しており、

2012年竣工の「ザ・シャーレード」が出来るまではイギリスで最高高さを誇った。

また、交通アクセスを改善させるため、無人運転の「ドックランズ・ライト・レイルウェイ」(DLR)(⑦参照)が新設された他、地下鉄「ジュビリー・ライン」も延伸された。なお現在、2017年開通予定の地下鉄「クロスレイル」(⑧参照)が整備中である。

開通後にはロンドン東西が結ばれ、ビースロー空港やオリンピックパークエリアにも鉄道にてアクセスが可能となるため、ドックランズやロンドン東部の更なる発展が期待されている。

テナントとガラスの超高層ビル群を形成し、これらをシンボルとして住居・ビジネス・商業・軽工業の複合体へと発展していった。古くからの金融街であるシティに対する様に、イギリスの三大高層ビルであるワン・カナダ・スクエア(⑥参照)、HSBCタワー、シティゲート・センターを含む超高層ビル群が建設されている。中でもワン・カナダスクエアは高さ235m、50階建で1991年に完成しており、

2012年竣工の「ザ・シャーレード」が出来るまではイギリスで最高高さを誇った。

また、交通アクセスを改善させるため、無人運転の「ドックランズ・ライト・レイルウェイ」(DLR)(⑦参照)が新設された他、地下鉄「ジュビリー・ライン」も延伸された。なお現在、2017年開通予定の地下鉄「クロスレイル」(⑧参照)が整備中である。

開通後にはロンドン東西が結ばれ、ビースロー空港やオリンピックパークエリアにも鉄道にてアクセスが可能となるため、ドックランズやロンドン東部の更なる発展が期待されている。

■ ロンドン5大オフィス街　★今回視察した開発エリア



N

選手村 概要	完成後は8万人程度が居住する予定(④参照)
・イースト・ロンドン・テック・シティ(英国版シリコンバレー構想)のテクノロジー・ハブへ	
・ヨーロッパでも有数の広さを持つ都市公園に生まれ変わり、地域の生態系を豊かにするために、湿地環境の復元や原生種の植樹を実施	
・五輪後も残されるスポーツ施設や高度な通信インフラを活用するために、スポーツ科学やデジタルメディア、環境技術に特化した大学を新設	
・競技場は、地域のスポーツクラブやスポーツ団体に開放	
・選手村は、賃貸住宅に転換	

五輪閉幕後を視野にいれた開発方針	今でこそ洗練されたイメージを持つエリアだが、かつては汚染された工業地帯であり、欧州最大規模の産業廃水処理場跡地でもあった(⑤参照)。環境改善を成し遂げる再開発とすべく、緑地化公園化等の開発方針が策定された。
<ul style="list-style-type: none"> ・ヨーロッパでも有数の広さを持つ都市公園に生まれ変わり、地域の生態系を豊かにするために、湿地環境の復元や原生種の植樹を実施 ・五輪後も残されるスポーツ施設や高度な通信インフラを活用するために、スポーツ科学やデジタルメディア、環境技術に特化した大学を新設 ・競技場は、地域のスポーツクラブやスポーツ団体に開放 ・選手村は、賃貸住宅に転換 	

再開発にあたり、まずロンドンオリンピック開発公社が土地を買収し約2200の老朽工場が解体された。その後、多大な時間と費用を掛け、土壌水質改善がなされた。2年間で約230万m³(地下40m)の土壌が掘削され、エリア内に設置された「ソイル・ホスピタル」と呼ばれる5か所の土壌洗浄設備で掘削した土壌約70万m³の洗浄処理(500°Cで熱処理)が行われ、98%が浄化された(浄化土は外構に再利用)。また、汚染地下水は合計2000万ガロン(約9万m³)が浄化処理された。その他、地域を流れるリーフ川の65kmの水路も改良拡大されると共に、30の橋が新設され、アクセス性も向上された。なお、当該エリア内には、五輪開催前の2011年9月に先行開業した欧洲最大の都市型ショッピングモール「アーヴィング・モール」をモチーフとしたス

再開発にあたり、まずロンドンオリンピック開発公社が土地を買収し約2200の老朽工場が解体された。その後、多大な時間と費用を掛け、土壌水質改善がなされた。2年間で約230万m³(地下40m)の土壌が掘削され、エリア内に設置された「ソイル・ホスピタル」と呼ばれる5か所の土壌洗浄設備で掘削した土壌約70万m³の洗浄処理(500°Cで熱処理)が行われ、98%が浄化された(浄化土は外構に再利用)。また、汚染地下水は合計2000万ガロン(約9万m³)が浄化処理された。その他、地域を流れるリーフ川の65kmの水路も改良拡大されると共に、30の橋が新設され、アクセス性も向上された。なお、当該エリア内には、五輪開催前の2011年9月に先行開業した欧洲最大の都市型ショッピングモール「アーヴィング・モール」をモチーフとしたス

再開発後のドックランズは、「アメリカの金融街」再開発後のドックランズは、「アーヴィング・モール」をモチーフとしたス



⑦無人運転のドックランズ・ライト・レイルウェイ(DLR)

⑧地下鉄「クロスレイル」(2017年開通予定)の新駅の駅舎地上部、地上部のみオープン済みであり、レストラン、屋上庭園として活用

■ ドックランズ(カナリー・ワーフ)
<p>ドックランズは、ロンドン東部、テムズ川沿岸に位置するウォーターフロント再開発地域の名称であり、現在は、業務・商業・住宅が混在した地域となっている。なお、カナリー・ワーフとは、ドックランズの中心的エリアであり、西インド・ドック跡を中心として再開発された地域を指す。</p>

第一次世界大戦後、船舶の大型化・コンテナ化とリス環境省によりドックランズ内の土地取得と整理された。その後、多大な時間と費用を掛け、土壌水質改善がなされた。2年間で約230万m³(地下40m)の土壌が掘削され、エリア内に設置された「ソイル・ホスピタル」と呼ばれる5か所の土壌洗浄設備で掘削した土壌約70万m³の洗浄処理(500°Cで熱処理)が行われ、98%が浄化された(浄化土は外構に再利用)。また、汚染地下水は合計2000万ガロン(約9万m³)が浄化処理された。その他、地域を流れるリーフ川の65kmの水路も改良拡大されると共に、30の橋が新設され、アクセス性も向上された。なお、当該エリア内には、五輪開催前の2011年9月に先行開業した欧洲最大の都市型ショッピングモール「アーヴィング・モール」をモチーフとしたス



④元選手村(現賃貸住宅)の模型
⑤オリンピックパーク・エリア全景
⑥ワーフ・カナダ・スクエア(設計:シーザー・ペリ)及びその周辺
過去20年間でドックランズの人口は2倍以上に増加

再開発後のドックランズは、「アーヴィング・モール」をモチーフとしたス

再開発後のドックランズは、「アーヴィング・モール」をモチーフとしたス

