Redevelopment

ロンドンのサステナブル再開発見て歩き

大和不動産鑑定（株）　シニアアドバイザー　村木信爾

ロンドンには出張でこれまで何度か訪れたことがあったが、今年8月に、四半世紀ぶりにエジンバラ、湖水地方、ロンドンを旅行した。人々は皆マスクを着けておらず、「コロナのない」世界である。訳あって、当初滞在予定の 10 日間がさらに2週間延びたため、短期間の観光ではあまり行かないところまで、古い街並みや新しく開発された建物などのウオッチングを楽しんだ。特に当初の渡英目的でもあったロンドンの代表的なサステナブルな大規模再開発3カ所をじっくりと見て回ることができた。以下その概要を述べたい。

地区の特徴を生かした再開発が進行中

まず、キングス・クロス駅周辺の再開発地区を訪れた。元々この地は水運の拠点として発達し、その後イングランド北部の工業都市とロンドンを結ぶ鉄道交通の要衝として発展したが、衰退してからは土壌汚染問題も抱えた低未利用の建物が多く存在していた。キングス・クロス駅は、現在スコットランドやイングランド北東部への玄関口で、ハリーポッターの第1作に登場する「9 3/4 番線」として再現された場所では、記念撮影を撮る人で毎日長蛇の列ができている。私も娘に連れられて並んで記念撮影をした。隣接するセント・パンクラス駅は大陸につながるユーロスターの発着駅である。なお、キングス・クロス駅から私が乗車した列車は「AZUMA」という名前で、日立製作所の車両であることがわかり、少し誇らしい気分になった。

この地で、2つの駅を含み敷地面積約 27 万㎡、延床面積約 74 万㎡、建設棟数約 50 棟、グーグルやメタ（旧フェイスブック）が入居するオフィスビル、約 2000 戸の住宅、ロンドン芸術大学等が位置する超大型再開発プロジェクトが進行中である。敷地の4割がオープンスペースで、新たなカルチャーの発信拠点にもなっている。建築サイトの看板には、サステナビリティが強調された多くの絵が描かれ、興味深く楽しめた。

100%再生可能エネルギーを使用

次に訪れたのは、2012 年に開催されたロンドンオリンピック・パラリンピック大会跡地である。この地はロンドン東部にあるストラットフォードと呼ばれる、かつてはロンドンの「巨大なゴミ捨て場」とも呼ばれていた地区で、土壌汚染がひどかったため、再開発にあたり大規模な土壌改良工事が行われた。オリンピック終了後、2014 年4月に「クイーンエリザベス・オリンピックパーク」

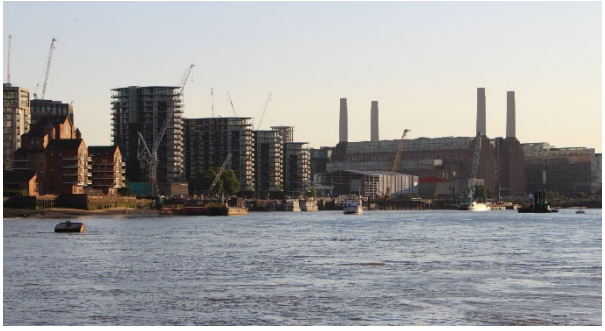
として生まれ変わり、2030 年に最終的な完成を目指している。

オリンピックスタジアムは、サッカープレミアリーグのウェストハム・ユナイテッド FC の本拠地となり、さまざまなイベントに利用されている。競泳場は市民プールとして利用され、公園には数多くの湿地性植物が植えられ、リー川の一帯は鳥の生息地になって、近隣住民の憩いの場になっている。選手村は再生され、2818 戸（うち 1379 戸は低中所得者向け）の住宅として販売され、約 6000 人が居住する住宅街になった。最寄り駅には、欧州最大級のウェストフィールドショッピングセンターがあり、また、ユニバーシティ・カレッジ・ロンドン、ロンドン芸術大学などの新キャンパスが集まっている。

地域の電力は、炭素排出量を抑えるために、天然ガスとバイオマスを燃料とする冷却熱電併給技術も使用して供給されている。また住宅は家庭ゴミのリサイクルが楽にできるようにデザインされている。

3カ所目は、テムズ川の南側に位置するバタシー火力発電所跡地の再開発である。建設は 1930 年代と 1950 年代の2段階で行われ、発電は 1983 年に終了した。歴史的なデザインの外観や内装が有名で、改修や取り壊しに関しては規制が課せられている。4本の煙突は市民に長い間親しまれ、ヒットしたピンク・フロイドのアルバム『アニマルズ』のカバー写真にも採用され、ビートルズの映画『ヘルプ！ 4人はアイドル』のロケ地にもなった。

開発計画は紆余曲折したが、2011 年 12 月に不動産市場に売りに出されてマレーシアの企業に売却された。北側に新しい河岸公園、船着き場を整備し、商店、カフェ、レストラン、美術・レジャー施設、オフィス街、住宅が開発された。2023 年初頭にはアップルが新オフィスをオープンする予定である。また、地下鉄が延伸され 2021 年9月にバタシー発電所駅が新設された。近隣の地域には、2018 年にアメリカ大使館が移転しており、テムズ河沿いには奇抜なデザインの新しい建物が林立している。



テムズ川から見る４本の煙突と周辺の開発

歴史を残しつつ 変貌を遂げ続けるロンドン

その後、ロンドン西部ホワイトシティにある三井不動産の BBC テレビジョンセンター再開発プロジェクトや、ロンドン中心部の三菱地所の開発案件を数件見て回った。開発中の案件の看板にはいずれもサステナビリティが強調されていた。

ロンドンには、多くの歴史的建造物と同時に新しく奇抜なデザインのビルが数多く建設されている（調和していると感じるかどうかは見る人次第）。また、著名な博物館、美術館があり、エンターテインメント産業も盛んで世界中から人を集めており、大変活気が感じられる。

9月８日、エリザベス女王が死去された。BBC で、エジンバラから最後のウインザー城に送られるまでの一連の国葬の様子が報道されたとき、つい2、3週間前に歩いた光景が映し出され、深夜それに見入った。イギリスという国を一層身近に感じるようになった気がする。機会があればまた訪れてみたい。