

# ロンドン レオポルド団地の再生（手法と現況） （Leopold 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

レオポルド団地は、ロンドンの北東部に位置している。再生事業は、既存住棟の再生（355戸）と街路の敷設、住棟の建替え（480戸）を行う計画となっている。調査時点では、再生事業の真っ最中であり、解体予定の空中歩廊で接続された板状住棟が残っていた。

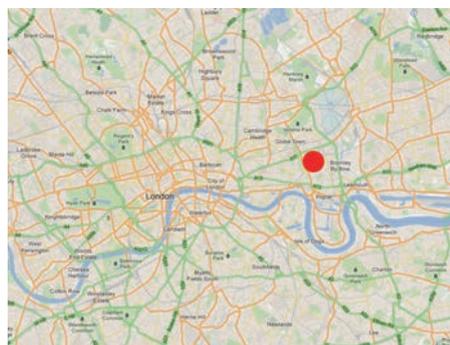


図1. レオポルド団地位置図 (GoogleMapに加筆)



図2. レオポルド団地の航空写真 (GoogleMapに加筆)

## □再生前の状況

レオポルド団地は、第二次世界大戦のドイツ軍の空爆によって破壊された跡地に建設された。そして1960～1970年代に、空中歩廊で接続される板状住棟群が建設された。しかしここでも、ヴァンダリズムと反社会行為が発生し、コミュニティが荒廃する事となった。



図3. 空中歩廊で接続された板状住棟群<sup>1)</sup>



図4. 再生前のレオポルド団地配置図<sup>1)</sup>

## □再生手法

レオポルド団地では、以下の再生の手法が用いられた。

1. 既存住棟の再生
2. 中庭空間の再生
3. 街路網の敷設
4. 沿道性を持つ中層住棟の建設

## □現在の姿

既存住棟と中庭空間の再生は完了し、既存の板状住棟の解体と、新しい中層住棟の建設が行われていた。

既存住棟の再生では、1階住戸に専用庭を設ける事や（図6）、道路に面して前庭空間（図7）を設けることがなされた。また中庭は居住者のみの空間として再生され、部外者



図5. 提案された再生後の配置図<sup>1)</sup>

は立ち入る事ができなくなっていた(図8、9)。

新しい中層住棟は、新たに敷設した街路網に面して配置され、沿道性を確保していた(図10)。

解体前の既存住棟には、空中歩廊が残されていた。ほとんど居住者がいないため、人気を感じられない空間となっていた。

#### □現状を確認して

△再生された既存住棟には専用庭が設置されたが、複数住戸での共用となっており、あまり使われていなかった(図6)。

×既存住棟の前庭空間は塀が高すぎ



図6. 専用庭が設置された既存住棟



図7. 既存住棟の前庭空間



図8. 部外者禁止の中庭と地下駐車場



図9. 部外者禁止の中庭空間

て閉鎖感が強く出ていた(図7)。  
×中庭が部外者禁止となっており、土地の使い方に疑問を感じた(図8、9)。

△他団地では廃止された地下駐車場が活用されていた(図8)。

○建設中の新しい中層住棟は、沿道性を持ち、大きな開口部を持つ事で良い街路空間を作っていた(図10)。

○新たな街路を敷設し、適度な住棟の高さがあり、心地よい街路空間となっていた(図11)。

○新しい低層住棟は、前庭に緩衝空間を持ち、街路を意識した作りとなっていた(図11)。

○並列型だが、街路空間に駐車場を設ける事で、住戸からの監視の意識を高められている(図10、11)。

×解体予定の既存住棟は、居住者がいなくなった為に、板が打ち付けられ異様な雰囲気を醸し出してい



図10. 建設中の新しい中層住棟



図11. 新しく敷設した街路



図12. 街路を意識した新しい低層住棟

た(図13)。

×EV棟と空中歩廊が残っており、かつての団地全体の雰囲気を表していた(図14)。

×板状住棟に囲まれたオープンスペースは、フェンスがあるため立ち入りができず、利用されていなかった(図15)。

○団地隣接地にある住棟は、1階部分に商店があり、賑わいを見せるとともに通りの景観を創出していた(図16)。

注：写真は全て団地再編プロジェクト撮影  
1) PRP Architects、PRP Architects Leopold Estate Design Statement for Planning .pdf



図13. 閉鎖された既存住棟

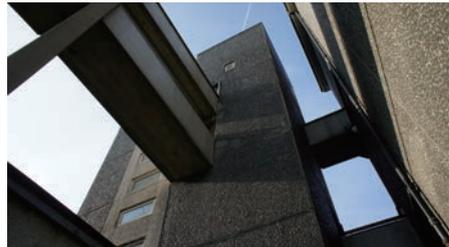


図14. EV棟と空中歩廊



図15. 広大なオープンスペース



図16. 団地隣接地の下駄履き住棟

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, 050, 051, 052, 053, 054

### 『ロンドン レオポルド団地の再生(手法と現況) (Leopold 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構 4F 団地再編プロジェクト室  
Tel : 06-6368-1111 (内線:6720)  
URL : <http://ksdp.jimdo.com/>