

# ロンドン トローブリッジ団地の再生(手法と現況) (Trowbridge 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

トローブリッジ団地は、ロンドン東部に位置し、かつて高層住棟が立ち並ぶ団地であった。ハックニー区の総合団地再生事業の対象団地であり、ハックニー区と民間企業5社の協働によって2000年～2003年の間で再生事業が実施された。

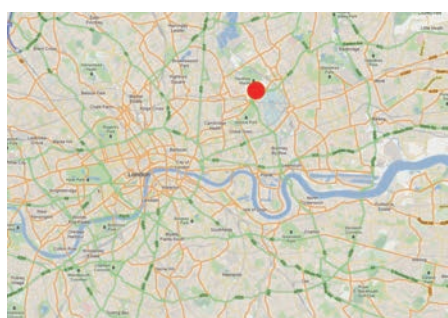


図1. トローブリッジ団地の位置図(GoogleMapに加算)



図2. トローブリッジ団地の航空写真(GoogleMapに加算)

## □再生前の状況

この地域は、ブラックコミュニティ(黒人居住地)のイメージが強いため、危険地帯とされており、低所得者層の街であると認識されていた。トローブリッジ団地では、3回の転換期を迎え現在に至っている。最初は第二次世界大戦の空爆に



図3. 再生前の高層住棟<sup>1)</sup>

よって破壊された場所に低層高密度住宅の建設が行われた。その次には、低層住宅の周辺に7棟の高層住棟が建設された。しかし、ローナンポイントの事故をきっかけに、これら高層住棟が取り壊され、現在の姿となった(図3, 4)。

## □再生手法

トローブリッジ団地は、以下の再生手法が用いられた。



図4. 高層棟の爆破解体<sup>2)</sup>

1. 中層住棟の建設
2. 専用庭の設置
3. 低層住棟の保護
4. ペッパー・ポットティング・アプローチ(香辛料の混ぜ合わされた瓶のような混在した住宅配置の手法)

## □再生後の姿

ひとつの街区、あるいは住棟に様々なタイプの住宅が共存している。住宅協会が供給する社会住宅、民間事業者が供給する低所得者向けの部分所有型住宅(shared ownership)、低価格分譲住宅(low cost ownership)、市場価格分譲住宅(open market sale)、ソーホー型分譲住宅(live/work open market sale)など、5種類の住宅が混ぜ合わされている。これらの住棟が、7棟の高層住棟の跡地に建設され、外観からはこれらの違いがわからないようにデザインされている。

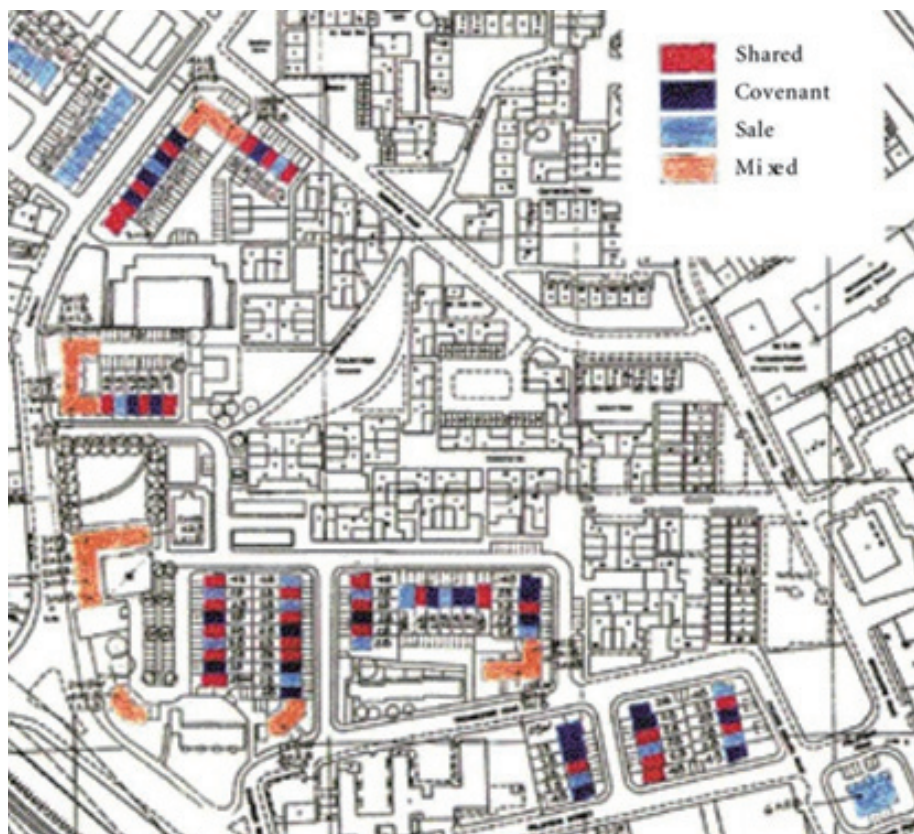


図5. トローブリッジ団地の4種類の住棟種別混在図<sup>3)</sup>

## □現状を確認して

×中層の既存住棟は、道路に正対しておらず、沿道性を有していない。また駐車場は集中型となっている(図6)。

△既存中層住棟間の歩行者通路は、きれいに整備されているが、車は通行できず街路網を形成していない(図7)。

×既存の低層住棟間の歩行者通路は、車は通行できず街路網を形成していない(図8)。

×既存の低層住棟に囲まれた広場空間があったが、管理者が明確になっておらず、植栽の手入れもなされていなかった。また人の活動が見られる場所になっていなかった(図8)。

○緑地に面する既存の低層住棟には、緩衝空間となる前庭が設置されており、住戸と外部の関係性を生み出していた(図9)。

×新しい中層住棟は、エントランスが集中型であり、1階部分には専用庭等も有していない。また開口部が小さく単調なファサードになっている(図11、12)。

×新しい中層住棟の共用前庭空間には、背の高い視線の抜けない塀が設置してあった(図12)。

△複数の住宅種別が混在しているが、外観からはその事が全くわからないデザインとなっている(図11、12)。

○幹線道路沿いの新しい中層住棟は、緩衝空間となる前庭空間をもち、沿道性を確保している(図13)。

△幹線道路沿いの新しい中層住棟は分節があまりなされず、規則性のある開口部の影響で単調な印象を与えている(図13)。

○幹線道路沿いの新しい中層住棟の前庭空間には、緑化がされており通りの景観を形成していた(図14)。

○新しい中層住棟には、専用のガレージを有するものもあり、住棟に

まとまりを作り出していた(図15)。

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  
2) <http://www.wickcuriosityshop.net/collection/trowbridge.estate>  
3) DTLR, CABE (2001), Better Place to Live by design : a companion guide to PPG3



図6. 既存中層住棟



図7. 既存中層住棟間の歩行者通路



図8. 既存低層住棟間の歩行者通路



図9. 既存低層住棟に囲まれた空間



図10. 広場に面した既存低層住棟



図11. 新しい中層住棟とエントランス



図12. 新しい中層住棟と駐車場



図13. 幹線道路沿いの新しい住棟



図14. 幹線道路沿いの新しい住棟の前庭



図15. 新しい中層住棟前のガレージ

関連リーフレット：007, 034, 035, 036, 037, 038, 039, 040, 041, 042, 043, 044, 046, 047, 048, 049, 050, 051, 052, 053, 054

## 『ロンドン トローブリッジ団地の再生(手法と現況) (Trowbridge 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/>