

# ロンドン ウッドベリーダウン団地の再生(手法と現況) (Woodberry Down 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

ウッドベリーダウン団地は、ロンドン北東部に位置する中層住棟を並行配置させて建設された大規模な団地である。調査時点で建替え事業が進行中であり、今後は全面的な建替えによる大規模な再生事業が行われる予定である(図1、図2、図3)。

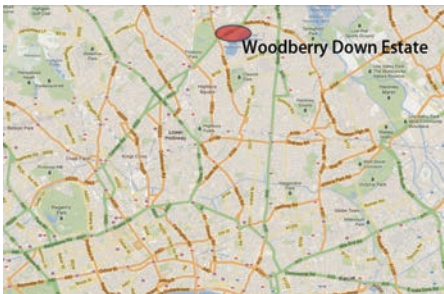


図1. ウッドベリーダウン団地位置図 (GoogleMapに加筆)

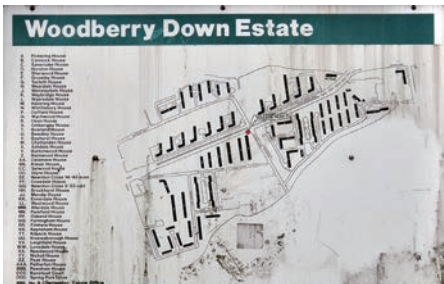


図2. ウッドベリーダウン団地配置図



図3. ウッドベリーダウン団地航空写真 (GoogleMapに加筆)

## □再生前の状況

ウッドベリー・ダウン団地は戦争の翌年の1946～54年にかけて建設された。住棟こそは戦間期と同様なものであったが、配置計画はイギリスの伝統的手法を打ち破る革新的なものであり、近代様式を導入した初めての例であった。

8～9階の高層住宅は幹線道路に

向いておらず、南北方向に配置されており、住棟間に共有の庭を置くことで一定の間隔を置き並べられていた。これは日照と通気を考慮した配置となっており、快適で健康によく集合住宅の暮らしが送れるよう配慮されている。店舗や学校、図書館などを含め建設され、イギリスで初めて総合的コミュニティとして建設された。

## □団地建設の手法

ウッドベリーダウン団地は、以下の再生手法を採用している。

1. 街路網の再配置
2. 小街区の形成
3. 街区型建築の配置
4. 多くの組織のパートナーシップ

## □建替え途中の姿

調査時点では、再生前の既存住棟の大半が残っており、一部先行区域のみが建替え工事中であった。建替え済みの住棟は無かった。

既存住棟は、複数の年代が混在しており、古いものはレンガ造であり、新しいものはRCパネルで作られていたが、RCパネル住棟の方が傷み

が進んでいるように見えた。



図5. 解体と建設が進む再生途中の状況



図6. 傷みが目立つRCパネル住棟(左)



図7. 再生事業のパートナーシップ



図4. 調査時点での進捗がわかる現地での配置図



## □現状を確認して

×東西に走る幹線道路によって団地を分断されている（図8）。

△近代主義に基づいた住棟の並行配置だが、周囲との関係性を持ち得ていない（図9）。

○戦後直後の建設だが、住棟自体はそれほど老朽化していないように見えた（図9）。

△高層住棟に批判的なロンドンにおいて、郊外団地でこれほどの高層住棟が建設される事に驚かされた（図10）。

△並行配置の住棟の間は、交互にエントランス・アプローチ空間と緑地空間が配置されている（図11、12）。

×緑地空間になっている住棟間の空間は、管理主体が明確ではなく、使われていなかった（図11）。

×また、専用庭の配置も無く、住戸と緑地空間の関係性が弱いものになっていた（図11）。

×エントランス・アプローチ空間になっている住棟間の空間は、車路と駐車場となっており、居住者の屋外活動を行える場所になっていなかった（図12）。

△最も古い建設と思われるレンガ造の中層住棟では、改修工事が行われていた。団地建替えのマスタープランがある中での改修工事に疑問を感じた（図13）。

○多くの組織のパートナーシップによって再生事業が取り組まれている（図7）。

△再生事業のマスタープランでは、団地全体を建替えて街区型のまちなみへ変える事になっているが、現在の既存住棟ではヴァンダリズム等は起きておらず大きな問題が無く感じられた（図14）。

注：写真は全て倉知徹撮影

1) Hackney HP Woodberry Down Regeneration 2010.2.pdf

2) 佐藤健正、「イギリス住宅物語—近代のハウジングはどのようにつくられてきたか—」、2012.3 他参照



図8. 幹線道路と団地との関係性



図11. 住棟間の緑地空間



図9. 並行配置される住棟群



図12. 住棟間の駐車場空間



図10. 建設が進む高層棟



図13. 改修工事中のレンガ造の中層住棟



図14. ウッドベリーダウン団地の再生マスタープラン<sup>1)</sup>

関連リーフレット：007, 034, 035, 036, 037, 038, 039, 040, 041, 042, 044, 045, 046, 047, 048, 049, 050, 051, 052, 053, 054

『ロンドン ウッドベリーダウン団地の再生（手法と現況）  
（Woodberry Down 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/>