

# ロンドン ホリーストリート団地の再生(手法と現状) (Holly Street 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

ホリーストリート団地はロンドン北東部に位置する、高層棟と空中歩廊で接続された中層棟により構成された団地を、低層棟中心の住宅地へと再生された団地である(図1)。

## □再生前の状況



図1. 位置図 (GoogleMap に加筆)

ハックニー区のホリー・ストリート団地は、1960年代に密集した住宅地を再開発し、スーパーブロックとして建設された団地である。高層住棟、中層板状住棟はいずれも当時の工業化工法によるものだった。この団地は、1971年に完成して5年を経たときには、既に「衰退した団地」に数えられ、破壊や暴動によって荒廃してしまっていた。住宅の質

も悪く、住民は雨漏りと騒音の問題に悩まされていた。特に、「息苦しく刑務所のような」中層デッキアクセス住棟は、居住者から「スネーク・ビルディング」と呼ばれ、嫌われていた。住棟一つ一つの単位スケールが大きいため、居住者には扱え切れないほど巨大なオープンスペースができあがっていた(図2、4)。

## □再生の手法

1991年に、ハックニー区はホリー・ストリートをはじめ、区内で最も荒廃した5つの公営住宅団地の総合的再生事業に着手した。団地再生事業は、自治体、中央政府、住民、5つの住宅協会、民間企業のパートナーシップによってすすめられた。ホリー・ストリートの再生計画(再々開発)は、スーパーブロックを解体し、かつての「パーミアブルな格子状街区」を再生するものとなった(図3、4、5)。

主な再生の手法として3つの手法が用いられた。

1 高齢者居住用として改造された高層住宅1棟を除いて、全ての住



図3. 再開発前の配置図<sup>2)</sup>

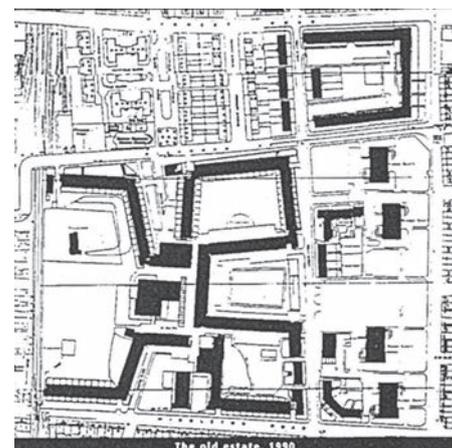


図4. スーパーブロックによる再開発<sup>2)</sup>

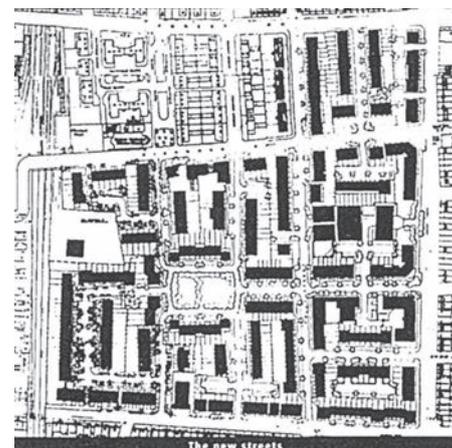


図5. 再々開発の配置図<sup>2)</sup>



図2. スーパーブロックにより構成された団地<sup>1)</sup>



図6. 再生案<sup>3)</sup>

棟を取り壊した。

- 2 街路と小街区を基本とした、2～3 階建ての低層住宅に建替えた。
- 3 基本的に共用庭を持たない短冊形背割り方式で、全域に路上駐車方式を採用。

#### □再生後の姿

現在は低層を中心に一つの高層棟を残して、すべてが建て変わっていた。直線を基調とした街路網で街が形成されていた(図6)。

住宅のデザインもかつての箱型公営住宅のイメージを一掃する質の高いもので、外見上からは分譲住宅、社会住宅の区別もつかない。再建された住宅には、ソーシャル・バランス実現の観点から、多様なタイプが組み込まれているが、コミュニティの安定と居住継続のために、従前の居住者の65%は新たな社会住宅に居住できることとされた。

#### □現状を確認して

- 現在の小規模な街区は、住棟の長さが緩和され、塊が小さくされていたので端正に整った印象をうけた(図7)。
- 住棟の裏には専用庭を配し、街路に面する道には、2mほどセットバックし小さな前庭を設けている(図7)。
- △団地を取り囲む大きな道路に面した部分は、4mほどのセットバックとなり、緑地がきれいに配置される形となっているが、空間が間延びしていると感じた(図8)。
- ×セットバックが3～4m程度の住棟は、街路と住棟の距離が遠くなり、相互の関係性が薄くなっていた。(図9)。

×街路と路上駐車場、歩道の幅員が

広くなると、街路を挟む建物同士の関係性が薄くなっていた(図10)。

- それとは対照的に、裏通りは住棟間の距離も近く、単調な表通りに比べて魅力的な空間になっているそれは低層の住宅群に挟まれている道のスケールが適度な広さで街になじんでいるからだと感じた(図11)。
- 1棟だけ残された高層棟は、バリアフリーの高齢者対応住戸となっており、隣接する低層住棟との関係性をもっている。特に表通り側では低層棟と接続しており、駐車場の台数と配置の仕方、自然な形のアプローチ等、親しみやすさを感じる設えとなっていた。この高層棟は、表通りのバス停の近くに配置されており、高齢居住者等に使いやすい形となっている事がよくわかる(図12、13)。

注：写真は全て倉知徹撮影

1) David Levitt, THE HOUSING DESIGN HANDBOOK

2) Ian Colquhoun (1999), RIBA Book of 20th Century British Housing, Architectural Press

3) 佐藤健正氏提供



図7. 小さな単位で再生された団地



図8. 大きな道路とセットバックした住宅



図9. 通りと前庭



図10. 幅員が広い街路



図11. 裏通りの路地空間



図12. 高齢者対応の高層住棟



図13. バス停と高層棟

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, 052, 053, 054

『ロンドン ホリーストリート団地の再生(手法と現況)  
(Holly Street Estate)』

執筆：吉浦啓史(関西大学大学院 博士前期課程)  
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/>