

# ロンドン マーキス団地の再生（手法と現状） （Marquess 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

マーキス団地は、ロンドン北東部のイズリントン区に位置している団地である。マーキス団地は、1970年代に建設された住棟の再生と、住棟の建替えによる再生事業が行われている。建替え事業では街区型の構成をとる中層住棟の配置を中心としている（図1）。



図1. マーキス団地の位置図 (GoogleMapに加筆)

## □再生前の状況

マーキス団地は、1970年前半に建築家のダルボーン&ダーク設計事務所によって設計された（図2）。建設された当時は、先進的な団地であったが、狭苦しく、込み入った歩行ルートや行き止まりが多く見通しの悪い道路網、暗くて物騒な地下駐車場、あまりに複雑で住民の目の届きにくいオープンスペースなどが原因となって、バンダリズムや犯罪が横行する問題団地となった。そして、入居者の転出が相次ぎ、入居希望者も少ない不人気住宅に陥った。

## □再生手法

マーキス団地は、以下の6つの再生手法を用いて再生された。

### 1. 既存住棟のリニューアル



図2. 再生前のマーキス団地<sup>1)</sup>

### 2. 地下駐車場の閉鎖

### 3. 住戸のダイレクトアクセス設置

### 4. 街路網の配置

### 5. 一部の住棟の建替え

### 6. 路上駐車場の設置

## □再生後の姿

既存住棟のリニューアルでは、上層レベルの共用空間の閉鎖（居住者のみの利用への閉鎖）、地下駐車場の閉鎖、専用庭の配置と街路から各住戸へのダイレクトアクセスが行われた。地下駐車場は、監視の目が行き届かない為に、完全に閉鎖。上層レベルの共用空間は、専用庭や街路からのダイレクトアクセスにより、街路と住戸の関係性が明確になっている。表通りからのダイレクトアク



図5. 既存住棟の改修



図6. 閉鎖された地下駐車場

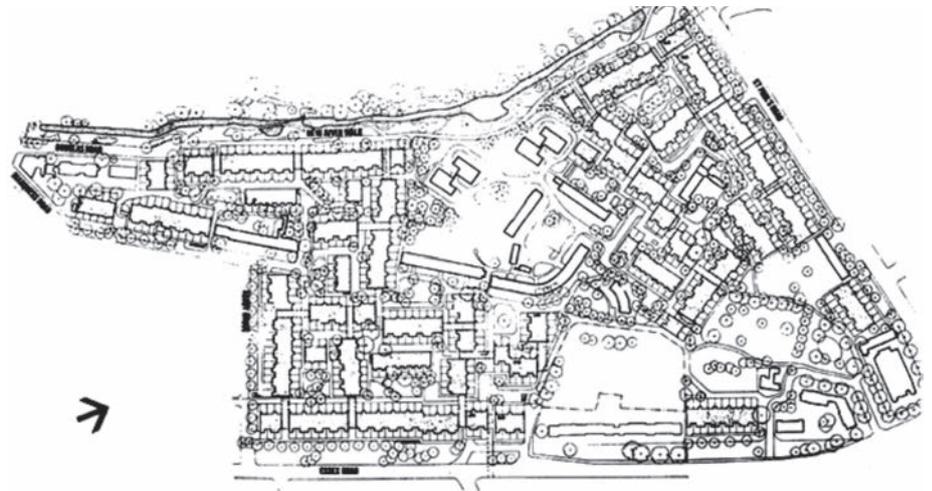


図3. 再生前のマーキス団地の配置図<sup>2)</sup>

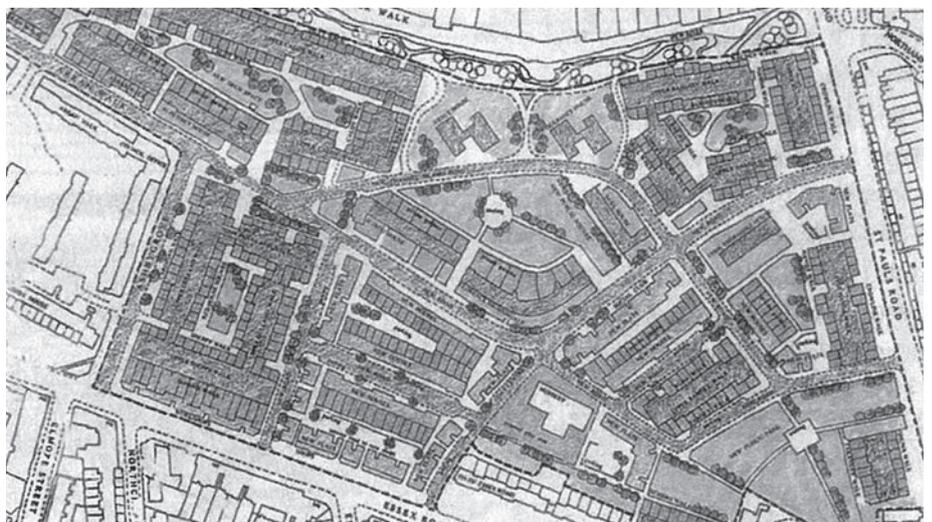


図4. 再生後のマーキス団地の配置図<sup>3)</sup>

セスは、歩道部分に鉄骨の階段を取り付ける事で達成している。既存高層棟も2棟あり、その足下は大きな芝生の空地となっている。

新しい住棟では、伝統的な街区割りと同様な庭付きテラス住宅、小単位でグルーピングした集合住宅が作り出されていた。角地には、大きい開口部を設けていることで安全な住宅地となっている。

#### □現状を確認して

○伝統的な配置の街路を敷設する事により、沿道性を確保している(図7)。

○既存住棟に沿う形で街路を配置しており、沿道性を確保している(図8)。

×閉鎖された地下駐車場の入り口部分は、使用されないデッドスペースとなっていた(図6)。

△歩道上に設置されたダイレクトアクセス階段の大胆さに驚かされた(図9)。

○既存高層棟の周囲には、芝生のオープンスペースが設置されており、管理者が明確になっていないにも関わらず、心地よい空間となっていた(図10)。

○街区の角地には大きい開口部を設け、監視も出来るような住棟デザインとしつつ、通りに表情を作り出している(図11)。

○1階部分に商業施設を設置することで、通りに賑わいとアクティビティを生み出している(図11)。

○新しい住棟では、緩衝空間となる前庭をもつ事で、沿道性を高めている(図12)。

○路上駐車とする事で、住戸から通りへの監視意識を高め、通りの安全性を高めている。また通りに自動車利用の形で、住民活動が表れている(図12)。

○既存住棟(左側)と新規住棟(右側)の高さや素材感、色彩をそろえる事で、調和のとれたまち並みを生み出している(図13)。

△新旧住棟の高さが統一されているが、長い軒線のためスカイラインが単調になっている(図13)。

○広大なオープンスペースでは、子供たちが遊んだり、大人がコミュニケーションする場となっていた(図14)。

○団地北側には心地良い小川が流れ

る緑道があり、団地空間を上質な空間にしていた(図15)。

注：写真は全て倉知徹撮影

1) 佐藤健正、「イギリス社会住宅の団地再生」、2009.5

2) PRP Architects

3) イアン・カフーン、「デザイン・アウト・クラ임『まもる』都市空間」、小畑晴治他訳、鹿島出版会、2007.9



図7. 沿道性を持つ住棟配置



図8. 沿道性を確保した既存住棟の改修



図9. 歩道上のダイレクトアクセス階段



図10. 既存高層棟とオープンスペース

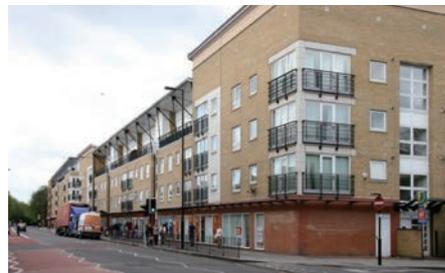


図11. 角地に開口部を設ける新規住棟



図12. 前庭空間を持つ新しい住棟



図13. 高さ等が揃う既存と新規住棟



図14. 遊具のあるオープンスペース



図15. 団地北側の小川の流れる緑道

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 マーキス団地の再生(手法と現状) (Marquess 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/>