

# フランスの団地更新事業について

生活環境デザイン学科 阿 部 順 子

## 1. はじめに

本稿は、フランスの団地更新事業について、その始まりから現在に至るまでの経緯と近年の事業の特徴を述べ、概観することを目的とします。

フランスといえば、世界有数の観光都市であるパリやワインの産地のボルドー、映画のカヌなどなど、美しい歴史的建造物の数々や味わいのある街並みを思い浮かべる方も多いことと思われます。そのような映画にでてくるような風景の一方で、フランスの大都市郊外には社会住宅という低廉な家賃の公的住宅の団地が数多くあり、普段日本人が想像するフランスとはまったく別の風景があります。本稿ではそのような社会住宅団地が経年により古びて劣化してきたとき、どのような改修・改善を展開してきたのか、そして現在は使い続けるためにどのような対策をとっているのかを記したいと思います。

なぜフランスの事例を取りあげるのでしょうか。それは日本のいわゆる「羊羹型」の典型的な郊外の団地がフランスのそのような団地建設手法を参考にして建てられたこと、そしてフランスが団地更新という点で質・量ともに多くの経験をもっているため、日本としては学ぶところが多いのではないかと思うからです。

近年日本の公的住宅団地では、建替え以外の選択肢、大規模修繕や改良の重要性が、経済的・環境的見地から認識されるようになってきました。日本と同様に、大量の団地型住宅ストックをもつフランスでは、団地更新事業は既に30年近い経験をもっています。移民の有無など社会的背景の違いなどもあり、そのまま更新の手法を輸入することはできないとしても、先行事例を知ることは、今後の日本の団地更新への貴重なヒントを得ることにもなります。

## 2 大都市郊外の団地地区の問題

### ZUP 団地

第2次世界大戦後からオイルショックに至るまで、フランスでは大量の住宅供給が至上命題でした。これは、農村部から都市部への急激な人口流入という点で日本の状況ともよく似ていますが、日本と違っているのは、フランスが植民地をもっていたことです。植民地からの本国への帰還者や移民によって、住宅不足はより一層深刻だったかもしれません。

また、これは個人的な印象に過ぎませんが、フランスでは住宅に住むことが権利として共通認識されているようです。低所得階層用のかなり低廉な家賃の社会住宅の住戸でも、入居する家族の人数や構成に合わせて応分の数のベッドルームや親子別々の浴室が備わっていたり、100㎡を超える住戸面積が普通に確保されていたりするのを見ると、住宅や居

住性に関する国民の意識の違いを感じます。

第二次世界大戦直後に、1954年1月、避難所のバラックで住む家のない家族の子供が凍死するという痛ましい事件がありました。そこで、ピエール神父という聖フランチェスコ会の修道士がホームレス救済キャンペーンを始めます(ピエール神父は社会住宅の象徴的な存在で、昨年のその葬儀にはシラク大統領も参列しました)。このキャンペーンは全国的な広がりをもち、国は1958年に、戦後の住宅難を解消する大規模団地の建設を法的に裏付ける地区指定の法律、「優先市街化区域」(ZUP : Zone à Urbaniser en Priorité)を制定しました。

この「優先市街化区域」(以下、ZUP)は、大都市辺縁部の広大な空地に指定をかけたもので、スプロール開発や土地の投機的取引を抑制する効果も期待されていました。このZUPは建設戸数500戸以上の住宅開発に適用され、フランス全土に195ヶ所が指定され、ここに供給された社会住宅は220万戸と言われています<sup>(1)</sup>。1970年代から現在に至るまで、団地更新事業の主たる対象となってきたのが、このZUPの社会住宅団地なのです。シャルル・ド・ゴール空港からパリ市内に車で向かうとき、パリの直前に広がる高層住棟団地も、サルセルという典型的なZUP団地です。

ZUP団地の建設では、とにかく早くたくさん住宅を供給しなければなりませんから、何より効率が重視され、戸数至上主義で徹底的に標準化が進められました。標準化というのは、建設部材の寸法を揃えて、繰り返しの作業で熟練工でなくても正確に早くつくることができる方法です。同じ間取り、同じ大きさで同じ形の窓、同じ外観の建物が、自動車のオートメーション生産のようにつくられるわけです。

その結果、幅が100メートルや200メートルにもなる住棟がしばしばみられ、ひとつの団地がたった2,3種類の外壁パネルでつくられることも珍しくはありませんでした。同じ形の巨大な建物が連続するとは個性も味わいもなにもありませんが、当時の状況ではこれが最善の策だったに違いありません。この単調で巨大な建物がつくる景観は後年、悪い意味で、大規模社会住宅団地を象徴するものと広く認知されることになります【写真1】。



【写真1】丘の上のZUP団地(リヨン)

当初このZUP団地は、当時の住宅水準の中では衛生的で快適な住宅を大量に供給し、中堅労働者の住宅取得サイクルの最初の一步として機能していました。しかし、オイルショック以降、もともとの建築の品質が低かったこと、既存市街地から孤立した地区であること、かつ団地地区自体に劇場やレストランといった本来の都市ならもっているであろう魅力が乏しかったことから、団地は相対的に価値が低下し、経済的に余裕のある層から転出が始まりました。1980年代には、低



【写真1】ZUP団地の建物(パリ西50kmの町)

所得者、失業者、単親家庭、移民、大家族といった社会的困窮層のゲットーとなり、多くのZUP団地が問題地区として認知されるようになりました<sup>(2)</sup>。つまりこのころには、「できれば住みたくないところ」になってしまったわけです。

絶対的な住宅不足のなか、郊外の交通の便の悪いところだったとしても、広い建設用地が確保できて、素早くたくさんの住宅を供給できたのだから、ZUP団地建設自体は決して間違いではなかったのですが、時代の流れのなかでどんどん社会的な問題が蓄積されるようになってしまい、それをなかなか跳ね除けられないのが現状です。

## ニュータウンの社会住宅団地の更新

ところで、ZUPは日本でいうところのニュータウンではありません。フランスのニュータウン(ヴィル・ヌーベル Ville Nouvelle)は、ZUPの開発手法を反面教師に整備されたと言われています。開発年代もコンセプトもこの2者は異なりますので、本稿ではZUPとの関連するところについてのみ、ごく簡単に言及しましょう。

フランスのニュータウンはオフィスや工場を誘致し、単なるベッドタウンではない、自立した魅力ある都市として、1970年前後に全国に9箇所計画されました。建築形態は、ZUPとは異なってバラエティに富んでおり、スケール感にも配慮が伺えます【写真2】。しかしながら、ニュータウンの中にも、さびれやヴァンダリズムといったZUP同様の問題が存在します【写真3】。また、内部には全体の開発に先駆けて建設されていたZUP的な社会住宅地区があれば、緑豊かな戸建地区もある等、ひとつのニュータウン内部の建築形態や荒廃の状況は均質ではありません。

現在フランスで団地更新といえば、ZUP団地が主たる対象と目されますが、ニュータウンでも必要に応じて更新は行われています。ZUP団地は独特の画一的な建築形態で全国的に同様であるため、更新手法も、巨大住棟の撤去・小型化・住棟の多様化【写真4】、住棟足元の共用空間の再整備等にパターン化されつつあるようです。一方、ニュータウンの建築形態は非常に多様性に富むため、今後、更新にもそれぞれに個別解が求められることになり、より複雑なものになると思われます。現在フランスのニュータウン開発は既に完了の時期にあり<sup>(3)</sup>、更新事業が大々的に展開されるのは、もう少し先のことになりそうです。



【写真2】エヴリ・ニュータウン



【写真3】汚損した壁(エヴリ)



【写真4】小型化された住棟(リヨン)

### 3. 団地更新事業の変遷

#### 制度面の変遷

ZUP 団地の老朽化・問題化を受けて、1977年、困難を抱える団地の初めての改修事業「居住および社会生活」<sup>(4)</sup>(以下 HVS) が開始されます。これは住戸の改善を主眼としたもので、物的な更新でした。HVS では、1000戸以上の団地が実施対象となり、全国で50数箇所が事業対象地区に指定されました。

この初めての団地への物的介入は、1982年に団地更新事業「地区の社会開発」<sup>(5)</sup>(以下 DSQ) に引き継がれます。1980年代初頭、フランス各地の郊外団地ではヴァンダリズムが激化の一途を辿り、非常に深刻な社会問題と認識されるようになりました<sup>(6)</sup>。このような中、DSQ では、物的更新に加え、住民への就労支援・青少年対策等の「人的介入」や、当該都市計画との連携が図られ、事業内容的にも関係省庁的にもより広がりのある取り組みとなりました。DSQ は第1期5ヵ年(1984-88年)で、全国で148箇所が事業対象地区に指定されました。これら HVS と DSQ の10年間で、公的住宅の3割近くの30万戸、DSQ 対象地区に限って言えば65.6%の住戸が改善されたといえます<sup>(7)</sup>。

この DSQ は1989年以降第2期に入り、都市更新に関する新しい制度的枠組み「都市社会開発計画」<sup>(8)</sup>の中の「地域計画」に基本的事業として編入され、社会的・経済的・都市的問題を抱える荒廃地区の再建活性化を目的に、地区改良事業としての機能するようになっていきました。

その後1990年代から現在に至るまで、団地更新は物的・人的両面から介入が図られる総合的地区改良事業の一部として、当該広域都市計画の中で実施される方向にあります。よって、地方への権限委譲政策なども影響するのか、団地更新事業は団地毎に適用される法制度がしばしば異なり、それによって事業の財源も変化し、更新の深度・規模・内容はケース・バイ・ケースのようです。

#### 建築ハードの改善

ZUP 団地の建築は、低コスト低品質のものであったため、当初から、騒音・臭気や湿気の住戸への侵入といった問題を抱えていました。また、断熱材もありませんでした<sup>(9)</sup>。よって当初の建築ハードの改善は、このような問題の解決、住環境水準の向上が大きな目的でした。断熱・遮音改修は現在でも適宜行われています【写真5】。さらに、まだごく一部のようですが、外壁面改修の一環としてソーラーパネルを設置するなど、【写真5】壁面の断熱改修(リヨン)積極的な環境配慮型の改修も始まったようです。



【写真5】壁面の断熱改修(リヨン)

住戸の狭隘の問題は日本ほど重要ではないようですが、より居住性をよくするために行われています。狭隘の問題は例えばバルコニーの内部化や増築といった形で解決され、同時に単調で画一的な住棟ファサードに変化を与えるような審美的な操作も行われます【写

真 6】。このような改修は主に1980年代1990年代のDSQ 事業の中で行われはじめました【写真 7】。

日本の公的団地ではエレベーターがないことが大きな問題となっていますが、フランスでは早くから4階以上の建物にはエレベーター設置は義務付けられており、社会住宅団地でもエレベーターは常に設置されているため、問題化していません。

しかし、社会住宅では、例えば高層棟1棟につき大きなエレベーター1台などと設置台数が最低限であるため、使用頻度の高さから故障が多発し、犯罪の現場やヴァンダリズムの標的となりやすく損傷も激しいことが問題となっています。

### 近年の団地更新の特徴的手法：レジデンシャリザシオン

近年フランスの団地更新において非常にしばしば登場するのが、レジデンシャリザシオン<sup>(10)</sup>という言葉です。その団地更新手法としての有効性が、検証の途にあるとはいえ有望視されており、重要なキーワードとなっています。

この新語は1990年代に社会住宅の供給主体や建築家といった専門家の間で生まれ、2000年前後から広く流通するようになり、現在はすっかり定着していると言えます。直訳すれば「邸宅（レジデンス）化（すること）」であり、対象とされる住宅は常に「社会住宅」です。社会住宅団地は一般に、殺風景で非人間的な巨大なスケールといった好ましくなくイメージをもっており、これを「人間的な豊かな住まい」のイメージに変える、というのが「邸宅化する」が意味するところ です。

具体的には、機能がはっきりしていない住棟足元（道路、エントランス、駐車場、内庭等の共用部）を再整備し、特に住棟をフェンスで囲んで空間の公私を明確にすることによって、犯罪やヴァンダリズムを抑制し、住民の住棟への帰属意識を高め、団地の生活の質を改善すること、と言えます。

レジデンシャリザシオン事業には、①住棟の安全化、②空間の再定義、③景観改善、④アメニティ増強、⑤アイデンティティ創出、という目的があるようです。

①の安全化というのは施錠の強化や不法侵入や放火などの犯罪やヴァンダリズムを阻む建築的しくみを導入することです。具体的にいえば、オートロックや住棟を囲むフェンス、インターフォンシステム、エントランスホールの強化ガラスの導入などがあげられます。

②の空間の再定義というのは、無個性な ZUP 団地のなかでは、どこからどこまでが自分のテリトリーかはっきりしません。自分のテリトリーでないところは無責任になりがちで、粗大ゴミが平気で捨てられたり、犯罪の場になったりします。そこで「ここは私の住戸のある建物の敷地」「ここからは団地全体で所有されている公的な場所」というように、団地



【写真6】ファサード改修(パリ19区)



【写真7】ファサード改修(パリ西 50km の町)

空間のあいまいだった部分を建築的な処置、例えばフェンスなどで仕切り、区分を明確にすることです。テリトリーをはっきりさせることで、管理者意識が芽生えるということを狙っています。日本人にはちょっと想像が難しいことですが、移民住民のなかには文化の違いでしょうか、自宅の窓からそのまま外へゴミを投げ捨てる人がいます。住棟周りにゴミがたまりますが、そこに住棟を囲むフェンスを設置すると、フェンス内は自宅と同じ自分のテリトリーであることがはっきりします。すると、窓からゴミ捨てることがためらわれ、結果ゴミの投棄問題が解決されてきます。

③は、「問題地区」の烙印を押されたことを思い出させる、悪名高い景観を改善することで、悪いイメージを払拭しようというものです。

④はエントランスホールをただの出入り口ではなく、デザイン的に凝ったものに改修したり、観葉植物や鏡や絵画といった、機能以上の余裕や快適さをイメージさせるものを設置するようなことです。

⑤は、②と関係しますが、「ここが私の住んでいるところ」という気持ちをもちにくいのが巨大で殺風景なZUP団地の住棟ですので、住棟の入り口にデザイン性のある改修を行ったり、建物が面する通りに名前をつけたり、街路樹を植えたり、植栽を増やしたりして、場所場所に個性を創出しようとするものです。場所への愛着から、ヴァンダリズムを防止することやコミュニティの安定を図っています。

①②は主に維持・管理のしやすさに寄与し、③④⑤は、主に住環境を改善するものです。レジデンシャルリザシオンは住民だけでなく、住宅供給主体にも利益をもたらす可能性をもっていることがわかります。

各団地の状況に合わせてレジデンシャルリザシオンのあり方は変わってきますが、一般にレジデンシャルリザシオンといったとき、フェンス設置・マグネットキーとインターフォン付の施錠システムの導入が、基本的な具体的処置【写真8】で、デザイン性が大いに加味されて景観改善やエントランス改修が行われていることも特徴ととらえるとよいでしょう【写真9】。

とはいえ、具体的な物的介入はそれぞれの事例で様々であり、レジデンシャルリザシオンの名のもとに行われる事業が、ときとして人的介入も含むなど、内容・規模ともに多様性をはらんでいます。団地毎に更新の解も異なるわけで、共通するアイテムにしても、ディテールは当然状況に合わせて調整されるべきでしょう。もちろん、この事業後、全てが解決・改善されるわけ



【写真8】インターフォンと施錠システム



【写真9-1】事業前の外観



【写真9-2】事業後の外観

ではなく、事業の成否も一様ではないようです。日本としては、今後の効率よく団地更新をしていくうえで、フランスが住戸改修・住棟改良の上にこのレジデンシャリザシオンという更新手法を編み出し実践しているという経緯を認知することが重要といえましょう。

## まとめ

本稿は建物ハードの改修や空間の再構成といった建築的更新に着眼しており、フランスの大規模社会住宅団地地区特有の、移民や外国人への差別や失業、貧困や就学不全といった社会問題については詳しく言及していません。しかし、2005年秋、フランス全土に広がった暴動の火元はすべからくこれらの団地地区であり、団地地区の社会問題は国の根幹に関わる深刻な問題です。このような背景のなか、団地の建築形態の改良が、団地地区の社会問題の解消の一助となり、又なろうとしていることは、ぜひ知っていただきたいことです。

今年就任したニコラ・サルコジ大統領は、その一連の暴動において、暴動を起こしている郊外の若者を「社会のクズ」とよび、郊外の住民の大きな反発をよびました。その一方で、30年ほどの長きにわたって、社会住宅や社会住宅団地地区に対して手厚く行われてきた補助や援助を、社会的困窮層への甘やかしと捉えているフランス人も相当数存在していたのでしょう。サルコジ内務相の強硬な姿勢は支持され、結果、その後の大統領選勝利に結びつきました。社会的弱者を優先する対立候補との得票率の差は決して大きくはなかったもので、社会住宅政策が急激に厳しいものになるとは思えませんが、それでも、甘やかさないことを強く打ち出している新大統領のもと、なんらかの変化はあると思われ、注目されるどころです。

日本ではまだフランスの団地地区のような問題は目立ちません。しかし、立地の悪い郊外の団地では住民の高齢化・単身世帯化によるさびれが目立つようになってきました。さらに、現在さかんに建設されているメガ・マンションや超高層マンションの一部は、孤立した立地と排他的な建築形態という点でフランスのZUP団地と類似性があります。20年後30年後、設備が時代に合わなくなり改修費用の捻出もままならないとき、そこにしか住めない人が住む場所になってしまったら、ZUP団地と同じような問題を抱えるのではないかと懸念されます。

フランスの先例をみることで、今後の日本のとるべき道を考えるきっかけのひとつにしたいと思っています。

## 注

(1) Ministère de l'Équipement, des Transports, du Logement, du Tourisme et de la Mer, *Catalogue de l'Exposition, Le logement en France : 60ans en images*, du 14 janvier au 8 février 2004, Paris, 2004

(2) ZUP 団地の荒廃の経緯およびフランスの住宅政策については下記の文献が詳しい。

- 小玉徹ら「MINERVA 福祉ライブラリー 27 欧米の住宅政策 イギリス・ドイツ・フランス・アメリカ」(ミネルヴァ書房、1999年)中、(檜谷美恵子『第3章 フランスの住宅政策』pp.156-236)

- 内山勝一・平山洋介編「講座現代居住 5 世界の居住運動」(東京大学出版会、1996 年)中、(寺尾仁『2 フランスの居住運動の新しい波—住民による住宅地区管理運動の論理』pp.37-53)
- (3) フランスのニュータウンについて下記の文献が詳しい。
  - 浅見泰司「海外住宅情報シリーズ⑬ フランスのニュータウン開発」(『月刊住宅着工統計』1996 年 7 月号、pp.18-21)
  - Pierre MERLIN, *Les Villes Nouvelles en France*, Presses Universitaires de France 2609, Paris, 1991  
「省際プログラム:フランスのニュータウンの歴史と評価」(Le Programme interministériel ' Histoire et Evaluation des Villes Nouvelles Françaises' )が 2001-2004 年政府主導で展開された。
- (4) HVS : Habitat et Vie Sociale
- (5) DSQ : Développement Social des Quartiers
- (6) 2005 年 10 月末から、パリ郊外 Clichy-sous-Bois を起点として全国に広がった放火や騒乱も、1980 年代のそれと同種のものである。社会的困窮層のゲットーとなっている社会住宅団地地区への国家としての物的・人的援助介入が長年継続しているにもかかわらず、このような事態が繰り返されている。
- (7) HVS と DSQ については下記文献が詳しい。
  - 大家亮子「フランスの公的団地の「団地更新事業 DSQ」を中心とした総合的管理に関する研究」(東京大学課程博士論文、1992 年)
- (8) Les programme de Développement Social Urbain
- (9) 以下を参照されたい。
  - Dossier : La grand ensemble, histoire et devenir, revue Urbanisme, janvier-février 2002, no.322, pp.35-67
  - 'Pour une ville en périphérie, La Courneuve, quand l' urbanité apprivoise le ghetto' , Techniques et Architecture, no.422, septembre 1996, pp.28-35
- (10) (la) résidentialisation

写真・図版出典

【写真 1 - 9】 著者撮影

【図 1】 著者作成 (原図 Groupe Arcane(パリ 4 区)提供)