

# フランスの近年の団地更新事例について

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』

SEPTEMBER  
2012  
VOL.027



図 1. 典型的な板状住棟<sup>1)</sup>



図 2. 再建された小さく個性的な住棟  
(中央)と周囲の既存高層住棟<sup>2)</sup>

## ■フランスの郊外大規模団地での問題

フランスでは第二次世界大戦後の深刻な住宅不足に対応するために、1960年代を中心に大都市辺縁部の優先市街化区域(ZUP :Zone à Urbaniser en Priorité)に社会住宅団地が建設された。これらの団地は、しばしば画一的で巨大な板状住棟、高層住棟で構成され、既存の市街地との接続が悪く、地理的に孤立していることも多い。建物の防音や断熱性能にしばしば問題があった上、団地内には文化・娯楽施設もないため、住環境としての魅力に欠けていた。その結果、オイルショック以降は、移民、単身世帯、失業者といった、ここにしか住めない社会的困窮層が留まることになった。1980年代には各地のこのようなZUP団地で荒廃・暴動が起こり始め、問題地区として広く認知されるようになった。

このような経緯もあり、フランスでは近年、問題地区として認知されている大都市郊外の団地地区を

再生しようとする試みがみられる。陳腐化・老朽化した団地の更新事業については1970年代から様々な形で実施されてはいるが、近年では団地内の改良にとどまらず、団地地区の孤立・既存市街地からの遊離という根源的な問題を解消しようとする試みがなされており、団地更新の考え方の変化が伺える。

## ■フランスの団地更新とレジデンシャリゼーション

本稿では、フランスにおける団地更新の事例として、フランス東部のシャンバロン地区とパリ近郊のシテ・ド・レトワル団地を取り上げる。この2つの事例は団地地区の孤立解消という点で興味深い事例である。この2地域の団地を事例として、両地区の概要・孤立解消の手法・展望などについて紹介する。

また、フランスの団地更新手法のひとつである「レジデンシャリゼーション」について、現況の利用実態と同時に、新たな利用形態についても現地調査のデータをもとに紹介していく。



## 1. フランスにおける団地更新の変遷

フランスでは、1970年代後半から国の事業として団地更新が行なわれた。当初は建物の改修といった物理的な更新が行なわれていたが、1980年代半ばには建物の改修に加えて、住民への就労・教育支援などの人的介入も行なわれるようになった。1990年代に入ると、さらにダイナミックな介入が行われ、団地の地上レベルの再整備も始まる。これは、団地内の犯罪・非行の温床になっていた地下部分の撤去、既存の建物配置の変更、埋設配管の取換などの団地住宅供給主体側の管理上のニーズが背景にある。2000年代は、地上レベルの再整備が続けられ、特に団地の空間を再定義して管理を容易にすることを目的に、住棟をフェンスとゲートで安全化する「レジデンシャル化（résidentialisation）」という手法が団地更新に関わる人々の間で広く認知され、各地で様々な形で実施されるようになる。さらに、問題地区を象徴する景観の改造として、巨大住棟を取り壊してより小さく個性的な外観をもつ住棟を再建設したり、地区の孤立を解消するためにトラムを引き込んだりする、より大掛かりな団地更新が実現されるようになった。これらの事業は、更新が団地内部に留まらず、周辺や都市圏全体の整備の一部となっている点で、1970-80年代の、初期の団地更新と異なり、団地地区の解体を目指しているような更新事業も観察されるようになった。

## 2. 団地更新の事例の概要

本稿で取り上げる2事例の概要は表1のとおりである。事例1のシャンバロン地区は典型的なZUP団地、事例2のシテ・ド・トワレ団地はZUP団地ではないものの、ZUP団地のように中心市街地から遊離し、地理的・社会的孤立や悪いイメージの定着といった問題を抱えていた地区である。



|       | 事例1 シャンヴァロン地区<br>Quartier de Champvallon   | 事例3 シテ・ド・レトワル<br>Cité de l'Etoile   |
|-------|--|---|
| 所在地   | ベトクール Béthoncourt 町内(仏東部)  | ボビニ Bobigny(パリ近郊)   |
| 建設年代  | 1962年から1967年   | 1959年   |
| 戸数    | 約1300戸(うち賃貸集合住宅は1195戸)   | 763戸(賃貸のみ)  |
| 住棟の特徴 | 5階建の低層が中心、広い住棟間隔   | 5階建(559戸)中心、一部17階建(128戸)の高層棟と中層棟  |
| 住民数   | 約3800人   | 1850人(2003年6月)  |
| 住民の特徴 | 外国人が7割(1990年)、若者を中心に失業率24%と町全体の平均19%より高い、棟毎に国別で住み他の国籍の住民と交わらない、フランス語を話さない住民が多い、将来の希望が見出せない若者のたむろし・軽度の非行がある | 住民の17%は建設当初からの住民でコミュニティが健在、失業率は29%、20歳以下の若者が39%、交通の便が悪いので住民の50%が車を所有、空家の問題はない                             |
| 荒廃の度合 | 低い   | 非常に低い   |
| アクセス  | 最寄の鉄道駅まではバスか車で10-15分   | 郊外線のトラム最寄駅まで徒歩12分   |
| 問題点   | 住民は緑が多くゆったりしたつくりの団地空間に満足しているにもかかわらず、地理的・社会的特徴から特殊な地区とみなされ、実態よりも悪いイメージが定着し、町内で孤立している地区であること。                | 90年代に入って徐々にヴァンダリズムや違法駐車、商業施設の不振といった社会的な問題が顕在化してきた。駐車場と緑地の確保と、閉鎖的で孤立していた敷地を周囲の新道建設に合わせて外部に開くことが必要になってきたこと。 |
| 地理的特徴 |                         |                       |

表1. 事例の概要

### 2-1. シャンバロン地区

これは、スイス国境に近い人口6300人ほどの小さな町の、プジョーの工場労働者を住ませるために建設された山の上の台地の団地地区で、典型的なZUP団地である。こちらの孤立解消の方法は、まず、戸建分譲住宅を賃貸の社会住宅団地に組み込むことで、典型的な景観を改善し、従前と異なった住民を取り込んでソーシャルミックスも促すものである。これによって、住民が社会的困窮

層へ偏ることを防ぎ、町の他の地区との経済的・社会的格差を減じようとしている。この方法は近年の持家取得を促す政策もあり、フランス各地でよく見られるものである。

さらに、当地区への外部住民の訪問や、住民との人的交流を促す文化・



図3. シャンバロン地区 航空写真<sup>3)</sup>



図4. シャンバロン地区 写真<sup>4)</sup>



図5. シャンバロン地区 写真<sup>5)</sup>



スポーツ・教育施設も設置・強化される。シャンヴァロン地区の奥には職業訓練学校があり、近隣市町村からの通学者がある。中央部には2011年現在、文化センターが建設中で、地区外の住民の利用も期待されている。団地住宅供給主体 Néolia も団地内に毎年花の苗をたくさん植え、地区のイメージの改善に協力している。

このような努力により、以前に比べて地区外からの流入人口は増え、イメージも改善されつつある。とはいえ、フランス語を話さない住民が一定数存在すること、住棟別に同じ国籍の住民が集中することなど、地区住民間・行政や団地住宅供給主体と住民間のコミュニケーションがうまくいかず、工事等の住民説明会や近隣トラブルへの対応・解決がしばしば円滑に進まないという問題が根底にある。このような外国人の比率の高い団地では、建築・都市計画からの地区改良策だけでは解決できない部分がある（図3～5）。

### 2-2. シテ・ド・レトワル団地

事例2は、パリ北東の郊外にあるシテ・ド・レトワル団地という社会住宅が住宅の57%を占める低所得者層の住民の多い町の低層住棟で構成された比較的小さな団地である。

この団地は、西側に大規模公園、北側に学校、東側に引込み線の線路、南側に工場があり、通過交通のない奥まったところにある。1992年にトラムが徒歩圏内に開通するまでは陸の孤島といってよいような場所であった（図6）。

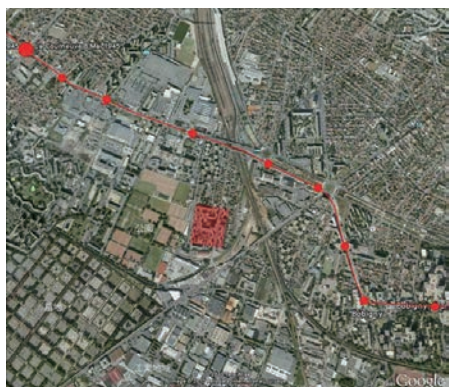


図6. シテ・ド・レトワル団地 航空写真<sup>6)</sup>

団地が抱える問題解決とポピニの町の都市計画の方向性が一致し、社会住宅供給主体エマユス・アビタ Emmaüs Habitat が当初単独で実施する予定だった事業は、途中から町と協力して行われることになり、孤立解消のための新道建設に合わせて住棟配置も改良されることになった。

団地は広場を囲んで住棟が配置され、ところどころに植栽もありゆったりとした印象で、日本の公営住宅団地に似た佇まいであるが、管理の行き届きにくい無駄と思われる空間が多く、違法駐車の問題もあった（図7～9）。そこで、今回の団地更新では、団地周辺の新道の整備と団地内の道路・駐車場・緑地を一体的に計画し、団地内の空間を明確に再定義することが目的となった。団地の空間の再定義という点で、この計画は典型的なレジデンシャリゼーションであるが、ここではヴァンダリズムの問題が深刻ではないので、フェンスやオートロック付のゲートは最小限かつ非常に軽快なものになる。これらの整備のために、一部の住棟が取り壊され、団地内の他の場所に団地の活性化のために大学生専用の賃貸住宅棟等の建設が予定されている（図10）。

ところが、いざ工事が開始されると、紀元前2-3世紀のガリア人の墓地の遺構の発見や、近代建築家ジョルジュ・キャンディリス (Georges CANDILIS, 1913-1995) の作品としての団地の保存運動のために、工事は大きく減速することになった。また、自治体と協働することで、国・地方も関わることになり、携わる人間の種類と数は飛躍的に増加し、関係者間の調整も複雑になり、これも事業のスピードを落としている。

この事例では、供給主体単独の事業では期待できなかった孤立の解消が、自治体や国の関与によって、より効果的に取り組まれると予想されるが、一方で、関係者間の調整業務の増大という負荷が加わり、調整役

の能力如何で事業の成否・スピードが変わってくる怖さがある。

### 3. 団地更新手法としての

#### レジデンシャリゼーション



図7. シテ・ド・レトワル団地 写真<sup>7)</sup>



図8. シテ・ド・レトワル団地 写真<sup>8)</sup>

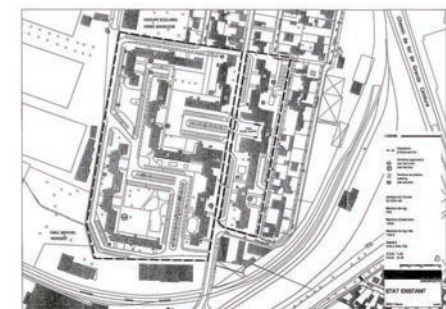


図9. シテ・ド・レトワル団地 平面図 (団地更新前)<sup>9)</sup>



図10. シテ・ド・レトワル団地 平面図 (団地更新後)<sup>10)</sup>

ここでは、フランスにおける2000年代の団地更新の一例であるレジデンシャリゼーションについて、いくつかの事例を紹介しつつ解説する。レジデンシャリゼーションとはレジデンス (residence = 邸宅) を語源にもつ言葉であり、建築家で国立建築学校ラ・ヴィレット校教員である Nicolas Soulier 氏の造語であると考えられている。主な手法として



は、住棟をフェンスやオートロックのついたゲートで囲み、ゴミ集積所やエントランスホールなどの足元の共用部を整備するものである。

レジデンシャリザシオンを設置することで得られる効用については

1. 住棟住民に「自分の住まい」を意識させ、愛着を増進し、維持管理を容易にすることでヴァンダリズムを予防する
  2. 団地空間の公私のヒエラルキーを視覚的に示すことで、管理の責任の所在を明確にする
  3. ZUP 団地独特の景観を改良する
  4. 犯罪や非行の住棟への侵入を防止する
- などがあげられる。

レジデンシャリザシオンの形態についても、私有地・管理の範囲を示すための非常に軽いものから、部外者の侵入を防ぐための非常にハードなものなどさまざまである（図 11～16）。

レジデンシャリザシオンの始まりについては、1996 年の「Aulnay-sous-bois」で初めてレジデンシャリザシオンが実施されたとされている。しかし、それ以前にも、言葉がなかっただけで同種の団地更新はおこなわれていたようである。

レジデンシャリザシオンが普及するに至った過程については、1990 年代初頭の団地の足元空間の再整備において、敷地所有者および管理者を明確にする必要性があり、同時期にアメリカの住戸単位やオスカー・ニューマンの建築による犯罪防止の概念がフランスに入ってきたことなどがきっかけとなり、普及したと考えられる。2004 年頃にはやや先進的であり、認知度も低い状態であったが、現在では、常識・定番化しつつある。



図 11、12. レジデンシャリザシオンの事例（管理の縄張りを示すだけの非常に軽いもの）<sup>11)</sup>



図 13、14. レジデンシャリザシオンの事例（私有地を示すだけの軽いもの）<sup>12)</sup>



図 15、16. レジデンシャリザシオンの事例（犯罪行為を締め出すための非常にハードなもの）<sup>13)</sup>

また、レジデンシャリザシオンが常識化、定番化するに従い、新たな形態が生まれつつあるようである。もともと団地更新のための手法の一つであったレジデンシャリザシオンだが、近年は新築時に取り付けるパターンが見受けられる（この利用法についてはプレ・レジデンシャリザシオンと仮称する）。かつては空間の再定義のためとして用いられてきたレジデンシャリザシオンであるが、現在では、住まいの安全化・私有専用化のためのものとして利用される傾向にあるようである（図 17）。



図 17. プレ・レジデンシャリザシオンの事例<sup>14)</sup>

出典  
1)2)4)5)7)8)11)12)13)14) 撮影：阿部 順子  
3)6)Google Earth に加筆  
9)10)EmmaüsHabitat 提供資料より

『フランスの近年の団地更新事例について』

レクチャー：阿部 順子（椋山女学園大学 准教授）  
記録・作成：宮崎 篤徳（関西大学 先端科学技術推進機構）

（講演：2011 年 12 月 22 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 9 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/>