

平成 23 年 2 月 21 日現在

研究種目：若手研究 B

研究期間：2008～2009

課題番号：20760421

研究課題名（和文）フランスの近年の団地更新における共用部の改修手法に関する研究

研究課題名（英文）A Study on la residentialisation, a recent rehabilitation method of the social housing estates in France.

研究代表者 阿部 順子 (Junko ABE-KUDO)

梶山女学園大学生・活科学部・准教授

研究者番号：50381455

研究成果の概要（和文）：

近年、日本では環境的・経済的見地から建築ストック活用の重要性が高まっている。高度成長期に供給された、日本の老朽化した団地型集合住宅の更新に有用な知見を得るために、本研究は 1970 年代後半からこの問題に取り組んできたフランスの経験、とりわけ 1990 年代後半から広く実施されている共用部の改修手法であるレジデンシャリゼーションの概念・具体的手法・効果を現地調査などから明らかにした。

研究成果の概要（英文）：

Today, we have to continue using the architectural stock for ecological and economic reasons. In order to obtain useful information for rehabilitation of the old housing estates in Japan, this study tried to make clear the notions and the impacts of la résidentialisation, one of the recent representative methods of rehabilitation of the social housing estates in France, mainly through the field investigations.

交付決定額

（金額単位：円）

|         | 直接経費      | 間接経費    | 合計        |
|---------|-----------|---------|-----------|
| 2008 年度 | 800,000   | 240,000 | 1,040,000 |
| 2009 年度 | 700,000   | 210,000 | 910,000   |
| 年度      |           |         |           |
| 年度      |           |         |           |
| 年度      |           |         |           |
| 総計      | 1,500,000 | 450,000 | 1,950,000 |

研究分野：工学

科研費の分科・細目：建築学・都市計画・建築計画

キーワード：

フランス、団地更新、改修、レジデンシャリゼーション、共用部

## 1. 研究開始当初の背景

近年、日本では環境的・経済的見地から建築のストック活用の重要性が高まっている。現在、公営・公社・UR の団地型集合住宅はおよそ 500 万戸あり、そのうちおよそ半数は

築 30 年を超え更新が検討されている。

住棟躯体や設備の更新技術はそれぞれ研究が進められているものの、団地全体の雰囲気や団地空間全体の共用部の改修はいまだ着手

されていない。

住民の高齢化等により、郊外の団地地区は建設当時には考えられなかった困難に直面している。団地内の多数の階段がもたらす移動の困難や商業施設の撤退による日常の買い物の苦労など、団地地区内の共用空間における諸問題がいよいよ顕在化してきている。人口減少傾向にある日本では、このような不便な居住地は、建物の老朽化・陳腐化と相俟って、このままでは将来人気と価値を失い、そこにしか住めない人の孤立した居住地になりかねない。

フランスでは、オイルショック以降、郊外の社会住宅団地が魅力の乏しさ、建物の老朽化・陳腐化によって人気を失い、移民・失業者・単親家庭・低所得の大家族世帯といった社会的困窮層が集中した。その結果、これらの団地地区は「問題地区」として認知されるようになり、その後、定期的に発生する全国的な暴動の発火点になっている。

フランスでは 1970 年代末以降、団地住棟の物的更新、住民への教育・就業支援といった人的介入、ネガティブなイメージの強い独特な団地の景色の改善、広域都市計画との連携による孤立の解消など様々な対策が続けられているが、一度定着した「問題地区」の悪いイメージを払拭することには未だ成功していない。

幸い日本の郊外団地にはまだ「問題地区」というイメージはなく、社会的困窮層の居住地として定着しているわけではない。フランスの経験を学び、同じ轍を踏まないように急ぎ対策を考えなければならない。団地の更新は住棟の改良だけでなく、団地共用部も合わせて総合的に行い、時代の要請に合った、より住みやすい住環境に改良していくことが重要であろう。

そこで研究代表者が注目したのが、1990 年代半以降、フランスの団地更新事業関係者の中で広く流通しているレジデンシャリザシオン(*résidentialisation*)という、住棟足元周りを中心とした団地共用部の改良の概念・手法である。

レジデンシャリザシオンのフランスにおける一般的な理解は、住棟をフェンスとオートロック付のゲートで囲むことによって、住棟住民に「自分の住まい」を視覚的に認識させ、維持管理を容易にし、ヴァンドリズムを予防しようというものである【写真 1】。

また、周辺のまちや団地内部の機能の様々な変化に対応するため、団地の空間構造を変更する必要性もあった。住棟のみならず団地内の共用空間の再定義というのもレジデンシャリザシオンの概念に含まれている。

フランスの郊外の社会住宅団地は、第二次世界大戦後の厳しい住宅難のなか、短期間に



【写真 1】フェンスとゲートが設置された住棟：典型的なレジデンシャリザシオン(現地調査⑥)

標準化された構法で大量供給された住棟で構成された。そのため、団地の景観は同じ巨大な住棟が立ち並ぶ、殺伐とした独特のものとなっており、それがまた「問題地区」を印象付ける要因の一つともなっている。レジデンシャリザシオンを直訳すると「邸宅化」であり、そのような殺伐とした特殊な住環境を、市街地の戸建住宅や集合住宅のような「普通の住宅」(邸宅=レジデンス)に変えるという、景観改善のニュアンスも含んでいる。

このような概念のもと、団地の荒廃の度合いや現地のニーズに合わせて、レジデンシャリザシオンは実態としては様々なバリエーションがある。

## 2. 研究の目的

本研究は、30 年以上も前から団地更新事業を継続しているフランスの経験を研究することによって、日本の団地更新に有用な知見を得ることを目的としている。特に 1990 年代半以降、団地更新事業関係者の中で重視されているレジデンシャリザシオンという、住棟足元周りの共用部の改良手法の実態と効果について明らかにすることを試みた。

レジデンシャリザシオンの初期の事例は完成してから 10 年以上経過しており、効果を検証するにはよい時期と思われた。また、レジデンシャリザシオンの概念・手法が普及し、事例も増えるにつれ、批判的な言説も現れてきており、実態と効果の把握もより正確にできるようになってきた。

なお、本研究は、研究代表者が 2005 年から 2006 年にかけて取り組んだ、レジデンシャリザシオンの概念・手法の定義を明らかにした研究(詳細は拙稿をご参照下さい:阿部順子・深尾精一「フランスの団地更新事業における *résidentialisation* の概念について」日本建築学会計画系論文集第 611 号、pp.175-181、2007 年 1 月)の続編で、その実態と効果を明らかにすることを試みたものである。

### 3. 研究の方法

研究の方法は以下のとおりである。

(1)レジデンシャルリノベーション事業が実施されたフランス各地の7団地にて、建築家・社会住宅供給主体・自治体・住民組織・議員・研究者28名に事業実施後の変化や事業の効果についてヒアリング調査および現地調査を行った。

(2)レジデンシャルリノベーション及び団地更新に関する文献を収集、内容を分析した。

(3)レジデンシャルリノベーション及び団地更新事業に詳しい建築家・研究者・担当行政部局担当者23名へヒアリング調査を行った。

現地調査を実施した7団地は【表1】のとおりである。これらの調査は、2009年3月(①②③④)、2009年9月(⑤⑥)、2010年1月(⑦)に研究代表者単独で行った。現地調査を行った団地関係者以外も含んだ調査対象者は51名であり、属性による分類は【表2】、調査対象者は本報告書末に掲載するとおりである。

【表1】レジデンシャルリノベーションの現地調査対象団地

| 調査団地名                       | 所在地                              |
|-----------------------------|----------------------------------|
| ① Résidence des jardins     | Helemmes, Lille 近郊               |
| ② Résidence des Teinturiers | Helemmes, Lille 近郊               |
| ③ Les jardins du Luxembourg | Vandoeuve, Nancy 近郊              |
| ④ Quartier des Champvallons | Béthencourt, Montbéliard 近郊      |
| ⑤ Port de la lune           | Bacalan, Bordeaux 市内北部           |
| ⑥ Quartier St. Jean         | Muret, Toulouse 近郊               |
| ⑦ Montreuil                 | Bd. Davout, Montreuil, Paris20 区 |

【表2】調査対象者の属性

| 所属       | 人数 | 割合   |
|----------|----|------|
| 社会住宅供給主体 | 12 | 23%  |
| 自治体      | 9  | 17%  |
| 実務家      | 8  | 16%  |
| NPO      | 7  | 14%  |
| 研究者      | 5  | 10%  |
| 国        | 4  | 8%   |
| 住民       | 4  | 8%   |
| 議員       | 2  | 4%   |
| 合計       | 51 | 100% |

現地調査の対象団地は、これまでの研究で供給主体やレジデンシャルリノベーション事業を含む団地更新事業の概要を把握していた社会住宅団地(①③④⑤⑥)および調査の過程でその団地の供給主体・研究者の紹介(②⑦)があったものである。②を除き、これらの団地はレジデンシャルリノベーションを実施してから数年から10年以上経過したものである。また、事前に得た情報から立地条件・団地の規模・荒廃の度合い・フェンスとゲートのつくり方がそれぞれ異なるように選定した。

現地調査対象の団地関係者へのヒアリング調査では、社会住宅供給主体のみならず、

建築家等の実務者、住民や住民支援のためのNPO、研究者、団地更新事業の費用を負担する国や自治体、地元選出議員など、様々な所属の関係者へのヒアリング調査によって、レジデンシャルリノベーションの実態と効果を多面的に検証することを意図した。しかしながら、研究代表者とフランス人のアシスタントがメールと電話で粘り強く調査協力を交渉したにもかかわらず、個人的な事情や担当職員の退職や異動などの理由で協力を得られなかったケースがあった。また、滞仏中に急遽紹介があつて実現した調査対象団地(②⑦)では、紹介者である供給主体職員および研究者のヒアリング調査しか行っていない。よって、ヒアリング調査は、全ての現地調査地で同じ枠組みで実施されてはいない。

レジデンシャルリノベーション及び団地更新事業に詳しい建築家・研究者・担当行政部局担当者は、文献資料やレジデンシャルリノベーション事例のインターネット上での情報、この分野で著名な研究者の紹介をもとに特定し、ヒアリング調査への協力を依頼した。

### 4. 研究成果

現地調査や関係者へのヒアリング調査を通じて以下のことがわかった。

(1)レジデンシャルリノベーション事業によって、団地空間の管理の責任の所在が明確になり、従前より管理は総じて容易になり、荒廃は食い止められる場合もある。

(2)レジデンシャルリノベーション事業の成否を、①荒廃が阻まれたかどうか、②新しい住環境に住民が満足しているかどうか、③自治体・団地住宅供給主体の負担が軽減したかどうか、で判定した場合、成功とみなされる事例では、住民および事業関係者間のコミュニケーションが重視されていることがわかった。



【写真2】住民が通行の便のために破壊したフェンス

(3)団地住民の行動や思考を反映しなかったレジデンシャルリノベーション事業は、共用部(フェンス、ゲート、外壁、ゴミ捨て場)の破壊・破損・落書きといった非行によって、失敗が表明されている【写真2】。

(4)レジデンシャルリノベーション事業のみで、荒



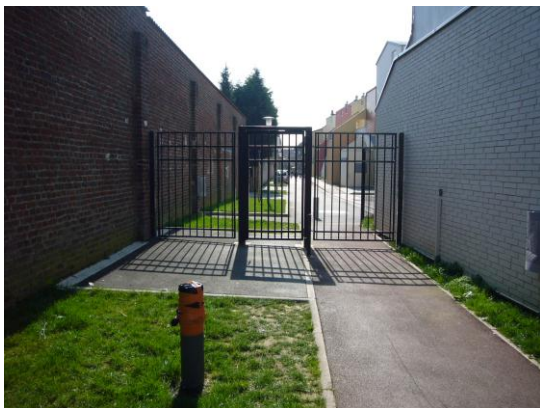
廃した団地が改良されるわけではなく、よい住環境の維持にはその後の NPO などの粘り強い人的介入が一層重要である。NPO を運営資金の提供などの形で社会住宅供給主体が支援することもある。

(5)住民説明会は重要であるが、住民の要望を全てかなえることができない以上、慎重なものでなければならない。住民説明会の企画運営は、自治体・供給主体・建築家だけでなく、場合によっては広告代理店の様なコミュニケーション専門職によっても担われる。

(6)建築家は一般に住棟の改良を担当し、住棟足元周りの団地の地上レベルの改良はペイザジスト(Paysagiste)という職能が担当することが一般的になりつつある。ペイザジストは直訳すれば「造園技師」となり、日本のランドスケープアーキテクトを想起させるが、それが景観デザインを主たる業務とするのに対し、フランスのペイザジストは団地更新の際に生じる地下埋設設備の移設や団地内道路の位置変更などデザイン面以外で活躍の場を広げてきている点で大きく異なる。

(7)レジデンシャル化の概念は 1990 年代半ばには、*unité résidentielle*(住居単位)というアメリカの近隣住区に影響された「住空間の公私の再定義」というものだったが、近年は住棟の安全化を意味するものと捉えられがちで、要塞化する団地も出現してきている。フェンスやゲートは、実際の治安の状態にかかわらず、団地内への非行の侵入を防ぎたい、より安全な住まいがほしいという住民の要望に応じて社会住宅供給主体が整備するのだが、設置後の破壊・損傷による修理コストを見込んで最初から非常に強固なものとするケースが観察された【写真 3】。

また、レジデンシャル化は古い団地の更新手法のひとつであるが、この安全化を特に重視する傾向のなかで、新築の団地に最初からフェンスとゲートを設置する、いわば「プレ・レジデンシャル化」といった処置が始まったことがリール近郊で確認された。



【写真 3】修理コストを回避するための強固なゲート(現地調査②)

以上の研究成果は「5. 主な発表論文等」に記したとおり、日本国内向けには逐次専門誌への投稿や学術論文、一般向け講演や所属大学の授業などで公開してきた。

今後は、これまでの一連のレジデンシャル化の研究を総括すべく、レジデンシャル化の概念・手法の誕生と変遷、そして様々な事例の実態と事業の効果について、たくさんの写真とともに著作等の形にまとめたいと考えている。何人かのヒアリング調査への協力者からは、これらの知見を彼らも共有できるようフランス語でも記すことが要望されている。近い将来、著作もしくはインターネットサイトで、日仏とそれ以外の国の団地更新関係者が情報共有できるよう、可能な限り日仏英 3ヶ国語で知見を公開するよう努めたい。

なお、本研究のヒアリング調査対象者は以下に記すとおりで、調査時期毎に「氏名(調査時点の役職・所属)、属性、関連する調査団地の番号(【表 1】の番号に一致)」の順で列記した。番号の記載がない方には、レジデンシャル化の見解や経験について伺った。

これらの方々のご協力なしにこの研究は遂行できなかった。ここに重ねて御礼申し上げたい。

Je tiens à remercier mes interlocuteurs indiqués ci-dessous pour leur précieuses coopérations, et sans qui, je n'aurai pu écrire ce rapport.

#### 【2009年3月】

- ・ Albert DUCROQUET(Responsable, Direction urbanisme, Réglementation, Voirie, Etat civil, Ville de Hellemmes)自治体、①
- ・ Jacqueline Prouvost (Présidente de l'association des locataires, La résidence des jardins, Hellemmes)住民、①
- ・ Sylvie SURMONT(Responsable d'Agence Agence de Lille, SA du Hainaut) 社会住宅供給主体、②
- ・ Jean-Marc BLASZAK(Service Maintenance Patrimoine, Agence de Lille, SA du Hainaut) 社会住宅供給主体、②
- ・ Brigitte GUIGOU (sociologue, urbaniste, Département démographie habitat équipement et gestion locale, Institut d'Aménagement et d'Urbanisme Ile-de-France)研究者
- ・ Geoffroy ANTONIETTI(Responsable Unité Territoriale, Néolia) 社会住宅供給主体、④
- ・ Stéphanie CLERGET (Responsable d'agence clientèle, Néolia) 社会住宅供給主体、④
- ・ Isabelle GRIVART(Responsable du pôle, Appui aux communes-projets urbains, Agence de Développement et d'urbanisme du Pays de

Montbéliard)国、④

• Thierry BODIN(Maire de Béthencourt, Mairie de Béthencourt)自治体、④

• Marie-Cécile WALTER(Directrice des services techniques,Marie de Béthencourt)自治体、④

• Khalil HENNI(Politiques urbaines, pilote GUP,Communauté d'agglomération Pay de Montbéliard)自治体、④

• Karim CHBARY(Politiques urbaines, pilote ANRUCommunauté d'agglomération Pay de Montbéliard)自治体、④

• Daniel CILLA (Président, Confédération Générale du Logement 54)NPO、③

• Inès FERIGO (Directrice, Confédération Générale du Logement 54)NPO、③

• Nicolas CHATEAU(Conseiller Habitat, Confédération Générale du Logement 54)NPO、③

• Sandrine PRAT-PASSET (Conseillère Juridique, Confédération Générale du Logement 54)NPO、③

• Souad BENANNI (équipe, Confédération Générale du Logement 54)NPO、③

• Jacqueline STEPHAN(habitante, Vandoeuvre, quartier des Nations)住民、③

• Yannis METTAUER(Chef de projet rénovation urbaineCommunauté Urbaine du Grand Nancy)自治体、③

• Jean-Yves COLOMBO(architecte, bureau d'études)実務家、③

#### 【2009年9月】

• Laurent LEMAITRE(Directeur de l'urbanisme, Direction Générale de l'aménagement,Mairie de Bordeaux)自治体、⑤

• Dougoné-Victorien SERY(Directeur,Régie de quartier Habiter Bacalan)NPO、⑤

• Robert VENTURI(Président,Régie de quartier Habiter Bacalan)NPO、⑤

• Annie TRESKOS (habitante, Amicale des locataires du port de la lune)住民、⑤

• Rolande MENARD(habitante du quartier)住民、⑤

• Jean-Philippe LAFON(Directeur, aménagement urbain et développement du patrimoine, Aquitanis)社会住宅供給主体、⑤

• Fabien AUBRIOT (Directeur du patrimoine, Groupe SNI Coligny)社会住宅供給主体

• Marc BASVILLE(Directeur d'Agence, Agence ICF Aquitaine-Charentes)社会住宅供給主体

• Eric BOUKHERMA(Responsable technique et patrimoine, Agence ICF Aquitaine-Charentes)社会住宅供給主体

• Olivier REGAUD(architecte, cabinet d'études, Bureau d'Etude Olivier Regaud)実務家

• Philippe BESSON(Directeur de la clientèle, Agence ICF Atlantique)実務家

• Rachida BELOUAZZA(Adjointe au Maire, Déléguée au Développement de la Ville et à l'Urbanisme, Ville de Muret)議員、⑥

• Elisabeth SERE(Adjointe au Maire, Déléguée au Développement de la Ville et à l'Urbanisme, Ville de Muret)議員、⑥

• Anne SISTEL (architecte urbaniste, enseignant chercheur, Ecole nationale supérieure d'architecture de Montpellier)研究者

• Luc DOUMENC (architecte urbaniste, enseignant chercheur, Ecole nationale supérieure d'architecture de Montpellier)研究者

• Thierry COLOMBRERO (Directeur d'opération, SEMEPA)実務家

• Alain de QUERO (Directeur de l'action territoriale, Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)) 国

• Kheidédja BOUCHAKOUR(Chef de projet, Direction Politique de la Ville, Ville Aix-en-Provence)自治体

• MAGNAN(Directeur des services Education et Culture, Ville Aix-en-Provence)自治体

• Cécile LAURENT(Gestion Locative, OPAC Pay d'Aix en Provence)社会住宅供給主体

• Eric BAUDET-CLAUDEVILLE (architecte urbaniste, conseiller environnemental,Territoires et Habitat)社会住宅供給主体

• Christine LELEVRIER (urban sociologist, assistant professor, Institut d'urbanisme de Paris, Université Paris 12 Val de Marne)研究者

#### 【2010年1月】

• Dominique DURAND(architecte urbaniste, Avant Projet)実務家

• Eric MARTIN(architecte urbaniste, Groupe Arcane)実務家

• Michel BONETTI( Directeur de recherche, Economie et Sciences Humaines, Laboratoire de Sociologie Urbaine Générative, SCTB)研究者

• Bertrand VALLET(Chargé de projets, Département Villes et Architecture, Ministère de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement durables, Direction générale de l'Urbanisme de l'habitat et de la construction)国

• François MENARD(Responsable de projets, Ministère de l'Ecologie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire, Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature, plan urbanisme construction architecture)国

• Vincent PRUVOST(paysagiste, Agence Vincent Pruvost Paysagistes)実務家

• Philippe PANERAI (architecte-urbaniste, Panerai & associés selarl)実務家

• Julie DE KIMPE (architecte, Jean-Didier LAFORGUE)実務家

• Lafita AZAKKOUR(Chef de projet, Service

Renouvellement Urbain, EmmaÜs Habitat)社会住宅供給主体

## 5. 主な発表論文等

(研究代表者、研究分担者及び連携研究者には下線)

[雑誌論文] (計2件)

①阿部順子「フランスの団地更新から日本が学ぶべきこと」『建築士』誌、vol.58: no.687、2009年12月号(専門誌寄稿)

②阿部順子「ザ・ボックス：団地再生の今とこれから(団地再生産業協議会・NPO 団地再生研究会・合人社計画研究所著「団地再生まちづくり2」)」「建築技術」誌、no.716、2009年9月号、書評(専門誌寄稿)

[学会発表] (計5件)

①阿部順子「フランスの社会住宅団地更新の概念・手法レジデンシャリザシオンの誕生と変化について」(「現代ヨーロッパの都市と住宅に関する歴史的研究」第4回研究会 於：中京大学名古屋キャンパス15号館2階会議棟小会議室、2011年3月4日)(口頭発表・査読なし)

②阿部順子「フランスの団地更新事例と地区再生について ベトンクール・ボルドー・ボビニの3事例から」2010年度日本建築学会大会(北陸)学術講演(建築計画Iオーガナイズドセッション口頭発表・アブストラクト査読付)

③阿部順子「フランスの団地更新事例 3 リール、エレム、レジデンス・デ・タンチュリエ」2009年度日本建築学会大会(東北)学術講演(口頭発表・査読なし)

④阿部順子「団地を使い続けるためにーフランスの団地更新手法 residentialisation の3つの事例報告ー」2009年度日本建築学会大会(東北)建築社会システム部門パネルディスカッション資料「建築の価値を高めるプロパティマネジメント」(建築学会大会 PD 資料査読なし)

⑤阿部順子「レジデンシャリザシオン：住環境の美は住民を幸せにするか？」ジャパルシ・日仏シンポジウム2008・京都、仕掛けと概念・空間と時間の日仏比較建築論 於：京都工芸繊維大学工芸会館1F多目的室2008年12月13日(口頭発表・アブストラクト審査付)

[その他]

①ホームページ

<http://web.sugiyama-u.ac.jp/~junkoabe/index.html>

②一般向け講演

阿部順子「安心できる住環境をつくる～フランスの社会住宅団地の場合」於：SMBC パーク栄(愛知県名古屋市中区)2009年11月29日

## 6. 研究組織

(1) 研究代表者

阿部順子 (Junko ABE-KUDO)

研究者番号：50381455

(2) 研究分担者

なし

(3) 連携研究者

なし