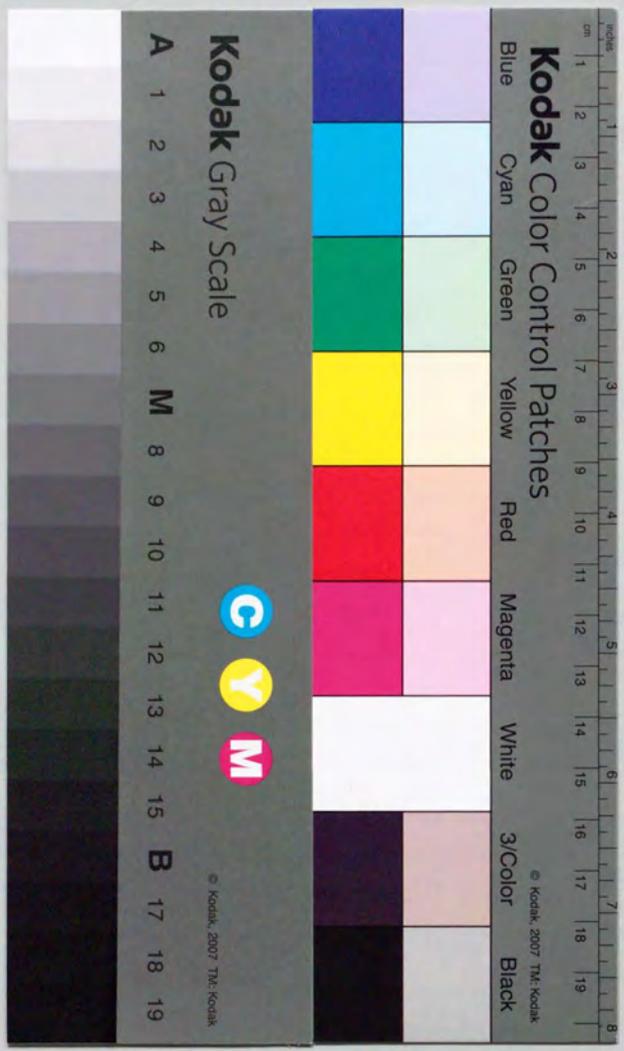


フランスの公的団地の「団地更新事業DSQ」を  
中心とした総合的管理に関する研究

大塚 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

大家 亮子

第1章 序章

- 1.1. はじめに
- 1.2. 研究の位置づけ
- 1.3. 研究課題としての団地更新事業DSQの重要性
- 1.4. 研究の目的
- 1.5. 既往研究レビュー
- 1.6. 研究の枠組み
- 1.7. 研究の要旨

第2章 フランスの公的住宅政策—HLM住宅を中心として

- 2.1. はじめに
- 2.2. 住宅制度概観
  - 2.2.1. 公的住宅の歴史
  - 2.2.2. 住宅政策の変遷
  - 2.2.3. 『社会住宅』の定義
  - 2.2.4. 社会住宅の種類
  - 2.2.5. 近年の住宅建設実績
  - 2.2.6. 住宅財政援助
- 2.3. 公的住宅HLM概観
  - 2.3.1. 公的住宅HLMの組織
  - 2.3.2. HLM建設の為の公的助成その1『賃貸住宅建設援助』PLA
  - 2.3.3. HLM建設の為の公的助成その2『民間企業建設資金拠出金』PEEC (Participati  
on des Employeurs à l'Effort de Construction)
  - 2.3.4. 家賃の設定
  - 2.3.5. 入居者選考
  - 2.3.6. 入居者階層

第3章

- 3.1. はじめに
- 3.2. 住環境整備事業、団地更新事業の成立に向けて
  - 3.2.1. 住宅政策からのアプローチ (住宅の単体改善から)
  - 3.2.2. 都市計画からのアプローチ (不動産修復と保存地区に関する法律から)
- 3.3. 住環境整備事業と団地更新事業 (一般市街地と公的団地)
  - 3.3.1. 住環境整備事業OPAH
  - 3.3.2. 団地更新事業HVS
  - 3.3.3. 団地更新事業DSQ
  - 3.3.4. まとめ

## 第4章 団地更新事業DSQの実績及び制度的枠組みの把握

- 4.1. はじめに
- 4.2. 団地更新事業DSQの特徴
  - 4.2.1. grands ensemblesとは
  - 4.2.2. Ilôt Sensibleとは
  - 4.2.3. 団地更新事業DSQの特徴
- 4.3. 団地更新事業の事業概要
  - 4.3.1. 事業の成立過程
  - 4.3.2. 事業組織
  - 4.3.3. 事業のしくみ
  - 4.3.4. 事業費の使途
  - 4.3.5. 団地更新事業DSQの実績
- 4.4. 団地更新事業DSQを取り巻く近年の政策的変化
  - 4.4.1. 「都市社会開発」の枠組み
  - 4.4.2. 「都市社会開発」の評価

## 第5章 ショワジー・オルリー団地における団地更新事業DSQの実態分析

- 5.1. はじめに
- 5.2. オルリー市及び団地プロフィール
  - 5.2.1. ケーススタディー団地の選択
  - 5.2.2. オルリー市の位置と市へのアクセス
  - 5.2.3. オルリー市の発展
  - 5.2.4. 団地プロフィール
  - 5.2.5. 団地更新事業DSQの内容、構成
- 5.3. 団地更新事業DSQの実態分析—「住宅改善」
  - 5.3.1. はじめに
  - 5.3.2. 住宅改善事業分析の視点
  - 5.3.3. 住宅改善と修正床面積の関係についての分析
  - 5.3.4. 住宅改善事業の工事細目の分析
- 5.4. 団地更新事業DSQの実態分析—「団地レベルの物的更新」
  - 5.4.1. 公園・緑地・広場の整備
  - 5.4.2. 道路・その他の整備
  - 5.4.3. DSQ二次的整備空間の整備
  - 5.4.4. 団地周辺市街地整備
  - 5.4.5. まとめ
- 5.5. 団地更新事業DSQの実態分析—「社会活動事業」
  - 5.5.1. はじめに
  - 5.5.2. オルリー市に於ける「社会活動事業」
  - 5.5.3. 「社会活動事業」—施設建設状況

- 5.5.4. オルリー市、ショワジー・オルリー団地の住民属性
- 5.5.5. 「社会活動事業」プログラム
- 5.5.6. 考察

## 第6章

- 6.1. はじめに
- 6.2. 住宅手当略史（1948年から1977年まで）
  - 6.2.1. 家族住宅手当ALF (Allocation de Logement Familiale)
  - 6.2.2. 社会住宅手当ALS (Allocation de Logement Sociale)
  - 6.2.3. まとめ
- 6.3. 1977年1月3日法に基づく『住宅政策の大転換』
  - 6.3.1. 『住宅政策の大転換』の改革の骨子
  - 6.3.2. 『住宅政策の大転換』の改革へ導く3つの報告書
  - 6.3.3. 『住宅政策の大転換』の改革の目的
  - 6.3.4. 『石への援助』と『人への援助』
  - 6.3.5. 『住宅政策の大転換』の改革の必要性
- 6.4. 住宅手当制度APL概観
  - 6.4.1. 住宅手当予算
  - 6.4.2. 住宅手当の支給状況
  - 6.4.3. 住宅手当APL受給資格
  - 6.4.4. 住宅手当の計算方式（1990年10月1日政令90-906）
- 6.5. 住宅手当制度の住宅改善に於ける効果
  - 6.5.1. Conventionの概念と住宅手当
  - 6.5.2. 住宅手当APLの特徴と評価
- 6.6. 近年の住宅手当制度の改正
  - 6.6.1. 公的部門に於ける住宅手当APLの一元化
  - 6.6.2. 1988年の住宅手当APLの改革への評価
- 6.7. 住宅改善に伴う住居関連支出変化の実態分析（ショワジー・オルリー団地）
  - 6.7.1. 住宅改善事業と住宅手当APL
  - 6.7.2. 住居関連費変化の実態分析
- 6.8. まとめ

## 第7章 ショワジー・オルリー団地に於ける地域密着型団地管理の試み

- 7.1. はじめに
- 7.2. ヴェル・ド・マルヌ県の住宅供給主体OPACの団地管理概観
  - 7.2.1. ショワジー・オルリー団地に於ける地域密着型団地管理の概観
  - 7.2.2. ショワジー・オルリー団地に於ける管理事務所及び各種事務所の設置状況
- 7.3. 公的住宅供給主体OPAC概観（日本の公団との比較より）
  - 7.3.1. 公的住宅供給主体OPACの組織
  - 7.3.2. 住宅供給主体OPACの管理規模（日本の公団との比較より）

- 7.3.3. 住宅供給主体OPACに於ける管理事務所への権限委譲
- 7.4. 管理事務所及び各種事務所の業務内容
  - 7.4.1. 管理事務所Antenne de Gestionの業務内容
  - 7.4.2. 日仏の管理業務内容の比較
  - 7.4.3. 《建物管理》の保全工事
  - 7.4.4. 日仏の建物管理の保全工事の対応関係
  - 7.4.5. 《建物管理》工事別業務状況
- 7.5. 事業事務所Antenne d'HVSの業務内容
- 7.6. 住居関連費支払い相談窓口Permanente Sociale
- 7.7. まとめ

## 第8章 終章

- 8.1. はじめに
- 8.2. フランスの団地更新事業DSQに関する評価
  - 8.2.1. 団地更新事業の発展的経緯（HVS事業からDSQ事業へ）
  - 8.2.2. 団地更新事業DSQの内容
  - 8.2.3. オルリー市の於ける団地更新事業DSQの展開
  - 8.2.4. 住宅改善事業の位置づけ
  - 8.2.5. 団地更新事業DSQの評価
  - 8.2.6. 団地更新事業DSQの事業対象地区Ilôt Sensible
  - 8.2.7. 都市更新に関する新しい制度的枠組み「都市社会開発」
  - 8.2.8. 団地更新事業DSQと間接的に関わる諸制度を中心とした評価
- 8.3. まとめ
  - 8.3.1. 日本の公的団地管理に向けて
  - 8.3.2. 日本の公的住宅に於ける「更新事業」及び「団地管理」に向けて
  - 8.3.3. 入居者対策—今後の方向性
  - 8.3.4. 公的住宅に於ける団地管理—管理に求める視点
  - 8.3.5. 提案—団地管理の地域密着化
  - 8.3.6. 事業に伴う入居者対策
  - 8.3.7. 提案—更新事業及び高齢者施策に於ける「経済的フォロー」

## 序章

### 1.1. はじめに

出発点は、フランスの公的住宅政策全般についてであったが、フランスに到着して、周辺を徘徊し、見直し状況を注視してみると、現在の公的住宅で最も問題が切迫し、かつ試行錯誤を経ながらもダイナミックに展開していたのが、公的住宅のストック改善とそれに関連した社会施策であった。このように、公的住宅の再生、更新を目的とした大規模団地に於ける団地更新事業DSQを研究題材として取り上げることになり、パリ近郊で実績を挙げ、80年代初期の実験段階からDSQ事業に参加していたショワジー・オルリー団地と関わりをもつこととなった。

フランスの住宅政策に着目したのは、住宅を準公共財として捉え公的住宅施策の先進国の1つに数え挙げられている点、その中で公的住宅が社会施策との関連の中で捉えられ、住宅のストック対策が住宅政策の中で論じられているだけでなく、住宅の周辺課題とともに整備していくという総合的計画のフレームが構築されつつあったからである。

### 1.2 研究の位置づけ

本論文は、フランスの公的住宅に於ける団地の再生、更新事業である団地更新事業DSQについてまとまった一応の結論を出している。フランスの状況について考察、分析したものである。海外研究はの役割は2点ある。1点目は、海外研究として完結させること、2点目は研究の成果を踏まえ、日本の課題に結びつけ提言を行うことである。

上野真城子氏は『アメリカの政策研究と住宅政策』で、海外研究論文の役割を次のように位置づけている。「ここで紹介する研究は、既存の制度事業の修正や新しい制度事業を提言するための論理と考察すべき課題の範囲を示している。この中で展開されている論理は日本の住宅政策論理—あるとすればだが—とは合致しないものも多々ある。それは福祉の理念や、強い市場経済中心主義の理念、政府の住宅分野での役割、自治制度、そして社会の価値観などにおける違いからくるものである。それゆえこれらの研究は日本の住宅問題の解決に即刻役立つ知恵とはならない。この中から得られることは、日本の政策決定と政策論争に何を加えられなければならないのか、政策研究に何がなければならないのか、何がなされなければならないのかを考える契機であり、政策研究の課題と論理の種類である。」

つまり、海外研究の役割は、「何」の制度を「どこまで」導入するかを具体的に議論することもさることながら、研究テーマに関して、設定し得る研究領域の幅、政策の理念、制度の間の関係等を読み取り、研究の多様性、可能性を捉え直すことにもあるという点を指摘している。海外研究は、それ自体で完結し結論を出すことも可能であるが、自分の国の状況の中で捉え直す場合は、同一のテーマの研究に関して多様性、可能性を与える素材を提供するものである。

フランスにおける住宅政策は、住宅のフレームの域を脱して、住宅供給を中心とした総合的な戦略計画として捉えられている。さらに、住宅政策は、しばしば社会学的な立場からの議論も踏まえて実践的な制度を数々生み出してきた。自由な土壌をもちながらも、19世紀の理想的社会主義の中での労働者の集合居住、20世紀、都市化に伴う移民の流入以後フランス人との生活の共存を課題としたコ・アビターション等を経験して、居住を社会学的視点から捉えるという基本的姿勢を潜在的に備えている国である。よって、フランスの事例の中から日本に導入できる部分については、検討を行なう。

フランスの団地更新事業は、70年代後半に成立しその後15年の発展過程を経て、近年では実績を伴い実効のあるものへと変化している。

### 1.3. 研究課題としての団地更新事業DSQの重要性

研究課題としての団地更新事業DSQの重要性は、次の点から着目されている。

- 1) 国の住宅政策の反映—住宅ストックの改善…… 総合的施策として発展した現在に於いても団地更新事業の基本的テーマは、「住宅改善」にある。住宅改善予算は、全国平均で事業費総額の75%にあたる。受託のストック対策で、改善重視の方針は、1977年の『住宅政策の大転換』により採られ、「建設」中心から「改善」中心の方向に移った。公的住宅の集積である大規模団地のうち半数は、国のストック対策である「住宅改善」を、団地更新事業という総合的更新施策というかたちをとって、その中で実現していくことになっており、その点からも団地更新事業DSQの位置づけは大きい。
- 2) 国家的事業としての位置づけ…… 団地更新事業DSQは、個々の公的団地に於ける更新の事業ではなく、国家的事業として、〈財政的援助〉、〈事業戦略〉、〈事業制度〉について、事業の発展過程の中で充実した体系をつくり出している。事業戦略に関しては、各行政執行レベルで事業主体間の調整を図る省際的、横断的なDSQ委員会を設置した点、DSQ委員会の指揮下で事業を実施する為の事業部Equipe Opérationnelleを組織した点等がある。事業の領域が広がり、多様な事業内容を組織の充実によって、まとめて挙げることに成功している。  
団地更新事業DSQの位置付けは、個々の公的団地で実施される更新事業としてではなく、発展過程の中で、〈財政的援助制度〉、〈事業手法等の戦略〉、〈事業計画〉 に関して体系立ったものにまで高められた国家的事業として存在する。
- 3) 事業の重要性、発展性…… 団地更新事業を事業の発展性、可能性に着目して、発展の経緯を辿ってみると、事業が制度的な改正を伴い一貫して発展・充実の方向に向かっている。単発に行われていた改善を集約的に初めて取り扱った1977年のHVS事業、面的整備から出て「社会活動事業」等を加え総合的更新施策として確立した1982年のDSQ事業、DSQ事業をベースに細目の事業を付加し即地的対応を可能にした1989年の新しい都市計画の動き—「都市社会開発」の枠組みがある。事業の内容を、単発の目的の事業から総合的

へ、そしてさらに個別的対応を可能にする為の多様性、柔軟性を備えた事業に関する枠組みと変化していった過程を見ることができる。

- 4) 他の独立した制度による支援…… 事業に直接的に関わる事業費負担は、「住宅改善」及び「付随事業」に関して予算が計上されている。事業実施に伴う入居者負担（住居関連費の上昇）という二次的に派生する問題に関しては、他の独立した財政的制度、「住宅手当」を創設しての事業の支援体制を作り上げた点は、その重要性を示すものである。

### 1.4. 研究の目的

本研究の目的は、団地更新事業DSQを中心とした総合的団地管理の実態を明らかにし、評価することとした。また、団地更新に関しては15年の歴史を持つが、その中で、試行錯誤が行なわれ、幾つかの評価点を有するまでに至っている。例えば、①事業に入居者施策の導入、②制度としての完成度、運用面に於ける柔軟さ、③総合的施策としての事業領域の大きさ、④更新事業と管理を一体的に総合的施策として捉えている点、⑤他の制度、システムとの連携等である。

フランスの更新事業DSQについてはそれ自身で完結した結論を導くことをめざすが、上記のようなフランスの更新事業DSQに見られる評価点を参考にし、最後の部分で今後本格化する段階に入る日本の更新事業に向けての提言も若干行ないたい。

### 1.5. 既往研究レビュー

日本では、改善、建替え等の更新事業が近年開始され、それを追うかたちで更新事業に関する研究が緒についた段階である。日本の、改善、建替えによる更新事業は面的整備としての性格を有するが、面的整備事業としての域を越えて「入居者施策」等も含んだ総合的更新事業としての位置づけを得るには至っていない。日本の更新事業に関する既往研究については、日本ではDSQ事業に該当する総合施策がないので、既存の文献に乏しいという実態がある。一方、アメリカ、及び欧米では、70年代より既に、パンダリズム等社会的問題も巻き込んだ団地荒廃に直面して、「住宅改善」のみでは対応できず総合的更新施策が開始されて久しい。総合的更新事業は、アメリカでは一般市街地の住宅地区の更新事業が非営利団体等によって行われている事例が多い。ヨーロッパでは、公的住宅が量的にウェイトを占めており、一般市街地同様、公的団地に於ける更新事業が国を超えての連带的な広がりをもって実施されている。（イギリス、フランス、オランダ、ドイツ、イタリアの5ヶ国公的住宅更新会議がもたれている。）

アメリカで、近年の住宅政策に見られる変化は、より総合的視野から『住宅』を捉えていく動きとして、1)住宅戦略計画（ハウジング・ストラテジー・プラン）、2)住宅法の中でのファミリー・セルフサフィシエンシー事業等を挙げる事ができる。住宅戦略計画は、市町村による住宅マスタープランに該当するものである。ファミリー・セルフサフィシエン

- 1) 延藤安弘・横山俊祐・荒木康之(1991):「公営住宅団地更新計画のパラダイム転換に関する基礎的研究(1)ー研究の背景と計画の進め方ー」、1991年度日本建築学会大会学術講演梗概集pp. 255～pp. 256
- 2) 横山俊祐・延藤安弘・荒木泰之(1991):「公営住宅団地更新計画のパラダイム転換に関する基礎的研究(2)ー研究の枠組みと調査の概要ー」、1991年度日本建築学会大会学術講演梗概集pp. 257～pp. 258
- 3) 吳延玲・瀬戸口剛・佐藤滋(1991):「大規模公的住宅団地更新の計画に係わる研究 その9 公団多摩平団地居住世帯の住宅改善意向」、1991年度日本建築学会大会学術講演梗概集pp. 703～pp. 704
- 4) 瀬戸口剛・吳延玲(1991):「大規模公的住宅団地更新の計画に係わる研究 その10 公団多摩平団地の更新計画」、1991年度日本建築学会大会学術講演梗概集pp. 705～pp. 706
- 5) 平山洋介・松林一裕(1991):「アメリカのコミュニティー・ベースト・ハウジング #1 C D C sの発展」、1991年度日本建築学会大会学術講演梗概集pp. 799～pp. 780
- 6) 平山洋介・松林一裕(1991):「アメリカのコミュニティー・ベースト・ハウジング #2 C D C sのプロジェクト」、1991年度日本建築学会大会学術講演梗概集pp. 801～pp. 802
- 7) 木内望(1988):「地域生活環境整備構想と建替実態からみた都営住宅の建替計画のあり方に関する研究ー世田谷区と足立区を事例としてー」、昭和63年度(第23回)日本都市計画学会学術研究発表会論文集pp. 127～pp. 132
- 8) 抽稿(1990):「フランスの公的住宅HLMに於ける住宅改善及び団地更新事業に関する制度面を中心とした考察」、1990年度(第25回)日本都市計画学会学術研究発表会論文集pp. 589～pp. 594
- 9) 木内望(1991):「公営住宅建替事業における計画策定過程への自治体の関わりに関する研究」、1991年度(第26回)日本都市計画学会学術研究発表会論文集pp. 619～pp. 624
- 10) 瀬戸口剛(1991):「公団賃貸住宅居住者が主体となる団地更新計画づくりー公団武蔵野緑町団地での試み」、1991年度(第26回)日本都市計画学会学術研究発表会論文集pp. 637～pp. 642
- 11) 福田由美子・延藤安弘・横山俊祐(1991):「人間・環境の相互浸透過程からみた共有空間の自主的管理の考察ー公営住宅更新計画のパラダイム転換に関する基礎的研究ー」、1991年度(第26回)日本都市計画学会学術研究発表会論文集pp. 727～pp. 732
- 12) 北山優子(1991):「弱者配慮の都市更新の枠組みからみたウィーンの住宅政策に関する研究」、1991年度(第26回)日本都市計画学会学術研究発表会論文集pp. 733～pp. 738
- 13) 平山洋介(1991):「アメリカにおけるC D C sの発展とコミュニティー・ベースト・ハウジングの特徴」、1991年度(第26回)日本都市計画学会学術研究発表会論文集pp. 739～pp. 744
- 14) 延藤安弘・横山俊祐(1991)「住み手参加方式の方法論的意義と進め方の構想」、1991・日本建築学会大会(東北)、日本建築学会建築計画委員会
- 15) 平山洋介(1991):「公営住宅集中地域のストック再生」、日本建築学会大会(東北)、日本建築学会建築計画委員会
- 16) 近江隆(1991):「まちづくり文脈の中の更新計画ー仙台市南方団地整備基本計画を中心にー」、日本建築学会大会(東北)、日本建築学会建築計画委員会

- 17) 岩井一郎(1991):「地方小都市における公営住宅活用ー地域定住に着目してー」、日本建築学会大会(東北)日本建築学会建築計画委員会
- 18) 瀬戸口剛(1991):「居住者参加を計画する」、日本建築学会大会(東北)、日本建築学会建築計画委員会
- 19) 寺尾仁(1991):「フランスの不良住宅地区修復・改善事業(1)」、早稲田大学大学院法研論集、第59号pp. 113～pp. 135
- 20) 抽稿(1990):「フランスにおける公的住宅(HLM)団地事情ー更新事業を中心としてー」、『住宅』39号、pp. 58～pp. 63
- 21) 滋賀県近江市八幡市建設部住宅課(1991):「(2)近江八幡市の公営住宅再生マスタープラン」、『住宅』VOL. 40. 1991、pp. 38～pp. 43
- 22) 井上俊之(1991):「市街地再開発事業による後者賃貸住宅の建替事業について」、『住宅』VOL. 40. 1991、pp. 50～pp. 56
- 23) 石渡廣一(1991):「建替事業の推進事例(5)公団における建替事業の現状について」、『住宅』VOL. 40. 1991、pp. 57～pp. 61

ンシー事業は、住宅計画と家賃補助に付随して、職業訓練や再教育機会、さらにサービス（サポーター・サービス）を用意したプログラムで、物的計画にソフトなプログラムを付加したものである。

また、総合的施策としての地区更新事業を実態面から捉え、広範な事業領域についての考察を行ったものに、松林一裕、平山洋介の両氏の、アメリカのコミュニティー・ベースト・ハウジングについての研究『アメリカのコミュニティー・ベースト・ハウジング #1 CDCsの発展』がある。CDCsは、1968年に開始された住宅供給目的の非営利団体にすぎなかったが、今日では地区レベルの再生事業を実施するノウハウを備えた組織にまで発展している。CDCsは、低額所得者の生活全般の改善を目指し、住宅政策と、社会サービスが結合したところに事業としての特徴がある。若年層にはジョブ・トレーニング、ドロップアウト防止プログラム、教育相談、家庭教師派遣等、高齢層に対しては家庭訪問、ヘルスケアの数多くのプログラムを用意している点等について紹介している。

「ファミリー・セルフサフィシエンス事業」、「コミュニティー・ベースト・ハウジング」両者に見られる共通項は、従来の住宅施策や地区更新に同居者施策を加えて総合的施策としている点で、これはDSQ事業の「社会活動事業」の理念に通ずるものである。

アメリカでは、80年代、レーガン氏の新保守政権下で、連邦政府の住宅政策からの撤退、住宅・福祉予算のカットが行われ、公共サイドの住宅建設は停滞し民間サイドの実績も上がらない中、非営利団体CDCs主導の住宅建設及び総合的地区更新事業コミュニティー・ベースト・ハウジングが有効な事業として普及していった点について指摘している。

次に、フランスの団地更新事業に視点を戻して既往研究を見渡すと、わが国での団地更新事業DSQについての論文は、未だ殆どない。OPAH、HVS事業等の住環境整備事業が公共、民間サイドで1970年代後半に生まれきた住宅政策、都市計画の背景に関する考察・評価としては、日端康雄氏の『諸外国における再開発・住環境整備-1970年代から80年代の潮流-』がある。また、住環境整備OPAH、HVSに関して事業制度、実績面に関して紹介したものに、広野純丸氏の『フランスにおける修復型の住宅地区再開発制度(上)』がある。また、最近の団地更新事業DSQの制度的な紹介としては、寺尾仁氏の『フランスの不良住宅地区修復の改善制度(1)-地区社会開発制度から市街地社会開発制度へ-』がある。

団地更新事業DSQは、フランスに於ける計画価値そのものの評価としてはもちろん、日本の更新事業を計画していく上でも、その計画に於ける着眼点と事業としての完成度は、参考に値するものである。しかし、日本に於てはもちろんのことフランスに於いても、実態的側面、制度的側面の両方から事業を裏づけ、事業の評価、位置づけを行なっている研究はない。フランスに於ける論説では、実態的側面からの論文は団地更新事業の中の個別的なテーマ、例えば「住宅改善」、「団地レベルの物的更新」に関する研究は幾つか存在するが、団地更新事業の制度的枠組みの中に意図的、計画的に置かれた個々のテーマの位置づけを把握した上での研究はない。

そこで、本研究は次のような立場に立って進めていきたい。

- I. DSQ事業の制度的側面と実態的側面の両方から捉え、事業の実像を明かにしていく。
- II. DSQ事業と、それを支援する別の独立した制度、システムとの総体として公的住宅管理を捉える。
- III. DSQ事業の総合性、及びそれを含む都市計画の枠組みの大きさゆえ、研究がやや網羅的になるが、それをできるだけ整理したかたちでまとめあげる。

本研究は、結果として研究結果がやや網羅的になることを覚悟しつつ、団地更新事業DSQの事業の柱、「住宅改善」、「団地レベルの物的更新」、「社会活動事業」、そして事業の外側にある関連「制度」『住宅手当制度』、「システム」『団地管理の地域密着化』も含めて団地更新事業DSQの成立を支えているという視点に立って、論文構成を行なった。

#### 1.6. 研究の枠組み

本研究の論文構成は、8章だてとした。序章（1章）、2章、3章は本論に入る前のいわば導入部としての位置づけである。まず、序章（1章）では、本研究を行うにあたっての研究の位置づけ、目的を明確にする。2章では、一国の住宅政策の中で重要な立場にあるフランスの公的住宅政策を中心に概観する。また、同時に、フランスの公的住宅政策の各制度を掘下げて考察することによって、同時に日本の公的住宅のありかたとの相違点を明かにしていく。3章では、団地更新事業が誕生してきた背景を都市計画の領域、住宅政策の領域に於て見ていく。4章、5章、6章、7章は、直接的に団地更新事業に拘る部分で、本研究の中心部分である。団地更新事業が中心にあり、その成立を援助するものとして団地管理システムと住宅手当の制度がある。

5章の団地更新事業DSQの実態編に入る前に、4章で団地更新事業を制度的な側面から捉え、6章、7章では、団地更新事業DSQを他の独立した側面から支援するものとして捉え、それぞれ「団地管理システム」、「住宅手当制度」について1章を設けた。

#### 1.7. 研究の要旨

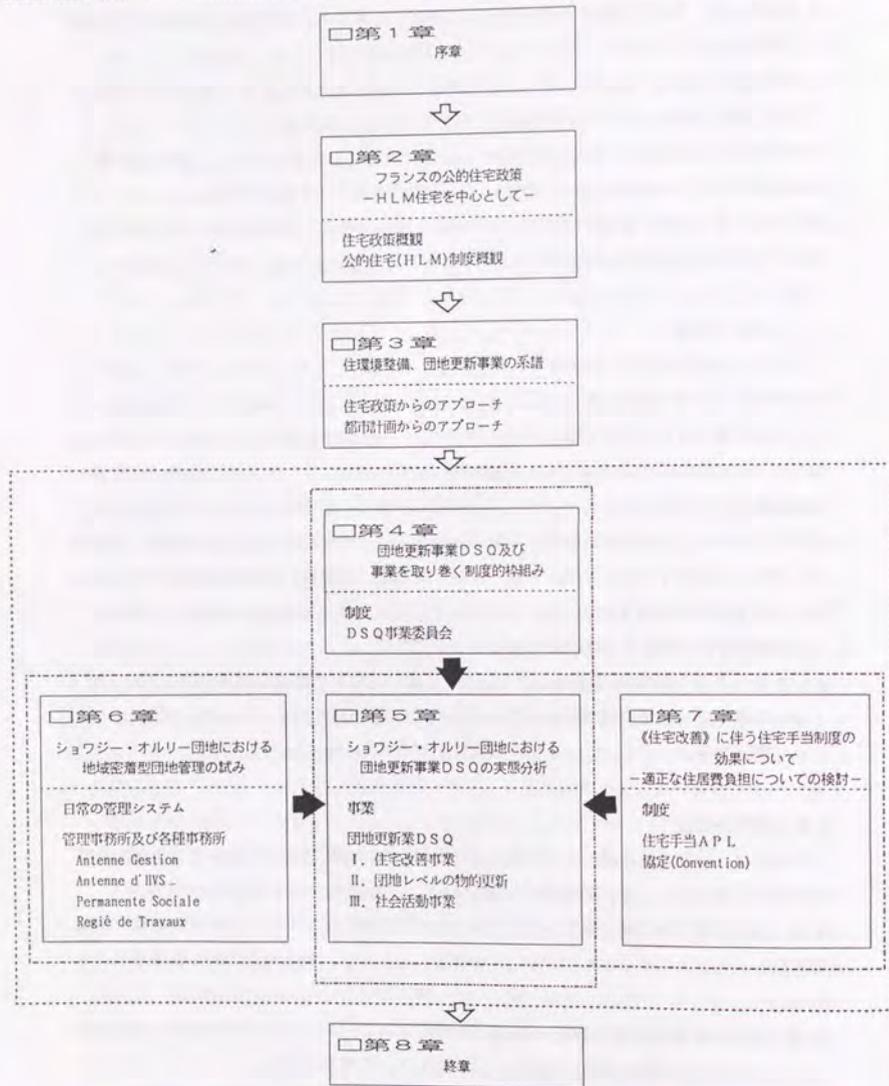
本論文は、今後日本に於て大きな問題となる団地更新事業に関して先進国フランスの事業経緯を研究することで、有意義な知見を得ることを目的としている。

◆第1章（序章）は、序に当り、フランスの物的更新事業が、「住宅手当制度」や「日常的管理」システムに支援されていることを確認したうえで、本論文の全体の構成を述べている。

◆2章『フランスの公的住宅政策-HLM住宅を中心として-』では、公的住宅HLM: Habitation @ Loyer Modéréの変遷及び制度面、運用面からの考察を行なう。

フランスの団地更新事業について論ずる前に、フランスに於いて、公的住宅のストックの「量的確保」とその「安定的保持」があるという点、それが住宅供給主体による直接的

論文の構成



な住宅の建設・管理によって実現されてきたという点について解説していく。そして、更新事業が発達していく基本的条件は、この公的住宅のストックの「量的確保」とその「安定的保持」にあると述べている。公的主体が一定量の住宅を安定的に所有し管理することのプラスの評価は、ストック更新に関しての①指導性、②効率性、③事業実施の容易さ、④計画性が得やすいという点である。ストックの安定化が公的住宅の第1義的目的であるとすれば、それを可能にする為にはどうしたらよいか。公的住宅の建設資金を確保するにあたって、公的援助の増加には限界がある訳で、(1)公的住宅が公共財である点、(2)周囲への社会的、物的波及効果が高い点を鑑み、公共性が高く国以外の主体が財政負担の一翼をになってもおかしくないという視点から、1)企業の建設資金拠出金制度、2)建設許可税等を挙げ、検討の可能性を探る。

また、日仏の公的住宅の違いについては、公的住宅の種類、建設資金、入居者の選考方法等の点を含めて見ていく。

◆3章『住環境整備、団地更新事業の系譜』では、フランスの住環境整備事業が、住宅政策の領域に於いては、住宅改善の延長上にまた都市計画の領域からは都市再開発の流れの中で創られ住宅と都市計画両方からのアプローチによって成立していく過程を明かにしていく。「住宅改善」を事業の軸とする住環境整備事業、団地更新事業が1977年に民間、公共サイドで成立する前段階、1966年に、住環境整備事業、団地更新事業の基礎をつくった実験的事業を紹介する。事業を次の点から評価していく。①マルロー法の修復手法を住宅の改善へ応用。②単体改善から集団的改善へ。③最低居住水準という目標の設定。

◆4章『団地更新事業DSQ及び事業を取り巻く制度的枠組み』では、団地更新事業DSQの制度的枠組みを明かにしていく。仏・フランス地方では、22存在する公的大規模団地のうち、11が、団地更新事業DSQの対象団地(1)に指定されている。つまり、公的団地のうち半数は、建物老朽化のみでなく、コミュニティー荒廃も経験し、単なる住宅改善のみでの対応が不可能となり、総合的更新事業が必要とされている点を指摘している。総合的更新事業DSQについて、制度面から、事業の位置づけ、事業制度、事業範囲、事業実績等を明かにする。事業の特徴として次の4点、(1)国家的事業、(2)住宅改善から総合的事業への移行、(3)市主導の事業、(4)横断的パートナーシップを挙げ、各々考察を加えている。

また、近年の1989年より、制度改正以後、団地更新事業DSQが新しい都市計画の枠組み「都市社会開発」の中に組込まれることになった制度改正についても触れている。

団地更新事業の発展の経緯を、HVS事業→DSQ事業→DSQを基本計画とする「都市社会開発」枠組みの中で捉え評価する。

◆5章『ショワジー・オルリー団地における団地更新事業DSQの実態分析』では、団地更新事業DSQを「住宅改善」、「団地レベルの物的更新」、「社会活動事業」の3つの側面から捉え、各々について更新目的、更新状況を明かにしていく。

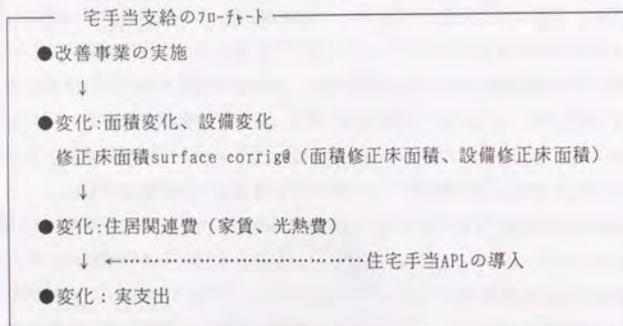
◇「住宅改善」については、「面積水準」と「設備水準」に着目し、最低居住水準NHMの達

成度を修正床面積表から考察する。また、修正床面積表で補えられない部分については、作成した改善項目一覧表により改善状況を明かにすることで、改善事業の全体像を把握し、ストック対策として位置づけていく。

◇「団地レベルの物的更新」については、1)公園・広場・緑地、2)道路・駐車場・その他、3)二次的整備空間、4)団地周辺整備の4体系について整備状況をまとめる。また、制度面との関係で、83年の都市計画権限の市への移譲等都市計画制度の改正が事業実施に関して新しくもたらした可能性等を考察する。

◇「社会活動事業」については、オルリー市の「社会活動事業」プログラムについて考察し、DSQ事業ではコミュニティの弱者対策として、特に移民向けの職業訓練、識字教育等が準備されている実態を洗い出す。

◆6章『住宅改善に伴う住宅手当制度の効果について一適正な住居費負担についての検討』では、団地更新事業の柱の1つである「住宅改善」を財政的観点からバックアップする下に示した住宅手当制度の効用について分析していく。



団地更新事業の中の「住宅改善」が引き起こす住居関連費の上昇に対して、入居者保護の立場から上昇を緩和する目的で住宅手当APLの制度が発足している。6章では、住宅手当制度の履歴を負うこと、及び住宅手当制度の効用をケーススタディ団地のデータを分析することを通して、住宅手当の制度的側面とその運用実態を探る。

◆7章『ショワジー・オルリー団地における地域密着型団地管理の試み』は、地域密着化による日常的管理システムと団地更新事業DSQの管理上のつながりを明かにし、日常管理の基礎の上にDSQ事業の成立があることを実証していく。まず、日本の公団と各業務執行レベル毎に管理規模、権限の委譲(管理業務、保全業務)についての比較し、HLMに於て管理業務が本部から地域の管理事務所へシフトしている団地管理の地域密着化の状況を明かにしていく。さらに、フランスの団地管理業務に於いて、住居関連費の管理が主要な業務の1つであることに着目し、団地更新事業との関わりでまた日常的管理に於いて、住居関連費管理を行なうことの必要性を確認しシステムの実態を明らかにする。

◆8章(終章)では、事業の3つの『柱』、「住宅改善」、「団地レベルの物的更新」、「社機活動事業」、そしてそれを支える『制度』、「住宅手当制度」、及び『システム』、「団地管理の地域密着化」についての評価を各々の章で行なったが、最後にそれらを団地管理の有機的な総体として捉え評価している。

また、1989年以後のDSQを基本事業とする「都市社会開発」の枠組みがもたらした事業の多様な展開、即地的な展開、属人的施策・ソフト施策の付加等、更新事業の新しい方向性を評価する。フランスに於ける団地更新事業DSQは、『住宅』の改善を中心としたHVS事業での教訓も踏まえ、『住宅』のみでなくそこに生活する『人』の生活も刷新する総合的事業として開始されたものでありそこから得られた知見は大きい。

現在、わが国に於て、我が国の団地管理で更新事業が盛んになりつつあるが、「ソフトの施策」、「システムづくり」をいかに計画、実施していくかに成否の鍵があらう。具体的には、『入居者対策』に力点を置くべきと考えられる。将来、高齢化、婦人の就業率の増加を経験することになる日本の団地コミュニティを想定し、団地管理に於ける『入居者対策(住居関連費対応、管理体制等)』で検討すべきチェックリストの作成を行ない結びとしている。

## 2章 フランスの公的住宅政策—HLM住宅を中心として

本章では、『公的団地の於ける団地更新事業及び日常的管理』の主題である公的団地を扱う前に、本章ではフランスに於ける公的住宅政策の概論に着目し、社会住宅、特に公的住宅建設主体により建設されている公的住宅HLM住宅に焦点をあて、社会的位置づけを明らかにする。

[2.2. 住宅制度概観] では、住宅建設実績、住宅財政援助等を通して、住宅政策の動き、及び制度的特徴について近年のフランス独自の方向性を探る。又、[2.3. 公的住宅HLM概観] では、『公的団地に於ける団地更新事業及び日常管理』についての評価を行なう前に、公的住宅に対する認識を新たにする作業として、1)建設援助((1)補助金、(2)公的融資、(3)民間企業建設資金拠出金)、2)家賃の設定、3)入居者選考、4)住宅割当等から、HLM住宅がどのような目的を持ち、誰を対象に建設された住宅であるのかという建前論と公的住宅制度の運用面で実際にはどのような階層が居住しているのか、それによって生じる管理上の問題は何なのか等、実態を明らかにしていく。上に列挙した項目を明らかにすることで、公的住宅HLMの「社会的位置づけ」を明確化し、「公的団地に於ける団地更新事業及び日常管理」の評価への「基盤づくり」を行なっていく。日本の公的住宅である「公営住宅」、「公社住宅」、「公団住宅」とは異なるフランスの公的住宅HLMの実像を掘り下げることを目的とし、後続の章へのステップとしたい。

## 2.2. 住宅制度概観

### 2.2.1. 公的住宅の歴史

#### 1) 非営利団体の誕生

フランスに於ける公的住宅の歴史は、19世紀まで遡り非営利の住宅供給運動に起源を発している。19世紀中葉、企業家、社会改良家、公衆衛生家等各種の立場から社会更正に視点が向けられるようになり、その中で団体等が主体となり住宅対策、住宅供給に取組む動きが見られるようになる。この社会更正運動は、住宅の領域では、3つくらいの代表される形で具体化されていく。1) 企業家による労働者の為の住宅建設、2) イギリスのロッヂデールの協同組合運動に由来する住宅協同組合の住宅建設、3) 理想社会主義者による生活共同体の中での住宅の実現等である。

1) の従業員住宅建設の例は、フランス北西部の織維都市であるMulhouseに見られ、1851年にJ. Dollfusにより企業の労働者住宅建設が実施されている。また、2) の住宅協同組合による住宅建設は1867年にパリで住宅協同組合la Société Cooperative Immobilière de Parisが初めて設立されている。3) についてはフーリエ派の理想社会主義者Godinにより1859年に共同生活体ファミリステールが実現されることになる。この中で、非営利の団体により住宅供給が組織化していったのは、住宅協同組合によるもので、これがフランスの公的住宅の前身HBMへと引き継がれることになる。

#### 2) HBMの設立に向けて

住宅需要の増加に対して住宅建設への公的援助が議論される。1906年4月12日のStrauss法では、地方公共団体の承認した団体への低利建設融資制度が続いて1908年4月10日のRibot法では国からSociété Immobilièreへの融資制度が確立する。これらの住宅建設への公的介入は、1912年のBonnevay法により本格化し、そこでは自律的な公的機関で永続的かつ非営利な機関として住宅供給主体HBM (Habitation à Bon Marché) の設立を勧告している。HBMは、住宅協同組合la Société Cooperative Immobilière de Parisが発展解消したもので、同時に戦後に設立されるHLMの前身でもある。HBMが公的主体であることは、理事会の構成、県1/3、市町村1/3、その他1/3に示されているとおりである。HBMは、2大戦間に345,000戸の住宅建設を行い、内半数は入居者に分譲された。

#### 3) HLMの設立

戦後、1950年7月21日法に基づき、HBMが適正家賃住宅HLM (Habitation à Loyer Modéré) に名称変更を伴い発展解消される。又、続く1951年5月24日法により預金金庫から建設の為の資金融資が可能となった。戦後直後から1966年まで、住宅需要に応える為HLM住宅建設は利率1%、償還期間45年という非常に有利な条件で国からの建設融資を受けている。

#### 4) HLMの組織替え

HLM組織は、公社、株式会社等から成るが、そのうちHLM公社の幾つかのものは、整備建設公社OPAC (Offices Publics d'Aménagement et Construction) として組織替えを行なった。これは、HLM公社が従来住宅建設に終始していたのに対し、今日的な都市開発に結びつけての住宅建設推進を可能にしていくことに目的がある。

### 2.2.2. 住宅政策の変遷

公的住宅の供給について見ると、フランスでは第2次世界大戦以後1954年から77年まで

の20余年の間に、2,883,045戸のHLM住宅を勢力的に供給してきている。現在では、HLM住宅のストックは現在320万戸にまで達成している。(1/4が分譲、3/4が賃貸である。) 一方、政府はHLM住宅の建設と平行して60年代より持家建設の推進も行なってきた。フランス不動産銀行Crédit Foncier de Franceにより低利融資をし持家セクターを保護してきた結果、持家率は5割にまでのぼる。HLM賃貸は、1967年から75年にかけて特に盛んに行われ年間10万戸以上の建設個数を記録している。戦前の主たる供給セクターであった民間賃貸住宅は戦後急激に衰退し、現在のフランスに於ける住宅供給は持家と、公的賃貸に2分されていると言える。

年代別に見ると、1950年代～1960年代は既成市街地内部では都市再開発が行なわれ一方都市の郊外部での建設が盛んに行なわれるようになった時期である。

1950年には戦前から継承されていた公的住宅HBMが適正家賃住宅HLM (Habitation à Loyer Modéré) という名称を持つ公的住宅に発展吸収され、フランス不動産銀行CFFからの低利融資を得て以後70年代初頭まで勢力的に公的住宅建設が推進されることになる。1953年に、土地法が制定され自治体による土地の収容が可能となった。1955年には、パリ地方の建設都市計画委員会CCURP (Commission à la Construction à l'Urbanisme pour la Région Parisienne) によってCDC、SCIC、HLM等各種公的機関による大規模団地grand ensembleの建設が促進される。一方、既成市街地の内部では、非衛生住居撤去事業や、1958年の都市再開発事業RU (Rénovation Urbaine) により老朽化住宅の取り壊し、及びそれに続く新規建設が行なわれるようになった。同年に、公共施設整備、住宅建設を目的として先買権を行使する優先市街化区域ZUP (Zone à Urbaniser pour Priorité) ができ、これに基づき公的住宅の用地取得が容易になり都市郊外部で大量の公的住宅建設が促進された。1962年には市街化抑制区域ZAD (Zone d'Aménagement Différé) ができZUPにとって代われ、土地の投機的取引を抑制し市街地の創出を図った。1965年には、ニュータウン法ができパリ50キロ圏内に5つのニュータウン建設が計画され、パリ大都市圏の人口の受け皿として職住接近型の住宅地の形成をめざした。1967年は土地基本法ができ、その中で30年の長期計画である都市整備基本計画SDAU (Schémas Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme) と都市整備基本計画を上位計画とした土地利用基本計画POS (Plan d'Occupation des Sols) の制度が制定され、都市計画の骨格が出来上がったとされた。

しかし、1973年にはギッシャー報告が出され、grand ensemble等に代表される大規模開発が禁止され、以後中小規模の住宅地開発のみが実施されていく。同年、国による住宅調査が実施され、主住宅1700万戸中、4割にあたる670万戸の住宅が水道、便所、浴室を欠く最低居住水準未満の住宅だという調査結果が出る。60年代半ばから住宅改善は、一定割合で増加の傾向にあるのに対して、新規住宅への投資は1973年のオイル・ショックを境に一転して減少に転じ80年代に入ってもひき続きその傾向にある。1975年には、元首相で経済に通じていたRaymond Barreを委員長とする住宅財政制度の改正に関する委員会 (la Commission d'Etude d'une Réforme du Financement du Logement) が設立され、パール報告が提出される。1977年この報告書に基づいて『石への援助』から『人への援助』への移行、つまり国庫補助金の用途先を住宅建設中心から住宅手当中心へと移行させる『住宅政策の大転換』が実施された。制度改革の主な目的は、1) 既存住宅の改良、2) 持家取得の促進、3) 住宅の質の改善、4) 家族構成と所得に応じた従拒否負担の公平化である。このように、70

年代後半以降のフランスの住宅政策の視点は、蓄積された水準未満の住宅ストックをいかに更新していくかという資産の維持管理に関わる問題と、住宅の適切な財政配分の問題の2点に集約される。80年代の住宅政策の視点も大筋は70年代のそれを踏襲している傾向が見られる。

### 2.2.3. 『社会住宅』の定義

フランスに於ける『社会住宅』とは、公的建設助成を受けて建設された住宅を指し、公的住宅供給主体により供給された住宅のみならず、援助を受けた持家、民間賃貸も入る。一般的に、援助に対し所得の上限という条件づけにある場合、『社会住宅』と呼ばれる。実際的には、居住者の収入が最低賃金SMICの3倍以下の場合をいう。(但し、SMICは家族構成、地域に応じ設定されており一律でない。)

### 2.2.4. 社会住宅の種類

#### A. 賃貸 [建設及び取得・改良]

- ・ PLA-CDC (預金供託金庫による賃貸住宅融資一般制度)
- ・ PLA-CDC (預金供託金庫による賃貸住宅融資追加制度)
- ・ PLA-CFF (フランス不動産銀行による賃貸住宅融資)

[改善]

- ・ PALULOS (社会賃貸住宅改善補助金)

#### B. 持家 [建設及び取得・改良]

- ・ PAP (持家取得融資)
- (・ PC (協定融資) …… APL受給の場合のみ)

[改善]

- ・ PAH (持家住宅改善補助金)

上記のように、新規建設・改善を問わず、国の「ストックに対する助成」を受けた住宅は、公共の用途に供さなくても、持家、民間賃貸に於いても『社会住宅』の呼称で呼ばれている。フランスでは、直接供給による公的住宅はもとよりなんらかの援助を受けた『社会住宅』というカテゴリーを用いて議論される機会が多いことを付記しておく。広義な解釈を受けた『社会住宅』を、上記の定義をもってすれば、1980年の時点で全住宅の50%がその範疇に入ることになる。(社会住宅の割合は減少傾向にある。)

### 2.2.5. 近年の住宅建設実績

#### 1) 住宅フロー

表3.31 住宅所有形態・建設助成形態別建設戸数の推移に於て、①「全住宅」、②公的援助を受けた「助成セクター」、③助成セクター中の「HLM住宅」(ここでは、HLM賃貸のみ)に着目していきたい。①フランスの住宅建設は「全住宅」で見ると、1950年代に特に建設戸数を伸ばし1950年に72,000戸、1960年に316,000戸、1970年に456,200戸と着実に増加したが、1972年の546,300戸をピークに緩やかな減少傾向に転じ1980年には年間378,000

戸にまで落ちている。次に、②「助成セクター」に着目すると、「全住宅」同様72年まで増加しその後緩やかな減少をし、建設の落ち込みが見られる。一方、50年代、60年代を通して20~30%台に留まっていた、なんら援助を受けていない「自由セクター」の全住宅に占める割合は反対に増加の傾向にある。このセクターの推移をみると、1970年に22.2%、1975年に39.2%、1980年には51.8%とその割合は着実に増えている。1973年より「自由セクター」の割合は4割台にのぼり、その後このセクターにより4~5割の安定的供給が保証されている。戸数的には年間18万戸~20万戸の供給がある。最後に③「HLM住宅」に着目すると「全住宅」、「助成セクター」同様1973年を境に減少している。60~70年代前半まで年間建設戸数の約1/4を供給してきた実績を持つが1980年の時点では「全住宅」の1/10の建設量を占めているにすぎない。建設戸数が大幅に伸びた時期は、公的助成を受けた住宅の比率が高まり、逆に年からの建設の低迷期には戸数的にも、割合的にも自由セクターの比重が高まっているのが特徴的である。

#### 2) 住宅ストック

住宅ストックの推移は表に見ることができる。年度が1978年、1984年、1988年と最近10年に限られたものである。ストックで見ると、1978年に2481,000戸、1984年に2898,000戸、1988年に3141,000戸と着実な伸びを見せている。「全住宅」に占める「HLM住宅」の割合も、13.1%、15.5%、16.8%と僅かながらに伸びていることがわかる。フローで大幅に減少を記録しながらも、ストックでは公的セクターの「量的安定化」が見られる。

ここで、地域別にHLM住宅のストックの割合を見ると、全国ベースでは14.3%、イル・ド・フランス地方では18.5%、パリ市のすぐ外周部の3県プティ・クロンPetite Couronneでは23.4%となっている。「HLM住宅」建設の実績は地方よりも、人口集積のあるイル・ド・フランス地方で大きいことがわかる。約1/4の住宅がHLM住宅であり、住宅需要の大きい都市部でHLMが住宅供給に非常に大きな役割を果たしていることがわかる。

#### 3) 建設対改善

公的住宅のストック状況を新規建設と改善に対する公的助成で見てみる。表は、1981年から1990年までの公的賃貸住宅建設融資PLA-CDCと公的賃貸住宅改善補助金PALULOSについて各々住宅戸数及び実数変化に着目したものである。

建設融資PLA-CDCに着目すると、戸数的には1981年に60,000戸、1990年には55,000戸変化している。実額では169億Fから190億Fへと変化している。9年間で戸数変化については5.00戸減割合にして9%減で、実額変化では1.12倍の増加に留まっている。これに対し、改善補助金PALULOSに着目すると、戸数的には1981年に86,000戸であったのが1990年に173,000戸に、又実額では1990年に8億Fであったのが22億Fに増えている。戸数変化で見ると2.01倍、実額変化で見ると2.75倍にも増加している。毎年の住宅援助額で見ると、公的住宅への助成について、新規建設はもはや下降ぎみであるのに対して、既存のストック活用である改善にかなりの割合で重みづけをしてきているという状況がつかめる。

### 2.2.6. 住宅財政援助

住宅関連公共支出の構成(1988年/単位100万F)

全体	賃貸	取得

1. 建設費援助 (ANAHを含む。)	21.5	12.3	9.2
2. 対人援助 (運営費を含む。)	44.1	29.9	14.2
3. 住宅優遇貯蓄援助	14.0	2.25	11.75
住宅貯蓄	(11.45)		11.45
預金A	(2.55)	(2.25)	(0.3)
4. 他の税優遇措置	23.1	9.9	13.2
取得者	(11.2)	-	(11.2)
賃貸住宅家主	(6.4)	(6.4)	-
不動産税TPPB免税	(5.5)	(3.5)	(2)
5. 民間企業住宅建設資金拠出金 (新規募集)	7.9	3.55	4.35
6. 合計	110.6	57.9	52.7

住宅関連公共支出の構成を見たのが上の表2。住宅関連公共支出である。フランスに於ける項目分類は、1)建設費援助、2)対人援助(住宅手当)、3)住宅優遇貯蓄援助、4)税の優遇措置、5)民間企業住宅建設資金拠出金の5分類になっている。

この中で、「建設援助」と「対人援助」の推移に大きな変化が見られる。1977年の『住宅政策の大転換』以来のもので、「石への援助(建設援助+改善援助)」から「人への援助」へと援助の重点がシフトしている。住宅供給に関わる「建設援助」と住宅手当等「対人援助」である。6章で詳しく触れるが、78年に「建設援助」:「対人援助」比が5:5であったのが、1988年には3:7になり、「建設援助」の割合が小さくなってきているのがわかる。実額で見ると10年間に「建設援助」が2倍弱の増加に留まっているのに対し、「対人援助」は5倍にまで大幅に増加している。さらに、1995年の予測値と比べると、「対人援助」へのシフトの傾向はさらに端的に現れ1978年比で「対人援助」が7.7倍まで増加しているのに対して「建設援助」はわずか1.3倍弱と殆ど変化がないのが着目される。「建設援助」は、その受益者が長期に渡り利益を受け非受益者との間の援助の公平さを欠くとの理由で、毎年見直しを計れ収入の観点からのみ審査され最初の資格ラインで全ての世帯がライン上に並べる「対人援助」への移行が検討されたのである。

#### 5) フランスに於ける公的住宅供給

フランスの公的住宅の割合は、公営住宅の国として名高いイギリスのストック28.8%には及ばないものの、「公営」、「公社」、「公団」併せての公的住宅ストックが8~9%という日本の割合を遙かに上回ったものである。イギリスでは、サッチャー首相率いる保守党政権下で、国家予算が削減される中、民間では経営の合理化、公共では財政の効率的運用が徹底されその一環として公営住宅払い下げが起っている。公営住宅の払い下げは1970年代に始まって1980年代に本格化した。公営住宅では住宅の管理費の膨張に歯止めをかけるという名目で現在までに200万戸近くが払い下げられ公的セクターを離れている。イギリスでは、保守、労働の政権交代により公共住宅政策が著しく変化し公共住宅ストックに少なからぬ影響を与える。公営住宅の国と言われるイギリスに於いても、ストックの「相当量の確保」は保証されているもののストックの「量的安定化」についてみると不安定なものである。例えば、日本について見ると、逆にストックの「量的安定化」は低い水準で実現し

ているものの、ストックの「相当量の確保」ではフランスの水準の1/3程でフランスの水準には及ばない。フランスの住宅供給はイギリスと比較して共通項が多い。1)直接的住宅供給主体により公的住宅供給を実施してきた点、2)双方とも既に19世紀に公的住宅の建設母体を持っていた点、3)戦後民間借家が衰退する中で公的借家、持家建設の2つを公的助成により推進してきた点、4)公的住宅のストックを一定量にまで引き上げストックの相当量の確保を行ってきた点等が挙げられる。この両国の特徴は他の先進諸外国、例えば公共住宅のシェアが1.4%で民間主導型である米、民間賃貸を一定期間拘束し公共の用に供させ公営住宅とするドイツ等とは大きく異なっている。フランスでは公的住宅に関し、ストックの「相当量の確保」と「量的安定化」が保証されており、ストック面から公的住宅の役割が安定化した国といえる。「相当量の確保」と「量的安定化」故に、住宅管理が公的住宅の履歴の中で課題として常に存在し、後の章で述べるような充実した管理体制を生み出しているといえる。

## 2.3 公的住宅HLM概観

### 2.3.1 公的住宅HLMの組織

フランスの公的住宅は、HLMに代表され1000以上の関係組織が存在している。公的住宅の直接的供給をめざすHLM連合は、4つの異なるカテゴリーの連合帯であり、全体を統括するHLM連合の組織下にある。特に、HLM公社とHLM株式会社の2つが公的住宅建設に果たす役割は大きい。

1) HLM公社 [ les Office Public d' HLM ] (250公社、46整備建設公社、管理戸数180万戸)

1912年設立。県及び市町村により設立された住宅供給主体。主として賃貸住宅の管理を行っているが1971年には都市整備まで業務内容を拡大した整備・建設公社が新しく設立された。日本の住宅公団から住宅都市整備公団への業務拡大に伴う名称変更と同様なものである。HLM公社はそのまま存続する。家賃は123F/m<sup>2</sup>。

2) HLM株式会社 [ les Sociétés Anonymes d' HLM ] (360株式会社、管理戸数130万戸)

1906年設立。民間の出資により設立された住宅供給主体であるがその配当等に関して厳しい規制がある。企業が自らの出資でHLM株式会社を設立、従業員住宅建設を実施する場がある。家賃は140F/m<sup>2</sup>。

3) HLM組合 [ les Sociétés Coopératives d' HLM ] (275組合、内賃貸管理目的が106組合、分譲目的が169組合)

1906年設立。組合結成により住宅の分譲及び管理を行なう。35万戸の住宅を分譲し、28万戸の住宅を管理している。

4) 不動産金融会社 [ les Sociétés de Credit Immobilier, SCI ]

1908年設立。民間出資で、住宅建設、改善に対する融資を行なっている。

### 2.3.2 HLM建設の為の公的助成そのI『賃貸住宅建設援助』PLA

『賃貸住宅建設援助』PLAは、公的住宅HLMの建設にあたり主要な財源となっており、その貸付条件等は、建設状況に大きな影響を及ぼすものである。『賃貸住宅建設援助』PLAは2種類用意されているが〔HLM機関及びSEM組織等公的住宅供給主体〕に貸付られるのは『預金供託金庫による賃貸住宅建設融資』PLA-CDCのほうで、〔HLM、SEM以外の法人及び個人〕

に対して貸し付けられる『フランス不動産銀行による賃貸住宅建設融資』PLA-CFFと比較し、利率、償還期間等条件がかなり借り手に有利なものとなっている。PLA-CDC及びPLA-CFFの貸付条件等については別表2. にまとめたとおりである。援助方法であるが、88年以前は、国から預金供託金庫にHLM用途で補助金が支給され、預金供託金庫からHLM機関への融資は国からの補助金分を差し引いて通常より低く設定された利率で行われている。1988年に、PLA-CDCの援助制度が改正され、HLM機関に対しては国からの預金供託金庫を経由しない直接的な補助金と従来からの預金供託金庫からの融資の2本立てとなった。

現行制度では、補助金支給に関しては、工事費の標準価格の90%を限度とする予定原価の12%を上限とし、貸付については、標準価格の95%を限度とする予定原価とさきの国からの補助金の差額相当分を対象とする。PLA-CDCは公的賃貸住宅建設向け融資であるが、それにより実現された住宅の内訳を見ると①HLM公社34.2%、②HLM株式会社49.2%、SEM経済混合会社10.4%、その他6.2%となっており、HLM公社とHLM株式会社によるものが8割強を占めていることがわかる。このPLAを受けると何の公的援助も受けず建設した時と比較して、35%も資金的援助を受けたことに相当する。

### 1) 『預金供託金庫による賃貸住宅融資』(PLA-CDC) 一般制度

目的) HLM機関と経済混合会社が行う社会的目的の①土地取得と住宅建設、②住宅建設、③取得改良への融資

所得の上限) 夫婦+子供2人(就業者1人)世帯、第2種地域の場合、SMICの2.7倍

家賃の上限) 第2種地域で、4部屋の場合、家賃の上限330F/m<sup>2</sup>

工事費上限) 参照価格を越えては行けない。(3部屋の場合、1種地域では392,000F、2種地域では349,000F、3種地域では325,000F)

### 3) 『フランス不動産銀行による賃貸住宅融資』(PLA-CFF)

目的) HLM、SEM以外の法人または個人が行う①土地の取得と住宅建設、②住宅の建設、③取得改良への融資。

所得の上限) PLA-CDC(一般制度)と同様。

家賃の上限) PLA-CDC(一般制度)と同様。例外的な場合は、上限の35%を越えてもいい。

工事費上限) PLA-CDCの一般制度の規定と同様である。

上記のように、PLAは前に定義した社会住宅建設への助成であるので「所得の上限」、「家賃の上限」等制限を設定することで社会的住宅としての役割を果たさせている。

### 2.3.3. HLM建設の為に公的助成その2『民間企業建設資金拠出金』PEEC(Participation des Employeurs à l'Effort de Construction)

HLM住宅建設に関して見ると、『賃貸住宅建設援助』PLAの補助的融資として『民間企業住宅建設資金拠出金』PEECが使われ、建設に際しては貴重な財源となっている。政府からの公的援助である『賃貸住宅建設援助』PLA-CDCとは資金の性格が異なる。法に基づき民間企業に資金の拠出をさせているが、これは一旦国庫のなかに財政収入として入るという意味では公共性がある。しかし、それが企業からの特定の財源から来ていること、その反対給付として「企業或は子会社への住宅建設低利融資」或は「企業への住宅割当」というかたちで還元される点を考慮すると、公共の用に供しながらも最終目的は民間への還元で、

その資金を使うHLM住宅の性格を複雑なものとしている。HLM株式会社を公的住宅の範囲に入れられないのはその理由による。

設立) 1953年7月11日法に基づく。

起源) 1940年、いくつかの企業が従業員向け住宅建設の為に資金プールを給与から行ったのが発端。

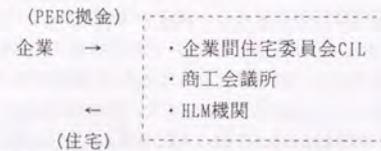
実績) 1990年、170,000企業参加、貸付額731億F

目的) 農業を除く10人以上の従業員のいる企業に対し課せられた分担金で従業員の住宅建設に充てられる。設立時、企業の給与総額の1%を基金に充当したことから、通常『1%拠金』と呼ばれるが、その率は年により変わり、1990年は0.65%、1991年は0.55%、1992年予測では0.45%と拠出率は減ってきている。

特徴) 1) 不動産取得予定者に対する融資、融資率15%

2) 社会政策的住宅、及び中賃貸住宅の建設・取得改良に対しては、補助的融資となり、融資率25%、金利4%

『民間企業住宅建設拠出金』は、直接その企業で利用するか融資を受ける団体に提供するかどちらでもよい。



住宅関連公共支出の中でみると、『民間企業住宅建設資金拠出金』は7.1%を占め建設費援助の約1/3にも相当する額でかなり大きなものとなっている。

### 2.3.4. 家賃の設定

### 2.3.5. 入居者選考

入居者選考の実態は、フランスでは住宅の割当が複数主体に割り振られていることから、入居者選考に於ける基準を一概に見ていくことを難しくしている。まず、HLM住宅は、HLM機関により基本的には1)『民間企業住宅建設資金拠出金』拠出企業、2)市町村、3)県の3つの主体に割り振られる。

1)、2)、3)が独自に候補者リストを作成し、HLM住宅に提出する。市町村、県は、入居者は下記の入居者選考基準に基づき選考されることになる。

入居者選考基準

- ①収入
- ②世帯当り人数
- ③住宅の不衛生さ、きたなさ
- ④緊急度
- ⑤家賃(住居費負担率)
- ⑥何年待っているか

一方、HLM機関は住宅を先の3つの主体に割り振るが、その割合はHLM機関により異なるものであるが、例えば次のようになっている。

- EX. 1) 『民間企業住宅建設資金拠出金』拠出企業………50%
- 2) 市町村………20%
- 3) 県 ……30%

各々の主体は、住宅の割当を貰う根拠を持っており、それは例えば「県」については、県は国の出先機関と捉え、HLM住宅建設に際して国からの建設援助PLAを受けている。「市町村」については、住宅建設については援助を受けてもおお特におおHLM公社の場合等は赤字支出となるが、その負債を市町村が肩代りする。『民間企業住宅建設拠出金』拠出企業については、『民間企業住宅建設拠出金』制度PEECで触れたとおりである。こうした各主体からの財政的援助に対する反対給付として割当分が確保されるしくみとなっている。

フランスのHLM住宅の性格付けを、公共、民間と区分しきれない、又複雑な機構としている理由は、財政的援助の体制そのものにあると考えられる。ここでフランスの公的住宅の特徴を最も出しているのが、上記にその詳細を説明した1)の『民間企業住宅建設資金拠出金』PEEC制度と言われるものである。『賃貸住宅建設援助』PLA：『民間企業住宅建設資金拠出金』比で、『民間企業住宅建設拠出金』の割合が高いHLM株式会社では、特に公的住宅の概念が薄れ、むしろ非営利セクターと呼ぶべき範囲に入るであろう。

### 2.3.6. 入居者階層

社会住宅の定義では、その入居者階層は国で定める最低賃金SMICの3倍以下と設定されている。公的住宅HLMも社会住宅の枠の中にありその適用を受けている。SMICは、家族構成、地域に応じ設定されており一律なものでないが、仮に、パリ地域で、夫婦+子供2人世帯を例にとると、3SMIC=13,200Fとなる。この値を目安としてHLM入居資格世帯の全世帯に対するカバー率は46.7%と割り出される。(全国平均で59.0%で、地方62.0%となる。)よって理論的には、所得面からは国民の半数以上がHLM住宅に入居できることになる。この、前提に基づきHLM住宅への入居の現状について見てみよう。

表は、住宅所有形態別収入分布を見たものである。HLM住宅(賃貸)について収入階層別に着目してみた。収入は、年収で①67,200F未満、②67,200F~107,999F、③108,000F~161,479F、④161,480F以上の4階層に分類されている。これを月収ベースで見ると、①5,600F未満、②5,600F~9,000F、③9,001F~13,456F④13,457F以上となる。ここで、HLM住宅への入居の現状について見てみよう。

[全世帯]の中でHLM賃貸に着目してみると、3SMIC=13,200Fで、ほぼ④の13,457Fのラインと重なることから3SMIC以上、つまり、13,457F以上の④の階層が12.1%存在していることがわかる。④の階層は、本来は収入超過で社会住宅であるHLM住宅への入居資格の無い世帯である。12.1%も収入超過者が入居している理由として次の2点が考えられる。

A. 収入がHLM住宅の入居者選考の第1義的基準となっているが、「県」、「市町村」の割当だけでなく、『民間住宅建設資金拠出金』制度により参加「企業」への割当分があり、企業の場合は収入基準を第1義的とはならずしもしおらず、「企業」割当分に関しては高額所得者が相対的に多いと考えられる。

B. HLM住宅の場合は、入居時の収入チェックはあるが、入居後は収入は問題とならず、入居後に経年変化の中で収入超過した世帯が出てくる。

[最近転入世帯]について、又HLM賃貸に着目してみると10.8%と比率は[全世帯]と比較して若干低くなるものの同様相当数存在していることが分かる。最近転入世帯のみで比率が高い訳ではないので収入超過者が多い理由は、結局B.ではなくA.であると判断される。入居者選考に関する問題点

表 新規建設実績及び予測

(単位:千戸)

	実績			シナリオ (政府計画前)			シナリオ (政府計画後)		
	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1991	1992	1993
□着工住宅合計	327.1 (100.0)	339.0 (100.0)	309.5 (100.0)	299.1 (100.0)	284.9 (100.0)	287.0 (100.0)	302.8 (100.0)	305.6 (100.0)	311.8 (100.0)
A.石に対する援助付き住宅	114.0 (34.9)	98.0 (28.9)	85.0 (27.5)	90.0 (30.1)	80.0 (28.1)	77.0 (26.8)	90.0 (29.7)	84.0 (27.5)	85.0 (27.3)
1)PLA 2)PAP	54.0 60.0	50.0 48.0	47.0 38.0	58.0 32.0	52.0 28.0	52.0 25.0	58.0 32.0	54.0 30.0	56.0 29.0
B.石に対する援助なし住宅	213.1 (65.1)	241.0 (71.1)	224.0 (72.5)	209.1 (69.9)	204.9 (71.9)	210.0 (73.2)	213.8 (70.3)	221.6 (72.5)	226.8 (72.7)
1)PC 2)自由取得 3)賃貸投資(個人) 4)賃貸投資(法人) 5)別荘	108.0 49.8 18.5 12.3 26.5	105.0 62.5 26.0 17.5 30.0	102.0 55.7 18.5 18.0 30.3	32.6 52.2 16.7 17.7 29.9	90.3 52.4 15.9 18.1 28.2	69.0 57.1 16.8 19.0 28.1	93.7 52.5 16.7 20.0 29.9	94.6 53.7 15.4 25.7 28.2	93.7 58.4 19.3 27.3 28.1

住宅所有形態別収入表  
■全世帯

(単位:千戸)

	持家 0~返済中		持家 0~返済済		HLM 賃貸		その他 社会住宅		その他 の賃貸		その他		合計	
	実数	%	実数	%	実数	%	実数	%	実数	%	実数	%	実数	%
① 67,200F未満	1,860	31.9	327	6.0	950	30.3	93	23.3	1,161	23.4	797	43.3	5,187	25.1
② 67,200F~ 107,999F	1,517	26.1	983	18.2	1,029	32.7	111	27.9	1,125	27.5	459	24.9	5,225	25.2
③ 108,000F~ 161,479F	1,233	21.2	1,716	31.8	781	24.9	102	25.7	944	23.1	335	18.2	5,113	24.7
④ 161,480F以上	1,213	20.8	2,382	44.0	381	12.1	92	23.1	858	21.0	250	13.6	5,175	25.0
合計	5,823	100	5,410	100	3,141	100	397	100	4,088	100	1,841	100	20,700	100
所有形態別割合	28.1%		26.1%		15.2%		1.9%		19.8%		8.9%		100.0%	

■最近転入世帯

(単位:千戸)

	持家 0~返済中		持家 0~返済済		HLM 賃貸		その他 社会住宅		その他 の賃貸		その他		合計	
	実数	%	実数	%	実数	%	実数	%	実数	%	実数	%	実数	%
① 67,200F未満	115	25.1	72	5.0	405	29.9	n.s.		552	27.0	243	39.1	1,420	23.3
② 67,200F~ 107,999F	116	25.5	269	18.8	470	34.7	n.s.		584	28.6	158	25.4	1,655	27.2
③ 108,000F~ 161,479F	108	23.8	499	34.8	334	24.6	n.s.		469	23.0	125	20.2	1,588	26.1
④ 161,480F以上	117	25.6	592	41.4	147	10.8	n.s.		438	21.4	95	15.3	1,431	23.5
合計	456	100	1,432	100	1,356	100	187	100	2,042	100	621	100	6,094	100
所有形態別割合	28.1%		26.1%		15.2%		1.9%		19.8%		8.9%		100.0%	

HLM住宅の入居者選考の関しては、現在2つの問題が検討されている。

問題1入居者選考のあいまいさ

- ・選考の公開化が要求されている。

問題2低額所得者の排除

- ・国のHLMに対する制裁…補助金のカット等の措置も実際とられている。
- ・『ベッソン』法に基づく低額所得者の保護

入居者選考に関しては及び住宅割当についてはHLM公社及びHLM株式会社に分けて見ていく必要がある。HLM住宅では、建設援助の体系が住宅の入居者及び住宅割当を決める仕組みになっているからである。HLM公社は、住宅建設に際し、『賃貸住宅援助』PLA-CDCで対応し、一部『民間企業住宅建設資金拠出金』PEECで補足している。これに対し、HLM株式会社は、『賃貸住宅援助』PLA-CDCの他に補足的融資である『民間企業住宅建設資金拠出金』PEECがかなりの割合で入ってきている。住宅割当は、原資の調達源からの出資割合を尊重することから、HLM公社とHLM株式会社とを比較すると、「県」、「市町村」の割合が相対的に低く反対に「企業」割当が高くなる。企業割当分については、対象は住宅困窮者ではあるが、必ずしも低額所得者ではない。(ショワジー・オルリー団地はHLM公社の所有であるがオルリー空港に近接していることから、「企業」割当で、地元企業のエールフランス等にかんがりの「企業」割当が確保されている。これらの入居者は必ずしも低額所得者ではない。)よって、全体的にみるとHLM株式会社の方が入居者所得は高いことになる。(違いについては考察の余地あり。)

しかし全体的に見て、HLM住宅の入居資格は、3SMICを基準とするとHLM住宅世帯のカバー率は75%となる。日本の公的住宅では、公団のカバー率は60%である。しかし、公的住宅に於ける低額所得者対策がかなり異なっている。日本の公的住宅は「公団」、「公社」、「公営」から成る階層性で、低額所得者対策はその中で「公営」で行っている。フランスに於ては公的住宅はHLM1本で、割当は「県」、「市町村」、「企業」での全体プールの性になっており、Social MixならぬIncome Mixが起こっており、カバー率75%の中で低額所得者の入居も保障していかなければならない。また、居住権の重視から「明け渡し請求」制度のような住宅の回転性を確保するようなシステムがなく入居の公平性の確保は難しい。フランスの公的住宅は、建設援助体制に影響された中低額階層対策であり低額所得者への住宅割当に関しては保障の薄い施策であるといえる。

収入超過者に対する措置としては、「割増し家賃」の制度が存在する。ただし「割増し家賃」制度は一律に実施されている訳ではなく、HLM公社については40%、HLM株式会社については50%が「割増し家賃」を適用しているにすぎない。(世帯の割合では7~9%が割増し家賃を払っており実質家賃の15%に相当し平均170Fである。)

最近制定された『ベッソン法』は、『恵まれない人の為の住宅法』であるが、その中の住宅建設援助に関する新しい措置は、公的住宅としてのHLM住宅の入居者選択システムの持つ欠点を修正する目的をもつとして捉えられる。『ベッソン法』の中では、HLM等公的住宅向けの建設助成金PLA-CDCの追加制度を設けたが、それは従来のPLA-CDCと同様公的賃貸住宅建設に供する目的をもって設けているが、入居者の「所得の上限」、及び「家賃の上限」に関して制限を厳しくしてあり、より低所得階層に照準を充てたものである。例えば、「所得

の上限」に関しては、PLA-CDC一般制度の所得の上限の60%を越えてはいけないことになっている。又、「家賃の上限」に関していえば、一般制度ではSMICの2.7倍との制限のところは1.6倍に置き換わっている。より低額所得の人がより低家賃で入居することが可能になった。公的住宅HLMの一般枠+アルファで公的住宅HLMの低額所得者向け枠という形で供給が始まる。

国で入居者の収入を規定しながらも、実際には制限を上回る人が入居し、低額所得者が排除されているという現状は、国とHLM双方の公的住宅HLMに対する認識に隔たりがあることを示すものである。国サイドは低額所得者の入居を前提とする。それに対しHLMサイドは企業体としての採算を重視し、より所得水準の高い層の入居を歓迎する。さらに、現段階で住居費未払いの入居者が常時10%前後存在する状況では補填の意味からもその傾向が助長される可能性がある。HLMとしては収入超過者が12.1%存在している状況を容認してきたままである。

『ベッソン法』は、こうした状況打開の為初めて講じられた国の措置であり、入居者の偏在を修正するものであるが、方法としては、居住権の保護がある為、上方、つまり収入超過者は据え置いて、低額所得者を入れるという下方修正の措置に終始しているという点はいとめない。ブリカリテ(Prix(価格):Qualité(質))から判断するとHLM住宅は相対的に良い条件下にある。老朽化に伴い着手される改善事業に対しては公的援助が受けられる。改善後の住居関連費の支払いに関しては住宅手当により入居者の負担は最小限の抑えられる。団地更新事業のケーススタディー団地の例では改善後に負担が減少する世帯が35%も存在している。恵まれた状況下でHLMの入居者はいつまでも居座り住宅の回転性が確保されないという状況が見られる。

住宅助成の配分に関しては、フランスでは公的住宅HLMと特に民借間でのバランスが悪い点が指摘される。HLM入居者の場合は、建設補助PLA、改善補助PALULOS、そしてPALULOSを受け改善工事を実施した場合は、居住水準が一定水準に確保されているということで住宅手当APLの受給資格が出て来る。公的住宅入居者は、最も多い場合で、公的援助を3重に受けていることになる。一方、民借の場合、建設・改善融資に関しては賃貸住宅援助PLA-CDCよりも融資条件が厳しいPLA-CFFが用意されているがそれにも枠があり必ずしも利用できる訳ではない。また、住宅手当は一定の居住水準を満たした住宅の入居者に限るので、水準以下の劣悪居住の住宅入居者に関しては受給資格がない。民借については、収入がHLM入居者と同等でも何の公的援助も受けられない世帯が相当数存在する。住宅政策全体から、公正さの観点から、公的住宅HLMに偏在した財政的援助を他のセクターとの関係で計画し直していく必要があると考えられる。

HLMセクターに限っては、具体的にはHLM住宅への入居に関しては、「所得の上限」を設ける。収入超過世帯に対しては「割増し家賃」、「明け渡し請求」を制度化し公的援助を受ける期限を無期限化して援助の不公平を生じさせることのないよう仕掛づくりが必要である。また、収入審査に関しては、入居時のみでなく入居後も毎年実施する必要があると考えられる。

### 3章 住環境整備事業と団地更新事業の系譜

#### 3.1 はじめに

本章では、住環境整備事業と団地更新事業の政策的位置づけが、住宅の分野に於けるストック対策としての住宅改善の流れと都市計画の分野に於ける改善型都市再開発の流れのオーバーラップするところにあるとしている。フランスでは、ストック対策としての住宅改善が単体改善から発展して、「街区」、「住区」、あるいは「団地」といった面的広がりの中で論じられ、一般市街地対象の「住環境整備事業」OPAH: les Opérations Groupées de Restauration Immobilière Légères d'Initiative Publique、公的団地対象の団地更新事業「居住及び社会生活事業」HVS: Habitat et Vie Sociale、「地区の社会開発事業」DSQ: Développement Social des Quartiersへと発展している。住環境整備事業及び団地更新事業がフランスに於て誕生したのは、我国に於いて住田昌二が『住宅政策の空間化』を説いた時期とほぼ時を同じくしている。フランスに於ては、近年、団地更新事業の中に、住宅改善以外に社会的課題への対応策として「社会活動事業」も盛り込んできており総合的施策として発展してきている点が特徴として挙げられよう。[3.2 住環境整備事業、団地更新事業の成立に向けて]では、住宅改善から住環境整備事業、団地更新事業へと発展していった歴史の経緯を分析し、フランスに於ては一貫して住宅の集団改善が面的整備事業の中心にあった点について考察を加えている。[3.3 住環境整備事業と団地更新事業(一般市街地と公的団地)]では、住環境整備事業OPAH、団地更新事業HVS、DSQについて、事業の目的、事業区域、事業範囲等の概略を明かにしていく。(DSQ事業についての詳細は4章で述べる。)同じ発展の軸上にあるものの団地更新事業HVSとDSQとでは事業の内容に関してもまた運用についても差があり、それを事業の視点の変化として捕らえ、その変化をもたらした要因が何であったかを社会的背景なども考慮に入れながら考察していく。

#### 3.2 住環境整備事業、団地更新事業の成立に向けて

##### 3.2.1 住宅政策からのアプローチ(住宅の単体改善から)

ここでは、住宅政策の立場から、ストック対策として住宅改善がとりあげられ団地更新事業へとつながっていくプロセスを明かにしたい。時期は、第二次大戦直後から団地更新事業が始まる1977年までを概観する。

フランスの住宅政策の中で、ストック対策をみていく場合、第二次大戦直後までさかのぼり当時の住宅事情、大戦による履災からの救済手段、復旧手段、としてのストック対策

があり、そこを原点として今日に続くフランスの住宅政策が発展してきたという経緯がある。戦争による被害は50万戸の破壊、100万戸の損傷、合計150万戸と、戦前の住宅戸数の1割弱が震災住宅となった。さらに大戦中の建設活動の停止も相まって大戦直後は深刻な住宅不足に陥った。こうした状況を受けてストックの絶対量の形成が第1義的目的となり、民間サイドでは、持家、借家建設が低利融資を伴い奨励され、公共サイドでは1950年にH.L.M法が制定されて以来公的住宅H.L.Mの建設が促進される。年間竣工戸数も1950年には6万8,000戸、1955年には21万戸、1960年には31万6000戸、1965年には41万2000戸と着実に増加した。その後、1972年の54万6000戸、1973年の50万戸と供給は頭打ちとなっている。この間、市街地の拡大、新市街地の開発に伴う住宅の新規建設が見られる。また、規成市街地内の低質なものを、老朽化したものを、大戦による震災を受けたものに関しては、取り壊し—新築というかたちで住宅建設が見られた。1955年に非衛生住居取り去事業が発足し、精力的に不良住宅から成る非衛生地区の刷新が試みられたが50年代は相対的に建設力が未だ低く、地区によっては建設量が取り壊し量を下回ることもあった。これら住宅「建設」を主たる『ストック対策』とすれば、直接ストック増には結びつかないもののストックの質の向上に寄与するもう一つの『ストック対策』として「改善」、の手だても用意された。「改善」は、都市部においては震災住宅もふくめてのストック向上、農村部では老朽化住宅の向上に大きく寄与することになる。

50年代、60年代は、フランスでは戦災復興から経済成長に向けての社会的に大きなうねりがあった。そのためにフランスの大都市に於いては地方から、また北アフリカなど元植民地を中心とする外国からの移民も含めて大量に労働力の確保に務めつつ産業発展に努めた。都市化に伴う人口増に対してその受け皿である住宅をつくるのが急務となった。総住宅数は、1946年の1,270万戸から1978年の2,224万戸へと30年間で2倍弱の増加を記録している。その結果1968年には、住宅数が世帯数を初めて上回り、それをもって一応の戸数充足を達成したとの認識から、それを機に、フランスの住宅政策の目標は住宅数の確保から居住水準の確保へ、『もう一つのストック対策』—ストックの質対策へと移行していく。

居住水準への着目は、1967年に国で定められている最低賃金SMIGをもじって居住水準の最低ラインを意味する“le SMIG du logement”といわれる最低居住水準NMH (Norme Habitat Minimal) が設定された点にも見られる。これは、1967年7月12日の居住改善 (l'amélioration d'habitat) に関する法律の中で設けられ、建物及び住居の安全性、衛生に関する基準の設置、設備の設置状況に関してのきめ細やかなチェック項目が与えられた。快適さの3大要素であるWC、浴室、セントラルヒーティングの設置が必要最低条件とされた。

1971年には、住宅改善国家事業団ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat) が創設される。このように政策が60年代後半からストックの質対策に傾倒していく。

続いて1973年、国による初めての居住水準把握のための住宅調査が行われたが、これによって当時の、空き家、二次的住宅等を除いた、いわゆる主住宅といわれるもの1700万戸中、1967年に設定された最低居住水準未満のものが670万戸と4割を占めることが明らかにされた。

戦後初めて1975年にはノラ報告書という住宅政策の今後の方向性を探る為の報告書が出る。第7次経済・社会・文化発展計画 (1976年～1980年) の策定段階で建設省、経済・財政省から財務担当官のSimon Nora氏に既存住宅の更新のあり方について調査を依頼した結果の報告書である。その中で、ストック更新の手法としては、「改善」を奨励し、改善計画、改善経費の算定、改善後のストックの量的予測について触れている。ノラ報告書の出された背景はつぎのようなものであると解釈される。

まずそれまでの経緯から、前提として、1973年の住宅調査の結果に基づく全住宅数の4割を占める最低居住水準未満の住宅について何れかの手法に基づくストック更新の必要性があった。1973年のオイルショック以降一転して経済成長が低迷し、緊縮財政のなかで、これまで行われてきた各方面に於ける大規模な財政投資の見直しが迫られ、都市計画に於ては大きな資本を必要としないという点から新市街地の開発に代わって既成市街地 (les centres-ville) の再編成、建物の再活用が検討された。都市計画に於けるストックの再活用の方針をうけるかたちで住宅政策においても、住宅の新規建設が低迷していくのと対照的に、建物の再活用ということで『もう一つのストック対策』—「改善」の見直しが計られ、以後ストック対策として定着していく。

また公的セクターH.L.M住宅の現状に対する指摘の要約は次のようなものである。「H.L.Mセクターにおいては、収入の低い層、と最も収入の低い層 (年収23000F以下の世帯) のわずか15%のみが、借家の28%を占めるH.L.Mに入居しているにすぎない。H.L.Mセクターは全体的に見て家賃を低廉な家賃ということで設定しているが、それは社会的と呼べるにはほど遠いものである。」H.L.Mでは、収入制限は入居時においてのみ有効であるため現在H.L.M入居者の25～40%が家賃の上限を超過しており、真に援助を必要としている階層がH.L.Mに入居できずなんの援助も受けずにいるという財政援助の非効率性と非公正性について触れている。1975年には、H.L.M連合の会長であったRobert Lion氏により住宅白書が出され、特に公的住宅の現状に警鐘を鳴らし次の点を指摘している。①1972年以降の住宅建設の落込み、②居住水準の低下、③住居関連費の適正負担など。この報告は、後の団地更新事業H.V.Sが成立する段階で公的住宅の現状報告の参考資料となっている。

その後フランスの住宅政策の方針を打ち出した決定的なものとして、1977年のパール報告 (Rapport Barre) がある。これは元首相であるレイモン・パール氏を委員長とする内閣の諮問機関である「住宅金融制度の改正に関する研究委員会」 (la Commission d'Etude d'une Réforme du Financement du Logement) により提出された答申で住宅に対する限られた財政援助をその枠のなかで効率化することをストック対策との関係から狙ったもので

ある。この制度改革の主な目的は、1)既存住宅の改良、2)持家取得の促進、3)住宅の質の改善、4)家族構成と所得に応じた住居費負担の公平化である。住宅財政の比重を『石への援助』（建設補助）から『人への援助』（住宅手当）へと大きく移行させながら、それぞれについては次のような見直しが見られる。

①住宅手当の見直し………人的属性により支給対象が決まっていた従来の社会給付的住宅手当ALから、所得という観点からのみ支給対象を決めて行く住宅政策の領域からの新しい住宅手当APL : Aide Personnalisée au Logementへの移行を行う。同じ財源の中で建設補助を制限し住宅手当に資金を振り向けることで、限られたHLM入居者が建設補助を受けた低廉な家賃を享受できるという状況に歯止めをかけ、より多くの人々が住宅に関する援助をうけることができるよう公平性、効率化実現の為『住宅政策の大転換』を図ったのである。

②住宅建設資金貸付制度の見直し………所得から自動的に貸付金の種類が決まるという所得と住宅の質の固定化を解消し貸付金利を一般金利に近づけながら住宅建設資金貸付の一本化を計った。

パール報告は、持家取得と同時に上記の①の住宅手当の整備を計ることにより住居関連費の上昇を緩和し入居者を保護しているが、ストック対策の面では賃貸人に対し一定の居住水準を満たすべく改善工事を義務づけ既存ストックの向上に寄与させている。パール報告は10年以上前の1977年に出された報告書であるが、この中でえがかれた住宅政策の方針はその後の幾つかの修正を加えられながらも基本的には今日のフランスの住宅政策の基本、現行制度の基礎となっているという点で非常に大きな重要性をもっている。

大戦後からの住宅政策の流れを概観すると、ストック対策は、新市街地の開発に伴う新規建設及び規成市街地に於ける建物の取り壊し—新規建設という都市計画のありかたに沿って60年代後半あたりまでは主たる『ストック対策』つまり建設主導で進められる。以後、68年の最低居住水準の設置、71年の住宅改良公社ANAHの設立など70年前半までに主たる『ストック対策』である「建設」と並行してもう一つの『ストック対策』である「改善」に関する政策が助長され始め、73年にはオイル・ショックの影響を受けて新規住宅建設が改善を初めて下回り、一転して『もう一つのストック対策』である改善がフランスに於いては重要なストック対策の鍵を握ることとなる。75年のノラ報告、77年のパール報告といずれも既存ストック活用の方向性を打ち出しており、特にパール報告に基づく『住宅政策の大転換』では、『もう一つのストック対策』である改善をサポートするための諸策が、住宅手当・改善補助金、等の面から整備された点が着目される。改善事業が単体改善から集成的改善へと進み面的整備事業と発展していった。

### 3.2.2 都市計画からのアプローチ（不動産修復と保存地区に関する法律から）

次に、視点を変え、都市計画の流れの中で、1958年に都市再開発が誕生し、その都市再開発制度の展開上に面的整備事業、総合事業としてのOPAH、HVS、DSQが形成されていったとの認識に基づいて、再開発が誕生する1958年から住環境整備事業、団地更新事業が成立をみる1977年までについてその成立過程を明かにし、最終的には1977年の時点で住宅政策と都市計画の融和が生まれ、住宅政策の空間化と呼べるものとしてOPAH、HVSが実現されていった経緯を整理していきたい。

フランスの都市計画システムは、全国レベルの「都市計画全国規制」RNU : Règlement National d'Urbanisme と、1967年より開始された自治体レベルで策定される「都市基本計画」SDAU : Schéma Directeur d'Aménagement、「土地占有計画」POS : Plan d'Occupation des Solsの二つの柱に加え、「法定上限密度」PLD : Plafond Légal de Densitéなどから成り、それらの規制の枠の範囲内でさらに建築許可Permit de Constructionを受けて建設活動が成立するという図式である。（年代）

戦後50年代、60年代には順調な建設活動が推進されていったが、一方50年代後半から1958年の政令1465号の都市再開発事業に代表されるように、新規建設とは別に既成市街地に焦点をあてた都市再開発Rénovation Urbainが議論されるようになって行った。大都市内部では不良住宅の撤去、改善が行われるようになった。市再開発は戦後長らく放置状態にあった既成市街地のあり方を初めて振り返ったもので、老朽化した住宅、建物、都市基盤にどう対応し、都市構造を編成し直すかという視点から都市計画を問いただしたものである。1958年法に基づく市街地再開発事業は、既成市街地の老朽化、不良住宅地区を払拭してしまい同地区に容積率を上げ新たに建築するというスクラップ・アンド・ビルド型のものであった。このスクラップ・アンド・ビルド型は、パリ市内では、セヌ河左岸ビルアーケム地区等の成功事例と同時にイタリー広場周辺地区、モンパルナス地区等の問題事例も生み出している。

このスクラップ・アンド・ビルド型の再開発との対比で改善型の再開発として住環境整備事業や団地更新事業がでてくるが、それは、歴史的建造物の保護を目的としたマルロー法の流れを受けて最終的にできた成果物であるので、マルロー法以降の改善型再開発の流れを見ていきたい。

1962年8月4日法として「不動産修復 (Restauration Immobilière) と保存地区 (Secteurs Sauvegardés) に関する法律」—通称マルロー法 (Loi Malraux) が、当時の文部大臣が主宰だったことからその名をとって制定された。歴史的建物とその周辺環境の維持を保全地区 (les Secteurs Sauvegardés) を指定することによって行うものである。1963年に建設省が特に不良住宅密集地区を抱える7都市 (Boulogne-sur Seine, Lille, Nancy, Bordeaux, Marseille, Paris) の市長に当該地区に対して措置を講じるよう要請したのを受けるかたちで、1966年にはマルロー法を適用して住宅改善の実験事業が始められた。この事業は、

過渡期の実験的事業だったことから知名度は高くないが、歴史的建造物、地区の保存を目的としたマルロー法を適用することで改善型再開発への道筋をつけたとして評価できる。この実験事業の特徴は①マルロー法の中の歴史的建造物に用いた「修復」という手法を住宅に「改善」というかたちで適用した点、②単体改善から集団改善へと幅を広げた点、③最低居住水準の確保とあるように改善の目標設定が明かにされた点などにある。この実験事業の成功によって、1973年の「公的イニシアチブに基づく軽度の不動産修復事業」O G R I : les Opérations Groupées de Restauration Immobilière Légères d'Initiative Publiqueが導入されることとなる。O G R Iによって、1977年に「住環境整備プログラム」O P A H : Opération Programmée d'Amélioration d'Habitatに吸収されるまでの4年間に、年間1800戸～2000戸の住宅改善が行われO P A Hに引き継がれる1977年には130の事業中90が完了した。ここでは、①単体改善の間の連結をはかり能率的に集団改善を行っていくこと、②居住水準の確保、③従前居住者の保護を目標としており、これは都市の全面的刷新を伴うスクラップ・アンド・ビルド型との対比で、改善型に分類され軽度かつ柔軟な整備手法として評価を得た。

都市再開発法が制定されて20年、(改善型再開発の前身ともいえる公的イニシアチブに基づく不動産修復事業O G R Iの成立から4年を経て)、長期に渡るスクラップ・アンド・ビルド型の再開発の時期を経て、1977年には改善型の流れを汲み内容的に整備され今日まで至っている住環境整備プログラムO P A Hが成立をみるのである。改善型再開発である住環境整備プログラムO P A Hは、1973年のオイル・ショック以降の低迷する経済状況にあってまさに時代の要請に答えるものとして誕生し定着してきたものである。改善型のメリットとして次のような点が挙げられる。

**建築学的観点:** 都市の骨格そのものを変えてしまうような大きな変革はもたらさないので地区の建物の建築的調和は比較的保たれやすい。又、耐久性の観点からは、フランスの建物は、一般的に建物寿命が長く躯体も堅牢であることから改善工事に耐え得る。

**経済的観点:** 多大な財政投資を要するスクラップ・アンド・ビルド型はリスクが大きく、その適用はポテンシャルが高く事業採算のとれる地区に限定されるが、改善型では資本投下は相対的に少なく住宅地等にも積極的に適用できる。

**社会的:** 既に、1966年の住宅改善の実験事業、O G R I、で実行されているが地区の社会的環境を変えないことを目的としており、従前居住者の保護が前提にある。

**その他の観点:** 事業によって人口増、住宅増がもたらせられることはなく、都市基盤整備との整合性を逸することはない。

以上、改善型再開発事業としてのO P A Hを都市計画的な観点からみてきたが、O P A Hの事業目的は、P. Dunoyer de Segonzac 氏によると次の3点に集約される。

- ・非衛生住宅(浴室、室内便所を欠く住宅)の順次改善……当時600万戸が非衛生住宅として登録されていた。

- ・地区の住環境整備
- ・公共公益施設の整備

当時の600万戸の非衛生住宅を目のあたりにしては、従来からあった1967年法に基づく住宅の領域からの単体改善は非効率的なものであった。そうした状況の中で、地区を設定して地区の環境整備と併せて住宅の集団改善を実施していくという面的整備事業である住環境整備事業O P A Hが誕生していった。

O P A Hは、改善型の再開発で都市計画の領域の事業であるが、事業内容から把握していくと、時代の要請でもあった非衛生住宅の改善が事業の第1義的な目的であった為、ここに初めてフランスに於ける都市計画の流れと住宅政策の流れの合体が見られる。

以上、フランスの改善型再開発の発展過程と、最終成果物であるO P A Hの特徴について都市計画と住宅政策のからみから概観してきたが、一般市街地を対象とした住環境整備事業O P A Hが開始された1977年に、公的団地を対象としてその更新を狙った団地更新事業「居住及び社会生活事業」H V S : Habitat et Vie Socialeが始まっている。都市再開発にはあたらぬものの幹線道路、住宅も既存のものを活用し住棟配置も変えない等団地の構造そのものには変化をもたせない点から改善型の事業として位置づけられる。

### 3.3 住環境整備事業と団地更新事業(一般市街地と公的団地)

1977年に公民サイドで2つの改善型の面的整備事業、O P A H、H V Sが整備されるが、この年には住宅政策の分野ではパール報告に基づいて『住宅政策の大転換』が行われ、「建設」から「改善」へ、「建設補助」から「住宅手当」へと住宅財政の配分に大きな変化が見られた年である。面的整備事業が整備された時期に、これら事業の主たる課題である住宅改善に対して、改善補助金が整備され、また改善に伴う入居者対策として住宅手当の制度が新しく発足しているのである。住宅政策と都市計画、各々の制度の発足にあたり整合性を持たせていることが読み取れよう。

ここでは、改善型の面的整備事業として1977年に始まった一般市街地を対象とした住環境整備事業O P A Hと公的団地を対象としたH V S事業、さらにH V S事業を継承し1982年から開始されたD S Q事業についてそれら事業の目的、特徴を明かにすることを目的とした。

#### 3.3.1 住環境整備事業O P A H

O P A Hは、1977年6月1日の建設大臣の通達に基づいて実施された事業であり、一般市街地を対象とし、不良住宅の改善、地区の公共公益施設整備などをおこなういわゆる面的整備事業である。国(建設省(Ministère de l'Équipement et du Logement))、「住宅改良公社」A N A H : Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat)、関係市町村

の3者間で「協約」(Convention)を結ぶことによって初めて事業が成立する。O P A Hは1977年に成立してから今日に至るまで、安定した実績を挙げ、1977年から1985年までに全国1,047カ所で事業が実施され、住宅16万戸が改善されている。最低50戸程度の規模からO P A Hは事業成立可能であるが、100戸から300戸程度の規模が多く、規模に関しては幅がある。

#### O P A Hの実績：

O P A Hは、市町村の発意に基づくもので全国のいかなる市町村に於いても実施できる。O P A Hの事業地区1,047地区中、農村部に於けるものが447地区(45.6%)と、事業の展開は、都市部、農村部に二分されている。O P A Hは設立当初は、最低300戸以上の住宅改善を想定していたので、都市部を前提にした面的整備事業であるとされていた。しかし、Fédération Nationale de l'Habitat Ruralが住宅省官のJaques Barrot氏にO P A H事業の「農村部への適用」(ruraliser)を促し、以後O P A H事業は都市部、農村部を問わず数十戸の住宅改善から用いられるようになっていく。フランスの農村部に於ける最近10年間の主とした住宅改善は、殆どがO P A Hによるものであると示されている。フランスにはcommuneと呼ばれる市町村が36,000あり、うち30,000が農村部に存在するが、その農村部市町村の10%にあたる3000がO P A Hを実施している。ここで最低居住水準未満の住宅比率を、全国平均、農村部で見ると全国平均が15.0%であるのに対して農村部は22.7%と、かなり平均を上回っている。O P A H事業の目的が最低居住水準未満住宅の解消にあるとすると、これら劣悪ストックの割合の高い農村部に於いても、都市部同様ストック更新策としてのO P A H事業の位置づけが大きいものであることが推察される。

#### O P A Hの実施：

手順としては、事業主体である関係市町村による事前調査が行われる。まず、地区の状況、住民属性、地区更新の可能性、実現性等を判断する「予備調査」がある。続いて協約の内容を詳細化した「事業計画調査」がある。「事業計画調査」に於いては住宅改善の目標数、公共施設の整備目標、全体事業費の負担、事業参加希望者リストの作成などがある。「予備調査」に1年、「事業計画調査」半年で、合計1年半の調査期間が見込まれている。これらの調査を経て、初めて事業主体である市町村は事業の請負業者と契約(contrat)を結び、又、一方で、国とA N A H公社と協定(convention)を結び事業が成立するのである。事業期間は3年とされ、原則的には延長はされないため事業効果に限界があるとの指摘もなされている。

事業の特徴は、「鼓舞するような」(incitative)、「契約による」(contractuelle)という2語の形容詞でなぞられるように、前者は、事業が任意性であり住宅所有者の事業への参加、不参加の意志決定により事業の成否が決まり強制力に欠けるが、その改善によって他の改善をも誘発していこうという姿勢を示し、後者は、事業が上からの命令によってなされるのではなく、事業主体である自治体の発意がまずありあくまでも国、住宅改良

公社、関係市町村が対等な位置関係にあって「契約」を結ぶという実態を表している

#### O P A Hと財政措置：

O P A Hへの財政的援助は、住宅とその他に分けられる。O P A H事業の第1義的目的は住宅改善にあるが、同時に公共公益施設整備等も行い、総合的に住環境整備を行う点については前に述べた通りである。

##### 1) 住宅改善補助

O P A H事業は、一般市街地における住環境整備事業であるため、そこで適用される住宅改善の為の補助金は、持家を対象とした「持家改善補助」P A H : Prime à l'Amélioration de l'Habitatと民間賃貸住宅を対象としたA N A H補助の二つである。住宅改善のための補助、P A H、A N A H補助はともに、住環境整備などの事業とは別に単独で支給できるものであるが、劣悪ストックが集中しているこれら事業地区では、その必要性に応じ補助率の割増しが見込まれている。

##### P A H補助

築後20年以上経過した持家の改善を目的とする国の一般財源からの補助。創設は1977年。預金供託金庫C D C : Caisse des Dépôts et des Consignationsから支給される。補助率は、一般的に25%であるが、O P A H地区では30%が適用される。

##### A N A H補助

1948年8月31日法(借家法)以前に竣工した賃貸住宅の改善のための補助金で、1971年に設立された「住宅改善国家事業団」A N A H : Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitatより支給される。1987年までは、その資金源は、賃貸住宅の家賃収入に対して一定税率で掛けられる「付加賃貸借税」T A D B : Tax Additionnelle au Droit du Bailであった。言い換えれば、賃貸人に課せられる改善積立金のようなものである。1987年以降は、付加賃貸借税が直接国庫に入るようになったのでP A H同様国の一般財源の住宅予算から支給されるようになった。補助率は、一般に20%であるが、O P A H地区では25%が適用されている。

##### 補助の支給条件：

1. フランスでは最低居住水準の定義は、快適さの3大要素WC、浴室、セントラルヒーティングの設置であるが、それを満たさない住宅におけるそれら要素の設置工事
  2. 省エネ工事(断熱工事等)
- ##### 2) 住宅改善以外の補助

この事業のなかの、住宅改善以外の事業に関しては、財政的には、「都市整備基金」(F A U : Fonds Aménagement Urbain)から援助を受けている。F A Uは、再開発関連事業の補助予算を統合しており、O P A H以外に、H V S事業、都市再開発事業(R U)、非衛生住居撤去事業(R H I)等に予算配分をおこなっている。F A Uは、1976年8月24日の通達により創設されたが、1984年12月7日の政令により廃止されたため、F A U基金の実質

的有効期間は、1977年から1984年までである。基金では建設、大蔵、内務、社会保障の各省の再開発関連の資金を統管理しており、こうした資金の統合化はとりもなおさずそれら資金を受け取る諸事業の省際性を表しているものである。

O P A H事業のなかで、F A Uから出される資金は、調査費補助、事業推進費補助、公共公益施設整備補助などである。

- ・調査費補助…補助率25%
- ・事業推進費補助…補助率25%
- ・公共公益施設整備補助…補助率、用地50%、施設35%

### 3.3.2 H V S事業

O P A Hが一般市街地に於ける住環境整備事業として発足した1977年に、公的団地を対象とした改善型の面的整備事業、更新事業として「居住及び社会生活事業」H V S : Habitat et Vie Socialeが誕生しているが、次の二つの観点から事業の必要性が議論された。建築、都市計画的観点：

フランスも日本同様公的住宅の本格的整備を見るのは戦後のことであるが、戦後一斉に建設されてきた公的大規模団地 (grands ensembles) が建設後20年から30年経過し、公的セクターにおいては、住宅ストックの老朽化がすすんできた。ストックの老朽化のみならず経年変化のなかで、公的大規模団地に対する様々な計画上の批判がなされている。単調な住棟配置、画一的な住戸デザイン、戸数至上主義を貫くための高層建築群、低コストからくる低い居住水準等。先進諸外国では公的住宅はアテネ憲章で高らかに唱われている近代建築の合理性の理念に基づいて建設されてきたものの、結果的には経年変化のなかで様々な反省を求められるにいたった。例えば、フランスでは、以後の公的大規模団地の建設を禁止し小規模開発を奨励した1973年のギッシャー通達 (Circulaire Guichard, 1973. 5. 21) の例等にあられている。また都市計画的観点からは、都市交通網から遊離し市街地との連たんを欠いているという地理的孤立性が指摘されている。

社会的観点：

またフランスに於いても1973年のオイル・ショックが契機となり景気の落込みに見舞われ、次第に失業率の上昇が問題化してくる。こうした都市の社会的安定が欠陥した状況のなかで、増幅されたかたちで諸問題が露呈していったのは、都市内部よりもむしろ都市の郊外部に立地している公的団地においてであった。公的団地が低額所得者向けであり、住民はマイノリティー層に特化する傾向にある。オイル・ショックにより失業し、打撃を受けやすいのはこうしたマイノリティー層である。社会不安のなかでコミュニティの社会的安定が著しく崩れ、パンダリズムが統出した。パンダリズムとは、ヨーロッパ諸国を中心として、70年代より顕在化してきた暴力、破壊行為であり、具体的には、公的団地では

次のような事例が挙げられる。

- ・駐車場での車への放火
- ・電話ボックスの壁面ガラスの破壊
- ・改善箇所を次々と破壊し原状に戻す

### H V S事業の実施：

住宅の老朽化、団地の社会的荒廃を直視し、窮状に対して団地更新の為の施策を用意するべく、元首相であり『住宅政策の大転換』により数々の変革をもたらしたレイモン・パールにより、H V S省際委員会 Group Interministériel H V S が召集された。第7期の国家計画の中の事業としてH V S事業が開始された。全国で50数箇所が事業対象地区に指定された。H V S事業は従来から存在した住宅改善をO P A H同様、初めて集団的に実施し、同時にコミュニティの活性化の為団地レベルでの物的更新を目指した面的整備事業、団地更新事業である。

### H V S事業の特徴：

- 1) 事業における省際性……住宅改善の担当省庁は建設省であるが、団地レベルの物的更新—外構、広場整備、施設建設については数省が関与している。
- 2) 事業における多数の主体の参加……事業におけるパートナーシップという言葉で表しているが、事業は、地元市町村、住宅供給主体H L M、各協会、住民、家族手当金庫C A F : Caisse d'Allocation Familiale、など多数主体の参加によって成立している。

### H V Sと財政的援助：

事業は、住宅改善とその他に分類される。

#### 1) 住宅改善補助

住宅改善補助には、公的住宅の改善目的のために設けられたP A L U L O S (Primes à Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale) が使われる。H V S事業の成立をみた1977年に、この補助金制度も誕生している点が着目される。

#### 2) 住宅改善以外の補助

住宅改善以外のものについてはO P A H事業同様、幾つかの面的整備事業に関する予算を統合し管理している「都市整備基金」F A Uから支給される。

H V S事業は、団地更新を目指す面的整備事業として初めての試みであり、事業の実施において1.住宅改善、2.外構、広場整備、3.公共公益施設建設などが計画項目として列挙されているが、事業の各項目間の比重配分については、事業主体によりまちまちであり、住戸内部の改善に限定されるところもあれば、2.外構、広場整備、3.公共公益施設建設などの比重が大きいところもあるなどバラツキがあった。つまり、住宅改善事業に終始していた事例もあれば、2.3.を事業のなかに盛り込んで面的整備事業の性格を濃く出していたものもあった。団地の活性化を目的とした団地更新事業という共通のスタンスにたっている

るものの、事業の計画、実施段階においては明解なガイドラインを欠いたまま、経験の少ない事業主体の判断、裁量にのみ頼るなかたちで事業展開を許してしまう結果となり、事業の制度や運用上の未熟さが指摘された。こういった事業としと未熟さは、当時としては先駆的であった事業の特徴である「省際性」や複数の主体の参加による「パートナーシップ」に於ても見られるが、のちにDSQに於て充実強化される。

事業の計画、実施段階において明確なガイドラインに欠けていたため、事業の普遍的な傾向、全体像を提示するのは難しいと考えられるが、ここでHVS事業の1例を挙げその個別事例に示されている事業項目と事業費配分からこの事業の大枠を把握することは可能である。

・1963年建設、マルセイユ郊外、Frais VallonのGrand ensembleの一例

	事業項目	事業費
内訳	①住宅改善、省エネ工事	3350MF
	②外構、広場整備	1070MF
	③公共公益施設	380MF
合計		4800MF

事業予算の内訳は、「都市整備基金」FAUからが28%、地方が4%、関係市町村が17%、公的事業主体が50%となっており、全予算の40%は貸付金でまかなわれている。

### 3.3.3 団地更新事業DSQ

団地更新事業DSQは、前身である団地更新事業HVSの目的を引き継いでいるが、制度的には洗練され、運用に関してもきめ細かい施策へと発展してきている。HVSは、1977年に開始されたが1982年にはDSQに吸収されてしまうので1977年から5年間の実績しか残していない。フランス各地の郊外団地ではバンダリズムが勃発し、激化していった。こうした社会的荒廃が深刻化する団地に於て、物的更新に終始しがちな現行の団地更新事業から、事態に対して早急かつ有効に対応していくことが可能な、より「社会性」、「総合性」を備えた新しい団地更新事業が要求されるようになっていったのである。70年代に始まったバンダリズムは、80年代を迎えて激化し全国的規模の暴動に発展していく。81, 82, 83年には、Lyon-Venis-Sieux (リヨン・ブニ・ショウ)、Courneuve (クルヌーブ)、Argenteuil (アルゼンティエユ) Nanterre (ナンテール) Marseille (マルセイユ) などの都市の郊外部団地でそれぞれ暴動がおきそのすざましさから、一連の年の『熱い夏 (étés chauds)』事件と呼ばれる。これは、フランスの社会問題として大きな反響を呼び、治安といった都市の安全性に関わる問題から失業問題にいたるまで、当時のフランスの都市のありかた、とく

に放置状態にあった都市郊外部のありかたを問いたず機会を与えた。

1981年には、Hubert Dubedout氏を委員長とする「地区の社会開発国家委員会」DSQ: Commission Nationale pour le Développement Social des Quartiersが設立される。問題地区を抽出し、その中から22地区に於て1982年、1983年、団地更新事業DSQの実験的事業、パイロット事業が開始される。事業地区は、La Courneuveの《Les 4000》、Vénissieuxの《Les Minguettes》、Mantes-la-Jolieの《Le Val Fourré》、Nancyの《Le Haut du Lièvre》、Saint-Etienneの《Monchovet》、Marseilleの《Quartiers Nord》など特に団地荒廃の著しい地区である。この2年の試験的期間を経て団地更新事業DSQは第9期国家計画の第10事業に組み込まれ、団地更新事業DSQ第1期が1984年から1988までの5か年を事業期間として開始される。

DSQの事業制度については、4章で別途検討することになるので、詳細についてはここでは割愛する。

### まとめ

第3章では、住環境整備事業、団地更新事業の系譜を概観してきたがいくつかの点をここにまとめることができる。最初に、3.1住環境整備事業、団地更新事業の成立に向けてでは、次のような点に触れてきた。

フランスでは、1958年の都市再開発法に基づき都市再開発が始まり、60年代に起こってきた改善型再開発のながれを汲んで、一般市街地を対象に住環境整備事業OPAH、公的団地を対象に団地更新事業DSQが誕生した。改善型再開発がフランスでは、建物の修復を尊重する文化財保護の視点から発してきているが、この点が大きな特徴であり、他の先進諸外国に於ける出発点と著しく異なるところである。既に1831年に文化財保護局が創設されている。OPAH等も究極的にはこの文化財保護の視点に立った「不動産修復と保存地区に関する法律」(マルロー法)に端を発している。1966年に不良住宅密集地区を抱えるフランス7大都市において、マルロー法適用の住宅改善の実験的事業がおこなわれる。その特徴は、①マルロー法の中の歴史的建造物に用いた「修復」という手法を住宅に「改善」というかたちで適用した点、②住宅改善を単体改善から集団の改善へ応用した点、③最低居住水準の確保という改善の目標設定が明かにされた点などにあり、いずれの要素もストック対策として極めて画期的な挑戦であった。これによりフランスの面的整備事業の基礎ができ、OGRI、OPAHに引き継がれている。こうした点から1966年のマルロー法適用の住宅改善の実験的役割は、その知名度の低さにもかかわらず大きく評価されるべきものである。このようにフランスをはじめとした欧米諸国に於ける住環境整備(改善型再開発)においては、発展の系譜からも理解が可能なように、住宅改善が事業の中心的課題として存在した。またイギリスの総合改善地区においても、住宅改善、そして住宅周

辺の環境改善を行うことが最終的には自らのストックの価値の増進という形で還元されるという考え方が基調にある。欧米諸国では、わが国と比較して土地利用ゾーニングがはっきりしており、従って用途の転用が少ないため「純粋な住宅地としての環境保持が、ストックの価値の増進を決定する。」という概念が定着している。日本の住環境整備事業（改善型再開発）の現状が、まだ住宅改善に切り込まず、道路の拡幅、中骨路の整備、広場、オープンスペースの確保など、都市の防災面からの要請にこたえるかたちが一般的であるという状況とは、対照的である。

次に、都市計画、住宅の分野での1977年という年の評価を行いたい。住宅改善を軸に置いた地区の整備手法として公共・民間に置いて各々HVS事業、OPAH事業が誕生するが、同時にそれら事業をサポートする財政的援助のプログラム、住宅改善補助の制度の整備を伴い、いわゆる《既存ストック活用の為の道具立て》が出揃った年である。これら事業は、改善補助という財政的援助なくしては、独自には存在し得なかった点が着目される。この住宅改善補助は、事業地区だけに適用されるのではなく改善重視への住宅政策全体の政策の転換に基づいてどの住宅に対しても条件さえ適合すれば支給されるという普遍的な性格のものである。しかし、事業との抱合せて住宅改善補助が支給される場合は、事業地区は、より改善の必要性が高いという判断から補助金が5%から10%割増しされるなどの優遇措置を伴っている。民間賃貸対象のANAH補助は、1971年より存在しているが持家対象の住宅改善補助PAH、そして公的賃貸対象の住宅改善補助PALULOSは、改善重視へ向けての『住宅政策の大転換』と時期を同じくして整備されていったものである。

住宅改善補助は、ANAH補助、PAH、PALULOSいずれの場合も補助金を支給する際に住宅の居住水準に関して条件が各々設定されており、住宅の所有者は改善によってその居住水準を満たすことが義務づけられている。補助金を出す代わりに居住水準の縛り付けがあり、この縛り付けによってストックの質の向上を保障している。また、これら住宅改善補助を受けて改善済みの住宅の居住者に対しては、居住水準を確保した見返りとして、また賃貸住宅に於いては家賃上昇から入居者を保護する目的で、社会保障ではなく住宅政策に立脚した所得をベースにした住宅手当APLの受給を可能にした。以上1977年の《住宅政策の大転換》がもたらしたストック更新、特に住宅改善に関するキーワードとして、住宅改善補助、居住水準の縛り付け、住宅手当の3つがあると考えられるが、これらのあいだには、協定(Convention)に基づく有機的な関連づけ—リンケージがある。協定(Convention)の概念は、フランスにおいて非常に意味を持つものである。この場合、住宅の所有者は、HLM機関であれ、個人のアパート経営者であれ、持家取得者であれ、住宅改善を行おうとするものは、国と協定を結び、この協定の中では、㎡当りの工事単価の上限、最低居住面積、居住水準、また賃貸住宅の場合は、家賃の上限、賃貸借期間などが詳細に決められている。そして協定を結んだ住宅(logement conventionné)の入居者の

みが住宅手当APLを受けられる。このリンケージは、事業を単独でとらず、事業と関連して派生してくる異なる次元の課題(個々では住宅手当など)も組み込んで住宅政策の全体的枠組みをあらたにつくり直す作業である。リンケージによる政策の進め方は、ストック対策を考える場合も常に他の関連課題に注意を払っており新しい事業をすすめることによって生じてくる政策全体のアンバランスを積極的に調整しているとして評価できる。しかし今の制度においては、例えば賃貸人に一定の資力がないために住宅改善ができないという劣悪な民間賃貸住宅においては、相変わらず劣悪な居住水準に停滞し、その住居の入居者も、住宅が協定済みでないため住宅手当の受給資格がなく、ストック対策の点からも、適正家賃負担を目指す入居者保護の点からも、それらの階層が施策から抜け落ちてしまい、底辺層も含めての総合的対応が要求されているなどの問題点も抱えている。

いろいろな紆余曲折をへて、1977年には、面的整備事業としてOPAH、HVSが、また1982年には団地更新事業としてDSQが誕生する。以下[3.2 住環境整備事業と団地更新事業(一般市街地と公的団地)]に於いて記した民間市街地を対象としたOPAH事業、団地更新事業であるHVS事業、DSQ事業について事業の性格を簡単にまとめてみたい。

事業規模についてであるが、OPAH事業は一般市街地を対象としており、任意事業であり事業規模は最低50戸から可能で、平均は100戸から300戸位とされ比較的事业規模は小さいといえる。これに対しHVS、DSQ事業は、事業区域が主として公的団地 grand ensemble である為、例外はあるものの、原則的には、1000戸以上の規模のものが対象となり、OPAH事業との比較では、かなり大規模な事業であると言える。

事業責任は、いずれの場合も地元市町村にあるが、事業契約に関しては、OPAHの場合は、国、市町村、住宅改善国家事業団ANAHの間で結ばれる。一方、HVS、DSQ事業においては、国、市町村、住宅供給主体HLMの間でかわされる。

これら事業の特徴ともいべきものは、市町村サイドからの発意が事業の前提にあるということである。国或は県側からボトムダウン形式で事業区域に指定されるのではなく市町村側から県の作成する事業リストに載るべく立候補し、県の選抜を受けたものは最終的に国に承認され事業指定地区に決定される。よって市町村側からの働きかけなくしては事業への参加はない。またこれは、市町村自らの恒常的な住宅、都市計画行政に対する関心、努力が存在しない限り事業への参加、実施は難しいものと考えられる。

個々の世帯の立場に立ってみると、OPAH事業においては事業は任意事業であり、個々の世帯の事業への参加は、個人、住宅所有者の希望に基づき任意的である。これに対しHVS、DSQ事業においては、一旦事業決定されると、その地区の世帯は自動的に事業に組み込まれることになりいわば強制参加のかたちをとる。このように見ていくとOPAH事業は、事業規模が小規模なことから実施が可能であるという事業の容易性をもつ反面、事業参加の決定は最終的には個人、住宅所有者の裁量にあり、住宅所有者が同意しな

いかぎり取り残されていくという問題点がある。それに対一方HVS、DSQ事業は、地元市町村が適切な判断、良識をもって事業に名乗りをあげ最終的に事業地区に指定される限り個人レベルでストック対策から取り残される可能性は小さい。また逆に個人努力の余地はないとも言える。

つぎに、事業内容であるが、時代の要請であった既存住宅の改善というノラ報告以来の住宅政策の方針に従い最低居住水準未満の住宅の解消を目的としている為、住宅改善は、どちらにおいても重要課題であった。OPAH事業においては、住宅改善が住環境整備のなかで唯一最大の克服課題であった。HVS、DSQ事業においては、4章、5章に於いて述べることになるが、地区の社会的荒廃を阻止し活性化するという目的から住宅改善と並んで、団地レベルの物的更新（広場・外構整備、公共公益施設建設）、さらには、DSQ事業において社会活動事業も加わりハード面からソフト面に至るまでOPAH事業と比較すると事業内容に広範性が見られる。点が特徴として挙げられる。面的整備事業OPAH、HVS事業が公民で整備され1977年から開始されるが、省際的事業に対応するかたちで数省の予算を統合管理した都市整備基金FAUが設立されている。特に省際性格の強いHVS、DSQなどの事業に関しては、都市整備基金の存在は有効であるとされている。

#### 参考文献

- 1)高見沢邦郎編著(1988):『居住環境整備の手法』、彰国社
- 2)高見沢実(1989):「都心周辺低層高密度市街地の居住環境整備計画論」
- 3)住田昌二(1973):「住宅政策の空間化」、『新建築』7311、pp.264-294
- 4)日端康雄(1984):「諸外国における再開発・住環境整備—1970年代から80年代の潮流」、『住宅』32号、pp.58-63、日本住宅協会
- 5)森村道美(1978):『コミュニティの計画技法』、彰国社
- 6)高橋誠(1990):『土地住宅問題と財政政策』、日本評論社
- 7)新建築学大系編集委員会(1984):『新建築学大系19 市街地整備計画』、彰国社
- 8)日笠端(1981):『土地問題と都市計画』、東京大学出版会
- 9)日笠端(1985):『先進諸外国における都市計画の手法』、共立出版
- 10)稲本用洋之助、戒能通厚、田山輝明、原田純孝(1983):『ヨーロッパの土地法制』
- 11)欧米都市開発協会(1987):『欧米における都市開発制度の動向』、小林国際都市政策研究財団
- 12)外国住宅事情研究会(1986):『欧米の住宅金融と住宅政策』、住宅金融普及会8
- 13)鈴木隆(1982)『海外先進諸外国における都市計画手法の考察(その5) フランス』、『カラム』85号、pp.62-68
- 14)広野純丸(1988):「フランスにおける「修復型」の住宅地区再開発制度(上)」、『不動産研究』30巻4号、pp.34-45
- 15)広野純丸(1988):「フランスにおける「修復型」の住宅地区再開発制度(下)」、『不動産研究』31巻1号、pp.61-77
- 16)拙稿(1990):「フランスの公的住宅HLMに於ける住宅改善及び団地更新事業に関する制度面を中心とした考察」、『1990年度日本都市計画学会学術研究論文集』、pp.589-594
- 17)拙稿(1990):「フランスにおける公的住宅(HLM)団地事情—更新事業を中心として—」、『住宅』1990.4.、pp.103-109
- 18)Group de Travail, Jean-Pierre Duport(1989):“40 ans de Réhabilitation de l'Habitat en France”
- 19)Jean Paul Flamnd(1989):“loger le peuple - essai sur l'histoire du logement social en France”
- 20)Josée Doyère(1985):“L'Amélioration de la vie dans les banlieues”, LE MOND E

- 21) Interview de Gaston Vienne (1985): "Orly-Choisy: Resoudre des points de Conflits dans L'Ilots Sensible", URBANISME
- 22) Mandelaine Houbart (1985): "L'Embellie d'Orly", ENSEMBLES
- 23) Mireille Thibault (1986): "Bouflée d'oxygène pour les cités HLM"
- 24) Gérard Le Quang et Jean-François Polo (1985): "Les Banlieues du Mieux-Vivre", ECONOMISTE
- 25) Marjoirie Bulos, Stephen Walker (1987): "The Legacy and opportunity for High Rise Housing In Europe: The Management of Innovation", HOUSING STUDIES GROUP
- 26) Commission Nationale de Développement Social des Quartiers (1987): "Quartiers"
- 27) Commission Nationale de Développement Social des Quartiers: "Ces Quartiers où S'Invente"

## 4章 団地更新事業DSQの実績及び制度的枠組みの把握

### 4.1. はじめに

4章では、5章の団地更新事業DSQの実態分析への導入部として位置づけ、DSQ事業についての制度面から事業及び事業を取り巻く制度的枠組みを明かにすることを目的としている。

戦後から今日まで都市及びその周辺部の発展に関しては、都市計画、交通計画等各々の領域に於て計画が策定、実施されてきたが、今はポテンシャル、ニーズともに高い地域であることから都市の郊外部(Banlieues)に目標を設定し、各領域相互の計画の調整をはかりながら『郊外部での生活改善』をスローガンに居住者の立場に立って既存の各領域での諸計画を再編成し活性化していこうという動きがある。公的団地の再生をめざす団地更新事業DSQは、郊外部の発展に為に計画されている諸事業の中でも最も緊急度の高い事業に挙げられている。

団地更新事業DSQは、事業対象地区に、特に公的住宅が集積として存在する大規模団地( grands ensembles)を選んでいる。4章に於いて、[4.2. 団地更新事業DSQの特徴]では、住宅改善から発展し総合的事业となった団地更新事業DSQの特徴を明かにする。次に[4.3. 団地更新事業DSQの事業概要]では、「事業の成立過程」、「事業組織」、「事業のしくみ」、「事業費の使途(住宅改善と付随事業)」の4点から事業のカバーする領域、事業の制度的枠組みの把握を行って行きたい。[4.4. 団地更新事業の実績]に於いては、事業地区148地区中28地区が集中しているイル・ド・フランス地方の公的住宅の住宅改善の状況を統計から見ていく。公的住宅一般及びDSQ地区の改善状況、状況を探り、公的住宅HLMのストック対策の現況を洗い出す。さらに[4.5. 団地更新事業DSQを取り巻く近年の政策的变化]では、DSQ事業が1989年の制度の改正により、都市開発に関する新しい制度的枠組みである『都市社会開発計画』(Les Programmes de Développement Social Urbain)の中に編成されていった点に着目する。『都市社会開発計画』に於いては、この改正により3つの計画、「地域計画(Programmes Territoriaux)」と「地域計画に付随する国家計画(Programmes Nationaux Complémentaires aux Programmes Territoriaux)」と「単独の国家計画(国家連帯計画)(Programme Nationaux de Solidarité)」が用意された。DSQ事業に代表される「地域計画」が、「都市社会開発計画」の骨格にあり、他の2つの計画と抱合せで実施することで即地的な状況に対応し広範で有効な事業展開を狙ったものである。

### 4.2. 団地更新事業DSQの特徴

#### 4.2.1. grands ensembles とは

フランスの都市は、元来市街地が城壁で囲まれ、中世に始まった「城壁により外部から防御されたいわゆる都市」と「その市壁の外側の農村」の対じの構造を、現在なお保持しているものが多い。現在でもフランスでは、歴史的建造物の手厚い保護政策をとっており、既成市街地に関しては、開発地区と保存地区の調整を計りながら、伝統的な都市の基調を失うことなく既成市街地を形成していくという市民、行政サイドのコンセンサスがある。第2次大戦後の都市への人口集中に対して既成市街地においては建築規制が厳しかったため、既成市街地の外周部に市街地が拡大され、例えばバリの場合も城壁の内と外の対じの構造を残し、都市を包囲していた城壁の最後のものの外側、つまりBanlieuesと呼ばれる郊外部に於て建設活動が行われてきた。grands ensembles—グランザンサンブルは、50年代後半から70年代前半にかけての都市に集中した人口を吸収するためにこのBanlieuesに建設された大規模団地である。grands ensemblesの住宅の90%が公的住宅であるという事実から、公的大規模団地 grands ensembles sociauxの名称も使われている。

grands ensembles の定義：

「主として1956年から1973年までの時期に建設された公共公益施設含む1000戸以上の規模の住宅群で、建設工期が5年未満のもの。」

(国立科学研究所付属居住研究所、Nicole HAUMONT)

団地更新事業DSQが公的住宅、及び公的大規模団地の更新を目標としていることから、まず公的大規模団地grands ensemblesの特徴を、立地、規模について、資料から読み込んでいく。

#### 1) 立地

grand ensemble と呼ばれる1000戸以上の規模の団地の立地について見ると、パリ市0、ブティックロン11、グランクロン12となっており、パリ市内には全く存在していないことがわかり、すべてがイル・ド・フランス地方のパリ市以外の地域にある点が着目される。またパリ大都市圏に23中21までが存在している。距離的にみると、①10キロ圏に3、②10～20キロ圏に13、③20～30キロ圏に4、④30～40キロ圏に1、⑤40～50キロ圏に2と分布しており、10～20キロが最も多くパリの中心から比較的近い位置に分布していることがわかる。(図4.2.)

#### 2) 建設年次

建設年次についてみると、Cité de la Paine が最も初期のもので建設年次が1947年、一番遅く建設されたものは、バングリズムで知れ渡ったZH La Défense B1- Nanterreで、1972年建設である。①1954年以前が1、②1955年～1959年が8、③1960年から1964年が9、④1965年～1969年が3、⑤1970年以降が2で、建設は1950年代半ばより1960年代半ば



図 4.1 イル・ド・フランス地方

grand ensembleの名称

凡例 (grandensemble名称)

1. Cité de la Paine - Clamart
2. ZH Sarcelles
3. Orly-Choisy
4. La Courneuve
5. Le Val Notre-Dame- Argenteuil
6. Massy-Antony
7. Val Forr  - Mantes-la-Jolie
8. ZUP de Meaux
9. Meudon-la-Forêt
10. ZUP Les Vallées - Bures-sur-Yvette
11. ZUP Vitry-sur-Seine
12. ZUP Fontenay-sous-Bois
13. Créteil- Maisons-Alfort
14. ZUP Villetta-Villacoublay
15. ZH Clichy-sous-Bois-Montfermeil
16. La Grande Borne+Les Tuileries-Gigny
17. ZUP Sannois- Franconville-Ermaot
18. ZUP Le Plateau- Sartroville
19. Parly II
20. ZH Plessis
21. La Grande Borne+Les Tuileries-Grigny
22. Aulnay-sous-Bois
23. ZH La Défense B1 - Nanterre



図 4.2 イル・ド・フランス地方における grand ensemble の分布状況



図 4.3 イル・ド・フランス地方における grand ensemble の建設状況  
(建設年次別)

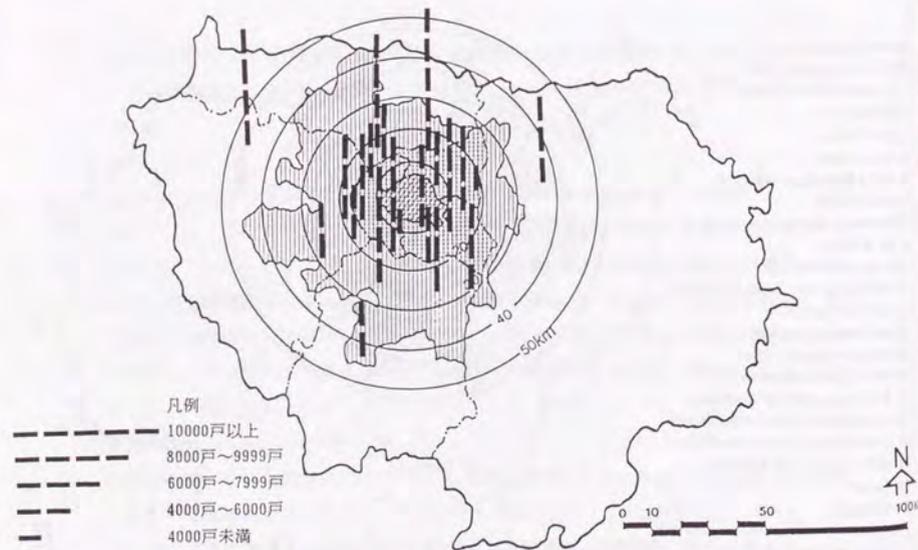


図 4.4 イル・ド・フランス地方における grand ensemble の建設状況  
(規)

までの10年間に最も多く建設されている。1947年の Cité de la Paine の事例は、2番目に建設されたものが1956年になってからであることをみても、建設年次がかなり早く例外的であることがわかる。(図4.3.)

### 3) 団地規模

団地規模については、バラツキがあり、①10,000戸以上は1しかなく、②8,000戸以上10,000戸未満5、③6,000戸以上8,000戸未満7、④4,000戸以上6,000戸未満6、⑤4,000戸未満は1となっている。(図4.4.)

この grands ensembles は、イル・ド・フランス地方に22存在しているが、その内約半数の10が本論文で扱う団地更新事業DSQの事業対象地区 Ilôt Sensible に指定されている。一般的な状況として、grands ensembles がかなり高い可能性を持って不良地区としての危機に直面している事態を示すものと捉えられる。

### 4.2.2. Ilôt Sensible とは

1981年、住宅、都市計画の領域で革新的存在として知られるグルノーブル市の市長 Hubert DUBEDOT 氏を長として、地区社会開発委員会 (Commission Nationale pour Développement Social des Quartiers) が設立された。この委員会に基づいてつくられた団地更新事業DSQは、HVSの事業主旨を拡大解釈させたもので、1982年に発足した。公的団地を中心に、70年代から顕在化していた問題として建物の老朽化、地区の荒廃・衰退に対して、住宅改善のみでなく面的整備さらに、社会施策などを新たに盛り込んで総合的施策として発足したものである。

団地更新事業DSQでは、全国で特に物的、社会的荒廃の著しい地区、団地を Ilôt Sensible (直訳は問題街区となる。) の名称で事業対象地区として指定している。DSQ事業第1期は、1984年から1988年までの5か年とされ、全国で148地区が事業対象地区 Ilôt Sensible に指定された。Ilôt Sensible の分布について見ると、図4.5.、図4.6. に示されるとおり148地区中22地区がパリを含むイル・ド・フランス地方に存在している。

### 4.2.3. 団地更新事業DSQの特徴

団地更新事業DSQの特徴4点を次に簡潔にまとめた。

#### 1) 国家的事業としての位置け:

団地更新事業DSQは、第9期国家計画の第10事業として位置づけられている。事業の成立にあたっては、後に詳しく述べるが、第1段階で、「国」と「地方」の間で、国-地方契約 [Contrat Etat-Région] が締結される。その後第2段階においては、「国」、「地方」、「市町村」間で、国-地方-市町村協約 [Convention Etat-Région-Ville] が結ばれる。フランスは、中央集権国家であり、県知事は、国から任命される国の役人である。県レベルまで国の行政官が配属されており、行政官が市町村に於けるDSQ事業市町村委員

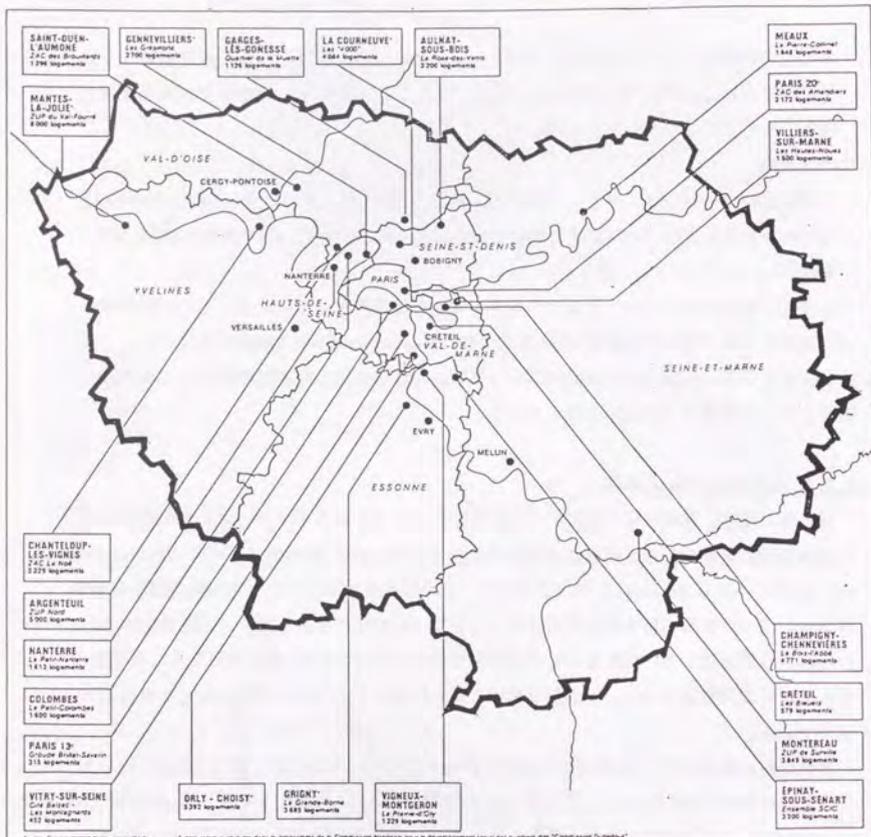


図 4.6 フランス全土における ilôt sensible の分布

図 4.5 イル・ド・フランス地方における ilôt sensible の分布

会に国の代表として参加することで『政策のトップダウン』が実現されている。

2) 市町村への都市計画事業に関する権限の委譲：

具体的な計画の策定・実施に関しては、市町村に権限が付与されている。フランスでは、83年には都市計画規制に関して、85年には都市計画事業に関して、市町村への権限委譲がなされている。団地更新事業DSQに於ても事業推進の総責任は地元市町村に帰し、DSQ事業市町村委員会Commission Locale が取りまとめる。

3) 物的更新事業から総合的施策への移行：

DSQの前身のHVS事業に於いては住宅改善のほか若干の外構等物的整備も実施した。HVS、DSQはそれまでの住宅改善と比較し、(1)単体改善から集約的な改善へ移行した点、(2)事業の領域が「住宅」レベルから「団地」レベルに及んだ点等が相違点として挙げられる。さらにここで、HVSとDSQの相違点に着目すると、要請に対して物的更新に終始せず、新たに社会的施策も含んで総合的な地区の更新事業として位置付けられている点で、それにより事業の柱としてA.住宅改善、B.団地レベルの物的更新、C.社会活動事業の3点が挙げられるようになった点がある。

4) 参加主体の横断的協調：

各行政執行レベルに於てDSQ委員会が設置されているが、例えば市町村委員会の場合、委員会の構成メンバーは、議長である市町村長を筆頭に、後に詳細に述べるが、市町村議員、県知事(場合による。)、県、住宅供給主体であるHLM、関係市町村(都市計画担当部局、青少年問題担当部局、厚生担当部局、雇用問題担当部局等)他、多数の協会、団体、住民代表等が加わり、委員会では主体間の横断的協調が計られている。

事業の特徴で、1), 2)は「制度」に関わる特徴、3), 4)は「内容」に関わる特徴である。HVS事業は『居住と社会生活』事業の名の通り、老朽化、社会的荒廃をきたした主として grand ensemble に於て団地の活性化、そこでの住民の生活向上を目標に掲げ発足したものであった。しかし、HVS事業に於ては、生活向上といったソフトな命題に対する解答は、物的施策の中だけに求められていた。また、住宅改善以外の物的更新も外構整備等が若干あるに留まっていた。DSQ事業での「住宅改善」以外の「団地レベルの物的更新」は、HVS期のもものと比較し、〔歩道、駐車場の整備〕、〔公園・広場の整備〕等を含み、名実ともに面的整備事業としての体裁を整えたものにまで発展している。また、DSQ事業では、特に社会施策として社会活動事業を用意することで、そこに住民のエネルギーを向けさせることで団地の社会的荒廃の打開していこうとしている。将来的には、住民自ら地区創造に対して積極的役割を担うパフォーマンスとなり得る状況が創造されることをめざしている。関与する省庁は次に挙げる12省庁に及び省際的事業となっている。

《DSQ事業参加省庁(1986年、設立に関する政令)》

1. 経済、財政及び私有に関する省 (Ministère de l'Economie et des Finances et de la Privatisation)

表 4.1 D S Q 事業への主要関係省庁からの補助金とその用途先  
第 1 期 ( 1984~ 1988 ) ( 単位 : 百万フラン )

関係省庁	補助金の用途先	補助金額
連帯・健康・社会保護省	各種事業活動	59.68
	施設建設	108.84
	移民同化事業	153.72
F A S <sup>1</sup>		46.78
就業・雇用・職業訓練省	研修	44.29
文化及び交流省	各種事業活動	7.57
	施設建設	8.72
	音楽及び舞踏	5.72
	造形芸術	8.11
	読書	53.00
建設及び住宅省	各種事業活動	77.55
	不衛生住居の撤去及び改良	25.00
	都市施設の整備、F A U <sup>2</sup>	90.33
	都市施設の整備、F S U <sup>3</sup>	302.57
国土整備省	国土整備、F I A T <sup>4</sup>	25.87
青少年、スポーツ省	施設建設	14.46
商業及び職工の為の省	調査及び建設	

出典 : Bilan des Contrats de Développement Social des Quartiers du IX Plan  
補注 : 1. FAS: Fond d'Action Sociale pour les Travailleurs Immigrés et Leur Familles  
(移民労働者及びその家族の為の社会事業基金)、2. FAU: Fond d'Aménagement Urbain (都市  
整備基金-1984, 1985)、3. FSU: Fond Social Urban (都市社会基金-1986, 87, 88)、4. FIAT  
: Fond d'Intervention pour l'Aménagement du Territoire (国土整備介入基金)

2. 法務省 (Ministère de la Justice)
3. 文化及び交流省 (Ministère de la Culture et de la Communication)
4. 内務省 (Ministère de l'Intérieur)
5. 建設、住宅、国土整備、交通省 (Ministère de l'Équipement, du Logement et de l'Aménagement du Territoire et des Transports)
6. 国家教育省 (Ministère de l'Éducation Nationale)
7. 社会問題及び雇用省 (Ministère des Affaires Sociale et de l'Emploi)
8. 社会機能及び計画省 (Ministère de la Fonction Publique et du Plan)
9. 環境省 (Ministère de l'Environnement)
10. 商業省 (Ministère du Commerce)
11. 青少年及びスポーツ省 (Ministère de la Jeunesse et des Sports)
12. 職工業及びサービス省 (Ministère de l'Artisanat et des Services)

参加省庁については、「社会活動事業」というソフトな施策までをDSQ事業が包括するに至り、建設、住宅、国土整備、交通省等ハードなものを扱う省から、国家教育省、社会問題及び雇用省、職工業及びサービス省、青少年及びスポーツ省等ソフトな次元ものを扱う省庁までの幅広い参画が見られる。主要省庁からの補助金、及び基金の用途先は表4.1.に示されてるとおりである。

事業に於けるパートナーシップの図式を最も端的に表しているのが市町村レベルでの市町村委員会 Commission Locale である。市町村委員会の構成は、市町村議員、県の行政官、直接の事業主体として、住宅供給主体、OPAC、HLM、関係市町村、各種協会、組合、住民代表から成り、パートナーシップにより事業が成立している。このパートナーシップを実際の事業の実施に於て可能にしているのが、Chef de projet、そしてその下で機能するequipe opérationnelleの存在である。多彩な参加主体の中では、先に事業の省際性に関連して多数の省庁を挙げたが、事業はこうした省庁間の横断的協調のみならず、参加主体間の横断的協調により成立している。数々の非営利団体(協会、組合、連合等)、委員会の参画の意義もまた大きい。社会活動事業を組み込んだDSQ事業に於いては、特に独自の組織網、ノウハウ、実績を持つ協会、連合等、委員会が重要な役割を担ってきていると言えよう。

例えば、①住宅改善に関係する住宅国家連盟、②住宅改善のコンサル業を行うPACT-ARIM国家連盟、③社会活動事業の一環である識字教育・生活上委員会Comité de liaison pour l'alphabetisation et la promotion等が挙げられる。事業を外から財政的にサポートしているものとしては、④住宅手当支給を行う家族手当国家金庫CAF Caisse d'Allocations Familialesや、⑤DSQ事業の事業費の貸付機関となっている預金供託金庫CDC Caisse des Dépôts et des Consignationsがみられる。

#### 4.3 団地更新事業DSQの事業概要

##### 4.3.1 事業の成立過程

1989年の制度の改正により、DSQ事業は、建設省の(Délegué Interministeriel à la Ville et au Développement Social Urbain—「市街地、都市社会開発多部局会議」)を担当部局として、新しく設立された「都市社会開発計画」(Les Programmes de Développement Social Urbain)の中に組み込まれることとなった。その中で、従来のDSQ事業は、新規のDSQ事業とDSQ事業に準ずる事業の2つに引き継がれている。事業の成立に付いては、最近の1989年改正に基づく新たな制度のなかで、DSQ事業、準DSQ事業が「契約」と「協約」によって成立する過程を、[1989年5月22日、首相通達、N 3465/SG、]をもとに提示する。(DSQ事業は、以下の手順に従い成立する。)

##### (1) 国による都市に関する事前調査

問題とされる都市に於て、経済的、社会的、文化的パラメーターを用い、都市の困窮度を調査する。調査は、実際には県レベルに降りて、国の各省庁の部局の県への出先機関(Service de l'Etat Départementaux) \*や、県連合への出先機関(Service de l'Etat Inter Départementaux) \*が関係協会、組合などの協力を得て行うものである。

- ・ 調査実施
- ・ DSQ事業、準DSQ事業(programme 《quartier》)の候補地の選定



##### (2) 市町村の申請

問題地区を抱える市町村は、独自の調査を行い、地区の問題点を洗い出す。

- ・ 該当地区の問題点の洗いだし
- ・ 関係する事業主体(HLM、CAF等)の選定
- ・ 計画の策定、公表……事業計画、事業監督(chef de projet)、事業本部(equipe operationnelle)の選定



##### (3) DSQ事業対象団地(地区)の選抜

(1)と(2)の結果を考慮し、DSQ事業の成立の成否は、最終的には、地方知事と地方審議会議長の協議により決定される。

協議の結果、

- ① DSQ事業として契約を行うもの。
- ② DSQ事業の契約締結には至らないが、地区の荒廃状況から予防的措置を必要とすると認められたもの。(これについては、準DSQ事業programme 《quartier》を用意する。)



##### (4) 契約(contrat)による事業の成立

- ・ (3)の①ものについては、国と地方の契約(Contrat de Plan Etat-Région)を結ぶことにより事業の成立が可能となる。(Contrat de Développement Social des Quartiers)

- ・ (3)の②ものについては、国と地方の契約は成立しない。



##### (5) 協約(convention)による事業の確認

- ・ (3)の①ものについては、国と地方の契約に続いて、国と地方と関係市町村の間で協約(Convention Etat-Région-Ville)がかわされ、契約内容を明かにする。(Convention de Développement Social des Quartiers)
- ・ (3)の②ものについては、国と関係市町村の間で、直接協約(Convention Etat-Ville)が結ばれ、これにより事業が成立する。(Convention de Quartier)

協約(Convention)に関しては3つの場合が想定される

- a. 新規にDSQ事業が成立する場合。国、地方間で契約(Contrat de Plan Etat-Région)が締結されると、自動的に、次段階として、契約の内容を詳細化する為、協約(Convention Etat-Région-Ville)が国、地方(地方審議会)、関係市町村間で結ばれる。……(3)の①に該当する。
- b. 第1期DSQ事業を終了し、つまり契約終了《sortie》du Plan 1984-1988を表明し、引き続き第2期に加わる場合には、協約(Convention Locale de Développement)を市町村レベルで、市町村と関係事業主体間で結び、それを国が承認することにより、事業の継続が可能になる。(1988年12月8日の政令に基づく。)
- c. 地方知事と地方審議会議長の協議の結果、緊急度が相対的に低くDSQ事業の選考から外れた場合は、予防的措置として準DSQ事業(Programme 《quartier》)が用意される。この場合は、国と関係市町村間で直接、協約(Convention de Quartier)が結ばれる。……(3)の②に該当する。

DSQ事業の成立にあたって、「契約」、そして引き続き「協約」の中では、次のことが明記されている。

「契約」

- ① 事業目的
- ② 事業予算(国、地方の補助金の支出額)
- ③ 事業期間(5ヵ年)

↓  
「協約」

④1989年現在の地区の調査結果

⑤事業予定項目（緊急順）

⑥事業計画概要

⑦事業への参加主体の役割

- ・ chef de projet
- ・ equipe opérationnel
- ・ 省庁の出先機関
- ・ 各事業主体

⑧市町村長を議長とするDSQ市町村委員会（Commission Locale）の設立

⑨事業の監督

#### 4.3.2 事業組織

DSQ事業の事業組織は、行政の各執行レベル「国」、「地方」、「市町村」の3段階に於いてDSQ委員会を設置し組織の中心に置いている。DSQ委員会では、DSQ事業の政策決定、計画立案、実施に関する権限を有している。しかし事業実施の為の法的手続き、例えば事業の申請、審査、許可等の許認可事業に関しては、「国」、「地方」、「県」、「市町村」、全ての行政執行レベルが関与することになる。DSQ委員会は図.4.7.に示すように、1.国家委員会（Commission Nationale）、2.地方委員会（Commission Régionale）、3.市町村委員会（Commission Locale）の3段階に於て構成されている。

(1)国家委員会、（Commission Nationale、1989年以降はDIV）

1989年に制度改正が行われ、都市開発に関する新しい制度的枠組みである『都市社会開発計画』（Les Programmes de Développement Social Urbain）が誕生した。DSQ事業は、改正後も存続しているが、DSQ事業の上位委員会である国家委員会は、新しい枠組みの中で、他の事業をも、とりまとめて指揮する上位機構であるDIVに吸収されることとなった。国家委員会の役割は、次の点に集約される。

- ①DSQ事業に関わる国家的政策の決定
- ②各行政執行レベルに於ける契約履行の監視
- ③事業実施に関しての監視
- ④住宅改善に関するマニュアルの作成等

(2)地方委員会（Commission Régionale）

地方委員会の役割は、次に列挙するものである。

- ①地区の選択
- ②財政予算の管理

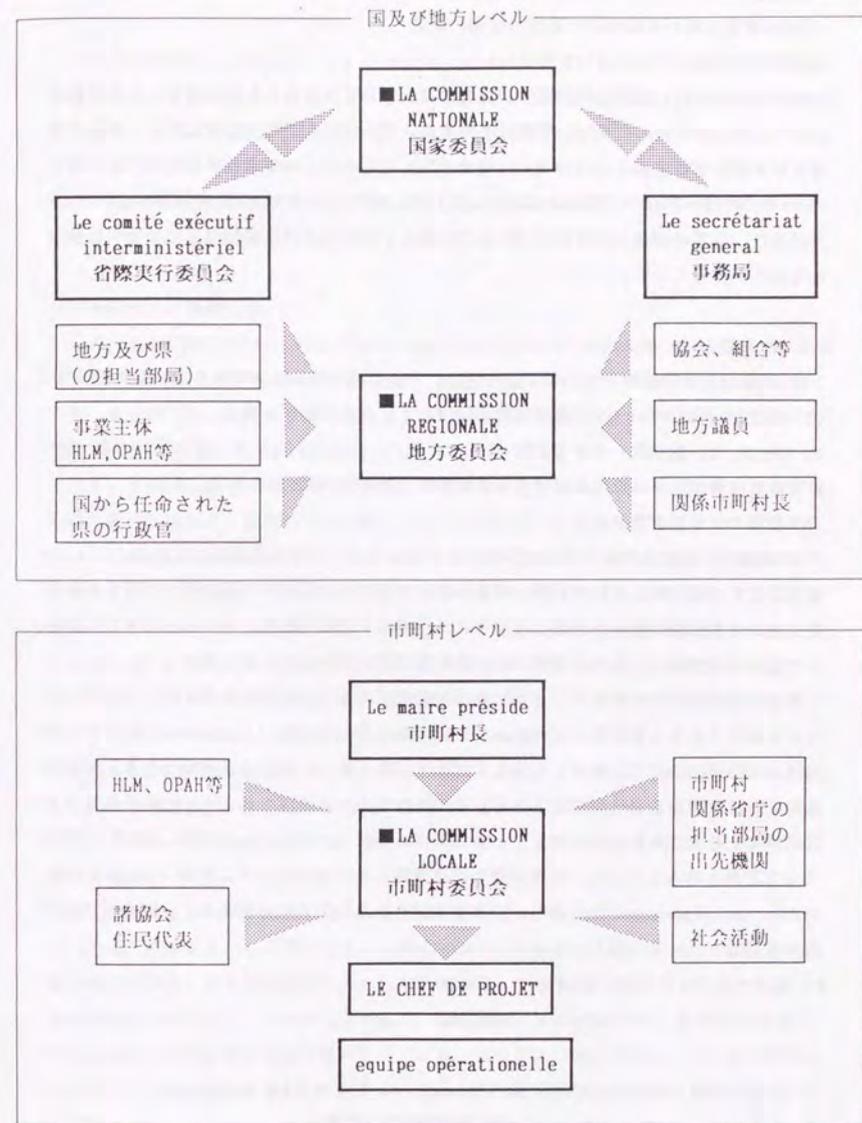


図 4.7 DSQ事業における政策立案機関—委員会



権限が与えられている。一連の都市計画行政のなかでの地方分権化の動きを前提として、DSQ事業が整備され、発展してきたことは明かである。DSQ事業に於いては、『市町村への権限委譲』、事業に於ける市町村主導のありかたを、「市町村委員会」と計画を実施に移す「事業本部」equipe opérationnelleによって具体化させてきたと言える。

団地更新事業DSQに見られる「制度」に関する特徴は、フランスの都市計画の改正等、制度的変化やフランスの行政のありかたを上手に利用したものである。現在、都市内部よりも人口、住宅の集積を抱えた都市周辺部の整備が急がれ、その中で団地更新事業DSQは国家的事業という優先的な位置づけを得ている。フランスの大都市の都市周辺部の再生に向けて全国的なレベルで事業実施に踏み切る必要に迫られている。国家連帯事業の名のもとに事業が推進される為には、政策理念の統一を計るには適切なかたちで『政策のトップダウン』が行なわれる必要があり、フランスの既存の行政システムである各省庁の外局設置のありかたをDSQ事業の運営組織の中に反映させたものとして評価できよう。これは県レベルに各省庁の部局 (service d'extérieur d'Etat) を設置することで、県までを国の行政の管轄下に入れ国の施策を行い易くしようというもので、外局の行政官のDSQ委員会への参加によって『政策のトップダウン』が可能していくという図式として理解される。また、もう一つは、『市町村への権限委譲』で81年以来の地方分権化の改革以来、事業の計画、実施に関して主導権を基礎自治体である市町村に握らせ、即地的対応をさせ、かなり個別的、柔軟な形で事業実施が可能になったという点である。

#### 4.3.4. 事業費の使途

DSQ事業は、事業内容の点から概観していくと、「住宅改善」、「団地レベルの物的更新」、「社会活動事業」の3点に集約されている。しかし事業を財政面からみると、「住宅改善」(Rèhabilitation du Logement)と「住宅改善」以外を総称しての「付随事業」(Action d'Accompagnement)に大別され、予算体系は、互いに独立している。契約 Contrat Etat-Région が国と地方の間で締結され事業が成立した時点で、その中に、事業に対する国と地方の持ち出し分として、補助金 (Crédit d'Etat, Crédit de la Région) 額が既に決定されている。残りの事業費については、「住宅改善」、「付随事業」の別に応じて、住宅供給主体、地元市町村が独自財源、貸付金により負担する。

#### 1) 「住宅改善」

図 4.4.8.に見られるように、「住宅改善」に対する出資状況は、国が25.4%、地方が8.1%、住宅供給主体HLM及びその他の機関が66.5%となっている。このうち、国からの出資分については、建設省 (Ministère d'Equipement) からのもので、その大半が公的住宅の住宅改善補助金PALULOSとして使われる。このIlôt Sensible に於いては、重点地域ということで事業の重要性も増し、割増し補助が期待でき、通常の単体の住宅改善の事業費の20%から30%増しになる。このPALULOSにより、DSQ事業第1期においては170,037戸が改善され、改善費

表 4.2 D S Q 事業 国、地方、市町村別事業費負担状況 (地方別) 第1期 (1984~1988)

	国の補助金			地方の補助金			市町村補助金		
	住宅改善 計画	住宅改善 実績	達成率	住宅改善 計画	住宅改善 実績	達成率	付随事業 計画	付随事業 実績	達成率
71071	83.50	93.11	112%	30.65	19.20	63%	20.50	13.49	66%
71072	60.50	60.09	99%	21.53	26.53	123%	39.31	39.31	100%
71073	30.00	42.25	141%	10.55	12.40	118%	30.00	17.31	58%
71074	60.75	90.13	148%	21.10	17.65	84%	10.00	19.67	197%
71075	53.00	97.31	184%	18.07	20.63	114%	10.00	18.42	184%
71076	83.50	92.31	111%	25.95	25.90	100%	12.50	17.36	139%
71077	12.00	19.45	162%	4.09	3.12	76%	6.12	2.86	47%
71078	37.00	46.46	126%	15.44	22.31	144%	7.85	2.62	33%
71079	765.00	706.15	92%	317.38	341.72	108%	400.00	449.35	112%
71080	30.00	46.53	155%	12.68	12.90	102%	1.45	13.16	913%
71081	26.50	7.99	30%	8.25	3.47	41%	11.50	2.66	23%
71082	63.00	156.63	249%	24.70	49.42	200%	4.68	3.96	85%
71083	38.00	46.27	122%	12.68	11.32	89%	7.55	13.79	181%
71084	332.50	280.90	84%	140.82	134.17	95%	63.13	136.88	217%
71085	150.00	51.71	34%	54.41	73.61	135%	72.50	65.81	91%
71086	45.00	45.01	100%	15.44	18.94	123%	17.72	19.06	108%
71087	275.00	240.34	87%	104.43	149.51	143%	56.34	104.43	185%
71088	271.70	250.39	92%	112.71	89.41	79%	3.00	18.19	606%

#### 補助金総額

	住宅改善	付随事業	全体	付随/全体
71071	304.64	53.92	358.56	15.0%
71072	181.65	120.13	301.78	39.8%
71073	109.96	33.76	143.72	23.5%
71074	397.14	49.09	446.23	11.0%
71075	340.82	90.62	431.44	21.0%
71076	369.24	78.34	447.58	17.5%
71077	65.17	12.54	77.71	16.1%
71078	180.87	49.49	230.36	21.5%
71079	2868.57	848.44	3717.01	22.8%
71080	75.85	40.14	115.99	34.5%
71081	26.67	12.84	39.51	32.5%
71082	514.94	88.37	603.31	14.5%
71083	211.43	61.97	273.4	22.7%
71084	1126.22	563.84	1690.06	47.7%
71085	212.46	243.38	455.84	53.4%
71086	341.40	95.65	437.05	21.9%
71087	819.53	350.41	1169.94	30.0%
71088	914.42	205.29	1119.71	18.3%

(単位100万フラン)

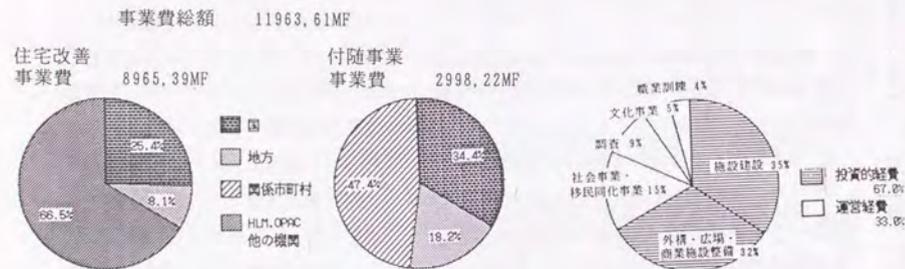


図 4.8  
D S Q 事業 国、地方、市町村別  
事業費負担状況

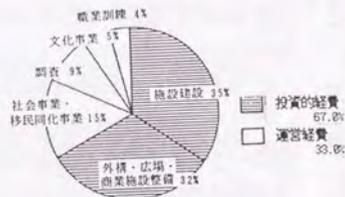


図 4.9  
D S Q 事業、付随事業 (A . A)  
の項目別事業費配分  
第 1 期 (1984~1988)

の戸当り平均は52,726Fで、総額8965.39MFが出資された。DSQ事業が公的地区の更新を建前としていることから、住宅改善費は公的住宅改善の為のPALULOS (Primes à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale) に使われるが、一部例外的に持家及び民間賃貸も組み込む場合があり、持家改善補助PAH、民間賃貸補助ANAHにも95.61MF経常されている。その内訳はPAHが、改善住宅戸数2,043戸、改善費の戸当り平均9,202F、総額18.80MF、ANAHが改善住宅戸数1,710戸、改善費の戸当り平均44,918F、総額76,81MFとなっている。しかし、額の面からみれば %と無視できる額であり、事業実態は、公的団地の更新に終始していると言えよう。

国からと同様地方からも8.1%、補助がでる。残りの事業費については、住宅供給主体HLM、或は、OPACの負担となり、独自の財源や他機関からの貸付金で賄う。住宅供給主体の持ち出しは、66.5%と7割近くに上る。

#### 2) 「付随事業」

「付随事業」の各行政の出資状況は、国が34.4%、地方が18.2%、そして関係市町村が大きく「付随事業」に関わっていることから47.4%となっている。「付随事業」の内容は、「住宅改善」以外のものが、全てここで受け止められ、「団地レベルの物的更新」、住民対象としたソフトな施策である「社会活動事業」が挙げられる。「付随事業」への事業費は、1,000戸当り6,90MFである。第1期DSQ事業で、「住宅改善」には8,965.39MF、「付随事業」には2,998.22MFが割り当てられ、総事業費の1/4が「住宅改善」以外の「付随事業」に留保されていることがわかる(図4.8.)。「付随事業」の全事業費に占める比率であるが、図4.9は、DSQ事業に参加している地方18地方について、各々の地方の「付随事業」の事業費の比率を表したものである。事業比率は、11.0%から53.4%までの範囲で分布している。事業費総額と「付随事業」費率の間には相関は見られない。

次に、この「付随事業」の事業費の運用について見たものが、図4.9.である。「付随事業」の事業費は、運用のされ方から、投資的経費と運営的経費に大別される。投資的経費は、全体の67.0%、運営的経費は33.0%となっている(図4.9.)。投資的経費で施設建設、外構・広場・商業施設の建設整備に向けられるものが各々35%、32%となっている。又、運営的経費は、社会事業・移民同化事業、調査、文化事業、研修・訓練等に振り向けられ、全事業費に占める割合は、15%、9%、5%、4%となっている。施設建設などの投資的経費に6~7割が向けられている。

#### 4.3.5. 団地更新事業DSQの実績

ここでは、公的住宅について、住宅改善の実績との相対的な比較に於て団地更新事業DSQの実績をイル・ド・フランス地方に限定して見ていきその評価を行いたい。イル・ド・フランス地方の公的住宅の改善状況は、図4.10.に示されているとおりである。

DSQ事業の事業対象地区は、問題を抱えた街区 (Ilôt Sensible-イロ・サンヒープル)

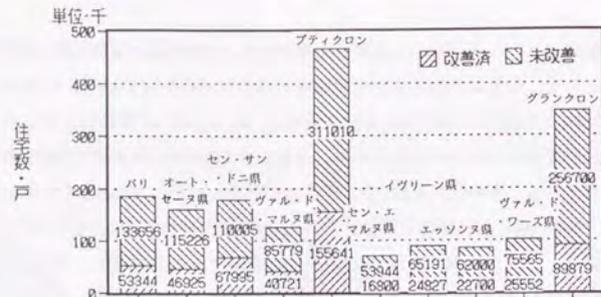


図 4.10 イル・ド・フランスにおける公的住宅の改善状況

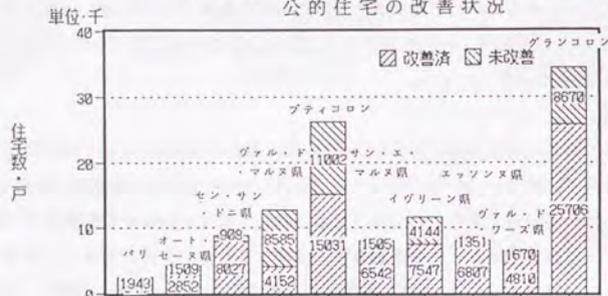


図 4.11 イル・ド・フランスにおけるi.s.の改善状況

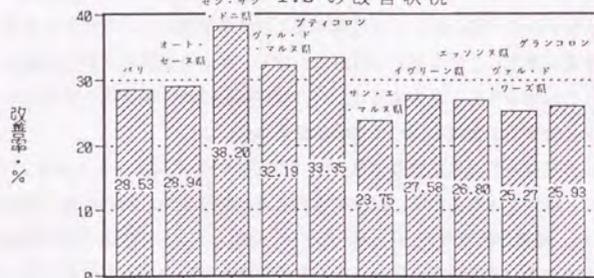


図 4.12 公的住宅の改善率

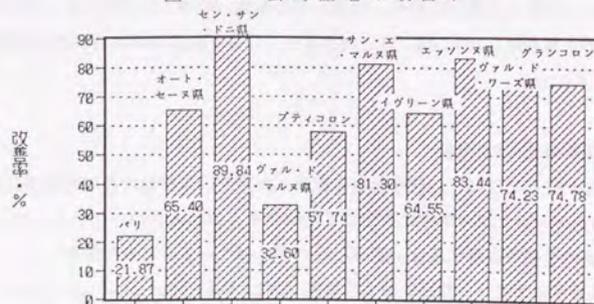


図 4.13 i.s.の改善率

表 4.3 イル・ド・フランス地方における公的住宅及びilôt sensibleの改善状況

	公的住宅	公的住宅 うち Ilôt Sensible	改善済み住宅		改善済み住宅比率(%)	
			全体	うち Ilôt Sensible	全体 (a)	うち Ilôt Sensible
パリ	187,000	2,487	53,344	544	28.5	21.9
オート・ド・セーヌ	162,151	4,361	46,925	2,852	28.9	65.4
セン・サン・ドニ	178,000	8,935	67,995	8,027	38.2	89.8
ヴァル・ド・マルヌ	126,500	12,737	40,721	4,152	32.2	32.6
ブティックロン	466,651	26,033	155,641	15,031	33.4	57.7
サン・エ・マルヌ	70,744	8,047	16,800	6,542	23.7	81.3
イヴリーヌ	90,018	11,691	24,827	7,547	27.6	64.6
エソンヌ	84,700	8,158	22,700	6,807	26.8	83.4
ヴァル・ド・ワーズ	101,117	6,480	25,522	4,810	25.3	74.2
グランクロン	346,579	34,376	89,879	25,706	25.9	74.8
イル・ド・フランス	1,000,23	62,896	298,864	41,281	29.9	65.6

の呼称で呼ばれていることは前述したとおりである。イル・ド・フランス地区で、第1期DSQ事業期に於て、事業対象地区は22地区あったが、公的住宅全体に占めるIlôt Sensibleの公的住宅の割合に着目したい。パリ市内に於て、Ilôt Sensibleが2地区しか存在していないことから、パリに於けるIlôt Sensibleの住宅の割合は、1.3%と極めて低い。パリ市外周のプティ・クロンでは、オート・セヌ、セン・サン・ドニ、ヴァル・ド・マルヌの各県のIlôt Sensible比率を見てみると、2.7%、5.1%、10.1%となっており、プティ・クロン平均が5.6%である。プティ・クロンのさらに外周に位置するグラン・クロンでは、各県の平均が9.9%となっている。Ilôt Sensible比率は、パリ市から、プティクロン、グランクロンと外周部にいくにつれて高くなっていることがわかる。グラン・クロンでは、公的住宅は、パリ市の1.85倍あるが、パリ市に於ては1%強がIlôt Sensibleに存在する、いわば不良住宅であるのに対して、ここでは、ストックの10%もがIlôt Sensibleに存在し、公的住宅のストックの多さとは対照的にその質的水準の低さが問題となっている。

次に、住宅改善状況に着目すると、公的住宅全体では、パリ市、プティ・クロン、グラン・クロンと改善率は、25%から35%と、ほぼ一定の幅に納まっていると言える(図4.12.)。これに対し、Ilôt Sensibleの改善率は、パリ市、21.9%、プティ・クロン、57.7%、グラン・クロン、78.4%という値がでており、Ilôt Sensibleの多いグラン・クロンでは、パリ市と比較して3倍以上の高い改善率を示している点が着目される(図4.13.)。公的団地の更新事業HVSが始まり、公的賃貸住宅改善のための補助金PALULOSの制度が整った1977年から1982年までは、年間5万戸の割合で、以降年間15万戸の割合で改善事業が行われ、開始から10年間で、公的住宅の3割近く、30万戸を改善してきたという実績が挙げられる。また団地更新事業がおこなわれ、社会的、経済的、その他の理由により荒廃をきたしているIlôt Sensibleに限定すれば、65.6%と値は極めて高く、ここでは、特に、精力的に改善を実施してきたことが読み取れる。HVS、DSQ事業を通して団地更新事業は、10年間で一定の成果を挙げていると評価できるのではないだろうか。

#### 4.4. 団地更新事業DSQを取り巻く近年の政策的变化

##### 4.4.1. 「都市社会開発計画」の枠組み

都市の制度の改正があり、団地更新事業DSQは1989年以後都市の社会開発に関する新しい制度的枠組みである「都市社会開発計画」(les Programmes de Développement Social Urbain)の中に編入された。その「都市社会開発計画」とは何なのか、1989年5月22日の首相通達 N°3465/SGから見てみたい。

「先の2月7日に、私は「市街地、都市の社会的開発の国家審議会」CNV (Conseil National des Villes et du Développement Social Urbain) を設立し、政府の都市政策を推進

しようという意志を表明してきた。その都市政策というのは、我々の都市が、ヨーロッパの将来に於いて、社会的連帯の担い手となり、開発に於ける主導者たらんとさせるためのものである。(そこで私が委員長を努める)「市街地、都市の社会的開発の省際委員会」CIV (Comité Interministeriel des Villes et du Développement Social Urbain) としては、4月18日、早期にこの政策を実行に移すことを決定した……。」

以上の首相声明に始まり、「都市社会開発計画」の中の政策の3つの柱、A.「地域計画」、B.「地域計画に付随する国家計画」、C.「単独の国家計画」について述べ、詳細な説明を設けている。

まず、最初に、「都市社会開発計画」は、新しい機構に於いて誕生している点に着目したい。「市街地、都市社会開発の国家審議会」CNV、「市街地、都市社会開発の省際委員会」CIV、「市街地、都市社会開発の多部局会議」DIVの3つの組織により、社会的、経済的、都市的課題が累積された問題エリアの再建をめざす都市政策が担われている。「市街地、都市社会開発の国家審議会」は、議員、大臣、専門家等、およそ60人余から成る集団であり、ここでは政策決定が行われる。議長は、首相が行う。「市街地、都市社会開発の省際委員会」では、政策決定の基づいて、予算の管理、プログラムの決定等を行う。大々でも、委員長は首相が行う。次に、「市街地、都市社会開発の多部局会議」であるが、ここでは、事業実施に関わる実務レベルの決定を司る。関係省庁の事業への参加の足並みを調整し、地方知事や県知事に対して必要事項の伝達を行ったり、指導を行う立場にある。また、「都市社会開発計画」の中に位置づけられている自治体レベルの各委員会に対して、上位の委員会としての役割を果たす。会議は、30人余りで構成され、イヴ・ドージュが議長を努める。このように、「政策理念」と「実務」とを結ぶ軸線上に、目的を同じにする3つの機構をそれぞれ配置し発足させていることが注目される。

「都市社会開発計画」の新しい枠組みの中での原則は、A.「地域計画」が基本にあるという点である。団地更新事業DSQは、その「地域計画」を代表するものである。「地域計画」は、次の4つを対象エリアについて策定される。(1)団地及び地区、(2)市町村及び大都市圏、(3)フランス北東部 l'Arc Nord-Est、(4)海外県DOM-TOM である。「地域計画」がつくられるに及んだ構想は、首相通達の中で以下のように述べられている。

##### A. 地域計画

「特に、深刻な状況で機能が停滞している地区及び市町村に於いて地方自治体により行われる都市社会開発に関する事業を、国家的連帯の名のもとに支援するものである。この国の支援は、国と地方(地方行政機関)との間で、その適用範囲が地区であれ、市町村であれ、複数年次に渡る契約を結ぶことによって有効となる。

地区のレベルに於いては、二種類の契約的取り決めが可能である。

・経済的、社会的、文化的、都市的ハンディキャップが累積されている地区は、近年の実証された歩みを追従し、DSQ協約(Convention de Développement Social des Quartiers)

を締結することができる。

・もう一つの(タイプの)地区は、老朽化地区にせよ、郊外部に立地する地区にせよ、予防的な方法により、同様の主旨の基づき立案された措置(事業)を享受することができる。この資格に基づく事業は、Convention de Quartier を結ぶことができる。前期のDSQ契約(Contrat de Plan de Développement Social des Quartiers)を結んだ地区も同様である。

市町村、大都市圏に於いては、建設省及び「市街地、都市社会開発の多部局会議」DIVの、1989年2月4日の共同通達に基づき、地域の居住、都市整備の必要性に対応する為に、協約 Convention 《ville/habitat》の締結という形で取り決めがなされることことができる。一方、「市街地、都市社会開発省際委員会」CIVに於いては、直ちに、中央により選定された大都市圏に於いて、(主として住宅に関与している協約《Contrat de Ville》と比較して)より網羅的な使命をもった《Contrats de Ville》に基づく第1期事業を開始することを決定した。

最後に、産業変化のもっとも顕著である l'Arc Nord-Estの6つの地方に於いては、契約に基づく合意が、国一地方間の契約(Contrats Etat- Région) 1989-1993により、また《Pact urbains》の名に於いて複数の市町村にまたがる地域をカバーして、成立することをここに鑑みなければならない。」

以上が首相通達に示されている「地域計画」に関する政府の方針である。

「地域計画」は、対象エリアの大きさ(性格)毎に、事業を設定しているが、事業の目標はDSQ事業で概観したとおり、物的、社会的、文化的、都市的課題が累積した地域の総合的開発にある。団地及び地区を対象エリアとする「地域計画」であるDSQ事業、DSQに準ずる事業では、ノード地方、イル・ド・フランス地方に於ての分布度が比較的高いもののほぼ全国的に分布が見られる。contrats de ville に基づく〔市町村及び大都市圏〕を対象エリアとした「地域計画」では、マルセイユ、リヨン、トゥールーズ、リール等の大都市を対象としている。更に〔特定衰退地域〕を対象エリアとした「地域計画」では、フランス、ドイツ国境のノード地方、ロレーヌ地方等の国の基幹産業の1つに数えられながら斜陽産業に転じた鉱業の中心地にスポットをあてて事業対象地域としている。衰退地域の地域振興をめざすノード地方では、唯一〔地区〕、〔市町村及び大都市圏〕、〔特定衰退地域〕全ての対象エリアに於いて「地域計画」が見られる。

次に、「地域計画に付随する国家計画」と「単独の国家計画(国家連体計画)」について簡潔にまとめてみたい。

B. 「地域計画に付随する国家計画」

「地域計画に付随する国家計画」は、単独では成立せず、「地域計画」に対して補完的

表 4.4 《都市の社会開発に関する新しい制度的枠組》を支える新しい機構

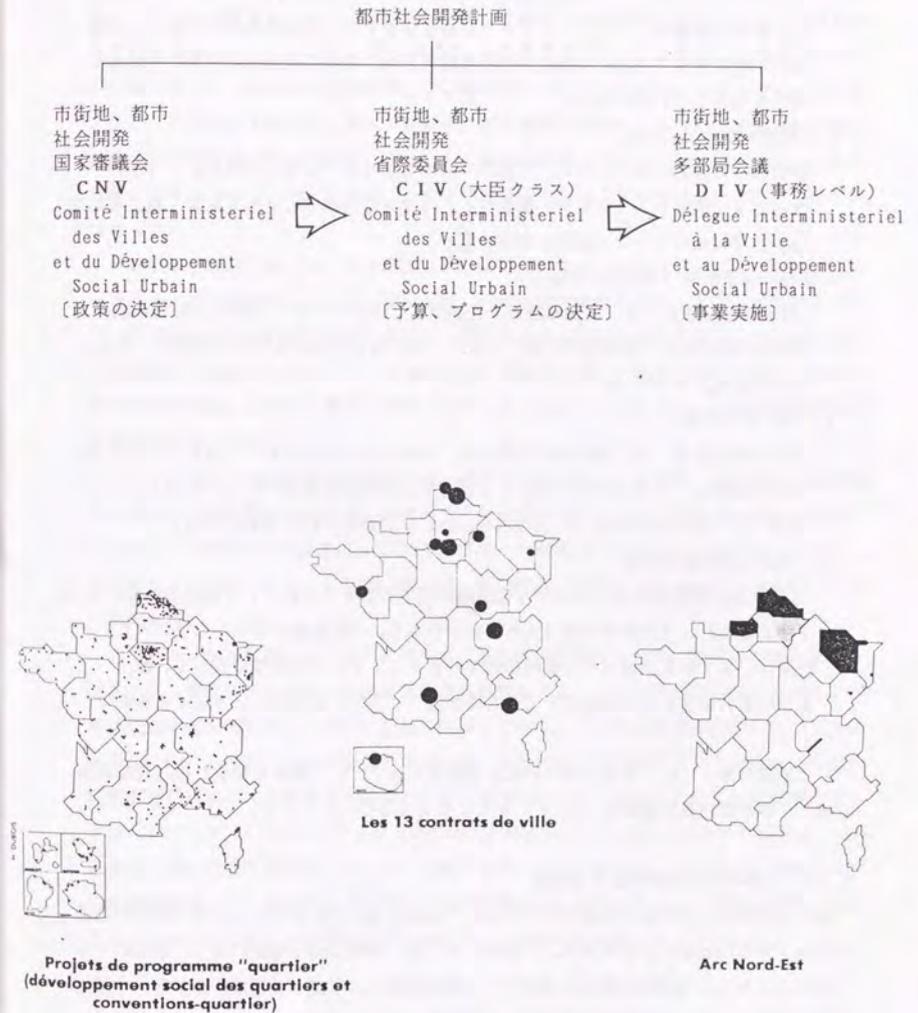


図 4.14 「都市社会開発」の枠組の中の3つの地域計画

な位置づけにある。

a. 「都市整備に関する計画」

『パンリュウ 89』や『資産と老朽化地区』等の計画がある。『パンリュウ 89』は、革新的建築家、ロラン・キャストロを主宰とする、都市郊外部を対象とした建築物の刷新事業である。『資産と老朽化地区』は、更新、保存による老朽化地区の再生をめざした計画である。

b. 「刷新及び実験的計画」

刷新及び実験的計画としては、『都市に於けるより良い生活と交通を』、『都市サービスの刷新』、『新家族・新居住』、『地区及び都市に於ける商業・職工業の発展』、『同化パイロット計画』等がある。

C. 「単独の国家計画（国家連帯計画）」

「単独の国家計画」は、「地域計画」と関係なく単独でも成立可能な事業である。

「単独の国家計画（国家連帯計画）」には、非行防止に関する計画と複数の「刷新・実験的計画」から成る。

a. 「非行防止計画」

「非行防止計画」は、国と関係市町村が、契約(Contrat Etat- collectivité locale)を締結し、その中で市町村による非行防止市町村委員会(C. C. P. D.-Conseil Commun aux de Prévention de la Délincance)の設置を取り決めている。

b. 「刷新及び実験的計画」

「刷新及び実験的計画」には、『困窮層の住宅への受け入れ』、『放浪者の受け入れ』、『法と都市』、『高齢者の受け入れ』計画がある。『困窮層の住宅への受け入れ』計画は、RIM受給層\*や低額所得層を対象とし、それらの階層に対して、県及び市町村の住宅供給計画の中で一定枠を設け、「住」を保障しようとするものである。

A. 「地域計画」、B. 「地域計画に付随する国家計画」、C. 「単独の国家計画（国家連帯計画）」の計画内容の概略は、表. 4-1 にまとめてあるとおりである。

#### 4.4.2 「都市社会開発計画」の評価

都市社会開発の為の総合的施策としてのA. 「地域計画」があるが、これは「都市社会開発計画」の中心となる計画である。「地域計画」は、事業主体の判断により、地域のニーズやポテンシャル等即地的状況に対処して「地域計画」に付随する国家計画」と、「単独の国家計画（国家連帯計画）」を伴い、事業を多様化、強化していくことが可能である。

A. 「地域計画」では物的、社会的、文化的、都市的課題が累積した地域の総合的更新に目的がある。「地域計画に付随する国家計画」、「単独の国家計画」では、特定目的の事業になり、「都市サービス」、「商業、職工業」、「交通」等、都市生活、都市基盤整備

に関わる物的、非物的事象が対象となる。これらの事象のうち、「地域計画」よりより上位のレベルでエリアを設定するのが妥当な場合もあり、その場合は上位の〔市町村及び大都市圏〕〔特定衰退地域〕レベルの「地域計画」との組合せで実施されることになる。一方、「単独の国家事業」は、「非行防止計画」、複数の「刷新及び実験計画」から構成されているが着目されるのはそれら計画が都市に居住する「ひと」に着目した施策であるという点にある。「刷新及び実験計画」は、都市居住で特にハンディーを負うカテゴリーの「ひと」に着目してのいわば属人的施策である。対象を限定しており、社会福祉の色彩が濃い。「地域計画」との関係で、「ひと」に着目し擁護していくという視点に立った社会施策を抱き合わせるという発想は、いままでの計画のなかで欠け落ちていた部分であり評価できる。

「都市社会開発計画」は、2点新しい試みを提示したといえよう。

1点目は、「地域計画」に、より細目的な「地域計画付随国家計画」を組み合わせること、即地的状況に合わせ、地域の必要としているメニューの選択を可能とした点である。地域が強化、活性化すべきテーマについては、「地域計画」を補完するかたちで「地域計画付随国家計画」の中から事業を選択し実施していく。そして事業は、市町村等地方公共団体によるものである。

もう1点は、「地域計画付随国家計画」の刷新事業では、交通問題、商業・職工業の充実等都市生活全般に関わる諸課題への対応や「単独国家事業」では『困窮者の住宅への受け入れ』、『放浪者の受け入れ』、『法律と都市（人権擁護）』等「人」社会的ハンディーを対象とした施策でソフトな施策を中心に「地域計画」を補完する体制ができあがってきた点である。

これらの「地域計画」をベースに置いた「都市社会開発計画」は、市町村が国と契約を結ぶことで事業が成立する。市町村は独自の判断により、「地域計画」と組み合わせるべき「地域計画付随計画」を選択し計画を実現していく。「都市社会開発計画」は、「地域計画」の他により細目的な対応を要求される「地域計画付随国家計画」を持つが、地域の状況把握が可能な地元市町村への都市計画の権限委譲があつて初めて成立する都市計画のフレームである。4.5では、フランスでの都市計画の一つの方向性として「地域計画」を中心とした都市社会開発をめざす一連の計画が提示された。それは、都市計画権限の市町村への権限委譲という制度的改革が成立の根底にあつたと判断されるが、市町村主導、地域密着型の弾力ある新しい都市計画のありかたとして評価されるべきものである。

#### 参考文献

- 1)村松岐夫(1988):『現代政治学叢書15 地方自治』、東京大学出版会
- 2)大都市問題研究会編(1990):『国際比較による大都市問題』、きょうせい
- 3)Direction de la Construction M.E.L.A.T.T., CREPAH Union Nationale des HLM(1986):“GUIDE LA REHABILITATION DES HLM”
- 4)Délégation Interministérielle à la Ville et au Développement Social Urbain(1990):“PROGRAMME D.S.Q.,FICHE TECHNIQUES BUDGETAIRES”
- 5)Ministère de l'Équipement et du Logement(1988):LES CAHIERS d'É L'HABITAT N°5
- 6)DELEGATION INTERMINISTERIELLE A LA VILLE ET AU DEVELOPPEMENT SOCIAL URBAIN(1989):“Demain LA VILLE”
- 7)DELEGATION INTERMINISTERIELLE A LA VILLE ET AU DEVELOPPEMENT SOCIAL URBAIN(1989):“NAISSANCE D'UNE DELEGATION:UNE AMBITION POUR LA VILLE”
- 8)DELEGATION INTERMINISTERIELLE A LA VILLE ET AU DEVELOPPEMENT SOCIAL URBAIN,DELEGATION A L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET A L'ACTION REGIONALE(1990):Bilan des contrats de développement social des quartiers du IX<sup>em</sup> plan 1984/1988
- 9)Commission Nationale de Développement Social des Quartiers(1987):“Quartiers”
- 10)Commission Nationale de Développement Social des Quartiers:“QUARTIERS :MODE D'EMPLOI”
- 11)PUBLICATIONS DU MONITEUR(1989):“TEXTS OFFICIELS Supplément spécial n°4466bis POLITIQUE DE LA VILLE”, MONITEUR 30 JUIN 1989
- 12)Union Nationale d'HLM(1989):“LES PROGRAMME DE DEVELOPPEMENT SOCIAL URBAIN”, ACTUALITE HLM 30 Septembre
- 13)Marjoirie Bulos, Stephen Walker(1987):“The legacy and opportunity for High Rise Housing in Europe:The Management of Innovation” HOUSING STUDIES GROUP

## 5 章 ショワジー・オルリー団地における団地更新事業DSQの実態分析

### 5.1. はじめに

本章に於いては、団地更新事業DSQの実態分析を行い、現在フランスで広範な範囲を網羅しているとされているDSQが何を目標に、どのように実施されているかを探る。具体的には、事業実施以前の問題点の抽出、目的の把握、事業内容の分析、事業に対する考察・評価を行う。

団地更新事業DSQを、ここでは、1.建築の設備面(居住水準)に着目した「住宅改善事業」、2.住環境・地区計画的観点から見た「団地レベルの物的更新」、3.社会学的立場でコミュニティ形成に寄与する「社会活動事業」の3つの領域に於いて見ていく。よって『居住水準』、『住環境』、『社会活動事業』をキーワードとし、各々について、[5.3. 団地更新事業DSQの実態分析—「住宅改善」]、[5.4. 団地更新事業DSQの実態分析—「団地レベルの物的更新」]、[5.5. 団地更新事業DSQの実態分析—「社会活動事業」]のなかで論じていきたい。本論文では、ケーススタディー団地として、イル・ド・フランス地方、ヴァル・ド・マルヌ県の、HLMから発展した住宅供給主体OPAC(Office Public d'Aménagement et de Construction du Val-de-Marne)が所有し、DSQ事業の問題地区Ilôts Sensiblesに指定されているショワジー・オルリー団地を挙げた。

### 5.2. オルリー市、及び団地プロフィール

#### 5.2.1. ケーススタディー団地の選択

ケーススタディー団地としてショワジー・オルリー団地を選択した理由としては、次の2点がある。まず、1点目は、当該団地に於ける団地更新事業の歴史が長い点、つまり、団地更新事業のはじまりであり、DSQ事業の前身でもあるHVS事業から団地更新事業の経験があった。団地更新事業に至っては、団地更新事業DSQ第1期(1984-1988)が全国的に始まるに先駆けて既に1982年、1983年パイロット的事業が実施され、パイオニア的存在であり、事業開始当初から事業を押し進めてきた市長のGaston Vien氏の積極的な姿勢が背後に一環してあった。もう1点は、ショワジー・オルリー団地がある行政区域は、オルリー市とショワジー・ル・ロア市の2市であるが、オルリー市に関しては、市の人口の60%もが団地住人で占められ、市の政策の中心に常に団地対策があった点が挙げられる。そうした事実が、DSQ事業の事業権限を委ねられているオルリー市の、事業に対する取組みを極めて盛んなものとしてきたとされている。



図 5.1 イル・ド・フランス地方に於ける道路網及び鉄道網

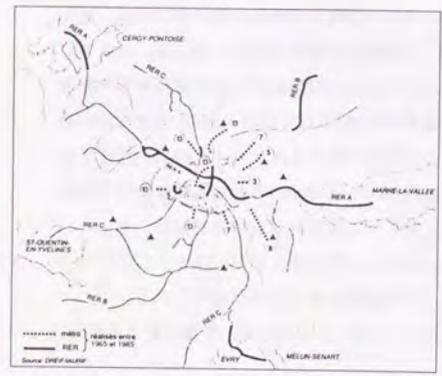


図 5.2 イル・ド・フランス地方に於ける鉄道網 (1965年～1989年完成)

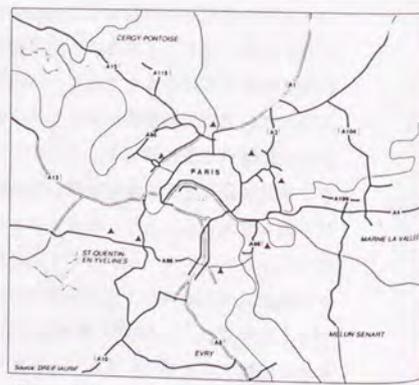


図 5.3 イル・ド・フランス地方に於ける高速道路網 (1965年～1989年完成)

### 5.2.2. オルリー市の位置と市へのアクセス

ショワジー・オルリー団地は、パリの郊外、南東約15キロのところであり、オルリー空港のほぼ入口に位置している。団地へのアクセスは、道路網を利用すると、パリから放射状に郊外部へと延びている国道A6、続いて環状道路A86を利用し、オルリー国際空港を目標にアクセスするのが一般的である。また、鉄道利用の際は、高速郊外地下鉄 RER : Réseau au Express Régional を利用し、RER、C線でC線の起点となるパリ、サン・ミッシェル駅からC線の南の分岐点ショワジー・ル・ロワ駅まで行き、そこからアエロポート・ド・オルリー（オルリー空港ターミナル駅）等のあるマシーバレゾー行きに乗り換える。団地の最寄り駅は、ショワジー・ル・ロワ駅から1つめのSeule駅、2つめのVille d'Orly 駅で、パリ市内からの所要時間は、ショワジー・オルリー駅までで、約30分である。パリを出るとすぐに、RER c線の線路を境に東側約3キロの幅でセヌ河の両岸に工場地帯が広がり、その全長は南北約10キロに及ぶ。ショワジー・オルリー団地の東から500mほどのところがすでに、このパリ市境界から延びている大工場地帯の南端にあたる。団地の外周500メートルは、パリの典型的郊外住宅（庭付き）地が見られるが、個々の敷地規模は200㎡～250㎡、建蔽率30%の小規模戸建て住宅から形成されている。団地の南西には、南への玄関口、又国際的には南周り航路の起点となり、重要な交通の要衝であるオルリー国際空港、西には、パリ市から移転してきた市民の暮しを預かる国立市場Senia, Rungis Marché d'Intérêt National de Runis et du Seniaが控えており、いずれも団地の端より、2キロ弱のところの位置している。

### 5.2.3. オルリー市の発展

ショワジー・オルリー団地は、団地の大部分をカバーしているオルリー市と密接な関係をもって発展してきている。そのオルリー市は、今世紀初頭には、現在と同一の行政区域に、人口わずか1,000人の村であった。半世紀後の、1950年には、人口が7,000人に増加する。そして、1965年には、人口が26,000人に達し、この15年の間に、都市化が進む。82年現在では、人口にあまり変化は見られず、約24,000人である。オルリー市は、RER高速郊外地下鉄の線路を境として、旧市街地とショワジー・オルリー団地を中心とする新興の住宅地に2分されている。旧市街地は、教会を中心に発展し戸建て住宅から成り、閑静な街並みを形成している。一方、団地を中心とする新興住宅地に於いては、現在のショワジー・オルリー団地の前身であった緊急団地Cité Urgence（250世帯、現在は取り壊されて存在していない）の建設が契機となり、建設が開始されていった。建設活動が最も盛んであったのは、Cité Urgence 建設に引き続いての、1958年から1963年にかけてのショワジー・オルリー団地が建設された時期である。この時期に、ショワジー・オルリー市には、団地総戸数5,300戸中、4,300戸が建設されている。



図 5-4 オルリー市街地

#### 5.2.4. 団地プロフィール

団地更新事業HVSが開始されるにあたって実施された基礎調査(1975)では、当団地は、総住戸数5392戸、人口18550人の大規模団地で、オルリー市の人口の58% (15226人)、ショワジー・ル・ロア市の人口の8% (3324人)を収容している、と示されている。団地は、1958年から1963年までの5年間に、セーヌ県HLM公社Office Public d'HLM du Département de la Seine (1967年に名称変更し、パリ地方県連合HLM公社Office Public d'HLM Interdépartement de la Région Parisienneになる。)により建設されたものである。団地建設用地は、パリ市が、ガス供給施設建設を目的として1912年から1927年までの15年に渡り、買収したものである。用地の一部にガス供給工場、コークス製造工場を建設した後、パリ市が、セーヌ県HLM公社に無償譲渡し、都市化に伴う人口増加に直面していた当時、人口の受け皿としてショワジー・オルリー団地が建設された経緯がある。建設当初の入居世帯は、地方及び海外県、諸外国からの移住者の他、前パリ市居住者で家賃高騰の理由から移転してきた世帯、また1958年から都市再開発法ができ、再開発によって移転を余儀なくされた世帯等がある。

#### 5.2.5 団地更新事業の内容、構成

#### 5.3. 団地更新事業DSQの実態分析—「住宅改善」

##### 5.3.1. はじめに

団地更新事業HVSは外構整備等も含めた「住宅改善」を事業内容としていた。団地更新事業DSQは、HVS事業より発展して、住環境・地区計画や社会施策を事業概念の中に取り入れ、「住宅改善」+「団地レベルの物的更新」+「社会活動事業」という構成で総合的施策としての立場を確立してきたことは、前章で触れたとおりである。しかしながら、総合的施策といっても、団地更新事業DSQのなかで、「住宅改善」に関係した費用は予算面から見ても総予算額11965.39MFのうち、3/4にあたる8965.39MFを占めており、団地更新事業の基本であった「住宅改善」は、今日に於いても事業の主要な柱である点に相違はない。

住宅改善はストック更新の手法である。ストック更新は、国からの補助金を受けてその資金によって住宅改善がなされる場合は、国と住宅の所有者との間で一種の協約Conventionnementが結ばれることになる。協約Conventionnementは、1948年法でできた概念である。住宅改善に伴う補助金PALULOSは、1977年団地更新事業HVSができた年に創設され(1977.8.29.)、補助金受給資格は、1967年12月31日以前に建設の住宅となっている。この取り決めの中では、補助金を受ける見返りとして、改善後は、国で定めた最低居住水準NHMを満たすことが条件づけられている。また、そうして一旦、国で定めた居住水準を達成した場合には、その住宅の居住者に対して住宅手当APLの受給資格を与えられ、居住者を家賃上昇から

守る社会的施策も他方で働いてくる。「ストック改善」、「補助金支給」、「住宅手当」は、相互に関連して同一の土俵の上で考えられている住宅政策なのである。住宅改善は、協定Conventionnementによって、改善後の居住水準の下限に対して縛りをかけられていることになる。

### 5.3.2. 住宅改善事業分析の視点

1) 住宅改善事業の重要性の1点は、まず「居住水準をどこまで上げていくのか」という、事業の「必要性」と「可能性」のバランスの問題にある。住宅改善事業の工事は、「改良」と「大規模修繕」の組合せによって実施されるが、i 各々の工事項目が必要とされる物的、経済的、社会的要因、ii 工事の性質、iii 達成度（事業の「必要性」と「可能性」とのバランスからどのレベルに於てどのような改善工事が実施されているのか）を検証する。

又、同時に協定Conventionnementで定められている最低居住水準NMHの達成状況についても着目し、総合的評価を行う際の参考項目としたい。

2) そしてもう1点は、住宅改善から派生する居住者の住居費負担増にどのように対応するかという問題にある。この問題に関しては、6章で、住宅手当との関係で詳細に検討することとする。

5章で取り扱うのは、個々の物的改善（面積変化・設備変化）が家賃上昇にいかに関与しているかというメカニズムを修正床面積変化を見ながら考察していく。

これらの課題に対していかに的確に解答していくかが、住宅改善事業の評価につながるものと考えられる。本章に於いては、1. 住宅改善と修正床面積の関係についての分析、2. 住宅改善の工事細目の分析、を実際のショワジー・オルリー団地の事例を取り上げ分析・評価を行っていききたい。

### 5.3.3. 住宅改善と修正床面積の関係についての分析

本節では、1) 「平面的改善」の実態では、住宅を平面計画の上で捉えた場合、空間構成と面積規模について、どのような範囲で計画のメニューが用意されているのか、2) 改善に伴う修正床面積変化では、改善（「平面的改善」・「設備改善」）のタイプ別に事例を引出し、面積変化、設備項目変化から修正床面積変化を捉え、各改善が家賃算定の根拠になる修正床面積に与える影響について分析していく。

#### (1) 「平面的改善」のタイプ

住宅改善を実施するにあたって通常実施される設備改善だけでなく、一部の住戸に於いては、「平面的改善」を伴っている。ここでは、Pierre au Prêtre街区を取り上げ、平面的改善の実態を見ていく。当街区には、A棟からO棟までの中層棟15棟（100階段室）、住戸1116戸があるが、うち住戸改善済のもの（第3期までの住宅改善事業に入っているもの）

、11棟、641戸を対象とする。

まず、当街区に於ける平面計画を改善のタイプから分類すると、タイプ . {改善なし}、タイプ I. {セリエ（増築）+階段室}、タイプ II. {台所拡張（増築）+階段室}、タイプ III. {1戸→2戸化} の4タイプが挙げられる。各々のタイプの改善戸数、改善の行われた住棟、階段室は、次のとおりである。

・タイプ I. {「平面的改善なし」（既存）} …561戸

・タイプ II. {セリエ増築+階段室} …40戸（2戸×5（階）×4玄関室=40戸）  
{ K棟 n° 5, 7, 9, 13 }

・タイプ III. {台所拡張（増築）+階段室} …5戸（1戸×5（階）×1玄関室=5戸）  
{ L棟 n° 9 (rue Jean Racine) }

・タイプ IV. {1戸→2戸化} …35戸（2戸×5（階）×2玄関室+1戸×5（階）×3  
玄関室=35戸） { K棟 n° 11, 15, 17、L棟 n° 7, 11 (rue Jean Racine) }

#### (2) 「平面的改善」の実態

##### (2)-1 「平面的改善なし」

##### ◎タイプ I {「平面的改善なし」（既存）} について

「平面的改善」の全般的状況を、これまで住宅改善が実施された棟（住宅改善事業第3期のものまで）について見ると、タイプ II、III、IVに該当する「平面的改善」ありが80戸、タイプ I に該当する「平面的改善なし」が561戸となっている。平面的改善に関しては、改善率は、12.5%で、面積変化をもたらす「平面的改善」が必須の改善事項ではないことが明かにされた。

次に、各住戸タイプ別（F2～F6）に、最低居住水準NMH: Norme Minimale d'Habitabilitéの面積水準SMH: Surface Habitable Minimaleの値を参考値として、住戸面積を、改善前と改善後で比較し面積変化を見る。

##### ◆最低居住水準NMH: Norme Minimale d'Habitabilité

この最低居住面積SMHは、国で定める最低居住水準NMHの主要項目の一つに規定されている。ショワジー・オルリー団地が建設された当初は、まだ建設活動そのものが住宅の量的課題に追われ、最低居住水準といったような住宅の質に着目する余裕はなかった時期である。最低居住水準の概念が生まれるのは、1967年を待ってからである。よって建設から25年～30年経過した段階で、途中で生まれた最低居住水準の最低居住面積SMHという指標を「参考」にした『居住水準の見直し作業』として住宅改善事業が行われていると解釈できる。

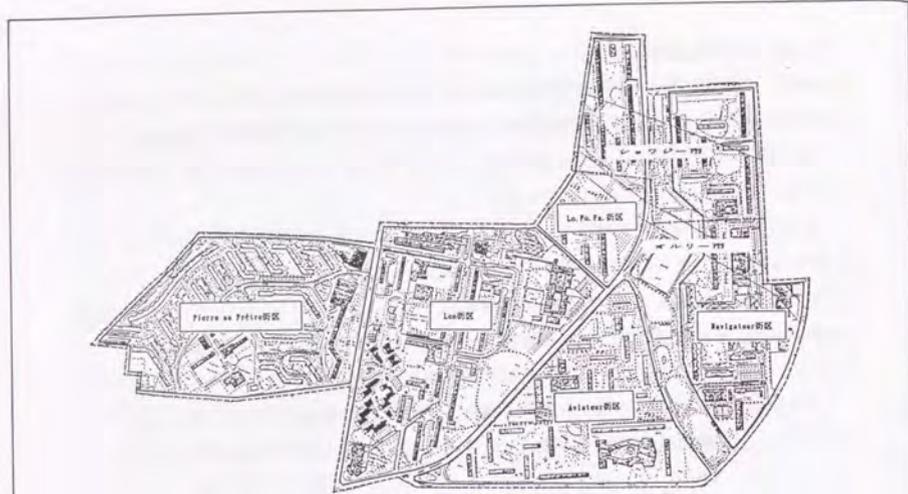


図 5.5 ショワジー・オルリー団地全体図

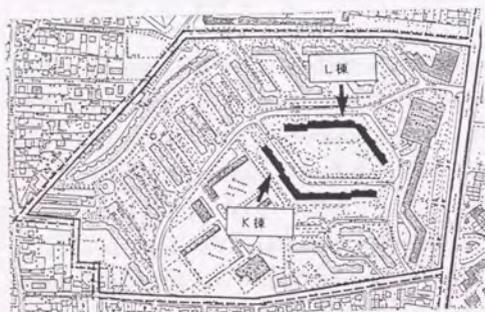


図 5.6 Pierre au Prêtre街区街区図

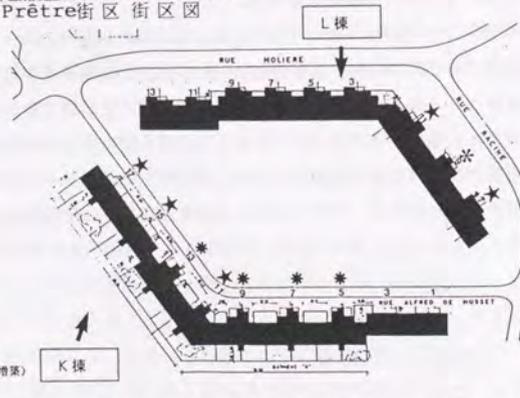


図 5.7 K棟、L棟に於ける「平面的改善」の状況

- 凡例  
 ● 階段室+セリエ  
 ○ 階段室+台所(増築)  
 ★ 1戸→2戸化

表 5.1 修正床面積表 タイプ I (「平面的改善なし」(既存))

修正床面積

I PAP地区 L棟 13玄関  
 Ap No 139 Type:3

[A] 《面積》修正床面積

通 番	部屋名	改 善 前							改 善 後							増加分		
		実床 面積	部屋別 係数	有効 床面積	要素別 採光	係数 日照	係数 眺望	平均 係数	修正 床面積	実床 面積	部屋別 係数	有効 床面積	要素別 採光	係数 日照	係数 眺望		平均 係数	修正 床面積
1	台所	5.00	1.0	5.0	1.0	0.6	0.9	0.83	4.15	5.00	0.90	4.5	1.0	0.8	1.0	0.93	4.19	0.04
2	居間	14.00	1.0	14.0	1.0	0.8	1.0	0.97	13.58	14.00	1.0	14	1.0	0.9	1.0	0.97	13.58	0.00
3	寝室1	11.00	1.0	11.0	1.0	0.9	1.0	0.97	10.67	11.00	1.0	11	1.0	0.9	1.0	0.97	10.67	0.00
4	寝室2	9.00	1.0	9.0	1.0	0.8	1.0	0.97	8.73	9.00	1.0	9.0	1.0	0.9	1.0	0.97	8.73	0.00
5	寝室3																	0.00
6	寝室4																	0.00
7	洗面所	4.00	1.0	4.0					4.0	4.00	1.0	4.0					4.0	0.00
8	収納①	2.00	0.60	1.2					1.2	2.00	0.60	1.2					1.2	-0.60
	②	1.00	0.60	0.60					0.6									
9	トイレ	1.00	1.0	1.0					1.0	1.00	1.0	1.0					1.0	0.00
10	通路	3.00	0.60	1.8					1.8	3.00	0.60	1.8					1.80	0.00
11	物置き																	0.00
12	玄関室	5.00	0.60	3.0					3.0	5.00	0.60	3.0					3.0	0.00
13	ロジア									5.00	0.60	3.0					3.0	3.00
合 計		55.00		50.60					48.73	59.00		52.50					51.17	2.44

(a)

(A)

[B] 《設備》修正床面積

通 番	設備 名称	改 善 前			改 善 後			増加分
		ユニット 数	ユニット 当り m <sup>2</sup>	総 m <sup>2</sup>	ユニット 数	ユニット 当り m <sup>2</sup>	総 m <sup>2</sup>	
1	台所	1	3.50	3.50	1	3.50	3.50	0.00
2	給水 シャワー・風呂	1	0.50	0.50	1	0.50	0.50	0.00
3	洗面所	1	0.40	0.40	1	0.40	0.40	0.00
4	ビデ							
5	給湯 台所				1	1.00	1.00	1.00
6	シャワー・風呂				1	6.00	6.00	6.00
7	洗面所				1	0.50	0.50	0.50
8	ビデ							
9	W.C.	1	6.00	6.00	1	6.00	6.00	0.00
10	風呂				1	4.00	4.00	4.00
11	シャワー	1	2.00	2.00				-2.00
12	洗面所	1	1.00	1.00	1	1.00	1.00	0.00
13	ビデ							
14	暖房	5	3.00	15.0	5	3.00	15.0	0.00
15	電気	1	2.50	2.50	1	2.50	2.50	0.00
16	ガス	1	1.50	1.50	1	1.50	1.50	0.00
17	ダストシュート	1	4.00	4.00	1	4.00	4.00	0.00
18	エレベーター							
19	テレビアンテナ				1	1.00	1.00	1.00
20	地下室・物置	1	1.00	1.00	1	1.00	1.00	0.00
合 計				37.40			47.90	10.50

(b)

(B)

Rehabilitation  
 1. eau chaud  
 2. baignoire  
 3. loggia

改善前 surface corrigé  
 (a) + (b) = 86.13  
 48.73 37.40

改善後 surface corrigé  
 (A) + (B) = 99.07  
 51.17 47.90

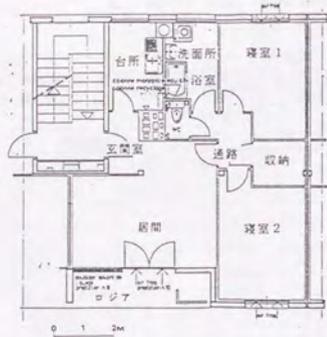


図 5.8 住宅平面図 タイプ1 {「平面的改善なし」(既存)}

表 5.2 住宅タイプ別最低居住面積 SMH

住宅タイプ	部屋構成	最低居住面積
	ワンルームで洗面、クロゼット、トイレ、シャワーその他各種設備を含む	18.00㎡
bis	1居室+★	30.00㎡
	2居室+★	46.00㎡
	3居室+★	60.00㎡
	4居室+★	73.00㎡
	5居室+★	88.00㎡
霧	6居室+★	99.00㎡
※	7居室+★	114.00㎡

★=台所、浴室、WC、通路、収納等を目指す。タイプ※については給水箇所を1箇所増やす。又、8居室以上のタイプについては、居室が1部屋増えるに+14.00とする。ここで居室(pièce)とは、居間(séjour)及び寝室(chambre)両方を含む。

出典: LE GUIDE COMPLET DU LOGEMENT  
1990-2ème édition

表 5.3 住戸タイプ別最低居住面積 SMH クリア状況

住戸タイプ	最低居住面積	改善前面積	改善後面積 (㎡7加算)	最低居住面積 クリア度	1人当り 居住面積
F2タイプ	46.00	38.20	→43.20 (SMH-2.80)	△	19.1
F3タイプ	60.00	54.84	→59.84 (SMH-0.16)	○	18.28
F4タイプ	73.00	64.20	→69.20 (SMH-3.80)	△	17.30
F5タイプ	88.00	78.79	→84.79 (SMH-3.21)	△	16.96
F6タイプ	99.00	100.43	→106.43 (SMH+7.43)	◎	16.73

上の表からも明かなように、改善前で、最低居住面積をクリアしているものは、F2タイプからF6タイプの中では、F6タイプのみである。改善後は、タイプ1に該当する「平面的改善なし」の中で、最低居住面積をクリアしているのは、F6タイプで、基準を大きく上回っており、又F3タイプも基準をほぼクリアしている。

しかし他のF2タイプ、F4タイプ、F5タイプについてみると、改善後、床面積計算で、便宜上ロジアを計上しても最低居住面積SMHの達成度は、必ずしも高くない。最低居住面積と改善後の面積で最も開きがあるのは、F4タイプで、改善後も-3.80㎡とかなりの差異が認められる。

#### (2)-2 「平面的改善あり」

次に、「平面的改善」を実施した「平面的改善あり」について、階段室毎に改善の別(タイプII、タイプIII、タイプIV)を表しているのが図 5.9.、5.10.、5.11.である。これと、表 5.3.から次のようなことが言える。

◎タイプII. {セリエ(増築)+階段室}、タイプIII. {台所拡張(増築)+階段室}

・タイプII.、タイプIII.の増築型の平面的改善は、「平面的改善あり」のものの6割弱を占めており、「平面的改善あり」のなかではオーソドックスなタイプである。

・この増築型の改善は、F5タイプにおいてのみ実施されている。1人当りの居住面積を住

表 5.4 修正床面積表 タイプⅡ {セリエ増築+階段室}

修正床面積

II PAP地区 K棟 13玄関  
Ap No 204 Type: 5

[A] 《面積》修正床面積

通番	部屋名	改善前							改善後							増加分		
		実床面積	部屋別係数	有効床面積	要基別係数	採光	日照	眺望	平均係数	修正床面積	実床面積	部屋別係数	有効床面積	要基別係数	採光		日照	眺望
1	台所	7.00	1.0	7.0	1.0	0.6	0.9	0.83	5.81	6.44	1.0	6.44	0.6	0.6	1.0	0.73	4.70	-1.11
2	居間	15.00	1.0	15.0	1.0	0.9	1.0	0.97	14.55	18.30	1.0	18.30	1.0	0.9	1.0	0.97	17.75	3.20
3	寝室1	12.00	1.0	12.0	1.0	1.0	1.0	1.0	12.00	9.42	1.0	9.42	1.0	1.0	1.0	1.0	9.42	-2.58
4	寝室2	9.00	1.0	9.0	1.0	1.0	1.0	1.0	9.00	9.47	1.0	9.47	1.0	0.6	1.0	0.87	8.24	-0.76
5	寝室3	9.00	1.0	9.0	1.0	0.6	1.0	0.87	7.83	11.46	1.0	11.46	1.0	0.6	1.0	0.87	9.97	2.14
6	寝室4	8.00	0.90	7.2	1.0	0.6	1.0	0.87	6.26	8.08	0.90	7.27	1.0	1.0	1.0	1.0	7.27	1.01
7	洗面所	4.00	1.0	4.0					4.0	4.55	1.0	4.55					4.55	0.55
8	収納①	2.00	0.60	1.2					1.2	2.26	0.60	1.36					1.36	-0.44
9	トイレ	1.00	1.0	1.0					1.0	1.00	1.0	1.00					1.00	0.00
10	通路	5.00	0.60	3.0					3.0	9.72	0.60	5.83					5.83	2.83
11	物置き								11.07	0.60	6.64						6.64	6.64
12	玄関室	6.00	0.60	3.6					3.6	2.76	0.60	1.66					1.66	-1.94
13	ロジア								5.83	0.60	3.50						3.50	3.50
	合計	79.00		72.60					68.85	100.36		86.90					81.89	13.04

(a)

(A)

[B] 《設備》修正床面積

通番	設備	価額	改善前			改善後			増加分
			ユニット数	ユニット当り m <sup>2</sup>	総 m <sup>2</sup>	ユニット数	ユニット当り m <sup>2</sup>	総 m <sup>2</sup>	
1	台所		1	3.50	3.50	1	3.50	3.50	0.00
2	給水	シャワー・風呂	1	0.50	0.50	1	0.50	0.50	0.00
3		洗面所	2	0.40	0.80	2	0.40	0.80	0.00
4		ビデ							
5	給湯	台所				1	1.00	1.00	1.00
6		シャワー・風呂				1	6.00	6.00	6.00
7		洗面所				2	0.50	1.0	1.00
8		ビデ							
9		W. C.	1	6.00	6.00	1	6.00	6.00	0.00
10		風呂				1	4.00	4.00	4.00
11		シャワー	1	2.00	2.00				-2.00
12		洗面所	2	1.00	2.00	2	1.00	2.00	0.00
13		ビデ							
14		暖房	7	3.00	21.0	7	3.00	21.0	0.00
15		電気	1	2.50	2.50	1	2.50	2.50	0.00
16		ガス	1	1.50	1.50	1	1.50	1.50	0.00
17		ダストシュート	1	4.00	4.00	1	4.00	4.00	0.00
18		エレベーター							
19		テレビアンテナ				1	1.00	1.00	1.00
20		地下室・物置	1	1.00	1.00				-1.00
	合計				44.80			54.80	10.00

(b)

(B)

Rehabilitation  
1. eau chaud  
2. baignoire  
3. loggia

+

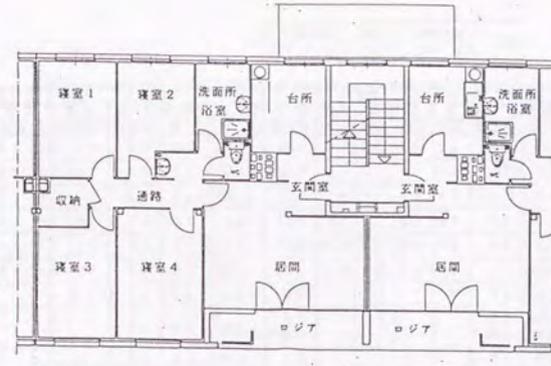
Restructuration

↓

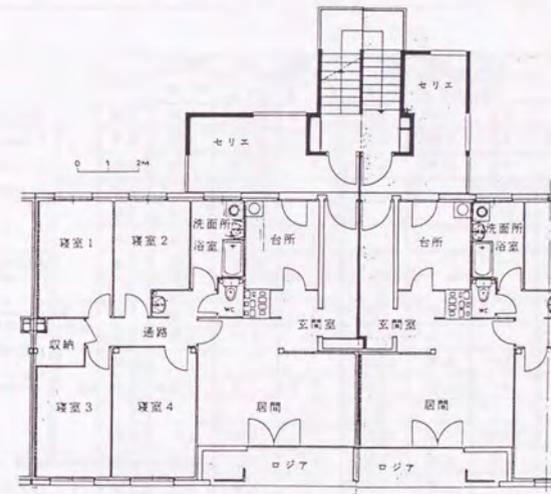
プラン変化  
居間・台所等の  
面積の転変更

改善前 surface corrigé  
(a) + (b) = 113.65  
68.85 44.80

改善後 surface corrigé  
(A) + (B) = 136.69  
81.89 54.80



改善前



改善後

図 5.9 住宅平面図 タイプⅡ {セリエ増築+階段室}

表 5.5 修正床面積表 タイプⅢ { 台所拡張 (増築) + 階段室 }

修正床面積

Ⅲ PAP地区 1棟 9玄関  
Ap No. 64 Type: 5

[A] 《面積》床面積

通番	部屋名	改善前							改善後							修正床面積	増加分	
		実床面積	部屋別係数	有効床面積	採光	日照	眺望	係数平均	修正床面積	実床面積	部屋別係数	有効床面積	採光	日照	眺望			係数平均
1	台所	6.00	1.0	6.0	1.0	0.6	0.9	0.83	4.98	14.00	1.00	14.0	1.0	0.8	1.0	0.93	13.02	8.04
2	居間	15.00	1.0	15.0	1.0	0.9	1.0	0.97	14.55	15.00	1.0	15.0	1.0	0.9	1.0	0.97	14.55	0.00
3	寝室1	11.00	1.0	11.0	1.0	1.0	1.0	1.0	11.00	11.00	1.0	11.0	1.0	1.0	1.0	1.0	11.00	0.00
4	寝室2	9.00	1.0	9.0	1.0	1.0	1.0	1.0	9.00	9.00	1.0	9.0	1.0	1.0	1.0	1.0	9.00	0.00
5	寝室3	9.00	1.0	9.0	1.0	0.6	1.0	0.87	7.83	9.00	1.0	9.0	1.0	0.8	1.0	0.93	8.37	0.54
6	寝室4	8.00	0.90	7.2	1.0	0.6	1.0	0.87	6.26	8.00	0.90	7.2	1.0	0.8	1.0	0.93	6.70	0.44
7	洗面所	4.00	1.0	4.0					4.0	4.00	1.0	4.0					4.0	0.00
8	収納①	2.00	0.60	1.2					1.2	2.00	0.60	1.2					1.2	-0.80
	②	1.00	0.60	0.60					0.60									
9	トイレ	1.00	1.0	1.0					1.0	1.00	1.0	1.0					1.0	0.00
10	通路	5.00	0.60	3.0					3.0	5.00	0.60	3.0					3.0	0.00
11	物置き																	
12	玄関室	6.00	0.60	3.6					3.6	8.00	0.60	4.8					4.8	1.20
13	ロジア									6.00	0.60	3.6					3.6	3.60
合計		77.00		70.60					67.02	92.00		82.80					80.24	13.22

(a)

(A)

[B] 《設備》床面積

通番	設備 名称	改善前			改善後			増加分
		ユニット数	ユニット当り m <sup>2</sup>	総 m <sup>2</sup>	ユニット数	ユニット当り m <sup>2</sup>	総 m <sup>2</sup>	
1	台所	1	3.50	3.50	1	3.50	3.50	0.00
2	給水 シャワー・風呂	1	0.50	0.50	1	0.50	0.50	0.00
3	洗面所	2	0.40	0.80	2	0.40	0.80	0.00
4	ビデ							0.00
5	給湯 台所				1	1.00	1.00	1.00
6	シャワー・風呂				1	6.00	6.00	6.00
7	洗面所				1	0.50	0.50	0.50
8	ビデ							
9	W. C.	1	6.00	6.00	1	6.00	6.00	0.00
10	風呂				1	4.00	4.00	4.00
11	シャワー	1	2.00	2.00				-2.00
12	洗面所	2	1.00	2.00	1	1.00	1.00	-1.00
13	ビデ							
14	暖房	7	3.00	21.0	7	3.00	21.0	0.00
15	電気	1	2.50	2.50	1	2.50	2.50	0.00
16	ガス	1	1.50	1.50	1	1.50	1.50	0.00
17	ダストシュート	1	4.00	4.00	1	4.00	4.00	0.00
18	エレベーター							
19	テレビアンテナ				1	1.00	1.00	1.00
20	地下室・物置	1	1.00	1.00	1	1.00	1.00	0.00
合計				44.80			54.30	9.50

(b)

(B)

Rehabilitation  
1. eau chaud  
2. baignoire  
3. loggia

+

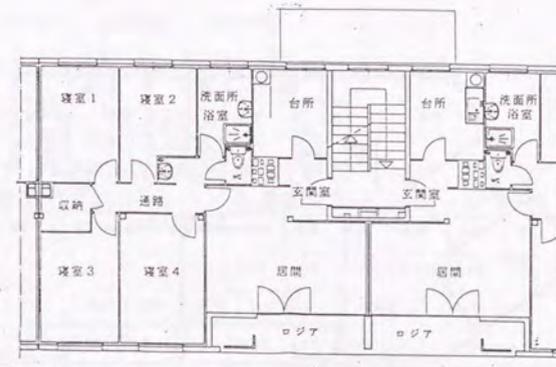
Restructuration

↓

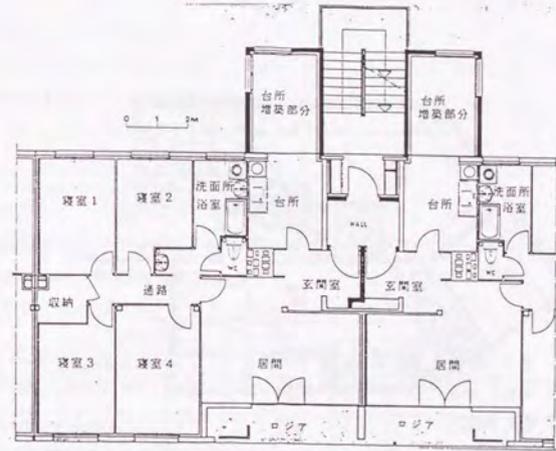
プラン大幅な変化  
台所の拡張  
4.98 → 13.02

改善前 surface corrigé  
(a) + (b) = 111.82  
67.02 44.80

改善後 surface corrigé  
(A) + (B) = 134.54  
80.24 54.30



改善前



改善後

図 5.10 住宅平面図 タイプⅢ { 台所拡張 (増築) + 階段室 }

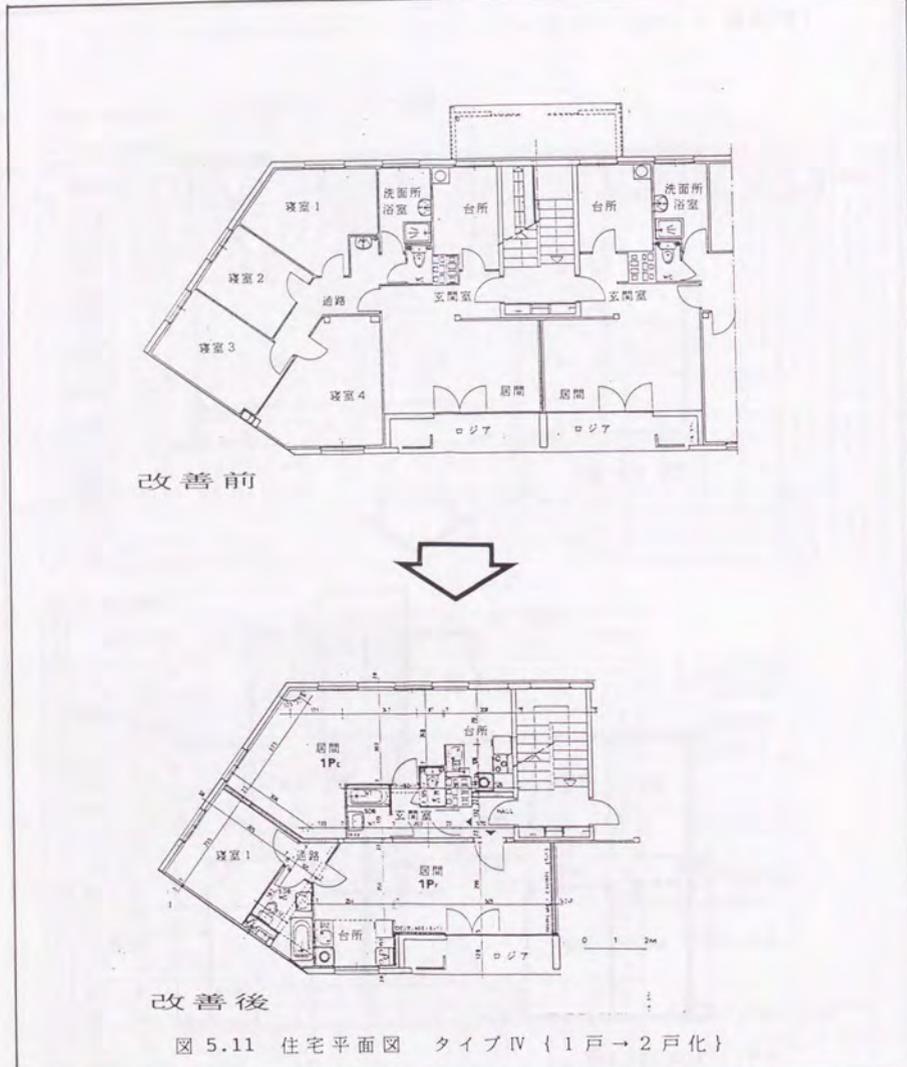


図 5.11 住宅平面図 タイプⅣ {1戸→2戸化}

住戸タイプと実床面積

- 住棟L
- ・階段室n°7 rue Jean Racine F37'7"×1 (一階部分)  
F57'7"×9
  - ・階段室n°9 rue Jean Racine 管理入室  
F37'7"×1  
F57'7"×8
  - ・階段室n°11 rue Jean Racine F37'7"×1 (一階部分)  
F57'7"×9
  - ・階段室n°3,5,7,9,11,13 rue Molière: 階段室毎にF37'7"×10

実床面積(m<sup>2</sup>) 表 5.6 住戸タイプと部屋別実床面積 (住棟L)

室名 住戸タイプ	居間	寝室1	寝室2	寝室3	寝室4	台所	浴室	W.C.	収納	通路	玄関	合計	
F37'7" (9 Racine)	18.27	9.01	8.28			6.43	4.55	1.00	0.31	2.63	2.55	53.08	×1=53.08m <sup>2</sup>
F37'7" (Molière)	17.17	10.64	9.50			5.01	4.43	1.00	2.28	2.65	2.16	54.84	×30=1,645.20m <sup>2</sup>
F37'7" (Molière)	17.17	10.95	9.82			5.01	4.43	1.00	2.50	2.65	2.16	55.59	×30=1,670.70m <sup>2</sup>
F37'7" (7,11Racine)	18.27	11.50	9.14			6.43	4.55	1.00	0.31	3.17	2.55	56.92	×2=113.84m <sup>2</sup>
F37'7" (7,9,11R.)	18.27	9.42	8.08	9.47	11.50	6.43	4.55	1.00	2.56	5.13	2.55	78.96	×21=1,658.16m <sup>2</sup>
F57'7" (11Racine)	18.07	11.67	7.39	10.03	11.85	6.27	4.43	1.00	2.16	6.25	1.94	81.06	×5=405.30m <sup>2</sup>

住棟L: 89戸+1管理入室: 5,546.28m<sup>2</sup>

- 住棟K
- ・階段室n°1 Av. Alfred Musset F27'7"×1 (1階部分)  
F37'7"×4  
F47'7"×5
  - ・階段室n°3 Av. Alfred Musset F37'7"×5  
F47'7"×5
  - ・階段室n°5,7,9,11,15,17  
Av. Alfred Musset: 階段室毎にF57'7"×10
  - ・階段室n°11 Av. Alfred Musset F57'7"×5  
F67'7"×5

実床面積(m<sup>2</sup>) 表 5.7 住戸タイプと部屋別実床面積 (住棟K)

室名 住戸タイプ	居間	寝室1	寝室2	寝室3	寝室4	寝室5	台所	浴室	W.C.	収納	通路	玄関	合計	
F27'7"	13.43	9.52					5.01	4.43	1.00	1.16	1.49	2.16	38.20	×1=38.20m <sup>2</sup>
F37'7"	17.17	10.64	9.50				5.01	4.43	1.00	2.28	2.65	2.16	54.84	×9=293.56m <sup>2</sup>
F47'7"	17.40	9.39	8.40	9.29			5.01	4.47	1.00	2.25	4.83	2.16	64.20	×10=642.00m <sup>2</sup>
F57'7"	18.30	9.42	8.08	9.47	11.46		6.44	4.55	1.00	2.25	5.05	2.76	78.79	×65=5,121.35m <sup>2</sup>
F67'7"	19.38	11.92	8.92	9.65	9.93	9.38	10.02	7.91	1.08	3.49	7.18	1.52	100.43	×5=502.15m <sup>2</sup>

住棟K: 90戸 (F27'7"×1+F37'7"×9+F47'7"×10+F57'7"×65+F67'7"×5): 6797.26m<sup>2</sup>

宅タイプ別(F2~F6)みると、F2タイプで、19.1㎡、F3タイプで18.28㎡、F4タイプで17.30㎡、F5タイプで16.96㎡、F6タイプで16.73㎡と順次面積が小さくなっている。増築による居住面積の増加が最も必要となるのは、特に1人当りの居住面積が17.00㎡以下となるもので、住宅タイプではF5タイプ、F6タイプと考えられる。このタイプでは、居間等共用空間の相対的狭小化が問題となっている。

・しかし、実際に、F6タイプに於いて実施されなかった点については、i 当該団地に於いては、F6タイプが最低居住面積をクリアしていたこと、ii 戸数が街区全体で29戸と、もともと少なくさらに分散しているため改善を効率的に行うのが難しい等が理由として挙げられる。

・又、K棟、L棟のF5タイプに於いてのみ増築が実施されているが、それは次の理由によるものである。i K棟、L棟は、F5タイプの住戸の割合が、各々72.2%、29.2%といずれも街区平均と比較して高い点、ii 2棟が広場を囲んでいて、階段室等を増築しても空間的に一体感がある整備が可能であり、実現度が高かった点で挙げられる。

表 5.8 住戸タイプの構成 (住棟 K, 住棟 L)

住戸タイプの構成 P.A.P.街区全体	K棟	L棟
F1タイプ × 27戸		
F2タイプ × 95戸	F2タイプ × 1戸	
F3タイプ × 494戸	F3タイプ × 9戸	F3タイプ × 63戸
F4タイプ × 238戸	F4タイプ × 10戸	
F5タイプ × 133戸 (13.0%)	F5タイプ × 65戸 (72.2%)	F5タイプ × 26戸 (29.2%)
F6タイプ × 29戸	F6タイプ × 5戸	
1016戸	90戸	89戸

増築型の改善は、いずれも住棟内部に納まっていた階段室を住棟の前面部分に張り出させ、その両脇に空間のマスとしては階段室と一体になるようなかたちで台所やセリエ等の空間を増築している。「平面的改善」の中でもこうした増築タイプは面積増を伴い、家賃上昇を招くので、改善を実施するにあたり、階段室毎の住民の合意を取り付けるという前提条件が必要となる。増築タイプ2タイプを比較すると、相対的に修正床面積少なく、家賃上昇率が低いタイプの改善実施率が高い。しかし、こうした現状に対し、当該街区の設計担当である設計事務所のB. DAROTが住民に行ったアンケートによると、経済性を度外視するという条件のもとでは、増築面積を居住空間として利用できるタイプの台所拡張タイプの方が人気が高いという結果がでており、「経済性」と「居住空間確保」の間の調整の難しさを示している。

◎タイプIV (1戸→2戸化)

タイプIVは、世帯規模の縮小化を反映している。オールリー団地では、1975年(3.5人)、1982年(3.36人)、1989年(3.03人)と平均世帯人数の減少が見られる。経年変化の中で家族が世帯分化する際に、小規模住宅に分散するという現象が見られる。こうした変化に対応して、住宅改善の「平面的改善」では、「独立した若年世帯」、「若年層が独立して

いった後の高齢者世帯」向けに面積規模の小さい小住宅を確保するよう1戸→2戸化を相当数実施している。

1戸→2戸化したものは、改善後は、1PEタイプ(35.47㎡)と1PFタイプ(40.22㎡)の2タイプがある。1PEタイプは、ワンルームタイプで居間兼寝室となっている。1PFタイプは、居間、寝室が独立しており、部屋構成から見ればF2タイプに属するものであるが、ロジアがない為他の事例のようにロジア分面積を計上することもできず、最低居住水準SHMのF2タイプの最低居住面積46.00㎡を、改善後も大きく下回っている等といった点が指摘されている。しかし、全般的に見ると、現在、団地で生まれ育った子供達が世帯分化する時期にきており住宅増をもたらすこのタイプの改善は、これらの住宅需要に即したかたちの改善として評価されている。

(3)改善に伴う修正床面積変化

修正床面積は、その住宅の居住水準を、1.設備付帯状況と2.広さのトータルとして算定する手法であり、フランスに於ける家賃算定の基礎になっているという点でその重要性は大きい。修正床面積が居住水準の指標であるとする、住宅改善は修正床面積変化にどのような影響をもたらしているのだろうか。まず、修正床面積及び家賃の算定方法を紹介しておく。

(3)-1修正床面積及び家賃の算定方法

■修正床面積の算定方法

□《面積》修正床面積 [A]

- 1.住宅の部屋(場所)ごとに実床面積を算定する。
- 2.実床面積に部屋(場所)別係数を掛け、有効床面積を算出する。
- 3.さらに、有効床面積に、その部屋の住環境の指標に関する係数の平均値を掛けて《面積》修正床面積 [A] を算出する。

注) 部屋(場所)別係数に関しては、台所、居間、寝室1、寝室2、寝室3、寝室4等の居室、及び洗面所、トイレに関しては原則的に係数1.0が与えられ、その他、収納、通路、貯蔵室、玄関室、ロジアについては0.6が与えられている。  
又、住環境の指標とは、採光、日照、眺望の3指標で、居室部分にのみ適用されその部屋の居室としての快適度を表すもので0.6~1.0までの値が与えられる。

□《設備》修正床面積 [B]

- 1.住設備ユニット1つ당りに、ポイント(単位:㎡)が決められる。
- 2.住設備ユニット1つ당りのポイントに、ユニット数を掛ける。
- 3.住設備ユニットの合計に関して《設備》修正床面積 [B] を算出する。

注) 給水、給湯に関しては、配水箇所は、台所、シャワー、洗面所、ビデの4箇所が想定される。例えば給水の場合のカウントの仕方は、最初の台所への給水で

3.50ポイント、後シャワー・風呂場、洗面所と給水箇所が増えるのに応じて各々0.50ポイント、0.40ポイントと加算されていく。給水、給湯以外暖房箇所は、部屋数に対応しているが、その他の設備は、1住戸1ユニットで対応している。

#### □《合計》修正床面積〔C〕

《面積》修正床面積〔A〕と《設備》修正床面積〔B〕の合計を出し、その《合計》修正床面積〔C〕を住宅の最終の修正床面積とする。

#### ■家賃算定法

上記のように、《合計》修正床面積〔C〕(㎡)が出されると、それに㎡当りの単価<sup>3)</sup>(F/㎡)を掛けて、最終的に、家賃(F)を算出する。(例えば、第1期住宅改善事業で618戸について1985年7月1日付けで家賃値上げが実施された。値上げ幅は55%で、その内訳は修正床面積24%、㎡当りの単価25%となっている。改善後の㎡当りの単価はNavegateur街区で155.34F/㎡である。)

#### (3)-2改善に伴う修正床面積変化

ここで、居住水準変化を住戸の「平面計画的改善」タイプ別に、住宅改善の前後の修正床面積表を見ることによって、面積、設備面で、どこに焦点をあてて改善を行ったのかを考察する。資料の関係から、Pierre au Prêtre 街区の「平面的改善」、タイプI、II、IIIの3タイプを抽出し、改善の傾向を、平面計画上の特徴、ii「改善項目とポイント変化」、iii「《面積》修正床面積、《設備》修正床面積、《合計》修正床面積の変化」についてとりまとめた。これによって住宅改善では、事例毎にどのような改善をし、家賃算定の根拠となる修正床面積の算定にどのように影響しているのか、そのメカニズムを分析していく。

#### ■タイプI……{平面的改善なし(既存)}タイプ

##### 平面的特徴

Pierre au Prêtre 街区では台所は5㎡~6㎡でダイニングとしては面積狭小である。従って面積増加の見込まれないこのタイプは居室の一部にダイニング的機能を併存させることで状況に対応している。

このタイプは、《面積》修正床面積表を見てわかるように、「平面的改善」を行わなかったタイプである。台所は5.00㎡→5.00㎡、居間14.00㎡→14.00㎡と面積の変化がない。ロジアが新しく0→5.00㎡と変化しているが、これは、改善前から存在していたロジアを、改善後居住面積として計上経常するようになったという便宜上の変化である。《設備》修正床面積表を見て、改善前後を比較すると、まず給湯設備が新たに付加され台所、シャワー・風呂、洗面所で配水されているので各々1.00㎡、6.00㎡、0.50㎡、合計8.00㎡が与えられている。またシャワーが風呂に変わることで2.00㎡→4.00㎡へと上昇している。その他テレビアンテナが0→1.00㎡と値の上で変化しているがテレビアンテナも改善前から設置

されており改善以後、便宜的に計算されるようになったものである。

タイプIは、空間的に実質的变化を伴わないものの、名目の《面積》修正面積では、48.73㎡→51.17㎡(+2.44㎡)と、5%上昇している。又、《設備》修正面積では、37.40㎡→47.90㎡(+10.50㎡)と、ポイントが28%増加している。全体の《合計》修正床面積では、86.13㎡→99.07㎡(+12.94㎡)と、15%の上昇となっており面積増加は設備改善によるものである。

#### ■タイプII……{セリエ増築+階段室}タイプ

##### 平面的特徴

特徴は、Cellier(貯蔵室、物置きと訳される)の名称を持つ空間にある。このセリエは、利用の仕方により収納空間にも、居室空間にも変化する。台所の外側に増築される為、夏にはこの半屋外のテラス的空間にダイニング機能をもたせて利用している例も数多く見られる。また、RCコンクリート打ち放しの空間をセリエの本来の目的である貯蔵室又は物置として利用することも可能である。面積の増分の利用のされ方居住者いかんとなっており、空間利用に関してこのタイプが最もフレキシビリティが高い。

このタイプは《面積》修正床面積に着目すると、新たにセリエ(貯蔵室、物置)が加わり、セリエで11.07㎡の増加をもたらしている。ただ、セリエは内装工事や設備工事を伴わない簡易空間な為、実床面積の大きさにもかかわらず非居室扱いされ、係数で6掛けされ、有効床面積は、6.64㎡と実床面積の1/2強に納まってしまふ点が着目される。ロジアは、タイプI同様、新たに計上されている。《設備》修正床面積では、やはり給湯設備が付加され、合計8.00㎡上がっている。その他、シャワーが風呂に変わり2.00㎡上昇している。他の変化項目は、タイプI同様テレビアンテナである。

タイプIIは、《面積》修正床面積では、68.85㎡→81.89㎡(+13.04㎡)で19%増加し、《設備》修正床面積では44.80㎡→54.80㎡(+10.00㎡)で22%増加している。《合計》修正床面積では、113.65㎡→136.69㎡(+23.04㎡)となっており20%上昇している。

#### ■タイプIII……{台所拡張(増築)+階段室}タイプ

##### 平面的特徴

前の台所部分との境に扉がなく台所の拡張増築にあたるタイプである。ダイニングキッチンとしての使用は不可能であった為、前台所に台所の機能を残し増築部分にダイニング機能を移すことで狭小空間を解消した。14.00㎡で集合住宅のダイニングキッチンとしては余裕ある空間づくりをしている。

このタイプは、《面積》修正床面積で見られるとおり台所の拡張工事があり、6.00㎡→

14.00㎡と台所面積が2倍以上に増加しており、かなり恵まれたかたちでの増築タイプと言えよう。増築された台所は居室である為部屋別係数が1.0が与えられ、増築部分も合わせた実床面積14.00㎡がそのまま有効床面積となっている。他の居室部分の面積変化は見られない。その他の場所についても変化は見られない。階段室の住棟外への張り出しによって従来住棟内部に納まっていた階段室部分が各戸内の玄関室に変化し、玄関室の面積増6.00㎡→8.00㎡をもたらしている。またタイプⅠ、Ⅱ同様ロジア6.00㎡を面積に計上している。《設備》修正床面積の変化は、タイプⅠ、Ⅱ同様である。

タイプⅢは、《面積》修正床面積では、67.02㎡→80.24㎡(+13.22㎡)で、20%増加している。又《設備》修正床面積では、44.80㎡→54.30㎡(+9.50㎡)で、21%増加している。全体の《合計》修正床面積では、111.82㎡→134.54㎡(+22.72㎡)で、20%上がっている。

#### (4) 考察

「設備改善」に於いては、個々の工事項目について選択による相違はあるものの、工事実施項目に於いてはほぼ共通しており、4つの街区で100%近い改善実施率を見ることができ、「平面的改善」に於いては改善の実施率が12.5%と低い点が挙げられた。当然最低居住面積を目標値として基準にしているが、実際面積水準は、ロジアを面積に計上するなど計算方法で、便宜を計っても各タイプ最低居住面積SMH 3㎡～4㎡の差異をのこしたままで、基本的には、面積増をもたらす増築を実施していないという状況が把握できた。

#### 1) 実床面積変化

表 5.9 住戸タイプ別実床面積変化状況(タイプⅠ～タイプⅢ)

住宅タイプ	居室数	改善前㎡	SMH	改善後㎡(改善前との差)	(SMHとの差)
タイプⅠ	F 3	55.00	60.00	→59.00	(+4.00) (SMH-1.00)
タイプⅡ	F 5	79.00	88.00	→100.36	(+21.36) (SMH+12.36)
タイプⅢ	F 5	77.00	88.00	→92.00	(+15.00) (SMH+4.00)

実床面積変化について見ると、面積が改善前は最低居住面積<sup>2)</sup>SMH: Surface Habitable s Minimalesで規定されている基準に達していないが、改善後はほぼ基準値をクリアしている。表5.9.によると改善後の実床面積はタイプⅠでは4.00㎡増(SMH-1.00㎡)、タイプⅡでは21.36㎡(SMH+12.36㎡)、タイプⅢでは15.00㎡(SMH+4.00㎡)となっている。結

果を考察すると、タイプⅠについては、前述のように改善工事によって面積増加をもたらしたのではなく、面積の計算方法を拡大解釈して値が便宜的に増えたに過ぎない。これに対してタイプⅡ、タイプⅢは、増築タイプの「平面的改善」により、面積増を享受している。タイプⅡに於いてはSMHの値を大きく上回っており、タイプも含めて増築タイプは、「余裕型の改善」と呼ぶことができる。

#### 2) 設備変化

《設備》修正床面積を見ると、21%～28%の幅の中で増加している。その内容に着目してみると、タイプⅠ、Ⅱ、Ⅲとも共通して①給湯設備の付加と、②シャワーから風呂への変化が挙げられている。例えば、風呂に給水、給湯が備わっていれば、項目2.給水(シャワー・風呂)、6.給湯(シャワー・風呂)、10.風呂でポイントを上げることになる。

最低居住水準NMHでは、住宅内部に関する項目として、7)部屋構成と面積、4)開口部と換気、9)台所とキッチン、5)浴室とトイレ、6)ガスと電気等の規定がある。例えば、4)台所とキッチン、9)浴室とトイレに関しては給水、給湯が確保されなくてはならない等の細目が設けられている。最低居住水準では、住宅内部については、多くの要素を要求してはいるわけではなく、簡潔に必要な最小限のガイドラインを示したに留まる。《設備》修正床面積では、給湯設備の設置とシャワーから風呂への変化が見られるが、このうち給湯設備の設置は最低居住水準で定められている必要項目である。又シャワーから風呂への変化もシャワーでも良いとされている為、必要項目ではないが今日の快適性の水準から準必要項目として重要視されているものである。最低居住水準で定められた設備面での基本的項目で達成されていなかったのはこの2点のみである。よって住宅改善事業の目的は、最低限、最低居住水準で定められた線を基本的に遵守する為の作業としての意義があった点が《設備》修正床面積の変化から理解される。

#### 3) 「平面的改善」と修正床面積変化

##### ★『住民の選択—「居住性」か「面積増」か!』

「平面的改善」に関する住民の選択肢は、2段階から成っている。

- i 「平面的改善」(タイプⅣは選択肢にない。)を行うか否か
- ii 増築を行う場合はタイプⅡを選ぶかタイプⅢを選ぶか

興味深い点は、タイプⅡでは、Cellierの増築が平面計画の特徴であり、これによって実床面積で11.07㎡増加しているが、実際に修正面積でこの値の増加があったと仮定すると、家賃の大幅上昇が懸念される。そこで、実床面積では+11.07㎡であっても、増築部分を居室扱いしないことで部屋別の係数が0.6となり、家賃に直接的に影響する修正床面積の上昇を緩和させている。ここでの修正床面積の増分は、6.64㎡である。タイプⅢでは、平面計画の特徴は台所の拡張(増築)にあり、実床面積で+8.00㎡、居室扱いとなり修正床面積

果を考察すると、タイプⅠについては、前述のように改善工事によって面積増加をもたらしたのではなく、面積の計算方法を拡大解釈して値が便宜的に増えたに過ぎない。これに対してタイプⅡ、タイプⅢは、増築タイプの「平面的改善」により、面積増を享受している。タイプⅡに於いてはSMHの値を大きく上回っており、タイプも含めて増築タイプは、「余裕型の改善」と呼ぶことができる。

## 2) 設備変化

《設備》修正床面積を見ると、21%~28%の幅の中で増加している。その内容に着目してみると、タイプⅠ、Ⅱ、Ⅲとも共通して①給湯設備の付加と、②シャワーから風呂への変化が挙げられている。例えば、風呂に給水、給湯が備わっていれば、項目2.給水(シャワー・風呂)、6.給湯(シャワー・風呂)、10.風呂でポイントを上げることになる。

最低居住水準NMHでは、住宅内部に関する項目として、7)部屋構成と面積、4)開口部と換気、9)台所とキッチン、1)浴室とトイレ、6)ガスと電気等の規定がある。例えば、4)台所とキッチン、9)浴室とトイレに関しては給水、給湯が確保されなくてはならない等の細目が設けられている。最低居住水準では、住宅内部については、多くの要素を要求してはいるわけではなく、簡潔に必要な最小限のガイドラインを示したに留まる。《設備》修正床面積では、給湯設備の設置とシャワーから風呂への変化が見られるが、このうち給湯設備の設置は最低居住水準で定められている必要項目である。又シャワーから風呂への変化もシャワーでも良いとされている為、必要項目ではないが今日の快適性の水準から準必要項目として重要視されているものである。最低居住水準で定められた設備面での基本的項目で達成されていなかったのはこの2点のみである。よって住宅改善事業の目的は、最低限、最低居住水準で定められた線を基本的に遵守する為の作業としての意義があった点が《設備》修正床面積の変化から理解される。

## 3) 「平面的改善」と修正床面積変化

★『住民の選択—「居住性」か「面積増」か!』

「平面的改善」に関する住民の選択肢は、2段階から成っている。

i 「平面的改善」(タイプⅣは選択肢にない。)を行うか否か

ii 増築を行う場合はタイプⅡを選ぶかタイプⅢを選ぶか

興味深い点は、タイプⅡでは、Cellierの増築が平面計画の特徴であり、これによって実床面積で11.07㎡増加しているが、実際に修正面積でこの値の増加があったと仮定すると、家賃の大幅上昇が懸念される。そこで、実床面積では+11.07㎡であっても、増築部分を居室扱いしないことで部屋別の係数が0.6となり、家賃に直接的に影響する修正床面積の上昇を緩和させている。ここでの修正床面積の増分は、6.64㎡である。タイプⅢでは、平面計画の特徴は台所の拡張(増築)にあり、実床面積で+8.00㎡、居室扱いとなり修正床面積

で8.04㎡の増加となる。タイプⅡ、タイプⅢでは、セリエと台所拡張部分に関して、実床面積で差があるものの、修正床面積で値が6.64、8.04㎡と比較的近似になったのは、家賃に影響のある修正床面積の増分を一定限度に納めたい、と言う考えに立脚していると考えられる。そこでタイプⅡ、タイプⅢの間で、修正床面積の増分をほぼ近似にしながらも、「居室にこだわり居住性を優先させる」か、「居室でなくても良いから面積増加を優先させる」かで、「セリエ」か「台所の拡張」かの選択肢を存在させている。

ショワジー・オルリー団地では、増築については実施に先だって階段室毎の住民の賛否を調査し、住民の合意形成に基づいて改善が行われるので、階段室毎に実施状況が異なっている。

タイプⅠからタイプⅢで、《面積》修正床面積[A]は、5%~20%の幅で増加している。「平面的改善なし」でも、改善後は計算の便宜上、《面積》修正床面積は約5%は増加する。そして、「平面的改善あり」では、増築タイプの、タイプⅡ、タイプⅢで、約20%の修正床面積増加が見られる。また、《設備》修正床面積[B]については、修正床面積は一律に増加し、21%~28%の増加幅である。そして、《面積》修正床面積[A]と《設備》修正床面積[B]の合計の《合計》修正床面積[C]についてみると、増加率は、15%~20%の幅に納まっている。

《設備》修正床面積の増加幅は平面的改善あり、なし、平面的改善のタイプ、にあまり影響されることなくほぼ一定に、20%台の上昇を余儀なくされる。よって、《合計》修正床面積の増加の幅15%~20%で、15%になるか、20%になるかを決定するものは、《面積》修正床面積の増加である。(あとは、毎年、物価上昇を考慮して修正される「㎡当りの単価」によって最終的家賃が決まる。)

つまり、設備水準については、Conventionmentに基づく、最低居住水準の設備水準をクリアしなければならないという明解にして厳格な達成基準があり、どの住宅に於いても、《設備》修正面積分の増加はまぬがれない。とすると、住民が、唯一家賃に影響する修正床面積に主体的に関与できるのは、《面積》修正床面積に関して、「平面的改善」の増築を受け入れ、《面積》修正床面積の増加に応じるか否かの選択についてである。ということ、「平面的改善」のある、なし、「平面的改善」のタイプの選択を、住民の選択に委ねていることは、必然性に基づく措置だとして評価できる。最終的な家賃算出に関しては、《合計》修正床面積に毎年国が地域別に定める基準を参考にしつつ、住宅供給主体が $m^2/F$ を掛けて算出する。

## 5) 結論

よって住宅改善事業を修正床面積表の変化からのみ捉えた場合結論づけられることは、1)面積面では、最低居住水準NMHの最低居住面積SHMの確保を目標としているにもかかわらず、改善後、実質的に最低居住水準NMHをクリアしたものは少ない。

実際には、最低居住面積との格差が一番大きいものは、F4タイプの3.80㎡、F2タイプか

らF6タイプまでを平均すると2.45㎡で、最低居住水準という最低ラインをクリアする為に、「1部屋増築」には至らない小さい面積差と判断することができよう。従って、原則的に、1950年代、60年代に建設された当初の面積規模を容認しているのが現状である。しかし、1人当りの居住面積が非常に狭小化しているF5タイプでは、平面的改善の必要性を検討し、面積増をもたらすような「平面的改善」実施の可能性を用意している。F5タイプの平面的改善は、SMHを完全にクリアし、「余裕型の改善」となるが、当然家賃上昇を引き起こすので、平面的改善実施の可能性は、完全に住民の判断に任されている。

いずれにせよ、まず、「平面的改善」を行うか否かの選択肢がある。そして、行う場合については、近似の「面積」修正床面積の増加で、住民の居住性に関する嗜好によって「居住性」か「面積増」の選択肢で平面的改善のタイプを選択していく。平面的改善が行われるF5タイプのものについては、このような手順で「平面的改善」が検討されることは、前にも述べたとおりである。この場合、事業の主導権は住民に帰属し、住戸の修正床面積、改善が修正床面積変化を引き起こすと言う点、㎡/F変化も考慮して、最終的に、どの改善タイプによりどのくらいの家賃上昇を引き起こすかと言う点、それによって家賃支払いは可能かどうかと言う点、これら全てを判断し、自らの選択により平面的改善を検討する。

住宅改善事業に関しては、設備水準の達成等で強制的手段で水準の底上げをしながらも、一方では、家賃上昇との兼ね合いで平面的改善について住民の自由裁量を大きくし、事業の中で「柔軟性」と「拘束性」を状況により使い分け、弾力のある事業展開をしている。

2)設備面では最低居住水準NMHの基本的項目と照合して欠如している項目の補完が見られ、建設当初から10年経過した段階で誕生した最低居住水準NMHを参考指標として、その最低居住水準NMH達成が目標として最低限あったことが明らかにされた。しかし、これによってわかることは、修正床面積の算定に関わる項目であるという範囲の限界性がある。また、原状まで建物状況を回復させていく「大規模修繕」に対してより新しい設備等を付加していく「改良」の概念が住宅改善には含まれているが、特にその改良の部分に関してはどのような基準に従って実施されているか修正床面積表からフォローすることは、不可能である。これについては、現場と密着した5.3.4.の住宅改善事業の工事細目の分析を考察していくことで別の観点から住宅改善事業の分析を補ってきたい。

#### 5.3.4. 住宅改善事業の工事細目の分析

「住宅改善事業」(Réhabilitation)は、「大規模修繕」(Grosse Réparation)と「改良」(Amélioration)を併せた事業であると解釈されている。「住宅改善事業」の特徴は、単に、建物状況を建設時の原状に回復させる「大規模修繕」に加えて、今日的ニーズに答え、建設時よりも高い水準まで建物価値を高めていく「改良」を取入れ、総体として

より高い居住水準の確保を実現していく方法である。「住宅改善事業」が「大規模修繕」と「改良」をいかに組合せ、居住水準の向上を実現しているのかを実際の住宅改善事業の工事細目の分析を通して行ってみたい。表5.10、表5.11は、ショワジー・オルリー団地に於ける工事細目を事業主体であるOPACの技術責任者(OPACのAntenne d'HVS)、及び工事請負会社の工事責任者からの資料、インタビュー、及び現場の視察をもとにまとめたものである。まず、表を左から見ていくと、「工事内容」は、工事箇所と工事項目で捉え、続いてその工事が内装関係なのか、設備関係なのかといった「工事分類」、そしてその工事が大規模修繕に該当するものか改良に該当するものかの「工事区分」、そして最後にこの街区で実施されたものかを示している。

ここで「工事区分」に着目すると、「大規模修繕」に該当するものが28項目、「改良」に該当するものが36項目挙げられている。「大規模修繕」について見ると「設備の交換」と「躯体の補修」に大別される。「設備の交換」に入る項目としては、蛇口・流し台・U字管等の交換、浴槽の交換、壁面の幅木の交換などがあり、「躯体の補修」には、屋根の断熱工事(グラスウール断熱)、切り妻壁の断熱工事などがある。住宅改善事業が建設された当初までの水準に戻すという、原状への回復だけを意味していないことは、原状回復を目的とした「大規模修繕」28項目に加え、「改良」が36項目あることに示されている。つまり、「住宅改善事業」の特徴を、従来の団地の維持・管理で周期的に実施する「大規模修繕事業」と比較すると、より高い水準まで建築的価値を高める「改良」項目の比重が半分以上と、際だって高いことがわかる。

「住宅改善事業」の特徴と言えるものが、従来の「大規模修繕」に加えた「改良」の項目の付加にあるという前提のもとに、「改良」の項目の分析を試みたのが次の表5.12.の改良工事の工事細目1、表5.13.改良工事の工事細目2である。左から改良項目、改良内容、そして工事区分と工事目的となっている。工事区分では、A.新設備の付加(新しい機能、設備を付加したもの)、B.同機能高水準(同機能、同設備であるが、品質及び性能を高めたもの)、C.小工事(小部品の設置やその他の簡易工事)、D.設計変更、の4分類を設け、その改良工事をタイプ別に分類し、改良の内容の傾向を見ていった。

工事項目64項目中、36項目が「改良」であったが、その内訳を、「工事区分」で見ていくと、A.新設備の付加、13項目、B.同設備高性能、11項目、C.小工事、4項目、D.設計変更、8項目という結果になっている。A.新設備の付加、B.同設備高性能併せて24項目で、新規、既存併せての「設備面」での改善に関するものが改良工事の2/3で以上を占めていることが着目される。50年代、60年代に建設された建物の設備水準は、低コストで大量に建設された当初のまま放置されてきたが、20年～30年経過した現在、住宅改善事業によって今日の住ニーズに合った設備を付加したり、同機能を持ちながらより高い性能、品質を備えたものと交換することによって、設備水準の遅れをとりもどしている実態が示されている。



表 5.12 「改良」工事の工事内容、工事区分、工事目的 No. 1

工事箇所	工事NO	改良項目	改良内容	工事区分				工事目的					
				A新機能の付加	B同機能高性能	C小工事	D設計変更	A経済性	イ安全性	ウ快適性	工審美性		
私住	3	給湯器の設置	改善事業以降、給湯器の設置に関しては、入居者でなくOPAC側の責務とする。										
	4	ガスの安全弁の設置	給湯器の設置に伴い、ガス漏れ防止対策として、ガスの安全弁を設置する。										
	5	ラジエーターの設置	居住水準の大きな指標である集中暖房とつながるラジエーターを新たに設置する。										
	8	扉下部アンダーカット	居室と居室間の通気を確保する為、各扉下部をアンダーカットする。吸気孔VMC、強制排気機の設置により、換気能力を上げる。										
WC	12	扉下部アンダーカット	同上										
浴室	15	浴槽の設置	浴室は、最低居住水準の条件である。浴室の、シャワーから浴槽に替へ、快適性を高めている。										
	16	洗濯機置き場	従来、ベランダに置いてあったが、浴室内に防水加工を施した洗濯機受けを設け、室内で洗濯が可能となった。漏電防止工事も完了。										
	17	シャワーの設置	従来、浴槽が確保されていた街区に於て、新たにシャワーを設置し+α機能を別途に確保する。										
	20	扉下部アンダーカット	強制排気機につながる排気孔が浴室にある為、扉下部をアンダーカットし、室内換気を確保する。										
玄関	21	配電盤の交換	一戸当りの電気の容量を上げ、それに伴い配電盤も新しいものと交換する。										
	23	インターホンの設置	防犯的観点からインターホンの設置し、訪問者の確認をする。オートドア（自動玄関機）との併用で利便性をさらに上げている。										
	24	玄関扉交換（一耐火扉）	階段室からの延焼を想定し、玄関扉を耐火性のものと交換する。										
	25	玄関扉周り防炎ゴムの取り付け	階段室からの騒音防止の為、玄関扉周りに防炎ゴムを取り付け、室内の静穏を確保する。										
居室	29	吸気孔の設置（VMC）	居間の窓枠上部に吸気孔を取り付け、居室扉下部のアンダーカットと強制排気機の設置と共に、室内の換気を確保する。										
	30	扉下部アンダーカット	居室と居室の通気を確保する為、各扉下部をアンダーカットする。吸気孔VMC、強制排気機の設置により換気能力を高める。										
	32	PVCブラインドの設置（木製→）	窓の外側で閉鎖させる木製ブラインド（簾戸）をPVC製と交換、耐久性、防犯性などの面で優れている。										
居室	33	窓ガラスの交換（一厚8mm）	当り地では特に騒音対策が必要、飛行機の離発着の騒音防止の為、特別に、開口部に8mmの厚ガラスを使用し、対応している。										

表 5.13 「改良」工事の工事内容、工事区分、工事目的 No. 2

工事箇所	工事NO	改良項目	改良内容	工事区分				工事目的					
				A新機能の付加	B同機能高性能	C小工事	D設計変更	A経済性	イ安全性	ウ快適性	工審美性		
階段	34	階段プレキャストコンクリートと交換	改善前は、階段蹴上げ部分がなかったので、物が落ちたり、管理・清掃が困難であった。プレキャストになり、これらが改善された。										
	35	中心壁の設置	階段プレキャストコンクリートとの交換に伴い、階段中心部に中心壁を設ける。										
	37	機械室の扉交換（一耐火扉）	延焼の危険性を考慮し、機械室の扉を耐火性能を備えた扉と交換する。										
	42	ホール全体の設計変更	エントランス部分の意匠計画を刷新し、親しみのある空間創りを実現する。街区毎に専門の建築家に担当させ街区独自の個性を演出。										
エントランス	43	自転車置き場の新設	階段室出入口部分、地下室に置いてあったのを、エントランス部分の設計変更の中に組み込みエントランスと一体化した空間を創設。										
	44	ダストシュート・ごみ置き場	ダストシュートのごみ受けにワゴンを採用、ごみ収集作業を容易にする為、ごみ置き場の天井高を上げる。エントランスと一体化。										
	45	共用扉（オートドア・共同玄関機）	階段室毎に共用扉を設置。一般住宅で普及している暗唱コード付き共同玄関機を使用し人の出入りをチェック。防犯的機能を果たす。										
	46	集合郵便受け	ハンダリズム等で従来の郵便受けの損傷が大きく、また盗難も発生していた。容量が大きく鍵のかかるものを新に設置する。										
廊下	47	伝言板	従来は、OPAC等からの伝言は、直接玄関扉の壁面に貼られていたが、伝言板の設置により、保存状況も良くなり又注目度も上昇。										
	52	エレベーターの交換	特に高層棟での混雑回避の為、高速度、高容量のものと交換。速度0.5m/sのものから1.0m/sのものへ交換。										
	53	屋上共用排気機の交換	吸気孔VMCの設置、室内扉のアンダーカットと同時に強制排気機を設置し、一連の通気経路を確保し、換気システムの向上を図る。										
	54	断熱工事（グラスウール断熱）	高性能の断熱材（グラスウール系）を使用し、建物の断熱効果を高め、ひいては光熱費の軽減に努める。										
屋根	55	防水工事（アスファルト防水）	陸屋根なので、特に防水工事は、躯体保護の為にも必須。										
	56	屋根組み、防火壁で垂直方向に分断（防火）	屋根組みの中を垂直方向に分断し、防火壁を造る。これにより水平方向への延焼を防止する。（防火機能）										
	58	切り妻壁の断熱工事	切り妻壁の断熱材を高性能（グラスウール系）のものと交換する。										
	57	壁面の防水工事	外壁防水加工として、リシン吹き付けを行う。										
地下室	60	空間の小分割化	地下室の空間利用を効果的なものにする。間仕切り壁を使用し、「各戸1小室」を実現する。										
	63	扉の交換（一耐火扉）	延焼防止の為、特に扉は、耐火性のものと交換する。										
	64	廃止	街区によっては、地下室の廃止を行った。地下室への出入りが自由であった為、麻薬、アルコール等の犯罪の温床となる危険性がある										

次に、住宅改善事業は多様なファクターを追求するリニューアル行為であるという前提に立って、個々の工事が、居住に関するどのファクターの向上を狙ったものであるのかについて分類したのが、表 5.10.、表 5.11. 改良工事の工事細目中、右の「工事的」別の 4 分類（ア. 経済性、イ. 安全性、ウ. 快適性、エ. 審美性）である。フランスで、単独でも実施可能な住宅改善事業が団地更新事業 D S Q の中に位置づけられているという事実は、住宅改善事業を必要としている要因が住宅の老朽化という物的要因のみによらないことを示唆している。例えば、現在の住宅改善事業は、コミュニティーの荒廃、パンダリズム、ソーシャルミックス、入居者属性から分類されるグループ固有の問題等、「社会的課題」に対してもその「物的手法」によって積極的に対処していくという側面を備えている。また、住宅改善から派生してくる家賃と光熱費の上昇に対して入居者負担をいかにフォローしていくかといった、入居者保護の観点から見た経済的課題が存在する。こうした「ソフト」な課題に対してもやはり、「物的手法」によって解決していくという役割を担っている。このように多様なニーズに対応して誕生した団地更新事業 D S Q 中の住宅改善事業であるが、個々の工事がどのファクターを求める為のものであるのかということ、工事的別の 4 分類を行った。まず表から、ア. 経済性に関するもの 4、イ. 安全性に関するもの 14、ウ. 快適性に関するもの 25、エ. 審美性に関するもの 3 となっており、工事細目のみから判断すると、改良工事では、大規模修繕では不可能な、より高水準の安全性、快適性を狙ったもの、そして特に安全性、快適性を狙った「設備面」での工事が他のものと比較して数的に優位であることがわかる。続いて、4 つのファクターがどのような理由から要求され、又いかに対応したかを、ファクター別に実例を取り上げながら考察した。

#### ファクター 1 (経済性) :

経済性を目的としたものとは、住居費負担、特に、光熱費の支出の節約に関する工事を指している。屋根の断熱工事、切り妻壁の断熱工事等がそれに該当する。又、一部の街区では、新熱供給システム（地熱利用）を開発した。このように、住宅改善事業の枠内で工事を行い、一時的には多額の投資を要することになるが、長期的には居住者の光熱費負担の軽減のつながり、居住者の保護の視点が見られる。住宅改善事業の事業費の内訳を、用途別に見たのが表 5.14. 工事項目別補助金支出状況である。現場からの工事細目の分析ではわからなかったが、補助金の内訳で見ると、59.98%と半分以上が省エネ工事に費やされており、住宅改善で経済的要素を重要視していることが着目される。

表 5.14 工事分類別 改善補助金支給状況

工事NO	補助金支給額	%	
10	2471.080	59.98	工事NO.10-省エネ工事
20	113.463	2.75	工事NO.20-防音工事
30	530.187	12.87	工事NO.30-住戸内改善 工事NO.40-暖房工事 工事NO.50-共用空間の空間改善 工事NO.60-躯体工事、建具、配管工事 工事NO.70-外構工事 工事NO.99-その他
40	158.524	3.85	
50	152.191	3.69	
60	514.334	12.48	
70	34.740	0.84	
99	145.486	3.53	
合計	4120.005	100	注) 補助金PALULOS-FSGTにより行われた改善工事を扱っている。(1981~1985)

DIX IMAGES POUR LA RÉHABILITATION  
Ministère de l'Équipement- Direction de  
la Construction

ちなみに、住宅改善事業にどのようなファクターを求めるかについて H L M 住宅の入居者の立場からの要求をまとめたアンケート調査が出ている。これは、建設省の建設局の依頼に基づき調査機関である Institut de Sondage Louis Harris が、1985年 H L M 住宅居住者 1000 人を対象に行ったものである。当機関が用意した改善希望項目 10 項目中、次

ちなみに、住宅改善事業にどのようなファクターを求めるかについて、HLM住宅の入居者の立場からの要求をまとめたアンケート調査が出ている。これは、建設省の建設局の以来に基づき調査期間であるInstitut de Sondage Louis Harrisが、1985年HLM住宅居住者1000人を対象に行なったものである。当機関が用意した改善希望項目10項目中、次の4項目が上位項目として挙げられた。

- 1位. 光熱費軽減の為の省エネ工事 (68%)
- 2位. 防音工事 (64%)
- 3位. 安全性確保の為の各種工事 (63%)
- 4位. 建物のエントランスホールの改善 (55%)

この結果からフランスでは国や事業を実施する住宅供給主体HLMのみならず、入居者の立場からも光熱費軽減の為の省エネ工事を最優先の項目として認識している点が着目される。

ここで、日仏の住居関連費の認識の違いについて見ていきたい。まず、光熱費の認識の違いがある。フランスでは、居住に関連した支出を住居関連費とすると、住居関連費=A.家賃+B.光熱費の全体という観念が公的住宅に於いては定着している。日本では、例えば公営住宅の家賃が云々と言われるが、光熱費の支出に関しては個人ベースの消費費目であり、住宅供給主体側が公営住宅の入居者の光熱費を住居関連費の一部、住居関連費=A.家賃+B.光熱費として捉えたり、光熱費を工事によりコントロールするようなことは一般的でない。しかしフランスに於いては、光熱費に関しては、住宅の物的管理状況のいかんで入居者が負う額が決定されてしまう、よって住宅供給主体は光熱費を最低に設定するかたちで、建物管理を行う義務がある、という議論がなされる。

HLMの業務の一つに家賃(loyer)の徴収がある。同時に、光熱費(charge)の徴収も、HLMの責務で、個人から光熱費を集め、団地毎に一括して水道局なり電力会社等に納めるというシステムをとっている。これによりi世帯の住居関連費を把握できる。ii家賃、光熱費、住居関連費、収入、家族数等の正確な把握をし、住宅手当算出の根拠にする。(1977年に開始された住宅政策の一環としての住宅手当を指す。)等の点が可能になる。住居関連費の管理の責務が住宅手当を支給する家族手当金庫と連絡機関でもある住宅供給主体HLMにあり、その点からも住宅改善事業の中で光熱費軽減の為の工事が政策的に重要視され、予算面で総額の半分を占めていることが説明づけられる。(住居関連支出の詳細に関しては後の6章で扱う。)

#### ファクター2《安全性》:

安全性については、建物の建築的安全性と、団地レベルの、コミュニティの治安面からの安全性とを考慮することができる。建築的な側面からの安全性の確保とは、例えば、ガスの安全弁の設置や洗濯機置き場の漏電防止工事等に代表される。又、コミュニティ

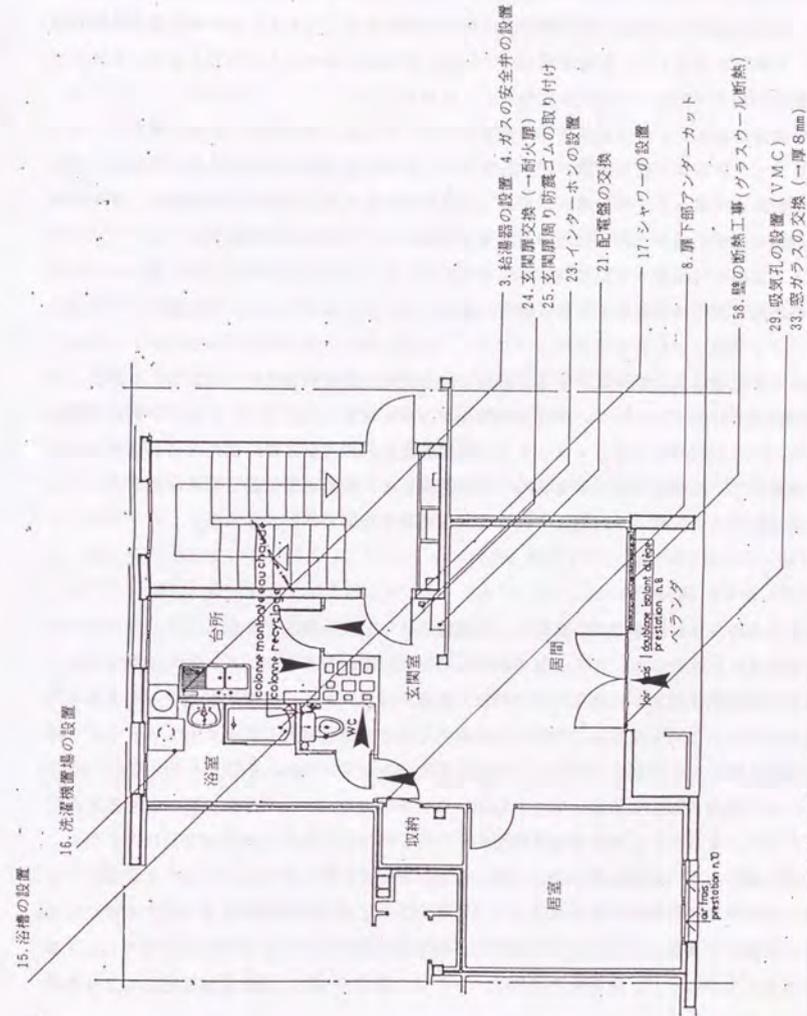


図 5.12 住宅改善事業 設備改善の例

の治安面からの安全性を確保するものとしては、インターホンの設置や共用扉（オートドア・共同玄関機）の設置、地下室の廃止等が挙げられる。インターホンの設置や共用扉等は、周期的に実施する大規模修繕にはない為、設備付加等のある「改良」を含めた住宅改善事業で初めて問題への対応が可能となった事例である。

地下室の廃止は、地下室に各戸の物置があり、出入りが自由であった為、麻薬、アルコール、パンダリズム等の問題が発生していた。対策として地下室の出入り口の完全封鎖を行った。インターホンの設置や共用扉（オートドア・共同玄関機）の設置等も、治安対策の一環である。従来入居者以外の出入りが自由であった為階段室が死角となり、パンダリズム、窃盗、暴行事件が団地内で発生していた。こうした状況に対しては、暗唱コード付きの共同玄関機の利用により、入居者の他は、出入りを特定化することで対応している。オープンで絶えず監視の目があるパブリック空間に対し、管理上の死角がやすいセミパブリック空間の安全性を確保することが団地管理の重要課題となっている。またここで状況を複雑化しているのが、事件との関係が少数の任意の人でなく、不特定多数の住民であるという問題である。コミュニティの治安面からの安全性は、団地の住民属性や団地の置かれている独自の状況等も含めた社会的要因との関わりで計画される必要があり、又改善項目のマニュアル化は難しく個々の状況に即した対策が要求される。

#### ファクター3（快適性）：

快適性の追求は、工事目的の分類で、快適性をめざしたものが他の項目との比較で多い点に示されているとおり、住宅改善事業に於いては、重要視されている一般的課題である。特に公の大規模団地が建設された50年代、60年代は低コスト、工期の短縮化等の条件下で建設が行われ住宅の水準は、今日、求められている水準と乖離したものである。また、居住水準に関してこの間、1967年に、最低居住水準NHM (Norme Habitat Minimal) が設定された。快適さの3大要素、WC、浴室、セントラルヒーティングの設置が必要最低条件とされた。そして、この改善事業を可能としている改善に対する補助金交付に関しては一定の居住水準（設備水準、居住面積）の確保が条件になっている。このように、現時点では、改善事業の快適性の追求に関しては、建設当初と異なり指標が与えられたことになる。

改良項目に着目してみると、36項目中、24項目（重複あり）が快適性を目的とした工事であることがわかる。快適性の実現は、主として設備の付加、同設備高性能化によりなされている。

例えば、新規に換気システムが導入されている。（表5.9.、5.10.、改良工事の工事細目工事NO.8, 12, 20, 29, 30, 53 参照）1) 吸気孔VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée) の設置、2) 扉下部のアンダーカット、3) 排気孔の設置、4) 屋上の強制換気機の設置から成る一連の換気システムである。居室開口部上部に吸気孔から取り入れられた空気は、各部屋扉下部アンダーカットにより、各部屋を周り、最後に排気孔のあるトイレへと流れる。そ

して排気孔から屋上に設けられた強制換気機によって屋外に排気される。開口部を開けず常時換気が確保されるという新しい快適性をめざした改良工事である。

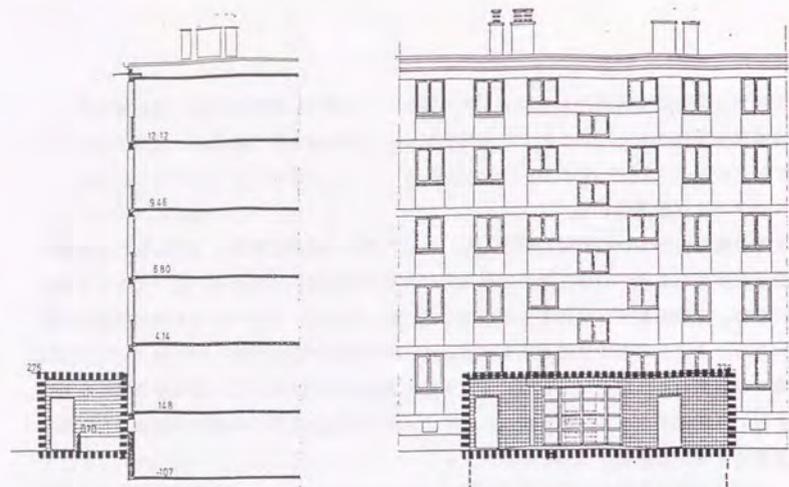
#### ファクター4（審美性）：

住宅改善に於いて、審美性を実現していくことは、重要な要素の一つである。大規模団地は、日本の30年代、日本住宅公団発足当初の公団住宅の、単調で画一的デザインと酷似している。単調なデザインに加え、建物の老朽化、パンダリズムによる人為的な建物の損傷が見られる。住宅改善事業現場事務所Antenne d'HVS のPierre au Prêtre 街区の技術担当ロラン氏は「入居者は、住宅に『人々を呼ぶ家』を求めている。醜悪な環境に住んでいるという意識がさらに、住民のコミュニティへの帰属意識を希薄なものにし、気持ちを荒廃させていた。」と述べている。

住宅改善事業の計画の中で考慮された点は、住環境の中に審美性、芸術的要素や個性を創造していくと言う点であった。OPAC de Val-de-Marne では、住宅改善事業のなかで意匠計画を重視し、コンペを実施し各街区の意匠担当のアトリエ、設計事務所(4)を選定している。住宅改善事業では、設備面等では、基準達成の規範があり街区毎の独自性が生じる余地がないが、意匠計画に於いては特に玄関ホール、階段室の設計に特徴をもたせ、街区の「顔」を創造している。例えば、Pierre au Prêtre 街区では、階段室を台所の拡張工事と同時に計画し、建物南面に張り出させたものがある。Aviateur 街区に於いては、階段室とロジアを一体的に建物前面に張り出させているがこれら空間的改善は機能と美の両方を確保する為の作業である。住宅改善の中の空間改善は、コミュニティの抱える社会的課題に対して物的手法で対応していくこととする例である。意匠設計をした設計事務所 BRES + MARIOLLEの担当者は空間改善に対しての考えを明かにしている。「ショワジー・オルリー団地の空間改善で玄関室の設計は街区の個性を創出するという事で極めて意味のある仕事として我々は受け止めている。我々のデザインもHLMの居住者が賛成し、好意を持ってくれるものでなければならない。住民との会合を開き、コンセプトを形に変えていく。個々の要望を聞き最後の我々設計者側は、Aviateur、Navigateur、LOPOFA・LEN、Pierre au Prêtre街区で、それぞれ11タイプ、7タイプ、4タイプ、6タイプを用意し採用することになった。設計という物的な解決手法ですが、できる限り個別解で対応していきたいのです。」

#### 【考察】

修正床面積による居住水準の把握の是非について、特に修正床面積の設備修正床面積尾について検討したい。まず、設備修正床面積で設備としてカウントしているものは、1. 給水、2. 給湯、3. W.C.、4. 風呂、5. シャワー、6. 洗面所、7. ビデ、8. 暖房、9. 電気、10. ガス、11. ダストシュート、12. エレベーター、13. テレビアンテナ、14. 地下室・物置きといった



REHABILITATION  
 quartier:  
 LA PIERRE AU PRETRE

adresses:  
 1,3,5,7,9,11,13, allée COURTELINÉ  
 3,5,7, allée SARDOU  
 1,3,5,7, allée FEYDEAU  
 3,5,7,9,11,13, rue MOLIERE  
 1,3,5,7, allée GIRALDOUX  
 1,3,5,7, allée LABICHE  
 halls symétriques:  
 1,3,15,17 rue Alfred de MUSSET  
 7,11 rue RACINE

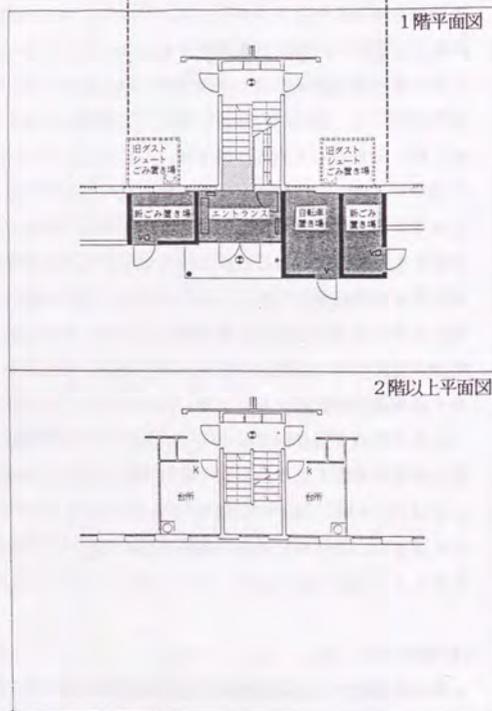
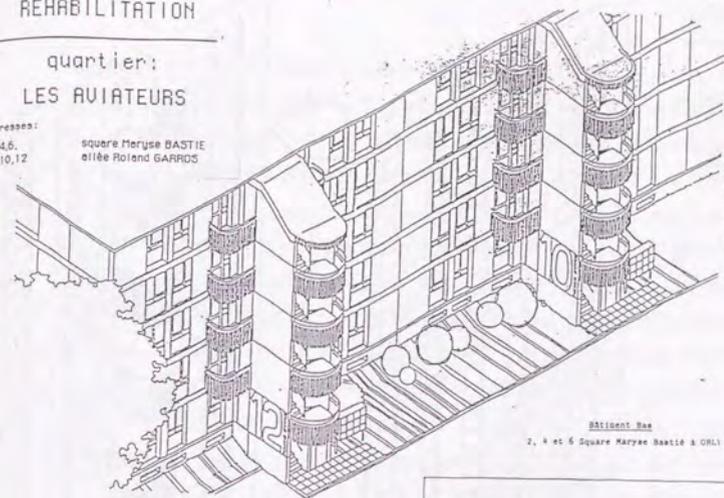


図 5.13 玄関ホールの改善の一例 (1階部分のみ前面に張り出し)  
 Pierre au Prêtre街区

REHABILITATION

quartier:  
 LES AVIATEURS

adresses:  
 2,4,6, square Marthe BASTIE  
 8,10,12 allée Roland GARROS



Bâtiment Bae  
 2, 4 et 6 Square Marthe Bastie à ORL



Bâtiment Bae  
 2, 4 et 6 Square Marthe Bastie à ORL

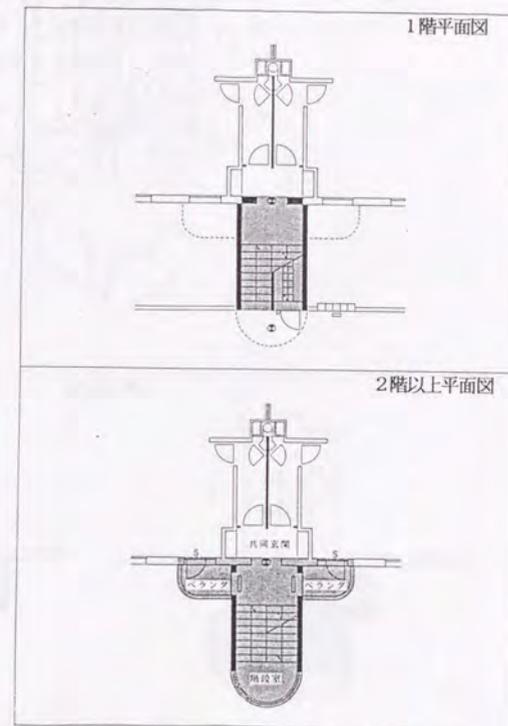


図 5.14 玄関ホール及び階段室の改善の一例 (前面に張り出し)  
 Aviateur街区

REHABILITATION

quartier:  
LES NAVIGATEURS

addresses:

2,10 square S. de BRAZZA  
2,12 rue Christophe COLOMB  
1,13 rue Christophe COLOMB

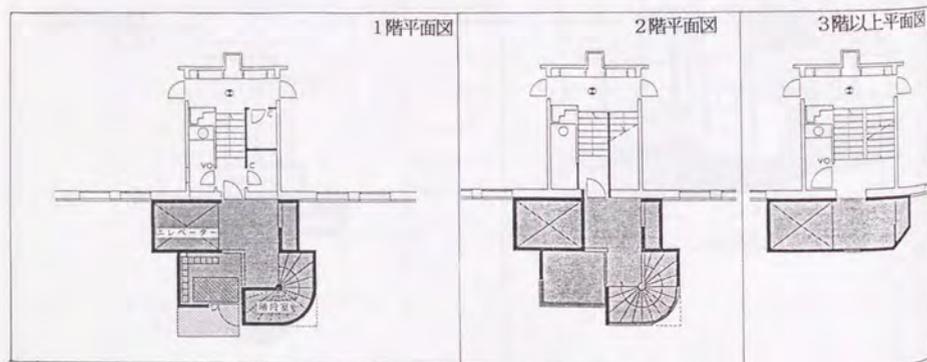
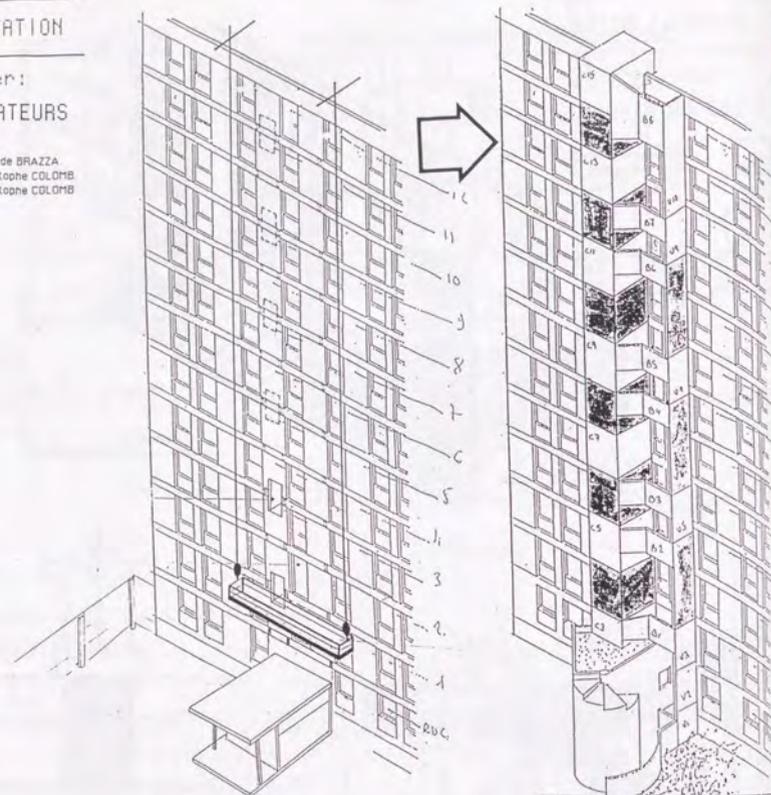


図 5.15 玄関ホール及び階段室の改善の一例（前面に張り出し）  
Navigateur街区

項目で、これらはその住宅の居住水準の指標となるべきものというよりも、現在の水準から考慮すれば住宅として機能する為、本来どの住宅も備えていなければならない最低条件である。最低条件であるとするれば、住宅固有の水準を表す指標としては適当ではない。実際、住宅改善事業を工事細目のほうから捉えると、次のようなことが言える。「住宅改善」は「大規模修繕」+「改良」である点について触れたが、この「改良」に該当する項目が全工事項目64中36項目あり、改良36項目中設備関係のものが、A.新設備の付加、B.同機能高水準化（同機能、同設備であるが、品質及び性能を高めたもの）併せて24で、改良工事の2/3にあたるものであった。改良工事により、実際には設備水準が上がっている。住宅改善事業の「改良」の部分により、強制換気VMC、インターホンの設置や共用扉（オートドア・共同玄関機）、玄関扉まわり防震ゴム等今日的水準に合った項目が設けられており、こうした項目が《設備》修正床面積ではカウントされておらず、現在の《設備》修正床面積の項目設定では実際の居住水準を反映していない点が問題として挙げられる。「改良」により付加された設備項目等を新たに加えて設備項目を再策定し、実際の居住水準に忠実な指標として、修正床面積の《設備》修正床面積が評価されるよう考慮すべきである。