

田園都市プレシ＝ロバンソンの建設と再生に関する研究

大坪 明

(武庫川女子大学生生活環境学部生活環境学科)

A study on construction, reconstruction and renovation of “cité-jardin du Plessis-Robinson”

Akira Ohtsubo

*Department of Human Environmental Sciences, School of Human Environmental Sciences
Mukogawa Women's University, Nishinomiya, 663-8558, Japan*

In the 1920s and the 1930s, many housing estates were built around European large cities. In France they were called “Cité-Jardin”. There is one of these housing estates named “Cité-Jardin du Plessis-Robinson” at the southern outskirts of Paris. But this housing estate and the City of le Plessis-Robinson have many problems because of the lack of maintenance of buildings after the WW II and the circumstances of construction and also its geometry. So this housing estate was rehabilitated and reconstructed in some phases. Reconstructed areas had been designed to resolve these problems. The last area of reconstruction named “La nouvelle cité-jardins” got “le Grand prix européen de l'urbanisme en 2012”. The author extracted some suggestions for the rehabilitation of Japanese housing estates from the planning and design of these reconstructed areas.

1. 研究の目的

1920年代から30年代にかけて、主としてセーヌ県低廉住宅公社長官アンリ・セリエの主導により、パリに集中する人口の受け皿及び劣悪な居住環境に住む人々の移住先としてパリ郊外部に多くのCité-Jardin(田園都市)と呼ばれる住宅団地が建設された。パリの南西部ル・プレシ＝ロバンソン市にも、同公社の住宅団地が建設された。しかし、その住宅団地は市(面積343ha)の約1/3近くを占め、その在り方が現在では町に大きな影響を及ぼしている。本研究は、当住宅団地の建設経過と、それが町に与えている影響と問題、そしてそれを克服する再生の経緯と内容を明らかにし、我国の団地再生に有用な知見を得ることを目的とする。

2. 研究の方法

現地踏査と同市の都市計画報告書(文献-1, 2)及び現地ミニコミ紙(文献-3)の再生事業の記事

等から、団地と町が持つ課題及び再生内容を整理する。更に同市のHPアーカイブ上の歴史的資料、航空写真等に基づき、当住宅団地の①第二次世界大戦前、②第二次世界大戦後(1970-80年代)、③再生後の現在(2011年)の3時期の建設状況(配置図)を作成する。そして、明らかにした再生街区の計画・配置設計の方針やデザインから、我国の住宅団地の再生に有用と考えられる示唆的事項を抽出する。

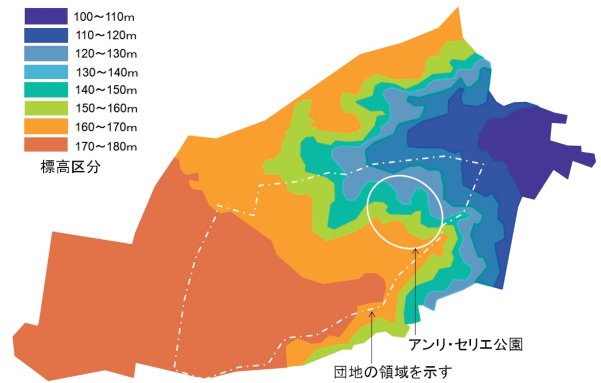
3. 当住宅団地の位置と地勢

当団地は、パリ市の西部から南西部に広がるオー＝ド＝セーヌ県南部の丘陵地域に位置するル・プレシ＝ロバンソン市にある。パリ中心部(シテ島)から南南西に約10Kmの距離で、最寄りのRER-B線ロバンソン駅へはレ・アール駅から約25分を要し、団地へは駅から主にバス便利用である。

市は長径約3.3km×短径約1.4kmの長円形で

(大坪)

東西に長い。地勢的には西高東低の地形で、最大の高低差は 90m 近い。西半分は概ね平坦な高台を成し、当該団地の大半(1930 年代以降の建設部分)がここに位置する。1920 年代の低所田園都市と 1930 年代の高所田園都市の間の高低差は約 70m (Fig.1 参照)である。低所と高所の間の谷の斜面は公園だが、団地を分断する要因でもある。



4. 団地の歴史

20 世紀における同市及び団地の歴史を Table 1 に概観する (Fig.2 ~ 5 に団地配置の変遷を示す)。

Fig. 1. ル・プレシ＝ロバンソン市の地形の高低(標高)

Table 1. 町と団地の 20 世紀略史

1910 年以前	20 世紀の初頭には、プレシ・ピケはロマネスクの教会の周りに人家が集まっていただけの小村だった。隣接する町ロバンソンは、19C 末から 20C 初頭にかけてパリ市民が遊興に訪れる遊技場付きの大衆向けダンスホールで知られていた。1909 年に両者が合併し「ル・プレシ＝ロバンソン」と呼ばれるようになったが、人口はまだ 600 人程であった。鉄道は、1893 年にソー線が延伸されたのに伴い、ロバンソンの駅が現在の位置に開設された。
1910 年代	セヌ県低廉住宅公社長官アンリ・セリエは英国の田園都市の影響を受け、パリに集中する人口の受け皿として郊外に田園都市(住宅団地)の建設を目論み、1917 年に当地の旧アシェットの地所 104ha を買った。セリエは建築家モーリス・ペイル・ドルタイユ(Maurice Payret-Dortail)に当該団地の設計を委託した。1918 年の当初計画は英国モデルに非常に影響され、木造で傾斜屋根を持つ家々が曲線道路に沿って配置されていたが、この案は陽の目をみなかった。
1920 年代 (低所田園都市の誕生と戸建て住宅の展開)	1924 年から実施された案では、屈曲する路は残されていたが、立方体で陸屋根を持つアールデコ調のテラスハウスや小建築が組み合わされた。同市最大の公園である団地内のアンリ・セリエ公園の北側の低い位置に、低層団地が新鮮な空気と庭のある生活を提供するために設計され、1926 年にはいくつかのアーティストのスタジオを持つ 144 戸の集合住宅、73 戸の連棟型、二戸一ないしは戸建て住宅と 6 軒の店が完成した。 一方、政府はルシュール法等で、負担が少ない長期ローンにより国民に持ち家を奨励してきた。1923 年頃から、団地の北側にあったコルベール池の周りには、小区画の宅地開発が始まり、庭付きの小住宅が建設された。 1928 年初めにはル・プレシ＝ロバンソンは約 3 千人の人口を擁し、第一次世界大戦終結時の 5 倍に増加していた。しかし、20 世紀の前半に行われた二様の住宅政策(戸建て持ち家の奨励と、集合住宅団地の建設)により、その後のル・プレシ＝ロバンソンの市街が成形され、二つの異なる地域に街を分けることにもなった。 一方、セリエは彼の建築家チームを伴い欧州を旅してドイツで多く採用されていた中層ビル状住棟、大型線状住棟などを視察し、アンリ・セリエ公園南西側の高所田園都市にはこのドイツ方式を適用することにした。
1930 年代 ~ 40 年代 (高所へ団地を拡張)	高台の中央通りの両側に、街区型で通りの直線性を保持する効率的な U 型の 4 ~ 5 階の建物が並ぶ構成で、1931 ~ 1939 年の間に約 2000 戸が建設された。1933 年にアンリ・セリエ公園の南縁に 24 戸の別な低層住宅も建設された。ドルタイユの計画案(Fig.2)は更に南西部まで計画されていたが、建設は第二次世界大戦によって中断された(Fig.3)。 1931 年、ル・プレシ＝ロバンソンの人口は 4,713 人だった。しかし、計画されていた接続鉄道が建設されず、同公社は第二次開発の入居者を見つけるのに苦勞し、兵舎として活用するために憲兵隊と契約した。1936 年から機動憲兵隊の部隊が入居し、ル・プレシ＝ロバンソンは宿舎にもなった。
1950 年代 ~ 80 年代 (共産主義市政)	第二次世界大戦後、パリ地域は継続的に市街地が拡大した。ル・プレシ＝ロバンソンでは共産党が市政を握り、高台の残りの部分には 1950 年代に HLM の大規模な団地が建設された(Fig.4)。1980 年代までに、同市の人口は 21,000 人となったが、その約 75% が社会住宅の住民だった。更に、かつてロバンソンの村に活況をもたらした大衆キャバレーも 1970 年前後には斜陽になり、店を畳むところが増え始めた。1970 年代前半の経済危機の上昇に伴い、ル・プレシ＝ロバンソンはオー＝ド＝セヌ県の他の地域から取り残された。長年にわたり、中層団地は維持管理されず、1980 年代後半には荒廃が進んだ状態となった。空店舗の率は 80% にものぼり、人口も減少して、市は破産に近い状況となった。
1989 年以降	この緊迫状況を改善すべく、1989 年に現市長 P. ベメザックが町興しを公約として選出された。新市長は、落書消去、花植え、噴水整備、建物改修など、表層の改善で再活性化に取り組み始めたが、町はより根本的な改善を必要としていた。そこで市は、大規模な再開発事業で、ここ数十年間の街の歴史に起因する影響を克服するために、都市構造と人口のバランスの調整に乗り出した。町の核の創出、ボワ・ドゥ・ヴァレ地区の再開発、高所田園都市の再建と低所田園都市の改修等である(Fig.5)。しかし、高所田園都市の建替えは、従前住民の再入居が困難ではないかと、新聞でも批判があった(文献 6)。



Fig. 2. ドルタイユの全体配置計画図(1932年)

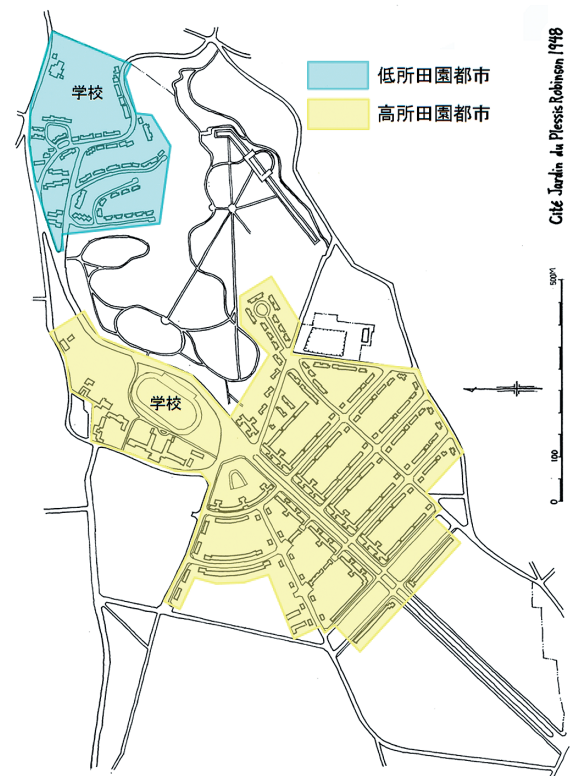


Fig. 2. の配置計画の建設が途中で中断されている
Fig. 3. 1948年のプレシ・ロバンソン田園都市の配置図

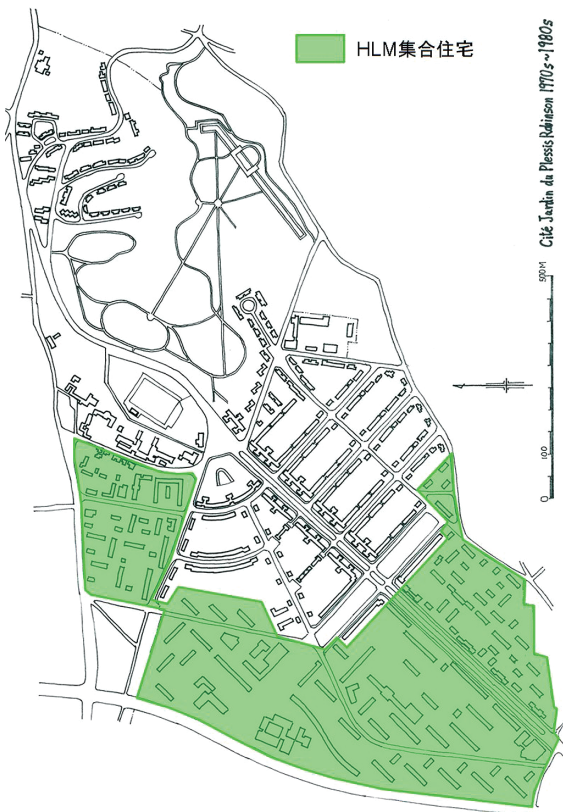


Fig. 4. 1970-80年代の田園都市&HLMの配置図

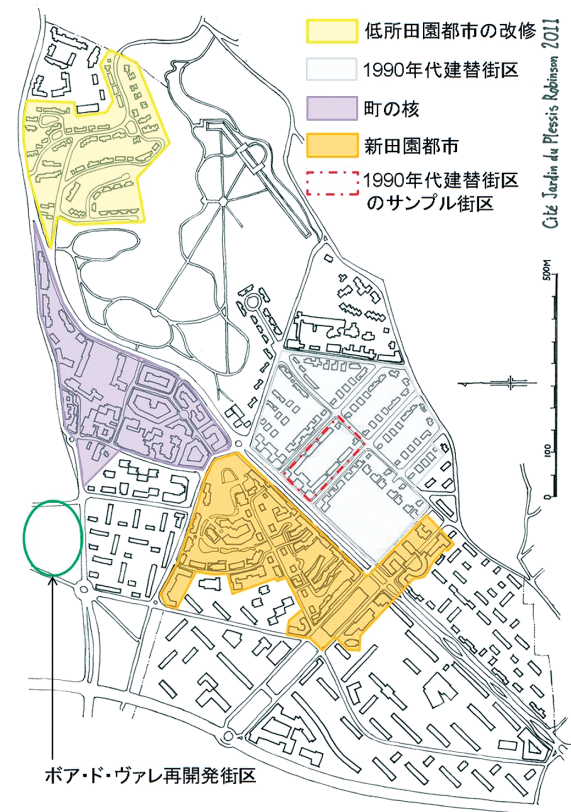


Fig. 5. 2011年の田園都市&HLMの再生状況の配置図

5-1. 低所田園都市(低層団地)

- ・給水，排水
- ・食べ物クズを流せるシンク(それを通して生ゴミが廃棄物焼却施設に直接送られる)
- ・給湯ボイラー付き調理用ストーブ
- ・セントラルヒーティング(温水暖房)
- ・下部を加熱する亜鉛鍍金の浴槽

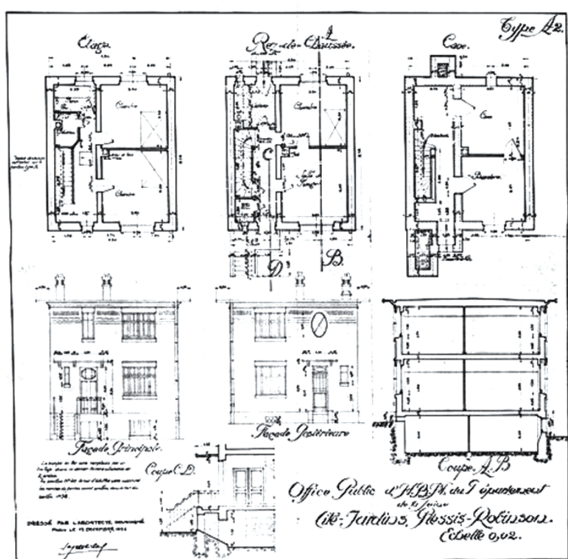


Fig. 6. 低所田園都市の写真と住宅設計図

5-2. 高所田園都市(中層団地)

団地の配置計画は、低所田園都市に適用された英国モデルから、ドイツ流機能主義の高密度な中層団地に変更された。高所団地は、適切な日差しを得るためにU型に街区を取り囲み、中庭は約150m²毎に区画された家庭菜園が外周の住棟に沿って配置されていた。計画された5,000戸の内、1,967戸が第二次世界大戦前に建設された。しかし、Table 1の1930～40年代の項に示した様な事情から、団地は憲兵隊宿舎となった。

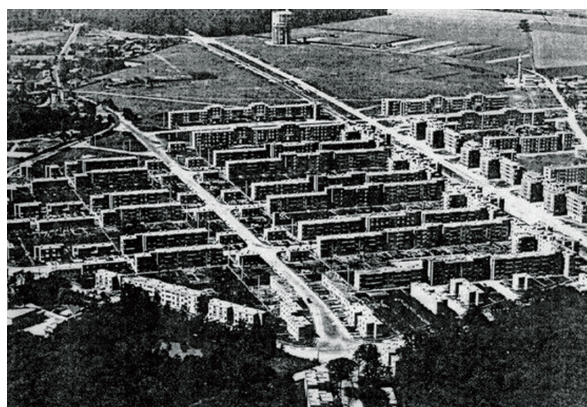


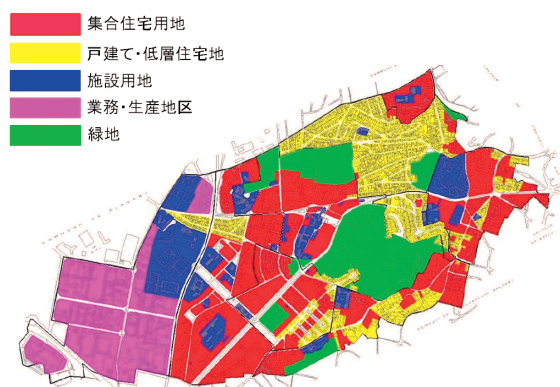
Fig. 7. 1937 年の高所田園都市(東から西を観る)

6. 市と団地の抱える問題点

○ル・プレシ＝ロバンソンは、総面積(約 340ha)と比較して「団地の領域」が大きいですが、そこには市としての中心が建設されてこなかった。

- 上記に関連し、市民の構成が偏っている(1980年代の居住者の75%が社会住宅居住者)。また、団地以外の場所には、戸建て住宅が団地の北を中心に展開され、住宅立地の地区を分けた。これらは二様の住宅政策の結果でもあった。
- ル・プレシ＝ロバンソンの街の構成は、以下の様にゾーン分けされているが、これによって生じる分断は、各ゾーン内の建築の均質性およびゾーンと地形やゾーンと入居者の状況との相関関係によって一層深まっている。

- ・戸建て住宅地区(斜面上)
- ・HLM タイプの社会住宅地区(高台)
- ・田園都市(高所と低所)
- ・業務生産地区(テクノロジーパーク・ビジネスセンター)
- ・スポーツやレジャーセンター



出典：文献1

Fig. 8. 市域の土地利用区分(現況)

- 都市構造のこの特異性は、街の独特の発展経緯だけでなく、生活領域を分けた地形が一因でもある(Fig.1 参照)。

7. 問題点を解消するための団地の再生の概要

プレシ・ロバンソンの団地は同市の社会住宅の約80%を抱えて、公共交通機関も貧弱であり1990年代には貧困なイメージが住宅市場に流布していた。従って、民間住宅がなかなか建設されなかった。1989年からの市の新たな目標は、当住宅団地の住宅水準を向上させることであり、同時に1990年時点で団地の大部分を構成する社会賃貸住宅に対し、別な住宅タイプを建設すること

で市の財政のバランスを改善することであった。その手段は、ビジネスセンターとして再開発が行われている市西端のプレシ＝クラマール地区で働く人々の居住を促すことであり、市は先ず戦間期の田園都市のリニューアルに着手した。そのために土地利用計画(POS)は1992年1月に廃止され、建設の内容は関係者間の協議にゆだねられることになった(文献-2 p.26-27)。

7-1. 町の核造り

ル・プレシ＝ロバンソンの町は、公私の郊外住宅地開発によって形成され、いくつかの古い公共建築と2つのレストランを除き、タウンセンターと呼べるものは無かった。「町の核」造りZ.A.C.(協調開発区)は、ル・プレシ＝ロバンソンの中心を創る目的で、1991年から実施された法定事業であった。12haの敷地は歴史的な中心(町の起源である古い町)であっただけでなく、地理的にも中心であった。

1990年に新しい市政府は、「町の核」の通りや広場に面する建物を伝統主義的な外観にする景観計画に基づいて、設計を建築家フランソワ・スポエリ(ポール・グリモーの新伝統主義的建築意匠による開発を担当)に委託した。当初は、計画に関心を示す開発業者が1社だけと言う様な悪評や野党の反対で、開発の進捗が停滞したが、開発業者を惹きつける宣伝の努力が奏功し、徐々に認知度が上がった。1995年に市長が再選され、市は2000年までに開発業者を十分に集めることが出来た。

この「町の核」は、広さが12haで住宅(約2,000人を収容する住宅、10%が社会住宅)、新行政センター、二つの学校、デイケアセンター、体育館、郵便局、および多くの店舗や地下駐車場が付帯する中央広場を提供し、また、それらの施設にアクセスする道路網が再編された。Z.A.C.の約10万m²の総net床面積は、古い居館(現在の市庁舎)や教会等の旧市街の建築的価値や、アンリ・セリエ公園の端という立地により利用が促進された。

7-2. ボア・ド・ヴァレ(団地隣接街区)の再開発

1990年代初頭に、カレッジの移転を機に市はその空いた土地に市場価格の賃貸住宅や社会住宅が混在する街区を新伝統主義的建築で新たに建設することを決めた。マーク & ナダ・ブライトマンによって設計された障害労働者のセンターと憲兵隊の新しい宿舍も、市場価格の住宅と同じ伝統的様式で建設された。そのプロジェクトは、郊外

を改善するためのパイロットプロジェクトとして、オー＝ド＝セヌ県と住宅公社から資金を受け、1996年に完成した。当地区は、街に多様性をもたらし、また、町の他の部分と容易に接続できるように設計された。住宅は408戸が建設され、その1/4が憲兵用住宅、そして1/4が社会住宅であった。

7-3. 低所田園都市の再生

市は戦前の田園都市の建替えを目論んだが、低所田園都市はフランス建築界の意見ではピクチャレスクなランドマークと考えられていたので、基本的に修繕・改修を行う方針が採用された。1989年に、低所田園都市の改修と部分的な再建が開始され、P.L.A. (家賃補助付住宅)の26戸が建てられた。小集合住宅は1991~1992年の間に102戸がOPDHLM (Office Public Département d'HLM)によって再生された。

7-4. 高所田園都市の再生

一方で、低所と高所の田園都市全体としての一貫性が必要であり、そのために高所田園都市に国際建築コンペを課すことが1990年に承認された。アリュアン・モデュイ建築事務所案が選定されたのは消去法の結果であった様である。高所田園都市建替えのフェーズIおよびIIは、1997年に完成した。フェーズIで315戸が、IIで455戸のP.L.A.が建設された。しかし、担当設計事務所と住宅公社の間で建設費に対する意識が異なったのが原因で、当計画に沿って更に戦前住棟が建替えられることは無くなった様である。その現代的なデザインが現在大いに市から批判されているが、一方ではこの建替えによって地区の住宅供給が多様化された事実も認識されている。

□ 1990年代更新サンプル街区 (Fig.5 赤枠) 概要：

当街区はRERのロバンソン駅から800m以上離れた団地のほぼ中央部に位置する。高所田園都市の広範な再編の一環として、1930年代に建設された社会住宅による極めて均質な地区の一団の住棟が、HLM92 (オー＝ド＝セヌ住宅公社)により建替えられた。従前は建物高さが4～5階であった構成が、更新後には6階建て住棟3棟による構成に変更された。1990～1999年間の本街区の諸元の変化をTable 2に示す。

7-5. 新田園都市“La nouvelle cité-jardins”

ル・プレシ＝ロバンソン市は、1999年に高所田園都市の残りの部分に関する検討を開始し、

Table 2. 街区の事業前後の諸元比較(文献2より)

	1990 年	1999 年
土地面積	約 2.1ha	
用途地域	住宅専用地区	住宅専用地区
住戸数	130 戸 (62 戸 / ha)	181 戸 (86 戸 / ha)
総ネット床面積	10,400m ²	14,480m ²
容積率	約 50%	約 70%
居住者数	185 人 (1.4 人 / 戸)	511 人 (2.8 人 / 戸)
人工密度	88 人 / ha	243 人 / ha
土地利用計画	土地利用計画無し	
事業の根拠法	ZAC 外	



筆者撮影

Fig. 9. 1990年代の高所田園都市の建替え街区

2000年には第二次大戦以前の住棟の残りを建て替える建築家として、スポエリと同様に新伝統主義的建築意匠でこの地区を設計すると表明したザビエル・ポールを選定した(スポエリと共に「町の核」の設計に携わり、彼の死後に自身の設計事務所を開設)。市場依存の方向性が2001年に決定され、Z.A.C. (協調開発区)が2004年に制定された。市の評判が好転していたので、このプロジェクトに多くの開発業者が参加し、事業は順調に進み、全体は2009年に完成した。

21haの同地区は伝統様式の建築で構成され、約1kmの長さの人工河川を中心に特徴のある景観を提供している。この新田園都市は2012年にはヨーロッパ都市計画賞のグランプリを受賞した。

ル・プレシ＝ロバンソンは、再建開始から20年後の今では2つの商業センターを持ち、それらは中央通りに沿いに並ぶ商業用途によって接続されている。町の雇用は50%増加し、魅力的な建築と都市景観は、都市再活性化のモデルともなった。

人口も、Table 3 に見るように増加してきている。

Table 3. 1960 年代以降の市の人口推移

年	人口(人)
1968	22,557
1975	22,197
1982	21,239
1990	21,257
1999	21,614
2007	23,242 (Cartesfrance)
2009	26,581

Institut national de la statistique et des études économiques



筆者撮影

Fig. 10. 新田園都市のドゴール将軍通り沿いの景観

7-5-1. 新田園都市の詳細

当地区は「町の核」よりも広く、一連のプロセスが終了するのにほぼ10年を要した。社会住宅250戸を含む約1,300戸の住宅と、6,000m²の店舗や公共用途で構成されている。



出典：市のHP

Fig. 11. 川沿いの景観

人工の川を中心に配置され、環境共生都市をコンセプトとしている。川とその周囲の擬似的な自然を住宅やビルが共有し、建築と自然の調和が目論まれている。従前は、社会住宅に家庭菜園を併設することで、自然と建築のバランスを保つ工夫がなされていた。新田園都市では概念が一新され、機能主義建築は伝統的意匠の建築に建替えられた。そして街区全体を流れる小川のある田舎の景観の中に、建物、庭、公園、道路等が設けられ、人は私庭の間や公園を歩く様に工夫された(Fig.14)。

しかし、本プロジェクトの250戸の社会住宅が他と大幅に異なることは困難であった。そこで、社会住宅の一部は既存の小規模住棟をリノベーションして供給された模様だ。「郊外の空虚で絶望と悪夢の生活の地に、それらからかけ離れた美しい建築を投入することで、真に階層ミックスされたモデル地区を創出する」のが市の戦略であった。



筆者撮影

Fig. 12. 新田園都市内の既存棟を改修した賃貸住宅(左)

ザビエル・ボールのアトリエの主導で、12人の建築家が参加し、13人の建築家と13のデヴェロッパ及びHLMが、新伝統主義的建築によって街を創るために協働した。多くの不動産企業、住宅企業が、民間の賃貸や持ち家のタウンハウスとアパートを建設した。オードセヌ県住宅公社は250戸の社会住宅を担当した。街の開発者はプレシ＝ロバンソン経済混合機構(SENPRO)であり、同社は6,000m²の商業床の売却も管理した。(民間住宅市場の開発に関しては、7で述べた様に都市開発の一環としての産業施策で市の西部に開発

された生産・業務地区に勤務する従業員が民間住宅を取得あるいは賃借することが期待された。)

7-5-2. 配置計画

配置計画では川が大きなテーマになっているので、そちらに注意が向かいがちだが、街区内は従前とは異なり屈曲する道路に沿って建物が配置され、道路が建物の下を通るゲートも複数箇所あり、田舎の村の様な雰囲気を醸している。



筆者撮影

Fig. 13. ゲートウェイをくぐる街区内部

道路に沿う建物は立面が細かく分節され、微妙に角度や高さあるいはファサードの意匠や色等が異なって、建物のスケール感を低減している。

大通り沿いは、建物低層部が店舗等に利用され、歩行者と建物内の関係が形成されている。しかし、脇道では住戸の窓も小さく道路と建物の関係は希薄で、道路は単にアクセス用になっている。もう少し住戸内の生活感覚が道路に表出されると道路に活気が出るだろう。一方、川側にはテラスや各戸の菜園が設けられ、生活の表出が見受けられる。この川側の空間は、適度な住棟間の広がりや菜園や川の存在が、田園的雰囲気を醸している。

景観は、石畳、橋、ゲートウェイ、ポーチ、小広場、建物に囲まれる野外ステージ等の道具立てで構成され、夫々は別の部位だが、それでいて調和している。個々の建物は、イル・ド・フランス地域の伝統を範とし、また、ポール・グリモーを参照したとも言われている。

7-5-3. サスティナビリティとその維持装置

文献3においてサスティナブル対策として挙げられた項目を以下に整理する。

○生物多様性:カモ、サギやバンは同地に営巣し、

水生生物は魚・カエル・イモリやサンショウウオ等が居る。池は魚が越冬できる様に4m以上の深さがある。ビオトープの全ての植物は水に向かう斜面や水際に植えられた。



筆者撮影

Fig. 14. 川沿いに建てられた生物多様性の説明サイン

○川の水密対策と生物の生育：コンクリートや粘土、ベントナイト等で水密性を保持し、それらを土で覆っている。ベントナイトは動植物の生育にも耐久性がある。

○川の浄化：酸素供給用・汚泥運搬用ポンプ、水噴出有機汚泥攪拌機、浮遊物や砂のフィルター、鉱物懸濁液浄化装置、紫外線有害微生物除去装置等が導入され、15,000m³の水は上記装置で再生成される。滝は河川水に酸素を供給するので、複数個所に配置された。

○余剰有機物の除去：自然の水の流れでは、落ち葉が分解されるのに長時間を要する。しかし閉回路では、淀みでの泥や有機物の堆積、蚊の繁殖等を回避しなければならない。ここでは酸素の注入と余剰有機廃棄物の除去により、有機物の分解を加速させている。

○水の補給：屋根からの雨水が駐車場や緑地内の地下に設置された約1.8mの深さのタンクに蓄えられ、蒸発水の補充に用いられる。雨水は9か月間で約1万m³が蓄えられ、そして夏季には月に800m³の水が消費される。

上記以外に、太陽電池を組み込んだ園路照明の利用も挙げることができる。

7-5-4. 新田園都市の課題

この団地建替えプロジェクトは、欧州の都市計画賞のグランプリを獲得したが、筆者は手放しで

これ称賛することに疑問を感じる。特に以下の点に問題があると考えている。それはこの新田園都市が、パンデュ通り沿いの小規模住棟を除き、従前建物の大部分を解体除却し建替えることによって実現されている点であり、それがサステナブルと言えるのか大いに疑問を持っている。建物の解体廃棄と新築は、地球環境への負荷及び資源消費増大を招いている可能性が大きい。

確かに従前の建物は長大で、配置も均一なものであった。しかし、その様な住棟に多様な表情をつけることは、既存住棟を減築や増築、外装の変更等によってまったく表情を変えてしまったルシアン・クロールが手掛けた事例(例えばアロンソンのペルシーニュ社会住宅の改修)に見るように、不可能ではない。むしろ、その様な手法も併用しつつ、構造体として劣化した住棟に限り建替える手法を採用すべきではなかったのだろうか。

7-6. 第二次世界大戦後の HLM 住棟の改修

第二次大戦後に HLM により建設された住棟も、現在は徐々に改修されている。それは表面仕上げが細石洗い出しの少し大きめのコンクリートブロックで建設されており、色彩が陰鬱な感じは否めなかった。それに外断熱と明るく豊かなカラリングをほどこし、外観が大きく変わってきている。



筆者撮影

Fig. 15. HLM 住棟 上：従前 下：改修後

8. まとめ

以上の事柄から、当団地の再生・活性化の取り組みで、我が国の団地再生に関しても有効と考えられる示唆的事項がいくつか発見できた。

- ・土地利用計画等の既存建築規制を外し、建設の内容は関係者の協議に委ねる^{註)}(時代にそぐわない規制の廃止は、現状での適切解発見に有効)。
- ・住宅の所有及び利用の多様化：民間の分譲・賃貸住宅の導入で、居住者層の多様化を図る。
- ・住棟の沿道配置と低層階利用：住棟と通りの関係を重視し、大通り沿い住棟の低層階に店舗等の住民生活を支える機能を導入し、生活の利便性向上と楽しみの付与を図る。
- ・住棟の分節によるスケール感低減：住棟の立面や高さに変化を持たせ、大きな住棟を分節し小建築の連続に見せて、スケール感を低減する。
- ・環境共生：団地内において環境共生の生物多様性面を重要視し、水辺や植栽あるいは菜園等で新たな景観を創出する。
- ・多用途の導入：小売りや飲食・サービス業等の商業用途のみならず、官公庁やホテル等の必要は様々な用途を導入する。
- ・団地内外の接続の強化：団地内に道路を新たに設けて、分断されていた団地内外を接続する。
- ・住宅政策だけでなく、多様な施策の動員により産業構造を変え、新たな居住者を誘引する。

以上のような点は、我国の団地再生に関して十分考慮すべき点で、今後はこれらを適用する方策を現実の団地で検討していく必要がある。

参考文献

- 1) Ville du Plessis-Robinson, 《PLU du Plessis-Robinson - Rapport de présentation》
- 2) Institut d'aménagement et d'urbanisme de la Région Ile-de-France, 《Les Construction de le tissu urbain existant》, Décembre 2007
- 3) Société d'économie mixte du Plessis-Robinson, 《Le Journal de la Cité-Jardins No.3》, Mai 2008
- 4) Ville du Plessis-Robinson, 《Le archives numérisées, Plan du Plessis-Robinson 1932 & 1948》
- 5) Ville du Plessis-Robinson, 《Histoires d'archives no.15, Plan d'un pavillon de la cité-jardin》
- 6) Libération, 《Une cité de la grande banlieue parisienne est vouée à une prochaine démolition.》, 19 Octobre 1990

(大坪)

註)：日本においても、この様な協議調整型のまちづくりは次第に普及してきている。当事例の様に、既存規制を全て外すというところまではいかないが、既存規制に加えて協議調整型の手法を採用することにより、よりきめ細かなまちづくりを可能にする事例が増えている。この度、日本建築学会により「成熟社会における開発・建築規制のあり方―協議調整型ルール」の提案」が編集・出版された。



Fig. 16. 新田園都市の配置(屋根伏)図(筆者作成 シャルル・ドゴール大通り以东は割愛)