

大規模団地の失敗の考察と「計画論」の再考

—主にトゥールーズ・ル=ミライユから、そしてベルマミーア等から学ぶ—

A study on the failure of large housing estates, and reconsideration of “Planning theory”

Learning mainly from Toulouse le-Mirail and also from Bijlmermeer etc.

大坪 明

武庫川女子大学 教授

Akira Ohtsubo

Professor,
Mukogawa Women's University



図1 ル=ミライユ団地の切断された住棟（写真中央の出窓がある壁から手前に住棟が伸びていた）

概要

トゥールーズ・ル=ミライユ団地は、同市の工業化の進展を目指す人口導入のために、1964年から1972年にかけて建築を都市構造の骨格として建設された。しかし、1980年代頃から居住者の多くを移民等の貧困層が占める様になり、犯罪が多発する問題団地となった。その問題の背景には底辺層に特化した社会構造の均質化という社会面と、そして大規模連続住棟や上空デッキで構成される構築物により都市骨格を形成する空間面があった。問題団地のその様な悪化した状況を改善すべく、都市大プロジェクト（GPV）により空間構造の大規模な改編とともに、社会構造の改編が目論まれている。ベルマミーア団地でも同様な事態が発生し、長大棟と大規模オープンスペース、集中駐車場などが改編されている。その事態は一方で、都市骨格を建築で形成する計画市街地が、状況変化への対応が困難なこと、そしてそれを克服するには、計画され建設された内容（器と中身）を、個別事情に応じて変更することが可能な柔軟な建築の仕組みと、管理の仕組み、及びそれを可能にする法体系を導入するなどの「計画論」の見直しが必要であることを示唆している。

Summary

Le-Mirail had been built from 1964 to 1972 according to the modern urbanism to accept population growth of Toulouse with industrialization. But from the 1980s, it was occupied by many poor immigrants and became problem estate in which crimes occur frequently. There were social uniformity of the poor, and specific background of huge architectural town structure. To improve this situation, specific and social renovations are being made by “Grand Projet de Ville”. The same had occurred in Bijlmermeer. Huge housing blocks and vast open-spaces or large parking buildings were demolished or renovated. It should be suggested that huge architectural town structure is difficult to correspond with changes in circumstances. In my opinion so as to correspond to changes in the particular situation, there will be needs for some flexible architectural and administrative and also legal systems to convert buildings and their contents. We should reconsider the planning theory.

キーワード：大規模団地、失敗、ル=ミライユ、ベルマミーア、チームズミード

Received 19 February 2015, Accepted 21 August 2015

1. 研究の目的

第二次世界大戦後、世界の大都市への人口集中に応じて、都市周辺には住宅団地やニュータウンが建設された。仏のトゥールーズ市にあるル=ミライユ団地も、同市での就業者を増やすために1960年代初頭に国際コンペで計画案が募集され、60年代中頃～70年代初頭にかけて建設された。同団地は、当初は人を優先する未来の街を標榜していた。それが、日本の高経年団地のように耐震性が劣る、又は住居水準が現在と大幅に乖離しているわけでも無いにもかかわらず、アムステルダムやベルマミーア団地と同様に、建設後半世紀も経たないうちに大幅な解体・更新を余儀なくされた。ロンドンのテムズミードのタビーブリッジ (Thamesmead-Tavy Bridge) 地区も同様である。その原因は、それらの団地において安全な生活が出来なくなったからであるが、ここではル=ミライユを中心に団地建設の発端から解体・更新に至る過程を追いつつ、安全では無い街になっていった原因を明らかにすることを目的とする。更に、現在行われている団地再生の取り組みを整理し、また、計画市街地がその様な事態になった「計画」にひそむ原因を考えつつ、「計画」の有様を再考する。

2. 研究の方法

2012年春にオランダのベルマミーア団地の状況を、そして2014年夏に、トゥールーズのル=ミライユ団地とロンドンのテムズミードのそれぞれの状況を現地視察した。そして、ル=ミライユに関しては現地での生活が変化していく状況を、現地からのレポートや現地の状況を記述した新聞記事から拾い、また、それらの状況の変化を起こした原因に関する記述を文献調査し整理した。更にそれら及び3団地の現状視察を基にして、今後の「計画」技術に資するために、「計画」のあり方に関して筆者なりの考えを提起した。

3. ル=ミライユNT開発前史

トゥールーズを含むミディ・ピレネー (Midi-Pyrénées) 地域は、1958年以前は農村地域で、同国中でも工業化の遅れた地域であった。トゥールーズ市では、第一次世界大戦後によく火薬や航空機製造の近代産業が興った。政府による第二次世界大戦後の近代工業の地方分散化策による拠点開発の一環として、トゥールーズにおいて1958年頃から工業生産の集積を図る努力が行われ出した。同市の発展に伴い旧市街が過密になり、高層住宅の無秩序な建設もその周囲に現れた。1958年時点のトゥールーズの主な工業は、航空機、化学、木材・家具・

窯業等の建設関連などで、北西部に航空機産業が、南西部に化学産業が立地していた。そして、同市を更に成長させるために産業を誘致するとともに、産業従事者を収容しつつ旧市街の過密化を防ぐ目的で、上記の北西及び南西部の主要な工業ゾーンの従業員 (主として移民) に住宅を供給する開発が、市街地を分散発展させることを目論んで同市の西部に計画された。

ここでフランスにおける移民受け入れの背景について触れておく。『フランスでは19世紀後半からの工業化社会の進展に伴い、従前以上に多くの労働者を必要としたが、国内の人口増加及び人口移動は停滞しており、移民労働者の受け入れが当時から始まった。第二次世界大戦後は、1945～74年まで長期にわたる高度成長により出生率も上り人口が増えた。加えて、仏植民地の独立に伴う引揚者や農村から都市に移住する人々が高度成長期の労働力となったが、それ以上に不足した労働力は移民で補われ、1960年代以降に、欧州諸国に加えてモロッコ・チュニジア・アルジェリア等の主として北アフリカの国々から大量の移民労働力を受け入れてきた。大都市周辺には、工場が立地する都市郊外に集まる労働者に住宅を供給するために、国籍に関係なく居住できる安価な家賃のHLM (Habitation à loyer modéré=適正家賃住宅) が建設された¹⁾。』表1からは、トゥールーズにおいても1980年代に北アフリカの国々やトルコからの移民の割合が大きく増加していることが分かる。

4. ル=ミライユNT開発の決定とコンペの実施

1958年に前述の北西部及び南西部の工業地区の間の2000エーカー (810ha) の土地に大規模住宅団地を開発することを、当時のトゥールーズ市長バザーク (Bazerque) は決定した。買収が容易で、既存居住者が少なく、都心にアクセスしやすいと言うことで、旧市街からガロンヌ川を渡った対岸が選定されたのであった (図2参照)。この団地は「ル=ミライユ」と呼ばれ、行政側は「優先市街化促進地区 (Z.U.P.=Zone à urbaniser par priorité)」に指定した。また、市は1960年代初頭に当住宅団地の人口増を予測し、工業地区の従業員を収容する10万人規模の住宅団地開発の国際都市デザインコンペを1961年に実施した。同コンペではル=コルビュジェの弟子でTeam-Xの一員でもあるキャンディリスとジョシク及びウッズ (Candilis-Josic-Woods) ²⁾のチームが勝利した。その提案 (図3参照) は、調和の採れた人間環境の創出 (既存緑地を残す・歩車分離)、都市居住における有機的構造原理の確立 (フラクタル図形に基づく幹～枝構造)、将来の拡張や変化への対応可能性(同)、という3つの概念を基本にしたものであった。

表1 トゥールーズ市の人口及び移民の主要出身地別人口に占める構成比率の推移 (薄墨は前調査より大幅に増えた出身先) (%)

年 (人口)	出身地	サハラ以南のアフリカ	アルジェリア	東南アジア	スペイン	東欧	西欧	イタリア	モロッコ	ポルトガル	チュニジア	トルコ
1968 (439,764)		0.35	0.29	0.33	0.12	0.21	0.21	0.35	0.27	0.23	0.32	0.33
1975 (509,939)		0.38	0.28	0.33	0.14	0.23	0.25	0.39	0.28	0.29	0.36	0.37
1982 (541,271)		0.45	0.36	0.38	0.15	0.23	0.28	0.28	0.36	0.29	0.43	0.50
1990 (650,336)		0.48	0.37	0.36	0.13	0.24	0.28	0.25	0.32	0.23	0.42	0.50
1999 (761,090)		0.44	0.39	0.33	0.12	0.26	0.26	0.24	0.35	0.17	0.44	0.49

出典: Presses de Sciences Po: Éditeur, "La dimension spatiale de l'intégration: évolution de la ségrégation des populations immigrées en France entre 1968 et 1999", Revue française de sociologie, 2009/3 (Vol. 50) より作成。トゥールーズ市の人口はINSEEによる



図2 ルミライユ ZUP の位置図

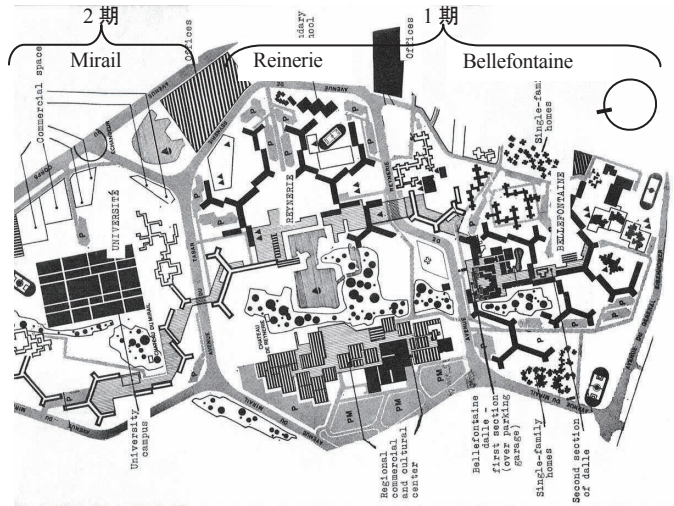


図4 実施計画案(当初)



図3 キャンディリス等のコンペ応募案(楕円の範囲が実施された)

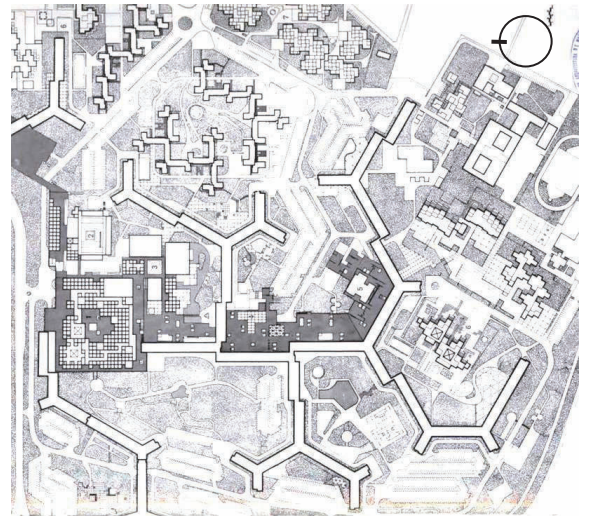


図5 ベルフォンテーヌ地区詳細配置計画図

5. ルミライユ当初実施計画案の概要

コンペ時に計画された範囲の東半分(図3,4参照)だけが実施されたこと(残りは開発計画が保留された模様)、及び図3に見える計画地の南西辺を通る鉄道が実施計画では無くなったことは重要な変更点である。フラクタル図形を基本とする「幹から枝」に至る棟配置が、3地区にまたがり連結して展開されている(図4)。「幹〜枝」が住棟を形成し、6・10・14階建ての住棟に住戸が高密度に収容され、数層毎に設けられた廊下=空中街路が各棟を接続する。全住戸とも両面採光でバルコニーやロジアを持つ。75%の住戸はこの高密度住棟に配置され、残りはテラスハウスや3・4層の低層住宅である。「幹」に沿い地面から持ち上げられた上空デッキが設けられ、その上に歩行者の主動線である歩路、住民の用に供する商業・文化・社会活動等の機能が、デッキ下部には駐車場やサービスヤードと誘導路が配置される。それらが居住者の用をまかない、歩・車の交通を完全に分離する。「幹〜枝」に収容される住居は、便利な高さの連続水平動線=「空中街路」の周囲に組織され、これらの「街路」は住戸玄関とEVを繋ぐ。このシステムは車のアクセスを制限し、歩行者交通を優先する。学校は、各地区の幹に沿う地点にクラスター状に設けられる。

6. ルミライユ団地の建設

建設は相当遅れて1964年から始まり、ベルフォンテーヌ、レイヌリー、ミライユの3地区が完成した。人の主動線は幹(骨格)となる住棟に沿う上空デッキ上の歩路が3地区を繋ぎ、枝動線は主動線から枝状の住棟内を通る。車動線は3地区の外周道路と、そこから内部に伸びるクル・ド・サック状道路が基本である。ベルフォンテーヌとレイヌリーの2地区(1期1971年まで)では、キャンディリス等が設計したフラクタル図形の棟配置と幹に沿うデッキが建設されたが、1期の終盤から2期のミライユ地区にかけては、このフラクタル状の「幹〜枝」棟配置の採用はない(図9参照)。これは、その頃までに当団地は既に不首尾になっており、バザークの後任ピエール・ボディス市長(Pierre Baudis, 1971~1983年)が、建物をフランス郊外の伝統的考えに合う様に変更したからだが、その処置には異論は余り出なかった⁷⁾。一方、同市は1970年にレイヌリー地区の中心公園西側に大規模商業施設「カジノ」を誘致し、また当団地の2期工事に合わせて団地西部の開発残地にバツ・カンボ(Basso-Cambo)工業団地を造成した。ここにはモトローラやジューメンス等の電子産業が進出した。これは当初の開発促進地区が住宅地として過大だと認識した処置と推察される。



図6 ベルフォンテーヌ地区写真



図7 レイヌリー地区写真

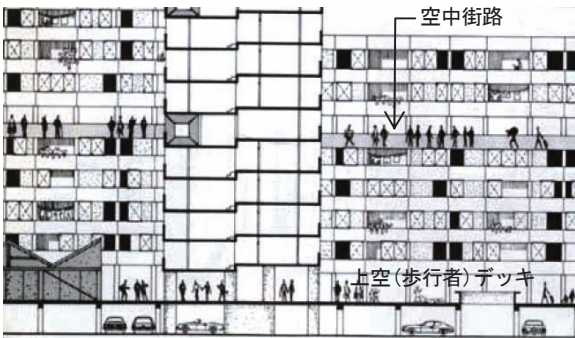


図8 住棟断面図

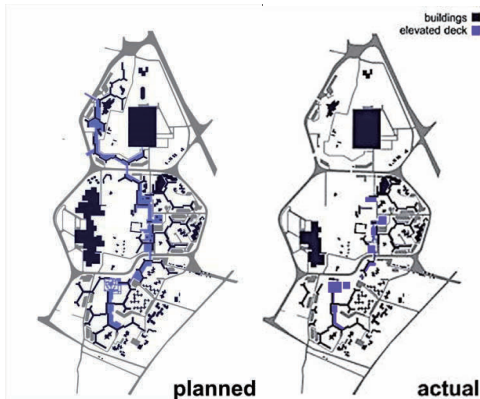


図9 当初計画案と実施の違い

7. ル=ミライユ団地の状況の変化

コンコルド等の航空機開発を誇るトゥールーズ市は、産業を伸ばす「頭脳」である知識労働者も含む人々を収容する予定で当団地を建設した。1970年代の初期は、表2に示す様に街は想定通りで、ほのぼのとした情景も見られた^{3),4)}。

表2 文献3), 4)でのル=ミライユの初期の状況の記述

文献3)	<p>① その後、建物が建ち、最初の住民がやってきた。その時はキリスト教徒の知的エリートが多くが住む、豪華なアパートで構成されたこの近代的都市を見出した。ミライユの短い黄金期だった。</p> <p>② 70年代の初期に市の市街地分散化に伴い、ベルフォンテーヌ地区はHLMを必要とするトゥールーズの住民で埋まった。「それは非常にバランスのとれた多様な集団であった」とジャン・ソヴァージュは回想する。</p> <p>③ そして、「キャンディリスの建築?我々は信じた!当時、それはむしろ成功した様見えた。緑地は保存され、デッキは...極端な暑さの時を除いて!遊歩道?それは、また驚くべきもので、我々はそれが好きだった...」</p>
文献4)	<p>(前略)ベルフォンテーヌの上空デッキは人で溢れていた。購買客達は上空デッキの始まりで店舗群に列をなして出入りし、(中略)近くの芝生はサッカー場として使われていた。(中略)どの子も上空デッキを歩き回るが、それでも上の住居から親の目が行き届き、その幾人かはバルコニーの手すり越しに周期的に子供たちに励ましや注意の声を掛け、そして叱る。(後略)</p>

しかし、事態は決して順調ではなかった。当団地の大量輸送機関はバス便しかなく、都心との接続が弱くて都心には不便だった。更に表3に見る様に、知的労働者層の住まいの好みその後開発された別な郊外の接地型住宅に移り、当団地から転出する人が増えた⁵⁾。知的労働者層に不人気で、空いた集合住宅は海外から当市にきた移民や都心部の再開発で立ち退いた貧困層が多く住むところとなった⁶⁾。その上、車上荒らしの青年が、逃走中に警官に射殺されたことに端を発した1998年11月の若者達の暴動は有名だが、それだけではなく、当団地は様々な犯罪が多発する地区となり、地区の評判が下落していった⁷⁾。

表3 文献5), 6), 7)での居住者層の変化と地域衰退に関する記述

文献5)	<p>(前略)トゥールーズのホワイトカラーは、共同住宅での生活を熱心を楽しむのではなく、その代わりに郊外の夢の国で、彼ら自身の小さい庭と門がある戸建て住宅を買った。(後略)</p>
文献6)	<p>1980年代初頭に、ル=ミライユは社会的にも民族的にも異種の人々を収容したが、この期間は終わった。アルジェリアから来ている移民の大多数を含む約25000人が、長年の危機的貧困が生み出したこの地区に住んでいる。内務省により2012年9月に優先セキュリティゾーンに仕分けされた2000年代のル=ミライユは、コンペで1962年に勝利したル=コルビュジェのギリシヤ人弟子で都市計画家・建築家のジョルジュ・キャンディリスの夢からは程遠い(中略)。それを建設した人々の甘い理想郷は幻滅に変わった。(後略)</p>
文献7)	<p>(前略)入居以降に、同団地に移民と低所得世帯のみを入れる政策は、投資を小さくしトゥールーズの町から分断するというシナリオを生む結果となった。犯罪がうずまき、同地域に危険地域という評判を与え、中心都市から隔離されている間に、3つの近隣地域は衰退した。(後略)</p>

8. ル=ミライユ団地の計画中断及び荒廃の原因

ル=ミライユの荒廃の原因としては、社会経済的な要因と、物理的・空間的な要因との双方がある。本節ではその其々について、いくつかの文献を通じて確認することにする。

8-1 社会経済的要因

当団地は旧市街からは離れていたが、都心と団地を結ぶ鉄道が1993年になるまで整備されなかった。そもそも、当団地は国が公式に推進する9地区のニュータウンの枠から外れ、国からの財政支援が得にくい状況にあった。特にド・ゴール政権の住宅大臣ジャック・マジヨル (Jacques Maziol) は郊外の戸建住宅による低密度開発を支持し、高密度開発には反対だったのもその一因だった。従って、トゥールーズ市のバザーク市長は当団地の開発に当たり、企業誘致の奨励金と、低～中所得者層向けの住宅建設に係る既存の政府補助金を利用せざるをえなかった。これが、当団地に建設された住宅の約75%がHLMである理由の一端である。更に当団地に移民と低所得世帯を主に配置する政策は民間投資を遠ざけ、また犯罪急増により悪評判が立ち、当団地は3地区のみで建設が終了した。

表4 文献8) , 9) での衰退の社会経済的要因に関する記述

文献 8)	(前略)しかし、人口増は失業の増大も招いている。経済が活況を呈しているにもかかわらずトゥールーズの失業率は全国平均を上回っている。(中略)トゥールーズでは社会階層の二極分化が進行している。先端技術産業の活動を担うエリート層(経営者, ビジネスマン, コンサルタント, 公認会計士, 法律家など)とそれを底辺で支える低賃金労働者の間で、所得格差の拡大が認められる。この二極分化は空間的分離を深めている。市内についていえば、豊かな東部と貧しい西部のコントラストが年々明瞭になりつつある。とくに西部では、失業者や外国人労働者が集住する問題地区がいくつか出現している。たとえば、大規模な住宅団地建設が進められてきたミライユ地区は、高所得者層の転出により、低所得者層中心の治安がよくない居住地区になりつつある。都心地区で実施されたジェントリフィケーションによって、立ち退きを迫られた低所得者もこの地区に押し寄せている。(後略)
文献 9)	(前略)この最前線での同プロジェクトの失敗は、建築に頼る都市概念が独り歩きし、その実現を阻止し得る政治・経済力が軽視されたことは、大きな危険があることを示唆している。ルミライユの全般の欠陥を2つ挙げるなら、ひどく過大評価された人口予測とトゥールーズの背後地の至る所で起こっている都市化を考慮しなかったことだった。ルミライユは、郊外の選抜肢(むしろ高価な)の一つにすぎなかった。(後略)

以上から原因としては、以下の点を挙げることができる。

- ・ 当初の人口想定が過大であった。
- ・ 別な郊外開発も進み、知的労働者層は郊外戸建てを好んだ。
- ・ 上記の結果として、当団地から知的労働者層が転出した跡には移民や低所得層が集まり、彼らの失業率は高かった。
- ・ 建築形態に頼る都市概念が独り歩きし社会面が軽視された。

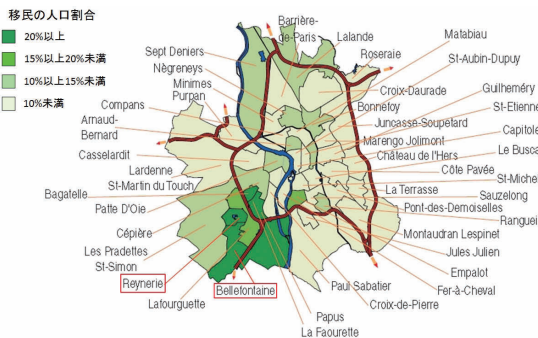


図10 トールーズ市の地区別移民割合

図10はトゥールーズ市の地域別の移民人口の割合を示すが、

レイヌリー地区とベルフォンテーヌ地区において移民の割合が20%を超えていることが分かる。

8-2 物理的・空間的要因

大量輸送機関(鉄道)が当初は敷設されず、都心に出るにはバスか車を利用するしかなく、街として孤立気味だった。1993年によく地下鉄A線が都心から団地西側のバス・カンボまで開通し、団地内にミライユ大学、レイヌリー、ベルフォンテーヌの3駅が出来て都心と10分程で結ばれた。また、フラクタル図形を基本とする高層住棟は、相互に接続されて長大で、かつ接続された上層階の廊下(空中街路)は、恐らくはY字型の交点で方向感覚が失われ迷路の様相を呈し、それは犯罪者に格好の逃げ道を提供したと推察できる。更に、これらの高層住棟は高さが若干異なるとは言え、全て灰色のほぼ同じ立面で個性が無い(図6, 7参照)。住戸プランの特徴として、バルコニー(ロジア)を内部化することができる様に、窓とバルコニーの開口高さが揃えられて、そこに可動式の遮蔽パネルが設けられている。その結果として高層住棟の外壁が全て「遮蔽パネル付き開口」と「腰壁」という縞模様で構成され、単調さの一因となっている。一方で、歩行者優先を徹底するために設けられた上空デッキは、下部に設置された駐車場が死角となり、格好の犯罪の温床となった。また表5に見るように、デッキ上では店舗等諸施設の配置による迷路性も問題であった。

表5 文献10)での上空デッキに関する記述

文献 10)	(前略)悲しいかな、ミライユの上空デッキは厄介者になった。美しいアイデアは悪夢だった。(中略)また、警察にとってルミライユは徐々に頭痛の種となった。あらゆる意味で、建築は警察に対抗する役を果たしている。上空デッキは退却の場所、迷路状の通路、投石者の逃げ道となる。(後略)
--------	---

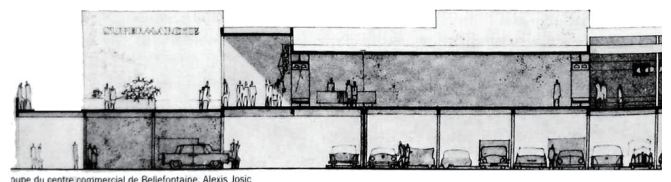


図11 上空デッキ断面図



図12 上空デッキ

この様なことから、物理的・空間的な要因を整理すると、以下の点を挙げる事ができる。

- ・ 都心部との接続の脆弱性による当団地の孤立化
- ・ フラクタル図形に基づき配置された住棟の連続性と巨大性、

画一性

- ・ 同棟内の上階廊下（空中街路）の迷路性
- ・ 歩行者優先のために設けられた上空デッキの上の見通しの悪さとその下部の駐車場の悪い視認性

9. ル=ミライユ団地の更新

前述のような団地内の状況の悪化を受けて、その改善を行政側が支援し、民間デベロッパーに対して更新を促している。その様な更新に至らざるを得なくなった原因を、再度以下に表6の記述から抽出する。

表6 文献11)での団地のスラム化に関する記述

文 献 11)	1990年頃の同NTでは大幅な人口増と均質化が起こり、住民約4万人の半分が主にベルフォンテヌ地区とレイヌリー地区の社会賃貸住宅に住む移民であった。同NTの状況は、社会開発地区プログラム (del programa del Développement Social des Quartiers) の展開以降も改善されず、現れ始めていた社会問題も消えなかった。1990年の国勢調査の失業率はレイヌリー地区で23%、ベルフォンテヌ地区で19%が、1998年にレイヌリー地区では倍化していた。この状況が社会問題と犯罪の増加をもたらし、人々は不安を一層つらせた。これらの要因は、1996年に「都市の要注意ゾーン (ZUS)」など大型住宅プロジェクトに帰着し、都市と社会の再生に優先的に手当てをすべきスラム街の一つとして、ル=ミライユが目された。1998年の暴動以降は更に状況が悪化し、同NTの危険性が手を打つべき主要な国内問題の一つとなった。同ニュータウン、特にその中心レイヌリー地区が「ゲットー化」し始めたことで、最大の転換が開始された。
---------------	---

そこで2007年に、トゥールーズ・ル=ミライユ都市大プロジェクト (GPV= Grand Projet de Ville) で、ベルフォンテヌとレイヌリーの2地区において都市空間の改編が行われることになった。当プロジェクトは、トゥールーズ市から切り離されていた同団地を同市の都市構造の中に組み込むことで、「同市に将来の成長を提供する」という戦略的な位置づけで、様々な行政組織間の協力も得て同市において優先的に扱われ、都市構造に同団地を再統合することが目論まれている。

ベルフォンテヌとレイヌリー地区でのGPVによる物理的改編は概ね以下の項目に整理することができる。

- ・ 大規模住棟を切断・部分撤去し、住棟を小単位に分割
- ・ 同上に伴い、外部空間の住棟による囲繞を開放
- ・ 上空デッキ及びその上の施設建物及び下部駐車場の撤去
- ・ 既存棟及びデッキ解体跡に、多様な所有形態の中層住棟を



図13 2002年の航空写真

建設し、居住者層を多様化

- ・ 残存棟の改修と住棟ごとに他と異なる個性の付与
- ・ 歩車共存の道路が住棟間に通されて、人が地面に復帰
- ・ 駐車場を人目に触れるオープンなスペースとして整備

当該地でのGPVの最も重要な空間改編策の一つは、連続住棟の部分又は全体の解体である。ベルフォンテヌ地区では2,554戸の内の777戸が、レイヌリー地区では2,350戸の内の1,048戸の計1,825戸が撤去され、1000戸余りの所有形態が多様な中層住宅が建設される。これは相対的に住戸密度を下げ、居住者の社会階層の多様化による地域社会の安定化策だとされている。ちなみに、ベルフォンテヌ地区の一部の住棟とデッキの撤去跡には、民間分譲住宅74戸、民間賃貸住宅48戸、社会住宅95戸（賃貸及び組合所有）が民間デベロッパーにより建設される予定である¹²⁾。連続住棟及びデッキの解体により、都市構造の骨格であった建築が分解されて住棟が独立し、元々当該地の特徴であった「空間の連続性」が無くなってきている。しかし、このようなデッキの解体に伴う歩車共存化や都市構造の解体は、即ちキャンディリス・ジョシック・ウッズの元計画からの逸脱であり、表7に見られる様に「都市を近代化する過程で生まれた遺産」の消滅だと嘆く声もある。

表7 文献3)での建物の解体を惜しむ声に関する記述

文 献 3)	④ 今日、都市大プロジェクトが行われている。しかし私の意見では、解体し、同じ人々を再入居させるために再建することは何の解決にもならない。大学の寮に住宅の隣人を変えるほうが良いだろう。それは、解体して再建するより安くなる。もはや存在しないが、当時の建物は非常に品質がよかった。それを否定するのは間違っているだろう。」
--------------	---

GPVでは住民層の多様化を目指しており、上記の意見は新規建設の建物に従前居住者を単純に再入居させると認識している点が間違いではあるが、解体されてしまった従前の建物の質が良かったと評価し、その解体を「間違い」だと感じている住民が居ることも事実である。しかし、従前の建物は全てが解体除却される訳ではなく、幹~枝の住棟の連続が切断されて、住棟の一部が独立的にはあるが残され改修されることで、住戸の持っていた良さを残すことも可能である。大量の従前棟の解体と新規住棟の挿入は、地区イメージを一新し、世間に広がってしまった汚名を削ぐために必須の手段であると理解出来る。

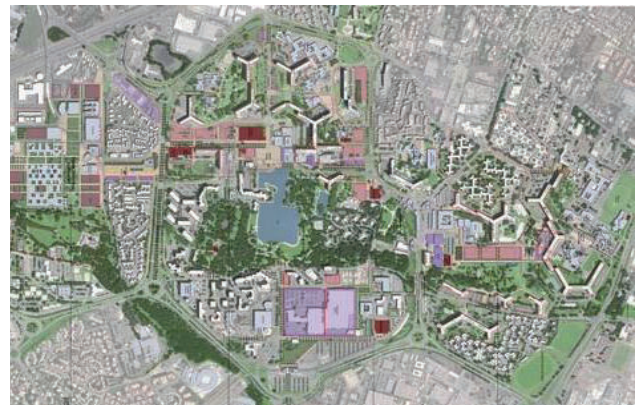


図14 再生計画案 (図13と比較されたい)



図 15 レイスラー地区の住棟撤去後の状況 1



図 18 ベルフォンテーヌ地区の撤去後の状況 1



図 21 レイスラー地区再生計画図



図 16 レイスラー地区の住棟撤去後の状況 2

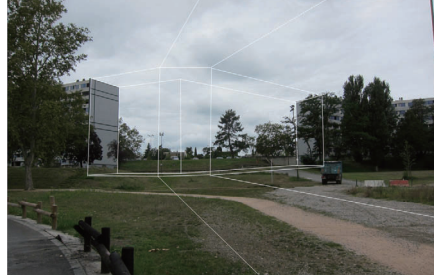


図 19 ベルフォンテーヌ地区の撤去後の状況 2



図 22 ベルフォンテーヌ地区再生計画図



図 17 レイスラー地区の新築棟 (左) と改修棟



図 20 レイスラー地区再生イメージ



図 23 ベルフォンテーヌ地区再生イメージ

10. ベルマミーア団地の場合

第二次世界大戦後のアムステルダムでは、住宅不足に対処するために、市の北部と南東部に夫々10万人規模の住宅市街地を建設する計画が決定された。この南東部の団地の第一期がベルマミーア団地である。面積700ha、1万4千戸、6万人の大規模団地は1966年から建設が開始された。開発計画は11階建ての高層住棟がハニカム状に配置されて、大規模オープンスペースを取り囲み、CIAMの「水と緑と太陽」を体現していた。この様な団地計画は、CIAMの議長で、またアムステルダム市の建築部長だったファン・エーステレン (van Eesteren) の存在も大きく影響したであろう。『しかし、高層住棟は当地区の人々の住習慣にはなじまず不評で、当団地は当初から空家が多かった。一方、1975年のオランダ領スリナムの独立を契機に、多数の移民が当団地に移住してきたが、彼らの大半が社会・経済的困窮者であり、また失業者も多かったため、当団地は時間と共に不法占拠・ヴァンダリズム・犯罪等を抱える問題団地となった。そしてこれらを助長したのが、長大で陰気な住棟内通路、無機質で大規模な住棟、広大で人の目が行きとどかないオープンスペース、幹線道路沿いのみには設けられた不便な集中駐車場、車利用を前提とした地区センター (団地全体で3ヶ所しか設けられなかった) の配置等の空間要因でもあった。』^{13),14)}

そこで空間の再編が、大々的に行われることになった。図24は従前の棟配置を示し、赤表示が解体と決まった建物である。図25は再編後の配置図で、解体跡地及びオープンスペー

スに新築される建物が緑で表示されている。再編の処置を整理すると概ね以下になる。

- ・ 高層棟を一部残しながら、低層棟に建替えて、ヒーマンスケールの町並み形成に移行。(1992年から2008年までで13,012戸の内7,005戸の高層棟住戸が撤去され、高層棟の5,774戸が改修された。2016年までに低層住宅約8,000戸が新築される予定となっている(その内3割が公営住宅)¹⁶⁾。結果として、団地内の住宅の多様性が増した。
- ・ 帰属が不明確で人の目が行き届かない大規模オープンスペースに低層住棟等を配置し、また高層棟足元も施設利用することにより、地面部分での活動の安全を確保。
- ・ 幹線道路沿道にのみ配置の駐車場を、住棟近辺に分散配置。
- ・ 幹線道路沿道にオフィス等の就労施設を配置。
- ・ 団地西部の鉄道駅前(団地とは反対側)でのサッカー競技場及び店舗・業務施設を含む新都市センター(アムステルダムArenA)の開発による、地区イメージの一新。

この大規模空間再編も、やはり地区イメージの一新のための手段と捉える必要がある。この再編に関しては『アムステルダム市及び南東区と住宅協会(PHA=Patrimonium Housing Association)の三者が共同で管理運営協議会を組織し、その下で団地内の3地区事務所が再生事業事務所を構成して事業を実施した。資金源はアムステルダム市と中央住宅基金の資金及び民間投資である。また、管理運営協議会が住民に対してアンケート調査を実施し、住民意向の把握も行われた。』^{13),14)}



図 24 1992年のベルマミア団地配置図(赤は解体)



図 25 2010年のベルマミア団地配置図(緑は新設)



図 26 長大住棟と広大な外部空間



図 29 切断された住棟と低層住宅



図 27 大規模な集中駐車場



図 30 住棟撤去跡の低層住宅



図 28 幹線道路沿道の業務施設



図 31 新都市センター

11. テムズミード団地(タビーブリッジ地区)の場合

テムズミード団地は第二次大戦後のロンドンでの住宅需要に応えるため、テムズ川の氾濫原にあった兵器廠の跡地等の約450haの土地に1960年代末にGLC¹⁵⁾により開発された。最初に建設されたサウスメア(Southmere)地区は、GLCが未来都市として力を入れて建設した地区である。棟配置はRC造の塔状棟と低層棟が組み合わせられ、洪水の危険から住居は2階以上に持ち上げられ、地上は駐車場やピロティに利用されている。従って住戸を繋ぐ歩行者動線も2階に設けられたデッキが担う。また、氾濫水を一時的に貯留排水するための湖と運河は、若者の精神に鎮静作用があると計画者は考えていた。ただしその後の開発では、テムズ河岸の堤防の嵩上げがなされ、洪水の危険が減少したことで、建物は普通の煉瓦造テラスハウスが主体となった。

しかし当地区が、1971年公開のスタンリー・キューブリック監督の映画「時計じかけのオレンジ」の暴力シーンの撮影舞台に使われたことが影響したのか、車や洪水の危険から人を守るための空中デッキ下の無用途の空間は、暗くて人目が届きにくくヴァンダリズムの対象となった。更に全面的なピロティの採用等で建設費が予想以上に増大し、計画を縮小せざるを得なくなり、当初予定されていたマリナ周囲のショッピングセンター、鉄道駅、テムズ川を渡る橋さえ実現されず、入居者があてにしていた生活の利便性が充足されなかった。その結果、便利でバランスの取れた住みよいコミュニティを夢見て入居した人々は、夢が潰れて次々に転居した。その跡の空家はヴァンダリズムの対象となり、犯罪が増えた。また、社会的に問題を抱えた家族の入居が増えたことで、一層犯罪が増加して問題団地となった。

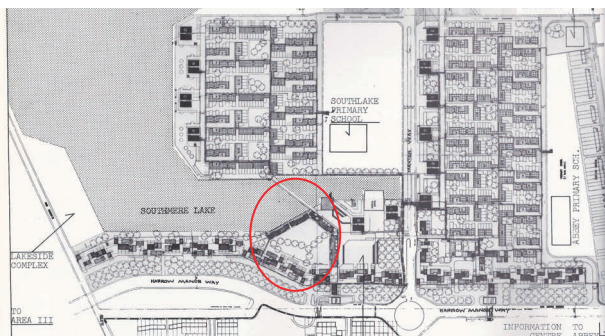


図 32 タビーブリッジ地区当初配置図(○印部分が解体された)



図 33 タビーブリッジ地区の現況(楕円内の建物が解体された)

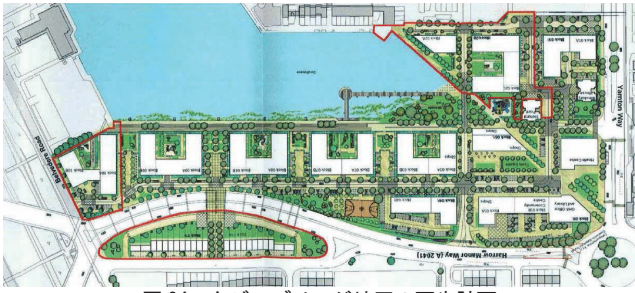


図 34 タビーブリッジ地区の再生計画

反社会的行動と犯罪にさらされた地域の人々は、現状の多くを解体し、住むのにより親しみのある環境を提供する新しい処置を望み、再生に向けた取り組みが始まった（図 29 参照）。

12. 結論として

ルミライユでは、現在 GPV が大々的に行われている。しかし表 8 に見る様に、そのプログラムでは、個々の小さな試みが統制を受ける様な事態がありはしないかという危惧もある。

表 8 文献 17)での記述

文 献 17)	<p>ここには建築上の問題と、制度上の問題がある。建築上の問題が衛星都市の中で起こっている傾向を慎重に観察し、それへの反応を通して対処され得る(そしてされている)一方で、これらの建築上の変化を少しでも許容するために解決されるべき、より重要な制度上の問題がある。その最大のものは、再活性化に際して、過度な統制が貧弱な試みを窒息させる盲目的な組織構造である。</p>
---------------	---

これは、現在の GPV により計画された更新も、組織的な一方的押し付けの感があり、その計画の枠組みが逆に個別の小さな更新の試みを排除する傾向がなくもないことを指摘している。

ル・ミライユとベルマミーアは双方とも、建築形態として 6 角形を配置の基本とする高層住棟が連続し、都市構造の骨格を形成している。状況の変化や部分解体と再建というプロセスも共通している。当初からの状況の変化は、双方とも貧困な移民層が住み着き、中堅層が住むという当初の予定が大幅に狂った。そして住民層の下方シフトで失業者が増え、犯罪が多発する団地になった。同様にロンドンのチームズミードのタビーブリッジ地区も、デッキ下部の曖昧な空間が犯罪の温床、またデッキも犯罪者の逃走路となったので、地区全体の建て替えが進行中である。

これらの住宅団地では、状況改善のために既存建物の解体や新規建設を通じて、物理的環境が大巾に変更されている。その様な結果を招いたのは、建築面の計画に原因が無かった訳ではない。図 21, 22, 24, 25, 34を見ると、従前の団地空間を普通の市街地に近い状態に戻していることがよくわかる。ル・コルビュジェの提唱した“Tours dans un park (towers in a park)”の概念からの脱却を目指すものでもあることが解る。

これらの計画市街地の建設は、「或る時点の或る考え」を基に想を練った「計画」を実現し、それが固定化された。ルミライユやベルマミーア等での現実、この「或る時点の或る考え」で建設された建築的枠組みを都市骨格とした計画的住宅市

街地で、その都市骨格が時間の経過や事態の変化に対応できなかった事実を示している。将来起こり得るあらゆる事態を想定して「計画」を練ることは不可能なのだが、一旦実現された「建築による都市骨格を持つ計画」は、それが骨格でありコンセプトの根幹を成すがゆえに、それを否定して社会状況の変化に対応することが困難になる。即ち、一般市街地では個々の場所の状況変化に応じて、個別の建築の内容を変えることが容易なのに比べ、「建築による都市骨格」を持つ計画的住宅市街地は、骨格自体の存在が、その骨格を否定するような個別の要求による内容変更を困難にする。タビーブリッジ地区でも、洪水時に歩行者動線を確保する上空デッキが、平時には犯罪を誘発する要因となった。しかし当該デッキは当初計画の根幹のコンセプトに関わるので否定し難かったことが問題団地に至る原因でもあった。同地区も、ルミライユもベルマミーアも、コンセプトである「建築的枠組み」を市街地の基本骨格としたところに、やはり問題団地となる大きな原因があったと推察できる。

13. 「計画論」の再考に向けて

都市は場所に応じて必要な改変や更新が起こることで、生き延びていく。しかしここに取り挙げた事例のような、構造物による堅牢な都市骨格は、その改変や更新を大きく規制する要因として作用した。逆に言えば、街が柔軟に事態に対応し得るためには、必要に応じた個別の改変や更新を許容し得る「計画」が当初から求められると考えている。その対応策としては、計画され建設された内容（器と中身）を、事情に応じて変更することが可能な柔軟な建築と管理の仕組み、及びそれを可能にする法体系の導入が必要なのだと考えている。例えば最近話題になっている集合住宅の住戸の DIY による改造もその方策の一つであろう。また、東南アジアの団地では、1 階住戸が住民の手で増築されて店舗になることなど（図 35 参照）日常的出来事であり、その結果、街が生き生きと変化していることも参考になる。しかし、この様な方式が「無秩序」を誘発しないためには、緩やかな規制や暗黙の了解も一方では必要である。



図 35 プノンペンの集合住宅の自主増築店舗

ただ日本では、現在の建築基準法や都市計画の枠組みが厳しく、その枠内では対処が困難なので、新たな方策が必要であ

る。例えば平成26年4月1日付けで国土交通省より「建築基準法第3条第1項第3号の規定の運用等について（技術的助言）」が提示された。これは国家戦略特区で「古民家等の歴史的建築物の活用のための建築基準法の適用除外など」に関し、歴史的建築物を活用する場合、地方公共団体が現状変更の規制及び保存のための処置を講じる条例を制定した上で、特定行政庁に設ける建築審査会の同意ないしは地方公共団体に設ける委員会当の審査同意を得て、活用枠を広げることを可能にした。これは歴史的建築物に限られるが、集合住宅団地等で様々な厳しい規定を緩和する方策の参考になることが出来ると考えている。

註及び参考文献

- 1) (財)自治体国際化協会パリ事務所： Clair Report No.363 フランスの移民政策，(財)自治体国際化協会，2011年
- 2) ジョルジュ・キャンディリス(1913-1995)はギリシャ系私人建築家・都市計画家。1945年からル・コルビュジェの下で働き、マルセイユのユニテの設計に参加後にアフリカでの出先 ATBAT で集合住宅の設計等を行う。1953年の第10回 CIAM 大会でバケマらと CIAM を解体に導き Team-X を組織。アレクシス・ジョシック(1921-2011)はユーゴスラビア人建築家。1948年に仏に移住。シャドラク・ウッズ(1923-1973)は米国の建築家・都市計画家。ル・コルビュジェの組織に入りユニテのプロジェクトでキャンディリスとともに働く。1956年に上記3人で設計事務所を組織。
- 3) La Dépêche du Midi 10.12.2008, Dominique Delpiroux, Le rêve envolé du Mirail
- 4) Leonard Downie Jr.: Le Mirail: A Study In Concrete, The Alicia Patterson Foundation, March 1972
- 5) Dana Facaros & Michael Pauls: The Dordogne, Lot & Bordeaux, Cardogan Guides, p.445, 2007
- 6) LE MONDE, 13.02.2014, Yves Bordenave, Toulouse: le Mirail, de l'utopie à la désillusion
- 7) Melissa K. Smith: Aging modernism le-mirail, <https://agingmodernism.wordpress.com/lemirail/> (2014/10/31)
- 8) 高橋伸夫他：EU 統合下におけるトゥールーズ大都市圏の構造変容」, 人文地理学研究 XXVI, pp.51-52, 筑波大学, 2002
- 9) Andrew Ballard: Case Study 03: Toulouse-Le-Mirail, <http://andrew-ballard.com/case-study-03-toulouse-le-mirail/> (2014/10/29)
- 10) Dominique Delpiroux: Le dur apprentissage sur la dalle du Mirail, La Dépêche du Midi, 05.02.2002
- 11) Montserrat Solano Rojo & Elisa Valero Ramos: Toulouse le Mirail, evolución de la realidad social: transformaciones urbanas, Hábitat y Sociedad N°5 noviembre de 2012, pp.103-104, 2012 を元に筆者要約
- 12) SKYSCRAPERCITY.COM, <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1160209&langid=5> (2014/09/22)
- 13) 角橋徹也・塩崎賢明：アムステルダム・ベルマミーア住宅団地の失敗の原因に関する研究，日本建築学会計画系論文集第 561 号，pp.203-210, 2002 年 11 月
- 14) 角橋徹也・塩崎賢明：アムステルダム・ベルマミーア住宅団地の再生事業に関する研究，日本建築学会計画系論文集第 564 号，pp.219-226, 2003 年 2 月
- 15) GLC=Greater London Council 大ロンドン議会(1965~1986年), LCC=London County Council(ロンドン議会 1889-1965年)の後継自治体で統治範囲を周辺行政区にまで広げて一体的に運営。
- 16) Willemijn van de Klundert & Tutor John Bold: Bijlmermeer Regenerated, Westminster University, 2014
- 17) Melissa K. Smith: le mirail: regulated change, 16 aug10, <http://agingmodernism.wordpress.com/2010/08/16/le-mirail-regulated-change/> (2014/12/20)

図版出典

- 図 1, 15~19, 22, 26~31, 33, 35) 筆者撮影
- 図 2) 筆者作成
- 図 3) Shadrach Woods: Le Mirail, A New Quarter for the City of Toulouse, Washington University Law Review, volume 1965, Issue 1 Symposium: New Town Development, 1965
- 図 4, 6) The Washington Post, May 2, 1972, Leonard Downie Jr, Le Mirail: A Study In Concrete
- 図 5, 8) Candilis・Josic・Woods: Toulouse le Mirail – El nacimiento de una ciudad nueva, Edetorial Gustavo Gili, S.A., 1976
- 図 7) Toulouse-LE MIRAIL, <http://amah93.skyrock.com/3055020909-Toulouse-Le-Mirail.html> (2014/09/30)
- 図 9) again modernism, <https://agingmodernism.wordpress.com/2010/08/16/le-mirail-regulated-change/> (2014/09/30)より筆者作成
- 図 10) Des territoires d'immigration entrastés, http://www.insee.fr/fr/insee_regions/midi-pyrenees/themes/dossiers_etudes/dos_etudes_mp/d127_territoire_immig.pdf (2014/11/17)
- 図 11) again modernism, <http://agingmodernism.wordpress.com/2010/08/06/elevated-deck-islands-and-commerce-anchors/> (2014/11/10)
- 図 12) La Gargouille, http://www.la-gargouille.org/spip.php?page=article&id_article=160&id_mot=89 (2014/11/27)
- 図 13) Google Earth
- 図 14) <http://les40kartierslesplusdif2.skyrock.com/3012232537-Le-Mirail-Toulouse-Haute-Garonne-31.html> (2014/09/30)
- 図 20, 21, 23) SKYSCRAPERCITY.COM, <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?p=94126211>, (2014/09/21)
- 図 24, 25) Willemijn van de Klundert & tutor John Bold: Bijlmermeer Regenerated, Westminster University London, p.50, 2014
- 図 32) YOU ARE ELECTRIC, Tag Archives: housing development, <http://www.youareelectric.com/tag/housing-development/> (2014/04/03)
- 図 34) White Associates, <http://www.whiteassociates.co.uk/projects/tavy-bridge-regeneration-%E2%80%93-phase-2> (2014/09/30)