

国土交通政策研究 第94号

居住者の多様性を考慮した 居住環境に関する研究

2010年11月

国土交通省 国土交通政策研究所

主任研究官 山口達也

前客員研究官 岡井有佳

前研究官 馬場美智子

研究官 貴田勝太郎

研究官 阪井暖子

目次

はじめに

要旨/Abstract

第1章 調査の概要

- 1.1 調査の背景と目的.....1-1
- 1.2 調査内容と調査フロー.....1-2

第2章 国内事例調査による居住者の多様性を考慮した公営住宅政策と団地再生手法に関する検討

- 2.1 国内事例調査の概要.....2-1
- 2.2 住宅団地再生事例の概要(10 事例).....2-4
 - ①サンヒルズ町田山崎(旧:町田山崎団地1街区).....2-4
 - ②アルビス前原(前原団地内の高層新団地).....2-4
 - ③多摩平の森(旧:多摩平団地).....2-5
 - ④レーベンスガルテン山崎(旧:公団山崎団地).....2-5
 - ⑤都営桐ヶ丘団地.....2-6
 - ⑥市営県営桜町団地.....2-6
 - ⑦千里ニュータウン.....2-7
 - ⑧海浜ニュータウン 高洲・高浜地区.....2-7
 - ⑨高島平団地.....2-8
 - ⑩常盤平団地.....2-8
- 2.3 【現地調査①】富山市.....2-9
 - 2.3.1 富山市の概要.....2-9
 - 2.3.2 富山市が抱える課題.....2-9
 - 2.3.3 富山市の取組み.....2-9
 - (1)まちなか居住推進事業の概要.....2-9
 - (2)公共交通沿線居住推進事業の概要.....2-13
 - (3)高齢者の持家活用による住み替え支援事業.....2-16
 - 2.3.4 公営住宅等整備計画について.....2-16
 - (1)富山市における公営住宅等の役割.....2-16
 - (2)公営住宅の建替え手法.....2-18
 - (3)地域の特性に応じた公営住宅整備(まちなみの統一).....2-20
 - 2.3.5 都市施設の配置について.....2-21

(1) グランドプラザ整備運営事業	2-21
(2) 市内電車環状線化	2-21
2.3.6 まとめ	2-23
(1) 都市政策と住宅政策を連携させたまちづくり	2-23
(2) 地域における公営住宅の役割	2-23
(3) 都市施設による魅力づくり	2-23
2.4 【現地調査②】海浜ニュータウン	2-24
2.4.1 地区の概要	2-24
2.4.2 地区の背景・課題	2-26
(1) 住宅の建設背景について	2-26
(2) 地区の課題	2-26
2.4.3 NPO 法人による団地再生の取組み	2-27
(1) NPO 法人ちば地域再生リサーチの概要	2-28
(2) NPO 法人ちば地域再生リサーチの活動(エリアマネジメント)	2-28
2.4.4 団地再生への各事業主体の対応	2-30
(1) 都市再生機構の取組み	2-30
(2) 千葉市の取組み	2-30
(3) 千葉県の取組み	2-31
2.4.5 まとめ	2-31
2.5 居住者に対する多様性に関わる意向調査	2-32
2.5.1 調査対象地	2-32
2.5.2 調査方法	2-32
2.5.3 スケジュール	2-32
2.5.4 千葉海浜ニュータウン 居住者意向調査結果	2-33
2.6 国内調査のまとめ	2-35

第3章 海外調査による居住者の多様性を考慮した公営住宅政策と団地再生手法に関する検討

3-1 海外調査の概要	3-1
-------------	-----

Part I フランスの住宅団地地区の再生～エピネイ=シュール=セーヌを事例として

3-I.1 はじめに	3-I-1
3-I.2 フランスの行政システム	3-I-2
3-I.2.1 概要	3-I-2
3-I.2.2 地方公共団体の概要	3-I-2
3-I.2.3 都市の困窮防止政策に関する国の組織	3-I-5

3- I .2.4 地方分散	3- I-6
3- I .3 全国市街地改良機構による市街地改良プロジェクト	3- I-7
3- I .3.1 市街地改良全国プログラム	3- I-7
(1) 概要	3- I-7
(2) 対象地域	3- I-8
(3) 予算	3- I-9
3- I .3.2 全国市街地改良機構(ANRU)	3- I-10
(1) 目的	3- I-10
(2) 組織	3- I-10
3- I .3.3 市街地改良プロジェクト	3- I-13
(1) 実施プロセス	3- I-13
(2) 内容	3- I-15
(3) 補助対象	3- I-16
(4) 審査の基準	3- I-17
(5) 報告の義務	3- I-19
3- I .3.4 実施状況	3- I-19
3- I .4 エピネイ＝シュール＝セーヌ(Epinay－sur－Seine)における取組み	3- I-20
3- I .4.1 エピネイ＝シュール＝セーヌの概要	3- I-20
3- I .4.2 プレーヌ・コミューヌ都市圏共同体	3- I-22
(1) 概要	3- I-22
(2) 権限	3- I-24
(3) 意思決定機関	3- I-25
(4) 住宅の状況	3- I-25
3- I .4.3 エピネイ＝シュール＝セーヌにおける都市の困窮防止政策	3- I-27
3- I .4.3 .1 都市の困窮防止政策の実施状況	3- I-27
3- I .4.3 .2 対象地区の状況	3- I-28
3- I .4.3 .3 市街地改良プロジェクトのプロセス	3- I-29
(1) 市街地改良プロジェクトの策定	3- I-29
(2) 実施体制	3- I-30
3- I .4.3 .4 市街地改良プロジェクトの概要	3- I-31
(1) 目的	3- I-31
(2) 各地区の概要	3- I-33
(3) 住宅の建設状況	3- I-53
(4) 予算	3- I-58
3- I .5 おわりに	3- I-60

3- I .5.1 住宅団地地区の再生の特徴	3- I -60
3- I .5.2 課題	3- I -62
Part II イギリスにおける居住地整備・再生手法	
3- II .1 住宅政策の概要	3- II -1
3- II .1.1 背景	3- II -1
3- II .1.2 都市計画制度と住宅政策の関係	3- II -2
3- II .1.3 関係主体の概要	3- II -3
3- II .1.4 住宅供給目標	3- II -5
3- II .1.5 中低所得者向け住宅の供給	3- II -6
3- II .1.6 中低所得者向け住宅のマネジメント	3- II -7
3- II .1.7 居住地整備プログラム	3- II -8
3- II .2 中低所得者向け住宅に関わる施策	3- II -9
3- II .2.1 ソーシャル・ミックスの促進	3- II -11
3- II .2.2 中低所得者の持家促進施策－低価格住宅所有スキーム－	3- II -13
3- II .2.3 補助事業	3- II -16
3- II .3 衰退地域における住宅市場再生プログラム (Housing Market Renewal)	3- II -17
3- II .3.1 概要	3- II -17
3- II .3.2 監査委員会 (Audit Commission)	3- II -19
3- II .4 事業手法 (シングル協議 (Single conversation))	3- II -22
3- II .4.1 シングル協議の概要	3- II -22
3- II .4.2 地方投資計画 (Local Investment Plan)	3- II -25
Part III 海外調査のまとめ	
3- III .1 英仏における取組みの総括	3- III -1
(1) 多様性創出のための施策	3- III -1
(2) 中低所得者向け住宅供給機関の設置	3- III -1
(3) 住宅地の再生手法	3- III -2
3- III .2 日本の居住地政策への示唆	3- III -3
(1) 住宅困窮者支援対策について (多様性の創出)	3- III -3
(2) 良好で質の高い環境の形成	3- III -4
(3) 柔軟で実行性のあるプログラム	3- III -4
(4) 取り組み体制の構築	3- III -4

第4章 多様性と住環境評価に関する分析

4.1 本章の目的と分析方針	4-1
4.2 地区の多様性と満足度の関連分析	4-1
4.2.1 地区の多様性を把握する指標	4-1
4.2.2 地区の多様性と評価・意向	4-4
(1)住宅の整備・管理主体の多様性	4-4
(2)住宅の所有形態の多様性	4-5
(3)住宅の建て方の多様性	4-8
(4)用途の多様性	4-9
(5)地域特性や立地意向の違いによる満足度	4-10
(6)地域特性や立地意向の違いによる居住継続意向	4-14
(7)外国人人口と満足度	4-18
4.3 居住環境評価における要因の重要度分析と影響度推定	4-19
4.3.1 サンプル全体の評価モデル	4-19
4.3.2 類型ごとの評価モデル	4-21
4.4 住環境評価・意向分析のまとめ	4-25

第5章 まとめ

5.1 居住者の多様性等を考慮した居住地整備・再生に向けた課題等の整理	5-1
5.2 居住者の多様性施策に関する考察	5-3

はじめに

急激な高齢化、人口減少、財政のひっ迫、経済の停滞など、社会をとりまく環境が厳しくなる中で、限られた税金を投じて整備する公営住宅のあり方も転換期に来ている。都心に近い公営団地では、高齢者が取り残される「限界集落」化の問題が取りざたされ、対策が求められている。また、地方都市の公営住宅は、市やまちの中心から遠く、交通アクセスや生活利便性が悪い場所に孤立して立地していることも少なくなく、居住者の生活利便性が改善されないまま、衰退・荒廃が進んでいる。さらに居住者属性の同質化、公営住宅等の集約による地区内の建物用途の単一化等による住環境の悪化も考えられる。しかし、これからは、公営住宅はそこに居住する人々の生活基盤を確保するだけでなく、その周辺住民や地域住民にとっても有益なものであることが期待される。

そこで、本研究では、居住者の多様性を高めることが団地の衰退・荒廃を抑制すると仮定し、まず地区の居住者の多様性と居住環境評価の関連を分析した。次に、国内外における公営住宅に関わる居住者属性の多様性施策の事例調査を通して、今後の公営住宅の施策の方向性を示す様々な施策に関する情報を収集・整理し、これからの公営住宅政策に寄与する多様性施策について検討を行った。

本研究が、よりよい住環境と社会福祉の実現のための一助となれば幸いである。

なお、本研究においては、アドバイザーとして明治大学工学部建築学科教授高見沢邦郎氏、株式会社市民まちづくりテラス代表取締役松本昭氏、千葉大学工学部助教鈴木雅之氏より多くの貴重なご意見・ご示唆をいただいた。鈴木助教には、海浜ニュータウンの事例調査及びヒアリング調査にもご協力いただいた。国内事例調査においてご協力頂いた地方自治体および、海外調査においてご尽力頂いた英国大使館一等書記官(当時)盛谷氏、フランス大使館二等書記官磯貝氏含め本研究に関わって頂いた皆様方にはあらためて心より御礼申し上げます。

平成 22 年 11 月

国土交通政策研究所

主任研究官 山口 達也

前客員研究官 岡井 有佳

前研究官 馬場 美智子

研究官 貴田 勝太郎

研究官 阪井 暖子

要旨

第1章 調査の概要

研究の目的や背景、研究概要、研究の方法や報告書の構成を示した。

第2章 国内事例調査による居住者の多様性を考慮した公営住宅政策と団地再生手法に関する検討

地方自治体の公営住宅やその周辺地域の多様性を高める制度や施策に関する取り組みについて調査し、特徴を分類し考察した。また、地区の多様性に対する居住者の意識や受容度についてヒアリング調査を実施し考察した。

第3章 海外調査による居住者の多様性を考慮した公営住宅政策と団地再生手法に関する検討

英仏において国・地方自治体等へのヒアリング調査や現地調査を通して情報を収集し、公営住宅や社会の多様性促進のためのソフト・ハードの住宅施策に関わる法制度、施策(プロジェクト)、運用実態等について、その特徴や課題について考察を加えとりまとめた。最後に、日本の住宅政策に対する示唆についても示した。

第4章 多様性と住環境評価に関する分析

国土交通省が実施した平成20年度住生活総合調査のデータを用いて、地区や住民の多様性と居住環境評価の関係について、住宅や居住地の特性(人口構成、住宅の所有形態、管理主体、地区の用途等)を指標として分析し、一定の関係性があることを示した。

第5章 まとめ

本研究の主たる知見についてとりまとめるとともに、これからの多様性施策の在り方について一提案を示した。

キーワード: 人口減少、高齢化、公営住宅再生、居住者の多様性

Abstract

Chapter 1 Outline of research

Background, Objective, outline, and research methodology.

Chapter 2 Domestic case studies on public housing policies and district renovation to promote social mix

We have examined local governments' initiatives to promote social mix of public housing and at the district level. We conducted field surveys to identify and classify characteristics of policies. We also conducted interviews with residents to understand their attitudes and tolerance towards diversification of the district.

Chapter 3 Overseas case studies on public housing policies and district renovation to promote social mix

We have examined policies, programs and projects of local governments to promote social mix of public housing and district rehabilitation, through interviews and field surveys in England and France. We have then conducted a review on policy effectiveness and obstacles in promoting social diversity among residents, focusing on soft and hard components of housing policies.

Chapter 4 Analysis on social mix and evaluation on living environment

We used data of Comprehensive Survey on Housing and Living Environment 2008 (Ministry of Land, Infrastructure and Transport and Tourism), and analyzed indices of district pattern (such as population structure, type of housing ownership, or land use). We have revealed that there is certain relation between diversity of district and inhabitants, and evaluation of living conditions. Also we drew some policy implications to Japan.

Chapter 5 Conclusion

We summarized main findings of our study, and suggested possible future policies to promote social mix in Japan.

Key words : population decrease、aging society, renovation of public housing, social mix

第1章 調査の概要

第1章 調査の概要

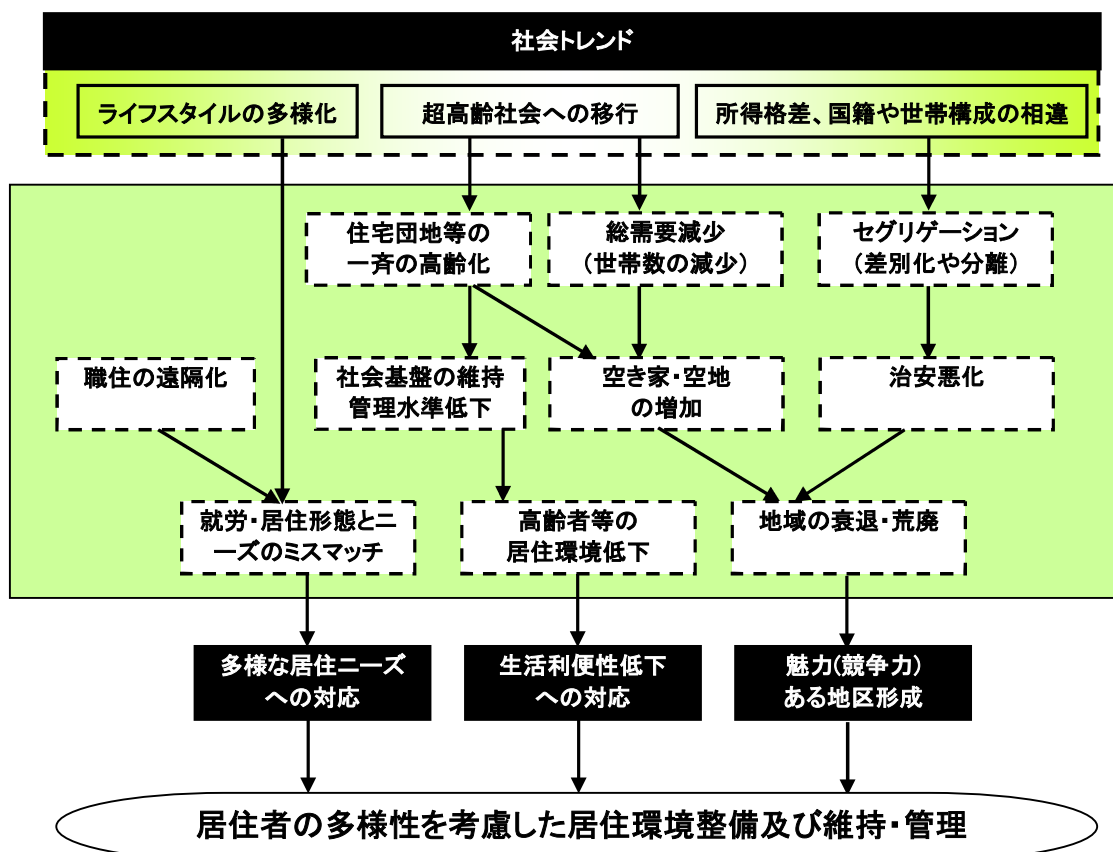
1.1 調査の背景と目的

公営住宅団地等における高齢化の進展や空き家・空地の増加等により、衰退や荒廃する居住地の住環境の悪化が懸念されている。このような居住地においては、居住者属性の同質化や、公営住宅等の集約による地区内の建物用途の単一化が、荒廃・衰退する団地の要因の一つとも考えられる。一方で、ライフスタイルや価値観の多様化、所得格差の問題の深刻化や国際化による外国人居住者の増加等を背景に、居住環境に対するニーズはより多様化してきていると考えられ、それらのニーズを考慮した居住環境の実現が魅力ある地区形成に不可欠であると考えられる(図表 1-1)。

そこで、問題が深刻化する前に、公営住宅団地や公営住宅が立地する地区において多様性を高め、生活利便性や安全性等を向上させることが解決策の一つであると考え検討を行うこととした。

本調査では、居住者の多様性を実現する方策として地区の多様性施策に焦点をあて、まず地区の多様性と居住環境評価の関連を分析し、次に国内外において地区の多様性施策の事例を調査して情報を収集・整理し、さらにはこれらの情報に基づいて効果的な多様性施策の検討を行った。

図表 1-1 調査の背景



1.2 調査内容と調査フロー

本調査における調査内容を下記に示す。なお、調査の流れは図表 1-2 の通りである。

①国内事例調査による居住者の多様性を考慮した居住地整備・再生手法に関する検討(第2章)

国内において、多様性の促進につながる参考事例について、自治体や民間企業等へのヒアリング調査を実施した。事例調査においては、団地の再生手法(建替え、非建替え)、自治体の政策・関連制度、運用実態、まちづくりの効果等に関する情報を収集・整理した。

現地調査は以下の3地区において実施した。

- 1) 富山市の住宅政策:建替えを中心とした公営住宅等の再生事例
- 2) 海浜ニュータウン(千葉県千葉市):非建替えによる団地活性化事例

②海外調査による居住者の多様性を考慮した居住地整備・再生手法に関する検討(第3章)

英仏の住宅・団地再生政策及び参考事例について、事業手法(ハード・ソフトの多様性施策等)、関連する法制度、財源と各主体の役割、運用実態等に関する情報を収集・整理した。現地において下記の国の機関や自治体等へのヒアリング調査を行った。

1) イギリス訪問先

コミュニティ・地方自治省、住宅・コミュニティ庁、ミルトンキーンズ・パートナーシップ、ミルトンキーンズ市 等

2) フランス訪問先

エコロジー・エネルギー・持続可能な開発国土整備省、ANRU(全国市街地改良機構)、エビネー・シュール・セヌ市、都市省際委員会、市町村間協力公設法人 等

③居住者に対する多様性に関わる意向調査(第4章)

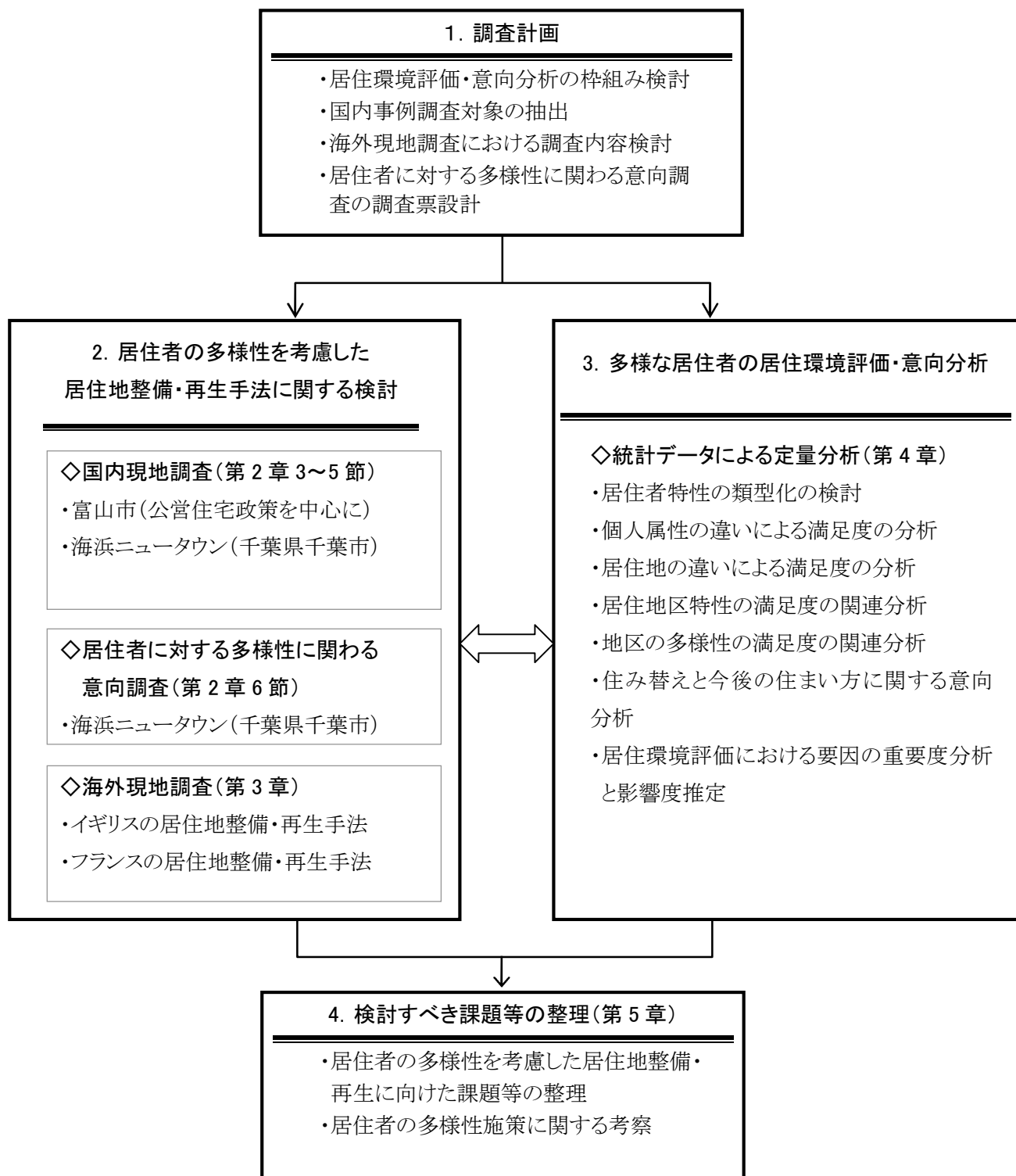
多様性に着目し、地区の住宅ストック等の多様性や居住者の多様性と居住環境に対する満足度の関係等に関する分析を行った。分析には、平成20年住宅・土地統計調査(住調)をリンケージして集計された平成20年住生活総合調査(住総)、平成17年国勢調査地域メッシュ統計、平成16年商業統計メッシュデータ等を用いた。また、居住環境も評価や意向に与える要因の重要度の分析を行い、評価関数を用いて居住環境要因ごとの影響度(パラメータ)の推定を行った。

さらに、既存の統計データによる分析では、居住者の多様性に対する期待や受容度、衰退・再生の実情や望まれる施策といった住民の意向を十分に把握できないことから、国内事例調査対象地の中から対象地区を選定の上、住民に対するグループインタビューによる意向調査を行った。意向調査は非建替えによる団地再生事例である海浜ニュータウンにおいて、住民モニターを募集の上実施した。

④居住者の多様性を考慮した居住地整備・再生に向けた課題等の整理(第5章)

上記①～③の調査結果を踏まえ、居住者の多様性を考慮した居住地整備・再生のための事業手法(多様性施策等)、事業の成否に関わる要因や問題点、検討すべき課題等を整理した。

図表 1-2 調査フロー



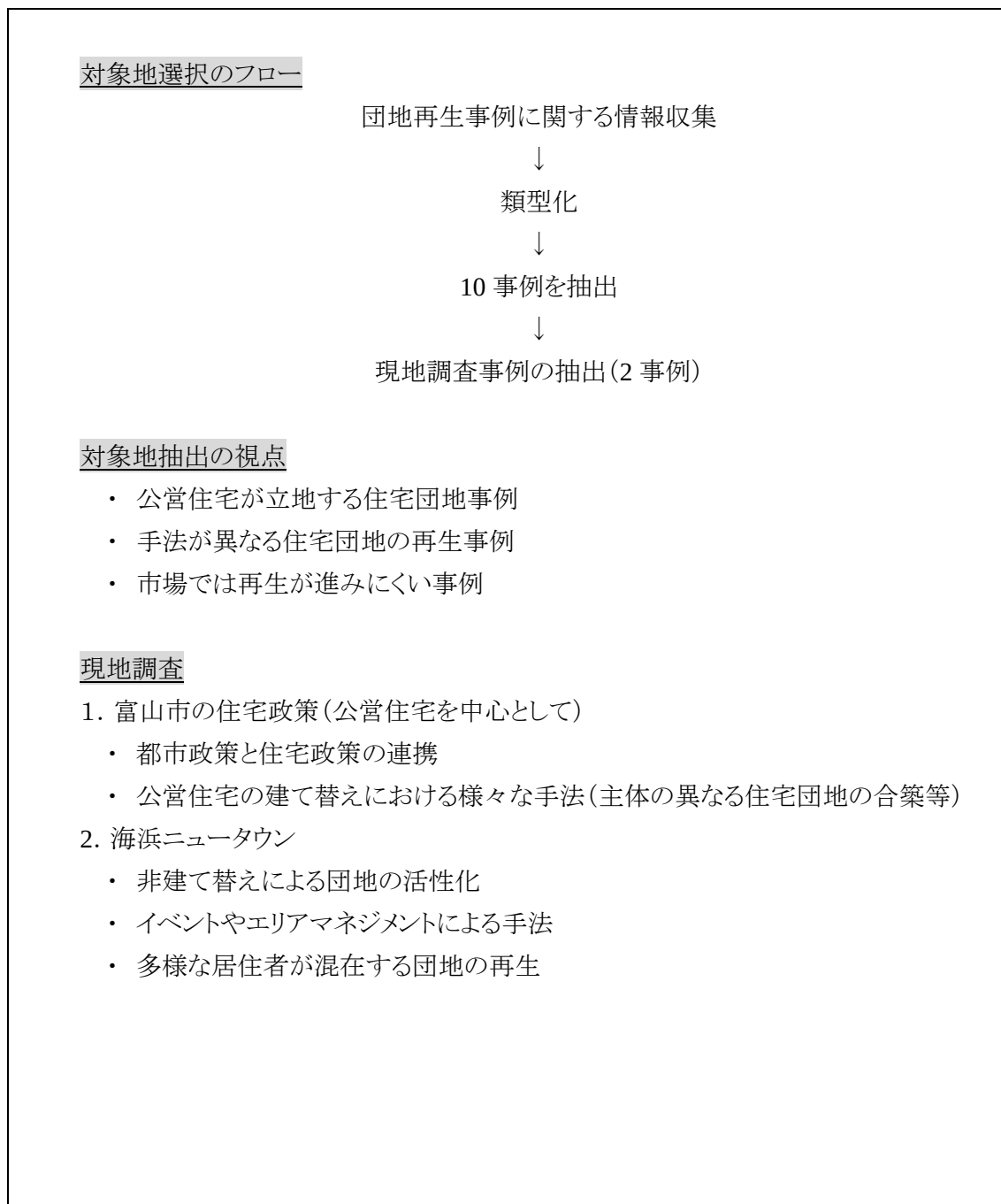
第2章 国内事例調査による居住者の多様性を 考慮した公営住宅政策と団地再生手法に 関する検討

第2章 国内事例調査による居住者の多様性を考慮した公営住宅政策と団地再生手法に関する検討

2.1 国内事例調査の概要

国内調査対象事例選択の考え方を図表 2-1 に示す。また図表 2-2 に、団地再生事例に関する情報収集から、立地条件や居住地の問題、所有形態、多様性対策他で類型化した 10 事例、および密集市街地や自治体の事例も含めた事例一覧を示す。

図表 2-1 国内調査対象事例選択の考え方



図表 2-2 事例一覧

	団地														自治体 (コンバクトシティ)	
	集合住宅										戸建て					
	アルビス新 原	高島平団地	常盤平団地	レーベンスガ ルテン山崎	町田山崎団 地	多摩平	海浜NT	都営桐ヶ丘 団地	千里NT	三沢市の公 営団地	蓬莱団地	松園NT	太子堂	荒川区5・6 丁目		青森市 (一居集中 型)
立地条件	都心	○						○	○				○			
	緑辺部	○								○						
	郊外		○	○	○	○					○					
	高齢化		○	○	○									○	○	
居住地の問題	人口減少														○	
	その他															
所有形態	分譲		○			○		○				○				
	賃貸	○	○	○	○		○	○	○	○						
開発主体 ・関係組織	自治体				○		○	○	○	○						
	公社						○	○	○							
	都市機構	○	○	○	○	○	○	○	○	○						
	民間事業者												○			
多様性対策	世帯の多様性(高齢 化・少子化)	○	○	○	○			○			○		○			○
	ライフスタイル(環境)				○		○									
ソフト対策	住戸の多様性					○		○	○	○			○			
	家賃補助(地域優良賃 貸住宅以外)															○
	民間住宅の活用(借り 上げ)														○	○
	住み替え促進														○	
	税制優遇															
	コミュニティ活動		○	○	○			○								
	エリアマネジメント							○				○				
	都市基盤整備				○	○		○								
	公共公益施設整備	○														
	周辺地域一帯整備					○										
まちづくりの効果	良好なまちなみ形成				○											
	新たな居住者の転入 促進														○	
自治体の政策	近隣センターの活性化															
	市街地の縮小対策														○	

調査対象とした国内の3事例にかかわるヒアリング調査、および現地調査の一覧を図表 2-3 に示す。

図表 2-3 ヒアリング調査および現地調査一覧

日程	調査対象		
2009 年 10 月 15 日	町田市役所ヒアリング	都市づくり部都市計画課 都市づくり部まちづくり推進課 都市づくり部住宅課	都市計画課長 楠 祐次氏 課長補佐兼計画係長 野田好章氏 主事 辻野真貴子氏 主査 田中利和氏 課長 斉藤和男氏
10 月 15 日	都市研究所ヒアリング	株式会社 都市研究所	代表取締役 西木 實氏
12 月 3 日	海浜ニュータウン高洲・高浜地区現地調査		
2010 年 1 月 7 日	富山市役所ヒアリング	都市整備部都市再生整備課住宅政策推進班まちづくり推進係 建設部市営住宅課	班長 栗島正憲氏 主幹 澤井修治氏
1 月 8 日	富山市公営住宅および都市施設現地調査		
2 月 10 日	都市再生機構千葉地域支社ヒアリング	住まいサポート業務部 ストック活用計画チーム 住まいサポート業務部活用計画チーム	主査 羽生久仁氏、 福澤則久氏 主査 鈴木 豊氏、 主幹 松下美恵子氏

2.2 住宅団地再生事例の概要(10 事例)

住宅団地再生事例として取り上げた 10 事例の概要を以下に示す。

東京都 町田市	①サンヒルズ町田山崎(旧・町田山崎団地1街区)	
	条件の悪い郊外団地にて住民による自主建替えを実現	
○建替えによる再生(問題解決型) 立地条件が悪いため、ディベロッパーが存在しない、団地住民による自主建て替え。都市再生機構と都住宅供給公社 9,000 戸のうち、賃貸分を除く、分譲 300 戸を容積率 50%から 150%に上げて 305 戸を計画した。余った敷地は戸建て用地として売却した。 <u>地区のかかえる問題</u>： 昭和 40 年前後に大量供給された郊外団地の老朽化と住民の高齢化の問題を抱えている。この団地では、賃貸住宅が大部分を占める団地の一部(分譲住宅)での建替えであったため、「一団地の住宅施設」を都市計画変更することが困難だった。 <u>建替えによる効果</u>： 事前の準備会から住民の意見を取り入れた結果、多様な住戸タイプが計画できた。また、周辺の賃貸住宅から新たな住民も加わり、地域がより活性化された。	立地分類:大都市圏、郊外	
	住宅地の種別:集合住宅団地	
	所有形態:分譲	
	都市計画等:山崎第一地区地区計画(2006)	
	敷地面積:28,905 m ² 、	
	住戸数:305 戸、10 階、2 棟(旧:5 階建て 9 棟、平屋 1 棟)	
	住戸タイプ:1DK~4DK まで 13 タイプ(30.95~82.96 m ²)	
	入居開始:2009 年	
	事業主体:町田山崎住宅マンション建替組合	
	政策:東京都都市計画マスタープランにおける重点供給地域として再生。「一団地の施設」のかかった賃分並存地区の一部(分譲部分)を区域除外し、地区計画をかけて建替えを実施した。	
	周辺の基盤整備・施設整備:区画道路、歩道、公園、公共空地	

千葉県 船橋市	②アルビス前原(前原団地内の高層新団地)	
	UR 賃貸住宅において子育て環境を住民自らが整え、若い世代を引きつける	
○建替えによる再生(居住環境向上型) 都市再生機構賃貸住宅の建替えを機に、それまで居住者である母親たちが長年児童館を借りて活動していた保育の会が、NPO 法人格を取得。組織体制を強化して粘り強く交渉した結果、都市再生機構の土地を借りて子育て施設建設を実現した。 <u>地区のかかえる問題</u>： 子育て支援施設が周辺にないと、若い世帯が入居にくい。 <u>建替えによる効果</u>： 子育て環境が整えば、若い親も集まる。様々な世代が自然に交わり、地域に活力が生まれることが期待される。	立地分類:大都市圏、中心近郊	
	住宅地の種別:集合住宅団地	
	所有形態:賃貸	
	都市計画等:第一種中高層住居専用地域(60/200)	
	敷地面積:前原団地全体約 13ha	
	住戸数:アルビス前原 759 戸、10 階 (全 1428 戸、59 棟)	
	住戸タイプ:1DK~3LDK まで 7 タイプ(31~76 m ²)	
	入居開始:1999 年(1960 年)	
	事業主体:都市再生機構	
	政策:船橋市住宅マスタープラン重点施策メニューに「公団賃貸住宅建替えとの連携」が位置づけられている。	
	周辺の基盤整備・施設整備:認可外幼稚園の設置、運営、障害児のデイサービス、地域の子育て応援	

東京都 日野市	③多摩平の森(旧:多摩平団地)	
	都市再生機構賃貸住宅において団地住民の意見を取り入れた建替えを実現	
○建替えによる再生(問題解決型) 都市再生機構賃貸住宅の建替えにおいて、都市再生機構、住民と行政を加えた三者によって13年、111回もの「三者勉強会」を繰り返し、合意形成を図った。 <u>地区のかかえる問題:</u> 昔から都市再生機構賃貸住宅の建替えには都市再生機構と住民が激しく対立してきた。1986年建替え計画が浮上した時、住民は建て替えを阻止する構えだったが、96年団地の用途地域が変更されたため建替えることになる。97年「三者勉強会」開催の協定を締結し、住民の意見を取り入れた建替えを目指す。 <u>建替えによる効果:</u> 「事務局会議」「勉強会」を通して住民が知識を蓄えたことで、「多摩平の森」の名称を含め、計画に住民の意見が取り入れられ、住み続けられる都市再生機構賃貸住宅となった。		立地分類:大都市圏、郊外
		住宅地の種別:集合住宅団地
		所有形態:賃貸
		都市計画等:多摩平団地地区地区計画(1996)
		敷地面積:約29.4ha
		住戸数:1,528戸、6階～13階、(旧:2,792戸、250棟)
		住戸タイプ:1K～3LDK+Sまで11プラン
		入居開始:2002年～(1958年)
		事業主体:都市再生機構
		政策:日野市まちづくり条例に基づき重点地区に指定される(2009)
		周辺の基盤整備・施設整備:区画道路の拡幅、緑道、多摩平の森ふれあい館、敷地内に1haの自然緑地の保存(既存樹木74%保存)

神奈川県 鎌倉市	④レーベンスガルテン山崎(旧:公団山崎団地)	
	都市で人気の高いクラインガルテンを導入し、団地コミュニティの場を創出	
○建替えによる再生(居住環境向上型) 賃貸住宅として初めて、住まい手が自然に親しみ、コミュニティを育む場として人気のあるクラインガルテンを配置した集合住宅への建替え。 <u>地区のかかえる問題:</u> 食品の安全性に対する不安、都市農業の衰退、身近な自然の減少、高齢化の進行などを背景に、市民農園や家庭菜園への関心が高まっている。 <u>建替えによる効果:</u> クラインガルテンは、住民の交流や利用のしやすさ、防犯や管理面を考慮して、住民の目によくふれる広場やプレイロットと一体的に設けられている。団地の中で、実際に自然に親しむことのできる場として、また、世代を超えた団地コミュニティを育むための新たなレクリエーション施設としての活用が期待される。		立地分類:大都市圏、郊外
		住宅地の種別:集合住宅団地
		所有形態:賃貸
		都市計画等:第一種中高層住居専用地域
		敷地面積:約33,000㎡
		住戸数:440戸、10階、7棟、 クラインガルテン35区画(賃貸料4500円/年)
		住戸タイプ:1DK～4DK
		入居開始:2000年(1972年)
		事業主体:都市再生機構
		政策:鎌倉市住宅マスタープラン(「高齢者・障害者が住み続けられるための住宅政策」に、一部借り上げ市営住宅(32戸)として位置づけられている。都市再生機構「環境配慮方針」を基としている。
		周辺の基盤整備・施設整備:クラインガルテン、ビオガーデン

東京都 北区	⑤都営桐ヶ丘団地	
	高齢化社会に配慮した住宅の供給と公共公益施設の整備	
○建替えによる再生(居住環境向上型) 1957 年に入居開始された大規模団地の建替え。前期建替え事業は 1997 年度から 2008 年度までの 12 年を 3 期に分けて行われ、後期建替え事業は 2010 年度内に着工予定。バリアフリーエリアの設置や、浴室の増設、2DK から 3DK への増築、3 世帯分の住居を 2 世帯分にするなど、時代に合わせて間取りの改善が行われている。 <u>地区のかかえる問題</u>： 「限界集落」と言われるように、65 歳以上が半数を占め、さらにその半分以上が 75 歳以上であり、高齢化が進んでいる。若い世帯も所得が上がれば出て行かざるをえず、高齢化はさらに進む。都は建て替えを機に 10 年間の入居期限を決める対策を講じているがうまくいっていない。 <u>建替えによる効果</u>： 建替え効果を周辺の木造住宅密集地区へ波及させるようとする仕組み。地区全体としての住環境の向上を図る。	立地分類：大都市圏、中心	
	住宅地の種別：集合住宅団地	
	所有形態：賃貸	
	都市計画等：一段地の住宅施設	
	敷地面積：45ha	
	住戸数：前期建替え済み戸数：2,002 戸、後期建替え予定戸数約 2,000 戸、4 階～19 階、(旧：約 5,000 戸、143 棟)	
	住戸タイプ：1DK、2DK、3DK	
	前期建替え入居開始：2008 年(1957 年)	
	事業主体：公社(東京都住宅供給公社)	
	政策：都住宅マスタープランでは、「住環境の維持・向上を図る区域」に位置づけられ、「特定促進地区」に指定される。北区住宅マスタープランの整備方針では、大規模団地の建替えを周辺密集地の改善と積極的に結びつけている。ファミリー世帯等の多様な人々が住めるような更新をめざす。	
	周辺の基盤整備・施設整備：区画道路、都市計画公園、緑地、公益施設	

青森県 三沢市	⑥市営県営桜町団地	
	県営・市営住宅の移転合築による、高齢者・障害者に配慮した多世代共生団地	
○建替えによる再生(問題解決型) 県営住宅(一般世帯・ひとり親世帯用)と、市営住宅(高齢者の単身と夫婦用)を合築し、多世代が共生できる団地を整備した。 <u>地区のかかえる問題</u>： 昭和 41 年に発生した大火による被災市民救済のために建設されたものであり、建物は老朽化し、居住者の高齢化も進んできた。特に高齢単身世帯。両団地は一体的な建替え事業の対象地に位置づけられ、福祉部局との連携によるシルバーハウジング・プロジェクトの対象団地に位置づけられた。 <u>建替えによる効果</u>： 高齢者・障害者に配慮した設備やコモンスペースを整備し、建替え後は新たに若年層も入居してきたため、団地に活気が出てきた。合築により工事費が削減(約 1 割)され、一元管理による住民サービスの向上・管理事務の効率化がなされた。	立地分類：地方都市、近郊	
	住宅地の種別：集合住宅団地	
	所有形態：賃貸	
	都市計画等：第二種中高層住居専用地域(60/200)	
	敷地面積：4,145 m ²	
	住戸数：70 戸(県営 35 戸、市営 35 戸)、6 階、1 棟	
	住戸タイプ：1DK(38.6 m ²)、2DK(55.3 m ²)、3DK(78.2 m ²)	
	入居開始：2004 年	
	事業主体：公社(青森県、三沢市)	
	政策：青森県県営住宅ストック総合活用計画(H13)や三沢市公営住宅再生マスタープラン(H12)において、一体的建替え事業の対象に位置づけられていた。	
	周辺の基盤整備・施設整備：他土地へ建替え、合築、車いす対応住戸・高齢者対応住戸、LSA(生活相談室)	

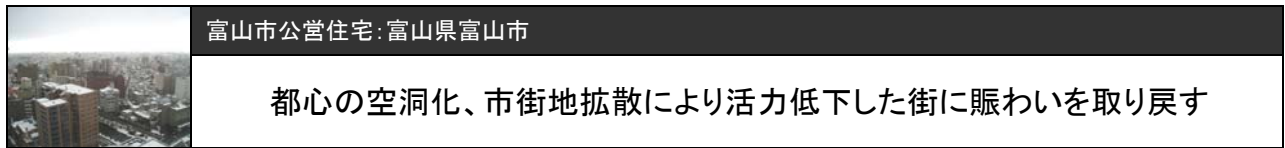
大阪府 豊中・吹田市	⑦千里ニュータウン	
	東西二大ニュータウンのひとつ、好立地のニュータウンの建替え	
○建替えによる再生(居住環境向上型) 大阪中心部からわずか10kmという好立地条件下、老朽化した建物の建替えによって、若い住民を呼び込もうと数年前から建替えが始まっている。 <u>地区のかかえる問題</u>： 高齢化率が全国トップクラスの30%に達し、少子高齢化が進んでいる。まち開きから半世紀がたち、公共賃貸住宅より分譲住宅の建替えが先行している。公共賃貸住宅の建替えは難航し、訴訟やトラブルが続発。建替えによって団地コミュニティが崩されようとしている。都市再生機構が管理する団地(9団地)には具体的な建て替え計画はない。 <u>建替えによる効果</u>： 豊中市と吹田市にまたがる千里NTだが、分譲の割合が高い豊中市側では建替えが進み、平成17年から30～40代と就学世代の人口が増加している。(社宅の割合が多い吹田市側では人口が年々減少している)。	立地分類:大都市圏、中心近郊	
	住宅地の種別:集合住宅+戸建て住宅団地	
	所有形態:分譲、賃貸、	
	都市計画等:	
	敷地面積:約1,160ha	
	住戸数:	
	住戸タイプ:	
	入居開始:1962年	
	事業主体:大阪府企業局、公社、都市再生機構、民間	
	政策:大阪府住宅まちづくりマスタープラン(2007年)、大阪府営住宅ストック総合活用計画(2007年)	
	周辺の基盤整備・施設整備:	

千葉県 千葉市	⑧海浜ニュータウン 高洲・高浜地区	
	建替え予定のない老朽化・高齢化した団地を、エリアマネジメントにより活性化	
○非建替えによる再生(居住環境向上型) ニュータウンを活性化し、高齢者が安心して暮らせる終の住処とすると同時に、新たな居住者を地域に呼び込むような魅力ある地域づくりを行うことを目標として、NPOが活動をしている。 <u>地区のかかえる問題</u>： 1970年代から高度経済成長下の東京を中心とした経済活動を支えるベッドタウンとして形成される。当該地区には約18,000世帯、約44,000人が住む。高齢化率は16%だが、団塊世代の割合が高く、高齢化率が急激に高騰することが予測される。子育て世帯向けの住戸タイプがないため、この世代の人口が少ない。 <u>取組みによる効果</u>:ショッピングセンターにサービス拠点を構えたNPOは、常駐者によるフェイス・トゥ・フェイスの信頼を居住者と築いている。地区のコミュニティ活動の結び目のような役割を果たしつつある。	立地分類:大都市圏、中心近郊	
	住宅地の種別:集合住宅+戸建て住宅団地	
	所有形態:分譲、賃貸	
	都市計画等:	
	敷地面積:2km ²	
	住戸数:16,526戸(公団賃貸7,369戸、県営住宅516戸、市営住宅1422戸、社宅等288戸、公団分譲4,240戸、民間分譲1,849戸、戸建842戸)	
	住戸タイプ:(子育て世帯用の間取りが少ない)	
	入居開始:1973年	
	事業主体:公営、公社、都市再生機構	
	政策:	
	周辺の基盤整備・施設整備:施設拡充、基盤整備、公営住宅の増築	

東京都 板橋区	⑨高島平団地	
	高齢化した団地が若者の力を借りて、異文化交流・地域コミュニティを形成	
○非建替えによる再生(問題解決型) 高齢化に悩む団地に、大学生(大東文化大学)が住み、ボランティア活動を通して団地住民と交流を図る。 <u>地区のかかえる問題</u>： 昭和40年代につくられた都心に最も近い超高密度マンモス団地として、当初入居応募が殺到したが、1980年頃から「自殺の名所」として知られるようになり、現在は高齢団地となっている。団地内に公共施設やショッピングセンターなどが完備され、すべて団地内で生活ができる。昭和30～40年代につくられた団地では珍しく、団地商店街は賑わっている。 <u>取組みによる効果</u>： 若い学生の活動が団地に活気をもたらす。 学生にとってもボランティアを通して割安な学生寮を得ながら、異文化交流や地域コミュニティづくりを学ぶことができる。	立地分類:大都市圏、中心	
	住宅地の種別:集合住宅団地	
	所有形態:賃貸、分譲	
	都市計画等:	
	敷地面積:332ha	
	住戸数:1万170戸	
	住戸タイプ:	
	入居開始:1972年	
	事業主体:都市再生機構	
	政策:	
	周辺の基盤整備・施設整備:	
	学生によるコミュニティサロン「カフェサンク」設置・運営、	
	異文化講義	

千葉県 松戸市	⑩常盤平団地	
	高齢者の孤独死に対策を講じ、高齢者が安心して暮らせる団地として再生	
○非建替えによる再生(問題解決型) 高齢者の孤独死問題に真正面から、「孤独死ゼロ作戦」として対策を講じ、団地コミュニティの活性化を図る。 <u>地区のかかえる問題</u>： 都市再生機構賃貸住宅では高齢者の「孤独死」が年々増加、常盤平団地においても2件の孤独死(2001、2002)が起きたため、自治会が対策をうちだした。 <u>取組みによる効果</u>： 孤独死防止のために団地内空き店舗を借り上げて、住民たまり場を設置したり、気になる住民を家庭訪問する等、自治会が日常の団地コミュニティの活性化をめざしたところ、現在、高齢者が安心して暮らせる団地として入居希望者が殺到している。	立地分類:大都市圏、郊外	
	住宅地の種別:集合住宅団地	
	所有形態:賃貸	
	都市計画等:	
	敷地面積:	
	住戸数:約5300戸、4～5階、182棟(フラット、スターハウス、店舗棟)	
	住戸タイプ:1DK、2DK、3K、3DK	
	入居開始:1960年	
	事業主体:都市再生機構	
	政策:	
	周辺の基盤整備・施設整備:まつど孤独死予防センター(活動の拠点)の設置・運営、いきいきサロンの設置・運営、緊急連絡網の作成等	

2.3 【現地調査①】富山市



富山市の現地調査は、富山市都市整備部都市再生整備課と建設部市営住宅課へのヒアリングおよび公営住宅等の現地調査でのインタビュー内容からまとめている。

2.3.1 富山市の概要

人口 42 万人、2005 年(平成 17 年)4 月に 7 市町村(旧富山市、旧大沢野町、旧大山町、旧八尾町、旧婦中町、旧山田村、旧細入村)が合併し、新しい「富山市」となった。東西 60km、南北 43km に及び、面積は 124,185 km²、富山県の約 3 割の面積を占めている。国内において最大級の面積(静岡市に次ぐ第2位)の市であるが、人口密度では47都道府県庁所在地として 44 位と低密度な市街地である²⁻¹。海拔 0m(富山湾)から海拔 2,986mの水晶岳までの多様な地形を有している。公共交通軸集中型のコンパクトなまちづくりを推進している。

2.3.2 富山市が抱える課題

平坦な地形であることや、自動車への依存や持ち家志向が高いことから、戦後一貫して郊外部での開発が進行し市街地が拡散し続けたため、都心の空洞化による都市全体の活力と魅力が喪失している。

市街地の拡散や人口減少により、都市管理の行政コスト(公共施設の除雪を含めた維持管理費や福祉、ゴミ収集などの行政サービス費)の増加が見込まれる。

2.3.3 富山市の取組み

富山市では、市が抱える課題に対応するべく、都市計画における諸制度を活用したまちづくりを推進している。

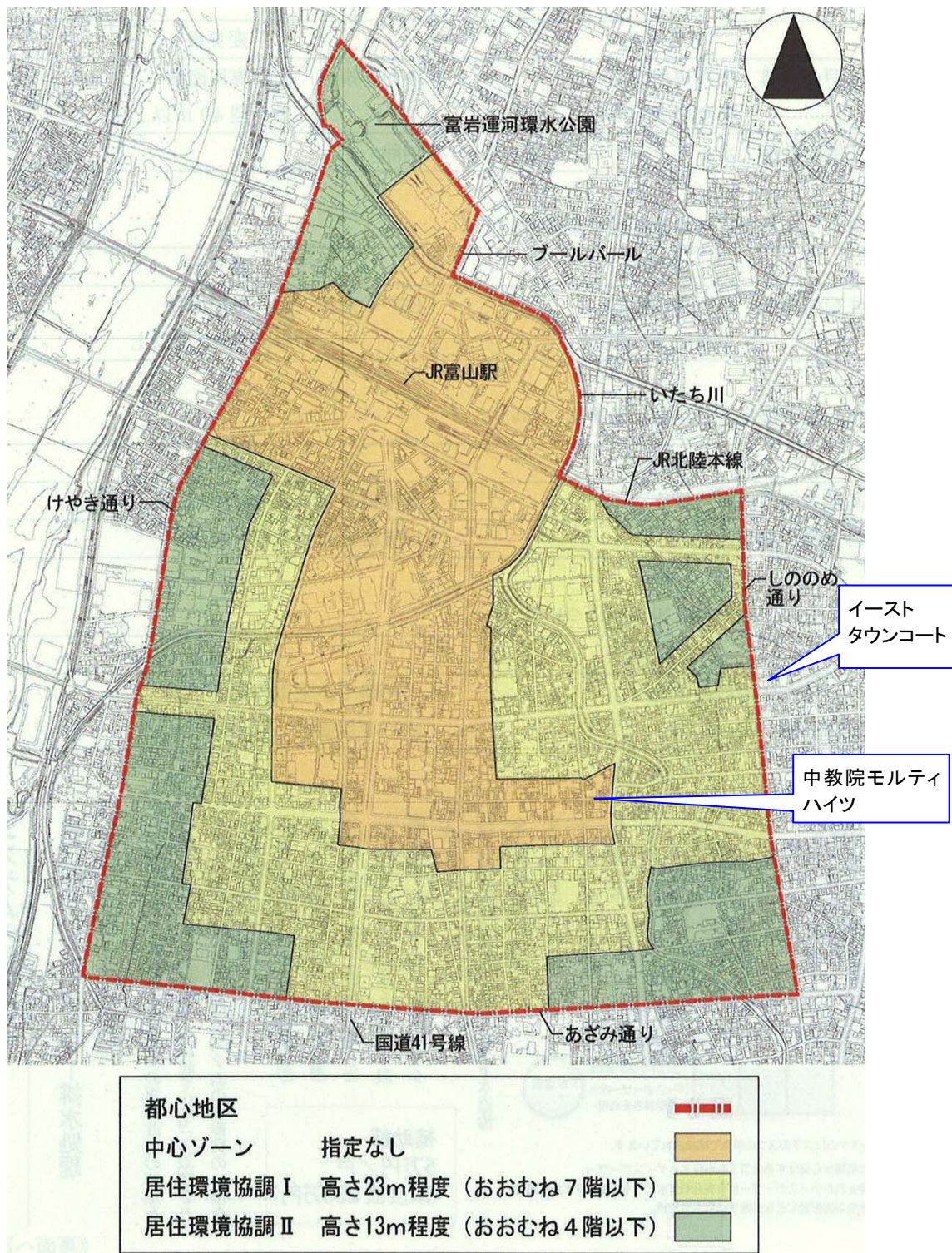
(1) まちなか居住推進事業の概要²⁻²

中心市街地“まちなか”で快適に暮らすことを趣旨とし、富山市のまちなか(図表 2-4 にて囲まれた地区～都心地区:436ha)において、現在 55 人/ha の定住人口密度を、平成 26 年までに全国平均の 65 人/ha(まちなか人口としては約 28,000 人)程度まで増やし、賑わいを取り戻すことを目指すものである。そのために、平成 17 年から 26 年までの 10 年間で約 7,000 人、世帯規模を約 2.3 人とした場合、約 3,000 戸の住宅供給を目標に、共同住宅の建設や住宅取得の促進を積極的に行う。

²⁻¹ 都道府県庁所在地 人口・面積・人口密度ランキング <http://uub.jp/rnk/crnk.cgi?S=jam>

²⁻² 富山市まちなか居住推進事業パンフレット

図表 2-4 まちなか:都心地区の範囲



出典:富山市まちなか居住推進事業パンフレット

a) まちなか居住推進事業による支援の概要

まちなかに共同住宅の建設や住宅取得を促進するために、主な支援策として、①市民向け支援(図表 2-5)、②事業者向けの支援(図表 2-6)、③まちなか居住の普及・支援(図表 2-7)がある。

図表 2-5 ①市民向け支援

住宅取得の促進	まちなか住宅取得支援事業 ・一戸建て住宅取得補助 (延床面積 75 m ² 以上、緑化面積 5%以上) ・共同住宅(分譲)取得補助 (住戸専用面積 55 m ² 以上、補助限度額 金融機関からの借入額の3%)	補助額 50 万円／戸(限度額)
賃貸住宅の家賃助成	まちなか住宅家賃助成事業 ・まちなか以外からまちなかの賃貸住宅へ転居する世帯への家賃助成 (住戸専用面積 37 m ² 以上、世帯の所得月額 445 千円以下、金融機関からの借入額の3%)	補助額 1 万円／月(限度額)、3 年間
ディスポーザー排水処理システムの整備促進	まちなかディスポーザー排水処理システムの整備支援事業 ・まちなか居住推進事業の認定を受けて整備される共同住宅や戸建て住宅に設置されるディスポーザー排水処理システムの整備費に一部を補助	補助額 5 万円／戸(限度額 250 万円)

図表 2-6 ②事業者向け支援

共同住宅の建設促進	まちなか共同住宅建設促進事業 (敷地面積 200 m ² 以上、住戸数 4 戸以上、住戸専用面積 55 m ² 以上(単身型※は 40 m ² 以上)、緑化面積 5%以上、公開空地 10%以上)	補助額 100 万円／戸(限度額)※単身型は1/2の補助額
	まちなか優良賃貸住宅建設促進事業 ・建設される共同住宅が、地域優良賃貸住宅(高齢者型及び一般型)の場合	上乗せ補助額 50 万円／戸
業務商業ビル等から住宅への転用促進	まちなか住宅転用支援事業 ・遊休化したビルや商業ビルを改修して共同住宅に転用した場合	補助額 100 万円／戸 (単身型は1/2の補助額、限度額 5000 万円))
住宅に併設する店舗等の整備促進	まちなか住宅併設店舗等整備支援事業 ・共同住宅低層階に店舗、医療施設・福祉施設等を併設する場合	補助額 2 万円／m ² (限度額) (支援対象面積上限 300 m ²)

図表 2-7 ③まちなか居住の普及・支援

計画策定支援	まちづくり計画策定支援事業 ・計画アドバイザーの派遣、計画策定に要する費用の一部を補助	補助額 100 万円／件(限度額・5年間累計)
普及・支援	まちなか居住普及・支援住事業 ・まちなか居住フェアの開催、まちなか居住啓発ホームページの運営、住民が主体となるモデル事業への支援等	

b) まちなか居住推進事業の実績

事業実施から3年半(2005年(平成17年)7月1日～2009年(平成21年)12月28日)の期間における事業実績は、図表2-8の通りである。

市民向け補助金交付申請状況は、3年半の期間に371戸(約100戸/年)であり、年平均約100戸の世帯が補助を受けたことになる。しかし、まちなかに戸建て住宅を建設したに居住者75戸の前住所は、まちなか区域内が45件、区域外が30件と大きくは動いていない。

富山市役所都市再生整備課でのヒアリングによると、事業実績に加え問い合わせも増加しているが、人口は毎年減少しているのが実情である。しかし、事業実施後、減少人数が350人/年から80人/年に圧縮されていることや、人口の社会増減から見て、自然減140人/年を考慮すると、現状の人口はプラスに転じ、本事業効果は評価できるものとしている。

市は、個人に対してよりも事業者に対して補助する方が、まちなか居住推進効果は高いと認識しているが、すでに市街化しているまちなかでは、新規の宅地供給が少なく、共同住宅の実績は3件(29戸)にとどまっている。まちなかに宅地供給が少ない理由として、富山ではまちなか居住でも車を所持する生活が定着しているため、空き地が駐車場として成立してしまうことがあげられていた。住宅建設の際に事業者の駐車場付置義務はないが、現状事業者は駐車場を100%付置している。

図表2-8 まちなか居住推進事業の実績

事業名			補助金交付申請件数	補助金交付申請戸数	備考
市民向け	住宅取得支援事業	一戸建て住宅	75 件	75 戸	補助金交付申請者前住所 区域内 45 件、区域外 30 件
		分譲型住宅	117 件	117 戸	補助金交付申請者前住所 区域内 14 件、区域外 103 件
	家賃助成事業		102 件	102 戸	申請者前住所 区域外の市内 57 件、市外 17 件、 県外 28 件
	ディスプレイ排水処理システム整備支援事業		1 件	13 戸	6 階建て 13 戸
事業者向け	共同住宅建設促進事業		3 件	29 戸	2 階建て 4 戸 6 階建て 13 戸 4 階建て 12 戸
	地域優良賃貸住宅	高齢者型	1 件	35 戸	7 階建て 35 戸
		一般型	0 件	0 戸	
合計			299 件	371 戸	

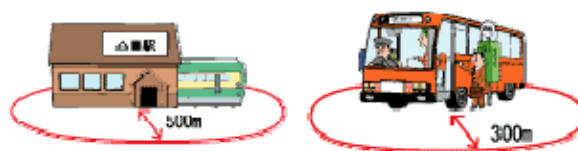
出典：富山市からの受領資料(当初からの累計 富山市まちなか居住推進事業の申請状況について)より一部抜粋

(2) 公共交通沿線居住推進事業の概要²⁻³

公共交通を活性化させ、沿線に住居、商業、業務、文化などの都市機能を集積させることにより、公共交通を軸とした拠点集中型のまちづくりを行う。本事業は、合併前の旧富山市以外の地区でのコンパクトなまちづくりへの取組みを継続するものである。まちと公共交通の関係を、お団子(まち)と串(公共交通)に例え、お団子を串でしっかりと結ぶ拠点集中型の都市構造を目指す。

事業内容は、鉄軌道の駅から半径 500m 以内の範囲、もしくは運行頻度の高いバス路線(1日概ね 60 本以上)のバス停から半径 300m 以内の範囲(図表 2-9、2-10)で、かつ用途地域が定められている区域(工業地域及び工業専用地域を除く)を対象とし、共同住宅の建設や住宅取得を促進するための支援を行うものである。

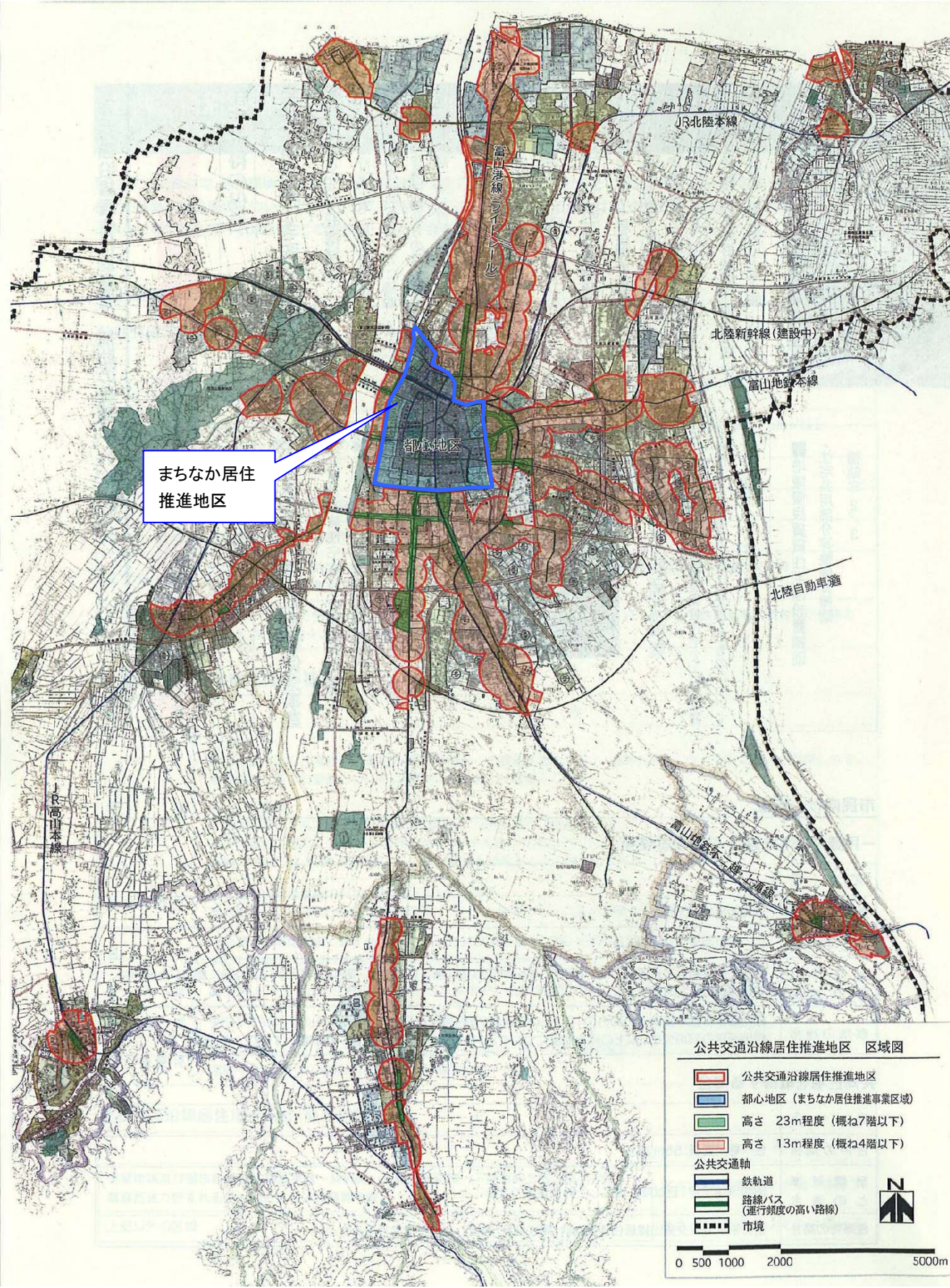
図表 2-9 公共交通沿線居住推進地区



出典: 広報とやまより <http://www7.city.toyama.toyama.jp/pr/mag/071005/pages/koukyou.html>

²⁻³ 富山市公共交通沿線居住推進事業パンフレット

図表 2-10 公共交通沿線居住推進地区 区域図



a) 公共交通沿線居住推進支援の概要

市民向けおよび事業者向けの公共交通沿線居住推進支援の概要を図表 2-11、2-12 に示す。

図表 2-11 ①市民向け支援

住 宅 取 得 の 促 進	公共交通沿線住宅取得支援事業	・補助額金融機関からの借入額の3%(補助限度額30万円/戸)
	■一戸建て住宅取得補助 (敷地面積 200 m ² 以上、住戸専用面積 100 m ² 以上、敷地面積の 10%以上の緑化面積を確保が必要、緑化面積が 5%以上の場合は、接道部などに重点を置いた配置とする) ■共同住宅(分譲)取得補助 (住戸専用面積 55 m ² 以上、昭和 56 年 6 月 1 日以降に着工した共同住宅であること、公共交通沿線居住環境指針(高さ指針)に適合した共同住宅であること)	・都心地区及び公共交通沿線推進地区以外から転入する際 限度額の上乗せ 10 万円/戸 ・60 歳以上の高齢者と同居する場合 限度額の上乗せ 10 万円/戸 ・補助額金融機関からの借入額の3%(補助限度額30万円/戸) ・都心地区及び公共交通沿線推進地区以外から転入する際 限度額の上乗せ 10 万円/戸

図表 2-12 ②事業者向け支援

共 同 住 宅 の 建 設 促 進	公共交通沿線共同住宅建設支援事業	補助額 70 万円/戸(補助限度額 3,500 万円) ※単身型は 1/2 の補助額
	地域優良賃貸住宅建設促進事業 ・建設される共同住宅が、地域優良賃貸住宅(高齢者型及び一般型)の場合	・住宅共用部分等整備費補助 補助率 2/3

b) 公共交通沿線居住推進事業の実績

2007 年(平成 19 年)10 月 1 日～2009 年(平成 21 年)12 月 28 日における当該事業実績は、以下図表 2-13 の通りである。2年の期間に 299 戸に補助金が交付され、年平均約 100 戸の世帯が補助を受けたことになる。

図表 2-13 公共交通沿線居住推進事業の実績

事業名			補助金交付申請件数	補助金交付申請戸数	備考
市民向け	住宅取得支援事業	一戸建て住宅	103 件	103 戸	補助金交付申請者前住所 区域内 50 件、区域外 53 件
		分譲型住宅	0 件	0 戸	
事業者向け	共同住宅建設促進事業		16 件	174 戸	
	優良賃貸住宅 補助事業	高齢者向け優良賃貸住宅	1 件	22 戸	
		特定優良賃貸住宅	0 件	0 戸	
合計			120 件	299 戸	

出典: 富山市からの受領資料(当初からの累計 富山市公共交通沿線居住推進事業の申請状況について)より一部抜粋

(3) 高齢者の持家活用による住み替え支援事業

まちなか(都心地区:436 ヘクタール)以外に住む「高齢者世帯」がまちなかに住み替える場合、「高齢者世帯」の、持ち家を市が借り上げ、まちなか以外に住む「子育て世帯」に転貸する制度。子育て世帯には、所得に応じて家賃の一部(上限月額1万円)を補助する事業である。

子育て世帯からの要望はあるが、高齢者世帯から物件が出てこない(理由:他人に貸すと、庭が荒れる、雪で家が傷む等)ため、実績はない。

2.3.4 公営住宅等整備計画について²⁻⁴

(1) 富山市における公営住宅等の役割

富山市が管理する公営住宅等の概要は以下(図表 2-14)の通りであるが、主な役割は、

- ・ 住宅セーフティネットの中核として「市場で自力では適切な住宅確保が容易でない世帯」にとっての「安心・安全住宅」であること
- ・ 富山市のコンパクトなまちづくり推進の一端を担うことである。

図表 2-14 富山市が管理する公営住宅等の概要

H18.4.1 現在

種別		団地数	棟数	戸数
市営住宅	公営住宅法に基づく、住宅に困窮する低額所得者等向けの賃貸住宅	39	542	4,270
特定公共賃貸住宅(※1)	中間所得者向けの賃貸住宅	8(※2)	13(※3)	117
賃貸住宅	富山市が独自に整備し、管理している中間所得者向けの賃貸住宅	3(※2)	5(※3)	274
合計		46	558	4,661

(※1) 特定公共賃貸住宅には、全身の「地域特別賃貸住宅」を含む

(※2) 団地数には、公営住宅との合築団地 4 団地を含む

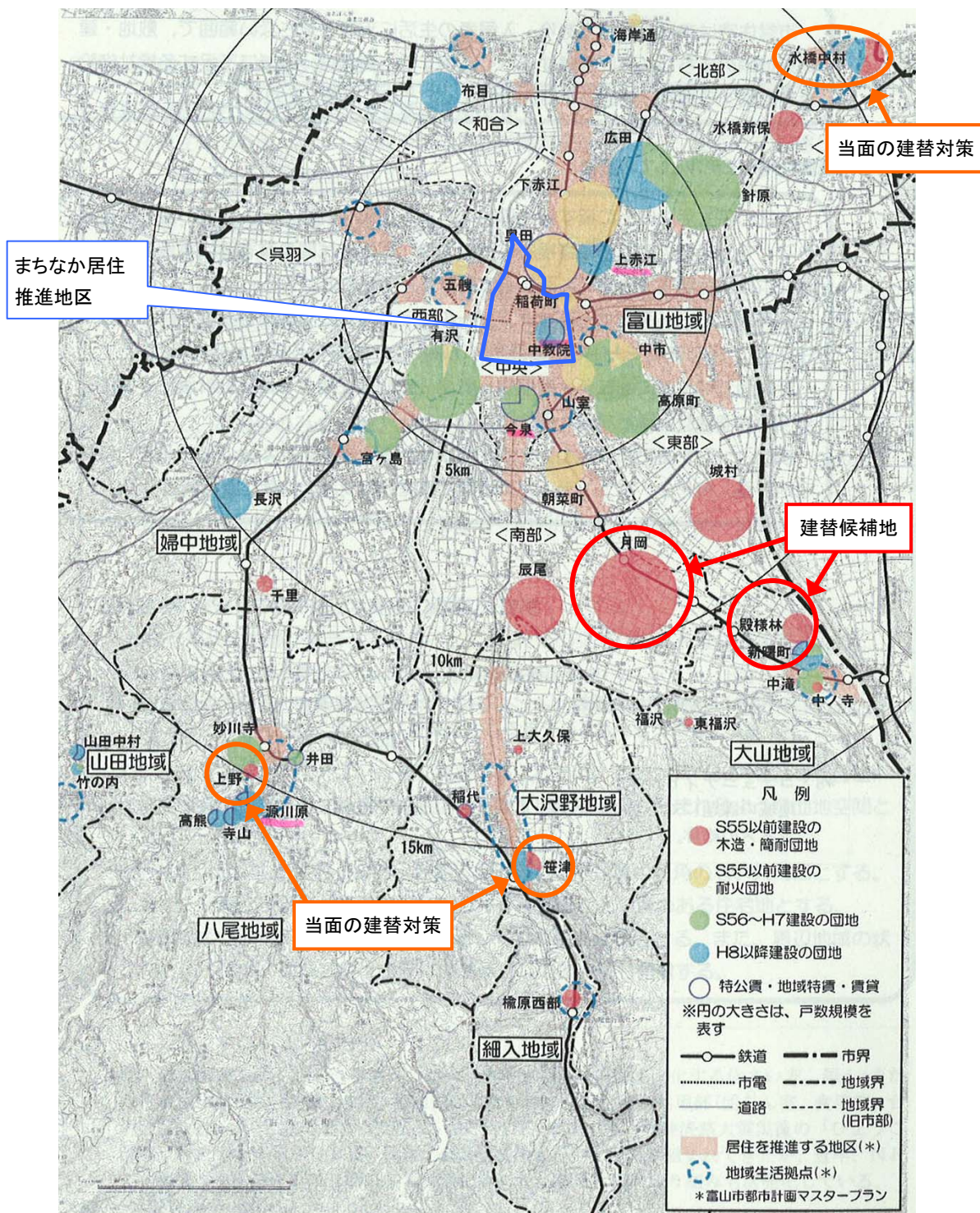
(※3) 棟数には、公営住宅との合築 4 棟を含む

出典: 富山市(2007)「富山市公営住宅等整備計画」平成 19 年 3 月

²⁻⁴ 富山市(2007)「富山市公営住宅等整備計画」平成 19 年 3 月

市営住宅の分布状況を以下に示す(図表 2-15)。

図表 2-15 市営住宅の分布状況



(2) 公営住宅の建替え手法

a) 官民連携による新たな公営住宅供給

2007年現在、富山市が管理している公営住宅は1,282戸で使用しているのは約1,100戸である。10年間で更新対象とするのは計画目標700戸である。そのうち、240戸はコンパクトなまちづくりに寄与する借り上げ市営住宅によって供給することを目標としている。

富山市では、平成18年度に策定した富山市公営住宅整備計画に基づき、官民連携による市営住宅供給に取組み始めた。「まちなか居住推進地区」および「公共交通沿線居住推進地区」において民間事業者等が建設した賃貸住宅を公営住宅として借り上げ市民に転貸する。一団地あたりの住戸数は12戸以上、市が一括して20年間借り上げるものである。

市役所ヒアリングによると、借り上げ市営住宅の実績は、平成20年度から22年度で128戸であり、公共交通沿線居住推進地区での実績が中心である。すでに借り上げ市営住宅の目標である240戸の半分以上を達成していることになる。図表2-4に示すイースタウンコートは、借り上げ住宅の一例である。課題として①20年後の住み替え問題、②耐火構造の場合での20年期限の採算性、③利回りに左右される借り上げ料等があげられ、事業者の制度利用を躊躇させる要因となっている。

b) 市営住宅団地の更新(建替え・集約・廃止)の考え方

平成19年3月に策定された富山市公営住宅等整備計画では、平成29年までの10年間における、昭和55年以前の木造・簡易耐火住宅の整備計画は図2-16のようになっている(更新対象700戸)。ここに示されているように、当面の建替えは、水橋中村、笹津、新上野の3団地(図表2-15参照)であるが、これらは合併前から建替え計画が進んでいた団地である。さらに、今後建て替え候補として検討されている団地は、月岡団地(515戸)と殿様林団地(64戸)であるが、両団地とも市街化調整区域に立地する。

月岡団地(図表2-17 写真月岡団地)は市街化調整区域に立地するものの、隣接して民間団地、鉄道駅があり、バス路線も60本/日以上あるため、「串と団子の都市計画」にあてはまるとして位置づけている。募集停止をしながら取り壊し、現地での建替えが計画されている。しかし市が行った住民アンケートによると、建替え後の家賃上昇に対する住民の不安は大きい。市は建替えには相当の反対があるだろうと予想している。

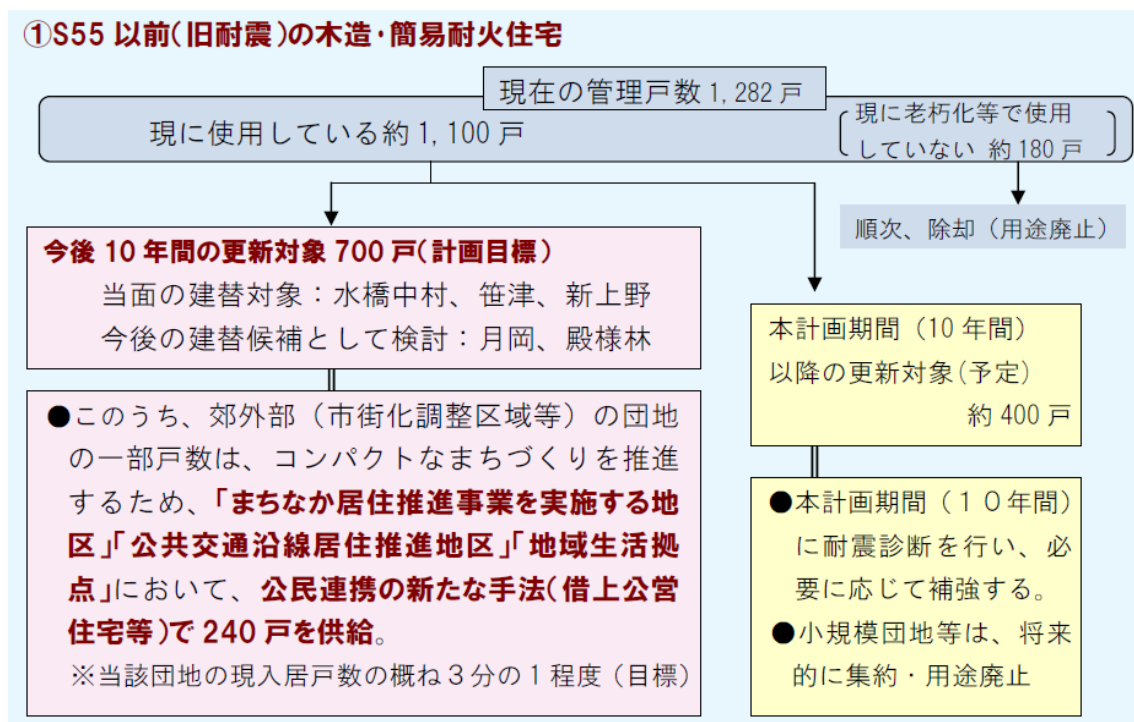
殿様林団地は、合併前の行政によりシルバーハウジング²⁻⁵を含む96戸の建替えが計画されていたが、公共交通沿線から遠く、現状空家があることも踏まえ、月岡団地に集約することも視野に入れつつ計画が見直されている。

また、当該整備計画期間(平成29年～38年)以降の更新対象となっている400戸のうち、小規模団地等については、将来的に集約、もしくは用途廃止の方向が位置づけられている。

団地の更新は、高齢単身世帯の増加に合わせ、新たに1DKを加えた3タイプ(1DK約40㎡、2DK約55㎡、3DK約70㎡)を標準とし、地域の状況を踏まえながら供給している。

²⁻⁵ シルバーハウジング: 住宅施策と福祉施策の連携により、高齢者等の生活特性に配慮したバリアフリー化された公営住宅等と生活援助員(ライフサポートアドバイザー)による日常生活支援サービスの提供を併せて行う、高齢者世帯向けの公的賃貸住宅

図表 2-16 整備計画



出典：富山市(2007)「富山市公営住宅等整備計画」平成 19 年 3 月

図表 2-17 写真：月岡団地



c)公営住宅と賃貸住宅の合築

富山市では、県の指導により平成 8 年から公営住宅の建替え時には、中間所得者向け賃貸住宅（特定公共賃貸住宅、賃貸住宅）を合築する手法を採用しているが、特に意図を持って合築した事例は、以下、今泉団地(図表 2-18 写真)と高熊団地(図表 2-19 写真)である。

今泉団地は、旧富山市で初めてのシルバーハウジング 20 戸と賃貸住宅 61 戸との合築事例である。立地は交通量の多い国道 41 号沿線で、1 階部分は郵便局・店舗となっている。市民病院に隣接しているため、医師向けとして賃貸住宅利用が見込まれたが、あまりに近すぎるという理由から医師の入居は実現しなかった。現在、シルバーハウジングには空きがないが、賃貸住宅の半数が空き家になっている。市は公営住宅に用途転換をしたい意向を示すが、実現は難しいとのことである。

図表 2-18 写真:今泉団地



高熊団地(図表 2-19 写真)は、旧町の中心に位置した中山間地向け団地である。地域の保育所を存続させるために生産年齢世帯を呼び込む意図で、公営住宅(16 戸)と特定公共賃貸住宅(10 戸)を合築した。公営住宅には新婚世帯が 11 世帯入り、保育所存続という合築の意図は達成された。

しかし特定公共賃貸住宅と同等の家賃で民間の賃貸住宅に入居でき、加えて手続きが面倒という理由から、特定公共賃貸住宅は空き家が多いため、平成 16 年頃からは公共住宅と合築する手法は見合わされている。

図表 2-19 写真:高熊団地



(3) 地域の特性に応じた公営住宅整備²⁻⁶(まちなみの統一)

旧八尾町(6000 世帯)では、伝統的な町屋のデザインを継承した「八尾型市営住宅」を整備し、地域の景観形成と伝統的建築文化の継承に寄与している。妙川寺、高熊、寺山、源川原(図表 2-20 写真)の各団地は、軒先の深いひさし、漆喰壁や格子などの外観的特徴を継承したデザインとなっている。

²⁻⁶ 富山市(2007)「富山市公営住宅等整備計画」平成 19 年 3 月

図表 2-20 写真: 源川原団地



2.3.5 都市施設の配置について

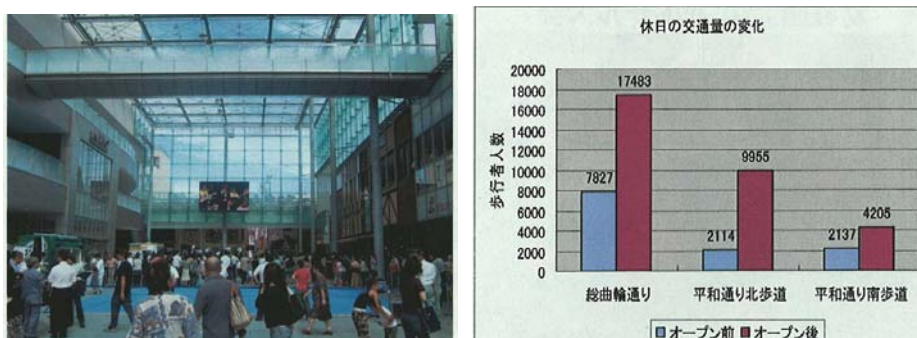
(1) グランドプラザ整備運営事業

まちづくり交付金の補助を受け、富山市都市再生整備課が事業主体となって整備した再開発事業の一部で、約 1,400 m²のガレリア(大屋根)を付けた全天候型ガラス張り有料フリースペースである。市内で最もにぎわう総曲輪(そうがわ)に位置する。

グランドプラザでは、バンド演奏、スポーツの試合、ファッションショーなどあらゆるイベントが開催されている。近隣の保育園が園外保育の場として利用したり、時には結婚式が行われることもある。冬場にはスケートリンクが設営される。

グランドプラザオープン前後の歩行者交通量変化を図表 2-21 に示す。歩行者は多くなっているものの、周辺商店街までの波及効果にはまだ課題が残る。さらに都市部で商業を継続させながら魅力を向上させる取り組みが必要である。

図表 2-21 グランドプラザ、オープン前後の歩行者交通量の変化



出典: 富山市都市再生整備課配布資料より

(2) 市内電車環状線化

戦後復旧した路面電車(大正2年開業)は、昭和40年以降自動車の普及により利用者が減少し、路線が一部縮小、廃止されていた。それに伴い市街地の空洞化も進行したが、中心市街地活性化基本計画(平成19年2月～平成24年3月)に基づき、公共交通の利便性を向上するべく、市内電車環状線化事業が取り組まれた(平成21年12月開通 図表 2-22)。

都心地区 436 ha における居住、商業、業務、文化交流等の諸施設への回遊性向上、車がなくとも暮らしやすい都心地区を実現させ、同地区の魅力向上を図っている。

図表 2-22 市内電車環状線化と主要プロジェクト



出典:市内電車環状線化事業の概要

2.3.6 まとめ

(1) 都市政策と住宅政策を連携させたまちづくり

都市政策と住宅政策を連携させて、コンパクトなまちづくりを目指した居住地誘導は、人口減少に悩む地方都市として、評価できる効果を得ている。

市は、規制により効果を強め集積を進めるのではなく、車での移動や郊外居住を否定せず、地域に根付いた生活スタイルを受け入れながら、まちなか居住を優遇し誘導している。しかし、空き地が駐車場として成り立つことが、まちなかでの新規宅地供給を阻む一因ともなっている。

公営住宅整備計画が平成 19 年に策定されており、公営住宅をまちなかや公共交通沿線へ集積させようとする意図も見られる。

(2) 地域における公営住宅の役割

富山市での公営住宅整備は、市場では適切な住宅確保が容易でない世帯への住宅供給と、居住地誘導としての役割を併せ持つ。借り上げ住宅の基準も含め、公営住宅の整備基準はレベルが高く、整備後の家賃維持が難しいという話を聞いており、公営住宅の役割維持という面からの整備計画が求められる。

また、官民連携による公営住宅整備は居住地推進地区での実績を重ねているが、事業者にとって制度利用を躊躇させる課題もあり、仕組みの検討が求められる。

さらに公営住宅にも地域性に応じたデザイン要素を取り入れて、まちに溶け込ませていくことも重要である。

(3) 都市施設による魅力づくり

季節・天候に左右されず老若男女が利用できるグランドプラザの整備事業、まちなかの諸施設の回遊性を向上させる路面電車の環状線化事業は評価される。しかし、商業までの波及効果という点では課題が残る。

まちなか小学校の統廃合により、特色を際だたせて新たに開校した小学校に対しては、教育熱心なファミリー層からの問い合わせがあると聞いている。

このように居住地誘導には、住宅建設に対する市民、事業者への補助だけでなく、商業を向上させながら魅力を向上させる取り組みも合わせて求められる。

2.4 【現地調査②】海浜ニュータウン



海浜ニュータウン高洲・高浜地区：千葉県千葉市美浜区

建替え予定のない老朽化・高齢化した団地を、エリアマネジメントにより活性化

2.4.1 地区の概要

海浜ニュータウンは、千葉市の東京湾に埋め立てにより造成されたニュータウンである。東京への通勤者のベッドタウンとしての性格も持ちつつ、将来は都市的機能を合わせ持つ広域的自立都市を目指すものとして計画された。1968(昭和43)年に埋め立て事業が開始し、1973(昭和48)年に高洲地区の公団住宅から入居が始まっている。現在、海浜ニュータウンの人口は約116,000人、世帯数は49,700世帯である²⁻⁷。

高洲・高浜地区(約2キロ四方)には、公団分譲・賃貸、県営住宅、市営住宅、民間の分譲・賃貸、戸建て住宅などの住宅と商業施設が集積しており、人口約44,000人、世帯数約18,000が居住している²⁻⁸(図表2-23、2-24、2-25)。

図表 2-23 海浜ニュータウン 高洲・高浜地区³⁻⁸

²⁻⁷ 鈴木雅之(2009)「都市における居住者の多様性を考慮した居住環境に関する研究第2回アドバイザー会議」資料

²⁻⁸ 国土交通省土地水資源局土地政策課(2009)「平成20年度エリアマネジメントの普及・促進及び支援方策検討業務報告書」より作成

図表 2-24 高洲・高浜地区の住宅内訳²⁻⁹

地名	総戸数	戸数内訳				比率			
		持家	公 営・ UR・公 社借家	民営 借家	社宅	持家	公 営・ UR・公 社借家	民営 借家	社宅
幸町1丁目	2973	2212	241	282	238	74.4%	8.1%	9.5%	8.0%
幸町2丁目	6508	1655	4607	205	41	25.4%	70.8%	3.1%	0.6%
高洲1丁目	1944	1040	486	320	98	53.5%	25.0%	16.5%	5.0%
高洲2丁目	4674	1146	3290	200	38	24.5%	70.4%	4.3%	0.8%
高洲3丁目	4281	1973	2057	195	56	46.1%	48.0%	4.6%	1.3%
高洲4丁目	1861	350	1268	24	219	18.8%	68.1%	1.3%	11.8%
高浜1丁目	2520	259	2186	9	66	10.3%	86.7%	0.4%	2.6%
高浜3丁目	893	825	－	53	15	92.4%	－	5.9%	1.7%
高浜4丁目	1666	1231	291	46	98	73.9%	17.5%	2.8%	5.9%
高浜5丁目	377	356	－	20	1	94.4%	－	5.3%	0.3%
高浜6丁目	330	313	－	10	7	94.8%	－	3.0%	2.1%
海浜ニュータウン	47908	25463	17858	2713	1874	53.1%	37.3%	5.7%	3.9%
千葉市美浜区	57783	32245	19972	3404	2162	55.8%	34.6%	5.9%	3.7%
千葉市	334,471	187,649	43,023	80,117	19,700	56.1%	12.9%	24.0%	5.9%

図表 2-25 高洲・高浜地区の居住者内訳²⁻⁹

地区	高齢化率	単身世帯率	6歳未満児の いる世帯率	外国人率	総人数	総世帯数	世帯人員
幸町1丁目	16.4	24.4	12.4	1.8	8,202	3347	2.45
幸町2丁目	19.9	31.7	10.0	4.7	14,009	6538	2.14
高洲1丁目	17.8	39.5	11.2	2.0	4,149	1987	2.09
高洲2丁目	17.5	38.8	9.2	4.5	9,579	4691	2.04
高洲3丁目	13.0	24.6	12.5	2.2	10,652	4296	2.48
高洲4丁目	12.4	47.5	12.1	5.1	3,834	1980	1.94
高浜1丁目	12.9	17.9	14.9	10.3	6,240	2523	2.47
高浜3丁目	13.1	11.6	8.4	0.3	2,293	895	2.56
高浜4丁目	17.5	10.6	8.3	1.6	4,502	1673	2.69
高浜5丁目	26.5	9.1	4.2	0.3	1,088	384	2.83
高浜6丁目	27.1	6.9	4.2	0.2	912	331	2.76
ニュータウン合計 (平均)	19.2	21.6	9.8	1.9	115,142	48,828	2.36

²⁻⁹ 鈴木雅之(2009)「都市における居住者の多様性を考慮した居住環境に関する研究第2回アドバイザー会議」資料

2.4.2 地区の背景・課題

(1) 住宅の建設背景について²⁻¹⁰

千葉市は宅地を分譲するにあたり、秩序あるまちづくりが行われるため、児童公園・プレイロット・集会施設・駐車施設の付置義務等の建設協定を遵守するように住宅・都市整備公団等の事業主体に指導した。住宅の計画戸数 17,850 戸のうち、集合住宅による建設戸数は全体の 90%を占め（独立住宅 9%、テラスハウス 1%）、中層の集合住宅が住宅供給の中心的役割を果たすとともに土地利用の骨格として計画された。

建設開始当時の住宅・都市整備公団の目標は、「良質な住宅を低廉な価格で」とし、賃貸住宅が主流であったが、昭和 50 年頃から市民の生活レベルが向上、それに伴うニーズの変化から、千葉市は事業主体に住宅規模の大型化や質の向上を求め、賃貸住宅から分譲住宅建設の方向へ方針を変更するよう指導を図った。これにより当時の賃貸・分譲の割合は、賃貸住宅約 52% (8471 戸)、分譲住宅約 48% (7764 戸) となった。開発初期の事業主体別の賃貸・分譲別住宅の建設状況は以下の通りである（図表 2-26）。

図表 2-26 開発初期の住宅建設状況²⁻¹⁰

開発区分	賃貸住宅	分譲住宅	計
住宅・都市整備公団	6,533 戸	5,410 戸	11,943 戸
県住宅供給公社	0	1,779	1,779
市営住宅	1,422	0	1,422
県営住宅	516	0	516
県勤務者住宅	0	375	375
県都市公社	0	200	200
計	8,471	7,764	16,235

(2) 地区の課題

a) 住民の高齢化

1973(昭和 48)年に入居が開始したこの地区の高齢化率は、地区内平均では約 17%であるが、戸建て住宅の地区(高浜 5 丁目、6 丁目)では約 30%に及ぶ(図 3-33)。また、当該地区の高齢者予備軍(45 歳～64 歳)の分布から明らかなように、今後急激に高齢化が進むことが予測される。

住民の高齢化に伴い、エレベーターのない 5 階建て住棟における昇降困難な居住者の増加や、生活支援の必要な一人暮らし居住者の増加が懸念されている。

²⁻¹⁰ 千葉市(1984)「稲毛海浜ニュータウンのあゆみ」

図表 2-27 高洲・高浜地区の高齢化状況²⁻¹¹

地区の高齢化

町丁目	高齢化率	65歳以上実数
高洲1丁目	19.4%	800
高洲2丁目	19.0%	1765
高洲3丁目	14.4%	1529
高洲4丁目	14.0%	535
高浜1丁目	14.0%	864
高浜3丁目	13.9%	369
高浜4丁目	19.4%	856
高浜5丁目	29.4%	317
高浜6丁目	29.9%	272
全体	16.9%	7308

急激な高齢化

●65歳以上高齢者の分布



高洲・高浜地区

●高齢者予備軍（45～64歳）の分布



磯辺・真砂地区

高齢化が一気に加速

平成5年	3.	89%
平成10年	5.	93%
平成15年	9.	54%
平成16年	10.	34%
平成17年	11.	28%
平成18年	12.	53%
平成19年	14.	04%
平成20年	15.	48%
平成21年	16.	98%

b) 住宅の老朽化

都市再生機構によれば、海浜ニュータウンの賃貸住宅は人気があり、空室が出てもすぐに次の入居者が決まることが多いという。人気の理由は、周辺施設の利便性に加え、住宅が老朽化していることから安く設定された家賃水準である。しかし、住宅需要が低迷するトレンドの中で、築年が古いものから居住者を留めることが困難となることが予想される。また、建設初期の入居からリフォームせずに住み続ける居住者も存在するなど、内装の老朽化も課題となっている³⁻¹¹。

c) 外国人居住者との共生

図表 2-24 で示すように公営や都市再生機構の賃貸住宅の多い高浜1丁目、高洲4丁目では、外国人居住者比率が高い。公営住宅の居住者には、外国人の入居率は4割程度であるとの認識を持つ者もいたが、正確な人数は行政や都市再生機構でも把握できていない。本調査では、海浜ニュータウンの居住者を対象にグループインタビューを実施した（次節参照）。インタビュー対象者からは、外国人居住者について「交流の機会がない」「騒音やゴミ出しのマナーに問題」「短期間で居住者が入れ替わることが不安」など、トラブル等を懸念する意見が聞かれた。今後も、外国人居住者が増加する可能性があることから、日本人と外国人居住者の共生の促進が課題となっている。

2.4.3 NPO 法人による団地再生の取組み

海浜ニュータウン高洲・高浜地区では、公営住宅・都市再生機構ともに既存住宅の建替えは予定されていない。そこで重要となるのが団地の魅力を維持・向上させるための維持・管理活動（エリアマネジメント）である。本項では、エリアマネジメントの一環として様々な団地再生の取組みを実施しているNPO法人ちば地域再生リサーチ（図表 2-28 NPO ちば地域再生リサーチの拠点）について記述する。

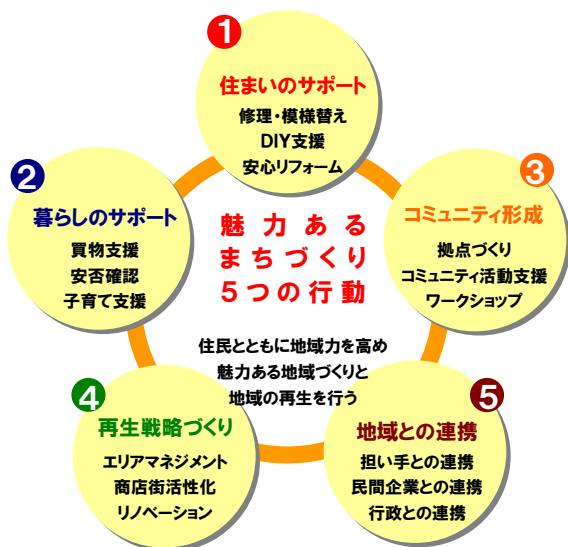
²⁻¹¹ 鈴木雅之（2009）「都市における居住者の多様性を考慮した居住環境に関する研究第2回アドバイザー会議」資料

(1) NPO 法人ちば地域再生リサーチの概要²⁻¹²

特定非営利法人ちば地域再生リサーチは、「高齢化する現居住者が安心・安全に住むことができ、同時に新しい居住者を地域に呼び込むような魅力あるニュータウンの再生」を目的に掲げ、千葉大学の教員を中心に 2003(平成 15)年 8 月に設立された。団地内の高州第一ショッピングセンターにサービス拠点を構え、地域の福祉や住宅のリフォームを中心とした地域密着サービス(コミュニティビジネス)を行っている。現在、会員数は 16 名、職員数は 11 名(常勤2名、パート 5 名、ボランティア5 名)である。

(2) NPO 法人ちば地域再生リサーチの活動(エリアマネジメント)²⁻¹²

ちば地域再生リサーチは、下図の 5 つの行動を活動の柱とし、下記 26 項目をニュータウン・団地再生型エリアマネジメントとして掲げ、活動計画に盛り込んでいる(図表 2-28)。

図表 2-28 ちば地域再生リサーチ 5つの活動の柱と 26 のエリアマネジメント項目²⁻¹²

歩いて暮らせる街づくり	持続可能な再編を可能にするスモールサイジング コンパクトで効率性の高い複合的な土地利用 暮らし関連サービスの分散型拠点づくり 地域資源の有効活用 だれにでもやさしい交通
美しい街づくり	画一的でない景観づくり 緑の保全と活用 共有空間の管理運営 事前的な規制と長期的な誘導 環境に配慮した街づくり
未来に続く住まいづくり	多様な住宅の供給とミックス 広域エリアの相互調整・マネジメント 住まいの安定と地域需要への対応 地域内での住み替え 住まいの安全性・快適性向上
安心のある暮らしづくり	地域福祉の推進と支援 地域の中での子育て支援 安心・安全の街・住まいづくり 健全な暮らしを支える環境づくり
未来に続く暮らしづくり	コミュニティ活動の推進と支援 生涯学習の推進と地域文化づくり 外国人居住と地域融和支援
地域価値を高める仕組みづくり	地域ブランディングとプロモーション 再生まちづくりのための情報拠点 地域経済の活性化 民間投資・ノウハウの誘導

具体的な団地住民向けサービスとして特に活発に取り組まれている活動を次に示す。

a) 買物支援サービス

買物支援、安否確認、共同宅配という手段を一つにまとめ、高齢者の生活を支援するサービスである。住民が買物支援サービスを受けるだけで、NPO スタッフが結果として安否確認を達成する。近

²⁻¹² 国土交通省土地水資源局土地政策課(2009)「平成 20 年度エリアマネジメントの普及・促進及び支援方策検討業務報告書」

隣センターで買物した商品を1回 50 円(商店街が 50 円／袋を負担)で NPO スタッフが利用者宅まで配達するもので、定期的な利用者は約 60 名である。

b)DIY サポートとリフォーム・住宅修理

DIYサポートでは、地元のホームセンターと協働しDIY講習会を開催している。また、住民のDIYを自宅に出張してアドバイスしたり、対象の住宅に合った壁紙・ふすま紙などの材料選択のアドバイスを行ったり、それらの販売も行っている。また、都市再生機構の住宅(分譲・賃貸)の室内リフォーム、模様替え、修理を行っている。

c)アート・コミュニティ美浜(図表 2-29 写真 アート・コミュニティ美浜)

テナントが撤退した団地のショッピングセンター2 階を、地域のアート文化発信拠点「クレヨン」として運営している。地元で制作活動をするプロや、海外から招聘したアーティストの制作発表を行ったり、工芸品の展示・販売を行っている。市民とアーティスト・市民アーティスト同士・また専門家との交流の機会をつくることで、アート活動の輪がつながり、コミュニティが活性化されることを目指している。団地の住民が文化講座の講師を務めるなど、生涯学習や高齢者の活躍の場としても機能している。

図表 2-29 写真:アート・コミュニティ美浜



2.4.4 団地再生への各事業主体の対応

(1) 都市再生機構の取り組み

都市再生機構は平成19年に「UR 賃貸ストック再生・再編方針」を取りまとめている(平成20年更新)²⁻¹³。それによると、従来の供給年代別の単一的な管理・整備手法から、団地ごとの特性に応じた多様な事業手法へ転換することを基本としている。個別団地ごとの特性に応じて以下①～④の基本類型を設定することにより、個別の再生・活用方針を定めている。

- | | |
|--------------------|----------------|
| ①団地再生(全面建替え、一部建替え) | ②ストック活用 |
| ③用途転換 | ④土地所有者への譲渡、返還等 |

同資料の個別団地類型(案)一覧によると、当該地区の高洲第一(S47 4,747戸)、高洲第二(S50 1,776戸)は、②ストック活用「従来どおり適時・適切な計画的修繕等を実施すること」を基本としつつ、団地毎の立地・特性に応じてバリアフリー化を実施する」という方針に位置づけられており、都市再生機構は高洲・高浜地区の11棟に40基のエレベーターを設置する計画を発表している(2010年1月)。

都市再生機構千葉地域支社すまいサポート業務部へのヒアリングによると、団地の魅力を高めるために、高齢者向け優良賃貸住宅の設置や、空き家を若者向けにリニューアル(3Kや2DKを1DKに改装)する取り組みを行っている(駅から近い高洲地区に、20～30戸のリニューアル住戸)、また、ソフト面では、2009(平成21)年度から「生活支援アドバイザー」を配置し、賃貸住宅居住者の見守り支援や様々な相談事に対応し、さらに、管理センターに中国語が出来る人を配置し、中国人居住者からの電話問い合わせに対応できる仕組みを用意している、とのことである。都市機構の羽入氏は、ソーシャルミックスという視点では、高齢者も外国人もコミュニケーションが取れないから不安になると考え、今後は集会場の活用も含め、ソフト対応が都市再生機構の課題だと指摘する。

都市機構直接の取り組みではないが、分譲住宅では、高洲2丁目団地管理組合が居住者のニーズに応え2部屋を増築する再生を行っている。住棟の南側緑地に増築部分(6畳を2部屋)を建設し、バルコニー部分を室内化して既存部分と連結した。3DK約50㎡だった住戸を5LDK約85㎡の居住空間に増築し、世帯人数の増加という家族形態の多様化に対応している²⁻¹⁴。

(2) 千葉市の取り組み

2008(平成20)年3月に策定された「千葉市住生活基本計画」では、当地区を高度成長期に開発された住宅地域として位置づけている。地域の目標を「地域との協働による団地の再生」とし、基本施策を以下のように設けている。

- | | |
|----------------|-----------------------------|
| ①地域コミュニティ活動の支援 | ②マンション再生のための合意形成支援 |
| ③耐震判断・耐震改修の促進 | ④住宅のバリアフリー化の促進 |
| ⑤地域の福祉拠点作り | ⑥安心居住に関する情報提供・相談体系等の充実 |
| ⑦居住・住替え支援制度の検討 | ⑧リフォネット ²⁻¹⁵ の普及 |

²⁻¹³ 独立行政法人都市再生機構(2008)「UR 賃貸住宅ストック再生・再編方針について」

²⁻¹⁴ 日本建築学会住宅小委員会編(2004)「事例で読む現代集合住宅のデザイン」彰国社

²⁻¹⁵ (財)住宅リフォーム・紛争処理センターが運営するインターネットサイト「リフォーム支援ネット」の略。消費者が安心してリフォームが行える環境づくりを目的に相談窓口や住宅のリフォームに関する情報提供を行っている。

千葉市都市局建築部住宅整備課へのヒアリングによると、中国人居住者が関係する入居者同士のトラブルが市営住宅における問題点であるとされたが、特段の対策はとっていない。また、既存市営住宅の建替えの予定はなく、住戸の老朽化や住民の高齢化は住戸の修繕・改善で対応することになっている。

(3) 千葉県の取組み

2006(平成18)年3月に策定された「千葉県営住宅ストック計画」によると、公営住宅の建替えは、単なる建物の更新だけでなく、高齢化の対応やバランスのとれたコミュニティ形成に配慮した住宅づくりなど、団地全体を再生する観点が重要であるとしている。より多様な住宅や施設の導入が可能になるよう、敷地の有効活用により民間活力の活用を推進し、持続可能な住宅団地を目指すとしている。

千葉県住宅供給公社へのヒアリングによると、当地区の県営住宅は、既存県営住宅を建替える計画はなく、長寿命化、耐久性向上の住戸改善がいずれ計画されとのことである。長期的に取り組む課題は、住民の高齢化と外国人居住者の増加への対応との認識が示された。

2.4.5 まとめ

(1) 生活支援施設の立地状況が地区の魅力

居住者の一部を対象としたグループインタビュー結果(次節参照)等から、当地区周辺に買い物等多様な生活利便施設が立地している点が、地区の魅力の一つとなっていることがわかった。また、保育・教育施設の選択肢に恵まれており、子育てを媒介とした地域コミュニティが育まれているとの声もあった。老朽化する住宅ストックを補完しうる、働く場所も含めた都市機能の立地が、地区の魅力の重要な要素といえる。

(2) 顔の見えるエリアマネジメントを継続させる仕組みづくり

当地区のエリアマネジメントを担うNPOは、居住者の目に触れやすいショッピングセンターにサービス拠点を構え、常駐者(現場リーダー)によるフェイス・トゥ・フェイスの信頼を居住者と築いている。ショッピングセンターの一テナントであるような開放的な設えと相まって、地区のコミュニティ活動の結び目のような役割を果たしつつある。一方で、NPOの経営基盤は脆弱であり、持続的に常駐者を雇用することが困難となることも予想される。エリアマネジメントの活動資金の安定的確保に向けた仕組みづくりや支援が課題となっている。

(3) 多文化共生に向けた交流拠点づくり

外国人居住者と没交渉であることが、潜在的な不安につながっている。地域の活性化に向けて、居住者がある程度多様化することが必要との住民の意見もあることから、属性の異なる居住者同士が交流するための機会や場所づくりが望ましい。アート・コミュニティ美浜では、外国人や地域の高齢者が講師として活躍できる場を提供していることは高く評価できる。

団地の低未利用地や集会所、NPOのサービス拠点、アート文化発信拠点等を多文化共生の観点からも有効に活用し、新たなコミュニティ形成に向けた拠点とすることが一方策として考えられる。

2.5 居住者に対する多様性に関わる意向調査

統計データによる分析では、①居住者の多様性に対する期待や受容度、②衰退・再生の実情や望まれる施策、といった住民の意向を十分に把握できないことから、統計分析を補完する調査をグループインタビューにて行う。

国内事例調査対象地の中から、住民モニターを募集しインタビューを行うことにより、意向等の詳細な把握を行う。

(1) 調査対象地

非建替えによる団地再生事例

- ・「千葉海浜ニュータウン約 49,700 戸の内、高洲・高浜地区の約 18,000 戸」(公営住宅、都市機構賃貸、都市機構分譲)

(2) 調査方法

- ・ 地域で活動する専門家(NPO 法人ちば地域再生リサーチ)の協力により、住民モニターを募集する。
- ・ 5～6 名程度のグループに分けて、2時間程度のインタビューを行う。
- ・ アンケート調査票を予め用意し、インタビュー時間内の冒頭に回答時間を設ける。

(3) スケジュール

- ・ 2009 年 11 月下旬 住民モニター募集開始
- ・ 12 月 25 日 グループインタビュー実施(図表 2-30 写真)

図表 2-30 写真:居住者意向調査の様子



(4) 千葉海浜ニュータウン 居住者意向調査結果

日時:平成21年12月25日 第1回 10:00～11:30(Aグループ:UR 賃貸居住者4名)

第2回 13:00～14:40(Bグループ:UR 分譲居住者6名)

場所:「高洲ショッピングセンター内 クラカラ」(千葉市美浜区2-3-14)

図表 2-31 居住者意向調査の回答者の属性

Aグループ

	世帯構成	年齢層	性別	家計を主に支える人の職業	持ち家か借家	住宅の建築時期	住宅の床面積
A1: ※高単	単身	60～64歳	女性	自営業主	UR 賃貸	無回答	48 m ²
A2: ※高単	単身	65歳以上	女性	無職	UR 賃貸	おそらく昭和25年以前	3LDK
A3:	親と子	30～34歳	女性	会社員等	UR 賃貸	昭和46～55年	45 m ²
A4:	親と子	40～44歳	女性	会社員等	UR 賃貸	昭和46～55年	45 m ²

Bグループ

	世帯構成	年齢層	性別	家計を主に支える人の職業	持ち家か借家	住宅の建築時期	住宅の床面積
B1:	親と子	35～39歳	女性	会社員等	UR 分譲	昭和46～55年	48 m ²
B2:	親と子	35～39歳	女性	会社員等	UR 分譲	昭和46～55年	48 m ²
B3:	親と子	30～34歳	女性	会社員等	UR 分譲	昭和46～55年	75 m ²
B4:	三世帯	30～34歳	女性	会社員等	UR 分譲	昭和46～55年	48 m ²
B5:	親と子	25～29歳	女性	会社員等	UR 分譲	昭和46～55年	48 m ²
B6: ※高単	単身	55～59歳	女性	無職	UR 分譲	昭和46～55年	75 m ² 程度

※回答者の属性は、55歳以上の単身者か、25～44歳の子育て世代の母親の2つに分かれた。ここでは便宜的に55歳以上の単身者を(高単)と表記する。

■千葉海浜ニュータウン 居住者意向調査結果＜結果概要＞

1. 団地周辺に立地する施設の多様性

- ・団地周辺には、生活利便施設が概ねそろっているとの意見が多い。
- ・働く場所や農園、子供の遊び場の不足が指摘された。

2. 居住者の「多様性」への期待と受容

- ・様々な年齢層や世帯層が混在することについては、地域活性化や教育面でのメリットが挙げられた。
- ・世代が混在した場合、生活時間の違いからくる騒音問題を懸念する声があった。
- ・分譲の居住者からは、民間マンション居住者との所得差が差別意識を生んでいるとの意見があった。
- ・外国人(ここでは中国人が想定されている)の居住者については、トラブルの可能性やコミュニケーションの不在からくる不安の声が多く寄せられた。一方で、交流と助け合いを進めていくべきとの意見も挙がった。

3. 多様な居住者の空間的分離

- ・外国人との共生については、同じ建物でも良いが上に住まれるのは困る、棟で分けてほしい、外国人が集中するのは怖い、同じ属性の人がまとまった方がよい、など様々な意見が出された。
- ・出入り口や動線による区別も賛否両論に分かれた。

4. 様々な住宅タイプの混在

- ・様々な住宅が既に混在しているため、抵抗を感じない人が多い。
- ・分譲の居住者からは、住宅タイプの違いによる差別意識の醸成を懸念する声があった。
- ・様々な住宅タイプの混在は、都市景観やスカイラインの観点からの配慮を望む意見が寄せられた。

5. 地域のコミュニティ活動

- ・地域のコミュニティ活動はあまり活発でないとする人が多かった。
- ・子育て世代や高齢者などがコミュニティ活動の主な担い手であり、世代横断的な活動は少ないようである。
- ・コミュニティが集う拠点やきっかけを求める声が多かった。

6. 地域の課題と期待される施策

- ・防犯対策、医療機関の不足、コミュニティの集う場所や機会の不足が地域の課題として挙げられた。
- ・生涯学習の機会、農園、子育て支援、コミュニティづくりへの支援が望まれている。

7. 居住者の多様性の実態

- ・様々な年齢層、様々な世帯タイプ、様々な所得層が混在している地域として認識されている。
- ・外国人は、中国人が多く住んでいる。

2.6 国内調査のまとめ

国内事例調査は、団地の再生(維持・更新、再生)事例の情報を収集し、取り組み内容や立地条件、多様性対策、他で類型化した10事例を抽出した。10事例に共通する課題は、・住民の高齢化、・大量供給された団地の老朽化、・子育て世帯が入居しにくいことが主にあげられる。また10事例がそれぞれに行っている再生への取り組みは、大きく二つに分けられる。ひとつは、建替えをして再生するハードな対応と、もうひとつは、人がかかわるソフトな対応により維持更新をするものである。

さらに10事例から、1)公営住宅が立地する住宅団地事例、2)手法が異なる住宅団地の再生事例、3)市場では再生が進みにくい事例という視点で、2事例(①富山市、②海浜ニュータウン高洲・高浜地区)を抽出した。

抽出した2事例に対して、「多様性」に関わるソフト・ハードな取り組み、多様な主体の役割とパートナーシップという視点で、多様な居住者を考慮した公営団地再生事例の建替え・維持・管理、団地地区の住環境改善における課題について検討するために現地調査を行った。

加えて、海浜ニュータウン高洲・高浜地区において、グループインタビューにより居住者意向調査を行った。

(1) 建替えを中心とした団地を含む都市再生・・・富山市

①官民パートナーシップによる公営住宅の建替え

官民連携による公営住宅整備は、居住地推進地区での実績を重ねているが、事業者にとって制度利用を躊躇させる課題もあり、さらなる仕組みの検討が求められる。

富山市での公営住宅整備は、市場では適切な住宅確保が容易でない世帯への住宅供給と、居住地誘導としての役割を併せ持つ。借り上げ住宅の基準も含め公営住宅の整備基準はレベルが高く、整備後の家賃維持が難しい。公営住宅の役割維持という面からの整備計画の検討も求められる。

②都市政策と連携した団地再生計画

都市政策と住宅政策を連携させて、コンパクトなまちづくりを目指した居住地誘導は、人口減少に悩む地方都市として評価できる効果を得ている。市は、規制をして効果を強め集積を進めるのではなく、車での移動や郊外居住を否定せずにまちなか居住を優遇することで誘導している。同時に、空き地が駐車場として成り立つことが、まちなかでの新規宅地供給を阻む一因ともなっている。

公営住宅整備計画が平成19年に策定されており、まちなかや公共交通沿線への公営住宅の集積を進めようとする意図も見られる。

③地域性を活かした公営住宅整備

市内山間部に位置する旧八尾町では、地域の伝統的な町屋デザインを継承して公営住宅整備を行い、美しい景観をまちの魅力としている。地域性に応じたデザイン要素を取り入れて、まちに溶け込んでいくことが重要である。

④都市施設による魅力づくり

季節・天候に左右されずに老若男女が利用できるオープンスペース(グランドプラザ)を整備し、まちなか諸施設の回遊性を向上させる路面電車の環状線化事業は評価できる。しかし、商業までの波及効果という点では課題が残る。商業を向上させながら魅力を向上させる取り組みも合わせて求められる。

(2) 非建替えによる団地の活性化・・・海浜ニュータウン高洲・高浜地区

①コミュニティ活動の促進(多文化共生に向けた交流拠点づくり)

地域の活性化に向けて、居住者がある程度多様化することが必要との住民の意見もあることから、属性の異なる居住者同士が交流するための機会や場所づくりが望ましい。アート・コミュニティ美浜では、外国人や地域の高齢者が講師として活躍できる場を提供していることは高く評価できる。団地の低未利用地や集会所、NPOのサービス拠点、アート文化発信拠点等を多文化共生の観点からも有効に活用し、新たなコミュニティ形成に向けた拠点とすることが一方策として考えられる。

②NPOの活動(顔の見えるエリアマネジメントを継続させる仕組みづくり)

地区のエリアマネジメントを担うNPOは、居住者の目に触れやすいショッピングセンターにサービス拠点を構え、常駐者(現場リーダー)によるフェイス・トゥ・フェイスの信頼を居住者と築き、地区のコミュニティ活動の結び目としての役割を果たしつつある。一方で、NPOの経営基盤は脆弱であり、持続的に常駐者を雇用することが困難となることも予想される。エリアマネジメントの活動資金の安定的確保に向けた仕組みづくりや支援が課題となっている。

(3) 居住者意向調査からの示唆

海浜ニュータウンの居住者に対するグループインタビューからは、外国人など多様な居住者を受容するための課題として、生活習慣の相違克服や住棟の適切な維持管理のための一定の空間的分離が必要であること、多様な居住者との交流の機会や地域におけるコミュニティ活動のための施設が不足していること、住宅の所有形態の相違が差別意識を醸成していることなどが挙げられた。

これらの課題解決に向けたハード面での取り組みとして、外国人向け住戸の適切な分散配置の検討、住宅タイプの差を意識させない建築や景観のデザイン、集会所等を活用したコミュニティの拠点づくりなどが考えられる。また、ソフト面の取り組みでは、多文化共生や生活マナーをテーマとしてセミナーの開催、高齢者等を活用したコミュニティ活動等の活性化、住環境の維持管理活動への住民参加拡大等の充実が望ましいと考えられる。

第3章 海外調査による居住者の多様性を 考慮した公営住宅政策と団地再生手法に 関する検討

第3章 海外調査による居住者の多様性を考慮した公営住宅政策と団地再生手法に関する検討

3.1 海外調査の概要

3.1.1 調査の目的

我が国では、高齢化や人口減少等により衰退・荒廃する住宅地の再生が、ますます重要な課題となってきている。このような地区では、高齢者が集住するなど、居住者が特定の属性に偏重することが問題となることも多く、若年層の流入を促進するなど、居住者の多様性(ソーシャル・ミックス※)を高めることが一つの解決策であると考ええる。

そこで、海外において、我が国での施策検討に役立てることを目的として、このような居住者の多様性(ソーシャル・ミックス)に関わる住宅政策の先進事例を調査しようとするものである。

※ソーシャル・ミックスの定義:一つの住宅地の中で、収入階層、年齢、民族、就労資格など、さまざまな条件をもつ住民が混在していること。

3.1.2 ヒアリング対象機関

欧米諸国の該当する事例について、事業手法、関連する制度及び運用実態等の情報の収集を目的とし海外調査を実施するものである。現地において関係機関へのヒアリング調査を行うとともに現地視察を実施する。

調査対象国:イギリス、フランス

調査期間:11月16日(月)～11月25日(水)

【イギリス訪問先】

訪問先①:Department for Communities and Local Government(コミュニティ・地方自治省)

訪問先②:Homes and Communities Agency London(住宅・コミュニティ庁)

訪問先③:Milton Keynes Partnership(ミルトンキーンズ・パートナーシップ)

訪問先④:Milton Keynes Council(ミルトンキーンズ市)

訪問先⑤:民間事業者(ミルトンキーンズ、グリニッジビレッジ開発)

【フランス訪問先】

訪問先①:Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer
(エコロジー・エネルギー・持続可能な開発国土整備省)

訪問先②:Agence nationale pour la rénovation urbaine、ANRU(全国市街地改良機構)

訪問先③:Commune(自治体):Epinay-sur-Seine(エピネー・シュール・セーヌ市)

訪問先④:Comité interministériel des villes(都市省際委員会)

訪問先⑤:Etablissement Public de Coopération Intercommunale(市町村間協力公設法人):
Communauté d'agglomération Plaine Commune(プレーンコミュン都市圏共同体)

3.1.3 海外現地調査日程

図表 3-1 現地調査日程

時間		場所	備考
【1日目】16日(月)			
12:00	移動→	成田空港 発	
15:45	→移動	ロンドン、ヒースロー空港 着	
12:45	移動→	成田空港 発	
17:15	→移動	パリ、シャルルドゴール空港 着	
【2日目】17日(火)			
		ホテル出発	鉄道にて移動
10:00	ヒアリング①	Communities and Local Government	(コミュニティ・地方自治省)
18:35	移動→	ロンドン、ヒースロー空港 発	
20:50	→移動	パリ、シャルルドゴール空港 着	
【3日目】18日(水)			
12:40	待ち合わせ	ホテルに集合・出発	鉄道にて移動
14:30	ヒアリング②	MEEDDM	(エコロジー・エネルギー・持続可能な開発国土整備省)
【4日目】19日(木)			
		ホテル出発	鉄道にて移動
10:00	ヒアリング③	ANRU	(都市リノベーション機構)
14:30	ヒアリング④	Epinay-sur-Seine	(エピネ・サー・セーズ市)
【5日目】20日(金)			
9:00	待ち合わせ	ホテル集合・出発	大使館車にて移動(磯貝氏随行)
9:30	ヒアリング⑤	CIV	(都市省際委員会)
13:40	待ち合わせ	パリ市内(ホテル・大使館等)集合・出発	大使館車にて移動
14:00	ヒアリング⑥	Communaute d'agglomeration Plaine Commune	(市町村間協力公設法人:プレーン・コミュニケーション都市圏共同体)
19:00		成田着(21日)	
6日目 : 21日(土)			
		ホテル出発	鉄道にて移動
	現地視察	Epinay-sur-Seine 団地再生地区	
18:10	移動→	パリ、シャルルドゴール空港 発	
18:25	→移動	ロンドン、ヒースロー空港 着	
7日目 : 22日(日)			
	準備日	ホテルにて作業	
8日目 : 23日(月)			
		ホテル出発	Euston(電車)→ MkCentral station
10:00	ヒアリング⑦	Milton Keynes Partnership	(ミルトンキーンズ・パートナーシップ)
13:00	現地視察	Milton Keynes	<ミルトンキーンズ開発>
9日目 : 24日(火)			
		ホテル出発	
10:00	現地視察	Thames Gateway Project	<テムズ・ゲートウェイ開発>
15:30		ホテル出発	
19:00	移動→	ロンドン、ヒースロー空港 発	機中泊
10日目 : 25日(水)			
16:00	→移動	成田空港 着	

第3章 Part I フランスの住宅団地地区の再生～エピネイ=シュール=セーヌを事例として

3-I.1 はじめに

我が国同様、フランスにおいても、戦後の住宅問題は危機的状況を呈していた。戦災による住宅滅失、ベビーブームによる世帯増、経済成長に伴う農村から都市への人口流入、旧植民地からの引揚者の流入、マグレブ諸国等からの移民の受け入れなどを背景に、大都市を中心とした深刻な住宅不足に見舞われていた。国は、住宅建設の量的促進を図るため、HLM (Habitation à loyer modéré : 適正家賃住宅) 組織^{3-I-1}等による社会住宅^{3-I-2}の建設を強力に推進^{3-I-3}し、その結果、標準仕様の工業化住宅が大都市縁辺部において大量に建設された。

高層棟(「Tours (塔)」とよばれる)や横長の板状住棟(「Barres (棒)」とよばれる)から構成される大規模住宅団地は、当時は設備の整ったモダンな住宅団地として評され、若年層世帯を中心とする中間所得者層からも一定の支持を得ていた。しかしながら、陸の孤島と揶揄される立地条件の悪さ、公共サービスの不備などを要因として、経済的に余裕のあるものは次第に団地を離れ、行き場のないもののみが取り残され、新しい入居者はより貧困層となっていく。さらに、1970年代前半のオイルショックは、失業者や雇用の不安定な者を増加させ、より一層貧困化が加速した。こうして、低所得者、失業者、移民、外国人、片親世帯といったマイノリティが集中し、家賃・管理費の未払いが増加し、建物の荒廃化が問題となっていく。一方で若者による犯罪や暴力が多発するなど治安の悪化が顕著となっていく、社会住宅団地の否定的なイメージは決定的なものとなる。

国は、70年代後半以降、これらの問題に対応するため、郊外住宅団地の改善を目的とする「都市の困窮防止政策 (Politique de la ville)」に長年取り組んできた^{3-I-4}。具体的には、住宅団地の改修や建替え、基盤整備、公共施設整備などの物的政策、および、雇用対策や教育対策といった社会的政策を相互に連携させながら実施してきた。しかし、抜本的な解決にはいまだ至らず、2005年秋の暴動に見るように、いまなお重大な問題を抱えている。

本稿は、社会的多様性(ソーシャル・ミックス)をめざした都市の困窮防止政策の物的政策に着目し、近年、フランスの郊外に立地する大規模住宅団地においてどのような取り組みがなされているのか、その実態を明らかにすることを目的とする。

^{3-I-1} 低所得者層を対象とする社会賃貸住宅を建設し、管理する公民の組織のことで、現在、約800組織ほどが存在する。これらの組織は、居住のための社会的連合 (L'Union sociale pour l'habitat) という連合組織を形成している。詳細は、岡井 (2007a)。

^{3-I-2} 公的助成により供給される賃貸住宅をさし、そのほとんどはHLM組織により供給される住宅であるが、家主が国と協定を結び、家賃と入居世帯の所得の制限を受ける住宅などもある。

^{3-I-3} 1958年12月31日のデクレ (Décret No58-1464 du 31 décembre 1958) によって創設された優先市街化区域 (ZUP: Zone à urbaniser en priorité) が、郊外の大規模住宅団地の形成にあたっては大きな役割を果たしている。

^{3-I-4} DIV (2004) に詳しい。邦文では、1990年ごろまでの住宅政策に関して、檜谷 (1999) に詳しい。

3-I.2 フランスの行政システム ^{3-I-5}

3-I.2.1 概要

フランスの中央集権体制の確立は、19世紀初頭におけるナポレオンの時代にまでさかのぼることができる。既存のコミュヌに加えて、新たに県（Département）が設置され、各県には中央政府の権限事項を執行統制する地方長官（Préfet）という国家元首の代理人が配置された。

地方長官は、内務省の官僚であり、主に□政府および中央省庁の出先機関の代表、□地方議会およびメールの後見的監督（Tutelle）に責任を負うとともに、コミュヌと内務省との媒介役を行う内務省の代表、□県の執行部の統括責任者（知事の役割）という3つの役割が与えられ、県行政の実権がすべて集中していたといえる ^{3-I-6}。中央政府の代表である地方長官が、中央政府の下部行政機関の長であるとともに、県執行部の長（知事）でもあったという地方分権化以前の体制は、中央の地方に対するコントロールがいかに強固であったかを示している。県行政を補佐する機関として、県議会（Conseil général）と、地方長官の諮問機関として県参事会（Conseil de préfecture）が設置されたが、その構成員はすべて中央により任命されていた ^{3-I-7}ことから、中央の厳しい統制が読み取れる。

1981年の大統領選挙により、戦後初の左派政権であるミッテラン政権が誕生し、選挙公約に掲げたように、積極的に地方分権改革を実施した。その結果、地方長官の官選知事としての役割は廃止され ^{3-I-8}、県執行部の長としての役割は、県議会議員の互選により選出される県議会議長が行うこととなり、地方長官は、国の代表者としての権限、国の出先機関の長としての権限、地方自治行政に対する監督者としての権限 ^{3-I-9}をもつこととなった。

さらに、1964年に経済推進団体として創設された地域圏（Région）は、1982年に地方公共団体に昇格した ^{3-I-10}。こうして、地方公共団体は、国の下に、地域圏、県、コミュヌ（Commune）という3層の構造が設置されることとなった ^{3-I-11}。

3-I.2.2 地方公共団体の概要

地域圏は、アンシャン・レジームにおいて存在していた34の地方（Province） ^{3-I-12}を基本として区画されており、フランス本土で22、海外圏の4つを加え、全部で26に区分されている。平均面積は25,000k m²、平均人口は260万人であり、日本の府県の人口とほぼ同じであ

^{3-I-5} 本章は、主に、岡井（2009）、pp75-83を要約したものである。

^{3-I-6} 下條（1999）、p58

^{3-I-7} 滝沢（2002）、p73

^{3-I-8} 正確には、1982年「地方長官」は廃止され、「共和国委員：Commissaire de la République」が国の地方出先機関の長の役割を担うこととされた。しかし、「共和国委員」の名はあまり浸透せず、1988年「地方長官」の名称が政令により復活しているが、記載のとおりその役割は異なっている。

^{3-I-9} 国による事前の後見監督は廃止されたが、行政裁判所および地域圏会計検査院を通じた事後的な行政監督としての役割は残された。

^{3-I-10} 一般公共団体法典において地方公共団体として位置づけられたものの、憲法中における地方公共団体としては位置づけられず、2003年3月の憲法改正において、ようやく、憲法上においても正式な地方公共団体となった。

^{3-I-11} その他、県の下位行政区画として、群とカントンが設置されている。

^{3-I-12} 歴史的・文化的背景をもとに区分されたものであり、フランスにおいてはこの地方（Province）の郷土意識は強い。

るが、その一方で面積は日本に比してかなり大きい。

直接選挙で選ばれた地域圏議会議員の中から互選によって地域圏議会議長が選出され、地域圏の執行機関の長としての役割を果たしている。国土整備、経済開発、文化活動などを権限とし、地域圏議会議長のもと、地域圏職員（地方公共団体職員）が各部署においてそれぞれの業務を行っている。

県については、大革命以後、中央集権的統治のための合理的手段として、1789年12月22日法によって設置されている。48時間以内に馬で往復できる範囲を目処として人為的に線引きされたため、どの県もほぼ同じ面積（約6,000k m²）^{3-I-13}である一方で、人口については、平均人口約58万人と日本の都道府県よりも少なく、最大でノール（Nord）県の255万人、最小でロゼール（Lozère）県の7.3万人と、ばらつきが多い。フランス本土で96県、海外県4県の計100県に区分され、社会福祉、保健、教育分野などの権限を担っている。地域圏同様、県についても県議会議員の中から互選で県議会議長が選ばれ、県の執行機関の長（知事）としての役割を担い、その議長のもと、県職員が各々の業務を行っている。

基礎自治体であるコミューヌは、最も歴史が長く、中世の司祭の管轄区域であったパロワース（Paroisse：小教区）^{3-I-14}を起源にもつ。自然発生的に形成されたコミューヌの規模は極めて小さく、人口約5,800万人に対し、約36,685（本土36,571、海外圏114）ものコミューヌが存在し、コミューヌの平均人口は約1,500人、人口500人に満たないコミューヌが約6割、人口2,000人に満たないコミューヌが約9割となっている。最大人口を抱えるパリ（2,125,246人：1999年）も、10人以下のコミューヌ^{3-I-15}も、人口規模による区別はなされておらず同じ権限が与えられており、すべてコミューヌと呼ばれている。ただ、一般的には人口2,000人以上を都市（Ville）、それ未満を村（Village）とみなす傾向にある。地方分権化以前からの事務である上下水道、墓地、ごみ、市場などの権限に加え、地方分権化によって、都市計画、教育・文化などの権限が与えられている。また、地域圏や県と異なる特異的な点として、コミューヌ固有の権限のほか、国の機関の代表としての権限も保有していることがあげられる。すなわち、地方長官の監督のもと、国の業務である戸籍、警察業務を行うことが義務付けられているのである。

政府は、小規模コミューヌの行財政能力の問題から、合併を推し進めた時代もあった^{3-I-16}が、地域の個性を尊重する思想や伝統・文化的背景から、合併はほとんど進まなかった。そのため、小規模コミューヌの行財政能力を補完するため、複数コミューヌから構成される広域行政組織である「コミューヌ間協力公施設法人（Etablissement public de coopération intercommunale：以下、「EPCI」とする）」が古くから発達してきた。従来、体系的に整備されてこなかった広域行政組織は、1999年のシュヴェヌマン法によって整理統合され、独自

^{3-I-13} 正確には、最小はパリ県105k m²、最大はジロンド県1万k m²となっている。

^{3-I-14} 日本における江戸時代の村落共同体と類似している。

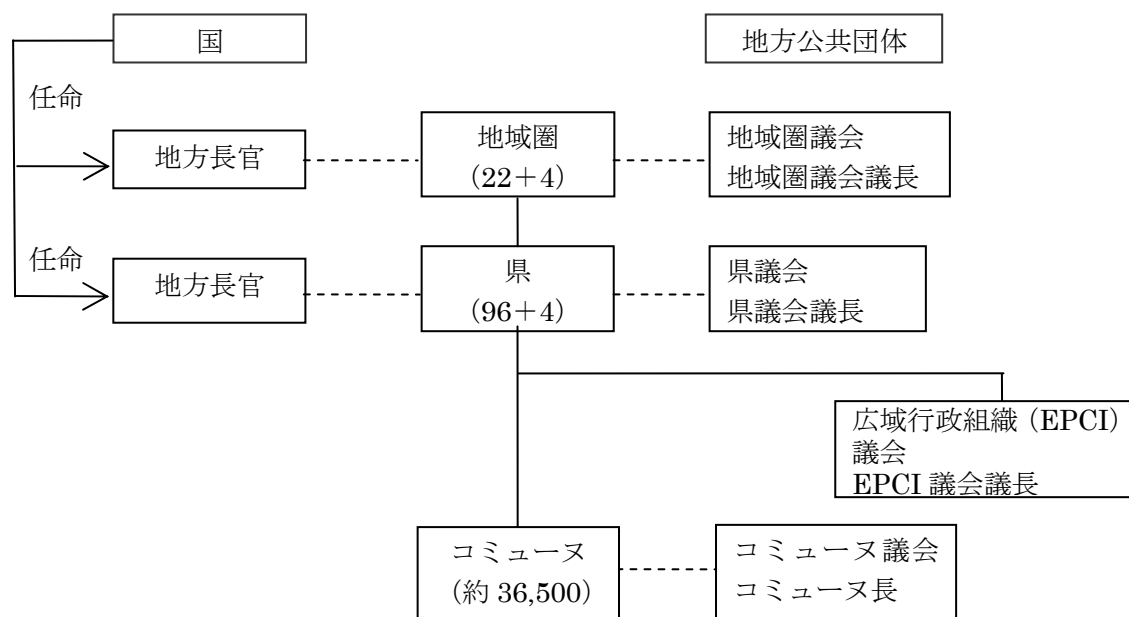
^{3-I-15} 正確には人口ゼロのコミューヌもいくつか存在している。それは、第一次世界大戦の被害により人口はゼロとなったものの、戦争の記憶を未来の世代にも継承するためにコミューヌを消滅させず、今もその名前を残しているものである。

^{3-I-16} 1968年、フーシェ内相による全土を3,500程度にするというスーパーコミューヌ構想や、1971年マルスラン法でコミューヌ合併への補助金増額という財源的優遇措置を打ち出したが、いずれもその成果は上がらなかった。参考、（財）自治体国際化協会（2005）、p1。

の財源を徴収できる包括型広域行政組織（大都市共同体、都市圏共同体、コミューヌ共同体）が人口規模別に定められた^{3-I-17}。これらの共同体には、都市整備や都市の困窮防止政策^{3-I-18}といった義務的権限が与えられ、その役割は増加しているところである。ただし、その義務的権限の内容は、共同体の利害に関するものに限定されていることから、例えば、唯一のコミューヌのみに関する都市の困窮防止政策については、コミューヌにその権限が残されることになる。もちろん、コミューヌ議会と共同体議会の双方で、コミューヌのみに関する都市の困窮防止政策についても共同体に権限を移譲するという決議がなされた場合には、その限りではない。実際、本稿でケーススタディとしてとりあげるエピネイ＝シュール＝セヌについては、プレーヌ・コミューヌ都市圏共同体にその権限が移譲されている。

近年、さらなる地方分権化の推進の中で、コミューヌにより大きな権限が移譲されているところであるが、コミューヌの行財政能力の問題から、包括型広域行政組織の役割がますます重要になってきている。加えて、欧州化・グローバル化における都市の競争力を備えるためにも、包括型広域行政組織は有効な方法として期待されており、コミューヌと県との間に位置づけられた地方団体の一つとして無視することはできず、いまや3.5層式の地方行政制度が確立されているともいえる。その一方で、歴史的・文化的背景を考慮せずに区画された県の存在意義についても議論の対象とされているところである^{3-I-19}。

図表 3-I.1 フランスの行政組織



^{3-I-17} 岡井・大西（2004）、pp175-180 に詳しい。

^{3-I-18} 大都市共同体、都市圏共同体のみ。

^{3-I-19} 国会議員の多くが県議会議員を兼ねており、それらの議員の強い反対があるため、当面は廃止ということにはならないと見られている。

3-I.2.3 都市の困窮防止政策に関する国の組織

1984 年、複数の省庁にまたがる首相直轄組織として、「都市省際委員会（Comité interministériel des villes : 以下、「CIV」とする）が創設された。都市の困窮防止政策は、経済、社会、文化、都市といったあらゆる分野に関するため、各省庁が個別にこれらに対応するには限界があることから、省際間組織として都市の困窮防止政策に関する主要な決定を行うために設立されたのである。首相のもと、都市の困窮防止政策に関するあらゆる大臣（教育、経済、環境、施設、交通、国土整備、住宅、司法、防衛、内務、地方公共団体、移民、労働、雇用、文化など）が参集し、都市の困窮防止政策に関する国の方針を決定し、プログラムを定め、手段を確保する。これらの決定は、関係省庁等において適用される法規則の作成、および、支援の態様の明確化によって形式化される。

1988 年、都市の困窮防止政策の方針および実施に関するあらゆる提案、意見、および勧告を述べる機関として、「全国都市評議会（Conseil national des villes : 以下、「CNV」とする）が創設された^{3-I-20}。CNV は、首相もしくは、首相より委任された都市の困窮防止政策担当大臣が長となり、55 名から構成される。そのメンバーは、国および地方公共団体議員が 25 名、都市の困窮防止政策に係るアソシエーションおよび団体、雇用者および従業人の組合の代表 15 名、有識者 15 名から成り、2 名の副議長が地方公共団体議員の中から選ばれる。任期は 3 年で、通常、年に 3 回開催され、毎年報告書を作成している。CNV には、さらに CNV の業務の調整と継続性を確保するために、執行部（Bureau）が設置されている。執行部は CNV のメンバーの中から、議長と副議長に加えて、国および地方公共団体議員 6 名、上述のアソシエーション・団体・連盟の代表 3 名、有識者 3 名から構成され、6 週間ごとに開催されている。

さらに、CIV の決定を準備し、実施する機関として、「都市の省際間機構（Délégation interministérielle à la ville : 以下、「DIV」とする）」が、1988 年に設立されている。2009 年、DIV は「都市省際委員会事務局（Secrétariat général du Comité interministériel des villes : 以下、「SGCIV」とする）」へと改称^{3-I-21}され、労働・連帯大臣のもと、行政官、社会学の専門家、経済の専門家、建築家、統計の専門家など多様な領域を専門とする約 65 名の職員が従事している。SGCIV は、都市の困窮防止政策に関する調査研究・評価・予測、省庁間の調整などを行うことで、都市の困窮防止政策の推進を図っている。さらに、これらの実行部隊として、物理的政策を行う「全国市街地改良機構（Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine : ANRU）」（3 章参照）が 2004 年に設置され、教育、健康、治安など社会的政策を取り扱う「全国社会的包摂機構（Agence Nationale pour la Cohésion Sociale et l'Égalité des Chance : ACSE）」が 2006 年に設置されている。

このように、CNV が「検討」の組織、CIV が「決定」の組織、そして SGCIV が「実行」の組織としての役割を担っている。ただし、CNV の検討結果に対して CIV は必ずしも従う義務はなく、あくまでもこれら 2 つの組織は独立した関係にある。

^{3-I-20} Décret No88-1025 du 28 octobre 1988 portant création d'un conseil national et d'un comité interministériel des villes et du développement social urbain et d'une délégation interministérielle à la ville et au développement social urbain による。

^{3-I-21} Décret No2009-539 du 14 mai 2009 relatif aux instances en charge de la politique de la ville による。

3-I.2.4 地方分散

フランスは地方分権とともに地方分散という点でも特徴がある。各地域圏、および、各県には、各省庁の地方出先機関が設置されており、地方長官を長として、各省庁の国家公務員が国の事務を担っている。

都市計画に関する地方出先機関は、地域圏に設置された DRE（地域圏設備局：Direction Régionale de l'équipement）と県に設置された DDE（県設備局：Direction départementale de l'équipement）が該当する。なお、地域圏地方長官は、各地域圏の中心県の地方長官が兼ねているが、地方出先機関については DRE と DDE が各々存在し、職員も異なっている。

DRE は、1967 年、地域圏において都市整備を担当する国の地方部局として創設された。地域圏内における県の界域を越える都市計画の調査・研究を行い、各 DDE によって実施される調査・研究を調整する役割を持つとともに、都市計画の文書の作成に関する補助金を各県へ配分する役割を担っている。一方、DDE についても、同年、DRE 同様、国の地方部局として、各県に設置されている。その権限は、都市計画、住宅、公共建築物、道路等のインフラ整備、公共交通など広範囲にわたっている。1980 年代の地方分権化に伴って、多くの事務が地方分散化されたことで、各コミューヌが常時コンタクトをとるのは、パリの本省ではなく、地方の出先機関となる。例えば、コミューヌが建築許可、都市計画文書の作成などの分野で国の協力を求めるのはこの DDE であり、実際、小規模コミューヌの建築許可は DDE で行われるなど、コミューヌが小規模であるほど、DDE の果たすべき役割はより大きくなる傾向がある。

今後、地方分権化の流れがさらに進み、コミューヌへの権限移譲が増加していくにつれ、地方出先機関、特に DDE の任務も増加すると考えられる。さらに、地域の実情にあった政策を行うことがより求められる都市計画という分野の性質を鑑みると、DDE は、地方長官とともにますます重要な位置を占めることになるだろう。

2007 年以降、ニコラ・サルコジ氏が大統領になってから省庁の再編が行われ、従来の設備省（Ministère des Transports, de l'Équipement, du Tourisme et de la Mer）は農水省などと合併し、「エコロジー・エネルギー・持続可能な開発国土整備省（Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer : 以下、「MEEDDM」とする）」となり、地方局についても合併が行われ、逐次、「地域圏環境・整備・住宅局（Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement）」、および、「県地域局（DDT : Direction départementale des territoires）」へと改称が行われているところである。本稿のテーマである都市の困窮防止政策においては、この DDT が重要役割を果たしている。

3-I.3 市街地改良機構(ANRU)による市街地改良プロジェクト ^{3-I-22}

3-I.3.1 市街地改良全国プログラム

(1) 概要

2002年、ジャン＝ルイ・ボルローが都市・市街地改良担当大臣になると、3つの最優先事項の1つとして、「巨大住棟の取り壊し、および、共同住宅や戸建て住宅の再建を実施する野心的プログラムによってゲットー（少数民族などが集住する地区）を解体する」という所信表明がなされ、翌2003年8月1日、「都市および市街地改良のための方向づけとプログラム化の法律（Loi No2003-710 du 1 août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine：通称、「ボルロー法（Loi Borloo）」）」が制定された。ボルロー法は、その主要目的の1つとして、課題に対応する手段（予算）を5年間保証することで、都市の困窮防止政策の対象地区の居住と住環境を持続的に改変することが掲げられた。その手法として、市街地改良全国プログラム（Programme National de Rénovation Urbaine：PNRU）が規定され（ボルロー法第6条）、その実施主体として全国市街地改良機構（Agence Nationale pour la rénovation urbaine：以下、「ANRU」とする）の創設が定められた（ボルロー法第10条）。その背景には、「フランスでは、20年近く前から都市の困窮防止政策を実施してきたにもかかわらず、都市的・社会的危機は解決されていない」^{3-I-23}という理解のもと、抜本的な方策が求められていたことにある。

市街地改良全国プログラムの目的は、ソーシャル・ミックスおよび持続可能な発展を目指して、困窮地区を再構築することである。市街地改良全国プログラムは、都市整備、住宅の改修・レジダンシアリゼーション^{3-I-24}・取り壊しおよび建設、公共・公益施設の建設・改修・取り壊し、経済・商業活動のための空間再編、あるいは、市街地改良に寄与するあらゆる投資を含むとされ、住宅関連事業のみならず公共施設整備や基盤整備を行うことで地区を刷新する施策である。具体的には、2004年から2013年の10年間において、25万戸の社会賃貸住宅の新たな供給（建設、もしくは、既存住宅の取得・転換等）、40万戸の社会賃貸住宅の修復およびレジダンシアリゼーション、25万戸の取り壊しを実施することが法律の中で規定され^{3-I-25}、取り壊しに関しては、老朽化や需要に見合うことが困難な場合、あるいは、地区の再編成のために取り壊しが必要な場合に行われるとし、地区の特別な需要に配慮しなければならないとされた（ボルロー法第6条）。

このように、取り壊した社会賃貸住宅と同戸数を必ず新たに建設することが定められており、社会賃貸住宅の総戸数を減少させないことが不可欠と考えられている。ただし、市街地改良

^{3-I-22} 本章は、岡井（2007b）を基に、2009年11月に新たに調査した部分を中心に大幅に加筆・修正したものである。

^{3-I-23} Assemblée Nationale(2003)「Projet de loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine」, Assemblée nationale No. 950, p3

^{3-I-24} 居住を意味するレジダンス（Résidence）から出現した概念であり、住宅建物の居住性の回復を意味する。具体的には、外部公的空間と住宅棟の私的空間の間を明確に区分し、居住の質を高めることを目的とする、私的空間に関する整備事業であり、例えば、敷地の所有権の範囲の画定、建物の外構、建物へのアクセス、玄関ホールなど共用空間、駐車場等に関する事業である。

^{3-I-25} 2003年時点においては、2004-08年の5年間において、20万戸の新規供給、20万戸の修復および20万戸の取り壊しが計画されていた。

全国プログラムは、国が主体となるのではなく、コミューヌあるいは EPCI が主体となつて行う市街地改良プロジェクトを介して実現される。すなわち、国（ANRU）とコミューヌ等が市街地改良プロジェクトに位置づけられた各事業の財政負担に関して複数年度にわたる契約を締結することで財政措置がなされ、それによって市街地改良プロジェクトが実施され、結果的に市街地改良全国プログラムが達成されるのである。そのため、市街地改良全国プログラムの内容はあくまでも目標値となる。

(2) 対象地域

市街地改良全国プログラムは、「脆弱都市地区（Zone Urbaine Sensible : ZUS）」、もしくは、例外的にそれと類似した経済的・社会的性質を示す地区を対象地区とする。

ZUS とは、「1996 年 11 月 14 日の都市の振興協定の実施に関する法律 96-987 号（Loi No 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en oeuvre du pacte de relance pour la ville）」第 2 条の中で、「大規模住宅団地か、もしくは、疲弊した居住地区で、かつ、居住と雇用の間に著しい不均衡が見られる地区」と定義され、社会住宅団地が集中する地区が対象となる。実際、これらの地区は、市町村の中心部から隔絶された地区に位置することが多く、公共交通の便が悪く、住宅以外にはわずかな商業施設^{3-I-26}しかない単一機能によって占められ、日常の公的サービスも十分ではないなどの問題が指摘されている。

一方、後者の ZUS と類似した地区については、コミューヌ長もしくは EPCI の長の一致した意見と、都市担当大臣および住宅担当大臣の同意をもって、認定される。そのことがボロー法第 6 条に定められていることから、一般に、「6 条地区」と称されている。

現在、フランス全土で 751 地区の ZUS がデクレ（政令）により指定されており、6 条地区は 264 地区（2009 年 6 月現在）が指定されている。

さらに、ANRU は、2005 年 2 月、ZUS および 6 条地区の中から 189 地区^{3-I-27}の優先地区、および、342 地区の補完地区を選定している。優先地区は、比較的大きな地区（地区人口 1 万人以上）で社会的経済的に特に問題の多い地区^{3-I-28}とし、補完地区は、人口約 2 千人以上の地区の中から、地域圏の地方長官の提案に基づいて ANRU の理事会で決定されたものである。優先地区に対しては、できる限り早くプロジェクトを開始するために、契約に至る手続きを優先的に行ったり、成功に導くために、事業の補助率を上げたり、例外的な取り組みに対してなるべく採用するような努力がなされている。また、プロジェクトの進捗に問題がある場合など、必要に応じて、ANRU の専門家を派遣し、指導することもある。なお、実際に契約を締結できるのはこの 524 地区であり、残りの地区については、地区全体にわたる複数の事業を実施するのではなく、契約によらない単独の事業（Opération isolée）のみが可能となる。

^{3-I-26} その多くは機能していないものも多い。

^{3-I-27} 優先地区等は複数の地区をまとめて選定しているものもあり、実際には、189 の優先地区の中には、215 地区の ZUS 等を含む。

^{3-I-28} ZUS のうち、人口 1 万人以上の地区住民を擁し、特に大きな社会的問題を抱え、かつ、困難な状況にあるコミューヌにおける地区として定められている「自由市街地地区：ZFU（Zone franche urbaine）」が、指定されることが多い。なお、ZFU は、100 地区指定されている。

751 地区の ZUS は、フランス全体の約 8%にあたる約 470 万人が関係する。ZUS 内の居住者特性については、20 歳以下の若者の割合が 32%（フランス本土全体では 25%）、外国人人口の割合が 25%（フランス全体の 2.5 倍以上の割合）、15 歳から 59 歳の失業率が 22%（都市圏の ZUS 以外の地区の割合は 10%）、15 歳から 24 歳の失業率が 42%（都市圏の ZUS 以外の地区の割合は 23%）に示される^{3-I-29}ように、若者、外国人、失業者の割合が高く、特に若者の失業率が高いことが指摘されている。

なお、ZUS はそれほど広範にわたる区域ではないため、市街地改良プロジェクトの対象区域については、ZUS 地区を含むより広い範囲が対象区域となる傾向がある。

(3) 予算

PNRU の予算は法律によって定められ、10 年間で約 120 億ユーロ（約 1 兆 4 千 4 百億円）^{3-I-30}が確保されている^{3-I-31}（ボルロー法第 7 条）。その内訳は、国の予算に加えて、住宅社会経済連合（Union d'Economie Sociale pour le Logement : UESL）^{3-I-32}、預金供託金庫（Caisse des Depots et Consignations : CDC）、および、社会住宅供給組織からの分担金を徴収する社会賃貸住宅保証金庫（Caisse de garantie du logement locatif social : CGLLS）からの補助金や払込金から構成される。これらの組織は ANRU の財政パートナーと位置づけられ、このように、国だけでなく民間セクターの協力があることが、このプログラムの特筆すべき点でもある。

国の予算は、ボルロー法制定時点において、2004-2008 年にわたる 5 年間で 25 億ユーロであったが、2005 年の法律^{3-I-33}によって 2004-2011 年の 8 年間で 40 億ユーロ、2006 年の法律^{3-I-34}によって 2004-2013 年の 10 年間で 50 億ユーロ、最終的には、2007 年 3 月 5 日の法律^{3-I-35}によって同じ 10 年間に於いて 60 億ユーロ（約 7 千 2 百億円）にまで増額された^{3-I-36}。UESL は、国と同額を出資することから 60 億ユーロとなる。さらに、CDC は全予算と同額、すなわち約 120 億ユーロの貸付金を準備している。

また、その事業規模は、約 420 億ユーロ（約 5 兆 4 百億円）の影響をもつとされている。

^{3-I-29} DIV(2007)、p2。

^{3-I-30} 1 ユーロ ≒ 120 円で計算。以下、同じ。

^{3-I-31} 正確には、経済対策の枠組みにおいて、2009 年の法律（Loi No2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion）によって、さらに、国の予算として、350 百万ユーロが追加された。

^{3-I-32} 企業の住宅負担金である「雇用主住宅建設協力金（Participation de employeurs à l'effort de construction : PEEC）」を徴収する組織。従業員 10 名以上を有する企業は、給与総額の一定割合を住宅建設のために拠出しなければならない、この資金は、持家を建設する従業員への貸付金や、HLM 組織に融資され社会住宅の建設に充てられる。創設時、この割合が 1 %であったことから、「1 %住宅」とよばれるが、現在その割合は 0.45%である。

^{3-I-33} Loi No2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale、第 91 条。

^{3-I-34} Loi No2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement、第 63 条。

^{3-I-35} Loi No2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale、第 18 条。

^{3-I-36} その背景には、2003 年時点において政府は優先地区を 160 地区程度と考えていたが、地方長官などの要望を受けて、実際には優先地区と補足地区を合わせて約 540 地区としたことから、それに対応できるように予算が増額されたことによる。

3-I.3.2 全国市街地改良機構(ANRU)

(1) 目的

ANRU は、ボルロー法によって設立された、商工業的公施設法人 (Etablissement public industriel et commercial : EPIC)^{3-I-37} であり、ソーシャル・ミックスおよび持続可能な発展を目指して、市街地改良プロジェクトを実施するコミューヌもしくは EPCI、ならびに、公的もしくは民間組織に対して、複数年度にわたる契約を介して財政支援を行うことにより、市街地改良全国プログラムの実施を推進することを任務としている (ボルロー法 10 条)。

具体的には、都市の困窮防止政策に関する国の分野別補助金や、公民のパートナーの補助金を包括し、窓口を ANRU のみに一本化 (Guichet unique) することによって、手続きが簡略化されたことが、ANRU 設置の最大のメリットとして考えられている。実施主体にとっては、ANRU は唯一の交渉相手であり、事業への財源を保証してくれる存在なのである。その予算は、法律によって明確に定められており、複数年にわたる、聖域化された特別な財源を持つ組織であることが特徴的である。また、いままで各事業は個別に実施され、それらの事業相互が連携されることは非常に難しかったが、1つのプロジェクトとしてその地区に関するあらゆる事業が一体的に計画されることから、地区として総合的観点からの再生を行うことが可能となる。ANRU は、地方公共団体が、市街地改良プロジェクトを策定する際に、助言・指導を行ったり、策定されたプロジェクトを審査し、適正であると判断した場合には、それに基づいて契約を結ぶことで財政的支援を保障するほか、プロジェクトの実施に関して何らかの問題があればフォローするなど、プロジェクト全般に関して支援することが大きな役割となっている。また、プロジェクトの実施に適した組織が不在の場合には、コミューヌ議会、もしくはその分野に権限のある EPCI の議決機関の要望に応じて、都市担当大臣と住宅担当大臣の同意をもって、ANRU はこれらのプロジェクトを代わりに実施できることが定められている (ボルロー法 10 条)。

(2) 組織

ANRU には、意思決定機関である「理事会 (Conseil d'administration)」、実際にプロジェクトの書類を審査し意見を与える「契約委員会 (Comité d'engagement)」、市街地改良全国プログラムの実施状況を評価し意見を述べる「評価・追跡委員会 (Comité d'évaluation et de suivi)」、および、事務局長 (Directeur Général de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) を代表とする事務局が設置されているほか、各県に ANRU の地域代表 (Délégué du territoire) が配置されている。

1) 理事会

理事会の構成については、国の代表が全体の半数を占めることが定められている (ボルロー法第 11 条)。その内訳については、以下の 28 名が規定されている^{3-I-38}。各メンバーの任期は

^{3-I-37} 商工業的性質の活動を、私企業に匹敵する条件において管理する公施設法人である。参考、中村他 (2002) p139。

^{3-I-38} Décret No2004-123 du 9 février 2004 relatif à l'Agence nationale pour la rénovation urbaine

5年であり、再任が一回可能となっている。なお、この中から理事長（Président du Conseil d'Administration de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine）が選ばれる^{3-I-39}。

—国の代表 14 名

（都市の困窮防止政策担当大臣代理 4 名、住宅担当大臣代理 2 名、財政担当大臣代理 2 名、内務大臣代理 1 名、社会問題担当大臣代理 1 名、持続的発展担当大臣代理 1 名、海外領土担当大臣代理 1 名、都市計画担当大臣代理 1 名、教育担当大臣代理 1 名）

—地方公共団体および広域行政連合組織の代表 4 名

（コミューヌ長代表 1 名、EPCI 代表 1 名、県議会議長代表 1 名、地域圏議会議長代表 1 名）

—社会住宅政策に関わる機関の代表 6 名

（居住のための社会的連合（Union Sociale pour l'habitat : USH）^{3-I-40} 代表 1 名、住宅社会経済連合代表 2 名、預金供託金庫代表 1 名、全国住宅改善機構（L'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat : ANAH）代表 1 名、混合経済公社（Société d'économie mixte : SEM）代表 1 名）

—都市困窮防止政策関係有識者 4 名

理事会の役割は、主に、市街地改良全国プログラムの方針の決定、補助額が 5,000 万ユーロ以上の市街地改良プロジェクトの承認のほか、予算の採決や、ANRU の総則の決定などである。理事会は、少なくとも年に 2 回開催されることになっており^{3-I-41}、事務局長は、投票権はないが発言権を持って理事会に出席することができるほか、理事会もしくは理事長は、傍聴を希望する者を理事会に招くことができる。

2) 契約委員会

契約委員会は、事務局長もしくはその代理が長となり、理事会のメンバー等から構成される。具体的には、国の代表として、都市の困窮防止政策担当大臣代理 3 名、住宅担当大臣代理 1 名の計 4 名と、財政パートナーの代表として、居住のための社会的連合代表 1 名、住宅社会経済連合代表 2 名、預金供託金庫代表 1 名という社会住宅に関係する機関の代表 4 名の計 9 名から構成される委員会である。原則、週に一度開催されることになっているが、1 つのプロジェクトごとに開催されるため、契約対象プロジェクトが集中する時期は、毎日開催されることになる。近年は、すでに多くのプロジェクトが契約を締結していることから新規プロジェクトは少ないものの、修正プロジェクトが増加しており、契約委員会は頻繁に開催されている。

3) 評価・追跡委員会

評価・追跡委員会は、理事長のもとで、都市の困窮防止政策担当大臣が任命する 15 名以内

^{3-I-39} 都市の困窮防止政策担当大臣の提案に基づき、閣僚会議において任命される。

^{3-I-40} 社会住宅を供給・管理する HLM 組織の連合組織。

^{3-I-41} 実際は毎年 4 回程度開催されており、例えば 2009 年は 5 回開催された。

の有識者等（アソシエーションや慈善団体の代表、報道関係者、建設業、経済界の代表、社会的パートナーの代表など）から構成される。実際には、「住宅に恵まれない人のためのアベ・ピエール財団（Fondation Abbé Pierre）」や、エンジニア、建築家、住宅賃貸者の代表などがメンバーとなっている。事務局長は、投票権はないが発言権をもって委員会に参加することができる。

評価・追跡委員会は、市街地改良全国プログラムの実施状況を監視する任務をもっており、特に、住民の居住・職業・教育の進展状況を考慮しながら評価を行っている。

4) 地域代表

ANRU の各県における地域代表は、当初、地方長官の提案に基づいて事務局長が決定することになっていたが、2005 年以降、各県の地方長官が兼ねることとされた。また、事務局長は、一人もしくは複数の地域代表補佐を、地域代表の提案に基づいて、国家公務員の中から、とりわけ県における MEEDDM の地方局である DDT 職員の中から任命することができる。

地域代表は、計画策定に関して助言・指導を通して支援する。たとえば、どういう事業が補助対象となり、どういう内容のものがより補助率が高くなるのかなど、プロジェクトを成功に導くための具体的方策を提案する。さらに、地方公共団体と社会住宅供給組織（HLM 組織）との調整、国やプロジェクトのパートナーによって実施される他の事業との一貫性の確保、財政面の公正さの確認、契約の評価・追跡などの重要な役割が与えられている。さらに、地域代表は、ANRU から事前に配分された枠内で、契約に基づかない単独事業の予算配分を実施している。

なお、地域代表、すなわち地方長官は、当該県の市街地改良プロジェクトの契約においては共同署名者として署名することになっている。

5) 事務局

事務局は、事務局長をはじめ、約 85 名のスタッフから構成される。職員の多く（77%）は契約職員であり、公務員はそれほど多くない。男女比は女性が 65%と過半数を占め、平均年齢は 41 歳となっている^{3-I-42}。

事業実施に直接関係する部署は、事業部（Direction Opérationnelle）に加え、プログラム戦略・発展部（Direction de la stratégie et du développement des programmes）、推進・支援部（Direction de l'animation et de l'appui）の 3 つとなる。事業部は、地方公共団体がプロジェクトを策定する際に支援することを主な業務とし、主に都市計画家から構成される。地域によって 2 つの部（Direction Opérationnelle 1 と Direction Opérationnelle 2）に区分され、各担当者が 1 つあるいは複数の県を担当し、その県のプロジェクトの推進を支援する。プログラム戦略・発展部は、新しいプログラムの企画・調整、他の政策との調整、評価、補助対象や支出の手法などを定める ANRU の規則の決定などを担当する。推進・支援部は、市街地改良プロジェクトに関するあらゆる情報の調査・収集・整理のほか、市街地改良プロジ

^{3-I-42} 現在の 2 代目事務局長（Pierre SALLENAVE 氏）は、2008 年の就任時、弱冠 36 歳での就任となり話題をよんだ。

ェクトを推進するためのイベント・会議等の企画・開催などを担当する。

3-I.3.3 市街地改良プロジェクト

(1) 実施プロセス

プロジェクトの計画策定主体であるコミューヌもしくは EPCI^{3-I-43}が、プロジェクトの策定を決定する。プロジェクトの策定とともに、MEEDDM の地方局である DDT への相談を開始し、社会住宅の所有者である HLM 組織や県および地域圏等のパートナーとの協議を行いながら、プロジェクトに関する調査検討に取り掛かる〔図表 3-I.2 : ①の段階〕。プロジェクト案がまとまった段階で、ANRU の地域代表（地方長官）を経由して ANRU に提出される〔図表 3-I.2 : ②の段階〕。その際、地域代表は、i) プロジェクトの内容の一貫性と妥当性、ii) プロジェクトに付随する活動、iii) プログラムの事業的特徴、iv) 財政計画、v) 地区の改編の持続性に関する意見を書面にしたものを、プロジェクト案に添える。ANRU の専門家^{3-I-44}は、技術的観点からそのプロジェクトを分析し、その結果を書類にまとめる。プロジェクト案は ANRU の分析結果とともに、パートナー（都市担当大臣、住宅担当大臣、住宅社会経済連合、居住のための社会的連合、預金供託金庫）に送付される。これらの 2 つの書類は、各パートナーの専門家によって、それぞれの組織の観点から検討される。たとえば、居住のための社会的連合は住宅団地を彼らの財産という観点から検討し、住宅社会経済連合は、プロジェクトの多様性や経済発展という観点から書類を検討する。

次に、ANRU と全パートナーから構成される「パートナーのワーキンググループ (Reunion de Travail Partenarial : RTP)」と名付けられた内部委員会が開催される〔図表 3-I.2 : ③の段階〕。コミューヌの長などは参加できないが、地方長官は ANRU の地域代表としての立場で参加する。そこでは、全組織の検討の結果を、全員が同意するまで議論する。通常は 1 回開催されるが、複雑な地区などは 2 回開催されることもある^{3-I-45}。その結果をコミューヌもしくは EPCI に伝え、必要な修正が行われ、完全なプロジェクト案となる。

そして、契約委員会において審査が行われる〔図表 3-I.2 : ④の段階〕。ここにはコミューヌの長が出席し^{3-I-46}、プロジェクト案について、ANRU の全パートナーの前で説明する。委員会で出された意見等はコミューヌ等に伝えられ、必要に応じてプロジェクトの修正が求められる。委員会で適正と判断されたプロジェクトは、それに基づいて、契約となる。ただし、ANRU の補助額が 5,000 万ユーロを超える大規模なプロジェクトについては、委員会ののち理事会における正式な承認を必要とする^{3-I-47}〔図表 3-I.2 : ⑤の段階〕。なお、その際の理事会においては、コミューヌの長が出席する必要はない。

こうして、複数年（5 年）にわたる契約が、プロジェクトの策定主体と ANRU に加え、地方長官、社会住宅供給組織や、その他のパートナー、場合によっては大臣等によって締結される〔図表 3-I.2 : ⑥の段階〕。

^{3-I-43} EPCI であることは少ない。

^{3-I-44} 事業部の職員。

^{3-I-45} 後述するエピネイ=シュール=セーヌの場合は、2 回開催されている。

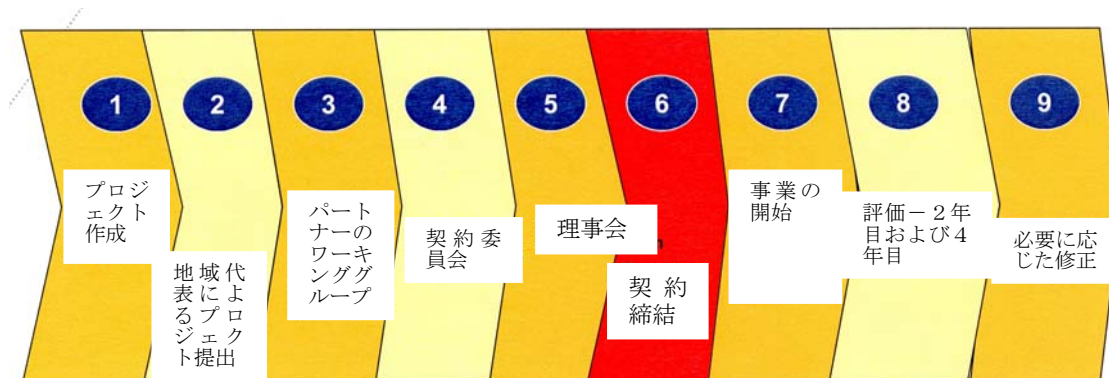
^{3-I-46} 必要に応じて、HLM 組織などの事業パートナーも出席する。

^{3-I-47} その割合は、全体の 20%ほどにすぎない。

契約締結後は、プロジェクトの中に位置づけられた各事業に対して契約内容に即して補助金を交付し、事業が実施される〔図表 3-I.2 : ⑦の段階〕。事業実施後は、地方長官によって契約の評価と追跡が行われ〔図表 3-I.2 : ⑧の段階〕、契約内容に反する場合などについては、補助金の返済等が求められることもある。

また、プロジェクトの内容に変更が生じたときは、修正手続きが必要になる。財政措置に影響する修正でなければ、簡略修正書を提出することで対応される。しかし、財政措置に影響する修正については、再度プロジェクトの契約と同様の手続きが必要となる。すなわち、再度、契約委員会や場合によって理事会を経由して、全関係者によって契約を締結しなければならない〔図表 3-I.2 : ⑨の段階〕。

図表 3-I.2 市街地改良プロジェクトのプロセス



出典：ヒアリングより作成

また、契約から一定期間内に、締結が義務付けられているものが2つある。1つは「地域雇用憲章」であり、地区住民の雇用に関して、地方公共団体、施主、国等の間で、プロジェクトの契約から9カ月以内に締結する。その中には、市街地改良プロジェクトの実施に伴い発生する雇用については、その5%以上を地区の住民の中から雇用すること、特に若年層（18-25歳）の雇用を積極的に行うこと、また、若年層を採用した企業の支援や、職業訓練を実施することなどが定められている。実際には、工事の入札の際にこれらを条件とすることで、憲章の実現を達成している。このように、地区内の整備のみではなく、雇用対策についても考慮されていることが特徴的である^{3-I-48}。

もう一つは、近隣市街地管理（Gestion Urbaine de Proximité : GUP）であり、住民、社会住宅所有組織である HLM 組織、コミュニティに加え、地区で活動するアソシエーション間で締結される。その内容は、地区の維持・管理に関するもので、ゴミ収集の頻度、建物および外部空間の掃除、近隣紛争の調整などについて定めている。この背景には、市街地改良プロジェクトにより整備された空間および施設が、再び荒廃することのないよう、整備後の状況を持続的に維持することを目的としており、地区を清潔に、かつ、安全を保つことで、住民

^{3-I-48} この雇用憲章をきっかけとして、市街地改良プロジェクトのみならず、公共団体が施主となる他の事業などにも失業者の雇用を条件とする入札が適用されつつあり、一定の評価がなされている。

の生活環境や住民へのサービスの質を高め、住民が快適に暮らせられるように配慮されている。

(2) 内容

各地方公共団体が策定する市街地改良プロジェクトは5ヵ年計画とし、その内容は、ANRUの一般規則^{3-I-49}第I編により定められている。その主な内容は、以下のように、状況説明、全体計画、詳細計画、実施主体、財政計画の大きく5つに分類されている。

①状況説明

- ・都市圏および当該地区の主な特徴および問題点に関する記述
- ・住宅市場の状況、地域居住プログラム（Programme local de l’habitat : PLH）^{3-I-50}との一貫性
- ・都市圏における住宅に関する主な取り組み等の住宅状況の記述
- ・過去（5年間）の取り組みの実績
- ・都市圏における経済発展に関する取り組みと疲弊地区における戦略、など

②全体計画

- ・住宅および都市機能の多様化等の観点における全体計画と、社会的・都市的機能障害にもたらされた対応の説明
- ・都市の計画契約、地域居住プログラム等との整合性の説明
- ・持続可能な発展への同化の説明
- ・参照する長期的計画における当該5ヵ年計画の位置づけ
- ・移民等不安定な状況の者の同化への貢献の分析、など

③詳細計画

- ・土地の所有関係等を明確にした計画前後の地区プラン
- ・社会賃貸住宅の再構築と居住の多様化の実績
- ・実施スケジュール
- ・プロジェクトの作成と実施に関するコンサルタシオン（事前協議）とコミュニケーション、特に建替えに伴う再入居等に関する情報とコンサルタシオン（事前協議）、近隣市街地管理の改善策、立ち退きに伴う再入居に関する措置、経済・社会的発展のための措置、経済による同化に関する措置など事業の成功に不可欠な措置
- ・プロジェクトの評価に必要な要素、など

④実施主体

- ・プロジェクト策定および実施の運営体制
- ・各実施主体の内部強化の措置
- ・多様性の促進に寄与する、住民の立ち退きによる再入居に伴う賃貸者間の措置、など

^{3-I-49} Arrêté du 20 mars 2007 portant approbation du règlement général de l’Agence nationale pour la rénovation urbaine

^{3-I-50} 都市圏における社会住宅の地理的均衡と多様化を主な目的とする住宅供給プログラム。

⑤財政計画

事業ごと、施主ごとの全体財政計画、など

なお、プロジェクトの中には、地区全体の状況がわかるように ANRU の補助の対象とはならない事業についても記載する必要がある。補助対象の有無にかかわらず、プロジェクト全体が審査の対象となり、地区の改良への総合的な取り組みが評価されることになる。

(3) 補助の対象

ANRU の補助の対象としては、都市整備、住宅の改修、レジダンシアリザシオン、住宅の建設、既存住宅の獲得もしくは転換、公共・公益施設の建設・修復、経済・商業活動のための空間再編、工学技術、施主への支援、住民の再入居、コンサルタシオン（事前協議）、もしくは市街地改造に関するあらゆる投資が位置づけられている（ボルロー法第 10 条）。具体的には ANRU の一般規則第Ⅱ編の中で、以下のように、①住宅関連事業、②基盤整備事業、③施設整備事業、④工学技術、の4つに分類されている。

①住宅関連事業

- ・社会住宅の供給（建設、建て替え、売却予定、既存住宅の取得・改善）
- ・社会住宅の改修（エネルギー効率等の改善、用途転換、住戸内サービスの質の改善等）
- ・取り壊し
- ・仮設住宅の建設
- ・賃貸住宅の大規模改修
- ・区分所有建物の暫定取得、もしくは、取り壊し
- ・レジダンシアリザシオン
- ・持家住宅供給、など

②基盤整備事業

- ・近隣市街地管理のための公共整備
- ・道路工事
- ・公園・公共空間の工事
- ・インフラネットワークの整備（上下水道、地域暖房等）
- ・土地の更地化と地区全体の外観整備（廃墟建物の解体、人口地盤、整地）
- ・土地の大規模汚染除去工事、など

③施設整備事業

- ・公共施設（学校、行政施設、スポーツ施設、社会・文化施設、地区住民の生活改善に寄与する施設等）の建設、増築、改修
- ・商業施設の建設・建替え
- ・商業もしくは手工業用店舗の建設・改修
- ・解体される建物の1階に位置する店舗の移転
- ・企業・自由業、公共サービス、アソシエーションの活動のための賃貸事務所の建設・建替え、など

④工学技術

- ・プロジェクト策定段階における技術的運用（戦略的調査、住民との協議およびコミュニケーション）
- ・実施段階における技術的運用（事業査定、事業運営、評価指標の策定、工事安全対策等）
- ・社会賃貸住宅管理者の内部および相互調整、など

(4) 審査の基準

市街地改良プロジェクトに位置付けられる各事業の補助率は一定ではなく、その事業の全体プロジェクトでの位置づけや特徴、地方公共団体および施主の財政状況などを個別に判断して、補助率が定まる。その判断の根拠となる審査の基準は、ANRU の一般規則第Ⅲ編に次のように記載されている。

第一に、1) 社会的に困難な立場にある者の地理的集中を阻止し、社会への統合を促進すること、2) 物理的な飛び地や都市的隔離を終焉させ、都市の他の地区と同化させること、3) 住宅の居住と管理の状態を多様化させること、4) 居住と比較して、商業・経済・社会・文化的機能の再均衡を通して都市の機能を多様化させること、5) 関係する地区に魅力を与えること、を可能にするものであることが求められている。

そのため、具体的には、以下の点が審査のポイントとされている。

①持続可能な発展への同化

都市構造と地区内部の改善、交通の改善、公共空間と都市緑地の質、駐車場の適合性、居住と都市機能の多様化、建築物の建築的・生態的・環境の質、エネルギー消費を抑制する建物の建設、温室効果ガスを減少させる住宅の建設、工事における公害・ごみ・騒音等の適切な管理、水の管理、住民の生活環境の改善、高齢化等への対応、移民等の同化、公共空間・建物・住宅における障害者対策、人・財産の安全の改善と危険防止、プロジェクトへの住民の雇用、ガバナンス、など

②社会的市街地開発プロジェクト（Projet de développement social et urbain）の方針など その他の都市の困窮防止政策との整合性

社会的発展の措置、経済・雇用の活性化の戦略、公共サービス施設の設置、学校におけるソーシャル・ミックス、軽犯罪の防止の措置、など

③経済的プロジェクトとの整合性

アクセス、駐車場、安全、公共交通といった都市環境の制約の考慮、企業の受け入れ・情報、コミュニケーション、企業へのサービスの発展といった経済活性化プロジェクトの存在、住民雇用のために企業創設や事業拡大に付随するサービスの存在、コミューンと都市圏レベルにおける経済発展と市街地改良を担当する部局間の協力、など

④プロジェクトの社会的側面

住宅の取り壊しや大規模修繕に伴う住民の再入居計画と戦略、住民とのコミュニケーション、近隣市街地管理の整備、経済的同化、社会的支援、など

⑤社会住宅供給の再構築

PLH との整合性、特に都市圏における社会住宅戸数の維持

⑥住宅供給の多様化

分譲住宅、民間賃貸住宅、中間所得者用住宅、社会住宅などの種別や、住戸規模の多様化

⑦地域のパートナーの財政措置、特に地域圏や県の財政負担

地方公共団体、特に、県、地域圏の積極的な財政支援に応じた補助率の加算

⑧プロジェクトの事業的特徴

スケジュール、事業の運営や指導の方法、施主の実現可能性、など

上記に加えて、地方公共団体および社会住宅供給者などの事業の施主の財政状況に応じて、補助率が変化するほか、技術的に困難なプロジェクトや、社会的な問題を抱えている居住者（低所得者層、過密居住世帯、大家族、不法占拠による居住者など）の存在を要因として社会的な困難を抱える事業、建物の建築的特徴により住宅改修において何らかの配慮が必要とされる場合などに対しても、補助率が加算される。

このように、ソーシャル・ミックスと持続可能な発展を目指しながら、困窮地区を再編するためにあらゆる措置がなされている。プロジェクトに位置付けられた各事業が一貫性を持って計画されているか、計画通りに実施されるか、このプロジェクトによって地区が根本的に再編され、結果的に住民の生活環境が持続的に改善されるのかといったプロジェクトの効果が重視されており、たとえば単なる住宅改修などは、今までのようにすぐに元の状態に戻ることが想定されることから認められない。

また、プロジェクトの中心的事業である社会住宅の建替えや改修にあたっては、従前居住者が事業後においても経済的な問題を抱えることなく安心して新しい住宅に住み続けることが可能であるかといった、プロジェクトの社会的側面が、社会学者を中心にしばしば議論のテーマとなる。すなわち、従前居住者に新しい転居先を確保することは当然のこととして、事業の実施前後で住民の経済的負担を著しく増加させないよう配慮がなされなければならない。そのため、建替えの場合には、家賃に水道、電気、暖房などの諸経費を合わせた住居費負担額を原則同じにすることとされている。例えば、社会住宅居住者の約 7 割の世帯に該当する最も困難な状況にある「最貧困層」については、住宅面積が同じであるなら、従前の住居費負担額と同じにすること、そして、「最貧困層」よりは深刻な状況を抱えていない「貧困層」については、約 10%以内の上昇に制限されることが定められている。その仕組みは、社会住宅供給組織が住宅を建替える場合には ANRU から少くない額の補助金を受けることによって家賃の上昇を最低限に抑えられることに加え、水漏れ防止やエネルギー効率の改善等によって家賃以外の諸経費を減少させ、それらを家賃の上昇と相殺することでトータルの住居費負担額を一定にする努力がなされているのである。また、修復の場合についても、家賃上昇については 10%以下に抑えることが定められている。なお、世帯収入が社会住宅入居対象収入基準を超えている世帯については、それ相応の家賃上昇が発生することはいうまでもない。

(5) 報告の義務

ANRU が適正に評価を実施できるように、事業主体は、あらゆる書類や情報を地域代表（地方長官）に提出することが取り決められている。具体的には、毎年1月31日までに、社会的支援や環境影響評価といった補助対象外のものも含んだ報告書を提出することが義務付けられており、特に事業のスケジュール、財政計画、社会住宅の供給の状況などが重視されている。

また、事業の内容の変更、スケジュールの遅延、社会賃貸住宅の供給の遅延、補助対象外の事業の変更、立ち退き移転プランの変更等の場合には、地域代表が原因と結果を調査し、事務局長に報告する。事務局長は、契約委員会の意見をもとに今後の決定を行うことになるが、これらの事業主体に対して、支払済みの補助金の返済、契約の再締結や取り消しなどを行う可能性も残されている。

なお、市街地改良プロジェクトの記録を作成するため、ANRU は施主と協力して写真や事業のリストなどを作成することが定められている。

3-I.3.4 実施状況

2010年2月1日現在、357件のプロジェクトがすでに契約を締結し、ANRU の契約委員会の審査を経た契約予定のプロジェクトまで含めると 387 件となる。1つのプロジェクトには複数の地区が含まれるため、地区ベースでは、469地区が契約済み、483地区が契約予定となる。そのうち優先地区は契約済みが194地区、契約予定が197地区となり、優先地区の9割以上が契約予定となっている。

関係する人口については、契約済みが約319万人、契約予定が329万人である。事業総額については、契約済みが約401億ユーロ、契約予定が約424億ユーロで、そのうちANRU の補助額については、契約済みが約110億ユーロ、契約予定が約115億ユーロとなっていることから、ANRU の補助率はおおむね27%ということになる。また、優先地区には予算の約70%が配分され、単独事業には5億ユーロが確保されていることから、残りの25.8%が補完地区に配分されている^{3-I-51}。

住宅整備事業の対象戸数については、契約・審査済みのプロジェクトベースにおいて、新規建設が128,279戸、修復が309,200戸、取り壊しが132,992戸、レジダンシアリゼーションの対象が337,258戸となっており、市街地改良全国プログラムの目標戸数と比べると、建設・取り壊しは半分ほどにすぎない。実際、各地方が主体となっていくものであるという性質から、ANRU がその実施を地方に強制させることはできない。

^{3-I-51} ANRU (2009)、pp12-13

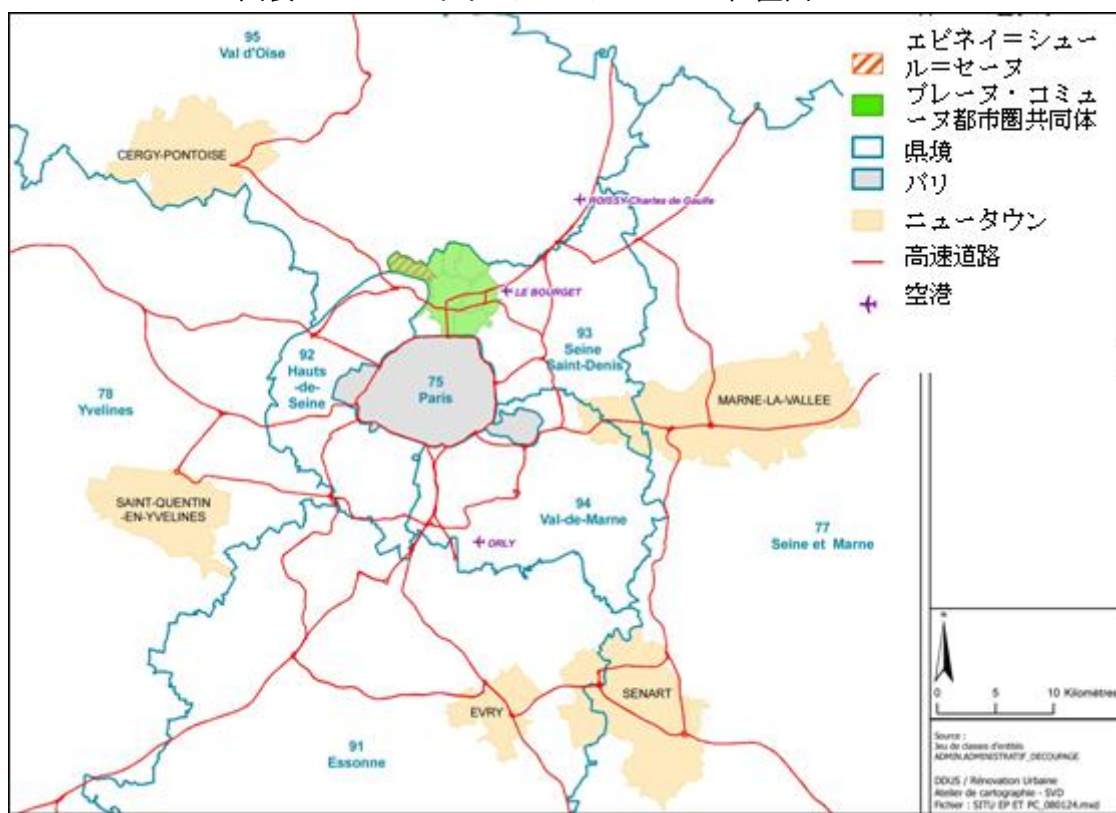
3-I.4 エピネイ＝シュール＝セーヌ(Epinay-sur-Seine)における取り組み

3-I.4.1 エピネイ＝シュール＝セーヌの概要 ^{3-I-52}

エピネイ＝シュール＝セーヌは、パリから北 12km のところに位置する。首都圏であるイル＝ド＝フランス (Ile-de-France) 地域圏にある 8 つの県のうち、パリの北に隣接するセーヌ＝サン＝ドニ (Seine-Saint-Denis) 県に属するコミューヌである。セーヌ＝サン＝ドニ県の最西端に位置し、オー＝デュ＝セーヌ県とヴァル＝ドワーズ県の境界に接し、サン＝ドニ (Saint-Denis)、ヴィルタヌーズ (Villetaneuse)、イル＝サン＝ドニ (L'Ile-Saint-Denis) 等のコミューヌに隣接する。

エピネイ＝シュール＝セーヌは、面積 4.57k m²、人口 51,598 人 (2006 年現在)、人口密度 11,291 人/k m² の都市である。その歴史は古く、ガロ＝ローマ時代にまでさかのぼることができる。11 世紀には貴族の領有地となり、穀物やワインなどが生産されていた。その後、パリに住む貴族の保養地となるが、産業化の流れの中で、貴族の別荘は徐々に工場へと転換され、郊外工業都市を形成していくことになる。19 世紀後半には、産業革命と公共交通の影響を強く受け、急激に都市化が進展する。まず、1852 年に開設された鉄道駅 (エピネイ＝ヴィルタヌーズ駅) の影響を受けて、戸建て住宅が次々と建設される。次に、1900 年、首都であるパリと工業都市であるエピネイ＝シュール＝セーヌをトラムが結ばれると、工場労働者用の戸建て住宅が大量に建設され、1907 年の 2 つめの鉄道駅 (エピネイ＝シュール＝セーヌ駅)

図表 3-I.3 エピネイ＝シュール＝セーヌ位置図



出典：プレーヌ・コミューヌ都市圏共同体の資料をもとに著者作成

^{3-I-52} 本項は、主に、Epinay-sur-Seine の HP を参照した。参考 HP : <http://www.epinay-sur-seine.fr/epinay/>

の開設がそれに拍車をかけることとなる。産業分野においては住宅ほどの発展は見られないが、化学、機械といった産業のほか、今日まで影響を与えている映画産業レクレール (L'Eclair) もこの時期に設立されている。

第二次世界大戦後は、パリ首都圏を中心としたフランス全土に渡る住宅危機に対応するため、エピネイ＝シュール＝セヌにおいては、主に、1956年、1964年、1973年の3度にわたり、大量の住宅団地が建設された。当初は、コミューヌの中心からはずれ、主に農地として利用されていた地区において住宅建設が進められたが、1973年には、中心地区までがその対象とされた。その結果、当時、コミューヌの核を構成していた中心地区は、大量の住宅建設に不適当であるという理由で大規模な再開発が行われ、後には共同住宅が大量に建設され、「昔 (中世) の村の名残り」は完全に消失してしまう。こうして、1945年に人口1万6千人だった都市は、1960年代前半には約3万人となり、1980年代には約5万人に到達する。しかしながら、エピネイ＝シュール＝セヌを含むセヌ＝サン＝ドニ県やイル＝ド＝フランス地域圏、さらにはフランス全国の人口が戦後一貫して増加するなか、エピネイ＝シュール＝セヌにおいては1990年代に入ると人口が減少し始め、特に中心地区においてその傾向が顕著にみられるようになり、中心地区の住宅地としての魅力の欠如がその要因として指摘されていた。

公共交通については、上述したように早くからトラムウェイが開通したが、モーターレーゼーションを主な要因として、1935年にその運行は廃止され、代替としてバス網が整備された。現在、コミューヌ内には2つの鉄道駅があり、1つはコミューヌの東に位置し、パリ北駅から北西へと延びるフランス国鉄 (SNCF : Société nationale des chemins de fer français) H線のエピネイ＝ヴィルタヌーズ駅 (Epinay-Villetaneuse) であり、もう1つはコミューヌの西に位置し、パリ市内を横断する高速郊外鉄道 (RER : Réseau express régional) C線のエピネイ＝シュール＝セヌ駅 (Epinay-sur-Seine) である。しかしながら、バスが必要とさ

図表 3-I.4 エピネイ＝シュール＝セヌ、セヌ＝サン＝ドニ県、イル＝ド＝フランス地域圏
およびフランスの人口の推移

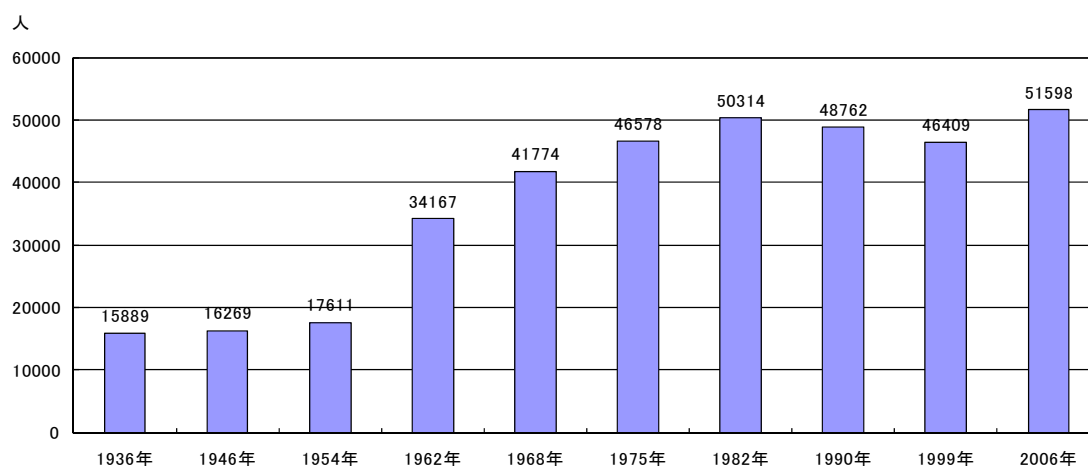
	E 市(人)	SSD 県(人)	IDF 地域圏 (人)	フランス(人)
1936 年	15,889	776,378	6,785,913	41,500,000
1946 年	16,269	730,361	6,597,930	40,287,000
1954 年	17,611	845,231	7,317,228	42,885,138
1962 年	34,167	1,083,724	8,470,015	46,422,000
1968 年	41,774	1,249,606	9,248,931	49,723,072
1975 年	46,578	1,322,127	9,878,565	52,600,000
1982 年	50,314	1,324,301	10,073,059	54,335,000
1990 年	48,762	1,381,197	10,660,554	56,577,000
1999 年	46,409	1,382,928	10,952,011	58,496,613
2006 年	51,598	1,491,972	11,532,398	61,399,541

*表中、E 市：エピネイ＝シュール＝セヌ、SSD 県：セヌ＝サン＝ドニ県、
IDF 地域圏：イル＝ド＝フランス地域圏

出典：INSEE^{3-I-53} の資料をもとに著者作成

^{3-I-53} INSEE (Institut national de la statistique et des études économiques : 国立統計経済研究所)

図表 3-I.5 エピネイ＝シュール＝セーヌ市の人口推移



出典：INSEE の資料をもとに著者作成

れる地域も多く、コミューヌ全域としては交通至便とはいえない。実際、新しいトラムウェイが現在建設中であり、コミューヌ内中心部とサン＝ドニを2013年に結ぶことになっている。

一方、道路については2つの高速道路（A15号線、A86号線）がコミューヌの周辺を通り、幹線道路である国道14号線がコミューヌの中央をほぼ東西に貫通するほか、国道214号、国道310号、国道328号が横断するなど、車のアクセスはそれほど悪くない。

3-I.4.2 プレーヌ・コミューヌ都市圏共同体

(1) 概要 ^{3-I-54}

エピネイ＝シュール＝セーヌは、隣接する7つのコミューヌとともに、プレーヌ・コミューヌ都市圏共同体（Communauté d'agglomération Plaine Commune）を設置している。この都市圏共同体は、地域開発の奨励を目的とする協力と連帯の枠組みとして、2000年1月1日に5つのコミューヌ（オーベルヴィリエ（Aubervilliers）、エピネイ＝シュール＝セーヌ（Epinay-sur-Seine）、ピエールフィット＝シュール＝セーヌ（Pierrefitte-sur-Seine）、サン＝ドニ（Saint-Denis）、ヴィルタヌーズ（Villetaneuse））から構成されるプレーヌ・コミューヌコミューヌ共同体（Communauté de communes Plaine Commune）として創設され、1年後、コミューヌ共同体から都市圏共同体に変成している。2003年1月1日には、イル＝サン＝ドニ（Ile-Saint-Denis）とステイン（Staines）の2つのコミューヌが加わり、さらに2005年1月1日にはクールヌーブ（Courneuve）が加わり、現在の8つのコミューヌから構成されている ^{3-I-55}。

^{3-I-54} 本項は、主に、プレーヌ・コミューヌ都市圏共同体のHPを参照した。参考HP：<http://www.plainecommune.fr/>

^{3-I-55} いずれの3コミューヌともに住民投票が行われており、その結果（賛成多数）をもって加盟している。

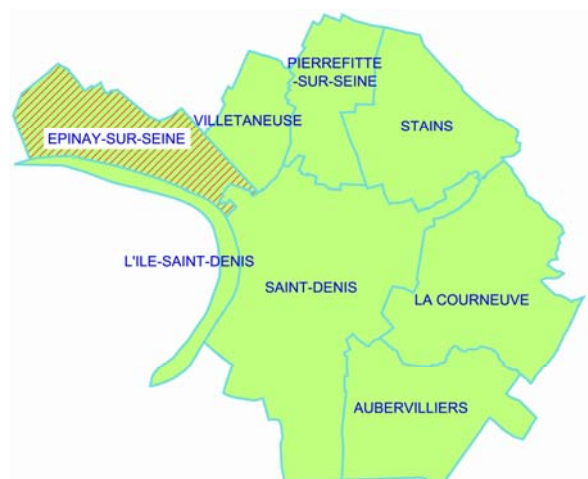
図表 3-I.6 写真:エピネイ=シュール=セーヌ航空写真



出典：プレーヌ・コミューヌ都市圏共同体

プレーヌ・コミューヌ都市圏共同体は、人口 33 万 3,985 人（2006 年現在）、面積 42.7k m²、人口密度 7,820 人/k m²の広域行政組織である。以前は、ヨーロッパ第一の工業地域の 1 つとして栄えており、多くの工場労働者が集積していた^{3-I-56}。しかしながら、産業構造の転換に加え 1973 年のオイルショックにより工場は次々と閉鎖され、失業者の多い、衰退した地域へと様変わりしてしまった。そのため、この地域の経済的環境を好転させることを目的にし、政府をあげた取り組みがなされた。その 1 つとして、1998 年のサッカーのワールドカップのためのメインスタジアムがサン＝ドニに建設され、それに付随して多くの大規模再開発が行われた^{3-I-57}。その結果、多くの第 3 次産業が立地するようになり、経済的发展を遂げつつある。現在、区域内には 13,000 社の企業とそこで働く約 12 万人の従業員がおり、イル＝ド＝フランス地域圏で徴収する税額が最も多い広域行政組織となって

図表 3-I.7 プレーヌ・コミューヌ都市圏共同体位置図



出典：プレーヌ・コミューヌ都市圏共同体

3-I-56 工場労働者が支持する共産党の勢力が強く、赤い郊外（Banlieue rouge）といわれていた。

3-I-57 寺尾（2003）に詳しい。

いる。また、高等教育機関が多いことでも知られており、2つの大学（パリ8大学とパリ13大学）に代表される学生約45,000人と、70の研究所があり、イル＝ド＝フランス地域圏の中でパリにつぐ高等教育および研究拠点を形成している。

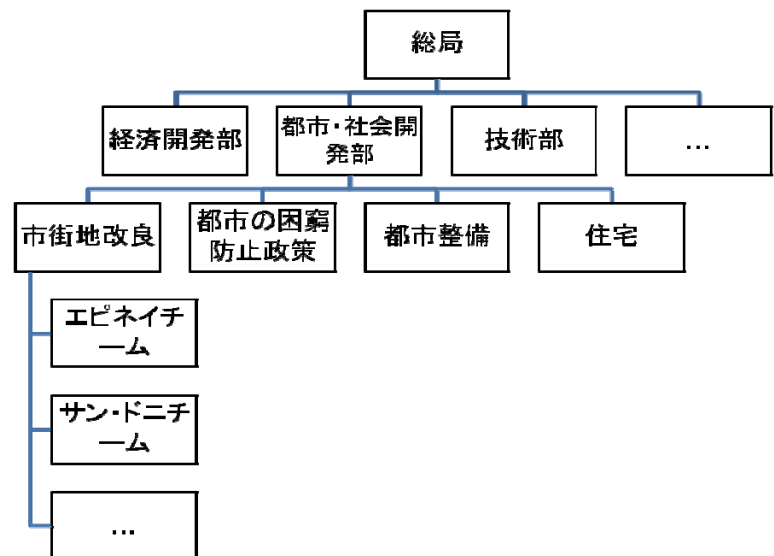
一方で、プレーヌ・コミューヌ都市圏共同体の住民一人当たりの所得額は、フランスの全都市圏共同体172組織（2009年1月1日現在）のうち171番目であり、貧困層の多さが特徴的である。失業、教育、軽犯罪といった社会的問題が指摘されており、古くから都市の困窮防止政策が積極的に行われてきた。

このような背景から、プレーヌ・コミューヌ都市圏共同体は、経済的な発展の一方で、貧困者の割合が高いという二面性をもった地域として知られている。

(2) 権限 ^{3-I-58}

2000年の創設時においてはコミューヌ共同体であったことから、経済開発と都市整備の2点が義務的権限として与えられ、特に、経済開発に関しては企業の誘致と経済活動の発展を目的とし、都市整備に関しては区域全体のグローバルな戦略を検討することとされた。2001年に都市圏共同体に格上げされてからは、義務的権限が増加し^{3-I-59}、地域開発と観光、研究および高等教育、ごみ処理、都市のエコロジー、交通といった権限が加わった。さらに2003年には、公共空間の権限として、特に、道路、衛生、上下水、緑地などが加わり、2004年には都市整備政策全体として、都市計画、市街地の改良、都市の困窮防止政策、環境の権限と、居住および同化政策が付加され、2005年には図書館やメディアテークなどの公共施設の権限が加わっている。

図表 3-I-8 プレーヌ・コミューヌ都市圏共同体組織図



都市の困窮防止政策は、近代都市に特有な問題を抱える特定の地区における社会的活動分野と都市計画分野にまたがる政策であり、都市圏共同体にはこの都市の困窮防止政策のうち共同体全体の利益にかかる部分が義務的権限となっている。さらに、プレーヌ・コミューヌ都市圏共同体は、2004年に議会での議決を行うことにより、各コミュー

^{3-I-58} 本項は、主に、プレーヌ・コミューヌ都市圏共同体に対して行った2009年11月のインタビュー時の資料を参照した。

^{3-I-59} 都市圏共同体の義務的権限としては、①経済開発、②都市空間整備、③居住の社会的均衡、④都市の困窮防止政策の4つが定められ、選択的権限としては、①道路整備、②衛生、③水、④環境政策、⑤文化・スポーツ施設、⑥社会的行動が定められ、このうち3つ以上を選択しなければならない。根拠法：一般公共団体法典（Code général des collectivités territoriales）法第5216-5条。岡井（2009）、pp103-105、参照。

ーヌから市街地の改良に関する権限を移譲されている。そのため、エピネイ＝シュール＝セーヌの市街地改良プロジェクトは、プレーヌ・コミューヌ都市圏共同体によって実行されている。

プレーヌ・コミューヌ都市圏共同体の庁舎は、サン＝ドニに立地しているが、地域との連携が重要である業務については各コミューヌ庁舎の中に設置された地域事務所で行っている。市街地改良プロジェクトについても、住民との関係が深い分野であることから、都市圏共同体の職員が各コミューヌの地域事務所に配置され、日常業務を実施している。

(3) 意思決定機関 ^{3-I-60}

プレーヌ・コミューヌ都市圏共同体の意思決定を行うための組織として、議会（Conseil）が設置されている。議会の議席については、プレーヌ・コミューヌ都市圏共同体を構成する各コミューヌの人口割合に応じて各コミューヌに配分され^{3-I-61}、その構成員は各コミューヌの議員の中から間接的に選ばれている。実際、最も人口の多いサン＝ドニが13名、次にオーベルヴィリエの10名、エピネイ＝シュール＝セーヌの8名、クールヌーブ7名、ステイン7名、ピエールフィット＝シュール＝セーヌ6名、ヴィルタヌーズ4名、イル＝サン＝ドニの3名からなる総計58名から構成されている。また、共同体議会の政党割合は、全コミューヌ議会議員の政党割合に配慮して配分されている。

議会議長は、もっとも人口の多いサン＝ドニから選出されており、コミューヌ長であった Patrick BRAOUEZEC 氏が2005年1月に選ばれている。なお、BRAOUEZEC 氏は、プレーヌ・コミューヌ都市圏共同体の議長となるにあたって、サン＝ドニのコミューヌ長の任を助役に譲っており^{3-I-62}、サン＝ドニにおいてはコミューヌ議会議員としての職務のみを担っている^{3-I-63}。

(4) 住宅の状況

区域内のコミューヌには、2,969戸のイル＝サン＝ドニから40,637戸のサン＝ドニまで、総計約13万4千戸の住宅があり、共同住宅が83.1%と大多数を占める。

社会住宅の割合は平均43.6%であり、全国平均（14.9%）^{3-I-64}と比べて約3倍も高くなっている。その割合が最も少ないコミューヌとしてオーベルヴィリエの35.7%、高いコミューヌとしてイル＝サン＝ドニの60.5%となっており、どのコミューヌも、2000年に創設された「都市の再生と連帯に関する法律（Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains : SRU 法）」によって要求されている社会住宅の割合20%^{3-I-65}を十分に超えている。

^{3-I-60} 本項は、主に、プレーヌ・コミューヌ都市圏共同体のHPを参照した。参考HP：<http://www.plainecommune.fr/>

^{3-I-61} 各コミューヌに2名ずつ配分したのち、人口8,000人に対して1名ずつ加算している。

^{3-I-62} コミューヌの長は、コミューヌ議会議員の互選により選ばれるため、一般的には与党の長が選定される。

^{3-I-63} フランスは公職兼任制度が機能している国であり、BRAOUEZEC 氏は国民議会議員でもある。

^{3-I-64} INSEE「Recensement de la population 2006」による。参考HP：<http://recensement.insee.fr/>

^{3-I-65} SRU 法55条に、「人口1万5千人以上のコミューヌを1つ以上含む人口5万人以上の都市圏において、人口3,500人以上のコミューヌ（イル＝ド＝フランス地域圏に位置する場合は人口1,500人以上のコミューヌ）は、全住宅の20%以上を社会住宅とすること」と規定されている。

ただし、問題は社会住宅だけではない。老朽化し衛生的にも問題のある民間賃貸住宅の方がより問題が多いと指摘されている。これらの民間賃貸住宅は、「事実上の社会住宅 (Le logement social en fait)」と呼ばれ、そこには、複数の家族が一住戸に暮らしていたり、小人数用とされる狭い住戸に大家族が居住したりというような状況が多くみられている。家賃については、社会住宅よりも劣悪な住環境であることから安価ではあるものの、同じ条件（立地および面積）の社会住宅と比較すると質の割に割高となっている。すなわち、老朽化した民間賃貸住宅は、社会住宅に入居を希望しているものの、空き住戸がなく社会住宅に入居できない低所得者（住宅困窮者）の受け皿住宅となっている。

社会住宅の居住者に加え、これらの民間賃貸住宅の居住者に代表されることで、プレーヌ・コミューヌ都市圏共同体はイル＝ド＝フランス地域圏の平均よりも多くの貧困層を抱える地域となっている。

図表 3-I.9 プレーヌ・コミューヌ都市圏共同体内住宅戸数(2006 年)

	全住戸数			主住戸			セカンドハウス	空き住戸	世帯数	世帯人口
		戸建て (%)	共同住宅 (%)		戸建て (%)	共同住宅 (%)				
Aubervilliers	29,987	7.5%	89.2%	27,954	7.6%	89.1%	184	1,849	27,954	70,973
La Courneuve	13,756	15.2%	82.5%	12,721	15.3%	82.9%	113	922	12,721	36,424
Epinay-Sur-Seine	19,936	14.5%	84.2%	18,856	14.8%	83.9%	118	961	18,856	51,095
L'Ile-saint-Denis	2,969	5.5%	90.5%	2,783	5.6%	91.4%	6	180	2,783	7,158
Pierrefitte-sur-Seine	10,136	31.8%	65.8%	9,491	32.4%	66.3%	36	608	9,491	26,897
Saint-Denis	40,637	8.2%	86.8%	37,978	8.2%	86.6%	448	2,211	37,978	95,145
Stains	12,767	26.6%	72.0%	12,174	26.6%	72.1%	43	550	12,174	33,787
Villetaneuse	4,162	28.7%	70.0%	3,997	28.6%	70.1%	11	154	3,997	11,839
計	134,350	13.8%	83.1%	125,954	13.9%	83.0%	959	7,435	125,954	333,318

出典：INSEE の Recensement de la population 2006 の資料をもとに著者作成

図表 3-I.10 住宅タイプ毎戸数(2006 年)

	持家住宅		賃貸住宅						無償住宅等		主住戸 総計
			社会住宅				民間賃貸住宅				
	戸数(戸)	割合(%)	戸数(戸)	戸数(戸)	割合(%)	戸数(戸)	割合(%)	戸数(戸)	割合(%)	戸数(戸)	
Aubervilliers	7,582	27.1%	19,339	9,967	35.7%	9,372	33.5%	1,033	3.7%	27,954	
La Courneuve	3,415	26.8%	9,031	6,170	48.5%	2,861	22.5%	274	2.2%	12,720	
Epinay-Sur-Seine	6,650	35.3%	11,930	7,964	42.2%	3,966	21.0%	277	1.5%	18,857	
L'Ile-saint-Denis	631	22.7%	2,098	1,685	60.5%	413	14.8%	54	1.9%	2,783	
Pierrefitte-sur-Seine	3,894	41.0%	5,407	3,648	38.4%	1,759	18.5%	190	2.0%	9,491	
Saint-Denis	7,737	20.4%	29,146	16,446	43.3%	12,700	33.4%	1,095	2.9%	37,978	
Stains	3,652	30.0%	8,320	6,976	57.3%	1,344	11.0%	202	1.7%	12,174	
Villetaneuse	1,225	30.6%	2,637	2,025	50.7%	612	15.3%	135	3.4%	3,997	
計	34,786	27.6%	87,908	54,881	43.6%	33,027	26.2%	3,260	2.6%	125,954	

出典：INSEE の Recensement de la population 2006 の資料をもとに著者作成

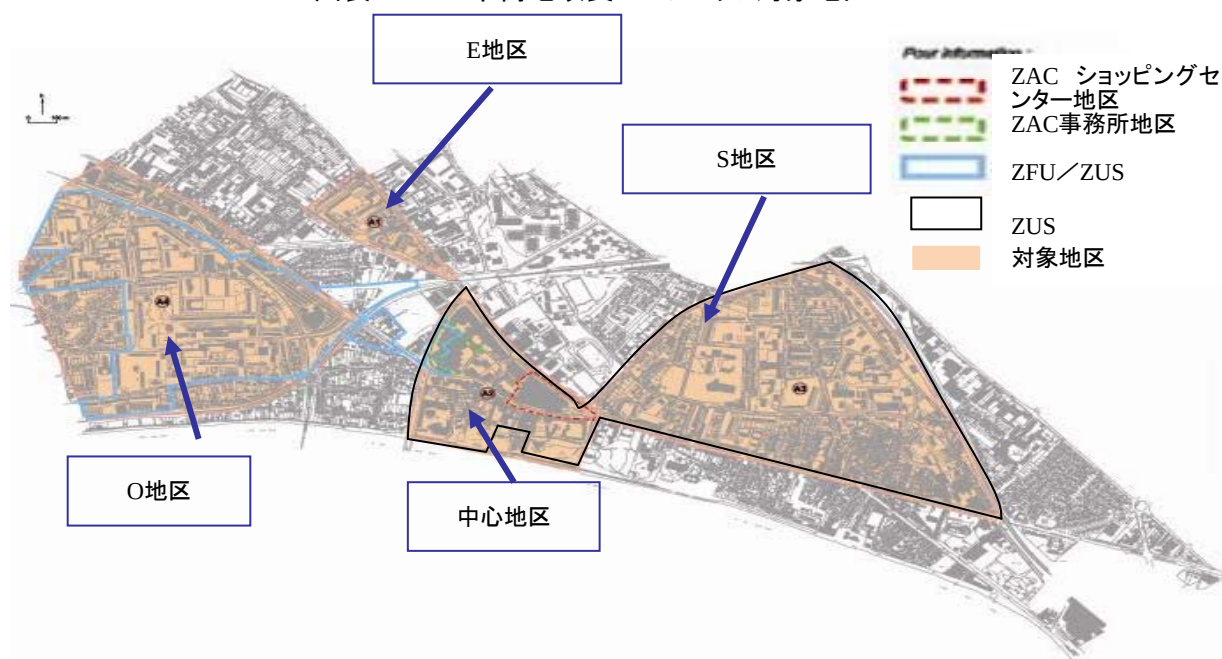
3-I.4.3 エピネイ＝シュール＝セーヌにおける都市の困窮防止政策

3-I.4.3.1 都市の困窮防止政策の実施状況

エピネイ＝シュール＝セーヌは、イル＝ド＝フランス地域圏の他の郊外都市と同様、社会住宅に代表される住宅団地が多く、そこには低所得者や移民が集中しており、いわゆる「郊外（Banlieu）」のイメージを抱えているコミューヌの1つである。そのため、長年、都市の困窮防止政策が行われており、近年では、「GPV（都市重点プロジェクト）」^{3-I-66}と「都市の計画契約（Contrat de ville）」^{3-I-67}が実施されていたが、物的政策であるGPVは市街地改良プロジェクトに、社会的政策である都市の計画契約はCUCS（都市の社会的包摂契約）に移行され、現在に至る。

エピネイ＝シュール＝セーヌでは、市街地改良プロジェクトは4地区において実施されている。コミューヌの中心にある「中心地区（Centre Ville）」、コミューヌの西に位置する「ソース＝プレスル（La Source –les Presles 地区：以下、「S地区」とする）」、コミューヌの東に位置する「オルジュモン（Orgemont 地区：以下、「O地区」とする）」、および、コミューヌの北東に位置する「アンギャン（Enghien）地区」の一区画である「77, Avenue d'Enghien（以下、「E地区」とする）」の4地区である。これらの地区は、エピネイ＝シュール＝セーヌの面積の約40%にあたり、人口の約65%が関係している。

図表 3-I.11 市街地改良プロジェクト対象地区



出典：プレーヌ・コミューヌ都市圏共同体の資料をもとに著者作成

^{3-I-66} 都市再生（Renouvellement urbain）を目的に、1999年に開始された事業で、住宅改善事業に加え、社会的支援、経済状況の改善、公的サービスの拡充などを行うことにより、住民の生活環境を改良し、持続可能な手法で地区のイメージを転換することを目指し、全国50か所で実施された。

^{3-I-67} 国、地方公共団体およびそれらのパートナーが、困窮地区を対象に、居住、環境、教育、交通、治安、文化、スポーツ施設、社会的サービスなどの分野において、地域に適した政策を行うために、複数年にわたる契約を締結し財政措置される契約の枠組みで、1989年に開始された。

中心地区、S地区、O地区はZUSに指定されており、さらにO地区は、ZRU（都市再活性化地区:Zone de redynamisation urbaine）^{3-I-68}とZFU（都市自由地区:Zone franche urbaine）^{3-I-69}にも指定されている。E地区はZUSには指定されていないが、ZUSに相当する6条地区として認定されることで、本プロジェクトの対象地区となっている。ANRUは、中心地区、S地区、O地区の3地区を優先地区に指定し、E地区は補完地区として指定している。これらの4地区をまとめて1つのプロジェクトとして、2006年1月9日に契約が締結されている。なお、中心地区とS地区の2地区は、1つのZUSとしてまとめて指定されており、エピネイ=シュール=セヌのZUSの地区数としては2地区となる。

3-I.4.3.2 対象地区の状況

本項では、エピネイ=シュール=セヌおよびZUSに指定されている3地区の状況について概観する。なお、ここではZUS単位でのデータのため、中心地区はS地区に含まれており、S地区、O地区の2地区となる。

エピネイ=シュール=セヌはパリ都市圏と比べると20歳未満の若者の割合が高いが、特にS地区とO地区においてはその傾向が強く見られる。さらに、60歳以上の高齢者の割合は低く、地区の人口構成は若年化しているといえる。また、パリ都市圏に比べると外国人の割合が高く、特にO地区においてはその割合がより高くなっている。

図表 3-I.12 地区ごとの住民属性 (1999年)

	S地区	O地区	E市	パリ都市圏
人口(人)	20,146	10,710	46,558	9,643,880
20歳未満の割合(%)	32.3	34.3	30.1	24.8
60歳以上の割合(%)	12.1	11.3	14.4	16.7
外国人の割合(%)	19.8	24.3	19.6	12.7
世帯数(世帯)	6,977	3,776	17,176	4,039,349
一人世帯の割合(%)	26.0	28.0	28.8	36.2
6人以上世帯の割合(%)	8.1	7.5	6.3	2.8
平均世帯人数(人)	2.9	2.8	2.7	2.3
失業率(%)	19.5	23.0	18.8	11.8
15-24歳の割合(%)	28.6	32.2	28.3	19.8

*E市はエピネイ=シュール=セヌを指す

出典：INSEE, Recensements de la population(1999)のデータをもとに著者作成

平均世帯人数については、パリ都市圏やエピネイ=シュール=セヌと比べるとその人数は多く、1世帯当たりの規模が大きいといえる。これは、一人世帯の割合が少なく、6人以上世帯の割合が高いことから、明らかである。特に、S地区においてはその傾向が顕著に見られ

^{3-I-68} ZUSのうち、特に、失業率が高く、学歴の低い人の割合が高く、税収が低いといった社会的問題を抱えている地区で、全国で416地区が指定され、約320万人が居住する。ZUSの半分強がZRUに指定されているが人口は約2/3にあたる。ここに立地する企業には、減税措置などが適応される。

^{3-I-69} ZRUのうち、人口1万人以上で、より大きな問題を抱えている地区が指定される。140万人が居住し、ZUSの人口の約1/3弱にあたる。ここに立地する企業は、ZRUより減税措置の適応の範囲が拡大される。

る。

また、エピネイ=シュール=セヌの失業率は、パリ都市圏と比べると高い。S 地区、O 地区においてはさらに高く、O 地区においては、パリ都市圏の失業率の約 2 倍にまで上っている。特に、若年層（15 歳から 24 歳）の失業率の高さが際立っており、O 地区では 30%を超えている。

所有形態別住宅戸数については、パリ都市圏においては持家率が 41.6%、賃貸住宅の割合が 51.3%であるが、エピネイ=シュール=セヌにおいてはそれぞれ 34.9%と 62.7%、S 地区では 30.3%と 66.5%となり、O 地区では持家率はわずか 8.5%にとどまり、賃貸住宅の割合が 9 割を超える。賃貸住宅の中でも社会住宅の割合が高く、エピネイ=シュール=セヌではその割合は 43.6%と、SRU 法において要求されている社会住宅の割合（20%）の 2 倍以上となっている。さらに、S 地区においてはその割合は過半数を超え、O 地区においてはその割合は 76.7%と 4 戸のうち 3 戸以上が社会住宅から構成されている。

一方、民間賃貸住宅の中には、社会住宅と同等の問題を抱えているとみなされている「事実上の社会住宅」も多い。それらは、特に中心地区に集中しており、それらをあわせると、人口の半分以上は社会的な住宅に住んでいるといわれている。

図表 3-I.13 所有形態別住宅戸数およびその割合 (1999 年)

	S 地区		O 地区		エピネイ=シュール=セヌ		パリ都市圏	
	戸数	%	戸数	%	戸数	%	戸数	%
持家	2,117	30.3	322	8.5	5,996	34.9	1,680,369	41.6
賃貸住宅	4,638	66.5	3,200	90.1	10,766	62.7	2,072,186	51.3
社会住宅	3,619	51.9	2,896	76.7	7,494	43.6	997,719	24.7
民間住宅	1,019	14.6	304	13.4	3,272	19.0	1,074,467	26.6
計	6,977	100.0	3,776	100.0	17,176	100.0	4,039,349	100.0

* その他に無償住宅等があるため、持家と賃貸住宅の総計は 100%にならない。

出典：INSEE, Recensements de la population(1999)のデータをもとに著者作成

3-I.4.3.3 市街地改良プロジェクトのプロセス

(1) 市街地改良プロジェクトの策定

2003 年ボルロー法の制定を受け、エピネイ=シュール=セヌは、市街地改良プロジェクトの計画策定に着手した。計画策定は、MEEDDM の地方部局であるセヌ=サン=ドニ県の DDT に適宜相談しながら、また、プロジェクトに位置づけられる各事業の施主であるプレーヌ・コミューヌ都市圏共同体や社会住宅供給組織等と協議を重ねながら行われ、ANRU の地域代表である地方長官を通じて、2004 年 7 月、ANRU に提出された。提出されたプロジェクト計画案については、ANRU の専門家が技術的観点から分析を行い、報告書を作成し、プロジェクト計画案とともに ANRU のパートナーへ送付された。パートナーがそれぞれの立場からそれらの書類を検討したのち、2004 年 12 月、第 1 回目の「パートナーのワーキンググループ (Réunion de Travail partenarial)」が開催され、議論が行われた。そこで出された意見

を踏まえ、修正が行われたプロジェクト計画案は、再び ANRU に提出され、2005 年 2 月、第 2 回「パートナーのワーキンググループ」において議論された。その後、契約委員会が 2005 年 5 月に開催され、ANRU のパートナーの前でコミューヌ長によるプロジェクトの説明とそれに伴う質疑応答が行われ、若干の修正を条件として、プロジェクトは承認された。その後、評議会での承認を経て^{3-I-70}、2006 年 1 月、社会的包摂・均等担当大臣である Vautrin 女史を筆頭に、ANRU の長、エピネイ＝シュール＝セヌの長、プレーヌ・コミューヌ都市圏共同体の長、セヌ＝サン＝ドニ県地方長官、社会住宅供給組織である HLM 組織等^{3-I-71}の 18 者間によって契約書に署名が行われた。これによって、契約書に明記された各事業に関して、5 年間にわたる財政措置が担保されることとなった。

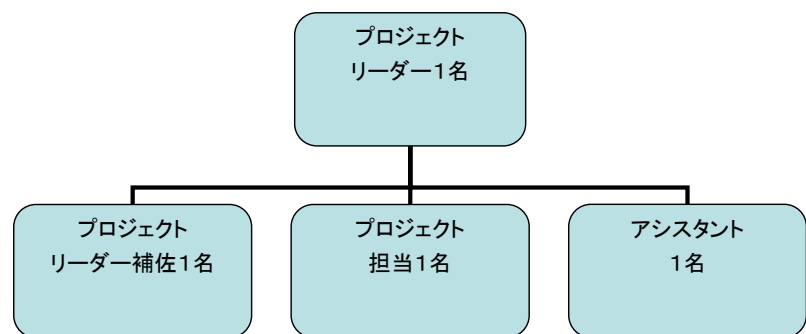
契約締結後、プロジェクトにいくつかの修正が生じている。財政措置に影響する修正でなければ、簡略修正書を提出することで対応されるため、エピネイ＝シュール＝セヌにおいては 6 度にわたって、簡略修正書が提出された^{3-I-72}。さらに、財政措置に影響する大きな修正も 1 度行われている。その修正にあたっては、2008 年 5 月、ANRU の契約委員会が再度開催され^{3-I-73}、そこでプロジェクトの変更が承認された。続く、2008 年 12 月に開催された評議会での承認を経て、2009 年 4 月、再び、プロジェクトに関係するあらゆる関係者間によって、修正契約書に署名が行われた。

(2)実施体制

本プロジェクトの運営のための組織として、運営委員会（Comité de Pilotage）が設置されている。運営委員会は、エピネイ＝シュール＝セヌの市街地改良プロジェクトの方針決定、コントロール、フォローアップなどのための機関であり、必要に応じて開催されるが、少なくとも年に 3 回は招集されることになっている。運営委員会会長はコミューヌの長が執り、エピネイ＝シュール＝セヌ、プレーヌ・コミューヌ都市圏共同体、国、ANRU、地域圏、県、CDC、社会住宅供給組織（HLM 組織）から構成される。

プロジェクトに位置付けられた事業の実施のためには、プロジェクトチームと、パートナーの技術的委員会（Comité Technique Prtenarial）が設置さ

図表 3-I.14 プロジェクトチームの組織図



出典：プレーヌ・コミューヌ都市圏共同体の資料をもとに著者加筆

^{3-I-70} ANRU の補助額が 5,000 万ユーロを超えているため、契約委員会だけでなく評議会での承認も必要となる。

^{3-I-71} その他、社会住宅供給組織が 10 組織のほか、CDC、住宅土地協会、ANAH、プレーヌ・コミューヌ開発社会混合組織（SEM Plaine Commune Développement）が署名している。

^{3-I-72} 簡略修正書には、ANRU の地域代表としてセヌ＝サン＝ドニ県地方長官、プレーヌ・コミューヌ都市圏共同体の長、エピネイ＝シュール＝セヌの長および修正点に関係する主体のみが署名することになっている。

^{3-I-73} 変更時においても、コミューヌ長は、契約委員会に出席し、ANRU およびそのパートナーの前で修正点についての説明を行わなければならない。

れている。

プロジェクトチームは、プレーヌ・コミューヌ都市圏共同体によって、コミューヌごとに設置される。プロジェクトチームリーダー、リーダー補佐、プロジェクト担当、事務担当（アシスタント）の4名から構成され、彼らは、プレーヌ・コミューヌ都市圏共同体の職員であるが、コミューヌ長およびコミューヌの技術部と直接連携しながら、エピネイ＝シュール＝セーヌの市街地改良プロジェクトのために働いている^{3-I-74}。

プロジェクトチームの主な役割として、さまざまな関係者間の調整、すなわち、ANRU との調整、プレーヌ・コミューヌ都市圏共同体の本庁と各コミューヌの関係部署との調整、プロジェクトを実際に行う社会住宅供給組織等との調整、その他の関係機関との調整のほか、住民との連絡調整などがあげられる。さらに、社会的政策との一貫性を確保するため、「都市の社会的包摂契約（Contrat urbain de cohésion sociale : CUCS）」の実施のために設置されている運営委員会や技術委員会にも出席し、物理的施策である市街地改良プロジェクトとの連携を図っている。

一方、パートナーの技術的委員会は、事業の進捗に関する情報を定期的に施主から入手し、問題がある場合にはその解決法を提案するほか、運営委員会で検討される議題について事前に準備することなどが、その役割としてあげられる。そのメンバーは、エピネイ＝シュール＝セーヌ、プレーヌ・コミューヌ都市圏共同体、プレーヌ・コミューヌ開発混合経済会社（SEM Plaine Commune Développement、以下、「SEMPCD」とする）^{3-I-75}、社会住宅供給組織、財政パートナーから構成され、少なくとも2か月に1回開催されることになっている。

3-I.4.3.4 市街地改良プロジェクトの概要^{3-I-76}

(1) 目的

エピネイ＝シュール＝セーヌは、面積の約6割を戸建て住宅によって占められているにも関わらず、密度の高い共同住宅から構成される住宅団地というイメージが与えられている。実際、12階建て以上の塔状の住棟が40棟、10階から12階建ての板状住宅が30棟以上あり^{3-I-77}、住民の8割以上が共同住宅に居住している。また、住宅の83%は1950年以降に建設されており、特に1949年から1974年までに建設されたものが66%にのぼる。

コミューヌの内部を幹線道路（国道14号、国道310号など）や鉄道が横断し、コミューヌ外とのアクセスが確保されている一方で、コミューヌ内の地区間の連絡は悪く、各地区が孤立している。もともと、社会住宅の多くは、コミューヌの中心からはずれた地区において建設されたことから、社会住宅団地地区はより一層孤立した地区となる傾向がみられる。

これらの住宅団地地区においては、住宅しかないことが多く、最低限の公共施設すら欠如しているといわれている。中心地区においては商業施設や事務所ビルが配置されたものの、地区の荒廃とともにそれらもほとんど機能しなくなっていた。

^{3-I-74} プロジェクトチームの人件費はANRUの補助対象である。

^{3-I-75} プレーヌ・コミューヌ都市圏共同体が出資する都市整備のための半官半民の組織である。

^{3-I-76} 本項は、主に、Epinay-sur-Seine(2005)を参照とした。

^{3-I-77} Epinay-sur-Seine(2007)、p13

このようなコミューヌの状況を踏まえて、市街地改良プロジェクトの目的が設定された。エピネイ＝シュール＝セヌを住宅都市としてだけでなく、雇用、商業、居住においてバランスのとれた都市へと導くため、2012年を目標として、次の3つのテーマに沿いながら事業を実施することで、コミューヌの魅力を改善し、経済活動を活発にすることを目指している。

図表 3-I.15 エピネイ＝シュール＝セヌ市街地改良プロジェクトの目的

- | |
|--|
| <p>一．住民に「市の中心」を再び与えること</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 中心地区と他の地区とを結ぶ新しいアクセスの整備や、中心地区内の道路ネットワークを改善し、中心地区の交通利便性を高める ・ エピ・サントルショッピングセンターの建替え、事務所ビルの再構築、パリ通りの再整備によって、経済・商業活動をダイナミックにする ・ メディアテック・センターの創設などによる新しい公共施設を供給し、住民への公共サービスを改善する <p>二．居住の質を高め、多様化すること</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 社会住宅および事実上の社会住宅である民間住宅の修復、および、レジダンシアリザシオン ・ 民間共同住宅への補助事業（住環境地区プログラム事業（Opération programmée d'aménagement de l'habitat : OPAH）、および保護プラン（Plan de Sauvegarde））の適用 ・ 社会住宅、および、事実上の社会住宅である民間住宅の取り壊し ・ 住宅の多様化に寄与する住宅（分譲住宅、民間賃貸住宅、社会住宅）の再建、および、コミューヌおよび都市圏における社会住宅の再建 <p>三．空間・施設・サービスを刷新すること</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 公共施設の取り壊しおよび建設によって、質の高い公共施設ネットワークを創設する ・ 住宅の建設・レジダンシアリザシオンや公共施設の建設、および、公共空間とりわけ道路整備や緑地の整備によって、公共空間に新たな価値を与える |
|--|

出典：Epinay-sur-Seine(2005)をもとに著者作成

(2) 各地区の概要

1) 中心地区

図表 3-I.16 写真: 中心地区航空写真



出典：プレーヌ・コムーヌ都市圏共同体

① 対象地区の概要

中心地区は、エピネイ＝シュール＝セーヌの中心に位置する地区である。しかしながら、その名に反し、エピネイ＝シュール＝セーヌの「中心」としての機能がかつてのようには果たしていなかった。地区内部を横断する道路は、南北方向、東西方向に1つずつしかなく、それぞれの区画は大区画から構成され、区画の大部分は、塔のような高層住棟や横に長い板状住棟に代表される共同住宅によって占められていた。その敷地は公共空間と私的空間との境界が曖昧で、外部空間の管理がおきざりになっていた。さらに民間分譲住宅の多くは、管理費さえ払えない所有者が少なくなく、維持管理が不十分な建物は予想以上のスピードで陳腐化し、地区全体の荒廃化を誘発していた。

図表 3-I.17 写真: 中心地区



出典：プレーヌ・コムーヌ都市圏共同体

商業施設（ショッピングセンター）が地区の東に配置されていたものの、地区の荒廃とともに経済状況も不安定となり、専門店は3店のうち2店が閉店といった状況に追い込まれていた。また、地区の西端には、事務所ビルが立地していたが、その多くは空室であり^{3-I-78}、その要因として、建物および設備の古さにより事務所ビルとしての魅力に欠けていること、さらに、パリからの距離や公共交通の点からエピネイ＝シュール＝セヌが事業地区として企業にとって魅力的でないことなどがあげられていた^{3-I-79}。

図表 3-I.18 写真：閉店したショッピングセンター内部



出典：プレーヌ・コムューヌ都市圏共同体

人工地盤は、都市の構造を複雑にし、利用や管理を難しくさせるとともに殺風景な景観を形成し、また、歩車分離を目的としたペデストリアン・デッキはほとんど利用されることもなく、治安の悪い空間と化していた。

これらが積み重ねられることで都市空間の価値を下げることとなり、結果として地区全体の魅力の欠乏をもたらしていた。

このような状況を踏まえて、中心地区の市街地改良プロジェクトの目的が次のように定められた。

- ・魅力あふれる中心地区を取り戻すこと
- ・外部に対して閉鎖的な地区を開放すること
- ・公共空間と公園の整備により中心地区に新たなアイデンティティを与えること
- ・交通の利便性を向上させ、より快適な生活に適した単位を復元させるために、密度を抑えること
- ・経済・商業活動を発展させること
- ・より活気のある中心部となるために施設を刷新または、新しく設置すること

こうして、中心地区においては、これらの目的の達成を目指して、多くの事業が計画された。

^{3-I-78} この事務所ビルに入居していた最も大きい会社が清算手続きに入り、2000年初頭に退去し、その後空室となっていた。

^{3-I-79} プロジェクトチームリーダーの Lachasse 女史による。

②事業内容

a) 商業施設の再建

中心地区の最大の課題は、地区の西に位置するショッピングセンターの再建である。現在のショッピングセンターは、閉店した店舗の悪影響により一部が廃墟となり、防犯上も問題のある建物になっていたことから、ショッピングセンターの物理的修復に加え、経済的再生が行われることになった。

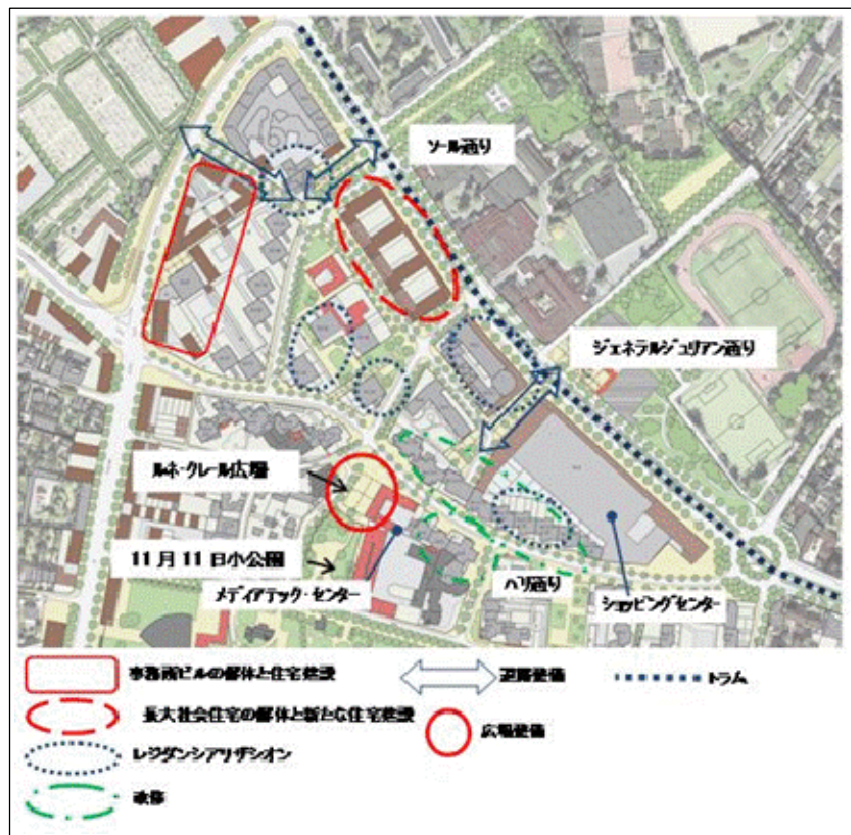
その整備の手法として、ZAC(Zone d'aménagement concerté: 協議整備区域)が用いられている。SEMPCD が、

ZAC に指定^{3-I-80}されたショッピングセンターのすべての権利を買いとり^{3-I-81}、権利関係を清算した後、建物を取り壊し(2011 年前期に終了予定)、土地の整備を行う。そして、総合スーパーチェーンであるオーシャン (Auchan) グループが、整地された土地を購入し、新しくショッピングセンターを建設し^{3-I-82}、管理する予定となっている^{3-I-83}。

計画にあたっては、従前のショッピングセンターが、国道 14 号に対して巨大な壁を構成し、通りに殺風景な風景を与えていたことから、開放的なデザインにするとともに、国道側らのアクセスも確保するように配慮された。

ショッピングセンターに隣接するパリ通りの店舗については、2 階や 3 階に設置されていた

図表 3-I.19 中心地区計画図



出典：プレーヌ・コミューヌ都市圏共同体の資料をもとに著者作成

図表 3-I.20 写真: ショッピングセンター裏



出典：プレーヌ・コミューヌ都市圏共同体

^{3-I-80} 2004 年 11 月 16 日、プレーヌ・コミューヌ都市圏共同体によって指定されている。

^{3-I-81} それに先立ち、スーパーマーケット (Leclerc) を含めすべての店舗が 2008 年 6 月に閉店した。

^{3-I-82} 2011 年後期に工事を開始し、2013 年中には完了する予定である。

^{3-I-83} その売り場面積は、スーパー部分に 10,000 m²、専門店部分に 12,000 m²が予定され、1,000 台の駐車場が設置される。

店舗の入り口を地上階に下ろし、通りに面して設けるとともに、通りに対して壁面後退せずに壁面線をそろえることで店舗ファサードを再生し、パリ通りを従来の商店街のようにすることが意図されている。それは、パリ通りの歩道の拡幅とあわせて、街ににぎわいをもたらせることが期待されている。

図表 3-I.21 写真:ショッピングセンター空撮



出典：プレーヌ・コムューヌ都市圏共同体

図表 3-I.22 写真：国道14号から見たショッピングセンター



出典：プレーヌ・コムューヌ都市圏共同体

図表 3-I.23 ショッピングセンター計画イメージ



出典：プレーヌ・コムューヌ都市圏共同体

図表 3-I.24 パリ通り現況写真(左)および計画イメージ図(右)



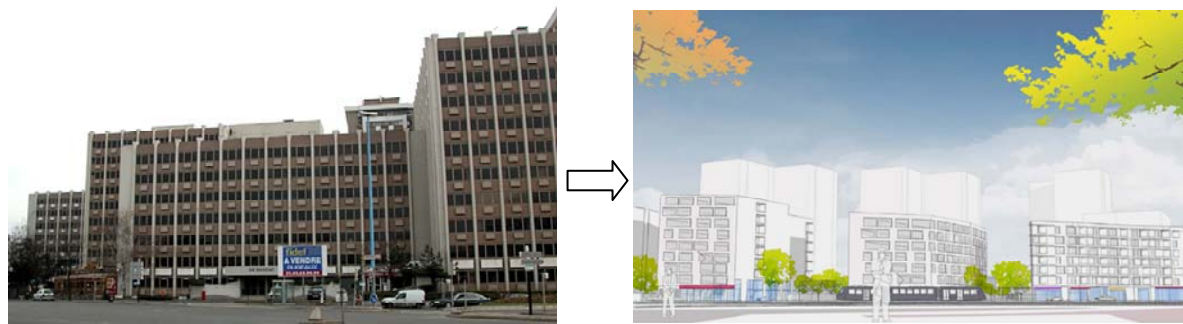
出典：プレーヌ・コムューヌ都市圏共同体

b) 事務所地区の再編

中心地区の西端には、事務所が4棟（約20,000 m²）設置されていたが、都市機能の再編および建物の老朽化を要因として、すべて取り壊しの対象となった。その跡地には主に住宅と事務所が建設されるが、一部に診療所の建設も予定されており、居住機能と業務機能を含めた都市機能の混合の場となることが計画されている。なお、事務所については、そのための土地を確保しているが、トラムが開通し、エピネイ＝シュール＝セヌにおける事務所需要が増加するのを待って、開発業者を探すことにしている。

事務所棟の住宅側においては、無機質な人工地盤が建設され、ほとんど利用されることのない殺風景な治安の悪い空間を提供していた。各所有者の敷地境界線が明確でなく、その下に設置された駐車場を含めて維持管理において問題を生じていたことが、その主な要因として指摘されている。そのため、人工地盤を取り除き、新しく建設される住宅にはその建物の地下に各々の駐車場を配置することとし、地階においてもその所有を明確化することになった。

図表 3-1.25 事務所ビル現況写真(左)および計画イメージ図(右)



出典：プレーヌ・コムューヌ都市圏共同体

その整備手法は、ショッピングセンターと同様、ZAC が用いられることが決定された。2005 年 11 月 15 日、事務所地区のエリアに関する ZAC が創設され、その実施は、ショッピングセンター同様、プレーヌ・コムューヌ開発混合経済会社（SEMPCD）に委託された。SEMPCD は、事務所棟の完全な空室を待って、すべての権利を買収し、2011 年初めには解体に着手する予定になっている。

図表 3-1.26 写真：住宅側からみた事務所ビル

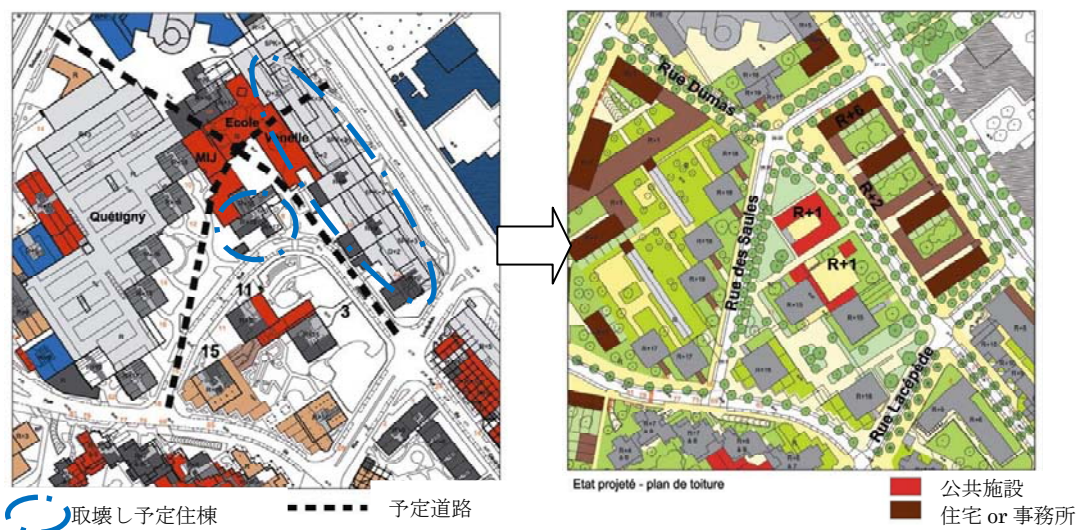


出典：2009 年 11 月著者撮影

c) 公共空間の整備

公共空間の質を高める取り組みとして、地区内の道路の再編成が行われる。見通しをよくし、視界を妨げないように、袋小路になっていた道を延長させることで、南北方向、東西方向の通り抜けを可能にする。具体的には、南北の通り抜けを可能とするために、ジェネラル・ジュリアン (Général Julien) 通りを延長させるとともに、ソール (Saules) 通りを新たに整備し、また、東西方向の通り抜けを可能とするために、デュマ (Dumas) 通りを延長させることを計画している。なお、これらの道路整備に伴って、住宅 (高層棟 1 棟) および公共施設 (学校、MIJ (Mission locale Intercommunale Jeunesse) ^{3-I-84} など) が取り壊されることになった ^{3-I-85}。

図表 3-I.27 デュマ地区道路現況図(左)および計画図(右)



出典：プレーヌ・コミューヌ都市圏共同体の資料をもとに著者作成

さらに、公共空間として広場の整備も行われる。メディアテック・センターに隣接する「ルネ・クレール (René Claire) 広場」と、その南側に隣接する「11 月 11 日小公園」は、中心地区の「中心」となるべき場所としてその価値を高めるための再整備が行われる。

また、パリ通り北側の住宅棟を 2 階および 3 階レベルで結合していたペデストリアン・デッキについては、防犯上も問題が多く、陳腐な景観を形成していることから、地区のイメージを変えるためにも、計画の最初の段階で取り壊しが決定された。

図表 3-I.28 ペデストリアン・デッキ及び人工地盤位置図



出典：プレーヌ・コミューヌ都市圏共同体

^{3-I-84} 若者を対象とする社会的支援センター。

^{3-I-85} 取り壊しの対象とされた建物は、老朽化していたことも取り壊しの主な理由の一つとしてあげられる。

図表 3-I.29 写真:ペDESTロリアン・デッキ



出典：プレーヌ・コムーヌ都市圏共同体

図表 3-I.30 写真:ペDESTロリアン・デッキ 2



出典：プレーヌ・コムーヌ都市圏共同体

d) 公共施設の整備

市街地改良プロジェクトでは、住民以外の人々が地区を訪れる機会を持つために、地区内住民だけでなく地区外住民が利用する公共施設の整備が推進されている。エピネイ=シュール=セーヌにおいては、それはメディアテック・センターであり、中心地区の「中心」に2009年現在建設中である。プレーヌ・コムーヌ都市圏共同体がその権限を所管していることから、コムーヌ住民のみならず、都市圏共同体の住民が利用することが予想されている。こうして、隣接する広場の再整備とともに、中心地区に「中心性」をもたせる役割がメディアテック・センターには与えられている。

そのほか、地区住民の生活改善に寄与する施設の整備として、学校の建替え、社会・文化センターの建設、MIJの建替えなどが計画されている。

図表 3-I.31 メディアテック・センター
イメージ図



出典：プレーヌ・コムーヌ都市圏共同体

図表 3-I.32 写真:工事中の
メディアテック・センター(2009年10月)



出典：プレーヌ・コムーヌ都市圏共同

e) 住宅関連事業

地区内には圧倒的に住宅が多く、中心地区においても住宅を対象とした事業が多い。取り壊しおよびそれに伴う再建と、修復、レジダンシアリザシオンを通して、地区を再編成し、地区のイメージを変えようとしている。

取り壊しについては、通りに対して巨大な壁を構成していた横に長い板状住棟1棟(232戸、うち高齢者用住宅45戸を含む)と地区内で最も高層の20階建て住棟1棟(125戸)の計357戸の取り壊しが決定されている。板状住棟は、景観への悪影響に加え、建物の老朽化や荒廃化を要因とする取り壊しであり、高層棟に関しては、老朽化のほか、地区内を横断す

る道路整備に伴って取り壊されることとなった。

一方、住宅建設については、板状住宅の跡地に、4棟の住棟の建設が予定されている。その内訳は、社会住宅が1棟（98戸）、分譲住宅が1棟（46戸）、民間賃貸住宅が2棟（32戸と38戸）となっており、住宅の多様化に寄与するため、社会住宅以外の住宅がより多く建設されることになっている。

また、パリ通りに面した社会住宅棟の2階および3階レベルに設置されていたペデストリアン・デッキの除却に伴い、その跡地に住宅16戸（11戸と6戸の2カ所）が増築されることとなった^{3-I-86}。この住棟が社会住宅であることから、この16戸も社会住宅として供給されることになる。

さらに、事務所ビルの跡地には、民間賃貸住宅1棟（34戸）と分譲住宅2棟（65戸）が計画されており、住宅の多様化が意図されている。こうして、社会住宅114戸、民間賃貸住宅

図表 3-I.33 写真：取り壊し予定板状住棟



出典：プレーヌ・コムーヌ都市圏共同体

図表 3-I.34 写真：取り壊し予定高層住棟



出典：プレーヌ・コムーヌ都市圏共同体

図表 3-I.35 建設予定住棟イメージ1



出典：プレーヌ・コムーヌ都市圏共同体

図表 3-I.36 建設予定住棟イメージ2



出典：プレーヌ・コムーヌ都市圏共同体

^{3-I-86} 当初計画では、17戸が計画されていたが、計画変更に伴い16戸に変更された。

104 戸、分譲住宅 111 戸が建設さ

れることになる。

さらに、取り壊しの対象となった住棟の居住者の主な転居先として、地区外の 4 か所に社会住宅を建設している。高齢者用住宅 100 戸^{3-I-87}については、中心地区からそれほど遠くない北東の地区において建設され、コミューヌの南東においては 42 戸を、東においては 38 戸^{3-I-88}を、さらに、E 地区のプール跡地においては 68 戸の計 248 戸が計画された。

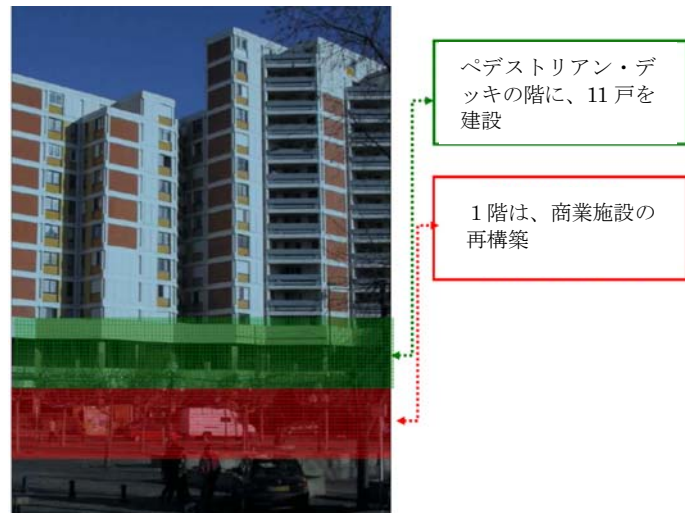
また、改修については、パリ通りに面した社会住宅 6 棟 (217 戸) と 4 棟 (212 戸) の計 429 戸^{3-I-89}が ANRU の補助対象となっている。ANRU 以外の補助事業の対象とされている 97 戸を合わせると、改修戸数は 526 戸になる。具体的には、ファサードとテラスの改修、外壁の塗り替え、共用部分である階段、踊り場、入口ホールなどの改修のほか、エレベーターの設置や換気通風システムの設置、ゴミ置き場の設置、さらには、必要に応じて各住戸の改修工事が行われること

になる。

レジダンシアリザシオンにつ

いては、ショッピングセンターと一体となった住棟 4 棟 (212 戸)、ショッピングセンターに隣接する駐車場を併設した住棟 2 棟 (111 戸) のほか、塔状の高層住棟の 3 ヶ所において、20 階建て 1 棟 (74 戸)、19 階建て 1 棟 (82 戸)、16 階建て 2 棟 (164 戸) が予定されており、すべてあわせると 10 棟 643 戸が対象となっている。具体的には、入口の外部ホールの整備、

図表 3-I.37 改修事例



出典：プレーヌ・コミューヌ都市圏共同体

図表 3-I.38 ペデストリアン・デッキを除却し住宅を建設するパリ通りの住棟



出典：プレーヌ・コミューヌ都市圏共同体の資料をもとに著者加筆

^{3-I-87} 自立高齢者用住戸 45 戸、要介護高齢者用住戸 55 戸から構成され、図書室、レストラン、作業室などは共通の施設として配置されている。

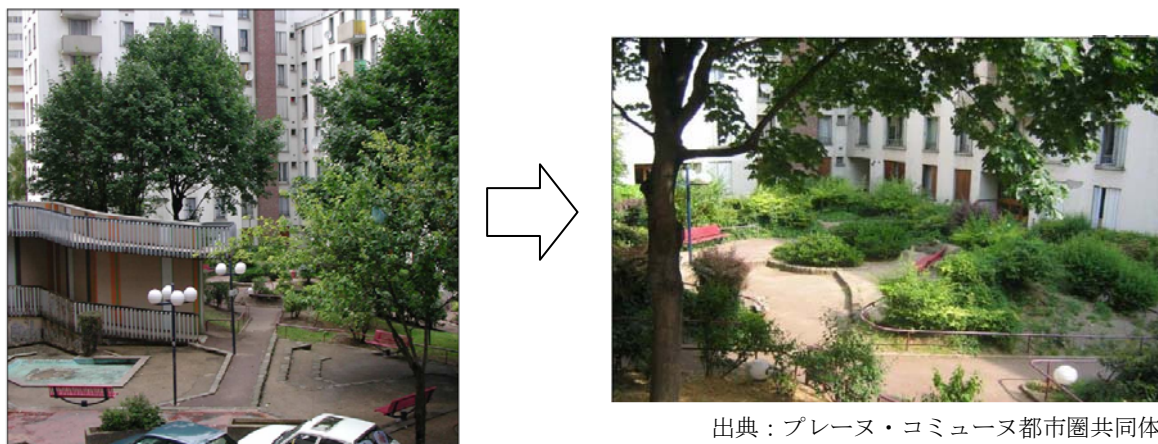
^{3-I-88} これは、特に低所得者を対象とする社会住宅 PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration) である。

^{3-I-89} 当初計画では 526 戸が ANRU の補助による改修の対象であったが、そのうち 97 戸は他の事業の補助対象とされたことから、ANRU の補助対象は 429 戸となった。

外部階段の取り壊し、住棟周りの柵の設置、オートロックシステムの設置、駐車場の整備などが行われる。

一方、民間分譲住宅については、10の区分所有の全25棟（1,085戸）の改修に向けた事前調査がANRUの補助対象となっている。なお、具体的な工事に対しては他の補助事業が適用される予定である。

図表 3-I.39 写真:レジダンシアリザシオン実施前(左)および実施後(右)



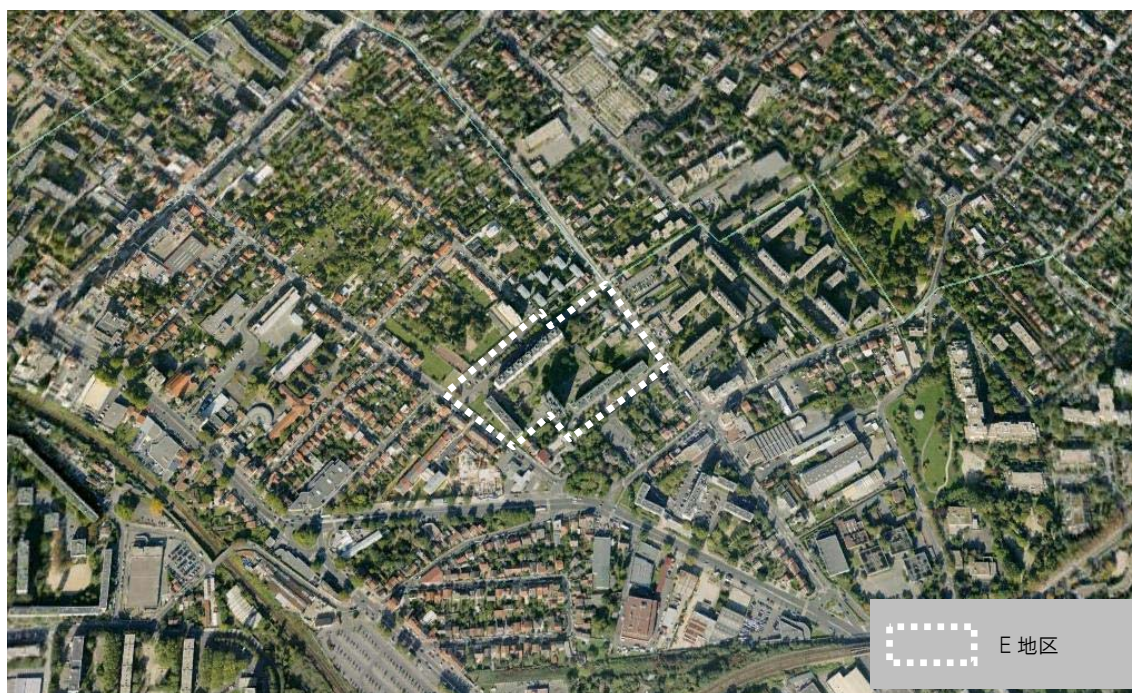
出典：プレーヌ・コミューヌ都市圏共同体

2) 77 avenue d'Enghien 地区(以下、「E 地区」)

①対象地区の概要

アンギャン（Enghien）地区は、エピネイ＝シュール＝セーヌの北西に位置し、Val d'oise 県との境界に接する。主に民間賃貸住宅からなる共同住宅と、戸建て住宅から構成され、良好な住環境地区を形成している。

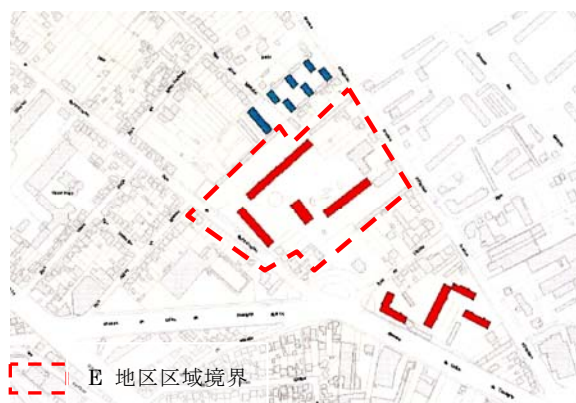
図表 3-I.40 写真:E 地区航空写真



出典：GoogleEarth の資料をもとに著者加筆

本プロジェクトの対象は、アンギャン地区の1区画（77 avenue d'enghien）であり、事実上の社会住宅とみなされた民間賃貸住宅から構成されている。その面積は約 2.9ha で、区画内には、高層棟と板状住宅から構成される4棟（15階建て1棟、11階建て1棟、5階建て2棟）からなる総計323戸に約700人が居住している。これらの民間賃貸住宅には、社会住宅への入居を希望したもののそれが叶わなかった低所得者層が集中して居住しており、住宅の老朽化や荒廃化の状況、および、居住者の社会的問題といった点で、社会住宅と同等の状況にあるといえる。

図表 3-I.41 E 地区現況図



出典：プレーヌ・コミューヌ都市圏共同体の資料をもとに著者作成

図表 3-I.42 写真:E 地区現況写真



出典：プレーヌ・コミューヌ都市圏共同体

②事業内容

E 地区の主な事業は、民間賃貸住宅4棟の全面建替えである(図表 3-I.43)。その跡地には、社会住宅128戸(区画 D、E、H、J)のほか、住宅の多様化に寄与するために、中間所得者用社会住宅^{3-I-90}120戸(区画 G、I、K)、民間賃貸住宅62戸(区画 B、C、L)、民間分譲住宅97戸(区画 A、F)といった様々な所有形態の住宅が407戸建設される。また、建替え対象区画の北西に隣接する区画においては、

住宅が39戸(区画 M、P)、中間所得者用社会住宅が8戸(区画 O)の総計47戸が計画されている。そのうち12戸(区画 P：社会住宅4戸、区画 O：中間所得者用社会住宅8戸)については、その西側が戸建て地区であることを踏まえ、共同住宅との間を緩和する役割としてテラスハウスが予定されている。

その階数は、最も高いもので5階建てであり、規模は、最大で68戸と、1つずつの建物は小規模になっており、以前のように巨大な建物を建設するのではなく、周辺の戸建て地区に調和した建物となることが意図されている。

図表 3-I.43 E 地区計画図



出典：プレーヌ・コミュニティ都市圏共同体を資料をもとに著者作成

図表 3-I.44 E 地区区画別住宅建設戸数

	区画	階数	戸数	種別
事業対象区内	A	5階	45	分譲住宅
	B	4階	20	民間賃貸住宅
	C	5階	38	民間賃貸住宅
	D	5階	35	社会住宅
	E	4階	24	社会住宅
	F	5階	52	分譲住宅
	G	4階	24	中間所得者用社会住宅
	H	5階	36	社会住宅
	I	5階	68	中間所得者用社会住宅
	J	5階	33	社会住宅
	K	5階	28	中間所得者用社会住宅
	L	戸建て	4	民間賃貸住宅
区域外	小計		407	
	M	5階	35	社会住宅
	O	戸建て	8	中間所得者用住宅
	P	戸建て	4	中間所得者用住宅
	小計		47	
	計		454	

出典：プレーヌ・コミュニティ都市圏共同体の資料をもとに著者作成

図表 3-I.45 写真：J 区画完成写真



出典：プレーヌ・コミュニティ都市圏共同体

^{3-I-90} 中間所得者用社会住宅の建設については、ANRU の補助対象外となっており、他の補助事業が適用される。

図表 3-1.46 P 区画・O 区画計画イメージ



出典：プレーヌ・コムューヌ都市圏共同体

図表 3-1.47 M 区画計画イメージ



出典：プレーヌ・コムューヌ都市圏共同体

図表 3-1.48 全体完成イメージ



Vue perspective

出典：プレーヌ・コムューヌ都市圏共同体

さらに、地区の南側に隣接する地区のプール跡地においては、中心地区で取り壊しの対象となった社会住宅の居住者の転居先住宅として新たに 68 戸が建設されるほか、81 戸の民間分譲住宅が建設予定であり、そのうち 18 戸については戸建て住宅が計画されている。なお、この社会住宅と分譲住宅の 2 つのプロジェクトは、同じ建築家によって設計される。そのことで、所有形態が違って、2 つのプロジェクトに一貫性をもたせることができるように配慮されている。

また、住宅の整備にあわせて道路と公園の整備も行われる。この道路整備によって、今まで通り抜けることのできなかった区画の中の通り抜けが、東西、南北方向ともに可能となる。公園については、約 2,200 m²の広さが確保さ

れ、住民の生活環境の質を高めることが期待されている。先述の分譲住宅の敷地は、整備される公園に面しているが、より良好な住環境を戸建て住宅に提供するため、公園に面した場所は、戸建て住宅にあてられる予定となっている。

そのほか、アンギャン地区内には、社会福祉拠点として、コムューヌによる社会文化セ

図表 3-1.49 社会文化センターイメージ



出典：プレーヌ・コムューヌ都市圏共同体

ンターの建設^{3-I-91}が計画されている。その中には、失業者などの低所得者を対象に、食品や生活用品を安い値段で提供するアソシエーションが入居するほか、失業者、女性、若者などを対象とした社会的使命をもつアソシエーションの事務所などが設置される予定になっている。

3) La Source-les Presles(以下、「S 地区」)

①対象地区の概要

S 地区は、コミューヌの東に位置する地区で、地区の北東には、隣接するヴィルタヌーズとの境界に、SNCF（フランス国鉄）の駅（エピネイ＝ヴィルタヌーズ駅）が立地する。地区内には、高層棟や板状住棟に代表される共同住宅（社会住宅および民間住宅）のほか、戸建て住宅、学校などが分散立地しており、不均質な都市構造を形成している。

図表 3-150 写真:S 地区航空写真



出典：ブレーヌ・コミューヌ都市圏共同体

共同住宅を形成する区画を中心に、大区画から構成され、内部に通じる道路は区画内で行き止まりの袋小路を構成している場合が少なくない。公共空間のネットワークの欠如は、地区の安全面や魅力に関する地区のイメージに悪影響を与えていることから、地区内を横断する道路の整備が重要な課題とされている。実際、道路の欠如のため、所有状況が明確でない

^{3-I-91} 建設方法や建築物の適切な選択、公害の減少、エネルギーの管理、水の管理、音響設備の点で、環境に配慮した質の高い建築物（Haute Qualité Environnementale : HQE）として建設される予定である。

部分を歩行者が通り抜けることが多く、利用上のトラブルも生じていた。特に、駅とのアクセスとして、共同住宅の敷地内を通ることが恒常化しており、しばしば共同住宅の住民との間のトラブルが指摘されていた。

②事業内容

S 地区では、住宅関連事業については住宅の取り壊しや改修はなく、レジダンシアリザシオンに限定され、もっぱら駅前広場や道路整備などのインフラ整備と公共施設整備が予定されている。

SNCF の駅の南西にあたるエピネイ＝シュール＝セーヌ側には駅前広場がなかったことから、エピネイ＝シュール＝セーヌ側の玄関口を形成する広場が新しく

図表 3-I-51 S 地区計画図



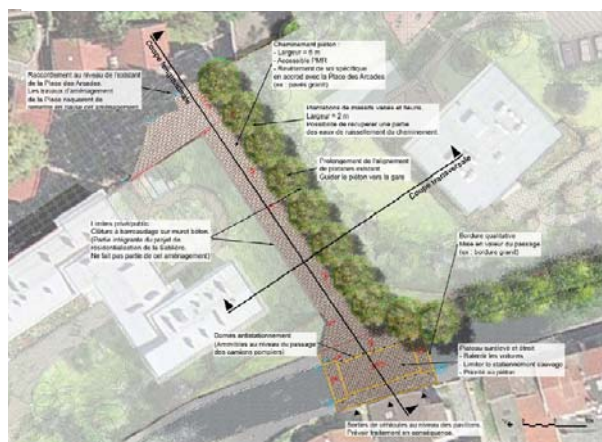
出典：プレーヌ・コムューヌ都市圏共同体の資料をもとに著作作成

整備される。また、広場の整備と併せて、駅前広場と地区を結ぶ遊歩道が 2 棟の住棟間に整備され、駅から地区内部への公共のアクセス道が確保されることになる。

その他の公共空間整備としては、建替えが行われるロマン＝ローラン学校群（幼稚園と小学校が一体化した施設）の区画においても、通り抜けを可能とする道路を整備し、ジュスティス（Justice）通りにおいては、行き止まりになっていた部分を解消し、南北の横断を可能するとともに、それにあわせて「小さな森」と名付けられた公園を一体的に整備する予定である。

住宅に関しては、駅および線路周辺に位置する住棟（10 棟 587 戸）と、地区の南東に位置する区画にある 7 棟 638 戸、地区南に位置する 1 棟 100 戸のあわせて 1,325 戸^{3-I-92}のレジダンシアリザシオンが予定されている。その目的は、公共空間と私的空間を明確に区分し、外部空間の質を高め、居住者の生活環境を快適にし、新しい基準（バリアフリー化、ごみの分

図表 3-I-52 遊歩道計画図



出典：プレーヌ・コムューヌ都市圏共同体

^{3-I-92} その他、ANRU の補助対象外で、5 棟 662 戸のレジダンシアリザシオンが予定されている。

別、子どもの遊び場、住棟へのアクセスの制限など）に対応することである。具体的には、既存の柵の修理および新しい柵の設置、歩行者と車のアクセスの見直し、住棟入り口および1階住宅のバリアフリー化工事、植栽の伐採および植樹、子どもの遊び場の整備、外部照明の修繕、上下水ネットワークの修繕、道路および歩行者専用道の整備、駐車場の設置、ゴミの分別に対応したゴミ置き場の設置などが予定されている。

改修については、ANRUの補助対象で行うものはない。しかしながら、3棟488戸の改修が他の補助事業として予定されており、建物正面の建具の取り換え、住戸内の電気の取り付け修理、踊り場に面したドアのセキュリティの高いドアへの交換、インターフォンの設置などが予定されている。

また、地区住民への公共サービスの供給が十分ではなかったことから、公共施設整備も行われている。具体的には、小学校の一部がプレハブ建築物を利用するなど早急な建替えが望まれていたロマン・ローラン学校群の建替え、社会文化センターの建設や、技術センターの建設などが行われる。

図表 3-I.53 写真：ロマン・ローラン地区道路整備



出典：プレーヌ・コミューヌ都市圏共同体

図表 3-I.54 駅前地区レジダンシアリザシオン計画イメージ



出典：プレーヌ・コミューヌ都市圏共同体



図表 3-I.55 駅前地区レジダンシアリザシオン柵の設置計画イメージ

出典：プレーヌ・コミューヌ都市圏共同体

4) Orgemont(以下、「O 地区」)

図表 3-1.56 写真:O 地区航空写真



出典：Google Earth

①対象地区の概要

エピネイ＝シュール＝セヌの西に位置し、幹線道路と RER（高速郊外鉄道）の線路に囲まれ、他の地区から完全に隔絶された地区である。地区内の大半を共同住宅が占め、社会住宅もしくは事実上の社会住宅の割合は約 86%にのぼり、約 1 万 1 千人が居住している。他の地区同様、共同住宅から構成される区画は大きく、地区内を横断する道路は限定されている。また、地区内に公共空間が不十分であることも指摘されていた。

トラムの終着駅がこの地区の中心に計画されており、中心地区をはじめ他の地区とのアクセスの改善が期待されている。

図表 3-1.57 写真:現況写真



出典：プレーヌ・コムーヌ都市圏共同体

②事業内容

地区の中心にある公園は、自治体が所有する公共空間とHLM組織が所有する空間から構成されており、その境界線は明確ではなく、利用と管理の面において問題が生じ、ほとんど利用されない空間となっていた。そのため、公共の空間は全て地方公共団体が所有し「中央公園」とすることで、一体となった空間として住民が利用できるように整備された。

この地区の住宅の取り壊しは、建物全体が対象ではなく、建物の一部が対象とされた。具体的には、ストラスブール

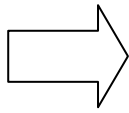
(Strasbourg) 通りとキャリエール (Carrière) 通りに面する板状住棟2棟の3か所において建物の一部 (66戸^{3-I-93}) の住戸が取り壊された。

図表 3-I-58 O地区計画図



出典：プレーヌ・コミューヌ都市圏共同体の資料をもとに著者作成

図表 3-I-59 写真：中央公園整備前(左)と整備後(右)



出典：プレーヌ・コミューヌ都市圏共同体

^{3-I-93} 70戸に計画変更されたが、ARNUの補助対象は当初予定の66戸のため、再建計画の対象は66戸となる。

図表 3-I.60 写真: ストラスブール通り一部解体 (整備後)



出典：プレーヌ・コミューヌ都市圏共同体

図表 3-I.61 写真: キャリエール通り(工事中)



出典：プレーヌ・コミューヌ都市圏共同体

図表 3-I.62 キャリエール通り一部解体計画図(左)および整備前(右上)・整備後(右下)



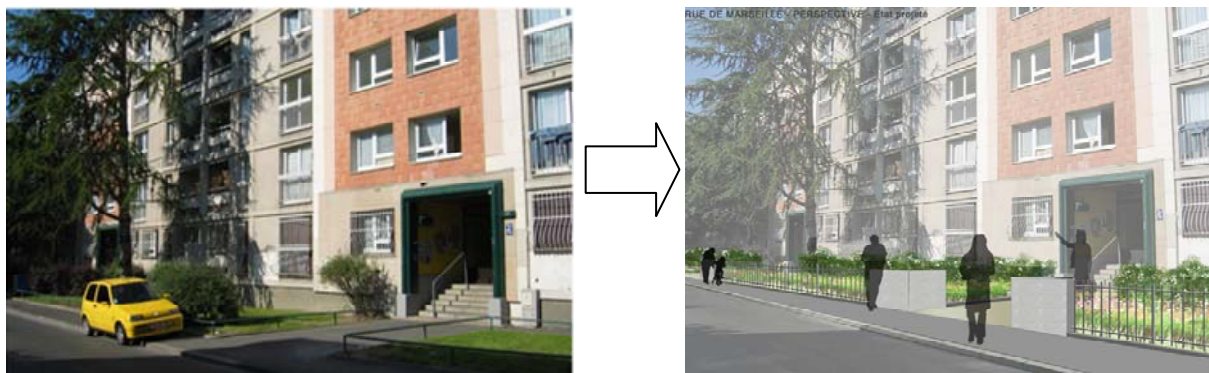
出典：プレーヌ・コミューヌ都市圏共同体の資料をもとに著者加筆

再整備された公園をより多くの人が利用できるよう、通りから公園への眺望を阻害している部分を取り除くことで公園の存在を容易に知らしめ、建物を通り抜けて直接公園にアクセスできるようにするとともに、新たに道路整備を行うことで、見晴らしを良くし、南北方向の通り抜けができるようになっている。

同時に、他の補助事業の対象ではあるが、公園周りに位置する住棟（454戸）についてはすべて改修とレジダンシアリゼーションの対象とされた。敷地境界線に高さ1mの柵が設置され、住戸入口部分に石垣がおかれることで、公共空間と私的空間の境界線の明確な区分が実施された。このように所有の範囲を明らかにすることで所有意識が生じ、自らの住宅および住棟に対して帰属意識が芽生えることで、管理が容易になるとともに、住民の自発的な管理が促

されることが期待されている。実際、住民による植樹が敷地内で行われるなど、その効果は現れつつある。

図表 3-I.63 マルセイユ通り沿い住宅のレジダンシアリザシオン整備前写真(左)整備後(右)



出典：プレーヌ・コムーヌ都市圏共同体

このように、公園の整備に合わせて、道路整備および住宅の取り壊し、改修、レジダンシアリザシオンを行うことで、地区の価値が相乗的に高まることが予期されている。

地区の北西にある共同住宅と学校の区画においても、袋小路の道路しかなかったことから、新しく道路の整備が行われ、学校へのアクセスが改善される予定である。それにあわせて、住宅 264 戸の改修とレジダンシアリザシオンも行われる。

改修として、屋根の修繕、外壁の塗り替え、入口ホールの改修、階段の階高や手すりの修繕のほか、各住戸の床や壁の修繕や電気設備の修繕などが行われ、また、レジダンシアリザシオンとして、住棟周りに柵と小扉の設置、駐車場の設置、車道と歩道の整備、建物の足元空間の整備や照明の設置、住棟の入り口ホールの整備、駐車場や倉庫の再建などが計画されている。

図表 3-I.64 写真:地区北西の住棟改修事例 外構(左)およびスロープ(右)

その他、リヨン通りとマルセイユ通りは再整備され、分譲住宅 164 戸が 2 か所において建設される予定になっている。そのうち公園の西に面するマルセイユ通り沿いには、戸建て風住宅 29 戸が予定されている。

中央公園の北に位置する若年労働者用住宅については、老朽化を要因として、当初は修復が予定されていたが、最終的に建替えが行われることとなった。地区



出典：プレーヌ・コムーヌ都市圏共同体

のイメージを変えるために、従前の 8 階建て（高さ 26m）から 5 階建て（18m）へと階数は

下げられる一方で、面積（5,525 m²から 7,440 m²へ）と部屋数（198 戸から 220 戸へ）は増加の予定となっている。共用施設として設置されていた台所やシャワールームは、各部屋に配置されることとなり、外部に設置されていた駐車場は地階に 31 台、地上に 13 台分が整備される。また、この建物は、解体と建設に関する影響評価やエネルギー基準、恒久性のある物質の利用などいくつかの基準をクリアすることで、持続可能な発展を目的とする建築物として指定される予定である。

図表 3-I.65 マルセイユ通り戸建て住宅イメージ



出典：プレーヌ・コミューヌ都市圏共同体

(3) 住宅の建設状況

1) 社会住宅の再建

市街地改良全国プログラムの方針である、「社会住宅を 1 戸取り壊すときは、必ず 1 戸再建しなければならない」に従って、取り壊した住戸数と同数の社会住宅を建設することが義務付けられている。エピネイ＝シュール＝セヌの市街地改良プロジェクトでは中心地区 357 戸、E 地区 323 戸、O 地区 66 戸のあわせて 746 戸の社会的住宅が取り壊されるため、新たに 746 戸が建設されることになる。

中心地区では、2 棟（98 戸、16 戸）の社会住宅 114 戸が、E 地区では、4 棟 128 戸（36 戸、35 戸、33 戸、24 戸）が建設されることから、地区内社会住宅は総計 242 戸となる。さらに、主に中心地区居住者の移転用住宅として、3 棟の住棟 148 戸（68 戸、42 戸、38 戸）と高齢者用住宅 100 戸の総計 248 戸が、エピネイ＝シュール＝セヌ内に建設される^{3-I-94}。こうして、746 戸から 242 戸と 248 戸を差し引いた 256 戸が、都市圏内に新たに建設されることとなる^{3-I-95}。その結果、社会住宅の地区内再建率は 33.2%、コミューヌ内再建率は 65.7% となり、事業前後においてエピネイ＝シュール＝セヌの全社会住宅に対する本プロジェクト実施 4 地区の社会住宅が占める割合は、89%から 83.6%に減少することが予定されている^{3-I-96}。このように、社会住宅を集中させないように、再建場所は必ずしも地区内に限定されず、地区外、コミューヌ外も含めて検討されている。ただし、従前居住者の利便性を考慮して、原則、同一都市圏内で再建される。

^{3-I-94} さらに、ANRU の補助対象外であるが、社会住宅（39 戸）が E 地区の隣接街区において計画され、また、中間所得者用社会住宅（128 戸）が E 地区および隣接街区において計画されている。

^{3-I-95} 場所は未定だが、プレーヌ・コミューヌ都市圏共同体ですでに了承されている。

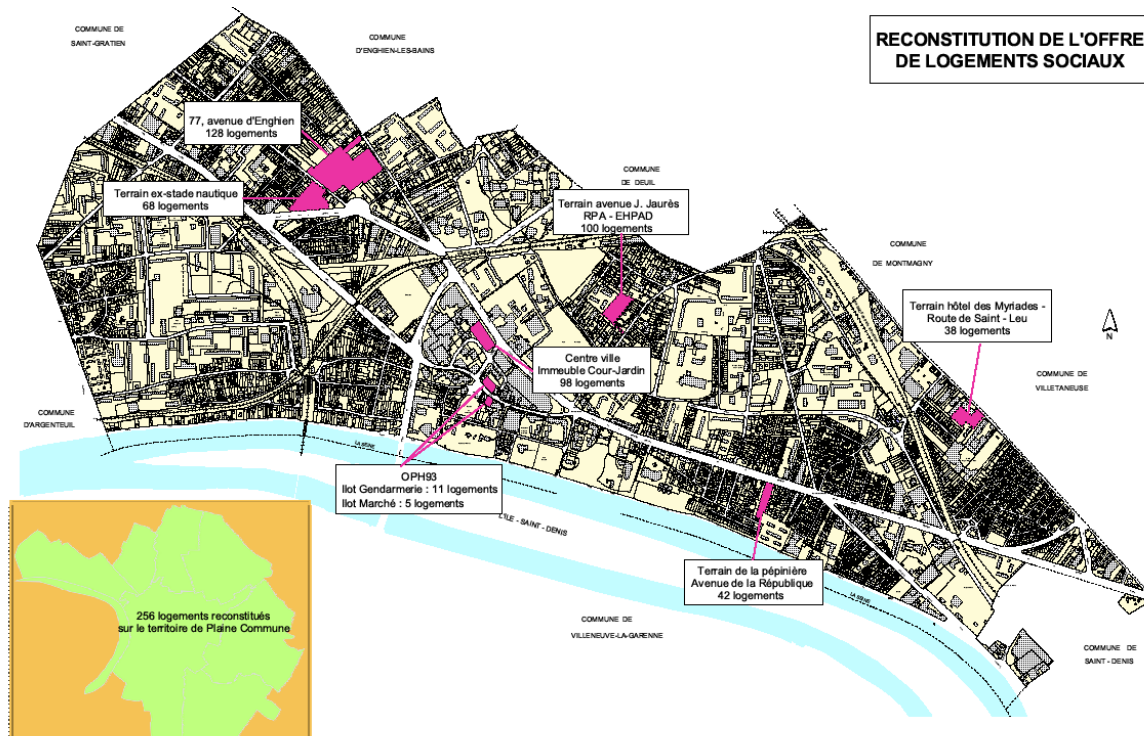
^{3-I-96} PENEAU（2007）、Annexe2 および Annexe3 を基に計算した。なお、この数字は、本プロジェクトのみならず、2007 年時点で計画されているあらゆる住宅建設および建替えを考慮している。

図表 3-I.66 社会住宅取り壊し箇所および戸数



出典：プレーヌ・コミューヌ都市圏共同体の資料をもとに著者作成

図表 3-I.67 社会住宅再建箇所および戸数



出典：プレーヌ・コミューヌ都市圏共同体の資料をもとに著者作成

地区外かつコミューヌ内の住宅建設は、居住者の移転用住宅として住宅の取り壊しに先だつて行われた。こうして、取り壊し予定の住宅居住者が、仮住まいを行うことなく、引き続き社会住宅に居住でき、スムーズな移転・解体・再建が可能となる。従前居住者の移転先として、地区内よりはむしろ地区外への移転を希望するものも少なくなく、社会住宅の分散とい

う点からも、地区外での社会住宅の建設の役割は大きい。ただし、同じ地区の同じ環境の住戸（建設年が変わらず、住戸タイプの同じもの）を希望するものもあり、その場合には取り壊し対象でない社会住宅の空き住戸への入居を斡旋することになる。

建設地の選定にあたっては、なるべく社会住宅が立地していないところに建設することが望まれる。しかしながら、エピネイ＝シュール＝セヌなどパリから至近なコミューヌは、すでにコミューヌ域全域が市街化されており、建設可能な土地を見つけることは容易でない。実際には、なるべく社会住宅の少ない地区において利用可能な土地を探しだし、次に、周辺の土地利用の状況に配慮してどの程度の規模のものが建設可能かを検討し、住宅建設戸数を決定することになる。エピネイ＝シュール＝セヌでは、再建住宅として5階建て50戸程度の建物を基本としており、以前のような巨大な建物を建設することはない。建築デザインについてもプロポーザルで設計案を募集するなどの配慮がなされており、社会住宅が新たに建設される地区において、住民からの反対は今のところないようである^{3-I-97}。

図表 3-I.68 社会住宅の再建計画

	取り壊し戸数	建設戸数	増減戸数
中心地区	357	114	Δ243
O地区	66 ^{*1}	0	Δ66
E地区	323	128 ^{*2}	Δ195
地区外かつ市内	0	248	248
市外かつ都市圏内	0	256	256
計	746	746	0

*1: 実際は70戸だが再建対象は補助対象の66戸のみ

*2: 補助対象のもののみ計上

出典：Epinay (2005) をもとに著者作成

2) 地区内住宅の再建

住宅の多様化を推進し、ソーシャル・ミックスを達成するとともに、プロジェクトの前後で地区内人口を減少させないために、取り壊した社会住宅跡地には、社会住宅のほか、民間賃貸住宅および分譲住宅の建設が予定されている。

先述したANRUの補助対象である社会住宅のほか、中心地区では、民間賃貸住宅3棟104戸（38戸、34戸、32戸）と、分譲住宅2棟111戸（65戸、46戸）が予定され、O地区では、分譲住宅164戸が計画され、E地区では、民間賃貸住宅3棟62戸（38戸、20戸、4戸）と分譲住宅2棟97戸（52戸、45戸）のほか、ANRUの補助対象外である中間所得者用社会住宅が120戸計画されている。これらをあわせると、民間賃貸住宅166戸、分譲住宅372戸、補助対象外中間所得者用社会住宅120戸となり、地区内再建予定の社会住宅242戸を加算すると900戸となることから、地区内の住宅戸数は増加することになる^{3-I-98}。

なお、民間賃貸住宅はすべて住宅土地協会（Association Foncière Logement : AFL）によって建設される。この組織は、雇用主住宅建設協力金の拠出に協力する企業の従業員に対し

^{3-I-97} Epinay-sur-Seineの市街地改良プロジェクトリーダーであるラシャス女史のヒアリングによる。

^{3-I-98} その他、地区外で分譲住宅81戸（E地区の南側のプール跡地）と、社会住宅47戸（E地区西側隣接地区）が計画されている。

図表 3-I.69 地区内住宅再建計画

	取り壊し戸数	建設戸数				計	増減戸数
		補助対象社会住宅	補助対象外社会住宅	民間賃貸住宅	分譲住宅		
中心地区	357	114	0	104	111	329	△28
O 地区	66 *	0	0	0	164	164	84
E 地区	323	128	120	62	97	407	98
計	746	242	120	166	372	900	154

* 実際は 70 戸だが再建対象は補助対象の 66 戸のみ

出典：Epinay (2005) をもとに著者作成

て、この協力金を活用して質の高い住宅を供給することを目的とする、国と UESL の枠組みで創設された非営利団体である。一般の開発業者が、市街地改良プロジェクトの地区内で民間賃貸住宅を供給することは容易ではないことから、国と UESL の意向を体现する AFL がその役割を担っているのである。ただし、AFL が賃貸住宅を建設する土地については、無償で AFL に提供されることがその建設の条件となっている。こうして、AFL は、土地代を負担しないことにより、市場より安い家賃を設定することが可能となり、居住者にこの地区の住民になるインセンティブを与えているのである。

3) その他の住宅の建設

エピネイ＝シュール＝セヌにおいては、コミューヌ長の強い意向によって、市街地改良プロジェクトの実施と並行して、「10 万ユーロの戸建て住宅 (Maison à 100,000 Euros)」が計画された。これは、2005 年 10 月 25 日、当時、雇用労働・社会包摂大臣であったジャン＝ルイ・ボルロー (Jean-Louis BORLOO) 氏が提唱したものであり^{3-I-99}、低所得者にも戸建て住宅を供給するという社会的分譲住宅の施策である。たとえ 10 万ユーロであっても、公共団体の支援のおかげで、質の高い住宅が供給されるように工夫されており、一般的には、現在、社会住宅に居住している賃貸居住者で、かつ、一定の所得制限の範囲内の世帯が購入の対象とされた。建物の質についても様々な基準が設けられており、その最低面積を 85 m² とし、持続可能な発展の取り組みの一環として、エネルギー消費を現在の基準に比較して 15%削減させることを可能とする「高エネルギーパフォーマンス (très haute performance energetique)」の基準を満たさなければならないとされた^{3-I-100}。

エピネイ＝シュール＝セヌは、現在、社会住宅に住んでいる住民に対して、次の転居先として、多様な選択肢を提供したいと考えており、「10 万ユーロの戸建て住宅」はその 1 つの取り組みである。すなわち、社会住宅居住者が、収入の増加とともにコミューヌ外へ転居する現在の転居プロセスを抑止し、収入が増えてもそのまま留まってもらうための住宅政策がと

^{3-I-99} 10 万ユーロ程度の戸建て住宅を、年 2 万から 3 万戸供給するという目標が設定された。

^{3-I-100} 「Borloo-de-Robien.com」HP による。参考 HP、
<http://www.borloo-de-robien.com/maisons-100000-euros-borloo.html>

られているのである^{3-I-101}。

実際、S地区と線路をはさんだ東側のブルマンサル（Blumenthal）地区において、28戸が建設されている。エピネイ＝シュール＝セヌの場合は、コミューヌが提供する土地に、HLM組織が戸建て住宅を建設し、購入者の所得制限のある社会的分譲住宅として売却される仕組みが用いられることで、市場より安価な値段で購入できる戸建て住宅を供給することが可能となっている。住宅の設計者には若い建築家が選ばれており、機能的な空間を持つ、モダンな住宅が竣工している。

このように、民間賃貸住宅や社会的分譲住宅の供給によって、中間所得者用住宅の不足を補うことで、エピネイ＝シュール＝セヌで育った子供たちが、ライフサイクルの変化にあわせて住宅を移転しながら、その人生を一環してエピネイ＝シュール＝セヌで過ごすことができるように、多様な住宅の供給を目指しているのである。

さらには、市街地改良プロジェクトの枠組みの中で、高齢者用住宅や若年労働者用住宅の建設も行われている。これらの住宅の提供を通して、高齢期になっても住宅に対する不安を抱えず、エピネイ＝シュール＝セヌで最期まで住み続けることを目指している。

このことは、結果的に多様な世代や所得の世帯の混合を促進することとなり、ソーシャル・ミックスの達成につながるものと考えられている。

（4）予算(図表 3-I.70)

全体の事業規模は2億6百万ユーロにのぼり、他の地区に比べるとその規模は大きいものの一つである。ANRUの補助額は7,661万ユーロとなっており、全事業費に対するANRUの補助率は37.2%を占め、この割合は、全国平均（27%）よりも高くなっている。その他の負担割合としては、エピネイ＝シュール＝セヌが約1,377万ユーロ（6.7%）、プレーヌ・コミューヌ都市圏共同体が1,878万ユーロ（9.1%）、県269万ユーロ（1.3%）、地域圏が2,689万ユーロ（13.0%）、HLM組織が5,470万ユーロ（26.5%）、CDCが106万ユーロ（0.5%）、欧州連合が200万ユーロ（1.0%）、その他970万ユーロ（約4.7%）となっている。

一方、用途別にみると、住宅関連事業費は1億1,119万ユーロと全体の53.9%と過半数を超え、次に施設整備事業費の4,894万ユーロ（23.7%）、基盤整備事業費の4,107万ユーロ（19.9%）と続く。全国の平均は、住宅関連事業費71%、基盤整備事業費15%、施設整備事業費11%、技術・運営費3%である^{3-I-102}ことから、他のプロジェクトと比較すると、エピネイ＝シュール＝セヌでは施設整備事業および基盤整備事業の割合が高く、住宅関連事業の割合が低いといえる。このことは、施設整備および基盤整備の主体である地方公共団体、特にエピネイ＝シュール＝セヌおよびプレーヌ・コミューヌ都市圏共同体の拠出割合が高くなることにつながっている。なお、施設整備事業や基盤整備事業は地区を大きく改編させる可能性が高いと判断されることが多い^{3-I-103}ことから、結果的にANRUの補助率が高まることにもつながっている。

^{3-I-101} Epinay-sur-seine(2007)、p15

^{3-I-102} ANRU（2009）、p24

^{3-I-103} ANRU プログラム戦略発展部長パスカル女史のヒアリングによる。

図表 3-I.70 費用別主体別分担額

単位：ユーロ

	ANRU	市	都市圏 共同体	県	地域圏	HLM	CDC	国	その他	小計
						組織				
社会住宅取壊し	20,021,151	0	0	0	0	1,432,217	0	0	0	21,453,368
社会住宅建設	8,499,202	0	252,132	516,000	5,150,247	40,213,353	0	0	1,813,546	56,444,480
住宅修復	2,831,544	499,896	343,718	233,616	1,157,304	5,778,496	0	0	481,981	11,326,555
レゾナンス・アライアンス	5,744,538	0	173,565	0	2,829,995	6,468,021	0	3,956	0	15,220,075
民間共同住宅	3,572,043	0	1,153,165	179,264	1,845,563	0	0	0	0	6,750,035
住宅関連事業費	40,668,478	499,896	1,922,580	928,880	10,983,109	53,892,087		3,956	2,295,527	111,194,513 53.9%
基盤整備	16,427,844	0	12,320,883	565,000	11,755,883	0	0	0	0	41,069,611
基盤整備事業費	16,427,844	0	12,320,883	565,000	11,755,883	0	0	0	0	41,069,611 19.9%
施設整備	11,779,458	12,558,494	2,805,041	1,170,148	3,918,090	0	0	1,871,675	869,936	34,972,841
商業・工業施設	5,699,978	602,440	602,440	0	229,868	601,286	0	127,037	6,099,840	13,962,888
施設整備事業費	17,479,436	13,160,934	3,407,481	1,170,148	4,147,958	601,286	0	1,998,712	6,969,776	48,935,729 23.7%
工学技術	2,034,266	110,669	1,133,051	22,867	0	202,297	1,057,614	0	430,606	4,991,372
工学技術費	2,034,266	110,669	1,133,051	22,867	0	202,297	1,057,614	0	430,606	4,991,372 2.4%
計	76,610,024 37.2%	13,771,499 6.7%	18,783,995 9.1%	2,686,895 1.3%	26,886,950 13.0%	54,695,670 26.5%	1,057,614 0.5%	2,002,668 1.0%	9,695,909 4.7%	206,191,224 100.0%

出典：プレーヌ・コミューヌ都市圏共同体の資料をもとに著者作成

3-I.5 おわりに

3-I.5.1 住宅団地地区の再生の特徴

住宅団地地区においては、ソーシャル・ミックスと持続可能な発展を目指しながら、困窮地区を根本的に改編し、これらの地区のイメージを変えるために、市街地改良プロジェクトの枠組みのなかで、さまざまな取り組みがなされている。その特徴を、以下にまとめる。

(1) グローバルなプロジェクト

住宅団地地区の再生に関するあらゆる予算が、ANRU という組織の設立によって一本化されることで、地区に関するあらゆる事業をグローバルな視点から計画することが可能となり、従来、各省庁の財政事情など個別の事情に強く影響されていた各事業が、より有益な手法で相互に連携しながら実施されるようになった。市街地改良プロジェクトは、補助対象の有無にかかわらず、地区に関するあらゆる事業が含まれ、そのすべてが審査の対象とされることから、まさに団地地区に関する総合的な計画として位置づけられていると言えよう。審査にあたっては、補助対象や補助率などの基準が明確に定められているものではなく、プロジェクトごとにどの事業が地区の根本的な改編につながるかどうか審査され、その判断により補助の内容が決定するなど、フレキシブルなシステムになっている。

そのため、各地区の状況を踏まえて、最も適切な事業を実施することが可能となり、地区ごとに独自のプロジェクトが計画されることになる。加えて、これらの地区を抱えるコミュニティは、総じて経済的な問題を抱えていることから、実施主体の財政状況に応じて補助率が異なることも事業の推進の大きな要因となっている。

また、従来の単年度予算ではなく、複数年にわたって予算が確保されていることから、計画時点において長期的な計画が可能となり、ひいては地区の長期的な再編を可能としている。

(2) ソーシャル・ミックスの達成

ソーシャル・ミックスには、多様な住宅の混合と、都市機能の混合の2つの意味を持つ。

住宅の混合については、社会住宅だけでなく、民間賃貸住宅や分譲住宅、さらには戸建てといった多様なカテゴリーの住宅が混在していることが求められている。エピネイ＝シュール＝セヌの事例からは、社会住宅を取り壊した跡地には、その一部にのみ社会住宅を再建し、その残りに民間賃貸住宅や分譲住宅といった社会住宅以外の住宅を計画していた。こうして、地区内での社会住宅の集中を抑制しソーシャル・ミックスを実現するとともに、地区内人口が減少しないように考慮されている。さらには、補助対象外の事業として戸建て分譲住宅の建設も数か所で計画されており、これらもソーシャル・ミックスに貢献していると考えられる。

また、「1住戸を取り壊した場合には、1住戸を再建する」ことが、市街地改良プロジェクトの必要条件となっている。上述のように、取り壊した跡地においても社会住宅は建設されるがそれは一部にすぎず、その多くは地区外に建設され、その一部はコミューヌの区域外の都市圏共同体内において再建されることが事例から把握できた。こうして、従前の居住者が引き続き社会住宅に住み続けられるように、社会住宅の戸数を減少させることなく、同時に、社会住宅の分散を達成しようとしている。

都市機能の混合については、住宅にとどまらず、公共施設、商業施設、さらには事務所の整備によって、都市機能の多様化を図っている。これらの施設の立地は、住民に多様な都市サービスを供給するだけでなく、住民以外の人が地区を訪れるきっかけとなる。そのため、多様な階層の交流機会を創出する施設の建設が、地区の再編には効果的と考えられている。

(3) 地方分権と国の役割

市街地改良プロジェクトは、国によってその実施地域が選定されるのではなく、コミューヌもしくは EPCI が自らのイニシアティブでその実施を決定する。しかし、それらが作成したプロジェクトは、ANRU によって審査され、必要に応じて修正がなされたのち認定され、契約に至ることで、財政措置が担保される。すなわち、イニシアティブは地方公共団体にありながら、国は審査・認定という手続きを通して、地方公共団体が作成する市街地改良プロジェクトを、市街地改良全国プログラムの趣旨が反映されたものになるように間接的に誘導し、契約を介してその実現を可能にするといった手法となっている。このような手法は、フランスの都市計画分野においてはよくみられるが、プロジェクトの実施が地方の自発的な意思にゆだねられている点は地方にとってのメリットであり、国は審査という形を通して間接的に自らの政策を行うことができるというメリットがあり、双方にとって有益な手法といえよう。

また、ANRU の地域代表としての地方長官および DDT の役割は大きい。プロジェクトの作成および実施のすべての期間において、地域のことに精通している職員が、ANRU の方針を理解しながら、コミューヌ等に直接、指導・助言を行うことで、プロジェクトの進捗がスムーズとなり地区の効果的な再編を導いていると考えられる。同時に、ANRU にとっては、地方長官（もしくは DDT）を介して、コミューヌのプロジェクトに対して早い段階から国の意図を反映することができ、審査以外にも間接的にプロジェクトの内容に関与することが可能となっている。

(4) 質の高い環境の形成

高層の建物や、壁のように連続する横に巨大な建物を取り壊し、代わりに中層の建物を建設することで、地区全体の密度を抑え、圧迫感を取り除き、外に対して開放的なイメー

ジを与えるデザインとなるように工夫されている。

また、社会住宅といえどもその建築デザインには一定の配慮がなされている。従来の工業製品のような均質なデザインとは一線を画し、一目で社会住宅と識別できる建築物とならないよう、プロポーザルによって建築家を選定し、地区全体の景観の質を高める工夫がなされている。ときには、隣接する社会住宅と分譲住宅の設計を同じ建築家に依頼するといった取り組みも見られる。

レジダンシアリザシオンと称される住棟外部の整備については、柵やフェンスを設置することで敷地の境界線を明確にし、所有範囲を明らかにすることで、住民に帰属意識をもたせることを試みている。そして、住民が責任をもって敷地内を維持・管理することが期待されている。

さらに、これらの地区は地区内道路が十分でなく、外に対して閉じられた地区が多いことから、地区内の通り抜けを可能とする道路の整備が積極的に行われている。その際には、犯罪防止の観点から見通しの悪いエリアを排除し、死角を作らないことなどが重要なポイントとされている。こうして、地区を開放し、住民以外の人も地区を訪問できるような都市環境を整備している。

このように、街路によって区画を細分化し、そこに中低層の住棟を建設し、また、レジダンシアリザシオンによって公共空間と私的空間を明確に区分するといった手法が多用されていることが把握できた。広大な一団の土地に、日照や通風を考慮して配置された住宅団地は、衛生面においては優れている一方で、人工的で無機質な景観を作り出し、このような景観が社会的問題を生じさせる要因と捉えられており、固有の敷地と庭をもつ従来の市街地空間が目指すべき都市像の1つのあり方として示されていると考えられる。

3-I.5.2 課題

予定されていた ANRU の予算の多くはすでに契約済みプロジェクトにあてられており、市街地改良全国プログラムの経過は順調のように見える。しかし、5年というプロジェクトの性質上、事業の進捗は徐々に計画より遅れる場合が多く、2004年に契約を締結したものは、すでに5年を終え、延長の期間にいる。初期の段階で契約を行ったプロジェクトは十分な検討をなされず契約を急いだという理由はあるにしろ、5年という期間は地区の再編に十分とはいえず、当初の計画をすべて実効するのは容易ではないようである。このような住宅団地への巨大な投資は、2度とできないだろうと言われており、2013年の終了時点における団地地区の再生の継続性が危惧されている。

また、「市街地改良全国プログラム」は都市の困窮防止政策の物理的政策のみを扱うものであり、社会的政策は「都市の社会的包摂契約（CUCS）」によって行われており、これらの連携は重要な課題である。たとえば、質の高い住宅を整備して中間所得者層が転入してくれたとしても、その地区の中学校の学力水準が低い場合には、子供を抱える世帯は子供

が中学生になるとともに地区から転居するという事態は避けられない。このように、地区の再生のためには、物理的政策だけでなく、雇用や教育といった社会的政策が不可欠なことは明らかである。そして、すべての社会的問題につながる最も重要な要因は雇用であり、雇用問題を解決しない限りは住宅団地地区の真の再生は困難であろう。しかしながら、2008年の経済不況以降、改善を見せていた失業率は再び悪化するなど、この点においては十分な進捗が見られていない。さらに、物理的政策と社会的政策との連携が十分ではないという批判もあり、社会的政策の今後の進展が期待される。

(参考文献)

- ・岡井有佳・大西隆（2004）「都市整備行政からみた地方行政システムの改革における都市圏共同体の意義と課題—モンペリエ都市圏共同体を事例として—」『（社）日本都市計画学会都市計画論文集 No39-3』、pp175-180
 - ・岡井有佳（2007a）「フランスの都市・住宅政策の経緯」『フランスの都市再生機構 ANRU の動向調査』日本開発構想研究所、pp17-25
 - ・岡井有佳（2007b）「フランスにおける都市・団地再生事業の最近の取組み」『海外の住宅・都市再生プロジェクト等に関する情報収集・整理業務（その2）』、都市再生機構都市住宅技術研究所、pp4-1～4-26
 - ・岡井有佳（2009）「フランスの都市圏における広域都市計画（SCOT）制度に関する研究」東京大学博士論文
 - ・（財）自治体国際化協会（2005）「フランスの広域行政—第4の地方団体」『CLAIR REPORTNo 276号』
 - ・下條美智彦（1999）「フランスの行政」早稲田大学出版部
 - ・滝沢正（2002）、「フランス法」三省堂
 - ・寺尾仁（2003）「大規模製造拠点からサービス経済拠点への転換」『都市問題第94巻第2号』、pp97-116
 - ・中村紘一他監訳（2002）「フランス法律用語辞典」三省堂
 - ・檜谷美恵子（1999）「フランスの住宅政策」『欧米の住宅政策』ミネルヴァ書房、pp155-236
 - ・ANRU（2009）「Rapport financier 2008」
 - ・Assemblée Nationale(2003)「Projet de loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine」, Assemblée nationale No. 950
 - ・CHALINE, Claude（2006）「Les politiques de la ville」Presses Universitaires de France
 - ・DIV（2007）「Agir pour les habitants des quartiers en difficulté La politique de la ville mode d'emploi」
 - ・Epinay-sur-Seine(2005)「Convention partenariale de mise en oeuvre pour la Rénovation Urbaine d'Epinay-sur-Seine」
 - ・Epinay-sur-Seine(2007)「Contrat Urbain de Cohésion Sociale」
 - ・PENEAU, Florie（2007）「Analyse de l'état prévisionnel du parc locative social d'Epinay-sur-Seine à l'horizon 2010 et 2014」Plaine Commune Communauté d'agglomération
- (参考 HP)
- ・エピネイ=シュール=セーヌ：<http://www.epinay-sur-seine.fr/epinay/>
 - ・プレーヌ・コミューヌ都市圏共同体：<http://www.plainecommune.fr/>
 - ・INSEE：<http://recensement.insee.fr/>
 - ・Borloo-de-Robien.com：<http://www.borloo-de-robien.com/maisons-100000-euros-borloo.html>

Part II イギリスにおける居住地整備・再生手法

3-Ⅱ.1 住宅政策の概要

3-Ⅱ.1.1 背景 ^{3-Ⅱ-1} 3-Ⅱ-2

戦後イギリスでは、賃金の比較的良好な工場労働者が公営住宅に住み、貧困世帯は、住宅不足を解消する対策として建設されたプレハブ住宅などの最低水準民間賃貸住宅に住むようになる。1950年代半ばから持家所有が奨励されるようになると、公営住宅は、持家を購入できない世帯の受け皿としての目的で供給されるようになり始める。1960年代以降、戦後に建設された最低水準の民間住宅の居住者である貧困世帯を郊外の公営住宅に移り住ませるスラムクリアランス事業などにより、公営住宅には失業者や低所得者などが集中していった。

1980年の住宅法(Housing Act)により公営住宅の払い下げが可能となり、公営住宅の居住者は、安価でその住宅を購入する権利が付与されるようになる。また、同法により社会住宅供給組織である住宅協会(Housing Association)の促進とともにテニユア・ミックス(所有形態が異なる住戸が同一集合住宅内に混在する形式)の集合住宅の推進が始まった。公営住宅および住宅協会が供給する住宅を含める社会住宅の売却が始まると、住宅を購入できない貧困層のみが集まる住宅団地の残余化や民活促進によるアフォーダブル住宅(賃借または購入可能な価格の住宅)不足などが顕著化し、地理的に限定された所得階層の分化および地域の衰退が進行していくこととなる。

また、住宅の郊外化が進むと、車を保有できない低所得者は公共交通に頼らざる得なくなるが、公共交通が不便なところでは、様々なサービスを利用する機会や雇用の機会などが減るとともに、地域コミュニティの減退が進んだ。そこで、2002年に地方自治を管轄する新たな省として副首相府(Office of the Deputy Prime Minister)が設置され(現、コミュニティ・地方自治省(Department for Communities and Local Government))、持続可能なコミュニティの形成に向けた取り組みが始動した^{3-Ⅱ-3}。

図表 3-Ⅱ-1 イギリスにおける住宅政策の推移 ^{3-Ⅱ-3} ^{3-Ⅱ-4} ^{3-Ⅱ-5} ^{3-Ⅱ-6}

1851年	宿泊住宅法(Shaftesbury's Lodging Houses Act): 世界初の住居法が成立。地方自治体が土地を購入し、宿泊住宅(Lodging Houses)を建設することを認可。
1866年	労働者階級住宅法(Labouring Classes' Dwelling Act) 地方自治体が土地購入のため資金を借り入れること、労働者階級のための住宅を建設することを認可。
1919年	アディソン住宅・都市計画法(Addison Housing and Town Planning Act): 地方公共団体の住宅供給が法的義務となり、国庫補助金が配分されるようになる。
1947年	都市・農村計画法(Town and Country Planning Act): 開発権の国有化、計画作成権限を

^{3-Ⅱ-1} 鈴木雅之(公的住宅供給におけるソーシャル・ミックス ～テニユア・ミックス集合住宅計画の背景と意義～)第23回ハウジング研究報告会

^{3-Ⅱ-2} Jhon R. Short、海老塚良吉・原茂 共訳(1988)(イギリス住宅政策)東京都企画会議室

^{3-Ⅱ-3} Japan Local Government Centre, Council of Local Authorities for International Relations (CLAIR)(2007年持続可能なコミュニティ法が施行)マンスリートピック 2008年7月、P8

^{3-Ⅱ-3}

^{3-Ⅱ-4} 小玉徹、大場茂明、檜谷美恵子、平山洋介(1999)(欧米の住宅政策—イギリス・ドイツ・フランス・アメリカ)

^{3-Ⅱ-5} Japan Local Government Centre, Council of Local Authorities for International Relations (CLAIR)(2008年住宅・再開発法の成立、地域再開発に関する意見集約作業の開始など)マンスリートピック 2008年8月、P1-3

^{3-Ⅱ-6} Office of Public Sector Information HP: <http://www.opsi.gov.uk/>

	地方公共団体に譲り渡す。Development Plan が導入され、10 年後 20 年後の土地利用のあるべき姿を示し、個別案件に対する許可の判断基準とするものとなる ^{3-II-7} 。
1949 年	住宅法 (Housing Act) : 地方公共団体は労働者階級だけを対象とするのではなく全住民を対象に住宅供給ができるようになる。
1954 年	住宅修繕・家賃法 (Housing Repairs and Rents Act) : 改善後の民間賃貸部門の家賃値下げ。
1957 年	家賃法 (Rent Act) : 地方公共団体に公営住宅の払い下げを許可。
1965 年	家賃法 (Rent Act) : 家具なし借家の居住者に居住権の確保、公正家賃 (fair rent) 制度の導入。
1974 年	住宅法 (Housing Act) : 家具つき住宅の居住者の居住権の付与。
1977 年	住宅法 (Housing Act) : 地方公共団体に対して、ホームレスと登録された人々に住宅の供給を義務づける。
1980 年	住宅法 (Housing Act) : 公営住宅居住者に払い下げの権利付与 (The right to buy)。
1982 年	社会保障・住宅給付法 (Social Security and Housing Benefits Act) : これまで退職者、失業者、疾病障害者、母子世帯等に支給されてきた補足給付を証明付き住宅給付とし、補足給付該当所得以上の者は標準住宅給付の対象となる (入居者に適用される家賃割引と民間借家入居者に支出される家賃手当てがある)。
2004 年	住宅法 (Housing Act) : 地方自治体に、社会住宅における反社会的行動に取り組む法的権限を付与。
2007 年	持続可能なコミュニティ法 (Sustainable Communities Act) : 地方自治担当の大臣に対し、地域コミュニティの持続可能性を高めると思われる施策を提言するよう地方自治体に呼びかけることを求める。
2008 年	住宅・再開発法 (Housing and Regeneration Act) : 住宅・コミュニティ庁 (Home and Communities Agency, HCA) の設置を規定。全ての新築住宅 (公営住宅および民間住宅) は、同法に定められた持続可能性に関する基準に照らし合わせて評価されることとなる。

3-II.1.2 都市計画制度と住宅政策の関係

政策提言書である緑書 (Green Paper) 「Planning: Delivering a Fundamental Change」が 2001 年に発表され、環境保護や社会的貧困層に取り組むという機能を取り入れた、都市計画構造の改革が提案された^{3-II-8}。これに基づき、2004 年に制定された計画および土地収用法 (Planning and Compulsory Purchase Act) により、中央政府の方針を示したプランニング・ポリシー・ガイダンス (計画方針ガイダンス: Planning Policy Guidance, PPG) は、計画方針文書 (Planning Policy Statement, PPS) に置きかわった。住宅政策に関連する方針を示す「計画方針文書 3 (Planning Policy Statement 3)」には、持続可能な開発の方針やソーシャル・ミックス開発、アフォーダブル住宅供給の実現にむけての取組などが求められている^{3-II-9}。

広域レベルで策定されていた地域計画ガイダンス (Regional Planning Guidance) は、地域空間戦略 (Regional Spatial Strategy) におきかわり法定計画となる。地域空間戦略では 15～20 年の長期的空間開発戦略が設定され、住宅開発に関しては、その開発量や開発地域が示される^{3-II-9}。

^{3-II-7} 和歌山社会経済研究所 HP: <http://www.wsk.or.jp/work/c/h11/01.html>

^{3-II-8} 馬場建 (イギリスにおける都市再開発を巡る中央地方関係に関する調査報告～ロンドン・オリンピック 2012 のためのドックランド再開発を例として～)

^{3-II-9} 堀田祐三子 (イギリスの住宅政策の変化とハウジング・アソシエーション) 海外金融セミナー Housing Finance 2009 / Summer

基礎自治体レベルの都市計画としては、地区別開発枠組み (Local Development Framework) が導入された。地区別開発枠組みの諸計画は地域空間戦略の方針に沿って策定されている^{3-II-10}。地区別開発枠組み (LDF) には、以下が含まれる。

- ・ 開発計画文書 (Development Plan documents) : 当該地域における開発計画およびどのような種類の開発が行われる予定なのか、またどのようにその開発が運営され、いつから始まるのかな等の内容が記載される^{3-II-11}。
- ・ 地区別開発計画 (Local development scheme) : 開発枠組みを構成するプロジェクト計画が記載され、開発計画文書が効力をもつまでの工程が示される^{3-II-10}。
- ・ 補足的な計画に関する文章 (Supplement Plan Documents) : アフォーダブル住宅確保のための方針をはじめ、駐車場設置、社会基盤計画、教育施設などの整備方針などを取り決めている。

3-II.1.3 関係主体の概要

a) コミュニティ・地方自治省 (Department for Communities and Local Government)^{3-II-11}

2006年に副首相府 (Office of the Deputy Prime Minister) から現在のコミュニティ・地方自治省 (Communities and Local Government) となった。コミュニティ・地方自治省は、良質な住宅の供給およびホームレス対策、公共サービスの向上、地域再生による雇用促進、持続可能な環境の提供や反社会的・過激主義対策を推進し、経済の繁栄、持続可能で活力のあるコミュニティの形成により国民の生活向上を図ることを目的としている。住宅をはじめ都市計画やコミュニティ・近隣、地方自治などの政策分野を管轄している。

b) 住宅・コミュニティ庁 (Homes and Communities Agency)^{3-II-12}

① 設立背景

2008年住宅・再開発法 (Housing and Regeneration Act 2008) において、イングランドで住宅と地域再生に関する業務を担う新組織として住宅・コミュニティ庁 (Homes and Communities Agency) が設置された。同庁は、既存の組織①「1964年住宅法 (1964 Housing Act)」によって設立され、イングランドの住宅協会 (Housing associations) の規制、補助金の支給を行っていた「住宅公団 (Housing Corporation)」、②地域再生関連業務を担う政府の機関「イングリッシュ・パートナーシップス (English Partnerships)」、③持続可能なコミュニティの実現に必要な職業技術の育成などを旨とし、副首相府が2005年に設立した「持続可能なコミュニティのためのアカデミー

^{3-II-10} 馬場建 (イギリスにおける都市再開発を巡る中央地方関係に関する調査報告～ロンドン・オリンピック2012のためのドックランド再開発を例として～)

^{3-II-10} 馬場建 (イギリスにおける都市再開発を巡る中央地方関係に関する調査報告～ロンドン・オリンピック2012のためのドックランド再開発を例として～)

^{3-II-10} 馬場建 (イギリスにおける都市再開発を巡る中央地方関係に関する調査報告～ロンドン・オリンピック2012のためのドックランド再開発を例として～)

^{3-II-11} Communities and Local Government HP: <http://www.communities.gov.uk/corporate/>

^{3-II-12} Homes and Communities Agency HP: <http://www.homesandcommunities.co.uk/>

(Academy for Sustainable Communities)」を統合、吸収するものである^{3-II-13}。また、成長エリア (Growth Area) やテムズ・ゲートウェイ (Thames Gateway) 整備、住宅市場再生 (Housing Market Renewal)、適性住宅 (Decent Homes) などコミュニティ・地方自治省のサービス提供機能のいくつかを担っている。

②役割と取り組み

住宅・コミュニティ庁は、地方自治体をはじめ住宅協会 (Housing Associations)、民間セクターの建設会社、デベロッパー、ボランティア、コミュニティ・セクターなどとのパートナーシップのもと居住地整備を推進している。同庁の地方チームは、地方自治体と契約を結び、地域の住宅・地域再生について取り組んでいる。以下のような支援プログラム^{3-II-14}や様々な手法は、地域の状況に合った解決策を導き出し、地域関係者と共有する目標を達成するために活用される。

- ・ **パートナーシップと連携:** 住宅整備や地域再生における関係者との戦略的なパートナーシップにより、経済の拡大および民間セクターの新たな投資拡大を奨励している。
- ・ **支援プログラム:** 地方自治体や民間、第3セクターなどのパートナーシップのもと、地域の発展や国家目標を達成するために、年間予算 £ 50 億超の投資を行っている。
- ・ **支援ツール:** 公共サービスの提供を促進するため、HCA は、ジョイントベンチャーによる民間資金の投入や開発の促進、アフォーダブル住宅の建設、コミュニティ施設や今後の資金構築基盤の充実を図っている。
- ・ **土地の供給:** 遊休地などの公共の余剰地を供給し、地域の開発機関とのパートナーシップのもと土地開発を促進するとともに複雑な開発過程での問題を解決していく。
- ・ **技術と専門家:** 900 人を超えるスタッフとともに、様々な分野におけるエキスパートや地域体制のもと地域のニーズにあったサポートを提供する。また、「持続可能なコミュニティのためのアカデミー (Academy for Sustainable Communities)」による技能訓練などの促進を図る。
- ・ **デザインと持続性:** 安全で、適切なインフラ整備と快適性を考慮した魅力的な環境の良質な住宅供給を行うため、厳格な持続可能性やデザイン基準を構築し、強化していく。特に、多様性や持続可能性、デザイン性などの観点に考慮する。
- ・ **分析と実行:** 革新的で新しいアプローチによる住宅供給や地域再生にチャレンジしていくものとし、適切な地区での新しいアイデアの実行や知識の普及を行っていく。

住宅・コミュニティ庁の柔軟な投資アプローチにより経済環境に適応しながら、経済・社会・環境の面での持続可能性を確保しつつ、政府の住宅政策目標達成の援助を行っている。物理的改善やより便利なインフラの整備を提供することを目的とした特定の住宅や地域再生総合プログラムを実施する際には、経済発展や住宅と就業機会を結ぶための支援を行う。また、住宅・コミュニティ庁は、新規社会住宅建設地の選定の際に、その居住者となる人々が働ける場所へのアクセスを考慮する失業問題対策の戦略策定の支援なども行っている。

^{3-II-13} Japan Local Government Centre, Council of Local Authorities for International Relations (CLAIR) (2008 年住宅・再開発法の成立、地域再開発に関する意見集約作業の開始など) マンスリートピック 2008 年 8 月、P1-3

^{3-II-14} Homes and Communities Agency Set-up Team (What is the Homes and Communities Agency?)

HP: <http://www.homesandcommunities.co.uk/>

3-Ⅱ.1.4 住宅供給目標 3-Ⅱ-15

イングランドにおける住宅総戸数は、2007年時点で22,188千戸である。住宅所有形態別に見ると、持家が15,449千戸、民間賃貸住宅が2,866千戸、住宅協会(非営利団体)の供給する賃貸住宅が1,886千戸、公営賃貸住宅が1,987千戸となっている。

図表 3-Ⅱ-2 住宅総戸数(イングランド)

(単位:千戸)

	持家	民間セクター 賃貸住宅	住宅協会(HA) の賃貸住宅	公営賃貸住宅	合計
1997年	14,111	2,125	985	3,401	20,622
1998年	14,308	2,121	1,040	3,309	20,778
1999年	14,518	2,086	1,146	3,178	20,928
2000年	14,701	2,089	1,273	3,012	21,075
2001年	14,838	2,133	1,424	2,812	21,207
2002年	14,942	2,197	1,492	2,706	21,337
2003年	15,088	2,285	1,651	2,457	21,481
2004年	15,210	2,389	1,702	2,335	21,636
2005年	15,312	2,525	1,802	2,166	21,805
2006年	15,390	2,673	1,842	2,086	21,991
2007年	15,449	2,866	1,886	1,987	22,188

出典: Communities and Local Government (2009) (Housing and Planning Statistics 2009)

中央政府は住宅供給の戦略として、2007年7月に発表された「将来の住宅: アフオーダブルで、持続可能(Homes for the future: more affordable, more sustainable)」住宅緑書において、2020年までに300万戸の新規住宅整備を行うことを掲げ、成長エリア(Growth Areas)、エコタウン(Eco-towns)、住宅市場再生(Housing Market Renewal)などを含む政策やプログラムを推進している。

安全で魅力的な環境において、全ての人に、アフオーダブルで良質な住宅の選択、今住みたい場所・将来住みたい場所などの選択や生活の質の向上の機会を提供することを目指している。住宅供給には、デザインの考慮や戦略的で適切な計画のもと整備する必要がある、中央政府の持続可能な開発目標であるミックスド・サステナブル・コミュニティの形成や自然およびグローバル環境の保全や促進に貢献するものである。また、その住宅供給の一部として、社会住宅や低コスト所有住宅(所有権共有住宅)などのアフオーダブル住宅供給の増加を図るものとしている。1998年から2008年までの所有形態別の住宅供給数は次頁(図表3-Ⅱ-3)のようになっている。

3-Ⅱ-15 Communities and Local Government HP: <http://www.communities.gov.uk/corporate/>

図表 3-Ⅱ-3 住宅供給戸数(イングランド)

	民間セクター	住宅協会(HA)	地方自治体	合計
1998 年	121,190	18,890	180	140,260
1999 年	124,470	17,270	60	141,800
2000 年	116,640	16,430	180	133,250
2001 年	115,700	14,100	60	129,860
2002 年	124,460	13,080	200	137,740
2003 年	130,100	13,670	190	143,960
2004 年	139,130	16,660	100	155,890
2005 年	144,940	18,160	300	163,400
2006 年	145,680	21,750	250	167,680
2007 年	144,740	23,100	300	168,140
2008 年	107,710	25,550	570	133,830

出典:Communities and Local Government (2009) (Housing and Planning Statistics 2009)

3-Ⅱ.1.5 中低所得者向け住宅の供給

①アフォーダブル住宅の供給 ^{3-Ⅱ-16} ^{3-Ⅱ-17}

購入または賃借可能な価格の住宅を指すアフォーダブル住宅の供給は、中低所得者や初めての住宅購入者などが安価に住宅を賃借もしくは、購入することを可能にすることを目的に推進されている。地方自治体が供給する公営住宅以外の安価に賃借あるいは購入可能な住宅について、その供給者および所有形態別にまとめたアフォーダブル住宅の種類を列挙する。

- ・ 賃貸社会住宅:住宅協会(Housing Association)によって供給される賃貸住宅で、賃貸価格が市場の賃貸住宅価格より安価に設定されている。
- ・ 所有権共有(Shared Ownership)による住宅:住宅協会によって供給される住宅で、住宅購入者は、25%以上(所有権の割合は契約によって 25-75%の間で変わる)の住宅所有権を購入し、残りは住宅協会などの開発者の所有となる。開発者側の所有分に関しては、購入者が賃料として毎月支払うが、賃貸料は市場価格より低く設定されている。契約によっては、最終的に100%所有することも可能とされている。
- ・ 割安販売住宅:市場価格より安く価格設定された住宅で、住宅協会などによって供給される。購入者は転売をすることも可能であるが、転売の際も低価格市場住宅として転売され、市場価格で転売することはできない。
- ・ 低価格市場住宅:民間開発会社によって供給される低価格住宅。都市計画申請条件として集合住宅開発の一部として供給される。市場価格より安く提供され、購入者は転売をすることも可能であるが、転売の際も低価格市場住宅として転売され、市場価格で転売することはできない。住宅の賃借、購入には、所得や職業など条件を満たす必要がある。

^{3-Ⅱ-16} Communities and Local Government HP: <http://www.communities.gov.uk/corporate/>

^{3-Ⅱ-17} 漆原弘(英国における居住格差の拡大と新たな住宅政策)月間住宅着工統計 2007 年 12 月号

1980 年以降、中低所得者向けのアフォーダブル住宅の建設は、主に各地方の非営利団体である住宅協会(Housing Association)が行っている。公営住宅の建設はあまり行われてこなかったが、近年、公営住宅の建設も推進されている。政府の社会住宅建設予算は住宅・コミュニティ庁の補助事業スキームを通して各住宅協会に分配されている。民間住宅開発会社については、開発許可申請によりアフォーダブル住宅の供給義務が課されている。

②ホームレス対策^{3-II-18}

イギリスでは、ホームレスとは路上生活者に限定されず、配偶者や親の家庭内暴力の被害者などを中心に、何らかの住宅を手当てする必要がある公的に認められた者を指す。2009 年 9 月調査では、路上生活者は464人で、1998年から75%減となっており、政府は引き続き路上生活者ゼロを目指している。子供のいるホームレス世帯に対しB&B(ベッド&朝食の略)ホテルの利用を無期限に促進していたが、2004 年からは、緊急事態以外は、6 ヶ月以上の利用を取り止めることとした。ホームレス減少の背景には、地方自治体およびボランティア団体の共同による、ホームレスを生み出す原因や問題に対処していることがあげられる。

3-II.1.6 中低所得者向け住宅のマネジメント

賃貸社会住宅を中心に劣悪な住環境の質的向上を図り、適切な居住水準条件を満たした住宅の供給を促進する適正住宅プログラムが、1997 年から実施されている。2010 年までに全ての社会住宅を適性標準化することが緑書により定められている。適性住宅とは、1. 重大な破損がないこと、構造がしっかりしていること、健康を損なう湿気がないこと、適切な換気や暖房、照明器具が備わっていること、上下水道が整備されていることなどの法定の最低居住水準を満たすこと、2. 適切な水準・程度の快適な断熱性とヒーティング性能を有することなど、仕様や性能設定、3. 適切な修繕が行われていること、4. 近代的な施設であることが条件にあげられている。^{3-II-19 3-II-20}

修繕においては、地方自治体の独自予算で実施するほか、地方自治体は、適性住宅プログラム実施のための機関 ALMO の設置や住宅協会に公営住宅ストックを移譲する、もしくは、PFI 手法により実施することができる。後述 3 つの手法については、政府の補助が受けられる。^{3-II-20}

地方自治体が供給する公営住宅の運営に関しては、1996 年の住宅法(Housing Act)(2002 年のホームレス対策法(Homelessness Act により改正された法)のもと、地方自治体ごとの住宅供給方針および優先順位に配慮した住宅供給手法のスキームの策定が義務付けられている。ホームレス、粗悪な住宅居住者、健康や福利、身体障害などの理由で引越しが必要な者や特別な施設や場所の近くに住む必要のある者などの優先者、居住者の移動、他地域への移動や高密度や住宅の広さの標準に考慮した住宅供給スキームを策定することが求められている。^{3-II-18}

また、2002 年のホームレス対策法(Homelessness Act)により、それまでは地方自治体職員が社会住宅待機者リストの優先者から自動的に住宅を割りふっていたが、新規および既に入居している

^{3-II-18} Communities and Local Government HP: <http://www.communities.gov.uk/corporate/>

^{3-II-19} Communities and Local Government へのヒアリング

^{3-II-20} 篠原二三夫、「住宅の長寿命化と消費税」住生活月間中央イベント・パネルディスカッション資料

社会住宅居住者自身が住宅タイプや場所の選択を行えるものとした。地方新聞などに空きのある社会住宅の公告を掲載し、広く情報を提供することで入居希望者を募ることとしている。^{3-Ⅱ-18}

3-Ⅱ.1.7 居住地整備プログラム^{3-Ⅱ-21}

(1)成長エリア(Growth Area)

持続可能なコミュニティ形成を図るための長期プログラムとして、副首相府(現:コミュニティ・地方自治省)により打ち出された“持続可能なコミュニティ計画 2003 (Sustainable Communities Plan 2003)”において、2016 年までに重点的な住宅供給を行う地域として、南東部の住宅需要の高い Ashford、London-Stansted-Cambridge-Peterborough、Milton Keynes and South Midlands、Thames Gateway の 4 箇所が「成長エリア (Growth Area)」に位置付けられた。プランニング・システムの見直しや、民間建築業者が住宅供給を行いやすい環境を整えることで供給量を増大させるものとしている。交通インフラをはじめ健康・教育施設、緑地空間などの整備に対し、補助支援を行っている。

(2)成長地域(Growth Points)

上記成長エリア外で、新規住宅整備や政府とのパートナーシップのもと大規模で持続可能な発展を続けていきたい地方自治体に対する支援プログラムで、交通インフラをはじめ健康・教育施設、緑地空間などの整備に対し補助を行う。キーマン(教師や消防士などの地域に必要な人材)や低所得者向けのアフォーダブル住宅を含め、様々なタイプや所有形態の選べる良質な住宅の供給を促進している。成長地域は、法令で定められた地域ではなく、地域空間戦略(Regional Spatial Strategy)や地区別開発枠組み(Local Development Frameworks)などの計画プロセスとして設定される。

(3)エコタウン(Eco-towns)

低炭素もしくはゼロカーボン技術や質のよい公共交通システムを取り入れた、最低 5,000 戸の新築住宅で形成されるニュータウン計画。①不足しているアフォーダブル住宅の供給を促進するため、新築住宅のうち少なくとも 30%をアフォーダブル住宅にするとともに、気候変動の抑制に取り組む、②新規省エネ住宅やエネルギー効率の良いオフィス、新規の学校、コミュニティセンターやサービスの提供などが、求められている。現在 4 箇所がプロポーザルにより選定され、事業に取り組み始めた。2020 年までに 10 ヶ所での建設を予定している。

(4)住宅市場再生エリア(Housing Market Renewal Pathfinders)

人口減少、社会サービスや住宅需要の低下などが見られる衰退した、北や中部の 9 つの地域で住宅市場再生エリア(Housing Market Renewal Pathfinders)に指定されている。地方自治体やステイクホルダーとのパートナーシップのもと、住宅ストックの改善および地域の経済活性化や社会サービスの向上により持続可能なコミュニティの形成を図るプログラムである。

^{3-Ⅱ-20} 篠原二三夫、「住宅の長寿命化と消費税」住生活月間中央イベント・パネルディスカッション資料

^{3-Ⅱ-21} Communities and Local Government HP: <http://www.communities.gov.uk/corporate/>

3-Ⅱ.2 中低所得者向け住宅に関わる施策

3-Ⅱ.2.1 ソーシャル・ミックスの促進

低所得者層などが集まる住宅団地などでの地域コミュニティの低下や治安の悪化など、地域の衰退が顕著化したため、一つの住宅地の中で、収入階層、年齢、民族、就労資格など、さまざまな条件をもつ住民が混在するという概念であるソーシャル・ミックスが重要であるとされ、ソーシャル・ミックスが推進されるようになった。1980年の住宅法(Housing Act)により所有形態の異なる住宅を混在させた(テニューア・ミックス)集合住宅の建設の促進が始まった。^{3-Ⅱ-22}

民間開発会社は、一定規模以上の住宅開発を実施する際、開発許可の条件としてその開発規模に応じた数のアフォーダブル住宅を供給することが求められている(地方自治体等の供給目標等により異なるが通常 25%~30%)。2003年に完成したウェスト・シルバー・アーバンビレッジのように開発敷地内に民間の分譲住宅とアフォーダブル住宅を建設する、単一住宅地内でのテニューア・ミックスや近年よくみられる、グリニッジやミルトンキーンズのように同じ建物の一角をアフォーダブル住宅にしている単一街区内でのテニューア・ミックスがある。

■事例 1: ウェスト・シルバー・アーバンビレッジ ^{3-Ⅱ-23}

①開発概要

1981年にドックランド地区の再開発計画を包括する、ロンドン・ドックランド開発公社(LDDC、現 London Development Agency)が設立され、ドックの用地買収等開発に着手。1992年、イギリスではアーバンビレッジというビジョンが示され、「サステナブルで安全なコミュニティを創出すること」を目的に、伝統的コミュニティを維持し、安全性・生活の質・住環境の向上という点を重視したイギリス型集合住宅の整備が進められるようになる。ロイヤルドック地区内のウェスト・シルバータウンでは、LDDCの基本理念とアーバンビレッジ構想を取り入れて再開発が行われた。

図表 3-Ⅱ-4 デザインの統一された沿道の住



出典: 集合住宅博物館

<http://www.housing-museum.com/w-london.htm>

②住宅再生

開発規模は、約 12ha(1,000 戸)。3 分の 2 は分譲住宅(ウィンピー・ハウス社の供給)、残りは賃貸社会住宅(ピーボディ財団、イーストロンドン住宅協会(ELHA)の供給)。1994年にピーボディ財団による第一段階の賃貸住宅 85 戸(約 1ha)が計画され、翌年には約 10ha の土地が LDDC から民間のウィンピー・ハウス社に払い下げられ、777 戸の分譲住宅と 6 軒の店舗、ビレッジホールや病院が建設された。高齢者や低所得者向けの賃貸社会住宅のいくつかを敷地のより良い位置に配置し

^{3-Ⅱ-22} 鈴木雅之(公的住宅供給におけるソーシャル・ミックス ～テニューア・ミックス集合住宅計画の背景と意義～)第 23 回ハウジング研究報告会

^{3-Ⅱ-23} イアン・カフーン著、服部岑生・鈴木雅之訳(2000)(ヨーロッパ建築ガイド 1 イギリス集合住宅の 20 世紀)鹿島出版会

スラム化を防ぐとともに、敷地内に民間分譲住宅と賃貸社会住宅のが混在するバランスのとれた集合住宅地の形成がなされている。

図表 3-Ⅱ-5 平面配置図



出典:イアン・カフーン著、服部岑生・鈴木雅之訳(2000)「ヨーロッパ建築ガイド1 イギリス集合住宅の20世紀」鹿島出版会

■事例 2:ミルトンキーゼの例

①開発概要 3-Ⅱ-24

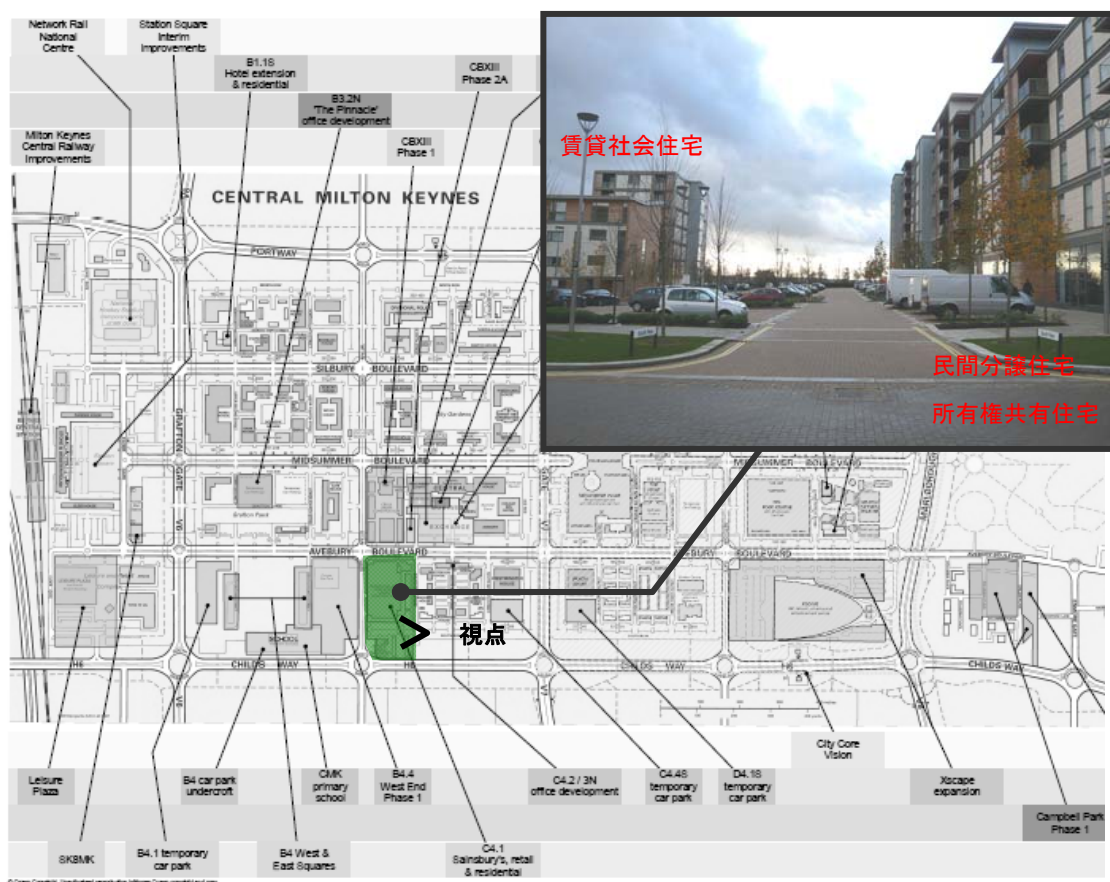
ロンドンの北西約 80km に位置するニュータウン。1949 年のニュータウン法(New Town Act)に基づき 1967 年に開発公社により整備が開始し、1992 年以降、開発主体が市およびミルトンキーゼ・パートナーシップ(住宅・コミュニティ庁の職員で構成)となり現在も整備を推進している。2003 年に、2016 年までに重点的な住宅供給を行う成長エリアに位置付けられ、市街地の拡大が進んでいる。また、市の中心地においては、若者から高齢者、労働者が住める都市型居住地として持続可能なコミュニティ形成を考慮しながら、立替えなどが行われている。

②住宅整備 ※情報:ミルトンキーゼ・パートナーシップへのヒアリングおよび現地調査より

1995 年時点、公営住宅が占める割合は 70%で民間住宅が 30%であったが、現在は、30%が公営住宅となっている。ミルトンキーゼでは、年間住宅供給目標数を 3,000 戸としており、うち 30%をアフォーダブル住宅(25%が賃貸社会住宅(Social rented house)で、5%を所有権共有住宅(Shared Ownership))としている。市の中心に位置する集合住宅地では、民間デベロッパーが集合住宅を建設し、所有権共有住宅を扱う専門業者(AXCESS MK)が建物の 5 階までを買取り所有権共有住宅として管理している。ミルトンキーゼ・パートナーシップが住宅のデベロッパーに、事業費の 10%で土地を貸しているため、住宅建設の初期投資を抑えることができる。その住宅の向かい側には、賃貸社会住宅が建設されており、AXCESS MK により管理されている。賃貸社会住宅と分譲住宅は統一感のあるデザイン(同系色)となっており、地区内で違和感のないよう配慮されている。

3-Ⅱ-24 「ロンドンの分散(Decentralisation)政策と都市開発」CLAIR REPORT no.095、(財)自治体国際化協会

図表 3-II-6 整備計画案



图表 3-II-7 集合住宅地区



■事例 3: ミレニアム・ヴィレッジの例

①開発概要 3-II-25 3-II-26 3-II-27

ロンドン市の東部、テムズ川南岸、ドックランドの対岸に位置する、ヨーロッパ最大のガス会社をはじめとする工場等の跡地。1996 年中央政府がミレニアム博覧会の会場に半島を指定したことで、1997 年にイングリッシュ・パートナーシップ (EP (現在: 住宅・コミュニティ庁)) へ土地が譲渡され、半島全体の再開発事業 (= グリニッジ・ペニンシュラ再開発) がスタートした。

EP がグリニッジ半島全体のマスタープランを作成し、開発エリアごとに事業コンペの選定者がマスタープランに従った詳細マスタープランを作成し開発を実施。南地区のうち住宅地区とコミュニティ・エリア部分がミレニアム・ヴィレッジ地区で、グリニッジ・ミレニアム・チーム (開発会社および不動産会社等数社で構成) により 2002 年に工事着工、2007 年に完了している。開発規模は、52.65ha (うち住宅地区: 12.51ha (アフォーダブル住宅 30%))。



②集合住宅整備 ※情報: 現地調査より

3,000 戸以上の住宅が供給されており、その内 30%は住宅協会が管理するアフォーダブル住宅である。アフォーダブル住宅の内訳は、所有権共有住宅が 85%で賃貸社会住宅が 15%となっている。民間開発会社が建設した分譲住宅の一部を住宅協会が買取っているため、分譲住宅と所有権共有住宅が単一街区内で混在している。下図のように建物の左側が所有権共有住宅で右側が民間住宅に分かれている。所有形態の異なる居住空間の間には壁があり、玄関やエレベーター、階段、駐車場などは別になっているが、外観からは区別ができないよう、デザインは統一されている。

図表 3-II-9 集合住宅の模型



3-II-25 English Partnerships (Greenwich Peninsula 2001)

3-II-26 the Architect's Journal, 1998.02.26, P10-15

3-II-27 社団法人都市計画コンサルタント協会 (欧州都市計画事情調査団 報告書 2001/09/23~2001/10/03)

3-Ⅱ.2.2 中低所得者の持家促進施策－低価格住宅所有スキーム－

イギリスにおける住宅所有の奨励は、住宅政策の大きな焦点となっている。低価格住宅所有スキームは、社会住宅賃借人やキーワーカー、初めての住宅購入者など支援なしでは住宅の購入が困難な人々に対し、住宅の共有による購入 (Shered Ownership) や購入を促進している。景気後退による収入の減少や非雇用、定年後の無収入により賃貸している住宅の賃料が払えず家を失う状況を回避することなどに寄与している。また、住宅所有者としての自立や住宅の買い替えを促すもので、世帯が、所得水準・家族構成・就業地などライフスタイルの変化に合わせて、適切な広さと水準の住宅に買い替えを進めるために、住宅市場に参加する仕組みでもある。

①割引スキーム ^{3-Ⅱ-28 3-Ⅱ-29}

購入権 (Right to Buy) : 住宅所有を促進するとともに公営住宅への予算削減を目的に、1980 年に導入した購入権は、公営住宅の住民が住宅を買い取る制度。公営住宅や住宅協会が管理する住宅 (この場合、公営住宅で住宅協会に移譲されたもののみ) の賃借人で少なくとも 2 年以上住んでいる者、もしくは、2005 年 1 月 18 日以降、公営住宅に住み始めた賃借人で少なくとも 5 年以上住み続けている人が住宅を割安に購入することができる。割引率は、賃貸期間によって異なるが、5 年間賃貸している場合は市場価格の 35%、20 年以上賃貸している場合には 50% となっている。割引限度額は、住宅が立地している地方自治体ごと £ 16,000 から £ 38,000 までと設定されている (戸建ておよびフラットを対象)。

取得権 (Right to Acquire) : 1997 年 4 月 1 日以降に、国の補助を受けて住宅協会が建てた住宅もしくは、地方自治体から住宅協会に移管された住宅を 2 年以上賃貸している者、または、2005 年 1 月 18 日以降に賃借人となり 5 年以上住んでいる者が住宅を安価に買取ることができる制度。割引限度額は、住宅が立地している地方自治体ごと £ 9,000 から £ 16,000 までと設定されている。

②購入資金補助 (Cash Incentive) スキーム ^{3-Ⅱ-28}

民間住宅を対象として、住宅価格を割引く代わりに、購入資金を補助する制度。地方自治体が公営住宅の入居者を対象にして民間住宅購入資金を補助する制度。持家化を促進するとともに、地域の住宅事情に応じて、家族向けなど需要の高い住宅を対象を限定して公営住宅入居者の循環を促す。この制度を運用するかは、各地方自治体の判断となっている。中央政府による財源面での補助はなく、地方自治体が自主財源から拠出するため、自由に補助の対象と金額を設定できる。

③住宅購入 (HomeBuy) スキーム ^{3-Ⅱ-30}

住宅政策の主要な柱として 2006 年に HomeBuy スキームが導入された。社会住宅賃借人やキーワーカー、初めて住宅を購入する人の住宅所有を促進するため、地方自治体や住宅協会 (Housing Association) の住宅や民間住宅、新築住宅の区分所有についての購入権が与えられる、オープン市場住宅購入 (Open Market HomeBuy)、社会住宅購入 (Social HomeBuy) や新規住宅購入 (New Build HomeBuy) スキームを推進している。

^{3-Ⅱ-28} Communities and Local Government HP : <http://www.communities.gov.uk/corporate/>

^{3-Ⅱ-29} Homes and Communities Agency HP : <http://www.homesandcommunities.co.uk/>

^{3-Ⅱ-30} Communities and Local Government (THE HOMEBUY SCHEME) ※ヒアリング受領資料

オープン市場住宅購入(Open Market HomeBuy):オープン市場において、最高 50%までのエクイティ・ローン融資が受けられることで、人々の不動産購入を可能にする。3つのエクイティ共有方法がある。購入者はオープン市場における不動産の選択・購入ができ、2008 年 4 月 1 日に発表された2つのエクイティ・ローン手法(住宅選択購入(MyChoiceHomeBuy)と住宅所有(Ownhome))のうちどちらかを利用するか、もしくは、2008 年 9 月 2 日に発表された新規住宅直接購入(HomeBuy Direct)手法を利用し開発者が特定のスキームで供給する住宅を購入することができる。

住宅選択購入(MyChoiceHomeBuy)商品

- ・ 購入価格の 15～50%のエクイティ・ローンが、CHASE と呼ばれる 8 つの住宅協会のパートナーシップから融資される。それらの各機関がエクイティ・ローン提供者である。
- ・ この商品は、金融サービス機構(FSA)の認可を受けた金融会社が提供する従来のモーゲージと合わせて利用することができる。
- ・ オープン市場の住宅価格の 50～85%の間で融資価格が引き上げられる。
- ・ エクイティ・ローンの 1.75%の年間費(初年)がかかるが、それは月払いが可能。年間費は、小売物価指数+1%ずつ毎年増加する。
- ・ 購入者は、いつでも住宅を抵当に入れることができるが、ローン返済が完了していない場合はエクイティ・ローン提供者の承諾が必要となる。
- ・ 住宅を売却したい場合は、所有者はエクイティ・ローン提供者に報告し、提供者は査定を行う。

住宅所有(Ownhome)商品

- ・ Places for People、住宅協会および金融サービス共済組合のパートナーシップにより 20～40%のエクイティ・ローンが融資される。
- ・ この商品は第一に、共済銀行の従来のモーゲージと抱き合わせにしなければならない。
- ・ オープン市場の住宅価格の 60～80%の間で融資価格が引き上げられる。
- ・ 申込者はエクイティ・ローン提供者に直接申請することも可能である。その際は、HomeBuy アプリケーションフォームの記入が必要である。
- ・ 最初の 5 年間はエクイティ・ローンに対する利子は発生しないが、6 年目から 1.75%、11 年目からは 3.75%の利子が発生する。
- ・ 購入者は、当初のモーゲージ契約条項を満たしていれば、共済銀行以外の借り手に再モーゲージ化することができる。
- ・ 住宅を売却したい場合は、所有者はエクイティ・ローン提供者に報告し、提供者は査定を行う。

住宅直接購入(HomeBuy Direct)

- ・ 市場価値の 30%までのエクイティ・ローンを利用し、特定のスキームにより開発者によって提供された新規不動産の購入。
- ・ エクイティ・ローンは、政府とスキーム開発者によって同じ条件で融資される。(例えば、30%のローンを融資する場合は、開発者から 15%、政府から 15%)
- ・ 購入者は、モーゲージまたは、貯金で残りの資金の工面を行う。

- ・この商品は、金融サービス機構(FSA)の認可を受けた金融会社が提供するモーゲージと合わせて利用することができる。
- ・最初の5年間はエクイティ・ローンに対する支払利子は発生しないが、6年目から発生する。
- ・住宅ローンを支払い中である人が経済的困難に陥った場合、地方自治体が次の3つの支援を行う。①住宅共同所有:登録家主(住宅協会)が、住宅の一部を住宅ローン支払い者から買取り、その部分を住宅ローン支払い者に賃貸する。残余部分については、住宅ローン支払い者がローン支払いを続ける。②共有エクイティ:登録家主が、住宅ローン支払い者に対し、有利な条件のエクイティ・ローンを提供し、住宅ローン支払額が減額されるようにする。③売却及び賃貸:登録家主が、住宅ローンを全て肩代わりして銀行等に返済した上で、当該物件を、元の住宅ローン支払い者に適正な価格で賃貸する。

社会住宅購入(Social HomeBuy):地方自治体や住宅協会が提供する住宅に住む賃借人で、購入権(RTB)や所有権(RTA)などの権利を有していない人または、権利はあるが購入能力がない人に対する住宅購入への支援策の一環で、現在住んでいる社会住宅の一部を居住者に販売し、住民の住宅所有を補助する。

- ・住宅所有を希望する賃借人は、最低25%を初期購入割合として住宅を購入することができる。残りのエクイティは家主が保有し、賃借人に対し、最高3%とし目標安価値の2.75%を賃料として徴収する。賃料の最大年次増加額は、小売物価指数+0.5%と制限されている。
- ・購入者は、初期購入部分について割引を受けられる。これは、取得権(Right to Acquire)の割引(通常£9,000 から £16,000、地方自治体により異なる)と同等で、また、購入部分の大きさに比例している。例えば、£200,000の住宅があるとして、住んでいる自治体の取得権の最高割引が£16,000で、その住宅の50%のみを初期購入するものと仮定すると、£92,000支払うことになる(£100,000から割引分の£8,000を差し引く)。
- ・購入者は、追加購入部分についても割引を受けることができ、割引率は購入規模に比例する。例えば、上記の例で言うと、残りのシェアの25%(この時点での総シェアは75%となる)を購入する場合、£4,000の割引を受けられる(£16,000の25%)。
- ・家主のこのスキームへ参加は任意であるが、政府は全ての家主に参加を奨励している。
- ・社会住宅購入(Social HomeBuy)の販売により得た収益は、通常、社会住宅の供給に使われる。一部、その他の住宅関連プロジェクトに使われる場合もある。
- ・賃借人に購入能力があれば、エクイティ100%を割引付きで購入することができる。

新規住宅購入(New Build HomeBuy):住宅購入者は新規に建設された住宅の最低25%を購入し、所有権を取得する。住宅供給者は、エクイティの残りを保有し、自身のエクイティの3.0%までを賃料として賃借人に請求することができる。目標最安値平均賃料は2.75%と設定されている。また、賃料の最大年次増加額は、小売物価指数+0.5%と制限されている。購入者は、その住宅の残りのシェアを10%きざみで購入することができ、可能であれば事後徐々に傾斜化(増加)させることができる。このスキームには、将来住宅購入を予定する人が、特定の地域における新規不動産を市場の

賃貸料より安く借り、定められた期間内に新規住宅購入条件で不動産を購入することができる新規住宅購入賃借(Rent to HomeBuy)を含む。

住宅購入賃貸(Rent to HomeBuy)

- ・このスキームは、近年の市況の影響で、現時点では HomeBuy(住宅購入)スキームである不動産共有による購入が困難な人を支援することを目的としている。(例えば、積立金無しでは利用可能なモーゲージがないから)
- ・住宅購入賃貸(Rent to HomeBuy)は、購入を予定する者が一定期間の間、中間賃料範囲(市場賃貸の 80%もしくは以下と定義されている)の新規不動産を賃借し、期限内に新規住宅購入条件で不動産を購入することができる。
- ・このスキームの資格条件は、HomeBuy(住宅購入)スキームと同様で、オープン市場において住宅購入が困難な、年収 £ 60,000 もしくはそれ以下の世帯。
- ・不動産は、最高 5 年の短期保証家賃借契約(Assured Shorthold Tenancies)として賃借される。
- ・満期時には、賃借人は HomeBuy Agent による審査を受け、新規住宅購入(New Build HomeBuy)において彼らが購入・維持が可能な割合を検討する。
- ・満期時に状況の変化により住宅の購入が不可能であると評価された賃借人は、住宅の家主によって賃貸契約が見直されるが、その際、賃貸契約が更新される保証はない。

3-Ⅱ.2.3 補助事業 ^{3-Ⅱ-31}

アフォーダブル住宅供給の支援として以下のような補助支援を行っている。

National Affordable Housing Programme(NAHP): 資格要件を満たし、投資パートナーとして認定された住宅供給者に対し補助金を付与するもので、低価格住宅所有スキームや賃貸社会住宅を対象としている。また、入札により地方コミュニティ住宅や、黒人・少数民族住宅の供給や環境向上を目的とした住宅開発に対しても交付している。

Housing stimulus programme: 政府の開発計画の一部として住宅市場の活性化を図るもので、経済活動が停滞した地域において、質のよいミックスド・テニユア住宅の供給を促すための支援である。①キックスタート住宅供給(Kickstart housing delivery); 住宅の供給が必要な地域において、地域のニーズにあった住宅供給を行おうとする不動産建設者、開発者および住宅協会に対し補助金が交付される。インフラ整備や開発コスト、住宅直接購入(HomeBuy Direct)住宅やアフォーダブル住宅が補助対象となる。と、②地方自治体の賃貸社会住宅供給に対する補助の交付の 2 種類がある。これらは、上記 NAHP を通して交付される。

^{3-Ⅱ-31} Homes and Communities Agency, HP: <http://www.homesandcommunities.co.uk/>

3-Ⅱ.3 衰退地域における住宅市場再生プログラム(Housing Market Renewal)

3-Ⅱ.3.1 概要 ^{3-Ⅱ-32} 3-Ⅱ-33

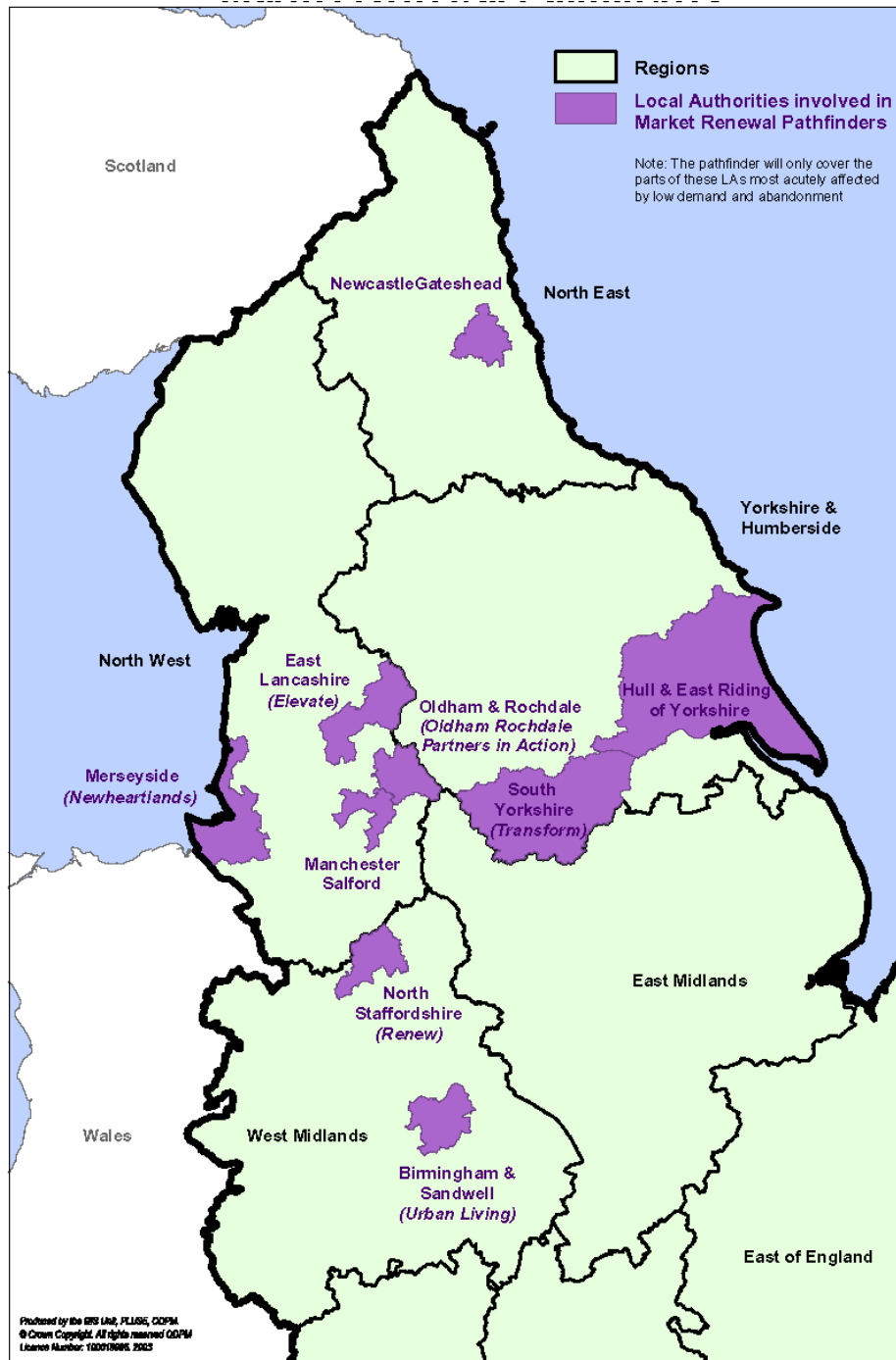
人口の減少、社会サービスの低下および治安の悪化などの問題を抱え、住宅需要の低下が著しい北および中部の9つの地域(図表3-Ⅱ-11 住宅市場再生地域)で、2002年に住宅市場再生エリアが指定された。住宅の選択肢がないことが、その地域に住みたいという需要の低下に繋がっている。住宅が住民のニーズに合わなくなり住み替えたいと希望したとしても、住宅価格が近隣地域の平均より低く、希望する住宅に移り住むことができずそこに留まることを余儀なくされている。このような状況を改善するため、コミュニティ・地方自治省により設置された住宅市場再生資金投入プログラムの実施により、住宅市場の建て直しおよびコミュニティ形成を図ろうとするものである。

現在は、2008年にコミュニティ・地方自治省が設置した住宅・コミュニティ庁が管轄するプログラムで、地方自治体を主体とし広域地域および地域のステイクホルダーとのパートナーシップのもと地域ごと戦略およびプログラムを作成し、住宅ストックの改修、撤去、建替えを迫行している。また、地域経済の活性化および技術や教育、犯罪、反社会的行為、困窮地主などに対するソフト対策も講じている。このプログラムは、10～15年間の長期に渡って実行していくものと想定されている。住宅・コミュニティ庁は、2002年から2008年までに£1.2兆を拠出しており、2008年から2011年の予算は£1兆としている。2008年末時点で、住宅40,000戸の改修・改善、1,100戸の新規住宅建設、10,000戸の解体を実施した⁴⁻³²。

^{3-Ⅱ-32} Communities and Local Government HP: <http://www.communities.gov.uk/corporate/>

^{3-Ⅱ-33} Housing National Audit commission (2009) (Housing market renewal Program review) Housing National Audit commission report May 2009

図表 3-Ⅱ-10 住宅市場再生地域

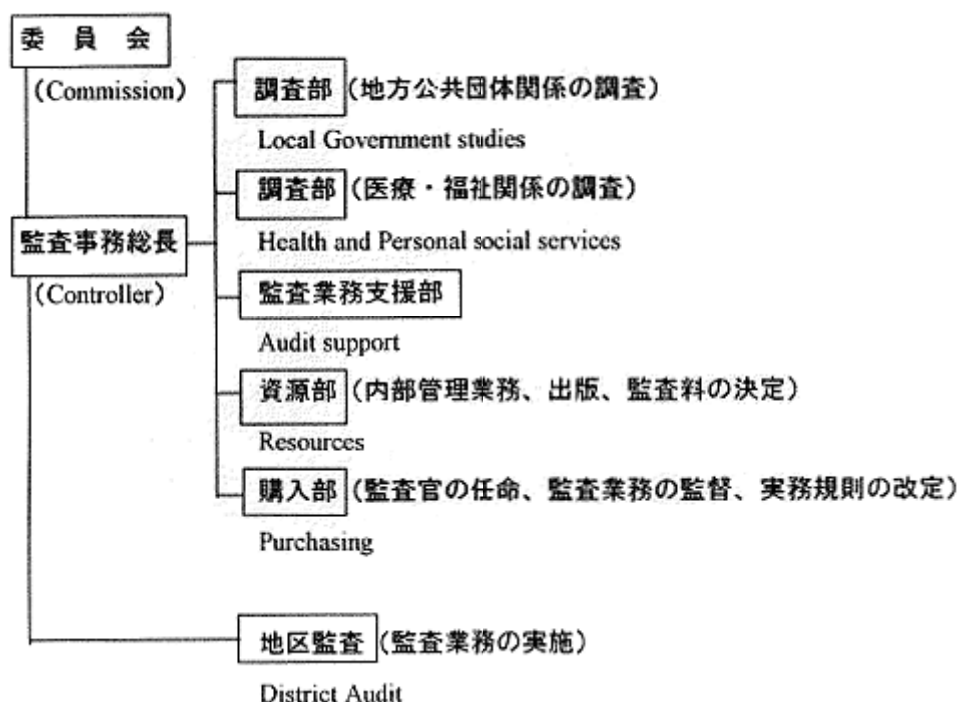


出典: Communities and Local Government (2007) (National Evaluation of the HMR Pathfinder Programme Baseline Report housing)

3-Ⅱ.3.2 監査委員会 (Audit Commission)^{3-Ⅱ-34 3-Ⅱ-35 3-Ⅱ-36}

以前は、国の機関が地方公共団体の外部監査を行っていたが、1982 年の地方財政法 (Local Government Finance Act 1982) によって、1983 年 1 月にイングランドおよびウェールズの地方自治体の外部監査を所管する監査委員会が設置された。監査委員会は、省庁に属さない独立した機関で、地方自治体を所管するコミュニティ・地方自治省によって任命された委員長、副委員長、委員で構成されている。地方自治体の公共サービスの経済性、能率性、効率性を高めるため、全国規模の調査分析を実施し、サービス向上のための助言などを行っている。2003 年の地方自治法 (Local Government Act 2003) では、住宅協会の財務・経営などを監査する権限なども与えられた。

図表 3-Ⅱ-11 監査委員会の組織構成



出典：(財) 自治体国際化協会 (英国の外部監査制度と監査委員会) CLAIR REPORT NUMBER 183 (March 26, 1999)

監査委員会は、住宅市場再生プログラム開始以来、コミュニティ・地方自治省に代わりプログラムの実行性や有効性を評価してきた機関で、地域レベルで実施される国の支援プログラムの有効性を評価しコミュニティ・地方自治省に報告する役割とともにプログラム実行地域での開発の支援を行っていた。当該プログラムの実行責任権がコミュニティ・地方自治省から住宅・コミュニティ庁に委譲さ

^{3-Ⅱ-34} Audit Commission HP : <http://www.audit-commission.gov.uk/Pages/default.aspx>

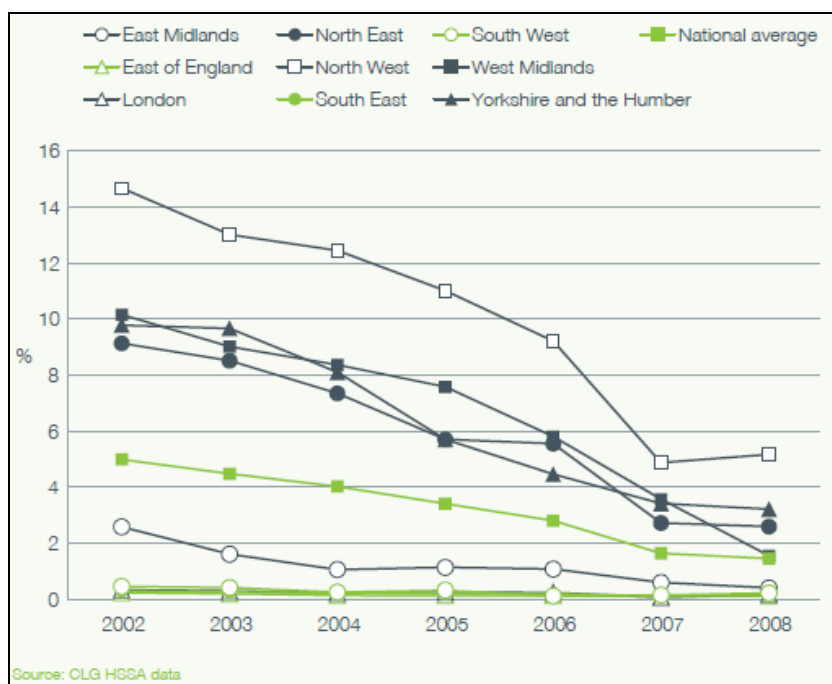
^{3-Ⅱ-35} Housing National Audit commission (2009) (Housing market renewal Program review) Housing National Audit commission report May 2009

^{3-Ⅱ-36} (財) 自治体国際化協会 (英国の外部監査制度と監査委員会) CLAIR REPORT NUMBER 183, March 26, 1999

れた2008年12月1日以降も監査委員会は、各地域でのプログラム実行機関と協働し方針の議論や決定に対する助言を行っている。

監査委員会の調査^{3-II-37}によると、プログラムが開始されて6年が経ち、物理的な改善や空き家率の低下、近隣地域コミュニティの向上が見られ、供給の観点からは、プログラムや実行組織体制の変更などを柔軟に行い大きな成果をあげていると評価している。また、住宅需要低下率が大きく低下している(図表3-II-12)。

図表3-II-12 住宅需要低下率の推移



出典: Housing National Audit commission (2009) (Housing market renewal Program review) Housing National Audit commission report May 2009

■事例:住宅市場再生プロジェクトーニューキャッスル・ゲイツヘッド(BNG)地区ー^{3-II-38 3-II-39}

2002年に住宅市場再生(Housing Market Renewal)地域に選定されたニューキャッスル・ゲイツヘッド(Bridging Newcastle Gateshead、BNG)地区は、住宅約77,000戸および人口160,000人が生活している。NewcastleおよびGateshead市、One NorthEast、イングリッシュ・パートナーシップ(現在:住宅・コミュニティ庁)、地域戦略パートナーシップ(Local Strategic Partnerships)と4人の個人メンバーにより構成される戦略的PPP(Public Private Partnership)が設置され、新規住宅建設をはじめ、既存住宅の改善・改修、住宅の解体、新規開発の準備、地域環境の向上および近隣地域マネジメントなどを行っている。文化やアートをキーワードに、地域の再生および様々なイベントを開催するなどしコミュニティの形成を図っている。現在までに、住宅5,000戸の改修、2,365戸の解体および住居者に対する新規住宅供給、新規住宅300戸の建設、3,700

^{3-II-37} Housing National Audit commission (2009) (Housing market renewal Program review) Housing National Audit commission report May 2009

^{3-II-38} Bridging Newcastle Gateshead HP: <http://www.bridgingng.org.uk/site/>

^{3-II-39} Bridging Newcastle Gateshead (Annual Report 2008/09)

戸の高品質住宅建設のための土地購入を実施している。補助額は、2002 年に£ 2.66 百万、2003 年に£ 4 百万、2003～2006 年に£ 73 百万と算出されている^{3-II-40}。

図表 3-II-13 ミレニアムブリッジ



出典：Bringing Newcastle Gateshead (Bridging NewcastleGateshead 2008-11)

図表 3-II-14 改修前の住宅



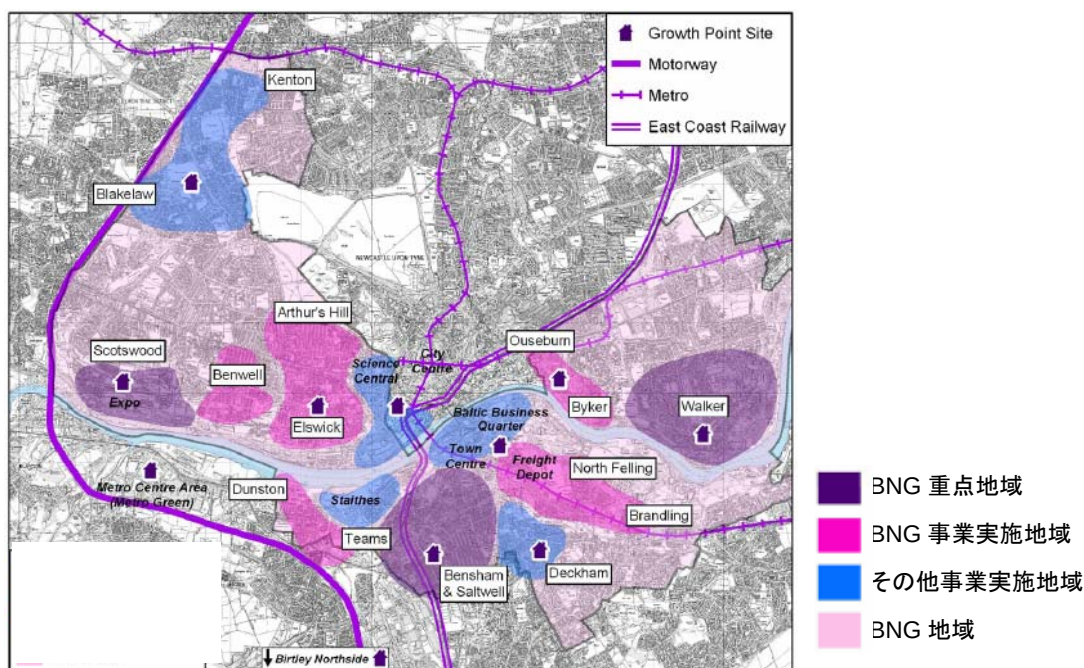
出典：Bringing Newcastle Gateshead (Annual Report 2008/09)

図表 3-II-15 改修後の住宅



出典：Bringing Newcastle Gateshead (Annual Report 2008/09)

図表 3-II-16 BNG 地域



出典：Bringing Newcastle Gateshead (Bridging NewcastleGateshead 2008-11)

図表 3-II-17 HMR で実施された住宅開発関連事業

	2003 年～ 2008 年	2008 年～ 2009 年	合計	2009 年～ 2010 年計画
住宅改修、修繕	4,138	935	5073	850
土地取得 (ha)	13.1	0.7	13.8	0.85
開発利用のための土地整備 (ha)	15.25	0	15.25	0
新規／コンバージョン住宅	197	69	266	24
HMR 補助による住宅解体	1,857	516	2373	210
買収住宅	803	218	1021	110

出典：Bringing Newcastle Gateshead (BNG Key Facts September 2009 Housing Market Renewal and Growth)

^{3-II-40} Communities and Local Government (2007) (National Evaluation of the HMR Pathfinder Programme Baseline Report housing)

3-Ⅱ.4 事業手法(シングル協議(Single conversation))

3-Ⅱ.4.1 シングル協議の概要 ^{3-Ⅱ-41}

住宅・コミュニティ庁では、住宅供給をはじめインフラ整備、地域再生、コミュニティ形成などのプログラムを進めているが、その様々なプログラムを地方公共団体とのパートナーシップのもと実行するために重要なビジネス手法がシングル協議(Single Conversation)である。この手法により、地域の要望と政府の目標との橋渡しや投資の共同合意を通じたビジョンの達成、地方公共サービス提供の同意および確保、人や地域にとって有益なアウトカムの達成などを可能にしている。住宅・コミュニティ庁と広域地域機関や地方自治体との間で契約が結ばれる。その他、民間や公共機関、第3セクターなどの投資および供給パートナーの参加が望まれている。住宅コミュニティ庁は、政府や広域地域開発機関との関係構築を図るとともに、シングル協議は準地域スケールで実施するものとしている。

①シングル協議のプロセス ^{3-Ⅱ-41}

地域経済戦略(Regional Economic Strategy、以下「RES」)や地域空間戦略(Regional Spatial Strategy)、地域交通戦略(Regional Transport Strategy)、地域住宅戦略(Regional Housing Strategy、以下「RHS」)および環境や気候変動戦略(Environmental and Climate Change Strategy)などを含む単一地域戦略(Single Regional Strategy)である広域地域戦略や地方戦略である持続可能なコミュニティ戦略(Sustainable Community Strategy、以下「SCS」)、住宅の供給を推進するための地方自治体とパートナー間の協定である地方協定(Local Area Agreement、以下「LAA」)、準地域スケールでの関係機関との協定である多地域協定(Multi Area Agreement、以下「MAA」)および地区別開発枠組み(Local Development Framework、以下「LDF」)などの計画図書の調査分析を行い、課題や挑戦事項、機会などを明確にする。そして、どのような事業がどの範囲で必要なのか計画素案を作成し、具体の計画、開発、優先順位を明確にし地方投資計画(Local Investment Plan)を策定する。

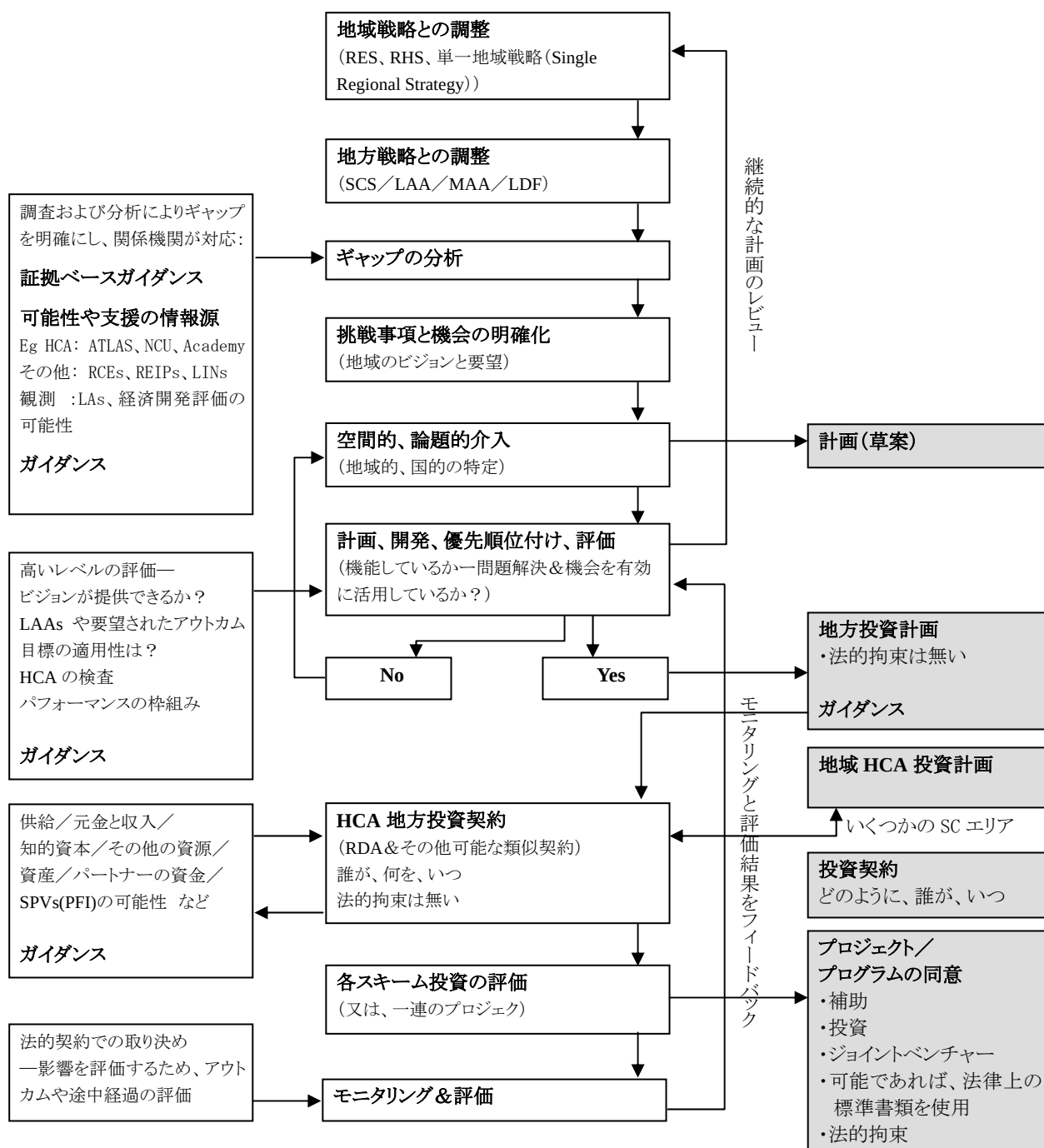
具体の計画を行っていく際、継続的に上位計画を含めた諸計画のレビューが行われる。地域の住宅需要や再生のニーズを広域地域レベルでの戦略に反映させるため、単一地域戦略(Single Regional Strategy)の見直しと調整を、住宅・コミュニティ庁が仲介役となり各関係機関との協議なども実施される。

地方投資計画策定後、住宅・コミュニティ庁は地方自治体と地方投資協定(Local Investment Agreement)を締結する。また、地域開発庁法 1998(Regional Development Agencies Act 1998)によって設置された広域地域における経済発展のための建設事業やインフラ整備、地域再生支援を行う地域開発庁(Regional Development Agencies、以下「RDA」)も関係機関として共同で地方投資協定を結ぶか、もしくは、似たような協定を結ぶ場合もある。

各プロジェクトやプログラムの実行体制および手法をそれぞれ各関係機関との調整および同意を受け、事業を実施する。地方自治体は、その事業の内容やスケジュールなどをモニタリングし、住宅・コミュニティ庁に毎月報告する。その評価と結果をフィードバックすることで今後の開発計画に反映していくものとなっている。

^{3-Ⅱ-41} Homes & Communities Agency (Single Conversation A better way to achieve positive outcomes for people and places)

図表 3-II-18 シングル協議プロセス



出典:Homes & Communities Agency(Single Conversation A better way to achieve positive outcomes for people and places)

RES:Resional Economic Strategy(地域経済戦略(計画図書))

RHS:Regional Housing Strategy(地域住宅戦略(計画図書))

SCS:Sustainable Community Strategy(持続可能なコミュニティ戦略(計画図書))

LAA:Local Area Agreement(地方自治体とパートナー間で結ぶ地方協定)

MAA:Multi Area Agreement(準地域スケールでの関係機関との間で結ぶ多地域協定)

LDF:Local Development Framework(地区別開発枠組み(計画図書))

ATLAS:Advisory Team for Large Applications(計画申請アドバイザーチーム)

NCU:National Consultancy Unit(全国コンサルタントユニット)

Academy:(実践的な指導および人材派遣などを行っている住宅・コミュニティ庁内の部門)

②支援手法 ^{3-II-42}

シングル協議を進める中で、住宅・コミュニティ庁は次のような支援を提供している。アドバイスやサポート、能力強化をはじめ、マスタープランや補足的計画の作成支援、プロジェクトマネジメント、コンサルタント機関の斡旋、金融業者と制度金融の戦略的関係の構築支援、民間セクターの余剰地売却の代理またはコンサルタントの実施、アフォーダブル住宅や地域再生、回復、成長および長期マネジメントや地域管理における第3セクターを通じた政府資金の投資、市場活性化の新しいメカニズムの提案、PFI 借款、政府資金投入によるインフラ整備、ジョイントベンチャー、土地の集約や売却／調達、インフラ整備、地域再生、回復の調達を直接実施、強制収用など。

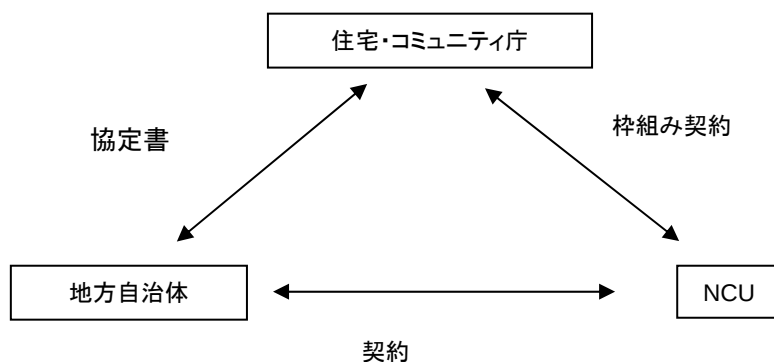
③コンサルタント機関 ^{3-II-43}

シングル協議の中で、地域戦略や地方戦略を踏まえ課題や今後検討が必要な次項を調査分析するが、その際、地方自治体は様々な観点から住宅供給および経済発展、持続可能なコミュニティ形成について検討する必要がある。そこで、住宅・コミュニティ庁は、地方自治体や民間開発者の計画申請アドバイザリーチームである **Advisory Team for Large Applications** (以下「ATLAS」) を設けていると共に、実践的な指導および人材派遣 (**Academy**) などを行っている。

また、地方自治体に対し空間的な情報や技術ベースでのアドバイスを提供する、全国コンサルタントユニット (**National Consultancy Unit**、以下「NCU」) を設置し、4年に一度競争入札によりコンサルタントを選定している。NCU の利用については、まず、地方自治体は NCU に対し、コンサルタント利用に関する情報請求や質問を行う。NCU は、質問回答および HCA の枠組み契約 (案) と協定書 (案) を地方自治体に送付する。その後、住宅・コミュニティ庁と地方自治体間で協定書にサインし、NCU のコンサルタント利用に関する協定を結ぶ。NCU は、コンサルタントの詳細情報や契約情報、入札価格、業務スケジュール、連絡先などの情報を電子データで発行し、地方自治体はそこからコンサルタントを選定し契約を行う。選定の際、ミニ競争入札を行うこともできる。コンサルタント料は、地方自治体自身が支払う。

※枠組み契約 (案) は、住宅・コミュニティ庁が NCU のコンサルタントを入札により選定する際の落札価格および業務内容で、地方自治体がコンサルタントを雇うかどうかの判断資料となる。実際の契約金額は、業務内容などにより変動する。

図表 3-II-19 NCU 利用時の契約の仕組み



出典: Housing and Communities Agency (National Consultancy Unit Partners' Guide)

^{3-II-42} Homes & Communities Agency (Single Conversation A better way to achieve positive outcomes for people and places)

^{3-II-43} Housing and Communities Agency (National Consultancy Unit Partners' Guide)

3-Ⅱ.4.2 地方投資計画(Local Investment Plan)

地方投資計画では、地域戦略や地方戦略を踏まえ、現況調査・分析から導き出された課題を基に地域のビジョン、戦略、優先順位を明確にし、今後 3 年間の取り組み内容を詳細に計画する。地方投資計画に含まれる事項は、地方の事情により異なる部分もあるが、概ね次のような事項が含まれる。ビジョンや目的、住宅市場再生や持続可能なコミュニティ形成、地域再生、住宅供給、経済活性化などにおける地方自治体の戦略、需要と開発に必要な資金の根拠「包括的な地域評価レポート(Comprehensive Area Assessment report)など」、以前および現在締結している協定や資金支援、計画など、また、投資の時期や金額を明確にした重点投資計画、何をどう変更・改善するかという提案、何をいつまでに達成するか、何をいつまでにアウトプットするかなどの事項、必要な資金や技術、資金や技術提供者、事業促進の統制、マネジメントおよび長期財産管理の仕組み、事業を実施する業者やパートナー、全てのステイクホルダーとの誓約事項、キャッシュフローや手法などのモニタリング、計画や供給全てのスケジュールリング、法制度や市場、パートナー、供給などの状況の変化をレビューするメカニズムの記載などがある^{3-Ⅱ-44}。

■事例:ミルトンキーンズ・パートナーシップ(Milton Keynes Partnership)

①開発概要 ※情報:ミルトンキーンズ・パートナーシップへのヒアリングおよび現地調査より

ニュータウンであるミルトンキーンズの開発は 1967 年から 1992 年まで中央政府が設置した開発公社(Development Corporation)によって国の補助金により開発が進められていた。1992 年に開発公社が解散し、都市計画の方針および土地利用計画などの開発権限が市に移行され、開発公社が所有する未開発の土地は、政府に移譲された。2004 年には、ミルトンキーンズ・パートナーシップ(Milton Keynes Partnership、以下「MKP」)が設置され、ミルトンキーンズ市とのパートナーシップのもとシングル協議により地方投資計画の作成および事業のモニタリングを実施し、地域の持続可能なコミュニティ形成を考慮しながら、中心部の再生・立替えと街の拡大を図っており、段階的な整備が進行されている。

【開発規模】

- ・開発従前人口:4 万人、計画人口:25 万人
- ・開発面積:約 9,000 ha

②ミルトンキーンズ・パートナーシップ(MKP)の設置^{3-Ⅱ-45}

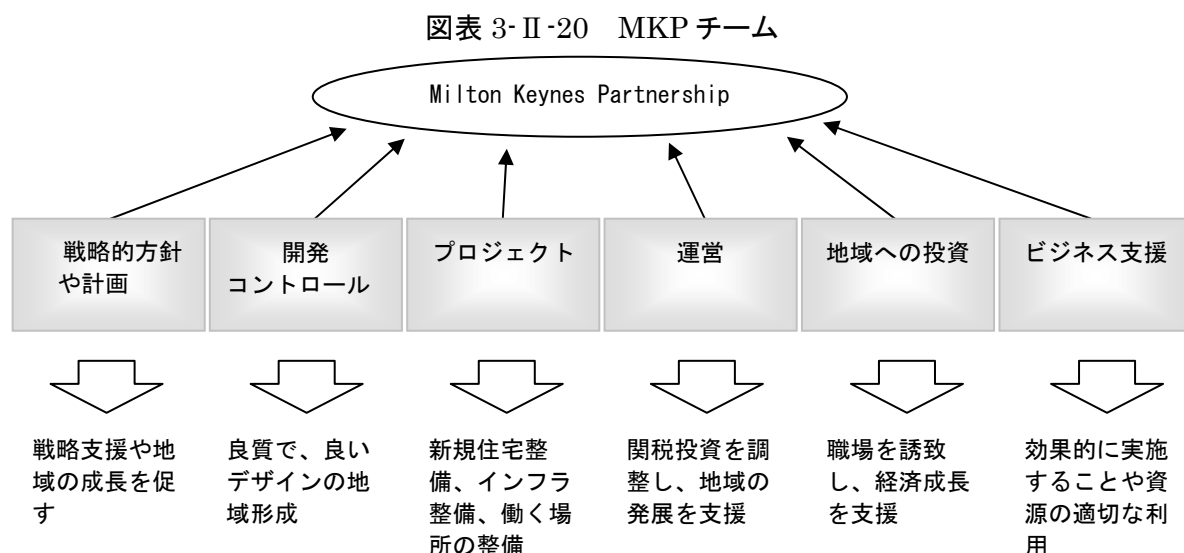
MKP は、ミルトンキーンズ・カウンスル(Milton Keynes Council、以下「MKC」)を中心に様々なステイクホルダーとの連携および調整のもと、発展・開発のための計画作成および整備を推進していくため、2004 年に政府により設置された。MKP は、住宅・コミュニティ庁の職員で、各開発推進チームが構成されている。MKP の仕事は、地方投資計画を策定することで、既に今後 15 年間のすべての事業についてまとめている。MKP をはじめ、MKC や住宅・コミュニティ庁(以下「HCA」)、地方自治体、地方戦略パートナーシップ(Local Strategic Partnership、以下「LSP」)などの国・広域地域・地方のステイクホルダーにより構成された委員会(Milton Keynes Partnership Committee、

^{3-Ⅱ-44} Homes & Communities Agency (SINGLE CONVERSATION Further information Local Investment Plan)

^{3-Ⅱ-45} Milton Keynes Partnership (2009) (2009—2011 Local Investment Plan for Milton Keynes)

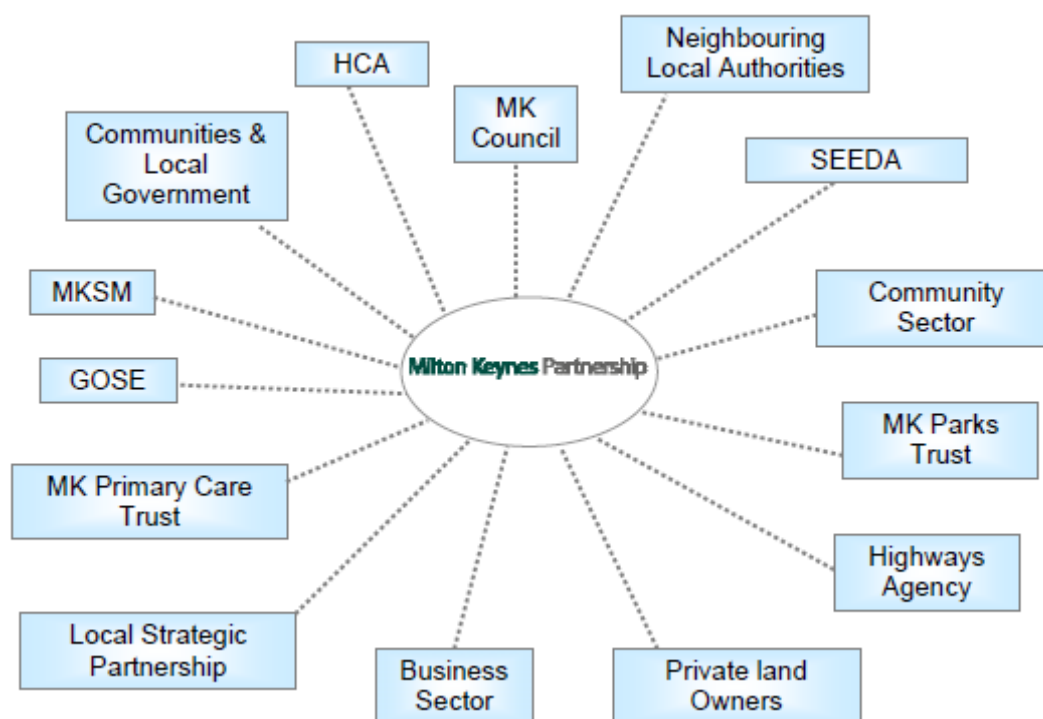
以下「MKPC」)が3ヶ月に1回開催され、開発の進捗状況等を議論し計画のレビューを行っている。

MKP は、ミルトンキーネズの開発推進のために設置されたことから、ミルトンキーネズには、MKC と MKP の2つの地方開発自治体が存在しており、それぞれが、地区別に開発許可権限を有している。MKP が管轄するエリアは、北・西・東拡張エリア (Northern Expansion Area、Western Expansion Area、Eastern Expansion Area)となっている。



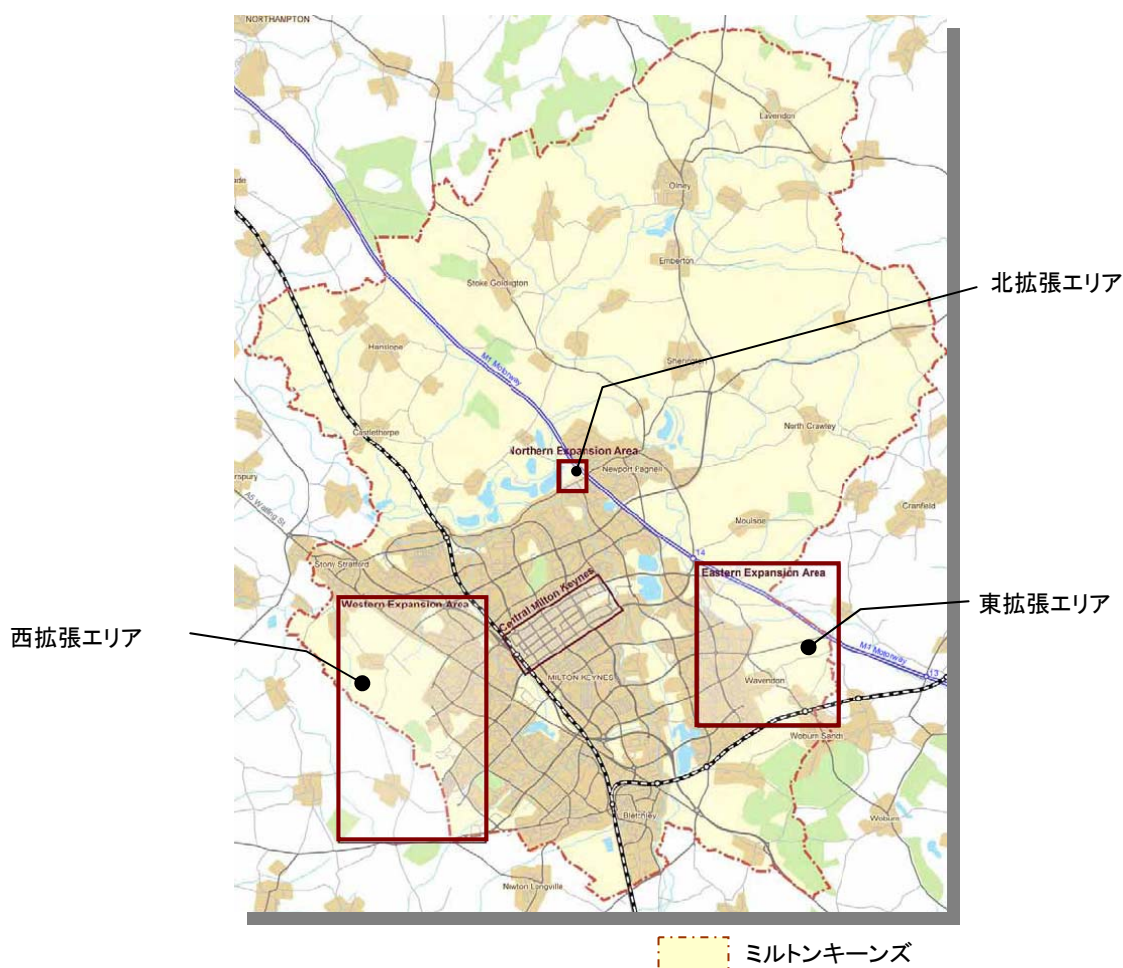
出典:Milton Keynes Partnership(2009) (2009-2011 Local Investment Plan for Milton Keynes)

図表 3-II-21 MKPC の主要メンバー



出典:Milton Keynes Partnership(2009) (2009-2011 Local Investment Plan for Milton Keynes)

図表 3-II-22 ミルトンキーネズ市開発拡張エリア



出典:Milton Keynes Partnership(2009) (2009－2011 Local Investment Plan for Milton Keynes)

③プロジェクトの目的 3-II-46

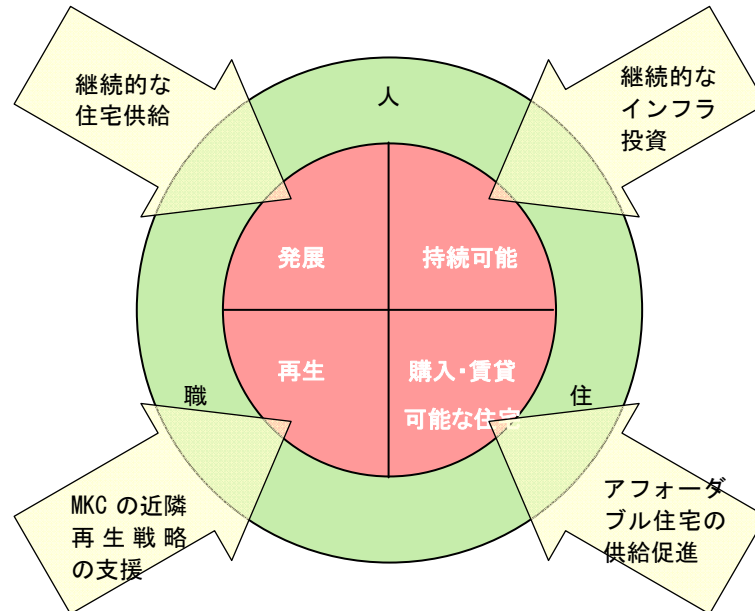
MKP は、プロジェクト推進にあたり、住・職・人に重点を置き、取組みテーマとして、発展、購入・賃貸が可能な住宅供給、再生、持続可能の4つを掲げている。

- －発展 (Growth) :ミルトンキーネズの現在の住宅不足分や世帯増加に伴い必要となる住宅の需要に合う住宅の建設;将来の成長を誘導する長期計画開発に貢献する。
- －購入・賃借が可能な住宅供給 (Affordability) :新規アフォーダブル住宅の供給の徹底および既存の賃貸社会住宅ストックの適正住宅化 (Decent Home:適切な居住水準条件を満たした住宅)を図る。
- －再生 (Renewal) :MKC とともに、全ての人が楽しめる成長効果を求めながら、地域コミュニティの復活・再生プログラムを推進していく。

3-II-46 Milton Keynes Partnership(2009) (2009－2011 Local Investment Plan for Milton Keynes)

ー持続可能 (Sustainability) : 高い標準の建築デザインや公共スペース、場所の創出; 伝統的な技術や知識、成長や発展の可能性を活かし、ミルトンキーヌズ全体の開発において、経済や社会、環境における持続可能性に取り組む。

図表 3-II-23 取組みテーマ

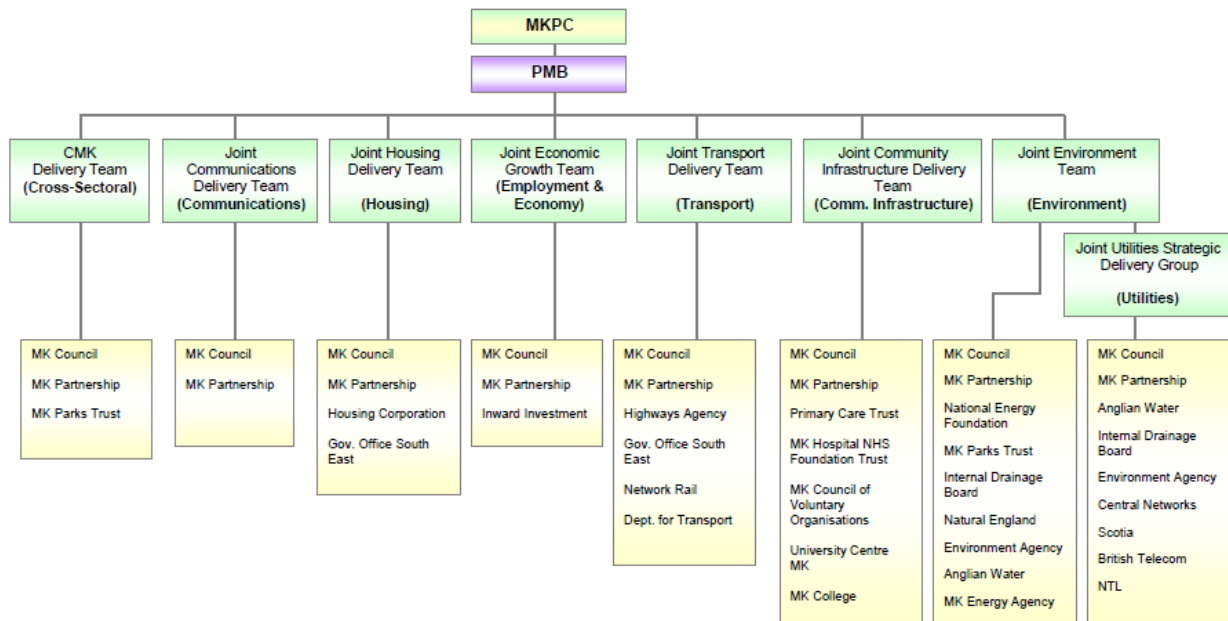


出典: Milton Keynes Partnership (2009) (2009-2011 Local Investment Plan for Milton Keynes)

④プログラム・マネジメント構成 3-II-47

各分野における開発実行チームは、それぞれ関係機関とのジョイントチームにより構成される (Joint Delivery Teams)。それらチームを統括するプログラム・マネジメント委員 (Programme Management Board) が、開発実行チームからのプログラム進捗情報をまとめ、MKPC に報告し、MKPC は年間を通してプログラムの進捗情報を監視している。

図表 3-II-24 プログラム・マネジメント構成



出典:Milton Keynes Partnership (2009) (2009—2011 Local Investment Plan for Milton Keynes)

Part Ⅲ 海外調査のまとめ

3-Ⅲ.1 英仏における取組みの総括

近年のイギリスおよびフランスにおける住宅政策において、様々な所得者層が混在した居住地整備や衰退・荒廃する住宅地の再生に関する施策は、持続可能な地域社会の形成を図るための重要な施策に位置付けられている。以下に多様性創出のための施策および住宅地再生手法などについてポイントをまとめる。

(1) 多様性創出のための施策

①地域圏で均衡のとれた中低所得者向け住宅の供給

- ・ フランスでは、一定以上の人口を持つコミューヌ(地方自治体レベル)においては、全住宅数のうち 20%以上を社会住宅にすることを法律で定めており、分散配置することで、居住者が特定の属性に偏ることがないように配慮し、地域の均衡を図っている。
- ・ 各コミューヌで社会住宅 20%を達成するためのインセンティブとして、国は、社会住宅数が全体住宅数の 20%に満たないコミューヌから税(罰金)を徴収している。徴収した税は、地域圏ごとに所有する基金の財源となり、国と地域圏、地方公共団体で議論のうえ用途が決められている。
- ・ コミューヌ内の社会住宅戸数を減らさないため、老朽化した社会住宅の建て替えの際、解体した社会住宅の戸数分を新たに建設するものとしている。

②所有形態の異なる住宅を混在させた集合住宅の促進

- ・ イギリスでは、民間開発会社に対し開発許可の条件として、一定規模以上の住宅開発を実施する際には、開発規模に応じたアフォードブル住宅(購入・賃借可能な住宅)の供給が義務づけられており(その割合は、地方自治体等のアフォードブル住宅供給目標によりこととなるが、通常 25%~30%となっている)、開発地区内における中低所得者向け住宅の供給が促進されている。
- ・ 所有形態の異なる住宅の混在手法として、単一住宅地内に民間の分譲住宅とアフォードブル住宅を建設するものと、近年の開発に良く見られる、民間会社が建設した分譲住宅棟の一角をアフォードブル住宅にする単一街区内部での混在を行っている。
- ・ 単一街区内部での混在の場合、民間開発会社が住宅棟を建設し住宅棟の一角を、アフォードブル住宅を供給する専門業者に売却している例が見られる。
- ・ 国が所有する土地を民間開発会社に安価に貸し付けることで、民間の初期費用にかかる負担の軽減を図っている。

(2) 中低所得者向け住宅供給機関の設置

- ・ イギリスでは、社会住宅の供給及び管理を行う機関として、登録制による非営利団体である住宅協会(HA)によって中低所得者向けの社会住宅の供給が推進されている。住宅・コミュニティ庁が、住宅協会の規制および補助金の支給を行っている。

- ・フランスにおいては、社会住宅を供給するために HLM 組織が設置されている。社会住宅への入居者は、収入分位 60%ぐらいまでが対象となっており、入居を希望する人の中から世帯の規模、収入などを考慮して選択している。居住権に関する法律(DALO 法)によって「住宅の権利」が位置付けられ、HLM 組織はより貧困者に住宅を供給することが義務づけられた。

(3)住宅地の再生手法

①住宅地再生プログラム

- ・イギリスにおいては、2002 年に住宅市場再生エリアが指定された、住宅需要の低下が著しい北および中部の 9 つの地域で、住宅市場の建て直しおよびコミュニティ形成を図るため、衰退地域における住宅市場再生プログラム(Housing Market Renewal)が実施されている。
- ・フランスでは、市街地改良全国プログラム(PNRU)が創設され、脆弱都市地区(ZUS)に分類された 751 地区を対象とし、2004 年から 2013 年までに 25 万戸の社会賃貸住宅の解体、25 万戸の社会賃貸住宅の新設、40 万戸社会賃貸住宅の修復とレジダンシアリゼーション(住宅建物の居住性の回復)を遂行している。
- ・イギリスおよびフランスの住宅地再生プログラムにおいて、老朽化がひどい住宅の解体、老朽化の進む住宅の改修、新規住宅の建設とともに、民間の分譲または賃貸住宅の建設を誘導している。
- ・また、道路などのインフラ整備、公共施設(学校、保育園、スポーツ施設など)、商業施設などのハード整備のみでなく、雇用や職業訓練(技術や教育)、犯罪、反社会的行為、困窮地主などに対するソフト対策を講じている。

②取り組み体制

- ・住宅再生プログラムの実施に際し、イギリスでは住宅・コミュニティ庁、フランスでは ANRU が設立され、単一の窓口となり財政支援を行っている。また、スムーズな事業推進や技術支援のため地方自治体が必要とする場合は、イギリスでは住宅・コミュニティ庁、フランスでは ANRU から人材が派遣されている。
- ・プログラムを実行するためにイギリスでは、地方公共団体とのパートナーシップを基本とした、住宅・コミュニティ庁と広域地域機関や地方自治体との間で地方投資契約を結ぶ、シングル協議(Single Conversation)と呼ばれるビジネス手法を取り入れている。政府や広域地域開発機関との関係構築を図ることのみならず、準地域スケールでの地域再生事業実施を可能にする体制がとられている。事業実施に際して、民間や公共機関、第 3 セクターなどの投資および供給パートナーの参加を促進している。
- ・地方自治体は、事業の内容やスケジュールなどをモニタリングし、住宅・コミュニティ庁に毎月報告する。その評価と結果をフィードバックすることで今後の開発計画に反映していくものとなっている。
- ・フランスの ANRU は、ハード整備を対象に補助を行う都市整備に関わる機関として創設された。①都市計画家などで構成されたコミュニヌにアドバイスをを行う課、②専門家や地方チームなど情

報を取り扱う課、③戦略、プログラムの開発、調整、他の政策との調整、評価のほか、ANRU の規則全般を取り扱う課、の3つの課に分かれ、地区再生プログラムを統括している。

- ・ 契約委員会 (ANRU の長とパートナーの6人で構成、委員会の長はANRU の長) にて、各コミュニティが作成した事業計画について市長によるプレゼンテーション行われ、内容を精査したのちANRU はコミュニティと5年契約を締結する。地域主体の事業であるが、事業計画案策定段階に、DDE (国の地方部局) やANRU との綿密な協議が行われている。
- ・ ソフト対策を遂行する機関としてACSE が設置されており、現在ハード整備とは別に活動を行っている。今後、ANRU とACSE 間での連携が重要とされており、相互連携によるハードとソフトの整備が地域の活性化および持続可能な地域社会の形成に繋がると期待されている。
- ・ コミュニティは毎年報告書を作成しANRU に報告。それ以外に、契約後2年目と4年目には、事業の内容、インパクト、社会的政策との関係などを含む現状分析を行い、成果を評価している。

3-Ⅲ.2 日本の居住地整備への示唆

日本およびイギリス、フランスにおける共通点は、国主導の住宅政策が行われてきたことで、戦後、国の助成により住宅建設が推進されてきた。専門機関の設置による政策の促進、全国的な大規模団地の建設、日本とフランスにおいては、企業による従業員の住宅確保に関する支援の仕組みが構築されてきた。

近年、市場機能と住宅困窮者支援としての公営住宅供給を重視した日本の住宅政策とは対照的に、イギリスやフランスでは、多様性の創出および選択肢の提供を重点施策として位置付けてきた。また、持続可能で強固なコミュニティを形成するために、市場経済の持続性に考慮した地区再生事業を実施している。これらイギリスおよびフランスの政策から見た、日本における良好な居住地整備に向け、参考とすべき点および留意点を以下にまとめる。

(1) 住宅困窮者支援対策について(多様性の創出)

- ・ 様々な所得者が混在した地域社会や居住地の形成には、中低所得者向けの社会住宅を特定の地域や地区に集約して立地させるのではなく、分散配置により地域的均衡を考慮したバランスの良い社会を構築することが重要である。
- ・ 所得層および世帯構成に配慮し、様々な所有形態の住宅が混在した街区の形成を図り、持続可能で安全なコミュニティを目指すことが望ましい。一定規模の街区内における所有形態や規模の異なる住宅の混在を義務付けることで、経済状況や家族構成の違う様々な世帯が住まう街区形成と共に、街区内での住替えも可能となる。
- ・ 選択肢を広げて住宅の需要と供給のバランスを図り、特定の居住者が集まる街区としない。
- ・ 住宅を配置する際、新旧住民間の紛争につながらないよう、既存のコミュニティや地域特性に十分な配慮が必要である。

(2) 良好で質の高い環境の形成

- ・ 大規模な住宅棟の減築や回遊性の向上、街路樹やみどり豊かなオープンスペースなどの公共空間を整備し、ヒューマンスケールで快適な住環境の形成を図ることにより、無機質で圧迫感のある住宅団地から、歩いて楽しく、季節感や潤いの感じられる快適な空間の形成を図る。
- ・ 地域にあった建築物の高さや規模に考慮するとともに、建物のデザイン(色やファサード、素材など)に配慮した統一感のある街並みを誘導し、地域全体が調和のとれた良質な住環境を構築する。
- ・ 都市政策および生活の質向上の観点から、住宅のみを供給するのみでなく、公共交通や公共施設の整備による生活利便性の向上とともに、商業施設の整備促進により、賑わいや経済活動の発展を促し持続可能な地域形成の創出を図る。

(3) 柔軟で実行性のあるプログラム

- ・ 国の方針に則った上で、地域特性にあった居住地整備を実施することにより持続可能な社会形成を目指し、地域のニーズにあった補助支援を行うための柔軟で実行性のあるプログラムの構築が重要である。
- ・ 老朽化した住宅団地の建替えや改修にあたり、大規模な団地の分散配置や街区内での所有形態の異なる住宅の混在を誘導するものであるとともに、地域の経済活性化や生活利便性の充実に図ることを視野に入れる必要がある。
- ・ 都市政策と連携した居住地整備・再生を促進することで、住宅整備用地の確保や交通システム、経済の活性化をスムーズにし、相乗効果として地域全体が活性化する仕組みづくりが重要となる。

(4) 取り組み体制の構築

- ・ 国が居住地整備・再生に関する法律や制度を制定し、住宅政策や都市政策において、社会住宅の適切な立地や配置を誘導することで、ソーシャル・ミックスを促進する。
- ・ 地方自治体が地域の特性を踏まえた住宅開発計画を策定し国が承認する、地域主体のプログラム実施体制を構築し、地域主体の居住地整備・再生を実施する。
- ・ 実行性のあるマネジメント体制の構築に向けた、国や地方公共団体、関係機関との協議による計画策定のための連携体制が必要で、住宅・コミュニティ庁や ANRU のようにうまく調整を図りながら、合意形成を進めていくコーディネータ機能や事業のモニタリング機能を担う機関の設置が望ましい。
- ・ 地方自治体の発案による事業計画に対する補助支援とする場合は、地方自治体の財政条件や事業規模などに併せた柔軟な対応が望まれるが、同時に支援の際の基準を明確にし、透明性の確保にも留意が必要である。

第4章 多様性と住環境評価に関する分析

第4章 多様性と住環境評価に関する分析

4.1 本章の目的と分析方針

本章では、居住者の多様性を考慮した居住地整備・及び維持・管理の手法の妥当性の検討を目的として、居住地の多様性と住環境評価の関係について分析を行った。

分析は、平成20年住宅・土地統計調査(住調)をリンケージして集計された平成20年住生活総合調査(住総)、平成17年国勢調査地域メッシュ統計、平成16年商業統計メッシュデータを用いて行った。住宅・土地統計調査及び住生活総合調査は、世帯の属性と住環境及び住宅に対する満足度が主な分析の対象であり、地区レベルの特性(人口密度や地区の多様性等)と住環境評価の関係を捉えることはできない。両調査のサンプルが位置する地区特性を把握するため、国勢調査・商業統計の500mメッシュデータの重畳を行った。

また、グループインタビューを実施し、多様性のある居住地に対する人々の意識や許容力、課題等を明らかにした。

4.2 地区の多様性と満足度の関連分析

4.2.1 地区の多様性を把握する指標

住環境に対する評価や意向を、居住者の多様性誘導に資する立地施設の多様性や居住者の多様性との関係に着目して分析を行うため、国勢調査・商業統計の500mメッシュデータを用いて図表4-1に示す指標を算出した。

図表 4-1 地区の多様性を把握する指標

視点		データ項目	指標
地区の多様性	住宅の整備・管理	住宅の所有の関係(5区分)	公的住宅(公営、UR、公社の借家世帯)の割合
	住宅の所有形態	住宅の所有の関係(5区分)	借家世帯の割合 及び 住宅の所有の多様性指標
	住宅の建て方	住宅の建て方(3区分) 住宅の延べ面積(6区分)	共同住宅世帯割合 住宅の延べ面積の標準偏差
	用途(住宅・商業)	住宅に住む世帯数、 小売業計事業所数	小売業計事業所数の割合 (対:住宅に住む世帯数+小売業計事業所数)
居住者の多様性	世代の多様性	年齢別人口(18区分)	年齢別人口の標準偏差
	職業の多様性	職業分類(9区分)	職業の多様性指標
	世帯構成の多様性	世帯の人員(7区分)	世帯人数の標準偏差
	国籍の多様性	外国人人口	外国人人口

多様性を把握する指標として、生物学の分野で最も代表的な多様度指数であるシンプソンの多様度指数 D^{4-3} を適用する。本調査ではデータ項目の均等さを評価する尺度である。

$$D = 1 - \sum_{i=1}^S p_i^2$$

上式において、 S は各データ項目の区分(カテゴリー)の数、確率変数 P_i にはカテゴリー毎のサンプル数が全サンプル数に占める割合を当てはめる。シンプソンの多様度指数は、0～1 の値をとり、値が高いほど多様性を示す。また、それぞれのカテゴリーの確率変数 P_i が均等であるほど高い値を示す。

図表 4-2 に、住環境評価項目と各多様性指標の相関係数を示す。住宅の所有形態の多様性は、通勤・買い物等の利便性や公共公益施設等への距離と一定の相関があることがわかる。また、外国人人口や世帯構成のばらつきは、公共公益施設等への距離と一定の相関が見られた。

図表 4-2 住環境評価と地域の多様性指標間の相関係数

		地域の公的 住宅割合	地域の借家 世帯割合	住宅の所有 の多様性指 標	地域の共同 住宅世帯割 合	住宅面積の 標準偏差	地域の商業 施設割合	年齢標準偏 差	職業多様性 指標	世帯人員の 標準偏差	外国人人 口
居住環境_総合評価	相関係数	.002	-.015**	-.022**	-.018**	-.007*	.006*	-.009**	-.040**	.025**	.008**
	有意確率 (両側)	.402	.000	.000	.000	.016	.017	.001	.000	.000	.003
	N	133904	133904	133904	133904	133904	133904	133904	133904	134325	133904
通勤通学などの利便	相関係数	-.012**	-.157**	-.228**	-.103**	-.132**	-.068**	.022**	-.115**	.092**	-.111**
	有意確率 (両側)	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000
	N	132629	132629	132629	132629	132629	132629	132629	132629	133046	132629
日常の買い物医療な どの利便	相関係数	-.008**	-.158**	-.229**	-.120**	-.114**	-.038**	.057**	-.105**	.092**	-.118**
	有意確率 (両側)	.002	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000
	N	133575	133575	133575	133575	133575	133575	133575	133575	133992	133575
敷地の広さや日当た り風通しなどの空間 のゆとり	相関係数	.004	.047**	.099**	.034**	.010**	-.014**	-.075**	.018**	-.058**	.098**
	有意確率 (両側)	.125	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000
	N	133502	133502	133502	133502	133502	133502	133502	133502	133919	133502
緑水辺などの自然と のふれあい	相関係数	-.013**	.051**	.106**	.034**	.037**	-.003	-.060**	.005	-.023**	.098**
	有意確率 (両側)	.000	.000	.000	.000	.000	.221	.000	.093	.000	.000
	N	132976	132976	132976	132976	132976	132976	132976	132976	133393	132976
治安犯罪発生の防止	相関係数	.014**	.039**	.034**	.042**	-.019**	-.039**	-.067**	-.017**	-.012**	.058**
	有意確率 (両側)	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000
	N	133081	133081	133081	133081	133081	133081	133081	133081	133498	133081
公園までの距離	相関係数	-.079**	-.161**	-.249**	-.167**	.060**	.121**	.210**	-.126**	.245**	-.207**
	有意確率 (両側)	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000
	N	134634	134634	134634	134634	134634	134634	134634	134634	135055	134634
医療機関までの距離	相関係数	-.021**	-.227**	-.390**	-.190**	-.102**	-.016**	.149**	-.205**	.240**	-.289**
	有意確率 (両側)	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000
	N	134634	134634	134634	134634	134634	134634	134634	134634	135055	134634
交通機関までの距離	相関係数	-.010**	-.181**	-.329**	-.145**	-.091**	-.036**	.133**	-.175**	.205**	-.268**
	有意確率 (両側)	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000
	N	134634	134634	134634	134634	134634	134634	134634	134634	135055	134634

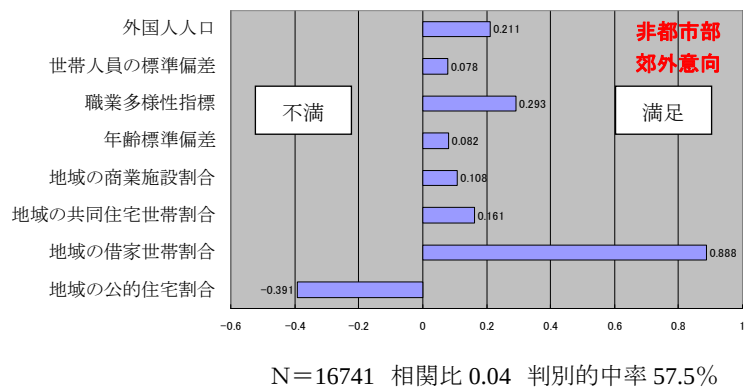
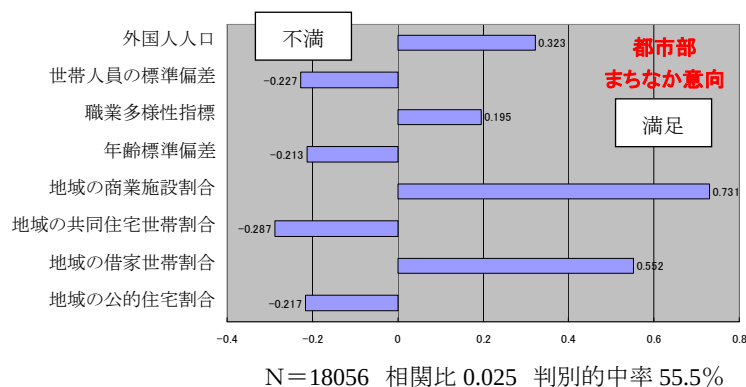
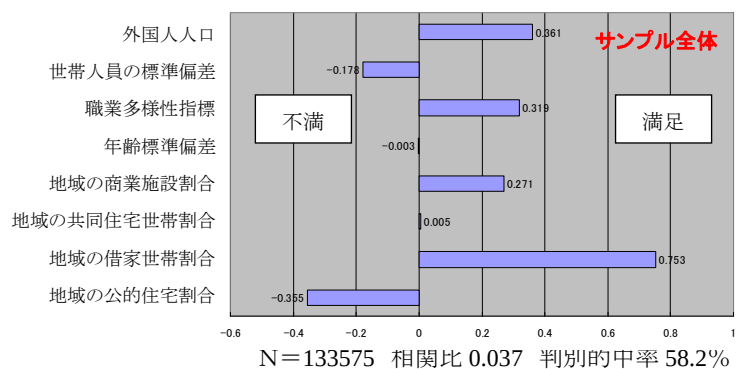
**、相関係数は 1% 水準で有意 (両側)。住環境評価項目は点数が低いほど評価が高いことを示す。

*、相関係数は 5% 水準で有意 (両側)。

持ち家、民営借家、公的住宅等、様々な所有形態が混在する地域は、交通や買い物等の都市的利便性が高いことを示しており、テニユア・ミックス(様々な所有形態の住宅を混在させること)の肯定的側面を示唆すると考えられる。

図表4-3に、判別分析により得られた買い物等利便性評価への多様性指標の影響度(正が満足、負が不満)を示す。借家の多い地域ほど利便性評価は高く、公的住宅の多い地域ほど利便性評価は低い。また、居住地や住み替え後の立地意向により、商業ストックへの評価が異なることがわかる。

図表 4-3 日常の買い物医療などの利便の影響度



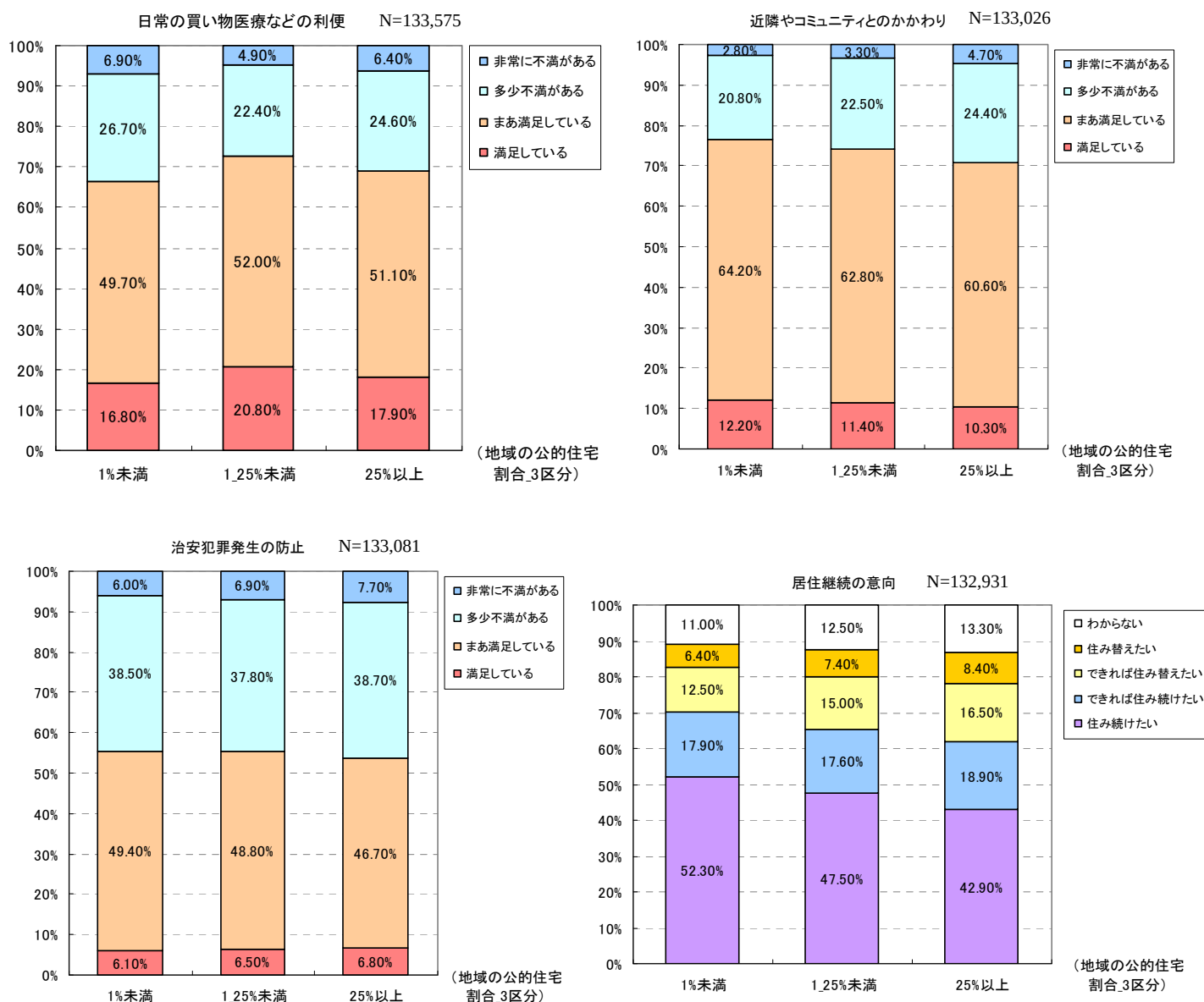
4.2.2 地区の多様性と評価・意向

(1) 住宅の整備・管理主体の多様性

地域における公的住宅の割合を図表 4-4 の通り 3 区分 (1%未満: サンプル数の 67%、1~25%未満: サンプル数の 26%、25%以上: サンプル数の 8%) し、住環境評価との関連を分析した。公的住宅割合の高い地域ほど、近隣とのかかわりや治安面での評価、居住継続意向が低い。

日常の買い物医療などの利便性を見ると、公的住宅の割合が中程度の地域の満足度が高くなっており、公的住宅を集約することよりも分散配置が望ましいことを示唆している可能性がある。

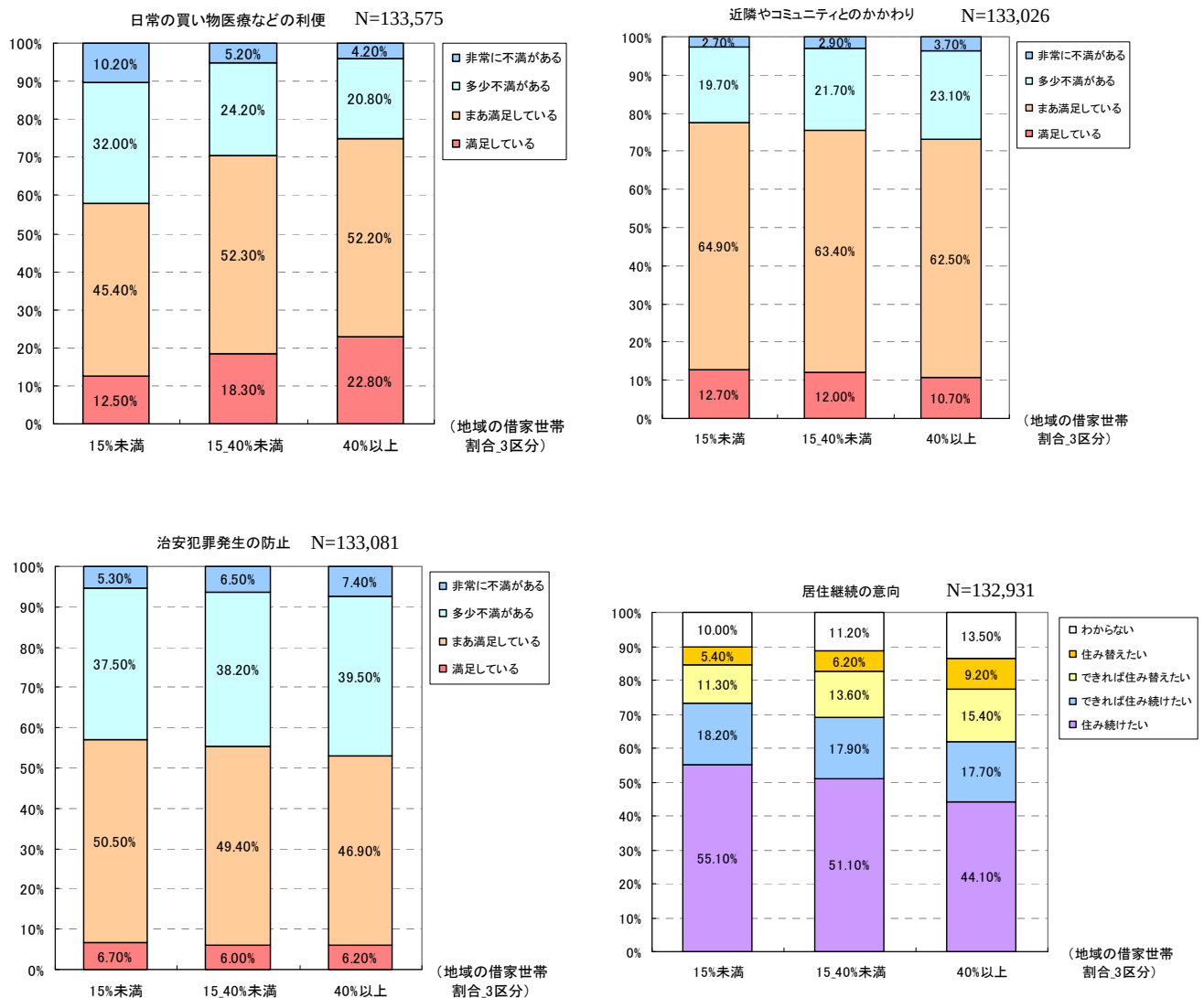
図表 4-4 住宅の整備・管理主体別に見た評価・意向



(2) 住宅の所有形態の多様性

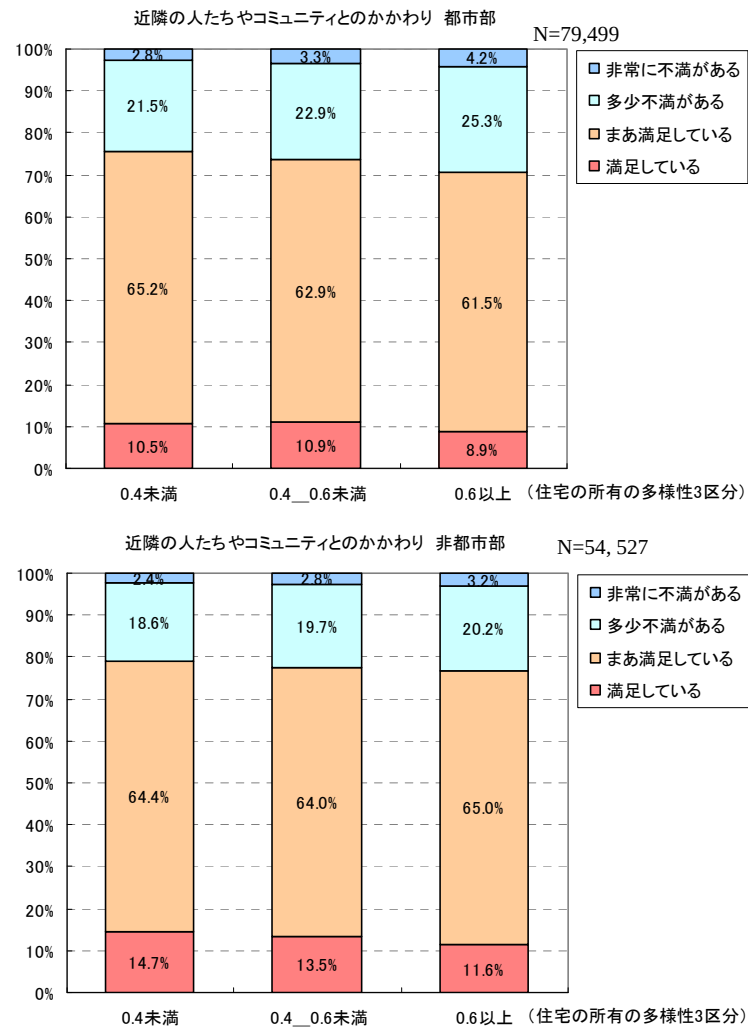
地域における借家世帯の割合を図表 4-5 の通り 3 区分(15%未満:サンプル数の 28%、15~40%未満:サンプル数の 45%、40%以上:サンプル数の 27%)し、住環境評価との関連を分析した。借家世帯割合の高い地域ほど、買い物等の利便性評価が高くなる一方、近隣とのかかわりや治安面で
の評価、居住継続意向は低くなる傾向にある。

図表 4-5 住宅の所有形態別に見た評価・意向



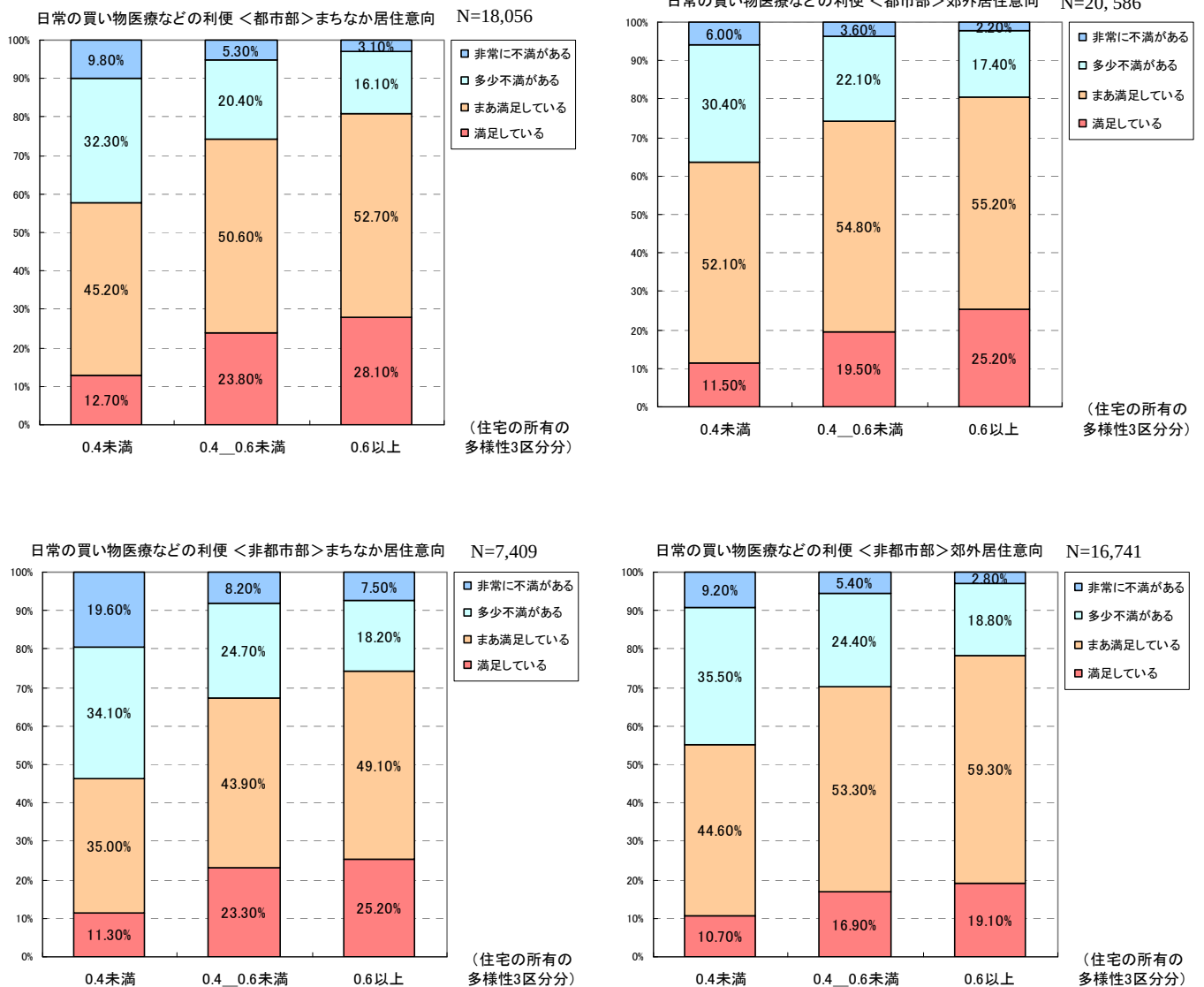
住宅の多様性指標を図表 4-6 の通り 3 区分 (0.4 未満: サンプル数の 35%、0.4～0.6 未満: サンプル数の 47%、0.6 以上: サンプル数の 18%) し、近隣とのかかわりに関する満足度との関連を分析した。都市部、非都市部に関わらず住宅の所有形態が同質的 (多様ではない) 地域の方が満足度は高い結果となった。

図表 4-6 住宅の多様性と近隣とのかかわり



日常の買い物や医療等の利便に関する満足度は、住宅の所有形態の多様な地域ほど高まる傾向にある。非都市部の郊外居住への住み替え意向を持つものは、その傾向の度合いが若干小さい（図表 4-7）。

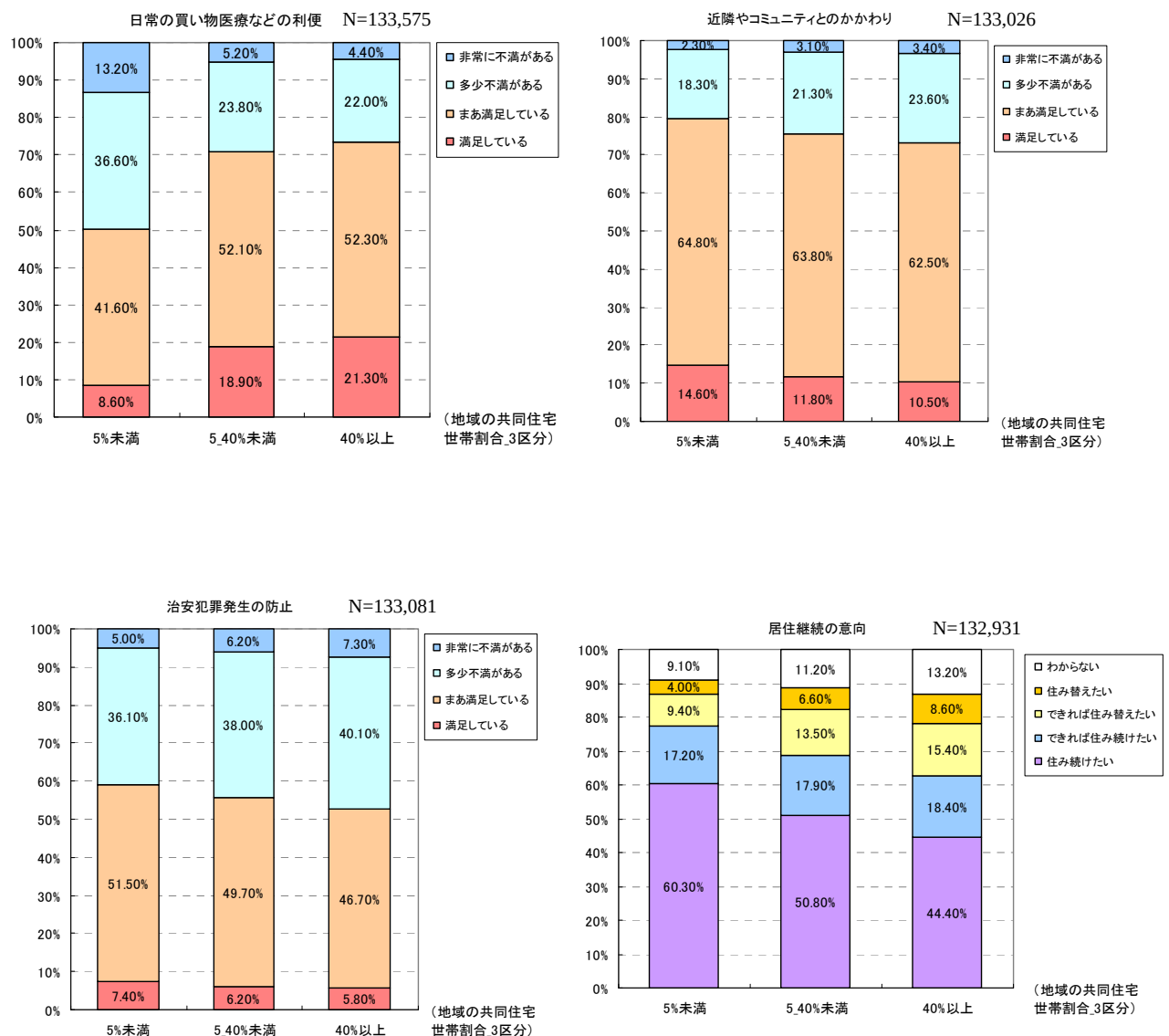
図表 4-7 住宅の多様性と買い物等の利便性



(3) 住宅の建て方の多様性

地域における共同住宅世帯の割合を図表 4-8 の通り 3 区分(5%未満:サンプル数の 17%、5~40%未満:サンプル数の 50%、40%以上:サンプル数の 33%)し、住環境評価との関連を分析した。共同住宅世帯割合の高い地域ほど、買い物等の利便性評価が高くなる一方、近隣のかかわりや治安面での評価、居住継続意向は低くなる傾向にある。これらは、借家世帯割合と同様の傾向である。

図表 4-8 住宅の建て方別に見た評価・意向

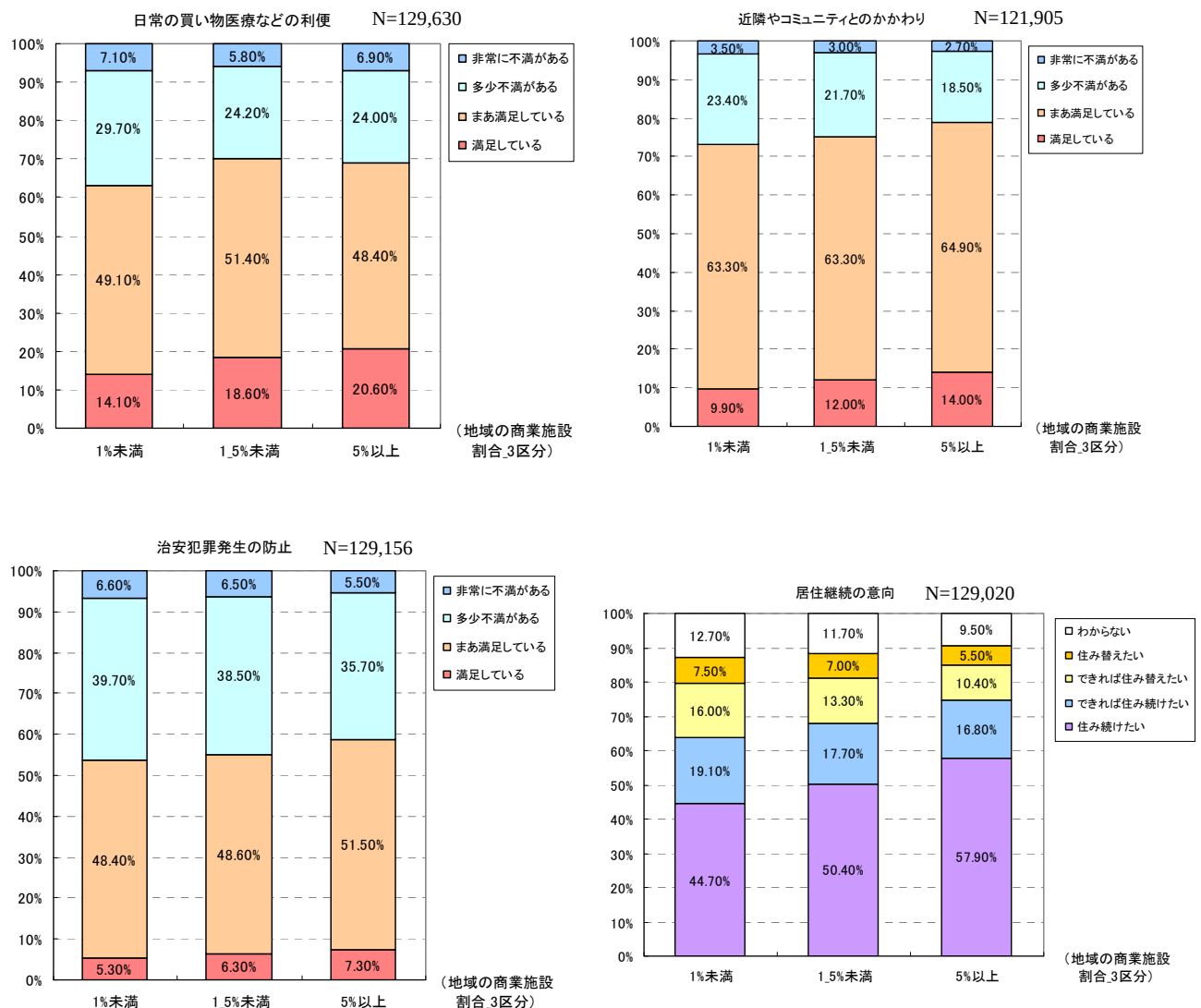


(4) 用途の多様性

地域における商業ストックの混在割合を図表 4-9 の通り 3 区分(1%未満:サンプル数の 23%、1~5%未満:サンプル数の 59%、5%以上:サンプル数の 18%)し、住環境評価との関連を分析した。商業ストック混在割合の高い地域ほど、住環境評価や居住継続意向は高まる傾向にある。

地区内の小売業事業所数が多すぎると満足率が下がる傾向を示しており、住宅と商業の適切な用途の混在が求められていることを示唆する。

図表 4-9 商業ストックの混在割合別に見た評価・意向



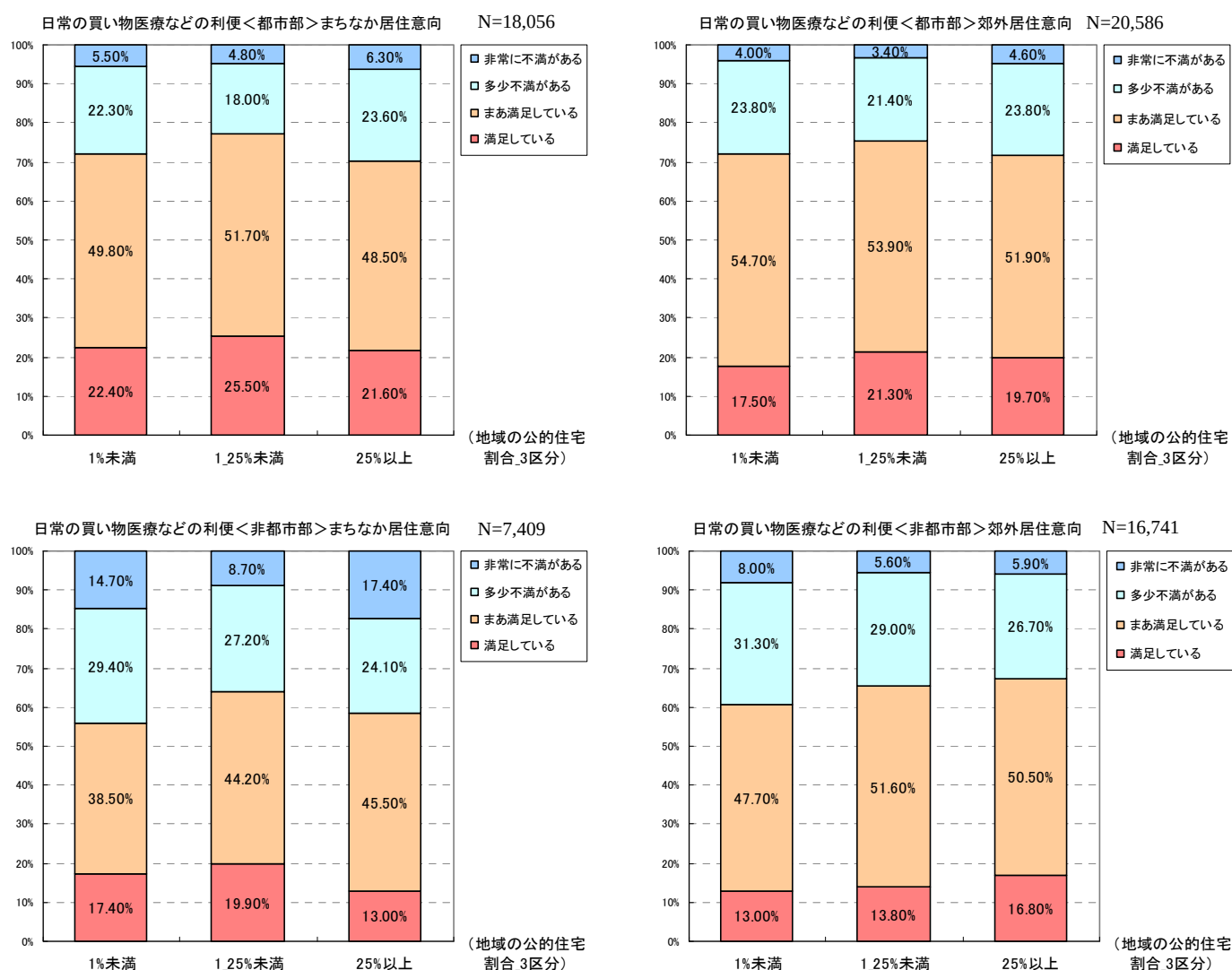
(5) 地域特性や立地意向の違いによる満足度

都市・非都市の区分や、住み替え後の立地意向(まちなかか郊外か)別に住環境評価と地区の多様性の関連を分析する。都市、非都市部の区分については、人口集中地区の人口密度要件である40人/ha⁴⁻¹を基準値として採用した。また、主体的な居住地選択の可否を考慮して、サンプルの年齢について18歳以上のみを用いて分析を行った。

非都市部に住む郊外居住意向を持つサンプルは、地域の公的住宅割合が高いほど利便性の評価が高い(図表4-10)。

非都市部に住む郊外居住意向を持つサンプルを除くと、公的住宅の割合が25%を超える地域での利便性は評価されておらず、公的住宅が集約された地域の活力が乏しいことを示唆している可能性もある。

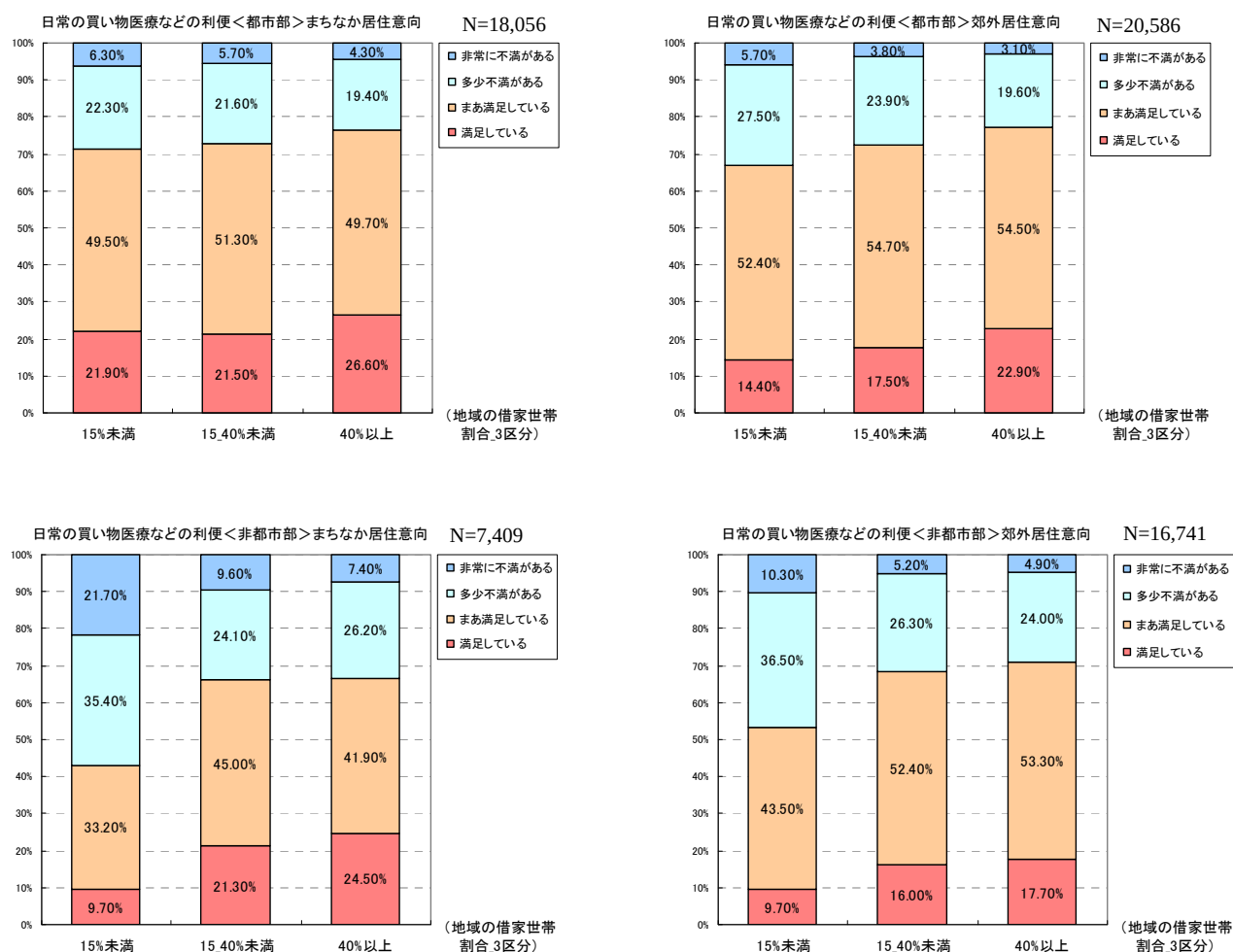
図表4-10 公的住宅割合別に見た利便性評価



4-1 国土交通省(2008)「第6版 都市計画運用指針」では、都市計画区域を指定する地域選定基準として、都市計画画法施行令第2条第3号の「中心の市街地を形成している区域」とは、人口密度がヘクタール当たり40人を超える市街地の連担している区域及び当該区域に近接した集落を含めた区域とすることが望ましいとしている。

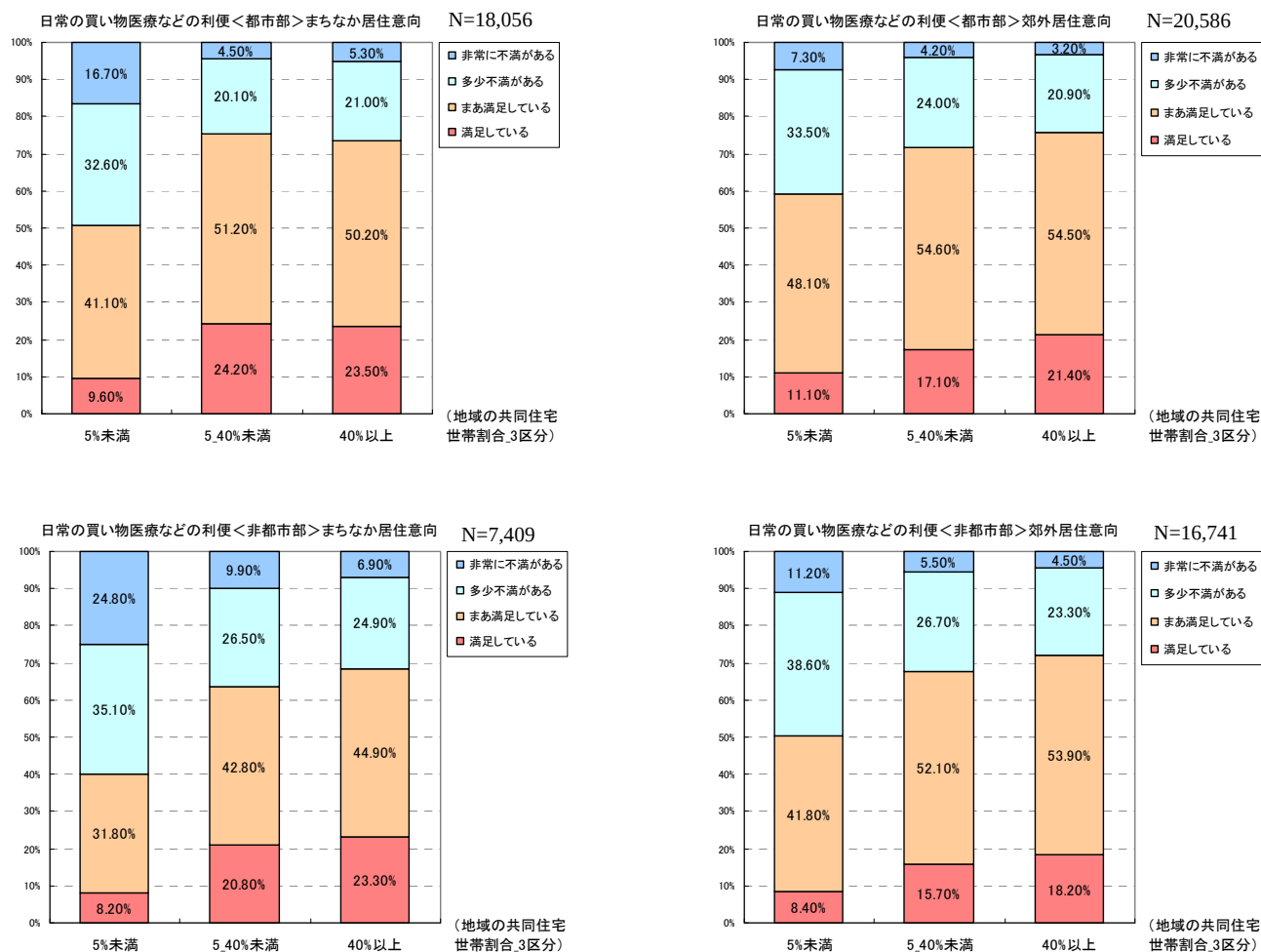
図表 4-11 が示すように非都市部において借家の少ない地域は、利便性が低いと評価されており、特にまちなか意向のサンプルの不満率(多少不満+非常に不満)は、57.1%と高い。

図表 4-11 借家世帯割合別に見た利便性評価



共同住宅世帯割合と利便性評価の関連は、借家世帯割合と概ね同様の傾向を示す。都市部非都市部を問わず、共同住宅世帯の少ない地域は、利便性評価が低い(図表 4-12)。

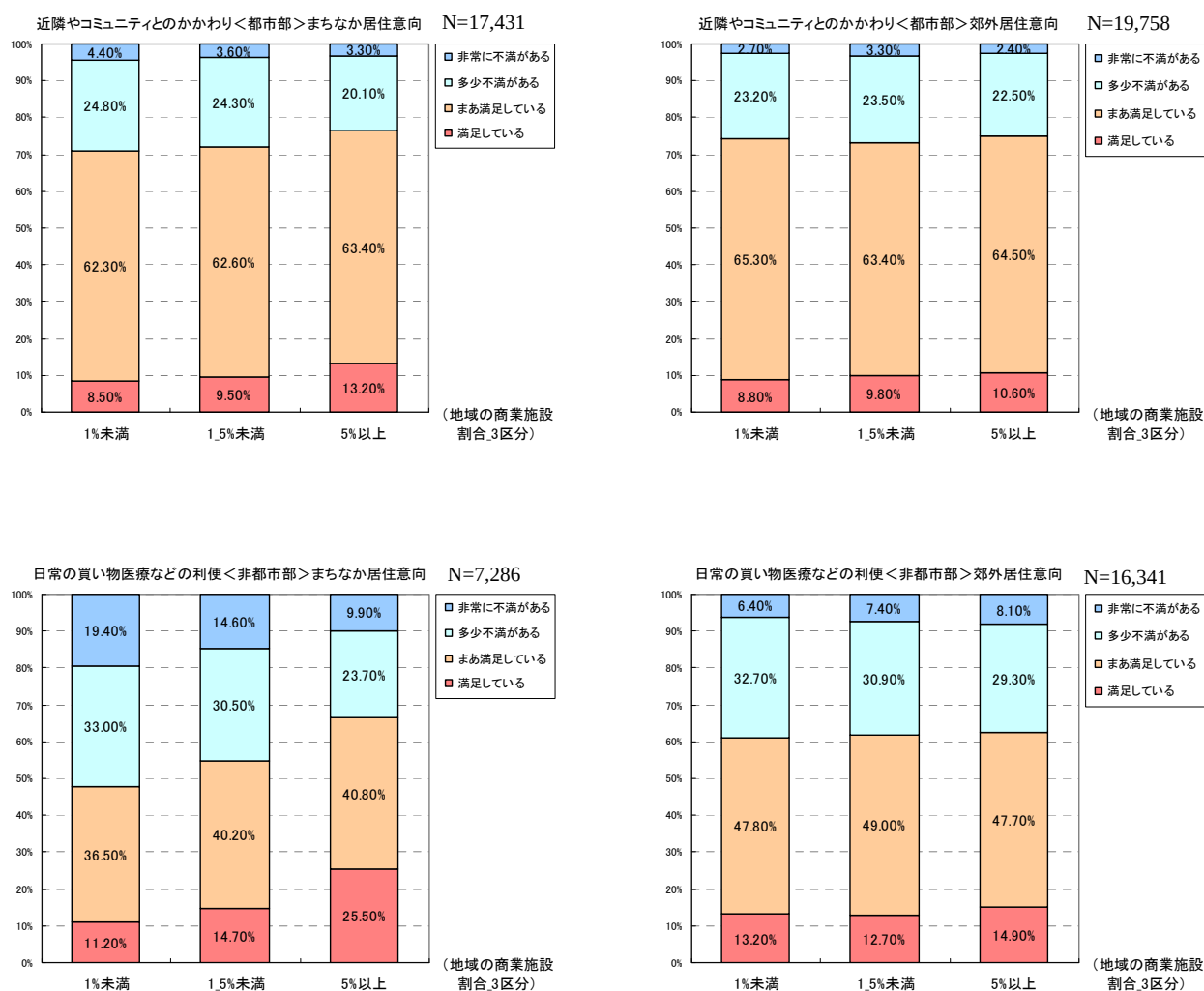
図表 4-12 共同住宅世帯割合別に見た利便性評価



商業ストックの混在割合別に見た利便性評価は、都市部と非都市部では一定の差が見られる。また、非都市部であっても郊外居住意向の持つものは、商業ストックにそれほどこだわらない傾向が見られる(図表 4-13)。

非都市部に住む郊外居住意向を持つサンプルは、自家用車によって買い物等を済ませている人が多いと考えられる。

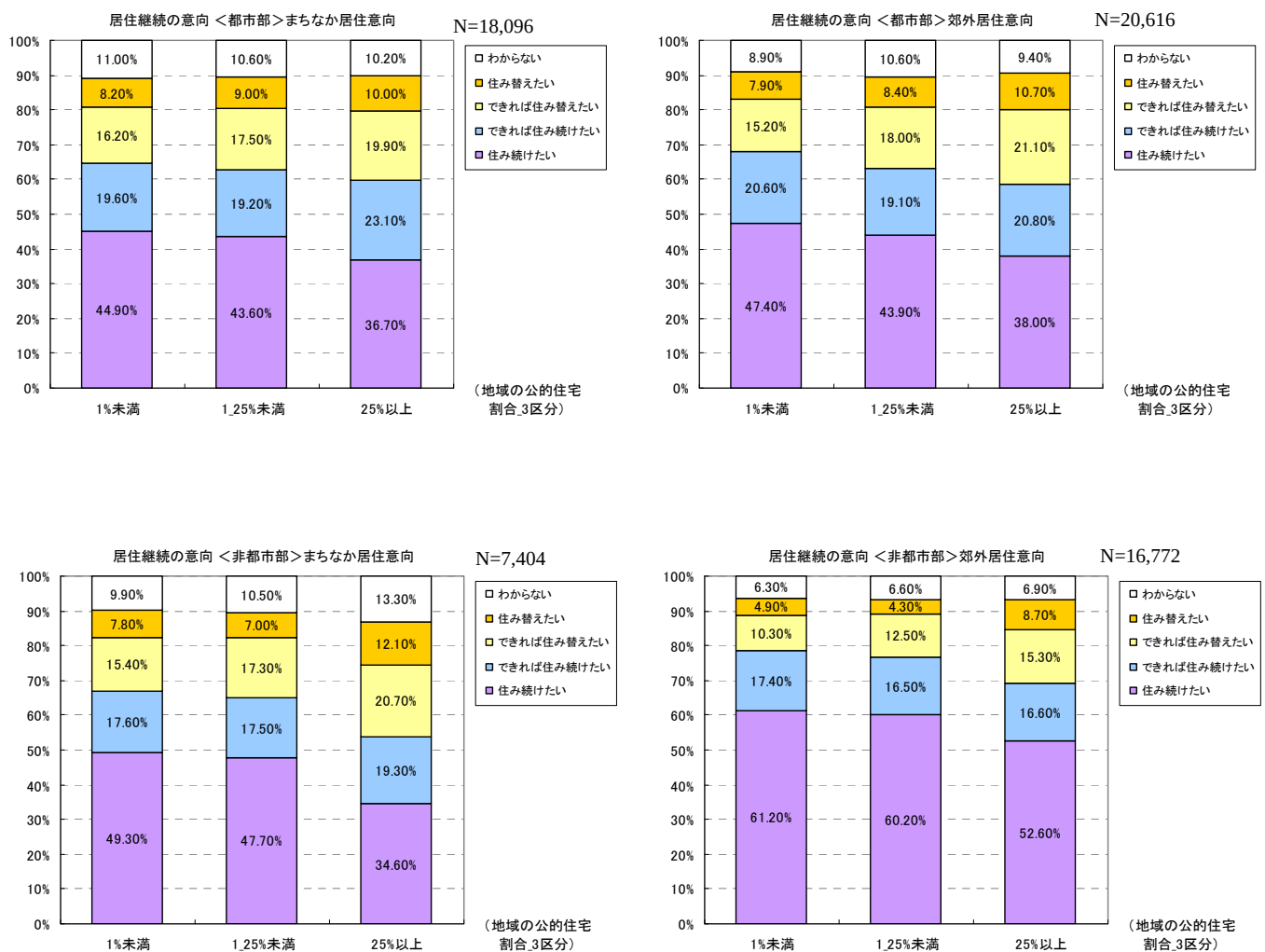
図表 4-13 商業ストックの混在割合別に見た利便性評価



(6) 地域特性や立地意向の違いによる居住継続意向

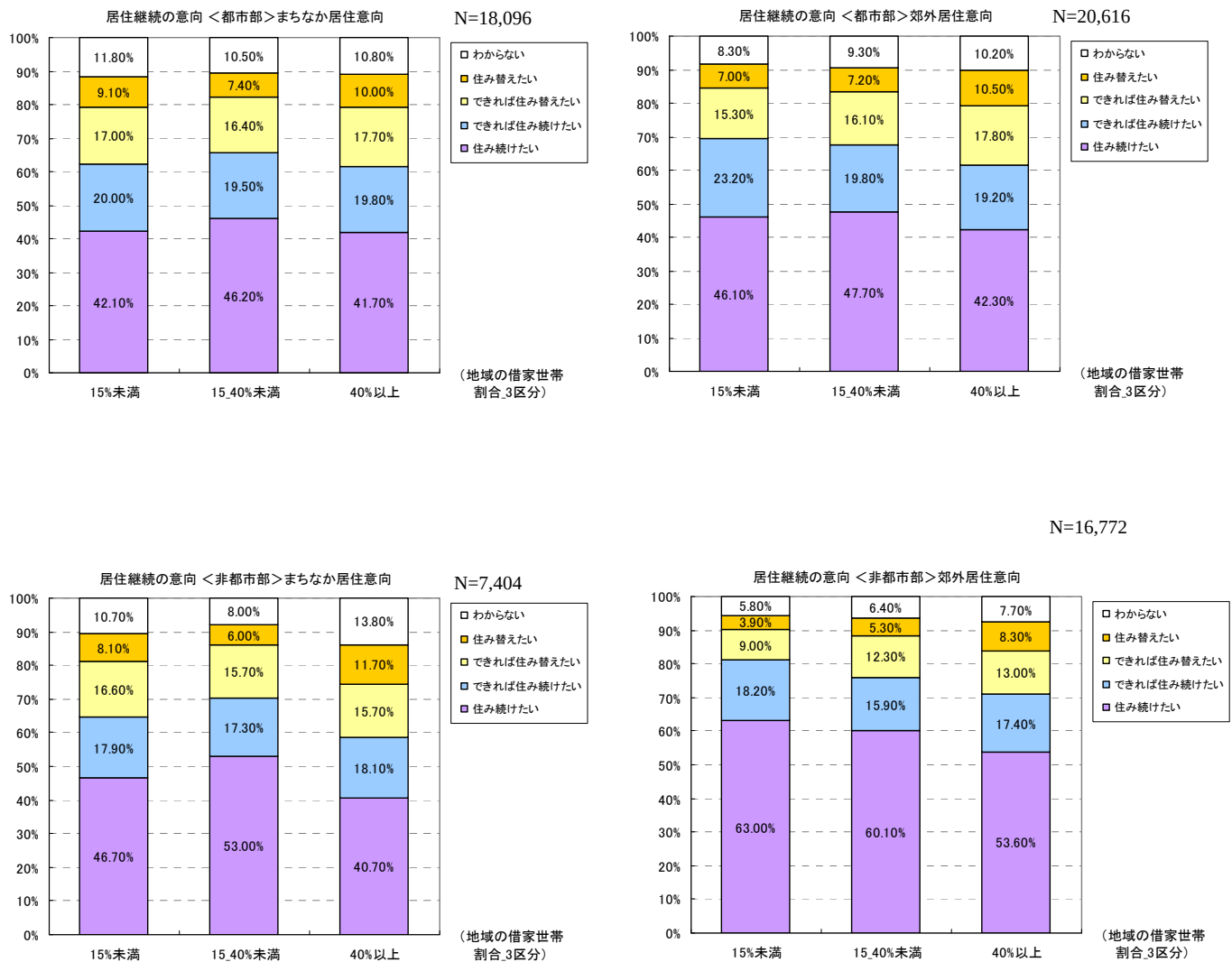
公的住宅割合の高い地域ほど住み替え意向が大きい(図表 4-14)。非都市部のまちなか居住意向を持つサンプルは、その傾向が大きい。非都市部の郊外居住意向を持つサンプルは、公的住宅割合の高い地域であっても比較的居住継続意向が強い。

図表 4-14 公的住宅割合別に見た居住継続意向



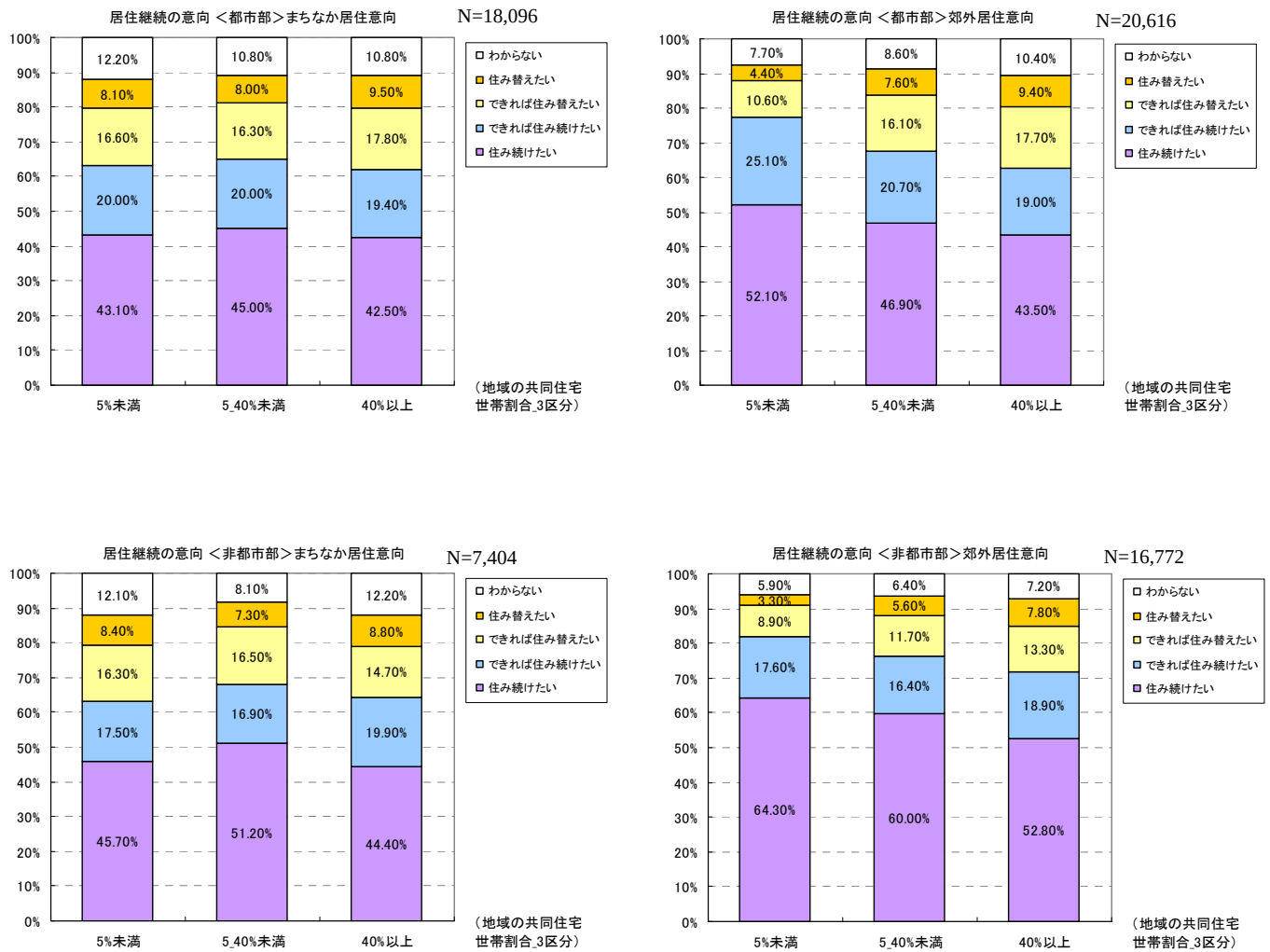
借家世帯割合の中程度の地域が、概ね居住継続意向が高い(図表 4-15)。非都市部の借家世帯割合の低い地域は、郊外住み替え意向の持つサンプルにとって居住継続意向が高い。

図表 4-15 借家世帯割合別に見た居住継続意向



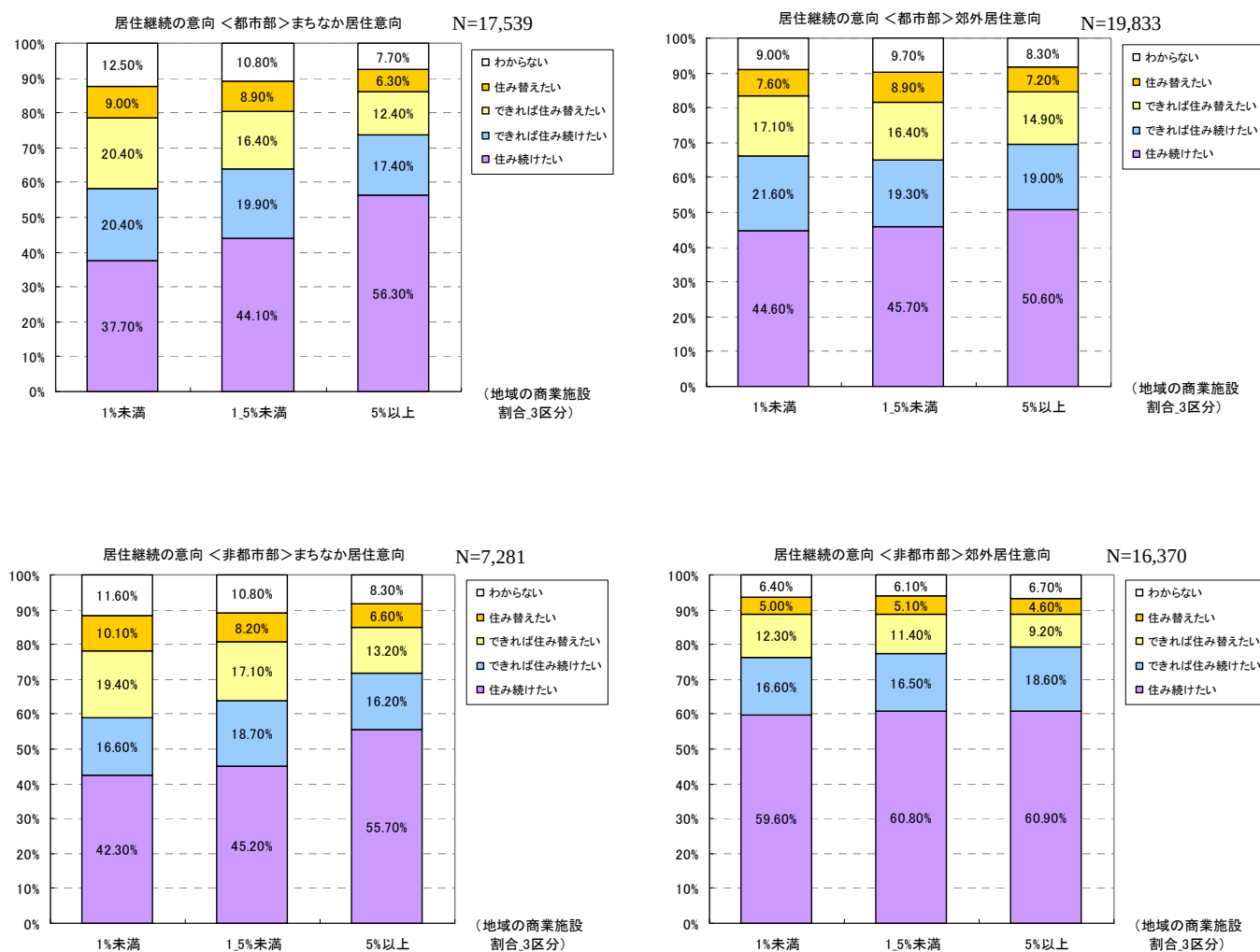
共同住宅世帯割合と居住継続意向との関連は、借家世帯割合と概ね同様の傾向を示す(図表4-16)。

図表 4-16 共同住宅割合別に見た居住継続意向



商業ストックの混在度が高い地域ほど、居住継続意向が強い。非都市部であっても郊外居住意向を持つものは、商業ストックにそれほどこだわらない傾向が見られる(図表 4-17)。

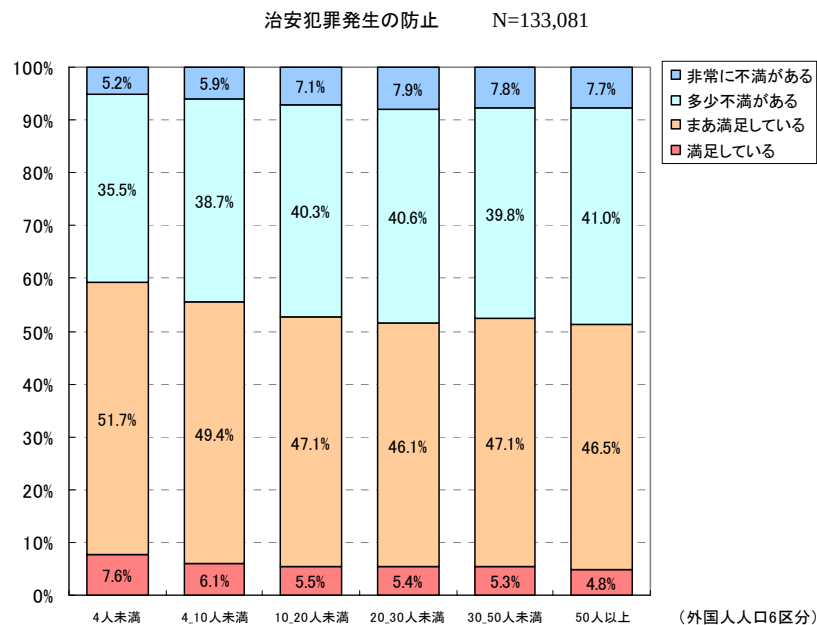
図表 4-17 商業ストック混在割合別に見た居住継続意向



(7) 外国人人口と満足度

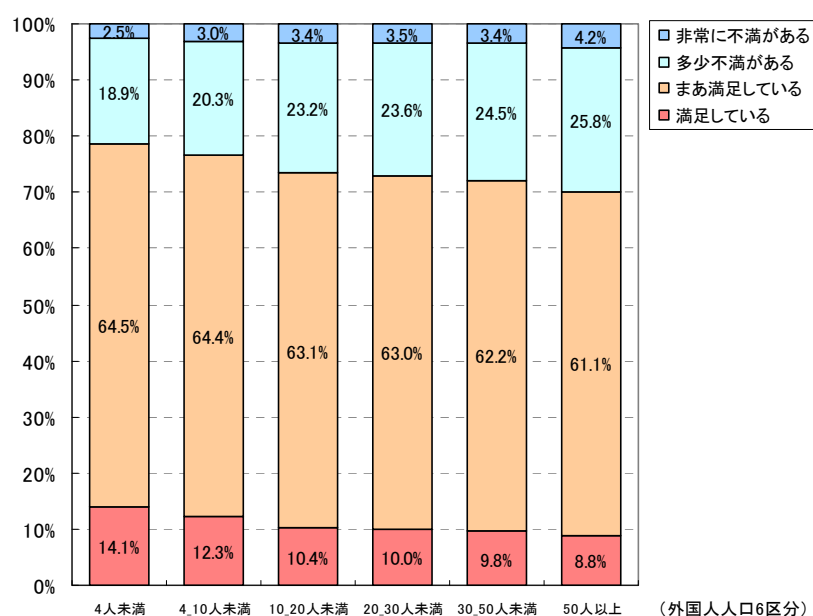
治安発生の防止や、近隣の人たちやコミュニティとのかかわりにおいて、外国人人口の高い地域ほど不満率が高い傾向にある(図表 4-18)。外国人人口は人口密度との相関係数が 0.6 と高く、都市的地域に多くの外国人が居住していることから、これらの傾向が、外国人の居住に起因しているのかについては検討を要する。

図表 4-18 外国人人口の要素別満足度



N=133,026

近隣の人たちやコミュニティとのかかわり



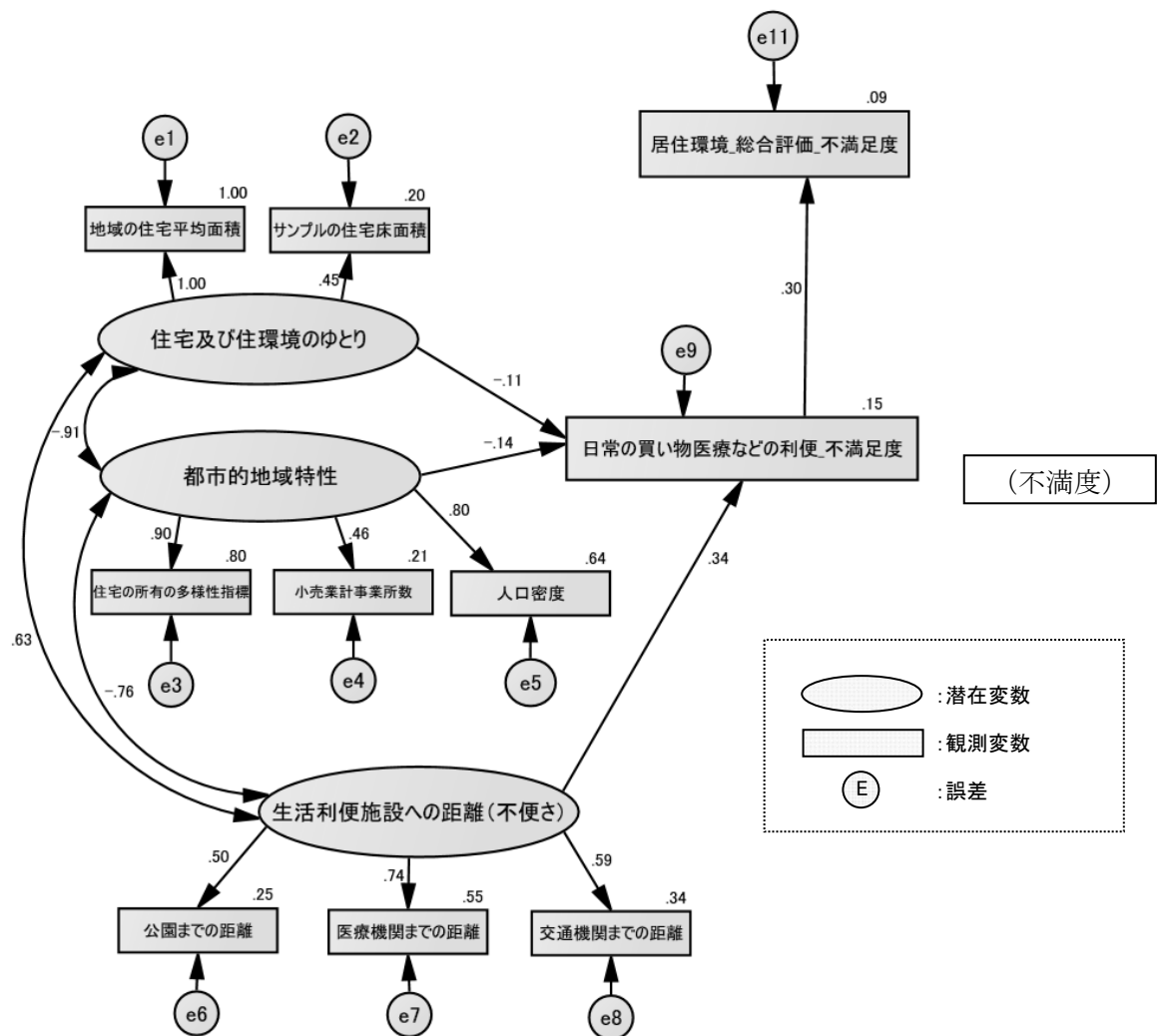
4.3 住環境評価における要因の重要度分析と影響度推定

住環境評価に与える要因間の因果関係を明らかにし、どのような現象が見られると、住環境満足度が低下するのかを把握するモデルを構築する。共分散構造分析⁴⁻²を適用し、評価関数(評価モデル)の検討を行い、要因ごとの影響度を推計した。

4.3.1 サンプル全体の評価モデル

図表 4-19 で示すモデルは、生活利便施設への距離が遠いほど住環境評価は低く、住宅の所有の形態の多様性や人口密度といった都市的地域特性があるほど評価は高い。多様な所有形態の住宅が混在する地域は、都市の利便性の高さの要因となっていることを示唆する。

図表 4-19 住環境評価モデル(全サンプル)



住環境総合評価モデル(全サンプル)

N=195534

乖離度 (χ^2 乗値)=20139.394

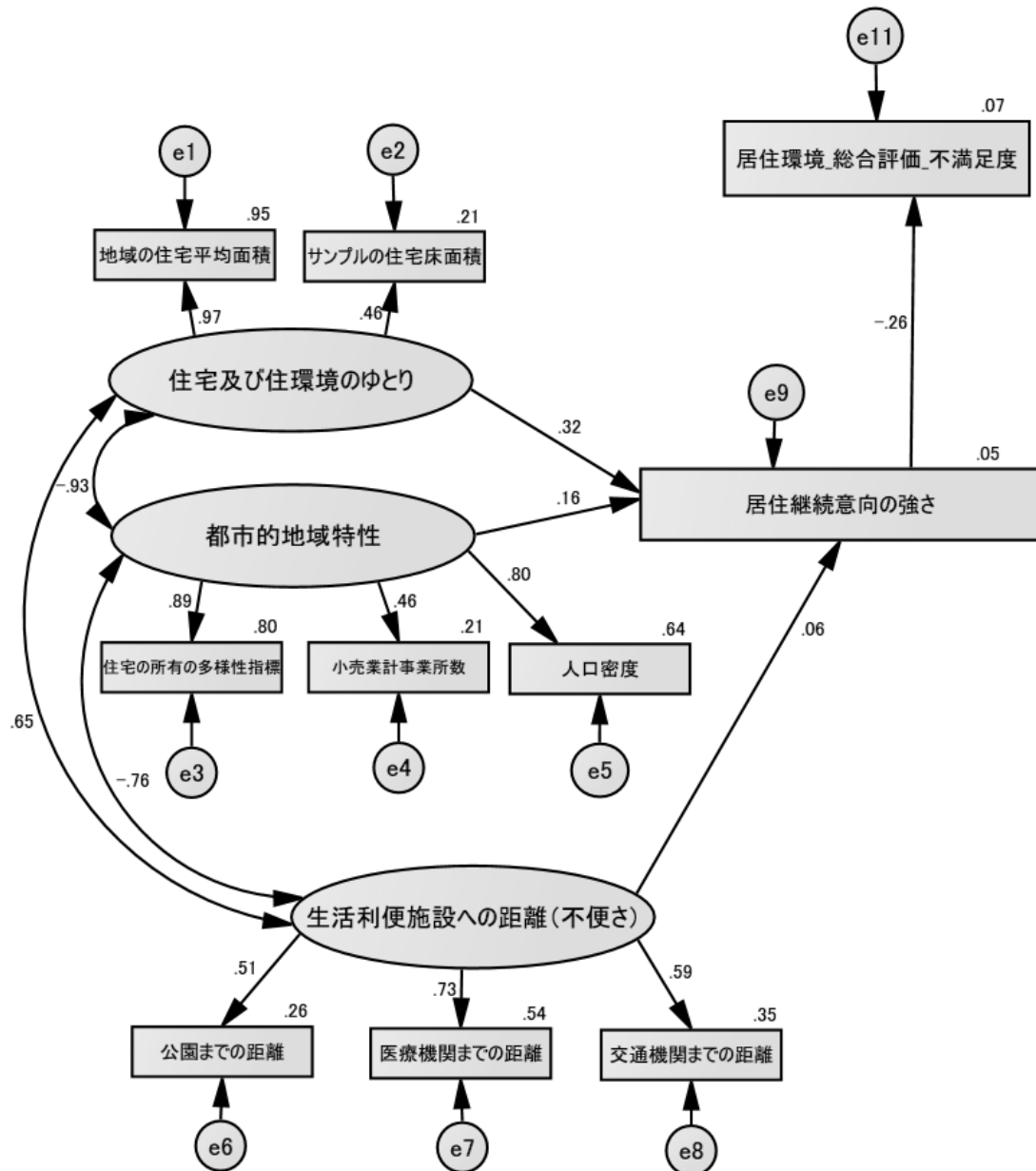
有意確率(p値)=.000

比較適合度指標(CFI)=.958

⁴⁻² 直接観測できない潜在変数を導入し、直接観測される変数(観測変数)と潜在変数の因果関係について関数モデルを設定することによって社会現象を理解しようという統計的アプローチ

図表 4-20 は、居住継続意向の要因別影響度を示すモデルである。生活施設の利便性や都市的地域特性よりも、住宅や住環境もよりの影響度が大きいことがわかる。住宅の所有の形態の多様性は、居住継続意向に対しプラスの効果があることを示している。

図表 4-20 居住継続意向評価モデル(全サンプル)



居住継続意向の評価モデル(全サンプル)

N=195534

乖離度(χ^2 乗値)=29154.493

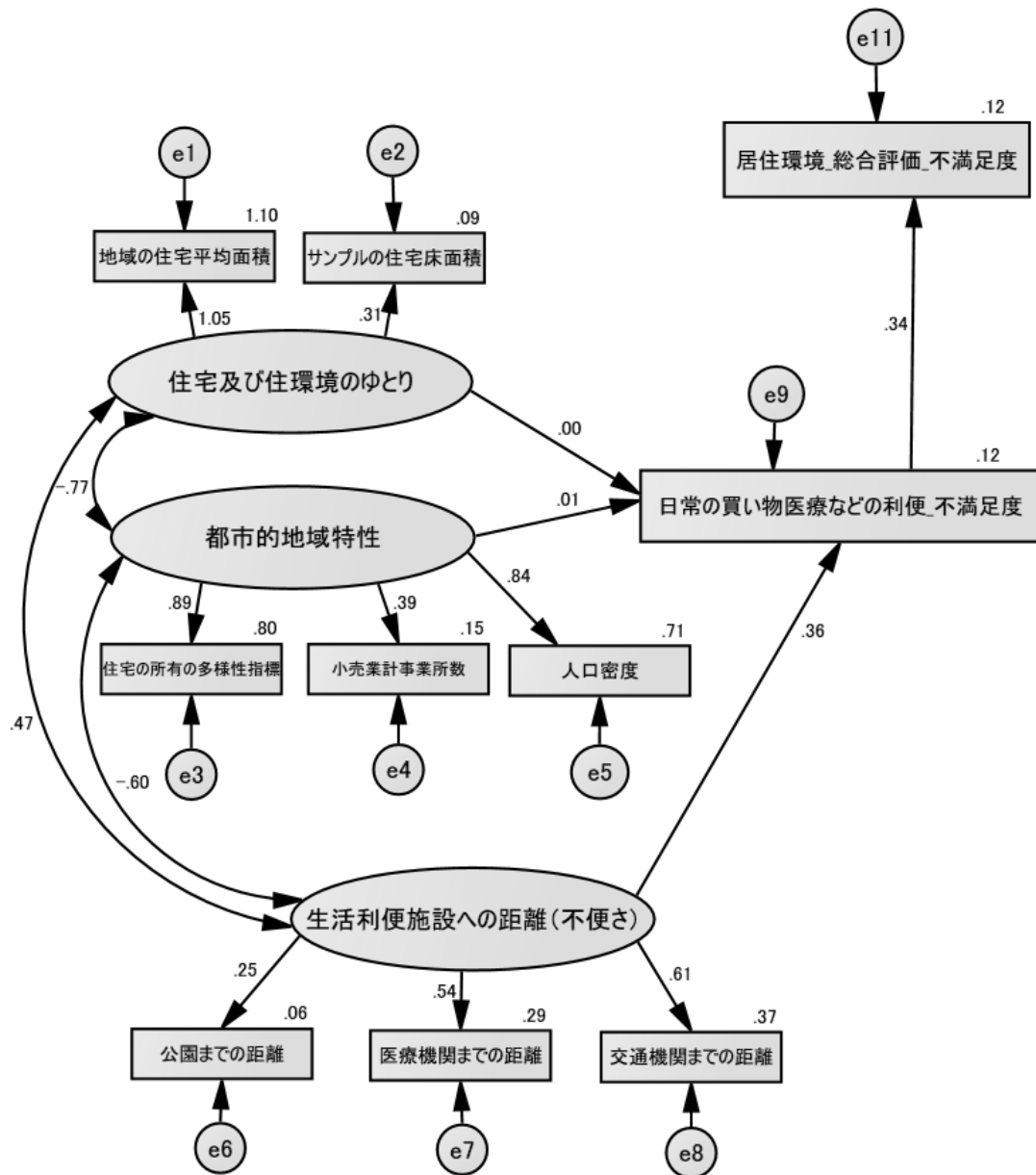
有意確率(p値)=.000

比較適合度指標(CFI)=.937

4.3.2 類型ごとの評価モデル

前述した通り、まちなかを指向しているか郊外を指向しているかにより住民の個々の地区特性と居住環境に対する満足度の関係が異なることから、サンプルを都市・非都市、まちなか居留意向・郊外居留意向に分けて分析を行う。図表 4-21 は、都市部に住むまちなか意向を持つサンプルの居住環境評価モデルを示す。図 4-19 と比較して、住宅の所有の形態の多様性や人口密度といった都市的地域特性も影響度が小さい。

図表 4-21 居住環境評価モデル(都市部まちなか意向)



居住環境総合評価モデル(都市部まちなか意向)

N=18129

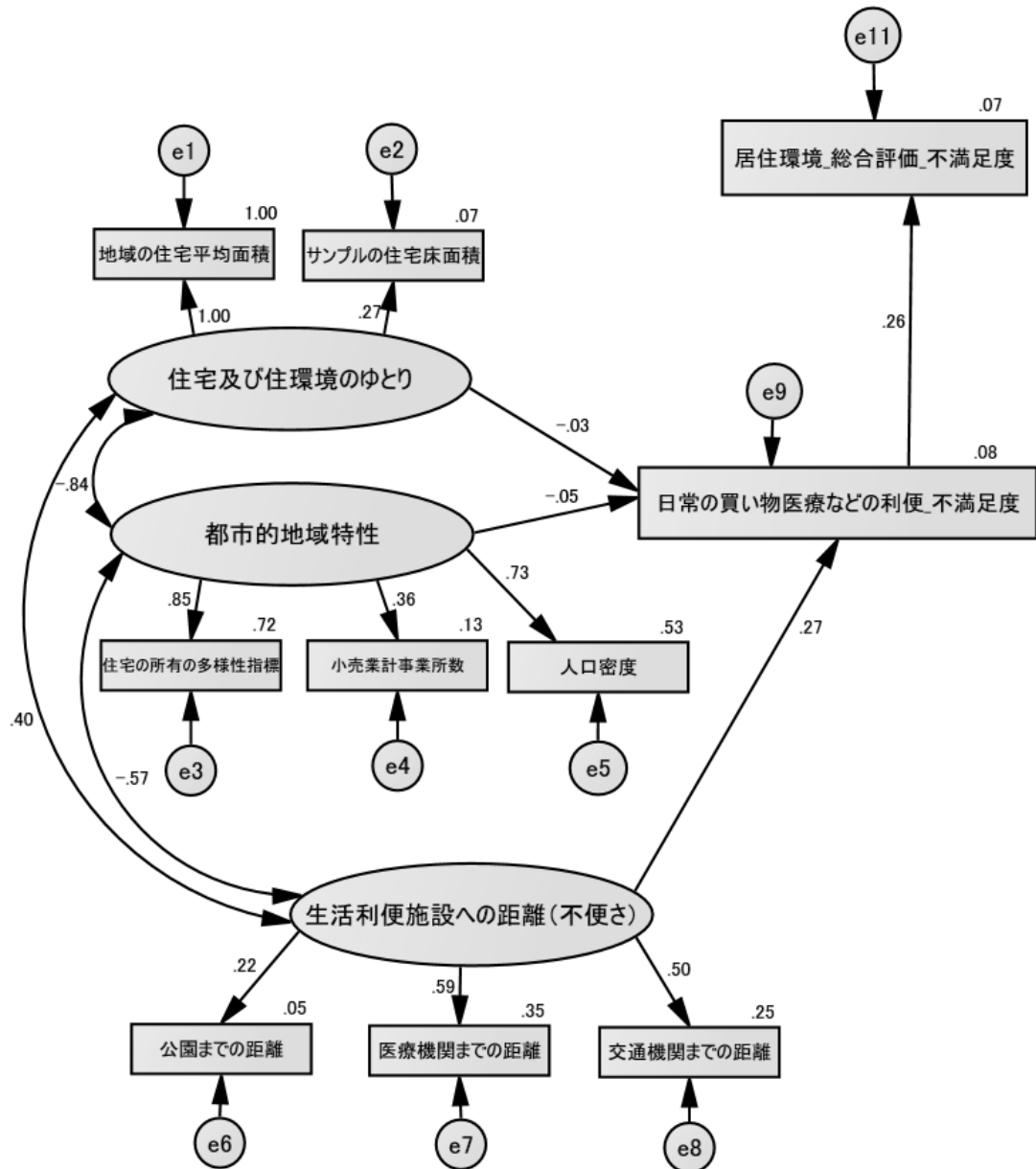
乖離度(χ^2 乗値)=2339.597

有意確率(p値)=.000

比較適合度指標(CFI)=.950

図表4-22は、都市部に住む郊外意向を持つサンプルの居住環境評価モデルを示す。まちなか意向を持つサンプルと比較して、住宅の所有の形態の多様性や人口密度といった都市的地域特性の影響がプラスに評価されている。

図表 4-22 居住環境評価モデル(都市部郊外意向)



居住環境総合評価モデル(都市部郊外意向)

N=20650

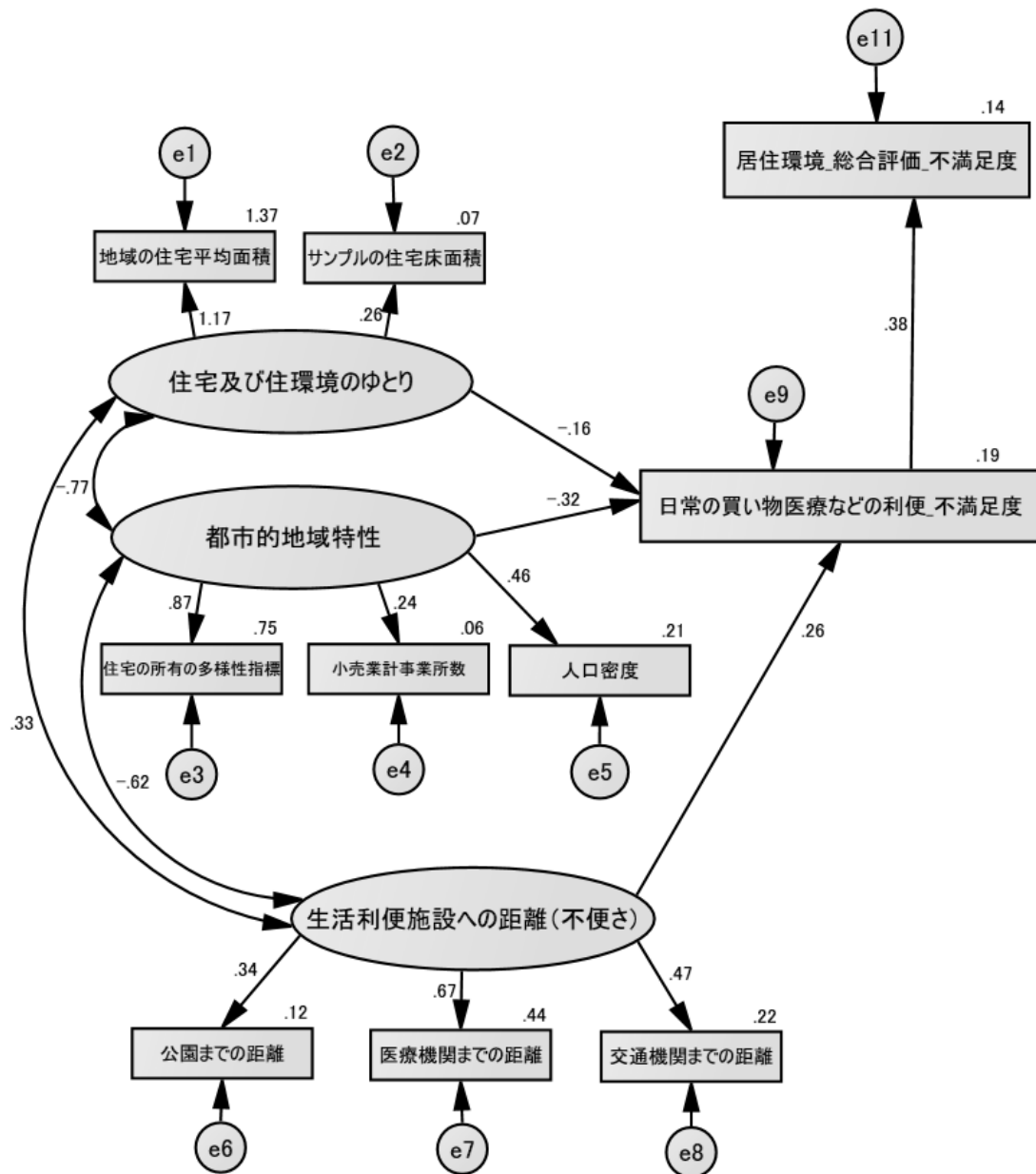
乖離度(χ^2 乗値)=2483.508

有意確率(p値)=.000

比較適合度指標(CFI)=.940

図表4-23は、非都市部に住むまちなか意向を持つサンプルの居住環境評価モデルを示す。都市部と比較して、住宅の所有の形態の多様性や人口密度といった都市的地域特性も影響がやや大きくプラスに評価されている。

図表 4-23 居住環境評価モデル(非都市部まちなか意向)

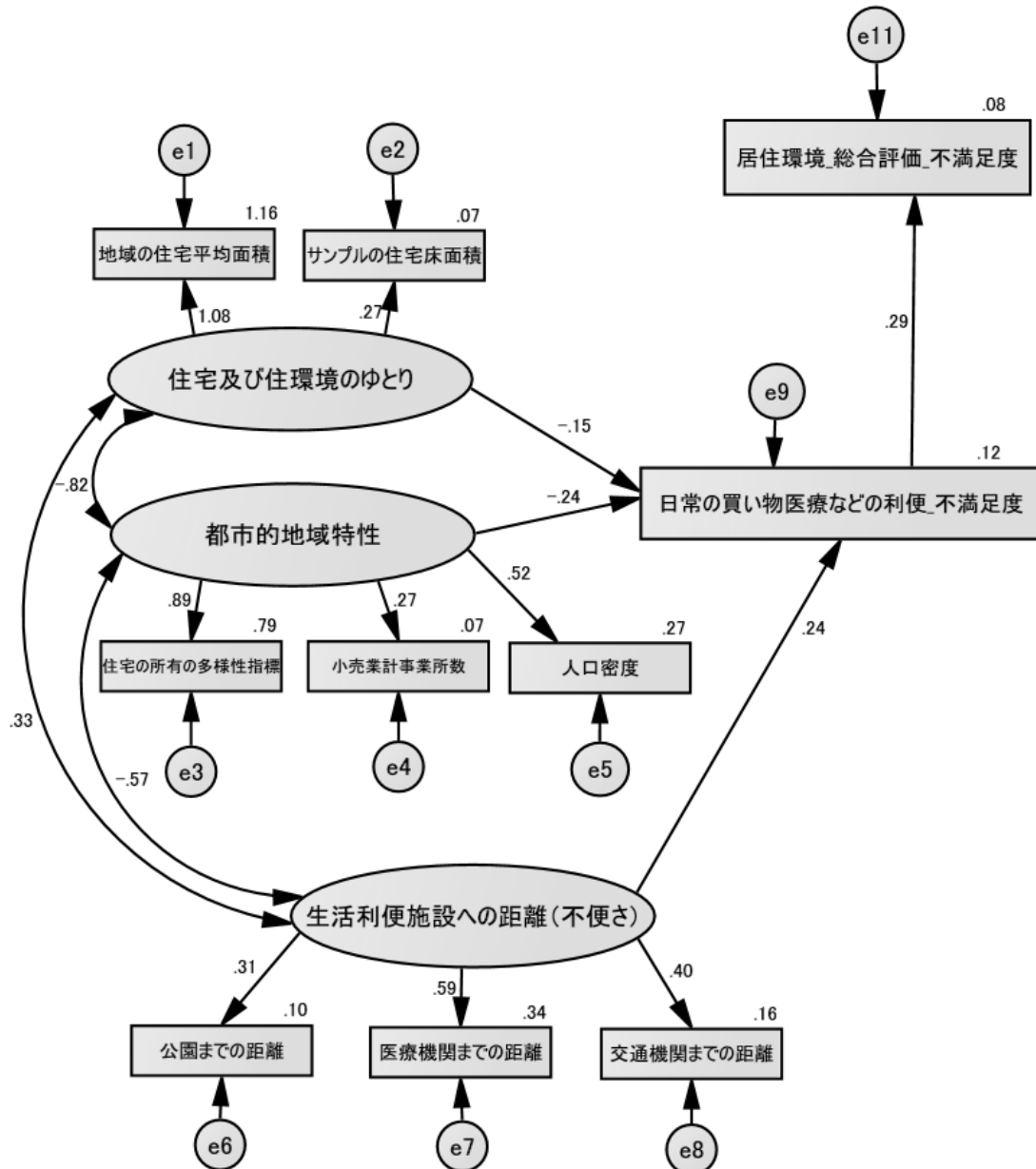


居住環境総合評価モデル(非都市部まちなか意向)

N=7645
 乖離度(χ^2 乗値)=1383.155
 有意確率(p値)=.000
 比較適合度指標(CFI)=.914

図表 4-24 は、非都市部に住む郊外意向を持つサンプルの居住環境評価モデルを示す。非都市部まちなか意向とはほぼ同様の傾向を示す。

図表 4-24 居住環境評価モデル(非都市部郊外意向)



居住環境総合評価モデル(非都市部郊外意向)

N=16961

乖離度(χ^2 乗値)=3664.640

有意確率(p値)=.000

比較適合度指標(CFI)=.891

4.4 住環境評価・意向分析のまとめ

本章では、世代、職業、世帯構成、住宅の所有形態等が異なる人々の多様な居住ニーズ、居住環境に対する評価や意向、居住環境の評価やニーズに与える要因を、居住者の多様性との関連も含めて分析を行った。以下に分析結果の概要を示す。

①地区の「多様性」が居住環境評価に及ぼす効果

- ・住宅の所有形態の多様性は、居住環境評価に一定の影響を及ぼすことがわかった。とりわけ人口密度の低い非都市的地域区分における影響度の大きさが共分散構造分析の評価モデルにより示された。持ち家、民営借家、公的住宅等、様々な所有形態の混在に対する需要が示唆されるとともに、多様な所有形態が混在する地域の交通・買い物・公共公益施設等の利便性の高さが示された。テニユア・ミックス(多様な所有形態の意図的混在)の肯定的側面を示唆すると考えられる。
- ・公的住宅が集約(世帯割合の25%程度以上)された地域は、買い物医療等の利便性を始め、居住継続意向等様々な評価項目において不満度が高い。公的住宅が集約された地域は活力が乏しいなどの否定的側面を示しており、適切な分散配置が望ましいことを示唆する。
- ・住宅に対する商業ストックの混在割合が高い地域ほど、住環境評価や居住継続意向は高まることがわかった。一方で、地区内の小売業事業所数が多くなりすぎると満足率は下がる傾向も見られる。住宅や商業、さらには生活利便施設や就業先等も含めた適切な用途の混在(ミクスユース)が求められていることを示唆する。

②同質的な評価を行う居住者特性の類型

- ・居住環境評価の大まかな傾向は、共分散構造分析の評価モデルにて設定した潜在変数が示すように、「都市的地域特性」を評価するか、「住宅及び住環境のゆとり」を評価するかに大別される。前者は、まちなか居住意向を持つもの、後者は郊外居住意向を持つものとしてグルーピングすることが可能である。
- ・都市的地域特性を評価するサンプルは、40歳未満の世代、年収600万円未満の世帯、共同住宅の居住者、都市部の居住者等の属性が多い。
- ・住宅及び住環境のゆとりを評価するサンプルは、40歳以上の世代、年収600万円以上の世帯、一戸建ての居住者、非都市部の居住者等の属性が多い。
- ・グルーピングを行う際の目的変数は、居住環境評価よりも居住継続意向の強さを適用する方が、統計的な適合度は高い。住環境満足度は、地区特性や評価要素によって複雑な傾向を示すが、居住継続意向は個人属性に応じて比較的シンプルな傾向が示されると考えられる。

③個人属性や住宅特性の違いによる住環境評価

- ・晩婚化や非正規雇用者の増加など、ライフスタイルが多様化する中、40～64歳代の単身者の住環境満足度が低いこと、世帯主が臨時雇いや会社員である場合の満足度及び住居費負担評価が厳しいことなどがわかった。

- ・共同住宅の満足度を比較した場合、持ち家と民間賃貸では、住宅に関する満足率に大きな差が見られた。持ち家にこだわらない層が一定程度存在する中、民間賃貸のハード面での魅力向上が課題といえる。
- ・都市部における公営住宅は、近隣やコミュニティとのかかわりの満足率が民間賃貸等と比較してやや高い。まちなかにおけるコミュニティ活動の拠点等、新たな公営住宅のあり方が求められていることが示唆される。

④居住地区特性の違いによる評価や意向

- ・都市部、非都市部を問わず、買い物の利便性、交通利便性、公園との距離が居住者からは重要視されていることがわかった。都市基盤・都市施設等の配置を考慮した居住地整備の意義が示唆される。
- ・住み替え後の立地に関する意向は、世帯の年収や家族構成の違いによる傾向の差が大きく、単身者や高所得層はまちなか意向の傾向が強い。一方、都心回帰のトレンドのある中、若年層や世帯人数の多い世帯の郊外意向も根強く、郊外における団地の魅力づくりや拠点性向上等の必要性が示唆される。
- ・居住継続意向の強さは、住宅および住環境のゆとりが大きな要因となっており、都市の利便性や都市的地域特性は影響の小さいことが、評価モデルにより示された。持続的な居住地の魅力形成において、世代の継承が大きなテーマとなるが、住宅の広さなどハード面で住環境整備が住み続けるための重要な要素であるといえる。

第5章 まとめ

第5章 まとめ

5.1 居住者の多様性等を考慮した居住地整備・再生に向けた課題等の整理

本節では、多様な居住者の住環境評価・意向に関する分析(第4章)、居住者の多様性を考慮した居住地整備・再生手法に関する検討(国内事例調査:第2章、海外調査:第3章)、の調査結果を踏まえ、居住者の多様性等を考慮した居住地整備・再生に向けた課題等を下記の通り整理する。

① 居住者の多様性と住宅・居住環境の関係から見た課題

＜「居住者の多様性等を考慮した居住地」のメリットの認知促進＞

- ・ 居住者に対する多様性に関わるグループインタビュー調査からは、居住者が多様となれば地域は活性化するが生活習慣の違いによるトラブル等の懸念もあるなど、メリット、デメリット両面を指摘する意見が挙げられた。また、適切な空間的分離など外国人居住者等を受容するための条件も示され、居住者の多様性に関する一定の受容が見られた。一般に居住者の多様性等を考慮した居住地には、地区の一斉の高齢化防止、多様な生活利便施設等の立地、多様な住戸の混在による容易な住み替え、担い手の多様化による維持管理(エリアマネジメント)活動の活性化、施設集約による維持管理費用の低減、住宅困窮者等の住宅確保や居住地選択肢拡大、などのメリットがあると考えられる。これらのメリットやまちづくりの効果の認知促進を、地域特性を考慮しつつ図ることが必要である。

＜居住地の多様性施策の必要性＞

- ・ 住宅の所有形態の多様性は、居住環境評価に一定の影響を及ぼしており、多様な所有形態が混在する地域の交通・買い物・公共公益施設等の利便性の高さが示された。また、公的住宅が集約された地域は、買い物等の利便性や居住継続意向等様々な評価項目において不満度が高かった。一方で、住宅に対する商業ストックの混在割合が高い地域ほど、住環境評価や居住継続意向は高まることがわかった。住宅の所有形態の多様性(テニユア・ミックス)、住宅・地区の整備・管理主体の多様性(公営住宅の分散配置等)、地域に立地する施設の用途の多様性(ミクストユース)といった多様性施策の必要性を示唆すると考えられる。

＜まちなみやデザインの重要性＞

- ・ 海外調査や住民意向調査などから、居住地の多様性施策におけるまちなみやデザインの重要性を指摘することができる。地域性に応じたデザイン要素を取り入れるなど無機質で表情の乏しい画一的な団地のデザインから脱するとともに、所得層や住宅の所有形態の相違を意識させない建築・景観デザイン上の工夫が求められている。

② 住宅団地等の再生に向けた課題

＜多様な団地再生手法の普及促進＞

- ・ 国内の住宅団地再生事例の調査からは、多くの住宅団地が住民の高齢化と建物の老朽化といった問題を共通して抱えていることがわかった。また、建替えに係る合意形成の困難さも大きな課題である。建替え及び既存ストックを活用する非建替えによる団地の再生手法に関して、支援制度や指針等の情報の普及を図るとともに、円滑な合意形成を支援するための検討の初期段階からの専門家の派遣等が望まれている。

＜多様な主体(公民)のパートナーシップ＞

- ・ 公民連携による公営住宅整備は、いくつかの地区での実績を重ねているが、民間事業者にとって、借り上げ期間が短い、金利変動リスクがあるなど、参画を躊躇させる課題もあり、さらなる仕組みの検討が求められる。一方で、非建替えによるソフト施策やコミュニティ活動の担い手となるNPO等のエリアマネジメント団体は、財務計画のノウハウ等の不足や経営基盤の脆弱さが課題となっている。エリアマネジメントの活動資金の安定的確保に向けた仕組みづくりや支援が必要である。

<都市政策と団地再生との連携>

- ・ 住環境評価・意向に関する分析結果からは、地域における商業ストック、交通利便性、公園までの距離等が多くの居住者から重視されていることがわかった。一方で、非都市部に住む郊外居住意向を持つものは、商業ストック等都市的利便性にこだわらない層も見られる。郊外部の老朽化した小規模公営住宅を利便性の良いまちなか移転するなど中心市街地活性化に向けた施策と、郊外部の住宅団地の交通利便性や拠点性向上を図るなど、まちなか・郊外両面での都市政策が望まれている。

<円滑な建替を阻害する都市計画>

- ・ 都市施設である「一団地の住宅施設」は、良好な居住環境の住宅及び生活利便施設を計画的に建設することを目的に、都市計画で定められてきた。しかし、近年開発規制等の緩和や郊外の土地利用が変化する状況の中で一団地の住宅施設決定当時の建ぺい率、容積率等は厳しい規制となり、老朽化した住宅団地の円滑な建替を阻害する一つの要因ともなっている。一団地の住宅施設を廃止する際の地区計画の弾力的な活用等、団地再生の観点から都市計画の運用のあり方等を見直す必要がある。

5.2 居住者の多様性施策に関する考察

前節で整理した課題等を踏まえ、望ましい居住者の多様性を考慮した居住環境の実現方策として、土地利用、事業主体・方法等のあり方を下記の通り提案する(図表 5-1)。

①地区の居住者の多様性施策

- ・「地区における多様な所有形態の住宅の供給(テニユア・ミックス)」、「用途の多様性(ミクストユース)」、「住宅の間取り・面積等の多様性」を確保するための方策として、一定規模の街区内における所有形態や規模の異なる住宅の混在、アフォーダブル住宅の供給、沿道低層部の商業施設等の導入を、開発事業者に対し誘導することが考えられる。
- ・公営住宅や中低所得者向け公的住宅を特定の地域や地区に集約して立地させるのではなく、バランス良く分散配置することで、地域内での公共・民間・NPO 等の多様な主体による住宅・地区整備・管理の均衡を図ることが望ましい。
- ・住宅を配置する際、新旧住民間のフリクション(摩擦)を防止するため、既存のコミュニティや地域特性に十分な配慮することが留意点となる。
- ・デザイン面では、ヒューマンスケールに配慮し回遊性を創出するとともに、色彩やファサード、素材などに配慮した統一感のある街並み、外観を誘導することが望ましい。

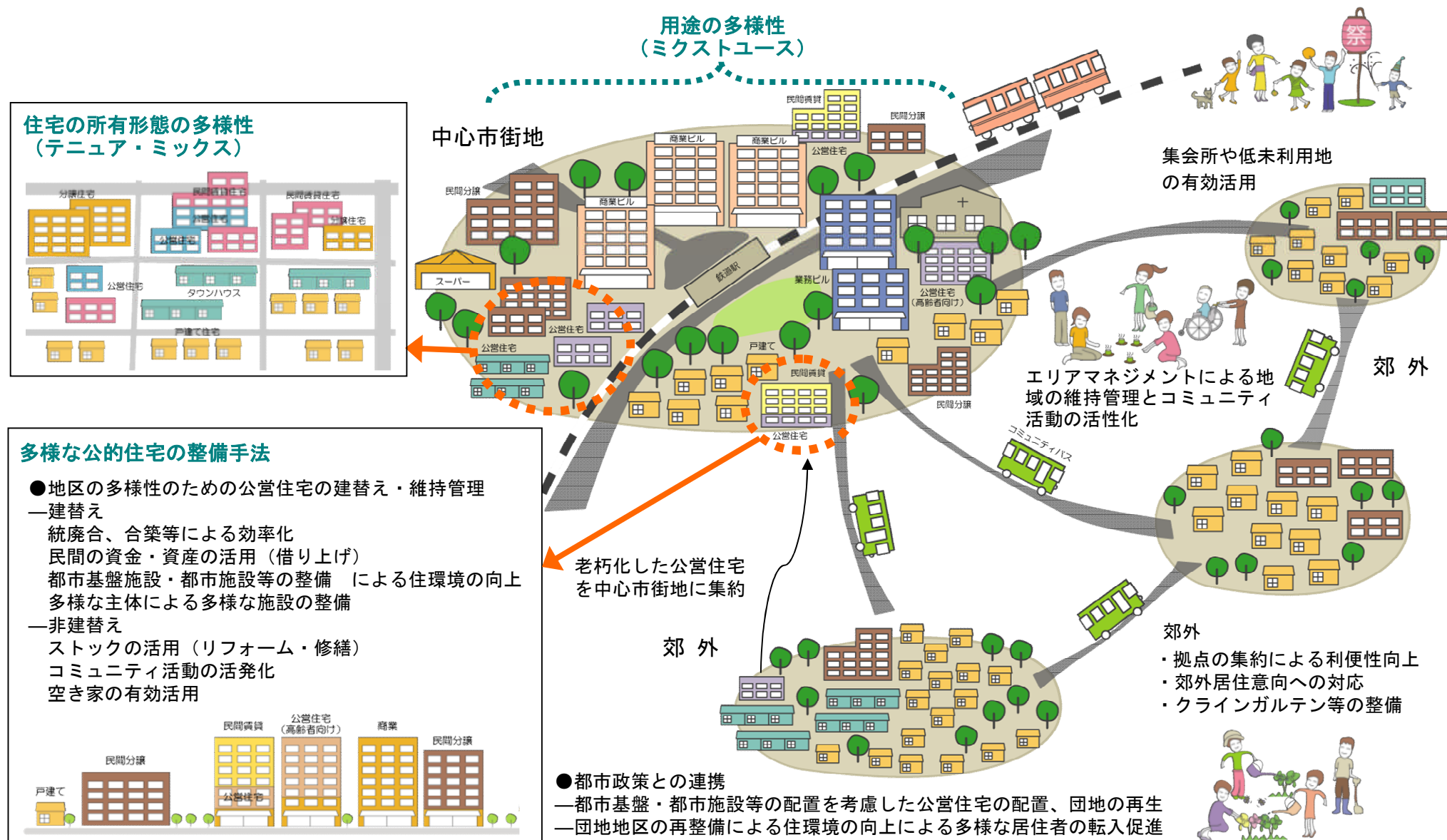
②地区の多様性のための公営住宅の建て替え・維持管理

- ・公営住宅の建替えにあたっては、非現地建替えによる統廃合、他の公共賃貸住宅との合築等による工事費・管理事務の効率化、借り上げ公営住宅・買い取り公営住宅・PFI 等民間活力の利用等多様な手法が存在する。併せて地域優良賃貸住宅制度等を活用した民間事業者等による良質な賃貸住宅の供給を行うなど、多様な主体による多様な施設の整備が望ましい。
- ・高齢者や子育て世帯等の入居者が生活しやすいように商業施設や医療施設、教育機関等が集積している利便性の高いまちなかへの公営住宅の誘導や、UR 賃貸住宅も含めた公的賃貸住宅の地域の福祉拠点やコミュニティ活動の拠点としてのモデル的取り組み等により、生活利便性の向上を図る。
- ・公営住宅等の適切な立地や配置を誘導するため、合意形成を進めていくコーディネート機能や建替え事業のモニタリング機能等を担う、国の出先機関等の設置も一方策として考えられる。
- ・非建替えによる団地再生手法として、ストック活用に資するリフォーム・修繕・美化緑化等のサービス提供、高齢者等も含めた多様な居住者の交流の場となるコミュニティ活動の組織化と場づくり等、地域主体の維持管理(エリアマネジメント)活動の活性化が望まれる。また、空き家の有効活用(UR 等の空き室情報の提供、高齢者・障害者・外国人等の入居を受け入れる民間賃貸住宅の情報提供等)による住み替え促進策も一方策である。
- ・NPO 等エリアマネジメント組織の自主財源の確保に向けて、自治体と連携した指定管理者としての管理運営業務の受託や、生活支援サービスのマーケティング等のノウハウ伝達等、公的機関による支援や措置が必要とされる。

③都市政策と団地再生との連携

- ・ 地域公共交通活性化・再生総合事業を活用するなど、コミュニティバス、乗合タクシー等の公共交通を充実させ、都市基盤・都市施設等の配置を考慮した郊外部の公営住宅の配置、団地の再生が望まれている。
- ・ 生活の質向上の観点からも、団地地区に公共公益施設、就業のための機能、商業施設、クライングルテン等の再整備を行い、にぎわいづくりや地域産業等の活性化も含め住環境を向上させ、多様な居住者の転入促進を図る必要がある。

図表 5-1 居住者の多様性を考慮した居住環境のあり方



本報告書は、国土交通政策研究所における研究活動の
成果を執筆者個人の見解としてとりまとめたものです。
本報告書が皆様の業務等の参考となれば幸いです。

国土交通政策研究 第94号

居住者の多様性を考慮した居住環境に関する研究

2010年 11月発行

発 行 国土交通省国土交通政策研究所

〒100-8918 東京都千代田区霞が関2-1-2

中央合同庁舎第2号館

Tel (03)5253-8816 (直通番号)

Fax (03)5253-1678
