

2004年1月7日
比較住宅政策研究会

フランス保守政権下の都市再生・住宅立法

新潟大学 寺尾 仁

- はじめに フランスの都市困窮防止政策の流れ
- 1977 右 居住・社会生活事業(H.V.S.) / 住居改善プログラム事業(O.P.A.H.)
社会住宅団地 / 民間賃貸住宅密集地 の修復改善
 - 1981 左 市街地社会開発全国委員会 (C.N.D.S.Q.) 発足
団地再生を国政の主要課題のひとつ - 総合化・分権化・参加
 - 1990 左 住宅権の実現に関する法律(ベッソン法)
県行政長官の H.L.M.住宅入居者選考権限再確認
 - 1991 左 都市の方向づけに関する法律(L.O.V.)
市町村の社会住宅立地義務
 - 1995 右 地域の整備・開発の方向づけに関する法律
再生地域の優遇税制
 - 1996 右 都市の振興契約の実施に関する法律
同上
 - 2000 左 市街地の再生と連帯の法律 (S.R.U.法)
都市計画制度再編
市町村の社会住宅立地義務

1. 保守政権下の都市再生・住宅立法

都市計画・住居法

1) 都市計画

- ・地域一貫シエーマ(SCOT: マスタープラン)の緩和
建設可能性原則による建設禁止区域の減少
- ・都市計画地方プラン(PLU: 詳細計画)
持続可能開発プラン(P.A.D.D.)は、個々の開発・建築行為に対抗せず
最低敷地面積の導入可能

2) 住宅

- ・エレベーターの安全規制 - 安全装置設置義務・維持管理契約締結義務・定期検査
- ・H.L.M.調整会社制度の有効化・1%負担金制度管理強化
- ・賃貸住宅投資優遇制度の拡充

都市・市街地再開発の方向付けとプログラム化のための法律(ボルロー法)

1) 背景: 従前の都市困窮防止政策への批判

S.R.U.法との違い

2) 目標: ・社会的・地域的不平等の縮減

- ・課題の重要性に見合った財源を5年間保証して、都市困窮防止政策対象地

区の住宅・住環境を持続的に再開発

- ・自由市街地地域 (Z.F.U.) 内における経済活動開発ならびに雇用創出の支援
- ・新たな機会を与えることで過重債務世帯が絶えず社会的に排除されることの防止

3) 内容：・市街地再開発全国プログラム

衰退市街地地域 (Z.U.S.) 2004年 - 2008年 751地区

社会賃貸住宅 20万戸新規供給
20万戸修復

老朽住宅・不適合住宅・地区改造 20万戸取壊

- ・全国市街地再開発事業団

目的：Z.U.S.内の地区、同程度の経済・社会的困難を呈している地区の市街地再開発事業に対する財政上の支援

事業：市街地再開発事業を実施する市町村、公法人、私法人に対する複数年度協定による補助金給付

例：社会住宅の修復・取壊・新築

既存住宅の取得・コンバージョン

市街地の再構築・整備事業（主に道路）

公共施設（学校、スポーツ広場...）の新設・修復

経済・商業活動空間の再構成

施工に関する技術・援助

市街地再開発事業に貢献するすべての投資

財源：合計 55億ユーロ 7150億円

国 25億ユーロ 3250億円・4億6500万ユーロ 604億円/年以上
預金供託金庫 (C.D.C.)

- 郵便貯金

住宅社会経済連合 (U.E.S.L.) 5億5000万ユーロ 715億円以内

- 1%負担金

H.L.M.組織（社会賃貸住宅保証金庫経由）

- ・H.L.M.セクターの再編 - 社会賃貸住宅保証金庫

H.L.M.株式会社の経営体制改革

市町村連合・賃借人の出資可能

入居者選考における市町村長の役割重視

- ・施策・予算・成果に関する年次報告

4) 都市困窮防止政策の概要

原則：5年間の方針と施策の決定

全国レベルでの評価指標・要素

地方での政策実施で補充

指標と投入予算の評価

1. 他の都市や地区との間にある格差の段階的縮減と「普通法への復帰」

2. 雇用・経済開発：地域的不均衡の縮減と雇用へのアクセスの改善
3. 住宅・市街地環境の改善
4. 健康：予防と治療へのアクセスの発展
5. 学業成就の改善
6. 治安と静穏
7. 公共サービスの動員

2. 左派政権下の都市再生法との比較

1) 経緯

| 右派政権 | 左派政権 |
|--------------------------|-----------------------------|
| 1995 地域の整備・開発の方向づけに関する法律 | 1990 住宅権の実現に関する法律 (ベッソン法) |
| 1996 都市の振興契約の実施に関する法律 | 1991 都市の方向づけに関する法律(L.O.V.) |
| | 2000 市街地の再生と連帯の法律 (S.R.U.法) |
| 経済開発重視 | 社会住宅供給重視 |

2) ボルロー法の論点 - 都市全国審議会 (C.N.V.) の答申から

市街地更新、ソーシャル・ミックス、社会住宅

方針：困難に対処するために困難をより良く知る

「ミックス」の概念とその用法の明確化

施策を導く指導理念

必要な戦略の再方向づけ

提案：地方議会が主導し、国が支えるヴォランティア政策

市街地開発地方事業団の創設による市街地プロジェクト遂行の強化

財政と財政上の約束の簡素化

市街地更新と住居・入居・住宅政策の地方分権化

荒廃都市に置ける普通法の動員と市町村間連帯の動員による共和国的平等の再建

S.R.U.法 55 条 (市町村の社会住宅立地義務) の維持

地方分権、事務分散、都市政府

社会住宅の取壊と供給の更新

取壊の理由：空家・老朽住宅の移転・入居者問題の分散化

+

イメージの徹底的変革の意志、社会住宅の密度低下をもたらす再建

肯定面：タブーの打破、国と市町村の共通政策・財政負担、従前居住者の転居先はおおむね従前地

困難：政治上の性格をもつ困難、異なる当事者間の協力に関する困難、取壊事業執行に関する困難、

結論：問題と課題を解決する手段の実施

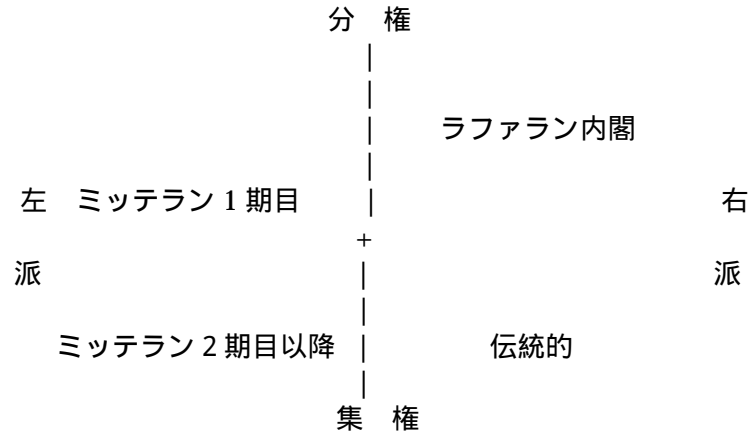
危険：社会住宅の逼迫、効果が市町村内に限定、市街地の価値再付与への効果の欠如

課題：ソーシャル・ミックスの課題と S.R.U.法 55 条の維持による市町村間連帯

社会住宅の取壊と再建の均衡

世帯の住替えと社会的支援策
住民と都市内の彼らの地区の間における共通の暮らしの再生
戦略：市街地更新の目的の政治的集合的分配
都市圏における市街地更新とソーシャル・ミックスの政策
住民のニーズを絶えず聞くことによる身近かで、良質な市街地管理

3) 都市再生をめぐる右派 - 左派、分権 - 集権の構図



終わりに
都市再生の課題と論理