

フランスの大規模住宅団地における社会的荒廃とその対策

2004.3.23

東京大学先端科学技術研究センター
岡井 有佳

フランスの大規模住宅団地における HLM 組織の近年の取り組み

1. 背景

戦後の住宅不足
住宅の大量供給
オイルショック以後の経済危機
団地の貧困化、マイノリティー化、荒廃化

2. HLM 組織

- ・約 850 の組織から構成
- ・6 万 7 千人の職員、1 万 3 千人のボランティア
- ・ストック
 - 賃貸住宅：390 万戸（うち 87% が集合住宅）（2001 年）
 - 1955 年以降の建築：94%（1985 年以降：23%）
 - 1948 年以前の建築：5%（仏全体：36.7%）
- ・フロー
 - 新規供給 約 5 万 5 千戸（54 億ユーロ）
 - ・賃貸住宅建設戸数 33,000 戸
 - ・買い取り改善住宅 15,000 戸
 - ・分譲住宅建設戸数 6,400 戸
 - 改善事業 約 14 万戸（12 億 5 千万ユーロ）
- ・家賃収入 約 124 億ユーロ
- ・家賃の未払い
 - 3 ヶ月以上の未払い件数 HLM21 万戸、民間賃貸住宅 10 万戸
 - 裁判 10 万件、そのうち契約解除 4 万件、立ち退き 1 万件（HLM：3,000 件）

3. HLM 入居者属性

毎年、45 万世帯が新たに入居、そのうち 12 万 5 千世帯が所得上限 20% 以下の低所得者層
190 万世帯が住居費対人助成 APL の対象者
11% が社会的ミニマムの受給者
貧困世帯（消費指数が 1 以下）21%（仏全体 12%）
入居者の 59%：所得上限の 60% 以下の世帯
片親世帯 17%（仏全体 7.3%）、外国人 11%（仏全体 5.8%）
単身世帯が増加（1978 年 8% 2001 年 30%）

4. HLM 組織の取り組み

HLM 組織連盟全国連合（UNFOHLM）から居住のための社会連合（L'Union Social pour l'Habitat）へ改称

（ 1 ）団地再生の取り組み

従来の物理的対策（ 団地の小規模化、 照明の強化、 住戸ドアの取り替え ）

ソフト対策へ - 雇用と連携した取り組みへ

雇用対策

1) HLM による直接雇用

2) 住民の雇用を条件として請負業者と契約

教育対策

優先教育地区の設定

集会所の提供

治安対策 管理人の役割

HLM 組織、警察、管理人の 3 者の協力関係

- 管理人と警察との合同研修

- 管理人の研修

（ 2 ）住宅困窮者のための取り組みーIgloo プロジェクト

目的：住宅と雇用を同時に与える

対象：貧困かつ社会の縁にいる人

概要：HLM が住宅を建設したり改善する際に、職人（電気工、配管工、塗装工）として雇用し、完成した住宅を賃貸住宅として提供する。

5 . 今後へ向けて

社会住宅の意義

最貧困層はどこに住むのか？

HLM 組織と自治体による再貧困層の入居者拒否

SRU 法による 20% 規定の効果

パリ郊外の大規模住宅団地の実態

1. 対象地域

Sarcelles 市 (S 市)、Garges-les-Gonesse 市 (G 市)

人口 (S 市 : 57,851 人、G 市 : 40,060 人)、面積 (S 市 : 845ha、G 市 : 547ha)

1950 年代から 70 年代にかけて住宅を大量に建設

当時、S 市は近代都市計画のモデル都市

今は、社会住宅のある都市として有名

経済的問題、社会的問題の発生

・ ZFU (非課税地区)、Objectif 2 に指定、Contrat de Ville 実施

2. 住民属性

若年層、片親世帯、外国人、失業率、低学歴 等

3. 住宅の現状と問題点

共同住宅の高い割合 (両市とも 80% を越える)

社会住宅の高い割合 (共同住宅のうち、S 市約 6 割、G 市約 5 割)

社会住宅のうち、SCIC が S 市の約 8 割を所有、3 F が G 市の約 6 割を所有

(1) 社会住宅

需要大、供給小

2 重の選定 (市の権限はあるのか ?)

SCIC (社会住宅管理組織) の問題

入居申請者リストの一本化と待機者番号の統一の効果

(2) 民間住宅

住宅困窮者の受け皿

分譲住宅 (多額の負債) 管理費の未払い

改善事業要 (G 市 : 27 棟、約 3,000 棟)

(3) 若年層用の住宅

PDALPD に「若年層用住宅が不足」と記載

緊急居住施設の利用 (1475 人中 491 人 (33%) が 18 歳から 25 歳)

単身者用住宅の不足

若者への差別

4. 様々な取り組み

(1) アソシエーション

1) LOGINTER

住宅情報の提供、賃貸住宅の提供、居住施設等の建設・管理運営等、
期限付き転貸事業 等

2) IDL95

住宅の市場調査、居住施設等の建設・管理運営、 期限付き転貸事業、
住宅連帯基金の支援、

RMIの受給世帯への社会支援の手続き 等

3) Pact-Arim95

貧しい人への住宅の斡旋、 ホームレス用の住宅の建設、 民間住宅の改善事業、
若年層への住宅と雇用の提供 等

(2) 若年層用住宅への取り組み

1) 社会住宅の改造による若年層用ワンルームマンションの新設

エントランス部分の改築により生み出された単身者用住戸

若年層 (18 歳から 25 歳) で、収入 (300 ユーロ以上) のある住宅困窮者向け
入居者の多くは DOM-TOM 出身者

所有者である SCIC の負担大

2) FJT (勤労青少年会館) の建て替え

18 歳から 25 歳 (場合によって 30 歳) 対象で、最大 2 年間

スタッフによる、イベントの開催や、次の住宅探しの手助け、就職活動のサポートなど
様々な機関との連携

5 . まとめ