

地域の特性を継承するインフィル型都市更新

野原 卓

パリに希少な「坂道のリズム」

どこに行っても平坦な街、パリ。モンマルトルの丘、ムフタルの市場通りなど、数えるほどしかない坂道の風景は、パリにとって希少であるが、パリ東部、ペールラシェーズ墓地の北側にある住宅地、アマンディエ地区でも、小さな坂道がつくり出す、リズムあるまちの風景に巡り合うことができる。

かつては石膏の採掘場であったこの地は、19世紀の終わりごろに市街化された町外れである。細やかな敷地割りによって生まれた小さな間口の建物が並ぶ、落ち着いた住宅地であり、細やかな地形の起伏と、魅力的な坂道が町並みを取り囲む。特に、長さ約100mのガスニエ・ギュイ通りは、高低差が約16mあり、この坂道に、8mほどの間口を持つ建物が同じリズムを刻みながら段をなして並ぶ。建設当時に流行していた簡素な縦長窓が連続したファサードに、坂道の傾斜によって生まれる「ずれ」のリズムが織りなす風景は、ヒューマンスケールのまちの空気を生み出している。

パリ再開発コンセプトの変遷

パリと言っても、どこもみな中層の美しい町並みが立ち並んでいるわけではない。産業革命以降の都市が抱える衛生・密集市街地問題は、パリ市にも例外なく訪れ、20世紀初頭には、不良密集市街地「不衛生街区」が指定された（アマンディエ地区もその1つである）。不衛生街区改良は、長年の懸案事項だったが、財政上の理由など諸般の事情で、戦前まで具体的な再生が進むことはなかった。

一方、パリ市の再開発は、戦後に活発化するのだが、10年ごとにその姿を変えるのが特徴的である。戦後、都市復興と人口増大、スラムの増加の受け皿として、スラム・クリアランス型の高層・板状再開発が進められた。1960年代には、再開発制度、協議整備地区（ZAC）^①が創設される。この地区に指定されると、既存の都市計画規制は削除され、改めて地区整備計画（PAZ）^②が策定され、自由度の高い再開発が進展してゆく。

70年代、これらの再開発が持つ矛盾が社会問題となると、再開発でも高層型は影を潜め、高層板状沿道型住宅タイプが中心となった。さらに、建築家（クリスチャン・ド・ポルザンパルク）の設計により、外部空間との関係を重視したヒューマンスケールの再開発が行われたのを皮切りに（オート

フォルム集合住宅）、80年代には、町並みを意識した、壁面の連続性を重視したものや、中庭街区型の再開発形態が現れる。スラム・クリアランスではあったが、再開発の形態は、都市空間との呼応を重視したものとなっていた。

そして、90年代、パリの各地区に散らばるきめ細やかな特性が認識され、地区の特性を重視した「しなやかな都市計画」とも言うべき特別地区都市計画が策定されると、パリの再開発においても、いわゆる自由な「再開発」が可能でありながら、既存の建物やボリュームを活かした、インフィル型の都市更新手法が導入された。

不衛生街区であったアマンディエ地区も同様にして、戦後に公共住宅建設が計画されたものの、行政の財政状況も関係し、60年代、この再開発計画は、放棄・中断された。その後、1974年、アマンディエ地区はZAC地区に指定され、クリアランス型再開発の計画が立てられた。多くの部分は、この計画によって再開発が進められ、90年代半ばには中高層型集合住宅地に生まれ変わった。しかし、この再開発に応じず、そのため取り残されていた街区がある。その1つが、アマンディエ南東地区（街区）である。密集地域でもあるこの地区においては、再生は必然でもあった。改めて計画は再考を必要としていたのである。

きめ細やかなコントロールによるまちのリズム

アマンディエ南東地区整備計画では、地区が持つ魅力的な「まちのリズム」を継承すべく、以下のような方向性が取られた。

まず、不良市街地の再開発でありながら、地区において建築的・景観的な価値があるとされた街路沿い、中庭沿いの集合住宅は、できる限り保全修復し、活用するという方針が立てられた。3叉路に立つガスニエ・ギュイ20番地の建物をはじめ、約10棟の建物が保全されることとなる。

次に、新たに建て替えられた建物に関しても、必要な空間を確保しつつも、古くからの敷地割りの維持、ファサードの分節化、空地の取り方など、地区の空間構造や、町並みが維持されるような再生が行われた。しかも、保全地区などの規制型の地区ではなく、規制の緩い再開発地区において実現されたことが興味深い。

第3に、地域のコーディネーターとして「マスター・アーキテクト」を迎え、地域戦略のマネジメントを行ったことも挙げられ

る。建築家アントワーヌ・グランバックをマスター・アーキテクトとして、地区整備計画（PAZ）は修正され、その結果、重要な建物の保全、工房や商店の維持、公共空間のあり方（小広場の形成、植樹のあり方）などの詳細な規定が加えられた。

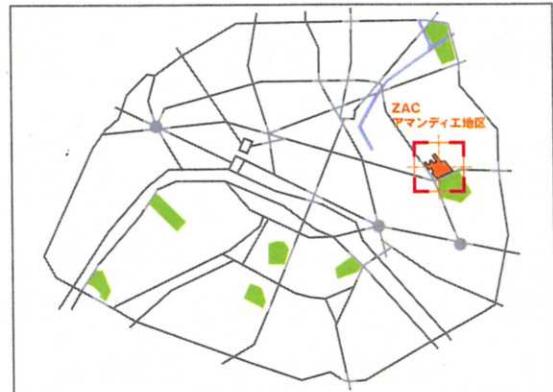
最後に、地区の特性を継承しながら再生を行う手段として、土地の分譲、開発の際に「入札条件書」を設け、地域再生に向けたきめ細やかなコントロールを行うという手法が取られた。この入札条件書では、

- 1.かつての敷地割りを尊重し、地形に応じて水平方向に分節化し、建物を配置する
- 2.原則として4層およびイベントハウス階の計5層を最高とする中層建築物による構成
- 3.小さなボリューム、亜鉛葺きの小さな傾斜屋根
- 4.パリの都市辺縁部の伝統的建築物に特有の簡潔なファサード表現

などが詳細に決められている。

実際に、多くの建物がこのルールに沿って新たに建て替えられた。街路側は、まちのリズムを受け継ぎながら、街区の内部においては、快適な住環境を実現するために、オープンスペースが敷地を越えて連携している。

このように、地域資源や空間構造を継承しながら、地域の特性を保ちつつ新たな空間整備を行うインフィル型の都市更新手法は、パリ市では、多く展開されており、今後の都市再生においても、重要な視点である。



1900年代 不衛生街区の指定
1923 不衛生街区が17地区に拡大（アマンディエ地区が第11号に指定）
1950年代 パリ市によりアマンディエに公営住宅計画（その後、財政事情などにより計画中断）
1967 ZAC（協議整備地区）制度の設立
1974 ZACアマンディエ地区の創設、地区範囲承認
1981 ZACアマンディエ地区の拡張
1990年代 アマンディエ南東地区において、再開発に応じない地区的存在
1990年代後半 地域調査開始、再編計画案の提示
1999年以降 事業実施

注

*1 ZACはZone d'Amenagement Concertéの略。あえて言えば、日本の再開発型の地区計画に近い。ZACに指定されると通常の都市計画規制は適用せず、代わりにPAZ（地区整備計画）が策定される。

*2 これまで、ZAC（協議整備地区）では、POS（Plan d'Occupation de Sol：土地占用計画）の拘束を受けず、ZAC独自のPAZ（地区整備計画）を策定することとなっていたが、2000年以降、都市計画法の改正（都市連帯・再生法）によりPLU（地域都市計画）策定とPADD（空間整備・持続的開発プロジェクト）の策定というかたちでZACおよびPAZは都市計画制度に統合されることとなる。



上：(左から) 戦後の都心部超高層再開発（セヌフロント地区）。70年代の再開発：板状高層型再開発（ZACジャン・マッピ・グランジ・オウ・ベル地区）。建築家によるヒューマンスケールの再生提案（設計：クリスチャン・ド・ポルザンパルク、ZACライール地区内）。80年代の再開発：壁面線と高さの調和を図る再開