

## パリ / フォーラム・デ・アールの再々開発

### 計画策定の経緯と住民参加のモデルケース実情を報告・2004

(有) PACIFICA (P.S.K 事業部責任者) 広岡 裕児

#### 序

パリ市の中心レアール地区は、1970年代の都市再開発のシンボルであった。しかし、完成から30年たらずでその環境・建築ともに劣化し大規模な改修を余儀なくされ、2002年12月パリ市議会は、再度の開発（再々開発）を議決した。再々開発にあたってパリ市は前回の開発が住民無視の官製計画であったことを反省、また住民側も積極的建設的運動を展開したことにより、住民参加のモデルケースとなる進め方を採用した。そこで浮き彫りにされたのは「再開発コーディネーターの重要性」であった。

進行する再々開発の状況について、都市再開発の専門家（施設交通省官僚 - 2004年10月退官 - ）で、「住民運動のリーダー」でもあるフランソワ・ヴェイユ氏<sup>\*1</sup>のインタビューをもとに紹介したい。

まずヴェイユ氏に、公務員が住民運動に参加するのは問題はないのかと聞いてみた。

「全くありません。もちろん、職務上知り得た情報は使えませんが。私が施設省にいて、隣の部屋の同僚がやっている高速道路計画に反対してもいい。いまとくに役所や裁判所を定年退職した人が色々な分野で市民運動をし、重要な役割を果たしています」と語ってくれた。

#### 再々開発計画の発意

現パリ市長ドラノエ氏をはじめ関係者は口をそろえて「レアールはうまく老いることができなかった」という。物理的な劣化のほか、細かく区分された公園や交通動線など全体のコンセプトにも実情にそぐわない点が見えているという。

なかでも次の2点の改善が急務であった。

地下駅の安全設備の不備。地下鉄とRER（郊外線）が集まる1日の利用客80万人のフランス最大の駅だが非常口が整備不良かつ不足している。フォーラムの地上部分（ヴィレルヴァル棟）の老朽化。

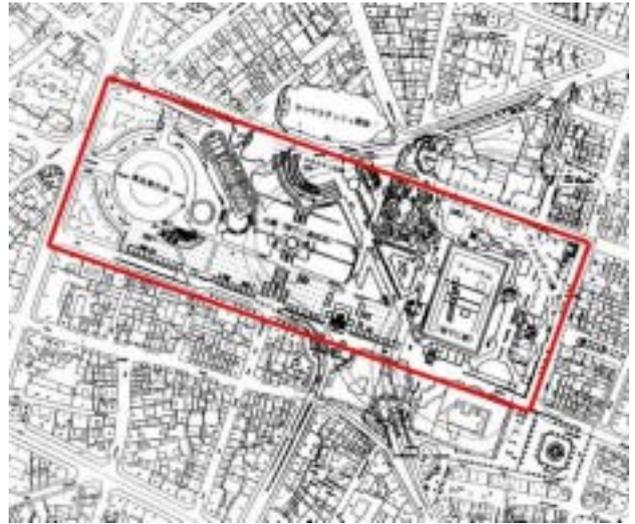


フランソワ・ヴェイユ氏

<sup>\*1</sup> フランソワ・ヴェイユ氏：再開発コーディネーター103号「地方分権下でのフランスの都市づくり 都市開発と専門家の役割」(P.49 ~ P.53) 2003年5月15日発行を参照。

## レアール地区の現況概要

所在地	パリ1区
区域面積	約 10ha
周辺人口	住民約 7,000 人 就労約 16,000 人 (パリ1~4区合計は 101,460 人)
利用人口	交通で 80 万人/日の利用者、商店街は 10 万人/日の来客者。
沿革	1969 中央市場ランジス移転 1979 フォーラムデアール開場 1986 フォーラムデアール公園下に拡張。
現状	大きく 5 つに別れる。 <ul style="list-style-type: none"><li>・地下駅 (RATP パリ都市交通公社管理)</li><li>・フォーラムデアール上層の公共文化施設 (ヴィレルヴァル棟)</li><li>・フォーラムデアール商店街 (2050 年までコンセッションで不動産共同投資会社 UNIBAIL の子会社所有) 店舗 57,000 m<sup>2</sup></li><li>・公園</li><li>・周辺歩行者専用地区</li></ul>



### 住民運動の始動

2002 年 12 月、パリ市がレアール改修 (再々開発) の意志を発表してすぐ、ヴェイユ氏が会長をつとめる NPO アコンプリール協会<sup>\*2</sup> が独自に地区の総点検をし、5 回にわたる討議の末、101 の問題点をリストアップした。同時に他の住民団体も交えた市関係者との対話集会を何度も開いた。

施行者のパリ中央混合経済会社 (SEM Paris centre) も情報を全て開示して応え、市民提案を大きくとりいれて同時進行定義市場 (marchés de définition simultanés)<sup>\*3</sup> コンペの要項を作った。アコンプリール協会は他の住民団体や地元商店街をまとめて「レアール改修協議会」<sup>\*4</sup> を結成した。



### 定義市場

目的、性能、使用技術、費用、動員数などを施行者が決められないときに、それらを定義するもので、

候補者に計画の利害関係者の意見を伝え、候補者が概略構想を提出する。

概略構想における利害関係者の意見の反映度や追加意見を考慮して最終要項を出し、各候補者が具体案をつくる。

こうしてコンセプターを選び、実施計画を策定する。

次の段階で、そのままコンセプターに建物や公園等の設計を依頼するか、あらためて設計コンペ



レアール地区の現状 (左 / 全景、右 / 閉鎖されている入口)

<sup>\*2</sup> アコンプリール協会 (Association ACCOMPLIR): 1901 年法協会(非営利団体)。1999 年地区の学校の親たちの親睦団体として発足し一般住民に広がる。正会員数は 91 人。毎月 ACCOMPLIR 通信を 600 部 E メールで、1500 から 3000 部印刷物として配布。このほかバザーや地域の祭などを定期的に組織している。www.accomplir.asso.fr

<sup>\*3</sup> Code de marchés publics (公共市場法典) 第 73 条。

<sup>\*4</sup> Collectif Rénovation des Halles 現加入団体数 33。うち半分が 1 区外。本件に関心を持つほぼすべての者をつとめている。ほかにアコンプリール協회를脱退した人々の協議会があるが参加人員 10 人程度で力はない。

表-1 これまでの経過

	計画	協議
2002年12月	パリ市議会議決	
2003年3月	3日 公募	
6月	5日 パリ市入札委員会 4 候補者(AJN, MVRDV, OMA, SEURA)選定	26日 第1回公聴会、計画公式発表 26日 「レアル:パリの中心への旅展」開場
7月	1,2,8,9,22日 SEMパリサントル、候補者に計画の意図説明	9日 候補者と住民団体の会合
9月	9日 候補者、SEMパリサントルに計画の方針説明	17日 候補者、住民団体に方針説明
10月	1日 - 12月1日 SEMパリサントル 最終要項作成	13日 住民団体、SEMパリサントルに最終要項作成に関する分析説明
12月	候補者具体案作成作業開始	9日 公共交通利用者団体および郊外の青少年団体との会合 16日 住民団体への計画の紹介 16日 www.projetleshalles.com 開設
2004年1月		8日 要項紹介の第2回公聴会
4月	候補者、具体案を提出	8日 「レアル地区のための4つの計画展」開場
5月		4日 OMAとAJNが住民団体に計画説明 12日 公共交通利用者団体との会合 13日 MVRDVとSEURAが住民団体に計画説明
9月		17日 「レアルのための4つの計画展」閉場
10月	9日パリ市庁で4計画の修正案発表	

出典:www.projetleshalles.com 広岡が翻訳追加修正

を行うかは施行者の自由である。

国際公募のあと、パリ中央混合経済会社(SEM)は、決定者であるパリ市入札委員会に「ジャン・ヌーヴェル(AJN)」、「レム・コールハース(OMA)」、「ヴィニー・マース(MVRDV)」、「ダヴィッド・マンジャン(SEURA)」の4名を提案し、2003年6月5日コンペ4候補者が選出された。

#### 再々開発計画案

パリ市長は「革新的であると同時にプラグマチックでなければならない。極端から極端に走ってはならない。我々は全部壊してまったく違ったものを新しく作るのではない」と明言していた<sup>\*5</sup>。

しかし、出てきた案はほとんどが破壊再生だった。市は6月の決定予定を秋に延ばし、4案を「レアル地区のための4つの計画展」という形で2004年4月から一般公開した。ヴェイユ氏は、はじめて計画をみたとき「唖然とした」という。「問とまったく違う無茶苦茶な答。SEMはしっかり枠組みを守らせる事ができなかった。改修の計画を巨大計画に変えてしまった。建築家は自分の名声のために好き勝手をした。パンドラの箱を開けてしまった」と厳しく批判した。

アコンプリール協会は51の提案(101の提言のうち改修に直接関係のあるものだけ)を基準に4



一般公開展示会場入口



一般公開展示風景

\*5 2003年6月26日の発言。出典 Accomplir étape 5。



● AJN / ジャン・ヌヴェル

現在のフォーラムの位置を高さ27mの屋根で覆い屋上は緑地にし、野外プールを併設する。公園の南部分に62,000㎡の床面積の低層のビルを建てる。屋上は緑地にする。サンウスタッシュ教会の横に木造外装の7階建てビルを建て音楽院とする。商品取引所は高級ホテルにする。



● MVRDV / ウイニー・マース

4mの高さのガラス屋根で現在の公園とフォーラムの位置を覆う。このガラス屋根の上に公園を作り芝生の坂でアクセスできるようにする。さまざまな色ガラスが地上階に自然光を入れる。地下鉄駅を拡張してTGVが乗り入れられるようにする。



● OMA / レム・コールハース

地下の各階から突き出た高さ25mから37mの色ガラスの21の「香水瓶」の塔をたてる。内部の階段を昇降でき、シンボルになると同時に地下への採光となる。塔の周りに円形にテーマ別の公園を作る。現在の地下3階の商店街の南北の通りの位置を露出させて谷とする。



● SEURA / ダヴィッド・マンジャン

現在のフォーラムの位置の上を9mの高さのガラス屋根で覆う。この屋根はポンピドーセンターや旧商品取引所の屋根から見るシンボルになる。現在よりも15,000㎡床面積が増える。公園はすっきりさせる。商業取引所はモード・センターか市民大学にする。

コンペ4候補者の案（\*各案とも既存のフォーラム地下商店街は全面改造する）

表-2 4 候補者案に対する評価基準の比較（アコンプリール協会、2004年4月）

評価基準要旨	AJN ヌーヴェル	MVRDV マース	OMA コールハース	SEURA マンジャン
1. 財源用に多少の商業施設を増設する以外に大量過密化しない		0	0	0
2. 奇跡的に都市の心臓部に残った公園を保存する				0
3. 公園内・周囲を問わず現状建築物の11から14mの高さを越えない				0
4. 社会住宅等の建設と既存社会住宅等の存続		0	0	0
5. 東西南北の通路になっている公園の空中化反対	0		0	0
6. 地上と地下の明確な分離。公園に地下商店街の喧騒を持たせない	0			0
7. 公園の無料使用原則維持。カフェテラスや商業施設を設置しない		0		0
8. 公園を無機質化しない。樹木や芝生、連続性、建築不可の維持				0
9. 公衆を細分化する閉鎖空間反対		0	0	0
10. ルネカサン広場の円形劇場装飾を維持しやすい石造りにする				
11. 子供達にも親しまれている「巨頭」像を残す		0		
12. ランヌ広場撤去反対				
13. 青少年向けローラー遊戯施設設置		0		0
14. 青少年向け小運動場整備		0		
15. 野外小規模音楽会演劇空間の創設				0
16. 公園内に南北通路が必要である	0	0	0	0
17. 公園内の南北通路の具体案				0
18. ベルジェ通ぞいの鳩の巣になっている蔓棚撤去			0	0
19. ベルジェ通のどこからでも公園に入れるようにする			0	0
20. 道路と公園を明確に分ける				0
21. フォーラム公園とバルタール通間の扉開放		0	0	0
22. 治安が悪いという評判を覆す安全強化への配慮				0
23. 警察が活動しやすい1か所に集中した警察署の設置	0			0
24. フォーラム成功の要因である文化施設と商業施設の混合			0	0
25. 図書館音楽院等公共施設が十分に広く地上から見やすい		0	0	0
26. 毎週生鮮食品市場実施	0			0
27. フォーラムに食料品スーパー開店				0
28. 過度な商業施設の集中を望まない		0		0
29. 地区音楽院の存続と拡張の原則	0	0		0
30. 地区音楽院の存続と拡張の実際				0
31. 大人向けと児童向けの図書館の併設の原則	0			
32. 図書館の設置場所		0		
33. 芸術創造工房と活動センターを合併したセンター創設	0	0		0
34. メディアテックの拡張と近代化	0			0
35. 映像身体表現館の域内移転	0			
36. 美術館の地下移転		0		0
37. 行政社会保険センター開設	0	0		0
38. ホームレス受け入れ施設増設	0			
39. 随時清掃される24時間無料公衆便所増設				
40. ポンビドーセンターへの歩道を車ではなく人に適した舗装にする				0
41. ノボテル駐車場入口改善		0	0	0
42. 配達や地下駐車場出入りを邪魔しない程度の地区入口の廃止	0		0	0
43. 現状の欠点改善を条件として歩行者専用地区の拡張の原則	0	0	0	0
44. 歩行者専用地区の拡張の実際				
45. カフェテラス規制、閉鎖型テラス許可				0
46. 地下駐車場の一部を商店用荷物置き場にする	0			0
47. 鉄道による配送、商品配達用ホーム設置の検討				0
48. RER 乗換え空間安全災害防止規制遵守	0	0	0	0
49. 工期				0
50. 工事段階区分				0
51. 実現物の維持管理と存続性				0
	16	19	14	41

\* 原表には詳しい理由説明があるが略す。

案を分析(表-2 参照)。マンジャン案を支持した。

ヴェイユ「我々が絶対に譲れないのが、公園を現在の規模のまま残すということです。過密都市の真ん中に空虚を残すことは大切です。パリ市全体の大規模な住民アンケートでも、市民はもっと緑を望み、高層建築はもういらぬという結果が出ています」。

- マンジャン案があつてよかったですね。

ヴェイユ「なければないで、全ての案にノンと行って、該当者なしで終わったでしょう。マンジャン案に満足しているわけではありません。改良すべき点は多い。これしかなかつたのです」

レアール改修協議会も賛同<sup>\*6</sup>。署名運動を開始した。また 350 名を集めてマンジャン氏との懇談会を開いた。

コンペ「失敗」の原因

- 定義市場というプロセスのせいですか？

ヴェイユ「新しいプロセスで私は使つたことがないのでそれ自体についての評価はできません。しかし、私が相談した専門家たちは、このケースに定義市場を選んだのが間違つたといつています。事実上の実施計画 (réalisation) コンペになつてしまつたのが何よりの証拠です。概念 (idée) コンペにするとか、がっちりした仕様書をつくつて建築 (architecture) コンペを行うとかすべきでした。

コンペの種類と住民との協議は全く関係ありません。首長の意志一つにかかっています。ここまでの協議はすべて非公式のものです。法的には一定額以上の計画に協議の義務がありますが、まだ金額は未定です。ドラノエ市長は、すべての開発整備での住民協議を約束しています。地区委員会を隠れ蓑にしていない。加えて 30 年前のレアール再開発の時には、住民が関与しないまま何千人もが立退かされ、工事に何年もかかつたという非常に苦い経験をしました。この思い出はまだ皆の心に刻まれています。芋畑を開発するように都会の再開発はできません。4 人の候補者とも作業開始

前に会合があり、我々は 51 の評価基準を出しました。作業の途中でも会合を提案しましたが、断われました」。

- 責任はだれにあると思いますか。

ヴェイユ「SEM は担当責任者なのだから当然大きな責任がある。改修には興味のない有名な建築家を選んだ。建築家たち、とくにそのうち 3 人は、相手がたいしたことないと見くびつて好き勝手な案を出してきた。市は十分に SEM を監督しなかつた。いずれにしろ 3 者とも住民を甘く見ていたことはたしかです」。

- パリ市の SEM は優秀だと思つていますが。

ヴェイユ「パリ市のほかの SEM はもっとずっとプロだからこんな事にはならなかつたでしょう。パリ中央混合経済会社は、前の再開発の残滓を形だけ整えたものです。社長は風見鶏政治家。CEO は元行政裁判所判事で何も知らない、技術担当者はマンジャンの事務所にいた人で RATP (パリ交通公社) からの出向です」。

アコンプリール協会の関与の特徴

当初からアコンプリール協会は徹底して事実こだわつた。抽象的なスローガンはなく、常に具体的提案を積み重ねた。情報は開示し、意見には必ず理由説明をつけた (表-2 も原文には詳しく提案理由と採点理由が書いてある)。また、この姿勢がいくつかの政党が浸透を排除せしめた。

もうひとつの特徴は美観を争点にしなかつたことである。

ヴェイユ氏は「美を言い出すときりがない。私は市場の時代の建物がなくなってサンウスタッシュ教会の眺望ができてよかつたと思つました。しかしヌーヴェルはサンウスタッシュ教会を隠すように 7 階建のビルを建てようとしています。ノートルダムは醜悪だから現代建築にせよという人だから当然でしょう。議論の余地はありません」という。なお、「個人的に建築美という観点からすると、どの計画もダメだと思つます。現代性を表現する代表作にはならないと思つます」。

<sup>\*6</sup> SEURA-マンジャン案支持理由：「検証した欠点に合理的な解決を提案している。低層の建物しか建てない。地区の密度を過度に高めない。公園の面積を遵守している。耐え得る工期を提案している。工事の段階分けも納得できる」(署名呼びかけピラより)

## 現在の状況

2004年夏、市は4人の候補者に追加要望して案の修正を求めた。その結果は9月終わりからインターネット上でも公表されている。

レアール改修協議会は10月はじめにマンジャン案支持の1300の署名を市に提出した。

10月9日、パリ市庁で一般討論会が開催された。600人が参加し、市からも1区区長やパリ中央混合経済会社（SEM）社長、都市計画担当助役（いずれも市会議員）など関係者が一同に会した。

4案の優劣を討議するのではなく入札委員会の決定の参考材料を提供するという趣旨で、一般公開展示会入場者の意見集計説明（表-3）でも「4案への人気投票ではない」と念を押され、議論も大都市の中央の空間、公園の必要性や地元商店街との関係、文化と商業の混合、駅の役割など基本的な問題に終始した。

正直なところ、筆者は、はじめ市のアリバイづくりかと思った。だが討論が進むにつれて、これこそ逆に市にプレッシャーをかけるものだとわかった。フランスではよく「図面に描くときには都市計画の大半は終わっている」というが、まさに、図面（4案）をいくら論じても水掛け論になるだけだろう。その前の段階を徹底的に行うことによってみんなが同じ土台にのれる。共通認識を確認したうえで住民から判断を託されるのだから、市の関係者（＝議員達）には逃げ場がなく責任をまともに被らざるをえない。



10/9 一般討論会（パリ市庁舎）

表-3 「レアール地区のための4つの計画展」  
入場者意見集計

レアール再々開発が必要である	92.0%
今の公園は改造すべきだ	77.8%
謙虚かつ現実的であるべきだ	64.7%
都市の現状との連続か断絶か	37.4%
諸外国の大都市との比較	35.3%
革新的計画について(賛否両論)	23.0%
地区の中心に緑地が必要である	21.2%
野心的計画への賛否両論	14.4%
建築密度	7.6%
管理維持費問題	5.2%
地下と地上の機能的視覚的關係	4.8%
建築材料の耐久性	4.2%
いくつかの計画の合併	4.0%
建築遺産との関係	3.8%
都市設備	3.2%
地域環境との関係	3.2%
流行建築の陳腐化	2.5%
既存の小さな建築遺産の保存	2.0%
公園の現状維持	2.0%
地域の生活	1.3%
公共交通	1.2%
照明清掃児童遊園など日常的問題	1.2%
計画の住民の声の考慮の質	1.0%
住民協議の有益性への疑問	1.0%
商品取引所の用途	1.0%

\* 総入場者数 125,000人、意見数 12,607(うちパリ市民 68.6%、周辺住民 22%)。自由に記入されたものをテーマ別に集計したもの。(重複あり)。入場者の関心事を知り入札委員会の参考にするのが目的。

## 今後の展望

2004年10月9日の一般討論会で協議は終了した。しかし、あくまでも定義市場プロセスが終わったというだけで、ZAC（協議整備区域；再開発地区）指定にともなう公開聴聞など協議の機会はまだまだ残っている。それに、住民には行政訴訟という道もある。

ヴェイユ氏はいう。「入札委員会に住民代表委員はいないので傍観するだけです。最終的には市長の判断になるでしょう。12月といっていますが、どうなるか分かりません。万が一のときいつでも訴訟をおこせるよう準備しています。フランスの行政裁判所制度では、アメリカのようにバカ高い弁護士でなくても勝てます。ひとつだけ確実なのは次の選挙でのSEMの社長の落選ですね。」

再開発は、住民の共通財を作ることであり、レアールの再々開発はそのプロセスの重要性を私たちに教えてくれている。