

メトロ・マニラにおけるゲートッド・コミュニティの実態に関する研究

A Study on the Actual Conditions of Gated Communities in Metro Manila

河原 真麻
Maasa KAWAHARA

土肥 真人
Masato DOHI

This study aims to clarify the actual conditions of the gated communities(GCs) in Metro Manila, Philippine. Interviews were conducted on the Home Owners Associations, local governments, and developers in Metro Manila. As a result, the followings were made clear. 1. GCs are categorized into 2 types by the security level and 5 types by the relationship to the main roads and neighbors. 2. Residents, developers and local governments regard the merit of GCs as safety and demerit of GCs as traffic problems. 3. The development of gated communities weaken public sphere which is composed of public space and public system.

Keywords: メトロ・マニラ、ゲートッド・コミュニティ、住宅所有者管理組合、所有、管理

Metro Manila, gated communities, Home Owners Association, ownership, management

1. はじめに

(1) 研究の背景と目的

ゲートッド・コミュニティ(以下、GCs)の発展は、近年世界的にみられる現象であり、多くの国々でその増加がみられる。しかし、GCsが二十世紀中頃から一般に普及している国は少なく、最も広く普及していると考えられる国の一つがフィリピンである。スラムとGCsという対極ともいえるコミュニティが混在する開発途上国で、このような排他的なコミュニティが普及していることは、様々な人々が混在する都市の公共空間や公共システムに、何らかの影響を及ぼしていると考えられる。

そこで、本研究ではメトロ・マニラを対象として、GCsがフィリピンにおいて定着した背景と、その現状・実態を把握した上で、GCsが都市に与える影響やその問題点を考察することを目的とする。

先行研究として、メトロ・マニラにおけるGCs居住者の生活環境評価を調査したもの¹⁾、メトロ・マニラにおけるGCs居住者の意識を調査したもの²⁾、フィリピンにおけるGCsの成立に関する研究³⁾はあるが、メトロ・マニラにおけるGCsの開発や管理に着目しその内部の実態を把握した研究、およびGCsが都市に与える影響やその問題点に着目した研究はない。

(2) GCsについて

①GCsの定義

本研究で取り扱うGCsを、①開発・分譲が計画的に行われたもの、②住居用途に利用されていること、③二以上の建築物より構成されていること、④主に一戸建ての家屋で構成されていること、⑤塀やフェンス・壁などの

囲郭と、出入り口に設けられた検問所で、一般者の立ち入りを物理的に制限しているもの、という5つの条件を満たすもの、と定義する。

②フィリピンにおけるコミュニティ構成

フィリピンの地方行政の最上位単位は、州(province)と地方(region)であり、その中に市(city)が存在する。市はさらに、フィリピンの最小行政単位であるバランガイ(barangay)に分割され、その中に、一開発単位であるSubdivisionが存在する。Subdivisionの内、上で定義したものがGCsとなる。

(3) 研究の方法と構成

第2章ではメトロ・マニラの都市史とGCsの変遷を文献・資料調査より把握する。第3章ではGCsの空間形態を、資料調査と実地調査から分析する。第4章では行政およびディベロッパーへのヒアリング・アンケート調査から、GCsの開発の仕組みを把握する。第5章ではGCsの住宅所有者管理組合(HOA: Home Owners Association)へのヒアリング・アンケート調査から、居住者からみたGCsについて把握する。第6章で総合的考察を行う。



図-1 論文構成

ヒアリング・アンケート調査から、GCsの開発の仕組みを把握する。第5章ではGCsの住宅所有者管理組合(HOA: Home Owners Association)へのヒアリング・アンケート調査から、居住者からみたGCsについて把握する。第6章で総合的考察を行う。

2. メトロ・マニラの都市史とGCsの変遷

(1) 都市計画および開発政策の変遷

第二次世界大戦の戦災でマニラの4/5が破壊され、戦後の急速な人口増により、一つの「巨大なスラム」⁴⁾と

化したマニラの戦災復興のため、1946年に国家都市計画委員会(National Urban Planning Commission: NUPC)が創設された。1950年にはNUPCが、土地利用と宅地開発の規制権限を持つ国家計画委員会(National Planning Commission: NPC)になり、NPCは1954年に、マニラ首都圏のためのマスタープランを作成した。しかし、これらの復興政策や開発計画は、戦後の多くの問題に対して期待された成果を挙げ得なかったとされる⁵⁾。その後、首都圏で統一的な組織と計画が必要だという認識を背景に、メトロ・マニラが発足した1975年に、強力な権限をもつ公共団体としてマニラ首都圏委員会(Metropolitan Manila Commission: MMC)が設立され、1976年と1983年に首都圏の開発計画が打ち出されたが、MMC下では首都圏の計画的な総合整備が進まず、都市問題の深刻化が進んだ。エドサ革命¹⁾による組織改革を経て、1990年にアキノ政権は、MMCよりも権限や規模を縮小したマニラ首都圏庁(Metro Manila Authority: MMA)を設立したが、MMAによる対応は公共サービスの縮小をもたらした。

山積みの都市問題を背景に、1995年に「特別整備・行政地域」としての首都圏の範囲が定められ、MMAより権限の強い現在のマニラ首都圏開発庁(Metropolitan Manila Development Authority: MMDA)が設立、1996年にはフレームワークプランが策定された。

表-1 都市計画関連機関の変遷

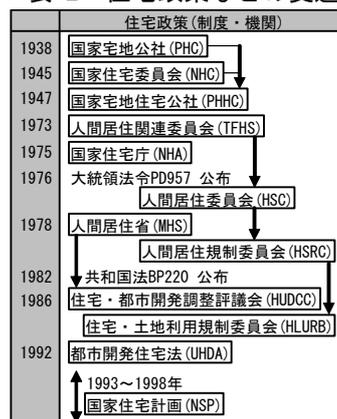
都市計画に関わる機関	
1945	第二次世界大戦終戦
1946	国家都市計画委員会(NUPC)
1950	国家計画委員会(NPC) ⇒1954『Master Plan for Manila』
1975	マニラ首都圏委員会(MMC) ⇒1976『Toward the City of Manila』 1983『Regional Development Framework Plan』
1986	エドサ革命
1990	マニラ首都圏庁(MMA)
1995	「特別整備・行政地域」としての首都圏の範囲決定 マニラ首都圏開発庁(MMDA) ⇒1996『Toward A Humane World-Class Metropolis』

(2) 住宅政策の変遷

戦後から現在まで続く多くの問題の一つに、スラムや不法占拠に代表される住宅不足がある。メトロ・マニラにおけるスクオッター(不法占拠者)対策として、政府が取ってきた伝統的な政策は移住事業(Relocation)である。この施策は、様々な問題点を有しながら現在においても再定住事業(Resettlement)として継続されている。1970年代には、移住事業はスラム改善事業(Slum Improvement Program)を補完するものとして位置づけられながらも、78年までに計27,400世帯がメトロ・マニラ外部に移住させられた⁶⁾。メトロ・マニラでの不法占拠は公衆衛生の観点から問題にされていたものの処罰の対象ではなかったが、マルコス政権('65.12～'86.02)のもとでスクオッターは、首都の近代化を妨げる”土地泥棒”と見なされ、投獄ないし罰金の対象とされるようになった。このことによるスクオッター立退きの強行は、都市貧困層の社会運動を惹起させ、それがアキノ政権の樹立へとつながっ

ていった。1992年に、スクオッターを住宅政策の中に正当に位置づけ、彼らの居住権を擁護していくための都市開発住宅法(Urban Development Housing Act: UDHA)が立法化され、1993年から98年までの国家住宅計画(National Shelter Program: NSP)として具体化された。またUDHAは、これまで任意であった社会住宅建設をディベロッパーに義務づけている⁷⁾。

表-2 住宅政策などの変遷



(3) 住宅供給の現状・実態

2001年から2004年までの住宅部門での達成率を見ると、社会住宅では56.08%、低価格住宅では121.66%と、より価格の高い住宅で高くなっていることがわかる。また、2005年から2010年の住宅目標数からは、低価格のものほど需要が高いことがわかる。これは、最も援助を必要としている最貧困層への供給が不足していることを意味している。

表-3 住宅供給の目標数および達成数

住居形態	目標数と達成数(2001-2004)		目標数(2005-2010)	
	目標世帯数	達成数[達成率]	戸数	割合
社会住宅(225,000p以下)	880,000	493,496[56.08%]	780,191	68.10%
低価格住宅(225,000-2,000,000p)	320,000	389,327[121.66%]	365,282	31.88%
中級(2,000,000-4,000,000p)	-	-	195	0.02%
合計	1,200,000	882,824[73.57%]	1,145,668	100.00%

(4) GCsの変遷

GCsが現在のように宅地開発形態として定着する大きなきっかけとなったのは、1948年のMakati市でのForbes Parkの開発であり、Makati市では、現在あるGCsの多くが60年代初期までに開発され、フィリピンにおけるGCs開発の先駆けとなった⁸⁾。その後、開発はメトロ・マニラ内の他の市へも広がり、70年代から80年代にかけて大きく拡大した。80年代後半から90年代以降は近郊へと開発が拡大し、近年では、週末住宅や退職者向けの住宅として、郊外やリゾート地での開発の増加がみられる。また、広大な土地をもつQuezon市では、現在もお北部地域などで開発が続いている。

3. GCsをもつ都市の空間形態

(1) 対象地におけるGCsの分布

① 調査の対象と概要

実態調査の対象地は、メトロ・マニラのMakati市、Mandaluyong市、Manila市、Pasig市、Quezon市、San Juan市の6市である。調査方法は現地訪問とヒアリングによる調査であり、実態調査をするにあたって、まずゲートの位置が記されている地図⁹⁾上でGCsの大体の分布を把握し、その後、地図上で曖昧だった場所を確認した。ヒ

アリング調査については、地図上ではGCsとはわからない(ゲートがまったく描かれていない)地域についての確認を行った。調査日時は2007年10月から11月である。

②調査結果

対象地におけるGCsの詳細な数の把握は難しく、今回は地図に示せるもののみ分析の対象とした⁽²⁾。対象地におけるGCsの分布を(図-2)に示す。メトロ・マニラにおけるGCsは、セキュリティや排他性の面から、2種類に分けられる。一つは道路地図などにゲートの位置が明確に記されている、セキュリティの強いGCs(以下、GCs α)で、もう一つは、実際にはゲートや警備員が存在するが、地図上にはゲートの記載がなく、比較的容易に通抜けのできる、セキュリティの弱いGCs(以下、GCs β)である。また、幹線道路や近隣コミュニティとの関係から、(図-4)に示す5タイプの形態に分類でき、各市のGCs α、GCs βとの関係は、図に示すようになっている。Makati市やその周辺地のGCsは、ほとんどがGCs αであり、規模の大きなものが多いことから、高級なGCsが集まっていることがわかる。また、Makati市周辺のGCsの多

くは70年代前半に開発されている。タイプとしては①独立型Ⅰ、②独立型Ⅱが多く、③GCs隣接型でもその集中度は低く、②独立型Ⅱに近いといえる。Quezon市のGCsはGCs βが多く、市内の北方面にいくほどその数は多くなる。また、GCs βはほぼ③GCs隣接型である。Quezon市におけるGCs αの多くは他の市との市境に立地しているが、市の中心よりに立地しているGCs αはかなり規模の小さなものが多い。Quezon市は他の市とはやや異なり、90年代以降に開発されたGCs αや、70-80年代に開発されたGCs βが多くあり、開発年代との関係性は明確ではない。Quezon市においては、年代との関係性よりも、その立地場所との関係性が強いと考えられる。Manila市には、GCs自体がほとんど存在せず、市の周辺地域も同様であることから、Makati市やその周辺地域の高級住宅地との格差は明らかである。GCsは基本的には公道の障害にならないように開発されているが、タイプ⑤はQuezon市に2個だけあり、そのような場合は、GCsの一部を開放していると考えられる。

(2)市ごとのGCsの比較

対象市のうち、Makati市とQuezon市におけるbarangayごとの人口密度データから、二つの市のGCsの比較を行う。2市のBarangayごとの人口密度分布図を(図-5)に示す。Makati市では、GCsのあるbarangayの人口密度はほぼ99[人/ha]以下と低く、他のbarangayとの差は明らかである。一方Quezon市では、Makati市に近い南側の地域では、GCsのあるbarangayの人口密度はMakati市同様ほぼ99[人/ha]以下であるが、そのほかの地域ではばらつきがあり、特に市の中心辺りでは、GCsがあっても人口密度が200~299[人/ha]と高くなっているbarangayもある。人口密度の違いは、その空間の使

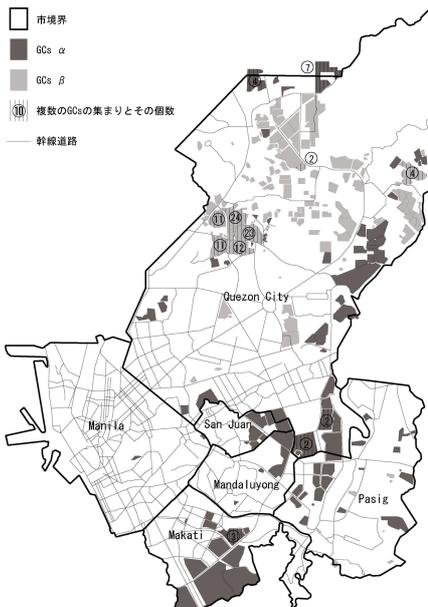


図-2 対象地におけるGCの分布

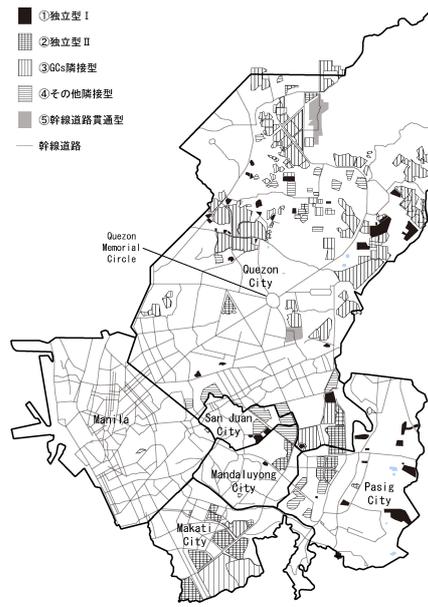


図-3 GCsのタイプ別分布

タイプ	①独立型Ⅰ		②独立型Ⅱ		③GCs隣接型		④その他隣接型		⑤幹線道路		計	
説明	開くゲートが1ヶ所しかなく、そのゲートのある道路が直接幹線道路に接続されている。他のコミュニティや市街地との接続はなく、完全に独立している。最も排他性・安全性の強いタイプ。		開くゲートが2ヶ所以上あり、そのゲートがある道路はすべて幹線道路に接続している。①と同様、他のコミュニティや市街地との接続はない。①に次ぎ、排他性・安全性の強いタイプ。		GCs同士が、その内部の道路で接続されている。GCs間のゲートは、ある場合と無い場合両方あり、隣接するGCsの数が多いほど、排他性・安全性は弱くなる。		ゲートのある道路のすべてもしくはいくつか、既成市街地に接続されている。		GC内を幹線道路が通っている。排他性・安全性ともに弱いタイプ。			
概念図												
	α	β	α	β	α	β	α	β	α	β	α	β
a	0	0	8	0	5	0	0	0	0	0	13	0
b	1	0	1	0	0	0	2	0	0	0	4	0
c	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	2	0
d	11	1	5	1	2	0	5	0	0	0	23	2
e	10	19	4	2	34	175	6	14	0	2	54	212
f	3	0	0	0	0	0	3	0	0	0	6	0
計	25	20	18	3	41	175	18	14	0	2	102	214
	45		21		216		32		2		316	

凡例
 a: Makati市 d: Pasig市
 b: Mandaluyong市 e: Quezon市
 c: Manila市 f: San Juan市

 GC 囲い 住民出入り用ゲート 完全に閉じたゲート 既成市街地 幹線道路

図-4 GCのタイプ

われ方や居住環境の違いを表すと考えられ、これは、GCsの居住層が初期の高級層から中級層以下へと拡大していったことを示している。

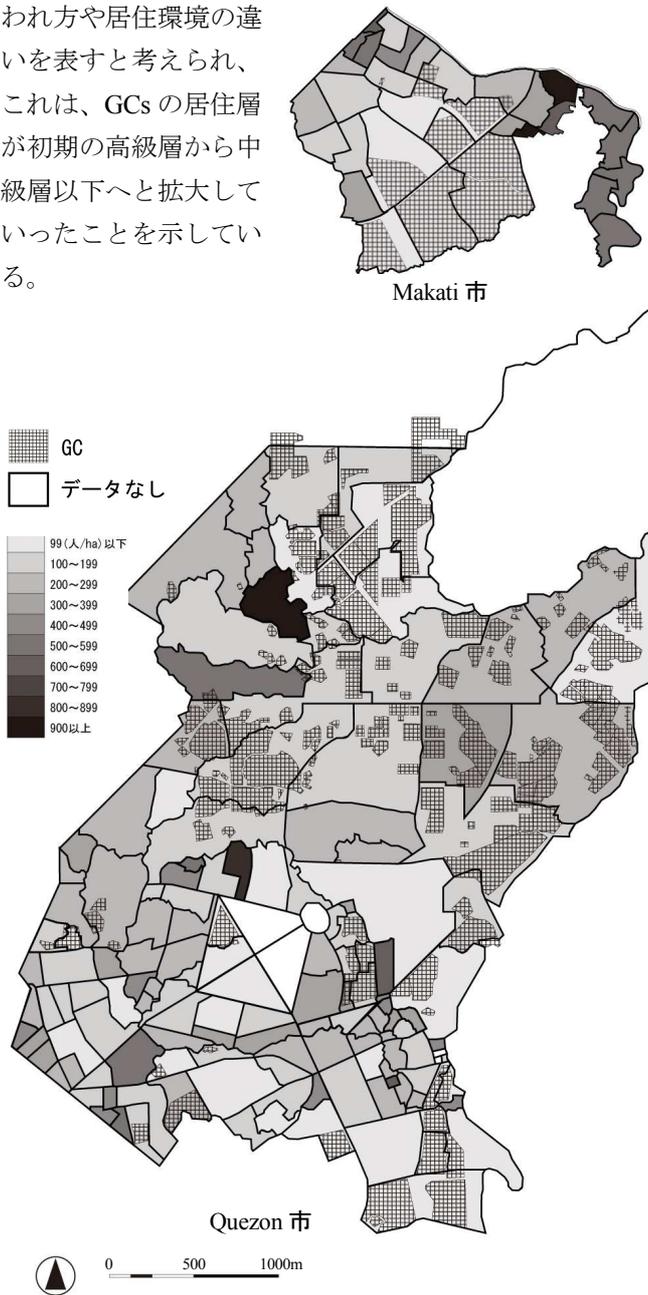


図-5 2市の barangay ごとの人口密度の比較

4. GCsの開発の仕組み

(1) 調査の対象と概要

メトロ・マニラ内の行政主体と、国内のGCs開発を行っているディベロッパーに対してヒアリング・アンケートを行った。調査概要を(表-4)に示す。

表-4 行政・ディベロッパーへの調査概要

行政		ディベロッパー	
ヒアリング	アンケート	ヒアリング	アンケート
調査日時	2007年10月～11月	調査日時	2007年10月～11月
調査対象	メトロ・マニラ内の行政主体 4行政(3市、1都市)	調査対象	フィリピン国内のGCs開発を行っているディベロッパー
回答数	Quezon市・Makati市 Paranaque市 MMDA Metropolitan Manila Development Authority	回答数	2社 Filinvest Portland Trading and Realty Inc.
調査項目	市行政の役割/GCsに対する認識/GCsの開発および管理に関して/行政の立場	調査項目	開発のパターン/GCsの開発や維持管理に関する規制/GCsの維持管理/GCsに対する意識/今後の開発

(2) GCs 開発に関係する規則・規制

行政は、宅地開発に対して規制を定めており、分野に

よって細かく分かれた住宅関係機関による、宅地開発のための様々な規制がある。それらの規制のうち、市場住宅(open market housing:価格制限のない住宅)および中価格住宅(medium cost housing:p2,000,000 - 4,000,000)の分譲住宅地プロジェクトの計画・設計基準を定めたものが、PD (Presidential Decree)957のもとでのHLURB (Housing and Land Use Regulatory Board)による規制であり、GCsの住宅は前述の住宅のどちらかに含まれる。プロジェクトの位置選定から、コミュニティ内施設などの割当て面積、道路用地、水・電力供給など、細かく規定されている。

(3) GCs 開発手法

ディベロッパーは、主に市場の需要によって開発場所を決めるが、それ以外に、開発技術とそれにかかる資金も重要な要因であるとしている。開発地は、多くの場合私有地であり、公有地である場合は、政府がディベロッパーに払い下げて私有地化される。また、元の土地利用は、都市部では既成市街地、郊外では農地などの未開発地である場合が多く、宅地や海岸地域などもある。分譲地の計画に際しても、開発地選定と同様、市場の需要が主な考慮事項であるが、面積、費用、地域行政の支援なども、考慮事項として挙げられている。開発に伴って、土地の所有権が移動していき、ディベロッパーは、権利移譲が済むまではコミュニティの施設の所有・管理を行い、移譲後は完全にHOAがその役割を担う。移譲前だと、HOAとディベロッパーとの共同管理の場合もある。どちらにしろ、GCsが開発されると、その閉じられた空間は私有地となり、道路などは外部に対して遮断されることになる(表-5)。開発後に、GCsがゲートのないコミュニティに転換されることもあり、その理由としては、行政による特別なプロジェクトの開発にとってGCsが障害となることや、交通の不便さを軽減すること、などがある。

表-5 開発に伴う所有権の移動

	開発前		開発後		売却後	
	所有	管理 利用	所有	管理 利用	所有	管理 利用
家の区画	元の土地所有者	元の土地所有者など	ディベロッパー		購入者	
道路	-	-	ディベロッパー	維持管理機関	ディベロッパー	↓ 移譲 居住者
公園	-	-	ディベロッパー	サービス会社	HOA	居住者
学校	-	-	設置者(私立)		設置者(私立)	居住者等
水道	-	-	地域の設備会社		地域の設備会社	
電気	-	-	地域の設備会社(MERALCO)		地域の設備会社(MERALCO)	居住者

(4) 都市開発および宅地開発における行政の役割

宅地開発に関して、市行政はHLURBが制定する住宅および土地利用に対する規制(指針・最低基準)に基づいて、ゾーニング計画や土地利用計画などの地方開発計画の策定を行う。ディベロッパーが作成した分譲地開発計画の申請を市行政が認可し、完成後、HLURBに分譲地販売許可の登録の申請をするが、市行政に認可されたとおりの開発でなければ、HLURBは販売許可を発行しな

い。この手順は、GCs 開発においても同様である。

都市全体において市行政が行う開発としては、都市インフラの整備があり、それがメトロ・マニラ全体に影響を及ぼす場合は、MMDA がその調整を行う。すでにほとんどの都市基盤が整備されている市の行政の役割は、今後の更なる開発の進行役としての役割を果たすことがメインである。

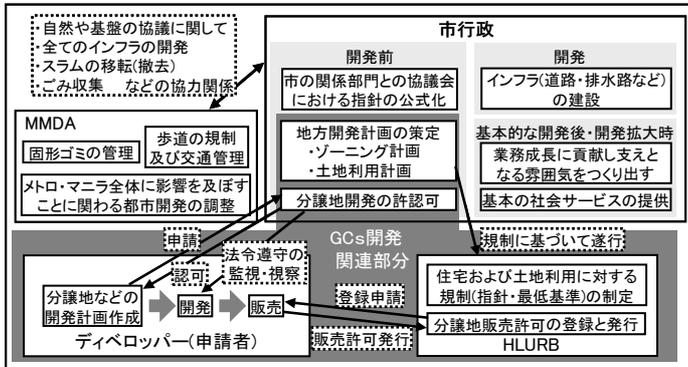


図-6 都市開発・宅地開発における各主体の役割

5. 居住者からみた GCs

(1) 調査の対象と概要

メトロ・マニラ内およびその近郊の GCs の HOA と居住者に対してヒアリング・アンケート調査を行った。調査概要を(表-6)に示す。

表-6 HOA への調査概要

	ヒアリング	アンケート
調査日時	2007年10月~11月	
調査対象	メトロ・マニラおよび近郊のHOAとGCsの住民	
回答数	5地域、14ヶ所、18人	
	メトロ・マニラ内: 2地域、6ヶ所、9人 Makati市(1ヶ所、1人) Quezon市(5ヶ所、8人) Caloccan市(2ヶ所、2人)	
	メトロ・マニラ外: 3地域、8ヶ所、9人 Cainta (2ヶ所、3人) Bacoor (3ヶ所、3人) Tagaytay市(1ヶ所、1人)	
調査項目	住宅およびコミュニティ構成/HOAの概要/GCsの概念/GCsの維持管理/HOAとその他の組織との関係	

(2) GCs 内の実態

コミュニティ内の主な共用施設は、多目的近隣センター

一、学校など通常は公共施設として提供されるものの他に、幼稚園・保育園、教会、小規模商業施設など、生活に密着した施設が多く、その他に、プールやバスケットボール・テニスコートなどのスポーツ施設やクラブハウスのような、娯楽施設のあるコミュニティもみられた。一般に公共施設が建設されることはなく、例外として Barangay Office が挙げられる。学校施設などはすべて民間経営者の所有(私立)である。HOA はコミュニティの管理を行う主体であり、どこのコミュニティにも必ず存在し、住宅所有者は全員加入することになっている。HOA メンバーの責務としては、大きくは組合費の支払いおよび、コミュニティで定められた規制に従うことである。

表-7 GCs 内の施設

施設	施設	施設	
多目的近隣センター	13	バスケットボール/テニスコート	9
教会	10	学校	7
コンビニ・商業センター	9	プール	4
幼稚園・保育園	9	クラブハウス	2

注: 14コミュニティ中の、各施設の存在状況

(3) コミュニティ内施設の所有・管理

GCs 内の管理の詳細としては、本来行政が行うような業務を各コミュニティで HOA が行い、コミュニティ外にその業務が延長する場合などは、行政に関わることになる。その場合の HOA と市行政との関わりとしては、HOA が公的な支援を求めてくれば、市行政は公的な範囲での支援を行う、という関係であるが、HOA だけで解決できる問題には関与しない。支援内容は、治安関係、交通安全、公衆衛生などの公的職務である。また、GCs の居住者に対する行政の優遇政策などはない。

表-8 GCs 内の管理における HOA と行政の関わり

行政組織	HOA と市行政との関わり	行政の役割		
		役割	サービスの違い	市の優遇政策
Quezon 市	公的な内容であれば支援を行う。	維持管理は HOA の責務だが治安、犯罪など警察が関与する部分は市が管轄。	減少	なし
Makati 市	市のワークショップやセミナーに参加を呼びかける。また市の街頭討論によって HOA は市行政当局と議論する機会を持つ。	市行政や Barangay 協議会、HOA との間の問題や懸念、特にある規則・規制の施行に関して議論する場が提供される。	同じ	なし
Paranaque 市	市行政は市内全ての HOA に市行政と意見交換できる HOA の同盟に入ることを奨励している。	交通安全や公衆衛生に関することのみ。	同じ	なし
MMDA	HOA は道路補修、排水、水道、固形ゴミなど公共設備に関する市行政への支援の要請を行う。	Barangay の長は、各 GCs の水道、土地およびゴミ処理や、平和・秩序を担当する。	減少	なし

(4) 各主体の意識

居住者、行政、ディベロッパーの三者とも、GCs の最大の利点を安全性だと捉えている。GCs の拡大とともに、セキュリティのあまり厳しくない GCs も開発されているが、そのようなコミュニティの居住者はセキュリティの強化を望んでいる。その他の利点として、居住環境のよさや、良好なコミュニティ形成などが多くみられた。また、行政の認識としては、GCs が各コミュニティでその管理を行うことによる行政負担の減少および、彼らからの税金など、行政の運営に関して有益な点が多いことがうかがえた。不利点を挙げた居住者はかなり少数であったが、行政からは、都市の中での不利点として、交通の問題や貧困層との兼ね合いの問題などを認識していることがわかった。ディベロッパーはその立場上、GCs そのものの利点・不利点だけでなく、その開発による周囲への影響を認識している。またディベロッパーは、今後も GCs の需要は増加し、それに合わせて開発を進めていく意向であることがうかがえる。

表-9 GCs に対する各主体の意識

HOA		行政		ディベロッパー	
利点	不利点	利点	不利点	利点	不利点
GCs と他の住宅地との比較					
●安全・アクセス制限【18/18】 ●住環境の良さ【10/18】 ●計画やデザイン/敷地内に良い設備有り/独立した居住単位 ●良好なコミュニティ形成【6/18】 ●維持管理の良さ【4/18】 ●その他	●高価・付加費用【5/18】 ●なし【2/18】 ●無回答【10/18】 ●その他	●安全・アクセス制限【Q, Ma, MM】 ●維持管理し易い【Q, Ma】 ●豊かさ【Ma, P】 ●明確な境界【P】 ●サービス享受が簡単【MM】	●住民が市の社会的プロジェクト参加に無関心【Ma】 ●富裕層と貧困層の格差を生み出す【Ma】 ●市の道路網や交通への障害となる【Ma, P, MM】	●安全性 ●住環境 ●維持管理 ●排他性 ●自分達の施設 ●全て	●道路の補修などを行政はやらない ●月々の組合費
行政の運営によって					
●安全【Q, Ma】 ●高額納税者が多く財政安定し、その税金を市内の他の場所に使用できる【Q】 ●財政支援が最小限【MM】 ●合理的な都市形態【Ma】 ●その他	●相反する利害関係が生じたとき貧困層により政策を提案することが難しい(不法居住者が分譲地の道路を通る通路を必要とするとき等)【P】	●開発した GCs の周辺の地価が既存コミュニティを分断し宅地が生まれる可能性がある ●メトロ・マニラでは GCs 以外の選択肢はない。	●開発地から公道までの新規道路によって既存コミュニティを分断してしまうことがある ●メトロ・マニラでは GCs 以外の選択肢はない。		

注: 【】内は意見を述べた HOA の数もしくは行政名(Q: Quezon, Ma: Makati, P: Paranaque, MM: MMDA) ディベロッパーは上段: Filinvest, 下段: Portland Trading and Realty Inc.

6. GCs と公共圏に関する考察(図-7)

都市というのは、貧困層と富裕層、公共圏と私圏、の集合体であると考えられる。また、公共圏とは、公共空間および公共システムから構成されるものである¹⁰⁾。

貧困層と富裕層の格差を背景に、メトロ・マニラでは1940年代後半から、貧困層を遠ざけ安全性を確保し、よりよい住環境を手に入れるべく、富裕層向けの高級なGCsが開発されるようになった。

GCs内では、HOAが所有・管理する共有空間を、居住者が利用する、という形態であり、そのシステムと空間から成る私圏は、管理費を支払っている限りは失われなため、本来の公共圏、特に公共サービスをあまり必要としなくなる。管理面、財政面での行政の負担は減る上に、GCs居住者からの税金をそれ以外の地域の開発や支援に使うことが可能となる公共システムが成り立つと考えられる。初期に開発された、富裕層に限定されていた排他性の高いGCsのみがある都市では、上記の公共システムは問題なく機能していたため、都市全体としての影響はそれほどなかったと考えられる。しかし、開発が進む中でより一般化され、対象層を中級層以下にまで拡大した排他性の低いGCsは、道路などコミュニティの一部を外部に開放しているなどの理由から、コミュニティ内の管理をHOAだけで担うことが困難になる。そのため、公共サービスを必要としてしまい、開発の初期段階では成り立っていた公共システムが成り立たなくなると考えられる。

初期に開発された排他的な高級GCsによる最も大きな影響は、GCsの住環境の「よさ」を多くの人々に広め、それをより一般的な、中級層以下のものとしても普及・定着させたことだと考えられる。

さらに、GCsの居住者はコミュニティ内部で不足する生活機能を、コミュニティ外部の公共圏に必要としている。GCが多く集まっている地域で公共施設などの開発が行われると、その施設の利用者はほぼ周りのGCsの居住者となることが予想される。その結果、GCsを含めた周辺一帯の空間は、公共空間であっても利用する層を限定し、公共としての性質を極端に喪失した空間になってしまう。つまり、GCsはそれ自体の空間を都市から切り取るだけでなく、周辺の開発を促すことによって、さらに多くの公共空間を奪ってしまうのである。

一つの都市に住む様々な人々が集まる場である公共空間が失われていくことは、フィリピンのような国においては、貧困層と富裕層が出会い、その問題に気づき関わる場・機会を奪うことになり、重要な問題は認識されないまま、財の分配を司る公共システムのみが残ることになる。さらに、問題が認識されないということは、その

問題に対する解決能力を著しく低下させることにつながるのではないだろうか。公共システムはGCsがあることを活用し一見うまく機能しているかのようにみえるが、その実態は、2章でみたように、貧困層への住宅支援が十分に達成されていないことから明らかである。結局、公共の空間とシステムは独立して成り立つことはできず、公共空間の減少は公共システムの衰退を招来する。空間としてもシステムとしても公共がなくなったとき、それは公共圏が失われることを意味する。公共圏を失った都市はもはや都市とは呼べず、そのような結果を招いてしまうGCsの開発は、都市というものを成り立たせる上で持続可能な開発とは考え難い、と言える。

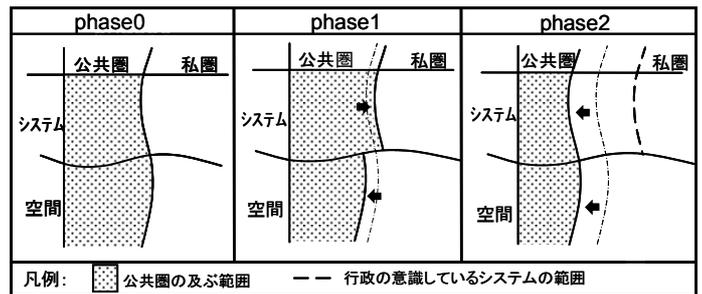


図-7 GCs 拡大による公共圏への影響

7. 結論

本研究によって得られた結論を以下に記す。

○メトロ・マニラにおけるGCsは、安全性・排他性の面からは2種類に、幹線道路や近隣コミュニティとの関係からは5タイプに分類された。

○GCsの開発に伴い、土地の所有者が移動していき、最終的にはゲートで閉じられた空間と内部の施設のほとんどは、居住者およびHOAによって所有・管理される。

○GCsの所有者、ディベロッパー、行政の三者とも、GCsの最大の利点を安全性だと考えており、不利点はほとんど挙げられなかった。

【補注】

- (1) 1986年2月のマルコス政権からアキノ政権への政権交代劇。アキノ政権は、マルコス大統領時代における独裁的な政治体制からの脱却を図り、地方自治体への権限委譲、民主的計画システムの確立を目指した。
- (2) 参考文献1)においては、メトロ・マニラ全体のGCの総数は1,027(2001年までのデータ)となっているが、3)におけるデータと異なっており、その整合性は定かではない。本研究では、既往研究1)を参考に、自分なりの数え方を設定し、数の把握を行ったが、こちらの整合性も定かではないため、地図に示せるもののみを扱った。対象地のデータとしては、GCの総数は2006年までで340であり(既往研究では2001年までで328)、大きなずれはないと判断できる。

【参考文献】

- 1) タナテ・ケネス(2005), 「Gated Communities in Metro Manila: An Empirical Analysis on Living Conditions and Social Functions」, 筑波大学博士論文
- 2) タナテ・ケネス他(2004), 「Perceived Living Condition in the Gated Community in Metro Manila」, 日本都市計画学会計画論文集, No. 39-3
- 3) 西岡誠治(1997), 「フィリピンにおける団居居住システムの成立に関する研究」, 日本都市計画学会学術研究論文集
- 4) History of Town Planning in the Philippine; 下記の2つから作成された資料
 - ・ Lecture of Associate Professor Roque Arrieta Magno, UP-SURP and Commissioner, Housing and Land Use Regulatory Board, 2002
 - ・ The Journal of Asian Studies, Volume 31, No. 4, August 1972
- 5) フィリピン共和国 国土政策上の課題
[www.mlit.go.jp/kokudokeikaku/international/sp/jp/general/pdf/04_Philippines/04_02_jp.pdf-]
- 6) 中西徹他(2001), 「アジアの大都市 [4]マニラ」, 日本評論社, pp246
- 7) 前掲書6), pp251
- 8) BRIEF BACKGROUND OF THE VILLAGES (Makati市の行政による資料)
- 9) 「METRO MANILA CITIATLAS」, Accu-Map
- 10) 花田達朗(2002), 「公共圏という名の社会空間」, 木鐸社