

## デラコスタプロジェクトにおけるコミュニティ・エンパワーメント

主査 田上 健一\*<sup>1</sup>

委員 David Timbol YAP\*<sup>2</sup>, Maria Faith Varona\*<sup>3</sup>, 大西 陽子\*<sup>4</sup>,

本研究では、フィリピンのメトロマニラに位置するデラコスタプロジェクトを調査対象として、事業と運営管理の特性、計画技術の変遷、居住者組織の運営と居住規約に関する協議録解読によるコミュニティの自立プロセス、居住者の居住実態とRCCの関連性についての分析を行うことにより、コミュニティ・エンパワーメントへと繋がる低所得者層用住宅地における協調的な住宅地マネジメントについて考察した。

キーワード：1) デラコスタ, 2) コミュニティ, 3) エンパワーメント  
4) サイトプランニング, 5) 住宅地マネジメント, 6) 居住規約, 7) フィリピン

### COMMUNITY EMPOWERMENT IN DE LA COSTA HOMES PROJECT

Ch. Kenichi Tanoue

Mem. David Timbol Yap, Maria Faith Varona, and Yoko Ohnishi

The De La Costa Homes Project for average and low income groups has been carried out very well by Freedom to Build in Metro Manila, Philippines. This paper analyzed the characteristics of the project, the development of site planning techniques, and the independent process of the community by decoding the records on residents' administration and residents' rules and the relationship between residents' conditions and the Roman Catholic Church (RCC). We examined the site co-operative management that attempts to connect community empowerment in the residential site for low income people.

#### 1. 研究の背景と目的

東南アジア諸国の大都市では、急速な都市化による住宅不足問題の深刻化に対して、政府・民間企業・非営利組織等が低所得者層を対象とした様々な住宅供給事業を進めている。

これまでに、1970年代には各国政府によるトップダウンの開発計画が低所得者層の要求とは無関係に進んだが、生活が安定しないことなどを理由に、低所得者層を強制退去に追い込むといった事態も生じた。その後、居住者自身が住宅を計画・施工・管理する自助建設方式が提唱されたが、これも自助建設だけでは労働負担が増加するだけで低所得者層が有する根本的な問題の解決には繋がらないことが次第に明らかになってきた。1980年代後半以降は、国連はイネーブリング戦略<sup>注1)</sup>を提示し、行政は民間組織・NGO・NPO・住民組織を活用した解決方法を模索するようになり、ハード面の仕掛けだけでなく持続

的に住環境を管理・運営するソフト面での方策も創り上げられつつある。

フィリピンでも1980年代からイネーブリング戦略が積極的に導入され、民間組織によって低所得者層用住宅供給事業を促進する政策や、NGO・NPOによる住環境整備支援が徐々に成果を上げている。ハード（住宅）の供給からソフト（コミュニティの育成など）へと支援方法が変化している中で、支援される居住者の自立に繋がる居住者組織やネットワークの構築、住環境を包括的に網羅した居住規約や細則の施行など、長期的居住を見据えた住宅地計画と住環境マネジメントが模索されている。

特に低所得者層用住宅事業では、個々の居住者が学習や協議を重ねていくことで住宅供給者<sup>注2)</sup>・支援側や規約の管理・束縛から解放され、住環境全般のセルフマネジメントを達成することが重要と考えられるが、こういった一連の過程の実態を分析・検証した研究は少ない。

\*<sup>1</sup>九州大学大学院芸術工学研究院 准教授

\*<sup>2</sup>University of the Philippines, School of Urban and Regional Planning, Assoc. Prof.

\*<sup>3</sup>TAO-PHILIPPINAS Program Coordinator

\*<sup>4</sup>竹中工務店（当時九州大学大学院芸術工学府 大学院生）

本研究では、画一的な住宅が大量供給されがちな低中所得者層用住宅事業を対象として、居住者個々のエンパワメントとその連続・集合・拡大が住環境全体としてのコミュニティ・エンパワメントを形成するという仮定に立ち、①住宅供給事業のフィジカルな内容と成果、②居住者コミュニティの組織化とその自立のプロセス、③居住規約と居住の実態、以上の3点を実態的に明らかにすることを通して、居住者と供給・運営側とが一体となった協調的な住環境マネジメント<sup>注3)</sup>手法に関する知見を得ることを目的としている。

## 2. 研究対象と調査方法

本研究では、フィリピンのメトロマニラに位置するデラコスタプロジェクト (De La Costa Homes Project、以下DLCH) を調査対象とする。

DLCHとは、1976年に創設された公益建設会社 Freedom to Build, Inc. (以下FTB) による低中所得者層を対象とした低価格住宅供給事業である。居住者がその経済状況に応じて増改築することを前提にしたコアハウスが供給され、増改築に必要な建材・資材の供給も行われている。またFTBは、住宅竣工後も継続的に住環境管理からコミュニティ支援までを行っている。

研究の方法としては、まずDLCHの事業と運営管理の特性を概観し、DLCHの約20年間の計画技術の変遷を検証する。次に、FTBと居住者組織 (Home Owners Association、以下HOA) の運営と居住規約 (Restrictive Covenants Contract、以下RCC) をめぐる協議録を解読し、コミュニティの自立プロセスについて考察する。さらに、最新事業の居住者の居住実態とRCCの関連性について分析を行う。

調査は、2008年に計3回に渡り現地へ赴き、関連諸機関、FTBヘッドオフィス、FTBフィールドオフィス、居住者ヒアリング、実測調査等を行った。

## 3. メトロマニラ近郊住宅事業の現状

メトロマニラでは、都市化や物価の高騰が急速に進み、人口集中 (人口9,932,560人、人口密度15,617人/km<sup>2</sup>、2000年)<sup>注4)</sup>が深刻化している。また、地価の高騰により都心では住宅の高層化が進んでいる一方で、パッシング川流域の不法占拠居住区の再定住事業等に代表されるよ

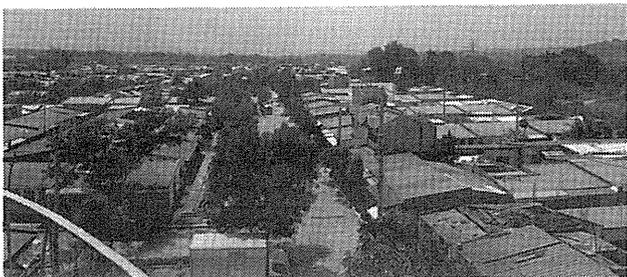


写真 2-1 DLCH V

うに、郊外では画一的な住宅地が秩序なく広がりつつある。

HUDCC (Housing and Urban Development Coordinating Council)<sup>注5)</sup>によると、2001-2004年の4年間のフィリピン全土における低所得者用住宅の供給世帯数は、社会住宅<sup>注6)</sup>が約49万世帯 (目標88万世帯)、経済住宅<sup>注7)</sup>が約39万世帯 (目標32万世帯) となっており、合算すると全住宅供給数の約75%に相当する。特に、民間組織による低中所得者層から中所得者層を対象とした郊外型狭小戸建住宅地の建設が増加傾向にあり、今後はそれら住宅地による持続可能な都市基盤の構築も問われている<sup>注8)</sup>。

## 4. FTBとDLCHの事業特性

### 4-1. FTB

FTBの創設者は元神父の米国人William J. Keyes氏で、1970年代後半にUNCHBP (United Nations Center for Housing, Building and Planning) の住宅調査への参加後「貧困者による貧困者のための住宅」を住宅供給組織を立ち上げた。設立当初から、「低所得者層の住宅プロジェクトにおいては居住者がともに協力し政府の支援に頼らずに自立していくべきであることが重要である」と唱えている。そのため、DLCHでは居住者を住宅所有者 (Home owners) として住環境の管理・運営の主体と位置づけ、住宅や住宅地全体への所有意識を高めることで、持続可能な住環境形成とコミュニティ全体の質の向上を目指している。この基本的理念は、John F. C. Turnerの思想<sup>注9)</sup>に基づいている。

現在、DLCHの事業主FTBは、1992年の7279法<sup>注10)</sup>により事業に対する利益率を8% (2008年3月時点) に抑え、政府から公益団体として税金面での優遇措置を受

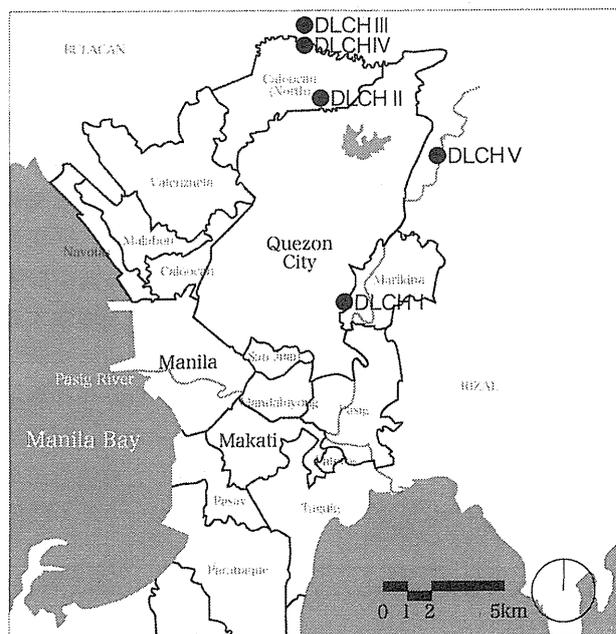


図 4-1 DLCH I~Vの位置

けながら運営を行っている。

事業の進め方は、既存プロジェクトの利益と政府補助金を元手に土地の選定・購入を行い、政府の許認可後、土地整備・住宅建設に着手する。また、入居と建設を同時かつ段階的に行いながら住環境を整備していく。そのため、入居者も日常的に建設の過程を目にすることになる。さらに、住宅建設完了後はHOA設立を支援し、フィールドオフィスにて融資関連書類や居住者データ等を一括管理する。その後は、数年程度経過を見ながら徐々に居住者主導の運営管理へと移行し、最終的に全ての運営管理をHOAへ委託する。

このように、FTBはボランティア的精神に立ちながら事業にあたる姿勢を基本としており、居住者の中には設立経緯や姿勢に共鳴して入居を希望した世帯も多い。

#### 4-2. DLCHの事業特性

DLCHは、低中所得者層、特にPag-IBIG<sup>注11)</sup>を利用して融資を受けることができる入居希望者を対象とした低価格住宅地(住宅と土地で約30万ペソ=約75万円)であり、メトロマニラの中でも極めて特徴的な事業とされている。1982年より現在までに、DLCH I~V計約8,000戸が供給されている(図4-1)。

入居希望者は、まずFTBに入居の旨の書類提出を行う。FTBは書類審査後に入居希望者を「セミナー」に招き、DLCHの特徴・運営の方針・規約等をワークショップやレクチャーを通して説明し事業への理解を求める。「セミナー」参加後、これらに同意した入居希望者は購入手続へと進む。FTBは、このように入居に関わる初期段階から、住環境に対する居住者の協調姿勢が得られやすい仕組みを整えているといえる。FTBへのヒアリングによると、「セミナー」後の賛同率は約90%と高く、殆どの入居希望者が購入手続に進むという。しかし、ここでPag-IBIGへの登録が必要となり、安定した就労状況、ローンの返済能力等が審査機関により審査される。

全ての条件を満たした入居希望者は、RCC<sup>注12)</sup>に同意し購入へと至る。RCCには、絶対高さ、セットバック規定、通風や採光確保のための増築制限など建築的な制限が記されており、住環境維持の基本的ルールとなっている。増改築の施工に関しては、希望者はFTBから建材購入が

可能である。近年は材料価格が高騰しているが、FTBはフィールドオフィスに一定量をストックし、入居時価格で供給している。

また、FTBは住宅竣工後も数年に渡って<sup>注13)</sup>増改築等の申請許可や個々の増改築相談に関わりながら、一方でRCCに違反した世帯に対しては指導を行う。これらは全てFTBが雇用した専門職員が対応する(表4-1)。例えば、エステートマネージャー(Estate Manager)は定期的に住宅地を巡回し建築違反等を監視する。その他コミュニティオーガナイザー(Communitih Organizer)などの専門性を持つ職員の雇用は、職員の役割を多元化しながらより居住者と近い関係で相談に応じるシステムに繋がっており、コミュニティ内の紛争や増改築の違反等を低減させ、個々の不満や要望等が改善へと反映されることにも繋がっている。

HOAに関しては、全入居世帯が会員になることが条件となり、年2回の全体集会(General Assembly)、毎月の月例会議(Monthly Assembly)の傍聴やコミュニティ活動への参加が促される。さらに、FTBは工事、新事業やRCCなど住環境全般についての情報伝達を行うため、HOAを介して全世帯に「ニュースレター」を配布している。DLCH I~Vのこれまでの概括的変遷は表4-2に示した。

### 5. DLCHの住宅地計画技術の検証

#### 5-1. BP220とIRRBP220

DLCH I~Vの住宅地計画技術は、50㎡程度の敷地、20㎡程度のコアハウス、20戸程度のブロック、段階的道路ネットワーク、自動車通過交通の排除などの基本的コンセプトを踏襲しながらもプロジェクト毎に少しずつ変化している。その住宅地計画技術を、経済・社会住宅

表4-1 FTBの専門スタッフ

役職	仕事内容
エンジニア E.B.	住宅生産・設計・建設部門を担い、事業全体の総監督としての責任をもつ。労働者や居住者間のトラブルに対応したり、増改築の相談にのったりと、アシスタントと共に住宅竣工後も設計・監査業務に関わる。DLCH1に居住しており、DLCH2からの長年の経験が現在の事業計画に活かされている。
エステートマネージャー AM.	住宅管理部門を担い、住環境の点検・修繕・清掃等を管理している。RCCに基づき、住宅の増改築違反の点検も行っており、違反者への対応も行う。現在は週に4回はDLCH5に出動し、2回はDLCH3と4の巡回を行っている。DLCH2に在任し前任の仕事を受け継いで2006年から職に就いた。
コミュニティオーガナイザー LH.	コミュニティの育成と組織化に関わり、HOAの月例会議に出席し助言や支援をする他、HOAの新たな事業を浸透させるため、ディストリクトでの説明会や近隣のトラブル、居住者の悩みまで細やかに対応する。元はNGOの調査員で、豊富な経験がDLCHのコミュニティを支えている。

表4-2 DLCHの変遷

	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	
DLCH1																												
DLCH2																												
DLCH3																												
DLCH4																												
DLCH5																												
DLCH変遷	<ul style="list-style-type: none"> <li>・デラコスタホーム事業開始</li> <li>・デラコスタホーム最大の2の建設開始</li> <li>・1994年増築計画書類提出を定める</li> <li>・20㎡,40㎡,60㎡の3種類計5タイプの住宅を販売開始</li> <li>・デラコスタホーム3の建設開始</li> <li>・BP220改定によりDLC4, 3-phase4, 5では20㎡タイプ供給のみに限定される</li> <li>・コミュニティオーガナイザーが雇われる</li> <li>・DLC5達成に伴いRestrictive Covenantsを改定</li> <li>・エンジニアが事業の総合監督として雇われる</li> <li>・DLC2でHOAが1つに統合される</li> <li>・エステートマネージャーが住宅管理や相談役として雇われる</li> <li>・DLC1の道空間の管理権を地方政府に譲渡</li> <li>・DLC1,2のコミュニティセンターの管理権をHOAに譲渡</li> </ul>																											
法律	・社会経済住宅を対象とした住宅法案BP220が公布される														・BP220が改定される													

事業の開発を促進・助成するために制定された大統領令 BATAS PAMBANSA 220 (以下 BP220)<sup>注14)</sup> と緩和規定である IRRBP220(Implementing Rules & Regulation for Batas Pambansa 220)<sup>注15)</sup> を指標として分析を行った。

IRRBP220 では独自にオープンスペースを定義し、細かく規定している。基本的に住宅分譲地以外はオープンスペースとしており、「循環機能スペース(道路)」、「コミュニティ施設用地」、「公園及び遊び場<sup>注16)</sup>」、「イースメント」、「中庭」に分類される。「イースメント」とは住戸前面をオープンスペースとした空間であり、IRRBP220 で設置義務が規定されている。1994 年改訂の IRRBP220 ではイースメントの最低設置幅の規定は 2.0m から 1.5m となった。

### 5-2. IRRBP220 と DLCH

IRRBP220 には住戸の最低完成度が規定されており、社会住宅では住戸の最低完成度がシェルハウスであることが定められている。シェルハウスとは最低限必要な外壁、窓・扉等の開口部、上下水道設備、住戸内電気配線設備、床を備えた住戸のことである。経済住宅ではシェルハウスの最低限必要な要素を満たし、さらにすべての窓、扉、そして間仕切壁を備えたコンプリートハウスが最低完成度とされている。DLCH IV と V では、1 区画 50 ~ 60 m<sup>2</sup> の敷地と、スターターハウスと呼ばれる延床面積約 20 m<sup>2</sup> のコンクリートブロック造のコアハウスをパッケージとして分譲しているが、このスターターハウスはシェルハウスと位置づけられ、イースメントや住宅面積、建材、その他の規定においても IRRBP220 の建築基準と大きな差異はない(表 5-1)。供給住宅は 1994 年頃までは 5 タイプ 12 種類の住宅が供給されていたが、物価や土地の高騰をうけて実施された IRRBP220 の改定を背景として、DLCH 3 の Phase4 の建設時から 1 タイプのみとなった。

DLCH I ~ V のサイトプランニング技術を見ると、IRRBP220 で定められた道路ヒエラルキー<sup>注17)</sup> の規定を遵守しながら道路や歩道を計画的に配置している。また、遊び場やコミュニティ施設用地の面積割合を見ると IRRBP220 の基準よりも余裕をもって配置されている。これは IRRBP220 において事業計画は費用を最小限にすることだけを考えるのではなく、将来を見据えた土地活用や拡張の準備も考慮しなければならないと明記されているためだと考えられる。DLCH III 以降は遊び場を小型化し分散化することにより配置数を増やし、各住戸からのアクセシビリティを高めていることも分かる(図 5-1)。

### 5-3. サイトプランニング技術の変遷

サイトプランニング技術の変遷を具体的にみていく。

DLCH I は、住戸数も少なく比較的シンプルなサイトプランである。メインストリートに駐車場が多く配置されている。

DLCH II は住戸数が DLCH I の 4 倍となる。Phase I と

Phase2 の間に広大な遊び場があり、均等に分散配置されていた遊び場の配置に偏りが生じた。また、一部の街区の角度をグリッドからずらすことによって生まれた三角形のスペースを遊び場や駐車場に適用することで一箇所の面積を縮小させながらも配置数は増し分散させている。

DLCH III では、DLCH II で始まったグリッドから一部の街区の角度をずらす操作が顕著となり、1ha あたりの遊び場の配置数も最高となるなど、遊び場の分散化と細分化が進んだ。その結果、アクセスしやすい場所に遊び場が配置されている。

IRRBP220 との比較分析		サイトプランニングの変遷
	IRRBP220 事業計画基準	DLCH との比較
オープンスペース(OS)	IRRBP220 には、1.循環、2.コミュニティ施設、3.公園、遊び場、4.イースメント、5.中庭の用途で取られた敷地のことを OS と定義している。住居の OS に関しては、通風や光の建物へ供給する目的で敷地の中に配置されるものとされている。また、住戸が位置する敷地タイプによって OS の規定割合が変動する。	OS の定義にある五つの空間が計画的に連続しており、住者が OS で活動しやすい空間が形成できている。スターターハウスの面積が 20 m <sup>2</sup> であり、一戸あたりのオープンスペースはその 2 倍の 40 m <sup>2</sup> 以上である。
道路	IRRBP220 では、事業内道路に関する機能、舗装、ヒエラルキー、通行権、配置、勾配、交差に至るまで詳細に規定されている。	基準では、可能な限りで直交で交わるものとするところがあるが、DLCH II 及び III では、意図的にグリッドに対して 45 度の街区を設けている。この結果、バランスよく公園やコミュニティ施設用地が配置できている。敷地の中央部に幹線道路を通し、それに住戸まで細い街路で繋いでいる。
公園/遊び場(PP)	DLCH の事業規模では、公園及び遊び場面積割合は敷地全体の 3.5% と規定されている。建物は建ててはならず、一箇所の広さは 100 m <sup>2</sup> 以上でなければならない。	例外はあるものの、基本的に大道路に面しては、広大な(100 m <sup>2</sup> とはかけ離れた)公園が配置され、小道路の奥には小規模なものが配置されている。これは、大道路が中央部に配置されていることと同様であり、居住者全員が行き来しやすい場所に計画されている。
施設用地	DLCH 規模の事業ではコミュニティ施設用地面積が敷地全体の 1.0% 以上と規定されている。多目的なセンター施設その他、場合によっては、学校や小売店なども設けてよい。	コミュニティ施設用地は、その面積割合及び供われ方は事業毎に様々である。DLCH III だけは、コミュニティ施設用地が一箇所しかなく、その割合も 1.18% と規定にきわめて近い値を取っている。
駐車場	特に、IRRBP220 の規定はないが、建築基準法に従うものとされている。事業内にその駐車場を設けない場合、敷地から 100m 以内に設けるものとしている。	どの事業も敷地内に駐車場を配置しているが、DLCH I、IV、V の駐車場は大道路に面しており、小道路の奥には駐車場はない。しかし、DLCH II、III は小道路の奥にも駐車場があり、住戸の近くまで車の行き来があることになる。
イースメント	イースメントとは、住戸のフロントヤード部分のことで、IRRBP220 では、道路から、1.5m の範囲のことである。改訂前は 2.0m であった。	イースメントは最初から FTB が基準に従い供給されているので、初期の形状に基準との差異はない。

表 5-1 IRRBP と DLCH

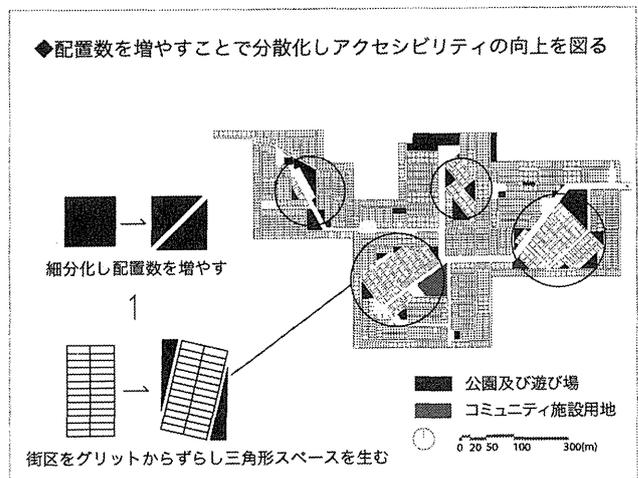
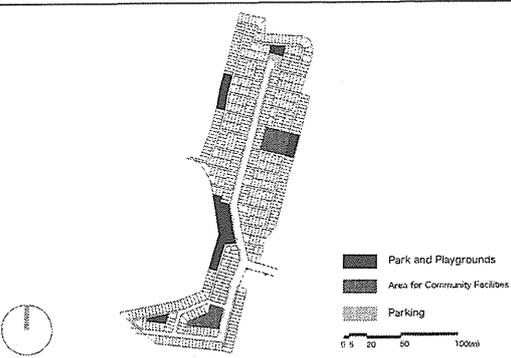
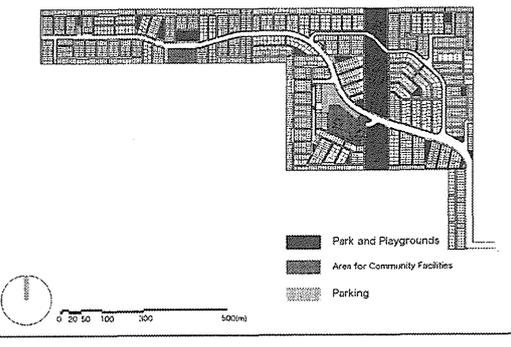
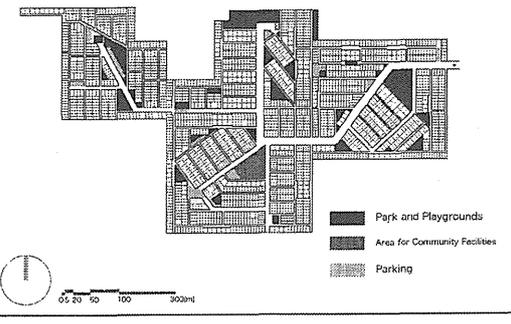
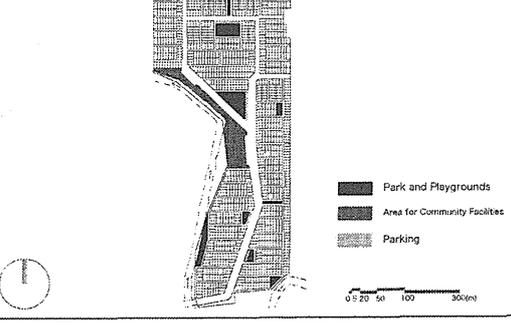
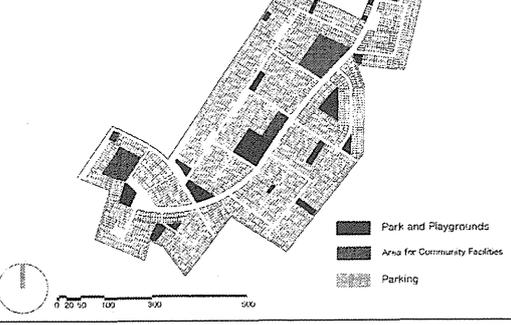


図 5-1 公園へのアクセシビリティのための街区操作

表 5-2 サイトプランニング技術の変遷

		Site Plan			Outline						
De La Costa I		立地	Barangka, Marikina City	<p>アテネオ大学キャンパス内のスクウォータ-問題解決のために始められたプロジェクト。当時、アテネオ大学 (Ateneo de Manila University) では、貧困層である周辺の不法占拠者の広大な大学キャンパスの利用されていない土地へ侵入が問題になっていたのと同じ、それに対する社会的な配慮・解決方法が真剣に議論されていた。大学関係者が、かねてからデスマニヤスの活動を通じて知っていた FTB へプロジェクトを依頼したことが始まりである。問題となっていた貧困層の人々は、「Barangka Gardeners Association」と呼ばれる大学内の利用されていない土地の植栽を管理していたグループで、FTB との話し合いを経て、DLC1 のあらゆる有益が議論され決定されていた。資金は、フィリピン政府のプライベートサイト&amp;サービスオフィスを通じてワールドバンクによってローンが組まれた。</p>	<table border="1"> <tr> <td>一戸に占めるオープンスペース面積</td> <td>43.6 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>敷地に占めるオープンスペース割合</td> <td>44%</td> </tr> <tr> <td>敷地 1ha に占める住戸数</td> <td>101 戸</td> </tr> </table>	一戸に占めるオープンスペース面積	43.6 m <sup>2</sup>	敷地に占めるオープンスペース割合	44%	敷地 1ha に占める住戸数	101 戸
		一戸に占めるオープンスペース面積	43.6 m <sup>2</sup>								
		敷地に占めるオープンスペース割合	44%								
		敷地 1ha に占める住戸数	101 戸								
		建設期間	1982-86								
工期	1 期										
面積	5.2ha										
戸数	544										
De La Costa II		立地	Novaliches, Caloocan City	<p>DLC2 は高速道路の近郊に位置し、Phase1 と Phase2 のあいだには緑地帯がある。その大きさ故に、プロジェクトの中央の穏やかな丘の上に、ソーシャルスペースが用意された。そこには、会議を行う場所 (コミュニティーセンター)、多宗派教会、公立学校、そして小さな商業施設を含む中心となる場所、アゴラが形成された。その他にも、HA とともに、子供のためのプレイグラウンドを建設したり、その一体を、木陰を提供する木々で覆ったり、とプロジェクトが同時進行された。土地は、再び Society of Jesus によって供給され、20 年を経た現在では、1 つの街を形成している。</p> <p>巨大なコミュニティのため、コミュニティー・ガバナイズングにはしばらく問題があった。複数あった HA が統合されたのは 2004 年のことで、長い期間にわたる居住者の議論、供給者との議論が繰り返された。</p>	<table border="1"> <tr> <td>一戸に占めるオープンスペース面積</td> <td>59.8 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>敷地に占めるオープンスペース割合</td> <td>46%</td> </tr> <tr> <td>敷地 1ha に占める住戸数</td> <td>78 戸</td> </tr> </table>	一戸に占めるオープンスペース面積	59.8 m <sup>2</sup>	敷地に占めるオープンスペース割合	46%	敷地 1ha に占める住戸数	78 戸
		一戸に占めるオープンスペース面積	59.8 m <sup>2</sup>								
		敷地に占めるオープンスペース割合	46%								
		敷地 1ha に占める住戸数	78 戸								
		建設期間	1988-92								
工期	4 期										
面積	26.6ha										
戸数	2078										
De La Costa III		立地	San Jose del Monte, Bukacan	<p>この当時から、地価の高騰が激しく、貧困層に住宅を供給することがますます困難になっていた。この頃、政府のローコストハウジングの抵当が部分的ではあるが増額された。</p> <p>立地は郊外にあたるため交通の便が悪いものの、以前までのプロジェクトの功績もあり、入居希望者が殺到した。敷地は緩やかな傾斜地に位置するため、各住戸の敷地も不定形なものが多い。</p> <p>DLC3 では、新たに 150,000 ベソの住宅と土地をパッケージとして、住宅供給を試みをした。この値段は当時、中層階級の家族にとってちょうど良い値段である。しかし、FTB によって、条件の中でもより低所得者に、さらに仕事場がプロジェクトサイトにより近いことが考慮され居住者が選定された。</p>	<table border="1"> <tr> <td>一戸に占めるオープンスペース面積</td> <td>42.2 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>敷地に占めるオープンスペース割合</td> <td>44%</td> </tr> <tr> <td>敷地 1ha に占める住戸数</td> <td>104 戸</td> </tr> </table>	一戸に占めるオープンスペース面積	42.2 m <sup>2</sup>	敷地に占めるオープンスペース割合	44%	敷地 1ha に占める住戸数	104 戸
		一戸に占めるオープンスペース面積	42.2 m <sup>2</sup>								
		敷地に占めるオープンスペース割合	44%								
		敷地 1ha に占める住戸数	104 戸								
		建設期間	1992-95								
工期	4 期										
面積	17.3ha										
戸数	1840										
De La Costa IV		立地	San Jose del Monte, Bukacan	<p>DLC4 はマリラオ川に隣接すること、交通へのアクセスが困難なことが考慮され、比較的安い値段で購入された。FTB はその後、隣接する川に適切な橋を建設し、対岸の大通りと DLC4 を直接つないだ。すぐ北には、DLC3 のサイトがある。</p> <p>しかし、土地の高騰はますます激しくなり、低所得者層への低価格での住宅供給は難しいものとなった。それを受けて、政府が改定した BP220 において、ローコストハウスの制限販売金額が値上げされた。FTB は、住宅コストの急騰に直面している購入者にとってより維持しやすい住宅にするため、スターターハウスのいままでの戦略を簡素化し、20 m<sup>2</sup>タイプのみ供給をするようになった。</p>	<table border="1"> <tr> <td>一戸に占めるオープンスペース面積</td> <td>43.7 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>敷地に占めるオープンスペース割合</td> <td>46%</td> </tr> <tr> <td>敷地 1ha に占める住戸数</td> <td>106 戸</td> </tr> </table>	一戸に占めるオープンスペース面積	43.7 m <sup>2</sup>	敷地に占めるオープンスペース割合	46%	敷地 1ha に占める住戸数	106 戸
		一戸に占めるオープンスペース面積	43.7 m <sup>2</sup>								
		敷地に占めるオープンスペース割合	46%								
		敷地 1ha に占める住戸数	106 戸								
		建設期間	1995-96								
工期	1 期										
面積	10.4ha										
戸数	1096										
De La Costa V		立地	San Mateo, Rizal	<p>DLC5 は、DLC2 以来の大きなプロジェクトで、ラメサダム (LA Mesa Dam) をはさんで西側に位置する。比較的平坦な敷地で、マリキナ川に隣接しており、周辺には、同時期に建設されたローコストハウジングも立ち並ぶ。</p> <p>DLC5 では、全ての住宅を 20 m<sup>2</sup>にしたことはもちろん、狭小化した住宅に合わせて、Restrictive Covenants が改定された。</p> <p>地価の急騰、建材の高騰にあおられ、入居者の階級はほぼ中層階級にしぼられている。また、狭小住宅であるため、セカンドハウスとして住宅を購入する人、または、2 つのユニットを持つ家族等も見られ、すでに低所得者層向けの住宅地という枠には収まらない状況が見られる。そのため、ゲートや駐車場の問題等、当初の供給者の意図と実際の居住者の需要とのあいだに多くの差異が見られる。</p>	<table border="1"> <tr> <td>一戸に占めるオープンスペース面積</td> <td>43.2 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>敷地に占めるオープンスペース割合</td> <td>48%</td> </tr> <tr> <td>敷地 1ha に占める住戸数</td> <td>110 戸</td> </tr> </table>	一戸に占めるオープンスペース面積	43.2 m <sup>2</sup>	敷地に占めるオープンスペース割合	48%	敷地 1ha に占める住戸数	110 戸
		一戸に占めるオープンスペース面積	43.2 m <sup>2</sup>								
		敷地に占めるオープンスペース割合	48%								
		敷地 1ha に占める住戸数	110 戸								
		建設期間	2002-								
工期	2 期										
面積	21ha										
戸数	2400										

DLCH IVは、アクセシビリティが乏しく川に隣接する厳しい条件の敷地に計画され、街区割は単純化した。代わって敷地コンテクストに順応するような計画となり、川沿いの危険な地域に分譲地ではなくコミュニティ施設用地を設けるなどした。事業規模はDLCH II・IIIと比べ縮小している。

DLCH Vでは初めて敷地の外周部に歩道が設けられた。その結果、道路面積割合は最大となった。DLCH IVと同様に住戸タイプは長屋形式のみとなっており、1haあたりの住戸数(住戸密度)も5事業の中で最も多くなっている。

道路配置は、DLCHI～Vまで中央部に幹線道路を通し、そこから各住戸へ道路及び歩道が繋がれているフィッシュスケルトンタイプであり大きな変化はない。

IRBP220に定義されているオープンスペースの面積の変遷をみると、道路面積割合は増え駐車場面積割合は減少している。これは車のための空間を減らして人々の活動やコミュニティを育む歩行空間をより多く提供するという計画への変化があることが伺える。また住戸密度は新しいプロジェクトほど上昇しており、住環境の高密化が進んでいる。

## 6. 協議録解読にみるコミュニティの自立プロセス

### 6-1. HOA

HOAは居住者全員で構成され、各ディストリクトから選ばれたディストリクト代表者(以下DR)が中心となって運営を行う(図6-1)。毎年2回全体集會が開かれ、そこでDRから組織の役員(会長・副会長・秘書・会計・監査)が公選される。

会長は公約を果たすため、住宅地管理やプロジェクト

遂行について毎月の協議会(HOA Board)で他のDRと共に話し合い、各委員会(表6-1)に協力を得て実施を目指す。居住者は毎月管理費(50ペソ程度)を支払うとともに、全体集會に参加し、協議会は傍聴することができる。FTBの協力により創設されるHOAはコミュニティ構築のための土台となっている。

### 6-2. HOA 運営のプロセス

DLCH 1のHOAの2002年協議会協議録(原文)全てとその関連資料をもとに、オープンスペースの運営プロセスに着目した。

まず、協議会出席者の発言からオープンスペース整備の経緯を明らかにし、そこから読み取れるHOAの運営手法とコミュニティ構築、居住者の住環境への要望に関する

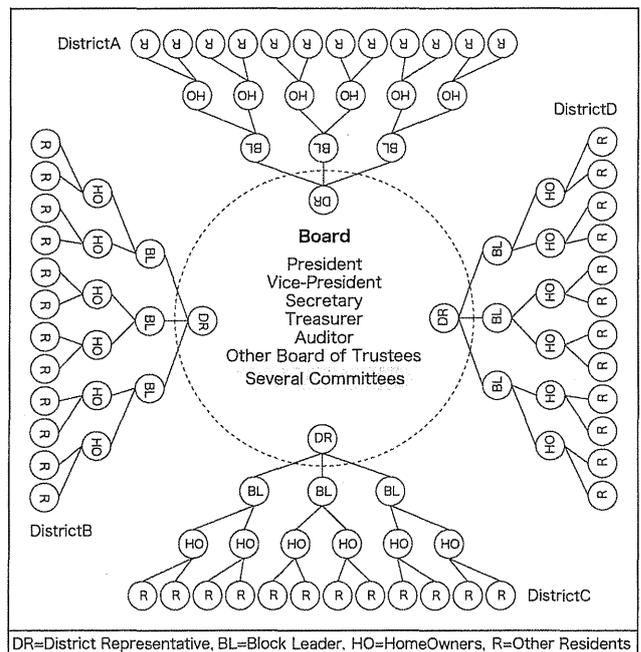


図6-1 HOA組織の模式図

教育情報委員会 Education & Information Committee	全ての事務を正しくスムーズにするため、コミュニティの大人子供の教育を計画し実施する。
不動産管理委員会 Estate Management Committee	コミュニティの物理的な管理にあたって評価し指導を行う。RCCの途徑を實踐し、保証する。
財務予算・記録委員会 Finance/Budget & Inventory Committee	HOAの口座の監査を行う。HOAの道具の調査・購入を行い、HOAの歳入活動を実践する。
苦情処理委員会 Grievance Committee	HOからのコミュニティに関する不平不満を受け、対応する。
交通委員会 Transportation Committees	コミュニティ内の交通管理に関する全ての責任を負う。
平和治安委員会 Peace & Order Committee	コミュニティ内の安全保持のため、活動を行う。
スポーツ委員会 Sports & Physical Fitness Committee	コミュニティの交流を図るため、スポーツの大会等を企画し、健康的なコミュニティを実現する。
特別委員会 AD HOC Committees	議会によって委任された特別な役割を扱うため、議員によって構成される。

表6-1 DLCH IのHOA委員会

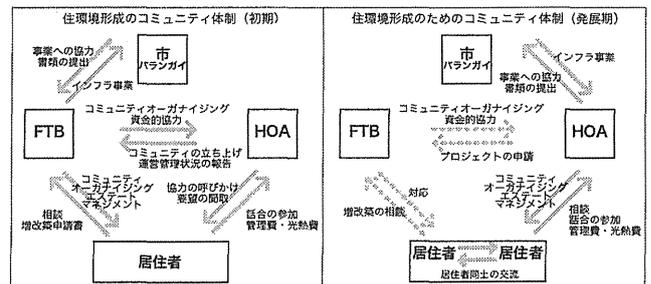


図6-2 HOAと関連組織の関係の変化

表6-2 HOAのオープンスペースについての進行プロセス(2002年)

	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月						
全体集會			2/28	4/20							10/27							
協議会	1/12	1/18	2/3	2/16	2/28	3/16	4/4	5/4	5/18	5/19	5/23	6/11	7/27	8/24	9/14	10/6	11/16	12/8
特別・緊急		特別		特別		緊急		特別									特別	
市の道路道路整備事業	市による事業の発表・ピングゲーム開催 協議会でパランガイ・キャプテンが説明 工事開始、特別委員会設置											住居者からの要望を受けて事業内容を変更 整備事業途中経過報告						
コミュニティセンター譲渡												FTBが譲渡を提示 コミュニティセンター管理委員会(特別委員会)設置 FTBによる修繕が完了						
その他共用空間の利用												シニア市民グループのコミュニティセンター利用料について バスケットボールコートの新設と管理について ペーター通り沿いの住居者の貯水タンク設置要望について						

発言について考察を行った。協議会には主に、HOA 役員、DR、委員会関係者、FTB 代表者、住宅所有者が出席し、さらにゲストとしてバランガイキャプテン<sup>注18)</sup>、自治体代表が出席している。

主なオープンスペースの整備に関する HOA の進行プロセスを表 6-2 に示す。1998 年当初、FTB はオープンスペース(道路、広場、駐車場)を市へ譲渡する手続<sup>注19)</sup>を行ったが、予算不足で計画は滞っていた。2002 年に予算の目処が立ち、最初に進められたのが「道路公園整備事業」である(表 6-3、図 6-3)。また、2002 年の大きな動きとして、「コミュニ

ニティセンターの譲渡」がある。FTB の管理下にあったコミュニティセンターの運営を HOA へ譲渡する手続が始められた。FTB は譲渡前に修繕・改修を行い、HOA では譲渡後の運営について準備が進められた。その他にも、居住者の様々な「オープンスペースの利用」に関する要望について話し合われた。

HOA では、共用空間整備に対応するために特別委員会を設置し、事業主との連絡体制や引き継ぎ体制、財務体制を整えている。ここでは市や FTB が提供する様々な事業に対して受動的に対応するだけでなく、今後のコミュニティセンター管理の基金設立やガイドライン作成を行う等、HOA が主体となって事業を遂行するための基盤をつくるプロセスが明らかになった。また、各委員会では委員として参加している代表者以外の居住者も、身近なところから協力できることを提案し、事業を盛り上げる動きも見られた。

このことから、市当局や FTB、居住者との関係を築きながら運営を実施する HOA の有効な組織体制と自立的な運営プロセスを読み取ることができる。

### 6-3. HOA 内コミュニケーションの構築プロセス

HOA の会長はまず、各事業主から受けた事業内容を DR に伝達する。DR は各ディストリクトで話し合い、居住者の意見をまとめ、次の協議会で発表する。また、市を 3 回に

表 6-3 道路公園整備事業内容の変化

市による道路公園整備の提案内容 (2002年2月)	協議会全体委員会で発表された道路公園整備提案内容 (2002年10月)
<ul style="list-style-type: none"> <li>歩道の古いセメントを処理</li> <li>歩道・小道の舗装</li> <li>ジョセフ通り (St. Joseph) の歩道 (緑石と歩道確保のため 4inch 高さを上げる)</li> <li>舗装後、入り口に保安柱 2 本設置</li> <li>ジョセフ通りの北端に公園を建設 (中央には噴水)</li> <li>アン通り (St Anne) 西側の公園を開発</li> <li>排水路の清掃</li> <li>配水管の交換</li> <li>ジョセフ通りの排水路の再配管 (樹木の手前から後方へ)</li> <li>破片・ゴミ・伐採された植物の清掃</li> <li>歩道や小道での植栽を禁止</li> <li>公園の不必要な建物・物干を排除</li> <li>待合小屋・階段の取り壊し</li> <li>コミュニティセンターの屋根取付</li> <li>全体の清掃活動</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>歩道 <ul style="list-style-type: none"> <li>ベーカー通りの舗装 (レベル上げ)</li> <li>車道の進入を防ぐため、保安柱を各歩道へ配管</li> </ul> </li> <li>公園 <ul style="list-style-type: none"> <li>ジョセフ通り北端とコミュニティセンターの公園の清潔さ維持</li> <li>アン通りに位置する公園の開発と清掃</li> </ul> </li> <li>排水路 <ul style="list-style-type: none"> <li>全ての排水溝の清掃と掃除</li> <li>ジョセフ通りの西側の排水溝の改善・修理・digging</li> <li>イグナチウス通り (St. Ignatius St.) の住宅裏の排水溝の清掃</li> </ul> </li> <li>植栽 <ul style="list-style-type: none"> <li>ジョセフ通り (St. Joseph Avenue) 沿いの樹木の枝の剪定</li> <li>ジョセフ通り沿いの 4 本の死木を伐採</li> <li>サンホセ学校の地区の高い部分の死木を伐採・清掃</li> <li>ジョセフ通りとアン通りの角地に低木や芝生の清掃</li> <li>マザーテレサ通りの右に置つ倒れそうなマンゴリーの木の処理</li> <li>マザーテレサ通り (Mother Theresa St.) 近くのオープンスペースに位置する Kubo-Kubo の取り壊し</li> <li>アテネオハウジングとテラコスタ 1 の植栽のグリーンアップの浄化</li> </ul> </li> </ul>

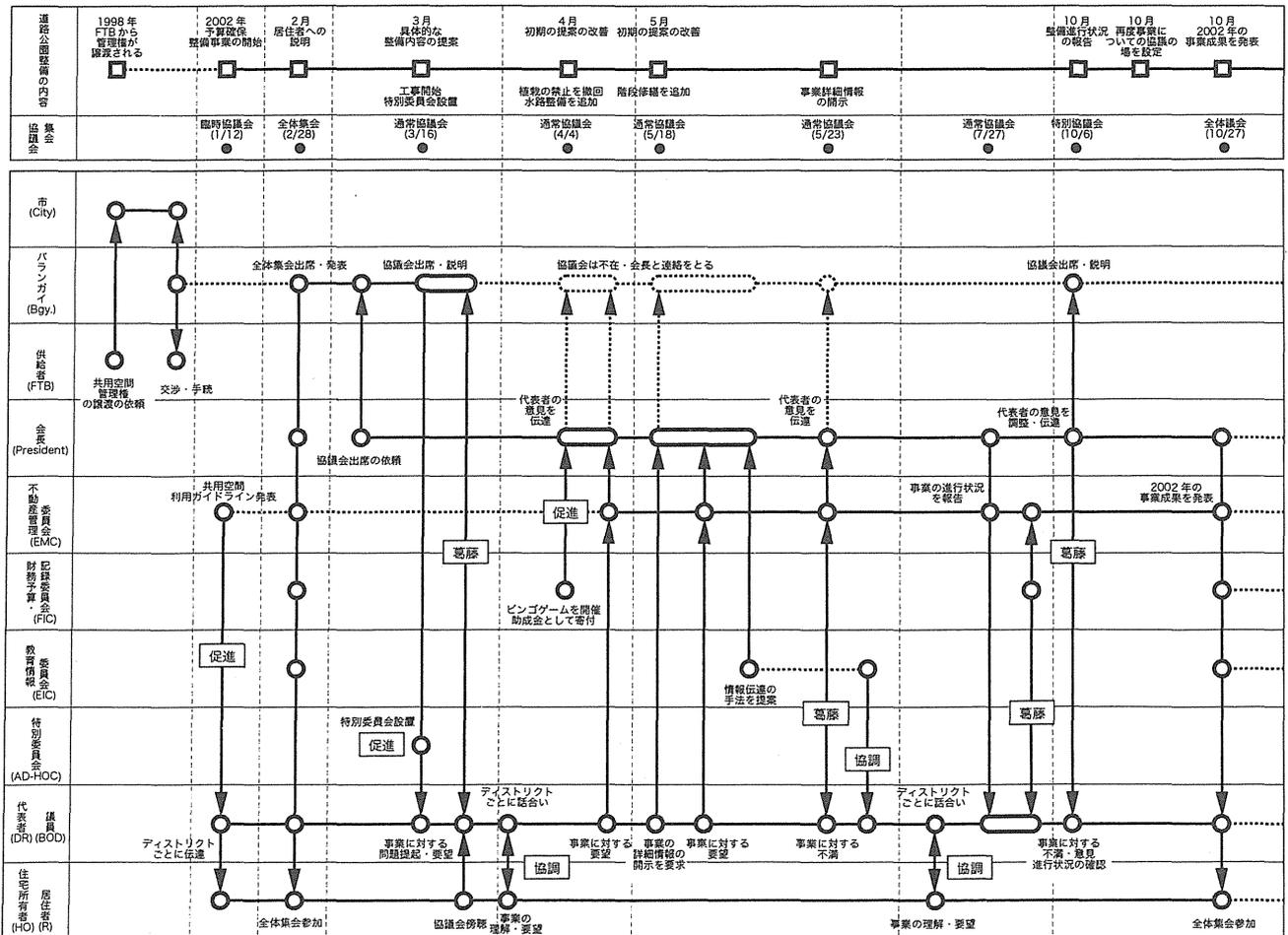


図 6-3 市の道路公園整備事業に関する協議プロセス

わたって協議会や集会に招き、居住者に直接説明する機会を設けている。さらに、ニュースレターの配布で事業を説明するだけでなく、調査票を作成して居住者の動向や需要を聞く努力も見られた。

これらから、様々な手法を通して居住者の賛同を尊重し、事業に反映していったことがわかった。また、HOAの協議会を軸として、DRやBL(ブロックリーダー)、HOA委員等の異なるコミュニティスケールのリーダー達の連携により、ネットワークを構築していったことがわかる。

#### 6-4. コミュニティの自立プロセス

市やFTBが提案する事業内容に対して、居住者や代表者から様々な住環境全体を配慮した意見を読み取ることができた。

例えば、3月16日の協議会において市当局が「街路樹や公園の樹木を伐採し、居住者による植栽を禁止する」と提案したときに、代表者によって反対意見が述べられている。理由として、樹木伐採による日陰の減少で特に夏の住環境が悪化することや、居住者が好意的に行う植栽行為を禁止することと市当局の住環境整備のコンセプトに矛盾があること等が指摘されている。また、居住者個人がコミュニティセンターの一角に規約では禁止されているコーヒョップを開店させると提案したときには、協議会で「全体に利益があるもの」として承認がなされている。このことから、HOAの個々人が住環境に関心を持ち、住み良い環境にするための意見を持っていることが分かる。また市当局やFTBの意見も取り入れながら様々な協議を重ねることで、協調的な結論へと導く過程も明らかになった。

HOAの協議録の解説からは、HOAが継続的な協議の場を持ち、小さなコミュニティレベルまで活動の情報が行き渡るネットワークを保持しながら、居住者の意見を住環境整備に反映してきたことがわかった。また、居住者の住環境に対する意識も高く、ディストリクト・協議会等の様々な場で議論がなされ、「葛藤」・「協調」・「促進」の過程を共有しながら住環境整備が進められている。そのため、自然と居住者が自分が住む場所で今何が起きているかを把握し、住環境をどうしたいかという意見を持

てる環境が整えられている。つまり、HOAそのものが自立プロセスを経験することが、住環境全体がエンパワーメントされることに繋がっているといえる。

しかしながら、入居から約20年が経ったDLCH1では、居住者の生活の向上と共に、駐車場の不足や増改築制限に不満を持つ居住者からRCC撤回の意見書が出されている。それに対してFTBは、DLCHが元々は低所得者層用住宅であることを強調し、RCC撤回による「スラム化」を警告して反対の意を唱えている。HOAではRCC特別委員会が設立され、その後も議論が続けられている。「低所得者層用」といった枠組みであっても、居住者の生活の向上に合わせて柔軟に更新されるべきかどうかということについては今後の課題といえよう。

### 7. RCCと居住実態

#### 7-1. 居住者特性と増改築の傾向

居住者の居住実態とRCC(図7-1)の関連性を考察するため、2002年の入居開始から約6年が経つDLCH VのPhase1に対象を絞り、各住戸の立地・フロントヤードのつくりこみ・家族構成等から典型的な増改築状況を示すと思われる23世帯を選定しヒアリングと実測調査を行った。

住宅所有者は、30～50歳の勤労層で、核家族が多い(表7-1)。就業の場は半径1.5km以内にある地域が多く(13/23件)、海外勤務は4/23件あった。平均月収(11/23件回答、海外勤務除く)は、約15,590ペソで、メトロマニラでは10段階中第3～5階級<sup>(注20)</sup>に位置する低中所得者層となる。月の住宅ローン割賦金は、平均2,083ペソ(16/23件、一括現金支払4件、増築ローン追加1件、賃貸3件)であった。住宅の購入理由は、「経済的に購入しやすいこと」以外にも「ビジネス」や「セカンドハウス」を目的に挙げる世帯もあり、郊外住宅地に対する新たな需要が見られた。

増改築の傾向としては、入居前に増築する「初期増築型」は7/23件、貯蓄状況により少しずつ増改築を繰り返す「断続的増築型」は12/23件、スターターハウスを維持したまま利用する「原型維持型」は4/23件であった。「初期

表7-1 調査対象居住者特性

住戸名	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	
世帯人数	4	5	2	2	4	3	2	2	4	4	4	4	2	6	6	2	5	4	2	4	7	4	5	
子供人数	2	3	0	0	2	2	0	1	2	2	2	2	1	4	4	0	3	2	1	2	4+1	2	3	
家族形態	核家族	核家族	夫婦	老夫婦	核家族	母+姉弟+養子	老夫婦	母+娘	核家族	核家族	核家族	核家族	父+息子	核家族	核家族	老夫婦	核家族	核家族	母+娘	核家族	核家族+娘夫婦+孫	核家族	核家族	
所有者年齢	37	35	40	50	37	30	38	43	37	35	30	40	30	46	52	-	41	37	32	48	41	38	38	
所有者職業	建設業	看護士	看護士	薬剤師	建材販売	介護士	水販売	パート	デザイナー	-	会社員	エンジニア	床屋経営	飲料販売	警備員	引退	会社員	会社員	教師	会社員	会社員	公務員	エンジニア	
居住年数	2	3	4	3	4	3	5	5	5	4	5	5	5	6	1	4	6	2	5	6	5	2	6	
住事場	パッシング	-	ケソン	リアン	マリキナ	DLC5	フェアビュー	マカティ	ケソン	バラック	マカティ	マカティ	DLC5	サンホセ	ケソン	DLC5	マカティ	パッシング	ケソン	ケソン	日本	ブラカン	アースタウン	
世帯月収	20,000	-	15,000	-	15,000	-	6,000	-	25,000	-	18,000	-	-	-	20,000	16,000	-	12,500	12,000	12,000	-	-	-	
所有形態	持家	持家	持家	持家	持家	持家	持家	持家	持家	持家	持家	持家	持家	賃貸	賃貸	持家	持家	持家	持家	持家	持家	賃貸	持家	持家
以前の住まい	-	-	-	-	-	-	持家	賃貸	-	-	-	-	賃貸	賃貸	賃貸	持家	-	-	-	賃貸	-	-	賃貸	
増改築タイプ	C	A	B	C	C	B	B	A	B	B	A	B	A	B	A	B	B	A	B	B	C	B	B	
増築回数	1	0	1	1	3	1	1	0	1	1	0	1	-	-	1	1	1	1	1	1	-	1	1	
改築回数	-	2	-	2	1	-	-	-	-	-	1	3	1	-	-	-	2	-	1	-	-	2	-	

増改築タイプ A=スターターハウス(原型) B=背部増築 C=上部増築

増築型」と「断続的増築型」では、家族形態の変化・商売・快適性を理由に増改築されているが、経済的状況に応じて徐々に住宅をつくり込んでいく世帯が多かった(図7-2)。

### 7-2. RCCの維持と限界

居住者は基本的にはRCCという「規律」を守って住宅を増改築する。しかし調査からは、必ずしも「規律」内に収まらず、個々の生活の変化に合わせた多様な居住実態が明らかになった。ここでは、RCCを守り「規律」を維持している住宅、RCCを居住者が自律的に「読み替え」て空間をつくりこんでいる住宅に分類し特性を分析した(図7-3)。

エアウェル(Air Well)やフロントヤード(Front Yard)の規約に従い増築している住宅は11/23件であった。住宅Fでは、エアウェルを伝統的慣習であるダーティキッチン<sup>注21)</sup>として使用しており、屋根にはトタンをのせてほぼ室内として利用していた。ここではフィリピン住宅の伝統的な表裏のある住まい方の慣習の継承が読み取れる。「規律」に従いながらも多くの住宅でみられたのは、建材を「更新」することで空間をグレードアップしていく行為である。住宅Qでは、フロントヤードのフェンスの素材が竹からCHB<sup>注22)</sup>に置き換えられた。さらに鉄格子が設置される予定である。また増築部分を仮設的な空間から常設の空間に更新する世帯もみられた。このようにRCCを維持している住宅では、居住者が規律に生活を適応させながら居住していた。

また、5/23件の住宅がエアウェルの面積を拡大・縮小させたり変形させたりして、規定の空間を「伸縮」させることで、「調整」している行為がみられた。また、バックヤードへの増築を段階的・部分的に行っている住宅もあった。住宅Pでは、背部に壁を増築し屋根をかけていたが、隙間をあけて採光し床を張らずに半屋外空間として利用していた。経済的な理由もあるが、特に乾期は涼しく、快適に過ごせるという。さらに、採光や通風の利点や居住空間を最大化するために、壁を取り払ったり、エアウェルを確保しなかったりと、RCC違反の住宅がみられた。住宅Sでは、エアウェルのリビング側の壁が取り払われ、エアウェルの空間が台所に改築された。天井をポリカーボネイト樹脂製波板にすることで、ダイニングにも寝室にも光の届く室内環境を創出している。

スターターハウスの面積制限から、居間領域の拡張を図っているものも多い。エアウェルやフロントヤードを利用して台所やダイニングの居住機能を拡張している。エアウェルに屋根をかけることは禁止されているが、トタン等の仮屋根をかけて室内と同等に利用している世帯が多かった。

このように、RCC違反とみなされる行為ではあるが、RCCの進歩的な「読み替え」を行っている住宅では、「規

律」の必要性を理解した上で、居住者が多様な手法を用いて自律的に居住空間を創成している。言い換えれば、DLCHでは居住者が、個々の良好で快適な居住空間への要望を追究しつつも、住環境全体へ配慮しながら個々の空間を実現している。そのことが厳しい「規律」が存在しながらも住環境に多様性を生み出す要因の1つとなっていると考えられる。

### 7-3. 近隣へのつくりこみの連鎖

RCCにより、いかなる建物の建設も禁止されている

図7-1 RCCの増改築規定

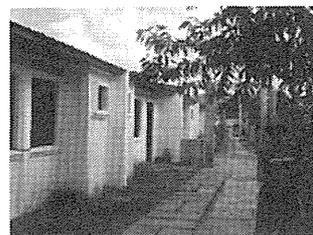
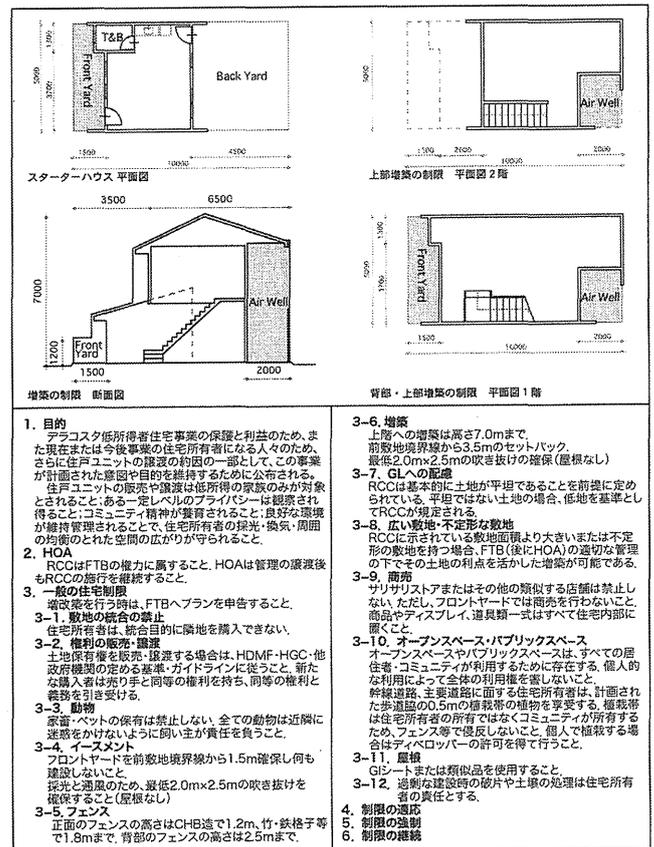


写真7-1 スターターハウス



写真7-2 入居後の住宅まわり

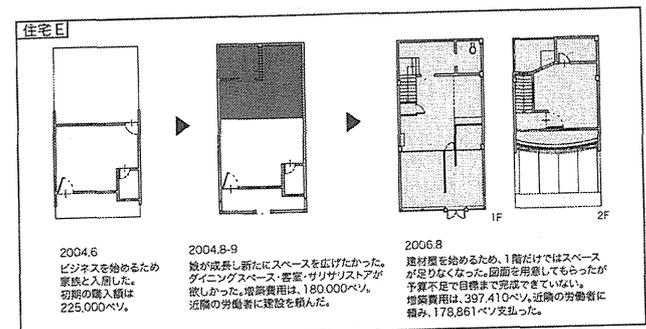


図7-2 断続的増築例

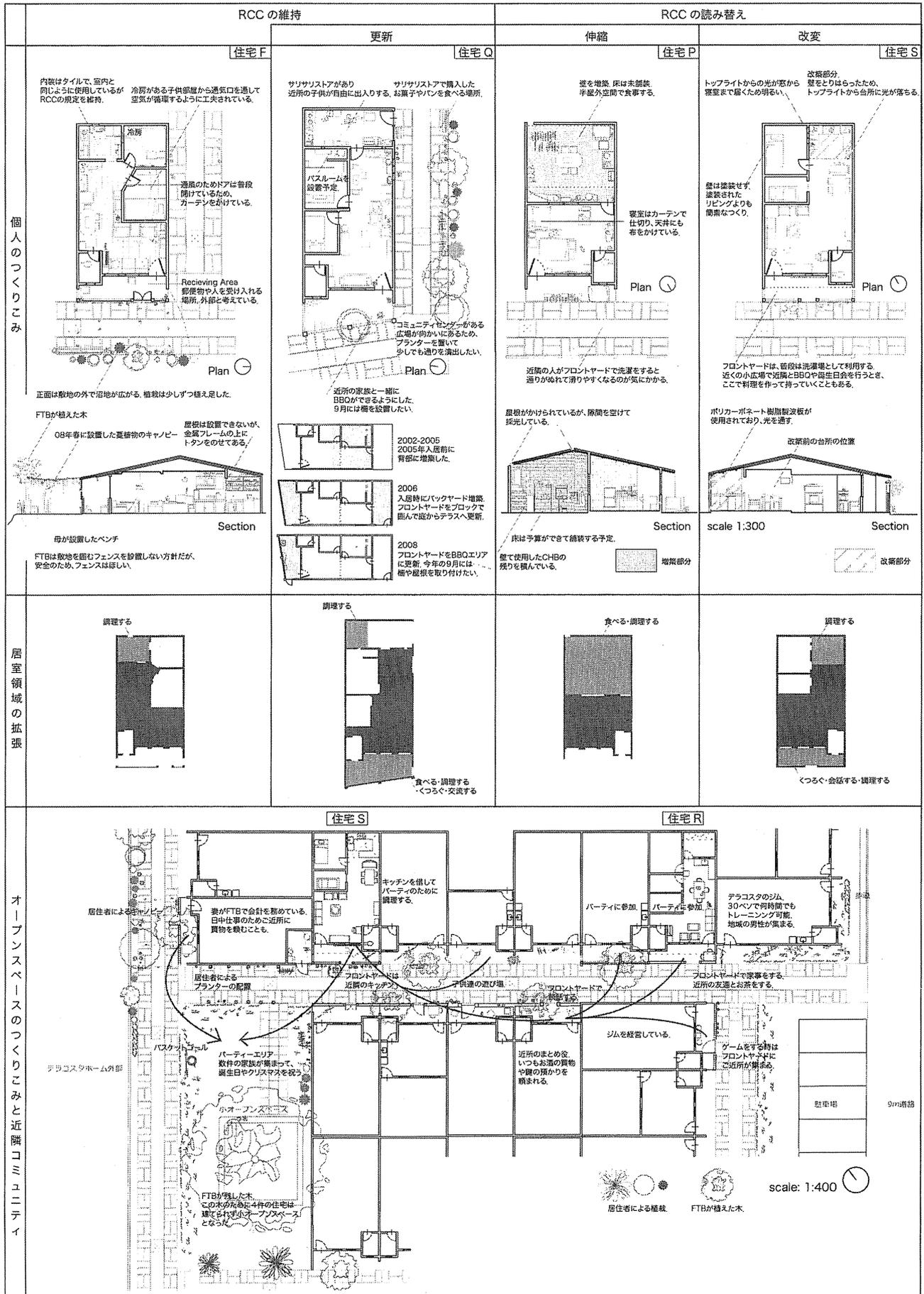


図 7-2 RCCの維持・読み替えと近隣ネットワーク

フロントヤードでも、実際にはフェンス・植栽・家具等で、居住者による積極的なつくりこみが行われている。立地別にフロントヤードの使われ方を分析すると、幅員3mの歩道に面し向かいに住宅がある住戸のフロントヤードが最も居室化が進んでいることが分かった。理由としては、幹線道路から距離がありプライベート性が高いこと、また高密な狭小住宅のため外気に触れることのできるフロントヤードに出る機会が増すことが挙げられる。

道路空間でも通りによって異なるつくりこみがみられた。特に、幅員3mの歩道では、向かい合う居住者のつくりこみが重なり、独創性のある空間が顕著に現れる。例として住宅S周辺のつくりこみを示す(図7-2下)。ここでは、居住者がフェンス沿いに木を植えており、それらがリズムカルに配置されている。また、比較的フロントヤードにフェンスを設けていない住宅が多いため(5/10件)、連続的に通りが広く開放的に感じられる。ヒアリングからは、近隣の友達どうしでフロントヤードでの談話や言付け、また互いの家の行き来が頻繁に行われていることもわかった。

また、住宅Sの西方には、FTBが既存の樹木を保護するために住戸4件を建てずに残した小広場がある。大きな木の下では、近隣で協力して設置したバスケットゴールを利用して子供達がバスケットをしたり、休日には小テーブルを囲んで大人達がカードゲームを楽しんだりしている。住宅Sの居住者Bさんは、近隣の家族世帯と誕生日会やクリスマス会を頻繁に行っており、パーティ後には何人かで清掃しているという。

このように、フロントヤード、歩道、小広場といった段階的なオープンスペースのつくりこみが連鎖することにより、独特のストリート景観が形成されるとともに、な近所付き合いが活発となり多様な活動が展開されることがわかった。特にフロントヤードの居室化が進み、それぞれの空間に多目的(商売・食事・家事・休憩等)な居住機能が現れることで、道路を介した「近隣コミュニティのリビング空間」が創出され、安全で親善的な住環境が構築されている。ここでもRCCの「読み替え」が指摘できる。

## 8. まとめ

DLCHはサイトプランニングの単純化や住宅タイプの減少などフィジカルな側面ではマイナーチェンジを経ながらも、管理運営の点では、コミュニティ・エンパワーメントを目指した活動を継続している。

DLCHプロジェクトと協調的な住環境マネジメントに関する特性と課題を以下にまとめた。

1. 継続的住学習の場としての住宅地。DLCHでは、入居前から長期に渡って供給者によって住宅問題・管理・共同居住に関する知識や議論の場が与えられ、またHOA

という居住者組織によって居住者が住環境整備や管理に携わる機会が多い。このような「住」に関する継続的な学習の場や機会が多重に計画されることによってコミュニティが熟成し、良好な住環境形成のための重要な資源が生成されている。

2. HOAの熟成とパラダイムシフト。入居から約20年が経ったDLCH1ではHOAが熟成した。これはFTBの長期的関わりのおかげである。しかしながら住宅の更新時期を迎え、HOA自身により新たな目標像が模索されている。居住者の生活の向上に合わせて、住宅地そのものやRCCが柔軟に更新されるべきかどうかということについては今後の課題である。

3. 居住規約の有効性と更新の許容性。低所得者用住宅地において居住規約を設けることは、フィリピンの伝統的習慣に多くみられる制限のない増改築を防いでいる。しかし、居住者はRCCの「読み替え」を独自に行っており、それは空間的には自律的制御の範囲内である。今後は居住者の生活の向上に合わせて改定できるしくみを整えるなど、常に更新可能な建築的「規範」としての許容性とそのあり方の議論も望まれる。

4. 新たな住環境の規範の創出。供給者が初期に与える住環境維持のための厳格な「規律」に対して、「読み替え」に代表されるような文化的・社会的文脈を背景とする居住者組織や居住者による居住空間の調整(共有や更新のプロセス)は、必ずしも否定されるべきものではない。「規律」はそのコミュニティにとって共有される新しい「規範」へと変化させていくことも望まれている。

いわゆる低所得者層用の住宅地では、居住者は、特に入居当初、自分の住宅をいかに住みやすく構築するかで精一杯の状況であることは疑いない。しかし、DLCHでは、供給者の一連の居住規約を通じた居住者への働きかけが、居住者の住環境に対する意識を育むエンパワーメントへ、一連のHOA活動がコミュニティ・エンパワーメント創成へと繋がっているといえる。今後は、他の低所得者用住宅との比較検討も行っていきたい。

## <注>

- 1) Enabling Strategy. 経済力のない行政に頼るのではなく民間をenable(力をつける)して経済等の活性化をはかろうとする戦略。1980年代後半に、国連機関が提唱した途上国の住宅事業のあり方の1つ。広く官民の関係を説明する際に使われるが、その根底にあるのは「政府は直接供給を撤退し、他の法的・財政的・統制的手段で開発を可能にするべき」という発想である。すべての潜在力は動員されるが、いかに住まうかを最終的に定めるのは自身であるとされる。
- 2) 本研究での供給者とは、住宅供給のみならず住環境形成のための支援を行う団体全てを指している。
- 3) 本研究での住環境マネジメントとは、住宅・住宅地・都市におけるフィジカルデザインマネジメントとコミュニティデザ

インマネジメントの両方を指している。

- 4) Philippines, Census of Population and Housing (2000)
- 5) Housing and Urban Development Coordinating Council, 住宅・都市開発調整委員会のことで、住宅供給に関わる資金提供や土地分配事業、住宅建設事業まで全てを総括している政府機関の総称。
- 6) 社会住宅 (Socialized Housing) は、貸付上限額 (Loan Ceiling) が30万ペソに定められている。
- 7) 経済住宅 (Economic Housing) は、貸付金額が30-50万ペソと50-200万ペソの2タイプに分かれる。
- 8) 居谷献弥:「フィリピンにおける最近の住宅事情および住宅政策」,「住宅」Vol.52, P23-31, 2003, 参照。
- 9) FTBの紹介冊子には、Ternerの以下の文が引用されている。「...If dwellers participate in the design, construction and management of their housing, the process and environment thus created, stimulate individual and social well-being. If not, the project may become a barrier to personal fulfillment and a burden to the economy.」
- 10) 不法占拠者に対してやむを得ず強制家屋取り壊しを執行する際等に、それがより人道的に行われる様に実施細則を規定している。
- 11) Pagtutulungan sa kinabukasan:Ikaw, Banko, Industria at Gobyernoの略。英語名は、Home Development Mutual Fund (HDMF)で、雇用者や公務員等で構成されるメンバーに対して儉約な貯蓄・貸付機能を提供する機関。貸付は、住宅が主な対象であるが、多目的貸付サービス(住宅改善・生計・医療・教育等)もあり、目的に応じた利用ができる。
- 12) Restrictive Covenants Contractの略でDLCHで施行されている居住規約のこと。
- 13) 住宅竣工後にFTBが運営に関わる期間は、それぞれの運営状況によって異なる。
- 14) BATAS PAMBANSA 220 (BP220)とは、1982年3月25日のフィリピン大統領令第957号、1216号、1096号、1185号に基づき、都市や地方での社会住宅・経済住宅事業における緩和基準や技術条件を制定し公布する権限をフィリピン人間居住省 (Ministry of Human Settlements) に与える法令のことである。主として民間による都市や地方の中低所得者用の十分な社会・経済住宅の需要に応えることを目的とした社会住宅・経済住宅供給事業の開発を奨励し促進することを目的としている。一般的な住宅地開発についてはPD957 (Presidential Degree 957)に規定されている。
- 15) Implementing Rules & Regulation Batas Pambansa 220 (IRRBP220)は、人間居住省 (Ministry of Human Settlements) が公布した。現在は人住宅土地使用調整委員会が継続して改訂を行っており、2001年に最新の改訂版を公布している。都市や地方での社会住宅・経済住宅事業における緩和基準や技術条件を制定しており、一般住宅とは異なる内容となっており、全5条で編成されている。第1条には規約の適用範囲や方針宣言、第2条には経済・社会住宅事業の最低設計基準や事業の計画基準と住戸の最低限度設計基準及び適用除外の条件等、第3条には住宅供給計画と建築設計の認定についての条項及び事業計画の認定条件や対象住宅の認定条件など事業における認定の条件・調査及び評価方法、第4条には経済・社会住宅事業の許可及び登録に関する条項及び登録申請方法や証明書の作成方法と関連資格、第5条には用語の定義や居住者を対象とした規定が記されている。ここでは主に第2条の経済・社会住宅事業の最低設計基準を指標として分析した。
- 16) 「公園及び遊び場用に配置された敷地は、1ha以上の規模

の事業では必須であり、事業内に計画的に配置するものとする。公園及び遊び場用に配置された敷地は非売却地とし、コミュニティホールは建てられないが、バスケットボールコートは設けることはできるものとする。」とIRRBP220に明記されている。居住者が植物などを植えている庭のような機能を担っている場所も存在する。

- 17) 道路網を計画する際に遵守するもので、幅員や機能、舗装など細かな部分まで規定されている。分類としてはmajor road, minor road, side walk, alley, pathwalkがある。
- 18) バランガイキャプテンは、フィリピンの最小行政単位であるバランガイ (人口にして1000人程度の規模) の長となる人物で各地域を回り、直接的に事業の指導等を行う。
- 19) 1997-1998年にかけて、FTBはDLCH 1の住戸以外のスペース (道路・広場・駐車場等) の管理を市へ譲渡する申請を行った。
- 20) HUDCC2002年国勢調査。
- 21) フィリピンでは内台所の他に、煙の出る調理を行う外台所 (Dirty Kitchen) を設置する慣習がある。
- 22) Concrete Hollow Block.
- 23) Sari-Sari Storeは、菓子や雑貨等を販売する商店で妻が内職として経営していることが多い。

#### <参考文献>

- 1) 福木聡・大月敏雄・安武敦子:「コアハウジングによる増築の経年変化 - フィリピン・マニラにおける低所得者向けハウジング調査 -」, 日本建築学会大会学術講演梗概集, 2004, 日本建築学会
- 2) 葉袋奈美子:「フィリピンにおける住環境整備事業の実態と民間非営利組織による住民支援に関する研究」, 1999, 東京都立大学
- 3) 内田雄造・藤井敏信・大月敏雄・安田美奈子・加藤麻由美・ホルヘ・アンソレーナ・中村哲也:「フィリピンにおける住環境改善事業に関する調査研究 その1~5」学術講演梗概集, 1993-94, 日本建築学会
- 4) 大月敏雄・小管寿美子・飯嶋史恵・アンソレーナホルヘ・内田雄造・藤井敏信・葉袋奈美子・加藤麻由美・居林昌弘:「フィリピン、都市貧困層地区における住民主体の住宅改善の試みに関する調査研究その1~3」学術講演梗概集, 1995, 日本建築学会
- 5) Mari Tanaka: Spatial Characteristics of Core Housing Units Brought by Residents' Extension Activities at Tung Song Hong Settlements in Thailand, Journal of Asian Architecture and Building Engineering, Vol.2 No.2, pp.123-130, 2003.
- 6) BP220及びIRRBP220についてはHousing and Land Use Regulatory BoardのURLを参照。(http://www.hlurb.gov.ph/article/articlestatic/2072)

#### <研究協力者>

Freedom to Built DLCH V Field Office  
Freedom to Built DLCH IV Field Office  
Freedom to Built DLCH III Field Office  
Freedom to Built Head Office  
Edger D, Bautista, Freedom to Built, Inc  
Alfonso Monforte, Freedom to Built, Inc  
Christy Barbibran, Freedom to Built, Inc  
Marco paolo, Universty of the Philippines  
大月敏雄 東京大学大学院工学研究科准教授  
東京理科大学工学部建築学科大月研究室  
稲盛智章 九州大学大学院芸術工学研究院田上研究室