

平成 29 年度 長崎県立大学学長裁量研究成果報告
「フィリピンにおける囲郭居住システムが教えるもの」

研究期間 平成 29 年度
研究者名 西岡 誠治

もくじ

I. はじめに

1. 研究の背景
2. 用語の定義
3. 研究の位置づけ

II. 研究内容

1. HGC の国際分布
 - (1) 調査結果
 - (2) 結果の分析
 - (3) 結果の考察
2. 海外調査
 - (1) シグア教授招聘
 - (2) フィリピン大学訪問
 - (3) 米国ポートランド訪問
3. 長崎の類例
 - (1) 出島
 - (2) ワッセナー
 - (3) ハウステンボスの城壁整備構想

III. 研究成果

1. 紀要発表
2. 卒業論文

IV. おわりに

【参考資料】

I. はじめに

1. 研究の背景

地球レベルの人口増大と砂漠化の進行は、世界各地で民族紛争をもたらし、移民の増大とテロの頻発という事態を誘発している。そのような状況を背景に、生活の安全に対して敏感になった人々が求める安心を確保できる居住地としてのゲートッド・コミュニティ（以下、「GC」という。）が、1990年代から米国を始め世界で急速にその分布を拡大させていることが知られている。

著者は、1990年代初めに在住したフィリピンのマニラ首都圏において、GC というユニークな居住地形態が一般化している様子に興味を抱き、研究課題として取り組んだ。その成果を 1996 年に東京大学工学部に学位論文として提出するとともに、翌 1997 年には GC の分布状況をフィリピン国内のみならず世界各国に尋ねた論文¹⁾ を取りまとめて学会発表を行った。その中で、このような閉ざされた住宅地の成立には文化的な要因が最も大きく寄与しており、それに経済的要因と治安の悪さという社会的要因が重なってその数を増大させているのではないかと結論している。

本研究は、それから 20 年が経過して普及が急速に進む GC の分布状況を把握し、その存立に影響を与えている因子を再確認することを目的としている。このような特徴的な都市のサブシステムの存否とその背景を分析することによって、都市の形態を決定づけている原理の一端を明らかにできるのではないかと期待するものである。

2. 用語の定義

20 数年前に研究に着手した時点では、同種のシステムは世界 10 数か国で確認できたが、各国における呼称は様々であった。米国では Gated Community(GC)と言われていたが、フィリピンでは Exclusive Subdivision や Exclusive Village あるいは単に Village という呼称が用いられ、いずれも国際的に通用する用語とは言えなかった。そこで、独自に「囲郭居住システム (EHS: Exclusive Habitation System)」という呼称を創出して用いた。

当時、EHS を次の 5 条件で定義していた。

- ① 計画性：開発・分譲が計画的に行われたもの
- ② 用途：住居用途に利用されていること
- ③ 規模：2 以上の建築物より構成されていること
- ④ 建築形態：主に一戸建ての家屋で構成されたもの
- ⑤ 入構制限：壕やフェンス・壁などの囲郭と、出入口に設けられた検問所で、一般者の立入りを物理的に制限しているもの

その後、米国国内において GC が飛躍的に増加するとともに、他国でも導入が進む

と、複数の書籍が刊行され（例えば、参考文献 2）～6)), 用語としてもこの GC が一般化した。従って、以下では用語としては GC（ゲーテッド・コミュニティ）を用いることにする。ただし、単に GC という用語を用いると、集合住宅の周囲を塀などで取り囲んだものや、ゴルフ場やヨット・ハーバーの敷地内に分譲別荘が並んだものなども範疇に入れることが多いため、研究の一貫性を保つために、①～⑤の定義は変えず、これを「戸建て住宅型ゲーテッド・コミュニティ（HGC: Horizontal Gated Community）」と呼ぶことにする。英名は参考文献 7) の類例に倣ったもので、高層住宅型(Vertical)との対比で Horizontal を用いている。

3. 研究の位置づけ

筆者の研究¹⁾後、フィリピン国政府から筑波大学に留学しておられたケネス・タナテ氏が博士論文として、フィリピンのマニラ首都圏における GC 居住者の意識調査を行い⁸⁾、生活環境評価を行った論文⁹⁾を発表している。また、マニラ首都圏における GC の分布傾向や開発・管理に着目して内部実態の把握を試みた河原らの論文¹⁰⁾があり、2008 年度の都市計画学会論文賞を受賞している。

海外では、各国の GC の分布や特性に関する把握・分析に努めた論文は多いが、統一的なルールの下に GC の国際分布を調査し、その存在の要因を見出そうとした研究に出会うことはなかった。

II. 研究内容

1. HGC の国際分布

(1) 調査結果

平成 28 年度に行った HGC の国際的な分布調査の結果を整理したのが、表-1 である。1995 年欄に示すのは、原初研究の上記修正後の調査結果と、有意性が確認された 2 指標の値であり、2017 年欄に示すのは、この度の調査結果と後に述べる分析結果から、有意性が高かった 2 指標である。現時点で HGC が存在すると判断した国の数は 80 か国、存在しないと判断した国の数は 49 か国で、計 129 か国の情報が入手できた。

日本における HGC の有無については、Wikipedia や不動産サイト等でそれらしく紹介されているものを一つ一つ検証した。類似性が高いもの、不動産会社が販売戦略としてセキュリティを強調するのに GC であることを謳っている例は見られたが、イメージ的なゲートであったり、周囲が囲われておらず実際には出入り自由であったり、リゾート地内の分譲別荘であったり、結果的に現時点で①～⑤の条件に該当するものは発見できなかった。このため、わが国は「無し」と判定している¹¹⁾。

(2) 結果の分析

表-1 から明らかなように、20 年ほど前には南北アメリカ大陸や中東に特徴的に見られ、世界でも調査対象国の 3 割未満にしか存在しなかった HGC が、現在では 6 割超の国々で存在が確認された。すなわちこの 20 年ほどの間に、HGC を有することが世界の国々では一般化したということになる。

図-1 に、地域ブロックごとの HGC の有る国と無い国とで色分けした積み上げ棒グラフを示す。オセアニアやヨーロッパ、アフリカでは前回調査の時点では、稀有なる事例であったものが、この 20 年ですっかり一般化した様子が確認できる。特にアジアとアフリカでの分布拡大が顕著に見られる。

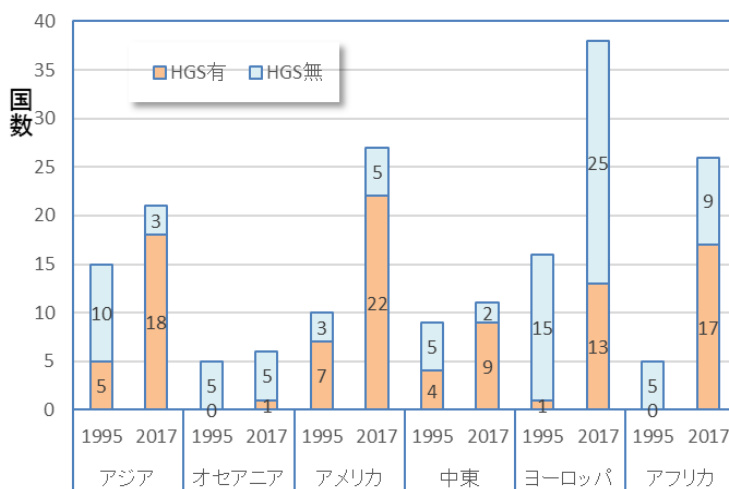


図-1 地域ブロック毎の HGC 有無の変化

次に、HGC の有無と各国の諸指標との関係性を見るために、1995 年と 2017 年の二回の調査時点での要因分析を行った。その結果を取りまとめたのが表-2 と表-3 である。

表-2 1995年時点での分散分析結果

使用した指標	不偏分散		分散比 (A/B)	有意検定		
	級間 (A)	級内 (B)		5%	3%	1%
殺人事件発生率 (件/10万人)	255.4	52.2	4.89	○	×	×
GNP/cap. (千米ドル/年)	424.4	77.1	5.50	○	○	×
カトリックorイスラム教 国(1)か否(0)か	2.013	0.218	9.23	○	○	○

※「有意検定」欄で○印は有意の差が有ることを×印は無いことを表す。

表-3 2017年時点での分散分析結果

使用した指標	不偏分散		分散比 (A/B)	有意検定		
	級間(A)	級内(B)		5%	3%	1%
殺人事件発生率 (件/10万人)	885.2	163.7	5.41	○	○	×
GDP/cap. (千米ドル/年)	3248	508.8	6.38	○	○	×
ジニ係数(%)	1443	86.78	16.6	○	○	○
カトリックorイスラム教国 (1)か否(0)か	0.0356	0.236	0.151	×	×	×

※「有意検定」欄で○印は有意の差が有ることを×印は無いことを表す。

分析に用いた指標としては、治安指標としての「殺人事件発生率」と、文化指標としての「主要宗教(国民の半数以上が信仰している宗教がカトリックかイスラム教か)」は同じであるが、経済指標としては、1995年当時は用いていた GNP/cap に変えて、データの整備により可能となった「一人当たりの国内総生産(GDP/cap)」と、貧富格差を示す「ジニ係数」の2つを使用した。

(3) 結果の考察

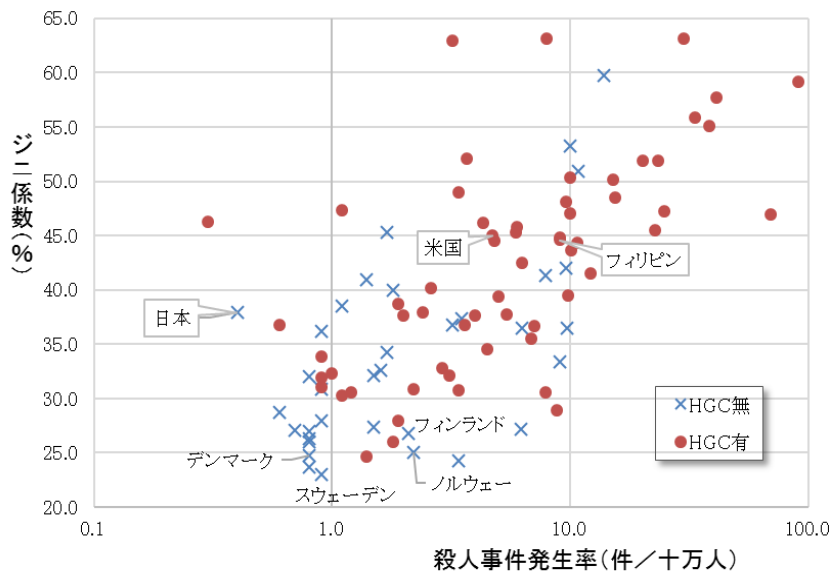
分析結果に見られるように、治安指標の説明力が20年前に比べて5%有意から3%有意に向上している。この背景には、調査対象国の国民10万人当たりの殺人事件の発生率の平均が、6.0から8.3(件/10万人)に増加していることから、治安に対する世界的なニーズの増大が背景となっていると理解できるのではないだろうか。

次に、経済指標については、経済規模を表す指標としては、貧しい国に多く存在する傾向とその程度は、3%有意と20年前と変わらないが、新たに用いた貧困格差指標であるジニ係数の説明力が1%有意と最も高くなっている。このことは、HGCという一部の裕福な都市住民の環境改善のための囲われた住宅地という成り立ちからして、納得のいく分析結果だと言える。

意外であったのは、20年前に最も有意性が高かった文化指標(主要宗教)がHGCの有無に説明力を完全に失っていた点である。このことから、HGCが先に述べた世界的な治安不安の中、その国の文化的な背景とは無縁に発展途上国や中進国で一般化しつつあるということができよう。実際に各国の英文インターネット情報を検索していると、富裕者を対象としてHGCであることを売りにした不動産広告に数多く出会った。

以上の分析結果を踏まえて、高い有意性が認められた殺人事件発生率とジニ係数という2指標を用いてHGCの有無をグラフ化したのが、図-2である。HGCを有する

国は広く分布するが、HGC が無い国に着目すると、殺人事件発生率が低くジニ係数の低い国、すなわち北欧諸国に代表される安全で平等な国々に偏っていることが確認できる。



図ー2 貧富格差・犯罪率と HGC の有無(2017 年)

2. 海外調査

(1) シグア教授招聘

著者が 20 年前に原初研究に取り組んだフィリピン大学 Diliman 校の前土木工学科長 Sigua 教授が、平成 29 年秋から冬にかけて東京大学研究員として滞在中であったので、10 月 26-27 日の二日間、佐世保校に来ていただいてゼミ指導を行って頂いた。また、次に紹介するフィリピン訪問について助言を頂いた。



写真ー1 HGC 研究に取り組む意欲を有する学生達に指導する Sigua 教授

(左から 3 年久田理菜、2 年中里祥太郎、4 年徳永和樹)

（2）フィリピン訪問

平成 29 年 11 月 2-6 日、学生 2 名を伴ってフィリピン共和国マニラ首都圏を訪問、現地調査を行った。また、平成 28 年度の HGC の国際分布調査に中心的に支援を行って頂いたフィリピン大学 Diliman 校の国立交通研究センター（NCTS）を訪問して、調査結果の分析についてご報告するとともに、意見交換を行った。



写真－2 フィリピン大学 NCTS を訪問

（左から 2 年中里祥太郎、3 年久田理菜、NCTS ナパラン所長）

同行した学生たちは、自身の卒業研究の展開や職業選択を考えるうえで強い刺激を受けたようであり、教育効果の高い訪問になったものと捉えている。

（3）米国ポートランド訪問

本年 3 月 3-6 日、米国ポートランドを訪問し現地調査や研究交流を行った。

4 日は終日、造園家 Barmon David 氏の案内で HGC を含む郊外住宅地を視察した。HGC は高級住宅地の有する特性であるとの前提でこれまで取り組んできたことが必ずしも当てはまらず、むしろ警戒心の強い住民が居住する空間としての特徴を有していることが明らかになった。

5 日は午前中、ポートランド州立大学の国家政策形成センター（NPCC）、同午後にハットフィールド行政学院にて、大学間交流と米国西海岸の街づくりについての情報収集を行った。



写真－3 ポートランド州立大学 NPCC にて意見交換
（左から 3 人目は、本学について紹介する石田聖講師）

3. 長崎の類例

研究成果を長崎に活かすという視点から、長崎県内における HGC の類例に着目して調査を実施した。その結果、次に示す 3 例がピックアップされた。

（1）出島

冒頭に述べたように、わが国では HGC に該当する事例は存在していない。しかしながら、歴史上これに該当する事例として、江戸時代に唯一海外に門戸を開かれていた長崎出島の存在が注目される。

出島は、1636 年に来航ポルトガル人の居住地として建設され、1641 年からはオランダ商館として約 220 年もの間日本とヨーロッパの交流拠点として活用されていた。形式としては、海を埋め立てて建設されていることから周辺を海で囲まれており、1カ所だけ設けられた関門によって内外の出入りが厳しく管理されていた¹⁾（図－3 参照）。居住としての用途、外部からの隔離、交通の制限など、形式的には現代の HGC と類似し、定義にも概ね当てはまると言えるが、当時の出島は日本に駐留していた外国人を監視するといった役割のもと存在しており、単に住宅団地として存在している HGC とは存在意義という点で区別せざるを得ない。

¹⁾ 出島 - 【日本の歴史巡り】 www.jpistoryrd.com/edo/dezi.html 2018 年 1 月 10 日



図-3 往時の出島

出所：Google (<https://www.google.co.jp>)

(2) ワッセナー（長崎県佐世保市ハウステンボス町）

ワッセナーは、長崎県佐世保市にあるテーマパーク「ハウステンボス」敷地内に存在する住宅街であり、ハウステンボスが開園時より掲げている定住型リゾートというコンセプトのもとに建設された²⁾。敷地内は戸建て 129 戸とマンション 120 戸による分譲地となっており、敷地の周辺には運河が流れている（図-4 参照）。建築形式はオランダの民家を再現しながらも別荘地としての適正価格を維持するというこだわりのもとデザインされている³⁾。運河によって隔離されている敷地への入り口は 2 ヲ所設けられており、ゲートによって敷地内外の交通が管理されている（図-5 参照）。



写真-4 ワッセナーを囲む運河

出所：Google (<https://www.google.co.jp>)



写真-5 ワッセナーの出入り口

出所：Google (<https://www.google.co.jp>)

²⁾ 上之郷利昭『ハウステンボス物語』1992年 P149-153

³⁾ 同上書

ワッセナー内部の物件価格は、開園当時一戸建てタイプの平均価格が約 1 億 5000 万円だったものが現在ではホームページに掲載されている物件価格から割り出すと平均約 5900 万円となっている。当時は今より地価が 3 倍近く高かったため、別荘としての適正価格を維持というコンセプトは現在も守られていると言える⁴⁾(表-4 参照)。

表-4 ワッセナーの物件価格と長崎県内における地価平均の推移

	物件価格平均	県内の地価平均
1992年	約1億5000万円	15万2277円
2017年	約5900万円	4万8116円

出所：長崎県の土地価格相場・地価公示価格ランキング (<https://tochidai.info/nagasaki/>)

ワッセナー（分譲住宅）仲介物件情報 (www.htbtc.co.jp/business/wassenaar/)

上之郷利昭『ハウステンボス物語』1992 P149-153 内データより作成

このように、一見すると HGC の条件に当てはまりそうなこのワッセナーだが、ワッセナー内の物件は居住目的というより別荘目的で利用されているケースが多く、HGC の定義②用途：住宅用途に利用されていることという条件に当てはまらない。しかし、このワッセナーこそが現在日本に存在している事例の中で GCs の定義に最も近い事例の 1 つだと言えるであろう。

(3) ハウステンボスの城壁整備構想

平成 30 年 2 月 9 日、日経新聞に「ハウステンボスに城壁」という見出しの記事が掲載された。内容は、今後数年をかけて全長 2 キロの城壁をハウステンボスの周囲に築くことで、外からパーク内を見えなくし、城壁をくぐることで別世界が開ける演出効果を狙うというものである。

ハウステンボスに隣接する高級ホテルの支配人に聞き取りしたところ、同紙記者がハウステンボスの澤田社長から直接聞き出した社長の思いということのようで、未だ会社の意思決定とまでは言えないようであるが、HGC の国内で最も類似性が高い事例であるワッセナーを有するテーマパークであるハウステンボスの今後の展開が注目される場所である。

⁴⁾ 同上書



写真－6 ハウステンボスの城壁設置構想を報じる記事
（日本経済新聞、平成 30 年 2 月 9 日）

III. 研究成果

1. 紀要発表

HGC の国際展開に関する部分については「長崎県立大学論集」第 51 巻、第 1・2 号（H29.9）に「戸建て住宅型ゲートッド・コミュニティの世界分布拡大に関する考察 -20 年間の環境変化が住宅地の安全管理にもたらしたもの-」として掲載された。

2. 卒業論文

平成 29 年度は、ゼミ 4 年生であった徳永和樹が卒業論文『「囲郭居住システム」の世界及び日本への展開について』と題して取りまとめたほか、同 3 年生の久田里菜、2 年生の中里祥太郎が卒論のテーマとして興味をもって取り組んでくれた。

IV. おわりに

2年間にわたって行った囲郭居住システム（HGC）の国際分布研究では、20年を経た HGC の国ごとの有無に関する二度の調査を踏まえて、社会のグローバリズムの進展と治安の悪化という2つの要素を背景に、都市の形態特性の一つと考えられる HGC の存在条件として、従来の文化特性が消え失せて均質化が進んでいることが明らかになった。

その背景となっているのは、安全な住宅を求める富裕者を対象としたマーケットの拡大ではないかと考える。インターネット情報の確認を行っている際に、安全を求める富裕者層を顧客とする不動産会社の販売戦略として、HGC が強くかつ頻繁に強調されている点が印象的で、そのマーケットの大きさを感じさせられたからである。

他方で、現時点での HGC 国別有無に関する決定指標としてジニ係数が突出している点が特筆に値する。貧富格差の増大が、このような差別的とも言える都市のサブシステムを拡大していると考えられるものである。

国家運営の特質という点では、福祉国家の3類型の中でも「社会民主レジーム」に分類される北欧諸国¹²⁾で、HGC を有する国が存在しない点が特筆される。その背景には、国の在り方に関する政策決定が貧富格差に影響し、それが治安の安定と HGC のようなシステムの成立を阻止する要因になっているのではないかと考える。

日本国内には、現時点では HGC の存在は確認できなかったが、今後の貧富格差の推移や、海外労働者の拡大などによる治安状況などの変化は、将来の設置に影響力を及ぼすものと考えられる。現に長崎は歴史的に海外との交流の窓口として伸びてきた土地であり、今後のわが国の課題である労働力不足を補うために各地で起きている文化的摩擦に対しても強みを発揮できる土地であると言われている¹³⁾。

それらの点に注目しながら、本研究の成果を地元西九州、長崎、佐世保地域の発展に活かしていきたい。

【参考資料】

- 1) 西岡誠治(1997)「フィリピンにおける囲郭居住システムの研究」、日本都市計画学会学術研究論文集、No.32 PP517-522
- 2) Evan McKenzie(1994), "Privatopia: Homeowner Associations and the Rise of Residential Private Government", Yale University Press、及びその和訳(竹井隆人、世界思想社、2002)
- 3) Edward J. Blakely, Mary Gail Snyder(1997), "Fortress America: Gated Communities in the United States", Brookings Institution Press、及びその和訳(竹井隆人、集文社、2004)
- 4) Setha Low(2003), "Behind the Gates: Life, Security, and the Pursuit of Happiness in Fortress America", Routledge
- 5) Edited by Rowland Atkinson & Sarah Blandy (2006), "Gated Communities: International Perspectives ", Routledge
- 6) Edited by Samer Bagaeen and Ola Uduku(2012), "Gated Communities: Social Sustainability in Contemporary and Historical Gated Developments", Routledge; Reprint
- 7) Yurdanur DULGEROGLU YUKSEL, Cagin TANRIVERDI, Onur DURMUS, "Vertical Gated Communities: Local Experience in a Global City", <http://www.academia.edu/6473372/>
Vertical_Gated_Communities_Local_Experience_in_a_Global_City, 2017/4/2
- 8) ケネス・タナテ、大村謙二郎(2004)「メロ・マニラにおけるゲーテッド・コミュニティの生活環境の認識度に関する研究」、日本都市計画学会学術研究論文集、No.39-3 pp379-384
- 9) ケネス・タナテ(2005)「メロ・マニラにおけるゲーテッド・コミュニティに関する研究」、筑波大学博士論文
- 10) 河原真麻、土肥真人、杉田早苗(2008)「メロ・マニラにおけるゲーテッド・コミュニティの実態に関する研究」、日本都市計画学会学術研究論文集 No.43-3 pp139-144
- 11) 竹井隆人(2005)「米国のゲーテッド・コミュニティの実態とわが国への示唆～物理的閉鎖がもたらす真の課題とは～」、都市住宅学 48 号 pp19-24
- 12) 武智秀之著(2017)「政策学講義—決定の合理性(第2版)」pp14-15
- 13) 野村総合研究所(2017)「ランキングによる都市の持つ『成長可能性都市』の可視化」、第 255 回 NRI メディアフォーラム資料、
<https://www.nri.com/jp/event/mediaforum/2017/pdf/forum255.pdf>