APPENDIX F

Responses from Personal Interview with Key Respondents (Tagalog)

Mayor Hermis Perez
July 16, 1999
10:00 am

1. Sino ho ang gumagawa ng descision tungkol sa development ng plaza?
   Ang development dito ay lang dscision ng iisang tao. Ito ay pinaguusapan ng SB. Kahit tayo ang mayor ay hindi naman natin kailangang I-bypass ang mga Sangguniang Bayan members through the vice-mayor and the 8 elected councilors and the 2 appointed councilors.
2. So if you have any development proposal you forward to SB at ivo-vote iyan?
   Yes. Tulad nitong proposal naming magkaroon ng community hospital. Hindi naman maaaring ako lang ang madescision noon. First of all kinakailangan naman na malaman nila. Secondly, ang ating proposal na pagtatayuan kasi ang munisipality of Binan ay wala namang sariling lupa. Nagkataon lang na may donation ang extraordinary na 2000 sq. m. Ngayon komo ang grand pavillion doon ay commercial area nakikiusap sa akin ang developer ay kung maari ay huwag nang doon itayo ang hospital.. So meron siyang option na ibinibigay sa bukana ng golden city na pinaguusapan pa namin hanggang sa ngayon – nagkakaroon pa ng nrgotiation kung ano ang mapapalit. Ganitong negotiation involve din ang SB.
3. Itong plaza natin ano ho plano ninyo hanggang sa end of your term?
   Well dito sa plaza siguro wala tayong maaring galawin diyan. Totally kinakailangang maiayos, ma-preserve at maaintain natin ang daating itsura ng plaza natin. Ngayon ang isang balak namin ay yong wet section na bagong gawa doon na iniwan ni Mayor Alonte ay maipa-repair at maipagawa na namin. Hinihintay namin ang mga tamang documento para magalaw namin itong harapang ito. Itong harapang ito-itong eatery na ito ay iwa-washout namin ito. Aalisin. So itong mga nagtitinda dito sa plaza ay maari na nating pagbigyan at the same time yong mga night vendors na nagbabagsak ng gulay sa gabi diyan na rin natin ilalagay. At the same time sa araw magiging parking space iyan kaya luluwag ang plaza natin.
4. Noong nagtake over kayo after the Alonte administration meron ho bang master plan for the whole plaza for the next 20 yrs.
   Ginagawa ng MPDC ko.
5. Ano ho ba ang nae-envision ninyong moves para ma-preserve ang town center natin?
   Weel ang maaring magawa natin diyan ang nasasakupan lamang na pagaari ng munisipyo ang kailangang pangalagaan natin. Pero kung private property as ease ay mape-preserve natin iyan. Kasi una pag-aari nila iyan sila ang may karapatan magpagawa kung ano ang gusto nila. Pero ang government place katulad ng plaza natin kinakailangan I-maintain natin kasi diyan kilala ang Binan.
   I was just wondering kasi ho I have visited smaller township and other cities. Ang nakikita ko ho kapag isang center similar to ours the government has the power center regulation- not control but regulate the development. Like ang daming private properties- ang napansin kong development everybody can do whatever they want which affects that whole design of the whole center. Nawawala ang consistency of the image.
   Hindi natin puwedeng pigilin sila na kung anong design ang gusto nila. Mapuwera na sumunod sila sa specification ng government. Kasi ganito iyan eh. Kasi ako or ikaw gusto mong magtayo ng building na a-approve ng engineering na hindi tama na sizes ng bakal hindi aaprove iyan.
6. Pero building codes ho iyan. Pero in terms of image?
   Hindi pupuwedeng makialam ang gobyerno diyan.
7. Hindi ho pa practice dito iyon?
   Hindi.
8. How about eminent domain? Nangyari na ba dito sa Binan?
   Oo. Hindi.
9. Sa tinngin ninyo what stops the local government to practice eminent domain? Halimbawa if it will be for the good of the whole community?
   Ang ibig mong sabihin ay kailangan ng government ang isang property na ito na mapapkinabangan ng buong community? Well ang mangyayari doon ay expropriation – ang kailangan ang market value ng gobyerno. Hindi pa ako nakakaranas at nakakakita ng expropriation maliban sa nai-implement ng madali ang expropriation halimbawa ay gagawing daan. Let's say makitid ang daan kailangan ng expansion- widening- doon nagkakaroon ng expropriation.
10. Other than street widening wala masyadong nagagawa.

Sa Perlins pero lumaban ang mayarikaya hindi natuloy ang eminent domain. Siguro sa ibang bayan. Wala kasing capability ang munisipyo lalo na sa plaza natin. Tinggin ko mahihirapan tayong mag-expropriate dito. P 30,000/sq. m. dito ngayon.

11. Ang sinasabi ho ninyo na ang jurisdiction lang natin that is publicly owned ny the government. Ano naman hong klase ng community participation ang ginagawa ninyo?
    Well, kumukuha tayo ng ideas sa kanila by consultation. through the barangay head. Ganoon na lang. Sa consultation mo ba-balansehin. Pero noong ikinunsulta ko sa kanila ay puro maganda ang narinig namin. Maski alam na namin ang rason ay hinihingi pa rinnamin sa kanila. Kung halimbawa ay paluwas at doo na dadaan maaring tumuloy na ng San Jose, in short, hindi na tutungtong ng plaza ng Binan. Kaya doon sa ganoong bagay mga ganoong consultation na lang. Tulad ng renovation ng Police dept. Ang una kong tinanungan ay ang Tio Pepe. Ba, sabi ni Tio Pepe maganda anya iyan. Panhon pa iyan ng hapon iyan eh ganyan na iyan. Ilang administration na ang dumaan hindi anya nabago. Malaking achievement anya iyan.
    Ang maipupuri mo naman sa bayan natin ay ang police department ay nagyan ng plaque ng Camp Krame na tinagurian nilang the best police station throughout the Philippines. Why? Sila ang pinakamalaking huli ng sa nagdu-drugs.
12. Meron ho ba tayong urban design guidelines para dito sa plaza?
    Meron kami ngayong ginagawang bagong town plan at land use kaagapay namin yong National Economic Development Authority (NEDA).
13. Kailangan ninyo ho ba ang approval nila?
    Sila ang consultant namin. Government company iyan. Yong study na iyon ay funded ng World Bank at may share lang kami ng kaunting amount para gawing ang study ng Binan 15 years from now. So ang kasama doon ay town plan, land use, transport, sa economic, so lahat ng sector represented doon.
    So nakikita na ang problema, ano na ang magiging itsura ng Binan 15 yrs from now.
14. Kasama ho ba doon ang polcies o formulation?
    Oo. May mga gagawing ordinances doon. Ida-draft ang ordinances. Iyon ang magiging framework na dapat sundin nila.
15. Meron ho ba tayong previous guidelines?
    Wala.
16. Paano ninyo dini-develop ang town center?
    Siguro mga spot lang. Wala silang master plan na sinusunod. Ito ang ginagawa nating ito ay parang master plan ng Binan.
17. Ito ho bang ginagawang ninyong master plan dito sa Binan ay kailangan pa ng approval ng ating regional gov't dito sa laguna?
    Pag natapos at approve na iyan – kasi may public hearing din iyan at kinukuha natin ang pulso ng mamamayan tapos may public hearing nga pag tapos na iyan –pag tapos na iyan daraan ng Sangguniang Bayan for approval sa aaproval ni Mayor tapos after that dadaan ng provincial. Yong sa provincial parang ceremonial lang.
18. Yong sinasabi ninyong kinukuha ang pulso ng bayan may idea ho kayo kung paano ginagawa iyon?
    Bumababa sila- interviews, meetings, nagkakaroon ng meeting sa barangay tapos meeting dito.
19. Naupisahan na ho ba iyan?
    Oo.
20. Ano ho ang lumalabas na nagiging resulta ng interview sa opinion. ng mamamayan?
    Ang gusto talaga nila ay may direction at patutunguhan. Tapos ang mga problema nila sa ngayon at sa susunod na panahon ma-aadress ang problema nila. May solution na nakahanda.
21. Sino ho ang nagumpisa nito? Sabi ho kasi ninyo ang previous adminitration ay wala. Paano ho nagkarron nito.
    Actually ito ay yong previous administration pa. Yong pjase 1 na tinatawag. Yanf phase 1 more in ano lang iyan-conceptual lang. Yong phase 2 itinutuloy ko na iyan- kasi itong phase 2 andito na ang main project. Kasi sayang kung hindi na itutuloy ang nakarran.
22. Ito hong sinasabi ninyong guidelines at policy for the nest 15 years ano ho ang general objective nito?
    Ang generalobjective nito ay hindi lamang sa town center kundi sa kabuuan ng Binan. Para maiayos kunwari any magtatayo ka ng planta, mga commercial center, eskuwelahan- parang naka sona na hindi halo-halo- tapos yong mga historical value iyon ang pinipre-serve namin kasama sa study-preservation ng historical values.
23. Sino ho ang magiging in-charge diyan sa historical values/ May separate committeee ba iyan o under sa munisipyo pa rin?
    Dito sa plano namin planning lang kami.. Pag nagawa iyan ang sangguniang bayan ay may chairmanship iyan. May chairmaship sa historical, cultural activites, land use, public works, environment. So kung ito ay maaprobahan ang mga chairmanship ay ia-adopt nila kung ano man anf nasa ordinance.

24. Nagkakaroon ho ba ng direct community participation ang mga mamamayan sa formulation ng guidelines?
    Oo. Kailangan. Kasimay public hearing o public opinion. Kaya nga ang ginagawa namin ay kinukuha namin ang data tapos may interviews, bumababa kami pagkatopos ay may mga meeting kami sa mga barangay, mga sectoral groups, sa mga different sectoral group dito sa Binan ang iniimbita namin tapos ilalahad namin kung ano ang framework at magkakaroon ng opinion-ia-adopt namin ang opinion. At ang mga barabgay level ay ganoon din- mga problema nila-mga solution mga opinion nila para magawan namin ng isang framework.
25. Kapag nagawa ninyo ang framework ipapakita ho ba ninyo sa kanila for another opinion?
    Oo. Meron kaming parang meeting sa lahat na. Siguro iimbitahan natin ang sectoral groups, Sb, mga barangay chairman tapos paguusapan ang framework na nagawa na. Tapos magkakaroon siguro ng fine-tuning tapos after that siguro for approval na ng SB.
26. Ano ho ang major problems na naa-encounter ninyo na ina-address sa urban design guidelines for the next 15 yrs?
    Ang unang problema yong ano – siyemrpre yong environment-basura..cleanliness.
27. Bakit ho tayo may problema diyan?
    Kasi ano eh ang problema wala tayong tapunan ng basura natin na sanitized – na sa safety ano. Pangngalawa, malaking amount ang involve para ma-maintain mo ang cleanliness at sanitation ng buong bayan. Pangngatlong problema yong mga existing barangay roads talagang hindi na tayo makaka-expand.
28. Bakit hindi na ho makaka-expand? Hindi ho ba kayo ngapa-practice ng eminent domain dito?
    Uhmm…. bihira lang. Meron dito sa atin. Hangat maari……ang eminent domain let's say sa perimeter ng Poblacion within 1 km from the center hindi mo na kaya ang eminent domain kasi nandiyan ang mga historical ano natin. Ang gagawin natin ilalabas mo yong ano to preserve yong ano ng town plaza/poblacion natin.
29. Hindi ho ba problema ang density ng .. kasi parang ang sikip-sikip ho eh. Paano ninyo ia-address ang sobrang kasikipan dito sa bayan?
    Ang bayan hindi naman masikip eh. Ang problema yong peak hours lang. Kasi mostly lahat ng tao dito ang center ng transportation. So lahat ng tao, estudyante, mga empleyado puntahan sa centro ya. Kita mo sa umaga di ang dami ng tao diyan. Pagdating sa hapon nandiyan na naman kasi uwian. Kaya to address this one ilalabas mo iyon. Magkakaroon ka ng terminal sa labas. So ang mag-fe-ferry sa kanila ay mga tricycle. Tapos isa pa itong market- kasi hindi pa nagagawa ang public market-yang mga vendors na iyan ipapasok na iyan. Luluwag na iyan.
30. Ano ho ang nae-envision ng administration na ito sa town center? Kasi nakikita ko maraming development pero hindi ko makita ang pulso ng objective nila para dito sa town center. Tulad kasi ng sabi ninyo spot development ang nangyayari.
    Unang una para ma-preserve natin itong town town center kailangang ma preserve natin ang historical values….mga exixting ano. Yong mga design na susunod ia-adpot natin iyon para old Binan itong town center.
31. Paano ninyo gagawin ito?
    Through ordinance iyan.
32. Ang nakikita ko ho kasi na kapag private properties kanya-kanyang design. Wala ho iyong identity na nakikita ko noong maliit pa ako.
    Ang gagawin natin ire-regulate natin ito through ordinances. Kahit privately owned sa specs natin na ganito ang maging outlook noong ano mo. Kahit height limit ire-regulate natin iyan.
33. Sino anf magco-control niyan?
    Through this office.
34. Meron ho bang separate design team to assess the whole application?
    Meron dito dadaan sa akin at sa engineering office.
35. Wala ho bang private associations that would get involve?
    Siguro later on Katulad mo kasi kaagapay namin ang NGO dito. Nagbibigay din sila kung ano ang dapat gawin. Yong mga concerned citizens natin na ang gusto ay ma-preserve yong ano.
36. Sino ho ang mga grupo na very active diyan?
    Los Maduros.
37. Meron ho bang ibang grupo?
    Yong ibang grupo more in kawang gawa. Ang Los Maduros more on the preservation.
38. Tulad ho nitong bahay ni Alberto…..
    Ipe-preserve namin iyanng mga iyan. Kai idino-donate na nga yata iyan as a museum..
39. Sa tinggin ninyo ho ba kailan matatapos ang guidelines?
    By October of this year. Eto pa nga ang nire-review ko.
40. May nakita ho akong study noon. Nasusunod ho ba iyon?

Hindi nasusunod iyon.

41. Meron ho bang economic problem para ma-implement iyan?
    Funding siguro magkakaroon.
42. Lahat ho ba iyan ay nangagaling sa local funds natin? May nanggagaling ba sa local level?
    Pag natapos itong study na ito puwedeng mag-endorse sa national. Ina-approve kasi ito ng NEDA kaya baka makakaslice tayo ng funds.
43. Magkano ho ang binibigay diyan.
    Maaring 50/50 kung malaki ang kita nating. May cost sharing.
44. Ano ho ba ang 3 major problems ns priority ng adminstration na ito?
    1) Image of Binan- na ito ang center of trade at ito rin ang pinakamaruming bayan, ang prostitution din 2) Cleanliness drive- ang tutoo niyan ang nakukulekta sa paglinis ng palengke ay kulang pa para mapalilnis ang kapaligiran. 3) Drug addiction- maraming nahuhuling drug addicts dito.

15. Sabi ho ninyo ay kumuha kayo ng survey (interview) and opinion w/ regard to their opinion sa bayan o town center? Nagkakaroon ho ba ng report after each meeting sa level ng barangay?
    Ang nangyari doon ay hindi naman na-formalize iyon. Report lang kung ano ang assessment nila.
16. Makakakuha ba ako ng kopya ng survey nila?
    Maaring sa GSWD. Department of Social welfare diyan sa ibaba. Aalamin ko kung kanino ang report na iyon.
17. Para sa inyo ano ho ang places o building dito sa town center ang importanteng ma-preserve?
    Marami. Tulad niyang kina Don Zoilo Alberto. First of all, iyan ang unang unang kailangang ma-preserve. Ikalawa, Iyang kina Chimang Ocampo. Kung dito lang sa plaza natin iyan ang mga number one na kinakailangan ma-preserve ang mga historical buildings. Kasi una, sa plaza natin makita pa ang mga dating Pang ano. Mga historical building. Yang kina Alberto binalak naming maging museum. Inanyayahan namin si Gemma na Secreatry of Tourism kaya nga lang hindi siya nakarating. Hindi nag push through na maging museum ito ay hindi yata nagkasundo ang magkakapatid. Yong iba gusto at yong iba ayaw.
    18. Ito hong plaza natin napansin ko wala hong area where people can congregate something like a small park. A free area for everybody.
    Ang Plaza natin ay talagang napakaliit. Ang alam ko noong nakaraang panahon ang parang pinaka park place na pinag-iistambayan ng mga matatanda noong araw ay yong basketbolan. Iyan natatandaan ko pa noon na eh may mga upuang may simiento naandoon sa may kawayan. At noong maliit pa ako iyan ay pinupuntahan ni Tatay sa gabi namamasyal siya alam mo na kung saan siya pupuntahan. Well alam mo ang panahon ay nagbabago at kung sino sino na ang pinagdaanan na administrasyon kaya iyan naman nag nagyari. Inalis yong mga dating upuan doon ginawang basketball court at the same time panahon ni Alonte
    Ay nilagyan ny bubong. Isa yan sa mga dahilan na nawala ang isang park place na maaring pagpahingahan ng mga tao. At the same time sa panahon ngayon ay aminin na nating wala nang lugar para sa plaza na magkaroon ng park place first of all iyong ngang dati ay ginawang baketball court. Ikalawa sa dami na ng tao.
19. Wala ho bang balak ang administration na ito to provide the communtiy with a some kind of park like Sta. Rosa?
    Well, malaki ang pagkakaiba ng Binan at Sta. Rosa. Kasi ang Sta. Rosa malaki ang kanilang plaza area. At the same time, nagisnan ko nang ganoon ang Sta. Rosa na-improve lang. Nagkaroon ng magagandang ilaw. Ngprovide sila ng magagandang ilaw – parang naging tourist spot. Iyon ang kaibahan ng Sta. Rosa sa Binan.

20 Wala ho ba kayong mag-provide ng park tulad noon?
    Well, meron pero hindi dito sa plaza natin. Unang una wala tayong place-walang lugar-wala namang pagaari ang munisipyo natin na maaring gawin nating ganoon. Alam mo namang ang mahal mahal ng lupa dito sa bayan. Maski gustuhin natin na magkaroon ng park place –pero may balak ako hindi ako sumusuko kung magkakaroon ng pondo ang Binan.

21. Sa tinggin ninyo may possibility bang ang munisipyo natin ay ma-relocate somewhere else?
    Malaki. Sa panahon ngayon hindi pa lang kaya ng budget pero ang target ko talaga hindi palengke ang aalisin natin pero kundi magkaroon ng ayos and munisipyo. Kaya may negotiation kami sa isang private owner na magplait ng location at lupa nag community hospital at doon isasama ang munisipyo.
23. Ano namn ang balak ninyong magyari dito sa plaza kung lilipat ang munisipyo?
    Maraming pagagamitan ito. First of all gawin natin itong pulic library at museum. Lahat ng historical ano sa Binan puwede na nating dito ilagay. Kaya pinangangalagaan kong magaling na huwag mabago ang image ng munisipyo natin. Kaya ako for the meantime kailangang kailangan natin ng office at kulang ang tanggapan ng ibang departamento natin kaya kung nagextend man ako sa likod.
24. May balak ba kayong iwanan ang munisipyo, palengke at simbahan?
    Sa pagaaral ko ang palengke hindi dapat galawin dito. Una kaya sinasabi kong masikip kasi tabi tabi eh. Palengke, munisipyo, simbahan diba?Ang tinggin ko kapag naalis natin ang munisipyo dito tinggin ko malaki

ang iluluwag. Kung ililipat natin ang munisipyo napasusunod naman natin ang tao. Wala akong balak ilipat ang palengke kasi marami ang may edad na namimili diyan. Kung ilalayo mo mahihirapan na silang pumunta. Any munisipyo ang kinakailangang magkaroon ng annex.

25. Bakit lagi hong sarado ang Rizal monument? Bakit naka grill fence?
    Talagnag binatasan ko na saraduhan kasi alam mo naman ang night vendors natin ginagawa nilang istambayan. Doon sila umiihi. Noong hindi pa ako alkalde ito ay iniimbakan ng kariton so alam mo ang monument nating iyan pangalawa iyan sa pinakamaganda monument sa Pilipinas. Kasi ang balak ko nga sa year 2000 itataas na anglevel ng bakod. Hindi ko pa lang na-di-discuss sa Los Maduros yon. Gusto kong idiscuss sa elders natin dahil karamihan noon sila nag nagme maintenin niyan. Iyan ang isang dahilan kung bakit noong nakaraan fiesta hindi ko na pinayagang tayuan ng ferris wheel ang plaza natin. Spagkat noong ako ay vice mayor bibigyan ng pagkakataon ng ating dating punong bayan na itayo ang ferris wheel diyan na alam kong may goodwill money yan. Ang naging suliranin alam mo namn ang mgafe-ferris wheel-ang baboy gumamit. Wala pang pagiingat. Yang bakod na nakaharap sa simbahan –natumba iyan.
26. Previously mayor ang sabi ninyo sa akin you wanted to change the image of Binan because of cerqtin social problems. Yonbg balak ninyong ilipat ang munisipyo somewhere else. Would that affect the Binan's image as a center of trade and commerce?
    Tinggin ko hindi. Kung munisipyo lang ang ililipat hindi naman.
27. Wala ba ho balak na ang wholesale type of trading ay tanggalin?
    Dito pa rin kasi doon nakilala ang Binan. Sa buong Laguna Binan lang ang 24 horus ang galaw ng tao.

Interview w/ Engr. Roberto Hernandez
MPDC Binan
July 23, 1999
9:00 am

1. Mayrron ho bang morphological study na ginawa na dito?
   Hindi ginawa dito iyan. Sa cities siguro pero wala dito. Tayo kasi late boomer. Kasi mostly agricultural ito. Ito ang mapa ng buong Binan. Ito ay ginawa noong 1997 satellite ito. Merong colred ito pero nasa NEDA ang kopya.
2. Meron ho na tayong industrial section?
   Meron. Mas malaki ang industrial natin. Ang problema ang pumasok sa kanila ay private ang pumasok sa atin ay puro government. Yong Philippine economic zone authority. More revenue kasi kapag private.
   3. Meron ho bang political implication ang paggawa ng urban design guidelines?
   Meron iyan sa lahat.
4. Sa tinggin ninyo maski magawa nating iyang urban design guidelines hindi ba iyan mai-influence ng any political wave?
   Depende kasi sa uupo. Kung andito pa ako hindi maano iyan.
5. Ano ho ba ang pattern? Kapag different administration ho ba ay iba na rin ang staff?
   May nagyayaring ganoon. Tapos yong mayor may ibang vision.
6. Puwede ho bang I-overide ng mayor iyan?
   Hindi. Kapag nagawa iyan iyan ang susunudin niya. Kasi kapag inapprove ng SB, ng Provincial, Housing and Regulatory board, kung sin-sino ang nag-approve niyan. Iyan na ang pattern mo. Iyan na ang susunurin mo. Maliban na lang kung magpapalusot sila.
7. Ang nakikita kong problema sa urban design guidelines ay puwedeng interpret differently. Kaya naiiba rin. Kaya nilang ishape according to how they want to use it. Paano ma pe –prevent ito?
   Iyan naman ay nasa Municipal Planning at sa kanya naman papasok lahat iyan. Hindi sila puwedeng mag-appeal kasi ikaw ay deputized na maging zoning administrator. So ikaw ang pinamahala diyan at ikaw ang binigyan ng karapatan na gumawa ng recommendation and alteration.
   8.Sabi ninyo ay nag-gather kayo ng opinion at kinuha ninyo ang pulse ng bayan…paano ninyo mai-implement yong values na gusto ng mamammayan sa design guidelines.
   Kung ano ang maority rule iyon ang sinusundan namin. Saka kung ano ang maganda sa kanila iyon ang gagawin namin. Kasi hindi naman nila alam yong ano eh. Kaya yong maganda ang isa-sale mo sa kanila.

Interview Lisa Salandanan
Manager Reysal
18 July 1999

1. What made you decide (family business) to move into the supermarket business?
   Yong brother ko kasi he is into marketing. Tapos isang araw may assignment sila sa school at sabi ng professor niya ng mga supermarkets in Manila tapos he found out this is how it works. So sabi niya magandang business siguro ito. So nakamatayan ito ng brother.
2. In terms of location what made you decide to choose this location?
   Nagkataon lang. Somebody offered yong ganitong location binili ng Tatay. Pero during that time may kaso pa ang lupa. Kasi mayroong bahay dito sa gitna at ayaw nilang umalis. So for so many years mga 3 to 5 years ayaw nilang umalis. So naka-invest yong pera doon.
3. Sa tinggin ninyo- nakikita ko kasi very successful and business ninyo. Do you intend to stay here or you plan to move out?
   Dati we have plans of branching out hindi talaga nakaya. So far, kasi yong 3 kong natitirang kapatid ay more on science. Ako lang yong into business. Financial management ang major ko. Ako talaga ang may alam. Gustuhin ko mang mag-venture out hindi na kaya ng katawan ko. Pero we have plans of expanding.
   Soon we will have a new building dito sa malapit.
4. What is the attraction of the location? Of being here?
   Mas strategic siya since nasa center of Binan ka, yong adjoining barrios malapit sa amin its is accessibile. Mas madaling puntahan.
5. Kasi I think whatever you are offering here, ino-offer sa public market. More or less.
   How are you surviving?
   Kasi we still have a lower price than them.
6. Compared to the public market?
   Oo. In fact yon ang aming startegy. It has to be lower than the publicmarket.
7. Involve ka na ba noong pinagawa itong building? Sino ang Involve noong pinagawa ito?
   Ang Tatay.
8. May idea ka ba how it came about?
   Mayroon din kasi kaming marketing sa school so very basic. I know how it runs. During that time noong college pa ako nagi-interview kami. Yong mga merchandiser sa loob, yong nagdi-display ng goods sa shelf tintanong namin yon noon. We have parang one study noon na papaano ka babayaran, how much is the salaray ng manager. So may idea ako noon. In fact, noong dinidevelop ng tatay ito noon we have one consultant from Glory supermarket. Tapos gusto niya siya ang mag-operate ng whole business. Hindo ako pumayag noon. So ever since the start ako na ang naghandle.
9. So when you started in 1991 you were the one taking care of the business.
   Oo.
10. Sa tinggin mo ano ang contribution ng inyong business dito sa community?
    In a way naka ano kami doon. Paano yon. Nagkaroon din kami ng name doon sa community. In a way. Para bang pag sinabi nila supermarket. Doon tayo kasi ams mura. So parang iyon ang na-impart namin doon. Tinngin ko. Parang if you want a lower or cheaper price talagang punta ka sa Reysal. Talagang ganoon yong connotation. Sa tinggin ko. Based on my opinion lang. Kasi I don't want to brag or something na kung ano kami ngayon. Mahirap yata iyon.
11. Kasi ikaw very frequent ka naman dito. Di ba? Familiar ka dito sa town center natin. Ano ang greatest concern mo as a business person dito sa town center? Is there a problem here?
    Discipline.
12. Ano ang nagiging problema mo sa discipline?
    Halimbawa ako ano negosyante ako. Minsan sila papasok hindi naman bibili. Hindi talaga disciplined yong mga tao dito ss Binan per se. Tulad sa toys earlier- minsan papasok bubuksan ang kahon pero hindi naman talaga bibili. Gusto namin maging aware sila in terms of pricing hindi na dapat nilalagyan iyon. Sa America wala namang tatak lahat ng items may talkers sa shelves. Nakalagay doon sa kug ano ang description at nakalagay ang price doon. Sila hindi sila ganoon. Kailangan tatakan mo lahat kung hindi magaggalit ang customer sa ito. Sa akin kasi ito ang line of business ko gusto ko maging aware. So yong concern namin sa community gusto namin I-upgrade mi, I-uplift mo pa ang image ng Binan.

Interview w/ Architect Raphael Amoranto
July 23, 1999
3:00 pm

1. Nagkaroon ho kasi ako ng interview kay Mayor Perez regading the town center. One of my inetrest ho kasi is the formulation of urban design ploicies and guideleine for the town center. Ang sabi nila meron daw na matatapos daw by the end of 1999.
   Ang sabi nila meron?
2. Sabi nila meron at may master plan pa.
   Who is going to do it?
3. They said it is a project by NEDA which is financed by the world Bank. Alam hindi claro sa
   Akin if they used the 1980s study you gave me.
   I think that the NEDA study should refer to the document that I gave you. Because that was started by NEDA when my brother was the director before.
4. When I asked him about the process of formulating urban design guidelines and the masterplan for the town center he mentioned na may involvement ang different sectors in particualar, the Los Maduros and other sectors. Ang pinaka active daw ay Los Maduros. Mayroon ho bang goals and objectives and Los Maduros sa development ng plaza?
   Los Maduros is a civic club and it so happened that I am the planner of the former NEDA head. So I was able to get the document. We invited the private sector, the mayor and counsellors and we were telling them about this beautiful plan made by NEDA. Hindi nila ma-appreciate (off the records). Kami nag-initiate niyan ng papa mo at si Rufo Zarate.
5. Have they ever asked the Los Maduros of any opinion regarding this?
   In fact we were the one who initiated that. We such a good document here which they can probably use and the engineering office just went to the extend of getting some plans like the traffic flow. They have not initiate that. YoWhen I became president of Los Maduros I thought of what should we do now to help Binan. So your papa's interest is tree planting. As you can see now the plaza is a concrete jungle. There are no trees there even the glorietta, Rizal monument, church, etc. Maybe we acted so late. Maybe during the conceptualization of that the private sector should have objected to that. When we saw it finished that was the time the people became outspoken about it. They were against it. Sabi nila wala na ngang plaza ginawa pang may bubong. So wala talagang concentration iyan. Ang nagpagawa niyan ay through the adminitration ni Arthur pero funds Congressman Ner Juoquin.
   This basketball court a monstrosity. Now according to Justice Vasquez since the money came from congress that project was with congressional approval. So to demolish that we need congressional approval again. Look what they did to Binan.
6. So in reality there was no community participation at all.
   There were no community or public participation at all. In fact, civic spirited people from Binan and my brother who is from Binan got interested in doing something for Binan. In fact we are the ones initiating it.
7. So as a result walang community values at all ang naco-contribute sa planning ng town center. So if there is no community participation how would you know what they value?
   And then I do not know who among the municpal officials can handle such a thing.
8. What are the goals and objectives of Los Maduros for the Town center?
   It only came amount during my time. Specifically town planning during my time. Pero Los Maduros has been there for the last 50 years. During my time ang gusto namin ay greening of the town plaza. We even went to the extent of talking to the counsellors. Ito namng si Perez ay talaga namng nagpapadala doon sa counsellors eh. Ito ba namang tree planting na ito ay you cannot entrust this to the mayor? Alam mo kung saan namin ilalagay ay pang SB approval pa. Aba kako Mayor tree lamang iyan eh by executive function yan.
9. Yong greening of the plaza hindi ho ba nagmaterialize iyon?
   It is still in our plans. We are ready to plant. In fact nasa property ko ang mga narra trees. I am sorry to say they do not have that vision para sa planning ng Binan. Kung ano na lang ang kalabasan ng Binan.
   At least the mayor told you that NEDA are doing something about it. That is very good.
   Amoranto: When NEDA prepares everthing wala ba silang Public participation?
   Ris: That is what they were claiming. Ang sabi ng administration ng Binan they are getting a lot of opinions from the community through the barangay heads and really what to find out what the results are.

Do you remember the old LPG ng Filipinas shell.near the crossing? This is 14 hectares probably already owned by Ayala. If we can transfer the government center here by asking them to donate 1

hectare to the municipal government building and hall of justice and the rest can be converted to commerecial made-decongest na yong market. Diyan mo na mailalagay ang wholesale at ang retail dito sa atin.

10. Does that mean ang plaza will be transferred outside the town center? Kasi symbolically the plaza has been the center.
    That is for the town. In a town you must have a retail market for the town kaya it is too clogged up. Tulad ng nasa NEDA study. Marami namang plaza na ang town center nasa malayo. You can plan it that way.
11. Sa tinggin ninyo ano ho ba nag mga important structures na dapat ma-retain sa plaza?
    The plaza itself. If we can have our way ideally we shld. Be able to restore or retain the old spanish houses there (Alberto residence).It is a landmark in Binan. If you see the picture of that that was built in 1675. I am now studying a plan to the property into a commercial mall.
12. What makes you think this would work. Kasi when I looked at the development of Binan there are other malls too.
    That is a very good observation but the town will always be the town. Slowly the malls are getting out situated along the highways parang nado-draw out na. Baka kado-draw wala ka nang client dito. I've been thinking about that. Baka kako mapasubo na ang mga Alberto dito. Sabi ni Alberto, parenf Paeng nandito ang plaza, ang market place, ang simbahan, how can we go wrong? Eh this is the prime property of the town of Binan. How can we go wrong? Ano ang puwede mong ipareho diyan. Ang Escolta- noong itinayo ang Makati wala na ang Escolta but quiapo and Escolta are still there. This mall can serve Binan town itself. Hindi na kailangang lumabas diyan-yong mga residente sa town.
13. Kaya ho I threw the question about puclic space kasi the reason I asked that, even if we developed all these comm'l establishment I still think you need a certain anchor like a public space. Kasi ang isang concern ho is Biann as a center of trade and commerce is there pero nawawalan tayo ng ating public space to socialize and be with people.
    Maybe what we can do is restore the plaza like in the past. Magandang maganda mag-promenade diyan sa gabi. Alam mo ang idea noong binigay ko sa iyong paper, that entire plaza including J. Gonzales Street will be converted into a pedestrian mall. Hindi papadaanan yan ng sasakyan. Papadaanan yan pero very selective. Malls are sprouting along the highways already. Mawawala na ng mawawala ito. Ito can be retained into old areas similar to places abroad. Ano ang kapareha niyan?
14. I think it is similar to a town square.
    Yes. Let us design that into a town square.
15. Kasi the strructures that anchors it there like the munisipyo, the church, the monument of Rizal, the old house of the mother of Rizal.
    You call that a town square. So that is what is it and it is really there. Alam mo ang public market-kasi ang plaza was converted into a place for vendprs where they can sell their wares. Kung wala ang mga vendors doon it will be a very good place for promenading.
16. I think ang problema hindi namn ang palengke. It has its significance there. The result of the survey I did indicated that most people want the market to be there. Ang problem is hindi naiaayos. Limit the use then the type of activity will have to facilitate for what is already there.
    You know because of my concern for the town of Binan I made some plans for the public market. Sa concept ko naglagay ako ng roadway para puwedeng dumaan ang jeepney, ang firetruck merong lugar para sa tricycle, para sa jeepneys. Ang nagyayari sa ngayon yong street proper ginagamit din nila. So very relevant pa ang gagawin naming mall. May gamit iyan.
17. Sino ho ang mga members ng Los Maduros? Are they professionals?
    This is the elite club of Binan. Sometimes we are being branded as the "club ng mayayaman." Let us say elitist na nga-we cannot avoid that. Kung mayaman angTatay mo sisisihin mo bang mayaman ang Tatay mo? Itong mga mayayaman ang civic spirited.
18. Sa tinggin ninyo para mapaganda nag Town center ano ang dapat maging driving force diyan to retain the historical value
    Show by example. Tulad ng ginagawa namin kina Alberto. Hindi kami gumiba ni-restore namin. Eh dalawang bahay na malalaki na ang nasira doon sa Binan. Yong kina Yaptingchay. Ang bumili naman wanted to use it for something else. That is his right. Hindi mo puwedeng pigilin st sabihing nasa historical commission na yan. Naunahan nila ang historical commission.