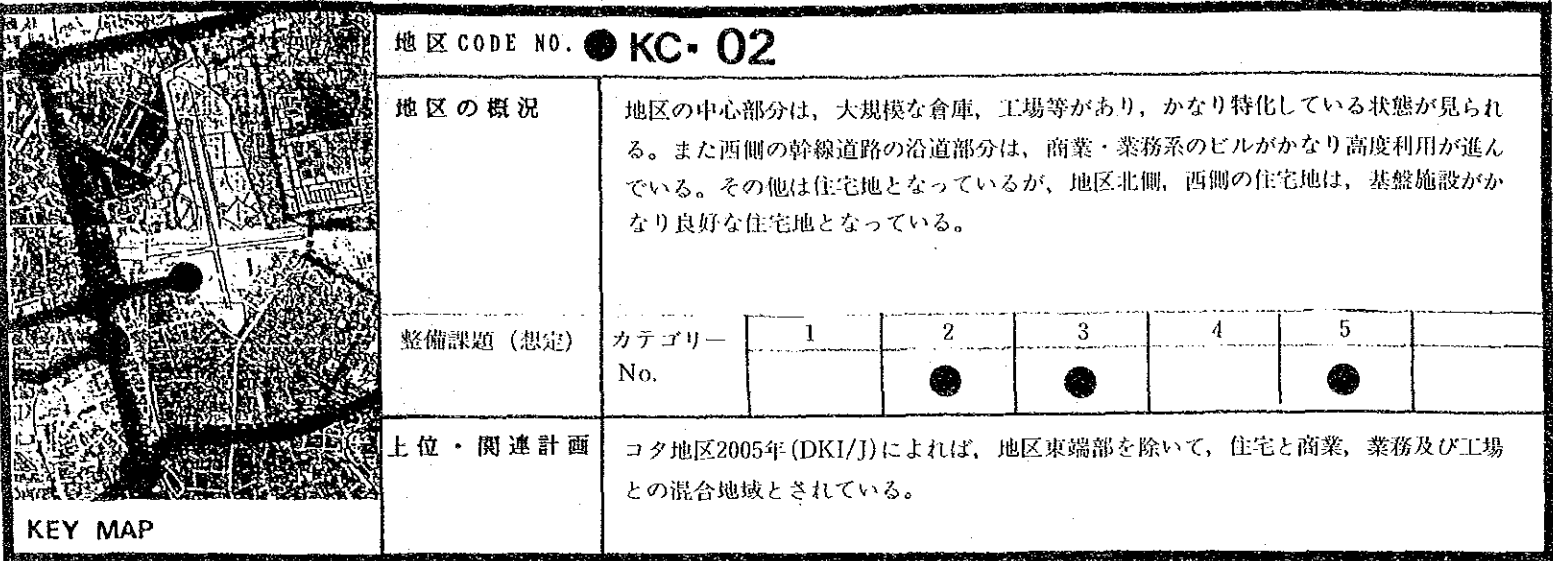
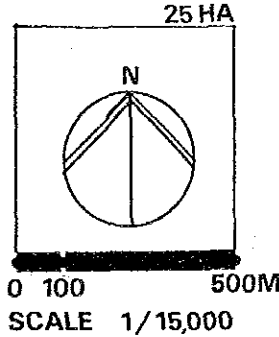
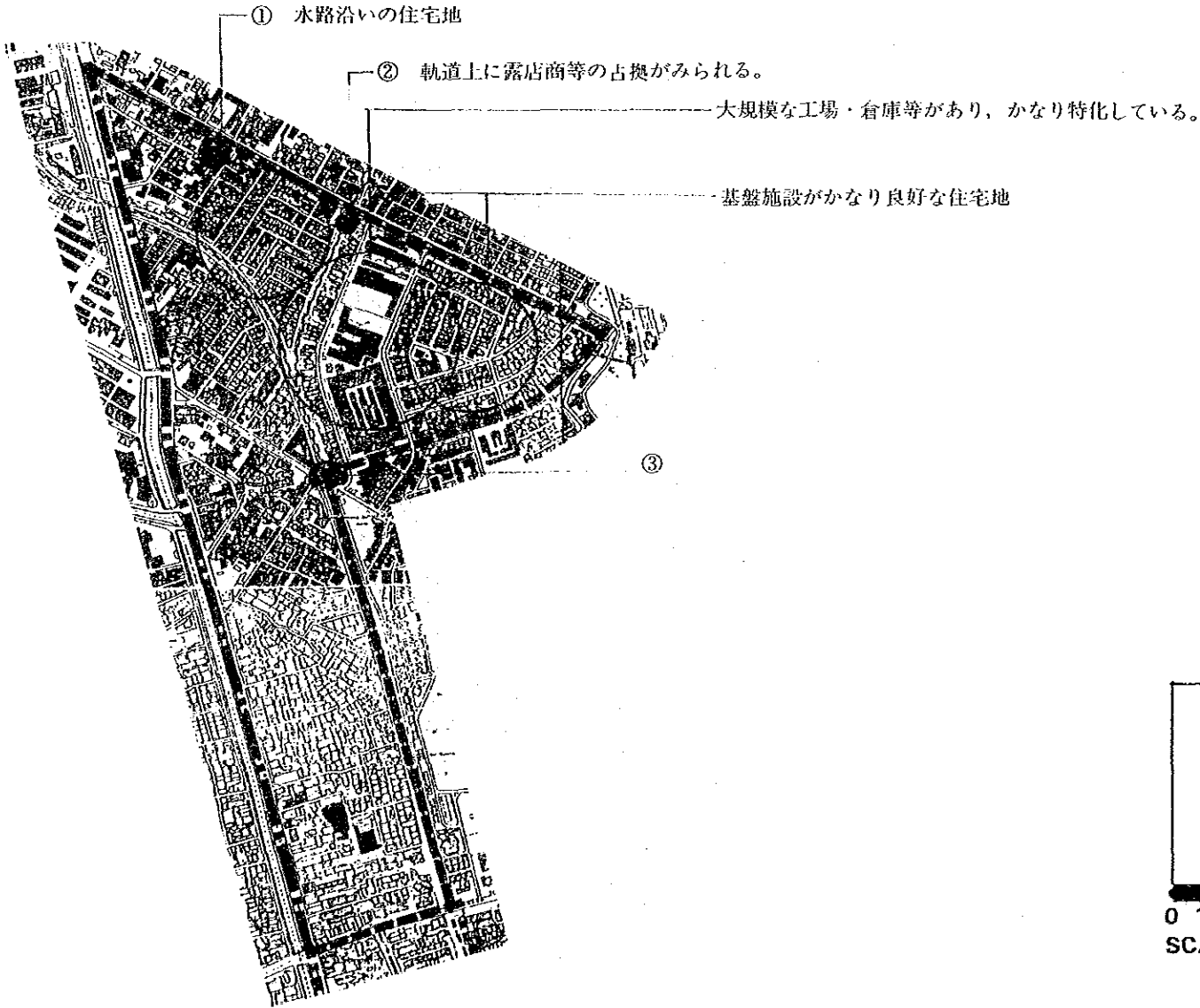


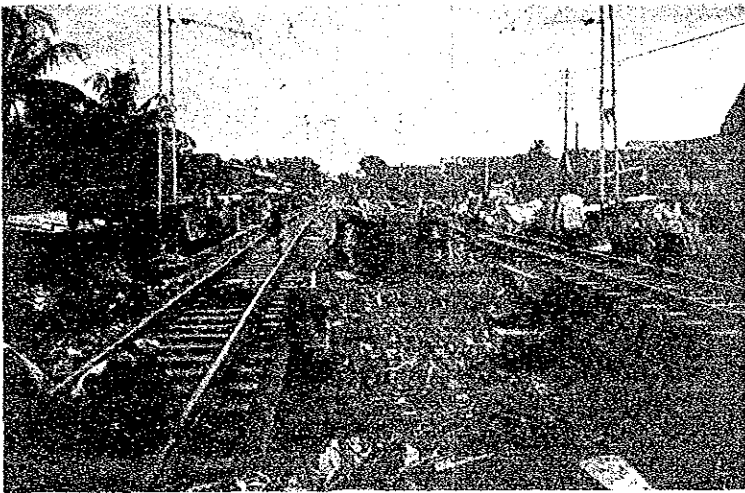
図4-5 調査地区の地区別現況・3



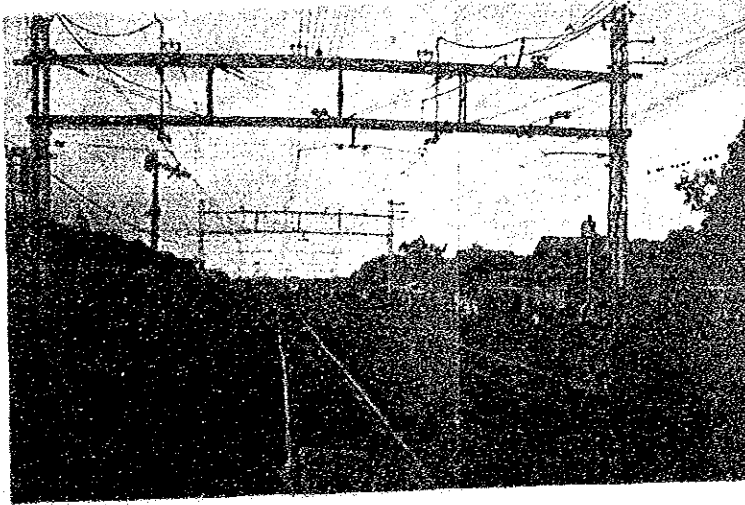
地区現況図



① 隣接地域より見た河川沿いの住宅地



② 軌道上に露店商等が占拠している。



③ 軌道敷

図4-6 調査地区の地区別現況・4

KEY MAP

地区 CODE NO. ● KC- 03

地区の概況

地区南東部は、狭小ではあるが区画道路が整然と整備されている。地区北側は現在スプロールが進行している地域であり、早急に都市基盤整備の手当てをする必要が認められる。

整備課題（想定）

カテゴリー
No.

1

2

3

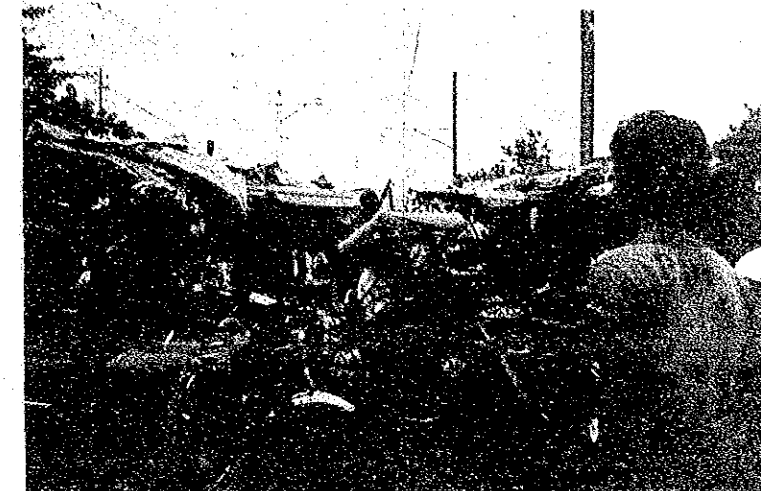
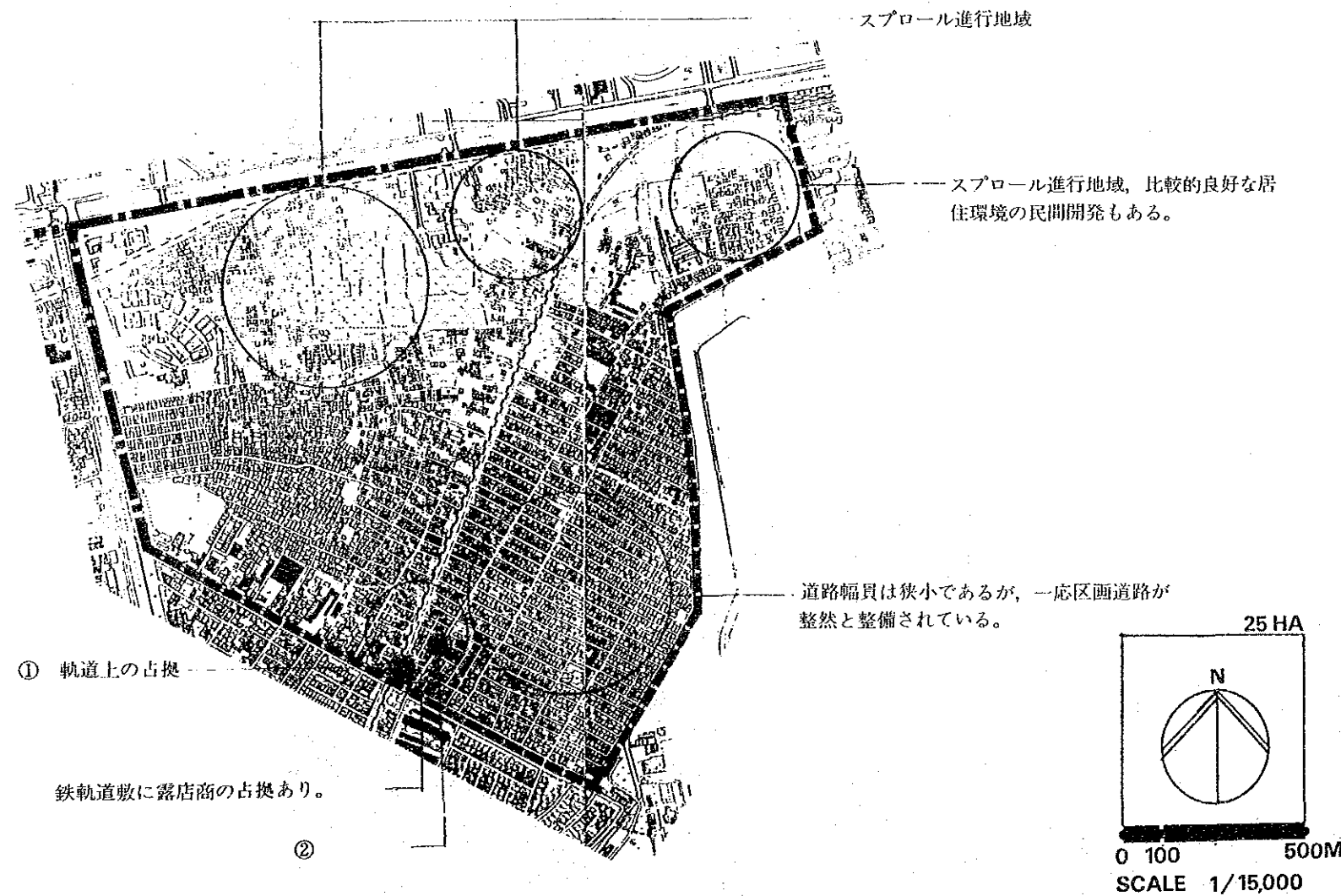
4

5

上位・関連計画

（コタ地区2005年計画区域外）

地区現況図



① 軌道上の露店商の占拠状態（1日に6回列車が通る）



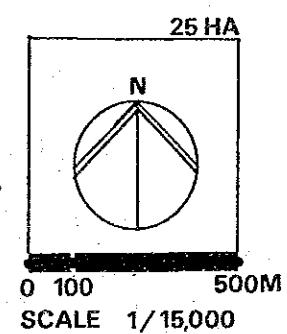
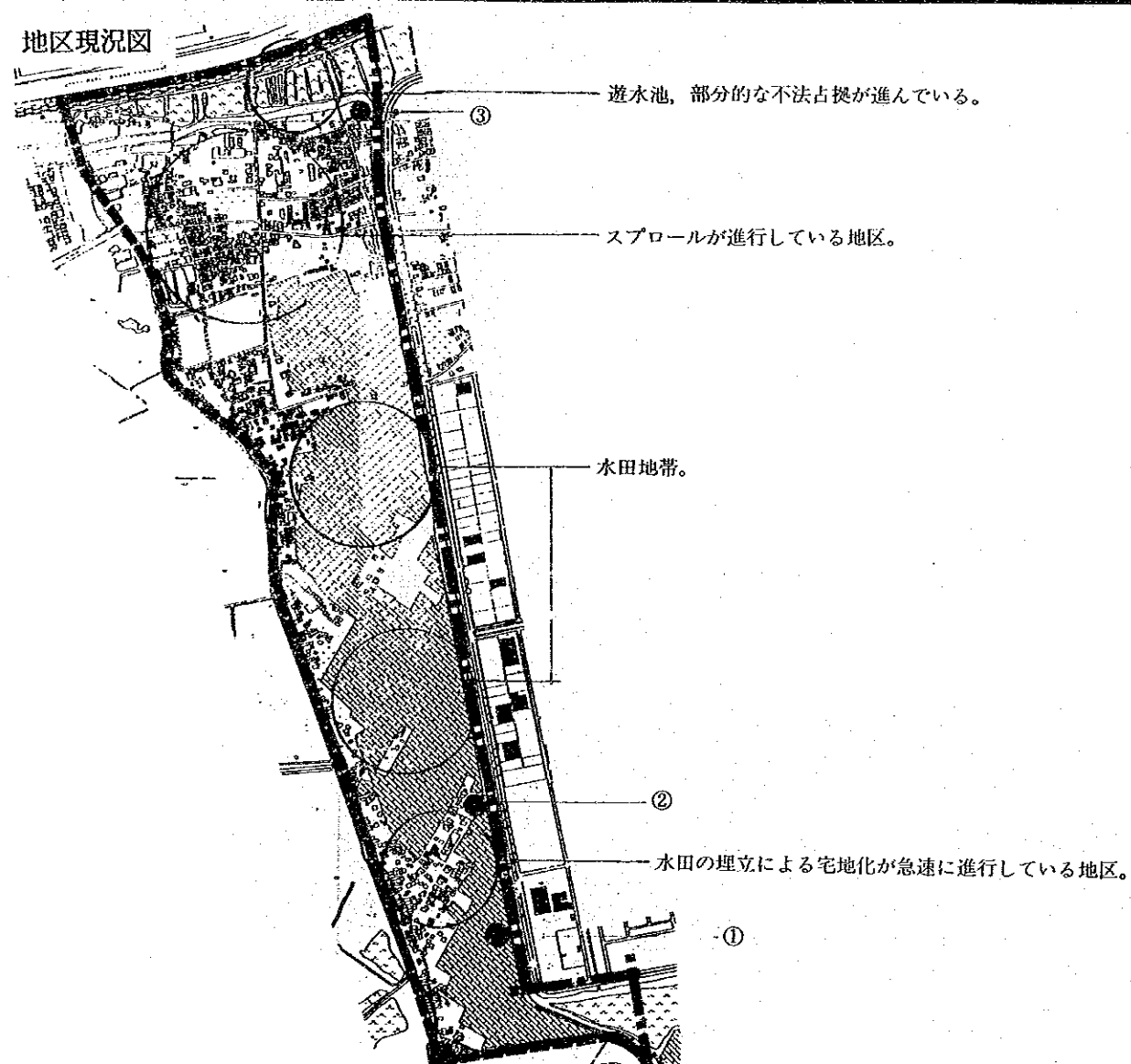
② 住宅地の南北方向道路、沿道の家屋は主として商業用途（併用）となっている。



③ 部分的にインターロッキングによる舗装がある（沿道居住者による自己負担整備）

図4-7 調査地区の地区別現況・5

 KEY MAP	地区 CODE NO. ● KC- 04						
	地区の概況	地区の大部分が農地（水田）と遊水池によって占められているが、これらの埋立てによる宅地化～スプロールが急速に進行している。					
	整備課題（想定）	カテゴリー No.	1	2	3	4	5
			●		●	●	
上位・関連計画	(コタ地区2005年計画区域外)						



① 調整地区外縁の河川。遠景は空港跡地

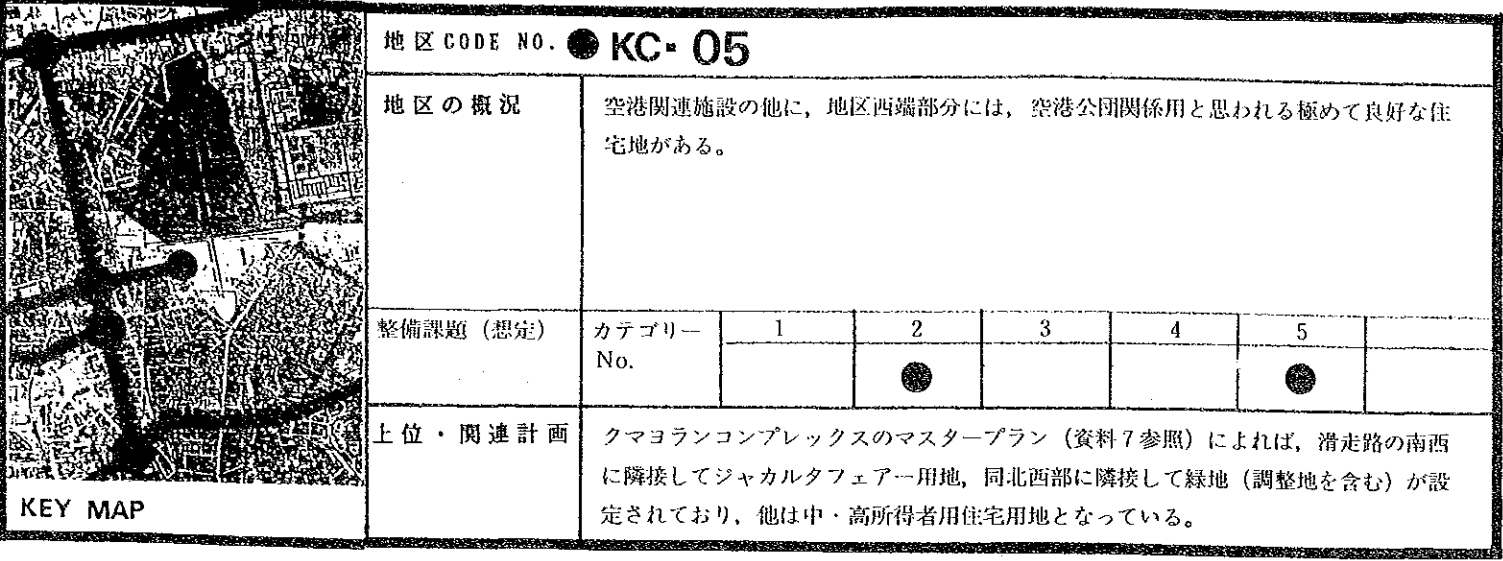


② 水田埋立てにより出現した住宅地，急速に拡大傾向がみられる。

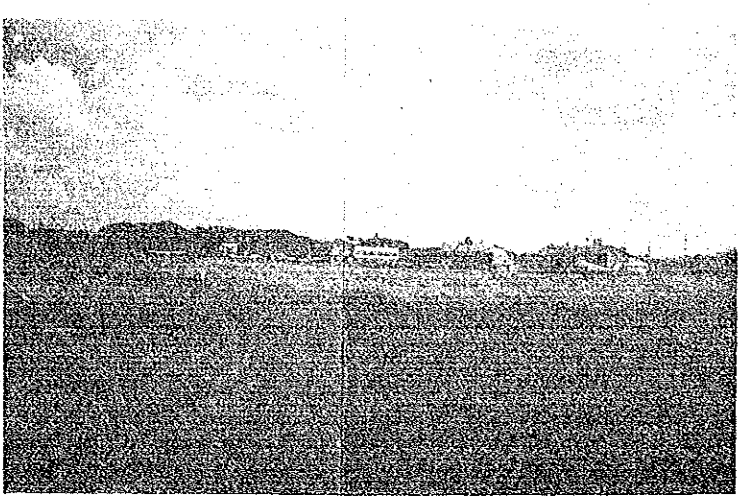
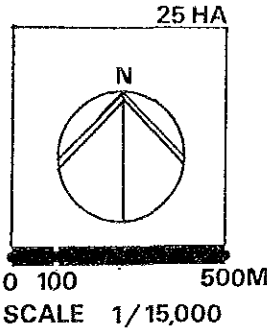
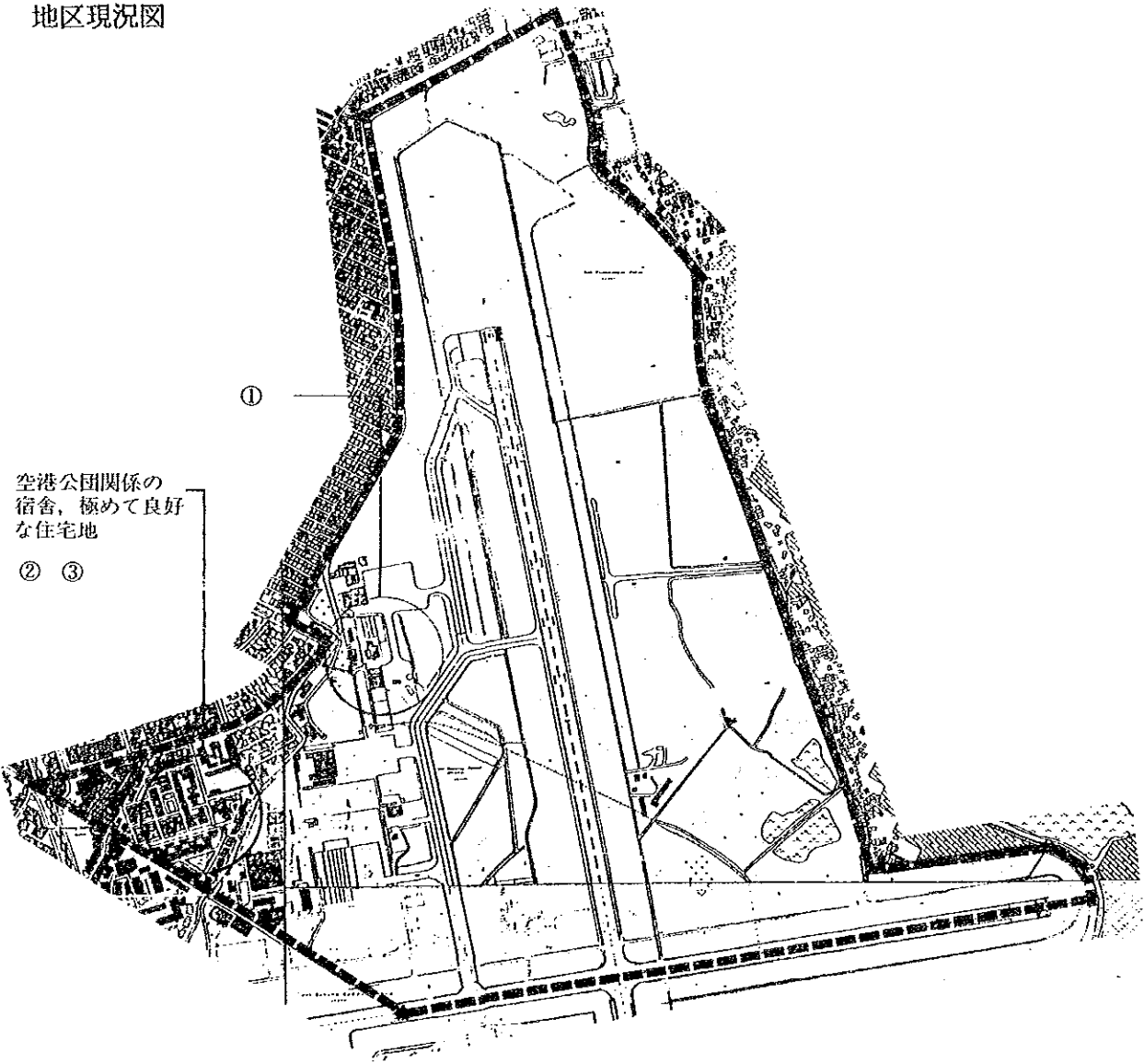


③ 河川敷や遊水池での住宅の占拠。

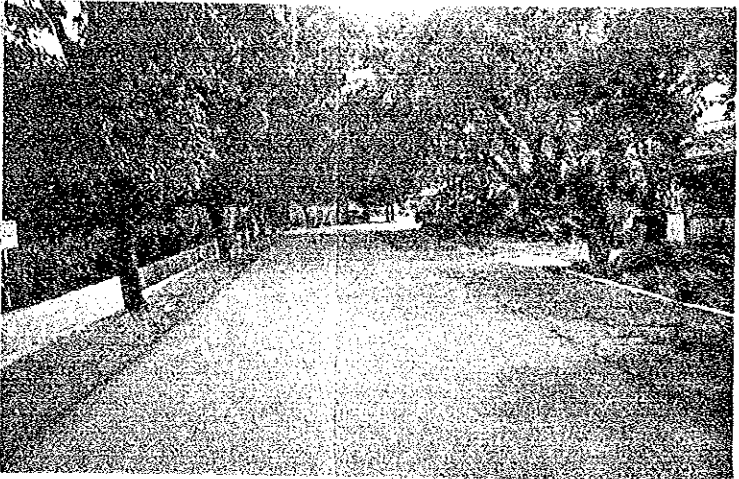
図 4-8 調査地区の地区別現況・6



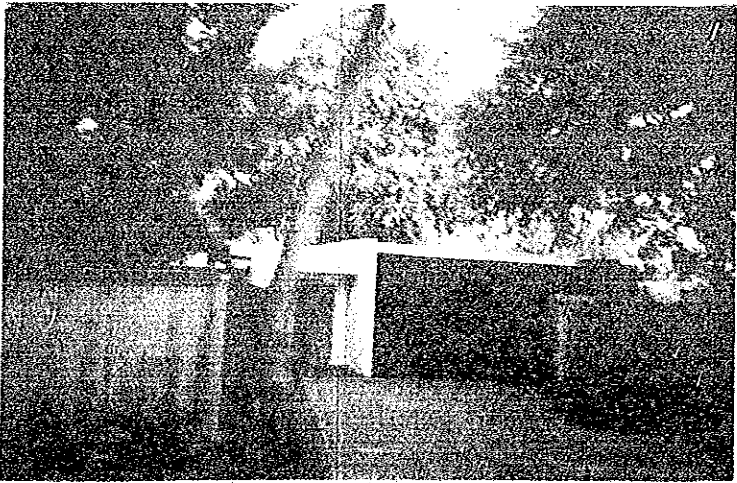
地区現況図



① ハンガー



② 空港公団関係の住宅地

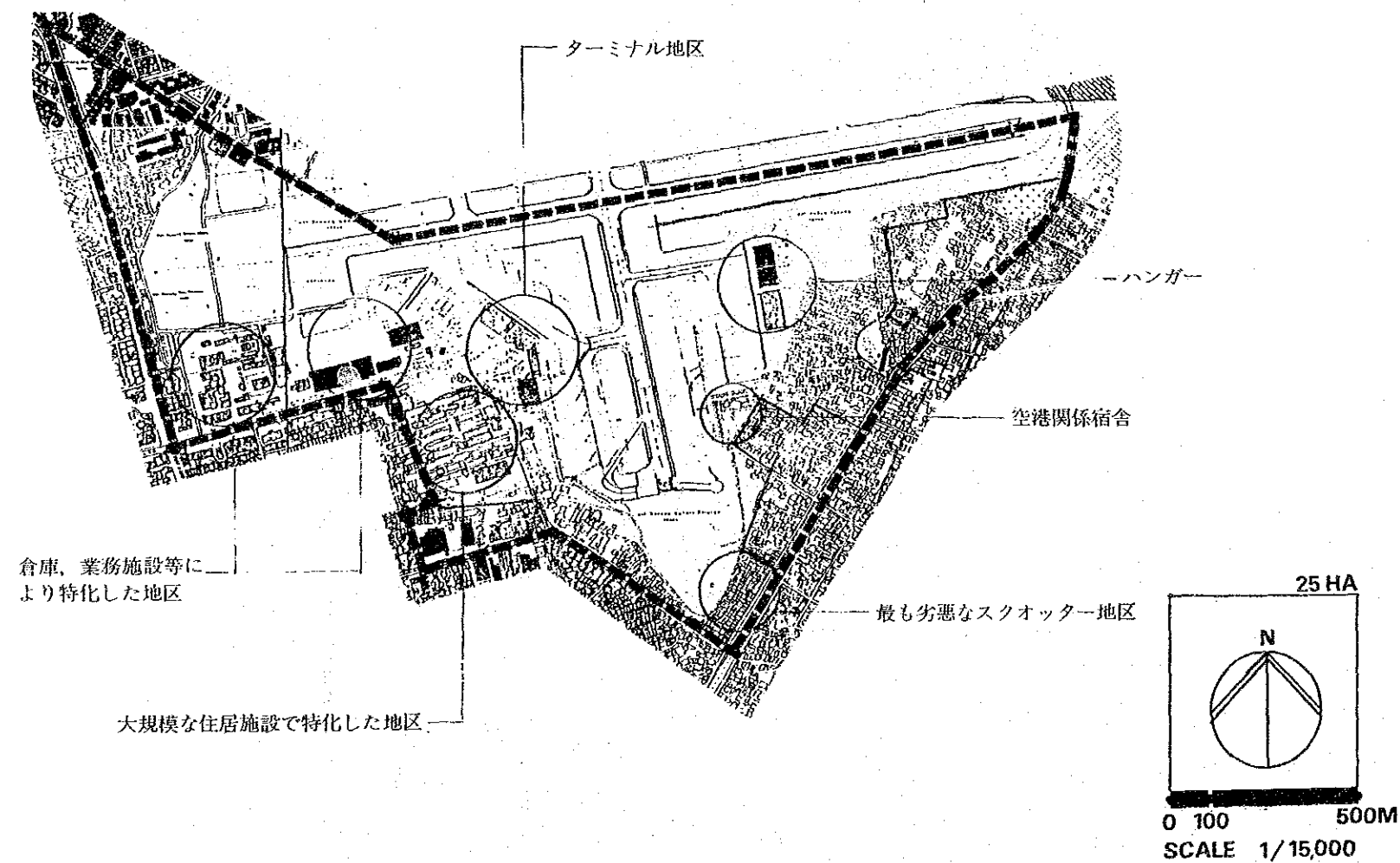


③ 空港公団関係の住宅地

図4-9 調査地区の地区別現況・7

 KEY MAP	地区 CODE NO. ● KC-06					
	地区の概況	地区西側は大規模な倉庫、業務、住宅施設により特化した地区がある。地区南東部(プルムナスの開発分担区域)は、相当部分がスクオッターにより占拠されている状態であるが、中でも南端部分は最も劣悪な居住環境となっている。				
	整備課題(想定)	カテゴリー No.	1	2	3	4
上位・関連計画		クマヨランコンプレックスのマスタープラン(資料7参照)によれば、地区西端は高所得者用住宅用地、滑走路西側地区は商業・業務用地となっている。地区南東部は低所得者用住宅地となっており、プルムナスが用地を担当する地域となっている。				

地区現況図



① スクオッター地区内の共同洗濯場、トイレ

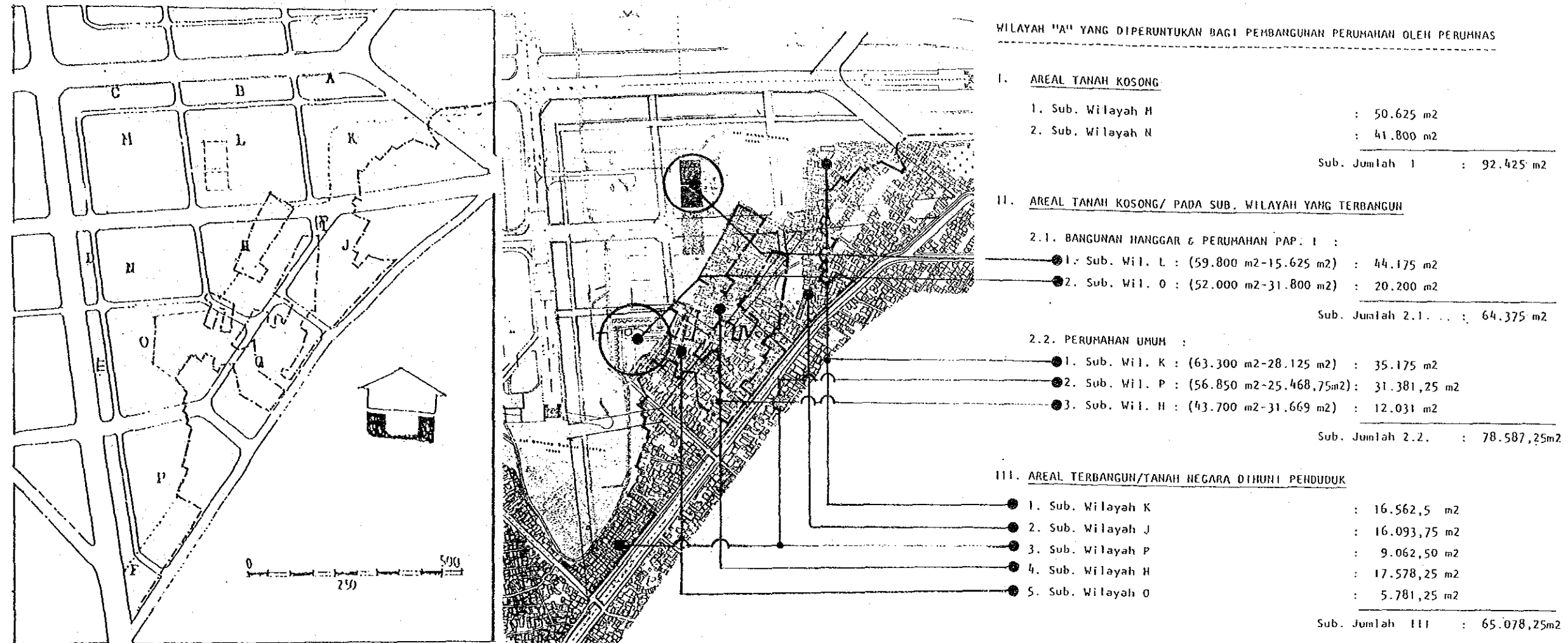


② スクオッター地区内の商店



③ 既に民有化された住宅地、良好な居住環境となっている。

図4-10 プルムナスの開発分担区域の概況



Tata hijau - A	5 600 m ²	Pemukiman - J	40 750 m ²
- B	10 200 m ²	- K	63 300 m ²
- C	19 800 m ²	- L	59 800 m ²
- D	4 422 m ²	- H	49 450 m ²
- E	5 750 m ²	- R	41 800 m ²
- F	14 260 m ²	- O	52 000 m ²
	60 082 m ²	- P	56 850 m ²

Facilitas pemukiman	363 950 m ²
- U	35 200 m ²
- H	43 700 m ²
- I	900 m ²
	79 800 m ²

Luar Total Areal Block A 503 832 m² ≈ 50,4 Ha

Jakarta, September 1987.

JUMLAH KESELURUHAN : 300.465,5 m²

ATAU : 30,04 Ha.
=====

プルムナスの開発分担エリアは、30 Haといわれているが、当該地区の概況は、上図の通りとなっている。プレリミナリー マスタープランでA区域とされた、空港跡地南東ブロックは、全体で約50 Ha（左表）ある。そのうち緑地（左表A～F）を除いた44.4 Haが住宅用地等となっており、更に14.36 Ha（44.4 - 30.04）（左図一点破線）は既に民有化されていると考えられる。これらを除いた約30 Haがプルムナスの開発分担区域とされているが、それらの概況は上表に示すとおりであり、約6.5 Haが不法占拠地となっている。

4-2 住環境整備プロジェクトの実施例

4-2-1 クブン・カチャン地区・クリアランス型再開発事業の実施事例

(1) 再開発実施の背景と経緯

劣悪居住地区の再開発としてカンポン改良事業 (K.I.P) がある。生活関連インフラ整備 (歩行者路、側溝の改善、共同の便所、洗濯場の設備など) を自治体の事業として行い、これを国の住宅局が世銀の資金協力を得て実施してきており、開発途上国の都市改善事業としては成功例と言われている。しかし、密度が高すぎて建物に触れずにはインフラ整備が計れない超劣悪地区は残されていること、住民を追い出さない形での再開発には集合住宅の導入が不可避であること、他のアジアの大都市では既に中層住宅が盛んに建設されておりそれを意識していること……などから、1976年頃より住宅副大臣が中層住宅導入による再開発事業を強く主張し始めた。コロガシ事業の考え方にに基づき、墓地跡地に建設されたブルムナスの営業用第1号の再開発受皿用中層住宅団地 (4ha, 960戸, 36㎡/戸) の完成を控えた1980年の末に、急遽、再開発対象地区を選定し事業を開始するよう副大臣による指示が出された。これを受け、ジャカルタ市のメイン道路の一片うらのクブン・カチャン地区 (1.8ha 約730世帯, 約3,500人) が最終的に対象地区として選ばれた。

公共事業省大臣、ジャカルタ知事、住宅公団総裁の3者をトップとする計画調整委員会と、それぞれの局長、部長、理事レベルによる作業部会とが設置され、隔週の定例会議を通じて約半年間計画調整が行われた。公団が物的計画、資金、建物除去、工事を担当、市が住民説明会のセット、土地建物物件調書の作成と補償交渉を担当、国が全体調整と未回収資金の公団に対する補填 (全体60億ルピア、約20億円の1/2が政府補助となった) を受け持った。日本の住宅地区改良事業とはほぼ同様の手順であり、都市計画法も再開発法もないので厳密に言えば任意事業となるが、知事令により地区決定、補償基準の決定を行っている。住民は2回の全体説明に対し、補償額の4倍増要求を出している。これに対し、地元代表との話し合いの中から増額はできないが、再開発住宅の分譲価格を原価の1/2とすることを大臣裁定で決定している。副大臣の指示から1年後の1981年の末、補償の同意を得た所から順次、除去を開始し82年3月には大臣、知事、地元住民を招いて工事の着工式が行われた。

(2) 専門家の役割と事業の課題

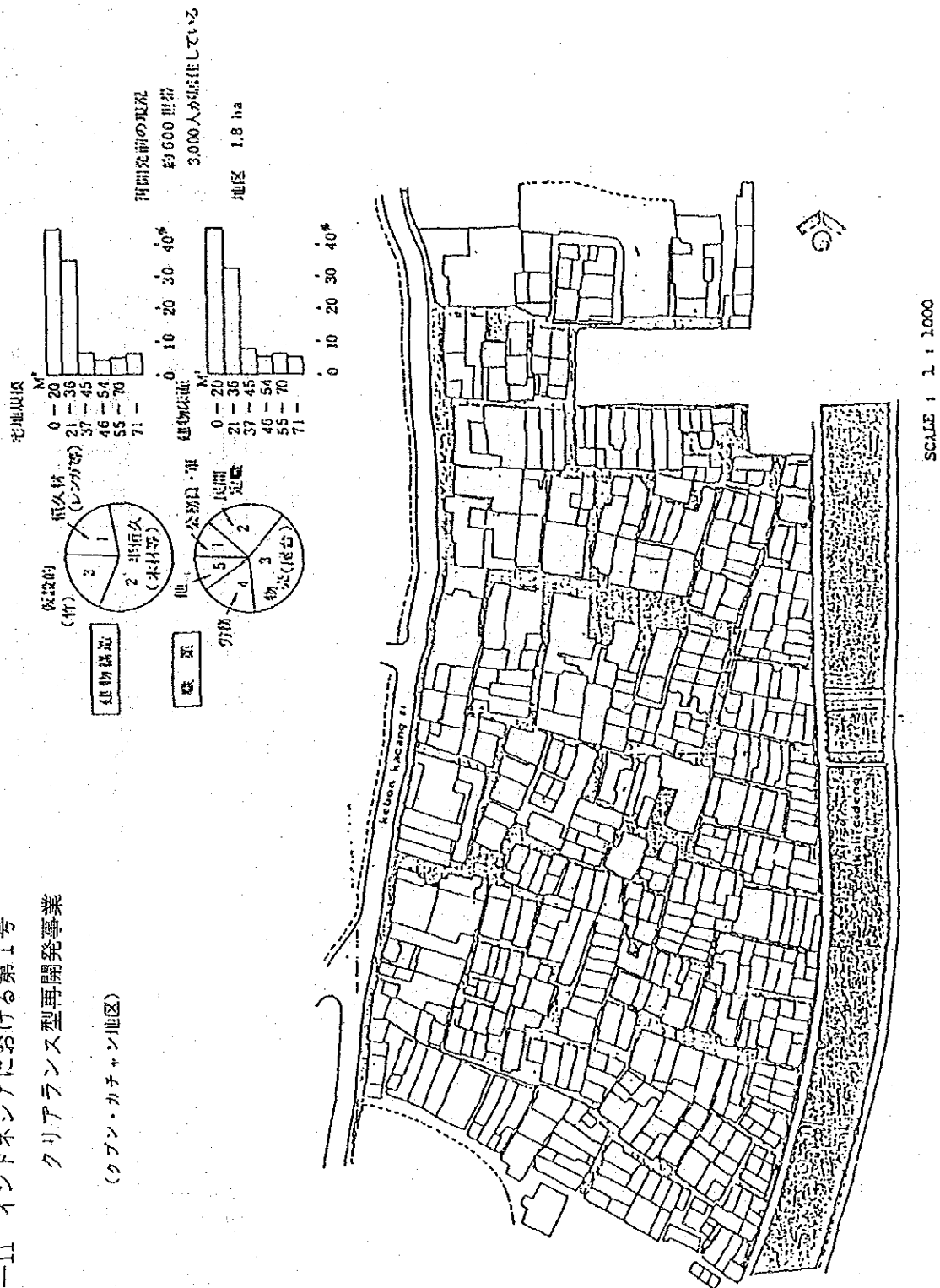
それまでにチェンカレン住宅開発調査を通じて公団、ジャカルタ市との人脈形成が計られたため、住宅副大臣の急の要請を受けてあわてる住宅局関係者に協力して立地選定、先述の事業調整組織の設立、事業手順、住棟配置、住戸プランなどについて提案が行われた。結論をレポートとしてまとめて提出するという手法でなく、担当や局長らとの共同作業の中での提案であり、結果的に概ね、意見は取り入れられていた。

(3) 再開発事業の問題

同居や居候を含めて、約700世帯が地区内に居住していた。そのうちの52%が地区外自主転出、26%がプルムナスの郊外団地への優先入居、21%が従後の再開発住宅への入居を希望し、仮住宅に居住した。大多数の居住者の再入居を予定していた政府の意図には反する結果となってしまった。再入居率を、居住者の様々の属性との関係でみると、職業や資産への補償額との相関は薄く、月額収入と密接な関係にあることがその後の分析でわかった。

居住者は、経済力さえあれば再開発住宅の購入または賃貸を求めており、郊外団地や自主転出は中層住宅居住を嫌ったものではないと考えられる。権利別の残留状況をみると、「契約 Kontrak」(年単位賃貸契約一括前払い)は53%で最も多い。「賃借 Sewa」(口頭約束賃貸月払い)も同じ借家人であるが、13%と低い。これは、「契約」借家人は、相応の収入を有する最近の都市流入者で、住宅事情の悪化により一括払いを強いられ、かつ支払いが可能である階層で、ジャカルタの経済活動の一翼を担う中間層予備軍である。「賃借」は同じ借家人でも日本の戦後のドサクサ時の借家人のように、未契約で「居住権」が生じてしまった層で、家賃も「契約」の1/10程度とかなり低く、昔の都市流入者である。契約階層のような中間層にとっても、民間開発の住宅団地は高く、夢の夢でありこのような事業によって初めて救われる。しかし一方、月収5万ルピア以下(賃借や同居が多い)は切り捨てられており、別に特別低家賃賃貸住宅などの福祉的施策が必要であろう。

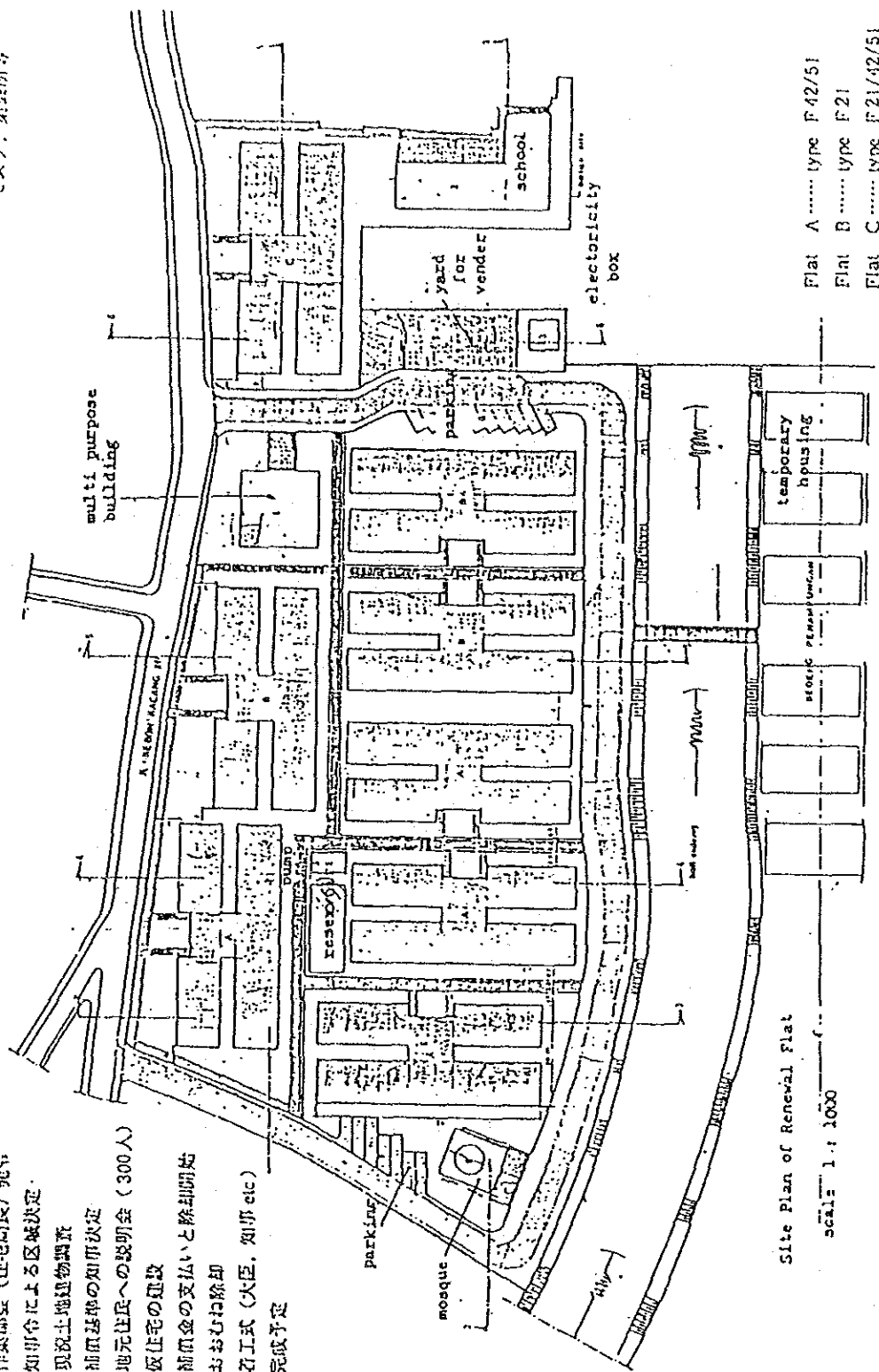
図 4-11 インドネシアにおける第1号
クリアランス型再開発事業
(クブン・カチャン地区)



経 緯

- 1980.12 大匠・知事により地区の内定
 81. 4 市開発の特別委員会（大匠）
 作業部会（住宅局長）発令
 6 知事令による区域決定
 8 現況土地建物調査
 9 補償基準の知事決定
 10 地元住民への説明会（300人）
 仮住宅の建設
 11 補償金の支払いと除却開始
 82. 3 おおむね除却
 着工式（大匠、知事等）
 83. 3 完成予定

図 4-12 再開発後の配置図



Site Plan of Renewal Flat

scale 1:1000

Flat A type F 42/51
 Flat B type F 21
 Flat C type F 21/42/51

- 8 棟, 600 戸の住宅
 — 小学校 1 棟
 — モスク, 集会所等

図 4-13 クラブ・カチャン地区再開発事業の住戸タイプ

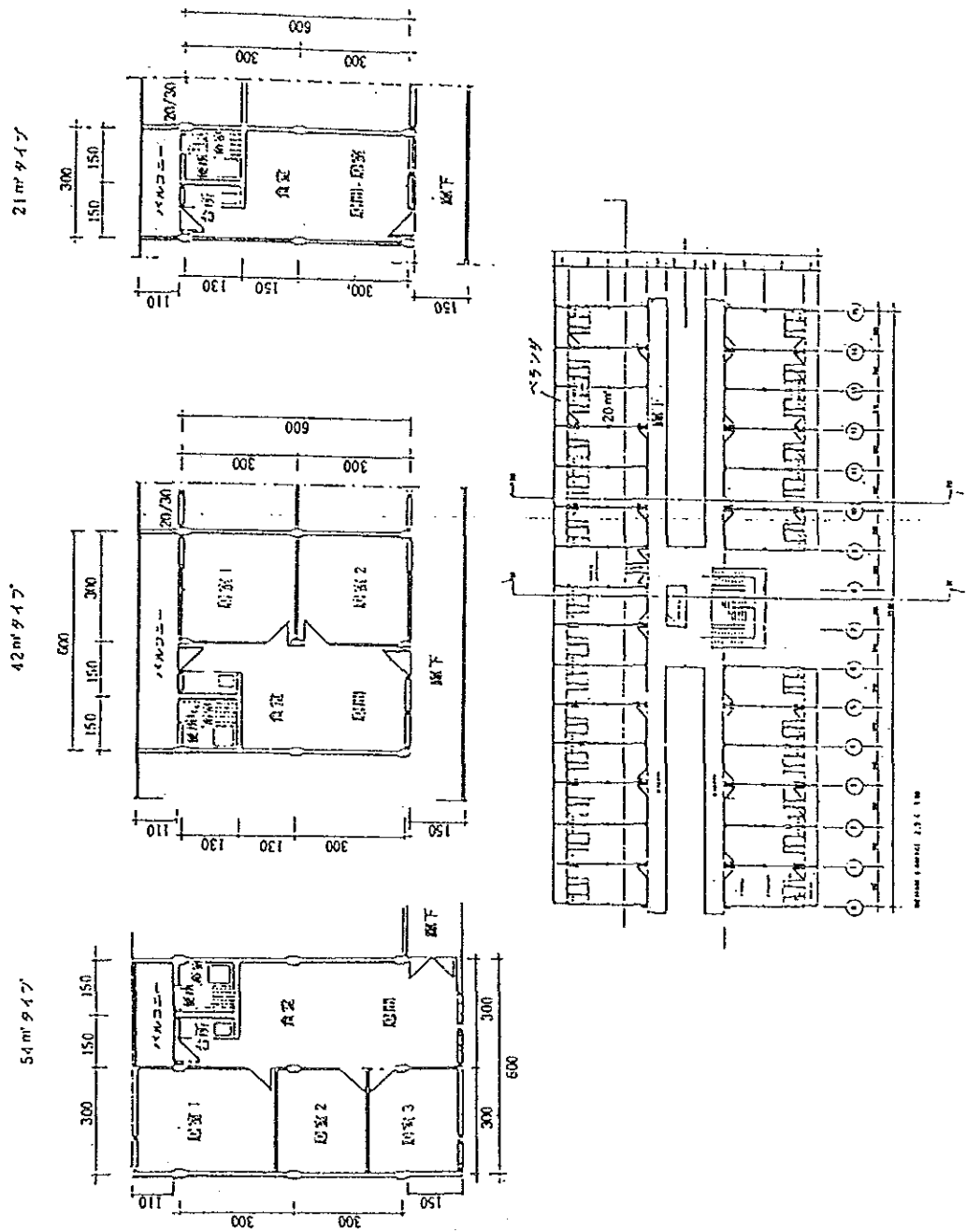
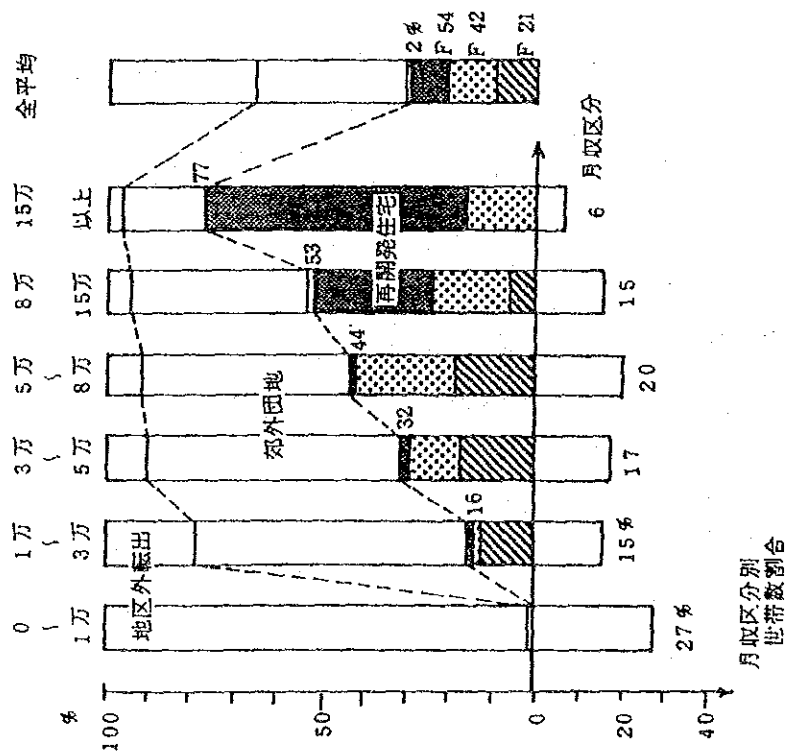


図 4-14 月収入別移転先動向

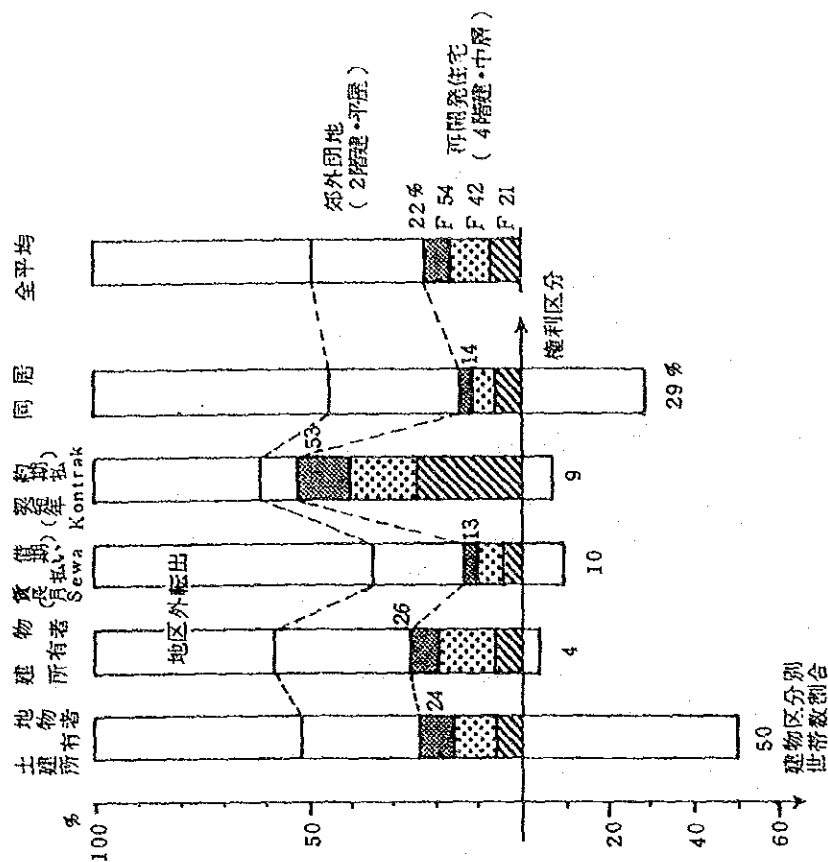


(注) 全世帯748のうち
回答した487世帯の分布

(注)

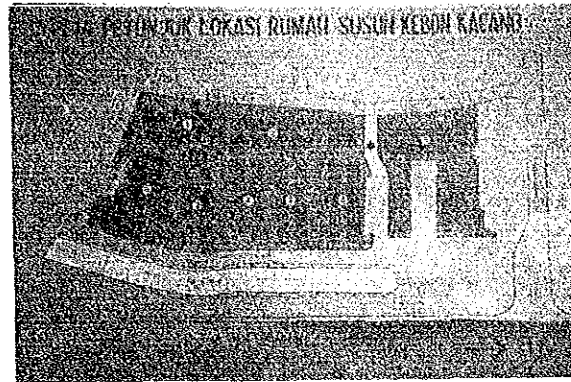
再開発住宅の住戸タイプ
F54タイプ=3LDK(54㎡/戸)
F42タイプ=2LDK(42㎡/戸)
F21タイプ=1LDK(21㎡/戸)

図 4-15 従前権利区分別移転先動向



(注) 全体は733世帯
1982年6月

図4—16 クブンカチャン地区再開発事業



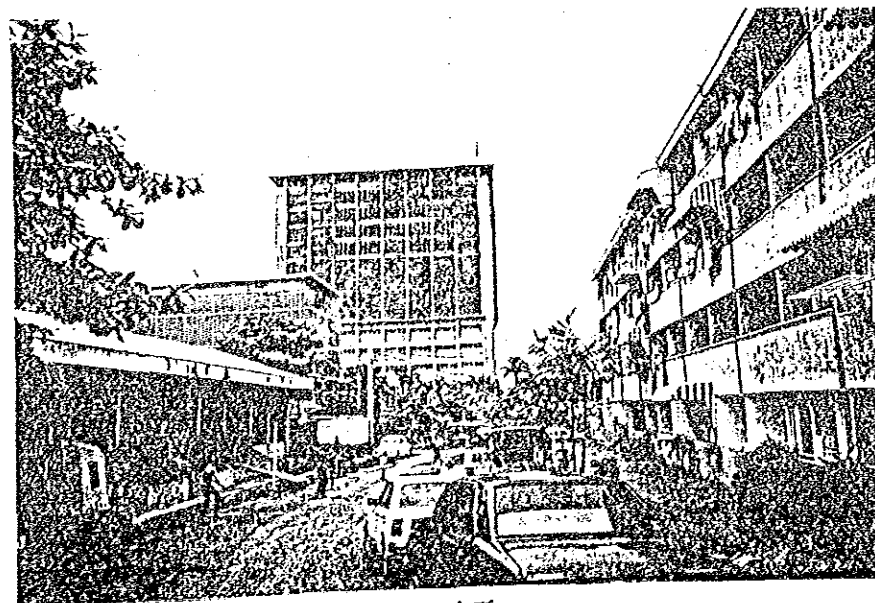
住棟配置（案内図）



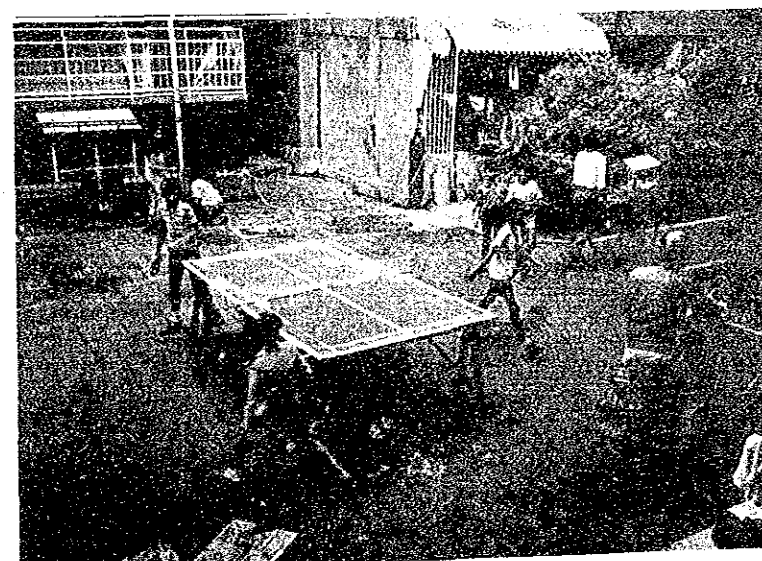
クブンカチャン地区の再開発後の中層住宅
ヒサシは、オプションで入居者が、追加工事をした。



左側は貯水槽上のプレイロット公衆電話



クブン・カチャン地区 左、多目的集会所
奥の高層はタムリン通りに面するサリナ・デパート。放火されている状態。



道路の階段室アクセス部分がプレイロットとして利用されている



ツインコリダー型住棟の中庭部分

4-2-2 公共サイドの賃貸住宅整備事業

近年になって、公共サイドによる賃貸住宅整備事業が積極的に進められるようになった。昨年時点での整備状況は、表4-1に示す通りである。住戸単位面積は概ね14~36㎡程度と狭小であるが、45㎡、54㎡などの比較的広いユニットの例もある。家賃は月額約2~2.5万ルピアで、支払いは週ごとになっている。これらのうち、タンボラ地区とチピナン地区の整備事例を図に示す。

表4-1 ジャカルタ地域における賃貸住宅リスト

LIST OF RENTAL HOUSING IN JAKARTA

NO.	UNIT RESPONSIBLE FOR CONSTRUCTION	UNIT RESPONSIBLE FOR MANAGEMENT	LOCATION	NUMBER OF UNITS	UNIT SIZE	RENT PER UNIT	SYSTEM OF PAYMENT	NOTES
A. ALREADY IN OPERATION								
1.	PD. Sarana Jaya	PD. Sarana Jaya	Pondok Kelapa	152	14 m ² 16 m ² 28 m ²	Rp. 650 per day Rp. 750 per day Rp. 850 per day	Weekly Weekly Weekly	Dedicated by the Governor of Jakarta, Mr. R. Soeprapto on April 25, 1985. Dedicated by the Home Minister, Mr. Soepardjo Roesjono, on March 19, 1985. Dedicated by the Governor of Jakarta, Mr. Soeprapto, on April 20, 1987. Not yet dedicated
			Pondok Bambu	132	14 m ² 16 m ² 28 m ²	Rp. 650 per day Rp. 750 per day Rp. 850 per day	Weekly Weekly Weekly	
			Cipinang	152	14 m ²	Rp. 650 per day	Weekly	
			Cengkareng	124	14 m ²	Rp. 650 per day	Weekly	
			Tambora	256	18 m ²	Rp. 1200 per day	Weekly	
2.	BAPEM MHT.	PD. Sarana Jaya						
3.	CIPTA KARYA	—	Penjaringan	318	36 m ² 54 m ²	—	—	
4.	PPL PLUIT	—	Penjaringan	384	18 m ²	—	—	
5.	PULO MAS	Pulo Mas	Pulo Mas	592	45,54 m ²	Rp. 60.00 — Rp. 120.000 per month	Quarterly	
				2170				
B. STILL UNDER CONSTRUCTION								
1.	PD. SARANA JAYA	PD. SARANA JAYA	Karang Anyar	98	18,27 m ²	—	Weekly	
			Penjaringan	124	18,27 m ²	—	Weekly	
			Jatirawasari	114	14 m ²	—	Weekly	
2.	BAPEM MHT.	—	Karang Anyar	198	18,27 m ²	—	Weekly	
				534				

図 4-17 タンボラ地区賃貸住宅

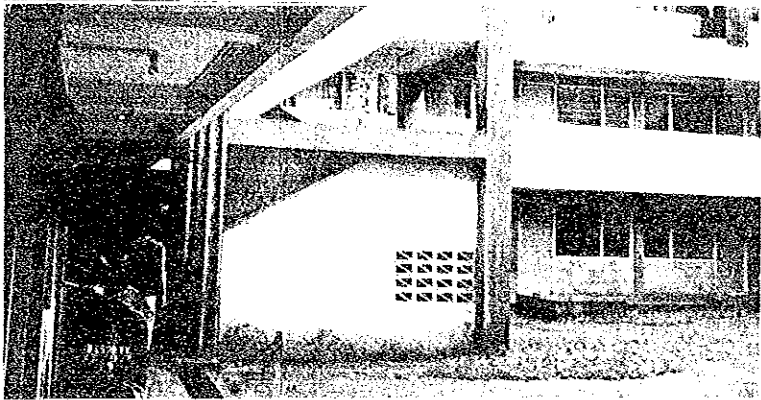


These rental flats at Tambora consisting of 252 units are part of the Kampong Improvement Project (M.H. Thamrin Project) activities.

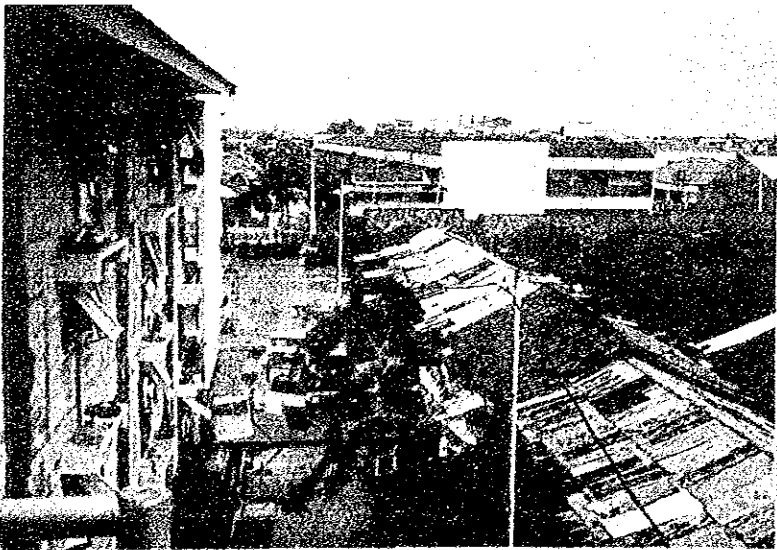
UNIT PELAKSANA USAHA RUMAH SEWA/RUMAH SUSUN SEWA
SUB UNIT RUMAH SUSUN SEWA "TAMBORA"
DAFTAR KONDISI BANGUNAN & PENGHUNI

NO BLOK	RUANG TUNJANG	PENG HUNI	KEPALA KELUARGA	IBU RMH TANGGA	PRIA	WNTA	ABRI	PNS	PEKERJAAN								
									KARYAWAN		PENDIDIKAN				BLT	PENGANGGUR	
									SWASTA	LEPAS	MHS	SMA	SMP	SD		TK	DEWASA
1	28	100	28	28													
2	32	109	31	31													
3	32	100	32	32													
4	32	100	32	32													
Jml	124	409	123	123													

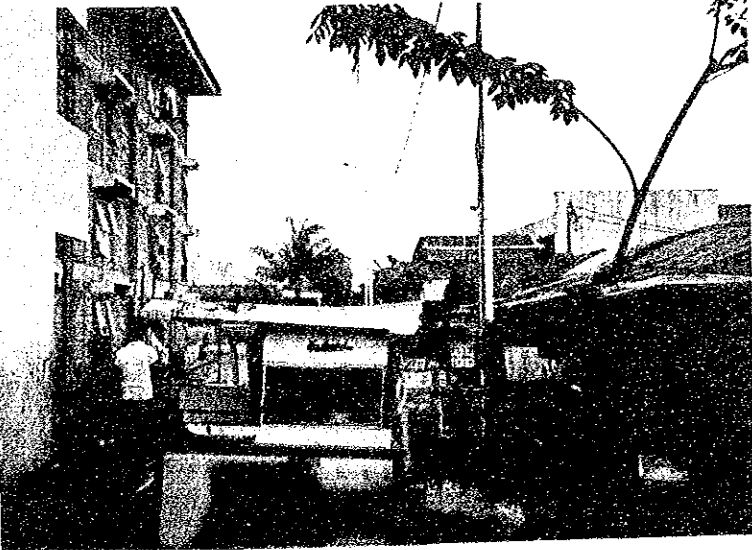
番 号	カ ッ	居 室	居住者	世帯主	主 婦	男 性	女 性
1	B/I	28	100	28	28	54	46
2	B/II	32	109	31	28	59	50
3	B/III	32	100	32	23	53	47
4	B/IV	32	100	32	20	64	36
計		124	409	123	99	240	179



中庭より見た住棟



左側はタンボラ地区賃貸住宅 右側は民間の賃貸住宅

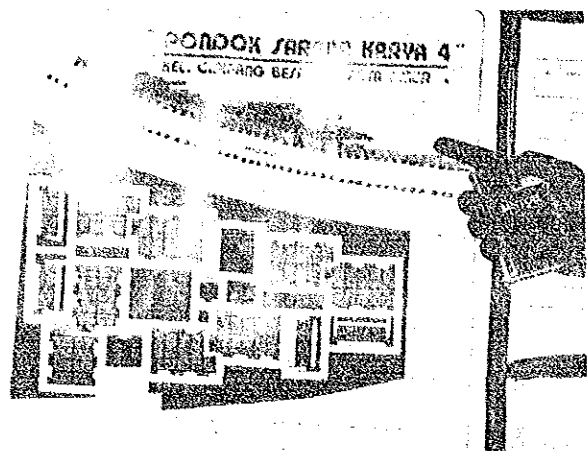


左側はタンボラ地区賃貸住宅 右側は民間の賃貸住宅

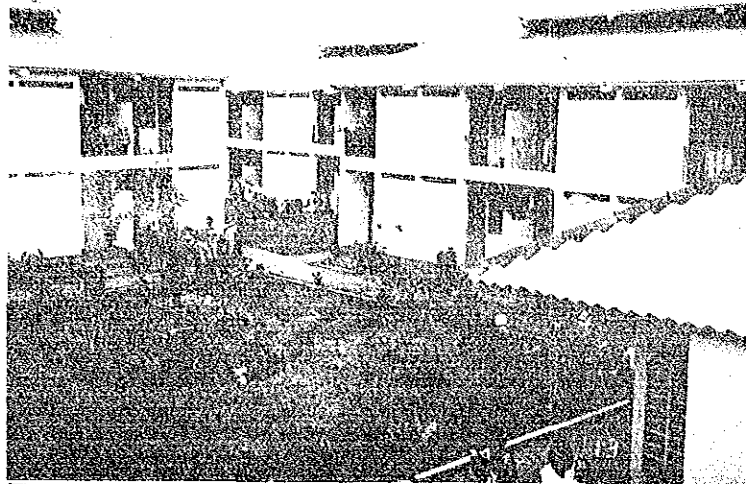


隣接民間の賃貸長屋の路地

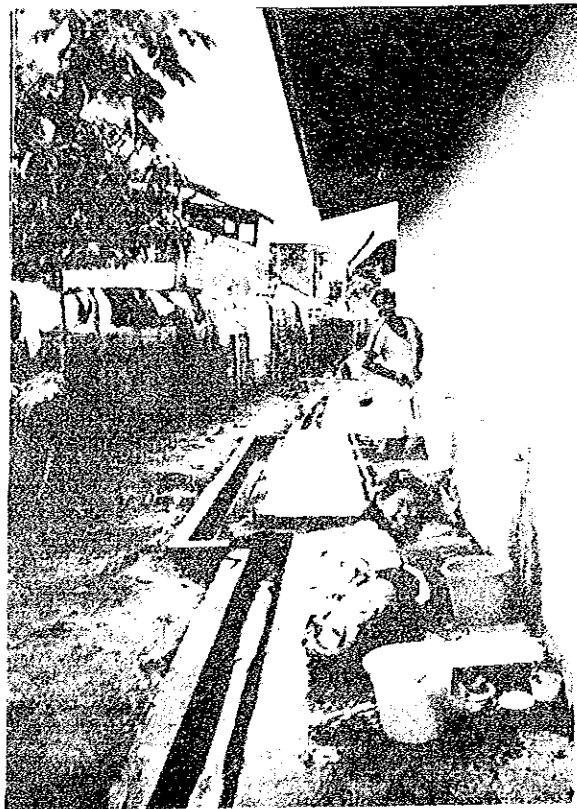
図4-18 チビナン地区賃貸住宅（ポンドック・サラナ・カリヤ事業）



住棟配置図



中央部中庭 右手前はコミュニティセンター



共同洗濯所（他にトイレ、水浴も共同）



住宅内部（ワンルーム型）

チビナン地区賃貸住宅現況

UNIT PELAKSANA USAHA RUMAH SEWA / RUMAH SUSUN SEWA
SUB UNIT RUMAH SEWA "CIPINANG"
DAFTAR KONDISI BANGUNAN & PENGHUNI

NO	BLUK	RUANG HUNIAN	PENG HUNI	KEPALA KELUARGA	IBU RUMAH TANGGA	PRIA	WATA	ABRI/PNS	PEKERJAAN								BALI TA DEWASA	PENGANGGUR ANAK				
									KARYAWAN		PENDIDIKAN				SWASTA	LEPAS			MHS	SMA	SMP	SD/TK
1	A	38	100	26	24	57	43															
2	B	38	88	20	22	52	36															
3	C	38	80	18	19	50	30															
4	D	38	86	18	16	53	33															
5	E	38	82	17	15	51	31															
6	F	38	78	16	14	49	29															
7	G	38	74	15	13	47	27															
8	H	38	70	14	12	45	25															
9	I	38	66	13	11	43	23															
10	J	38	62	12	10	41	21															
11	K	38	58	11	9	39	19															
12	L	38	54	10	8	37	17															
13	M	38	50	9	7	35	15															
14	N	38	46	8	6	33	13															
15	O	38	42	7	5	31	11															
16	P	38	38	6	4	29	9															
17	Q	38	34	5	3	27	7															
18	R	38	30	4	2	25	5															
19	S	38	26	3	1	23	3															
20	T	38	22	2	0	21	1															
21	U	38	18	1	0	19	0															
22	V	38	14	0	0	17	0															
23	W	38	10	0	0	15	0															
24	X	38	6	0	0	13	0															
25	Y	38	2	0	0	11	0															
26	Z	38	0	0	0	9	0															
27	AA	38	0	0	0	7	0															
28	AB	38	0	0	0	5	0															
29	AC	38	0	0	0	3	0															
30	AD	38	0	0	0	1	0															
31	AE	38	0	0	0	0	0															
32	AF	38	0	0	0	0	0															
33	AG	38	0	0	0	0	0															
34	AH	38	0	0	0	0	0															
35	AI	38	0	0	0	0	0															
36	AJ	38	0	0	0	0	0															
37	AK	38	0	0	0	0	0															
38	AL	38	0	0	0	0	0															
39	AM	38	0	0	0	0	0															
40	AN	38	0	0	0	0	0															
41	AO	38	0	0	0	0	0															
42	AP	38	0	0	0	0	0															
43	AQ	38	0	0	0	0	0															
44	AR	38	0	0	0	0	0															
45	AS	38	0	0	0	0	0															
46	AT	38	0	0	0	0	0															
47	AU	38	0	0	0	0	0															
48	AV	38	0	0	0	0	0															
49	AW	38	0	0	0	0	0															
50	AX	38	0	0	0	0	0															
51	AY	38	0	0	0	0	0															
52	AZ	38	0	0	0	0	0															
53	BA	38	0	0	0	0	0															
54	BB	38	0	0	0	0	0															
55	BC	38	0	0	0	0	0															
56	BD	38	0	0	0	0	0															
57	BE	38	0	0	0	0	0															
58	BF	38	0	0	0	0	0															
59	BG	38	0	0	0	0	0															
60	BH	38	0	0	0	0	0															
61	BI	38	0	0	0	0	0															
62	BJ	38	0	0	0	0	0															
63	BK	38	0	0	0	0	0															
64	BL	38	0	0	0	0	0															
65	BM	38	0	0	0	0	0															
66	BN	38	0	0	0	0	0															
67	BO	38	0	0	0	0	0															
68	BP	38	0	0	0	0	0															
69	BQ	38	0	0	0	0	0															
70	BR	38	0	0	0	0	0															
71	BS	38	0	0	0	0	0															
72	BT	38	0	0	0	0	0															
73	BU	38	0	0	0	0	0															
74	BV	38	0	0	0	0	0															
75	BW	38	0	0	0	0	0															
76	BX	38	0	0	0	0	0															
77	BY	38	0	0	0	0	0															
78	BZ	38	0	0	0	0	0															
79	CA	38	0	0	0	0	0															
80	CB	38	0	0	0	0	0															
81	CC	38	0	0	0	0	0															
82	CD	38	0	0	0	0	0															
83	CE	38	0	0	0	0	0															
84	CF	38	0	0	0	0	0															
85	CG	38	0	0	0	0	0															
86	CH	38	0	0	0	0	0															
87	CI	38	0	0	0	0	0															
88	CJ	38	0	0	0	0	0															
89	CK	38	0	0	0	0	0															
90	CL	38	0	0	0	0	0															
91	CM	38	0	0	0	0	0															
92	CN	38	0	0	0	0	0															
93	CO	38	0	0	0	0	0															
94	CP	38	0	0	0	0	0															
95	CQ	38	0	0	0	0	0															
96	CR	38	0	0	0	0	0															
97	CS	38	0	0	0	0	0															
98	CT	38	0	0	0	0	0															
99	CU	38	0	0	0	0	0															
100	CV	38	0	0	0	0	0															
101	CW	38	0	0	0	0	0															
102	CX	38	0	0	0	0	0															
103	CY	38	0	0	0	0	0															
104	CZ	38	0	0	0	0	0															
105	DA	38	0	0	0	0	0															
106	DB	38	0	0	0	0	0															
107	DC	38	0	0	0	0	0															
108	DD	38	0	0	0	0	0															
109	DE	38	0	0	0	0	0															
110	DF	38	0	0	0	0	0															
111	DG	38	0	0	0	0	0															
112	DH	38	0	0	0	0	0															
113	DI	38	0	0	0	0	0															
114	DJ	38	0	0	0	0	0															
115	DK	38	0	0	0	0	0															
116	DL	38	0	0	0	0	0															
117	DM	38	0	0	0	0	0															
118	DN	38	0	0	0	0	0						</									

SARANA LAIN :

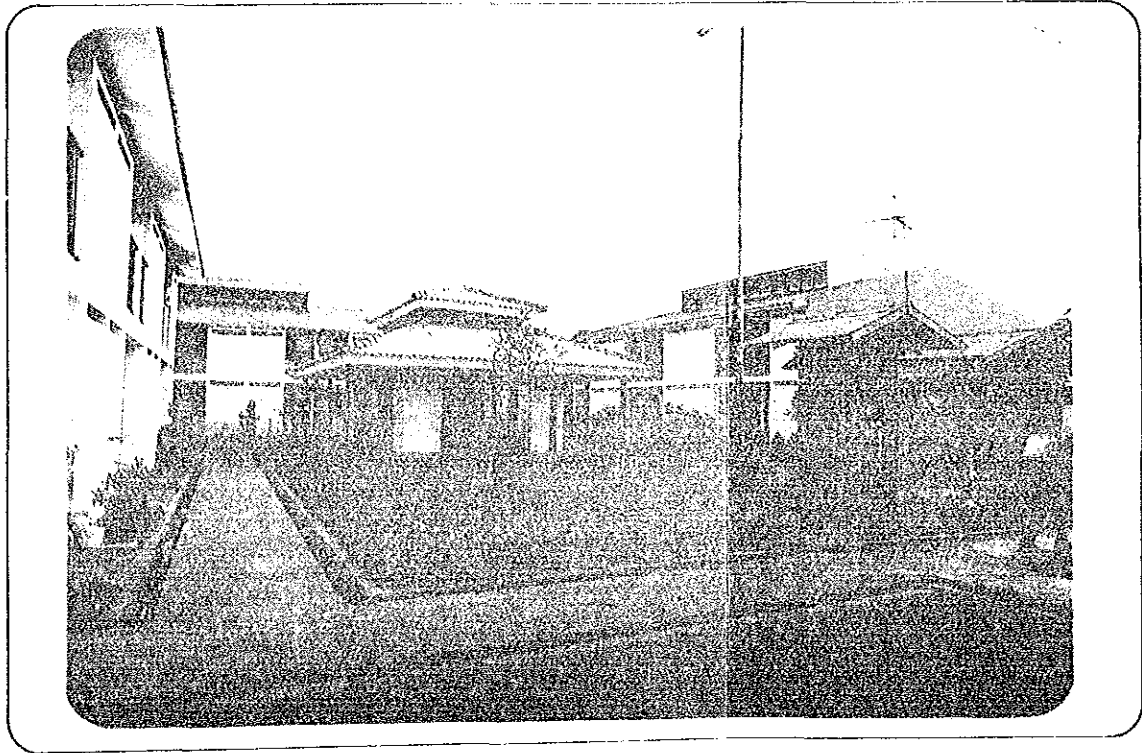
M.C.K. =
MUSHOLA =
AULA =
KANTIN =

PIETUGAS :

1. PENANGGUNG JAWAB = 1 ORANG
2. ADMINISTRASI =
3. TEKHNISI =
4. KEAMANAN TETAP = 1 ORANG
5. KEAMANAN BANTUAN =

番 号	カッ	居 室	居住者	世帯主	主 婦	男 性	女 性
1	A	38(33)	100	26	24	57	43
2	B	38(35)	88	20	22	52	36
3	C	38(33)	80	18	19	50	30
4	D	38(32)	86	18	16	53	33
計		152 (133)	354	82	81	214	142

()内は居住



Rental flats gives the tenants a chance to live in a healthy and decent environent. This rental flats complex (Pon-
dok Sarana Karya) is provided with a community center, stalls and a public color-TV.

他のポンドック・サラナ・カリヤ事業例

第5章 クマヨラン地区都市再開発計画（「イ」側の計画）

5-1 開発計画の背景

5-1-1 敷地の概要

クマヨラン地区は、ジャカルタの都心（MONAS）より北東1.5kmにその南西端が位置する極めて恵まれた場所にある。敷地の北側には、ジャカルタ市随一のリゾート地区アンチヨール（Ancol、目測約300ha、遊園地、ゴルフ場、レストラン等）、東側は1,000ha以上の空閑地があり、現在、官民による住宅建設がスプロールしている。西側から南西、南及び南東側は家屋が密集しており、街路の整備も極めて不十分である。

半径3km以内には、北西に旧都心コタ（kota）地区、南西にはモナス及びタムリン通り（Jl. Thamrin）のCBDが、そして北東には国際港湾と、それによって発展したタンジュン・プリオク（Tanjung Priok）地区がある。従って、クマヨラン地区はジャカルタ大都市圏の都市構造を形成する上で、重要な位置にあるといえる。

地区面積は420haあるが、このうち、公務員宿舍用地及び既存ビル用地の一部は現状のまま利用されるため、352haが開発面積である。また、東西、南北に走る既存滑走路は幅50m、長さ各々2km、2.3km、舗装厚1mあり、現況のまま幹線道路として利用されることとなった。なお、地区南西に、国鉄のクマヨラン駅がある。

表5-1 クマヨラン空港跡地の現況土地利用

関連ビル	54.0ha
住宅（公務員宿舍）	35.3ha
滑走路、駐車場	62.9ha
オープンスペース	267.8ha
合 計	420ha

国内空港としての利用は1985年4月、スカルノ、ハッタ国際空港がオープンして以降は、ほとんど新空港に移され1985年末には完全に終了し、土地の維持管理も1986年6-7月に開催された航空ショウ終了後は、運輸省からクマヨラン地区管理委員会に移管されている。

5-1-2 計画の経緯

クマヨラン空港跡地利用の計画作業の過程は、インドネシア政府担当者の計画技術能力、計画に対する考え方、そうした人たちがおかれている状態、さらには政策決定のメカニズム、この国のおかれている現状、技術協力の進め方を考える上で多くの事を含んでいる。ここでは後にそれらを考えるために少々長くなるが、時間を追って記す。

(1) 各セクターの独自計画

クマヨラン空港の跡地利用計画については、チェンカレン空港（スカルノハッタ空港）建設と共にインドネシア各省、ジャカルタ市の注目するところとなった。具体的な利用計画としては以下のものがある。

① 1984年2月、「クマヨランのジャカルタフェア」：ジャカルタフェア委員会

現在、MONASに位置するジャカルタフェアは、これまでも敷地を拡大してきたが、現状の22haをさらに拡充することは困難となり、アンチョール東（Ancol Timur）に移転し46haとする計画があった。しかし、立地があまり良くないためそれを中止して、クマヨランに移転するという計画。（ジャカルタフェアは、インドネシア国内外の農業製品、工業製品を展示し国内外との取引を促進する目的のもので、年1回、1ヵ月間フェアが開催され、残りの期間も部分的に展示が行われている）

② 1984年4月、「クマヨラン居住地開発計画」：公共事業省人間居住総局

敷地面積352haのうち、165haに住宅33,687戸を建設するという住宅地計画で、業務地83haを含んでいる。住宅局内でまとめられたものである。

③ 1985年4月11日、「クマヨラン北部地区開発」：運輸省

トレードセンター及びフェア90ha、業務地（運輸省ビルを含む）110ha、住宅地90ha及び商業業務を中心とした計画。

この他、1985年4月には、人間居住総局でまとめた計画を住宅都市開発公団（プルムプルムナス）総裁が改めて新聞発表するなどしたが、その後、大統領令が下るまで各部門からの計画発表はタブーとなった。

(2) 基本構想案作成作業

1985年6月17日、大統領令によりクマヨラン地区管理委員会が発足。議長に国家官房（Sekneg）長官がなり、土地利用計画及びインフラの整備は人間居住総局（Cipta Karya）が主体となって進めて行くこととなった。7月9日、第1回委員会。

この時期、人間居住総局は2つの大きなプロジェクトを抱えており、本来クマヨランのような各部門間にまたがる都市開発計画は都市計画局の担当になるが、手がまわらず比較的住宅色の強いクマヨランの計画作成が住宅局にまわされた。この結果、7月末、住宅局内にトーシン（Tosin）局次長をリーダーとした計画作成チームが編成された。

しかし、この時点では計画作成予算は全く配分されず、他のプロジェクトから若干の事務費的予算が回されたのみであった。従って、敷地内の既存建築物調査以外の基礎調査は行われず、下記スケジュールのもとに既存の5千分の1の地図上で土地利用計画の作業が進められることとなった。

計画作業がこのように急がれたのは、1986年6月にクマヨラン空港において航空ショー

が開催されるのを最後にクマヨランは空港としての機能を終了するが、その後スコッターによる土地の不法占拠が懸念され、土地管理上問題があるのでできるだけ早急に事業着手する必要があることと、1987年4月に5年に一度の総選挙が実施されるが、それ以前に事業着手しておく必要があること、が理由であった。

表 5－2 クマヨラン空港跡地利用計画の経緯

期 間	計画内容	図面スケール
1985年 7月－	敷地内物件調査	
8月－	基本構想	10,000：1
9月－	基本計画Ⅰ	5,000：1
12月－	基本計画Ⅱ	2,500：1
1986年 5月－	実施計画	
1987年度内	(事業実施)	

1985年8月、4つの Alternatives から成る第1次基本構想案がまとまった。しかし、時間的余裕がない上、住宅局内部での線引きに終始しただけの作業の結果、でき上がったものは基本のコンセプトに欠けた単なる4つの地割図であった。このため委員会に提出される前に、人間居住総局長より再検討の指示が出された。

1985年12月、第2次基本構想案がまとまった。この間、国家開発計画庁(BAPPENAS)より計画作成費が配布される予定であったが、国家財政の逼迫により見送りになってしまった。従って、第2次案も基本調査を欠いたまま実施され、前回の地割図の域を出たものとはならなかった。しかも、ジャカルタ市より出された「クマヨラン地区は、ジャカルタ2005年計画では副都心として計画されていないので、住宅戸数をもっと少なくし、商業業務地区も少なくすること」という意見になんら検討も批判も加えずにしたがったため、都心に近い立地にも関わらず極めて収益性の低い計画となってしまった。

しかし、これをもって基本構想案作成は終了とし、後はクマヨラン管理委員会、大統領の裁可を待つだけとなった。

5－2 基本構想及び土地利用計画

1986年1月、次年度予算が大幅にカットされて発表。その内容は、公共事業省全体では対前年度費50%、人間居住総局で65%、住宅局で70%。そのため新規事業は進めないという厳しい方針が出され、新規事業であるクマヨランに関しては予算が全面的にカットされていた。しかし、国家開発庁との協議の結果、社会経済調査等として約150百万 Rp. が復活

された。またジャカルタ市による敷地確定測量のための予算が26百万 Rp. 確保されることとなった。

1986年4月、国家開発庁より新年度の計画作成費用として50百万 Rp. が計上されたが、それは当初予定されていた予算150百万 Rp. の3分の1であった。5月には、ジャカルタ市により敷地確定調査が実施され(2,500:1のスケール)、敷地面積が418haと確定された。

1986年6-7月にかけてクマヨラン空港に於て航空ショーが開催された。しかし、大統領に提出するためのマスタープラン作成機関であるクマヨラン地区管理委員会は、委員である4省庁大臣、ジャカルタ州知事の時間調整がとれぬまま開催されず、計画作成チームにより作成された第2次基本構想案は6ヵ月以上宙に浮いたままとなり、計画チームの開店休業の状態が続いた。

クマヨラン地区管理委員会での方針決定が停止している一方で、1987年4月事業着工を強いられている計画チームは8月、当年度の計画作成費をもとに道路網計画に関するフィージビリティスタディーをインドネシアコンサルに発注した。

1986年9-10月、管理委員会の委員全員を召集しての会議開催が困難なため、少人数ごとに召集しての数回の会議が開催され、土地利用の大筋が決まった。この案は12月に大統領に説明がされ、基本的な了承が得られた。

この基本構想の土地利用計画は以下である。

表5-3 クマヨラン空港跡地土地利用計画
PRELIMINARY MASTER PLAN (1986年12月)

土 地 利 用	面 積 (利用比)
住宅及び近隣施設	126ha (30%)
調整池	20ha (5%)
公園・緑地	113ha (30%)
商業・業務	30ha (7%)
道路	51ha (12%)
ジャカルタフェアー及び貿易センター	55ha (13%)
政府関係事務所	21ha (5%)
合 計	418ha (100%)

こうした一連の決定過程で以下の条件が付与された。

- ① 1986年12月より詳細計画を作成し、1987年4月の総選挙前に事業着手する方向で進めること(現状では、まだ未着手の状況である)。

- ② 土地利用はこれ以降変更しない。
- ③ 開発に要する資金は基本的に Self-contained とする。

5-3 「イ」側の計画進捗状況

1986年以後詳細計画に入り、1987年9月にクマヨラン地区開発計画 (Master Plan) が策定された (資料-6, 7, 8, 9)。

土地利用はこれまでの計画とほぼ同じであるが、区画道路等の施設配置が部分的に変更されている。検討内容は資料-6に示す通りであり、土地利用、都市基盤施設整備計画、ステージプランに加え管理システム、コスト分析等を行っている。

また、住宅局チームよりインドネシアの国内コンサルにメイン道路及び、全体418haのうち126haが住宅及び近隣施設となっているが、うち30haがプルムナス用地となり、その地区の道路計画に関するフィージビリティスタディが実施され、さらにプルムナスはプルムナス地区のための独自の計画を作り始めており、地区内スクオッターの社会経済調査終了後、第1期の計画作りを行っている。

5-4 インドネシア側の組織体制

クマヨランの開発に関する最高決定権は大統領にあるが、その下に管理委員会が設置されている。議長は国家官房長官が、副議長は国家開発庁副長官がなり、委員には住宅大臣、国内産品活用大臣、運輸次官、人間居住総局長、ジャカルタ州知事、ジャカルタ管区軍指令長官がなっている。

その下に事務局がおかれ、ジャカルタ州、住宅大臣官房、住宅局により事務局が構成されている。そのメンバーとして住宅局からはジョアンダー局長、トーシン次長、担当 (ラナ) が任命されている。

これまでの計画作成に当たっては、管理委員会のメンバーであるスナリヨノ人間居住総局長の監督の下に「計画作成チーム」が構成され、トーシン氏をチーフとした住宅局のメンバーが中心になり作業が進められた。この「計画作成チーム」には、ジャカルタ州、人間居住総局からは都市計画局、水道局、下水道局の担当がパートタイムメンバーとして参加している。

1986年12月に基本構想が大統領に承認されるとともに、大統領令によって管理委員会の下に事業事務所が設置されることとなり、その事業所長が任命された。組織の構成は技術部門、管理部門、財務部門からなり、技術部門には現「計画作成チーム」が任命される模様である (資料-2)。

一方、全体418haの126haが住宅及び近隣施設となっているが、うち30haがプルムナス

用地となり、プルムナスはそのための独自の計画作りを始めている。

従って、JICA 開発調査に当たっては、この「計画作成チーム」及びプルムナスによる別の委員会及び作業チームを作り、そこと共同で開発調査を進める、といった形をとる必要がある。現在、後述するように「計画作成チーム」とプルムナスによってそれぞれ計画策定作業が進められているが、これまでのところ余り調整が行われていない模様。新たな組織を作る場合、全体のコーディネーションを誰がし、具体的にどんな仕事を受け持つかを明確にしておく必要があるだろう。

また、JICA 専門家は住宅関連の全体計画を作成する住宅局と、具体の計画を既に始めているプルムナスの両方に席をおく方が双方の動きの把握、調整の上で便利であると思われるし、JICA 開発調査が始まるまでの状況を把握することができる。この件に関しては、既に住宅局長及びプルムナスの計画担当局長の了解を口頭で得ている。

5-5 本件調査との関係

5-5-1 調査計画区域

調査計画区域に関しては、クマヨラン空港跡地では126haの住宅及び近隣施設地域内となっているが、計画上一部緑地地区との位置関係を換えた方がよい場合もあり、そうした変更ができるかどうか今のところ曖昧である。

また、現計画では住宅部分と近隣施設部分が明確に区分されているが、施設と住宅を複合化させたり、周辺地域の再開発の際に商店を移転させる必要性がでて、その受け皿として近隣施設用地を利用することが考えられる。その当たりをもう少しフレキシブルに考えられるかどうか、住宅局長とプルムナス計画担当理事との協議では住宅局長は問題ないと発言したが、再確認の必要性がある。

地区外については、住宅の密集地域が南のパスサールスネンまで続いており、また「計画作成チーム」の中には北西部についても計画対象地区にすべきだと考えている人もいる。コンタクトミッションの協議の中で、この部分も調査対象とすることとしたが、この全ての地域について詳細な調査を行い、事業を実施することは事実上できないので、初期の段階でレコネッサンスサーベイをしアクションエリアを絞り込んでいく必要がある。

また、現在のプルムナスの地区には多数のスクオッターが居住しており、居住密度は2,000人/ha程になると思われる。仮にこれらの住宅を全て撤廃し、中高層住宅に収容した場合には、それだけでも30haの土地全てを使ってしまうかもしれない。地区外の再開発の受け皿用地を確保しておく余裕はないかもしれない。従って、住宅126haのうち30haだけではなく、調査の結果それ以上を再開発の受け皿として確保する必要性が生じる事も考えられよう。その際にその検討の余地があるかどうかいまのところ曖昧で、本調査の初期の段

階に議論しておく必要がある。

第6章 本格調査への提言

6-1 調査の内容

インドネシア側関係機関と協議の結果、本調査の内容は次の通りであることが確認された。

1. 本調査は次の2つの課題からなる。

- (1) 開発基本計画の策定
- (2) 都市再開発戦略策定

2. 開発基本計画の策定

開発基本計画は、人間居住総局住宅局により作成され、DKI ジャカルタ市により了承された「クマヨラン・マスタープラン」の中の空港跡地のうち、住宅開発として位置付けられている区域の全てをカバーするものである。

この開発基本計画は、次のような課題を含むガイドラインをインドネシア側が策定していくために必要な判断材料を提供していくものである。

- (1) 市場性調査や民間ディベロッパーの投資可能性を踏まえた住宅の対象階層の設定
- (2) 分譲住宅・賃貸住宅の区分、低層・中層・高層などの区分を含めた住宅タイプの設定
- (3) 低所得者層の住宅居住可能性を高めるための収入増加策（家内工業、家内商業付住宅 etc.）

クロスサブシティ（中高所得者用住宅、業務商業施設の組み合わせによる低所得者住宅の原価の低減策）の導入などの手続の設定

(4) 跡地内住宅地の市場性調査と価格付を含む跡地処分の原則の設定

特にクマヨラン空港跡地全体の開発にかかわる関連インフラ整備の費用、周辺地区再開発の費用負担も、この跡地処分により生み出すという「セルフファイナンス」の基本方針の中で、全体のコストバランスを配慮することが前提となる。

(5) 階層別の住宅供給、関連インフラの整備、地区内のスクワッター、周辺の再開発などについて中央政府・地方政府の役割のあり方、または事業者についてもブルムナスやサラナ・ジャヤなどの公的機関と民間ディベロッパーとの役割のあり方の設定。

この中で、NGO-CBOなどの住民組織のあり方やその役割も提案していく必要がある。

(6) クマヨラン跡地開発に関連して改良、整備を行っていくことの必要な跡地外のインフラストラクチャー（特に道路、排水）の費用負担、整備責任主体の設定

(7) 地区の開発に必要なインフラストラクチャー、例えば給水、排水、下水処理などの

適正なシステムの設定

- (8) 跡地の南東部分に位置し、既にプルムナスに用地を廉価で処分することが決定されている地区については、先に述べた開発のガイドラインの設定の課題に加えて、より詳細な計画と技術的検討として次のような項目について調査していくことが求められている。

- ① 配置計画
- ② 建物計画
- ③ 住戸計画
- ④ 構造計画
- ⑤ 施設設備計画

- (9) その他必要事項

3. 都市再開発戦略の策定

都市開発戦略は、大きくプルムナスが実施することになっている空港跡地内の再開発戦略の策定と、空港外周辺地区の再開発戦略との大きく2つの課題が求められている。

(1) 空港内スクワッター地区の再開発

プルムナスが事業の実施を行うことになっている空港跡地内（東南部分）におけるスクワッター地区については、地区外に広がる周辺のカンポン地区まで、将来的に再開発戦略を継続していけるような可能性を配置しながらその戦略を作成していく。この地区については、プルムナス内にもプロジェクトチームが近々設立される予定であるので、本調査と並行してデモンストレーションプロジェクトとして実施されることが期待されている。従って、本調査は具体的な事業実施の準備体制のもとに行っていくことが求められている。

(2) 空港外周辺近隣地区の再開発戦略

周辺地区の再開発戦略は、空港内跡地を周辺再開発事業内の居住者の再住居施設用地（いわゆる再開発種地）として活用し、これを繰り返すことにより再開発事業を継続的に拡大していくことが求められている。

また、これについては、その動機や事業手法に対応した典型例についてのケース・スタディを通して検討することが必要であり、そのタイプの事例としては、次のような地区がとりあえず例示されている。

- ① 質も低く、密度も高い、いわゆる高密不良住宅地
- ② 商業・業務地区としてのポテンシャルが高い割に、土地利用が低密度であるような地区
- ③ 基幹的インフラストラクチャーや公共施設が不十分である地区

- ④ 計画に基づかない自然発生的都市化（いわゆるスプロール）が進行している地区
- ⑤ 跡地開発に関連して、例えばアクセス道路の建設・改良のような公共施設の改善と関連して再開発を行うべき地区

これらのタイプに応じて代表的地区を取り上げ、ケース・スタディを行い官民の役割（特に、公共側の費用負担：補償金の量）、事業主体（行政、公団、住民のいずれかが主体になり得るか）発意から実施に至るまでの手順（住民の参加・協力意欲の啓発、行政の役割、公共・民間資金の導入、知事令等の行政的位置付け）などについて提案していく。

(3) 住宅・都市整備手法の開発

住宅・都市整備手法（広義の再開発手法）のメニューとしては、例えば次のようなものが考えられる。

① 適正化都市型住宅団地の建設事業

インドネシアの気候/風土/社会経済条件（特にコスト）に相応しくかつ、都市的な居住を可能とする集合住宅の団地設計、住棟、住戸の開発を行う。また、空港内空地に建設する場合でも周辺地区からの居住を対象としたリセツツルメント住宅としても、利用可能なものとするところからスラム居住者、中級カンポン居住者、比較的良好な戸建住宅居住者等の様々な階層の人々に相応しいタイプを用意することが必要である。さらに、これらの階層の構成のあり方も計画上、配慮したものとする必要がある。

〈不良、不法居住地区の環境改善を図る〉

② スラム改善事業地区における準基幹インフラ整備事業

これらまでのスラム改善事業の効果をさらに高めるため、地区内で必要な準基幹インフラストラクチャーの整備等を行いスラム改善事業の核とする事業。準基幹インフラストラクチャーとは、従来のスラム改善事業で整備してきた最小限の居住関連施設（道路、排水路、上下水道等）と、基幹的都市基盤施設を結ぶ中間的施設を指す。この場合、近くに基幹的都市基盤施設が整備されていないときは、対象地区のなかで処理が完結し得るような簡易上水施設、簡易下水処理施設の開発や整備により対応する。また、これらの整備とあわせて地区のコミュニティ施設（集会所等）、零細居住者のための授産施設、公的賃貸住宅などの建設を行う。

〈公共施設の整備に伴い、地区の改良や都市機能の更新を図る〉

③ 都市基盤施設の整備に関連した住宅再開発事業

道路、鉄道、河川などの基幹的都市基盤施設の改良、整備や既成市街地内の公共用地の用途変更と関連して住宅地の再整備を行う場合、住宅居住者に対し、これまでの

ように補償金を支払って立ち退かせるだけでなく、地区内の土地を分け合ったり、施設との複合化により都市型集合住宅を建設するなど、地区の実状に相応しい再整備を行う事業。

④ 都市機能の更新に伴う再開発事業

都市の中核地区において商業、業務、公益施設を含む近代的都市機能を備えた地区を整備する。この場合、地区の住民をできるだけ追い出さないように、従前居住者用の特別低家賃・低価格住宅を含めて供給する。このような土地の高度利用による、複合施設一体整備型の再開発事業。

⑤ 都市の防災性向上のための市街地改造事業

木造住宅や老朽化した建物が密集し、地震や火災等の災害時には大きな被害が予想される地区において、防災時の避難広場や避難路、地区内の緊急自動車進入路等の整備、及びこれらの整備とあわせて周辺の建物の不燃化、共同化による建物の更新を促進する事業。

〈居住者や地権者との共同事業により都心部に住宅を供給する〉

⑥ 中小地権者や公的施設建設との共同事業

民間地主の商業施設など、あるいは自治体、鉄道等の公共機関の施設（行政機関の事務所、駅舎）と住宅との複合建築を建設し、土地の高度利用による周辺地区の近代化と住宅の供給を行う事業。

⑦ 民間賃貸用住宅の建設・分譲事業

都市部の中小地権者の土地に公団等の公的機関が賃貸住宅を建設し、借地のままで直接賃貸経営したり、一定の条件のもとで賃貸住宅として長期割賦で分譲し、都心部での住宅供給を支援する事業。

〈低廉な宅地の供給と適正な市街化を図る〉

⑧ 既成市街地内空間における住宅・宅地供給事業

都市の空間地区で大量に住宅・宅地（サイト・アンド・サービス等）を供給する。あわせて、そのために必要な住宅関連の進路、公園、学校、上下水道等の公共公益施設の整備を行う事業。

⑨ スプロール予想地区の小規模計画開発誘導事業

市街地内及び周辺地域のいずれ非計画住宅地化しそうな地区で、適切な開発を個々の開発の速度にあわせながら計画的に誘導していく事業手法の開発と実施を行う事業。〈日本の区画整理手法や世界銀行がインドネシアで提案している GLD(ガイディッド・ランド・ディベロップメント)に見合う事業手法〉

(注) 「居住者の自助努力や経済的自立に配慮し事業化を図る」

住宅・居住関連施設の面的な整備については、以上にあげるようなプロジェクトなどが事業メニューとして考えられるが、いずれの場合にも公的事業主体、民間企業、NGO 団体、CBO 団体などの住民組織などの関連セクターが、それぞれの役割を分担しつつ居住者の自助努力の喚起、収入機会の創出（インカム・ジェネレーティング）のための店舗・家内工場の併設等についても配慮できる仕組みとしていく必要がある。

4. 都市再開発戦略を取り巻く制度の策定と普及方法の提案

都市再開発戦略の設定に当たり、必要な関連制度について特に次のような項目について提案していくことが求められる。

(1) 法制度上の位置付け

土地に関する各種権利の取扱い、補償の基準、事業の行政的認知手法（都市計画に当たるもの/知事令等）、事業主体の認知手法（事業認可に当たる/知事令等）

(2) 事業主体と関連機関の役割

中央政府、地方政府の役割（事業認知、権利保護、補助の分担 etc.） プルムナス、サラナ・ジャヤなどの公的企業体と民間ディベロッパーの役割分担（地区による仕分け、共同開発、同一地区での役割分担 etc.）、住民や住民組織の位置付け、再開発実施上の役割

(3) 事業実施手順等についてマニュアル化し、事業普及方法として提案

事業発意、住民への PR、住民の組織化、行政の役割、事業の区域、概要の行政的認知、事業主体、責任機関の役割、費用負担の認知（補助、再居住プログラムを含む）、これらの事業実施マニュアルの作成

(4) 事業の指導と評価

中央政府（または、地方政府）による事業（プルムナス主導のみならず、民間主導のそれも含む）の指導、評価のシステムの作成

(5) これらの再開発戦略、その結果となる組織・制度についての提案に当たり、これまでの日本、インドネシアでの再開発事業の内容、問題点を分析、評価し、その経験を最大限に生かしていくことが極めて重要である。従って、日本、インドネシアにおける再開発事業の見直し、評価も、この調査の一部として実施する。

対象事業例

インドネシアークブン・カチャン再開発（クリアランス型）

タナ・ハバン住宅団地（リロケーション型）

タンボラ低所得者用賃貸住宅（リロケーション型）

日本 本一赤羽駅東口再開発（クリアランス、商住複合型）

神谷住環境整備モデル事業（跡地＋住環境改善型）

住宅地区改良（不良住宅地クリアランス型）

組合施行再開発（商業クリアランス型）

市街地総合整備事業（公共施設、任意事業複合型）

5. パイロットプロジェクトの実施

当該調査のなかで提案する個別事業手法を、より一層実効的なものとしていくために、実際の試行的事業を「パイロットプロジェクト」として「ケース・スタディ」の一部として調査のなかで実施するようにすることが望ましい。こうした事業を実施する必要性は次の通りである。

- (1) 住宅・都市整備事業手法をより実効的なものとして確立していくためには、机上の計画だけでは不十分である。

土地利用・居住などに関する権利の慣習、住民の環境改善に対する意識、行政と住民組織との関係、行政・居住者らの財政負担能力等々、社会・経済状況の異なることから日本の経験による手法の提案も推定の域を出ることができない。

農業生産物と同様に、対象とする「土地」に試行的に地区改善プロジェクトの「種」をまき、試行的に「育ててみる」事の積み重ねのなかから、初めてその「土地」に相応しい手法を確立していくことができる。

つまり、実際の事業の実施のなかから社会・経済・文化的背景が顕在化してきて、相手国、その地域に相応しい事業手法が開発できる。

- (2) 共同作業を通じるにより、事業推進技術のより有効な適正化開発が図れる小規模でも実際の事業を、試行錯誤しながらでもイ側のそれぞれのカウンターパートと共同で実施することにより、地元住民との対応手順、計画提案の手法、地方自治体と公団との役割分担の明確化、道路、排水、上下水などの住宅関連インフラ施設整備機関や地区の文化・公益施設整備機関との費用負担を含む調整手法などの経験を通じて、これらの事業推進技術の適正化を図ることができる。

- (3) より実効性をもった計画・設計・事業の推進・調整技術の移転が可能となる。

これらの手法を、事業推進マニュアルとして住民、行政担当者、政策決定者、計画作成コンサル等が容易に理解できるように、視覚的な形でまとめることにより対象地区内での事業の本格実施だけでなく、他の地域での同様の住宅・都市整備、市街地再開発のニーズに対し活用できる成果として残すことができる。そして何よりも、このような実際の事業を行うことを通じて、より実効性をもった計画・設計・事業の推進・調整技術の移転が可能となる。

6-2 調査の作業手順にしたがった整理 (S/W の原案)

1. Problem Identification (5%)

- ・現況把握 (与条件整理, 航空写真分析を含む)
- ・問題点の整理 (跡地内外)

2. Analysis of Past Project (10%)

- ・既存事業の収集 (未実施を含む)
- ・同事業の分析/評価

3. Formulation of Basic Development Plan (10%)

- ・跡地内土地利用計画の作成
- ・関連基幹インフラ施設計画 (跡地外の確認を含む)
- ・跡地処分案と収入/支出年次計画
- ・ブルムナス地区詳細基本計画 (配置, 建物/住戸計画を含む)
- ・跡地外周辺地区整備構想計画

4. Formulation of Urban Renewal Strategy (20%)

- ・ブルムナス地区再開発戦略
- ・(土地権利別, 動機別タイプ化, 住民/行政/民間/公団の役割, 補助制度等を含む
タイプ別事業手法/再開発メニューの整理)
- ・跡地外周辺地区再開発戦略
(同上)
- ・再開発関連再居住者用住宅計画
(階層別住棟, 住戸, 収入増施設計画を含む)

5. Conduct of Case Studies (20%)

- ・タイプ別ケース・スタディ地区の選定
(ブルムナス地区, 周辺地区を含み 5 ~ 7 地区)
- ・地区現況の把握
(土地建物権利状況, 関連インフラ整備状況, 関連公益施設整備状況, 居住者社会
経済状況, 居住者居住改善意向等を含む)
- ・地区ポテンシャルの把握
(基幹インフラ整備計画/事業優先度, 住宅市場性, 商業/業務施設事業性を含む)
- ・地区別ケース・スタディの実施
(発意, 事業主体, 関連インフラ整備計画, 建物計画, 資金手当, 補助制度, 事業
収支, 再収容/再移転プログラム, 零細権利者対策, 収入増施策, 事業手順, 住民/
行政/民間/公団の役割等を含み, 再開発メニューの具体地区における検証)

6. Implementation of Pilot Project (20%)

- ・事業実施地区の選定 (1～2 地区)
- ・事業実施の認知 (ブルムナス, ジャカルタ市等)
- ・関連機関との調整 (役割分担, 費用分担等)
- ・地区住民への PR と協力のとりつけ
- ・事業の実施

7. Establishment of Urban Renewal Manual (10%)

- ・調査の報告/提案プレゼンテーション作成
(既存事業分析, 基本開発計画/再開発戦略作成手順, タイプ別事業手法/再開発メニュー, ケース・スタディ等)
- ・視覚的再開発事業マニュアルの作成
(同上の内容, スライド, グラフ, ナレーション等による)

8. Formulation of Implementation Program (3%)

- ・地区インフラ/居住環境整備再開発パッケージ事業案の作成
 - phase I プルムナス事業地区 (30～40ha)
 - phase II 跡地内住宅地区及び周辺再開発整備地区 (126ha～)
- ・同 IP の作成
(基幹インフラ施設計画, 地区インフラ施設メニュー, 地区公益施設メニュー, タイプ別再開発メニュー, 事業年次計画, 融資基準, 融資計画, 返済計画を含む)

9. Conduct of Seminar (2%)

- ・既存事業レビューセミナー
- ・基本開発計画案セミナー
- ・再開発メニューセミナー

6-3 スケジュール

本件調査スケジュールを表 6-1 の通り予定する。

表6-1 本格調査スケジュール案

TENTATIVE STUDY SCHEDULE																					
Study items	Month	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1. Problems Identification		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2. Analysis of Past Projects		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
3. Formulation of Basic Development Plan		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
4. Formulation of Urban Renewal Strategy		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
5. Conduct of Case Studies		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
6. Implementation of Pilot Project		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
7. Establishment of Urban Renewal Manual		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
8. Formulation of Implementation Program		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
9. Conduct of Seminar		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Reports		△ IC/R	△ IT/R(1)	△ PG/R	△ IC/R(2)	△ IT/R(2)	△ DF/R	△ F/R													

6-4 実施体制

(1) 調査団のグループ分け及びその主たるカウンターパート

調査の内容は、126haの住宅地区の処分方針にかかわる①「開発基本計画」と、30ha プルムナス地区内及び周辺地区の典型例について検討する②「都市再開発戦略」の2つの課題から成り立っている。

それぞれ前者①は、チプタカリア（住宅局）が主導的に策定し、DKI ジャカルタ、メンペラ、クマヨラン監理委員会に提案していくものであり、後者②はプルムナスの事業実現性の観点から、その案を主導的に策定しDKI ジャカルタ、メンペラ、チプタカリア等に提案していくべき性格のものである。

従って、

調査団は、これに従い住宅局を日常的カウンターパートとする「開発基本計画」班と、プルムナスを日常的カウンターパートとする「再開発戦略」班とに分かれ、作業場所も可能であれば、それぞれ住宅局とプルムナスに分かれる。

但し、作業場所についてはインドネシア側の事情により、どちらか一方が主たる作業場所になり、他の一方はサブ的な小作業室を確保するにとどまる可能性もある。

但し、この2つの課題は例えば跡地を周辺再開発の再居住者用地として、現物の形で周辺再開発に貢献するか、中高所得者用住宅地として民間に高い価格で用地を処分し、インフラ整備の負担とあわせて費用の面で、周辺再開発の補助金の形で貢献するか、全体としての貢献度をどの程度までに設定するか……etc.周辺再開発の事業の質と量とに大に関係してくるものであり、全体としての相互調整は相手側カウンターパートを含めて常に作業内容、情報交換を密に行い理解を共通にしておくことが必要である。

(2) 日本側関係者の役割（調査団、監理委員、派遣専門家）

再開発事業者は、ダムや河川の改修のように自然を対象としたり、都市間道路や都市内高速道路のように工学的見地から、一応の客観的判断の下せる事業とは異なる。つまり、そこに住む多くの居住者の生活にかかわることであり、また行政例も道路、排水、上下水などのインフラ施設から地区集会所、学校等の公共公益施設の整備も関連してくる。また、低所得者層をどのように扱うか（不法占拠を理由に法に基づき追い出すか、居住権は認め現地または近くでの再居住施設に収容する…これには、莫大な行政からの助成が必要…かetc）について、高度な政策上の方針次第で大きく、その内容が変わってくる。

つまり、住民、行政、事業者の3者の人間の判断による所が多く、いわば「人」の関係を対象とする事業である。

従って、これらの関係者との共通の理解を得ながら計画作成を行っていくようインドネ

シア側の調査体制の整備を要求する必要があるとともに、日本側の調査体制にもこの点の配慮が必要である。

わが国においてこの種の調査を実施する場合には、民間コンサルタントが独自に実施するのではなく、行政部門、公的事業実施部門を含めた三者がそれぞれの役割を分担して進めていることから、民間コンサルタントが全てのノウ・ハウを有しているわけではない。そこで、本件調査の実施に当たっても、民間コンサルタントにより構成される JICA 調査団の他に、これに行政面、事業実施面のアドバイスを行う組織を設けることが必要と考えられる。また、現地においては、本件カウンターパート機関に JICA 専門家が長期派遣されていることから、この専門家に必要に応じ側面的にこの役割を担ってもらうことも検討すべきである。

(3) 調査団の構成

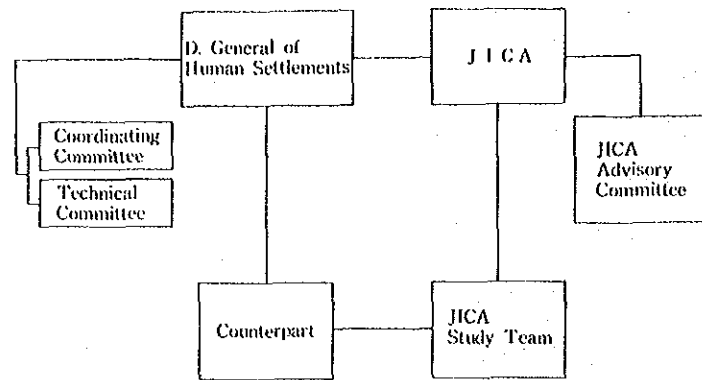
本調査は従来道路、河川、橋梁などの単一的公共施設の計画と事業の可能性を検討する調査とは異なるものであることは、これまで十分説明した通りである。

また、調査の中でインドネシア国内における過去の事業のみならず、社会制度、人間関係、精神構造が西欧諸国に比較して、より類似している日本の事例は、インドネシアにおける制度化の比較判断材料として極めて重要である。これらの理由から、調査団のメンバーは次のような能力、経験を有するものから構成されていることが必要条件である。

- ① 日本における再開発事業の構想計画、基本計画、事業化推進調整計画、事業実施について、実務的経験を有する者(再開発事業は、法的再開発のみならず住宅地区改良事業、住環境整備モデル事業、市街地住宅整備総合事業、一般等価交換等の任意事業を含む)
- ② インドネシアの社会、経済事情、都市整備事業について知識と何等かの経験と有する物

(多くの打合せ、調整、説得を行っていくことが業務となることから、英語は当然のことながら、できるだけ基本的インドネシア語の素養を有することが望ましい)

- ③ 調整、プレゼンテーションにおいては多くのインドネシア関係者に、常に簡潔に、わかり易く、判断材料を提供していくことが必要であるため、図表、写真、グラフ等可能な限り視覚的表現を多用していくことが望ましい。従って、調査内容をこのような形で手軽に表現できる能力を含む者をメンバーに加えること。



6-5 調査実施上の留意点

今回の調査を通じた関係者からのヒアリング、現地の状況、インドネシアや日本における都市整備事業の経験などから、特に本調査を実施するに当たっては次のような点に留意して実施する必要がある。

(1) セルフ・ファイナンスの原則

インドネシア政府は、ここ数年らい石油価格の低迷による国庫収入の伸び悩みによる財政難から、これまで新規の都市開発事業は押さえてきている。そのためクマヨラン空港跡地開発の大前提として、セルフ・ファイナンスの原則が打ち出されており、かつ、かなり高次レベルで開発方針として確認されているので、本調査の実施における極めて重要な計画策定要件となってくる。

具体的には、大きく次の2つの課題に分かれる。

① 関連インフラの整備

北東部及び北西部に計画されている住宅地を、民間の中高所得者用住宅開発用地として処分することにより関連インフラの整備費用を捻出する。

② 跡地内及び周辺カンポンの居住環境整備

東南三角地をブルムナスへ廉価で処分することにより跡地内及び周辺カンボン地区の居住環境整備の再開発の実施を義務付けている。

いずれの場合にも基本的方針として決定されているものの、その詳細について、例えば跡地外のアクセス道路の整備などは、ジャカルタ市とどのように役割分担（費用負担を含む）をしていくか？、カンポンの居住環境整備の質やその範囲は？、などの具体的な個別の問題については決まっておらず、この調査の中で判断材料を提案していく必要がある。

(2) 外国資金（政府、民間問わず）の活用

これまではセルフ・ファイナンスの原則から、例えば日本の円借款などは考えていないという理解もあったが、今回の調査のヒアリングのなかで、例えば関連インフラ整備を外国政府の経済協力資金で行い、その返済は跡地を住宅などに処分して得た資金から充当し

ていくなどの形は、十分考えられることが明らかになった。従って、内外の民間資金の活用の可能性の検討ばかりでなく、二国間の資金協力の可能性、必要性等についても考慮して調査を行っていくことが必要である。

(3) 再開発手法・戦略の策定

再開発事業が実際に実現できるか否かは、その動機と公共側の姿勢の二要素に寄るところが大きい。動機としては、大きく公共側に強い事業動機が存在するもの（例 都市インフラ整備に伴う再開発）、民間側に強い事業動機が存在するもの（例 商業・業務施設の拡充のための土地利用の高度化を目指す再開発）がある。括弧内に示した事例は、再開発の動機としてはその両極に位置するものと考えられる。

本調査で求められている再開発の1つとして、特にブルムナスにカンポンの居住環境整備を目的とした再開発の事業化が求められている。この場合、住民からの事業の動機は必ずしも強くないから、中高層住宅のように費用をかけた再開発を実施し、かつスクワッターであろうと低所得者階層であろうと再居住可能なものとするためには莫大な補助金が必要となる。余剰床を第三者に市場価格で売却するという所謂、クロス・サブシディを導入しても、クブン・カチャン再開発の事例をみても分かるように、もともと人口密度が既に高すぎることもあり、やはり約1/2の事業費が回収できていない。従って、①再開発の質の設定（クブン・カチャン型中高層か、ポンドック・クラブ型低中層か、あるいはKIP型修復事業か）、②公共の援助の程度（クブン・カチャン程度は補助できるのか、できないのか、道路、公園、排水等の公共施設整備と何処まで組み合わせるのか）、③住民の収入増大策の可能性（家内商業、家内工業の導入を図るのか、そのための方策は）、の3つをどのようにバランスさせていくか、関係者が選択しやすいようオルタナティブとして判断材料を提案していくことになろう。

(4) 調査の活用方策

今回の開発調査が、単にクマヨラン地区の開発図を描くだけでなく、開発計画のあり方、進め方のような技術を物としても残して行くような事を考えられないか。それを開発調査の独立した1つの柱とし、今回のみならず今後のインドネシアにおける都市開発にも使えるような体系的なものとする。

例えば、日本の都市開発や再開発の手法、事例を整理、紹介、分析し、かつそのインドネシアへの適用性を検討する。同様に、インドネシアでの都市開発事例、手法を発掘して（その一部は研究協力で実施されている）、インドネシアにおける都市開発のマニュアルの一部を作成する。しかもそうしたものは、文書だけではなく英語化あるいはインドネシア語化し再開発の必要性、意義等に関するフィルムを作成する等が考えられよう。

また、節々でセミナーを開催して広く調査の存在を知らしめるとともに、再開発技術を

普及することも考えられる。

(5) 調査の進め方

① 報告書の内容に関して

ある地区を計画する際に多くの試行錯誤が行われ、いくつかのオルターナティブが作成される。それは1つの計画が多くのファクターの積み上げによってできており、それらのファクターが必ずしも不変ではないからだろう。従って、フィジカルプランができ上がった時、その計画をフォローするプランナーにとって重要なのは最終プランではなくて、それが作られた試行錯誤の過程である。住宅都市開発のような、社会経済ファクターを多くその背景にしている事業は、特にその重要性は大きい。

従って、報告書は JICA 開発調査の計画作業が終り日本人チームが全て帰った後、計画の背景が変わっても（日本国内と違って、調査が終ってしまえば簡単にはフォローしてもらえない）、現地プランナーが自ら計画作業を継続して行けるよう、試行錯誤の過程をできるだけ含むような工夫が考えられる必要がある。

② 計画作業の進め方に関して

- 1) 上記①で述べた通り試行錯誤の過程が特に重要であり、また関係者の共通の理解を深めながら作業を進めることが必要であるこの種の調査の性格から、できるだけ現地においてインドネシア側カウンターパートと一緒に作業をする形態が望ましい。このことは、技術移転を促進するという意味からも重要なのは勿論のことである。

- 2) また、この種の調査では現地の特殊な経済・社会制度等、背景も重要なファクターであることから、インドネシア側に主体的に実施してもらう部分を明らかにし、この部分と本件調査の S/W との調整を図ることも重要である。

例えばプルムナスが実施する事業の一部について、日本側とインドネシア側が十分に協議を行った上で、本件調査のパイロット・プロジェクトとして取扱うことは、調査の実施段階において調査成果（作成中）の有効性、問題点等を実地に検証することができるので是非実現したい。

- 3) さらに、本件 S/W に含まれている調査項目の中であり、インドネシア側カウンターパートと共同して行う項目であっても、インドネシアのカウンターパートに調査団より再委託する形で実施した方が効率的に作業を行える部分もある。インドネシアのローカル・コンサルタントの能力等も考慮し、次の作業は再委託可能と考えられる。

……ケース・スタディの現地調査

……スライド作成