

## 付 録

1. Scope of Work (S/W)
2. 協議議事録 (M/M)……事前調査団 (S/W協議)
3. 協議議事録 (M/M)……事前調査団 (予備)
4. 収集資料
5. 関係機関協議要旨
6. 協議のための参考資料 (日本における再開発手法・制度等の紹介)



## **1. Scope of Work (S/W)**



SCOPE OF WORK  
F O R  
MASTERPLAN AND FEASIBILITY STUDY  
O N  
KEMAYORAN URBAN HOUSING DEVELOPMENT AND RENEWAL PROJECT  
I N  
THE REPUBLIC OF INDONESIA

AGREED UPON BETWEEN  
DIRECTORATE GENERAL OF HUMAN SETTLEMENTS  
THE MINISTRY OF PUBLIC WORKS  
THE REPUBLIC OF INDONESIA  
A N D  
THE JAPAN INTERNATIONAL COOPERATION AGENCY

JAKARTA, APRIL 14TH, 1988.



IR. SOENARJONO DANOEDJO

DIRECTOR GENERAL,  
DIRECTORATE GENERAL OF  
HUMAN SETTLEMENTS,  
MINISTRY OF PUBLIC WORKS.

MR. YOSHIO AMEMIYA

LEADER,  
PRELIMINARY STUDY TEAM,  
JAPAN INTERNATIONAL  
COOPERATION AGENCY.

## I. INTRODUCTION

In response to the request of the Government of the Republic of Indonesia, the Government of Japan decided to conduct the Masterplan and Feasibility Study for Kemayoran Urban Housing Development and Renewal Project in the Republic of Indonesia (hereinafter referred to as "the Study") in accordance with the relevant laws and regulations in force in Japan.

The Japan International Cooperation Agency (hereinafter referred to as "JICA"), the official agency responsible for the implementation of the technical cooperation programmes of the Government of Japan, will undertake the Study, in close cooperation with the authorities of the Republic of Indonesia.

The Directorate General of Human Settlements (hereinafter referred to as "DJCK": Direktorat Jenderal Cipta Karya), The Ministry of Public Works shall act as counterpart agency to Japanese study team and also as coordinating body to other relevant organizations for the smooth implementation of the Study.

The present document sets force the Scope of Work for the Study.

## II. OBJECTIVE OF THE STUDY

The objectives of the Study are as follows:

1. Formulation of integrated development plan.
2. Methodology development of urban renewal in Indonesian metropolitan area.
3. Conduct of feasibility study on urban housing development and urban renewal.
4. Provision of dissemination material on urban renewal.

## III. SCOPE OF THE STUDY

### 1. STUDY AREA

Study area is generally to cover Kemayoran ex-airport area (418ha) and its vicinity area.

The Study area is divided into following Zones and sites (see Annex 1):

- 1) Zone 1 : Kemayoran ex-airport area (418 ha),
- 2) Zone 2 : Housing and neighborhood facility area (126 ha) in Zone 1,
- 3) Zone 3 : South-eastern part of Zone 2,  
(Wilayah A of the Masterplan of the Kemayoran Development)
- 4) Zone 4 : Built-up area in Zone 3,
- 5) Zone 5 : Vicinity of Kemayoran ex-airport area,
- 6) Sites : Specific sites in Zone 4 and 5 for case study which are to be selected in the course of the Study.

## 2. TARGET YEAR

The year 2005 will be defined as the target year for the improvement of the planning area.

## 3. STUDY ITEM

The Study will cover the following items:

- 3-1 Formulation of Integrated development Plan for Zone 2.
  - (1) Analysis and identification of problem in the Study area,
  - (2) Review and confirmation of land use plan for Zone 1 formulated by the Government of Indonesia,
  - (3) Justification of the project in Zone 2 including sales principles of housing sites in the ex-airport area based on the Study of income from land selling, expenditure for the construction of infrastructure, and subsidies for urban renewal projects in the vicinity area (Zone 5),
  - (4) Proposal of conceptual development/renewal plan for the Study area,
  - (5) Formulation of integrated development plan for Zone 2.
  
- 3-2 Methodology Development of Urban Renewal for Zone 4 and Zone 5 :
  - (1) Formulation of Urban renewal strategy for Zone 4 and Zone 5, in consideration of mobilizing vacant lots in Zone 2 as seed capital for the resettlement as well as cross subsidy system,
  - (2) Conduct of the case Study,
    - 1) Selection of sites for case study (5-6 sites)
      - including methodology development for site selection,
    - 2) Establishment of objective and contents of urban renewal for each site,
      - study on present condition, problems and solution,
      - setting of level of renewal,
    - 3) Methodology development of urban renewal and preparation of manual for urban renewal,
      - review of urban renewal methods in Indonesia,
      - transferability analysis of urban renewal methods used in Japan and other countries to Indonesia,
      - development and recommendation of urban renewal methods appropriate to Indonesia,
      - study and recommendation on procedure of urban renewal methods,
      - preparation of manual of urban renewal methods,
    - 4) Formulation of renewal plan for each sites,
      - physical plan
      - implementation schedule
  
- 3-3 Conduct of Feasibility Study for Zone 3 and the Sites for Case Study
  - (1) Examine technical, social, economic and financial feasibility of project in Zone 3 (excludes Zone 4)
  - (2) Examine technical, social, economic and financial feasibility of projects in the case study sites,
    - 1) Selection of priority sites,
    - 2) Conduct of feasibility study,
    - 3) Examination of methodological applicability to real society.
  - (3) Formulation of implementation program for the projects in the above items (1) and (2).

3-4 Provision of Dissemination Materials on Urban Renewal

- (1) Preparation of audio-visual materials for dissemination of urban renewal methods.
- (2) Conduct of Seminar on urban renewal using audio-visual materials.

IV. STUDY SCHEDULE

The whole work will be conducted in accordance with the attached tentative Study schedule. (see Annex 2)

V. REPORTS

JICA will prepare and submit the following reports in English to the Government of the Republic of Indonesia.

- (1) Inception Report  
Fifty (50) copies within one (1) month after the commencement of the Study.
- (2) Interim Report (I)  
Fifty (50) copies within five (5) months from the commencement of the Study.
- (3) Interim Report (II)  
Fifty (50) copies within eight (8) months from the commencement of the Study.
- (4) Interim Report (III)  
Fifty (50) copies within fourteen (14) months from the commencement of the Study.
- (5) Draft Final Report  
Fifty (50) copies within seventeen (17) months from the commencement of the Study.  
DJCK shall submit their comments within one (1) month after the receipt of the Draft Final Report.
- (6) Final Report  
One Hundred (100) copies within two (2) months after receipt of the comments from the authorities concerned on the Draft Final Report.

VI. UNDERTAKING OF THE GOVERNMENT OF INDONESIA

1. To facilitate smooth conduct of the Study, the Government of the Republic of Indonesia will take necessary measures.
  - (1) To secure the safety of the Japanese Study Team,
  - (2) To permit the member of the Japanese Study Team to enter, leave and sojourn in Indonesia for the duration of their assignment therein and exempt them from alien registration requirements (and consular fees),



- (3) To exempt the members of the Japanese Study Team from taxes, duties and other charges on equipment, machinery and other materials brought into Indonesia necessary for the implementation of the Study.
  - (4) To exempt the members of the Japanese Study Team from income tax and other charges imposed on or in connection with any emoluments or allowances paid to the members of the Japanese Study Team for their service in connection with the implementation of the Study.
  - (5) To provide necessary facilities to the Japanese Study Team for remittance as well as utilization of funds introduced into Indonesia from Japan in connection with the implementation of the Study.
  - (6) To secure permission for entry into private properties and restricted areas in connection with field survey, according to prevailing regulations of the Government of the Republic of Indonesia.
  - (7) To make arrangements for the Japanese Study Team to use the data, technical maps and materials for analysis in Japan, subject to the approval of the Government of the Republic of Indonesia.
  - (8) To arrange medical services as needed. Its expenses will be chargeable on the members of the Japanese Study Team.
2. The Government of the Republic of Indonesia shall bear claims, if any arise against the members of the Japanese Study Team resulting from, occurring in the course of, or otherwise connected with the discharge of their duties in the implementation of the Study, except when such claims arise from gross negligence or wilful misconduct on the part of the members of the Japanese Study Team.
  3. The DJCK, the Ministry of Public Works, shall act as counterpart agency to the Japanese Study Team and also as coordinating body in relation with other Governmental and non-Governmental organization concerned for the smooth implementation of the Study.
  4. The DJCK, the Ministry of Public Works shall, at its own expense, provide the Japanese Study Team with the followings, in cooperation with other agencies concerned;
    - (1) Available data and information related to the Study
    - (2) Counterpart personnel
    - (3) Suitable office with necessary equipment in Jakarta
    - (4) Credential or identification cards

#### VII. UNDERTAKING OF THE JICA

For the implementation of the Study, the JICA shall take the following measures ;

1. To dispatch at its own expense, Study Team to Indonesia,
2. To pursue technology transfer to the Indonesian counterpart personnel in the course of the Study.

#### VIII. CONSULTATION

The JICA and the DJCK, the Ministry of Public Works, shall consult with each other in respect of any matter that is not agreed upon in this document and may arise from or in connection with the Study.



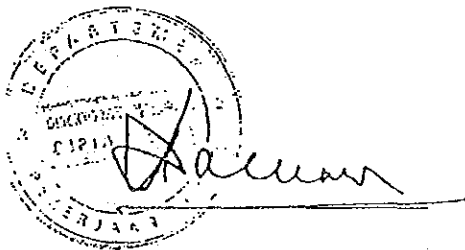


## 2. 協議議事録 (M/M)……事前調査団 (S/W協議)



MINUTES OF MEETINGS  
ON  
SCOPE OF WORK  
FOR  
MASTERPLAN AND FEASIBILITY STUDY  
ON  
KEMAYORAN URBAN HOUSING DEVELOPMENT AND RENEWAL PROJECT  
IN  
THE REPUBLIC OF INDONESIA  
AGREED UPON BETWEEN  
DIRECTORATE GENERAL OF HUMAN SETTLEMENTS  
THE MINISTRY OF PUBLIC WORKS  
THE REPUBLIC OF INDONESIA  
AND  
THE JAPAN INTERNATIONAL COOPERATION AGENCY

April 14th, 1988  
Jakarta, Indonesia



Ir. Soenarjono Danoedjo  
Director General,  
Directorate General of  
Human Settlements,  
Ministry of Public Works

A handwritten signature in Japanese characters, which reads 'Amemiya Yoshio'.

Mr. Yoshio Amemiya  
Leader,  
Preliminary Study Team,  
Japan International  
Cooperation Agency

The Japan International Cooperation Agency (hereinafter referred to as "JICA"), at the official request of the Government of the Republic of Indonesia, dispatched a Preliminary Study Team (hereinafter referred to as "the Team") headed by Mr. Yoshio Amemiya from April 10 to 15, 1988 to discuss on the Scope of Work for Masterplan and Feasibility Study on Kemayoran Urban Housing Development and Renewal Project (hereinafter referred to as "the Study").

The Team has a series of discussions with the authorities concerned of the Republic of Indonesia, and agreed on the Scope of Work for the Study.

This document sets forth the main items discussed.

1. Regarding the Integrated Development Plan (III.3-1 of the Scope of Work), both sides agreed on the followings:

- (1) The Integrated Development Plan should be the guideline for the Development, and following items should be taken into consideration;
  - 1) target groups of the housing supplied in the site, through market analysis and investment study,
  - 2) types of the housing including the allocation of owner occupancy and rental,
  - 3) devices to secure the affordability of housing, including income generation system and cross subsidy system,
  - 4) sales principle including pricing and marketing of the land of the site, considering the total cost balance in the self-finance scheme,
  - 5) share of the roles among several sectors such as central/local government and public/private developers,
  - 6) actors which would bear the responsibility and the cost of the infrastructure needed to be installed outside of the site relating to the development,
  - 7) suitable infrastructure system such as water supply, drainage, sewerage etc., which should be designed in accordance with macro-scale plan and surrounding situation.



(2) As for Zone 3, the following items should be examined in the study as far as it is necessary to provide useful guideline;

- 1) site plan
- 2) building plan
- 3) unit plan
- 4) structural analysis
- 5) facility/equipment design

2. Regarding Methodology Development of Urban Renewal (III.3-2 of the Scope of Work), both sides agreed on the followings:

(1) The supporting system which includes proposals on the following items should be formulated;

- 1) legislative framework
- 2) institutional framework
- 3) procedural framework
- 4) monitoring and evaluation system

(2) The Urban Renewal Method should be examined for the following items;

- 1) development of applicable urban housing,
- 2) improvement of inferior residential area and squatter area by constructing core collective housing with public facilities,
- 3) housing redevelopment with improvement of urban infrastructure,
- 4) urban renewal with improvement of commercial, business and public facilities,
- 5) housing supply by joint project between public and private sectors,
- 6) residential area renewal project with improvement of urban trunk infrastructure.

(3) The sites for case study are to be selected based on the following tentative classification of Zone 4 and Zone 5, considering the generality and adaptability to other built-up area in Jakarta;

- 1) the area where housing condition is very bad such as low quality, high density, etc.,

- 2) the area economic/commercial potencial is high but land use is not intensive,
- 3) the area where basic infrastructures and public facilities are insufficient,
- 4) the area where un-planned urbanization (sprawling) is going on,
- 5) the area where renewal is necessary in relation to the improvement of public facilities such as construction/widening of the access roads, etc.,
- 6) the area where renewal is necessary to create secondary or tertial city center in urban structure.

(4) Experimental implementation of project is expected to be executed by Perumnas as pilot project in the framework of the Study.

3. For the smooth and efficient implementation of the Study, both sides recon- firmed that the Indonesian side will organize following committees:

(1) Steering Committee

- to formulate the basic policy,
- chaired by Director General of Human Settlements,
- consists of representatives of following organizations;
  - Directorate General of Human Settlements
  - Perum Perumnas
  - Office of MENPERA
  - Kemayoran Complex Management Board
  - DKI Jakarta
  - Ministry of Home Affairs
  - others

(2) Technical Committee

- to conduct practical matters,
- chaired by Director of Housing,
- consists of representatives of following organizations;
  - Directorate of Housing
  - Perum Perumnas
  - DKI Jakarta

Implementation Unit of Kemayoran Complex;  
related Directorates of Directorate General of Human  
Settlements;  
others

4. Besides the official reports (Vof the Scope of Work), the Japanese study team will submit Working Report every two months, which should be discussed in the Technical committee.
5. Regarding Indonesian counterpart, both sides agreed as follows :
  - (1) Directorate of Housing will assign enough full time counterparts to execute the Study together with the Japanese studi team,
  - (2) Kemayoran project team of Perumnas will work in close cooperatioan with Japanese study team as full-time counterparts,
  - (3) Staff of DKI will cooperative with Japanese study team,
  - (4) Staff of Directorate of Housing, Directorate of City & Regional Planning, DKI and Perumnas will be assigned as part-time counterparts to coordinate related organizations.
6. Indonesian side requested to Japanese side that the Study should be started before the end of July, 1988.
7. Indonesian side will provide vehicles for Indonesian counterpart for the Study.
8. The content of the Minutes of Meetings as of 3rd February, 1988 is still valid, if not contradictory to this Minutes of Meetings.



ATTENDANTS LIST OF MEETING/DISCUSSION

1. DKI Jakarta (11th April, 1988)

.Indonesian side

Ir. Tb Moh Rais	Deputy Head of Bappeda
Ir. Suhadi	Head of Infrastructure and Physical Division, Bappeda
Ir. Aurora Tambunan	Chief of Space Design Section, Bappeda

.Japanese side

.Member of Japanese Preliminary Study Team

Mr. Yoshio Amemiya (Leader)

Mr. Masaru Konno

Mr. Hideo Miyamoto

.JICA Expert

Mr. Keisuke Hama

2. Directorate of Housing (12th April, 1988)

.Indonesian side

Ir. Djuwanda Djoekardi	Director of Housing
Ir. Tosin S. Diredja	Sub-director of Special Housing
Ir. Ario Rachmadi	Chief of New Settlement Section

Ir. Lana Winayanti

Staff, Dit. of Housing

Ir. Gaguk Nugroho

--ditto--

Ir. Herwin Nur

Sub-directorate of Project Preparation  
and Evaluation, Directorate of Planning  
and Programming

Ir. Budiharjo H.

Administration of Bilateral Cooperation  
Bureau of International Cooperation

.Japanese side

--ditto--

### 3. PERUM PERUMNAS (12th April, 1988)

.Indonesian Side

Ir. Saleh Amiruddin

Director of Planning

Ir. Latief Malangjudo

Head of Planning and Programming Bureau

Ir. Budi Sugiarto

(Chief of Kemayoran Project Team)

Ir. Erni Ilyas

Chief of Program Corporate Division

Ir. Aziz Dahlan

Chief of Research and Development Div.

Ir. Evie Wibowo Iman

Chief of Housing Estate Planning Div.

Ir. Reifeldi

Staff of ABLN, Dit. Bina Program

.Japanese Side

--ditto--

4. General Meeting (13th April, 1988)

Indonesian side

(1) Directorate of Planning and Programming

Ir. Soesanto Mertodiningrat	Pgs. Director
Ir. Risyana Sukarma	Chief of Sub-directorate of ABLN
Ir. Noldy S. Makalew	Staff, Sub-directorate of ABLN
Ir. Muriyanto	--ditto--

(2) Directorate of Housing

Ir. Djuwanda Djoekardi	Director
Ir. Ario Rachmadi	Chief of New Settlement, Sub-dit. of Special Housing

(3) Directorate of Environmental Sanitation

Ir. Martsanto, DS.	Director
Ir. Budiwan Arif	Sub-director of Solid Waste
Ir. Susmono	Staff
Mr. Masakazu Nakao	JICA Expert

(4) Perum Perumnas

Ir. Latief Malangjudo	Head of Planning and Programming Bureau
Ir. Budi Sugiarto	(Chief of Kemayoran Project Team)
Ir. Aziz Dahlan	Chief of Research and Development Div.

(5) Other agencies

Ir. Aurora Tambunan

BAPPEDA

Ir. Samy Uguy

Staff of Cooperation and Housing Bureau  
BAPPENAS

Japanese side

--ditto--

Mr. Junji Ishizuka

JICA Jakarta Office






### 3. 協議議事録 (M/M)……事前調査団 (予備)



MINUTES OF MEETINGS  
ON  
MASTERPLAN/FEASIBILITY STUDY  
ON  
KEMAYORAN HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT PROJECT  
IN  
THE REPUBLIC OF INDONESIA  
BETWEEN  
OFFICIALS OF THE REPUBLIC OF INDONESIA  
AND  
THE JAPAN INTERNATIONAL COOPERATION AGENCY

February 3rd, 1988

Jakarta, Indonesia

  
*[Signature]*  
Soenarjono Danoedjo  
Director General of  
Human Settlements,  
Ministry of Public Works,  
Republic of Indonesia

*[Signature]*  
Mr. Keishi Isoda  
Leader,  
Contact Mission,  
Japan International  
Cooperation Agency

The Japan International Cooperation Agency (JICA), at the request of the Government of the Republic of Indonesia, dispatched a contact mission (hereinafter referred to as "the Mission"), for the Masterplan/Feasibility Study on Kemayoran Housing and Urban Development Project (hereinafter referred to as "the Study") headed by Mr. Keishi ISODA, from 25 January to 4 February, 1988.

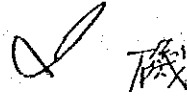
The Mission had a series of discussions on the Discussion Paper, Annex 1, prepared by the Mission, with Directorate of Housing, Directorate General of Human Settlements, (Direktorat Jenderal Cipta Karya), Ministry of Public Works (DPU), Urban Development Corporation (Perum Perumnas), The Office of State Minister for Housing (Menpera) and Special Capital District of Jakarta (DKI Jakarta). Field surveys (Annex 2) in/around ex-Kemayoran airport were also conducted.

This document sets forth the main issues discussed during the above period.

The list of attendants of the meetings is attached (Annex 3).

#### 1. General

- (1) Both sides agreed that this Study should be conducted recognizing the locational importance for whole Jakarta district.



- (2) Both sides agreed that Japanese side will elaborate draft scope of work (Annex A of Annex 1) and Indonesian side will take necessary measures which could be done in advance based on the following result of discussions. The revised Scope of Work is expected to be confirmed between Directorate General of Cipta Karya and JICA preliminary study team which is tentatively scheduled to be dispatched in March 1988.
- (3) Both sides agreed that the Study is expected to be conducted for twenty months starting from August, 1988.

## 2. Title of the Study

Both sides agreed that the title, "the Masterplan/Feasibility Study on Kemayoran Urban Housing Development and Renewal Project" represents the contents of the Study more clearly than the title used in the Terms of Reference.

## 3. Study Area

Study area should cover the ex-Kemayoran Airport and its vicinity as shown in Annex-4.

## 4. Framework of the Study

Both sides agreed that the followings should be the framework of the Study.

- (1) The Study consists of the following two subjects;

- 1) Basic Development Plan
- 2) Urban Redevelopment Strategy

(2) The Basic Development Plan should cover the whole areas within the ex-Kemayoran airport site, which are designated as residential areas by the Kemayoran Master Plan prepared by the Directorate of Housing and in principle adopted by DKI Jakarta. In the Basic Development Plan, the study should propose Guideline of the Development which contains the following items;

- 1) Target groups of the housing supplied in the site, through market analysis and investment study.
- 2) Types of the housing including the allocation of owner occupancy and rental.
- 3) Devices to secure the affordability of housing, including income generation system and cross subsidy system.
- 4) Sales principle including pricing and marketing of the land of the site, considering total cost balance in the framework of self-finance scheme.
- 5) Share of the roles among several sectors as central/local government and public/private developers.
- 6) Actors which would bear the responsibility and the cost of the infrastructures needed to be installed outside of the site relating to the Development.

7) Suitable infrastructure system such as water supply, drainage, sewerage etc.

8) Others

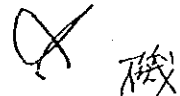
(3) The Basic Development Plan should also provide, as for the south-eastern quarter of the site which is already fixed to be transferred to Perum. Perumnas, the detailed physical and technical researches on the following items should be done in addition to the study items mentioned above.

- 1) Site Plan
- 2) Building Plan
- 3) Unit Plan
- 4) Structural Analysis
- 5) Facility/Equipment Design

(4) Urban Redevelopment Strategy within the ex-Kemayoran airport site is to establish renewal strategy for squatter area within the Perumnas assigned area, paying attention on possibility of successive future urban renewal in the vicinity areas.

Experimental implementation of project in the area is expected to be executed by Perumnas as demonstration in parallel with the study.

(5) Urban Redevelopment Strategy in the vicinity of ex-airport site should be established through case studies, utilizing ex-airport vacant lot as re-settlement seeds site. The classification of case-study areas is tentatively proposed in relation to motivations and methodology of urban renewal as follows;



- 1) the area where housing condition is very bad such as low quality, high density, etc.
  - 2) the area where economic/commercial potential is high but land use is not intensive.
  - 3) the area where basic infrastructures and public facilities are insufficient.
  - 4) the area where un-planned urbanization (so-called sprawling phenomena) is going on.
  - 5) the area where renewal is necessary in relation to improvement of public facilities such as construction/widening of the access roads, etc.
- (6) Kemayoran is potential for a fully self-financing project.
- (7) Others

- In relation to the establishment of renewal strategy, the following supporting systems are to be proposed.

- 1) Legislative framework
- 2) Institutional framework (roles of central/local government, public corporation, private developers / investors, residents/ community organizations, etc.)
- 3) Procedural framework including working manual
- 4) Monitoring and evaluation system



- To fully utilize past experience, review and evaluation of the related renewal projects is to be conducted in the framework of this study.
- In order to utilize the result of this study, tentative/final proposal for renewal strategies are to be presented visually as much as possible in a form of manuals.

#### 5. Study Organization

With regard to the Study Organization of Indonesian side, both sides agreed as follows;

- (1) Indonesian side will organize the following committees for the smooth and efficient implementation of the Study;

- 1) Coordinating Committee to formulate the basic policy.

- 2) Technical Committee to conduct practical matter.

- (2) Expected participant institutions of the committees are as follows and will be confirmed before the arrival of next JICA Preliminary study team.

- 1) Participant Institutions of Coordinating Committee

- . Directorate General of Human Settlement
- . Urban Development Corporation (Perum Perumnas)
- . Special Capital District of Jakarta (DKI Jakarta)

- . The office of State Minister for Housing
- . Kemayoran Complex Management Board
- Others

2) Participant Institutions of Technical Committee

- . Directorate of Housing
- . Perum Perumnas
- . DKI Jakarta
- . Implementation Unit of Kemayoran Complex
- . Others

- (3) Both committees should be set up before the commencement of the Study.
- (4) The Mission requested Directorate of Housing to assign enough full-time counterparts to execute the Study together with the Japanese study team. In addition, Kemayoran project team of Perum Perumnas, which will be set up in February, 1988, will work in close cooperation with Japanese study team as full-time counterparts.
- (5) Staff of DKI will also closely cooperate with Japanese study team when necessity arises.
- (6) In addition to the above, staff of Directorate of Housing, DKI and Perum Perumnas will be assigned as part-time counterpart to coordinate related organizations.

5. Request from the Indonesian side

Indonesian side requested the followings, and the Mission agreed to convey them to the Government of Japan.

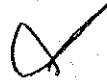
- (1) To execute the Study together with the Indonesian counterpart keeping close contact with organizations concerned in order to enhance the effect of technology transfer.
- (2) To provide the Indonesian counterparts (full-time/part-time) in Directorate of Housing, Perum Perumnas, DKI Jakarta and Menpera and other relevant agencies with technical training opportunities in Japan including overseas comparative study.
- (3) To provide with two sets of personal computer to analyze data necessary for the Study in Indonesia, thereby to enhance the effect of technology transfer.
- (4) To utilize visual materials such as graphs and photos to show the progress and the result of the Study in order to facilitate dissemination and realization of the result of the Study.
- (5) To form the Japanese study team including those who are familiar to housing and urban situation in Indonesia.
- (6) To commence the Study as early as possible.
- (7) To consider the possibility of economic cooperation to the project in the course of the Study.

7. Request from the Contact Mission

The Mission requested Indonesian side to undertake the items listed in number VI of tentative scope of work in Annex 1, and Indonesian side agreed them except a use of word "JICA study team" instead "Japanese study team".

In addition, the Mission requested Indonesian side to provide with the followings:

- (1) Two Offices with necessary equipment such as telephones, typewriters and furniture in Directorate of Housing and Perum Perumnas.
- (2) Secretary.

  
機

DISCUSSION PAPER  
ON  
THE MASTERPLAN/FEASIBILITY STUDY  
ON  
KEMAYORAN HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT PROJECT  
IN  
THE REPUBLIC OF INDONESIA

*This paper is prepared for the discussion on the above study between the JICA Contact Mission and the representative of the Government of the Republic of Indonesia.*

January, 1988

JAPAN INTERNATIONAL COOPERATION AGENCY  
(JICA)

## I. Purpose of the Contact Mission

1. To ask the Government of the Republic of Indonesia to explain in detail its request on the technical cooperation for the Study on Kemayoran Housing and Urban Development Project ("the Study").
2. To grasp the present condition of the project site through field reconnaissance and hearing from the officials concerned of the Government of the Republic of Indonesia.
3. To ask the Government of the Republic of Indonesia to explain in detail the preliminary master plan for the Kemayoran area which was formulated in 1986 and its related organizations.
4. To ask the Government of the Republic of Indonesia to explain the laws and regulation, organizations concerned, and the excuting system for housing and urban development.
5. To discuss the Scope of Work for the Study.
6. To discuss and confirm the implementation arrangement for the Study.

The agreed subjects and items shall be recorded in the Minutes of Meeting which will be signed by the leader of the Contact Mission and the representative of the Government of the Republic of Indonesia.

7. To collect data and information related to the Study.

## 11 Tentative Scope of Work

The Contact Mission could suggest the Scope of Work for the Study (Annex 1), for the discussion with the representatives of the Government of the Republic of Indonesia.

The Scope of Work suggested here is of tentative nature since it is prepared through the preliminary analysis on the Terms of Reference for the Study on the Japanese side.

The Scope of Work is, however, expected to be finalized and confirmed through discussion between the Contact Mission and the representatives of the Government of the Republic of Indonesia, and signed between the representatives of both sides.

In case the Scope of Work is not confirmed as a result of discussion between the Contact Mission and the representatives of the Government of the Republic of Indonesia, subjects and items which need further discussion shall be recorded in the Minutes of Meeting mentioned in 1-6 above.

The Scope of Work shall be finalized and confirmed between both sides through discussion at the time of the coming preliminary survey prior to the actual commencement of the Study.

### 111. Questionnaires

ISSUES	CONTENTS	CIPTA KARYA	PERUM PERUMNAS	DKI/W	OTHERS
1) The title of the study					
2) Study area	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Is the study area proposed this time to include the vicinities located in the north-east and the north-west to the ex-airport agreed ?</li> </ul>				
3) Organization of study	<ul style="list-style-type: none"> <li>• The relation between the management board and the project office</li> </ul>				
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• You are being got to organize the steering committee.</li> <li>• Who are the expected members of the committee ?</li> <li>• Are you able to organize the committee not later than next June ?</li> </ul>				
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Many works may be done by Indonesians spontaneously.</li> <li>• What kind of organization do you intend to organize ?</li> <li>• How many counterpart personnel who will work together with Japanese study team, will you assign ?</li> <li>• How about the member of counterpart personnel for the liaison function ?</li> </ul>				
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Slide photograph of similar projects implemented in Indonesia will be made by Indonesian side in cooperation with the Japanese study team, is that alright ?</li> </ul>				



ISSUES	CONTENTS	CIPTA KARYA	PERUM PERUMNAS	DKI/W	OTHERS
3) Organization of study	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Are there any Indonesian consultants to execute some parts of the study under the supervision of Japanese study team ?</li> <li>• The names of consultant companies, if any ?</li> <li>• Study items to be executed by these consultants.</li> <li>• Procedure for contract ?</li> </ul>				
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Do you provide the study team with office and other services as requested ?</li> </ul>				
4) Schedule of study	<ul style="list-style-type: none"> <li>• How is the current master schedule prepared by Indonesian side ?</li> </ul>				
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• What agency will regulate the schedule of project execution including Jakarta Fair ?</li> </ul>				
5) Objectives of study	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Your opinions with Japanese proposals mentioned in the scope of work ( Draft ).</li> </ul>				
6) Project finance	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Do you intend to execute the project within ex-airport only with your self-finance or yen credit ?</li> </ul>				
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• How about the project finance for the vicinities ? Do you intend to request OECF loan ?</li> </ul>				
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Do you think that "A system of broad sense cross-subsidy" is applicable ?</li> <li>*The system is to ask development of middle/high income housings (over a period of ten years approximately) within the ex-airport to pay development charge, then allocate the fund to improve infrastructure subsidy to the development of vicinity.</li> </ul>				

ISSUES	CONTENTS	CIPTA KARYA	PERUM PERUMNAS	DKI/W	OTHERS
7) Technology transfer	<ul style="list-style-type: none"> <li>• What is expected to do in pursuing technology transfer ?</li> <li>• Do you have any opinion on the former JICA's development survey. (Cenkaren, Manggarai) concerning technology transfer ?</li> <li>• What are the problems, if any ?</li> <li>• What are proposed for solving these problems ?</li> </ul>				
8) Regulation of schedule of development	<ul style="list-style-type: none"> <li>• What is the current key schedule of housing development within the ex-airport ?</li> </ul>				
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• As is a time-consuming matter with developments at the vecinities, what do you think of the connection between respective schedules for ex-airport and for vicinities ?</li> </ul>				
9) Regulation with the existing basic plan and necessity of feedback	<ul style="list-style-type: none"> <li>• What are the fixed matters and what are the variable ones on existing plan ?</li> </ul>				
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• How will you deal with new proposals such as the subsidy mentioned above to the existing basic plan as a result, or in the course of, JICA's development ?</li> </ul>				
10) Respective executive bodies	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Executive bodies in charge of developments of infrastructures within the study area.</li> </ul>				
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Executive bodies in charge of Jakarta Fair, business facilities, and parks.</li> </ul>				
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Executive bodies in charge of neighbor park within the ex-airport.</li> </ul>				

ISSUES	CONTENTS	CIPTA KARYA	PERUM PERUMNAS	DKI/W	OTHERS
10) Respective executive bodies	<ul style="list-style-type: none"> <li>Executive bodies in charge of developments at vicinities.</li> </ul>				
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Executive bodies in charge of housings, major roads, water supply, sewerage, and public-service facilities at vicinities</li> <li>By which body will the cost for these facilities be paid ?</li> </ul>				
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Will it be possible that the above mentioned developments are executed by one body such as Perumnas or other tertial sector with subsidy and/or loans , and after completion , these facilities are transferred, in terms of management and property, to each responsible body (mostly local government) ? (In order to recieve grant aid or foreign loan, it might be necessary to consolidate bodies concerned into one.)</li> </ul>				

#### IV. Materials to be collected:

##### 1) Plans Prior/Concerned

- District plan of Jabotabek
- Basic plan of Jakarta for the target year 2005
- District plan of Jakarta for the target year 2005
- Basic plan of Kemayoran ex-airport area
- Detailed design of road in Kemayoran ex-airport area
- Social/Economic report on squatters within the study area
  
- Road network plan for Jakarta Metropolitan area
- Plan of water supply in Jakarta Metropolitan area
- Plan of railroad network in Jabotabek

##### 2) Maps, Aerial-photographs

- Topographic map of the study area/vicinity area  
(1/1,000, 1/5,000, 1/10,000)
- Existing land use map
- Aerial-photograph of the study area/vicinity area
- Chart of topographical survey for Kemayoran area
- Chart of basic plan of Kemayoran area

##### 3) Organizational chart, role and activities of each organization concerned

- Kemayoran Complex Committee
- Office of Kemayoran Complex Project
- Directorate General of Human Settlement, the Ministry of Public Works
- Perum Perumnas
- Municipal Government of Jakarta

(Annex A.)

SCOPE OF WORK  
FOR  
MASTERPLAN/FEASIBILITY STUDY  
ON  
KEMAYORAN HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT PROJECT  
IN  
THE REPUBLIC OF INDONESIA  
BETWEEN  
DIRECTORATE GENERAL OF HUMAN SETTLEMENTS  
MINISTRY OF PUBLIC WORKS  
AND  
JAPAN INTERNATIONAL COOPERATION AGENCY

1988

JAKARTA, INDONESIA

---

Mr. KEISHI ISODA  
LEADER,  
PRELIMINARY STUDY TEAM,  
JAPAN INTERNATIONAL  
COOPERATION AGENCY

## I. INTRODUCTION

In response to the request of the Government of the Republic of Indonesia, the Government of Japan decided to conduct the Masterplan/feasibility Study for Kemayoran Housing and Urban Development Project in the Republic of Indonesia (hereinafter referred to as "the Study") in accordance with the relevant laws and regulations in force in Japan.

The Japan International Cooperation Agency (hereinafter referred to as "JICA"), the official agency responsible for the implementation of technical cooperation programmes of the Government of Japan, will undertake the Study in close cooperation with the authorities concerned of the Government of the Republic of Indonesia.

The present document sets force the Scope of Work for the Study.

## II. OBJECTIVE OF THE STUDY

The objectives of the Study are as follows:

1. To identify development goal for the Study area.
2. To establish the manual for the improvement of housing and urban environment.
3. To formulate the implementation plan for the housing and urban development of the planning area.

### III. SCOPE OF THE STUDY

#### 1. STUDY AREA

Study area is generally to cover Kemayoran ex-airport area (416ha) and its vicinity area (Annex-2).

Planning area is "housing and neighborhood facility area (126ha)" in the ex-airport and its vicinity area where urban infrastructure and living environment should be improved. Specific areas for case studies are to be selected in the course of the Study.

#### 2. TARGET YEAR

The year 2000 will be defined as the target year for the improvement of the planning area.

#### 3. STUDY ITEMS

The Study will cover the following items:

##### 3-1 Problem Identification for the Study Area

- a. Collection of data and information on the present condition of the Study area and the existing plan for the Study area.
- b. Conduct of field survey
- c. Identification of the problem

##### 3-2 Formulation of Basic Development Plan

- a. Collection and analysis of related projects planned and/or implemented in Japan/Indonesia
- b. Collection and analysis of related laws and regulation as well as the implementation strategy
- c. Formulation of a land use plan for the study area
- d. Establishment of development target for the study area

### 3-3 Conduct of Case Study

- a. Selection of the area for the case study
- b. Selection of the appropriate strategy for each case study area
- c. Conduct of case studies
- d. Analysis of the result of case studies

### 3-4 Establishment of the Manual for Improvement of the Housing and Urban Environment

- a. Preparation of the list of improvement strategy based on Japanese examples
- b. Examination of the applicability of improvement strategies to the planning area through case study
- c. Evaluation and analysis of each strategy
- d. Preparation of the improvement manual

### 3-5 Formulation of Implementation Plan

- a. Formulation of alternative plans for the planning area which include following aspect:
  - physical plan
  - implementation strategy
  - organization
  - finance
  - implementation schedule
- b. Evaluation of the alternatives by the result of case studies
- c. Recommendation of the implementation plan

### 3-6 Conduct of Seminar

- a. Conduct of seminar on the project planning process
- b. Conduct of seminar on the project implementation/management



#### IV. STUDY SCHEDULE

The whole work will be conducted in accordance with the attached tentative Study schedule.

#### V. REPORTS

JICA will prepare and submit the following reports in English to the Government of the Republic of Indonesia.

(1) INCEPTION REPORT

Fifty (50) copies at the beginning of the Study in the Republic of Indonesia.

(2) INTERIM REPORT (1)

Fifty (50) copies within 5 months after the beginning of the Study.

(3) PROGRESS REPORT

Fifty (50) copies within 9 months after the beginning of the Study.

(4) INTERIM REPORT (2)

Fifty (50) copies within 14 months after the beginning of the Study.

(5) DRAFT FINAL REPORT

Fifty (50) copies within 17 months after the beginning of the Study.

(6) FINAL REPORT

One hundred (100) copies within two months after the receipt of the comments on the Draft Final Report from the Government of the Republic of Indonesia.

## VI. UNDERTAKINGS OF THE GOVERNMENT OF THE REPUBLIC OF INDONESIA

1. To facilitate smooth conduct of the Study, the Government of the Republic of Indonesia will take necessary measures :

- (1) To secure the safety of the Japanese study team.
- (2) To permit the members of the Japanese study team to enter, leave and sojourn in the Republic of Indonesia for the duration of their assignment therein, and exempt them from alien registration requirements and consular fees.
- (3) To exempt the members of the Japanese study team from taxes, duties, fees and other charges on equipment, machinery and other materials brought into the Republic of Indonesia for the conduct of the Study.
- (4) To exempt the members of the Japanese study team from income tax and charges of any kind imposed on or in connection with any emoluments or allowances paid to the members of the Japanese study team for their services in connection with the implementation of the Study.
- (5) To provide the necessary facilities to Japanese study team for the remittances as well as utilization of funds introduced into the Republic of Indonesia from Japan in connection with the implementation of the Study.
- (6) To secure permission for entry into private properties and restricted areas in connection with field survey, according to prevailing regulations of the Government of the Republic of Indonesia.
- (7) To make arrangements for the Japanese study team to use the data, maps and materials for analysis in Japan, subject to the approval of the Government of the Republic of Indonesia.
- (8) To arrange medical services as needed. Its expenses will be chargeable on the members of the Japanese study team.

2. The Government of the Republic of Indonesia shall bear claims, if any arises, against the members of the Japanese study team resulting from, occurring in the course of, or otherwise connected with the discharge of their duties in the implementation of the Study, except when such claims arise from gross negligence or wilful misconduct on the part of the members of the Japanese study team.

3. The Directorate General of Human Settlements, Ministry of Public Works, shall act as counterpart agency to the Japanese study team and also as coordinating body in relation with other Governmental and non-Governmental organizations concerned for the smooth implementation of the Study.

4. The Directorate General of Human Settlements, Ministry of Public Works, shall provide the Japanese study team with the followings, in cooperation with other agencies concerned:

- (1) Available data and information related to the Study
- (2) Counterpart personnel
- (3) Suitable office with necessary equipment in Jakarta
- (4) Credentials or identification cards
- (5) Arrangement of the vehicles necessary for the implementation of the Study.

## VII. UNDERTAKINGS OF JICA

For the implementation of the Study, JICA will take following measures:

1. To dispatch, at its own expense, study team to the Republic of Indonesia
2. To pursue technology transfer to the Indonesian counterpart personnel in the course of the Study.

## VIII. CONSULTATION

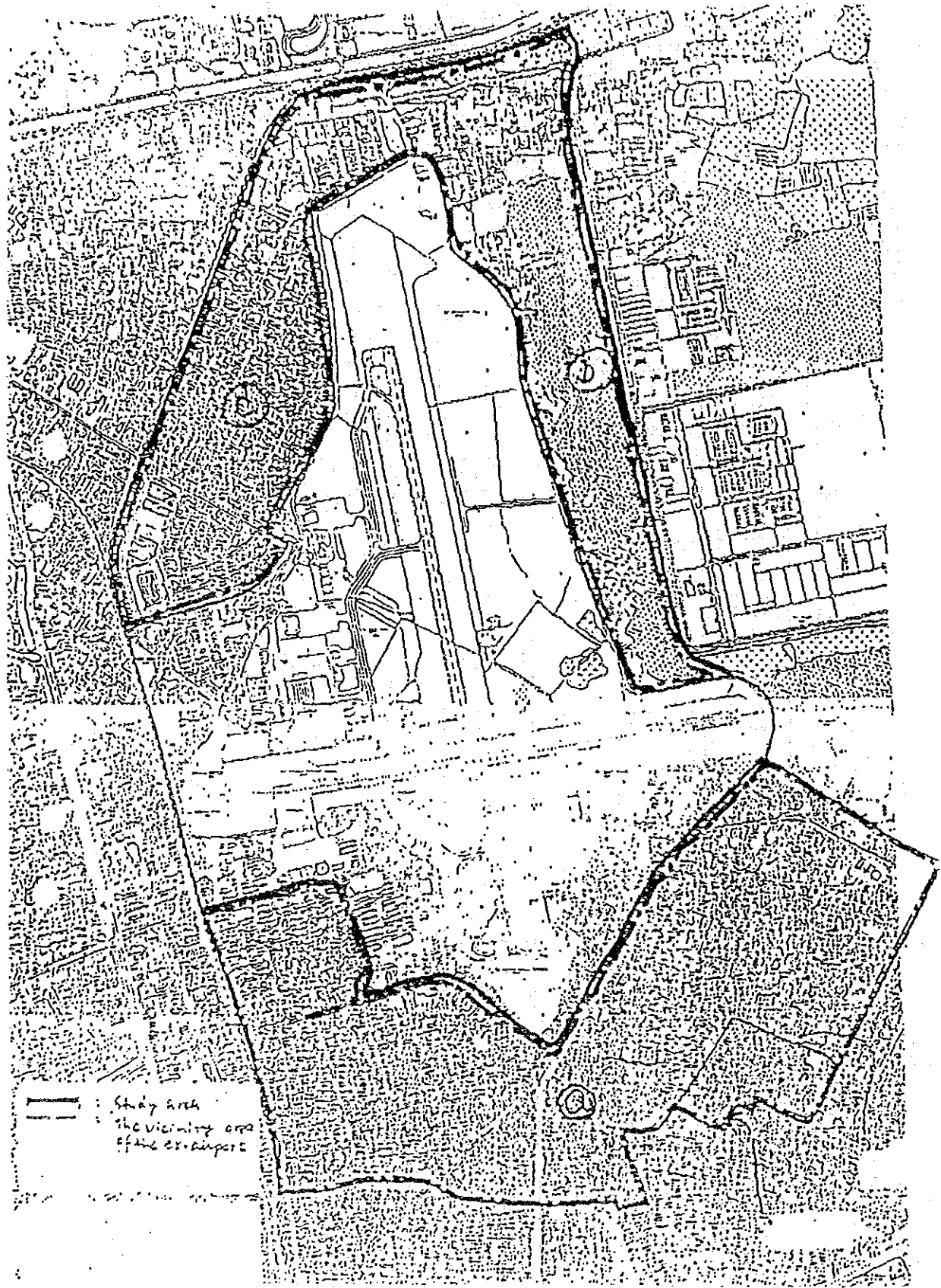
JICA and the Directorate General of Human Settlements, Ministry of Public Works, shall consult with each other in respect of any matter that is not agreed upon in this document and may arise from or in connection with the Study.

(ANNEX-1)

TENTATIVE STUDY SCHEDULE

Month Study Item	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1. Problem Identification																				
2. Basic Development Plan																				
3. Conduct of Case Study																				
4. Establishment of Manual																				
5. Implementation Plan																				
6. Conduct of Seminar																				
Report	IC/R				IT/R(1)				P/R					IT/R(2)			DF/R			F/R

# STUDY AREA



SITES/PROJECTS OBSERVATION

1. Vicinity area of ex-Kemayoran airport.  
PM 27th Jan. '88
2. Ex-Kemayoran airport site.  
PM 29th Jan. '88
3. Kebon Kacang renewal project.  
PM 29th Jan. '88
4. Rental collective housing project.  
(Tambora and Cipinang)  
PM 30th Jan. '88

MEETING/DISCUSSIONS

1. D.P.U.

26th Jan. '88

Exchange of General Information

\* Indonesian side.

- . Ir. Radinal Mochtar - Secretary General
- . Drs. Sukrisno - Head of International Cooperation Bureau
- . Ir. Tosin S. Diredjo - Chief of Sub-Directorate of Special Housing, Directorate of Housing, Dit.Gen. C.K.

\* Japanese side

- o Members of JICA Contact Mission
  - Mr. Keishi ISODA (Leader)
  - Mr. Hitoshi AOKI
  - Mr. Hajime YOKOBORI
  - Mr. Yasuaki MACHIDA
  - Mr. Hideo MIYAMOTO
- o JICA Expert
  - Mr. Keisuke HAMA
- o JICA Jakarta Office
  - Mr. Junji ISHIZUKA



2. Perum Perumnas

26th Jan. '88

Exchange of General Information

\* Indonesian side

. Ir. Alibasah Samhudi - Director of Estate  
Management

. Ir. Aziz Dahlan - Chief of Research &  
Development Division

\* Japanese side

--ditto--

3. MENPERA

27th Jan. '88

Exchange of General Information

\* Indonesian side

. Ir. Salmon Kodijat - Executive Secretary

. Ir. Wahyudi Soebagio - Deputy Assistant to the  
Minister

. Ir. Siswara -

\* Japanese side

--ditto--

Hearing on the Jakarta 2005 Plan, etc.

\* Indonesian side

- . Ir. Suhadi - Head of Infrastructure and Physical Division, BAPPEDA
- . Ir. Sidarto - Deputy Chief of City Planning
- . Ir. Aurora Tambunan - Chief of Section of Space Design, BAPPEDA
- . Ir. Nina Utama - Staff of BAPPEDA
- . Ir. Yani - ----ditto-----
- . Ir. Soeparmanto - Staff of City Planning Service

\* Japanese side

--ditto--

Substantial Discussion on the Study

\* Indonesian side

- . Ir. Tosin S. Diredjo - Chief of Sub-Directorate  
of Special Housing
  
- . Ir. Ario Rachmadi - Chief of New Settlement  
Section,  
Sub-Directorate  
of Special Housing
  
- . Ir. Gaguk Nugroho - Staff of Sub-Directorate  
of Special Housing

\* Japanese side

--ditto--

Substantial Discussion on  
the Study and Slide Presentation  
on Japanese Cases.

\* Indonesian side

- . H. Saleh Amiruddin, ME Dilp.DP. - Director of Planning
- . Ir. Budi Sugiarto - Chief of Feasibility  
Planning Division
- . Ir. Aziz Dahlan - Chief of Research &  
Development Division
- . Ir. AC. Sumuyup Srinate - Chief of Technical  
Planning Division
- . Ir. Umar Komaraningrat - Chief of Construction  
Preparation Division
- . Ir. Sugiarti - Chief of Sub-Division  
of Development Program  
Planning
- . Ir. Eddy Sarosa Suhud - Chief of Sub-Division  
of Feasibility &  
Environment Planning  
Part B

\* Japanese side

--ditto--

Exchange of General Information

\* Indonesian side

- . Ir. Sunarjono Danoedjo - Director General of  
Cipta Karya
- . Ir. Djuwanda Djoekardi - Director of Housing
- . Ir. Ario Rachmadi - Chief of New  
Settlement Section,  
Sub-Directorate of  
Special Housing

\* Japanese side

--ditto--

Substantial Discussion  
on  
the Study and  
Slide Presentation on Japanese cases

\* Indonesian side

- . Ir. Tb. Moh. Rais - Deputy of BAPPEDA
- . Ir. Suhadi - Head of Infrastructure and Physical Division, BAPPEDA
- . Ir. Sidarto - Deputy Chief of City Planning
- . Ir. Aurora Hutauruk - Chief of Section of Space Design, BAPPEDA
- . Ir. Wisnu M. Ardojo - Chief of Working Planning & Program Development
- . Mr. Machfuoh Zarlioni - Directorate of Agraria
- . Mr. Effendi - Housing Service

\* Japanese side

--ditto--

9. Cipta Karya

1st Feb. '88

General Meeting with JICA Team within the Framework  
of Preparation of Implementation of KTA-53 Project :  
Kemayoran Housing Development Project.

Indonesian Side

(1) Cipta Karya

. Ir. Soenarjono Danoedjo - Director General

o Directorate of Housing

. Ir. Djuwanda Djoekardi - Director

. Ir. Tosin S. Diredjo - Chief of Sub-Dit. of Special  
Housing

. Ir. Ario Rachmadi - Chief of New Settlement  
Section,  
Sub Directorate of Special  
Housing

. Ir. Lana Wanayanti - Staff of Sub-Directorate of  
Special Housing

o Directorate of Planning and Programming

. Ir. Hendropranoto Suselo - Director

. Ir. Noldy Makalew - Chief of Bilateral Aid Section

. Ir. Reifeldi - Staff

. Ir. Herwin Nur - Staff

o Directorate of Regional and Urban Planning

- . Ir. Soejono, M.SC. - Director
- . Ir. Mustaram Koswara - Chief of Sub-Dit. of Urban Planning Design I

o Directorate of Environmental Sanitation

- . Ir. Martsanto - Director
- . Ir. Susmono - Staff

o Directorate of Public Building

- . Ir. Hario Sabrang, MA - Director
- . Ir. Azyanto Mochtar - Chief of Sub-Directorate
- . M. Roffii - ---ditto---
- . A. Budiono - Staff

o Directorate of Water Supply

- . M. Sj. Amien - Staff

(2) Perum Perumnas

- . Ir. Budi Sugiarto - Chief of Feasibility Planning Division
- . Ir. Aziz Dahlan - Chief of Research and Development Division
- . Ir. Eddy Sarosa Suhud - Chief of Subdivision of Feasibility and Environment Planning Part B.

(3) DKI JAKARTA

- . Ir. Aurora Tambunan - Chief of Space Design Section, BAFPEDA



(4) MENPERA

. Ir. Wahyudi Subagio - Deputy Assistant to the  
Minister

\* Japanese Side

o Members of JICA Contact Mission

---ditto---

o JICA Expert

Mr. Keisuke HAMA

Mr. Shigeru KATO

10. Perumahan

1st Feb. '88

Discussion on undertakings of the Government of the  
Republic of Indonesia

\* Indonesian side

. Ir. Djuwanda Djoekardi - Director of Housing

. Ir. Tosin S. Diredjo - Chief of Sub-Directorate  
of Special Housing

. Ir. Ario Rachmadi - Chief of New Settlement  
Section,  
Sub-Directorate of  
Special Housing

\* Japanese side

--ditto--

11. Cipta Karya (at the office of Urban Development  
Coordination Team)

2nd Feb. '68

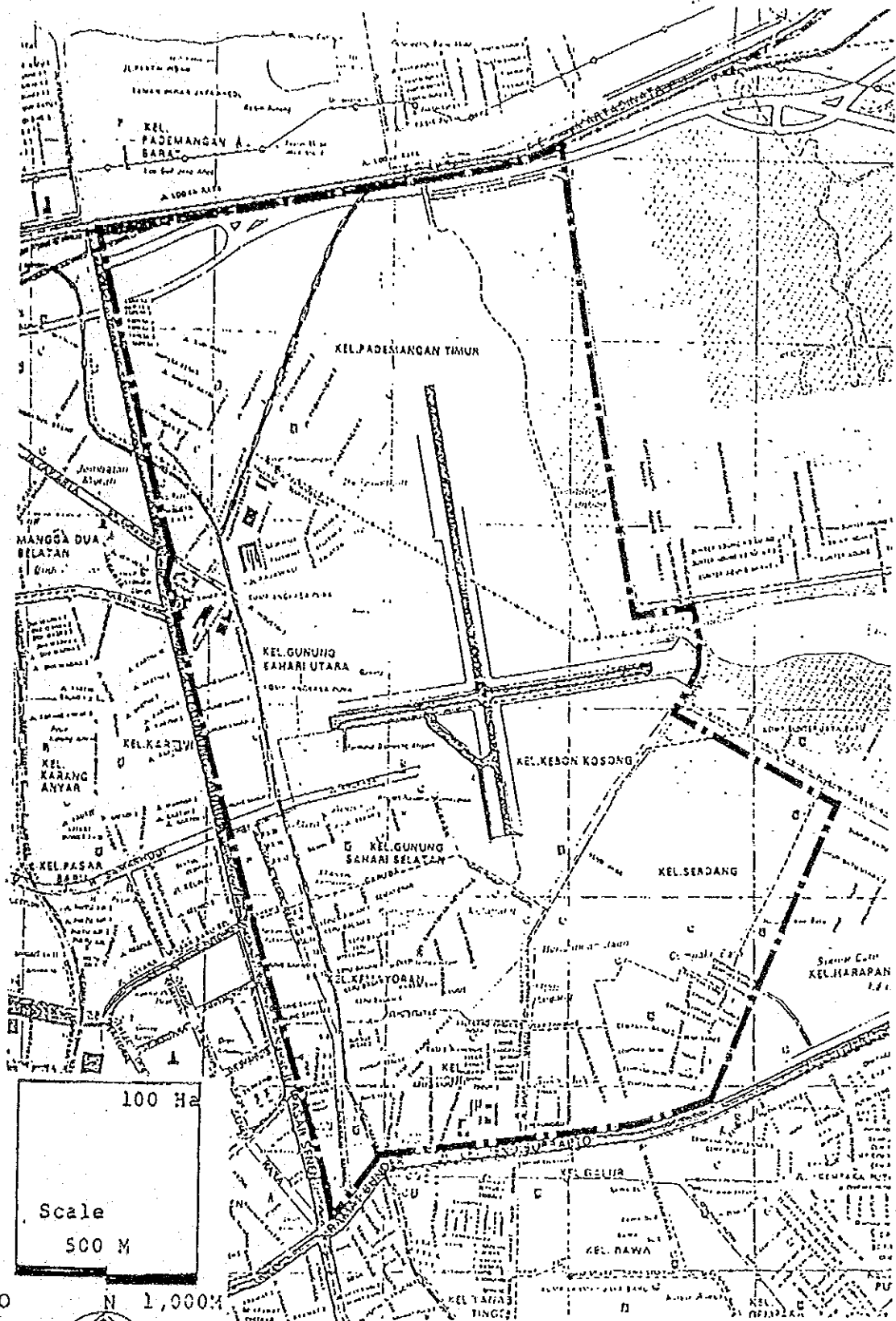
Discussion on the Minutes of Meetings

\* Indonesian side

- Ir. Hendropranoto Suselo - Director of Planning and Programming
- . Ir. Noldy S. Makalew - Chief of Bilateral Aid Section, Directorate of Planning and Programming
- . Ir. Tosin S. Diredjo - Chief of Sub-Directorate of Special Housing, Directorate of Housing
- . Ir. Ario Rachmadi - Chief of New Settlement Section  
Sub-Directorate of Special Housing

\* Japanese side

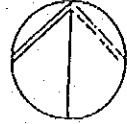
--ditto--



100 Ha

Scale  
500 M

0 N 1,000M



LEGEND

Boundary of Study Area



#### 4. 收 集 資 料



## 4. 取 集 資 料

- (1) インドネシア政府開発関連組織図 (資料-1)
- (2) クマヨラン・コンプレックス・スタッフ組織 (資料-2)
- (3) ジャカルタ2005年 (中央政府管轄首都ジャカルタ1987)

2005年を目標年次とする首都ジャカルタの総合計画であり、本調査の上位計画として位置付けられる。報告書は5章から構成され、ジャカルタの持つ基本的問題、活性化のための課題及びその方策が提示されている。さらに計画の実現に向けて手順及び実行方針に基づき、住宅、産業、輸送、都市施設、水資源等広い分野にわたって実施計画が記されている (資料-3, 4)。

- (4) 2005年コタ地域計画 (資料-5)
- (5) クマヨラン地区開発計画 (人間居住総局・住宅都市開発公団1987)

本調査に直接関連する既成のクマヨラン地区開発計画である。地区に関する開発政策とこれに基づく施設需要量及び地区に関連する公共公益施設の枠組みを取りまとめ、具体的な土地利用計画と実施計画を提言している (資料-6, 7, 8, 9)。

- (6) ジャカルタクマヨラン地区近郊の社会経済調査 (住宅都市開発公団・バンドン技術協会1987)

クマヨラン地区とその周辺地域について、地理的特性、社会文化的特性、住民の社会経済的特性について取りまとめている。調査はアンケート調査を主体としており、設問は職業、収入、支出、生活レベル、意向等多岐にわたっている (資料-10)。

### ○ジャボタベック鉄道プロジェクト基本計画 (レビュー) (スタディーチーム1985)

ジャボタベック鉄道網の輸送力の増強と近代化を図るため、26のサブプロジェクトについて分析し、改良または計画を行っている。

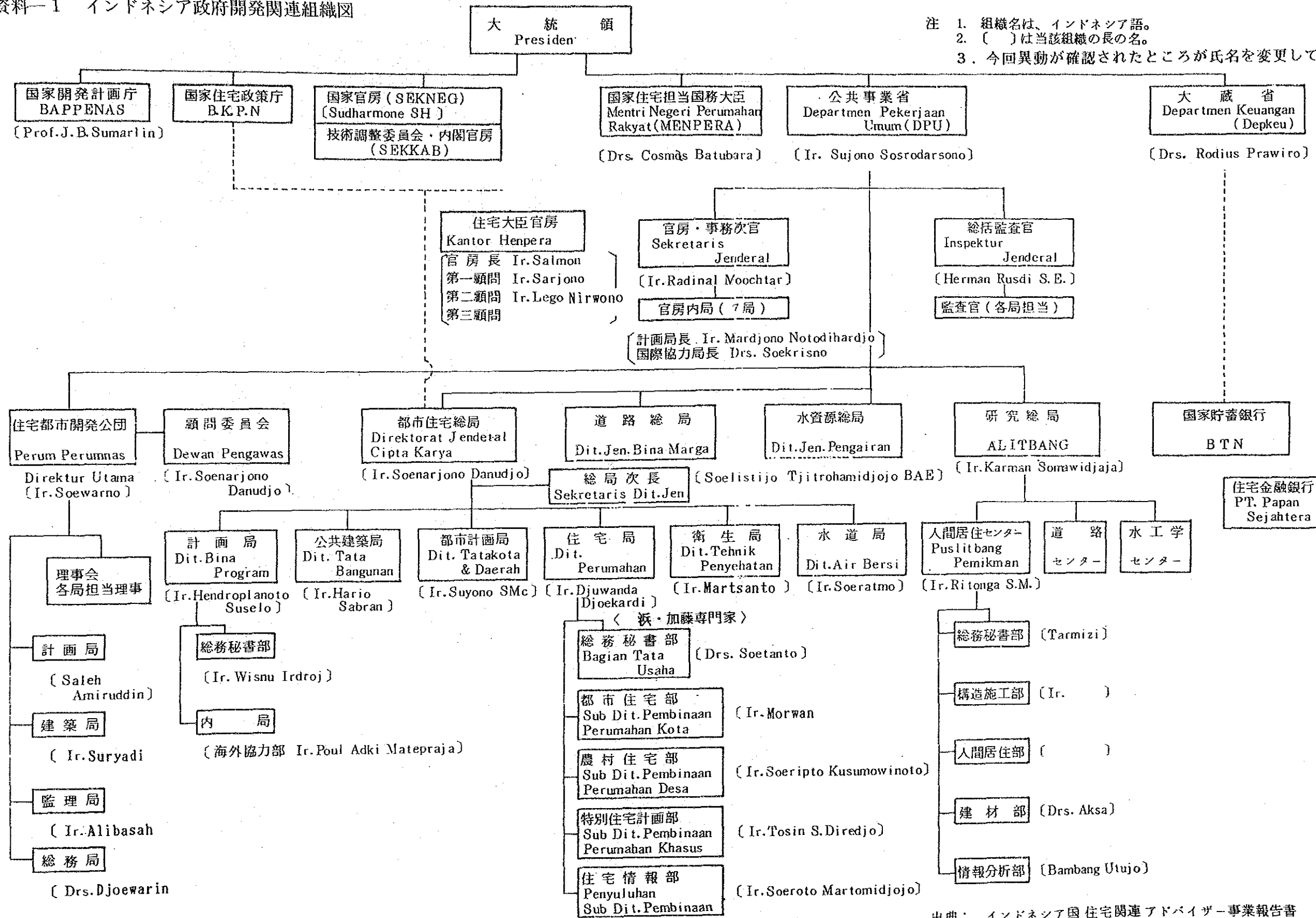
### ○賃貸アパートのパンフレット

カンボン改善計画と地方復興計画の一要因として賃貸アパートの建設を推進するためのパンフレットである。

### ○住宅担当国務大臣の役割パンフレット

- (7) 調査地区現況図 (DKI/JAKARTA 地図局)

- ① 縮尺 1/5,000 (No. 0904, 0905, 0906, 0907, 1004, 1005, 1006, 1007, 1104, 1105, 1106, 1107, ) 12枚
- ② 縮尺 1/100,000 (No. 42, 43, 52, 53) 4枚

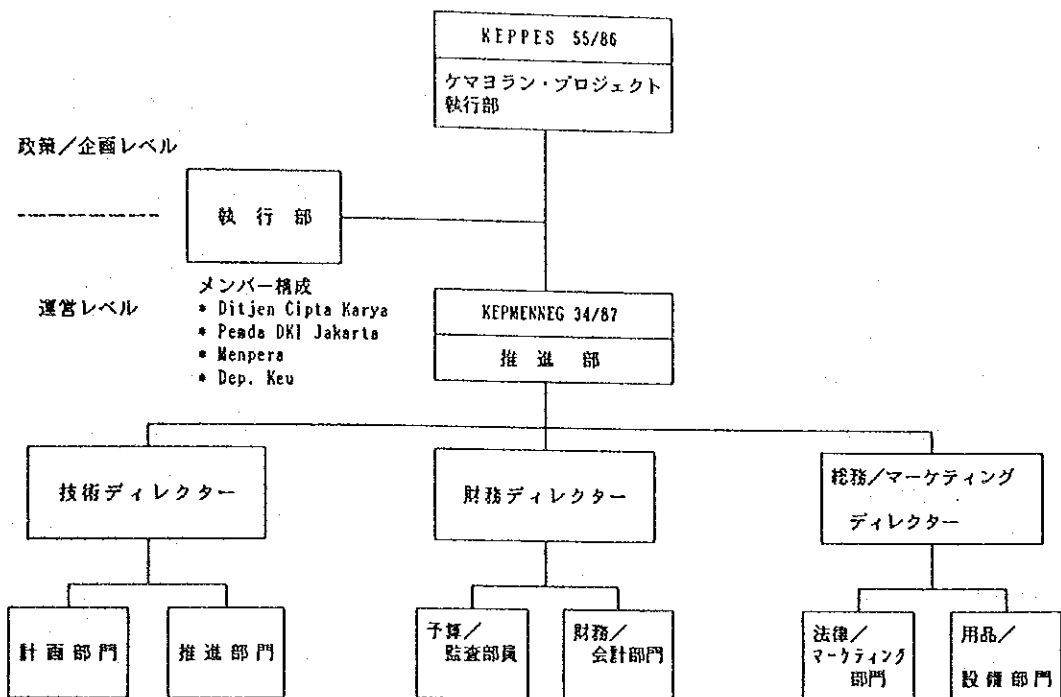


出典： インドネシア国住宅関連アドバイザー事業報告書  
建設省 (財) 日本建築センター





資料一 2 クマヨラン・コンプレックス・スタッフ組織



目 次

1984年 No.5

第1章 序 論

- 1.1 総 論
- 1.2 ジャカルタの地理的条件
- 1.3 都市成長の歴史
- 1.4 地方政府の位置
- 1.5 地域開発の基礎設計に対する問題
- 1.6 都市空間総合計画のコンセプトと役割
- 1.7 開発の統治

第2章 ジャカルタの持つ基本的問題

- 2.1 地域の発展
- 2.2 人口成長と労働
- 2.3 都市の地理的状态の方向と発展
- 2.4 開発地の地区利用
- 2.5 住 宅
- 2.6 総合的な輸送と道路網
- 2.7 活動の中心の分散
- 2.8 総合的施設
- 2.9 飲料水

第3章 都市空間活性化の目的, 目標, 基盤

- 3.1 はじめに
- 3.2 国家政策
- 3.3 ジャボタバック(Jabotabek) 振興政策の構想
- 3.4 ジャカルタ DKI の都市空間活性化の目的
- 3.5 都市空間活性化の基本政策
- 3.6 紀元2005年の社会・経済の展望
- 3.7 都市空間総合計画

## 第4章 都市空間総合計画

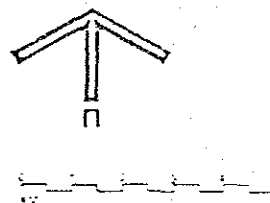
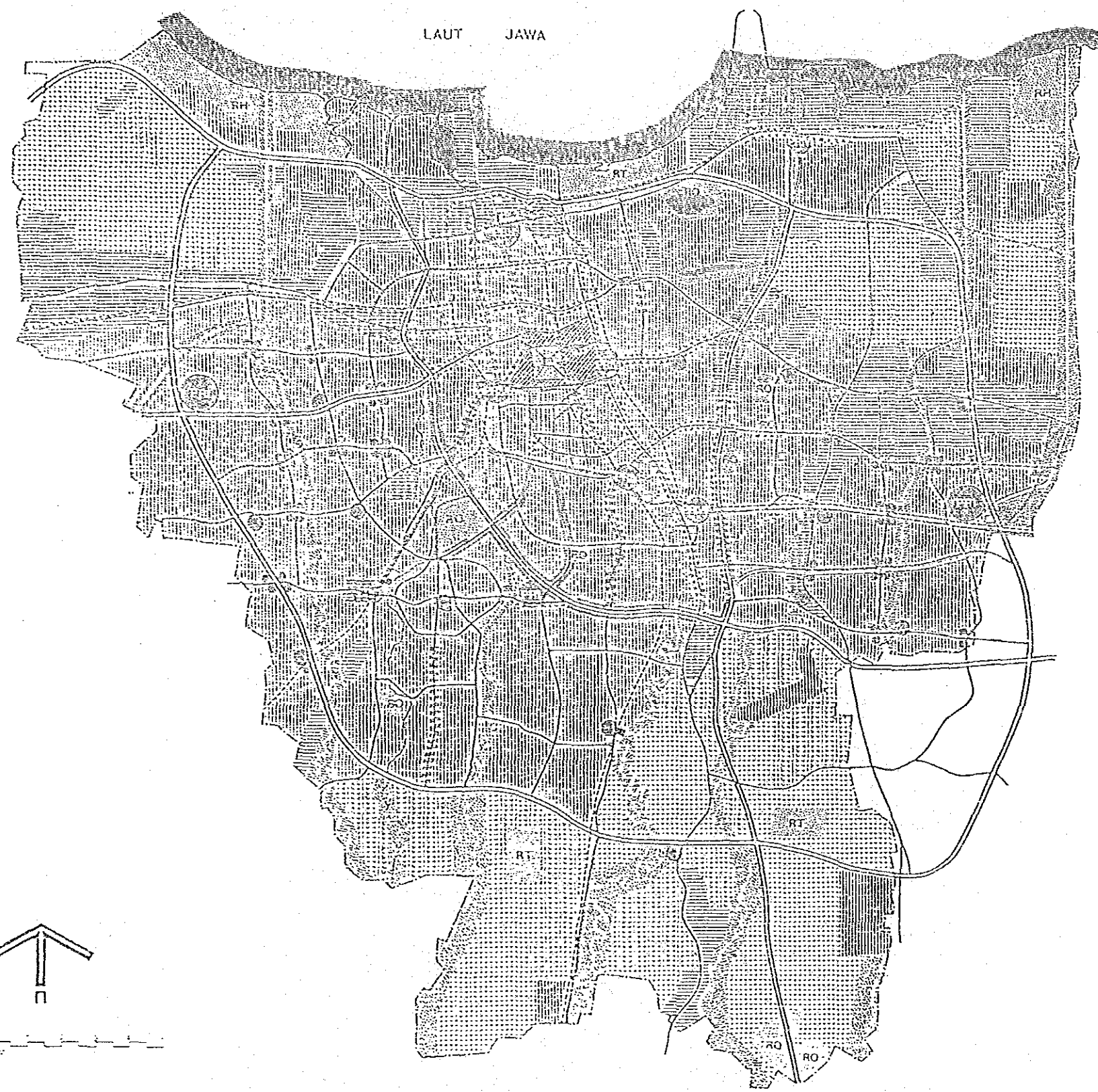
- 4.1 はじめに
- 4.2 総合政策
  - 4.2.1 活性化の方向
  - 4.2.2 地区とセクター相互間の活性化政策
- 4.3 人口分布
- 4.4 職場の分布
- 4.5 住 宅
- 4.6 産 業
- 4.7 商業とサービス
- 4.8 輸 送
- 4.9 飲料水と水源
- 4.10 衛 生
- 4.11 洪水と灌漑
- 4.12 公共サービス
- 4.13 総合的施設
- 4.14 緑化地帯
- 4.15 特別地区の活性化

## 第5章 計画の実行

- 5.1 開発実行の手順
- 5.2 開発実行の方針
  - 5.2.1 行政と機関の運営管理
  - 5.2.2 土地政策
  - 5.2.3 領域の管理
  - 5.2.4 中央と地方政府の役割
- 5.3 セクター開発の実行
  - 5.3.1 住 宅
  - 5.3.2 産 業
  - 5.3.3 商業とサービス
  - 5.3.4 輸 送
  - 5.3.5 総合的施設

- 5.3.6 飲料水と水源
- 5.3.7 衛生
- 5.3.8 洪水と灌漑
- 5.3.9 公共サービス
- 5.3.10 緑化地帯
- 5.4 計画再検討の方針
- 5.5 開発のコスト

## 第6章 むすび

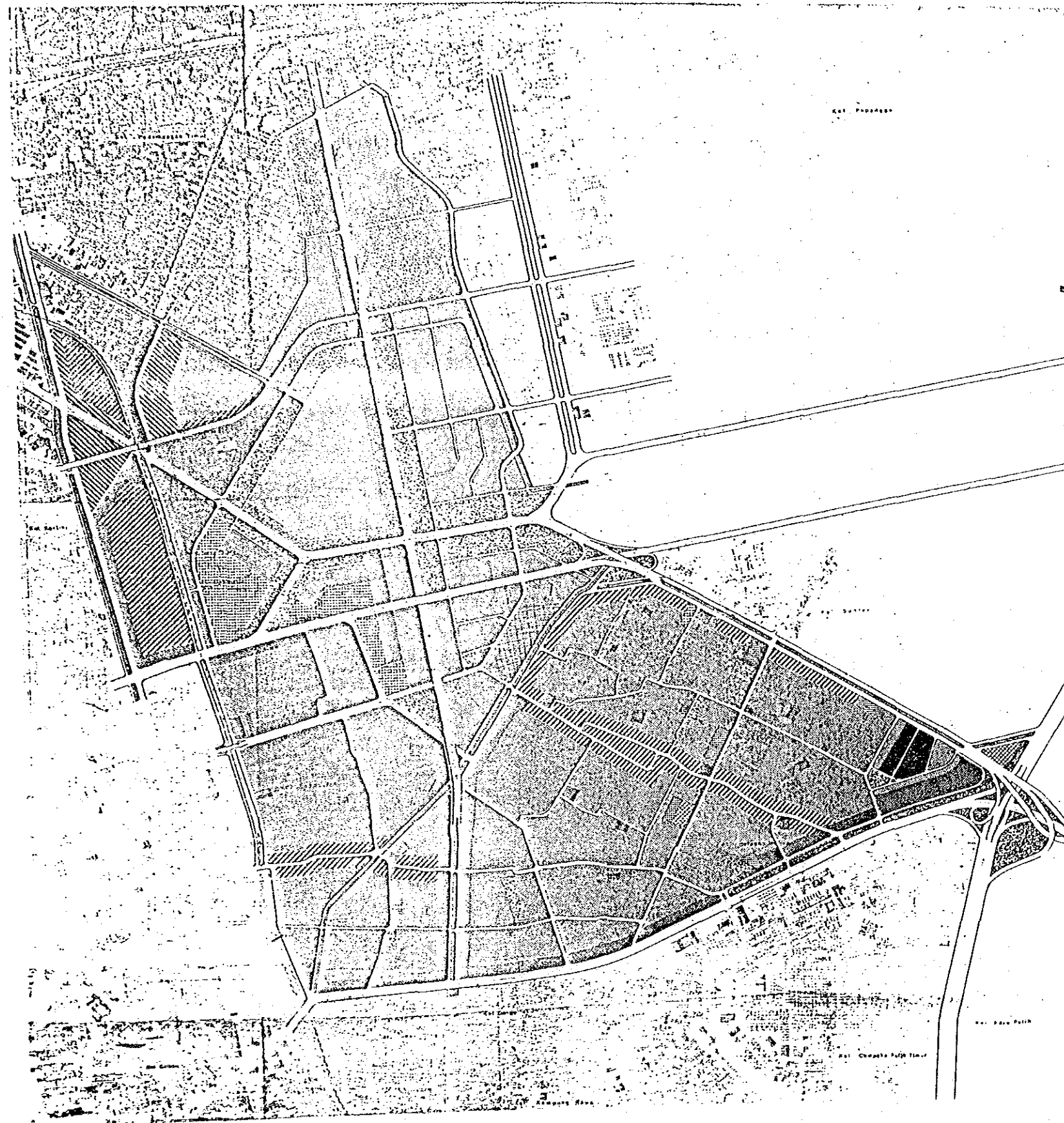


- KETERANGAN :**
- Pemanfaatan bagi pengembangan komersial atau perdagangan dan jasa.
  - Pengembangan Perkantoran dan Perdagangan dengan kepadatan rendah
  - Daerah Pengembangan campuran Industri dan Komersial.
  - Daerah Pemukiman dengan segala-fasilitasnya
  - Daerah Pemerintahan dan Fasilitas umum.
  - Peruntukan khusus bagi keperluan Masyarakat
  - Daerah Pengembangan Industri.
  - Perumahan/Hijau dengan pemukiman— dan kepadatan rendah
  - Ditemukan bagi daerah perumahan/penghijauan
  - Rekreasi
  - Daerah pangsman untuk pencegahan banjir
  - Pusat Primer
  - Pusat Sekunder
  - Pusat Tertier
  - PRI** : Pengembangan yang diprioritaskan
  - PBX** : Pengembangan terbatas dengan — perbaikan/peremajaan
  - PRM** : Pengembangan terbatas dengan peremajaan
  - RT** : Rekreasi / Taman
  - RO** : Rekreasi / Olahraga
  - RH** : Rekreasi / Cadangan Hutan
  - Senta-sentra yang tumbuh di persimpangan

GAMBAR No. 4.1

**RENCANA STRUKTUR  
DKI JAKARTA**

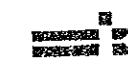
**TEAM PENYUSUN  
RENCANA INDUK  
DKI JAKARTA 1985-2005**



RENCANA BAGIAN  
WILAYAH KOTA  
TAHUN 2005

RENCANA PERUNTUKAN

- \*住宅
- \*一般的施設
- \*行政機関
- \*サービス部門/商業/オフィス
- \*工場/倉庫
- \*住居/一般的建築物の混在地域
- \*住居/工場 KEC 1.(?)混在地区
- \*工場/一般的建築物混在地区
- \*低いKDB(建築基準?)の一般的建築物
- \*低いKDBの倉庫/工場混在地区
- \*低いKDBの住宅
- \*水路/用水池
- \*建物のない緑地
- \*道路
- \*線路 KERTIA API
- \*high tension line?
- \*inquiry(proposal)?の境界



PEMERINTAH DAERAH DKI JAKARTA  
DINAS TATA KOTA





目 次

目 次

表のリスト

図のリスト

第1章 序 論

1.1 背 景

1.2 目的と目標

1.3 問題点の検討

第2章 クマヨラン開発のポイント, 機会, 及び制約

2.1 開発政策

2.1.1 都市空間

2.1.2 輸送網と公共サービス

2.2 開発の機会と制約

2.2.1 振興される活動に対する需要の展望

2.2.1.1 活動の必要性の設定

2.2.1.2 需要分析

2.2.1.3 地区利用の推定

2.2.2 地域の地理的条件の分析

2.2.2.1 地域の地理的条件の分析

2.2.2.2 地区利用キャパシティーの分析

2.2.2.3 現存の空き地, 景観, 及び植樹に関する状況分析

2.2.3 交通, ネットワーク, 及び公共サービスの設計

2.2.3.1 現在の交通状態

2.2.3.2 現在の道路のキャパシティーと交通量予測

2.2.3.3 道路網設計分析

2.2.3.3 公共サービス

2.2.3.5 電気通信

第3章 都市空間コンセプトと計画

3.1 都市空間コンセプト

- 3.1.1 構成の考え方
- 3.1.2 緑化
- 3.1.3 建設の期間
- 3.2 都市空間計画
- 3.3 道路網と公共サービス計画
  - 3.3.1 道路網
    - 3.3.1.1 計画の方向
    - 3.3.1.2 計画の構想
    - 3.3.1.3 道路のディメンションの確定
    - 3.3.1.4 道路計画
  - 3.3.2 公共サービス計画
    - 3.3.2.1 灌漑網
    - 3.3.2.2 上水道（清流）
    - 3.3.2.3 泥水
    - 3.3.2.4 下水道（濁流）
    - 3.3.2.5 電気通信

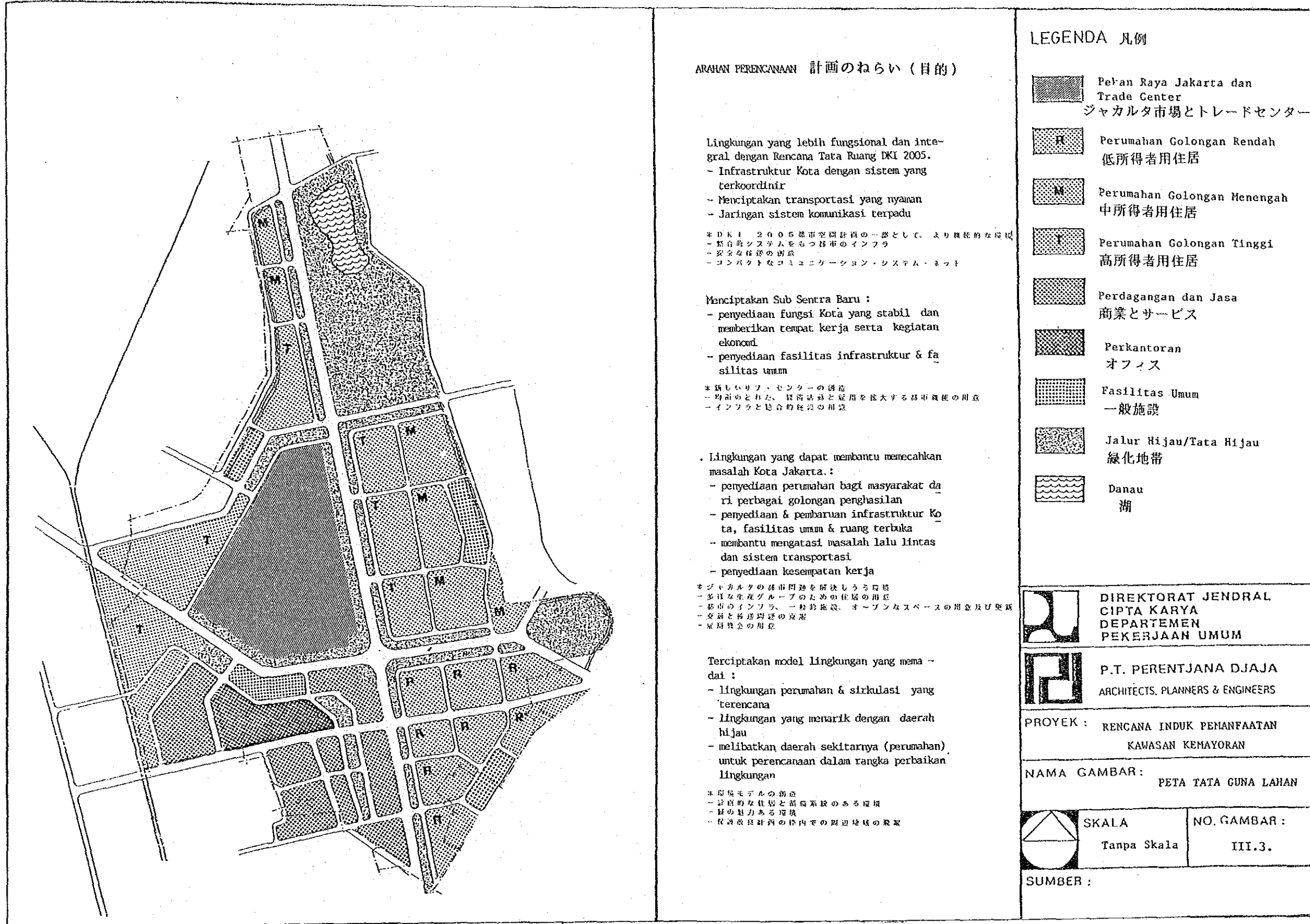
#### 第4章 開発の手順

- 4.1 開発手順の枠組み
  - 4.1.1 視点と目的
  - 4.1.2 開発のシナリオ
  - 4.1.3 開発の手順
- 4.2 各局面ごとの開発手順
  - 4.2.1 都市空間
  - 4.2.2 道路網と灌漑
  - 4.2.3 公共政策
    - 4.2.3.1 上水道
    - 4.2.3.2 下水道
    - 4.2.3.3 泥土
    - 4.2.3.4 電気通信

#### 第5章 管理システム、コスト分析、及び提言

- 5.1 管理システム

- 5.1.1 管理の目的
- 5.1.2 所与の条件と管理の設計
- 5.2 コスト適正化の分析
  - 5.2.1 序論：用語の解説
  - 5.2.2 投資計画
  - 5.2.3 便益の計画
  - 5.2.4 金融面の分析
  - 5.2.5 提言



ARAHAN PERENCANAAN 計画のねらい (目的)

Lingkungan yang lebih fungsional dan integral dengan Rencana Tata Ruang DKI 2005.

- Infrastruktur Kota dengan sistem yang terkoordinir
- Menciptakan transportasi yang nyaman
- Jaringan sistem komunikasi terpadu

\*DKI 2005 都市空間計画の一部として、より機能的な環境  
- 統合的システムをもつ都市のインフラ  
- 安全な移送の確保  
- コンパクトなコミュニケーション・システム・ネットワーク

Menciptakan Sub Sentra Baru :

- penyediaan fungsi Kota yang stabil dan memberikan tempat kerja serta kegiatan ekonomi
- penyediaan fasilitas infrastruktur & fasilitas umum

\*新しいサブ・センターの誘致  
- 均質のとれた、経済活動と雇用を拡大する都市機能の用意  
- インフラと総合的施設の用意

Lingkungan yang dapat membantu memecahkan masalah Kota Jakarta :

- penyediaan perumahan bagi masyarakat dari berbagai golongan penghasilan
- penyediaan & pembaruan infrastruktur Kota, fasilitas umum & ruang terbuka
- membantu mengatasi masalah lalu lintas dan sistem transportasi
- penyediaan kesempatan kerja

\*ジャカルタの都市問題を解決しようとする環境  
- 多様な生産グループのための住居の用意  
- 都市のインフラ、一般施設、オープンスペースの用意及び更新  
- 交通と移送問題の克服  
- 雇用機会の用意

Terciptakan model lingkungan yang memadai :

- lingkungan perumahan & sirkulasi yang terencana
- lingkungan yang menarik dengan daerah hijau
- melibatkan daerah sekitarnya (perumahan) untuk perencanaan dalam rangka perbaikan lingkungan

\*環境モデルの創造  
- 計画的な住居と循環系統のある環境  
- 緑の豊かある環境  
- 従来改良計画の枠内での周辺地域の改善

LEGENDA 凡例

- Pelehan Raya Jakarta dan Trade Center  
ジャカルタ市場とトレードセンター
- Perumahan Golongan Rendah  
低所得者用住居
- Perumahan Golongan Menengah  
中所得者用住居
- Perumahan Golongan Tinggi  
高所得者用住居
- Perdagangan dan Jasa  
商業とサービス
- Perkantoran  
オフィス
- Fasilitas Umum  
一般施設
- Jalur Hijau/Tata Hijau  
緑化地帯
- Danau  
湖

DIREKTORAT JENDRAL  
CIPTA KARYA  
DEPARTEMEN  
PEKERJAAN UMUM

P.T. PERENTJANA DJAJA  
ARCHITECTS, PLANNERS & ENGINEERS

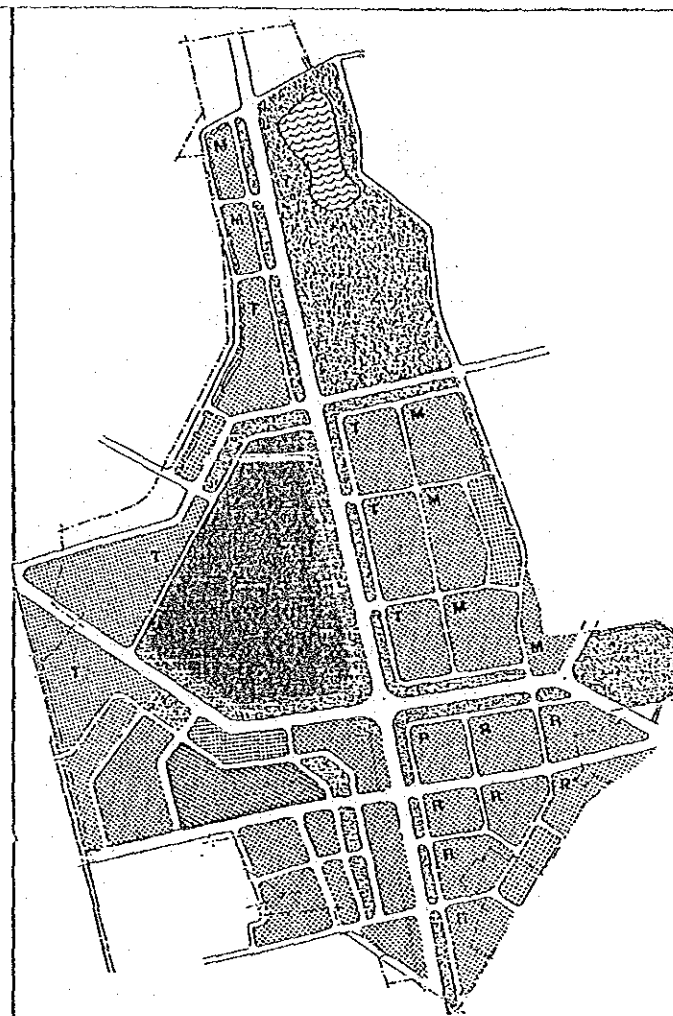
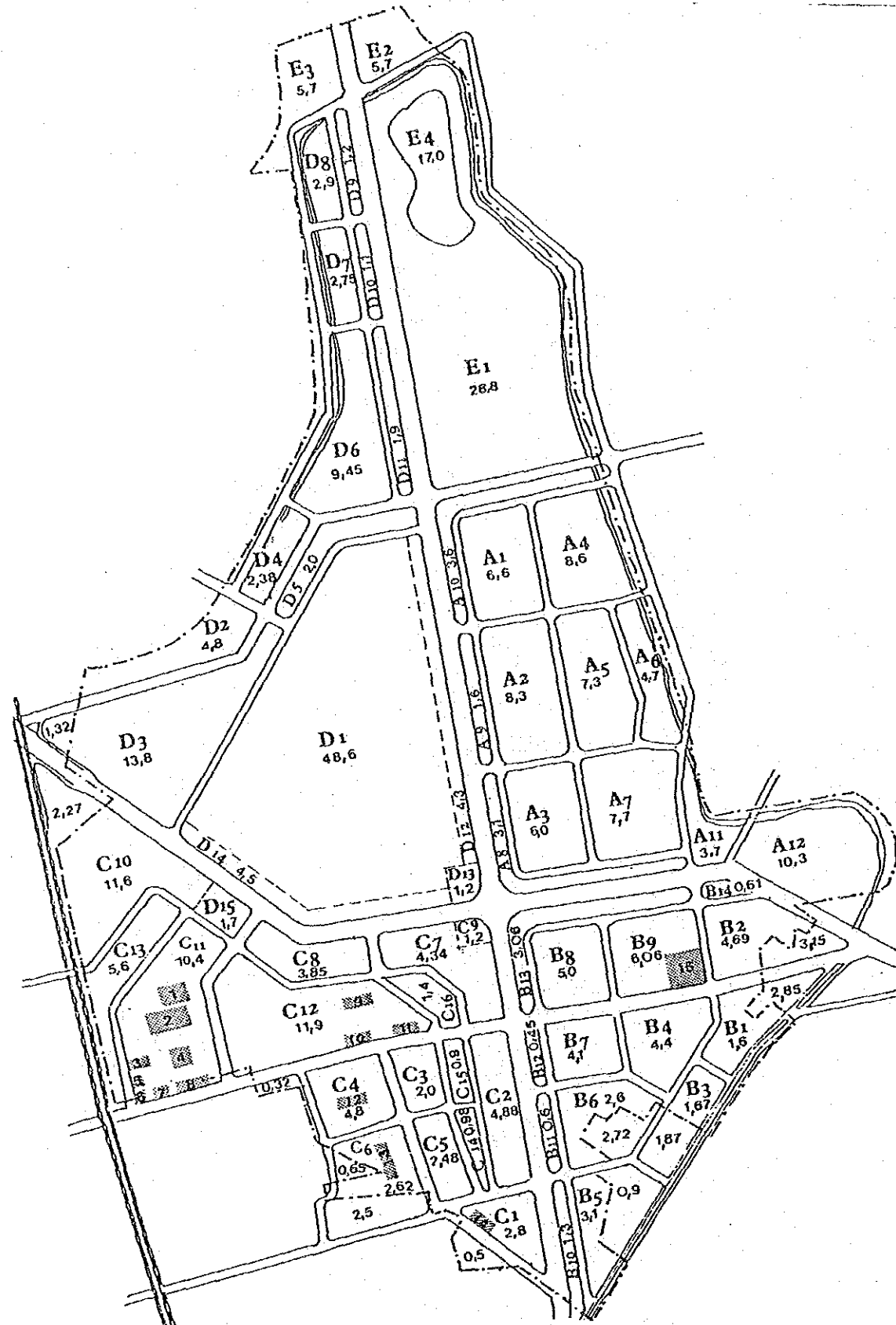
PROYEK : RENCANA INDUK PEMANFAATAN  
KAWASAN KEMAYORAN

NAMA GAMBAR : PETA TATA GUNA LAHAN

SKALA  
Tanpa Skala

NO. GAMBAR :  
III.3.

SUMBER :

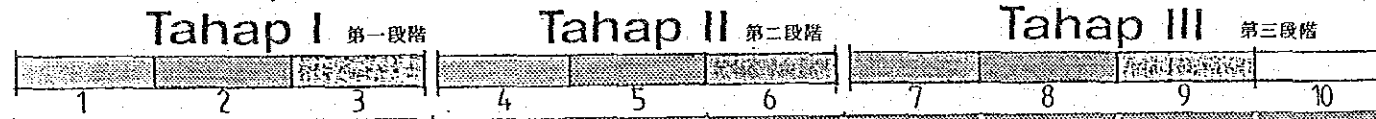
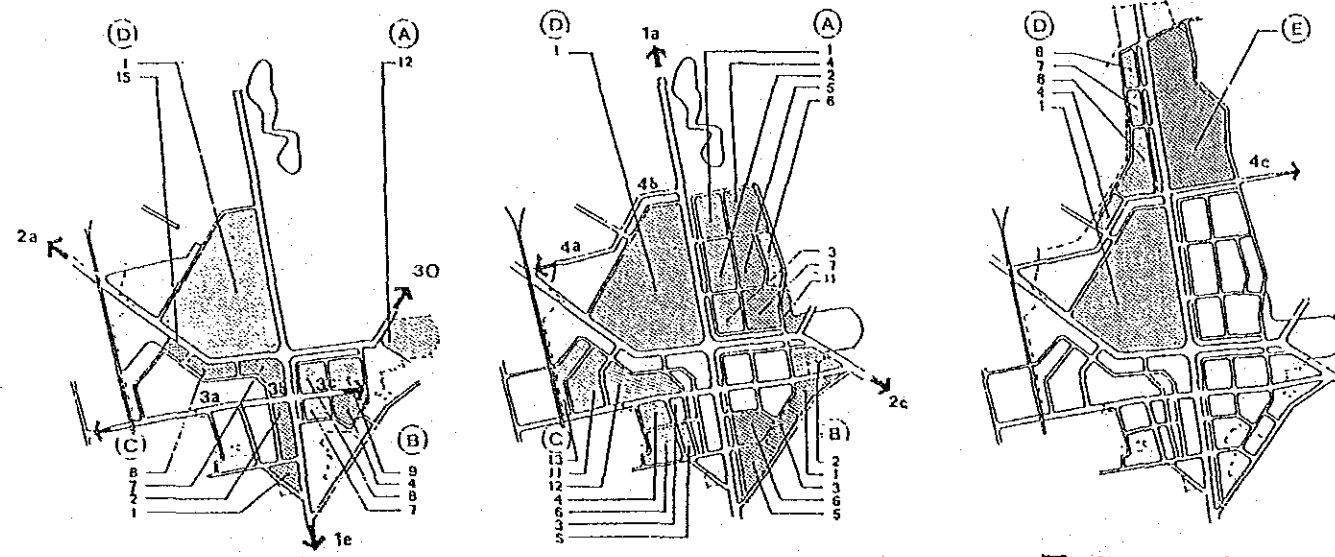


- |  |   |  |                                |
|--|---|--|--------------------------------|
|  | Pelan Raya Jakarta dan Trade Center<br>ジャカルタ人民市場とトレードセンター |  | Perkantoran<br>オフィス            |
|  | Perumahan Golongan Rendah<br>低所得者用住居                      |  | Fasilitas Umum<br>一般的施設        |
|  | Perumahan Golongan Menengah<br>中所得者用住居                    |  | Jalur Hijau/Tata Hijau<br>緑化地帯 |
|  | Perumahan Golongan Tinggi<br>高所得者用住居                      |  | Danau<br>湖                     |
|  | Perdagangan dan Jasa<br>商業とサービス地域                         |  |                                |

LEGENDA 凡例

- |  |    |  |
|--|----|--|
|  | A1 | Nomor Blok Perencanaan<br>計画ブロック番号                 |
|  | 10 | Luas Blok Perencanaan ( dalam<br>Ha )<br>計画ブロックの面積 |
|  |    | Bangunan Yang Dipertahankan<br>維持される建物             |
|  | 1  | : 1.7 (0.8 ha)                                     |
|  | 2  | : 1.7 (1.5 ha)                                     |
|  | 3  | : 2.2 (0.1 ha)                                     |
|  | 4  | : 29. A (0.3 ha)                                   |
|  | 5  | : 25. A (0.1 ha)                                   |
|  | 6  | : 26. A (0.1 ha)                                   |
|  | 7  | : 27. A (0.1 ha)                                   |
|  | 8  | : 28. A (0.1 ha)                                   |
|  | 9  | : 1.2 (0.8 ha)                                     |
|  | 10 | : 3.1 (0.3 ha)                                     |
|  | 11 | : 3.2 (0.3 ha)                                     |
|  | 12 | : 1.3 (0.4 ha)                                     |
|  | 13 | : 3.3 (0.5 ha)                                     |
|  | 14 | : 1.8 (0.3 ha)                                     |
|  | 15 | : 1.8 (0.7 ha)                                     |

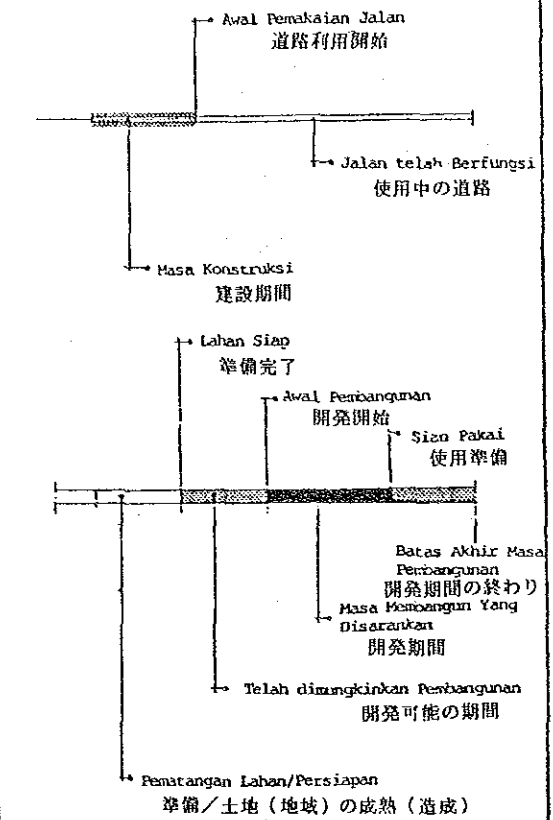
	DIREKTORAT JENDRAL CIPTA KARYA DEPARTEMEN PEKERJAAN UMUM
	P.T. PERENTJANA DJAJA ARCHITECTS, PLANNERS & ENGINEERS
PROYEK : RENCANA INDUK PEMANFAATAN KAWASAN KEMAYORAN	
NAMA GAMBAR : LUAS DAN NOMOR BLOK PERENCANAAN	
	SKALA Tanpa skala
NO. GAMBAR : III.2.	
SUMBER :	



SUB KAWASAN	A	1									
1	2										
	3										
	4										
	5										
	6										
	7										
	11										
	12										
SUB KAWASAN	B	1									
2	2										
	3										
	4										
	5										
	6										
	7										
	8										
	9										
SUB KAWASAN	D	4									
3	5										
	6										
	7										
	8										
	13										
SUB KAWASAN	C	1									
4	2										
	3										
	4										
	5										
	6										
	7										
	8										
	11										
	12										
	D15										
5	PRJ dan	1									
	Trade Center	1									
	及びトレードセンター	1									
6	Hutan kota	E									
	waŕur	4									
	植樹と	4									
	用水地	4									

NO. JALAN	2a										
道路番号	1e										
	2c										
	1a										
	4ab										
	30										
	3a.b.c										
	4c										

LEGENDA 凡例



DIREKTORAT JENDRAL  
CIPTA KARYA  
DEPARTEMEN  
PEKERJAAN UMUM

P.T. PERENTJANA DJAJA  
ARCHITECTS, PLANNERS & ENGINEERS

PROYEK : RENCANA INDUK PEMANFAATAN  
KOMPLEK KEMAYORAN

NAMA GAMBAR :  
DIAGRAM TAHAP PENGEMBANGAN

SKALA  
Tanpa Skala

NO. GAMBAR :  
IV.1.

SUMBER :



目 次

第1章 序 論

- 1.1 背 景
- 1.2 意図及び調査の目的
- 1.3 調査の概要
- 1.4 調査地域の境界
- 1.5 アプローチの枠組み

第2章 調査地域の地理的特性

- 2.1 BWK クマヨランとその周辺地域の関係
- 2.2 クマヨラン地区の概観
- 2.3 クマヨラン空港の跡地
- 2.4 プランテーション跡地の概観
  - 2.4.1 土地の状態
  - 2.4.2 人 口
  - 2.4.3 施 設
- 2.5 地理的境界 (制約)
  - 2.5.1 プランテーション跡地の境界
  - 2.5.2 調査地域の境界
- 2.6 地区の活用 (利用)
- 2.7 建築条件
- 2.8 建築物の高さ
- 2.9 公共サービス

第3章 社会文化的特性

- 3.1 回答者の特性
- 3.2 残された土地?の背景
- 3.3 建築条件
- 3.4 残された土地の完成?
- 3.5 周辺の施設



3.6 残された土地の社会的役割

3.7 その他

#### 第4章 住民の社会経済的特性

4.1 回答者のプロフィール

4.1.1 回答者の定職

4.1.2 回答者の補助的職業

4.1.3 回答者家族の扶養

4.2 回答者の所得

4.2.1 固定所得

4.2.2 追加的所得

4.3 回答者家族による支出

4.3.1 基本的な生活費

4.3.2 水、石油、電気、及び新聞・雑誌の経費

4.3.3 交通費

4.3.4 教育費

4.3.5 メイド・運転手のための費用

4.3.6 防災と衛生上の経費

4.3.7 スポーツと休養のための経費

4.3.8 健康管理と医薬品のための支出

4.3.9 被服費

4.3.10 住居関連経費

4.3.11 物品の割賦購入費

4.3.12 貯蓄

4.3.13 税金

4.3.14 資本のヘッジ

4.3.15 その他の支出

4.4 賃貸住居に対する支払い能力

4.5 回答者の住居の実態

#### 第5章 調査と住環境計画プロセスのためのいくつかのインプット（導入）

5.1 地理的観点からのインプット

5.2 経済的インプット

5.3 社会的インプット

5.4 まとめと提言



## 5. 關係機關協議要旨



## 5. 関係機関協議要旨

### 1. プルムナスでの本調査に関する概括的な意見交換

(1月25日)

(アリバサ氏より、本プロジェクトの実施主体の立場から調査の留意点について以下の指摘を得た。)

- ① 本調査は、単にフィジカルな局面を検討するにとどまらず、広く社会・経済的な局面についても重視する必要がある。
- ② 開発もしくは再開発を逐次連鎖させていく（ころがしていく）ための戦略検討が必要である。
- ③ 収容対象とされる低所得者層の人々にとっては、予想される開発コスト（例え土地コストはただ同然であったとしても）の負担には耐えられない。  
したがって、同時に彼等の所得を増加させる方途（例えば、地区内に工場等を導入し、就業機会を創出する）の検討が必要である。
- ④ これらの検討に際しては広く工業省、大蔵省、労働省等の参加も必要となる。
- ⑤ プルムナスは、低所得者層向け住宅開発を期待されている。
- ⑥ プルムナスは、跡地地区の南東部の住宅開発を分担するが、本調査にあっては他の住居地域も含め、住宅地区全体を総合的に検討する必要がある。

・以上の指摘に対し、日本側からは前記③に関し、日本での事例（住宅棟の下層階に商業施設や工業等を導入する複合開発）を説明。

・「イ」側においては、近年コンドミニアム法（日本における“建物の区分所有等に関する法律”）が整備され、日本における類似事例等の実現のための法的背景が整ってきた旨のコメントあり。

### 2. Menpera での本調査に関する概括的な意見交換

(1月27日)

#### (1) Kemayoran プロジェクトの紹介

- ① 全体計画が整った。

126ha が住宅用途となっている。うち、30ha をプルムナスが開発する。

- ② 1ユニットの床面積は18, 36, 54m<sup>2</sup>が規格となっている。

これらに対し、収益用の供給住宅の規格としては70~90m<sup>2</sup>で計画している。

- ③ 全体的には低所得層のみならず、中・高所得者層をも対象としていく。

- ④ 住宅地の開発プルムナスが住宅用地全体を占有する。

(Presidential Decree) 土地の管理権 (Right of Management) は公共側のみ可。

基盤整備後は次の2ケース。

④ 民間へ宅地分譲 (⑥以外); ガイドラインを与える。

⑤ プルムナスが上物も整備 (南東部30ha)

⑥ クロスサブシディの考え方——プルムナス及び民間ディベロッパーが、各々の開発単位 (区分) の中で個々にクロスサブシディし、低所得者層住宅等を整備

(④及び⑤の考え方については、Menpera 側に 1 部認識の相違があったことが後判明)

(2) Kemayoran プロジェクトの留意点

① 当計画は、ジャカルタ全体の総合的再開発にとって絶好の機会となる。

・政府と民間が提携して計画や事業の実施を進める。

・プルムナスの役割として30ha 内のみではなく、周辺地域(隣接地からさらに南西部(幹線道路の交差点周辺))の再開発も、期待されている。

② この開発は、住宅開発だけに止まらず商業や業務を含めた総合的な開発システムを見出すべきである。——これにより、他地域の開発機会向上に貢献し、かつ、ジャカルタ全体の都市再生に多大な波及効果を及ぼす。

③ 当計画は、単にフィジカルプランを作成するだけでなく、経済性を重視した実施計画を策定すべきである。市場調査がまだ行われていない。

(3) その他

●民間と公共サイドの提携については既に政策決定がなされている。

●中央と地方の提携

● Menpera の役割 (組織内には実行組織がない) 各実行機関の調整を行う。

3. DKI/Jakarta における協議

(1月27日)

(ジャカルタ市の2005年計画の概要及び、本調査地区の位置付け等についてヒアリングする。)

(1) ジャカルタ市2005年計画の概要説明

① 現在の人口は750万人~780万人程度であるが年率4%で急速に増加している。したがって、住宅取得の可能性が急速に狭まってきた。

(放置すれば、1,800万人となるところを1,200万人でおさえること前提としている。)

② このような状況のなかで住宅整備は、もっぱらカンポン改良事業が主である。

これまで15%が公的サイドで整備された (他は自助努力で行われている)。都市部の60%が、KIP (カンポン地区改良事業) でカバーされ、350万人が改良済みカンポンで居住している。

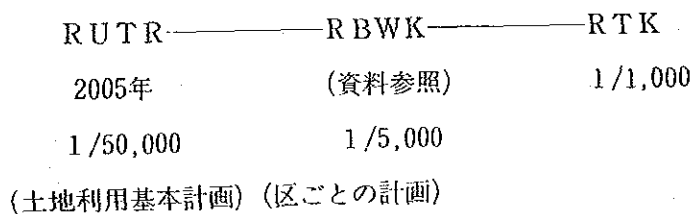
③ 2005年計画の全体構成 (資料参照)

- ・南北地域の開発抑制～東西方向への拡大
- ・骨格道路のネットワーク（内・外環状線）及び、東西2拠点（プライマリーセンター）及び他の副次的拠点（セカンダリー/ターシャリー・センター）への都心機能の分散
- ・本調査地区は、前記副次的拠点として位置付けられている。
- ・主たる懸案事項としては、

- ① 電話通信ネットワーク整備の遅れ
- ② 排水問題。輸中方式でポンプアップしなければならない  
調整地での調整機能の強化策（当該調査区域にも1部計画されている）
- ③ 鉄道ネットワークの整備による輸送力強化

(2) クマヨラン地区に関する DKI/Jakarta サイドの計画がある（資料参照）。

① 計画の体系としては以下の通りである。



策定は DKI/BAPPEDA

- ② 跡地地区は、周辺地域の再開発を連鎖的（コログしていく）に進めていく場合、転出せざるを得なくなる居住者の収容を期待されている。
  - ③ 検討に際しては法的、制度的な局面の検討が重要である。
  - ④ 住民保護の姿勢が重要である。
- (3) 開発実施母体としては、下記がある。
- ① サラナジャヤ——住宅供給主体（賃貸住宅の供給も開始）
  - ② パサルジャヤ——商業開発、高層ビル開発の建設監理
- (4) クブンカチャン等これまでの計画のレビューをしてほしい。
- (5) 周辺地域開発計画はレビューを要する。

#### 4. Perumahan (住宅局) における協議

(1月28日 AM)

(既往計画の概要、経過及び実施体制等についての総括的ヒアリングを受けるとともに、日本側から S/W案を説明、あらかじめ用意した質問事項（資料参照）に沿って調査の内容、進め方等について協議)

(1) Kemayoran Project の空港跡地処分の大綱や実施策について基本的事項を定めた

法令関係\*1



① PP No.31 TH1985・政府からの土地払い下げについての大綱

② Decree of President No.53 1985

● Kemayoran Project は State Secretary で管理

● Kemayoran マネージメントボードの設立

Memper {  
\* Menpera  
\* Cipta Karya  
\* Ministry of transport Secretary General  
\* Head of DKI/J  
\* Investment Board

③ Decree No.55 1986

(of President)

● マネージメントボードのメンバー変更

\* Director General M. of Finance

\* National Supervisor

④ Decree No.35

(of President)

● 実行及び開発管理組織の設立

\* Head Mr. Sucipto Investment Board 投資調整官

\* 1 法例の体系

Pan Cacila——UUD45——UU——PP——President Decree  
(原理/綱領) (憲法) (法律) (法例)

● Kemayoran Project は、自己資金による開発 (Self Finance)

⑤ Decree of Kemayoran Management Board No.35 1987

● マネージメントボードのメンバー構成

\* Head-Sударumono, (State Secretary)

\* Vice Head—Sale Asis (vice head of BAPPENAS) (メンバー)

\* Governor of DKI—Widyo (前駐日大使)

\* State Housing Minister—コスマス

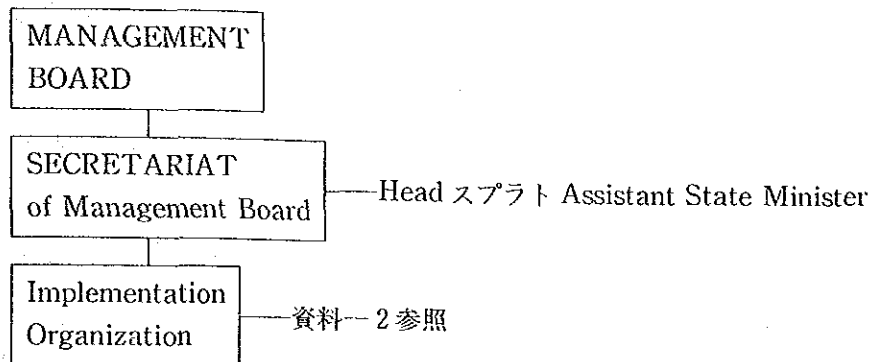
\* Director General of Cipta Karya—スナリヨノ

\* Secretary General of M. of transport

\* Union Ministry of Investing Domestic Products. (National Investment Ministry 国内産品活用大臣)

\* Region Military of DK (ジャカルタ管区司令官)

\* Director General of Interior...M. of Finance National Development...DPKP



● マネージメントボード第1回協議—Cipta Karya に対する Master Plan 策定指示

(2) Kemayoran の開発計画の推進経過

① マスタープラン策定 (完了) ('87年9月策定)

Aゾーン (南東部) Cゾーン (北西部) の詳細計画 (ブロック名が以前—Preliminary Master Plan—のものと変わった)

② RDTKR (完了) 土地有効利用の詳細計画

(実施計画ではなく、マスタープランを詳細に煮詰めたもの)

③ 道路の詳細計画 (完了) 東西幹線及び同地区外アクセス部分

(Detail Engineering) 及びAゾーン (南東部) の地区内道路

④ 社会・経済調査 (調査中) 全体計画に関する Perumahan サイドの調査

'88年2月に完了 (ブルムナスサイドの調査は既に完了)

⑤ 開発マニュアルの作成

⑥ 環境アセスメントの実施

コンサルタントは下記

② Perencana Djaya ③ Encona ④ PT Prospera ⑤ Adisco ⑥ Teramaja

● コンサルタントがAゾーンの土地利用につき、1部変更して商業用途の導入を提案している。

● 東西幹線道路整備費は政府負担となり世銀に要望しているが、まだ審査中である。

● A, Cゾーン以外についてマスタープランを策定中である。

● その他波及効果の調査

● プロジェクトの実行組織 (資料-2)

(3) フィジカルプラン (Structure Plan) の概要

- ① プルムナスの開発エリアは、中・低所得層住宅用途
- ② 他の住宅用途地域は、中・高所得層住宅
- ③ プルムナス用地の南東側は、土地所有関係が入りこんでいる。  
(ジャカルタ土地局が、土地譲渡/所有の証明書を発行している)
- ④ 開発の手順
  - ③30ha 内での住宅建設 ④地区外/地区内不法占拠者の収容/クリアランス
  - ⑤クリアランス完了地での住宅建設
- ⑤ 跡地内の Neighborhood Center (近隣センター) は、周辺地域もサービス対象とすることが義務付けられている。
- ⑥ プルムナスは、収益性を向上させるため、幹線道路沿道への商業施設導入や高所得層用住宅開発を希望しているが、これらの可否は今後マネージメントボードの決定にゆだねられる。
- ⑦ 道路の建設主体は、マネージメントボード
- ⑧ 空港跡地開発は、Jakarta 全体の都市再開発に貢献大であり非常に重要なプロジェクトである。
- ⑨ プルムナス以外の地区の開発について、イ側と日本側の民間ディベロッパーの共同開発が可能性はある。

(4) その他

- ① ミニッツの中に、予算取り (インドネシア側) のための事項を入れておいてほしい。(ヘンドロ氏のところでやる。)
- ② 3名程度C/Pを日本へ派遣したい。この場合派遣要員としては、これから実務的な作業を担当していく若い世代の人が行けるよう希望している。

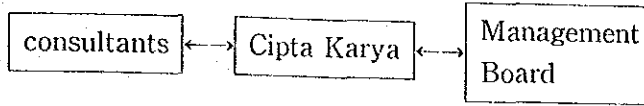
(5) Questionnaire に沿った質疑

(ISSUES No.) 以下質問の内容は別紙 Questionnaire 参照

- ① Urban Development を Urban Redevelopment/Renewal に変えた方が良い。
- ② ●スタディエリアについて
  - スタディエリアとしては、周辺の幹線街路 (東側は行政界、地理的条件により決まる区域) の概ね1,000ha とする。
  - 5地区程度の戦略的再開発拠点を設定し、詳細スタディをする。
    - ① 低質、高密度な居住環境不良地区
    - ② 土地のポテンシャルが高い割に高度利用が図られていない地区
    - ③ 都市基盤施設の未整備地区
    - ④ 都市化が無秩序に進向している (スプロール) 地区

- ④ アクセス道路の拡幅整備等公共施設整備に伴って一体的、総合的再開発の必要地区

③ ● マネージメントボードとプロジェクトオフィスの関係



- スタディ実施組織について (別紙, Draft Study Organization of Indonesian side に沿って協議)
  - ローカルコンサルタントの起用——日本側の費用負担であれば了解
  - オフィススペース——空港内に良いオフィススペースを作るのでどうか? プルムナスには大きなオフィスがある。  
Perumahan にということであれば近くに「イ」側負担で借りる。  
——いずれにせよ Main & Sub オフィス (&他のブランチオフィス) の必要性については了解
  - コミッティの組織 next June → next July
  - コンサルタントのチームリーダーはインドネシア経験者, 「イ」語・英語のできる人を希望
  - 便宜給与については, 具体的な要求項目をミニッツに書き込んでほしい。  
(イ側で可能性を検討し, 次回ミッション時に決める。)
  - コンピューターを提供してほしい。
  - スライドの件——重要性は理解した。  
「イ」側は予算がないのでマンパワーの提供はするが直接費用は JICA 負担を希望
  - ローカルコンサルタントについて——「イ」側のコンサルの指名 (業種, 発注額により…)  
\* 対象コンサルの Qualification Record 等を要請。
- ④ ● 開発スケジュール——東西幹線道路は'88年に多分世銀ローンでスタート  
'88年スタートの10カ年計画 (詳細は資料-9)
- Jakarta Fair の実施母体——マネージメントボードか
- ⑤ (特になし)
- ⑥ ● ファイナンス——「イ」側は自己資金による開発の計画がある。可能であれば世銀

ローンにより Cipta Karya Japan ローンの可能性もある。(ジョイント)

●クロスサブシディ——その通りである。

- ⑦技術移転・過去の教訓——マンガライの時は、全部日本側が日本でやってしまい、「イ」側は何がどうなったか全くわからないうちに終わった。何も残らなかった。  
現地で一括して think together/work together でやってほしい  
担当者は英語のできる人を希望

⑧(特になし)

⑨(同上)

- ⑩●実施主体
- ④主要基盤施設——マネジメントボード  
その他の施設——個々のディベロッパー  
メインオフィスはプルムナスか住宅局でブランチオフィスが Implementation Unit 内——近々動き出す
  - ⑤ジャカルタフェア——バペダ  
業務地区——民間ディベロッパー  
公園——メンテの関係で民間ディベロッパーによるゴルフコースやテニスコートになるだろう。
  - ⑥周辺開発——民間ディベロッパー、プルムナス、前2者のJV  
航空局所有部分は空港公団か
  - ⑦道路——Implementation Unit(詳細は未決)  
(地区外はDKI, 東西道路の東側地区外は Imp. Unit)  
上水道——水道局  
排水——Implementation Unit  
学校等公共施設——DKI

(6) S/Wの説明

(7) その他

- デモンストレーションプロジェクトの件、ミッション側が Recommend する
- 調査期間を長くしてほしい……

- 当面の計画だとC/Pは、18カ月でよい

## 5. Perumnas での協議

(1月28日 PM)

(プルムナスサイドの計画概要、経過等についてのヒアリングを受け、本調査の内容、進め方等につき、S/W案、質問書を中心に協議。日本の事例紹介をあわせて行う。)

- (1) ミッションの目的についてコメント
- (2) プルムナスの計画概要説明要旨及び質疑

① 現在フィージビリティスタディの実施(エクササイズ)中である。

(エクササイズFSとは、この計画の全体的ガイドラインは決定しているが、詳細な実施策はプルムナスにゆだねられているので、プルムナスの事業基盤の中でこの計画を実施可能なものとするためのスタディの意である。)

・土地代が2,000ルピア/㎡と極めて低額であるが、建設費を考慮すると、支払可能家賃が下記のような周辺部の不法占拠者やカンポンの低所得者層を収容していくことは容易ではない。

(年収15万ルピアの1/3が支払可能家賃とすると、5万ルピア/月が限度)

・このような実態を踏まえ、プルムナスの事業性を高めるため、幹線道路に沿道型の商業・業務ゾーンを導入していくことをプロモートしていく方針である。

・具体的には、中高層のフラットの下層に商業・業務用途を導入し、収益性を高め、これを財源にして低所得者向け住宅開発の可能性を高めていく(クロスサブシディ)。

・関連調査として下記を実施した。

- i) 社会経済調査(対象地区は、30ha内の不法・合法占拠地区、資料-10)
- ii) 地形測量
- iii) 地質調査

② プルムナスの開発区域について

・MENPERAで協議した時「跡地内での土地開発権は公共サイドに限定されているので、民間による住宅開発と指定されている場所もプルムナスが基盤整備した上で、宅地を民間ディベロッパーに分譲する」と指摘された件については、プルムナスは跡地内については30haのみを開発し、その他の住宅用地は、マネジメントボードがガイドラインを作って直接民間に分譲すると考えている。

・開発面積については概ね30haということで計画を進めている。(プルムナスが開発をゆだねられている跡地内南東の3角形の部分は約40haあり、その中には不法占拠のスラム地区や、既に土地局(Agraria)から土地占有権が取得(certification)

されている土地があり、これらの土地を除いた部分が30haということか)

・社会経済調査を3角形の部分の既成市街地に限定した理由は、最初(1st phase)に、この地域の人々を収容していかなければならないからである。当然次の(2nd phase)段階で、跡地外のカンポンの地区更新との関連で開発を進めてゆくわけだから、次の段階では周辺地域での社会経済調査は必要である。

・プルムナスは、跡地内不法占拠者を収容するための低所得者向け住宅開発は行うが、これらのクリアランスは他(Government)がやると考えている。

### (3) 調査範囲について

・Perumahanのトーション課長の提案を受け、スタディエリアを跡地周辺の幹線道路(東側は、行政界や既往土地利用や土地的条件により境界を設定)により囲まれた地域の概ね1,000ha程度の区域(M/M参照)に拡大した。

・スタディの中には、跡地内の開発計画と周辺地域の地区更新計画の2つの局面がある。周辺地域の計画は、全体調査の過程の中で戦略拠点として抽出された典型的な地域(Typical Area)についてのみ行う。

・典型的な地域とは、現時点では例えばPerumahanとの協議で了解された、5種類の地区特性を持った地区が考えられる。

●調査範囲について、Perumahanの提案した範囲で了解された。

### (4) C/Pとオフィススペースについて

●別紙“Draft Study Organization of Indonesian side”に沿って、パートタイムC/P、フルタイムC/P、ローカルコンサルタントの起用及びオフィスの考え方についてコメント。

●パートタイムC/P、フルタイムC/Pの必要性、役割等の趣旨について了解された。具体的にはプルムナス内で現在Kemayoran Projectを担当しているスタッフがこれに当たることになる。希望的には3月にKemayoran Project Teamが正式に発足する。

●当プロジェクトは、④もっぱらPerumahan所管の全体的な整備方針、開発コンセプトや土地利用にかかわるスタディと、⑤もっぱらプルムナスが行うこととなる実施計画にかかわるスタディの2つの局面で展開していくこととなるため、作業の拠点としてはメインオフィスとサブオフィスの2つの作業拠点が必要である。加えて、他機関との調整のためのブランチオフィス(例えばDKI/J)も必要との趣旨について了解された。

### (5) ローカルコンサルタントの起用についての提案

・日本では、この種の開発プロジェクトに民間のコンサルを起用して、効率的に事業

を推進している。民間コンサルタントの育成策としても有効であるとの考えに対して、プルムナスはプロジェクトの実施は全部自前で消化し得る体勢にあるが趣旨は理解したので、費用が日本側負担ということを前提に了解された。

(6) デモンストレーションプロジェクトの必要性について

- ケーススタディを単なる計画で終わらせることなく、事業を推進し得るものとするため、本格調査の段階で、抽出された戦略拠点（もしくはアクションエリア）の地区更新を事業実施のスタンスで（事業化の種まき）進めることについて協議した結果、有効であるので可能であればS/Wの中に是非入れてほしく、プルムナスとしての当面の最適対象エリアとしては、早期に幹線道路の整備を担保すべきとの観点から、跡地内の最南端の部分が望ましいと表明された。

(7) プルムナスの位置付けについて

- 跡地全体の開発の組織・体制の中では、プルムナスは最低辺に位置し、民間ディベロッパーと同列であり非力であるとの表明があり、ポジションは理解したが、周辺地域の再開発という、DKI/JAKARTAの都市政策の重要施策を実行していくわけだから、より積極的に主体的な役割を果たしていくことを期待する旨要請された。

(8) 過去のJICAスタディの評価・反省

- マンガライのプロジェクトは、単的に言えば、日本側のコンサルだけがやったことになってしまったため、技術移転の成果にとぼしかったこと、及び種々の要因で計画成果に実現性がとぼしかったことが反省点であり、本調査では、これまでの教訓を生かし、より実り多い成果をあげてほしい旨要請があった。

(9) プレゼンテーション

- ① 日本の住宅事情、類似プロジェクトの分析
- ② HUDC'S Urban Redevelopment Project の紹介  
—To Meet Diversifying Needs—

6. DKI/Jakarta での協議

(1月29日)

(日本の類似プロジェクトの紹介。S/W案及び実施スケジュール等に関し協議)

(1) ミッションの目的について説明

(2) プレゼンテーション

- ① 日本の住宅事情、類似プロジェクトの紹介
- ② HUDC'S Urban Redevelopment Project の紹介  
—To Meet Diversifying Needs—

(3) 借家人の契約・権利の存続に関する質疑



## 日本における法律と実態の説明

### (4) スタディの範囲について

空港跡地内の開発と関連して周辺のカンボンの改良，更新も行うべきである。

跡地内の開発と周辺地域の再開発の各々の作業範囲については，①空港跡地内に関しては開発のガイドラインを策定する。②周辺地域については，戦略拠点やアクションエリアを抽出し，地区更新システムや解決策，整備方式等をスタディする。

### (5) 制度型（ボランタリーメソッド）と法定再開発の使いわけ，事業の所要年数，実績等についての質疑

#### (6) HUDC の位置付けについての質疑

- ・地方自治体の所管（サラナジャヤのような）なのか，中央政府の所管（プルムプルムナスのような）なのか。
- ・プルムナスにはほぼ似ている組織である。

#### (7) 本格調査のスケジュールについて

(DKI) ・'89年に開発が始まる。この調査と，プルムプルムナス所管の計画及び実施との関係はどのようになるのか？

(JM) ・同時併行して進行していくと考えている。当初開発のブロックの実施は，これまでのプルムナスの計画通り89年から始まる。多分この本格調査の成果はプルムナスの開発の2年目に半分，3年目から全面的に反映されていくことになる。

(DKI) ・本格調査の開始が1年遅かった。

#### (8) S/Wについて

(DKI) ・'89年からスタートしてしまうプルムナスの開発に対応したスタディは間に合わないが，残りの部分の開発に関連して地区更新を行うべき戦略拠点を周辺地域に見出し，空港内の開発との関連の中で地区更新の計画を策定することがS/Wの中に入っているか？

(JM) ・当然入っている。

## 7. Cipta Karya (人間居住総局) における全体協議

(2月1日AM)

(これまでに行った関係各機関との協議結果をもとに，ミニッツ議案—1st Feb'88，を作成し，これをもとに本調査の位置付け，構成及び実行体制等に関し協議し，以下の方針によりミニッツを取りまとめ，S/Wに反映させることとした。)

### (1) 調査全体に係る事項

① 調査地区はジャカルタ地域全体にとって重要な位置を占めていることを十分に認

識して調査を実施すべきこと。

② 以下の協議結果を十分反映させ、次回事前調査団派遣時にS/Wを確定すべきこと。

③ 調査は、概ね本年8月に開始し、20カ月が予定されること。

#### (2) プロジェクトのタイトル

本調査の検討内容を前提とすると当面予定されているプロジェクトのタイトルのうち“HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT”の部分が、以下の点で不相当と考えられる。

① 既往の表現だと検討範囲が実際よりも広範な印象を受ける。本調査に関しては、空港跡地内のインフラ関係の計画は基本的には与件として扱われる。

② 既往の表現だと、本調査の重要な検討項目の1つである周辺地域の再開発に関する検討をイメージしにくい。

以上の指摘をもとに、“URBAN HOUSING DEVELOPMENT and REDEVELOPMENT PROJECT”とする。(但し、この点については後述の協議により、最終的には前記のうちREDEVELOPMENTの表現は実質的検討内容よりも広範な印象を与えるため、これをRENEWALとすることとし、英文タイトル変更について事前調査団派遣までに両国がそれぞれの関係機関の間で検討することとした。)

#### (3) 調査の構成に係る事項

① 人間居住総局により策定されたクマヨラン地区マスタープランが、その基本的内容についてDKI/Jakartaにより採用されていることを注記すること。

② 住宅供給の検討に際しては、市場分析や投資関係の検討を加えるべきこと。

③ 販売策の検討に際しては、計画地の土地の価格や市場動向などについての検討を加えるべきこと。

④ 計画地の給排水等基盤施設に関し、適切なシステム等の提言を行うべきこと。

⑤ プルムナスの役割(空港跡地内の開発のみではなく、周辺地域の再開発を継続して行う)を明示する。

⑥ 法的、制度的検討に加え、実施段階での手続きの構築等も検討を加えるべきこと。

⑦ 開発プロセスもしくは開発後にわたる監視システムや評価システムの検討を加えたい。

#### (4) 「イ」側からの要望事項

① C/Pが日本で技術訓練を行う機会をつくることに関し、さらに下記の要望が加えられた。

\*対象にMenperaや他の関連機関も加えてほしい。

- ② 日本側調査団には、「イ」国の住宅や都市の状況に詳しいスタッフを含め編成することの要望
- ③ 調査は可能な限り早期に着手してほしい旨の要望。

#### 8. Perumahan (住宅局) における全体協議の補足協議 (2月1日PM)

(当日午前中に行った全体協議の結果をもとに、ミニッツ素案の変更内容について具体的に以下の意見交換し、これをもとに修正素案—2nd Feb.'88を作成)

##### (1) S/W案のVI. の「イ」国側 Undertakings に関する要望

同文中、“Japanese study team”を“JICA study team”と変えてほしい要望があり、ミニッツで確認することとした。その他については、基本的に同素案は了解された。

##### (2) S/WのVII. Undertakings of JICA に関連した要望

ミニッツ案の「イ」側要望中、C/Pの技術訓練に関しては世銀でもやっているように、日本以外の国における比較研究の機会を加えてほしい旨の要望あり。

##### (3) ミニッツ (1st Feb'88) の具体的な変更方法

午前中の全体協議の指摘事項を総括し、ミニッツ案の変更箇所、変更内容を具体的に協議。

なお、タイトルについては全体協議では、URBAN HOUSING DEVELOPMENT/REDEVELOPMENT とすることとなったが、ミッション側から REDEVELOPMENT よりは RENEWAL の方がふさわしいのではないかとの再提案があり、相互に再考することとした。

#### 9. Planning and Programing (計画局) における協議 (2月2日)

(前日の全体協議の指摘事項を受けてミニッツ案を修正し—2nd Feb.'88—人間居住総局内において、計画調整と高度の政策決定にあずかる計画局において意見交換を行った。)

##### (1) ミニッツ案の変更箇所についての協議

変更箇所について説明し、了承を得る。

但し、プロジェクトのタイトルに関しては前日の Perumahan との協議においてペンディングであったわけだが、これに関し、日本側からいくつかの代替案を提示し協議した結果 “the Masterplan/Feasibility Study on Kemayoran Urban Housing Development and Renewal Project” とすることで合意。これは、87年7月のT/Rのタイトルと変わる事となるが何ら問題はないとのコメントを得る。

##### (2) プロジェクト関連事項についての基本認識

###### ① “Self-Financing” についての基本認識

政府から補助を受けないという基本原則を表わしている。従って、政府が外国ローンを導入し事業主体に融資するのは何らこの原則に反しない。

② プロジェクトのタイトルから、本調査は Housing に限定された調査との印象を受けるが実体はどうか。

本調査は、マスタープランで計画された126haの住居地域を中心にもっぱら住宅開発もしくは再開発を重点的に検討するが、これまで指摘されたとおり、この目的を達成する場合必要となる“収容することとなる低所得層の所得増加策”その他の検討も当然含まれるわけであり、これらはミニッツでも確認されている。

③ 計画対象地（ブルムナスの担当地域）は低所得層向けにしては、ポテンシャルが高すぎるので、不法占拠者の収容は別の場所に対応した方が得策との考えもあるがどうか。

これまで同種の指摘が多々であったが、日本側としては空港跡地処分の基本理念から、計画地区内での収容は部分的になることはあっても必須であるとする。これを可能にするためには、計画地内での新たな就業機会の創出、ひいては地域社会構造の変革等も検討課題としていくことの必要性もあること頼が指摘された。

