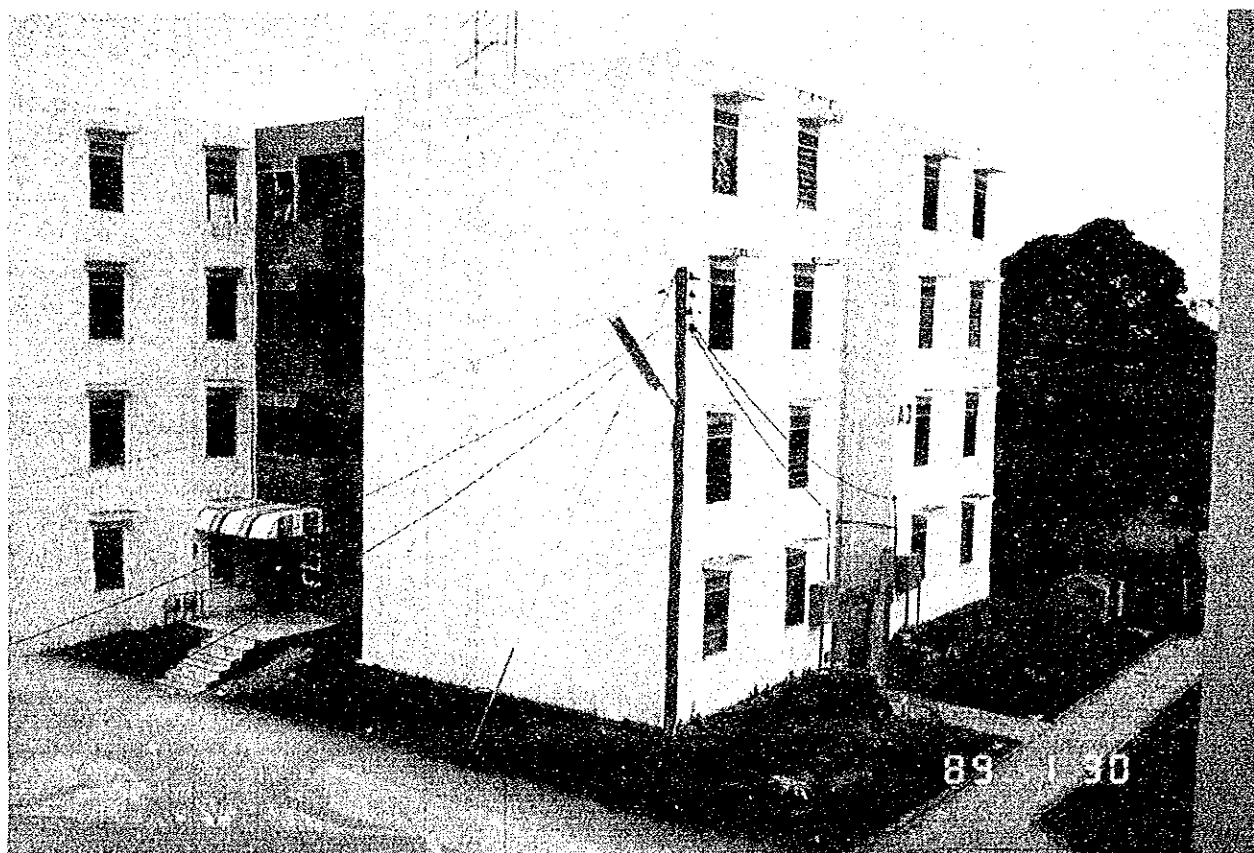


第Ⅲ章

ゾーン2の総合開発計画

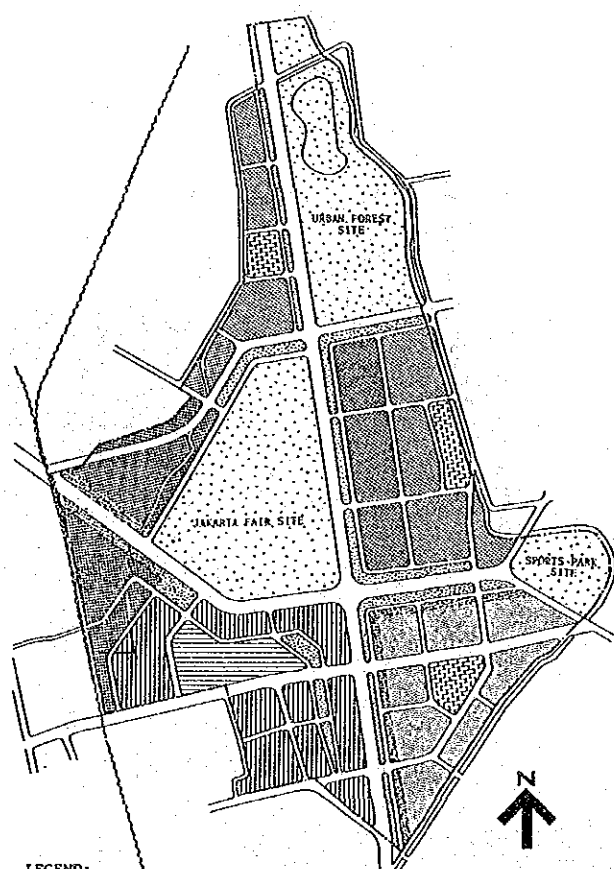


1. 一般的フレームワーク

KCマスタープランでは、既成市街地を含むゾーン2（面積133.4ヘクタール）は住宅・近隣施設開発地区に指定された。土地利用、ゾーニング、人口分布、人口密度に関してKCマスタープランの再検討および調整が行われた。

ゾーン2の開発事業は、(1)高/中所得層向け住宅については民間の開発業者がKCIUの監督下で、(2)中/低所得層向け住宅についてはPerumnas、(3)既成市街地の住宅再開発についてはKCIUがDKIジャカルタ市当局の協力を得て、(4)近隣施設についてはDKIジャカルタ市当局が担当する。

Proposed Layout Zone 2



LEGEND:

- High Class Housing Area
- Middle Class Housing Area
- Middle & Low Class Housing Area
- Commercial Area
- Governmental Office Area
- Neighbourhood/Facility Area
- Greenery Openspace Area
- Roadside Green Area
- Road Area
- Commercial & Residential Mixed Area

Distribution of Population in Zone 2

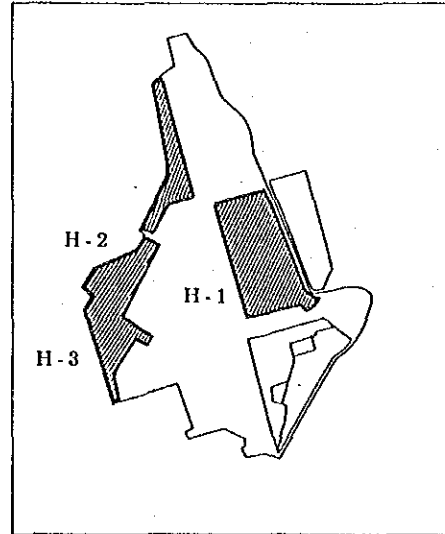
LOCATION	CLASSIFICATION OF HOUSE	SITE AREA (Ha)	POPULATION		HOUSE		TOTAL FL AREA (M2)	FAR (%)
			DNSTY NOS.	NOS.	DNSTY NOS.	NOS.		
H-1	HIGH CLASS	20.91	220	4,400	44	876	60,000	0.30
	MID. CLASS	24.91	435	10,850	87	2,170	144,000	0.58
	SUB TOTAL	44.92	340	15,250	68	3,050	204,000	0.46
H-2	MID. CLASS	16.64	705	11,750	141	2,350	147,000	0.88
	HIGH CLASS EXISTING	9.88	495	4,900	99	980	112,000	1.12
H-3	SUB TOTAL	18.10	200	3,600	40	720	61,000	0.34
	SUB TOTAL	27.98	300	8,500	60	1,700	173,000	0.62
H-4	SUB ZONE(2)	30.00	1,000	30,000	200	6,000	205,000	0.68
	SUB ZONE(3)	9.95	660	6,600	130	1,300	55,000	0.55
	ANGKASA PURA	3.90	180	700	36	140	12,000	0.31
TOTAL	SUB TOTAL	43.85	850	37,300	170	7,440	272,000	0.75
	SUB TOTAL	133.39	545	72,000	109	14,540	796,000	0.60

2. 民間部門による住宅開発

2.1 住宅の配分

サブ・ゾーン(1)の住宅配分案は下記の通りである。

Location	Class	No. of Houses
H-1	High	876
	Middle	2,176
H-2	Middle	2,350
H-3	High	980
Total	High	1,856
	Middle	4,526



2.2 開発戦略

1) 高/中所得層向けのフラットはインドネシアではまだ一般的ではないため、その市場性については明らかではない。従って、開発業者は土地付きの平屋建て住宅や2階建て住宅を販売したがる傾向にある。しかし、フラット開発を促進するために、K C I Uは企業に社宅としてフラットを供給させるように指導しなければならない。ゾーン1内または周辺部に勤務する若者はフラットのようなモダンな多層式都市型住宅に住みたいと考えるかもしれない。

2) 売却用の土地および開発単位の規模については下記の点から検討する。

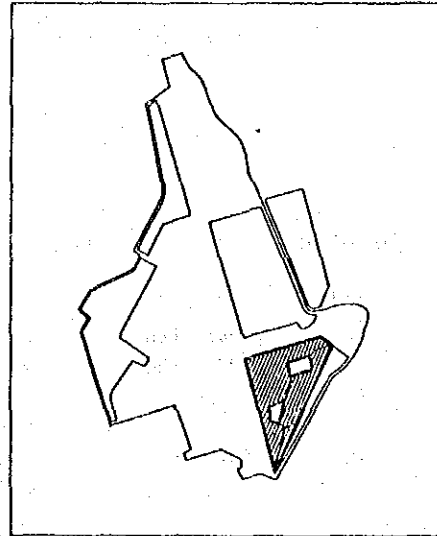
- 行政/社会単位、すなわちR T (50戸) およびR W (1,000~1,250戸) が地域社会を形成する。
- 開発業者に一部地域施設の供給に関する責任を持たせるような近隣施設設置基準
- インフラストラクチャー、特に1ないし2 R Wに適合する下水道施設の単位。

3) 開発は段階的に進めるとする。K C I Uは開発業者と一緒に開発計画・プログラムを絶えず見直す必要がある。特に、開発業者の改善と刷新のためには市場ニーズの分析を継続する必要がある。開発業者の企画案を厳密に検討して密度の規制と環境保護に努めることが望まれる。

3. プルムナスによる住宅開発

3.1 一般的事項

プルムナスは、19.8ヘクタールの空地と10.2ヘクタールの密集地で構成される。ゾーン3の30ヘクタールの土地に約6,000戸の住宅を開発する役割を受け持つ。KCIUは1平方メートル当りの販売価格を2,000ルピアとし、密集地の建物を自らの手で取り払った30ヘクタールの土地を供給する。ゾーン3は主に低所得者層の住宅開発に当てられる。



3.2 住宅タイプの配分

住宅タイプの配分については下記の事項を考慮した上で決定する必要がある。

- 1) 中心となるのは低所得層向けの住宅開発である。
- 2) 一定の利益 (seed capital) を確保するために、中級および中の上クラス (middle and upper middle) の住宅開発も含む。
- 3) 住宅はすべて4階建とし、都市型住宅および土地の有効利用を促進するために一部を8階建てにする。
- 4) (1)人口密度、(2)容積率 (FAR)、(3)建ぺい率 (BCR) を参考に適度の密集状態について検討する必要がある。

Class	Type of Unit	Max. FAR	Population Density
Upper middle	F-70 (60,90,100)	1.3	400 - 800
Middle	F-36 (45,54)	0.9	700 - 1,000
Low	F-18 (21,24,27)	0.7	1,100 - 1,500

PROPOSED ALLOCATION

Class	House Type	No. of Storey	No. of Unit	FAR	BCR (%)
Upper middle	F-70	8	120	1.12	14.0
	F-70	4	780	0.87	21.9
Middle	F-54	4	750	0.81	20.3
	F-36	4	750	0.58	14.4
Low	F-27	4	1,100	0.67	16.8
	F-18	4	2,500	0.50	12.6

3.2 財務分析

3.2.1 販売価格および購入可能性

1989年4月20日に住宅大臣によって布告されたBTN基準に基づいて決定されたF-18, F-27, F-36の販売価格は下記の通りである。各住宅タイプの月賦返済額はそれぞれ月収(下記「所得層」欄参照)の25%に相当する。

Type	Sales Price	Down	Payment	Interest	Installment Monthly Payment	Income Class (25%)
F-18	Rp. 6,400	10%	Rp. 640	12% 20 years	64.262	257.047
F-27	8,100	20	1,620	16 20	91.080	364.321
F-36	10,600	20	2,120	16 20	119.191	476.765

(Unit is Rp. 1,000)

特にゾーン4に住む月収25万ルピア以下の低所得層に対しては相互補助金の支給を検討する一方で、F-54型およびF-70型の住宅購入者から最大の利益を得ることとする。

3.2.2 キャッシュ・フロー表

下記の表は以下の条件に基づいて計算されたものである。

- 1) 1平方メートル当りの地価2,000ルピア
- 2) 赤字分はPerumnasが全額負担する。
- 3) 7年の開発期間を通じて、住宅が完成次第、全戸を売り尽くすものとする。
- 4) F-54型とF-70型の住宅販売の利益は販売価格の20%に相当する。
- 5) F-18型, F-27型, F-36型の販売価格はBTN基準に基づく。
- 6) 補助金は、ゾーン4の住民を対象にF-18型住宅600戸の購入者に支給される。

HOUSE TYPE	DISTRIB. RATIO	NO. OF HOUSE	SELLING PRICE(1)	TOTAL SALES	COST per UNIT	TOTAL COST	PROFIT per UNIT	TOTAL PROFIT
F70(8ST.)	2.00	120	34,840	4,181	27,872	3,345	6,968	836
F70(4ST.)	13.00	780	28,346	22,110	22,677	17,688	5,669	4,422
F54	12.50	750	19,075	14,306	15,260	11,445	3,815	2,861
F36	12.50	750	10,600	7,950	10,597	7,948	3	2
F27	15.83	950	8,100	7,695	8,118	7,712	-18	-17
F27(SUB.)	2.50	150	8,100	1,215	8,118	1,218	-18	-3
F18	31.67	1,900	6,400	12,160	5,576	10,594	824	1,566
F18(SUB.)	10.00	600	5,576	3,346	5,576	3,346	0	0
TOTAL	100.00	6,000	---	72,963	---	63,295	---	9,667
UNIT	(%)	(NO)	(RP1000)	(RP.HIL)	(RP1000)	(RP.HIL)	(RP1000)	(RP.HIL)

4. 開発と再開発の総合

4.1 種資金 (seed capital)

前節で述べたように完成直後の住宅を全戸売り尽くした場合、Perumnasは種資金すなわちKCIU基金に加えて約100億ルピアの利益を得ることになる。この利益はゾーン3の外でPerumnasが実施する予定の次期開発プロジェクトの種資金となる。

Perumnasがケース・スタディ地区C・F（第IV章参照）と類似条件の土地を入手する場合、前述の100億ルピアで約10ヘクタールの土地（道路や公共スペースを除く）を購入すると共に、そこから既存建物を取り払うことができる。しかしながら、土地を購入する度に購入可能な面積が縮小されるため、このプロセスを2・3回以上繰り返すのは不可能である。

4.2 総合プロジェクト

これは、Perumnasがゾーン3の住宅開発と併せてゾーン5の(1)住宅再開発および(2)商業施設再開発を実施した場合を検討したものである。

4.2.1 ゾーン3住宅開発およびゾーン5住宅再開発

C・F地区と類似条件の土地の住人は、ゾーン3の住宅を購入する再開発の頭金として使用できる補償金をPerumnasから受け取ることができる。既存建物を一掃した土地は、Perumnasによって開発される。

地区Cの内容：	●建物床面積	80m ²
(1軒当り平均)	●敷地面積	110m ²
	●補償金	8,428,000ルピア
	●月収	160,000ルピア
	●土地価格/m ²	30,000ルピア
ゾーン3のF-36	●販売価格	10,600,000ルピア
	●頭金	8,256,000ルピア

●分割払い 2,344,000ルピア

(20年, 利子18%)

●月返済額 39,946ルピア

住民はゾーン3のPerumnas住宅に再び居住して月収の20.6%に当たる32,946ルピアを毎月返済可能であり、一方、Perumnasは建物を取り壊した後の110平方メートルの土地を入手できる。しかし、地価が当初の1平方メートル当り30,000ルピアから80,227ルピアに上昇することになる。従って、この地価に基づいて地区Cの開発を行わなければならない、この価格ではPerumnasが低所得層向け住宅の開発を行うだけの経済的余裕が失われる。

4.2.2 ゾーン3住宅開発およびゾーン5商業施設再開発

D地区(第IV章参照)の住宅43戸の住民はゾーン3のPerumnas住宅に再び居住でき、Perumnasは建物を取り払われたD地区で商業施設の開発を行うものとする。

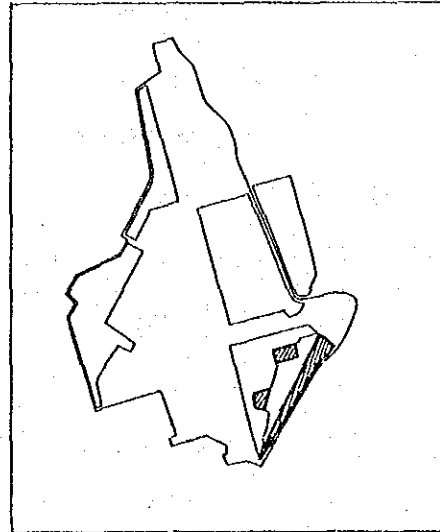
- プロジェクト費用総額は237億ルピアで、この中にはD地区の新規建築物(28,800平方メートル)とゾーン3の住宅43戸の建設コストが含まれる。
- この計算は、Perumnasが自己資金に依存し借入金を全く持たないことが前提となっている。Perumnasが再開発事業から利益をあげることはない。
- 売床面積は総床面積の60%に当たる19,540平方メートルであり、プロジェクト費用を賄うために販売価格は1平方メートル当り約120万ルピアとする。
- 住宅43戸を対象とする相互補助金は総額1億7,500万ルピアとなる(1戸当り約400万ルピア)。

4.3 その他の考察

ゾーン1開発(第II章の4.2節参照)とゾーン5都市住宅再開発(第III章の4.2節参照)の統合戦略に関する考察に加えて、この戦略を強化する手段として次の方法が考えられる。つまり、ゾーン3に建設される臨時仮住宅施設をゾーン5の再開発プロジェクトのために利用することができる。仮住宅(第IV章の3.2節参照)はゾーン4の住民によって数年間以上利用されることはないと思われる。彼らは職務技能の熟練、就職、所得増を受けて数年以内に仮住宅から転出できる。空き家になった仮住宅についてはゾーン5の他の再開発プロジェクトに関係する住民が同様の方法で利用することができる。さらに、Perumnasはゾーン5の再開発プロジェクトに関係する住民を一時的に収容するための施設としてゾーン3の賃貸住宅を検討するものとする。

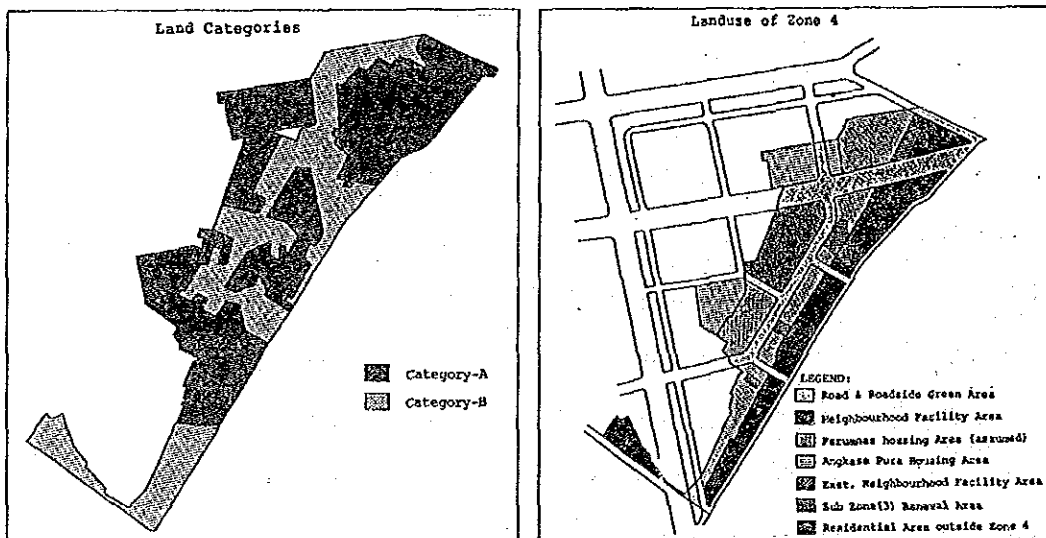
5. ゾーン4の住宅再開発

南北に走る元滑走路の向こうに広がる西部地域を含むゾーン4には約3,200戸の住宅があり、約4,000世帯が住むものと想定される。土地所有には2通りのカテゴリーがある。カテゴリーAはほとんどが国有地以外に住む住人を対象とし、カテゴリーBは大半がはなはだしく所得の低い層に属し国有地を不法に占有している住民を対象とする。



カテゴリーA：ゾーン3総合開発のために住宅759戸（10.59ヘクタール）と環境改善のために住宅92戸（1.38ヘクタール）とを取り壊す必要がある。その他、368戸を保存し、258戸を建設し、203戸の住民をPerumnas住宅に移転させる。さらに、390戸の住民をゾーン3の外に移動させる。

カテゴリーB：ゾーン3総合開発のために住宅1,577戸（8.69ヘクタール）を取り壊すほか、642戸（3.54ヘクタール）を処分する必要がある。仮住宅として646戸を建設し、547戸をPerumnas住宅に移転させ、1,016戸をゾーン3の外側に移動させる。



6. 特定のインフラストラクチャーに関する提案

ゾーン1のインフラストラクチャーはすべて通常の方法で開発されるものとする。但し、下水施設については本調査で具体的な提案を行う。

1977年に作成された「ジャカルタ市下水・衛生プロジェクト」のマスタープランでは、SunterおよびKemayoranの下水を収集する目的でKemayoran Complexの北部境界道路であるJ. R. E. Martadinata通りに沿って公共下水幹線を敷設するようにとの勧告が出された。しかし、現在ではそのような計画の工事日程として認可されたものは存在せず、実際に着工されるのは、Kemayoran Complex開発プロジェクトが終了してからとなる可能性が高い。従って、Kemayoran Complexの下水施設はさしあたり民間の施設として開発する必要があり、本調査ではこれを前提としている。近い将来、公共下水道の開発プログラムが政府によって大きく促進される場合、後の段階で開発されるKemayoran Complexの下水施設の一部が公共下水道に含まれる可能性がある。

Kemayoran Complexの下水処理施設として推薦できるのは13基のコンパクトタイプの下水処理施設（各ブロック毎に1基の設置）であり、このタイプの施設は、建築物の開発日程に合わせて建造できること、さらには10年間の同Complex開発期間中の都市計画の変更があればより柔軟に対応できることから、大型施設1基を設置するよりも現実的である。

7. 近隣施設

7.1 一般的考察

公共機関によって発布される近隣施設開発計画の設置基準（Public Facility Standard-Dinas Taka Kota DKI and BTN）は、施設がはなはだしく不足し住民のニーズを満たすことのできない現状から大きく掛け離れたものである。下記の表には、もっと現実的な解決策として公共機関の基準を改訂した基準に基づいて提案されたゾーン2の施設数が記載されている。

7.2 ゾーン2の施設配分

7.2.1 必要な施設数

	SUB ZONE (1)			ZONE 3	TOTAL
	H-1	H-2	H-3	H-4	
Play Ground	16	8	7	33	64
Kindergarten	22	12	10	45	89
Primary School	10	5	5	22	32
Junior High School	1	1	1	2	5
Senior High School	1	1	-	1	3
Public Health Center	1	1	-	1	3
Maternity Hospital	1	1	-	1	3
Hospital (Type c)	1	1	-	1	3
Lurah Office	1	1	-	1	3
Police Office	1	1	-	1	3
Sub Post Office	1	1	-	1	3
Fire Brigade	1	1	-	1	3
Cultural Hall	1	1	-	1	3
Multipurpose Hall	1	1	-	1	3
Kelurahan Mosque	1	1	-	1	4
Sports Field	1	1	-	1	3

7.2.2 施設の規模およびコスト

	SPACE DEMAND M ²		UNIT COST/M ²		TOTAL COST PER FACILITY
	BLDG. FL.	SITE	BLDG.	SITE	
Play Ground	-	300	-	15	4,500
Kindergarten	240	300	178	20	52,464
Primary School	1,200	1,800	224	20	344,560
Junior High School	1,700	2,400	224	20	484,960
Senior High School	1,900	2,400	224	20	538,720
Public Health Center	200	300	224	20	57,760
Maternity Hospital	1,000	1,800	224	20	292,800
Hospital (Type C)	200	210	224	20	55,960
Lurah Office	200	600	224	20	140,400
Police Post	100	180	178	15	22,560
Sub Post Office	100	180	178	15	22,560
Fire Brigade	100	180	178	15	22,560
Cultural Hall	250	300	250	20	78,000
Multipurpose Hall	250	300	250	20	78,000
Kelurahan Mosque	150	600	178	20	41,040
Sports field	50	2,040	178	15	40,530

(Unit x Rp. 1,000)

Note: Land/site is provided by KCIU.

6. 住宅カタログ

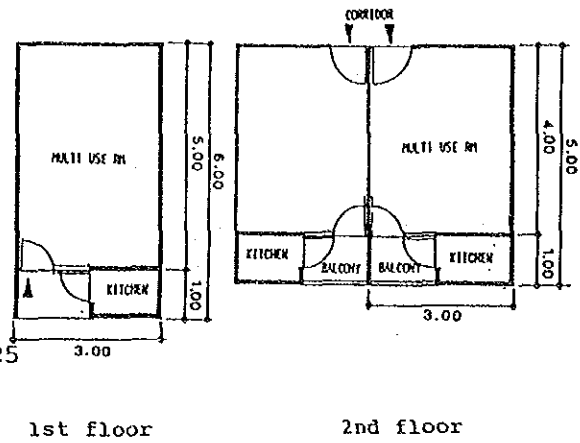
HOUSING TYPE : F.Ic.03.2.18/15

1. NAME OF DEVELOPMENT :
CIPINANG

2. DEVELOPER : SARANA JAYA

3. No.of Floors : 2 storey

4. Actual Floor Area of Unit 18.00,17.25
(including Balcony) 15.00



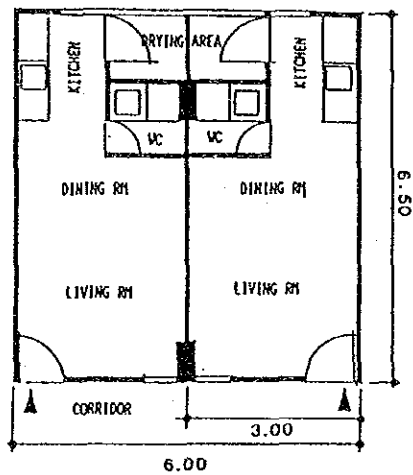
HOUSING TYPE : F.H.05.4.18

1. NAME OF DEVELOPMENT :
PENJARINGAN

2. DEVELOPER : SARANA JAYA

3. No.of Floors : 4 storey

4. Actual Floor Area of Unit 19.50
(including Balcony)



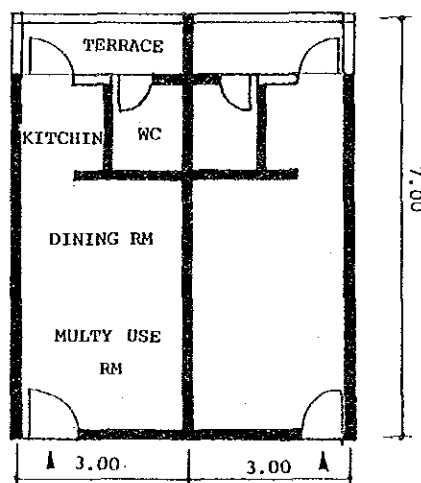
HOUSING TYPE : F.Hc.01.4.21

1. NAME OF DEVELOPMENT :
KEBON KACANG

2. DEVELOPER : Perumnas

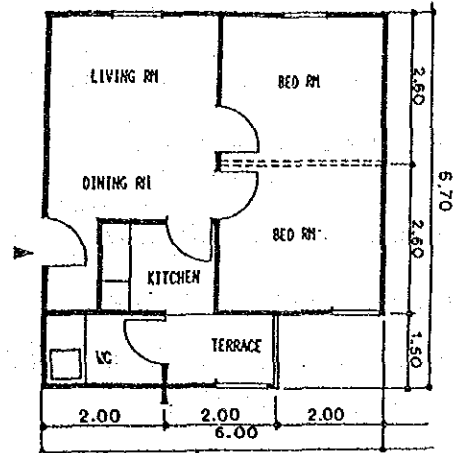
3. No.of Floors : 4 storey

4. Actual Floor Area of Unit 21.00
(including Balcony)



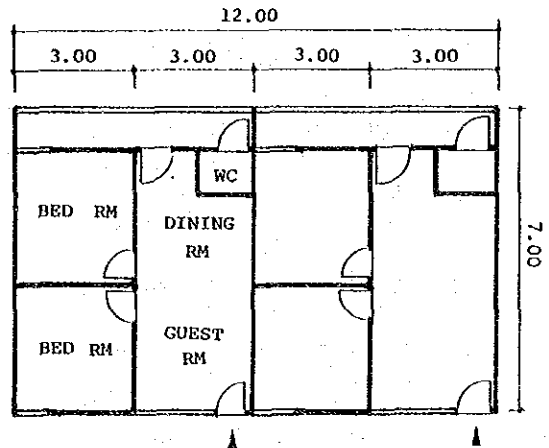
HOUSING TYPE : F.C.01.4.36

1. NAME OF DEVELOPMENT :
TANAH ABANG (NOT EXECUTED)
2. DEVELOPER : Perumnas
3. No.of Floors : 4 storey
4. Actual Floor Area of Unit 37.20
(including Balcony)



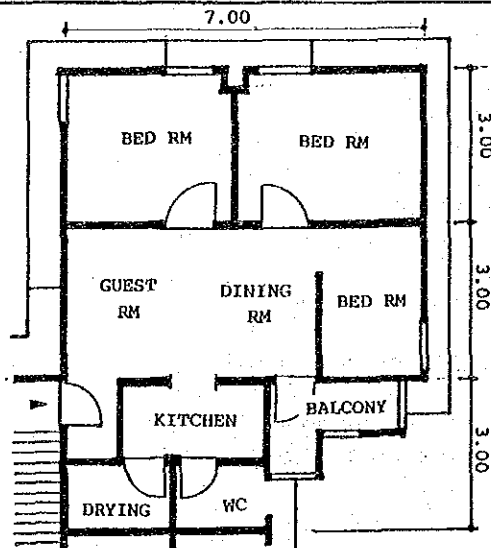
HOUSING TYPE : F.H.04.8.21/45

1. NAME OF DEVELOPMENT :
KEBON KACANG
2. DEVELOPER : PERUMNAS
3. No.of Floors.: 8 storey
4. Actual Floor Area of Unit 21.90,43.80
(including Balcony)



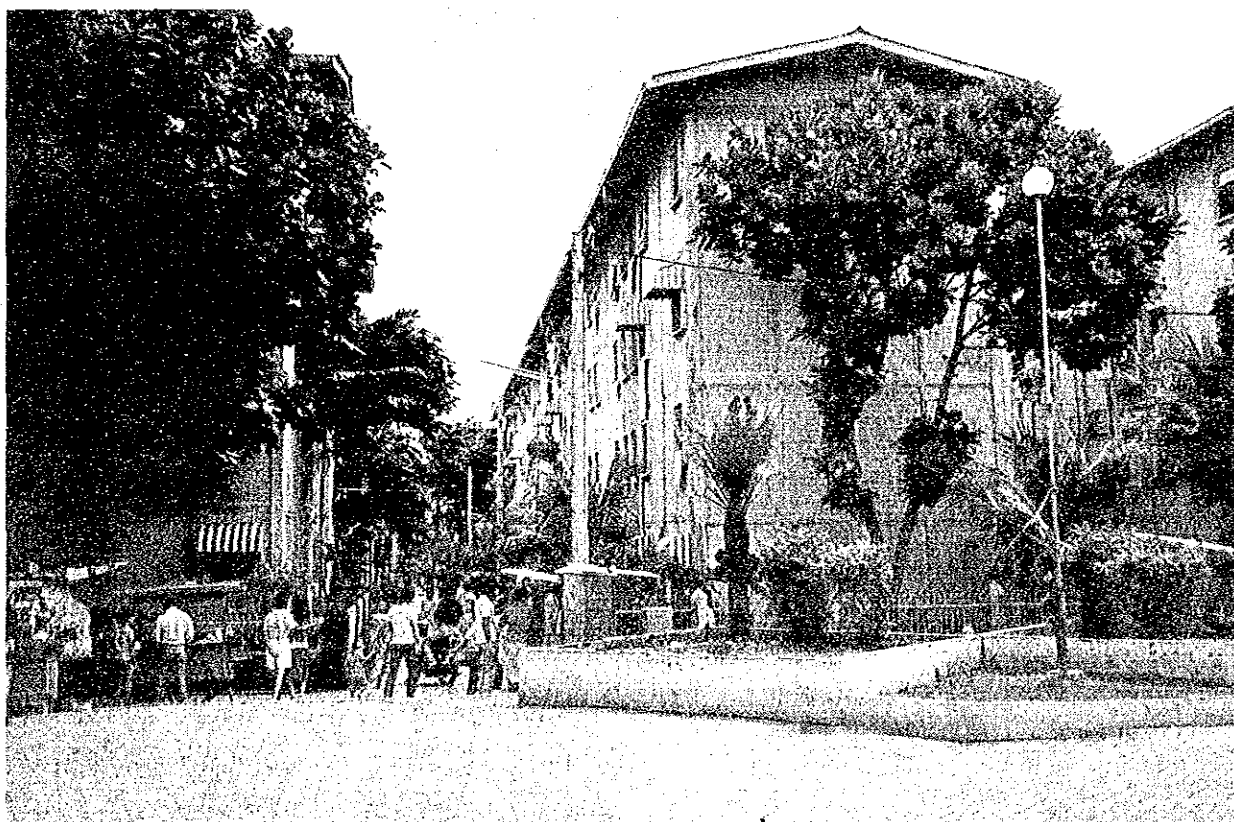
HOUSING TYPE : F.C.03.4.54

1. NAME OF DEVELOPMENT :
KLENDER
2. DEVELOPER : Perumnas
3. No.of Floors : 4 storey
4. Actual Floor Area of Unit 57.24
(including Balcony)



第Ⅳ章

ケース・スタディー地区／優先地区 における都市住宅再開発



1. ケース・スタディ地区／優先地区の選定

1.1 目的

ケース・スタディ地区6カ所と優先地区2カ所（ケース・スタディ地区の中から選定）に関する都市住宅再開発調査の目的は、(1)ゾーン4・5の再開発戦略の設定、(2)再開発手法の開発にある。

1.2 ケース・スタディ地区6カ所の選定

ケース・スタディ地区6カ所の基本的な選定基準は下記の通りである。

1) ケース・スタディ地区はゾーン4・5の実態を表現すると同時に、両地区に対するゾーン1の直接／間接的影響を考慮したものでなければならない。

2) ケース・スタディ地区はジャカルタの他の地域やインドネシアの他の大都市とできるかぎり多くの共通点を持つ必要がある。

3) ケース・スタディ地区は1988年4月14日付の“スコープオブワーク”に記載された暫定的分類のための指示に従って選定する必要がある。

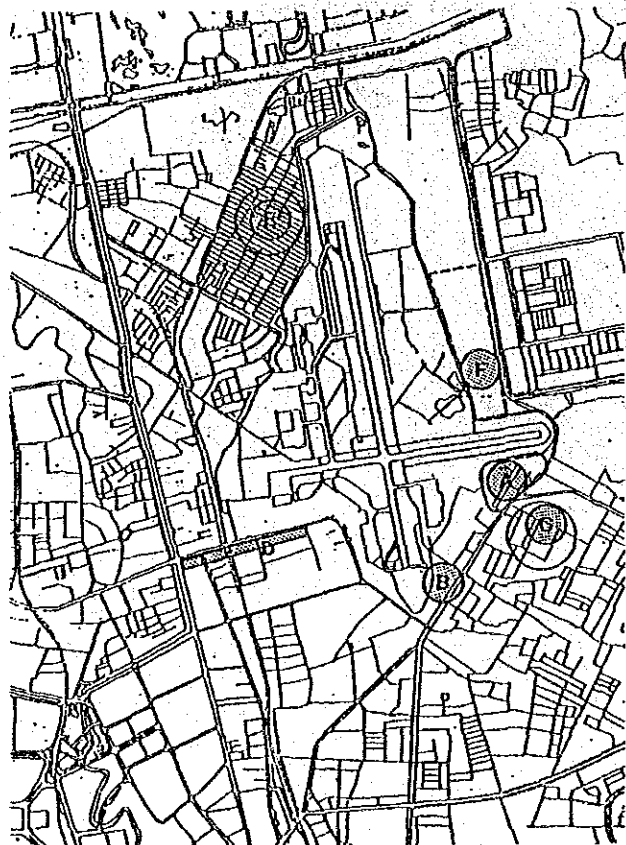
選定された地区：

地区A, B : KCIUが再開発する予定のゾーン4内

地区C, E : 典型的な住宅地域

地区D : 道路に面し、商業用途の可能性が高い。

地区F : ゾーン2に影響を及ぼす宅地スプロール地域



1.3 優先地区2カ所の選定

優先地区2カ所の選定は、調査団と技術委員会（1989年8月10日および1989年9月5日）、調査団と運営委員会（1989年9月10日）の間の討議結果を踏まえ、下記の事項を考慮した上で行われた。

地区B：再開発計画は当然ながらKCIUによって実施されるものとし、調査で取り上げられた再開発手法や実施プログラムが実際に適用される予定である。

D地区：現状から見て不適切であると思われるが、手法論の開発を促進するために日本で普及している方法を試験的に適用する。

Selection of Priority Site, Comparison of Study Theme

THEME OF THE STUDY	ZONE 4		ZONE 5			
	SITE A	SITE B	SITE C	SITE D	SITE E	SITE F
The renewal of this site including surroundings shall be urgently implemented in relation with the ex-airport development. There is high possibility to apply the study results to the actual implementation immediately after the Study.	◎	◎	○	◎	○	◎
	KCIU	KCIU, NGO INHABITANTS COMMUNITY	INHABITANTS COMMUNITY	PRIVATE & PUBLIC SECTOR	PUBLIC SECTOR & INHABITANTS	PRIVATE & PUBLIC SECTOR
In order to stimulate the methodology development, established methods particularly in Japan are applied to the study although various conditions are different between Indonesia and Japan.	○	○	◎	◎	◎	◎
	—	—	HOUSING BETTERMENT PROJECT	URBAN RENEWAL PROJECT	HOUSING BETTERMENT PROJECT	LAND RE-ADJUSTMENT PROJECT
It aims at finding out a solution for the social problem seen in big cities. The problem concerns those low income people who have weak land tenure and unstable jobs and are residing in areas involved in urban development/renewal.	○	◎	○	◎	○	◎
	PROJECT COST	PROJECT COST	COMPENSATION	CROSS SUBSIDY	SUBSIDY & COMPENSATION	CROSS SUBSIDY
Community participation is one of the most important aspects in urban housing renewal. The trial of the study is to enhance motivation and/or active participation of community/inhabitants for urban housing renewal.	○	◎	◎	◎	◎	○
	INITIATIVE OF KCIU	GUIDANCE BY NGO	MOTIVATION OF INHABITANTS	INITIATIVE OF PRIVATE SECTOR	MOTIVATION OF DKI & INHABITANTS	INITIATIVE OF PRIVATE & PUBLIC SECTOR
Discussion was made with Technical Committee on the Priority Sites selection on August 10, 1989, and the decision was confirmed with Steering Committee on October 10, 1989.	○	◎	◎	◎	○	◎
		PRIORITY SITE		PRIORITY SITE		

2. ケース・スタディのフレームワーク

2.1 法的フレームワーク

都市再開発に関する調査は下記の法的フレームワークに従って行われる。

- 1) 土地の保有 : 1960年度農地法 No. 5
- 2) 補償金 : DKI ジャカルタ市長令 No. D A 11 / 3 / 14 / 1972
- 3) 多層式住宅法 (コンドミニウム法)
: 1985年度インドネシア共和国法 No. 16
- 4) 都市計画 : 地区計画に関する規定 : 1975年度 DKI ジャカルタ No. 4
加えて、「DKI ジャカルタ・マスタープラン2005」にも言及している。
- 5) 都市再開発法 : 都市再開発に関する法律や規制は存在しない。本調査では、日本の「権利変換方式」および「土地区画整理事業」に関する規定の適用を試みた。

2.2 制度的フレームワーク

都市住宅再開発のための事業主体になる可能性のある組織がいくつか存在する。例えば、中央および地方の行政機関、Perumnas, Sarana Jaya, 民間企業、民間部門や地域住民によって設立された協同組合等が考えられる。ゾーン4・5の場合、再開発事業の中心となるのはKCIU, DKI ジャカルタ市当局, 地域社会への参加を促がすことで生まれ不可欠的にNGOの支援を受ける住民協同組合である。本調査はこれらの組織の能力を拡充しようと試みると同時に、これらの組織をサポートするような制度作りを提言するものである。

2.3 財務的フレームワーク

住宅開発や都市再開発に関連するさまざまな資金源として、低/中所得層向け住宅を対

象とするBTNローン、中／高所得層向け住宅用のPapan Sujatera, DKIジャカルタ市当局の新規都市建造物・住宅に関する開発予算, KIPおよびDJCK (Perusahaan)に関連するBPDの地域社会開発基金等が挙げられる。

都市再開発プロジェクトに欠かすことのできない補助金を支給する出資機関を設立するよう提言したい。本調査の財務上フレームワークは、特に低所得層向け住宅を補助するために提案されたKCIU基金(第II章参照)や、DKIジャカルタ市当局の開発予算に依拠している。

2.4 補償モデル

DKIジャカルタ市長の布告によると、補償額は同市長に任命された委員会 (Team 9) の査定に拠るものとする。査定に先立って、(1)現況調査、(2)所有者と賃貸者との話し合いを終える必要がある。本調査に示される土地の権利は個々のケース・スタディ地区や優先地区について実施された調査活動に基づくものである。

2.4.1 土地の補償

$$\text{土地補償} = \frac{\text{土地面積}}{\text{現地調査}} \times \frac{\text{土地単価}}{\text{IPEDAおよび市場価格の引用}} \times \frac{\text{権利の比率}}{\text{市長の布告}}$$

*土地の権利についてはBPNおよび調査内容を参照のこと。

2.4.2 建物の補償

$$\text{建物補償} = \text{基本価格} \times \text{床面積} \times \text{減価償却率} \times \text{残存耐用年数}$$

* Structure	Durability	Base Value per m ²	Depreciation per Year	Life Years
Permanent	50 years	Rp. 150,000	2%	varied
Semi-Permanent	25	120,000	4	
Ordinary	10	100,000	10	
Temporary	10	50,000	10	



SITE A (CASE STUDY SITE)

ADDRESS:
RT 009/0010
RW 09
Kel. Kebon Kosong
Kec. Kemayoran
Jakarta Pusat

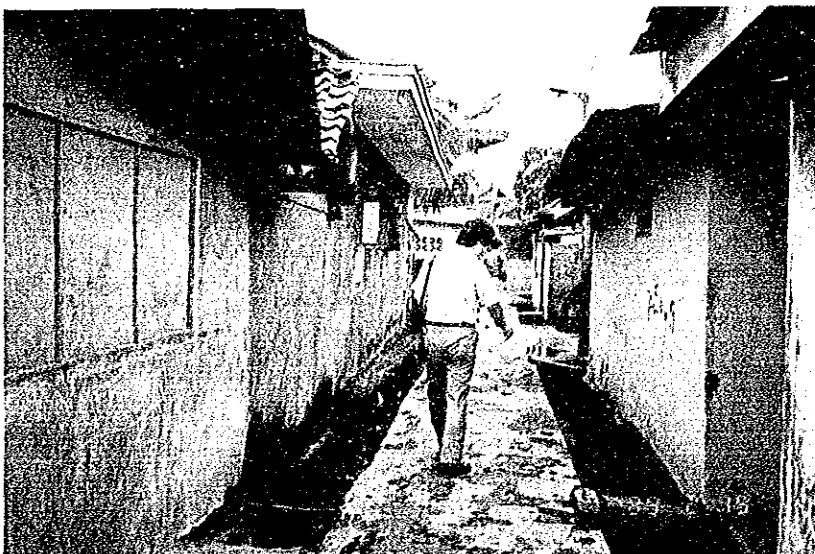
SITE AREA : 15,581 m²
POPULATION : 692 p.
NO. OF HOUSES: 76



SITE B (PRIORITY SITE)

ADDRESS:
RT 0014/0015/0016
RW 04
Kel. Kebon Kosong
Kec. Kemayoran
Jakarta Pusat

SITE AREA : 4,581 m²
POPULATION : 736 p.
NO. OF HOUSES: 106



SITE C (CASE STUDY SITE)

ADDRESS:
RT 006/008
RW 01
Kel. Serdang
Kec. Kemayoran
Jakarta Pusat

SITE AREA : 14,121 m²
POPULATION : 536 p.
NO. OF HOUSES: 77



SITE D (PRIORITY SITE)

ADDRESS:
 RT 004/005
 RW 002
 Kel. Gunung Sahari Selatan
 Kec. Kemayoran
 Jakarta Pusat

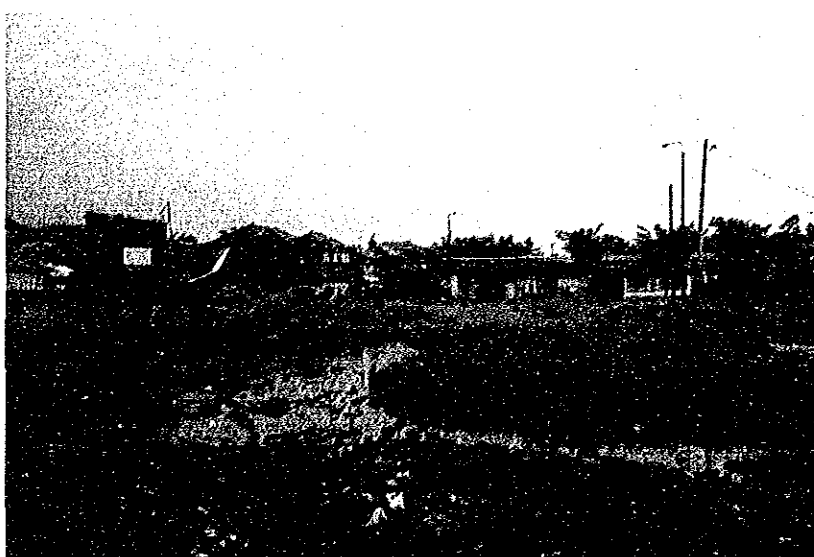
SITE AREA : 11,500 m²
POPULATION : 298 p.
NO. OF HOUSES: 43



SITE E (CASE STUDY SITE)

ADDRESS:
 RT 0012/0013
 RW 003
 Kel. Pademangan Timur
 Kec. Penjaringan
 Jakarta Utara

SITE AREA : 17,676 m²
POPULATION : 513 p.
NO. OF HOUSES: 88



SITE F (CASE STUDY SITE)

ADDRESS:
 RT 007/008
 RW 05
 Kel. Sunter Agung
 Kec. Tanjung Priok
 Jakarta Utara

SITE AREA : 9,000 m²
POPULATION : 382 p.
NO. OF HOUSES: 70
PLANNED AREA : 17.85 ha.

3. 各ケース・スタディ地区／優先地区の再開発計画

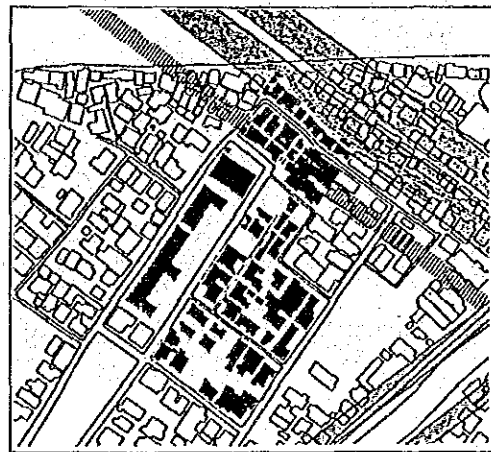
3.1 A地区（ケース・スタディ地区）

3.1.1 概要

KCIUはゾーン4のA地区とその周辺部の再開発計画の資金繰りと遂行に責任を持つ事業主体である。A地区の再開発は主要な街区構成や比較的健全な状態にある建物を維持すると共に、公共広場や緑地帯等を提供することで環境改善を図るように計画される。広場や新築住宅を作り出すためには不良な家屋を取り壊す必要がある。新築住宅に収容されるのは取り壊された家屋の住民に加えて、ゾーン3総合開発プロジェクトの一環として道路や公共施設が建設される予定の土地から移転させられる住人である。この再開発計画については、NGOの支援の下、DKIジャカルタ市当局が調整役を果たすものとする。

3.1.2 現況

人口密度/ha,	444	c) 129,000以上	0
住宅密度/ha,	48	1世帯当り所得（ルピア/月）	
建ぺい率（%）	61	a) 100,000以下	68
容積率（%）	65	b) 100,000 - 300,000	29
土地所有		c) 300,000以上	3
a) Hak Milik	26		
b) その他	29		
c) 不明	45		
建物所有			
a) 持ち家	52		
b) 貸家その他	48		
土地価格（ルピア）（%）			
a) 66,000以下	0		
b) 66,000 - 129,000	100		



LEGEND :

PLANNED NEW ROAD
BY KCIU

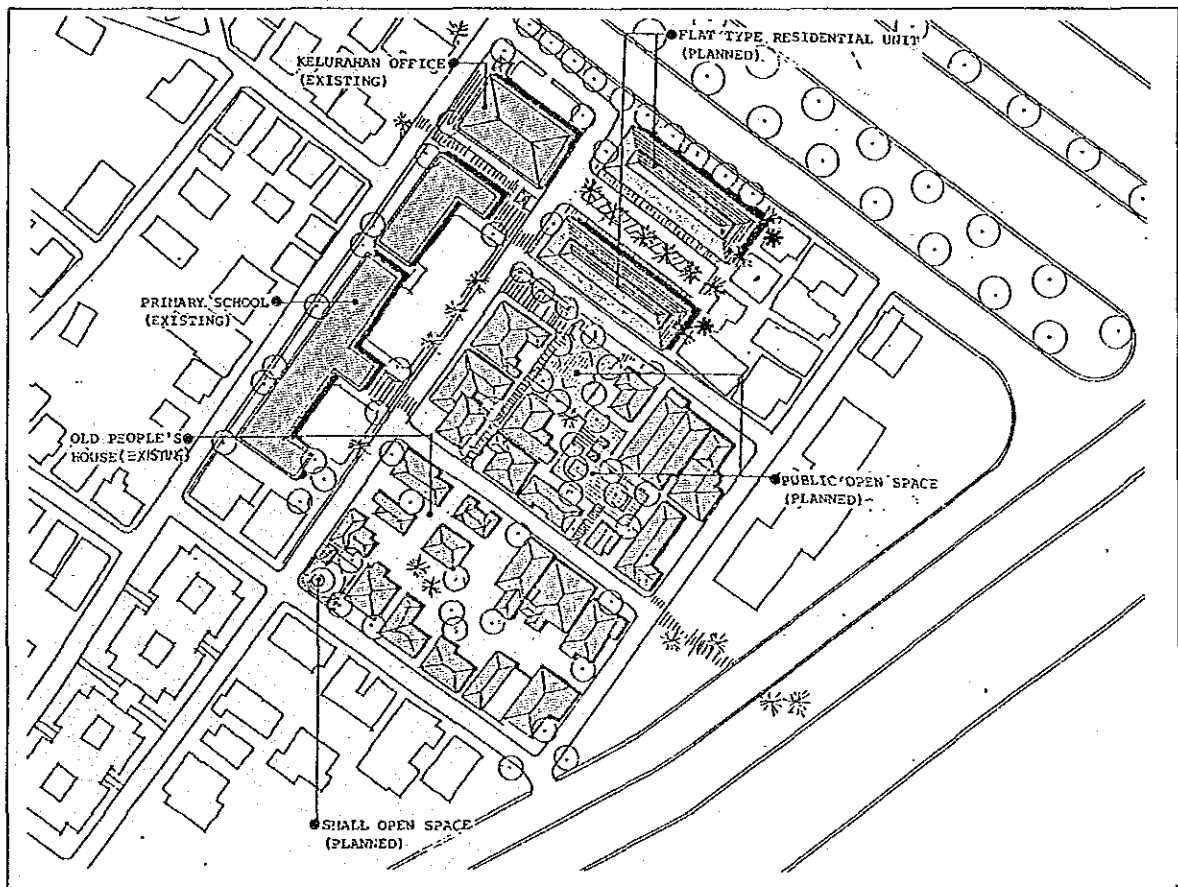
HOUSES IN THE CASE
STUDY AREA

3.1.3 計画概要

1) 取り壊し住宅数	
● 道路建設のため	57戸
● 環境改善のため	14戸
2) 新築住宅数 (4階建てフラット)	
● F-18	56戸
● F-36	26戸
3) 公共広場	1,000㎡
* 保存住宅	19戸
* 新人口密度	416/ha.

3.1.4 プロジェクトコストと資金源

1) プロジェクトコスト (千ルピア)	
● 補償金	291,302
● 取り壊し	3,730
● 建設	466,560
● 仮住宅	97,764
● その他	1,800
合計	859,356
2) 資金源 (千ルピア)	
● 補償金	266,615
● 居住者の自己資金	115,168
● K C I U 基金	477,573
合計	859,356



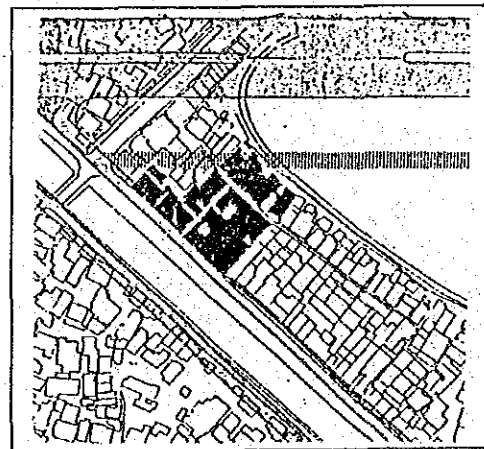
3.2 B地区(ケース・スタディ地区/優先地区)



3.2.1 概要

約2,000戸の不法住宅が立ち並ぶB地区とその周辺部の再開発に責任を持つ事業機関はKCIUである。基本方針として、こうした不良な住宅はすべて取り壊されるが、従来の大規模都市開発プロジェクトが実施された地域で多く見られたような強制退去によって低所得市の住む場所がなくなるといった状況は避ける。一定の基準を満たす有資格の住民は「仮住居」に移転することができる。これらの住民にはゾーン1開発にかかわる開発業者や請負業者の協力の下、KCIUが用意した職業訓練施設/プログラムが提供される。KCIUや地域社会の住民を支援する上でDKIジャカルタ市当局、NGO、BLKIが大きな役割を果たすことになる。

3.2.2 現況

人口密度/ha.	1,748	c) 129,000以上	7
住宅密度/ha.	250	1世帯当り所得(ルピア/月)	
建ぺい率(%)	74	a) 100,000以下	68
容積率(%)	125	b) 100,000-300,000	29
土地所有		c) 300,000以上	3
a) Tanah Garapan	25		
b) Tanah Negara	42		
c) その他	33		
建物所有			
a) 持ち家	81		
b) 貸家その他	19		
土地価格(ルピア)(%)			
a) 66,000以下	84		
b) 66,000-129,000	7		



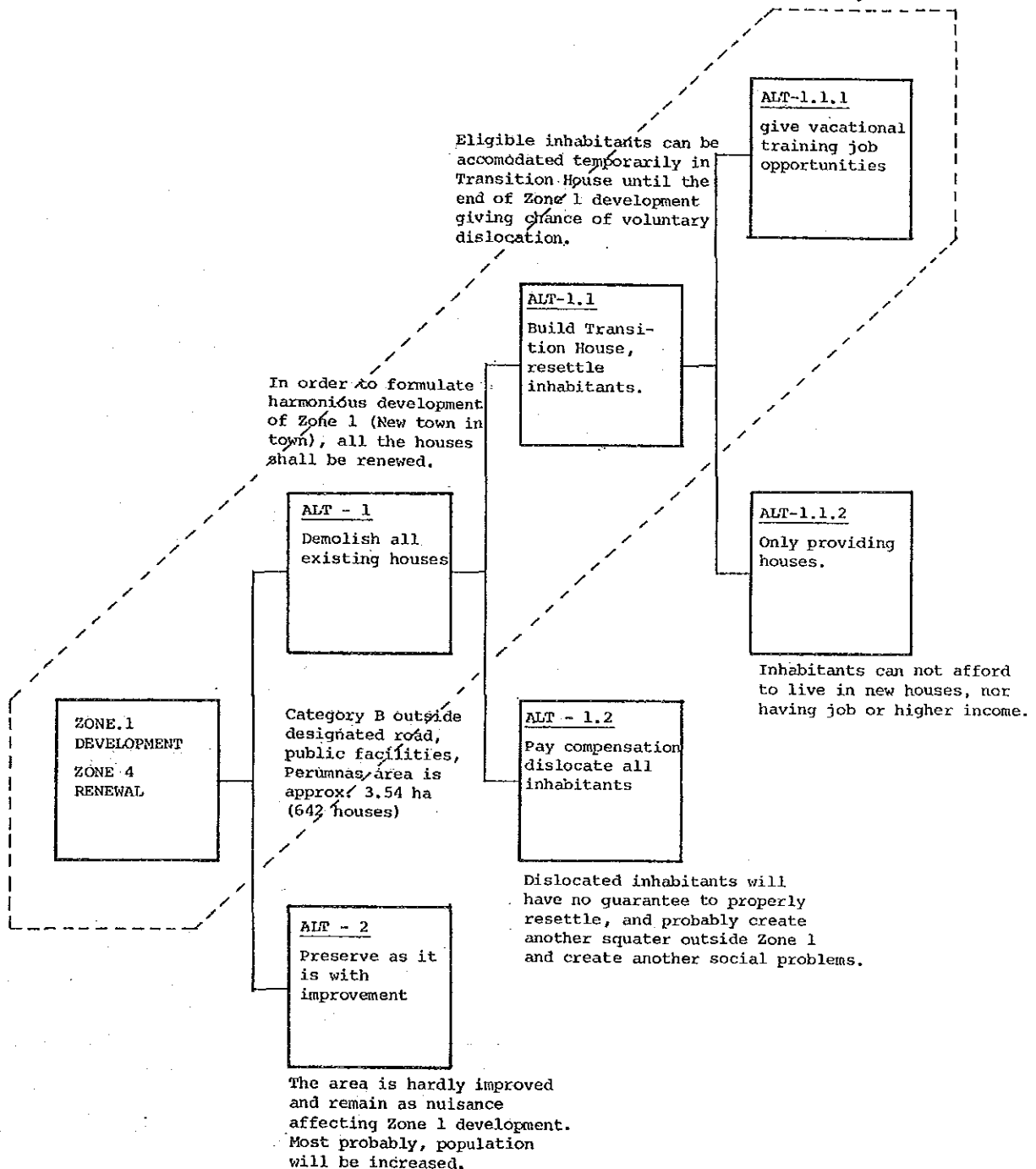
LEGEND 1
 PLANNED NEW ROAD BY KCIU
 HOUSES IN THE CASE STUDY AREA

3.2.3 代替再開発戦略の選択

Level-1	Level-2	Level-3	Level-4
Zone 1 Development	Category B Demolish or Preserve	Relocate or Dislocate	Affordable or not

Transition House with Vocational Training is a part of Zone 1 Development or Zone 4 Renewal in the implementation process.

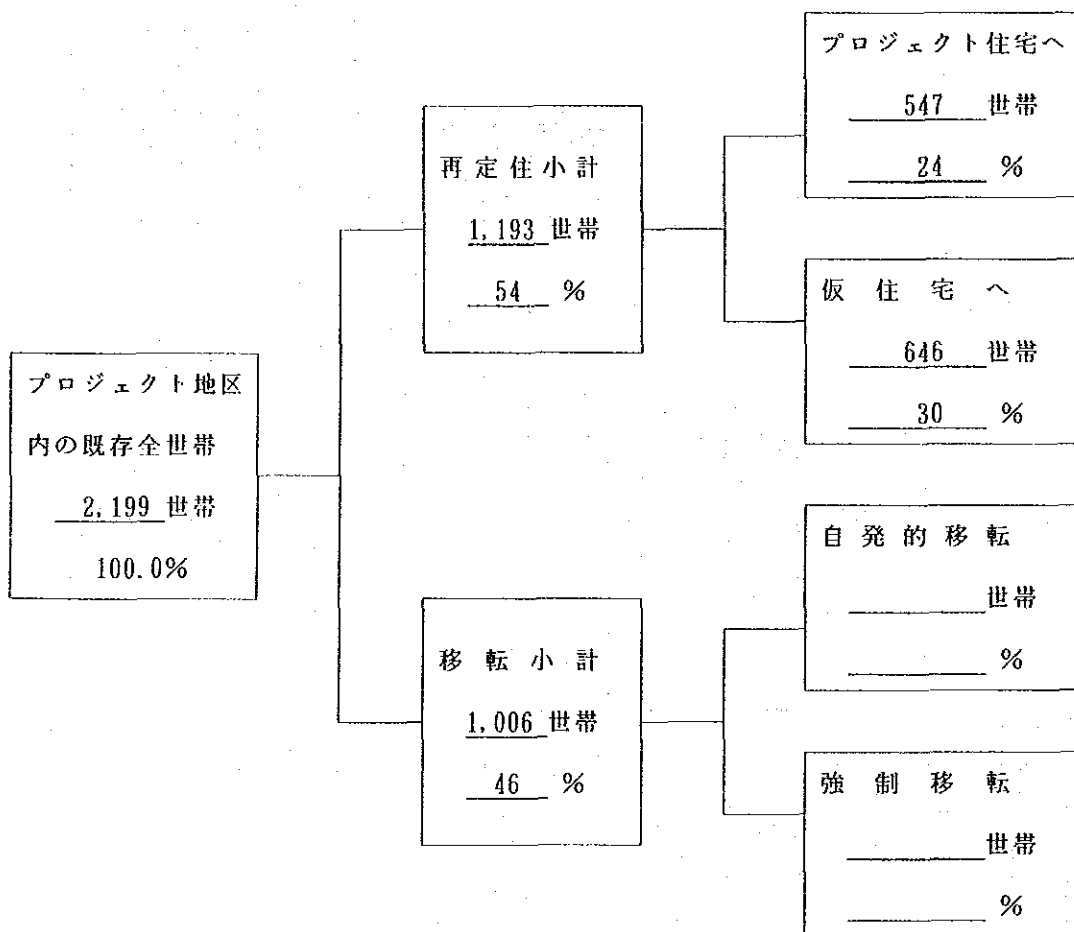
Inhabitants are able to pay the rent of Transition House and improve their job skill.



3.2.4 再定住の分類

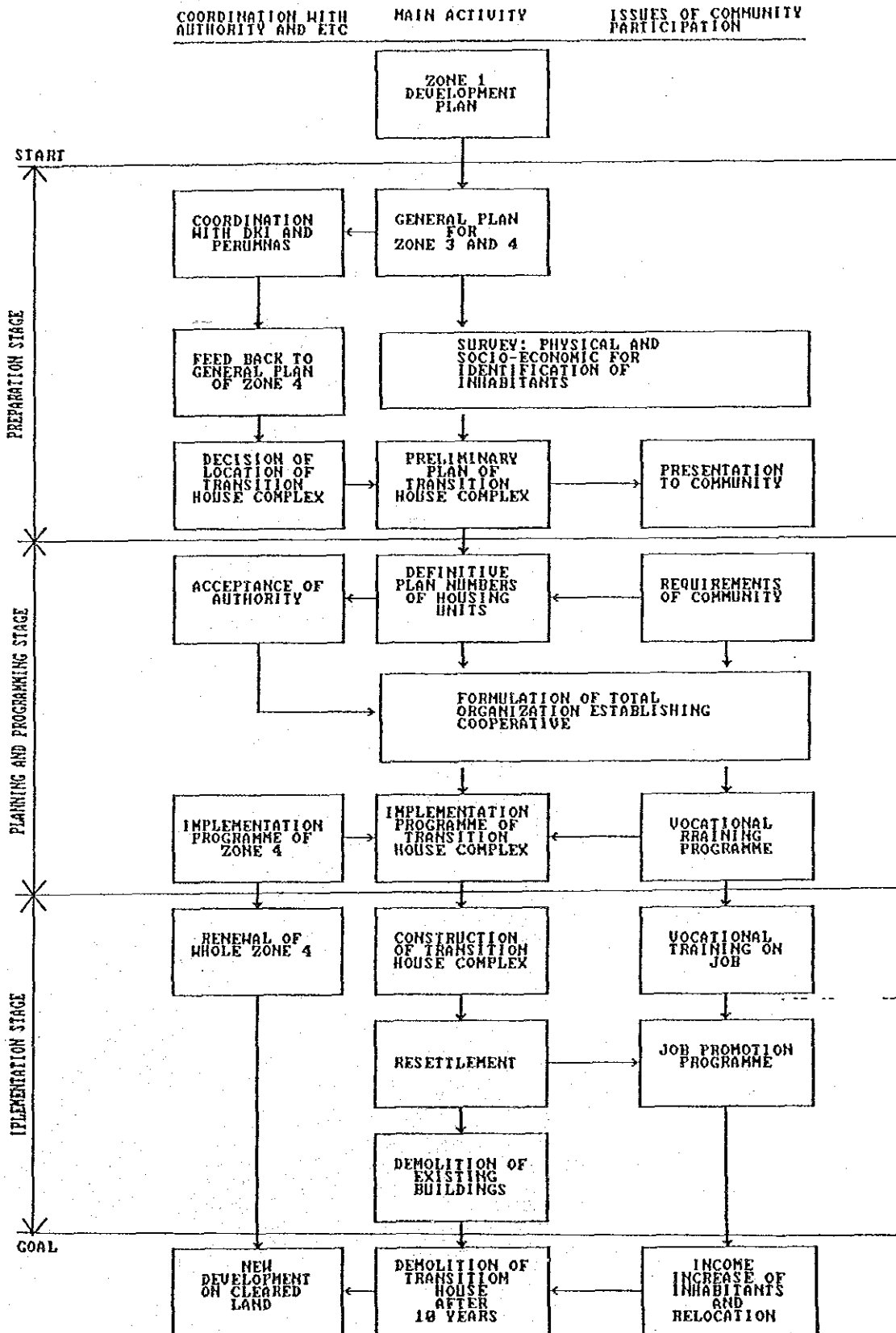
ゾーン4の категория-Bに該当する住民は下記の4つのグループに分類される。

- 1) 補償金を受け取った上でサブ・ゾーン(I)やPerumnas住宅に再定住できる住民
- 2) 一時的に仮住宅に再定住する資格のある住民
- 3) 再定住の資格・資金を有する、しないに関わらず、当該地区から移転したいと考える住民
- 4) 移転を望まないが仮住宅に再定住する資格のない住民



3.2.5 基本的事業の流れ

再開発計画は下記の事業の流れに従って実施される。

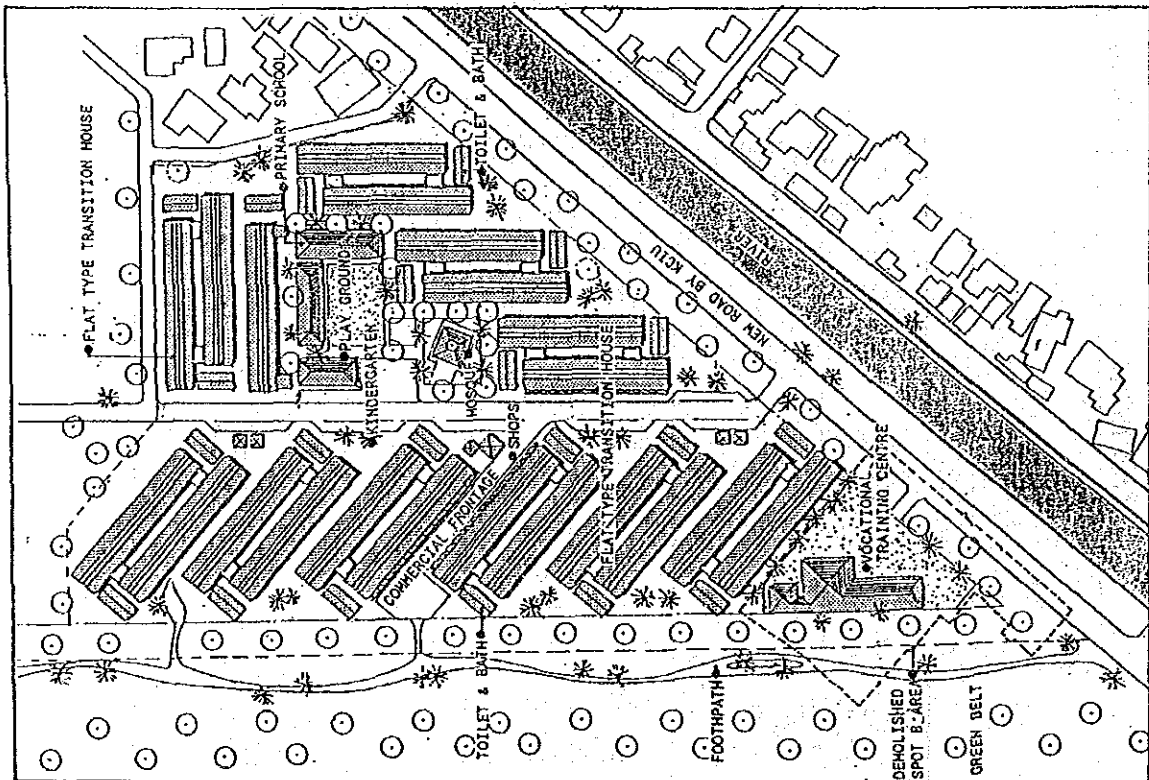


3.2.6 計画概要

1) プロジェクト計画	3.5ha.
2) 仮住宅(2階建て建築)	15,480㎡
● F-21	536戸
● F-30	110戸
計	646戸
* 全戸数の10%は店舗付き住宅とする。	
* トイレ、シャワー、洗浄用の建物が 合計22戸。	
3) 職業訓練センター	500㎡
4) 近隣施設	
● 幼稚園	200㎡
● 小学校(DK1)	700㎡
● Musholab	100㎡
5) 公共広場	500㎡
* 新人口密度	966人/ha.

3.2.7 プロジェクトコストと収入

1) プロジェクトコスト(千ルピア)	
● 取り壊し	77,440
● 住宅建設	1,640,400
● 公共施設建設	145,000
● 補償金	2,330,277
● インフラストラクチャー	107,810
● その他	428,641
● 維持および訓練	1,717,700
合計	6,447,268
2) 収入	
● 10年間賃貸料	合計 19億4,000万ルピア
● 2000年における土地販売	合計 429億8,800万ルピア
3) 2000年における利益	合計 384億8,000万ルピア



3.2.9 社会経済的影響

1) 再開発の構成要素が及ぼす社会経済的影響

B地区の再開発にかかわる主要な構成要素は仮住宅と職業訓練センターである。下記の表はこれらの構成要素が及ぼす各種の効果を示すものである。

	仮住宅	職業訓練センター
経済的影響	社会資本ストックの増加 資源配分の有効化 地方財政の強化 所得分布の改善	
社会的影響		人的資源の開発
物理的影響 (施設)	住環境の向上 災害防止	
環境上の影響	都市衛生システムの整備	

2) B地区の再開発計画の特徴的事項

上記の表に表示されている項目の中でも下記の事項はB地区の再開発計画の特徴を示すものとして特に重要である。

(1) 人的資源の開発

職業訓練センターは優先地区Bに導入されている。このセンターの目的は一時的に仮住居で生活している住民を対象にフォーマル部門に就職するための訓練プログラムを提供することにある。これらの住民はこの制度を通じて、(a)フォーマル部門に就職するための個人的技能のレベルアップ、(b)労働意欲の高揚、(c)移転後の独立意識の高揚、(d)潜在能力を高めることによりフォーマル部門に就職する機会の拡大、(e)一定水準以上の所得を確保する可能性の増大など、さまざまなプラスの影響を享受することができる。

こうしたセンターがなければ、低所得でインフォーマル部門に就労している住民はいつまでも生産性の低い低賃金労働に従事することになる。

(2) 所得分布の改善

1988年12月に実施されたゾーン4・5に関する社会経済的調査の結果によると、1世帯当りの月収が10万ルピアに満たない所得層が全住民の約60%を占めている。つまり、同地域の所得分布極線は低所得側に非常に偏っている。これはDKIジャカルタ全体の場合とあまり変わらない。

しかし、センターでの職業訓練を通じて同地域の住民（労働者）はフォーマル部門な労働市場に組み込まれ、一定水準以上の賃金を獲得できる可能性がある。1987年度の産業別平均最低賃金は下記の通りである。これらの数字が示すように、フォーマル部門に属している労働者の月収は約10万ルピアか、またはそれ以上である。従って同地域住民の平均月収が上昇し、所得分布が改善される。このプログラムの受益者数（被訓練者数）は概算で3,200名となる（1世帯当り1名×646世帯×5（センターの存続は10年間で、職業訓練は2年をめぐにするので5回転する））。

製造業	98,627 (ルピア/月)
建設業	96,356
商業・金融・保険業	159,142
運輸業	115,509

資料：労働省

3.3 C地区（ケース・スタディ地区）

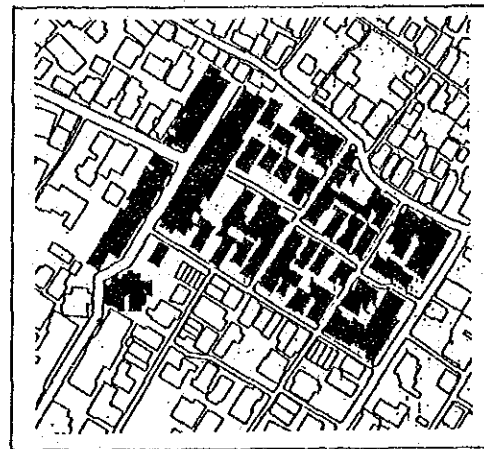
3.3.1 概要

C地区再開発の直接的動機となったのは、DKIジャカルタ市当局が交通の流れを円滑化し、土地の集中利用を図る目的で計画した東端の道路の拡張である。この機会を捉えて、地域社会とその住人の便益のために主に2種類のプロジェクトが計画される。その1つは緊急車がC地区のすべての住宅にアクセスできるように、現在は前述の道路に連結されている2.5m幅の道路をさらに拡張する計画である。もう1つは道路拡張プロジェクトのために部分的に取り壊される予定の住宅の改築である。

同地域の人口を増加させようとするDKIジャカルタ市当局の政策と並行して、販売に適した住宅を補充することでコストの回収が計画されている。

3.3.2 現況

人口密度/ha.	380	c) 129,000以上	0
住宅密度/ha.	55	1世帯当り所得（ルピア/月）	
建ぺい率（%）	65	a) 100,000以下	42
容積率（%）	68	b) 100,000 - 300,000	40
土地所有		c) 300,000以上	18
a) Hak Milik	26		
b) Hak Guna Bangunan	43		
c) その他	31		
建物所有			
a) 持ち家	69		
b) 貸家その他	31		
土地価格（ルピア）（%）			
a) 66,000以下	100		
b) 66,000 - 129,000	0		



LEGEND :

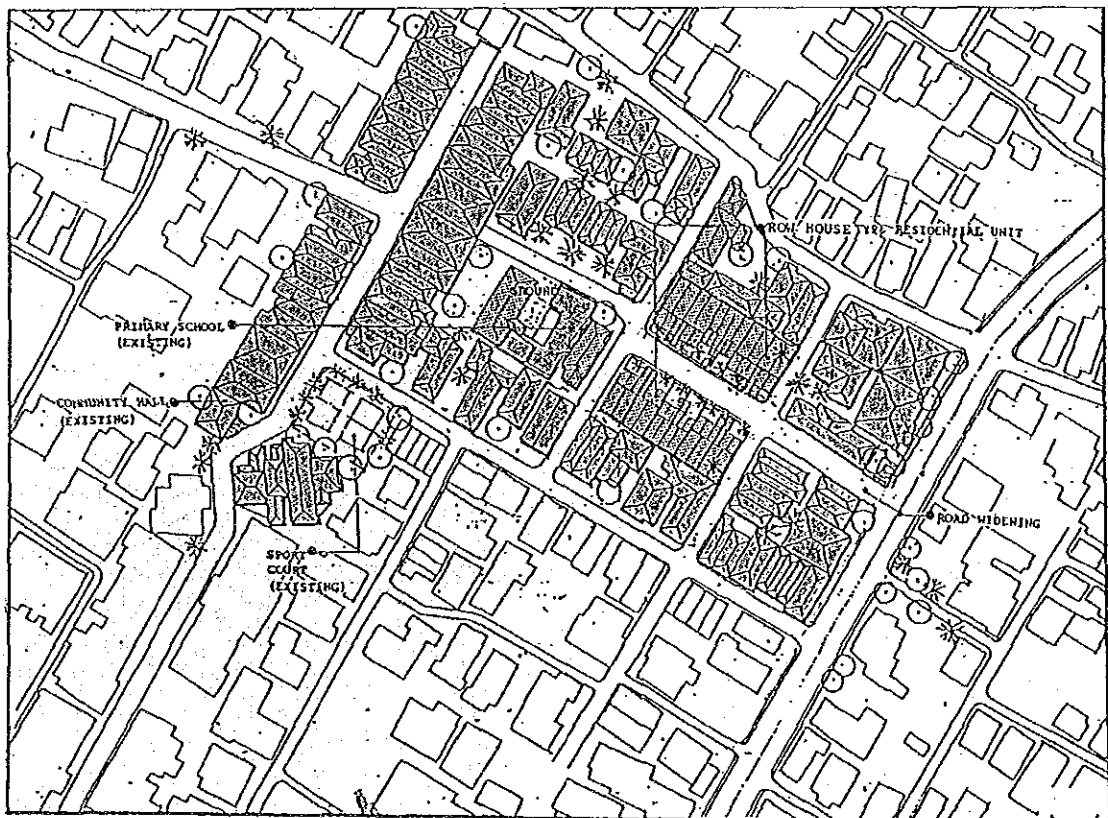
■ HOUSES IN THE CASE STUDY AREA

3.3.3 計画概要

1) 直接再開発面積	1,520㎡
2) 取り壊し住宅数	12戸
3) 新築住宅数(2階建て連続住宅)	
● F-45	8戸
● F-70	16戸
計	24戸
* 12戸が販売可能	
4) 道路幅拡張, 公共施設	
● Jl. Taruna	10m幅
● 小道路	4m幅
* 新人口密度	438人/ha.

3.3.4 プロジェクトコストと資金源

1) プロジェクトコスト	
● 取り壊し	5,810
● 住宅建設	296,000
● 土地開発	4,560
● 仮住宅	1,800
● その他	41,813
● 利子	18,417
合計	368,400
2) 資金源	
● 補償金	67,485
● 居住者の自己資金	43,024
● 住宅販売	229,400
● 補助金	25,547
合計	368,400



3.4 D地区 (ケース・スタディ地区/優先地区)

3.4.1 概 要

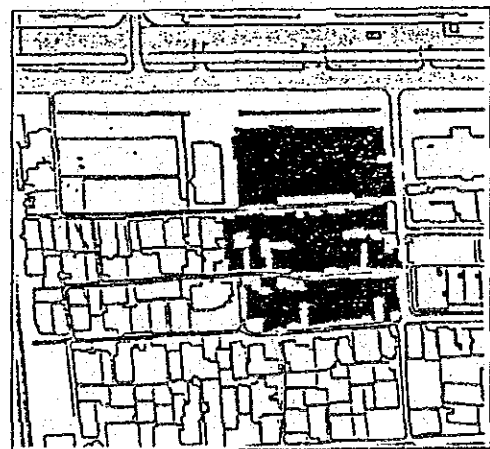
J1. Angkasaはゾーン1の商業業務地区と、Senen商業センターまで延びる幹線道路のJ1. Gunung Sahariを接続する。その結果、D地区のような地域は商業地区として有望視される。

ジャカルタの他の地域やその他の大都市にとって、D地区再開発計画が、高い将来性を持つ道路沿いに展開する同種の商業/住宅混合地域の再開発プロジェクトのモデル・ケースになることを望む。D地区に適用される再開発方法は「市街地再開発事業」であり、そのキーポイントは日本で実施されている「権利変換方式」である。この方法を導入した目的はインドネシアの都市再開発に関する手法の開発を促進することである。

3.4.2 現 況

(住宅地区のみ)

人口密度/ha.	259	b) 66,000 - 129,000	67
住宅密度/ha.	39	c) 129,000以上	330
建ぺい率 (%)	62	1世帯当り所得 (ルピア/月)	
容積率 (%)	79	a) 100,000以下	44
土地所有		b) 100,000 - 300,000	44
a) Hak Milik	5	c) 300,000以上	12
b) 国有地	47		
c) その他	48		
建物所有			
a) 持ち家	54		
b) 貸家その他	46		
土地価格 (ルピア) (%)			
a) 66,000以下	0		



LEGEND : ■ HOUSES IN THE CASE STUDY AREA

3.4.3 インドネシアにおける都市再開発事業手法の適用性に関する考察

1) 経済的制約

インドネシアの都市経済活動は一般的に日本ほど活発ではないため、下記のような問題点が生じる。

- (1) 土地有効利用の低さ、市街地の密集度の低さ、再編成を必要とする複合利用率の低さ
- (2) 安価な地価とこれに比較して高い建設コスト
- (3) 新築の建物の床面積を十分に確保する目的で「権利変換方式」を適用する時に困難を招く権利保有者の資産価値の低さ

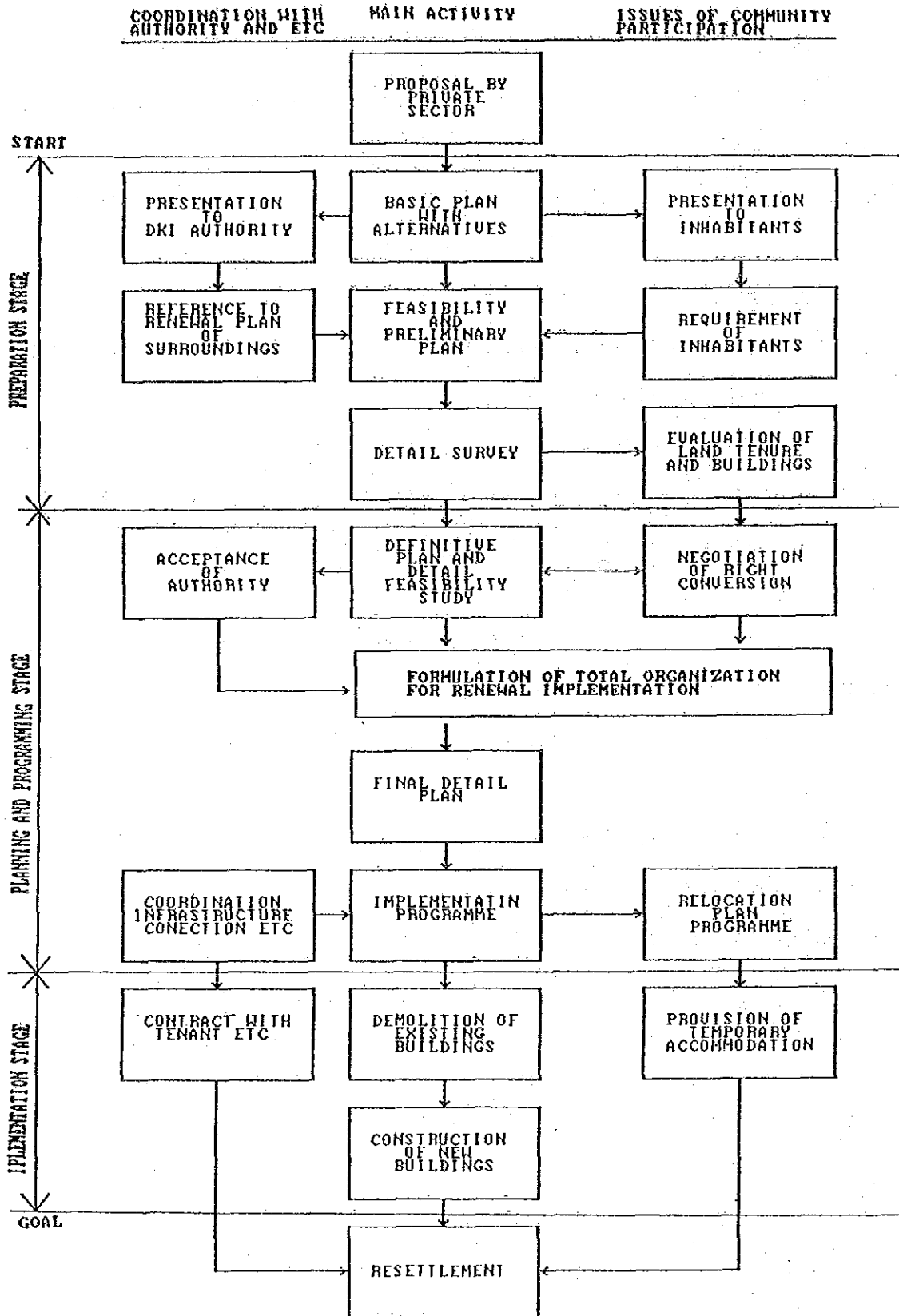
従って、経済的観点から見て、ジャカルタで現時点で「権利変換方式」を適用するには時期的に早すぎる。しかし、ジャカルタ中心部の地価はすでに約200万ルピアに達しており、この手法の適用が可能になるのもそれほど先の事ではない。

2) 法的・制度的機会

法的・制度的観点からすると、住宅開発や住環境改善にかかわる現在の活動を促進および調整することでこの方式の適用が可能になる。

- (1) インドネシアに一般的な協同組合の強化を通じて事業機関を編成し、日本の組合と同等の組織を作る。
- (2) 確立された「土地統合制度」および「コンドミニアム法」によって再開発後の土地保有は大きな問題にはならない。
- (3) 補助金は都市再開発に最も必要とされる要素の一つである。本調査では、K C I U（中央政府）とD K I ジャカルタ市当局（地方政府）が再開発計画に補助金を支給すると考えられているが、この件についてはさらに検討する必要がある。補助金は寄付金ではなく、どちらかと言えば政府が責任を有する公共部門の利得に対する支払金である。

3.4.4 基本的事業の流れ



3.4.5 計画概要

3.4.6 プロジェクトコストと資金源

1) 正味再開発面積	8,750m ²
2) 取り壊し住宅数	43戸
3) 新築住宅数(4階建て2棟)	2,580m ²
● F-21	11戸
● F-36	16戸
● F-54	8戸
● F-100	8戸
計	43戸

4) 商用・業務用床面積 (6階建て, 駐車場地下1階)	28,400m ²
---------------------------------	----------------------

5) 地域施設	
● 幼稚園	150m ²
● 多目的施設	250m ²

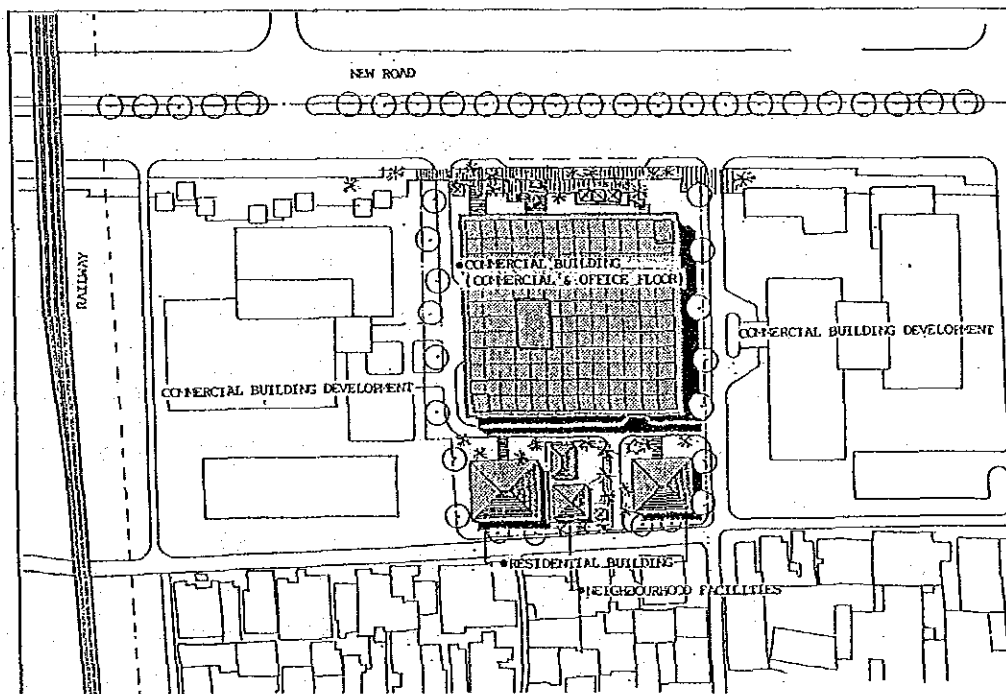
6) 造園面積	3,830m ²
---------	---------------------

1) プロジェクトコスト(百万ルピア)	
● 建設費	19,083
● その他	2,590
● 利子	7,023
合計	28,696

2) 資金源(百万ルピア)	
● 保留床面積の売上収益	26,529
● 補助金	2,167
合計	28,696

* 新築住宅床面積の価値は310,000ルピア/m²である。

* 商業床面積の販売価格は2百万ルピア/m²とする。



3.4.7 社会経済的影響

1) 再開発の構成要素が及ぼす社会経済的影響

D地区の再開発にかかわる主要な構成要素は商業・業務用建物、居住用建物、近隣施設である。下記の表はこれらの構成要素から予想される各種の効果を示すものである。

	商業・業務用・居住用建物	近隣施設
経済的影響	社会資本ストックの増加 資源配分の有効化 地方財政の強化	社会資本ストックの増加
社会的影響	地域住民社会の持続	地域住民社会の持続
物理的影響 (設備)	住環境の向上	住環境の向上 災害防止
環境上の影響	都市衛生システムの整備	

2) D地区の再開発計画の特徴的事項

上記の表に表示されている項目の中でも、以下の事項はD地区再開発計画の特徴を示すものとして特に重要である。

(1) 資源配分の有効化

D地区の都市再開発には権利変換方式が適用されている。すなわち、元来保有していた土地/建物の所有権が再開発された建物の一定の床面積へと変換される。当プロジェクトで建設された建物の一部が従前の権利者に提供される一方で、当プロジェクトの費用に充てるために余分の床面積は売却される。

本調査では、D地区の現行の土地価格は沿道部分が1平方メートル当たり40万ルピア、居住区域が16万2,000ルピアと推定されている。従後の地価はプロジェクト地域全体で平均40万ルピアになると想定される。従って、この結果は土地が経済的資源として有効利用されると同時に、当プロジェクトの終了後はさらに効果的な方法で配分されることを物語っている。

(2) 地方財政の強化

D地区では、再開発による地価の上昇と居住者の土地保有権の正常化によって地方

政府の歳入増が期待できる。現行の固定資産税（P B B）の制度によれば市場価格の20～100%に相当する固定資産税定額の0.5%に設定されている。前者の比率を60%に設定した場合、土地の市場価格の0.3%が課税される。（ $0.05 \times 0.6 \times 1.0 = 0.003$ ）。

D地区の再開発地域の面積は8,750平方メートルである。課税対象の土地を8,000平方メートルと仮定する場合、前述の税率および地価に従えば、土地に対するP B B総額は約1,000万ルピアとなる。

(3) 地域社会の継続性

基本的には、従来の住人を移動させないで再び居住させる計画である。再開発以前の地域住民社会をそのまま保持することができるので、社会的見地からすると、安定した社会を持続させる上で大きなメリットがある。

3.5 E地区 (ケース・スタディ地区)

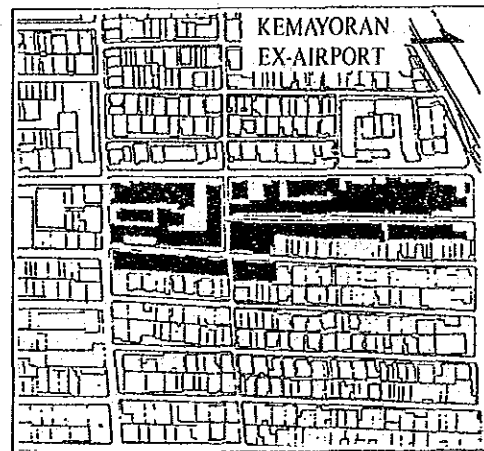
3.5.1 概要

E地区が位置するKelurahan Pademangan Baratには十分なオープンスペースや通り抜け道がないため、こうした状況下では絶えず火災事故の脅威がつきまとい危険である。

DKIジャカルタ市当局がこの種の問題の解決に当たっている。これは現在は財政的に困難であるが、今後のために検討すべき一定の対応策があるはずである。こうした再開発を進めるもう一つの動機は持ち家を改築したいという一部の住人の要望と財政援助を求める声である。DKIジャカルタ市当局はこうした財政援助を提供することができるが、その場合の条件は(1)新築家屋を耐火性にする、(2)住宅の増設、(3)都市災害の防止である。住人はDKIジャカルタ市当局ならびにNGOの指導の下に協同組合を設立する。

3.5.2 現況

人口密度/ha.	290	c) 129,000以上	0
住宅密度/ha.	50	1世帯当り所得 (ルピア/月)	
建ぺい率 (%)	72	a) 100,000以下	22
容積率 (%)	102	b) 100,000-300,000	70
土地所有		c) 300,000以上	8
a) Hak Milik	24		
b) Hak Guna Bangunan	16		
c) その他	60		
建物所有			
a) 持ち家	68		
b) 貸家その他	32		
土地価格 (ルピア) (%)			
a) 66,000以下	0		
b) 66,000-129,000	100		



3.5.3 計画概要

3.5.4 プロジェクトコストと共同住宅の
資金源

1) 直接再開発面積	1,545㎡
2) 取り壊し住宅数	
●歩道のため	3戸
●居住者の意志によるもの	3戸
*ガレージ2軒取り壊し	
3) 新築住宅数(2階建て連続住宅)	
●F-54	12戸
●F-100	4戸
計	16戸
*10戸が販売可能	
4) 歩道建設, 公共施設	
*新人口密度	320/人ha.

1) プロジェクトコスト(千ルピア)	
●取り壊し	4,100
●住宅建設	209,600
●土地造成	4,020
●その他	29,540
●利子	22,253
計	269,513
2) 資金源(千ルピア)	
●住宅販売	181,660
●再定住者の自己資金	41,661
●協同組合員の自己資金	46,192
計	269,513

* 公共施設プロジェクトコスト

77,546,000



3.6 F地区（ケース・スタディ地区）

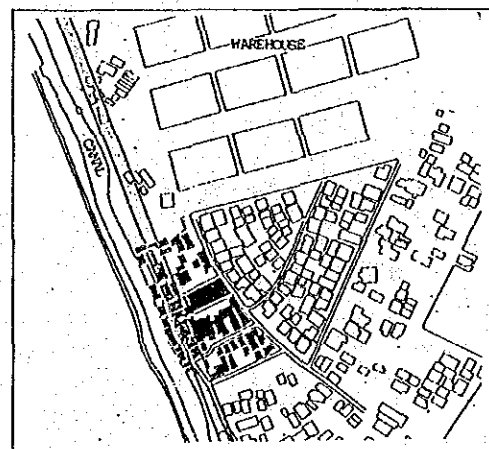
3.6.1 概要


F地区とその周辺部はゾーン2の高／中所得層向け住宅地区とSunter団地の中間地帯に横たわっている。この地域には広大なオープンスペースとかなり不良な家屋のスプロール現象がみられる。この地域を再開発しないで放置しておけば、ゾーン2開発とSunter団地の双方に悪影響をもたらすスプロール現象がさらに拡散する恐れがある。

F地区を含む17.85ヘクタールの土地の再開発に関するケース・スタディに適用されるのは現在インドネシアで試験的に打ち立てられた「土地統合」方式すなわち日本で採用されている「土地区画整理事業」をインドネシアの状況に合わせた手法である。

3.6.2 現況（地区Fのみ）

人口密度/ha.	424	1世帯当り所得（ルピア/月）	
住宅密度/ha.	78	a) 100,000以下	64
建ぺい率（%）	62	b) 100,000-300,000	26
容積率（%）	68	c) 300,000以上	10
土地所有			
a) Hak Milik	64		
b) その他	7		
c) Tidak Jelas	29		
建物所有			
a) 持ち家	70		
b) 貸家その他	30		
土地価格（ルピア）（%）			
a) 66,000以下	100		
b) 66,000-129,000	0		
c) 129,000以上	0		



LEGEND :
 HOUSES IN THE CASE STUDY AREA

3.6.3 試験的实施

F地区の現況から判断すると、前述の「土地区画整理事業」方式を適用して再開発計画を試験的に実施する大きなチャンスがある。DKIジャカルタ市当局、民間開発業者、住宅公団、KCIU、住民の地域共同体等がDJCKの指導の下で事業主体を編成すべきである。この分野では実際の計画立案/実施作業を通じて手法の開発が期待されている。

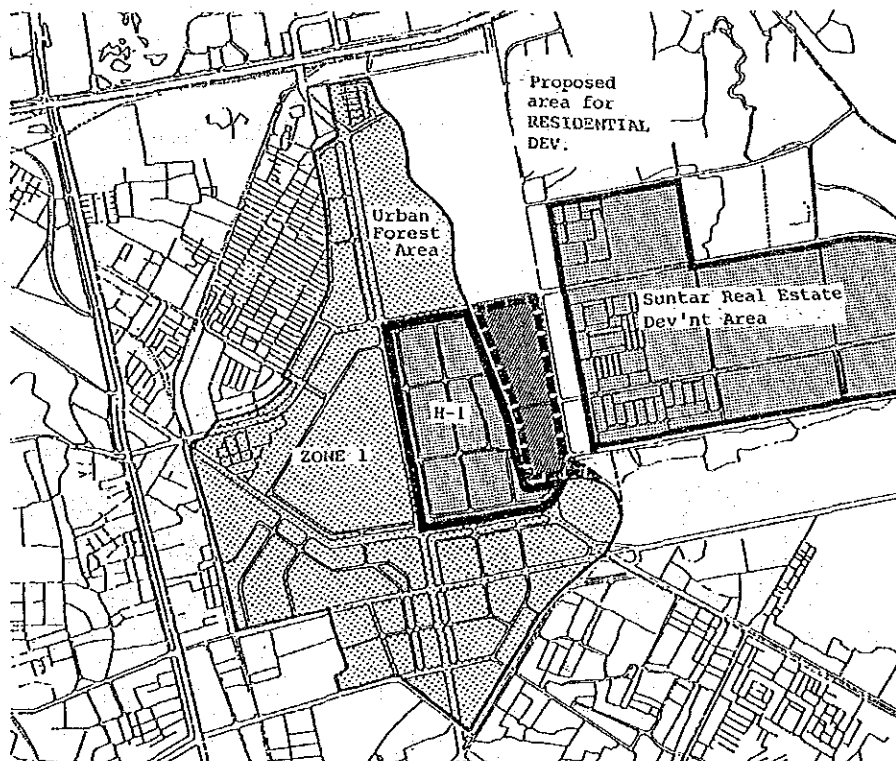
3.6.4 計画概要

1) 現況

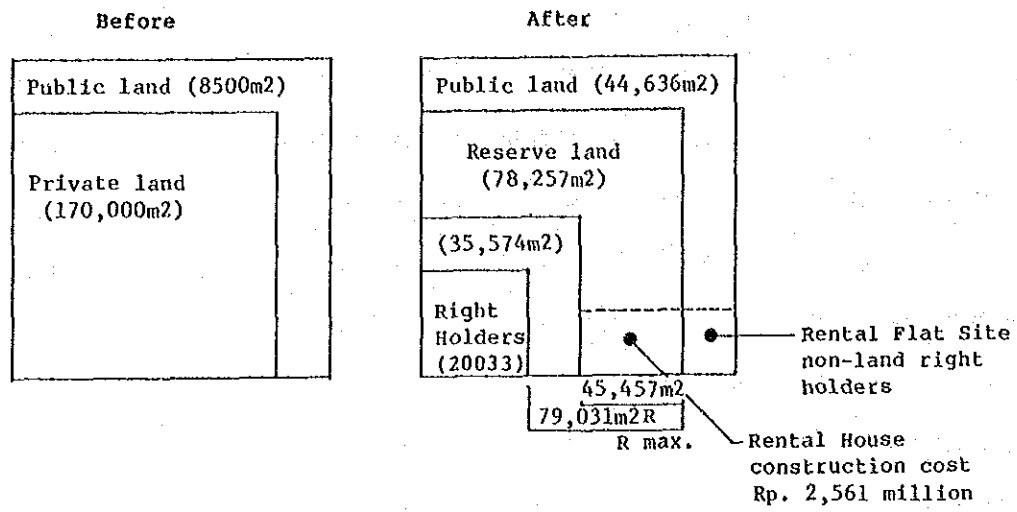
●再開発面積	17.85ha
●公有地	8,500m ²
●私有地	17,000m ²
●住宅数	538戸

2) 再開発後

●公有地	44,636m ²
●保留地	78,257m ²
●保存住宅	108戸
●住宅区域	18,000m ²
●開発住宅	302戸
●開発住宅区域内の公共施設	
* 幼稚園	100m ²
* 小学校	600m ²
* 小モスク	50m ²

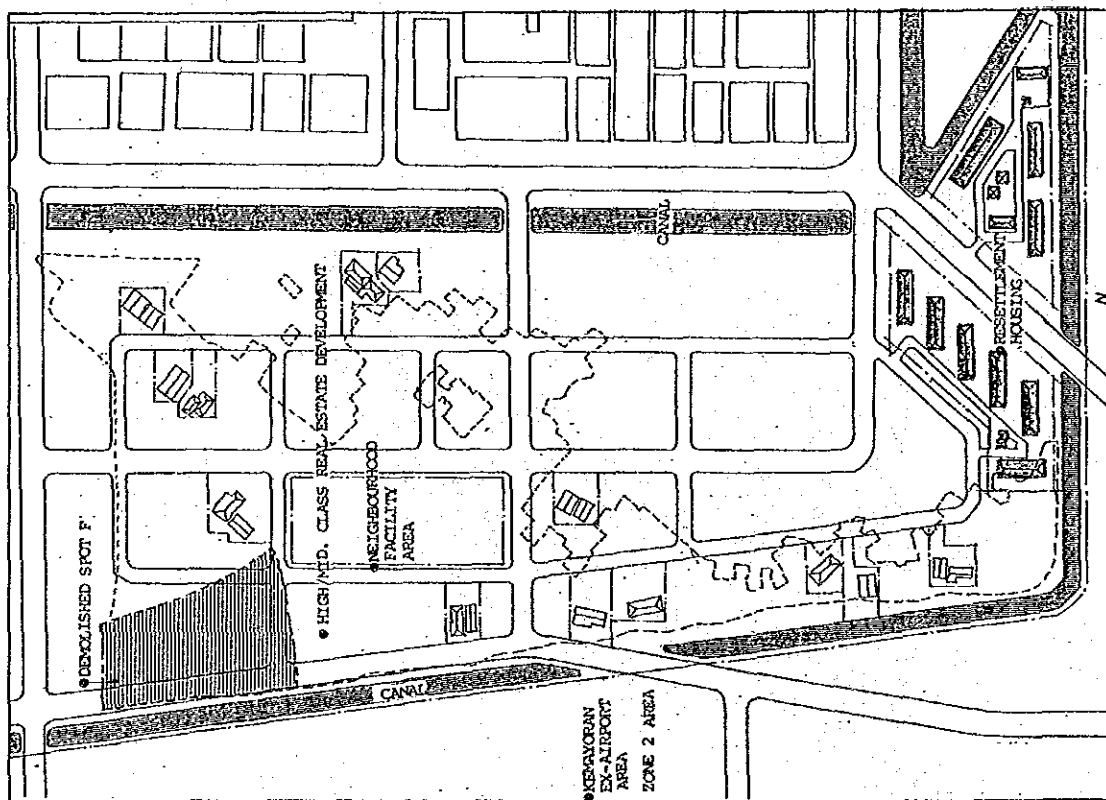


3.6.5 区画整理が行われる土地面積およびプロジェクト・コスト



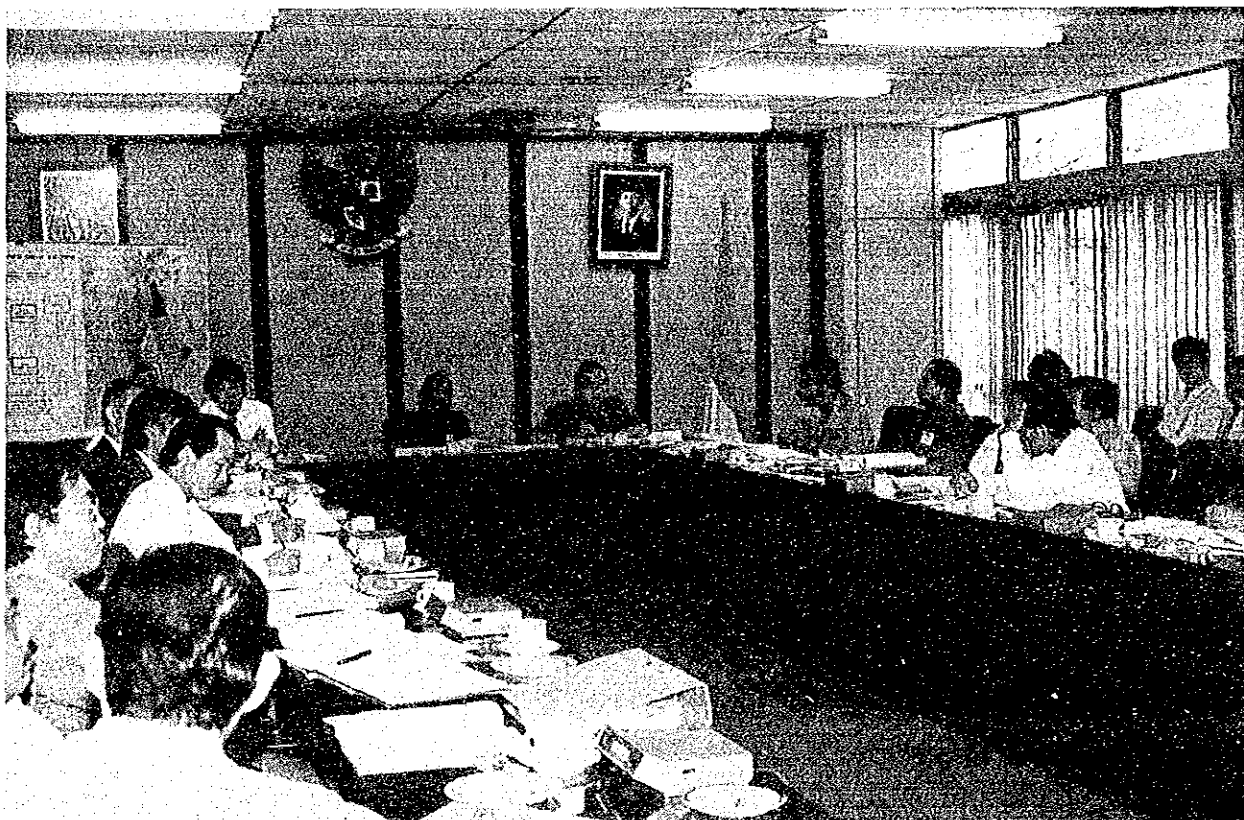
Project cost

Land Development	Rp. 3,958 million
Housing Construction	Rp. 2,561 million
Total	Rp. 6,519 million



第V章

結論および提言



1. 結 論

1.1 一般的現況

都市再開発は土地の有効利用を通じて市街地を実現するために必要であるが、インドネシアでは特に財政的制約がネックとなって土地の有効利用を求めるニーズはまだそれほど大きくない。また、地価／建設コスト、補償金／住宅価格、所得／ローン返済額のバランスがうまく取れていない。この点については、ゾーン1開発は住宅を含めた都市再開発プロジェクトの実験を行うまたとない機会を提供しており、公共部門が都市再開発に関連する現在の活動を促進して法的／制度的側面を強化することが期待されることからそうした地区開発が実現される可能性がある。

1.2 総合的フィードバックの必要性

都市再開発計画の立案および実施はインフラストラクチャー開発等とは性質が大きく異なっている。都市再開発は社会経済的側面と深くかかわっているため、再開発そのものは関係者すべての「コンセンサス」を前提として進める必要がある。本調査はゾーン2およびゾーン5の都市住宅だけを対象とするものであるので、都市再開発に直接的、間接的に関連するその他の部門との今後の一層の協力が必要である。

1.3 開発／再開発の統合

ゾーン1開発とゾーン5再開発の統合については下記の3つのレベルおよび1つの特殊ケースを取り上げた。

1) ゾーン1とゾーン5の一般的統合

2) ゾーン1開発を通じて生まれたKCIU基金およびゾーン5の低所得層向け住宅再開発。調査通りの条件であれば、約2万戸の住宅が追加供給される予定である。

3) Perumnasによるゾーン3開発およびゾーン5再開発。調査通りの条件であれば、ゾーン3開発の後、10ヘクタールの土地が入手できる。ゾーン3の住宅開発とゾーン5の

商業施設開発を併合して実行することが可能である。

4) F地区再開発に関する特殊ケース

2. 提 言

2.1 ゾーン2開発

DJCKの補足活動の一つは本調査で検討された制度、ガイドライン、考察事項に基づいて、(1)民間部門の住宅開発においてKCIUと、(2)ゾーン3住宅開発においてPerumnasと、(3)近隣施設開発に関係するDKIジャカルタ市当局を初めとする機関との協力関係を引き続き推進していくことである。こうした協力関係はそれぞれの業務の事業主体によってプロジェクトが遂行される時点まで継続される。

2.2 ゾーン1開発がもたらす機会の利用

ゾーン1開発がゾーン5に多大な直接的影響を及ぼすことは繰り返し言及してきた。6カ所のケース・スタディ地区について検討した都市住宅再開発手法は積極的に利用すべきである。この意味で、DJCK、DKIジャカルタ市当局、KCIU等の機関がF地区の試験的プロジェクトを、都市住宅再開発の実現のための手法の開発に関して数多くの示唆を与えてくれる実験として企画するよう提言したい。

2.3 補助金

都市再開発プロジェクトは民間部門や住民にメリットを与えるだけでなく、公共部門の強化にも貢献する。プロジェクトは相互の利益となる必要がある。従って、公共部門が補助金を支給するのは当然の事である。日本に於ては再開発事業に対する補助金は事業制度に対する補助金制度の適用である。厳密に言えば、補助金なしでは都市再開発の成功は不可能である。

KCIU基金は特にゾーン5の低所得層を対象とする都市再開発プロジェクトに欠かす

ことができない。こうした補助金制度の設立および施行を通じて、都市住宅再開発の手法が実際的に開発される。また、これが他の公共部門に影響を与え、他のタイプの補助金を検討することになる。

2.4 制度的開発

D J C Kは都市住宅再開発の制度的開発を行うべきである。K C M Bの事務局は特にゾーン5の都市再開発に関係する諸々の関連機関の調整役として最もふさわしい組織であると思われ、制度的開発は実際に決定した、あるいは企画提案されているプロジェクトを通じて進められよう。こうして開発された制度は、ジャカルタの他の地域や他の都市でのプロジェクトに適用するために、さらに一般化させることとなる。

2.5 住民組織の参加

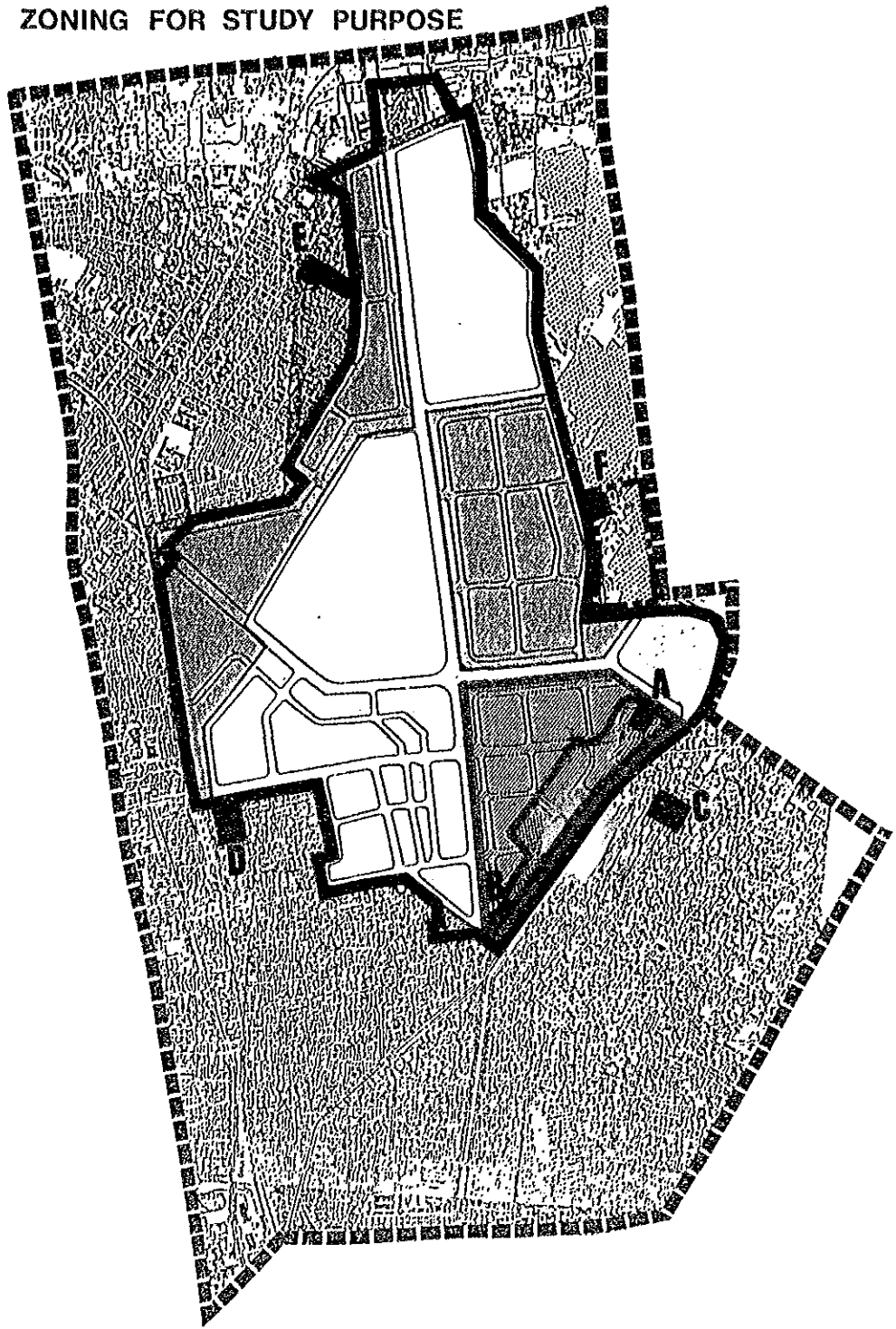
都市再開発を成功させる最大のポイントの一つは、通常経済的に弱い立場にある住民の積極的参加を仰ぐことである。成功を収めたK I Pの例は、住民を啓発し住環境の改善に参加する彼らの能力を高める方法について多大なヒントを与えてくれる。これは、有益なゾーン1開発とゾーン5再開発に関与した関連機関すべての協力活動を通じて都市住宅再開発への変化へと拡大されるべきである。

さらに、ゾーン5再開発は、公共部門の指導の下、ゾーン5で戦略的に実施される必要のある複数の小規模プロジェクトの策定を通じて遂行される。当プロジェクトが進行する中で近隣地区の住民は自分達の住居や環境の刷新または改善への取り組みを促進するようになる。

2.6 展 望

一般的に言えるのは、一定の状況の下で都市再開発ニーズがあまり高くないインドネシアでは都市再開発はかなり新しい活動であるという点である。しかし、こうした状況に対応しようとする特定のめざましい活動がさまざまな機関や団体、さらには多くの関連組織で展開されている。ゾーン1開発の可能性について実施された本調査が総合的都市再開発手法の開発を一段と飛躍させる契機となるよう願ってやまない。

ZONING FOR STUDY PURPOSE



- ▣ ZONE 5 : Vicinity of Kemayoran ex-airport area
- ▣ ZONE 1 : Airport Site
- ▣ ZONE 2 : Housing and Neighbourhood Facility
- ▣ ZONE 3 : Perumnas Housing Area
- ▣ ZONE 4 : Built up Area in Zone 3
- ▣ Case Study Site

Zoning for the Study Area

JICA

