

インドネシア国
 ジャカルタ首都圏地域
 都市・宅地開発手法構築調査
 事前調査(予備調査、S/W協議)報告書

平成9年8月

JICA LIBRARY



J 1142137 (7)

国際協力事業団

社調一

JR

97 - 119

インドネシア国ジャカルタ首都圏地域都市宅地開発手法構築調査事前調査(予備調査、S/W協議)報告書

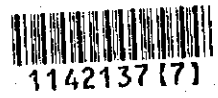
平成九年八月

JICA
 108
 61.8
 SSF
 BRARY

インドネシア国
ジャカルタ首都圏地域
都市・宅地開発手法構築調査
事前調査(予備調査、S/W協議)報告書

平成9年8月

国際協力事業団



1142137 [7]

序 文

日本国政府は、インドネシア国政府の要請に基づき同国のジャカルタ首都圏地域における都市・宅地開発にかかる調査を実施することを決定し、国際協力事業団がこの調査を実施することとなった。

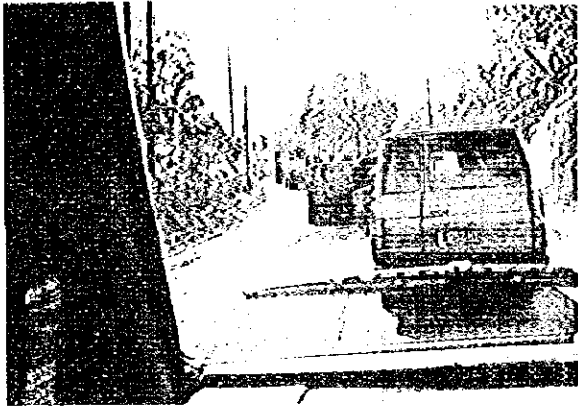
国際協力事業団は、本格調査に先立ち、本件調査を円滑かつ効果的に進めるため、平成9年3月30日から4月11日の13日間、及び平成9年7月7日から21日までの15日間にわたり東京大学工学部教授 大西 隆氏を団長とする5名からなる調査団を現地に派遣し、本件要請の背景、調査内容の確認、問題点の整理を行なうとともにインドネシア国政府の意向を聴取し、かつ現地踏査の結果を踏まえ、本格調査に関するS/Wを署名・交換した。

本報告書は、これら調査団の現地調査の経緯とその結果、インドネシア国政府関係者の意向並びに本格調査の提言等について収録したものであり、今後実施する本格調査に際し参考となるものを期するものである。

最後に、今回の調査を実施するにあたり、多大なご協力並びに日本国政府の関係機関に対し感謝の意を表するとともに、今後の調査が順調に実施されることを期待するものである。

平成9年8月

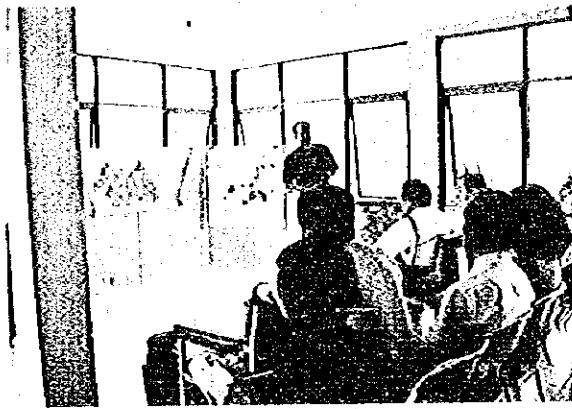
国際協力事業団
理事 佐藤 清



1. パルンパンジャンへ向う道路



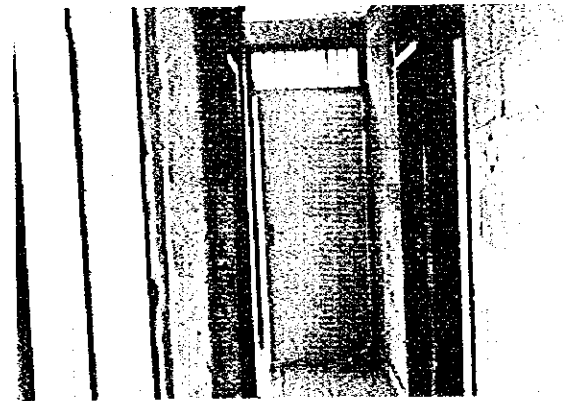
2. プルムナス・パルンパンジャン事務所における打ち合わせ（予備調査）



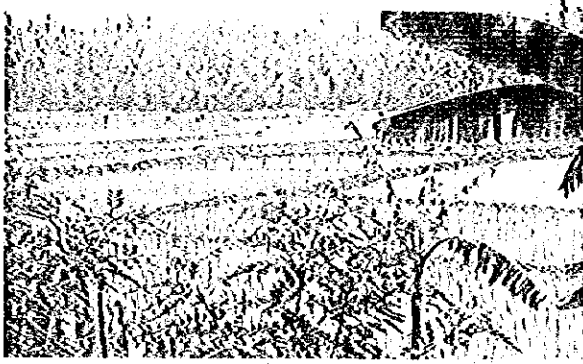
3. パルンパンジャンにおける説明会（予備調査）



4. パルンパンジャン1工区（第1期建設完了）
（予備調査）



5. 住宅（RSS）内部（予備調査）



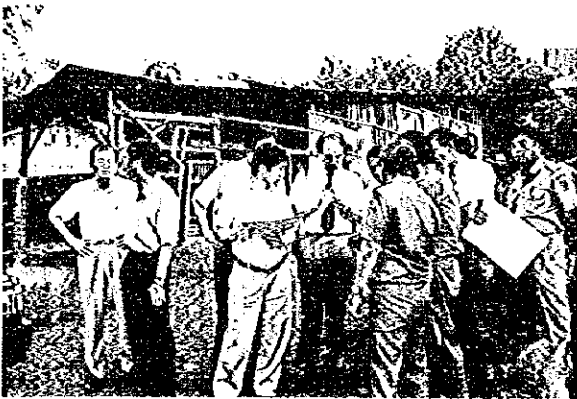
6. パルンバンジャン事業計画区域



7. プカシ市役所における打ち合わせ(予備調査)



8. 区画整理対象地域(ジャティアツ)(予備調査)



9. 区画整理対象地域視察



10. M/Mの署名(予備調査)



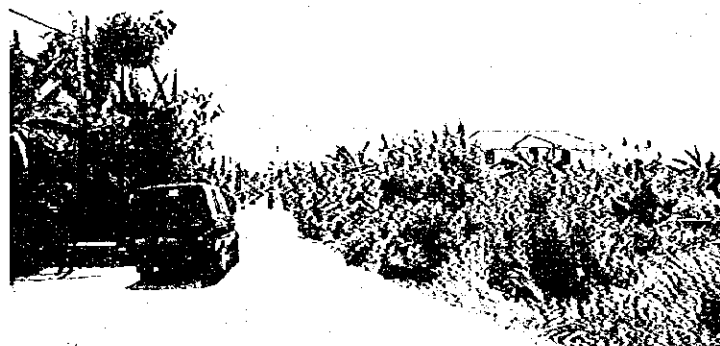
11. BPNバリ事務所における打ち合わせ (S/W協議)



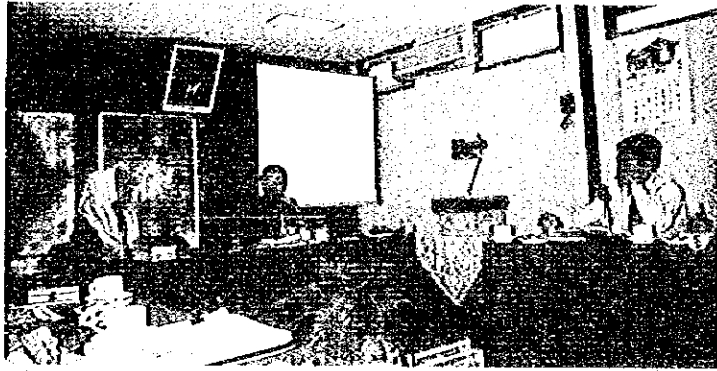
12. バリ州における区画整理事例調査
Renon Sidakarya (90ha, 1993/94)



13. バリ州における区画整理事例調査
Sumerta Klod (70ha, 1991-93)



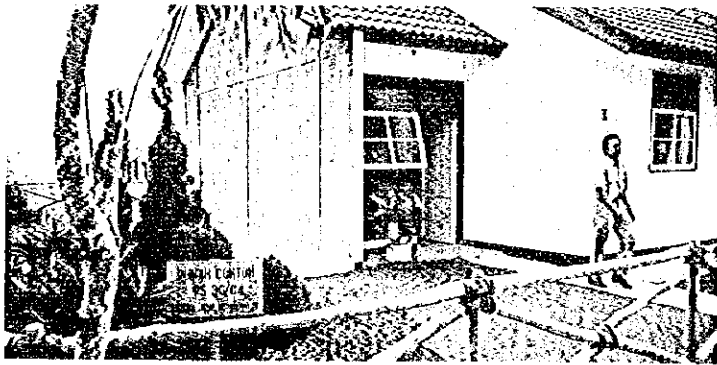
14. バリ州における区画整理事例調査
Nangka Tohpati (95ha, 1986/87)



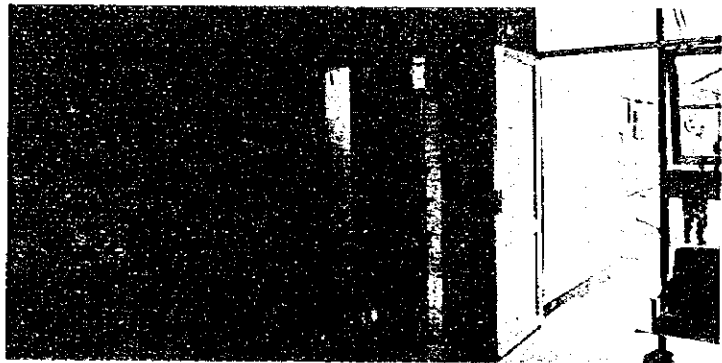
15. スラバヤ・ブルムナス事務所における説明



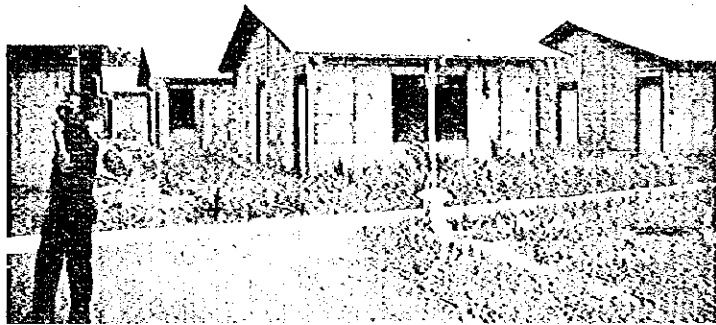
16. 宅地開発事例調査
Driorejo New Town



17. モデルハウス



18. モデルハウス内部



19. モデルハウス (超低価格住宅)



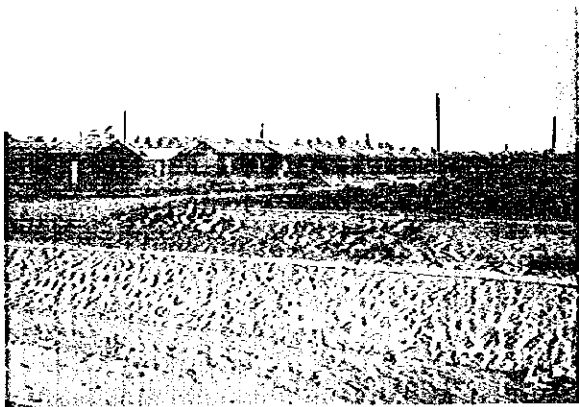
20. スラバヤ区画整理事例



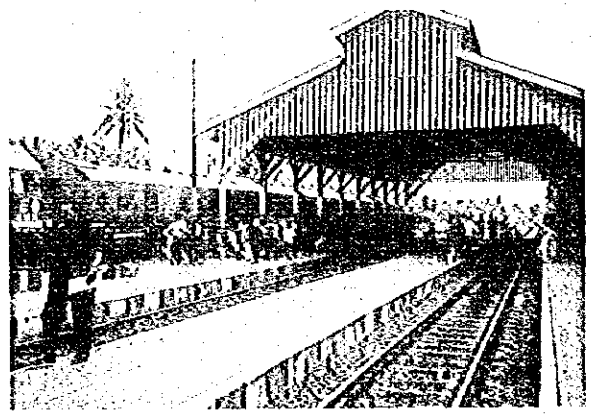
21. BPNにおける協議



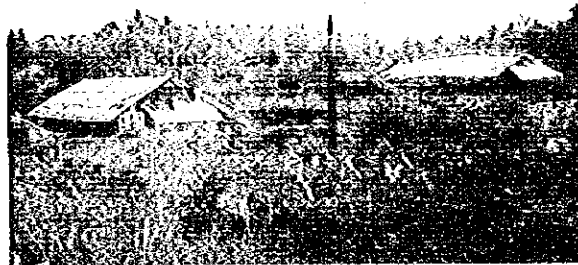
22. S/W署名



23. バルンパンジャン現況 (S/W協議)



24. バルンパンジャン鉄道駅



25. 宅地開発ケーススタディ予定築現況



26. Outer Ring Road 建設用地現況 (取得用地)



27. 区画整理ケーススタディ予定地区道路概況

目 次

第1章 事前調査の概要	1
1-1 要請の背景	3
1-2 調査の目的	3
1-3 事前調査団の構成	4
1-4 調査日程	5
1-5 協議概要	6
1-5-1 S/W協議	6
1-5-2 M/M協議	8
1-6 面会者リスト	9
第2章 社会・経済の概況	15
2-1 インドネシアの概況	17
2-2 社会・経済の概況	17
2-2-1 社会	17
2-2-2 経済	18
2-3 国家開発5ヵ年計画の概要	21
2-3-1 基本政策	21
2-3-2 第2次25ヵ年長期計画のマクロ経済フレーム	21
2-3-3 第6次5ヵ年計画のマクロ経済フレーム	23
2-4 インドネシアに対する援助の概況	24
第3章 都市計画制度	27
3-1 都市計画制度の現状	29
3-2 都市整備の現状	32
3-3 関連インフラ整備計画	33
3-4 関連行政組織	34
3-4-1 宅地開発	34
3-4-2 区画整理	36
3-5 都市整備の課題	38
第4章 大規模宅地開発	39
4-1 大規模宅地開発制度の現状	41

4-1-1	宅地開発関連法	41
4-1-2	開発許可の手続き	41
4-1-3	KASIBA制度関連法令の構成	42
4-2	大規模宅地開発の現状	43
4-2-1	宅地開発の現状	43
4-2-2	暫定KASIBA区域の現状	46
4-2-3	宅地開発調査候補地の現状	47
4-3	大規模宅地開発の課題	49
4-4	KASIBA制度の問題点と課題	49
4-4-1	KASIBA区域認定までのプロセス	49
4-4-2	KASIBA区域管理/事業施行主体の指定	51
4-4-3	LISIBA区域管理/事業施行主体の指定	52
4-4-4	KASIBA制度における地方自治体と公共事業省の役割と課題	52
第5章 土地区画整理		55
5-1	土地制度の現状	57
5-1-1	土地制度の歴史	57
5-1-2	現在の土地制度	58
5-1-3	その他土地所有関連事項	63
5-1-4	土地買収等補償	64
5-1-5	土地・建物税 (PBB=Pajak Bumi Bangunan, Land and Building Tax)	66
5-2	土地利用の現状	68
5-2-1	土地利用の現状と問題点	68
5-2-2	土地利用の目標	69
5-3	土地区画整理の現状	70
5-3-1	土地庁の業務内容	70
5-3-2	土地区画整理の制度及び内容	70
5-3-3	土地区画整理事業の実施フロー	72
5-3-4	土地区画整理の施行手続き	73
5-3-5	土地区画整理における土地所有変換の手続き	74
5-3-6	土地区画整理事業実施関連組織	75
5-3-7	土地区画整理に関する法令等	76
5-3-8	土地区画整理の実施状況	77
5-4	土地区画整理制度改善のための課題	83

5-5	土地区画整理候補地の現況	84
第6章	本格調査への提言	89
6-1	調査の背景と目的	91
6-1-1	背景	91
6-1-2	目的	91
6-2	意義	92
6-3	調査内容	92
6-4	調査の実施体制とスケジュール	93
6-4-1	調査団構成	93
6-4-2	スケジュール	93
6-4-3	レポート	93
6-5	本格調査に向けての留意事項	95
付属資料		
1	要請書 (TOR)	99
2	対処方針及びディスカッションペーパー (予備調査)	111
3	対処方針 (S/W協議)	121
4	Minutes of Meeting (予備調査)	131
5	Scope of Work (S/W協議)	141
6	Minutes of Meeting (S/W協議)	153
7	Questionnaire (予備調査)	165
8	収集資料リスト (予備調査、S/W協議)	179

第1章 事前調査の概要

第1章 事前調査の概要

1-1 要請の背景

インドネシアにおいては、ジャカルタを始めとした大都市で経済成長に伴い急激な人口集中が進行している。毎年40万世帯が住居を必要としているといわれており、大都市における過剰な人口集中は周辺地域への都市化の急速な進展をもたらしている。この都市化は住居不足ばかりではなく、通勤混雑、交通渋滞、水質汚染等の深刻な問題ももたらしている。

そのような状況のなかで、インドネシア政府は第6次国家開発5年計画（REPELITA VI（1994/95-98/99））に基づき、住宅開発を推進している。特に、ジャカルタ周辺地域において、乱開発を抑制するため、大規模土地開発を行いインフラを整備し良好な居住環境を備えた都市・宅地開発を計画的に促進することが急務となっている。とりわけ経済成長を支える労働者の中でも低所得労働者に対し相当数の良質かつ購買可能な住居を提供することが重要となっている。

以上の経緯から、1992年に「住宅及び居住環境地域にかかる基本法」（通常「KASIBA（宅地開発のための基盤整備地域）制度」と呼ばれる）が制定され、政府により大規模開発のための区域（KASIBA）が設定され、一定以上の基幹インフラの整備を条件に宅地開発事業の認可が行われることとなり、無秩序な都市開発は抑制されることとなった。

このような背景のもと、「イ」政府は従前居住者の移転や居住環境の悪化を伴わずに低所得者への住宅供給を促進するため、KASIBA制度を活用した都市・宅地開発の推進にかかる開発手法、及び土地区画整理手法の構築、並びにケーススタディとして2地区（宅地開発型、区画整理型）における大規模都市開発のためのマスタープラン作成及びフィージビリティ調査実施にかかる協力を我が国に対して要請し、去る4月に要請背景、要請内容、調査実施体制、KASIBA制度の施行のための検討状況を確認するため、予備調査を行った。

上記の背景から、インドネシア国は、ジャカルタ首都圏地域においてケーススタディとして2地区（宅地開発型、区画整理型）における大規模都市開発のためのマスタープラン作成及びフィージビリティ調査を実施KASIBA制度を活用した都市・宅地開発を推進にかかる開発手法及び土地区画整理手法構築について協力を依頼したいとして、95年8月、F/S調査の実施を我が国に要請してきたものである。今回は、本格調査のS/Wを協議、署名することを目的として事前調査団を派遣したものである。

1-2 調査の目的

インドネシア国の要請に基づき、ジャカルタ首都圏地域においてKASIBA制度を活用した都市・宅地開発の推進にかかる開発手法及び土地区画整理手法を構築するとともに、ケーススタディとして2地区（宅地開発型、区画整理型）における大規模都市開発のためのマスタープラン作成及びフィージビリティ調査を実施する。今回は本調査にかかる先方政

府の要請背景及び要請内容の確認を行うとともに、現地踏査及び資料収集、調査方針の協議、先方受け入れ体制の確認を行い、Scope of Work (S/W)の協議・署名を行うことを目的として事前調査を実施したものである。

1-3 事前調査団の構成

調査団の構成は以下のとおりである。

(予備調査)

氏名	分野	現職
大西 隆	総括／都市整備	東京大学工学部都市工学科教授
港 以知郎	宅地開発	建設省建設経済局宅地課 建設専門官
望月 明彦	区画整理制度	茨城県土木部都市局都市計画課長
興津 圭一	調査企画	JICA社会開発調査部社会開発調査第一課

(S/W協議)

氏名	分野	現職
大西 隆	総括／都市整備	東京大学工学部都市工学科教授
港 以知郎	宅地開発	建設省建設経済局宅地課 建設専門官
望月 明彦	区画整理制度	茨城県土木部都市局都市計画課長
興津 圭一	調査企画	JICA社会開発調査部社会開発調査第一課
福田 文雄	宅地開発調査	(株) ソーコンサルタント
上原 政明	区画整理調査	(株) 建設企画コンサルタント

1-4 調査日程

調査の日程は以下のとおりである。

(予備調査)

月日	行程
3/30(日)	東京(JL725)→ジャカルタ
31(月)	大使館、JICA事務所表敬、JICA専門家、OECFとの打ち合わせ 住宅担当国務大臣府(MENPERA)、土地担当国務大臣府/土地庁(BPN) 表敬
1(火)	MENPERA、BPN、都市開発公団(Perumnas)等との協議
2(水)	ミニッツ協議
3(木)	ケーススタディ候補地(Parung Panjang, Jati Asih)現地踏査
4(金)	ミニッツ署名
5(土)	団長：ジャカルタ(CX718)→東京 団員：資料収集、団内打ち合わせ
6(日)	団員：資料収集、団内打ち合わせ
7(月)	都市開発公団、公共事業省における協議
8(火)	DKI Jakarta表敬、内務省における打ち合わせ
9(水)	MENPERA、BPNにおける打ち合わせ、資料収集
10(木)	ジャカルタ発(JL726)
11(金)	東京着

(S/W協議)

月日	行程
7/7(月)	東京(JL725)→テンパサール
8(火)	BPNバリ事務所表敬、テンパサール市表敬、3プロジェクトサイト視察
9(水)	バリ(MZ648)→スラバヤ プムナス(都市開発公団)スラバヤ事務所表敬、宅地開発プロジェクト (Driorejo New Town)及び区画整理プロジェクト視察
10(木)	スラバヤ→ジャカルタ JICA事務所・大使館表敬、MENPERA(住宅担当国務大臣府)及びBPN (土地担当国務大臣府)表敬
11(金)	S/W協議
12(土)	資料収集整理
13(日)	資料収集整理
14(月)	S/W・M/M協議
15(火)	S/W・M/M署名 官団員：ジャカルタ発(JL726)
16(水)	官団員：東京着、コンサルタント団員：補足資料収集
17(木)～ 19(土)	コンサルタント団員：補足資料収集
20(日)	コンサルタント団員：ジャカルタ発(JL726)
21(月)	コンサルタント団員：東京着

1-5 協議概要

1-5-1 S/W協議

主な変更点は以下のとおり。

(1) KASIBA及び区画整理に関する説明の挿入

"II. OBJECTIVE OF THE STUDY"に以下のとおり、KASIBA及び区画整理に関する説明の挿入を行った。

(2) ケーススタディ対象地域の明記

当初方針においては、ケーススタディ対象地域は、本格調査の過程において選定することとしていたが、協議の結果、ケーススタディ対象地域については、カシバ制度についてはボゴール州のパルンパンジャン、区画整理についてはブカシ市のジャティアシの地区内からそれぞれ選定されることで合意した。

(3) 調査項目について

基本的には当初方針どおりであるが、順序の変更、文言の修正・削除を行った結果、以下のとおりとなった。

A. 現状分析

1. 既存データ・情報の収集及び分析
2. 既存の関連開発計画及び調査のレビュー
3. KASIBA及び土地区画整理に関する規則・規程の分析
4. 既存の都市・インフラ開発制度及び関連組織の分析
5. KASIBA及び区画整理プロジェクト事例分析
6. 民間セクター開発の概観及び予測
7. KASIBA及び区画整理にかかる問題点の特定
8. KASIBA制度の強化・改善のための概略的コンセプトの策定
9. ケーススタディ選定のための基準設定
10. ケーススタディ地区の選定(1000ha以内; KASIBA及び区画整理各1プロジェクト)

B. ケーススタディ実施

[1] KASIBAプロジェクト

(1) 現状分析

1. サイトにおけるインフラ開発及び民間セクター開発にかかる関連事業のデータ及び情報収集
2. インフラ、法律・規程にかかる現状及び既存の開発計画及び土地利用計画についての分析
3. 計画基準の設定
4. 積算情報の収集

(2) マスタープラン調査

1. 地形測量及び地図の作成(縮尺1/5,000)
2. 物的、社会的、自然的、環境状況にかかる調査及び分析(1)
3. 地権概況調査(1)
4. ジャカルタ首都圏地域勤務者の需要調査
5. ジャカルタ首都圏地域における需要予測
6. マスタープランの作成(1,000ha; 縮尺1/5,000)
7. 初期環境影響調査(IEE)
8. 概略事業費積算

- 9.予備的経済財務分析
- 10.事業実施のための段階的コンセプト作成
- 11.詳細計画地域の選定(300ha以内)

(3) フィージビリティ調査

- 1.地形測量及び地図の作成(縮尺1/2,500)
- 2.物的、社会経済的、自然条件、環境状況にかかる調査及び分析(2)
- 3.地権概況調査(2)
- 4.住民意向調査
- 5.土地・インフラ開発詳細計画及び公的施設・宅地配置計画の作成(300ha以内;縮尺1/2,500)
- 6.事業費積算
- 7.社会環境影響評価(SIA, EIA)
- 8.財務計画
- 9.経済財務分析
- 10.事業実施計画作成
- 11.地域共同体による事業実施を促進するための実行計画及び説明資料の作成

[2]区画整理事業

(1)現状分析

- 1.サイトにおける既存データ・情報の収集及び分析
- 2.既存の開発計画及び土地利用計画のレビュー
- 3.開発のための基準の設定
- 4.積算情報の収集

(2)マスタープラン調査

- 1.地形測量及び地図の作成(縮尺1/5,000)
- 2.物的、社会経済的、自然条件、環境状況にかかる調査及び分析(1)
- 3.地権概況調査(1)
- 4.開発計画コンセプトの作成(1,000ha;縮尺1/5,000)
- 5.事業実施のための段階的コンセプト作成
- 6.初期環境影響調査(IEE)
- 7.マスタープラン地域の選定(300ha以内)
- 8.地図の作成(縮尺1/2,500)
- 9.物的、社会経済的、自然条件、環境状況にかかる調査及び分析(2)
- 10.地権概況調査(2)
- 11.区画整理マスタープランの作成(300ha以内;縮尺1/2,500)
- 12.概略事業費積算
- 13.予備的経済財務分析
- 14.区画整理地域の選定(30ha程度)

(3) フィージビリティ調査

- 1.地形測量及び地図の作成(縮尺1/1,000)
- 2.事業地域現状についての詳細調査及び分析
- 3.区画整理設計(30ha程度;縮尺1/1,000)
- 4.事業費積算
- 5.社会環境影響評価(SIA, EIA)
- 6.財務計画
- 7.経済財務分析
- 8.事業実施計画作成

9.地域共同体による事業実施を促進するための実行計画及び説明資料の作成

C. 技術移転

- 1.KASIBA及び区画整理事業ガイドラインの作成
- 2.実務手続きマニュアルの整備
- 3.ワークショップ/セミナーを通じた技術移転の実施

D. KASIBA及び区画整理制度の強化・改善のための制度, 組織, 実施計画に関する研究

- 1.KASIBA及び区画整理制度に関し、ケーススタディの結果及び判明した事項に関する概括
- 2.KASIBA及び区画整理制度の強化・改善のためのコンセプトの作成
- 3.関連の公的組織及び民間セクターの役割及び機能に関する提言
- 4.法律、規程、規則に関する提言
- 5.KASIBA制度及び区画整理制度の導入及び実施のための実行計画の作成

(4) インドネシア側便宜供与事項について

ジャカルタにおける事務スペースについては、カウンターパート機関がそれぞれ供与することとなった。

なお、当初当方から要請していた車両の供与については、先方の要望から取り下げることにした。

1-5-2 M/M協議

(1) ケーススタディ対象地域について (既述のため省略)

(2) ケーススタディにおける詳細調査について

当初ケーススタディは1000haの開発計画コンセプト (縮尺1/5,000)、300haのマスタープラン (縮尺1/2,500)、30haの詳細計画 (縮尺1/1,000)の順で絞り込むこととしていたが、KASIBA制度のケーススタディについては、大規模宅地開発であり30haでは小さすぎるとのコメントがなされたため、KASIBA制度のケーススタディについては、開発計画コンセプトの作成は行わないが、1,000haのマスタープラン (縮尺1/5,000)、300haの詳細計画 (縮尺1/2,500) を作成することとした。

これは、インドネシアの宅地開発はほぼ一律な設計で十分であること (特に低所得者用住宅)、また縮尺を1/2,500どまりとしたことにより、業務量的には十分対応が可能であると判断したものである。

なお、区画整理のケーススタディについては当初予定どおり合意した。

(3) 技術移転について

「イ」側より技術移転の重要性が再三強調され、実地研修の強化 (特に中核となるようなコンサルタントの存在の必要性) とカウンターパート研修が強く要望された。調査団側からは、本格調査における実地研修については技術移転を強化するための何らかの措置を検討することをM/Mに記載した。具体的には、本格調査団のメンバーとして技術移転の中核となるようなインドネシア人のコンサルタント同員を入れることを検討したい旨、口頭で述べている。また、カウンターパート研修の要望については日本側へ伝達することを約しM/Mに記載した。

(4) ソフトローンについて

「イ」側からは、ソフトローンの要望が予備調査に続き再度述べられたが、調査団側からは、円借款は本調査団及びJICAの権限外であるため、ケーススタディにおける財務計画のなかで一つの想定として検討を行うこと約すにとどめている。

なお、「イ」側がケーススタディ事業を国家/地域開発計画において高く優先順位づけることが必要であることをコメントとして述べ、M/Mに記載した。

(5) ステアリングコミッティについて

調査団側から、ステアリングコミッティの委員の選定にあたっては、社会文化的な観点からの検討を行うため、政府職員ばかりでなく、大学関係者等の有識者を含めることを要望し、「イ」側も同意した。

(6) カウンターパートについて

調査団側から、本格調査時には調査団員と同じ人数のカウンターパートを配置することを要望し、「イ」側は同意した。

1-6 面会者リスト

I. インドネシア側

The State Ministry of Housing (MENPERA)

1. Ir. Soeroto Martomidjojo of Housing	Secretary to the State Ministry
2. Drs. EH. Pasaribu	Assistant Minister for Strategy and Policy
3. Ir. Abdul Azis Sasmitadiharja	Expert Staff to the State Minister of Housing
4. Drs. Soetaryo	Expert Staff to the State Minister of Housing
5. Muhyanto, SH.	Deputy Assistant Minister for Regulation
6. Ir. Guntur WS. Hutapea International Cooperation	Head of Bureau for Analysis and
7. Ir. Sri Hardiarti	Deputy Assistant Minister for Urban Renewal and Multistory Housing
8. Ir. Ruswandi, MSP.	Head of Division for Development Programme and International Cooperation
9. A.A. Hutajulu, SH.	Head of Sub Division for International Cooperation
10. Ir. Ashari Lubis	Head of Sub Division for Development Programme
11. Nandang Haris, SIP.	Staff of Sub Division for Development Programme
12. Fajar Tri Suprpto, SE	Staff of Sub Division for International Cooperation
13. Purwadi Sukarelawanto, SH.	Staff of Sub Division for International Cooperation

The State Ministry for Agrarian Affairs / National Land Agency (BPN)

- | | |
|---|---|
| 1. Dr.Ir.H.M.Nad Darga Talkurputra | Deputy Head of the National Land Agency on Land Tenure and Land Use Arrangement |
| 2. Dr.Ir.Maryudi Sastrowihardjo, MSc | Assistant to the State Minister for Agrarian Affairs on Agrarian Systems |
| 3. Ir.Tubagus Haedar Ali | Assistant to the State Minister for Agrarian Affairs on Urban Information Sector and also Systems |
| 4. Aidasari Imran, SH. | Director of Land Tenure Arrangement |
| 5. Dr.Ir.Barijadi, MS. | Director of Programme Planning |
| 6. Dr. Ir. Chalid Nambo, MS. | Director of Land Use |
| 7. Ir. Masri Asyik
(delegated by Ir. Satmodjo S.W., CES) | Head of Regional Office of the National Land Agency, Province of West Jawa |
| 8. Drs. Supardi | Sub Director, Land Utilization Control and Land Consolidation |
| 9. Drs. IGL. Sapto Adji, MS. | Sub Director, Land Tenure Data |
| 10. Suryatmaji, SH.
and Problem Resolution | Sub Director, Land Compensation |
| 11. Drs. Dimiyati G.I. | Sub Director, Land Tenure Management |
| 12. Ir.Horasman Sitanggang. | Chief of Land Consolidation Section |
| 13. Bambang Ardiantoro | Chief of Data Presentation Section |
| 14. Drs.Bambang Budi, MS. | Chief of Land Compensation Section |
| 15. Ir. Arief Pasha | Chief of State Land Redistribution |
| 16. Ir. Aries Daryanto | Chief of Planning on Region I |
| 17. Daryoto | Staff of BPN Bekasi |

Ministry of Public Works (PU)

- | | |
|-------------------------------|---------------------------------------|
| 1. Ir. Rahmadi BS. | Director General of Human Settlements |
| 2. Ir. Joko Kirmanto, Dipl.HE | Director of Programme Development |
| 3. Ir. Totok Priyanto | Head of PUE Sub Directorate |
| 4. Ir. Anien Rochyani | Head of PWT III Sub Directorate |

Ministry of Home Affairs (DDN)

- | | |
|--------------------------------|--|
| 1. Ir. H.M. Hatta Ahadis, MSc. | Director of Urban Development |
| 2. Dra. Roosdina | Head of Section, for Human Settlements |

National Urban Development Corporation (Perum Perumnas)

- | | |
|-------------------------|---------------------------------------|
| 1. Harun Hadinegoro | Director of Planning and Construction |
| 2. Ir. Budi Prabowo | Director of Marketing |
| 3. Ir. Pardi | Director of Land |
| 4. Ir. Evie Wibowo Iman | Head of Planning Bureau |
| 5. Ir. Eddy Suhud | Head of Parung Panjang Unit |
| 6. Rachmat Irawan, SH. | Head of Division for Land Provision |

BPN Bali Office

- | | |
|--------------------------|--|
| 1. Drs. Raka Saputra | Head of Regional Office |
| 2. Drs. Suprpto, SH | Head of Land Tenure Division |
| 3. Drs. Mudha Bendese | Land Registration Division |
| 4. Drs. Supardi | Land Rights Division |
| 5. Paser Pariyana, BA | Head of Section on Land Consolidation |
| 6. Drs. Giri Jembawan | Staff Land Consolidation |
| 7. Ngakan P Giripati, SH | Chief, Section of Land Compensation and Problem Solution |
| 8. Drs. S. Asworo | Land Office of Denpasar |
| 9. Drs. Heru Susetyo | Section of Land Registration, Denpasar |

Denpasar Municipality

1. Asworo
2. Heru Susetyo
3. IDA. BGS. Udiana
4. I.G.A. Laxmy Saraswaty
5. Dariel Iskandar
6. Bintoro
7. I Nyoman Sosauos
8. I Wayan Mras W
9. Nyoman Sudira
10. M. Nuada
11. Wayan Berata
12. Wayan Siki
13. Sunshipa
14. Jimmy Sidharta W
15. Cok Agung
16. Pasuk Pariyana
17. I Wayan Susila
18. Mundasda
19. Wayan S.
20. Budi Utama
21. Made Sukarato

Perum Perumnas Surabaya Office

- | | |
|------------------------------|--|
| 1. Ir. Bihar Tobing, Dipl.SE | Vice Brand Manager of Perum
Perumnas, East Java |
| 2. Drs. Chafid | Manager, Kasiba Driyorejo |
| 3. Ir. I. Gede Ary. | Perumnas Uuit Driyorejo |
| 4. Sudarmadi | Konsultan Perencana Kasiba |
- The Regency of Bogor (Kabupaten Bogor)

- | | |
|-----------------------------|---------------------------------|
| 1. Muamanal S. | Assistant of Government Affairs |
| 2. Suwasniti | Head of Division for Physic and |
| and Infrastructure Regional | Planning Board |

Bekasi Municipality (Kotamadya Bekasi)

- | | |
|---|--|
| 1. Drs. Dudung T. Ruskandi
(delegated by Drs. Agus Mizbah) | Secretary of Municipality |
| 2. Mahmud | Assistant of Government Affairs |
| 3. H. Soemaryanto, SH., CN | Head of Land Office, Regency
and Municipality of Bekasi |

Tangerang Regency (BPN)

- | | |
|-------------------|------------------------------|
| 1. Ir. Ujang Amas | Chief of Land Tenure Section |
|-------------------|------------------------------|

National Development Planning Agency (BAPPENAS)

- | | |
|---|--|
| 1. Dr.Ir. Deddy Supriady, BE, MURP, MSc | Urban Development,
Settlements, Public
Housing and Spatial
Planning Bureau |
| 2. Salusra Widya | Staff Bureau of Urban
Development, Settlement,
Housing and Spatial
Planning |

II. 日本側

在インドネシア日本国大使館

徳永 良雄 二等書記官

JICA事務所

諏訪 龍 所長
佐々木 弘世 次長
片山 裕之 所員

JICA専門家

1. 穴村 範夫 (住宅・都市開発) 住宅担当国務大臣府 (MENPERA)
2. 小寺 康裕 (土地区画整理) 土地担当国務大臣府/土地庁 (BPN)
3. 川野 晴秀 (大規模住宅建設計画) 都市開発公団 (Perumnas)
4. 吉田 敏和 (都市整備・都市開発) 内務省 (DDN)
5. 金谷 勇治 (研究協力 (賃貸住宅開発)) 住宅担当国務大臣府 (MENPERA)
6. 青山 透 (ミゾロ (東部地域開発政策確立実施支援)) 国家経済企画庁 (BAPPENAS)

第2章 社会・経済の概況

第2章 社会・経済の概況

2-1 インドネシアの概況

【地理】

インドネシア共和国は、アジアとオーストラリアの2大陸間及びインド洋と太平洋の2大海洋に位置し、豊富な天然資源を持ち、西はスマトラ島のサバンから東はイリアンジャヤのメラウケに至る（約5,100km）世界最大の群島国家である。地理的には北緯6度から南緯11度、東経95度から東経141度に位置している。

国土の総面積は約192万km²（日本の約5.5倍の広さ）、大小合わせて13,667の島々からなり、その内約3,500の島々に住民が居住している。人口は1997年1月に2億人を突破し世界で4番目である。人口の分布は著しく不均衡で、国土の総面積のわずか6.9%のジャワ、マドゥラ島に人口の60%が住んでおり人口過密地帯となっているが、逆にカリマンタンやイリアンジャヤは極度の過疎地帯となっている。

【気候】

気候は熱帯性で、赤道付近に位置するため季節の変化はなく、一般に雨期と乾期の2つに区別されている。年平均気温は摂氏27度前後で年中ほとんど温度の差はないが、雨期のほうが過ごし易い。ジャワ島では一般に毎年10月より翌年の3月頃までが雨期で、4月から9月までが乾期となる。このように火山性の土壌と多雨が、特に、ジャワの発展（特に農業に）貢献したと言えよう。また国土の約60%は森林地帯であり、世界最大の熱帯林業国である。

2-2 社会・経済の概況

2-2-1 社会

インドネシアは、地域的そして、その歴史から生じた他民族国家であり、宗教の面から見ると表2-2-1のようになっている。

インドネシアは世界最大のイスラム人口を抱える国家である。1990年センサスのデータによれば、イスラム教は156,318,610人で全人口の87.21%を占めている。続いてキリスト教9.62%、ヒンドゥー教1.83%、仏教1.03%という結果になっている。このように、統計で見ると明らかにイスラム教が圧倒的な位置を占めているが、地域別に見ると、どの地域でも同じようにイスラム教が支配的なわけではない。

例えばバリではヒンドゥー教、北スマトラではキリスト教（プロテスタント）が、東南の島々ではキリスト教（カトリック）が、他の宗教よりも多数を占めている。これはバリ民族ではヒンドゥー教、バタック民族ではプロテスタント、東南の島々に暮らすミナハサ、アンボンなどの民族ではカトリックが主要な宗教であることを

意味している。このように、それぞれの民族文化の差異は宗教の違いともなって現れることになり、時として民族間の摩擦が宗教間の摩擦となってより深刻な問題を生むことにもなる。

表 2-2-1 宗教別に見た人口

宗 教 名	人 口 (人)	比 率 (%)
イスラム	156,318,610	87.21
カトリック	6,411,794	3.58
プロテスタント	10,820,769	6.04
ヒンドゥー	3,287,309	1.83
仏 教	1,840,693	1.03
その他	568,608	0.32
合 計	179,247,783	100.00

資料： Penduduk Indonesia, Hasil Sensus Penduduk 1990,
Biro Pusat Statistik (中央統計庁)

インドネシアの民族の多様性は、慣習、種々の儀礼、生活様式、芸能等を見ていくと一層複雑になる。このように様々な民族が共存する状況は、インドネシアが統一国家として存立するための基盤を時として不安定にさせる要因である一方、インドネシアが新しい文化を生み出していく際に豊かな可能性を提供する源泉ともなっている。

2-2-2 経 済

【経済動向】

インドネシア経済は、1992年半ばから1993年にかけての金融緩和基調により1993年後半から民間消費、民間設備投資が急速に回復。1994年の経済も旺盛な内需に加え輸出が引続き堅調で実質GDP成長率は7.4%を記録した。

これを受けて1995年8月16日、スハルト大統領は国政演説の中で第6次5カ年計画の目標を、①年平均経済成長を当初の6.2%から7.1%に、②計画終了時の一人当たり国民所得を当初の1,020ドルから1,280ドルに、それぞれ上方修正した。他方、AFTA, APECにより進展する自由貿易時代に対応すべく、政府は1995年5月23日に6,030品目の関税/輸入課徴金の引下げを中心とする規制緩和策を発表。

また、経済の急速なグローバル化に対応し国内の産業政策と通商政策に整合性をもたせるべく12月6日には工業省と商業省を統合することを発表した。

表2-2-2に経済活動別国内総生産を示す。

表 2 - 2 - 2 経済活動別国内総生産

項目	1994年	1995年	伸び率
農林水産業	59,287.4	61,637.4	3.96
鉱業	33,261.6	35,145.3	5.66
製造業	82,725.7	91,929.0	11.13
電気・ガス・水道	3,707.4	4,280.9	15.47
建設業	25,857.5	29,190.7	12.89
商業・ホテル・飲食業	59,350.5	63,945.4	7.74
運輸・通信業	25,065.8	27,147.8	8.31
金融・保険業	30,901.0	34,369.0	11.22
サービス	34,285.1	35,405.7	3.27
国内総生産	354,442.0	383,051.2	8.07

(単位：10億ルピア、%)

(注) 1993年不変価格
資料：中央統計局

【インフレ】

中央統計局 (BPS: Biro Pusat Statistik) の発表によると、1995年1～12月の全国の消費者物価上昇率は8.64%に収まった。第5次5カ年計画の目標値である年率5%よりは高いものの、1994年の実績である9.24%よりは低くなっている。項目別にみると、食料費が13.32%、住居費が5.67%、衣料費が6.50%、サービス・その他が7.0%である。

【国家財政】

1995/96年度の当初予算は歳入、歳出とも総額78兆200億ルピア (前年度当初予算比11.9%増) 計上されていた。1996年3月1日の予算委員会でのマリー蔵相の収支見通しによると、歳入は82兆7,278億ルピア (当初予算比6%増)、歳出は82兆3,525億ルピア (同5.6%) が見込まれ、この結果3,753億ルピアの予算残となる見通しである。

【貿易】

輸出は1995年1～12月の合計が対前年比13.4%増の454億1,800万ドルとなった。石油・ガスが国際石油価格の安定により同8.0%増の96億9,400万ドル、非石油・ガスは同15.1%増の349億4,700万ドルである。

1～10月の輸出実績で主要品目をみると、一次産品では鉱業品が銅、石炭をはじめ好調で、全体では前年同期比51.9%増と好調を維持している。農水産品は、コーヒー、茶が不振なうえにエビ、かつお・まぐろなど魚類の伸びも低迷しており全体では同

1.9%減となっている。

工業製品では、合板は1994年に引続き前年実績割れ（同8.8%減）しているが、繊維・銅製品は同6.1%増とますます健闘しており、通年では1993年実績の61億ドルに近づく見通し。電気電子機器類も1994年までの勢いはないもののますます好調である。このため工業製品全体では、同12.9%増と堅調を維持している。

他方、内外資の設備投資や経済活動の活発化により資本財、原材料の輸入がそれぞれ前年同期比で18.7%増、同31.9%増と増えている。また、民間消費も好調で消費財の輸入も同74.7%増と急増している。

1995年1～12月の輸入は全体で前年比27.1%増の406億6,400万ドルとなっている。

表2-2-3 インドネシアの貿易動向

(単位：百万米ドル、%)

年	輸 出						輸 入	
	非石油・ガス		石油・ガス		合 計		総輸入額	増加率
	輸出額	増加率	輸出額	増加率	総輸出額	増加率		
1987	8,580	31.4	8,556	3.4	17,136	15.7	12,370	15.4
1988	11,537	34.5	7,682	-10.2	19,219	12.2	13,249	7.1
1989	13,480	16.8	8,679	13.0	22,159	15.3	16,360	23.5
1990	14,604	8.3	11,071	27.6	25,675	15.9	21,837	33.5
1991	18,248	25.0	10,895	-1.6	29,142	13.5	25,869	18.5
1992	23,296	27.7	10,671	-1.9	33,967	16.6	27,280	5.5
1993	27,077	16.2	9,746	-8.7	36,823	8.4	28,328	3.8
1994	30,360	12.1	9,693	-0.5	40,053	8.8	31,989	12.9
1995	34,953	15.1	10,465	8.0	45,418	13.4	40,629	27.0

(注) 増加率は前年同月比

資料：中央統計局 (BPS) /1996年5月

【民間投資】

投資調整庁の速報値によると、1995年（12月27日まで）の外国投資認可額は前年比68.4%増の399億ドル（799件）となり1994年の認可額237億ドルを大幅に上回った。最大の投資国は63億ドル（前年比2.1倍増）の英国で、日本は38億ドル（同2.4倍増）、第3位が37億ドル（同70倍増）のオーストラリアで、これに米国の28億ドル（2.8倍増）、香港の18億ドル（同70.8%減）が続いている。石油精製や発電事業など大型案件が欧米勢の認可額を押し上げている一方、日本からの投資は中小規模の部品産業が増加の傾向にある。国内投資も775件、同31.1%増の69.9兆ルピア（304億ドル）が認可を受けた。

1995年に実行された外資案件は207件、68億ドル、国内投資案件は333件、20.6兆ルピア（90億ドル）であり、投資実行率（1993年の累積認可額に対する1995年の累積実行額の比率）は外国投資が55.2%、国内投資が44.6%となっている。

2-3 国家開発5カ年計画の概要

2-3-1 基本政策

現行計画の第2次25カ年計画（PJP-2）及び第6次5カ年計画（REPELITA-6）は、1993年3月に国民協議会（MPR:Majelis Permusyawaratan Rakyat）にて決定された「国策の大綱」（GBHN:Garis-garis Besar Haluan Negara）に基づき、同月に発足した新内閣の下で策定作業が行われ、1994年1月に、計画の初年度に当たる1994年度予算政府原案とともに公表され、同年4月よりスタートしている。

第2次25カ年計画及び第6次5カ年計画は、新体制（1969年度～）下の25年間に築きあげられた経済・社会の発展基盤を基礎として、テイクオフの段階に入ることをねらいとしている。このため、①開発成果の公平な分配、②持続的な成長の維持、③社会的安定の確保の三原則を堅持しながら、人的資源の開発を基本に、経済・社会の自立的発展をめざすことを基本的な課題としている。

2-3-2 第2次25カ年長期計画のマクロ経済フレーム

第2次25カ年長期開発計画（PJP-2）の概括表を2-3-1に示す。

【所得水準】

第2次25カ年長期計画は、一人当たりGDPを実質ベース（1989年価格）で、現在の水準（676ドル）から計画期間を通じて約4倍程度（2,631ドル）に引き上げることを目標としている。

【経済成長】

経済成長率は、第6次5カ年計画期間の6.2%から出発し、最後の第10次5カ年計画期間の8.7%まで、漸次成長率を高めていき、25年間を通して平均7%程度の成長を達成することを目標としている。これは、一人当たりGDPを25年間で約4倍に引き上げるためには、一人当たりGDPが平均で約6%程度成長することが必要であり、これに平均で1%強の人口成長率を加味して設定されたものである。

【部門別成長】

経済成長を牽引するのは製造業部門であり、計画期間を通して、農業部門の3.5%の伸びに対し、製造業部門は9%強程度の伸びを目標としている。以上の部門別の伸

表2-3-1 第2次25ヵ年長期開発計画 (PJP-2) 概括表

項目	単位	93年度 実績 見込み	各5ヵ年開発計画期末年度値				
			第6次	第7次	第8次	第9次	第10次
I. 人口							
1. 総人口	百万人	189.1	204.4	219.4	233.6	246.5	258.1
a. 男性	百万人	94.3	101.9	109.5	116.5	122.9	128.7
b. 女性	百万人	94.8	102.5	109.9	117.1	123.6	129.4
2. 人口増加率	%	1.66	1.51	1.37	1.20	1.01	0.88
3. 出生率	千人当たり	24.5	22.6	20.9	19.0	17.2	16.1
4. 死亡率 ¹⁾	千人当たり	7.9	7.5	7.2	7.1	7.1	7.4
II. 労働力							
1. 労働力人口	百万人	78.8	91.4	105.2	119.7	133.9	147.9
2. 就業者数	百万人	78.8	90.7	103.8	117.8	132.6	148.0
III. 社会統計							
1. 乳児死亡率	千人当たり	58	50	43	37	31	26
2. 平均寿命	歳	62.7	64.6	66.3	67.8	69.3	70.6
3. 妊産婦死亡率	乳児十万人 当たり	425	225	189	143	108	80
4. 就学率							
a. 小学校	%	109.9	114.9	117.0	118.0	118.0	117.0
b. 中学校	%	52.7	66.2	87.0	108.0	114.0	118.0
c. 高校	%	33.2	40.5	51.0	60.0	71.0	80.0
d. 大学	%	10.5	12.8	15.0	19.0	21.0	25.0
IV. 国内総生産 (1989年度価格実質GDP)							
1. GDP成長率 ²⁾	%	6.6	6.2	6.6	7.1	7.8	8.7
a. 農業	%	2.4	3.4	3.5	3.5	3.5	3.5
b. 製造業	%	10.0	9.4	9.4	9.4	9.1	8.7
内非石油・ガス	%	11.0	10.3	10.2	10.0	9.5	9.0
c. その他	%	7.2	6.0	6.3	6.8	8.0	9.5
2. 一人当たりGDP	千ルピア ドル	1,188 676	1,487 775	1,908 995	5,525 1,317	3,483 1,816	5,046 2,631
3. 産業構成比							
a. 農業	%	20.2	17.6	15.2	12.8	10.5	8.2
b. 製造業	%	20.8	24.1	27.4	30.5	32.4	32.5
内非石油・ガス	%	17.6	21.3	25.1	28.7	31.0	31.5
c. その他	%	59.0	58.3	57.4	56.7	57.1	59.4

注) 1) 国民の平均寿命が上昇するにつれて、死亡率はさらに増加することもある。

2) 成長率については、各5ヵ年計画中の平均伸び率。

びを前提とすると、計画期間の末期には、製造業部門のGDPに対する割合が32.5%となり、最終的には韓国（29%、1990年）台湾（34%、1990年）等のアジアNIESと比べても遜色のない工業化の水準が達成されることになる。一方、農業部門の割合は、計画期間の末期には8.2%にまで低下する。

【雇用吸収】

労働市場に供給される労働力人口は、人口成長率の低下（第6次計画の1.51%から第10次計画の0.88%まで低下）に伴い、その増加率も低下していくものの、絶対数では25年間で6,910万人程度の増加を見込んでいる。

労働力人口の増加に対しては、サービス部門、製造業部門を中心に雇用吸収を図り、失業率を下げていくことを目標としているが、同時に、現在、就業者のうち38%を占める不完全就業者（労働時間が週35時間未満の就業者）に対し、いかに雇用機会を確保していくかを大きな課題としている。

【公平な分配】

新計画では、人的資源の向上を基盤に、貧困の撲滅対策をはじめ、零細企業の育成、農業の近代化等部門別格差の是正、及び東部地域の開発支援等地域別格差の是正等を重要な課題としている。その定量的目標については、所得水準等の経済指標で示すことには限界があるとの認識から、乳児死亡率、妊産婦死亡率、就学率といった社会指標に重点をおき、その改善を図っていくこととしている。

貧困の撲滅については、貧困村に対する交付金（IDT: Inpres Desa Tertinggal）等の措置により、第6次5カ年計画中に貧困層を1,200万人（人口の6%）以下まで減少させることを目標としている。

2-3-3 第6次5カ年計画のマクロ経済フレーム

第6次5カ年開発計画（REPELITA-VI）の投資・財政計画を表2-3-2に示す。

【経済成長】

第6次5カ年計画は、計画期間の5カ年を通して平均6.2%の成長を目標としている。これに関連し、インフレ率も、計画期間中は5%程度まで抑えられる見通しである。

【部門別成長】

経済成長を牽引するのは製造業部門であり、新計画期間を通して、農業部門の3.4%の伸びに対し、製造部門は9.4%（うち非石油・ガス部門は10.3%）の伸びを目標としている。製造業部門のGDPに対する割合は、新計画期間の末期には、24.1%

(うち非石油・ガス部門は21.3%)に達し、タイ(26%、1990年)、マレーシア(27%、1990年)等の近隣諸国化の水準に近づくことになる一方、農業部門の割合は、17.6%まで低下する。

【必要投資額】

6.2%の経済成長に必要な投資額については、新計画期間の5年間の累計で、民間・公共投資も含め、660兆ルピアを想定している官民の投資割合については、第5次計画期間中に民間投資が急増し、その全投資に占める割合も7割程度に達したが、今後インフラ整備における民間主体の参入等が予想されることから、新計画においても引き続き同程度の割合を見込んでいる。

【財政バランス】

財政バランスについては、歳入面では、税収が、第5次計画期間に引き続き17.3%の高い伸びを見込んでいる。税収の国内歳入に対する割合をみると、1993年度の64.5%から新計画の末期には77.8%まで上昇し、また税収を非石油・ガス部門のGDPに対する割合でみても、1993年度の12.5%から新計画の末期には15.6%まで達し、マレーシア、タイ等の近隣諸国の水準(2割程度)に近づくものと想定している。

2-4 インドネシアに対する援助の概況

インドネシアに対する国際的支援の枠組みとしては、旧宗主国たるオランダを議長とするIGGI(Inter-Governmental Group on Indonesia)会合が1991年まで25年間にわたって効果的に機能し、各国の各年次の援助方針及び援助額についての方向付けが行われてきた。1992年からはIGGIに替わって新たに世銀を議長とするインドネシア支援国会合(CGI, Consultative Group on Indonesia)が発足し、今日に至っている。

我が国との緊密な関係、経済・地理的重要性及び東南アジアでの最大の国土と人口を有するインドネシアの旺盛な開発需要により、インドネシアは1994年、規模において我が国が政府ベースで行う経済技術協力(ODA)の第3位の受取国となっている(なお、1994年までの累計では第1位)。1994年の内訳を見ると、インドネシアは、資金的に規模の大きい有償資金協力で第3位、人作り・技術の移転を目的とした技術協力においては第2位の受取国となっている。また、返済義務を果たさないうえに資金を供与する無償資金協力においては第9位の受取国となっている。

表 2 - 3 - 2 第 6 次 5 年 計 画 (REPLITA-VI) 投 資 ・ 財 政 計 画 表

項 目	単 位	93年度実績 見込み	第 6 次 5 年 開 発 計 画	
			開始年度 (94FY)	期間中
V. 投資・貯蓄 (資金需給)				
1. 投資 (資金需給)	兆ルピア	93.4	102.1	660.1 (累計)
a. 民間	兆ルピア	68.2	74.7	484.2 (累計)
b. 政府	兆ルピア	25.2	27.4	175.9 (累計)
2. 貯蓄 (資金供給)	兆ルピア	93.4	102.1	660.1 (累計)
a. 国内資金	兆ルピア	87.5	95.2	622.8 (累計)
政府	兆ルピア	61.5	67.3	453.4 (累計)
民間	兆ルピア	16.0	27.9	169.4 (累計)
b. 対外資金	兆ルピア	5.9	6.9	37.3 (累計)
VI. 国家財政				
1. 国内収入	十億ルピア	52,769.0	59,737.1	382,048.6 (累計)
2. 非石油・ガス収入	十億ルピア	37,641.4	46,885.9	310,861.5 (累計)
3. 税収	十億ルピア	33,848.7	40,074.4	278,657.4 (累計)
4. 税収伸び率	%	16.2	18.4	17.3 (平均)
5. 税収/国内収入	%	64.5	71.3	77.8 (期末)
6. 税収/非石油・ガスGDP	%	12.5	13.1	15.6 (期末)
7. 対外債務返済費/経常支出	%	45.1	42.4	32.8 (期末)
8. 政府貯蓄/開発支出	%	62.1	63.5	67.7 (期末)

(注) 1) 暦年値

2) 計画期間中平均値

3) 小学校の就学児童は原則的には7から12歳までであるが、当該就学者数にはこれ以外の年齢の者を含む。

表 2 - 4 - 1 我が国のODAの実績

(支出純額、単位：百万ドル)

暦 年	贈 与			政 府 貸 付		合 計
	無償資金協力	技術協力	計	支出総額	支出純額	
1990	58.38(7)	108.68(13)	167.07(19)	964.81	700.72(81)	867.78(100)
1991	79.73(8)	133.07(12)	212.80(20)	1,169.73	852.71(80)	1,065.51(100)
1992	85.73(6)	141.72(10)	227.45(17)	1,469.06	1,129.26(83)	1,356.71(100)
1993	67.61(6)	157.93(14)	225.54(20)	1,303.45	923.35(80)	1,148.89(100)
1994	72.28(8)	177.69(20)	249.97(28)	1,084.37	636.20(72)	886.17(100)
累 計	822.11(7)	1,395.11(12)	2,217.24(19)	12,920.80	9,386.96(81)	11,604.19(100)

(注) () 内はODA合計に占める各形態の割合 (%)

第3章 都市計画制度

第3章 都市計画制度

3-1 都市計画制度の現状

インドネシアは、我が国の国土利用計画法、都市計画法に対応する法律として1992年に空間計画法（法NO.24/1992）を制定した。この法律は、国土、海域、空域空間での構造物と土地利用の配置（Zoning）計画の基本法にあたり、国家・州・県・市のそれぞれがこの法律に基づいて、空間計画を策定することとなった。

空間計画法の策定前は、オランダ統治時代の都市構造法（NO.168/1948）、公共事業大臣決定（NO.640/1986）、内務省規則（NO.2/1987, NO.59/1988）に基づき空間計画が策定されていたが、相互に重複、矛盾等を起こし、自治体に混乱が生じていた。現在、新法律の下、従来の計画の見直し、新規則の策定が進められている。

すべての第1級自治体（州）、及び第2級自治体（県・市）のうち国の指定する（国家戦略的に重要なカ所で、各州所在市、国家的開発予定地が指定される）自治体における空間計画は、国の機関の承認を必要とし、その技術的指導を公共事業省人間居住総局都市地域計画局が行い、内務省地域開発総局がその承認事務に当たる。また、その他の第2級自治体の空間計画は、州知事によって承認される。

空間計画、及び開発計画の種類とその関係を表3-1-1に示す。

なお、空間計画法に関連する法律として、環境法（NO.4/1984）、国家防衛法（NO.20/1982）、国土法（NO.5/1960）、森林法（NO.5/1967）、鉱山法（NO.11/1967）が制定されている。

表3-1-1 空間計画・開発計画の分類

総合開発計画		空間計画 (Spatial Planning)		計画レベル
長期計画 (25年)	中期計画 (5年)	旧空間計画		
開発計画の基本政策	開発計画	UTU PENATAAN RUANG 空間計画法 (UU No24 1992)	旧空間計画	
GBHN → 国家基本大綱	REPELITA → 国家5ヵ年開発計画	RTR wilayah Nasional 国家空間計画 (25年毎に見直し)	SNPFR 国家空間開発戦略	国家
POLDAS TK I 開発基本計画レベルI	REPELITADA I 州5ヵ年開発計画	RTR wilayah Propinsi TK I 州空間計画 (15年毎に見直し)	RSTRP 州空間構造計画 (RUTRP 都市圏総合空間計画)	州 (都市圏)
POLDAS TK II 開発基本計画レベルII	REPELITADA II 県・市5ヵ年開発計画	RTR wilayah Kab. 県・市 Koc D. TK II (KAWASAN) 空間計画 県・市空間計画 (10年毎に見直し)	県・市空間計画 (5年毎に見直し、都市部は RUTRK, RDTRK, RTRK に区分)	県・市

新旧の空間計画は、次のとおりとなっている。

(1) 新空間計画法

－ RTR (Rencana Tata Ruang) Wilayah / 空間計画

RTR Wilayah は、国家・州・県と市レベル毎に策定される。計画年次は、国で25年、州で15年、県・市で10年。計画図の縮尺は国で100万分の1、州で25万分の1、県で10万分の1、市で5万分の1に規定されている。一方、新空間計画法では、次に述べる旧空間計画の区分、策定基準等が明記されておらず、策定に当たっては旧通達等に頼っているが、新法に沿った基準作りが進められている。なお、市空間計画は、市の行政区域毎に策定されることから、我が国の都市計画区域の概念とは異なる。

(2) 都市部の旧空間計画

－ RUTRK (Rencana Umum Tata Ruang Kota) / 都市総合空間計画

公共事業大臣決定 (K.M.PU NO.640/1986) による区分。都市のマスタープラン

－ RDTRK (Rencana Detail Tata Ruang Kota) / 都市詳細空間計画

公共事業大臣決定 (K.M.PU NO. 640/1986) による区分。KECAMATAN (群) レベルでの詳細計画

－ RTRK (Rencana Teknik Ruang Kota) / 都市空間整備実施計画

公共事業大臣決定 (K.M.PU NO.640/1986) による区分。開発地区毎の都市施設整備計画

3-2 都市整備の現状

1994年3月の現在のインドネシアにおける空間計画の策定状況として、内務省が現在整理しているデータベースを分析した結果を表3-2-1に示す。ただし、ジャカルタ特別州は含まれておらず、また、数字的には確定されたものでないため、傾向を確認するために引用したことに留意されたい。さらに、RUTRKは市域全域を対象としているが、RDTRKやRTRKは、必要性の高い地区ごとに順次策定していくため、表中の数字は市域の一部でRDTRKやRTRKが策定された場合は、策定済みとして計上している。

表3-2-1によると、都市部総数約1,700のうち、マスタープランにあたるRUTUKを策定した都市は約1,600あり、9割以上の都市が既にRUTRKを策定している。つぎに、我が国の都市計画のレベルに類似するRDTRKやRTRKを策定した都市は約300(17%)のみで、8割以上の都市が開発整備誘導に関する具体的な計画がないことが分かる。次に、大都市にあたるKOTAMADYAでは、すべての都市でRUTRKを策定し、RDTRKあるいはRTRKの策定も9割以上で実施している。

表3-2-1 インドネシアの都市の空間計画の策定状況
(ジャカルタ特別州を除く。1994年3月現在の内務省資料より作成)

	都市の種別と数		
	KOTAMADYA	その他のKOTA	合計
RUTRKを策定した都市数 ①+②	52	1,515	1,567
RDTRKのみを策定した都市数 ①	4	1,351	1,355
RDTRKまたはRTRKのみを策定した都市数 ②	48	164	212
RDTRKまたはRTRKのみを策定した都市 ③	1	67	68
RDTRKまたはRTRKを策定した都市 ②+③	49	231	280
未策定の都市 ④	0	52	52
合計 ①+②+③+④	3	1,634	1,687

注1：インドネシア空間計画は、RUTUK（都市総合空間計画）、RDTRK（都市詳細空間計画）、RTRK（都市空間整備実施計画）に分かれる。なお、これらの名称は以前の規則等によるもので、空間計画法ではRTRW（空間計画）と名称が変更になった。

3-3 関連インフラ整備計画

都市開発関連インフラとして、交通インフラ、排水施設、上下水道整備、廃棄物処理、公共公益施設等があげられる。インドネシアにおける政府機関のおおまかな役割分担は表3-3-1の様になっている。

表3-3-1 都市開発関連インフラ整備の役割分担

セクター	国レベル	州レベル	県・市レベル
道 路	国道	州道	県・市道
交 通	交通システムの監督 交通管理	交通管理	事実上無し
都市サービス	戦略の計画	事実上無し	サービスの実施
環境衛生	政策・監督・ 研究・特殊病院	主要病院・公衆 衛生・薬剤配布	地域病院・医院 農産水道と衛生
学 校	政策・カリキュラム	小学校の運営	小学校の建設

幹線道路網は、それぞれの政府レベルの「空間計画」に基づき整備される。上下水道・廃棄物処理は、まず、高密度地区に集中して実施される。公衆衛生と環境保全のため、未処理水を下水道施設で処理し、家庭・産業廃棄物の不法投棄を取り締まることから始められている。

既存市街地のインフラ整備手法としては、住宅改善事業（KIP:カンボン・インブルーメント・プログラム）があげられる。KIPは、高密度・無計画・公共施設未整備で、周辺からのアクセスが困難、住環境が劣悪といった状況にあるカンボンにおいて、移住者の移転を最小限に押さえる形で最小限のインフラを整備する事業である。具体的な事業内容は事業を実施するカンボンの状況と予算に応じて変化するが、地域内サービス道路、歩道用道路、排水施設、上水供給施設、公衆衛生施設、学校、診療所等の整備である。事業費は、住民から直接的に改修する形態とはなっていない。

なお、KIPにおいては、用地補償が行われれないのが普通であり、歩行者用通路の拡幅等の事業が行われる場合、敷地が削られることになるが、区画整理の減歩のような考え方で用地の補償対象とはならない。

一方、新規の宅地開発事業においては、予算不足を理由に、インドネシア政府は民間活力の導入による都市開発を計画しており、ほとんどの関連インフラを開発業者が負担するかたちで進められている。

3-4 関連行政組織

3-4-1 宅地開発

インドネシア政府における、都市開発関係機関としては以下のようなものがあげられる(図3-4-1参照)。

① 内務省

地方行政の指導監督は、内務省にその第一義的責任が置かれている。その1総局である地域開発総局が、地方自治体に対する地域開発計画の指導監督を交付金の配分を通じて行っており、都市開発局が都市計画事業に関する実施要綱の作成、都市部の空間計画の承認を担当している。各州には内務省の管轄下にバベダ(BAPPEDA I: 地方開発企画局)が設置されている。この下の第2級の自治体毎にもバベダ(BAPPEDA II)が設置されており、地域開発事業の計画および調整を行っている。

② 公共事業省

公共事業全般における技術基準の策定・指導ならびに直轄事業の実施。その1総局である人間居住総局(CIPTA KARYA)は上水道、下水排水処理、ゴミ処理、KIP、住宅供給、公共建築物の営繕、民間建築物の指導、都市・地域計画を所管している。各州にKANWILと呼ばれる支局を持つ。

③ 住宅都市開発公団(通称ブルムナス)

中低所得者を対象としたローコスト住宅の建設ならびに宅地開発を目的として設立された国営企業。組織的には公共事業大臣の監督下におかれているが、住宅担当大臣府(メンベラ)の指導下にある。

④ 土地庁(BPN: Badan Pertanahan Nasional)

土地に関する政策および行政全般を担当。法制化、地籍図測量、土地の補償基準等の業務を各州及び地方自治体に設置されている地方事務所を通じて行っている。土地区画整理の主務官庁である。

⑤ 住宅担当大臣府(通称メンベラ)

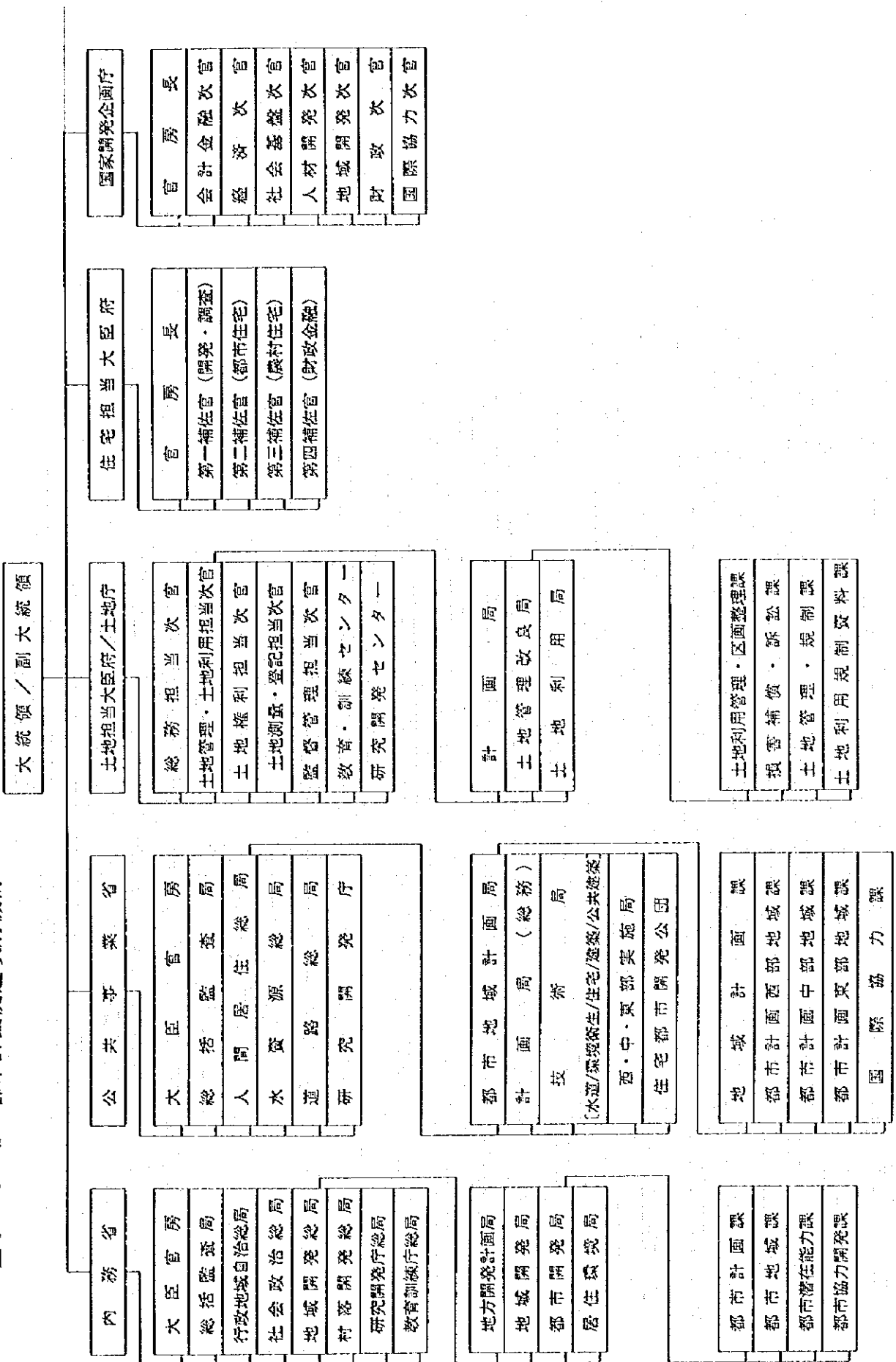
任務は、住宅政策、居住地開発、都市再開発の企画・立案及び関係機関の調整である。メンベラは1984年に設置されており、国家住宅政策委員会(BKP4N)の議長を兼務している。なお、「メンベラ」は本来、住宅大臣の役職名であるが、そのオフィスの意味でも使用されている。

⑥ 国家開発企画庁

国家開発政策、国家予算配分を担当し、海外援助の窓口となっている。

公的セクターの宅地開発は、主にブルムナスが行っている。民間セクターの宅地開発における開発許可の認可は、内務省のバベダ(空間計画との整合性審査)と土地庁(用地買収の許可)が所管している。

図3-4-1 都市計画関連連政府機構



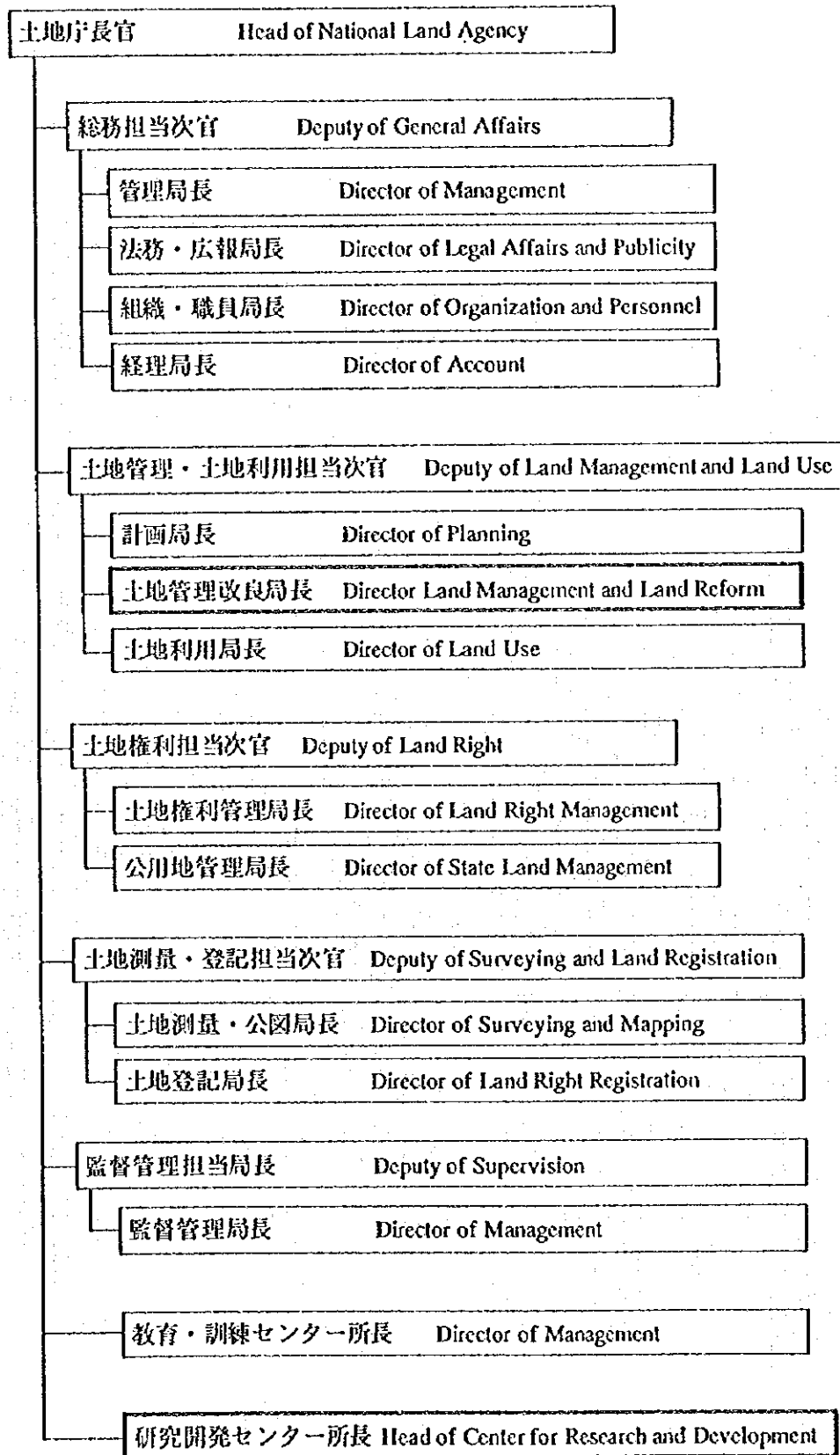
3-4-2 区画整理

インドネシア国における区画整理に係る組織として土地庁（土地改良局・研究開発センター）、内務省（研究開発総局・地域開発総局）、国民住宅担当大臣府、公共事業省人間居住総局（住宅局・都市地域計画局）の4省庁7組織がある。

土地庁（BPN, BADAN PERTANAHAN NASIONAL）は、大統領令26号/88年により、内務省土地総局が分離独立したもので、土地区画整理の所掌行政組織として大統領令に明記されている。区画整理の実施に直接関係する部局は、土地管理改良局と研究開発センターの2つであるが、測量・登記・土地利用・換地に関する権利付与等と組織全体が関係してくる。

土地庁の組織を表3-4-2に示す。

表 3 - 4 - 2 土地庁組織図



3-5 都市整備の課題

インドネシアにおける都市への人口集中は1980年以降に顕著になった。1980年に3,300万人だった都市人口は1990年には5,600万人にまで増加した。この傾向は90年代に入っても衰えをみせず、2000年には8,500万人（全人口の46%）になるという予測がある。こうした急激な人口集中は当然のことながら深刻な都市問題を引き起こしている。居住環境の悪化や交通渋滞、環境の悪化を始めとして公共施設整備や住宅供給の立ち遅れ、郊外部へのスプロール、都市貧困や市街地開発の非効率などが問題になっている。特にジャカルタ都市圏では1990年には1,700万人の人口になっており、将来も郊外部への人口集積の加速が予想されることから、前述のような都市問題、とりわけ交通問題や水供給、排水処理や住宅問題などが、緊急の問題となってきている。

こうした都市問題に対処するために第6次開発5ヵ年計画（REPELITAVI）では、「自然と開発の調和を目指した空間計画（都市計画）をもとに安全で秩序ある効果的な開発をすすめる」ことをうたい、都市自治能力の向上、人材開発、行政機構と財政制度の改善、法制度の強化等を課題にあげている。

また都市への人口集中に呼応する形で、市街地開発も盛んになってきている。こうした開発は、必ずしも総合的にコントロールされているわけではない。ジャカルタ都市圏を例にとると、現在開発許可が与えられているものは92,298haであるが、実際に開発されているものは13,276haに過ぎず、開発許可の基準の甘さが指摘されている。

また民間施行による大規模市街地開発も盛んである。数千haの規模をもつこれらの開発は、民間開発業者が計画、用地取得、建設をすべて実施している。宅地や工業用地の開発とともに業務施設や商業施設、公共公益施設までが整備され、「ニュータウン」と呼ばれる。こうした「ニュータウン」開発が地域全体に与える影響は非常に大きい。が、今までのところではそれぞれの開発が独立にすすめられており、全体の地域計画の中から生まれたものとはいえない。またこうした開発行為を調整する責務をもつ地方政府（第2級自治体である県・市）には規制誘導のための手だてがほとんどなく、規則やガイドラインの策定が緊急の課題となっている。

さらに都市中心部には居住環境のきわめて悪い地区が広い範囲で残されており、こうした地区の居住環境を改善し、公共施設を整備するための再開発の促進が必要である。しかしこうした再開発事業は地主、居住者の合意の遅れ、建設費の上昇、資金不足等により事業実施が遅れている。政府はこれに対処するために公共セクターや特定の民間セクターに国公有地の開発権を与える等の対応策を講じている。

第4章 大規模宅地開発

第4章 大規模宅地開発

4-1 大規模宅地開発制度の現状

4-1-1 宅地開発関連法

インドネシアでは、1992年まで法的に体系化された宅地開発制度といわれるものは存在せず、下記に示す各関連法の制約のなかで宅地開発が行われてきた。

- 都市構造法(No.168/1949) 都市空間の計画関連
- 公共事業大臣決定(No.640/1986) 都市空間の計画関連
- 内務省規則(No.2/1987) 都市空間の計画関連

1992年以降、KASIBA法ならびに下記の関連法が制定されたが、KASIBA法は必要とする政令がまだ整っていないので、開発申請手続きは以前と同じ手順で行われている。

- 住宅及び居住地に関する法律(No.4/1992)1994年3月施行 KASIBA法
- 空間計画法(No.24/1992)
- バランスのとれた住宅供給のためのガイドラインに関する3省大臣(内務省、公共事業省、住宅担当大臣府)による共同決定(1992)
 - * 高、中、低各収入階層別の住宅供給比率(1:3:6)の義務
- 資本投資企業への開発許可(Location Permit)及び土地に関する権利の取得に必要な手続きに関する規則(土地庁No.2/1993)

4-1-2 開発許可の手続き

宅地開発業者に対する開発許可は、以下の手順で行われている。

① Principle Permit

当該地方自治体が土地利用など空間計画との整合を審査し、その開発の基本計画に対し承認する。

② Location Permit

当該自治体の土地庁事務所において、計画区域の土地の権利状況等を審査し、問題がなければ与えられるもので、この許可により用地取得の手続きが合法化される。

③ Planning Permit

宅地開発業者は、用地取得と並行して、開発の細部計画マスタープランを立てる。このマスタープランには道路ネットワークなどの公共インフラ整備計画、電気、上下水道、電話等ユーティリティー供給計画、ならびに学校、集会場、モスク等の公共公益施設計画が含まれ、開発区域の所管する地方自治体の計画

部局ならびにバベダ（内務省・地方開発企画局）との協議を経て、承認を得る必要がある。

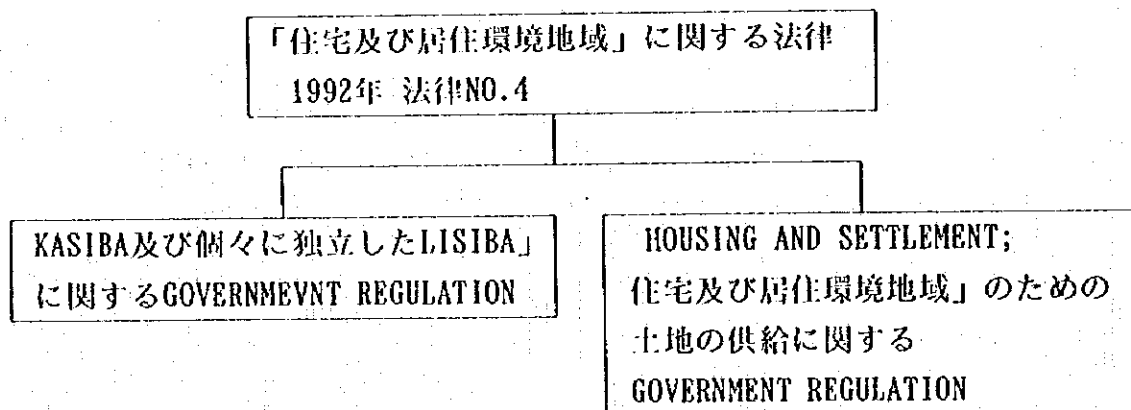
また、環境影響評価(IEA)も法令(環境庁No.51/1992)にもとづき、この時点までにフィージビリティスタディーの一部として提出することが義務付けられており、審査を経て開発許可の取得となる。

④ Building Permit

その後、建築許可申請を地方自治体に対して提出し、承認を得て開発行為の開始となる。

4-1-3 KASIBA制度関連法令の構成

KASIBA制度に関連する法令としては、1992年に制定された「住宅及び居住環境地域」に関する1992年法律NO.4、及び法律を補填する以下の2本の法令により構成されている。



KASIBA (KAWASAN SIAP BANGUN) は英語でREADY BUUILD AREAと訳されるが、既に住宅地として必要なインフラ等を整備がされている地域という意味である。今まで実施されてきた都市・宅地開発が、民間宅地開発業者による既存の住宅地を除いた空閑地のための「虫食いの」開発であり、数々の弊害を生み出していることから、大規模宅地開発をとおして、開発地域そのものを政府ならびに地方自治体によってコントロールしていこうという意図で策定された法律である。

また同時に、この大規模開発によって、大都市圏内での労働に従事する低所得者層のために、低廉な住宅を確実に供給していこうと意図されたものである。

したがって、今後、当制度によらない大規模な宅地開発は認められないことになるが、現在まで上記関連2法令の署名に至っておらず、KASIBA制度は事実上機能していない状況にある。

4-2 大規模宅地開発の現状

大都市への人口集中、都市勤労者の急激な増加により、大都市では、特に低所得者向け住宅の供給がその需要に追いつかないのが現状である。公的セクターの住宅供給は、用地取得難、資金不足等の問題を抱えており、全体供給量に占める割合も低く、多くは民間セクターの供給に依存している。

この民間の開発行為は、開発業者の申請に基づき、地方自治体の計画部局が土地利用等の空間計画との整合を審査を経て実施されるシステムになっているが、空間計画自身がまだ歴史が浅く、運用も不慣れなためか、現実には数少ない幹線道路のみに頼った虫食いの開発が広がっている。

4-2-1 宅地開発の現状

【宅地開発業者の負担】

宅地開発は、ほとんどの都市基盤施設を開発業者が負担するかたちで進められている。道路・河川改修・上下水道施設・公園・学校用地提供・地区外幹線道路とのアクセス道路、その他公共公益施設等の施設は、政府や地方公共団体の補助無しに、用地の提供と施設建設を開発業者が行っている。

インドネシア政府は、予算不足を理由に民間活力の導入による都市開発を計画しているが、開発業者に課せられる負担が重く、さらに政策である低所得者用住宅の建設の採算性が悪いため、100%完全履行されることはごく希で、後回しや不履行とされているのが現状である。

低所得者用住宅の建設は、本来はその開発地区内に建設を行うとされていたが、地価高騰による用地取得難を配慮して、200 ha以下の開発においては同一のREGENC Y県域内であれば、開発区域外での建設でもかまわないという様に改正された。

【低所得者用住宅の供給】

ローコスト住宅の供給は、インドネシアにおける住宅施策の根幹をなしている。ローコスト住宅とは、ブルムナスまたは民間セクターにより供給される小規模かつ廉価な戸建住宅をいい、購入者には、国家貯蓄銀行(BTN)による低利の融資制度が用意されている。第6次5カ年計画レペリタVIでは、建設目標が50万戸（このうち公共セクターは25万戸）に設定されている。

宅地開発業者による低所得者用住宅の建設後は、その管理が自治体に移管され、価格の設定及び売却のマネージメントは自治体によって実施されることになっている。しかしながら、この政府による価格統制は、95年当初のセメント価格の40%上昇、国内生産品価格の諸物価高騰の影響を受けて、開発業者が低所得者住宅建設に係わる負担増から住宅の質を故意に低下させるなど、新たな問題を引き起こす原因ともなっている。

現在、住宅販売価格は、床面積、敷地面積毎に政府により決められており。本件調査の候補地であるプルムナスのバルンパンジャン地区での販売価格は、表4-2-1の様に設定されている。

表4-2-1 プルムナス・バルンパンジャン地区住宅販売価格

住宅のタイプ		床面積 (m ²)	敷地面積 (m ²)	住宅販売価格 (Rp.)
Very Low Cost Housing	RSS.21/54 RSS.36/60	21 36	54 60	4,900,000 6,900,000
Low Cost Housing	RI. 21/72 RS. 36/98 RS.54/153	21 36 54	72 98 153	12,500,000 18,500,000 33,582,900

【用地買収に係わるトラブル】

用地買収に際しての土地、建物に対する買収補償額に関して、ジャカルタ市においては、1988.4.5の「Gubernatorial Decree」で補償についての規定を、政府においては1993年の大統領決定「Setting Compensation rates for Land acquired by the Government」で買収補償規定を定めて、建物補償については種類毎にRp.30,000~55,000/m²程度の賠償額を設定している。

しかし実態としては、実勢価格との相違からか、又は民間開発業者が規定を遵守しないためか補償額に関するトラブルが頻発し、その調停を行政側に陳情してくる事例が跡を絶たない。時として、地元村長と宅地開発業者が、そして地元からの反対運動を力でねじ伏せるために軍の関係者と結託し、暴力的に買収補償額を押しつける事例も報道されている。

【無計画な開発許可の弊害】

1994年の記録的な干ばつによる収穫量の減少により、1984年以来維持してきた食料の時給(米の時給)が途絶えた原因の一つは、膨大な肥沃農地が住宅用地や工場用地へと土地利用変換されたことによると言われている。実際、最も盛んなJABOTABEKのBEKASI Regencyでは、最近5年間で7,000 haの水田が宅地、工業用地に変換されたと報告されている。

BOTABEK区域内で既に開発許可が発行されている面積は92,298 haに上り、これはJABOTABEK行政域(約63万ha)の14.6%に当たる。このうち約85%の79,000 haが未だ開発事業が着手されていない状況にあり、この未着手の土地は、既に2018年までに必要な住宅地の面積を満たしているといわれている(1997年2月26日付ジャカルタ報)。

これらの諸情勢により、現在、内務省と土地担当国務大臣（メンベラ）は、ジャカルタ大都市圏での住宅開発事業に対する新規土地開発許可権の発行を停止している。

【宅地開発業者の現況】

1997年4月から銀行の法定準備率が引き上げられ、銀行の貸出抑制が行われており、特に、不動産開発に対しては前年(1996年)の60%までにするよういわれている。

しかし、インドネシアには外為法に相当するものがなく、大手デベロッパーは自由に外国資本を導入できる。ジャカルタ大都市圏における新規開発許可権発行の停止をうけ、資金力の弱い中小開発業者の破産が予想される。

【ブルムナスの宅地開発事業】

ブルムナスは、設立の趣旨に基づき、低・中所得者向けローコスト住宅の建設、供給を行っている。ブルムナスの供給する住宅には、主として以下のものがある。

1) 超低価格住宅 (RSS: Rumah Sangat Sederhana)

床面積18～36m²、内外装がなく、最も安く、簡易な平屋戸建住宅。

2) 低価格住宅 (RS: Rumah Sederhana)

床面積27～72m²、内外装があり、低価格公的住宅としては、質の高い戸建住宅。

3) コア住宅 (RI: Rumah Inti)

床面積21～36m²、内外装があり、将来の拡張を考えた平屋戸建住宅。

4) 集合住宅 (Rumah Susun)

床面積18～42m²、都市部を中心に供給される、4、5階の中層住宅。

ブルムナスは、第5次5カ年計画までは、低所得者向けにはRIを、中所得者向けにはRSを中心として住宅供給してきた。しかし、政府の住宅供給方針が、「バランスのとれた住宅供給のためのガイドラインに関する3省大臣による共同決定(1992)」により、高、中、低所得者向け住宅を1：3：6で供給することになったため、ブルムナスは大量の低所得者向け超低価格住宅 (RSS) の供給が義務づけられている。

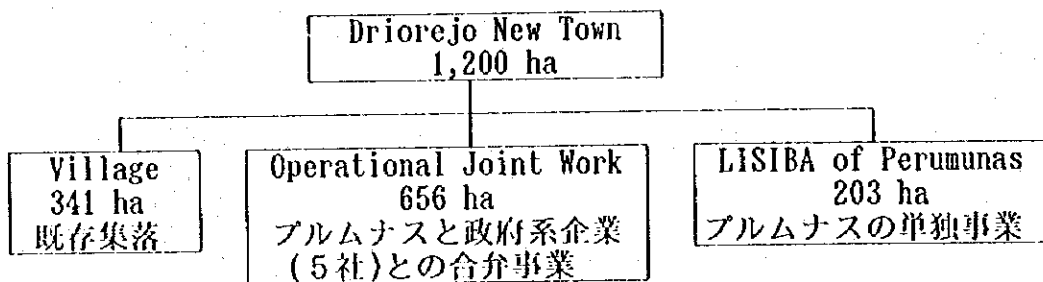
政府より低所得者用住宅に対し戸当たりRp. 700,000.の援助があるものの、販売価格は政府から決められおり、土地代の安い遠隔地でしか事業展開ができなくなってきており、近年の土地価格上昇がそれに拍車をかけている。

これら大量の超低価格住宅を供給する手法の一つとして、KASIBA制度に期待がかけられている。ブルムナスは、KASIBA制度を実施する上で公的事業施行主体となるもので、地方自治体が開発区域の指定、基本計画の策定を行い、それを基にブルムナス等の公的セクターが用地買収、公共施設整備を進め、その後民間開発業者の参画を経て住宅供給を進めるものである。

4-2-2 暫定KASIBA区域の現状

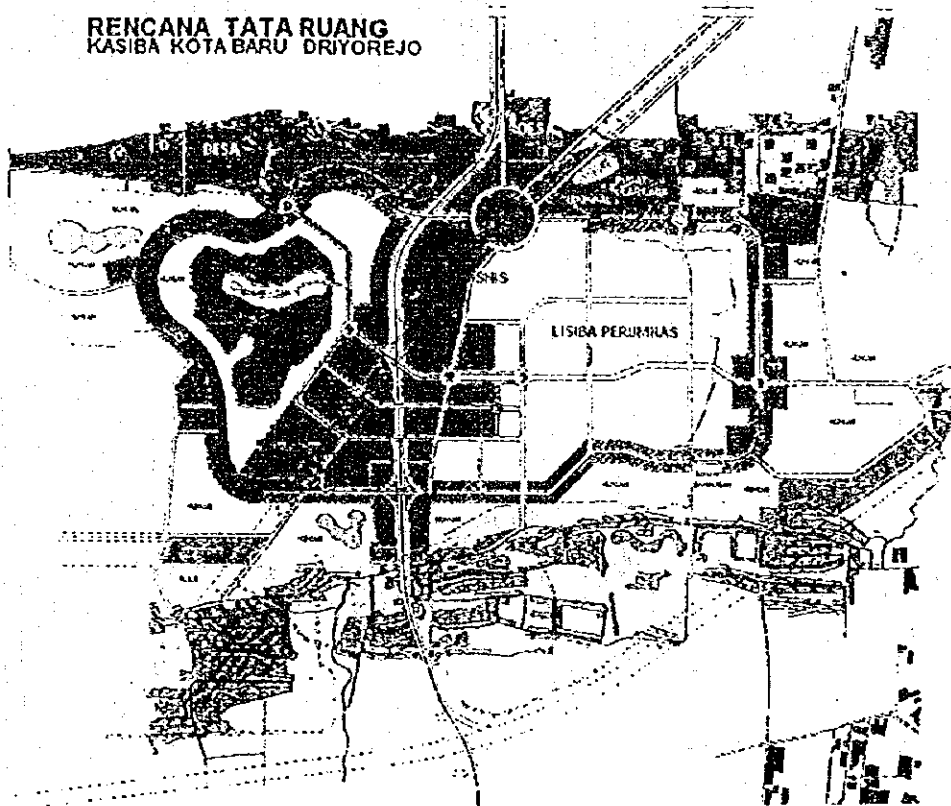
現在、Tuntungan (北スマトラ)、Lambung Bukit (西スマトラ)、Mapanget (北スラベシ)、Driorejo (東部ジャワ・スラバヤ) の4地区が暫定的にKASIBA区域の指定を受けているといわれているが、法的根拠は不明である。

そのうち今回事例調査を行った、スラバヤのDriorejo地区では、公共事業省人間居住総局 (CIPTA KARUYA) の計画のもとに、大規模宅地開発がブルムナスならびに政府系企業の共同事業として行われている。用地買取型の宅地開発で、ブルムナスのローコスト住宅 (RSS・RS) の一部はすでに完成し、販売を行っている。その概要は以下のとおり。



開発期間：1994年～2000年（6年間）

図4-2-1 KASIBA DRIOREJO の空間計画



4-2-3 宅地開発調査候補地の現状

宅地開発調査候補地のバルンパンジャン (Parung Panjang) は、ジャカルタ市中心部より南西方向に直線距離で約35km、ボゴール (Bogor) 県の北部に位置し、ジャカルタ大首都圏マスタープランにおいては、第二級発展拠点 (Secondary Growth Center) として開発が位置づけられている。

現在のジャカルタ市街地への交通アクセスは、道路はチカンベック (Cikampek) - メラク (Merak) 高速道経由で約2時間半、鉄道はジャカルタとジャワ島西海岸を結ぶ長距離路線の通過点にあたり、ジャカルタまで約50分。現在は単線であるが、バルンパンジャン-ジャカルタ間の複線化計画が既にあるといわれている。また、開発地区内に新駅を建設する構想も既に建てられている。

バルンパンジャン地区の開発計画が、いつから開始されたかは不明であるが、1995年6月に公共事業省人間居住総局 (CIPTA KARYA) が「DEVELOPMENT PLAN OF PARUNG PANJANG REGION」という空間計画を作成しており、27のLISIBAで構成され、住宅戸数7万戸、計画人口35万人、総面積2,484 haの開発計画となっている。

その内、現在ブルムナスが計画ならびに建設を進めている事業区域は、図4-2-1に示す656 haである。1工区 (218 ha) は既に建設が進行しており、2工区 (200 ha) は、用地買収をほぼ完了し、3工区 (238 ha) は今後用地買収を行う予定となっている。

既に建設が進行している1工区については、第1期 (24 ha) は1,143戸の住宅建設を完了し、既に完売しているとのことであり、第2期 (93 ha) は2,988戸の住宅を建設中で、第3期 (101 ha) は現在設計中である (表4-2-1参照)。このブルムナスの開発は、暫定KASIBA区域の認定を受けたものではなく、既存の開発許可手続きで行われている。

本調査の対象エリアは、ブルムナスの事業計画区域656 ha、およびその周辺区域を含む約1,000 haがマスタープラン対象区域になると思われる。また、フィジビリティ調査対象区域は、そのうち用地買収済みであるがまだ詳細計画のない2工区 (200 ha) と、3工区の一部を合わせた約300 haになると思われる。

調査対象地区の現況は、ブルムナスの住宅建設現場を除いては、ほとんどがのどかな田園地帯と雑木林であり、既存の町並みとしてはバルンパンジャン駅を中心にバサール (市場) がある程度で、典型的なインドネシアの郊外のいなか街の風景となっている。計画地北側境界に沿ってはチマンチュリ (Cimanceuri) 川が流れており、新都市の水源に成り得ると思われる。現在は、地下水を利用して水道局 (PDAM) が限られた範囲に水道を供給している。下水道については全く未整備である。

図4-2-1 プルムナス・パルンバンジャン地区事業計画区域図

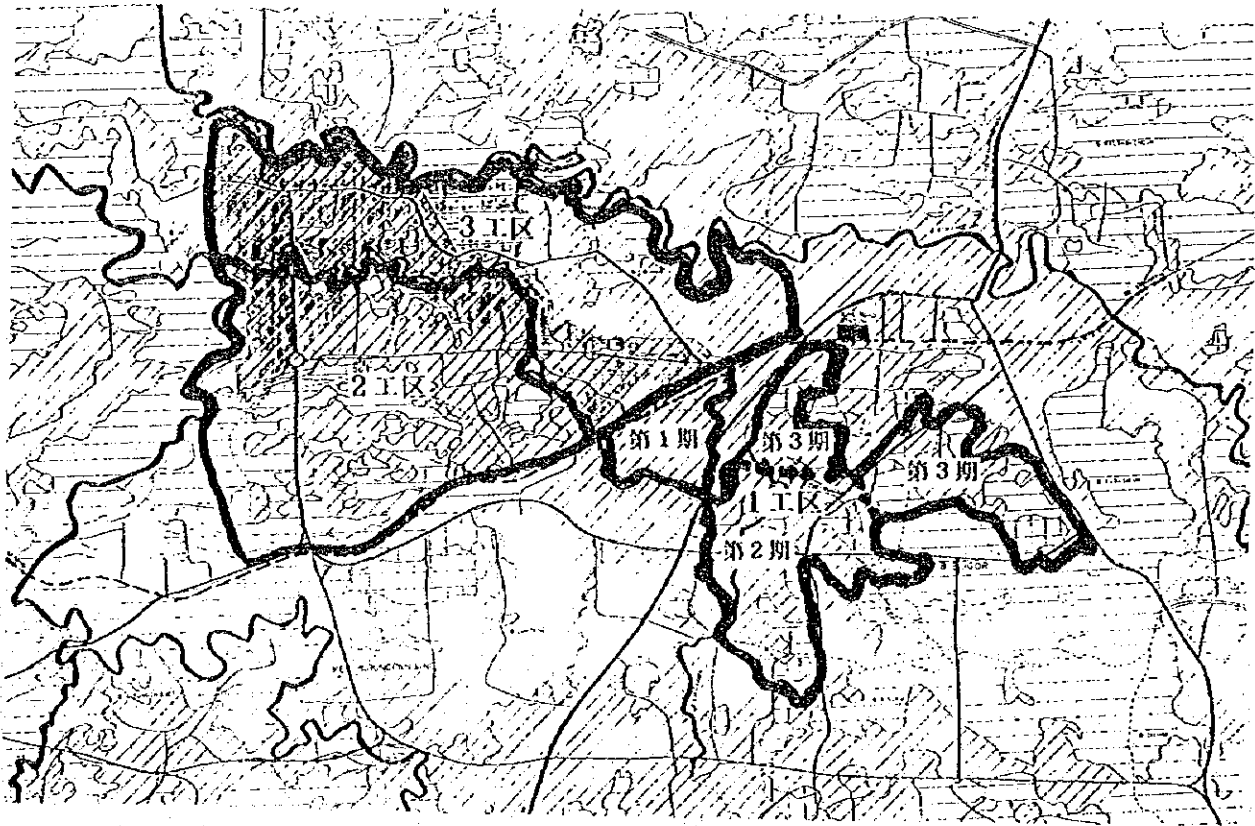


表4-2-1 プルムナス・パルンバンジャン地区事業進捗状況

(1997年7月現在)

区 域	面 積	進 捗 状 況
1工区	218 ha	第1期 24 ha(1143戸) 建設完了、完売 第2期 93 ha(2988戸) 建設中 第3期 101 ha 設計中
2工区	200 ha	ほぼ用地買収完了
3工区	238 ha	今後用地買収予定
合 計	656 ha	

4-3 大規模宅地開発の課題

今までの反省に基づき、今後は、開発区域を政府、地方公共団体によってコントロールし、同時に低所得者に安価な住宅を供給することを意図してKASIBA法が制定されたが、民間業者の反対圧力もあり、必要とする法令がいまだ整わず機能していない状況にある。

今後、KASIBA法では、民間開発業者はKASIBA事業主体との共同事業、あるいはKASIBA区域内のLISIBA区域での事業のみ可能と規定され、事実上、民間業者による大規模単独宅地開発は行うことは出来ないことになる。しかしながら、現時点で、既に多数の開発許可が出されており、KASIBA政令案では継続して有効としているため、KASIBA法の効果が懸念されるとともに、その取り扱いが問題となってくる。

一方、ブルムナスでは、政府で決めた住宅売却価格で事業を推進していくには、用地価格がRp.5,000.程度が上限といわれており、ジャカルタ大都市圏では市街地中心から50~60km離れた郊外となってしまう、交通幹線が未発達で交通渋滞が慢性化しているジャカルタ大都市圏においては、交通インフラの整備が緊急の課題となっている。

KASIBA政令案では、道路ネットワーク等基幹インフラの先行整備について、25%以上の面積に供用できる機能が整備された時点でKASIBA区域が認定されるものとなっており、誰が、どういう手法で、何の財源で行うか、KASIBA制度の大きな課題となっている。

図4-4-1にKASIBA施行の流れを示す。

4-4 KASIBA制度の問題点と課題

4-4-1 KASIBA区域認定までのプロセス

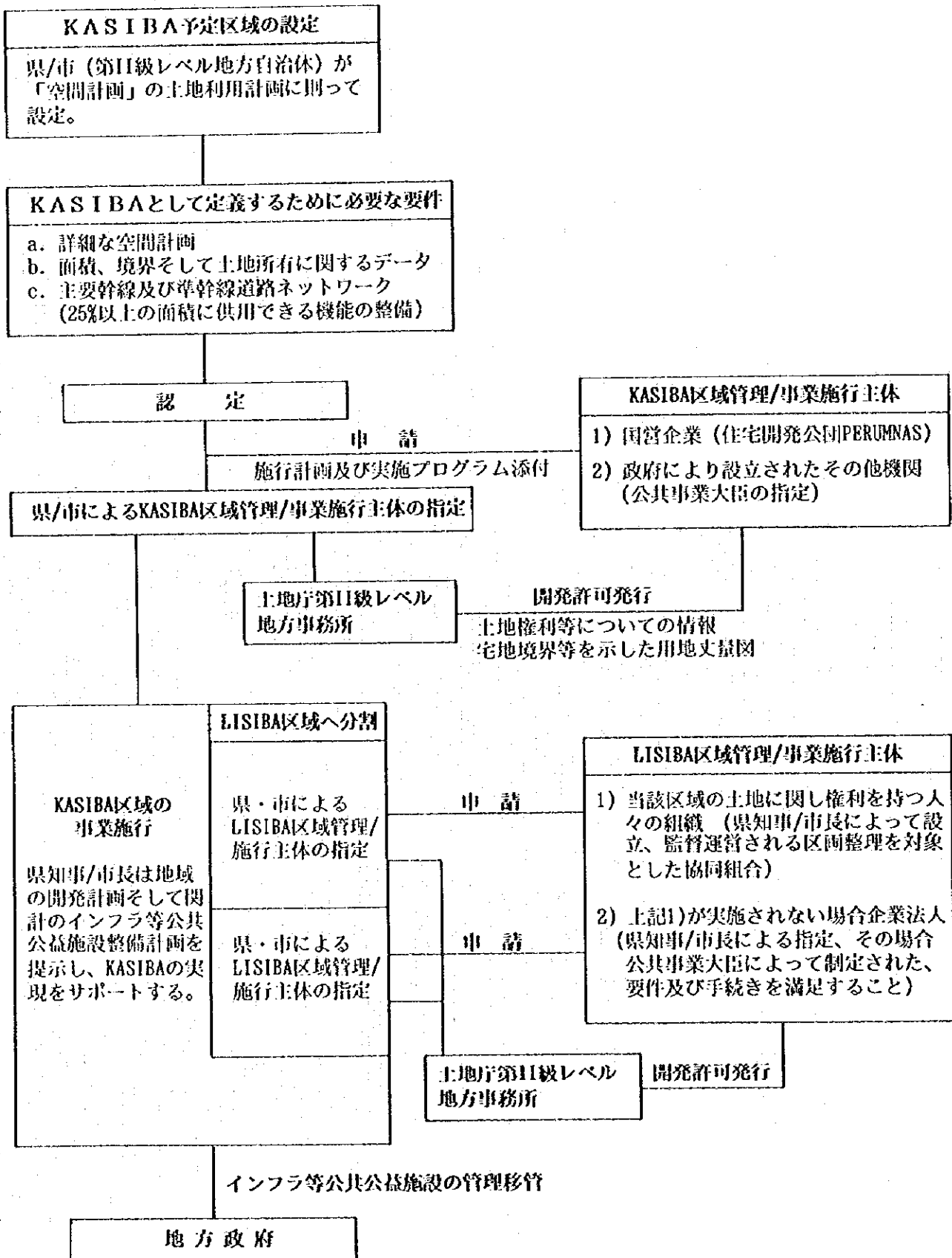
KASIBA制度は、県/市の第II級レベル地方自治体が都市計画を定めた「空間計画」の土地利用計画に則って、1箇所ないしは複数箇所のKASIBAの予定区域をまず設定する。その後、KASIBAとして定義するために必要な、少なくとも以下にあげる要件を満たすことにより、KASIBA区域として認定され、条例で定められることになる。

- a. 詳細な空間計画
- b. 面積、境界そして土地所有に関するデータ
- c. 主要幹線及び準幹線の道路ネットワーク

(KASIBAの面積のうち、少なくとも25%の地域に供用でき得るよう機能した時点で、要件が満たされたものとする。)

KASIBA区域を認定するために必要な道路ネットワークの先行整備に関し、この法律、政令では明確な規程はないが、KASIBA管理/事業施行主体は、区域が認定され

図4-4-1 KASIBA 制度施行の流れ



た後に、施行希望者からの申請に基づいて指定されるものであるから、区域の認定以前にこれらの申請者が道路ネットワークの整備に関与することは、手続きのプロセス上考えられない。

KASIBA制度は、民間宅地開発業者による無秩序な都市・宅地開発を規制することを目的に、KASIBA区域以外での宅地開発を禁止したものであり、KASIBA区域に認定される前には、宅地開発を目的とした団体が開発行為を行うことはできないと解釈すべきである。

したがって、この法律、政令に準拠すれば、宅地開発を目的として設立されたブルムナスが、認定前に開発行為を行うことは違法行為であり、地方自治体が公共事業として行うべき行為であると解釈される。

4-4-2 KASIBA区域管理/事業施行主体の指定

KASIBA区域認定の後、KASIBA区域の管理/事業施行主体は、申請に基づいて第II級レベル地方自治体が指定することになっているが、主体となり得るのは、以下にあげる2つの団体に限られている。

① 国営企業（住宅都市開発公団ブルムナス）

国営企業の指定は政令によって決定

② その他政府によって設立された機関

その他の機関の設立、職務の任命、加えてその指定等は公共事業大臣によって行われる。

ブルムナスは、住宅担当大臣府（メンベラ）の指導下にあるが、組織上は公共事業大臣の監督下におかれており、その他の機関の指定も公共事業大臣によって行われることから、公共事業省がインドネシア全域のKASIBA区域の管理/事業施行に深く関与することになり、KASIBA区域の事業施行主体は、事実上、公共事業省とも読みとれる。

この制度における事業施行主体は、あくまでも申請に基づくものであるから、制度上の筋道から言えば、まず地方自治体が25%の道路ネットワークを整備し、魅力ある地域・宅地開発の青写真を事業施行申請者に示すことが事業施行の始まりとも読みとれる。

この制度では、KASIBA区域の認定と事業施行主体の指定までのプロセスにおいて、地方自治体が主導的な役割を果たさなければならない。しかし、現実的には、地方自治体は技術的にも、財政的にも脆弱な状態にある。したがって、KASIBA制度を実現するには、地方自治体の計画能力のレベルアップと同時に、地方自治体への財政的支援のないKASIBA制度の改善が課題である。

4-4-3 LISIBA区域管理/事業施行主体の指定

KASIBA区域から分割された、または個々の独立したLISIBA区域の管理/事業施行主体は、KASIBA区域の場合と同様に、第II級レベル地方自治体によって、申請に基づいて指定される。

LISIBA区域の管理/事業施行主体となれるのは、当該区域の土地に関して権利を持つ人々の組織、または民間宅地開発業者であるとされている。

① 当該区域の土地に関して権利を持つ人々の組織

県知事/市長によって設立、監督運営され、構成メンバーが複数の土地所有者またはその他の協同組織から成る協同組合（区画整理を対象とした組合）

② 上記①が実施されない場合に企業法人

県知事/市長による指定を受ける。その場合、公共事業大臣によって制定された、指名を受けるにあたっての要件及び手続きを満足しなければならない。

LISIBA区域の開発は、区画整理事業による開発を基本とし、それができない場合に、民間開発業者に委ねるとなっている。したがって、LISIBA区域の事業施行においては、まず第1優先で区画整理事業の立ち上げを地方自治体の主導下で進める責務を負っており、ここでも、地方自治体の技術的、財政的支援のあり方が課題となる。また、民間開発業者の指定にあたっては、ここでも公共事業省が関与することになっており、公共事業省との調整が不可欠である。

4-4-4 KASIBA制度における地方自治体と公共事業省の役割と課題

KASIBA制度の施行では、段階的に主導的役割を果たすべき機関が異なり、それぞれの課題を以下に整理する。

1) KASIBA区域が認定されるまでの地方自治体

課題：地域開発計画を立案する技術的能力と、道路ネットワークの整備のための財源。

2) KASIBA区域の施行主体となるブルムナスあるいは、公共事業大臣指定の政府機関

課題：個々のKASIBA区域内の宅地開発事業の採算性と事業実施の財源

3) LISIBA区域の施行主体となり、区画整理事業を立ち上げる地方自治体

課題：区画整理事業実施の技術的能力と、区画整理事業そのものの採算性ならびに保留地処分までの財源

【ローカル・コンサルタントの調査能力・再委託業務】

住宅担当大臣府（メンベラ）に登録してある、クラスAのコンサルタントは281社にのぼる。環境影響評価(EIA)業務も最近ではインドネシアでも一般化しつつあり、ローカル・コンサルタントによって行われている。また、土地庁にも測量業務が中心ではあるが、区画整理事業案件を多く手がけているローカル・コンサルタントがおり、推薦のあったなかから、以下の各社にインタビューを行い見積もりを提出してもらった。

メンベラ推薦コンサルタント

- PT KOGAS
- PT ARKONIN
- PT DACREA

土地庁推薦コンサルタント

- PT TARNSFERA
- PT ATALANSBUMI SEMESTA
(測量業者)

本格調査において、再委託が可能なものとしては以下の項目が考えられる。しかしながら、これだけ大規模な系統だった調査であること、ならびに地籍図の作成、実態調査、インタビュー調査等初めての経験であることを考えれば、日本人技術者の指導のもとに実施することが望ましい。

1) 地図作成

地図作成、実測図作成ならびに地籍図作成

2) 実態調査

第1次、第2次、第3次実態調査、
住宅需要の調査ならびに住民インタビュー調査

3) 環境影響評価

初期環境影響評価(IEE)なびに環境影響評価(EIA)

なお、インドネシアの環境影響評価の骨子は、以下の3要素から構成され、開発事業の Location Permit を取得後、Planning Permit 申請時までには審査を受けなければならないことになっている。

- ① 課題の分析 (EIA: Environmental Impact Analysis)
- ② 課題の解決策 (EMP: Environmental Management Plan)
- ③ 追跡調査の方法 (EMP: Environmental Monitoring Plan)

第 5 章 土地区画整理

第5章 土地区画整理

5-1 土地制度の現状

5-1-1 土地制度の歴史

(1) オランダ統治時代

土地所有制度は、土地がどの法律の適用を受けるかによって区別され、固有の慣習法に基づく土地と西欧法に基づく土地が併存していた。

現実には人種間の区別が持ち込まれ、インドネシア人は慣習法の支配下、非インドネシア人（西欧人、中国系人）は西欧法の支配下にあり土地取引等手続きを複雑にしていた。

① 慣習法（アダット）による土地制度

慣習法は、インドネシア社会の生活規範に基づいた非成文法で、民族・地方により内容が異なっており、古来よりの生活規範にイスラム教の戒律が加味され成立した。

慣習法の支配を受ける土地は、インドネシアの土地（タナ・インドネシア）と呼ばれ、アダット共同体（村落等の地縁団体（デリ）、血縁団体としての大家族（カウ）等）が一次的な権利主体である。

個人は、生活共同体の一員としての二次的な権利を認められるのみで、個人の権利は絶対的なものでなく、共同体の利益を損なわない範囲で認められる一種の使用権であった。従って、権利の不行使が共同体の利益を損なう時は権利が消滅した。

② 西欧法による土地制度

西欧法（インドネシア民法典及びオランダ政府の発した土地関係法令、1870年土地法及び土地所有宣言等）の支配する土地で、所有権、地上権、利用権、賃借権、永小作権等に区分される。

西欧法の支配を受ける土地を、ヨーロッパの土地（タナ・ヨーロッパ）と呼び、都市及び都市近郊地域、及びオランダの経営するプランテーション地域からは慣習法の適用が排除された。

(2) インドネシア独立後（1945年8月17日）土地基本法制定前

1948年、土地委員会（委員長 内務省土地局長）による制度検討が開始され、1952年に西欧法の適用を受ける土地取引の制限、1958年にオランダ資本の所有していた土地の国有化及び耕作農民への配分等の後、1960年9月24日土地基本法が制定された。

土地基本法（法律5号/1960）：（Undang-undang Pokok Agraria = UUPAと省略される）は1945年憲法に基礎を置いており、その他、鉱業基本法（法律11号/1967）、

石油天然ガス事業法（法律 44 号／1960）、森林基本法（法律 5 号／1967）が関連し、土地に係る権利を規定している。

法律上の土地とは、地表、地表下の土地本体、内水面、領海、領空を含む広い定義づけがなされている。

5-1-2 現在の土地制度

(1) 土地基本法の骨子

- a. オランダ統治時代の二元的土地制度を廃止し、慣習法に基づく単一法体系に統合する。
- b. 国民全体が有する土地等に対する最高支配権。
- c. 国家の土地（土地、水、空間及びこれに含まれる天然資源）に対する最高管理権。
- d. 慣習法に基づく特定集団の権利は、国家の利益・原則に反しないかぎり公認する。
- e. 土地等は土地基本法に基づき国家が管理し、国民等に利用に応じて権利を与える。
- f. 土地の所有権は、インドネシア人に限り認める。但し、インドネシア国籍を有する者であれば、純インドネシア人と外国人の子孫であるインドネシア人の区別はされない。
- g. 土地に対する権利は、社会的機能を有する。

(2) 権利の体系

- a. 国民全体が有する全国土の土地、水及び上の空間に対する最高支配権。
- b. 国が有する全国土の土地、水及び上の空間と天然資源に対する最高管理権。
- c. アダット共同体が有する周辺土地支配権
- d. 個人又は法人が土地に対して有する私権
 - 個人又は法人が土地に対して有する私権
 - ・ 法に定める所有権、事業権、地上権、使用权、賃借権、開墾権、森林資源伐採権等
 - ・ その他法 53 条の暫定的権利 : アダット上の質権、農地賃借権、分収小作権、滞在権等
 - ・ 他の法律で定める権利 : 森林基本法の森林開発権、鉱業法の鉱業権、住民鉱業権、漁業法の分収漁業権等
 - 個人又は法人が水面及び上の空間に対して有する私権等
 - ・ 水利権、漁業権、空間利用権、担保権等

(3) 権利の概要

① 所有権

- a. 土地に対する完全で強力な権利。
- b. 相続及び譲渡可能。
- c. インドネシア国民及び特定の法人の本来の業務に使用される場合、設定され得る。
 - － 宗教団体 (Badan Keagamaan)
 - － 社会福祉団体 (Badan Sosial)
 - － 国立銀行 (Bank Negara)
 - － 農業共同組合 (Perkumpulan Koperasi Pertanian)
- d. 登記を必要とする。
- e. 担保価値を持ち抵当権の設定が出来る。
- f. 権利移転に関し別途政令が制定されることとなっているが、未制定のため各地の慣習法、及び 1954 年法 24 号が有効で、土地庁長官名の承認書が必要。

② 事業権

- a. 最長 25 年但し、事業内容により 35 年まで認められ、25 年以内の延長が出来る。
- b. 農業、牧畜、漁業のために国有地を使用する権利。
- c. 最小 5 ha、25ha を越える時は事業内容が吟味される。
- d. 譲渡可能な権利。
- e. インドネシア国民及びインドネシアの法律に基づき設立され、インドネシアに住所を有する法人に限定される。
- f. 政府の発行する事業権付与決定書の交付により成立。
- g. 登記を必要とする。
- h. 担保価値を持ち抵当権の設定が出来る。
- i. 資本の全部又は一部が外国資本である法人は、国家建設に関する法律の規定により必要と認められた時に限り権利を取得する。

③ 建設権

- a. 最長 30 年、20 年以内の延長が出来る。
- b. 建築物等を建設し所有するために国有地及び私有地を使用する権利。
- c. 譲渡可能な権利。
- d. インドネシア国民及びインドネシアの法律に基づき設立され、インドネシアに住所を有する法人に限定される。

- e. 国有地については、政府の発行する地上権付与決定書の交付により成立。私有地については公証人又はその他の権限のある公務員の面前で署名した公正証書による契約により成立する。
- f. 登記を必要とする。
- g. 担保価値を持ち抵当権の設定が出来る。
- h. 資本の全部又は一部が外国資本である法人は、国家建設に関する法律の規定により必要と認められた時に限り権利を取得する。

④ 使用权

- a. 期間は不定。
- b. 土地を使用又はその産物を取得するために国有地及び私有地を使用する権利（債権）で慣習法上各地に様々な使用权が存在しているものを総括。
- c. 国有地については、政府担当部局の発した決定。私有地については土地所有者との契約により定められた権利及び義務を有する。
- d. 国有地の使用权譲渡に際しては、政府の許可が必要。私有地の使用权譲渡は契約条項による。
- e. インドネシア国民、インドネシアに住所を有する外国人、インドネシアの法律に基づき設立され、インドネシアに住所を有する法人及びインドネシアに代表者を有する外国法人。
- f. 担保価値を持たない。

⑤ 賃借権

- a. 期間は不定であるが短期が想定されている。
- b. 建物所有のため賃料を支払い私有地を使用する権利。
- c. インドネシア国民、インドネシアに住所を有する外国人、インドネシアの法律に基づき設立され、インドネシアに住所を有する法人及びインドネシアに代表者を有する外国法人

⑥ 開墾権

別途実施法令を定める事になっているが未制定。現実には慣習法の支配下にある。

⑦ 開発管理権

- a. 1965年土地大臣（Ministry of Agrarian Affairs）規則 No.9により、政府機関及び公的機関が業務遂行上または国有地の管理上必要な場合に付与される権利である。

b. 1965年土地大臣（Ministry of Agrarian Affairs）規則 No.9 の修正により、開発管理権は1974年土地大臣（Ministry of Agrarian Affairs）規則 No.5（企業用地の供給についての規定）に適合する企業にも与えられるようになった。

c. 権利設定の目的

- ・土地の配分及び利用の調整をする。
- ・当該機関の責任において利用する。
- ・他者に土地利用、期間及び融資措置等企業の条件にしたがって権利移転すること。

上記の権利を含めた現在の土地制度による土地の権利の概要を表5-1-1、5-1-2に示す。

表5-1-1 個人又は法人の土地の権利（恒久的性格を有する権利）

権利名	目的 所有形態	対象地	期間	規模上限	権利者の資格	移転 価値	担保
所有権 Hak Milik				地域地目により区分される	WNI（インドネシア人）※1 国営銀行等一部認可企業のみ	可能	有り
事業権 Hak Guna Usaha	農業漁業牧畜の営業	国有地	25年、35年 25年の延長可	5ha以上 25ha以上は用件有	WNI（インドネシア人）※1 インドネシア法人 大規模事業を前提	同上	同上
建設権 Hak Guna Bangunan	建物の建築及び所有	国有地 又は 私有地	30年 20年の延長可		WNI（インドネシア人）※1 インドネシア法人	同上	同上
使用権※3 Hak Pakai	有償及び無償	国有地 又は 私有地	不確定 実態上10年		WNI（インドネシア人）※1 インドネシア法人※2 インドネシア居住の外国人	同上 ※4	
賃借権 Hak Sewa Untuk Bangunan	地代を伴う土地利用	国有地 又は 私有地	不確定 短期が想定されている		インドネシアに代表者を有する外国企業		
開墾権 Hak Membuk Tanah	土地の開墾	政令未整備：慣習法の支配下			WNI（インドネシア人）※1		無し
森林資源伐採権 Hak Menungut Hasil Hutan	森林資源の伐採	政令未整備：慣習法の支配下					

- ※1) WNI: Warga Negara Indonesia, 二重国籍者を除くインドネシア国籍を有する者。
所有権は法定相続人がいない場合は一年の猶予期間の後、国に権利帰属（強制買収）。
- ※2) インドネシア法人: インドネシアの法律に基づく法人で本社をインドネシア国内に持つ者。
- ※3) 賃借契約、農作物分収契約によらないもの。
- ※4) 国有地については国の許可。

表5-1-2 土地の権利（一時的な権利）

権利名	権利の内容
アダット上の質権 Hak Gadai	担保預託金により取得する耕作・建設権（7年を限度とする）
分収小作権 Hak Usaha Bagi Hasil	収穫を分配する契約を地主より与えられる耕作権
滞在権 Hak Menumpang	金銭を伴わない滞在権
農業用賃借権 Hak Sewa Tanah Pertanian	金銭を伴わない耕作権
空間利用権 Hak Guna Ruang Angkasa	上の空間に対する権利:空間のエネルギー及び資源を土地・水これらに含まれる天然資源の開発業に利用する権利。
担保権 Hak Hipotek	所有権、事業権、地上権に設定される
森林開発権 Hak Pengusahaan	森林開発を行う権利
鉱物資源採掘権 Hak Pertambangan	鉱業基本法（1967年法第11号）
土地開発管理権 Hak Pengelolaan	開発計画に策定及び事業実施期間における土地利用開発管理の権利。中央省庁、地方自治体、公社・公団等に使用権（Hak Pakai）、建設権（Hak Guna Bangunan）をあたえる。（土地省令1965年第9号）

(4) 土地制度の課題

a. 関連法令の整備

必要関係法令が未整備であり、かつ、土地基本法の基礎をなす慣習法が非成文法のため、不明確である。（アダットの調査が必要とされている。）

b. 土地登記の徹底

権利公示のための土地登記が極めて不十分である。（1961年政令第10号土地登記規則）

c. 土地公図の未整備

権利の対象である土地の位置等の表示が不明確である。

5-1-3 その他土地所有関連事項

(1) 面積制限（都市部以外の一家族又は一法人が前記権利の対象としうる土地の最大及び最小面積）

① 一家族の農地面積制限に関する政令

(1960.政令 56 号: Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang No.56/1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian)

同政令は法人の支配配置及び国有地に設定された事業権、地上権、使用権は対象外でその他の個別条件による修正要件があるが、最大所有農地面積は 20ha である。過剰分は国が強制買収し、耕作農民に分配される。

表 5-1-3 一家族の農地面積の制限

地 域	水 田	水田以外の農地面積 (ha)
・人口希薄 (~50 人/km ²) ・人口過密	15	20
低 (51 人~250 人/km ²)	10	12
中 (251 人~250 人/km ²)	7.5	9
高 (400 人/km ² ~)	5	6

② 不在地主農地の土地の強制買収（農地改革的性格）

- 例外規定
- 隣接地域に居住する者で土地改革委員会が認める者。
 - 公務員、軍人、国営企業職員及び農業大臣の認めた者は最大面積の 2/5 まで割増。

③ 都市部の土地所有制限（内務大臣通達 No.65/DDA/1979）

面積に関係なく 5 画地に制限される。それ以上の画地を所有する時は許可が必要。

(2) 土地登記

土地登記に関する政令 (No.10/1961) に基づき実施されている。

① 登記事項

土地の表示・所在、実測面積、図面、権利の内容及び権利移転に関する事項、権利証書の付与に関する事項

② 登記事務

土地庁の県・市事務所が事務を掌握し、2000 m²未満は地方政府で 2,000 m²以上は中央政府によって処理される。

土地登記の必要性に対する一般の認識は低く、ローンを設定する等の場合を除き、土地登記の必要性を認めていない。また、土地権利移転に際しても、登記されることは非常に少ない。

(3) 土地の区分

土地の所有形態、利用形態等により、土地は下記のように区分される。

① 国有地 (タナ・ネガラ: Tanah Negara)

② 所有地

所有地は、所有権登記のされた土地 (タナ・ミルク: Tanah Milik) と登記がなされておらず、ギリック (Girik) と呼ばれる納税証明書のある土地 (タナ・ギリック: Tanah Girik) に区分される。

③ 村有地

慣習法に基づく、村が支配する村落所在地及び周辺の土地 (タナ・ウィラヤ: Tanah Wilayah) で、構成員は集団の認知の基に種々の権利を有する。(所有権、使用权等) Tanah Usaha (事業地) Tanah Gogol (耕作地) 等村は中央政府等の予算配分を受けないため、歳入基盤としての村有地が存在する。歳入基盤としての村有地には二種類あり、村長等村職員の収入基盤となる土地 (タナ・ブンコック: Tanah Bengkulu) 及び、村の歳入基盤としての土地 (タナ・デサ: Tanah desa) がある。

④ 占拠地

無許可使用地 (不法占拠地) をタナ・ガラパン (Tanah Garapan) と呼び、不法に使用されている状態の土地を言い、土地に関する権利ではない。

当初は、農村地域において、慣習法に基づき暫定的に耕作の用に供されていた土地を指していたが、時間の経過とともに権利関係が曖昧になり、権利を持たない者が当該土地を売却する等により混乱をきたした。

購入した者は何らかの売買証明書を有している場合が多く、無視出来ない状況になっているものが多い。都市部においては、スクウオッターと呼ばれる不法占拠者に占有されている土地を指している。

5-1-4 土地買収等補償

公共事業の用に供する土地の買収は、土地の最高管理権が国にあることにより、土地権利の解除又は国への返還と言う感覚で、インドネシア語では Pembebasan Tanah (土地権利返還、解除) と呼ばれている。

ジャカルタ特別州の場合、土地収用法 (法律第 20 号/1961 年) に基づく、ジャカルタ州知事規則 (1972 年ジャカルタ州知事規則第 11 号) により、公共施設の用に供する土地買収に伴う補償金額は、関係機関職員等 (土地庁事務所、知事の任命する州議員、大蔵省事

務所、地方議会議員、公共事業省事務所等)で構成される委員会(9人委員会=Panitia 9)により算定される。一方、民間開発事業の場合は交渉価格となり、この額を相当上回るようである。

(1) 土地補償金額

土地価格、権利形態及び権利割合に応じて決定される。

① 土地価格の分類

土地価格は大きく3種類に分類される。

- a. 基礎価格 (Basic Land Price, Harga Dasar)
公共施設の用に供する土地買取価格で9人委員会により決定される。
- b. 土地建物税評価額 (Land Price for Taxation, Nilai Jual Obyek Pajak)
- c. 市場価格 (Market Land Price, Harga Tanah Dual dan Beli)

② 土地補償金額の算定

ジャカルタ州知事規則によれば、土地買取価格は権利形態・状態により次のように算定される。

所有権 (登記済)		; 100%
" (未登記)		; 90% (ギリック状態の土地)
事業権		; 80%
開発権 (登記済)		; 80%
" (未登記)		; 70%
使用権 (3年契約)		; 35%
" (6~10年契約) (登記済)		; 60%
" " (未登記)		; 50%
賃借権 (私有地)		; 50%
" (国有地、地方自治体所有地)		; 40%
未許可使用地 (タナ・ガラパン) (私有地)		; 40%
" (国有地、地方自治体所有地)		; 25%

タナ・ガラパンに対する補償は、土地に対する補償ではなく、移転に伴う生活補償として認識されている。タナ・ガラパンは国有地等官有地及び民有地ともに存在し、本来所有者は登記の有無に応じて90%~100%の補償を得る。

タナ・ガラパンにも差があり、電気の引き込みを認められている者（PLN:国営電力会社）、住民登録の居住地として認められている者（住民登録等の際には、住居が特定されなければならない。）等、公的機関が居住を認定しているものは、そうでないものに比較し、居住権が強いとされている。

(2) 建物及び施設に対する補償

床面積×構造別基礎単価×減価率=建物補償額

植木、井戸、垣根等に対する補償は個別に評価され、建物補償に加算される。

(3) 最近のジャカルタ州土地価格の推移

過去10年の土地価格の上昇は、平均すると15%/年程度であったが、ここ数年外国資本の参入等による再開発等建設投資が盛んに行われ、日本の土地価格上昇と構造的には類似した、買換えによる優良土地価格の急激な上昇が認められている。

商業地等には、土地投機が行われており、実取引上300%~400%/年の土地価格の上昇が認められる。住宅地のうち、新規開発地については90%/年の上昇が認められる。

公式の資料で、土地価格の現在の推移を把握しうるものではなく、実務として土地補償価格の交渉に当たった実感、公証人等よりの報告等により推定されているに過ぎない。

PBB（土地建物税）のデータ取りまとめも時間遅れが大きく、現時点の土地価格推移を把握する資料とはならない。一般的に公表された利用可能なタイムリーな地価データは無く、関係機関内に収集されるに止まっているように思われる。

5-1-5 土地・建物税（PBB = Pajak Bumi Bangunan, Land and Building Tax）

(1) インドネシアの税制度体系

① 旧税制度

旧法人税法（1925年）

旧所得税法（1944年）

旧販売税法（1951年）

旧MPS/MPO税法（1967年）

旧利子・配当・使用料税法（1970年）

旧財産税法（1932年）

旧印紙税法（1921年）

② 新税制度

国税通則法 (1983 年)

所得税法 (1983 年)

付加価値税・販売税法 (1983 年)

土地・建物税法 (1985 年)

印紙税法 (1985 年)

③ 改正点

・賦課課税制度 → 申告納税制度

・税制度の簡素化

・税率の引下げ、補足率の引上げ → 税の増収を図り、石油関連収入への過度の依存より脱却

(2) 土地建物税の概要

法律 12 号/1985 年 (Undang-undang No.12/1985) により規定されている。

① 土地及び建物の所有権、事業権、利益を得る権利を有する者が負担する。

② 課税対象

土地 (地表、地下)、建物 (土地及び水上に固定された技術的建築物)、工作物 (有料道路、水泳プール、運動グラウンド、贅沢な公園等を含む) に課税される。

③ 旧財産税 (1932 年)、地方開発納付金 (IPEDA)、世帯条例、土地権利条例、道路税条例は廃止され、課税対象が土地と建物のみ限定された。

④ 国税であるが、90%は地方政府 (レベル I:20%,レベル II:80%) 収入に、10%は国庫に収められる。

⑤ 1月1日現在の土地・建物の販売価値 (平均的取引価格、又は推定取引価格) を基準とし、政府の定める一定割合 (現行 20%) を乗じ非課税販売価格を算定し、税率 0.5% を乗じて課税額を定める。

販売価値 × 20% × 0.5% = 課税額

: 課税対象物の価値 = NJOP : Nilai Jual Obyek Pajak

: 課税対象価値 = NJKP : Nilai Jual Dikenakan Pajak

⑥ 350 万 Rp/棟以下は免税で、それを越える金額部分を基準値とする。

⑦ 課税対象金額は販売価値の 20%~100% の範囲で、政府規則により定められる。現在は政府規則第 46 号/1985 年により 20% と定められている。

⑧ 免税対象者

- a. 宗教、会社活動、保険、教育、文化活動等非営利目的のサービスに利用されるもの
- b. 墓所、考古遺跡等
- c. 保護森林、自然保護指定地、観光森林、国立公園、農村管理下の牧草地、権利未確定の国有地
- d. 外交公館、領事館、及び国際機関の代表部

⑨ 販売価格は3年毎に見直されるが、値上がりの激しい地域については毎年見直される。

大蔵大臣により3年毎（特定の地域は1年）に課税対象の販売価格が決定され県・市単位で施行される。（ジャカルタは州単位）

⑩ 納税者は報告書を提出し、国税総局長は納税通知書を発行する。

- a. 課税対象に関する報告書（SPOP）（報告書の送付を受けた者＝納税者により作成される課税対象に関する資料で、送付を受けないものは報告義務はない。）
- b. 税に関する通知書（SPPT）（報告書に基づき交付される課税通知）

⑪ 過渡的措置

従来の地方開発納付金（IPEDA）、資産税（PKK）、道路税、及び世帯税（PRT）は1990年まで実行される。

(3) その他の土地に関する税金

権利移転、土地譲渡にかかる税金として土地の権利移転に関しては、直接課税されないが、権利移転に伴う登記手数料が課せられる。土地処分収入は直接課税としてではなく、所得税に算入され課税される。所得税率は、総収入額より毎年政府が決定する非課税額を控除した課税対象収入の15%である。

5-2 土地利用の現状

5-2-1 土地利用の現状と問題点

インドネシア国における大都市部では、過度の土地開発による農地削減、水資源の枯渇、環境汚染が進んでおり、今後の経済発展に伴うそれら環境悪化の加速と、他の中小都市部への広がりが問題となってきた。このため、今後の都市開発の観点として、土地利用の適正化、過度の開発の抑制、環境保護への取り組みと、法の遵守を基にした環境資源開発者の秩序化が必要となってきた。

土地利用については、都市部、村落部の基本的な土地利用図の策定、土地権利の確定、土地税の確定、土地情報の整理、土地改良・土地区画整理・土地利用を担当する行政機関の設置を行ってきた。具体的には、1993年に、871,000haの土地改良、199カ所の土地区画

整理、118,120 件の住居地権利確定、132 県と市の約 4 割で土地利用データの編纂を行った。また、土地開発の増大に伴い土地利用証明の発行の増大が続いている。

一方、これらの現状における問題点としては、次のような点があげられる。

- ① 空間計画は開発の基本といった認識と合意が関係行政機関に不足し、計画の実効性が乏しい。
- ② 土地利用に関するデータ・情報の蓄積が不足し、空間計画の策定能力が不十分。
- ③ 法令の整備は進められているが、未だ既存法令では不十分のため、法的土地権利の確定、空間計画・土地利用の法的確定が困難、それらの未解決による紛糾問題が増加。
- ④ 内務省、公共事業省、土地庁などの空間・土地担当関係省庁の権限と責任が、不明確で、一部で重複が起こることによる法的規制、手続きの混乱。

5-2-2 土地利用の目標

第 2 次 25 年開発計画では、国土、地域の健全で総合的、効率的な土地利用を目指している。これに基づき、第 6 次 5 カ年計画では、自然と開発の両立と調和を図る土地利用を確定し、産業急成長地帯での空間再計画、土地利用の確定を目指して、次のような目標及び政策を設定した。

(1) 目標

土地監理・利用・所有・権利譲渡を扱う法的機関を充実し、土地の情報とその処理にあたる土地管理システムの構築を目指した諸機関の能力向上を図る。

(2) 政策

- a. 土地権利の管理、所有、譲渡システムの構築
- b. 適正な土地利用の促進
- c. 土地関係機関の改善（調査、登録、分析、情報システムの改善）
- d. 土地行政の改善（基本的データ、研究、法令の整備）

これらの目標及び政策を推し進めるため、次のような開発プログラムを実施することとしている。

- a. 州、県、市の空間計画と土地利用を整合させるための、空間計画の見直し
- b. 保全地域と開発地域の決定と管理のための空間計画基準の改定
- c. 土地管理法令の整備
- d. 土地利用の再整備
- e. 土地行政機構の改善と土地関係機関の再編成

f. 土地情報システムの開発

5-3 土地区画整理の現状

5-3-1 土地庁の業務内容

土地庁は土地庁長官を長とし（表3-4-2参照）、土地政策（土地改良・管理、土地利用、土地権利、土地測量・土地登記等）の総合的な企画・立案と関連事務を行うことを義務としている。また、土地区画整理についても土地庁が掌握組織として大統領令に明記されている。

インドネシア国内の土地区画整理施行実績は、1981年以来全国27州のうち26州200地区以上で行われてはいるものの、大多数の施行実績を有する土地庁土地管理改良局の主たる目的が、土地の権利返還による宅地の整形化と減歩による道路用地等の公共施設用地及び公益施設用地の確保、及び土地登記の促進にあり、道路等の公共施設の整備を事業に含んでいない。公共施設等の整備は土地区画整理事業後、地方自治体が実施することになっているが、予算不足、プライオリティの低さからその整備状況は極めて遅い。

5-3-2 土地区画整理の制度及び内容

インドネシアにおいて、土地区画整理に関する実施法令はまだ制定されていない。直接関係するものは、以下の規則及び通達だけであり、現在行われている事業は法令に基づかない任意事業として進められている。具体的には土地区画整理事業を実施するに当たり、全ての土地所有者の同意を得ることが望ましく、同意率85%以上の場合実施可能としている。

<規則>区画整理実施に係る土地庁長官規則 1991年第4号（1991年12月7日）

<通達>区画整理の実施指令に関する土地庁長官通達 NO.410/4245

（1991年12月7日）

インドネシアで実施されている土地区画整理事業は、Land Consolidationとして地域種別により、Urban（都市型）、Rural（地方型）の2種類で実施されている。

Urban Land Consolidationは大別すると土地庁土地改良局型、土地庁研究開発センター型、市長主導型の3つに分けられる。

（1）土地庁土地改良局型

1976年に土地区画整理の導入が検討され、バリ州で実施検討が開始された。しかし、当初関係者の理解が得られず事業化できなかったが、説明会等が繰り返し行われ、関係者の熱意の結果、第1号事業77.3haに着手した。以後、継続的に事業が展開され今日に至っている。しかしながら、土地改良局施行の区画整理はあくまでも土地庁の業務範囲に限定されており、道路、公園等の公共施設の整備は含んでいない。つまり、

土地の権利変換による宅地の整形化と減歩による道路等の公共施設用地や公益施設用地の確保、及び土地登記の促進を主たる目的としている。従って、道路は通常、素掘り側溝を掘削しただけとなり、恒久的な道路整備は区画整理事業終了後、別途地方予算が確保されてから進められることになるが、その進捗は極めて遅い。また、施行地区のほとんどが Urban（都市型）とされながら、都市周辺部、いわゆる郊外部であり、都市開発としての見方はされておらず、農地改良的な事業となっているのが現状である。

同型による実施例を次に示す。

① デンパサル（バリ州）の区画整理

インドネシアの区画整理の発祥の州でもあり、27州のなかでも最も区画整理事業が実施されている州でもある。第1号事業地区の RENON 1 地区も施行後 15 年余りを経て、区画道路の舗装とともに宅地化が進んでいる。

区画整理により、幹線道路用地を確保し、公共事業省で道路建設を合わせて行なっている。区画整理が道路用地を無償で生み出す手段として使われている。

② メダン P.B.SELAYAN II 地区

宅地の整形化と土地登記、公共施設の用地確保を行なう。（公共施設整備は別途地方政府予算で行なう。）

(2) 土地庁研究開発センター型

土地庁研究開発センターの土地区画整理の検討は、1980 年から開始され、最初に日本、韓国、台湾、オーストラリア、旧西ドイツ等の成功事例の文献調査が実施された。文献調査に基づく理論的整理の後、インドネシアへの適用の検討がなされ、名古屋市の区画整理の事例調査を行い、持ち帰った資料を基に 1985 年にバンドン市において 7.7ha のパイロット事業が実施された。

このパイロット事業は土地管理改良局型とは異なり、保留地を計画して事業資金の一部とし、道路等の公共施設の整備も併せて行なう都市整備の視点を明確にしたもので、インドネシアにおける今後の土地区画整理の望ましい方向へと踏み出したものではある。しかし、土地評価制度が確立されておらず、事業後の土地評価が難しい現状から施行実績は極めて少ない。

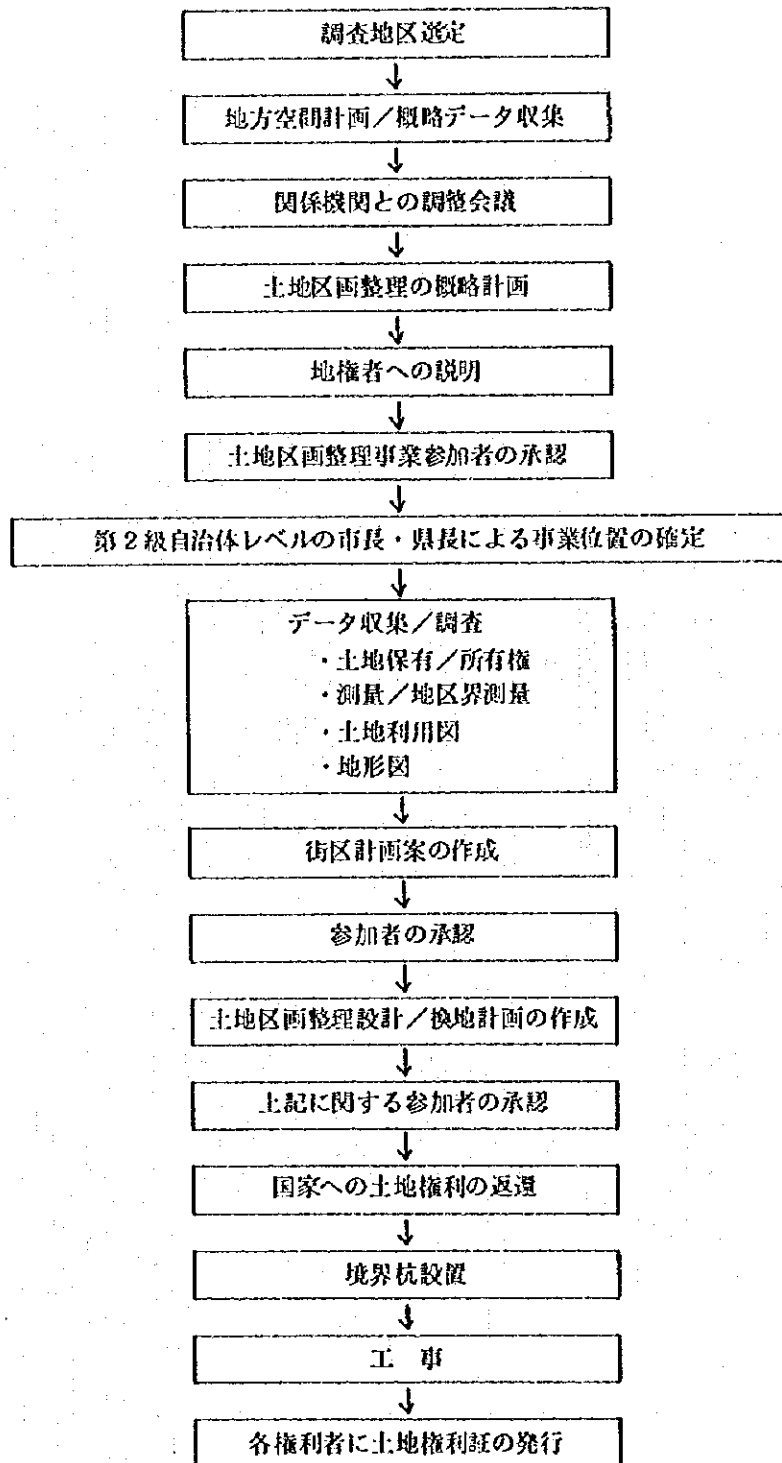
(3) 市長主導型

地域の都市整備・都市計画に直接責任を負う市長・県長が現実の必要性より事業を主導するもので、様々な工夫を行い公共施設整備を行なっている。中には都市中心部の火災復興を区画整理と住宅建設と併せて実施した例（東カリマンタン州バリクパバン市）などもある。

しかしながら、土地庁（中央政府）での情報把握が十分になされていないのが現状である。

5-3-3 土地区画整理事業の実施フロー

インドネシア国における土地区画整理事業は次に示すフローで実施されている。



5-3-4 土地区画整理の施行手続き

インドネシアにおける土地区画整理は多くの関係土地所有者と行政組織が協力して実施する複合開発事業の形態をとっており、通常次に示す2段階の施行手続きによって進められている。

(1) 第1段階

土地区画整理事業地区の計画の策定後、第1段階は以下のような活動により進められる。

- ① 候補地区選定
- ② 準備
 - ・パンフレットの作成
 - ・視覚展示資料の作成
 - ・リーフレット、書式等
- ③ 説明、広報活動
 - ・一般関係者、庶民：ラジオ、テレビ等
 - ・関係機関職員
 - ・国会議員（DPR：Dewan Perwakilan Rakyat）、大学教授、学識経験者、諸名士等
 - ・地区関係権利者
- ④ 計画地区の土地所有者住民の同意調査
- ⑤ 計画地区の調査及び土地所有者等調査
 - ・周辺面積測量（地区界測量）
 - ・計画図の作成
 - ・土地所有者図（用地測量図）の作成、及び計画地区計画図
 - ・内部及び外部との会合、会議等
 - ・経営計画
- ⑥ 土地所有者の同意表明、事業条件、減歩、希望、提案等についての文書の送付
- ⑦ 文書回収
- ⑧ 県長（Bupati）、市長（Walikota）の土地区画整理計画についての決定公告（Surat Keputusan.SK）の作成（権利者同意を補完する）
- ⑨ 報告書

施行（第2段階）の延期を防止するため、最初の段階で計画を策定する対象地区は、全体として例えば大多数の人々が賛成しないような場合、施行を保留するよりも最小規模にし、遅延しないようにする。

安全にかつ円滑に土地区画整理の第2段階に入るために、県長又は市長の土地区画整理の計画に関する決定公告は下記の事項が網羅されている必要がある。

- ・ 公示、計画地区の土地区画整理計画についての公示板
- ・ 計画地区の土地所有者の全ての補償を抑えるとともに、全ての土地投機等の権利移動を抑制するために、建築行為の禁止及び当該計画地域の土地権利に関する注意事項

(2) 第2段階

県長、市長又は村長の当該土地区画整理地区の計画に係る公示がある場合は（地区の図書及び権利者の同意書を伴う完全なもの）、次の会計年度に下記に示す第2段階の施行が行われる。

- ① 文書及び種々の土地権利者を特定する調査
- ② 地区内土地各筆の測量及び現況の測量
- ③ 土地区画整理前後の土地価格の調査及び確定
- ④ 地形図の作成
- ⑤ 詳細土地利用計画図の作成
- ⑥ 設計図の計画及び策定
- ⑦ 土地権利者との話し合い
- ⑧ 宅地境界杭打ち及び換地設計
- ⑨ 再度の設計図を確定するための測量の後、全ての土地所有者に換地を含めた所有地の位置が説明される。これによって関係土地所有者は、どこに個々の宅地が来るのかを知ることが出来る。この中にはまだ位置についての交渉及び話し合いの可能性があり、追加測量を実施する可能性がある。
- ⑩ 整備工事
- ⑪ 土地関係権利者より権利を放棄された土地の管理
- ⑫ 区画整理施行の手順として、既に土地の権利が区画整理の換地の目的で国有地にするために大臣に返還された土地を明らかにする。
- ⑬ 既に減歩された全ての土地所有者に対する換地は、土地権利証書を交付される。

5-3-5 土地区画整理における土地所有変換の手続き

当初雑然とした土地を、減歩した面積で全ての道路に面し、当初の位置とずれた位置に整然とした土地として変換する一連の手続きは以下の通りである。

- ① 区画整理地区の土地所有及び利用権について調査し、確定する。
- ② 個々の宅地を測量し、正確な面積を計算する。
- ③ 土地所有及び占有の権利を政府に条件を付け、国に返還する。

- ④ 政府（県長、市長、村長（レベルIIの地方政府））は、当該土地の返還された権利を受け取り、全部の返還された土地の権利を管理下に収める。次に権利を返還した人は、減歩され開発計画に合わせて位置を変換された後、その土地の権利を再度取得する。（換地）
- ⑤ 県長、市長、村長は土地庁長官に州知事を通じて、当該土地を土地区画整理の換地目的の国有地として承認を内容とする申請を提出する。
- ⑥ 当該確認の申請を基に、土地庁長官は地区の土地が土地区画整理の土地となる事を確認する公告（SK）を出す。
- ⑦ 土地庁長官の確認を基に、県長、市長、村長の申請を基に、州知事に（面積を減歩したのち）土地所有者に換地する申請をする。
- ⑧ 県長、市長、村長の申請を基に、州知事は当該換地を、面積を減歩した後、初めに土地権利の返還をした前所有者に行う。
- ⑨ 当該州知事の決定公告を基に、県長、現地の土地庁事務所長は、個々の土地所有者の名前で土地登記及び権利証（Sertipikat）を発行する。
- ⑩ 当該換地を受けた前土地所有者は土地権利証の引き渡しを受ける。

5-3-6 土地区画整理事業実施関連組織

土地区画整理事業の施行に関しては、土地庁事務所を始めとする関係機関の緊密な協力が不可欠であり、事業施行の成否の鍵を握っている。土地庁もこのことは十分認識しており、関係機関による施行管理・調整チームの結成を指導している。

(1) 州施行管理チーム

事業の評価及び実施チームに対し、発生した問題解決方法の指導・指示を与える目的で、州知事の決定により組織される。

議長	州土地庁所長	委員	州知事部局管理課長
議長代理	州パベダ所長		州土地庁土地利用計画課長
事務局長	州土地庁区画整理課長		州土地庁土地権利管理課長
			州土地庁登記測量課長
			州公共事業ディナス所長
			州農業ディナス所長
			州土地庁区画整理係長

(2) 県・市施行調整チーム

施行同意を取り付けるまでの事業説明、区画整理設計の方針、発生する問題解決等施行上の調整を行う目的で、市長・県長の決定により組織される。

統括者	市長・県長	委員	県長・市長部局管理課長
議長	県・市土地庁所長		県・市公共事業ディナス所長
議長代理	県・市バベダ所長		県・市農業ディナス所長
事務局長	県・市土地庁区画整理課長		県・市計画ディナス所長
			郡長
			町長・村長
			地権者代表（2名以内）

5-3-7 土地区画整理に関する法令等

現在の関連法令は次のとおりであり、直接関係するものは土地庁長官規則と通達だけであり、事業は法令に基づかない任意事業として実施されている。

- ① 土地基本法：Undang-undang No.5 Tahun 1960 (Undang-undang Pokok Agraria)
土地権利に係る事業は全て本法律に関係するが、直接区画整理を規定する条項は無い。
- ② 農用地面積の確定に係る法律：Undang-undang No.56/1960 (Penetapan luas tanah pertanian)
- ③ 土地の分割及び損失補償の実施に関する政府規則：Peraturan Pemerintah No.224/1961 (Pelaksanaan pembagian tanah dan pemberian ganti-kerugian) 及び同規則の変更と追加に関する政府規則：Peraturan Pemerintah No.41/1964 (Perubahan dan tambahan peraturan pemerintah No.224 tahun 1961)
- ④ 区画整理実施に係る土地庁長官規則 1991年第4号(1991年12月7日)
- ⑤ 区画整理の実施指令に関する土地庁長官通達 No.410/4245 (1991年12月7日)
- ⑥ 都市計画の策定基準に関する内務大臣規則：Peraturan Menteri Dalam Negeri No.2/1987 Tentang Pedoman Penyusunan Rencana Kota
- ⑦ 土地改良事業の対象となる国有地についての確認に関する内務大臣決定：Keputusan Menteri Dalam Negeri No.60/DJA/1988

その他、区画整理事業に関連する土地法令は次のとおりである。

- ① 土地登記政府規則：Peraturan Pemerintah No.10/1961 Peraturan Pendaftaran Tanah
- ② 農園地の権利移動に関する法令：Undang-undang No.28/1956 (Pengawasan terhadap pemindahan hak atas tanah perkebunan)
- ③ 農園地の諸規則及び諸処置に関する法令：Undang-undang No.29/1956 (Peraturan-peraturan dan tindakan-tindakan mengenai tanah-tanah perkebunan)

- ④ 土地権利及び土地の上の財の権利抹消に関する法律 : Undang-undang No.20/1961
(Pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya)
- ⑤ 土地権利及び土地の上の財の権利抹消に関連した、株券による損害補償に関する政府規則 : Peraturan Pemerintah No.39/1973 (Acara penetapan ganti-kerugian oleh Pengadilan Tinggi sehubungan dengan pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya)
- ⑥ 地方自治法 : Undang-undang No.5/1974 (Pokok-pokok Pemerintahan Daerah)
- ⑦ 都市地域における適正な比率の住宅建設を規定する内務大臣命令 : Impres Menteri Dalam Negeri No.7/1989 (Pengaturan Pengendalian secara Proposional Pembangunan Rumah Tinggal di Wilayah Perkotaan)
- ⑧ 内務大臣規則 2 号 1987 年の施行についての内務大臣決定 : Keputusan Menteri Dalam Negeri No.59/1988 (Pentujuk Pelaksanaan Peraturan Menteri Dalam Negeri No.2/1897)
- ⑨ 都市計画の決定に関する地方規則(例) : Peraturan Daerah Kotamadya Dati Mojokerto No.7/1985 (Rencana Induk Kota)

5-3-8 土地区画整理の実施状況

(1) 土地区画整理の施行実績

1997年3月までのインドネシア国における土地区画整理の施行実績を5-3-1に示す。

5-3-1 インドネシア国における土地区画整理事業施工実績

(1997.3月末現在)

	州名	個所	地区面積 (ha)	地権者数	筆数	減歩率分布
1	アチェ特別州	4	132.004	782	1,228	13.7~16.4
2	北部スマトラ州	7	358.071	3,276	3,496	14.9~25.0
3	西部スマトラ州	10	909.215	4,026	4,852	11.0~30.0
4	リアウ州	3	310.651	879	1,228	18.0~22.0
5	ジャンピ州	6	318.3	1,603	2,169	12.0~16.0
6	南部スマトラ州	4	151.063	660	815	25.0~35.0
7	ブンクル州	7	274.524	1,728	2,198	15.0~37.6
8	ランブン州	3	152.754	718	765	14.5~26.0
9	ジャカルタ特別州	---	---	---	---	---
10	西部ジャワ州	21	807.638	15,517	16,372	17.0~30.0
11	中部ジャワ州	16	1,362.974	7,234	8,533	10.0~25.6
12	ジョグジャ特別州	5	132.447	810	1,849	15.0~25.0
13	東部ジャワ州	12	571.242	2,620	3,607	14.0~28.4
14	バリ州	43	2,644.333	15,789	16,434	14.0~25.0
15	西部カリマンタン州	10	601.098	3,013	3,370	17.0~35.0
16	中部カリマンタン州	11	1,143.885	8,971	9,426	8.0~29.0
17	東部カリマンタン州	4	56.624	776	819	10.0~25.0
18	南部カリマンタン州	6	376.668	3,929	4,161	10.0~16.0
19	北部スラウェシ州	5	191.136	444	778	19.4~20.4
20	中部スラウェシ州	9	515.419	2,601	3,246	13.0~25.0
21	東南部スラウェシ州	4	273.561	1,688	1,718	8.3~20.0
22	南部スラウェシ州	6	787.530	1,695	1,837	15.0~20.0
23	西部対トカラ州	3	165.410	864	936	15.0~17.0
24	東部対トカラ州	6	524.912	3,244	3,289	10.0~18.0
25	マルク州	1	35.931	406	406	20.0
26	イリアン・ジャヤ州	2	76.269	143	275	22.5~25.0
27	東部チモール州	4	292.963	595	595	9.6~12.1
計		212	13,166.622	84,011	94,402	8.0~37.6

(2) 土地区画整理の事例

インドネシアの土地区画整理事業については、土地庁が所掌機関として大統領令に明記されていることから、土地の管理利用業務の一分野として理解されて、1981年以降その研究やモデル事業も含めた事業実施の推進が図られてきた。

バリ州デンパサールで土地庁により実施された土地区画整理事業の事例（3ケース）を次に示す。

① Renon Sidakarya 地区

施工期間	1993/94
事業費	Rp. 113,460,000
地区面積	90ha
減歩率	20%

② Sumerta Klod

施工期間	1991/93
事業費	Rp. 135,850,000
地区面積	70ha
減歩率	20%

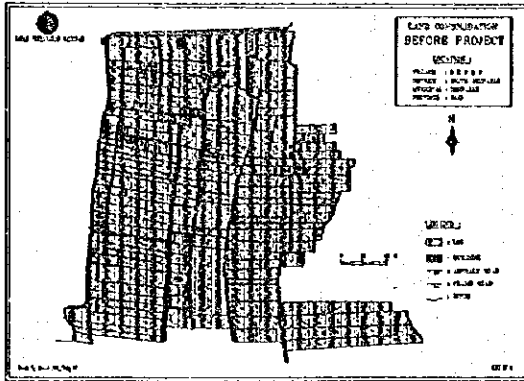
③ Nangka Tohpati

施工期間	1986/87
事業費	Rp. 57,000,000
地区面積	95ha
減歩率	20%

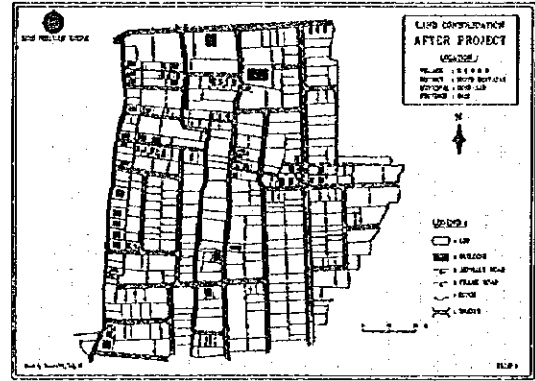
上記3地区の事例についての区画整理事業施行前及び施行後の状況を図5-3-1に示す。

図5-3-1 バリ州デンパサールにおける土地区画整理事業の事例

① Renon Sidakarya 地区

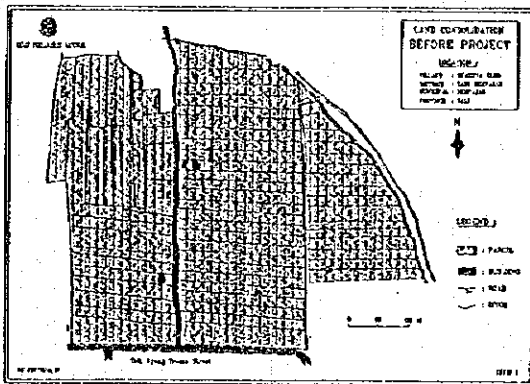


(区画整理前)

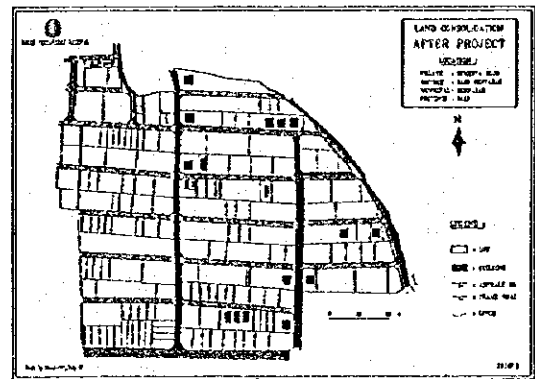


(区画整理後)

② Sumerta Klod 地区

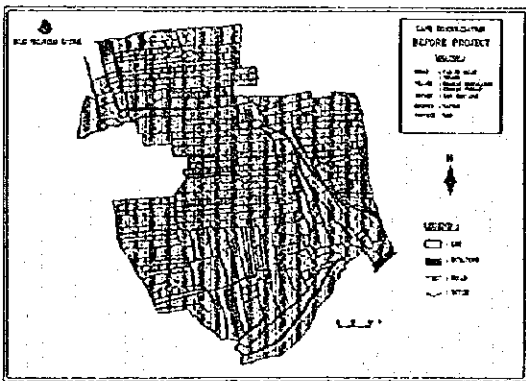


(区画整理前)

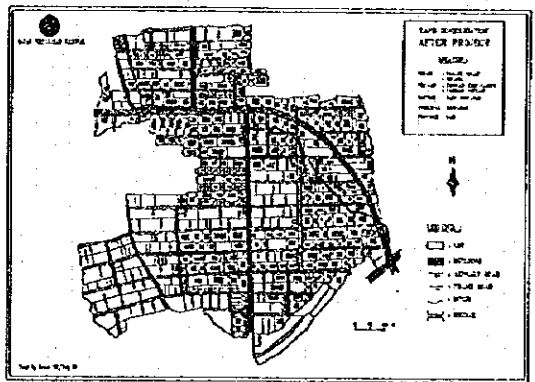


(区画整理後)

③ Nangka Tohpati 地区



(区画整理前)



(区画整理後)

