

#### 5-4 土地区画整理制度改善のための課題

インドネシアにおける Urban Land Consolidation は土地利用管理業務の1分野として理解され、1981年以降1997年3月末までに全国27州の内26州で212カ所、面積約13,167haで事業を実施しており(表5-3-1参照)、地域的な偏りはあるものの制度として定着しつつある。

しかし、大部分の施行が土地の権利や管理、利用形態の再編にとどまり、土地の登記証の発行という土地行政に係る面の調整のみで、都市整備に視点をおいた制度運用がなされていないのが現状である。

インドネシアにおける Urban Land Consolidation 実施上の問題点及び課題を次に示す。

##### (1) 事業の目的

事業実施の主眼は公共施設整備よりも土地権利の確定にある。

##### (2) 地区の選定

これまで実施されている事業の大半は都市周縁部で、当面市街化圧力の少ないところであり、今後都市整備手法として土地区画整理事業を活用するためには、市街化圧力が強く、都市の面的整備が緊急の課題であると見なされる都市近郊の地区を優先的に選定する必要がある。そのためには、地方の都市計画を担当する部局(内務省等)との緊密な連携のもとに地区選定を実施する必要がある。

##### (3) 公共施設整備が不完全

インドネシアにおける最大の問題点は、公共施設整備を事業の内容に含んでいないことである。区画整理において道路等の公共施設用地が減少で確保されるのみで、その施設整備は区画整理終了後、地方自治体の施行にまかされるので、その後の整備の進捗は極めて遅い。

##### (4) 事業所掌官庁の問題

インドネシアにおいては現在土地庁が区画整理の所掌官庁であるが、土地庁は土地に関する政策についてのみ責任のある官庁であり、都市計画・都市整備、公共施設整備にまで責任を負っていない。従って、土地区画整理が都市整備の一手法として用いられるためには、上位の地域開発計画、都市整備計画や住宅地整備計画に責任を有する、内務省、公共事業省や住宅担当国務大臣府等との密接な協力・調整を図っていく必要がある。

#### (5) 事業施行主体の問題

インドネシアにおいては土地区画整理事業を実施できるのは土地庁出先機関に限られており、地方公共団体、住宅関連の第3セクター及び民間等は実施できないことになっている。早期に法律を整備して、政府機関の実施主体としての立場の確立や事業主体を広く民間にまで拡大することで民間活力の導入を図って、区画整理を実施していく必要がある。

#### (6) 事業予算の確保

インドネシアにおいては土地区画整理は未だ独立した事業としてではなく、土地庁における土地の管理保有状態の開発や改善のための事業の内の1つの補完的なプロジェクトだと見なされている。

#### (7) 技術基準がない

インドネシアにおいてはこれまで210カ所以上で土地区画整理事業が実施されているものの、先に述べた土地庁長官規則、通達があるのみで、技術基準が整備されていない状況である。

今後、区画整理を都市整備の一手法として確立、普及していくためには、職員の技術向上も併せ、区画整理に関する必要な事務的手順や技術的指針を示したマニュアルの整備が早急に必要である。

### 5-5 土地区画整理候補地の現況

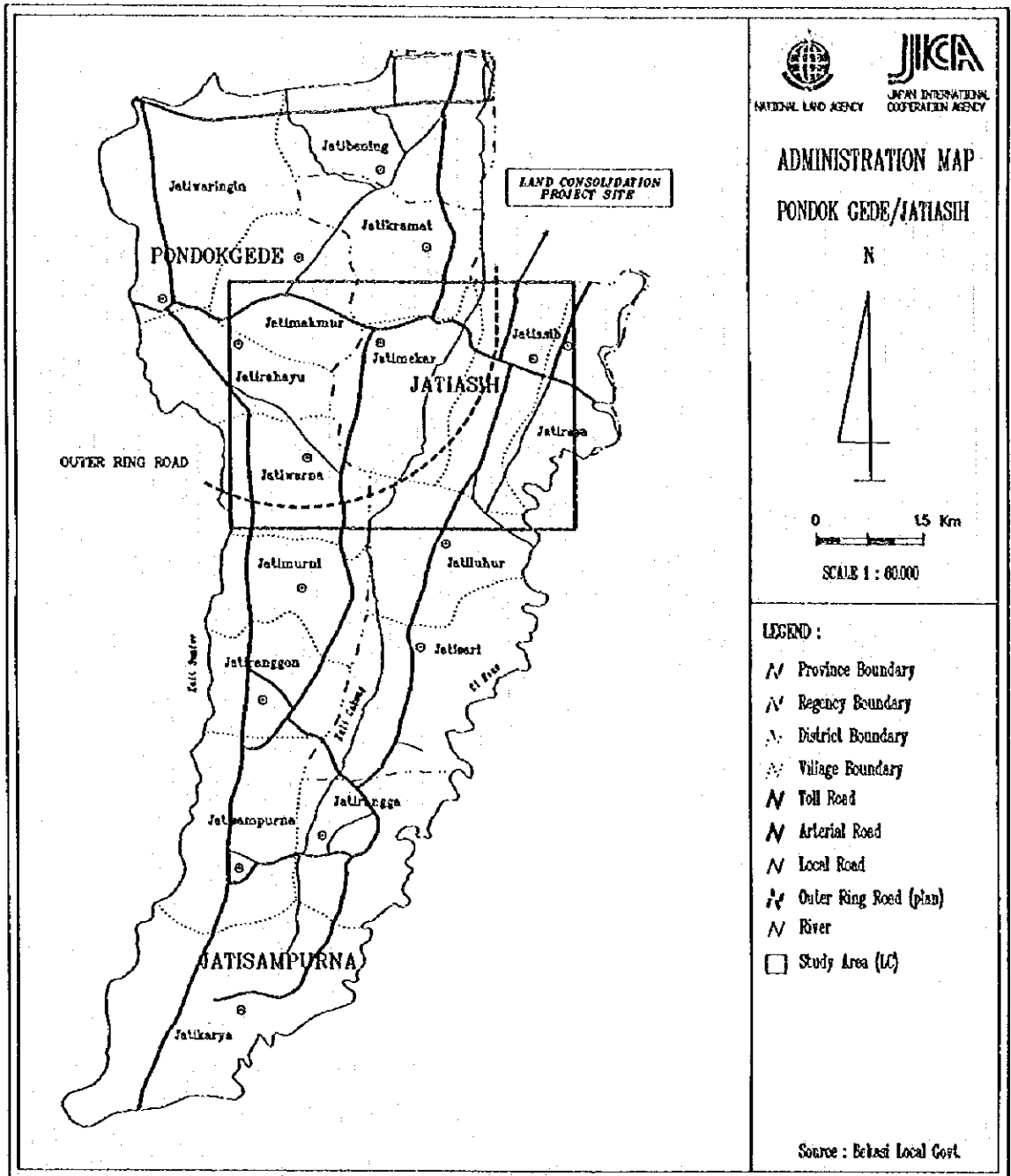
土地区画整理候補地のジャティアシ地区 (Jatiashi, 図5-5-1参照) は、ジャカルタ市中心部より北東方向に直線距離で約20km、ブカシ (Bekasi) 県の西部に位置している。

ブカシ県を含めたBOTABEK地域 (Bogor, Tangerang 及び Bekasi) は、ジャカルタ特別州の緩衝域を構成し近年人口増加が著しくなっている。同地域は、面積約622,846haで1990年現在人口約860万人を擁し、その人口密度は平均で平方km当り1,382人となっており、1980年から1990年までの平均の増加率は、5.2%となっている。ブカシ県の計画人口について、DKIジャカルタ統計局及び西ジャワ州統計事務所の試算によると、2,000年/360万人、2005年/440万人、2010年/540万人と推計されている。

候補地のジャティアシ地区は、高速道路 (ジャカルターシカンベックの間) のブカシインターに隣接している交通アクセスの利便性から、近年急激な人口増加と民間開発業者による宅地開発事業等により急速な市街化が進んでいる。

BOT方式による、ジャティアシ中心部を通過するOuter Ring Road有料道路整備事業も用地買収等既に事業が進められており、民間の開発業者による宅地開発事業の実施状況及び開発計画を考慮し土地区画整備事業を活用した都市の面的整備及び土地利用計画の見直し/変更が緊急の課題となっている。

図5-5-1 ジャティアシ (土地区画整理候補地) 位置図









## 第6章 本格調査への提言





## 第6章 本格調査への提言

### 6-1 調査の背景と目的

#### 6-1-1 背景

インドネシア国においては、都市人口の増大がすすむなかで、住宅問題への取り組みが極めて重要となっている。とりわけ、経済発展を担う低所得労働者への住宅供給が課題となっている。

これまで同国では、住宅開発については民間ディベロッパーに依存するところが大きく、政府主導による宅地開発はそれほど行われていない。住宅供給を担うべき公的機関としては、都市開発公団 (Perumnas) があり、さまざまな宅地開発を各地で行っているが、量的に十分ではない。また、低所得者向け住宅供給が中心であり、政府による規制 (販売価格等) は多いが、補助金等は少ない状況である。民間開発については、そもそもしっかりとした都市計画が存在しないため、基盤インフラが十分整備されていないところに、虫喰いの開発が進行している。同国には1:3:6制度という、低所得者向けの住宅供給の義務づけがあるが、そうした民間開発のなかでは、形ばかりの義務履行はされているものの、決して十分守られているとはいえない状況である。これに対処するため、KASIBA制度という、インフラ整備を前提とした大規模都市開発制度が法律化されたが、おそらくは民間側の反発により、過去の法令との整合や関係省庁・機関の調整が十分行われておらず、実施細則も策定されていない状況である。

また、土地区画整理については、これまで土地担当国務大臣府/土地庁により実施されているが、都市化圧力が高まっている状況において実施した経験はない。土地区画整理法も整備されていない。現在行われている手法の概略は、おおよそ以下のとおりである。すなわち、そもそも地権者確定が十分でないため、まず地権者の登録を行う。併せて設計・置換を行い、地方政府の予算により、公共事業省により道路建設が実施する。事業費は測量等にかかるものが大半であるが、これは土地庁によって負担される。つまり、土地区画整理事業は本来的に事業のなかから事業費が捻出されるものであるが、そうした方式はこれまでとられたことがない。また、減歩も、道路整備のために行われるが、土地評価手法が未整備のため、一律に行われる。ジャカルタ周辺では、都市化圧力への対処から、土地区画整理事業が行われようとしているが、住民間の合意形成と民間ディベロッパーの介入への対処がネックとなり、事業が進展しないという状況がある。

これまで我が国は、個別専門家の派遣 (住宅・都市開発、土地区画整理、大規模住宅建設計画、都市整備・都市開発)、研究協力プロジェクトの実施 (賃貸住宅開発)、プロジェクト方式技術協力 (集合住宅適正技術開発) 等の協力を行っているが、上述の状況のなかで、KASIBA制度及び土地区画整理を通じた都市・宅地開発がきわめて重要となっており、インドネシア側から、本開発調査の要請がなされたものである。

#### 6-1-2 目的

本調査の目的は以下のとおり。

- (1) ケーススタディとして2地区 (KASIBA制度、区画整理) 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ビリティ調査を実施する。
- (2) 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。
- (3) 事業実施を通じて、カウンターパートへの技術移転を図る。

## 6-2 意義

本調査の意義は以下のとおり。

### (1) KASIBA制度の確立のための支援

1994年に法律により定められたKASIBA制度の立ち上げのための支援を行うこととなり、この結果、基盤インフラの整備された宅地開発の促進、及び深刻化する一方の都市・住宅問題の緩和が期待される。特に、低所得者向け住宅供給が推進されることとなる。

### (2) 土地区画整理手法の改善

土地区画整理手法の実施体制及び技術的手法の改善が期待される。都市近郊等、市街化圧力が強いところで、事業費を減歩により捻出しつつ事業を実施することが可能となる。

### (3) 宅地開発・区画整理事業実施の促進

ケーススタディにより作成されたマスタープラン及び詳細計画に基づいて、実際に宅地開発・区画整理事業の実施がなされることが期待される。

### (4) カウンターパートへの技術移転

本調査実施を通じて、制度・手法に関する認識・理解が深まるばかりでなく、制度・手法策定にかかる能力向上や、計画策定のための技術向上がすすむことが期待される。

## 6-3 調査内容

本調査においては、ケーススタディとしてバルンバンジャン（ボゴール州）、ジャティアシ（ブカシ県）における2地区においてそれぞれKASIBA制度及び区画整理のためのマスタープラン作成、フィージビリティ調査を行うとともに、制度・手法の構築・改善を行うものである。各調査項目としては、S/W記載のとおりであるが、具体的なアウトプットとしては、以下のとおり。

### (1) KASIBA制度ケーススタディ

- ・マスタープラン(1,000ha;縮尺1/5,000)
- ・土地・インフラ開発詳細計画及び公的施設・宅地配置計画(300ha以内;縮尺1/2,500)
- ・事業実施計画
- ・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) 区画整理事業ケーススタディ

- ・開発計画コンセプトの作成(1,000ha;縮尺1/5,000)
- ・区画整理マスタープランの作成(300ha以内;縮尺1/2,500)
- ・区画整理設計(30ha程度;縮尺1/1,000)
- ・事業実施計画
- ・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

### (3) KASIBA制度及び区画整理事業の構築・改善

- ・ KASIBA及び区画整理事業ガイドラインの作成
- ・ 実務手続きマニュアルの整備
- ・ KASIBA及び区画整理制度の強化・改善のためのコンセプト
- ・ 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
- ・ 法律、規程、規則に関する提言
- ・ 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

#### (4) 技術移転

- ・ 調査実施を通じたオンザジョブ研修の実施
- ・ ワークショップ／セミナーの開催

### 6-4 調査の実施体制とスケジュール

#### 6-4-1 調査団構成

##### 現状分析／手法制度構築

##### (1) 総括／技術移転企画

##### KASIBA制度ケーススタディ

- (2) 副総括1／宅地計画
- (3) 測量／実態調査(1)
- (4) インフラ計画／積算
- (5) 資金計画／経済財務分析1
- (6) 法制度／行政組織1

##### 区画整理ケーススタディ

- (7) 副総括2／区画整理計画
- (8) 測量／実態調査(2)
- (9) 土地評価／換地設計
- (10) 区画整理設計／積算
- (11) 資金計画／経済財務分析2
- (12) 法制度／行政組織2

##### 両ケーススタディ

- (13) 社会条件
- (14) 環境配慮・計画

#### 6-4-2 スケジュール

全体調査工程は、当初インドネシア側からの要請書においては22ヵ月であったが、調査内容を精査した結果、S/Wでは25ヵ月とした。2つのケーススタディは同時平行的に実施する必要がある。6回にわたる国内作業（計13.5ヵ月）と5回にわたる現地調査（計10.0ヵ月）が必要となる。

#### 6-4-3 レポート

計7つのレポートが提出される。各々における主な記載事項は以下のとおり。

(1) インセプション・レポート

- ・調査方針、項目、内容、スケジュール等

(2) プロGRESS・レポート1

- ・現状分析結果
- ・ケーススタディ実施地区（各1000ha）の設定

(3) プロGRESS・レポート2

- ・ケーススタディ地区現状分析結果
- ・区画整理マスタープラン実施地区（300ha）の選定

(4) プロGRESS・レポート3

- ・ケーススタディマスタープラン（KASIBA制度：1000ha、区画整理：300ha）
- ・フィービリティ調査対象地区の選定（KASIBA制度：300ha、区画整理：30ha）

(5) インテリム・レポート

- ・ケーススタディフィービリティ調査結果
- ・事業実施計画、住民説明資料

(6) ドラフトファイナル・レポート、

(7) ファイナルレポート

- ・全調査結果
- ・KASIBA制度・区画整理ガイドライン、実務マニュアル
- ・KASIBA及び区画整理制度の強化・改善のためのコンセプト
- ・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
- ・法律、規程、規則に関する提言
- ・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

## 6-5 本格調査に向けての留意事項

事前調査を通じて得られた本格調査に向けての留意事項を改めて整理しておこう。

### ①宅地開発と都市基盤整備との連動

区画整理にせよ、カシバにせよ、これらの手法を使って行われる宅地の供給が、都市基盤の整備を伴うものとなることが大きな課題である。この場合都市基盤は、開発地域内の道路、公園、水道、排水路、電力供給などの基盤と、開発地を外部とつなぐための広域的な道路や鉄道などの基盤とに分かれる。前者についても、現在では、受益者である宅地の最終需要者の負担だけでは、十分に整備費を賄えないこともあって、道路などの用地は確保されているものの、未建設のままであったり、未舗装のままに留まっているケースが少なくない。また、域内外の幹線街路などについては、宅地開発の連動して、基盤整備のための公共投資などが行われるのが望ましいが、十分ではないケースが多い。したがって、宅地開発の手法の検討の中で、次の点に留意する必要がある。

- \* 減歩などによる受益者負担によって、どの程度の基盤整備費が生み出されるのか。
- \* もし現状で不足しているのなら、公共減歩の増加などさらなる受益者負担を求める可能性あるのか。
- \* 一般公共事業費などを宅地開発に連動させる制度上の可能性あるのか。
- \* 鉄道や高速道路など広域的な幹線交通施設を有効に活用するために、一連の宅地開発と基盤整備とはどのような制度的関連を持つべきか。

### ②低所得者向け住宅供給という社会性の確保

インドネシアでは、有力な民間デベロッパーが大規模な宅地開発や分譲住宅の供給事業を行ってきている。したがって、とくにカシバなど政府が関与する宅地開発では、民間デベロッパーが十分に果たすことのできない低所得者向けの住宅供給を効果的に行う役割を持つことになる。

- \* 低価格での住宅供給を行うために、開発費用を低減させるにはどのような手段があるのか。
- \* 同じ開発区域における中高所得者向け住宅と低所得者向け住宅の間の内部補助はどのように行われるべきか。

### ③民間デベロッパーの活用

カシバ制度は民間デベロッパーの無秩序な大規模開発を抑制し、計画的な宅地開発を進めるために導入されるつつあると言われる。しかし、今後の膨大な宅地需要、住宅需要を考えると、公的セクターだけで需要に応えることは不可能である。したがって、カシバ制

度の導入は、民間デベロッパーに政府部門が取って代わるのではなく、民間開発を計画的に誘導することによって、ことに①で示した、都市基盤と連動した計画的な開発を実現することに狙いがあると考えるべきであろう。したがって、カシバを通じた官民の協力関係はどのようにあるべきかを検討することが重要である。

#### ④環境への配慮

インドネシアの宅地開発では、排水路は整備されるものの、下水道は整備されないのが一般的である。また、廃棄物の処理、エネルギーの供給、公共交通の拡充など、環境に配慮した開発を進めるに際して考慮すべき事柄で、これまでインドネシアの宅地開発の中で十分考慮されてこなかった事柄は多い。開発における環境への配慮を高めるために、どのような手段が講じられ得るのかについても十分に検討するべきであろう。

## 付 属 資 料

- 1 要請書 (TOR)
- 2 対処方針及びディスカッションペーパー (予備調査)
- 3 対処方針 (S/W協議)
- 4 Minutes of Meeting (予備調査)
- 5 Scope of Work (S/W協議)
- 6 Minutes of Meeting (S/W協議)
- 7 Questionnaire (予備調査)
- 8 収集資料リスト (予備調査、S/W協議)





## 1 要請書 (TOR)



**TERMS OF REFERENCE  
ON  
STUDY ON LAND PROVISION  
FOR HOUSING AND SETTLEMENTS DEVELOPMENT  
THROUGH KASIBA AND LAND READJUSTMENT  
IN JAKARTA METROPOLITAN AREA  
(JABOTABEK)**

**AUGUST 1995**

**THE STATE MINISTRY OF HOUSING  
AND  
THE STATE MINISTRY FOR AGRARIAN AFFAIRS /  
NATIONAL LAND AGENCY**

## I. BACKGROUND

The Government of Indonesia makes concerned efforts to provide and renew housing settlements and urban areas under the national development plan of REPELITA VI (1994/5 - 1998/9). It becomes very important to provide a larger number of adequate housings and related infrastructures with payable cost for low income people, especially those who places themselves in the today's dynamic economic growth of Indonesia in major cities.

Since population increase as well as inflow have being accelerated in major cities such as Jakarta, various urban problems have arrisen in the course of urban sprawl. The sprawl brings about not only housing problems but commuting problems, traffic congestion, water pollution and other serious urban problems. It is urgently important to control the sprawly urbanization and promote the planned urbanization by means of the large scale land development wherein favorable living environment is to be created based on sufficient infrastructure.

In order to facilitate the above mentioned urban development, Housing and Human Settlement Law (Law Number 4 of 1992) was enacted. The law is quite remarkable since the government is designated to have the initiative of developing large areas (KASIBA = *Kawasan Siap Bangun*) even though urban development is normally considered to be the undertakings by private entities in Indonesia.

The Law No. 4 of 1992 declare in article;  
KASIBA (Ready Build Area) refers to an area which have already been prepared physically for housing and settlements development on a large scale.  
KASIBA could be divided into some parts (LISIBA; Smaller Ready Build Area) after arranging necessary fundamental infrastructure in conformity with the Spatial Planning that would be determined by the second level regional government.

As a matter of fact, the law stipulates that the government is to identify the location of KASIB, prepare the related detail spatial plan and provide necessary infrastructure (Article 18,19) while state owned enterprises or other public entities formed by the government is to develop the KASIBA (Article 20). Under the KASIBA scheme, land uses are directly controlled by the government and lands are prepared through the following methods (Article 22 and 32)

- \* relinquishment on land right : The implementing body applies pre-emption to the area and the landowners consent to relinquish their land rights in accordance with the relevant regulation.
- \* land consolidation by landowners : It is an alternative method and its procedure will be given in a corresponding regulation.

Further, in 1994, the National Housing and Settlement Policy and Supervisory Board (BKP4N) was established. Its main function is to coordinate various housing and human settlement sectors and formulated and supervise the integrated government policies. The members of Board (BKP4N) are the State Minister of Housing, the Minister of Public Work, the Minister of Interior, the Minister of Social, the State Minister of National Development Planning/ the Chairman of National Planning Board and the State Minister for Agrarian / the Chairman of National Land Agency, This Board (BKP4N) is chaired by the State Minister of Housing. It is essential to make the KASIBA scheme viable.

On the other hand, the government is very keen to apply a land readjustment method to urban development. Land readjustment, which is locally called "*Konsolidasi Tanah*" or land consolidation, is the land development method whereby a group of landowners cooperate in amalgamating their lands and replot them according to a regulated spatial plan. This method is expected to seek for self-financing approach totally or partially through the simultaneous development of public facilities and private housing lots.

With government finance since 1985, the land readjustment has been exercised in as many as 140 projects in 25 provinces with an area of 9,050 ha or 54,422 land parcels which involved 46,397 landowners as of May 1995. As a result, the benefit of land readjustment have been widely recognized among local governments as well as landowners. Unlike in other countries such as Japan, Germany, etc, the land readjustment in Indonesia is currently implemented based on a minimum legal basis, budget and organization. The projects mostly deal with arranging land tenure and land use of each parcel and providing land for urban infrastructure. Without the simultaneous infrastructural development, the land readjustment projects can not catch up with rapid urbanization. Therefore, it is still a large room to strengthen the Indonesian land readjustment system as an alternative urban development tool. And it is the way to realize urban development where a group of landowners do not agree with the relinquishment of their land rights.

Planned and area-wised urbanization such as the KASIBA scheme is eagerly required in the suburbs of Jakarta. For example, Bekasi, Bogor and Tangerang seem to have high urbanization demand. In other words, these areas are exposed to sprawl development. It is, therefore, of great importance to make a couple of the suburban areas of Jakarta subject to the feasibility study on the urban development under the KASIBA scheme.

The urban development in Japan is successfully famous for the application of land readjustment method and the initiative of public sector. It is therefore that the State Ministry of Housing and the State Ministry for Agrarian Affairs/ National Land Agency request the technical cooperation through JICA Study to formulate and verify this new land provision scheme on the basis of the feasibility of the two case studies in Jakarta Metropolitan Area.

## 2. OBJECTIVES OF THE STUDY

The Study aims at promoting land provision for housing and settlements development in Jakarta Metropolitan Area under the preparation and verification of the new urban development scheme in which enough amount of low cost houses and necessary infrastructure are provided. It is more specifically as follows ;

- (1) To materilaize the Housing and Settlements Law (Law Number 4 of 1992) as a new urban development scheme, so called "KASIBA".
- (2). To formulate the land readjustment system applied to urban development.
- (3). To verify the availability of the KASIBA scheme in the suburbs of Jakarta in the two case studies. In this study, that landowners would relinquish their land rights.
- (4). To ecexute the Presidential Decree about National Housing and Settlements Supervisory Board (BKP4N - Keppres No. 37 of 1994) as the tool to control the housing and settlements in all over Indonesia.
- (5). To strengthen institutional capability and encourage the people for participating in housing and settlements development through mutual symbioses.
- (6). To conduct technology transfer.

### 3. INSTITUTIONAL FRAMEWORK

The State Ministry of Housing has the whole responsibility to conduct this study, as an authority in charge of BKP4N (The National Housing and Human Settlements Policy and Supervisory Board). The State Ministry of Housing and the State Ministry for Agrarian Affairs/National Land Agency play a role of counterpart agencies with the JICA Study Team, in collaboration with the Directorate General of Cipta Karya, Ministry of Public Works, Ministry of Interior, National Urban Development Corporation and related local government.

From a technical viewpoint, the State Ministry of Housing provides necessary information regarding the KASIBA scheme and housing policy while the State Ministry for Agrarian Affairs/National Land Agency provides necessary information regarding the current land consolidation method and land administration policy.

### 4. SCOPE OF WORK

Based on the agreement between the State Ministry of Housing and National Land Agency about the project execution "Study on Land Provision and Settlements Development Through KASIBA and Land Readjustment in Jakarta Metropolitan Area" which was signed in Jakarta on February 13<sup>rd</sup> 1995, we have determined some points as follows :

- a. Policy Study (National Land Agency and the State Ministry of Housing)
- b. Regional Plan (National Land Agency and the State Ministry of Housing)
- c. Feasibility Study (National Land Agency and the State Ministry of Housing) including :
  - Survey of National Condition (National Land Agency)
  - Structure Plan (National Land Agency and the State Ministry of Housing)
  - Formulation of Preliminary Design of the Project (National Land Agency and the State Ministry of Housing)
  - Cost Estimates (National Land Agency and the State Ministry of Housing)
  - Examination of people's affordability for housing (The State Ministry of Housing)
  - Plan of Implementation Schedule (National Land Agency)

- Economic and Financial Analysis (National Land Agency and the State Ministry of Housing)
- Social Economic Analysis (National Land Agency and the State Ministry of Housing)
- d. Detail Plan (National Land Agency and the State Ministry of Housing)
- e. Formulation of Procedure for Implementation Plan (National Land Agency)
- f. Evaluation and Recommendation of a System of Land Readjustment in Indonesia (National Land Agency and the State Ministry of Housing)
- g. Suggestion of setting up the institutional capability and Strategy for Public Relations with Land Owners (National Land Agency)

But to implementate this project we have elaborated further become six stages, those are :

#### 4.1. Review of existing Housing and Urban Development Administration and Institution

- (1). Review of Existing Housing and urban Development Projects
- (2). Assessment of Existing City Planning and Development Control/Permit Systems
- (3). Identification of Existing and Future Urban Development Needs in Major Cities.

#### 4.2. Institutional Building of KASIBA Scheme

- (1) Review of Housing and Settlement Law (No.4, 1992) and Its Historical Background
- (2) Identification of Needs and Issues in Implementing KASIBA Scheme
- (3) Proposed Institutional Framework to Incorporate KASIBA Scheme into Urban Development Activities
- (4) Proposed Land Management Method to Realize KASIBA Scheme e.g land acquisition with pre-emption, land readjustment, etc.
- (5) Examination on affordability for low-income people
- (6) Proposed Financial Arrangement to Promote KASIBA Scheme



### 4.3 Formulation of Land Readjustment System for Urban Development

- (1) Review of Existing Institutional Framework for Land Consolidation
- (2) Analysis of Land Consolidation Projects
- (3) Identification of Project Needs
- (4) Assessment of Similar Methods Currently Practiced in other Countries
- (5) Building of Proposed Land Readjustment System Applicable to Urban Development in Indonesia
- (6) Preparation of Guidelines and Institutional Framework for Implementation of the Above System

### 4.4 Case Studies

#### (1) Selection of Case Study Areas

- \* Bogor : The suburban area located in southern part of Bogor Regency in West Java Province is selected in order to prepare and evaluate an urban development program under the KASIBA scheme in the case that the landowners would relinquish their land rights.
- \* Bekasi : The urbanizing area located in southern part of Bekasi Regency in West Java Province is selected to prepare and evaluate an urban development through land readjustment.

#### (2) Survey and Data Collection

Preparation of topographic maps / lot boundary survey / land right survey / socio-economic characteristics of residents and local industries / residents interview survey and sociological survey / existing land use and infrastructure, etc.

#### (3) Formulation of General Plan (scale 1/10,000)

Setting of development policy / identification of development area / proposed development structure and urban functions / community zoning.

#### (4) Formulation of Detail Plan (scale 1/5,000)

Land use plan / infrastructure development plan / preliminary cost estimation / initial environmental assessment / development schedule and method by subdivided area.

- (5) Formulation of Technical Plan (scale 1/1,000 - 2,500)  
Layout plan / land development plan / engineering design for infrastructure and utilities / cost estimation / environmental impact assessment.
- (6) Formulation of Project Implementation Plan  
Implementing body / project schedule / cost-sharing with relevant agencies / financial plan / replotting design only for the area under land readjustment method.
- (7) Project Evaluation  
Economic and financial analysis / distribution of development benefit / development and environment impact to existing communities / affordability of residential units.

#### 4.5 Preparation of Action Program

The output of both the institutional study and the case study will be consolidated in this section and necessary approaches will be indicated in order to implement pilot project based on the proposed systems.

- (1) Legal and Administrative Implication
- (2) Project Management
- (3) Necessary Financial Assistance
- (4) Preparation of Action Program for Pilot Projects

#### 4.6 Training

- (1) Preparation of Manuals
- (2) Conduct of Workshop / Seminar
- (3) Conduct of On-The-Job Training

### 5. STUDY DURATION

The Study will be completed within 22 months from its commencement.



## **7. CONSULTANTS' QUALIFICATIONS AND EXPERIENCE**

A study team is required to form professionals from various fields such as City planners, Civil Engineers, Architectural Engineers Legal Experts, Surveyors, Land Evaluators, Replotting Designers, Economists and Environmental Analysts. The consultants to be engaged in the study should have relevant qualifications and should have experience to match the work to be assigned.

## **8. DATA, LOCAL SERVICES AND FACILITIES PROVIDED BY THE GOVERNMENT OF INDONESIA**

The followings will be provided to the Study Team by the Government of Indonesia:

- (1) Local Counterparts
- (2) Statistical Data wherever available
- (3) Reports published by Governmental Organizations wherever available
- (4) Maps and Aerial Photographs wherever available
- (5) Entry Permission into private properties or restricted areas for the sake of the study
- (6) Office Space and Equipment.

## 2 対処方針及びディスカッションペーパー（予備調査）



インドネシア国都市開発手法構築調査（事前調査（予備））  
対処方針

1. 予備調査の目的

関係機関との協議を行い要請背景・調査実施体制を確認するとともに、KASIBA（宅地開発のための基盤整備地域）制度及び区画整理手法・事業の実態、並びに関係機関における検討・準備状況を確認するため、事前調査（予備調査；CM）を実施するものである。

具体的には、

- 1) 要請背景の確認、
  - 2) 調査目的の確認、
  - 3) 調査内容の検討、
  - 4) 調査対象地域の検討、
  - 5) 調査実施体制の確認、
  - 6) 確認事項の協議議事録（MM）へのとりまとめ、及び署名、
  - 7) 関連情報収集（特にKASIBA制度実態）、
- を行い、帰国後は事前調査（予備）報告書を作成し、6月に予定するS/W協議のための検討に資することとする。

2. 要請書（TOR）及び調査実施計画書の整理

(1) プロジェクトの目的

95年8月付要請書（TOR）によれば、以下のとおり。

「本調査は、十分な数の低価格住宅の供給及び必要なインフラの整備を行うための新しい都市開発手法を策定・実証し、ジャカルタ首都圏地域における住宅及び居住地開発のための土地取得を促進することが目的である。

具体的には、

- a) 通常KASIBA制度と呼ばれる、「住宅及び居住環境地域にかかる基本法」（No.4、1992年）の実現化、
- b) 都市開発に適した土地区画整理手法の構築、
- c) ジャカルタ郊外における2地域におけるKASIBA制度の適用可能性の実証（一つは土地所有者が土地所有権を放棄する場合、もう一つは土地所有者が土地区画整理に参画する場合）、
- d) インドネシア全土における宅地開発を規制するための「国家住宅・居住環境地域監理委員会（BKP4N）設置にかかる大統領令」（Keppres No. 37、1994年）の実行、
- e) 相互共同生活を通じた住宅及び居住環境地域開発への住民参加の促進
- f) 技術移転、を目的とする。」

調査実施計画書では、すなわち「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（土地買収型、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を行うものである。」と位置付けている。

(2) 調査地域

## ジャカルタ首都圏地域 (JABOTABEK)

### (3) 調査の内容と範囲

#### 1. 現状分析及び制度・手法構築

- (1) 既存の関連計画・調査の分析
- (2) 既存のデータ・情報の収集、分析
- (3) 関連法・法制度運用実態分析
- (4) 既存の都市・宅地開発手法、区画整理手法及び関連機構の分析
- (5) 都市現況分析
- (6) KASIBA制度実施細則案策定
- (7) 土地区画整理実施手法構築及びガイドラインの作成

#### 2. ケーススタディ

##### [マスタープラン策定]

- (1) 地区選定 (土地買取型、区画整理型)
- (2) 自然条件調査
- (3) 社会現況調査 (土地利用・所有状況調査、住民所得状況調査、インフラ整備状況調査、住民インタビュー調査)
- (4) 環境現況調査
- (5) 開発基本方針の策定(1/10000スケール)
- (6) 予備的経済分析
- (7) 初期環境評価 (IEE)
- (8) 段階的整備計画の策定、優先事業地区の抽出

##### [フィージビリティ調査]

- (9) 土質・測量調査
- (10) 土地所有現況調査
- (11) 実施計画の策定(1/5000スケール)
- (12) 概略事業計画の策定
- (12) 概略設計(1/1000-2500スケール)
- (13) 概略コスト積算
- (14) 経済分析
- (15) 環境影響評価 (EIA)
- (16) 施工計画
- (17) 財務分析

#### 3. 技術移転

- (1) マニュアル作成
- (2) ワークショップ、セミナー開催

#### 4. 総合評価及びアクションプランの提言

### 3. 調査実施機関及び関係機関

#### (1) 調査実施機関

住宅担当国務大臣府 (The State Ministry of Housing; MEMPERA)  
土地担当国務大臣府 / 土地庁 (The State Ministry of Agrarian Affairs / National Land Agency)

#### (2) 関係機関

公共事業省 (Ministry of Public Works)



都市開発公団 (Urban Development Corporation; Perim Perumnas)  
内務省 (Ministry of Interior)  
ジャカルタ特別首都地区 (Special Capital District of Jakarta; DKI Jakarta)

#### 4. 論点の整理

先方との協議にあたっては、以下の諸点の確認を行う必要がある。

##### (1) 調査英文名称について

現行は"The Study on Land Provision for Housing and Settlements Development with Good Environment through KASIBA and Readjustment in Jakarta Metropolitan Area in Indonesia"の"Land Provision"は「土地の給付」のニュアンスが含まれることから、"Land Supply"に変更する。

##### (2) 調査実施体制確認及び関係機関コンセンサスのとりつけ

カウンターパート機関として、住宅担当国務大臣府、土地担当大臣府/土地庁土地管理改良局、その他関係機関として公共事業省、都市開発公団、内務省、地方公共団体等多くの機関が存在する。そのため、調査実施体制の確認を行い早期のステアリングコミッテの編成を依頼するとともに、調査目的・内容についても関係機関に事前に十分コンセンサスを得ておく必要がある。その際JICAの調査で可能なこと、不可能なことを相手に明確に理解させる必要がある。

##### (3) 要請内容の確認

###### a. 都市・宅地開発の推進にかかる開発手法構築

要請内容の都市・宅地開発のための手法構築は、法制度改正や予算措置等を含んだ政策的な提言なのか、事業主体が採算をとるための技術的な計画手法なのか、明確となっていない。

この開発手法が、公的事業主体が低所得者のための住宅供給を行い採算をとるための技術設計的な計画手法であるとすれば、下水道、電気、水道等の基盤インフラ整備及び住宅造成（賃貸・建売、宅地民間売却等）にかかる基本の方針を確認し、公共性が担保されることを確認する必要がある。また、KASIBA制度の実施細則を定めるような法制度改正、あるいは補助金導入や低利融資制度創設のような予算措置等のための政策的な提言を行うものとするならば、その実現可能性及び持続性に考慮し、JICAスキームで行うことの妥当性も含め十分検討する必要がある。

###### b. 土地区画整理手法の構築

土地区画整理手法は、開発にかかる土地取得のための一手段であるが、一般的なガイドラインの策定なのか、事業化のための計画策定なのか確認する必要がある。もし、後者であるとした場合、実現可能なものとするためには、計画の妥当性はもとより住民の意思確認がきわめて重要であると思われる。調査は、事業実施には直接関与しないとしても、場合によっては反対住民やNGOとの対立も想定しうる等、機微に触れる問題も含まれているところ、JICA調査実施の妥当性、また実施するとしてもその方法には十分な検討が必要である（実際の土地区画整理（住民との対話等）を行わないことをインドネシア側と確認する）。

なお、検討にあたって、既に地方で多数実施されている耕地整理手法を都市開発のための土地区画整理手法として改良するため何が課題であるかを明らかにする必要がある。

###### c. 手法構築と2地区における大規模都市開発計画の関係

調査作業量を想定するために、上記a、bの手法構築と、実際に2地区において大規模開発計画を行うことのどちらが主目的なのか確認する必要がある。前者に重点をおき、その構築された手法の妥当性をみるために同開発計画の策定を行うというのであれば、「ケ

ケーススタディ」は入手可能なデータに基づいて概略的に行うにとどめることとなるであろう。逆に後者に重点をおく（例えば円借款等による事業化を想定する）のであれば、詳細な実態調査を行う必要がある（例えば住民登録簿の入手・分析等）、調査量はかなり膨らむことが予想される。先方はどの程度の調査を要望しているのか、また我が国としてどの程度まで実施可能なのか、見極める必要がある。

#### (4) 関係機関におけるKASIBA制度施行のための検討状況の確認

本調査においてKASIBA制度の実態把握はきわめて重要であるが、法令で定められたとはいえ、依然実施はされておらず、関係機関においてその施行のための検討・準備のための状況が実際どの程度行われているのか確認する必要がある。その状況次第では、TORにある「KASIBA制度の活用」を、本調査実施に際しては、具体的にどのような方法での範囲まで行うのかを検討する必要がある。

#### (5) 他の協力スキームとの連携

同国においては、住宅・都市分野に多くの長期専門家が派遣されているのに加え、プロジェクト方式技術協力による「集合住宅適正技術開発プロジェクト」（1993年11月より；公共事業省人間居住研究所）、JICA派遣専門家による「賃貸共同住宅供給促進方策に関する研究協力事業」（1994年6月より；住宅担当国務大臣府）が行われている（前者が技術面にかかる提言であるのに対し、後者は政策面にかかる提言）。これらの協力により蓄積されたノウハウ、知見、人脈を活用するためのバックアップ体制を、JICA事務所や派遣専門家と打ち合わせの上、確認する。

### 5. 対処方針

前項の論点について関係機関と協議を行い、確認事項を協議議事録（M/M）としてとりまとめ、署名を行う。

#### (1) 事前打ち合わせ

大使館、JICA事務所、OECD事務所、派遣専門家と事前打ち合わせを行い、方針の確認を行う。

#### (2) 関係機関との協議

関係機関が多く、効率的かつ建設的な議論を展開するため、上記4. の論点をまとめたディスカッションペーパーを作成し、それに基づいて協議を行う。

#### (3) 関連資料収集

事前に質問表（Q/N）を作成・送付しておき、協議の場で資料の有無確認及び入手を行う。

#### (4) 現地踏査

ケーススタディ候補地（Parung Panjang（用地先行取得型）、Bekasi（土地区画整理型））の現地踏査を行う。また、可能であれば、プロジェクト方式技術協力「集合住宅適正技術開発プロジェクト」のプロジェクト・サイトの視察を行う。

#### (5) 協議議事録（M/M）

##### a) 署名者

当方は団長が署名を行うが、先方の署名者については先方と協議の上、決定する。

##### b) 記載予定内容

総論、事前調査時期、調査名称、調査対象地域、調査目的、調査概要、調査実施体制、便宜供与依頼事項、その他（合意事項、要望事項、重要確認事項等）

(6) KASIBA制度実態調査

住宅担当国務大臣府、土地担当国務大臣府／土地庁を始め、公共事業省、都市開発公団、内務省、ジャカルタ特別首都地区において、担当者に対し、面談調査を実施し、施行のための検討・準備状況を確認する。

(7) 自然条件・環境影響配慮調査

自然条件についてはケーススタディ候補地選定が未確定のところ、周辺地区の地図等の入手を行うにとどめる。環境影響配慮については、住民移転が特に問題となると思われるところ、住民居住状況、就労・所得状況等の現状を既存の資料で調べられる範囲で調査を行う。

(8) 日本における事例紹介

都市・宅地開発にかかる認識を共通化し、協議を円滑にすすめるため、事例紹介を行う。

6. 団員業務分担

(1) 総括／都市整備

- ・調査団総括
- ・協議のとりまとめ、M/M署名
- ・現地踏査
- ・報告書（調査実施にかかる提言部分）の執筆

(2) 宅地開発、

(3) 土地区画整理

- ・先方との協議
- ・現地踏査
- ・当該分野にかかる関連資料収集
- ・自然条件、環境にかかる関連資料収集
- ・KASIBA制度実態調査
- ・土地区画整理制度実態調査
- ・当該分野にかかる報告書の執筆
- ・その他

(4) 調査企画

- ・各種調整、連絡業務
- ・協議資料作成
- ・先方との協議
- ・現地踏査
- ・KASIBA制度実態調査
- ・収集資料とりまとめ
- ・報告書執筆及びとりまとめ

DISCUSSION PAPER  
FOR  
JAPANESE CONTACT MISSION  
FOR  
THE STUDY  
ON  
LAND PROVISION FOR HOUSING AND SETTLEMENTS DEVELOPMENT WITH GOOD  
ENVIRONMENT  
THROUGH KASIBA AND LAND READJUSTMENT  
IN  
JAKARTA METROPOLITAN AREA  
IN INDONESIA

MARCH-APRIL, 1997

JAPAN INTERNATIONAL COOPERATION AGENCY  
(JICA)

1. Purpose of the Contact Mission are:

(1) to ask the Government of the Republic of Indonesia to explain in detail its request for the Study on Land Provision for Housing and Settlements Development with Good Environment through KASIBA and Land Readjustment in Jakarta Metropolitan Area;

(2) to ask the Government of the Republic of Indonesia to explain in detail the Implementation Organization of the Indonesian side for the Study;

(3) to investigate present condition of the proposed project sites through field reconnaissance and discussion with the officials concerned;

(4) to collect data & information, or check the availability of that, especially of KASIBA Scheme and Land Readjustment, for the next Preparatory Study Mission, which is hopefully to sign the Scope of Work for the Full Scale Study; and

(5) to sign the Minutes of Meeting (M/M) for this Mission.

2. Topics for Discussion

(1) The name of the Study

The proposed name of the Study is "the Study on Land Provision for Housing and Settlements Development with Good Environment through KASIBA and Land Readjustment in Jakarta Metropolitan Area". However, it seems too long for the name, and the word "Land Provision" might be better to be replaced by "Land Supply".

(2) Implementation organization of the Indonesian side for the Study

As is mentioned in the Terms of Reference submitted to the Japanese Side in August 1996, the Indonesian Counterparts of this Study are to be the State Ministry of Housing and the State Ministry of Agrarian Affairs / National Land Agency. At the same time, there are some other agencies which should be duly involved in the course of the Study. Accordingly, it is important to get consensus among those agencies before the Study actually starts.

(3) Purposes of the Study

1) Urban development scheme

a. Which would it be urban development scheme that the Study is going to formulate, a political recommendation including legal amendment or a budgetary measure, or a planning technique which enables the public project-implementing body to plan projects in a profitable manner?

b. If the purpose is the former one, to what extent and in what way the political recommendation is acceptable and feasible for your

side?

c. If the purpose is the latter one, what is the basic planning policy for the construction of basic infrastructure such as sewerage, electricity, and water pipe, and of housing (rental and sale of houses and housing land, etc.) What is the demarcation between the public sector and the private one in that policy?

## 2) Land readjustment scheme

a. Which would it be the formulation of land readjustment scheme in this Study, preparation of guidelines for general projects or that of some particular project?

b. If the scheme is for the use of some particular project, would it include detailed surveys such as survey on land ownership and dialogue with the residents?

c. In what way can the on-going arable land readjustment scheme be applicable to land readjustment for housing land acquisition? What are the problems and limitations of the on-going scheme?

## 3) Case Studies

a. Which would the Study put greater emphasis on, formulation of urban development scheme or implementation of case studies? What is the relationship between them?

b. Are case studies done only to verify the applicability of the scheme, or to be followed by the actual implementation of the project immediately? Do the case studies have to go through all the stages but the last implementation stage?

c. If the project is not to be implemented immediately, until which level of stage would the case studies go through? What level and amount of data & information would the case studies be based on?

## 4) KASIBA Scheme

a. What is the situation of preparation of the ministries and agencies concerned for the introduction of KASIBA Scheme? What are major problems for introducing it and how are discussions going on to resolve them?

b. What kind of outputs are expected by "materializing" KASIBA? Draft of ministerial decrees or some other rules?

c. Is KASIBA the only way to improve the situation? Isn't there any other possibility to use some other measures?

### 3 対処方針（S/W協議）





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(S/W協議)) 対処方針

## I. 調査目的

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ビリティ調査を実施する。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するものである。

## II. 調査概要

(1) 調査団構成(別紙1)

(2) 調査行程(別紙2)

官団員：平成9年7月7日(月)～7月16日(水)

役務コンサルタント団員：平成9年7月7日(月)～7月21日(月)

(3) 先方協議機関

カウンターパート機関：住宅担当国務大臣府(MENPERA)(主)、土地担当国務大臣府(BPN)(副)

その他関係機関：国家開発計画庁(BAPPENAS)、公共事業省(PU)、内務省(DDN)、都市開発公団(Perum Perumnas)、ボゴール州政府(The Regency of Bogor)、ブカシ市(Bekasi Municipality)、ジャカルタ特別首都地区(The Capital City of Jakarta (DKI))

(4) 調査項目

### 1) 土地区画整理事例調査

インドネシア国では、区画整理については194件、合計12,186ha、耕地整理については27件、合計12,000Haの実績がある。

今回は、同国で初めて(1982年)かつ、もっとも広大な地域(2571ha)で区画整理が行われているバリ州において土地区画整理事例を調査するとともに、その他の事例についても資料収集・分析を行い、現状の制度・手法の問題点を把握する。

### 2) 宅地開発事例調査

Repelita VIでは、94-98年の5年間に50万戸の低中所得者向け住宅建設を行うこととなり、大量の低価格住宅を供給するため、大規模宅地開発が各地ですすめられている。

今回は、現在スラバヤで実施中の「Driorejo New Town」(1,016ha)開発計画を調査するとともに、民間開発も含め、他の事例等についても資料収集・分析を行い、現状の制度・手法の問題点を把握する。

### 3) 要請背景・内容、先方政府の意向、及び調査実施体制の確認

要請背景・内容、先方政府の意向については、予備調査時大枠で合意しているが、各論(調査項目、実施方法等)についてもS/W案をもとに議論を行い、合意を得ることとする。

る。その際、調査期間、投入可能な規模、社会影響等を考慮し、実施可能な範囲に抑えるよう留意する。

また、実施体制については、予備調査M/Mにおいて、運営委員会と2つの技術委員会の設立、及びカウンターパートチームの組織化を概ね確認済であるが、今回はそれを再度確認するとともに、社会文化的見地からの検討を行うための現地有識者（大学教授等）等の関与の可能性についても検討を行う。

#### 4) 関連機関との協議、S/W・M/Mの作成・署名

カウンターパートとなる住宅担当国務大臣府、土地担当国務大臣府との議論を行い、S/W・M/Mについて合意を得、署名を行う。また、その他関係機関である公共事業省、内務省、都市開発公団、ポゴール州政府、プカシ市、ジャカルタ特別首都地区等と議論・意見交換を行い、協力体制を確認する。

#### 5) 関連資料・情報の収集・整理

Q/Nに基づき、関連資料・情報の収集・整理を行う。

### III. 論点の整理

先方と議論を行うに際しては、以下の点を考慮し行うこととする。

#### (1) KASIBA制度構築

同制度は、MENPERA側の説明によれば、空間計画及び土地利用計画に基づいた宅地開発を行うために、開発区域を定め、基幹道路インフラが25%以上となった時点で開発の認可を行うこととしたものである。KASIBA予定区域は、空間計画に則り自治体（県/市）により設定され、基幹インフラが整備された後、都市住宅公団等の政府機関による申請に基づき、KASIBA地域として認定される。KASIBAはさらに小さなブロックであるLISIBAへと分割され、その開発は、まず第一に土地権利者との協議により区画整理事業の実施のための調整が行われるが、それが実施されない場合に、民間宅地開発業者による開発が可能となることとなっている。

この制度が1992年に策定されながらも機能していない原因としては以下の点が挙げられる。

#### 1) 過去の法規・制度との整合性確保が不十分である

過去に乱発された開発認可は、総件数1,047件、総面積70,353haといわれ、JABOTABEK行政域の約11%にあたるといわれている。それら認可については経過措置を設けているが、現実的ではなく、KASIBA制度との整合性が不明確である。

#### 2) 関連機関間の調整が不十分である

住宅担当国務大臣府・土地担当国務大臣府・都市住宅公団、公共事業省、及び内務省との間の調整が十分なされていない。そのため、実施細則を定めるための政令が1994年にMENPERA等により起草されたものの、承認されないままになっている。また、予備調査の際にも各サイドのKASIBA制度にかかる説明のニュアンスに若干違いがあった。公共施設整備にかかる予算が少なく、基幹インフラの整備主体がどこになるのかが明確でないことが原因でないかと推測される。

つまり、KASIBA制度立ち上げに必要なのは、法規面での整理、公共インフラ整備にかかる関係機関間の調整の二つであると思われる。しかし、これらは両方とも、イ国の行政能力不足あるいは技術的困難によって立ち行かないというよりは、政府全体の住宅政策・公共事業政策に絡むことであり、また関係各機関とも予算的制約があるため調整ができないものと思われる。こうした状況に対し開発調査で政策提言を行うことは可能であろうが、それだけでは状況打破は困難である。ケーススタディという限定された状況の中で実際に

宅地開発、区画整理の事業を計画し、それら事業における関係各機関の役割分担・責任範囲について合意形成を図っていくことが、解決のための糸口となると思われる。その際、実現可能性を高めるためにも、事業規模は関係各機関が実際に自己責任で実施できる必要最小限の範囲とし、合意を得たことについてはきちんと履行してもらう約束をとりつけておく必要がある。

また、住宅政策、公共事業政策に関する課題については（例えば補助金や低利融資の制度の新設等については）、あくまで総合的かつ概念的な提言を行うのみにとどめるべきである。

## (2) 宅地開発手法

宅地開発にあたっては、既述の公共インフラ整備の問題とともに、1:3:6制度による、低所得者層向けの住宅供給義務が事業採算を圧迫する要因となっている。従って、本調査においては、事業主体が応分の基幹インフラの整備、及び低所得者への住宅供給を行いながら、プロジェクトの採算性を向上させることが求められている。そのためには整備計画手法の技術的改善が必要となると思われ、現在の技術レベルを把握した上で、調査内容を検討していく必要がある。

## (3) 区画整理制度

区画整理に関しては、これまで実施されている事業の大半が都市周辺部で、市街化圧力の少ないところであり、地価高騰、不法居住者の存在といった状況の中での事業は行われていないため、今後ジャカルタ首都圏をはじめ都市部において都市整備手法として区画整理を活用するために、事業計画策定及び住民間の合意形成にかかる既存システムの改善・向上を行うことが必要であると思われる。

本調査は、ミニッツ記載のとおり、事業化を推進するための調査であり、そのための実際の技術移転を行うためには、区画整理設計も含めた基本計画策定までは少なくとも行う必要がある。従って、区画整理プロジェクトは10数年にも亘る事業であるが、本調査で取り組めるのは、最初の2～3年の、わが国でいわれる「A調査（基本構想策定）」、「B調査（基本計画策定）」の部分、すなわち住民の合意取り付けの直前までであると思われる。但し、調査規模の限度を考慮し、調査対象地域面積は限定する必要がある。

## (4) 環境影響配慮

環境影響への配慮はコスト増加要因となる場合もあるが、ケーススタディにおいては、環境影響を十分検討した上で設計を行うことを認識しておく必要がある。（例えば、イ国の宅地開発においては、低所得者用の住宅には下水処理施設が設置されていない例が多いが、環境影響の度合によっては設置を検討することも必要である。）

## (5) イ側により実施される調査

予備調査M/Mで、土地所有調査や住民インタビュー調査等、日本側にとって直接実施困難な調査は財政的負担を伴わないという条件で先方が実施することを約しているが、先方が実施する調査項目、実施体制・方法について明確にしておく必要がある。

## (6) ソフトローン

事業採算性を向上させるためソフトローン導入の検討が要望されているが、ソフトローンを事業資金ソースの一手段として計画案に反映させることは可能であるが、ソフトローンを前提とした事業計画の策定はできず、また日本側としては現時点で円借款をコミットすることはできないことを明確にしておく。しかしながら、円借款に限らず、ソフトローン導入のためにはイ側が要請事業を国家開発計画や都市開発計画等の上位計画のなかで明確に優先事業として位置付けることが重要であることを認識させる。

## (7) 調査規模

後述するように、本格調査における調査項目は多岐にわたり、かなりの規模となること

が想定される。従って、ケーススタディは技術移転に主眼を置くこととし、調査対象地域は可能な限り絞り込む必要がある。また、先方の技術レベルを把握した上で、調査項目は必要最小限に絞る必要もある。

#### IV. 本格調査における調査項目案

##### 1. 現状分析

- (1) 既存のデータ・情報の収集、分析（人口増加率、地価上昇率、土地所有状況、スプロール化状況、不法居住者居住状況、基本インフラ整備状況、開発権利状況、民間開発状況等）
- (2) 既存の関連開発計画の分析（国家開発5年計画、予算計画、空間計画、都市計画、土地利用計画、公共事業計画等）
- (3) KASIBA制度他、既存法規、行政制度の分析（関連法規、不動産・土地登記制度、土地税制、法規・制度運用実態）
- (4) 関連行政組織分析（政府機関、地方公共団体等の組織の現状把握・分析）
- (5) 現行都市開発制度分析
- (6) 公共インフラ整備実態分析
- (7) 宅地開発・土地区画整理プロジェクト事例分析（政府機関、地方公共団体、民間；実施主体、資金計画、整備手法）
- (8) 民間開発動向将来予測
- (9) 既存の宅地開発手法、区画整理手法の課題の抽出（法的枠組み、行政的枠組み、社会的枠組み、財政的枠組み、事業主体、組織等）

##### 2. KASIBA制度整備方針検討

- (1) KASIBA制度課題抽出
- (2) KASIBA制度整備方針
- (3) 法的整備方針
- (4) 実施体制整備方針（特に公共インフラ整備）
- (5) ケーススタディ対象地区選定基準の設定
- (4) ケーススタディ対象地区の選定（宅地開発、区画整理各1事業、1,000ha以内）

##### 3. ケーススタディ

###### (1) 宅地開発型

###### 【現状分析】

- 1) 関連資料・情報の収集・整理
- 2) 既存計画のレビュー（既存計画、土地利用計画等）
- 3) 関連プロジェクト（公共施設整備・民間セクタープロジェクト）にかかる情報収集
- 4) インフラ整備状況調査
- 5) 法規・制度状況把握（用途地区、建物規制、開発規制等）
- 6) 計画・設計基準の設定
- 7) 積算にかかるデータ収集（建設材料・機械、労務費、施工管理費等）

###### 【マスタープラン策定】

- 1) 測量・地図の作成（範囲：対象地区1,000ha）
  - 航空測量 縮尺1/5,000
  - 地図 調査対象地区 1/5,000
- 2) 自然条件調査（水文・地質調査）
- 3) 物的環境の現況調査（建物現況、建物用途現況、土地利用現況、インフラ整備現況）
- 4) 地区活動の現況調査（土地・建物所有現況、地価現況、経済活動現況、公共公益施設現況、住民流動）

- 5) ジャカルタ首都圏労働者へのアンケート調査
- 6) 開発需要の推定
- 7) 計画基本方針策定 (人口、土地利用、交通体系、公園緑地、公共公益施設、土地造成、供給処理施設等)
- 8) 基本構想図の作成 (1,000ha)
- 9) 予備的経済分析
- 10) 初期環境評価 (IEE)
- 11) 段階的整備計画の策定
- 12) 基本計画区域の設定 (300ha)
- 13) 開発基本計画の策定 (人口、街区構成、都市景観形成等)
- 14) 都市基盤整備方針策定 (土地造成、雨水排水、上下水道)
- 15) 基本計画図の作成 (道路、域内区画街路、住宅、商業・業務施設、公共公益施設等)  
配置構想図と街路網構成図 (縮尺1/2,500)、街路等計画標準 (1/100)
- 16) 整備手法適用性概略検討 (全面買収方式、区画整理方式等)
- 17) 民間との役割・機能分担の検討
- 18) 優先事業地区の抽出 (30ha程度)

[フィービリティ調査]

- 1) 現況測量 (縮尺1/1,000)、土質調査
- 2) 実態調査 (範囲：優先事業地区、縮尺1/1,000)  
— 土地所有者数、地目別土地利用現況図・面積、所有規模別土地利用現況図、面積建物調書、権利関係別建築物現況図、戸数
- 3) 住民インタビュー調査
- 4) 主要施設計画と全体配置計画
- 5) 都市基盤施設計画 (土地造成、上下水道、雨水排水)
- 6) 事業費算定
- 7) 事業後の地価の想定
- 8) 事業実施計画案の検討 (事業手法・事業実施主体の検討)
- 9) 経済財務評価、インパクト分析
- 10) 環境影響評価 (BIA)
- 11) 事業実施計画の作成 (施工・資金計画、実施体制)
- 12) 説明会プレゼンテーション用資料作成
- 13) 地区有力者への事業計画説明及びヒアリング調査
- 14) 事業計画への住民合意形成方策の検討
- 15) 総合評価

(2) 区画整理型

[現状分析]

- 1) 関連資料・情報の収集・整理
- 2) 既存計画のレビュー
- 3) 調査対象地区 (基本構想区域) の設定 (1,000ha以内)
- 4) 対象地区におけるコミュニティ概況調査
- 5) 地権者の意向調査
- 6) 測量・地図の作成  
航空測量 縮尺1/5,000  
地図 調査対象地区 1/5,000
- 7) 現状把握・分析
  - a. 広域的条件調査の実施及び広域的条件の整備 (範囲：調査対象地区を含む行政区 各1,000ha、図面縮尺1/25,000~1/10,000)  
— 地区の位置付け、人口、土地利用、住区計画、交通
  - b. 実態調査(1) (範囲：調査対象地区、縮尺1/2,500；市街地環境評価及びマスタープラ

ン作成のための資料の作成)

- 社会的条件 (人口、社会的圏域、社会的活動、整備歴、苦情等、権利関係)
- 物的条件 (自然条件、土地利用、建築物利用、交通施設、公園緑地等、排水施設、供給処理施設、公益施設、その他施設)

#### 8)市街地環境評価

- a. 市街地環境要素図の作成 (縮尺1/5,000; 保全環境要素、環境阻害要素、不足環境要素)
- b. 将来の市街地環境の予測 (整備諸策が講じられない場合の市街地環境の予測)
- c. 問題地図の作成 (縮尺1/5,000; 総合保全環境要素図、総合環境阻害要素図、総合不足環境要素図作成)

#### 9)整備課題の設定 (整備課題図の作成 (縮尺1/5,000) ; 人口計画、土地利用計画、交通計画、住区計画、公園緑地計画、供給処理施設計画、宅地・建物整備計画)

#### 10)前提条件の整理 (マスタープラン及び基本計画作成時に考慮すべき条件の類型化・整理)

[マスタープラン策定]

#### 1)基本構想作成 (1,000ha)

- a. 計画テーマの設定
- b. 基本方針の策定
- c. 人口・土地利用及び諸施設の配置構想

#### 2)初期環境調査 (IEE)

#### 3)実現方策の検討 (整備手法、整備時期)

#### 4)区画整理予定地区 (基本計画区域) の設定 (300ha以内)

#### 5)地図の作成 (範囲: 区画整理予定地区、縮尺1/2,500)

#### 5)実態調査(2) (範囲: 区画整理予定地区、縮尺1/2,500; 区画整理設計のための資料作成)

#### 6)区画整理概略設計 (300ha)

#### 7)整備効果の検討

#### 8)民間との役割・機能分担の検討

#### 9)基本計画書の作成 (段階的的施工計画、概略事業費の積算、平均減歩率の算定、財務資金計画、事業実施前後の土地利用の比較、概略換地計画)

#### 10)事業計画作成地区の選定 (30ha程度)

[フィージビリティ調査]

#### 1)実態調査(3) (範囲: 事業計画作成地区、縮尺1/500; 事業計画作成のための資料作成)

-土地所有者数、地目別土地利用現況図・面積、所有規模別土地利用現況図、面積建物調査、権利関係別建築物現況図、戸数、道路現況表、公園緑地等現況表、排水施設現況表、供給処理施設現況表、公益施設現況表)、現況測量 (縮尺1/500)

#### 2)環境影響評価 (BIA)

#### 3)区画整理設計 (設計方針、両地・街区の設計、施設配置計画)

4)事業計画検討 (工事工法の設定、段階的的施工計画、全体事業費の積算、平均減歩率の設定、資金計画、経済財務分析、補償計画 (減価補償、移築補償、移転補償)、事業実施計画)

#### 5)事業計画書作成

#### 6)説明会プレゼンテーション用資料作成

#### 7)地区有力者への事業計画説明及びヒアリング調査

#### 8)事業計画への住民合意形成方策の検討

#### 10)総合評価

#### 4.制度・手法構築

#### 1)ケーススタディ概括

- 2)宅地開発・区画整理にかかる省庁・政府機関・地方政府の役割、機能分担の検討
- 3)区画整理事業実施のための法規・制度・組織・実施手法改善案の策定
- 4)KASIBA制度整備方針策定
- 5)KASIBA制度実施細則案策定
- 6)KASIBA制度運用方針策定
- 7)KASIBA制度にかかる関連機関の組織体制にかかる提言
- 8)KASIBA制度導入・施行のためのアクションプラン提言
- 9)宅地開発事業ガイドラインの作成
- 10)区画整理事業ガイドラインの作成

#### 5.技術移転

- 1)宅地開発・区画整理事業計画のための実務マニュアル作成
- 2)宅地開発・区画整理にかかる理論、計画手法、技術、監理施工の技術移転のためのワークショップ開催
- 3)KASIBA制度導入のためのセミナーの開催

以上

#### 添付資料

- 別紙1 団員リスト
- 別紙2 調査スケジュール
- 別紙3 S/W案





#### 4 Minutes of Meeting (予備調査)



MINUTES OF MEETING  
OF  
THE CONTACT MISSION  
FOR  
THE STUDY  
ON  
LAND PROVISION FOR HOUSING AND SETTLEMENTS DEVELOPMENT  
THROUGH KASIBA AND LAND CONSOLIDATION  
IN  
JAKARTA METROPOLITAN AREA  
IN INDONESIA

JAKARTA, APRIL 4, 1997

*Atungo*

IR. SOEROTOMARFOMIDJOJO  
SECRETARY OF MINISTRY  
THE STATE MINISTRY OF HOUSING  
REPUBLIC OF INDONESIA

*H. Naddargata*

DR. IR. H.M. NADDARGATA KURPUTRA  
DEPUTY HEAD ON LAND TENURE AND  
LAND USE ARRANGEMENT  
THE STATE MINISTRY FOR AGRARIAN AFFAIRS  
/ NATIONAL LAND AGENCY  
REPUBLIC OF INDONESIA

*大西隆*

DR. TAKASHIONISHI  
LEADER,  
CONTACT MISSION,  
JAPAN INTERNATIONAL  
COOPERATION AGENCY

*SM  
7  
7*

## A. INTRODUCTION

1. Japan International Cooperation Agency (JICA), at the request of the Government of the Republic of Indonesia, dispatched a contact mission (hereinafter referred to as "the Mission"), for the Study on Land Provision for Housing and Settlements Development through KASIBA and Urban Land Consolidation in Jakarta Metropolitan Area (hereinafter referred to as "the Study"), headed by Dr. Takashi ONISHI, from 30 March to 10 April, 1997.

2. The Mission had a series of discussions to understand the purpose and contents of the request, and the situation Indonesian Government now faces, with proposed counterparts agencies, viz. the State Ministry of Housing (Menpera) and the State Ministry for Agrarian Affairs / National Land Agency (BPN), and other related agencies, viz. the Ministry of Public Works (PU), the Ministry of Home Affairs (DDN), National Urban Development Corporation (Perum Perumnas) and the local governments. The Mission also conducted field surveys on the proposed sites of case studies, viz. Parungpanjang and Bekasi. This Minutes of Meeting summarizes the results of discussions. The list of participants is shown in the Attachment.

## B. RESULTS OF DISCUSSIONS

### (1) The name of the Study

The Indonesian and the Japanese sides both agreed to replace the name of the Study, proposed by the Terms of Reference (TOR) dated August 1995: "the Study on Land Provision for Housing and Settlements Development with Good Environment through KASIBA and Land Readjustment in Jakarta Metropolitan Area" with the new one: "the Study on Land Provision for Housing and Settlements Development through KASIBA and Land Consolidation in Jakarta Metropolitan Area".

### (2) Implementation organization

It is agreed that the Indonesian Counterparts of the Study are to be the State Ministry of Housing and the State Ministry for

SM  
R

Agrarian Affairs / National Land Agency. At the same time, Steering Committee and Technical Committees will be organized among the ministries and agencies concerned, viz. the State Ministry of Housing, the State Ministry for Agrarian Affairs / National Land Agency, the Ministry of Public Works, the Ministry of Home Affairs, Perum Perumnas and the related local governments. The demarcation of each committee is as follows:

a. Steering Committee is a supervising body in which general affairs regarding the contents and results of the study are to be discussed, and the directions of the study are to be approved or revised in line with the Scope of Work;

b. Technical Committees are coordinating bodies in which technical affairs regarding the contents and results of the study are to be discussed. Two committees are to be organized. One for KASIBA scheme and the other for urban land consolidation.

In Addition to that, the Counterpart Team will be organized to co-work with the Study Team in the course of the study.

### (3) Purposes of the Study

#### 1) KASIBA scheme

- a. to formulate Master plan and conduct Feasibility Study on an actual project as a case study,
- b. to prepare guidelines and manuals for the implementation of urban development project through the case study, and
- c. to propose rules, regulations and institutions to put the idea of KASIBA scheme into practice.

#### 2) Land consolidation scheme

- a. to formulate Master plan and conduct Feasibility Study on an actual project as a case study,
- b. to prepare guidelines and manuals for the implementation of urban land consolidation project through the case study, and

SM  
J. Y

c. to propose rules, regulations and institutions to effectively implement land consolidation projects.

#### C. COMMENTS FROM THE INDONESIAN SIDE

- 1) The Indonesian side requested that the Scope of Work mission should not visit Indonesia earlier than next July since there would be a general election in May, 1997.
- 2) The Indonesian side requested that the case studies must be conducted considering actual implementation of the project, and the Japanese side agreed to that.
- 3) As for the case studies, the Indonesian side requested that the possibility of introducing soft loan from some agency should be taken into consideration since financial resources are limited on the Indonesian side, and the Japanese side explained that development study is not necessarily connected to soft loan but every possibility would be pursued in the course of the study.
- 4) The Indonesian side expressed that, to realize the transfer of technology completely, concrete activities will be necessary for empowering and strengthening the capacity and capability of the related institutions, and the Japanese side expressed to convey the request to JICA Head Quarters.

#### D. COMMENTS FROM THE JAPANESE SIDE

- 1) The Japanese side requested that if detailed site survey including survey on land ownership, interviews or dialogue with residents etc. is necessary, it would be conducted by the Indonesian side with due technical assistance of the Study Team, and the Indonesian side agreed to that as long as it does not cause additional financial burden.

ATTACHMENT: LIST OF PARTICIPANTS

SM  
T

## LIST OF PARTICIPANTS

## I. The Indonesian side

The State Ministry of Housing (MENPERA)

- |                                  |  |
|----------------------------------|--|
| 1. Ir. Soeroto Martomidjojo      | Secretary to the State Ministry of Housing                               |
| 2. Drs. Eh. Pasaribu             | Assistant Minister for Strategic and Policy                              |
| 3. Ir. Abdul Azis Sasmitadiharja | Expert Staff to the State Minister of Housing                            |
| 4. Ir. Guntur WS.Hutapea         | Head of Bureau for Analysis and International Agency                     |
| 5. Drs. Soetaryo                 | Deputy Assistant Minister for Institutional Relationship                 |
| 6. Ir. Sri Handiarti             | Deputy Assistant Minister for Urban Renewal                              |
| 7. Ir. Ruswandi, Msp.            | Head of Division for Development Programme and International Cooperation |
| 8. A.A. Hutanjulu, SH.           | Head of Sub Division for International Cooperation                       |
| 9. Nandang Haris, SIP.           | Staff of Sub Division for Development Programme                          |

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

- |  |  |
|--|--|
| 1. Dr. Ir. H.M. Nad Darga Talkurputra  | Deputy Head on Land Tenure and Land Use Arrangement  |
| 2. Dr. Ir. Maryudi Sastrowihardjo, MSc | Deputy Head on Land Registration and Measurement Affairs   |
| 3. Ir. Tubagus Haedar Ali              | Assistant to the Minister in Urban Land Policies and Assistant to the Minister in Systems Analysis |
| 4. Aidasari Imran, SH                  | Director of Land Tenure Arrangement  |
| 5. Dr. Ir. Barijadi, MS.               | Director of Programme Planning   |
| 6. Drs. Supardi                        | Sub Director, Land Utilization and Land Consolidation  |
| 7. Drs. Sapta Adji                     | Sub Director, Land Tenure Data   |
| 8. Suryatmaji, SH.                     | Sub Director, Land Compensation and Problem Solving  |
| 9. Drs. Dimiyati G.I.                  | Sub Director, Land Tenure  |

SM  
A

- |                       |   |
|-----------------------|---|
| 10. Ir. Horasan S.    | Management<br>Chief, Section of Land<br>Consolidation |
| 11. Bambang Ardi      | Chief, Section of Data<br>Presentation                |
| 12. Drs. Bambang Budi | Chief, Section of Land<br>Compensation                |

National Urban Development Corporation (Perum Perumnas)

- |                         |                             |
|-------------------------|-----------------------------|
| 1. Rachmat Irawan, SH.  | Head of Land Provision      |
| 2. Ir. Eddy Suhud       | Head of Unit                |
| 3. Ir. Evie Wibowo Iman | Head of the Planning Bureau |
| 4. Ir. Pardi            | Director of Land H.V.       |
| 5. Ir. Budi Prabowo     | Director of Marketing       |

The Regency of Bogor (Kabupaten Bogor)

- |                |   |
|----------------|---|
| 1. Muamanal S. | Assistant of Government Affairs                       |
| 2. Suwasniti   | Head of Division for Physic and<br>and Infrastructure |
| 3. Suwandi     | Staff   |
| 4. Dedeh K.    | Staff of Government Affairs                           |

Bekasi Municipality (Kotamadya Bekasi)

- |                       |  |
|-----------------------|--|
| 1. Drs. Mahmud        | Assistant Mayor Government<br>Affairs  |
| 2. Drs. Budiana       | Assistant Mayor on Development         |
| 3. Drs. Tjandra Utama | Asaiatant Mayor on<br>Administration   |
| 4. Drs. H. Herry L    | Head of District Jatiasih              |
| 5. Sumaryanto SH. CN  | Head of Local Office of Land<br>Office |
| 6. Ir. Syafri         | Head of City Planning                  |
| 7. Agus Misbah        | Head of Division on Government         |
| 8. Drs. Cecep Sutandi | Head of Human Relation                 |
| 9. Dudung T. Ruskandi | Sekodya Dati II Bekasi                 |

National Development Planning Agency (BAPPENAS)

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

SM  
T.



Housing and Spatial  
Planning

II. The Japanese side

JICA Contact Mission

1. Dr. Takashi ONISHI  
(Leader / Urban Development)

2. Mr. Ichiro MINATO  
(Housing Development)

3. Mr. Akihiko MOCHIZUKI  
(Land Readjustment)

4. Mr. Keiichi OKITSU  
(Study Planning)

Professor, Department  
of Urban Engineering, the  
University of Tokyo  
Senior Deputy Director of  
the Building Land Division,  
Economic Affairs Bureau,  
Ministry of Construction  
Director of the City  
Planning Division, City Bureau,  
Engineering Department, IBARAGI  
Prefecture Government.  
First Development Study  
Division, Social Development  
Study Department, JICA

JICA Experts

1. Mr. Norio ANAMURA  
(Housing)

2. Mr. Shinichi HARUKAWA  
(Housing)

3. Mr. Yuji KANAYA  
(Housing)

3. Mr. Yasuhiro KOTERA  
(Urban Land Consolidation)

4. Mr. Haruhide KAWANO  
(Housing Project Planning)

5. Mr. Toshikazu YOSHIDA  
(Urban Development)

The State Ministry of Housing

The State Ministry of Housing

The State Ministry of Housing

National Land Agency

National Urban Development  
Corporation

The Ministry of Home Affairs

JICA Indonesia Office

Mr. Hiroyuki KATAYAMA

Mr. Budi Dermawan

SM  
T. A

### 3 Scope of Work

## 5 Scope of Work (S/W協議)

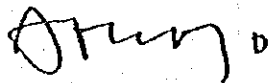


SCOPE OF WORK  
FOR  
THE STUDY  
ON LAND PROVISION  
FOR HOUSING AND SETTLEMENTS DEVELOPMENT  
THROUGH KASIBA AND LAND CONSOLIDATION  
IN JAKARTA METROPOLITAN AREA  
IN  
THE REPUBLIC OF INDONESIA

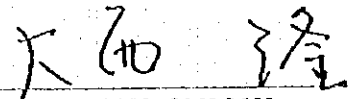
AGREED UPON BETWEEN

THE STATE MINISTRY OF HOUSING,  
THE STATE MINISTRY FOR AGRARIAN AFFAIRS / NATIONAL LAND AGENCY  
AND  
JAPAN INTERNATIONAL COOPERATION AGENCY

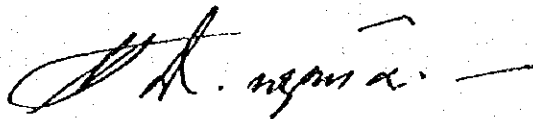
JAKARTA, JULY 15, 1997



IR. SOEROTO MARTOMIDJOJO  
SECRETARY OF MINISTRY  
THE STATE MINISTRY OF HOUSING  
REPUBLIC OF INDONESIA



DR. TAKASHI ONISHI  
LEADER,  
PREPATORY STUDY TEAM,  
JAPAN INTERNATIONAL  
COOPERATION AGENCY



DR. IR. H.M. NAD DARGA TALKURPUTRA  
DEPUTY HEAD ON LAND TENURE AND  
LAND USE ARRANGEMENT  
THE STATE MINISTRY FOR AGRARIAN AFFAIRS  
/ NATIONAL LAND AGENCY  
REPUBLIC OF INDONESIA

SM  
K

## I. INTRODUCTION

In response to the request of the Government of the Republic of Indonesia (hereinafter referred to as "Indonesia"), the Government of Japan has decided to conduct the Study on Land Provision for Housing and Settlements Development through KASIBA (Ready Build Area) and Land Consolidation in Jakarta Metropolitan Area (hereinafter referred to as "the Study"), in accordance with the relevant laws and regulations in force in Japan.

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

The present document sets forth the scope of work with regard to the Study.

## II. OBJECTIVE OF THE STUDY

The objective of the Study is to promote housing and settlements development in Jakarta Metropolitan area by proposing measures to enforce and improve KASIBA\*<sup>1</sup> and land consolidation\*<sup>2</sup> scheme through conducting two case studies.

\*<sup>1</sup> KASIBA: KASIBA, or Kawasan Siap Bangun (RBA or Ready Build Area), is a piece of land which is prepared for large scale housing and settlements development and consists of one or more LISIBA, or Lingkungan Siap Bangun (RBE or Ready Build Environment). Its implementation is done sequentially being started with support of primary and secondary network of environment infrastructure suitable for the local spatial plan determined by the Second Level of Local Government, and satisfying the requirements of housing and settlements standards for infrastructure and public utilities.

\*<sup>2</sup> Land consolidation: Land consolidation, or land readjustment in some countries, is one of measures for land policy associated with arrangement and rearrangement of land tenure and land use to provide land for infrastructure development in accordance with development plan through active participation of the community.

## III. STUDY AREA

The Study area shall cover Jakarta Metropolitan Area and the case study shall be carried out in Parung Panjang for KASIBA and Jatiasih for land consolidation.

SM  
R

#### IV. SCOPE OF THE STUDY

In order to achieve the objective mentioned above, the study shall cover following items.

##### A. Survey on existing conditions

1. Collection and analysis of existing data and information
2. Review of existing relevant plans and studies
3. Analysis of regulations and rules regarding KASIBA and land consolidation
4. Analysis of existing urban and infrastructure development scheme and related organizations
5. Analysis of KASIBA and land consolidation projects
6. General overview and forecast of private sector development
7. Identification of the problems to be solved on KASIBA and land consolidation
8. General concept to enforce and improve KASIBA Scheme
9. Setting up criteria for choosing sites of case studies
10. Selection of two sites for case studies up to 1,000ha (one for KASIBA and one for land consolidation)

##### B. Implementation of case studies

###### [1] KASIBA project

###### (1) Review of existing conditions

1. Collection of data and information of related projects of infrastructure development and private sector development at the site
2. Analysis of the existing conditions (infrastructure, laws and regulations) and review of existing development plans and land use plan

*J SM*  
*R*

3. Setting up criteria for planning
4. Data collection for cost estimation

(2) Master plan study

1. Topographic survey and preparation of maps (scale 1/5,000)
2. Survey and analysis of physical, socio-economic, natural and environmental conditions(1)
3. Survey on general conditions of land ownership(1)
4. Survey on demand of workers in Jakarta Metropolitan Area
5. Demand forecast in Jakarta Metropolitan Area
6. Formulation of a master plan (1,000ha;scale 1/5,000)
7. Initial environmental examination (IEE)
8. Preliminary cost estimation
9. Preliminary economic and financial analysis
10. Phased concept for project implementation
11. Selection of area for detailed plan (up to 300ha)

(3) Feasibility Study

1. Topographical survey and preparation of maps(scale 1/2,500)
2. Survey and analysis of physical, socio-economic, natural and environmental conditions(2)
3. Survey on general conditions of land ownership(2)
4. Opinion poll survey of the residents
5. Formulation of detailed plan of land and infrastructure development and allocation plan of public facilities and housing (max.300ha;scale 1/2,500)
6. Project cost estimation
7. Social and Environmental impact analysis (SIA, EIA)

SW  
T



8. Financial plan
9. Economic and financial analysis
10. Formulation of project implementation plan
11. Preparation of action plan and explanatory materials to promote/motivate the community to implement the project

[2] Land consolidation project

(1) Review of existing conditions

1. Collection and analysis of existing data and information at the site
2. Review of existing development plan and land use plan
3. Setting up criteria for development
4. Data collection for cost estimation

(2) Master Plan study

1. Topographic survey and preparation of maps (scale 1/5,000)
2. Survey and analysis of socio-economic, physical, natural and environmental conditions(1)
3. Survey on general conditions of land ownership(1)
4. Formulation of a concept development plan (1,000ha; scale 1/5,000)
5. Phased concept for project implementation
6. Initial environmental examination (IEE)
7. Selection of area for Master Plan (up to 300ha)
8. Preparation of maps (scale 1/2,500)
9. Survey and analysis of socio-economic, physical, natural and environmental conditions(2)
10. Survey on general conditions of land ownership(2)
11. Formulation of a Master Plan for land consolidation (max. 300ha; scale 1/2,500)

Handwritten initials: "SM" above a stylized signature.

12. Preliminary cost estimation
13. Preliminary economic and financial analysis
14. Selection of area for land consolidation project (around 30ha)

(3) Feasibility Study

1. Topographical survey and preparation of maps (scale 1/1,000)
2. Detailed survey and analysis of existing conditions at the project area
3. Design of land consolidation (around 30ha; scale 1/1,000)
4. Project cost estimation
5. Social and Environmental impact analysis (SIA, EIA)
6. Financial plan
7. Economic and financial analysis
8. Formulation of implementation program of land consolidation project
9. Preparation of action plan and explanatory materials to promote/motivate the community to implement the project

C. Transfer of Technology

1. Preparation of guidelines for KASIBA and land consolidation projects
2. Preparation of manuals for practical procedures
3. Transfer of Technology through workshop/seminar

D. Study on institutions, organizations and programmes to enforce and improve KASIBA and land consolidation scheme

1. Generalization of the results and findings through the case studies regarding KASIBA and land consolidation scheme
2. Formulation of concept plan to enforce and improve KASIBA

SM  
K

and land consolidation scheme

3. Recommendation on the roles and functions of the related public organizations and private sector
4. Recommendation for the laws, regulations and rules
5. Preparation of action programmes for introduction and implementation of KASIBA and land consolidation scheme

#### V. STUDY SCHEDULE

The study will be carried out in accordance with the attached tentative schedule ( Appendix 1 )

#### VI. REPORTS

JICA shall prepare and submit the following reports to Indonesia.

1. INCEPTION REPORT  
Fifty ( 50 ) copies in English at the beginning of the study in Indonesia.
2. PROGRESS REPORT(1)  
Fifty ( 50 ) copies in English within 3 months after the beginning of the study.
3. PROGRESS REPORT(2)  
Fifty ( 50 ) copies in English within 8 months after the beginning of the study.
4. PROGRESS REPORT(3)  
Fifty ( 50 ) copies in English within 13 months after the beginning of the study.
5. INTERIM REPORT  
Fifty ( 50 ) copies in English within 18 months after the beginning of the study.
6. DRAFT FINAL REPORT(MAIN REPORT/SUMMARY)  
DRAFT GUIDELINES/MANUALS(KASIBA/LAND CONSOLIDATION)

Fifty ( 50 ) copies in English and in Indonesian (except for the Main Report) within 22 months after the beginning of the study.

Government of Indonesia shall provide JICA with its

SM  
/

comments in English within one (1) month after the submission of Draft Final Report.

7. FINAL REPORT(MAIN REPORT/SUMMARY)  
GUIDELINES/MANUALS(KASIBA/LAND  
CONSOLIDATION)

One hundred (100 ) copies in English and in Indonesian (except for the Main Report) within two (2) months after the receipt of the written comments on the Draft Final Report from Indonesia.

VII. UNDERTAKING OF THE GOVERNMENT OF INDONESIA

1. To facilitate smooth conduct of the study, the Government of Indonesia shall take necessary measures as follows:

- (1) to secure the safety of the Japanese Study Team ( hereinafter referred as "the Team" ) ;
- (2) to permit the members of the Team to enter, leave and sojourn in Indonesia for the duration of their assignment therein, and exempt them foreigner registration requirements and consular fees;
- (3) to exempt the members of the Team from taxes, duties and other charges on equipment, machinery and other materials brought into and out of Indonesia for the conduct of the study;
- (4) to exempt the members of the Team from income taxes and other charges of any kind imposed on or in connection with any emoluments or allowances paid to the members of the Team for their services in connection with the implementation of the Study;
- (5) to provide necessary facilities to the Team for remittances as well as utilization of the fund introduced into Indonesia from Japan in connection with the implementation of the Study;
- (6) to secure permission for entry into private properties or restricted areas for the implementation of the Study;
- (7) to secure permission for the Team to take out all data and documents including maps and photographs necessary for the study out of Indonesia to Japan; and
- (8) to provide medical services as needed. Its expenses will be chargeable on the members of the Team.

2. The Government of Indonesia shall bear claims, if any arises, against the members of the Team resulting from, occurring in the course of, or otherwise connected with, the discharge of their duties in the implementation of the Study,

SM  
4  
7

except when such claims arise from gross negligence or willful misconduct on the part of the members of the Team.

3. The State Ministry of Housing (hereinafter referred to as "MENPERA") and the State Ministry for Agrarian Affairs (hereinafter referred to as "BPN") shall act as counterpart agencies to the Team and also as coordinating bodies in relation with other governmental and non-governmental organizations concerned for the smooth implementation of the Study.

4. MENPERA and BPN shall, at their own expense, provide the Team with the followings, in cooperation with other organizations concerned:

- (1) available existing data and information necessary for the Study;
- (2) counterpart personnel;
- (3) suitable office space with desks and chairs in Jakarta in each counterpart agency; and
- (4) credentials or identification cards.

#### VIII. UNDERTAKING OF JICA

For the implementation of the study, JICA shall take the following measures:

1. to dispatch, at its own expense, the Team to Indonesia; and
2. to pursue technology transfer to the Indonesia counterpart personnel in the course of the study.

#### IX. OTHERS

JICA, MENPERA and BPN, shall consult among each other in respect of any matter that may arise from or in connection with the Study.

SM  
A



## 6 Minutes of Meeting (S/W協議)





MINUTES OF MEETING  
FOR  
THE STUDY  
ON LAND PROVISION  
FOR HOUSING AND SETTLEMENTS DEVELOPMENT  
THROUGH KASIBA AND LAND CONSOLIDATION  
IN JAKARTA METROPOLITAN AREA

IN  
THE REPUBLIC OF INDONESIA

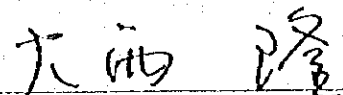
AGREED UPON BETWEEN

THE STATE MINISTRY OF HOUSING,  
THE STATE MINISTRY FOR AGRARIAN AFFAIRS / NATIONAL LAND AGENCY  
AND  
JAPAN INTERNATIONAL COOPERATION AGENCY

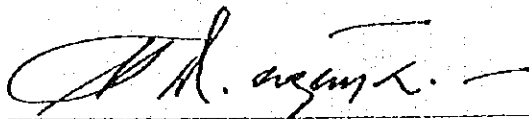
JAKARTA, JULY 15, 1997



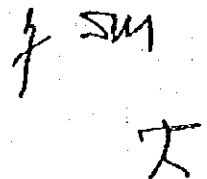
IR. SOEROTO MARTOMIDJOJO  
SECRETARY OF MINISTRY  
THE STATE MINISTRY OF HOUSING  
REPUBLIC OF INDONESIA



DR. TAKASHI ONISHI  
LEADER,  
PREPATORY STUDY TEAM,  
JAPAN INTERNATIONAL  
COOPERATION AGENCY



DR. IR. H.M. NAD DARGA TALKURPUTRA  
DEPUTY HEAD ON LAND TENURE AND  
LAND USE ARRANGEMENT  
THE STATE MINISTRY FOR AGRARIAN AFFAIRS  
/ NATIONAL LAND AGENCY  
REPUBLIC OF INDONESIA



## A. INTRODUCTION

1. Japan International Cooperation Agency (JICA), according to the Minutes of Meeting signed by the Government of the Republic of Indonesia and the Contact Mission on April 4, 1997, dispatched a Scope of Work mission (hereinafter referred to as "the Mission"), for the Study on Land Provision for Housing and Settlements Development through KASIBA and Land Consolidation in Jakarta Metropolitan Area (hereinafter referred to as "the Study"), headed by Dr. Takashi ONISHI, from 7 to 15 July, 1997.

2. The Mission visited Bali and Surabaya and made field surveys of one KASIBA and four land consolidation projects from 8 to 9 July, and had a series of meetings to discuss the Scope of Work for the Study from 10 to 14 July, with proposed counterparts agencies, viz. the State Ministry of Housing (Menpera) and the State Ministry for Agrarian Affairs / National Land Agency (BPN), and other related agencies, viz. the Ministry of Public Works (PU), the Ministry of Home Affairs (DDN), National Urban Development Corporation (Perum Perumnas), Bogor Regency and Bekasi Municipality. This Minutes of Meeting summarizes the results of discussions. The list of participants is shown in the Attachment.

## B. RESULTS OF DISCUSSIONS

### (1) Sites of the case studies

It is agreed that the sites of the case studies will be selected from inside the districts of Parung Panjang in Bogor Regency and Jatiasih in Bekasi Municipality.

### (2) Planning area of the case study

The Indonesian side requested that considering the allocation of houses for high, middle and low income people ("1:3:6 pattern"), the planning area of detailed plan of the case study for KASIBA should not be less than 300ha, and the Japanese side agreed to conduct it at the scale of 1/2,500. The planning area of the case study for land consolidation was agreed as it was shown in the

SM  
TK

Scope of Work.

(3) Establishment of a new organization

It is agreed that establishment of some new organization would be considered if it is required to manage KASIBA or land consolidation scheme.

(4) Soft loan

The Indonesian side repeated the request that the possibility of introducing soft loan from some agency should be taken into consideration, and the Japanese side replied that it would be considered in the financial plan of the case studies as an assumption. Additionally, the Japanese side mentioned that it would be necessary for the Indonesian government to put high priority on the case study projects in the national/regional development plan.

(5) Social and Environmental consideration

The Japanese side mentioned that environmental impact should be assessed carefully even though such consideration might sometimes lead to higher cost, and the Indonesian side agreed to that. Adding to that, both sides also agreed to the importance of social impact analysis.

(6) Technology transfer

The Indonesian side stressed the importance of transfer of technology that Japan has developed and accumulated so far in the field of urban development, and requested to strengthen training both domestic and overseas during the Study. The Japanese side replied that as for domestic training, it would be implemented through on-the-job training to the counterpart personnel and through workshop and seminar during the Study, and promised to take some measures for smooth technology transfer. And as for overseas training, the Study team mentioned that since there is no such measures in the development study scheme, it could be conducted by another scheme, "Counterpart training", and promised to convey that

} SW  
大

request to JICA HQ.

(7) Steering committee

The Japanese side requested that steering committee members should be selected not only from governmental officials but also from university professors and scholars to discuss the study from various points of view such as social and cultural aspects.

(8) Counterpart personnel

The Japanese side requested that counterpart personnel should not be less than one-by-one to the members of the study team, and the Indonesian side agreed to that but requested to inform the number, assignments and schedule of the study team as early as possible since it takes some time to select counterpart personnel, and the Japanese side agreed to that.

(9) Preparation of the Indonesian side

The Japanese side requested that preliminary existing and advanced data should be collected and prepared before the study actually starts, and the Indonesian side agreed to that and the State Ministry of Housing, as the executing agency, promised to coordinate and implement that activity.

ATTACHMENT: LIST OF PARTICIPANTS

Handwritten signature and initials, possibly "J SM" and a large character "大".

## LIST OF PARTICIPANTS

## I. The Indonesian side

The State Ministry of Housing (MENPERA)

- |                                  |  |
|----------------------------------|--|
| 1. Ir. Soeroto Martomidjojo      | Secretary to the State Ministry of Housing                               |
| 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         | Head of Bureau for Analysis and International Cooperation                |
| 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                   |

SM  
\*

- |   |  |
|---|--|
|   | Sector and also Information 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<br>(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.   | Sub Director, Land Compensation and Problem Resolution                     |
| 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. Amien 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           |

SM  
2

6. Rachmat Irawan, SH.

Head of Division for Land  
Provision

BPN Bali Office

1. Drs. Raka Saputra
2. Drs. Suprpto, SH
3. Drs. Mudha Bendese
4. Drs. Supardi
5. Paser Pariyana, BA
  
6. Drs. Giri Jembawan
7. Ngakan P Giripati, SH
  
8. Drs. S. Asworo
9. Drs. Heru Susetyo

Head of Regional Office  
Head of Land Tenure Division  
Land Registration Division  
Land Rights Division  
Head of Section on Land  
Consolidation  
Staff Land Consolidation  
Chief, Section of Land  
Compensation and Problem  
Solution  
Land Office of Denpasar  
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
2. Drs. Chafid
3. Ir. I. Gede Ary.
4. Sudarmadi

Vice Brand Manager of Perum  
Perumnas, East Java  
Manager, Kasiba Driyorejo  
Perumnas Unit Driyorejo  
Konsultan Perencana Kasiba

The Regency of Bogor (Kabupaten Bogor)

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

Bekasi Municipality (Kotamadya Bekasi)

- |   |  |
|---|--|
| 1. Drs. Dudung T. Ruskandi<br>(delegated by Drs. Agus Mizbah) | Secretary of Municipality                                  |
| 2. Mahmud   | Assistant of Government Affairs                            |
| 3. H. Soemaryanto, SH., CN                                    | Head of Land Office, Regency<br>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,<br>Settlements, Public<br>Housing and Spatial<br>Planning Bureau  |
| 2. Salusra Widya                         | Staff Bureau of Urban<br>Development, Settlement,<br>Housing and Spatial<br>Planning |

II. The Japanese side

JICA Preparatory Study Team

- |   |  |
|---|--|
| 1. Dr. Takashi ONISHI<br>(Leader / Urban Development) | Professor, Department<br>of Urban Engineering, the<br>University of Tokyo  |
| 2. Mr. Ichiro MINATO<br>(Housing Development)         | Senior Deputy Director of<br>the Building Land Division,<br>Economic Affairs Bureau,<br>Ministry of Construction     |
| 3. Mr. Akihiko MOCHIZUKI<br>(Land Readjustment)       | Director of the City<br>Planning Division, City Bureau,<br>Engineering Department, IBARAGI<br>Prefecture Government. |
| 4. Mr. Keiichi OKITSU<br>(Study Planning)             | First Development Study<br>Division, Social Development  |

Y. SW  
A



5. Mr. Humio HUKUDA  
(Survey on Housing Development)

6. Mr. Masaaki UEHARA  
(Survey on Land Consolidation)

Study Department, JICA  
Planners, Engineers and  
Construction Managers, Sowa  
consultants Inc.  
Manager, Engineering  
Department-I, Overseas  
Division, Construction Project  
Consultants

JICA Experts

1. Mr. Norio ANAMURA  
(Housing)
2. Mr. Yasuhiro KOTERA  
(Urban Land Consolidation)
3. Mr. Haruhide KAWANO  
(Housing Project Planning)
4. Mr. Toshikazu YOSHIDA  
(Urban Development)
5. Mr. Toru AOYAMA

The State Ministry of Housing

National Land Agency

National Urban Development  
Corporation

The Ministry of Home Affairs

BAPPENAS

JICA Indonesia Office

Mr. Hiroyuki KATAYAMA

SM  
↑  
人



## 7 Questionnaire (予備調査)



Kpd. Yth. Ir. Ruswandi fax. 7698175

- disampailan Questionaire JICA
- ada beberapa point belum terjawab (TOR)
- terima kasih atas perhatiannya.

*Ryana*

EDDY S. SUHARD  
27/3/97

9320

Lamp. 24 Mark: 97.

QUESTIONNAIRE

JAPANESE CONTACT MISSION

FOR  
THE STUDY  
ON

LAND PROVISION FOR HOUSING AND SETTLEMENTS DEVELOPMENT WITH GOOD ENVIRONMENT

THROUGH KASIBA AND LAND READJUSTMENT

IN

JAKARTA METROPOLITAN AREA

IN INDONESIA

MARCH-APRIL 1997

JAPAN INTERNATIONAL COOPERATION AGENCY  
(JICA)

Note:

- Please mark O for the Data/Item to be "Availability" which is available
- Please mark X for the Data/Item in the "Availability" which is not available
- List of required documents are as per attached

1. ORGANIZATIONS CONCERNING THE IMPLEMENTATION OF THE STUDY

ITEM	DESCRIPTION	AVAILABILITY		NAME OF MATERIALS
		AVAIL- ABILITY	PLACE OF DATA AVAILABLE	
<p>1. Agencies which are responsible for the following:</p> <p>(A) Urban Development (B) Housing and Settlements (C) Land Provision</p>	<p>(1) Name and Description of Each Agency (2) Organization Chart of Each Agency</p>	○	<p>1. CIPTA KARAYA DEPT. PU 2. PERUM PERUMNAS 3. BADAN PERTANAHAN NASIONAL</p>	
<p>2. Agencies in charge of and/or concerned with the following:</p> <p>(A) Permission of aerial photo taking (B) Custody of topographic maps and aerial photos (C) Area conservation (D) Geological data/information</p>	<p>(1) Name of Agencies and Departments (2) Name and position of the responsible persons in charge for the Japanese Study Team to contact</p>	○	<p>1. BPH 2. PEPT. PU</p>	
<p>3. Organization to supervise and meet the management of the Study</p>	<p>(1) Necessity of the Steering Committee and proposed member institutions</p>	○	<p>1. MENPERA 2. BPA 3. LOCAL GOVERNMENT BEGOR</p>	

I. TECHNICAL DATA / INFORMATION

ITEM	DESCRIPTION	AVAILABILITY		NAME OF MATERIALS
		AVAIL- ABILITY	PLACE OF DATA AVAILABLE	
1. Maps to be used for field investigation	(1) Topographic maps covering the Study area (of smaller scale)	○	CIPTA KARAYA DEPT. PU	STRUCTURE PLAN 1:000 HA.
2. Availability of aerial photos and topographic maps	(1) Aerial photos (1/5,000) (2) Topographic maps (1/2,000), etc	○	CIPTA KARAYA DEPT. PU	
3. Geological data	(1) Geological maps covering the Study area (2) Existing report about land information such as : - Location of soft ground - Results of geological/soil investigation	○		MASTER PLAN PADANG PANJANG
4. Land use plans and maps		○	CIPTA KARAYA DEPT. PU	MASTER PLAN PADANG PANJANG
5. Transportation Network Map	(1) Network maps and capacity of national transport system roads, railways, commercial flights (2) Development/ improvement policies	○	CIPTA KARAYA DEPT. PU	MASTER PLAN JABODTABEK AREA 2005.
6. Reports/information of the urban development projects closely related to the Study		○	PERUM PERUMNAS	PROJECT REPORT
7. Budget related to Urban Development	(1) Urban Development budget (2) Refused Infrastructure construction budget (Sewerage, Water Pipe, Roads, etc.)	○	PERUM PERUMNAS	

II. SOCIO-ECONOMIC DATA/INFORMATION

ITEM	DESCRIPTION	AVAILABILITY		NAME OF MATERIALS
		AVAILABILITY	PLACE OF DATA AVAILABLE	
1. Main socio-economic indices	(1) GNP and GDP (2) Population (3) Past and future population growth rate (4) Industrial, agricultural and mining products (by main sector) (5) Others	○	KANTOA MEKAWITPAH PARUNG PANGJANG	SOCIO-ECONOMIC DATA
2. Existing development plans and reports	(1) Economic development plans (2) Transportation development plans (3) Industrial development plans (4) Mining and agricultural development plans (5) Forecast of socio-economic indicators	X		
3. Existing and on-going urban development plans and developmental projects	(1) Design, implementation, schematic and current project status	○	PERUM PERUM NAS	



IV. ENVIRONMENTAL ISSUES

ITEM	DESCRIPTION	AVAILABILITY	
		AVAILABILITY	PLACES OF AVAILABILITY
1. Legislation	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) Law/guidelines on environmental impact assessment</li> <li>(2) Quality standards</li> </ul>	X	
2. International conventions on environmental conservation	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) Bilateral convention</li> <li>(2) Multilateral convention</li> </ul>	X	
3. Present situation of the project area	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) Socio-economic environment                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Number of people to be resettled and plan of resettlement or compensation</li> <li>- Main industry or source of income of the residents</li> <li>- Number and distribution of schools, hospitals, religious facilities</li> <li>- Location of the community which might be split by the project</li> <li>- Cultural property or archaeological site</li> <li>- Use of river/lake water i.e. domestic industrial and agricultural</li> <li>- Existence of common land</li> </ul> </li> <li>(2) Natural environment                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Availability of meteorological data</li> <li>- Availability of land use and vegetation map</li> </ul> </li> </ul>	O	- PERAH - LOCAL GOV. - MEANT.
		O	- CURUG - BAREPA - KANTON - HATTA - PANJA

- History of natural disaster: landslides, earthquake and flood
- Areas affected by soil erosion
- Change of water level of rivers and lakes in recent years
- Location of environmentally vulnerable areas such as wetland
- Species of valuable animals and plants living in the project area
- Location of particular areas officially protected such as national parks
- Distribution of important landscapes or scenery for tourism

(3) Quality of life

- Present air quality
- Regulation on emission gas
- Present water quality
- Regulation on effluent
- Present condition of soil contamination
- Regulation for prevention of soil contamination
- Present condition of noise and vibration
- Regulation for prevention of noise and vibration

X

V. OTHER INFORMATION

ITEM	DESCRIPTION	AVAILABILITY		NAME OF MATERIALS
		AVAIL-ABILITY	PLACES OF DATA AVAILABLE	
1. Future budgetary plan for the implementation of the Project		X		
2. Any specific restrictions related to the Study		X		
4. Local Consultant Company	Name and Address	X		

IV. ENVIRONMENTAL ISSUES

ITEM	DESCRIPTION	AVAILABILITY		NAME OF MATERIALS
		AVAILABILITY	PLACE OF DATA AVAILABLE	
1. Legislation	<p>(1) Law/guidelines on environmental impact assessment</p> <p>(2) Quality standards</p>	X		
2. International conventions on environmental conservation	<p>(1) Bilateral convention</p> <p>(2) Multilateral convention</p>	X		
3. Present situation of the project area	<p>(1) Socio-economic environment</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Number of people to be resettled and plan of resettlement or compensation</li> <li>- Main industry or source of income of the residents</li> <li>- Number and distribution of schools, hospitals, religious facilities</li> <li>- Location of the community which might be split by the project</li> <li>- Cultural property or archaeological site</li> <li>- Use of river/lake water i.e. domestic, industrial and agricultural</li> <li>- Existence of common land</li> </ul> <p>(2) Natural environment</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Availability of meteorological data</li> <li>- Availability of land use and vegetation map</li> </ul>	O	<p>PERUM PERUMNES</p> <p>LOCAL GOVERNMENT</p>	<p>CURVE AIR PORT DAILY RAIN FALL</p> <p>BARBAPA BOGOK</p> <p>KANTOR RECA -</p> <p>HATTAH PARUNG</p> <p>PATJUNING</p>

VI. URBAN DEVELOPMENT QUESTIONNAIRE

Data and Information	Available or not (Yes/No)	Source	Note
(1) Urban Planning a. the Government policy b. the Local Gov't policy c. Legal situation d. Budgetary situation e. Organizations and their charts	YES YES YES YES YES	CIPITA KARYA LOCAL GOV'T BODOR BPN CIPITA KARYA PENDA, PU, BPN	
(2) Urban Development Control on Private Sector	YES	LOCAL GOV'T	
(3) Implementation of Urban Development a. Organizations for implementation b. Process of implementation c. Source of project fund d. Situation of urban development projects	YES YES YES YES	PERUM PERUMNAS PERUM PERUMNAS PERUM PERUMNAS PERUM PERUMNAS	
(4) Implementation of Land Consolidation / Land Readjustment a. Organizations for implementation b. Process of implementation c. Source of project fund d. Situation of arable land readjustment projects	YES YES YES YES	BPN BPN BPN BPN	

ITEM	DESCRIPTION	AVAILABILITY		NAME OF MATERIALS
		AVAILABILITY	PLACE OF DATA AVAILABLE	
1. Policy on WID (Women in Development), poverty alleviation, community participation and resettlement	(1) Central government policy (Law, Guidelines, etc.) (2) Others	X		
2. Organizations	(1) Government agencies responsible for WID, poverty alleviation, community participation and resettlement, and their responsibilities (institutional capacity of the agencies) (2) Others			
3. Precise simulation of target population in the project areas	(1) Target population - Number of people to be benefited - Number of people to be assessed - Geographical distribution of target population - Social structure of target population (ethnicity, caste, kinship, system, gender, income differential, power relation of community etc.) - Main forms of livelihood (farming, trade, services, etc.) - Pattern of resource distribution amongst the target population (land, water, livestock, farm equipment, etc.) - Target population's access to resources (private ownership, clan or village membership, gender, disparity in terms of access to and ownership of resources, etc.) - Common property resources and assets, and its management - Pattern of settlement (housing proximity by kinship or caste, etc.; social uses, residential patterns, etc.)	O	CIPRA SARAYA DEPT. PU	MASTER PLAN KASIBA PARUNG-PANJANG

ITEM	DESCRIPTION	AVAILABILITY		NAME OF MATERIALS
		AVAILABILITY	PLACE OF DATA AVAILABLE	
4. Rehabilitation and compensation programme	<p>(2) Public services            -Existing public services (electricity, health care, schools, water supply, etc.)            -Staff of public services (do they come from inside or outside the area?)</p> <p>(5) Others:</p> <p>(1) Rehabilitation and compensation programme            -Does the resettlement agency provide employment opportunity for the displaced people, especially for the very poor?            -Does the resettlement agency provide an initial resettlement package (subsidies on basic foods, etc.) for the displaced people, especially for the vulnerable group?            -Does the resettlement agency respond to the particular needs of women, ethnic minorities and other vulnerable peoples?            -Does the resettlement agency provide target population, if it is necessary, with necessary technical assistance?            -Others</p>	○	CIPTA KARYA P.B.P.T. PM	

## 6 収集資料リスト



## 8 収集資料リスト（予備調査、S/W協議）



収集資料リスト

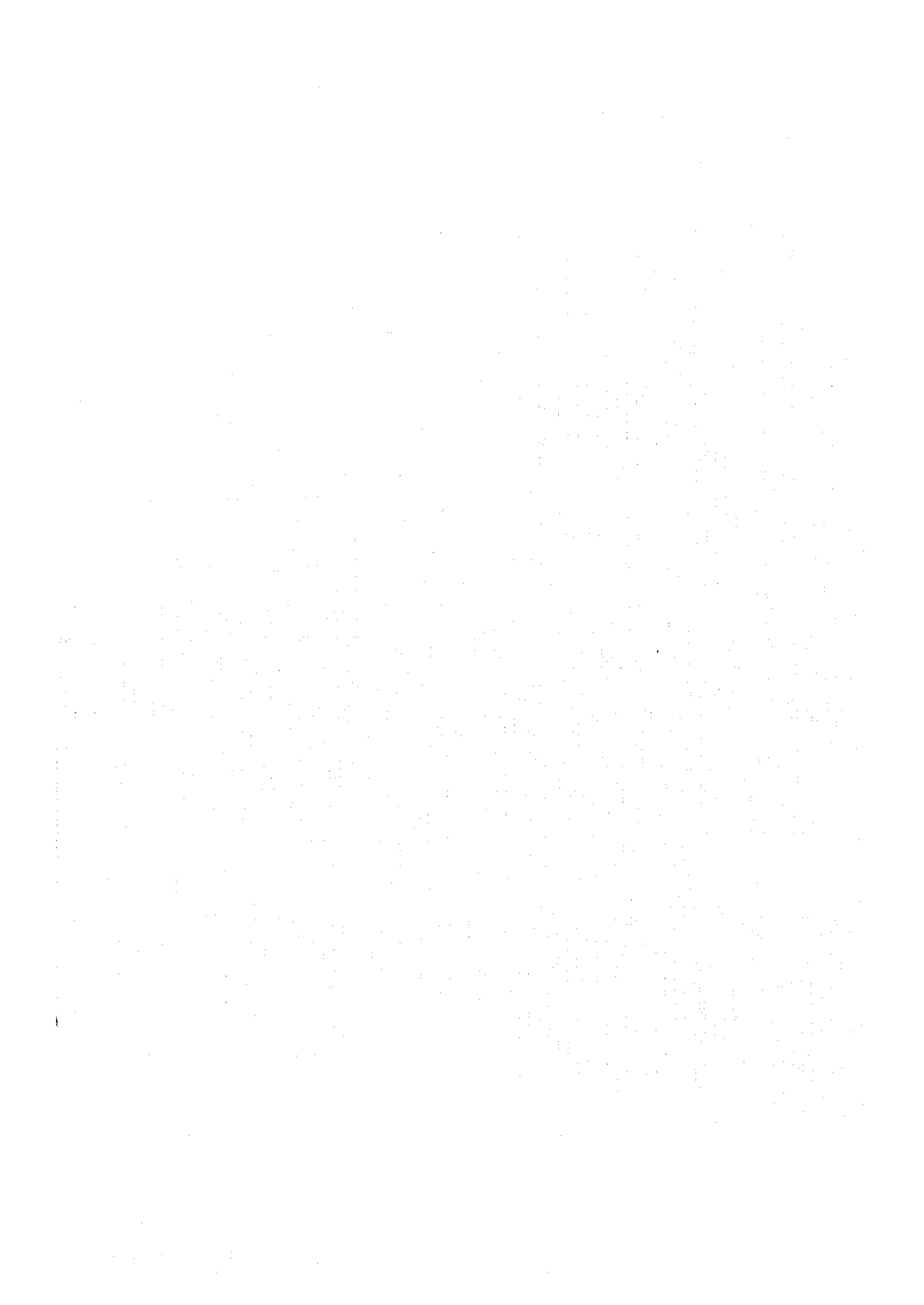
番号	資料名	形態	作成者/出所	年月日
1	Urban Land Consolidation Projects in the Province of Bali, Indonesia	コピー	Directorate of Land Tenure Arrangement, National Land Agency	1997
2	区画整理事業対象地区関連地図	コピー	National Land Agency	1997
3	イ国における土地区画整理事業実績表 (1991~1997)	コピー	National Land Agency	1997
4	Layout Plan of Land Consolidation Projects in Bali Province	図面コピー	National Land Agency, Bali Province	
5	Daftar Konsultant Klasifikasi "A"	コピー	MENPERA	1997
6	KASIBA DEVELOPMENT OF DRIOREJO NEWTOWN	コピー	Management Board of KASIBA Driorejo Surabaya	1997.2
7	DEVELOPMENT PLAN OF PARUNG PANJANG REGION	コピー	CIPTA KARYA MINISTRY OF PUBLIC WORKS	1995.6
8	PRAKIRAAN HARGA JUAL	住宅価格表	PERUM PERUMNAS	1997
9	PERUMNAS PARUNG PANJANG LOCATION MAP	図面コピー	PERUM PERUMNAS	1997
10	PERUMNAS PARUNG PANJANG SITE PLAN	図面コピー	PERUM PERUMNAS	1997
11	PERUMNAS PARUNG PANJANG TAMAP-IV	図面コピー	PERUM PERUMNAS	1997
12	PARUNG PANJANG LANDUSE PLAN	図面コピー	CIPTA KARYA MINISTRY OF PUBLIC WORKS	不明

収集資料リスト

番号	資料名	形態	作成者/出所	年月日
1	インドネシア・ハンドブック 1995/1996	製本	ジャカルタ・ジャパン・ クラブ	1996.8
2	インドネシア共和国第6次5ヶ年 開発計画(資料)1994-1998 Repelita VI	製本	インドネシア-日本ビジ ネスサービス	1994.7
3	セクター別中期開発・協力案件 素案とりまとめ(基礎研究)報 告書	製本	JICAインドネシア事務所	1996.7
4	インドネシアの都市計画と都市 開発	抄コピー	高島伸哉(JICA専門家)	1996.3
5	インドネシアにおける地域開発 計画	コピー	不明	不明
6	インドネシアの都市開発の問題 -KASIBA制度と区画整理事業の 今後の展開に着目して	簡易製本	田原雅夫(JICA専門家)	1996.3
7	Location of Perum Perumnas and Sarana Jaya Housing Complexes in JABOTABEK	地図	不明(Sponsored by JICA )	1996.3
8	Indonesia's Human Settlements Development Plan	コピー	Directorate General of Cipta Karya(公共事業省)	1994.12
9	Frame/Scheme of Perum Perumnas	組織図	Perum Perumnas	不明
10	公共事業省組織図	組織図	公共事業省	
11	内務省組織図	組織図	内務省	
12	Land Consolidation in Indonesia	小冊子	National Land Agency	
13	Kantor Menteri Negara Perumahan Rakyat/The State Ministry of Housing	小冊子	The State Ministry of Housing	
14	Bekasi各種図面	地図コピー	Bekasi Municipality	1997.4
15	イ国における土地区画整理	コピー	小寺専門家	1997.4
16	Land Consolidation System in Indonesia	簡易製本	Office of State Ministry for Agrarian Affairs/National Land Agency, Republic of Indonesia	1997.4
17	Existing Regulations Concerning Land Consolidation	簡易製本	Office of State Ministry for Agrarian Affairs/National Land Agency, Republic of Indonesia	1997.4
18	Development Plan of Driorejo New Town, in 1994-2004	コピー	Directorate General of Cipta Karya - Ministry of Public Works	不明
19	List of development project of Patung Panjang	コピー	川村専門家	
20	PRESIDENT OF THE REPUBLIC OF INDONESIA: Law of the Republic of Indonesia Number 4 of 1992 regarding Housing and Settlements with the Grace of Almighty God President of the Republic of Indonesia	コピー	MENPERA	1992
21	PRESIDENT OF THE REPUBLIC OF INDONESIA: Explanation/ Elucidation to Law of the Republic of Indonesia Number 4 of 1992 Regarding Housing and Settlements	コピー	MENPERA	1992
22	Draft of the Government Regulation of the Republic of Indonesia Number of 1994 regarding Ready Build Area and Ready Build Environment that is independent	コピー	MENPERA	1994
23	Outline of KASIBA	コピー	Perum Perumnas	不明
24	KASIBA Ready Build Large Scale Area	コピー	Cipta Karya	不明
25	The possibility of OECF loan	コピー	川野専門家	1997.3.18







JICA