

琉球大学学術リポジトリ

東南アジアの近代都市及び計画法システムの形成過程と東西地域の影響に関する比較研究

メタデータ	言語: 出版者: 池田孝之 公開日: 2009-08-20 キーワード (Ja): 都市及び計画法システム, 都市計画法制, 東南アジア都市, 東南アジア, 都市形成と計画法, 市街地形成過程 キーワード (En): Urbanization and Planning Law, Urban and Planning System, South East Asia 作成者: 池田, 孝之, 清水, 肇, 國吉, 真哉, Ikeda, Takayuki, Shimizu, Hajime, Kuniyoshi, Sanechika メールアドレス: 所属:
URL	http://hdl.handle.net/20.500.12000/11970

第4章 インドネシアの都市形成と計画法

4-1 都市計画

(1) マスタープラン

ジャカルタには都市計画のマスタープランがあり、首都の都市開発諸計画に対する法的な裏付けとなっている。これは1978年に内務省の制定した地域計画作成に係るガイドラインに従っている。

最初のマスタープランは1965-1985年をカバーし、第2マスタープラン (Jakarta Structure Plan 2005) は1985-2005年をカバーしている。この後者は前者の精神を引き継いでおり、その内容は実施された計画を評価し、5年ごとに見直されている。

このマスタープランの機能は、

- (a) 地域開発計画上の国家的、地域的、局地的な計画の実施に向けての具体的な施設計画の実施
- (b) 計画の実現に向けての政策目標の整備
- (c) 詳細な構造計画を作成するためのガイドライン
- (d) 開発計画の優先順位を概説する。

である。

(2) 土地利用計画

Jakarta Structure Plan 2005では将来の土地利用計画を図-1のように規定している。また、ジャボタベック圏については、Jabotabek Metropolitan Development Plan (JMDP) があるが、同計画は世界銀行の援助により、BAPPENASが中心となって内務省、公共事業省人間居住総局、DKIジャカルタ等が参加して作成したジャボタベック圏のマスタープランであり、土地利用計画も2003年に向けて図-2のように計画されている。

4-2 都市開発関係行政組織

概略

①名称

現地名称：DIREKTORAT PEMBINAAN PEMBANGUNAN ERKOTAAN
DIREKTORAT JENDERAL PEMBANGUNAN DAERAH
DEPARTMENT DELAM NEGERI
英語名称：DIRECTORATE FOR URBAN DEVELOPMENT
DIRECTORATE GENERAL OF REGIONAL DEVELOPMENT
MINISTRY OF HOME AFFAIRS

日本語名：内務省地域開発給局都市開発馬

②沿革

内務省各局の業務の骨格は、大統領令1974年第45号および1984年第47号によって規定されおり、地方自治、地方開発、村落開発などの行政に携わることとなっている。内務省を構成する部署は、大統領令1974年第44号によって、大臣官房、監察官、社会政治終局、地方自治終局、地域開発麓局、村落開発終局、研究開発庁、教育訓練庁からなる。なお、土地行政については大統領令1988年第26号において内務省から土地庄 (BPN) に移管された。内務省地域開発籍局の一局である都市開発局は、地方自治総局の都市計面部門が独立し1987年に設立され、その際に現在の前身である三つの担当課 (都市環境、社会潜在力、都市基盤) が新設された。現在の都市開発局、1993年に新設された都市相互協力開発課 (セクションV) をはじめとして、都市計画課 (セクションI)、都市地域開発課 (セクションII)、都市潜在力開発

課（セクションIII）、都市基盤整備課（セクションIV）の5課から成っている

③事案概要

前途のように配属先の都市開発局は5課から成っている。各課の事業概要を以下に示す。

・都市計画課（セクションI）

実現性分析係、計画係、評価係、開発係の4係から成る。地方自治体の都市計画（土地利用計画）に関するガイドラインの策定と、それらに沿って実施する自治体の計画、事業の監督にあたる。

・都市地域開発課（セクションII）

住宅地域係、施設係、業務地域係の3係から成る。地方自治体の都市施設に関する計画のガイドラインの策定と、それらに沿って実施する自治体の計画、事業の監にあたる。

・都市潜在力開発課（セクションIII）

経済潜在力係、社会文化潜在力係、施設潜在力係の3係から成る。経済成長を促す経済投資の評価分析、経済活動の促進に必要な各種ガイドラインの策定、それらの自治体への支援にあたる。

・都市基盤整備課（セクションIV）

企画係、開発係、維持管理係の3係から成る。自治体の都市施設整備の計画策定と事業実施の支援（財源の確保、事業実施上のガイドラインの策定、管理運営手法の開発と研修）、都市開発局で担当するUIDP計画の評価にあたる。

・都市相互協力課（セクションV）

社会文化協力係、経済協力係、モニタリング係の3係から成る。自治体の社会文化活動における都市間交流（国内、海外とも）の支援、都市情報の発信の支援にあたる。

④予算

都市開発局の1994/95年予算は、次のとおりである。

一般予算	1.216.823.000RP（約76, 100万円）	経常経費等
ローン関連	1.658.000.000RP（約8.300万円）	インドネシア側カウター予算
	375.917.43US\$（約4.000万円）	世界銀行、アジア開発銀行ローン
合計	（約1億8, 400万円）	

このうち、ローン関連とは、UIDPプログラム（INTEGRATED URBAN DEVELOPMENT PROGRAM）の実施に関連したローンで、研究開発、研修費に当てられている。

⑤組織

内務省は、大統領令1974年第44号によって、大臣官房、監察官、社会政治総局、地方自治総局、地域開発総局、村落開発総局、研究開発庁、教育訓練庁等からなる。

そのうち、地域開発総局は地方開発計画局、地域開発局、都市開発局、居住環境局の4局からなる。

配属先の都市開発局は、都市計画課、都市地域課、都市潜在力開発課、都市基盤課、都市相互協力課の5課と秘書課からなる。

⑥職員数

内務省地域開発総局には、約400名の職員が配置され、そのうち都市開発局は、68名（うち技術職、7名）となっている。（1994年4月1日現在）

4-3 都市・住宅開発計画

(1) 土地利用

ジャカルタ特別市の土地利用状況は、1983年から85年にかけての急速な都市化の進行により、住宅地域、商業・公共施設の占める割合が増加した。産業施設は北部海岸地域に集中しているが、河川流域の住宅密集地域に多くの中小工場が点在している。人口の都市集中による住宅地域の拡大、交通手段が車両輸送に限定されているための道路拡張、近代的百貨店・スーパーマーケットの建設等が緑地の喪失の主な要因となっている。

(2) 第6次5カ年計画の計画内容及び第2次25カ年計画の内容

1. 第6次5カ年計画の計画内容

1) 目標

第6次5カ年計画における住宅・宅地(perumahan dan permukiman)建設の目標は次のとおり。

- a) 優良かつ取得可能な住宅・宅地の公共施設及び公益施設整備に対するニーズの実現を、特に低所得者層に対して一層対余を絞り、かつ平等に分配していく。
- b) 環境及び継続性に根ざした一層効率的かつ効果的な住宅・宅地建設の推進を図る
- c) コミュニティー、共同組合、民間資本の住宅・宅地建設の事業実施への一層の参加(資金協力を含む)を図る。
- d) 居住環境確保のための施設の整った優良かつ清潔、健康的な住宅・宅地の開発と平行して、住宅産業の分野における事業機会、就業機会を増大を図る。

第6次5カ年計画において達成されるべき住宅・宅地建設の定量的な目標値は、コアハウス、RSS(超廉価住宅)、RS(原価住宅)を含む約500,000戸の住宅建設のほか、125都市の超高密度居住地域における21、250haのスラム地域の再開発及び750haのスラム地域の再開発、遠隔地の20,222箇所の農山村における農村住宅の改善である。これらの住宅・宅地の供給・改善の目標値は次表のとおり。

2) 住宅・宅地供給のプログラム

住宅・宅地開発には、家族あるいはコミュニティーの居住環境の向上といった目的のほか、住宅・宅地のニーズに応じるため、コミュニティーの社会的な団結の強化を図るといった目的がある。

住宅・宅地開発のプログラムには、a) 都市部における住宅・宅地開発、b) 農村部における住宅・宅地開発がある。

a) 都市部における住宅・宅地開発

都市部における住宅・宅地開発に関しては次のとおり。

- i) 既成市街地及び新規ニュータウン地域において、大規模宅地開発地域(KASIBA及び大規模宅地開発地区(LISIBA)の形態からなる大規模宅地開発事業の実施を図る。
- ii) 大規模宅地開発事業における政府・公的事業主体と民間資本との協力の強化を図る。
- iii) 低所得者層を対象とした21m²から70m²の宅地に立つコアハウス、RSS(超廉価住宅)、RS(兼価住宅)を含む約500,000戸の住宅供給を図る。
- iv) 特に大都市圏及び工業地域において、民間資本及びコミュニティーの一層の協力を得つ低価格の中層住宅及び賃貸住宅の供給を図る。
- v) 中高所得者層向けには、政府・公的金融機関及び民間の金融機関により資金提供の安定化を図る。
- vi) 特に低所得者層向けには、政府・公的金融機関及びコミュニティーによるセカンダリーモーゲージシステム、住宅購入融資、住宅改築融資、宅地購入融資、事業用住宅購入融資、住宅建設融資、賃貸住宅融資、併用住宅融資、社宅融資及びコミュニティー活動支援のための住宅建設融資からの資金の活用によって資金提供手法の開発及び安定化を図る。

b) 農村部における住宅・宅地開発

農村部における住宅・宅地開発には、農村の衛生環境や技術水準に応じて農村住宅及び居住環境の向上

のための農村居住者の取り組みを支援し、強化していくという目的がある。

農村部における住宅・宅地開発の内容は次のとおり。

- i) 農村集落における相互扶助制度（*arisan serta sistem*）の形態によるコミュニティの自立を通して模範的な優良な住宅の建設を図る。
- ii) 自助努力（*kegiatan swadaya*）によるコミュニティ参加の機運を盛り上げ、啓蒙活動を推進する。
- iii) 総合農村開発センター（*PPTAD: Pusat Pengembangan Terpadu Antardesa*）の考えに基づき、2,000地域において農村開発事業を行う。

3) 住宅・宅地改書のプログラム

住宅・宅地改書について} 上コミュニティの福利厚生及び遅延された公共施設及び公館施設の維持管理方法の向上のため、各種の間連する政府機関によって実施される次の3つの開発アプローチ（居住者の人的開発、環境開発、事実開発）から実施されることとなる。

住宅・宅地改書のプログラムには、a) 都市住宅及び既成市街地の改善並びに再開発、b) 農村部における住宅・宅地の改善がある。

a) 都市住宅及び既成市街地の改善並びに再開発

都市住宅及び既成市街地の改善並びに再開発には、居住環境の改善及び基本的な公共施設の整備により、特に低所得者層に対して、環境及びコミュニティ生活の向上を図るといった目的がある。

都市住宅及び既成市街地の改善並びに再開発に関しては次のとおり。

- i) コミュニティの福利厚生及び建設された公共施設及び公益施設の維持管理方法の向上のため前述の3つの開発アプローチ（居住者の人的開発、環境開発、事業開発）からの事業化を図る。
- ii) 125都市の超高密度居住地域における21.250haのスラム地域の改善を図る。
- iii) 基礎的な公共施設及び公益施設の整備において、社会的なインパクトやキャンプを低減するとともに、土地の有効活用、建築物の制御を行うため、750haのスラム地域において再開発の事業化を図る。
- iv) 土地利用状況が市県開発計画（*RUTR: Rencana Umum Tata Ruang*）の規定に適合しないスラム地域に関しては、当該居住者の市県開発計画に適合する地域への移転を進めるとともに、従前居住者の就業の継続性及び収入の増加状況について継続的に観察していく。

b) 農村部における住宅・宅地の改善

農村部における住宅・宅地の改善に関しては、農道、電力供給等を含む総合農村住宅改善事業（*P2LDT: Pembangunan Perumahan dan Lingkungan Desa Secara Terpadu*）を実施することとする。
REPELITAVIにおいては、20,000の箇所の村落において優先的に農村住宅改善を行うこととする。

4) 住宅都市開発公団の建設計画の内容

住宅都市開発公団は、REPELITAVIにおいても中心的なローコスト住宅の供給セクターとしての役割を果たすこととし、全ローコスト住宅供給目標戸数50万戸の50%に相当する250,000戸のローコスト住宅（廉価住宅（RS）は除く）を供給することとする。なお、ローコスト住宅の一部である廉価住宅（RS）及び中所得者向け住宅は、市場の動向を見ながら供給することとする。

また、低所得者向け中層住宅及び賃貸住宅の建設供給についても、引き続き積極的に推進していくこととする。

各年度におけるローコスト住宅（廉価住宅（RS）は除く）の供給の目標値は次表のとおり。

2. 第2次25カ年計画の内容

1) 目標

第2次25カ年計画における住宅・宅地の建設の目標は、安全、平和、落ち着き、幸福を感じさせる居住条件の整備を図るほか、定量的、定性的にも、一層優良かつ取得可能な住宅・宅地の公共施設及び公益施設整備に対するコミュニティのニーズの実現、遂行能力の向上を図るとともに、魅力的な住宅・宅地に関する事業条件を整備していくことにより、住宅・宅地建設事業における資金援助、事業実施についてコミュニティ及び民間資本のより一層の参加を図ることとする。

(3) 住宅建設計画

インドネシアの経済成長率は年6.3%であるが全国的に見れば不況である。その中でジャカルタ特別市、その周辺の住宅ビジネスは1994年黄金期の絶頂に達したと言われている。1993年に比べ50%売上げを伸ばした。

住宅建設は高所得者用、中所得者用、低所得者用住宅を1:3:6の割合で建設しなければならないという規則があるが、大都市近郊の大型デベロッパーは盛んに高所得者用住宅のみを建設している。これに対して政府は何らかの強い規制を掛けようと検討中である。

ジャカルタ特別市首都圏では10大デベロッパーがこの地域の不動産用地の70%を支配している。最大のポンドック・インタ・メトロポリタンでは9596ha、プミ・スルホン・ダマイでは6000haといったように、首都圏でありながら広大な宅地開発を盛んにしている。民間のデベロッパーがジャカルタ市内や近郊に幾つかの100万都市を作ってしまうことになる。

しかし大規模住宅開発には様々な問題がある。1つは資金の問題である。マリムハメド財務相は1994年12月の国会予算委員会で「不動産ビジネス部門に対する銀行貸付金の異常な急増に対処すべく政府は新たな財源措置を取ると述べている。不動産部門に関する銀行貸付金は2年で倍増し95億米ドルに達するとしている。また、ジャカルタ首都圏では10大デベロッパーがこの地域の不動産用地の6万haの土地の利用許可証を所有している（参考までにジャカルタ特別市の面積は6万5000haである）。これらの土地投資には膨大な銀行融資が流れているが将来集げつく恐れもあり、その時は深刻な経済・社会問題も引き落とすことも考えられる。

ジャカルタ近郊ではこのようにデベロッパーの住宅開発競争が激化してきて、生き残るために住宅の付加価値として環境やアメニティを考慮した開発を実施している。例えば、飲める水道水のある住宅、下水処理のある住宅、ごみ処理施設を備えた住宅といった具合である。

最近開発しているジャカルタ西部の大型デベロッパー開発宅地では先進都市並みの下水道を備えているし、病院ごみ焼却炉、ごみ収集システムを完備している宅地、有機ごみ用のマニュアルコンポストを設置・稼働している宅地も現れた。

4-4 建築・住宅関係行政組織

(i) 名称：住宅担当国務大臣府

(Kantor Munteri Negara Perumahan Rakyat, 省略 Kantor MENPERA)

(ii) 配属機関の沿革

1978年公共事業省内に住宅担当副大臣が設けられ、1983年5月23日に「国務大臣の地位、主要業務、機能及び所掌分担並びに国務大臣府職員の組織構成に関する1983年大統領令25号」に基づき、当該副大臣の地位が格上げされ、住宅担当国務大臣が設けられるとともに、同大臣府が設置された。

(iii) 事業内容

住宅担当国務大臣府は、住宅担当国務大臣を長とし、住宅政策を系統的に企画、立案し、住宅分野におけるすべての事案及び制度を調査することを主たる実務としている。

当該全面調整機能は、住宅担当国務大臣が1974年から設置されている国家住宅政策委員会（The National Housing Policy Board Badan Kebijaksanaan Perumahan Nasional、略称BKPN）の議長を務め、同大臣府次官が事務局を勤めることによって発揮されていた。さらに、1994年には同委員会が拡充され、「国家住宅・居住地域建設政策委員」（BKPN: Badan Kebijaksanaan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Pemukiman Nasional）となり、住宅だけでなく居住地域の開発に関する政策立案、調整を行うこととなった。同委員会は、公共事業大臣、社会福祉大臣、国家開発計画庁長官、内務大臣、工業大臣、大蔵大臣、移住大臣、共同組合大臣、人口環境国務大臣、インドネシア銀行総裁及び土地庁長官から構成されている。

さらに、1974年に設置された、公的住宅建設機関である都市開発公団（The National Urban Development Cooperation, Perum Perumnas）及び住宅購入低利資金融資機関である国家貯蓄銀行（The State Saving Bank, Bank Tabungan Negara, 略称BTN）を事実上の監督下に置くことによって、公的機関による住宅供給に大きな影響力を有している。

(iv) 予算

住宅担当国務大臣府予算の推移は次のとおり

(v) 組織体制

住宅担当国務大臣府は、住宅担当国務大臣の下に官房長及び3人の官房審議官を置くとともに、4の大補佐官を置き、それぞれ、政策立案、都市住宅、地域住宅、財政プログラムの各部門を所掌している。詳細は次のとおり。

1.1 公共事業省 研究開発経局 人間居住研究所

英名：Research Institute For Human Settlements (RIHS)

Agency for research and Development

Ministry of Public Works

インドネシア名：

Pusat Penelitian dan Pengembangan Pemukiman

Badan Penelitian dan Pengembangan

Departemen Pekerjaan Umum

*所在地

Jl. Panyawungan-Cileunyi Wetan -Kabupaten, Bandung

1.2 沿革

人間居住研究所は、インドネシア共和国における建築、住宅分野に関する唯一の公的研究機関であり、前身は公共事業省都市住宅総局の建築研究局である。

1953年 Lembaga Penelitian Masalah Bangunan (LPMB) (英名=Building Research Institute)

法令に基づく財団として設立。

1955年 ESCAP地域の国連地域住宅センターの機能を付与される。
 1966年 公共事業省の研究機関となる。
 1975年 Direktorat Penyelidikan Masalah Bangunan(DPMB) (英名: Directorate of Building Resarch) と設置。
 1984年 研究開発総局設置。
 DPMBは、同局内の研究所となり現在の名称に変更。
 1991年 Tamansariおよび Tranggaに2分されていた研究所施設は日本からの無償資金援助の成長を受けてCileunyiに移転。
 1994年 現在に至る、

1. 3 事業内容

人間居住研究所の活動範囲は建築・住宅分野に加え、都市・地域開発、上水供給、環境衛生など居住分野全般にわたる研究開発及び情報普及を行うと共に、人間居住総局、国民住宅担当大臣(MENPERA)、住宅都市開発公団PERUMNAS)など外局の活動を直接的または間接的に支援する役割を担っている。具体的には、低コストで品質及び性能が確保される住宅施工技术や建築構造の開発、各地方で生産される素材を用いた建築材料の開発、低所得者層をターゲットにした都市・住宅整備手法の開発、中・高層住宅の普及方策、建築物の技術基準類の整備等広範囲にわたる研究を行っている。

1. 4 組織

公共事業省研究開発総局人間居住研究所(RIHS=Resarch Istisute for Human Settlements)は1991年11月28日に、それまでバンドン市内のタマンサリ及びトランガの2ヶ所に分割されていた組織及び建物を、市の東側郊外チレニー(Cileunyi)に移転して、施設並びに組織を統合して、組織の拡大・充実を計った。

組織構成は、

1. 管理部 (企画、経理、調達、人事の4課)
2. 研究開発部門 (建築材料、施工・構造、住宅環境・衛生の3部門)
3. 試験検査部門 (住宅・建築試験、衛生試験の2室)
4. 情報普及部門 (情報処理、出版・制作、図書、基準・指導、教育広報の4課)
5. 試験検査支所 (メダン、チラチャップ、スマラン、ジョグジャカルタ、デンバサー、ウジュン

バンドンの6ヶ所)

職員数は1993年8月現在、所内343、6支所の49名を含めて計392名である。

1. 5 予算

公共事業省人間居住研究所(RIHS)の予算は通常予算(研究開発総局)、プロジェクト予算(研究開発総局並びに人間居住総局)、委託研究(人間居住総局の各機関、ブルムナス、民間建材業者、ヤマサン等)及び外国(日本)からの援助費から成る。

最近5ヶ年のRIHSの予算は次の通りである。

1989/90	2.028.133.000	(93.4現在 US\$ 1=Rp 2.064)
1990/91	2.452.601.00	(93.4現在 US\$ 1=¥ 112)
1991/92	2.868.957.000	
1992/93	3.787.999.000	
1993/94	4.629.274.000	
内訳：一般経費	Rp 1.836.576.000	
プロジェクト経費	Rp 2.792.698.000	

4-5 住宅問題

(1) 住宅事情

大都市地域に集中する形で人口移動が発生するのは、途上国全般にわたる傾向であるが、インドネシアにおいても例外ではない。大都市部における住宅の供給は、郊外のニュータウン開発や都心部の高層マンションの建設等という形で行われているが、これらのターゲット階層は、比較的高所得の階層に限られ、一般庶民は、カンボンと呼ばれる自然発生的な高密度集住地域に移住していくというのが一般的な形である。

カンボン住宅地は、カンボン改善事業等により若干緩和されてきたとはいえ、過密居住、家屋の老朽化等に伴う災害危険性の懸念や、都市空間の利用の合理性かの観点からその対応が必要視されてきている。また、増加する一方の都市人口の吸収を図ることによる郊外へのスプロールは、食料生産に必要な農用地の侵食等の弊害を巻き起こしており、さらに都市部の経済成長の進展に伴う土地需要の強まりともあいまって、カンボン地区の再開発が大きな政策的課題になり始めている。

〈カンボン、スラム〉

庶民の居住地は、都市部、農村部にかかわらず、カンボンと呼ばれている。特に都市部のカンボンを目指す場合にはアーバン・カンボンと言う場合もある。このアーバン・カンボンの中で特に居住条件が劣悪な地域がスラムである。ただし、スラムを物理的・客観的に定義しているわけではない。なお、インドネシアでは「不法占拠でないカンボン」をスラムとは呼ばない」とする説もある。

カンボンの本来の語意は、上述のように必ずしも不良住宅地を意味するものではないが、住宅政策を論ずる際にはスラムとほぼ同義で使われることもある。

〈スラムの概況〉

主要都市のスラムの面積およびその居住者数は、住宅大臣府の調査によれば、1990年現在、次のとおりであるとされている。

ジャカルタ	4, 481ha	230万人
スラバヤ	2, 190ha	90万人
スマラン	2, 244ha	44万人
バンドン	402ha	21万人

また1962年時点と1985年時点を比べると、都市人口は3倍に増え、スラム人口は4倍に増えているとされている。

スラムの人口密度は、上記の統計によれば、ジャカルタで約500人/haであるが、中には2,000人/haを超える地区もあり、既に高密度に居住されている場合が多い。したがって、新たに住宅地を開発する必要があるが、既成市街地内に未利用地は少なく、一方、郊外部は大量交通機関が未整備のため、また交通費の負担が大きくなるため働所得者は住みたがらないというジレンマがある。

〈ホームレス・ピープル〉

1990年10月に実施された国勢調査によれば、ジャカルタ市内のホームレス・ピープルは25, 000人である。過去の数字は以下のとおりである。

1961年	58, 144人
1980年	19, 925人
1985年	29, 516人

上記の数字から、完全なホームレスはそれほど多くはないと言えるだろう。実際、質はともがくなんらかの住居にはありついていると言える状況である。ちなみに、ニューヨークのホームレス・ピープルは、約9万人とされている(1990年)。

〈住宅取得価格〉

インドネシアの住宅の質は国民の所得格差を反映しており、価格で2桁程度の幅がある。

低い方の例をとれば、不法占拠地に床面積15m²の住宅を建てた場合、土地代はタダ、建設費は120万ルピア(約10万円)程度である。定職を持っている平均的階層が購入したいと現実的に考えている住宅

であれば、例えば、市街地周辺部に開発されているローコスト住宅（敷地面積70m²、床面積20m²程度）、またはその上のクラスの住宅（敷地面積120m²、床面積60m²程度）があり、価格は800～1,500万ルピア（55～105万円）程度である。さらに上のクラスを対象とする住宅では、新規開発地に建つ高級建売住宅（敷地面積200m²、床面積100m²程度）

〈家賃〉

家賃にも2桁の幅がある。カンボン内の平均的な住宅（床面積20m²程度）の家賃は、場所等にもよるが、月5万ルピア（3,500円）が標準的である。その上のクラスで定職を持っている平均的階層が住む場所としては、比較的良質な住宅地内の間借りがあり、1部屋を月10万ルピア前後から借りられる。最も高級な階層として、外人が多く借りる戸建て住宅（敷地面積500～700m²、床面積200～300m²程度）の場合、家賃は月300～500万ルピア（約20～35万円）程度である。

一方、公共機関が経営する低所得者向け賃貸住宅の場合は、ジャカルタ市住宅供給公社（PD. サラナ・ジャヤ）を例にとると、1戸当たり床面積が18m²程度で家賃は月3万ルピア（約2,100円）程度である。この程度では管理コスト程度しかまかなえず、建設コストほとんど公共側の持ちだしになっている。

（2）住宅政策における集合住宅（中高層住宅）の役割

インドネシアにおける集合住宅（中高層住宅）の歴史は、さほど古くない。庶民を対象とした公的住宅供給事業のなかでも、実際の供給は、宅地供給又は接地型の宅地付き住宅供給を主力として展開してきた。しかし、近年、宅地開発の適地が不足したり、スプロールによる農用地の減少等が問題視されるようになってきたこと、さらには、新規開発ではなく、既成密集住宅地や、火災・水害等が発生した地区の住宅再開発が大きな課題となってきたこともあって、各地で集合住宅（中高層住宅）による住宅供給が試みられるようになってきた。

接地型戸建住宅の無秩序な増改築等による住環境の悪化、防災性の低下等に対する懸念もあいまって、インドネシア政府は、1985年頃から、集合住宅（インドネシア語ではRumah Susun。直訳すれば、積層住宅）の普及と集合住宅による住宅再開発に本腰を入れ始め、事業手法に関する大統領令等の制度的整備と事業の推進に着手した。

しかしながら集合住宅（中高層住宅）による住宅開発と供給には、次に述べるような理由から、必ずしも順風満帆には進んでいない。

- ①建設コストが接地型と比べて、はるかに割高となっており、住居に対する供給価格にも影響している。
- ②大量の集合住宅（中高層住宅）を安定して建設するための建築生産体制がまだ十分に確立・定着しておらず、手戻り等により、結果的に必要以上のコスト高、工期の遅延等をまねいている。
- ③住民に、ライフスタイルの変化に対する逡巡がある。政府としては、そのネックを打開する方策を見いだすことを大きな施策課題とし、国民住宅担当国務大臣府、公共事業省人間居住総局住宅局、都市住宅開発公団等において、多様な取り組みが行われるようになってきている。特に、インドネシアの諸条件に適応した、安定したプロジェクトの手順、技術、材料、設計手法等集合住宅（中高層住宅）の合理的な生産手法を見いだしていくことは緊急の課題となっており、このための研究開発の推進に向けた期待は大きい。

（注＝本節は長谷川知弘著「インドネシアの住宅政策」1991年2月を主な引用文献とした。）

（3）住宅をめぐる現状及び基本的な課題

a) 住宅供給量の不足

大都市圏への人口集中、若年層人口の急激な増加により、大都市圏を中心に住宅供給量が住宅困窮世帯の増加に追いつかない情勢にあり、特に、低所得階層向け住宅にこの徴向が顕著である。

b) 劣悪な居住水準

低所得者層の居住する住宅を中心に、劣悪な居住水準の住宅が大量に存在しており、特に都市内部の不法占拠による住宅地域（スコッター地区）において著しい。

c) 土地価格、建築価格の上昇

インドネシア経済の発展に伴い都市部において土地価格が高騰しており、また中層住宅の建設コストも上昇している。

d) 住宅取得能力の低下

前述の社会経済条件の悪化、政府系住宅金融の金利が上昇しているのに対し所得の上昇の伸びが低いこと、都市部を中心に住宅取得能力が低下している。

e) 都市郊外部でのスプロール市街地の形成

大都市圏への人口集中による住宅不足、住宅取得能力の低下により、大都市圏郊外部におけるインフォーマルセクターによる低水準の住宅建設が進められ、無計画なスプロール状市街地が形成されつつある。

f) 住宅に関する政府財源の不足

住宅建設及び居住水準の向上のための政府支出は極めて限られたものとなっており、また、政府系住宅金融に関しても比較的高い金利設定、貸し付け枠の引き締めを続けなければならないことから、民間セクターによる優良な住宅投資への誘導にたよらざるを得ない情勢にある。

(4) 各種住宅施策の現状と課題

a) ローコスト住宅

ローコスト住宅に関しては、1989年まで比較的順調に供給戸数が増加していたものの、国民貯蓄銀行の金利の急激な上昇等による住宅取得能力の低下、世界銀行から国民貯蓄銀行に対する融資打ち切りによる貸し付け枠の減少、住宅都市開発公団の大都市近郊部における用地取得難、事業化の遅延等の原因により1990年以降供給量が大幅に減少した。

政府としてはこれに対処するため次のような対応策を講じてきている。

i) 国民貯蓄銀行の融資対象住宅の規模を縮小（ローコスト住宅（RS：Rumah Sederhana）の場合、36m²を27m²に縮小）するとともに、より建設単価の安い小規模ローコスト住宅（RSS：Rumah Sangat Sederhana）を導入した。

ii) 政府は低所得者向けローコスト住宅の建設に民間デベロッパーの参画を促し、所得階層別に適正な割合で住宅供給を実施するため、一定規模以上の住宅開発を実施する際には低・中・高所得者向け住宅を6：3：1の割合で供給することを定めた大臣令（内務大臣、公共事業大臣、住宅担当国務大臣共管）を公布した。これにより中・高所得者向け住宅の売却から得られた利益の一部は低所得者向け住宅の価格の引き下げに用いられることとなった。

ローコスト住宅の供給量については、REPELITA Vの計画戸数450,500戸（住宅都市開発公団120,000戸、民間330,000）に対して、建設実績は、339,700戸（住宅都市公団67,940戸、民間271,760戸）にとどまっている。このため、住宅取得のための住宅金融制度の改善、所要の用地確保により公的住宅開発の事業化を推進し、ローコスト住宅の一層の供給展開が必要である。

b) カンボン改良事業（KIP）

カンボン改良事業に関しても、REPELITA Vの計画量を上回る実績をあげている。このため、事業のニーズに応じてさらに、事業対策を拡大していく必要がある。

c) 農村住宅改良

農村住宅改良に関しても、REPELITA Vの計画量を上回る実績をあげている。このため、事業のニーズに応じてさらに、事業対象集落を拡大していく必要がある。

d) 賃貸住宅

REPELITA Vにおいては、20,000戸の賃貸住宅を供給していくこととしていたが、低所得者向け賃貸住宅は、事業採算性が低いこと等から民間セクターによる十分な供給が行われず、公的セクターによる賃貸住宅建設事業の遅れ等もありREPELITA V計画戸数は達成できなかった模様である。このため、賃貸住宅建設のパイロット事業の早期実現、賃貸住宅供給促進のための住宅金融制度の改善等が必要である。

e) 住宅再開発

住宅再開発については、用地確保の遅れ、建設コストの上昇、資金面での公的援助の不足、居住者の合意確保の遅れ等から事業実施が遅れており、REPELITA Vの計画量は達成できなかった模様である。

政府としては次のような対応策を講じてきており、今後とも住宅再開発の一層の、事業展開が必要である。

i) 国公有地における再開発を円滑に進めるため、公団、公社、特定の民間セクターに国公有地の開発権

を与える大統領令（Inpres No.5Tahaun 1990 Tentang Peremajaan Pemukiman Kumuh Yang Berada di atas Tanah Negara）が制定され、不法占拠者用住宅の建設を含めた住宅再開発を推進する。

ii) 公的セクターの再開発の実施に当たり、社会福祉省の基金を導入し住宅再開発を推進する。

f) その他関連施策

その他関連するものとして次のような施策が実施されている。

i) 住宅・宅地開発に関する基本的事項について定めた住宅基本法（Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman）が制定され、1994年4月に施行されることとなっている。このため、この法律で規定している大規模宅地開発（KASIBA:Kawasan Siap Bangun）制度等の的確な実施のための政令の作成、制度の的確な運用が急務となっている。

ii) 住宅に困窮する下級公務員等の低給与所得者の住宅取得を容易にするため、給与から一定割合を強制的に天引きし、住宅困窮世帯に無利子で貸し付ける制度が創設され、1993年3月から施行された。

（5）住宅都市開発公団の現状と課題

住宅都市開発公団は、第2次5カ年計画から第4次5カ年計画までの15年間に、年平均12,000戸弱のローコスト住宅を供給してきた実績がある。しかし、第5次5カ年計画においては、計画供給戸数120,000戸に対して計画初年度の1989年以来4年間（1992年12月迄）に24,821戸の供給にとどまっている。これを重くみた公共事業省は1993年7月の住宅都市開発公団の新執行体制の発足を機に、1994年3月まで月間10,000戸のRSS（超原価住宅）の建設供給を指示している。

住宅都市開発公団のローコスト住宅供給における市場環境の悪化及び供給実績の低下には主に次のような原因が挙げられている。

- a) 適切な価格での大規模な用地取得が困難になってきている。
- b) 事業実施決定に至るまでの内部の事務処理手続きが複雑で時間を要する。
- c) 質の高い工事請負業者及び設計コンサルタンツの確保が困難になってきている。

住宅都市開発公団の住宅供給を促進するため、当面次のような課題に取り組んでいくこととしている。

- a) 事業決定及び用地取得手続きの合理化及び簡素化
- b) 用地取得、開発許可、基盤整備等における内務省、公共事業省、住宅担当国務大臣府、土地担当国務大臣府、政府関係機関の強力な支授
- c) 建設業協会、コンサルタンツ協会、建設資材協会及びインドネシア木材事業協会等との連携の強化
- d) 用地取得の実施及び団地計画、設計等における支社権限の強化並びに本社のサポートシステムの確立
- e) 民間開発セクターとの共同開発の促進

4-6 海外による住宅援助

（1）日本の援助の実額及び今後の課題

日本の援助の実績インドネシアへの住宅・建築分野での技術協力（専門家派遣及び社会開発調査）は、昭和49年（1974年）から実施され、公共事業省人間居住総局、公共事業省研究開発総局人間居住研究所、住宅担当国務大臣府、住宅都市開発公団に対して各種の技術協力が実施されている。

①公共事業省人間居住総局住宅局に対する技術協力

公共事業省人間居住総局住宅局に対しては、住宅開発（KTA-7）及び都市部開発（KTA-8）を課題に1974年から1992年にかけて建設省及び住宅・都市整備公団から長期派遣専門家が派遣され、住宅政策・建築基準及び団地計画・都市再開発等の技術協力が行われた。この技術協力に呼応して「ローコスト住宅開発計画調査」（1978-1980年度）、「ジャカルタ住宅市街地再開発計画調査」（1981-1983年度）及び「クマヨラン地区都市・住宅再開発計画調査」（1987-1989年度）の各種社会開発調査が実施された。

②公共事業省研究開発総局人間居住研究所に対する技術協力

バンドンの公共事業省人間居住研究所に対しては、1984年から3カ年の研究協力事業として「都市低所得者階層のための住宅政策の基礎研究」（KTA-44）が実施され、その研究成果は、1987年8月の住宅政策案に集大成された。この研究成果を住宅行政部門にスムーズに反映させる必要性から住宅政策を課題に長期専門家が派遣されている。また、この研究成果を活用し、住宅政策・建築材料に関する第三国研修が1987年より開催されている。

また、公共事業省人間居住研究所においては、次のような各種の建築技術に関する技術協力が実施されてきている。

耐震工学（KTA-38）についての技術協力は、1979年に建設省の海外建設技術開発事業第1回テーマ「住宅建設技術」としてインドネシアにおける住宅耐震基準案に関する共同研究より始まった。その後、長期・短期派遣専門家が派遣されるとともに、第三国研修「耐震工学」が開催されている。

建築材料（KTA-18）は1978年から1982年にかけてのJICAの建築材料開発プロジェクトでパルプセメント板と人工軽量骨材の開発を行ったことより始まる。これもやはり、建設省の海外建設技術開発事業の第3回テーマとして「海外建築材料技術開発事業」で行われた成果・第三国研修を通じた技術移転を中心に行われている。

建築防火（KTA-36）分野は、建設技術開発事業第2回テーマ「海外建築防火技術開発事業」の中でインドネシアの建築防火指針を作成したことに始まる。1985年にインドネシア初の建築防火基準が公布され、この防火実施に関わる技術的指導と建築防火研究め実施についてインドネシア政府より要額があり実施しているのである。

さらに、1993年度から5年間のプロジェクトタイプ技術協力事業として「インドネシア集合住宅適正技術開発」が実施され、インドネシアのローカル部材を活用した低所得者向けのローコスト集合住宅のための技術開発が進められることとなっている。

③住宅担当国務大臣府に対する技術協力

住宅担当国務大臣府に対しては、1992年から住宅政策及び住宅・都市開発を課題に建設省から長期派遣専門家が派遣されている。1993年度にはプロジェクト形成調査「ジャカルタ首都圏地域住環境改善プログラム調査」が実施されるとともに、1994年度から3年間の研究協力事業として「賃貸共同住宅供給促進方策に関する研究協力事業」が実施され、賃貸住宅の需要想定、インドネシアにふさわしい賃貸住宅のシミュレーションのほか、賃貸住宅の供給促進のための政策手法の検討がなされることとなっている。

④住宅都市開発公団に対する技術協力

住宅都市開発公団に対しては、1975年から1977年にかけて長期専門家が派遣され、さらに1988年から住宅建設計画を課題に住宅・都市整備公団から長期専門家が派遣され、住宅建設計画及び住宅に関する調査・研究活動に対する指導及び助言を実施してきている。

一方、住宅に関する資金協力としては、無償資金協力として1989年度に人間居住研究所施設整備事業が採択され、1991年7月に竣工している。

円借款に関しては、賃貸住宅建設、都市開発における関連公共施設整備、再開業事業の各分野に資金協力をを行う検討がなされてきているが、OECDの構造調整借款の一部が臨時的にカンボン改善の内価負担の一部に使われているだけである。

（2）他の援助国・国際機関の動向

1) 二国間協力

①オランダの技術協力

オランダとの技術協力関係は、オランダ東インド政府の時代までさかのぼることができる。その当時作成された法令が、現在なお引き続き効力を持っている事実がある。インドネシア独立から新体制の始まる時期（1965年）までの間、オランダ政府は、住宅・住環境分野の技術協力を通じてインドネシアの国家建設プログラムに注目していた。1960年代になり、中央及び地方の住宅・住環境分野の技術者のオランダ国内における研修プログラムを始め、この研修を通じて技術援助を行うようになった。この研修プログラムを通じて、多くの技術移転がなされてきた。また、インドネシア国内における研修コースやセミナーを行うことによっても技術協力プログラムを進めている。これら以外には、短期・長期の専門家派遣プロ

グラムを通じて、人間居住分野では、例えばコペラシ（協同組合）を通じた低廉住宅建設プログラム等を進めている。

低所得者階層に対する生活・住環境の向上のためには、1987年に、Urban Development Projectを通じて、ボゴール、タンゲラン・ベカシ・チレポンのKIPに援助を行った。このプログラムを通じて、インドネシア政府は、多くの成果を受け取ることができた。

1980年代に入ってから、国連プログラムを支援する活動の一環として、インドネシア政府の住宅情報普及分野の技術協力を行ってきた。

②シンガポール政府の技術協力

オランダや日本との専門家派遣や研修・セミナーといった贈与形態の技術協力とは異なり、シンガポール政府との間では、都市住宅の経営・建設分野を中心とした知識・経験の交換という技術協力を進めている。この技術協力においては、シンガポール政府の政策、すなわち、ニュータウン建設・都市再開発め下で大量のアパートメントを建設管理しているシンガポール住宅公団（Housing and Development Board Singapore）の経験の技術移転もプログラムのひとつとなっている。

③スリランカ政府との技術協力

スリランカ政府も国民のための低廉な住宅建設（百万戸住宅建設計画）を押し進めている。この経験からインドネシア政府にとって有益と思われることを見だし、スリランカ政府との技術協力を始めた。そのひとつがスリランカの民間企業とブルムナスの協力でTangefangのKarawaciに、その場にある建設材料を使用し、初歩的技術を用いた試験的低廉住宅を建設した。また、バンドンの人間居住研究所でもスリランカでの経験をインドネシアで最大限にいかせるローコストハウス建設技術開発を行っている。

④その他の国との二国間技術協力

二国間の技術協力は、上記以外に韓国・タイ・台湾・フランス・イタリアと協議中である。1990年にはローコストハウス建設技術・建設材料分野の技術協力の協議を始めた。1991年よりフィンランド政府と、住宅情報システムの構築という枠組みで、地方政府の住宅・住環境分野の事業実施に関わる技術者能力向上プログラムが始まった。地方政府として中央ジャワ州と西ジャワ州が選ばれ試験的にプログラムを進めている。

2) 国際機関による協力

①世界銀行（IBRD）

世界銀行は、当初、都市における住宅不足問題に対して、大量に低廉な住宅を供給するため、インドネシア政府に住宅・住環境分野におけるソフトローンを供与した。時期を同じくして、1972年に開催された国家住宅会議の成果として1974年にブルムナスが創設された。

世界銀行はジャカルタ市開発計画調査でジャカルタ州の開発プログラムを開始した。これが、Urban Development Project-I, Jakaftaであり、それと並行してブルムナスによる住宅建設の可能性の調査を始めた。住宅建設の候補地としては、チェンカレン・ムアラカラン・スルホン・タンゲラン・デポック・クレンダー・プカシ等があげられた。当時、まだ、ジャカルタでのカンボン改善事業（KIP）は放っておかれた。

1974年にデポックIとクレンダーでの低廉住宅建設が実施された。その後、MHT（Mohamad Husni Thamrin）計画と関連したカンボン改善事業に手がつけられ始めた。当時、低廉住宅建設プログラムは、Urban Development Project-I, Jakaftaの中に組み込まれており、人間居住総局で決定された標準設計に従った、type-36, 45, 54, 60, 72が建設されるとともに、国連と人間居住総局で新たに開発されたコアハウスが建設された。

これは、国連のプログラムでサイト&サービスと呼ばれているものである。カンボン改善事業と都市内住環境改善事業における主要な改善施設が決められたのはこの時期である。

すなわち、地区内道路・歩道・排水溝・雨水及び汚水排水溝とMCK（公共水浴び場・洗濯場・便所）がその主要ジャカルタでの都市開発プロジェクトはスラバヤ・バンドン・スマラン・メダン・スラカルタ・ウジュンパンダンといったインドネシアの大都市で引き続き行われてきている。また、世界銀行の援助により、パダン・パレンバン・ポンティアナック・パンジャルマシーン・サマリング・ジョクジャカルタ・

テンバサールのような都市は膨張を続けている。都市開発IからVまでの援助プログラムで世界銀行はソフトローンを供給してきている。

世界銀行は上記の都市開発に関するソフトローン以外に、1974年より実施されているBTN（Bank Tabungan Negara＝国民貯蓄銀行）を通じて行われている住宅融に、1988年度より、世銀ローンがBTNの調達資金の中に入るようになった。このプログラムは、これまでにブルムナス及び民間デベロッパーにより建設された約90万戸の住宅に対して、購入資金を融資しており、住宅政策の中で大きなシェアを占めるものである。

世界銀行は、このローンスキームへの融資を背景に住宅金融に関わる金利引き上げを強引に進めている。（現在の融資金利は年利21%以上となっている。（KSBとコアハウスは21%））

なお、第4次5カ年計画（1984-1988）には、延べ321,455戸の住宅に対してKPR-BTNのスキームで住宅融資がなされてきた。1990年12月末日現在の融資総額はRP. 2,958,715百万ルピア・総戸数673,168戸に対して融資を行っている。融資を受けたうちの約75%は公務員と軍人が占めている。

②国連開発計画（UNDP）

国連の一組織である国連開発計画からインドネシア政府は、インドネシア全国における定住プログラム、住宅・住環境プログラムから多くの成果をえている。これら以外にも移住プログラムと都市住環境改善パイロットプログラムも行われてきた。現在、国家都市開発政策（NUDS：National Urban Development Strategy）の成果と、IUIDP（Integrated Urban Infrastructure Development Program）も国連開発計画の下で、進められている。

③開発途上国間での技術協力

開発途上国間での技術協力は、住宅・住環境分野に関連する実地指導（onthejobtraining）をインドネシアでおこなうことにより進められている。この一環として日本政府の協力の下、実施されている第三国研修のプログラムがある。また、ESCAPメンバーとともに行われる国際セミナー・ワークショップも開催されている。住宅・住環境分野の開発途上国間の技術協力プログラムは、主としてバンドンの人間居住研究所において行われている。

④その他の国際組織との協力関係

上記以外にも国連人間居住センター（UNCHS：United Nations Commission for Human Settlements/HABITAT）、国際住宅計画連盟（IFHP：International Federation for Housing and Planning）の下部組織であるEAROFA（Eastern Regional Organization for Planning and Housing）、アセアン計画・住宅会議（ASEAN Association for Planning and Housing）、国際不動産協会（FIABCI：International Real Estate Federation）と住宅・住環境分野において技術交流等がはかられている。

（注＝本節は、[全国民のための住宅] “Rumah untuk Seluruh Rakyat” 第17章の抄訳である。）

（3）他の接助国・国際機関の動向

①世界銀行（BRD）

世界銀行は、当初、都市における住宅不足問題に対して、大量にローコスト住宅を供給するため、インドネシア政府に住宅・住環境分野におけるソフトローンを供与した。時期を同じくして、1974年に開催された国家住宅会議の成果として1974年にブルムナスが創設された。世界銀行はジャカルタ市開発計画角査てジャカルタ州の開発プログラムを開始した。これが、Urban Development Project-I, Jakartaであり、それと並行してブルムナスによる住宅建設の可能性の調査を始めた。住宅建設の候補地としては、チェンカレン・ムアラカラン・スルホン・タンゲラン・デポックリ・クレンダー・プカシ等があげられた。当時はまだジャカルタでのカンボン改善事業（KIP）は放っておかれた。

1974年にデボソク1とクレンダーでのローコスト住宅建設が実施された。その後、MHT（Mohammad Husni Thamrin）計画によるカンボン改善事業に手がつけ始められた。当時、ローコスト住宅建設プログラムは、Urban Development Project-I, Jakarta、の中に組み込まれており、人間居住総局で決定された標津設計に従ってtype-36,45,54,60,72の住宅が建設されるとともに、国連と人間居住総局で新たに開発されたコアハウスが建設された。カンボン改善事業と都市内住環境改善事業における主要な改善施設が決められたのはこの時期である。すなわち、地区内道路・歩道・排水溝・雨水及び汚水排水溝とMCK（公

共水浴び場・洗濯場・便所)がその主要施設とされた。

ジャカルタでのこのようなカンポン改善事業はスラバヤ・バンドン・スマラン・メダン・スラカルタ・ウジュンパンダンといったインドネシアの大都市で引き継ぎ行われてきており、世界銀行の接助により、さらにパダン・パレンバン・ボンティアナック・パンジャルマシーン・サマリダ・ジョクジャカルタ・テンパサールのような都市においてもカンポン改善事業が展開されてきている。世界銀行は、都市開発IからVまでの援助プログラムで上記のカンポン改善事業に対しソフトローンを供給してきている。

世界銀行は上記の都市開発に関するソフトローン以外に、住宅金融を実施しているBTN (Bank Tabungan Negara: 国民貯蓄銀行) に対して、1988年度より1991年度にかけてセクター融資を行った。

世界銀行は、このローンスキームへの融資を背景に、公的住宅金融への市場原理の導入として金利の引き上げ等を強く求めたのに対し、インドネシア政府が応じなかったため、当該融資は1992年度から打切りとなっている。(注:世界銀行に関する記述は、「全国民のための住宅」“Rumah untuk Seluruh Rakyat” 第17章の抄訳を中心に最近の情勢を書き加えたものである。)

②国連機関

国連人間居住センター (UNCHS, Habitat) は、1991年からフィンランド政府及び国連開発計画 (UNDP) の資金を得て長期専門家1名を住宅担当国務大臣府に派遣し、“Formulation of Provincial Shelter Strategies to Strengthen the National Shelter Strategy” (INS/92/026) を実施している。このプロジェクトにおいては、スマラン市等の中部ジャワ州の地方都市における住宅プロジェクトのケーススタディーを通じて住宅分野の地方公共団体の資質向上を図っている。1993年7月に当該プロジェクトは終了したが、1994年1月からは対象都市を拡大してほぼ同様のプロジェクトである“Insitutional Support for the Implementation of the National Shelter Strategy” (INS/93/013) が3年間の予定で開始されることとなっている。

また、国連開発計画 (UNDP) は、長期専門家1名を住宅担当国務大臣府に派遣し、1989年から“Community Based Low Cost Housing” (INS/89/006) を実施し、ジャカルタ市内の複数の地区でコミュニティスペースのローコスト住宅の建設を推進している。

住宅宅地供給・改善の目標値 (1994/95～1998/99)

	Repelita V の実績	Repelita VI					合計	
		1994/95	1995/96	1996/97	1997/98	1998/99		
A. 住宅・宅地供給								
1. 宅地供給								
a. 大規模宅地開発事業 (KASIBA/LISIBA)								
a) 地区数	地区		1	1	1	1	1	
b) 地区面積	ha		100	200	400	500	1,200	
b. 農村開発事業	地区	200	300	450	500	550	2,000	
2. ローコスト住宅 (超廉価住宅 (RSS)等) の建設	戸	339,700	70,000	90,000	110,000	110,000	120,000	500,000
B. 住宅・宅地改善								
1. 既成市街地の再開発	ha	260	100	100	150	200	250	750
2. 既成市街地の改善								
a. 地区面積	ha	37,000	2,000	3,000	4,500	5,500	6,250	21,250
b. 都市数	都市	470	40	60	90	110	125	125
3. 農村住宅・宅地の改善								
a. 村落数	村	20,000	2,300	3,400	4,000	4,600	5,700	20,000
b. 改善住宅戸数	戸	240,000	30,000	50,000	60,000	70,000	90,000	300,000

表 住宅・宅地の供給・改善目標

項目	単位	93年度 実績 見込み	第6次5ヶ年計画					合計
			94年度	95年度	96年度	97年度	98年度	
A. 住宅・宅地供給								
1. 宅地環境								
a. 宅地における環境インフラ開発								
一地域数	地域	-	-	1	1	1	1	1 ¹⁾
一面積	ha	-	-	100	200	400	500	1,200
b. 村落発展を対象とした選抜地域開発								
	地域	-	200	300	450	500	550	2,000 ²⁾
2. 低中所得者向け住宅建設	件数	339,700	70,000	90,000	110,000	110,000	120,000	500,000
B. 住宅・宅地改善								
1. 都市における住宅環境インフラ開発								
	ha	260	100	100	150	200	250	750
2. 都市における住宅環境改善								
a. 面積	ha	37,000	2,000	3,000	4,500	5,500	6,250	21,250
b. 都市数	都市	470	40	60	90	110	125	125 ³⁾
3. 未開発村落における住宅・宅地改善								
a. インフラ改善	村落	20,000	2,300	3,400	4,000	4,600	5,700	20,000 ⁴⁾
b. 住宅改築	件数	240,000	30,000	50,000	60,000	70,000	90,000	300,000

- 注： 1) 第6次5ヶ年計画では一地域でのパイロット・プロジェクトとする。
 2) 第6次5ヶ年計画において初開発。
 3) 第6次5ヶ年計画では10万人以上の都市を対象とし、その中で数回にわたって実施される。
 4) 第5次5ヶ年計画においては住宅・村落環境改善プログラムで実施された。

出典：インドネシアー日本ビジネスサービス『インドネシア共和国第6次5ヶ年開発計画(資料)1994-1998年度 REPELITA VI』 1994年8月

Kerja di Dkt. Jakarta
layah. Pengembangan
seksi di Dkt. Jakarta By
w/ Zone, 2005

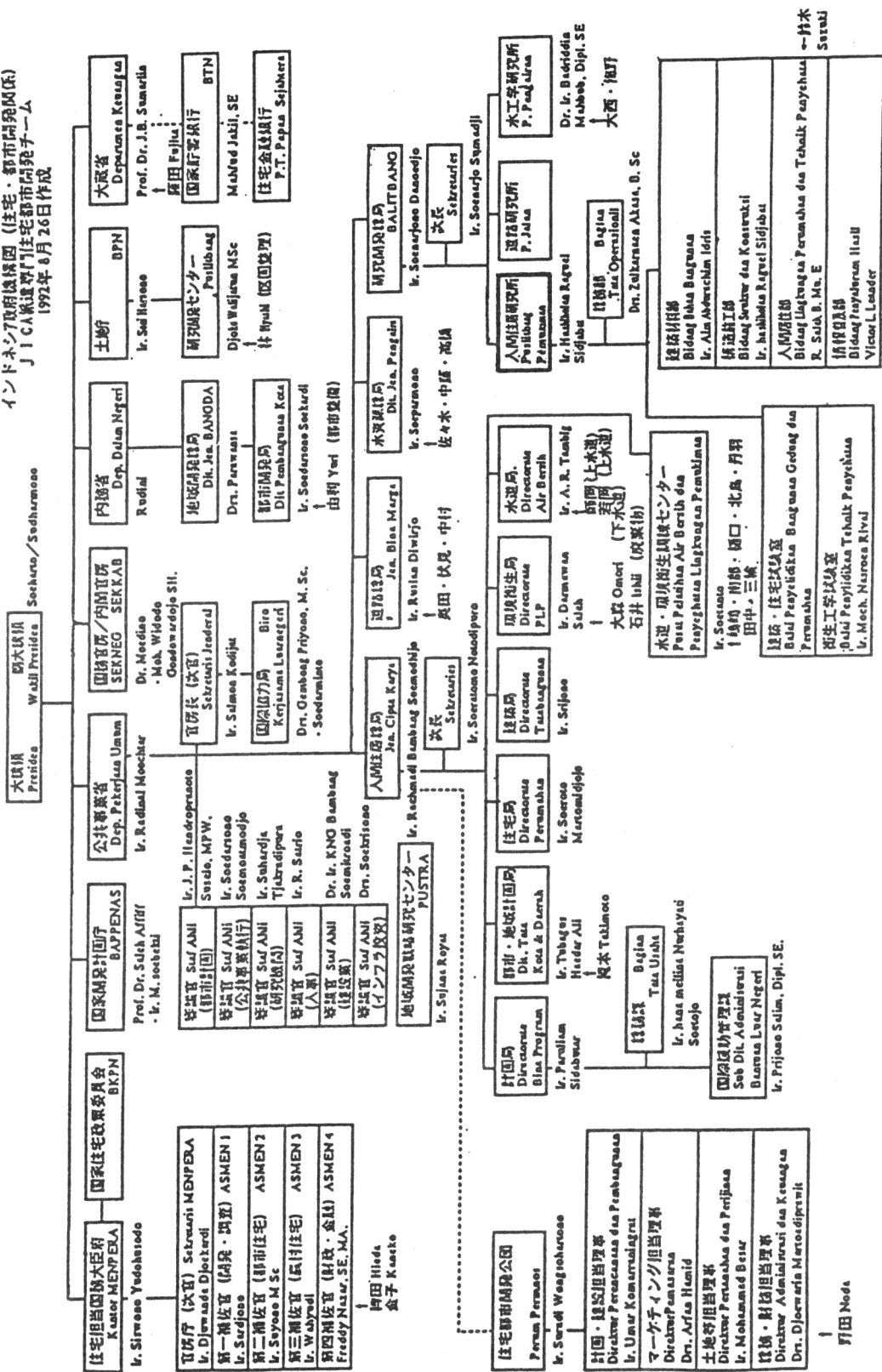
Perencanaan Kawasan	Pengembangan Arah	Arah Tipe
31.300	11.000	74.600
12a.910	1.000	1110.915
12.a00	11.000	203.915
11.000	1.000	246.010
21a.600	21.600	1010.100
11.600	6.100	949.400
12a.600	1.000	1.000.700
11.000	5.000	113.700
211.200	11.700	2.114.900
11.600	11.600	441.700
211.000	21.000	2.111.500



図 1-1 ジャカルタ市都市計画図

出典： 国際協力事業団『インドネシア国ジャカルタ都市圏都市幹線道路網整備計画調査
事前調査報告書』 平成5年4月

インドネシア政府機構図 (住宅・都市開発関係)
JICA派遣専門住宅都市開発チーム
1992年8月26日作成



出典： 国際協力事業団社会開発協力部『インドネシア集合住宅適住技術開発事前調査報告書』平成4年10月