

# 寡占的郊外化

——スハルト体制下のインドネシア首都圏開発——

あらい けんいちろう  
新井 健一郎

- はじめに
- I ジャカルタの郊外化  
——私企業による寡占体制——
- II 「新秩序」としての首都圏
- III 道路からニュータウンへ  
——郊外開発事業の私有化——
- IV 寡占的郊外化の進行
- V 郊外開発政策の定式化とその顛末
- VI 寡占的郊外化の帰結
- まとめ

## はじめに

本稿の分析の対象はインドネシア首都圏の郊外化である。特に計画的に開発された大規模ニュータウン事業が対象となる。社会学者の三浦展が示したように、日本の郊外化は1950年代、豊かなアメリカ的生活様式への強烈な憧れから始まり、団地入居が夢だった時代、ニュータウンの時代を経て、1970年代末には主婦や郊外育ちの若者世代にとっての出口のない均質的な閉塞空間と感じられるに至った [三浦 1995; 1999]。1990年代以降は都心回帰の傾向が著しい。その意味で日本の郊外化は一つのサイクルをすでに閉じたといえよう。翻って東南アジア諸国に目を投じると、そこではまったく違った光景が見られる。1980年代から90年代の急激な経済成長の中で次々と郊外住宅街が造られ、郊外化は現

在もその創成の渦中の観を呈している。これが多くの観察者の関心を惹いたのは当然といえる。つい最近まで東南アジア大都市のイメージといえば農村部から大量の人口が流入して作った巨大な下町の連なり、といったものだったからである。

大阪市立大学経済研究所が中心となった共同研究 (田坂編 1998; 宮本・小長谷編 1999; 生田・松沢編 2000; 中西・小玉・新津編 2001) をはじめとして、近年充実してきた東南アジア大都市研究の成果の多くが急速な郊外化に言及している。インドネシアも例外ではない。例えば加納・ソマントウリ (2004) らは人口動態や住民構成の面から東京の多摩ニュータウンとジャカルタ都心から約25km南方のデボックの大規模な比較研究を行っている [Kano ed.]。加納らの比較研究の焦点は人口動態にあるため別にデボックでもかまわないのだが、彼ら自身強調しているようにデボックは多摩ニュータウンのように統一的な開発主体によって計画的に開発されたニュータウンではない。多摩ニュータウン型の大型ニュータウン事業に相応するものとして挙げられるのは、インドネシア首都圏各地に分布する500haを超える大型開発プロジェクトだろう (表1・図1)。最も代表的なニュータウンであるブミ・スルポン・ダマイ (Bumi Serpong Damai,

以下BSDと略称)の場合、その規模は6,000haにも達する。ちなみに日本最大の多摩ニュータウン(東京都と住宅・都市整備公団が整備)は2,984haである。それに大阪府の整備した千里ニュータウン1,160haと横浜市および住宅・都市整備公団による港北ニュータウン2,530haを足すとようやく6,000haを越えるのだと言え、その大きさが少しは実感できよう。そしてこれら日本の大

型郊外開発プロジェクトが公的部門主導で進められたのに対し、インドネシアではBSDを筆頭に、ほとんどすべての大型ニュータウン事業が私企業によって進められてきた<sup>(注1)</sup>。従って開発アクターに目を向ける場合、公的セクター主体の日本と「民活」型郊外開発のジャカルタという違いが中心的な論点として浮上する。ところが、この違いの孕む意味について十分な考

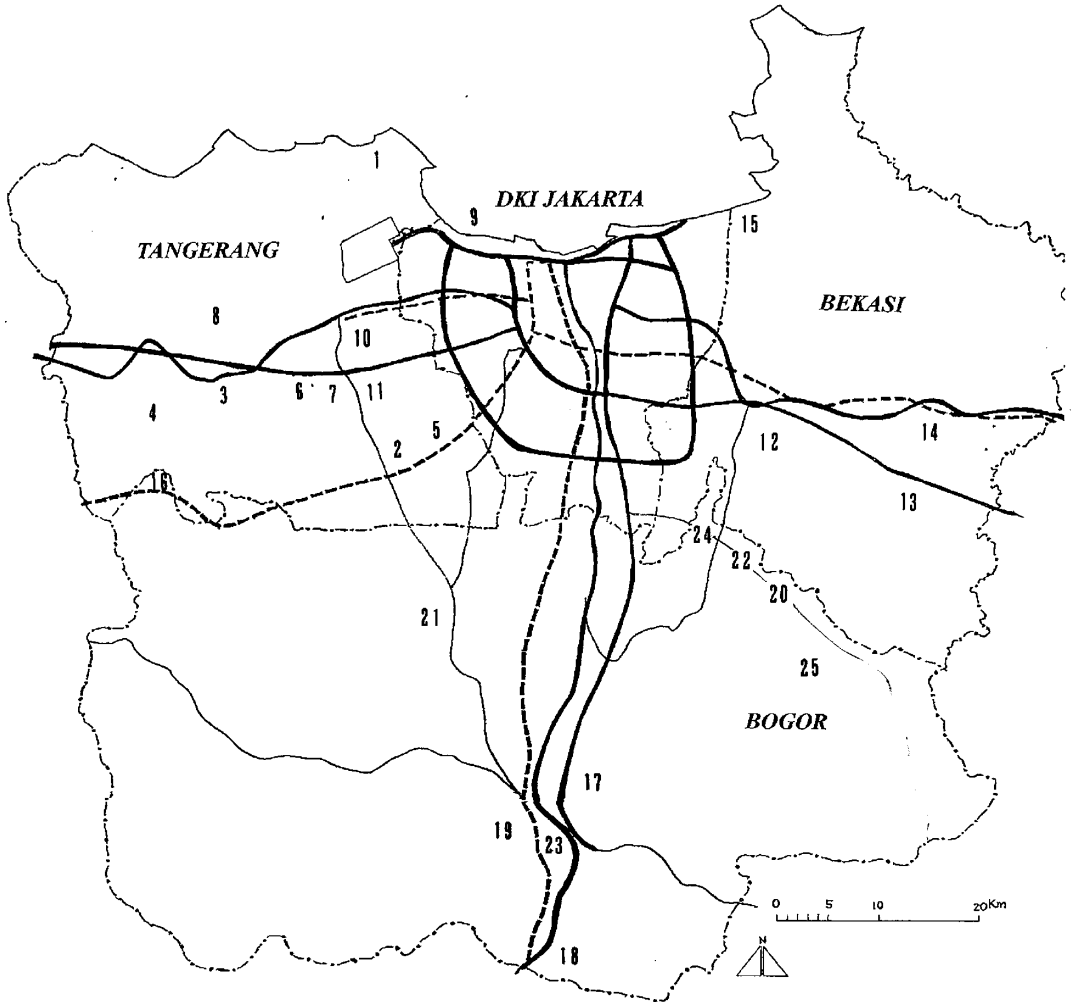
表1 ボタベックにおける大型ニュータウン開発プロジェクト(>500ha)<sup>(注)</sup>

No.	プロジェクト名	デベロッパー	面積(ヘクタール)	所在地
1	Kota Wisata Teluk Naga	Grup Salim	8,000	Tangerang
2	Bumi Serpong Damai	PT BSD	6,000	Tangerang
3	Citra Raya	Grup Ciputra	3,000	Tangerang
4	Kota Tigaraksa	PT Panca Wiratama Sakti	3,000	Tangerang
5	Bintaro Jaya	PT Jaya Real Property	2,321	Tangerang
6	Lippo Karawaci	PT Lippoland Development	2,000	Tangerang
7	Gading Serpong	PT Jakarta Baru Cosmopolitan	1,500	Tangerang
8	Puri Jaya	PT Jaya Real Property	1,745	Tangerang
9	Pantai Indah Kapuk	PT Mandara Permai	800	Tangerang
10	Kota Modern	PT Modernland Realty	770	Tangerang
11	Alam Sutera	PT Alfagold Land	700	Tangerang
12	Kota Legenda	PT Putra Alvita	2,000	Bekasi
13	Lippo Cikarang	PT Lippoland Development	5,400	Bekasi
14	Cikarang Baru	PT Grahabuana Cikarang	1,400	Bekasi
15	Pantai Modern	PT Modernland Realty	500	Bekasi
16	Kota Tenjo	BHS Land	3,000	Bogor
17	Bukit Sentul	PT Royal Sentul Highland	2,000	Bogor
18	Resor Danau Lido	PT Pengembangan Wisata Prima	1,700	Bogor
19	Taruma Resor	PT Pasir Wangun	1,100	Bogor
20	Citra Indah	Grup Ciputra	1,000	Bogor
21	Telaga Kahuripan	PT Kuripan Raya	750	Bogor
22	Kota Taman Metropolitan	Grup Metropolitan	600	Bogor
23	Rancamaya	PT Suryamas Duta Makmur	500	Bogor
24	Kota Wisata	PT Duta Pertiwi	1,000	Bogor
25	Bukit Jonggol Asri	PT Bukit Jonggol Asri	30,000	Bogor
Total			80,786	

(出所) *Properti Indonesia*, April 1997, 241 に Bukit Jonggol Asri を追加。

(注) ボタベックとはジャカルタに隣接するボゴール、タンゲラン、プカシの3県の頭文字をつなげた略称。

図1 ボタベックにおける大型ニュータウン開発プロジェクト(>500ha)



(出所) 筆者作成。

察がなされてきたとはいい難い。

ジャカルタを含む東南アジア大都市に関する研究は近年急速に充実してきたが、その傾向は1970年代の都市論とは対照を示している。その違いは、大きく3つにまとめられる。(1)従来の研究が都市を主に国内の農村部との関連で捉えていたのに対し、近年の研究はフリードマンの世界都市仮説やウォーラステインの世界システム論等の影響を受けて世界的な経済システムとの関連を重視したものが多い [Douglas 1995; Lo

and Yeung eds. 1996; Dick and Rimmer 1998; 田坂 1998等]。(2)都市化に重点を置いた従来の研究の重点が農村-都市間の人の動きに置かれるのに対し、近年の研究では資本流入に伴う都市空間の空間秩序の変化に関心が注がれる [Dick and Rimmer 1998]。(3)農村人口の流入先として捉えられた都市はその求心性に焦点が当てられていたのに対し、現在は遠心的傾向が注目されている [Dorleans 2000; Kano ed. 2004等]。郊外化に対する近年の関心も、大きくはこうした一

連の傾向変化の一部をなしている。論者の中で位置づけの重点はことなるが、一つには安価な労働力の供給地として郊外を捉える見方がある。例えば代表的な論客の一人であるマギーは東南アジア大都市郊外部の農工混在パターンに注目している。そこでは都心から放射状に伸びる幹線道路沿いを中心に工業団地が形成され多国籍企業等の製造拠点となる一方、そこで雇用される低賃金労働力は遠隔農村部からの移入人口ではなく工業団地周辺部の農村人口（特に若い女子）が中心なのである。ここから、東南アジア大都市の都市化は都市を基盤とした形 (*city-based*) ではなく地域を基盤とした形 (*region-based*) で展開している、という主張がなされることになる [McGee 1995, 9-10, 15-16]。第二に都心部に代わる居住空間の開発に注目した見方がある。都心部が金融・サービス業の業務空間として高層オフィスビルや高級ホテル、ショッピング・モールなどに占拠されていくのに応じて、居住空間は郊外部に移っていくわけである。この文脈では特に欧米の郊外開発モデルが民間開発業者によって組織的に移植され、新中間層の居住空間となるニュータウンや高級住宅街の造成として現れていることが注目されてきた [Dick and Rimmer 1998]。また小長谷は両側面を批判的に再整理した上で「FDI（外国直接投資）型新中間層都市」という規定を与えている [小長谷 1997；1999]。

こうした議論の中で最も弱い部分は国家と地場資本家の関係だろう。東南アジア都市が農村からの人口流入を中心に論じられた際分析の焦点になったのは都市雑業層の「インフォーマル部門」であり、政府や法人企業は「インフォーマル」部門に介入する「フォーマル部門」とし

て外在的に扱われることが多かった。都市研究の文脈が世界経済へと反転しても、そこでは政府や民間開発業者の都市空間への介入は独自の利害に照らして説明されるよりも「上位単位」である世界経済の構造的要請の媒介者としての側面に重点が置かれる。その結果、外国直接投資の流入→工業団地空間への実需→郊外化の進展という説明にせよ、新中間層の住宅需要→アメリカを中心とした郊外開発の思想・技術の移転→郊外化という説明にせよ、郊外化そのものは現段階での世界経済との統合とそれに伴う経済成長の自然的帰結として「自然」化される傾向にある。土地開発は極めて多くの許認可がからんだ問題だが、そこに介入する国家や地場資本家の独自の利害関係は後景に退いてしまうのである。

ここでアラン・スコットがグローバル化に関する議論に関して行った批判を警句としたい。スコットはカール・ポランニーの分析に学びながら「市場への反-自然主義的分析」が必要だと提唱する [Scott 1997, 11]。彼が批判するのは、グローバル化をめぐる言説の多くがそれを何か自然で不可避な歴史過程のように扱うことで、自らグローバル化の一要素と化してしまう傾向である。彼にとってグローバル化とは自由市場と規制緩和という極めて具体的な特定の観念に基づいて推進される歴史的プロジェクトである。そしてこれらの政策の実施は国家を手段に行われ、またそれに対抗する勢力の介入も国家を焦点とするのである。こうしたスコットの警句は、都市変化という限定的なテーマにおいても有効である。筆者が別稿で論じたように、不動産ブーム期のジャカルタでは多くの不動産業者が投機的需要を喚起するために全力を注いだが、

「グローバル化」はこうしたマーケティング戦略にあつという間に取り込まれてしまった [Arai 2002]。また経済のグローバル化の潮流に乗り遅れず日本やNIES企業の直接投資を呼び込むという理由を根拠に、不動産部門における各種規制緩和が不動産業界によってしきりに主張されてきたのである。我々は世界都市ネットワークやグローバル化に関する理論が投機的な期待形成や規制緩和促進策といった形で容易に現実と再帰的な関係にたってしまう可能性にもっと自覚的な必要がある。

本稿では以上のような問題意識に基づき、二つの主眼点を据える。第一にインドネシア首都圏を事例として、その郊外化を寡占的郊外化、すなわち国家－不動産企業の特定の関係によって意識的に促進されてきた郊外土地・住宅市場の寡占化過程として捉えることである。それは知識（都市計画）・権力（許認可・政府支援）・資本の三要素を結合し、体制エリート層の資本蓄積を促進する手段として行われてきた。第二に、この寡占化過程のはじまりを1970年代末の首都圏インフラ整備計画に遡って位置づけることである。この視角から、特に1983・84年がインドネシア首都圏開発の大きな転換点となったことを指摘する。

以下ではまずⅠで、インドネシア首都圏の開発権の集中状態を簡単に確認する。続くⅡではスハルト体制初期にどのように郊外の大規模開発が計画されていったのかを辿る。Ⅲでは政府上層部に強いつながりをもった開発業者達が新道路建設計画に関連した戦略的要地の開発権を掌握した経緯を述べる。彼らへの許認可は民間企業による都市開発という政策の幕開けとなっ

た。Ⅳでは、この政策をうけて他の企業家が郊外用地の取得に一斉に乗り出し、開発許可を通じた土地の囲い込みが進んでいった経緯をタンゲラン県の事例から述べる。Ⅴでは1990年代初頭の政策の検討から、開発業者の土地取得を促進する政策は大規模に利用される一方、彼らを制約する措置は骨抜きとなっていったことを確認する。最後にⅥにおいてインドネシア首都圏の郊外開発をめぐる現状を確認し、特に民間主導の大型開発プロジェクトによる土地の寡占化の帰結を整理する。

## Ⅰ ジャカルタの郊外化 ——私企業による寡占体制——

1970年代後半からジャカルタの急激な都市化を緩和する緩衝地帯として、その周辺県(ボゴール、タンゲラン、プカシの3県で「ボタバック」と略称される)と統合した首都圏「ジャボタバック」の開発が標榜されるようになった。この政策が現実には都市空間の変化となって現れてくるのは1980年代以降である。1980年代から1990年代にボタバック地域で次々と大規模なニュータウン開発がはじまり、ジャカルタの郊外化が一度に進展していったのである。

インドネシア首都圏郊外開発の最大の特徴の一つとなってきたのは、少数の私有企業の手による巨大な土地資源が集中する寡占化である。インドネシア不動産協会(Real Estate Indonesia:REI)のジャカルタ支部の加盟企業数は、最盛期の1995年では934社、西ジャワ州の支部(行政上ボタバックはここに属する)を含めると1,216社に達する(注2)。通貨危機後の2000年には、ジャカルタ支部・西ジャワ州支部の加盟企業数はそれぞれ

れわずか328社、103社にまで縮小してしまうのだが、不動産ブーム期にジャボタベックで活動していた不動産企業は最大で約1,000社前後となり、それほど少数だったわけではない。

ところが実際には大手不動産企業家は複数の会社を設立・経営してきたため、実際に重要な意思決定に関わってきた資本家、経営者の数は限られていた。この中でもさらにごく一握りの企業家が、ジャボタベックの不動産市場を大きく左右する意思決定を行ってきたのである。これらの企業家の多くはスハルト大統領を頂点とした政府高官との関係が深く、スハルト体制の政治エリートと通じることで大規模開発の許認可をえるのに有利な立場にあった。彼らの土地管理の根拠となったのが、民間主導の大型ニュータウン開発、それによる都市・生活基盤整備と住宅の大量供給という政策である。この政策下で、1980年代から90年代にかけてジャボタベックの各地で約25の、500haを越える大型ニュータウン・プロジェクトが企画・開発された(表1)。

この寡占化が最も明確に現れるのが、事業へ

の許認可である。上記25のプロジェクトが獲得した許可開発面積を合計すると約8万800haにのぼる。ジャボタベック総体の面積は約6,639km<sup>2</sup>、ヘクタールにして66万3900haにすぎないから[国際協力事業団2000b, 148]、これら大型郊外住宅プロジェクト面積はジャボタベック総体の約12%(ボタバック総体の約13.5%)に相当したことになる。この比率はボタバックの土地利用計画において居住用地として指定されている土地面積(合計37万716ヘクタール、ボタバック総面積の55%)と比較するとさらに高まる。上記25のプロジェクトが獲得した用地開発許可面積合計は、ボタバック全体で居住用途指定された面積の22%を占めるのである。実際に開発許可の発行された土地の中での比率はさらに高い。一つの目安として国家土地庁(BPN)の集計によれば、1996年までにボタバック全体で出された宅地用の用地開発許可(Izin Lokasi)面積の総計は121,629haとなっている(表2)。この数字と単純に比較すれば、上記大型プロジェクトの合計は総体の6割以上を占めることとなる(注3)。

「民間」や「民活政策」という語には公権力へ

表2 ボタバックにおける住宅地開発許可(～1996年12月)

No	地域	開発許可/面積(注1)			買収済用地		建築・使用権許可済(注2)		所有証書発行済(注3)		建設済み面積	
		許可数	(Ha)	(Ha)	%	(Ha)	%	(Ha)	%	Ha	%	
1	ボゴール県	492	43,842	13,664	31.17	2,969	6.77	2,707	6.17	8,704	19.85	
2	ボゴール市	122	2,462	182	7.40	182	7.40	133	5.41	157	6.38	
3	タンゲラン県	374	44,094	21,765	49.52	21,336	46.45	9,869	27.63	2,306	6.46	
4	タンゲラン市	207	8,359	1,522	18.21	852	10.19	852	10.19	674	8.06	
5	ブカシ県	397	22,874	9,506	41.56	1,420	6.21	1,405	6.13	4,768	20.84	
合計		1592	121,629	46,639	38.00	26,759	22.00	14,966	12.3	16,609	13.86	

(出所) Badan Pertanahan Nasional: *Properti Indonesia* Oktober 1997, 23から転載。

(注1) 開発許可=Izin Lokasi。

(注2) SK Hak (HGB/HGU等)が出された土地。

(注3) Sertifikat 発行済の土地。

の依存を想起させる含みがないが、実際の寡占化過程で政府からの許可は決定的な意味もっていた。インドネシアでは1960年の土地基本法の規定により法人の土地所有は基本的に認められておらず、形の上では用地開発許可は企業に特定の土地の買収・開発権を与えるにすぎない。しかし後に見るように、実際の運用過程ではこの許可は対象地域の用地買収において許可保有企業の立場を買い手独占に近いものとし、かつ再び末端消費者に分譲するまでの排他的管理権を付与するものとなった。BSDのような大型開発事業の場合、許可の更新が認められる限りすべての分譲が終わるまで数十年間にわたって開発業者は事業予定地の管理権を掌握し続けることとなる。従って政府が上記25ニュータウンの開発業者に首都圏の居住用地総体の4分の1近くもの開発許可を付与したことは、彼らに首都圏の土地・住宅市場への支配的影響力を与えたに等しかった。

以上のような土地管理権の集中は極めて意図的に推進されたものだが、従来の議論の方法はともすれば郊外化がグローバル化や国際的経済分業構造の変化にともなう産業移転のダイナミズムの自然な結果であるかのように扱いがちで、その意味について十分な検討がされてきたとはいえない。そこで以下では郊外開発の寡占体制の成立経緯を歴史的にたどった上で、寡占的郊外化がもたらした問題点を指摘したい。

## II 「新秩序」としての首都圏

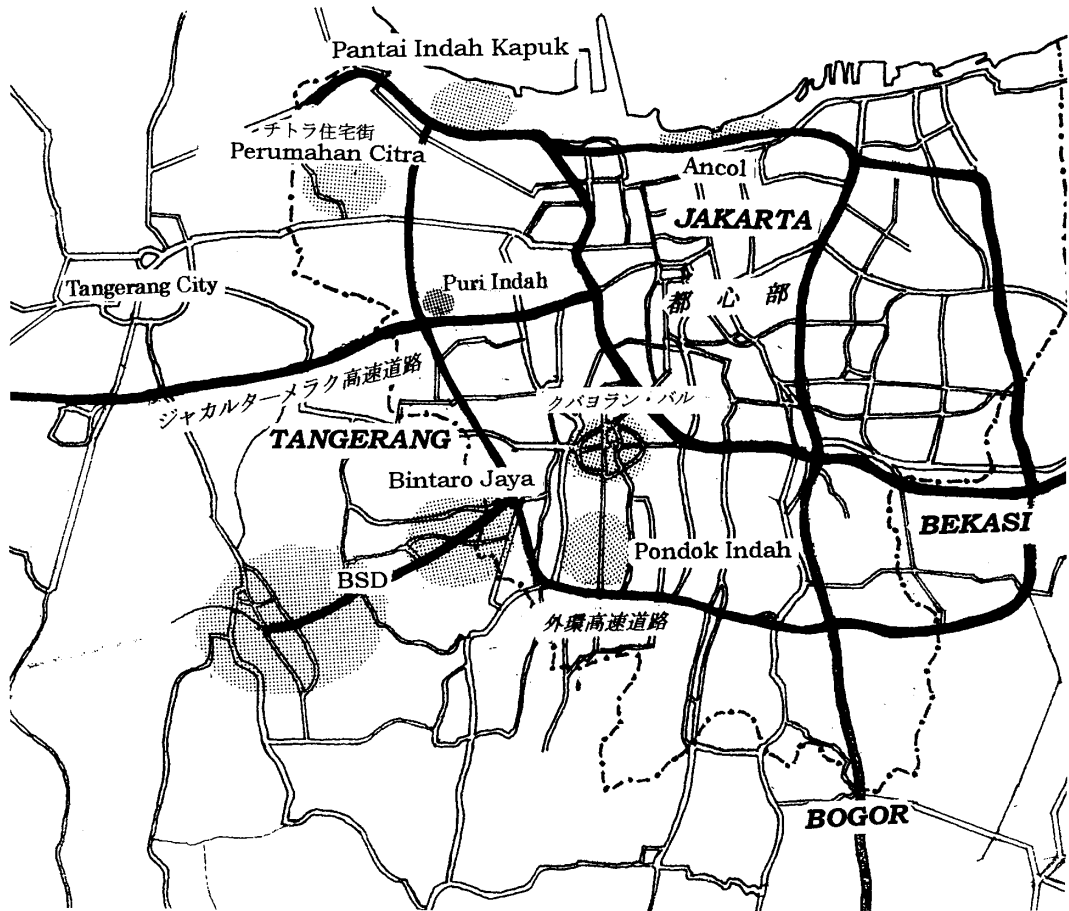
インドネシア首都圏郊外化の基本形は「不動産王」(*Raja Properti*) と呼ばれたチプトラ (*Ciputra*) の行動を追うことで明らかになる。

チプトラに関してはすでに別稿 [新井 2001b] で簡単な履歴を紹介してあるので、ここでは郊外開発事業に関係する範囲内で言及していく。スハルト体制下で、チプトラは5つの不動産企業集団に資本参加等の形で密接に関与していた。ビンタロ・ジャヤ・グループ、BSD、ポンドック・インダ・グループ、メトロポリタン・グループ、チプトラ・グループである。この5つの企業集団は“*Si Pengembang*” (「開発業者さん」) という名のマーケティング同盟を形成してきた。そして先に挙げたジャボタベックの大型プロジェクト25のうち7つは、これらの企業グループが手がけてきたのである。チプトラ関連の企業がジャカルタ郊外化の過程で占めた枢軸的役割は、これら5つのグループが1970年代から1980年代に開発を開始したプロジェクトを示した図2でさらにはっきりとする。ここから分かるようにほとんどのプロジェクトはジャカルタ外環道路と、ジャカルタから西部に伸びるジャカルターメラク道路という重要な幹線道路網周辺の土地に集中している。そこで以下ではこれらのプロジェクトを軸に、郊外用地の寡占体制の成立を遡及していくことにする。

### 1. 首都圏開発の計画化

三浦 (1995;1999) は「郊外」成立の背後にあった冷戦という時代背景を指摘しているが、インドネシアにおける郊外成立もその影響を深くうけている。ジャカルタの郊外化はオランダ植民地時代から進展してきたが、バタビア時代の人口はせいぜい50万人強にすぎない。独立後、スカルノ大統領が傾倒したのはジャカルタの首都としての求心力を高めることであり、記念碑的な巨大建造物による都心空間の形成が図られた。その意味で本格的な郊外化は、現在日本で

図2 チプトラの関与した主要住宅街開発事業 (1970~80年代)



(出所) 筆者作成。

(注) クバヨラン・バルは参照点として表示したもので、チプトラの事業に含まれない。Ancolは観光・娯楽機能重視の湾岸公園で、住宅はその一部のみを占める ([新井 2001 b] 参照のこと)。1990年代に開発されたCitra RayaやCitra Indah, Citra Grand, Kota Taman Metropolitan等は地図から除外してある。

一般に「スハルト体制」として知られている「新秩序 (Orde Baru)」体制の産物といえる。「新秩序」は1965年、スカルノ大統領とその政権下で成長した共産党勢力への強力な殲滅運動としてはじまった。戦略予備軍司令官出身のスハルトとその配下の陸軍、およびアメリカで経済学の博士号を取得した若手官僚達はその支柱で、彼らはアメリカ政府による強力な支援を受けて政権の座についた。それ以前、ジャカルタとそ

の周辺三県を首都圏として総合的に開発する発想は1950年代に国連から派遣されたコンサルタントによってすでに提唱されているが、政策としては結実していない (注4)。新政権が成立するとアメリカや日本、世銀などから大量のコンサルタントが来訪し、誕生間もない反共政権の支援・強化がはじまった。ジャカルタがはじめて本格的な都市計画を策定したのはアリ・サディキン知事の時代 (1966-77) で、1967年に最初の



マスタープランである『都市空間秩序総合計画 1965-1985』が地方議会で承認された<sup>(注5)</sup>。だがこの計画はまだ周辺郊外部への住宅用地の大量移転を考慮していない。事態が変化をはじめるのは1970年代中盤以降である。この時期に高速道路建設がはじまり、またジャカルタとその郊外圏一帯を面的に管理する知的枠組みが構築されるのである。

その一つが公的セクターによる住宅供給政策で、ジャカルタ郊外の土地が計画的な住宅開発の対象として注目されるようになったのである。1970年代初頭は、新秩序体制の住宅開発政策の基本的枠組みが次第に整備されてきた時期だった[Sardjono 1986]。特にはっきりとした体制構築がはじまったのは第二次五ヶ年計画(1974-1979)に入ってからで、大きな柱の一つは「カンボン改善プログラム」だった。これは都市中下層庶民の生活空間となっていた既存の下町地区(都市カンボン)の街路や排水路等を改善することで住環境の改善を図ったもので、1970年代初頭からは世銀の援助も受けて世界的に有名になった。しかしインドネシア政府はより本格的な住宅地開発に向けた準備も進めていた。すなわち都市部の国家公務員を中心とした給与所得者層を対象に、住宅公社(PERUM-PERUMNAS)が郊外に住宅を大量に建設して、それを住宅ローン(*Kredit Pemilikan Rumah*, 通称 *Kredit BTN*)によって販売していく、という体制の構築である。この作業のため、この時期日本のコンサルタントが国際技術協力という形でジャカルタに派遣され、ジャカルタ郊外のデポックで、当時としては最大規模の200haの大規模住宅開発事業が実験された<sup>(注6)</sup>。そして70年代末から1980年代前半にかけて、住宅公社によるジャカ

ルタ郊外での住宅開発が本格化するようになる。

二つめとして、大ジャカルタ圏開発構想が公式化されたことが挙げられる。1970年代になると早くも外国人コンサルタントによって1967年のジャカルタ・マスタープランの修正が提起されるようになった。背景として1970年代の人口増加が当初の予想を上回って急激に進んだこと、さらに石油ブームで政府の開発姿勢が積極的・拡張的になり、首都圏のインフラをより広域的に整備する方向に変わったことが挙げられる。1973年からオランダの技術援助でジャカルタとその周辺にあるボゴール、タンゲラン、ブカシの三県を包摂する開発枠組みが作られ、1976年には大統領訓令により広域首都圏「ジャボタベック」の設定・開発が正式に決定された<sup>(注7)</sup>。これにより国家開発企画庁、内務省、公共事業省、ジャカルタ政府および西ジャワ州政府の代表からなる「ジャボタベック計画チーム」が編成された。こうして行政上は西ジャワ州に属するタンゲラン、ブカシ、ボゴール三県の開発はジャカルタの開発とリンクされた。以降これらの県は、何よりジャカルタの緩衝地帯(*buffer zone*)という位置づけで開発計画が立てられるようになる。ジャカルタの人口圧力分散の受け皿となる成長核として、ボゴール、ブカシ、タンゲランそれぞれの中心市街地に加え、ジャカルタ西南のスルボン(科学技術開発拠点)、およびデポックが指定された。こうした計画を受けて、1980年代になるとデポックやスルボンなど新しい衛星都市が開発され、また国際空港がタンゲラン県に移転されるなど、ジャボタベック規模での開発構想に基づくプロジェクトが実施されるようになっていくのである。

第三に、幹線道路建設計画がある。親米政権

の成立をうけ、1970年代初頭にはアメリカの援助で早くも最初的高速道路建設がはじまった<sup>(注8)</sup>。1970年代後半になると潤沢な石油収入を支えに政府の公共事業政策は更に拡張的となり、その中で後の郊外住宅開発に重大な影響を与える高速道路計画が策定されたのである。すなわちジャカルタ外環道路、ジャカルターメラク道路、そしてジャカルターチカンベック道路である。ジャカルターチカンベック道路はジャカルタから東部へと延びる幹線道路で、世界銀行の融資を受けることになった<sup>(注9)</sup>。反対の西方、スマトラのランボン方面へ延びるジャカルターメラク道路とジャカルタ外環道路（外環の北半分であるジャカルタ湾岸道路も含む）は日本政府がJICAとOECFを通じて開発調査から建設融資までこ入れしたものである<sup>(注10)</sup>。道路の通過ルートを含めた計画全体は1970年代後半に決定された（図3）。この際日本の大手コンサルティング会社パシフィック・コンサルタンツ・インターナショナルが設計を担当し、その後も同社はジャカルタ外環道路周辺のニュータウン開発プロジェクトに深く関与していくことになった。

以上に見るように、1970年代末の段階で海外

のコンサルタントが広範に関与する形で、ジャカルタとその周辺の空間は都市計画・交通網整備計画の知的枠組みに基づいて精査され、首都圏として一体で管理・開発の対象となった。この計画が国家機構による強制力（ゾーニング規制等）と財政的裏付け（世銀や日本政府による対インドネシア政府融資）によって将来的実効性を担保されると、そこには当然膨大な利権が生じることになる。例えばジャカルタ環状道路、ジャカルターメラク道路などが将来建設された際には、その沿線に将来大きな開発利益が生じること容易に予想できる<sup>(注11)</sup>。そこで次に重要になるのは、誰がこの開発利益を得るかである。

## 2. 地場不動産企業家の台頭

都市計画という知の枠組みをとりわけ大きな利益分配の手段としてきたのは秘密主義である。新秩序時代を通じて、政府は土地投機を抑制するという口実で各種都市計画の内容に関し可能な限り秘密主義を取ってきた。そこで計画を早くから知りうる位置にあったのは関連部門の政府官僚、彼らに近い地場の企業家たち、援助事業に参入する外資系企業とその現地合弁相手などであった。中でも大統領とその親密な側近、ジャカルタ首都特別州知事、プルタミナ（石油公社）総裁といった新秩序体制の新興エリートの頂点とパイプをもつことは決定的な有利となった。彼らこそ重要な公共事業の意思決定権を握っていたからである。この時期彼らと太いパイプを築いた新興事業家たちが公共事業の受注落札により事業機会を得て台頭してきた〔ロビンソン 1987, 211, 325〕。また援助融資を梃子に公共事業に参入してきた外国企業との提携は、彼ら新興事業家に対する資本や技術移転を促進した。この時期成長した地場建設企業の多くが後に不

図3 1970年代に計画された高速道路



（出所） 筆者作成。

動産開発事業に乗り出すことになった。中でも後の文脈との関連で重要なのは、大統領をパトロンとしたスドノ・サリム (Sudono Salim)、スドウィカトモノ (Sudwikatmono) らと、ジャカルタ政府の信任をうけたチプトラらが1970年代中盤から連携を始めたことである。

チプトラはスカルノ大統領時代の1960年代以来ジャカルタ首都特別州政府が(名目的に)資本参加する「ジャヤ開発社」の代表取締役としてジャカルタ首都特別州政府と強い関係を築いてきた<sup>(註12)</sup>。日本の戦後賠償事業実施の際のインドネシア側実務レベル担当者の一となり、またそれを機に大林組の現地側パートナーとなった[新井 2001b]。1972年にはジャカルタ知事(当時アリ・サディキン)の全面的な支持の下に設立されたインドネシア不動産協会(REI)の初代会長に選出されている[DPP REI 1997]。こうした立場を背景に、彼は仲間と設立した私企業のメトロポリタン・デベロップメント社をも成長させていった。

他方華人企業家のスドノ・サリムはスハルト大統領の従弟スドウィカトモノと組んで後にインドネシア最大の財閥となるが、当初は流通業でスハルト大統領との結びつきを利用して各種独占権、許認可や優遇措置を獲得し、資本蓄積をしてきた。ワリンギン・クンチャナ社はその手段となってきた[ロビソン 1987, 275]。

1970年代中期、サリムらのワリンギン・クンチャナ社とチプトラらのメトロポリタン社は共同でメトロポリタン・クンチャナ社を設立し、都心から10キロ超の南部ジャカルタで住宅開発事業に本格的に参入した。高級住宅街ボンドック・インダの開発である。このときできたチプトラとサリム、スドウィカトモノらとの連携が

その後の大型郊外開発プロジェクトの出発点になっていったのである。

### Ⅲ 道路からニュータウンへ ——郊外開発事業の私有化——

これまでの節で、1970年代後半の条件変化を見てきた。1970年代にはすでに大ジャカルタ圏の広域開発計画、首都圏の幹線道路建設計画、郊外部での大規模な住宅開発という構想は一通りでそろっていた。しかし、1970年代の開発は政府・公有企業中心である。私有企業による大規模な土地の開発は想定されていなかった。ジャボタベックの住宅開発が大手私企業の寡占体制となっていく重要な転換点は1983年から84年にかけてである。1983年、石油価格の下落を契機に政府は突然の歳入減少に見舞われ、政府・国有企業中心の開発の修正を余儀なくされた。鉱物・エネルギー省管轄下の開発事業を筆頭に合計100億ドル分もの事業計画が繰り延べとなり、かわりに銀行利子率の自由化や税制改革など、自由化・規制緩和による経済活性化と代替歳入源の開拓努力が始まった[Saidi 1998, 98]。代替収入源の発掘を必要としたのは国家だけではなかった。潤沢な石油収入に裏づけられた積極的な公共事業投資と国有企業の拡張は、これまで新秩序体制エリート層にとって個人的にも資本蓄積や政治資金の豊富な源泉だったからである。この国家財政危機による転換期に、スハルト大統領周辺に関係をもつことで成長してきた企業家達が郊外開発事業の私有化に成功したのである。すなわち1983、84年を期にジャカルタ外環道路、ジャカルターメラク道路の建設予定地に沿った要衝地の開発権がサリムやスドウィ

カトモノ、チプトラらの私有企業に一齐に付与されたのである。まず図2を見てみよう。ジャカルタ南西部、ポンドック・インダの西方、外環道路をはさむ形でビンタロ・ジャヤがあり、そこからさらに南西部にBSDが位置することが確認できる。この二つのプロジェクトで西南方面への郊外化の適地の開発権をチプトラ達が掌握したのだが、この許認可がでたのが1984年なのである。さらに外環道路の西側をジャカルタ湾に向けて延長し海岸線と合流した部分に立地するパンタイ・インダ・カプックの開発許可が出たのも1984年である。ここには明らかに原油価格の下落が関係しているが、それだけではない。これらのプロジェクトは都市整備計画の情報と許認可権を独占した政府インサイダーと深い関係を持つ企業家達が参加しており、その影響力を考慮にいれなければ、少数の企業家にこれだけ大きな用地開発許可がでたことは想定しにくいからである。以下、この時許可された事業についてより詳しく見てみよう。

### 1. ビンタロ・ジャヤ庭園都市とブミ・スルポン・ダマイ (BSD)

ビンタロ・ジャヤの開発開始は1979年からである。ジャカルタのエリート居住区はクバヨラン・バルからポンドック・インダ（都心10km圏）へと南方に郊外化してきたが、ビンタロ・ジャヤはその流れを都心西南部15km圏のタンゲラン県にまで延長することを意味した。最初開発された地域100haはチプトラと大林組が1973年に別の会社（PT Metropolitan Devindo）を通じて開発許可を獲得していたもので、その開発権をジャヤ開発社が事実上購入する形で始まっている（注13）。現在セクター1とよばれる地域がそこで、その多くは国民議会（DPR）議員への給

付住宅となった。すなわち、事実上購入者は政府なので、事業リスクは軽減できたわけである。ほどなくビンタロは重要な意味を持ち始めた。理由は第一に政府によるジャカルタ南部（ジャカルタ外環道南端のさらに南側）の開発規制である（注14）。これはジャカルタの水源である南部の乱開発を制限することが目的だったが、南西部のビンタロにとっては、南部に代わる代替地をさがす高所得者層市場を獲得する絶好の好機となった。第二に、ビンタロは外環道路の計画予定地からほど遠くない場所にあるため、外環道の完成時には大きな開発利益が見込めた点である（注15）。

ビンタロは時代を追って拡張していったが、重要な拡張に成功するのは1984年からである。以下、株式上場目論見書 [Prospektus Jaya Real Property 1994, 24, 57, 74]により、拡張の際の重要な指標となる用地開発許可 (*Izin Lokasi*) の取得からこの点をみていこう。用地開発許可の取得経緯は以下のようになっている。

1) No.432/A1/2/73	100ha(1973年)
2) No.413.21/SK529BKPM/84	50ha(1984年)
3) No.593/SK.554-BKPM/84	371ha(1984年)
4) No.460.05.SK.054P.	700ha(1994年)
	(1989年のNo.593/SK.133-BKPM1989および1991年のNo.593/441-BKPM/1991が1994年に延長・修正されたもの)
5) No.593.82/SK.882-BPN/94	500ha(1994年)
TOTAL	1,721ha

当初の用地買収の根拠となった1973年の許可100ha分につき、その後ビンタロは大きく3回の拡張をしていることが分かる。最初が1984年

で、一度に421haの用地開発許可を新たに取得している。2回目の拡張は不動産開発ブームがはじまった1980年代末からの数年間で、合計700haもの追加許可がだされた。3回目は、500haの追加許可を獲得した1994年である<sup>(注16)</sup>。

一方、タンゲラン県のニュータウン、プミ・スルポン・ダマイ（以下BSD）の開発許可6,000ヘクタールがだされたのも1984年だった。都心から約25kmのところにあるスルポンはジャボタベックの開発計画の中で科学技術開発拠点としてすでに重点的な開発が予定されていた地域であった。6,000ヘクタールのプロジェクトというが、中央を東西に断ち割る形でチサダネ川が流れており、現在までに開発が進んでいるのは川の東側、すなわちジャカルタに近い側に限定されている。この部分にはもともと国有企業のゴム農園が存在しそれを転換する形となったため、開発業者たちは極めて容易に用地買収を進めることができた。まず華人企業家エカ・チ

プタ・ウィジャヤのシナル・マス・グループがこの地域の将来性に目をつけて用地買収を進め、ジャヤ開発社のチプトラに開発を持ちかけた。最終的にはこれにサリムやスドウィカトモノが加わり、6,000haもの超大型ニュータウン開発事業の構想が誕生したのである<sup>(注17)</sup>。表3のようにシナル・マス、サリム、チプトラ/ジャヤ開発社が株式をほぼ三分する形で実施主体のコンソーシアムが作られ、チプトラが具体的な開発の推進にあたった<sup>(注18)</sup>。

マスタープランの作成はアメリカのジョン・ポートマン&アソシエイツ、パシフィック・コンサルタンツを中心とした日本の合同チームとジャヤ・グループのコンサルタント会社に発注された。かくしてマスタープランによれば「21世紀の都市型コミュニティのプロトタイプ・モデル」の建設を標榜する壮大な計画がたてられた。単なるジャカルタのベッドタウンでなく自立的都市（kota mandiri）、すなわち雇用機会や

表3 BSDコンソーシアムの当初の構成

持ち株比率	企業名	監査役 (Komisaris)	取締役	合計持ち株比率
22.5%	PT Supra Veritas	Eka Tjipta Widjaja	Mukhtar Widjaja	シナル・マス・グループ 合計32.5%
9%	PT Simas Tunggal Centre	Tammy Suwito	Anthony Hadiwinata	
1%	PT Bhineka Karya Pratama	Indra Widjaja	Eka Tjipta Widjaja	
20%	PT Serasi Niaga Sakti	Sudwikatmono	Ismail Sofyan	サリム/スド ウイカトモノ 合計40%
10%	PT Anangga Pertiwi Megah	Soedono Salim	Sudwikatmono	
10%	PT Nirmala Indah Sakti	Soedono Salim	Sudwikatmono	
12%	PT Metropolitan Trancities Indonesia	Ciputra	Ismail Sofyan	チプトラ/ ジャヤ開発社 合計27.5%
5%	PT Aneka Karya Amarta	Ciputra	Ismail Sofyan	
3%	PT Apta Citra Universal	Ciputra	Soekrisman	
7.5%	PT Pembangunan Jaya (ジャヤ開発社)			

(出所) 企業名と持ち株比率は Winarno 1996, 28。監査役・取締役名はDPP REI 1997b より検索。

(注1) PT Pembangunan Jaya を除く他のすべての企業は同一のREI（インドネシア不動産協会）加盟年（1984年）および本社住所（Gedung Jaya Lt.7, Jl. M.H.Thamrin No.12：これはジャヤ開発社の本社ビル7階）で登録されている。

(注2) 監査役・取締役が複数記入されていた場合は、筆頭の人名のみを引用した。

各種サービスをジャカルタに依存しない自立的な都市の建設が掲げられた。このため13万9千戸の住宅のための住宅地域（プロジェクト全体の用地の52パーセント）に加え非住宅地に25パーセント、公共施設に7.7パーセント、そして保全地域に14.3パーセントの土地が割り振られた。中でもインドネシア初の先端科学技術産業に特化した工業団地「テクノ・パーク」の開発により14万から18万人程度の雇用の創出が掲げられた。また富裕層向けの高級住宅から低所得層向けの廉価住宅までをバランスよく建設し、産業・生活インフラも完備する。開発は1985年から三段階をかけて進行し、最終的には2005年の完成を目標とする壮大なものであった。以後このプロジェクトの許認可に必要な都市計画を政府は優先的に整備し、1989年に華やかなセレモニーとともに売り出しが始まった。

こうしてサリムを筆頭としたスハルト大統領に近い企業家集団はスルボン開発を民間プロジェクトとして私有化することに成功した。だが、プロジェクトが商業的に成功するためにはジャカルタへの交通の便を改善することが死活的に重要だった。そのためニュータウンの建設と並行して開発業者は有料高速道路の建設も手がけることになった。「つまり不動産開発事業と高速道路事業の組み合わせはハンバーガーのようなもので、肉とパンそれぞれ単体ではおいしくないが、二つ組み合わせるとおいしくなる」というのが企業家側の計算である<sup>(注19)</sup>。

ここで、高速道路を介してスルボンとビンタロを結び、ジャカルタ外環道と連結する構想が出てきたのである。スルボンとジャカルタ外環道までの直線距離はわずか10km超で、BSDとビンタロの計画は両者の統合を前提としたも

のとなった。すなわちスルボン地区とビンタロ・ジャヤを高速道路で統合し、ビンタロをスルボンと南ジャカルタの中継地とするのである。将来的にはビンタロの西方への拡張とBSDの東方への拡張が合流し、両者は連続した市街地となるだろう。かくして1984年に新たに400ヘクタールもの追加許可を得た段階で、1985年にビンタロ・ジャヤでも今後の開発に関するマスタープランが策定された。高速道路は全長13kmで、スルボンからビンタロを経た後ジャカルタ外環道に接続する。ビンタロから高速道への出入り口となるポンドック・アレン地区には、中心的業務地区（CBD）の開発予定地が設定された。そして高速道路の建設のためにジャヤ・グループとBSDの合同出資という形で高速道路建設・運営会社（PT Bintaro Serpong Damai）が設立された [*Prospektus PT Jaya Real Property*, 72]。この道路の設計にあたっては、再びパシフィック・コンサルタンツ・インターナショナルが起用されている（*Prospektus PT Jaya Real Property*, 73）。

## 2. パンタイ・インダ・カプック (Pantai Indah Kapuk: 以下 PIK)

もう一つ外環道路計画と関係するのがパンタイ・インダ・カプック（「美しきカプック海岸」の意）である。高級住宅、病院、ゴルフコース等を備えた高級住宅街建設計画である<sup>(注20)</sup>。PIKは、ジャカルタ外環道路を北方に延長した幹線道が西北端でジャカルタ湾に突き当たる場所にある。この海岸地域は1977年に保護林地帯と指定され、中央政府の農業省林野局の管轄となっていた。しかしチブトラは早くからこの地を目をつけ、大統領に近いスドノ・サリムに開発計画を持ちかけた。これにより1981年にはすでに、

ポンドック・インダを開発したメトロポリタン・クンチャナ社を通じて林野局に開発許可の交渉がなされた。しかし用地交換という形で、この海岸地域の取得に事実上の許可が出たのはやはり1984年である。1984年に制定されたジャカルタ第二のマスタープラン「ジャカルタ空間秩序総合計画 1985-2005」でも、この地域の用途指定が変更され「住宅用地」となった。メトロポリタン・クンチャナはこの海岸開発事業のために子会社としてマンダラ・プルマイ社 (PT Mandara Permai) を設立し、94%の株式はスドノ・サリムが所有した。もともとその後の様々な許認可手続きを経て、実際の着工は1991年である [Properti Indonesia 2000. 14 February]。

### 3. プーリ・インダ (Puri Indah)

西ジャカルタからジャワ島の西端メラクを結ぶ高速道路と外環道路が交差する交通の要衝部 (クバンガン地区) は、ジャカルタ東部の同様の交差部 (プロ・グバン地区) とならんで1984年に改正されたジャカルタの新しいマスタープラン (1985-2005) に最優先開発中心地 (*Sentra Prima*) として追加指定された [DKI Jakarta 1987. 24]。チプトラとサリム、スドウィカトモノたちは1983年ジャカルタ政府とこの中心区一帯の開発を協同行うという形で開発権を押さえ、メトロポリタン・クンチャナ社を通じて180ヘクタールの高級住宅街プーリ・インダを開発した。後にはショッピング・センターも追加された。またメトロポリタン・グループも近傍に120ヘクタールを取得し、1990年代後半から住宅地プーリ・メトロポリタンを開発・分譲することになる。

### 4. チトラ住宅街 (Citra Garden Estate, 後に Perumahan Citra と改名)

上記の諸プロジェクトと並行して、チプトラは単独の家族事業の形で1980年代前半からジャカルタの北西部、カリデレス地区に少しずつ住宅開発をすすめていった。「チトラ・ガーデン」(現在名「チトラ住宅街」) である。主な顧客対象として想定されたのは、華人である。もともとジャカルタには海岸に近い北部コタ地区に、古くから華人が集住していた。そこから西方のタンゲラン方面には、古くからジャカルタに居住し現地化の進んだ華人 (チナ・ベンテン: 要塞の華人などと俗称される) の居住区が散在する。華人の郊外化は、このコタ地区から西方に向けての動きが最も顕著で、南方や東方への郊外化よりもはるかに多い。チプトラはこうした華人の西方への郊外化の受け皿として、ジャカルタとタンゲラン市を結ぶ国道 (ダーン・モゴット道) 沿いを選んでチトラ・ガーデンを開発していったのである。

かくして1983-84年、石油収入の減少と国家財政危機の機を利する形で、首都圏開発計画から生じるだろう開発利益を政府機構外部に「私有化」する作業がなされた。この転機は決定的で、インドネシアの代表的不動産アナリスト、パナンギアン・シマヌンカリットも1984年にBSDに出された用地開発許可6,000haをもってインドネシアの不動産産業の転換点とみなす。すなわち「土地の開発許可が統制なく乱発される時代はここからはじまった」のである (註21)。実際、ひとたび一民間事業に6,000haもの開発許可を与えた以上、その後私企業が次々と申請した500haから2,000ha規模の開発計画を拒否する論理を政府は持ちえなくなってしまった。BSDを越える規模のプロジェクトはその後10年近く現れなかったが (註22)、ボタベックの住宅

用途指定地の大部分が少数の企業集団が掌握されるのには、2,000ha前後のプロジェクト二十数件の許認可で十分であった。その意味でBSDの開発許可は同年高らかに宣言された米の自給達成とあわせて、新秩序全体の重心が農村から都市、国有から私有へと移る転換点を象徴する出来事だったといえよう。

#### IV 寡占的郊外化の進行

1984年のBSDやビンタロ拡張計画、PIKの開発許可は都市開発における「民活時代」の幕開けとなった。この時期を機に住宅・都市基盤整備への民間活力導入が公式の政府方針として掲げられ、民間開発業者の活動に促進的な事業環境が作られていった。同年からはじまる第四次五カ年計画にも、扱いは控えめながら大規模ニュータウン開発の語が含まれるようになった。大規模開発の利点は、規模の経済である。数百ヘクタール以上の大規模な開発許可を民間に与えることで、民間企業は規模の経済の利益を享受することができる。すなわち高級・中級住宅や商業施設といった利益幅の大きい不動産商品を大量に生産することで得た利益の一部を、低所得層向けの低価格住宅や上下水道や街路、公園、学校といった採算性にとぼしい公共施設、公共インフラの建設費用に充てることができる。これによって、従来政府が担ってきた公共インフラの建設負担を営利企業に転嫁することができるわけである。この自由化をうけて、大手企業家たちは一斉に用地買収にのりだしていった。以下、大規模住宅開発のプロジェクトが最も集中したタンゲラン県を例に、土地開発権が集中していく過程を追ってみよう。

##### 1. 参入の拡大

1984年以降の用地取得熱はおおきく三つの波にわかれて進展した。第一波は1980年代中期で、住宅・都市基盤整備事業への民間参入の自由化をうけて、用地買収がすすんだ。第二波は1980年代末で、1988年10月の銀行設立許可に関する大幅な規制緩和パッケージ（*Pakto 88*）をうけ、銀行が続々と設立されその銀行融資が用地買収に投入された。都心の再開発が激化して人口の郊外押し出し圧力が高まる一方、郊外部では既存の大型プロジェクトの周辺に、中小の開発業者による中小プロジェクトが次々と開発され、用地価格が劇的に上昇した。そして第三波は1993年の規制緩和で用地開発許可（*SK Izin Lokasi*）の発行権限が第二級地方自治体（市・県政府）に移管され、それを機に新たに大量の許可が発行された時期である。

まず1984年の政府の方針転換をうけて、モデルン・グループ（サマディクン・ハルトノ）、リッポー・グループ（モフタル・リアディ）といった大手事業家が、単独で数百から数千ヘクタール規模の大規模ニュータウン計画をたてて、開発許可と用地買収による首都圏の土地囲い込みに続々と乗り出した。彼らが目をつけたのは、都心からの直線距離がBSDとかわらない20～25km圏のタンゲラン市周辺だった。この地域は1980年代初頭から国営住宅公社ブルムナスが廉価住宅を分譲しはじめていたものの、まだ農地が多く大規模な用地買収の余地が残されていた。また政府が進めていたジャカルタ＝メラク高速道路が順次完成していったことで都心からのアクセスが劇的に向上し、BSDを上回った。実際にはBSDも自前で建設する高速道路の完成まではジャカルタ＝メラク高速道路にアクセ



スを依存せざるを得ないため(実際には2002年現在でも未完成)、これら後発プロジェクトはBSDより立地上有利だったのである。

表4に、都心から20~25km前後の代表的なプロジェクトをまとめてみた。スハルト体制前期に外国企業との合弁等で成長してきた事業家が、新たに大規模開発事業に参入してきたことが確認できる。この時もコタ・モデルンがBSD同様日本のパシフィック・コンサルタンツ・インターナショナルに計画を発注しているように、新規プロジェクトの増加は海外のコンサルタントにも新たな事業機会を提供した。さらにこうした大規模プロジェクトの間を縫うように中・小プロジェクトが濫立した。例えばBSDとタンゲラン市街地区の周辺にはムラティ・マス、フィラ・スルボンといった中・小各種のプロジェクトが林立することになった。多数の新会社が設立され、首都圏のREI会員企業は急速に増加していくことになった。そして1990年代になるとタンゲランのさらに外縁部の囲い込みが進み、都心から30km以上はなれた地域でも大規模開発を標榜する住宅の分譲がさかんに行われるようになる。例えばチプトラ・グループによるチトラ・ラヤ、ジャヤ・グループによるプーリ・ラヤ、あるいはBHSグループによるコタ・テンジョなどである(注23)。

## 2. 寡占体制の成立

タンゲラン県の人口は急激に増加した。タンゲランの市街地は以前は「行政都市」(*Kota Administratif*)という位置づけで県の一部だったが、1993年に市(*Kotamadya*)に昇格し、県から独立した第二級地方自治体となった。開発業者の用地獲得競争を見る場合、市街地化が進み人口密度の高い市部ではなく、県部の状況を

参照する必要がある。表5は、タンゲラン県が作成した1995年から2005年までの用途別土地配分である。これを見ると住宅用地は全体の54%、63,174haとなっている。このうち、どれだけの割合が大規模ニュータウン・プロジェクトによって占められているのだろうか。表1にあるジャボタベックの500ヘクタール以上の規模のプロジェクト一覧から、タンゲランのものだけを合計すると29,836ヘクタールになる。このうちコタ・モデルン770haはプロジェクトの大部分が市部に属するから除外しても、29,066ヘクタール。つまり県の全住宅指定区域の46%、県全体の25%を、わずか10の大型プロジェクトが掌握したことになる。これら10のプロジェクトが用地開発許可を取得したのはほぼすべて1984年以降の10年以内の短期間に集中しているから、いかに短期間に土地管理権の集中が進行したかが理解できよう。

大規模開発は当然広域に亘る用地買収を必要とする。プロジェクトの規模が大きくなればなるほど一度にプロジェクト全域を用地買収・開発することは非現実的になる。いきおい段階的な買収と開発が行われる。しかしプロジェクト予定地内部やその周辺では、将来的な地価の上昇を予想して土地投機が過熱し、地価は急激に上昇することになった(注24)。かくして初期の段階で可能な限り広域の土地ストックを保有しようと努力する開発業者と投機的ブローカーが先を争って用地買収を進め、地価上昇を煽っていた。この用地買収の資金源となったのは、主に銀行からの融資である。この点で1988年の銀行設立基準の大幅規制緩和措置(*Pakto 88*)は大きな影響を与えた。銀行の乱立で融資競争が生じた上、傘下に銀行と不動産会社の双方を持つ

表4 タンゲラン県の大規模プロジェクト (都心20~25km圏)

プロジェクト名	コタ・モデルン (Kota Modern)	ガディング・スルボン (Gading Serpong)	アラム・ストラ (Alam Sutera)	リップー・カラワチ (Lippo Karawaci)
企業名	モダン・リアルティ株式会社 (PT Modern Realty)	ガディング・スルボン株式会社 (PT Gading Serpong)	アルファ・ゴールドランド・リアルティ株式会社 (PT Alfa Goldland Realty)	リップー・カラワチ Tbk 株式会社 (PT Lippo Karawaci Tbk)
企業家	サマディクン・ハルトノ (Samadikun Hartono) を中心とした華人系財閥。モデルン・グループは1971年に隆富士・フィナムのインドネシアにおける独占的な輸入販売エージェントとして事業を拡大してきた。	スマレコン・アグン社 (PT Summarecon Agung) とパティック・クリス・グループ (Batik Kris Group) の合弁事業。スマレコン・アグンは華人系企業家スチプト・ナガリア (Soejipto Nagaria) が経営する不動産開発企業で、これ以前にジャカルタ北東部に住宅街クラティック・ガディンを開発した経験がある。パティック・クリスは華人系の繊維製造業者ハンドコ・チヨクオサプトロ (Handoko Tjokrosaputro) の企業。合成繊維やジャワ更紗 (Batik) の製造・販売を中心にインドネシア繊維産業を代表する大手企業家として台頭した。	華人系企業家ネ・ニン・キン (The Ning King) の経営するアルゴ・マンガル・グループ (Argo Manunggal Group)。スカルノ大統領の時代から繊維業をはじめ、新体制に入ってから日日系企業と提携して繊維生産工程全般に事業を拡張してインドネシア最大手となった繊維製造業者である。1980年代から鉄鋼業や不動産事業にも積極的な拡張をはじめ、タンゲランやアカシの用地開発許可の大規模な取得に乗り出した。アラム・ストラのほかに工業団地の開発・運営 (Bekasi Fajar Industrial Estate 等) をしてきた <sup>⑤</sup> 。	華人系企業家モフタル・リアディー (Mochtar Riady) とその家族によるリップー・グループ。リアディーはサリム・グループのBCA (Bank Central Asia) の経営者としてサリムとの密接な関係を築いた銀行家。独自にリップー・バンクを運営。1980年代半ばに工業団地事業の自由化を意図してアカシ県での用地買収をはじめ、その後タンゲラン県でもニュータウン開発は乗り出した。どちらの場合もニュータウン開発は許可の取得や住宅等のマーケティングが中心で、ニュータウン内の実際の開発の多くは内外の多数の提携企業が担当してきた。
プロジェクト説明	タンゲラン県チココロコ地区。ダーン・モゴット通りおよびジャカルタターメラク高速道路で南北両方からアクセスが可能な良い立地条件にある。1984年に用地買収をはじめ、1986年には造成開始、そして1989年に分譲開始。マスタプランはパンフィック・コンサルター・インヴァンション・ナナルが担当。有名なゴルフ場ビーター・トムソンが設計したゴルフ場をもつ。ゴルフ場会員権および高級住宅の販売。用地開発許可の獲得は2度におわり、第一回目は470haで、続いて510ha <sup>①</sup> 。	2000haの大規模プロジェクト。1993年の年末から開発がはじめられ、15年間に7兆ルピアをかけてモール、ホテル、医療センターや職業施設、コンドミニアム等を建設する計画。2001年現在ですでに40%の用地が開発され、5000軒のルコ・住宅が建設され、5000家族が居住している。このプロジェクトに隣接してアグン・ポドモロ社 (PT Agung Podomoro: ジャカルタ北東部のアンテール地区に住宅街を開発した老舗の開発業者) が250haのトラガ・ガディン・スルボン (Telaga Gading Serpong) を開発中で、事実上両者を合わせて一体のプロジェクトを形成している <sup>②</sup> 。	ジャカルターメラク高速道路をスルボン出口で降りてBSDに南下する道路沿いに、ちょうどガディン・スルボンと向き合う形で立地する。販売開始は1993年から。全700haで、住宅はすべて建物面積100m <sup>2</sup> 以上、土地面積170m <sup>2</sup> 以上の高級住宅に特化している。有名私立学校を誘致。他のプロジェクトに比べても周辺との階級性・排他性が高い。	居住機能を重視したニュータウン。最初の核となったのは500ハクタールで、後に周辺の用地開発許可を持った企業を買収するなど拡張を繰り返して、1998年段階で保有する開発許可は2,766ヘクタール。最大の特徴は中心部の事業・商業地区 (CBD) の開発への大規模な先行投資。タンゲランの統合プロジェクトが「ニュータウン」とは言っても事実上住宅街なのに対し、リップー・カラワチは住宅事業の成熟をまだ高層のオフイス・ビルや大型スーパーモール、ホテル、高層コンドミニアム、大型病院等を一度に建設し、また政府に代わってジャカルタ・メラク高速道路からの出口を建設し、ニュータウンへのアクセスを大幅に高めた。この結果リップー・カラワチの高級住宅や小売店舗住宅 (ルコ) は値上がり期待を見込んだ当機動的な買い手を大量に惹き付け、短期のうちにタンゲランにあるニュータウンの中で最高級住宅地区として地位を確立した。ただし実際の入居率はまだ低い。
廉価住宅の建設	タンゲラン県のチソカおよびセララン県チカランダに別プロジェクト (Taman Adivasa および Cikande Permai) として建設 (約4000軒)。ただし都心からの通勤圏外。	隣接するトラガ・ガディン・スルボンに建設 (2001年現在で約6000軒)。ただし公共交通機関のアクセスがないため2001年現在ほとんどが空家。	N.A.	西ジャワ政府に現金を支払うことで廉価住宅建設の代わりにする <sup>④</sup> 。

(出所)

- 上場目録見書 [Prospektus PT Modernland Realty 1994, 46] および筆者のインタビュー (2002年1月4日 PT Modernland Realty の Herbudji氏) 資料に基づく。
- [Prosberti Indonesia Sept. 1998, 19], www.gadingserpongcity.com および筆者のインタビュー (2001年11月9日: Agung Podomoro Group の Yun Surya Halim氏) による。
- 上場目録見書 [Prospektus PT ARGO PANTAS], www.alam-sutera.com 等による。(4) Prospektus PT Lippo Karawaci Tbk 1998, 78.

表5 タンゲラン県  
用途別空間配分計画(～2005年)

No.	用途	面積 (ha)	比率 (%)
1	居住地	63,174	54.4
2	工業用地	7,947	6.8
3	農業用地	32,611	28.1
4	観光用地	362	0.3
5	保全地	10,396	9.0
6	その他	1,629	1.4
	合計	116,119	100.0

(出所) RTRW Kabupaten Tangerang Tahun 1995-2005.

企業家が増え、彼らは制限枠を超えて自グループの銀行から不動産部門へ大々的に融資をふりむけたからである。

## V 郊外開発政策の定式化とその顛末

1984年以降民活・大型開発はなし崩し的に進展してきたが、1990年代初頭になると重要な法律や政府決定が立て続けにだされた。新秩序後期の住宅政策の制度的枠組みは、基本的にこの時期の諸決定によって確立した。重要な決定は主に次の3つである。第一は新宅地法の制定で、これにより住宅法の枠組みは大型開発中心に再編されることとなった。第二はいわゆる1:3:6規定で、大規模開発をする民間事業者に、特定比率で廉価住宅の建設を義務付けたものである。第三が許認可手続きの簡易化と用地買収権限の強化で、これによって開発業者の事業環境の一層の改善がはかられた。しかしこうした法整備の社会的な効果をみるには、法的枠組みそのものよりも、法の運用がどのようであったかの方が重要である。結論から言えば開発許可の発行が劇的に増加した一方、首都圏の中・低所得層が必要とするような廉価住宅はほとんど供

給されなかったのである。この経緯は、上記の第一にあたる1992年の新宅地法と、第三にあたる1993年の規制緩和措置の帰結を比較することで確認できる。

### 1. 1992年宅地法(UU No.4 1992)と実施細則

インドネシアではBSD等の大規模開発事業が大統領とつながりの強い大手事業者たちによって進められてきたため、住宅政策の大枠をめぐって政府と開発業者が表立った対立を公に見せることはなかった。しかし民活政策には①首都圏開発から生じる開発利益を体制上層部の政・財エリートが結託して民間事業という形で「私有化」すること、②不動産関連事業の成長を促進して経済成長に寄与させること、③政府の財政の制約下で首都圏住民の住宅供給を増やすこと、といった異質な諸要求が混在していた。新宅地法をめぐる顛末には住宅政策にかかわる官僚層と大手不動産開発業者の間の潜在的な緊張関係が伺われる。

政府が1980年代から準備を進めてきた新宅地法(正式名は「住宅地区・居住地区に関する法律1992年第4号」)が制定されたのは1992年のことである。この法律により、大規模かつ計画的に居住地区の生活インフラが整備された用地は「カシバ」(*Kawasan Siap Bangun*: 整備済地域)という用語で表現されるようになった。1992年の新宅地法はその実現にあたって実施細則となる政令(*Peraturan Pemerintah*)を必要とするが、その内容はもとの地権者からの用地買収・カシバの開発を行う権限を、国有企業や地方政府企業といった公有企業に限定する内容だった。用地買収・インフラ整備をした公有企業は、それをいくつかの「リシバ」(*Linkungan Siap Bangun*: 整備済地区)に分割し、リシバでの住

宅・施設建設を競争入札にかけて民間企業にゆだねるのである。この新しい枠組みが、用地開発によって生じる開発利益の分配権を公有企業に帰属させることを狙ったものであることは明らかである。

公的部門による開発利益の内部化に対して、不動産業者達は既存プロジェクトの既成事実を根拠に強い抵抗をしめした。事実1989年から1992年までREI会長をつとめたM. ヒダヤットは、当時公共住宅担当国務大臣だったシスウォノ（自身元REI会長）に草稿段階の法案をみせられ、「かなり長いこと論争となった (*sempat berdebat cukup lama*)」と証言している<sup>(注25)</sup>。実際、新宅地法そのものは制定されたものの、それから遅くとも二年以内に公布されるはずだった実施細則の政令は大統領直属の国家官房で差し止めになったままスハルト時代中、ついに交付・施行されることはなかった<sup>(注26)</sup>。細則が制定されたのはスハルト体制崩壊後の1999年である<sup>(注27)</sup>。この間新宅地法の規定は実質的に宙吊り状態となり、開発業者は以前同様土地の集中を進めたのである。他方政府は既存の大型事業を聖域にしたままカシバ政策の運用を考えることとなり、結局住宅公団がジャカルタから西南約35kmのパルン・パンジャンでカシバのパイロット事業をはじめることとなった<sup>(注28)</sup>。これは政府住宅政策官僚に対する大手不動産業者集団の優位性をよく示しているといえよう。

## 2. 1993年規制緩和パッケージ

民間開発業者がREI（インドネシア不動産協会）等を通じて廉価住宅供給の障害として常に主張してきたのは、まず許認可のための時間的・金銭的な過大負担、すなわち各種許認可に必要な手続きがあまりに煩雑すぎるという点だった。

加えて土地投機屋の活動がはげしく、用地買収価格を押し上げている、という点が挙げられてきた。そこで政府は許可取得に必要な手続きの簡略化・迅速化をはかる一方、開発許可を取得した企業の用地買収権を強化した。特に1993年の規制緩和パッケージ (*Paket 1993*) の中で大きな変化が見られた。第一に、開発許可の発行手続きの簡略化がなされた。用地開発許可 (*SK Izin Lokasi*) の交付権限が第二級地方自治体 (県や市) に分権化されたのである。第二に開発許可の規定が強化された。すなわち用地開発許可の対象となった土地を許可保有者以外に売却することが実質的に禁止されたのである<sup>(注29)</sup>。

この時期以後の開発許可制度の問題点はガジャマダ大法学部のスマルジョノによって簡潔に整理されているが [Sumardjono 1997]、私有企業による用地買収はこの後経済的破綻に至るまで際限なく拡大していった。まず分権化だが、それに伴う有効な監視メカニズムを伴っていなかったため、第二級地方自治体の官僚にロビーすることで大量の用地開発許可が新たに発行された。用地開発許可制度の目的は土地投機を抑制し地価の高騰をおさえることにあったが、これ以降用地開発許可そのものが猛烈な投機の対象となった。用地開発許可めあてに企業が雨後の竹の子のように設立され、獲得した用地開発許可は企業買収等の形を取って実質的に売買の対象となった。かくして1996年に国家土地庁 (*Badan Pertanahan Nasional*) が集計調査を行ったときには、住宅地開発のために発行された用地開発許可は、ボタベック全域で121,629haにもものぼることになった (表2)。タンゲラン県に限っても374件、合計44,094ha分の開発許可が発行されたのである。

これは二つの点で、土地利用に深甚な影響を与えた。第一に既発行の用地開発許可は首都圏開発業者の実際の供給能力と乖離しており、その大部分は近い将来開発されることはありえないことである。不動産コンサルタント、パナングアン・シマヌンカリットの分析によれば、ボタバックの開発業者の年間最大住宅供給能力を大きめに見積もって14万軒と想定しても、その開発に必要な土地は年2,800haにすぎない。仮に現行の供給能力を前提にすれば消化に40年間もかかる面積が、わずか3年の間に用地開発許可の制約下に置かれることとなったのである [Properti Indonesia 1997. 20 April]。

第二に1993年の決定により、用地開発許可の対象となった土地は許可保有者以外に売却することを禁止されたので、地主は取引の自由を奪われた。これも当初の趣旨は土地の投機的売買を防止して開発実施者の用地買収負担を抑えることにあった。だが用地開発許可そのものが投機的需要に押されて過剰発行され、他方で実際の開発は行き詰ってしまった。この結果首都圏全域の膨大な土地が、その売買権を開発業者の手に握られたまま凍結状態になったのである。このうち開発業者によって買収済の部分はその買収の大部分が銀行融資によっていたため、利子負担が累積して後の不良債権問題の一因となった<sup>(注30)</sup>。未買収部分も地権者の処分権が制限されたため低所得層への住宅供給には阻害要因となった。

### 3. なし崩し的な郊外拡大

土地投機の加熱と開発予定地の囲い込みにより、中下層民にとって住宅取得はかえって困難になった。これに対し政府は民間業者に廉価住宅 (RS/RSS) の建設を増加するよう呼びかける

以外有効な対策をとれなかった。1992年には「均衡のとれた居住環境を備えた居住地開発の指針」と題した内務大臣、公共事業大臣、公共住宅担当国務大臣協同決定書がだされた。いわゆる1:3:6規制を定式化したものである。すなわち、各開発業者は住宅開発にあたって高級住宅、中級住宅、低価格住宅を1:3:6の比率で建設することを義務付けたのである。利益幅の薄い廉価住宅を開発業者が建設するよう義務付けることがねらいであった [Arai 1999]。しかしこの規定は罰則規定がない上実際の適用過程で多くの抜け穴があり、徹底的な骨抜きの対象となった<sup>(注31)</sup>。現実に廉価住宅が建設された場合も大部分はジャカルタの通勤圏外で、代替的な雇用機会もない場所だった。民間企業による廉価住宅建設はインドネシア全国でみると年々急激に増加したが、その大部分はジャカルタの中・下層市民の住宅需要とは無関係な場所でなされたのである<sup>(注32)</sup>。

ジャボタバック一帯における土地価格が高騰するにつれ、政府はなし崩し的に首都圏の外延への一層の拡大を奨励せざる得なくなった。例えば1997年10月、公共住宅担当国務大臣アクバル・タンジュンはジャカルタ内部で中・下層住民の住宅需要を満たすことは不可能だと述べ、地価の高いジャカルタではなく地価の安いボタバック辺縁部に住宅を求めることを奨励している。例として彼が挙げたのはパルン・パンジャン、テンジョ、ティガラクサ等都心から35km～40kmの圏で、ジャカルタ南部で言えばボゴール (約45km) からスカブミ (約85km) まで居住地区として開発していくと述べている<sup>(注33)</sup>。実際政府と住宅公団は都心から35キロ離れたパルン・パンジャン地区で1,000ha規模のカシバのパ

イロット事業を始めようとしていた。また1998年4月にはジャボタベック開発協同機構(BKSP Jabotabek)書記局長E. グナワンが首都圏の人口増加がすでにジャボタベック内部で対処しきれなくなっていると認め、首都圏開発の範囲をボタベックのさらに外部、すなわち西はセラン県、東はプルワカルタ県にまで拡張する、と表明している [Kompas 1998. 24 April]。しかしこれらは既存の大規模開発許可を聖域扱いにしたまま地価高騰への現状追認をしたにすぎない。中下層を都市外延部へ排出する一方で通勤用公共交通インフラの整備は遅々として進まなかったから、より多くの中下層者が首都圏辺縁部へと追いやられるほど、通勤をめぐり環境は劣悪になり通勤者はその負担に苦しむことになった。

## VI 寡占的郊外化の帰結

前章までの歴史的経緯を踏まえた上で、最後に寡占的郊外化のもたらした問題点を整理しよう。表1で挙げた25のニュータウンは、一つ一つを見ればそれぞれ違った成功度を見せている。郊外住宅街としての生活基盤を一通りそろえ美しい街並みをみせるBSDやビンタロ・ジャヤと、完全な破綻をしたティガラクサやブキット・ジョンゴル・アスリのようなプロジェクトの違いは一瞥しても著しい(注34)。この点からは、「不動産王」チプトラをはじめ事業を手がけた企業家や専門経営者達は、事業の成功度に応じた正当な評価に値する(注35)。しかし全体として以下の二点に関しては成功したといい難い。第一点は中・下層民の住環境を改善するという点である。そして第二点は都市開発における国家負担の軽

減という点である。

### 1. 中・下層民の住環境改善失敗

達成に失敗した目標の一つは、首都圏の住民の大多数を占める中・下層住民に手のとどく廉価住宅を大量供給し、もってその居住環境の向上に貢献することである。首都圏で開発に従事した約1,000社のREI加盟民間開発業者の年間供給能力は、通貨危機前の最大時でも65,000戸で、経済危機後の98年は約35,000戸、99年には22,900戸に低下した [Jurnal Properti, VII Dec. 2000, V-2]。他方ジャボタベックでは毎年約18万の新しい家庭が誕生している。これを新規の住宅需要のおおまかな目安として考えると、毎年不動産企業によるフォーマルな住宅市場が供給できる住宅数は、新規住宅需要の約20%から36%でしかない。しかも、その大部分は経済的に中・上層向けに開発された非廉価住宅である。檜谷(1999)も指摘しているように、結局中・下層の需要の大部分は正規の開発業者以外の「インフォーマル」部門によって満たされてきたことになる(注36)。他方、上記大型プロジェクトのための用地買収は首都圏における大々的な土地投機熱を引き起こし、用地買収コストの上昇は廉価住宅建設の採算性をなくしてしまった。そのためこれほど多くの大型プロジェクトが実施されたにもかかわらず、まさにそれゆえに首都圏での廉価住宅建設は停滞・縮小した。上記大型プロジェクトの大部分は高・中所得層向けに開発されたもので、供給した廉価住宅の数はきわめて限定的なものである。従って、これら大型プロジェクトは、「インフォーマル」部門が廉価な住宅供給のために利用可能だったはずの土地を縮小させ、中下層の住宅取得を阻害する形で働いたのである。

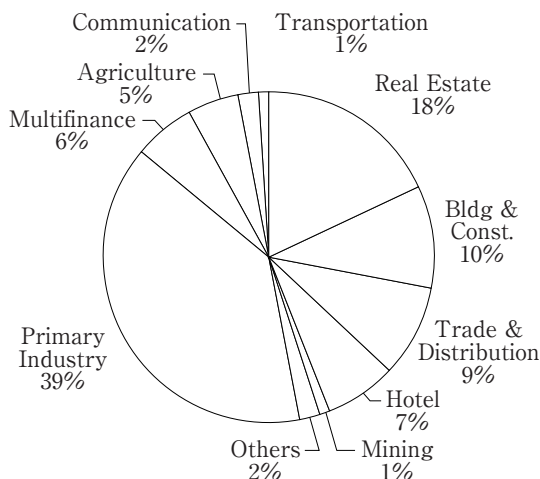
ジャカルタの人口増は1980年代から1990年代を通じて年2%で推移し、その人口は2000年現在で約1,000万である。中央ジャカルタ市では人口は1980年代に-1.4%の純流出に転じた一方、近隣ボタベックの人口増加率は年2.9%で、ジャカルタとの境界部を中心に年率7%以上の地域も多かった。ジャボタベック全体の人口は約2,100万になっている。つまり1980年代から1990年代にかけて人口の郊外化が進んだわけで、首都圏の都市政策として掲げられてきた郊外への人口圧力分散政策は一定の成功を取めたと評価することができよう。しかし、分散の受け皿であったはずのボタベックの大規模開発は、中下層の住宅取得をむしろ阻害するものだった。また都心への通勤を支える鉄道・道路の整備が不十分なまま中下層を郊外に排出したため、通勤負担を肉体的・時間的・金銭的な面で過酷なものにしたのである。例えばバンドン工科大学のOfyar Z Taminの調査によれば、通勤圏が小さいスラバヤやメダンといった他の大都市では

中・下層の家族収入に対する交通費の割合は10%から25%なのに対し、ジャカルタの場合25%から40%に達するという [Kompas 2001. 14 Novemver, 17]。また都心と郊外のボゴールを結ぶ鉄道は筆者も度々利用したが通勤ピーク時の乗客数は平均して収容能力の225%に達し、連結部や屋根の上にもまで乗客が乗る姿が常態となっている [Kompas 2001. 19 December, 17]。

## 2. 事業の破綻と公的部門への負担転嫁

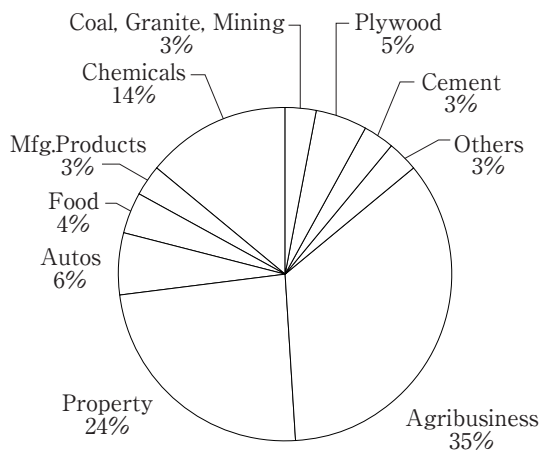
民活政策の失敗の2つ目は、大型郊外開発プロジェクトのほとんどが債務負担によって破綻し、インドネシア金融部門に生じた不良債権の重要な一角をなしたことである。銀行が融資していた大型不動産開発事業への不良債権(約44.5兆ルピア)、あるいは銀行所有者が所有する首都圏の大型不動産のほとんど(24.7兆ルピア)は1997年の通貨危機による銀行部門の崩壊をうけてBPPN(インドネシア銀行再建庁)管轄下へ移転された。BPPNの管理する不動産関連債権・資産の合計(AMC:資産管理融資部門およびAMI:

表6 a BPPN管理下の債権  
産業別分類 (AMC)



(出所) Panangian Simanungkalit 2001

表6 b BPPN管理下の資本 (equity)  
産業別分類 (AMI)



(出所) Panangian Simanungkalit 2001

資産管理投資部門双方を合計したもの)は2001年3月現在で69.2兆ルピアに達した。これは国民経済に占める不動産産業の比重に比べ、かなり大きな額だと推測できる(注37)。そのうち住宅関係が10.7兆ルピア、複合利用やランドバンクが13.2兆ルピアで、合計すると約24兆ルピアに達した(表6 a,b及び表7)(注38)。全国で約65,000haの買収済み用地が遊休化し、このうち約半分は開発業者のBPPNに対する負債となった[Kompas 2001. 12 September, 14]。経済危機以前になされた不動産開発事業への融資のほとんどが水増し評価された担保価値に基づいていたこともあり、債権の多くは持続可能性がなく(unsustainable)、資金回収は困難を極めた。仮に不動産関連69.2兆ルピアの回収率を約28%と想定すれば、回収不能分約50兆ルピアは最終的に国家財政の負担になるしかない(注39)。すなわち私有企業中心の大型開発は、国家負担の軽減という点でも結果的に失敗したといわねばならない。

インドネシアの不動産産業は1997年の通貨危機とそれに続く政治的・社会的動乱で総崩れになった。インドネシアの不動産業界にはこれらの事件を破綻の原因のように語る傾向がある。しかし上に述べた中・下層住民の住環境改善に関する問題点は通貨危機以前の段階ですでに顕著になっており、これを通貨危機のせいにすることはできない。他方、不動産産業の破綻は確かに通貨危機と銀行破たんによって決定的なものとなった。しかしそもそも銀行部門の破綻の一因が不動産部門への過剰貸し出しにあった以上、彼らを外性的要因による被害者と位置づけることには無理がある。残念ながらインドネシア首都圏における民活・大規模郊外開発は、「利

表7 BPPN管轄下の不動産事業関連債権と株式  
2001年3月現在 (単位:ルピア)

	AMI	AMC	合計
ホテル・リゾート	8.0兆	15.0兆	23.0兆
アパートメント	0.3兆	3.0兆	3.3兆
小売		1.7兆	1.7兆
工業団地	4.5兆	1.3兆	5.8兆
オフィスビル	1.0兆	7.0兆	8.0兆
住宅	0.7兆	10.0兆	10.7兆
複合利用・ランドバンク	9.7兆	3.5兆	13.2兆
その他	0.5兆	3.0兆	3.5兆
合計	24.7兆	44.5兆	69.2兆

(出所) Panangian Simanungkalit 2001

(注) AMI = Asset Management Investment  
AMC = Asset Management Credit

潤は私有化・失敗の費用は公共化」という私有化政策にありがちな問題点が集約的に現れてしまったものといわねばなるまい。

## まとめ

「はじめに」で参照した小長谷(1999)の「FDI型新中間層都市」という規定が簡潔に示すように、近年の議論の多くはインドネシア首都圏の変化の主動因を(1)製造業を中心とした外資による直接投資と、(2)経済成長に伴う新中間層の購買力の拡大とに求めてきた。地場資本家の建設した華やかなニュータウンは相応の注目を集めたものの、その背後にある利害関係について立ち入った分析はなされてこなかった。だが郊外ニュータウンの成立経緯を詳細に検討した現在、本稿が到達した結論は上記の見解とはかなり異なるものとなる。

第一に、郊外住宅開発は経済成長と新中間層の台頭による住宅需要の増加というよりも、むしろ将来的な地価の値上がり期待に支えられた



土地投機に伴う現象であった。それは1970年代末に策定された首都圏整備計画の情報をいち早く入手した大手企業からはじまり、土地ブローカーや末端消費者を巻き込む形で次第に社会全体に波及していった。その結果筆者が別項[Arai 2002]で論じたように、高級・中級住宅への需要の多くは実需に支えられたというよりも将来的な値上がり期待に支えられた投資目的となった。販売済の住宅の多くが空き家に近い状態で放置され、入居率の低さに悩むニュータウンは少なくない。

第二に首都圏郊外化の主動因は、安価な労働力を求めて進出した外国直接投資よりも、むしろ体制エリートと結託して首都圏の土地・住宅市場の寡占化を企てた地場民間大企業にあった。表2に示された居住区開発のための開発許可(121,629ha)に対し、1996年12月までにボタベックで工業団地のために出された開発許可は21,909haにとどまっている[*Properti Indonesia* 1997. 22 April]。これは住宅開発のための用地取得が、製造業向けの工業団地の用地需要より郊外の空間秩序の形成上はるかに大きな影響を及ぼしたことを示している。歴史的にみても、本論で示したとおりBSDに代表される居住機能重視の大型ニュータウン事業が大規模な用地買収競争の引き金となり外国直接投資流入の増加に先行している。他方実際に新設された工業団地では、当初の見通しに比して外国企業の進出が進まず苦しんでいるものが少なくない。これらすべては、外国直接投資が郊外化に実際に果たした役割が副次的なものだったことを示している。

本稿の第三の結論は、政府による首都圏の開発政策がスハルト大統領を中心とした政府上層

と強いつながりをもつ事業家集団の利益によって取捨選択され、土地の寡占化に対する歯止めとならなかった点である。1984年以降の郊外開発は民間企業中心の大規模開発という形で語られてきた。しかし新秩序のような権威主義体制下では、開発許可を発行する「公的部門」官僚の私利私欲と大型開発を担う「私有企業」の私利私欲の癒着を防止するメカニズムは無力化されている。このことを特記せずに「公共」と「民間」の区別を語ることは無意味である。民生活政策には①不動産関連事業の成長を促進して経済成長に寄与させること、②政府の財政の制約下で首都圏住民の住宅供給を増やすこと、③首都圏開発から生じる開発利益を体制上層部の政・財エリートが結託して民間事業という形で「私有化」すること、といった異質な諸要求が混在していた。そしてインドネシア政府や不動産業界団体が自らの行動を公的に語るときには常に①の経済成長促進や②の住宅政策用語が前面にだされたが、実際には常に③の要求が優位を占めることとなった。そして一旦大手企業家による土地掌握が起ると、それは既成事実化し、方針転換は困難を極めることになった。

第四の結論は、規模の経済の発揮を期待した大規模開発路線が都市の中・低所得層への住宅の大量供給、および公共部門の負担軽減の両面で当初期待された成果を挙げられず、社会的にきわめて高くついた実験となったことである。企業家達は様々な将来予測から住宅需要の増加等を見込んで大規模事業を行ったが、その過程で大規模な土地投機を誘発して都市住民一般に大きな社会的コストを発生させただけでなく、過剰投資の失敗のコストも、不良債権の累積と銀行部門の破綻という形を通してその多くが国

家財政に転嫁された。規模の経済から得られるという大規模開発の利益がこうした政治的・社会的文脈の中でどこまで正当化されるのか多に疑問である。加えて新秩序初期のジャカルタは農村部からの人口流入の最大の受け皿になっていた。かつてマギー [McGee 1971] はこの時期のジャカルタを革命前のキューバと比較しつつ都市インボリューション理論を唱えたが、この理論は都市のバザール経済が貧困層の受け皿となって実質的に社会的安全装置の役割を果たしている」と指摘したに等しい。その後の新秩序は都市と郊外両方の土地資源を体制エリートの資本蓄積の手段としてしまったことで、この安全装置を解体してしまった。このことが現在のインドネシア首都圏の社会的・政治的情勢にどのような影響をおよぼしているかという問いは、今後さらに追求するに値する課題だろう。また日本の政府・企業は新秩序体制成立当初から高速道路の建設等を通じてこの社会的実験に深く関与してきた。その関与の成否も狭義の工学的観点を超えた社会的・政治的角度から、長期的視野に立った再検証が必要なはずである。その意味で我々は、後に続くべき多くの検討課題の入り口に立ったにすぎないことになる。

(注1) 戦後日本の住宅開発のピーク時期、「昭和四一年から五五年の一五年間でわが国で開発された宅地は二四四、五〇〇haになるが、このうち一四・二%が比較的大規模な開発によるものである。これをまず、事業主体でみれば、地方公共団体や公団等の公的主体が地区数で七七・〇%、面積で八五・八%を占め、一地区あたりの面積規模も二九二haとなり、民間の場合の一六一haよりも大きくなっている。」[戸田 1992, 27]

(注2) REI提供の資料による。

(注3) ただし表2はBPNによる開発許可 (SK Izin

lokasi) の集計調査である。Izin lokasi が明確な規定をもって初めて登場したのは1987年 (Peraturan Menteri Dalam Negri No. 3 1987) 以降であり、表1にあるプロジェクトにはそれ以前に用地買収を進めたものもあるため、表2の総計は厳密な意味での分母としては使えない。1987年の規定では第1章1条5項で「Izin Lokasi とは土地利用の指定・許可であり、住宅街開発のために本当に必要な面積分だけ、住宅街開発企業に対して与えられる (Izin Lokasi adalah ijin penunjukan penggunaan tanah yang diberikan kepada suatu perusahaan seluas yang benar-benar diperlukan untuk pembangunan perumahan.)」となっている。許可取得後、当該企業は一定期間内に用地の買収・住宅街開発作業をし、開発後は規定の期間内にHGB (Hak Guna Bangunan: 建築物利用権) やHP (Hak Pakai: 使用権) を申請することが義務付けられている。ただし違反に対しては許可取り消し以上の罰則規定は指定されていない。この規定以前の場合、開発許可は内務大臣や地方自治体知事による当該開発事業の承認・土地備蓄許可の形をとっていた。その後1993年の「投資手順に関する大統領決定 (Keputusan Presiden No. 97 1993 tentang Tata Cara Penanaman Modal)」で取得手続きの簡素化と短縮化がはかられた。

(注4) 国連から派遣されたHolliday博士の提案ではじまり、国連スタッフ側としてKenneth Watts博士、インドネシア側スタッフとして公共事業省長 (ディレクター) のR. D. Danugoro と、同省都市開発部長 L. O'Brien が中心になって大ジャカルタ地区計画概要 (Outline Plan Djakarta Raja) が編纂された。ジャカルタの開発を周辺のボゴール、タンゲラン、プカシの3県と一体で推進していく構想 (後のジャボタベック構想) の原型は、このとき初めてでてきたものである。この計画は1959年にすでにジャカルタ地方議会で承認され (Keputusan DPRD No.13/7/DPRD/59)、本来これに基づいて1957年から1977年にかけてのマスタープランが策定されるはずだったが、その後いつの間にか立ち消えになってしまった [Tambunan 1996, 2]。[Abeyasekere 1989, 200] も参照。

(注5) さらに1971年には知事決定で都市秩序局 (Dinas Tata Kota) が設置され、都市計画とその実施

の監視権限が与えられた [Tambunan 1996]。

(注6) 「インドネシア・住宅開発計画調査」1973年に専門家を派遣。主に建設省と通産省のスタッフからなる調査団が派遣され、住宅政策および廉価住宅の仕様・設計の策定作業に参加した。内容は海外技術協力協会の報告書“*Housing Development/Republic Indonesia.*” (1973) にまとめられている。

(注7) Instruksi Presiden Republik Indonesia No. 13 Th. 1976 tentang Pengembangan Wilayah Jakarta-Bogor-Tangerang-Bekasi (Jabotabek) およびInstruksi Presiden Republik Indonesia No. 13 Th. 1976 Pokok-Pokok Kebijakan Pengembangan Wilayah Jabotabek.

(注8) ジャカルタから南方のボゴール方面に延びるジャゴラウィ高速道路がそれで、インドネシア最初の有料高速道路で他の高速道路より計画策定も建設も一足早かった。1963年から企画がはじまり1969年から1970年にUNDPの援助でフィービリティ調査、1971～73年にアメリカのコンサルティング会社による詳細設計、1970年代前半からUS-AIDの援助をうけ用地買収と建設工事がはじまり1978年には開通している [国際協力事業団 1980 インドネシア共和国ジャカルタ湾岸道路計画事前調査報告書:44]。

(注9) 具体的には“Highway Project (04)” (Project ID P003753/06 April 1976-31 Dec. 1982) および“Jakarta Cikampek Highway Project” (Project ID P003815/08. Sep. 1981-30 Jan. 1990)。

(注10) ジャカルターメラク道路は1973年に開発調査が行われ、1977年からOEFCから120億5140円の融資がなされた。外環道路は1976年度から調査がはじまり、1978年に計画調査の報告書が提出された。ちなみに1970年代は日本のODA事業がフィリピンやタイなどアセアン諸国各地で道路建設や鉄道建設にかかわった時期である。1980年代前半まで日本の有償資金協力事業の入札企業は公表されていないが、通常日本企業の活発なプロジェクト発掘が先行し、融資源がOEFC、コンサルティング会社が日本企業の場合、日本の建設関連企業が落札するが多かった。その機制の一端はジャーナリストの渡辺 (1994) によるフィリピンの道路建設事業の事例調査が明らかにしている。

(注11) 例えばJICAのリングロード計画調査報告書 (1978) は「リングロードは都心から半径12～15kmの距離にあり、東京での環状7号線または8号線に相当する。東京の場合、1976年現在人口1,170万人で、低層住宅志向が強いので、低・中密度で半径20km圏まで住宅がびっしりはりつき、20～50km圏は鉄道に沿って放射状の住宅地開発が行われている。ジャカルタも低・中密度の開発が望ましいので人口が1,000万人近くになれば20km圏までは完全に宅地化される運命にある。従ってリングロード周辺の計画的開発をはかることが必要・不可欠である」 [国際協力事業団 1978, 2-26] と述べ、リングロード沿いの用地を8つのセクションにわけて適切な用途 (Residential, Administrative, Commercial, Industrial, Recreational) を示唆した上、特にインターチェンジ周辺の開発および物流ターミナルの分散設置に関してはやや踏み込んだ提案をしている。

(注12) ジャヤ開発社は正式にはPT Pembangunan Ibu Kota Jakarta Rayaといい1961年に設立された。当初からジャカルタ首都特別州政府が株式の25%を保有することに決められ、以降歴代の知事が監査役代表 (*Komisaris Utama*) を勤めてきたが、実際に出資したのは初代代表取締役となったハシム・ニンらで、ジャカルタ政府はまったく出資していない [Winarno 1996, 44-56]。ジャヤ社はジャカルタ政府に無償で株式を割り当て配当を供与してきたことになるが、その代わり歴代知事下で、政府の開発政策に協力的な企業として強い支持と好意的な事業環境を享受できた。

(注13) ウィナルノの著作によれば、Metropolitan Devindo社はメトロポリタン開発社とジャヤ・オーバヤシ社の合弁企業である。その後日本国内での経営事情から大林組がインドネシアでの不動産開発事業の継続意欲をなくしたため、チブトラがジャヤ社の取締役会議に用地の買収を提案した [Winarno 1996, 25]。

(注14) ジャカルタ政府は1984年3月に二度目のマスタープランである「空間秩序総合計画 1985-2005」 (Rencana Umum Tata Ruang Daerah-Daerah Khusus Ibukota Jakarta 1985-2005) を制定した。今回の最大の強調点は「東西軸の開発」である。すなわち同プランではジャカルタを9つのエリア (*WPa*;

Wilayah Pengembangan) に分割し、明白に以下の点がさだめられた [DKI Jakarta 1987, 23]。

- (1)都市発展の軸は東西方向、特に西部WPと東部WPにむける。
- (2)西海岸WPと東海岸WPの開発を延期もしくは制限する。
- (3)南部WPの開発は厳しい制限と監視下におく。

(注15) Pondok Press 社が1982年に発行した「ジャカルタで貴方に提供されている住宅」という本はインドネシアにおける一般読者を対象とした住宅関係のカタログ本として草分けの部類に属するが、そこにはビンタロ・ジャヤ第一期の100haに関する広告が掲載されている。この広告ではすでにビンタロ・ジャヤの近くに外環道が建設予定なことを地図付きで示して宣伝の一助としている [Rumah-rumah yang ditawarkan kepada Anda di Jakarta 1982, 50]。

(注16) 注3に記したように、*Izin Lokasi* という用語が確定するのは1987年以降である。目録見書の1973年の許可は用地買収申請への基本許可 (*Izin Prinsip*)、1984年の許可は国内投資法に基づく立地・土地利用許可 (*Persetujuan Lokasi dan Penggunaan Tanah*) を指している。ちなみに表1によるとビンタロの予定総面積は2,321haとなっており、株式上場以降さらに開発許可の追加がなされたことになる。例えば1996年に事業が行き詰ったKalbe Landのプロジェクトであるクバヨラン・レジェンシーを買収し、その名前をGraha Raya Bintaroに変えて取り込んでいる [*Properti Indonesia* 2001, 22 Juli]。

(注17) ウィナルノに対するチプトラの証言によれば、エカ・チプタのシナル・マス・グループがスルボンでかなりの土地をもっており、その共同開発をチプトラに提案した。その後チプトラがストノ・サリムと息子のアントニー・サリムを誘ったという [Winarno 1996, 26]。

(注18) また後に娘婿のプティアルサ・サストラウィナタをコンソーシアム (PT BSD) の代表取締役役に据えている。

(注19) PT Bintaro Serpong Damai取締役のIgenesjz Kemalawartaによる (2001年12月5日ジャカルタ, CPA [Certified Property Analyst] コース講義にて)。

(注20) 通貨危機で事実上破産状態となり、また1998年5月のジャカルタ暴動時には暴徒の襲撃もうけた。2001年現在までに実現したのは住宅とゴルフコースのみであるが、最近再び売り上げが上昇している。

(注21) 2001年8月31日、筆者とのインタビューによる。

(注22) 1990年代半ばになるとサリム・グループがタンゲラン海岸部のトラック・ナガ観光都市開発構想 (8,000ha) を発表し、スハルト大統領の次男バンバン・トリハトモジョも新首都ブキット・ジョンゴル・アスリ構想 (30,000ha) を発表するが、いずれも用地買収段階に進んだだけで完全に破綻した。

(注23) これらはいずれも開発の進捗度が低く、破綻の度合いが高い。なおティガラクサは都心からの規模でいうとこれらのプロジェクトと同じ部類に属するが、タンゲラン県の県庁所在地移転計画の受け皿として始まったため開始そのものは早く1980年代後期に遡る。このプロジェクトも完全に破綻している。

(注24) 例えば1990年代初頭にビンタロ・ジャヤの外延部、ポンドック・アレン地区で土地市場の実態調査を行ったMarulandaの研究 (1994) では、プロジェクト周辺農地には将来の拡張を見越した土地投機が活発化し、土地ブローカーの介入によって地主からの直接購入に比べ価格に約3倍の差ができたことを示している [Marulanda 1994, 25]。

(注25) DPP REI 1997a. *Seperempat Abad REI 1972-1997*, 87より。

(注26) 1996年当時、土地問題担当国務大臣兼国家土地庁長官ソニ・ハルソノは、大手デベロッパーが用地開発許可を通じてジャボタバックの住宅用用地の大部分をすでに掌握していることを、実施細則公布の障害として挙げている [*Bisnis Indonesia* 1996, 17 July]。実施細則法案は大統領直属機構である国家官房 (Sekretariat Negara) の反対で滞留していたことが判明している ([*Properti Indonesia* 1997, 23 Oktober,] ほか)。

(注27) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 80 Tahun 1999 Tentang Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun Yang Berdiri Sendiri. また [*Properti Indonesia* 1999, 26

November] にこの細則の正式決定の際の記事がある。

(注28) このパイロット事業はJICAの援助枠で再びパシフィック・コンサルタンツ・インターナショナルと八千代エンジニアリングが関与している [国際協力事業団 2000b]。

(注29) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.2 Tahun 1993 Tentang Tata Cara Memperoleh Izin Lokasi dan Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Dalam Langka Penanaman Modal をはじめとしたいくつかの土地問題担当国務大臣による大臣決定により、土地所有者が用地開発許可所有者以外に土地売却を行うことが実質的に禁止された。この禁止が解けるには新秩序崩壊後の1999年、Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No.2 Th1999まで待たねばならなかった。

(注30) 例えば表7から開発業者の手中にある用地ストックは30.030haとなる (買収済み用地から建設済用地 (販売可能状態) を引いた数字)。パナングアン・シマヌンカリットは簡単な仮定値を設定して (用地買収費用の平均25,000ルピア/m<sup>2</sup>, 買収費用のうち70%が借入資金, 借り入れ利率年率20%), 上記の遊休地から生じる利子負担を毎年約Rp 1兆500億ルピアと推計している (詳しくは [新井 2003])。

(注31) 例えば西ジャワ州政府は開発業者が廉価住宅や中級住宅を建てるのではなく政府に現金による代償 (一軒につき140万ルピア) を払えばよいこととし、開発業者から集めた資金を独自の財団 (Yayasan Kadeudeuh) に集めた。財団の表向きの目的は廉価住宅の建設促進だったが、集められた資金253億8600万ルピアのうち、実際に廉価住宅建設に運用されたのは12.5%だけだった [Firman 1996, 129]。

(注32) 加えてRS, RSSの購入に必要な住宅ローン利子は政府の補助金によって低く設定されており、廉価住宅の市場が拡大すればするほど政府が負担する補助金の額は膨張した。政府は野心的な廉価住宅建設目標を達成するため、予算外資金を最大源動員して低利住宅ローンの補助金の捻出を試みた。この補助金財源の問題は特に新秩序崩壊後に大問題になった。詳しくは新井 (2003) 参照のこと。

(注33) *Merdeka* 1997. 26 Oktober, "Warga

Berpenghasilan Rendah, Sebaiknya Berumah di Luar Jakarta."

(注34) 例えば*Properti Indonesia* 2001. Juli参照。この号の特集ではインドネシアのニュータウン・プロジェクトをマクロ分析・ミクロ分析・施設分析・将来展望・経済基盤という5角度、21項目から評価し、総合評価として第1位にBSD, 以下Cikarang Baru, Lippo Karawaci, Bintaro Jaya, Lippo Cikarangの5つを挙げている。これらは少なくとも小都市あるいは排他的高級居住地区として、一通りのインフラ構築を完了している。

(注35) 加えて、チブトラ傘下のグループ企業は概してマス・メディアや筆者のような研究者の取材に対して開かれた態度をとってきたことにも、正当な評価と敬意を表しておきたい。

(注36) 新秩序時代には宅地開発事業で正規の民間不動産開発業社と政府に公式に認められたのはREI会員企業のみなので、ここではREI会員企業や住宅公社以外によるすべての住宅供給を便宜的に「インフォーマル」部門と呼ぶ。

(注37) インドネシア中央統計庁 (BPS) の発表するGDPでは不動産産業は独立した項目として一括されていないため、表6aにおける不動産部門の不良債権の比率をインドネシア全体のGDPにおける不動産産業の比率と比較することはできない。目安程度に参考として挙げれば、通貨危機前年にあたる1996年 (不動産投資の過熱期) のGDP413兆7979億ルピアに占める「建設」(32兆9237億ルピア)・「ホテル」(2兆6495億ルピア)・「建造物賃貸」(11兆2656億ルピア)の合計は約11%である。この比率は通貨危機後の1999年には8.7%にまで低下する [Statistik Indonesia 1999, 551-554]。表6aにおける類似の項目 (Building & Construction と Hotel の合計) は25%で、これにReal Estate18%を足せば43%だから、いずれにせよ国民経済における不動産産業の比率に不釣り合いに大きな不良債権を生じたとはいえよう。

(注38) AMC (Asset Management Credit) は銀行から移管された債権の管理・回収部門。AMI (Asset Management Investment) は銀行の所有者が金融危機の際中央銀行からうけた緊急融資を返済するため

BPPNに移譲した各種の企業株式・企業資産等を管理・売却する部門。

(注39) 2003年12月31日に発表された“BPPN Performance 2003”発表のBPPN全体の回収率は28.5%なので、これを近似値としてあてはめたもの。www.bppn.go.idによる。

## 文献リスト

### <日本語文献>

(著書・論文)

- 新井健一郎 1998. 「ジャカルタ駐在経験の変遷とジェンダー——試論——」内山田康編『ジェンダー——移動と後期近代——』国際高等開発教育機構。
- 2001b. 「不動産王チプトラのジャカルタ」『社会人類学年報』27 弘文堂。
- 2003. 「民活・大規模開発政策とその破綻をめぐって」『平成12年度次世代リーダーフェロシップ研修報告書』国際交流基金アジアセンター。
- 生田真人・松澤俊雄編 2000. 『アジアの大都市3 クアラルンプル/シンガポール』日本評論社。
- 奥村宏 1997. 『21世紀の企業像』岩波書店。
- 小長谷一之 1997. 「アジア都市経済と都市構造」『季刊経済研究』Vol.20 No.1 大阪市立大学。
- 1999. 「都市構造」〔宮本・小長谷編 1999 所収〕。
- 佐藤百合 1992. 「サリム・グループ——東南アジア最大のコングロマリットの発展と行動原理——」『アジア経済』33(3)。
- 田坂敏雄 1998. 「バンコク世界都市仮説」〔田坂編 1998 所収〕。
- 田坂敏雄編 1998. 『アジアの大都市1 バンコク』日本評論社。
- 戸田常一 1992. 「郊外住宅地開発事業の展開と促進制度」日本計画行政学会編『都市開発における公共と民間』学陽書房。
- 中西徹・小玉徹・新津晃一 2001. 『アジアの大都市4 マニラ』日本評論社。
- 檜谷恵美子 1999. 「都市居住政策」〔宮本・小長谷編 1999 所収〕。
- 三浦展 1995. 『「家族と郊外」の社会学——「第四山の

- 手」型ライフスタイルの研究——』PHP研究所。
- 1999. 『「家族」と「幸福」の戦後史——郊外の夢と現実——』講談社。
- 宮本謙介・小長谷一之編 1999. 『アジアの大都市2 ジャカルタ』日本評論社。
- ロビソン, リチャード 1987. 『インドネシア——政治・経済体制の分析——』木村宏恒訳, 三一書房。
- 渡辺乾介 1994. 『還流』株式会社データハウス。(報告書)
- 海外技術協力事業団~1973年度. 『技術協力年報』各年版。
- 海外技術協力事業団 1974. 『インドネシア共和国 ジャカルターメラク道路計画調査報告書』。
- 国際協力事業団 1974年度~. 『技術協力年報』各年版。
- 国際協力事業団 1977. 『インドネシア共和国 リングロード計画調査インセプションレポート』。
- 国際協力事業団 1978. 『インドネシア共和国 ジャカルタ リングロード計画調査報告書』。
- 国際協力事業団 1980. 『インドネシア共和国 ジャカルタ湾岸道路計画事前調査報告書』。
- 国際協力事業団 2000a. 『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ファイナル・レポート (要約編)』。

### <英語文献>

- Abeyasekere, Susan 1989. *Jakarta: A History*. Revised edition. Oxford: Oxford University Press.
- Arai, Kenichiro 2001a. “Only Yesterday in Jakarta: Property Boom and Consumptive Trends in the Late New Order Metropolitan City.” In *Tonana-jia-kenkyu* 38(4).
- 2002. “Advertising the Image of Globality: Property Boom and Media in the Indonesian Metropolitan City.” In the workshop “Globalizing Media and Local Society in Indonesia” Leiden, 13-14 September 2002: Leiden University.
- Dick, H. W. and Rimmer, P. J. 1998. “Beyond the Third World City: The New Urban Geography of South-east Asia.” *Urban Studies* 35(12): The University of Glasgow.

- Dorleans, Bernard. R. G. 2000. "From Kampong to Residential Development: Some Trends in the Development of the Greater Jakarta Area." In Grijns and Nas 2000.
- Douglas, Mike 1995. "Global Interdependence and Urbanization: Planning for Bangkok Mega-Urban Region." In McGee and Robinson eds. 1995.
- Grijns, Kees and Nas, Peter J.M. eds. 2000. *Jakarta-Batavia: Socio-cultural Essays*. Leiden: KITLV Press.
- Kano, Hiroyoshi ed. 2004. *Growing Metropolitan Suburbia: A Comparative Sociological Study on Tokyo and Jakarta*. Jakarta: Yayasan Obor Indonesia.
- Lo, Fu-Chen and Yeung, Yue-Man eds. 1996. *Emerging World Cities in Pacific Asia*. Tokyo: United University Press.
- Marlanda, S. Liliana 1994. "Land Development Mechanisms and Land Market Operations: A Case Study in the Urban Fringe of Metropolitan Jakarta." Nagoya: The United Nations Center for Regional Development.
- McGee, T. G. 1971. *The Urbanization Process in the Third World*. London: G. Bell and Sons, Ltd.
- 1995. "Metrofitting the Emerging Mega-Urban Regions of ASEAN: An Overview." In McGee and Robinson eds. 1995.
- McGee, T. G. and Ira M. Robinson 1995. *The Mega-Urban Regions of Southeast Asia*. Vancouver: UBC Press.
- Ruland, Jrgen ed. 1996. *The Dynamics of Metropolitan Management in Southeast Asia*. Singapore: Institute of Southeast Asian Studies.
- Scott, Alan 1997. "Globalization: Social Processor Political Rhetoric?" In *The Limit of Globalization: Cases and Arguments*. ed. Alan Scott. London: Routledge.
- (報告書)
- 海外技術協力事業団 1973. *Housing Development Republic Indonesia*. March 1973.
- 国際協力事業団 1976. *Report on Housing Study Mission to the Republic Indonesia: October 1976*.
- PT Arkonin, PT Perentjana Djaja, Pacific Consultants International Group eds. 1985. *Pre-study Report Exective Summary Kota Mandiri Bumi Serpong Damai*.
- <インドネシア語文献>
- Arai, Kenichiro 1999. "Perkembangan Industri Properti di Jabotabek dan Ketertiban Sosial Orde Baru [ジャボタバックにおける不動産業の発展と「新秩序」の社会秩序]." (未公開) インドネシア科学院 (LIPI) およびインドネシア大学社会・政治学部提出の調査報告書。
- Chaniago, Andrinof A. 2001. *Gagalnya Pembangunan: Kajian Ekonomi Politik terhadap Akar Krisis Indonesia* [開発の失敗：インドネシアの危機の根底に対する政治経済研究]. Jakarta: LP3ES.
- DPP REI 1997a. *Seperempat Abad REI 1972-1997* [インドネシア不動産協会25年史, 1972-1997年]. Jakarta.
- DPP REI 1997b. *Direktori REAL ESTAT INDONESIA* [インドネシア不動産協会ダイレクトリー]. Jakarta.
- Firman, Tommy 1996. "Peran Pemerintah Daerah dalam Upaya Pembangunan Rumah Sederhana dan Sangat Sederhana [廉価住宅建設事業における地方政府の役割]." In DPP Golkar [ゴルカル中央指導部] *Pembangunan Perumahan Dalam Perspektif Pemerataan dan Pengentasan Kemiskinan* [均衡化と貧困撲滅の見地からみた住宅建設].
- Grill, Ronald 1990. "Pola Pembentukan Permukiman di Indonesia: Pelajaran dari Beberapa Kota [インドネシアにおける住居形成パターン：幾つかの都市からの教訓]." In *Kebijaksanaan Pengembangan Permukiman Baru Kelayakan Kota Baru di Indonesia* [インドネシアにおける新市の適格新住居発展政策]. eds. Benedictus Kombaitan and Pradono. Jurusan Teknik

- Planologi FTSP ITB bekerjasama dengan Department of Planning, Design, and Organization, Faculty of Civil Engineering, Delft University of Technology.
- Pemerintah Khusus Ibukota Jakarta 1987 [ジャカルタ首都特別政府]. *Jakarta 2005*.
- Prawirasumantri, Suwarno 1986. "Kebijakan Pembangunan Perumahan dalam Skala Besar [大規模住宅建設政策]." *Prisma* 15(5) 1986. Jakarta: PT Pustaka LP3ES.
- Rumah-rumah yang Ditawarkan kepada Anda di Jakarta [ジャカルタで貴方に提供されている住宅]. 1982. Jakarta: Pondok Press.
- Sadikin, H. Ali et al. 1977. *Gita Jaya: Catatan H. Ali Sadikin, Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta 1966-1977* [勝利の歌: 1966-1977年ジャカルタ首都特別州知事アリ・サディキンのメモ]. Jakarta: Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
- Saidi, Zaim 1998. *Soeharto Menjaring Matahari: Tarik-Ulur Reformasi Ekonomi Orde Baru Pasca-1980* [スハルトは太陽を捕まえる: 1980年以降の「新秩序」経済改革の綱引き]. Bandung: Penerbit Mizan.
- Sardjono 1986. "Menuju Tinggal Landas Pembangunan Nasional di Bidang Perumahan Rakyat [大衆住宅部門における国民開発の離陸を目指して]." *Prisma* Vol.15. No.5 (Mei) 1986: 3-16.
- Sumardjono, Maria S.W. 1997 "Kebijaksanaan Pemberian Izin Lokasi bagi Perusahaan Pengembangan Perumahan setelah Paket Deregulasi 23 Oktober 1993 dan Implikasinya [1993年10月23日規制緩和パッケージ以降の住宅開発企業向け用地開発許可発行政策]." In *Perumahan Rakyat untuk Kesejahteraan dan Pemerataan* [福祉と均衡化のための大衆住宅], ed. Kantor Mentri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia [インドネシア共和国大衆住宅国務大臣庁舎]. Jakarta: Properti Indonesia.
- Tambunan, Rio 1996. "Penyusunan Master Plan 65-85 [65-85年マスタープラン編纂]." Serasehan Perencanaan Tata Ruang Kota Jakarta. Tanggal 2 April 1996 [1996年4月2日ジャカルタ空間秩序計画公聴会]. Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Dinas Tata Kota [ジャカルタ首都特別州政府都市整備部].
- Top Tokoh Properti Indonesia & Karya-Karyanya*. 1997 [1997年インドネシア不動産著名人トップとその業績]. Jakarta: Properti Indonesia Group.
- Winarno, Bondan 1996. *Kiat Menjadi Konglomerat: Pengalaman Grup Jaya* [コングロマリットになる戦略: ジャヤ・グループの経験]. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.
- (報告書)
- 国際協力事業団 2000b. *Studi Penyiapan Tanah Untuk Pembangunan Perumahan Melalui Kashiba dan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Kawasan Jabotabek Republik Indonesia (Laporan Akhir)* [インドネシア共和国ジャボタベック地域における整備済地域と都市土地の統合を通じた住宅建設のための土地供給研究 (最終報告)]: (作成者 Yachiyo Engineering Co., Ltd & Pacific Consultants International) The State Ministry of Housing and Human Settlement & The State Ministry for Agrarian Affairs/National Land Agency, The Republic of Indonesia.
- Statistik Indonesia 1999* [1999年インドネシア統計] 2000. Jakarta: Badan Pusat Statistik.
- (株式上場目論見書 [Prospektus])
- PT Argo Pantas*.
- PT Ciputra Development 1994 & 1996*.
- PT Jaya Real Property 1994*.
- PT Modernland Realty 1994*.
- PT Lipbo Karawaci Tbk 1998*.
- (法令集)
- Harsono, Boedi ed. 2000. *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah* [インドネシア土地法: 土地法律・法令集]. Jakarta: Djambatan.



Karnadi et al. eds. 2000. *Himpunan Peraturan di Bidang Pertanahan-Perumahan Tahun 2000* [2000年土地・住宅部門法令集]. Jakarta: BP. Cipta Jaya.

Marsono ed. 1995. *Undang-Undang dan Peraturan-Peraturan di Bidang Perumahan dan Pemukiman* [住宅・居住部門法律・法令]. Jakarta: Djambatan.

Tunggal, Sjahputra et al. eds. 1997. *Peraturan Perundangan-Undangan Penanaman Modal di Indonesia* [インドネシアにおける投資関連法律・法令]. Jakarta: Harvarindo.

(雑誌・新聞)

*Jurnal Properti*. Jakarta: Pusat Studi Properti Indonesia.

*Kompas*. Jakarta: PT Kompas Media Nusantara.

*Properti Indonesia*. Jakarta: PT Info Papan Press.

〔謝辞〕

本稿のもととなったデータは、1998年以降数回にわけて行った現地調査に基づいている。特に2001年2月から2002年1月までの調査は国際交流基金アジアセンターの次世代リーダーフェローシップのフェローとして行った。調査の前後に有益な助言を下された東京都立大学の伊藤真氏、及び筆者の受け入れ先となってくれたインドネシア大学社会・政治学部（FISIP）社会科学科に深謝する。特にHari Nugroho, Andi Widjadjanto, Deisy Indira Yasmine, Lina Miftahul Jannah, Bambang Prasetyo 各氏は調査中様々な点につき気軽に相談に乗ってくださった。またPanangian Simanungkalit氏およびPanangian Consulting Groupに集う諸氏、およびCPAの講師と同期生の諸氏からも実に多くのことを教わった。記して深謝する。

(前橋国際大学講師，連絡先：kenichiroarai@hotmail.com，2004年1月30日受付，2004年7月15日レフェリーの審査を経て掲載決定)