
インドネシアの2011年新住宅法と首都圏の住宅開発 (付録 新住宅法全訳)

2011 Indonesian Housing Law No1: The Historical Background and Its Impact
on the Residential Development in Jabodetabek
(With an Appendix of the Housing Law Fully Translated)

新 井 健一郎 (亜細亜大学都市創造学部 准教授)

Kenichiro ARAI (Associate Professor of Urban Innovation, Asia University)

〔要旨 / Abstract〕

本稿は、2011年に全面改定されたインドネシアの住宅法の特徴を、インドネシア首都圏を中心とした住宅開発の問題点や課題との関連で論じている。旧住宅法は、スハルト体制後期の1992年に制定されたが、当時本格化しつつあったニュータウンなどの大規模開発による住宅の大量分譲に法的枠組みを与えることを意図していた。しかし、大規模開発の主体を公的部門としたことで、現実には首都圏でニュータウン開発を手がける民間大手開発業者を有効に規制するツールとならず死文化した。新住宅法は、住宅開発の主な担い手が民間開発業者であること、民主化後に地方政府の権限が大幅に強化されたこと等の現実を踏まえた上で、これら主要アクターに、低所得層向け公共住宅や都市生活基盤を提供する相応の責任と義務を与える内容となっている。他方、過去数年ジャカルタでは、河川敷集落の立ち退きと集合賃貸住宅への強制移転への賛否が論議的となっている。土地制度の問題と密接に関係しているため住宅法の刷新でも十分に対応できていない諸問題の解決が、今後の課題といえる。付録として新住宅法の全訳を添付した。

キーワード：インドネシア、新住宅法、バランスのとれた居住、ジャボデタベック、住宅開発

This paper discusses the features and the significance of the new housing law (Year 2011, Law No.1 on the Housing and Residential District), in relation with several issues on housing development in a metropolitan region of Jakarta (Jabodetabek). A Previous housing law was legislated in 1992, and it was intended to give legal framework to large-scale residential developments. However, this law assumed the public sector (such as public companies) to act as primary developers while vast amounts of suburb land was already under the control of huge satellite-city projects by well-connected private developers. Detached from reality, the law failed to be an effective legal tool to regulate actual satellite-city developments.

The new housing law accommodates the reality of strengthened local governments and the dominant role of the private sector as a developer and a provider of housing. It gives the local government (regency and municipality) both authority and responsibility to monitor and regulate private sectors to protect and promote public interest, especially, the balanced provision of public housing for low-income people.

Although new housing law provides significantly better and stronger legal framework for housing policy now, there are many housing issues that cannot be fully addressed by the renewal of housing laws alone. An example is the eviction of the settlements along the riverbanks and the forced reloca-

tion of the residents to public rental flats. Since the incumbent governor Ahok sped up flood prevention measures, this has been a heated topic of public debate in Jakarta. Governor Ahok's administration's measures are legally adequate but do not guarantee a sense of justice. Addressing these issues requires reform of the cadastral system, which has produced many settlements with authorized status but illegal in terms of land ownership.

keywords : new housing law, Jabodetabek, public housing

はじめに

2011年、インドネシアにおいて新しい住宅法 (Undang-Undang R.I.No1 Th2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman ; 住宅街および居住地域に関するインドネシア共和国法律2011年1号 ; 以下「新住宅法」と表記) が制定された。これは1992年制定の住宅街および居住地に関する法律4号 (UU RI No4 Th1992 tentang Perumahan dan Permukiman) に代わるものとして作られたもので、19年ぶりの全面改正である。住宅法の改正と並んで、集合住宅だけを焦点とした複層住宅法も全面改正された (Undang-Undang R.I No20 2011 tentang Rumah Susun¹)。こちらは最初の複層住宅法である1985年法律16号から、実に26年ぶりの全面改正である。この二法は民主化後初めての本格的な住宅法の抜本改正であり、その内容は、今後のインドネシアにおける住宅政策、都市開発、その他様々な関連分野の動向を分析する上でも、重要な意味を持つであろう。

本稿の目的は、新住宅法の内容と法改正の意味を、主にそれ以前のインドネシア首都圏を中心とした住宅開発の歴史と課題に照らして明らかにすることにある。I節では、先行研究に拠りながら、住宅法改正に先立つ首都圏の住宅開発史を概説する。続くII節では、新住宅法の持ついくつかの特徴を、旧住宅法の構成と比較しながら解説する。III節では、新住宅法成立後の首都圏を例に、住宅法の改正がもった意義と、残された課題を指摘する。末尾には付録として、筆者による新住宅法の全訳を添付している。なお、訳文の目的はインドネシアの住宅事情や都市問題に関心のある研究者や一般読者が新住宅法の概要を短時間に把握する上での補助たる点にあり、法律学的な知見に裏付けられた訳文ではないことを注記しておく。

I インドネシア首都圏の住宅問題と住宅法

筆者の専門は東南アジア地域研究であり、中でもインドネシア首都圏のメガシティ化の歴史過程とその特徴を、主に政治経済学的な視点から分析してきた [新井2001 ; Arai 2001 ; 新井2003 ; 新井2005 ; Arai 2011 ; 新井2012 ; 新井2013 ; Arai 2015 ; 新井2016 ; 新井2017]。東南アジア地域研究は、主に第二次世界大戦後に発展した学問で、特定のディシプリンというより、地域としての東南アジアの特徴・個性を把握するための学際的な場である。今日までのその蓄積全般についての概要は、筆者も分担執筆した『東南アジア地域研究入門』全3巻 (環境・社会・政治) を参照願いたい。以下では、焦点をインドネシア首都圏に絞った上で、筆者自身も含めた先行研究の文脈に、2011年の住宅法改正が持つ意味を位置付けたい。

インドネシア首都圏 (ジャボデタベック) の形成における特徴の一つは、大規模開発が卓越していることである。この端緒は、ジャカルタを中心とした大都市部でのミニ開発や密集市街地の拡大に悩んだ政府が、1970年代に首都圏を広域的に、計画的・統一的な形で基盤整備することを企てたことに遡る [新井 2005 ; 新井2016]。大規模開発による規模の経済で、効率的に都市の基盤整備や住宅供給を進めることが目指されたのである。1984年に予定総面積6000ヘクタールにもなるブミ・スルボン・ダマイ (BSD) の計画がはじまったのを皮切りに、1980年代後半から1990年代前半にかけて、予定面積が500ヘクタールを超えるような大型ニュータウンの開発が次々に始まり、首都圏の土地利用の重要な特徴となっていったのである [新井 2005 : 1 - 3 ; 新井 2012 : 50-52]。現在首都圏には、予定面積500ヘクタールを超える大型ニュータウン事業が20近く存在している。同じ東南アジアの大都市でも、マニラやバンコク郊外ではこうした大型ニュータウンの林

立は見られないため、これは東南アジアの大都市一般の特徴というよりは、インドネシア固有の歴史的・制度的背景のもとに生まれた特徴と言える。2つ目の特徴は、これら大型開発がおしなべて私企業によって行なわれている点である。この点は、日本を代表する多摩ニュータウン、千里ニュータウン、港北ニュータウン等の大型ニュータウンが、いずれも公社を中心に開発されたことと対照的である。しかし、インドネシアは所得格差が大きな国であり、利潤追求を主目的とする民間企業にこれだけの規模で都市基盤整備、住宅供給を委ねた場合、適切な規制を行わない限り、採算性の低い低所得層向けの住宅などがうまく供給されない恐れがある。残念ながら、現実にこの民活型の大規模開発政策は、中・高所得層向けの住宅に大きく偏り、廉価で良好な住環境への逼迫した社会的需要を満たすことに概ね失敗してきた [新井2005；新井2012；新井2016]。

こうしたインドネシア首都圏の都市化の特徴を分析するためには、都市の土地利用や空間秩序に大きな影響を与える大型開発プロジェクト、その推進役となる主要なアクター、そしてアクター間の相互関係を規定する制度的な枠組みなどを理解する必要がある。これは、それほど簡単なことではない。都市・住宅開発に関連する法律、政令などは膨大で、変化も激しい。加えて、過去に海外の援助機関やコンサルタントが関与する形で都市計画に関連した膨大な文書が作成されてきたが、これらの文書はインドネシア国内においては研究者が簡単にアクセスできるようにデータベース化されておらず、分散・散逸している。独立後のインドネシア首都圏の開発史において重要な都市計画文書はむしろ、アメリカのコーネル大学やオーストラリア国立図書館などによく収集・保管されている²。独立前のバタヴィアの都市形成史にまで視野を広げれば、旧宗主国オランダでの文献収集も必要となる。また、膨大な法令や計画文書の中で、時々の政治・経済的状况に応じて特定の部分が重視される一方、他の部分は死文化されてきた。したがって、現実の都市開発のあり方がある程度深く分析をする上では、こうした運用の次元まで踏み込む必要がある。

ジャカルタを対象とした研究は少なくないが、こうした法律、制度面の内実をある程度しっかり押さえた

研究となると、数は限られてくる。代表的な論者として、Bernard Dorleans、Tommy Firman、Robert Cowherd、Andrinof Chaniago、Abidin Kusnoなどが挙げられる。これらの諸家の先行研究に関しては、筆者自身の研究との異同も含め他の機会にある程度詳しく論じているため、ここでは繰り返さない [新井 2012：225-230；Arai 2015：447-451；新井 2016：173-178]。また、日本では建築史家の村松伸が中心となって進めてきた大規模なメガシティ研究プロジェクトの成果の全貌がようやく公表されつつある（『メガシティ』全6巻；筆者も3巻と5巻に参加）が、このプロジェクトは具体的な個別事例研究の対象としてジャカルタを選んだ。そのため、特に3巻から6巻までではジャカルタの都市化に関し、歴史、経済、スプロール化、高密度集住地区におけるミクロな都市改良の試みなど、多面的な検討が加えられている。

筆者自身、首都圏のニュータウンを開発する大手地場開発業者に主な焦点を当て、民活型の大規模開発政策の成立背景、大手開発業者とスハルト大統領との関係、業界団体などを通じた政府-民間企業の変化、個別の大手開発業者のメディアを通じたイメージ戦略、代表的な大型ニュータウンの運営面や住宅分譲の手法の分析など、様々な点から首都圏の特徴を明らかにしようと試みてきた。本稿の目的は、これら先行研究の知見を踏まえ、インドネシア首都圏の都市・住宅開発の文脈で、新住宅法の意味を評価することにある。

政府の住宅への関心は、オランダ植民地統治下にあった20世紀初期にまでさかのぼる。政策的課題となったのは、限られた都市に人口が集中し、劣悪な住環境が伝染病の流行等、衛生面や治安面で懸念事項となったからである。すでに1920年には、バタヴィアで建築条例が制定された。また植民地の支配中枢であったバタヴィアの人口増加をうけて、支配対象であった「原住民」向け居住地の改善プログラムなどが始まった [松田 2016：140] [林 2016：166]。

しかし、独立後の急激な都市化は、都市の住宅や良質な住環境の不足を、それ以前よりはるかに深刻な問題とした。オランダ植民地時代のバタヴィアの人口は50万人から60万人程度であったが、独立後のジャカルタには、毎年十数万人の人口が流入したのである。流

入した人々は、オランダ植民地期以来の計画的な市街地や都市内の在来集落（インドネシアやマレーシアでは、一般に「カンボン」と呼ばれる）、さらには線路脇や河川敷などいたるところに住み着き、非常に人口密度の高い市街地を作り上げていった。その結果、古くからの市街地、およびその周辺に新しくできた都市カンボンでは、上下水道などの基本的な生活基盤の整備が不十分なままに高密度が進んでしまい、改めてインフラを整備するのが困難になってしまった。

これに対し、ジャカルタでは1960年代後半から1970年代前半にかけて海軍出身のアリ・サディキン（Ali Sadikin）が知事となり、彼の強力なリーダーシップのもと、山積する都市問題の解決を試みた。この時期以降、市街地開発の目標の一つとなったのが、「リアル・エステート」地区の整備・拡張である。この語は、当時のインドネシアでは独特の意味で紹介され、導入された。すでに高密度化して、新たに基盤整備をするのが困難な既存の市街地ではなく、初めから計画的に上下水道などの基盤整備を行い、居住環境の整った良好な住宅地という意味である。

1970年代になると、スハルト体制の下で政治情勢も安定し、外資の流入も進んだ。加えて産油国のインドネシアは、1974年以降の原油価格の高騰の恩恵を受けた。そのため、首都ジャカルタの経済は活況を呈し、宅地開発も盛んとなった。この時期以降の住宅政策に関し、筆者は別の機会にインドネシア首都圏の開発との関連で、いくつかの重要な時期に分けて整理している〔新井2005；新井2012〕。

第1期は1970年代、特に第二次五ヶ年計画（1974-1979）の頃で、この時期にスハルト体制前期の住宅政策の基本的枠組みが整備された〔Sardjono 1986〕。柱の一つは「カンボン改善プログラム」であった。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ある。しかし、すでに高密度化したカンボンでは、上下水道などの生活基盤を十分な水準で整備することは難しい。二つ目の柱が、「リアル・エステート」開発のための制度整備である。まだ高密度化が進んでいない郊外の土地に「リアル・エステート」をまとめた規模で開発し、計画的に住宅を分譲するための制度作りが必要とされ、住宅開発の

主体となる住宅公社（Perum-Perumnas）や、住宅ローンの供給のための制度が整えられていった。

三つ目の柱が、広域的な首都圏開発である。都市開発の現場では、民間デベロッパーによる数ヘクタールから数十ヘクタールのミニ開発が各地でパッチワーク状に進み市街地が分断される現状に反省があり、より大規模に統一的な開発を行うことが企画されるようになった。こうした中で、オランダや日本など海外の援助機関と提携した中央政府（主に公共事業省）が主導し、ジャカルタの行政境界を越えて、近隣3県（ボゴール、タンゲラン、プカシ）を含んださらに広いスケールでの計画・都市開発が志向されるようになったのである。この時できたのが、上記1都3県の頭文字を合わせて「ジャボタバック」（Jabotabek）とよばれる首都圏の単位である³。70年代末には、公共事業省によって様々な高速道路の計画が立てられ、それに連動してジャボタバック各地でいくつもの大規模開発案が作られた。これは、新たに整備される予定の道路の沿道などに大規模な住宅街を整備するというもので、のちの大規模ニュータウンの原型となったものである。

ただし、当初は公的部門主導のはずだった計画は、原油価格の下落と政府の財政危機を契機に、1984年前後からスハルト政権に近い大手企業家の「民間事業」へと崩壊的に転換された。ジャカルタの南西郊外、タンゲラン県スルボンに計画された6000ヘクタールのニュータウンBSD（ブミ・スルボン・ダマイ）を筆頭に、予定面積500ヘクタールから数千ヘクタールに及ぶ巨大ニュータウン開発事業が、その後10年程度の短期間に、20以上も許可されるようになったのである（新井 2012：3章；新井 2016）。

スハルト体制期に住宅政策の制度的枠組みを整備する試みが集中的になされた二つ目の時期は1990年代初頭である。これは、なし崩壊的に進展してきた大規模開発に正式に法的な枠組みを与え、中・低所得層の逼迫した住宅需要を満たすことを目指していた。今回制定された住宅法の前身となる旧住宅法（住宅街および居住地に関する法律1992年第4号）は、この時制定されたものである。

後に見るように、1992年の宅地法は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が、その規定はすでに首都圏郊外の数万ヘ

クターの土地を買収・開発する許可を得ていた大手開発業者の利害と正面から衝突するものであった。不動産業者達は既成事実を根拠に強い抵抗を示した。結局、新法は制定されたものの、その実施細則の政令は交付・施行されず、住宅法の規定は死文化されたまま1998年5月にスハルト体制は崩壊した。

この間、大規模開発に伴う首都圏全域での大々的な用地買収は、土地投機を加熱させ、土地・住宅価格は高騰した。ニュータウン開発業者が販売する分譲住宅は限られた中・高所得層向けのものが中心となる一方、購買力に乏しい中・低所得層の多くは、こうした分譲住宅には手が届かず、都市カンポンに住み続けた。不動産開発に投入された資金の多くは不良債権となり、アジア通貨危機時にインドネシアの金融部門が崩壊する一因となった [新井 2005 : 24]。

スハルト体制崩壊から2004年までは、不動産業界は概ね金融部門の不良債権処理と関連した債務の整理と事業の再構築に追われた。スハルト体制崩壊を受けて、政治面でも社会情勢も不安定な状態が続いた。政治・社会・経済情勢が安定し、再度活発な不動産投資によって都市空間の変化が目立つようになったのは、2004年の大統領選挙が終了し、第一次ユドヨノ政権が誕生して以降である [新井 2012 : 178]。ポスト・スハルト期のインドネシアは、数度の憲法改正を含む様々な改革で、東南アジア諸国の中でも最も民主的な制度が整備された。また、地方分権が大幅に強化されるなど、国の基本となる制度的枠組みが、スハルト体制期とは激変した。2011年の新住宅法は、こうした体制転換が軌道に乗った後に立法化された初の住宅法ということになる。

II 2011年の新住宅法：成立過程と内容

新住宅法の立法化は、2009年からはじまったユドヨノ政権第2期に実現した。当初は2010年中の立法化が目指された。国会の第5委員会に法案の検討のため作業部会が設立され、計11回の会合が開かれ、法案の編纂と細部の調整のために、特別のチームが作られた。こうして、住宅法はかなりの時間をかけて国会で審議され、最終的に2010年12月に国会で承認された⁴。複層住宅法案の編纂・審議作業は、同じく第5委員会で3会期にまたがって続けられ、2011年10月18日に承認さ

れた⁵。法律の制定にあたっては、住宅大臣府と公共事業省、そして国会が主導権を発揮した。

それでは、2011年の新住宅法は、どのようなものとなったのであろうか。1992年の旧住宅法と並べる形で、構成を比較してみよう。

旧法と新法の条文数の比較

1992年住宅法	対	2011年住宅法	
全10章42条		全18章167条	
I : 概論		I 概論	
2ヶ条		1ヶ条	
II : 原則と目的		II 原則・目的・範囲	3ヶ条
2ヶ条		III 指導・養成	7ヶ条
		IV 任務と権限	7ヶ条
III : 住宅街		V 住宅街の運営	37ヶ条
13ヶ条			
IV : 居住地		VI 居住地域の運営	30ヶ条
11ヶ条		VII 維持管理と修繕	8ヶ条
		VIII 劣悪住宅街の防止と改善	11ヶ条
		IX 土地の確保	13ヶ条
		X 資金供給・金融制度	11ヶ条
		XI 権利と義務	2ヶ条
V : 社会の役割		XII 社会の役割	3ヶ条
1ヶ条			
VI : 指導・養成			
6ヶ条		XIII 禁止事項	13ヶ条
		XIV 争議の解決	3ヶ条
		XV 行政上の処罰	1ヶ条
VII : 刑法規定		XVI 刑法規定	13ヶ条
2ヶ条			
VIII : その他の規定			
2ヶ条		XVII 移行規定	1ヶ条
IX : 移行規定			
1ヶ条		XVIII 終章	3ヶ条
X : 終章			
2ヶ条			

まず条文の数に注目すると、旧住宅法がわずか41条だったのに対し、新住宅法は全部で167条あり、旧住宅法と比較にならないほど詳細であることが分かる。新住宅法で初めて盛り込まれた項目に注目すると、主なものだけで、地方分権化を踏まえた中央・地方政府の役割分担、バランスの取れた居住地 (*hunian berimbang*) の実現、公共住宅 (*rumah umum*) の建設や管理、建設前の売買契約に関する消費者保護、資金供給などが挙げられる。また旧住宅法ですでに存在した項目も、新住宅法では大幅に拡充されている。例えば、刑法規定は旧住宅法では計2条の短いものであったが、新住宅法では13条にもなっている。このように、新住宅法はその分量においても、カバーする範囲においても旧住宅法より大幅に充実しており、ほぼ完全に新しい法律と考えて良い。

それでは、その内容はどのようなものであろうか。付録の全訳を一読すれば分かるように、様々な項目を広く包摂し、しばしば瑣末なまでに細かい事項まで規定している。これは、新住宅法が特定の原則から演繹的に一貫した体系を作ることを志向するより、旧住宅法制定後の1990年代から2000年代に住宅開発をめぐる現実に生じた様々な問題に対処するための諸規定を繋ぎ合わせる帰納的な発想で作られていることによる。従って、2011年の住宅法の内容を理解する上では、1992年住宅法の問題点や、1990年代、2000年代に生じた住宅開発をめぐる様々な問題点を想起し、その文脈に置いてみるのが欠かせない。

既述の通り、1992年の住宅法は、スハルト体制後期の産物であった。その目的は、道路や上下水など生活基盤の整備された計画的な居住地の大規模開発・運営に法的根拠を与えることにあった。当時は首都圏各地で大規模ニュータウン事業が続き始めていたが、法整備の方が追いついていない状況であったのである。この1992年住宅法は、主に二つの点を眼目に見ている。第一に、居住に必要な種々のインフラストラクチャーを広域的・計画的に整備した土地を整備済地域 (*kawasan siap bangun*)・整備済み環境 (*lingkungan siap bangun*) と呼び、個別の住宅ではなくこれら整備済地域・環境の提供を住宅法の主な対象・目標に据えること、第二に、これら広域的な整備が空間計画に則って行われることを義務づけ、同年に制定

された空間計画法 (Undang Undang R.I.No.24 Th.1992 Tentang Penataan Ruang) と整合的な法体系を整備することである⁶。

しかし1992年住宅法は、大規模開発に実効性のある法的な枠組みを与えることに成功したとは言い難い。その理由は、第一にこの法がきわめて漠然とした一般論に終始し、細部の具体的内容のほとんどを下位の政令に委ねる形となっていたこと、第二にこの法律の規定が実際に住宅の大規模開発の主役を演じていた開発業者の利害に抵触しており、しかもそれら大規模開発事業を法規定に合致する形へ効果的に修正・誘導する手段も持たなかったからである。1992年住宅法の想定する大規模開発は極めて政府・公的部門中心のものであった。すなわち、政府が定めた空間計画に基づき、公企業がインフラの整った居住環境の整備を担当し、その結果生じた開発利益を、商業的採算性は低いものの公共的価値の高い低所得者層向け住宅整備などに振り向けるというものであった。しかし当時大規模な住宅開発の候補となる首都圏郊外の土地の多くは、用地開発許可を取得した大手開発業者によってすでに大規模に囲い込まれていた。これら有力な「民間」開発業者が企画・開発を進めていたニュータウン事業はすでに既成事実となっており、住宅政策を担当した政府部門は、スハルト体制の体制秩序の中で、新しい住宅法を根拠として既成事実を覆せるほどの強い立場にはなかった。そのため、新住宅法の念頭においた計画的な大規模開発にもっとも近似した首都圏の大型ニュータウン事業において、むしろ法的規定と現実との乖離はもっとも著しいものとなった。これだけ多くの事業を規定の例外としか位置づけられない法律が、新規の住宅開発に対しても基本法として強い拘束性を持つことはありえない。1992年以降も、首都圏では民間不動産企業による事業に対し膨大な用地開発許可が発行された。この過程で1992年住宅法は多くの面で実質的に無視され、死文化された存在となった。

基本法的な位置を占める1992年住宅法が死文化した中で、政府は住宅をめぐる様々な問題点に対して、様々な大臣決定などによってアド・ホックに対応してきた。その結果、住宅分野の法的環境は非常に見通しの悪い、全体像の掴みにくいものとなっていた。2011年の改正は、こうした状態を一新し、より実効性がありかつ包

括的な法的枠組みを提供する使命を負わされていた。

以上の経緯から、2011年住宅法改正の意義がある程度理解できよう。第一に、住宅供給の多くが民間企業によって行われている現実を踏まえ、その統制・規制に関係した規定が多く盛り込まれたことである。第二に、地方分権化への対応がされた点である。今回の改正はスハルト体制崩壊後初の住宅法の全面改正である。この間に民主化・地方分権の進展で政府全体の枠組みが大幅に変更されており、新住宅法は、こうした新しい制度枠組みを前提としたものとなる必要もあった。第三に、商業的採算性が低く、民間企業に委ねては十分な数が供給されない低所得層向けの住宅に関しては、政府が主導して公共住宅の建設を促進することが明示されている点である。

以上の三点に関して少し詳細に補足しよう。新法では住宅に関する中央政府、州政府、県・市政府の役割分担をかなり詳細に明記していること、県・市政府に大きな権限と責任を与えていることが特徴的である。中央政府の役割は指針となるような全国レベルでの計画の策定・調整であり、州政府の役割も、基本的には広域的な計画策定と調整、監視に留まる。他方、市・県政府は、計画策定だけでなく、その実現を保障する役割を負っている（15条）。特に、低所得層向けの土地を確保し、低所得層向けの住宅開発を支援するのも、県・市政府の責任となっている（18条e, fおよび33条）。ちなみに、ユドヨノ政権の第一期に、副大統領のユスフ・カラ（Jusuf Kalla）の主導のもと、規制緩和によって民間企業に廉価複層住宅（*rusunami*）を大量供給させる政策が企画されたが、これに対し当時ファウジ・ボウォ（Fawzi Bowo）知事下のジャカルタ政府は州次元での知事令などを根拠に阻止し、進行中の廉価複層住宅の事業を強制封鎖する措置をとった。結果的に副大統領のイニシアチブは、ごく限定的な成果しか挙げなかった〔新井 2012：213-216；Arai 2015：475〕。この例が示すように、地方自治強化後の現在、住宅分野の政策でも地方政府の積極的な取り組みなしには何ごとも前に進まなくなっており、新しい住宅法はそうした現実を踏まえたものと言えよう。

この法律のもう一つの眼目は、「バランスの取れた居住（*hunian seimbang*）」について従来よりも強固な法的基礎を与えたことである。これは、私企業による

利潤追求目的の開発事業が都市・住宅開発の主流となっている現状で、商業的採算性の低い低所得層向けの住宅をどう供給するか、という問題に対応するための規定で、高級住宅を分譲する開発業者に、一定の比率で低所得層向けの住宅や生活基盤の建設を義務付けるものである。1992年の住宅法にはこの点の規定は入れられず、代わりに1993年に内務大臣、公共事業大臣、国民住宅担当國務大臣の三大臣共同決定という形で、高級住宅、中級住宅、簡素住宅（*rumah sederhana*）を1対3対6の比率で建設することを開発業者に義務づけた⁷。このように、特定の階層の人だけが集まる排他的な居住空間が生まれるのを避け、様々な階層のための住居がバランス良くミックスしている状態が「バランスのとれた居住」という言葉で目指されたものである。

しかし、インドネシアの法律上、個々の大臣決定（*keputusan menteri*）と区分された共同決定（*keputusan bersama*）という独自の法的範疇があるわけではなく、この決定は単に3大臣個々の大臣決定の単なる総和以上の強い権限があった訳ではない。また、高級住宅・中級住宅の消費者は、一般にできるだけ低所得層と分離した排他的な住環境を求めていたため、こうした規定を自発的に実施する商業的な動機は開発業者の側には乏しく、詳細な規定と行政的な強制力なしに1対3対6の割合の住宅開発を実現することは不可能であった〔新井 2005：22；新井 2012：163-165〕。実際にはこの規定には罰則がなく、多くの抜け道があった。そのため、大手の開発業者は様々な形で廉価住宅の開発を避け、規定は死文化した。

2011年の新住宅法では、34条から37条で、開発業者にバランスの取れた居住の開発を義務づけている。ここでは、具体的な住宅種別とその比率に関してはより下位の法令の規定にまかせる一方、1993年の共同決定を形骸化させた抜け道のうち二つを封じる意図が明確である（様々な住宅を連続した土地に建設する義務、やむを得ず分離する場合でも同一県・市内に建設し、簡素住宅地区へのアクセスを整備することの義務）。また、違反に対して政府のとり得る罰則の幅も明記されている（第150条）。こうした点は2011年の住宅法の大きな眼目の一つと評価できる。

その他の点でも、今回の法律では、これまで冷遇さ

れてきた低所得者層への住宅供給促進を法的に支援しようという姿勢が極めて強く感じられる。基本的に、政府（中央・地方政府）が、公共住宅（*rumah umum*）の供給に責任を持ち、そのための予算や土地を準備する義務があると明記している（39条、40条）。55条、135条、152条では、低所得層向けの公共住宅が非低所得層の投機手段になることを防ぐために、その所有や取引に厳しい制限が課されることが規定されている。

また、建設前の売買契約制度、およびそれに関連した住宅ローン契約の規定が入れられ、消費者保護の姿勢も明確になっている（42条、45条、138条）。背景には、90年代の不動産ブームとその市況の崩壊期に生じた、建設前売買制度に関連した様々な問題事例がある。1990年代過熱した不動産ブームの中で、経験の浅い多くの新規事業者が、前払金を頼りに不十分な資本規模のまま大きな事業を手がけたり、権利関係が複雑な土地を早急に商品化し、販売した。消費者の立場の弱さもあって、結果的に消費者が代金支払い後の契約不履行が数多く発生し、アジア通貨危機はそれをさらに深刻化した。こうした経緯もあり、消費者にとってリスクが大きい建設前売買について住宅法上で一定の基準を示したわけである。

開発前から居住・耕作などをしてきた地権者の立場の保護についても、より踏み込んでいる。例えばⅧ章では、劣悪居住地域を改善する上で修復、建て替え、移転という3つの選択肢を用意し（96条）、建て替えの場合は影響をうける住民の代替住居を事前に用意することが義務付けられている（100条）。区画整理の規定でも、反対し、区画整理に加わらない住民を排除することがないように定めている（108条）。

その他、住宅金融の債権の証券化を念頭においた規定、計画や実施の過程で社会を参加させることの義務化なども、今回の法律で興味深い部分である。

最後に、さまざまな規定に実効性をもたせるため、罰則規定が詳細に定められているのも、今回の住宅法の大きな特徴である。15章と16章で、刑事罰も含め、罰則規定が極めて厳格にされている。これも、従来の住宅政策関係の諸規定の多くが死文化した経験を踏まえたものと言えよう。

Ⅲ 新住宅法制定以降の動向

新住宅法の制定から5年がたち、その後の住宅開発にどのような影響が見られたであろうか。一読して明らかな通り、本法における多くの規定は、実効性を担保するため、より下位の実施細則の作成が必要となっている。「バランスのとれた居住」の詳細に関しては、国民住宅大臣令2012年10号により、高級住宅、中級住宅、簡素住宅の比率が1対2対3と定められた⁸上で、違反者には刑事罰を含めた罰則が課されることとなった。開発業者に義務付けられる中級住宅、簡素住宅の比率に関しては、以前の1対3対6よりも緩くすることで遵守を容易にし、他方で遵守しない業者に関しては罰則を厳しくすることで、政策ツールとしての実効性を高めようという意図がうかがえる。また、以前の1対3対6規制の時代は、高級住宅1に対して6の建設が義務付けられた住宅と、政府が低所得層向けに住宅ローンの補助をし、販売価格も規制された「簡素住宅」（*rumah sederhana*）「超簡素住宅」（*rumah sangat sederhana*）とが必ずしも一致しなかった。この点を利用し、開発業者は面積的には規定を満たしつつも価格面では必ずしも低所得層向けでない住宅をつくり、6割部分に算入したりしていた。これに対し、2013年の国民住宅大臣令第7号1条5項では、「簡素住宅」を公共住宅であると明記している。公共住宅は、訳出した新住宅法1条10項にあるように低所得層のための住宅であり、各種の補助や優遇の対象となる一方で、55条にある通り、公共住宅の所有者は、処分や利用の仕方に関して強い制限を受ける。他方、同じ大臣令により、中級住宅は簡素住宅の価格より6倍以内、高級住宅は6倍以上の価格で商業的に売買される住宅と規定された（1条6、7項）。また、集合住宅の場合、今回は訳出しなかったが、新住宅法と同年に制定された新複層住宅法の16条および97条の規定により、通常の営利目的で分譲する複層住宅（アパートメント）の延床面積の2割相当分の公共複層住宅を、同じ市・県内に建設することが義務付けられている。

容易に想像できるように、「バランスの取れた居住」の規定および罰則に関して、不動産業界は法案段階でも歓迎していなかった。しかし、現実に新住宅法・新複層住宅法に取り入れられた現在、開発業者の内部で

は、規定を無視し続ければ状況次第で責任者が逮捕・投獄される可能性があることは、よく認識されている。従って一定規模以上の事業を手がける開発業者にとって、実際の履行を監視する地方政府に履行時期に関して交渉する余地はあるものの、もはや無視・黙殺することはできない規定となっている⁹。

その他にも、新住宅法の一部の条項は、不動産業界から強い反発を招いた。例えば建物の最少面積規定を36㎡と定めた22条(3)項は、主に廉価住宅を手がける開発業者の業界団体 Apersi から強い抗議をうけた。インドネシアでは、分譲住宅の買い手は購入後に手元資金の余裕に応じて適宜増改築を繰り返し、快適性を高めていくことが多い。こうした習慣を前提に、開発業者の側も購買力が比較的低い層向けの住宅では建物自体を最小限のサイズで分譲することでコストダウンをし、販売価格を下げてきた。建物の最低床面積が36㎡と規定されると、最初に分譲時にそれ以下の面積の住宅は建築許可が降りず分譲不能になり、商品価格を上げざるを得なくなる。最終的にこの規定は憲法裁判所にて違憲の判断が下され無効とされた¹⁰。

また、47条では民間事業者などが開発したインフラを、地方政府へ引き渡すことを義務づけている。こうした義務は以前からあったが、実際には地方政府に維持管理能力がない場合もあり、大型ニュータウン事業などでは居住者、開発業者、地方政府三者の思惑が合致する中で、引き渡しが遅延されてきた場合が多かった [Arai 2015 : 22]。実際の地方政府の維持管理能力を無視したまま引き渡しだけを強行すれば、ニュータウンのインフラの多くの維持管理水準が大きく低下する恐れがある上、地方政府にとっても管理運営上の負担が増える。したがって、実際にどのような種類のインフラがどの程度地方政府に引き渡されているかは、個別事情によってかなり異なるようである。この点は、以前別稿 (新井2013 ; Arai 2015 : 461) で指摘した二重政府状況の実情に大きく関わる点であり、今後の研究課題と言えらる。

新住宅法は強化された地方政府の権限を前提に、県・市レベルの地方政府に公共住宅を供給する主たる責任を負わせた。そのため、実際の公共住宅の供給は、地方政府の首長の積極性、手腕に大きく依存しているように見える。開発の許認可を与え、「バランスのとれた

居住」を含めた開発業者の義務の履行状況をモニタリングし、違反者への処分を行う主体は、県・市レベルの地方政府だからである。ジャカルタの場合、首都特別州という例外的な位置づけのため、公共住宅供給の主な責任は市長ではなく州知事が負うこととなる¹¹。

近年、ジャカルタ、バンドン、スラバヤというジャワ島を代表する3つの大都市では、比較的若く「改革派」のイメージを持つ人物が首長に選ばれ、公園などの公共空間の拡張と質の改善、公共交通の改善、地方行政のメカニズムの改革、汚職機会の削減など様々な改革に取り組んできた。中でもジャカルタでは、2012年の州知事戦でジョコ・ウィドド (Joko Widodo ; 通称ジョコウィ) とバスキ・チャハヤ・プルナマ (Basuki Tjahaja Purnama ; 通称アホック) がそれぞれ知事・副知事に選ばれ、その後ジョコウィが2014年の大統領選に勝利して大統領になったのをうけ、副知事のアホックが州知事に昇格し、州行政を引き継いできた [Arai 2015 : 476 ; 新井2016]。

ジャカルタでは、条令レベルでは1990年代から、分譲住宅街や分譲アパートメントを開発・販売する開発業者は、一定の比率で社会・公共設備 (*fasilitas sosial ; fasos* と *fasilitas umum, fasum*) を政府に引き渡したり、廉価複層住宅を作ることが義務づけられていた¹²。しかし実際にはこれらの規定はほとんど厳格に運用されることがなかった。アホックが副知事就任以降のジャカルタではこの点にメスが入り、引き渡し義務を未履行の開発業者は、新規の開発許可 (SPTT) が発行されなくなった。これにより、2013年に4400億ルピア相当だった *fasos, fasum* の引き渡し価値は、2015年には2.81兆ルピアへと激増した¹³。新住宅法・複層住宅法に明記されたことで、開発業者の履行義務に強い法的根拠が与えられたこと、厳しい罰則規定が入れられたことは、地方政府の開発業者に対する規制の効力を高める上で、明らかに追い風となっている。

他方、過去数年のジャカルタの事例は、新法のもとでも簡単に解決できない住宅問題をも示している。ジャカルタでは雨季の洪水被害が年々悪化しており、都市の排水ネットワークを改善するために河川や運河、貯水池を拡張・浚渫する際、長年河川敷に密集集落を作り居住してきた住民の居住や生活の場をどうするか、という難題を抱えている。

アホックは洪水対策を優先し、かなり強引な立ち退きで住民の激しい抵抗や市民団体の批判を浴びながらも、河川の拡張や浚渫工事を進めてきた。ジャカルタを拠点にした人権保護分野でのNGOの一つ、FAKTAのデータによれば、州政府による強制立ち退き件数は、2012年の6件から2015年の41件に激増した。2012年に取り壊された建物が813だったのに対し、2015年には6158に激増し、5805世帯が影響を受けた。特に河川敷、貯水池沿岸などに作られた住宅・集落は、公有地を不法に占拠してきたものとして、基本的に補償なしでの撤去の対象となっている。¹⁴

その代わりに、州政府は州予算を投下して賃貸型の公共複層住宅 (*rumah susun umum*) を建設し、立ち退きの対象となった住民は、一部の例外はあるものの、基本的にこれらの公共住宅への入居権が優先的に認められてきた。新複層住宅法では、公共複層住宅の所有に強い規制をしている。¹⁵ アホック知事下では、州政府の建設する公共複層住宅は基本的にすべて賃貸形式となっている。ただ、これまで曲がりなりにも「自分の家」に住んできた住民が、もとの居住地から遠く離れた有料の賃貸住宅へと強制移転させられることへの反発や批判は強く、2016年末から2017年初頭に繰り広げられた知事選でも論点の一つとなってきた。特に、移転先となる公共住宅は、ほとんどの場合従来の就労の場から遠く離れた場所にあり、強制移転された住民の多くはこれまでの就労を続けることが困難になり、移転が新たな生活苦や貧困を生みだすリスクは高い。他方、別稿で論じた通り、オランダによる植民地統治、独立と革命などの結果、インドネシアでは土地の権利関係が極度に錯綜する状態となってきた [新井 2016 : 161]。正規に登録された居住地は全体の一部にすぎず、未利用の公有地や私有地を占拠して作られた集落にも公式の住所が与えられ、土地建物税が徴収され、行政の指導の下住民の隣保組織が作られ、町長などが行政サービスを提供することが広く行われてきた。こうした集落は、時々政権担当者や地元有力者の状況に応じて、ある時は土地所有権以外の点では公式／半公式に認証され、別の時には非合法占拠民扱いされるといった具合に、一貫しない扱いを受けてきた [Bedner 2016 : Guinness 2016 : van der Eng 2016]。そのため、公有地を占拠してきたのだから補償抜きの立ち退きは

当然だと単純に整理できない難しさがある。こうした問題は、一方でスハルト時代から続いてきた古典的な問題である。しかし近年のジャカルタの事例は、民主化、地方分権、従来に比べはるかに清廉で行動力のある改革志向の地方首長、そして住民や消費者の権利保護の規定が大幅に強化された新住宅法という組み合わせをもっても、満足いく解決が難しい点を示している。この点は、土地制度の問題と合わせて、住宅法の改定後になお残る、新たな課題と位置づけられるだろう。

結 論

本稿は、2011年に制定された新住宅法の特徴・意義を、インドネシア首都圏を中心とした都市・住宅開発史の文脈に照らすことで解説した。旧住宅法はスハルト体制後期の1992年に制定されたが、それは当時本格化しつつあったニュータウンなどの大規模プロジェクトによる住宅の大量開発・大量供給に法的枠組みを与えることを意図していた。しかし、この法律は大規模事業全体の基盤整備を統括する主体を国有企業などの公的部門と想定しており、それは1980年代からスハルトの支持の下に首都圏の大型ニュータウン開発事業に参入した大手開発業者の利害・既成事実と正面から衝突するものであった。前提からして既成事実と大きく乖離した旧住宅法は、利潤追求を主目的とする民間企業を、低所得層向けの住宅供給など公共的な政策目的の実現のために適切に規制する有効なツールとならぬまま死文化し、個別の問題にはその都度個別の大臣令などが対応する形となっていた。

新住宅法は、住宅開発において民間の開発業者が果たしている役割の大きさ、民主化後に地方政府の権限が大幅に強化されたこと等の現実を踏まえた上で、これら主要アクターに、低所得層向け公共住宅や公共的なインフラを提供する相応の責任と義務を与える内容となっている。また違反に対する罰則規定も強化された。新住宅法の制定は、ほぼ同時期に全面改定された集合住宅に関する法 (複層住宅法) と合わせて、中央・地方政府の住宅政策における役割を明確にし、また民間企業に対する規制の権限を強化したと評価できる。

一方、過去数年間、ジャカルタでは洪水対策のため河川敷など公有地、公企業の所有地に居住してきた住民を、州政府が補償抜きで強制排除し、住民がそれに

抵抗する、という事件がたびたび発生してきた。ジャカルタ州政府は、強制排除された住民に、賃貸型の複層住宅を提供しているが、金銭補償なしの点、遠隔地への移転となる点などが立ち退き住民を憤慨させ、また住民のこれまでの生計手段を剥奪する要因となっている。

これらは、居住の権利に直接かかわる問題だが、インドネシアの土地制度の問題点にも密接に関わっており、地方政府が新住宅法の規定に準拠して政策を進め、依然発生する問題点である。こうした依然残された問題にどう対処するかが、首都圏の住宅と法をめぐる当面の大きな課題と言えるだろう。

（謝辞）

本論文の一部には、科研費による共同研究プロジェクト「東南アジア首都圏の開発ガバナンスと国家の役割再編」（代表 岡本正明：京都大学）による調査研究の知見が反映されている。また、付録である住宅法的全訳は、総合地球環境学研究所の研究プロジェクト「メガシティが地球環境に及ぼすインパクト：そのメカニズム解明と未来可能性に向けた都市圏モデルの提案」（代表 村松伸）の研究会において抄訳を發表したことがきっかけとなり、今回新たに作成したものである。謝してここに記す。

参考文献

〈日本語〉

新井健一郎 (2001) 「不動産王チプトラのジャカルタ」『社会人類学年報 Vol.27』弘文堂。
 — (2003) 「民活大規模開発政策とその破綻をめぐって」国際交流基金ジャパンセンター (編) 『次世代リーダーフェロシップ報告書 (平成12年度)』国際交流基金ジャパンセンター, 21-40。
 — (2005) 「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」『アジア経済』46 (2), IDE-JETRO, 2-34。
 — (2012) 『首都をつくる：ジャカルタ創造の50年』東海大学出版会。
 — (2013) 「ディズニー化する郊外：商品としての分譲住宅」倉沢愛子 (編) 『消費するインドネシア』慶応義塾大学出版会。
 — (2016) 「メガシティ化するジャカルタ：独立後の変容」村松伸・籠谷直人・島田竜登 (編) 『メガシティ3 歴史に刻印されたメガシティ』東京大学出版会。
 — (2017) 「消費社会」山本信人 (監) 宮原暁 (編) 『東

南アジア地域研究入門2 社会』慶応義塾大学出版会。
 志摩憲寿 (2016) 「計画と現実との齟齬：首都ジャカルタの7つの空間計画, 1957-2012年」村松伸・籠谷直人・島田竜登 (編) 『メガシティ3 歴史に刻印されたメガシティ』東京大学出版会。
 林憲吾 (2016) 「序列化する建材：インドネシアの恒久住宅」谷川竜一・原正一郎・林行夫・柳澤雅之 (編) 『衝突と変容のジャスティス』青弓社。
 松田浩子 (2016) 「オランダ領東インドの中心都市としてのバタヴィア, 1800-1949年」村松伸・籠谷直人・島田竜登 (編) 『メガシティ3 歴史に刻印されたメガシティ』東京大学出版会。
 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。
 山本信人 (監) 井上真 (編) (2017) 『東南アジア地域研究入門1 環境』慶応義塾大学出版会。
 山本信人 (監) 宮原暁 (編) (2017) 『東南アジア地域研究入門2 社会』慶応義塾大学出版会。
 山本信人 (監・編) (2017) 『東南アジア地域研究入門3 政治』慶応義塾大学出版会。

〈英語・インドネシア語〉

Arai, Kenichiro. (2001). "Only Yesterday in Jakarta : Property Boom and Consumptive Trends in the Late New Order Metropolitan City," *Southeast Asian Studies*, Vol.38 (4), CSEAS, Kyoto University, pp481-511.
 —. (2011). "From Water Buffaloes to Motorcycles : The Development of Large-scale Industrial Estates and Their Socio-spatial Impact on the Surrounding Villages in Karawang Regency, West Java," *Southeast Asian Studies*, Vol. 49 (2), CSEAS, Kyoto University, pp161-191.
 —. (2015). "Jakarta "Since Yesterday" : The making of the Post-New Order Regime in an Indonesian Metropolis," *Southeast Asian Studies* (SEAS) Vol.4 (3), CSEAS, Kyoto University, 445-486.
 Bedner, Adriaan. (2016). "Indonesian Land Law : Integration at Last? And For Whom?" In McCarthy, John F. & Robinson, Kathryn (eds.) *Land & Development in Indonesia : Searching for the People's Sovereignty*, Singapore : ISEAS Publishing.
 Chaniago, Andrinof A. (2001). *Gagalnya Pembangunan : Kajian Ekonomi Politik terhadap Akar Krisis Indonesia*. Jakarta : LP3ES.
 Cowherd, Robert. (2002). "Planning or Cultural Construction? The Transformation of Jakarta in the Late Soeharto Period," In Nas, Peter J.M. (ed.). (2002). *The Indonesian Town Revisited*, Singapore : ISAS.
 —. (2005). "Does Planning Culture Matter? Dutch and American Models in Indonesian Urban Transformations," In Sanyal, Bishwapriya (ed.) *Comparative Planning Cultures ; New York and London*, Routledge.

- . (2008). "The Heterotopian Divide in Jakarta : Constructing Discourse, Constructing Space." In Dehaene, Michiel & De Cauter, Lieven (eds.) *Heterotopia and the City : Public space in a postcivil society* ; London and New York, Routledge.
- Dorleans, Bernard. (1994). Perencanaan Kota dan Spekulasi Tanah di Jabotabek. *Prisma 2* (February) : 41-61. Jakarta : Pustaka LP3ES Indonesia.
- . (2000). From Kampong to Residential Development : Some Trends in the Development of the Greater Jakarta Area. In *Jakarta-Batavia : Socio-cultural Essays*, edited by Kees Grijns and Peter J.M. Nas, pp245-262. Leiden : KITLV Press.
- Firman, Tommy. (1996). "Peran Pemerintah Daerah dalam Upaya Pembangunan Rumah Sederhana dan Sangat Sederhana," In DPP Golkar (ed.) *Pembangunan Perumahan Dalam Perspektif Pemerataan dan Pengentasan Kemiskinan*, DPP Golkar.
- . (1998). "The Restructuring of Jakarta Metropolitan Area : . "Global City" in Asia," *Cities* 15 (4).
- . (1999). "From "Global City" to "City of Crisis" : Jakarta Metropolitan Region under Economic Turmoil," *Habitat International* 23
- . (2003). "The Spatial Pattern of Population Growth in Java 1990-2000 : Continuity and Change in Extended Metropolitan Region Formation," *International Development Planning Review* 25 (1).
- . (2004). "New town development in Jakarta Metropolitan Region : A Perspective of Spatial Segregation," *Habitat International* 28.
- . (2009). "The Continuity and Change in Mega-urbanization in Indonesia : A Survey of Jakarta-Bandung Region (JBR) Development," *Habitat International* 33
- Guinness, Patrik 201. "Land and Housing Security for the Urban Poor," In McCarthy, John F. & Robinson, Kathryn (eds.) *Land & Development in Indonesia : Searching for the People's Sovereignty*, Singapore : ISEAS Publishing.
- Kusno, Abidin. (2000). *Behind the Postcolonial : Architecture, Urban Space and Political Cultures in Indonesia*. London : Routledge.
- . (2010). *The Appearances of Memory : Mnemonic Practices of Architecture and Urban Form in Indonesia*. Durham : Duke University Press.
- . (2013). *After the New Order : Space, Politics and Jakarta*, Honolulu : University of Hawai'i Press.
- Okamoto, Masaaki. 2014. Jakartans, Institutionally Volatile. *Journal of Current Southeast Asian Affairs* 33 (1) : 7-27. Hamburg : German Institute of Global and Area Studies.
- Rimmer, Peter J. ; and Dick, Howard. (2009). *The City in Southeast Asia : Patterns, Processes and Policy*. Singapore : NUS Press.
- Salim, Wilmar ; and Firman, Tommy. (2011). "Governing the Jakarta City-Region : History, Challenges, Risks and Strategies." In *Planning Asian Cities : Risk and Resilience*, edited by Stephen Hamnett and Dean Forbes, pp240-263. London : Routledge.
- Sardjono. (1986) "Menuju Tinggal Landas Pembangunan Nasional di Bidang Perumahan Rakyat." *Prisma*. No.5 Mei 1986 : 3-16. Jakarta : LP3ES.
- Silver, Christopher. (2008). *Planning the Megacity : Jakarta in the Twentieth Century*. London : Routledge.
- Vand der Eng, Pierre. (2016) "After 200 years, why is Indonesian's Cadastral System Still Incomplete?" In McCarthy, John F. & Robinson, Kathryn (eds.) *Land & Development in Indonesia : Searching for the People's Sovereignty*, Singapore : ISEAS Publishing.

注

- 1) 「複層住宅」は奇妙な用語だがインドネシア語の Rumah Susun の訳語で、要するに複数階建ての集合住宅のことである。1985年の集合住宅法 1 章 1 条 1 項、および2011年の集合住宅法 1 章 1 条 1 項は、Rumah Susun という語の説明としてはほぼ同じ定義を挙げている。すなわち「①複数階建ての建物であり、②水平的・垂直的方向いずれにせよ、機能別に構造化された諸部分からなる統一環境に建てられ、③（主に住居として）各々が別々に所有・利用可能なユニットからなり、④共有部分、共有物、共有の土地によって補完されている」もの、としている（文が長く直訳すると意味不明になるため、①～④の要素として分割して訳した）。
- 2) ジャカルタの都市計画史に関しては [志摩2016] が簡潔にまとめている。また、[Silver 2008] も参照。ただし、この本はインドネシア語文献をほぼ全く無視しており、地名やニュータウンなどの事業名も間違いだらけである。もしニューヨークなりロンドンなりの都市計画史を、インドネシア人なり日本人なりの研究者が英語文献をほとんど参照せず地名等も間違えだらけのまま出版したら、その本はまともな学術書とは見なされまいだろう。
- 3) ジャカルタ南隣のデポックが、1999年にボゴール県から独立した市に昇格したため、現在ではその頭文字も含めてジャボデタベック (Jabodetabek) と呼ばれることが多い。
- 4) "UU Perumahan dan Kawasan Permukiman Disahkan" [Kompas 17/12/2010] (2017年2月25日閲覧)
- 5) "UU Rumah Susun Akhirnya Disahkan" [Kompas 18/10/2011] (2017年2月25日閲覧)
- 6) 1992年の空間計画法がもった意味については、[志摩2016 209-210] 参照のこと。
- 7) Surat keputusan bersama menteri dalam negeri, menteri pekerjaan umum, dan menteri negara perumahan rakyat No.648-384 Tahun 1992, 739/KPTS/1992, 09/KPTS/1992 Tanggal 16 Nopember 1992 tentang

- Pedoman Pembangunan Perumahan dan Permukiman dengan Lingkungan Hunian Yang Berimbang.
- 8) Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia No.10 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Dengan Hunian Berimbang. この大臣令は、1年後に Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia No.07 Tahun 2013 で変更が加えられている。
 - 9) 例えば、筆者が2016年3月8日に聞き取りをしたシナルマス・ランド（インドネシアにおける最大手の開発業者の一つ）の上級マネージャー（当時）は、「バランスの取れた居住」の規定を早く満たさなければ逮捕・投獄される可能性があるというので職場内ではみな戦々恐々としていて、規定を無視するなどありえないと述べていた。
 - 10) “Aturan Batas Minimal Luas Rumah Dibatalkan : Pertarungan konsep ‘keterjangkauan’ dan konsep ‘kelayakan’ rumah,” [hukumonline.com 2012年10月4日] (2017年2月8日閲覧) 等を参照のこと。
 - 11) インドネシアの地方分権の枠組みにおけるジャカルタの固有な特徴については、[Okamoto 2014] を参照のこと。
 - 12) Surat Keputusan Gubernur DKI No.540 Tahun 1990により、5,000㎡を超える土地での事業では、20%を低所得層向け複層住宅にあてることが義務化された。
 - 13) “Basuki : Kami Incar Terus Epicentrum” [Kompas.com 20 Juni 2013] (2015年11月5日閲覧), “Selesaikan warisan masalah terkait aset” [Kompas, 18 August 2016 : 28]
 - 14) データは2015年10月29日に FAKTA 本部で行われたインタビューの際、ご提供を受けた。なお、このインタビューは京都大学の岡本正明氏が代表となった科研費による共同研究プロジェクト（論文末謝辞に記載）の一環として、多数の研究者と共同で行ったものである。
 - 15) 新複層住宅法54条によると、公共複層住宅の住戸の所有権の移転は、遺産相続または20年以上の居住、または転居の必要を証明できる場合に限られる。また、所有権の移転は、政府に指定された機関を通じてのみ許される。

付録：住宅街および居住地域に関するインドネシア共和国法律2011年1号 全訳

大いなる一なる神の恵みによって

インドネシア大統領は

以下の諸点を考慮し

- a. なんびとも、心身共に豊かな生活をし、住む場所もち、良好で健康的な環境を得る権利をもつこと、これらは人間の基本的なニーズであり、また民族の性質や個性を形作る上で非常に戦略的な役割を果たしていること、そして確かな自覚、自立性を持ち生産的な、十全たるインドネシアの人間を作り上げるための努力の一環をなすこと、
 - b. 人々がインドネシア全土で健康・安全、調和が取れかつ持続可能性のある住宅街の中で、良質で手に届く(terjangkau)住宅に居住することができるよう、国家は住宅街と居住地域の運営を通じてインドネシア民族を護ることに責任を負っていること、
 - c. 政府は社会に対し、住宅街と居住地域に関する優遇や補助を提供する上で、より積極的な役割を果たす必要があること、それは地域(kawasan)と社会の自助力(keswadayaan masyarakat)に立脚した住宅街・居住地域の運営を通じてであり、そのような住宅街・居住地域は物理的な空間秩序と、経済・社会・文化生活が機能的に一体として統合され、生活環境の保全が保障され、社会的・民族的・国家的生活秩序の中の民主主義・地方自治・公開性の精神と合致したものであること、
 - d. 地域(wilayah)の成長と開発が、低所得者層の利害との調和への配慮を欠いた結果、人々が良質で手に届くような住宅を入手することが困難になったこと、
 - e. 住宅街と居住地域に関する法律1992年4号が、健康・安全・調和の取れ秩序だった環境の良質かつ手に届く住宅街・居住地の発展・需要に対し、すでに適合しなくなっており、代替が必要なこと、
 - f. a項、b項、c項、d項、e項で述べたへの諸考慮に基づき、住宅街および居住地域に関する法律の制定が必要なこと、
- これらの諸点を考慮して：

インドネシア共和国1945年憲法20条、21条、28条C(1)節、28条H(1)節(2)節ならびに(4)節、33条(3)節、および34条(1)節、(2)節、(3)節を想起し、

インドネシア共和国国会とインドネシア共和国大統領の両者の同意により、ここに住宅街および居住地域に関する法律を決定する。

I 章

総説 (Ketentuan Umum)

1 条

1. 住宅街 (Perumahan) および居住地域 (Kawasan permukiman) とは、指導・住宅街の運営、居住地区の運営、維持管理と修繕、劣悪な住宅街や居住地区の防止や

改善、土地の確保、資金供給と融資システム、そして社会の役割からなる統一的なシステムである。

2. 住宅街 (Perumahan) とは住宅の集合であり、また居住地域 (Kawasan permukiman) の一部であり、また居住にふさわしい住居としてのインフラストラクチャー、施設、公共設備を備えたものを指す。
3. 居住地域 (Kawasan permukiman) とは、保全地域外の環境で都市域か村落域かを問わず居住とそれを支える諸活動のための環境として機能しているものを指す。
4. 居住環境 (Lingkungan hunian) とは、ふたつ以上の居住地のまとまり (satuan permukiman) からなり、居住地域の一部をなすものである。
5. 居住地 (Permukiman) とは、都市域・村落域を問わずインフラ・施設・公共設備およびその他の機能の補助的活動を備えた2つ以上の住宅街からなり、居住環境の一部をなすものである。
6. 住宅街と居住地域の運営 (Penyelenggaraan) とは、計画・開発・活用・統制の諸活動であり、そこには機関の発展、資金提供および融資、および協調がとれ、一体となった社会の参加も含まれる。
7. 住宅 (Rumah) とは、居住の場として機能する建造物で、居住にふさわしく、家族をはぐくむ施設となり、居住者の尊厳を写す鏡となり、また所有者にとって資産となるものである。
8. 商業住宅 (Rumah komersial) とは、利潤獲得目的で運営される住宅をさす。
9. 自助住宅 (Rumah swadaya) とは、社会のイニシアチブと努力によって建てられる住宅を指す。
10. 公共住宅 (Rumah umum) とは、低所得者層の住宅需要を満たすために運営される住宅を指す。
11. 特殊住宅 (Rumah khusus) とは、特別な需要を満たすために運営される住宅を指す。
12. 国有住宅 (Rumah Negara) とは、国により所有される住宅であり、国の役職者 (pejabat)・公務員の居住にかつ家族の扶養のための施設、および職務の実行の支えとして機能するものである。
13. 劣悪居住地 (Permukiman kumuh) : 不整然な建造物、建造物の高密度、建造物の質、基準をみださないインフラや施設などゆえに、居住にふさわしくない居住地を指す。
14. 劣悪住宅街 (Perumahan Kumuh) とは、居住地としての機能の質の劣化がおこった住宅街である。
15. 以降 Kasiba と略称する整備済み地域 (Kawasan Siap Bangun) とは、空間秩序計画に則り、大規模な居住環境開発のために整地され、インフラストラクチャー、施設、公共設備が整えられたひとまとまりの土地のことである。
16. 以降 Lisiba と略称する整備済み環境 (Lingkungan siap bangun) とは居住地区開発のために整地され、インフラストラクチャー、施設、公共設備が住宅街開発のためにすでに整えられ、また内部の区画 (kaveling) が明瞭に

分割されている一まとまりの土地で、空間秩序詳細計画合致した形で整備済み地域の一部を成すものである。

17. 造成済み土地区画 (Kaveling tanah matang) とは、用途・利用状況・土地所有権・空間秩序詳細計画および建築・環境配置計画の各面で、すでに住宅を建てるべく準備ができた一辺の土地である。
18. 区画整理 (Konsolidasi tanah) とは、土地の利用状況、所有権、用途、活用法を、地域空間秩序に沿った形で整理し直し、以て住宅街・居住地開発のための土地を確保し、社会の活発な参加のもとに環境の質を向上させ、自然資源の保全を図ることである。
19. 資金供給 (Pendanaan) とは、国家予算・地方予算および／又はその他の資金に由来する金銭的資源を提供し、諸法令の規定に則って住宅街・居住地の運営のために充てることである。
20. 金融 (Pembiayaan) とは、社会からの資金・住宅準備貯蓄その他資金の源を問わず、住宅街・居住地の運営の利害を目的とした、後に返済する必要があるあらゆる収入、および／または後に返済されるであろうあらゆる支出を指す。
21. インフラストラクチャー (Prasarana) とは、居住にふさわしく、健康で安全かつ快適な居住地に必要な基準を満たした居住地区のために、物理的な基盤となるものである。
22. 施設 (Sarana) とは、居住地区内にあり、社会的、文化的、経済的生活を営み、発展させる上で支えとなる機能を持つ施設を指す。
23. 公共設備 (Utilitas umum) とは、居住地環境のサービスを支えるために補助となる設備である。
24. 低所得者層 (Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)) とは、購買力が限られるため、住宅を得るために政府の支援が必要な人々を指す。
25. 各人 (Setiap orang) とは、個人もしくは法人を指す。
26. 法人 (Badan hukum) とは、インドネシア国民によって設立された法人であり、その活動が住宅街・居住地の運営分野のものを指す。
27. 中央政府とは、インドネシア共和国1945年憲法の規定に基づき、インドネシア共和国の統治権力を握るインドネシア共和国大統領を指す。
28. 地方政府とは、州知事・県知事／市長および地方政府の運営要素である地方職員 (perangkat daerah) を指す。
29. 大臣 (Menteri) とは、住宅街・居住地分野の政策を実施する大臣のことを指す。

II 章

原則・目的・範囲 (Asas, Tujuan, Dan Ruang Lingkup)

2 条

住宅街と居住地は、以下の諸原則に基づいて運営される。

- a. 繁栄 (kesejahteraan)
- b. 公正と平等化 (keadilan dan pemerataan)
- c. 国民性 (kenasionalan)
- d. 効率性と有益性 (keefisienan dan kemanfaatan)

- e. 手に届き、便宜があること (keterjangkauan dan kemudahan)
- f. 自立性 (kemandirian) と連帯 (kebersamaan)
- g. 提携 (kemitraan)
- h. 協調とバランス (keserasian dan keseimbangan)
- i. 統一性 (keterpaduan)
- j. 健康 (kesehatan)
- k. 保全と持続可能性 (kelestarian dan keberlanjutan)
- l. 安全と秩序 (keselamatan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan)

3 条：住宅街と居住地が運営される目的は、以下の通りである。

- a. 住宅街・居住地の運営に法的確実性を与える
- b. 地域 (wilayah) の整備と発展を支える。また諸利害の間、特に低所得層にとっての利益とのバランスを実現するため、空間秩序に則った居住環境や居住地の成長を通して、均衡のとれた形で住民を分散させる。
- c. 都市域・村落域を問わず、環境の保全に注意を払いながら、住宅街の開発のための自然資源の効用・利用の効率性を高める。
- d. 住宅街および居住地開発分野での利害関係者の能力を強化する。
- e. 経済・社会・文化分野での開発を支援する。
- f. 健康で安全で、調和がとれ秩序があり、よく計画され、一体性を持ち、持続可能性のある環境に建てられた、住むにふさわしく、手に届きやすい住宅が実現するよう保障する。

4 条 住宅街と居住地の運営とは、以下を含む。

- a. 指導・養成 (pembinaan)
- b. 任務と権限 (tugas dan wewenang)
- c. 住宅街の運営 (penyelenggaraan perumahan)
- d. 居住地の運営 (penyelenggaraan kawasan permukiman)
- e. 維持管理と修繕 (pemeliharaan dan perbaikan)
- f. 劣悪住宅街 (perumahan kumuh)、劣悪居住地 (permukiman kumuh) の防止と質の改善
- g. 土地の確保 (penyediaan tanah)
- h. 資金供給と融資 (pendanaan dan pembiayaan)
- i. 権利と義務 (hak dan kewajiban)
- j. 社会の役割 (peran masyarakat)

III 指導・養成 (Pembinaan)

5 条

- (1) 国は住宅街と居住地の運営に対し責任を持つ。指導・養成は政府によって行われる。
- (2) 指導・養成は、a 全国レベルでは大臣により、b 州レベルでは州知事、c 県／市レベルでは県知事と市長によって行われる。

6 条

- (1) 5条(2)節でいう指導・養成が含むのは、以下の通りである。
- a 計画 (perencanaan)
 - b 規制 (pengaturan)
 - c 統制 (pengendalian)
 - d 監視 (pengawasan)
- (2) (1)節で述べたところの指導・養成を実施するにあたって、大臣は部門横断的、地域横断的 (lintas wilayah) な調整を行い、また垂直的／水平的に諸利害関係者を横断した調整を行う。

7条

- (1) 6条 a 項でいうところの計画は、全国開発計画 (rencana pembangunan nasional) および地方開発計画 (rencana pembangunan daerah) の十全たる一部をなすものである。
- (2) (1)節でいうところの計画は、中央政府および地方政府により、社会参加のもとで (melibatkan peran masyarakat) で行われる。
- (3) (2)節でいうところの計画は、全国レベル、州レベル、もしくは県・市レベルで策定され、諸法令の定める規定に則り長期開発計画、中期開発計画、年次計画に盛り込まれる。
- (4) 全国レベルでの計画が、州レベルでの住宅街および居住地域の運営計画策定の際の指針 (pedoman) となる。
- (5) 州レベルでの計画が、県・市レベルでの住宅街および居住地域の運営計画策定の際の指針となる。

8条：6条の b 項でいうところの規制は以下を対象とする。

- a. 土地の確保
- b. 開発
- c. 利用
- d. 維持管理
- e. 資金供給と金融 (pendanaan dan pembiayaan)

9条：6条の c 項でいうところの統制とは、以下を含む：

- a. 住宅
- b. 住宅街
- c. 居住地
- d. 居住環境
- e. 居住地域

10条：6条 d 項でいうところの監視とは、視察・評価および諸法令の規定に則る形への是正を含む。

11条：5条でいうところの指導・養成についてのさらなる諸規定は、政令で定められる。

IV：任務と権限 (Tugas dan Wewenang)

第1部

総説

12条

- (1) 政府は、住宅街と居住地域の運営における指導・養成にあたって、任務と権限を持つ。
- (2) (1)節で述べたところの任務と権限は、中央政府、州政府、県／市政府によって、それぞれの権限に則って行われる。

第2部

任務

第1段落

中央政府

13条

中央政府は、指導・養成を行う中で、以下の任務を負う。

- a. 全国的な政策と戦略を策定する。
- b. 住宅街と居住地域分野での技術・工学の成果の活性化と活用に関する全国的な政策の策定する。
- c. 整備済み地域 (Kasiba) と整備済み環境 (Lisiba) の供給に関する全国的な政策を策定する。
- d. 住宅街・居住地域分野での全国的な政策・戦略の実施を監視する。
- e. 住宅および居住環境・居住地域の供給に関する全国的な政策を運用可能にし (operasionalisasi)、その実施のための調整 (koordinasi) を行う。
- f. 低所得層向け住宅の実現のため、開発のための資金および／または費用を割り当てる。
- g. 人々、特に低所得層向けに住宅街・居住地域が提供されるよう、支援を行う。
- h. 全国レベルでの政策と戦略の実施を促進する。
- i. 住宅街と居住地域に関する研究調査と発展を実施し、支援する。
- j. 住宅街・居住地域の開発を運営する個人や団体の専門性の認証 (sertifikasi)、認定 (kualifikasi)、分類 (klasifikasi)、登録 (registrasi) を行う。
- k. 住宅街・居住地域分野における教育・訓練を実施する。

第2段落

州政府

14条

州政府は、指導・養成を実行するにあたり、以下の任務を持つ。

- a. 全国的な政策と戦略に則り、州レベルでの政策と戦略を策定する。
- b. 全国的な政策に則り、住宅街と居住地域分野での技術・工学の成果の活性化と活用に関する州レベルでの政策を策定する。
- c. 県・市の境界を越えた整備済み地域・整備済み環境の供給政策を策定する。
- d. 住宅街・居住地域分野での全国的な政策や戦略が実施されているかどうか、州レベルで監視する。
- e. 住宅および居住環境・居住地域の供給に関する州の政策を運用可能にし、その実施のための調整を行う。
- f. 複数の県／市にまたがる住宅街と居住地域の開発・発展の計画を策定する。

- g. 州レベルでの住宅街と居住地域のインフラ、施設、公共設備の運用を支援する。
- h. 低所得層向け住宅の実現を促進するため、開発のための資金および／または費用を割り振る。
- i. 社会、特に低所得層向けに住宅街・居住地域が提供されるよう、支援を行う。
- j. 州レベルで、政策と戦略の実施を支援する。

第3段落

県／市政府

15条

県／市政府は、指導・養成を実行するにあたり、以下の任務を持つ。

- a. 全国レベル、州レベルでの政策と戦略に則り、県／市レベルでの政策・戦略を編纂し、実行する。
- b. 全国レベル・州レベルの政策に則り、住宅街と居住地域分野での技術・工学の成果の活性化と活用に関する県／市レベルでの政策を策定する。
- c. 県／市レベルで住宅街・居住地域の開発・発展計画を編纂する。
- d. 県／市レベルでの政策の実施に対し、それを運用可能にし、また調整する機能を果たす
- e. 環境に優しく、また健康面で安全な国産資源とローカルな技能を優先した建材産業を利用する技術、設計を実施する。
- f. 県／市レベルで、住宅街・居住地域分野の法令、政策、戦略およびプログラムの実施状況に関する監視と統制を行う。
- g. 県／市レベルで政策と戦略を実施する。
- h. 県／市レベルで住宅街・居住地域の運営に関する法令、政策、戦略を実施する。
- i. 住宅街・居住地域の質の向上を実施する。
- j. 住宅街・居住地域の運営に関し、全国レベルでの政策に則り、州レベルでの政策・戦略を実施する。
- k. 住宅街・居住地域のインフラストラクチャー、施設、公共設備の管理を行う。
- l. 住宅街・居住地域分野の全国レベル、州レベルの政策や戦略の実施を、県／市レベルで監視する。
- m. 低所得層向け住宅の実現を支えるため、開発の資金および／又は費用を割り当てる。
- n. 人々、特に低所得層向けに住宅街・居住地域が提供されるよう、支援を行う。
- o. 整備済み地域 (Kasiba)、整備済み環境 (Lisiba) の立地を定める。
- p. 自助住宅の建設をする諸個人に付き添う形での支援 (pendampingan) する。

第3部

権限

第1段落

中央政府

16条：政府（中央政府）は、指導・養成において以下の権

限を持つ：

- a. 住むにふさわしく (layak huni)、健康で安全な住宅、住宅街、居住地、居住地区に関する規範 (norma)、基準 (standar)、指針 (pedoman) と指標 (kriteria) の編纂・決定
- b. 住宅街と居住地域に関するデータベースの編纂と準備
- c. 住宅街と居住地域に関する諸法令の編纂と改善
- d. 住居と居住地域に関する利害関係者のエンパワメント (memberdayakan)
- e. 法の確実性を保障し、居住に法的な保護を与えるために、全国レベルで関連法規と政策・戦略の調整 (koordinasi)、斉一化 (sinkronisasi)、広報 (sosialisasi) を行うこと
- f. 環境に優しく、また健康面で安全な国産資源とローカルな技能を優先した建材産業の利用のため調整を行う。
- g. 関連諸法規の遵守のための監視と統制作業を調整する。
- h. 全国レベルで、住宅街・居住地域運営に関する法令、政策、戦略の評価を行う。
- i. 住宅街・居住地域分野に関する政策、戦略の実施の統制を行う。
- j. 劣悪住宅街・劣悪居住地域の質の改善を支援する。
- k. 住宅街・居住地域運営に関する政策および全国的戦略を策定する。
- l. 住宅街・居住地域のインフラ、施設、公共設備の運用を支援する。
- m. 住宅街・居住地域の運営に関して全国的、および国際的なレベルで、政府と法人との間の協力の促進・支援を行う。

第2段落

17条

州政府

州政府は、指導・養成において以下の権限を持つ：

- a. 住宅と居住地域に関する州レベルでのデータベースの編纂と提供
- b. 住宅と居住地域に関する州レベルでの諸法令の編纂と改善
- c. 住居と居住地域に関する州レベルでの利害関係者のエンパワメント (memberdayakan)。
- d. 法の確実性を保障し、居住に法的な保護を与えるために、州レベルで関連法規と政策・戦略の調整、斉一化 (sinkronisasi)、広報 (sosialisasi) を行うこと。
- e. 環境に優しく、また健康面で安全な国産資源とローカルな技能を優先した建材産業の利用のため調整を行う。
- f. 州レベルでの、住宅街および居住地域に関する関連諸法規・政策・戦略およびプログラムの実行や遵守について監視と統制作業を調整する。
- g. 州レベルでの、住宅街および居住地区の運営に関する関連諸法規と政策・戦略の評価 (evaluasi) を行う。
- h. 州レベルで、劣悪住宅街、劣悪居住地域の質改善を支援する。
- i. 州レベルで、低所得者層向け住宅街・居住地域の開発に

必要な土地の備蓄・準備の調整を行う。

- j. 国家政策に準拠した形で、住宅街および居住地域運営に関する州レベルでの政策・戦略を策定する。
- k. 州レベルで、住宅街および居住地域運営に関する州政府と法人との間の協調を促進する。

第3段落

県・市政府

18条

県／市政府は、指導・養成を実施する上で以下の権限を持つ：

- a. 県／市レベルで住宅街・居住地域のデータベースの作成・提供。
- b. 地方議会（DPRD）とともに、県／市レベルでの政令の編纂と改善。
- c. 住宅街・居住地域分野の利害関係者のエンパワーメントを、県／市レベルで行う。
- d. 住宅街・居住地域分野の関係法規、政策、戦略の斉一化と広報を県／市レベルで行う。
- e. 低所得者層向け住宅街・居住地の開発に必要な土地を備蓄（mencadangkan）し、確保する。
- f. 県／市レベルで、低所得者層向け住宅街の建設のためのインフラと施設の整備を行う。
- g. 県／市レベルで、県／市政府とその他の法人が、住宅街・居住地域の運営において行う協働を支援する。
- h. 県／市レベルで、劣悪住宅街、劣悪居住地の指定を行う。
- i. 県／市レベルで、劣悪住宅街、劣悪居住地の質改善を支援する。

V章

住宅街の運営 Penyelenggaraan Perumahan

第1部

総説

19条

- (1) 住宅街の運営は、人民の福利を高め、平等化する上で必需品の一つである家への需要を満たすために行われる。
- (2) (1)節で挙げた運営は、政府、地方政府、および各人（setiap orang）によって実施される。

20条：住宅街の運営は、以下を含む

- a. 住宅街の計画
- b. 住宅街の建設
- c. 住宅街の利用
- d. 住宅街の統制
- (2) (1)節で述べた住宅街は、住宅とインフラ、施設、公共設備を含む
- (3) (2)節で述べた住宅は、種類と形状によって区分される

第2部

住宅の種類・形状

21条

- (1) 20条(3)節で述べたところの住宅の種類は、開発主体と

居住主体によって区別され、以下の通りである。

- a. 商業住宅
- b. 公共住宅
- c. 自助住宅
- d. 特殊住宅
- e. 国有住宅
- (2) (1)節 a 項で述べたところの商業住宅は、社会の必要に応じて利潤を得るために運営されるものである。
- (3) (1)節 b 項で述べたところの公共住宅は、低所得者層のための住宅需要を満たすために運営されるものである。
- (4) (1)節 c 項で述べたところの自助住宅は、個人または集合的な形で、社会の主導と努力によって運営されるものである。
- (5) (1)節 d 項で述べたところの特殊住宅は、特別な需要を満たす目的で運営されるものである。
- (6) (1)節 b 項で述べたところの公共住宅は、中央政府および／または地方政府から優遇および／または補助をうける。
- (7) (1)節 c 項で述べたところの自助住宅は、中央政府および／または地方政府から優遇および補助をうける。
- (8) (1)節 d 項および e 項で述べたところの特殊住宅と国有住宅は、中央政府および／または地方政府によって提供される。

22条

- (1) 20条(3)節で述べたところの住宅の形状は、建築物相互の関係または接続の在り方によって区別される。
- (2) 住宅の形状は、以下の意味である。
 - a. 一軒家（rumah tunggal）
 - b. 連接住宅（rumah deret）
 - c. 複層住宅（rumah susun）
- (3) 一軒家と連接住宅における床面積は、少なくとも36平米とする。

第3部

住宅街の計画

第1段落

総説

23条

- (1) 住宅街の計画は、住宅への需要を満たすために行われる。
- (2) (1)節で述べたところの住宅街の計画は、以下からなる。
 - a. 住宅の計画と設計
 - b. 住宅街のインフラ、施設、公共設備の設計
- (3) (2)節で述べたところの住宅街の計画は、居住地の計画の一部を成す。
- (4) (1)で述べた住宅街の計画は、簡素住宅（rumah sederhana）、中級住宅（rumah menengah）、高級住宅（rumah mewah）を含む。

第2段落

住宅の計画 (perencanaan)・設計 (perancangan)

24条

住宅の計画・設計は以下の目的のため行われる：

- a. 居住にふさわしい住宅を作り出す。
- b. 社会と政府による住宅の需要を満たすための努力を支援する
- c. 建築や環境の秩序を高める。

25条

住宅の計画・設計は、関係諸法規に則った計画・設計分野での専門資格を有している各人により行われる。

26条

- (1) 住宅の計画と設計は技術的・行政的・空間秩序・環境上の条件を満たすものでなければならない。
- (2) (1)節で述べた条件は、建築許可 (izin mendirikan bangunan) が発行される条件となる。
- (3) (1)節で述べたところの住宅の計画と設計は、住宅街および／または居住地の計画の一部を成す。

27条：23条、24条、25条、26条で述べられた計画・設計についてより詳細は、政令 (peraturan pemerintah) によって定められる。

第3段落

インフラストラクチャー、施設、公共設備の計画

28条

- (1) インフラ、施設、公共設備の計画に含まれるものとして：
 - a. 居住地の一部をなす、住宅街の土地区画 (kaveling tanah) の供給計画
 - b. 住宅街のインフラストラクチャー、施設、公共設備の補完的計画
- (2) 第(1)節で述べたところの土地区画の供給計画が、インフラストラクチャー、施設、公共設備の計画の基盤 (landasan) となる。
- (3) 土地区画の供給計画は、整備済み区画 (kaveling siap bangun) に関し、建築・環境配置計画 (rencana tata bangunan dan lingkungan) に則った形でその土地利用の効率性を高めるために行われるものである。

29条

- (1) 28条で述べたところのインフラストラクチャー、施設、公共設備の計画は、行政的、技術的およびエコロジカルな諸条件を満たすものでなければならない。
- (2) 条件を満たしたインフラ、施設、公共設備は、地方政府から承認 (pengesahan) を受ける義務がある。

30条

- (1) インフラ、施設、公共設備の計画は、各人が行うことができる。
- (2) (1)節で述べたところの各人は、インフラ・施設・公共

設備に関して、諸法令が定めている専門家としての資格 (keahlian) を有している義務がある。

31条

28条、29条、30条で述べられた計画についての詳細は政令によって定められる。

第4部

住宅街の建設

第1段落

総説

32条：

- (1) 住宅街の建設は、以下を含む
 - a. 住宅、インフラ、施設、公共設備の建設、および／または
 - b. 住宅街の質の改善
- (2) 住宅街の建設は、環境に優しく、国内資源とローカルな技能を活用した産業の発達に資する技術や設計によって行う。
- (3) (2)節で述べたような建材産業は、インドネシア国定基準 (Standar Nasional Indonesia) を満たさなければならない。

33条

- (1) 地方政府は、低所得層向けの住宅街の開発計画を申請した法人に対し、許認可面での優遇を与える義務がある。
- (2) 地方政府は、義務を履行しない法人に対し、住宅街開発の許可を取り消す権限を持つ。
- (3) (1)・(2)節で述べた許認可の優遇と開発許可の取り消しに関するより詳細な規定は、大臣令 (Peraturan Menteri) で定められる。

34条

- (1) 住宅街を開発する法人は、バランスのとれた居住 (hunian berimbangan) の住宅街を実現する義務を負う。
- (2) 法人によって行われる大規模住宅街の開発は、連続した土地内でバランスのとれた居住を実現する義務を負う。
- (3) (1)節で述べた義務は、すべてが公共住宅の需要を満たすための住宅街を開発する法人の場合は、除外される。
- (4) (1)節で述べた住宅街の開発においては、政府および／または地方政府は、バランスのとれた居住の建設を促すために、法人に対しインセンティブを与えることができる。

35条

- (1) バランスの取れた居住の大規模住宅街の開発は、簡素住宅、中級住宅、高級住宅を含むものとする。
- (2) バランスの取れた居住についての詳細は、大臣令によって定められる。

36条

- (1) 連続しない土地でバランスの取れた居住の住宅街を開

発する場合、公共住宅は同一の県／市内で実施されなければならない。

- (2) (1)節で述べた公共住宅の建設は、サービスの中心や就業の場へのアクセスがなければならない。
- (3) (2)節で述べたアクセスの便についての詳細は大臣令で定められる。
- (4) (1)で述べたバランスの取れた居住の住宅街の開発は、同一の法人によって行われるものとする。

37条

第34, 35, 36条で述べたところの、大規模住宅外およびバランスの取れた居住の基準 (kriteria) に関するより詳細な規定は、大臣令によって定められる。

第2段落

住宅の建設

38条

- (1) 住宅の建設とは、一軒家、連接住宅、そして／又は複層住宅を含むものである。
- (2) (1)節で述べたところの住宅の建設は、それぞれの地方ごとの分類 (tipologi)、生態、文化、経済的な動勢に基づいて、また安全を考慮して行われるものとする。
- (3) (1)節で述べたところの住宅の建設は、各人、そして／または中央政府、地方政府によって行うことができる。
- (4) 住宅および住宅街の建設は、その地方の空間秩序計画に則って行われなければならない。

39条

- (1) 中央政府および／または地方政府は、公共住宅、特殊住宅、国有住宅の建設に責任を持つ。
- (2) (1)節で述べた特殊住宅と国有住宅の建設は、中央政府予算および／または地方政府予算によってなされる。
- (3) (2)節で述べた特殊住宅と国有住宅は、国有または地方政府の所有物となり、諸法規に則って管理される。

40条

- (1) 39条(1)節で意味したところの責任を実行するためには、中央政府および／又は地方政府は、住宅街や居住地の開発を諸法規に則って扱う機関 (lembaga)・団体 (badan) に権限を預けたり、設立したりする。
- (2) (1)節で述べたところの機関・団体は、以下のことに責任を負う。
 - a. 公共住宅、特殊住宅、国有住宅を建設すること。
 - b. 住宅街のために土地を用意する事、
 - c. 許認可と、住居としての条件を満たしているかを確認するプロセスの調整 (koordinasi) を行う。

41条

- (1) 国有住宅の建設は、国が所有する住宅の供給・入居・管理および地位と権利の移転が秩序ただしく行われるために、なされるものである。
- (2) 国有住宅の建設は、その権利が明確である土地の上に、

建物のタイプおよび等級、国家公務員の等級と種別に応じて、行われるものとする。

- (3) (1)節で述べたところの、国が所有する住宅の建設・供給・入居・管理および地位と権利の移転に関するより詳細な規定は、政令によって定められる。

42条

- (1) 未だ建設途中の一軒家 (rumah tunggal)、連接住宅 (rumah deret)、複層住宅 (rumah susun) は、諸法規に則り、売買前契約制度 (sistim perjanjian pendahuluan jual beli) に基づいて販売することができる。
- (2) (1)節で述べた売買前契約制度は、以下の点についての確実性について条件を満たした後にのみ行われる。
 - a. 土地の所有権の状態
 - b. 契約する内容
 - c. 基幹となる建築許可 (IMB induk) の所有
 - d. インフラ、施設、公共設備が利用可能なこと。
 - e. 住宅街中、最低20%がすでに建っていること。
- (3) (1)節で述べた売買前契約制度についてより詳細な規定は、大臣令によって定められる。

43条

- (1) 一軒家、連接住宅、複層住宅は、以下の土地において建設することができる。
 - a. 所有権
 - b. 国有地 (tanah negara) の上、または利用権 (hak pengelolaan) のある土地の上に設定された建物利用権 (hak guna bangunan)
 - c. 国有地の上の使用権 (hak pakai)
- (2) (1)節で述べた住宅の所有は、住宅所有信用や住宅所有金融などで支援することができる。
- (3) (2)節で述べた住宅所有のための信用や金融は、抵当権を設定することができる。
- (4) 公共住宅のための住宅ローンには、抵当権を負わせてはならない。

44条

- (1) 一軒家、連接住宅、複層住宅および／又は複層住宅一ユニットの建設は、住宅ローンの際、その債務支払の担保とすることができる。
- (2) (1)節で述べたところの住宅ローンの支払は、一軒家、連接住宅、または複層住宅の開発を実施する費用を調達するためになされるものである。

45条

一軒家、連接住宅、複層住宅を建設する法人は、42条(2)項の条件を満たす前には、引き渡しをしたり、買い手から80%を超える資金を徴収してはいけない。

46条

複層住宅についての規定は、別個法律によって定める。

第3段落

インフラストラクチャー、施設、公共設備 (Prasarana, Sarana, Utilitas Umum) の建設

47条

- (1) インフラストラクチャー、施設、公共設備の建設の建設は、政府、地方政府および／または各人によって行われる。
- (2) インフラストラクチャー、施設、公共設備の建設は、計画、設計および許認可に則り行われなければならない。
- (3) インフラストラクチャー、施設、公共設備の建設は下記の点の条件を満たさねばならない。
 - a. 住宅数に対応したサービス供給能力となっていること。
 - b. インフラストラクチャー、施設、公共設備が居住地区と一体化していること。
 - c. インフラストラクチャー、施設、公共設備に関する技術的要件を満たしていること。
- (4) 各人により建てられ、すでに建設が完了したインフラストラクチャー、施設、公共設備は、法令に則り、県／市政府に引き渡されねばならない。

第5部：住宅街の活用 (Pemanfaatan Perumahan)

第1段落

総説

48条

- (1) 住宅街の利便性は、居住機能として利用される。
- (2) (1)節で述べたところの、居住環境における住居の活用は、以下を含む。
 - a. 住宅の利用
 - b. インフラストラクチャー、施設、公共設備の利用
 - c. 住宅、住宅街、インフラストラクチャーおよび住宅街の施設を、諸法令に則って維持すること。

第2段落

住宅の利用

49条

- (1) 住宅の活用は、危険がなく居住機能の妨げにならない一定限度において、事業目的でも利用することができる。
- (2) 居住機能以外の住宅の活用においては、住宅街や居住地区の保全を保障するものでなければならない。
- (3) (1)項で述べた住宅の活用についての規定は、地方令 (peraturan daerah) によって定められる。

第3段落

居住

50条

- (1) 各人は住む場所または住宅に居住する権利を有する。
- (2) (1)節で述べた住宅に住む権利は、以下の形をとりうる。
 - a. 所有権、または
 - b. 貸借または貸借以外の形
- (3) (2)節で述べた貸借および貸借以外の居住手続きに関するより詳細な規定は政令で定める。

51条

- (1) 国有住宅での居住とは、国の役職者 (pejabat) および／または国家公務員の職務実行を支えるための、居住地または住居とすることを目的としている。
- (2) (1)節で述べたところの国有住宅は、当該の者が役職についている、あるいは職務を実施している間のみ、居住することができる。
- (3) 国有住宅に関するより詳細な規定は、政令により定める。

52条

- (1) 外国人は貸借権 (hak sewa) または使用権 (hak pakai) によって住宅に居住・占有できる。
- (2) (1)節で述べた、外国人が貸借権 (hak sewa) または使用権 (hak pakai) によって住宅に居住・占有できることは、諸法規に則って行われる。

第6部

住宅街の統制

53条

- (1) 住宅街の統制は、以下の諸段階からなる。
 - a. 計画
 - b. 建設
 - c. 利用
- (2) (1)節で述べた住宅街の統制は、政府および／または地方政府により、以下の形をとって実施される。
 - a. 許認可 (perizinan)
 - b. 取り締まり (penertiban)
 - c. 整備 (penataan)
- (3) (1)節および(2)節で述べたところの住宅街の統制に関するより詳細な規定は、政令によって定める。

第7部

低所得者層向け住宅の開発・取得の優遇

54条

- (1) 中央政府は低所得者層の住宅需要を満たす義務を負う。
- (2) (1)節で述べた低所得者層の住宅需要を満たすため、中央政府および／または地方政府は、段階的で持続的な住宅開発計画プログラムを通じて、住宅の建設と取得の優遇措置を与えなければならない。
- (3) (2)節で述べた住宅の建設と取得に対する優遇措置および／または補助は、以下のような形を取りうる。
 - a. 住宅取得への補助金
 - b. 自助住宅への刺激策
 - c. 税制上の諸法規に則った形の税制上のインセンティブ
 - d. 許認可
 - e. 保険と保障
 - f. 土地の提供
 - g. 土地の証書化、そして／又は
 - h. インフラ、施設および公共設備。
- (4) (3)節の a で述べたところの住宅取得への優遇措置は、

低所得者層のための住宅ローンの契約書に明記される。
(5) (2)(3)節に述べた低所得者層の指標 (kriteria) に関する規定、および低所得者層向け住宅の取得に対する優遇条件についての規定は、大臣令によって定める。

55条

- (1) 中央政府や地方政府による優遇により公共住宅を所有した個人 (orang perorangan) が、他の者に公共住宅を賃貸したり所有権を移転したりできるのは、以下の場合だけである：
 - a. 相続
 - b. 最低でも5年間居住した後
 - c. 社会的・経済的水準が向上したため転居する場合
- (2) (1)節のb項とc項で述べた理由での所有権の移転は、中央政府または地方政府によって指定または設立された、住宅・居住関連の機関 (lembaga) によって行われなければならない。
- (3) 所有者が、契約に基づく義務をはたさず最長一年間にわたって継続して家を空けた場合、政府または地方政府は、当該家屋の所有権を移転する権限を持つ。
- (4) 政府または地方政府によって所有権を接収された家は、低所得者層に再度分配しなくてはならない。
- (5) (2)節で述べた、政府または地方政府による指定と設立に関わる詳細は、政令によって定める。
- (6) 中央政府や地方政府による優遇や補助による、低所得者層向け開発と住宅取得についてのより詳細な規定は、政令により定める。

VI章

居住地域の運営 Penyelenggaraan Kawasan Perumahan

56条

- (1) 居住地域の運営とは、空間計画に則った計画的・包括的・一体的で持続可能な居住地と、生活の支えとなる諸活動の場を実現するために行われるものである。
- (2) (1)節で述べたところの居住地域の運営は、健康的・安全で、調和が取れ秩序だった環境に立地したふさわしい住居に対する国民の権利を満たすことを目的とする。

57条

56条で述べたところの居住地域の運営は、都市部および村落部における居住地と、生活の支えとなる諸活動の場の両方を含む。

58条

- (1) 57条で述べた居住地域の運営は、統一的で持続可能な居住地域開発の指導 (arahan) に則った形で行わなければならない。
- (2) (1)節で述べた居住地域開発の指導は、以下を対象とする。
 - a. 保全地域以外の生活環境の一部として、地域間の機能的関係

- b. 都市部の居住環境と村落部の居住環境の関係性
 - c. 都市部の居住環境開発と村落部の居住環境開発の関係性
 - d. 村落部の居住環境開発と村落地域開発の関係性
 - e. 人間の生活様式と生活環境の調和
 - f. 公共の利益と個人の利益のバランス
 - g. 居住地域開発の調整をする機関
- (3) (1)節で述べた居住地域の運営は、以下を通じて行われる。
 - a. 既存のもの発展 (pengembangan)
 - b. 新規開発、または
 - c. 再開発
- (4) (2)節で述べた、居住地域開発の指導に関するより詳細な規定は政令によってなされる。

59条

- (1) 57条で述べたところの都市居住環境の運営は、以下を通じて行われる。
 - a. 都市居住環境の発展
 - b. 都市の新たな居住環境の開発、または
 - c. 都市居住環境の再開発。
- (2) (1)節 a で述べた都市居住環境発展の運営は、以下を含む。
 - a. 都市の機能と役割に注意を払いつつ、都市居住環境が潜在的に持つ効率性を高めること
 - b. 都市居住環境のサービスを高めること
 - c. 都市居住環境のインフラストラクチャー、施設、公共設備の一体性を高めること
 - d. 都市居住環境のうち、開発を制限する部分、促進する部分を定めること
 - e. 劣悪住宅街や劣悪居住地区が広がるのを防止すること
 - f. 無計画で無秩序な居住環境が広がるのを防止すること
- (3) (1)節 b 項で述べた都市の新たな居住環境の開発とは、以下を含む。
 - a. 居住地の立地の準備
 - b. インフラストラクチャー、施設、公共設備の準備
 - c. 政府サービスの場、社会的サービスの場、経済活動の場の準備

60条

- (1) 政府および地方政府は、それぞれの権限に則って、59条で述べたところの都市居住環境の発展、都市の新たな居住環境の開発、および都市居住環境の再開発に対し責任を負う。
- (2) (1)節で述べたところの都市居住環境の発展、都市の新たな居住環境の開発、および都市居住環境の再開発は、地方政府によって実施される。
- (3) (2)節で述べたところの地方政府は、法人を設立する、または指定することができる。
- (4) 法人の設立または指定は、権限に則り県知事／市長によって決定される。
- (5) ジャカルタ首都特別州では特別に、法人の設立または

指定は、州知事によって行われる。

61条

- (1) 57条で述べたところの村落部における居住環境の実施とは、以下を通して行われる：
- 村落居住環境の発展 (pengembangan)
 - 村落部の新居住環境の開発 (pembangunan)
 - 村落居住環境の再開発 (pembangunan kembali)
- (2) (1)節 a 項で述べたところの村落居住環境の発展は、以下を含む。
- 村落部の居住環境の潜在力の効率性を高めること。
 - 村落部の居住環境のサービスを高めること。
 - 村落部の居住環境のインフラストラクチャー、設備、公共施設の一体性を高めること。
 - 農村部の居住環境のうち、発展を制限したり促進したりする部分を指定すること。
 - 農村部の自然環境や潜在的資源の保全を高めること。
 - 都市部と農村部の格差を縮小すること。
- (3) (1)節 b 項で述べたところの農村部の新居住環境の開発は、以下を含む。
- 居住地となる立地の準備。
 - 居住のためのインフラストラクチャー、設備、公共施設の準備。
 - 政府サービス、社会的サービス、および経済活動のための立地の準備。

62条

- (1) 59条(1)節 c 項で述べたところの都市居住環境の再開発および、61条(1) c で述べたところの村落部居住環境再開発は、都市部と村落部の居住環境を回復するために行われるものである。
- (2) 再開発は、以下の方法で行われる。
- 修繕 (rehabilitasi)
 - 再建 (rekonstruksi)、または
 - 建替え [若返り] (peremajaan)
- 居住地域の計画
- (3) (2)節で述べたところの建替えの場合も、諸法規に則り、住民が同一の場所に再居住するよう保護するものである。

63条

- 56条(1)節で述べたところの居住地域の運営は、以下の過程で実施される：
- 計画
 - 開発
 - 利用
 - 統制

64条

- (1) 居住地域の計画は、地域の空間計画に則って行わなければならない。
- (2) 居住地域の計画は、居住地域開発に当たって全利害関係者にとって指針となる居住地域計画書を生み出すこと

を目的とするものである。

- (3) (2)節で述べた指針とは、短期、中期、および長期における居住環境の需要を満たすために用いられると同時に、その他補助的活動のための場所の需要を満たすためにも用いられる。
- (4) (1)節で述べたところの居住地域計画は、政府、地方政府、および各人によって行うことができる。
- (5) (2)節で述べたところの居住地域計画書は、県知事/市長によって定められる。
- (6) 居住地域計画は、以下を含むものでなければならない。
- 都市部または村落部の資源の改善
 - 災害を緩和する
 - インフラストラクチャー、施設、公共設備の準備または質の改善

65条

居住地域計画は、都市および農村の居住環境計画と、それらと不可分一体となった都市・農村の補助的活動の場所の計画からなる。

66条

- (1) 65条で述べた都市居住環境の計画は、以下を通じて行われる。
- 都市居住環境の発展計画
 - 都市の新居住環境の開発計画、または
 - 都市居住環境の再開発計画。
- (2) (1)節 a 項で述べた都市居住環境発展計画は、以下のものを含む。
- 都市的な機能と役割に注意を払いながら、都市の居住環境の効率性を高める計画の編纂
 - 都市居住環境のサービスを高める計画編纂
 - 都市居住環境のインフラストラクチャー、施設、公共設備の一体性を高める計画編纂
 - 劣悪住宅街、劣悪住居の成長を防止する計画編纂
 - 無計画で無秩序な居住環境の増大を防ぐ計画編纂
- (3) (1)節 b 項で述べた都市の新居住環境の開発計画は、以下のものを含む。
- 居住地の立地を確保する計画編纂
 - 居住地のインフラストラクチャー、施設、公共設備を整備する計画編纂
 - 政府サービス、社会サービス、経済活動の立地の計画編纂
- (4) (3)節で述べた都市の新居住環境開発の計画は、整備済み地域 (Kasiba) による大規模居住環境の計画と、インフラストラクチャー、施設、公共設備を伴う非大規模居住環境の開発の両方を含む。
- (5) (3)節で述べた都市の新居住環境開発の計画に先立って、新居住環境の開発の立地が決定される。この立地決定は、住宅部門の法人または地方政府が提案することができる。
- (6) (5)節で述べた新居住環境開発の立地は、県知事または市長決定によって決定される。
- (7) (5)節で述べた新居住環境開発の立地決定は、以下の点

に関するフィージビリティ・スタディ (studi kelayakan) にもとづいて行われる；

- a. 都市または村落開発計画
- b. 用地確保の計画
- c. 交通と環境への影響に関する分析

67条

(1) 65条で述べた村落居住環境の計画は、以下を通じて行われる。

- a. 村落居住環境の発展
- b. 村落の新居住環境の開発、または
- c. 村落居住環境の再開発。

(2) (1)節 a 項で述べた村落居住環境の発展計画は、以下のものを含む：

- a. 村落的な機能と役割に注意を払いながら、村落の居住環境の効率性を高める計画の編纂
- b. 村落居住環境のサービスを高める計画編纂
- c. 村落居住環境のインフラストラクチャー、施設、公共設備の一体性を高める計画編纂
- d. 村落居住環境のうち、発展を制限する部分と発展を促進させる部分を決める計画の編纂
- e. 環境と村落部が潜在的に持つ資源の保全を向上する計画編纂

(3) (1)節 b 項で述べた村落の新居住環境の開発計画は、以下のものを含む。

- a. 居住地の立地を確保する計画編纂
- b. 居住地のインフラストラクチャー、施設、公共設備を整備する計画編纂
- c. 政府サービス、社会サービス、経済活動の立地の計画編纂

68条

(1) 66章(1)節 c 項で述べた都市居住環境の再開発計画および、67条(1)節 c 項で述べた村落居住環境再開発計画は、都市と村落の環境機能を維持することを目的とする。

(2) 再開発の計画は、a. 修復計画の編纂 b. 再建計画の編纂 c. 建て直し計画の編纂といった方法で行われる。

69条

(1) 65章で述べた、都市と村落の補助的活動の立地計画は、政府サービス、社会的サービス、経済活動と、インフラストラクチャー・施設・公共設備の計画を含む。

(2) (1)節で述べた補助的活動の立地計画は、諸法令の規定に則って行われる。

70条：地方政府は、その権限に応じて、都市・村落の居住環境開発計画、都市・農村の新規居住環境開発計画、都市・農村の居住環境の再開発の計画に関し責任を負う。

第3部

居住地域の開発

71条

(1) 居住地域の開発は、居住および補助的活動の環境開発に関する計画と許可に則ったものでなければならない。

(2) (1)節で述べた居住地域の開発は、中央政府、地方政府、および／又は法人 (badan hukum) によって行うことができる。

72条

居住地域の開発は、都市的・村落的居住環境の開発と、都市的・村落的な補助的活動の場所の開発からなる。

73条

(1) 72条で述べたところの都市的・村落的居住環境の開発は、以下を通じて行われる：

- a. 居住環境の発展の実施
- b. 新しい居住環境の開発の実施、もしくは
- c. 居住環境の再開発の実施

(2) (1)節の b 項で述べたところの新しい居住環境の開発は、以下を含む。

- a. 居住地の開発
- b. インフラストラクチャー、施設および公共設備の開発；および
- c. 政府サービスおよび社会的サービスのための場所の開発

74条

(1) 72条で述べたところの都市的・村落的な補助的活動の場所の開発とは、政府サービス、社会的サービス、経済活動、およびインフラストラクチャー・施設・公共設備を含む。

(2) (1)節で述べたところの都市的・村落的な補助的活動の場所の開発は、諸法令の規定に沿って行われる。

75条：地方政府は、その権限に応じて居住環境の発展、新居住環境の開発、居住環境の再開発の実施に責任を負う。

第4部

居住地域の活用 (Pemanfaatan Kawasan Permukiman)

76条

居住地域の活用は、以下のために行われる：

- a. 居住地域が地域空間秩序計画に合致することを確実にすること。
- b. 居住地域の計画に合致した空間構造を実現すること。

77条

76条で述べたところの居住地域の活用は、都市的および村落的な居住環境の活用および、都市的および村落的な補助的活動の場の活用からなる。

78条

(1) 77条で述べたところの都市的および村落的居住環境の活用は、以下を通して行われる：

- a. 居住環境の発展の成果の活用
 - b. 新しい居住環境の開発の成果の活用
 - c. 居住環境の再開発の成果の活用
- (2) (1)節で述べたところの、都市的および村落的居住環境の開発の成果の活用は、以下の対象を含む：
- a. 居住の場所
 - b. 居住地のインフラストラクチャー、施設、公共設備、および
 - c. 政府サービスと社会的サービス、および経済活動のための立地。

79条

- (1) 77条で述べたところの都市的および村落的な補助的活動の場の活用とは、政府サービス、社会的サービス、経済活動と、インフラストラクチャー・施設・公共設備の活用を含む。
- (2) (1)節で述べたところの補助的活動の場所の活用は、諸法令の規定に則って行うものとする。

80条

地方政府は、その権限に応じて、居住環境の発展、新しい居住環境の開発、および都市部ないし村落部での居住環境の再開発の開発の成果の活用に対して責任を持つ。

第5部

居住地域の統制 (Pengendalian)

第1段落

総説

81条

- (1) 中央政府と地方政府は、その権限に応じて、居住地域の統制の実施に責任を負う。
- (2) (1)節で述べた居住地域の統制は、以下の目的のために行う。
- a. 居住地の開発と利用が、居住地域計画に則った形で行われることを保障し
 - b. 劣悪住宅街、劣悪居住地の成長を防止し
 - c. 無計画で無秩序な居住環境が拡がることを防ぐ。

82条

- (1) 81条(1)節で述べた居住地域の運営における統制は、以下の諸段階で行われる。
- a. 計画
 - b. 開発、および
 - c. 利用。
- (2) 居住地域の統制は、都市居住環境と村落居住環境において行われる。
- (3) 都市居住環境の運営に対する統制は、以下に対して行われる。
- a. 都市の発展；または
 - b. 新都市。
- (4) 村落部の居住環境の運営に対する統制は、村落の経済・社会・文化的な成長の中心としての村落発展において行

われる。

第2段落

居住地域計画の統制

83条

- (1) 計画段階における統制は、
- a. インフラストラクチャー、施設、公共設備の提供計画が最小限のサービス基準を満たしているかの監視；および
 - b. 居住環境と補助的な活動の場所のゾーニングの境界を与えること、によって行われる。
- (2) 居住地域計画の統制は、地域空間計画に則って地方政府によって行われる。

第3段落

居住地域開発の統制

84条

- (1) 開発段階における統制は、居住地域における開発の実施を監視することで行われる。
- (2) 統制は、居住地域の質を維持するために行われる。
- (3) (1)節で述べられたような開発の実施を監視する開発段階における統制は、観察 (pemantauan)、評価、報告の諸活動からなる。
- (4) (3)節で述べられた観察は、居住地域の運営に対する直接・間接の観察および／または社会からの報告によって行われる。
- (5) (3)節で述べられた評価とは、測定可能で客観的な形で居住地域の運営の達成水準を評価する活動である。
- (6) (3)節で述べられた報告とは、評価の結果を傳達する活動である。
- (7) 居住地域の運営の監視に関するより詳細な規定は、政令によって定められる。

第4段落

居住地域の利用の統制

85条

- (1) 利用段階の統制は、以下によって行われる。
- a. インセンティブの付与
 - b. ディスインセンティブの付与
 - c. 制裁の付与。
- (2) (1)節で述べたインセンティブが取りうる形態としては：
- a. 税分野での諸法規に則った形での税制上の優遇
 - b. 補償金 (kompensasi) の付与
 - c. 内部補助金 (cross-subsidy : subsidy silang)
 - d. インフラ、施設、公共設備の建設、および／または
 - e. 許認可手続き上の優遇。
- (3) (1)節で述べたディスインセンティブが取りうる形としては：
- a. 地方税の課税
 - b. インフラストラクチャー、施設、公共設備の提供の制限
 - c. 補償金の要求、および／または

- d. 本法律に則った制裁の付与。
- (4) インセンティブの付与およびディスインセンティブの付与は；
- 中央政府から地方政府へ
 - 地方政府から他の地方政府へ
 - 中央政府及び／又は地方政府から法人へ、又は
 - 中央政府及び／又は地方政府から社会へ行われる。
- (5) インセンティブの付与、ディスインセンティブの付与、および制裁の付与に関するさらなる詳細は政令によって定められる。

Ⅶ章：維持管理と修繕 *Pemeriharaan dan Perbaikan*

第1部

総説

86条

- (1) 維持管理と修繕は、住宅街と居住地域の機能を保持し、人々の生活の質を向上させるという利益のために良好で持続的に機能できるようにするためである。
- (2) (1)節で述べられたところの維持管理と修繕は、住宅街・居住地・居住環境および居住地域の住宅およびインフラ、施設、公共設備に対して行われるものである。
- (3) (1)節で述べられたところの維持管理と修繕は、中央政府・地方政府および／または各人によって行われる。

87条

中央政府および／または地方政府は、住宅街、居住環境、および居住地域のインフラ・施設・公共設備の維持管理・修繕に責任を負う。

第2部

維持管理

88条

- (1) 住宅・インフラ・施設・公共設備の維持管理は、定期的な保守点検を通じて行われる。
- (2) (1)節で述べたところの維持管理は、各人によって行われなければならない。

89条

- (1) 住宅街と居住地のインフラ・施設・公共設備の維持管理は、地方政府および／または各人によって行われなければならない。
- (2) 居住環境のための施設・公共設備の維持管理は、中央政府・地方政府および／または法人によって行われなければならない。
- (3) 居住地域のインフラの維持管理は、中央政府・地方政府および／または法人によって行われなければならない。

90条

88条および89条で述べたところの維持管理についてのより詳細な規定は、政令によって定められる。

第3部

修繕

91条

住宅・インフラ・施設・公共設備の修繕は、補修 (rehabilitasi) または修復 (pemugaran) を通じて行われる。

92条

- (1) 住宅の修繕は、各人によって行われなければならない。
- (2) 住宅街および居住地のインフラ・施設・公共設備の修繕は地方政府および／又は各人により行われなければならない。
- (3) 居住環境のインフラ・施設・公共設備の修繕は、中央政府・地方政府および／又は各人により行われなければならない。
- (4) 居住地域のインフラの修繕は、中央政府・地方政府および／または法人により行われなければならない。

93条

91条および92条で述べたところの修繕に関するより詳細な規定は、政令によって定められる。

Ⅷ章

劣悪住宅街の防止と改善 (*Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh*)

第1部

総説

94条

- (1) 劣悪住宅街と劣悪居住地の防止と質の改善は居住する住民の生活および居住の質を向上するためになされるものであり、劣悪住宅街や劣悪居住地の拡大や新たな誕生を防ぎ、住宅街と居住地の質と機能を高めるために行われる。
- (2) (1)節で述べた劣悪住宅街と劣悪居住地の防止と質の改善は、国民すべてに諸法規に則って住居に住み、享受し、および／又は所有する権利を保障するという居住の確実性の原則に基づいて実施されるものである。
- (3) (1)節で述べた劣悪住宅街と劣悪居住地の防止と質の改善は、中央政府、地方政府、又は／および各人によって行われなければならない。

第2部

防止

95条

- (1) 劣悪住宅街と劣悪居住地の成長や誕生の防止は、以下の対象を含む：
- 高度な無秩序と高密度な建造環境
 - インフラ、施設、公共設備の不備
 - 住宅、住宅街および居住地区、およびインフラ、施設、公共設備の質の低下、および
 - 地域空間秩序計画に合致しない住宅、住宅街、居住地区の建設。
- (2) (1)節で述べた防止は、 a. 監視と統制；および b.

社会のエンパワーメント；を通じて行われる。

- (3) (2)節で述べた監視と統制は、諸法規に則り、許認可、技術的基準、機能の適合性についての定期的な検査によって行われる。
- (4) (2)節で述べた社会のエンパワーメントは、住宅や居住地域分野の利害関係者に対し、支援（pendampingan）と情報提供を通じて行われる。
- (5) (1)節で述べたところの防止は、中央政府、地方政府および／または各人が行う義務を有する。
- (6) (1)節で述べたところに劣悪住宅街と劣悪居住地の成長や誕生の防止に関するさらなる規定は、政令によって定める。

第3部 質の改善 第1段落

総説

96条

劣悪住宅街・劣悪居住区を改善する試みにおいては、中央政府および／または地方政府は人道的で文化的、公正で経済的な政策・戦略・方法を決定する。

97条

- (1) 96条で述べた劣悪住宅街・劣悪居住区の質改善に先立って、劣悪住宅街・劣悪居住区の立地の指定がなされた後、以下のいずれかの対処方法が定められる。
 - a. 修復（pemugaran）
 - b. 建替え（peremajaan）
 - c. 移転（pemukiman kembali）
- (2) (1)節で述べた劣悪住宅街・劣悪居住区を改善する対処法に続き、住宅街と居住地の質を維持するための管理が行われる。

第2段落 立地指定

98条

- (1) 劣悪住宅街・劣悪居住区の立地の指定は、以下の点の条件を満たさねばならない：
 - a. 全国空間秩序計画、州空間秩序計画、および県／市の地域空間秩序計画との適合性
 - b. 建造物配置および環境計画との適合性
 - c. インフラストラクチャー・施設・公共設備の状態と質が条件を見たし、住民を危険にさらさない
 - d. 秩序性と建造密度の程度
 - e. 建造物の質
 - f. 当該場所の住民の社会・経済状態
- (2) 劣悪住宅街・劣悪居住区の立地の指定の前に、地方政府は必ず社会の参加（peran masyarakat）を含んだ形でデータ収集を行わねばならない。
- (3) (2)節で述べた立地の指定に関するさらなる規定は、地方政府により地方令で定められる。

第3段落

修復（Pemugaran）

99条：97条(1)節 a 項で述べた修復は、住宅街や居住地を居住にふさわしいものにするために、修理および／又は建て直しを行うものである。

第4段落

建替え（Peremajaan）

100条

- (1) 97条(1)節 b 項で述べた建替えとは、居住者や周辺住民の安全を保護するため、より良い住宅、住宅街、居住地、居住環境を実現することを目的に行われる。
- (2) (1)節で述べた建替えは、影響を受ける住民の代替住居を事前に用意した上で行わねばならない。
- (3) 建替えされた住宅、住宅街、居住地、居住環境は、建替え前の状態より良いものにならなくてはならない。
- (4) (2)節と(3)節で述べた建替えは、それぞれの権限に応じて中央政府および地方政府によって、社会の参加を伴って行われる。

第5段落

移転（Pemukiman Kembali）

101条

- (1) 97条(1)節 c 項で述べた移転とは、居住者や周辺住民の安全を保護するため、より良い住宅、住宅街、居住地、居住環境を実現することを目的に行われる。
- (2) (1)節で述べた移転は、空間計画に合致しない、および／または、物材または人間に危険をもたらす災害にさらされやすいという理由で、建て直しができない立地から住民を移転する形で行われる。

102条

- (1) 101条で述べたところの移転は、それぞれの権限に応じて政府、州政府、および／または県／市政府によって行われねばならない。
- (2) 再移転先になる場所は、社会の参加を得て地方政府によって決定される。

第6段落

運営（Pengelolaan）

103条

- (1) 運営は、住宅街と居住地の質を持続的に保持するために行われる。
- (2) (1)節で述べたところの運営は、社会の自助により行われる。
- (3) (2)節で述べたところの社会による運営を、地方政府は支援することができる。

第4部

より詳細な規定

104条

立地決定および修復・建替え・移転の条件および手順、ならびに劣悪住宅街や劣悪住居の質改善についてのさらなる

規定は、政令によって定める。

区章

土地の確保 (Penyediaan Tanah)

105条

- (1) 中央政府および地方政府は、それぞれの権限に応じて、住宅街および居住地域の開発に必要な土地の確保に責任を持つ。
- (2) (1)節で述べた土地の確保は、地域空間秩序計画で指定することも含め、地方政府の責任である。

106条

住宅、住宅街および居住地域の開発に必要な土地の確保は、以下の方法を通じて行われうる。

- a. 国家により直接掌握されている土地に対して権利付与する
- b. 土地所有者による区画整理 (konsolidasi tanah)
- c. 土地所有者による権利の移転・放棄
- d. 諸法規に則り、国有地または地方政府所有地の活用と権利移転
- e. 遊休化していた国有地の有効利用、及び／または
- f. 諸法規に則り、公共目的のための開発のために行われる土地収用

107条

- (1) 106条 a 項で述べたように、住宅・住宅街・居住地域を開発するために、国家により直接掌握されている土地を利用した場合は、その土地は住宅・住宅街・居住地域を開発した各人に、土地の権利付与を通じて与えられる。
- (2) (1)節で述べた権利の付与は、県知事／市長による立地決定に関する決定または立地許可を通じて行われる。
- (1) 節で述べたような国家に直接掌握された土地を、農地などで利用している地域住民がいた場合 (terdapat garapan masyarakat) は、住宅街・居住地開発者にして土地への権利申請者が、当該住民達と合意に基づき補償をすべて行った後にはじめて、土地への権利付与が行われる。
- (4) (3)節で述べたような補償についての合意が達成されない場合、その解決方法は諸法令に従って行われる。

108条

- (1) 106条 b 項で述べた区画整理は、所有権を保持した土地の上に土地所有者が行うか、あるいは地域住民によって利用されている国有地で行うことができる。
- (2) (1)節で述べた区画整理は、以下の同意により実施される：
 - a. 土地への権利保有者間
 - b. 国有地の利用者間、または
 - c. 国有地の利用者と土地への権利保有者間
- (3) 区画整理は、区画整理対となる土地全体の、最低60%以上を有する地権者たちにより、少なくとも地権者の6割が同意した場合に実施することができる。

- (4) (3)節で述べた6割の地権者の同意は、不合意の4割の地権者が自分の土地にアクセスする権利を減じない。

109条

- (1) 106条 b 項で述べた区画整理は、一軒家、連接住宅、または複層住宅いずれの開発のためにも実施できる。
- (2) 区画整理の立地指定は、県知事／市長によって行われる。
- (3) ジャカルタ首都特別州に限っては、区画整理の立地指定は州知事によって行われる。
- (4) (2)節および(3)節で述べた形ですでに指定された区画整理の立地は、立地許可 (izin lokasi) を必要としない。

110条

区画整理された土地の上に建てられる公共住宅や自助住宅の開発に当たっては、政府は以下のような優遇策を与える義務がある：

- a. 土地に対する権利の証書化
- b. 立地指定
- c. インフラストラクチャー、施設、公共設備の建設。

111条

- (1) 区画整理後の土地所有者への証書化は、土地・建物取得税を免除する。
- (2) 区画整理された国有地の利用者 (penggarap) への証書化は、土地・建物取得税を課する。

112条

- (1) 区画整理は、法人と共同で行うこともできる。
- (2) (1)節で述べた法人との共同は、国有地の利用者および／または土地の権利保有者と法人との間で、書状による契約を、権限を持つ役職者 (pejabat) の前で作成して実施せねばならない。

113条：区画整理に関するさらなる規定は、政令によって定められる。

114条

- (1) 106条 c 項で述べたところの土地権の移転または放棄は、法人が立地許可を取得した後で行われる。
- (2) (1)節で述べたところの土地権の移転は、両者の同意の後に、土地証書作成役職者の前で行われる。
- (3) (1)節で述べたところの土地権の放棄は、権限を持つ役職者の前で行われる。
- (4) (2)節および(3)項で述べたところの権利の移転・放棄は、県／市の土地行政事務所 (kantor pertanahan) にて、諸法規に則って登記されねばならない。

115条

- (1) 106条 d 項で述べたところの国または地方の所有する土地の活用と権利移転は、公共住宅および／又は特殊住宅の開発を用途とした住宅・住宅街・居住地域のためであ

る。

- (2) (1)節で述べたところの国または地方の所有する土地の活用と権利移転は、諸法令の規定に則って行われる。

116条

- (1) 106条 e 項で述べた国有地で遊休地だった土地の、住宅・住宅街・居住地域建設のための有効活用は、特に公共住宅、特殊住宅の建設および劣悪住宅地の整備を目的とするものに限る。
- (2) (1)節で述べた国有地で遊休地だった土地の有効活用は、諸法規の規定に則って実施される。

117条

- (1) 106条 f 項に述べたところの、住宅・住宅街・居住地域開発を目的とした、公共の利益のためになされる開発のための土地収容は、特に公共住宅、特殊住宅の開発や、劣悪住宅街の整備を目的とするものに限る。
- (2) (1)節で述べたところの公共の利益のためになされる開発のための土地収容は、諸法規の規定に則って実施される。

X章

資金供給・金融制度 (Pendanaan dan Sistem Pembiayaan)

第1部

総説

118条

- (1) 資金供給と金融制度は、住宅・住宅街・居住地および都市／農村居住環境に対する需要を満たすための資金が利用可能で、低利・長期かつ持続可能性のあるものであることを確実にすることを意図している。
- (2) 中央政府と地方政府は、(1)で述べたような金融制度の活発化 (pemberdayaan) を促進するものとする。

第2部

資金供給

119条

住宅・住宅街・居住地および都市／農村居住環境に対する需要を満たすための資金源は、以下である：

- a. 国家予算
- b. 地方予算 そして／又は
- c. 諸法令に則った、他の資金源。

120条

119条で述べたところの資金は、以下の目的を支えるために利用される。

- a. 住宅街と居住地域の運営；および／又は
- b. 低所得者層のための、最小限のサービス基準に適合した住宅開発や住宅取得の優遇および／又は補助

第3部

金融制度

第1段落

総説

121条

- (1) 中央政府と地方政府は、住宅街と居住地域の運営のため、金融制度を発展させる努力を行う。
- (2) (1)節で述べたところの金融制度は、以下を含む：
- a. 融資機関
 - b. 資金の動員 (pengerahan) と増殖 (pemupukan)
 - c. 資金源の活用；そして
 - d. 資金上の優遇や補助
- (3) (1)で述べたところの金融制度は、通常またはシャリーアの原則に則り、以下を介する：
- a. 一次的な住宅金融の供給源
 - b. 二次的な住宅金融の供給源

第2段落

金融機関

122条

- (1) 中央政府または地方政府は、住宅街・居住地区分野の金融をする法人を設立したり、委託 (menugasi) したりすることができる。
- (2) (1)節で述べたところの金融法人は、住宅街・居住地域の運営のための長期的で低利の資金を用意することを任務とする。
- (3) 公共住宅と自助住宅の開発・所有に関しては、(1)で述べたところの金融法人は、以下のことを保障しなければならない：
- a. 長期・低利資金を用意すること
 - b. 住宅ローンや建設資金のための金融へのアクセスを得る際の優遇
 - c. 住宅の建設・修理あるいは所有の目的に、手が届く価格・条件であること (keterjangkauan)。
- (4) (2)節で述べたところの住宅街・居住地区分野の金融法人の設立・委託は、諸法令に則った形で行う。

第3段落

資金の動員と増殖 (Pengerahan dan Pemupukan Dana)

123条

- (1) 121条(2)節 b 項で述べたところの資金の動員と増殖は、以下の対象を範囲とする：
- a. 社会一般の資金
 - b. 住宅貯蓄の資金。ここには、余剰流動性を投資した際の利潤を含む
 - c. 諸法令に則った他の資金
- (2) 中央政府と地方政府は、銀行の活性化 (pemberdayaan) を促し、(1)節で述べたところの資金の動員と増殖することに責任を負う。
- (3) 中央政府と地方政府は、ノンバンクの金融機関を活性化させ、(1)節 b 項 c 項で述べたところの住宅用貯蓄、その他住宅分野専門の資金を動員・増殖することに務めるものである。

- (4) (2)節および(3)節で述べたところの資金の動員・増殖の
手続きについての、より詳細な規定は、政令によって定
める。

124条

住宅用貯蓄に関する規定は、別箇の法律によって定める。

第4段落

資金源の活用

125条

活用される資金源は、以下の費用のため用いられる；

- a. 建設
- b. 住宅の取得
- c. 住宅・公共住宅の建設もしくは自助住宅の改善
- d. 住宅の維持管理と修繕
- e. 住宅街・居住地区の質の向上
- f. 住宅街や居住地区分野における、諸法令に則ったその
他の重要事項

第5段落

優遇措置 (kemudahan) と金融補助 (bantuan pem- biayaan)

126条

- (1) 中央政府と地方政府は、低所得者層のための公共住宅
や自助住宅の開発や取得のために、優遇措置および／ま
たは金融補助を与える。
- (2) 公共住宅や自助住宅への需要を満たすために使われる
資金源を活用する際には、優遇措置や融資補助を獲得す
る受益者である低所得者層は、諸法令に基づき、資金を
返済しなければならない。
- (3) (1)節で述べたところの優遇措置および／または金融補
助は、以下の形を取りうる：
 - a. 金融の仕組み (skema pembiayaan)
 - b. 保証もしくは保険
 - c. 低利・長期資金
- (4) (2)節で述べたところの優遇措置および／または金融補
助に関するより詳細な規定は、政令で定められる。

第6段落

一次的な金融

127条

- (1) 住宅の一次的金融は、法人によって実施される。
- (2) (1)節で述べたところの法人とは、諸法令の規定に則り
融資の供給経路の役割とは、はたす金融機関である。

第7段落

二次的な住宅金融

128条：不動産金融の証券化

- (1) 住宅の二次的金融は、住宅取得のための金融の供給力・
継続性を高めるための資金獲得を支援する機能を果たす。
- (2) (1)節で述べたところの二次的な住宅金融は、ノンバン
クの金融機関によってなされる。

- (3) (2)節で述べたところのノンバンクの金融機関は、住宅
ローン債権の証券化を行うことができる。証券化によっ
て得た資金は、すべて低所得者層向けの住宅ローンの資
金調達に継続的に使われるために用いられる。

- (4) (3)節で述べたところの、住宅ローン債権の証券化は、
資本市場を通じてなされる。

XI章

権利と義務 (Hak dan Kewajiban)

129条

住宅街と居住地域の運営において、各人は以下の権利を持
つ：

- a. 健康で安全、調和がとれ、秩序だった環境にある、住
むに相応しい (layak) 住宅に入居し、それを享受し、そ
して／または所有／獲得すること。
- b. 住宅街や居住地域を開発すること。
- c. 住宅街や居住地域の運営に関する情報を入手するこ
と。
- d. 住宅街や居住地域の運営から、便益をえること。
- e. 住宅街や居住地域の運営の結果生じ、直接に蒙ること
になった損害 (kerugian yang dialami secara langsung)
に対して、それに相応しい代替物を入手すること。
- f. 社会に損害を与える住宅街や居住地区の運営に対し、
裁判所へ代表訴訟を行うこと。

130条

住宅街と居住地区の運営において、各人は以下の義務を負
う。

- a. 住宅街と居住地域の安全、秩序、清潔、健康を保つこ
と。
- b. 他の人そして／または公共の利益を損ねたり危険を与
えるような住宅街・居住地域の運営が生じることの防止
に加わる。
- c. 住宅街・居住地域内にある環境インフラ、環境施設、
および公共設備を保全し、維持管理すること。

XII章

社会の役割 (Peran Masyarakat)

131条

(1) 住宅街と居住地域の運営は、中央政府および地方政府
により、社会 [地域住民] を関与させる形で行われる。

(2) (1)節で述べたところの社会の関与は、以下の過程で意
見を提供することで行われる。

- a. 住宅街・居住地域の開発計画の策定
- b. 住宅街・居住地域の開発の実施
- c. 住宅街・居住地域の利用
- d. 住宅街・居住地域の維持管理と修復、および／又は
- e. 住宅街や居住地域の運営の統制

(3) (2)節で述べたところの社会の関与は、住宅街・居住地
域開発フォーラムを作ることにより行われる。

132条

- (1) 131条(3)節で述べたところのフォーラムは、以下の機能・役割を持つ。
- 社会の要望を受け止め、伝える；
 - 住宅街・居住地域の開発・運営の方向性について討議し、考えを定式化する。
 - 社会による役割・監視を高める。
 - 政府に意見・情報をインプットする。
 - 住宅街・居住地域運営分野での仲介、仲裁を行う。
- (2) (1)節で述べたところのフォーラムは、以下の諸要素から成る：
- 住宅街・居住地分野に関係した政府機関
 - 住宅街・居住地分野の運営をする業界団体
 - 住宅街・居住地分野の専門家協会
 - 住宅街や居住地域の運営に必要な材・サービスの提供起業の業界団体
 - 住宅街／居住地域の専門家、および／又は
 - 住宅街・居住地分野に関係した NGO および／又は消費者の代表

133条

131条(1)節と(2)節で述べた地域住民の関与および131条(3)および132条で述べたフォーラムに関するさらなる規定は、大臣令により定める。

ⅩⅢ章

禁止事項 (Larangan)

134条：各人は、約束した通りに指標、仕様、条件を満たし、インフラストラクチャー、施設、公共設備を建てない形で住宅街を建て、運用することを禁止される。

135条：各人は、公共住宅を他者に賃貸したり所有権の移転をすることを禁止される。

136条：各人は、整備済み地域 (Kasiba) を整備済み環境 (Lisiba) または居住環境に分割しないまま運営することを禁止される。

137条：各人は、土地の権利関係が確定していない住宅街または整備済み環境 (Lisiba) を販売することを禁止される。

138条：一軒家、連接住宅そして／または複層住宅の建設を行う法人は、45条に定めた条件を満たすことなしに、引き渡しや／または80%以上の代金を徴収することは禁止される。

139条：誰であれ住宅用途指定地以外の場所に住宅や住宅街を建てることを禁止する。

140条：物材または人に危険をもたらす可能性のある場所に住宅街や住宅を建てることは禁止される。

141条：すべての政府役職者は、空間の機能や用途に合致しない住宅や／または住宅街の建設に許可を出すことは禁止される。

142条：各人は、政府が当該地の住民と合意に達した後で中央政府または地方政府が行う住宅や住宅街の再移転活動を拒否したり妨害したりすることは禁じられる。

143条：各人は住宅開発貯蓄資金に集められた資金を、住宅街の運営活動以外の用途に投資することは禁じられる。

144条：住宅街を開発する法人は、インフラ、施設、公共設を別目的に転用することを禁じられる。

145条

(1) 居住環境または整備済み環境 (Lisiba) の土地の権利確定を完了していない法人は、住宅を販売することを禁じる。

(2) 個人が個人の資格で整備済み環境を開発することを禁止する。

146条

(1) 整備済み環境を開発する法人は、住宅なしで土地区画だけを売ることは禁止する。

(2) 低所得層向けの、小面積の区画で住宅街を開発する場合、(1)の禁止規定の例外とする。

ⅩⅣ章

争議の解決 (Penyelesaian Sengketa)

147条

住宅分野での争議の解決は、先ずもって全会一致の合意を目指す合議 (musyawarah untuk mufakat) の努力がなされるものとする。

148条

(1) 全会一致の合意を目指す合議を通じて争議の解決に至らなかった場合は、損害を受けた側は、一般的な司法環境のもとにある裁判所に提訴することもできるし、係争中の当事者の自発的な選択による場合、裁判外での解決を目指すこともできる。

(2) (1)節で述べたところの裁判外での争議の解決とは、諸法令に則った形の調停 (arbitrase)、コンサルティング (konsultasi)、交渉 (negosiasi)、調停 (mediasi)、和議 (konsiliasi)、および／または専門家による鑑定である。

(3) (2)節で述べたところの、裁判外での争議の解決は、刑法上の責任を消滅させるものではない。

149条

148条(1)節で述べたところの、違反に対する提訴は、以下により行うことができる：

- 個人
- 法人

- c. 社会
- d. 政府および／または関係機関

XV章

行政上の処罰 (Sanksi Administratif)

150条

- (1) 各人は、以下の条項の規定を満たさない住宅街を運営した場合、行政上の処罰を科される。26条(1)節、29条(1)節、30条(2)節、34条(1)節と(2)節、36条(1)節と(2)節、38条(4)節と、45条、47条(2)節と(3)節と(4)節、49条(2)節、63条、71条(1)節、126条(2)節、134条、135条、136条、137条、138条、139条、140条、141条、142条、143条、144条、145条および146条
- (2) (1)節で述べた行政上の処罰は、以下の形を取る。
- a. 書面上の警告
 - b. 開発活動の制限
 - c. 開発作業の実施の一時的または永続的な停止
 - d. 住宅街管理の一時的または永続的な停止
 - e. 政府による一時的な掌握 (強制封鎖)
 - f. 一定期間内に、建造物を自から解体することの義務化
 - g. 事業活動の制限
 - h. 建物建設許可 (IMB) の凍結
 - i. 建物建設許可 (IMB) の取り消し
 - j. 住宅の所有証書の凍結や取り消し
 - k. 住宅建造物の解体命令
 - l. 事業許可の凍結
 - m. 事業許可の取り消し
 - n. 監視
 - o. 許可の取り消し
 - p. 一定期間内に土地の機能を初期状態に復元することの義務づけ
 - q. 優遇措置の取り消し
 - r. 行政上の罰金そして／または
 - s. 立地の閉鎖
- (3) (2)節で述べた行政上の処罰の種類、大きさ、手順、および仕組みのより詳細は、政令によって定める。

XVI章

刑法規定 (Ketentuan Pidana)

151条

- (1) 134条に定めたように、事前に約束された指標、仕様、条件、インフラ、施設、公共設備に欠いた住宅街を開発した者には、最大50億ルピアの罰金を課す。
- (2) (1)節で述べた罰に加え、違反者は事前に約束した条件を満たすように住宅街を建て直す追加の罰を科され得る。

152条

135条の規定に反して公共住宅を賃貸または売却した者は、刑法犯として最大5000万ルピアの罰金を科す。

153条

- (1) 137条で規定に反して、居住環境またはカシバを、住宅

街または整備済み環境 (Lisiba) に分割せずに運営したものは、最大50億ルピアの罰金を科す。

- (2) (1)節で述べた刑法罰に加え、違反者は許可取り消しの罰を受けうる。

154条

137条の規定に反し、土地の権利を確定させる前に住宅街または整備済み環境を販売した人は誰でも、最長5年の懲役か最大50億ルピアの罰金を科す。

155条

138条で述べたところの引き渡しや／または80%以上の代金の買い手からの徴収を意図的に行った法人には、最長1年の禁固刑もしくは最大10億ルピアの罰金を科す。

156条

各人は、139条で述べたところの住宅用途指定地以外の場所での住宅街および／または居住地の開発を意図的に行った場合は、最長2年の懲役もしくは最大20億ルピアの罰金が科される。

157条

各人は、140条で述べたところの物または人に危険をもたらす可能性のある場所での住宅街および／または居住地建設を意図的に行った場合、最長1年の禁固刑もしくは5億ルピアの罰金が科される。

158条

141条で定めたように、機能や用途に合致しない住宅・住宅街および／または居住地の開発に意図的に許可を出した政府役人には、最長5年もしくは最大50億ルピアの罰金が科される。

159条

142条で定めたように、誰であれ中央政府または地方政府が当該地の住民と合意に達した後で行う住宅や住宅街の再移転活動を意図的に拒否したり妨害したりする者は、最長1年の禁固刑もしくは最大1億ルピアの罰金が科される。

160条

143条で定めたように、誰であれ住宅開発貯蓄資金に集められた資金を、住宅街および居住地域の運営活動以外の用途に意図的に投資した者は、最長5年の懲役もしくは最大500億ルピアの罰金が科される。

161条

- (1) 145条の(2)節で定めたように、個人の資格で Lisiba を意図的に開発したものは、最大5億ルピアの罰金が科される。
- (2) (1)節で述べたような罰金の他に、当該違反者は、自己の費用負担で、開発した Lisiba を撤去する追加罰を科され得る。

162条

以下を行う法人は、最大50億ルピアの罰金を科される。

- (1) 144条で定められたように、インフラ、施設、公共設を別目的に転用すること。
- (2) 145条(1)節で禁じた状態で居住地を販売すること。
- (3) 146条(1)節で禁じたように、住宅なしで土地区画だけを売ること。

163条

151条(1)節、152条、153条、154条、156条、157条、160条、または161条で禁じた行為が法人によってなされた場合、法人の執行者に対する懲役と罰金の他、当該法人に対しても、個人に対する罰金の3倍を科すことができる。

XVII章

移行規定 (Ketentuan Peralihan)

164条

住宅街・居住地に関する法律1992年23号の実施細則にあたるあらゆる諸法規、および住宅街や居住地に関するその他の諸法規は、本法律と矛盾するのではない限り、あるいは本法律に基く新たな実施細則によって替わられるまでは、依然として効力を持つ。

XVIII章

終章 (Ketentuan Penutup)

165条

- (1) 本法律で定められたすべての実施規定は、本法案が立法化された後最長でも1年以内に定められなければならない

ない。

- (2) 本法律に基づき、新たに設立が必要なすべての機関、もしくはその地位を高める必要のあるすべての機関は、本法案が立法化された後最長でも2年以内に設立組織されていなければならない。

166条

本法律が施行されるに伴い、住宅街と居住地に関する法律1992年4号（インドネシア共和国官報1992年第23号、インドネシア共和国官報増補補第3469号）は廃棄され、法的効力を失う。

167条

本法律は、制定の日付をもって施行される。

すべての者が周知できるよう、本法律をインドネシア共和国官報に記載する。

2011年1月12日 ジャカルタにて成立

インドネシア共和国大統領

スシロ・バンバン・ユドヨノ

(DR. H. SUSILO BAMBANG YUDHOYONO)

2011年1月12日 ジャカルタにて制定

インドネシア共和国 法務・人権大臣

パトリアリス・アクバル

(PATRIALS AKBAR)

インドネシア共和国 官報 2011年 第7号