

海外先進事例調査

1 実施概要	1
2 調査地区の概要	2
3 調査結果（概要）	3
4 普天間飛行場の跡地利用計画作成に向けての示唆	8

海外事例調査

1. 実施概要

【目的】

ジャカルタにおける大規模再開発事業を対象として計画的なまちづくりを進めている海外の先進的な事例について、現地調査および事業実施主体へのヒアリングを行い、普天間飛行場における計画策定や跡地開発の実施に向けた示唆を得ることを目的とする。

【調査行程】

1日目(10月26日)	移動日(那覇～香港～ジャカルタ)
2日目(10月27日)	■BSDシティ視察 ①三菱UFJインドネシア…面談、意見交換 ②シナルマスランド社…BSDシティ視察、面談、意見交換 ③Mitbana社…HIERAプロジェクト視察、面談、意見交換
3日目(10月28日)	■スナヤン地区&デルタマスシティ視察 ①鹿島建設…スナヤン地区視察、面談、意見交換 ②JICAインドネシア…面談、意見交換 ③双日…デルタマスシティ視察、面談、意見交換
4日目(10月29日)	■国内移動(ジャカルタ～バリ) ■サヌール地区視察 ①PT Hotel Internasional Sanur Indonesia…サヌール地区視察、面談、意見交換
5日目(10月30日)	■ヌサドゥア地区 ①PT ITDC…ヌサドゥア地区視察、面談、意見交換 ■国内移動(バリ～ジャカルタ)
6日目(10月31日)	移動日(ジャカルタ～香港～那覇)

【参加者】

沖縄県 企画部 県土・跡地利用対策課 城間課長、伊良部跡地利用推進監、渡嘉敷主幹
 株式会社URリンクージ 海外プロジェクト推進室 遠竹、栗村、吉澤
 株式会社URリンクージ 都市整備本部 沖縄事務所 片桐



調査地区位置図(広域)



調査地区位置図(バリ)



現地視察の様子

2. 調査地区の概要

	BSDシティ	スナヤン地区	デルタマスシティ	サヌール地区	ヌサドゥア地区
写真等					
概要	<p>BSD City(Bumi Serpong Damai City)は、インドネシア・ジャカルタ首都圏南西部タンゲランに位置する大規模なニュータウン開発プロジェクトであり、総面積は約6,000ヘクタールに及ぶ。地区内には住宅地に加え、教育機関(プラセトエイヤ・モレヤ大学など)、医療施設、商業施設(AEON Mall BSD City)、展示会場(ICE BSD City)などが配置されたスマートシティ開発が推進されている。さらに、三菱商事と連携した公共交通起点の都市設計やデジタル拠点「Digital Hub」の整備が進められており、ICT産業の集積が特徴である。</p> <p>スナヤン地区は、ジャカルタの“黄金三角地帯”と呼ばれる中心街の南端に立地し、スナヤン国立競技場を中心とする緑豊かな環境に恵まれたエリアで、高級住宅街にも隣接している。加えて、商業・ビジネスの中核エリアである。</p> <p>鹿島建設が1996年からスナヤン地区において「スナヤン・スクエア」プロジェクトという大規模開発事業を推進しており、2015年をもって完了させている。設計から施工、管理まで鹿島建設グループが実施しているのに加えて、施設の運営・計画・管理の技術継承に注力している点が特徴である。</p>	<p>デルタマスシティはジャカルタ東部の工業地帯に隣接した約3,200ヘクタール規模の複合開発プロジェクトである。住宅、商業、工業の機能がマスター・プランに基づいて計画的に整備されており、シナルマスランド社と双日が開発主体となって都市と産業の調和を目指したまちづくりを進めている。水インフラや廃棄物処理、道路管理といった街の管理・運営を双日が担っていることが特徴である。</p>	<p>サヌール地区は、バリ島南部のビーチ沿いに位置し、古くから外国人観光客が訪れるリゾート地として知られている。近年は従来の観光型リゾートに加え、医療と観光を融合させた新たな取り組みが始まっており、その中心となるのが「保健経済特区(Health Special Economic Zone)」である。この特区は、2025年6月に開業し、サヌールのビーチと一体的に整備されている点が大きな特徴。観光資源である自然環境を活かしながら、医療・健康関連分野と結び付けることで、いわゆる「ヘルツーリズム」の推進を目的としている。</p>	<p>ヌサドゥア地区は、インドネシア・バリ島の南端に位置する計画的に開発されたリゾート地区。その特徴は、地域住民の生活圏から切り離された「エンクレーブ型」の開発手法を採用している点である。</p> <p>エリア内には24を超える高級リゾートホテルが立地し、商業施設、博物館、ゴルフ場なども整備。現在では、バリ島を代表する国際リゾートエリアとして定着している。さらに、国際会議や首脳会談に対応できる施設を2か所備えており、MICE分野にも力を入れている。</p>	
面積	BSD地区:6,000ha	スナヤン地区:19ha	デルタマスシティ:3,200ha	サヌール地区:41.6ha	ヌサドゥア地区:350ha
事業者	シナルマスランド社	鹿島建設	シナルマスランド社 双日	PT Hotel Internasional Sanur Indonesia(HISI)	PT Injourney Tourism Development Corporation(ITDC)
開発時期	1980年代~	1992年~	1991年~	1960年代~	1970年代~
調査の視点	<ul style="list-style-type: none"> 郊外大規模NTのまちづくり 緑と一体となった商業施設 公共交通と一体となった日系企業による大規模不動産開発 特徴的な企業の誘致・誘導 	<ul style="list-style-type: none"> 国有地を活用した都心部の大規模都市開発 複合的な都市開発 日本の優位性や特徴を生かした魅力的なまちづくり 緑と一体となったまちづくり 	<ul style="list-style-type: none"> 日系企業による郊外型大規模工業団地と一体となった都市開発 政府機関や現地企業と連携したまちづくり 日本企業による都市の開発・管理運営 	<ul style="list-style-type: none"> 医療特区の整備・開発 世界的な観光拠点の整備 観光地で行われる都市開発 計画的に設計されたリゾート地の開発 オーバーツーリズム対策 ウォーターフロントの魅力づくり 	<ul style="list-style-type: none"> 世界的な観光拠点の整備 観光地で行われる都市開発 計画的に設計されたリゾート地の開発 オーバーツーリズム対策 ウォーターフロントの魅力づくり

3. 調查結果(概要)

【BSDシティ】

- ・ 6,000haに及ぶBSDシティはシナルマスランド社最大の開発プロジェクトであり、ハードの整備だけでなく、ソフト事業にも力を入れている。
 - ・ 空港からBSDシティまでは高速道路を使って30~40分の距離。ジャカルタに寄らず直接移動することが可能。
 - ・ シナルマスランド社がBSDシティ内すべての土地を所有しているのではなく、6,000haの土地全体の開発権を保有している。
 - ・ 幼稚園から大学、ショッピングモールやオフィス等、様々なライフステージに対応したまちづくりを行うことで、付加価値をつけています。
 - ・ NTT、パナソニック、Microsoftといった企業と協力して、街の情報を一元化して見ることができる住民専用のアプリ開発や、交通違反者を取り締まるスマートセキュリティの整備等のスマート技術開発に力を入れている。他にも自動販売機といったインドネシアではまだあまり普及していない技術をBSDシティで実証実験を行っている。
 - ・ 開発以外にも、道路の管理・清掃や日本に派遣する介護士を育成する職業訓練校といった事業もBSDシティ内で行われている。
 - ・ BSDシティ内の60haの地区が経済特区に指定されている。教育、医療、デジタル、クリエイティブ経済の4分野に当たる企業であれば、様々な支援や優遇を受けることができる。医療分野においては、外国籍のドクターがインドネシアでの医療行為が可能になる。経済的なメリットとして、税制優遇があり関税や法人税の免除などがある。



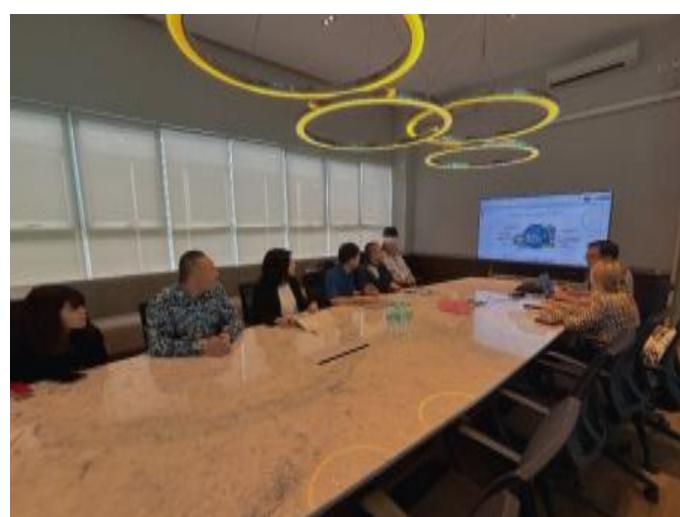
BSDシティのマスター・プラン



航空写真



BSDシティのAEONモール



BSDシティの事業説明



視察の様子



3 BSDシティ内に拠点を置く日系企業



日本に派遣する介護士を育成する学

【スナヤン地区】

- 1995年より商業、住宅、オフィスなどの複合開発が行われた。その後、アジア通貨危機や大暴動により事業が一時停滞したものの、2008年より事業が再開され、現在にいたる。
- 40年間のBOTスキームであり、現地法人は鹿島建設が90%、インドネシア政府が10%の割合で保有している。
- 借地権が切れた後は、運営できる状態で政府に引き渡す。
- 当初のマスタープランで予定されていた開発は終了したが、ランニングステーションの設置など、昨今のニーズを取り入れた開発が行われている。
- スナヤン地区が評価されている点は、複合施設であることと維持管理・運営を一貫して日系企業が行っていることである。
- 複合開発を行う上で、知名度を上げて集客をする必要があったため、高級ショッピングモールの開発からスタートした。
- 開発を進める上で政府からの支援はなかった。逆に公共貢献が求められ、地区外のホテル整備にかかる資金協力を行った。
- 敷地の外周にセキュリティを置いているため、夜でも敷地の中は安全に歩くことができる。
- カーボンニュートラルに配慮して、ソーラーパネルを設置し、施設全体の3%程度の電力を貯っている。環境配慮の取り組みを好むテナントに向けて、アピールをしている。



スナヤン地区エリア図



航空写真



スナヤン地区の視察様子



スナヤン地区担当者からの事業紹介



スナヤン地区のオフィス棟



高級ショッピングモール「プラザ・スナヤン」



モールの中の様子



日本食レストラン街

【デルタマスシティ】

- 1993年より、3,200haの開発事業に着手。当初はジャカルタのベッドタウンという位置付けであり、地区は住宅と商業用地であった。その後、ブカシ県の行政庁舎と高速道路の入り口を誘致し、工業用地として用途転換を行った。
- 用地転換を行った理由は、日系の製造業の企業進出が非常に多かったため。
- 2010年以降、商業エリアが活性化し、2024年にイオンモールが開業した。加えて日本人学校やサービスアパートメントの整備も進み、サービスアパートメントから日本人学校に直接アクセスが可能である。今後、高速鉄道駅とのアクセス道路が整備予定。
- シナルマスランドは土地取得と調整を担当し、双日が開発計画の策定、整備、企業誘致などを行った。住宅供給においては、パナホーム等の住宅デベロッパーと手を組んで実施している。
- 双日とシナルマスが共同で設立したデルタマス社が地区全体のインフラ整備・維持管理、運営を行っているほか、消防や救急などの行政サービスの一部もになっている。その費用として地区内の企業や施設から管理費を徴収している。
- マスターplanでは緑地面積10%確保が定められており、河川周辺に緑地を配置している。現在は、商業エリアの緑化推進を検討している。
- 地区の整備促進や企業立地の推進に向け、戦略的にブカシ県庁や大学などの機能を誘致した。ブカシ県庁誘致の際には、土地は無償で提供した。
- 日本人の人口は1,000人以上あり、300世帯ほどが住んでいる。



デルタマスシティエリア図



デルタマスシティの工業団地航空写真



デルタマスシティ担当者からの事業紹介



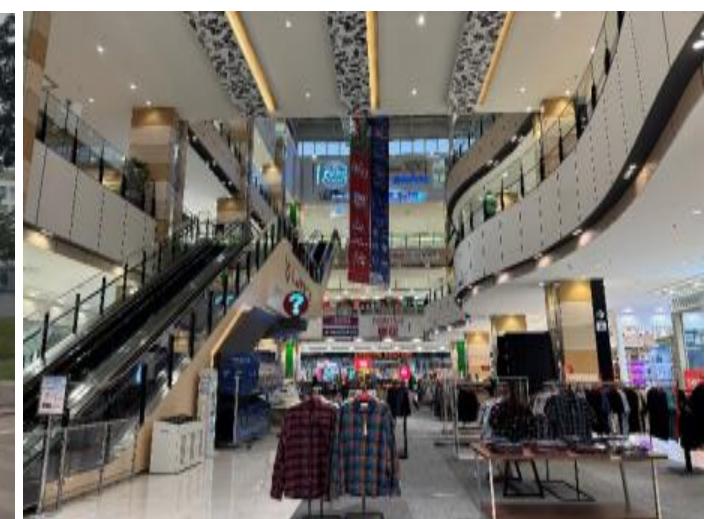
デルタマスシティ内の住居



誘致されたブカシ県庁



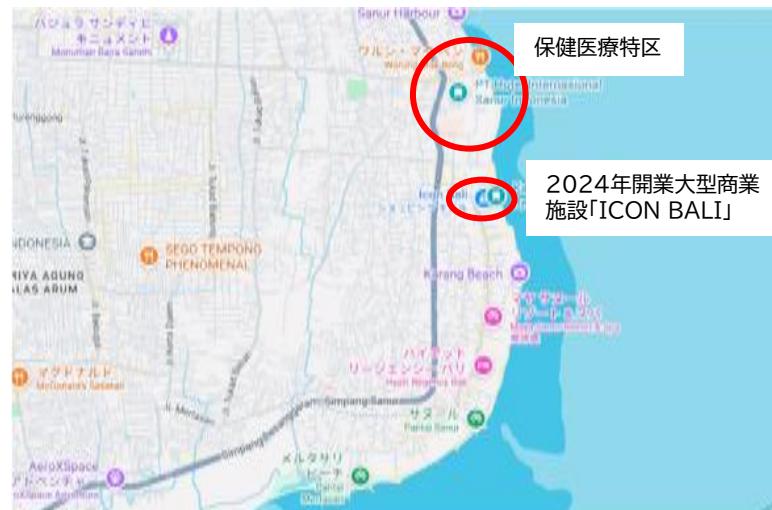
工業団地内の医薬品製造企業



AEONモールの中の様子

【サヌール地区】

- ・ HISIは政府のもとにある国営機関の一つであり、サヌール地区で当プロジェクトを開発運営している。まちの全体のメンテナンスや公共スペースの管理主体はHISI。
- ・ サヌールで医療ツーリズムのプロジェクトを実施した背景として、インドネシアでは年間200万人が医療サービスのために海外渡航しており、医療費が国外流出している問題がある。そのため、国内で質の高い医療の提供と観光を掛け合わせた医療ツーリズムの開発をできないかという発想が生まれた。
- ・ 2021年から構想が始まり、2022年から病院建設を開始し、約2年で竣工・開業した。国としても、医療行為に関する外貨流出の危機感があり、政府の手厚いサポートを受けることができたことが大きな要因であると考える。
- ・ サヌール地区は約41haであり、大規模な面積ではないため、ターゲットを上質な客層に絞り、病院、大規模宿泊施設、癒しを得られる植物園などを整備する。
- ・ 今年の4月がプレオープン、6月がグランドオープンであり、プレオープンの間に1,400人を受け入れ、9月までに累計5,000名を受け入れている。現在外国人の割合が多い状況。
- ・ メインとなる総合病院の「バリインターナショナルホスピタル」はすでに開業しており、そのほか地区の90%の施設は建設中である。クリニックの分野としては、最先端医療、肝細胞、美容医療、歯科、眼科、不妊治療等。
- ・ 経済特区のためドクター招致、薬、医療機器の導入が非課税であること、許認可不要であるところが大きなメリット。施設の中に税関が在中、許認可の機関が内在していることでスムーズな運営ができる。



サヌール地区のエリアマップ



保健医療特区



ICON BALI



医療特区視察の様子



サヌール地区の担当者の事業紹介



医療施設のエントランス



建設中の医療施設

【ヌサドゥア地区】

- ITDCは設立以来、ホテルテナント全般を展開するヌサドゥア、ロンボク島にあるサーキットを中心に展開するマンダリカ、コンベンションセンターがあるゴロモリの3地域の観光地を主に管理・運営している。
- ITCDの主な事業内容は4つ。1つは、ディスティネーションオーナーとして、マスター・プランの策定、国際基準の複合インフラの構築、そして両ディスティネーションを向上させるための魅力的な投資システム開発等を行い、全体の方向性を決めていくこと。2つ目は、水の供給、ごみ処理等の生活基盤施設のプロバイダーとなること。3つ目は不動産・プロパティディベロッパーとして不動産投資の管理、経営を実施すること。4つ目はディスティネーションマネジメント、運営として地域全体の統合管理、プロモーション等を実施すること。
- 土地の所有形態について、ホテル事業者は国から土地をリースしている状態。基本は30年、その後、20年、30年更新ができる。
- 自然を守る法令もあり、ホテルの客室数は1haにつき50部屋まで、建物は15m(一般的に3階建て)までの高さとして、木に建物が隠れるような形をとっている。排水についても1万m³/日の基準を設けている。
- 地域社会ガバナンスの一環として、地元住民、その地域でもともと仕事をしていた人々との調和やコミュニティの継続、雇用、販売の機会の創出等も行っている。お土産販売、タトゥー屋、ビーチ用品レンタル等の様々な職業分野で組合があり、組合会員に対して仕事の提供、外国語のレッスンなどを実施している。



ヌサドゥア地区マスター・プラン



ヌサドゥア地区リゾート地区



リゾート地区の観察



ヌサドゥア・ビーチ



ヌサドゥア地区地区の担当者の事業紹介



ITDCオフィス



コンベンションセンター



地区内の下水処理場

4. 普天間飛行場の跡地利用計画作成に向けての示唆

- 今回視察を行った、インドネシアにおける大規模都市開発のポイントとしては、以下の通り。

- 地区内に経済特区や保健医療特区を整備・活用した規制緩和や税制優遇によって、開発地区の整備促進や優良企業等の誘致促進を図っている。
- 行政の庁舎や大学といった核となる機能の誘致により、雇用や賑わいが生まれ、関連する産業などの誘致につながってくる。戦略的な機能誘致に当たっては土地の無償提供なども有効。
- 地区内に教育、居住、商業、オフィスといった複合的な用途を効果的に配置することで、相乗的な効果発現が行われている。
- IT技術を活用したセキュリティシステムや交通監視システムといったスマート技術が積極的に導入されている。
- 道路や植栽、清掃といったインフラの整備・維持管理を開発主体が一体で実施することでまち全体のブランド化や質の向上を図っている。
- 開発事業者による鉄道駅の整備や高速道路の入り口誘致など交通基盤との連携にも配慮が行われている。
- 医療や観光といった特徴的な機能を活用し、全体としてのマスタープランを描き、専門の組織などの組成を行いながら魅力ある街づくりが進められていた。

- これら調査結果から、普天間飛行場の跡地利用計画作成に向け、以下の項目等について検討を進めていく必要があると考える。

- 魅力的で特徴のある機能の戦略的な誘致に向けた取組み(優遇政策などの活用含む)
- スマート技術の活用
- 公共交通基盤との連携、ネットワーク
- 街の管理、運営のしくみづくり

以 上