

インフラシステム海外展開に関する現地調査

ージャカルタ及び周辺の水道分野及び都市開発分野の事例ー

主任研究官 鶴指 眞志

研究調整官 吉野 広郷

(要旨)

本稿は、インドネシア共和国のジャカルタ及びその周辺における水道分野及び都市開発分野の PPP や我が国企業の取組等について、現地調査を踏まえて取りまとめたものである。インドネシア共和国では、インフラ整備のために、政府として PPP 制度を導入していることが確認された。水道事業において、実際に外国系企業を含む民間企業等が参入し、複数の PPP 事業が進められていることが確認された。同国では、今後も PPP 制度を用いて水道事業が行われることが想定される。都市開発分野においては、日本の駅前開発や日本ブランドの高品質な住環境等、日本が持つノウハウが期待されていた。また、新駅の設置やバスターミナルの整備等を伴う TOD 開発についても確認された。現地で事業を行うに当たっては、地元企業との合弁で進められているものがある一方で、自社が中心となって事業展開を行っている事例も見られ、各社の経営判断による違いがみられた。

1. はじめに

国土交通省が 2023 年 6 月に決定した「国土交通省インフラシステム海外展開行動計画（令和 5 年版）」においては、「物理的連結性の向上に資するインフラ整備を推進するとともに、整備に併せてその後の運営・維持管理へ参画する等により相手国に継続的に関与することが必要である」とされている¹など、インフラシステムの海外展開について、我が国企業の運営・維持管理への参画も想定した潜在ニーズ・課題等の調査・分析を行う必要がある。このような背景の下、国土交通政策研究所において 2024 年度及び 2025 年度の 2 か年の予定で、海外におけるインフラシステムの運営・維持管理等にかかる民間企業等の取組の事例を調査するため、「インフラシステム海外展開における展開先国との協働に関

¹ 国土交通省「国土交通省インフラシステム海外展開行動計画（令和 5 年版）」、p. 6

URL: <https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001613818.pdf>（2024 年 6 月 7 日閲覧）

する調査研究」を実施しているところである。

本稿は、同調査研究の一環として実施した、インドネシア共和国のジャカルタ首都特別州及びその周辺における水道分野及び都市開発分野の現地調査結果について報告するものである。

2. インドネシア共和国の人口・国内総生産²及び Public Private Partnership³制度

(1) インドネシア共和国の人口・GDP

インドネシア共和国の人口は、2023 年現在では約 2 億 8 千万人である⁴。今回の調査対象地域が含まれるジャカルタ首都特別州の人口は増加傾向にあり、2010 年代には 1 千万人を超え（図 1）、同国全体の人口のうち約 4 % が同州に居住している。

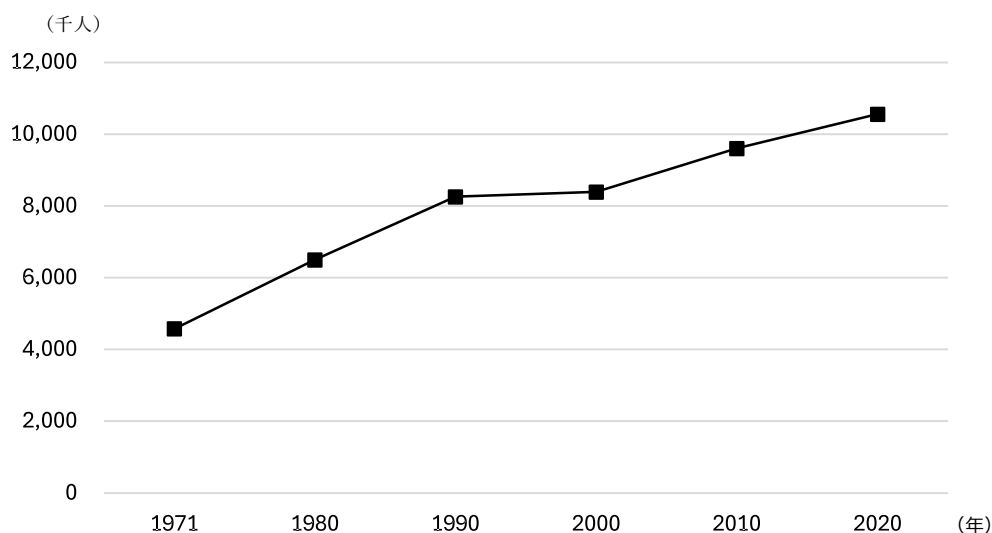


図1 ジャカルタ首都特別州における人口の変化

<出所>BPS STATISTICS INDONESIA 「Total Population Results of Population Census (SP) and Inter-Census Population Survey (SUPAS) by Province, 1971 - 2015」 URL: <https://www.bps.go.id/en/statistics-table/1/MTI2NyMx/total-population-results-of-population-census--sp--and-inter-census-population-survey--supas--by-province--1971---2015.html> (閲覧日: 2025 年 2 月 27 日) 及び同 「Number of Population Results SP2020 by Region and Gender (People), 2020」 URL: <https://www.bps.go.id/en/statistics-table/2/MjEzMzMy/number-of-population-results-sp2020-by-region-and-gender--people-.html> (閲覧日: 2025 年 2 月 27 日) より、筆者作成。

注) データソースが 1971 年からのため、本図でも 1971 年からのデータを用いている。

また、インドネシア共和国の GDP（名目）は上昇傾向にあり、2023 年には約 1 兆 2 千億

² 以下「GDP」という。

³ Public Private Partnership とは、公共施設等の建設、維持管理、運営等を行政と民間が連携して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、財政資金の効率的使用や行政の効率化等を図るものである。（国土交通省「官民連携とは」 URL: <https://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/kanminrenkei/1-1.html> (2025 年 5 月 21 日閲覧)) 以下「PPP」という。

⁴ 外務省「インドネシア共和国」

URL: <https://www.mofa.go.jp/mofaj/area/indonesia/data.html> (2025 年 3 月 28 日閲覧)

ドルとなっており（図2）、一人当たり GDP（名目）も同様に上昇傾向にある（図3）。

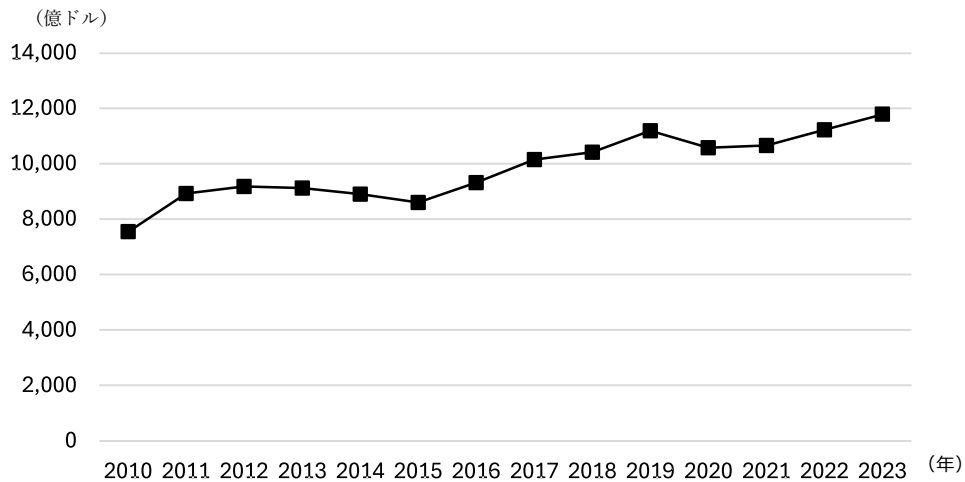


図2 インドネシア共和国における GDP(名目)の変化

<出所>外務省「インドネシア共和国」「2 GDP（名目）」より筆者作成。

URL: <https://www.mofa.go.jp/mofaj/area/indonesia/data.html> (2025年3月28日閲覧)

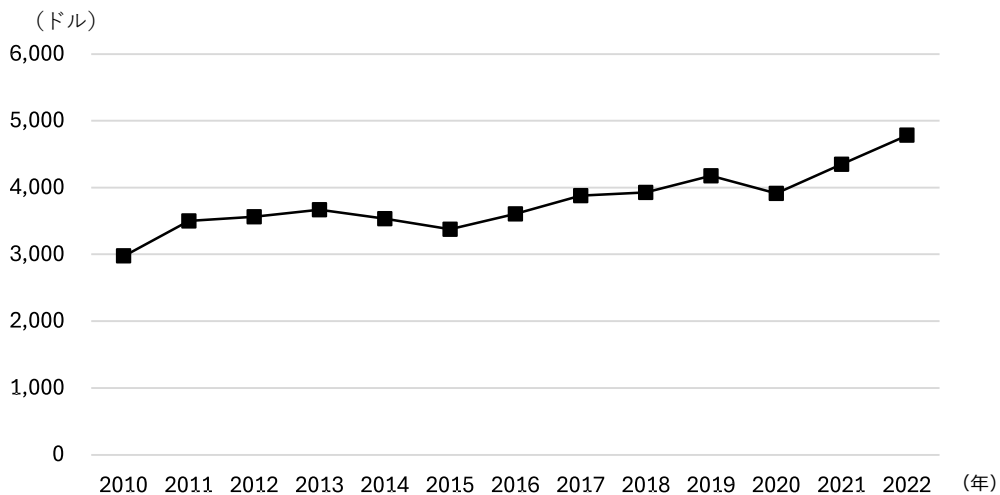


図3 インドネシア共和国における一人当たり GDP(名目)の変化

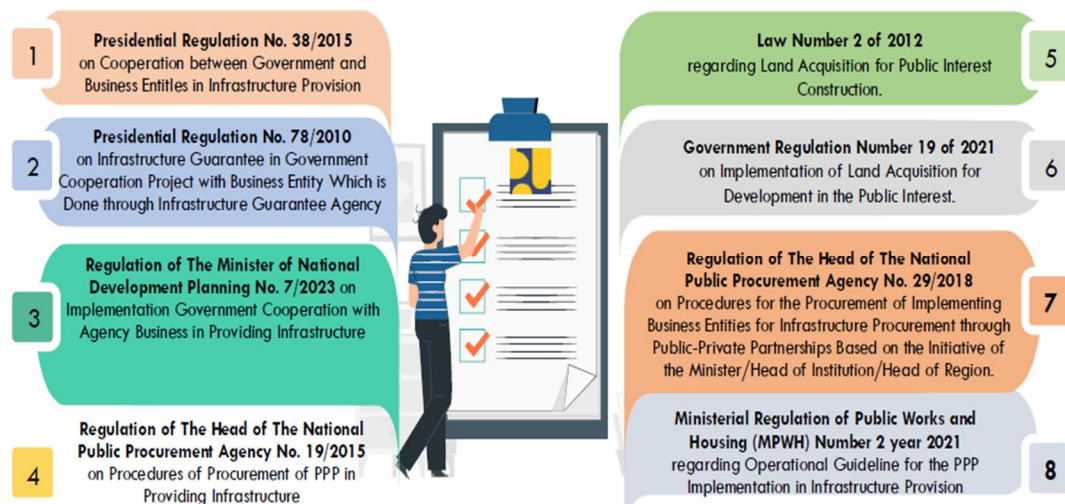
<出所>外務省「インドネシア共和国」「3 一人当たり GDP（名目）」より筆者作成。

URL: <https://www.mofa.go.jp/mofaj/area/indonesia/data.html> (2025年3月28日閲覧)

(2) インドネシア共和国の PPP 制度

インドネシア共和国では、民間投資を活用してインフラ整備を促進するため、2005 年大統領令第 67 号により PPP 制度が整備された。また、2015 年大統領令第 38 号により政府と事業体とのインフラ整備における協力について規定するとともに、対象インフラ事業

を水資源、廃棄物管理、再生可能エネルギー等としている⁵。同令を含む PPP に関連する法令は図 4 及び表 1 のとおりである。それぞれの法令において、政府保証、PPP における調達手順、土地収用等が定められている。



<出所> 公共事業省インフラ財務総局提供資料より引用。

図4 インドネシア共和国における PPP に関連する法令

表 1 図4におけるインドネシア共和国における PPP に関連する法令の内容

番号	法令名	内容
1	2015 年大統領令第 38 号	インフラ事業における政府と民間企業との役割分担について定める
2	2010 年大統領令第 78 号	インフラ事業における民間企業への保証について定める
3	2023 年国家開発企画大臣令第 7 号	インフラ事業における国家開発企画庁の役割について定める
4	2015 年国家調達庁長官令第 19 号	インフラ PPP 事業における調達手続について定める
5	2012 年法律第 2 号	インフラ事業における土地収用について定める
6	2021 年政府規則第 19 号	土地取得における詳細手続について定める
7	2018 年国家調達庁長官令第 29 号	インフラ PPP 事業における公共側実施機関の役割や民間企業の調達手続について定める
8	2021 年公共事業省大臣令第 2 号	インフラ事業における実施手順等について定める

<出所> 公共事業省インフラ財務総局提供資料をもとに筆者作成。

⁵ Asian Development Bank (2020) 「Public-Private Partnership Monitor Indonesia」 p.7, 10
URL: <https://www.adb.org/sites/default/files/publication/688886/public-private-partnership-monitor-indonesia.pdf> (2025 年 4 月 16 日閲覧)

PPP 事業の検討には、主に政府主導（以下「Solicited」という。）と民間企業からの提案ベース（以下「Unsolicited」という。）の2種類がある⁶。

・Solicited の場合

PPP で実施する事業を政府側が選定し、最初に政府側でどの程度実現可能性があるのかを調査するために予備調査を実施し、続いて、本格的に必要な費用や環境への影響等を調査するフィージビリティスタディが実施された後、調達プロセスに入る。

・Unsolicited の場合

民間企業による提案・フィージビリティスタディの実施後、提案者及び提案事業について政府側で精査する⁷。政府側の承認が得られた後、調達プロセスに入る。

また、後者のUnsolicitedについては、企業側に対して事業提案を行うインセンティブを持たせることを目的に、提案企業が次の3つの中から1つの優遇措置を入札時に選択することができる仕組みが設けられている⁸。

- ・入札段階で他の応札企業と差別化するために、最高 10%分のスコアをボーナスとして受け取ることができる。
- ・政府契約機関が落札者を決定する前に、落札に一番近い位置にいる入札者が提示した条件（価格等）に対抗する権利を有する（同条件で事業を実施することが可能であれば、提案企業が事業を受注できる）。
- ・Unsolicited プロジェクトに関する知的所有権を政府契約機関が買い取る。その場合、Unsolicited プロジェクトを提案した民間企業はプロジェクトの入札には参加できない。

例えば、後述の Karian-Serpong Regional Water Supply Project における提案企業は、最高 10%分のスコアをボーナスとして受け取ることができる優遇措置を選択し、入札の結果当該プロジェクトを受注している。

3. 水道分野

（1）概要

ジャカルタ首都特別州における水道に関する取組は、2012 年に策定された「地域空間開発計画 2030」等の上位施策・方針により推進されている。同計画では、水資源の持続可能性向上や水の品質向上、アクセス向上等が盛り込まれている⁹。水道網の整備は、特に

⁶ Solicited 及び Unsolicited の和訳については、下記を参考にした。

環境省「平成 26 年度環境省請負調査報告書（6. インドネシア）」p.1

URL: https://www.env.go.jp/recycle/circul/venous_industry/pdf/ppp_indonesia.pdf（2025 年 3 月 31 日閲覧）

⁷ JICA（2017）「インドネシア共和国 PPP ハンドブック—PPP 事業の実現に向けて—」p. 21

URL: https://www.jica.go.jp/Resource/priv_partner/case/report/ku57pq00002b002q-att/Indonesia_PPP_Handbook.pdf（2025 年 5 月 7 日閲覧）

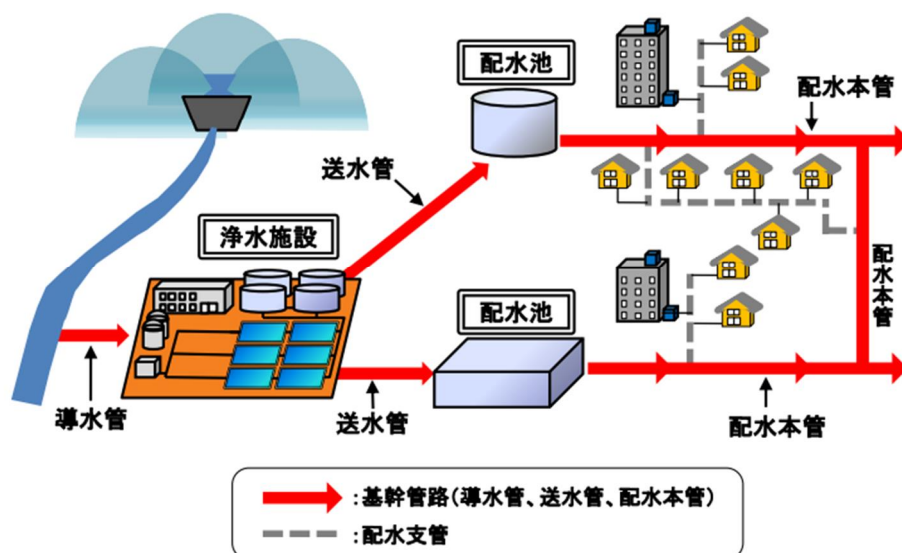
⁸ 公共事業省人間居住総局提供資料をもとに、JICA（2017）「インドネシア共和国 PPP ハンドブック—PPP 事業の実現に向けて—」p. 20 の内容を引用。

⁹ ジャカルタ首都特別州「RENCANA TATA RUANG WILAYAH 2030」pp. 22-23。

URL: <https://pelayanan.jakarta.go.id/download/regulasi/peraturan-daerah-nomor-1-tahun-2012-tentang-rencana-tata-ruang-wilayah-2030.pdf>（2024 年 9 月 13 日閲覧）

西部、東部、北部地域及びスラム地区等の人口の多い地域に重点が置かれている。また、後述するように PPP を活用した整備も進められている。

なお、水道の一般的な供給システムについては、以下の図 5 を参照されたい。



<出所>厚生労働省「水道事業における耐震化の状況（令和4年度）」p.4より引用。
URL: https://www.mlit.go.jp/mizukokudo/watersupply/content/1_001228272.pdf（2025年5月2日閲覧）

図5 水道の一般的な供給スキーム

（2）PPP が実際に行われている事例

① Moya Indonesia 社の取組¹⁰

Moya Indonesia 社は、インドネシア共和国に拠点を置く水道企業で、PPP を通じたプロジェクトとして、同国内の複数の地域で浄水施設の運営・維持管理等の水道事業を行っている。同社は、シンガポール共和国に拠点がある Moya Holdings Asia Limited の傘下である Moya Indonesia Holdings の更に傘下の企業で、2023 年時点の従業員数は 1,621 人である¹¹。現在同社は水道事業のみ実施しているが、将来的には下水道事業や固形廃棄物処理事業にも進出することを検討している。

現在、Moya Indonesia 社の水道事業は、インドネシア共和国の 11 か所において展開されており、そのほとんどはジャカルタ首都特別州及びその周辺で実施されている。11 か所の上水の処理量の合計は毎秒約 3 万 3 千リットルで、いずれも水道公社に上水を売却し

¹⁰ 以下、特記事項以外は Moya Indonesia 社へのインタビュー調査による。（2025 年 2 月 26 日実施）

¹¹ Moya Indonesia 「SUSTAINABILITY REPORT 2023」p.25

URL: http://www.moyaasia.com/uploads/1/0/9/1/109184111/sr23._final_edited.pdf（閲覧日：2025 年 3 月 6 日）

ている。そのうち3か所はSolicitedのプロジェクトで、残りの8か所はUnsolicitedのプロジェクトである。

また、11か所のプロジェクトのうち2か所については、スペイン王国の Almar Water Solutions 社と共同で実施している。2か所のプロジェクトとも、コンセッション契約を行っている¹²。この共同事業では、事業会社の株式を Moya Indonesia 社と Almar Water Solutions 社がそれぞれ 50%ずつ保有しており、プロジェクトの責任も 50%ずつで、事業方針も共同で決定している。なお、その他9か所のプロジェクトは地元企業等と共同で事業を実施している。

② Karian-Serpong Regional Water Supply Project¹³

本プロジェクトは、インドネシア共和国公共事業省の上下水道の政策策定や案件形成を行う人間居住総局が PPP の発注者であり、韓国の公社である韓国水資源公社とインドネシア共和国の国営企業である PT Adhi Karya が設立した特別目的会社である PT Karian Water Service（以下「Karian Water Service 社」という。）が実施主体である。なお、2025 年 1 月時点で PPP 契約にサインはされているもののファイナンス・クローズ¹⁴されていない。

具体的な事業内容は、ジャカルタ首都特別州に隣接するバンテン州の南タンゲラン市に、毎秒 4,600 リットルの処理能力を有する浄水施設及び浄水施設から配水池までの送水管を建設し、33 年間の運営を実施するとともに、ジャカルタ首都特別州の PAM Jaya DKI Jakarta、タンゲラン市の PDAM¹⁵ Tirta Benteng Kota Tangerang、南タンゲラン市の Perseroda PITS Kota Tangerang Selatan の水道公社3社に対して上水を売却するものである。

Karian Water Service 社は、これらの水道公社に上水を供給し、契約に基づいた料金を受け取ることとなっている。これらの水道公社からの支払いが滞ると Karian Water Service 社の資金繰りが困難となるため、支払いが滞った場合には、リスク軽減措置として、インドネシア共和国インフラストラクチャー保証基金が代わりに同社に支払うことと

¹² Almar Water Solutions 「Traya Tirta Cisadane - Drinking Water Treatment Plant」

URL: <https://almarwater.com/pf/traya-tirta-cisadane/>（2025 年 4 月 10 日閲覧）、

同「Tirta Kencana Cahaya Mandiri - Drinking Water Treatment Plant」

URL: <https://almarwater.com/pf/tirta-kencana-cahaya-mandiri/>（2025 年 4 月 10 日閲覧）

¹³ 以下、特記事項以外は公共事業省インフラ財務総局へのインタビュー調査による。（2025 年 1 月 22 日実施）

¹⁴ ファイナンス・クローズとは、全ての事業契約、関連諸契約と共に融資契約・融資関連諸契約が締結され、事業の遂行が可能になる時点の事象をいう。（厚生労働省「平成 17 年度厚生労働省・民間資金活用等経済政策推進事業（添付参考資料）」p. 132）

URL: <https://www.mhlw.go.jp/topics/2006/03/dl/tp0301-1-san.pdf>（2025 年 4 月 7 日閲覧）

¹⁵ PDAM はインドネシア語で、「Perusahaan Daerah Air Minum」の略であり、水道公社の意味である。（国土交通省「インドネシア共和国バリ島南部給水整備事業」p. xviii）

URL: <https://www.mlit.go.jp/common/830006764.pdf>（2025 年 4 月 3 日閲覧）

なっている。なお、その場合においても、同基金に対して、水道公社はその料金を返済する必要がある。

また、PPP の一連のプロジェクトと併せて、上流部のダムが韓国輸出入銀行の資金により、ダムから浄水施設までの導水管が韓国輸出入銀行の資金及びインドネシア共和国の国家予算により建設され、浄水施設までの原水の送水についても韓国資本が活用されている。図 6 に同プロジェクトの概要図を示す。



＜出所＞公共事業省インフラ財務総局提供資料より引用（筆者にて一部加筆）。

注）凡例については、公共事業省インフラ財務総局へのインタビュー調査による。（2025 年 1 月 22 日実施）

図6 Karian-Serpong Regional Water Supply Project

③ タンゲラン県における取組¹⁶

タンゲラン県は、バンテン州にあり、ジャカルタ都市圏に含まれている。2023 年現在の人口は約 331 万人であり¹⁷、タンゲラン市及び南タンゲラン市と隣接している。図 7

¹⁶ 以下、特記事項以外は PDAM Tirta Kerta Raharja Kabupaten Tangerang（以下「PDAM TKR」という。）へのインタビュー調査による。（2025 年 1 月 21 日実施）

¹⁷ BPS-Statistics Indonesia 「Population by Age Groups and Sex in Tangerang Regency (People), 2023」

は、タンゲラン県、タンゲラン市及び南タンゲラン市それぞれのおおよその位置を示したものである。

タンゲラン県において水道事業を行う水道公社である PDAM TKR は、同県だけでなく、タンゲラン市及び南タンゲラン市にも上水を供給している。なお、同社は水道事業のみを実施し、下水道事業は行っていない。



<出所>OpenStreetMap により筆者作成。

図7 タンゲラン県、タンゲラン市、南タンゲラン市の位置(概要)

PDAM TKR は、一部の地域を対象として以下に示す3件の事業を PPP により実施した実績がある。いずれも Unsolicited のプロジェクトで、受注企業はすべて地元企業である。

- ・20年の期間で上水の供給をするもの。
- ・浄水施設の改修を実施し、処理能力の向上を実現するもの。
- ・送水管の建設に関するもの（資金のうち30%を公共から借り入れ、残りの70%は銀行から借り入れ、毎月返済する）。

さらに、2025年1月現在 PDAM TKR では、処理能力が毎秒300リットル～500リットル程度の浄水施設の建設プロジェクトを計画している。現在は計画段階であるが数年後には

URL: <https://tangerangkab.bps.go.id/en/statistics-table/2/MjE3IzI=/population-by-age-groups-and-sex-in-tangerang-regency--people-.html> (2025年4月10日閲覧)

入札を開始する予定である。

PDAM TKR における PPP による事業の形態として、料金の徴収は同社が行い、委託先の民間企業に対して報酬を支払うこととなっている。PDAM TKR にとっては民間企業と協力することにより、提供するサービスの質の向上等においてメリットがある。なお、PDAM TKR は、PPP を活用する上で、同社及び参入する民間企業のどちらもが利益を得られる関係とならなければならないと考えている。

コラム:ジャカルタにおける下水道整備について

ジャカルタ首都特別州においては、下水道普及率は11%程度にとどまっており¹⁸、インドネシア共和国全体で見ても本格的な都市規模の下水道は整備が開始されたところで、まだ下水道の必要性に対する意識が低い状況である¹⁹。

そのような中、ジャカルタ首都特別州中心部に位置する下水処理区において下水処理施設の建設及び下水管渠（きょ）の整備等を行うために、2020年に570億6,100万円の円借款供与がなされることとなった²⁰。

この円借款による下水処理施設建設では、株式会社大林組、JFE エンジニアリング株式会社、PT. WIJAYA KARYA (Persero), Tbk (本社：インドネシア共和国) 及び PT. JAYA KONSTRUKSI MANGGALA PRATAMA, Tbk (本社：同国) がJVを組んで受注している。用地制約が厳しいなか、処理水量1日あたり24万立方メートル（計画人口：124万人）の下水処理施設を建設するため、排水のろ過（分離）に特殊な膜を用いることにより省スペースと高い処理性能を実現する膜分離活性汚泥法（MBR²¹）が採用されている。また、日本国内で実績のあるケーソンと呼ばれるコンクリート製の箱形の構造物を自重で沈下させて設置していく、ニューマチック無人化ケーソン工法が、インドネシア共和国で初めて採用されている²²。



<出所>大林組提供。

写真1 インドネシア共和国における下水処理施設の建設現場(左)と完成予想図(右)

¹⁸ 在インドネシア日本国大使館「インドネシアに対する円借款「ジャカルタ下水道整備計画（第1区）」及び「洪水制御セクター・ローン（フェーズ2）」に関する交換公文の署名」

URL: https://www.id.emb-japan.go.jp/news20_11j.html (2025年3月10日閲覧)

¹⁹ JICA 専門家へのインタビュー調査による。(2025年1月23日実施)

²⁰ 在インドネシア日本国大使館「インドネシアに対する円借款「ジャカルタ下水道整備計画（第1区）」及び「洪水制御セクター・ローン（フェーズ2）」に関する交換公文の署名」

URL: https://www.id.emb-japan.go.jp/news20_11j.html (2025年3月10日閲覧)

²¹ membrane bioreactor の略で、「分離膜によって活性汚泥と処理水を分離することを特徴とする下水の活性汚泥処理法並びにその変法」のこと。

国土交通省「国土交通省水処理技術委員会 一般評価報告書（第一号）」下水道膜処理技術会議 平成21年度第2回会議（2010年3月17日）資料6-2-2

URL: <https://www.mlit.go.jp/common/000114986.pdf> (2025年4月10日閲覧)

²² 大林組「インドネシア共和国ジャカルタ特別州で初となる大規模下水処理場を受注」

URL: https://www.obayashi.co.jp/news/detail/news20230110_1.html (2025年5月7日閲覧)

4. 都市開発分野

(1) Mitbana 社と BSD 社の取組

① BSD City の概要



<出所>OpenStreetMap により筆者作成。

図8 BSD City の位置

BSD City は、バンテン州のタンゲラン県と南タンゲラン市にまたがる大規模都市開発プロジェクトである。Sinar Mas Land 社（同国における大手不動産ディベロッパー）の主導の下、同社傘下の Bumi Serpong Damai（以下「BSD」という。）社が1980年代から開発を進めてきた²³もので、現在、敷地面積約6千ヘクタール、アッパーミドル層を中心とした人口約45万人²⁴（交流人口を含む）の同国最大級の都市開発プロジェクトとなっている。

ジャカルタ中心部から約20キロメートルの距離にあり、高速道路のインターチェンジと、ジャカルタ首都圏の鉄道等を運営する KAI Commuter 社のランカスビトゥン線（Rangkasbitung Line）の Stasiun Cisauk 駅が存在し、ジャカルタ中心部と結ばれている。同駅は、主にエリア内から通学する大学生やエリア内のイベント会場で開催されるイベント等への訪問者に利用されている²⁵。

② Hiera プロジェクトの概要²⁶

Hiera プロジェクトは、BSD City 内における、公共交通指向型開発（Transit Oriented

²³ 三菱商事「インドネシア／ジャカルタ郊外 BSD 地区での都市開発事業への参画について」
URL: <https://www.mitsubishicorp.com/jp/ja/pr/archive/2020/html/0000046014.html>（2024年9月30日閲覧）

²⁴ BSD City「About BSD City」
URL: <https://www.bsdcity.com/about/>（2025年4月10日閲覧）

²⁵ Sinar Mitbana Mas 社へのインタビュー調査による。（2025年1月23日実施）

²⁶ 以下、特記事項以外は Sinar Mitbana Mas 社へのインタビュー調査による。（2025年1月23日実施）

Development) (以下「TOD」という。)をコンセプトにしたスマートシティ開発である²⁷。

三菱商事株式会社(以下「三菱商事」という。)とSurbana Jurong社(本社：シンガポール共和国)が設立した合弁会社であるMitbana社とBSD社によりプロジェクトが進められている²⁸。

各社の役割分担としては、BSD社がインドネシア共和国における許認可の取得等の行政手続や工事管理等を、三菱商事が事業戦略・計画の策定(日系・外資企業の誘致、駅前開発等の日本コンセプトの展開検討等)等を、Surbana Jurong社が施設の配置等ハード面のマスタープラン作成²⁹、設計・建設等の技術面のサポート等をそれぞれ担当している。

2023年から建設を開始し、108ヘクタールの敷地に居住人口約3~4万人を予定する複合開発地となる予定である。

BSD社がStasiun Cisauk駅周辺の公共交通ネットワーク(バス)及び地域内の道路の整備を行っている。TODのコンセプトに基づく開発として、この駅とは別にHieraプロジェクトに隣接する新駅が建設中であり、その設置に当たっては、BSD社が政府等と調整を行い許認可の取得をしている。



<出所>筆者撮影。

写真2 既設の Stasiun Cisauk 駅に併設されたバスターミナル(左)と歩行者用通路(右)

現在のところ、Hieraプロジェクトでは、高速道路のインターチェンジに近い戸建て住宅の開発を先行して推進しつつ、道路等のインフラや学校といった施設が順次開発されている。新駅周辺では、プロジェクトの進捗状況をみながら、街の賑わいを創出する開発が行われる予定となっている。

²⁷ 三菱商事「インドネシア/ジャカルタ郊外BSD地区での都市開発事業への参画について」

URL: <https://www.mitsubishicorp.com/jp/ja/pr/archive/2020/html/0000046014.html> (2024年9月30日閲覧)

²⁸ Mitbana「Sinar Mas Land and Mitbana Develop New 108-Hectare Development in BSD City」

URL: <https://www.mitbana.com/latest-news/sinar-mas-land-and-mitbana-develop-new-108-hectare-development-in-bsd-city/> (2024年9月30日閲覧)

²⁹ 本プロジェクトの場合、最上位にBSD Cityのマスタープランがあり、その下にHieraプロジェクトのマスタープランがある。また、このマスタープランはSinar Mas Land社経由で地方政府に提出されて承認を得ている。



＜出所＞筆者撮影。

写真3 BSD City Hiera の開発予定地(左)と Hiera の日本をコンセプトとしたモデル住宅(右)

（２）東急不動産の取組³⁰

①インドネシア共和国への進出経緯

東急不動産株式会社（以下「東急不動産」という。）は、インドネシア共和国が東南アジア最大の人口を有し、経済成長が著しいこと等から、1975 年から同国に進出している。当初は、西ジャワ州の州都バンドンで地元不動産会社に協力する形で戸建て住宅の提供を中心とした事業を展開し、その後ジャカルタ首都特別州周辺においても事業を展開し、2010 年頃までに合計 4 千超の戸建て住宅の開発を行っている。その後、同社の日本における事業の中心がマンション事業となり、インドネシア共和国でもニーズが高まっていることから、2011 年からは都市型事業に注力している。

②現状

インドネシア共和国においては、過去 50 年に渡りディベロッパーとして事業を行っており、さらに、グループ会社が不動産管理会社として進出しているため、計画から販売、運営管理まで一貫して自社グループで対応可能な体制が構築されている。このため、現地パートナー企業とは連携を行いつつも、東急不動産が主体的な立場で事業展開を進めている。自社が主体となることで、迅速な意思決定が可能となり、品質管理の徹底や日本ブランドの高品質な住環境の提供を実現している。また、日本で培ってきたノウハウを活かして、インドネシア共和国の環境問題や社会課題にも対応している。

³⁰ 以下、特記事項以外は東急不動産へのインタビュー調査による。（2025 年 1 月 21 日実施）



＜出所＞東急不動産提供。

写真4 東急不動産が展開する「BRANZ Mega Kuningan」(写真中央の2つの建物)

5.おわりに

本稿では、インドネシア共和国のジャカルタ及びその周辺における水道分野及び都市開発分野の PPP や我が国企業の実績等について、現地調査を踏まえて取りまとめた。

インドネシア共和国では、インフラ整備のために、政府として PPP 制度を導入していることが確認された。水道事業において、実際に外国系企業を含む民間企業等が参入し、複数の PPP 事業が進められていることが確認された。同国では、今後も水道事業において PPP が活用されることが想定される。

都市開発分野においては、日本の駅前開発や日本ブランドの高品質な住環境等の日本が持つノウハウが期待されていた。また、新駅の設置やバスターミナルの整備等を伴う TOD 開発についても確認された。地元企業との合弁については、現地政府等との調整等において有利に働くこと等から合弁が進められている事例がある一方で、迅速な意思決定という観点から自社中心で事業展開を行っている事例も見られ、各社の経営判断による違いがみられた。

今後も、「インフラシステム海外展開における展開先国との協働に関する調査研究」の一環として、他の国における現地調査を実施し、インフラシステムの運営・維持管理等にかかる民間企業の実績等の事例等について引き続き調査・分析する予定としている。

(HP 公開日 2025 年 6 月 9 日)

※本稿は、「国土交通政策研究所紀要第 83 号 2025 年」掲載予定論文を刊行前に早期公開するものである。