

タイ国区画整理事業適用調査 事前調査報告書

平成 3 年 7 月

国際協力事業団

社調一

CR(3)

91-072

国際協力事業団

22781

JICA LIBRARY



1093032(9)

22781

序 文

日本国政府は、タイ王国政府の要請に基づき、同国への土地区画整理事業適用に係る調査を実施することを決定し、国際協力事業団がこの調査を実施することといたしました。

当事業団は、本格調査に先立ち、本件調査を円滑かつ効果的に進めるため、平成3年3月16日より4月1日までの17日間にわたり、財団法人民間都市開発推進機構常務理事・小川裕章氏を团长とする事前調査団（予備）を現地に派遣しました。

調査団は本件の背景を確認するとともにタイ国政府の意向を聴取し、かつ現地踏査の結果を踏まえ、本格調査に関するS/Wに署名しました。

本報告書は、今回の調査をとりまとめるとともに、引き続き実施を予定している本格調査に資するためのものです。

終わりに、調査にご協力とご支援をいただいた関係各位に対し、心より感謝申し上げます。

平成3年7月

国際協力事業団

理事 玉 光 弘 明

目 次

序 文
写 真
地 図

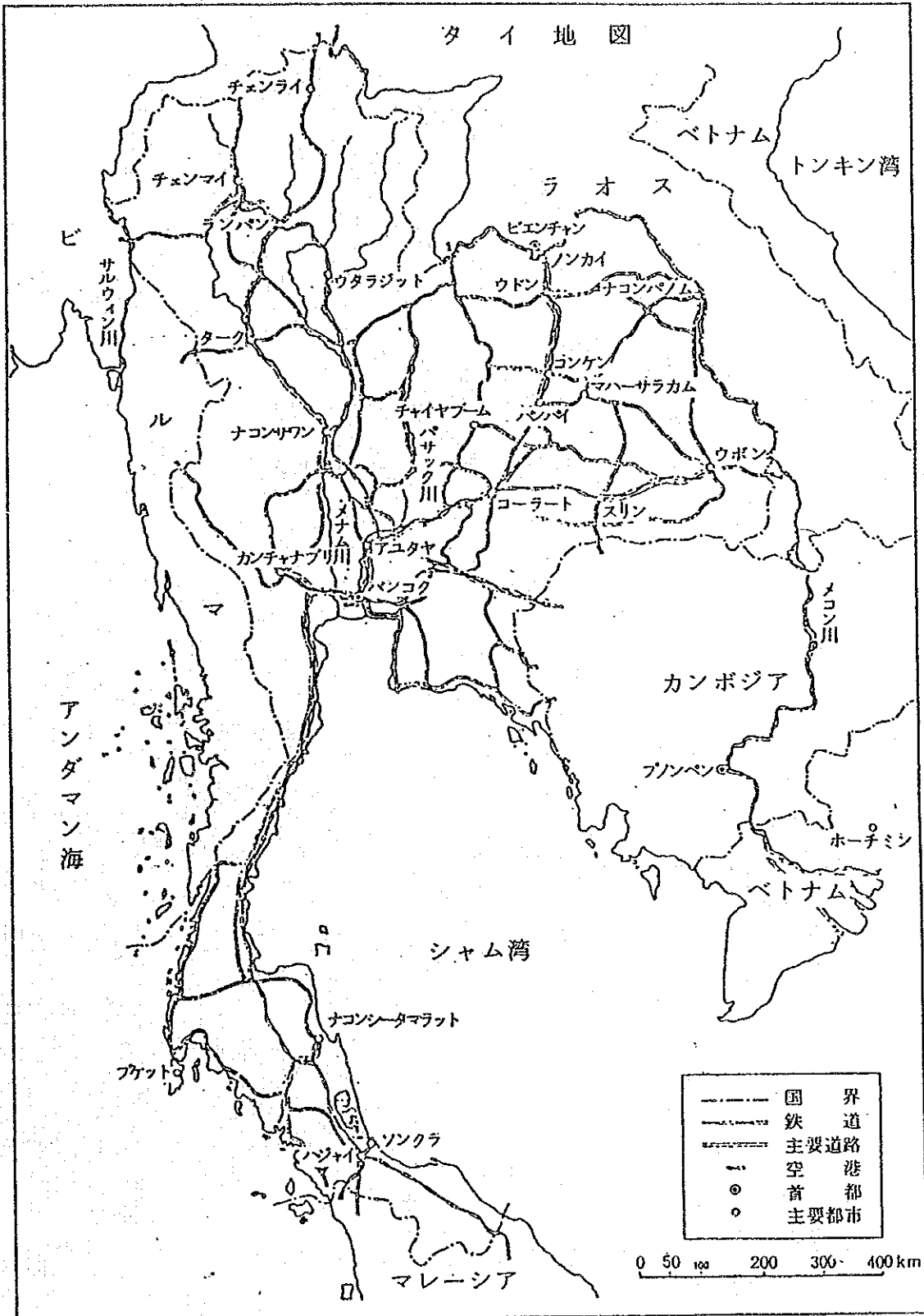
第1章 事前調査の概要	1
1-1 調査の背景と目的	1
1-2 調査団の構成及び行程	2
1-3 面会者リスト	4
第2章 社会・経済の概況	5
2-1 社会・経済指標	5
2-2 第6次国家経済社会開発計画の概要	9
第3章 タイ国における都市計画制度・都市整備の現状と課題	11
3-1 都市計画制度の現状	11
3-2 都市整備の現状	21
3-3 都市整備の課題	25
第4章 タイ国における土地利用・土地制度の現状と課題	27
4-1 土地利用の現状	27
4-2 土地利用の課題	31
4-3 土地制度の現状	31
4-4 耕地整理の現状	34
4-5 区画整理制度導入への課題	38
第5章 本格調査への提言	42
5-1 調査の目的と意義	42
5-2 調査地区の選定	43
5-3 調査内容	59
5-4 調査の実施体制	67

5 - 5	本格調査に向けての留意事項	68
5 - 6	調査の工程	71
第6章 タイ側との協議事項		73
6 - 1	S/W及びM/Mの署名	73
6 - 2	S/W協議	73
附属資料		
1.	要請書	79
2.	Minutes of Meeting	96
3.	Scope of Work	99
4.	対処方針案	106
5.	タイ国都市計画法	111
6.	タイ国耕地整理法	139
7.	関係機関組織図	160
8.	収集資料リスト	163
9.	ステアリングコミッティーメンバー表	164

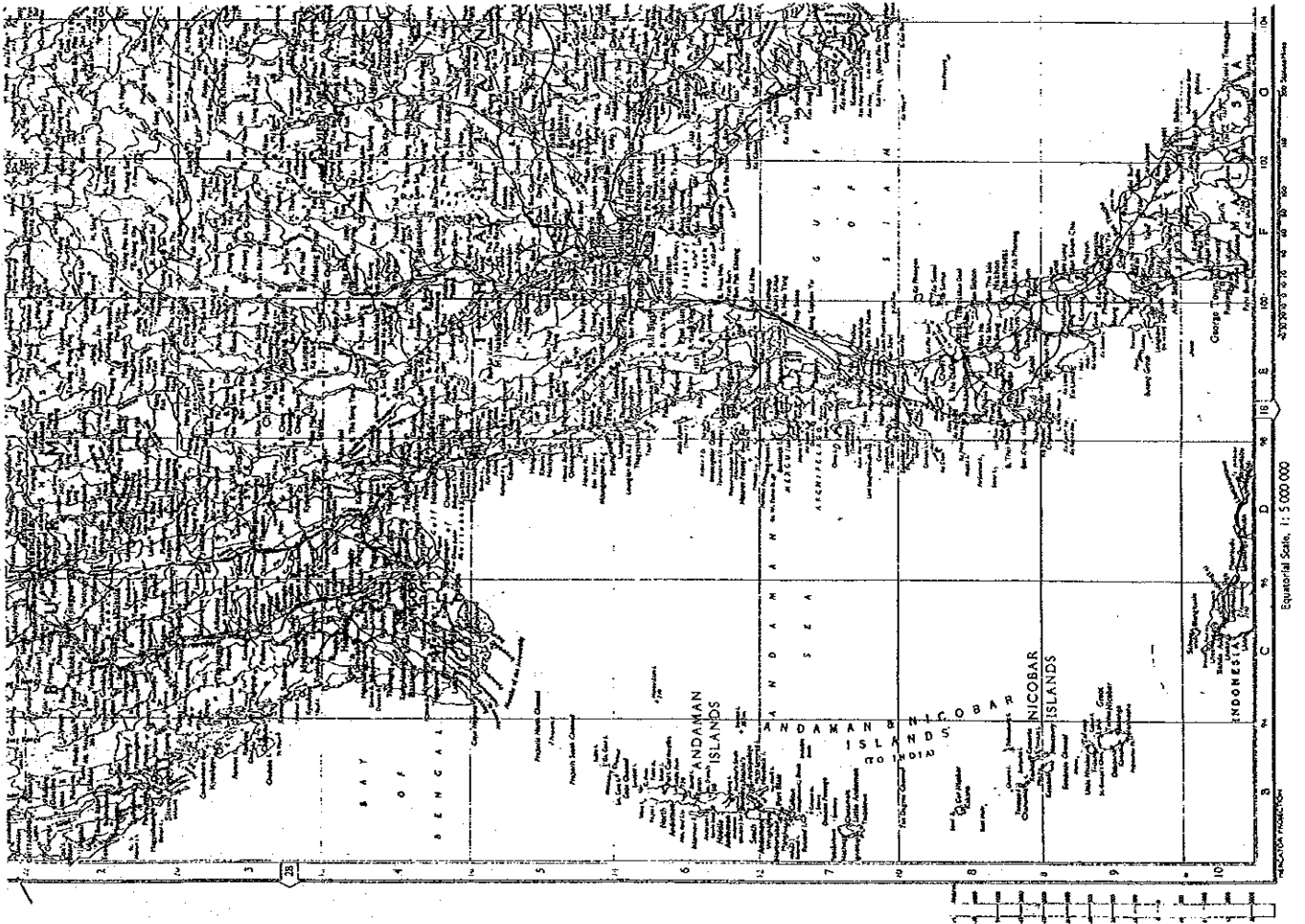
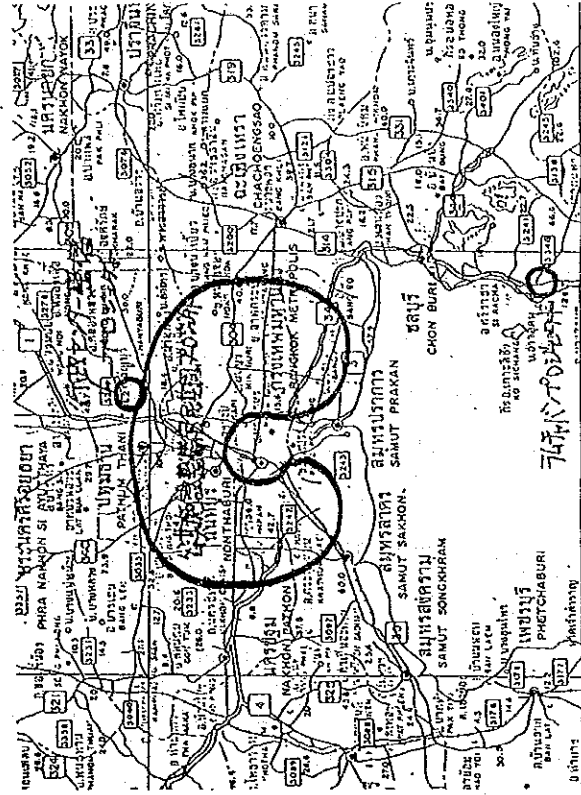
S/W 調 印 (於: DTCP)



タイ国全域地図



調査対象プロジェクト位置図



第1章 事前調査の概要

1-1 調査の背景と目的

1. 調査の背景

近年のタイ国における経済発展は著しいものがあり、その経済発展に伴い人口・産業の都市集中が急速に進んでいる。特に、首都バンコク市及びその周辺では、一極集中的に人口・産業が集中したため、有効な対策もないまま無秩序に市街地が拡大しつつある状況にある。このため、道路の不足による交通渋滞、排水不良による環境の悪化、住宅不足によるスラムの増大等さまざまな都市問題が発生している。

タイ国政府は、これら諸問題を解決するため、抜本的都市整備を重要な課題として取り組んでいるが、都市整備の実施には膨大な事業費を必要とするため、対応に苦慮しているところである。

このような中、タイ国政府は都市整備事業費の一部をその事業の中でまかなえる土地区画整理事業に着目し、土地区画整理事業の導入により都市整備を積極的に進めるため、土地区画整理事業の発達している我が国に対し土地区画整理事業の適用に関する調査を要請してきた。

2. 目的

タイ国政府の要請に基づき、バンコク市及びその周辺部に於ける土地区画整理事業パイロットプロジェクトに関して、先方政府の意向を確認し要請内容を検討するとともに、現地踏査及び資料収集、調査方針の協議、先方受入れ体制の確認を行い、実施調査方針の検討に資することを目的として事前調査団を派遣したものである。

1-2 調査団の構成及び行程

1. 調査団の構成

(1) 団 長（総括・都市整備）

小 川 祐 章

〔 財団法人民間都市開発推進機構
常務理事 〕

(2) 団 員（土地利用・施設整備）

望 月 明 彦

〔 建設省関東地方建設局企画部
都市調査課長 〕

(3) 団 員（区画整理制度）

松 永 政 和

〔 住宅都市整備公団都市再開発部
市街地区画整理課 専門役 〕

(4) 団 員（調査企画）

斎 藤 信 吾

〔 国際協力事業団社会開発調査部
社会開発調査第一課 〕

(5) 団 員（区画整理実態調査）

柘 植 雄 治

〔 玉野総合コンサルタント株式会社
都市計画部長 〕

2. 調査行程

日順	月 日	曜日	行 程	調 査 内 容
1	3/16	土	東京ーバンコク	小川、松永、望月、斎藤 4名
2	17	日	バンコク	・現地踏査(ラムチャバン)
3	18	月	〃	・JICAタイ事務所訪問 打合せ ・内務省DTCP表敬訪問
4	19	火	〃	・DTCPと要請内容協議 ・現地踏査(A・B・C・D)
5	20	水	〃	・資料収集 ・日本大使館表敬訪問
6	21	木	〃 (東京ーバンコク)	・調査方針協議 ・柘植 現地着
7	22	金	バンコク	・DTCPでS/W協議検討 ・資料収集、整理 ・現地調査
8	23	土	バンコク	・団内打合せ ・資料整理、検討
9	24	日	〃	・資料整理、検討 ・団内打合せ
10	25	月	〃	・DTCPとS/W締結 ・大使館・JICA事務所報告
11	26	火	バンコク (バンコクー東京)	・ETA本社訪問 資料収集 ・現地調査、資料補正 ・小川、松永、望月、斎藤帰国
(12)	27	水	バンコク	・ETA現地事務所資料収集 ・現地調査、資料補正 ・NHA訪問調査
(13)	28	木	〃	・業界調査、資料収集
(14)	29	金	〃	・業界調査、資料収集
(15)	30	土	〃	・資料整理、検討
(16)	31	日	〃	・資料整理、検討
(17)	4/ 1	月	バンコクー東京	・柘植帰国

1-3 面会者リスト

1. 内務省地域都市計画局(DTCP)

Mr. Chalerm Keekungwal	Director-General
Mrs. Charatsri Teepirach	Deputy Director-General
Mr. Pataya Na Bangchang	Deputy Director-General
Mr. Pongsri Xumsai Na Ayudya	Director of Comprehensive Planning Division
Mr. Paiboon Kanjanaharitai	Director of Specific Planning Division
Mr. Thadapong Prakalpakul	Director of Reseach Analysis Division
Mr. Tasna Singhasilarak	Director of Programming Evaluation Division
Mr. Prakarn Meksupa	Director of Public Relation & Training Division
Miss Siriwan Jantarachlotorn	Director of Legal Division
Mr. Pullop Ongcharoen	Director of Enginnering Division
Mr. Thira Phungsoondara	Director of Regional Planning Division
Mr. Payap Sodsee	Director of Mapping Division
Mr. Banlu Khumvachirapithak	Director of Rural Planning Division

2. 内務省高速道路、高速鉄道公社(ETA)

Mr. Vichitr Vatcharindr	Director
Mr. Chaisit Gururatana	Civil Engineer

3. JICA派遣専門家

日野 祐 滋(DTCP)
小坂 寛 巳(ETA)

4. 日本大使館

高橋 恒 一	参事官
野口 宏 一	二等書記官

5. JICAタイ事務所

阿部 信 司	所長
横倉 順 治	所員

第2章 社会・経済の概況

2-1 社会・経済指標

1. 人口と土地利用

タイの国土面積は約51万km²、人口は1985年現在5,200万人、人口密度は101人/km²である。このうち、バンコク首都圏は面積は1,500km²、人口は1985年現在540万人、人口密度は3,400人/km²、世帯数は94万世帯である。

バンコク首都圏での人口増加率は1970～1975年平均3.6%、1975～1980年平均2.1%、1980～1985年が2.0%である。

土地利用としては、農業的土地利用が中心となっており、全国土面積の39.2%が農地となっている。ここ数年、農地は森林面積の減少と反比例して増加してきたが、その増加率は年々小さくなっている。

表-2-1 タイ国の土地利用

(千km²、%)

	1975年	1980年	1982年	1983年	1984年
国土面積	513	513	513	513	513
農地面積	(35) 180	(37) 190	(38) 198	(39) 199	(39) 201
森林面積	(41) 209	(32) 165	(30) 157	(30) 154	(30) 152
その他	(24) 124	(31) 157	(31) 159	(31) 160	(31) 160

(資料 農用共同組合省) 注：上数()は国土面積に対する比率

2. タイ経済の現況

タイ経済の基本的性格は、19世紀から第2次大戦までの「米」を中心とする農業基盤の上に、1960年以降の農業多角化と工業開発の成果が積み重ねられてきたものである。

まず、農業の多角化・多様化の進展であるが、1950年代に入るところから各国の援助を受けて、「米」依存型農業から脱却する努力が続けられた。

この結果、ダイズ、キャッサバ、麻、砂糖きび等の新規畑作が著しく普及し、主要農産物としての地位を得るまでに成長した。これら作物は換金性に富み農民所得の向上に寄与したばかりでなく、これら新規作物はタイの主要輸出品にまで成長し、外貨獲得に大いに貢献している。次に工業化の進展である。それまで見るべき工業も工業政策もなかったタイ国に一

つの転機をもたらしたのは「産業投資奨励法：1962年」の導入であったといわれている。同法の制度により民間による積極的な外資導入政策が明確に打ち出され、進出企業に多くの特典が与えられた。また、基本的に輸出が自由で為替管理も比較的緩やかであったこともあり、国内が政治的にも安定したことから、この時期に外国投資が大いに進展し工業化は着実なテンポで進み経済成長の大きな要因となった。

しかも、工業化に際し、技術水準・資本量の限界等を考慮した軽工業中心の緩やかな工業化を進めたことがその発展を着実なものとした。

1970年代に世界的経済危機をもたらした第1次石油危機は、タイ経済にもかなりの影響を与えた。また、その後の世界不況の進展による外国投資の激減、輸入品価格の高騰を引金とする急激なインフレの進行、輸入機器、工業用原材料等の価格上昇による交易条件の悪化等、石油危機の後遺症ともいえるべき状況に相当期間悩まされた。

さらに、1980年代に入って一次産品価格が急速に低下し、交易条件は大幅に悪化した。この結果、外貨収入の減少をもたらす経済収支赤字は拡大した。政府は、この時期地方開発予算を拡大したことにより財政赤字が拡大し、これら赤字を対外借入によりまかなったため対外累積債務が増大した。したがって、政府はこれらに対処すべく1984年から景気引締め策を図っている。

最近の経済動向は、政府が国内経済の引締め、輸出振興に積極的に取り組んだ結果、貿易収支も大幅に改善されてきている。その貿易の内容についても徐々にそれまでの農産品等一次産品が主力輸出品であったのに対し、工業製品が着実にそのシェアを伸ばし、輸出の全体に対し約50%を有するまでになっている。また、消費財（工業製品等）が輸入の中心を占めていたが、近年では原材料・資本財の輸入が増大し、工業化は着実に進展している。

表-2-2 主要経済指標

	1981年	1982年	1983年	1984年	1985年
実質GDP成長率 (%)	6.3	4.1	5.8	6.2	4.0
消費者物価上昇率 (%)	12.7	5.2	3.8	0.9	2.4
卸売物価上昇率 (%)	9.6	0.9	2.0	△ 3.1	△ 0.1
外貨準備高 (100万ドル)	2,726	2,652	2,525	2,689	3,003
デッド・サービス・レシオ (%)	14.8	16.6	19.5	19.8	21.8
うち民間	7.8	7.7	9.2	9.7	10.6
公的	7.0	8.9	10.3	10.1	11.2
対外債務残高 (10億ドル)	7.18	8.32	9.52	10.79	12.96
うち民間	2.10	2.30	2.66	3.37	3.58
公的	5.08	6.02	6.87	7.43	9.38
財政 歳入	111.8	116.0	143.4	148.2	160.5
歳出	133.4	157.0	167.1	182.2	200.0
財政収支 (10億バーツ)	△21.6	△41.0	△23.7	△34.0	△39.5

表-2-3 国際収支

(10億バーツ)

	1981年	1982年	1983年	1984年	1985年
輸出	150.2	157.2	145.1	173.6	191.8
(前年比%)	13.5	4.6	7.7	19.9	10.5
輸入	216.0	193.3	234.3	243.2	254.3
(前年比%)	13.7	10.5	21.2	4.1	5.0
貿易収支	65.8	36.1	89.2	69.6	62.5
経常収支	56.0	23.1	66.1	49.2	41.6
総合収支	2.5	3.3	18.1	10.6	12.5
バーツ価 (年平均、B/ドル)	21.80	22.98	22.98	23.61	27.18

(出典) タイ中央銀行資料

表一2-4 名目国内総生産（産業別構成比）

(単位：百万パーツ)

	1981年	1982年	1983年	1984年	1985年
農林水産業	187,886	188,742	204,443	193,438	182,279
農産物	138,886	139,852	149,973	141,690	132,557
畜産物	24,727	23,608	28,840	26,328	23,906
水産物	13,183	14,150	14,466	13,146	12,651
林産物	11,090	11,132	11,164	12,274	13,165
鉱業	13,373	14,807	16,480	21,291	29,279
製造業	158,272	164,659	176,200	196,793	207,691
建設業	42,008	43,040	47,129	52,772	53,758
電力・水道	10,743	14,454	16,319	18,884	21,645
運輸・通信	57,281	63,133	73,708	83,588	96,254
卸・小売り	150,293	159,849	165,812	181,993	190,676
銀行・保険・不動産	52,025	61,012	71,722	80,577	89,751
住宅	8,411	9,912	11,210	12,337	13,706
公共・国防	30,645	37,349	45,551	43,182	47,058
サービス	75,229	89,170	98,680	106,704	115,467
GDP	786,166	846,136	924,254	991,559	1,047,564
GNP	764,379	819,760	898,884	959,783	1,010,483
国民所得	625,241	670,207	724,551	766,613	806,558
1人当りGNP (パーツ)	16,096	16,906	18,174	19,044	19,697
	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
	23.9	22.3	22.1	19.5	17.4
	17.7	16.5	16.2	14.3	12.6
	3.1	2.8	3.1	2.7	2.3
	1.7	1.7	1.6	1.3	1.2
	1.4	1.3	1.2	1.2	1.3
	1.7	1.7	1.8	2.2	2.8
	20.1	19.5	19.1	19.8	19.8
	5.3	5.1	5.1	5.3	5.1
	1.4	1.7	1.8	1.9	2.1
	7.3	7.5	8.0	8.4	9.2
	19.1	18.9	17.9	18.4	18.2
	6.6	7.2	7.7	8.1	8.6
	1.1	1.2	1.2	1.2	1.3
	3.9	4.4	4.6	4.4	4.5
	9.6	10.5	10.7	10.8	11.0

2-2 第6次国家経済社会開発計画の概要

タイ国における国家経済社会開発計画の歴史は、1961年から始まり現計画で第6次を数え、その計画期間は1986年10月～1991年9月の5カ年である。第6次計画の概要は以下のとおりである。

(1) タイ国が直面する諸課題

- 1) 経済成長率の鈍化（世界経済の不確実性とその変動）
- 2) 労働力人口の増加と雇用機会の低迷
- 3) 対外及び財政の赤字
- 4) 首都圏の混雑と地域格差の拡大
- 5) 自然資源及び環境の劣化
- 6) 持続的な生活水準の向上と社会開発の促進

(2) 第6次計画の方向

第5次計画の進展と直面する諸課題を考慮し、第6次計画では次に掲げる2つの目標、3つの戦略、10のプログラムを設定するという方向付けがなされている。

1) 2つの目標

- ① 経済目標…雇用拡大、所得分配、経済バランスの改善を図り、計画期間中平均5%以上の成長維持
- ② 社会的目標…生活の質の向上及び平和と公平の確保

2) 3つの戦略

- ① 開発効率の向上…開発を推進する手段・機構の効率増進
- ② 生活構造の再編成…リスク分散のための生産及び市場の多角化、生産コストの引き下げ、商品及びサービスの質の向上等、国際競争に耐え得るものへの改善
- ③ 開発効果の適正な配分（地域配分）

3) 10のプログラム

- ① マクロ経済運営プログラム
- ② 人的資源社会開発プログラム
- ③ 自然資源・環境開発プログラム
- ④ 科学技術開発プログラム
- ⑤ 開発行政改善プログラム
- ⑥ 国営企業整備プログラム
- ⑦ 生産・マーケティング・雇用開発プログラム
- ⑧ 基礎的サービス整備プログラム
- ⑨ 都市及び特定地域開発プログラム

⑩ 地方開発プログラム

(3) 第6次計画における主要経済指標

表-2-5に第6次計画における主要経済指標を示す。これによれば特に産業別において、非農林水産業（製造業、建設業等）で、堅調な成長を遂げようとしていることがわかる。

表-2-5 第6次計画における主要経済指標

	4次計画実績	5次計画実績	6次計画
1. 実質成長率（年率）			
(1) G D P	7.1%	4.9	5.1
(2) 農 林 水 産 業	3.5%	2.9	2.9
(3) 非 農 林 水 産 業	8.5%	5.5	5.7
(4) 製 造 業	8.7%	5.6	6.6
(5) 鉱 業	10.1%	6.5	6.4
(6) 電 気	11.7%	8.0	6.1
(7) 建 設	9.5%	3.6	5.1
(8) サ - ビ ス	8.2%	5.6	5.3
2. 実質需要成長率（年率）			
(1) 消 費	6.3%	4.4	4.0
① 民 間	5.5%	4.6	3.7
② 公 共	10.2%	3.6	5.3
(2) 投 資	10.0%	1.2	5.8
① 民 間	8.6%	0.6	8.1
② 公 共	12.9%	2.4	1.0
(3) 輸 出	-	8.8	7.4
① 財 貨	10.3%	8.0	8.1
② サ - ビ ス	-	11.1	5.0
(4) 輸 入	-	3.3	4.5
① 財 貨	12.6%	3.3	4.6
② サ - ビ ス	-	3.3	4.1
3. 消費者物価上昇率	10.6%	2.7	2.3
4. 貿易収支			
(1) 財貨輸出増加率（%）	20.0%	7.6	10.7
(2) 財貨輸入増加率（%）	24.8%	2.9	9.5
(3) 貿易収支（10億B）	45.0	57.3	35.9
(4) 貿易収支（対GDP）	7.7%	5.9	2.7
5. 経常収支			
(1) 経常収支（10億B）	37.4	36.8	11.8
(2) 経常収支（対GDP）	6.4%	3.8	0.9
6. 財政収支（対GDP）			
(1) 政府収入	14.2%	14.6	15.2
(2) 政府支出	17.5%	18.2	17.3
(3) 財政赤字（予算）	3.3%	3.7	2.1
7. 人口増加率（末年）			
(1) 首 都 圏	-	1.7	1.3
(2) 村 部	-	2.7	2.5
	-	1.4	0.8

出典「タイ国ラムチャバン港輸送施設計画調査事前調査報告書」
昭和63年1月、国際協力事業団

第3章 タイ国における都市計画制度・都市整備の現状と課題

3-1 都市計画制度の現状

1. 経緯

タイ国の都市計画法はイギリスの都市計画法をベースに1936年に制定され、1952年及び1975年に改定され、現在はこの1975年法が施行されている。(附属資料)

D T C P (内務省都市地方計画局)が1962年に設立され、以来都市計画の作成、策定を担当している。

2. 都市計画法の目的

本法制定の目的は、公衆衛生、快適性、便利性、秩序、美観、財産の活用、公共の安全そして社会の安寧の創出、改善、経済、社会、環境の改善、芸術、建築、歴史の分野における価値ある場所、物の安全並びに景観等の保存を目的としている。

3. 都市計画の種類

都市計画にはGeneral planとSpecific planの2種類がある。

General planは都市における開発保全のためのガイドラインとして使用されるべき計画、政策規制を意味している。Specific planは特定地域における開発保全のための計画及び事業プログラムを意味している。

4. 自治体の都市計画

タイにおける自治体の都市計画は1975年の都市計画法に基づき定めるものとされている。

1980年8月現在までに都市計画が策定された都市数は、全国約140都市のうち84都市である。

なお、Specific planを策定した都市はない。

都市計画の具体例としてバンコク市(手続き中)を示す。

バンコク都市計画(案)

都市計画法(1975年)第5条及び第26条に基づき、内務大臣は次のとおり内務省令を公布する。

第1条 本計画は、5年間有効である。

第2条 本計画は、バンコク全域で適用される。

第3条 本計画策定の目的は、国家経済社会開発計画に基づき、バンコク各地域及び周辺地域との整合を図りながら、財産の活用、交通通信、公益施設、公共サービス、周辺環境の面に関し、都市、関連地域及び農村部の開発保全の方針を定めることである。

第4条 本計画は、将来のコミュニティー拡大に対応した土地利用のシステム化、経済及び公共

サービスの推進を図るため、次の政策及び手段をもつ。

- ① タイ国における最も重要な文化、管理、サービスセンターとしての機能強化
- ② 社会サービスの開発、公共公益施設の十分かつ適切な整備
- ③ コミュニティーの経済社会構造に関連した、住宅開発、商業開発増進、及び、必要地区センターを伴う自立圏の確立のための住宅開発増進
- ④ 一般製造業拡大のシステム化、特に高水準労働力及びハイテクを活用する製造業の強化
- ⑤ バンコクらしさの維持のため、芸術、建築、歴史、古文学の面で重要な文化環境の保全増進
- ⑥ 貴重な自然及び環境の保全
- ⑦ 適切な周辺環境管理
- ⑧ 特定計画、各種プロジェクト、都市開発推進手段の指針の策定

第5条 本計画区域内における土地利用は、本都市計画において定められた土地利用規制、交通通信施設計画に従い行わなければならない。

第6条 本計画における土地利用分類は次のとおりである。

- | | | | | |
|---|------|---------------|--------|--------------------------------|
| ① | 地区番号 | 1.1 から 1.53 | 黄色 | 低密度住居地域 |
| ② | 地区番号 | 2.1 から 2.49 | 橙色 | 中密度住居地域 |
| ③ | 地区番号 | 3.1 から 3.48 | 茶色 | 高密度住居地域 |
| ④ | 地区番号 | 4.1 から 4.40 | 赤色 | 商業、業務地域 |
| ⑤ | 地区番号 | 5.1 から 5.9 | 紫色 | 工業、倉庫地域 |
| ⑥ | 地区番号 | 6.1 から 6.7 | 暗紫色 | 倉庫地域 |
| ⑦ | 地区番号 | 7.1 から 7.6 | 明紫色 | 特定工業地域 |
| ⑧ | 地区番号 | 8.1 から 8.21 | 緑色 | 農村、農業地域 |
| ⑨ | 地区番号 | 9.1 から 9.19 | 黄緑色 | レクリエーション及び環境保全のための
オープンスペース |
| ⑩ | 地区番号 | 10.1 から 10.36 | 深緑色 | 教育施設地域 |
| ⑪ | 地区番号 | 11.1 から 11.10 | 白色、緑斜線 | 農村、農業保全地域 |
| ⑫ | 地区番号 | 12.1 から 12.3 | 明茶色 | タイ文化増進保全地域 |
| ⑬ | 地区番号 | 13.1 から 13.7 | 灰色 | 宗教施設地域 |
| ⑭ | 地区番号 | 14.1 から 14.46 | 青色 | 公務、公益施設地域 |

第7条から第23条 別表のとおり

第24条 建築確認事務官及び各事業者は、本計画に従わなければならない。

註 本稿 日野祐滋氏著
タイ国に於ける都市計画関連制度の実態(1991.3)より引用

分類	(第7条) 低密度住居地域	(第8条) 中密度住居地域	(第9条) 高密度住居地域	(第10条) 商業、業務地域
用途	<p>主として、住居、公共公益施設の用に供する</p> <p>各分区ごと10%以下の面積は大規模住居ビル又は他の用途利用可</p> <p>ただし、以下の施設は不可</p> <p>①大規模商業、業務ビル</p> <p>②工場、ただし、つぎのものを除く コミュニティ又は環境に迷惑又は汚染を及ぼさない現在操業中の家内工場、サービス工場（自動車、冷蔵庫、エアコン等の修理工場、印刷所など）であり、都市計画決定前の工場所有者が同一敷地又は隣接地に増設するもの</p> <p>③倉庫</p> <p>④卸売用燃料貯蔵庫</p> <p>⑤爆薬、毒物貯蔵庫</p> <p>⑥商業用又は周囲に迷惑を及ぼす畜産（馬、牛、水牛、豚、山羊、羊、あひる、かも、鶏、野生動物、蛇、わに）</p>	<p>主として、住居、公共公益施設の用に供する</p> <p>各分区ごと10%以下の面積は大規模住居ビル又は他の用途利用可</p> <p>ただし、以下の施設は不可</p> <p>①工場、ただし、つぎのものを除く コミュニティ又は環境に迷惑又は汚染を及ぼさない家内工場、サービス工場</p> <p>②倉庫</p> <p>③卸売用燃料貯蔵庫</p> <p>④爆薬、毒物貯蔵庫</p> <p>⑤商業用又は周囲に迷惑を及ぼす畜産（馬、牛、水牛、豚、山羊、羊、あひる、かも、鶏、野生動物、蛇、わに）</p> <p>⑥農産物用サイロ</p> <p>⑦墓地、火葬場、ただし、既存火葬場の維持修繕を除く</p> <p>⑧ゴミ処理場</p> <p>⑨遊園地</p> <p>⑩廃棄取引所</p>	<p>主として、住居、公共公益施設の用に供する</p> <p>各分区ごと10%以下の面積は他の用途利用可</p> <p>ただし、以下の施設は不可</p> <p>①工場、ただし、つぎのものを除く コミュニティ又は環境に迷惑又は汚染を及ぼさない家内工場、サービス工場</p> <p>②倉庫</p> <p>③卸売用燃料貯蔵庫</p> <p>④爆薬、毒物貯蔵庫</p> <p>⑤商業用又は周囲に迷惑を及ぼす畜産（馬、牛、水牛、豚、山羊、羊、あひる、かも、鶏、野生動物、蛇、わに）</p> <p>⑥農産物用サイロ</p> <p>⑦墓地、火葬場、ただし、既存火葬場の維持修繕を除く</p> <p>⑧ゴミ処理場</p> <p>⑨遊園地</p> <p>⑩廃棄取引所</p>	<p>主として、商業、業務、公共公益施設の用に供する</p> <p>各分区ごと10%以下の面積は他の用途利用可</p> <p>ただし、以下の施設は不可</p> <p>①工場、ただし、つぎのものを除く コミュニティ又は環境に迷惑又は汚染を及ぼさない家内工場、サービス工場</p> <p>②卸売用燃料貯蔵庫</p> <p>③爆薬、毒物貯蔵庫</p> <p>④商業用又は周囲に迷惑を及ぼす畜産（馬、牛、水牛、豚、山羊、羊、あひる、かも、鶏、野生動物、蛇、わに）</p> <p>⑤墓地、火葬場、ただし、既存火葬場の維持修繕を除く</p> <p>⑥ゴミ処理場</p>
図面表示	黄色	橙色	茶色	赤色

分類	(第11条) 工業、倉庫地域	(第12条) 倉庫地域	(第13条) 特定工業地域	(第14条) 農村、農業地域
用途	<p>主として、工業、倉庫、公共公益施設の用に供する</p> <p>各分区ごと10%以下の面積は他の用途利用可</p> <p>ただし、以下の施設は不可</p> <p>①老人ホーム</p> <p>②商業用又は周囲に迷惑を及ぼす畜産(馬、牛、水牛、豚、山羊、羊、あひる、かも、鶏、野生動物、蛇、わに)</p> <p>③墓地、火葬場、ただし既存火葬場の維持修繕を除く</p> <p>④住宅地開発のためのランド・サブディビジョン(宅地開発分譲)</p>	<p>主として、コミュニティー又は環境に迷惑又は汚染を及ぼさない倉庫、生産を伴わない梱包工場、部品工場、サービス工場、公共公益施設の用に供する</p> <p>各分区ごと10%以下の面積は他の用途利用可</p> <p>ただし、以下の施設は不可</p> <p>①工場、ただし、つぎのものを除く 生産を伴わない梱包工場、部品工場、サービス工場</p> <p>②老人ホーム</p> <p>③児童ホーム</p> <p>④商業用又は周囲に迷惑を及ぼす畜産(馬、牛、水牛、豚、山羊、羊、あひる、かも、鶏、野生動物、蛇、わに)</p> <p>⑤墓地、火葬場、ただし既存火葬場の維持修繕を除く</p> <p>⑥住宅地開発のためのランド・サブディビジョン(宅地開発分譲)</p>	<p>主として、サービス工場、家内工場、公共公益施設の用に供する</p> <p>各分区ごと10%以下の面積は他の用途利用可</p> <p>ただし、以下の施設は不可</p> <p>①工場、ただし、つぎのものを除く 生産を伴わない梱包工場、部品工場、サービス工場</p> <p>②老人ホーム</p> <p>③児童ホーム</p> <p>④商業用又は周囲に迷惑を及ぼす畜産(馬、牛、水牛、豚、山羊、羊、あひる、かも、鶏、野生動物、蛇、わに)</p> <p>⑤墓地、火葬場、ただし既存火葬場の維持修繕を除く</p> <p>⑥住宅地開発のためのランド・サブディビジョン(宅地開発分譲)</p>	<p>主として、農業及び関連施設、公共公益施設の用に供する</p> <p>各分区ごと10%以下の面積は他の用途利用可</p> <p>ただし、以下の施設は不可</p> <p>①商業、業務地開発のためのランド・サブディビジョン(宅地開発分譲)</p> <p>②長棟式住宅、長棟式商業施設</p> <p>③アパートメント、コンドミニウム、ホテル</p> <p>④大規模住居ビル 大規模商業、業務ビル</p> <p>⑤工場、ただし、つぎのものを除く サービス工場、手工芸品工場、農業関連工場、その他、コミュニティー又は環境に迷惑又は汚染を及ぼさない工場</p>
図面表示	紫色	暗紫色	明紫色	緑色

分類	(第15条) レクリエーション及び 環境保全のためのオー プンスペース	(第16条) 教育施設	(第17条) 農村、農業保全地域 (第一地区 11.1-11.6)	(第18条) 農村、農業保全地域 (第二地区 11.7-11.10)
用途	レクリエーション及 び関連施設、環境保全 公共利用のみに供する	教育及び関連施設、 公共利用のみに供する	主として、農業及び 関連施設、公共公益施 設の用に供する 各分区ごと5%以下 の面積は他の用途利用 可 ただし、以下の施設 は不可 ①商業、業務地開発の ためのランド・サブ ディビジョン(宅地 開発分譲) ②長棟式住宅、長棟式 商業施設 ②アパートメント、コ ンドミニアム、ホテ ル ④大規模住居ビル 大規模商業、業務ビ ル ⑤工場 ⑥バンコク建築条例 『ミンブリ、ノング ジョーク、ラットク ラバン地域における 建築、改築、利用転 換に関する規制 (1982.7.22)』の規 制事項	主として、農業及び 関連施設、公共公益施 設の用に供する 各分区ごと10%以下 の面積は他の用途利用 可 ただし、以下の施設 は不可 ①商業、業務地開発の ためのランド・サブ ディビジョン(宅地 開発分譲) ②長棟式住宅、長棟式 商業施設 ②アパートメント、コ ンドミニアム、ホテ ル ④大規模住居ビル 大規模商業、業務ビ ル ⑤工場 ⑥バンコク建築条例 『タリンチャン地域 における建築、改築 利用転換に関する規 制(1982年)』『パ ーシージャラン地 域における建築、改 築、利用転換に関す る規制(1982.8.30)』 の規制事項
図面 表示	黄緑色	深緑色	白色、緑斜線	白色、緑斜線

分類	(第19条) タイ文化増進保全地域 (ラタナコシン外 12.1)	(第20条) タイ文化増進保全地域 (ラタナコシン内域第一地区 12.2)	(第21条) タイ文化増進保全地域 (ラタナコシン内域第二地区 12.3)	(第22条) 宗教施設地域
用途	<p>宗教、歴史、芸術、建築分野において重要な過去の遺産の保全、周辺環境の保全を図るため、タイ文化増進施設、地方建築、手工芸工場、観光、商業、業務、住居、公共公益施設の用に供する</p> <p>ただし、以下の施設は不可</p> <ul style="list-style-type: none"> ①大規模ビル ②ホテル ③ガソリンスタンド ④歓楽施設(ナイトクラブ等) ⑤工場 ⑥倉庫 ⑦卸売用燃料貯蔵庫 ⑧爆薬、毒物貯蔵庫 ⑨商業用又は周囲に迷惑を及ぼす畜産(馬、牛、水牛、豚、山羊、羊、あひる、かも、鶏、野生動物、蛇、わに) ⑩農産物用サイロ ⑪墓地、火葬場、ただし既存火葬場の維持修繕を除く ⑫ゴミ処理場 ⑬廃棄取引所 ⑭バンコク建築条例『ラタナコシン外域における建築、改造利用転換に関する規制(1985.5.16)』の規制事項 	<p>宗教、歴史、芸術、建築分野において重要な過去の遺産の保全、周辺環境の保全を図るため、タイ文化増進施設、地方建築、公共公益施設の用にのみ供する</p>	<p>宗教、歴史、芸術、建築分野において重要な過去の遺産の保全、周辺環境の保全を図るため、タイ文化増進施設、地方建築、手工芸工場、観光、商業、業務、住居、公共公益施設の用に供する</p> <p>ただし、以下の施設は不可</p> <ul style="list-style-type: none"> ①大規模ビル ②ホテル ③ガソリンスタンド ④歓楽施設(ナイトクラブ等) ⑤工場 ⑥倉庫 ⑦卸売用燃料貯蔵庫 ⑧爆薬、毒物貯蔵庫 ⑨商業用又は周囲に迷惑を及ぼす畜産(馬、牛、水牛、豚、山羊、羊、あひる、かも、鶏、野生動物、蛇、わに) ⑩農産物用サイロ ⑪墓地、火葬場、ただし既存火葬場の維持修繕を除く ⑫ゴミ処理場 ⑬廃棄取引所 ⑭バンコク建築条例『ラタナコシン内域における建築、改造利用転換に関する規制(1985.5.16)』の規制事項 	<p>宗教及び関連施設、教育、公共利用の用にのみ供する</p>
図面表示	明茶色	明茶色	明茶色	青色

5. 都市計画法における諸問題

(1) 法制度上の問題

1975年の都市計画法が都市計画の根拠となっているが、土地に関する法令は多岐にわたり、多くの関係機関に属している。

- ① 土地所有
- ② 不動産税
- ③ インフラ事業
- ④ 土地規制
- ⑤ 開発事業
- ⑥ 公共用地利用

等に、それぞれ法規定がなされている。

これら、法令と組織はそれぞれ異なった目的をもち、総合的都市開発のために相互調整されていないし、相互に矛盾・オーバーラップさえしている部分もある。

(2) 都市計画法運用上の問題

1) 全般的問題

計画は策定されているが実効があがっていないのが現実である。その原因として計画策定機関である都市計画局自体として計画実現の手段をもたず関係機関の協力を前提としているところにあると考えられる。

また計画そのものは長期を目標として考えられるが、計画を法定化する内務省令としては計画期間を5年と定め、5年毎に見直しを行うこととしているから、事業化の目途が具体化しないと、計画に盛り込まない傾向が強い。

2) 土地利用規制

土地利用規制に関する実施手段としては建築基準法に基づき地方自治体が行う建築許可制度による都市計画の観点からの規制により実施している。

問題は規制の実効性があがっていないことであるが、その原因として規制の対象が明確でなく具体性に欠け、個々の規制に適用しにくいという点が挙げられる。

したがって、諸都市では建物の用途の混在、容積、高さ、環境の不均衡、不統一が生じ、都市環境に深刻な問題が出ている。

3) 都市施設計画

現在、都市施設の計画図は策定されておらず、それぞれの施設管理者である実施機関の個別の計画で進められており、都市計画部局は問題点の改善、将来構想提言にとどまっている。

ところが、都市においては種々の施設の要求が高まり、建設が進む中で相互の調整が

必要であり、総合的な都市施設計画の重要性が高まっている。

法定計画策定の手続きでは、関係機関との調整が位置付けられているが、細部の規定はないし、技術的整備水準は確定していません、各プランナーの裁量に任されている。

施設整備水準は、財政能力との関連で計画実現性とも整合しなければならず、困難な問題となっている。

(3) 都市計画システムの改善

タイ都市計画の課題として（高度化、拡大、実現性）の3点に対応していくためには、総合的都市計画行政体系の確立が必要不可欠である。「中央と地方の新しい分担関係」を構築するとともに技術の改善向上に努めなければならない。

都市計画の策定については、これまで中央政府がすべて分担してきたが、今後は地方自治体が「策定から実施施行」まで受け持つこととし、中央政府は地方政府を「指導・監督、助成」することとすれば都市計画の拡大が図れることとなり、中央政府のD T C Pは都市計画技術の向上・高度化のための制度、技術開発に専念できることとなる。

このためには、地方自治体における都市計画技術の向上が必要であり、特に基礎的都市計画技術の普及が必要となってくる。

しかし、こうしたシステムの改善、技術の向上等には時間を要する。このため長期的改善を図るに際し、当面は中央政府が先進国の指導のもとに徐々に改善を図っていくことが望ましい。

(4) 計画実現技術の開発

タイ国における都市開発のための規制は、全国法である都市計画法、建築基準法及び各市が作る建築技術法施行令により行われている。

また、これとは別に特別な開発目標をもつ「特定計画」を策定し、規制が行えるようになっている。しかし、これら制度による規定は、ごく緩いもので、個々の規制には運用しにくいものとなっている。

今後都市開発を進める中で、その目標達成のための具体的な規制ができる制度が必要であり、具体的制度として、

- ・ 地区計画制度
- ・ 土地区画整理制度

等がある。これらはタイ国では未経験の分野であるが、計画実現のための有力な手段であり、今後技術の習得に努め、早急な制度化が求められている。

3-2 都市整備の現状

1. 市街地の現状

1932年のバンコクの人口はわずか60万人であったが、以後急速に増え続け、現在では500万人を超え、市街地は郊外に向かって無秩序に拡大し、スプロール的の不良市街地が形成された。

市街地の急激な発展はさまざまな都市問題を生じさせた。

- ① 過密居住地区（スラム地区）の増大
- ② 道路交通の混雑
- ③ 上水、電力等の供給不良、下水、廃棄物の処理能力の低下
- ④ 公害及び犯罪の増加
- ⑤ 洪水の発生
- ⑥ 農地の無秩序な市街化

上記都市問題の中で最も深刻な問題は土地住宅問題と道路交通問題である。

土地価格の上昇は、ここ数年間非常に激しく、場所によっては年間100%以上の値上がりきたし、庶民の住宅は安い土地を求めてますます遠くに移ることになり、市街地はますます拡大している。

また、道路交通問題も深刻で、交通渋滞は日常茶飯事である。この原因として、

- ① 絶対的の道路施設の不足
- ② 道路網の体系的整備の欠如
- ③ 大量公共交通機関の未整備

が挙げられる。

さらに、バンコクにおける独特な市街地の形成・発展による道路網形態が交通問題を一層深刻なものにしている。

具体的には、新しい住宅地を建設する場合幹線道路からソイと称する横道を作り、これがほとんど袋小路でこのソイに面して住宅が建設される。こうしたソイが幹線道路に無数に取り付きソイに入った車は再び戻って幹線道路に出ないと他地区に行けない。また、幹線道路の一方通行により大幅に遠回りをしなければならない。このように幹線道路にぶらさがった無秩序な市街地の形成が幹線道路における交通混雑を一層深刻なものとしているのである。

2. 都市施設整備の現状

バンコクの急激な人口の増加に伴う無計画な市街地の拡大は、技術力・資金力の不足と相まって都市交通施設・排水施設等のインフラストラクチャーの甚しい不足をもたらした。

まず都市交通施設であるが、人口集中と経済の発展に伴う自動車の爆発的増加に対し道路の整備は全く追いつかず幹線道路の特定区間等限られた整備が続けられているのみである。

特に幹線道路を補完し、区間交通の処理に有効な補助的幹線道路の体系的整備はほとんど実施されず、交通渋滞はますます激しさを増している。

また、都市交通処理手段として大きな役割を持つ鉄道施設は、一部国有鉄道が存在するが、交通の手段としてほとんど利用されていない。これは路線が極めて少なく、施設及び管理も不十分で交通手段としての能力をもっていないことによる。タイ政府は大量輸送機関の必要性から「新交通システム」による鉄道網計画を立て1992年度から一部着工の予定である。

次に排水問題であるが、特に下水については、一般家庭の汚水処理は汚水溜め及び腐敗槽による処理がほとんどであり河川、水路の汚濁は環境をますます悪化せしめていて、その解決も見通しが立っていない。またバンコクの大部分は低湿地帯に埋め立てした市街地で、地盤沈下も進みつつあり、雨期の排水問題も深刻である。周辺市街地では日本で言う輪中式で洪水から街を守る方式があり、輪中の中の水をポンプ等で排水しているが、その施設も不十分で、毎年浸水による被害が生じている。また、バンコクでは、盛土用の土砂が貴重な資材であり、このため、宅地の造成高が低いということも排水問題の解決を困難なものとしている。

3. 住宅宅地開発整備の現状

バンコク及びその周辺部における住宅建設戸数は、1987年が53千戸、1988年が67千戸、1989年が90千戸と第6次国家経済社会開発計画の目標値50千戸/年を大きく上回っている。住宅建設がこのように継続的に好調である要因としては、経済成長が大きく人々の購買能力が上がったためと思われる。

住宅建設の内容としては個人での建設が減少し、民間宅地分譲業者による建売り分譲が盛んになった。すなわち1989年には分譲宅地全体の72%の住宅が分譲業者により建設された。宅地分譲業者による住宅の一体的建築の場合、多量の住宅の建設が可能であり、便利で経済的であること、宅地分譲地には公共公益施設が整備され、また安全であることなどの利点があるためと考えられる。

問題点としては、住宅開発の増加に伴い地価が上昇したことである。したがって低価格住宅の建設は中心部で無理となり、次第に遠隔地の建設が多くなり、交通渋滞を助長している。(本稿、タイに於ける1988年の住宅宅地事情に関する年次報告書より引用)

次に住宅宅地開発の代表手法として最も多く用いられている手法の2例を示す。

1) 宅地分譲事業(ランド・サブディビジョン)

この事業はタイにおける民間部門住宅宅地供給事業の代表的事業である。

バンコクの宅地供給のほとんどはこれによっている。この事業は新市街地の大画地において、宅地造成、道路等の公共施設整備を行い、宅地を分譲する事業である。郊外部における大土地所有の多いバンコクでは不動産事業として成立しやすい。

9区画以上に分割する事業の場合は、事前に内務省の許可を受けることが義務付けられており、日本では、開発許可制度に類似している。

次に本事業の造成基準の主なものは次のとおりである。

a. 最小宅地規模

戸建住宅または宅地の場合

幅 10 m 以上 長さ 20 m 以上 以下略

b. 道 路

幅 8 m 以上 (車道部 6 m) 以下略

c. 排 水

- ・ 排水管の直径は 50 cm 以上であること。
- ・ 50 区画以上は法律に従った汚水処理施設を設けること。

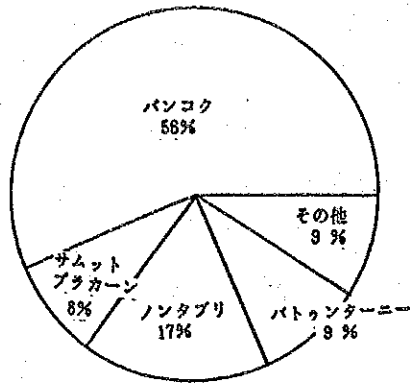
d. 公共施設

- ・ 区画数 100～300 の場合 児童公園 800 m²
幼稚園 800 m²
広 場 400 m²
- ・ 画地数 1,000 以上の場合 画地数 1,000 毎に 6,400 m² の運動場及び小・中学校用地
22,400 m²

- ・ 宅地分譲事業の実施状況 (1989年住宅宅地事情年次報告による)

1989年に住宅開発のために宅地分譲許可を得た事業数は 511 件で、総分譲宅地数は約 100,000 宅地、月平均 8,300 宅地となる。このうちバンコク地区で 56,000 宅地 (56%) となっている。宅地分譲面積は 1989 年は全国で 26,000 ライ (4,200 ha) であり、このうちバンコクで 9,700 ライ (1,500 ha、37%) となっており、特にバンコク及び周辺地域における面積比としてはバンコクが 41% となっている。

全国において許可を受けた宅地分譲事業の宅地数



バンコク及び周辺地域において許可を受けた宅地分譲状況の面積比

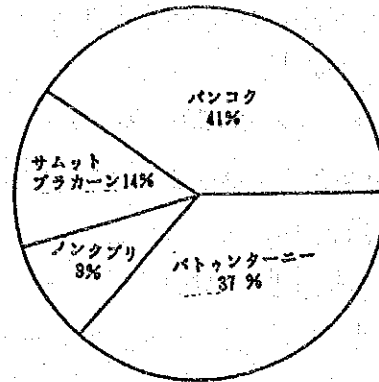
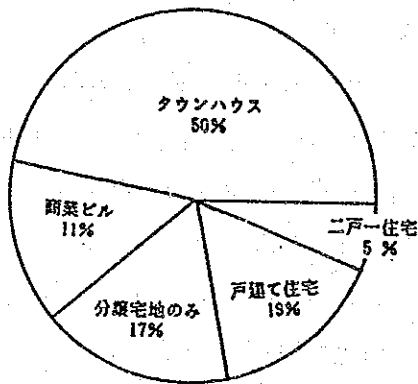
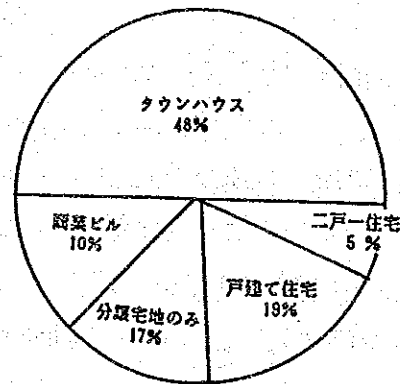


図-3-1

許可を受けた宅地分譲事業の種類別構成比（全国）



許可を受けた宅地分譲事業の種類別構成比（バンコク）



2) ランドシャ어링事業

① 概要

ランドシャ어링事業はスラムクリアランスのための一事業手法である。スラム地区の土地所有者が居住者に用地の一部を提供（あるいは安く売却）し、分散するスラム住宅を集約させ、開発できる用地を生み出す手法である。地主の用地提供を減歩と考えれば、区画整理的手法といえる。

② 事例

ラットプラカオ地区は、面積約 1.6 ha の私有地であるが、1978年に民間デベロッパーに売却された時点で約 300 世帯が不法居住していた。民間デベロッパーは、これら住民に対し立ち退き補償金の支払いによる立ち退きを迫ったが、一部住民の立ち退き拒否により裁判に持ち込まれた。一方、住民の要請を受け、バンコク首都圏庁が民間デベロ

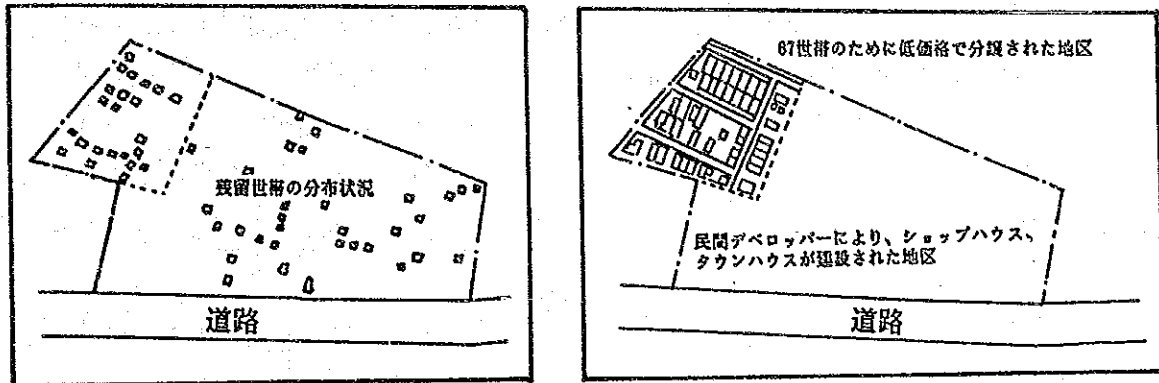
ッパーとの仲裁に入り、ランドシャリング事業による問題解決が図られることとなった。面積 16,024 m²のうち敷地の一角の 3,200 m²が 67 世帯のために低価格で分譲され、地区全体に散在していた残留住民が 1 カ所にまとめられて、さら地となった土地には民間デベロッパーにより、ショップハウス、タウンハウスが建設された。

図-3-2

ラットプラカオ地区 面積 1.6 ha

〔事業前〕

〔事業後〕



〔註 本稿 日野祐滋氏著
タイ国に於ける都市計画関連制度の実態より引用〕

3-3 都市整備の課題

バンコクの人口は年平均 2～3%の増加率をもって増え続け、無秩序な市街地の拡大が進んできた。

このため、土地・住宅・交通等数多くの都市問題が深刻化しており、これら問題解決のため都市整備に対するニーズが高い。

都市整備の課題として以下の点が挙げられる。

(1) スプロールの防止

乱開発による不良市街地の拡大を防止するため、開発の規制・誘導方策の強化を図る必要がある。

(2) 土地利用と基盤施設の整合化

計画的な土地利用を図るため土地利用計画に整合した基盤施設の整備を図る必要がある。

(3) 都市施設の体系的整備の推進

効果的な都市機能の充実を図るため、都市施設の体系的整備の推進を図る必要がある。

以上の課題を解決していくための具体的方策は、

- (1) 既成市街地の再開発と都市施設の整備
- (2) 郊外部における計画的な市街地開発

(3) 都市施設整備のうち特に重要な道路網の体系的整備の推進

等があるが、これら方策を実施するためには、ただ民間の活動を単にコントロールするだけの消極的手法だけでは不十分であり、公共の積極的な関与が必要とされる。しかし、そこには公共の資金的・人材的限界があり、住民、あるいは企業を都市整備に参加させることにより、民間の潜在的活力を都市整備に生かす仕組みが必要で、これを支える公共の努力が重要である。既に Sites Service Project のように住民の主体性を生かしつつ、公共がそれを支援活用しながら整備を進めている実例もある。

今後、市街地の整備の課題に応じていくためにも都市整備手法の充実・工夫が必要とされており、そこに土地区画整理事業手法の適用の場が存するといえる。

第4章 タイ国における土地利用・土地制度の現状と課題

4-1 土地利用の現状

1. タイにおける都市化の傾向

1970年代から1980年代前半にかけてタイの地方部では農業部門が年4%の割合で農地を拡張し生産を拡大することで、増大する労働人口を吸収してきた。

しかし、1980年代後半から現在にかけて農地の拡張のスピードは激減し、農業生産性向上のため生産技術の改善等が図られることとなってきた。

したがって、農村部では余剰労働力が生じ、その余剰労働力が都市部に立地する工業・サービス事業等の、二次・三次産業に流出し、その結果、都市部の人口の集中が激しくなった。特に近年の経済の発展とともに、その傾向は強くなり、特に首都バンコクに圧倒的に集中してきた。

2. バンコクの市街地の拡大と土地利用の現状

バンコクの人口増加は現在2.0～3.0%の増加率を示し、現在、既に500万人を超えている。

地方の開発等人口の分散策も図られているが、実効に疑問があり、人口の拡大と住民の生活の質の低下は不可避であると考えられる。

バンコクにおける市街化の現状をみると、バンコクの行政区域面積1,568km²のうち、既成市街地の面積は1958年が96km²、1968年230km²、1980年には430km²に達している。

(図4-1)

表-4-1は、1986年と1980年の市街地における土地利用区分毎の土地利用の推移を示したものである。

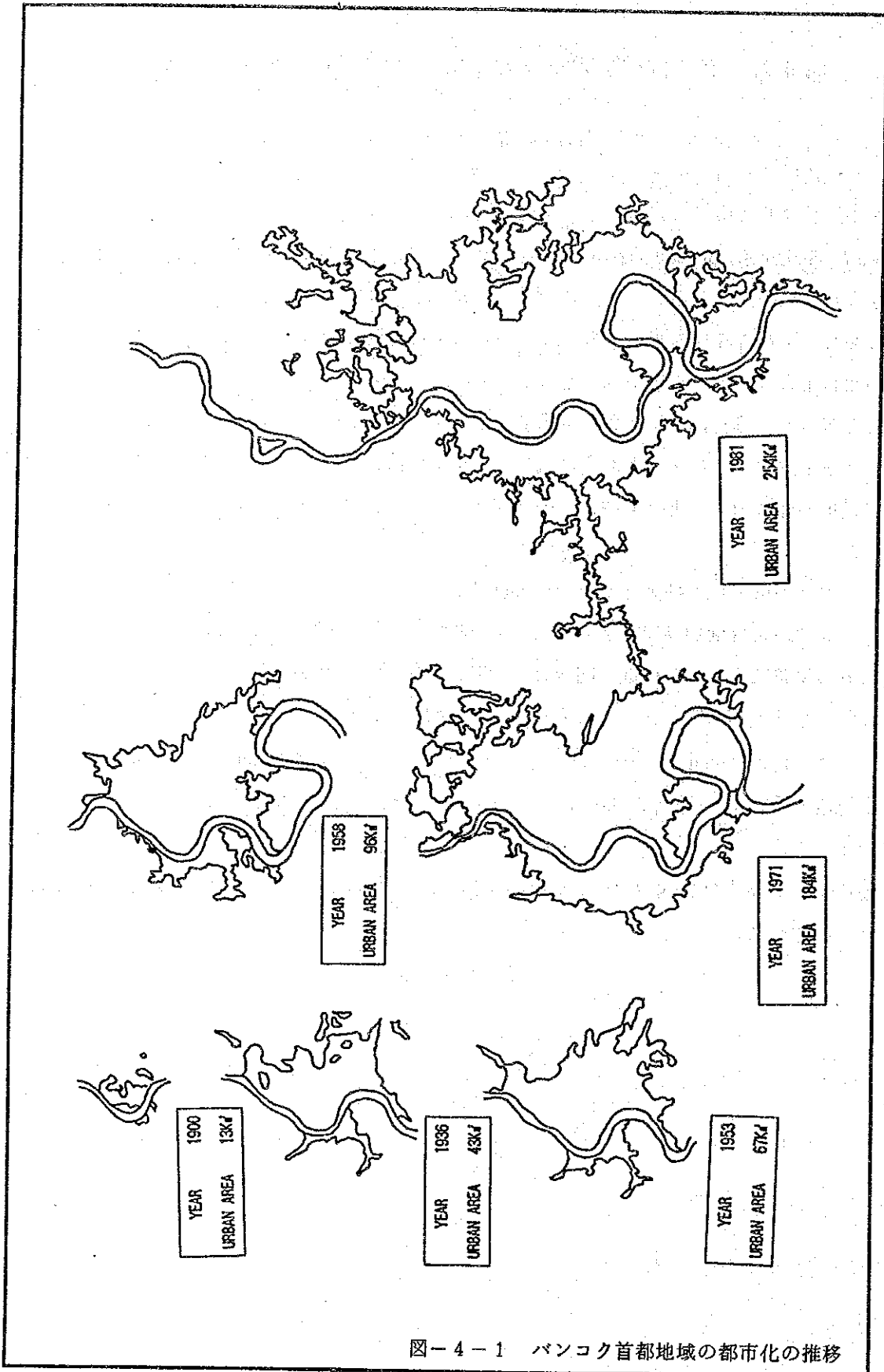


図-4-1 バンコク首都地域の都市化の推移

出典「Feasibility Study on New Krungthep Bridge Construction and Thonburi Road Extension」June 1987, JICA

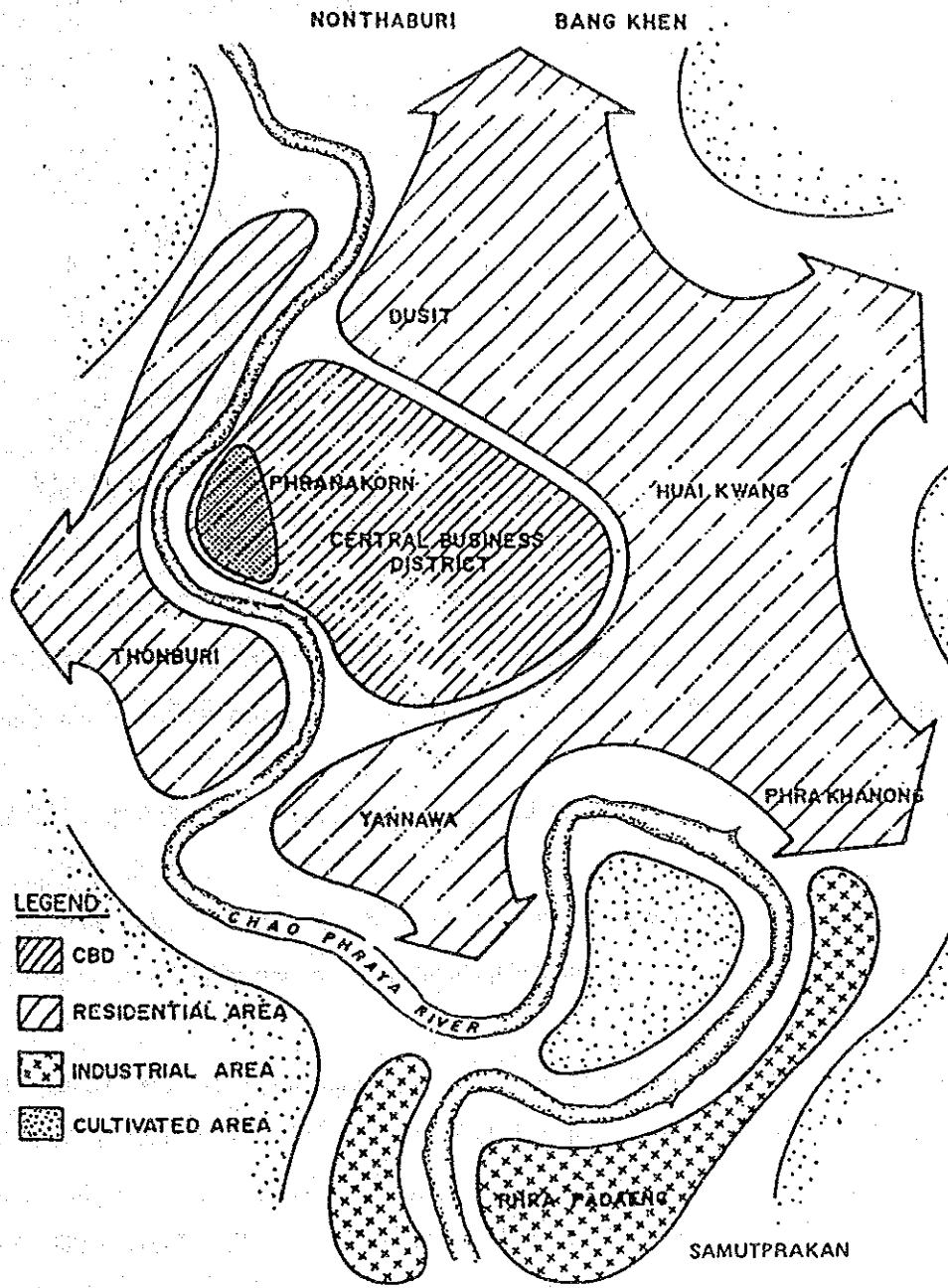


図-4-2 バンコク首都地域の現況土地利用パターン

出典「タイ国バンコク高速道路建設計画調査報告書」昭和58年11月、国際協力事業団

表-4-1 バンコク首都地域の市街地土地利用の変化

Classification	(km ²)		
	1968	1980	80/68
Government and Public Uses	51.5	44.6	0.87
Commercial	17.5	29.7	1.70
Industrial and Warehouses	18.6	35.5	1.91
High Density Residential	23.2	17.7	0.76
Medium-Low Density Residential	93.2	255.8	2.74
Education and Wats	18.7	20.1	1.07
Parks, etc.	5.6	19.3	3.45
TOTAL	228.3	422.7	1.85

Sources : DTCP, the Structural Plan of Bangkok Metropolis and its vicinity 2000, (Draft 1982)

この表をみると商業、工業、倉庫団地に区分された土地利用が1968年から1980年の間に1.8倍に膨張し、高密度居住地域としての土地利用パターンは減少している。中低密度居住地域は、1968年と1980年の間で2.7倍に増加しており、典型的な都市空間の拡大を意味している。

なお、別の計算によれば、既成市街地内及び、その周辺には、農地以外に空地が200～300km²存在するといわれている。

バンコク首都地域の過去における発展形態は中心市街地（高密度な混合利用である中心地区）の周辺に工業用途地域と多様な形態が混在する住居地域が展開する単一集中型土地利用パターンと見なすことができる。

中心業務地区（CBD）はPranakorn、Pomprab、Sampantawong、Pratumwan及びPhaya、Thai地区から成っている。これら地区はバンコク首都圏の全商業、業務施設の50%を占めている。

Pranakorn地区は行政関係就労者の48%に相当する人々が働く諸政府機関の集中した地区である。

Thonburi方面あるいは西海岸地区にある多くの住居地域、特にKhlogson、Thonburi及びBangkok Noi地区等は高密度の住宅地となっている。

東岸地区あるいはPranakorn方面はCBDを囲んで住居地域が連担している。

バンコク首都外周部ゾーンは多くの農業用地であるが、既にかなりスプロール化が進んでいる。

〔本稿は、バンコク首都圏中長期道路交通計画〕
事前調査報告書（JICA S63）による。〕

4-2 土地利用の課題

土地利用については第3章で述べた都市計画において、その計画が定められており、計画実現の手段としては、

- ① 建築基準法に基づき地方自治体が行う建築許可制度、
 - ② 内務省土地局が事務局となっている土地分譲許可制度、
- が大きな役割を果たしている。

しかし、

- ① 都市計画策定主体である内務省都市計画局は計画実現の手段を有していない、
- ② 都市計画における土地利用計画の技術的指針が不明確なため都市計画運用に多くの問題を有し、十分な効果をあげていない、

といった課題が存在する。このため、明確な制限内容を示した実効性のある土地利用計画により関係行政機関の統一的な運用ができる組織と政策が不可欠であり、

具体的には、

- a. 土地利用を誘導するため用途地域を指定しているが、その内容を明確にするとともに土地利用規制の実現が担保される行政システムを整備すること。
- b. 都計法と建築基準法の連携が不十分で容積率をコントロールできないので連携の強化を図ることを検討する必要がある。

無計画な市街地の拡大を防止するための具体的方策として、

- a. 周辺の農地等について開発をコントロールする制度、
 - b. 既成市街地及び周辺部に存在する膨大な遊休地の効果的な活用を促進する方策、
- があり、十分検討する必要がある。

4-3 土地制度の現状

1. 土地所有形態

タイ国における土地所有に関する事項は主として、土地法及び民商法に規定されている。土地は大きくは、民間に属するものと国に属するものに分類できる。

(1) 民間の土地の分類

民間に属する土地は、次の二つに分類できる。

- ① 民間が土地権利証を既に所有しているもの
- ② 民間が土地権利証をまだ所有していないもの

(2) 国の土地の分類

国に属する土地は次に分類される。

- ① まだ誰にも属していない土地

荒地、収用地、民商法 1304(1)条により国に帰属した土地

② 誰にも属しない土地

商業外財産法に基づくもので、国が権利証を発行しないもの

③ 人々の共同利用地

岸、水路、国道、湖など(民商法 1304(2))。この種の土地は、人々の共同利用地から特定所有者のものへ、所有形態の変更を行うことが可能である。沖積により機能の果たせなくなった水路、新しい道路の建設に伴って不要となった旧道、国が人々のために代わりの公共施設を整備した場合などにより、土地が公共施設としての形態を失ったときは土地法に基づく王室令(土地法 8 条 2 節)により、公共施設としての用途を解消できる。この用途の解消に関し、土地法は解除後の土地利用について規定しておらず、荒地としておくことも、公務用地とすることも、特定所有者の所有とすることも可能である。(土地法 8 の 2)

④ 土地所有者が既にいる土地

既に所有者がいて土地法の手続きに基づいて管理されているもの。公的所有の形態としては次のものがある。

- ・ 政府各種機関などの事務所、軍用地、などの公有財産。(民商法 1304(3))
- ・ 寺院、ローマカソリック、回教寺院財産。(土地法 84 条)
- ・ 王室財産。(1936年王室財産法)

(3) 道路の所有形態

道路は人々の生活の基本となるものであるが、所有形態として公共のもの、私有のものに分類できる。

公共の道路は次の二つに分類できる。

① 整備時点から公共道路であったもの

ラチャダムナーン道路などは最初から民商法 1304 条に基づく公衆利用の公共道路である。この道路に対しては、民商法 1306 条に定められた時効による取得は認められない。

② 寄付によって公共道路となったもの

整備時点では私道であったものが、寄付によって公共道路となったものである。したがって、公共道路となっているかどうかについては、一つ一つ、所有者に公共のための寄付の意志があるかどうか調べなければならない。もし、その意志がない場合には、たとえ人々に利用を許している場合でも公共の道路ではない。土地所有者または関係者がその道をふさいだ場合でも責任を追及できない。

私道は次の三つに分類できる。

① 民商法 1249 条による道路

民商法 1338 条による不動産所得者の権利制限として、めくら地の所有者が公共道路に接続するために必要な道路を隣接地に整備することができる。これは、地役権と異なり登記されるものではなく、また、時効によって取得されるものでもない。（民商法 1382 条、1401 条）

この種の私道は登記、または契約は必要ない。隣接地の所有者は、道路となる部分の使用を認めなければならない。これは、民商法に基づき所有者が受けるべき土地権利制限の一つだからである。ただし、めくら地が土地買収、公共道路整備改築によりめくら地でなくなった場合には、その権利を失う。

② 登記による地役権の設定された道路

文書によって権利保全が行われ、担当官による登記が必要である（1299 条 1 節）。また、民商法 1349 条 4 節により使用料を支払わねばならない。好意によって設定された地役権による道路の場合は、使用料を払わないで済むこともある。

③ 時効によって地役権を取得した道路（民商法 1382 条、1401 条）

1382 条により、10 年以上何の障害もなしに、他人に属する土地を、将来所有者になることを意図して使用を継続した場合には、10 年を経過した時点で所有者となれる。

2. 土地収用

土地収用は他の法律による場合を除き、土地収用法（1987 年）に基づき行われる。その手続きは、まず同法第 6 条に基づく王室令の公布により、①収用の目的、②実施機関、③収用の対象範囲、が示される。この王室令の有効期間内（王室令において特に定めのない場合 2 年、王室令により 4 年までの期間を定めることができる）に、現地調査、測量等が行われる。調査完了後、収用実施機関からの要請により主務大臣は、実施機関代表 1 人、土地局代表 1 人、政府機関代表 1 人、地方議会代表から成る委員会を任命、設立し、これが収用不動産の初期価格及び補償総額を決定する。この額の決定に当たっては、土地税課税のための評価額及び土地登記手数料算定のための評価額のうち高い方をもって定めることとされている。収用実施機関は、王室令の有効期間中において個々の補償額を確定する。個々の補償額は次の事項を考慮に入れて決定される。

- ① 第 6 条の王室令公布時点の通常の売買価格
- ② 土地税課税のための評価額
- ③ 土地登記手数料算定のための評価額
- ④ 収容対象不動産の位置、条件
- ⑤ 収用の理由

ただし、この補償額は、委員会によって定められた初期価格を超えてはならない。

補償金額について合意が得られない場合の手段としては、主務大臣への審査請求（大臣により任命された学識経験者による委員会における検討）を求めることができ、さらに大臣の裁定に不満の場合には裁判に持ち込むことができる。

土地収用価格の上限が、事業着手時点において固定され、その後の地価上昇は考慮されないところから、バンコクなど地価上昇の著しい地域においては、実際の売買価格との間に大きな隔たりが生じる。

〔土地利用の現状
日野祐滋氏著
タイ国に於ける都市計画関連制度の実態（1991.3）より引用〕

4-4 耕地整理の現状

1. 概要

耕地整理事業の主目的は、灌漑システムを整備することにより農地の生産性の向上を図るものであり、耕地整理法（1974年）に基づいて実施されている。市街地を対象として施行される日本の土地区画整理事業とは、目的を全く異にするものであるが、事業の仕組みとして次の点が類似している。

- ① 換地 事業前の各画地は、事業後に整形された新しい換地が割り当てられる。
- ② 減歩 事業の実施のため、各画地から、7%以下の割合で土地が無償提供され、公共施設の用に供される。（事業費の一部は事業後に地権者から返済される）

タイにおける最初の耕地整理事業は、1969年にシンブリ県バングラチャン郡プクタンで施行（地区面積約160ha）された。当時は耕地整理法がまだ施行されておらず、権利者全員の合意に基づき、灌漑局により施行された。その後、耕地整理法の施行（1974年）に支えられ、この事業は発展を続け現在までに260,000haで施行されている。

なお、この事業は大きく2種類に分類される。Aタイプは、地盤のレベル調整、各画地の整形、灌漑施設の整備を総合的・一体的に行うものである。Bタイプは、既存の区画境界に沿って灌漑施設整備を行うもので、区画境界の整形は伴わない。

耕地整理事業実施実績 （地域別）		耕地整理事業実施実績 （タイプ別）	
タイ北部地域	81,370ha	Aタイプ	92,530ha
タイ中央地域	97,970ha	Bタイプ	167,470ha
タイ北東部地域	37,130ha		
タイ西部地域	43,530ha		
		合計	260,000ha
全 国	260,000ha		

耕地整理により農地の生産性は著しく向上する。灌漑施設の整備により、以前は雨期にしか作付けできなかったものが、事業後には年間を通じて耕作が可能となり、また、耕地の整形により機械化も可能となることなどから、事業前の2～3倍の生産が期待できる。事業の成果が一般に広まるにつれ、耕地整理事業実施要望が高まり、需要に追いつけない状況となってきたことから、政府は、地権者・住民の要請に基づく自発的事業の推進を図ることとした。この自発的事業の場合の事業費用負担は次のとおりである。

公的部門	調査・設計、換地計画、土地権利証発行、入札経費、工事の監督
地権者	建設事業費（用排水路、農業通路、灌漑施設、整地）

2. 耕地整理事業の手続き

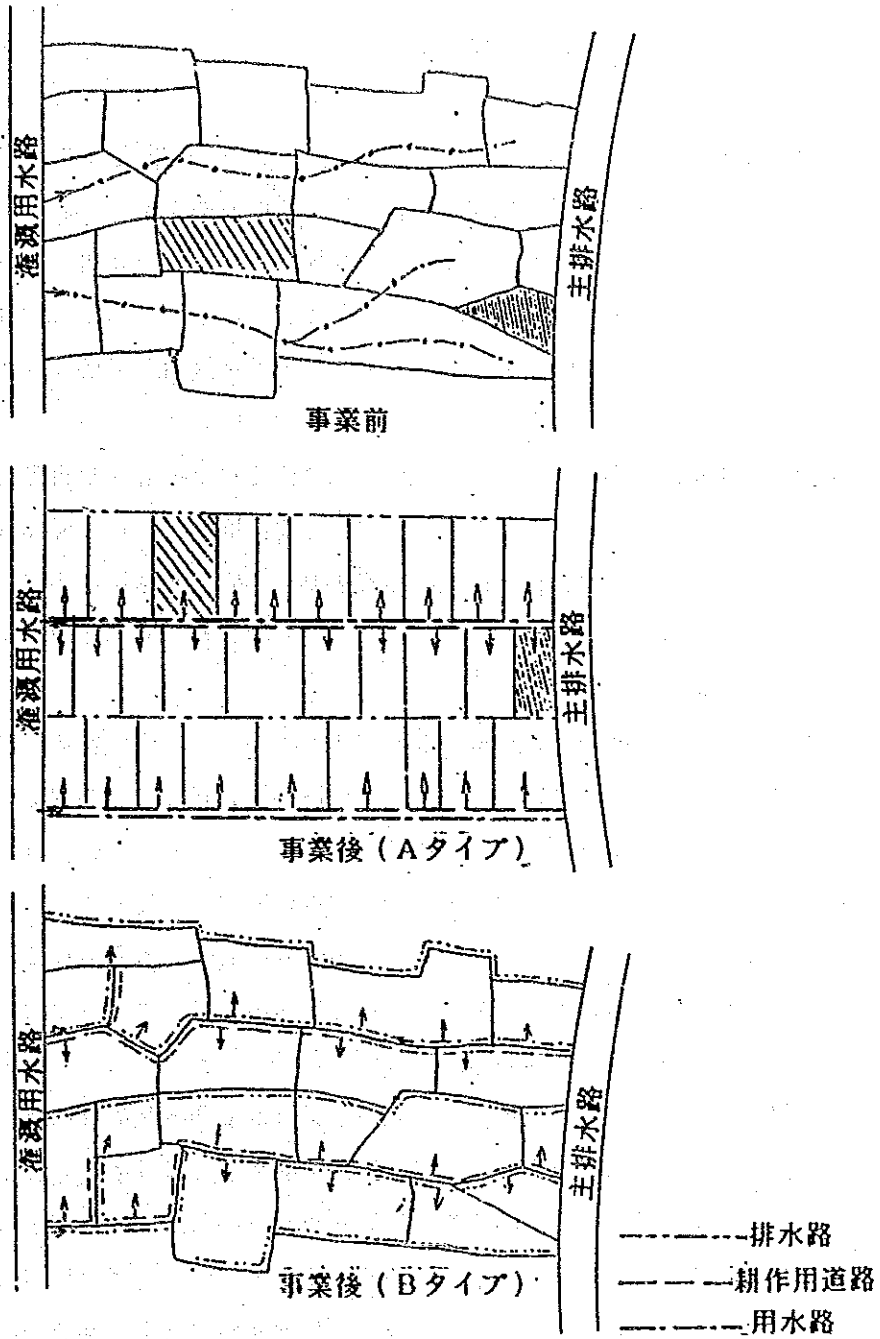
耕地整理事業の手続きは次のとおりである。

- 1) 耕地整理事業計画及び事業推進計画を策定する。
- 2) 地権者の集会を開き、事業に対する意向を調査する。
- 3) 耕地整理事業のための調査区域を告示する。
- 4) 調査。
 - ①航空写真撮影
 - ②航空写真の修正
 - ③水準測量、地形図の作成
 - ④土地権利調査、権利図の作成
 - ⑤土地の生産性調査、図面作成
 - ⑥事業前の経済、文化状況の調査
- 5) 設計。
 - ①灌漑施設計画、換地計画の作成
 - ②地権者への説明集会及び合意形成
 - ③換地計画の修正
 - ④最終換地計画
- 6) 耕地整理事業の区域を示す王室令告示（権利者氏名、地図を含む）。
- 7) 「耕地整理事業の区域を示す王室令告示」の掲示。
- 8) 地価の評定。
- 9) 建設事業の着手。
 - ①計画策定、事務所の設置
 - ②地盤高の設定
 - ③地盤改良
 - ④耕作用通路の建設

- ⑤用水路の建設
- ⑥排水路の建設
- ⑦地盤高の調整
- ⑧水利管理調節施設の建設
- 10) 新土地権利証の発行。
- 11) 補償金の公布・徴収。
- 12) 水利管理組合の設立。
- 13) 農業支援策の推進。
 - ①農業育成
 - ②協同組合
 - ③水産業の育成
 - ④農業のための融資
- 14) 事業結果の評価。
- 15) 地権者からの耕地整理事業費の返済。

耕地整理事業概念図

図-4-1



耕地整理の現状

日野祐滋氏著

タイ国における都市計画関連制度の実態より引用

4-5 区画整理制度導入への課題

タイ国における都市整備のニーズを考えれば、市民と公共の合作という性格をもつ区画整理の応用に対する需要は大いに存在すると考えられる。

次に適用の可能性・課題等について検討してみる。

(1) 既成市街地での適用

スラム改善事業では既に区画整理に類似する方法がとられ、余剰地を生み出し、これを事業資金に組み入れ、住民負担の軽減を図る等、実施している例がある。しかしながら我が国の例から考えても、密集した市街地では住民の合意形成も難しく、事業コストも高い。

スラム改善において、その事業の中で収支をとろうとすると、スラムの住民はその負担に十分耐え得ない。このような事業は補助金など公共の強力な援助が必要不可欠となる。

(2) 新市街地の整備

今後の膨大な都市空間需要を想定すると、望ましい環境水準をもった新市街地を先行的に供給していくことが必要である。都市郊外における宅地供給手法としての性格が強い。

また、このような場合、開発利益が一般的に大きく、その公的還元を適切に行うことが都市政策上必要とされる。

(3) 都市基盤施設の整備

区画整理手法は道路や公園等インフラを整備する手法としても活用することができる。

すなわち、公共用地の取得において地域の住民を追い出してしまうことなく、また公共施設整備による開発利益の吸収を行いつつ、道路などの整備を進めるという特性をもつ。

また、面的な整備がなされることで、個々の施設単独よりもより望ましい都市施設まで住民に負担をさせることは、住民の理解を得ることが困難であると考えられるので、地域住民の合意が得れるよう費用負担のルールを確立する必要がある。

(4) 総合的街づくりとしての区画整理の導入

多くの宅地開発がそうであるように、一つ一つのプロジェクトがそれぞれ他の事業に何の関連ももたず、また都市としてあるべき計画を何ら考慮せずに造成されてきた。

その結果として、道路等公共施設の整備に一貫性を欠き、農地と住宅地の混在した非効率な、しかも混乱した土地利用の形態を招いている。

都市の土地利用整序には、都市計画による広域的な土地利用計画、都市施設計画を確定させ、これを長期にわたって各関係公共機関が調整を図りつつ、自ら守り、そして民間を指導する姿勢が必要である。

日本の土地区画整理事業がそうであるように、総合的街づくりの事業としてタイにおける地位を定着せしめるために、都市計画と表裏一体となって強力に運用していくことが区画整理独自の技術の普及とともに必要と考えられる。

次に参考としてタイの都市における土地問題、都市整備に関する政策の概要として目下策定中の「土地及び第7次国家経済社会開発計画に基づいた国の政策概要（案）」の当該部分を示す。

（参考） 土地及び第7次国家経済社会開発計画に基づいた国の政策概要
（1989年の住宅宅地事情に関する年次報告より）

現在都市地域は急速に拡大しているが、これは、経済開発の進展と人口増加により、土地開発、土地市場、土地交換に大きく影響しているためである。1974年から1984年のバンコクに関する研究から、農業地域が毎年32km²の割合で都市地域に変化しているが、体系的な計画が欠如しているため、政府は、公共施設の整備、住宅の供給、環境整備を市街化の進展に対応して進めることが困難となっている。

これらの問題点は以下のように整理できる。

1. 適当な価格の土地の不足

土地の性格として、土地利用の需要に応じて量を増やすことはできない。したがって、土地に対する需要と供給の関係は、地価と土地不足を決定する重要な要因である。すなわち、都市地域が急速に拡大を始めたとき、土地の買い占めにより大きな需要が生じ、地価が高騰した。

2. 購買限度価格を超えた土地と住宅

住宅のための土地需要は極めて大きい。しかし、これに応える住宅市場は中流以上の所得階層のみを対象としたものである。このため、低所得者層は住宅に関する問題に直面している。このほか、国の住宅と公共施設の整備政策が市街化進展の現状と整合していない点が問題である。すなわち、土地収用の遅さ、住宅に関する基準が現状に照らして高すぎることで、住宅建築審査手続きの遅さなどである。

3. 都市開発プロジェクトの効率性欠如

特に土地市場に対する問題の認識不足から官民の協力の不足、税金の不適切な徴収から起こる投資資金の不足が生じ、土地開発事業の効率性が損われている。

4. 民間が土地利用関連法律に従った行為を行わないこと

土地利用規則違反、例えば、駐車場不設置、建物周囲の空地不足などである。これらは、人々の需要、経済活動、開発への投資に即して、官民が協力して目指すべきものである。

5. 都市開発によって生じる環境への影響

都市開発による環境への影響を守るため、汚染の発生、経済活動の基本となる資源の破壊、廃棄物の再利用について考えるべきである。

上記の問題の解決を推進するため、政府は、国土の効率的利用と、経済社会の平等・公平

化のための政策策定を協議した。ここに、第7次国家経済社会開発計画の概要を示す。この計画では、問題解決のため、次のように地域分類を行っている。

- ① バンコク及び周辺地域
- ② 地方都市 チェンマイ、チョンブリー、プーケット、コンケン
ソクラー・ハジャイ、ナコンラチャシマー、ウボンラチャタニ
ウドンターニー、ピサスローク
- ③ 東部臨海部地域 ラムチャバン新都市、マプタプット新都市
- ④ 新経済拠点及び影響地域 タイ南部地域北部、アユタヤー
チャチャンクサオ、サラブリ

土地問題を的確に解決する政策を策定するため、土地利用に関する問題の状況を研究しなければならない。問題の要点は、次のとおりである。

1. 直接的土地問題

地価高騰、投機のための土地買い占め、土地利用計画の欠如等

※ これらの問題は特にバンコクで著しい。

2. 新コミュニティの問題

コミュニティの管理・サービスの効率性欠如、環境保全計画の欠如、テサバーン（自治都市）以外の区域での建築許可制度の欠如等

3. スラムの問題

スラム拡大コントロールの欠如、スラム問題解決の責任機関の欠如、環境衛生問題、労働者の住宅不足等

4. 国の役割

国と地方自治体の協力の欠如、国の低所得者層に対する住宅整備政策の不明確さ
コミュニティに対する援助・改善（住宅整備を含む）、機構の開発計画策定及び関連機関の協力について定めることとなった。詳細は次のとおりである。

(1) 住宅としての土地利用の大量かつ効率的な開発

- ・ 都市計画決定事項の施行に於ける政府と地方自治体との協力の改善
- ・ 都市計画及び開発方針に沿った十分かつ体系的な公共施設整備
- ・ 投機のための土地買い占め防止のための税制、法制、その他対策の策定

(2) 新コミュニティ建設の支援要素の増強、特に郊外部における生活環境の改善とコミュニティの環境への影響の防止

テサバーン内外において公益施設サービスを推進するため適切な手段を講じる。

例えば、

- ・ コミュニティ管理機関の設置、基金の設置

- ・ テサバーン域外に於ける建築基準法の適用
- ・ 秩序的かつ良好な環境確保のためのコミュニティー地域計画策定管理
- ・ 工業地域に於ける大コミュニティーの建設
- (3) 都市内のスラムコミュニティーの建設
 - ・ スラム住宅の取り壊し再建による環境改善
 - ・ スラム住宅の取り壊し、適正地域への移転再建
- (4) 開発及び都市の貧困者への居住提供、所得の向上、生活環境改善
 - ・ コミュニティーの居住権利を保全するためのスラム法の策定
 - ・ スラム改善、取り壊されたコミュニティーへの新住宅の提供
 - ・ 職業訓練
- (5) 機構設立、国と地方自治体の役割と協力の推進、民間部門が住宅開発増進に参加できるようにするための支援
 - ・ 住宅建設に関連した機構の、計画、協力、確立されたデータ収集システム、住宅開発に関する技術開発の面に関する効率性の増加
 - ・ 低所得者及び公務員の住宅建設に於ける国の役割の拡大
 - ・ 民間が低所得者住宅に投資することを支援するため、税、融資、基準、その他に関する条件を定める
 - ・ 国の住宅プロジェクトに協力する民間の役割を増大すると同時に、国がリーダーとして事業を調整する

住宅・宅地政策小委員会は、官民の総ての関係機関に対してタイの国土を必然的かつ適切に使用する方針をもたせるため、住宅開発計画の概要を共同で審査した。この住宅開発計画の概要は、国家経済社会開発委員会の審査を通過し、内閣の審査を受ける手続き中である。この住宅開発計画の概要は第7次国家経済社会開発計画の一部となり、1992年から1996年に増加する人口を受け止めるものとなる。

{ 註 本稿 日野祐滋氏著
タイ国に於ける都市計画関連制度の実態(1991.3)より引用 }

第5章 本格調査への提言

5-1 調査の目的と意義

1. 目的

バンコクを中心とした都市部への人口・産業の集中、市街地のスプロールが急速に進み、国家経済社会計画において、これに対応した都市整備の重要性がとりあげられている。

タイ国政府としては巨額な事業費の増大に対処し、効率的な都市整備を図る必要があり、このため、国家開発の切札として、開発事業費の一部をその事業の中でまかなえる土地区画整理事業方式を日本から導入することに対する期待が大きい。

本調査は、これらの期待に応えるべく国家開発方針に基づいたパイロットプロジェクトにおける土地区画整理事業のフィージビリティの検討を行い、タイ社会に適応した事業形態による事業計画、事業制度、管理運営等、土地区画整理事業のシステムの提案を行うとともに、区画整理パイロットプロジェクトの事業計画案の作成を行うことを目的とする。

2. 意義

タイ国が本件調査を日本に要請した背景としては、

- ① 1987～1988年に調査された「都市計画策定指針作成調査」の中で区画整理手法の導入のための調査・検討の継続の必要性が強調されたこと、
 - ② この調査の一環として1988年11月に関係行政機関・大学・研究機関等から約300名の出席を得て開催された「都市計画セミナー」において、区画整理実施に対する共感が得られるとともに、区画整理実現のため日本政府に対する要請があったこと、
- がある。

我が国の土地区画整理事業が都市整備の事業手法として最も優れた手法であるとタイ側に高く評価された結果といえる。

本件調査を実施した場合の効果・意義については次のように考えられる。

- (1) 第7次国家経済社会開発計画（1991年策定予定）の策定のための重要な調査として国家レベルで認知されていること。

第7次国家経済社会開発計画のための重要な調査案件については、全実施機関・全援助機関を通じ、合意されている。本調査は、この中の一つとして位置付けられており、その重要性はタイ国内部で高く評価されている。

- (2) 調査実施体制が確立していること。

本調査の実施に当たっては、多数の関係機関との調整が必要であることから、内務省都市地方計画局では既に関係機関との協議のうえ、区画整理推進のための中心機関とし

ての政府内部の認知を受けている。また本調査の推進のため区画整理審議会（内務事務次官が議長）の設置の手續き中である。

(3) 技術移転効果

土地区画整理事業は、都市整備の最有力事業手法として過去100年にわたり、日本を中心に発展してきた事業手法である。その歴史の中で事業手法もさまざまに変遷しており、その経験を踏まえ、タイ社会に適応した事業形態の技術移転が可能である。また、技術形態として、多岐にわたる内容を含んでおり、開発調査による集中的な技術移転が適切である。

(4) 緊急性・PR効果

第6回区画整理及び都市開発に関する国際セミナーが1991年にタイ国で開催されることとなっており、本調査は、この国際セミナーをサポートするうえでも重要であり、また、セミナーの場を通じ、開発調査の成果を提示することができれば国際的PR効果も非常に高い。

以上を踏まえ、本調査は、その重要性・PR効果等、すべての面で優れている。

5-2 調査地区の選定

調査地区の選定についてはタイ側の提案の候補地数カ所の中から第6章で述べる協議の経過を経て、Huaykhwang-Bangkapi地区を本格調査地区として選定した。

調査地区の選定条件及び、その条件に対する本地区の適合性について述べる。

1. 調査地区選定の条件

調査の目的で述べた如く本調査は、タイ国の都市整備を推進するための事業手法として土地区画整理事業を日本から導入するためパイロットプロジェクトを実施せんとするもので、その目的を達成するための条件として、

- (1) 事業の実施の容易な現況条件をもっていること、
- (2) 整備の緊急性が高いこと、
- (3) 整備効果が優れていること、
- (4) 地権者の協力が得易いこと、
- (5) 整備のPR効果が優れていること、

等が挙げられるが、本調査地区がこの条件に最も整合していると判断されたので選定された。

これら条件に対する適合性について具体的に述べる。

(1) 地区の現況と施行の容易性

調査地区（約800ha）のうち、地区の西部地区80ha、及び地区の南部地区（TOANON RAMA 9）通り以南の大部分約200ha計約280haは既に市街化が進行していて既成市街

地としての現況である。

地区の東部及び北部地区約 200ha のうち約 80 程度は、湿地帯となっていて未開発であるが、現況道路沿いの開発及び単独の新規開発が数多く、現在スプロール化の進行地区である。

地区の中央部の約 300ha の RAMA 9 通り沿線は大型建物の新築が盛んであるが、地区のほとんどは湿地帯または荒地としての現況である。

以上の現況から、まだスプロール化が進んでいない中央部 300ha の中からプロジェクト実施地区を選定すれば、施行は比較的容易と考えられる。

(2) 整備の緊急性

当地区の南西部地区で現在 E T A による高速道路のジャンクションが施工中であり、南部及び東部地区にも高速道計画がある。また調査地区内及び周辺部に新交通による鉄道計画と駅の設置及びワークショップの立地も計画されていることから、これら道路・鉄道計画が進行すれば、この貴重な空間は速やかにスプロール化され、不良市街地となるのは必然的であり、整備は緊急を要する。

(3) 整備効果

本地区の公共施設は全く未整備で、幹線道路は東西に THANON RAMA 9 通りと地区南端の THANON PHETCHABURI 通りの 2 本のみであり、南北に至っては地区西端の THANON RATGHADAPHISEK 通り 1 本のみで数 km にわたって南北の幹線道路は存在しない。また、補助幹線道路及び区画道路等系統的な道路は皆無に等しい。また、排水施設も全く未整備で雨期の大雨で滞水する等、全くの未整備地区である。

本地区は中心市街地に近接し立地条件に恵まれた地区であり、このまま放置すればバンコクの他のスプロール地区と同様に幹線道路から何本もの行き止まりの横道ができ、建物がこれに張り付くといった典型的な不良市街地が型成されることは必須である。

したがって個々の公共施設の整備では問題の解決はできず、面的、総合的に整備できる土地区画整理事業手法により道路を初めとする公共施設の整備、土地利用計画に基づいた商業及び住居等の合理的な土地利用等による中心市街地の形成等、その整備効果は極めて大である。

(4) 地権者の協力

地権者の協力については、まだ未確認であり不明であるが、今後の計画及びその進め方によって地権者の合意は可能と考えられる。

既存計画については中心市街地に近接した立地条件を生かした街づくり計画として地権者の共感を得るものとする。また本地区は立地条件から相当の開発効果が見込まれることから、地権者にもこれら開発効果による増進の範囲で適正・公平な開発利益の配分を約束

するならば、大部分の合意は期待できる。

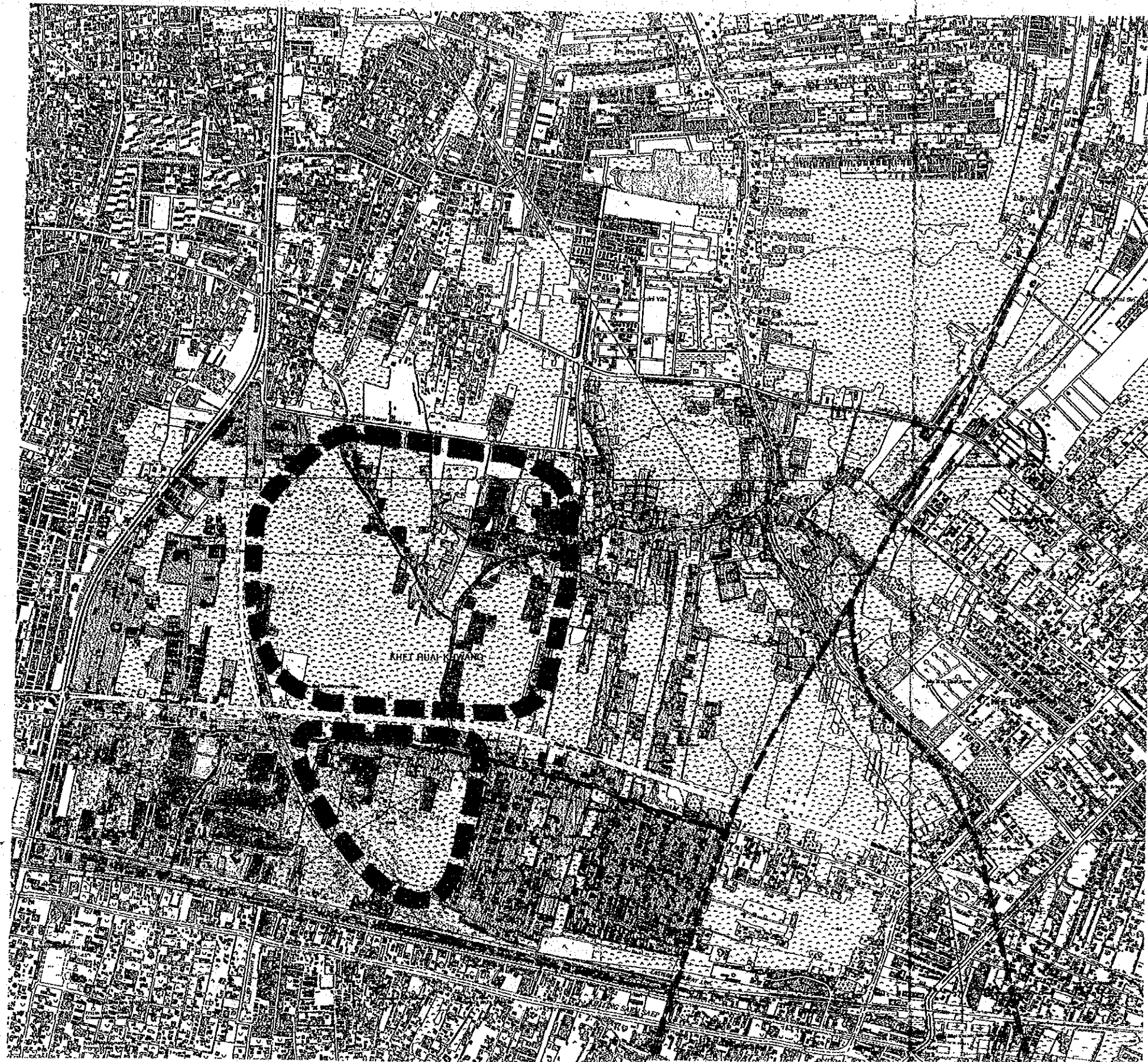
(5) 整備のPR効果

前述の如く、本地区は中心市街地に近く、その整備効果も極めて高く、地区にふさわしい大型施設等も立地が可能であり、PR効果も大である。

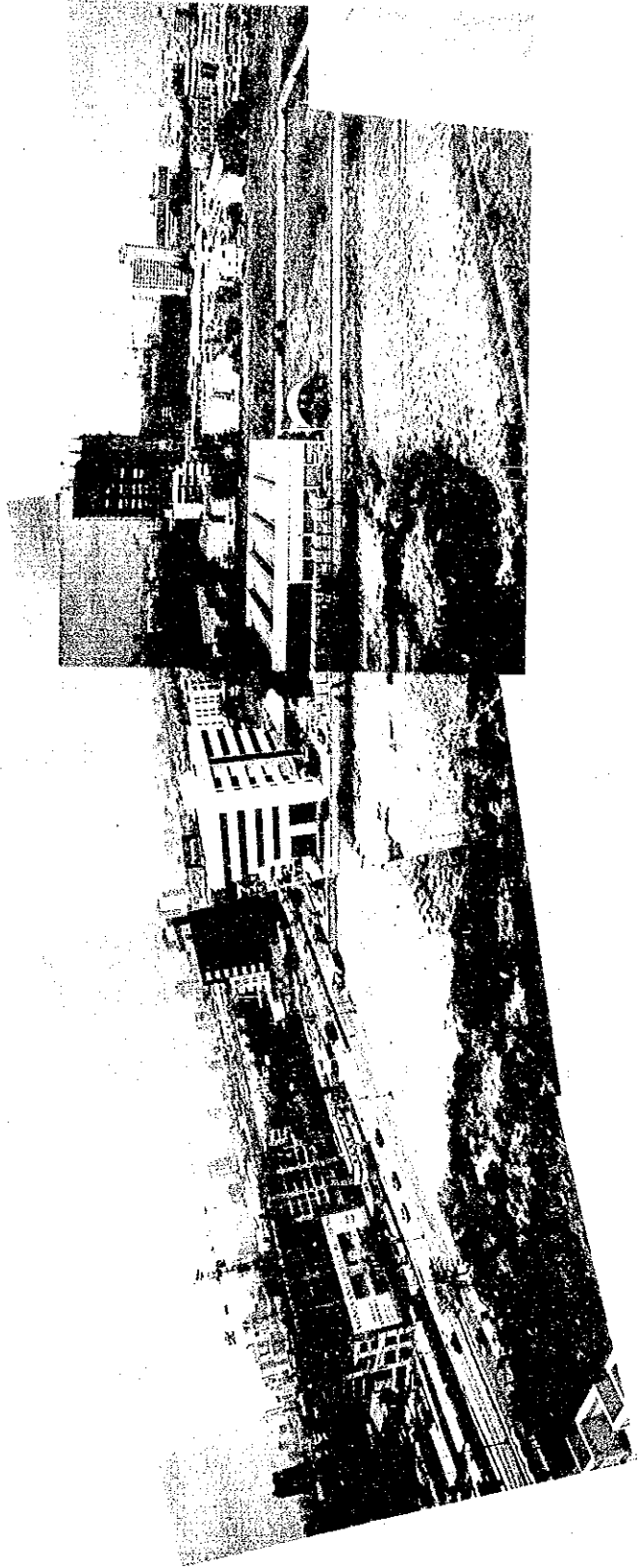
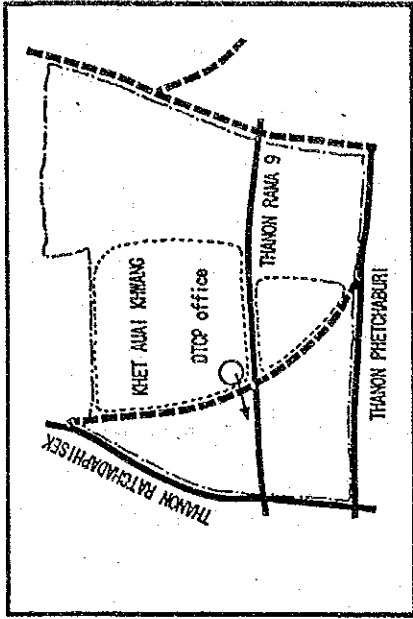


調査対象地域位置図

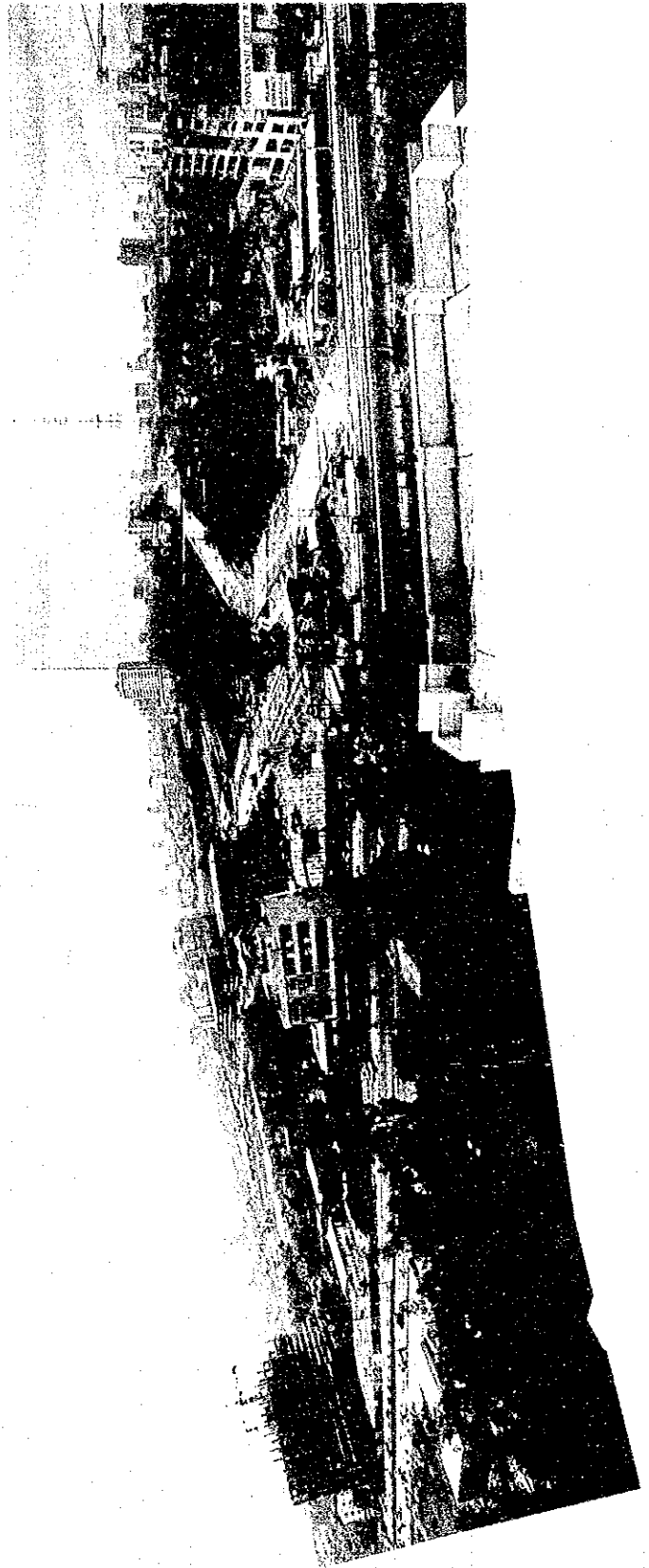
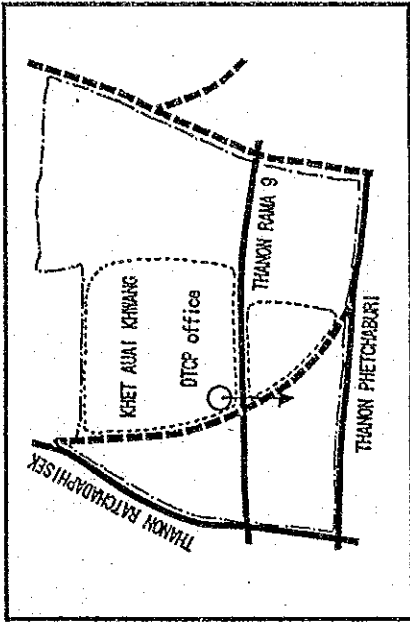
調査対象地域図



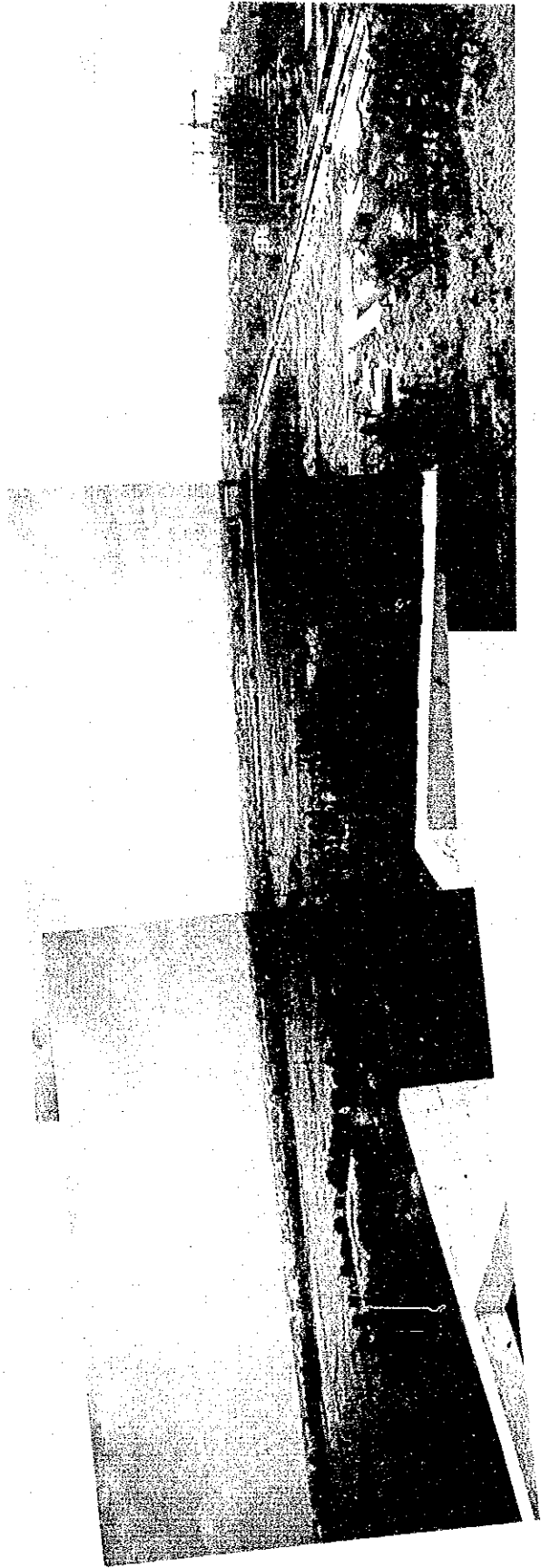
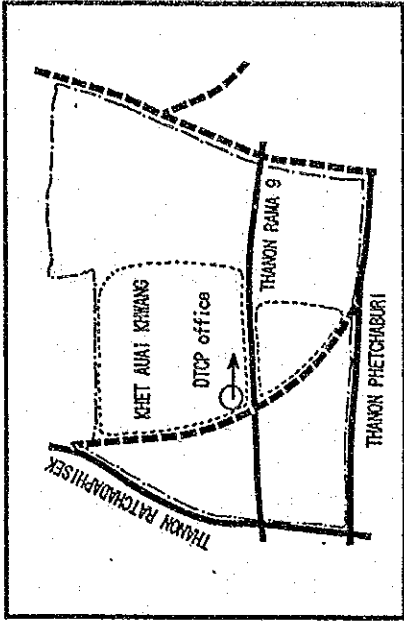
調查對象地區現況写真 (1)



調查對象地區現況写真 (2)



調查對象地區現況写真 (3)



調查対象地区現況写真 (4)

