

### 5-3 調査内容

S/Wで決定した内容は下記のとおりである。

#### 1. 調査地区 Huaykhwang - Bangkapi 地区 (約 800ha)

#### 2. 調査項目

##### (1) 調査地区の現況及び解析

- 1) 社会・経済状況
- 2) 物理的状況
- 3) 土地利用
- 4) 公共公益施設
- 5) 建築物・工作物
- 6) 土地価格の推移
- 7) 都市開発に関する問題点

##### (2) 調査地区の基本構想の作成 (1/4,000 地形図)

- 1) 道路体系計画
- 2) 土地利用計画
- 3) 緑地計画
- 4) 排水計画
- 5) その他施設計画

##### (3) 区画整理基本計画作成地区の選定

##### (4) 選定地区の区画整理基本計画 (約 300ha)

(1/4,000 地形図ベース)

- 1) 公園の整備と土地権利調査
- 2) 主要な公共施設の予備設計
- 3) 事業費の算出
- 4) 財政計画
- 5) 平均減歩率の算出
- 6) 土地利用前後対象表の作成
- 7) モデル的換地設計

##### (5) 事業計画 (案) 作成地区の選定 (約 100ha)

##### (6) 事業計画 (案) の作成 (1/1,000 図面)

- 1) 測量及び地形図作成

基準測量

地形測量

境界測量

2) 公共施設の整備計画

3) 造成計画

4) 事業費の算出

5) 事業運営計画

6) 換地計画

(7) 地権者の合意形成の手法

(8) 区画整理システムの提言

1) 法体系

2) 事業運営

3) 土地評価

3. 調査の具体的内容と進め方

(1) 調査地区の現況解析

1) 調査地区の選定

調査地区は区画整理予定地区に基本構想作成に必要な周辺地区を加えて設定する。

(約 800ha )

地区レベルにおける地域的完結性を有する区域とする。

◦ 図面 S = 1 / 4,000

2) 広域的条件調査

母都市バンコクの広域的位置付けを行うとともに、果たすべき役割を明らかにし、調査地区が母都市の中で分担すべき機能を明確にしていくことを目的としている。

このため、広域的観点より必要な調査をし、調査地区に要請される整備課題をまとめる。

(内 容)

① バンコク市の広域的位置付け

② バンコク市の歴史的変遷と特色

③ バンコク市の性格

④ 市街化の進行状況

⑤ 上位計画

⑥ 主要なプロジェクト

### 3) 現地踏査

実際に現地を踏査し、調査地区の状況を実感的に把握するとともに、住民等の意見も聴取し、調査地区のかかえている問題とそれに対する市街地整備のあり方を具体的に明らかにする。

### 4) 実態調査

実態調査は主に基本構想区域の環境評価及び、基本構想作成のための資料の作成である。

内容は次のとおりである。

#### ① 社会的条件

人口、社会的圏域、社会的活動、土地価格の推移

#### ② 物的条件

自然条件、土地利用、建築物利用、交通施設、公園緑地、排水施設、供給処理施設、公益施設

### 5) 市街地環境評価

現地踏査及び実態調査に基づき、調査地区が、このまま市街地整備策を講じられず放置された場合における将来の土地利用や市街地の変化を予想し、その場合の市街地の環境を予測する。

### 6) 環境評価、広域的条件調査に基づき地区を良好な市街地に形成すべき課題及び基本構想以後に必要な前提条件を整理する。

## (2) 調査地区の基本構想の作成（1／4,000地形図）

基本構想は次の内容で作成する。

### 1) 基本方針

計画のテーマ、基本方針、地域の基本的構成

### 2) 人口及び諸施設の配置構想

人口計画、地区計画、土地利用計画、交通計画、公園緑地計画、排水計画、供給処理施設計画、公益施設計画

### 3) 実現方策

調査地区の区分、整備の類型化、整備手法の選定、整備時期の設定

## (3) 要整備地区の選定及び区画整理基本計画（約300ha）

（1／4,000地形図ベース）

### 1) 要整備地区の選定

次の項目について総合的に勘案して抽出する。

#### ① 公共施設整備の緊急性

- ② 市街化動向からみた宅地整備の緊急性
  - ③ 住民の意向
  - ④ 財政等施行能力
- 2) 基本計画区域の公図の整理と土地権利調査
  - 3) 基本構想に基づき基本的構成を作成する
  - 4) 概略の区画整理設計を行う
    - 画地、街区の設計、道路の設計、公園緑地の設計、排水施設の設計、供給処理施設の設計、公益施設の設計、造成計画
  - 5) 概略の事業費の算出
  - 6) 財政計画
  - 7) 平均減歩率の算出
  - 8) 土地利用前後対照表
  - 9) 標準換地設計
- (4) 要整備地区のうち緊急要整備区域の選定（約100ha）
- 次の事項を勘案して抽出を行う。
- 1) 公共施設整備の緊急性
  - 2) 市街化動向からみた宅地整備の緊急性
  - 3) 住民の意向
  - 4) 財政等施行能力
- (5) 緊急要整備区域における事業計画の作成（1/1,000地形図）
- 1) 測量及び地形図の作成（1/1,000）
    - 基準点測量、地形測量、境界測量
  - 2) 基本構想及び基本計画から地区の基本的構成を作成する。
  - 3) 基本的構成を基に、区画整理設計を行う。
    - 画地、街区の設計、道路の設計、公園緑地の設計、排水施設の設計、供給処理施設の設計、公益施設の設計、造成設計
  - 4) 事業費の算出
  - 5) 財政計画
  - 6) 平均減歩率の算出
  - 7) 土地利用前後対照表
  - 8) 事業運営計画
  - 9) 想定換地設計

#### 4. 区画整理システムへの提言

##### (1) 法制度

土地区画整理事業を実施するためには、関係する法体系の整備が必要不可欠である。

しかしながら、この事業主法は、タイ国にとって全く未経験の分野であり、最初から法体系の完全整備には無理がある。日本における区画整理の歴史を考えてみても、当初は耕地整理法を準用して実施し、多くの実績を重ねながら暫定的な法律の制定から本格的な法制度へと移行し、今日の区画整理法の成立をみたのである。

タイ国においても日本と同様に類似法の準用等により、実施を重ね試行錯誤を繰り返しながら、タイ国の国情、習慣等に十分適合したタイ型式の区画整理法並びに関係法令の整備がなされていくことが適切と考えられる。

|       |     |         |
|-------|-----|---------|
| (法体系) | 上位法 | 都市計画法   |
|       | 事業法 | 土地区画整理法 |
|       | 関連法 | 建築基準法   |
|       |     | 土地(登記)法 |
|       |     | 関係事業法   |
|       |     | 関係税法    |

⋮

##### (2) 事業推進のための組織

速やかな事業化と円滑な事業の推進を図るために必要な事項として、

- 1) 的確な調査と市民の共感を得る計画
- 2) 事業の仕組み、計画の内容等の住民に対する周知徹底
- 3) 関係公共機関の緊密な連携と調整
- 4) 権利者の納得する土地の適正・公平な配分計画と補償
- 5) 実施機関の適正な事業運営

等があり、

このために必要な組織のあり方としては、

- ① 的確な調査と優れた計画を立案するためには、日本側の専門家による調査団の指導のもとに、タイ側が主体性をもって実施し得る組織が必要である。特に養成されたカウンターパートを効果的に組織に配置する。
- ② 事業の早急な事業化、円滑な事業推進には、住民の協力なくしては成り立たない。したがって、住民に事業の仕組み、計画の内容等十分な情報を与え、理解を得る必要がある。

そのための周知徹底を図るための手段として、

- a. 自治組織を十分活用する。
- b. 住民の各地域、各階層、各組織を代表する協力組織を編成する。  
等があり、官民一体となって、進める必要がある。
- ③ 事業の調査計画を進めるためには、関係する公共機関の協力が必要不可欠である。  
したがって、関係機関との情報の交換、あるいは計画の調整等を実施するために、  
これら機関による調整組織の設置が必要である。
- ④ 事業の実施についての施行主体としては、公共団体(DTCP)による施行が最も  
適切と考えられる。したがって、DTCPは、調査に引き続き実施のための独立した組  
織をカウンターパートを中心に編成する必要がある。
- ⑤ 調査・計画・実施を通じ、区画整理の先進国としての日本の専門家の指導を受け  
るとともに、不足する人員、技術については専門とするコンサルタントの参加を得る  
ことが必要と考える。
- ⑥ 事業を実施する執行部に対するチェック機関が必要であり、議会代表、学識経験者、  
住民代表等で編成する審議会の設置が必要と考える。

## 5. 計画に必要な資料

### (1) 現況図

計画立案用の現況図として、 $S=1:10,000$ 、 $S=1:4,000$ の2種類の原本各1部を  
DTCPから提供を受けたので本地形図から第2原図を作成し計画用に使用するものとし  
る。(図面リスト図参照)

#### ① $S=1:10,000$ 12枚

|      |      |      |      |      |     |      |
|------|------|------|------|------|-----|------|
| 7-1  | 7-2  | 7-3  | 7-4  | 8-1  | 8-3 | 11-1 |
| 11-2 | 11-3 | 11-4 | 12-1 | 12-3 |     |      |

#### ① $S=1:4,000$ 6枚

|        |        |        |        |
|--------|--------|--------|--------|
| 11-1-A | 11-1-B | 11-1-C | 11-1-D |
| 11-3-A | 11-3-B | 11-3-D |        |

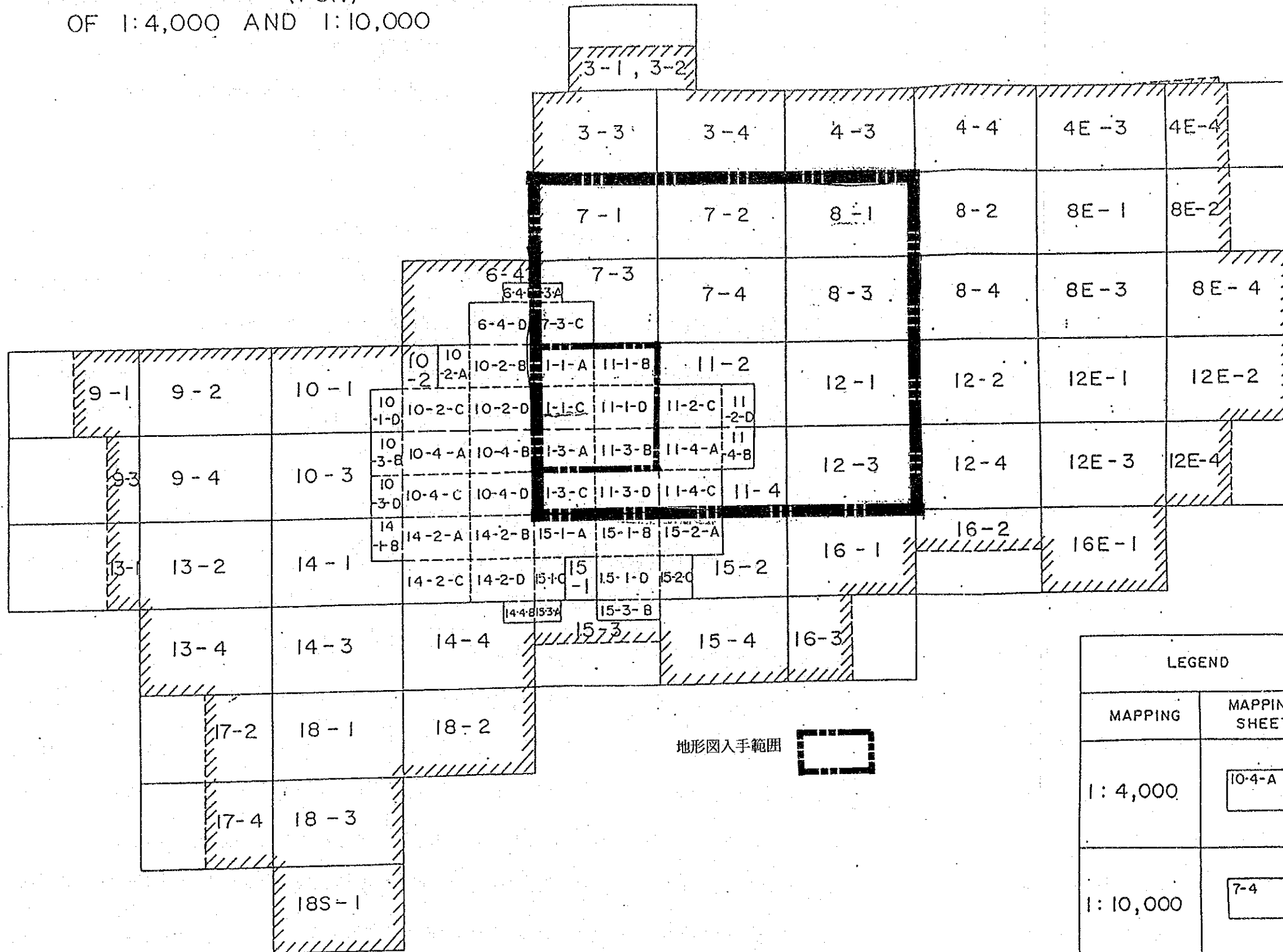
### (2) 公 図

- ① ラマ9世通り建設時の買収用の公図(BMA作成)
- ② バンカピ地区の物分図( $S=1:4,000$ 土地局事務所)

### (3) 地価台帳

- ① バンコク全体の概略地価公示台帳

TOPOGRAPHIC MAPPING SHEET INDEX  
 (FOR)  
 OF 1:4,000 AND 1:10,000







## 6. 報告書の提出

### (1) インセプション・レポート

本件調査の実施手法及び工程を主な内容とし、調査開始1カ月以内にD T C Pに提出する。

### (2) プロGRESS・レポート

調査着手後5カ月以内に調査の進捗状況を主な内容としてD T C Pに提出する。

### (3) インテリム・レポート(1)

調査着手後8カ月以内に調査地区の現況及び解析基本構想、基本計画の策定の進捗状況を主な内容としてD T C Pに提出する。

### (4) インテリム・レポート(2)

調査着手後13カ月以内に基本構想策定の結果、基本計画及び地区の選定、事業計画の策定についての進捗状況を主な内容としてD T C Pに提出する。

### (5) ドラフト・ファイナル・レポート

調査着手後16カ月以内にD T C Pに提出する。D T C Pは、提出後1カ月以内にJ I C Aに対し報告書に関するコメントを用意する。

### (6) ファイナル・レポート

ファイナル・レポートは、ドラフト・ファイナル・レポートに対するコメントを受け取った後2カ月以内に提出する。

## 5-4 調査の実施体制

本件調査は、タイにおける都市整備の手法として、全く未経験な事業手法である土地区画整理事業手法について、パイロットプロジェクトとして実施適用を試み、タイ型式の区画整理方式を創出し、定着せしめるためのものである。したがって、技術的内容を主体としつつも、極めて行政的な判断を要する内容を含んでおり、公的機関による調査協力に並行して、日本側で行政経験者等から成る作業監理委員会的なものを組織し、適宜指導・助言を行うことにより適切な進行を図ることが必要と考えられる。

また、計画立案に対しては、区画整理制度の技術移転を目的としているものの、その前提となるべき基本構想、基本計画は都市計画的観点から地区権利者、行政サイドから共感を呼ぶ優れた計画でなくてはならない。

したがって、調査団員の選定に当たっては区画整理の実務経験者は当然ながら、都市計画のエキスパート並びに区画整理を実施するための法制度も併せて検討するための行政的検討可能な人材及び1/1,000の地形測量の実施が必要な実務経験者の選定も必要と考えられる。

次に、現地の実情、制度等を把握するためには、タイ側の協力が必要不可欠であり、カウン

ターパートとの緊密な連携作業が要求される。

また、D T C Pに派遣されている長期専門家が調査団とタイ側との間に立って調査の進め方等につき調整を行うことが効率的作業を進めるうえで必要不可欠である。さらに、本調査においては、区画整理を実施するための計画的な検討だけでなく、行政的な視点に立って区画整理のシステムについて十分な検討が可能な人材を集める必要がある。

#### 5-5 本格調査に向けての留意事項

##### (1) タイ国の実情を配慮した計画とすること

5-2項「地区の選定」で述べた如く本格調査地区は都心に近接しながら何ら計画的整備がなされず、スプロール化が進行しつつある地区で、このまま放置すれば他の不良市街地と同様な市街地を形成するのは明らかで、整備の必要性・緊急性は極めて高い。

このような広範囲な未整備地区を総合的に整備を図るには土地区画整理事業手法が最も効果的で、しかも開発利益を一部事業に還元できる特色を有効に生かすならば、本事業手法が必ずタイ社会に受け入れられ、定着することは明らかである。

ただ、計画の立て方、及び制度の技術移転については日本の型式を押し付けるものでなく、タイの国情・社会情勢・多くの慣習等を十分調査検討し、タイ式の区画整理制度の定着化を図るべきである。ただ、それには数多くのプロジェクトを実施し、試行錯誤を繰り返しながら時間をかけてタイ方式の土地区画整理事業を確立していくことが必要と考える。

##### (2) 都市計画の観点から十分検討された計画とすること。

タイにおける都市開発プロジェクトの多くは、それぞれ個別の事業として他の事業との関連性や都市計画的観点からの検討なしに進められてきた。

したがって小規模開発型のスプロール現象が拡大し、土地利用の混乱や都市施設の体系的整備の遅れを生じさせ、その結果、交通渋滞は危機的様相を呈している。

今回のプロジェクトはこのような開発とまらないために、都市計画的に十分検討された計画とすべきであり、

- ① バンコク都市圏全体からみた本地区の位置付けを明確にし、本地区に求められる機能を十分分担する計画とすること、
- ② 周辺地区との関連性に十分配慮し、整合性のある土地利用計画・体系的公共施設計画を立てること、
- ③ 都市計画に整合する範囲で地区に特色をもたせ、魅力ある市街地として住民の共感を呼ぶ計画とすること、

が必要である。

(3) その他

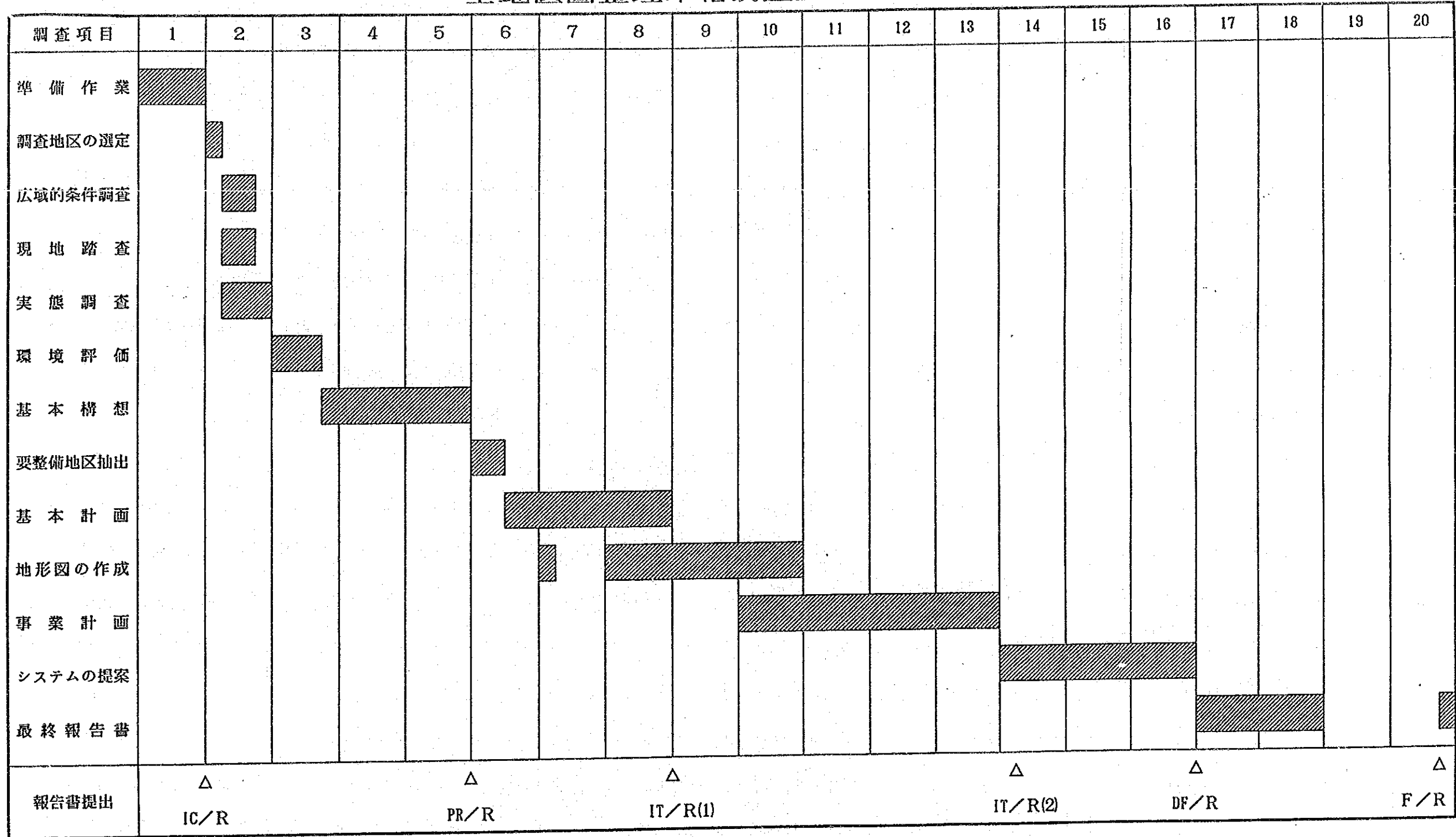
調査地区について、その他の留意事項としては以下のことが挙げられる。

- ① 調査地区(約800ha)について現地調査した結果、地形図(1:4,000)に記載されていない大型建築物が10棟以上、完成または建築中であり、事前調査段階ではその正確な位置を確認できなかったため、地形図の補正がまず必要と考える。
- ② また調査地区内(約800ha)にE T Aによる高速道路計画があり、一部建設中である(基本構想区域内)。現地建設区間以外の計画のスケジュール等について路線計画はあるが、建設計画は未定とのことで、詳細設計は存在しなかったが、早急にE T Aに再確認の必要がある。



5-6 調査の工程

土地区画整理本格調査工程（案）





## 第6章 タイ側との協議事項

### 6-1 S/W及びM/Mの署名

本件事前調査団は、当初予備調査を目的としたが、現地における協議の結果、調査対象地区、調査実施項目に関する合意が得られたので、平成3年3月25日にD T C P局長と事前調査団長との間でS/W及びM/Mの署名を行った。

### 6-2 S/W協議

#### 1. 調査対象候補地区

3月18日に行われた第1回協議の場でタイ側から、要請書に挙げられている調査対象地区3地区（①ラムチャバンプロジェクト ②行政センター整備プロジェクト ③公共施設整備官民共同プロジェクト）のうち、ラムチャバンプロジェクト地域は既に開発が進んでおり、宅地開発は直接買収で行うことに決定したこと。また、行政センター整備プロジェクト地域は、タイ政府の政策変更に伴い対象外とするとともに、新たにナコンサワン地域を調査対象地域に追加したいとの発言があった。

本地区はバンコク北方約250kmのナコンサワン市のチャオピヤ川の中洲（面積40ha）であり、この地域はナコンサワン市街地に接し、市街化の可能性の強い地域で、チャオピヤ川の改修と合せて整備したい。

以上のようにD T C Pから調査団に説明があった。

#### 2. 現地踏査と各候補地の検討

調査団は第1回協議を踏まえ、要請書による調査対象地区である「公共施設整備官民共同プロジェクト地域」のA、B、C、D地区を現地踏査するとともにA、B、C、Dに関する既存資料の収集を行ない、ナコンサワン地区を含めた各候補地区に対する検討を行った。

各候補地区に対する検討結果、以下のような結論に達した。

##### 1) A地区

- ① 既存市街地に囲まれ市街化が進行している地区で、適切な開発計画を最も緊急に策定する必要がある。
- ② 本件調査のカウンターパート機関であるD T C PがA地区に含まれるため、本格調査時の技術移転、調査団とカウンターパートの協議が最も容易となる地区である。
- ③ 本格調査に必要となる既存資料が最も整っている。

（平成元年3月に完了したJ I C A調査「バンコク首都圏地形図作成調査」で作成した地図のうち縮尺1/4,000の地形図が存在するのはA地区のみ）

④ 既存市街地に最も近く副都心として位置付けられる地区で事業効果の点で示威効果が最も高い。

2) B、C、D地区

将来的には適切な開発計画が必要となるが、A地区に比べ緊急度は低い。

3) ナコンサワン地区

- ① 調査地区が河川の中洲であるため、河川改修事業が必要不可欠であること、
  - ② 河川改修計画と都市開発の具体的調整が行われておらず、土地区画整理事業の実施スケジュールが立たないこと、
  - ③ バンコク首都圏から離れており、土地区画整理事業のPR効果が弱いことやD T C Pへのスムーズな技術移転が進まないことが懸念されること、
- 等により、調査地区としては望ましくない。

3. 調査対象地区の決定

3月21日に行われた第3回協議において、調査団による検討結果を説明するとともに、調査対象地区としてA地区を提案したところ、タイ側も同意したため、S/Wを締結することとなった。

4. M/Mの締結

D T C P及び調査団により協議された項目

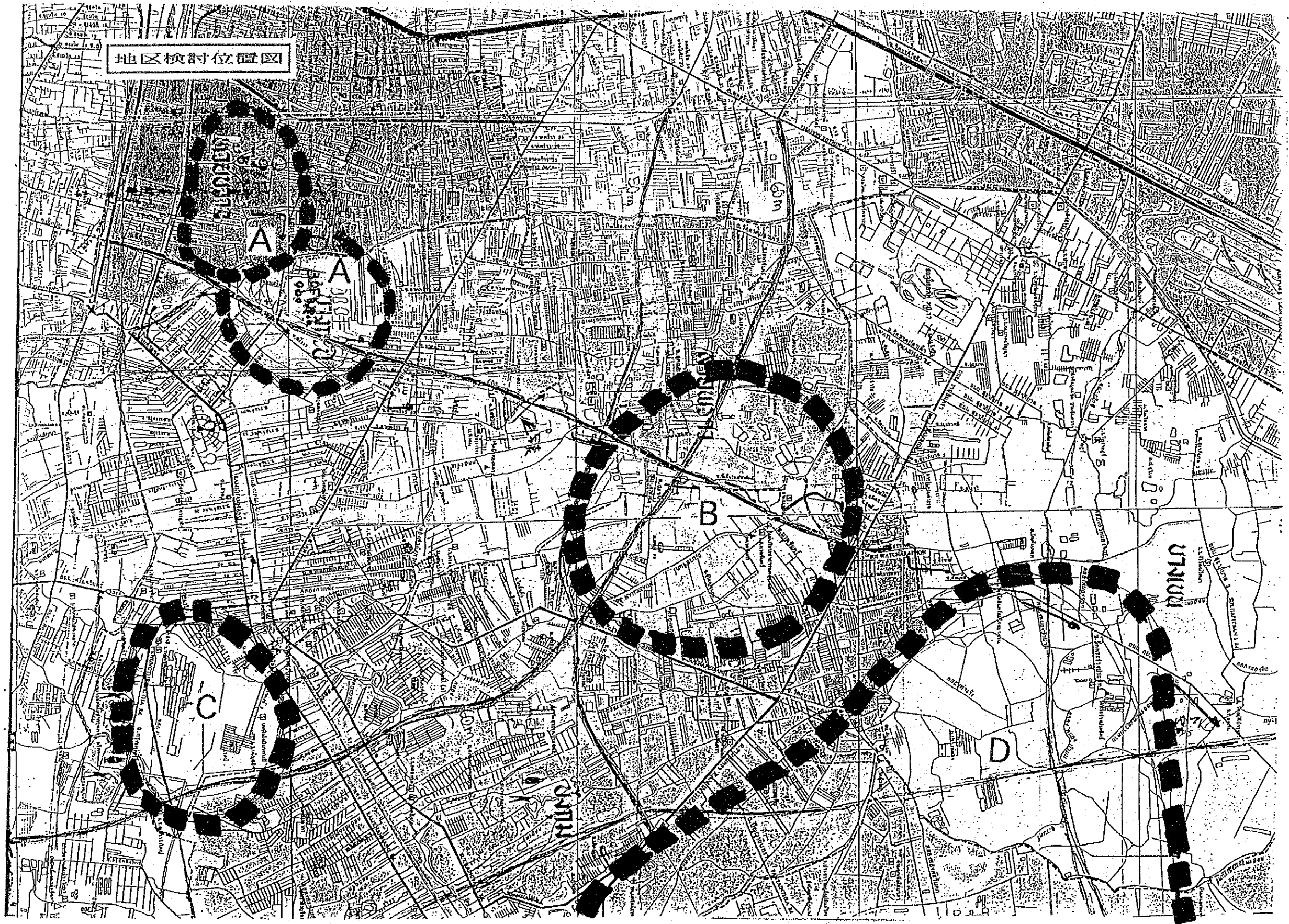
- 1) D T C Pは調査の結果により最初に実行していくプロジェクトを運営する。
- 2) D T C Pは調査の実施が円滑に進むよう考慮し、ステアリングコミッティーを組織する。
- 3) D T C Pはカウンターパートのトレーニングを日本側に要請した。
- 4) D T C Pは調査期間中にセミナーを開催するよう調査団に要請した。
- 5) D T C Pは調査団に対し、調査を効果的に進めるための必要な機材について準備するよう要請した。

5. その他の要請

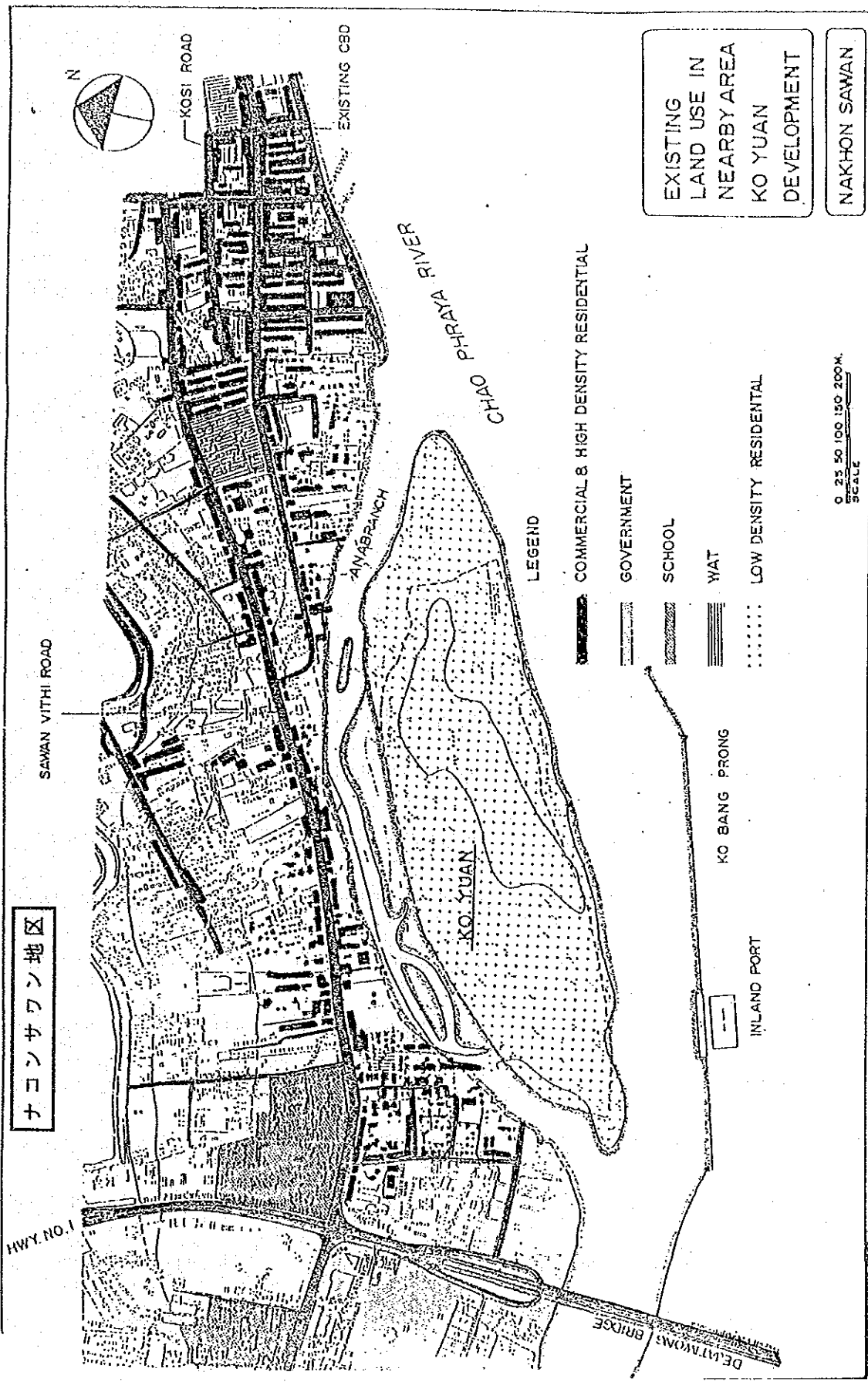
- 1) 区画整理に関する国際セミナーが1991年11月にタイ国で開催されるが、本件調査の成果を一部でもセミナーの場で発表できるよう、本格調査の早期開始を要請された。
- 2) タイ国内における区画整理セミナーに対する講師の派遣について支援要請があった。
- 3) 空席となっているJ I C Aによるタイ国に対する区画整理専門家の長期派遣を速やかに決定してほしい旨要請があった。



地区検討位置図







ナコンサワン地区

EXISTING  
LAND USE IN  
NEARBY AREA  
KO YUAN  
DEVELOPMENT

NAKHON SAWAN

LEGEND

- COMMERCIAL & HIGH DENSITY RESIDENTIAL
- GOVERNMENT
- SCHOOL
- WAT
- LOW DENSITY RESIDENTIAL

0 25 50 100 150 200M.  
SCALE



## 附 属 資 料

1. 要 請 書
2. Minutes of Meeting
3. Scope of Work
4. 対 処 方 針 案
5. タイ国都市計画法
6. タイ国耕地整理法
7. 関係機関組織図
8. 収集資料リスト
9. ステアリングコミッテメンバー表



附屬資料1. 要 請 書

Request for Technical Assistance Project

Project Title : Feasibility Study on Application Scheme of Land Readjustment in National Urban Development Thrust.

Requesting Agency : The Department of Town and Country Planning.

Proposed Source of Assistance : JICA

1. Background of the project

Thai Government has actively plunged into urban development thrusts as represented by "the urban and specific area development, which was programmed in the Sixth national plan with 3(three) Strategic Target Areas - Bangkok Metropolis and its contiguous towns, Regional urban growth centers, and the new Economic Zones headed by the Eastern Seaboard area.

As the development preparation and implementation proceeded, it has turned out that the conventional implementing measures mainly dependent upon out-right land purchase or land expropriation are not sufficient, having left a great deal of financial burden on the government.

Accordingly the government is prepared to develop innovative implementing measures - that is applied system of Land Readjustment - for rationalizing and expediting urban development, with the application of the system being targeted to such important development projects as "Laeu Chabang urban area development", "Government Compound Integrated development" in the outskirts of Bangkok, and "Public-Private joint investment project"

(Laem Chabang Urban Area)

Department of Town and Country Planning (herein after referred to as DTCP) has formulated and put in effect the general plan of Laem Chabang industrial and residential zones through the issuance of ministerial regulation in keeping with the Eastern Seaboard Development as set forth in the National Economic and Social Development Plan.

In concurrence with the ministerial regulation of the general plan, construction works for the Eastern Seaboard Development have been started, among others, Deep sea port construction by the Port Authority of Thailand, and Laem Chabang industrial estate construction by Industrial Estate Authority of Thailand.

However, in contrast with the successful starting of those economic development projects as stated above, for which lands had been acquired by the government, the development of urban area (Laem Chabang New Town Community), which is crucial to accommodate labour population providing services to the Laem Chabang area development project - Deep-sea port and Industrial Estate - has been left behind mainly due to the higher priority put on the economic development and obscure definition of implementing mechanism, and land speculation having brought about high land price.

In these circumstances as stated above, DTCP has launched its administrative task for arranging and expediting the implementation of the urban area development, through applying "specific plan" under the Town Planning Act, B.E. 2518.

This urban area development is characterized by joint public/private cooperation with the private sector being the principal investors and the government being responsible in the



principal infrastructure development such as public utilities and public facilities so as to ensure systematic and harmonious development vis-a-vis other sectors of the Laem Chabang Project.

This development policy of the Laem Chabang urban area is pursuant to the policy frameworks of the urban and specific area development programs of the sixth plan stating "Determine investment policies for development of urban areas that divide the burden more appropriately between the government, local administrations, state enterprises, and the private sector. In increasing the role of the local and private sectors, consideration will be given to charging for public services in the urban areas, according to the principle of beneficiaries sharing the burden."

However, implementing or promoting procedure and systems for joint public/private cooperation project with the principle of beneficiaries sharing the burden has not yet been established especially in the field of urban developments, which among others, seems to be the main deterrent to the implementation of the Laem Chabang urban area development.

(Government Compound Integrated development in the outskirt of Bangkok)

Relocation of government offices to decongest the heart of Bangkok has been one of the government persistent policies, along which, in fact, some public offices have been transferred on one by one basis.

In the wake of the stringent urban problems, especially traffic congestion in Bangkok, having been aggravated by the further rapid economic growth, it is recognized that the relocation has to be accelerated in planned and programmed manner.

Consideration has been taken into the existence of state-owned land being located in the outskirts of Bangkok for accommodating the relocated offices in a large scale and in a planned manner.

The new administration of Thai Government has started heading for the development of civic center where the government compound is to be constructed on the state-owned land, into which the public offices shall be transferred from Bangkok.

It is apparent that urbanization will take place around the compound, and without proper counter-measures result in the emergence of inefficient urban area with poor standard of Public Utilities.

On these premises, "an integrated urban area development method and system" is necessitated to develop the government compound as well as the surrounding area, which both are to be combined into one new city leading the Bangkok Metropolis to self-contained polycentric pattern, which is envisioned in the sixth national plan.

(Public-Private joint investment project to develop public utilities/facilities)

The cabinet of Thai Government made approval on the guideline for coordinating joint public/private cooperation in the investment for development of public utility/facility system.

This guideline has very important implications on Thai urban development, which are enumerated as follow;

1. The present trend indicates further expansion of Bangkok Metropolis and the perimeter with additional one million people to add up to the population of Greater Bangkok. The

concept of Bangkok and its perimeter development has to be shifted from the original objective of growth control to effective and efficient administration by emphasizing on the integration of city planning measures with those of investment on infrastructure network so as to ensure orderly and efficient land use and urban/housing expansion.

Several areas in/the outskirts and around the heart of the city, especially where they are far away from trunk routes, are left idle and void of any development due to lack of road network to connect with the trunk routes, and public utility/facility system is out of reach.

In line with the guideline, city's rapidly growing suburbs as stated above are identified as target development areas, where urban and infrastructure system development should be accelerated.

As for the urban and infrastructure system development, NESDB proposed to the cabinet to conduct the study to find out pattern and guideline for coordinating the cooperation between the government and private sectors in the joint investment in public utilities and facilities necessary for housing development.

This project is in conformity with the NESDB's proposed study, seeking a system established for coordinating the cooperation between the government and private sectors for public utilities/facilities improvement.

(Study on applied technology for making city plan)

In parallel with (1) preparing and making the specific plan for Laem Chabang urban area development, (2) preparatory work for development of civic center in the outskirts of Bangkok, and (3)

responding to the guideline approved by the cabinet, as all described above, DTCP has made studies on techniques of Land Readjustment under Japanese technical cooperation program - study on applied technology for making city plan -, with special attentions having been paid to its unique features such as self-financing for land acquisition and infrastructure improvement imposing less capital investments on the government, evenly shared cost incurred and economic benefits accrued between land owners, joint venture undertaking between the government as the facilitator, and the private sector as the implementor and so on. As transfer of technology on this system proceeded under the study, DTCP came to recognize that the Land Readjustment Technique is of much use for broader range of urban improvement and development, bearing out the government policy as stated above, more specifically it is instrumental for facilitating the implementation of Laem Chabang urban area development under specific planning system, realizing the government compound integrated development, and supporting the guideline for public-private joint investment project, which the application of Land Readjustment in Thailand has been targeted at as entry points.

## 2. Details of Project

### 2.1 Goals and objectives

The ultimate goal is to design and establish "Thailand Readjustment System", and through its application implement "Laem Chabang urban area development", "Government Compound Integrated development project" and "public/private joint cooperation project for public utility/facility system.

For practical reasons, among the 3(three) projects as specified above, one project shall be selected as Land Readjustment project for the feasibility study, through which the

implementing system shall be forged and feasibility of the project itself also shall be examined.

The implementing system of land readjustment just established must be designed to be able to replicate in the two other projects.

## 2.2 Study Subjects

To achieve the goals as defined above, study shall be executed on such subjects as follows

- (1) Analysis on the existing urban development and implementation system of Thailand.
- (2) Selection of the first implementation project of Land Readjustment in Thailand.
- (3) Preparation and Formulation of Development and Implementation Program of Land Readjustment for the selected project.
- (4) Design preparation of system of Land Readjustment.
- (5) Evaluation of the system and project.
- (6) Implementing arrangement.
- (7) Design preparation of the communication strategy for the popularization/acceptance of the land readjustment.
- (8) Design & preparation of improvement program of development management skills on land readjustment.

- 2.3 Duration of the Project : 18 months
- 2.4 Project Site : Laem Chabang, Changwat Chonburi or the site  
in the area of Bangkok Metropolitan Region
- 2.5 Project work plan

Design of the land readjustment system shall be prepared through the study for the preparation and formulation of the development and implementation program of the selected project. Project work plan is illustrated in the attachment.

3. Detail of the Implementing/Operating Agency

(1) Institutional Framework

DTCP is a Town Planning Office under the Town Planning Act, B.E. 2518 and is authorized to act as the secretariat of "The Board of Town Planning" having the powers concerning town planning and duties to advise agencies on various matters relating to town planning.

Under the said act DTCP takes charge of making specific plan as ordered by the Minister of Interior, or as requested by the local officer. The Minister has instructed DTCP to proceed with the preparation and making of specific plan for Laem Chabang. The Royal Decree was issued to designate area to be surveyed for preparation and making the specific plan. A committee to supervise and coordinate community development and social services in Laem Chabang area was established.

The office of the Eastern Seaboard (OESB) is authorized by Executive Order of the Prime Minister to be created as a government unit under NESDB in order to act as the Secretariat of the Eastern Seaboard Development Committee to coordinate, monitor and control the overall implementation of the ESB program.

Taking into consideration the dual task of the study - Design of implementing system in "Thai City Planning" and "Feasibility study on specific development project such as Laem Chabang urban area development", which are mutually dependent, cooperation between DTCP as planning officer and OESB as project coordinator is of great significance.

#### (2) Staffing / personnel in project implementation

DTCP is to be the secretariat of study group (Task force) consisting of officers drawn from DTCP, OESB and other agencies concerned such as National Housing Authority, Department of Land, Department of Local Administration, NESDB, Chonburi Province.

#### 4. Assistance Requested

4.1 Expert : 108 Man/months. Please see attachment.

#### 4.2 Scope of Works and Objectives

##### (1) Objectives of the Consultant's Assignment

The objective of the Consultant's assignment is to provide technical assistance for the execution of

Feasibility study of the selected project as well as the establishment of Thai Land Readjustment System.

(2) Scope of Work

2.1 Analysis on the basic features of urban development in Thailand.

The basic features of urban development in Thailand as a socio-economic and physical setting of the land readjustment shall be described and analyzed, based on (i) the current urban condition, (ii) the land system and market, (iii) taxation, (iv) official policy and system relating to urban land development and others.

2.2 Selection of the first implementation project by Land Readjustment

Among the 3(three) projects as defined before, one project shall be selected to be the first implementation project by Land Readjustment in Thailand, taking into consideration project preparedness, advantages for the Land Readjustment implementation, Government policy and priority and the like.

2.3 Formulation of Development and Implementation program of Land Readjustment project

2.3.1) Surveying and Mapping

a. Ground control surveys:

The control points survey shall be conducted



survey boundaries, and control points necessary for performing mapping, Horizontal, and Vertical control shall conform to second class (II) standards.

b. Taking aerial photography

Aerial photographs are used for mapping. The area that will actually be mapped take vertical aerial photographs.

c. Mapping : With scale 1 to 8,000

The maps shall show planimetric features and contours, spot elevation, and names and labels. The maps are at the scale of 1:1,000, and contours shall be shown at a vertical interval of 1 m, and every fifth contour line shall be on index contour. Spot elevations determined photogrammetrically shall be shown in proper position on the maps with significant names data. Final maps shall be drafted on stable polyester.

2.3.2) Data collection and analysis on the existing condition of project site.

1. Socio-economic condition
2. Land/Land use
3. Public facilities
4. Buildings, structures and others
5. Others

2.3.3) Development plan

Development plan of the project site shall be

produced with specific attentions being paid to development projects accommodated in the project site, their implementation methods and others.

#### 2.3.4) Implementation program (Action Plan)

To realize the development plan just formulated, Implementation program of Land Readjustment project shall be prepared as follow:

##### 1 Preparation of Data Base

Detailed information for Layout/design, and replotting plan must be collected and analyzed as follow:

Topography, detailed land use, land title (cadastral map), building and structures, facilities (road, water works, electricity, parks and others) and so on.

##### 2 Detailed land use plan

In line with the development plan site use plan shall be mapped out in detail. This site use plan must be carefully designed to accommodate development activities or need of land owners and developers and public agencies concerned, if any.

##### 3 Layout/Design

Site plan for the area consists of layout of hierachical network of roads, other public facilities and block design for each land use.

Design policies have to be set up for making the site plan as follows:

- 1 Basic Policy for laying out Road Network.
- 2 Basic Policy for Block Design.
- 4 Public works and cost estimation  
Infrastructure and utility service facilities shall be planned and designed and cost of public works shall be estimated.

5 Financial Plan

Financial aspect centering on reserve land and contribution ratio shall be examined and consolidated into financial plan of Land Readjustment Project.

2.4 Design preparation of system of Land Readjustment

In course of the preparation of the development and implementation program as described above, most appropriate system of Land Readjustment must be examined, which in turn, is supposed to be a implementing method for the implementation program.

The examination must cover technical / institutional / administrative / financial system of Land Readjustment.

Especially in the technical aspect, "Land evaluation system" and "replotting system" must be examined and formulated.

2.5) Evaluation of the system and project.  
Proposed Land Readjustment system and project shall be evaluated.

2.6) Implementing Arrangement

In order to make the system just designed above, workable, or to fit it into the Thai society, necessary arrangements in favor of the project must be prepared in terms of taxation, land registry, public administration, concerns of rights and the like.

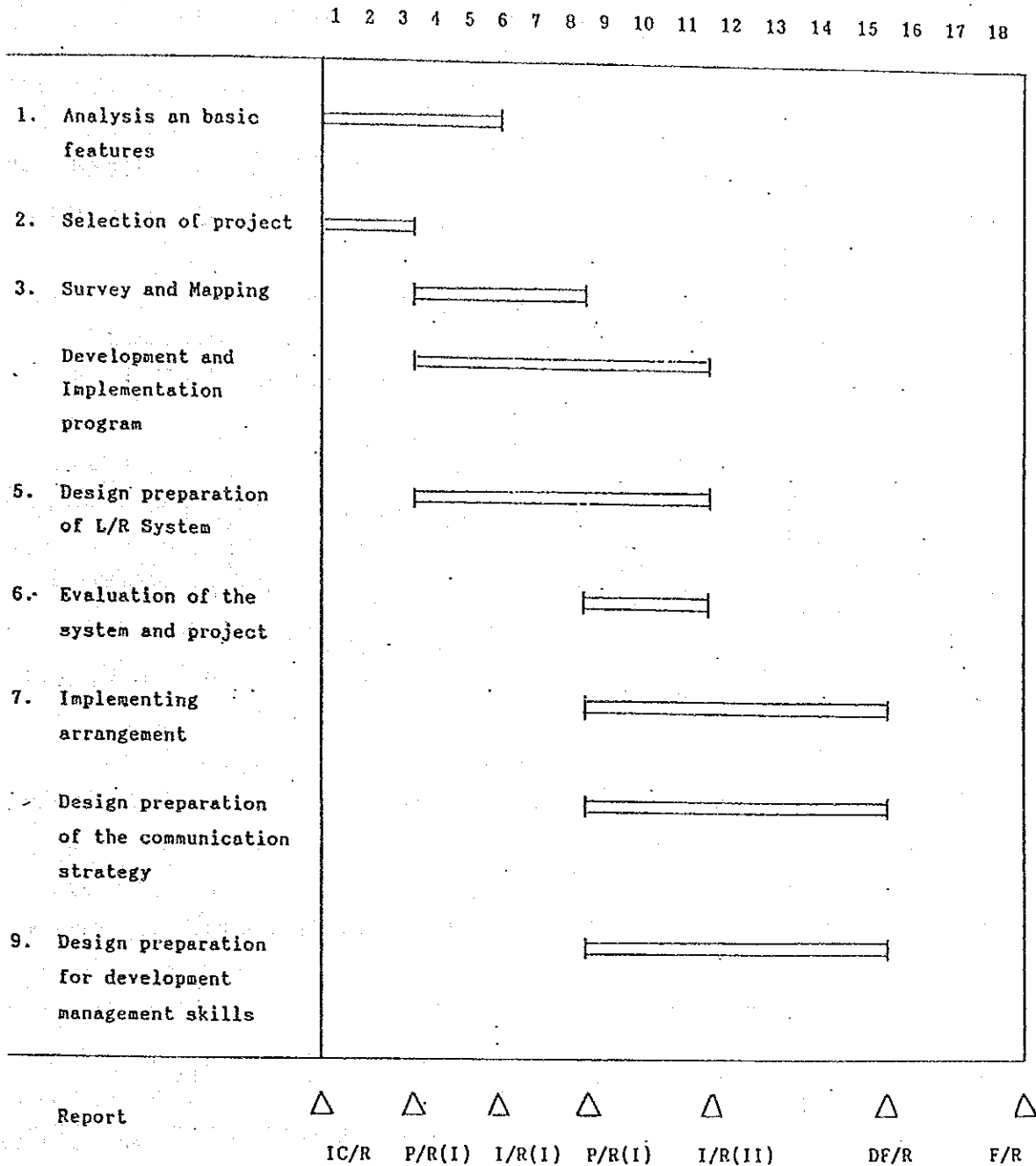
2.7) Design preparation of the communication strategy for the popularization/acceptance of the Land Readjustments.

Since the key to a successful implementation of Land Readjustment project lies in the understanding and cooperation of the residents in the area, it is necessary to carry out research on their awareness and attitude toward the project.

2.8) Design preparation of improvement program of Development Management skills on Land Readjustment.

Programs shall be designed for the improvement of Development Management skills and operational technique, which are imperative for the implementation of the Land Readjustment Project.

(Attachment): Project Work Plan



(Attachment)

Required Expert

|     |                                 |    |            |
|-----|---------------------------------|----|------------|
| 1.  | Project Manager                 | 5  | Man/Months |
| 2.  | City planner                    | 10 |            |
| 3.  | Urban development expert        | 5  |            |
| 4.  | Land Readjustment expert        |    |            |
|     | 1. General                      | 15 |            |
|     | 2. Technical                    | 10 |            |
|     | 3. Institutional/administrative | 10 |            |
|     | 4. Management/operational       | 5  |            |
| 5.  | Land use/housing expert         | 10 |            |
| 6.  | Public facility expert          | 8  |            |
| 7.  | Infrastructure Engineer         | 10 |            |
| 8.  | Economist                       | 5  |            |
| 9.  | Financial expert                | 5  |            |
| 10. | Survey/mapping expert           | 10 |            |

---

108

(Attachment) Conclusion and Recommendation of the DRAFT  
FINAL REPORT of the STUDY ON APPLIED TECHNOLOGY  
FOR MAKING CITY PLAN

"Transfer of Technology for city planning and urban development has been a sole purpose of this study, which is characterized by cooperative works between JICA Study Team and DTCP Counterparts.

The cooperative works produced "Identification of problems" and the "technical improvement plans", which were practically translated into "manuals".

Transfer of Technology was substantiated through carrying out "Case Study (1), (2)" which examined the appropriateness of the proposed manuals, and "seminars" which activated discussions among the counterparts, DTCP and City Planning circles of Thailand as well, covering the problems and necessary measures for city planning and urban development role of Thailand.

It may be safe to say that technology has been well transferred through the study, to the extent that the DTCP Counterparts of JICA Study Team can be developed into task forces for preparing and facilitating the proposed action plan aiming at the progressive technical innovation of city planning and urban development of Thailand.

Taking into consideration the magnitude of DTCP's technical innovation programs ranging from the involvement of local governments to the undertaking of innovative urban planning activities such as implementation of urban development project, research study for necessary measures to impending urban problems, and data base management for rationalizing Thai city planning, justifiable and recommendable is the establishment of "The action center". It will to be a DTCP's attached agency comprising of Training Services, Data Base Management and Technical Development (research) activities.

MINUTES OF MEETING  
ON  
THE SCOPE OF WORK  
FOR  
THE STUDY  
ON  
APPLICATION SCHEME OF LAND READJUSTMENT  
IN NATIONAL URBAN DEVELOPMENT THRUST

AGREED UPON  
BETWEEN  
DEPARTMENT OF TOWN AND COUNTRY PLANNING,  
MINISTRY OF INTERIOR  
AND  
JAPAN INTERNATIONAL COOPERATION AGENCY

BANGKOK, March 25, 1991

Chalerm Keokungwal  
Mr. Chalerm KEOKUNGWAL  
Director General  
Department of Town and  
Country Planning,  
Ministry of Interior

Hiroaki Ogawa  
Mr. Hiroaki OGAWA  
Leader  
Japanese Preliminary Study Team,  
Japan International Cooperation  
Agency



The Japanese Preliminary Study Team (hereinafter referred to as "the Team"), organized by the Japan International Cooperation Agency (hereinafter referred to as "JICA") and headed by Mr. Hiroaki OGAWA visited Thailand from March 16 to March 26, 1991, in connection with the Study on Application Scheme of Land Readjustment in National Urban Development Thrust (hereinafter referred to as "the Study").

The Team had a series of discussions with authorities concerned of the Government of Thailand and carried out field surveys of candidate area of the Study.

The final meeting was held on March 25, 1991, with attendants list attached as Annex.

Main Items discussed by both sides are as follows.

1. DTCP will carry out the project of first implementation project as a result of the Study.
2. DTCP will set up a Steering Committee consisted of representatives from agencies concerned in order to smooth a good execution of the Study.
3. DTCP requested counterpart training in Japan.
4. DTCP requested the Team to hold a seminar during the Study.
5. DTCP requested the Team to provide with some necessary equipment in order to conduct the study efficiently.

## Annex

Attendants List  
Thai side

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Mr. Chalerm Keokungwal     | Director- General                           |
| Mrs. Charatsri Teepirach   | Deputy Director-General                     |
| Mr. Thira Phungsoondara    | Director of Regional<br>Planning Division   |
| Mr. Paiboon Kanjanaharitai | Director of Specific<br>Planning Division   |
| Mr. Thadapong Prakalpakul  | Director of Research &<br>Analysis Division |
| Mr. Pullop Ongchareon      | Director of<br>Engineering Division         |
| Mr. Payap Sodsee           | Director of Mapping<br>Division             |
| Mr. Supachai Saengnak      | L/R Working Group                           |
| Mrs. Jariya Baker          | L/R Working Group                           |
| Miss Kobkaew Polcharoen    | L/R Working Group                           |
| Mr. Yuji HINO              | JICA Expert for DTCP                        |

## Japanese Side

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Mr. Hiroaki OGAWA      | Leader of Mission |
| Mr. Akihiko MOCHIZUKI  | Member of Mission |
| Mr. Masakazu MATSUNAGA | Member of Mission |
| Mr. Yuji TSUGE         | Member of Mission |
| Mr. Shingo SAITO       | Member of Mission |
| Mr. Koichi NOGUCHI     | Embassy of Japan  |

附屬資料3.

SCOPE OF WORK  
FOR  
THE STUDY  
ON  
APPLICATION SCHEME OF LAND READJUSTMENT  
IN NATIONAL URBAN DEVELOPMENT THRUST

AGREED UPON  
BETWEEN  
DEPARTMENT OF TOWN AND COUNTRY PLANNING,  
MINISTRY OF INTERIOR  
AND  
JAPAN INTERNATIONAL COOPERATION AGENCY

BANGKOK, March 25, 1991

*Chalerm Keokungwal*

Mr. Chalerm KEOKUNGWAL  
Director General  
Department of Town and  
Country Planning,  
Ministry of Interior

*Hiroaki Ogawa*

Mr. Hiroaki OGAWA  
Leader  
Japanese Preliminary Study Team,  
Japan International Cooperation  
Agency

## I. INTRODUCTION

In response to the request of the Government of the Kingdom of Thailand, the Government of Japan decided to conduct the Study on Application Scheme of Land Readjustment in National Urban Development Thrust (hereinafter referred to as "the Study"), within the general framework of technical cooperation between Japan and Thailand, which is set forth in the Agreement on Technical Cooperation between the Government of Japan and the Government of the Kingdom of Thailand signed on November 5, 1981.

Accordingly, Japan International Cooperation Agency (hereinafter referred as "JICA"), the official agency responsible for the implementation of the technical cooperation programs of the Government of Japan, will undertake the Study, in accordance with the relevant laws and regulations in force in Japan and in close cooperation with the authorities of the Kingdom of Thailand.

Department of Town and Country Planning (hereinafter referred to as "DTCP"), Ministry of Interior, shall act as counterpart agency to the Japanese Study Team and also as coordinating body in relation with the other relevant organizations for the smooth implementation of the Study.

The present document sets forth the Scope of Work for the Study.

## II. OBJECTIVES OF THE STUDY

Objectives of the Study are as follows:

1. To propose the Thailand Land Readjustment System; and
2. To formulate Land Readjustment Plan for first implementation project.

## III. STUDY AREA

Huaykwang-Bangkapi District (apx. 800 ha and its vicinity)

#### IV. SCOPE OF THE STUDY

1. Survey and analysis to the study area
  - 1) Socio-economic conditions
  - 2) Physical conditions
  - 3) Land use
  - 4) Public facilities and utilities
  - 5) Buildings and structures
  - 6) Trend of land price
  - 7) Problems on urban development
2. Formulation of a master plan in the study area with a scale of 1/4,000 map
  - 1) Road network planning
  - 2) Land use planning
  - 3) Green network planning
  - 4) Drainage planning
  - 5) Other facilities and utilities planning
3. Concept planning of land readjustment in a selected area (apx. 300 ha) with a scale of 1/4,000 map
  - 1) Coordination of cadastral maps and survey on land ownership
  - 2) Preliminary design of main public facilities
  - 3) Estimation of project cost
  - 4) Financial planning
  - 5) Calculation of an average reduction ratio
  - 6) Comparison of land use before and after the project
  - 7) Preliminary examination for replotting
4. Selection of a implementation project area (apx. 100 ha)
5. Draft of an implementation plan with a scale of 1/1,000 map
  - 1) Survey and mapping
    - ground control survey
    - topographic survey
    - boundary survey
  - 2) Improvement plan of public facilities
  - 3) Land filling plan
  - 4) Calculation of project cost
  - 5) Action Plan
  - 6) Replotting plan

6. To draft a strategy for public relationship with land owners
7. To recommend a system of land readjustment
  - 1) Legal framework
  - 2) Project management
  - 3) Land evaluation

V. STUDY SCHEDULE

The Study shall be conducted in accordance with the attached tentative schedule.

VI. REPORTS

JICA shall prepare and submit the following reports in English to the Government of Thailand.

1. Inception Report ( 30 copies )  
At the commencement of the Study
2. Progress Report ( 30 copies )  
Progress Report will be submitted within five (5) months after the commencement of the Study.
3. Interim Report I ( 30 copies )  
Interim Report I will be submitted within eight (8) months after the commencement of the Study.
4. Interim Report II ( 30 copies )  
Interim Report II will be submitted within thirteen (13) months after the commencement of the Study.
5. Draft Final Report ( 30 copies )  
Draft Final Report will be submitted within sixteen (16) months after the commencement of the Study.

DTCP shall provide JICA with its comments within one (1) month after the submission of the Draft Final Report.

6. Final Report ( 30 copies )  
Final Report will be submitted within two (2) months after the receipt of the comments.

VII. UNDERTAKING OF THE GOVERNMENT OF THE KINGDOM OF THAILAND

1. In accordance with the Agreement of Technical Cooperation between the Government of Japan and the Government of the Kingdom of Thailand dated November 5, 1981, the Government of the Kingdom of Thailand shall accord benefits to the Japanese Study Team as follows:
  - 1) to permit the members of the Japanese Study Team to enter, leave and sojourn in Thailand for the duration of their assignment therein and exempt them from alien registration requirements and consular fees.
  - 2) to exempt the members of the Japanese Study Team from taxes, duties and any other charges on equipment, machinery and other materials brought into Thailand for the conduct of the Study.
  - 3) to exempt the members of the Japanese Study Team from income taxes and charges of any kind imposed on or in connection with any emolument or allowance paid to the members of the Japanese Study Team for their services in connection with the implementation of the Study, and
  - 4) to bear claims, if any arises against the members of the Japanese Study Team resulting from, occurring in the course of or otherwise connected with the discharge of their duties in the implementation of the Study, except when such claims arise from gross negligence or willful misconduct on the part of the members of the Japanese Study Team.
2. To facilitate smooth conduct of the Study, DTCP shall take necessary measures in cooperation with other relevant organizations:
  - 1) to secure permission for entry into private properties or restricted areas for the conduct of the Study,

- 2) to secure permission for the Study Team to take all data and documents, including photographs, related to the Study out of Thailand to Japan,
  - 3) to provide the medical services as needed (its expense will be chargeable on members of the Japanese Study Team), and
  - 4) to ensure the safety of the members of the Japanese Study Team when and as it is required in the course of the Study.
3. DTCP shall, at its own expenses, provide the Japanese Study Team with the following:
- 1) available data and information related to the Study,
  - 2) counterpart personnel,
  - 3) suitable office space with necessary equipment, and
  - 4) credentials or identification cards.

#### VIII. UNDERTAKING OF JICA

For the implementation of the Study, JICA shall take the following measures:

- 1) to dispatch, at its own expenses, the Study Team to Thailand, and
- 2) to pursue technology transfer to the Thai counterpart personnel in the course of the Study.

#### IX. CONSULTATION

JICA and DTCP shall consult with each other in respect of any matters that may arise from or in connection with the Study.



### TENTATIVE SCHEDULE

| MONTH               | 1         | 2 | 3 | 4 | 5         | 6 | 7 | 8            | 9 | 10 | 11 | 12 | 13           | 14 | 15 | 16        | 17 | 18 | 19 | 20       |
|---------------------|-----------|---|---|---|-----------|---|---|--------------|---|----|----|----|--------------|----|----|-----------|----|----|----|----------|
| WORK IN THAILAND    |           |   |   |   |           |   |   |              |   |    |    |    |              |    |    |           |    |    |    |          |
| WORK IN JAPAN       |           |   |   |   |           |   |   |              |   |    |    |    |              |    |    |           |    |    |    |          |
| REPORT PRESENTATION |           |   |   |   |           |   |   |              |   |    |    |    |              |    |    |           |    |    |    |          |
|                     | △<br>IC/R |   |   |   | △<br>PR/R |   |   | △<br>IT/R(1) |   |    |    |    | △<br>IT/R(2) |    |    | △<br>DF/R |    |    |    | △<br>F/R |

IC/R : Inception Report  
 PR/R : Progress Report  
 IT/R : Interim Report  
 DF/R : Draft Final Report  
 F/R : Final Report

附属資料4.

タイ国区画整理事業適用調査（事前調査）  
対処方針

| 項 目  | 対 処 方 針  | 備 考   |
|--|--|---|
| <p>1. 事前調査の目的<br/>及び今後の予定</p> <p>(1) 目 的</p> <p>(2) 今後の予定</p> <p>2. 協議機関</p> | <p>次の通り整理し、説明する。</p> <p>①先方政府の要請内容及び以降の確認</p> <p>②Q/Nに基づく資料及び情報の収集</p> <p>③現地踏査</p> <p>④本格調査の実施方針</p> <p>⑤先方受入体制の確認</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・先方政府の実施すべき事項</li> <li>・先方カウンターパート機関</li> <li>・調整等を目的とする委員会 (Steering Committee) の必要性の有無</li> <li>・その他</li> </ul> <p>⑥調査期間の協議</p> <p>⑦M/M締結</p> <p>⑧本格調査実施に必要な情報収集</p> <p>⑨プロジェクトの実施に関する情報収集。なお状況によってはS/W協議、S/W締結を行なう。</p> <p>概略の予定について確認する。<br/>1991年10月 本格調査開始予定</p> <p>(予算企画庁)<br/>Department of Town and Country Planning, Ministry of Interior</p> | <p>区画整理候補地区</p> <p>(STUDY SCHEDULE)</p> <p>(地籍測量、業態調査、単価測量単価、ローカルコンサルタントの能力等)</p> <p>(SCOPE OF THE STUDY)</p> <p>(UNDERTAKINGS)</p> |

| 項 目  | 対 処 方 針  | 備 考          |
|--|--|--------------|
| <p>3. 具体的作業内容</p> <p>(1) 要請内容及び意向の確認</p> <p>(2) Q/Nに基づく情報・資料収集及び協議</p> <p>(3) 本格調査の実施方針及びS/W内容の協議</p> <p>1) 本格調査の目的</p> <p>2) 本格調査の対象地域</p> <p>3) 本格調査の内容と項目</p> | <p>本調査の要請に至るまでの経緯を確認するとともに、当方の本件調査協力に関する考え方を説明する。当ミッションとタイ側との合意事項については、先方と事前調査団とがM/Mに署名し、確認する。<br/>なお状況によってはS/Wの署名を行なう。</p> <p>別途作成するQ/Nに基づき情報収集及び協議を行う。</p> <p>下記の項目について協議を行ない、その結果をM/MまたはS/Wで確認する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ Objective of Study</li> <li>・ Study Schedule</li> <li>・ Scope of Study</li> <li>・ Report</li> </ul> <p>① タイ国における土地区画整理事業システムの提案</p> <p>② 土地区画整理パイロットプロジェクトの事業計画案作成</p> <p>公共施設整備官民共同プロジェクト地域ラムチャバン都市開発プロジェクト地域行政センター整備プロジェクト地域がT/Rには候補地域として上げられているが、本件調査のパイロットプロジェクト地区は公共施設整備官民共同プロジェクト地域から選出したい。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. タイ国における都市開発及び事業計画案作成対象地区に関する、資料情報の分析</li> <li>2. 事業計画案作成地区の選定</li> <li>3. 測量等の実施</li> <li>4. 事業計画調査計画案の作成</li> <li>5. 意向調査計画案の作成</li> <li>6. 換地設計案の作成</li> <li>7. 区画整理制度の提案</li> </ol> | <p>(Q/N)</p> |

| 項 目                    | 対 処 方 針  | 備 考   |
|------------------------|--|---|
| 4) 調査期間                | 19ヶ月程度 (別紙参照)  |   |
| 5) 報告書                 | <p>① Inception Report<br/>・調査実施方針<br/>・スケジュールを記載</p> <p>② Progress Report<br/>・事業計画案策定地区を記載</p> <p>③ Interim Report (1)<br/>・基本構想</p> <p>④ Interim Report (2)<br/>・事業計画案を記載</p> <p>⑤ Draft Final Report<br/>・事業計画案の最終案</p> <p>⑥ Final Report<br/>・⑤に対するコメントを踏まえた最終報告書</p> <p>* 報告書は、英語版を作成することとする。</p> | <p>(本格調査開始時)</p> <p>(調査開始後 3ヶ月)</p> <p>(調査開始後 7ヶ月)</p> <p>(調査開始後 11ヶ月)</p> <p>(調査開始後 15ヶ月)</p> <p>(コメント受領後 2ヶ月)</p> |
| (4) 先方受け入れ体制の確認        |  |   |
| 1) 先方の実施すべき事項          | タイ国における既存JICA開調プロジェクトを基に協議する。  |   |
| 2) 先方のカウンターパート機関       | <p>① 先方政府全体行政機構及び土地行政機構の中でカウンターパート機関の確認</p> <p>② 関連機関の協力体制(役割と機能)の確認</p> <p>③ 調整等を目的とする委員会の設置の必要性の有無とその役割の確認</p>   |   |
| (5) 協議内容に基づくM/M、S/Wの締結 | <p>(署名者)</p> <p>① 日本側 Signer 調査団長</p> <p>② 「タ」側 Signer DTCP局長クラス</p>   |   |
| (6) 本格調査に必要な確認事項       | <p>① 地籍測量、ボーリング、地形測量及びその他の実態調査の必要性</p> <p>② 上記調査の実施規模、必要機関、金額及びローカル・コンサルタントの能力</p>   |   |

| 項 目   | 対 処 方 針   | 備 考 |
|---|---|-----|
|   | ③ 本格調査の実施時期（自然条件、<br>タイ事情等を勘案して決定）<br>④ 都市計画、土地制度との関連<br>⑤ 権利関係等の把握<br>⑥ 都市行政、土地行政組織土地<br>関連会社  |     |
| 4. 請訓事項   | ① 調査内容については著しい変更の<br>有った場合請訓する。<br>② Under-takings の内容に係る事項に<br>ついては必要に応じて請訓する。   |     |
| 5. 事前調査団の各<br>メンバーの担当事項<br><br>(1) 総括／都市整備<br><br><br><br><br><br><br>(2) 土地利用・<br>施設整備<br><br><br><br><br><br><br>(3) 区画整理制度<br><br><br><br><br><br><br>(4) 区画整理実態<br>調査 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 調査団の業務全般総括</li> <li>・ 都市整備に係る実態、関連問題点、<br/>関連計画の把握</li> <li>・ 都市計画行政についての情報収集</li> <li>・ 事前調査報告書目次（案）の3-3 及び<br/>第5章の作成</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土地利用の実態、問題点、関連計画の<br/>把握</li> <li>・ 土地行政についての情報収集</li> <li>・ 建築行政についての情報収集</li> <li>・ 事前調査報告書目次（案）の4-4 及び<br/>第5章の作成</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土地制度（法令・手順）の実態、<br/>関連法令の問題点把握及び本格調査へ<br/>の提言</li> <li>・ 土地行政についての情報収集</li> <li>・ 事前調査報告書目次（案）の4-5 及び<br/>第5章の作成</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本格調査時の地形測量地質調査、<br/>地積測量等の必要性の確認及びその<br/>規模、期間、費等の調査</li> <li>・ ローカルコンサルタントの存在、<br/>能力の確認</li> <li>・ 事前調査報告書案の作成（他団員の<br/>担当分を除く）及び取りまとめに協力</li> </ul> |     |

| 項 目     | 対 処 方 針  | 備 考 |
|---------|--|-----|
| (5)調査企画 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 関連資料・情報の収集、整理及び分析</li> <li>・ 調査実施にあたっての全体計画の作成及びその総合的な調整</li> <li>・ 関連機関、在外交換等の調整</li> <li>・ 業務調整</li> <li>・ 事前調査報告書の取りまとめ</li> </ul>   |     |
| 6. 議事録等 | <ol style="list-style-type: none"> <li>① 協議事項についてはM/Mに記載し双方の代表者が署名確認する。</li> <li>② あらかじめ作成したS/W案を基に説明、協議し、合意の後、双方の代表者が署名する。</li> <li>③ C/P研修、セミナーの開催については要請の伝達に留める。<br/>(M/Mに記載は可とする)</li> <li>④ 事業実施段階における資金調達に関しては、調査団の権限範囲外である旨先方に伝える。</li> </ol> |     |
| 7. 報告書  | <p>別途作成する目次案にしたがって、各担当者が作成する。</p>  |     |