



●●●●●●  
BMA 副都心整備計画  
調査区域

■■■■■■■■  
臨空都市開発構想  
(NESDB) 調査区域

=====  
新空港関連都市開発  
(DPT) 調査区域

图 2-4 新空港関連関係機関開發調查区域比較





写真 2-2 新空港周辺模型写真

表2-4 ラカバン副都心関連開発調査一覧

No.	調査名	調査期間	対象面積	調査費用 (MB)	備考
1	Metropolitan Subcenters	1996年9月完了	13.35 km <sup>2</sup>	?	BMA Planで構想された副都心の開発構想調査。 MIT Consultant Teamほかタイのコンサルタント2社 150万m <sup>2</sup> の事務所、20万m <sup>2</sup> の小売店舗、住宅16,640戸、15か年計画。
2	臨空都市開発構想 (NESDB)	2004年3月 総理大臣の承認	新空港より 10～15km 圏域	35	国家経済社会開発庁 (NESDB) 空港東側を主体に住宅、ハイテク産業など臨空都市建設。 新しい「都市開発公社 (仮称)」の設立構想あり。
3	新空港関連都市開発調査 (DPT)	2003年9月～ 2004年2月 (500日)	新空港の南北を主体にした 800km <sup>2</sup>	85	新空港の影響による将来 (30年先) の土地利用変動の調査。空港との関連で商業機能、住宅建設の予測。実施主体は上記都市開発公社を想定。サム・プラカン県地域を含む総合計画の指針。
4	BMA 副都心整備計画調査 (BMA)	2004年4月～ 2005年2月 (10か月)	ラカバン地区を主体とした 240km <sup>2</sup>	3	King Monkhut工科大学Dr.Yongtanito (ヨントニ) 教授を中心とする10人ほどのコンサルチーム。副都心を核とする4層の市街地核形成のネットワーク検討。開発目標と各種開発手法の検討。知事より内閣へ承認申請。
5	タイ国バンコク首都圏副都心プログラム実施調査 (JICA)	2004年9月～ 2006年3月 (18か月)	ラカバン地区副都心想定地区約20km <sup>2</sup>	?	都心部への過度の集中を緩和するとともに新空港との連携による副都心核の形成をはかり、区画整理手法の適応を視点にした開発整備計画の検討。

この調査地域は前述の臨空都市開発構想 (NESDB) よりは広域でBMA 副都心整備計画調査区域及びSamut Prakan 県のかなりの部分を含んでおり、この圏域の都市計画の指針ともなるものである。しかし、調査内容の目的は、臨空都市開発構想 (NESDB) の開発計画と同じような臨空タウンの開発を目指しており、開発拠点の選択については微妙な食い違いを見せている。具体的

な開発拠点の選定は今後の調査の進行に待つ面が多いが、空港東側には治水面での不安があるため否定的であり、空港の北、または南の地点に主力を置くという考え方を示している。しかし、DPTは基本的には計画機関であり、実施面を担当するわけではなく、都市計画という枠の中で誘導、規制していくものである。そのため実際の事業展開はNESDBが企画している都市開発公社構想や民間デベロッパーの誘導に依存することになるという。

BMAもその総合計画の中で5か所の副都心の育成計画を立てている。都心部への一極集中を緩和し、交通渋滞の解消や環境面での改善を図ろうとしているが、副都心政策は計画理念に留まり、具体的な事業展開を打ち出せずに来た。今回、バンコク総合計画の改訂期にあたりラカバン地区の将来の市街化予測を新空港との関連で検討する機運が高まってきた。特にラカバン副都心は従来からの懸案課題であり、BMA行政区域外にはあるが、隣接する影響力の強い空港との関連で将来の市街化予想、特に副都心の具体的な姿を描く必要に迫られてきた。

BMAは独自予算を確保して、King Monkhut工科大学のDr.Yongthani教授をリーダーとする10人ほどの調査チームに10か月の期間で調査委託をしたところである。調査はこの4月に着手したばかりだが、ラカバン地区230km<sup>2</sup>の地域にわたって将来の市街化予想を検討するもので、副都心の中核核として地区拠点、近隣住区拠点、コミュニティー拠点など階層的市街地のネットワーク拠点を描くことを検討している。もちろん、この調査成果は、現在改訂が検討されているBMA副都心整備計画調査に反映されていくものである。特に副都心地区の位置はこの10月にも設定し、そこを中心とした市街地発展パターンを描こうとしている。

新空港の開港を間近に控えて、三者三様による調査が始まっているが、それらがまったく別々に行われているかという点もそうでもなく、それぞれの調査に設置される委員会にはこれら三者の代表も出席しており、情報交換と意見調整は結果は別にしても行われているようである。しかし、それぞれの機関による調査目的、調査区域の違い、あるいは事業実施の能力や感度の違いなどもあり微妙な計画競争が展開されているとも言える。三つの調査とも閣議承認を求める予定（臨空都市開発構想（NESDB）はすでに承認済み）であり、最終的には国の重要な都市政策として整合性を求められることになる。

このような状況の中でJICA調査がラカバン地区を事例として副都心計画の検討を行うものであり、これらの調査を与件として受け止め、政策の整合性を検討しながらJICA調査としても副都心計画のマスタープランの策定とそれを支える客観的な都市情報の把握、将来都市需要の予測を検討することが必要である。特に空港が立地することによる住宅、商業、サービス機能の需要増加、さらにはBMA東部の副都心としての吸引力をどのように把握するかである。この将来発展潜在力を踏まえて、副都心の全体計画の中で区画整理手法の適用のPre-Feasibility調査を展開することである。

## 2-5 区画整理の技術移転の必要性と背景

1979年に台湾の桃園市の土地改革訓練所で開催された第1回国際区画整理セミナーが開催された際に、タイからの参加者に初めて区画整理が紹介されたのが、その嚆矢といえる。それ以降も1982年に名古屋市で開催された第2回セミナーあるいは第3回の東京セミナーでは、それぞれタイにおける区画整理適用可能性のケース・スタディが発表されている。その後もバンコクにおいて2度の国際区画整理セミナーを開催し、区画整理の総論は広く専門家の間では理解されるようになってきた。その間、JICAによる区画整理適用調査も1992年から1993年にかけて実施され、それなりの区画整理に関する認識も高まった。この調査で実施されたパイロット・プロジェクトとしてラマ9世通りに接する十数ha程度の地区においては、10年以上事業化の可能性を求めて努力がなされている。一部の地主の反対があり、区画整理法がないため法的拘束力がなく、事業が流動化してきてしまっている。丁度、四半世紀という長い時間を得て、最近やっとタイにおいても区画整理事業の進展に画期的な動きが出てきたといえる。その背景にはJICAプロジェクトや個別専門家による地道な努力が実を結びつつあるとも言える。

1999年からJICAにおいてプロジェクト方式技術協力として「都市開発技術向上計画」(DMUD)が始まり、区画整理手法を技術移転するための努力が払われている。このプロジェクトは、タイで同時期に始まった地方分権化の動きに合わせ、従来は都市計画、都市開発行政は内務省の都市計画局が中心となり行われ、地方自治体はほとんど権限がなかったものである。建設分野でもほとんどが従来の公共事業省が担当し、大きな自治体でも区画道路の整備や道路清掃ぐらいまでで、都市計画的業務を担当する職員もほとんどいない状況であった。このような状況の中でDMUDに対する期待は単なる都市開発手法としての区画整理を技術移転するのではなく、地方自治体における都市計画担当職員の育成とまちづくり手法として有効な手法である区画整理を有機的に結びつけた継続的な研修体制の確立が求められるようになってきた。

DMUDにおいても研修教材の作成のために全国数か所の都市でケース・スタディを行い、具体的な事業計画の立案を行っている。この中には、このケース・スタディをきっかけとして北部のランパン市、中部のピサノロー市、あるいは南部のヤラ市など具体的な事業化への取り組みが始まったところもある。もちろん、BMAにおいても6か所ほどの区画整理候補地を検討しており、そのうち、ノン・ブア・モン地区やラマ9世公園隣接地区など何回も地主説明会を開催し、事業化への熟度が高い地区もある。その他にDPTのラマ9世通り地区、NHAがラカバン地区において土地買収した周辺地を含む区画整理事業の失敗など多くの事例が検討されているが、事業に踏み切ったものは皆無である。



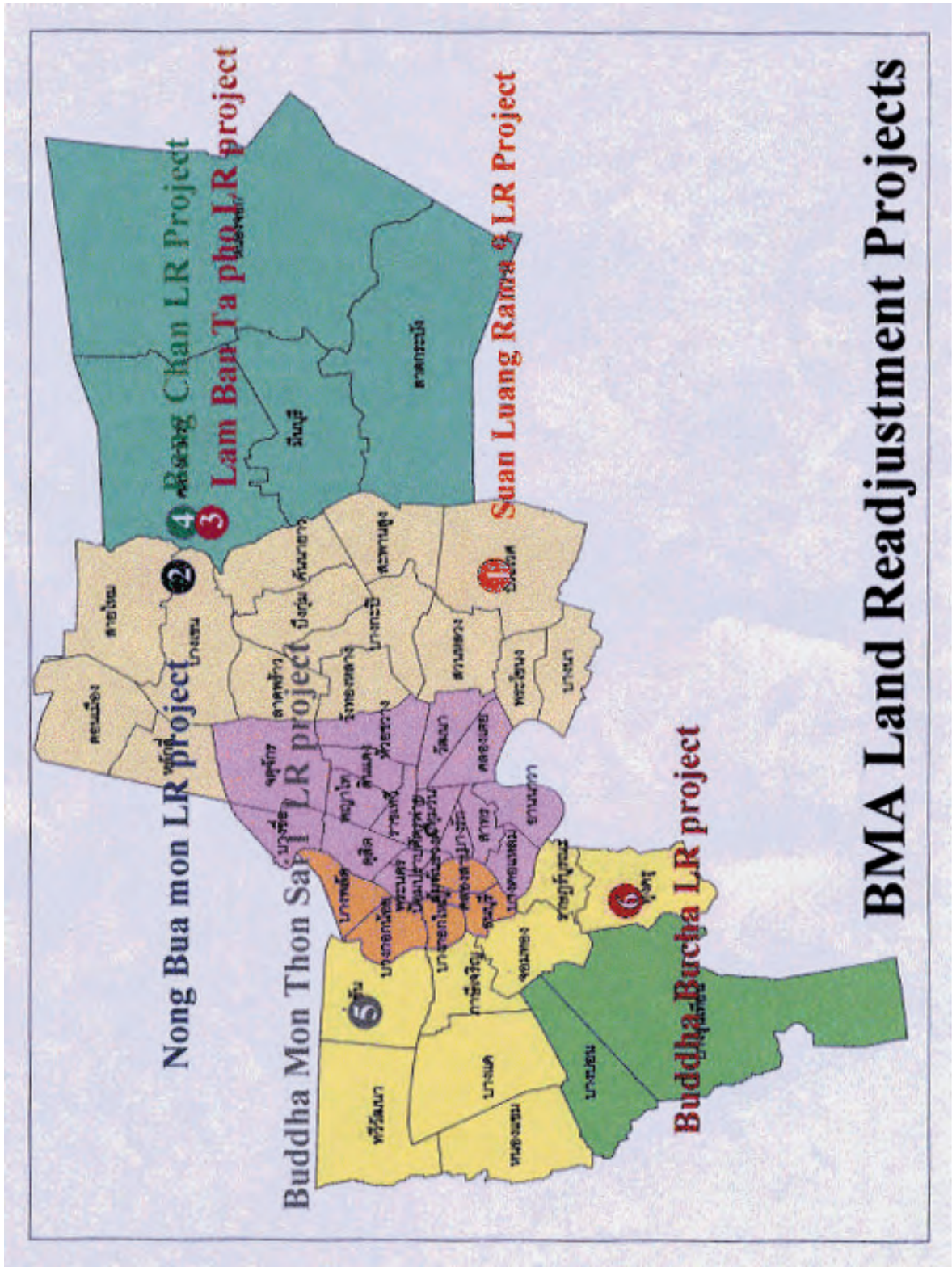


图2-5 バンコク区画整理地区図

表2-5 バンコク区画整理地区一覧表

No.	事業名称	面積 (ha)	土地筆数	土地所有者数	賛成者 比率 (%)	事業費 (百万 バーツ)	平均 減歩率 (%)	開発目的
1	Suang Luang Rama 9 Park LR Project	9.92	59	35	85	70.6	25	住宅地
2	Nong Bua Mon	149.6						地区中心 商業地
	Phase-1	41.12	18	25	90	306.18	24	
	Phase-2	35.4	226	131	65	465.39	37	
	Phase-3	73.1	74	68	35	—	—	
3	Lam Ban Ta Pho LR Project	38.72	272	190	60	—	—	住宅地
4	Bang Chan LR Project	80.0	—	—	—	—	—	住宅地
5	Buddha Mon Sai 1 LR Project	7.2	75	19	—	—	—	住宅地
6	Buddha Bucha LR Project	36.24		102	—	—	—	住宅地

これは区画整理の法整備がない中で全員一致の事業展開の難しさを示しているものである。また、バンコク郊外部における土地保有状態は運河開削と耕地整理が行われているところも多く、大規模保有地においては単独の民間開発が散発的に行われる場合が多い。これらの開発については Land Allocation Act (土地配分法) に基づく Subdivision Control (宅地分譲規制規則) によって規制されるだけで、面的な道路網などのインフラ整備には限りのある規制手法といえる。

タイにおいては面的市街地の整備手法の欠如によって、道路網が寸断されると共に、一団の開発地域については、通過交通や部外者の侵入を排除するために、袋小路的な行き止まり道路しかない開発団地が幹線道路にぶら下がることになる。これは俗に「フィッシュ・ボーン」とも言われ、魚の骨だけの姿のように、背骨の幹線道路に沢山の小骨にあたる行き止まりの細街路がぶら下がっている状況である。交通面から見ると、クルドザック方式とも言え、通過交通を排除出来るため、結果的には安全性は高くなるが、幹線道路への負荷があまりにも大きくなり交通渋滞の原因にもなっている。幹線道路は国道のような主要放射道路が中心で、バンコクの郊外部では3～5kmも環状につなぐ幹線道路がないところも多い。

郊外の市街地の発展パターンは幹線道路の沿線上に発展し、それにぶら下がる事が出来る一皮

の土地が開発され、その内側の広大な土地が、アクセス道路がないため、開発できず放置されている例が多い。都心部に近い既成市街地においても、同じような現象が見られる。タイにおける区画整理の必要性は日本の段階的な市街地の拡大手法のみならず、まちづくりの手遅れ策として放置されている広大な土地を目明きにすることが、地権者の興味を誘い、事業成功への足がかりとなることであろう。

参照：付属資料9 宅地開発規制 (Subdivision Control) 規則

## 2-6 区画整理の法制化の動き

区画整理についてタイ政府全体としての取り組みが明確になったのは、1992年3月3日である。この日の閣議で、「内務省都市計画局が区画整理事実についての責任官庁となり、内務事務次官を委員長とし、関係各機関の代表からなる区画整理委員会を設置し、区画整理を推進すること」が決定された。この委員会の指導の下、都市計画局が区画整立法案をとりまとめ、内務省に提出したのは、1994年6月である。

内務省では、法案について慎重に検討を行い、1997年2月に内務大臣の決裁を得て、閣議へ法案を提出することになった。法案は、2000年1月に一旦、国会に提出されたが、国会での審議が行われる前に、2001年1月のタクシン政権への政権交代に伴い、法案は新内閣で再検討されることとなった。

現タクシン内閣から、区画整立法案が国会に提出されたのは、2003年3月4日である。

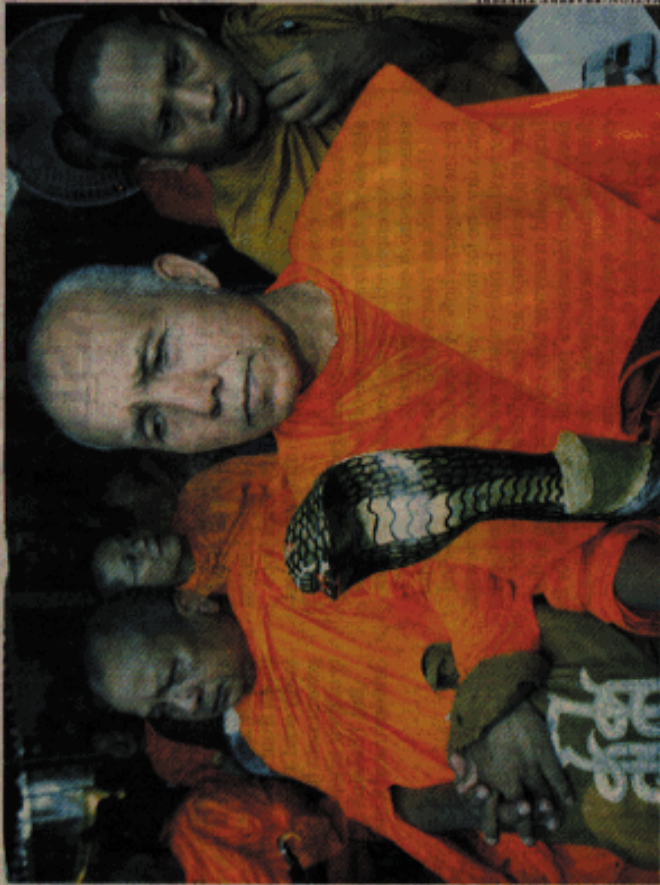
事前調査団滞在中も、この区画整立法案の審議が世論を大きく沸かせたことから、日本では考えられないほど、タイ社会の中では重要法案として取り扱われている。そもそものきっかけは、タイ仏教会が区画整立法案に対して誤解というのか、宗教の独自性確保という面から法案に反対の姿勢を強く打ち出したことである。もし、寺院の土地が区画整理地区内に含まれると、減歩によって取られてしまうという懸念と、寺院は独自の存在であり、世俗の街づくりに神聖なお寺の敷地を含めたくないという気持ちも働いたようである。審議中の国会に3日間にわたって、僧侶や尼僧約500人から2,000人(マスコミ報道によって異なる人数)も押しかけ大デモンストレーションを行ったのである。この騒ぎで、区画整立法案はタイ中で有名な法案になってしまい、DPTの局長及び担当部長はテレビ出演に駆けずりまわる状況になってしまった。

政府は、区画整理が、「寺院の土地に対する従来からの取り扱い方法」に全く影響を与えないことを法律に明記することを確約して、騒動は落ち着き、実質的な審議は終了したようである。不動産業界への影響とか、区画整理の具体的な事業展開策とか、あるいは関連行政との調整矛盾点など実務上の懸念事項は上述の騒動ですべて掻き消されてしまい、寺院を巻き込んだ政治的決着で解決できそうな状況になってきた。今後は、両院の協議会に修正法案が付議され、条文として統



一された後、形式的に両院で可決し、国王の署名を得て法律が成立することになるといわれる。国王の署名も、案件によっては実質判断が伴う場合もあるといわれ、タイの国状を垣間見ることができる。何はともあれ10年以上にわたって論議されてきた区画整理法の成立も間近で、この法律の成立を契機としてタイにおいて本格的な区画整理事業が展開されていくことになるであろう。本件JICA調査におけるPre-Feasibility調査としての区画整理事業検討も法制化を前提とした地元説明会も開催でき、将来の事業化への足がかりを作ることが出来るものと期待されている。

参照：タイ土地区画整理法（案）（和文要約）



BUDDHIST MONKS gather outside Parliament yesterday to protest the land management bill, which is viewed by many monks and their followers as a threat to temple land holdings.

# Whips drop temple land from draft bill

■ The Nation

GOVERNMENT WHIPS yesterday bowed to pressure from the Buddhist community and agreed to amend a controversial land bill to exclude temple properties from being appropriated for development.

The decision was reached after the prime minister gave the green light to clear up any misunderstandings that might have been caused by certain draft provisions," coalition whip Kutthep Sakrajang said.

The Senate-vetted draft on land management will be deliberated by the House tomorrow.

As a result of the whips' decision, a joint House-Senate panel will be formed to scrutinise the draft again.

The joint panel is expected to remove draft provisions dealing with temple properties previously endorsed by the two chambers of Parliament.

Kutthep said lawmakers heeded advice from senior monks that temple properties were already regulated under the 1992 Monks Act. "The existing legislation is in accordance with monastic rules and the attempt to pass another law relating to temple properties is redundant," he said.

He said the Buddhist community raised its opposition to the bill as soon as it found certain provisions unacceptable, although the drafting process began in 1995.

About 500 Buddhist monks, nuns and lay followers rallied in front of Parliament yesterday to protest against the bill.

写真 2 - 3 区画整理法反対で国会前に座り込んでデモする僧侶達  
2004年4月20日付「The Nation」紙