

## 9. タイ土地区画整理法〔案〕

この法案は西暦 2003 年 3 月に内閣から国会に提出された当初案を和訳したものである。国会審議でかなりの部分、手直しされているが、基本的な事項については大きな変更はないものと見込まれる。

### 土地区画整理法を制定する理由。

人口の集積地である都市および地方の秩序に寄与すると共に、環境問題を解決し、都市基盤を改善または整備することによって経済、社会開発の一環として、住宅地・商業地域・工業地域・農業地域を開発整備し、土地の区画形質と公共施設の整備について官民の協調を図り、さらに土地の有効利用を高めるために本法の制定を要するものである。

土地区画整理法を制定することにより、タイ王国憲法第 29 条・第 35 条・第 48 条および第 49 条に定める個人の権利と自由を制限するいくつかの点が盛り込まれている。

**第 1 条** 本法は“仏暦〇年 土地区画整理法”と称す。

**第 2 条** 本法は官報掲載日の翌日より発効する。

**第 3 条** 本法において、“土地区画整理”とは、多くの画地の区画形質の変更、及び都市基盤の改善または整備により、土地開発の施行、事業費用の共同負担、公正な事業展開の普及を図ることである。これらの場合、交通・農業・経済・社会・環境・人口密集地などの各方面においてより適切な土地の有効利用を実現し、かつ都市計画とも適合させるために、民間同志、または民間と政府の協調によりこれを行う。

“土地区画整理事業”とは、土地区画整理のために行われる事業のことである。

“基金”とは、土地区画整理基金のことである。

“組合”とは、本法に基づき土地区画整理を施行するために設立される組合のことである。

“地主”とは、土地法典に基づく土地の権利所有者のことで、コンドミニアム法に基づくコンドミニアム(集合住宅)の所有者をも含む。

“中央委員会”とは、中央土地区画整理委員会のことである。

“県委員会”とは、県ごとに設置される県土地区画整理委員会のことで、バンコク都の土地区画整理委員会をも含む。

“書記”とは、本法を施行するために県委員会が任命した職員。

“地方行政長”とは、

- (1) バンコク都におけるバンコク都知事。
- (2) 県行政委員会の地区における県行政委員長。
- (3) 地方都市の地区における市長。
- (4) 村落行政委員会の地区における村落行政委員長。

- (5) 地方自治体の地区における地方の政府組織の一部として法に定められた他の地方自治体の地方における長のことである。“大臣”とは、本法に基づく所管大臣のことである。

**第4条** 内務大臣に本法を執行させ、そのための省令および公告を発令する権限を持たせる。省令および公告は、官報掲載後発効させることが可能。

## 第1章

### 中央土地区画整理委員会

**第5条** 中央土地区画整理委員会は、委員長たる内務大臣、副委員長たる内務次官、委員たる農業次官・運輸次官・科学技術環境次官・工業次官・予算室長・国家経済社会開発評議会事務局長・財政経済室長・土地局長・理財局長・土地開発局長および3人を超えない範囲で内閣が任命した土地区画整理に関する学識経験者、委員兼書記たる都市地方計画局長によって構成される。

**第6条** 中央委員会の職務権限は次のとおり。

- (1) 土地区画整理に関する政策・目標および主要な対策を定める。
- (2) 土地区画整理の基準を定める。
- (3) 土地区画整理の申請および県委員会の事業認可における手続規則および方法に関する規定を発布する。
- (4) 土地区画整理と認められるインフラあるいは公共施設の開発または改善における、官庁部局・地方自治体・政府機関・公社公団に対する補助金または借入金の支給に関する規定を発布する。
- (5) 土地区画整理事業施行者に借入させるか、または土地区画整理事業を支援するための基金からの資金調達に関する規定を発布する。
- (6) からの前払金としての土地区画整理の施行における補償金・損害賠償金・経費の検討に関する規定を発布する。
- (7) 基金における資金の受領・支出・保全および運用に関する規則を定める。
- (8) 土地区画整理が施行される地区における国有地または寺院の所有地の使用・国有地または寺院所有地の代替地の設定・土地の収用に関する規定を発布する。
- (9) 組合の登録および組合活動の監査に関する規定を発布する。
- (10) 土地区画整理事業の対象となる土地に関して、その地主または損失をこうむる関係者からの要求または不服申し出によって、土地区画整理の問題に関する判定を下す。
- (11) 土地区画整理に関して内閣に意見または助言を行う。
- (12) 本法に適合させるよう土地区画整理に関する他の活動を行う。

本条に基づく職務の遂行において、中央委員会は都市地方計画局を施行部署とし、または委員会に事業施行を検討させるための部署を設置し、そこに権限を委譲することができる。

**第7条** 学識経験者の委員を増員する場合、学識経験者の委員の任期は1期2年とする。また空席を補充する場合は、任命された委員の任期は前任者の残りの任期と同等の期間とされる。委員

は再度就任することができるが、2期を超えて連続して就任することはできない。

**第8条** 第7条第1段に基づいて退任するほか、学識経験者の委員が退任する条件は次のとおり。

- (1) 死亡。
- (2) 辞任。
- (3) 職務不足、汚職、能力欠如等の理由での内閣による解任。
- (4) 禁治産者となった場合。
- (5) 能力が消失した者または能力が衰弱した者となった場合。
- (6) 最終判決において懲役刑を宣告された場合、ただし不注意による処罰または軽犯罪による場合を除く。

**第9条** 中央委員会の会議は委員全員の半数以上の出席をもって定足数とする。

委員長が欠席の場合、または職務を遂行し得ない場合、副委員長に会議の議長の職務を遂行させる。副委員長が欠席の場合、または職務を遂行し得ない場合、出席者の委員の中から1人を選んで会議の議長の職務を遂行させる。会議の議決は多数決とする。表決の際は委員1人1票とする。賛否同数の場合は、議長の1票によって賛否を決する。案件によって個人的な利害を有する立場にある委員は、その案件の審議に参加することおよび表決することが禁じられる。

**第10条** 委員会から権限を委譲されて審議・研究・調査または一部の施行を行うための小委員会を設置する権限を中央委員会に与える。小委員会の会議に対しては第9条を準用する。

## 第2章

### 県土地地区画整理委員会

**第11条** 県土地地区画整理委員会は、委員長たる県知事、副委員長たる県知事より任命を受けた副知事、委員たる県農業局長・県土地局行政長・県財務局長・県土木局長・県協同組合局長・県工業局長・県検事長・国道局代表・国営住宅局代表、委員兼書記たる県都市地方計画局長により構成される。

地方自治体の土地地区における土地地区画整理事業を施行する場合は、その地方の地方行政長を委員に加えることとする。

**第12条** バンコク都の土地地区画整理委員会は、委員長たる都知事、副委員長たる副知事、委員たる最高検察庁事務局代表・陸上交通システム整備委員会事務局代表・国家経済社会開発委員会事務局代表・都市地方計画局代表・財務局代表・土地局代表・環境政策計画室代表・国営住宅局代表・首都水道局代表・首都電力局代表、委員兼書記たるバンコク都都市計画局長により構成される。バンコク都内において土地地区画整理事業を施行する場合は、その地区が他の自治体に隣接する場合は、その地方行政長を委員に加えることとする。

**第13条** 県委員会の職務権限は次のとおり。

- (1) 組合の設立に同意を表し組合の業務遂行を管理監督する。
- (2) 組合監査員および書記を任命する。
- (3) 地方の基幹事業と土地地区画整理事業とを調整すること。

- (4) 県領域内で施行される土地区画整理事業を承認すること。
- (5) 基金からの資金上の援助の申請に関する基金の委員会に意見を提出すること。
- (6) 土地区画整理事業区域内の国有地および寺院の所有地の使用・国有地および寺院の所有地の代替地の設定・土地の収用に関する委員会に意見を提出すること。
- (7) 委員会が定めた手続規則および方法に基づいて損害賠償金または補償金の設定を検討すること。

第14条 県委員会の会議に第9条の内容を準用する。

### 第3章

#### 土地区画整理組合

第15条 土地区画整理組合を設立することができる。ただし、本法の条項に基づく権限に依拠し、かつ土地区画整理事業の施行に関する基本目的を有すること。組合の登録申請においては、地主を組合の組合員として3人を下回らない組合設立発起人会を組織させ、次の関係書類を添えて県委員会に登録申請書を提出させる。

- (1) 委員会が定めた規則に基づく各人の土地面積、および土地区画整理が施行される土地面積を添えた組合組合員予定者の名簿。
- (2) 組合同約案2通。
- (3) 県委員会が定めた他の書類。

第16条 県委員会に登録を受理する職務権限を与え、組合登録の受理に関する検討を行う際、関係者に事実を証言させるために出頭させるか、または書類の送付命令を発令する権限を与える。

第18条 組合の規約には少なくとも次の項目がなければならない。

- (1) 組合名。
- (2) 組合の目的。
- (3) 事務所の住所。
- (4) 組合員資格、組合員承認方法と組合員資格の喪失。
- (5) 入会金と組合費の額。
- (6) 組合の業務・会計・財務に関する条項。
- (7) 総会に関する条項。
- (8) 組合の理事会、すなわち委員数・選挙・委員の地位保持・委員の地位喪失・組合の理事会の会議に関する条項。
- (9) 任命・理事の地位保持・理事の地位喪失・支配人の職務権限と責任の規定に関する条項。
- (10) 規約改定と組合解散。

第19条 県委員会は登録申請書および規約案を検討し、申請書が第16条にかない、規約案が第18条にかなうものと認めた場合は、県委員会は組合の登録を受理し、その組合に対して登録証を発行し、官報に組合の登録を公告する。県委員会が組合の登録を受理しない場合は、申請提

出者に対して文書による登録却下命令を通知させる。登録申請提出者は、登録却下命令を委員会に不服申し出する権利を持つ。すなわち登録却下命令を受けた日より30日以内に県委員会に文書を作成して提出する。中央委員会は不服申し出を判定し、理由を添えた不服申し出判定結果を不服申し出者および県委員会に通知する。中央委員会の判定をもって最終決定とする。組合の設立は官報に公告されたときをもって発効する。

**第20条** 登録済みの組合は、法人となり、組合登録申請の署名者および第16条(1)に基づく名簿内に名前を有する者は、組合設立の日より組合の組合員として見なされる。

地主または組合の組合員に進んでなった者が、組合設立後に増加した場合は、第18条(5)に基づく入会金および組合費を支払ったときに組合員として見なされる。この場合、組合は文書によって県委員会に通知する。

**第21条** 組合設立発起人は組合設立後30日以内に、選挙によって理事会を構成し、組合の理事会に業務を引き継がせるために最初の総会を開催する。

以後の通常総会においては、組合の理事会が組合の会計年度の最終日より90日以内に少なくとも年1回の会議を招集する。

**第22条** 組合の理事会は総会で選出された理事によって構成され、活動の施行者となり、外部に対する活動においては組合の代表者となる。この場合、組合の理事会は1人または数人の理事に代表権を与える。

**第23条** 組合は、会計周期の最終日より3ヶ月以内に、事業活動・バランスシート・会計士の監査を得た収支計算書を県委員会に報告を行い、また上記の報告は組合員に対して公開される。

**第24条** 県委員会は、県委員会の規定に従って組合の事業活動および財務を調査するために組合調査員を任命する。調査結果は県委員会に提出される。

**第25条** 県委員会または組合調査員は、組合の理事会、組合の職員または組合員に対し、文書による命令を発令するか、または業務施行に関する書類を送付させるか、または組合の会議内容を報告させる権限を持つ。

**第26条** 本法に基づいて施行させるため、県委員会または組合調査員に組合の業務時間内に組合の事務所に対する立ち入り調査を行う権限を与える。この場合、関係者は調査を行うものに対して適切な便宜をはかるか、または支援を行うか、または説明を行う。

**第27条** 組合の理事・支配人・組合の職員が組合に損失を与え、組合が苦情の提出または訴訟を行わなかった場合は、県委員会が組合調査員に対して、代わって苦情の提出または訴訟を行うよう命令を発することがある。この場合、検察行政長が個別に受理することも可能。

第1段の施行において、基金の支出による経費の立替があった場合は、組合に苦情の提出・訴訟に関する経費を基金または検察行政長に対して個別に支払わせる。

**第28条** 組合の総会において法令に違反する件または組合の規約に反する件が決議された場合、県委員会はその決議の取消を命令する権限を持つ。

**第29条** 組合の理事会の職務遂行に不正な行為があり、組合または組合員の利益を損なった場合、あるいは組合に第23条に基づく財務または会計、または活動、または第24条に基づく監査報告による財務に関する欠陥があった場合、県委員会は県委員会が定めた方法により組合の理

事に欠陥の改善を文書によって勧告する。組合の理事会は、勧告通知を受け取った日より 30 日以内に欠陥を改善しなければならない。適切な理由無くこの期間内に改善を完了しない場合、県委員会は次の命令を発令することがある。

- (1) 組合理事の全員の解任、またはその案件に関連する委員の解任。
- (2) 欠陥または組合・組合員の利益を損なう原因となる一部の活動の停止。
- (3) 県委員会が定めた期間内に定めた方法による欠陥の改善を完了させるための一時的な活動停止。

**第 30 条** 県委員会が第 29 条第 2 段 (1) に基づいて、組合理事の全員の解任、または案件に関連する委員の解任の命令を発令した場合、組合の理事会は組合の臨時委員会を組織するか、または代替りの委員の任命を行う。この場合は、省令の規則および方法に基づいて行う。

**第 31 条** 組合は次の事由に該当する場合、解散される。

- (1) 組合の規約の解散事由に該当する場合。
  - (2) 組合の総会において組合員の四分の三を下回らない票数により解散が決議された場合。
  - (3) 組合が破産した場合。
  - (4) 県委員会が解散命令を発令した場合。
- (2) の項目による解散の場合は、債権者の同意が無ければならず、かつ省令の規則および方法に基づく県委員会による承認を得なければならない。

**第 32 条** 県委員会は次の事実が明らかになったとき、組合の解散命令を発令する権限を持つ。

- (1) 組合設立後 1 年以内に組合が活動を開始しない場合、または 1 年以上活動を中断した場合、または
- (2) 組合の活動が法令または住民の公序良俗に反し、国民の安寧秩序または国家の安定に危険を及ぼしかねない場合。

**第 33 条** 組合の会計清算については民商法典の有限会社および株式会社の解散時会計清算の条項を準用する。

債務返済後の組合の剰余資産は、組合の規約に定める規則および方法に従って組合員に均分する。なお剰余の資産が残る場合は基金の資産とする。

**第 34 条** 組合の解散については県委員会が官報に公告する。

## 第 4 章

### 土地区画整理に関する総則

**第 35 条** 土地区画整理を施行する者は次の者である。

- (1) 組合。
- (2) 都市地方計画局、土木局、国家住宅庁、地方自治体。
- (3) 省令の規定に基づいて土地区画整理を施行するために設立された政府部署またはその他の法人。

**第 36 条** 第 35 条 (1) に基づく組合、および第 35 条 (3) に基づく土地区画整理を施行す

るために設立された政府部署、または他の法人によって施行される土地区画整理は、地主の自発的な意思によってなされなければならない、その地区の三分の二を下回らない面積を持ち、かつ、全地主数の三分の二を下回らない地主の同意を得ていなければならない。

コンドミニアムの場合は、コンドミニアムの建て地およびコンドミニアム所有者全体の使用または共用する土地を計算し、そのコンドミニアムと土地区画整理事業内の地主の意思を表決に問う。この場合、そのコンドミニアムを1件の地主として数え、そのコンドミニアムがコンドミニアム法人として登録済みの場合はコンドミニアム法人の支配人がコンドミニアム所有者の総意に基づいて表決を行う。

第1段および第2段の内容は、第35条(2)に基づいて官庁部局・公社公団・地方自治体によって施行される土地区画整理に対しては適用されない。

**第37条** 土地区画整理は、都市計画法に基づく都市計画に適合していなければならない、また人口密集地に対する適切な利便を生み、かつ将来の土地開発に対する利便を含む方向で施行されなければならない。

**第38条** 土地区画整理地区内の地主は、当初の土地の権利と同じく土地区画整理事業に基づき指定された換地の権利を持つ。この場合、土地登記における手数料はすべて免除される。

第1段の内容は土地区画整理地区内の不動産所有者に対しても準用される。

**第39条** 本法に基づく土地区画整理の施行は、土地分譲法の適用範囲内にはない。

## 第5章

### 土地区画整理事業の提案

**第40条** 土地区画整理の施行者は、事前に県委員会に対して土地区画整理事業を提案しなければならない。中央委員会の同意を得た後、はじめて施行にかかることができる。土地区画整理事業の提案は、委員会が定め官報に公告した規則・方法・条件に従って行う。事業内容には最低次のものがなければならない。

- (1) 事業名。
- (2) 事業施行者名。
- (3) 事業事務所の所在地。
- (4) 施行の段階と期間。
- (5) 土地区画整理マスタープラン。これには土地区画整理を施行する地区の表示、土地区画整理に対する賛成者の土地および反対者の土地について詳しい表示がなければならない。
- (6) 土地区画整理事業施行地区内の地主でない外部の者に対して販売するために整備された土地または他の不動産(あれば)。
- (7) 土地区画整理事業施行地区内の、代替地とひきかえに使用する必要のある国有地または不動産、および寺院の所有する土地または不動産、公共使用・賠償の対象となる撤去物件または移転物件の内容(あれば)。
- (8) 申請地区内の土地について他の者が持つ様々な債権。

(9) 土地区画整理事業の施行における資金および経費の計画。

(10) 中央委員会が定めた他の事項。

**第41条** 土地区画整理事業施行における利便とするために、土地区画整理施行者から要望書があったときは、県委員会は土地区画整理事業を施行するための調査区域を定める公告を発する権限を持つ。この公告は調査開始の15日前から調査が終了するまで、対象地域の地方自治体事務所および調査地区内のよく見える場所に掲示日を明示して掲示して公表する。この場合、土地区画整理事業の提案者が公告の掲示に関する経費を負担する。

第1段にいう調査が公告された地区内においては、書記および上記の者とともに作業に当る者は次の権限を持つ。

- (1) 立ち入りして調査に必要な行為を行う。
- (2) 高さ・範囲・境界線を示す標識を立てる、または連ねる。他人の土地に地図用の堅固な標識を立てることを要する場合は、必要に応じて堅固な標識を立てる権限を与える。
- (3) 土地の掘り返し、根や枝を切る行為、また調査の邪魔になるものに対しては必要に応じてこれに類する行為を行う。建物の敷地内または住宅地において第2段の行為を行う場合は、少なくとも3日前に所有者または管理者に通知しなければならない。その不動産の所有者または管理者の損失を最小にしなければならない。この場合、損失を受けた者が補償を要求する権利は損なわれない。

調査を要請した者に調査による損失の補償金および調査の経費を負担させる。調査による損失の補償金および調査の経費の件において合意が成立しない場合は、県委員会に提出し委員会が定めた規則に基づいて検討させる。

**第42条** 第40条に基づいて件の委員会に土地区画整理事業の提案を行うものが出たときは、書記がその土地区画整理事業の公告を作成し、対象地域の地方自治体事務所および土地区画整理施行予定区域内のよく見える場所に、15日間掲示する。その公告には掲示日を明示し、土地区画整理事業の発起人が掲示に関する経費を負担する。

第1段にいう公告には少なくとも次の項目がなければならない。

- (1) 土地区画整理事業施行者名。
- (2) 土地区画整理事業施行の対象地区。
- (3) 土地区画整理事業事務所の所在地。
- (4) 施行予算。
- (5) 土地区画整理施行対象地区を表示した図。
- (6) 委員会が定めた他の事項。

土地区画整理事業の対象地区内の地主は、第1段にいう公告の期限が切れた日から15日以内に、文書により書記に対して第57条に基づいて施行の承諾を通知する、または反対の旨を提出するか、意見を提出する。土地区画整理事業の検討において、県委員会は反対意見および提案のすべてを検討の対象としなければならない。

**第43条** 土地区画整理事業の審査において、県委員会が上記の項目が正当でないと認識した場合は、県委員会は土地区画整理事業の発起人に新たに作成し直すことを命ずる権限を持つ。



**第44条** 火災または他の事故が発生して建物に重大な損失が生じた場合、かつ地区が5ライ以上の場合で、地方の書記が土地区画整理を施行する対象にすべきだと認識した場合は、火災または他の事故が発生した日より30日以内に、地方の書記は県委員会に対して、火災または他の事故に遭った境界線を示す地図を添えて意見を提出する。火災または他の事故に遭った区域が地方の書記の管轄区域外にまたがる場合は、管轄区域外の書記と共同で検討し、県委員会に対して意見を提出する。第1段にいう火災または他の事故に遭った境界線を示す地図を添えて意見を提出する場合は、第40条に基づく土地区画整理事業として提案し、県委員会は意見を受領した日より15日以内に検討を済ませる。この場合は第42条第3段・第4段は適用されない。本条に基づく土地区画整理の施行においては、地方の書記は第35条(2)に基づく官庁部局または公社公団、または第35条(3)に基づく政府の機関に代行施行者として委託することがある。

**第45条** 土地区画整理事業に同意を与える検討において、県委員会は土地区画整理事業の提案者に対して事業の安定および関係者を保護するために担保を設定させるか、または土地区画整理事業を改善させるか、または内容あるいは条件を限定させることがある。

第1段に基づく担保を検討する規則は、省令に定めるところに適合させる。

**第46条** 県委員会は、土地区画整理施行申請書一式を受領した日より180日以内に、土地区画整理事業の検討を済ませる。ただし土地区画整理事業の施行者が助成金または基金からの借入れを要請し、要請書に従って金が受け取れないときは土地区画整理事業を施行する意思がないことを示している場合は、基金の執行委員会が結論を出した日より180日以内に検討を済ませる。県委員会が土地区画整理事業に対して同意または不同意の結論を出した後、県都市地方計画局が結論が出た日より15日以内に土地区画整理事業施行申請者に対して上記の結論を通知する。県委員会が土地区画整理事業に不同意の場合、土地区画整理事業の提案者は、その命令を知った日より30日以内に委員会に不服申し出をする権利を持つ。中央委員会の判定を最終決定とする。県委員会は土地区画整理事業に同意を与えた後、官報に公告する。

**第47条** 助成金または基金からの借入れをする土地区画整理事業の場合は、県委員会は助成金または基金からの借入れに関する承認を検討させるために上記の事業を基金の執行委員会に提出する。この場合、基金の執行委員会の検討資料として事業の適切性に関する意見を添える。

**第48条** 土地区画整理事業の施行者が、同意を得た土地区画整理事業内の項目、または施行方法の変更・修正を望む場合は、修正・変更された事業計画または方法を添えて県委員会に要請書を提出する。事業内の項目が変更・修正された結果、地区が変更されて増えた部分の新たな地主が承諾を与えない場合は、第42条の条項を準用する。土地区画整理事業の変更・修正に同意を与える検討においては、第45条を準用する。

**第49条** 土地区画整理事業施行に資するために組合に対して差し出さなければならない組合員の土地については、全体に資するための経費という性質の優先的な債権を保持するものと見なす。また組合は土地区画整理に基づいて設定された不動産上の優先権を持ち、それは不動産売買価格における優先権に同じものとする。組合員に対して組合が持つ請求権の有効期間は、組合が債務の支払いに関する請求文書を得た日より停止される。

## 第6章

### 土地区画整理事業の施行

**第50条** 県委員会が土地区画整理事業に同意を与えた後、土地区画整理事業の施行者は土地区画整理施行地区を定め、定められた土地区画整理地区内の地主の会議の日時・場所について、対象地域の地方自治体の事務所および土地区画整理事業を施行する地区内のよく見える場所に、掲示日を示して15日間公告を掲示する。第1段にいう公告が掲示されてから、土地区画整理施行地区内の地主たちは、その土地区画整理事業内に定めるところに従って各種の行為を行わなければならない義務が生じる。また土地の権利の譲渡を受けた者は上記の土地区画整理事業に拘束される権利と義務を引き継ぐことになる。

**第51条** 総会において、県委員会の代表と地主たちの互選による代表および県委員会の任命した学識経験者によって、その土地区画整理事業にかかわる顧問会が組織される。

土地区画整理事業顧問会の地主代表の選挙は、中央委員会が定めた規定に基づいて各グループそれぞれの地主または不動産所有者の代表を決める。

第1段によって地主から選ばれた土地区画整理事業顧問会は、以下の場合に解任される。

- (1) 土地区画整理の施行地区内の地主でなくなったとき。
- (2) 三分の二を下回らない地主が解任の署名を集めたとき。

組合によって施行される土地区画整理の場合、第1段にいう土地区画整理事業の顧問会は、組合の委員を兼ねることはできない。団員数・選挙方法・任期・補選・会議定足数・運営方法は省令に定められた規則と方法に合致させる。土地区画整理事業顧問会は、省令に定められた額に従って組合より報酬を得る。

**第52条** 土地区画整理事業顧問会は、一時的な計画の策定・新たな換地の指定・補償額・土地および不動産の鑑定・土地の管理・保留地の確保・土地区画整理事業の財務計画・土地区画整理にとって必要な他の行為に対して助言を与える義務を負う。

**第53条** 土地区画整理事業の施行者は、土地区画整理事業総代会の同意によって、建設作業・移動または改造などによる地主の被る影響を最小限にとどめるために、一時的な計画を策定し、土地区画整理施行中における有効利用を事前に定める。また生命または身体の安全に必要な場合は、地主の移転または他所での土地利用の計画を策定しなければならない。一時的な移住による影響、または土地区画整理事業の施行中の土地利用、または事業の利益の減少については、関係者全員に対して公正に補償が得られるよう検討される。

**第54条** 政府の組織・大衆の組織・寺院・法令の保護を受けた組織の土地、および土地に付属する資産としての不動産について、土地区画整理の施行地区内における譲渡は、土地の公共資産であると否とを問わず、土地区画整理事業の施行者が土地区画整理の施行に使用することが必要な場合は、その件を中央委員会に提案して検討させる。中央委員会による検討は、その土地または不動産を管轄する関係部署の代表を会議に招致して行わなければならない。

中央委員会が第1段にいう土地または不動産を土地区画整理事業内に使用することに同意を与えた後から、上記の土地は公共資産としての資格を失い、改めて資格喪失手続きを行い、または土地法典・行政財産法・僧団法・その他の関係法に基づいて譲渡する必要がなく、土地区画整理事業

業の施行者は以下の条件下に土地を使用する。住民が共用するための公共資産としての土地であって、住民がその土地の利用を放棄してしまったか、または住民が共用する土地としての状態が変わってしまっており、所有権が特定される者がいない場合。

- (1) 住民が共用するための公共資産としての土地であって、住民はその土地を利用しているが、住民の共用地を他所に設定し官報に公告された場合。
- (2) 専用地・保留地・禁令地として利用されている公共資産としての土地で官庁において引き続き保留地または禁令地にとどめる意思がなく、かつ内閣が同意を与えた場合。
- (3) 政府組織設立法・特別の法令に基づく政府の組織の土地、または大衆組織法に基づく大衆組織の土地であって、内閣が同意を与えた場合。
- (4) 特別法により設立された政府の土地であって、その担当組織が同意を与えた場合。
- (5) 寺院・境内または宗教財産であって、大僧正会議が同意を与えた場合。

**第55条** 土地区画整理事業の施行者は、第54条に基づき県委員会の同意を得た土地区画整理事業に従って土地および不動産の状態をどのようにも変えることができる。ただし、施行後の土地に併合された政府の土地の面積は当初の面積を下回ってはならない。この場合、第63条が準用される。他の種類の政府の土地が公共および賠償のために使用される場合は、使用される民間の土地と同等の率で使用されなければならない。この場合、中央委員会が定めた規則および方法があてはめられる。

**第56条** さらに都市開発に必要な場合は、政府が土地区画整理事業に使用する土地を収用することができる。この場合、不動産収用法が準用される。

**第57条** 県委員会の同意を得た土地区画整理事業の地区内で、土地区画整理の施行者または権限を委託された者は、地主の承諾を求めることなく以下の行為を行うことができる。

- (1) 立ち入って建物の撤去・移転・改造、乃至は土地区画整理事業に自発的に参加した者の土地内での必要な他の行為。
- (2) 立ち入って調査・計測、道路・排水システム・廃水処理システムの建設、および土地区画整理に関する他の行為。
- (3) 水準・範囲・境界線の標識の設置。
- (4) 地面の区割り・統合、土地区画整理事業の地区内の地主に代わっての財産権・借入権

の法的手続の施行。これらはその土地区画整理事業の目的の範囲内にとどまる。居住者がいるところの土地または建物における事業の施行は、少なくとも7日間前の適切な期間、前もって所有者または支配人に通知しなければならない。ただし上記の人たちの承諾を得ている場合を除く。政府の機関が管轄している公共の物件の撤去・移転・改造を行う場合は、事前にその機関と連絡を取らなければならない。その場合、土地または不動産の所有者または支配人、あるいは公共の物件を管轄する政府の機関は、自分で行うことを望むか否かを返答しなければならない。

**第58条** 土地区画整理のために建物または構築物の建設・移転・改造の利便を図るために、土地区画整理の施行者は、土地区画整理事業の地区内に近接する住人の、居住に使われていない土地に立ち入り、これを一時的に使用または統制する権限を持つ。その場合の条件は次のとおり。

- (1) 立ち入って使用または統制する行為は、土地区画整理のための建物または構築物の調

査・建設・移転・改造に必要な場合のこととする。

(2) 土地区画整理の施行者または権限を委託された者は、少なくとも7日間前の適切な期間、前もって地主に通知しなければならない。ただし公告文書を、その地区を管轄する郡役所または区役所、カムナン事務所・プーヤバーン事務所に掲示した場合を除く。その場合、施行される限定した日時・場所も通知されなければならない。

本条に基づいて施行された結果、地主または他の権利保有者に損失が発生した場合は、その者は当然土地区画整理事業に補償を請求することができる。

**第59条** 土地区画整理の施行中の際は、地主の所有権の登記および測量をともなう法的手続きの一切を禁ずる。ただし県委員会の同意を得た場合を除く。

**第60条** 土地区画整理事業の施行における資産の鑑定については、資産鑑定結果を出して平均を計算するために事業総代会が3人の鑑定専門家をそろえる。

**第61条** 当初の地主各位の土地鑑定結果は、新たに造成された土地分配の際の基礎になる。新たに分配される換地は、事業終了時の価格が、基礎とされる当初の価格を下回るものであってはならない。ただしその土地の地主の承諾を受けている場合を除く。

**第62条** 土地区画整理事業において地主に対して設定される換地は、環境、位置、形状、土地利用について従前の土地の状況に近い土地利用に使えるものでなければならない。

**第63条** 換地は生活維持または環境維持の基準を損なうほど小さな規模になってはならない。いかなる規模の土地であれ、最小のものは省令に定められた規則があてはめられる。

第2段にいう省令に定められた規模よりも小さくなる土地を有する地主には、換地ではなく代替地を支給することができる。他の地主に対する公正が著しく損なわれる場合は、土地の平均によってその者に分配する。この場合、県委員会の同意を得なければならない。

第3段にいうように地主に対して換地が設定されない場合は、その地主には同等価格コンドミニアムの所有権を選ぶ権利が与えられるか、または金銭による補償金が得られる。既に支払われた土地代金以外の金銭の支払いにおいては、新住所へ移転しなければならない場合の経費および資産と当初の状態の消失に対する慰藉料に関する補償金を定めさせる。地主が第4段にいう補償金を先に受け取っても、なお委員会に不服申し出する権利は残る。委員会の判定が最終決定となる。

**第64条** 地主に対する換地の設定は、地主との間に合意事項がある場合はなされない。

**第65条** 当初の土地またはコンドミニアムに関する各種の借入権または財産権は、新造成地または新コンドミニアムが設定された後より、換地または新コンドミニアムに関する借入権または財産権へと移転される。登記に関する証拠書類がある場合は、書記がそれに基づいて登記事実を正しく変更・修正する。

**第66条** 土地または新コンドミニアム整備の結果が、土地またはコンドミニアム賃借の目的または従前の土地上の権利の使用権に合致しなかった場合は、土地またはコンドミニアムの借主または余分な土地の使用権の保有者は、賃借の解約または余分な土地の使用権の解約を通告することができる。この場合、省令の定める規則と方法に従って土地区画整理事業の施行者より契約において支払われる金銭または上記の権利行使料を請求することができる。

**第67条** 土地区画整理における各種の経費は、地主各位に平均し、面積に従って割当てられる。政府分の土地または構造物については、政府が経費を援助する。

土地区画整理事業によって生じた利用価値の増進は、土地区画整理事業の地区内の地主・土地区画整理事業の施行者・資本参加者に対して各位公正に平均して与えられる。

**第68条** 土地区画整理事業によって地主各位が、各位ともそろって同程度の土地価格の増加または減少に遭った場合は、相互の補償金のやりとりは無用となる。ただし土地価格の増加・減少が一定せず差が出た場合は、比較的多大に利益を享受した地主側または価値の増えた土地を受領した地主側が、土地区画整理事業によって得た利益の大小に従って補償金を支払い、比較的微小に利益を享受した地主側または価値の減った土地を受領した地主側は土地区画整理事業から補償金を受け取る権利を持つ。増えた結果に従ってなされる補償金の支払い、または土地区画整理事業からの補償金の受領は、省令に定める規定と方法が当てはめられる。

**第69条** 土地区画整理事業の建設作業および実質面の施行が完了したかまたは完了間近い場合は、土地区画整理事業の施行者および土地区画整理事業の顧問会は、新造成地の区割りおよび各種の補償金の計算などの件において合意を成立させ、県委員会の同意を求めするために提出する。県委員会が同意を与えた後、書記が換地の図面および上記の補償金の額の公告を、関係者が確認できるよう対象地域の地方自治体の事務所と土地区画整理地区内のよく見える場所に15日間掲示する。地主は公告の掲示期間が終了してより30日以内に委員会に不服申し出する権利を持つ。委員会の不服申し出に対する判定を最終決定とする。

**第70条** 土地法に基づく書記・コンドミニアム法に基づく書記は、省令の定める規則と方法に基づいて換地の図面に基づく土地の権利証またはコンドミニアムの権利証を發布し、土地区画整理事業に適合させるための各種の登記手続を行う。政府の土地と民間の土地の間に交換が生じた場合は、土地法に基づく書記に土地区画整理事業内の地主に対して土地の権利証または交換するための政府の土地内の使用許可証を發布する権限を与える。換地内の権利証書が發布された後より、当初の土地における権利証書は廃止される。

**第71条** 政府の資産とするために土地区画整理事業内に構築された各種の資産は、政府の資産とされ、土地法に基づく書記が第70条に基づいて土地の権利証書を發布した日より関係部署の管轄下に置かれる。第55条(1)(2)(3)に基づく代替地として設定された新たな土地および不動産は、官報に土地区画整理事業終了の公告がなされた日より行政財産としての性質を持ち大蔵省の管理下に置かれる。

**第72条** 法令または事態の変更が生じた場合、または土地区画整理に影響を及ぼす重大な原因が発生した場合、土地区画整理事業の施行者からの要請の有無に拘らず、県委員会は委員会の同意を得て土地区画整理の変更・修正を命令する権限を持つ。また重大な問題が発生するに至った場合は、土地区画整理事業に対する同意を取り消す命令を発することもできる。

土地区画整理事業を変更・修正する命令を発した場合において、土地区画整理事業の施行者が以後その地位を降りる希望を表明した場合は、担保の没収を受けるか、または第45条に基づく同意を得たそのような規定があれば罰金を課せられるだけではなく、土地区画整理事業の施行者は土地区画整理事業に構築した物件の返還を求めることができない。また県委員会はこの土地区画

整理事業の施行者に代わる土地区画整理の施行者として施行を希望する他の者を充てる命令を発する。この場合、当初の土地区画整理事業の施行者は構築した物件に対する合法的な賠償金を土地区画整理事業より公正に受け取る権利を持つ。新たな土地区画整理事業の施行者が事業費用の遂行にかかる前は、当初の土地区画整理事業の施行者がなお引き続き当初の土地区画整理事業に従って、土地区画整理事業の変更・修正命令に抵触・違反しないように施行を続ける義務がある。土地区画整理事業に対する取消し命令が発せられた場合は、各種の施行作業は中止しなければならない。土地区画整理事業の施行者はすべての側に対して当初の状態に復旧させなければならない。それが不可能な場合は、土地区画整理事業の施行者は発生した損害に対する賠償金を支払わなければならない。

**第73条** 土地区画整理事業が終了したとき、第33条を準用して会計清算を行う。会計清算が終了した日より30日以内にそれを県委員会に報告する。県委員会は官報に土地区画整理事業の終了を公告する。

## 第7章

### 土地区画整理基金

**第74条** “土地区画整理基金”なる基金を都市地方計画局内に設立する。目的は土地区画整理の施行の支援における経費を支えるため、以下の資金および資産によって構成される。

- (1) 1993年度予算支出法に基づく都市部の土地区画整理用運転資金から支出資金。
- (2) 政府からの助成金。
- (3) 内閣の承認を受けた借入金。
- (4) 本法に基づいて徴収するサービス料および料料。
- (5) 援助者による資金または資産。
- (6) 基金自身が生み出す金・利息または利益。
- (7) 基金の所有に帰したその他の資金または資産。

第1段にいうその他の資金または資産は、土地収入として国庫に収めることなく基金に入れる。

**第75条** 土地区画整理基金は法人格を持ち、バンコク内に本部事務所を持つ。

**第76条** 基金は第74条に基づく目的の範囲内で各種の活動を行う権限を持つ。権限には以下のものが含まれる。

- (1) 所有権の保持・各種の財産権の統制および保有。
- (2) 国内および海外の各種の権利の設定または法的手続の執行。
- (3) 基金の目的に基づく施行における利益のための借入れ。
- (4) 土地区画整理事業の施行者への融資。
- (5) 基金資産の営利目的の投資。
- (6) 基金の目的の成功に関するまたはかかわる各種の行為。

**第77条** 外部の者に関する活動においては、基金の総裁が基金および本部の代表者となる。これについて基金の総裁は都市地方計画局長または基金の役員に対して基金の役員会の同意を得て代理を委託することができる。

**第78条** 基金の資金は以下の限定された活動のために支出される。

- (1) 土地区画整理事業の施行者に対する貸付金として。
- (2) 土地区画整理の保証を受けたインフラ基盤または公共用の場所の建設または改善における、官庁部局・地方自治体・公社公団・政府の他の機関に対する補助金または貸付金として。
- (3) 土地区画整理に関する研究・調査・研修・広報・データ公開のため。
- (4) 本法に基づく土地区画整理事業の施行における賠償費または損失費の支払いに充てる前渡金として。
- (5) 基金の管理経費として。

土地区画整理事業に対する信用供与については、中央委員会は政府の金融機関に施行検討の補佐に当るよう定める。

**第79条** 基金の役員会を設置し、委員長たる内務次官、委員たる中央会計局長・都市地方計画局長・予算室代表・国家経済社会開発評議会代表・3人を超えない内閣の任命にかかる基金に関する学識経験者、委員兼書記たる都市地方計画局代表から構成する。

第7条・第8条・第9条・第10条を基金の役員会に対して準用する。

**第80条** 基金の役員会は次の事業費用を有する。

- (1) 基金の活動が本法に適合するよう管理・監督する。
- (2) 委員会の同意を得て第77条に基づく各種の案件における規則・方法・条件を定める。
- (3) 基金事務所の事務運営に関する規定を定める。
- (4) 各種の資金源より借入れおよび資本調達を行って基金に入れる。
- (5) 基金および基金事務所の運営に関する予算を承認する。
- (6) 基金の支出に対する管理・結果追跡・結果評価を行い、委員会に報告する。
- (7) 委員会が定めた規定に基づいて、または委員会の委託に基づいて事業費用を遂行する。

**第81条** 基金の会計は国際会計基準に基づき、基金の財務・会計・資材の内部監査を行い、監査結果を少なくとも年1回委員会に報告する。

**第82条** 国庫金調査室が毎年の収支報告を点検する。国庫金調査室は点検が終了した後、点検報告を内閣および国会に提出する。

## 第8章罰則規定

**第83条** 県委員会、または第26条に基づく組合調査員、または書記あるいは書記から権限を委託された者、または第41条第2段に基づいて上記の人員と共同作業を行う者、または土地区画整理事業の施行者、または第57条(1)(2)(3)に基づいて土地区画整理事業の施行者より権限を委託された者の事業費用遂行を妨げた者は、1ヶ月を超えない懲役または1万バーツを超えない罰金、あるいはその両方が課せられる。

**第84条** 第41条第2段(2)または第57条(3)に基づいて立てられた各種の標識を移動・損傷・破壊した者は、3ヶ月を超えない懲役または5千バーツを超えない罰金、あるいはその両方が課せられる。

## 経過措置

**第85条** 本法の発効日以前またはその当日に民商法典に基づいて設立されていた土地区画整理事業を施行する目的を持つ組合は、本法に基づく組合としての地位を希望する場合は、本法が発効した日より90日以内に委員会に要望書を提出する。第1段に基づいて要望書を提出してきた組合の登録を受理する検討については、中央委員会に職務権限を与える。この場合、第3章土地区画整理組合の条項を準用する。中央委員会が本法に基づいて組合の登録を受理した場合、以後の組合に対する管理監督を行うために関係する証拠書類を組合の事務所がある県委員会に送付する。

**第86条** 本法の発効日以前またはその当日に存在していた土地区画整理の施行者は、本法に基づく土地区画整理事業の施行者としての地位を希望する場合は、本法が発効した日より1年以内に委員会に対して要望書を提出する。第1段にいう事業の承認を検討することにおいては委員会に職務権限を与える。この場合、第5章土地区画整理事業の提案の条項を準用する。ただし第42条に基づく公告は除く。その土地区画整理事業に中央委員会が同意を与えた場合、以後の施行のために関係する証拠書類を当該地方の県委員会に送付する。また本法に基づいて残りの手続きを事業が終了するまで遂行させる。この場合、本法発効以前に行われていた土地区画整理事業の施行に影響を与えないようにする。

**第87条** 本法の発効日以前の都市部における土地区画整理に運転資金を使うことの承認を得ていた事業計画または事業の施行は、承認済みの事業計画または事業に基づいて続行し終了させる。事業がなお引き続き施行しなければならないもので、かつ、その地域における土地区画整理の運転資金使用承認の要望をしなければならない場合は、本法に基づいて承認済みの事業計画または事業に影響を与えないよう、承認済みの事業計画または事業に基づいて終了するまで進めさせる。土地区画整理のための運転資金の返済は、土地区画整理基金に返済させる。

**第88条** 土地区画整理に関する規則および方法を定めた内務省または都市地方計画局の法規・規定または命令は、本法に抵触または違反しない範囲で引き続き効力を持つ。

署名者

.....  
首相



## 10. 関連調査概要

### 1) 臨空都市開発構想

## **Suvarnabhumi Aerotropolis Development Plan Executive Summary**

### **Abstract**

#### **Chapter 1 Introduction**

- 1.1 Role of the airport
- 1.2 Aerotropolis
- 1.3 Character of Suvarnabhumi Aerotropolis
- 1.4 Conceptual plan

#### **Chapter 2 Forecasting of the study area's expansion**

- 2.1 Demographic and Economic forecasting
- 2.2 Forecasting of the work employment demand of the airport
- 2.3 Estimation on land use demand in the airport periphery
- 2.4 Estimation on Academic demand
- 2.5 Estimation on the public health demand

#### **Chapter 3 Master plan of Suvarnabhumi Aerotropolis**

- 3.1 Land use plan
- 3.2 Transportation network
- 3.3 Flooding control system
- 3.4 Irrigation system
- 3.5 Waste water treatment system
- 3.6 Domestic waste management
- 3.7 Electrical supply
- 3.8 Telecommunication system

#### **Chapter 4 Action plan and investment budget**

- 4.1 Sequence of land development
- 4.2 Transportation plan
- 4.3 Project plan during 2005 to 2034
- 4.4 Investments
- 4.5 Project authorities
- 4.6 Budget resource of the projects
- 4.7 Project plan during 2005 to 2015
- 4.8 Implementation plan

## 1.2 Aerotropolis

The airport is always being the center for connecting many economic activities. Many airports around the world have significant role as business center as well as being the center for transportation, employment, meeting etc. The forward and backward linkages of business are always happening due to the airport and finally the airport can create the new important town namely "Aerotropolis". (as in figure 1-1)

## 1.4 Conceptual Plan

The concept on mapping and setting the plan for sustainable development for Suvarnabhumi Airport is based on the following:

- (1) The airport must have comfortable ways to access by passengers and concerned people
- (2) The relevant businesses of the airport must be allocated appropriately. The consultant suggests that concerned activities which can generate traffic congestion should be located as near the airport as possible in order to protect the traffic jam in the future. Moreover, the concerned government agencies should provide long term plan for controlling disordered urban sprawl in the western side of the airport.
- (3) The quality of the environment must be concerned.
- (4) Residential areas have to be provided for every group of people properly.
- (5) The direction of further development is based on existent strong points by;
  - developing the nearby areas of the airport first because these areas are high potential areas with lower costs (compared with remote areas)
  - supporting the local university to be the center for developing the Aerotropolis concept.
  - generating high potential of recreation areas for people
  - reserving some areas for long run useful develop projects.

## 2.3 Estimation of land use demand in the airport periphery

Due to the expected job position the airport can provide and employee per floor space ratio, we can calculate land use demand as follows:

(1) Land demand for industrial: The aerotropolis can provide 144,000 of labor force, 2/3 of them or 96,000 directly related with industries so it means that industrial sector will need land for 10,000 rai (included warehouses, go downs and logistic centers)

(2) Land demand for commercial: the expected land for commercial will be 2,000 rai for absorbing 40,000 workers.

(3) Land for residential: The estimated population living around the airport will be 350,000 person so the area for residential will be 12,000 rai.

(4) Land for roads, parks and green areas: some areas of the airport should be planned for being green and recreation areas for aesthetic need.

## 3.1 Land use plan

(1) In order to protect area diameter 100 kilometers from the airport from disordered land use, the consultant suggests that the government should have "the overall land use plan". This plan should manage lands in adjacent areas by categorizing and developing them in 4 purposes as:

- (1.1) Agricultural land area

- (1.2) Flood protection and drainage land area
- (1.3) Forest conservation land area
- (1.4) Community land area
- (1.5) Industrial area
- (1.6) Area for future specific development

(2) In surrounding area of diameter 30 km. from the airport, the consultant suggests that it should be:

(2.1) Residential area: There are many communities in Bangkok's periphery areas that should be developed to be "sub-center". The consultant proposes 6 sub-centers as Nongjok community, Minburi community, Bangkokapi-Ramkamhaeng community, Bangna-Srinakarin community, Bangpli-Teparak community and Bang Bor community

(2.2) Industrial area: The consultant suggests that industrial area should be composed of area for general industries and area for agricultural processing industries.

(3) Land use control area: This area covers 10 km. in diameter around the airport as area in boundary of the outer ring road, Bangkok-Chonburi expressway, Bangna-Trad road etc. This area can be divided into

(3.1) Residential area

**Western side-** this area is located among the outer ring road, Bangkok-Chonburi expressway and Bangna-Trad road. This area should persuade private sector to join to develop, based on the concept of "mixed use land development". The standard for land development should be;

- Medium density = 40 person per rai
- FAR = 3:1
- OSR = 30%
- The maximum high rate of building = not more than 46 meters

**Northeastern side-** this area composes of high price, vacant land area about 6,000 rai. The consultant suggests that this area will be residential area for about 60,000 of employees who work in the airport and adjacent areas.

**Northern side-** This area has to be maintained as agricultural land and flooding control areas due to the Bangkok Master Plan.

**Eastern side-** The huge area about 40,000 rai of the east side in present time has mainly used to agricultural purpose. The consultant suggests that this area should be provided to be residential area for population of 210,000 within 30 years from now on.

(3.2) Commercial area: Because this area is a the highest potential area of commerce in present time so the consultant suggests that this area should be developed based on the "cluster development approach" which can provide goods and services serving multi-purpose needs of the people perfectly. Hi-class convention center and hotels should be provided.

(3.3) Industrial area: the needs of industrial areas will be increased in the nearly future especially compared with Singapore, Hong Kong and Taiwan where the same development processes are also. Light and Clean Industry should be expanded in the land area between Kingkaew road and the outer ring road which infrastructures are available. This area has more suitable land for expanding the light and clean development about 3,500 rai. Non-polluted agricultural processing industry should be located and expanded on the eastern side of Bangkok-Chonburi expressway with total land area approximate 3,000 rai.

(3.4) Green area: the area in the northern and southern parts of the airport have been set to be agricultural land area and buffer zone as well as some areas in Ladkrabang district, Nongjok district are also. For noise pollution avoiding, some areas in western side and eastern side (which is affected by noise pollution) have been set to be a buffer zone also.

(4) Urban master plan for airport and surrounding land improvement: In figure 3-2 is shown urban master plan for airport and adjacent areas as a guideline map for development.

### 3.2 Transportation Network

At present, there are 3 ways accessing the airport as 1) Bangkok-Chonburi highway, 2) the highway no. 34 and 3) Burapawitee express road. From data collected shows that the most congestion way is the highway no.3, followed by Bangkok- Chonburi highway and Burapawitee express road respectively. These ways will not be available for any more of vehicles in 2014 due to their carrying capacity so the consultant suggests the important transportation projects for the future as follow:

- 1) The road system connected between inner area of Bangkok and the airport
- 2) Aerolane for truck and goods delivery
- 3) Main road and road system in the airport's surrounding areas: these road system are comprised of (1) road system in the western side of the airport and the western part of Ladkrabang district (2) road system in the eastern side of the airport.
- 4) Mass transportation system : The electric underground train from Bang Sue sub station (in Bangkok) to the airport or MRT1 should be provided within 2009 and MRT2 from Hualumpong sub district (in Bangkok) to Rangsit sub station (in Pathumthani province) should be available within 2014

## Chapter 4 Action plan and investment budget

### 4.1 Sequence of land development

The consultant has divided the step of the airport development to be 4 phases as follow;

- Phase 0- Before using action plan (2004-2005)
- Phase 1-Action plan implementation (2006-2015)
- Phase 2-Action plan implementation (2016-2025)
- Phase 3- Action plan implementation (2026-2034)

#### Phase 1

Action plan implementation (2006-2015) In the first 10 years of land development, the government should develop 3 specific areas as western side of Lat Krabang district, eastern side and western side of the airport as shown in figure 4-1 and 4-2 as follow:

- 1) Western side: The consultant suggests that the initial technique of the land development should be composed of:  
New technology industries and relevant should be considered especially they should be non-polluted and based on hi-technology.
- 2) Eastern side of the airport: Due to the reason that the New Bangkok International Airport Co, Ltd. (NBIA) bought 723 rais of land for a purpose of

relocation but in final, the land may not to be relocation. Thus the consultant suggests that the government should buy the land more for at least 1,000 rais for constructing pilot project as conventional center.

- 3) Western side of the airport: Due to this area has already been disordered land of development. So, the government should control this kind of disordered city sprawl in the rest vacant land areas.

#### Phase 2 Action plan Implementation (2016-2025)

As in the figure 4-3, this step of development should relate with aero technology industries as well as control land use for preventing disordered of future land use.

#### Phase 3 Action plan Implementation (2025-2034)

As same as in phase 2, the related industries of this development should be related with aero technology. Thus, the expansion of industries may be changed from light industries to non-polluted, hi-tech technology respectively.

#### 4.8 Implementation plan

In order to make the plan achieved in implementation. The consultant suggests the government to establish "Suvarnabhumi Aerotropolis Development Enterprise" to be the powerful agency to manage the Suvarnabhumi Airport. In term of business infrastructure management, especially in eastern side with area approximate 37,000 rais. Due to land use regulation in Thailand has some vague points. So many land owners try to infringe the compulsory term by using the weakage of such regulation from land use exemptions. Thus, policy framework for land area development of surrounding airport must be set in 3 autonomous level as follow:

- Land use specification due to land classification standard of Bangkok Master Plan.
- Land use specification concerned with density.
- Land use special specification due to land conservation and aesthetic purpose.

4.3 Project Plan during 2005 to 2034 is on the next pages

(Mr. Hayashi)

**Academic and Budget Proposal for sub-center planning  
Due to Lat Krabang community sub center development project**

**1. Rationales**

According to the 8<sup>th</sup> and 9<sup>th</sup> National Economic and Social Development Plans, the plans launched the policy or guideline for metropolis region development by focusing on solving the problems of immigration from rural people and the problem of ineffectiveness of land use in Bangkok areas. These problems mainly brought about some problems in Bangkok as traffic jam also the problems of ineffectiveness about basic infrastructure and urban environmental degradable as well.

The BMA has realized the above problems and prepared the BMA comprehensive plan due to the Ministerial Act No. 114 (1998), launched on July, 5 1998 as the one possible way to deal with the problems. The plan pointed out that Bangkok should develop sub centers in some areas of Bangkok suburban areas for providing equitable between labor needs and residential areas as high density residential areas, commercial areas, recreation areas, non-polluted industrial areas as well as governmental agencies and other facilities simultaneously. The development should be systematic ways instead of the present existing sprawl. The BMA hopes that these sub centers will reduce the disordered and non direction dispersion of Bangkok in present. These communities will be the smart way to reduce the increase of traveling of people in outer areas (commuters) to come from their homes to their workplaces that finally it will create the equilibrium of resident's living and working and mitigate the traffic jam in Bangkok as well.

The sub center development is based on the "Polycentric Development" approach. The approach set 7 suburban sub-centers as Lad Krabang sub-center, Minburi sub-center, Sapan Mai sub-center, Bangna-Srinakarin sub-center, Nong Jok sub-center, Taling Chan sub-center and Bangkuntien sub-center. Each sub center is located on the potential areas for mass transportation system development in the nearest future. The framework of land development of each area will be set firstly as a guideline for controlling and managing the community development effectively. For this study, The BMA selects the Ladkrabang sub-center to be a pilot project for first phase of development due to it's a potential area in all development aspects also it's an adjacent area of the New Bangkok International Airport.

Department of Regional and Urban Planning, Faculty of Architecture, King Mongkut's Institute of Technology, Lat Krabang (KMITL) is an local educational agency which has high potential of academic concept, method as well as manpower on holding this project effectively. With these strengthening points, KMITL has pleasant to submit this project proposal in details as follows.

## **2. Objectives**

- 2.1 To collect, analyze physical data, socio-economic and population information, the specific problems of the study area as well as the residential needs. These data and information will be essential for physical planning and policy analysis of holistic view for Lat Krabang sub-center.
- 2.2 To formulate land use plan and direction for physical development
- 2.3 To formulate fundamental infrastructure plan includes;
  - Transportation plan such as main and soi roads system, traffic route of transport as well as mass transportation route and parking lot.
  - Drainage plan such as wastewater treatment plan, flooding system and garbage management.
  - Other public service plan such as schools, medical centers and youth center.
  - Environmental Improvement plan such as national park, walking street etc.
- 2.4 To provide “core area” of Lat Krabang sub-center and prioritize the rest areas of the community for development further.
- 2.5 To design and plan on the high potential area for long run area of development.

## **3. Scope of Study areas**

Lat Krabang sub-center have a boundary as shown:

North adjacent to Suwinthawong and Ramkhamheang Road

South adjacent to Bangna-Trad Road

East adjacent to the boundary among Bangkok, Klong Phra ong chao Chaiya Nuchit and Chachengchao.

West adjacent to Kanchana Phisake, Ramkhamheang, and Sri Nakarin road.