

タイ王国  
低所得者層向け住宅開発促進のための  
能力開発プロジェクト  
事前評価調査報告書

平成18年12月

(2006年)

JICA LIBRARY



1185257 [1]

独立行政法人国際協力機構  
社会開発部

社会

J R

06-100



**タイ王国**  
**低所得者層向け住宅開発促進のための**  
**能力開発プロジェクト**  
**事前評価調査報告書**

平成18年12月  
(2006年)

独立行政法人国際協力機構  
社会開発部



1185257 [1]

## 序 文

日本国政府はタイ王国政府の要請に基づき、同国の低所得者層向け住宅開発能力の向上支援を目的とする技術協力プロジェクトを実施することを決定し、独立行政法人国際協力機構がこのプロジェクトを実施することといたしました。

当機構では本格的な協力を先立ち、本件プロジェクトを円滑かつ効果的に進めるため、平成18年9月10日から平成18年9月16日までの7日間にわたり事前評価調査団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、引き続き実施を予定しているプロジェクト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頂いた関係各位に対し、心より感謝申し上げます。

平成18年12月

独立行政法人 国際協力機構

社会開発部長 岡崎 有二











バンコクの NHA 住宅(1)



バンコクの NHA 住宅(2)



NHA 住宅の内観



プーケットにおける建設中の NHA 住宅



プーケットでのワークショップ風景



プーケットにおける resettlement (移転による  
居住環境改善) 対象の居住区



# 目 次

序 文  
地 図  
写 真

第1章 事前評価調査の概要	1
1-1 要請の背景	1
1-2 調査目的	1
1-3 団員構成	2
1-4 調査行程	2
1-5 カウンターパート機関	3
1-6 団長所感	3
1-7 主要面談者	4
第2章 タイにおける住宅分野	5
2-1 National Housing Authority (NHA) について	5
2-2 住宅供給事情	6
2-3 Baan Eur-Arthorn Housing Project	8
2-4 NHA に対する他ドナーの支援状況	11
第3章 事前評価調査概要及び合意事項	12
3-1 事前評価調査結果概要	12
3-2 課題の特定	12
第4章 プロジェクトの概要	14
4-1 プロジェクトの概要	14
4-2 留意事項	17
4-3 プロジェクト工程	19
4-4 コンサルタントの担当分野	20
付属資料	
1 要請書	23
2 Minutes of Meetings (M/M)	35
3 Record of Discussion (R/D) 案	44
4 事前評価表	59
5 CODI (Community Organizations Development Institute) について	63



# 第1章 事前評価調査の概要

## 1-1 要請の背景

タイ王国（以下、「タイ」と記す）の第9次国家経済社会開発計画（2002～2006年）においてコミュニティのエンパワーメントが明記され「住みよい都市とコミュニティの開発（Development of Livable Cities and Communities）」が開発戦略のひとつの柱とされている。

また、同開発計画において国家住宅公社（National Housing Authority：NHA）は次の政府の最重要政策を推進する役割を担っている。

- ① 2009年までに低所得者層向けに60万戸の住宅を供給しなければならない「Baan Eua-Arthorn Project（以下、「BEプロジェクト」と記す）」を実施する。
- ② 40県を対象に住居に関する調査研究を実施し、また16県の県や市レベルの住宅問題・スラム街問題を解決するため住宅の開発計画を策定する。
- ③ 地方分権（1999年開始）に伴い、地方自治体が実施する住宅開発を支援する。

しかしながら、BEプロジェクトの目標達成のためにはNHAの過去の実績をはるかに上回る住宅戸数を毎年供給していくことが必要となり、現在のNHAの供給手段、職員のキャパシティでは極めて困難となっている。また、供給された住宅は、特に地方において、現金収入獲得手段が多様な低所得者層のニーズ（自宅で家畜の飼育や機織作業ができない）に合致していないため、使用されていないものも存在する。更に、地方都市におけるBEプロジェクトが地方自治体との調整が不十分なため、上下水道が未整備のものが存在する等、住宅開発のプロセスにおける地方自治体とのコミュニケーション不足が指摘されている。そのうえ、住宅供給における地方分権は遅々として進まず、NHAの地方自治体の支援体制を強化することが望まれている。

以上の背景から、上記課題に対するNHAスタッフの能力強化、それを支援するためのガイドライン整備を目的とする本プロジェクトが要請された。しかし、要請されたプロジェクトの目的、内容及びそれぞれの関連性が明確でないことから、今般、先方政府及び関連機関と協議し、プロジェクトの方向性と内容について合意することを目的とした事前評価調査団を派遣するものである。

## 1-2 調査目的

本事前評価調査は、以下について、相手国実施機関であるNHAとの協議を通じ確認し、プロジェクトの方向性と内容について合意することとする。

<プロジェクト内容>

- ① 最新の要請内容を再確認するとともに、NHA内で要請内容がシェアされていることを確認する。
- ② 要請において、NHAの抱える問題とそれに対するプロジェクトの目標、期待される成果、投入の関連性が明確になっていない。タイ側の考え方を確認する。
- ③ 現在までNHAは個人の能力開発を重視しており、組織や制度といったキャパシティ・ディベロップメントの視点、問題認識が希薄である。タイ側の問題認識を確認する。
- ④ 現金収入獲得手段が多様な低所得者層のニーズ（自宅で家畜の飼育や機織作業ができない）に応えるためにどのような工夫が必要と考えているか確認する。
  - ・ “低所得者向け住宅開発戦略”とは具体的には何か？

- ・ “低所得者向け住宅設計技術” は具体的にどういったことを期待しているか？
- ・ 低所得者向け住宅開発ガイドラインは具体的にどういった内容を扱うものか？

<実施体制>

- ⑤ 要請に係る手続きにおいて、NHA の中で中心的な役割を果たしているのは、情報収集、各種調査や研修企画等を担当する Housing & Human Settlement Studies Department である。実際に住宅を計画・設計する部署が本プロジェクトにどのように参画してくるのか確認する。

<地方分権>

- ⑥ 低所得者向け住環境開発に係る地方分権の方向性、地方自治体と NHA の役割分担が不明瞭について確認する。

<活動・投入>

- ⑦ 日本の協力範囲、投入については事前評価調査の現地協議を踏まえ、帰国後国内リソースの有無を確認した上で検討する。
- ⑧ 本邦研修の必要性及び妥当性について協議を通じ確認する。

### 1-3 団員構成

団員構成は以下の通りである。

	氏名	担当分野	現職	派遣期間
1	Mr. Takeo Ochi 越智 武雄	Leader/Housing Development 総括/住宅開発	Senior Advisor, Social Development Department, JICA JICA 社会開発部課題アドバイザー	10/Sept-16/Sept, 2006
2	Mr. Naomichi Murooka 室岡 直道	Study/Project Planning 調査企画/プロジェクト計画	Senior Program Officer, Social Development Department, JICA JICA 社会開発部都市地域開発・復興支援第二チーム副主任	10/Sept-16/Sept, 2006

### 1-4 調査行程

事前評価調査の調査行程は以下の通りである。

No	Date	Schedule	Stay
1	Sept 10 (Sun)	11:00 Narita (TG641) 15:30 Bangkok	Bangkok
2	Sept 11 (Mon)	Courtesy call on EOJ, JICA, NHA	Bangkok
3	Sept 12 (Tue)	AM/PM: Discussion with NHA, Small Workshop at NHA Evening: Move from Bangkok to site	Site
4	Sept 13 (Wed)	AM: Site survey PM: Move to Bangkok, Draft PDM and Minutes of Meetings	Bangkok
5	Sept 14 (Thu)	Discussion with NHA	Bangkok
6	Sept 15 (Fri)	Discussion with NHA Signing Minutes of Meetings Report to EOJ, JICA	Bangkok
7	Sept 16 (Sat)	11:20 Bangkok (TG640) 19:30 Narita	

## 1-5 カウンターパート機関

NHA は社会開発・人間の安全保障省（Ministry of Social Development and Human Security）の監理下にあるタイ国内の住宅開発に係る実施機関であり、ほとんど唯一の公的住宅供給機関である。1973年2月12日に設立されて以来、低中所得者向け住宅（分譲及び賃貸）の供給、住宅取得に関する経済支援、及びスラムの居住環境改善等を行っている。

## 1-6 団長所感

本事前評価の調査期間中、副総裁から担当者まで、NHA 側の JICA の技術協力に対する期待、JICA への信頼の大きさを非常に強く感じた。それは、今回の調査に対する NHA 側のよく準備された対応にも現れていた。これらは、2002 年まで 10 数年にわたり技術協力を行ってきた NHA 個別専門家等の仕事、努力が培ってきたものであると思われる。

公的住宅開発／供給について地方分権化を行うという国の方針は決定されており、これに基づき NHA による地方政府の支援に対する予算が組まれ、一部実施がなされているものの、住宅分野の地方分権化に関する具体的内容はほとんど決まっていない。これまで、タイの中長期的な住宅政策は不在であったとあってよく、政府内の住宅政策に対する責任の所在も不明瞭であるなか、公的住宅分野の地方分権化の方法論は何も考えられていないというのが現実である。

そのなかで、公的住宅供給をほとんど唯一担ってきた NHA が、地方分権化に向けた具体的な道筋を明確化し、かつ住宅分野の地方分権化を促進する母体となっていく役割を担っており、将来的にはそれが地方分権化の具体的な政策立案に結びついていくことになるものと考えられる。

NHA による公的住宅開発／供給の地方分権化（地方移転）において、大きく下記の 2 点の課題が存在する。

(1) NHA が有する知見・技術を地方へ移転するために、その知見・技術が体系化されること。

(2) 公的住宅開発／供給における、将来的な NHA と地方政府との役割分担が明確化されること。

上記 (1) については、今回の技術協力プロジェクトにおけるコミュニティ開発計画及び住宅設計に関するトレーニングプログラムを通じて、NHA 自身がその能力を向上すると同時に、地方への技術移転を視野に入れたこれまでの知見等の体系化を図ることが望まれる。

なお、トレーニングプログラムについては、①いわゆる団地計画・設計に関する技術的事項に加え、②住宅開発のための基本情報の整理・調査・分析、③多様な住居ニーズへの対応、④タイでも今後進行する高齢化社会に対応できる高齢者向け住宅、⑤密集市街地の改善等住民参加による居住改善等がテーマになると考えられる。依然対象テーマの開口が広いが、実施にあたっては主要な柱を立ててメリハリをつけていく必要がある。

上記 (2) については、短期的かつ演繹的にその役割が明確になるのではなく、公的住宅分野における地方政府のニーズ及び、そのニーズに対する NHA への対応方法が、NHA の地方政府への具体的な支援活動のなかで明確化されていくものと考えられる。また、一口に地方政府における公的住宅開発といっても、新規住宅の供給（new housing supply）、既存コミュニティの居住環境改善（improvement）、移転による居住環境改善（resettlement）とさまざまな形態があり、今後何を柱としていくことが望まれ、かつ現実的であるかについても検討される必要がある。本技術協力プロジェクトの後半においては、地方政府との具体的なやり取りのなかで、これらについて NHA が検討していくことを支援することとしたい。

結論として、国家政策としての地方分権化という大きな流れのなかで、これまでタイの公的住宅開

発／供給を中心的に担ってきた NHA が将来の役割を見出し、地方政府の住宅分野での能力向上のための体制づくりを行っていくことが今回の技術協力プロジェクトに求められているといえよう。

専門家、研修等の具体的な投入の検討はこれからであるが、NHA 側は JICA 側の考え方をよく理解し、60 名 1 週間の日本視察旅行については、本協力事業では行わないこととしたことを、付け加えて報告する。

#### 1-7 主要面談者

本事前調査における主要な面談者は以下のとおりである。

##### <National Housing Authority>

Mr. Phornsak Boonyorom, Deputy Governor, NHA

Ms. Chantana Chanond, Director, Department of Housing and Development Studies (DHDS), NHA

Ms. Chamnian Duriyapraneet, Deputy Director, DHDS, NHA

Mr. Ruangyth Teeravanich, Director of Housing Information Division, DHDS, NHA

Ms. Jaruwan Ngamkanokvan, Director of Human Resource Development Division, Human Resource Department, NHA

Ms. Pawoda Pluattiparppaiboon, Director of Technical Cooperation, DHDS, NHA

Mr. Chookiat Nimannit, Engineer 9, NHA

Ms. Sukumaporn Jongpukdee, Architect 7, Production and Construction Division11, Project Management Department 4, NHA

Mr. Torphong Jamchod, Policy and Planning Analyst, Policy and Planning Division, Policy and Planning Department, NHA

Mr. Ekapol Thepmanee, Officer, Human Resource Development Division, Human Resource Department, NHA

Ms. Sureeporn Suwannaworn, Policy and Planning Analyst, Technical Cooperation Division, DHDS, NHA

Ms. Natsaran Thongsuk, Policy and Planning Analyst, Housing Information Division, DHDS, NHA

Mr. Tomohiro Hasegawa, JICA Expert, Ministry of Interior

##### <ブーケット市>

Ms. Somchai Suwanasupana 市長

##### <在タイ国日本大使館>

奥田二等書記官

##### <JICA タイ事務所>

佐藤所長

小川次長

竹内所員



## 第2章 タイにおける住宅分野

### 2-1 NHAについて

#### (1) 目的

NHA は、1972年に、大国の中・低所得者層向け公共住宅を供給するために内務省の管理のもと設立された。現在は、社会開発・人間の安全保障省の管理下にあり、Annual Report (2005年)によれば、以下の目的を遂行することとしている。

“National Housing Authority (hereinafter referred to as “NHA”) is a state enterprise under the Ministry of Social Development and Human Security. It operates under the National Housing Authority Act B.E. 2537 with the objectives to provide housing for the people of low and middle-income groups, to provide financial assistance to the people who wish to own their housing, to deal in building construction and land acquisition businesses, to upgrade, demolish or evacuate slums, and to deal in other enterprises related to the mentioned objectives including carrying out specific tasks in accordance with the government’s policies.”

1976年から2004年9月までの間の実績で、NHAは19万7,627戸の住宅建設と、25万4,791戸を対象としたスラム改善・移転事業を行っている。このうち、住宅建設に関しては、全住宅の37%が低所得者層向け、51%が中所得者層向け、12%が高所得者層向けである。これらの活動により、同期間に45万2,488戸、年平均1万5,600戸に及ぶ住宅が供給されたことになる。

1999年の“Decentralization to Local Administrative Organization Act”により、NHAは住宅開発に関する知見及び技術の地方自治体に対する移転という新しい役割を担うことが期待されている。

#### (2) 組織

NHAの組織図を図2-1に示す。人員についての情報は聞き取り調査では約4,000人である。本プロジェクトのカウンターパートで中心的な役割を果たすのは、Planning and Customer Service LineのHousing Study and Development Departmentとなる。

NHA Organization Chart

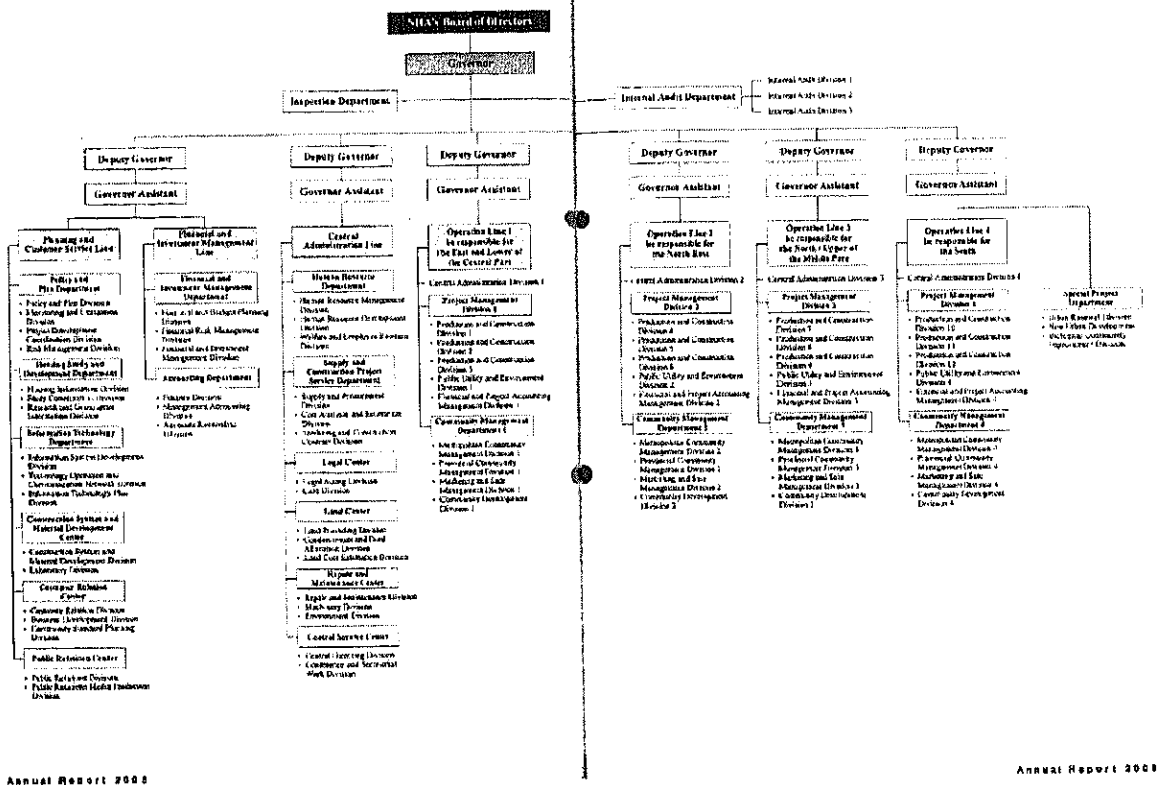


図 2-1 NHA の組織図

2-2 住宅供給事情

調査団が入手した NHA 資料によれば、第 10 次国家経済社会開発計画（2007～2011 年）では、この 5 年間の住宅需要をバンコク首都圏域で約 71 万 4,000 戸、その他の地方部で 58 万 3,000 戸、計約 130 万戸と推計している。その内、NHA の対象となる世帯収入 17,500 バーツ以下の世帯の住宅需要は、バンコク首都圏域で約 19 万 3,000 戸（バンコク全体需要の 27%）、その他の地方部で 7 万 8,000 戸（地方部全体需要の 13%）、計約 27 万戸（全体需要の 21%）と推計されている。2005 年度までの住宅供給実績及び 2006 年度計画は表 2-1、表 2-2 のとおりである。<sup>1</sup>

表 2-1 供給実績（1976～2005 年度）

1. Housing estate projects in Bangkok Metropolis and its perimeter	139,780	units
2. Special and community service projects	3,980	units
3. Government personnel housing projects	49,766	units
4. Slum improvement projects	277,265	units
5. Southern flood victims assistance projects	845	units
6. Resolving private real estate business crisis scheme	258	units
7. Eur-Ah-torn low-cost housing projects	38,740	units
8. Housing Project for Rajabhat Institutes	2,310	units
<b>TOTAL</b>	<b>512,944</b>	<b>units</b>

<sup>1</sup> NHA ホームページ <http://www.nhanet.or.th/pplan/eng/nhapform.html>

表 2 - 2 2006 年度計画

1. Housing estate projects in Bangkok Metropolis and its perimeter	196	units
2. Special and community service projects	-	units
3. Government personnel housing projects	-	units
4. Slum improvement projects	2,711	units
5. Southern flood victims assistance projects	-	units
6. Eur Ah-torn low-cost housing projects	28,708	units
7. Housing Project for Rajabhat Institutes	-	units
<b>TOTAL</b>	<b>31,615</b>	<b>units</b>

また、2003～2006 年度までの 4 年間の事業規模は表 2 - 3 のとおりである。<sup>2</sup>

表 2 - 3 NHA の事業規模 (2003～2006 年度)

事業	事業量	予算額 (百万バーツ)			
		補助金	政府ローン	民間借入	計
1. Baan Eur-Arthorn Housing Project	44 万戸	38,720	172,184		210,904
1.1 フェーズ 3 (2004)	14 万戸	12,320	54,085		66,405
1.2 フェーズ 4 (2005)	15 万戸	13,200	57,330		70,530
1.3 フェーズ 5 (2006)	15 万戸	13,200	60,770		73,970
2. 開発研究		490			490
2.1 住宅関連情報の開発及び提供	40 市	214			214
2.2 調査	25 事業	276			276
3. 住宅開発マスタープラン		78			78
3.1 市レベルでのマスタープラン作成	16 地方	42			42
3.2 スラム改善	16 市	35			35
4. コミュニティ生活改善	270 コミュニティ	979			979
4.1 コミュニティ組織開発		9			9
4.2 住環境改善		358			358
4.3 麻薬対策		611			611
5. 地方の住宅開発支援	5 事業	12			12
6. 政府職員向け住宅供給等	2.4 万戸	1,127		533	1,660
6.1 公有地占有の Low-income Housing 解決	1 万戸				
6.2 公務員向け厚生住宅	1 万戸				
6.3 公務員向け賃貸住宅	0.4 万戸	1,127		533	1,660
7. Din-Daeng 地区再開発事業	事業計画認可申請予定				
合計	464 千戸	41,405	172,184	533	214,122

<sup>2</sup> NHA からの入手資料に基づく。

以下、表2-3のうち、目下、NHAが全力で取り組んでいる「1. Baan Eur-Arthorn Housing Project」及び、本技術協力プロジェクトのテーマである「5. 地方の住宅開発支援」の概要、調査内容について説明する。

## 2-3 Baan Eur-Arthorn Housing Project

### (1) 概要

NHAによる、低所得者や若年公務員等を対象とした60万戸の住宅を供給する壮大なプロジェクトであり、着工は2003年度から2007年度の5年間、供給は2003年度から2009年度までの7年間で実施されることとなっている。供給エリアは、バンコク及びその周辺地域で約48万戸、地方都市で約12万戸の配分である。世帯月収1万7,500バーツ以下(2005年度)<sup>3</sup>で、政府からの補助金は戸当たり8万8,000バーツが住宅取得の条件とされている。供給する住宅のタイプ(すべて分譲)は、

- ①敷地80㎡の2階建て戸建て住宅
- ②2階建てタウンハウスまたは2戸
- ③5階建て中層住宅(戸当り占有床面積33㎡、24㎡が標準)

が標準モデルとして設定されている。購入希望者に対しては、Government Housing Bankが市中レートより有利なローン(当初5年間利率5~7%の固定金利。30年返済)の提供を受けることができる。住宅の供給手法は、フェーズI、IIについてはNHAが直接供給を行うが、フェーズIII以降は直接供給に加え、民間の一括請負等も手法も導入されている。

### (2) 既に閣議決定された Baan Eua-Arthorn Project

既に閣議決定され、実施が確定しているプロジェクトは表2-4のとおりである。

表2-4 実施が確定しているプロジェクト

フェーズ	計画戸数	地区数	事業費 (百万バーツ)	戸当り事業費 (バーツ)	補助金 (百万バーツ)	戸当り補助金 (バーツ)	閣議決定日
I	4,175	5	3,490*	297,644	304	72,911	2003.1.14
II	7,552	19			695	92,013	2003.1.14
III	140,000		32,196	229,973	12,320	88,000	2003.1.22
IV	150,000		7,320	48,800			2005.1.4
V	339,481		7,320	21,562			2005.12.15
計	641,208		50,327				

注\* 事業費はフェーズIIとの合計

### (3) 実際の進捗

現在までの進捗は表2-5のとおりである。2006年9月の事前評価調査の時点では2007年度内に目標戸数を達成することについて悲観的な意見が聞かれた。今後、民間の住宅建設への参入を強化する等により、目標達成を図るとのことであった。

<sup>3</sup> 世帯収入1万7,500バーツ以下の世帯は、全国で全世帯数の約70%、バンコク及びその周辺地域で全世帯数の約40%をカバーする。(NHA資料)

表 2-5 実際の進捗状況

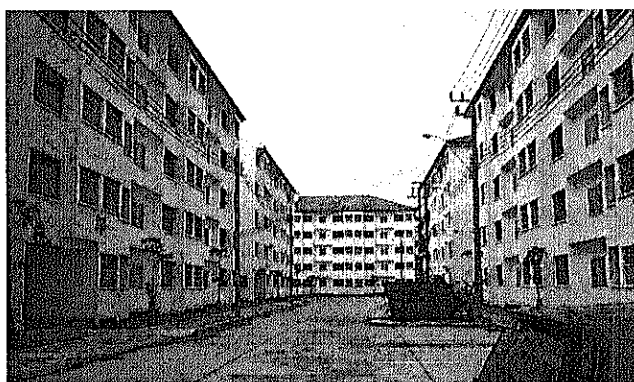
フェーズ	開始年度	完了		建設中		未着工		計	
		戸数	地区数	戸数	地区数	戸数	地区数	戸数	地区数
I	2003	3,535	4	596	1	44	—	4,175	5
II	2004	2,273	4	5,273	12			7,546	16
III	2005	3,176	12	99,471	98	1,048	1	103,695	111
IV	2006			80,874	73	69,126	—	150,000	
V	2007					339,481		339,481	
計								604,897	

(4) プロジェクト事例

事前調査では、9月11日(月)にバンコク郊外(Serithai Road)のBueng-Kume Housing Projectを見学した。同プロジェクトは、デベロッパー Pakapoom-I.T.D.の一括請負方式で、敷地面積 18.2 ha、建設戸数 5,876 戸(134 棟)に及ぶ大規模なプロジェクトである。建設費は約 19 億パーツ(土地代除く)(戸当り平均建設費 約 32 万 7,000 パーツ)に及び、住宅タイプと販売価額は、以下の 2 タイプが用意されている。

- ① 占有床 33 m<sup>2</sup> (39 万パーツ) 5,336 戸
- ② 占有床 24 m<sup>2</sup> (24 万 5,000 パーツ) 536 戸

なお、その他の施設として、公園、屋台等小規模なオープンエアーマーケット用のスペース、雨水調整池等が整備されており、それらは最初の 5 年間は NHA が管理し、その後、コミュニティが引き継ぐことになっている。これら施設の管理費は戸当たり 250 パーツ/月徴収することになっている。本プロジェクトはバンコク近郊という好立地であることから、建設中ではあるが既に NHA により完売状態だという。



#### (5) Baan Eua-Arthorn Housing Project の問題点

2003-2005 年度の着工戸数は約 20 万戸で計画の 1/3 を達成したに過ぎない。あと 2 年間で目標戸数の達成は非常に厳しい状況にある。

また、バンコク及びその周辺では販売が好調であるが、地方部では売れ残りが発生している。その原因として、購入希望者のライフスタイル、就業場所、職業（半農、家内性手工業等）に対応できない画一的な住宅の仕様、地方自治体との連携不足による基本的なインフラ及び社会サービスの不備等が今回の調査で NHA から指摘されたが原因解明の組織的な調査は行われていない。NHA は 33 県に出先機関を有しているが、それらは過去に実施した住宅プロジェクトの住民からの資金回収や運営管理を担当しており、マーケット調査等は行っていない。このことから、地方の出先機関への適切な役割分担、権限委譲と人員配置等は今後の課題として指摘できる。

#### (5) 地方の住宅開発支援<sup>4</sup>

NHA による地方自治体の住宅開発支援は、1999 年の地方分権化以降、NHA の活動の柱のひとつに定められている。具体的には以下のような業務がある。

##### ① 地方における住宅関連情報データベースの構築

Department of Housing Development Studies が中心となり、“Housing Information Development Project”を進めており、空中及び衛星写真、GIS を活用し、地方における住宅関連情報（スラムの位置、周辺環境、家屋密度、家族構成（人口密度、経済社会状況、土地所有状況等））の集積及び分析を行っている。なお、これらの情報はインターネットにより一部公開されているとのことであった。

##### ② 地方公共団体の住宅開発支援

2003 年度より地方公共団体への支援プロジェクト（NHA が有する住宅開発ノウハウを地方に普及）を行っている。これまで下記の 22 県（Changwat）及び県庁所在地を主とする地方の主要都市（Mueang）に対して NHA が支援のオファーをしてきた。<sup>5</sup>

- ・ 2004 年度：4 県 Chiang Rai、Sakon Nakohon、Nakhon Pathom、Phuket
- ・ 2005 年度：6 県 Phitsanulok、Maha Sarakham、Nakhon Ratchasima、Lob Buri、Rayong、Surat Thani
- ・ 2006 年度：12 県 Chiang Mai、Lumpang、Lumphun、Saraburi、Nakhon Nayok、Chachoensao、Udon Thani、Nakhon Phatom、Nong Khai、Krabi、Trang、Nakhon Si Thammarat

しかし、これにきてきた県は今のところひとつもなく、以下の表の 4 市（県庁所在地）において、①の活動の中で現状分析のためのマッピングが完了し、具体的なパイロットプロジェクトが進行中である。なお、2003～2006 年度 4 年間の予算は 1,185 万 5,000 バーツである。

<sup>4</sup> NHA の年報等においては“Housing Development”という表現がされているので、「住宅開発」という言葉を用いているが、ここでは、住宅の新規供給だけではなく、スラム改善を含む既存の住宅環境の改善や移転（resettlement）等を含む広い概念として用いる。

<sup>5</sup> タイの県の数は 75 である（バンコク都を除く）。

表 2-6 NHA による地方公共団体支援

市 (マッピング完了)	コミュニティ	事業内容
Phuket		コミュニティの移転
Nakhon Pathom	Bang Satang Noi	コミュニティの移転
	Phra Ngam Sam	文化的観光地としての景観整備
Sakon Nakohon	Huay Mong	インフラ整備
	Rice-mill's Laborer Camp	住環境改善
Chiang Rai		

なお、今回の事前調査では、プーケット市における Resettlement プロジェクトの視察を行った。プロジェクトの概要は以下のとおりである。

- ・プーケット市 Kajornkiat 地区の 90 世帯の不法占拠住民が、他の土地利用を行うという理由で地権者より立ち退きを要求されたことがきっかけで住民の移転先探しが始まった。
- ・NHA はプーケット市において BE プロジェクト “Lipon” を実施しているが、その調査でプーケット市のコミュニティプロフィールを作成した際に Kajornkiat の問題を知るに至った。
- ・NHA は Kajornkiat 住民によるコミュニティグループに接触し、移転先の土地調査、インフラ整備、新しい住宅の建設という移転 (Resettlement) 事業を行うことを提案し、NHA がファシリテーター役となり、住民意見調整、プーケット市、CODI (付属資料 5. 参照) 等の関係機関の調整を行ってきた。
- ・住民は NHA のファシリテートにより、移転資金のための貯蓄を始めることとなった。
- ・現在は、移転準備が整ったところであるが移転先の造成等はこれからとのことであった。

具体的な事業は、NHA はファシリテーター役に徹し、資金的には下記の内容を CODI が支援することとなる。

- ① インフラ整備について世帯あたり 20 万バートを補助。
- ② 住宅建設のための貯蓄 (利率 5%。3%が住民に還元され、2%は CODI が手数料として徴収)

なお、視察のための滞在中、NHA スタッフ、プーケット市長、コミュニティリーダーが信頼で結ばれた良好な関係を形成していたことがうかがえた。

#### 2-4 NHA に対する他ドナーの協力状況

現在、NHA は他ドナーから支援を受けていない。事前調査では、NHA 独自予算により、職員を海外のセミナーに派遣すること等は頻繁にあることがうかがえた。

## 第3章 事前評価調査結果概要及び合意事項

### 3-1 事前評価調査結果概要

本事前評価調査の目的は、2006年度技術協力事業として採択された標記プロジェクトについて、要請主体である国家住宅公社NHAとの直接の対話を通して要請背景を確認すると共に、本プロジェクトの目標、成果、活動等を明確にすることであった。

本プロジェクトの当初要請は、Sustainable Human Settlement Development Workshop on Livable Urban Community Planning and Designというプロジェクトタイトルの下、本邦研修を含むCommunity Planning/Designに関する研修を中心とした技術協力の要請であった。

要請においては、NHAが抱える課題やそれに対するこれまでのNHAの取り組みと問題点が不明確であるとともに、Community Planning/Designという非常に間口の広いテーマが設定され、その目標も不明確であった。さらに、プロジェクト採択後のNHAとの協議においては、60名1週間の本邦研修をコストシェアリングにより実施したく、その予算を確保したということが伝えられ、目標や成果が不明確なまま、現実的でない投入計画をタイ側が進めていることでプロジェクトの組み立てが困難な状況にあった。

今回の調査では、JICA側のプロジェクト形成上の問題意識をNHA側に理解してもらうとともに、NHAが現在抱えている課題や、本プロジェクトを通してNHAが何を達成したいのかについて、NHAの考えを引き出すためのディスカッションを2日にわたって実施した。2日目には本プロジェクトのNHA側責任者となることが想定されている副総裁が議長を務めたフリーディスカッション、更にコアメンバーとのブレインストーミングを通して、各NHA関係者の考えを引き出す作業を行った。さらに、NHAが地方政府の公的住宅事業を支援している事例を中心に1泊2日の日程で、プーケット市における現地視察を行った。

### 3-2 課題の特定

NHAとの対話に基づき、NHAが抱える主要課題は大きく下記の2点に整理される。

#### (1) Baan Eur-Arthornプロジェクトの推進

2009年度までにNHAが60万戸の低所得者向け住宅を大量供給するという政策の実施促進。これまで約20万戸が着手されたが、目標量到達は非常に困難な状況。また、地方部においては、住宅ニーズとのミスマッチ等により空き家も発生している。

#### (2) 住宅開発/供給の地方への移転

1999年の地方分権化に関する法律施行に伴い、住宅供給においても地方分権を推進することになっているが、ほとんど進展していない状況である。NHAは2004年度から、県及び県庁が所在する市(municipality)に対して地方が独自に住宅開発を推進するための支援事業を実施している。これまで22の県を対象に説明会を開催する等、事業を試みているが、実際に事業が進んでいるのは、プーケット、チェンライ、サコンナコン各市程度で、県レベルでNHAの呼びかけに応えた所は皆無であった。

上記課題のうち、技術協力プロジェクトとしての成果の継続性、技術移転にふさわしく、かつ我が国が有する知見の所在等から、住宅開発の地方移転に対する技術協力を行うことで、本プロ



プロジェクトの組み立てを行った。

事前評価調査で合意したプロジェクトの内容については、付属資料の Minutes of Meetings 及び Record of Discussion (案) に示す。具体的なプロジェクトの内容については次章に示す。

## 第4章 プロジェクトの概要

### 4-1 プロジェクトの概要

#### (1) 背景

タイの第9次国家経済社会開発計画（2002～2006年）においてコミュニティのエンパワーメントの強化が明記され「住みよい都市とコミュニティの開発（Development of Livable Cities and Communities）」が開発戦略のひとつの柱とされている。また、同開発計画において国家住宅公社（National Housing Authority: NHA）は以下の政府の重要政策を推進する役割を担っている。

- ① 2009年までに低所得者層向けに60万戸の住宅分譲を目標とする、BEプロジェクトを実施する。
- ② 22県を対象に県や市レベルの住宅問題・スラム街問題を解決するため住宅の開発計画を策定する。
- ③ 1999年のDecentralization to Local Administrative Organization Actに基づき開始された地方分権化の政策を受け、地方自治体が実施する住宅開発を支援する。

しかしながら、BEプロジェクトの目標達成のためにはNHAの過去の実績をはるかに上回る住宅戸数を毎年分譲していくことが必要となり、現在のNHAの分譲手段、職員のキャパシティでは極めて困難となっている。分譲された住宅は、特に地方において、現金収入獲得手段が多様な低所得者層のニーズ（自宅で家畜の飼育や機織作業が出来ない等）に合致していないため、分譲されていないものも存在する。また、地方都市におけるBEプロジェクトが地方自治体との調整が不十分なため、上下水道が未整備のものが存在する等、住宅開発のプロセスにおける地方自治体とのコミュニケーション不足が指摘されている。さらに、1999年以降地方分権を進めることが決定され、住宅分野では、NHAは地方自治体による住宅開発を支援することとしている。そのため、NHAは、2002年から地方自治体の住宅開発計画、スラム改善計画、住宅開発における潜在能力強化計画に着手し、プーケット市を含む全国3市においてパイロットプロジェクトを実施してきている。しかし、地方自治体の実施能力が不足していること、NHAによる組織的な地方自治体への支援体制、能力が備わっていないこと等から、地方自治体による住宅開発は殆ど行われていない。

以上の背景から、上記課題に対するNHAの住宅開発および地方自治体支援の能力強化を目的とする本プロジェクトが要請された。

本プロジェクトは、①地方分権化の下でのNHAの低所得者層向け住宅開発政策の策定、②NHAトレーナーに対する本邦研修の計画及び実施、③NHAスタッフ向けの低所得者層のための住宅開発テキストの開発、④NHAスタッフ向けの住宅開発に係る現地研修の計画及び実施、⑤NHAの住宅開発関連情報の発信体制の強化、⑥地方自治体向けの住宅開発に係るセミナーの開催等により、NHAの低所得者層向け住宅開発能力及び住宅開発に関する地方自治体支援能力の強化を図るものである。本契約コンサルタントは、プロジェクト全体を統括する長期専門家と協力して上記②を行うとともにNHAと共同で③、④、⑤を行う。

なお、本報告書中において、以降の「住宅開発」は「Housing supply / Slum upgrading / Resettlement」等を含むものとする。

## (2) 目的

本プロジェクトは、低所得者層向け住宅開発のテキストの作成、トレーナー育成のための本邦研修の実施、NHA スタッフ育成のための NHA トレーナーによる現地研修の実施、地方自治体の支援のための住宅開発情報整備等により、NHA の低所得者層向け住宅開発能力及び住宅開発に関する地方自治体支援を支援する能力の強化を図るものである。

## (3) 相手国実施機関

国家住宅公社 (National Housing Authority : NHA)

## (4) 成果

本契約業務で求められる成果は以下の通りである。

成果1 : NHA スタッフ向けの研修実施及び研修用教材作成を担当するトレーナー向けの本邦研修を実施し、トレーナーが育成される。

成果2 : 本邦研修に必要なテキスト (英語) が整備される。

成果3 : 様々なニーズに対応できる低所得者層向け住宅開発プロジェクトの計画、実施、監理に関する NHA の能力向上を目的とする現地研修を実施し、地方自治体による住宅開発を支援する NHA スタッフが育成される。

成果4 : 現地研修に必要なテキスト (英語) が整備される。

成果5 : NHA の低所得者層向け住宅開発に係る情報リソースセンターとしての機能が強化される。

## (5) プロジェクトの内容

本プロジェクトの内容は以下のとおりである。

### 1) インセプション・レポートの作成・検討

本邦で、本プロジェクトの長期専門家とプロジェクトの内容・計画について検討し、インセプション・レポートを取りまとめる。

### 2) インセプション・レポートのタイ側への説明・協議

① インセプション・レポートをタイ側に説明し、プロジェクト計画の了解を得る。

### 3) NHA の住宅開発の地方分権化に向けた課題と今後の方向性及び取り組みの検討

① 日本側プロジェクトチームとタイ側カウンターパートチームがプロジェクトに関し議論し、考え方を共有する。

② 上位計画・政策をレビューする。

③ 現在の NHA による住宅開発オペレーション (調査、計画、設計、建設、分譲、運営維持管理等、住宅開発プロジェクトの一連のプロセス) をレビューし評価する。

④ NHA の地方における低所得者層向け住宅開発支援事業のグッドプラクティスを取りまとめる。

⑤ NHA のオペレーション上の課題と解決すべき事項について整理する。

- 4) NHA スタッフ向けの研修実施及び研修用教材作成を担当するトレーナー向けの本邦研修を計画する。なお、現段階では研修実施時期を2007年7月、本邦研修の研修期間は、渡航及び研修当初に滞在すべき地域を所管する国内機関が実施するブリーフィング等に要する日数を含め約3週間、研修受講者を10名を予定している。
  - ① 上記(3)の作業結果に基づき、NHAと協議しつつトレーナー向けの研修ニーズを特定する。
  - ② NHAと共同で研修プログラムを作成する。
  - ③ 本邦研修に必要な研修テキストを作成する。
  - ④ 長期専門家及び国土交通省のサポートを得つつ本邦受け入れ先を確定し、研修受け入れ体制を整える。
- 5) トレーナー向け本邦研修を実施する。
  - ① 本邦研修を実施する。
  - ② 業務帰国する長期専門家の技術的アドバイスを得つつ、研修調整員は研修監理を行う。
  - ③ トレーナーによる、低所得者層向け住宅開発(特に分譲住宅)に係る日本の知見の取りまとめを支援する。
- 6) 様々なニーズに対応できる低所得者層向け住宅開発プロジェクトを計画、実施、監理に関するNHAの能力向上を目的とする、NHA職員向けの現地研修をトレーナーと共同で計画する。現地研修の期間、受講者はNHA側と協議して決定するものの、現段階では研修実施時期を2007年8月～9月、研修形式を講義2週間、OJT1か月とし、研修受講者を50名と想定する。
  - ① 研修受講者を特定する。
  - ② 研修を計画する。
- 7) 現地研修の教材をトレーナーと共同で作成する。
  - ① 様々なニーズに対応可能な標準的なワークフロー、調査・計画手法、技術、考慮すべき事項を取りまとめる。
  - ② 上記「ア.」、低所得者層向け住宅開発支援事業に関するタイにおけるグッドプラクティス及び日本の知見に基づいて研修テキストを作成する。
- 8) 現地研修の実施を支援する。
  - ① 50人以上のNHAスタッフに対し、本邦研修を受講したトレーナーによる研修の実施を支援する。
  - ② 研修受講者による研修評価を実施し、結果を取りまとめる。
- 9) NHAの低所得者層向け住宅開発に係る情報リソースセンターとしての機能を高める。
  - ① 現在NHAで地方自治体向けに公開されている情報をレビューする。
  - ② 地方自治体が低所得者層向け住宅開発を自ら実施していく上で必要となる情報及びデータ並びに本プロジェクトで作成されるテキストのインターネット上での公開

#### 10) 提言の取りまとめ

これまでのプロジェクトの活動と成果及び現地研修の評価を踏まえ、NHA が自立発展的に研修、セミナーを実施していくために、また、NHA 内に当該分野の知識・ノウハウが有機的に蓄積され、活用されていくために必要な事項について協議・提案する。

### 4-2 留意事項

#### (1) プロジェクト実施体制

本プロジェクトでは、本契約業務を実施するコンサルタントの他、国土交通省から長期専門家1名(チーフアドバイザー/住宅政策)を派遣する予定である。長期専門家はプロジェクトのチーフアドバイザーとして、以下の TOR を実施する。本契約業務を実施するにあたっては、チーフアドバイザーとしての長期専門家と常に協議し、協同して活動を実施し、プロジェクト全体の目標達成、効果発現に貢献できるよう留意する。

#### <チーフアドバイザー/住宅政策 TOR>

##### (1) プロジェクト・マネジメント

- ・ プロジェクトの日本側チームにおける代表者として運営管理全般に関する企画・計画立案を行い、その実施について責任を担う。プロジェクトの計画(スケジュール)の修正を行う必要が生じた場合、相手側関連機関及び日本側関連機関と協議を行い、計画の修正を行う。3 か月ごとに(必要に応じてそれ以上の頻度で)、上記事項に関し、事業進捗報告書をカウンターパートと合同で作成し、合意されたものを JICA タイ事務所へ提出する。
- ・ プロジェクトで核となる本邦研修対象者の NHA のトレーナー(約 10 名)及びタイ国内での研修対象者となる NHA 職員(約 50 名)の選考支援を行う。
- ・ プロジェクトの成果について相手国機関及び日本側関係機関と連携を図り、評価のための準備を行う。
- ・ ステアリングコミッティへの参加等を通じ相手国機関へのプロジェクトの運営管理、技術移転の進捗状況、将来計画につき報告・協議を行う。

##### (2) 低所得者層向け住宅政策の策定支援

##### (3) 本邦研修の計画及び実施の支援

##### (4) 本邦研修への同行、技術的観点からの助言、研修受け入れ機関との調整支援

##### (5) 現地研修の計画及び実施の支援

##### (6) 現地研修の進捗管理及びモニタリング

##### (7) 地方自治体支援プログラムの策定支援

##### (8) 地方自治体向けセミナーの開催の準備及びセミナー資料の作成支援

##### (9) セミナーの開催支援

##### (10) 低所得者層向け住宅行政の地方分権化の観点からの助言・日本の事例紹介等

##### (11) 短期専門家及びカウンターパートに対するサポート、助言等

- ・ プロジェクトの他の専門家に対し技術移転活動に係る計画面及び技術面について助言・支援を行う。
- ・ 当該プロジェクトの目標達成、自立発展性に関連する相手国事業の全体計画等を把握し、必要

に応じ相手国のプロジェクト実施機関に対し、プロジェクトの運営管理について指導・助言を行う。

(1 2) 他ドナーとの調整・広報等

- ・ プロジェクトの効果増大に寄与する他の援助機関、国際機関の活動と必要あれば連携を図る。
- ・ 現地のマスコミ等に対しプロジェクトを積極的に広報する。

(2) 研修の実施

本プロジェクトでは、本邦におけるトレーナー研修(本邦研修:10名、約3週間程度を想定)、現地におけるトレーナーによるNHAスタッフの現地研修が活動の大きな柱となる。今回、本邦研修及び現地研修を本契約内に取り込み、プロジェクトのなかで一体的に行うこととする。

本邦研修は、将来NHAでNHAスタッフ向け研修及び地方自治体向け研修においてトレーナーの役割を担い得る人材を対象に、日本の住宅開発の経験に関する研修を行うことを目的とする。本邦研修中から、コンサルタントは研修受講者とともに日本の知見を取りまとめ、現地研修用テキストの材料とする。本邦研修の計画及び受け入れ先の確保・調整については、長期専門家とともに、国土交通省の支援を得て行う。

現地研修では研修受講者がトレーナーとなり、NHAスタッフ向けの研修(NHA本部スタッフ50名、約2週間の講義と1か月のOn the Job Training:OJT)を実施する。研修終了後、現地研修の受講者は、地方自治体による住宅開発を支援する業務及びNHAによる地方での住宅開発業務に携わることが想定されている。そのため、現地研修は、NHAによる低所得者向け住宅開発の質の改善及び地方自治体による住宅開発の支援の強化に係る研修受講者の能力向上を目的とする。コンサルタントは長期専門家とともに同研修における講義、研修終了時の評価(研修員による研修評価)を行い、今後のNHA内での研修及び地方自治体支援のあり方を検討する。なお、現地研修の研修監理は長期専門家及びNHAが中心となって行う。

本邦研修及び現地研修で想定される研修内容は以下のとおりである。

<本邦研修>

① 地方における公的住宅の推進

- ・ 国、地方の役割、取り組み(5か年計画、地方の住宅マスタープラン)
- ・ 地方における住宅政策とその実現手法、住民参加型住環境改善手法
- ・ 高齢社会への対応(高齢者が安心して居住できる居住環境の整備、住宅のバリアフリー化の推進等)
- ・ 先進的な取り組み事例等

② (低所得者向け)公的住宅供給の計画設計

- ・ 団地設計
- ・ 公営住宅設計事例
- ・ 地方の特性にあった住宅計画/設計(例:地域住宅計画推進協議会など)
- ・ 高齢者対応の団地計画・設計等

③ 既存住宅地の住環境改善

- ・ 密集市街地の改善(例:墨田区、(財)東京都防災建築まちづくりセンターなど)

・住宅地区改進黨業事例（公共団体とファシリテーター）等

- ④ 居住者によるコミュニティ活動  
（例：高島平助け合いの会、常盤平団地「孤独死をなくす取り組み」）
- ⑤ 公営住宅の分譲

<現地研修>

- ① 標準的な住宅開発の手法（調査、計画、設計、建設、分譲、運営維持管理等）
- ② NHA による低所得者向け住宅開発及び地方自治体による住宅開発のグッドプラクティスの共有
- ③ 先進的な取り組み（日本の知見等）の共有
- ④ OJT（NHA による地方における住宅開発プロジェクト、地方自治体による住宅開発の支援）

（3）住宅開発情報整備

本プロジェクトの活動のもうひとつの柱である「住宅開発情報整備」は、NHA の地方自治体支援能力強化を目的とする。既に NHA では住宅開発プロジェクトの実施に必要な地図や社会経済関連のデータに関する情報整備に着手しているが、本プロジェクトではそれら蓄積された情報をレビューし、本プロジェクトで作成される研修テキスト等、今後の NHA の活動に必要な情報整備の支援を行う。また、活用状況について確認し、利用者の利便性を改善するための改善を行うとともに、広く周知活動を行う。

4-3 プロジェクト工程

本件業務に係る工程については、2007年4月に開始し、約9か月後の終了を目処とする。業務工程、各報告書作成の目処は以下のとおりである。

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
長期専門家配置期間	[Progress bar from month 1 to 12]													
当該業務	[Double-headed arrow from month 1 to 9]													
現地作業	[Progress bar]			[Progress bar]			[Progress bar]							
国内作業	[Progress bar]			[Progress bar]										
本邦研修				[Progress bar]										
現地研修						[Progress bar]								
本邦研修テキスト			△											
現地研修テキスト					△									
報告書	△ IC/R								△ F/R					
セミナー(長期専門家)												△		

IC/R：インセプション・レポート

F/R：ファイナル・レポート

#### 4-4 コンサルタントの担当分野

本プロジェクトには、下記に示す各分野の担当事項を担当する団員が参加することを想定する。

- (1) 業務主任／住宅開発計画／コミュニティ開発計画
- (2) 住宅設計
- (3) 住宅プロジェクト分析
- (4) 住宅開発情報整備
- (5) 研修調整員



## 付 属 資 料

1 要請書

2 Minutes of Meetings (M/M)

3 Record of Discussion (R/D) 案

4 事前評価表

5 CODI (Community Organizations Development Institute) について



T/SD 035 号 5/16

別添 2

Summary Format : Program outline

Sector	Sustainable development (Alleviate Urban Problems)
Development issue	Sustainable Human Settlement Development: Workshop on "Livable Urban Low-Income Community Planning and Housing Design".

Summary of the sector and development issues (Background of the program):

The National Housing Authority (NHA) – the main agency responsible for human settlement development in Thailand – is now operating the development of low-income housing project under "Baan Eua-arthorn Project" Scheme, which is one of the most important policies, declared by present government. According to the plan, NHA's staffs have experiences in urban community planning and design but as a global situation has changed, architects are expected to provide good community (neighborhood) with good physical environment supporting people's physical, social and economic demand than ever. It can be said that urban community planning and design for this present era required sophisticated knowledge and competent.

As a result, NHA's staffs are encouraged to develop, plan and design good urban community. Therefore, in order to be a leading agency in a sustainable human settlement development and in order to deliver not only houses but also good urban community for people, NHA needs to strengthen and build capacity on urban community planning and design for its staffs. It can be said that good urban community planning and design is a preventive measure for community's physical environmental problems in the long run and livable community leading to livable city inevitably.

Apart from delivering houses under "Baan Eua-arthorn Project", NHA has responsible to improve physical environment of low-income communities around the country employing various methods such as slum upgrading, slum reblocking, slum relocating and so on. However, the major problem NHA experiences in low-income communities improvement is "Building Code" which is a code applied to every building regardless high or low-income people's building. Therefore, low-income people's houses located in congested settlement are illegal according to the code and people face difficulties in applying for infrastructure from local

authority. There is a question that should there be another building code which is suitable for enforcement on low-income community and houses in order to enable those assets legal while safety and good environments are still maintained. As a result, NHA attempts to explore and proposes "community and building standard" which is suitable for low-income community and house to the government.

**Purpose of the program:**

- A. To produce skilled and competent staffs specialize on urban low-income community planning and housing design for the present era.
- B. To transfer knowledge on urban low-income community planning and housing design to officials of local authorities through various forms assistances.
- C. To set up urban low-income community planning and housing standard to proposed to Thai Government.

Duration	1 Year.
Location	In Thailand and In Japan.

**Summary format I : Program outline**

**Roles of each scheme involved :**

**Expected output:**

- A. Training courses for NHA's staffs on urban low-income community planning and housing design are operated.
- B. Skilled and competent personnel on urban low-income community planning and housing design are produced.
- C. Workshops to assist local government authorities in the field of urban low income community planning and housing design are operated.
- D. Urban low-income community planning and housing standard.

Relevance to projects conducted by International organization or other donors involved:

None

Contact person for further information: Ms.Sukumaporn Jongpukdee

Tel: 66-2-3772010-22 ext 6413

## APPLICATION FORM FOR JAPAN'S TECHNICAL COOPERATION

1. Date of Entry : Day 19 Month August Year 2004
2. Applicant : The Government of Thailand
3. Project Title : Sustainable Human Settlement Development: Workshop on "Livable Urban Low-income Community Planning and Housing Design"
4. Implementing Agency : The National Housing Authority  
 Address : 905 Nawamin Str., Khlong Chan, Bangkok 10240 Thailand  
 Contact Person : Ms.Sukumaporn Jongpukdee  
 Tel.No. : 66-2-3772010-22 ext 6413 Fax.No. : 66-2-3772010-22 ext 6319  
 E-mail : [jamsukumaporn@hotmail.com](mailto:jamsukumaporn@hotmail.com)

### 5. Background of the Project.

The basic unit of a city is a neighborhood. A neighborhood environment is an important domain of the quality of life. Good neighborhood environments enhance life's satisfaction, and the individual's overall sense of well being. It's also supports effective and efficient improvement of physical and mental health of neighborhood's inhabitants; therefore neighborhood must be well designed and well planned. In addition, it can be said that livable neighborhoods or communities form a livable city. The National Housing Authority (NHA) the government agency responsible for human settlement development, apply the concept of neighborhood in its settlement development both under housing projects and new town project scheme around the country.

The neighborhood of NHA accommodates mostly low and middle-income people who are the majority of country's population. Thus, the neighborhood designed by NHA are carefully planned and developed in attempts to meet the needs of the residents. Moreover, the neighborhood or community of NHA's aim at setting a good example for other residential estates in the sense that neighborhood's planning and design must serve physical and mental demand of different inhabitants especially children, elders and disable peoples.

At present, NHA is responsible for the development of low-income housing project under "Baan Eua-arthorn Project" Scheme, which is one of the most important policies, declared by present government.

According to the plan, NHA has to delivery 600,000 houses for low-income people within 2007. Though, NHA's staffs have experlencas in urban low-income community planning and housing design but as global situation on social, economic and environmental aspects has changed, NHA is expected to provide good community (neighborhood) with good physical environment supporting people's social and economic demand than ever. It can be said that urban low-income community planning and housing design for this present era/~~required~~ sophisticated knowledge and competent. /In addition, good urban community planning and design is a preventive measure for urban environmental problems in the future/.

As a result, NHA's staffs are encouraged to create livable and sustainable community in terms of planning and housing design./ Moreover, at present NHA is taking an initiative role to assist local government authorities in the field of sustainable human settlement development-urban development and urban renewal- whereas urban community planning and housing design is an important basic knowledge./ Therefore, in order to deliver not only houses but also good community for less advantaged and poor people and to play a vital role in assisting local government authorities in creating a sustainable human settlement development, NHA needs to strengthen and build capacity for its staffs on urban low-income community planning and housing design.

Apart from delivering houses under "Baan Eua-arhorn Project", NHA has responsible to improve physical environment of low-income communities around the country employing various methods such as slum upgrading, slum reblocking, slum relocating and so on. However, the major problem NHA experiences in low-income communities improvement is "Bullding Code" which is/a code applied to every building regardless high or low-income people's building. / Therefore, low-income people's houses located in congested settlement are illegal according to the code and people face difficulties in applying for infrastructure from local authority. There is a question that should there be another building code which is suitable for enforcement on low-income community and houses in order to enable those assets legal while safety and good environments are still maintained. As a result, NHA attempts to explore and proposes "community and building standard" which is suitable for low-income community and house to the government.

## 6. Outline of the Project.

### (1.) Overall Goal

NHA's staffs who related to construction of urban low and middle-income community are trained and be able to transfer knowledge to officials of local authorities. In addition, NHA attempts to establish low-income community planning and housing standard in collaboration with local authorities.

### (2.) Project Purposes

A. To produce skilled and competent staffs specialize on urban low-income community planning and housing design for the present era.

B. To transfer knowledge on urban low-income community planning and housing design to officials of local authorities through various forms of assistances.

C. To set up urban low-income community planning and housing standard to be proposed to Thai Government.

### (3.) Outputs

A. Training courses for NHA's staffs on urban low-income community planning and housing design are operated.

B. Skilled and competent personnel on urban low-income community planning and housing design are produced.

C. Workshops to assist local government authorities in the field of urban low-income community planning and housing design are operated.

D. Urban low-income community planning and housing standard.

### (4.) Project activities.

A. Research and Develop appropriate course's curriculum base on both Japanese' experiences and Thai's experiences for the training of NHA's staffs.

B. Coordinating with necessary Thai and Japanese University lecturers or Japanese local government staffs who suitable to be the lecturers for the training course.

C. 3-Months training courses for 3 groups of NHA's staffs.

D. 1-Weeks study trip in Japan for best practices. (for each group)



E. Operating workshop to transfer acquired knowledge to officials of local authorities in the field of urban low-income community planning and housing design.

F. Operating workshop to gather data and opinions on urban low-income community planning and housing standard.

F. Research and develop urban low-income community planning and housing standard base on acquired knowledge and gathered data.

H. Train counterpart personnel.

(5.) Inputs from the Recipient Government.

A. Local experts specialize on urban low-income community planning and housing design.

B. Supporting staffs for administration of training courses.

C. Expenses for local experts.

D. Office space.

E. Training facilities such as room.

(6.) Inputs from Japanese Government

A. Short-term JICA experts and university lecturers who are specialize on urban low-income community planning and housing design.

B. Expenses for JICA experts and another Japanese lecturers during the operation of the project.

C. Expenses for counterparts' training in Japan.

D. Expenses for workshops and data researches.

(7.) Implementation Schedule.

A. Research and Develop appropriate course's curriculum base on both Japanese' experiences and Thai's experiences for the training of NHA's architects

B. Coordinating with necessary Thai and Japanese University lecturers for the training course.

C. 3-Months training courses for 3 groups of NHA's staffs.

D. 1-Weeks study trip in Japan for best practices.(for each group)

E. Transferring knowledge to local government authorities in the field of urban low-income community planning and housing design through workshops.

F. Research and operate workshops in collaboration with local government authorities to gather opinions and data in terms of low-income community planning and housing standard.

G. Develop urban low-income community planning and housing standard.

H. Train counterpart personnel.

Activities	Mar.	April	June	July	August	Sept.	Oct.	Nov.	Dec.	Jan.	Feb.	Mar.
A	██████████											
B		██████████										
C			██████████	██████████	██████████	██████████						
D				██████████	██████████	██████████						
E					██████████	██████████	██████████	██████████	██████████	██████████	██████████	
F					██████████	██████████	██████████	██████████	██████████	██████████	██████████	
G										██████████	██████████	
H											██████████	██████████

(8.) Implementing Agency.

The major implementing agency is the National Housing Authority. The overall budget is around 8,000,000 Baht. And there will be around 20 mid-level staffs from architectural, engineering, social and community management field to be trained.

(9.) Related Activities.

There should be seminar on urban low-income community and housing design open to public and academic staffs and urban low-income community revitalization contest and houses design.

(10.) Beneficiaries.

Apart from the major outputs mentioned above, the workshops, seminar and contest will spread knowledge on livable urban low-income community planning and housing design to another professional, academic personnel, officials of local government authorities. Moreover, the output of the project will set a good example for private developers who involves in low and middle-income community development to build and construct good community for people.

(11.) Security Condition.

(12.) Others.

TECHNICAL COOPERATION PROJECT (TCP).

SUMMARY FOR JAPANESE EXPERT.

専門家派遣

<p>Type of Experts: <input checked="" type="checkbox"/> Group both short-term  <input type="checkbox"/> Individual Long-term  <input checked="" type="checkbox"/> Individual Short-term</p>
<p>Field of Experts : 1. Urban low and middle-income community planning and housing design. 都市低・中所得層の住居の計画設計  2. Public participation in community planning and housing design.  3. Building code for low-income community and housing. 低所得層の住居の建築基準  4. Financial mobilization for urban community management. 都市コミュニティ管理のための資金動員</p>
<p>Type of Duties :  A. Research and develop appropriate course's curriculum for the training courses of NHA's staffs.  B. Coordinate with relevant Japanese agencies for necessary technical lecturers.  C. Train NHA's staffs according to the curriculum.  D. Assist and advise on operation of transferring knowledge through workshops.  E. Assist and advise on research and data gathering regarding community and building standard for low-income people. 低所得層の住居の建築基準</p>
<p>Requesting Agency : Urban Renaissance Agency , Tokyo University, Kyoto University , etc , and other local government agencies who are success in creating livable urban low-income community development ( emphasis on planning and design,community participation and financial mobilization )</p>
<p>Post Specification :  (a) Post Title : Architect , urban community development specialist.  (b) Request number of Personnel : Short-term : 4-5 lecturers (depending on course's curriculum ) and long-term : 1 persons  (C) Duties (Job Description) :  1. Research and develop course's curriculum.  2. Coordinate with relevant Japanese agencies for necessary technical lecturers.  3. Organize and leading a study trip in Japan.  4. Assist and advise on operation of transferring knowledge through workshops.</p>

5. Assist in an establishment of standard for low-income communities and housing.

Conditions : Japanese government shall pay for all expenses related to JICA experts. In case Japanese experts and lecturers cannot speak English , there shall be a Japanese Interpreter assist during the training period and the expense shall be supported by Japanese government. There shall be Thai Interpreter assist during the training period as well.

Qualification and experiences required : Japanese's Experts with At least 10 years experiences and If possible should be fluently in English

TECHNICAL COOPRATION PROJECT (TCP).

SUMMARY FOR TRAINING.

Type of training	<input checked="" type="checkbox"/> In-country Training <input type="checkbox"/> Country-focused Training <input type="checkbox"/> Long-term Training (L/T) <input checked="" type="checkbox"/> Counterpart Training <input type="checkbox"/> Thlrd Country Training
Course Title	Urban low-income community planning and housing design.
Specific Field	Urban low-income community planning and housing design. ( Alleviated Urban Physical and environmental Problems )
Course Contents.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Urban low-income Income community planning and housing design.</li> <li>2. Prefabricated construction system for low-income housing.</li> <li>3. Negotiation, facilltation, and moderation techniques In citizen participation on community planning and housing design.</li> <li>4. Financial mobilization for community development and management.</li> <li>5. Universal design In community and housing.</li> </ol>
Duration and schedule	Overall project's period is around 1 year. (As elaborated In above Implementation Schedule)
Number of participants.	NHA's staffs : around 60 persons. (20 persons per group)
Expected outputs.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Skilled and competent NHA's staffs who will be key persons In transferring knowledge to officials of local authoritles.</li> </ol>

	2. Skilled and competents local government officials
Only for C/F request	For <input checked="" type="checkbox"/> 1 years <input type="checkbox"/> 2 years <input type="checkbox"/> 3 years <input type="checkbox"/> 4 years <input type="checkbox"/> 5 years
	Number of participants : Around 10 persons
	Target organization and specific division ; A. NHA's staffs. B. Local government officials who responsible for low-income community planning and housing design.
	Post / status of target participants ; Middle level staffs.
	Target Participants : NHA's staffs and officials of local authorities.

Possibility for Cost-sharing :	<input type="checkbox"/> No.
	<input checked="" type="checkbox"/> Yes.

MINUTES OF MEETINGS  
BETWEEN  
JAPAN INTERNATIONAL COOPERATION AGENCY  
AND  
NATIONAL HOUSING AUTHORITY  
ON  
THE TECHNICAL COOPERATION FOR  
THE PROJECT ON THE CAPACITY DEVELOPMENT FOR  
PROMOTING LOW-INCOME HOUSING DEVELOPMENT  
IN THE KINGDOM OF THAILAND

The Preparatory Study Team (hereinafter referred to as "the Team") organized by the Japan International Cooperation Agency (hereinafter referred to as "JICA") and headed by Mr. Takeo OCHI visited the Kingdom of Thailand from September 10 to September 16, 2006 for the purpose of working out the details of the technical cooperation program concerning the Project on the capacity development for promoting low-income housing development in the Kingdom of Thailand (hereinafter referred to as "the Project").

During its stay in the Kingdom of Thailand, the Team exchanged views and had a series of discussions and site surveys with the Thai authorities concerned with respect to the basic framework of the Project by both parties.

Both the National Housing Authority and the Team agreed to make this Minutes of Meetings in order to confirm the mutual understandings reached through the discussions as attached hereto.

Bangkok, September 15, 2006

Mr. Takeo Ochi  
Leader  
JICA Preparatory Study Team  
Japan International Cooperation Agency

Mr. Phornsak Boonyodom  
Deputy Governor  
National Housing Authority

## ATTACHMENT

### I. Necessity of technical cooperation project

Thai side explained to the Team the necessity of this technical co-operation project as follows:

- (1) National Housing Authority (hereinafter referred to as "NHA") is a state enterprise under the Ministry of Social Development and Human Security. It operates under the National Housing Authority Act B.E. 2537 with the objectives to provide housing for the people of low and middle-income groups, to provide financial assistance to the people who wish to own their housing, to deal in building construction and land acquisition businesses, to upgrade, demolish or evacuate slums, and to deal in other enterprises related to the mentioned objectives including carrying out specific tasks in accordance with the government's policies.
- (2) NHA aims at fulfilling its role with the vision of being the main national organization for the development, support and improvement of housing security in order to enhance the quality of life and create the stable and sustainable society for Thai people.
- (3) After the promulgation of Decentralization to Local Administrative Organization Act in 1999 by the Government of Thailand, NHA is expected to play a new role of transferring knowledge about housing development to local authorities so that local authorities can proceed by themselves in the future.
- (4) However, current performance of NHA in housing development does not indicate that NHA can immediately take the role as a trainer for local authorities. There are areas that need to be improved in NHA's capacity, such as:
  - systematic low-income community planning/housing design which takes into account the needs of dwellers including the elderly and disabled people, and
  - systematization of NHA's expertise and its dissemination to local authorities.
- (5) Moreover, the division of roles between NHA and local authorities in housing development under decentralization is not clear and therefore needs to be carefully considered.
- (6) It is therefore necessary to extend technical cooperation to strengthen the capacity of NHA so that NHA can effectively support local authorities in planning, implementing, and managing housing development projects.

*D. Amyeem*  
*Odi*



## **II. Master plan of the project**

For the formulation of the master plan of the Project, both sides agreed upon the followings.

### **1. Project Title**

The Project on the capacity development for promoting low-income housing development in the Kingdom of Thailand

### **2. Framework of the Project**

The framework of the project is shown in the Draft Project Design Matrix (hereinafter referred to as "PDM") in Annex-1. The PDM is supposed to be finalized at the stage of exchanging the Record of Discussions.

### **3. Project Target**

The Project mainly targets at staff of NHA, who will be in charge of knowledge dissemination within NHA and to local authorities.

### **4. Duration of the Project**

The tentative duration of the Project will be 12 months from January 2007.

## **III. Cooperation between both countries**

1. NHA will implement the "Project on the Capacity Development for Promoting Low-income Housing Development in the Kingdom of Thailand" in cooperation with JICA.
2. The Project will be implemented in accordance with the draft PDM.

## **IV. Organization of the Project**

### **1. Implementing agency**

National Housing Authority (NHA)

### **2. Administration of the Project**

#### **(1) Coordination mechanism in Thai side**

- 1) Deputy Governor, NHA, as the Project Director, will bear overall responsibility for the administration and implementation of the Project.

- 2) Director of the Department of Housing and Development Studies, NHA, as the Project Manager, will be responsible for the managerial and technical matters of the Project including all the necessary arrangements for coordination among the relevant organizations.

(2) Administration of the Project

For the effective and smooth implementation of the Project, the Joint Coordinating Committee (hereinafter referred to as the "JCC") will be established. The composition and the function of the JCC were tentatively agreed by both sides as Annex 2.

**V. Measures to be taken by both sides**

The Project will be implemented in accordance with the Agreement on Technical Cooperation between the Government of Thailand and the Government of Japan signed on November 5, 1981.

The inputs from Japanese side for the Project need further consideration for examining available resources in Japan. Details of the inputs from Japanese side will be included in the Record of Discussions which will be exchanged between JICA and NHA before the start of the Project.

1. Inputs from Japanese side

- (1) Assignment of experts (long-term, short-term)
- (2) Provision of necessary equipment and tools, which will be identified by the experts
- (3) Training (in Japan, in Thailand)

2. Inputs from Thai side

- (1) Assignment of counterpart personnel (The tentative list of counterpart personnel is attached in Annex 3)
- (2) Provision of facilities and equipment related to the Project in NHA
- (3) Running expenses for NHA management including staff salary, other administrative and operational costs
- (4) Maintenance cost for all the relevant equipment, materials, vehicles and facilities

**VI. Following procedure**

- (1) The inputs from Japanese side for the Project including the training in Japan will be considered for examining available resources in Japan.
- (2) NHA and JICA Thailand Office will exchange the Record of Discussions. The draft Record of Discussions will be prepared by Japanese side.
- (3) The PDM and the Plan of Operation will be finalized at the stage of exchanging the Record of Discussions.

## VII. Others

It is important to set up the working group for the Project and select appropriate personnel who are supposed to be trainers for knowledge dissemination within NHA and to local authorities.

END

Annex 1: PDM (Tentative)

Annex 2: Composition and the Function of the JCC (Tentative)

Annex 3: Member List of the Counterpart Team (Tentative)

Annex 4: Participants List

## PDM (Tentative)

Overall Goal	Narrative Summary	Objectively Verifiable Indicators	Means of Verification	Important Assumptions
<p>The know-how of implementing low-income housing development is transferred to local authorities and local authorities implement low-income housing development.</p> <p><b>Project Purpose</b></p> <p>The capacity of NHA in promoting low-income housing development and supporting local authorities to implement low-income housing development is enhanced in Thailand.</p>		<p><b>Indicators</b></p> <p>1. At least 2 (two) local authorities request for NHA's support to proceed with their low-income housing programs.</p>	<p>Local authorities put high priority on housing.</p> <p>Decentralization policy in housing continues.</p>	
<p><b>Outputs</b></p> <p>1. The role of NHA and local authorities in the promotion of low-income housing development under decentralization is defined.</p> <p>2. The training to enhance the capacity of NHA to plan, implement and manage low-income housing development that meet various kinds of needs is organized.</p> <p>3. The function of NHA as information/data center of low-income housing is enhanced.</p> <p>4. The supporting system of NHA to local authorities is established.</p>	<p><b>Indicators</b></p> <p>1 NHA drafts a strategy of the division of roles of low-income housing development between NHA and local authorities</p> <p>2-1 Textbooks for training courses for NHA staff are prepared.</p> <p>2-2 More than 50 NHA staff members join training courses.</p> <p>3 The knowledge necessary for low-income housing development is available through the Internet</p> <p>4-1 The capacity building program for local authorities is made by NHA.</p> <p>4-2 A seminar for local authorities on low-income housing project is held.</p>		<p>NHA continuously gives high priority to supporting Local Authorities.</p>	
<p><b>Activities</b></p> <p>Japanese side assists the following activities:</p> <p>1-1 To draft a strategy of the division of roles of low-income housing development between NHA and local authorities</p> <p>2-1 To develop training plans of survey and analysis, marketing, community planning, housing design, citizen participation and other related matters on low-income housing development for NHA (Training in Thailand as well as in Japan)</p> <p>2-2 To develop textbooks for the above training</p> <p>2-3 To conduct training courses</p> <p>3 To improve database necessary for policy making of low-income housing and formulation of low-income housing development projects</p> <p>4-1 To conduct a seminar (s) for local authorities to promote their low-income housing development</p> <p>4-2 To develop brochures and materials to be delivered at the above seminar.</p>	<p><b>Inputs</b></p> <p><u>Japanese Side</u></p> <p>1. Personnel</p> <p>1) Long Term Expert (s)</p> <p>2) Short Term Experts</p> <p>2. Equipment</p> <p>3. Counterpart Training in Japan</p> <p>4. Training in Thailand</p> <p>5. Local Cost</p>	<p><u>Thai Side</u></p> <p>1. Personnel</p> <p>2. Facilities</p> <p>3. Budget</p>	<p><b>Preconditions</b></p> <p>The working group is properly organized and supported by the whole NHA.</p>	

## Composition and the Function of the JCC (Tentative)

### 1. Function

The Joint Coordinating Committee will meet at least twice a year and whenever the necessity arises, and its functions are as follows:

- (1) To discuss and approve the Annual Work Plan of the Project based on the approved annual budget,
- (2) To review the overall progress and annual expenditure of the Project as well as the achievement of the Annual Work Plan mentioned above, and
- (3) To review and exchange views on major issues arising from or in connection with the Project.

### 2. Composition

(1) Chairperson: Deputy Governor of NHA

(2) Tentative Members : representatives from the following organizations

- 1) Ministry of Social Development and Human Security
- 2) NHA
- 3) JICA Thailand Office
- 4) Persons the Chairperson may nominate if necessary

(3) Secretariat

NHA and JICA Thailand Office will jointly provide necessary human resources for secretariat of the JCC meetings.

### 3. Minutes of Meetings

The discussion made in the JCC meetings shall be recorded in the Minutes of Meetings, which shall be circulated to each participant to confirm the content prior to its authorization by the Chairperson's signature on it. At least three copies of the Minutes shall be made, each of which will be kept in the Ministry of Social Development and Human Security, NHA and JICA Thailand Office, respectively.

Member List of the Counterpart Team (Tentative)

Ms. Chantana Chanond, Director, Department of Housing and Development Studies (DHDS), NHA

Mr. Ruangyth Teeravanich, Director of Housing Information Division, DHDS, NHA

Ms. Sukumaporn Jongpukdee, Architect 7, Production and Construction Division<sup>11</sup>, Project Management Department 4, NHA

Mr. Torphong Jamchod, Policy and Planning Analyst, Policy and Planning Division, Policy and Planning Department, NHA

Mr. Ekapol Thepmanee, Officer, Human Resource Development Division, Human Resource Department, NHA

Ms. Sureeporn Suwannaworn, Policy and Planning Analyst, Technical Cooperation Division, DHDS, NHA

Ms. Natsaran Thongsuk, Policy and Planning Analyst, Housing Information Division, DHDS, NHA

## The List of Participants

**Thai Side**

Mr. Phornsak Boonyorom, Deputy Governor, NHA  
Ms. Chantana Chanond, Director, Department of Housing and Development Studies (DHDS), NHA  
Ms. Chamnian Duriyapraneet, Deputy Director, DHDS, NHA  
Mr. Ruangyth Teeravanich, Director of Housing Information Division, DHDS, NHA  
Ms. Jaruwan Ngamkanokvan, Director of Human Resource Development Division, Human Resource Department, NHA  
Ms. Pawoda Pluattiparppaiboon, Director of Technical Cooperation, DHDS, NHA  
Mr. Chookiat Nimannit, Engineer 9, NHA  
Ms. Sukumaporn Jongpukdee, Architect 7, NHA  
Mr. Torphong Jamchod, Policy and Planning Analyst, NHA  
Mr. Ekapol Thepmanee, Officer, NHA  
Ms. Sureeporn Suwannaworn, Policy and Planning Analyst, Technical Cooperation Division, NHA  
Mr. Tomohiro HASEGAWA, JICA Expert, Ministry of Interior

**Japanese Side**

Mr. Takeo OCHI, Leader, Preparatory Study Team, JICA  
Mr. Naomichi MUROOKA, Member, Preparatory Study Team, JICA  
Mrs. Kiyoka TAKEUCHI, Staff, JICA Thailand Office  
Ms. Suwanna Navacharoen, Staff, JICA Thailand Office

**RECORD OF DISCUSSIONS  
BETWEEN  
JAPAN INTERNATIONAL COOPERATION AGENCY  
AND  
NATIONAL HOUSING AUTHORITY  
FOR  
“THE PROJECT ON CAPACITY DEVELOPMENT FOR PROMOTING LOW-INCOME  
HOUSING DEVELOPMENT”**

In response to the proposal of the Government of Thailand, the Government of Japan has decided to cooperate on the Japan-Thailand Technical Cooperation Project on Capacity Development on the Improvement of Low-income Human Settlement (hereinafter referred to as “the Project”) in accordance with the Agreement on Technical Cooperation between the Government of Japan and the Government of Thailand signed on November 5, 1981 (hereinafter referred to as “the Agreement”) and the Note Verbal on the Project by Embassy of Japan No. 174/18 dated on 19 June 2006 and by Thailand International Development Cooperation Agency (hereinafter referred to as “TICA”) of Ministry of Foreign Affairs No. 1502.2/7330 dated on 12 July 2006.

Accordingly, based on the decision above, Japan International Cooperation Agency (hereinafter referred to as “JICA”), the executing agency responsible for the implementation of the technical cooperation program of the Government of Japan, will cooperate with the authorities concerned of the Government of Thailand for the Project.

JICA and Thai authorities concerned had a series of discussions on the framework of the Project. As a result of discussions, JICA and National Housing Authority (hereinafter referred to as NHA), Thai implementing agency of the Project, agreed on the matters referred to in the document attached hereto.

Bangkok, 2006

---

Mr. Mikiharu Sato  
Resident Representative  
Japan International Cooperation Agency  
Thailand Office

---

Mr. Phongsak Boonyodom  
Governor  
National Housing Authority  
Kingdom of Thailand



## ATTACHED DOCUMENT

### I. COOPERATION BETWEEN BOTH COUNTRIES

1. NHA will implement the "Project on Capacity Development for Promoting Low-income Housing Development" (hereinafter referred to as "the Project") in cooperation with JICA.
2. The Project will be implemented in accordance with the Project Design Matrix (hereinafter referred to as "PDM") (ANNEX I) and the Plan of Operation (hereinafter referred to as "PO") (ANNEX II).

### II. MEASURES TO BE TAKEN BY JAPANESE SIDE

In accordance with the laws and regulations in force in Japan and the provisions of Article III of the Agreement, JICA will take, at its own expense, the following measures under the technical cooperation scheme of Japan.

#### 1. DISPATCH OF JAPANESE EXPERTS

JICA will provide the services of the Japanese experts listed in ANNEX III. The provisions of Article IV of the Agreement will be applied to the above-mentioned experts.

#### 2. TRAINING OF THAI PERSONNEL IN THAILAND

JICA experts will assist conducting the technical training for NHA staff in Thailand.

#### 3. TRAINING OF THAI PERSONNEL IN JAPAN

JICA will receive Thai counterpart personnel connected with the Project for technical training in Japan.

### III. MEASURES TO BE TAKEN BY THAI SIDE

1. NHA will take necessary measures to ensure self-reliant operation for the Project during and after the period of Japanese technical cooperation, through full and active involvement in the Project of all related authorities, beneficiary groups and institutions.
2. NHA will ensure that the technologies and knowledge acquired by Thai nationals as a result of Japanese technical cooperation will contribute to the economic and social development of the Kingdom of Thailand.

3. Specific privileges and other benefits necessary for the conduct of the Project will be provided in accordance with the Agreement.

In accordance with the provisions of Article IV, V and VI of the Agreement, the Government of Thailand will grant in Thailand privileges, exemptions and benefits to the Japanese experts referred to II-1 above and their family.

4. In accordance with the provisions of article IV- (b) of the Agreement, NHA will provide the services of the Thai counterpart personnel as follows.

(1) Project Director

Governor of NHA or Deputy Governor

(2) Project Manager

Director of the Department of Housing and Development Studies

(3) Counterpart personnel

Staff of NHA

5. In accordance with the provisions of article IV- (a) of the Agreement, NHA shall provide the facilities following its own expenses.
  - (1) Administrative offices
  - (2) Rooms for Japanese Experts and counterpart personnel
  - (3) Conference Room
6. NHA will promote participation of authorities concerned with the Project according to the necessity.
7. NHA will bear expenses necessary for the implementation of the Project according to the necessity.
8. For the purpose of promoting support for the Project among the people of the Kingdom of Thailand, NHA will take appropriate measures to make the Project widely known to the people of the Kingdom of Thailand.

#### **IV. ADMINISTRATION OF THE PROJECT**

1. Governor of NHA, as the Project Director, will bear overall responsibility for the administration and implementation of the Project.
2. Director of Department of Housing and Development Studies of NHA, as the Project Manager, will be responsible for the managerial and technical matters of the Project including necessary arrangements for coordination among the relevant organizations.
3. The Japanese Chief Advisor will provide necessary recommendations and advice to the Project Director and the Project Manager on any matters pertaining to the implementation of the Project.
4. The Japanese experts will give necessary technical guidance and advice to Thai counterpart personnel on technical matters pertaining to the implementation of the Project.
5. The Project Office will be set up in NHA and will act as the center for Project coordination of administrative and technical matters. The Project organization chart is described in ANNEX VIII.
6. For the effective and successful implementation of technical cooperation for the Project, a Joint Coordinating Committee will be established, whose functions and composition are described in ANNEX IX.

#### **V. TERM OF COOPERATION**

The duration of technical cooperation for the Project under this Attached Document will be one (1) year starting from April 1, 2007.

#### **VI. JOINT EVALUATION**

Evaluation of the Project will be conducted jointly by the two Governments through JICA, and Thai authorities concerned during the last six months of the cooperation term in order to examine the level of achievement.

## **VII. MUTUAL CONSULTATION**

Mutual consultation will be arranged between JICA and NHA on any major issues arising from, or in connection with the Attached Document.

### **LIST OF ANNEX**

- ANNEX I PROJECT DESIGN MATRIX (PDM)**
- ANNEX II PLAN OF OPERATION (PO)**
- ANNEX III TERMS OF REFERENCE OF JAPANESE EXPERTS**
- ANNEX IV COUNTERPART TRAINING**
- ANNEX V TRAINING IN THAILAND**
- ANNEX VI LIST OF THAI COUNTERPART PERSONNEL**
- ANNEX VII LIST OF BUILDINGS AND FACILITIES**
- ANNEX VIII PROJECT ORGANIZATION CHART**
- ANNEX IX JOINT COORDINATING COMMITTEE**

# ANNEX I PROJECT DESIGN MATRIX

Overall Goal	Narrative Summary	Objectively Verifiable Indicators	Means of Verification	Important Assumptions
<p>The know-how of implementing low-income housing development is transferred to local authorities and local authorities (LA) implement low-income housing development.</p>	<p>The know-how of implementing low-income housing development is transferred to local authorities and local authorities (LA) implement low-income housing development.</p>			<p>Decentralization policy in housing continues. Local authorities put high priority on housing.</p>
<p>The capacity of NHA in promoting low-income housing development and supporting local authorities to implement low-income housing development is enhanced in Thailand.</p>	<p>The capacity of NHA in promoting low-income housing development and supporting local authorities to implement low-income housing development is enhanced in Thailand.</p>	<p>Indicators 1. At least 2 (two) local authorities request for NHA's support to cooperate with their low-income housing programs. 2. Local authorities attend seminars.</p>	<p>Documents and record of NHA</p>	<p>NHA holds seminars for local authorities. NHA keeps implementing training for NHA staff. NHA implements capacity development program for local authorities. Local authorities attend seminars. Local authorities make housing development plan with NHA's support. NHA keeps supporting local authorities and transmitting updated information regarding low-income housing development to local authorities. NHA continuously gives high priority to supporting Local Authorities</p>
<p>Output</p>		<p>Indicators 1-1. The division of roles in low-income housing development between NHA and local authorities will be studied and documented. 2-1. Textbooks for training courses for NHA staff are prepared. 2-2. More than 50 NHA staff members join training courses. 3-1. The textbooks, materials and related information/data necessary for low-income housing development is available through NHA. 4-1. The capacity development program for local authorities in low-income housing development is made by NHA. 4-2. A seminar for local authorities (in order to disseminate what NHA is doing) on low-income housing project will be prepared.</p>	<p>Documents and record of the Project Documents and record of the Project Documents and record of the Project Documents and record of the Project Documents and record of the Project Documents and record of the Project</p>	
<p>Activities</p>	<p>Japanese side assists the following activities:</p>			
<p>1-1. To formulate the Report on the promotion of low-income housing development.</p>	<p>1-1. To formulate the Report on the promotion of low-income housing development.</p>	<p>Inputs Japanese side 1. Experts 1) A four-team expert 2) Short-term experts</p>		
<p>2-1. To train the core members of the counterpart team (trainers) in Japan in order to acquire Japanese experiences in housing development, as well as technologies and aspects in respect various dwellers' needs.</p>	<p>2-1. To train the core members of the counterpart team (trainers) in Japan in order to acquire Japanese experiences in housing development, as well as technologies and aspects in respect various dwellers' needs.</p>	<p>2. Counterpart training in Japan</p>		
<p>2-2. To complete beneficial experiences, enabling environment for decentralization of housing, technologies and aspects of Japan.</p>	<p>2-2. To complete beneficial experiences, enabling environment for decentralization of housing, technologies and aspects of Japan.</p>	<p>Trainers' training (0.7month x 10 persons)</p>		
<p>2-3. To set the standardized workflow/method/techniques and aspects that need to be considered in implementing low-income housing development.</p>	<p>2-3. To set the standardized workflow/method/techniques and aspects that need to be considered in implementing low-income housing development.</p>	<p>3. NHA staff training in Thailand</p>		
<p>2-4. To review the current guidelines for low-income housing development/management.</p>	<p>2-4. To review the current guidelines for low-income housing development/management.</p>	<p>Training for the promotion of low-income housing development (0.5month x 50 NHA staffs)</p>		
<p>2-5. To compile and integrate both inputs from Japan and Thai.</p>	<p>2-5. To compile and integrate both inputs from Japan and Thai.</p>	<p>1. Personnel (1) Project Manager (2) Counterpart (3) Administrative Staff</p>		
<p>2-6. To make textbooks based on both inputs from Japan and Thai.</p>	<p>2-6. To make textbooks based on both inputs from Japan and Thai.</p>	<p>2. Facilities: A part of NHA and Project Office</p>		
<p>2-7. To make textbooks based on both inputs from Japan and Thai.</p>	<p>2-7. To make textbooks based on both inputs from Japan and Thai.</p>	<p>2. Budget: As necessary</p>		
<p>2-8. To make textbooks based on both inputs from Japan and Thai.</p>	<p>2-8. To make textbooks based on both inputs from Japan and Thai.</p>			
<p>2-9. To make textbooks based on both inputs from Japan and Thai.</p>	<p>2-9. To make textbooks based on both inputs from Japan and Thai.</p>			
<p>2-10. To make textbooks based on both inputs from Japan and Thai.</p>	<p>2-10. To make textbooks based on both inputs from Japan and Thai.</p>			
<p>3-1. To make textbooks, (materials to be made later) and related information/data useful for local authorities in planning and implementing low-income housing development available on the website.</p>	<p>3-1. To make textbooks, (materials to be made later) and related information/data useful for local authorities in planning and implementing low-income housing development available on the website.</p>			
<p>4-1. To formulate a capacity development program for local authorities in low-income housing development.</p>	<p>4-1. To formulate a capacity development program for local authorities in low-income housing development.</p>			
<p>4-2. To make brochures/materials of seminars for disseminating NHA's activities and housing knowledge to local authorities will be made.</p>	<p>4-2. To make brochures/materials of seminars for disseminating NHA's activities and housing knowledge to local authorities will be made.</p>			<p>Preconditions The working group is properly organized and supported by the whole NHA.</p>

## ANNEX II PLAN OF OPERATION

Output	Activities	Indicators	Month											
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
			apr	may	jun	jul	aug	sept	oct	nov	dec	jan	feb	mar
1. The role of NHA and local authorities in the promotion of low-income housing development under decentralization is defined.	1-1-1.	To assign core members of counterpart/working group, who will draft the Report.												
	1-1-2.	To review upper policy and related documents/regulations regarding decentralization.												
	1-1-3.	To review present NHA operation in low-income housing development (low-income housing supply, slum upgrading and resettlement).												
	1-1-4.	To review the current relationship between LA and NHA in promoting low-income housing development by LA.												
	1-1-5.	To identify problems in promoting low-income housing development by LA.												
	1-1-6.	To identify possible areas for NHA's contribution.												
	1-1-7.	To establish NHA's role in promoting low-income housing.												
	1-1-8.	To compile what to do in the next five years (transitional period) to fulfill the established role.												
	1-1-9.	To formulate report on the promotion of low-income housing development.												
2. The training to enhance the capacity of NHA to plan, implement and manage low-income housing development that meet various kinds of needs is organized.	2-1-1.	To assign core members of counterpart/working group, who will be trainers for NHA staffs and make a training plan and textbooks.												
	2-1-2.	To prepare training program in Japan for trainers.												
	2-1-3.	To train core members (trainers) will be trained in Japan in order to acquire Japanese experiences in housing development, as well as technologies and aspects to meet various dweller's needs.												
	2-1-4.	To compile beneficial experiences, enabling environment for decentralization of housing, technologies and aspects of Japan.												
	2-1-5.	To review present operation of low-income housing development (planning, implementation, management).												
	2-1-6.	To compile good practices of NHA in implementing low-income housing development (in low-income housing supply, slum upgrading, resettlement).												
	2-1-7.	To list up the standardized workflow/method/techniques and aspects that need to be considered in implementing low-income housing development.												
	2-1-8.	To list up additional aspects that need to be taken into account in planning/implementing/managing low-income housing development.												
	2-1-9.	To review current guidelines for low-income housing planning/implementation/management.												
	2-1-10.	To compile and integrate both input from Japan and Thai.												
	2-1-11.	To make textbooks based on both inputs from Japan and Thai.												
2-2.	2-2-1.	To identify training needs in each area: low-income housing supply, slum upgrading, and resettlement.												
	2-2-2.	To set the goal and achievement level of trainings.												
	2-2-3.	To identify the target and total number of trainees for trainings based on the formulated Report (Currently tentative numbers are 50 NHA staffs).												
	2-2-4.	To compile a training plan (group training and OJ) for NHA staff.												
	2-2-5.	To obtain an authorization for the compiled training plan as NHA's formal institutional training.												
	2-2-6.	To train 50 NHA staffs.												
	2-2-7.	To conduct objective and subjective evaluation of trainees after training.												
	2-2-8.	To make a training report with evaluation and feedback/future recommendation.												
3. The function of NHA as information/data center of low-income housing is enhanced.	3-1-1.	To assign the person in charge of website maintenance.												
	3-1-2.	To review the information/data stock for local authorities.												
	3-1-3.	To identify and recommend additional information/data necessary for strengthening referencial function of NHA.												
	3-1-4.	To make textbooks, (materials to be made later) and related information/data useful for local authorities in planning and implementing low-income housing development available on the website.												
4. The supporting system of NHA to local authorities is established.	4-1-1.	To set the goal and achievement level of the program based on the formulated Report.												
	4-1-2.	To identify the method of capacity building (through the implementation of pilot projects, seminars, etc).												
	4-1-3.	To identify the contents of capacity building program.												
	4-1-4.	To formulate capacity development program of local authorities in low-income housing development.												
	4-1-5.	To obtain an authorization for capacity development program as NHA's official program.												
	4-2-1.	To identify topics/issues to be introduced in seminars.												
	4-2-2.	To identify topics/issues to be included in brochures.												
4-2-3.	To make brochures/materials of seminars for disseminating NHA's activities and housing knowledge to local authorities.													

## ANNEX III TERMS OF REFERENCE OF JAPANESE EXPERTS

### ○ Long Term Experts

#### 1. Chief Advisor/Housing Policy (12 months)

##### (1) Qualifications

- Age: More than 35 and up to 65 years
- Academic degree: Bachelor Degree or above
- Experience: At least 10 years of working experience in development field or equivalent skills
- Project management and coordination skills: English(TOEIC 640 or equivalent skills)

##### (2) Job description

- To take responsibility for the implementation of the Project
- To advise the counterpart
- To join the Joint Coordinating Committee
- To make the report of Project with NHA once every three months
- To give technical advice to other JICA short-term experts to promote the Project
- To manage the schedule of the Project
- To advise to planning and implementation of low-income housing projects in Thailand
- To give technical advice on the division of roles in low-income housing between NHA and local authorities
- To conduct other JICA short-term experts in formulating a trainers' training plan in Japan and promote the coordination among the related ministries, local governments and organizations, which conduct the training
- To give technical advice to develop a training plan and textbooks for the training of NHA staff in Thailand
- To give technical advice on the implementation of the training in Thailand
- To give technical advice to develop the capacity development program for local authorities, and make brochures/materials for disseminating seminars
- To promote the public relations

### ○ Short Term Experts

#### 1. Low-income housing/community planning (3.0 month)

##### (1) Qualifications

- Age: Up to 65 years
- Experience: At least 10 years of working experience in housing development field or equivalent skills
- Language: English(TOEIC 640 or equivalent skills)

##### (2) Job description

- To formulate a trainers' training plan in Japan and coordinate among the related

- ministries, local governments and organizations, which conduct the training
- To implement a trainers' training in Japan
- To prepare textbooks for NHA staff training
- To give lectures to NHA staffs in training in Thailand
  - Community planning/design
  - Citizen participation in community/housing plan
  - Community management

## 2. Low-income housing design (3.0 month)

### (1) Qualifications

- Age: Up to 65 years
- Experience: At least 10 years of working experience in housing development field or equivalent skills
- Language: English(TOEIC 640 or equivalent skills)

### (2) Job description

- To assist formulating a trainers' training plan in Japan and coordinate among the related ministries, local governments and organizations, which conduct the training
- To assist implementing a trainers' training in Japan
- To assist preparing textbooks for NHA staff training
- To give lectures to NHA staffs in training in Thailand
  - Low-income housing design
  - Housing design for elderly/disable people
  - Housing design with local identity
  - Eco-friendly housing

## 3. Project Analysis on low-income housing development (3.0 month)

### (1) Qualifications

- Age: Up to 65 years
- Experience: At least 10 years of working experience in housing development field or equivalent skills
- Language: English(TOEIC 640 or equivalent skills)

### (2) Job description

- To assist formulating a trainers' training plan in Japan and coordinate among the related ministries, local governments and organizations, which conduct the training
- To assist implementing a trainers' training in Japan
- To assist preparing textbooks for NHA staff training
- To give lectures to NHA staffs in training in Thailand
  - Marketing method

- Financial analysis
- Sales management

4. Database/knowledge management for housing (2.0 month)

(1) Qualifications

- Age: Up to 65 years
- Experience: At least 7 years of working experience in housing development field or equivalent skills
- Language: English(TOEIC 640 or equivalent skills)

(2) Job description

- To give technical advice to strengthen NHA's function as the information/resource center
- To assist establishing database useful for housing development



## **ANNEX IV COUNTERPART TRAINING**

1. Trainers' training (0.7month × 10 persons)

(Detail of the training will be discussed and decided by Japanese Experts and Counterparts)

## **ANNEX V TRAINING IN THAILAND**

1. Training for the promotion of low-income housing development (0.5month × 50 persons)  
(Detail of the training will be discussed and decided by Japanese Experts and Counterparts)

## ANNEX VI LIST OF THAI COUNTERPART PERSONNEL

(NHA)

### ○ Core Counterpart

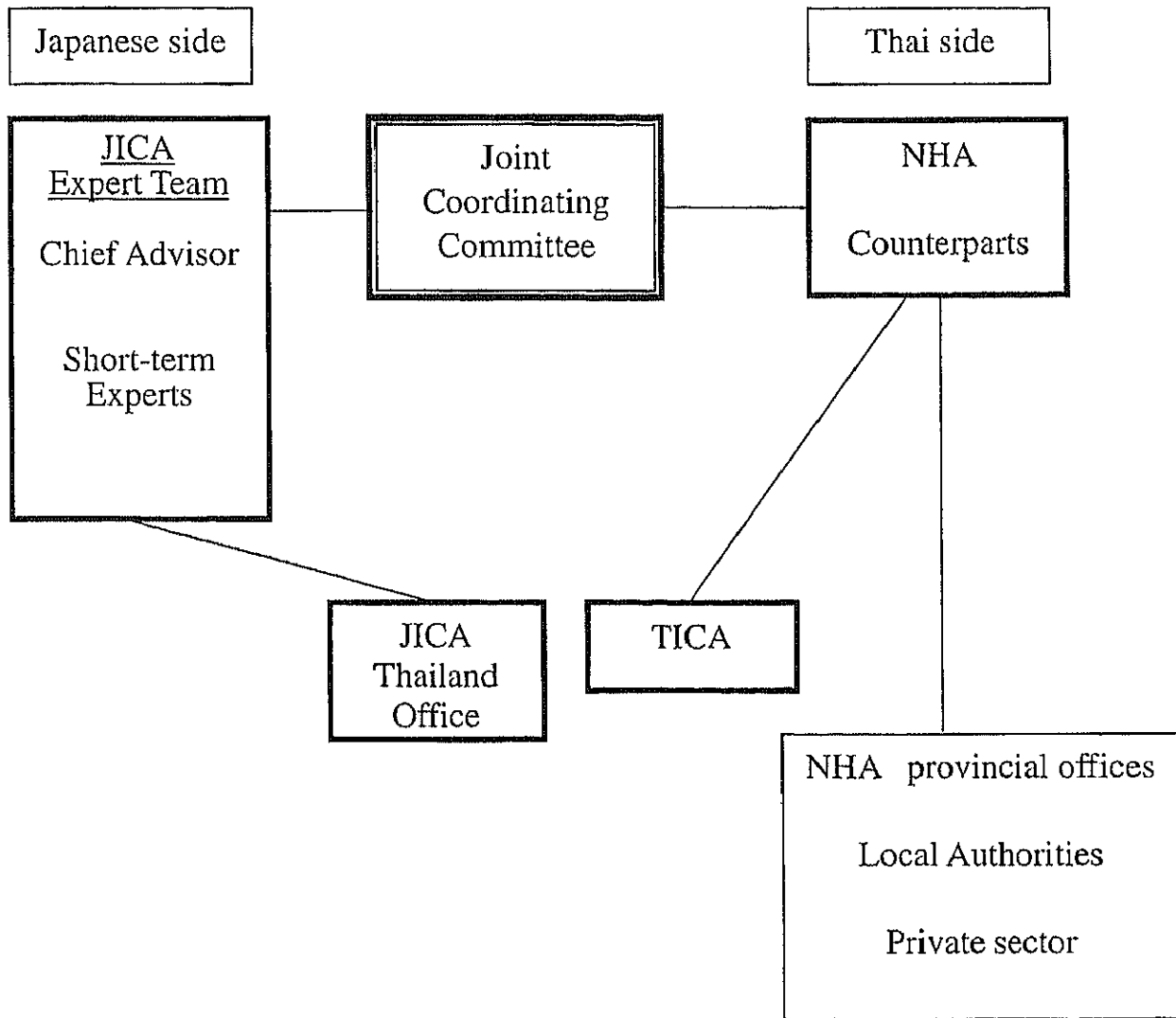
1. Ms. Chantana Chanond, Director, Department of Housing and Development Studies (DHDS), NHA
2. Ms. Kannikar Virachati, Director of Human Resources Department, NHA.
3. Mr. Ruangyth Teeravanich, Director of Housing Information Division, DHDS, NHA
4. Mrs. Jaruan Ngamkanokwan, Director of Human Resource Development Division, NHA.
5. Mrs. Pawida Pluettiparppaiboon, Director of Technical Cooperation Division, NHA.
6. Ms. Sukumaporn Jongpukdee, Architect 7, Production and Construction Division 11, Project Management Department 4, NHA
7. Mr. Torphong Jamchod, Policy and Planning Analyst, Policy and Planning Division, Policy and Planning Department, NHA
8. Mr. Ekapol Thepmanee, Officer, Human Resource Development Division, Human Resource Department, NHA
9. Ms. Sureeporn Suwannaworn, Policy and Planning Analyst, Technical Cooperation Division, DHDS, NHA
10. Ms. Natsaran Thongsuk, Policy and Planning Analyst, Housing Information Division, DHDS, NHA

## **ANNEX VII LIST OF BUILDINGS AND FACILITIES**

The following will be prepared by the Government of Thailand for the implementation of the Project.

1. The land, buildings and facilities necessary for the implementation of the Project, including electricity, water supply and air conditioning facilities.
2. Office space and necessary facilities for the implementation of the Project.
3. Other facilities mutually agreed upon as necessary.

ANNEX VIII PROJECT ORGANIZATION CHART



## ANNEX IX JOINT COODINATING COMMITTEE

### 1. Function

The Joint Coordinating Committee meeting will be held at least twice a year and whenever the necessity arises in order to fulfill the following functions:

- (1) To formulate the annual work plan of the Project based on the PO within the framework of the Record of Discussions,
- (2) To review the results of the annual work plan and the progress of the technical cooperation,
- (3) To review and exchange opinions on major issues that arise during the implementation of the Project.

### 2. Members of the Committee

#### (1) Thai side:

- (a) Deputy Governor (Project Director), Chairperson
- (b) Representative of Ministry of Social Development and Human Security
- (c) Representative of NHA (Project Manager)
- (d) Representative of CODI
- (e) Representative of Thailand International Development Cooperation Agency (TICA)
- (f) Representative of Department of Local Administration, Ministry of Interior.
- (g) Personnel connected with the Project to be dispatched by Chairperson, if necessary.

Note: Secretariat: NHA and JICA Thailand Office will jointly provide necessary human resources for secretariat of the JCC meetings.

#### (2) Japanese side:

- (a) Long-term expert
- (b) Resident Representative of JICA Thailand Office
- (c) Personnel connected with the Project to be dispatched by JICA, if necessary.

Note: Official(s) of the Embassy of Japan may attend the Committee sessions as observer(s).

### 3. Minutes of Meetings

The discussion made in the JCC meetings shall be recorded in the Minutes of Meetings, which shall be circulated to each participant to confirm the content prior to its authorization by the Chairperson's signature on it. At least three copies of the Minutes shall be made, each of which will be kept in the Ministry of Social Development and Human Security, NHA and JICA Thailand Office, respectively.

## 事業事前評価表(技術協力プロジェクト)

担当部・課: 社会開発部第二G都市地域開発・復興支援第二T

<p>1. 案件名: タイ国「低所得者層向け住宅開発促進のための能力開発」プロジェクト</p>
<p>2. 協力概要</p> <p>(1) プロジェクト目標とアウトプットを中心とした概要の記述</p> <p>本プロジェクトは、低所得者層向け住宅開発のテキスト開発、研修の実施、地方自治体の支援体制の整備等により、国家住宅公社(National Housing Authority: NHA)の低所得者層向け住宅開発能力及び地方自治体による住宅開発を支援する能力の強化を図るものである。</p> <p>(2) 協力期間</p> <p>2007年4月～2008年3月(12ヶ月)</p> <p>(3) 協力総額</p> <p>約0.7億円</p> <p>(4) 協力相手先機関</p> <p>国家住宅公社(National Housing Authority: NHA)</p> <p>(5) 国内協力機関</p> <p>国土交通省</p> <p>(6) 裨益対象者及び規模、等</p> <p>直接: NHA 職員 約60名</p> <p>間接: タイ国全域(人口約65百万人、面積約514千km<sup>2</sup>)</p>
<p>3. 協力の必要性・位置付け</p> <p>(1) 背景</p> <p>タイの第9次国家経済社会開発計画(2002年～2006年)においてコミュニティのエンパワーメントの強化が明記され「住みよい都市とコミュニティの開発(Development of livable cities and communities)」が開発戦略の一つの柱とされている。</p> <p>また、同開発計画においてNHAは以下の政府の重要政策を推進する役割を担っている。</p> <p>①2009年までに低所得者層向けに600,000戸の住宅供給を目標とした「Baan Eua-Arthorn Project(以降、BEプロジェクト)」を実施する。</p> <p>②22県を対象に県や市レベルの住宅問題・スラム街問題を解決するため住宅の開発計画を策定する。</p> <p>③1999年のDecentralization to Local Administrative Organization Actに基づき開始された地方分権化の政策を受け、地方自治体が発行する住宅開発を支援する。</p> <p>しかしながら、BEプロジェクトの目標達成のためにはNHAの過去の実績をはるかに上回る住宅戸数を毎年供給していくことが必要となり、現在のNHAの供給手段、職員のキャパシティでは極めて困難となっている。また、供給された住宅は、特に地方において、現金収入獲得手段が多様な低所得者層のニーズ(自宅で家畜の飼育や機織作業が出来ない)に合致していないため、使用されていないものも存在する。さらに、地方都市におけるBEプロジェクトが地方自治体との調整が不十分なため、上下水道が未整備のものが存在する等、住宅開発のプロセスにおける地方自治体とのコミュニケーション不足が指摘されている</p>

また、1999年以降地方分権を進めることが決定され、住宅供給分野においてはNHAが地方自治体による住宅開発を支援することとなった。これを受けてNHAは、2002年から地方自治体の住宅開発計画、スラム解決計画、住宅開発における潜在能力強化計画に着手し、プーケット市を含む全国3市においてパイロットプロジェクトを実施してきている。しかしながら、地方自治体のキャパシティが脆弱であること、NHAによる組織的な地方自治体への支援体制、能力が備わっていないこと等から、地方自治体による住宅開発は殆ど行われていない。

以上の背景から、上記課題に対するNHAスタッフの能力強化、それを支援するためのガイドライン整備等を目的とする本プロジェクトが要請された。

#### (2) 相手国政府国家政策上の位置付け

タイの第9次国家経済社会開発計画(2002年～2006年)において「住みよい都市とコミュニティの開発(Development of livable cities and communities)」が開発戦略の一つの柱とされている。

#### (3) 我が国援助政策との関連、JICA 国別事業実施計画上の位置付け(プログラムにおける位置付け)

「対タイ経済協力計画」において、都市問題を含む「社会の成熟化に伴う問題への対応」が協力重点分野として明記されている。また、開発重点課題ガイドラインのうち、本プロジェクトは「都市問題の軽減への対応」に合致する。

### 4. 協力の枠組み

#### [主な項目]

#### (1) 協力の目標(アウトカム)

##### ① 協力終了時の達成目標(プロジェクト目標)と指標・目標値

###### <目標>

低所得者層向け住宅開発のテキスト開発、研修の実施、地方自治体の支援体制の整備を行うことにより、NHAの低所得者層向け住宅開発能力及び地方自治体による住宅開発を促進するための支援能力が強化される。

###### <指標>

少なくとも2つの地方自治体からNHAに対し、低所得者層向け住宅開発を行うための支援が要請される。

##### ② 協力終了後に達成が期待される目標(上位目標)と指標・目標値

###### <目標>

低所得者層向け住宅開発に関する技術が移転され、地方自治体による低所得者層向け住宅開発が行われる。

###### <指標>

地方自治体によって行われる低所得者層向け住宅開発プロジェクトの数が増加する。

#### (2) 成果(アウトプット)と活動

##### ① アウトプット、そのための活動、指標・目標値

###### <成果>

1. NHAの住宅開発の地方分権化に向けた課題と今後の方向性及び取り組みが示される。

###### <指標>



1-1. 住宅開発の地方分権化に向けた課題と今後の方向性及び取り組みに係るレポート  
＜活動＞

1-1-1. 日本側プロジェクトチームとタイ側カウンターパートチームがプロジェクトに関し議論し、考え方を共有する。

1-1-2. 上位計画・政策がレビューされる。

1-1-3. 現在の NHA による住宅開発オペレーションがレビューされる。

1-1-4. 低所得者層向け住宅開発を推進する中で、現在の地方自治体と NHA の関係及び役割分担を確認する。

1-1-5. 地方自治体による低所得者層向け住宅開発を推進する上での課題を特定する。

1-1-6. 1-1-5 であげる課題の中で、課題解決に向けて NHA が貢献できる領域を特定する。

1-1-7. 1-1-6 を踏まえ、NHA が果たすべき役割及び実施すべき事項について特定する。

1-1-8. 住宅開発の地方分権化に向けた課題と今後の取り組みに係るレポートが作成される。

② アウトプット、そのための活動、指標・目標値

＜成果＞

2. 様々なニーズに対応できる低所得者層向け住宅開発プロジェクトを計画、実施、監理に関する NHA の能力向上を目的とする研修が実施される。

＜指標 1＞

2-1. タイにおける研修用テキスト

＜活動 1＞

2-1-1. テキストの作成及び NHA スタッフ向けの研修を実施するトレーナーが選定される。

2-1-2. 本邦研修プログラムが策定される。

2-1-3. トレーナーが本邦で研修を受ける。

2-1-4. 低所得者層向け住宅開発に係る日本の知見が取りまとめられる。

2-1-5. 本邦研修後、タイにおいて低所得者層向け住宅開発のグッドプラクティスが取りまとめられる。

2-1-6. 様々なニーズに対応可能な標準的なワークフロー、調査・計画手法、技術、考慮されるべき事項が取りまとめられる。

2-1-7. 現在の NHA 内で活用されている低所得者層向け住宅開発のガイドラインがレビューされる。

2-1-8. ガイドラインのレビューを行い、改良点を踏まえてテキストを作成する。

＜指標 2＞

2-2. タイ国内での研修実績

＜活動 2＞

2-2-1. タイ国内での NHA スタッフ向けの研修ニーズ、研修の目標、研修対象者が特定される。

2-2-2. 研修計画が作成される。

2-2-3. 人事担当部署に研修計画が組織的な人材育成プログラムであると認知される。

2-2-4. 50人以上のNHAスタッフが研修を受ける。

2-2-5. 主観的、客観的な研修評価を行う。

2-2-6. 評価結果を基に将来に向けた提言を取りまとめる。

③ アウトプット、そのための活動、指標・目標値

<成果>

3. NHAの低所得者層向け住宅開発に係る情報リソースセンターとしての機能が高まる。

<指標>

3-1. インターネット上の“地方自治体による低所得者層向け住宅開発”関連のコンテンツ

<活動>

3-1-1. Websiteの担当者が決定する。

3-1-2. 現在ストックされている情報をレビューする。

3-1-3. 地方自治体が低所得者層向け住宅開発を自ら実施していく上で必要となる情報及びデータを特定する。

3-1-4. 3-1-3で特定された情報及びデータが準備され、インターネット上で公開される。

3-1-5. 2-1で作成されるテキストがインターネット上で公開される。

④ アウトプット、そのための活動、指標・目標値

<成果>

4. NHAの地方自治体支援体制が整備される。

<指標1>

4-1. 地方自治体の能力強化プログラムが策定される。

<活動1>

4-1-1. 地方自治体の能力強化プログラムの到達目標を設定する。

4-1-2. プログラムの実施手法が特定される。

4-1-3. プログラムの内容が特定され、プログラムが策定される。

4-1-4. プログラムの実施がNHAの組織的な活動として承認される。

<指標2>

4-2. 地方自治体向けセミナーを開催する準備が整う。

<活動2>

4-2-1. セミナーの議題、内容が特定される。

4-2-2. セミナー資料の内容が特定される。

4-2-3. セミナー資料が準備される。

(3) 投入(インプット)

① 日本側(総額0.7億円)

長期専門家1名(0.1億円)

短期専門家4名(0.3億円)

本邦研修約10名(0.1億円)

タイ国での研修約50名(0.1億円)

現地活動費(0.1億円)

② タイ国側(総額 0.05 億円)

執務室の確保

カウンターパート人材の配置

ローカルコスト負担

(4) 外部要因(満たされるべき外部条件)

- ・ 住宅分野の地方分権化がタイ政府により継続される。
- ・ 地方自治体が住宅の地方分権化への取り組みを政策課題として捉える。
- ・ NHA が引き続き地方自治体の能力強化を優先課題として扱う。

5. 評価 5 項目による評価結果

(1) 妥当性

NHA はタイ国で唯一の低所得者層向け公共住宅を開発する政府機関である。1999 年に決定された地方分権化を進めていく中で、NHA は地方自治体による住宅開発の支援を行っていくことが期待されている。しかし、現段階の NHA は、自ら開発する住宅が地方のニーズに合致していない、地方自治体を支援するための能力及び実施体制が備わっていない状態にある。このことから、NHA の能力強化を通じ、住宅分野の地方分権化に貢献することは妥当性が高いと判断できる。

(2) 有効性

地方のニーズに合致した住宅を提供すること、地方自治体自らが住宅を供給していくことを可能とするためには、地方自治体の能力強化が必要である。NHA は、住宅開発の豊富な経験及び知見・ノウハウの蓄積を有しており、地方自治体の住宅開発能力支援を行っていく上で最適な組織である。NHA がその知見・ノウハウを活かして地方自治体の住宅開発における能力強化を行うこと、本プロジェクトでそれを支援することは有効であると判断される。

(3) 効率性

本プロジェクトは、まず、NHA のカウンターパートの中核的な人材を対象とした本邦研修による、トレーナーズトレーニングを行う予定である。研修を受けた人材は本プロジェクトの主導的な役割を担い、JICA 専門家と共に NHA スタッフ向け研修プログラムの計画、テキスト等の策定及び研修を行うとともに、地方自治体向けセミナーを開催することとなる。本プロジェクト実施中及び終了後、トレーナーズトレーニングにより育成された NHA スタッフが中心となって、NHA 内部にとどまらず、地方自治体に対しても技術指導を行っていくため、効率性は高いと判断される。

(4) インパクト

本プロジェクトは、NHA の能力強化を通じ、NHA が地方自治体に対する住宅開発分野における技術支援を行うための NHA の実施体制の整備を図るものである。本プロジェクト成果の適切な活用により、その効果は地方自治体の能力強化、地方自治体による住宅開発の実施、低所得者層に対するニーズに合致した住宅の供給等に及ぶことから、本プロジェクトのインパクトはタイ国全土に及ぶものと想定される。

(5) 自立発展性

タイ国政府の地方分権化推進の政策のもと、住宅開発における地方自治体の能力向上支援は NHA において優先課題に位置付けられている。これを受け、NHA はプロジェクトチーム(本プロジ

エクトのカウンターパートチーム)を立ち上げ、試験的に地方におけるスラム住民の移転、スラムの改善等といった事業に取り組んでいる。今後、本プロジェクトによる技術支援を受け、組織的な取り組みとして地方自治体支援事業の規模が拡大していくこと、そのための予算が確保されていることから、自立発展性があるものと判断される。

#### 6. 貧困・ジェンダー・環境等への配慮

現在 NHA が主体となって行っている低所得者層向け住宅開発は、概して多様な生計手段を有している、特に地方の低所得者層等のニーズに適切に対応できていないとの指摘がある。本プロジェクトにより、不十分なマーケットリサーチ、画一的なデザインの住宅供給等といった問題を抱える NHA の手法が改善されることで、低所得者層向けの住宅事情が改善されることが期待できる。

また、1999 年以降地方分権化が進められているものの、住宅開発の分野では遅々として進展が見られていない。そのため、地方自治体の能力強化が図られなければ、現在 NHA が実施中の Baan Eur-Arthon Project が終了する 2007 年以降、地方において低所得者層向け住宅開発が行われない事態を招くことが懸念される。本プロジェクトが NHA による地方自治体の住宅開発能力向上支援を支援することで、地方での低所得者層向け住宅開発が 2007 年以降も継続されることが期待できる。

なお、本プロジェクトでは住宅開発を行わないが、プロジェクトにおいて、住宅プロジェクトの計画・実施で必要となる貧困・ジェンダー・環境等の配慮すべき事項を含む、低所得者層向け住宅開発テキストを開発する予定である。

#### 7. 過去の類似案件からの教訓の活用

本プロジェクトでは、本邦でトレーナーズトレーニングを受けた研修員がプロジェクトの指導的役割を担い、NHA 内の研修実施及び地方自治体支援のための体制整備を行うことを想定しており、タイ側(NHA)の主体的な取り組みを我が国の専門家が支援する形をとる。そのため、短いプロジェクト実施期間の中で、JICA プロジェクトチーム側と NHA 側の緊密な連携及びプロジェクトカウンターパートチームの NHA 内でのリーダーシップの発揮がプロジェクトの成功に不可欠である。

#### 8. 今後の評価計画

- ・プロジェクト終了時に現地にて確認
- ・事後評価:協力終了 3 年後を目処に実施

## CODI(Community Organizations Development Institute)について

(1) 概要——「タイ、アユタヤにおけるコミュニティネットワーク活動と CODI の役割」(佐々木康彦氏(東洋大学修士課程卒)住宅都市国際協力研究会資料)より抜粋(脚注も含む)

<http://members.at.infoseek.co.jp/ebizuka/paper/ayutaya.pdf>

### 1. UCDO の設立から CODI への改組

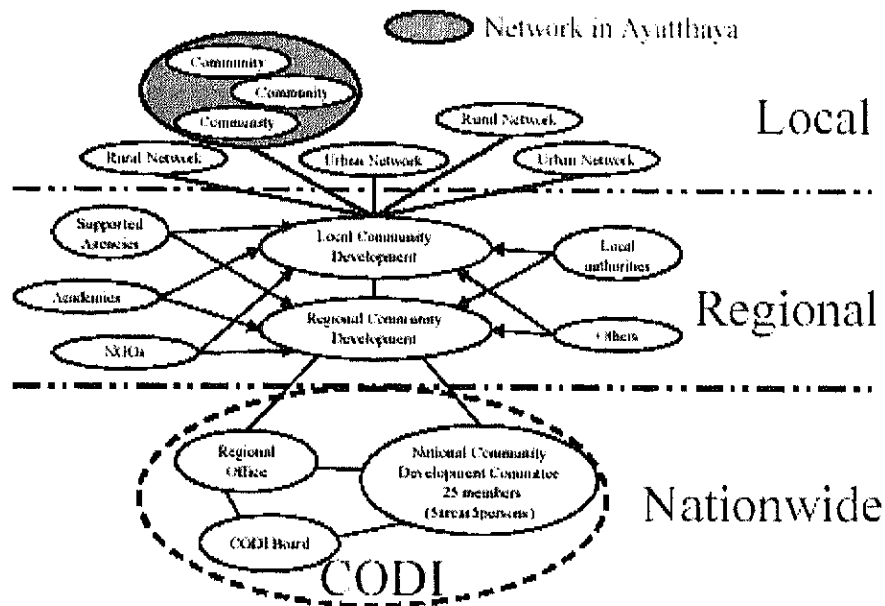
1992 年、政府からの当初資金 12.5 億バーツ(約 60 億円)によって、UCDO (Urban Community Development Office)が、都市貧困の開発計画を全国的に実施している NHA (National Housing Authority) の管理下で、低所得者の生活・住環境支援を目的に設置された。組織的には NHA の管理下に置かれているが、かなり独立した機関としての色彩が強い<sup>1</sup>。UCDO は、低所得者層が組織したセービンググループを対象とした統合型マイクロファイナンスを、公共政策として開始された。これによって、それまでの住宅政策として位置付けられたスラム改善から小規模融資といったソフト面を重視した政策に範囲を広げていくことになった。その後、UCDO は 2000 年農村コミュニティの開発基金と併合し CODI (Community Organization Development Institute)へと改組された。その活動は、個々のセービンググループ形成やコミュニティ強化の支援から、ネットワークへの支援に方針を拡大している<sup>2</sup>。ネットワークを対象に、住宅建設をはじめとした住民の生活自立につながる資金の貸付を行い、各種の情報の提供、訓練プログラムへの参加の促進を支援する活動が行われた。このように CODI では、従来の個別のコミュニティ開発支援から、コミュニティの自立と支援効果を上げるためにコミュニティ相互のネットワーク活動支援へと活動を展開していった。またこの背景には、タイ全土にある 30000 のコミュニティ全ての支援を UCDO 単独で行うことが難しくなったことも挙げられる。

### 2. CODI の組織形態

CODI は地方、地域、全国の三つの地域レベルでコミュニティ会議を組織する、ボトムアップの階層的な組織形態を採用している。各地域にあるコミュニティネットワークの代表によって地方のコミュニティ会議が組織され、地方コミュニティ会議の代表が地域の会議に参加する。全国レベルでは、政府、専門家、スラム代表者など関係者により構成された独立した評議委員会(議長 1 名、政府機関代表 4 名、住民代表 3 名、学識者 2 名と事務局長の計 11 名)、各地域から選ばれた住民代表の 25 人(5 人×5 地域)による審議機関であるコミュニティ会議、そして事業実施機関である地域オフィスの三者が連携するように組織されている。(図 2-1)

<sup>1</sup> 新津晃—アジアの大都市[1]バンコク第9章スラムの形成過程と政策的対応1998

<sup>2</sup> Yap Kioe Sheng Low-income housing in Bangkok AIT 1992



出展: The experiences of UCDO/CODI in Thailand をもとに著者作成

図 2-1 CODI とネットワークの関係

各レベルでのコミュニティ会議は、ネットワーク活動やコミュニティグループに対して資金貸付、情報提供、技術支援などを通して、生活・住環境改善支援を行っている。このコミュニティ会議は NGO や見識者などとも協力して、地域状況の変化に対応することを可能としている。CODI の資金は、前身である UCDO の 17 億バーツ、農村基金 6 億バーツ、宮沢ファンド<sup>3</sup> 2.5 億バーツ、新たな政府からの基金 2.5 億バーツ等を合計すると 31.3 億バーツになる。

### 3. CODI のコミュニティ支援活動展開

上記にあるように、CODI の支援活動は、個々のコミュニティのセービンググループ支援からネットワークへの支援に方針を拡大している。以下に主な支援政策である融資活動の展開を示す。

#### <コミュニティ単位での融資>

UCDO 設立当初の融資対象は、コミュニティ毎に組織化されたセービンググループへ回転資金の貸付や土地所得・住宅建設への貸付を主として、住民の所得増加や、生活全般を含めた住居の改善への融資であった(表 2-1)。UCDO の融資は無担保で受けることができるが、融資を希望する住民は、組織化されたセービンググループを媒介することが求められ、次のような条件のもとにローンを組むこととなる。

- ① セービンググループの組織化: 原則として、25 名以上によりセービンググループを形成することが求められる。セービンググループは 5 人以上のメンバーによる委員会を設置し、セービング活動を最低 6 ヶ月以上続けること。
- ② 公的融資による信用の拡大: 融資額は、セービンググループの貯蓄総額の 10 倍を限度とすること(この額は、住宅の建設等に当てるには十分ではないが、CODI との契約実績を基に市中銀行等から融資を受けることが可能となる)。

<sup>3</sup> 1998年、日本政府はタイの経済危機を援助するため、「アジア通貨危機支援に関する新構想(新宮沢構想)」を発表し、アジア諸国の経済回復のための中長期支援として150億ドル、短期の資金需要への備えとして150億ドルを用意した。タイでは中長期の資金支援として約18.5億ドルが民間企業の再建や金融システムの安定化、社会的弱者対策、景気対策等に充てられている。

- ③ 住民主体の計画策定：地区の計画や、施設整備は基本的にコミュニティが主体となって策定すること（その際、行政基準に基づく宅地開発規制が緩和されるケースもある）。

これらの条件は、UCDO のプログラムが単に融資を行うことを目的としているのではなく、インフォーマルコミュニティが自身の発展を可能とする能力を持てるようになるための支援を行うことを目的としているために制定されている。

UCDO による融資は 1997 年の経済危機以前では、98%を超える非常に高い返済率を維持し、UCDO の支援を受けるセービンググループ数も急速に拡大して、際立った成果を上げていた<sup>4</sup>。

#### <ネットワーク単位での融資>

1997 年から 1998 年の経済危機の影響により、セービンググループへの融資の返済が遅れるコミュニティが増加した。UCDO は、コミュニティの環境改善の課題として次の 4 点をあげている。

- ① ローンが最下層の住民に届いていない。返済能力を高めるためのコミュニティによる条件が最貧困層の居住者への融資を困難にしている。
- ② コミュニティ組織による運営能力や知識の不足から、広範な参加が得られていない。依然トップダウン型の事業展開が継続している。
- ③ 実績をあげるために短期間の準備によるセービンググループの形成の促進と、これに基づいた融資の実施は、コミュニティによる返済・管理を困難にしている。
- ④ 居住環境整備事業の実施上の課題として、インフラなど公的施設の整備不足、住民の負担を超えた過剰な整備の実施、事業運営能力の不足、再定住地への移住の遅れが指摘される。

これらの課題を解決するために、共通の利益を備えた都市貧困セービンググループを結びつけるコミュニティネットワーク組織化が始まった(Somsook Boonyabancha: Thai Urban Poor Networks)。UCDO の融資は 1998 年までの回転資金ローン、事業・所得創出ローン、土地・住宅開発ローン、住宅改善ローンに加え、1999 年にはセービンググループによって組織されたネットワークを対象とした、ネットワーク回転資金ローン、コミュニティ起業ローン、宮沢ファンドが加えられるようになった。これらの融資は目的に応じて使い分けられ、利率や返済期間もそれぞれの目的によって定められている(表 2-1)。2000 年までのローン累積では、土地・住宅改善ローンがもっとも大きく、これと住宅改善ローンの合計は全体の 57.3%に達している。また、CODI(2000 年に UCDO より改組)ではこれらの融資の他に、SIF(Social Investment Fund)<sup>5</sup> や DANCED(Danish Cooperation for Environment and Development)資金<sup>6</sup> を通した外部融資などの窓口と

<sup>4</sup> 遠州尋美東南アジアサステナブル世界への挑戦第 7 章サステナブルコミュニティを求めて有斐閣選書 1998

<sup>5</sup> 1997 年の経済危機の後で政府は世界銀行から 3 億ドル、OECD(海外経済協力基金)から約 1 億ドルを借り、これらを補助金等と合わせて、地域都市開発基金(RUDEF Regional Urban Development Fund)と社会投資基金(SIF Social Investment Fund)の二つを立ち上げた。SIF 事業はコミュニティの向上や貧困者、恵まれない者、職業復帰者等の生活改善事業を補助するため、所得向上、環境保全、地方経済開発、コミュニティ福祉などに対する財政援助を行っている。具体的には環境整備、福祉・教育・医療面でのセーフティネットの開発生産資源の確保、機械や装置の購入、回転資金の取得などの事業である。

<sup>6</sup> UCDO は UCEA(都市コミュニティ環境活動)をはじめめるために 1996 年からデンマークの国際協力機構である DANCED と CODI(1996 年当時は UCDO)が協同し、環境基金とその運用プログラムを作成した。DANCED 資金は、貧しいコミュニティの衛生の条件、インフラストラクチャーおよび共通の設備といった都市環境事業(主に、水道設備、電気、排水管および通路、コミュニティホール、廃棄物投棄、ゴミの再利用、水処理およびマンホールなど)を改善することに使われ、支援金の全てが直接コミュニティ開発、ネットワーク組織化の過程に繋がる支援を行っている。

しての役割も果たし、これらプログラムの導入・実施を支援している。

表 2-1 CODI(元 UCDO)の融資の内容

	金利 (%)	返済期限	1996年まで (100万ポンド)	1998年まで (100万ポンド)	2000年まで (100万ポンド)	2002年まで (100万ポンド)
土地・住宅開発ローン	3 (融資額6000ドル以下)	15年	343.33	424.01	470.32	541.50
	8 (融資額6000ドル以上)					
住宅改善ローン	8	15年	44.84	102.99	110.93	113.80
事業・所得創出ローン	8	5年	109.32	163.25	200.86	207.70
回転資金ローン	10	3年	43.59	73.80	79.95	81.00
ネットワーク回転資金ローン	4	5年	-	-	5.39	8.40
コミュニティ起業ローン	4	7年	-	-	18.22	59.90
銀行担保ローン	銀行金利+2	銀行に合わせる	-	-	0.50	0.50
リバイバルローン	1	5年	-	-	3.41	4.50
富沢リバイバルローン	1~2	5年	-	-	124.03	240.00
合計			543.08	764.05	1013.63	1257.20

出展:UCDO update 2000 および Housing by People 2002 をもとに著者作成

このように、CODIの支援活動は全体としてみれば以前よりは活動が拡大しはるかに複雑になっている。CODI 所長はこのことが従来の官僚的な体制に向かうのではなく、個別の地域が直接融資を受けられるような柔軟な体制づくりにつながることを期待している。CODIの支援を受けたセービンググループは51県にまたがり、全国の都市貧困コミュニティの約半数におよぶ1273のコミュニティでのセービンググループの設立や600以上のセービンググループが全国各都市でネットワークの形成を支援してきた。CODIの支援により形成されたネットワークは、2001年9月で103団体を数える。



## (2) Baan Mankong Program について

現在タイ国において国家規模で進められている低所得者向け住宅プロジェクトは NHA が進める Baan Eur-Arthorn Project と CODI がすすめる Baan Mankong Program の 2 つがある。(ともに 2003 年 1 月 14 日閣議決定)

- ① Baan Eur-Arthorn Project (「私たちが世話する住まい」計画) NHA が実施
- ② Baan Mankong Program (「安定した住まい」計画) CODI が実施

### Baan Mankong Program (バーンマンコンプログラム) とは<sup>7</sup>

- ・ 2003 年より 5 年間でタイ全土のスラム地区改善、主に土地所有権の問題解決を行なう計画。CODI はタイ政府の社会開発生活保障省とコミュニティをつなぐファシリテーターの役割を担う。政府系機関として国からの予算を直接地域に当て、地域の計画や提案により、全体的な学びと協力関係が築いていけるように配慮する。
- ・ 地域事業を、トップダウンではなく、住民・地方自治体・開発事業者・土地所有者などの関係者との協力関係において進め、住民自身がプロジェクトを計画・主導しコミュニティで運営していく。それぞれの地区にあった改善事業を住民たちが話し合いながら計画し、CODI がサポートしながらつくっていくというもの。
- ・ CODI には、政府から予算が充当される。地方自治体・研究者・NGO・開発関係者からなるコミュニティ開発委員会と、コミュニティ間のネットワークを支援し、予算を充当する。
- ・ 驚くべきは、対象となるスラムの数である。2003 年度のパイロットプロジェクトは、10 の地区、合計 1525 世帯を対象に行なわれたが、2004 年度においては 42 都市 174 地区 15216 世帯、2005～2007 年度においては 200 都市 1860 地区が対象となる。

### (2) - 1 背景<sup>8</sup>

- ・ 2000 年の調査では、全国に 5,500 の low-income コミュニティまたはスクウォッター居住地が存在し、1.5 百万世帯、6.75 百万人が居住<sup>9</sup>。これにコミュニティを形成していない 0.37 百万世帯、1.5 百万人を加えると、1.87 百万世帯、8.25 百万人(タイの「都市人口」の 37%) が満足でない住宅、住環境の中に居住。
- ・ さらに、上記のうち、3,750 コミュニティ、1.14 百万世帯、5.13 百万人が公有地、私有地、寺用地を占拠する形で居住し、内 445 コミュニティ、約 20 万世帯が立ち退きを迫られている。
- ・ 1992 年の CODI 創設以来、CODI は低所得者の生活・住環境支援のノウハウを備え、また(1)の佐々木康彦氏のペーパーにもあるように、コミュニティレベルのネットワーク化も図られ、コミュニティ指向の開発が大規模に行えるような状況になってきた(アユタヤやウッタラディットの事例が有名)。

### (2) - 2 Baan Mankong Program の概要

- ・ 物理的な住環境改善に加え、土地の権利の確保やコミュニティ自身が自らの力で改善を行っていく力を身につけていくことに力点が置かれている。
- ・ 下記5つの手法を状況に応じて適用

<sup>7</sup> 住宅都市国際協力研究会 日時：2004 年8月10日(火)

<http://homepage1.nifty.com/ebizuka/kokusai/040810.pdf>

<sup>8</sup> (2) - 1、(2) - 2 は Asian Coalition for Housing Rights の HP より

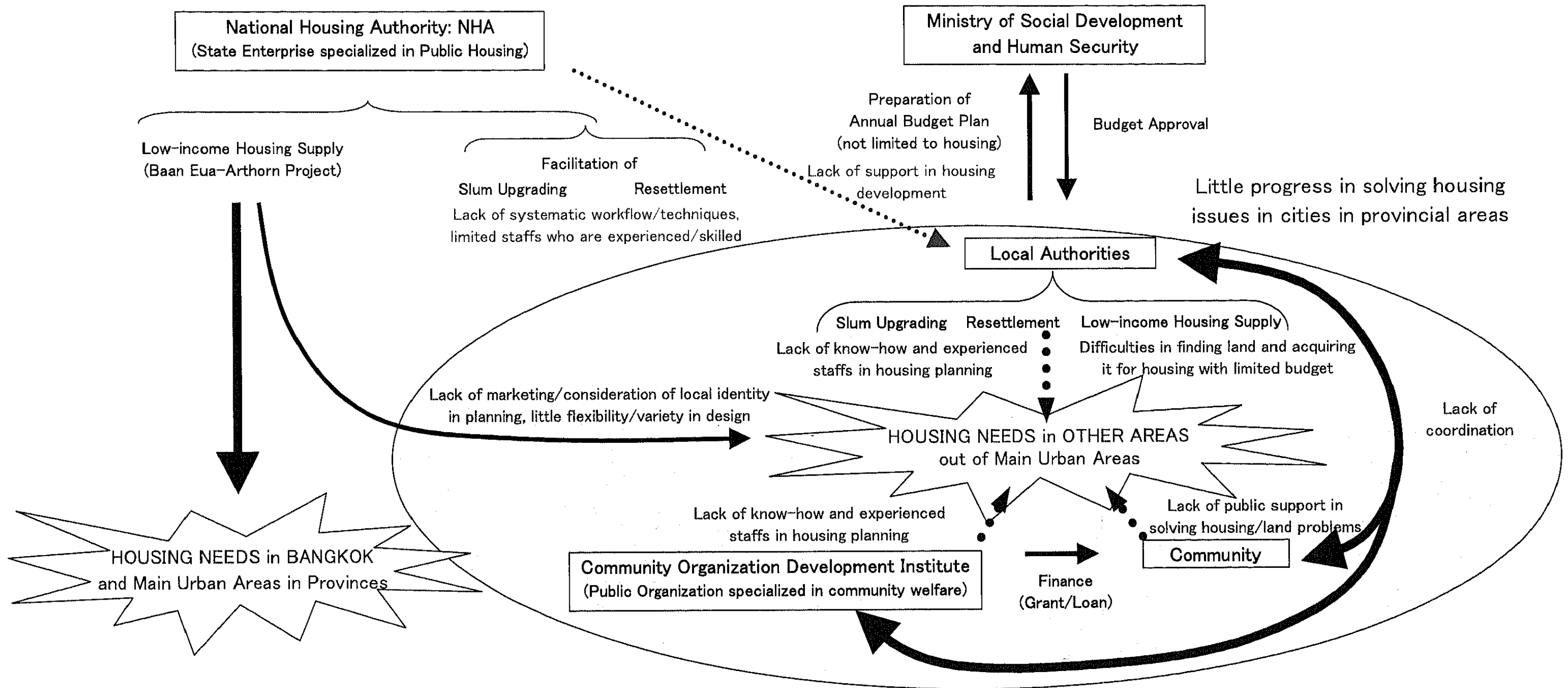
[http://www.achr.net/bann\\_mankong.htm](http://www.achr.net/bann_mankong.htm)

<sup>9</sup> タイの人口は 6,242 万人(2005 年)

- ① On-site upgrading 現状においてインフラ、家屋を改善
  - ② Reblocking 道路整備等のために家屋の配置を変更
  - ③ Land sharing 土地所有者との協議により、不法占拠している土地の一部の買い取り、借地等により土地の権利を確保。確保された土地で家屋等の再配置、インフラ整備
  - ④ Reconstruction 土地所有(借地)権利を確保しながらの再開発
  - ⑤ Relocation 移転
- ・ 初年度(2003年度)の事業(事業費=146.6百万バーツ)
    - ① 10のパイロットプロジェクトにおける各世帯へのインフラ整備の補助金及び住宅ローンの利子補給(年利1%でローンが可能)126.6百万バーツ
    - ② 2年目に実施する20パイロットプロジェクトの準備20百万バーツ
  - ・ コミュニティ、公共団体、開発事業者、土地所有者との協同を重視。  
 なお、各地の事例はCODIの英文ニューズレターで紹介されており、下記のWebサイトで閲覧できる。  
<http://www.achr.net/Countries/Thailand/Ban%20Mankong/BMK%202005.htm>

図-住宅開発における NHA、CODI、地方自治体の関係

1. Current (After the decentralization)





2. Future

