

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

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

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)	1120 Bangkok (TG640) 1930 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生まれ、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。依然対象テーマの間口が広いが、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 Duriyapranee, Deputy Director, DHDS, NHA

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

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

Ms. Pawoda Pluattiparppai boon, 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であり、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 polices.”

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

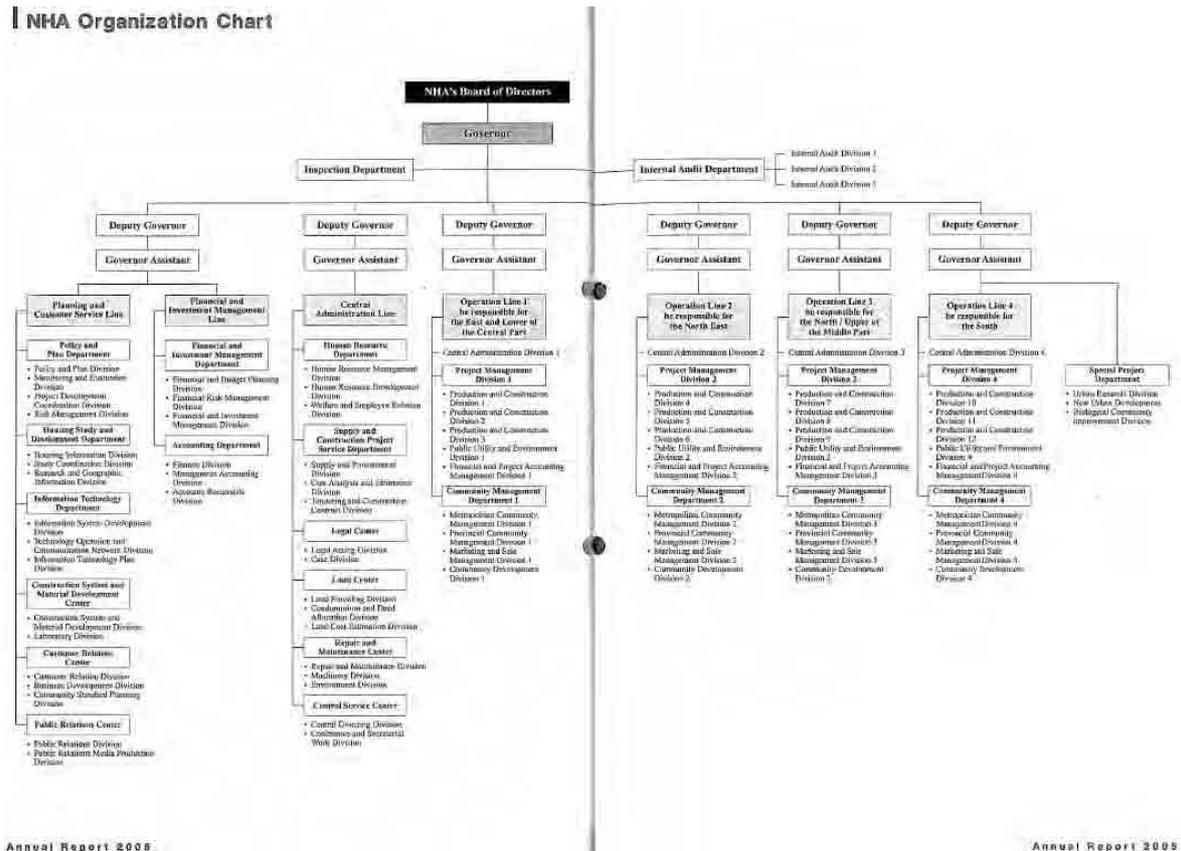


図 2 - 1 NHA の組織図

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。¹

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
TOTAL	512,944	units

¹ 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
TOTAL	31,615	units

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。²

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

² 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)³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 m²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 m²、24 m²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	92,023	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。

³ 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 億バーツ(土地代除く)(戸当たり平均建設費 約 32 万 7,000 バーツ)に及び、住宅タイプと販売価格は、以下の2タイプが用意されている。

- ① 占有床 33 m² (39 万バーツ) 5,336 戸
- ② 占有床 24 m² (24 万 5,000 バーツ) 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バーツ/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、マーケット調査等を行っていない。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⁴

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。⁵

- ・ 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、これに答え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。

⁴ 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。

⁵ 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ァイルを作成した際に 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 万バーツを補助。
- 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しつつ、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ト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 タイ事務所に提出する。
- ・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。

(12) 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）

・ 住宅地区改理事業事例（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	■												
当該業務	←■→												
現地作業	■				■			■					
国内作業	■		■										
本邦研修				■									
現地研修						■							
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

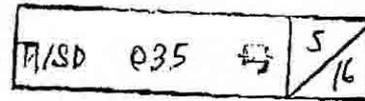
4-4 コンサルタントの担当分野

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



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

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 experlenccs 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-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.

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).

専門家派遣

SUMMARY FOR JAPANESE EXPERT.

Type of Experts: Group both short-term
 Individual Long-term
 Individual Short-term

Field of Experts : 1. Urban low and middle-income community planning and housing design. 都市低・中所得層の住居計画
2. Public participation in community planning and housing design.
3. Building code for low-income community and housing. 低所得層の住居建築基準
4. Financial mobilization for urban community management. 都市コミュニティ管理の資金動員

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. Asslst and advise on operation of transferring knowledge through workshops.
E. Asslst and advise on research and data gathering regarding community and building standard for low-income people. 低所得層の住居建築基準

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)

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.

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 Exports 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"/> Third 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"> 1. Urban low-income Income community planning and housing design. 2. Prefabricated construction system for low-income housing. 3. Negotiation, facillitation, and moderation techniques In citizen participation on community planning and housing design. 4. Financial mobilization for community development and management. 5. Universal design In community and housing.
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"> 1. Skilled and competent NHA's staffs who will be key persons In transferring knowledge to officials of local authorities.

	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 responsble 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.