

**タイ王国
土地区画整理システム
自立的発展・普及プロジェクト
詳細計画策定調査報告書**

**平成 22 年 5 月
(2010年)**

**独立行政法人国際協力機構
経済基盤開発部**

基 盤
J R
10-213

**タイ王国
土地区画整理システム
自立的発展・普及プロジェクト
詳細計画策定調査報告書**

**平成 22 年 5 月
(2010年)**

**独立行政法人国際協力機構
経済基盤開発部**

序 文

日本国政府はタイ王国政府の要請に基づき、土地区画整理システム自立的発展・普及プロジェクトの実施を決定し、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、本格的な協力の開始に先立ち、本件協力を円滑かつ効果的に進めるため、2009年10月25日から同年11月11日までの18日間にわたり、当機構の技術審議役である三宅光一を団長とする詳細計画策定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同国政府の意向を聴取し、かつ現地調査の結果を踏まえ、同プロジェクトに関する協議議事録（M/M）に署名しました。

本報告書は、今回の調査結果を取りまとめるとともに、引き続き実施を予定している今後のプロジェクトの展開に広く活用されることを願うものであります。

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22年5月

独立行政法人国際協力機構
経済基盤開発部長 小西 淳文

目 次

序 文
目 次
地 図
略語表

第1章 詳細計画策定調査の概要	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 調査日程	2
1-5 主要面談者	3
1-6 協議概要	4
1-7 団員所感	9
1-7-1 土地区画整理団員所感	9
1-7-2 団長所感	12
第2章 タイにおける都市計画制度と土地区画整理の事業方式	16
2-1 都市問題と土地区画整理の取り組み	16
2-1-1 現状・課題	16
2-1-2 タイの都市計画等制度	16
2-2 土地関連税制等	17
2-3 タイにおける土地区画整理事業の実施方式	17
2-4 関連機関の組織・体制と土地区画整理事業の取り組み状況	20
2-4-1 内務省公共事業・都市地方計画局（DPT）	20
2-4-2 バンコク都庁（BMA）	20
2-4-3 国家住宅公社（NHA）	21
第3章 土地区画整理促進プロジェクトの到達状況	27
3-1 プロジェクトの投入	27
3-1-1 日本側の投入実績	27
3-1-2 タイ側の投入実績	28
3-2 パイロットプロジェクトの活動・成果・実績	28
3-3 パイロットプロジェクト推進上の課題	34
3-4 各部門別検討グループの到達状況	35
3-4-1 政省令、規則、基準等の策定状況	35
3-4-2 県マスタープラン、事業マスタープランの策定状況	35
3-4-3 換地設計の実施事項	35
3-4-4 研修の実績	35

3-4-5	マニュアル、ガイドラインの整備実績	36
3-4-6	セミナーの開催、パンフレットの制作等実績	37
3-5	DPT県事務所の実施能力強化について	37
3-6	その他残された課題	38
第4章	プロジェクト概要	40
4-1	プロジェクトの基本計画案	40
4-1-1	背景・目的	40
4-1-2	上位目標、プロジェクト目標について	40
4-1-3	プロジェクトの成果と活動について	41
4-1-4	投入計画(案)	44
4-1-5	外部要因（満たされるべき外部条件）	44
4-1-6	PDM（案）	45
4-2	PO（案）	45
第5章	プロジェクトの実施妥当性	47
5-1	評価5項目による評価結果	47
5-2	貧困・ジェンダー・環境等への配慮	49
5-3	過去の類似案件からの教訓の活用	49
付属資料		
1.	最終要請書	53
2.	M/M及びR/D	62
3.	パイロット事業地区の進捗状況	97
4.	BMA検討地区資料	111
5.	協議議事録	114
6.	政省令、規則、基準等の制定状況	124
7.	その他資料収集リスト	128



パイロットプロジェクト位置図

略 語 表

略 語	正式名称	和 訳
APO	Annual Plan of Operation	年間活動計画
BMA	Bangkok Metropolitan Administration	バンコク都庁
CPO	City Planning Office (Provincial Office of DPT)	都市計画事務所 (DPT県事務所)
DLA	Department of Local Administration	(内務省) 地方自治促進局
DMUD	The Project on the Development of the Method of Urban Development	都市開発技術向上計画プロジェクト
DPT	Department of Public Works and Town & Country Planning	公共事業・都市地方計画局
LRB	Land Readjustment Bureau	土地区画整理局
M/M	Minutes of Meeting	協議議事録
NHA	National Housing Authority	国家住宅公社
PDM	Project Design Matrix	プロジェクト・デザイン・マトリックス
PO	Plan of Operation	活動計画
R/D	Record of Discussion	討議議事録
TICA	Thailand International Development Cooperation Agency	タイ国際開発協力機構

第1章 詳細計画策定調査の概要

1-1 要請の背景

タイ王国（以下、「タイ」と記す）では、乱開発による都市環境の悪化、交通渋滞の発生、経済活動の非効率化などのさまざまな都市問題が生じていることから、わが国はタイ内務省公共事業・都市地方計画局（Department of Public Works and Town & Country Planning : DPT）に対して1993年から都市計画の人材能力強化の支援を開始し、1999年6月から2005年5月までの期間で、適切な都市計画及び都市開発手法の導入を目的とした都市開発技術向上計画プロジェクト（The Project on the Development of the Method of Urban Development : DMUD）を実施した。DMUDでは、実施機関である内務省公共事業・都市地方計画局（DPT）、DPT県事務所その他公的機関に都市計画とそれに基づく土地区画整理事業をはじめとしたまちづくりの手法を紹介し、同プロジェクトの貢献により、2004年12月のタイ国会において土地区画整理法が審議を経て制定された。このDMUDの成功をもとに、タイ政府は、土地区画整理事業実施のための制度体系の整備とDPTをはじめとした公的機関における事業実施能力の向上を目的として、日本政府に対して技術協力プロジェクト「土地区画整理促進プロジェクト」を要請した。日本政府はタイにおける計画的な都市開発の必要性を認識し、2005年11月から4年間の協力期間で「土地区画整理促進プロジェクト」を実施した。同プロジェクトでは、①タイにおいて制定された土地区画整理法に基づく土地区画整理事業を実施するために必要とされる政・省令、規則、技術基準等の制定支援、②土地区画整理事業を実施すべき地域を規定する土地区画整理マスタープランの策定、土地区画整理事業運営に至る各過程において必要とされる技術的ノウハウの蓄積をパイロットプロジェクトの実施を通じた技術支援、③セミナー等を通じた制度の普及を行った。2009年5月に「土地区画整理促進プロジェクト」の終了時評価（プロジェクトは2009年11月終了予定）を行ったところ、①～③についておおむね達成したことが確認されたが、以下の課題が存在していることが確認された。

- a) 残されたパイロット事業の完了に必要な実務的な技術の移転
- b) 上記技術体系に関するマニュアルの完成及びパイロット事業完了の経験に基づく制度の普及体制の構築
- c) 土地区画整理を活用した都市整備の実施体制〔実際の事業の計画立案と実施は地方自治体、国家住宅公社（National Housing Authority : NHA）、バンコク都庁（Bangkok Metropolitan Administration : BMA）、及び民間セクターが実施し、DPTはそれを支える制度及び技術基準の整備とコンサルテーションを行うという体制〕の構築

上記a)～c)への対応及びタイにおける区画整理事業の完了モデルを早期に形成すること並びにタイにおける自立的な独自の土地区画整理制度を真に確立しそれを定着させることを目標として、タイ政府から支援体制強化をめざす継続的な協力が要請されている。

1-2 調査目的

本調査においては、必要な情報の収集・分析、タイ側政府関係機関との協議を通じ、本計画の協力内容〔基本方針、専門家派遣計画、研修計画、プロジェクト・デザイン・マトリックス（Project Design Matrix : PDM）、活動計画（Plan of Operation : PO）等〕及び実施体制を討議議事録（Record of Discussion : R/D）案に取りまとめ、先方政府と協議議事録（Minutes of Meeting : M/M）を締結

する。また、事前評価表及び詳細計画策定調査報告書を作成する。

1-3 団員構成

	担当分野	氏 名	所 属
1	総 括	三宅 光一	JICA経済基盤開発部 技術審議役
2	土地区画整理	青柳 太	国土交通省 都市・地域整備局 市街地整備課 課長補佐
3	調査企画	脇坂 豊	JICA経済基盤開発部 都市・地域開発グループ 都市・地域開発第二課 職員
4	評価分析	早川 剛	中央開発株式会社

1-4 調査日程

日付	行 程			
	三宅 光一 (11.1～11.9)	青柳 太 (11.2～11.9)	脇坂 豊 (11.1～11.9)	早川 剛 (10.25～11.11)
10月25日 (日)				9:45 成田→14:45バンコク (TG643)
10月26日 (月)				9:00 JICAタイ事務所 13:00 DPTとの協議
10月27日 (火)				9:00 DPTとの協議
10月28日 (水)				9:00 DPTとの協議
10月29日 (木)				9:00 DPTとの協議
10月30日 (金)				9:00 BMA、NHAとの協議
10月31日 (土)				情報整理
11月1日 (日)	9:45 成田→14:45バンコク (TG643) 17:00 団内打合せ		9:45 成田→14:45バンコク (TG643) 17:00 団内打合せ	情報整理 17:00 団内打合せ
11月2日 (月)	8:30 専門家との打合せ 11:00 ウドムDPT局長表敬 13:30 DPTとのキックオフミーティング 16:00 JICAタイ事務所との協議	9:45 成田→ 14:30 バンコク (TG643)	8:30 専門家との打合せ 11:00 ウドムDPT局長表敬 13:30 DPTとのキックオフミーティング	
11月3日 (火)	9:20 DPTとの協議 (PDMについて)			
11月4日 (水)	9:30 DPTとの協議 (PDMについて)			
11月5日 (木)	9:00 NHAとの協議 11:00 DPTとの協議 (PDM、M/Mについて)			

11月6日 (金)	8 : 45 DPTとの協議 (M/Mについて) 10 : 15 BMAとの協議 13 : 00 JICAタイ事務所へ報告 15 : 30 合同調整委員会 (JCC) 出席、M/M署名式		
11月7日 (土)	情報整理		
11月8日 (日)	ランパンへ移動 [14 : 45バンコク発→16 : 15チェンマイ着 (9Q 866) →ランパン]		
11月9日 (月)	9 : 00 DPTランパン県事務所との協議、パイロット事業地視察 10 : 30 ランパン市役所との協議 (市長アドバイザー、土木部長出席) 12 : 30 地権者3名との協議 16 : 30 チェンマイへ移動 バンコクへ移動 [19 : 15チェンマイ→20 : 25バンコク (TG 117)]		
	バンコク泊	22 : 10 バンコク発 (TG640)	バンコク泊
11月10日 (火)	別案件視察	6 : 20 成田着	DPTへのフォローアップ調査
11月11日 (水)	別案件視察		DPTへのフォローアップ調査
			22 : 10 バンコク発 (TG640)
11月12日 (木)	別案件視察		6 : 20 成田着
11月13日 (金)	別案件視察 22 : 10 バンコク発 (TG640)		
11月14日 (土)	6 : 20 成田着		

1-5 主要面談者

	氏 名	役 職	所 属
1	Mr. Udom Puasakul	Director General	DPT
2	Mr. Supol Sripan	Deputy Director General	DPT
3	Mr. Preecha Ronnarong	Director, Comprehensive and Specific Planning Bureau	DPT
4	Mr. Adisorn Manomaitamrongkul	Director, Land Readjustment Bureau	DPT
5	Mr. Soradej Sundararjun	Director, Office of Foreign Relations	DPT
6	Mr. Thirapan Nandhakij	Legislation Group, Pilot Project Group 1 Leader	DPT
7	Ms. Walannalin Thananuwig	Management group / Committee and Planning Group, Leader	DPT
8	Ms. Buhnga Popattanachai	Master Plan group / Pilot Project Group 2 Leader	DPT
9	Mr. Ittipong Tanmanee	Master Plan group / Management group / Leader, Pilot Project Group 3	DPT
10	Ms. Machar Potiganit	Private Sector Group / private Sector Group Leader	DPT

11	Mr. Thuanthong Sirimongkolvichaya	Legislation Group, Management Group / Pilot Project Group 2 r	DPT
12	Mr. Jarurot Phooprasert	Re-plotting Group / Specific Planning Division	DPT
13	Ms. Bongkot Preangprasat	Master Plan Group / Re-plotting Group / Pilot Project Group 2	DPT
14	Mr. Pornkrit Taenkaew	Re-plotting Group / Management Group / Pilot Project Group 1	DPT
15	Ms.Chalineee Kalyanamit	Management group	DPT
16	Ms. Busara Singhadhatta Noomnim	Re-plotting Group / Private Sector Group / Pilot Project Group 1	DPT
17	Mr. Somkiet Wiriyakulnant	Private Sector Group / Pilot Project Group 3	DPT
18	Mr.Khunpol Prompaet	Deputy Director General, City Planning Department	BMA
19	Mr.Settaya Phackanok	Director, Land Readjustment and Renewal Division	BMA
20	Ms. Ruangthong Tameeruks	Director, Urban Renewal and Development Department	BMA
21	Ms.Urai Aramvongtrakul	Chief of Land Readjustment Sub-Division	BMA
22	Mr. Surasak Woongpoot	Town Planner, Land Readjustment Sub-Division	BMA
23	Mr.Nirooji Jiamjanyaong	Deputy Governor	NHA
24	Mr. Chaiyanan Chinnawong	Head of Section, New Town Department	NHA
25	Ms. Ruangtong Taemeerak	Deputy Director, New Town Department	NHA
26	Ms. Somsuan Howe	Development Cooperation Officer	TICA
27	Ms. Pantila Saengchan	Development Cooperation Officer	TICA
28	Mr.Yangyong Pongsantigul	Head Officer, Lampang DPT Provincial Office	DPT Provincial Office
29	Ms.Patchanika Sawasdee	Town Planner, Lampang DPT Provincial Office	DPT Provincial Office
30	Mr.Manat Wongchansri	Advisor of the Mayor,Nakhon Lampang Municipality Office	Lampang Municipality Office
31	澤田 俊作	チーフアドバイザー/土地区画制度	JICA専門家
32	三浦 義章	業務調整	JICA専門家
33	堺 広範	土地区画整理パイロットプロジェクト	JICA専門家

1-6 協議概要

(1) プロジェクトの位置づけ及び内容について

土地区画整理事業について、C/P機関である内務省公共事業・都市地方計画局（DPT）では「戦略計画（2008-11）」「タイにおける区画整理の枠組み」（内務省副事務次官承認）で重要性が明記されており、高いプライオリティがあることが確認された。

協議では、1980年代から行われてきた土地区画整理に係る技術協力が一定の成果を上げてきたことについて確認。本プロジェクトが「実施面」に焦点を当て土地区画整理に係る技術移転を完了する点について、双方で同意した。

(2) パイロット事業の進捗について

1) ランパン地区におけるパイロット事業について

当初、前プロジェクトで実施されたランパン地区のパイロット事業進捗に応じて、プロジェクトを計画する方針であったが、ランパン地区では換地に係る地権者同意が完全に得られていないことから、2010年度（2009年10月～2010年9月）の市の予算は現在のところ見送られている。円満な事業実施をめざして地権者全員の合意をめざすこととし、現地協議では、DPT県事務所・市議会へ事業実施に向けた早急な対応を依頼した。

2) その他パイロット事業の進捗について

付属資料3.（パイロット事業区の進捗状況）のとおり。ナーン、ヤラーは着工済み。ランパン、ピサヌロック、ナラティワートは今年度予算がつかず、タイの2011年度に工事開始予定。

(3) 協力期間について

ランパン地区の進捗状況等を踏まえ、2009年度内の短期専門家の投入の必要はないと判断。プロジェクト開始時期は、タイの2011年度計画の策定、工事が始まっている2地区（ナーン、ヤラー）への対応、BMA・NHAとの連携のサポート等に必要な期間を考慮し、2010年度第1四半期とした。プロジェクト全体期間は、パイロット事業実施の一連のプロセスを経験できる約4年とし、プロジェクト終了時期は日本の予算年度及びタイの祝日等を踏まえ、2014年3月末を想定。

(4) 協力対象とする技術/分野について

「換地計画」「換地処分」については、まだ実践を通じた技術移転が完了されておらず、また、パイロット事業実施に際して、この分野に関する問題が発生することが考えられることから、この2分野に特化した短期専門家の投入が必要であることが確認された。

一方、タイにおける土地区画整理事業実施に際する制度面において、以下の点の整備が不十分であることが確認された。

1) 仮換地による使用収益制度がない点

土地区画整理法には仮換地の指定（区画整理登記前の換地の決定）についての明確な定めがなく、使用収益停止の規定もない。したがって、換地計画が決定し区画整理登記が完了するまでは、地権者による従前地の使用を法的に禁止することはできず、事業実施の妨げとなる可能性がある。反対に工事が完了し換地が使える状態になっても換地の使用収益開始には従前地主の同意が必要となる。早期の換地の使用収益開始、特に保留地を早期に売却し事業費を回収、さらには地区の早期の市街化促進を進める観点からも問題となっている。

2) 強制執行の制度が整っていない点

土地区画整理法は事業反対地権者に対し強制執行を認めているが、DPT 法規担当部長の解釈では区画整理事業では執行できず、「不動産収用法」に基づき、別事業として行うとの

考えである。パイロット事業5地区でも100%の地権者合意は得られておらず、既に工事着手している2地区（ナーン、ヤラー）のうち、1地区（ヤラー）で幹線道路上の地権者が計画に反対している。法の解釈、不動産収用法の適用を検討する必要がある。

3) 資金面の制度整備が確立されていない点

保留地売却による財源確保について、タイの土地法・建築基準法では土地（保留地）の売買及び建物の建設許可を得るには登記簿が必要となる。保留地を早期に処分したいからといって保留地のみの登記を早期に行うことは（保留地の底地地主の権利を侵害し）事業実施上問題となるため、法の規定どおり工事完了後とすることが必要であるが、そのためには区画整理登記まで保留地を担保する何らかの証明（日本の保留地証明）の整備が必要となる。

以上を整備することは、タイにおいて土地区画整理を自立的に発展させるために必要であることが本調査により確認された。これに基づき、法制度に係る専門的見地から集中的に支援を行う業務や、パイロット事業を円滑に進めていくうえで必要な施行計画、資金計画管理、事業計画変更、工事執行計画上の課題解決に向けた事業進捗管理業務の短期専門家「事業実施管理（Implementation Management）」の投入を想定した。

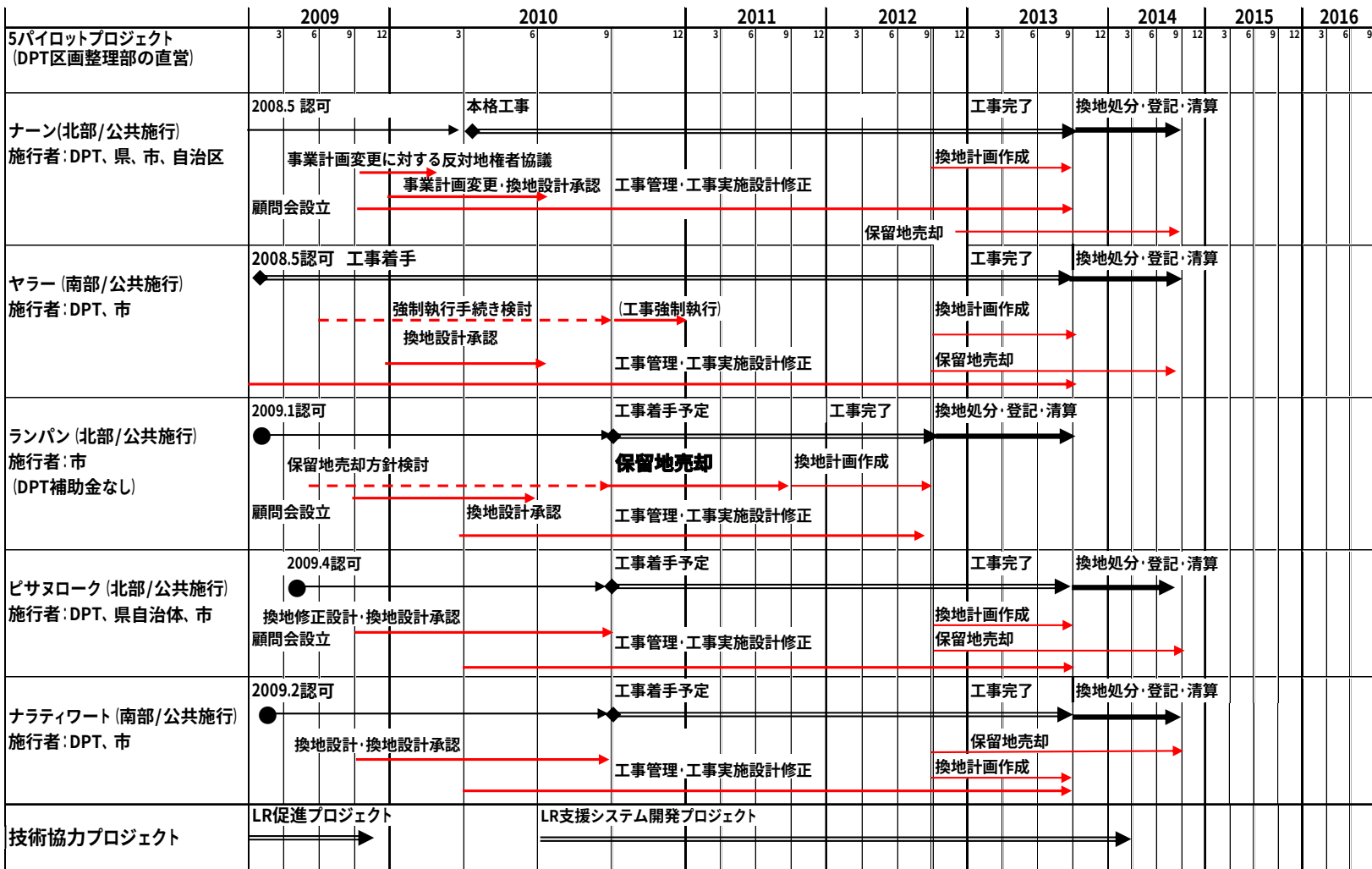


図 1-1 パイロットプロジェクトの事業スケジュール

(5) 法制度・基準について

これまでのプロジェクトで、必要な省令、規則26のうち、基金関係の7規則を除き制定されている。7つの規則は承認待ちだが、内務省内の手続きだけで閣議を必要としないため、近々完了する見込みである。しかし、土地法、建築規制法等の法律との調整が進んでおらず、このままでは事業の支障となることが考えられる。この調整については、DPT局長よりタイ側で責任をもって行う旨の発言があったが、日本人専門家も適宜、支援を行う必要がある。

(6) 研修・コンサルテーションについて

1) 研修

前プロジェクト内で、DPT県事務所、自治体職員に向け「区画整理業務研修」(2日間)を毎年実施し、3年間で合計648名が研修を受けた。また、換地設計に関する研修として、「換地設計マニュアル」に基づき、5日間の集中研修を行った。このような実績より、土地区画整理の「計画面」に対する一連の研修は行われたといえる。本プロジェクトでは、パイロットプロジェクト実施経験をもとに「実施面」に重きを置いた研修の内容が求められる。一方、実際にパイロット事業地を見学することの重要性、DPT県事務所の能力強化の重要性から、パイロット事業を行っているDPT県事務所がDPT本省の支援で、自治体・BMA・NHA・民間等に対し研修を行うことが、PDMの活動のひとつとして計画された。

2) バンコク都庁・国家住宅公社に対するコンサルテーション

国家住宅公社(NHA)は2年前から土地区画整理の手法を用いた事業を計画しており、現在2地区(ラカバン地区、ペチャブン地区)の事業化に向け準備をしている。また、バンコク都庁(BMA)は土地区画整理のためのsub-divisionが設置されており、現在2つの土地区画整理事業(ラム9世公園隣接地区、ノンブアモン地区)の検討を進めている。

現在、連携は行われていないが、今回の調査で、ラム9世通り地区(BMA)、ペチャブン地区(NHA)を対象に、DPTが連携に向けて動きはじめていることが明らかとなった。調査団との協議では、月1回の定例会議の開催、プロジェクトごとのタスクフォースの設置等が検討されたが、具体的な運営方法についてはプロジェクト開始までにDPTとBMA/NHA間で決定される予定である。日本人専門家は、DPTによるこれら事業者への支援体制について、必要な助言・アドバイスを行うことが求められる(DPTの技術支援者・監理監督者としての能力向上のために、日本人専門家はBMA・NHAに対する直接的な支援を行わないこととする)。

(7) 土地区画整理のコンセプトの一般への普及について

前プロジェクト内では、民間セミナーが5回実施されており、延べ700名以上の参加があった。そのほか、広報パンフレット10種類、ウェブサイトなどの実績を確認。本プロジェクトでは、これまでの普及手法を生かし、パイロット事業実施経験を反映させるような内容へセミナー/パンフレットを改善する必要がある。

1-7 団員所感

1-7-1 土地区画整理団員所感

(1) 現状

1) 全般

2004年にタイの土地区画整理法（以下、タイ区画法）が成立し、DPTに一定の技術が蓄積されているところではあり、これまで派遣された専門家等の努力が根づきつつある。またDPTの土地区画整理局（LRB）は今後正式な部となる見込みであるなど、C/P側の姿勢も十分である。

一方で、換地設計技術など一部を除いて土地区画整理の各要素技術が現場経験を踏まえた質の高いノウハウとして蓄積されているとは言い難く、最近になって各パイロットプロジェクトの進捗とともにタイ区画法と現場で直面する課題のフィードバックがようやく始まり、それに伴い、法律の運用上の課題が明確化され、対応方策の検討が本格化してきたところ。これらの対応方策の検討・実施はDPT幹部から日本の次期プロジェクトに対する期待も大きい部分である。

パイロットプロジェクトについて進捗が思うようにいかない原因は、タイ区画法の運用が明確でない点に対する対応が十分でないこと、国家予算が十分な規模でなく基金の運用も明確となっていないこと、DPT本省が個別の地区の具体的な課題処理に個別に立ち入っておりボトムアップで対応する体制となっていないことが挙げられる。

DPT県事務所、地方公共団体、他の施行主体へのサポーティングシステムの現状については、いまだ直営のパイロットプロジェクトを進めることが業務の中心となっており、手が回っていないレベルである。

2) パイロット事業の現状

次期プロジェクトの行程の基準となるランパンについては、地元は協力的であるものの、土地の処分方法について法律の運用等に不確定の部分があるため市の2009年度予算の配分が見送られている。今後課題を解決して、今年度に補正予算を市が計上する可能性もある。現在のところ、他の地区も同様に整理すれば表1-1のとおり。

表1-1 パイロット事業の現状

	予算化のめど	懸案・特記事項
ランパン	DPT-不要 市-2010、2011	最も先行。地元は協力的だが上物への支援の期待あり。 保留地地予定処分の法的な整理がネック。独自の換地設計
ナーン	DPT2009-10 市2010-11	事業計画変更に対する反対地権者協議、再事業計画変更必要
ヤラー	DPT2008、2009 市2011	強制執行手続きの検討が2カ所（うち残り1カ所）。 治安上現地でのOJT困難
ピサヌローク	DPT2010-11 市2010-11	路線化方式による換地設計のナーンに続く2地区目のOJT必要（1～2年目）
ナラティワート	DPT2010-11 市2010-11	治安上現地でのOJT困難

3) BMA、NHAの取り組みの現状

BMAについては組織もしっかりしており、2地区（ラム9世公園隣接地区、ノンブアモン地区）を重点的に検討中。DPTとの関係はお互いに遠慮があり十分円滑にいつているようには感じられなかったが、JCCのなかでウドム局長から、「これまでは遠慮があったが、今後は理解をシェアし、ともにエキスパートになろう」（対BMA、NHA）とのコメントがあり、今後の協力が進むものと予想される。

NHAはスタッフも乏しく、区画整理を自力で進めるほどの体力には乏しいように感じた。2地区〔ラカバン（バンコク）、ペチャブン〕で調査検討中。DPTへ技術協力依頼を出しているところからもDPTとの連携は構築されつつある。

(2) 課題

1) 法制度関係

a) 仮換地の指定行為による使用収益の開始規定がない。

日本の土地区画整理法（以下、日本区画法）98条、99条に規定される仮換地及び使用収益の開始についてはタイ区画法に法的な規定がないが、換地処分前に保留地予定地処分が進む方法の検討が事業資金の確保のために必須の課題である。この際、タイ区画法53条で土地区画整理顧問会に助言を求め決定される換地計画が使用収益の開始に相当する手続きのための公式の区画割りとなり得る。タイ側も長期専門家から一定のアドバイスを受け、日本における保留地証明と同様の制度により運用上の対応を検討する方針であるが、具体的には明確となっていない。

b) 従前地の使用収益の停止規定や建築行為の規制規定がない。

日本区画法の76条の建築行為等の制限や100条の使用収益停止等に相当する事業認可後の建築行為を禁止する規定がないため、建築物を建て、ゴネ得を狙うケースがある。これらは、関係する登記部局、建築管理部との連携による運用で対応する方針であるが、運用ルールが明確となっていない。

c) 強制執行規定がない。

日本区画法では強制執行規定（77条の直接施行規定）が事業促進の肝である。タイ区画法6条11項、13条8項、57条に収用、タイ不動産収用法を引いているが、そもそも区画整理では原則買収行為がないためタイ不動産収用法との関係が不明確。また、58条には日本区画法の直接施行と同様の規定があるが、本条文の解釈や運用がほとんど検討されていないもよう。さらに、タイ区画法36条では、組合のほかすべての場合で2/3同意規定がある（逆に1/3未満の反対者がいても事業実施に踏み切ることができる）。

これらの強制執行規定は今後BMA所管区域内等の既成市街地内で事業を進めるために有効なものとなってくるがまだ具体的な検討がなされていない状況。

以上の課題については、2009年11月4日の協議においてスポン副局長より「タイ側に言いたいこととして、日本の区画法、関連法規をもっと勉強してほしい」とのコメントがあり、タイ側のニーズも強い。また、タイ側は英語の資料ではよく読みこなせないた

め、タイ語の翻訳費用を計上して、今後進めていく方針。

2) 予算、税制度関係

基金がようやく立ち上がるころ。基金には補助金、融資が組み込まれている。まだ具体的な基準が明確となっていない状況に加え、予算規模が小さいため、機能していない。今後、他の施行者の事業の掘り起こしのためにインセンティブとなるような仕組みとして全体を構築する必要がある。特に組合への公費投入（補助金制度）、公共施設管理者負担金制度についてはまだ検討にも着手されていないが重要な課題である。

税制度についても、日本の固定資産税に相当するものはないが、土地または建物を所有する人がその土地または建物を使って利益を上げた場合に納める土地建物税があり、地方公共団体に納付されるため、これらは地方公共団体にとってのインセンティブとなり得る。

以上の課題については、11月4日の協議において、プリチャー総合計画部長（前区画整理部長）のコメント「サポーティングシステムの構築に経済面のシステムが欠かせない。現在のパイロット事業は国（DPT）が100%出しているが、今後は地方への補助率による事業促進のインセンティブを日本から学ぶべき」とのコメントがあり、タイ側のニーズも強く、タイの状況を踏まえた仕組みの構築が急務である。

3) 土地区画整理事業の普及関係

ランパン市や地権者などへのヒアリングでは、区画整理事業による行政の保留地処分について理解が十分されていないこと、区画整理事業内の事業と外の事業（上物整備など）の区別が十分されていないこと、なかには区画整理事業がJICAによる上物整備プロジェクトと誤解している人もいたことなどがあり、土地区画整理事業に対する正しい理解が不十分。また、タイ一般市民の認知度も乏しい状況。土地区画整理の国民的な正しい理解を促進する必要がある。

一般への普及に併せ、施行者となり得る者への普及方法については今回十分調査できなかったが、日本における経験を踏まえニーズ調査（活動3-1）を的確に設計することが長期専門家に求められる。

(3) 今後の提言

1) 計画的・継続的な支援について

パイロット事業の推進とDPTから各施行者へのサポーティングシステムを車の両輪として進めていく必要があること、及びいずれについても最低1つの地区で換地処分→清算まで実施を完了させ成功事例を目に見える形で示す必要がある。その際、日本の区画整理を押しつけるのではない一方、道路整備的な手法（区画整理くずれ）に陥らないよう、うまくマネジメントすることがまさに求められている。そのために全体の4年間で前期2年と後期2年で区切って整理すべきと考える。

つまり、プロジェクトの前半2年は、パイロットプロジェクトが突き当たっている各種の課題をクリアしつつ、初めて経験する土地の処分についてのOJTを進めることと、スポン副局長・プリチャー前部長からの指摘があったサポーティングシステムのための運用

指針づくりである。この前半でしっかりした体制が構築できない場合は、パイロットプロジェクトが次期プロジェクト期間中に完了・収束できない可能性も否定できない。前半での対応を踏まえ、後半2年は、初めて経験する換地処分、登記、清算のOJT及びこれに対するマニュアルづくりである。

PDM、POの議論を通じ、今回の長期専門家は相当な負担がかかることが想定されることから、長期専門家をサポートすべき短期専門家の分野は、今後換地設計が進むピサヌロック地区における換地設計や後半の換地処分、清算などの業務分野に加え、(2) 1)、2)に掲げるような法律・基準、予算制度等の課題の行政分野まで表1-2のように多岐にわたる。短期専門家を適時に適切な内容で適材を投入することが重要である。

表 1－2 短期専門家の派遣が想定される分野

Replotting Plan	換地設計のフォロー 住民合意形成の実務 換地計画承認手続き 保留地処分、販売の実務
Replotting disposition	土地の処分の実務 登記実務 登記にかかわる不動産関係法令との調整 清算実務
Implementation management	仮換地・使用収益に関する調整 使用収益停止、建築規制に関する調整 公有地処分に関する調整 強制執行（直接施行）に関する調整 予算制度（補助金システム、融資、税制） 自治体能力向上、支援体制整備 進捗管理技術（施行計画管理、資金計画管理） 事業計画変更・工事執行計画

2) 日←→タイの円滑なコミュニケーション等について

今後、現地と法律の運用のフィードバックがより盛んになるため、これまで以上に求められ、業務調整員の配置等の所要の対応が必要。併せて、長期専門家が多岐にわたる業務に専念できるよう業務調整員の役割が重要。

1－7－2 団長所感

(1) DPTの更なる能力向上の必要性

タイにおける土地区画整理システムの整備に関しては、1990年代より主にDPTをカウンターパートとして協力が継続的に実施され、土地区画整理法（2004年12月）、政省令・規則、基準といった法制度が整備されるとともに、事業を実際に展開していくための計画（マスタープラン）や実務マニュアルなどが策定され、更に土地区画整理の適用事例としてパイロットプロジェクトの開始をみるに至っている。この結果、DPTの中に設置された（暫定組

織ではあるが）土地区画整理局（LRB）に相応の技術力が蓄積されつつあることは確かである。

しかしながら、パイロットプロジェクトが動き出すなかで、事業遂行上のさまざまな問題・課題も顕在化。DPTにおいては、机上の理論ではなく実務上の問題としてこれらの課題に適切に対応することが求められるなか、現行プロジェクトで派遣中の専門家による助言、アドバイスを拠り所としている現状にある。DPT自らがこうした実務面における問題解決力、判断力を備えることが、自立的に発展していくうえで極めて重要。

他方、バンコク都市圏においても土地区画整理のニーズが高まりをみせており、バンコク都庁（BMA）や国家住宅公社（NHA）がいくつかのプロジェクトを検討しているが、事業化には至っていない。土地区画整理というツールがバンコクのような都市の開発・再開発に特に有効であることをかんがみれば、DPTに蓄積されつつある技術・ノウハウをこれら都市開発に活用できるようにしていくことも重要。

（2）協力の組み立て

協議を通じ、本協力でもって日本の支援をフェードアウトすること、そのため協力期間内で独り立ちできる能力・技術力を身につけなければならないことについてタイ側はしっかり認識した。日本側もそのための支援を惜しまないことが肝要。

本協力を進めるにあたり重要なことは、土地区画整理事業というツールがタイに定着し、バンコクをはじめとする都市部の開発・再開発において持続的に活用されていくという道筋をつけることである。このため、協力期間内においてDPTの自立発展性が確保されることが肝要であるとともに、DPT以外の土地区画整理事業者の実施能力を高めていくことも重要である。これらの点を踏まえ、協力の内容及びスケジュールを検討し、PDM及びPO案を作成、合意を得た。協力のポイント（成果及び活動）は以下の3点である。

- ① 事業の開始から完了までに必要な実務レベルでの技術移転、並びに事業実施の過程を通じた土地区画整理システム、基準・マニュアル等へのフィードバック
- ② 他の土地区画整理事業者（自治体、NHA、BMA等）に対するDPTを通じた支援体制の構築
- ③ 土地区画整理のタイ国内における認知度の向上（ニーズ調査を基にした適切なPR行動計画の作成、及びそれに基づくPRの実施）

1点目について。特に換地に関連する実務（換地処分、換地計画、保留地処分）はこれからであり、日本側からの技術移転が必要な分野である。

また、事業執行全体を通じて、これまでに整備された基準やマニュアル類を改訂し移転された技術の総合化・体系化を図るとともに、土地区画整理システム自体への適切なフィードバックが必要。例えば、土地区画整理法を超えたところで、土地法や建築規制法といった別の法体系との整合に関する事項があることが判明しており、DPTがDPT以外の部署との調整を積極的に行いつつ、運用や法制度にフィードバックしていかなければならない状況にある。さらに、資金調達にかかわる課題も表面化しつつある。すなわち、事業者の全額負担となる区画道路の整備など、財政的に厳しい状況下にある地方自治体では、土地区画整理事業自体の推進の足かせとなる状況が出現しており、こうした資金調達に係る制度・フ

レームワークの再設計も重要である。こうした側面について、長期及び短期専門家を投入し、DPTの活動を支援することとした。

2点目について。DPTに蓄積された技術・ノウハウについては、他の土地区画整理事業者（自治体、NHA、BMA、民間等）が習得し、活用できるようにしていくことが肝要。特にバンコクのような大都市部においては土地区画整理というツールの適用が今後重要となってくることから、事業者としてのBMA、NHAの存在は極めて重要である。こうした認識に基づき、DPTにおける定期的な研修体制の構築及びDPT県事務所による周辺自治体等への研修の開始とともに、DPTとこれら事業者との適切な関係（技術的支援、指導・監督体制等）の構築について、日本側としても必要な助言・アドバイスを行うこととした。

なお、DPTは、これら他事業者との関係構築の重要性を認識しているものの、DPTにまだ成功例がなく、自信をもって他の事業者を指導・助言していくという迫力に欠けるところがある。このため、BMAやNHAとの間で具体的にどのような関係を築き、どのような活動をしていくかについて、現時点でDPT側は明確にイメージするところまでは至っていない。今回のPDM作成においては、OJT、タスクフォースの設置等について例示的な記載にとどめたが、今後、協力の開始までにDPTにおいて更に具体的に検討するよう促した（BMAからは日本人専門家による直接的な支援の可能性に言及があったが、あくまでDPTを通じた協力という形とした）。

(3) 協力の期間・スケジュール

協力期間については、上記活動をかんがみ、おおむね4年とした。現時点で想定されるパイロットプロジェクトの工程によれば、協力期間内（2010年4月スタートとして2014年3月まで）の完了が十分見込まれるものの、協力の終了時期についてはパイロットプロジェクトの終了とリンクさせた形とはせず、仮に協力期間内にパイロットプロジェクトが完了しない場合においても、協力は一定の成果をもって終了できるようPDMを作成した。ただし、協力期間内に成功事例をつくることは極めて重要な意味をもつことから、パイロットプロジェクトの現時点での工程が遵守されるよう、タイ側において必要な予算や人員を確保することについてミニッツに明記した。

<ランパン地区におけるパイロットプロジェクトについて>

市施行により実施されているランパン地区は最も進捗が早いとされているが、換地に係る地権者同意が完全に得られていないこと、保留地の処分に関する見通しがはっきりしていないことなどから、2010年度（2009年10月～2010年9月）の市の予算は現在のところ見送られている。このため、現地視察の際、市当局に対して年度内の補正予算確保についてわが方より要請したところ。なお、現地での地権者との対話では、工事が実際に進行していないことに対するいらだちも伺われることから、地権者同意が得られているエリアの区画道路工事を先行するなど、事業の進め方に工夫が必要ではないかと感じられた。

(4) 投入

日本側の投入としては、土地区画整理の全体的なマネジメントを行う長期専門家とともに

に、換地処分、換地計画及び事業実施管理を中心とする個別分野での短期専門家を想定。これに関し、タイ側より、長期専門家に係る活動が多岐にわたることから、業務を円滑に遂行するためのプロジェクト調整員の投入が必要との指摘。タイ側が一部コストを負担するとの申し出もあり、ローカルスタッフによる充当についてPDMに記載した。

長期専門家については、(1)で記したようにさまざまな実務面での課題が随時顕在化してくると予想されることから、プロジェクトの全期間がカバーされるよう派遣計画を立てる必要があると思量。また、長期専門家には広いバックグラウンドが求められるが、1名での対応に限界があることも事実であり、短期専門家や本邦研修のほか、上記プロジェクト調整員によるバックアップが肝要。特に、短期専門家については、想定される課題に対応してタイミング良く派遣できるよう、柔軟に対応していく必要がある。

(5) その他

DPT局長がJCCの場において、「土地の不足がseriousでないタイにおいて地権者の「応分の負担」に対する疑いの目がいまだ十分晴れていないところもあるが、土地区画整理がタイの都市開発において必要不可欠なツールとなっていくことは間違いなく、タイ独自のシステムづくりを引き続き支援してほしい」と述べ、DPT土地区画整理部の今年度(2009年度)内の正式発足及び人員・資金面での強化、BMAやNHAとの共同実施体制づくりを明言したことは、本協力に対するタイ側の大きな期待の現れであると思量。

また、実際に事業が進行し、さまざまな問題点が山積しつつある現状にかんがみれば、一刻も早い協力の開始が望まれるところであるが、実際の専門家派遣開始までには数箇月間のインターバルができることとなる。この間、DPTが新たな協力の開始に向けて必要な準備作業を行い、また、これまでの協力によって得たDPTの技術力をレビューしつつ日々の業務を進めることが肝要であるところ、事務所におかれても、状況を適時モニターするなど引き続き支援をお願いしたい。

第2章 タイにおける都市計画等諸制度と土地区画整理の事業方式

2-1 都市問題と土地区画整理の取り組み

2-1-1 現状・課題

タイでは近年急速な工業化・都市化が進むにつれて、人々の生活環境、健康に影響を与える都市問題及び環境汚染が深刻となっている。

都市問題としては、特にバンコク首都圏（バンコク都と周辺5県の行政区域範囲全体の一般的総称）は、2008年に約1,016万人の人口（出典“Statistical Profile of Bangkok Metropolitan Administration 2008”、資料編10、付属資料7.入手資料⑬）を擁し、国家GDPの約5割を占める一方、発展に起因した急速な都市化の拡大により、都市機能が損なわれている。

このような大都市圏の乱開発による都市環境の悪化、交通渋滞の発生、経済活動の非効率化などのさまざまな都市問題に対し、わが国はタイ内務省公共事業・都市地方計画局（Department of Public Works and Town & Country Planning : DPT）に対して1993年から都市計画の人材能力強化の支援を開始し、1999年6月から2005年5月までの期間で、適切な都市計画及び都市開発手法の導入を目的とした都市開発技術向上計画（DMUD）プロジェクトを実施した。このプロジェクトの貢献により、2004年12月のタイ国会において土地区画整理法が審議を経て制定された。その後タイ政府は、土地区画整理事業実施のための制度体系の整備とDPTをはじめとした公的機関における事業実施能力の向上を目的として、日本政府に対して技術協力プロジェクト「土地区画整理促進プロジェクト」を要請し、2005年11月から2009年11月までの4年間の協力期間で同プロジェクトを実施した。

2-1-2 タイの都市計画等制度

都市計画には、規制的手法と開発的手法の両方があるが、タイでは前者の占める割合が大きい。「都市計画法」は、この規制的手法の根拠となるもので、1952年に旧法が制定され、1975年に全面改訂され今日に至っている。

本法律は、「都市総合計画（General Plan）」と「特定計画（Specific Plan）」で構成されている。

「都市総合計画」は、都市計画の目的を達成するために、土地利用、通信、交通、公共事業、環境に関連する分野の整備、開発、保全のガイドラインとなるものである。全国の都市を対象として、5年ごとに改定を図るものとされている。

「特定計画」は、開発的手法として、特定の地域を整備、開発、保全するための計画であり、土地利用・建築用途に関するより詳細な規制、土地収用まで含んだ具体的制限を規定できるものであるが、まだ実施事例はない。したがって、実質的には規制的手法である「都市総合計画」のみが機能している。

「都市総合計画」は、日本の用途地域と都市計画道路の入った都市計画図に近いものである。用途地域としては、低密度住宅地域、中密度住宅地域、高密度住宅地域、商業地域、工業地域、流通業務地域、農村農業保全地域、農村農業地域、文化的遺産保全地域、公共サービス用政府機関地域等に区分されている。

現状のバンコク都市総合計画では、用途地域ごとに、建てられない建築物、セットバック条件、容積率、建蔽率などが規定されている。同総合都市計画による容積率は、低密度住宅地域100～300%、中密度400～500%、高密度600～800%、商業地域500～1000%と、日本に比べ各用

途地域とも高容積が認められている。ただし、低密度住宅用地では、ゾーン面積の10%までの例外用途が認められ、かつゾーン面積が広いため、幹線道路沿いに高容積の商業業務施設の立地が可能である。このような例外規定の存在と、容積率規制の本格的導入の遅れ（バンコク全体の用途地域と容積率規制は1992年発効）が、乱開発の原因となってきた。

このほか都市計画法以外に、土地、建物を規制する法律としては、建築規制法、各市のつくる建築規制法施行令（By-Laws）がある。また、高層建築物（23m以上のものを指す）や特別大規模建築物（総床面積1万m²以上のものを指す）について容積率を全国一律に1000%としているなど、全体的に規制が緩く設定されている傾向がある。

この原因としては、地権者が自分の土地の自由な利用にこだわり、用地処分が規制されることに強い抵抗を示すという、タイの一般的な風潮に起因しているものと考えられる（*以上本稿、『土地開発と土地利用規制制度』（重富真一）、『アジアの大都市 1バンコク』『バンコク都市総合計画図』を参考。またタイ都市計画法、建築規正法等の邦訳は、『タイ国 都市計画関連資料』笠原勤他1993を参考）。

しかしながら、タイの都市計画法には、市街地開発事業の明確な規定が、上記「特定計画」以外になく、まして土地区画整理事業の位置づけも記載されていない。日本の場合、土地区画整理事業の施行により、従前の用途地域の変更や容積の割り増しがインセンティブとして働くが、タイでは既存用途のところを開発し、しかも容積が大幅に緩和されている実態であるため、整備後の容積率などの割り増しが事実上期待できない状況で、都市計画制度の側から区画整理へ誘導する方法に欠けている点など、将来の課題として改善を図っていく必要があるものと考えられる。

2-2 土地関連税制等

土地の利用を間接的に方向づけるものとして、土地関連税制があるが、タイにおいては、日本と比べ、実効性が著しく低く、遊休地を開発に向け誘導する動機に乏しいと判断される。

まず、タイの不動産保有課税には、地方開発税と土地家屋税があるが、自家の住宅用地に税はかからず、放棄していても課税されない。よって、不動産保有に対する課税ではなく、営業活動に対する課税という考え方である。また、不動産売却による課税も存在しているが、日本に比べ税率が低い。相続税や譲与税も存在しないので、地権者は開発を急ぐ必要もなく、安心して更地を所有し続けることができる。

地方自治体には宅地開発による税収が直ちには期待できないため、開発へのインセンティブが働いていない。この意味で土地関連税制が、土地利用の公平性や効率性を間接的に誘導する効果を十分もち得ていないのがタイの現状である（以上本稿、『土地開発と土地利用規制制度』（重富真一）P125-127、『アジアの大都市1 バンコク』を参考）また、都市計画法以外にも土地に関連する法律は多岐にわたり、土地所有、不動産税、インフラ事業、土地規制、開発事業、公共用地利用等に法規定があるが、多くの機関が関連し、総合的都市開発のために相互に調整されていないのも別途の課題である。

2-3 タイにおける土地区画整理事業の実施方式

(1) タイにおける土地区画整理事業実施のおおまかな流れ

タイにおける土地区画整理事業実施に係る組織を、2004年のタイ土地区画整理法の条

文に従って整理する。[図2-1及び付属資料6.（タイ国）土地区画整理法2004年参照] まず、土地区画整理事業施行者とは、法35条で（1）（区画整理）組合、（2）DPT、国家住宅公社（NHA）、地方自治体、（3）土地区画整理施行者として設立された公共機関、（4）省令が定めるその他の機関と規定されている。

これらの土地区画整理事業施行者からの事業計画の認可申請に対し、DPT県土地区画整理委員会（委員長は県知事、委員構成等11条に規定）、BMA土地区画整理委員会（委員長は都知事、委員構成等12条に規定）は、区画整理事業マスタープラン及び区画整理対象地区の計画について中央委員会に案を提出し、承認を得たのち、認可する権限をもつ。このほか組合の設立の認可、及び組合の業務遂行の管理監督権限ももつ。

土地区画整理基金はDPT内に設立され、その資金は施行者に対する貸付金、区画整理の実施に必要なインフラなど整備を行う地方自治体など行政機関に対する補助金または貸付金等のために支出される。その運用委員会（委員長は内務事務次官、委員構成など80条に規定）は、土地区画整理事業施行者からの資金利用の申請を許可する権限をもつ。

土地区画整理中央委員会（委員長は内務大臣、委員構成5条に規定）は、土地区画整理に対する重要な政策、目標及び手法を定めるほか、先の区画整理事業マスタープラン他の承認を行う。また、土地区画整理の標準や事業認可の基準及び方法に関する規定、補助金または融資の支給に関する規定、土地区画整理基金からの融資及び補助に関する規定等を発布するなど区画整理に関する各種の基準、規定を定めるものとされている。その業務遂行の施行部署として、内務省公共事業・都市計画局（DPT）がその任にあたることになっている。

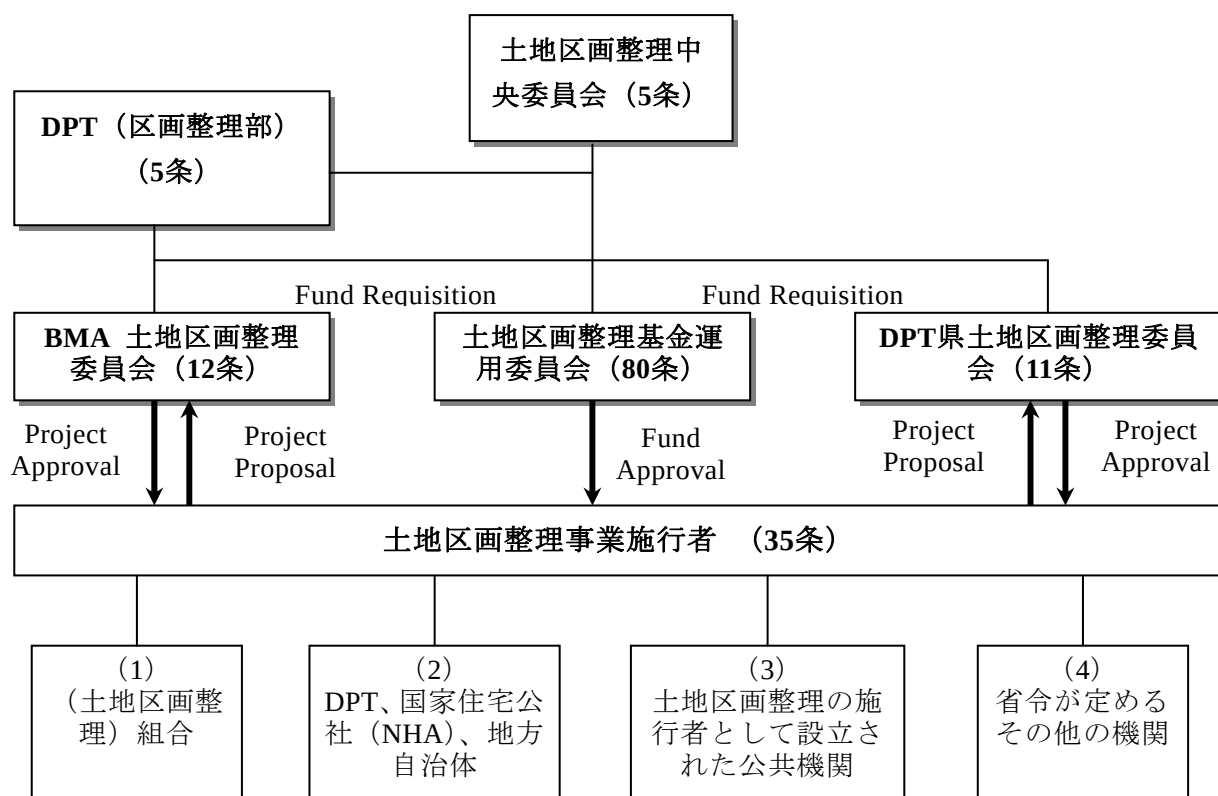
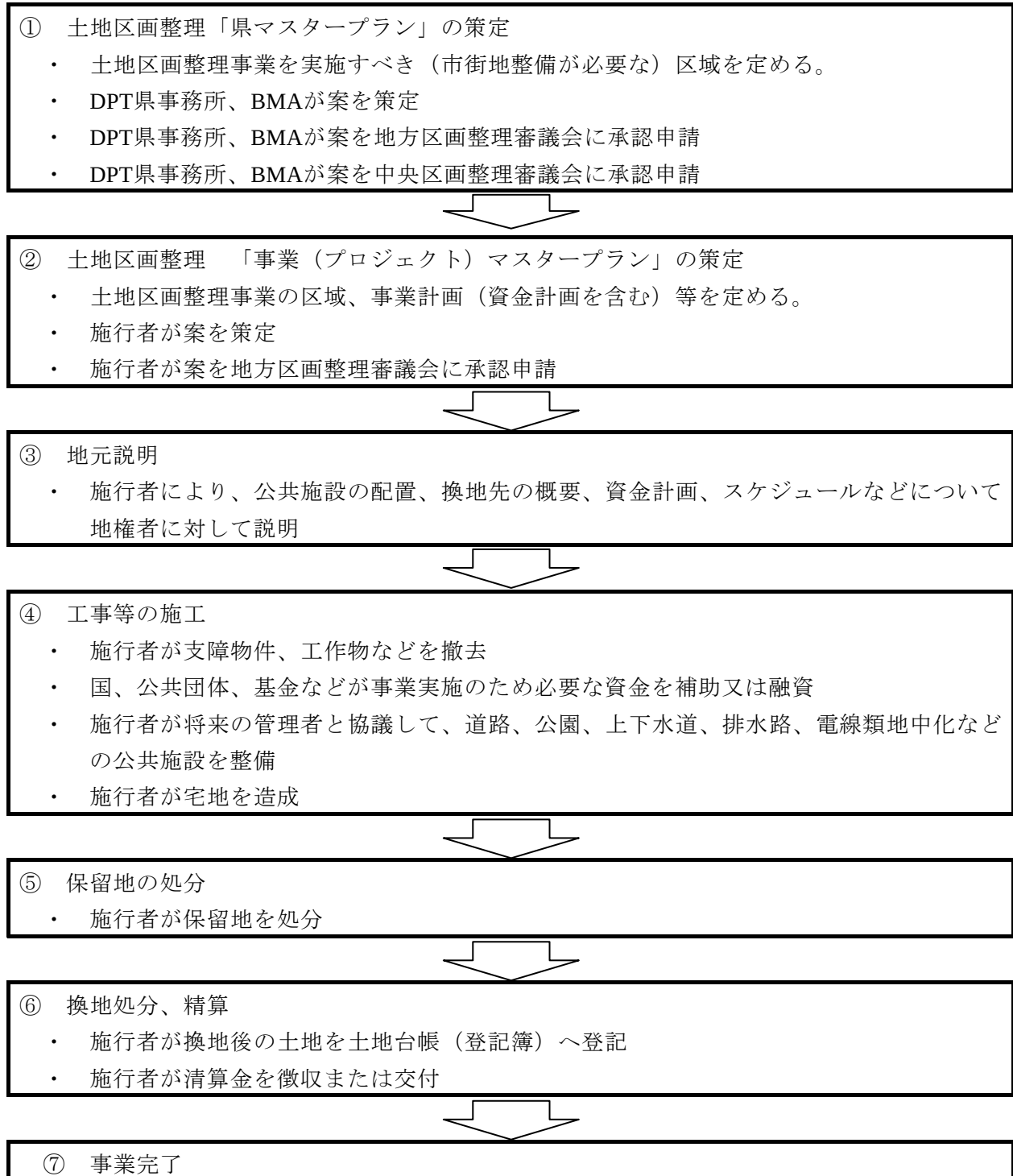


図2-1 タイの土地区画整理に関する各機関

また、タイにおける土地区画整理事業は、上記各機関が図2-2のプロセスで業務を行い、実施される。

図 2 - 2 タイにおける土地区画整理事業実施プロセス



2-4 関連機関の組織・体制と土地区画整理事業の取り組み状況

土地区画整理事業に関連する主要組織として、内務省公共事業・都市地方計画局（DPT）、バンコク都庁（BMA）、国家住宅開発公社（NHA）の組織概要とおのこの土地区画整理事業への取り組み状況を紹介する。

2-4-1 内務省公共事業・都市地方計画局（DPT）

DPTは内務省内の局であり、土地区画整理事業を主管する。当局には、国土・地域計画部、都市総合計画及び特定計画部、都市及び地方計画開発部、建築指導部、建築部、共通支援部として都市及び地方計画技術部、計画標準開発部、海外協力室、都市開発研修センターなどがある。また地方事務所が、75の県ごとに設置されている（後述 組織図2-3参照）。

土地区画整理事業に特に関連する局内の組織としては、区画整理事業を直接主管する都市及び地方計画開発部、区画整理の県マスタープランのベースとなる都市総合計画を所掌する都市総合計画及び特定計画部、測量や図面作成、インフラの計画設計など技術指導を所掌する都市及び地方計画技術部、調査分析、計画設計標準などを所掌する計画標準開発部や法務室等がある。

公共事業という名前がついているが、当局は都市及び地方計画の計画、技術面の策定が主たる業務で、道路等の建設の主力は、別途運輸省地方道路整備局等が実施している。

土地区画整理局（LRB）は、この下に、2002年10月の省庁再編に合わせて設立された特定部（Internal Units）である。このため、区画整理部は正式な部と位置づけられておらず、所属するスタッフは都市及び地方計画開発部等からの派遣や兼務となっている。さらに、区画整理部の事業予算についても他部経由の要望となっており、予算確保、予算執行面の制約が大きく、正式な部への格上げが待たれるところである（2010年度要求中）。

2-4-2 バンコク都庁（Bangkok Metropolitan Administration : BMA）

(1) 組織の概要

バンコク都の総人口は2008年、571万人でこの10年程度飽和状態であるが、周辺5県を含めた首都圏全体としては、2008年で約1,016万人とこの10年で約85万人の人口増を示している（出典：“Statistical Profile of Bangkok Metropolitan Administration 2008”）。

バンコク都は、特別法によって設置され、知事は公選で、他の県の官選知事とは異なり、知事権限が大きい。県レベルと市レベルの行政機能を併せもつが、東京都のように区以外の市町村をもっているわけではない。都の下に、50の区がある。

都知事の任期は4年で、副知事がそれぞれ行財政全般、公共事業関連、教育、保健衛生などの業務を分担している。実際の実務の執行責任者は、後述図2-4に示す都次官（Permanent Secretary for the BMA）で、次官補を従え、各部局を統括する。各部局は、組織図（図2-4）に示すとおりであるが、90年代に入って行政需要の拡大に対応して、地域社会開発局（Dept.of Community Development,1992）、交通運輸局（Dept.of Traffic and Transportation,1993）、都市計画局（Dept.of City Planning,1995）が新設されてきている。

バンコク都の財政規模は、90年代で、中央の2.5%程度しかなく、広範囲な住民サービス需要のため支出されている。

都市基盤関連支出は従来、下水処理、洪水対策、交通混雑対策が主力であり、都内、周

辺部の道路、橋梁建設に、政府補助金が多く充当されている〔以上本稿、『都市の行財政と都市開発政策』橋本卓P281-303、『アジアの大都市 1バンコク』を参考〕。

都市計画局（Department of City Planning、総人員260名程度）は、都市計画課、都市開発課、再開発課、測量・図面作成課等から構成されている。都市開発課は15名、再開発課は36名の構成で、区画整理チームは都市開発課に所属している。道路事業や建築許可業務等は、公共事業局（Department of Public Works）が担当している。

(2) BMAにおける区画整理の取り組み状況

- ・ バンコクの区画整理「県マスタープラン」の準備状況は、ターゲットエリアが多数存在しているため調整に時間を要したが、年内にも素案を局内会議に立ち上げ、2010年策定をめざしている。しかし、現在の検討地区は、組合施行を予定しているので、「県マスタープラン」の承認とは無関係に進めることができる。
- ・ 区画整理事業を検討しているのは主として「ラマ9世公園隣接プロジェクト」と「ノンブアモン・プロジェクト」の2つである。このほか、区役所から提案がある調査地区があるが、これらは区画整理や他の類似手法での検討となる。
- ・ 「ラマ9世公園隣接プロジェクト」は、面積約9ha、地権者数36名。立地の良さから相当な地価の値上がりが見込まれるが、地権者対応で苦勞している。既に地権者説明を何度も開催しており、区役所も前向きに取り組んでいる。
- ・ 「ノンブアモン・プロジェクト」は、東西に都市計画道路が計画されており、比較的コンパクトな地区である（両地区関連資料 付属資料4.参照）。
- ・ 従来BMAは76の県の1県分の位置づけであったため、今回DPTの土地区画整理部が進めている「ラマ9世通り・プロジェクト」で連携関係が強化されることは、歓迎している。
- ・ 今後の土地区画整理推進に向けて、BMAとしては、組合施行を主体に考えており、補助金等事業資金の助成の有無が大きな要因と考え、DPTの制度創設を期待している。

以上、DMUDを実施していた際は、土地区画整理のケーススタディー地区の検討に熱心に取り組んでいたが、その後の促進プロジェクト期間は、組織的参画から遠のいていた。このため、現在の事業実施の技術水準については、DMUD時代の区画整理の一般的ケーススタディーの検討にとどまり、この間地元調整に終始していたと考えられる。今後DPTのパイロット事業推進で培われた技術、ノウハウを習得する必要があるものと観察される。ただし、財政力は上述のように「1割自治」にも満たない規模という制約はあるが、担当人員の質的力量の高さや行政区域内の開発ポテンシャルの高さを考えると、DPT、BMA相互の共通したプロジェクト促進を目的とした、連携体制の強化により、実施能力の向上が期待できよう。

2-4-3 国家住宅公社（National Housing Authority : NHA）

(1) 組織の概要

国家住宅公社（NHA）は、社会開発・人間の安全保障省（Ministry of Social Development and Human Security）の管理下にあるタイ唯一の公的住宅供給機関である。1973年に設立され、主として低中所得者向け住宅（賃貸及び分譲）を建設管理、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。

近年、以前の政権が主張してきた2009年までに低所得者向けに60万戸の住宅を供給する計画（Baan Eua-Arthorn Project）や地方分権（1999年開始）に伴い、地方自治体が実施する住宅開発の支援を推進してきたが、政権交代により、政策動向が変化し、組織改変もなされてきた。

1976年から2007年までの32年間で、約56万戸の住宅（年平均1万7,500戸）を供給しており、うちスラム改善¹が28万5,000戸、住宅団地開発によるものが14万1,000戸、Baan Eua-Arthorn Projectによる住宅供給が7万8,000戸、公務員宿舎建設が5万戸となっている。2007年度は、総建設戸数が3万6,184戸で、低所得者向け住宅が3万905戸（うちバンコク1万7,152戸、地方1万3,753戸）、スラム改善が4,606戸、地方の住宅供給が673戸となっている。また2003～2006年度の事業規模は、表2-1のように計画されているが、主力であるBaan Eua-Arthorn Projectの実績をみても、相当程度下回っている状況にある。

表 2 - 1 NHAの事業規模の計画（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

出典：下記＊2、NHA資料による。（出典：＊1 “Annual Report 2007,National Housing Authority”、資料編7入手資料⑮、＊2『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事前評価調査報告書』2006.12、JICA社会開発部）

¹ ここで住宅供給戸数に含めているのは、新規供給だけでなくスラム改善を含む既存の住宅環境の改善や移転等を含む広い概念でとらえている。

組織は、後述図2-3に示しているように、新規供給だけでなく、過去に建設した住宅の管理が相当な業務量となっていることが推察される。総人員数は正規職員で2,000名規模である。

区画整理を担当する組織としては、ニュータウン開発局(New Town Department 旧Special Project Department)があり、その下に都市開発・区画整理課、都市再整備課、農村整備課がある。総勢30名前後で、そのうち都市開発・区画整理課は10名、うち区画整理担当は3名である。

区画整理チームは、土地区画整理法ができたため、NHA内に設置された。NHAが区画整理に関心をもつ理由は、都市開発に活用できるため、NHAの方針に合致していること、事業費の低減を図れることなどである。

過去には、バンピー・ニュータウン(640ha)のような大規模開発もあったが、今ではそれも終わり、20ha程度の比較的小規模な住宅地開発を手がけている。

事業資金は、低所得向け住宅は別として、都市開発について補助金等はなく、都市開発部門は独立した借入金で実施している。

(2) NHAにおける区画整理の取り組み状況

- ・ NHAは2年前から区画整理手法を研究しており、現在2つのパイロットプロジェクトを検討中。うち1つのラカバン地区がバンコクにある。もう1つの地方にあるペチャブン地区では、DPT県事務所とNHAの共同検討作業で、NHAの既開発地隣接の未利用地の活用策である。
- ・ NHAの区画整理関連予算は、今年度調査費は確保されているが、事業予算はない。
- ・ 区画整理の実施については、都市開発課の10名が担当し、このほかNHA内の技術部の支援も受けられる。

以上、NHAは都市開発における過去の実務経験が豊かであり、住宅部門では2002年度まで十数年間にわたりJICAの技術協力を受けた。業務範囲は、バンコクだけでなくタイ全土で事業を展開しており、各地のプロジェクトの適地情報や自らの開発用地内の遊休地等を多数保有し、今後その有効活用が必要とされてくるものと推察される。

ただし、土地区画整理の実務の技術水準は、ケーススタディー地区の検討レベルにとどまっていることから、DPTに対し正式文書で土地区画整理に関する協力要請をしてきたところである。したがって、DPTとの連携関係の構築に対して前向きに捉えているといえる。

Organization Chart of Department of Public Works and Town & Country Planning (DPT)

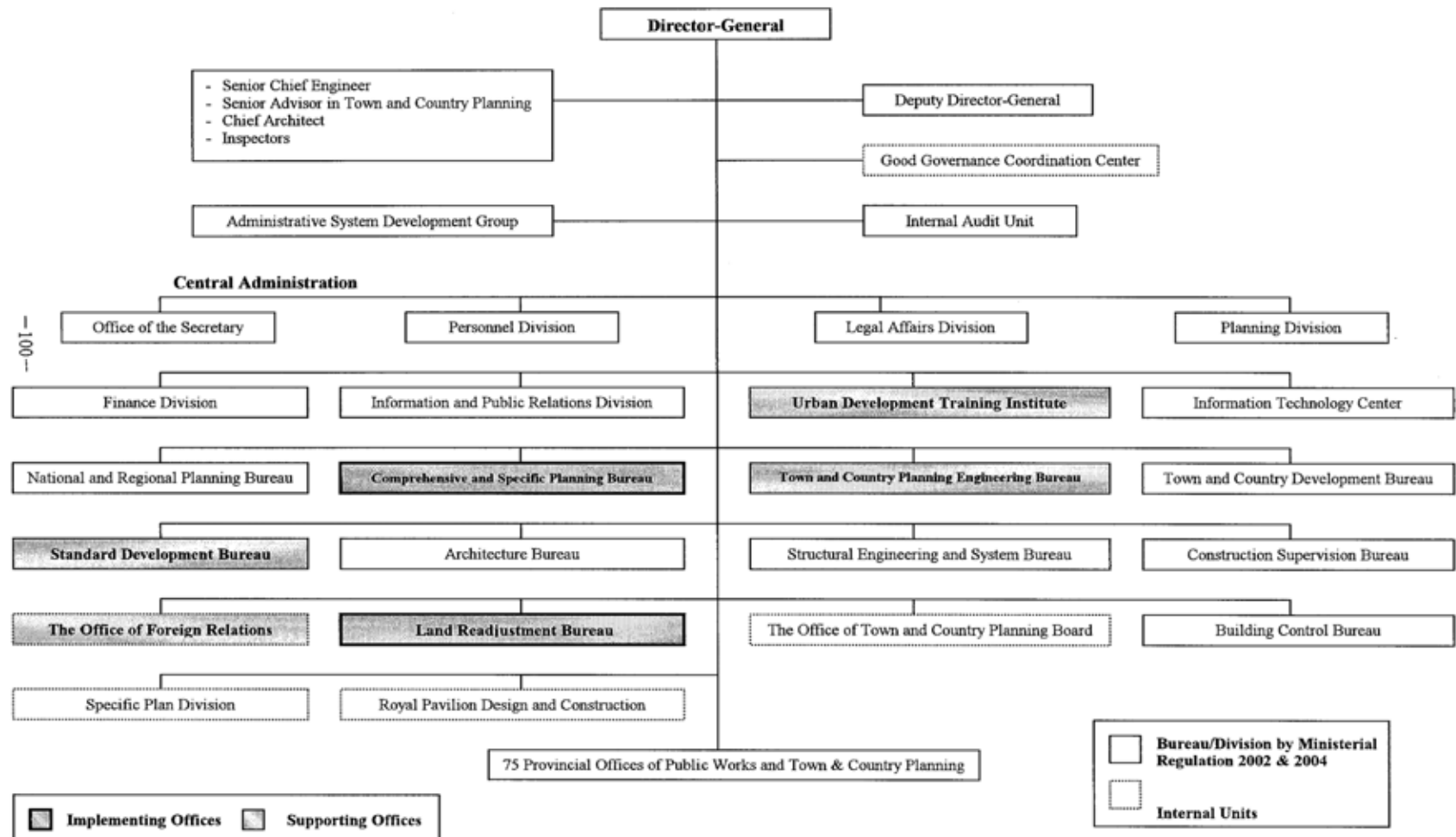


図 2 - 3 内務省公共事業・都市地方計画局（DPT）組織図

Organization Chart of the Bangkok Metropolitan Administration (BMA)

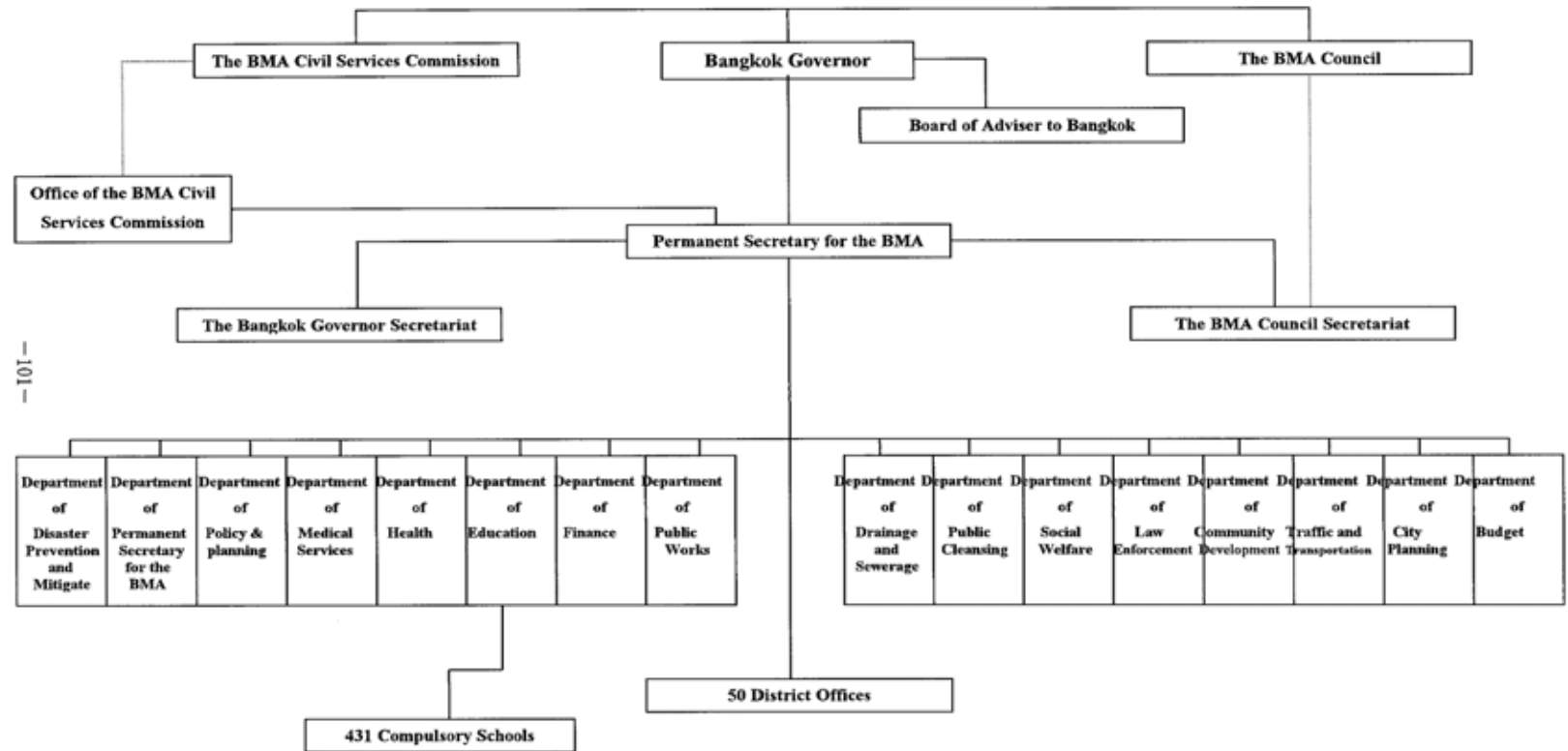


図 2 - 4 バンコク都庁 (BMA) 組織図

NHA Organization Chart

NHA Organization Structure comprises of 18 departments, 10 centers, and 86 divisions.

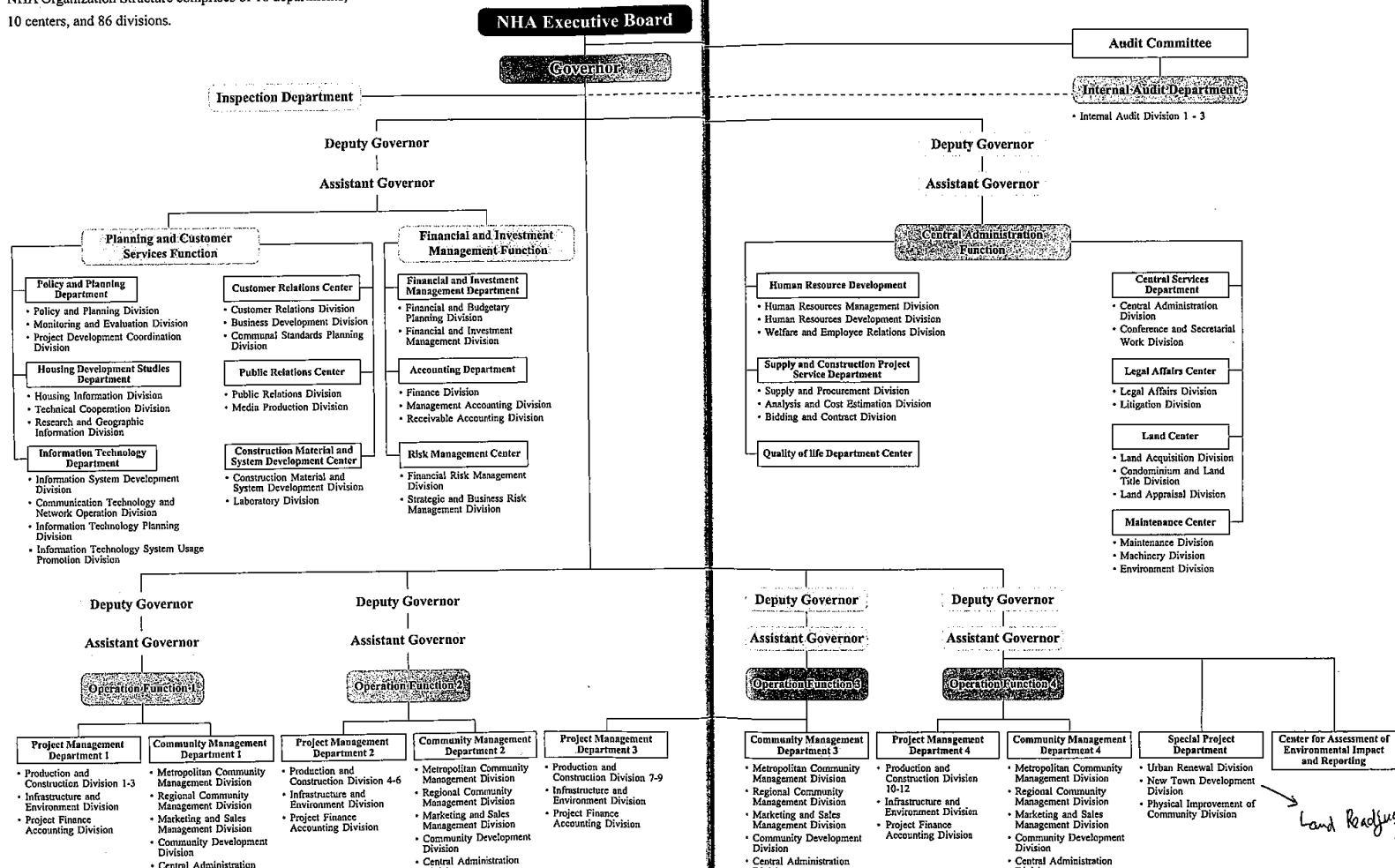


图 2-5 NHA 組織図

第3章 土地区画整理促進プロジェクトの到達状況

これまでの土地区画整理関連プロジェクトでの実施事項

土地区画整理に関する日本側の主な協力実績

1980年代初頭	日本での都市開発研修を受けたタイの研修生を中心に土地区画整理に対する興味が強まる
1987年～1989年	JICAの開発調査「都市計画策定指針作成調査」が公共事業・都市地方計画局〔Department of Town and Country Planning : DTCP〕(現DPT)をC/Pとして実施される
1991年～1994年	DTCPに長期専門家として、長野専門家(都市計画・都市開発)が派遣される
1992年～1993年	JICAの開発調査「区画整理事業適応調査」がDTCP(現DPT)をC/Pとして実施される
1994年～1997年	DTCP(現DPT)に長期専門家として、越智専門家(土地区画整理)が派遣される
1997年～2000年	DTCP(現DPT)に長期専門家として、森田専門家(土地区画整理)が派遣される
1997年～1998年	BMAに長期専門家として、坂本専門家(都市開発)が派遣される
1999年～2005年	タイ国都市開発技術向上計画プロジェクト(DMUD)実施
2005年～2009年	タイ国土地区画整理促進プロジェクト実施

3-1 プロジェクトの投入

(「土地区画整理促進プロジェクト終了時評価調査報告書」2009.6より)

3-1-1 日本側の投入実績

(1) 専門家派遣

これまでに合計で5名の長期専門家と6名の短期専門家が派遣された。各専門家の指導分野と派遣期間は表3-1、表3-2のとおり。

表3-1 長期専門家の派遣実績(2005年5月～2009年4月現在)

	指導・担当分野	派遣専門家数	合計(MM)
1	チーフアドバイザー/土地区画整理制度	1	47.2
2	土地区画整理マスタープラン	1	26.3
3	土地区画整理パイロットプロジェクト	2	46.0
4	業務調整	1	39.0
	合 計	5	158.5

表 3 - 2 長期専門家の派遣実績（2005年5月～2009年4月現在）

	指導分野	派遣専門家数	合計（MM）
1	換地設計	1	0.9
2	土地区画整理事業マネジメント	3	1.6
3	土地区画整理マスタープラン	1	1.2
4	民間セミナー・研修	1	0.2
	合 計	4	3.9

(2) 本邦研修

これまでに26名のカウンターパートが6回にわたり、本邦研修に参加した。研修内容は土地区画整理マスタープラン、換地設計、土地区画整理事業のマネジメント、研修期間はおおむね2～5週間である。

表 3 - 3 本邦研修実績

	研修分野	研修員数	研修期間
1	土地区画整理マスタープラン	3	2005.4.15～4.29
2	換地設計	3	2006.10.29～12.5
3	土地区画整理事業のマネジメント	7	2007.9.19～10.19
4	換地設計	3	2008.1.14～2.9
5	土地区画整理事業のマネジメント	7	2008.6.1～7.1
6	換地設計	3	2009.2.22～3.10
	合 計	26	

3 - 1 - 2 タイ側の投入実績

(1) カウンターパート（C/P）の配置

プロジェクト開始時に22名のスタッフがプロジェクトに配置された（カウンターパート15名、支援スタッフ7名）。2009年5月現在、カウンターパート12名、支援スタッフ6名、合計18名が配置されている。カウンターパートについては、1名が定年退職、2名が異動となった。

(2) 事務所スペースの提供

DPT内にプロジェクトチームの執務スペース、電話、インターネット環境等を提供した。

3 - 2 パイロットプロジェクトの活動・成果・実績

パイロット事業のうち、事業認可を得た5地区の状況について、2009年10月16日時点での「促進プロジェクト」資料を基に、以下紹介する（ただし、各地区の年度別資金計画表は、2009年10月16日時点でのもので、その後の予算確定状況は反映していない）。

これらの5地区のより詳細な進捗状況や現況写真、その他のパイロット地区の状況は付属資料3.に記載する。

表3-4 土地区画整理促進プロジェクト（パイロットプロジェクト進捗管理）

2009.10.16

2009. 10. 1

地区名 ナーン

地区特色 ナーン市の都市化拡大に向けた未利用地開発（移転補償物件を含む）

<事業概要>

施行者 DPT、県、ナーン市、タンボン自治体
 施行面積 46.88 ha
 施行期間 2008/5 ～ 2012/9
 認可年月日 2008/5/14
 総事業費 185百万バーツ（約5億円）
 減歩率 20.00%（合算）
 14.53%（公共）
 5.47%（保留地）

従前単価 2,575バーツ/㎡
 従後単価 4,500バーツ/㎡
 増進率 1.75
 権利者数 123区画、67人

<資金計画（支出）（単位：百万バーツ）>

道路建設 85 W=16, 12, 9, 7m
 公園整備 8
 排水下水 45
 上水整備 14
 街灯整備 4
 整地 15
 移転補償 14
 合計 185

<資金計画（収入）（単位：百万バーツ）>

DPT 37
 県、市 119
 保留地処分 29
 合計 185

<年度別資金計画（単位：百万バーツ）>

※タイ会計年度：2008年度は2007. 10～2008. 9

	2008	2009	2010	2011	2012	合計
<支出>						
工事費		18	65	52	21	156
整地・移転		1	5	18	5	29
計	0	19	70	70	26	185
<収入>						
補助金		18	65	52	21	156
保留地処分		1	5	18	5	29
計	0	19	70	70	26	185

<現状>

- ・2008/5/14事業認可済み。2009/3/9に起工式を開催。
- ・これまでに計4回の換地位置に関する地権者説明会を開催し地権者要望に基づき換地設計を修正。具体には、地区内の既存住宅や小規模宅地の換地先・移転方法・補償金等について地権者と協議。
- ・また、換地の利用時期について地権者と協議するとともに、それを考慮した工事・予算計画を作成する。
- ・換地設計の確定には事業計画変更（区画道路の廃止等）を伴うため、地権者の同意を得た後、2009年7月に設立した顧問会（地権者代表者等で組織する組織で区画整理審議会に相当）で承認する。
- ・しかしこの調整中に、1名の地権者が意見書を行政裁判所に提出した。彼女の言い分は、換地調整における地権者間情報提示の不透明と、地区外に据ける区画道路新設案にかかる一部地権者への利益享受に対するもの。現在、行政裁判所にて意見書の内容確認を行うとともに、意見書採択の有無を待っている状況である。実際、地区外に据ける区画道路の新設はしないことになったが、その経緯に不満を持っている。
- ・都市計画道路工事については、昨年度（～08年9月）のDPT予算により工事済み。さらに2010年度には33.3百万バーツのDPT予算を確保。

<課題>

- ・意見書を提出した地権者を含め、地権者間の協調を取り戻すとともに、換地設計の早期、地権者合意形成を図る。
- ・工事早期完了のために県自治体等と密に工事計画について連携し、確実な予算確保を行う。
- ・良好な住宅地形成の目的にあった保留地の販売先や、事業協力できる民間企業の検討を行う。

<備考>

表3-5 土地区画整理促進プロジェクト（パイロットプロジェクト進捗管理）

2009.10.16

地区名	ヤラー
地区特色	ヤラー市の都市化拡大に向けた未利用地開発

<事業概要>		<資金計画（支出）（単位：百万バーツ）>	
施行者	DPT、ヤラー市	道路整備	82 W=25,20,16m(排水含)
施行面積	54.20 ha	道路整備	131 W=12,9,6m(排水含)
施行期間	2008/5 ~ 2012/9	整地費等	214
認可年月日	2008/5/22	上水整備	15
総事業費	442百万バーツ(約12億円)	合計	442
減歩率	20.70% (合算)		
	18.60% (公共)		
	2.10% (保留地)		
従前単価	3,016バーツ/wa2	<資金計画（収入）（単位：百万バーツ）>	
従後単価	5,997バーツ/wa2	DPT	82
増進率	1.74	県、市	318
権利者数	242区画、101人	保留地処分	44
		合計	442

<年度別資金計画（単位：百万バーツ）>						※タイ会計年度：2008年度は2007.10～2008.9	
	2008	2009	2010	2011	2012	合計	
<支出>							
道路整備	16	66	67	184	65	398	
整地等					44	44	
計	16	66	67	184	109	442	
<収入>							
補助金	16	66	67	184	65	398	
保留地処分					44	44	
計	16	66	67	184	109	442	

- <現状>**
- ・2008/5/22事業認可済み。
 - ・当地区の換地位置については、2006年より地権者説明を開始しており、2008年11月におおまか全員の地権者合意が得られたため、12月1日、工事に着手(契約および起工式)した。現在、北側から南側に向けて道路粗造性を進めている。
 - ・DPT予算で都市計画道路等幹線道路の建設が始まるが、事業計画に同意していない地権者がいる箇所については、当該宅地を除いた箇所での工事を行った。
 - ・内務省令が施行されたため、換地設計を承認するための顧問会を早期に開催する。

- <課題>**
- ・地区内に事業計画反対者が2名いるため、工事着手後においても地権者協議を継続するが、合意不可能と判断した場合、事業計画の変更等が必要となる。また、当該反対者の土地は、地区界にあるため、区画道路変更や地区界変更等を行う場合は、当初計画を含めた入念な検討が必要となる。
 - ・2010年度は市の予算による区画道路の建設工事となるため、土地利用を考慮した工事計画の作成と予算確保の協議が必要となる。ヤラーは南部5県の特別行政区となるため、他地区とDPT予算の執行方法が異なる。そのため、工事発注について関係機関との十分な調整を必要とするとともに、地権者の土地利用開始時期を考慮した工事・予算計画を作成する。
 - ・良好な住宅地及び魅力ある商業地形成の目的にあった保留地の利用を検討する。

<備考>

表3-6 土地区画整理促進プロジェクト（パイロットプロジェクト進捗管理）

2009.10.16

2009.10.10

地区名	ランバン																																																															
地区特色	都市計画道路建設（地方道路局）後の隣接地の開発																																																															
<事業概要> 施行者 ランバン市 施行面積 10.08 ha 施行期間 2009/1 ~ 2011/1 認可年月日 2009/1/6 総事業費 46百万バーツ（約1億円） 減歩率 22.77%（合算） 15.97%（公共） 6.80%（保留地） 従前単価 13,500バーツ/wa2 従後単価 22,500バーツ/wa2 増進率 1.67 権利者数 16区画、15人																																																																
<資金計画（支出）（単位：百万バーツ）> 道路建設 11 W=14m 公園整備 1 排水下水 4 上水整備 3 その他整備 3 整地 8 移転補償 14 事務費 2 合計 46 <資金計画（収入）（単位：百万バーツ）> 市 3 保留地処分 43 合計 46																																																																
<年度別資金計画（単位：百万バーツ）> ※タイ会計年度：2008年度は2007.10～2008.9 <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2008</th> <th>2009</th> <th>2010</th> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>（支出）</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>道路整備</td> <td></td> <td>2</td> <td>17</td> <td>13</td> <td></td> <td>32</td> </tr> <tr> <td>移転補償</td> <td></td> <td>1</td> <td>12</td> <td>1</td> <td></td> <td>14</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td></td> <td>3</td> <td>29</td> <td>14</td> <td></td> <td>46</td> </tr> <tr> <td>（収入）</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>補助金</td> <td></td> <td>3</td> <td>0.2</td> <td></td> <td></td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>保留地処分</td> <td></td> <td></td> <td>29</td> <td>14</td> <td></td> <td>43</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td></td> <td>3</td> <td>29</td> <td>14</td> <td></td> <td>46</td> </tr> </tbody> </table>			2008	2009	2010	2011	2012	合計	（支出）							道路整備		2	17	13		32	移転補償		1	12	1		14	計		3	29	14		46	（収入）							補助金		3	0.2			3	保留地処分			29	14		43	計		3	29	14		46
	2008	2009	2010	2011	2012	合計																																																										
（支出）																																																																
道路整備		2	17	13		32																																																										
移転補償		1	12	1		14																																																										
計		3	29	14		46																																																										
（収入）																																																																
補助金		3	0.2			3																																																										
保留地処分			29	14		43																																																										
計		3	29	14		46																																																										
<現状> ・2009/1/6事業認可済み。2009/3/10に起工式を開催。 ・当地区の換地位置については、未同意地権者を除き、既に合意を得ている。2009年7月に設立した顧問会でこの換地設計の承認を得る。 ・早期に、市議会で工事費を確保し、工事着手できるように関係機関と協議を進める。																																																																
<課題> ・事業後に良好なまちづくりができるよう開発計画を検討し、顧問会で換地設計の承認を急ぐ。 ・工事費の確保するために、事業協同できる民間企業の誘致や、保留地処分方法の検討を行う。																																																																
<備考>																																																																

表3-7 土地区画整理促進プロジェクト（パイロットプロジェクト進捗管理）

2009.10.16

2009.10.1

地区名	ピサヌローク											
地区特色	都市周辺部遊水地の土地利用促進											
<事業概要> 施行者 DPT、県自治体、ピサヌローク市 施行面積 19.6 ha 施行期間 2009/4 ~ 2019/3 認可年月日 2009/4/10 総事業費 175百万円（約4.7億円） 減歩率 20.70%（合算） 18.80%（公共） 2.10%（保留地） 従前単価 10,000円/㎡ 従後単価 21,600円/㎡ 増進率 2.16 権利者数 85区画、40人 <資金計画（支出）（単位：百万円）> 道路整備 121 公園整備 4 上下水整備 20 整地 20 調査設計 1 移転補償 7 その他 2 合計 175 <資金計画（収入）（単位：百万円）> DPT 58 市 97 保留地処分 22 合計 175												
<年度別資金計画（単位：百万円）> ※タイ会計年度：2008年度は2007.10～2008.9												
	2010	2011	2012	2013	2014	合計						
（支出）												
道路公園整備		96	25	64		125						
上下水整備		17	1	2		20						
整地移転等	7		17	5	1	30						
計	7	53	43	71	1	175						
（収入）												
補助金	7	53	43	50		153						
保留地処分				21	1	22						
計	7	53	43	71	1	175						
<現状> ・2009/4/10事業認可済み。 ・事業認可時に出た換地位置への要望を考慮して、換地設計を行う一方、2009年7月に設立した顧問会で承認を得る。 ・早期工事実施ができるように、同時施行の洪水対策事業と協議を行う。しかし、2010年度に11百万円のDPT予算を要望したが採択されなかった。												
<課題> ・複数の有力地権者から出ている換地位置希望をどれだけ換地設計に考慮し、地権者の合意を得ていくか。 ・さらに今後、DPT、GPOとの業務役割分担を明確にするとともに、事業推進に努める。 ・市議会で事業の位置づけを明確にし、工事費の確保に努める。 ・良好な住宅形成及び地権者の要望にあった保留地の利用形態を検討し、事業協力できる民間企業検討を行う。												
<備考>												

表3-8 土地区画整理促進プロジェクト（パイロットプロジェクト進捗管理）

2009.10.16

地区名	ナラティワート
地区特色	漁港整備に伴う隣接地の開発

<事業概要>		<資金計画（支出）（単位：百万バーツ）>	
施行者	DPT、ナラティワート市	道路整備	45
施行面積	21 ha	上下水整備	49
施行期間	2009/2 ~ 2014/1	電気設備	9
認可年月日	2009/2/24	整地	14
総事業費	126百万バーツ（約3.4億円）	事務費	9
減歩率	19.00%（合算）	合計	126
	16.56%（公共）		
	2.44%（保留地）		
従前単価	1,246バーツ/wa2	<資金計画（収入）（単位：百万バーツ）>	
従後単価	3,115バーツ/wa2	DPT	25
増進率	2.5	市	96
権利者数	95区画、52人	保留地処分	5
		合計	126

<年度別資金計画（単位：百万バーツ）>						※タイ会計年度：2008年度は2007.10～2008.9
	2010	2011	2012	2013	2014	合計
（支出）						
道路上下水整備	15	30	31	18		94
整地費等	5	6	12	6	3	32
計	20	36	43	24	3	126
（収入）						
補助金	20	34	41	23	3	121
保留地処分		2	2	1		5
計	20	36	43	24	3	126

<現状>

- ・2009/2/24 事業認可済み。
- ・事業認可時に出た換地位置への要望を考慮して、換地設計（地積式）を行う。
- ・早期工事実施ができるように、既存漁港改修事業と協議を行う。しかし2010年度には11百万バーツのDPT予算を要望したが採択されなかった。

<課題>

- ・換地位置希望をどれだけ考慮し換地設計を行い、地権者の合意を得ていくか。
- ・今後、市議会で事業の位置づけを明確にし、工事費を確保に努める。
- ・事業目的にあった保留地の利用形態や、事業協同できる民間企業の検討を行う。

<備考>

3-3 パイロットプロジェクト推進上の課題

現状では、パイロット事業は事業認可を受け着手されたところであるが、今後区画整理事業を円滑に進めていくうえで、事業資金構造と確保方策についての課題が各地区に共通してみられ、早急に調整する必要がある。

(1) 現状の事業資金構造と国、地方自治体の役割分担について―事業財源と地方自治体財源の不足の懸念について

パイロット事業の施行主体は、大部分がDPT県と地方自治体の共同施行で道路整備型の区画整理になっている。保留地減歩は、当初の地権者の理解不足もあり、低く抑えられたため、事業財源に占める割合は、ランパン地区を除きごくわずかであり、事業資金の相当部分が都市計画道路整備のための国費に依存する構造となっている。

また、事業の役割分担としては、都市計画道路は国（DPT県）、それ以外の補助幹線、区画街路は地方自治体の分担となっており、おのおの上下水道工事を含め公共事業費の投入に依存した事業構造となっている。地方自治体分は、日本でいう地方単独費であり、財源の不足が懸念される。

上記課題に対し、タイの土地区画整理事業の事業資金としては、

- ① 内務省DPTの道路など公共事業費
- ② 内務省地方自治促進局（Department of Local Administration : DLA）の地方交付金
- ③ 運輸省の地方道路局、高速道路局の道路整備事業費
- ④ 内務省DPT区画整理基金からの借入れ
- ⑤ 民間からの借入資金

が考えられるが、目下のところ①の国（DPT）の資金しか投入されておらず、上記の多様な資金源の導入が必要である。

このほか、国と地方自治体との事業資金をめぐる役割分担は、現在施行中のパイロット事業に限定された措置で、それ以降のプロジェクトに対しての国費投入については、まだ決まっていない。

また、パイロット事業実施以降のタイの区画整理事業の施行予定者の中心は、地方自治体または区画整理組合と想定されているが、地方自治体にとって自前の事業資金の確保は容易ではなく、区画整理事業組合へは補助制度がないため、調査の中でも、日本の補助金制度の検討の必要性がDPT上層部より強く指摘された。

(2) 保留地減歩率（自主財源）の増強

土地区画整理制度は、いうまでもなく保留地を創設できる点に特色があるが、タイでは事業が始まったばかりなので、区画整理の減歩と増進の概念の理解が乏しい。このため、地主にとって区画整理により道路整備など公共の金が早く投入されるメリットは感じていても、減歩は土地を取られたという感が強く、パイロット事業においては早期立ち上げを優先するため、保留地減歩率もごくわずかで開始された。今後、完成成功モデルができるにつれ、理解が深まってくることが考えられるが、保留地売却資金が事業の最重要自主財源でもあり、より適切な保留地減歩率を確保できるよう努力すべきであろう。

(3) 土地区画整理基金について

「土地区画整理基金」は、事業の運転資金を確保するなど、土地区画整理事業を円滑に進めるために重要な支援制度である。これまでに基金運営委員会が設立され、基金の設立・運用に関する政省令の公布に向けて最終承認を得る段階にある。

今後政省令が公布されたあと、実際に貸付金を執行することとなるが、貸付のための新たな「基準、方法」が必要かは、今まで実績がないので、執行の具体的局面まで待つ必要がある。

しかしながら当初規模が7,000万パーツと少額で、小規模な事業にしか対応できず、総額の不足は、事業の総事業費を考えると自明であり、今後の増強策が必要であると考えられる。

3-4 各部門別検討グループの到達状況

3-4-1 政省令、規則、規準等の制定状況

必要な政省令、規則、基準等26のうち、土地区画整理基金関係の7を除き完了した。7件は承認待ちだが、内務省内の手続きだけで閣議を必要としないため、近々すべて完了する見込みである。

3-4-2 県マスタープラン、事業マスタープランの策定状況

- ・ 県のマスタープランは76県中、67県が県区画整理県委員会で承認済み。うち24県が区画整理中央委員会で承認された。
- ・ 事業マスタープランも、9プロジェクトで策定された。(ヤラー、ナーン、ランパン、ピサヌロック、ナラティワート、サムットサコーン、事業マスタープラン策定中の地区としてウタイタニ、サムットプラカーン、スパンブリ地区がある。)
- ・ 事業マスタープランの承認済み地区は、パイロット事業地区のヤラー、ナーン、ランパン、ピサヌロック、ナラティワートの5地区。
- ・ それ以外に、今後県マスタープランが多数上がってくることが見込まれ、事業マスタープランについても、今後2、3年で倍増する見込みである。

3-4-3 換地設計の実施事項

- ・ 現在認可済み5地区で換地設計を検討中。顧問会は、ナーン、ランパン、ピサヌロックで設置済み。ヤラーは未設置
- ・ ナーン、ピサヌロックの換地設計を完了
- ・ 現在はピサヌロックを材料にした内部研修を実施したほか、サムットサコーンも作業中で、地主への地元説明会の反応を踏まえ、換地を3～4回フィードバックしたところ

3-4-4 研修の実績

(1) 一般業務研修の実施

- ・ DPT県事務所、自治体職員に向け「区画整理業務研修」(2日間で法規、マスタープラン、換地設計、事業マネジメント等を講義)を2007年、2008年、2009年と毎年実施し、3年間で合計648名の職員が研修を受けた。開催場所は、2008年、2009年がバ

ンコク、2007年、2009年が各4地域ブロックに分けて実施された（表3-9参照）。

- ・ 研修講師は、DPT幹部、LRBが勤めるだけでなく、2009年度はパイロット事業地区のヤラー、ナーン、ランパンのDPT県担当者も研修指導できるようになった。

(2) 換地研修の実施

- ・ 「換地設計マニュアル」を作成し、2009年4月20～24日（5日間）、5月18～22日（5日間）の集中研修を行った。対象は、パイロットプロジェクトのある10のDPT県事務所、及び、関心の高いDPT県事務所5カ所の職員である。LRBでは7月28～31日まで換地研修を兼ねて、ピサヌローク、ナーン、ランパン地区の現場視察、県事務所職員と意見交換を行った。
- ・ このほか、LRB内部の換地設計班の研修を行い、習熟のための研修方式の改善を行った。

表 3 - 9 土地区画整理 業務研修の実績（2007年、2008年、2009年）

6
Summary of the Training Program in accordance with Legislation Group

Name of the Trainings Program	Duration	Place	No. of Participants	Budget
Land Readjustment Task for CPO. in F.Y.2007	1 st Batch 2006/11/14-15	Chiang rai Province (Northern Region)	35	
	2 nd Batch 2006/11/21-22	Ubonrachathani Province (North Eastern Region)	49	
	3 rd Batch 2006/11/21-22	Karnchanaburi Province (Central Region)	59	
	4 th Batch 2006/12/6-7	Trang Province (Southern Region)	40	
			183	220,000.-
Land Readjustment Task for CPO. in F.Y.2008	2008/2/4-5	Bangkok (Conclude 4 regional batch into 1 batch held in Bangkok)	200	
			200	220,000.-
Land Readjustment Task for CPO. in F.Y.2009	1 st Batch 2008/12/15-16	Udornthani Province (North Eastern Region)	50	
	2 nd Batch 2008/12/18-19	Suphanburi Province (Central Region)	74	
	3 rd Batch 2008/12/24-25	Phuket Province (Southern Region)	41	
	4 th Batch 2009/1/7-8	Lampang Province (Northern Region)	40	
			205	525,000.-
Land Readjustment Task for CPO. in F.Y.2009	2009/7/20-22	Bangkok (Joint training of Management & Master Plan)	60	
			60	130,000.-

3 - 4 - 5 マニュアル、ガイドラインの整備実績

① マスタープラン・マニュアル、ガイドライン等作成状況

「県マスタープラン策定マニュアル」「事業マスタープラン策定マニュアル」「事業マスタープラン策定様式」の完成

② 調査研究として、「ランパン土地区画整理事業F/S調査」（タイ語。内容は、保留地を対象にしたランパン市の観光情報センター構想が主）

「タイ国区画整理公共施設等計画標準策定準備調査」（タイ語。内容は、バンコク大

都市圏内の既存事例と既存標準の収集が主）を実施した。

- ③ 「換地設計マニュアル改訂版」（タイ語版）
- ④ 「土地区画整理事業実施ガイドライン」（内容は業務プロセスのフロー）の作成

3-4-6 セミナー開催、パンフレットの制作等実績

(1) 5回のセミナー開催

セミナーは毎回約200社を招待し、不動産、建設、運輸、都市開発分野のコンサルタントが100社以上参加した。また、企業へのアンケート調査も実施した。セミナーでの理解度は高かったが、実際に民間が事業に参加したわけではないので、インパクトとしてはまだ不十分。

(2) ニュースレター、ポスター、ウェブサイトによる広報

ニュースレターは、毎回200部をつくり、民間大手企業向けに半年に1回ほど配布。主としてセミナーの広報、起工式開催のニュース等を記載したA4版1〜2枚程度の内容。

ポスターは、半年に1回作成しており、セミナー開催の予告が主たる内容である。

ウェブサイトは、開設していたが、今年（2009年）8月以降は、プロバイダーの契約期間切れのため閉鎖。ただし、DPT局内ウェブサイトでの閲覧は可能。

今後の課題としては、実際の区画整理の実施事例や補助金などが提示できない点である。このため民間は興味をもっても投資収益性が把握できず、投資するかどうかの判断ができないという意見があり、成功事例の早期提示が求められている。

3-5 DPT県事務所の実施能力強化について

DPT区画整理部（LRB）のC/Pは、自らパイロット事業を推進し、上記業務研修や換地設計の講師を務めるなど、区画整理の実務能力は確実に向上してきている。しかしながら、LRBのC/Pはパイロット事業推進に活動を集中する必要があると、自らが直轄で業務をこなすことが多いと、DPT県事務所職員が独り立ちして区画整理の実務全般をこなすところまでは至っていない。

- ① 区画整理事業の業務の習得段階を、大まかに整理してみると、以下のようなプロセスとなろう。
- ② 区画整理の基礎的技術（知識）の習得段階
- ③ 区画整理の計画、準備業務習得段階（県マスタープラン策定期間）
- ④ 区画整理の実施準備、始動期業務習得段階（事業マスタープラン策定期間）
- ⑤ 区画整理の事業実施、各種業務の進捗管理業務習得段階（事業認可後の詳細設計、換地設計、工事、補償業務の遂行と進捗管理業務）
- ⑥ 区画整理の収束業務習得段階（換地処分、清算、登記業務）

これまで実施した一般業務研修は上記の①〜⑥に係る内容で行われた。その結果、県マスタープランについては76県中67県が県委員会の承認を得てきており、着実に技術の習得が進んでいるものと判断される。事業マスタープランについても、現在9地区で策定されており、今後

数年で倍増の見込みとのことで、業務の習得が軌道に乗っている。

問題は、事業認可以降の④業務であり、現在5地区のパイロット事業が着手されたところから、LRB自身も未経験な分野を地区ごとに解決しつつ、事業を完了に導いていかななくてはならない。既に最近の認可地区の事例を材料にして、LRB本部と県事務所担当職員が共同して研修講師を務めたり、換地グループが集中研修の中で施行地区の換地設計事例の共有化や現地視察での意見交換を図るなど、DPT県職員の能力向上の努力は少しずつなされてきている。

今後は、パイロット事業地区の推進を通じて、上記⑤業務も含め、LRB本部と県事務所担当職員が共同して検討する機会を増やし、OJTにより業務習得に努める必要がある。そして、このことにより得られた知見を、周辺自治体や周辺のDPT県自治体に広めていく研修も期待されるところである。

今までの一般業務研修に加え、上記④、⑤の業務分野は、計画設計から換地、工事、補償、収束業務、予算確保、管理と極めて多岐で、かつ同時並行的に進み、事業進捗の局面により課題が変化していくため、パイロット事業実施を通じてのOJT研修が有効である。この習得過程によりパイロット事業実施地区の自治体やDPT県担当職員の業務遂行能力は向上が図られるものと考えられる。

一方、要員配置面からいうと、多くの担当職員は、他の業務を抱えており、今までの専門も異なる領域の職員が多い。この解決策としては、上記研修の強化だけでなく、パイロット事業地区のDPT県事務所の区画整理担当課の設置や優秀な専任職員の配置等が必要であると考えられる。

3-6 その他残された課題

本項では区画整理を進めるうえで、今後解決すべきタイの一般的な執行方式との調整事項、支障案件について説明する。

(1) 保留地の早期処分について

「保留地」の概念は、区画整理事業によって新たに創設される土地であり、従前の土地登記簿上存在しない土地である。一方、既存のタイ関係法令では、土地区画整理事業の換地処分により、事業終了後底地の権利が確定し、登記を済ませたあとでないと建物を建築することができない。日本では、施行者が「保留地予定証明」を出すことにより、早期処分を図っているが、タイでは保留地自体が新たな概念であるため、「保留地」の換地処分前の処分については、他の法律との調整が必要であり、区画整理中央委員会のサブコミッテイの中で、土地局と正式に協議の場をもつことが合意されている状況にある。

このように「保留地」等の早期処分にあたっては、他の法律との調整が必要になるうが、区画整理の基本的概念であり、運用上の解釈を徹底させる必要が残されている。

また、保留地が国と地方自治体の共同施行で国有地と解釈される場合、タイの法律の中では、国有地は売却ができないことになっていることも別途の調整課題である（ただし、ランパン地区の場合、市有地であるため問題はない）。

(2) 用地処分と登記、建築確認（許可）との関連

タイの建築確認（許可）に関連する現行制度では、建築主は建築用地が登記簿上の登記

用地と一致しなくてはならないとの規定がある。この制度では、一般民有換地、保留地共用地購入者は、換地処分後、登記が完了してからでないと建築ができないとの解釈となり、用地処分の支障となる可能性が大きい。

- (3) 事業期間中の建築制限等の規定がないことや、日本の仮換地指定、使用収益の停止、開始措置がないことに伴う諸課題

タイの区画整理法には仮換地の指定や使用収益停止の規定がない。したがって、換地計画が決定し区画整理登記が完了するまでは、地権者による従前地の使用を法的に禁止することはできず、事業が長期化する場合、従前地権者が勝手に建築物を建て、補償費が高騰する危険性も伴うものと危惧される。反対に工事が完了し換地が使える状態になっても換地の使用収益開始には従前地主の同意が必要となるなど、早期の換地の使用収益開始、特に保留地を早期に売却する際に課題が発生することが想定される。

- (4) 強制力のなさ

土地区画整理事業は、道路等公共施設の整備という公共性の高い事業であるので、日本では強制収用など公権力の執行が可能である。一方、タイでは「土地区画整理法」57条に収用の規定はあるものの、「不動産収用法」を準用することとなり、後者が優位で、土地区画整理法の下での収用の適用が難しいといった一般的事実が存在する。

- (5) 清算金、登記の基準、方法の早期策定の必要性

タイ区画整理法の清算金（同69条、70条）や登記（同71条）の条文では、「内務省による基準及び方法で実施する」とされているが、実施にあたっての「基準、方法」は、決まっていない。今後、実際の運用上の課題を明らかにし、施行規則等で早急に現実的な執行方式の実務に係る課題について、早期検討調整が必要である。

- (6) 区画街路等整備時期と宅地の整備水準について

一般的に、タイでは幹線道路以外の区画道路整備は受益者負担の考えが根底にある。家屋が建ちはじめてから、それに接道する区画街路の整備が行われるのが通常で、区画整理事業のように先行して区画街路の整備を行うことは特殊であり、事業に地方自治体予算を投入する場合は、地元議会等に区画整理手法の十分な説明、理解を得ることが必要である。

また、一般的な宅地造成の場合、宅地の盛土等整備は各地権者が行うことが一般的であるため、区画整理による合算減歩率と宅地の増進との関係も日本と異なる状況がある。例えば、水没地のまま換地を行い事業完了とする事例や、事業の長期化を嫌う施行者（地主）が（区画整理登記は法で工事概成後と謳われているにもかかわらず）工事途中で区画整理登記を行い事業完了とすることが起こり得る。仮に区画道路が未舗装あるいは全く整備されない状態で事業が完了となれば、減歩に見合うだけの整備が行われず、地権者は減歩による土地のただ取りを被ることとなり、区画整理の減歩と宅地の価値の増進といった根本概念すら危うくなってしまうこととなり、十分な注意が必要である。

第4章 プロジェクト概要

4-1 プロジェクトの基本計画案

4-1-1 背景・目的

タイでは、乱開発による都市環境の悪化、交通渋滞の発生、経済活動の非効率化などのさまざまな都市問題が生じていることから、わが国はタイ内務省公共事業・都市地方計画局（DPT）に対して1993年から都市計画の人材能力強化の支援を開始し、1999年6月から2005年5月までの期間で、適切な都市計画及び都市開発手法の導入を目的とした都市開発技術向上計画プロジェクト（DMUD）を実施した。DMUDでは、実施機関である内務省公共事業・都市地方計画局（DPT）、DPT県事務所その他公的機関に都市計画とそれに基づく土地区画整理事業をはじめとしたまちづくりの手法を紹介し、同プロジェクトの貢献により、2004年12月のタイ国会において土地区画整理法が審議を経て制定された。このDMUDプロジェクトの成功をもとに、タイ政府は、土地区画整理事業実施のための制度体系の整備とDPTをはじめとした公的機関における事業実施能力の向上を目的として、日本政府に対して技術協力プロジェクト「土地区画整理促進プロジェクト」を要請した。日本政府はタイにおける計画的な都市開発の必要性を認識し、2005年11月から4年間の協力期間で「土地区画整理促進プロジェクト」を実施した。同プロジェクトでは、①タイにおいて制定された土地区画整理法に基づく土地区画整理事業を実施するために必要とされる政・省令、規則、技術基準等の制定支援、②土地区画整理事業を実施すべき地域を規定する土地区画整理マスタープランの策定、土地区画整理事業運営に至る各過程において必要とされる技術的ノウハウの蓄積をパイロットプロジェクトの実施を通じた技術支援、③セミナー等を通じた制度の普及を行った。2009年5月に「土地区画整理促進プロジェクト」の終了時評価（プロジェクトは2009年11月終了）を行ったところ、①～③についておおむね達成したことが確認されたが、以下の課題が存在していることが確認された。

- a) 残されたパイロット事業の完了に必要な実務的な技術の移転
- b) 上記技術体系に関するマニュアルの完成及びパイロット事業完了の経験に基づく制度の普及体制の構築
- c) 土地区画整理を活用した都市整備の実施体制（実際の事業の計画立案と実施は地方自治体、BMA、NHA及び民間セクターが実施し、DPTはそれを支える制度及び技術基準の整備とコンサルテーションを行うという体制）の構築

上記a)～c)への対応及びタイにおける区画整理事業の完了モデルを早期に形成すること並びにタイにおける自立的な独自の土地区画整理制度を真に確立しそれを定着させることを目標として、タイ政府から支援体制強化をめざす継続的な協力が要請されている。

4-1-2 上位目標、プロジェクト目標について

以下、PDMに従い、協議過程の議論等を踏まえて、各項目について簡単に説明する。

(1) 上位目標

タイ「第10次国家経済社会開発計画」記載表現を参考にして、「土地区画整理事業手法が、持続可能な社会、経済、環境のため、最も有効な都市開発手段として継続的に利用される」とした。

(2) プロジェクト目標

「DPTの土地区画整理実施能力と他の土地区画整理事業者への支援能力が向上する」

4-1-3 プロジェクトの成果と活動について

以下、プロジェクトの成果について、各活動内容を解説することにより、説明する。

(1) 成果1「パイロット事業の実施経験により、DPTの土地区画整理事業の実施方式、実践的技術、ノウハウが向上する」

活動1-1 パイロット事業のモニタリング及び事業管理を行う。

今回プロジェクトは、今までの技術移転の収束と今後の自立的発展・普及を最大の目標としており、プロジェクト期間内に、現在進行中の区画整理パイロット事業が円滑に進捗するよう事業のモニタリング及び事業管理を行うことが必要である。特にランパン地区の事業が、期間内に終了するか、換地処分、清算など業務の準備作業が進み、一連の区画整理技術の移転が実質的に完了し、タイにおける土地区画整理の成功モデルを示すことが最重点課題と判断される。

活動1-2 パイロット事業を通じた実施面に係るOJTを実施する。

区画整理の実務の習得のためには、座学だけでなく、実践的OJTが必要であることは、既に「3-5 DPT県事務所の実施能力強化について」で述べたところである。これは、区画整理事業の現場や顧問会で、地主と施行者のやり取りを体験し、双方が協力しあって事業を進めている状況を見聞することから始まり、予算獲得、換地や工事をめぐる地主との調整、その事業計画へのフィードバックといった事業の進捗管理面での経験を、OJTを通じて習得しようとするものである。車の運転と同じことで、教習所で車の構造や、交通規則を教わっても、実際路上で自らが運転してみないことには、自信もつかないし、技術の向上が図れないことと同様である。

この点から、今回パイロット事業を通じて、従来の技術移転の改善を図ると同時に、新たに「換地計画」「換地処分」技術のOJT習得を追加している。

活動1-3 土地区画整理事業に関連した法律と調整を行う。

活動1-4 土地区画整理事業に関連した既存の規則、基準等のレビュー、改定を行う。

区画整理法と他の法令（土地法、建築規制法等）との調整の必要性については、既に前3章で指摘しているとおりである。

現在DPT関係者が考えている手順は、次の3ステップで検討を進めることとしている。

- ① 実施プロセスでの運用上の調整（現行法制度の下で、プロジェクト実施のなかで調整）
- ② 他の法令の規則、基準との調整
- ③ 以上で無理な場合、区画整理法の改正（他の法律の改正は、当部の管理外にあり、区画整理法の改正が優先）

日本人専門家は、日本での経験や法令等から上記の重要性やタイでの解決の方向性について適切にアドバイスすると同時に、進捗状況をよく監督し、場合によってはより上級幹部に調整、改正作業の促進を提言する。

活動1-5 パイロット事業の経験に基づくマニュアル、ガイドラインのレビュー、改定を行う。

「事業マスタープラン」や「換地設計」のマニュアル、ガイドラインは、パイロット事業の経験に基づき、適宜レビュー、改定されるべきである。特に、事業化にあたっては、地区選定業務が大事で、都市開発の事業性や地元の合意可能性を十分考慮し、厳選する必要がある。

また、タイ式の換地設計は、各地の試みをみながら、現実への対応策を重ねながら、少しずつ改良していく「ステップ・バイ・ステップ」のアプローチが、最も現実的であろう。

今後の区画整理の換地処分、登記、清算金の処理等収束期の業務は、現実実施するにあたって、既存の他の法律と調整する必要が生じるものと考えられるが、その結果を上記に反映する必要がある。

活動1-6 既存の事業資金構造のレビューを行う。

前述「3-3 (1) 事業資金構造と国、地方自治体の役割分担について」に記載している必要性から、上記活動を追加し、活動2-4「事業資金構造を改善する」を加えている。

(2) 成果2「DPTによる土地区画整理事業者への支援体制が向上する」

パイロット事業の推進と支援システムの確立は車の両輪であり、前者を通じてDPTの事業実施能力の向上が図られ、以下の活動によりDPTの他の土地区画整理事業者への支援体制の向上をめざすものである。支援体制は、研修による人員育成とBMA、NHA、地方自治体等を対象にした連携システムの構築の2本柱である。

活動2-1 換地に関連するカリキュラムが追加され、定期研修を実施する。

研修については、タイ側から研修講師の育成が難しく、人材、資金、時間が足りないとの指摘があったが、自立的発展のためには定期研修の拡大を図る必要性で一致した。

また、従来の換地コースに換地設計だけでなく、換地計画、換地処分を追加し、年間の一般業務定期研修（regular trainings）を拡充することとし、研修教材も、各地区のさまざまな立地特性、事業実施に合わせた教訓を反映し、改定していくことも確認された。

このほかDPT内に研修センターがあるので、既に確立している「都市計画研修」²の仕

² 「都市計画研修」の主たる内容

- ・都市総合計画（Comprehensive Plan）作成支援を目的に、30年ほど前から実施し、逐次充実させ、今日に至っている。担当は、DPT内の「都市開発研修センター」（Urban Development Training Institute）である。
- ・対象はタイ地方自治体職員とDPT県都市計画担当職員で、毎年100名程度が研修を受けている。
- ・研修場所は、主としてDPT本局を使用しているが、地域ブロックごとに、3日間の集中コースも実施している。
- ・研修コースは、基礎コース、新人養成コースなどさまざまであり、2年前には自治体市長向けも実施
- ・教材は、都市総合計画部で作成し、講師はDPTの管理職や外部の有識者をあてている。
- ・今後は、「都市計画」から「都市開発」など事業の実施方式の習得へ重点を移していくことが考えられている。（カリキュラムの内容等については、付属資料7.入手資料参照）。

組みを参考とすべきという意見や、ここに常設コースを設けることも考えられるという意見もあった。

活動2-2 DPT県事務所がDPT区画整理部の支援の下で、研修を実施する。

今後の自立発展性のためには、上記のDPT中央の幹部が講師となり、DPT県事務所担当職員向けに開催する一般業務定期研修だけでなく、パイロット事業を実施しているDPT県事務所担当職員が周辺自治体等へ研修を行うシステムの開発が不可欠である。タイ側には、まだDPT県事務所担当職員の能力がそこまで至っていないとの意見も多く出たが、DPT本局の支援の下で行うことで合意された。

活動2-3 DPTと土地区画整理事業者との連携体制を向上させる。

支援体制の向上には、DPTの土地区画整理事業実施主体からの相談、コンサルティング等による連携の強化が重要であり、活動として取り上げた。

活動2-4 事業資金構造を改善する。

活動1-6に基づき、事業資金の構造的な改善を図る。

活動2-5 DPTとBMA/NHAの間で区画整理の特定プロジェクトについてタスクフォースを設立し、稼働させる。

前「促進プロジェクト」では、上記組織との組織的な連携体制の構築は、予定されていなかったが、同終了時調査などより、その必要性が指摘されてきたところである。今回、バンコク首都圏の開発ポテンシャルの大きさ、両組織の人材、財源、事業実績、いままでの区画整理の取り組み状況と今後の期待などを調査し、連携の必要性を説明し、DPT、BMA、NHA側も基本的に了承した。また、その連携活動のイメージについては、単に研修への参加だけでなく、具体のプロジェクトをDPT主導の下で、共同で推進する「タスクフォース」の設置とその稼働について合意され、活動の具体的内容については次のプロジェクト開始前までに明確化することとなった。結果的に、PDMでは両機関はC/Pとして取り扱うのではなく、「BMA、NHAからの特別貢」として記載することとした。

(3) 成果3「土地区画整理事業の概念が一般に普及される」

活動3-1 関連する組織に土地区画整理事業へのニーズ調査を実施する。

活動3-2 土地区画整理事業の普及に係る活動方針を策定する。

活動3-3 パイロット事業の経験に基づき、土地区画整理事業に係るセミナーを実施する。

活動3-4 パイロット事業の経験に基づき、土地区画整理事業に係るパンフレットを作成する。

促進プロジェクトで、民間企業向けのセミナーの実施や一般向けパンフレットなどの作成は行われていたが、今回土地区画整理に関連する組織にニーズ調査を実施し、関心の領域や普及のための要因を探ることとした。その結果を踏まえて、普及に係る活動方針を定め、一方でパイロット事業の推進に伴う実施経験や教訓を反映したセミナーやパンフレッ

トなどを作成することとした。

タイにおける土地区画整理の普及のためには、まず県、自治体レベルの人材育成、体制強化、次に民間セクター、3番目に地権者への啓発といった、対象を特定した段階的プロセスを踏む必要があるという意見も出された。

4-1-4 投入計画（案）

（1）日本側

- ① 長期専門家 1名（チーフ・アドバイザー兼土地区画整理事業マネジメント）
- ② 短期専門家（換地計画、換地処分、事業進捗管理）
及び必要に応じて他の特定分野の専門家
- ③ プロジェクト調整に係るローカルスタッフ（費用はタイ側と分担）
- ④ 本邦研修（2～4週間×6～10人×年1回）

（2）タイ側

- ① カウンターパートの配置（DPT区画整理部及びDPT県職員）
- ② BMA、NHAからの特別貢献
- ③ ローカルコスト
 - ・ 備品付執務スペース、電気電話代等
 - ・ プロジェクト調整に係るローカルスタッフの費用の一部

<プロジェクトのコーディネーターの必要性について>

今回プロジェクトでは長期専門家が1名であり、本来業務に集中してもらうためには、単なる秘書や通訳でなく、事業の中身を分かったうえで、タイ側と日本側のコミュニケーションが円滑に進むような人材が必要であり、タイ側もコスト負担を含め検討することとなった。

4-1-5 外部要因（満たされるべき外部条件）

今回プロジェクトの、推進に関する前提条件、外部条件として、以下を取り上げた。

（1）前提条件

- ・ 必要な予算、人員がタイ側で適切に確保される。
- ・ 土地価格が大きく変動しない
- ・ DPTの土地区画整理事業実施に対するプライオリティが変わらない。

（2）満たされるべき外部条件

- ・ 成果達成～パイロット事業実施に係る予算が適切に配賦される。
DPT土地区画整理部の主要な人員の過半数が残る。
- ・ 目標達成～DPTの土地区画整理事業実施に対するプライオリティが変わらない。
- ・ 上位目標達成～タイ国内の地価が安定する。

4－1－6 PDM（案）

以上を取りまとめ、次ページにPDM（案）を示す。

4－2 PO（案）

PO（案）については、既に認可を得ている5つのパイロットプロジェクトの実施スケジュール（図1-1 パイロットプロジェクトの事業スケジュール参照）を勘案して、今回プロジェクト期間中の活動イメージを参考までに検討した。今後、プロジェクト開始後速やかに、C/Pと日本人専門家で実施案を検討すべきである。

今回のPO（案）の作成上の主要ポイントとしては、ランパンの事業見通しをベースにし、プロジェクト期間として2010年5月～2014年3月を想定した。業務実施及び短期専門家の投入イメージについては、初年度の2010年はパイロット事業実施によるOJT、保留地処分、法制度、経済的諸問題の検討開始が中心的業務である。2011年度は1年目の成果を踏まえ、研修、セミナーの開催を行う。2012年度はランパンの換地処分、清算金など業務のOJTの実施。最終年度は、それまでの総括とマニュアル等の改訂が主となるものと想定している。

PDM：タイ国土地区画整理支援システム開発プロジェクト
協力期間：4年
対象地区：タイ国全土
直接裨益者：内務省公共事業・都市計画局（DPT）、DPT県事務所、BMA、
最終裨益者：タイ国民

プロジェクトの要約	指標	指標データの入手手段	外部条件
上位目標			
土地地区画整理事業手法が、持続可能な社会、経済、環境のため、最も有効な都市開発手段として継続的に利用される。	1 DPT、BMA、NHA、地方自治体、土地地区画整理組合、その他の土地地区画整理法に記載された組織により、土地地区画整理事業が実施中、または実施された数	1 2018年までの土地地区画整理事業の認可件数	タイ国内の地価が安定する。
プロジェクト目標 DPTの土地地区画整理事業の実施能力と他の土地地区画整理事業者への支援能力が向上する。	1 現在実施中のパイロット事業の推進状況 2 DPTにより他の土地地区画整理事業者へ支援された数	1 パイロット事業の実施報告書 2 インタビュー調査 3 コンサルテーション記録	DPTの土地地区画整理事業実施に対するプライオリティが変わらない。
成果 ①パイロット事業の実施経験により、DPTの土地地区画整理事業の実施方式、実践的技術、ノウハウが向上する。	1－1. パイロット事業の経験に基づくマニュアル、ガイドラインのレビュー、改定の状況 1－2. 土地地区画整理事業に関連した法律との調整状況 1－3. 土地地区画整理事業に関連した既存の規則、基準等のレビュー、改定状況 1－4. 換地計画、換地処分を習得したDPT職員の数	1－1. 関連図書及び記録	パイロット事業実施に係る予算が適切に配賦される。 DPT土地地区画整理部の主要な人員の過半数が残る。
②DPTによる土地地区画整理事業者への支援体制が向上する。	2－1 DPTによる定期研修の実施件数 2－2 DPT県事務所による研修の実施件数 2－3 DPTと土地地区画整理事業者との相談、連携件数	2－1. 関連図書及び記録	
③土地地区画整理事業の概念が、一般に普及される。	3－1. 普及に係る活動方針 3－2. セミナー参加者数 3－3 パンフレット配布数	3－1. 関連図書及び記録	
活動	投入		
活動1－1. パイロット事業のモニタリング及び事業管理を行う。 1－2. パイロット事業を通じた実施面に係るOJTを実施する。 1－3. 土地地区画整理事業に関連した法律と調整を行う。 1－4. 土地地区画整理事業に関連した既存の規則、基準等のレビュー、改定を行う。 1－5. パイロット事業の経験に基づくマニュアル、ガイドラインのレビュー、改定を行う。 1－6. 既存の事業資金構造のレビューを行う。 活動2－1. 換地に関連するカリキュラムが追加され、定期研修を実施する。 2－2. DPT県事務所がDPT区画整理部の支援のもとで、研修を実施する。 2－3. DPTと土地地区画整理事業者との連携体制を向上させる。 2－4. 事業資金構造を改善する。 2－5. DPTとBMA/NHAの間で区画整理の特定プロジェクトについてタスクフォースを設立し、稼働させる。 活動3－1. 関連する組織に土地地区画整理事業へのニーズ調査を実施する。 3－2. 土地地区画整理事業の普及に係る活動方針を策定する。 3－3. パイロット事業の経験に基づき、土地地区画整理事業に係るセミナーを実施する。 3－4. パイロット事業の経験に基づき、土地地区画整理事業に係るパンフレットを作成	日本側 1) 長期専門家 1人(チーフアドバイザー/土地地区画整理事業マネジメント) 2) 短期専門家(換地計画、換地処分、事業進捗管理、その他必要に応じて他の特定分野の専門家) 3) プロジェクトコーディネートにかかわるローカルスタッフ(タイ側とのコスト分担) 4) 本邦研修(2－4週間x6－10人x1回/年)	タイ側 1) カウンターパートの配置(DPT区画整理部及びDPT県事務所職員) 2) BMA、NHAからの特別な貢献 3) ローカルコスト(備品付執務スペースの用意、電気通信費、プロジェクトコーディネートにかかわるローカルスタッフのコストの一部負担)	前提条件 必要な予算、人員がタイ側で適切に確保される。 土地価格が大きく変動しない DPTの土地地区画整理事業実施に対するプライオリティが変わらない。

第5章 プロジェクトの実施妥当性

5-1 評価5項目による評価結果

以下の視点から評価した結果、協力の実施は適切と総合的に判断される。

(1) 妥当性

タイの国家開発政策、都市開発戦略及びわが国の援助方針によると、本案件は妥当性が高いと判断できる（下記参照）。

- ・ 第10次国家経済社会開発計画（2007～2011年）においてコミュニティ開発の重要性が明記され、多くの分野で言及されている。
- ・ 土地区画整理事業は、道路、公園等公共施設と宅地を一体的に開発するものであり、タイ政府は同事業を、都市、コミュニティ環境の改善の有力な手段と認識し、2004年12月には土地区画整理法を施行したところである。
- ・ この法案の下で、現在10の土地区画整理パイロット事業が推進され、うち5地区は事業認可を得て事業実施中である。DPTは「戦略計画（2008 - 2011）」と「タイにおける土地区画整理の枠組み」（内務省承認済み）を策定し、土地区画整理事業の実施に向けた体制・計画づくりが軌道に乗りはじめている。今回の調査でも、DPT、地方自治体、BMA、NHAなどから、土地区画整理事業は、都市開発手法の有効な手段として期待が高く、その促進は、政府機関、公的団体など潜在的な利用者の期待・ニーズに沿うものといえる。
- ・ さらに、わが国の「対タイ経済協力計画」においても、都市問題を含む「社会の成熟化に伴う問題の対応」が協力重点分野として明記されている。また、JICAの「タイ国別援助実施方針2006.6」の開発課題2環境管理体制支援のうち、支援方針として「都市問題の改善；都市部の生活・環境改善のための交通システムの拡充及び計画的な都市整備や、これらを推進するための行政機関の政策立案、実施能力の向上を行う」が記載されている。

(2) 有効性

本案件は以下の理由から有効性が認められる。

- ・ 16年以上にわたりJICAは都市開発計画能力の向上のための技術移転を行っているが、土地区画整理制度という実践的、具体的な制度の移転を行うため、本プロジェクトにより、区画整理の始動期から収束期までの一連の実施方式、実践的技術、ノウハウが、パイロット事業の実施経験により移転され、成功モデルが示されることで、DPTの土地区画整理事業の実施能力、支援能力の向上が期待できる。
- ・ また、パイロット事業など具体的な事業の推進を、法制度、事業資金制度改善と同時並行で行うため、実務を通じて得られた教訓を実施方式、マニュアル、ガイドラインの改善、改訂に反映でき、DPTの土地区画整理事業の実施能力と他の土地区画整理事業者への支援能力の向上に寄与できる。
- ・ DPT専属カウンターパートを中心として、DPT県事務所、地方自治体、BMA、NHAなど職員への研修、連携体制等が強化されるため、DPTの他の土地区画整理事業者への支援能力の向上が図られる。

- ・ 土地区画整理事業へのニーズ調査や普及のための活動方針が策定され、セミナーの開催、パンフレットの配布などにより区画整理の概念が一般に理解されやすくなり、DPTが今後区画整理を実施するうえで、その実施能力、支援能力の向上に寄与するものと考えられる。

(3) 効率性

本案件は、以下の理由から効率的な実施が見込める。

- ・ 土地区画整理事業はタイの内務省DPTの都市開発の重要な実施手段と位置づけられていることから、タイ側から現状人員の確保が見込め、日本側のコストを抑えた効率的な投入計画となっている。
- ・ 「土地区画整理促進プロジェクト」により、土地区画整理事業の始動期の基礎知識、技術が既に会得されており、事業全般の共通理解も得られている。
- ・ 本プロジェクトでは、長期専門家1名が、チーフ・アドバイザーとしてプロジェクト全般の運営管理にあたり、必要な成果を生み出すべく、タイ側DPT職員と共同作業を行うこととなる。要求される分野は、法制度、事業資金構造、区画整理事業の中間期から収束期までの多様な技術と実務分野であり、進行中のパイロット事業の運営管理と同時に、プロジェクトの進行に合わせ適時、適切に短期専門家を投入して、成果を上げていくことが求められる。短期専門家も換地計画、換地処分、事業進捗管理分野などが想定されており、タイ側との十分なコミュニケーションを確保するためのローカルスタッフの配備（タイ側との費用分担）、本邦研修とあわせ、今回の投入の内容は効率性からみて適切であると思量される。

(4) インパクト

本案件のインパクトは以下のように予測できる。

- ・ <中央政府レベル> 本プロジェクトで、区画整理のパイロット事業など具体的な事業の推進により、成功モデルが示されると同時に、法制度、事業資金制度改善を同時並行で行うので、実務を通じて得られた教訓を実施方式面に反映でき、土地区画整理事業の実施能力、支援能力の向上が図られる。このことにより、同事業がタイの持続可能な社会、経済、環境のため、最も有効な都市開発手段として継続的に利用されるものと考えられる。
- ・ また、本プロジェクトでは、特にDPT主導で、BMA、NHAとタスクフォースを設置し、バンコク首都圏を中心にした具体的プロジェクトの立ち上げ支援を行うことが企画されており、首都圏での区画整理事業の発現は、タイにおける都市開発の有力な手法としてのプレゼンスに効果を発揮しよう。
- ・ 現在、鉄道網の整備と併行したタイ国鉄の保有地の再開発、新空港の開設に合わせた副都心開発といった大規模事業が構想されているところであるが、これらの大規模開発事業にも適用の可能性が高まろう。
- ・ <地方行政レベル> 地域の特性を生かした街づくりが促進され、地域の発展に寄与する。また、DPT県事務所、地方自治体に対しても技術移転を行うことにより、地方における人材の能力向上に寄与し、タイ政府が推進する地方分権化の一層の推進にも貢献でき

る。

- ・ <一般社会レベル> 近隣住環境の改善が図られ、都市環境問題への関心が高まる。また、公園など公共施設の充実により快適な居住環境が整備される。

(5) 自立発展性

本案件の自立発展性の見込みは、以下のように予測できる。

- ・ DPTは「戦略計画（2008 -2011）」と「タイにおける土地区画整理の枠組み」（内務省承認済み）を策定し、土地区画整理の実施体制・計画づくりが軌道に乗りはじめており、政策面での継続性は高い。
- ・ DPTは区画整理事業認可済み5地区のうち、既に2地区のための予算配分を行い、工事に着手している。残り3地区も、現在、換地設計を検討中である。DPTは成功事例の創出に強い意欲をみせており、本プロジェクト間も政策・予算面でパイロット事業地区への支援継続性は高い。
- ・ 土地区画整理部は、現在DPT内部だけで認知された部署で、公式なステイタスを得ていないが、今年度正式な部への昇格を要求する方針であり、これが認められると予算・人員確保の前進が期待できる。
- ・ DPT県事務所の能力・経験不足は今後の課題であるが、本プロジェクトでDPT県事務所が、パイロット事業の遂行と同時に、DPT区画整理部の支援を受けながら、県マスタープラン作成から事業実施の過程の研修を実施することとなり、技術移転は各県、地方自治体にまで行きわたり、協力終了後もプロジェクトで開発・改定した技術は持続すると予想される。
- ・ 土地区画整理手法は、タイの従来の全面買収、開発許可方式による袋小路的道路整備手法に比べ、住民の地区外移転を伴わず、道路網の連結が可能な点や、減歩による公共用地の創出により公共機関の予算削減が可能で、今回プロジェクトで成功モデルが広く対外的に示されれば、その普及に弾みがつき、自立発展性に寄与しよう。

5-2 貧困・ジェンダー・環境等への配慮

研修等によりDPT他土地区画整理事業実施担当者に対し、下記の事項の啓発活動を継続的に行う。また、パイロット事業の実施にあたっては下記の事項に配慮するよう専門家より助言を行う。

- ・ 土地区画整理事業は関係権利者全員の負担と受益の下に施行されるものであり、貧困層のみが立ち退きなどによる不利益を被らないよう、関係権利者全員の意見を聴取し、事業に反映させること。地区によっては貧困層によるスラム形成が都市開発の問題となり、その解決策として土地区画整理事業が施行される場合もあるが、事業の実施により問題解決の一助となる。
- ・ 快適な都市環境の形成も土地区画整理事業の実施目的であるため、環境へも十分な配慮行いつつ土地区画整理事業を推進すること。

5-3 過去の類似案件からの教訓の活用

タイにおける区画整理に関する協力は開発調査、専門家派遣、プロジェクト等により16年以上行っているが、これらにより、セミナー等のみによる日本側からタイ側に対する一方的な知

識の移転だけではなく、事業の共同実施が知識の定着に有効であるといった教訓が導き出されている。また、日本の制度を単純に適用するのではなく、タイの社会に適合するよう実務を通じ制度の見直しを行いつつ移転することが肝要である。

付 属 資 料

- 1．最終要請書
- 2．M/M及びR/D
- 3．パイロット事業地区の進捗状況
- 4．BMA検討地区資料
- 5．協議議事録
- 6．政省令、規則、基準等の制定状況
- 7．その他資料収集リスト

1. 最終要請書

Application Form (Technical Cooperation Project/
Technical Cooperation for Development Planning)

APPLICATION FORM FOR JAPAN'S TECHNICAL COOPERATION

1. Date of Entry: Day ____ Month ____ Year ____
2. Applicant: The Government of Kingdom of Thailand
3. Project Title: Support on Self-sustainability and Dissemination of Land Readjustment System
4. Contact Point (Implementing Agency): Department of Public Works and Town & Country Planning
Address: 218/1, Rama IV Rd. Praya Thai, Bangkok 10400, Thailand
Contact Person: Mr. Ittipong Tanmanee
Tel. No.: 0-2201-8141 Fax No. 0-2247-9096
E-Mail: _____

5. Background of the Project

Since 1993, Department of Public Works and Town & Country Planning (hereinafter called as DPT) has developed capability in the field of city planning with Japanese assistance. From 1999 to 2005, JICA and DPT implemented the DMUD project as a technical cooperation project. As a result DPT had established training and disseminating system of city planning and urban development toward local authorities. Based on our recognition of the importance and effectiveness of Land Readjustment for urban development of Thailand, we began to establish the institutional base of Land Readjustment scheme, which leded to the Land Readjustment Act enforced in December 2004.

Since November 2005, JICA and DPT have implemented the Project on the Land Readjustment Promotion with the purpose that expressed as the institutional base and human resource base in both public and private sectors are established in order to promote LR projects in Thailand. At this moment, we have developed technical capacities of Thai staff to formulate the LR project master plans, implementation plans, and re-plotting designs, as a result 5 LR projects have been approved by the LR provincial committees.

It is evaluated that the outputs and the project purpose of the Project have been almost achieved. It can be said that the Project is relevant to the policy of the Thai Government as LR is widely accepted by both government and private sectors as an effective means of urban development. Project progress was slower than planned, due to lengthy legislative procedures and a mismatch between the project financial plan and the project action plan of the LR pilot projects. Nevertheless, the Project has made efforts to expedite project progress and achieved most of the targets specified in the PDM. Tangible impacts of the Project are not yet recognized. Yet, LR has good potential to be adopted by such agencies as NHA, BMA and

local authorities once DPT shows good results of the LR pilot projects and firmly establishes the LR fund. Technically and organizationally, LR Bureau will likely be able to sustain the Project's outputs. But, in order to fully build the capacity for the implementation of LR projects, DPT needs to further capacitate its provincial offices and facilitate the participation of the private sector in LR projects.

DPT will make more effort to make a successful complete model of the LR project and disseminate the required technical knowledge and experiences toward the local governments and the private sector. To this end, we would like to request for technical guidance that is corroborated by Japanese long time experiences, in order to establish Thai style LR system and be able to get self-sustainability in this field as a result.

6. Outline of the Project

(1) Overall Goal

Land Readjustment method is established as the most effective urban development method and the urban environment is improved.

(2) Project Purpose

DPT establishes the system to support implementation body of land readjustment project and to disseminate the land readjustment method for urban development

(3) Outputs

(3.1) DPT operates the disseminating activities of the land readjustment method to the other organizations by using knowledge and tools that are based on the successfully completed land readjustment projects

(3.2) DPT makes consultation and support to local governments and land readjustment project implementation bodies for each type on the technical and financial issues.

(4) Area to be covered by the Project within Thailand.

(5) Project Activities

(5.1) DPT manages the pilot project at the stage of final replotting, land registration, equity, and disposal of reserve land to recover the project cost.

(5.2) DPT develops the manuals and guidelines for the whole phase management of the LR project.

(5.3) DPT operates the disseminating seminar to spread technical knowledge and experience that is based on successfully completed land readjustment project for regional area.

(5.4) DPT makes a guideline to develop the practical financial plan along each

- type of using governmental subsidy or the Land Readjustment Fund
- (5.5) DPT makes consultation and technical guidance for land readjustment projects implemented by NHA
- (5.6) DPT makes consultation and technical guidance for land readjustment projects implemented by LR association with BMA
- (6) Inputs from the Recipient Government
- (6.1) Facilities / Building
 Building 4, Department of Public Works and Town & Country Planning (DPT) Rama 9 Road, Huai Khwang, Bangkok.
- (6.2) Counterpart personnel
 Number of counterpart personnel:
 Core counterpart: 12 persons from Land Readjustment Bureau
 Enlarged counterpart: 5 persons from DPT provincial office, 3 persons from BMA, 3 persons from NHA.
- (6.3) Number of training participants (if training included): 11
- (6.4) Others (budget, equipment): Not required.
- (7) Input from the Japanese Government
- (7.1) Experts: Management of Land Readjustment (3.5 years),
 Land Readjustment Design (1 month × 2), Implementation Plan (1 month × 2), Replotting Design (1 month × 2), Replotting Plan (1 month), Replotting Disposal (1 month)
- (7.2) Training: Land Readjustment Design (4 weeks 6 personnel × 2 times)
- (7.3) Equipment: Not required
7. Implementation Schedule
 Month April Year 2010 To Month October Year 2013
8. Description of Implementing Agency
- Department of Public works and Town & Country Planning, Ministry of Interior (DPT) is a main responsible authority.
 - There are 75 provincial offices.
 - DPT's total budget for 2009 is about 3.9 billion bath.
9. Related Information
- (1) Prospects of further plans and actions/ Expected funding resources for the Project:
 Ministry of Interior applied the mid & long-term plan for development of Land Readjustment in Thailand. See attached documents.
- (2) Projects by other donor agencies, if any: None

(3) Other relevant Projects (Activities, in the sector by the recipient government and NGOs), if any:

(4) Other relevant information(Available data, information, documents, maps, etc. related to the Project)

Comprehensive Plan (each province)

10. Global Issues (Gender, Poverty, Climate change, etc.)

Land readjustment project is provided to secure the park and green area in their sites, that means LR has advantage to keep certain are for the park and green area in urban development.

Land readjustment project in Thai provided to secure the sewerage in the area where there is no sewerage before, then contributes to public health.

National Housing Authority has the plan to develop the houses for low- incomes by applying the land readjustment method.

11. Environmental and Social Considerations

(Please fill in the attached screening format.)

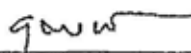
12. Beneficiaries

13. Security Conditions

14. Others

- (1) The pilot project for Output 1 (3.1) was selected from the sites that were already began construction work, and the provincial staff who are in charge of the project should participate as enlarged counterparts.
- (2) The pilot projects for Output 2 (3.2) were selected from the sites that NHA and BMA are presiding, and their staff who are in charge of the project should participate as enlarged counterparts.

Signed: _____



(Mr.Udom Puasakul)

Title: Director – General, DPT

Date: 20 July 2009

Question 1 Address of a project site
Department of Public Works and Town & Country Planning (DPT) Rama IX Rd,
Huai Khwang, Bangkok, Thailand. 10320

2-1 Does the project come under following sectors?

If yes, please mark corresponding items.

- 2-2 Does the project include the following items?

If yes, please mark following items.

- 2-3 Did the proponent consider alternatives before request?

☐ Yes: Please describe outline of the alternatives

—57—

2-4 Did the proponent have meetings with related stakeholders, before request?

☐ Yes

☒ No

If yes, please mark the corresponding stakeholders.

☐ Administrative body

☐ Local residents

☐ NGO

☐ Others ()

Question 3.

Is the project a new one or an on-going one? In case of an on-going one, have you received strong complaints etc. from local residents?

☐ New ☐ On-going (there are complaints) ☐ On-going (there are no complaints)

☒ Others { LR system creates a model for the implementation of urban planning
in Thailand. }

Question 4 Name of laws or guidelines:

Is Environmental Impact Assessment (EIA) including Initial Environmental Examination (IEE) required for the project according to laws or guidelines in the host country?

☐ Yes ☒ No

If yes, please mark corresponding items.

☐ Required only IEE (☐ Implemented, ☐ on going, ☐ planning)

☐ Required both IEE and EIA (☐ Implemented, ☐ on going, ☐ planning)

☐ Required only EIA (☐ Implemented, ☐ on going, ☐ planning)

☐ Others: }

Question 5

In case of that EIA was taken steps, was EIA approved by relevant laws in the host country? If yes, please mark date of approval and the competent authority.

☐ Approved: without a supplementary condition	☐ Approved: with a supplementary condition	☐ Under appraisal
--	---	--

(Date of approval: Competent authority:)

☒ Not yet started an appraisal process

☐ Others: ()

Question 6

If a certificate regarding the environment and society other than EIA, is required, please indicate the title of certificate.

☐ Already certified

☐ Required a certificate but not yet done

Title of the certificate :(

)

☒ Not required

☐ Others {

}

Question 7

Are following areas located inside or around the project site?

☐ Yes

☒ No

☐ Not identified

If yes, please mark the corresponding items.

☐ National parks, protected areas designated by the government (coast line, wetlands, reserved area for ethnic or indigenous people, cultural heritage) and areas being considered for national parks or protected areas

☐ Virgin forests, tropical forests

☐ Ecological important habitat areas (coral reef, mangrove wetland, tidal flats)

☐ Habitat of valuable species protected by domestic laws or international treaties

☐ Likely salts cumulus or soil erosion areas on a massive scale

☐ Remarkable desertification trend areas

☐ Archaeological, historical or cultural valuable areas

☐ Living areas of ethnic, indigenous people or nomads who have a traditional lifestyle, or special socially valuable area

Question 8

Does the project have adverse impacts on the environment and local communities?

☐ Yes

☒ No

☐ Not identified

Reason: {

}

Question 9

Please mark related environmental and social impacts, and describe their outlines.

☐ Air pollution

☐ Waste

☐ Water pollution

☐ Noise and vibration

☐ Soil pollution

☐ Ground subsidence

- ☐ Offensive odors
- ☐ Geographical features
- ☐ Bottom sediment
- ☐ Biota and ecosystem
- ☐ Water usage
- ☐ Accidents
- ☐ Global warming
- ☐ Involuntary resettlement
- ☐ Local economy such as employment and livelihood etc.
- ☒ Land use and utilization of local resources

Outline of related impacts:

[]

- ☐ Social institutions such as social
 - ☒ infrastructure and local decision-making institutions
 - ☐ Existing social infrastructures and services
 - ☐ The poor, indigenous or ethnic people
 - ☐ Maldistribution of benefit and damage
 - ☐ Local conflict of interests
 - ☐ Gender
 - ☐ Children's rights
 - ☐ Cultural heritage
 - ☐ Infectious diseases such as HIV/AIDS etc.
 - ☐ Others (

Question 10

Information disclosure and meetings with stakeholders

10-1 If the environmental and social considerations are required, does the proponent agree on information disclosure and meetings with stakeholders in accordance with JICA Guidelines for Environmental and Social Considerations?

☒ Yes

☐ No

10-2 If no, please describe reasons below.

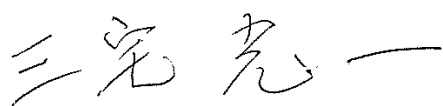
{ }

Minutes of Meeting
between
Japan International Cooperation Agency
and
Department of Public Works and Town & Country Planning
Ministry of Interior
on
Japanese Technical Cooperation
for
The Project for Self-Sustainability and Dissemination
of Land Readjustment System

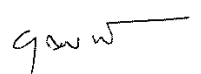
The Japanese Detailed Planning Survey Team (hereinafter referred to as “the Team”) organized by the Japan International Cooperation Agency (hereinafter referred to as “JICA”), headed by Mr. Koichi Miyake, visited the Kingdom of Thailand from October 26 to November 6, 2009, for the purpose of working out the details of the technical cooperation for the Project for Self-Sustainability and Dissemination of Land Readjustment System (hereinafter referred to as “the Project”).

As a result of the discussions, both the Team and the Thai authorities agreed on the matters referred to in the document attached hereto.

Bangkok, 6 November, 2009



Mr. Koichi Miyake
Leader,
Detailed Planning Survey Team
Japan International Cooperation Agency



Mr. Udom Puasakul
Director-General,
Department of Public Works and Town &
Country Planning, Ministry of Interior

ATTACHED DOCUMENT

I. SIGNING OF RECORD OF DISCUSSIONS(R/D)

R/D will be signed after the formal approval by both sides.

II. BASIC FRAMEWORK OF THE PROJECT

Both the Team and the Thai authorities concerned tentatively agreed the followings as the basic framework of the plan.

1. Title of the Project

Both sides agreed that the title of the Project is changed to “The Project for Self-Sustainability and Dissemination of Land Readjustment System”

2. Implementing Organization

Implementing Organization: Department of Public Works and Town & Country Planning (DPT), Ministry of Interior

3. Master Plan of the Project

The tentative Master Plan of the Project is shown in Annex 1 of Attachment 1(DRAFT RECORD OF DISCUSSIONS).

4. Tentative Project Design Matrix (hereinafter referred to as “PDM”)

The tentative PDM for the Project is shown in Attachment 2.

5. Cooperation Period of the Project

The cooperation period of the Project will be 4 years from the first quarter of JFY 2010.

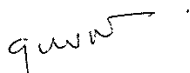
The detailed schedule of the Project is referred in the tentative Plan of Operation (hereinafter referred to as "P/O") attached as Attachment 3.

III. ADMINISTRATION OF THE PROJECT

1. Project Director

Director-General of DPT will bear overall responsibility for the administration and implementation of the Project as the Project Director.

2. Project Manager



Director of Land Readjustment Bureau, DPT will be responsible for the managerial and technical matters in the implementation of the Project as the Project Manager.

3. Counterpart personnel

Staff of DPT and DPT provincial offices

4. Joint Coordinating Committee (hereinafter referred to as “JCC”)

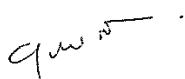
JCC meeting will be held at least once a year and whenever the necessary arises in order to fulfil the following functions.

- (1) To formulate the annual work plan of the Project
- (2) To review the progress of the annual work plan
- (3) To review and exchange opinions on major issues that may arise during the implementation of the Project

The draft list of the members of the JCC is shown in Annex 6 of Attachment 1(DRAFT RECORD OF DISCUSSIONS).

IV. REMARKS (MAIN POINTS DISCUSSED)

1. It is confirmed by both sides that the Project is positioned as a final stage of the technical cooperation related to Land Readjustment (hereinafter referred to as “LR”) which has been extended by JICA since the early 1990s. In this connection, both sides agreed that DPT shall realize the self-sustainability and dissemination of LR based on the Project.
2. Both sides also confirmed that it is vital to show the success model of LR project through the on-going pilot projects as well as to disseminate DPT’s technologies/skills to other LR executing organizations to promote urban development across the country. In this connection, and considering the cooperation period, the Team stated that the pilot projects should be completed according to their planned schedule with adequate financial and human resources of Thai side. DPT agreed to do their best on this issue.
3. In terms of dissemination of DPT’s technologies/skills to other LR executing organizations, both sides shared the view on the importance of BMA and NHA. DPT agreed that their technologies/skills are to be transferred through daily consulting and regular meetings with BMA and NHA, while DPT staff is the direct counterpart personnel of the Project. The detailed cooperating activities between DPT and BMA/NHA, including “On the Job Training (OJT)” of their staff, establishment of task force(s) on specific project(s), etc., will be further examined by the commencement of the Project.



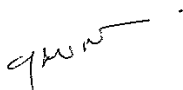
4. The Team pointed out that it is necessary to coordinate and/or adjust relevant laws including Land Readjustment Law and Land Law for the effective implementation of LR projects. DPT agreed to supervise the coordination among the organizations concerned.
5. The Team requested that LR Bureau will be formally established as a permanent bureau to ensure the sustainability of LR system, and DPT took note it.
6. Thai side pointed out the necessity of project coordination for smooth communication and assisting of logistics for the experts, and Japanese side took note of it.

Attachment 1: DRAFT RECORD OF DISCUSSIONS (R/D)

Attachment 2: DRAFT PROJECT DESIGN MATRIX (PDM)

Attachment 3: DRAFT PLAN OF OPERATION (P/O)

Attachment 4: ATTENDANT LIST



Record of Discussions (Draft)
between
Japan International Cooperation Agency
and
Department of Public Works and Town & Country Planning
Ministry of Interior
on
Japanese Technical Cooperation
for
The Project for Self-sustainability and Dissemination
of Land Readjustment System

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 for Self-sustainability and Dissemination of Land Readjustment System (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”).

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 Department of Public Works and Town & Country Planning, Ministry of Interior (hereinafter referred to as DPT), Thai implementing agency of the Project, agreed on the matters referred to in the document attached hereto.

Bangkok, Thailand, (date to be identified)

Mr. Yasunori Onishi
Chief Representative
Japan International Cooperation Agency
Thailand Office

Mr. Udom Puasakul
Director-General,
Department of Public Works and Town &
Country Planning, Ministry of Interior

qun



ATTACHMENT

I. Cooperation between both countries

The Project will be implemented in accordance with the Project Master Plan which is given in Annex 1.

II. Measures to be taken by the Japanese side

In accordance with the laws and regulations in force in Japan, Japanese side will take, at its own expenses, the following measures through JICA according to the normal procedures under the Technical Cooperation Scheme in Japan.

1. Dispatch of experts

JICA will provide the services of Japanese experts as listed in Annex 2. The composition of the Japanese experts may be changed in the process of the Project.

2. Training of Thai counterpart personnel in Japan

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

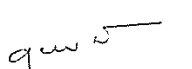
III. Measures to be taken by the Thai side

1. DPT 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. DPT 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 II- (b) of the Agreement, DPT will provide the services of the Thai counterpart personnel as follows.

(1) Project Director: Director-General of DPT



- (2) Project Manager: Director of Land Readjustment Bureau, DPT
- (3) Counterpart personnel: Staff of DPT, both central and provincial levels
- 5. In accordance with the provisions of article IV- (a) of the Agreement, DPT shall provide the facilities following its own expenses.
 - (1) Administrative offices
 - (2) Rooms for JICA experts and counterpart personnel
 - (3) Conference Room
- 6. DPT will promote participation of authorities concerned with the Project according to the necessity.
- 7. DPT 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, DPT will take appropriate measures to make the Project widely known to the people of the Kingdom of Thailand.

IV. Administration of the Project

- 1. Director-General of DPT, as the Project Director, will bear overall responsibility for the administration and implementation of the Project.
- 2. Director of Land Readjustment Bureau of DPT, as the Project Manager, will be immediate responsible for the administration and implementation of the Project, including the preparation and conduction of technical and methodological matters of the Project.
- 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 the Thai counterpart personnel on technical matters pertaining to the implementation of the Project.
- 5. The Project office will be set up in DPT and will act as the center for Project coordination of administrative and technical matters.
- 6. For the effective and successful implementation of the Project, the Joint Coordinating Committee (hereinafter referred to as "JCC") will be established as coordination mechanisms for implementation of the Project. Their functions and composition are described in Annex 6.

g.w.s.



V. Joint Evaluation

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

VI. Claims against JICA's experts

The Government of Thailand undertakes to bear claims, if any arise, against the JICA's experts engaged in the Project resulting from, occurring in the course of, or otherwise connected with the discharge of their official functions in Thailand except for those arising from the willful misconduct or gross negligence of the JICA's experts.

VII. Mutual Consultation

There will be mutual consultation between the two Governments on any major issues arising from, or in connection with this Attached Document.

VIII. Measures to Promote Understanding of and Support for the Project

For the purpose of promoting understanding of and support for the Project among the people of Thailand, the Government of Thailand will take appropriate measures to make the Project widely known to the people of Thailand.

IX. Term of Cooperation

The duration of the Project will be 4 years starting from the first quarter of JFY 2010.

Annex 1: The Project Master Plan

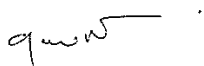
Annex 2: List of JICA Experts

Annex 3: Privileges, Exemptions and Benefit for JICA Experts

Annex 4: List of Thai Counterparts

Annex 5: List of Buildings and Facilities

Annex 6: Joint Coordinating Committee (JCC)



Annex 1: Project Master Plan

1. Overall Goal

Land Readjustment (LR) method is continuously utilized as the most effective urban development method for sustainable society, economy and environment.

2. Project Purpose

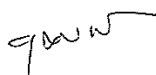
Capacity of DPT to implement LR projects as well as to support LR executing organizations is developed.

3. Outputs of the Project

1. LR implementation method and practical skills/technologies of DPT are developed through the experience of the pilot projects.
2. Supporting system for LR executing organizations is developed by DPT.
3. LR concept is disseminated to the public.

4. Activities of the Project

- 1-1 To monitor and manage the pilot projects
- 1-2 To conduct On the Job Training through the pilot projects
- 1-3 To coordinate among laws/acts related to LR
- 1-4 To review/revise regulations, standards etc. related to LR
- 1-5 To review/revise manuals and guidelines based on the experiences of the pilot projects
- 1-6 To review existing financial framework
- 2-1 To conduct regular trainings adding curriculum related to replotting
- 2-2 To conduct trainings by DPT provincial office(s) with LR Bureau, DPT support
- 2-3 To develop relations between DPT and LR executing organizations
- 2-4 To improve financial framework
- 2-5 To establish and manage task force(s) between DPT and BMA/NHA on specific LR project(s)
- 3-1 To conduct surveys on LR needs to the related organizations
- 3-2 To formulate public relations action plan to disseminate LR concept
- 3-3 To organize seminars based on the experiences of the pilot projects
- 3-4 To publish pamphlets based on the experiences of the pilot projects



Annex 2: List of JICA Experts

1) Long Term Expert (Chief Advisor/LR management)

2) Short Term Expert (Replotting plan, Replotting disposition, Implementing management)

Other expert(s) in the specific field according to the necessity

*JICA experts will be dispatched depending on the necessity of the Project. The Japanese side has a plan to dispatch experts in the above fields to ensure the smooth implementation of the Project. The composition of the fields may be changed in the process of the Project.

1. Chief Advisor/LR Management

(1) Qualification

- Age: More than 35 up to 65 years
- Academic degree: Bachelor Degree or above
- Experience: At least 10 years of working experience in urban development focusing on LR management

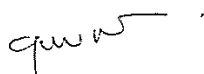
(2) Job description

(As Chief Advisor)

- To take responsibility for the implementation of the Project
- To supervise activities of short term expert(s)
- To coordinate related organizations for smooth implementation of the Project
- To provide technical support to Thai counterparts

(As Expert of LR Management)

- To monitor the pilot projects
- To support On the Job Training through the pilot projects
- To advise on coordination among laws/acts related to LR
- To advise on review/revision of regulations, standards etc. related to LR
- To advise on review/revision of manuals and guidelines based on the experiences of the pilot projects
- To advise on review existing financial framework
- To support regular trainings adding curriculum related to replotting
- To support trainings by DPT provincial office(s) with LR Bureau, DPT HQ support



- To advise on development of relations between DPT and LR executing organizations
- To advise on improvement of financial framework
- To support establishment and management of task force(s) between DPT and BMA/NHA on specific LR project(s)
- To support conducting surveys on LR needs to the related organizations
- To support formulation of a public relation action plan to disseminate LR concept
- To support seminars based on the experiences of the pilot projects
- To support publishing pamphlets based on the experiences of the pilot projects

2. Replotting Plan

(1) Qualification

- Age: More than 35 up to 65 years
- Academic degree: Bachelor Degree or above
- Experience: At least 8 years of working experience in urban development focusing on replotting plan

(2) Job description

- To monitor the pilot projects focusing on replotting plan
- To support On the Job Training through the pilot projects focusing on replotting plan
- To advise on coordination among laws/acts related to LR focusing on replotting plan
- To advise on review/revision of regulations, standards etc. related to LR focusing on replotting plan
- To advise on review/revision of manuals and guidelines based on the experiences of the pilot projects focusing on replotting plan
- To support formulating regular trainings adding curriculum related to replotting
- To support trainings by DPT provincial office(s) with LR Bureau, DPT support focusing on replotting plan
- To support seminars based on the experiences of the pilot projects focusing on replotting plan

3. Replotting Disposition

(1) Qualification

- Age: More than 35 up to 65 years
- Academic degree: Bachelor Degree or above

qun



- Experience: At least 8 years of working experience in urban development focusing on replotting plan

(2) Job description

- To support the pilot projects focusing on replotting disposition
- To support On the Job Training through the pilot projects focusing on replotting disposition
- To advise on coordination among laws/acts related to LR focusing on replotting disposition
- To advise on review/revision of regulations, standards etc. related to LR focusing on replotting disposition
- To advise on review/revision of manuals and guidelines based on the experiences of the pilot projects focusing on replotting disposition
- To support formulating regular trainings adding curriculum related to replotting disposition
- To support trainings by DPT provincial office(s) with LR Bureau, DPT support focusing on replotting disposition
- To support seminars based on the experiences of the pilot projects focusing on replotting disposition

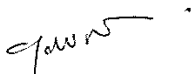
4. Implementing management

(1) Qualification

- Age: More than 35 up to 65 years
- Academic degree: Bachelor Degree or above
- Experience: At least 8 years of working experience in urban development focusing on replotting plan

(2) Job description

- To support On the Job Training through the pilot projects
- To advise on coordination among laws/acts related to LR
- To advise on review/revision of regulations, standards etc. related to LR
- To advise on review/revision of manuals and guidelines based on the experiences of the pilot projects
- To advise on review existing financial framework
- To advise on development of relations between DPT and LR executing organizations
- To advise on improvement of financial framework



- To support establishment and management of task force(s) between DPT and BMA/NHA on specific LR project(s)

quw n



Annex 3: Privileges, Exemptions and Benefit for JICA Experts

1. Exemption from income tax and charges of any kind imposed on or in connection with the living allowances remitted from abroad.
2. Exemption from import duties and any other charges in respect of personal and household effects including one motor vehicle per expert which may be brought into Thailand from abroad.
3. In case of emergency, the Government of Thailand will use available means to obtain medical and other necessary assistance for the JICA experts and their families.

gwn



Annex 4: List of Thai Counterparts and Administrative personnel

- 1. Project Director:** Director-General, Department of Public Works and Town & Country Planning (DPT), Ministry of Interior
- 2. Project Manager:** Director of Land Readjustment Bureau DPT, Ministry of Interior
- 3. Counterpart** Staff of Land Readjustment Bureau DPT, Ministry of Interior
Staff of DPT provincial offices

- Mr.Thirapan Nandhakij
- Ms.Walannalin Thananuwig
- Ms.Buhnga Popattanachai
- Mr.Ittipong Tanmanee
- Ms.Machar Potiganit
- Mr.Somkiet Wiriyakulnant
- Mr.Thuanthong Sirimongkolvichaya
- Ms.Bongkot Suwannadej
- Mr.Pornkrit Taenkaew
- Ms.Busara Singhadhatta Noomnim
- Ms.Chaline Kalayanamit
- Ms.Prompt Sakulthana
- Mr.Sunirun Thumyim
- Mr.Somyot Withayaporn
- Ms.Waraporn Sukharat
- Mr.Panya Prasajak
- Ms.Kayanee Polsri
- Ms.Piyaluk Luangcharuthorn

*Name of the staff of DPT provincial office will be identified at a future date.

gaww



Annex 5: List of Buildings and Facilities

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

1. 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.

gun



Annex 6: Joint Coordinating Committee

1. Function

Joint Coordinating Committee will be held when necessity arises and at least once a year in order to fulfill the followings;

- (1) To approve the annual work plan of the Project based on the Plan of Operation within the framework of the R/D;
- (2) To evaluate the result of the annual work plan and overall progress of the Project; and
- (3) To review and exchange opinions on major issues at that arises during the implementation of the Project:

2. Members of the Committee proposed by the Thai side

(1) Thai side:

- (a) Director-General (Project Director), Chairperson
- (b) Deputy Director-General
- (c) Director of Land Readjustment Bureau (Project Manager)
- (d) Director of Standard Development Bureau
- (e) Director of Town and Country Planning Engineering Bureau
- (f) Director of Comprehensive and Specific Planning Bureau
- (g) Director of Urban Development Training Institute
- (h) Director of the Office of Foreign Relations
- (i) Representative of National Housing Authority (NHA)
- (j) Representative of Thailand International Development Cooperation Agency (TICA)
- (k) Director of Land Readjustment and Urban Renewal Division of Bangkok Metropolitan Administration (BMA)
- (l) Personnel connected with the Project to be dispatched by Chairperson, if necessary.

Note: Secretariat: The secretariat of JCC shall be Land Readjustment Bureau. The Office of Foreign Relations will assist the secretariat.

(2) Japanese Side:

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

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

qws



Attachment 2: DRAFT PROJECT DESIGN MATRIX (PDM)

Project Title: Project for Self-sustainability and Dissemination of Land Readjustment System

Cooperation Period: 4 Years

Target Area: Whole country of Thailand

Target Group: DPT, DPT provincial offices, BMA, NHA and the other Local Authorities

Final Beneficiaries: Residents of the Kingdom of Thailand

Narrative Summary	Objectively Verifiable Indicators	Means of Verification	Important Assumptions
Overall Goal			
Land Readjustment (LR) method is continuously utilized as the most effective urban development method for sustainable society, economy and environment.	1. Number of implementing/implemented LR projects by DPT, BMA, NHA, local authorities, LR associations, and other organizations prescribed in the LR Act	1. Statistics of approved LR projects by the year of 2018	*The land prices in Thailand shall be stabilized.
Project Purpose			
Capacity of DPT to implement LR projects as well as to support LR executing organizations is developed.	1. Progress of the pilot projects* 2. Number of LR projects supported by DPT *Currently on-going projects	1. Progress report of the pilot projects 2. Interviews survey 3. Record of consultation	*DPT continuously gives high priority to LR method.
Outputs			
1. LR implementation method and practical skills/technologies of DPT are developed through the experience of the pilot projects.	1-1. Actual reviews/revision of manuals and guidelines based on the experiences of pilot projects 1-2. Actual coordination among laws/acts related to LR 1-3. Actual reviews/revision of regulations, standards etc. related to LR 1-4. Number of DPT staff who acquires skill of replotting planning and replotting disposition	1-1. Related documents and records	*The budget of the pilot projects is properly allocated to the implementation body. *Half of the main personnel of LR Bureau remain to work during the project.
2. Supporting system for LR executing organizations is developed by DPT.	2-1. Number of regular training Curriculum by DPT 2-2. Number of trainings by DPT provincial office(s) 2-3. Number of consulting meetings between DPT and LR executing organizations	2-1. Related documents and records	
3. LR concept is disseminated to the public.	3-1. Public relations action plan 3-2. Number of participants of seminar 3-3. Number of pamphlets' distribution	3-1. Related documents and records	
Activities	Inputs		
1-1 To monitor and manage the pilot projects 1-2 To conduct On the Job Training through the pilot projects 1-3 To coordinate among laws/acts related to LR 1-4 To review/revise regulations, standards etc. related to LR 1-5 To review/revise manuals and guidelines based on the experiences of the pilot projects 1-6 To review existing financial framework 2-1 To conduct regular trainings adding curriculum related to replotting 2-2 To conduct trainings by DPT provincial office(s) with LR Bureau, DPT support 2-3 To develop relations between DPT and LR executing organizations 2-4 To improve financial framework 2-5 To establish and manage task force(s) between DPT and BMA/NHA on specific LR project(s) 3-1 To conduct surveys on LR needs to the related organizations 3-2 To formulate public relations action plan to disseminate LR concept 3-3 To organize seminars based on the experiences of the pilot projects 3-4 To publish pamphlets based on the experiences of the pilot projects	<Japanese Side> 1) Long Term Expert (Chief Advisor/LR management) 2) Short Term Expert (Replotting plan, Replotting disposition, Implementing management) Other expert(s) in the specific field according to the necessity 3) Local staff for project coordinating (the cost will be shared by Thai side) 4) Training in Japan (2~4 weeks x 6~10 persons x 1 times/year)	<Thai side> 1) Assignment of counterpart personnel (LR Bureau DPT, DPT provincial offices) 2) Special contribution from BMA, NHA 3) Local costs -Office space with furniture, fee for electricity, telephone, etc. -Part of the cost for local staff for project coordinating	Pre-conditions *Required financial and human resources shall be adequately allocated by the Thai side. *The land prices is not greatly changed. *DPT continuously gives high priority to LR method.

Project Title: Project for Self-Sustainability and Dissemination of Land Readjustment System

Project Title: Project for Self-Sustainability and Dissemination of Land Readjustment System



Attachment 4: ATTENDANT LIST

<Thai-side>

- Mr.Udom Puasakul
- Mr.Supol Sripan
- Mr.Preecha Ronnarong
- Mr.Pairoj Roongjintanakarn
- Mr.Adisorn Manomaitamrongkul
- Mr.Soradej Sundararjun
- Mr.Thirapan Nandhakij
- Ms.Walannalin Thananuwong
- Ms.Buhnga Popattanachai
- Mr.Ittipong Tanmanee
- Ms.Machar Potiganit
- Mr.Thuanthong Sirimongkolvichaya
- Ms.Bongkot Suwannadej
- Ms.Busara Singhadhatta Noomnim
- Ms.Chalineee Kalayanamit
- Ms.Promptorn Sakulthana
- Mr.Sunirun Thumyim
- Ms. Parisa Huanprapai

<Japanese -side>

- Mr. Koichi Miyake
- Mr. Futoshi Aoyagi
- Mr. Yutaka Wakisaka
- Mr. Tsuyoshi Hayakawa
- Ms. Kiyoka Takeuchi
- Mr. Shunsaku Sawada
- Mr. Hironori Sakai
- Mr. Yoshiaki Miura

g.w.n

38

**RECORD OF DISCUSSIONS
BETWEEN
JAPAN INTERNATIONAL COOPERATION AGENCY AND
AUTHORITIES CONCERNED OF THE GOVERNMENT OF
THE KINGDOM OF THAILAND
ON JAPANESE TECHNICAL COOPERATION
FOR
THE PROJECT FOR SELF-SUSTAINABILITY AND DISSEMINATION
OF LAND READJUSTMENT SYSTEM**

In response to the proposal of the Government of the Kingdom of Thailand, the Government of Japan has decided to cooperate on the Project for Self-sustainability and Dissemination of Land Readjustment System (hereinafter referred to as "the Project") in accordance with the Agreement on Technical Cooperation between the Government of Japan and the Government of the Kingdom of Thailand signed on November 5, 1981 (hereinafter referred to as "the Agreement").

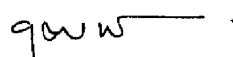
Accordingly, Japan International Cooperation Agency (hereinafter referred to as "JICA"), the executing agency responsible for the implementation of the technical cooperation program of the Government of Japan, will cooperate with the authorities concerned of the Government of the Kingdom of Thailand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

JICA and the Thai authorities concerned had a series of discussions on the framework of the Project. As a result of discussions, JICA and the Thai authorities concerned agreed on the matters referred to in the document attached hereto.

Bangkok, 31 May 2010



Mr. Yasunori ONISHI
Chief Representative,
Japan International Cooperation Agency
Thailand Office
Japan



Mr. Udom PUASAKUL
Director-General,
Department of Public Works and Town &
Country Planning
Ministry of Interior
The Kingdom of Thailand

40

ATTACHED DOCUMENT

I . COOPERATION BETWEEN BOTH COUNTRIES

1. The Government of the Kingdom of Thailand will implement the Project in cooperation with JICA.
2. The Project will be implemented in accordance with Project Master Plan which is given in Annex 1.

II . MEASURES TO BE TAKEN BY JICA

In accordance with the laws and regulations in force in Japan and the provisions of Article III of the Agreement, JICA, as the executing agency for technical cooperation by the Government of Japan, will take, at its own expenses, the following measures according to the normal procedures of its technical cooperation scheme.

1. Dispatch of Japanese experts

JICA will provide the services of Japanese experts as listed in Annex 2. The provision of Article IV of the Agreement will be applied to the above-mentioned experts. The composition of the Japanese experts may be changed in the process of the Project.

2. Provision of machinery and equipment

JICA will provide machinery, equipment and other materials (hereinafter referred to as "the Equipment") necessary for the implementation of the Project, if necessary. The provision of Article VIII of the Agreement will be applied to the Equipment.

3. Training of Thai personnel in Japan

JICA will receive Thai personnel connected with the Project for technical training in Japan according to the identified necessity.

III. MEASURES TO BE TAKEN BY THE GOVERNMENT OF THE KINGDOM OF THAILAND

1. The Government of the Kingdom of Thailand will take necessary measures to ensure that the self-reliant operation of the Project will be sustained 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. The Government of the Kingdom of Thailand will ensure that the technologies and knowledge acquired by the Thai nationals as a result of Japanese technical cooperation will contribute to the economic and social development of the Kingdom of Thailand.
3. In accordance with the provision of Article IV, V, and VI of the Agreement, the Government of the Kingdom of Thailand will grant in the Kingdom of Thailand privileges, exemptions and benefits to the Japanese experts referred to II-1 above and their families.
4. In accordance with the provision of Article VIII of the Agreement, the Government of the Kingdom of Thailand will take the measures necessary to receive and use the Equipment provided by JICA under II-2 above and equipment, machinery and materials carried in by

the Japanese experts referred to in II -1 above.

5. The Government of the Kingdom of Thailand will take necessary measures to ensure that the knowledge and experience acquired by the Thai personnel from technical training in Japan will be utilized effectively in the implementation of the Project.
6. In accordance with the provision of Article IV- (b) of the Agreement, the Government of the Kingdom of Thailand will provide the services of Thai counterpart personnel and administrative personnel as listed in Annex 3.
7. In accordance with the provision of Article IV- (a) of the Agreement, the Government of the Kingdom of Thailand will provide the buildings and facilities as listed in Annex 4.
8. In accordance with the laws and regulations in force in the Kingdom of Thailand, the Government of the Kingdom of Thailand will take necessary measures to supply or replace at its own expense machinery, equipment, instruments, vehicle, tools, spare parts and any other materials necessary for the implementation of the Project other than Equipment provided by JICA.
9. In accordance with the laws and regulations in force in the Kingdom of Thailand, the Government of the Kingdom of Thailand will take necessary measures to meet the running expenses necessary for the implementation of the Project.

IV. ADMINISTRATION OF THE PROJECT

1. Director-General of Department of Public Works and Town & Country Planning, Ministry of Interior (hereinafter referred to as "DPT"), as the Project Director, will bear overall responsibility for the administration and implementation of the Project.
2. Director of Land Readjustment Bureau of DPT, as the Project Manager, will be immediate responsible for the managerial and technical matters in the implementation of the Project.
3. 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. Japanese experts will give necessary technical guidance and advice to Thai counterpart personnel on technical matters pertaining to the implementation of the Project.
5. For the effective and successful implementation of the Project, a Joint Coordinating Committee (hereinafter referred to as "JCC") will be established as coordination mechanisms for the implementation of the Project. Their functions and composition are described in Annex 5.

V. JOINT EVALUATION

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

VI. CLAIMS AGAINST JAPANESE EXPERTS

In accordance with the provision of Article VII of the Agreement, The Government of the Kingdom of Thailand undertakes to bear claims, if any arises, against the Japanese experts

engaged in the Project resulting from, occurring in the course of, or otherwise connected with the discharge of their official functions in the Kingdom of Thailand except for those arising from the willful misconduct or gross negligence of the Japanese experts.

VII. MUTUAL CONSULTATION

There will be mutual consultation between JICA and the Government of the Kingdom of Thailand on any major issues arising from, or in connection with this Attached Document.

VIII. MEASURES TO PROMOTE UNDERSTANDING OF AND SUPPORT FOR THE PROJECT

For the purpose of promoting understanding of and support for the Project among the people of the Kingdom of Thailand, the Government of the Kingdom of Thailand will take appropriate measures to make the Project widely known to the people of the Kingdom of Thailand.

IX. TERM OF COOPERATION

The duration of the Project will be four (4) years starting from the first quarter of Japanese Fiscal Year 2010.

LIST OF ANNEX

Annex 1: Project Master Plan

Annex 2: List of Japanese Experts

Annex 3: List of Thai Counterparts

Annex 4: List of Buildings and Facilities

Annex 5: Joint Coordinating Committee

ANNEX 1 PROJECT MASTER PLAN

1. Overall Goal

Land Readjustment (hereinafter referred to as “LR”) method is continuously utilized as the most effective urban development method for sustainable society, economy and environment.

2. Project Purpose

Capacity of DPT to implement LR projects as well as to support other LR executing organizations is developed.

3. Outputs of the Project

1. LR implementation method and practical skills/technologies of DPT are developed through the experience of the pilot projects.
2. Supporting system for LR executing organizations is developed by DPT.
3. LR concept is disseminated to the public.

4. Activities of the Project

- 1-1 To monitor and manage the pilot projects
- 1-2 To conduct On the Job Training through the pilot projects
- 1-3 To coordinate among laws/acts related to LR
- 1-4 To review/revise regulations, standards etc. related to LR
- 1-5 To review/revise manuals and guidelines based on the experiences of the pilot projects
- 1-6 To review existing financial framework
- 2-1 To conduct regular trainings adding curriculum related to replotting
- 2-2 To conduct trainings by DPT provincial office(s) with LR Bureau, DPT
- 2-3 To develop relations between DPT and LR executing organizations
- 2-4 To improve financial framework
- 2-5 To establish and manage task force(s) between DPT and Bangkok Metropolitan Administration (hereinafter referred to as “BMA”)/National Housing Authority (hereinafter referred to as “NHA”) on specific LR project(s)
- 3-1 To conduct surveys on LR needs to the related organizations
- 3-2 To formulate public relations action plan to disseminate LR concept
- 3-3 To organize seminars based on the experiences of the pilot projects
- 3-4 To publish pamphlets based on the experiences of the pilot projects

ANNEX 2 LIST OF JAPANESE EXPERTS

- 1) Chief Advisor/LR management
- 2) Short Term Experts (Replotting plan, Replotting disposition, Implementation management)

Other expert(s) in the specific field according to the necessity

*Japanese experts will be dispatched depending on the necessity of the Project. Japanese side has a plan to dispatch experts in the above fields to ensure the smooth implementation of the Project. The composition of the fields may be changed in the process of the Project.

1. Chief Advisor/LR Management

(1) Qualification

- Age: More than 35 up to 65 years old
- Academic degree: Bachelor Degree or above
- Experience: At least 10 years of working experience in urban development focusing on LR management

(2) Job description

(As Chief Advisor)

- To take responsibility for the implementation of the Project
- To supervise activities of short term expert(s)
- To coordinate related organizations for smooth implementation of the Project
- To provide technical support to Thai counterparts

(As Expert of LR Management)

- To monitor the pilot projects
- To support On the Job Training through the pilot projects
- To advise on coordination among laws/acts related to LR
- To advise on review/revision of regulations, standards etc. related to LR
- To advise on review/revision of manuals and guidelines based on the experiences of the pilot projects
- To advise on review existing financial framework
- To support regular trainings adding curriculum related to replotting
- To support trainings by DPT provincial office(s) with LR Bureau, DPT
- To advise on development of relations between DPT and LR executing organizations

- To advise on improvement of financial framework
- To support establishment and management of task force(s) between DPT and BMA/NHA on specific LR project(s)
- To support conducting surveys on LR needs to the related organizations
- To support formulation of a public relation action plan to disseminate LR concept
- To support seminars based on the experiences of the pilot projects
- To support publishing pamphlets based on the experiences of the pilot projects

2. Replotting Plan

(1) Qualification

- Age: More than 35 up to 65 years old
- Academic degree: Bachelor Degree or above
- Experience: At least 8 years of working experience in urban development focusing on replotting plan

(2) Job description

- To monitor the pilot projects focusing on replotting plan
- To support On the Job Training through the pilot projects focusing on replotting plan
- To advise on coordination among laws/acts related to LR focusing on replotting plan
- To advise on review/revision of regulations, standards etc. related to LR focusing on replotting plan
- To advise on review/revision of manuals and guidelines based on the experiences of the pilot projects focusing on replotting plan
- To support formulating regular trainings adding curriculum related to replotting
- To support trainings by DPT provincial office(s) with LR Bureau, DPT focusing on replotting plan
- To support seminars based on the experiences of the pilot projects focusing on replotting plan

3. Replotting Disposition

(1) Qualification

- Age: More than 35 up to 65 years old
- Academic degree: Bachelor Degree or above
- Experience: At least 8 years of working experience in urban development focusing on replotting disposition

9/20/20

9/20

(2) Job description

- To support the pilot projects focusing on replotting disposition
- To support On the Job Training through the pilot projects focusing on replotting disposition
- To advise on coordination among laws/acts related to LR focusing on replotting disposition
- To advise on review/revision of regulations, standards etc. related to LR focusing on replotting disposition
- To advise on review/revision of manuals and guidelines based on the experiences of the pilot projects focusing on replotting disposition
- To support formulating regular trainings adding curriculum related to replotting disposition
- To support trainings by DPT provincial office(s) with LR Bureau, DPT focusing on replotting disposition
- To support seminars based on the experiences of the pilot projects focusing on replotting disposition

4. Implementation management

(1) Qualification

- Age: More than 35 up to 65 years old
- Academic degree: Bachelor Degree or above
- Experience: At least 8 years of working experience in urban development focusing on LR implementation management

(2) Job description

- To support On the Job Training through the pilot projects
- To advise on coordination among laws/acts related to LR
- To advise on review/revision of regulations, standards etc. related to LR
- To advise on review/revision of manuals and guidelines based on the experiences of the pilot projects
- To advise on review existing financial framework
- To advise on development of relations between DPT and LR executing organizations
- To advise on improvement of financial framework
- To support establishment and management of task force(s) between DPT and BMA/NHA on specific LR project(s)

gms

ANNEX 3 LIST OF THAI COUNTERPARTS

- 1. **Project Director:** Director-General of DPT
- 2. **Project Manager:** Director of Land Readjustment Bureau, DPT
- 3. **Counterpart** Staff of Land Readjustment Bureau, DPT
Staff of DPT provincial offices

ANNEX 4 LIST OF BUILDINGS AND FACILITIES

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

1. 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 5 JOINT COORDINATING COMMITTEE

1. Function

Joint Coordinating Committee (JCC) will be held when necessity arises and at least once a year in order to fulfill the followings;

- (1) To approve the annual work plan of the Project based on the Plan of Operation within the framework of the R/D;
- (2) To evaluate the result of the annual work plan and overall progress of the Project; and
- (3) To review and exchange opinions on major issues that may arise during the implementation of the Project.

2. Members of JCC

(1) Thai side

- (a) Director-General of DPT (Project Director), Chairperson
- (b) Deputy Director-General of DPT
- (c) Director of Land Readjustment Bureau, DPT (Project Manager)
- (d) Director of Standard Development Bureau, DPT
- (e) Director of Town and Country Planning Engineering Bureau, DPT
- (f) Director of Comprehensive and Specific Planning Bureau, DPT
- (g) Director of Urban Development Training Institute, DPT
- (h) Director of the Office of Foreign Relations, DPT
- (i) Representative of NHA
- (j) Representative of Thailand International Development Cooperation Agency (TICA)
- (k) Director of Land Readjustment and Urban Renewal Division, BMA
- (l) Personnel connected with the Project to be dispatched by Chairperson, if necessary.

Note: The secretariat of JCC shall be Land Readjustment Bureau. The Office of Foreign Relations will assist the secretariat.

(2) Japanese side

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

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

9m 5

5.6

**MINUTES OF MEETINGS
BETWEEN
JAPAN INTERNATIONAL COOPERATION AGENCY AND
AUTHORITIES CONCERNED OF THE GOVERNMENT OF
THE KINGDOM OF THAILAND
ON JAPANESE TECHNICAL COOPERATION
FOR
THE PROJECT FOR SELF-SUSTAINABILITY AND DISSEMINATION
OF LAND READJUSTMENT SYSTEM**

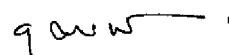
Japan International Cooperation Agency (hereinafter referred to as "JICA") and the authorities concerned of the Government of the Kingdom of Thailand had a series of discussions for the purpose of discussing the detailed framework of the technical cooperation project for the Project for Self-Sustainability and Dissemination of Land Readjustment System (hereinafter referred to as "the Project").

As a result of the discussions, both sides agreed on the matters referred to in the document attached hereto. This document is related to the Record of Discussions to be signed at the same time.

Bangkok, 31 May 2010



Mr. Yasunori ONISHI
Chief Representative
Japan International Cooperation Agency
Thailand Office
Japan



Mr. Udom Puasakul
Director-General,
Department of Public Works and Town &
Country Planning
Ministry of Interior
The Kingdom of Thailand

ATTACHED DOCUMENT

1. PROJECT DESIGN MATRIX (PDM)

Both sides agreed to adopt the PDM to the Project as shown in the Appendix 1 for the efficient and effective management and evaluation of the Project. The PDM will be finalized in the first Joint Coordinating Committee.

2. PLAN OF OPERATION (PO)

Both sides confirmed the PO of the Project in the Appendix 2. This PO has been formulated in accordance with the Record of Discussions signed between JICA and the authorities concerned of the Government of the Kingdom of Thailand on the condition that necessary budget will be allocated for the implementation of the Project by both sides, and that the schedule is subject to change within the framework of the Record of Discussions when necessity arises in the course of the Project implementation.

LIST of APPENDIX

1. Project Design Matrix (PDM)
2. Plan of Operation (PO)

9.11.5

9.11.5

APPENDIX 1 PROJECT DESIGN MATRIX (PDM)

Project Title: The Project for Self-sustainability and Dissemination of Land Readjustment System
Cooperation Period: 4 Years
Target Area: Whole country of Thailand
Target Group: DPT, DPT provincial offices, BMA, NHA and the other Local Authorities
Final Beneficiaries: Residents of the Kingdom of Thailand

Version 1

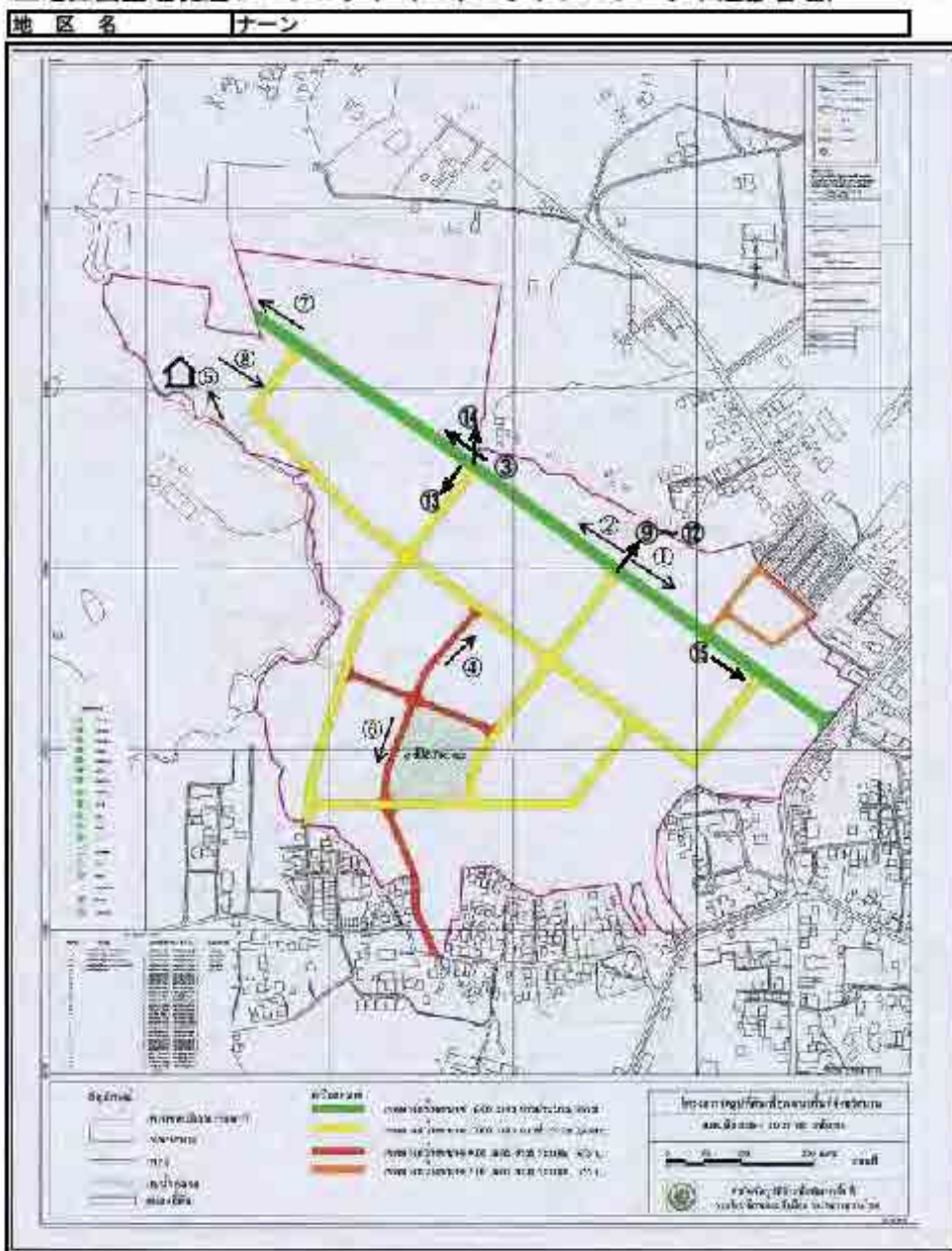
Narrative Summary	Objectively Verifiable Indicators	Means of Verification	Important Assumptions
Overall Goal Land Readjustment (LR) method is continuously utilized as the most effective urban development method for sustainable society, economy and environment.	1. Number of implementing/implemented LR projects by DPT, BMA, NHA, local authorities, LR associations, and other organizations prescribed in the LR Act	1. Statistics of approved LR projects by the year of 2018	*The land prices in Thailand shall be stabilized.
Project Purpose Capacity of DPT to implement LR projects as well as to support other LR executing organizations is developed.	1. Progress of the pilot projects* 2. Number of LR projects supported by DPT *Currently on-going projects	1. Progress report of the pilot projects 2. Interviews survey 3. Record of consultation	*DPT continuously gives high priority to LR method.
Outputs 1. LR implementation method and practical skills/technologies of DPT are developed through the experience of the pilot projects. 2. Supporting system for LR executing organizations is developed by DPT. 3. LR concept is disseminated to the public.	1-1. Actual reviews/revision of manuals and guidelines based on the experiences of pilot projects 1-2. Actual coordination among laws/acts related to LR 1-3. Actual reviews/revision of regulations, standards etc. related to LR 1-4. Number of DPT staff who acquires skill of replotting planning and replotting disposition 2-1. Number of regular training curriculum by DPT 2-2. Number of trainings by DPT provincial office(s) 2-3. Number of consulting meetings between DPT and LR executing organizations 3-1. Public relations action plan 3-2. Number of participants of seminar 3-3. Number of pamphlets' distribution	1-1. Related documents and records 2-1. Related documents and records 3-1. Related documents and records	*The budget of the pilot projects is properly allocated to the implementation body. *Half of the main personnel of LR Bureau remain to work during the project.
Activities 1-1 To monitor and manage the pilot projects 1-2 To conduct On the Job Training through the pilot projects 1-3 To coordinate among laws/acts related to LR 1-4 To review/revise regulations, standards etc. related to LR 1-5 To review/revise manuals and guidelines based on the experiences of the pilot projects 1-6 To review existing financial framework 2-1 To conduct regular trainings adding curriculum related to replotting 2-2 To conduct trainings by DPT provincial office(s) with LR Bureau, DPT 2-3 To develop relations between DPT and LR executing organizations 2-4 To improve financial framework 2-5 To establish and manage task force(s) between DPT and BMA/NHA on specific LR project(s) 3-1 To conduct surveys on LR needs to the related organizations 3-2 To formulate public relations action plan to disseminate LR concept 3-3 To organize seminars based on the experiences of the pilot projects 3-4 To publish pamphlets based on the experiences of the pilot projects		Inputs <Japanese Side> 1) Long Term Expert (Chief Advisor/LR management) 2) Short Term Experts (Replotting plan, Replotting disposition, Implementing management) Other expert(s) in the specific field according to the necessity 3) Local staff for project coordinating (the cost will be shared by Thai side) 4) Training in Japan (2-4 weeks x 6-10 persons x 1 times/year) <Thai side> 1) Assignment of counterpart personnel (LR Bureau DPT, DPT provincial offices) 2) Special contribution from BMA, NHA 3) Local costs -Office space with furniture, fee for electricity, telephone, etc. -Part of the cost for local staff for project coordinating	Pre-conditions *Required financial and human resources shall be adequately allocated by the Thai side. *The land prices is not greatly changed. *DPT continuously gives high priority to LR method.

[illegible]

3. パイロット事業地区の進捗状況

土地区画整理促進プロジェクト（パイロットプロジェクト進捗管理）

2009/10/16



<工事概要>

工事期間 2008/9/23～2009/2/20

契約金額 1.5百万バーツ（約4百万円）

工事内容 都市計画道路に位置する家屋移転補償及び一部道路建設

地区名	ナーン
-----	-----

Legend

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



地区名	ナーン
-----	-----

⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



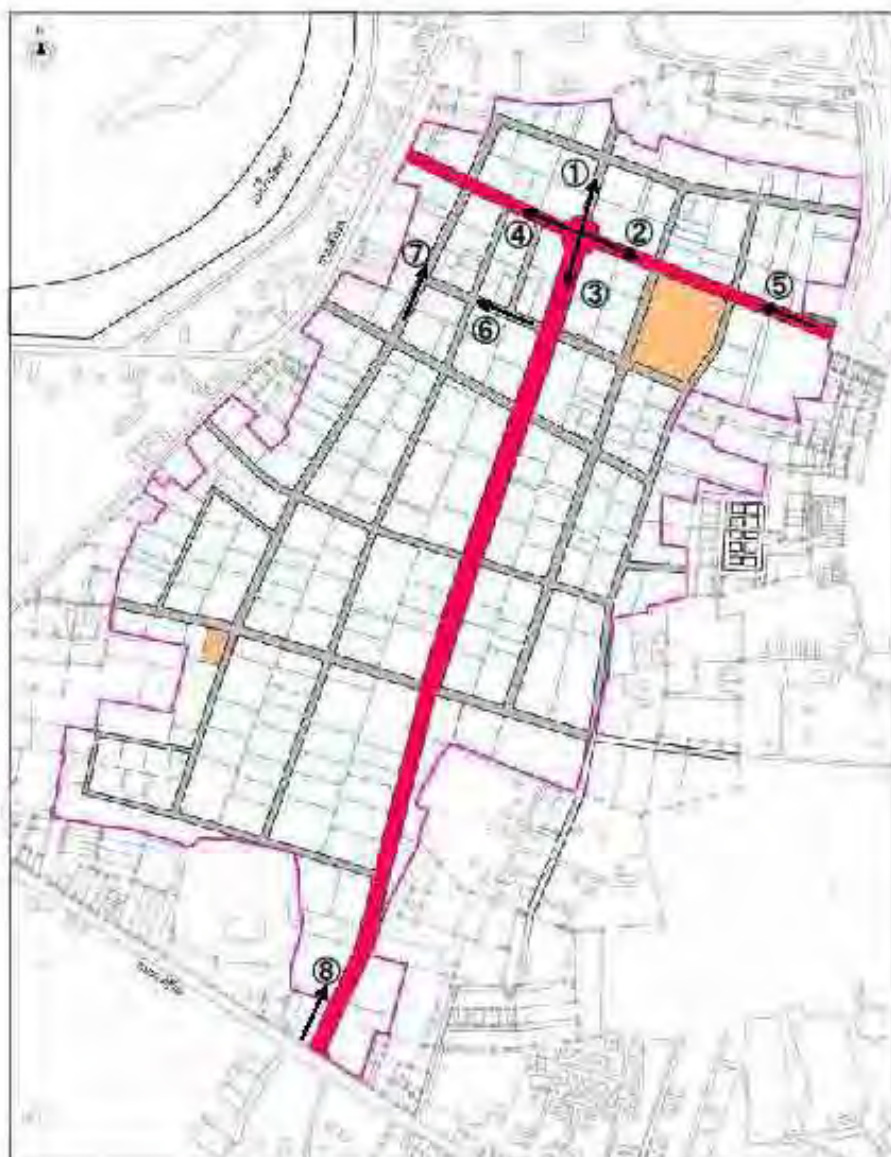
航空写真



＜10 月末インタビュー結果による補足＞

- ・ 権利者 67 人の区画整理事業への同意は 100%。
ただし、うち 1 名が、事業そのものには反対でないが、「計画変更、手順等について不透明性がある」との理由で、10 月上旬工事差し止めを求め、裁判所に提訴し、現在採択するか審議中。
- ・ 専門家としては、この事件を契機として、LRB 担当者が地権者情報の取り方、進捗状況の説明機会の提供方式、地元合意形成の必要性など事業マネジメントの必須諸項目を再認識してもらえればと考えている。
- ・ 換地設計も 4 回の地権者調整を了した案はできており、顧問会も設置済み。

地区名 ヤラー



<工事概要>

工事期間 2008/12/1～2009/9/30

契約金額 72.2百万円（約1.9億円）

工事内容 都市計画道路、補助幹線道路建設

土地区画整理促進プロジェクト（パイロットプロジェクト進捗管理）

2009/4/9

地区名 ヤラー



＜10 月末インタビュー結果からの補足＞

- ・ 地主はおおむね協力的
- ・ ただし、地区南端取り付け道路に関連する反対地主だけが難航し、事業の進捗に支障となるので、強制執行策も検討したが、県 DPT は道路線形の変更策で対応し、工事を先行的に執行した。
- ・ この結果、隣接する地区外寺院用地（空地）の利用、地区内道路隣接地を含む地区界の変更（事業計画変更）や換地設計の変更が必要となり、現在、後付けで検討中。
- ・ 2008 年、2009 年の 2 カ年で 8,200 万パーツの予算のうち、7,200 万パーツで 16m、20～25m の 2 本の幹線道路の舗装まで完成予定。1,000 万パーツは、区画街路の路型築造を予定
- ・ ただし、工事が先行したので、県 DPT が顧問会設置により換地に異論が出ることを懸念し、顧問会は今のところ設置されていない。

2009/10/16

คำขวัญโครงการนี้คือ "ปลูกต้นไม้เพื่ออนาคตที่ดีของลูกหลาน"



地区名 ランバン

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦

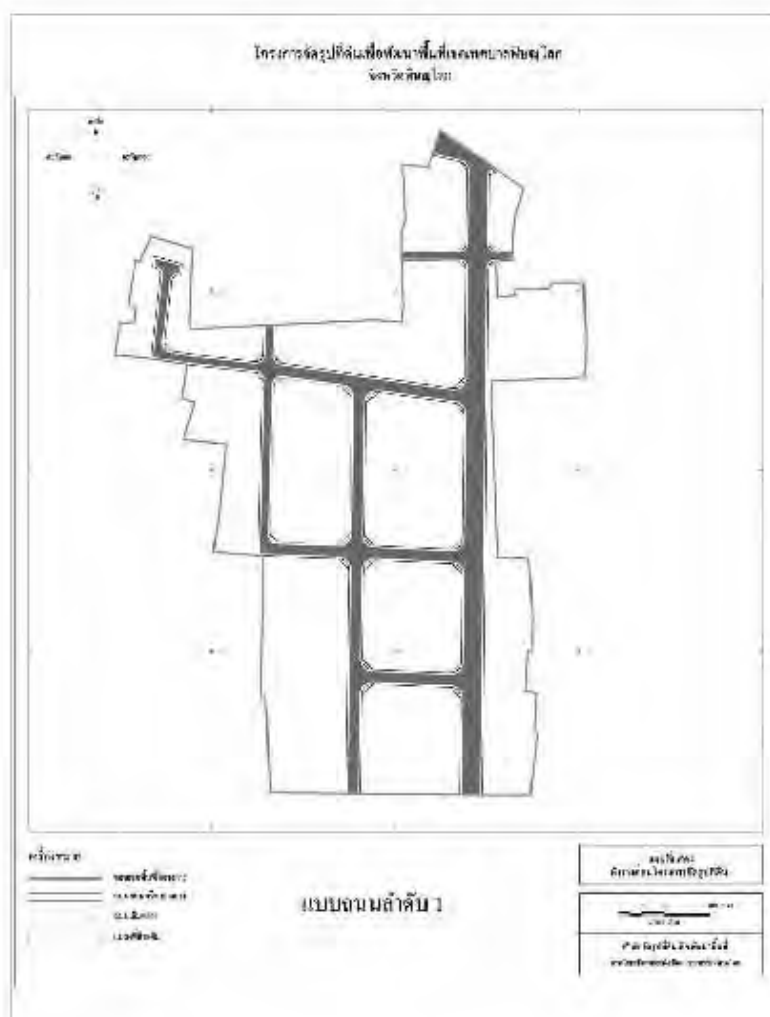


⑧



＜10 月末インタビュー結果からの補足＞

- ・ 地区規模は、約 10ha 程度でコンパクトな地区である。中央の幹線道路は、区画整理とは別事業で整備、供用済み。
- ・ 2009 年 10 月の顧問会で換地設計案を提示し、11 月中旬に予定される顧問会で了解をとる予定。
- ・ 未同意地主が 2 名いるが、事業そのものに反対しているわけではない。
- ・ 施行者はランパン市であるが、市が他事業を優先したため、2010 年度予算がついてなく、事業の遅れが予想される。対応策として、市長への復活要求、DLA の地方交付金等増額策、保留地等を担保にした民間資金導入策があるが、後者は「保留地」の登記が将来であり、底地の権利など今後調整が必要である。
- ・ 昨年度（2008 年度）の FS 調査の保留地をモデルにした市の「観光情報センター」構想に、地元商工会議所の有力メンバー（今回面談）や銀行等も興味を示してきている。

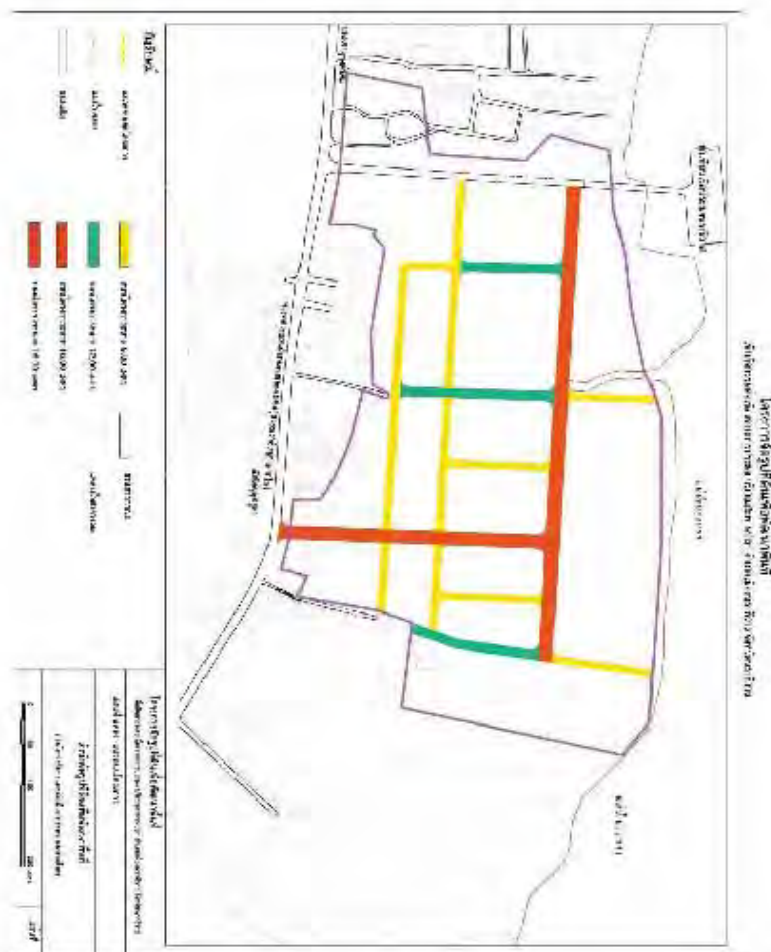


<工事概要>
工事期間
契約金額
工事内容

<10 月末インタビュー結果からの補足>

- ・ 2009 年 8 月に、現場事務所が設置され、スタッフの常駐体制が整った。
市の中心部からも近く、ランパンのような FS 調査で将来イメージをつくると、地主がよく理解し、推進ムードが促進されると思われる。

地区名 ナラティワート



＜工事概要＞
工事期間
工事金額
工事内容

＜10月末インタビュー結果からの補足＞

- ・ 換地設計検討中
- ・ 当初反対地主を地区外にしたが、ここへきて編入を希望してきたので、将来地区編入も検討
- ・ 都市計画道路がなく、DPT 予算投入の理屈がなかったが、それに準ずる位置づけで投入を働きかけ、2011 年度にも工事实施を目標

B その他のパイロット地区

1. サムットサーコン・プロジェクト

実施地区：サムットサーコン県サムットサーコン市

地区面積：7ha

地権者数：39 区画、11 人

特 色：都市計画道路予定地、首都近郊電車網終着駅後背地の宅地開発

現 状：事業化に向け地権者と協議中。地権者からの要望である一貫した都市計画道路建設について関係機関やフェーズⅡ区域の地権者とも交渉中

課 題：未同意地権者の対応において土地売買を含めた交渉が難航。都市計画道路建設にあわせて、より良好なまちづくりを進めるために地区界の再検討を実施

<10 月末インタビュー結果からの補足>

- ・ 大地主が、永年開発に反対する一方、自ら隣接用地を買収中
- ・ それ以外の地元は協力的で、代表者が上記大地主と交渉中

2. パヤオ・プロジェクト

実施地区：パヤオ県パヤオ市、タイワントン・タンボン自治体、バーントム・タンボン自治体

地区面積：20.8ha

地権者数：40 区画、35 人

特 色：バイパス道路と観光地をつなぐアクセス路の建設と未利用地の開発

現状課題：市の墓地移転計画に合わせた事業ができるように、また開発意欲をもってもらように、地権者・関係機関と調整をする。

大規模地権者の債権問題が未確定なため地権者協議が難航。

3. ウタイタニー・プロジェクト

実施地区：ウタイタニー市及びサケークルン・タンボン自治体

地区面積：27.7ha

地権者数：90 区画 33 人

特 色：都市計画道路予定地、都市周辺部の未利用地開発

現状課題：良好な住宅地開発を目的としているが、地区内の既存のナンプラー工場（都市計画見直し時に建設したため合法）の移転計画が定まらない。また、大規模地権者の死亡による相続問題が解決しないため地権者合意を得ていない。さらに地区界の再検討も行っている。

4. ラーマ9世通・プロジェクト

実施地区：バンコク都ホイクワン区

地区面積：11.6ha

地権者数：35 区画 20 人

特 色：地下鉄車両基地隣接地、首都高速道路インターチェンジ隣接地、DPT 隣接地

現状課題：事業化に向け地権者と協議中。未同意地権者であるタイの地元銀行と事業参加の

交渉中であるが社内協議が進まない。引き続き地権者合意形成を行う。
事業認可手続きにおいてバンコク都庁（BMA）との協議を要するが、上位計画である都の区画マスタープランの策定が遅れており、DPTからのフォローアップが必要。地下鉄車両基地内道路へ接続する道路計画を地下鉄公社（MRTA）が認めていないため、道路計画を含めた地区界の見直しを検討中。
なお、大規模住宅開発業者からの保留地購入と他パイロット地区の地権者から土地購入の意向があり、当地区のポテンシャルが一定の評価を得ていることがうかがえる。

<10月末インタビューからの補足>

- ・ 幹線に取り付く入り口部分の銀行所有地は、タイでは銀行が開発を許されていないので、売却のみの方針を変えておらず、依然難航している。
- ・ しかし、将来の地下鉄延伸に伴う新駅の設置から至近で、ポテンシャルは高い。BMA、MRTAとの検討会議も、10月中旬に初めて開かれたところ。

5. チャアム・プロジェクト

実施地区：ペチャブuri県チャアム市

地区面積：28.8ha

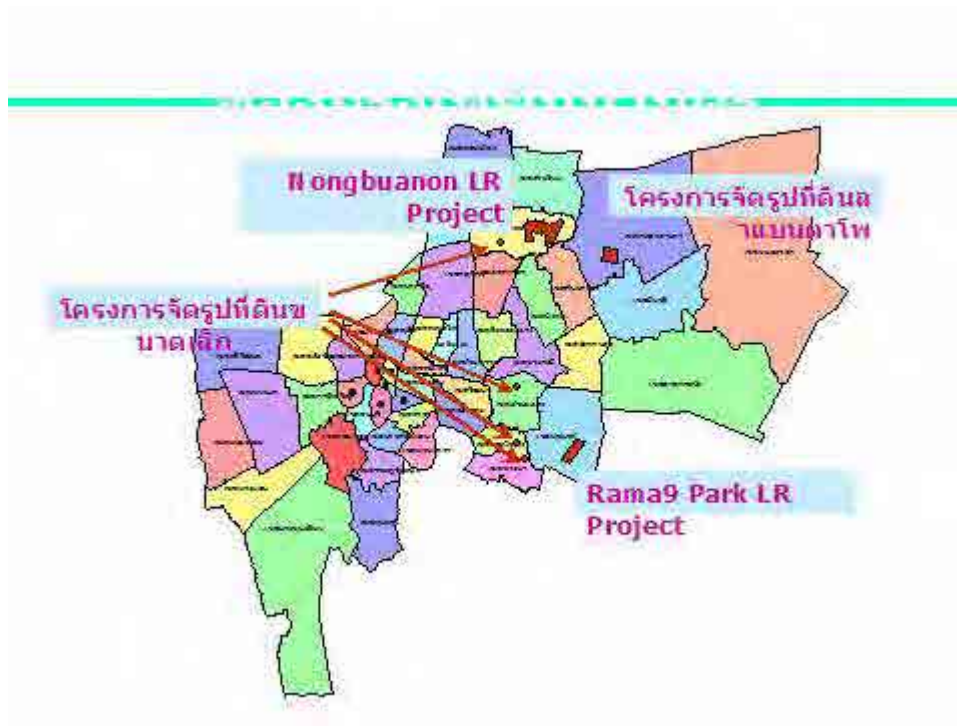
地権者数：91区画 77人

特 色：ビーチリゾート後背地（未利用地）開発

現状課題：観光地の二次的施設（動物園等）開発を目的として地権者の合意形成を図っているが、最近民間企業から直接買収などの話があり地権者の事業参加意識がまとまっていない。また、地権者が遠方であるため説明会を頻繁に行うことができない状況もあり協議が難航。

4. BMA 検討地区資料

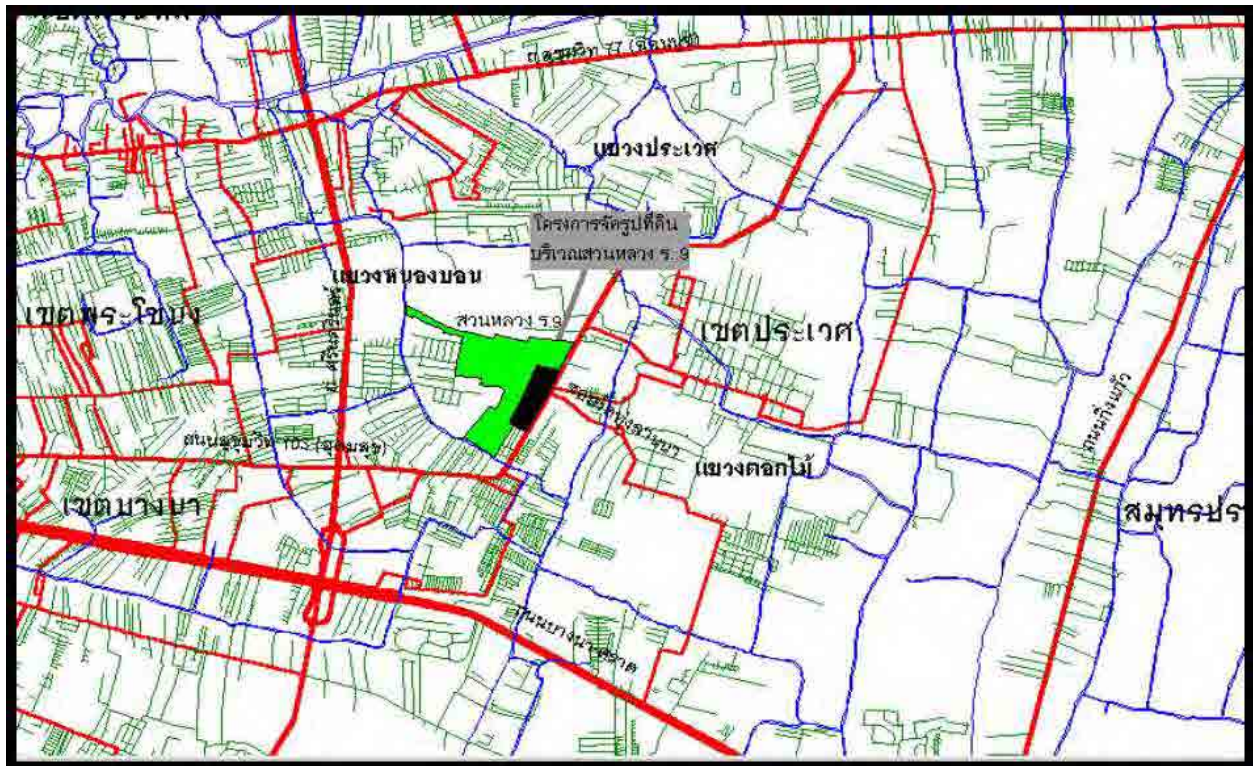
① プロジェクトの位置図



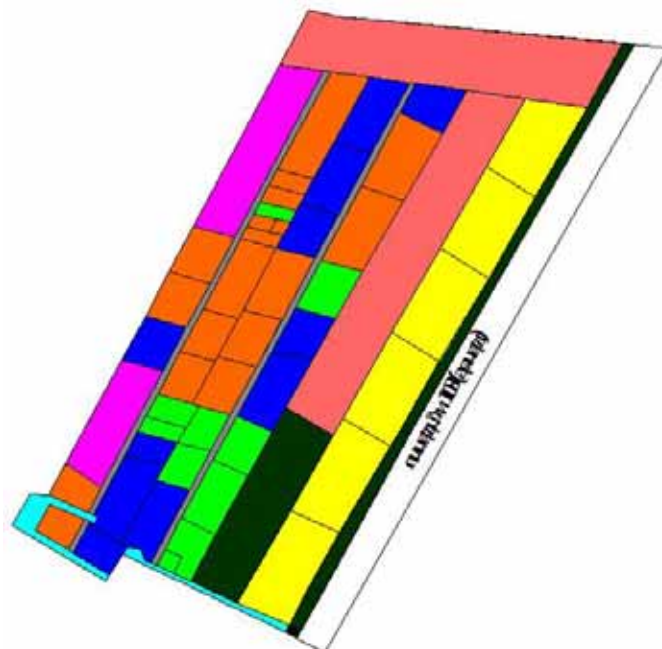
② ラマ 9 世公園隣接地区の航空写真



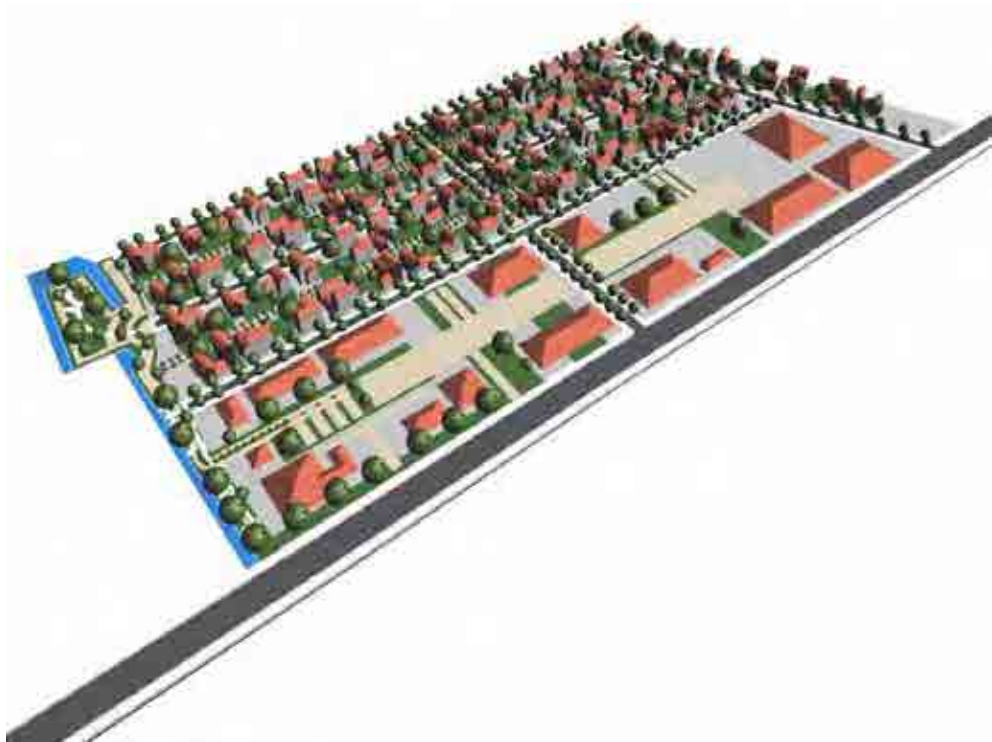
③ ラマ9世公園隣接地区の周辺道路図



④ 同 地籍図



⑤ 同 完成予想図



5. 協議議事録

内務省公共事業・都市計画局（DPT）表敬	
日 時	2009 年 11 月 2 日（月）11:00-12:00
場 所	DPT 局長執務室
出席者	先方：Mr. Udom Puasakul DPT 局長, Mr. Adisorn Manomaitamrongkul 土地区画整理部長、澤田専門家、三浦専門家 ほか 当方：三宅団長、脇坂団員、早川団員
三宅団長より本調査団の目的について説明後、以下のとおり協議があった。 局長）本件は、今年 8 月に JICA・国交省を訪問し、協力依頼をしてきたところ。「区画整理促進プロジェクト」のおかげで、現在、区画整理のマスタープランも多数上がってきており、5 つのパイロット事業も進んでおり、深く感謝している。 団長）今回調査は、今までの技術移転の収束と今後の自立的発展・普及のための調査と考えている。そのためには、プロジェクト期間内に、区画整理パイロット事業が終わり、成功モデルを示すことが効果的と思量。今後も事業が順調に進むよう、局長からの支援を願いたい。また次の 2 点について懸念がある。①BMA/NHA との連携、②土地区画整理法が他の法律との調整ができていない点。 局長）NHA とは既に北部ペチャブンを対象として、ワーキンググループが設立されることになったところである。最近内務省の新しい方針として、都市計画が国家開発の新しい方法として謳われている。この方針に対して、DPT が国内最大の専門家集団として、BMA/NHA の今後の開発に役立っていききたい。土地区画整理法と他制度の調整については、私が責任をもって他部局や省庁間に働きかけていく。	

キックオフ・ミーティング	
日 時	2009 年 11 月 2 日（月）13:30-15:30
場 所	DPT 土地区画整理部会議室
出席者	先方： Mr. Adisorn Manomaitamrongkul 区画整理部長、Mr. Preecha Ronnarong 総合計画部長、Mr. Soradej Sundararjun 海外協力部長、澤田専門家、堺専門家、三浦専門家 ほか 当方：三宅団長、脇坂団員、早川団員
今後の協議日程の確認、これまでの調査報告のあと、以下のとおり協議が行われた。 団長）日本はタイに対して 1990 年代より土地区画整理に係る協力を実施してきた。本プロジェクトは区画整理に係る技術協力を完成させ、さらに、タイにおいて土地区画整理の手法が自立的に発展する布石を築くことが肝要である。そのために、パイロット事業実施を軸として、①社会的インパクトの大きいバンコク内で土地区画整理事業を行うため BMA/NHA との連携体制を構築すること、②土地区画整理のコンセプトを一般に広めること、に焦点を当てている。ただし、パイロット事業の実施行程が延びれば協力期間を延ばすというわけではない。協力期間は最大 4 年であるということを承諾してもらいたい。 Preecha 総合計画部長）協力期間についてはこちらとしても十分了解しており、成功事例がいち早くできるよう努力していきたい。連携について、BMA・NHA は有力な施工者として認識。現在、連携が進んでいるところであり、今後強化していきたい部分である。	

JICA タイ事務所との協議	
日 時	2009 年 11 月 2 日（月） 16:00-17:30
場 所	JICA タイ事務所
出席者	先方：大西所長、山下次長、竹内所員、澤田専門家、堺専門家、三浦専門家 当方：三宅団長、青柳団員、脇坂団員、早川団員
調査団より、調査の目的及びこれまでの協議内容の説明のあと、以下のとおり議論があった。 団長）今回調査は、今までの技術移転の収束と今後の自立的発展・普及のための調査と考えており、プロジェクト期間内に、区画整理パイロット事業が終わり、成功モデルを示すことが効果的と思量。また、バンコク大都市圏でのプロジェクトのため、BMA、NHA との連携関係構築、そのための DPT による支援体制の整備が主たる目的。そのほか、ランパン市のプロジェクトの予算 0 査定と今後の見通し、区画整理法以外の他の法制度関連の調整遅れとその必要性について、DPT 局長の発言など等説明。 所長）専門家不在期間に事業が進まないのではないかと懸念がある。その対応のために年央採択されたという経緯もある。 次長）パイロット事業が期間内に終わらなかったときの対応について、M/M にしっかり残しておくべき。	

DPT と PDM 検討会議	
日 時	2009 年 11 月 3 日（火） 9:20-17:30
場 所	DPT 土地区画整理部会議室
出席者	先方：Mr. Adisorn Manomaitamrongkul 土地区画整理部長、Mr. Soradej Sundararjun 海外協力部長、Mr. Ittipong Tanmanee 区画整理部職員、Ms. Machar Potiganit 区画整理部職員、澤田専門家、堺専門家、三浦専門家 ほか 当方：三宅団長、青柳団員、脇坂団員、早川団員、竹内 JICA タイ事務所員
調査団より PDM の原案を説明後、以下のとおり議論があった。 ① Overall Goal タイ側より「第 10 次国家経済社会開発計画」記載表現に基づき、Land Readjustment (LR) method is continuously utilized as the most effective urban development method <u>for sustainable society, economy and environment.</u> への変更について合意。指標については、プロジェクト終了 5 年後の区画整理事業の実施中、実施済み地区の数に変更。 ② Project Purpose 「DPT の区画整理実施、支援能力が向上される」を測る指標として、DPT が支援する区画整理プロジェクトの数を採用。 ③ 成果 1 土地区画整理事業実施能力、技術の確立について - 活動 1-1 として、パイロット事業のモニターと事業管理、活動 1-2 としてパイロット事業を通じての OJT の実施、活動 1-5 パイロット事業経験を基にしたマニュアル、ガイドラインのレビュー/改訂。その指標としては、その実施状況とする点について、了承。 - 今回パイロット事業を通じて OJT を行うなかで、「換地計画、換地処分」技術の習得を追加しているので、その対象者（土地区画整理部内換地グループ、パイロット事業担当者、DPT 県担当者）の数を指標 1-4 に採用した。	

- ・ 活動 1-3、1-4 の他の法令（土地法、建築基準法等）との調整について
現在 DPT 関係者が考えている手順は、次の 3 ステップを考慮している。
A 実施プロセスでの運用上の調整（現行法制度の下で、プロジェクト実施のなかで調整）
B 他の法令の規則、基準との調整
C 以上で無理な場合、区画整理法の改正（他の法律の改正は、当部の管理外にあり、区画整理法の改正が優先）

議論の結果、活動として以下を採用し、指標としてその実施状況の確認を採用。

1-3. To coordinate among laws/acts related to LR

1-4. To review/revise regulations, standards etc. related to LR

④ 成果 2 土地区画整理事業施行者への支援体制の確立について

- ・ 支援体制は、研修による人事育成と BMA、NHA、地方自治体等を対象にした連携システムの構築の 2 本柱である。
- ・ まず研修について、タイ側から研修講師の育成が難しく、人材、資金、時間が足りないとの指摘があったが、自立的発展のためには定期研修の拡大を図る必要性で一致した。また、「活動」2-1 として、従来の換地コースに換地設計だけでなく、換地計画、換地処分を追加し、年間の定例研修（regular trainings）を拡充することとし、指標にもそのカリキュラムの数を採用した。
- ・ さらに、いままでの DPT 県事務所向けの研修から、DPT 県事務所が周辺自治体等へ研修を行うシステムも試行すべきであると、日本側から提案した。タイ側からは、まだ DPT 県事務所担当職員の能力がそこまで至っていないとの意見も多く出たが、DPT 本局の支援の下で行い、「活動」2-2 に入れ、指標にも開催回数を採用することで合意された。
- ・ このほか、既に確立している「都市計画研修」の仕組みを参考とすべきという意見や、パイロット事業を実施している DPT 県事務所を核とした地域研修センター構想の意見も、タイ側から出されたが、段階的に改善、拡充していくべきとの意見に集約された。
- ・ DPT の土地区画整理事業実施主体からの相談、コンサルティングなどによる連携強化についても合意され、「活動」2-3 に入れ、指標にもコンサルティング会議開催回数を採用することとした。
- ・ BMA、NHA との連携強化については、今回両機関から C/P がおのおの 3 名予定されているが、その具体の業務形態等についてタイ側に明確化するよう要請した。

タイ側は、あまり具体イメージが明確化されておらず、議論の結果、部長より以下が披露された。

- ① DPT を通じて、BMA、NHA が C/P 人材を選抜
- ② DPT をセンターとして研修等実施
- ③ 日本人専門家は DPT と一緒に両機関にアドバイスする。

など、あくまでも DPT 主体で行う旨の話があった。

日本側からは、単に研修だけでなく、具体のプロジェクトを推進する「タスクフォース」の設置や出向などはできないのかとの話も出したが、タイ側からは、出向は難しく、「タスクフォース」は今後交渉してみる旨回答があった。日本側からは、こういう状態では C/P として両機関を入れるわけにはいかず、「協力機関」として PDM に記載することとなり、至急連携関係の中身を明確化してほしい旨発言した。

⑥ 成果 3 土地区画整理のコンセプトの一般への普及については、活動、指標とも異論なく了承された。

⑦ 投入について

- ・ 日本側の投入として、以下を提案
- ・ 長期専門家は、チーフアドバイザー兼事業マネジメント全般を担当する。
- ・ 短期専門家は、換地計画、換地処分、事業進捗管理分野を担当するものと考えており、必要に応じて他の専門分野も考慮する。
- ・ その他、本邦研修
- ・ タイ側の投入として、C/P の配備、ローカルコストの負担などを想定

⑧ プロジェクトのコーディネーターの必要性について

タイ側の意見としては、長期専門家に本来業務に集中してもらうためにも、単なる秘書や通訳でなく、事業の中身を分かったうえで、タイ側と日本側のコミュニケーションが円滑に進むような人材が必要と考えている。コスト負担を含め至急検討する。

DPT と PDM 修正、R/D 検討会議	
日 時	2009 年 11 月 4 日（水）9:30-12:00
場 所	DPT 土地区画整理部会議室
出席者	先 方：Mr. Adisorn Manomaitamrongkul 土地区画整理部長、Mr. Pairoj Rungjintanakarn 土木計画部長、澤田専門家、堺専門家、三浦専門家 ほか 当 方：三宅団長、青柳団員、脇坂団員、早川団員、竹内 JICA タイ事務所員
<BMA・NHA との連携について> BMA・NHA 両機関の位置づけは、その人的、財政的能力、立地ポテンシャルを考えると、区画整理普及のために不可欠で、従来の 76 県の 1 つの位置づけとは別に考えるべきである旨強調し、両機関訪問時までには考え方をまとめてほしい旨要請。 ① タイ側から、あまり支援システムばかり強調しないでほしい旨の意見が出たが、団長よりパイロット事業の推進と支援システムの確立は両輪で、前者を通じて支援能力の向上が図られる旨説明。さらに、今回のプロジェクトが最終の段階なので、パイロット事業の工程は厳守されたい、延期はできない、そのための投入は十分考えたい旨の発言があった。 ② プロジェクトのコーディネーターについては、タイ側としては、タイの社会状況及び DPT の業務概要が分かり、長期専門家とタイ側 C/P とのコミュニケーションが円滑に進むような人材を希望している。コスト分担については、検討したい旨発言があり、日本側としては未決定だと PDM に記載できず、日本人にこだわらない旨発言した。長期専門家については、土地区画整理事業の全側面、全体像に十分な知識をもち、タイと日本の状況を比較考量のうえアドバイスできる人材が今後の効率的技術移転、人材育成、土地区画整理の自立的発展のため必要との意見があった。	

DPT と PDM 修正、R/D 検討会議	
日 時	2009 年 11 月 4 日（水）14:00-17:30
場 所	DPT 土地区画整理部会議室
出席者	先方：Mr. Supol Sripan DPT 副局長、Mr. Adisorn Manomaitamrongkul 土地区画整理部長、Mr. Soradej Sundararjun 海外協力部長、Mr. Preecha Ronnarong 総合計画部長、澤田専門家、堺専門家、三浦専門家 ほか 当方：三宅団長、青柳団員、脇坂団員、早川団員、竹内 JICA タイ事務所員
PDM の合意事項と未合意事項について確認のあと、以下のとおり議論があった。 総合計画部長）支援システムに、経済面の支援は欠かせない。現在のパイロット事業は、国が 100% 出しているが、今後は地方との補助率や組合施行への助成を検討すべき。日本人専門家から日本の事例を勉強すべき。 副局長）タイ側に言いたいこととして、上記を含め、日本の土地区画整理法、関連法規、助成制度をもっと勉強してほしい。そのまま使えと言っているわけではないが、タイ語に翻訳して法律家の間で勉強し、DPT 局長や自治体の長が理解できる行政的マネジメントに使えるものにしてほしい（タイ語翻訳費用は要求しているとの声、澤田専門家より、DMUD で概要紹介との言あり）。 総合計画部長）上記により、タイ財務省に対して、日本ではこうやっていると言明でき、予算確保がしやすくなるであろう。これは技術編とは別に、トップクラスの実施面からの判断に役立つ。 団長）日本の事例紹介は可能。経済面での支援を除いたのは、基本的にタイの問題という認識からであったが、追加したい。結果、活動 1-6 でその現状をレビューし、活動 2-4 でその改善策を図る（1-6 To review existing financial framework、2-4 To improve financial framework）こととし、了承された。 青柳団員）タイの区画整理には日本と比べて、以下の 3 つの点が欠けていると考えている。 ・ 日本では補助金制度により、官民連携、事業主体への支援機能がある。 ・ 日本では土地区画整理事業が長期化する場合、仮換地、使用収益制度が不可欠だが、それが整備されていない点。 ・ 強制力がない点。土地区画整理制度は、道路等公共施設の整備という公共性の高い事業であるので、強制収用など公権力の執行が可能だが、タイでは一般的でない点。 副局長）土地区画整理プロジェクトの自立発展性のためには、パイロット事業以外の土地区画整理事業について補助金制度も必要ならやらなくてはならない。日本人専門家の助けを借りれば、より良いものがより早くできると考えている。 ・ 団長より M/M の特筆について説明。 ・ 副局長より、「wrap up という言葉は残念。ひとつの区切りという意味に変更してほしい。日本人がいなくても我々はやらなくてはならないのだから」という言を受け、the final stage に変更。	

NHA への訪問、討議	
日 時	2009 年 11 月 5 日（木）9:00-9:45
場 所	NHA 本部会議室
出席者	先方：Mr. Niroom Jiamjanyong NHA 副総裁、Ms. Ruangtong Taameerak NHA ニュータウン部次長、Mr. Adisorn Manomaitamrongkul DPT 土地区画整理部長 ほか 当方：三宅団長、青柳団員、脇坂団員、早川団員、竹内 JICA タイ事務所員
団長より挨拶と PDM を使った連携イメージの説明のあと、以下のとおり議論があった。 ① NHA は 2 年前から土地区画整理の手法を研究しており、現在 2 つのパイロットプロジェクト（バンコクのラカバン地区とペチャブン地区）を検討中。地方にあるペチャブン地区では、DPT 県事務所に十分な協力が得られなかったため、DPT 本省に協力を依頼した。NHA プロジェクトも今後 DPT が主導しないとうまく動かないことが想定される。 ② 今年度の NHA の土地区画整理関連予算について、調査費程度はあるが、事業分は確保していない。 ③ NHA をプロジェクトの連携の対象としてくれることについて感謝。都市開発課の 10 名のスタッフに対応させ、NHA 内に技術部があるので情報交換をさせる。実際に事業を実施するためにはタスクフォースが必要。 ④ 連携体制のイメージだが、NHA 職員の DPT 出向は難しい。DPT との定期協議や特別研修への参加が考えられるが、具体的活動については事務方でよく協議をする必要がある。	

DPT と R/D 他検討会議	
日 時	2009 年 11 月 5 日（木）11:00-17:00
場 所	DPT 土地区画整理部会議室
出席者	先方：Mr. Adisorn Manomaitamrongkul 土地区画整理部長、Mr. Soradej Sundararjun 海外協力部長、澤田専門家、堺専門家、三浦専門家 ほか 当方：三宅団長、青柳団員、脇坂団員、早川団員、竹内 JICA タイ事務所員
① プロジェクト名称、要請書にある「Support for」を削除することで合意。 ② M/M の Attached Document IV、Remarks の coordination について、タイ側がその必要性を説明したが、費用分担について議論が持ち越し、明日までに副局長と相談することとした（結果として、その晚了承された）。 ③ PDM の前提条件、外部条件を説明し了解。2-2 に当初入っていた、DPT 県事務所による研修の試行（Trial training）から、施行ではなくすぐに実施すべしという DPT 副局長の言もあり、Trial を落とし、研修の実施とした。 ④ PO 案の説明 ・ 団長より PO 案は、プロジェクト期間中の活動イメージであり、土地区画整理部の活動については、別途本人たちが作成するべきものであるとの旨が伝えられた。 ・ 青柳団員より、作成上の主要ポイントを以下説明。 ランパンの事業見通しをベースに作成。プロジェクト期間として 2010 年 5 月～2014 年 3 月を想定。初年度 2010 年は OJT、保留地処分、法制度、経済的諸問題の検討開始。2011 年度は 1 年目の成果を踏まえ研修、セミナーの開催。2012 年度はランパンの換地処分、清算金業務の OJT。最終年度は、それまでの総括とマニュアル等の改訂。	

DPT と R/D 他最終文言確認会議	
日 時	2009 年 11 月 6 日（金）8:45-9:45
場 所	DPT 土地区画整理部会議室
出席者	先方：Mr. Adisorn Manomaitamrongkul 土地区画整理部長、Mr. Soradej Sundararjun 海外協力部長、Mr. Ittipong Tanmanee 区画整理部職員、Ms. Machar Potiganit 区画整理部職員、澤田専門家、堺専門家、三浦専門家 他 当方：三宅団長、青柳団員、脇坂団員、早川団員
投入の本邦研修量、coordination の日本、タイ双方の費用負担の表現等を議論し、合意。	

BMA への訪問、討議	
日 時	2009 年 11 月 6 日（金）10:15-11:45
場 所	BMA 本部会議室
出席者	先方：Mr. Khunpol Prompaet BMA 都市計画局副局長、Mr. Settaya Phackanok BMA 土地区画整理部長、Ms. Urai Aramvongtrakul BMA 土地区画整理課主任、Mr. Adisorn Manomaitamrongkul DPT 土地区画整理部長 ほか 当方：三宅団長、青柳団員、脇坂団員、早川団員
Khunpol 副局長により、JICA 技術協力の長い歴史に感謝すると同時に今後の支援を期待との挨拶。団長より挨拶と趣旨説明、DPT 土地区画整理部より PDM を使った連携イメージの説明があったあと、以下のとおり議論があった。 <BMA 実施の土地区画整理事業について> Settaya 部長より、現在 BMA の進めている 2 つの土地区画整理事業（ラマ 9 世公園地区、ロンゲアムロン地区）の状況の説明があった（バンコク市内は都市基盤整備水準が低く土地区画整理が必要なこと、しかし地権者は開発には賛成でも減歩には反対する状況等）。 ラマ 9 世公園地区は、既に地権者説明を何度も開いており、区役所も前向きである。区画内最大の地主は自己資金による開発も考えているが、それを許すと、地権者の合意の下に行うという区画整理の好事例にならない。事業主体には組合施行を予定しているが、組合には国費投入ができず、これが最大の課題であるとのこと。 <連携関係について> ・DPT から、定期協議や技術研修への参加など、連携体制の構築に向けたアイデアの提案があった。 ・DPT としては、「タスクフォース」は、それぞれの職場を離れるわけにはいけないので、特定プロジェクトの推進に向けた共同検討が主となり、研修等を含め必要資金はすべて DPT 側で用意する旨発言。 ・BMA 側として、連携関係のイメージについては基本的に了解するとの発言。 土地区画整理の県マスタープランの検討状況については、来年（2010 年）1 月の承認を期待しているが、未定である。しかし、現在の地区は、組合施行を予定しているので、県マスタープランの承認とは無関係に進めることができる旨の発言があった。	

JICA タイ事務所報告	
日 時	2009 年 11 月 6 日（金）13:00-15:00
場 所	JICA タイ事務所
出席者	先方：田中次長、竹内所員、澤田専門家、堺専門家、三浦専門家 当方：三宅団長、青柳団員、脇坂団員、早川団員
調査団より調査結果の報告及び団長所感（暫定案）の説明のあと、以下のとおり議論があった。 竹内所員より、BMA・NHA との連携関係、コーディネーターにかかわるローカルコストのタイ側との費用分担について説明。 田中次長）ローカルスタッフに JICA の経理処理まで任せるのは疑問。タイ側が金を負担すると言っているなら、現地コンサルに外注して、人材派遣を考えられないか等の意見が出されたが、金額と人材の業務内容につき、今後タイ側と調整の必要性を確認した。 また同次長より、パイロット事業が期間内で終わらないときの対応について質問が出たが、プロジェクト事業の法的終了前までに、土地区画整理事業収束時に必要な技術の移転が完了していれば問題はなく、プロジェクトの設計上も、パイロット事業が終了しなくてもプロジェクトを終了することができるようになっている旨の説明をした。 このほか、パイロット事業のひとつが完了すれば今後の技術の汎用性ができるといえるのか、他の法律との調整の必要性や DPT の認識度合い等の質問が出た。個別の事業をみていくと 2 つと同じものではなく、それぞれの問題に対処する必要はあるが、手続きは共通しているため、パイロット事業で土地区画整理事業の手続きを完了することができれば、汎用性があるという理解。	

JCC 会議（「促進プロジェクト」の結果報告と今回案件の M/M、R/D）	
日 時	2009 年 11 月 6 日（金）15:30-17:15
場 所	DPT 本局大会議室
出席者	先方：Mr. Udom Puasakul DPT 局長、Mr. Adisorn Manomaitamrongkul 土地区画整理部長、Ms. Somsuan Howe TICA 開発協力局員、Mr. Settaya Phackanok BMA 土地区画整理部長、Mr. Chaiyanan Chinwong NHA ニュータウン部主任 ほか 当方：三宅団長、青柳団員、脇坂団員、早川団員、田中 JICA タイ事務所次長、竹内所員
局長）土地区画整理の普及のためには、国民と公共機関が一緒にやっていくことの理解が不可欠である。成功モデルをつくれば、土地区画整理の理解も促進されよう。日本人専門家の今後の協力に期待したい。 ＜専門家不在期間について＞ 「土地区画整理促進プロジェクト」と「土地区画整理システム自立的発展・普及開発プロジェクト」の間に半年程の専門家不在期間が生じるが、この期間は、土地区画整理部のこれまでの活動をレビューする良い機会である。 ＜土地区画整理部について＞ 土地区画整理部を正式部署化することが、今年度の DPT の方針として明言されており、推し進めていきたいと思う。一方で、土地区画整理部に能力のある人材は揃っているが、人員不足が問題となっている。政府構造改革による定員削減の影響もあるが、土地区画整理部としての戦略計画がはっきりしないことも要因となっている。	

＜他実施機関との連携について＞

BMA・NHA との連携については、これまでは互いにためらいもあったが、次期プロジェクトでは開始時から協力体制構築や情報共有を行い、ともにエキスパートになろう。

BMA 土地区画整理部長）土地区画整理事業は、バンコクの道路沿いのリボン状開発とは異なる都市開発の洗練された手法であると認識。ただし、公共のために市民の負担が伴う点の合意形成が難しく、DPT・JICA 専門家による技術移転に期待。

NHA ニュータウン部主任）NHA は今まで住宅供給が主体であったが、これからはコミュニティづくり・まちづくりへ転換しつつある。このため内部機構を改組して、土地区画整理担当組織を設立した。土地区画整理を通じて DPT やチュラロンコン大学と関係ができ、人と組織の準備ができたので、これからは実際のプロジェクト推進を行っていくのみである。

＜その他＞

TICA 開発協力局員）この 4 年間「促進プロジェクト」をモニターしてきており、その成果達成状況にも満足している。次期プロジェクトはこれを礎としてパイロット事業を完了させるために、日本へ技術協力を要請した。タイにおいて土地区画整理は必ず根付くものと信じて支援を続けて行きたい。

JICA 田中次長）今日は、今までの協力のひとつの区切り。次のプロジェクト開始をめざし、(2010 年) 1 月または 2 月の正式 R/D 署名が必要であり、今後の調整をお願いしたい。DPT も引き続き高い優先度をお願いしたい。

DPT ランパン県事務所との協議

日 時	2009 年 11 月 9 日（月）9:00-10:15
場 所	DPT ランパン県事務所会議室
出席者	先方：Mr. Yanyong Pongsantigul DPT ランパン県事務所長、Mr. Waiyawut Srirat ランパン県事務所都市計画アナリスト、Mr. Ittipong Tanmanee DPT 区画整理部職員 他 当方：三宅団長、青柳団員、脇坂団員、早川団員

DPT ランパン県事務所所長）土地区画整理事業は国の政策として推し進めてきており、DPT 県事務所もランパン市役所に全面的に協力している。市予算は確保されていると思うが、経済状況が良くないので保留地処分などに懸念がある。地権者へは、1 年間協議をしてきており、1 名を除き全員が同意している。タイは大家族制で土地への執着が強い点がネックとなっている。現在の状況は、審議会の承認のため換地設計の修正中である。このほか、小地主、既存家屋 5 件の移転補償が課題。事業費は 3 年間で 4,600 万バーツ（約 1 億 4,000 万円）。土地区画整理基金の活用も期待している。

＜プロジェクトサイトについて＞

選択の理由は、旧国道 1 号線とアジア国道を連結する場所にあり、市中心部から 5.7km、空港から 2km と交通利便性に優れ、未利用地が存在していたためである。中央部分に、運輸省地方道路局が幅員 20m の幹線道路を建設し、供用済みである。地区は全域、都市計画の中密度住宅地域に位置している。20 年近く動かなかった道路整備が土地区画整理の手法により促進されたことは意味があったことだと認識している。

＜ランパン市と DPT の業務分担について＞

市は工事執行、地元調整、事業の運営全般を担当、DPT 県事務所はアドバイザーとしての役割、

DPT 本省は事業計画、換地原案作成をしている。人員は、市役所が 3 名、DPT 県事務所が 3 名おり、うち 1 名はナーンの県事務所から異動で、土地区画整理事業経験者である。

ランパン市役所	
日 時	2009 年 11 月 9 日（月）10:30-12:00
場 所	ランパン市役所
出席者	先方：Mr. Manat Wongchansri 市長アドバイザー、Mr. Bunnasart Suktrakul タウンプランナー、Mr. Ittipong Tanmanee DPT 区画整理部職員 ほか 当方：三宅団長、青柳団員、脇坂団員、早川団員
団長）タイの土地区画整理プロジェクトの中でランパンが最も早く成功モデルになると期待しているが、今年度、ランパン市の土地区画整理のための予算が 0 査定と聞いている。この点は次期プロジェクトにおいて懸念材料となっており、市長の協力を得たい。 市長アドバイザー）今年度予算は、地権者間で換地設計が合意されなかったため、それが通れば年央の補正予算も可能。市議会での審議は通過するだろう。これは手続き上の問題であり、プロセスとしては着々と進んでいる。財源については市予算のほかに、土地区画整理基金や市中銀行からの融資を期待。市長からは、保留地の処分も併行的に検討すべしとのこと。保留地は市が取得し、施設の建設・運営は民間へ委託することも考えられている。土地区画整理事業のメリットは、遊休地の有効利用と市の観光振興拠点開発が可能なこと。現在、民間によるホテル建設の話も聞いている。	

ランパン・プロジェクト関係者及び地権者との協議	
日 時	2009 年 11 月 9 日（月）12:30-15:00
場 所	DPT ランパン県事務所
出席者	先方：Prasid 氏（ランパン商工会議所会長、土地区画整理事業顧問会委員）、Chaisinn 氏（最大地主） Mr. Ittipong Tanmanee DPT 区画整理部職員 ほか 当方：三宅団長、青柳団員、脇坂団員、早川団員
Prasid 氏）既に道路沿いにある土地所有者や小地主は、土地区画整理事業へのインセンティブが低い。土地の評価を上げるためには、市が構想している「観光/ビジネスセンター」より、開発の核となる学校、駐車場、若い人が商売等をやる賃料が低い近代的市場（18 ライ 約 2.9ha 程度）が必要。 Chaisinn 氏）土地区画整理事業に賛成だが、計画が上がった段階から、非常に長く待たされており、早く着工してもらいたい。区画整理後、自分の土地は貸して地代収入を期待。空港、病院に近いので、ロングステイ用のマンションの候補地にもなるのではないかと。	

6. 政省令、規則、基準等の制定状況

政省令、規則、規準等の 2009 年 10 月末時点の制定状況

Standards, Regulations and Ministerial Orders as Land Readjustment Act B.E. 2547

No.	Announcement of Prime Minister's Office (内閣総理大臣の公告事項)	Article (法律条文)	Sub-Committee's Approval (委員会分科会の承認)	LR Committee's Approval (区画整理中央委員会の承認)	To be enforced (施行)
1	Standards and Methods of Qualified Person Selection of LR Committee. (区画整理中央委員会の委員選任基準、方法)	5 (2)	Finished (完了)	Cabinet's Approval on May 3, 2005 (閣議承認)	◎ Feb.8, 2007
No.	Announcement of LR Committee (区画整理中央委員会の公告事項)	Article (法律条文)	Sub-Committee's Approval (委員会分科会の承認)	LR Committee's Approval (区画整理中央委員会の承認)	To be enforced (施行)
2	Standards and Methods of Qualified Person Selection of Provincial LR Committee. (区画整理県委員会の有識者委員の選任基準、方法)	6 (5) 11(2)	Finished (完了) 以下同様	LR Committee's Approval (区画整理中央委員会の承認)以下同様 on Dec 21, 2005	◎ Feb.8, 2007
3	Standards and Methods of Qualified Person Selection of BMA LR Committee. (区画整理バンコク都委員会の有識者委員の選任基準、方法)	12 (2)	Finished	LR Committee's Approval on Dec 21, 2005	◎ Feb.8, 2007
4	Determination of the qualification, number of property appraisal specialist, and property evaluative standard for LR project implementation. (区画整理施行における不動産評価者の資格、人数及び不動産評価基準の決定)	6 (9) ✦	Finished	LR Committee's Approval on Sep 20, 2007	◎ June 18, 2008
5	Standards of receiving, spending, keeping and using LR Fund. (区画整理基金における資金の受領、支出、保全及び運用に関する基準)	6 (10)	Finished	LR Committee's Approval on Apr.2, 2007	◎ Jan.,21, 2008
6	Consideration of expenses and compensations for the damage was caused by survey implementation. / Proposal to the Committee's consideration of compensation. (測量の実施に伴う損失への補償及び測量費の負担/中央委員会の保証金についての規定)	42, 59 Paragraph 2 ✦	Finished	LR Committee's Approval on Jul.16, 2007	◎ Feb.19, 2008
No.	LR Committee Regulations (区画整理中央委員会の制定規則)	Article (法律条文)	Sub-Committee's Approval (委員会分科会の承認)	LR Committee's Approval (区画整理中央委員会の承認)	To be enforced (施行)
7	Registration of LR Association and Inspection of Association's Implementation. (区画整理組合の登録及び監査)	6 (12), 13	Finished	LR Committee's Approval on Apr.2, 2007	◎ Mar. 14, 2007
8	Announcement of LR Committee on the standard, procedure and method of Appointment of LR Association's Inspector (区画整理組合の監査委員の選出基準、手続き、方法に関する区画整理中央委員会の公告)	13 para 2	Finished	Approved	◎ Sep.29, 2007
9	Principle, procedure and condition of LR, announcement of LR project, opinion proposal of person who gain and lose to project and project approval (事業施行及び事業認可、公告、利害関係人の意見書の取り扱いに関する原則、手続き、条件)	6 (4), 41(2), 43(2)(4)	Finished	Approved	◎ Mar. 14, 2007

10	Subsidy or loan for the government organization, local authority, public organization or state enterprise to construct or improve the public facilities or public area supporting LR implementation. /LR Fund Management (区画整理の実施に必要な公共施設または公共利便施設の整備改善のための、官庁部局、地方自治体、政府機関、公社公団に対する補助金または融資に関する規定。/区画整理基金からの補助金または融資に関する規定。)	6 (6)(7)	Aug 17, 2006	LR Committee on 16,Sep , 2009 ordered amendment	Interior Ministry mentioned to revise. Sep 1, 2008
11	Consideration of compensation cost, damage cost or other expenses of LR implementation for the advance payment by LR fund. (区画整理施行における補償金、損失費用やその他経費についての基金からの前払いの検討に関する規定)	6 (8)	Finished	LR Committee on 16,Sep , 2009 ordered amendment	Interior Ministry mentioned to revise. Sep 1, 2008
12	Usage of public land, provision of compensated land for public land and land acquisition in land readjustment project area. (区画整理施行地区における公共用地の使用、これらの土地に対する代替地の設定、土地の収用に関する規定)	6 (11)	Finished	LR Committee's Approval on Jul.16, 2007	Feb. 18, 2009
No.	Ministerial Orders, Regulations and Announcement of LR Fund Committee (土地区画整理基金に関する政省令、規則、公告)	Article (法律条文)	Sub-Committee's Approval (委員会分科会の承認)	LR Committee's Approval (区画整理中央委員会の承認)	To be enforced (施行)
13	Regulation on Landowners or Real Estate forming into group in order to select the Advisor of LR project (区画整理顧問会委員選任のための地権者または不動産共同所有者に関する規則)	52 Para 2	Finished	LR Committee's Approval on Dec 25, 2006	on Jul 11, 2007
14	Announcement on other standards, procedures and conditions for the project implementing body make loan from LR Fund. (区画整理基金から融資をうける事業施行者の基準、手続き、条件等の公告に関する規定。)	81 (2)	Finished	Already approved by LR Fund Committee on May 29, 2008 and waiting to propose to LR Committee	Committee of Interior Ministry mentioned to revise Sep.19, 2008
5	Regulation on the Determination of standard, method and condition to hold the right of ownership, possession and other property to initiate the right, to make the juristic act and to invest to get an advantage from Fund's property (基金の所有権、占有権及び財産の保有権限、法的手続きの執行権限、基金資産による利潤目的の投資活動の権限に対する基準、方法、条件の決定に関する規則)	81 (2)	Finished	Already approved by LR Fund Committee on Sep. 24, 2007	
16	Announcement of LR Administrative Fund on the investment from Fund's property. (基金資産を活用した投資活動に関する基金運用委員会の公告)	77 (4) 81 (2)	Finished	Already approved by LR Committee on May 29, 2007	Committee of Interior Ministry mentioned to revise Sep.19, 2008
17	Regulation on the Administration of LR Fund Office. (区画整理基金事務所の事務運営に関する規則)	81 (3)	-	Under the consideration of Sub-Committee	
18	Regulation on procurement(調達に関する規則)	81 (1)(2)(3)	Drafted	-	-
No.	Ministerial Orders (政省令)	Article (法律条文)	Sub-Committee's Approval (委員会分科会の承認)	LR Committee's Approval (区画整理中央委員会の承認)	To be enforced (施行)

19	Appointment of Provisional LR Association Committee. / Association's abrogation. (区画整理県委員会の組合理事の任命及び組合の解散に関する規定)	30, 31 (2)	Finished	LR Committee's Approval on Jul.16, 2007	Under the consideration of National Council Sep 1, 2008
20	Ministerial Order on List of Government organizations that will be implemented LR project. (区画整理事業の施行予定者である政府機関リストに関する政省令)	35 (4)	Draft	** There is no any organization request to join	
21	Principle and procedure of issuance of right certificate on new plot or condominium and other registrations (換地後の土地権利証またはコンドミニアム内の権利証の発行及び登記の原則と手続き)	71	Finished	Finished	☉ Mar. 27, 2009
22	Standards of consideration of secure and protective guarantee to the person concerned to LR project implementation. (区画整理事業の申請者に対して、事業の安定及び関係者を保護するための担保の設定基準)	46 (2) ✦✦	Aug 17, 2006	LR Committee's Approval on Dec 25, 2006	☉ Apr. 28, 2008
23	The election, meeting and allowance of LR Advisory Group. (区画整理顧問会の委員の選挙の方法、会議定足数、報酬)	52 (5) (6) ✦✦	Jul 27, 2006	LR Committee's Approval on Dec 25, 2006	☉ Mar. 27, 2009
24	Determination of the size of smallest parcel for LR project implementation. (区画整理事業の施行における換地の最小規模の決定)	64 (2) ✦	Finished	LR Committee's Approval on Aug 24, 2006	☉ Dec 17, 2008
25	Standard of call of rental payment or cost of right of usage right in the land from LR Implementing Body (区画整理事業施行者に対して、(土地の権利の解約またはコンドミニアムの賃貸契約の解約に伴い)契約において支払った金銭または権利講師料の請求基準)	67 ✦	Finished	LR Committee's Approval on Apr.2, 2007	☉ May 14, 2009
26	Compensation for increasing or decreasing value from LR project (区画整理事業の施行に伴い、受ける利益の差による清算金の交付)	69 (2)	Finished	LR Committee's Approval on Apr.2, 2007	☉ May 7, 2009

(注)

Remark: ✦✦ Necessary Ministerial Orders and Regulations to get the project approval.
(事業認可をうるために必要な政省令と規則)

✦ Necessary Ministerial Orders and Regulations to start construction
(工事着工に必要な政省令と規則)

● Already passed the State of Council, wait for announcement
(既に区画整理中央委員会を通過して、公告を待っている案件)

▲ In the cabinet (閣議承認待ち)

☉ Announcement (施行公告)

○ In the Ministry of Interior (内務省 承認待ち)

○ In LR Committee (区画整理中央委員会 承認待ち)

2009年10月末時点の結果

① 6つの政省令と11の規則が施行済み。

② 1つの政省令が国の審議会 (State of Council (Kridsdika)) で手続き中

- ③ 区画整理基金の3つの規則が区画整理中央委員会で検討中
- ④ 1つの政省令が、他の政府機関の事業実施への参加意志に関係するため未完了

7. その他資料収集リスト

その他入手資料リスト

- ① 「タイ国 第10次国家経済社会開発計画（2007－2011）要約」（英文）
- ② 「タイの土地区画整理の進め方」（タイ語の冊子）
- ③ 「タイの土地区画整理」（タイ語による一般向け解説版およびパンフレット等）
- ④ 事業マスタープラン申請様式
- ⑤ 土地区画整理事業手続きガイドライン表
- ⑥ 「ランパン土地区画整理事業 F/S 調査」
（タイ語 CD。内容は、保留地を対象にしたランパン市の慣行情報センター構想が主）
- ⑦ 「タイ国区画整理公共施設等計画標準策定準備調査」
（タイ語 CD。内容は、バンコク首都圏内の既存事例と既存標準の収集が主）
- ⑧ 換地設計マニュアル（地籍式、比例式の2分冊）タイ語
- ⑨ LR ニュースレター
- ⑩ 都市計画研修カリキュラム
- ⑪ 都市計画策定ハンドブック（タイ語なので見出しのみ）
- ⑫ 「バンコクの都市計画史」BMA 都市計画局
- ⑬ Statistical Profile of Bangkok Metropolitan Administration 2008
- ⑭ Annual Report 2007, National Housing Authority
- ⑮ Annual Report 2008, Government Housing Bank

