

ブラジル連邦共和国
クリチバ市における土地区画整理事業
実施能力強化プロジェクト
詳細計画策定調査報告書

平成25年4月
(2013年)

独立行政法人国際協力機構
経済基盤開発部

基盤
JR
13-180

ブラジル連邦共和国
クリチバ市における土地区画整理事業
実施能力強化プロジェクト
詳細計画策定調査報告書

平成25年4月
(2013年)

独立行政法人国際協力機構
経済基盤開発部

序 文

日本国政府はブラジル連邦共和国政府の要請に基づき、クリチバ市における土地区画整理事業実施能力強化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、2012年6月16日から同年7月31日まで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。

この報告書が本プロジェクトの今後の推進に役立つとともに、本技術協力プロジェクトが両国の友好・親善の一層の発展に寄与することを期待いたします。

終わりに、調査にご協力とご支援をいただいた関係各位に対し、心より感謝申し上げます。

平成 25 年 4 月

独立行政法人国際協力機構
経済基盤開発部長 三浦 和紀

目 次

序 文

目 次

調査対象位置図

写 真

略語表

第1章 詳細計画策定調査の概要	1
1-1 背景	1
1-2 調査目的	1
1-3 調査団員及び調査日程	1
1-4 JICAの土地区画整理に係る協力経緯	4
第2章 調査対象地域の概要	12
2-1 クリチバ市の概要	12
2-2 クリチバ市の都市政策の変遷	12
2-3 クリチバ市の受賞歴	13
第3章 実施機関及び関係機関	14
3-1 クリチバ都市計画研究所（IPPUC）	14
3-2 クリチバ市住宅供給公社（COHAB）	14
3-3 その他ブラジル関係機関	16
3-4 コロンビア国家企画庁（DNP）	18
第4章 クリチバ市の都市計画・土地区画整理に係る法制度	19
4-1 クリチバ市における土地区画整理法案策定の背景	19
4-2 クリチバ市土地区画整理法策定の経緯－土地区画整理法の法制度移転の試み	20
4-3 ブラジル及びクリチバ市都市法制の概要	29
4-4 クリチバ市土地区画整理法整備の今後に向けて	40
第5章 クリチバ市の都市計画課題とプロジェクト計画	41
5-1 クリチバ市の都市計画課題への取り組み	41
5-2 官民連携による都市整備の推進	48
5-3 区画整理事業等モデルプロジェクトの候補地区	51
5-4 クリチバ市の都市開発課題と今後の協力方針に係る提言	55
第6章 技術協力プロジェクトの概要	57
6-1 プロジェクトの理念及び役割	57
6-2 プロジェクト概要（協力期間、実施機関等）	58

6-3	PDM 概要（上位目標～活動、投入）	60
6-4	5項目評価	62
	詳細計画調査団所感	64
7-1	団長所感	64
7-2	都市計画団員所感	67
7-3	都市法制度団員所感	70
7-4	土地区画整理団員所感	72

付属資料

1.	Record of Discussions	77
2.	Minutes of Meeting	91
3.	協議議事録	111
4.	第三国専門家／帰国研修員所感	123
5.	詳細計画策定調査その2報告書	134

調査対象位置図





写真



協議の様子
(帰国研修員のプレゼン)



カシオ・タニグチ氏（元クリチバ市長／IPPUC 総
裁・現パラナ州企画長官）への表敬訪問



土地区画整理団員による、
日本の土地区画整理事例の紹介



帰国研修員、コロンビア専門家を交えた協議



R/D 署名
(IPPUC 総裁と越智団長)



市中心部再開発計画地
(BRT 路線を地下化し地上を歩行者専用とする計画)



グアダルーペ地区
(教会の前にバスターミナルがある)



タトゥアラ地区
(周辺に社会住宅があり道路用地の確保も進行中)



カシンバ地区



カシンバ地区
(対象地区内では民間開発が進んでいる)



COHAB 事業対象地域視察
(社会住宅)



COHAB 事業対象地域視察
(改善事業前地域)

略 語 表

略 語	英文表記	意味・説明
BRT	Bus Rapid Transit	バス高速輸送システム
COHAB	Companhia de Habitação Popular de Curitiba	クリチバ市住宅供給公社
CONCITIBA	Conselho da Cidade de Curitiba	都市計画審議会
C/P	Counterpart	カウンターパート
DNP	Departamento Nacional de Planeación	コロンビア国家企画庁
F/U	Follow-Up	フォローアップ
GDP	Gross Domestic Product	国内総生産
IDB	Inter-American Development Bank	米州開発銀行
IPPUC	Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba	クリチバ都市計画研究所
IUCN	International Union for Conservation of Nature and Natural Resources	国際自然保護連合
JBPP	Japan-Brasil Partnership Program	日本・ブラジルパートナーシッププログラム
JICA	Japan International Cooperation Agency	独立行政法人国際協力機構
M/M	Minutes of Meeting	ミニッツ（協議議事録）
M/P	Master Plan	マスタープラン
PDM	Project Design Matrics	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
SETRAN	Secretaria Municipal de Trânsito	クリチバ市交通局
UNEP	United Nations Environment Programme	国連環境会議
UN-Habitat	United Nations Human Settlements Programme	国連人間居住計画
UNICEF	United Nations Children's Fund	国連児童基金
URBS	Urbanização de Curitiba	クリチバ市交通公社

平成 24 年 7 月現在 JICA 月次統制レート 1 レアル=38.220 円、1 ドル=79.45 円（参考）

第1章 詳細計画策定調査の概要

1-1 背景

クリチバ市は1960年代後半から都市計画分野に係る先進的な対策を積極的に導入し、特に都市交通の分野における極めて効率的な公共交通システムを有しており、先進国を含めクリチバ市をモデルとした施策は数多く導入されている。

また、2008～2010年の3年間、クリチバ都市計画研究所（IPPUC¹）の職員が課題別研修「都市整備」コースに参加して、日本の土地区画整理への理解を深めている。さらに、2010年度、2011年度にコロンビアで実施された第三国研修「都市計画システムと土地管理ツール」にもIPPUCから2名ずつの職員が参加して、コロンビアの土地区画整理に係る取り組みへの理解を深めつつある。

これらの研修を踏まえ、現在、IPPCUはクリチバ市において土地区画整理のパイロット事業の実施を検討しているが、クリチバ市は都市交通を中心とした都市計画の経験が豊富な半面、総合的な国土・都市計画の法制度や計画体系整備が十分とはいえない。また、日本やコロンビアの事例を研究しているが、ブラジルの現状に合わせて実践的な土地区画整理の手法や業務フローを適用するにはパイロットプロジェクトの実施など、実践を通じた職員の能力向上、法整備を含めた制度整備が必要である。かかる状況を受け、土地区画整理の実施体制の強化のための技術協力プロジェクトがわが国に要請された。同要請を受け、独立行政法人国際協力機構（JICA）はまず2011年度にフォローアップ協力「クリチバ市土地区画整理導入支援事業」を実施し、ブラジル及びクリチバ市に係る都市計画制度と土地区画整理導入に係る課題の整理を行うとともに本プロジェクトの要請内容の確認などを行い、基礎的な情報を収集した。

1-2 調査目的

- ① IPPUCをはじめクリチバ市の関係機関〔クリチバ市交通公社（URBS²）、クリチバ市住宅供給公社（COHAB³）など〕、パラナ州と本技術協力プロジェクトの枠組みを協議し、基本方針、プロジェクト・デザイン・マトリックス（PDM）、活動計画（PO）、実施機関を決定する。
- ② パイロットプロジェクト対象地区及び事業スケジュールについて協議を行う。
- ③ クリチバ市で土地区画整理を行ううえで関係する法制度整備を行ううえで、カウンターパート（C/P）機関の要望に応じて課題解決の糸口を提示する。

1-3 調査団員及び調査日程

（1）調査全体工程

調査は2012年7月に日本人5名を中心とした調査団を派遣した詳細計画策定調査その1を行い、討議議事録（R/D）案を含むミニッツ（M/M）を締結し、2012年12月に日本人調査団員2名を中心とした詳細計画策定調査その2を行い、協力の詳細工程とC/P機関と合意した。

なお、以降、本調査報告書は主に詳細計画策定調査その1について主に記載し、調査その2については付属資料にてまとめることとする。

¹ IPPUC : Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba

² URBS : Urbanização de Curitiba

³ COHAB : Companhia de Habitação Popular de Curitiba

(2) 調査団員

調査団員は下記の表のとおり。なお、小林団員は後述の JICA がコロンビアに対して行った帯広国際センターでの本邦研修でコースリーダーを務めるとともに、短期専門家、評価調査団及び第三国研修講師としてコロンビアへの協力に現在に至るまで指導的役割を担いながら協力している。また、2011 年度のクリチバ市の帰国研修員に対するフォローアップ協力でも 10 月に短期専門家として現地入りし、2011 年度のコロンビア第三国研修に研修講師として参加した。さらに、2012 年 2 月には、帰国研修員のモニタリングを目的に IPPUC を訪問し、クリチバ市の土地区画整理に係る協力について議論をしてきた経緯がある。

また、木下団員は、コロンビア大使館アタッシュェと、コロンビア国家企画庁 (DNP⁴) への JICA 個別専門家としての経験も有している。コロンビアに対する土地区画整理の JICA プロジェクト実施時にも短期専門家や調査団員として現地入りしている。さらに、小林団員同様、クリチバ市の帰国研修員へのフォローアップ協力で 2011 年 10 月にクリチバを訪問している。詳細計画策定調査その 1 では、他団員に 1 カ月ほど先行して現地入りし法整備に係る詳細調査、課題の整理、及び法案検討を C/P と共に行った。

担当業務	氏名	所属／職位	参加調査団※
総括	越智 武雄	経済基盤開発部 国際協力専門員	①、②
都市計画	小林 英嗣	都市・地域共創研究所 所長 (北海道大学名誉教授、元 JICA 専門家)	①
都市法制度	木下 洋司	無所属 (元国土交通省職員、元 JICA 専門家)	①、②
土地区画整理	英 直彦	都市再生機構都市再生部全国まちづくり支援室長 (国土交通省推薦)	①
土地区画整理	小川 博之	国土交通省総合政策局政策課企画専門官	②
協力企画	小部 宣幸	経済基盤開発部平和構築・都市・地域開発第二課	①

※①は 2012 年 7 月に行われた詳細計画策定調査その 1 への参加を表し、②は 2012 年 12 月に行われた詳細計画策定調査その 2 への参加を表す。

また、本調査その 1 では、過去に土地区画整理・都市計画において技術移転を行ったコロンビアの C/P とブラジルの帰国研修員も、専門家として一部調査に参団した (下表)。

表 1-1 調査に参加した帰国研修員・第三国専門家

氏名／参加期間	現所属	備考
Mr. Augusto Pinto / 2012.7.23 ～2012.7.27	Deputy Director, Directorate of Urban Development DNP, コロンビア	・コロンビアで行われた技術協力プロジェクト「都市計画・土地区画整理事業」の主要 C/P。2000 年度、2006 年度の関連研修帰国研修員

⁴ DNP : Departamento Nacional de Planeación

Mr. Daniel Todtmann Montandon / 2012.7.22 ～2012.7.24	前連邦都市省都市計画部長、現 Coordinator General of Control Heritage Utilization、Ministry of Planning, Budget and Management	<ul style="list-style-type: none"> ・2005年都市整備コース参加（当時サンパウロ市職員） ・2006年フォローアップ協力で書籍「Land Readjustment e Operacoes Urbanas Consorciadas（邦題：土地区画整理と共同事業）」を共同出版
Mr. Felipe Francisco de Souza / 2012.7.19 ～2012.7.20 （現在東京在住だが、調査期間中サンパウロに帰省していたため、サンパウロークリチバ間の旅費をJICAが支給し参加。）	Postgraduate International Research Student、The University of Tokyo	<ul style="list-style-type: none"> ・2005年都市整備コース参加（当時サンパウロ市職員） ・2006年フォローアップ協力で書籍「Land Readjustment e Operacoes Urbanas Consorciadas（邦題：土地区画整理と共同事業）」を共同出版 ・2009年に書籍「Projetos de Land Readjustment e Redesenvolvimento Urbano」を出版

(3) 調査日程（その1）

表1-2 調査団員及び日程

木下団員	2012年6月16日～7月29日
英団員	2012年7月17日～7月29日
越智団長、小部団員	2012年7月17日～7月31日
小林団員	2012年7月21日～7月29日

表1-3 調査日程詳細

日付	行程	調査団員
6月16日（土）	木下団員出発	木下団員到着
6月18日（月） ～7月18日（水）	クリチバ市法務局との協議・法案策定	越智団長・英団員・小部団員到着
7月19日（木）	IPPUC 概要説明 フェリペ氏プレゼン クリチバ市南部地域視察	フェリペ氏到着
7月20日（金）	COHAB 概要説明 カシオ・タニグチ氏（元クリチバ市長・IPPUC 総裁。現パラナ州企画長官）表敬 クリチバ市中心部視察	フェリペ氏出発
7月21日（土）	資料整理・団内協議	
7月22日（日）	資料整理・団内協議	小林団員・ダニエル氏到着
7月23日（月）	日本の土地区画整理事業紹介 ダニエル氏プレゼン R/D、M/M 協議	アウグスト氏到着

7月24日(火)	COHAB 事業地視察 シンティア氏プレゼン R/D、M/M 協議	ダニエル氏出発
7月25日(水)	URBS 訪問、市内交通機関視察 南部開発構想プレゼン R/D、M/M 協議	
7月26日(木)	M/M 署名準備	
7月27日(金)	(別案件) スマートコミュニティ協議 M/M 署名	小林団員・木下団員・英団員・ アウグスト氏出発
7月28日(土)	ブラジルへ移動、資料整理	越智団長・小部団員移動
7月29日(日)	資料整理	
7月30日(月)	ブラジル事務所報告 ABC への協議報告	
7月31日(火)	帰国	越智団長・小部団員出発

(4) 調査日程 (その2)

表 1-4 調査団員及び日程

越智団長、木下団員	2012年12月2日～12月16日
小川団員	2012年12月8日～12月16日

詳細は付属資料5に記載。

1-4 JICA の土地区画整理に係る協力経緯

(1) コロンビアにおける協力

1) コロンビアでの土地区画整理制度構築 (国別特設研修)

コロンビアでは1997年に法律388号が制定され都市計画の基本的枠組みが定められた。同法は各都市の都市計画マスタープラン (POT)、地区の部分計画 (PP)、PPに位置づける都市事業計画 (UAU) という計画構造となっている。土地区画整理事業はこれら UAU として、PPに位置づけられることで事業実施が法的に位置づけられる。

法律388号が制定された翌年の1998年から2002年にかけてコロンビア国別特設研修「土地区画整理事業」が北海道大学、北海道帯広市の協力の下に実施された。これは1994年にネパールから帰国した帯広市職員の青年海外協力隊員をきっかけに、1995年、1996年にネパール国別特設研修「土地区画整理」を帯広で行い、土地区画整理に係る研修実施の地均しができていたこともあり、帯広で実施された。

2) 南米地域への普及拡大とコロンビアでの定着 (地域別研修、広域技術協力プロジェクト)

研修による人材育成後、その成果を他の中南米諸国にも拡大すべく2003年度から2007年度に中南米地域別研修「都市計画・土地区画整理事業」及び中南米広域技プロ「都市計画・土地区画整理事業プロジェクト」を帯広とボゴタを拠点に実施した。これらはコロンビア、エクアドル、ペルー、ボリビア、ベネズエラの5カ国を対象にし、帯広で行われる地域別研修とその前段でボゴタにて参加する研修員へのコロンビア帰国研修員による事

前レクチャーを行うという、研修と技プロの効果的連携をねらったもので、平面的な成果の拡大のみならず、南南協力の視点を取り入れている。

これらの技プロと研修の連携により、コロンビア国内において POT が普及し、各自治体における作成率はほぼ 100%となり、コロンビア 2 番目の都市のメデジンにおいてロープウェイ建設にあわせて土地区画整理を行い、治安の改善を筆頭に教育インフラや公共交通インフラの欠如、災害危険住宅やコミュニティの崩壊といった社会問題を解決に導く優良事例を生み出した。

3) 南米の地域拠点としての取り組み〔第三国研修、フォローアップ (F/U) 協力〕

一連の協力で実施能力と実施事例を蓄積したコロンビア国家企画庁 (DNP) を中心にこれらの事例を中南米諸国に紹介し都市開発の改善に資することを目的に第三国研修「都市計画システムと土地管理ツールプロジェクト」を 2010 年度から 2012 年度にかけ実施中である。同第三国研修はボリビア、ブラジル、コスタリカ、エクアドル、グアテマラ、ホンジュラス、メキシコ、ペルー、ベネズエラを対象に年に 1 回、4 週間で行われ、日本人専門家も一部参加し講義を行っている。

これらの継続的な協力は現在大きなうねりとなって中南米諸国に広がっており、2011 年度に JICA はコロンビア第三国研修の帰国研修員から要請のあったコスタリカでの F/U 協力を採択し、コスタリカの国家レベルでの土地管理計画策定に協力しコロンビア人専門家の派遣などを行っている。また、エクアドルでも帯広での地域別研修の帰国研修員を中心に土地区画整理を含む都市法整備が進められている。帰国研修員が政府の要職に就いており今後の一層の発展が期待される。本プロジェクトがクリチバで実施されるに至ったきっかけには後述の課題別研修「都市整備」が大きな役割を担ったが、その検討促進には IPPUC 職員がコロンビア第三国研修に参加して得た知見と、土地区画整理が同じ中南米のコロンビアで実施されているという事実を知ったことが大きく貢献したものである。

4) 人材ネットワーク

これら一連の協力は、金額面では比較的小規模な投入で行ってきた研修・プロジェクトではあるが、中南米地域の都市計画に大きなインパクトを与えている。この成果を支えたものは、高い実施機関の能力と日本人専門家の能力もさることながら、その人材ネットワークと組織のコミットメントについても注目すべき点がある。

コロンビアは他の分野も含め帰国研修員同窓会の活動が活発という背景もあるが、国別特設研修から地域別研修、第三国研修と実施する中で参加者のネットワークが拡大され維持され続け頻繁な情報交換がなされている点である。これは中南米地域が共通の母国語としてスペイン語を使用していることも持続性を担保した理由だと思われるが、中心となって人材ネットワークを支える DNP の努力あってのものと思われる。また、帰国研修員の有志グループが 2005 年から当地の名門私立ハベリア大学で短期ディプロマコース「戦略的都市運営と土地区画整理」を実施しており、人脈の維持拡大に貢献している。

これら研修員の積極的な活動を強力に推進したのはコロンビアの国家政策を方針づける国家経済社会政策審議会 (CONPESS) において 2004 年に、土地区画整理の導入と導入にあたっては JICA 帰国研修員を活用することと明確に示されたことなどがある。

中南米地域の土地区画整理に関する協力

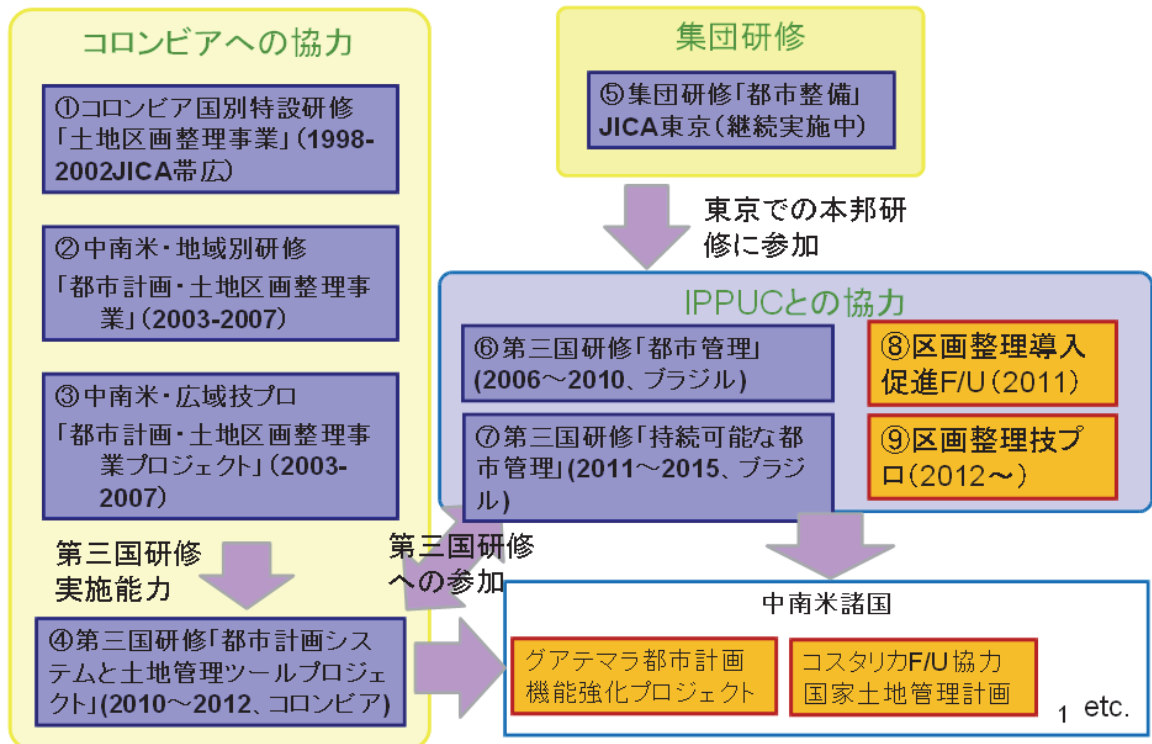


図 1 - 1 中南米地域の土地区画整理に関する協力概略図

表 1 - 5 中南米地域の都市開発・土地区画整理に関する協力一覧

番号	案件名	対象国	協力年度
1	国別特設研修「土地区画整理事業」	コロンビア	1998-2002
2	中南米地域地域別研修「都市計画・土地区画整理事業」	中南米5カ国(コロンビア、エクアドル、ペルー、ボリビア、ベネズエラ)	2003-2007
3	中南米地域広域技術協力プロジェクト「都市計画・土地区画整理事業プロジェクト」	中南米5カ国(コロンビア、エクアドル、ペルー、ボリビア、ベネズエラ)	2003-2007
4	第三国研修「都市計画システムと土地管理ツールプロジェクト」	コロンビア(参加国はボリビア、ブラジル、コスタリカ、エクアドル、グアテマラ、ホンジュラス、メキシコ、ペルー、ベネズエラ)	2010-2012
5	第三国研修「都市政策策定及び持続的都市開発プロジェクト管理」	コロンビア(参加国は今後決定)	2013-2017(要請提出済み)
6	課題別研修「都市整備(土地区画整理を中心として)」	毎年度要望調査で選定。ブラジルは2005年から参加。	1983-2012(継続実施予定)
7	第三国研修「都市管理」	ブラジル(対象国は中南米、ポルトガル語圏アフリカ、東ティモール)	2006-2010

8	第三国研修「持続可能な都市管理」	ブラジル(対象国は中南米、ポルトガル語圏アフリカ、東ティモール)	2011-2015
9	フォローアップ協力「クリチバ市土地区画整理導入支援事業」	ブラジル	2011
10	フォローアップ協力「グアテマラ都市計画機能強化プロジェクト」	グアテマラ	2010
11	フォローアップ協力「コスタリカ国家土地管理計画」	コスタリカ	2011

(2) タイにおける協力

1) 初期の協力（長期専門家派遣）

タイでの土地区画整理に係る協力は 1983 年に現在の C/P 機関である内務省公共事業・都市地方計画整備局 (DPT) の前身である部署の職員が JICA 研修に参加したことに端を発し、以来 30 年近い協力が今日に至るまで続いている。JICA は 1987 年に開発調査「都市計画策定指針作成調査」を DTCP (現 DPT) と実施し、1988～1990 年、1991～1994 年、1994～1997 年、1997～2000 年、2000～2002 年にそれぞれ長期専門家を DTCP に送っている。また、他の東南アジアの国と時期を合わせて「区画整理事業適応調査」が 1992～1993 年に実施されている。

1987 年から 1989 年には BMA (バンコク首都圏庁) にも長期専門家が派遣された。

この間、1991 年に内閣が土地区画整理プロジェクトの責任機関を DTCP にする決定を下し、1994 年にはバンコクの Praram 9 地区で最初の土地区画整理プロジェクト実施準備が開始されたが、1 名の地権者の反対で事業は進まず、強制執行を支える法的枠組みもなく、事業は中止に追い込まれた。DTCP は同年土地区画整立法案を内務省に提出したが、1996 年、2000 年のいずれも国会で否決された。

2) 近年の協力（プロジェクト）

1999 年度から 2005 年度に都市開発技術向上計画プロジェクト (DMUD) を実施した。2000 年にはランパーンとヤラーの 2 地区において土地区画整理プロジェクトが開始された (事業)。DMUD の最大の成果として 2004 年 12 月に土地区画整立法が公布されたことが挙げられる。同プロジェクトにより法整備は進捗をみたが、実際に事業を推進していくにあたって必要となる政・省令や技術基準の整備と、県レベルにおける土地区画整理マスタープラン (M/P) の作成促進のため、2005～2009 年に「土地区画整理促進プロジェクト」が実施された。

土地区画整理促進プロジェクトで政・省令や技術整備は進み、パイロットプロジェクトも 5 件が事業認可を得て工事に着手していくに至った。その後、パイロットプロジェクトの完成に至るプロセスに係る政・省令、技術基準の作成と民間企業との連携、土地区画整理基金の活用、DPT を除く政府機関 (BMA、NHA、県事務所) への技術移転を念頭に 2010 年度から 2014 年度に一連の協力の総まとめと位置づけて「土地区画整理システム自立的発展・普及プロジェクト」が行われている。中間レビュー調査が行われた 2012 年 5 月現在 8 地区が事業認可を受けており、既に換地後の土地権利証を発行した地区も出てきている。

表 1-6 タイにおける土地区画整理に関連する調査及び技術協力プロジェクト

番号	案件名	協力年度
1	開発調査「都市計画策定指針作成調査」	1987
2	開発調査「区画整理事業適応調査」	1992-1993
3	技術協力プロジェクト「都市開発技術向上計画プロジェクト」	1999-2005
4	技術協力プロジェクト「土地区画整理促進プロジェクト」	2005-2009
5	技術協力プロジェクト「土地区画整理システム自立的発展・普及プロジェクト」	2010-2014

(3) ネパール

ネパールの土地区画整理は 1976 年にポカラで実施されたのが始まりである⁵。その後 1988 年にカトマンズでも実施されるようになった。1992 年測量と都市計画の 2 名の青年海外協力隊員により「カトマンズ盆地土地区画整理事業導入調査」がまとめられた。ネパールの都市計画が本格的に機能し始めるのは 1988 年の新都市開発法の制定及び住宅・計画省の発足以降である。区画整理などの都市開発手法が法的に位置づけられ、住宅・計画省の住宅・都市開発局が中心となって土地利用規制や土地開発が進められることとなった。1995 年及び 1996 年に、同都市計画隊員の所属先であった帯広市を主要実施機関として国別特設研修が実施されたが、これが土地区画整理の事業展開の起爆剤となった。帰国研修員が事業現場の所長となって区画整理事業を推進したのである。2001 年度から 2003 年度には長期専門家が派遣され、C/P と共に Promotional Handbook と Implementation Manuel が作成された。これらは今でも区画整理の実務教科書として使用されている。なお、ネパールでは区画整理を Land Pooling と呼ぶ。

⁵ 2012 年度「都市整備」コースにおけるネパール専門家講義資料による。

表 1-7 ネパール土地区画整理プロジェクト（完了済）例

S.N	Project	Location	Project period	Area (Ha.)	No.of owner	No. of plot.	Land use in Percentage(%)				
							Returned land	Contribution	Road	open space	Reserve plot
1	Naya Sadak	Prithibi Chowk to Chiptedhunga, Pokhara	1976-78	14.8			50	50	35	5	10
2	Khahare Marga	Prithibi Chowk to Hallan Chowk, Pokhara	1978-79	18			50	50	35	5	10
3	Baglung Bus Park	Bhairab Tole, Pokhara	1980-81	3			25	75	60		15
4	Sadar Line Extension	Nepalgunj,Banke	1991-01	5	80	81	25	75	40	15	20
5	Gongabu	KMC,Ward No.29	1988-96	14.4	376	406	70.4	29.6	17.5	5.2	6.9
6	Lubu	Lalitpur	1993-96	13.5	207	243	78.7	31.3	17.9	4.4	9
7	Kamalbinayak	Bhaktpur Municipality,Ward No.4	1991-96	7.3	170	205	67.5	32.5	21.5	4.2	6.8
8	Bagamti Corridor	Lalitpur Municipality, Ward No.10	1992-01	9.8	239	258	78.3	21.7	19		
9	Liwali	Bhaktpur Municipality,Ward No.1 and 2	1995-98	34	667	770	66.5	33.5	23.6	2.8	7.1
10	Sinchitar	Bode,Madhyapur Thimi,W No.1 and 3	1996-03	26.9	812	920	67.8	32.2	18.8	3.4	10
11	Sainbu	Lalitpur	1991-03	22.5	536	760	44	56	22.8	12.9	20.3
12	Dallu	KMC Ward No.15	1991-03	20	455	691	60	40	25	7	8
13	Khusibu Pahiko	KMC,Ward No 16 and 17,NayaBazar	1995-03	44.25	1312	1569	70	30	22	4	4
14	Chabahil	KMC,Ward No 7	1995-02	10.9	242	292	66.45	33.55	22.7	4	7.5
15	Sinamangal	KMC,Wared No 35	1995-03	36	964	1070	67.40	32.6	20.3	5.5	7

出典：2012 年度都市整備コースネパール専門家講義資料

(4) その他アジア地域における事業化調査

1) インドネシア

インドネシアでは土地区画整理は Land Consolidation と呼ばれている。1981 年に土地改良局がバリ州デンパサールにおいて土地区画整理に着手しており、1985 年には土地庁研究開発センターがより都市整備の視点を考慮した土地区画整理事業をバンドンで行っている。

JICA は 1989 年から 2002 年までに 6 名の土地区画整理分野の長期専門家を、当時の住宅都市整備公団、富山県、大阪府から派遣した。また 1998 年度から 2000 年度には開発調査「インドネシア国ジャカルタ首都圏地域都市・宅地開発手法構築調査」が実施され、土地区画整理の活用についても提言をしている。なお、調査が行われていた 2000 年でインドネシアの土地区画整理事業は 316 件実施されており、そのうち都市部のものは 274 件にのぼる。うち 51 件（18.6%）は民間施行によるもので、ジャワ島を中心に民間施行件数が増加している時期だった。ただし、これらの事業は形状の悪い土地の再整理が主体であり、事業の中で都市基盤整備は実現していない。

2) マレーシア

1987 年度から 2003 年度（1987～89 年、1990～92 年、1992～95 年、1995～98 年、1998～2000 年、2000～03 年）にかけて 6 名の土地区画整理個別専門家派遣を行った。また、1993 年から 1995 年にかけて「マレーシア国土地区画整理事業適用調査」を実施した。

3) ブータン

ADB がブータンの Land Pooling 制度を支援している。ネパール人専門家派遣経験もあり、2009 年には来日し名古屋を中心に日本で研修を実施している。

(6) 課題別研修「都市整備」

1983年から東京国際センターで実施されている課題別研修(国土交通省提案案件)。IPPUCとCOHABといった本プロジェクトのC/Pもこれまで数名参加し、2008年にIPPUCから初めて参加があり、ここで検討されたパイロットプロジェクト案が現在まで検討を続けられている。

2005年のサンパウロ市の職員2名の参加が皮切りとなった。2名の帰国研修員はその後研修成果を本にまとめて出版し、ブラジル国内における土地区画整理の普及に貢献した。2名は連邦の省庁で働いたり東京大学に入学したりと、既にサンパウロ市を離れているが、サンパウロ市ではこれまでに土地区画整理に係る法案が2回、議会に提出され、否決されているが、2012年12月に再度関連法案が提出され審議にかけられている。

(7) クリチバF/U協力

2011年度にJICAはIPPUCの帰国研修員を対象にF/U協力「クリチバ市土地区画整理導入支援事業」を行った。2回に分け2名ずつの日本人専門家派遣とコロンビア専門家派遣を行い、主にIPPUCのパイロットプロジェクト案について議論を深め、クリチバ市職員のコロンビアへの視察研修を行った。

(8) 国際セミナーの開催

旧建設省により、1979年の台湾での実施を皮切りに、1981年の戦災復興土地区画整理事業の完了を記念して1982年に名古屋で実施した第2回国際セミナーと続き、以降隔年で土地区画整理国際セミナーが実施されている。

その目的は、①参加国の経験を相互に交換すること、②事業実施に向けての課題などについての意見交換をすること、③参加国間の連携と協力関係を確立することなどにより各参加国の区画整理などに関する専門的知識及び技術の向上を図ること、であった。

第10回のバリにおいては約200名の参加があり、ドイツ、オーストラリア、日本を含む10カ国の発表が行われている。

表1-8 海外における区画整理セミナーの経過

セミナーの種類	年次	月	開催国
第1回	1979年	6月	台湾(桃園)
第2回	1982年	10月	日本(名古屋市)
第3回	1985年	3月	日本(東京)
国際セミナー	1986年	4月	アメリカ(フロリダ州ファートマイヤー市)
国際セミナー	1987年	5月	アメリカ(ハワイ州ホノルル市)
第4回	1987年	12月	フィリピン(マニラ)
第5回	1989年	11月	マレーシア(クアラルンプール)
国際セミナー	1989年	7月	スウェーデン(ダーナラ州レクトヴィック)
第6回	1989年	11月	タイ(バンコク)

第7回	1989年	11月	インドネシア（バリ）
第8回	1995年	11月	日本（神戸）
第9回	1997年	11月	タイ（バンコク）
第10回	2000年	11月	インドネシア（バリ）

第2章 調査対象地域の概要

2-1 クリチバ市の概要

クリチバ市は、ブラジル南部にあるパラナ州の州都であり、面積 432km²、人口約 175 万人の都市である。2000 年から 2011 年の人口増加率は 0.96%、クリチバ都市圏人口は 317 万人で、人口増加率は 1.87% である。市民の民族構成はイタリア系、ドイツ系、ポーランド系、ウクライナ系、アラブ系及び日系（推定約 4 万 5 千人）などから成っている。クリチバ市では、クリチバ都市計画研究所（IPPUC）総裁とクリチバ市長を務めたカシオ・タニグチ氏（現パラナ州企画長官）や、IPPUC 総裁を務めたハヤカワ氏、クリチバ市環境局長を務めたヒトシ・ナカムラ氏など、多くの日系人が活躍している。パラナ州全体ではサンパウロ州に続いてブラジル国内でも 2 番目に日系人が多い州である。

標高 935m に位置し、西のパサウナ湖、市の中心を南北に抜けるベレン川、西のバリグイ川、東から南に流れるイグアス川に囲まれた地形である。

1960 年代の後半からバス高速輸送システム（BRT⁶）や歩行者空間の導入、緑地保全施策などの画期的な都市計画を行い、世界中から環境都市として注目されている都市である。特に BRT は独特のチューブ型のバス乗降施設や乗り換えの利便を考慮したバスターミナル、運輸能力向上のための連節バスの導入など、工夫を凝らした都市交通システムとして脚光を浴び、2000 年にボゴタ（コロンビア）に整備されたトランスミレニオをはじめ、ジャカルタ、イスタンブール、リマなどで整備されているが、そのモデルとなったのはクリチバ市の BRT システムである。

表 2-1 クリチバ市の主な生活水準指標

1 人当たりの GDP	31,351.00 レアル（2010 年推定）
人間開発指数	0.8560（2002 年）
平均寿命	71.6 歳（2000 年）
自家用車保有率（100 人当たり）	69 台（2010 年）
上水道普及率	100.00%（2010 年）
下水道普及率	93.00%（2010 年）
識字率	96.86%（2000 年）
幼児死亡率（1,000 人当たり）	10.36 人（2006 年）
失業率（クリチバ都市圏）	3.7%（2012 年 2 月）
市民 1 人当たりの緑地面積	64.4m ² （2012 年） （東京都民の 1 人当たりの緑地面積は 5.53m ² ）

出典：在クリチバ日本国総領事館「クリチバ案内」2012 年 6 月より抜粋

2-2 クリチバ市の都市政策の変遷

1934 年に当時リオデジャネイロで活躍していた建築家アルフレッド・アガシに依頼し、アガシプランと呼ばれる最初のクリチバ市マスタープラン（M/P）が策定された。当時の想定人口規模は 15 万人であった。1966 年にクリチバ市の 2 番目の M/P が人口 50 万人規模想定で策定され、こ

⁶ BRT : Bus Rapid Transit

の M/P で公共交通の幹線が設定された。後に IPPUC 総裁、クリチバ市長を歴任するジャイメ・レルネル (Jaime Lerner) 氏が当時計画に携わっていた。1965 年に IPPUC、COHAB が設立され、1972 年に「11 月 15 日通り」または「花通り」と呼ばれる市中心部の歩行者道整備、1974 年に今でも世界にクリチバの名をとどろかす BRT システムが開業し、その後もレルネル氏の懐刀とも呼ばれたタニグチ氏が市長となってレルネル氏の政策を継承したこともあり、環境都市としての地位と名声を徐々に高めていった。

現在の M/P は 2004 年に更新されたもので、環境に配慮したリニア・ベルデ⁷ (旧国道 116 号線) 整備が計画に盛り込まれている。想定人口は 170 万人であり、2001 年に制定された都市法で義務化された市民の参加に配慮し公聴会で市民の意見聴取を行って策定されたものである。次回の更新予定は 2014 年とされている。現在、BRT の一部を代替する交通として地下鉄整備が計画されている。2012 年 10 月に市長選があり、地下鉄計画を推進していた現職市長は敗れた。新市長のマニフェストでは、地下鉄計画を見直すとしている。

2-3 クリチバ市の受賞歴

国連環境賞 (1990 年、UNEP)、国際省エネルギー賞 (1990 年、国際省エネルギー協会)、UN-Habitat 名誉賞 (1991 年、UN-Habitat)、Tree of Learning 賞 (1991 年、IUCN)、国連・世界環境会議での表彰 (1992 年、世界環境会議)、国連・子供平和賞 (1996 年、UNICEF、環境教育などに対して)、ラテンアメリカ・グリーンシティ (2010 年、ラテンアメリカ市長会)、the Globe Sustainable City Award 世界 10 のサステイナブル・シティ (2010 年スウェーデン・グローバル・フォーラム)、Green City Award [2012 年、リオ+20 (国連持続可能な開発会議)] などを受賞している。

⁷ Linha Verde ; Green Line と訳される。バイパスが整備されたため、国道 116 号線の市内を走る部分が市に移管されたもの。クリチバ市の 6 本目の新たな都市軸。環境に配慮した開発がなされ BRT 幹線の整備や緑化が行われている。

第3章 実施機関及び関係機関

3-1 クリチバ都市計画研究所 (IPPUC)

IPPUC は市に属する公的機関である。市の公務員は全体で約 3 万人で、IPPUC の職員は約 180 名である。

IPPUC は 1965 年 12 月 1 日に都市計画の調整とモニタリングを目的に設立された。5 名の理事が、5 つの部署それぞれを担当している。情報部はデータ、地図をはじめ都市計画に必要な情報収集を行っている。計画部はマスタープラン (M/P) の作成、土地利用の制定などを担当している。プロジェクト部はプロジェクトを実施し、学校、保健所、保育所、バス停の建設に加え道路改良、歩道拡幅などのプロジェクト計画の策定を行っている。実施部は市の事業部計画局との調整や資金調達を担当しており、連邦・州・市、米州開発銀行 (IDB)、世界銀行 (WB)、フランスなどとの調整を行っている。地下鉄やリニア・ベルデは実施部で担当している。そのほか、内部を束ねる財務・総務部がある。

例年多くの訪問客を受け入れており、2011 年は約 2,000 人の訪問客と JICA 第三国研修での受入れ実績がある。今年は「リオ+20」もあり、6 月だけで 300 名、うち韓国から 200 名を受け入れた。

IPPUC は 2006 年より JICA との協力で第三国研修「都市管理」を開始し、2011 年より継続案件として「持続可能な都市管理コース」を 5 カ年計画で開始した。第三国研修参加国のグアテマラに対しては 2010 年 5 月「グアテマラ都市計画機能強化プロジェクト」を日本・ブラジルパートナーシッププログラム (JBPP) の枠組みの下に、実施し専門家派遣を行うなど、中南米をはじめ世界各国に都市計画の経験を普及すべく専門家の派遣などを行っている。



図 3-1 IPPUC 組織図

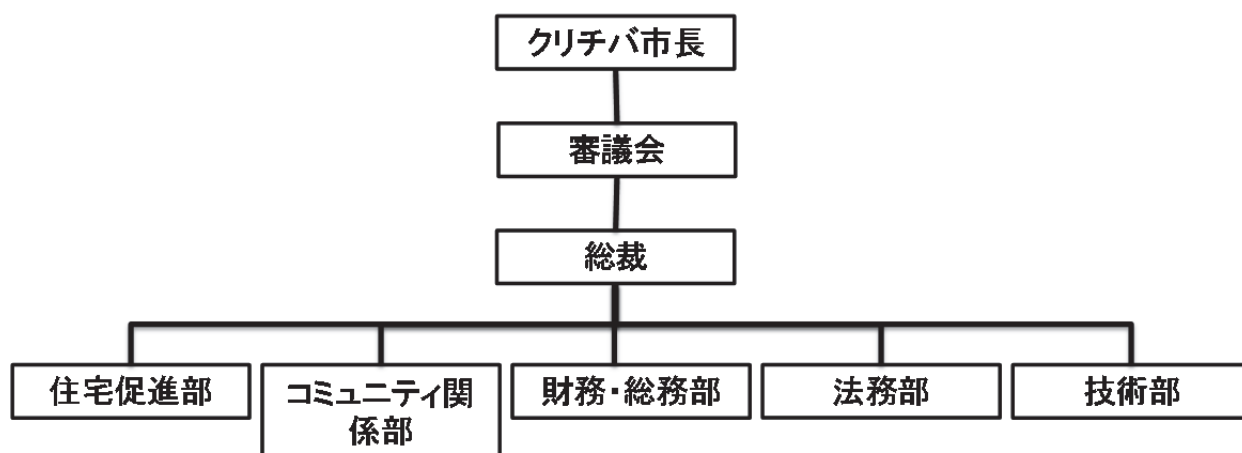
3-2 クリチバ市住宅供給公社 (COHAB)

COHAB は 1965 年 5 月に国家住宅銀行と併せて設立された。資本の 99% を市が、1% を民間が出資しているが、実質は民間部分は COHAB 総裁の出資である。COHAB のミッションは低所得者向けの住宅政策を行うことで、主に低・中所得者層向けの社会住宅の建設を行っている。従業員は 453 名。

これまでの 47 年間の活動で現在のクリチバ市の人口の約 25% に当たる 12 万 5 千世帯、50 万人が事業の裨益者となっている。事業費は、連邦が 50%、州・市が 50% を負担している

クリチバ市長の下に審議会があり、その下に総裁、5 部局長と続く。これらのほかに大規模事業には担当セクションがある。住宅促進部は社会住宅の建設を担当している。コミュニティ関係部はソーシャルワーカーを抱え、社会サービスや住居ユニットのセールス、コミュニティとの調整などを担当しており、最大の職員数を抱える。区画整理事業を実施する場合には住民間の合意

の取り付けなど、重要な役割を担う。技術部は工事の発注、モニタリング、施工管理などを行っている。その他、総務・財務部、法務部がある。



COHAB の提供する住宅は、1965 年当時には単一形態住居で形成され、屋根裏が使える設計になっていた。中心地からは遠く低所得者層だけで隔離されたコミュニティが建設されていた。

1980 年には低・中所得者層の混在での生活が可能となるように設計されるようになった。1986 年には国家住宅銀行が廃止されたことで資金源がなくなり、別のアプローチを模索し、土地所有者とのタイアップにより分譲販売や空中権販売による土地創出、インフラ整備が行われるようになった。2011 年には連邦政府が Minha Casa, Minha Vida (My house, My life) 政策を打ち出したため、十分な予算を得ている。

COHAB の開発には 2 種類あり、①土地所有者が COHAB に開発をオファーするもの、②COHAB が土地を探すものがある。COHAB が土地を購入すると周辺の地価が急騰するという課題があり、土地所有者にとっても民間ディベロッパーとの開発より COHAB との開発にインセンティブが働いていることが課題であるとの認識をもっている。土地創出に関しては、IPPUC と協議し、高度化可能な開発用地を探すようにしている。

最近の取り組みとして、1 パターンだけだった住宅はコミュニティの視座に立ち複数のパターンの混在と低所得者層と中所得者層の世帯の混在を意識的に行っており、斜面など、自然条件を活用した設計をするようになった。また、住居と公共交通とのリンクを考慮する「公共サービス・公共イベントの企画」、未開発地を優先的に対象地とする「住居・保健・教育・文化・雇用・交通・公共サービスを考えた一体的開発」、コミュニティの意見聴取を経たプロジェクト実施、なども考慮して事業を行っている。

2012 年 6 月 30 日現在、COHAB には 75,550 世帯が登録している。そのうち最低賃金の 3 倍未満 (約 900USD 未満) の所得世帯が 78% を占めている。57% が女性で、47% が 30~49 歳、41% が高卒未満の学歴、56% が独身または子供のいない夫婦である。COHAB 住宅の入居者は、収入の 10% を 10 年間払い続けることで所有権を得ることができる。

3-3 その他ブラジル関係機関

(1) 法務局

クリチバ市役所の一部局であり、法案作成を担当している。本プロジェクトでは土地区画整理に係る法案策定で主要 C/P となる。

(2) 都市局

クリチバ市において都市計画を担当し、主に開発許可を管理する部局。開発許可権の認可権限を有する。大規模開発などの場合は、IPPUC に交通アクセスに関する検討・アドバイスを求めることもある。都市局はまた、アーバン・オペレーション・コンソーシアム⁸などで取引対象となっている空中権の所有者、量を管理・把握している。

本プロジェクトで土地区画整理事業を行う場合などに都市局の開発許可が必要となることから、随時情報共有を図ることが必要である。

(3) 連邦都市省

連邦都市省では、2001 年連邦都市法を制定しており、クリチバ市の都市計画も同法に依拠している（詳細は第 4 章参照）。連邦都市省はブラジル全土における都市政策を管轄する中央官庁である。

本プロジェクトにおいて、土地区画整理事業がクリチバ市において実施され、さらにブラジル他都市への普及がなされる際には、連邦都市法に記載されている 11 の都市開発手法に土地区画整理手法が新たに追加されることが期待されているため、随時 IPPUC から連邦都市省へプロジェクトの情報共有を行うことが重要である。

また、昨年度要請案件で本プロジェクトと同時期に採択された JICA の「統合自然災害リスク管理国家戦略強化プロジェクト」は連邦都市省も C/P に含まれており、当初土地区画整理を活用した災害リスクの軽減に係る活動を行うが検討されていた。同プロジェクトにおいて土地区画整理は扱われないこととなったが、将来的に活用されることが期待されており、クリチバ市で構築した土地区画整理モデルがブラジルの他都市でも活用されることの促進要因として働くことから、積極的な情報共有が期待される。

(4) クリチバ市交通公社 (URBS)

URBS は 1963 年に設立された。クリチバ市の公共交通のうち、IPPUC が計画を担当し、URBS はその管理を行っている。99%が市の資本で、1%を総裁が所有している第三セクター機関である。公共輸送、商業バス、スクールバス、タクシー、オートバイ便の管理（営業許可の発行など）を行っている。バスの運行は民間企業が行い、URBS は技術スタンダードなどの設定・管理を行う。車両の仕様、時刻表などは URBS が決め、車両は民間が基準に合ったものを調達する。

URBS はクリチバ市の公共交通の管理を行うが、現在クリチバ都市圏では 320 万人近い人口を抱えており、1996 年には州政府と協定を結び州の公共輸送管理も行っている。

URBS は市からの補助金はなく、運行収入で経営されてきた。バスの料金設定には市長承

⁸ 空中権を証券化して行うブラジルの都市開発手法のひとつ。

認が必要で、赤字になった場合には市から補填がなされる制度となっている。現在の料金は、URBS が 2.78 レアルで申請したものを、市長が 2.6 レアルと定めたもので差額を市が負担しなければならないが、市と州で合意しており、州から補助金が出ている。なお、現在の BRT の料金は 2.6 レアル（約 100 円）、日曜日は 1 レアル。現在 BRT の専用道路は 81km。北部で工事中のものを含めると 90km になる。

クリチバ都市圏全体では運行車両が 1,915 台、総車両数が 2,255 台、料金支払いをする乗客数は 1,145,000 人/日（65 歳以上、障害者、法務上の呼び出し対象者、点検・運行者、郵便、警察は無料利用可）、乗客総数は 2,365,000 人/日で、355 路線、30 のターミナル、364 のチューブステーション、8,550 のバス停がある。学生は 1km 以上利用する場合、世帯収入に応じて無料となる。

表 3-1 URBS 運行サマリー

OPERATIONAL SUMMARY					
OPERATING DATA	URBAN	METROPOLITAN INTEGRATED	SUBTOTAL	METROPOLITAN UNINTEGRATED	TOTAL
Operating Fleet	1.350	565	1.915	369	2.284
Total Fleet	1.590	665	2.255	435	2.690
Payant Passengers (WD)	932.000	213.000	1.145.000	136.500	1.281.500
Transported Passangers (WD)	1.900.000	465.000	2.365.000	155.000	2.520.000
Lines	250	105	355	76	431
Bus Terminals	21	9	30	6	36
Tube Stations	343	21	364	-	364
Bus Stops	6.000	2.550	8.550	900	9.450
Kilometers (WD)	340.000	147.000	487.000	98.000	585.000
Bus Trips (WD)	15.500	5.750	21.250	2.090	23.340
Vehicle Average Age (years)	4,69	4,79	4,74	4,91	4,83

ref.: OCT/2010

W.D.: workday
 Payant Passangers: except gratuities and integrations
 Transported Passangers: with gratuities and integrations

(5) パラナ州

上下水、電気は州政府が担当するインフラであり、クリチバ市、IPPUC は関与していない。パラナ州には COMEC（Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba）というクリチバ都市圏の調整機能を担う組織がある。土地区画整理事業のパイロットプロジェクトを進めていく中で、COMEC にも情報共有を進め、クリチバ市以外のクリチバ都市圏での実施を推奨することが期待される。なお、IPPUC 総裁、クリチバ市長を務めたカシオ・タニグチ氏が現在、州の企画長官を務めている。

(6) その他ブラジル関係機関

- ・クリチバ市環境局：主に公園をはじめとした緑地を管理している。クリチバ市にはウクライナメモリアルパークや日本庭園のほか、ポーランド、ドイツ、イタリアの名を冠し

た公園、バリグイ公園、イグアス公園などがある。

- ・クリチバ市管理局：土地評価、地価の変動などを担当しており、土地区画整理プロジェクトでも土地評価方法などを検討する際に中心的な役割を果たすことが期待されている。
- ・都市計画審議会（CONCITIBA⁹）：クリチバ市の都市計画を審議する委員会で、市関係部局、民間、大学をはじめ関係機関が委員に名を連ねており、IPPUCも参加している。
- ・クリチバ市交通局（SETRAN¹⁰）：主に交通管理を担当しており道路標識、標示の設置などを担当している。

3-4 コロンビア国家企画庁（DNP）

コロンビア国の中央官庁で国家計画の策定及び予算配賦の権限を有し、JICAが行った一連のコロンビアへの都市計画、土地区画整理に関する技術移転の主要C/P機関である。

1997年にスペインの法体系をベースに都市法が制定され、その後、土地区画整理事業を実際に行うことで知見を蓄えており、クリチバ市にとっても日本の制度より社会経済的背景などにかんがみても近く、参考になる制度を有しているため、本プロジェクトにおいても第三国専門家の派遣及び研修員の受入れを期待されている。

JICAとは2010年度から中南米諸国を対象に第三国研修を実施しており、2013年度から5カ年計画で後継案件を実施すべく、日本政府に要請書を提出している。

⁹ CONCITIBA : Conselho da Cidade de Curitiba

¹⁰ SETRAN : Secretaria Municipal de Trânsito

第4章 クリチバ市の都市計画・土地区画整理に係る法制度

4-1 クリチバ市における土地区画整合法案策定の背景

「クリチバ市における土地区画整理事業実施能力強化プロジェクト」詳細計画策定調査の実施の一環として、クリチバ市における土地区画整合法の策定作業をC/Pと共にを行った。本章は、その経緯、成果等をまとめたものである。本章においては、土地区画整理という場合、原則として、都市再開発も含む概念として用いている。

2011年10月から11月にかけて行われた「ブラジル・クリチバ市土地区画整理導入支援事業フォローアップ調査」第一次派遣において、クリチバ市で土地区画整理事業を行うには、市の法律により土地区画整理事業を位置づけることが必要であることが明らかになった。その後、さらに、法律制定は、第1段階として土地区画整理の一般法（枠組み法）の制定が、第2段階として、個別事業ごとの法律制定が必要であることが、クリチバ側より示された。第1段階の一般法制定は、個別事業実施の法的根拠を付与するものであり、土地区画整理の制度的枠組みを示すものである。第2段階の法律制定は、特定の個別事業を対象として、土地区画整理の事業手法を示し、対象地区の事業後の姿を明確化するものである。この段階では、法律制定と並行して、規則、指針、マニュアルなどの作成の作業が必要となる。今回の作業は、この第1段階の一般法制定に関するものである。

この過程で、日本とブラジル、クリチバ市の都市に関する法制度の違いを整理することが不可欠となり、法案策定作業の前提として、両国の法制度をお互いに理解し、土地区画整理に関する法制度策定の共通基盤をつくる作業を行った。法制度は、各国、各市における一定の経済的・社会的・政治的・文化的背景の下に形成されるものであり、それらが異なる国、市にそのまま移転されることはあり得ない。法制度の背景にあるエッセンスを読み取り、自国・市に適用可能なように修正・改変する創造的作業が不可欠である。今回の作業は、この視点を中心に据え、クリチバ市側が日本の土地区画整合法制のエッセンスを読み取り、自らの力で法案を構成できるようにすることを心掛けた。

現在、中南米諸国では、都市法（都市計画法というよりも都市整備法）の制定が課題となっている。日本にいたるとなかなか理解できないが、これらの国はこの法制度をつくること自体ができないのである。1980年代後半から始まった中南米諸国における経済開放と同時に、過度の地方分権が推進されたことにより、都市分野での中央政府の権限が不明確になるか消滅するかした。さらには、中央政府の財源・人材不足により、中央政府が全国統一の都市法を作成することは困難となった。地方分権化されたはずの地方公共団体も財源・人材不足で、独自に法制度を策定することができなくなった。その結果、当然、都市事業の形成・実施はできない。そうした中で、1997年に法律388号で包括的な都市整備法制を制定したコロンビアは、中央政府の役割の再構成と同時に地方の権限を明確化し、都市整備のルールを確立したうえで、着々と全国に多様な都市事業を展開していった。次いで、4年後の2001年に連邦都市法を制定したブラジルにあって、先進都市クリチバ市が連邦都市法をベースにして、さらに土地区画整理の法制度化に踏み切ろうとしている。南米諸国（チリ、アルゼンチンは未調査）はこれら先進2カ国の動きに注目している。クリチバ市における土地区画整理一般法、土地区画整理個別事業法が成功すれば、南米諸国における土地区画整理導入は一気に加速するのではないかと予想できる。

本章は、クリチバ市のIPPUC及びProcuradoria（法務局）との共同作業を基に作成されたもの

であり、今後のクリチバ市における土地区画整理事業の進展や他の南米諸国への技術協力の拡大に役立つことができればと考えて、主に法制度整備の観点からまとめたものである。

以下では、まず「4-2 クリチバ市土地区画整理法策定の経緯－土地区画整理法の法制度移転の試み」でクリチバ市土地区画整理法原案作成に至るまでの経緯を説明し、次に「4-3 ブラジル及びクリチバ市都市法制の概要」で、法案作成の基礎となるブラジル及びクリチバ市の都市法制の概要について説明する。

4-2 クリチバ市土地区画整理法策定の経緯－土地区画整理法の法制度移転の試み

(1) 「法律」が必要な理由

クリチバ市で土地区画整理事業を実施する場合、2段階の法律制定が必要である。第1段階では土地区画整理の一般法（枠組法）の制定が、第2段階では土地区画整理事業の各個別事業法の制定が必要である。一般法では土地区画整理の枠組みが示され、個別事業法では具体的な事業手法、事業により実現される地区の姿などが示される。

第1段階の法律が必要な理由は、①クリチバ市の都市法体系でもみたように、土地区画整理事業は、連邦都市法に例示がない新しい土地管理手法であり、市の法律で明記する必要があること、②土地区画整理事業は広く「公共の秩序」(Oreden Publico) に関係するものであり、伝統的に法律で規定すべき事項と理解されていることが挙げられる。

第2段階の法律が必要な理由は、①土地区画整理事業は、具体的に「公共の秩序」に関係すること、②土地区画整理事業は具体的に市民の権利義務に関係すること（換地、権利変換など）が挙げられる。

クリチバ市では、日本と異なり、「公共の秩序」をキーワードに、マスタープラン、ゾーニングなどにつき広く法律制定が求められている（マスタープランも法律形式がとられ、第〇条……と記述されている）。例えば、日本では、「予算」は具体的に国民の権利義務に関係せず、あくまで行政のみを規律するものであるとの理由（伝統的ドイツ行政法学の影響）で、その法形式は予算と位置づけられている。しかし、クリチバ市では予算は、「公共の秩序」に関係するものであるとの理由で法律形式をとっている。このように広く法律形式を要求するのは南米やヨーロッパではよくみられることである。

(2) 連邦憲法及び連邦都市法との関係

1) 連邦憲法との関係

連邦憲法30条は市の権限を規定しており、①地方に関係する事項（1項）、②連邦法・州法に規定のない事項（2項）、③土地整備、土地利用・コントロールに関する事項（8項）は市の権限としている。これらの規定から、連邦憲法上、土地区画整理に関する事項は市の権限であると解釈されている。

2) 連邦都市法との関係

連邦都市法第2章で規定する「都市政策のツール」はあくまで例示であり（4条）、これ以外にも、法の指針の範囲内で自由にツールを創設できる。クリチバ市は、この考えに基づき、土地区画整理手法を新しい都市政策ツールとして創設しようとしている。ただ、当然のことながら、連邦都市法第2章で規定する「都市政策のツール」の内容に反する規定を設けることはできない。

(3) 法案策定にあたっての基本的視点と作業経緯

法案策定にあたって、以下のような基本的視点で臨み、法案作業にあたった。その作業経緯も含めて説明する。

1) 少数の作業グループを構成

当初、木下団員と法務局法務担当官（日本でいえば法務省民事局付検事といった役職）の二人で法案の簡単な枠組みを作成し、途中から IPPUC の技術メンバーを入れようかと考えた。しかし、法律専門家だけでは観念的な法律になる危険性が大きいと考え、IPPUC の技術メンバーで法律にも詳しい人を推薦してもらい、最初の段階から IPPUC 職員（建築家）にも入ってもらった。この担当 2 名（法務局シンティア氏、IPPUC エマノエレ氏）は、それぞれの専門的知識も十分にあるうえ、クリチバで土地区画整理法をつくるという意欲がおそらく誰よりも強い印象を受けた。これに木下団員が加わり、少数のメンバーで法案検討チームをつくり、法案作成作業に入った。

2) 双方の法制度を正確に理解したうえで法案作成にあたること

各国の法制度は、各国の歴史、文化、社会、経済などの独自の発展を背景に制定されたものであり、A 国の法制度が B 国にそのまま移転されることはあり得ない。B 国が A 国の法制度を移入する場合、その法制度のうち B 国に必要なエッセンスは何かを読み取り、それを B 国でも適用できるように修正・改変することが必要である。また、A 国の法制度のうち、B 国にとって適用不能あるいは移入する必要のないものは移転対象から外すことが必要である。この過程のない法制度移転は B 国で生き延びることができないのは自明である。

法案検討チームは、このような視点から、以下のような作業スケジュールを組んだ。

第 1 週：日本の法制度の説明（木下団員）

説明の順番としては、①日本における憲法の歴史、②日本国憲法の主要な内容（特に、「財産権の保障」「国と地方の関係」「司法の役割」に重点を置いた）、③日本における行政法の体系、特色、④都市計画法の概要、⑤土地区画整理法の概要、⑥都市再開発法の概要の順で行った。その際、単に条文の説明をするのではなく、そのような制度、規定が生まれた歴史、社会的背景にも言及しながら説明を行った。C/P 2 名は、木下団員の説明を受けながら、各自でクリチバ市に適用できる法律を頭の中で構成していった。

第 2 週：ブラジル、クリチバ市の法制度の説明（シンティア氏、エマノエレ氏）

日本側の説明と同様の視点に立って、①ブラジル憲法の歴史、②ブラジル連邦憲法の内容、③連邦都市法の概要、④クリチバ市の都市法体系の順番で説明を受けることとした。同様に、日本側法案検討チームメンバーも C/P の説明を受けながら、クリチバ法の体系を構想していった。

第 3 週：法案の作成作業

相互の法制度の理解を踏まえて、各自法案を作成し、作業グループでの原案を確定。

第 4 週：IPPUC メンバーとの議論

特に、計画面、技術面から法案について議論。

実際に、以上のスケジュールに忠実に作業を行った。

3) クリチバ市が自主的に考えて策定したものであること

法律が市議会で承認されて正式に法律として成立するまでにはさまざまなプロセスを通過しなければならない。市幹部・市長への説明、市審議会での審議、住民への説明、市議会議員への根回し、市議会での法案説明などにおいて、修正・妥協も経ながら法案を固めていくことになる。そのためには、IPPUC・法務局が自らの力で作成したものであるとの確信をもつことが必要である。日本あるいは JICA の頭を借りて作成したとの思いがあるとこれからの厳しいプロセスを乗り切ることができない。

このような視点から、できるだけ、C/P が自主的に考えたものを優先することにした。第3週初日にお互いが作成した法案を持ち寄ったが、木下団員は、日本法の体系をベースにした30条ほどの法律を提案した。木下団員の第1週の説明を前提にすれば、C/P も同じような法律を提案することになるだろうと思うと同時に、それではクリチバ市に適用可能な法律から距離があり、更なる作業が必要と考えていた。

しかし、C/P は共同で、木下団員の発想とは別の、14条から成る法律を提案してきた。C/P はそれぞれ独自の案を事前にもっていたようであるが、発表の直前に共同で法案作成をする方が実効的なものができると思ったようである（二人とも前の晩はほぼ徹夜で作業をした）。こちらの方が内容的にも優れ、クリチバに適用不能な条項を大胆に削った簡潔なものであった。クリチバ市の都市法体系、経験、IPPUC での議論を踏まえた法案となっていた。木下団員は自身で作成した法案は、日本人受けはするが、クリチバの法体系に根付くものではないことは重々承知であった。結局、法案検討チームは全員一致で、C/P の2名が提案した法律案をベースにして法律を組み立てることに決定した。両氏が提案した法案の枠組みをベースとして、日本の土地区画整理法のエッセンスを付け加えていった。その成果はすぐに現れた。第3週目の木曜日午後、部長も交えて IPPUC メンバーで法案の議論を行ったが、法案の説明、質疑応答はすべて両氏が行った。いずれの質問もこの間に法案検討チームの3人で議論した内容の範囲内のもので、木下団員は、結局、4時間の会議中、一言も発言する必要がなかった。両 C/P は完全に自分たちでつくった法律だと意識できるようになったのではないかと思う。今後生じるであろう種々の問題に対しても、C/P 自身の頭で解決していけるものと確信している。

他の IPPUC 職員も、当初は法案の内容に懐疑的な意見を述べる者がいたが、プロジェクトと土地区画整理のメカニズムを関係づけて議論する中で、法案の内容を理解し、確信を深めていったと思う。

4) 簡潔で柔軟な法律であることーエッセンスによる骨格づくり

日本の土地区画整理法、都市再開発法ともに、150条にもものぼる条文を擁する法律である。この2つを合わせた法律をクリチバでつくる場合、日本と同様な法律をつくらうとすることは不可能である。結局、日本法がめざしているエッセンスは何か、それをクリチバに適用する場合どのような修正・改変が必要か、クリチバへの適用が不要なものは何かをひとつずつチェックしていく必要がある。その際、まず、土地区画整理・都市再開発のエッセンスだけで組み立てた法律の骨格をつくり、それをベースに更に必要なものを付加するという作業を行った。その結果、本法律の骨格は、土地区画整理の一般法としては、以

下の4つにまとめることができると考えた。

- ① クリチバ市都市計画の中での土地区画整理事業の位置づけの明確化
- ② 行政の関与形態の明確化と簡素化
- ③ 換地、権利変換の法形式の明確化
- ④ 事業手続の明確化

簡潔な法律であることにより、柔軟性を確保することが可能になる。現在、コロンビアでは、日本では考えられないような実に多様な形態の土地区画整理事業が展開されている。それも、法388号の枠組みが簡潔で柔軟であることに起因する面があることは否定できない。クリチバでも、今後、多様な土地区画整理事業が展開されることは間違いない。例えば、開発権移転、社会住宅建設、スラム地区の解消、災害危険区域の解消、土地の時効取得者の権利編入といったさまざまな社会的要請に基づくシステムを組み込んだ土地区画整理、都市再開発が展開される可能性が大きい。これらを土地区画整理ではないといって排除するのではなく、これらも日本起源の土地区画整理・都市再開発の発展形態ととらえる寛容さが日本側には必要であるように思う。それを前提に、JICAの技術協力対象の土地区画整理・都市再開発プロジェクトについては、日本法の理念が反映されるように指導していけばよいのである。そうでないと、将来、日本の厳格で緻密な土地区画整理が、その優秀さにかかわらず、世界の少数派になってしまう危険がある。

以上を意識しつつ、木下団員は30条の法律を、C/P両氏は14条（調査終了段階では13条）の簡潔な法律を提案した。

なお、土地区画整理法については、土地区画整理士協会が作成した英語版を基に、3人で、1条ずつその意義、趣旨を確認する作業を行った（おそらく、外国人で土地区画整理法の条文を全部読んだ人はほとんどいないのではないか）。ただ、残念なことに、都市再開発法の英語版を発見することができず、同法の条文読みはできなかった。

（4）木下団員提案の法案

木下団員の提案した法案は結局採用されなかったが、参考のためにその骨格を示す。日本の土地区画整理法、都市再開発法の体系を忠実に維持したものである。

第1章 総則

1. 目的
2. 定義
3. クリチバ市マスタープランへの位置づけ

第2章 土地区画整理事業

- 第1節 事業施行者
- 第2節 事業計画
- 第3節 換地計画

第3章 都市再開発事業

- 第1節 総則
- 第2節 事業計画

第3節 権利変換計画

第1款 第一種市街地再開発事業

第2款 第二種市街地再開発事業

第4章 雑則

(5) シンティア・エマノエレ共同提案の法案

二人は、当初、14条から成る法案を提案した。その後、議論の過程で13条のものになったが、基本的構成は変わらない。今後も、数条単位では条文の加減があり得る。

1) 法案の体系（当初の14条案）

第1条：新手法の創設（PUR, UAU, RT, RD）

- ・PUR＝中間計画
- ・UAU＝都市事業ユニット
- ・RT＝土地区画整理
- ・RD＝都市再開発

第2条：目的

第3条：クリチバ市審議会による承認

第4条：PURで規定すべき事項

第5条：RTとRDの共同施行

第6条：契約による事業実施形態

第7条：優遇措置

第8条：土地所有者等の同意要件（51%）

第9条：公共施設の譲渡

第10条：PUR承認手続

第11条：UAU承認手続

第12条：RT承認手続

第13条：RD承認手続

第14条：罰則

2) 法案の特色

a) 官民パートナーシップ事業としての性格

地権者等の事業参加形態は組合の設立を想定しており（第8条）、その共同事業として土地区画整理事業を実施することになっている。現段階では、市の関与は、中間計画・事業計画の承認（第13条から第14条）とインセンティブの付与（第7条）に限定しているが、今後、技術的支援等の規定を追加することを考えている。官民パートナー事業の代表例である「アーバン・オペレーション・コンソーシアム」では、市が事業実施主体のメンバーとなっているが、土地区画整理事業では、地権者から信託的に事業の委任を受ける形態、または民間主体の事業実施にあくまでアドバイザー的に関与する形態を想定している。官民パートナーシップの多様な形態の中のひとつとして位置づける考えである。

b) 中間計画（PUR）の導入

土地区画整理事業の都市計画体系の中での位置づけに関して、M/P と土地区画整理事業の中間に PUR（Plano Urbanistico；直訳すれば都市計画であるが、その性格から「中間計画」と訳すことにする）を導入した。これは、コロンビア 1997 年法律第 388 号の PP（Plan Parcial）を参考にして導入したものであり、事業計画対象地区よりも少し広い範囲（IPPUC は市の南部地区全体を PUR の対象範囲として想定）で計画的整備を図ることをめざしたものである。ただ、コロンビアの PP と異なるのは、PP が市議会の承認事項とされているのに対して、PUR は市長の承認事項としていることである。これは、コロンビアの承認手続の経験を IPPUC が研究した結果、時間があまりにもかかりすぎる（通常 2～3 年はかかる）ことから、もっと機動的に承認できるように市長の承認事項としたものである。また、コロンビアでは、土地区画整理事業を実施する場合、PP の承認手続が不可欠であるが、クリチバでは、PUR に代替できる計画が既に存在する場合には、PUR のない土地区画整理事業もあり得ることを想定している。

PUR に関しては、IPPUC 内でも真剣な議論がなされており、クリチバの都市計画体系に相当のインパクトを与えるとともに、パイロット事業の計画内容をどうするかとも関連していることから、今後相当な議論があると思われる。

なお、PUR の中に UAU（都市事業ユニット、土地区画整理事業と都市再開発事業で構成）が位置づけられており、これもコロンビア法を参考にしたものである。

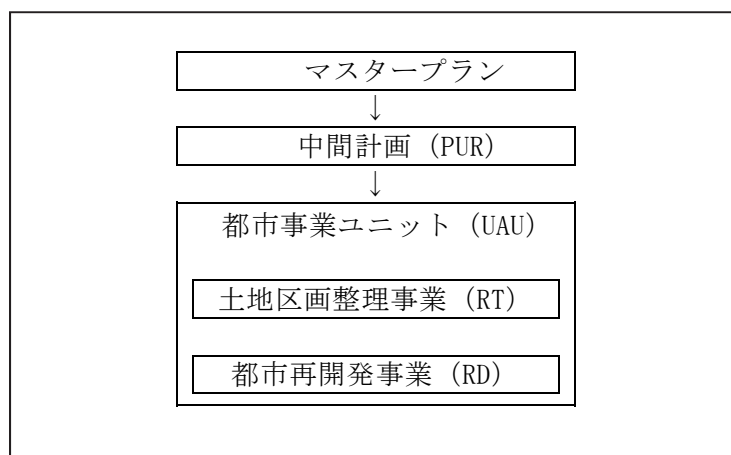


図 4-1 新法の下における概念図

c) 換地・権利変換の法形式として契約によることを原則化

① 日本法が換地において「行政処分」形式をとることの意味

日本の土地区画整理法、都市再開発法を海外へ法制度移転する場合、その最大の難関は、日本法では、所有権等の権利変動を「行政処分」により行うことである。日本法は、それを前提に詳細かつ緻密な条文構成をしており、これらを総体として海外へ移転することは全く不可能といってよい。では、換地・権利変換制度を海外へ移転するためにはどのような法制度を採用すべきか。この点が、海外へ土地区画整理法を移転する場合に直面する最大の課題である。

まず、南米やヨーロッパ諸国（ドイツを除く）では「公法」の概念がない。日本では、伝統的ドイツ行政法を継受し、「公法」と「私法」を厳格に峻別する。「私法」関係では、権利義務関係は私人と私人の合意（典型的には契約）によってのみ規律されるが、「公法」関係では、政府と私人の関係は上下関係あるいは権力関係にあり（一方的に個人の権利義務関係に影響を与えることができる）、本質的に政府の行政行為に強い効力を付与している。その典型が「行政処分」で、換地処分、権利変動処分も行政処分として位置づけられている（土地区画整理法 103 条、都市再開発法 86 条）。しかし、南米などの諸国では、行政と個人の関係も基本的に対等で、行政が強権的に行為を行う場合も、あくまで国民・住民が選んだ議員で構成される議会が承認した法律が行政にそのような権限を与えた結果にすぎないと考えるのである。

日本では行政処分とされると、その行為には「公定力」が発生し、行政不服審査法の対象となるほか、その行為がたとえ違法無効であっても（例えば、換地処分が違法無効なものであっても）、行政事件訴訟法上の取消訴訟（同法 3 条 2 項）で裁判所により取り消されるまでは有効との扱いを受ける。しかし、裁判所が行政処分を取り消すのはよほどのことであることから、行政処分形式で法律効果を発生させた場合（換地処分による所有権等の変動）、それを覆すのは極めて難しい。それだけ、行政処分に基づく行為には法的安定性が保障されることになる。

このように強い法的安定性を保障する以上、事業のさまざまな段階で、公共的観点からの行政機関によるチェックが必要となる。土地区画整理法では、①事業実施主体の形成段階：個人施行、組合施行が行う換地についても行政処分の形式を採用しているので、個人や組合の公共性を担保するため規準や組合設立・定款について都道府県知事の認可を求め、②事業計画策定段階：事業の公共性を担保するため事業計画の都道府県知事への認可を求め、③換地段階：換地処分の適切さを担保するため換地計画の都道府県知事の認可を求めている。これらは、換地を行政処分と位置づけた論理的帰結であり、土地区画整理を確実かつ強力に推進するという法制定当時の立法当事者の強い意志を感じることができる。

また、行政処分という一方的行為により土地所有権の変動を生じさせることから、一定の日（換地処分の公告の翌日－104 条 1 項）にすべての権利変動が同時に生ずるといった法的効果を発生させる必要がある。そのため、換地処分前の土地利用を保障するため、調整規定として仮換地の制度が必要となり、それに関連する規定が土地区画整理法の条文のかなりの部分を占めている。しかも、それは相当に複雑な規定となっている（外国人には理解不可能）。

さらには、私法ルールと異なる方式を採用したことから、権利の譲渡、相続、清算等について、私法の特別規定を定める必要が生じ、さらには他人に損害を与えた場合に不法行為による損害賠償ではなく損失補償という形式もとらざるを得なくなった。これらは、通常の私法ルールと異なる独自の世界を形成している。これらを、通常の私法ルールとは異なる特別規定として、土地区画整理法は逐一詳細に規定しているのである。

では、日本のような行政処分の概念のない南米では、換地はどのように行われるべきなのか？

② 南米における換地・権利変動形式

コロンビアにおいて土地区画整理事業が本格的に始まりはじめた7、8年前に、行政処分形式をとり得ないコロンビアで、換地がどのような法形式で行われているかは専門家の最大の関心事であった。実際、この点の解明なしには、日本の土地区画整理法の海外への移転は不可能であると考えていた。

土地区画整理法のさまざまな要素のうち、「換地」をコアの要素と考えるのは法理論的にも重要である（計画論、事業論の観点からは別の考えがあり得る）。わが国の伝統的行政法の考え方によれば、法治主義の観点から法律で必ず規定しなければならない事項（必要的法律事項）は、個人の権利を侵害し、義務を課すような行政活動を規定する場合に限られる（侵害留保説）。土地区画整理法の中では、個人の財産権に影響を与える「換地」処分がこれに該当する。1954年という戦後初期に制定された土地区画整理法は、伝統的行政法理論に忠実に、「換地」をコアとして法律を組み立て、しかもそれを行政処分としたところに大きな特色がある。

何人かのコロンビア人に、換地の法形式はどうなっているのかと質問しても、まともな答えが返ってこなかったが、JICA 帰国研修員のひとりが *Fiducia*（信託）だと答えたときに瞬時にひらめいた。つまり、彼らにとって、換地の法形式は私法のルールに従って行われるのは当然のことであり、あえてそれを問題にする意味はなかったのである。行政処分による権利変動がない以上、一般的には、民法、商法、信託法などの私法ルールに基づき権利変動を行う以外に方法がない。現に、コロンビア法 388 号の土地区画整理の換地についての規定がない。現実には、信託、請負、売買・贈与の組み合わせなどで行われていると考えられるが、それは当然のことであり、法 388 号で規定する必要がなかったのである。

同じく行政処分のないブラジルにおいても事情は同様である。ただ、クリチバとしては、換地・権利変換の法形式をできるだけマニュアルなどにより明示したい考えで、今後、カトリカ大学法学部の教授（民法）と研究会をもち、以下のような一定の類型化を行うことを考えている。

(1) 信託契約

土地の所有権者が受託機関（市、信託銀行、開発業者など）に、所有する土地を信託的に譲渡し（法形式上は完全に受託者に所有権が移転するが、受託者は信託目的に従って管理・処分する義務を負う）、受託者が土地区画整理事業を完成させた後、元の所有者に換地後の土地を返却する形態。信託契約により事業内容が決められる。受託機関が土地区画整理事業の実施主体と位置づけられ、おそらく、土地区画整理の私法ルールによる換地形式として最も適していると考えられる。法案の第 10 条では例示的にそれを規定している。

(2) さまざまな契約の複合的契約

所有権者間で個別に売買、贈与、交換等を組み合わせた契約を締結して換地する形態。ただ、契約内容として複雑になる。

(3) 集団的契約

個々の権利者間の契約ではなく、集団的に一括して権利変動を生じさせようとする形態。換地処分の形態に近くなる。

換地を契約形式で行うとすれば、仮換地は不要となる。実体的には、仮換地的な状況は生じるが、法制度としての仮換地を設ける必要がない。個々の所有権の変動時期は、権利者が契約内容で自由に定めればよいので、一定の日に一括して権利変動させる必要はない。契約にあたって、それぞれの土地利用関係を勘案して、権利者間で自ら都合の良いように権利変動時期を決め、完全な換地が行われるまでの土地利用を契約で定めればよいのである。

また、組合などの事業実施主体の形成、権利譲渡、相続、清算等の問題（つまり、権利の発生、変動、消滅などの基本ルール）も通常の私法ルールに従って処理されることになり、特別の規定は必要ない。日本の土地区画整理法は、換地「処分」を法律のコアとしたことから、標準的な私法ルールすべてに例外規定を設ける必要が生じ、大変複雑な規定になっている。

以上の点を体系的に整理できれば、土地区画整理法は 20 条程度の簡潔な法律で構成でき、日本の土地区画整理法の海外移転が可能となると考えていた。結局、それは実現できた。

d) 簡潔な手続・ルール

法案検討チームの示した 14 条の条文で簡潔・明確なルールが定められていると思う。行政の介入の仕方については、今後さまざまな議論が行われて紆余曲折が予想される。現段階では、PUR の市長承認、土地区画整理・都市再開発の事業計画の承認手続のみ規定しているが、これはあくまで暫定的な案であり、今後の関係機関との議論やモデル事業計画の進展等により大きく修正されることがあり得る。状況をよく見ながら柔軟に対応していけばよい。

(6) 日本法、コロンビア法との比較—中南米のモデル法となり得るか？

クリチバ法の最大の特色は、日本法と同様に、土地区画整理に関する単独法として構成している点にある。しかも、一般法（枠組み法）と個別事業法に分けて、土地区画整理全体について包括的に規定することになる。コロンビアの 1997 年法律第 388 号は、都市整備に関する全体的包括法であるが、その中で、土地区画整理についての規定は、わずか 3 条である（簡潔であるぶん、将来的にはマニュアルなどで内容、手続きを補完していく必要がある）。現在、都市整備法の制定作業が進行中のエクアドルでも、土地区画整理に関する規定は 1 条のみである。他の中南米諸国も、基本的には、法律第 388 号タイプに収斂していくと予想される。このような中で、土地区画整理に関する単独法をめざすクリチバ法は出色の存在といえる（ブラジルでは、法律第 388 号の役割を連邦都市法が果たしている）。

クリチバ法は、内容的には、スペイン法を模範として作成された法律第 388 号と類似のものになっていかざるを得ない。中南米全体がヨーロッパの伝統的都市計画、法体系を継受した上に発展してきたからである。そのため、今回のクリチバ法も、①換地の法形式は私法契約であり、②M/P 上の位置づけとして中間計画を介在させ、③公の関与を最小限に抑え、④手続きを簡素化する、といった方向で策定された。

表 4-1 土地区画整理法制に関する日本法、コロンビア法との比較表

	日本法	コロンビア法	クリチバ法
法律の性格	土地区画整理の単独法	包括的都市整備法（1997年法律第388号）の一部	土地区画整理の単独法（都市再開発法も含む）
法律の条文数	150条	3条	14条
換地の法形式	行政処分	私法契約	私法契約
仮換地の有無	あり	なし	なし
マスタープラン上の位置づけ	市街地整備事業	PP（パーシャルプラン）の中でUAUとしての位置づけ	PURの中でUAUとしての位置づけ
公の関与	<ul style="list-style-type: none"> ・事業実施主体形成段階 ・事業計画策定段階 ・換地段階 	PP策定段階＝市議会の承認	<ul style="list-style-type: none"> ・PUR策定段階＝市長の指定 ・UAU策定段階＝法律で規定
手続き	詳細	極めて簡潔	簡潔

今後、他の中南米諸国は、さまざまな都市問題を解決していくツールとして、多様なメニューを並べた法律第388号タイプに魅力を感じ、同じような包括的都市法の制定をめざしていくものと思われる。したがって、当面は、クリチバ法タイプは少数派とならざるを得ない。しかし、土地区画整理が都市整備手法として定着した段階では、土地区画整理の単独法が必要なことはいうまでもない。その時、中南米諸国では、日本法のように精緻な法律を制定するのは困難であり、結局、クリチバ法タイプのものに収斂していくと予想できる。その意味で、今回のクリチバ法は中南米のモデル法たり得る。

4-3 ブラジル及びクリチバ市都市法制の概要

(1) ブラジル憲法の歴史

1) 現行憲法以前

1500年4月22日、ポルトガル人のペドロ・アルバレス・カブラオが現在のブラジル・バイア州に到着して以降、1822年にポルトガルから独立するまでは、ブラジルはポルトガルの植民地であった。したがって、この約320年間は、ポルトガルの法制度の支配下にあった。

ポルトガルから独立した直後の1824年憲法は、皇帝に権限を集中したもので、近代的な意味での憲法とは考えられていない。その後、以下のような推移をたどっている。

- ・1891年憲法：ブラジル最初の近代憲法
- ・1934年憲法：理想主義的憲法
- ・1937年憲法：軍事政権による憲法
- ・1946年憲法：民主的憲法
- ・1967年憲法：軍事政権による憲法
- ・1988年憲法：政治の民主化に対応した現行憲法

各憲法について詳細に説明するのが本稿の目的ではない。ここでは、おおむね軍事政権、民主的政権を交互に繰り返しながら、つい 25 年前まで、ブラジルが行政権（軍）に権力を集中した軍事政権であったことを理解することが重要である。財産権の保障や、都市法制の基礎も 1988 年以降に創設されたものであり、現在までそう期間が経過していない。ブラジルの憲法・都市法は、いわば生成過程中的のものであることを理解する必要がある。

2) 現行憲法制定（1988 年）

20 年間続いた軍事政権の末期には、国民の政治的民主化や経済停滞（ハイパーインフレ、対外債務の増大、国際経済からの閉鎖など）による経済開放への要求の高まりが頂点に達し、ついに民主的選挙に基づく文民政権が誕生した。この時期、南米の他の諸国でも同様の動きがあり、1980 年代後半の南米全体の経済開放、冷戦構造の崩壊、中国の市場経済化が相まって、世界的規模で経済のグローバル化が一気に加速したことは周知のとおりである。このような中で、1988 年、現行の連邦憲法が制定された。

(2) ブラジル連邦憲法（1988 年）の内容

クリチバの都市法制度を説明する際には、連邦憲法との関係に言及することが多い。これは、先進的な都市事業手法や規制制度を考案するときには、連邦憲法における財産権の社会的機能（5 条 23 項）との整合性や連邦と州・市との権限分配（21 条以下）についての説明が常に求められるからである。したがって、以下では、憲法の各条項のうち、都市に関連するものを中心に説明する。

1) 基本的特色

1998 年憲法（全体で 9 章、250 条で構成）の基本的特色は以下のとおりである。

- ① 強い連邦制の採用
- ② 三権の分立 →特に、議会による立法権の独占、憲法裁判所の創設
- ③ 大統領勅令の廃止（緊急令は可 →事後に議会の承認必要）
- ④ 市民の基本権の保障
- ⑤ 直接投票制（大統領、知事、市長、各段階の議員）
- ⑥ 社会的民主的國家の確立

2) 市の独立性・自立性

連邦制の採用と州・市の独立性（市も独立性があり、米国以上の地方分権国家）と自立性をうたっていることが特色である。連邦は国全体の基準作成権限を、州は市間の調整権限を、市は最も基礎的団体として多くの権限をもっている。市が立法権（憲法・連邦法に反しない限り、完全な法律制定権限）をもっていることが重要である（司法権はもっていない）。例えば、所有権については、連邦法（民法）がその内容を規定し、市法では所有権の制限された形態として開発権の内容を規定できる（日本で開発権の内容を規定しようとすれば、当然国法によることになる）。財政的にも多くの税源を市が有しており（連邦税である所得税の一部も市へ）、連邦の補助金は、教育、衛生・保健分野に限られており、連邦の市への関与を抑制している。

3) 財産権の社会的機能の強化

・5 条 22 項で「財産権の保障」が規定され、同 23 項は「所有権には社会的機能」があ

ることを規定している。都市分野で土地に対する規制権限を正当化する根拠を示す際には、常にこの5条23項が引用される。

- ・さらに、170条で経済秩序の目的が社会的公平に基づく人間存在の保障であることを規定しているが、その基本原理として「財産の社会的機能」が掲げられている。

4) 都市分野における権限分配

a) 連邦政府の権限

- ・土地整備・経済社会開発に関する国家及び地域計画の策定（21条9項）
- ・都市の住宅・衛生・交通を含む都市開発の指針策定（21条20項）
- ・民法、商法、刑法、訴訟手続法、選挙法、農業法、漁業法、航空法、宇宙法、労働法の制定（22条1項）
- ・土地収用法の制定（22条2項）→制定済み
- ・都市法の制定（24条1項）→この規定に基づき「連邦都市法」を制定

b) 市の権限

- ・地方の利害に関する事項についての法律制定（30条1項）→この規定及び8項に基づき、クリチバ市は土地区画整理法制定
- ・連邦法・州法に規定のない事項についての法律制定（30条2項）
- ・都市の土地の分割・利用についての計画と規制を通じての土地整備の推進（30条8項）→土地区画整理についての権限が市にあることの根拠規定
- ・歴史的・文化的資産の保護の推進（30条9項）→これらの保護を図る機能をもつ土地区画整理事業を実施する場合に関係する

5) 都市開発政策

- ・ブラジルで都市政策を議論する場合、182条及び183条の2つの規定が基本規定となる。重要規定であり、以下、条文をそのまま掲載する。

182条 (都市開発政策の目的) : 法律 (= 連邦都市法) が規定する全体方針に沿って市 (公権力) が実施する都市開発政策の目的は、都市の社会的機能の発展及び住民の社会福祉である。

第1項 人口が2万人以上の都市に義務づけられ、市議会が承認したマスタープランは都市開発及び都市拡張政策の基本的な手段である。

第2項 都市の土地は、マスタープランに明記されている都市の秩序化の基本的な要求に基づき、その社会的な役割を果たす。

第3項 都市の土地収用は事前に、かつ、公平な損失の補償に基づき行われる。

第4項 公権力はマスタープラン対象エリアに対する特別法によって、連邦法の条項に基づき、建設されていない、十分に利用されていない、あるいは利用されていない土地所有者に対して土地の適切な活用を行うことを要求することができる。実行されない場合、下記が段階的に実施される。

(最高裁判所の判例要旨 688 参照)

第1号 強制譲渡あるいは建設

第2号 段階的に上昇する土地所有税

第3号 連邦上院議員会が事前に承認した公債をもって支払う収用。公債の

返済期間は最長 10 年、同等で継続的、実質的な補償額及び合法的な金利を保障するもの。

183 条 (土地の短期時効取得) : 250m²までの都市エリア (土地) を自己あるいは家族の住居として 5 年間継続的に訴訟なく占有した者は、他の土地 (都市あるいは農村) の所有者でない限り、その土地の所有権を取得する。

第 1 項 所有名義と使用譲渡は男性あるいは女性、または両者に対して授与され、婚姻関係に依存しない。

第 2 項 この権利は同じ所有者に対して 1 回のみ認められる。

第 3 項 公共用土地は “ウズカピオン” (時効取得) の対象ではない。

- ・以上の 2 カ条を整理すれば、連邦憲法は、①都市の社会的機能の発展と住民の福祉増進を宣言し、②人口 2 万人以上の都市にマスタープラン (M/P) 作成を義務づけ、③ M/P の要請があれば都市財産に社会的機能を付与し、未利用地の所有者にその開発を促し、④都市財産を公平な補償の下に公共のために使用できることを規定し (以上 182 条)、⑤250m²以下の土地を 5 年以上所有者のクレームなしに占有すれば時効取得できることを規定している (183 条)。

<日本民法における時効取得との比較>

他人の土地だと知って占有した場合、日本民法では、悪意占有者として、時効取得するには 20 年の占有期間が必要である (162 条 1 項)。ブラジルではそれより 15 年短い期間で時効取得できることになる。しかも、それを憲法で規定しているところに、ブラジルにおける土地の不法占有問題の重大さが分かる。今後、この土地の時効取得者を土地区画整理の中でどう扱うかが問題となり得る (完全な時効取得者が権利者として事業に参加できることは問題ないが、5 年に満たない占有者をどう扱うかなど)

- ・現在のブラジル連邦憲法の都市整備に関する基本的考え方は、以下の 6 点にまとめることができる。①都市整備における地方自治権の保障、②都市の民主的運営、③住居権の保障、④土地の不法占拠を合法化させる権利、⑤都市の財産の社会的機能、⑥都市地域における遊休土地発生防止。特に、地方自治権の保障を担保する方策として、各地方公共団体が策定する M/P が都市の土地管理の基本的ツールとなることを憲法で宣言したことが重要である。

6) 連邦民法における土地に関する権利の扱い

- ・ブラジル民法は 1916 年に制定され、これまでに約 100 年を経過している。
- ・日本と同様に、ローマ法 (ポッセシオ) に由来する規定とゲルマン法 (ゲヴェーレ) に由来する規定が混在しており、所有権概念と占有権概念が分離している。
- ・1988 年連邦憲法の制定に伴い、民法でも土地所有権の社会的機能が明記された。
- ・土地区画整理との関係では、地表権 (surface right) が重要である。契約を通じて行われる利用権であり、登記できる権利として保護される。日本の場合、地上権 (物権)

と賃借権（債権）が区別され、賃借権には所有者に対する登記請求権がないことから第三者への対抗要件である登記を当然には得ることができない。そのうえで、賃借人保護の観点から、賃借権にも借地借家法を通じて一定の対抗要件具備が許容され、地上権に近い権利として扱われる。その結果、土地区画整理法でも権利者として扱われている。ブラジル民法では、そのような区別はなく、地表権であれば、*diret real*（実質的な権利）として登記できる権利、すなわち対抗要件を具備できる権利として一律に保護される。したがって、土地区画整理において、地表権者は土地所有権者と共に権利者として事業参加していくことになると思われる。単なる占有者は権利者となり得ないことはいうまでもない。

（3）連邦都市法（2001年）の内容

1）連邦都市法以前

連邦都市法制定以前は、連邦全体をカバーする包括的な都市法は存在しなかった。民間の都市開発を規制する法律などが単発的に存在したのみで、各自治体は独立的に都市法体系を形成していた。そのような中で、先進的な都市は創造的に都市手法を編み出し、それらを実施していった。その代表例が、サンパウロ市の「アーバン・オペレーション・コンソーシウム」やクリチバ市の「開発権移転」「土地創出」であった（それぞれの内容につき、後で説明する）。2001年連邦都市法は、これら各自治体が創造した先進的手法を「都市政策ツール」としてまとめた。これは、全国の都市がこれら手法にならって都市整備を進めていくことを誘導する役割を担っている。

2）連邦都市法の基本的枠組み

連邦憲法の考えに基づき、2001年法律10257号「都市法」が制定された。これが連邦政府における都市整備の包括的基本法である。全体で、5章58条から成る簡潔な法律で、以下のような構成を採用している。

第1章：総論	都市政策の目的、連邦政府・州・市の役割等を規定
第2章：都市政策のツール	開発権の授与・移転や共同都市活動等の基本ツールを列挙
第3章：マスタープラン	マスタープランの理念、内容等を規定
第4章：都市の民主的運営	審議会等を規定
第5章：一般的措置	

土地区画整理に関連する規定に限定すれば、①第2条で都市政策の目標（Sustainable City等）を総括的ガイドラインとして規定し、②第3条で地方分権を前提とした、都市整備における連邦政府の役割（ブラジル全体の都市法の制定、都市整備のガイドラインの策定等）を規定し、③第4条で都市法の目的を達成するための方策（マスタープラン等の諸計画の策定、財政・課税のルール、土地収用等の法的手段等）を総括的に規定し、④32条から34条で「アーバン・オペレーション・コンソーシウム」（Operacion Urbana Consorciada）等の都市政策のツールについて規定し、⑤39条から42条でマスタープランの理念、内容等について規定している。

3) マスタープラン

a) マスタープランの理念 (39 条)

本法の 2 条で規定する都市政策のガイドラインに従い、市民の生活の質、社会的公正、経済発展を充足することがマスタープランの理念。

b) マスタープランの基本的性格 (40 条)

- ・マスタープランは、市の統合計画、多年度計画、予算のガイドラインであり、各年の予算はマスタープランで形成された指針、優先順位に従う必要。
- ・マスタープランは、市の全域に適用される。
- ・マスタープラン法は、少なくとも 10 年に 1 回は改正される必要。
*クリチバ市の場合、2004 年に策定 →2014 年には改正が必要
- ・マスタープランの作成、モニタリングには以下を順守する必要。
 - ① 公聴会は地域のさまざまな地区の参加者により組織化
 - ② 文書・情報の公開
 - ③ 文書・情報へのアクセス

c) マスタープランの義務づけ (41 条)

- ・2 万人を超える都市 →現在、マスタープランを義務づけられている都市の 83%が作成済み
- ・首都圏市等

d) マスタープランで最小限規定すべき事項 (42 条)

- ・本法 5 条による強制的な土地分割・統合や建設、利用が適用される都市区域の決定
- ・本法の 25 条 (公有地先買権)、28 条 (建ぺい率)、29 条 (建ぺい率の変更)、32 条 (都市共同管理手法)、35 条 (開発権の移転) で要求される手法
- ・監督・監視システム

4) 都市政策のツール

連邦都市法は、都市政策のツールとして、いくつかの法制度を規定している。これらは、2001 年連邦都市法制定前に各自治体が創造的に作り出した都市政策のツールのうち、全国的に汎用性のあると考えられるものを列挙したもので、あくまで例示である。各自治体は、これらの制度を使う場合、この連邦法の規定の範囲内で行う必要があり、これに反することはできない。連邦都市法は、第 2 章及び 46 条で、以下の 11 の都市政策ツールを規定している。

- ① 未利用地の分譲・建築・利用 (第 2 節)
- ② 累進的固定資産税の賦課 (第 3 節)
- ③ 土地収用と補償 (第 4 節)
- ④ 土地の時効取得 (第 5 節)
- ⑤ 地表権 (第 7 節)
- ⑥ 公有地先買権 (第 8 節)
- ⑦ 土地創出 (第 9 節)
- ⑧ アーバン・オペレーション・コンソーシアム (第 10 節)
- ⑨ 開発権の移転 (第 11 節)
- ⑩ 近隣への影響調査 (第 12 節) →大規模事業への環境影響評価の義務づけ

⑪ 不動産コンソーシアム（46条）

5) 土地区画整理・都市再開発に関する主要な法制度

以上の11の都市政策のツールのうち、特に、土地区画整理・都市再開発に関する主要な法制度について説明する。②～④が開発権の移転を組み入れた制度である。

① 不動産コンソーシアム（Consortio Inmobiliario）－連邦都市法46条

- ・マスタープランで開発予定地として指定されているにもかかわらず、土地所有者が未利用地のまま放置し、市の要請も無視している場合、毎年、累進的に固定資産税を課して（最高15%）、数年後には市が強制的に土地収用（無償）して、市が自ら開発後、土地所有者に土地または建物のフロアの一部を返還する制度
- ・「土地の社会的機能」を果たしていない場合に、市が強制的に開発して土地の社会的機能を実現してしまう制度で、クリチバ市は、これから導入しようとしている。
- ・市が強制的に開発する点を除けば、日本の都市再開発法の第二種市街地再開発事業に類似する。

② アーバン・オペレーション・コンソーシアム（Operacion Urbana Consorcium）－連邦都市法32条

- ・民間、行政、コミュニティが共同で大規模な都市事業（450～3,000ha）を実施しようとする場合に利用できる制度（官民で事業実施主体構成）で、連邦都市法制定前にサンパウロ市が考案したもの。クリチバでも、今年からリニア・ベルデ整備事業で使っている。
- ・マスタープランに基づき、市の法律で、共同事業の適用地域を指定でき、市が、土地所有者、居住者、永続的利用者、民間投資家の参加を得て、当該地域において、構造的な都市改造、社会改良、環境利益の導入をめざして行われるものであり、以下の事項を規定できる。
 - (1) 環境への影響を考慮に入れたうえでの、土地区画、土地利用、土地占用の指針・形態の修正とゾーニングの変更
 - (2) 現行法規に違反する建設、修繕、拡張への規制
- ・さらに、市が取得する開発権を証券化して株式市場で販売し（証券化しないことも可）、市はそこから得た資金を都市事業に振り向けることできる。

<リニア・ベルデにおける証券販売>

2012年6月26日、開発権の半分（448ha）がサンパウロ証券市場で販売され（完売）、市は1日で1,500万ドルを得た。1株（1m²）＝110ドル（最低価格）で販売。

- ・この事業実施地区内で開発を予定する者は、この仕組みの中で販売された開発権を取得してしか開発できない（他の地区の開発権移転制度を用いては不可）。したがって、この地区の開発価値は市場メカニズムを通じて形成されることになる。
- ・この制度は、都市再開発事業と併用されることが期待されている。

③ 土地創出（Solo Criado）－連邦都市法28条

- ・市が指定した地区内（住居地区では指定しない）で、ゾーニングによる容積率を使い切っている土地所有者が、更に高度化を希望する場合に、市に土地価格の75%を支払

うことにより、更なる開発権を取得できる制度。市が取得した資金は「社会住宅」の建設資金に振り向けられる。

- ・1980年代にクリチバ市が考案した制度で、これまでに、市は2,100万ドルを得て、774カ所、26万m²、3,500戸の社会住宅建設に使用している。
- ・市がゾーニングで容積率を意図的に下げれば、市が独占的に開発権を取得して資金確保が可能となることから、一種のきわどさを秘めた制度ともいえる。

④ 開発権の移転 (Transferencia do Potencial Construtivo) —連邦都市法 35 条

- ・未利用の土地の開発権を売買により移転する制度で、クリチバ市が連邦都市法制定以前に考案したもの。
- ・未利用の土地が立体建物を建築した場合の土地の価値の増加分を評価し、その評価を市が認証することによって、開発権の売買が市場化されている（市のウェブサイトでも表示）。これまでに、クリチバ市では25万1,621m²が譲渡されており（幹線道路沿線に譲渡される例が多い）、完全に制度として定着している。開発業者も、開発権移転制度を前提に事業計画を策定するといわれている。
- ・本制度は、単に、開発利益のために利用されるものではなく、例えば、市が開発権を取得することにより、緑地の保存にも利用できる。

<類似制度としての QUOTA>

- ・市が特定目的（例えば歴史的建物保存）のために開発権を創出→市が開発権を株式として販売→購入者は建物の高層化が可能となる→これまでの実績：4,563m²

6) 主要な法制度への法的評価

- ・以上の4つの都市政策ツールについて、計画論の観点からの評価については別稿に譲ることとする。
- ・法的観点からの評価としては以下の点を挙げるができる。
 - (1) 「不動産コンソーシアム」については、未利用地について、最終的には土地収用まで可能としている点が重要である。土地所有権への強度の制限であるが、土地の社会的機能を根拠に正当化されている。日本であれば、固定資産税の累進的課税程度であれば許容されると思われるが、未利用であることを理由とする土地収用については、憲法 29 条（財産権）違反とされる可能性が大きい。
 - (2) 「土地創出」については、土地の空中権を基本的に国有化（市有化）している点が重要である。土地所有権は、本来、処分・利用等が絶対的に保障され、公共的要請がある場合にのみ一定の制限（制限違反にはペナルティを賦課）が許容されるというのが、近代市民社会（資本主義社会）がつくった基本的ルールである。ところが、「土地創出」では、高さ制限を超える部分の開発権は土地所有者にはなく、市が保有するという構成を採用している。これは、所有権の重要部分である利用権の一部を国有化したものである。都市部の土地を全面的に国有化している中国にまでは及ばないが、一種の社会主義的政策と評価できる。ただ、社会住宅建設という緊急目的のためにのみ使用するという観点から正当化できるのだろうか。日本でこれを実施すれば、憲法 29 条違反として当然に違憲判決が出ると思

われる。

- (3) 「アーバン・オペレーション・コンソーシアム」についても、高さ制限を超える部分の開発権を市に保有させるものであり、「土地創出」と同様の問題がある。ただ、「土地創出」と異なり、売買で得た資金を社会政策的支出に回すのではなく、事業資金に回すことから、その正当化は相当に苦しくなる。しかし、裁判所の合憲判決が出ていることからすると、空中権の国有化は、「土地の社会的機能」を根拠に、ブラジルでは完全に定着したものと考えてよい。
- (4) 「開発権の移転」は、いわゆる TDR (Transferable Development Right) の一形態として、所有権制限上の法的問題はない。問題があるとすれば、開発利益の分配において公平性が保たれているかである。しかし、開発利益の価格評価において市が認証を与えるという方式を採用することにより公平性が担保されていると思われる。
- (5) 以上を総合すれば、ブラジルにおける都市政策ツールの性格は以下のように評価できるのではないか。

- ① 土地の社会的機能の過度の強調

不動産コンソーシアムにみられるように、法制度的には土地利用に対する政府の介入はかなり強い（実際にどこまでできるかは不明）。

- ② 都市政策の中心としての事業資金確保

クリチバにおける都市政策ツールの中心は、市の都市事業資金の確保にあると評価できる。これを都市政策ツールといえるかは検討を要するが、一般的に途上国においては、政府の資金確保が至上命題となる。各途上国ではさまざまな手段を使って資金確保を図るが、クリチバの場合にはそれが空中権だったということになる。先進国に移行しつつあるブラジルが依然として従来モデルに依存しているように思える。

- ③ 統合的・計画的都市政策ツールの欠如

ブラジルでは、個々の問題に対処するための単発的なツールはあるが、それらを統合した計画的ツールがないといわれる。例えば、スラムの解消、社会住宅建設、災害対策などの都市問題を統合的に解決するための新しい手法を模索しているように思える。法制度的には、土地区画整理を含むより高い次元での制度的再編成が必要と考えられる。

7) 中南米の中でのブラジル連邦都市法の位置づけ

この連邦都市法は、南米諸国が都市整備に関する法制度を創設しようとする場合、コロンビアを除く他の南米諸国と比較して、優位性を有していることは間違いない。その重要なポイントは、①一定以上の人口を有する各都市にマスタープランの作成が義務づけられていること（他の南米諸国はこれができない）、②都市整備における連邦政府と地方政府の役割が明確に位置づけられていること（他の南米諸国の場合、中央政府の役割がほとんど不明確）、③都市整備の基本手法が明記してあること（これをベースに各都市はさまざまな手法を創造的に創設できる）、④貧困者の住居確保が都市整備の中で重要テーマと位置づけられ、そのためのツールが規定されていること（南米ではこれを抜きにした都市法はあり得ない）、などである。

さらに、現在、連邦政府が、2011年法律第547号（暫定法）で、都市の無秩序な拡大による都市災害（地すべり、がけ崩れ）の発生は、主に貧困層に打撃を与えるとの観点から、災害地区の管理についての連邦政府による市への支援（財政支援、都市モニタリング、災害防止計画の指導等）を計画していることが重要である。従来は市に任せていた土地管理につき、連邦政府の介入を制度化することにより、都市整備の分野で連邦政府の権限を強化するねらいがあると思われる。連邦都市省の元都市計画部長ダニエル氏（JICA 帰国研修員）によれば、災害危険地区の整備手法として土地区画整理の明記を検討したが実現できなかったとのことである。今後も、JICA が 2012 年度に開始する「統合的自然災害リスク管理国家戦略強化プロジェクト」なども含め、災害危険地区において土地区画整理手法を応用する方策の検討が進められることは間違いない。

（4）クリチバ市の都市法体系

1) 都市政策の歴史の変遷 →ブラジル全体も視野に入れて年次順に主要事項を整理

1930年：アガシ（フランス人）計画 →リオを対象とした最初の都市計画

1940年：第二アガシ計画 →リオ、サンパウロを対象に現代主義を基礎とした計画

1963年：住宅・都市開発セミナー →都市計画の重要性を啓蒙

1966年：クリチバ・マスタープラン作成 →コンパクトシティの考えを基礎に、公共的都市交通など、現在のクリチバ都市計画の基礎となる政策を規定

1975年：新首都建設（ブラジリア）→現代主義の成果

1988年：現行連邦憲法制定

2001年：連邦都市法制定

2003年：連邦都市省創設、連邦レベルの都市審議会創設

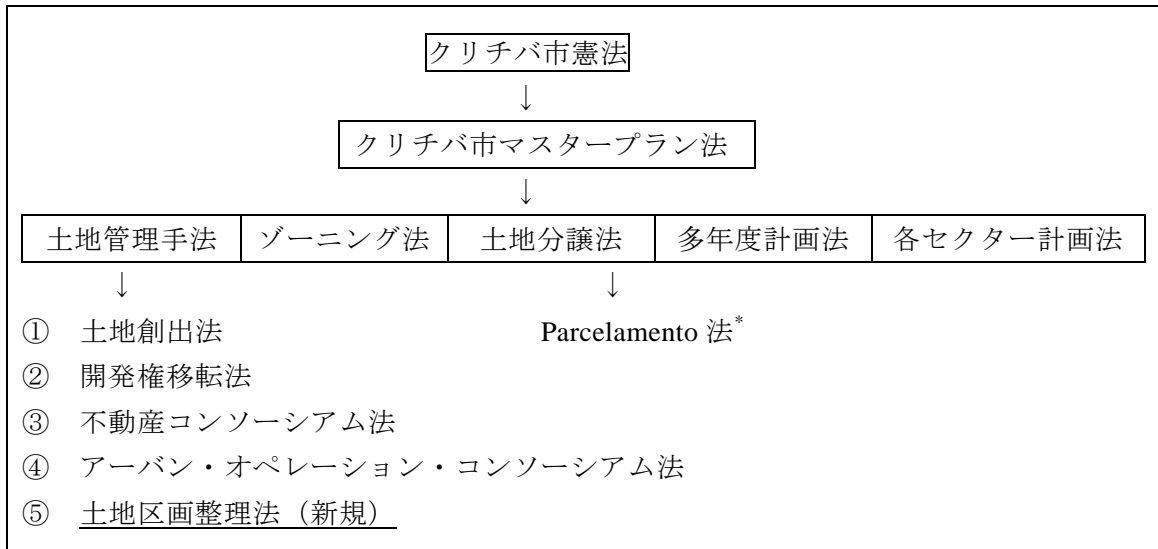
2004年：現行のクリチバ・マスタープラン作成 →連邦都市法に基づき作成

2007年：連邦都市法に基づき全国でマスタープラン作成進む

2014年：次期クリチバ・マスタープラン作成（予定）

2) クリチバ市の都市法体系

クリチバ市の都市法体系は、連邦都市法の体系に沿って、おおむね以下のようなものになっている。ここでは、マスタープランも含め、すべてが法律で規定すべき事項となっていることに注意が必要である（その理由は後述する）。土地区画整理法は、以下の土地管理手法のひとつに位置づけられる。



* 土地分譲法（Parcelamento 法）

1979年に連邦都市法として制定され、これを受けて、クリチバ市では市レベルの法律を制定している。この法律は民間の開発業者の宅地分譲を対象としている。その内容は、①ミニ分譲の制限（最低面積を125m²に設定）、②開発業者への公共空間の確保の義務づけ（全体面積の10%を道路等として市に譲渡）、③災害、環境等の観点からの開発規制、④市や州（大規模なもの）による開発許可手続による上記措置の担保、④違反業者への罰則の賦課である。

土地区画整理と類似した制度であるが、①土地分譲規制法であること、②計画的な整備・管理を予定していないことで、土地区画整理と異なる。

図4-2 クリチバ市都市法体系図

3) 土地区画整理法がクリチバ都市法体系に付け加えるもの

クリチバ市に土地区画整理法が成立した場合、それは、クリチバ市の都市法体系に何を付け加えるのか？ 既存の都市政策ツールとは性格の異なる何かを付け加えるものなのか、それとも単にその延長線上にあるものなのか？ この問題の解明は、今後の対クリチバ支援にとって極めて重要である。計画論の観点からの分析が不可欠であるが、それは別稿に譲ることとして、ここでは都市法体系の観点から述べる。

① 都市事業資金徴収法から本格的事業法へ

既存の土地管理手法は、土地創出法を代表にして、基本的には都市事業の資金確保のための法律であるという性格が強い。これに対して、土地区画整理法は、それ自体で都市の基盤整備を進める事業法としての性格を有する。

② 開発権（空中権）のコントロール法から面的整備法へ

既存の土地管理手法は、開発権移転法を中心にして、開発権をコントロールすることにより、建物の高さをコントロールするものであるが、土地区画整理法は、土地区画の整序や公共空間の確保を目的とする土地の面的整備を進める法律である。

③ 個別的な法律から統合的な法律へ

既存の法律は、土地管理手法にしる、個別セクター法（社会住宅建設等）にしる、それぞれ独自の観点から独立して実施されるものであるが、土地区画整理法は、開発権や社会住宅建設などを組み込んで統合的に実施し得るという性格を有している。

4-4 クリチバ市土地区画整理法整備の今後に向けて

今回の土地区画整理法案（一般法）の原案は、あくまで、これからのクリチバ市内部での議論の端緒をつくったにすぎない。その議論の過程で、大きな変更もあり得る。IPPUCでの法案の議論をみても、クリチバ都市計画のこれまでの制度体系・方法論にインパクトを与える可能性を秘めていることから、喧々諤々の議論が予想される。海外の法制度を範として新たな法制度をつくる以上、当然のことである。

また、これから、パイロットプロジェクトの事業計画を確定していく作業が行われるが、その過程でこの一般法では障害があることが判明すれば、法案を修正していくのも当然のことである。さらに、個別事業法の制定段階では、事業内容の確定に全力が傾注され、それを忠実に個別事業法に反映させる必要がある。

当面、この一般法をベースにして、クリチバ市で大きな議論が起こることを期待している。瑣末な議論ではなく（IPPUC内の議論でも、用語の意味内容などに拘泥した議論をする人がいる）、これからのクリチバ市都市計画の方向性にかかわるような大きな枠組みでの議論が行われることを望んでいる。

第5章 クリチバ市の都市計画課題とプロジェクト計画

5-1 クリチバ市の都市計画課題への取り組み

(1) 概要

1) これまでの先進的な取り組み

クリチバ市においては、都市交通と土地利用とが一体化した総合的な都市計画に基づき、バスの専用走行空間が整備された BRT（バス高速輸送システム）を中心とする、優れた公共交通システムが整備され、公共交通軸の沿道において高度な土地利用が実現されている。



図5-1 クリチバ市のゾーニング



図5-2 総合的な公共交通ネットワーク



図5-3 専用走行空間が確保された BRT 路線



図5-4 BRT 沿道の高度な土地利用状況

また、高質かつ広大な公園や緑地の整備が行われるなど、環境先進都市としてもすぐれた取り組みを行ってきている。

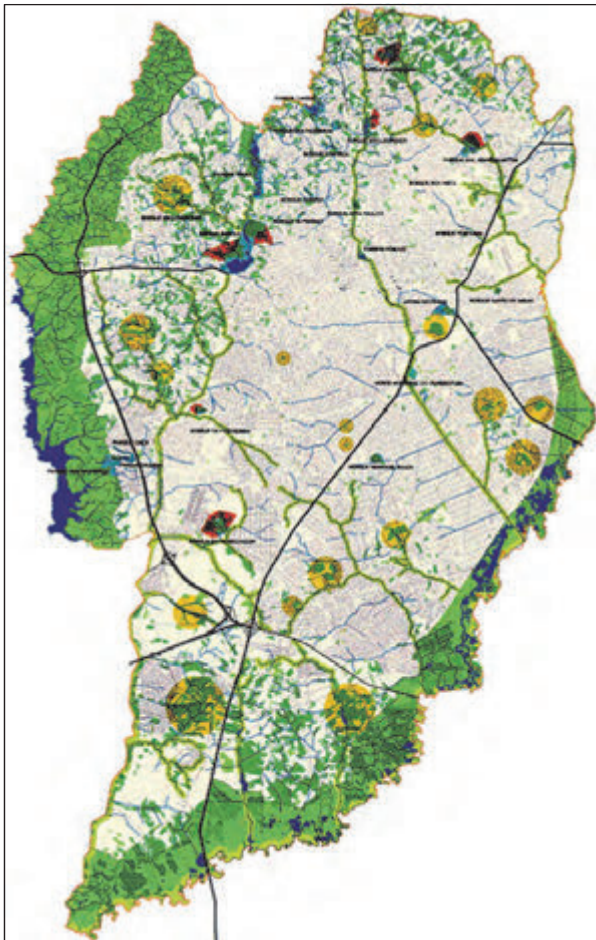


図5-5 公園緑地整備状況 (64.5m²/人。34公園・緑地)

さらに、限られた行政の予算の中で、これらの施策を実現するため、開発権移転制度などの民間資金の積極的な活用が図られており、わが国においても参考とすべき取り組みは多い。

2) 都市計画上の課題

このように、クリチバ市の都市計画及び都市政策には、非常に先進的なものがあり、わが国においてもある種の「神話」的な都市として語られている面がある。しかしながら、すべてにおいて理想的な都市が実現されているわけではなく、現在のクリチバ市においては、①自動車交通の増大に伴う交通渋滞の激化やBRT等の公共交通の混雑等の都市交通問題、②スラム及び不法占有対策、社会住宅供給のための用地確保、③郊外部の洪水対策を含む新市街地の整備、④中心市街地の再生等の都市計画課題が顕著となっており、これらの課題への対応が重要となっている。

(2) 都市交通問題

1) 背景、現状

リーマンショック後、ブラジル連邦政府は、工業界の雇用を守るため、自動車工業品税を免除し、自動車の購入促進を図った。この政策により、自動車保有が増加し、自動車通勤が増大した結果、道路の交通渋滞が激化し、渋滞緩和が都市交通上、並びに政治上の非常に重要な課題となっている。BRT 路線等において公共交通を優先した信号システムとするためには、交差する道路の青信号の時間を短くすることが必要であるが、自動車の渋滞緩和のためには、公共交通を優先した信号システムを維持することが困難な状況となっている。

また、クリチバ大都市圏（主に市域外）の人口増加に伴い、市域外からバスで中心部に通勤する人が増加しているが、バスの運行本数はほとんど増加しておらず、朝の通勤時間帯においては、市内のバス停では乗車が困難な状況（積み残し）が発生しており、バスから自動車への転換が進む要因ともなっている。

2) 対応方針

こうしたことから、公共交通の輸送を担当している URBS（クリチバ市交通公社）においては、新たな BRT 軸であるリニア・ベルデの整備、バス停での追い越しを可能とする快速バス導入路線の増大、優先信号の増加などの施策を推進し、バスの走行時間の短縮を図ることにより、自動車運転手に対してバスの方が便利であることの理解を深め、徐々に住民の選択を自動車から公共交通に変えることをめざしている。

3) 具体的な施策

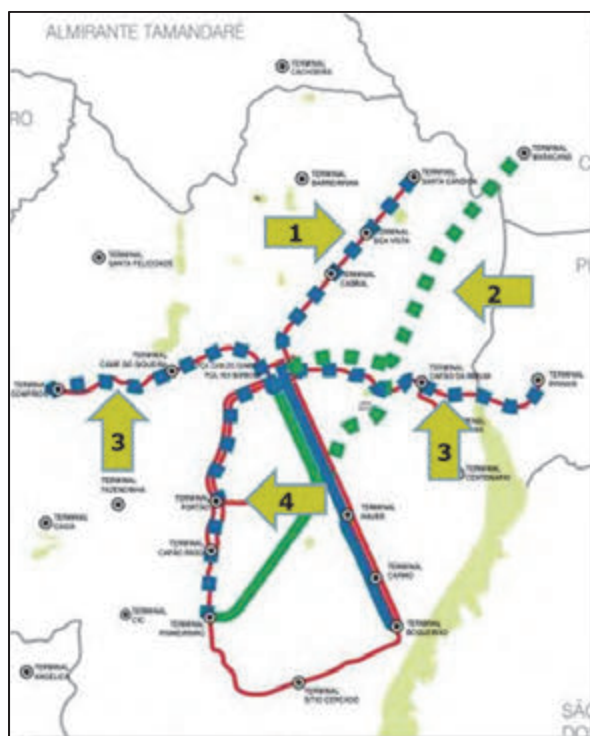


図 5 - 6 具体的な施策の位置図

a) 北東ラインへの快速バスの導入 (図5-6中、⇒1)

従来、BRT路線においては、停留所でのバスの追い越しができなかったが、南南東へ向かう路線(ボケイラン・ライン)及び新たに整備されたリニア・ベルデ(南部区間)においては、上下線のバス停の位置をずらすことにより、追い越しを可能とし、快速バスの運行を行っている。これにより、ボケイラン・ライン南端から市中心部への所要時間が35分から20分へと15分間短縮され、リニア・ベルデ終点のターミナルから市中心部への所要時間は、35分から20分へと15分間短縮されている。市の北東へ向かうBRT路線についても、同様の施策を実施することとしている。

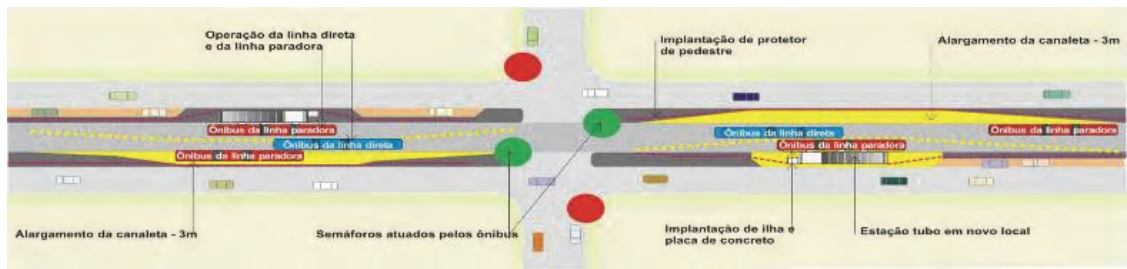


図5-7 新しいバス停の配置

b) リニア・ベルデ北部区間の完成 (図5-6中、⇒2)

リニア・ベルデは、環状方向の連邦国道バイパスが整備されたことにより、市道となった従来の連邦国道に、新たにBRT路線を導入したものである。市南西部のターミナルからボケイラン・ライン(市中心部から南南東方向へのBRT導入路線)までの間は既に完成しており、現在これに続く北部区間の整備が進められている。リニア・ベルデにおいては、半数程度の交差点に公共交通優先信号が導入されている。



図5-8 リニア・ベルデ南部区間の整備状況

c) 東西ラインへの快速バスの導入 (図5-6中、⇒3)

北東ライン同様に、東西ラインに関してもバス停の移設を行い、快速バスを導入する計画があるが、本路線に関しては、資金確保が課題となっている。

d) 交通管制センターの導入

運行中のバスの走行位置、道路の渋滞状況などを把握し、適切な運行管理や交通制御を行うため、交通管制センターの導入が進められており、2013年度、運用を開始している。管制センターにおいては、バス運行の担当者及び信号等の交通規制の担当者が同一フロアで勤務し、バスの運行管理と交通管理を総合的に行えるシステムが構築されている。

なお、GPS 端末のバス車両への設置は、2013年度中にすべてのバスに設置することを目標に進められているところである。

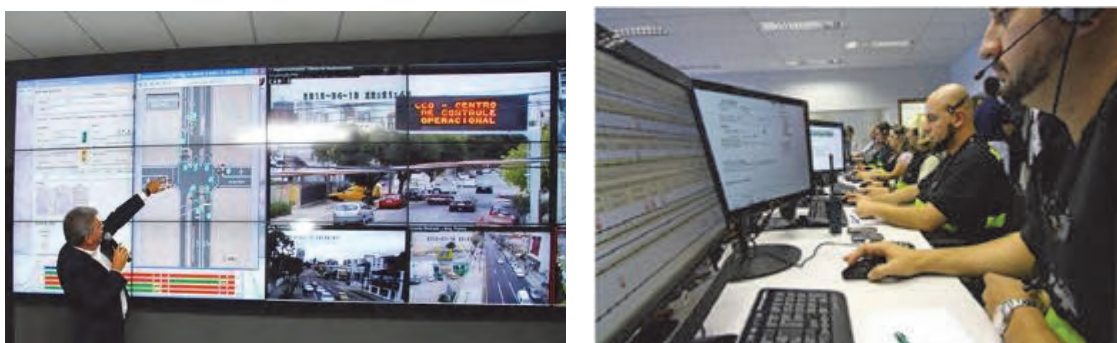


図5-9 管制センター

e) 地下鉄導入 (図5-6中、⇒4)

現在の BRT 南北路線区間に、地下鉄を導入する計画がある。2013年4月、連邦政府より、人口70万人以上の都市を対象とした「PAC2 大都市交通プログラム」が発表され、クリチバの地下鉄計画(市南部と中心部を結ぶ14.2km 区間)に対して10億レアルの連邦政府交付金(無償供与)と7.5億レアルの融資が行われることとなった。クリチバ市においては、2013年度、4年間の建設工事及び30年間の運営を行う事業者の入札手続きに入る予定であり、2014年中には工事に入る見込みである。また、クリチバ市においては、地下鉄開通後は、上部を走る BRT は廃止し、緑地とする予定とのことである。



図5-10 地下鉄導入イメージ

(3) スラム及び不法占有対策並びに社会住宅の整備

開発途上国の他都市と同様に、クリチバにおいても、市民の貧富の差が大きく、貧困層に対する住宅、教育及び職業の確保が大きな社会的課題となっている。このうち、社会住宅の供給は、1965年設立のCOHAB（クリチバ市住宅供給公社。職員約450名）が担当しており、これまでに、市の総人口の25%に当たる50万人（12.5万世帯）に社会住宅を供給している。さらに、2010年3月末現在で、7.55万世帯が、社会住宅の取得希望をCOHABに登録している。



図5-11 スラムの改善状況

クリチバ市では、2007年に、スラム居住者移転計画を策定した。計画策定にあたっての調査の結果、当時、市内に254スラム5.4万世帯が存在し、このうち1.1万世帯が水害危険エリア内にあった。これらのスラムのうち、43スラム1.3万世帯（水害危険エリア内0.6万世帯）を、連邦政府資金の事業対象地区として登録している。

事業においては、河川の整備、河川沿い（原則として川岸より30m。不法占有状況が著しい場合には連邦政府との協議により15mまで縮小可能）のリニアパーク（河川沿い緑地）整備、下水道整備、社会住宅の建設等を実施する。

社会住宅建設用地の確保方策としては、①COHABが自ら用地を探し、建設する場合と、②土地所有者からの申し出に基づきCOHABが安く買える土地を探す場合があり、前者の方が戸数的には多い。市内の地価が上昇しているため行政投資をできるだけ少なく用地を確保することが課題となっている。

(4) 郊外部の洪水対策を含む新市街地の整備

クリチバ市においては、新規開発が可能なエリアは市の南部地区に限られているが、これ

らの開発候補地区においては、河川沿いの洪水の危険性や不法占有のおそれなどに適切に対応するとともに、開発にあたって必要となる道路をはじめとするインフラ整備を限られた公共予算の中で、官民の連携により公平な負担の下に進めていくことが課題となっている。



図5-12 ウンバラ地区・カシンバ地区写真

(5) 中心市街地の再生

クリチバ市の中心部は、1972年にレルネル市長により歩行者天国として整備された花通り（11月15日通り）に代表されるように、歩行者優先のまちづくりが行われてきたが、近年、旧市庁舎に隣接するチラデンテス広場周辺においてまちの魅力が失われつつある。また、市の中心部には老朽化した建築物が多く、高度利用もなされていない地区が多いなど、その再生が課題となっている。

このため、クリチバ市においては、市中心部において、一層、快適かつ魅力的なまちづくりを進めたいと考えており、中心部におけるバスネットワークの見直し、幹線道路の車道の地下化と地上の歩行者空間化、これらと併せた、バスターミナルを含む地区の再開発など、市中心部の再整備などの検討が進められており、これらのプロジェクトの円滑な実施のため、再開発手法の導入が期待されている。



図5-13 市中心部の写真

5-2 官民連携による都市整備の推進

クリチバ市においては、限られた行政予算の中で、社会住宅の整備、公園・緑地の整備、歴史的建築物の保全などの施策を推進するため、以下のような制度を活用し、官民連携による民間の資金や活力を生かした都市整備が積極的に進められてきている。

(1) 土地創出 (Solo Ciado) 連邦都市法 28 条

1980年代に、クリチバ市が考案した制度であり、土地所有者が、市に土地価格の75%を支払うことにより、ゾーニングにより指定された容積率の上限を超えた開発権を取得することが可能である。この場合、割増可能な容積率は、元のゾーニングで指定された容積率の50%までとされている。

市は、土地所有者が支払った資金を、社会住宅の建設資金に振り向け、社会住宅の建設費用を賄っており、これまでに、2,100 万ドル、774 カ所、26 万 m²、3,500 戸が建設されている。なお、本制度は、インフラが整備されているところで適用されている。

(2) 開発権の移転 (Transferencia do Potencial Construtivo) 同 35 条

未利用の土地の開発権を売買により移転するもので、クリチバ市が、連邦都市法制定前に考案した制度である。

建築可能な床面積が増加することによる土地の価値の増加分を民間が評価し、その評価を市が認証することにより、開発権の売買が市場化されている。権利の所有者、売った相手などが登記されており、市のウェブサイトでも公表されている。

これまでに、市内で、251,621m² が譲渡され、完全に定着しており、開発業者は、開発権を前提に事業計画を作成している。

(注意点)

開発権の移転先は、IPPUC で検討し、以下のような条件を満たすエリアに限定している。

- * 幹線道路沿い、住居エリアなどでインフラ十分かつ現状の建物密度が低いところ
 - * バスアクセスが十分なところ
 - * 上下水道、エネルギーがあるところ
- などの条件を満たすところに限定

(類似制度) QUOTA

- ・市が、歴史的建物保存などの特定目的のために、開発権を創出し、株式として販売するもので、建物の高層化が可能となる。
- ・これまでに 4,563m² の実績がある。



図 5-14 開発権の移転制度の概要

(3) アーバン・オペレーション・コンソーシアム (Operacion Urbana Consorcium) 同 32 条

1) 制度概要

官民が連携して事業実施主体を構成し、大規模な都市事業を実施する場合に活用される制度である。M/Pに基づいて市が適用地域を指定し、開発権を証券化して市場で販売するもので、サンパウロ市が、連邦都市法制定前に考案した制度である。(開発価値は、市場メカニズムで形成)

2) リニア・ベルデ沿道への適用状況

クリチバ市でも今年からリニア・ベルデ沿道の整備事業で、本制度の活用を始めた。リニア・ベルデは、連邦国道であったことから、沿道の土地利用は、バス、トラックのメンテナンスオフィスなど、低密度な状況にあり、環境は劣化していないものの、再開発が必要なエリアであるため、空中権を証券化し、高度化することを計画したものである。

6月26日に、沿道全体の開発権の2分の1(448ha分)をサンパウロ市場で販売(最低入札価格が1株当たり110ドル)したところ完売し、市は1日で1,500万ドルの収入を得た。大手建設会社が、開発権の70%を購入した。

本制度適用区域内では、他の地区の開発権を移転することは不可能であり、本制度に基づく開発権の取得が必要となる。

3) リニア・ベルデ沿道への適用にあたっての課題

本制度を活用した建物の用途は、ゾーニングにマッチしていれば特段の制限はないため、リニア・ベルデ沿道の高度化にあたっての建物用途は、証券を買った人の裁量に委ねられてしまう。また、本制度においては、換地手法は適用されない。このため、IPPUCにおいては、リニア・ベルデ沿道の適切な整備のためのツールとして、本制度のみでは十分でなく、区画整理の導入を検討することが必要との認識を有している。



図5-15 リニア・ベルデ開発構想

5-3 区画整理事業等モデルプロジェクトの候補地区

(1) 南部地区

1) 南部地区全体

クリチバ市における開発適地は南西部のみであり、当該エリア全体をパイロットプロジェクトの検討対象エリアとする（図5-16 茶色の区域）。

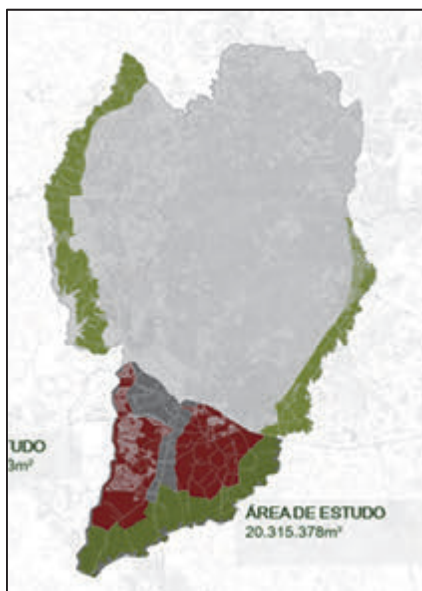


図5-16 検討対象エリア位置図



図5-17 検討対象エリア区域図（白線）

2) 個別候補地区

南部地区の検討対象エリアのうち、ウンバラ地区、カシンバ地区及びタツクアラ地区の3地区が、具体的なモデルプロジェクトの候補地区として検討されている。



図5-18 候補地区の位置図

地区ごとの現況は、以下のとおりである。

a) ウンバラ地区



図5-19 ウンバラ地区写真

b) カシンバ地区



図 5-20 カシンバ地区写真

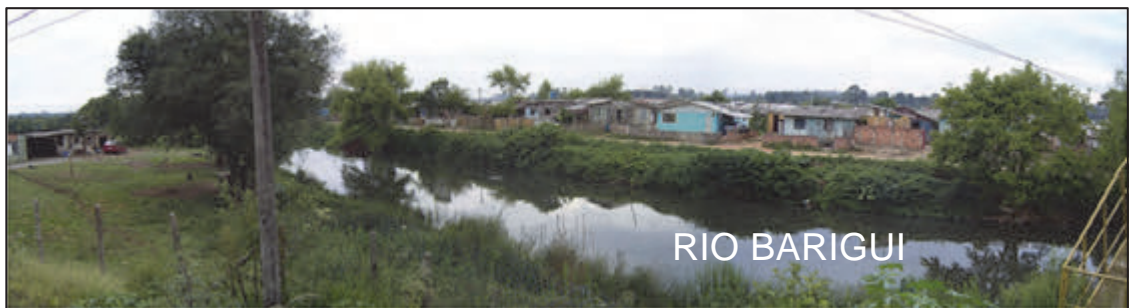


図 5-21 バリグイ川（川沿いの不法占有、治水対策が課題となっている）

c) タトゥクアラ地区



図 5-22 タトゥクアラ地区写真

(2) 都心部再開発 ～ グアダルーペ ～

市中心部に設置されている長距離バスターミナル（グアダルーペ バスターミナル）及び隣接する教会を中心とするエリアにおいて、中心市街地の活性化のための再開発を行うことを検討している。



図 5-23 エリアの航空写真



図 5-24 グアダルーペ地区位置図



図 5-25 グアダルーペ バスターミナル (左前方)

(3) リニア・ベルデ沿道

アーバン・オペレーション・コンソーシアムの手法を活用した沿道の高度利用の推進にあたり、当該制度による容積移転のみではなく、区画整理事業等による換地手法を組み合わせ、より良好な沿道整備を可能とする方策を検討予定。

5-4 クリチバ市の都市開発課題と今後の協力量針に係る提言

(1) 候補地区検討の変遷からみたクリチバ南部地区計画の方向性

2011年10月にフォローアップ協力一時派遣でクリチバ都市計画研究所（IPPUC）を訪問し、それまでのIPPUCの知見による区画整理候補地区についての意見交換を行った。そのとき示された候補地は、A) 都心2地区（①Nestor de Castro、②Guadalupe）、B) 不法占拠地区（③Bon Menino）、C) 新規開発地区（④Umbara）であった。当時の専門家（小林団員、木下団員）は、これらの候補地をIPPUC担当者と検討し、a) 21世紀型環境都市のモデルとなるチャレンジが可能（リニア・ベルデとの連携なども含め）、b) ブラジルにおける最初の区画整理としてふさわしい内容とオリジナリティの可能性、c) 不法占拠や氾濫河川管理等の社会問題も内包しており、包括的な土地区画整理としてJICAの援助方針に合致、d) 緑地や公園などの公共空間確保という区画整理の本質的な目的達成が可能、e) クリチバ市の抱える都市問題（人口増や社会経済的インパクト）に対応、などの区画整理の本来の意味やその適応の有意性などから、④Umbara地区の優位性を指摘し、クリチバ市長、並びにIPPUC総裁に説明した。同時に、21世紀型環境都市の考え方として「セル・シティ」（小林専門家案）をIPPUCに提言し、Umbara地区を21世紀型の環境都市のモデルとするためのコンセプトを示してきた。

その後、2012年2月にコロンビア第三国研修の帰国研修員モニタリングとして再訪し、上記の地区以外に、新規開発地区として、④Umbara地区と同様にクリチバ南部地区にある⑤Caximba地区が候補に加えられた。この地区は、これまで、クリチバ市のごみ最終処分場の近傍に位置しているため、種々の観点から条件不利地域として扱われてきた経緯があり、その対価としての政策的配慮などの背景もあり、新たな候補地として加えられた。

この候補地区では、河川保護地区の公園化や農地の活用、既存のレンガ工場の活用（地場産業育成型都市建設）、最終処分場の跡地利用（これは、札幌市モエレ沼公園が最適な先行事例）などに留意して、Umbara地区と並ぶ候補地として一体的な検討を続けるべきであること、さらにはクリチバ市中心部から離れた南端地区として考えるのではなく、隣接するアラウカリアなどとの連携の中で、空港にも隣接する南部広域圏の中核として位置づけ、環境共生型計画地として考える必要があることをIPPUCへアドバイスしてきた。

2012年7月の詳細計画策定調査その1でのIPPUCとの検討会議では、候補地は④Umbara、⑤Caximbaに、更に南部地区の⑥Tatuquaraを加えたクリチバ南部地区をクリチバの重点的な都市拡大開発地区として位置づけた初期検討案が示され、「共生」「みのり」などをテーマとした自立型連携型の開発コンセプトが示され、2月に提案した「セル・シティ」をベースにしたサステナブル環境都市構想を検討していることが分かった。IPPUCが、ゾーニングの変更、交通網の再編、大学誘致なども視野に入れた構想として発展的に考え始めたことは、高く評価できる。

クリチバ南部地区を対象として今回のプロジェクトを展開した場合、21世紀に向けて環境

未来都市にチャレンジし始めた日本と 21 世紀型のサステナブル環境共生都市の構想に意欲を示し始めたクリチバ／IPPUC とのパートナーシップと協働により、日伯の双方にメリットのある相補的な技術協力プロジェクトとなる可能性を実感することができた。

(2) リニア・ベルデ沿いのメトロポリタン軸の開発

リニア・ベルデ計画は、クリチバ市が旧連邦国道用地の払い下げを受け、その後 2004 年のクリチバ市マスタープランにおいて第 6 番目の都市開発軸として位置づけられ、新たに BRT 路線を導入した南部分の道路整備が行われてきた。2012 年 10 月訪問時の協議最終日に、市長は残された北半分の都市開発を「開発権の移転とその証券化、土地創出 (Solo Ciado) を最大限に活用する目玉施策」として決定・発表した。この計画は IPPUC 区画整理担当メンバーも発表時に初めて説明を受けたとのことであり、クリチバ市にとっては極めて政策的な意味合いの深い計画であると理解すべきであろう。

2004 年のマスタープランでは、既存の 5 本の都市開発軸は、連邦都市法に基づく「アーバン・オペレーション・コンソーシアム (Operacion Urbana Consorciada)」を活用した都市開発の推進がうたわれ、BRT 専用道路・自動車道路、公園、緑地から構成された多機能断面の広幅員道路の整備と沿道地区、及び結節拠点地区の複合的な都市開発が土地利用ゾーニングに従って展開されている計画内容が特徴的である。換言すると、これまでのクリチバ市の都市開発は、都市軸 BRT 主体の交通システムと土地利用の統合的都市開発に非常に大きな特徴があった。

1992 年、リオの地球サミット前にクリチバ市で行われた世界都市会議では、クリチバで進められていたバス主体の交通システムに対し、参加各国は大きなインパクトを受け、リオサミット以降も都市計画の成功例として評価されてきた。確かに、ほかに類をみない土地利用 (ゾーニング) コントロールと交通システムの統合とその運営によってクリチバ市の都市計画が評価されてきたが、増大しつつあったクリチバの環境問題に対する環境政策と環境計画、そして環境教育などが並行して推進されていたことを忘れてはならない。

しかし現在はクリチバの人口を上回る自動車保有台数となっており、交通渋滞や道路メンテナンスなどの問題も顕在化してきている。これまでは都市軸の開発や土地利用ゾーニングにあたって、日本では常識となっている交通量実態調査や OD 調査、パーソントリップ調査、交通発生量予測などの、より計量的・科学的な調査と予測に基づいた交通計画の下で都市軸開発計画が進められてきていないことにもその要因はあろう。

これからのリニア・ベルデの開発推進にあたっては、①21 世紀の環境問題に対応する新たな人間的な都市環境計画、②交通量調査やパーソントリップ調査技術の移転と適用、③リニア・ベルデ沿道の土地区画整理等の適用による、都市開発の計画的かつ戦略的な誘導・規制による都市空間整備の推進、④クリチバ南部地区や周辺自治体などとの広域的な連携、などについて、日本側からの支援や日本とクリチバ、そしてパラナ州政府との創発的かつ相補的な協働が必要であろう。

第6章 技術協力プロジェクトの概要

6-1 プロジェクトの理念及び役割

(1) プロジェクトの理念

協議において、以下のとおり本技術協力プロジェクトの理念を確認した。

「クリチバ都市計画研究所 (IPPUC) は日本における JICA 研修及びコロンビアにおける第三国研修等への参加を通じて、日本やコロンビアで実施されている土地区画整理手法を新しい都市開発ツールとするべく土地区画整理の研究を進めてきた。本プロジェクトは、ブラジル政府から日本政府に対しなされた要請を受け、クリチバ市における土地区画整理制度確立を目的として実施するものである。

クリチバ市は 1960 年代後半から創造的な都市政策の実践により、魅力ある都市を形成し、世界の注目を集めるようになった。クリチバ市は 2010 年に “the Globe Sustainable City Award” を、2012 年にリオ+20 (国連持続可能な開発会議) で “Global Green City Award” を受賞している。他方で、近年クリチバ市は都心部の再生、都市スプロールの防止、不法占拠対策などの新たな都市課題への取り組みが求められている。

IPPUC と JICA は、本プロジェクトを通じて、クリチバ市における土地区画整理制度を確立する。それだけにとどまらず、両者は市中心部の活性化、都市交通システムとモビリティの改善、住宅政策と社会サービスなどといったクリチバ市の都市課題に対する創造的で革新的な解決策を本プロジェクトの中で共に考えていく。本プロジェクトが相互に尊敬をもった学び合いと交流のプラットフォームとして構築・維持されていく第一歩として機能することを期待する。」

(2) プロジェクトの役割

協議において C/P 機関と調査団は、本プロジェクトがブラジルにおける土地区画整理システムのモデルケースをつくり上げるための第一歩であること、本プロジェクトは主にコロンビア国家企画庁 (DNP) からの第三国専門家とブラジルの専門家、帰国研修員の協力を得ながら進められること、そして協力成果はセミナーや第三国研修などを通じて積極的にブラジルを含む中南米諸国の都市に対して発信されること、を確認した。

(3) 主な議論

① 専門家、C/P の継続性

コロンビアにおいて、短期専門家と共に研修を主体とした区画整理導入のための技術協力を行った際には、継続性を保つのが非常に難しかったとのコメントがあり、専門家、C/P が継続してプロジェクトにかかわる重要性を両者で認識した。

② リニア・ベルデ計画の継続検討

現在アーバン・オペレーション・コンソーシアムや BRT (バス高速輸送システム) 幹線軸整備等を行った沿線開発計画が進行中のリニア・ベルデ (旧国道 116 号線) は今後のクリチバ市の都市計画上の大きな課題のひとつであることから、土地区画整理の活用の可能性も含めて今後も継続的に議論する対象とすることで合意した。

6-2 プロジェクト概要（協力期間、実施機関等）

本詳細計画策定調査で、ブラジル側と協議し案として取りまとめたプロジェクトの枠組みは以下のとおり。

（1）プロジェクト名称

英語名 The Project on Capacity Development for Land Readjustment in Curitiba City

日本語名 クリチバ市における土地区画整理事業実施能力強化プロジェクト

（2）プロジェクト期間

最初の専門家派遣から3年間

（3）C/P 機関

IPPUC を C/P 機関とし IPPUC 総裁がプロジェクトダイレクターとなりプロジェクト実施に係る全責任を負い、IPPUC の計画部長がプロジェクトマネジャーとしてプロジェクト実施に係る運営、技術面での責任を負うこととした。

(4) 関係機関

Joint Coordinating Committee (JCC) は、法務局 (PGM)、COHAB、都市局 (SMU)、管理局 (SMAD) とした。法務局は、成果 3 で行う土地区画整理に関する法案作成のメイン C/P となり大きな役割を担うためである。COHAB は、クリチバ市で土地区画整理を行う際に社会住宅と関連したプロジェクトになる可能性が高く、その際に必要な情報共有、意見交換を行うためである。SMU は、開発許可権を有しているため、プロジェクトの円滑な進捗には重要な情報を共有しておく必要がある。また、SMAD は、地価の変動等が担当事項であるためである。

その他、JCC のメンバーとはしなかったが情報共有をする対象機関としてクリチバ市政府の官房局、財務局、環境局、交通局、首都圏課題局、クリチバ市交通公社 (URBS)、そしてクリチバ市審議会 (CONCITIBA)、パラナ州 COMEC (Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba ; クリチバ市都市圏の調整機能を担う州組織)、連邦都市省、国際協力庁、とした。またコロンビアでの土地区画整理技プロの C/P である DNP 及び帰国研修員からは技術的助言と経験の共有がなされることを確認した。

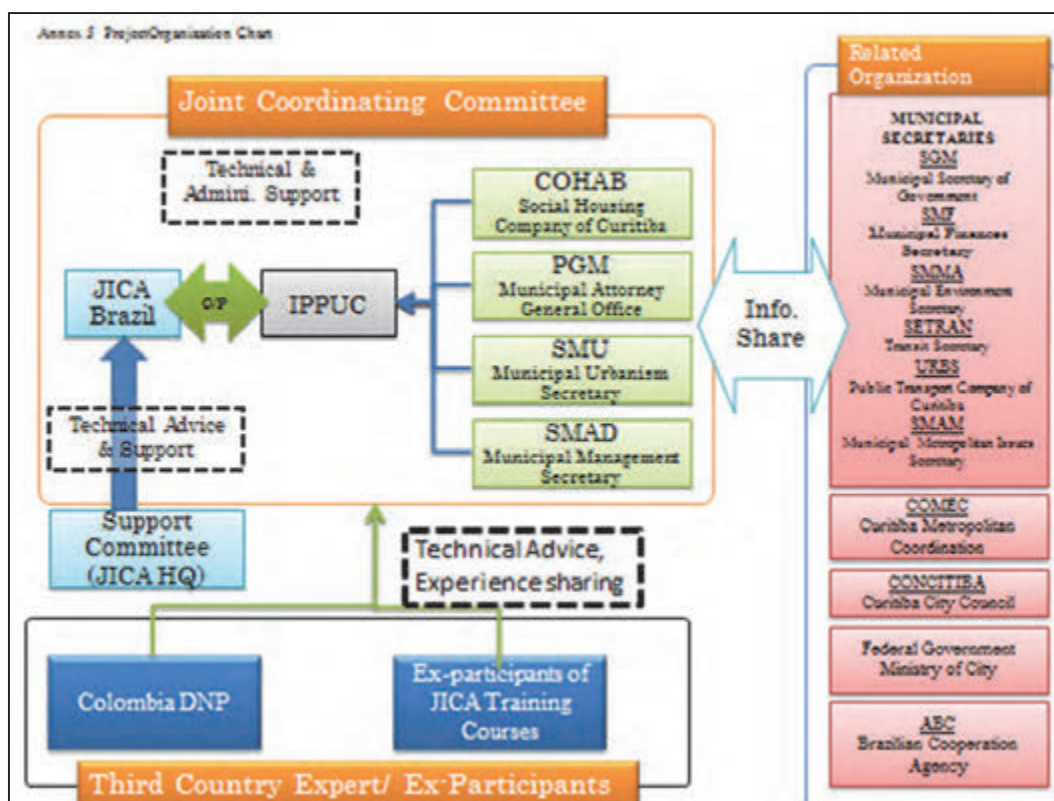


図 6-1 プロジェクト関係組織図

6-3 PDM 概要（上位目標～活動、投入）

PDM 作成時には、上述のプロジェクトの理念や役割を意識しつつ、市の行政プロセスである市民への情報提供や法改正の議会承認等が活動に含まれプロジェクトの進捗を妨げないよう、プロジェクト内部で実施可能な活動と達成可能な成果で PDM を構成することを心がけた。

（1）最終裨益者

IPPUC は市に属する機関であり、最終裨益者は「クリチバ市民」とすることで合意した。

（2）スーパーゴール

スーパーゴールは「これまでの半世紀にわたるクリチバ市都市計画の経験と実績を踏まえ、他の中南米諸都市に追随されるクリチバ市の革新的な将来ビジョンが、新たな技術、都市ツール、包括的な市民参加に配慮しながら推進される。」とした。

本プロジェクトの最終目標はクリチバでの土地区画整理事業のモデルがブラジル及び中南米の他都市へ波及していくことであるが、IPPUC 側はその重要性を十分認識しつつも都市法に記載があるように市民参加、市民への情報公開を適切に進め、クリチバ市が今後も新たな技術を取り入れながら市民に満足されるマスタープランを策定していくという IPPUC の本質的目的の達成にまずは注力したいとの意向が示された。

（3）上位目標

クリチバ市において、土地区画整理制度が、都市スプロールの防止、不法占拠対策、都心部の再生等の都市計画課題のツールとして活用されている。

（4）プロジェクト目標

クリチバ市が、土地区画整理事業を都市計画実現のツールとして活用するための制度的、技術的能力を開発する。

（5）成果

1. クリチバ市の将来ビジョン達成のため都市整備上の課題と解決のための手法が明確になる。
2. IPPUC が土地区画整理事業を実施するための技術的能力を備える。
3. 土地区画整理事業を実施するためのクリチバ市法令案が策定される。
4. 土地区画整理パイロットプロジェクト実施計画案が策定され、事業実施のための組織体制が整備される。
5. 「クリチバ市の将来像と土地区画整理制度」が媒体（media）にまとめられ、市民、他のブラジル諸都市、中南米各都市に向けて提供される。

（6）活動

- 1.1 クリチバ市の都市計画・都市整備上の課題を分析する。
- 1.2 1.1 の解決に必要な都市整備手法を明確にする。
- 1.3 土地区画整理手法とブラジルにおける他の都市開発手法との比較分析を行う。

- 1.4 クリチバ型土地区画整理制度と、コロンビア、日本など他国との土地区画整理制度の比較分析を行う。
- 1.5 クリチバ型土地区画整理制度の都市計画的な位置づけを明確にする。
- 1.6 クリチバ型土地区画整理制度の活用方法を検討する。
- 1.7 国内セミナーを実施する（事前準備、実施後レビューを含む）。
- 1.8 日本でのセミナーを実施する（事前準備、実施後レビューを含む）。

- 2.1 トレーニングニーズアセスメント（TNA）を実施する。
- 2.2 TNA 結果に基づき、プロジェクト期間中の研修、セミナープログラムを組み立てる。
- 2.3 国内での区画整理研修を実施する（プログラム策定、テキスト作成、実施後レビューを含む）。
- 2.4 日本へのスタディツアーを実施する（事前準備、実施後レビューを含む）。
- 2.5 コロンビアへのスタディツアーを実施する（事前準備、実施後レビューを含む）。
- 2.6 パイロットプロジェクト実施のための区画整理技術基準またはマニュアルを作成する。

- 3.1 区画整理一般法案を策定する。
- 3.2 パイロットプロジェクト実施のための法令案を策定する。

- 4.1 パイロットプロジェクト地区を選定する（選定のための調査、地区計画を含む）。
- 4.2 パイロットプロジェクトの事業化調査を実施する。
- 4.3 パイロットプロジェクト実施のための課題とその対応策を検討する。

- 5.1 「クリチバ市の将来像と土地区画整理制度」の「情報発信のための媒体（media）を作成する。
- 5.2 クリチバ市民向けのセミナーを開催する。
- 5.3 市民、他のブラジル諸都市、中南米各都市に向けての情報発信方策を検討し、実施する。
- 5.4 中南米諸国を対象とした国際セミナーを開催する。

（7）投入

1）日本側投入

日本側の投入は主に短期専門家と国別研修である。短期専門家は日本から都市計画、都市法制度、土地区画整理を中心に必要な専門家を派遣する。またコロンビアからもこれまでの技術協力プロジェクトの C/P を中心に第三国専門家派遣を行う。国別研修は本邦研修とコロンビアでの研修を行う。また国内で C/P 機関が研修を行う場合にはその実施費用も日本側投入で行うこととした。セミナー、ワークショップは国際セミナーとするもののみ日本側投入で行うこととした。

土地区画整理の前段で必要となる測量など委託して行う調査については、日本側投入で行うこととした。

2) ブラジル側投入

ブラジル側の投入は C/P の配置、市民向け国内セミナーの実施、設計業務に係る支出とした。

6-4 5 項目評価

(1) 妥当性

以下の点から本プロジェクトの妥当性はあると判断できる。都市計画分野において十分な計画・実施能力をもつ IPPUC のポテンシャルを考えると、日本・ブラジルパートナーシップの推進という南南協力の視点が、本プロジェクトの妥当性を一層高いものにしていくと期待される。

- ・対ブラジル国事業展開計画の開発課題「環境保全」にある都市環境改善プログラムに合致しており、またプロジェクト実施を通じて中南米の他都市への技術移転も見込まれることから開発課題「日本・ブラジルパートナーシップの推進」のプログラムにも合致していくことが期待できる。
- ・土地区画整理はクリチバ市の抱える都市計画上の課題の解決に資するツールであると同時に、公平性・透明性の担保という土地区画整理のもつプロセスが、ブラジル固有の課題に対しても効果的である都市開発ツールであるため、技術移転の必要性は高いと判断される。

(2) 有効性

以下の点から本プロジェクトの有効性が期待できる。

- ・プロジェクト成果は、主に土地区画整理事業に必要な技術、法整備、組織体制を整備することである。プロジェクト目標を達成するのに必要な成果が設定されている。
- ・プロジェクト目標及び成果は、クリチバ市関係機関の能力向上に主眼を置いている。また、パイロットプロジェクトの実施中に外部要因によって進捗に遅れが生じても、プロジェクトの活動及び成果の発現に直接影響しない設計となっており、プロジェクト目標の達成が担保されている。

(3) 効率性

以下の点から効率性は高いと判断できる。

- ・C/P 機関が十分な実施能力と主体性を有していることから、長期専門家の派遣を行わず短期専門家の派遣と国別研修を中心に行うため効率的な技術移転が期待される。
- ・これまでに JICA が同分野でコロンビアに技術移転を行ってきた経験を生かし、技術移転のノウハウを有した専門家の活用、C/P・帰国研修員の活用を積極的に行っていることから効率的な技術移転が期待できる。
- ・既存の課題別研修、コロンビア・ブラジル両国で行われている第三国研修やそれら研修の既存テキストを活用することができる。

(4) インパクト

以下の点からインパクトは高いと考えられる。

- ・都市計画分野において世界でも群を抜く知名度を誇るクリチバ市において土地区画整理が

行われれば、ブラジルで最初の事例となり、ブラジル国内、近隣国の他都市をはじめ多くの都市が注目することが期待できるため、プロジェクト実施のインパクトは大きいと考えられる。

- C/P 機関は都市管理分野の第三国研修を JICA と行っており、本プロジェクトの成果を第三国研修のスキームで他国に発信することが容易であり、既にエクアドルなどで都市法整備の動きがあることや、ミナスジェライス州やサンパウロ市で土地区画整理導入に向けた動きがあることから、本プロジェクトの成果がインパクトを生む可能性は高いと考えられる。

(5) 持続性

以下の点から持続性は高いと考えられる。

- 土地区画整理がクリチバ市の 2014 年に更新されるマスタープランに記載されることが期待されるため、クリチバ市マスタープラン法において土地区画整理法が一般法として制定されることが期待される。すなわち、土地区画整理に関する法制度整備がなされることが期待される。
- 既にブラジル連邦都市省やミナスジェライス州都市圏など、土地区画整理に関心をもつ機関がクリチバ市のほかにも現れており、今後ブラジル国内及び中南米の他都市への普及される可能性が高い。

第7章 詳細計画調査団所感

7-1 団長所感

本プロジェクト実施上の課題を中心に所感を述べる。

(1) 本プロジェクトの意義

本プロジェクトはブラジル諸都市、さらに南米諸都市を視野に入れながら、クリチバ市において都市開発のための新しいツールを確立しようとするものである。この新しいツールを日本語では「土地区画整理」、英語では「Land Readjustment」、ポルトガル語では「Reajuste de Terras」と呼んでいるが、クリチバ市はもとより、本邦研修や第三国研修に参加してきたサンパウロ市やコロンビアをはじめとする南米各国の帰国研修員らがなぜ本ツールに注目するのか。それは本ツールの下記の3つの特質に集約される。

- ① 土地（建物）の権利変換により都市開発を行うものである（新しい方法）。
- ② 権利者が事業費の一部を受益に応じて負担するものである（土地であるいは金銭で）。
- ③ 上記の受益と負担が透明性をもったルールにより公平に実施される（公平性を担保することが困難な社会）。

換言すれば、これまで南米がもち得なかった上記3つの特質を備えた都市開発ツールを確立することに本プロジェクトの意義がある。（したがって、本プロジェクトで確立しようとする都市開発ツールは、わが国の経験を参考にしつつも、上記の3点を原則とした中で柔軟に考えていくことが必要である。事実、クリチバ都市計画研究所（IPPUC）ではしばしば「区画整理・再開発手法」と呼ぶことがある。）

JICA 的（あるいはもう少し広くわが国の技術協力のあり方という観点からの）意義としては、本プロジェクトが複数の関連する研修関連事業の成果として生まれてきたものであることに加え、帰国研修員が得た知見及び帰国後にそれぞれの地で行った取り組みの成果を最大限に活用してプロジェクトが進められるということが挙げられよう。

また、クリチバ側には区画整理事業を不法占拠貧困層への住宅供給に活用しようとする意図も存在している。社会住宅の供給はクリチバ市が設立したクリチバ市住宅供給公社（COHAB）が担当している。2012年度 JICA 集団研修「都市整備」コースには COHAB から参加しており、今回 C/P 機関のひとつとしてプロジェクトに参加する。COHAB は、連邦政府の「Minha Casa, Minha Vida (My House, My Life)」政策資金等を活用し、災害の危険のある河川区域を不法占拠している貧困層などを対象に社会住宅の供給を精力的に行っている¹¹。地価の高騰により社会住宅供給のための土地取得が困難になってきており、区画整理事業を通して社会住宅用の土地の確保をしようとするものである。もとより区画整理そのものには不法占拠対策やスラム改善の仕組みは内包されていないが、政府が進める社会住宅供給政策と区画整理とを組み合わせることにより、区画整理手法が貧困層への住宅供給やスラム改善に貢献するという新しい可能性を本プロジェクトで追及する意義は大きい。

¹¹ COHAB はこれまで 125,000 世帯（クリチバの人口の 25%）に社会住宅を供給。社会住宅を必要としている登録者は 74,934 世帯（2012年3月末時点）。

(2) クリチバ市の将来を共に考える契機

本プロジェクトの特徴のひとつは、本プロジェクトが日伯関係者相互の学びの機会であるということであろう。本プロジェクトは環境都市として世界的に認知されてきたクリチバ市、そしてその計画を中心的に担ってきた IPPUC との共同事業である。この機会を十分に生かすためには、M/M や R/D 案に織り込んだように、本プロジェクトを単に区画整理に関する制度及び技術論の検討に特化するのではなく、クリチバ市の将来ビジョンの構築を強く意識しながら進めていくことが重要である。クリチバ市はこれまで 50 年間の環境都市形成の輝かしい実績をもちながらも、増加する自動車交通に対する公共交通のあり方、都心部の活性化、今後の都市開発の方向性などについて新たな課題を抱えている。また、環境都市としていわゆるスマートコミュニティの形成という新たな課題にも取り組もうとしている。これら、クリチバ市の将来の課題に区画整理がどう活用できるか、あるいはこれらの課題解決のための強力なツールとするためにはどのような区画整理制度にするべきなのか、という視点が不可欠である。

具体的には、本プロジェクトでは下記のようなアプローチを行う。

- ① 現状の課題分析や解決策検討（活動 1.1、1.2）は、上記の視点を踏まえて実施する。
- ② 団員である小林先生のご提言を踏まえ、前述のように、クリチバ市の新しい都市軸として開発を進めようとしているリニア・ベルデ地区への区画整理の適用を検討する（M/M で確認）。（本エリアについてはスマートコミュニティ関連での検討も行われる可能性があり、複合的・総合的アプローチが求められる。）
- ③ 区画整理パイロットプロジェクト地区は今後クリチバ市の都市開発が進む市南部から選ばれることになると思料するが、パイロットプロジェクト地区選定にあたり、まずクリチバ都市圏も視野に入れたクリチバ市南部の整備方針を検討する（活動 4.1）。
- ④ 日本でのセミナー（PDM での日本側投入）は、上記視点に基づいて実施する。また、本邦研修などにおいてもこれら視点を盛り込んでいく。

(3) 効果的なプログラム策定

本プロジェクトは、上記（2）を包含しながらクリチバ市における区画整理制度を 3 年間という短期間で達成しようとしている。タイ国における区画整理導入に四半世紀にわたる協力を続けていることを考えればあまりにも短い、これには下記の背景（根拠）がある。

- ① そもそも C/P 機関が知見と経験、オーナーシップを十分に有している。
- ② 過去の JICA 研修、第三国研修の経験、到達点を踏まえてのプロジェクトである。
- ③ 区画整理の導入を行ったコロンビアは社会的・制度的にブラジルに似ており、帰国研修員を中心にコロンビアから強力な支援が期待できる。また、区画整理に関する図書出版までも行った 2 名のサンパウロ市（当時）の帰国研修員も含み、帰国研修員のネットワークを活用できる。
- ④ 区画整理制度導入のための法的検討を市法務局と JICA 専門家によって先行的に行っており、法的な制度整備の可能性が高いことが検証されている。さらに、この法的検討によって、クリチバ型区画整理モデルの方向性が明らかになりつつある。

3 年間での目標達成のため、クリチバ型区画整理制度構築に必要な制度的技術的事項を的

確にインプットすることが不可欠である。すなわち、上記を土台としての的確なプロジェクトプログラミング（的確な研修内容、的確な専門家の派遣等々）を行うことが求められる。

一方で、C/Pの専門性が高いとはいっても、C/Pチームとしての総合力の発揮に不安があること（強いリーダーシップや意思決定を含めて）、過去の研修等を含めこれまでの到達点を全体的に俯瞰・把握している者が少ないこと、C/Pに区画整理に関する知見のレベルに差があることなど、克服すべき課題も散見される。

そのため、R/D案の一部としてPO（活動計画）案を策定したものの、各活動の内容を含む更に詳細なスケジュール等を検討する必要があることから、2012年12月に最初に派遣する専門家はC/Pのトレーニングニーズアセスメントを踏まえつつ、詳細プログラム策定を目的とした調査団を派遣することとしている。

（4）日本側の体制整備

国内支援委員会の設置、短期専門家の継続性、専門家に求められる専門性、長期専門家を派遣しない中でのモニタリングの重要性などについては、英団員から具体的な提言がされている。更に付け加えるならば、コロンビアでの研修を含め、コロンビア専門家からのインプットに関するタイミングや内容調整も大変重要である。これら、プロジェクト実施の重要事項を達成するためにはJICA内（本部及び現地事務所）でのモニタリング体制に加え、国内リソースの開発が大きな課題である。具体的には継続的な派遣や本邦研修での対応が期待できる専門家及び地方公共団体などの本邦研修受入れ先の確保である。

12月に行う詳細プログラム策定はこれら国内リソースの確保が前提となることから、国内支援委員会を早めに立ち上げ、これについて具体的に明確にしていく必要がある。

（5）クリチバ市関係部局や市民の理解

本プロジェクトはクリチバ市の将来都市計画に関連する提案、具体的な地権者の土地の扱いに関する提案を行うことになるので、当然クリチバ市関係機関はもとより市民からの理解を得ながら本プロジェクトを進めていく必要がある。IPPUC総裁もその点は気にしている様子であった。英団員の提言にもあるように関係機関との情報共有・調整を十分に行うことに加え、公開セミナー等を通して広く意見を聞いていくことも重要である。市民からの理解の獲得については、社会的・政治的に細かな気遣いも要求されることが予想されるところ、戦略的に実施していくことが必要であるが、その実施方法についてC/P機関と十分検討・調整していく必要がある（IPPUCが責任をもって実施していくよう促していくことが望ましい）。

（6）新マスタープラン（M/P）への反映と世界への発信

PDMには具体的に記述しなかったが、本プロジェクトの成果が2014年に改定予定のクリチバ市M/Pに反映されることが、新制度の実現性という観点から、さらに上記（2）に記したように市全体の将来ビジョンの構築への貢献という観点から極めて重要である。その意味で、市M/Pの改定プロセスへの本プロジェクト成果のインプットを行っていく必要がある。

また、貧困層への土地権利及び住居の保障という視点から、最近UN-Habitatや世銀が区画整理に注目し始めている。COHABとの連携は上記（1）で述べたが、不法居住貧困層への住宅供給という観点から国連や世銀への発信（それを通じた世界への発信）についても心が

けていく必要がある。

7-2 都市計画団員所感

(1) クリチバ・プロジェクトへの経緯

1998年から5年間、コロンビアを対象とした国別特設コースとして、都市計画・土地区画整理に関する研修と技術移転が行われた。そして、2003年からは近隣アンデス諸国を加えたプロジェクトが5カ年にわたり実施され、さらに2011年からはコロンビアで第三国研修が実施され、ブラジルをはじめ中南米諸国からの研修生が参加している。この間、コロンビアには70名余、アンデス諸国には40名余の都市計画・区画整理コースの研修生が人材として蓄積され、相互に連携を取り合いながら、ネットワークを形成・維持しており、官民（国・州・市・研究所・民間コンサルタントなど）それぞれのセクターで都市開発、区画整理の計画や事業に携わってきている。特にコロンビアでは研修生を中心にして、実現に至った多くのプロジェクトが存在し、それらは国際的にも高い評価を得ている。

これまでのJICAのコロンビアを中核とした中南米支援による長期間にわたる研修展開の経緯と成果（都市再整備プロジェクトの実現ばかりではなく中南米ネットワークの形成など）を最大限に活用し、都市計画や土地区画整理に関する日本とコロンビア（及びアンデス諸国）の人材と多様な成功例のプロセスや手法を確認・共有しつつ、新たにブラジル（クリチバ市/IPUUC）をC/Pとして、クリチバ市及びブラジル諸都市における都市計画並びに土地区画整理等の計画思潮と計画技術の導入を進めるという内容は、従来の技術移転プロジェクトとは大きく異なる今回のプロジェクトの特徴である。

また、C/PのIPPUCは、これまでクリチバ市の都市政策や都市ビジョンを牽引し、クリチバ市に対する分析力・構想力・計画力・技術力などが人材とともに備えられており、クリチバの都市計画におけるIPPUCの存在は、国内はもとより世界からも高く評価されている。

(2) 区画整理：日本型／コロンビア型／クリチバ型、そしてグローバルな成果

上記のような背景から、今回のプロジェクトがブラジルと日本との二国間のみで行われる従来型の技術移転ではないとの認識が重要である。コロンビアでは、これまで日本型の土地区画整理の制度・手法を中南米の社会・文化観や価値観に適合するようローカライズして、コロンビア型の地区画整理制度・手法に置き直し、コロンビア諸都市の都心や市街地、そして郊外住宅地の整備・開発・保全を進め、事業化に成功しつつある。今回のクリチバでのプロジェクト運営においては、コロンビアの法制度、計画技術手法の定着プロセス、そしてそれらを推し進めてきた人材などを十分に評価・活用することが重要である。また、都市計画に係る法体系と法制度に加え、土地管理や土地評価、地権者との合意など多くの点でコロンビア型が参考になろう。

日本型区画整理とコロンビア型区画整理の大きな違いは、日本型は土地の配置換え（換地）とインフラ整備のみで事業が完結し、建築的事業は民間に委ねられており、土地整備・建築分離型であるが、コロンビア型区画整理は土地換地・インフラ整備・建築的事業を一体的に事業管理している点である。ブラジル側はこの両者の違いを十分に理解しているとはいえないが、どちらかを押し付けるのではなく、クリチバ型区画整理の体系と事例をつくり出すことが重要となる。ただし、日本が長年にわたって蓄積してきた、日本型土地区画整理の基本

的思想の共有化を忘れてはならない。コロンビア型区画整理においても、この日本的区画整理の真髄については、相互間で十分に共有化されており、日本の支援成果にふさわしいものとなっている。これは、コロンビアの DNP と日本の JICA（プロジェクト指導者）との継続的な交流（初期の国別特設プロジェクトから現在の第三国研修まで続く）と意見交換によってもたらされている。クリチバにおける対象候補地はこれらの諸点も考慮し、成果の可能性を見極めながら選定される必要がある。

加えて、そもそも市街地を対象とする土地区画整理がドイツから日本に移入されたときは、土地基盤・インフラ整備事業と上モノ（建築的事業）が一体化された内容であったが、戦災復興時に極めて多数の震災年復興事業を緊急に進めるため、基盤事業と建築事業を分担して進めたことが、今日の日本型土地区画整理になっているのであり、わが国における今後の都市再生を考えると本来型の区画整理に立ち戻って考える必要性もあり、クリチバでのパイロットプロジェクトはわが国の区画整理の再考という視点からも意味があろう。

（3）IPPUC のオーナーシップ

プロジェクト実施にあたっては、プロジェクトを活用して、IPPUC 自身が「何を」「どのように」展開したいのか、クリチバ側の「達成目標」や「具体的成果」を何にするのか、そのために日本及びコロンビアに「どのような協力」を期待し、「どのような事項について協働でワーク」をするのか、などの IPPUC のオーナーシップが重要である。

クリチバ市と IPPUC の協働によって、1980 年代～90 年代に環境都市として世界にインパクトを与えた。しかしいまだに当時と同じシナリオに依存した開発を進めてきており、環境との共生・共存への都市計画チャレンジが常態化している今日では、クリチバ神話は薄れつつある。また IPPUC のリーダーシップやチャレンジ力もやや薄れてきており、元 IPPUC 総裁タニグチ氏などの外部からのアドバイスを受けながら、21 世紀的な環境共生都市への模索を始めつつある。さらに、昨今わが国も環境未来都市などの新たなコンセプトの下、21 世紀型環境共生都市へのチャレンジを始めている。このような両者の状況を俯瞰すると、クリチバにおける IPPUC と日本 JICA、そしてコロンビアの協働による新しい環境共生都市への成果やアウトカムは、クリチバのみならず世界へ発信することができる可能性を十分に秘めており、グローバルなプロジェクトとなることが期待できる。

（4）都市計画の特徴と課題

クリチバ市のゾーニング計画を概観すると、外周部を大規模な緑地が取り囲んでいることが分かる。大規模公園や河川公園、農用地などがこの大部分を占め、リニア・ベルデが計画的に形成されている。公園の多くは河川沿いの湿地帯の改修とともに整備されたものであり、河川の増水による洪水や氾濫をコントロールするための人工湖の整備と同時に行われており、ウォーキング、ジョギングなどのスポーツやレクリエーション施設、集会施設などを伴う公園が整備され、クリチバ市民のライフスタイルとも合致してきており、多くの利用者の存在が公園緑地計画の有用性を物語っている。これら公園の整備にあたっては、民間開発者へのインセンティブを活用している。開発者が一定割合の土地を公園用地として市に提供することで、開発許可や容積の規制を緩めるなどの仕組みの活用である。

クリチバの都市計画的課題は、①1980 年代から 90 年代に整備をした都心部（ダウスタウ

ン)の再生・再整備、②一般市街地のリニューアル、③人口増による都市の無秩序なスプロール制御とスクウォッター対策、の3つに大別される。そのため、都市計画、都市再整備・再開発、土地区画整理の推進のために、クリチバ市の法制度設計を考える際には、これらを踏まえる必要がある。

加えて、④クリチバ市民の自動車保有台数の急増により、市の中心部への車の乗り入れが極めて多くなり、自家用車優遇の都心となりつつあり、レルネル元市長が当初、構想・計画・実現してきた人間的な環境都市から乖離し始めている。そのため、今回のパイロットプロジェクトの実施にあたっては、公共交通を優先させた都市計画、低炭素社会に適したクリチバの都市づくり理念や長期的ビジョンも含めて検討することが必要であろう。

そのため、今回のパイロットプロジェクトづくりにおいては、IPPUCとURBSがスクラムを組んで、モビリティマネジメントやパーキングマネジメントへの解を模索しつつ、道路整備と土地利用、そして区画整理(+再開発)が連動したパイロットエリアでの成案をつくり上げる必要がある。

さらに、クリチバ市南部地区をパイロットエリアにする場合は、リニア・ベルデを飛び出しての開発になるので、環境・緑地担当部局との十分な議論が必要となり、IPPUC及びJICAサイドにも、公園・緑地計画の計画知識を備えた専門家も加え、総合的な都市ビジョンやマスタープランに十分な見識をもち広く都市計画全般の知識・経験をもったプランナーが加わっていることが重要となる。

(5) プロジェクトの推進

① プロジェクトのマネジメント

日本側のプロジェクト対応は1・2・3(1委員会-2面-3層)

2013年2月から開始される本プロジェクトは、「日本人専門家による“計画案提示型”」あるいは「日本型区画整理手法・事例の“繰返し学習型”」ではなく、「IPPUCとJICAの協働による“成長型ストック形成型”」とでも呼ぶべき特徴をもっている。

パイロット地区を対象としたプロジェクト推進にあたってのIPPUC側のチーム構成と担当はほぼ確定してきている。しかし、日本側の体制が現時点で未完であり、早急にその姿をつくり出す必要がある。

そのため、日本サイドには、

I委員会：本プロジェクトの終了時まで、国内支援委員会を設け、プロジェクト全体の特徴や内容と成果の質のアドバイスを含め、トータルにマネジメントする体制の構築。

I面：本邦研修担当専門家、

II面：クリチバ研修担当専門家、という2面での役割分担が必要ではないか。

a) 本邦研修担当専門家は、国交省専門家や民間組織計画事務所を中心にして、わが国の特徴的と都市整備手法とその計画例を、計画論・事業論から説明できる専門家が求められる。

b) クリチバ研修担当専門家は、制度論や計画論にとどまらず、臨床的かつ現実的にパイロットプロジェクト地区の都市ビジョン・構想・計画案作成を支援・

指導できる能力を備えた大学教官や経験のある民間プランナーを中心として構成されるのが望ましいと思われる。

ただし、下記の「初動期」には、a) の本邦研修担当専門家はクリチバでの研修やセミナーに短期間参加することが不可欠であろう。また、下記「展開期」での本邦研修には、プログラム内容によっては、クリチバ研修担当専門家が参加することも必要になるろう。

また、成長型プロジェクトとするための期間を考慮すると、以下の3層を仮設定できないであろうか。

I層：初動期（2013年1月～2013年12月）

II層：展開期（2014年1月～2014年12月）

III層：結実期（2015年1月～2015年12月）

この2面3層でプロジェクトの推進を想定し、PDM、POの内容に適合する内容に臨時的に対応できる専門家の人選と配置を行う必要があるろう。

7-3 都市法制度団員所感

「クリチバ市土地区画整理法の制定」に関する報告書で、私の考え方はほぼ説明してあるので、その他の若干の事項について、レジュメ形式で記述する。

(1) 今後の課題

1) 計画面

- ・南部地区開発の方向性＝市全体を含む広い観点からの議論必要（IPPUCと共に）→下記(3)の問題と連動→小林先生の役割重要
- ・パイロットプロジェクト＝土地区画整理+ α → α の明確化→他の制度との組合せ、整合化→メカニズム解明へ→日本が貢献できるものの明確化
- ・ブラジル全体としては多様な土地区画整理手法模索の方向性へ→その端緒として本パイロットプロジェクトは重要

2) 法制度面

- ・一般法（枠組み法）＝カタチが明確に→今後更に進化（IPPUC内での議論加速）→そのフォローの必要性
- ・個別事業法＝事業計画の枠組みがある程度明確化した段階から法案作成作業へ→法律より下位の規範（規則、指針、マニュアルなど）の作成も並行して課題に
- ・「ヨーロッパ法の伝統継受+社会問題（貧困問題）への配慮」→この大きい流れの中で土地区画整理定着化へ導いていく方向→この流れは南米諸国に普遍性→南米全体の土地区画整理モデル法になり得る可能性を秘めている。

(2) 具体的進め方

1) 次回ミッション

- ・重要な任務：今後の方向性につき全体的視野必要→大きな枠組みを確定へ（IPPUCとの本格的議論→一緒に考える）→次々回のミッションへつなぐ

2) 次々回ミッション

- ・事業計画策定プロセスのうちの初期的作業に着手

3) 日本での研修体制

- ・ありきたりの研修内容では満足しない→プロジェクト視察+α

4) 日本側の検討体制

- ・ワーキンググループなど等定期的な議論必要→各段階での適切な方針形成

5) 現地からの情報収集体制

- ・IPPUC からの定期報告+JICA ブラジル事務所からの出張+個別のメール交換 など

(3) 対クリチバへの広い支援

1) 問題点の把握→少し広い観点から議論

<例>

- ・ブラジルは先進国への移行過程→IPPUC は依然として従来の途上国モデルにとらわれていないか？→日本の教訓は？→他の先進国の例は？
- ・モダニズム都市計画の影響大→クリチバはそれを脱却する方向性にあるのか、あるいはその延長線上か？→南部開発はその実験台か？→コンパクト・シティ、セル・シティ（小林先生提案）などの考えの導入は？

2) 都市計画を中心とした経験交流の場の設定

- ・日本との経験交流
- ・南米各国との経験交流（コロンビア、エクアドルなど）
- ・ブラジル国内都市との経験交流（サンパウロ市、ミナス・ジェライス州など）

3) 対日本との関係でのリーダーの育成・支援

- ・谷口氏、早川氏、シンティア、テレサ、エディバル、アドリアナ、エマノエレ等々

4) 日本との補完性→Mutual Learning

- ・日本がクリチバへ与え得るもの→広い議論必要
- ・クリチバが日本へ与え得るもの

(4) Beyond Aids

1) ネットワーク

① 南米ネットワークの拡大

- ・クリチバ土地区画整理法制定に南米各国注目（伝播のスピード速い）→他の南米諸国も土地区画整理を容易に制度化する道筋を理解→クリチバがコロンビアと並ぶネットワークの中心になっていく可能性→南米における二極の形成
- ・拡大していくネットワーク（国連、世銀、UN-Habitat 等も巻き込んで）への支援体制→南南協力などの枠組みを超えている→どのような技術協力形態をつくるべきか？

② ネットワークの核としての日本

- ・ネットワークは今後無秩序に拡大→全体のコントロールは南米に委ねる→日本は核としての存在感を示す→「核」は何か？→日本自身がより高いレベルに成長へ

2) 一緒に考える

- ・日本が一方向的に教えるスタイルでは限界に→一緒に考える姿勢へ→日本自身も柔軟に思

考→共通の価値創造へ

3) 全体を見る眼→(例) 中央政府の役割の再構成(地方の権限の明確化)

- ・1980年代後半以降、南米全体が、経済開放とともに極度の地方分権化へ→中央政府の役割軽視→都市分野における中央政府の役割消失→そのような中で、中央政府の役割を再構成(=同時に地方の権限の明確化)した国が着実に前進(1997年コロンビア、2001年ブラジル)→2012年にはエクアドルも仲間入り(?)→今回のクリチバ土地区画整理もこの流れの中に位置づけ得る

7-4 土地区画整理団員所感

(1) 本プロジェクトの特徴

- ① 長期専門家が派遣されず、短期専門家の派遣、国内研修等のみによるプロジェクトであるため、
 - C/P機関であるIPPUCによる主体的なプロジェクトの実施が必要
 - 日本側の国内関係機関によるプロジェクトの管理体制の構築が必要
 - 派遣専門家は、できるだけ継続派遣することが必要
- ② 高度な技術移転が必要
 - ・IPPUCの都市計画、都市整備に関するレベルが高い。
 - ・調査団からの依頼事項に的確に回答するなど、クリチバ市が抱える都市整備上の諸課題を解決するために、本プロジェクトを通じて、区画整理等の導入を図りたいとの強い意欲がIPPUC及びCOHABより感じられる。
 - ・区画整理・再開発に関しても、これまでの日本における集団研修、コロンビアにおける第三国研修などを通じて、わが国及びコロンビアの制度に精通している。
こうしたことから、区画整理、再開発などの都市整備、並びに関連する都市計画、都市交通等に関する高度な技術・経験の移転が必要であるため、
 - 派遣専門家が高度な技術・経験を有するとともに、派遣専門家のサポート体制が必要
 - クリチバの都市計画制度、コロンビアの区画整理制度などに関する正確な理解を深め、現地に即した制度の提言を行えるようにすることが必要

(2) プロジェクトに求められる事項

- ① IPPUCとの日常的な連絡調整体制
 - 長期専門家が現地に滞在しないため、プログレスレポート(4カ月ごと)、年度レポートの提出のみでは、適切な進行管理、現地における状況変化への対応などが十分に行えないため、
 - 日本側、IPPUC側の連絡窓口を決定し、プロジェクトの進捗状況、発生した課題、日本への要望などがタイムリーに連絡・調整できるとともに、
 - これらを国内関係者で共有可能な体制を構築することが必要
- ② 国内支援委員会の設置等
 - プロジェクト関係者(JICA、国土交通省、学識経験者、関連特殊法人・公益法人など)による国内支援委員会を設置し、
 - プロジェクトの進行管理、専門家による技術移転の時期・内容、派遣専門家の推薦、

国内研修の時期・プログラム等に関する連絡調整を行い、円滑・適切なプロジェクトの進捗を図るとともに、現地の状況変化に機動的に対応した協力を行えるようにすることが必要

→また、派遣専門家に対する現地の制度、プロジェクト進捗状況の提供などのサポートを行うことが必要

③ 現地における関係機関連絡体制の構築

ブラジルの他都市への区画整理技術の普及を図るため、州政府・連邦都市省などとの連携が重要であるため、

→プロジェクトの実施にあたり、これら関係機関をしっかりと巻き込む（緊密な情報提供、国内研修等への参加の働きかけなど）とともに、

→在ブラジル日本大使館、JICA ブラジル事務所などとの連携を図りつつ、日本側から直接、これらの関係機関に働きかけることが必要

④ 短期専門家

→プロジェクトの継続性確保のため、短期専門家は、できるだけ、同一人物を派遣することが望ましい。

→派遣専門家は、以下のような知識・経験を有することが望ましい。

- ・区画整理の制度、事業の実施（再開発との一体施行などを含む）に関する高度な知識・経験（再開発に関する知識・経験を有することが望ましい）

- ・クリチバ市の抱える諸課題（都市交通問題、スラム及び不法占有対策、社会住宅供給のための用地確保、郊外部の洪水対策を含む新市街地の整備、中心市街地の再生など）を解決するための幅広い技術協力を行えるよう、これらに関する知識・経験を有することが望ましい

- ・プロジェクトの進行管理能力（海外技術協力に関する豊富な経験を有することが望ましい）

- ・語学能力：英語（ポルトガル語の通訳が雇用されるため、マストではないが、C/Pはおおむね英語での会話が可能であるので、より円滑なコミュニケーションが可能）

→これらの知識・経験を有するとともに、現地に継続的に派遣が可能な専門家は非常に少ないと考えられるため、国土交通省の協力により、国土交通省、関係法人、地方公共団体などから、適切な専門家の人選を行うことが極めて重要である。

⑤ 国内研修内容（カリキュラム、研修先など）

本プロジェクトのC/Pは、わが国における集団研修及び国別研修など、並びにコロンビアでの第三国研修などにより、区画整理などに関する基本的な知識及び具体的なプロジェクト事例に関する相当高度な知識を有している。また、今回の調査において派遣された木下団員により、IPPUC及びクリチバ市法務局のメンバーは、わが国の土地区画整理法を英文により逐条ですべて理解している。

一方で、区画整理事業を実践した経験がないことから、事業計画策定、事業費及び収支計画の算定等の事業実施に必要な知識・経験に関しては、十分でないと考えられる。

こうした点を踏まえて、国内研修のカリキュラム、研修先等を組み立てていくことが必要である。このため、次回派遣される短期専門家が、C/Pの有する知識・経験並びに先方のニーズを詳細に把握し、研修内容の詳細を固めることが必要である。

また、質の高い講義及び現地研修が可能となるよう、国土交通省の協力により、講師及び現地研修先の選定等を行うことが必要である。

⑥ 関係者間のクリチバの都市計画制度などに関する十分な知識の共有

クリチバ市の都市計画、都市整備、都市交通に関する制度並びにコロンビアにおける区画整理制度の正確な把握が必要であるため、

- ・今回の調査団に対するブラジルサイドのプレゼン資料及び議事録
- ・今回 IPPUC より提供された関連諸制度に関するパンフレット等
- ・コロンビアにおける区画整理の関連資料（第三国研修テキスト等）

の日本語への翻訳及び国内支援委員会における共有を行い、派遣専門家に対する事前レクなどを行うことが必要である。

また、今回の調査団派遣中に、木下団員、クリチバ市法務局及び IPPUC によって、区画整理に関する一般法案が作成されているので、これに関する理解が必要である。その際、わが国の区画整理制度と大きく異なる以下のような点に留意することが必要である。

- ・クリチバにおいて区画整理を実施するためには、2 段階の法律が必要（①区画整理の枠組みを定める一般法と、②個別地区ごとの事業法）
- ・南米には「公法」の概念がないため、換地は、行政処分ではなく、私人間の契約となる。
- ・コロンビアの区画整理は、①わが国の区画整理と再開発を複合したような制度である、②土地の評価方法が非常に簡便である、といった特徴を有している。

⑦ 中南米における区画整理普及状況の活用、ブラジル全土・南米への展開

中南米において区画整理が普及してきたのは、コロンビアにおいて区画整理が実施されていること、及び、コロンビアが第三国研修等を通じて、非常に熱心に他国への普及を図ってきたことが最大の要因である。このため、今回のプロジェクトにおいては、効率的なプロジェクト実施、南米の地域性に応じた制度の開発及び普及、コロンビアのこれまでの取り組みの適切な評価の観点から、コロンビアによる技術移転を最大限発揮することが必要である。

また、クリチバにおいて創設される区画整理制度の国内他都市への普及を図るうえでは、連邦都市省、州政府等による取り組みが不可欠であるため、これらの機関が本プロジェクトに積極的に関与するよう、IPPUC 及び先方機関に対して、十分な働きかけを行うことが必要である。

⑧ 通訳

クリチバ市内には、ポルトガル語の通訳が多くないため、次回以降の専門家派遣にあたっては、今回の調査団に引き続き、同一通訳の雇用が必要と考えられるが、同氏には都市計画、都市整備に関する専門知識が不足しているため、円滑な通訳を行うためには、次回の専門家派遣にあたり、先方との協議に先立って1日程度ミーティングを行い、これらに関する理解を深めてもらうことが望ましい。

付 属 資 料

- 1 . Record of Discussions
- 2 . Minutes of Meeting
- 3 . 協議議事録
- 4 . 第三国専門家／帰国研修員所感
- 5 . 詳細計画策定調査その2 報告書

1. Record of Discussions

Prefeitura Municipal de Curitiba

Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba

Rua Bom Jesus, 669 - Cabral - Curitiba / Pr - CEP 80035-010
Ft. (0xx41) 3250-1414 - Fx. (0xx41) 3254-8661
www.ippuc.org.br



**RECORD OF DISCUSSIONS
ON
THE PROJECT ON CAPACITY DEVELOPMENT FOR LAND READJUSTMENT IN
CURITIBA
IN
THE FEDERATIVE REPUBLIC OF BRAZIL**

AGREED UPON BETWEEN

**INSTITUTE FOR RESEARCH AND URBAN PLANNING OF CURITIBA
AND
JAPAN INTERNATIONAL COOPERATION AGENCY**

Curitiba, 09, Nov., 2012

Mr. Satoshi Murosawa
Coordinator for Technical Cooperation of
Japan in Brazil,
Japan International Cooperation Agency
JAPAN

Amb. Fernando Jose Marroni de Abreu
Director,
Brazilian Cooperation Agency Ministry of
External Relations ,
Federative Republic of Brazil

Mr. Clever Ubiratan Teixeira de Almeida
President,
Institute for Research and Urban
Planning of Curitiba
Curitiba City
Federative Republic of Brazil



Based on the Minutes of Meeting on the Detailed Planning Survey on the Project on Capacity Development for Land Readjustment in Curitiba (hereinafter referred to as “the Project”) signed on 27th July, 2012 between Institute for Research and Urban Planning of Curitiba (hereinafter referred to as “IPPUC”) and the Japan International Cooperation Agency (hereinafter referred to as “JICA”), JICA held a series of discussions with IPPUC and relevant organizations to develop a detailed plan of the Project.

Both parties agreed the details of the Project as described in the Appendix 1 and to request their respective governments to proceed with the necessary procedures for implementation of the Project.

Both parties also agreed that IPPUC, the counterpart to JICA, will be responsible for the implementation of the Project in cooperation with JICA, for the coordination with otherof relevant organizations, and ensure that the self-reliant operation of the Project is sustained during and after the implementation period in order to contribute toward social and economic development.

The Project will be implemented within the framework of the Agreement on Technical Cooperation signed on 22nd September, 1970 (hereinafter referred to as “the Agreement”) in Brasilia.

The R/D is prepared in English and Portuguese. And both versions are signed by both parties. In case any doubt arises in interpretation, the English version shall prevail.

Appendix 1: Project Description



Appendix 1

PROJECT DESCRIPTION

Both parties agree that there is no change in the Project Description presented in the Minutes of Meeting concerning the Detailed Planning Survey on the Project signed on 27th July, 2012.

I. BACKGROUND

Since late 1960's, the city of Curitiba has developed advanced urban policies such as the highly efficient public transport network system. A lot of measures developed in Curitiba have been learned and adopted by other cities in Brazil as well as by other countries, where IPPUC has been taking a leading role.

Since the Brazilian participants who joined the JICA group training program, "Urban Development" in 2005 published a book introducing the Japanese land readjustment system to Brazil, interest in the land readjustment system has been enhanced in Brazil step by step. From 2008 to 2010, members of IPPUC participated in the same JICA training program and elaborated their own studies on land readjustment. Besides, members of IPPUC participated in the JICA third-country training program, "Urban Planning System and Land Management Instruments" held in Colombia in 2010 and 2011, which provided them with opportunities to learn the Colombian-type land readjustment system. IPPUC also conducted third-country training program, "Urban Management Practices" from 2006 to 2010 followed by "Sustainable Urban Management Practices" up to now.

On top of that, JICA follow-up cooperation was carried out in 2011 and 2012 to support IPPUC to study their land readjustment pilot projects.

Based on the above experiences, IPPUC is now studying the possibility to establish the land readjustment system for the city of Curitiba.

In response to Japanese government's approval of Brazilian government's request for technical cooperation regarding land readjustment, JICA Detailed Planning Survey Mission was dispatched to Curitiba in July, 2012 to discuss upon the project framework among IPPUC, related organizations, Colombian experts and JICA.

II. ROLE OF THE PROJECT

IPPUC and JICA recognize that the Project and the establishment of a Pilot Project are the first steps to establish land readjustment method for Curitiba. The Project will be implemented with cooperation of Colombian Experts mainly from National Development Planning Department of Colombia, Brazilian experts and ex-participants of JICA training courses. The result of the Project should be actively disseminated to other Brazilian Cities and the other cities in Latin America, through seminars, third-country training and so forth.

On top of that JICA and IPPUC agreed to study and discuss together the Land Readjustment method to Curitiba, seeking creative and innovative solutions to urban challenges. It is anticipated that the Project will be an important step to develop and maintain a platform for mutual learning and exchange of important ideas.

III. OUTLINE OF THE PROJECT

1. Title of the Project

The Project on Capacity Development for Land Readjustment in Curitiba City



2. Super Goal

Based on the experience and achievement on urban planning in the last half century, an innovative future vision of the city is promoted considering new technologies, urban tools and inclusive citizen participation, which is followed by other Latin-American cities.

3. Overall Goal

The Land readjustment method is being utilized in Curitiba City as an urban development tool for controlling and prevention of urban sprawl, enhance social housing production, improve mobility, renewal of city center and so on.

4. Project Purpose

Curitiba City reaches institutional and technical capacity to utilize land readjustment method as a tool for the realization of urban planning.

5. Outputs

- (1) The challenges on urban development to concretize the future vision of Curitiba City and methods to solve them are clarified.
- (2) Technicians of IPPUC and relevant organizations from the municipality get technical capacity to implement land readjustment projects.
- (3) The draft law of Curitiba City is formulated to implement land readjustment project.
- (4) A draft project plan is formulated and an organization structure to implement projects is developed.
- (5) The Land readjustment method implementation in a future scenario for Curitiba is compiled in media, which is spread to citizens, other Brazilian cities and Latin-American cities.

6. Activities

(1)Output 1

- 1.1 Analyze challenges in urban planning and development in Curitiba City.
- 1.2 Define necessary methods to face the urban development challenges (1.1).
- 1.3 Conduct a comparative study on land readjustment and other Brazilian urban development methods.
- 1.4 Conduct a comparative study on Japan and Colombia models of land readjustment related to local reality.
- 1.5 Define Curitiba model of land readjustment, placing it in the context of urban planning system of Curitiba.
- 1.6 Study ways to use of Curitiba-type of land readjustment
- 1.7 Hold domestic seminar(s) (including preparation and post-reviewing).
- 1.8 Hold a seminar in Japan (including preparation and post-reviewing).

(2)Output 2

- 2.1 Implement Training Needs Assessment(TNA)
- 2.2 Formulate training programs, study tours, seminars and the dispatch of short-term experts based on the result of TNA,
- 2.3 Promote land readjustment training in Brazil (including development of training curriculum, texts and post-review).
- 2.4 Conduct study tours to Japan (including preparation and post-review).
- 2.5 Conduct study tours to Colombia (including preparation and post-review).
- 2.6 Formulate technical standard/manual to implement land readjustment pilot project(s)

(3)Output 3

- 3.1 Draft law on land readjustment.
- 3.2 Draft law for each pilot project.

(4)Output 4

- 4.1 Analyze the pre-selected areas to define the pilot project(s) (including data survey



- necessary for the area definition and local planning)
- 4.2 Implement a feasibility study on the pilot project(s).
- 4.3 Study challenges and their solution of pilot project(s) implementation.

(5) Output 5

- 5.1 Formulate media to share the ideas and experiences on the land readjustment method implementation in a future scenery for Curitiba.
- 5.2 Hold seminars in Curitiba City to get understanding of Citizens about the method.
- 5.3 Consider and implement measures to share the experience of land readjustment with citizen, other cities in Brazil and Latin-American cities.
- 5.4 Hold an international seminar for Latin-American countries.(including preparation and post-reviewing).

7. Input

(1) Input by JICA

- (a) Dispatch of Experts
Short-Term Experts mainly from Japan and Colombia in the field of Urban Planning, Urban Law and Regime, Land Readjustment, Redevelopment and others if necessary.
- (b) Training
Training in Japan, Colombia and Brazil.
- (c) Expenses for International Seminar(s)
Expenses for International Seminar(s) to distribute concept, progress and results of the Project.
- (d) Expense for Surveys
Expense for Survey related to the pilot project(s).
- (e) Means of transport and travel allowances including accommodation fee and daily allowance for Brazilian JICA experts for official travel within the Federative Republic of Brazil;

(2) Input by IPPUC

IPPUC will take necessary measures to provide at its own expense:

- (a) Services of IPPUC's counterpart personnel and administrative personnel as referred to in III-8(1) and Annex 3;
- (b) Suitable office space with necessary equipment for the JICA experts;
- (c) Available data (including maps and photographs) and information related to the Project;
- (d) Supply or replacement of machinery, equipment, instruments, vehicles, tools, spare parts and any other materials necessary for the implementation of the Project; other than the equipment provided by JICA;
- (e) Information as well as support in obtaining medical service;
- (f) Credentials or identification cards as necessary; and
- (g) Ordinary running expenses necessary for the implementation of the Project.

(3) This agreement does not foresee financial funds transfers between the parties.

8. Implementation Structure

The list of counterparts is shown in the Annex 3, and the Project organization chart is given in the Annex 5. The roles and assignments of relevant organizations are as follows:

(1) IPPUC

- (a) Project Director
President of IPPUC will bear overall responsibility for the administration and implementation of the Project as the Project Director.
- (b) Project Manager
Planning Supervisor of IPPUC will be responsible for the managerial and technical matters in the implementation of the Project as the Project Manager.



(2) Relevant Organizations

(a) Municipal Attorney General Office (PGM)

PGM will provide necessary support in terms of legislation for better development of the Project.

(b) Social Housing Company of Curitiba (COHAB)

COHAB will provide necessary technical support on social housing for better development of the Project.

(c) Municipal Environment Secretariat (SMMA)

SMMA will provide necessary technical support on environmental issues for better development of the Project.

(d) Municipal Urbanism Secretariat (SMU)

SMU will provide necessary technical support on license and control for better development of the Project.

(e) Municipal Management Secretariat (SMAD)

SMAD and IPPUC will share the pilot project information for land price consideration.

(f) Curitiba Metropolitan Coordination (COMEC)

COMEC and IPPUC will share the information on the Project.

(3) JICA Experts

The JICA experts from Japan, Colombia and Brazil will give necessary technical guidance, advice and recommendations to IPPUC on any matters pertaining to the implementation of the Project.

(4) Joint Coordinating Committee

Joint Coordinating Committee (hereinafter referred to as "JCC") will be established. JCC will be held at least once a year and whenever deems it necessary. JCC will facilitate inter-organizational coordination, approve an annual work plan, review overall progress, conduct monitoring and evaluation of the Project, and the discussion on major issues that arise during the implementation of the Project. A list of proposed members of JCC is shown in the Annex 4.

9. Project Site and Beneficiaries

The Project site is within Curitiba City, and beneficiaries are citizen of Curitiba City.

10. Duration

Three (3) years

11. Reports

IPPUC should submit to JICA, Annual Work Plan which is approved by JCC and an Annual Monitoring Report showing the progress of the Project based on PDM and PO.

In addition, IPPUC should submit Progress Report on activities briefly every four (4) months, which mainly share the progress of activities with JICA. If unexpected delay or problems occurred, those should be mentioned in the report.

Those reports should be written in Portuguese and sent to JICA Brazil Office without any delay by Taskforce Leader of Counterparts, IPPUC.

12. Environmental and Social Considerations

IPPUC agreed to abide by 'JICA Guidelines for Environmental and Social Considerations' in order to ensure that appropriate considerations will be made for the environmental and social impacts of the Project.



IV. UNDERTAKINGS OF IPPUC AND GOVERNMENT OF BRAZIL

IPPUC and Government of Brazil, within the limits of their respective competencies, will take necessary measures to:

1. ensure that the technologies and knowledge acquired by the Federative Republic of Brazil nationals as a result of the Project contributes to the economic and social development of the Federative Republic of Brazil,
2. grant privileges, exemptions and benefits to the JICA experts referred to in III-7 (1) above, which are no less favorable than those granted to experts and members of the missions of third countries or international organizations performing similar missions in the Federative Republic of Brazil.

V. EVALUATION

JICA and IPPUC will jointly conduct the following evaluations and reviews.

1. Mid-term review at the middle of the cooperation term
2. Terminal evaluation during the last six (6) months of the cooperation term

JICA will conduct the following evaluations and surveys to mainly verify sustainability and impact of the Project and draw lessons. IPPUC is required to provide necessary support for them.

1. Ex-post evaluation three (3) years after the project completion, in principle
2. Follow-up surveys on necessity basis

VI. PROMOTION OF PUBLIC SUPPORT

For the purpose of promoting the Project, IPPUC will take appropriate measures to make the Project widely known to the people of the Federative Republic of Brazil and other countries.

VII. MUTUAL CONSULTATION

JICA and IPPUC will consult each other whenever any major issues arise in the course of the Project implementation.

VIII. AMENDMENTS

The R/D may be amended by the Minutes of Meeting between JICA and IPPUC.

The Minutes of Meeting will be signed by authorized persons of each side who may be different from the signers of the R/D.

Annex 1 Logical Framework (Project Design Matrix:PDM)

Annex 2 Tentative Plan of Operation

Annex 3 List of Counterparts

Annex 4 Joint Coordinating Committee

Annex 5 Project Organization Chart

PROJECT DESIGN MATRIX (PDM)
Project Title: The Project on Capacity Development for Land Readjustment in Curitiba
Cooperation Period: 3 Years
Target Area: Whole Area of Curitiba City
Target Group: IPPUC, Department of Law (PGM), COHAB, SMU and SMAD
Final Beneficiaries: Citizen of Curitiba City

Narrative Summary	Objectively Verifiable Indicators	Means of Verification	Important Assumptions
<p>Super Goal Based on the experience and achievement on urban planning in the last half century, an innovative future vision of the city is promoted considering new technologies, urban tools and inclusive citizen participation, which is followed by other Latin-American cities.</p>	<p>Number of cities in Brazil / Latin-America which consider urban development referring Curitiba-Model of urban tools</p>	<p>(1) Interviews to other cities (2) Reports on Third Countries trainings in Colombia and Brazil</p>	
<p>Overall Goal The Land readjustment method is being utilized in Curitiba City as an urban development tool for controlling and prevention of urban sprawl, enhance social housing production, improve mobility, renewal of city center and so on.</p>	<p>A land readjustment pilot project is under implementation and some other land readjustment projects are planned in Curitiba City.</p>	<p>(1) Interview to IPPUC and related organization. (2) Official Document (annual report etc.)</p>	
<p>Project Purpose Curitiba City reaches institutional and technical capacity to utilize land readjustment method as a tool for the realization of urban planning.</p>	<p>Preparation to implement Pilot Project is completed.</p>	<p>(1) Progress Report (2) Annual Report (3) Institutional Set-up</p>	
<p>Output 1. The challenges on urban development to concretize the future vision of Curitiba City and methods to solve them are presented.</p>	<p>Clarify the roles and utilization of land readjustment in future vision of urban planning and urban development in Curitiba City.</p>	<p>(1) Report of the experts (2) Curitiba City M/P formulates in 2014</p>	
<p>2. Technicians of IPPUC and relevant organizations from the municipality get technical capacity to implement land readjustment projects.</p>	<p>(1) formulating Training Needs Assessment report (2) developing training Curriculum and Text on land readjustment (3) developing technical standard or manual for land readjustment (ex. area survey & screening process, project planning and implementation process, land evaluation and replanning design, participating method for landowners, project finance, etc.)</p>	<p>(1) Related reports and documents</p>	
<p>3. The draft law of Curitiba City is formulated to implement land readjustment project</p>	<p>(1) General law is drafted (2) Special law(s) is drafted</p>	<p>(1) Draft laws</p>	
<p>4. A draft project plan is formulated and an organization structure to implement projects is developed.</p>	<p>(0) Decide Pilot Project area(s) (1) Feasibility Study has completed (2) Formulating Report on challenges and measures (3) Institutional Mechanism to implement Pilot Project(s) are proposed</p>	<p>(1) Draft Project Plan (2) Annual Monitoring Report (3) Progress Report (4) Report of the experts.</p>	
<p>5. The Land readjustment method implementation in a future scenario for Curitiba is compiled in media, which is spread to citizens, other Brazilian cities and Latin-American cities.</p>	<p>(1) Compiling the media "Curitiba City future vision and land readjustment" and provide to citizens and other cities in Brazil and Latin-America (2) Holding seminars for Curitiba Citizen (3) Holding International Seminar on land readjustment</p>	<p>(1) Media (2) Report on International/domestic Seminars</p>	

Activity	Input	Brazilian Side	Pre-conditions
<p>1.1 Analyze challenges in urban planning and development in Curitiba City.</p> <p>1.2 Define necessary methods to solve the urban development challenges (1.1)</p> <p>1.3 Conduct a comparative study on land readjustment and other Brazilian urban development methods.</p> <p>1.4 Conduct a comparative study on Japan and Colombia models of land readjustment related to local reality.</p> <p>1.5 Define Curitiba model of land readjustment, placing it in the context of urban planning system of Curitiba.</p> <p>1.6 Study ways to use of Curitiba-type of land readjustment</p> <p>1.7 Hold domestic seminar(s) (including preparation and post-reviewing).</p> <p>1.8 Hold a seminar in Japan (including preparation and post-reviewing).</p> <p>2.1 Evaluate the necessity of implementing training needs assessment (TNA)</p> <p>2.2 Formulate training programs, study tours, seminars and the dispatch of short term experts based on the result of TNA,</p> <p>2.3 Promote land readjustment training in Brazil (including development of training curriculum, texts and post-review).</p> <p>2.4 Conduct study tours to Japan (including preparation and post-review).</p> <p>2.5 Conduct study tours to Colombia (including preparation and post-review).</p> <p>2.6 Formulate technical standard/manual to implement land readjustment pilot project(s)</p> <p>3.1 Draft law on land readjustment.</p> <p>3.2 Draft law for each pilot project</p> <p>4.1 Analyze the pre-selected areas to define the pilot project(s) (including data survey necessary for the area definition and local planning)</p> <p>4.2 Implement a feasibility study on the pilot project(s).</p> <p>4.3 Study challenges and their solution of pilot project(s) implementation.</p> <p>5.1 Formulate media to share the ideas and experiences on The Land readjustment method implementation in a future scenery for Curitiba.</p> <p>5.2 Hold seminars in Curitiba City to get understand of Citizen about the method.</p> <p>5.3 Consider and implement measures to share the experience of land readjustment with citizen, other cities in Brazil and Latin-American cities.</p> <p>5.4 Hold an international seminar in Curitiba for Latin-American</p>	<p><u>Japanese Side</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● Short-term Experts 1. Japanese Experts (Urban Planning/Urban Law and Regime/Land Readjustment / Redevelopment etc.) 2. Third-Country Experts (Colombian Experts, Brazilian Experts etc.) 3. Brazilian Experts (Travel allowance, accommodation, daily allowance) ● Counterpart Training 1. Training in Japan 2. Training in Colombia ● Domestic Training 1. Training in Brazil for project related persons ● Seminars and Workshops 1. International seminar in Brazil (for Latin-America Countries mainly) 2. Seminar in Japan ● Survey Cost Survey cost for out-sourcing 	<p><u>Brazilian Side</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● Deployment of Counterpart - Staff from IPPUC and other related organizations involved ● Short-term Experts - Provide working space for short-term experts ● Domestic seminars/workshops/Trainings - Seminars in Brazil for Citizens. - Credentials or identification cards as necessary; - Support in obtaining medical services. ● Design Cost - Data or Information related to the pilot project(s) - Expense for Design for pilot project(s) - Necessary material supply for the implementation of the Project. 	

Annex 3 LIST OF COUNTERPARTS

1. Project Director
Mr. Cléver Ubiratan Teixeira de Almeida, President, IPPUC
2. Project Manager
Mr. Ricardo A. de Almeida Bindo, Planning Director, IPPUC

3. Members

Organization	Role	Name	Position
IPPUC	Vice Project Manager	Leila Beatriz Mancia Taouil	President Advisor - Engineer and Urban Planner
IPPUC	Coordinator of Technical Cooperation	Liana Vallicelli	Foreign Affairs Advisor - Architect and Urban Planner
IPPUC	Taskforce Leader	Teresa Cristina Ritzmann Torres	Expert in Land Use - Architect and Urban Planner
IPPUC	Taskforce Vice Leader	Rosane Amélia Santos Popp	Expert in Land Use - Architect and Urban Planner
IPPUC	Taskforce	Edival Vilar de Araújo Júnior	Expert in Street Network - Architect and Urban Planner
IPPUC	Taskforce	Adriana Garcia Matias	Expert in Land Use - Architect and Urban Planner
IPPUC	Taskforce	Emanoelle Leal	Expert in Land Use and Executive Director of CONCITIBA -Architect and Urban Planner
IPPUC	Taskforce	Maurício Gomes Meyer	Expert in Land Use - Engineer and Urban Planner
COHAB	Taskforce - Housing Issues	Vivian Troib	Housing Plans Advisor -Architect and Urban Planner
PGM	Taskforce - Legislation	Cintia Estefania Fernandes	Expert in Tax Law - Public Lawyer
SMF SMAD	Taskforce - Real Estate Assessment	Rubens Soffiatti	Expert in Real Estate Assessment - Engineer
SMU	Taskforce - Building Permit and Building Inspection	Roberto Marangon	Director of Building Permit and Building Inspection - Engineer

4. Extended team

Organization	Role	Name	Position
SGM	Technical support	02 Representatives	Engineer Architect and Urban Planner Lawyer Economist Sociologist Geographer Statistician
IPPUC	Technical support	06 Representatives	
SETRAN URBS	Technical support	02 Representatives	
SMMA	Technical support	02 Representatives	
COHAB	Technical support	02 Representatives	
PGM	Technical support - Legislation	05 Representatives	
SMF	Technical support - Financial	02 Representatives	
SMU	Technical support	02 Representatives	



Annex 4 JOINT COORDINATING COMMITTEE

1. Function

The Joint Coordinating Committee shall:

- (1) To facilitate inter-organizational coordination
- (2) To approve an annual work plan
- (3) To review overall progress
- (4) To conduct monitoring and evaluation of the Project
- (5) To exchange opinions on major issues that arise during the implementation of the Project

2. Composition

The Joint Coordination Committee shall be composed of:

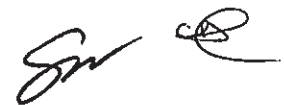
(1) Chairperson: President of IPPUC

(2) Members:

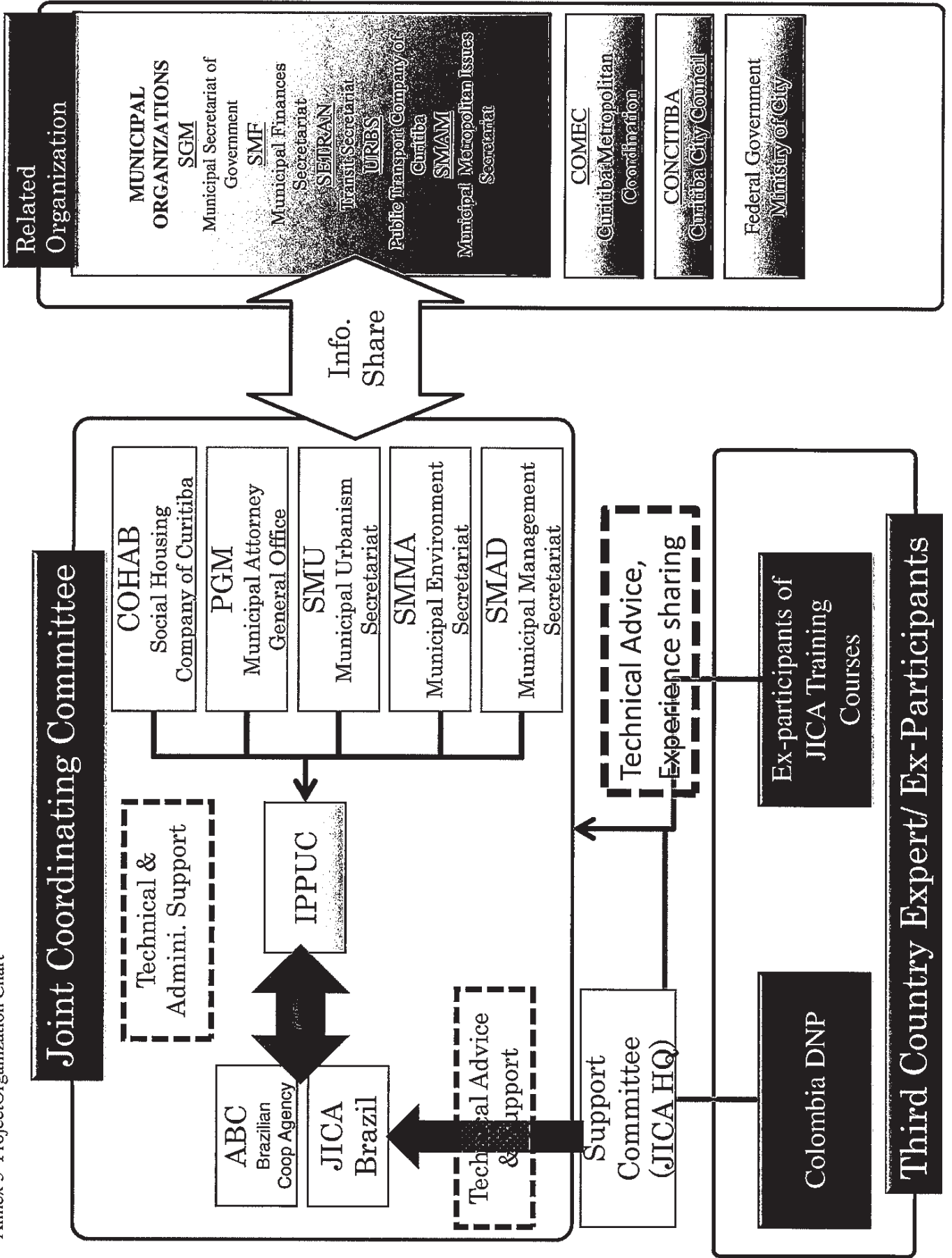
- Project Manager – Planning Director - IPPUC
- Japan International Cooperation Agency – JICA Brasilia
- Japan International Cooperation Agency – JICA Japan
- Brazilian Agency for Cooperation - ABC
- Municipal Attorney General Office - PGM
- Municipal Management Secretary - SMAD
- Municipal Environment Secretary - SMMA
- Municipal Urbanism Secretary - SMU
- Social Housing Company of Curitiba - COHAB
- Others appointed by the Chairperson

3. Secretariat of Joint Coordinating Committee

The Planning Director of IPPUC will act as the Secretariat of the Committee. The Secretariat will coordinate matters pertaining to the administration of the Committee.



Annex 5 Project Organization Chart



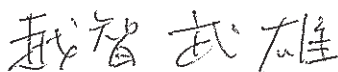
Signature

Minutes of Meeting
between
Japan International Cooperation Agency
and
Institute for Research and Urban Planning of Curitiba
on
Japanese Technical Cooperation
For
Pilot Project for Land Readjustment in Curitiba

The Japanese Detailed Planning Survey Team (hereinafter referred to as “the Team”) organized by Japan International Cooperation Agency (hereinafter referred to as “JICA”), headed by Mr. Takeo Ochi, visited the Federative Republic of Brazil from 17th June to 31st July, 2012, for the purpose of working out the details of the technical cooperation for the Pilot Project for Land Readjustment in Curitiba (hereinafter referred to as “the Project”).

As a result of the discussions, both the Team and the Brazilian authorities agreed on the matters referred to in the document attached hereto, which will be written in Portuguese and English, conditioning the validity to the final approval of the document to be signed by both parties.

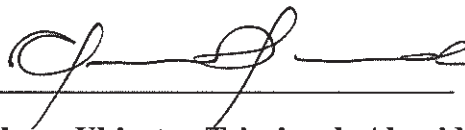
Curitiba, 27th July, 2012



Mr. Takeo Ochi

Leader,

Detailed Planning Survey Team
Japan International Cooperation Agency



Mr. Clever Ubiratan Teixeira de Almeida

President,

Institute for Research and Urban Planning of
Curitiba

ATTACHED DOCUMENT

I. SIGNING OF RECORD OF DISCUSSIONS (hereinafter referred to as R/D)

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

II. BASIC FRAMEWORK OF THE PROJECT

Both the Team and Brazilian sides tentatively agreed the followings as the basic framework of the Project.

1. Title of the Project

Both sides agreed that the title of the Project is changed to "The Project on Capacity Development for Land Readjustment in Curitiba".

2. Implementing Organization

Implementing Organization of the Project is Institute for Research and Urban Planning of Curitiba (hereinafter referred to as "IPPUC").

3. Project Description

The tentative Project Description is shown in Appendix 1 of Attachment 1 (Attachment 1, R/D).

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

The tentative PDM for the Project is shown in Annex 1 of Appendix 1 of R/D.

5. Cooperation Period of the Project

The cooperation period of the Project will be 3 years from the commencement of the Project. The commencement date is the date of the first dispatch of JICA expert(s).

The detailed schedule of the Project is referred in the tentative Plan of Operation (hereinafter referred to as "P/O") shown in Attachment 2 of Appendix 1 of R/D.

III. ADMINISTRATION OF THE PROJECT

1. Project Director

President of IPPUC will bear overall responsibility for the administration and implementation of the Project as the Project Director.



2. Project Manager

Planning Director of IPPUC will be responsible for the managerial and technical matters in the implementation of the Project as the Project Manager.

3. Counterpart personnel

The Counterpart Personnel for the Project is shown in Annex 3 of Appendix 1 of R/D.

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

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

- (1) To facilitate inter-organizational coordination
- (2) To approve an annual work plan
- (3) To review overall progress
- (4) To conduct monitoring and evaluation of the Project
- (5) To exchange opinions on major issues that arise during the implementation of the Project

The draft list of the members of the JCC is shown in Annex 4 of Appendix 1 of R/D.

IV. MAIN POINTS DISCUSSED

1. Philosophy of the Project

IPPUC has studied Land Readjustment implemented in Japan and Colombia through participating JICA training in Japan and JICA third-country training in Colombia in order to introduce it to Curitiba as a new urban development tool. Responding to the Request from Government of the Federative Republic of Brazil to Government of Japan, the Project will be implemented aiming at establishment of the land readjustment system in Curitiba City.

Curitiba City has received attention from all over the world on development of attractive city by implementing creative urban policies since the second Master Plan was formulated in 1966. Curitiba received prizes of "the Globe Sustainable City Award" in 2010 as well as "Global Green City Award" in Rio+20 in 2012. On the other hand, recently Curitiba City is required to take measures for new urban challenges such as revitalization of the city center, prevention of urban sprawl and control of illegal occupation.

IPPUC and JICA agreed to establish the land readjustment system in Curitiba City through the Project. On top of that, both agreed to consider together creative and innovative solutions for urban challenges of Curitiba City such as revitalization of the city center, improvement of the urban transport system and mobility, housing policy and social service, and so forth in the Project. It is

anticipated that the Project will function as the first step to develop and maintain a platform to mutual learning and opinion exchange with respect to each other.

2. Roles of the Project

IPPUC and JICA confirmed that the Project is recognized as the first step to establish the land readjustment system for Brazil as a model case. The Project will be implemented with cooperation of Colombian Experts mainly from National Development Planning Department of Colombia, Brazilian experts and ex-participants of JICA training courses. And the result of the Project should be actively disseminated to other Brazilian Cities and the other cities in Latin America through seminars, third-country training and so forth.

3. Methodology of the Project

IPPUC and JICA discussed on proper methodology to localize land readjustment for sustainable and effective utilization in Curitiba, and reached the recognition that establishment of legal structure in initial stage is indispensable. Thus formulating draft law has been started together with the Detailed Planning Survey to accelerate smooth start of the Project. And both sides also confirmed that considering legal framework and pilot project planning in parallel timeframe in the Project to realize a land readjustment pilot project in Curitiba was important.

JICA emphasised that comprehensive consideration on various conditions including legal, financial, social and technical fields is important in each city, which should be always considered prior to studying to apply the land readjustment system. In addition, strategic methodology for installation and localization of land readjustment for each city and country is crucial. JICA reminded IPPUC that when disseminating land readjustment system to other cities, the methodology for installation and localization should be considered carefully and strategically in the beginning stage.

4. Signers of R/D

JICA and IPPUC agreed that signers of R/D will be confirmed by IPPUC.

5. Continuity of JICA experts and counterparts

JICA and IPPUC confirmed that the continuity of JICA experts and counterparts is important.

6. First dispatch of JICA experts

JICA and IPPUC confirmed that first JICA expert mission is planned to come to Curitiba in the first 2 weeks of December 2012.

7. Consideration on Green Line (Linha Verde)

JICA and IPPUC confirmed the importance of a continuous discussion on Green Line Projects including the possibility to utilize land readjustment.

8. Input of Domestic Seminar

JICA and IPPUC agreed to keep discussion on holding domestic seminars for other cities in Brazil to disseminate the result of the Project.

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

Attachment 2: ATTENDANTS LIST



RECORD OF DISCUSSIONS
ON
THE PROJECT ON CAPACITY DEVELOPMENT FOR LAND
READJUSTMENT IN CURITIBA
IN
THE FEDERATIVE REPUBLIC OF BRAZIL

AGREED UPON BETWEEN
INSTITUTE FOR RESEARCH AND URBAN PLANNING OF CURITIBA
AND
JAPAN INTERNATIONAL COOPERATION AGENCY

Curitiba, XX, Aug, 2012

Mr. Satoshi Murosawa
Coordinator for Technical Cooperation of
Japan in Brazil,
Japan International Cooperation Agency
JAPAN

Mr. XXXXXX
Director,
Brazilian Agency for Cooperation,
Ministry of External Relations ,
The Federative Republic of Brazil

Mr. Clever Ubiratan Teixeira de Almeida
President,
Institute for Research and Urban
Planning of Curitiba
The Federative Republic of Brazil



Albi

Based on the Minutes of Meeting on the Detailed Planning Survey on the Project on Capacity Development for Land Readjustment in Curitiba (hereinafter referred to as “the Project”) signed on 27th July, 2012 between Institute for Research and Urban Planning of Curitiba (hereinafter referred to as “IPPUC”) and the Japan International Cooperation Agency (hereinafter referred to as “JICA”), JICA held a series of discussions with IPPUC and relevant organizations to develop a detailed plan of the Project.

Both parties agreed the details of the Project as described in the Appendix I and to request their respective governments to proceed with the necessary procedures for implementation of the Project.

Both parties also agreed that IPPUC, the counterpart to JICA, will be responsible for the implementation of the Project in cooperation with JICA, coordination with other relevant organizations and ensure that the self-reliant operation of the Project is sustained during and after the implementation period in order to contribute toward social and economic development.

The Project will be implemented within the framework of the Agreement on Technical Cooperation signed on 22nd September, 1970 (hereinafter referred to as “the Agreement”) in Brasilia.

The R/D is prepared in English and Portuguese. And both versions are signed by both partners. In case any doubt arises in interpretation, the English text shall prevail.

Appendix I: Project Description



PROJECT DESCRIPTION

Both parties confirmed that there is no change in the Project Description agreed on in the Minutes of Meeting concerning the Detailed Planning Survey on the Project signed on 27th July, 2012.

I. BACKGROUND

Since late 1960's, the city of Curitiba has developed advanced urban policies such as the highly efficient public transport network system. A lot of measures developed in Curitiba have been learned and adopted by other cities in Brazil as well as by other countries, where IPPUC has been taking a leading role.

Since the Brazilian participants who joined the JICA group training program, "Urban Development" in 2005 published a book introducing the Japanese land readjustment system to Brazil, interest in the land readjustment system has been enhanced in Brazil step by step. From 2008 to 2010, members of IPPUC participated in the same JICA training program every year and studied their own land readjustment pilot projects. Besides, members of IPPUC participated in the JICA third-country training program, "Urban Planning System and Land Management Instruments" held in Colombia in 2010 and 2011, which provided them with opportunities to learn the Colombian-type land readjustment system. IPPUC also conducted third-country training program, "Urban Management Practices" from 2006 to 2010 followed by "Sustainable Urban Management Practices" up to now.

On top of that, JICA follow-up cooperation was carried out in 2011 and 2012 to support IPPUC to study their land readjustment pilot projects.

Based on the above experiences, IPPUC is now trying to establish the land readjustment system for the city of Curitiba.

In response to Japanese government's approval of Brazilian government's request for technical cooperation regarding land readjustment, the JICA Detailed Planning Survey Mission was dispatched to Curitiba in July, 2012 to discuss upon the project framework among IPPUC, related organizations, Colombian experts and JICA.

II. ROLE OF THE PROJECT

IPPUC and JICA confirmed to recognize the Project as the first step to establish land readjustment system for Brazil as a model case. The Project will be implemented with cooperation of Colombian Experts mainly from National Development Planning Department of Colombia, Brazilian experts and ex-participants of JICA training courses. And the result of the Project should be actively disseminated to other Brazilian Cities and the other cities in Latin America, through seminars, third-country training and so forth. On top of that, both agreed to consider together creative and innovative solutions for urban challenges of Curitiba City such as revitalization of the city center, improvement of urban transport system and mobility, housing policy and social service, and so forth in the Project. It is anticipated that the Project will function as the first step to develop and maintain a platform to mutual learning and opinion exchange with respect to each other.

III. OUTLINE OF THE PROJECT

I. Title of the Project



The Project on Capacity Development for Land Readjustment in Curitiba City

2. Super Goal

Based on the experience and achievement on urban planning in the last half century, an innovative future vision of the city is promoted considering new technologies, urban tools and inclusive citizen participation, which is followed by other Latin-American cities.

3. Overall Goal

The Land readjustment system is being utilized as an urban development tool for prevention of urban sprawl, measures to illegal occupation, renewal of city center and so on in Curitiba City

4. Project Purpose

Curitiba City develops institutional and technical capacity to utilize land readjustment projects as a tool for the realization of urban planning.

5. Outputs

- (1) The challenges on urban development toward achieving future vision of Curitiba City and methods to solve them are clarified.
- (2) IPPUC gets technical capacity to implement land readjustment projects.
- (3) The draft law of Curitiba City is formulated to implement land readjustment project.
- (4) A draft project plan is formulated and an organization structure to implement projects is developed.
- (5) "Curitiba City future vision and land readjustment" is compiled in media, which are provided citizens, other Brazilian cities and Latin-American cities.

6. Activities

(1)Output 1

- 1.1 Analyze challenges in urban planning and development in Curitiba City.
- 1.2 Clarify necessary urban development methods to solve the challenges (1.1).
- 1.3 Conduct a comparative study on land readjustment and other Brazilian urban development methods.
- 1.4 Conduct a comparative study on Curitiba-type, Japan-type and Colombia-type of land readjustment.
- 1.5 Clarify Curitiba-type of land readjustment, placing it in the context of urban planning system of Curitiba.
- 1.6 Study ways to use of Curitiba-type of land readjustment
- 1.7 Hold domestic seminar(s) (including preparation and post-reviewing, to be confirmed).
- 1.8 Hold a seminar in Japan(including preparation and post-reviewing, to be confirmed).

(2)Output 2

- 2.1 Implement training needs assessment(TNA)
- 2.2 Formulate training programs, study tours, seminars and the dispatch of short-term experts based on the result of TNA,
- 2.3 Implement land readjustment training in Brazil.(including development of training curriculum and text and post-review).
- 2.4 Conduct study tours to Japan (including preparation and post-review).
- 2.5 Conduct study tours to Colombia (including preparation and post-review).
- 2.6 Formulate technical standard/manual to implement pilot project(s)

(3)Output 3

- 3.1 Draft a general law on land readjustment.
- 3.2 Draft a special law on each pilot project.

(4)Output 4

- 4.1 Screening and decide pilot project(s) area(including survey for screening and district planning)

- 4.2 Implement a feasibility study on the pilot project(s).
- 4.3 Study challenges and their solution of pilot project(s) implementation.

(5)Output 5

- 5.1 Formulate media to share the ideas and experience, "Curitiba future vision and land readjustment system"
- 5.2 Hold seminars in Curitiba City to get understand of Citizen.
- 5.3 Consider and implement measures to share the experience of land readjustment with citizen, other cities in Brazil and Latin-American cities.
- 5.4 Hold an international seminar for Latin-American countries.(including preparation and post-reviewing).

7. Input

(1) Input by JICA

- (a) Dispatch of Experts
Short-Term Experts mainly from Japan and Colombia in the field of Urban Planning, Urban Law and Regime, Land Readjustment and others if necessary.
- (b) Training
Training in Japan, Colombia and Brazil.
- (c) Expense for International Seminar(s)
Expense for International Seminar(s) to distribute concept, progress and result of the Project.
- (d)Expense for Surveys
Expense for Survey related to the pilot project(s).

(2) Input by IPPUC

IPPUC will take necessary measures to provide at its own expense:

- (a) Services of IPPUC's counterpart personnel and administrative personnel as referred to in III-8(1) and Annex 3;
- (b) Suitable office space with necessary equipment for the JICA experts;
- (c) Available data (including maps and photographs) and information related to the Project;
- (d) Supply or replacement of machinery, equipment, instruments, vehicles, tools, spare parts and any other materials necessary for the implementation of the Project other than the equipment provided by JICA;
- (e) Means of transport and travel allowances including accommodation fee and daily allowance for Brazilian JICA experts for official travel within the Federative Republic of Brazil;
- (f) Information as well as support in obtaining medical service;
- (g) Credentials or identification cards as necessary; and
- (h) Ordinary running expenses necessary for the implementation of the Project.

8. Implementation Structure

The list of counterparts is shown in the Annex 3, and the Project organization chart is given in the Annex 5. The roles and assignments of relevant organizations are as follows:

(1) IPPUC

- (a) Project Director
President of IPPUC will bear overall responsibility for the administration and implementation of the Project as the Project Director.
- (b) Project Manager
Planning Director of IPPUC will be responsible for the managerial and technical matters in the implementation of the Project as the Project Manager.

(2) Relevant Organizations

- (a) Municipal Attorney General Office(PGM)



PGM will provide necessary technical and administrative support in terms of legislation.

- (b) Social Housing Company of Curitiba (COHAB)
COHAB will provide necessary technical and administrative support from the view point of social housing.
- (c) Municipal Urbanism Secretariat(SMU)
SMU will provide necessary technical and administrative support from the view point of license and control for smooth project implementation.
- (d) Municipal Management Secretariat(SMAD)
SMAD and IPPUC will share the pilot project information for land price consideration.
- (e) Curitiba Metropolitan Coordination (COMEC)
COMEC and IPPUC will share the information on the Project.

(3) JICA Experts

The JICA experts from Japan, Colombia and Brazil will give necessary technical guidance, advice and recommendations to IPPUC on any matters pertaining to the implementation of the Project.

(4) Joint Coordinating Committee

Joint Coordinating Committee (hereinafter referred to as "JCC") will be established. JCC will be held at least once a year and whenever deems it necessary. JCC will facilitate inter-organizational coordination, approve an annual work plan, review overall progress, conduct monitoring and evaluation of the Project, and exchange opinions on major issues that arise during the implementation of the Project. A list of proposed members of JCC is shown in the Annex 4.

9. Project Site and Beneficiaries

The Project site is within Curitiba City, and beneficiaries are citizen of Curitiba City

10. Duration

Three (3) years

11. Reports

IPPUC should submit to JICA, Annual Work Plan which is approved by JCC and Annual Monitoring Report showing the progress of the Project based on PDM and PO.

In addition, IPPUC should submit Progress Report on activities briefly every four (4) months, which mainly share the progress of activities with JICA. If unexpected delay or problems occurred, those should be mentioned in the report.

Those reports should be written in English or Portuguese and sent to JICA Brazil Office without any delay by Taskforce Leader of Counterparts, IPPUC.

12. Environmental and Social Considerations

IPPUC agreed to abide by 'JICA Guidelines for Environmental and Social Considerations' in order to ensure that appropriate considerations will be made for the environmental and social impacts of the Project.

IV. UNDERTAKINGS OF IPPUC AND GOVERNMENT OF BRAZIL

IPPUC and Government of Brazil, within the limits of their respective competencies, will take necessary measures to:

1. ensure that the technologies and knowledge acquired by the Federative Republic of Brazil nationals as a result of the Project contributes to the economic and social development of the Federative Republic of Brazil,



Ochi

2. grant privileges, exemptions and benefits to the JICA experts referred to in III-7 (1) above, which are no less favorable than those granted to experts and members of the missions of third countries or international organizations performing similar missions in the Federative Republic of Brazil.

V. EVALUATION

JICA and IPPUC will jointly conduct the following evaluations and reviews.

1. Mid-term review at the middle of the cooperation term
2. Terminal evaluation during the last six (6) months of the cooperation term

JICA will conduct the following evaluations and surveys to mainly verify sustainability and impact of the Project and draw lessons. IPPUC is required to provide necessary support for them.

1. Ex-post evaluation three (3) years after the project completion, in principle
2. Follow-up surveys on necessity basis

VI. PROMOTION OF PUBLIC SUPPORT

For the purpose of promoting support for the Project, IPPUC will take appropriate measures to make the Project widely known to the people of the Federative Republic of Brazil and other countries.

VII. MUTUAL CONSULTATION

JICA and IPPUC will consult each other whenever any major issues arise in the course of the Project implementation.

VIII. AMENDMENTS

The R/D may be amended by the Minutes of Meeting between JICA and IPPUC.

The Minutes of Meeting will be signed by authorized persons of each side who may be different from the signers of the R/D.

- Annex 1 Logical Framework (Project Design Matrix:PDM)
- Annex 2 Tentative Plan of Operation
- Annex 3 List of Counterparts
- Annex 4 Joint Coordinating Committee
- Annex 5 Project Organization Chart



PROJECT DESIGN MATRIX (PDM)
 Project Title: The Project on Capacity Development for Land Readjustment in Curitiba
 Cooperation Period: 3 Years
 Target Area: Whole Area of Curitiba City
 Target Group: IPPUC, Department of Law (PGM), COHAB, SMU and SMAD
 Final Beneficiaries: Citizen of Curitiba City

Narrative Summary	Objectively Verifiable Indicators	Means of Verification	Important Assumptions
<p>Super Goal Based on the experience and achievement on urban planning in the last half century, an innovative future vision of the city is promoted considering new technologies, urban tools and inclusive citizen participation, which is followed by other Latin-American cities.</p>	<p>Number of cities in Brazil / Latin-America which consider urban development referring Curitiba-Model of urban tools</p>	<p>(1) Interviews to other cities (2) Reports on Third Countries trainings in Colombia and Brazil</p>	
<p>Overall Goal The Land readjustment system is being utilized as a urban development tool for prevention of urban sprawl, measures to illegal occupation, renewal of city center and so on in Curitiba City</p>	<p>A land readjustment pilot project is under implementation and some other land readjustment projects are planned in Curitiba City.</p>	<p>(1) Interview to IPPUC and related organization. (2) Official Document (annual report etc.)</p>	
<p>Project Purpose Curitiba City develops institutional and technical capacity to utilize land readjustment projects as a tool for the realization of urban planning.</p>	<p>Preparation to implement Pilot Project is completed.</p>	<p>(1) Progress Report (2) Annual Report (3) Institutional Set-up</p>	
<p>Output 1. The challenges on urban development toward achieving future vision of Curitiba City and methods to solve them are clarified. 2. IPPUC gets technical capacity to implement land readjustment projects.</p>	<p>Clarify the roles and utilization of land readjustment in future vision of urban planning and urban development in Curitiba City. (1) formulating Training Needs Assessment report (2) developing training Curriculum and Text on land readjustment (3) developing technical standard or manual for land readjustment (ex. area survey & screening process, project planning and implementation process, land evaluation and reploting design, participating method for landowners, project finance, etc.)</p>	<p>(1) Report of the experts (2) Curitiba City M/P formulates in 2014 (1) Related reports and documents</p>	
<p>3. The draft law of Curitiba City is formulated to implement land readjustment project</p>	<p>(1) General law is drafted (2) Special law(s) is drafted</p>	<p>(1) Draft laws</p>	
<p>4. A draft project plan is formulated and an organization structure to implement projects is developed.</p>	<p>(0) Decide Pilot Project area(s) (1) Feasibility Study has completed (2) Formulating Report on challenges and measures (3) Institutional Mechanism to implement Pilot Project(s) are proposed</p>	<p>(1) Draft Project Plan (2) Annual Monitoring Report (3) Progress Report (4) Report of the experts.</p>	
<p>5. "Curitiba City future vision and land readjustment" is compiled in media, which are provided citizens, other Brazilian cities and Latin-American cities.</p>	<p>(1) Compiling the media "Curitiba City future vision and land readjustment" and provide to citizens and other cities in Brazil and Latin-America (2) Holding seminars for Curitiba Citizen (3) Holding International Seminar on land readjustment</p>	<p>(1) Media (2) Report on International/domestic Seminars</p>	

Ochi

Activity	Input	Pre-conditions
<p>1.1 Analyze challenges in urban planning and development in Curitiba City. 1.2 Clarify necessary urban development methods to solve the challenges (1.1). 1.3 Conduct a comparative study on land readjustment and other Brazilian urban development methods. 1.4 Conduct a comparative study on Curitiba-type, Japan-type and Colombia-type of land readjustment. 1.5 Clarify Curitiba-type of land readjustment, placing it in the context of urban planning system of Curitiba. 1.6 Study ways to use of Curitiba-type of land readjustment 1.7 Hold domestic seminar(s) (including preparation and post-reviewing). 1.8 Hold a seminar in Japan (including preparation and post-reviewing). 2.1 Implement training needs assessment(TNA) 2.2 Formulate training programs, study tours, seminars and the dispatch of short-term experts based on the result of TNA, 2.3 Implement land readjustment training in Brazil.(including development of training curriculum and text and post-review). 2.4 Conduct study tours to Japan (including preparation and post-review). 2.5 Conduct study tours to Colombia(including preparation and post-review). 2.6 Formulate technical standard/manual to implement pilot project(s) 3.1 Draft a general law on land readjustment. 3.2 Draft a special law on each pilot project.</p>	<p>Japanese Side ● Short-term Experts 1. Japanese Experts (Urban Planning/Urban Law and Regime/Land Readjustment etc.) 2. Third-Country Experts (Colombian Experts, Brazilian Experts etc.) ● Counterpart Training 1. Training in Japan 2. Training in Colombia ● Domestic Training 1. Training in Brazil for project related persons ● Seminars and Workshops 1. International seminar in Brazil (for Latin-America Countries mainly) 2. Seminar in Japan ● Survey Cost Survey cost for out-sourcing</p>	<p>Brazilian Side ● Deployment of Counterpart -Staffs from IPPUC, COHAB and Municipal Attorney General Office ● Short-term Experts -Brazilian Experts (Travel allowance, accommodation daily allowance) -Provide working space for short-term experts ● Domestic seminars/workshops/Trainings -Seminars in Brazil for Citizens. ● Design Cost -Expense for Design for pilot project(s)</p>
<p>4.1 Screening and decide pilot project(s) area(including survey for screening and district planning) 4.2 Implement a feasibility study on the pilot project(s). 4.3 Study challenges and their solution of pilot project(s) implementation. 5.1 Formulate media to share the ideas and experience, "Curitiba future vision and land readjustment system" 5.2 Hold seminars in Curitiba City to get understand of Citizen. 5.3 Consider and implement measures to share the experience of land readjustment with citizen, other cities in Brazil and Latin-American cities. 5.4 Hold an international seminar for Latin-American countries.(including preparation and post-reviewing).</p>		

Ochi

Annex 3 LIST OF COUNTERPARTS

1. Project Director
Mr. Cléver Ubiratan Teixeira de Almeida, President, IPPUC
2. Project Manager
Mr. Ricardo A. de Almeida Bindo, Planning Director, IPPUC

3. Members

Organization	Role	Name	Position
IPPUC	Vice Project Manager	Leila Beatriz Mancia Taouil	Engineer and Urban Planner
IPPUC	Coordinator of Technical Cooperation	Liana Vallicelli	Foreign Affairs Advisor
IPPUC	Taskforce Leader	Teresa Cristina Ritzmann Torres	Technical Coordinator
IPPUC	Taskforce Vice Leader	Rosane Amélia Santos Popp	Technical Coordinator
IPPUC	Taskforce	Edival Vilar de Araújo Júnior	Architect and Urban Planner
IPPUC	Taskforce	Adriana Garcia Mattias	Architect and Urban Planner
IPPUC	Taskforce	Emanoel Leal	Architect and Urban Planner, Executive Director of CONCITIBA
IPPUC	Taskforce	Maurício Gomes Meyer	Engineer and Urban Planner
COHAB	Housing Issues	Vivian Troib	Housing Plans Advisor
PGM	Legislation	Cintia Estefania Fernandes	Public Lawyer
SMF SMAD	Financial	Rubens Soffiatti	Engineer
SMU	License and Control	(Roberto Marangon)	Engineer

Ochi

4. Attendant list

Organization	Role	Name	Position
SGM	Municipal Secretariat of Government	Luiz Fernando Jamur	
IPPUC		Maria Cristina Ribeiro Trovão Santana	Architect and Urban Planner
IPPUC		Assis Francisco Anastácio	Engineer and Urban Planner
IPPUC		Camila Muzzillo	Architect and Urban Planner
IPPUC		Luiz Fernando Gomes Braga	Architect and Urban Planner
IPPUC		Márcio Augusto de Toledo Teixeira	Engineer and Urban Planner
IPPUC		Ana Lúcia Ciffoni	Architect and Urban Planner
SETRAN URBS		Líflia Leite	Engineer and Urban Planner
SMMA		Representant	
COHAB		Representant	
PGM		Claudine Camargo Bettes	
SMF		Representant	
SMU		Representant	

Annex 4 JOINT COORDINATING COMMITTEE

1. Function

The Joint Coordinating Committee shall:

- (1) To facilitate inter-organizational coordination
- (2) To approve an annual work plan
- (3) To review overall progress
- (4) To conduct monitoring and evaluation of the Project
- (5) To exchange opinions on major issues that arise during the implementation of the Project

2. Composition

The Joint Coordination Committee shall be composed of:

- (1) Chairperson: President of IPPUC
- (2) Members:
 - Project Manager
 - Japan International Cooperation Agency
 - Municipal Attorney General Office
 - Municipal Management Secretary
 - Municipal Urbanism Secretary
 - Social Housing Company of Curitiba
 - Others appointed by the Chairperson

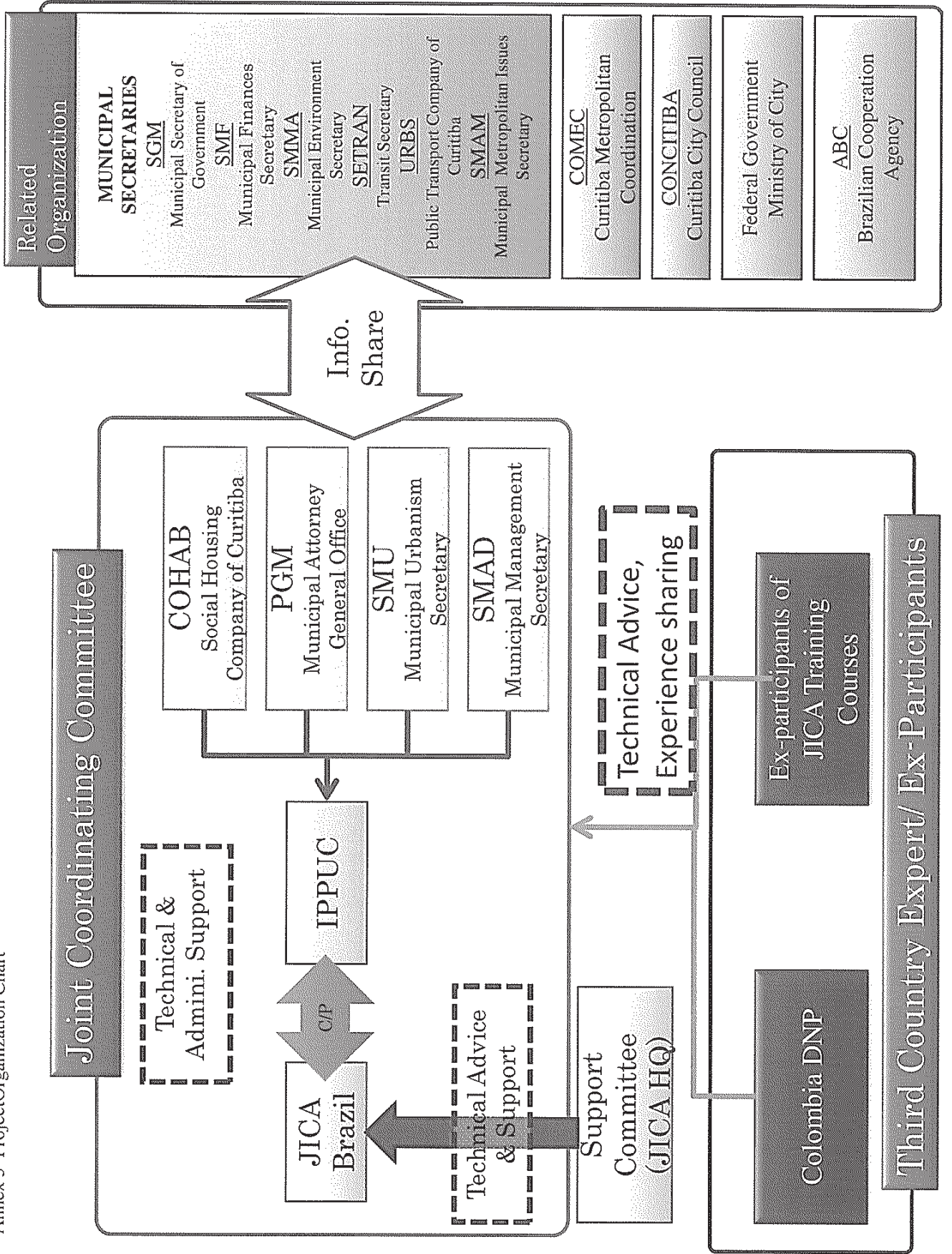
3. Secretariat of Joint Coordinating Committee

The Planning Director of IPPUC will act as the Secretariat of the Committee. The Secretariat will coordinate matters pertaining to the administration of the Committee.



celi

Annex 5 Project Organization Chart



Celin

Attachment 2 List of Attendants

<JICA Mission Team>

Leader	Takeo Ochi
Urban Planning	Hidetsugu Kobayashi
Urban Law and Regime	Yoji Kinoshita
Land Readjustment	Naohiko Hanabusa
Cooperation Planning	Nobuyuki Kobe
Colombian Expert	Augusto Pinto Carrillo
Brazilian Expert	Daniel Todtmann Montandon
Brazilian Expert	Felipe Francisco de Souza
Interpreter	Motoko Tomita Yeboles

<Brazilian Side>

IPPUC	
President	Mr. Clever Ubiratan Teixeira de Almeida
Planning Director	Ricardo A. de Almeida Bindo
Foreign Affairs Advisor	Liana Vallicelli
Chief of Land Use Management Sector	Teresa Cristina R. Torres
Architect and Urban Planner	Adriana Garcia Matias
Technical Coordinator	Emanoele Leal
Architect and Urban Planner	Luiz Fernando Gomes Braga
Architect and Urban Planner	Edival Vilar de Araujo Junior
Architect and Urban Planner	Camila Muzzillo
Architect and Urban Planner	Ana Lúcia Ciffoni
Engineer and Urban Planner	Maurício Gomes Meyer
Architect and Urban Planner	Maria Cristina Ribeiro Trovão Santana

Municipal Attorney General Office

Public Lawyer	Cintia Estefania Fernandes
---------------	----------------------------

COHAB

Housing Plans Advisor	Vivian Troib
-----------------------	--------------



Ochi

3. 協議議事録

タイトル：IPPUC 概要
日時：2012年7月19日9：00～12：30
参加者：Liana Vallicelli (Foreign Affairs Advisor)、Teresa Cristina R. Torres(Chief of Land Use Management Sector)、Adriana Garcia Matias(Architect and Urban Planner)、犬飼書記官（日本大使館）、調査団
場所：IPPUC

別添プレゼン資料に基づいて、IPPUC の概要とクリチバ市の都市政策の歴史について説明。

- ・ IPPUC は市に属する独立行政法人である。COHAB、URBS は民間と行政が出資しており第三セクターのようなもの。市の公務員は約 3 万人。
- ・ IPPUC は 1965 年 12 月 1 日に設立された。設立目的は都市計画の調整とモニタリングである。計画、プロジェクト、研究、資金調達等を行っており、隣接する市町村を含め大都市圏の統合も図っている。多くの訪問客を受け入れており、2011 年は 2,000 人の訪問客と JICA 第三国研修での受け入れ実績がある。今年はリオ+20 もあり、6 月だけで 300 名、うち韓国から 200 名を受け入れた。来週はフランスのリヨンから自転車道整備に関して Mission を受け入れ予定。
- ・ クリチバは M/P、セクタープラン、地域計画がある。CONCITIBA（都市計画審議会）には市役所、民間、大学、をはじめ関係機関が入っている。
- ・ IPPUC には理事が 5 名（5 つの部署がある）
- ・ 情報部はデータ、地図をはじめ都市計画に必要な情報収集を行っている。
- ・ 計画部は M/P の作成、土地利用の制定等を担当。
- ・ プロジェクト部はプロジェクトを実施し、学校、保健所、保育所、バス停、道路改良、歩道拡幅等を行っている。
- ・ 実施部は市の事業部計画局との調整や資金調達を担当している。そのため、連邦・州・市、IDB、WB、フランス等との調整を行っている。地下鉄やリニアベルデはこちらで担当している。
- ・ 財務・総務部が組織の内部的な運営機能。
- ・ 上下水、電気は州政府が担当するインフラであり IPPUC は関与していない。
- ・ クリチバ市の人口は 175 万人。2000 年から 2011 年の人口増加率は 0.96%。都市圏では 317 万人で同 1.87%増。
- ・ 1934 年にアガシプランと呼ばれる最初の M/P が策定された。想定人口規模は 15 万人。1966 年に 2 番目の M/P が人口 50 万人想定で策定され、幹線が設定された。2004 年に更新されリニアベルデが計画に盛り込まれた。想定人口は 170 万人。2001 年に制定された都市法で義務化された市民の参加に配慮し公聴会で市民の意見聴取を行い策定した。次回更新は 2014 年予定。
- ・ クリチバ市の土地利用は 17%保全、58%住居、16%商用、6%工業で工業地帯は風下と

- なる西部にある。工業地区は 70 年代からクリーン企業しか立地できなくなっている。
- ・ 開発（建築）許可権は市の都市局が許可する。IPPUC にはアドバイザー的位置づけで大規模開発の場合はアクセス検討等を行う。
 - ・ クリチバ市は西のパサウナ湖、中心を抜けるベレン川、東のバリグイ川、南のイグアス川に囲まれ河川沿いは洪水対策用の人工湖造成もふくめたリニアパーク構想がある。
 - ・ BRT アクセスは 500m ごと、バスは 2270 台あり 2010 年は 417,000 人／日の乗客があった。開業当時の 1974 年には 110 人／台だったが、現在は 280 名まで乗れる車両がある。
 - ・ グリーンラインの BRT では代替エネルギーの車両を利用しておりバイオエタノール燃料の車両がある。また路側には植栽がある。沿道の空中権は証券取引されている。
 - ・ 自転車道が現在 120 km あるが、これまでレジャーの対象で交通手段として考えていなかった。今後 300 km まで延長予定で移動手段として確立したいと考えている。
 - ・ 1974 年に花通りができて最初の歩行者道が整備された。
 - ・ 環境局が公園を管理しており、ウクライナメモリアルパークや日本庭園、ポーランド、ドイツ、イタリアの公園もある。
 - ・ 市の都市局が空中権の所有者、量を把握している。他のゾーニングに空中権を持ち込むとゾーニングの種類によって増減する仕組みとなっている。
 - ・ 空中権の移行が行われるエリアは検討を経ている。高度化に耐えうる十分なインフラがあり公共交通があり、人口密度が低いこと等が条件。

(メモ)

- ・ MRT は 5 月に公聴会を行い、8 月末に入札予定。公示から入札までは 3-6 か月。来年 1-2 月に落札。市の運営局に犬飼書記官ヒアリング。

タイトル：COHAB 概要
日時：2012年7月20日8：50～9：40
参加者：Ibson Gabriel Martins de Campos (COHAB 総裁)、Teresa Elvira Gomes de Oliveira (Technical Director)、Gueber Roberto Laux(Director of Formulate Habitation)、Vivian Troib(Housing Plans Advisor、発表者) (以上 COHAB)、調査団
場所：IPPUC

- ・ 資本の 99%は市、1%は民間だが実質は COHAB 総裁が所有している。
- ・ 1965 年 5 月設立。国家住宅銀行と同時に設立。低所得者向けの住宅政策がミッション。
- ・ 従業員は 453 名。12 万 5 千世帯、50 万人が裨益者。これはクリチバ市の約 25%にあたる。
- ・ 市長の下に審議会があり、その下に総裁、5 部局長。これらのほかに大規模事業には担当セクションがある。
 - 住宅促進部 Social Housing の建設で Vivian 氏 (2012 都市整備帰国研修員) 所属
 - コミュニティ関係部ソーシャルワーカーを抱え社会サービスや住居ユニットのセールス、コミュニティとの調整等を担当、最大の職員数を抱える。区画整理事業を実施する場合には住民間の合意の取り付け等を担う重要な役割を担う。
 - 総務・財務部
 - 法務部
 - 技術部 工事の発注、モニタリング、施工管理等を行う。
- ・ 1965 年には単一形態住居で形成され屋根裏が使える設計になっていた。中心地からは遠く低所得者層で隔離されていた。
- ・ 1980 年には中・低所得者層の混在での生活が可能となった。1986 年には国家住宅銀行が廃止され、資金がなくなった。そのため別のアプローチを模索するようになり、土地所有者とのタイアップにより分譲販売や空中権販売による土地捻出、インフラ整備が行われるようになった。2011 年には連邦政府が Minha Casa, Minha Vida(My house, My life)政策を打ち出している。
- ・ COHAB の開発には 2 種類あり①土地所有者が COHAB に開発をオファーするもの、②COHAB が土地を探すものがある。COHAB が土地を購入すると周辺地価が急騰するという課題があり、土地所有者にとっても民間ディベロッパーとの開発より COHAB との開発にインセンティブが働いているのは課題。
- ・ 土地捻出に関しては IPPUC と協議し高度化可能な開発用地を探している。
- ・ 最近の取り組みは、住宅は 1 パターンのものだけだったのを複数パターンを混在させることが多くなっており、斜面等の自然条件を活用した設計をするようになり、低所得者層のみのコミュニティではなく中所得者も混在するコミュニティ形成、道路等はコミュニティ形成の場とする、住居と公共交通とのリンク、公共サービス・公共イベントの企画、未開発地を優先的に対象地とする、住居・保健・教育・文化・雇用・交通・公共サ

- ービスを考えた一体開発、コミュニティの意見聴取を経たプロジェクト実施等がある。
- 2012年3月31日現在、COHABには74,934世帯が登録している。そのうち最低金銀の3倍未満（約900USD未満）の所得世帯が78%を占めている。57%が女性で、47%が30-49歳、41%が高卒未満の学歴、56%が独身または子供のいない夫婦である。
 - COHAB住宅入居者はは収入の10%を10年払うことで所有権を得ることができる。
 - 現在856世帯が引渡済み、5,509軒が建設中で、6,365軒となる。計画中は2,309軒ある。（My life my houseのみか確認？）
 - 現在254のファベラがクリチバにあり、53,962世帯ある。連邦法では川岸から30Mは占有禁止となっており、どうしても不可避の状況であれば15mまでは連邦と協議の上譲歩できることになっている。2007年の川岸のリニアパークプロジェクトでは43のストラム(17%)、13,438世帯(25%)を対象にプロジェクトを実施した。

（COHAB 総裁らとのプロジェクトへの期待に関する意見交換）

- JICA とのパートナーシップに関心がある。意見や経験を交換していきたい。最近まで JICA 研修に参加していた職員からのフィードバックもあり、技術プロジェクトに期待している。
- COHAB の認識では川沿いのリスクエリアにおける低所得者層へのアプローチがクリチバの抱える課題。移転のために新しい土地が必要であり、何かしら新しい考えが必要だ。
- クリチバの地価は上昇しており、行政の投資も減少しており土地の確保に苦労している。土地所有者との協議で土地を整理、捻出する技術に期待している。
- COHAB の事業費は連邦 50%、州・市 50%。My house, My Life では入居者が負担しないため尊重しない傾向がある。クリチバ市（COHAB？）では入居者の部分負担は必須と考えている。同政策以外では現在収入の10%負担だが、20%負担への増額も検討している。

タイトル：中心市街地活性化にかかる協議
日時：2012年7月20日11:00～12:30
参加者：IPPUC、調査団
場所：IPPUC

要旨：

- ・ 先方より資料に沿って説明の後、質疑に移行。

(市中心市街地の課題)

- ・ 市の中心地にはカテドラルをはじめ歴史的建造物多数、花通り等歩行者空間も多い。
- ・ 現在市中心地の人口は36,000人程度。資料では32,000となっているが最近のセンサスで増加した。80年代は4.2万人いた。
- ・ 公共交通の利用者は日に180万人を超え増加率は1.7%。中心地には45万人/日の人口流出入がある。花通りの通行者は15万人/日。
- ・ かつて走っていた路面電車を観光用に再度利用するアイデアもある。
- ・ 中心部を走っているバス網を排除し、より歩行者優先の空間形成をしたい。その際、モビリティ、住居開発、経済開発、社会開発、公共安全、環境、の6つの視点を重視。
- ・ 方針としては①住民の大きな移動がない計画とする、②文化、商業、サービス、レジャー、といった多様な視点で地域を考え多様性のある街の形成を図る③公共交通の路線の合理化を行いながら歴史的地区の保存・活用を考える。
- ・ バス路線は中心部手前で乗り換え、市中心部への侵入数を減少させることを考えたが、政治やバス会社のプレッシャーもあり容易ではない。
- ・ 歴史的地区には60年代までの建築物で状態の悪いもの、中途階まで建設され放置されているもの等、建築資材が劣悪もしくは歴史的価値の低い建造物、空地に屋根をしただけの駐車場等があり課題がある。
- ・ パラナ州の商業連盟が共同で資金提供し、市役所と協定を結んだ後、昔の市役所を修復し文化施設として活用している。市はインフラ整備を行っている。周辺地区では中小企業振興組合が商店等に経営指導をして観光促進も含めた一体開発を進めている。
- ・ 周辺開発には市から家屋税の減免のインセプティブが付与されている。ブラジル銀行とも連携し、商店への融資を行っている。
- ・ その他連邦政府の鉄道ヤードや教会周辺のバスターミナル、歩道・建造物・広場の修復、観光用の路面電車の復活等事業のアイデアは複数ある。

(プロジェクト案)

- ・ かつて道路建設で歴史的地区が2つに分断された。分断された歴史的地区を融合されるプロジェクトをクリチバの都市計画50周年の記念の2015年という提案。IPPUC総裁から市長には提出済み好感触を得ているが今後議論がなされる段階。
- ・ 理想的には交通軸(幹線バス)は市中心部に接する形だが、現実には市中心部を通過している。現在33路線30万人が中心部にバスで来ているがこれを17路線26万人にした

い。具体的には、歴史的地区が終点となっている路線、歴史的地区にバス停がない路線、観光用路線、は近隣に停車し歩行してくる、または路線を迂回させることで歴史的地区への侵入をなくすことを考えている。

- プロジェクトでは現在地区内に停車している路線を地下化し、現在道路下を通行している歩行者が路上を通行できるようにし、周囲の歩行者道と連結することを考えている。
- 地上階は歩行者道、2階はイベントスペースで内部空間および外部空間を設けることを考えている。
- 周辺地域で急激な地価上昇が起こることが課題。累進税の導入も始まるが、開発もしくは土地収用の選択を迫るには事前の住民への情報提供が重要。
- 同地域は住居がほとんどなく治安が悪いため住民を招く努力も必要。
- PP 地区の一つのグアダルルーペ地区の中心である教会は牧師が歌手で人気があり日曜日には周辺が非常に混雑する。
- グアダルルーペ地区のバスターミナルは 1956 年に長距離バスの拠点として建設された。その後 72 年に他の長距離バスターミナルが整備されたためローカルバス拠点に切り替わったが、現在の場所にある必然性については議論がある。

タイトル：カシオ・タニグチ氏表敬
日時：2012年7月20日10:00～10:30
参加者：カシオ・タニグチ氏、ロザーネ氏、調査団
場所：パラナ州庁舎

- ・ スマートシティ、スマートコミュニティは環境都市クリチバにはよく合うのではないかと思う。最近勉強している。ロザーネも9月に訪日予定。
- ・ 土地区画整理はクリチバ都市圏での考えるのが望ましい。IPPUCのメンバーとも話していたが面白くなりそうだと感じた。
- ・ これまでバスで交通を賄ってきた、今でもいろいろ勉強している。地下鉄はどうかは決まっていない。
- ・ スマートシティはIPPUCの考えとタニグチ氏の考えとレルネル元市長の考えなんかを統合すると革新的なアイデアが出るかもしれない。電力や電気自動車の話だけでなく都市計画の視点での考えが必要。
- ・ 先日もエアコン会社の「まえかわ」という会社と話をした。農産品加工の冷凍ができるパラナ州にとっては非常によい。日本企業には頑張ってほしい。
- ・ 都市化率の増加、コンパクトシティといった課題の中で都市圏での考えが必須。クリチバ都市圏の計画は原さんがコーディネーターをやっているので必要があれば訪問してほしい。
- ・ 都市の機能が止まってからでは遅いので、スマートシティ等を勉強している。今年3月に日本に行き勉強になった。

タイトル：シンティア氏プレゼン（法案）概要
日時：2012年7月24日13：00～15：00
発表者：シンティア氏
場所：IPPUC

- ・ 法案は LR が市中心部の再開発、ウンバラ周辺の市南部のリノベーションを行うことを想定して作成した。
- ・ まず以下4つの既存の都市開発スキームを日本の LR と比較する。

(1)不動産コンソーシアム法

- ・ 日本の LR、再開発は MP に希刺されていることが必要だが、同法は不要で、社会的機能不全のものを対象に事業を実施できる。
- ・ 機能を果たしているかは都市計画審議会及び IPPUC が審査を行う。
- ・ 同事業では行政のみが開発・分譲可能で、Agency や組合が施工可能な日本の LR とは異なる。
- ・ ブラジルの不動産で行政が開発を行うと利益も行政に入り、地権者は当初の価値相当の権利床を得るにとどまり開発利益の恩恵を受けない。日本の LR とは異なる。

(2)アーバンオペレーションコンソーシアム（OUC）

- ・ 都市法 32 条～34 条に記載。
- ・ リニアベルデに活用されている。リニアベルデの沿線人口（対象地権者？）は 8 万 2 千人。16,886 ロットで 1 m²毎に証券化され証券取引所で取引されている。最低価格は US110 ドルで 70%が大手のショッピングモールを運営する企業に買い占められた。
- ・ 実際の開発には換地も必要となると思われるので、補足的に LR、再開発の活用を考えたい。
- ・ 区画整理が 10-50ha、OUC が 450-3000ha の開発を対象としているので、その間の開発を行うスキームがない。OUC は証券化したことで投機のリスクを負っている。

(3)土地創出

- ・ 社会住宅基金となるシステムで、MP に定められたゾーニングの規定する高さ（容積率）以上の建築をする場合に土地価格の 75%に相当する金額を支払うまたは土地を提供する仕組み。

(4)空中権移転

これまで他のセッションで話してきた通り。

(まとめ)

- ・ LR・再開発は 2001 年連邦都市法の総合的な計画策定にアラインする。
- ・ 減歩を伴うため保留地売却により、行政コストの削減が可能になる。
- ・ 公聴会等が開かれる等民主的プロセスを経て行われるため連邦都市法の方針に合致している。

- 区画整理、再開発は、コミュニティの生活を保護するので、憲法がうたう財産の社会的機能に対応する。
- 民法 1488 号で、担保物件について記述されており、問題ない。
- 以上のメリットを有しつつ、以下の課題を残している。
- ブラジルは財政的・技術的に十分な能力を有しているか。
- 貧富の差・社会格差が大きい。
- 関係者間のコンセンサスを得るのが難しい。行政に対する疑問、猜疑心が出る可能性がある。ただし、クリチバ市では、市民アンケートで、教会以上に、市が第一に信頼できるという回答があったように信頼を得ているので大きな問題はない。
- 減歩の計算方法、決め方等の根拠となるものがない。

タイトル：URBS 概要
日時：2012年7月25日9:00～11:00
発表者：Silvia Mara dos Santos Ramos(Institutional Relation Unit)
場所：URBS

- ・ クリチバ市の公共交通は計画・管理から構成され、1966年のM/Pを基にIPPUCが計画を担当し、URBSはその管理を行っている。99%が市の資本で、1%を総裁が所有している第三セクター的機関。
- ・ 公共輸送、商業バス、スクールバス、タクシー、オートバイ便の管理（営業許可の発行等）を行っている。
- ・ 公共輸送は1990年に制定された特定の法律で規定されている
- ・ URBSは、クリチバ市内で公共輸送を担当する。96年には、州政府との協定により、大都市圏の公共輸送を管理することとなった。
- ・ 2008年に新しい法律が制定され、いくつかの改善策が導入された
- ・ 現在クリチバ大都市圏では322万人近い人口があり、1996年に州政府が公共輸送管理に乗り出した。2008年には新法が制定され改善に動き出した。
- ・ 1970年代は公共交通が都市開発を誘導していた。BRT軸に沿って開発がすすめられた。
- ・ OD調査で70年代には92%が中心部へ行くのにBRTを利用したが90年代には30%となっている。
- ・ 料金は2.6リアル（約100円）、日曜日は1リアル。
- ・ 現在BRTの専用道路は81km。北部で工事中のものをいれ90kmになる。
- ・ 青は急行。赤は各駅。最近アズノンという三接続の青い車両が導入され、合わせて工事も行われ追い越し可能となった。シルバーはチューブステーションだが他の一般車両と同じ道を走るもの、緑は地区間（inter district）で環状等で中心部を通らないもの。オレンジはフィーダー路線で地区のターミナルへの接続路線。
- ・ バス停は500mおきにある。ブラジルの法律（公共輸送法）でバス停間の距離は500m以下にするよう決まっている。
- ・ バスの運行は民間企業が行っている。URBSは技術スタンダード等の設定・管理を行う。車両の仕様、時刻表等はURBSが決め、車両の仕様は民間が基準に合わせて調達する。
- ・ クリチバ都市圏で統合されたものでは運行車両が1915台、総車両数が2255台、料金支払いをする乗客数は1,145,000人/日（65歳以上、障害者、法務上の呼び出し対象者、点検・運行者、郵便、警察は無料利用可）、乗客数は2,365,000人、355路線、30ターミナル、364チューブステーション、8550のバス停がある。
- ・ 学生は1km以上の利用で世帯収入に応じて無料となる。
- ・ 市からの補助金はなく運行収入で経営している。料金設定は市長承認が必要で、赤字になった場合には市から補てんがなされる。

タイトル：南部開発構想プレゼン概要
日時：2012年7月25日13:00～15:00
発表者：アドリアーナ氏 (IPPUC)
場所：IPPUC

- ・ クリチバ南部は、パイロットプロジェクトとなる3地区が入っている所。
- ・ 07～08年にかけてウンバラを候補として検討を開始した。(TIC 都市整備研修員)
- ・ スタディが発展し、南部全体を対象としたスタディの必要性が出てきた。
- ・ プロジェクトプロポーザルは、占有により自然を保護すること
- ・ クリチバ南部には、イグアス川環境保護区、多くの緑地帯、水源地がある。占有する必要性は高い。特にソーシャルハウジングに対する占有が重要。
- ・ 市の北部は、カルスト系の地形で、地下水もあるが、コントロールされている。市の東側は、クリチバの主な貯水地、ダムで保護地区になっている。このため、開発適地として残るところは、南西部だけとなる。
- ・ 茶色の区域が対象地区。3つの近隣都市に接しているエリアであり、占有が必要
- ・ 対象地区をタトゥクアラとウンバラ地区の2つに分けた。分断する形で国道116号が通っている
- ・ 以下関連する要素としてあげられる。
 - 地下鉄がエリアの北端までくる予定
 - グレーのエリアは、クリチバとのリンクが無く、モビリティが問題
 - このエリアは非常に大きな開発プレッシャーがかかり、不法占有も起こっている。
 - 南東側のクリチバ河川の環境保護区に不法占有がある。
 - ウンバラでは緑地帯が多く残っている。バリグイ川沿いには、洪水の際、水没する地帯が多い、イグアス川沿いも同様。
- ・ タトゥクアラ地区の、2000年～2010年の10年間の人口増加率:45%。(カンポデサンターナ:230%以上(社会住宅が建築されている)カシンバは2%の人口増加率。ウンバラは28%、ガンデーノ(ウンバラ近く)は52%)
- ・ (P8)黄色は、クリチバ都心部と南部を結ぶ道路で、近隣都市とのリンクを考えている。
- ・ 都心からカシンバまで23KM。近くに拠点地区を作りたい。サステイナブルな地区を考えるため、一部には、緑が残っている必要がある。
- ・ カシンバには、レンガ工場等があるので、建築資材確保のために残す。歩行者を考慮した歩行者道路、自転車専用レーン等も考えている。
- ・ タトゥクアラに関しては、現在は殆どが社会住宅なので、中所得者層等も住めるような都市開発を検討している。ただし20%は社会住宅にまわしたいと考えている。
- ・ この中に、森林管理(森が残っているエリア)を残したい。もう一つは、都市化されたエリア(占有されたエリア)の再活性化も考えている。

- ・ タトゥクアラ、ウンバラ地区の残っている緑地帯 29% (タトゥクアラ) 40% (ウンバラ：2000 万平米)
- ・ ゾーニング&土地利用計画の計画では占有できる面積 878ha と試算。
- ・ アーバンスプロールを計画占有により防止しようという提案
- ・ 新しい都市開発手法を使い、緑地帯を保護、公共空間、アクセシビリティの確保
- ・ プロポーザルでは、25%は、社会住宅に。公園エリアを保護し、さらに緑の密度を高めたい。保存緑地の整備をし、容積率をコンパートメントに移す計画もある。
- ・ ウンバラでは緑地帯の少なくとも 50%を保全する目標。まだ都市整備をすることが必要なため、緑地帯が少なくなるが、景観修復（再現）を考えている
- ・ 2つのコンパートメントに分け、緑地帯を残すエリアを設定。他のエリアで緑がなくなるのを阻止するために、緑を作ろうという考え。(各コンパートメントで、既存緑地帯の量、道路、河川、環境保護区等を考慮し、緑地帯の目標はコンパートメントごとに変わるが、平均 50%の緑被率を持つことを考えている。
- ・ 昨年、南部の地域全体を考えてはどうかと、セルシティを紹介し、セルが自立するような形で考えてはとの小林教授のプレゼンをうけ、厳密なセルシティではないが、サステイナブルなセルで、自立したことができるよう、住居だけでなく商業等の活動もできるようにと考えている。
- ・ 例えば新しい大学を作り、大都市圏のニーズにアテンドすることも考えている。タトゥクアラは、主に住居で、住民対応の商業・サービスが無いので、再開発を使ってスペースを作ることも検討。ウンバラでは、緑を保護する。
- ・ 空港もあり、南部の役割が非常に重要でウンバラ、カシンバを含めた中に、メトロポリタンの拠点性を創ることは必要だが、IPPUC、州等、どの機関でこうした課題を考えるのか、全コンポーネント並行して行うのか質問したところ、メトロポリタンエリアの開発方針に従って、IPPUCが整備し、一部市が行うこととなると回答があった。

4. 第三国専門家／帰国研修員所感

1. アウグスト・ピント氏（コロンビア国家企画庁）

アウグスト・セサル・ピント・カリージョ

住宅都市開発局次長

国家企画庁（DNP）

調査参加期間：クリチバ、2012年7月23日から26日

(1)目的

コロンビアの都市計画と土地区画整理における経験に基づき「クリチバにおける土地区画整理パイロットプロジェクト」に関する技術調査団に参加し、技術的な提言を行うこと。

(2)調査団のスコップ及び参加結果

調査団参加を通じて、以下の3つの具体的なテーマに関し、JICA チーム及び IPPUC に技術的に協力した。

- ① ミニッツ、添付文書、プロジェクト内容の検討
- ② 土地区画整合法案の検討
- ③ 形成中のパイロットプロジェクトの検討

以下に、各テーマに関する主要なコメントをまとめる：

- ① ミニッツ、添付文書、プロジェクト内容の検討

JICA と IPPUC による書類検討に際し、DNP 職員は、DNP がカウンターパート機関となり、調整や管理を行った都市計画及び土地区画整理プロジェクト手続きにおけるコロンビアの経験に関するコメントを行った。

また、これに関し、以下の点を考慮することが勧められる：

- IPPUC に対する協力プロジェクトのスコップを、DNP に対するプロジェクトスコップを参考にして検討すること。特に、コロンビアからの技術支援として必要とされること、また、これら双方のプロジェクトがラテンアメリカ及びカリブ諸国（中南米諸国）に与えるであろうインパクト（都市計画及び土地区画整理モデルの普及）について検討すること。
- 上記に関し、コロンビアにおける第三国研修コースを通じて生まれてきた中南米諸国における新規協力の必要性について、JICA が都市計画及土地区画整理に関する総合的な戦略を同地域向けに定める可能性を検討することが重要である。

② 土地区画整合法案の検討

ミッション参加前及びミッション参加中を通じて、DNP 職員は、同法案に対し、全般的及び具体的なコメントを提出している。その中でも、特に重要なものは以下の通りである：

- 日本とコロンビアは、クリチバにおける土地区画整理モデル導入の参考となるであろうが、どちらもブラジルにおいて形成中の都市計画スキームの条件にそのまま適用できるものではない。
- クリチバにおける土地区画整理メカニズムの導入の是非は、市内の複数の地域、特に新たに市街地に組み込まれる土地及び劣悪な条件の住宅地に、より「平等な」負担と利益の分配が保証されるか、また、最良の土地管理が形成できるかにより、判断されるべきである。
- 日本の土地区画整理の要素の何がクリチバに適用できるか、注意深く検討すること。日本の土地区画整理の論理は、土地査定及び減歩の原則と密接につながっている。
- 土地区画整合法案で提案されているツールと、クリチバ市及び国内に現在ある既存の管理及び資金調達ツールとの技術的、法律的、経済的な調和を検討すること。
- 手順、実施機関、コストの点で柔軟かつ効率的な土地区画整理モデルを特定すること。また、恒常的な市民参加を確保すること。
- 市内の土地不動産市場の論理を考慮し、土地区画整理プロジェクトを通じて生まれる価値上昇に係る税等を適切な形で公共事業の資金調達に利用すること。
- 初期段階から、土地所有者、開発業者、プロモーター、公共機関等、プロジェクトに参加す

- 様々な関係者と、明確なルールを定めること。
- 起こりうるリスクを特定し、プロジェクトの継続性を保証するために必要な技術的、法律的な処置を定めること。
- 法律の根拠記載部分に、総合計画やその他のブラジルにおける都市計画を補足するその他の法律との関係が記載されていなければならない。
- 定義を定めた条項に、負担と利益の分配、減歩、保留地などその他の重要な用語を含めることが勧められる。
- 整備ユニット（UAU）として承認されるために必要な面積割合を検討する。

③ 形成中のパイロットプロジェクトの検討

IPPUC 職員と共同で、クリチバ南部地域「ウンバラ、カシンバ、タトゥクアラ」と関連するパイロットプロジェクトの境界と決定事項の進捗を検証した。

(3)結論

- コロンビアの経験は、クリチバでの土地区画整理導入の参考となる。
- 日本において適用されている土地区画整理手法は、ブラジルやコロンビアなどの国にその全てを適用することはできない。文化、技術、社会、経済的な違いがあり、各国の現実により適合した手法の設計が必要となる。
- しかしながら、日本の手法のいくつかの概念や技術的要素は、これら諸国で検討し、導入することが可能である。コロンビアでは、保留地、点数制に基づく不動産評価、換地などが試されてきている。
- ラテンアメリカ及びカリブ地域は、政策、規則枠組み、土地区画整理などの土地管理や都市計画ツールに関する技術支援を必要としている。JICA の協力により、これら諸国での経験交流及びより高い均一性を確保することが可能である。

2. ダニエル氏（ブラジル帰国研修員）

国際協力プロジェクトの準備活動への帰国研修員の参加報告書

(1)イントロダクション

本報告書は、クリチバにおける土地区画整理ツールのパイロット・プロジェクト導入に向けてクリチバで実施された2つの会合への帰国研修員のダニエウ・トツジマン・モンタンドン（Daniel Todtmann Montandon）の参加を取り上げる。それらの会合は、ひとつは2012年3月13日に、もうひとつは2012年7月23日に、パラナ州クリチバ市のIPPUC（クリチバ都市計画研究院）で実施された。両会合にはJICA 専門家とIPPUC の技術者が参加した。

(2)ブラジルにおける土地区画整理の実施に関する考察

1)クリチバにおけるパイロット経験の導入戦略の提案

活動	内容／目的
ステージ1 — 準備と提案（JICA 協力の下で実施予定）	
1. 1 国際経験の研究	a) 日本における土地区画整理の法令とプロジェクトの研究 b) コロンビアにおける法令と部分計画の研究 c) パイロット・プロジェクト対象地域の選定
1. 2 法律の変更案	土地区画整理に関する法案の初期ドラフトの提案（他の法律に取り込む可能性があり、マスタープランまたは組織法が好ましい）
1. 3 パイロット・プロジェクト対象地域の決定	a) 選定された地域の調査：不動産登録の推移；都市化、社会経済、環境と都市法制の分析；当該地域に予定または計画されているプロジェクトの調査や他の分析要素を含めた書類研究 b) パイロット・プロジェクト対象地域の決定
1. 4 プロジェクト事前案の開発	a) パイロット・プロジェクトの開発に選ばれた地域の見直し（他の地域を選ぶ可能性有り） b) 道路のレイアウト、歩行者のアクセスとサービス、緑地、開

活動	内容／目的
	<p>発されている地域、利用、人口密度、駐車場、保全される地域と変換される地域、社会的及び文化的設備などを伴う都市化コンセプトの提案；</p> <p>c) 都市化していない各地区 (gleba) の減歩面積 (m²) を念頭に置いた、土地構造の再編成スキームの提案；</p> <p>d) (プロジェクトの影響を受けた者が専属的に利用する) 地域的な性質を持つ公共施設改善事業のコスト推定</p> <p>e) 利益の推定 (建築可能面積の定量化とその金銭的相当額の推定)</p> <p>f) 影響を受ける住民 (社会的弱者グループ) の対応に向けたソーシャルプロジェクト／プログラムの提案</p> <p>g) 都市化パラメータ変更の提案 (必要があれば)</p> <p>h) 土地の合法化手続きの提案 (該当する場合)</p> <p>i) プロジェクト実施のための管理モデルの定義</p>
1. 5 フィジビリティ・スタディの実施	<p>a) 社会的側面：低所得層の存否を確認、プロジェクト地域の社会的多様性を把握するために社会経済調査を実施し、住宅面における解決策の需要を分析</p> <p>b) 経済的側面：建築計画に起因する利益が公共施設改善事業の全費用を融資できるか、それとも補助が必要なのかを確認 (もし必要があれば、利用される財源とプログラムは何か)</p> <p>c) 市場的側面：地域と関係する不動産の市場価値確認のための市場分析と調査</p> <p>d) 都市化側面：土地の受容能力 (特にインフラストラクチャー、都市サービスの範囲と環境) に対し、採用された都市化コンセプトによる環境及び近隣へのインパクトの確認</p> <p>e) 法的側面：法改正案の必要性の確認 (例えば、マスタープラン)</p> <p>f) 制度的側面：社会および他の官民機関との連携のため市役所がいかに関与を調整し展開するのか。</p>
1. 6 管理モデルの提案	<p>総合都市計画の管理モデルの提案：実施責任者の職務、プロジェクト実施、行政リソースと手続き、調整、モニタリング、その他要素の責任機関の特定。</p>
1. 7 市法案と市法案ミニッツの確立	<p>a) 実施されたフィジビリティ・スタディに基づき、法案の初期案の調整</p> <p>b) マスタープランへの取り込みを念頭に、最初に提案した初期法案の見直しと調整；</p> <p>c) 次段階の計画：初期法案を議論する活動を調整するチームの決定、普及用資料の作成、コミュニケーション計画、等々。</p>
ステージ2 — 土地区画整理に関する市法の議論と承認	
2. 1 パイロット地域の地権者に対するプロジェクトの紹介	<p>展開されている活動を地権者に周知させる。この段階では地権者との交渉を期待しておらず、ただツールの合法化プロセスが開始され、同地域が今後パイロット・プロジェクトの対象となる可能性があることを通知。</p>
2. 2 市の都市政策審議会 (または類似組織) での提案の議論	<p>展開されている活動を審議会メンバーに周知させ、法案ミニッツの議論を促進。この段階ではパイロット・プロジェクトの議論を期待しておらず、ただ法案のみを議論。</p>
2. 3 法案の公開	<p>a) 司法の基本的な機関に対する提案の紹介 (検察庁、公選弁護士事務所、等々)；</p> <p>b) 大学、研究機関、階級団体及びNGO (CREA (工学・建築・農業地方審議会)、IAB (ブラジル建築家協会)、CAU (建築都市</p>

活動	内容／目的
	評議会)、IRIB (ブラジル不動産登録院)、ANADEP (全国公選弁護士協会)、IBAPE (ブラジル評価・工学鑑定院) 等) に対する提案の紹介 c) 不動産市場代表者に対する提案の紹介 (SECOVI (商用・住宅不動産売買・賃貸・管理者組合)、Sinduscon (土木建設業組合)、等々) d) 社会運動に対する提案の紹介 e) 提案をパブリックコンサルテーションに付す
2. 4 法案に関する公聴会の実施	a) セグメント別 b) 地区または関係地域別。 パイロット・プロジェクトではなく、市法案のみを議論することを期待。
2. 5 市民の意見に基づいた法案の調整	
2. 6 最終公聴会の実施	
2. 7 土地区画整理に関する市法の承認	この段階で法案は恐らく土地区画整理の適用地域とその「凍結」を含めているものと思われる。つまり、プロジェクトが承認されるまでは特定の地域に対するすべての開発許可は停止され、承認は総合都市計画の規定に従う。 ¹
ステージ3 — パイロット・プロジェクトの計画と開発 (JICA 協力の下で実施予定)	
3. 1 パイロット地域の地権者及び居住者に対する作業計画の紹介	地権者に対し、市役所が同地域でプロジェクトを実施する意図があることを周知させる。この段階では地権者に対し作業計画を紹介し、全員の同意を得ることを期待する。
3. 2 地権者のプロジェクト参加の公式化	プロジェクトに参加したい旨の地権者の意思表示とそれぞれの条件を公式化する法的文書の締結。
3. 3 プロジェクトのモニタリング組織	目的は地権者によるプロジェクト開発の全プロセスのモニタリングを可能とすることである。そのためには、彼らを代表する協会を設立することができる。
3. 4 プロジェクトの実施と開発を担当する企業の選定プロセスの準備	競争入札の公示を準備。 主なアイデアは、このパイロットプロジェクトの経験で私有地 (複数地権者の集合) に影響を及ぼすが、他の民間 (企業) によって実施される都市計画の導入に際し、市役所が調整役として機能することである。市役所がプロジェクトの融資に参加しても、このパイロットプロジェクトの経験では調整役として活躍することが期待される。
3. 5 企業の選定と契約書の締結	入札の実施、企業の選定及び契約書の締結。
3. 6 プロジェクトの開発	プロジェクトのすべての段階とその承認のために必要な調査の実施 (開発許可、環境ライセンスなどの取得)。
3. 7 地権者によるプロジェクトの承認	プロジェクト展開中に、地権者を代表する組織を通じたモニタリングが行われることが期待されるので、万一の調整はプロジェクト中に行うことができる。
3. 8 プロジェクトの承認	プロジェクト実施に必要なすべてのライセンスの取得。
ステージ4 — 実施	

¹ ここでは名称や命名を定めるつもりはない。土地区画整理の適用ポリゴンに含まれる地域に影響を与える一連の活動を指すために「総合都市計画」という表現を採用した。同総合都市設計は、特定都市化計画、土地区画整理の都市設計、特定都市設計など、別の名称を取ることもできる。

2) 土地区画整理に関する市法の最小限の内容の提案

- a) 市の特定の地域が総合都市計画を通じて開発され、土地区画整理が適用される可能性があるとの概念を導入。目的は、本プロジェクトで定められ、関係者間で合意された都市化案一式が所有地の社会的役割の履行を与え、その運営の次元においてマスタープランの規定を補足するものである旨を理解した上で、**建設する権利を総合都市計画で規定されている内容に関連づける**ことである。ここでは、マスタープランで予定されている都市の有効利用の全体に相応する建設する権利を扱っていることを強調すべきである。
- b) **土地区画整理の概念**の定義。提案：「社会的向上と都市化の改善、公共の場と環境の質の利得を促進し、所有地の社会的役割を履行させることを目的として、そこに含まれる地権者の同意をもって、特定の周辺部にある土地区画と都市化されていない地区の寸法、形状と配置の変更を可能とする一連の措置」。
- c) **総合都市計画と土地区画整理の影響地域**の定義：マスタープランに規定されていることを遵守し、周辺の描写と地図を通じた、ツールの影響ポリゴンの画定が必要であると理解される。
- d) **総合都市計画の最小限の内容**の定義。法的、都市化及び税制上の他のツールとの相互作用をこの段階で予測することは重要である。
- e) **総合都市計画の開発段階と承認**の定義：ライセンス、公聴会と関係者の参加を考慮。
- f) とりわけ土地区画の占有、寸法と細分化の諸特徴の変更が関係するときは、マスタープランに規定されていることを念頭に、**都市の有効利用（建設する権利）の扱い方**を予測。
- g) **プロジェクトへの最低参加率とプロジェクトに参加しない地権者の扱い方**の定義。
- h) すべての関係者間での平等の原則を遵守し、各地権者による**土地による貢献を行う義務**の予測。土地による貢献の実施方法（寄付、譲渡など）も期待される。場合に応じては、その貢献を土地以外の方法（金銭、工事、建設する権利の譲渡、サービス、等々）で行う可能性も考慮。
- i) 総合都市計画が予定されている各地域に対する**特定方針**の定義。それは、市役所が各地域の開発目的を説明し、公共の利益を示す一方法である。
- j) **都市化の要件、条件とインセンティブ**の予測。例えば、特定のインセンティブ（追加的建設可能性、計算対象の建築面積の割引、等々）を条件として、または条件としない社会的利益の住居に向けた領域の確保に関する最少割合の要件。

2001年付の連邦法第10257/01号（都市憲章）が都市の開発と拡大の基本的ツールとしてマスタープランを定め、同マスタープランが都市の総合計画に沿った都市化ツールを集めるべきであると規定していることに鑑み、土地区画整理がマスタープランの範囲で導入されること、つまり、マスタープランの見直し法案に取り入れることを提言する。

3) IPPUC によって発表されたことに基づく、プロジェクトに関する全般的なコメント

2012年7月23日の午前中に、IPPUC の講堂でプロジェクトの進捗に関する簡単なプレゼンテーションが行われた。そのとき、土地区画整理の市法の初期構想の発表も行われた。

その案の予備的及び暫定的な性質にもかかわらず、提案されている法案に関するいくつかのコメントを次に述べる：

日本の土地区画整理の経験に由来する新たな計画ツールを利用する根拠とその概念について：

1. もっぱらひとつのツールを取り上げているわけではなく、統合された都市化を促進する戦略であることを強調すべきである。換言すれば、我々は、計画の中間レベルの管理は計画の諸ツールと管理の諸ツール間のより良い適用と連携を可能とすると理解している。それを受け、その概念上、戦略上及び運営上の次元においてプロジェクト開発を根拠付けるためにいくつかの主張を探索することを提案する；
 - a. 断片的な都市化、土地利用の規制と都市基盤への介入との間の連携の欠如及び都市化に先立つ占有の論理を克服する必要性。都市の一部と断片によって実施されている現行の都市化モデルは社会的格差と公的資金の悪用をもたらす。
 - b. 3つの基本的概念の探索を提言する：(1) 危険への遭遇を伴わない人間の定住化を提供するような、安全な都市化；(2) 環境の質の改善；及び(3) 大衆向き住宅が戦略と将来の都市化プロセスの概念の一部を成すように、社会住宅と都市の統合。
 - c. 統合された都市化は都市の介入に動員した財政資源を最大限に活用する機会であることを念頭に入れること。
2. とりわけ土地細分化法、不動産コンソーシアム、共同都市事業、社会利益特区と受益者負担金などのブラジルの現行の諸ツールに対して土地区画整理の革新的な局面を明確にすることを目的として、土地区画整理の戦略とブラジルに存在する諸ツールの比較研究を展開することを提言する。

土地区画整理の市法案の初期案について

- 提案している都市化計画に含まれていることを建設する権利の条件とするかを決定。それは、開発または統合された都市化の概念が裁量権／選択肢としてではなく、条件として確定するために不可欠である。つまり、承認された都市化計画がある場合に限り、開発許可が付与される。
- 概念、方針とツールを、都市憲章の最近の改正（連邦法第12608／12号）、とりわけ総合都市計画に関する規定に適合させること。

別添 I —都市計画システムの比較表

比較事項	ブラジル	日本	コロンビア
都市政策の主な国家法	<ul style="list-style-type: none"> > 土地細分化法（1979年） > 都市憲章（2001年） 	<ul style="list-style-type: none"> > 都市計画法（1919年と1968年） > 土地区画整理法（1954年） 	<ul style="list-style-type: none"> > 領土開発国家法（1977年）
市レベルの計画	市のマスタープラン	マスタープラン（APUとACU）	土地整備計画
地方計画＋管理ツール	未定 — ブラジルの場合はこれに相当するものが存在しない	<ul style="list-style-type: none"> > 郡または地区計画 > 土地区画整理事業 > 再開発事業 	<ul style="list-style-type: none"> > 部分計画（都市更新地域と都市拡大地域）
共同実施メカニズム（行政＋民間イニシアティブ）	<ul style="list-style-type: none"> > 共同都市事業； > 不動産コンソーシアム； > その他（局地的）。 	<ul style="list-style-type: none"> > 土地区画整理システム > 土地再開発システム 	<ul style="list-style-type: none"> > 都市活躍ユニット（UAU） > 土地区画整理 > 不動産統合 > 協力
共同実施の都市設計への加入の性質	任意	3分の2の加入で義務的	51%から義務的
地価上昇管理の性質	地価上昇の管理ツールの行政による適用は任意である。	事業が承認されたときは土地による貢献が義務付けられている。	部分計画における費用と利益の平等配分システムの適用が義務付けられている。

3. フェリペ氏（ブラジル帰国研修員）

The present report aims to contribute with the ongoing technical cooperation between the Japan International Cooperation Agency (JICA) and the Research and Urban Planning Institute of Curitiba (IPPUC). The goal is to promote and transfer to Brazil, two urban development techniques, one called land readjustment LR (*kukaku-seiri*), and the other called urban redevelopment UR (*toshi-saikaihatsu*). A more complete and broader document is under development, but aiming to fulfill the first stage of the technical cooperation, a set of recommendations – that can be considered for both institutions during the next phase – will be given, as follows.

- Why land readjustment in Curitiba?

Today, Curitiba, the fourth strongest municipal budget (R\$ 5,112 bi, 2012) with 1.7 million inhabitants (half of the metropolitan region, IBGE 2010) has some challenges to maintain its worldwide status as a model city.

Increasing problems can be found lately, especially urban sprawl towards the demi-urban fringe, high levels of

pollution in rivers and water streams, depletion of municipal landfills, and rises of criminality and poverty ratio. Even problems with its famous public transportation system can be found nowadays, as the capacity level seems to be unable to meet the increasing demand in peak times. Scholars researching Curitiba, like Irazabal (1999, 2005), for instance, had drawn attention to globalization negative impacts on local communities, by mean of segregation through gated communities and private developments, like big malls and markets. It seems clear for such scholars that there is a need for reassessment and structural changes in Curitiba's planning model, aiming less fragmentation of the democratic public realm and the review of mechanisms for communities' management, development and participation (Irazabal, 2005). Both techniques, LR and UR can be useful to help Curitiba to rethink its current model.

- The necessary cautiousness to implement foreign models.

Land readjustment and urban redevelopment are complex models, and both require more than just expertise transfer to be accomplished. Land readjustment is a publicprivate partnership model to rearrange land patterns, targeting increase in public spaces and property titles maintenance, through consensus and agreements among different stakeholders; and, urban redevelopment is a transfer ownership model that involves land – horizontal – readjustment, and spatial – vertical – development, targeting the increase in density and financial management for project's execution. Both technologies have being tried in several developed and developing countries, with different levels of accomplishments (Souza, 2007, 2009). Any technique implementation requires a critical view: no single tool, isolated, is a decisive element to induce or neutralize social exclusion or infrastructural deficiency, but may be an element to generate aggravation or mitigation, depending on its adaptation, promotion and implementation. Therefore, achieve a better understanding on land readjustment and urban redevelopment fundamental contributions to transpose Brazilian' legal, institutional and political limitations, is desirable to make no room for misplaced ideas, or out of the context ideas (Schwarz, 1981). In this document, we recommend cautiousness and integrated strategies – top-down and bottom-up – for the achievement of certain level of success for both techniques implementation.

- The Top-Down and Bottom-Up Strategies for LR and UR Implementation Process.

Top-Down and Bottom-Up are strategies for process analyzing, knowledge ordering and power struggle balance. The formalization of bottom-up – or decision-making processes coming from the community rather than the State or the dominant elite – it has been driven by past failing of top-down approaches (Fraser, Dougill, Mabee Reed and McAlpine, 2006). This shift in emphasis requires careful analysis to understand the benefits when both approaches work in an integrated way; therefore, this short report considers that the top-down – government to set the agenda and to balance controversial issues – it is as much important as bottom-up approaches – related to community participation, autonomy and empowerment.

- The Top-Down Strategy.

a) The institutional framework challenge: a considerable literature related to knowledge transfer (Evans, 1993; Chang, 2002; Souza and Cruz, 2009) mention that the failure in transfer technologies to different realities occurs when – instead of a wider transformation in municipal's bureaucracy, modernizing the State apparatus as a whole under diverse political stability conditions –, international cooperation agencies create only “pockets of efficiency” within the municipal bureaucracy. Recommendations: a.1) To tackle the problem of limited “pockets of efficiency”, a complete institutional track at the municipal level should be made to understand landrelated

problems and Curitiba's organizational weaknesses, in which LR and UR implementation could generate more problems than benefits. Procedures like land management, real estate registry, property tenure distribution, land development control and other organizational processes should be addressed.

b) The legal framework challenge: investigating Brazilian's legal framework through comparison with the Japanese law (*table 1.1*, Souza and Fernandes, 2012), it was possible to find that some land readjustment concepts are eligible to be applied on existing Brazilian practices, but others should be carefully examined to be adapted and adopted through a municipal law to be enacted in the future.

Recommendations: b.1) Curitiba and the international audience relies LR implementation process in only one Japanese legislation: Land Readjustment Law nº119 of 1954 – amended in 1999 (土地区画整理事業法). To promote a better understanding of the Japanese experience in a comprehensive way, other important legislations should be translated to English, like the Toshi Saikaihatsu Ho of 1969 (都市再開発法) and the Machizukuri Ordinance of 1981 (まちづくり条例). b.2) The Japanese legislation on LR and UR has more than 100 pages each. Fully detailed, the Japanese regulation is the result of a hundred years of success and failures during both techniques implementation processes. Brazil has no pilot project successfully promoted, so Curitiba should promote projects development first; then, with its experience, the government should develop a draft law to be enacted – Brazil has a “fetish” culture of enacting laws first, with a considerable number of project's failure cases (known as “regulation detached from reality”). And, as stated before, several land readjustment concepts are already eligible to be applied under the Brazilian's legal framework, and some other should be better understood and addressed in the proposed draft law. b.3) LR and UR should not be enacted in the same draft law. It should be proposed in two different pieces – thanks to Brazilian *Embu Chart* there it is a clear separation between property ownership and building rights' concepts.

c) The pilot project framework challenge: the international experience on land readjustment implementation in developing countries (Souza, 2009) showed that land readjustment can generate several problems, especially if promoted in the demi-urban fringe and to control urban sprawl. Cases in Colombia, Thailand, and Turkey showed that land readjustment can promote land speculation and impressive land price rise; due to the unbalanced infrastructure distribution in these places, a great economic distortions was generated. Even in Japan, where the technique is well known, the work published by Sorensen (1998) made it clear that land readjustment to control urban sprawl can fail, because rather to control it, as stated by Japanese planners, it can spread more urbanization after the project's execution. Sorensen's research suggested that LR projects contribute to increase sprawl at regional scale (Saitama prefecture) and largely fail to prevent it at the local scale (Urawa and Omiya cities).

Recommendations: c.1) LR and UR should be promoted carefully. Both techniques should address strategic current problems, like the menace of eviction due to the artworks for the World Cup 2014 (Ikuta, Baliski, 2012), the problem for land acquisition and expropriation to improve Curitiba's transport system, and the required land patterns change in urbanized districts to implement the federal policy “Minha Casa Minha Vida” for social housing. Umbara and Caximbá as pilot projects, far way from urbanized districts, seem to be propitious to generate more speculative processes – even aiming to implement the federal policy housing programme – without proper measures and other proper tools to capture the plus-value generated by the project. The recommendation here is that LR and UR should be promoted as a chain development, center-periphery integrated, and not as punctual developments in distant areas that may generate excessive land value increase and speculative initiatives.

- The Bottom-Up Strategy.

d) The community empowerment and management challenge: in LR and UR projects a majority of the landowners in the project area must agree to participate. It seems that “consensus and agreements” processes are expected to generate a wide range of results and effects. Also, it seems more likely that in places farther from the existing development and with wide range of different social incomes it will be more difficult to organize LR and UR development projects. This is partly because more people must be convinced and larger landowners tend to receive substantial benefits due to the increase in land value. Further, landowners may find unattractive to join the project where basic amount of infrastructure is already available, particularly in form of roads, as their land would already be ripe for development without the costly land contribution and the time-consuming process of LR implementation (*).

Recommendations: d.1) To activate those principles of community agreement under LR and UR projects, government should promote community empowerment and review mechanisms for communities’ management. Basically, through local participation, government should promote both LR and UR in a very didactic way: there’s no doubt that any project success depends on public education. d.2) During the LR and UR adaptation and implementation process, the debate should incorporate several possible affected stakeholders: from NGOs and social movements to the private sector. In this sense, society should understand and embrace the challenge of LR and UR implementation process. d.3) Finally, government should rely on the role of social media (twitter, facebook, etc.) to promote the debate on LR and UR and apply methodologies for voice and opinions management like POP *Painel Popular*(**).

e) The resources for communities’ autonomy challenge: the relative autonomy and responsible role of local communities, which can be promoted through LR and UR, constitutes a valuable incentive for individual and organizational partnership. It brings forth new relationships to enhance citizen activities for betterment of built environment – “the citizen as the driven force of its own development” should be promoted and LR and UR could be a useful way for participatory and democratic planning processes implementation. Japan, for instance, has created citizens right to promote projects through *machizukuri* – or urban communities, with relevant success.

Recommendations: e.1) Again, the importance to translate and promote debate on the Machizukuri Ordinance of 1981 (まちづくり条例). Despite the expertise on LR and UR development process, the community plays an important role for any project success – therefore, Japanese failures and successful cases should be understood for a better implementation of the techniques in Curitiba: why Japanese landowner are willing to participate is a question as important as why Brazilian landowner could be possibly willing to participate in such projects. e.2) Autonomy, or the promotion of self-initiatives for urban development, shall be debated and promoted, considering not only the capacity of different stakeholders to organize themselves, but also to finance their own initiatives. The recommendation here is to promote the debate on funds and financial resources for organized communities, such as the *machizukuri kyojyu* fund, created to promote citizen’s driven projects in Japan.

f) The diversification of land development models challenge: the involvement of local actors for LR and UR implementation shall includes social interest groups and public institutions, but also should consider universities, private institutions and real estate associations to think about possible diverse development models. LR and UR can be a source of innovation and entrepreneurship to promote infrastructure and affordable house.

Recommendations: f.1) Participation in the early phase of the adaptation process should not be limited to

organized communities, but also academics, private institutions and real estate associations. The recommendation here is to promote meetings and hearings to incorporate different views on the LR and UR adaptation process. How to implement important issues like subsidies, tax reductions, and other advantages for those willing to participate in such projects should be addressed.

クリチバ市における土地区画整理事業実施能力強化プロジェクト
詳細計画策定調査2 報告

<報告書の構成>

1. 調査の概要
 - 1.1 調査の目的
 - 1.2 調査団構成
 - 1.3 調査日程
2. 報告事項
 - 2.1 Work Plan について
 - 2.1.1 コロンビア側との協議
 - 2.1.2 クリチバ側との協議
 - 2.1.3 COHAB 総裁、IPPUC 総裁のコメント
 - 2.2 区画整理関連法令の整備に関する当面の検討事項
 - 2.3 都市再開発に関する課題や留意点
3. 調査団メンバーからのプレゼンテーション・セッション
 - 3.1 日本の都市再開発制度（小川）
 - 3.2 日本の都市再開発法（木下）
 - 3.3 モンゴルにおける都市再開発制度整備事例（越智）
 - 3.4 コスタリカ都市計画の現状（木下）
4. 当面の急ぎ事項について
5. その他留意点

（添付資料）

1. Work Plan 案（IPPUC と事務的に合意したもの）
2. プロジェクトスケジュール案（同）
3. 日本側プレゼンテーション資料
 - ①日本の都市再開発（小川）
 - ②日本の都市再開発法（木下）
 - ③モンゴルにおける都市再開発制度整備事例（越智）

1. 調査の概要

1.1 調査の目的

- (1)10月から11月にかけて行ったC/Pへのトレーニングニーズ調査等を元にWork Plan案を作成し、研修受入れや専門家派遣を行うコロンビア Department of Housing and Urban Development National Planning (DNP)及びC/P機関と協議する。
- (2)7月の詳細計画策定調査1以降のクリチバ側のプロジェクト準備に関する進捗を把握する。
- (3)プロジェクト準備へのインプットとして、我が国の都市再開発制度等（法律を含む）の紹介を行う。

1.2 調査団構成

担当業務	氏名	所属・役職	派遣期間（本邦発着）
総括	越智 武雄	国際協力専門員	2012年12月2日～12月16日 （3日～5日はボゴタ）
都市法制度	木下 洋司		
土地区画整理	小川 博之	国土交通省総合政策局政策課 企画専門官	2012年12月8日 ～12月16日

1.3 調査日程

日付	行程
12月2日（日）	越智、木下出発。コロンビア、ボゴタへ。
12月3日（月）	コロンビア Department of Housing and Urban Development National Planning (DNP) Deputy Director アウグスト氏と Work Plan について協議
12月4日（火）	チア市における区画整理パイロット事業視察
12月5日（水）	クリチバへ移動
12月6日（木）	①クリチバ側から区画整理関連法案の検討状況説明 ②Work Plan について協議
12月7日（金）	木下団員より法令整備の考え方について説明、議論
12月8日（土）	資料整理、プレゼン準備。小川団員出発。
12月9日（日）	資料整理、プレゼン準備。
12月10日（月）	①クリチバ側から市南部地域計画の検討状況説明 ②クリチバ側からコロンビア及び日本の区画整理制度の比較検討について説明 ③小川団員から日本の都市再開発制度の概要説明
12月11日（火）	①木下団員から法令整備の考え方（その2）及び日本の都市再開発法について説明 ②クリチバ側からサンパウロ市の区画整合法案（12月7日官報掲載）について説明 ③小川団員 市南部地域視察 ④木下団員 法令検討についてC/Pと詳細協議 ⑤越智団員 COHAB 総裁、IPPUC 総裁ヒアリング
12月12日（水）	①越智団員 モンゴルにおける都市再開発制度整備における日本の経験の活用について説明

	②Work Plan について協議（その2） ③クリチバ側より社会住宅を整備したニュータウン開発である Bairro Novo 地区について説明
12月13日（木）	①Bairro Novo 地区、社会住宅整備地区等視察 ②木下団員 都市法整備等に関するコスタリカ及び中南米の動向について説明
12月14日（金）	資料整理 クリチバ出発。
12月15日（土）	移動
12月16日（日）	帰国

2. 報告事項

2.1 Work Plan について

2.1.1 コロンビア側との協議

- Work Plan 案について、特にコロンビアからのインプット（研修の受け入れ及びコロンビア専門家の派遣）についてコロンビア側（DNP 及び JICA コロンビア）に説明。基本的な了解を得た。
- 来年2月に予定するコロンビア研修については、2月に第三国研修が4週間実施されるため、その最初の2週間にクリチバから参加することとした。
- 来年4月にはクリチバからの高官本邦研修を予定しているが、コロンビア側キーパーソン（DNP アウグスト氏）にも参加してもらうことがよいと考える。

2.1.2 クリチバ側との協議

- こちら側から提示した Work Plan 案について基本的に同意を得た。主な修正点は、クリチバ市南部地域の地域計画策定という表現から南部を除いたこと、及び専門家派遣時期等のスケジュール調整であった。（別添資料）
- 主要な確認事項は下記の通り。
 - ①IPPUC 総裁署名入り RD は 12月7日に JICA ブラジルに手渡された。（引き続き JICA ブラジルが ADB の署名を得る。）
 - ②本プロジェクトの実施時期は 2013年2月初めから 2016年1月末とする。
 - ③Work Plan は第一回 JCC 会合（2013年4月後半を予定）で承認を受ける。
 - ④プロジェクト1年目に検討するクリチバ市（南部）地域計画は 2014年改訂予定のクリチバ市マスタープランに反映されるようにする。そのために 2014年度の高官本邦研修の実施時期はマスタープラン改定手続きとの関連に配慮して設定する。
 - ⑤当面手続きを急ぐ下記事項の準備開始
 - 1) 2013年2月コロンビア研修（2週間、最大10名）の参加者選定。必要手続きについては IPPUC が JICA ブラジルと調整（JICA ブラジルは JICA コロンビアと調整）。
 - 2) 2013年4月後半に行う IPPUC セミナー（主に区画整理ビギナーを対象）の原案を 2013年1月までに JICA 本部に連絡。

2.1.3 COHAB 総裁、IPPUC 総裁のコメント

- 両総裁とも市長の交代に伴い来年1月に交代する予定であるが、Work Plan 策定に当たり配慮すべき事項がないか確認するため、個別に面会を行った。
- COHAB 総裁コメント
 - ・ COHAB は本プロジェクトに大変関心を持っている。トップは1月で変わるがプロジェクトへの参加は継続する。
 - ・ 区画整理による総合的な居住環境整備が社会住宅に必要。
 - ・ COHAB からの提案を発信していきたい。
 - ・ COHAB がもつ登記の経験も役に立つ。
 - ・ COHAB の資金源である国家貯蓄銀行が区画整理に関わることになれば全国的な波及が期待できる。
- IPPUC 総裁コメント（ビンド部長も同席）
 - ・ 市長が変わることで政策の一貫性がどうなるか不確定なので、個人的な見解として聞いてもらいたい。
 - ・ 本プロジェクトの一番大きなチャレンジは法整備。
 - ・ Work Plan 案を見たが、法律検討とパイロットプロジェクト検討を平行的に進める方法はよい。
 - ・ 日本やコロンビアの経験をブラジルにマッチした形にしていくことが必要。
 - ・ また、官民パートナーシップをどのように構築するかも大きな課題。
 - ブラジルでは官民パートナーシップは疑惑の目で見られがち。公正なパートナーシップだと十分に発信することが重要。
 - また、現在の官民パートナーシップではリスクの多くは官側に行ってしまう。また、経験が少ない。
 - どのように市民、コミュニティの参加を求めるかが区画整理事業成功の鍵。

2.2 区画整理関連法令の整備に関する当面の検討事項

以下の事項につき、各自次回までに検討しておくことを確認した。

① 換地・権利変換と不動産登記制度の関連性

イ 物権変動における意思主義と形式主義

日本は意思主義を採用する（民法 176 条）。これは、フランス法の系列に属するもので、所有権の移転は、当事者の意思（例えば、契約書へのサイン）のみによって生じ、登記はあくまで第三者が生じたときの対抗要件にすぎない（民法 177 条）。従って、換地・権利変換においても、換地処分や権利変換によりその権利移転は生じており、登記はあくまで対抗要件具備のための付随的行為と位置付けられる。登記は権利移転の成立要件でないことから、登記官の審査は形式審査となる。

これに対して、ブラジルは形式主義を採用する。これは、ドイツ法の系統に属するもので、所有権の移転は登記があって初めて生じるものであり、登記は物権変動の成立要件となる。従って、換地・権利変換においても、登記によって権利移転が生じることから、登記は換地・権利変換の不可欠の行為と位置付けられる。登記は権利移転の成立要件であるから、登記官の審査は実質審査となる。そこで、登記（地権者による登記申請）を土地区画整理法の中で位置付けるべきか（位置付けるとした場合、換地契約成立により完全に権利移転が生じているので、確認規定となる）、私法及び不動産登記法の一般原

則に委ねるべきか（私法ルールに基づき地権者が申請）検討を要する。

□ 申請主義の原則と囑託制度

日本の不動産登記法では、不動産権利変動における当事者が登記所（法務局及びその支所）へ申請しなければ登記ができないのが原則である（16条1項）。この申請主義は、私人が行った物権変動行為は役所へ申請（公法行為）することによってのみ登記できることを意味する。

これに対して、土地区画整理法及び都市再開発法は、囑託登記の形式を認めている（土地区画整理法107条、都市再開発法90条）。「囑託」は、私人による申請とは異なる役所間の委託行為（内部行為）であり、これにより、換地・権利変換と登記制度の連動が強く保障される。

ブラジルで、囑託制度が採用できるか検討を要する（換地・権利変換は私人間の行為なので、行政機関同士の関係を前提とする囑託制度は困難と思われる）。

② PUR（中間計画）の位置付け

現在の土地区画整合法案では、マスタープランの下に、中間計画としてのPURが位置付けられている（同法案1条1項、3条～5条）。IPPUCは、現在、市を9つに区分して作成している地域計画をPURとして再構成し、PURは土地管理、ゾーニング、インフラ計画等を統合する総合計画として位置付ける意向である。これは、現在のクリチバ市都市計画法体系に重要な修正をもたらすものであり、土地区画整理法の中での創設で足りるか検討を要する。

また、現在の法案では、PURは市長の指定行為で足りるものとしているが、更に上位の関与（市議会承認）まで必要でないか、引き続き検討を要する。

③ 事業実施主体

現在の法案は、事業実施主体を具体的に明記していない。個人、組合、法人、COHAB、市等に区分して個別に条項を整理すべきか検討を要する。コロンビア法388号のように多数決要件を明確化すべき組合のみ規定することで足りるのか、引き続き検討。

④ 換地・権利変換への行政の関与

現在の法案は、換地・権利変換への行政への関与は規定していない。これは、換地・権利変換を私法ルールに委ねることの帰結である。IPPUCとしては、個別事業法による事業計画への詳細な関与で十分であり、換地・権利変換については財産権の問題として私法ルールに委ねることで足ると考えている。引き続き検討。

⑤ インセンティブの付与

シンティア弁護士の方で、税の各種優遇措置が可能か引き続き検討。

⑥ 法律の解説書の作成

法案の大枠が確定した段階で、担当を分担して法律の解説書の作成にとりかかる。

⑦ 法律に基づく事業実施手続のフロー図の作成

来年再会時まで、エマノエレが、現段階の法案に基づく事業実施のフロー図を作成し、関係者の便宜に供する。

2.3 都市再開発に関する課題や留意点

- 日本の都市再開発に関するプレゼンについては、クリチバ側の関心が高く、事業の仕組みについての質問が多数出た。また、今回紹介した事例について、事業の進め方等、より詳細な内容について情報提供して貰いたいとの要望があった。土地区画整理・再開発

事業の実施事例の紹介や事業計画の作り方、換地設計、権利変換の作業の進め方のポイントについて情報提供していくことが必要。(次回4月に予定されている IPPUC での研修でテーマの一つとすることが望まれる。)

- クリチバに即した制度の提言が行えるようにするためにも、クリチバの都市計画制度、不動産登記及び土地・不動産税制並びにコロンビアの区画整理制度等に関する正確な理解を深めることが必要。特にブラジルの不動産登記及び土地・不動産税制に関する情報が少ないため、JICA ブラジル事務所等を活用し情報収集することが必要。
- サンパウロ市が土地再分譲法案を12月7日付け官報に掲載。官報掲載後60日以内に議会で議決されることになることから、今後の動向をフォローアップすることが必要。(次回4月の研修でサンパウロから講師を招へいすることが望まれる。)

3. 調査団メンバーからのプレゼンテーション・セッション

3.1 日本の都市再開発制度 (小川)

- 日本の法定都市再開発制度について紹介。これまで土地区画整理の紹介が中心であったが、都市再開発制度を中心としたプレゼンテーションは初めてであった。
- 出された主な質問は下記の通り。
 - ①1種・2種事業の違い(規模や実績、権利移転方法・権利者の同意・手続きの違い)
 - ②2種事業を行う理由
 - ③再開発会社の設立要件。なぜ再開発会社は2種事業を行う権能があるのか。
 - ④事業対象区域はどのように設定されるのか(地方政府主導か民間提案か)。
 - ⑤2号地区指定の意味は?(2号地区の中でさらに事業の優先地区をどう決めるのか?)
 - ⑥事業として黒字が発生した場合の精算はどうするのか?

3.2 日本の都市再開発法 (木下)

- 講義の体系は以下の通り。
 - 第1部: 市民社会における法律の基礎的原理
 - 第2部: 都市計画分野における法律制定の考え方
 - 第3部: 日本の都市再開発法の概要—土地区画整理法との比較
 - 第4部: 私たちはどこから来てどこへ行くのか?
- 当初、第3部を中心に講義を行うことを予定していたが、これだけで数日を要するため、今回は法の基礎理論を中心に講義を行った。法律の理解は、単に条文を解釈することではなく、その背後にある歴史的背景、基本原理、基礎理論を理解し組み立てていくことでもあることを理解してもらうために行った。特に、「公共」と「個人」の法的関係をどのように理解するかという点に焦点を当て、その法的モデルの歴史的変遷、現在どのような地点にあるかを参加者に考えてもらうことにした。
- 参加者からの質問も、現在のブラジル、クリチバ社会をどうとらえるか、その時代に対応した都市計画はどうあるべきかといった点に集中していた。このような問題意識においては、法律論と計画論・技術論との境は紙一重である。このテーマについては、今後とも、ブラジル憲法、連邦都市法などが目指している国家・社会と都市計画との関係について議論していきたいと考えている。
- 次回は、都市再開発法を土地区画整理法と比較対照しながら講義をする予定。

3.3 モンゴルにおける都市再開発制度整備事例（越智）

- 下記の点においてモンゴルの事例がクリチバに参考になると思われることから、2010年6月から3年間の事業期間で実施中の「モンゴル国都市開発事業実施能力向上プロジェクト」において策定を支援した都市再開発法案を紹介。
 - ①日本型の土地区画整理及び都市再開発手法をベースとして、一つの法律としていること。
 - ②権利変換等を日本の行政処分にて代えて、地方政府、地権者、施行者の「三者契約」により実施していることが「南米型」と共通する。
 - ③ゲル地区の再整備を目的としているが、クリチバにおける不法居住地域の再整備への区画整理・再開発の適用というテーマと共通する。
 - ④法案はシンプルであり、クリチバ側が自らの法案を検討する際のポイントを発見できる。
- 結果、日本の土地区画整理・再開発手法をクリチバに適用するとすればどのようなことが課題になるかという視点から多くの質問が出、有意義な議論ができた。

3.4 コスタリカ都市計画の現状（木下）

- 1980年代後半に中央集権国家から地方分権国家に移行した南米諸国と対照的に、中米諸国は中央集権国家を維持したままであり、都市計画分野においても中央政府の強い関与を維持している。このような中で、地方分権への方向性を模索しているコスタリカの現状を報告し、制度設計（Institutional Designing）の重要性について説明した。

4. 当面の急ぎ事項について

①クリチバ側との連絡窓口、業務調整員の確保

- クリチバ側は Teresa リーダー。日本側も一本化してほしいという要望あり。クリチバ側に窓口を伝える必要。
- 連絡調整の相手方は以下の通り。
 - クリチバ（IPPUC：Teresa リーダー）、コロンビア専門家、その他サンパウロ等からの専門家、JICA ブラジル事務所、JICA コロンビア事務所、翻訳者、etc.
- プログレスレポート（4カ月おき）、年度レポートの提出のみでは、適切な進行管理、現地における状況変化への対応等が十分に行えないため、プロジェクトの進捗状況、発生した課題、日本への要望等がタイムリーに連絡・調整される体制も必要。
- 早急に業務調整員を確保し、木下リーダーと役割分担することが望まれる。

②2月コロンビア研修準備

- 費用については JICA コロンビアが積算済み。
- コロンビア DNP は IPPUC からの受け入れ依頼文書を求めている。
- 参加者の Application Form を 12月28日までに DNP に提出するよう求められている。

③4月高官研修

- 準備の体制を作り、1月から日程等を調整する必要。

④4 月後半 IPPUC 研修（第 1 回 JCC 会合もその時に開催）

- 1 月に IPPUC から案が提示される予定。
- 日本側も腹案を用意し、1 月には専門家の手当てを開始。
- 同時に、日本側の研修立案、実施体制を確立する必要。

⑤5 月本邦研修（札幌その他）

5. その他留意点

- 来年 1 月に市長、IPPUC 総裁、COHAB 総裁ともに交代の予定であり、本プロジェクトに対する新市長及び新総裁等新体制の理解を得ていくことが必要。そのため、来年 4 月に予定されている伯側マネージャークラスの本法研修に招聘することが望ましい。
- 谷口パラナ州企画局長、原パラナ州クリチバ都市圏調整局長、早川元 IPPUC 総裁といったクリチバ市や IPPUC に影響力のある有力者にも本プロジェクトをサポートして貰うため、適宜情報提供を行うことが必要。

（添付資料）

1. Work Plan 案（IPPUC と事務的に合意したもの）
2. プロジェクトスケジュール案（同）
3. 日本側プレゼンテーション資料
 - ①日本の都市再開発（小川）
 - ②日本の都市再開発法（木下）
 - ③モンゴルにおける都市再開発制度整備事例（越智）

**Draft Work Plan for the Project
on
The Project on
Capacity Development
for Land Readjustment in Curitiba
in The Federative Republic of Brazil**

December 10

(本 Work Plan は第一回 JCC 会合でオーソライズされる予定である。)

Introduction

PDMにおいて、下記の Goal, Purpose が設定されている。

Super Goal
Based on the experience and achievement on urban planning in the last half century, an innovative future vision of the city is promoted considering new technologies, urban tools and inclusive citizen participation, which is followed by other Latin-American cities.
Overall Goal
The land readjustment method is being utilized in Curitiba City as an urban development tool to control and prevent urban sprawl, enhance of social housing production, improve mobility, renewal of city center and so on.
Project Purpose
Curitiba City reaches institutional and technical capacity to utilize land readjustment method as a tool for the realization of urban planning.

また、5つのプロジェクトの Output が設定されている。

Output
1. The challenges on urban development to concretize the future vision of Curitiba City and methods to solve them are presented.
2. IPPUC and relevant organizations technicians from the municipality get technical capacity to implement land readjustment projects.
3. The draft law of Curitiba City is formulated to implement land readjustment project.
4. A draft project plan is formulated and an organization structure to implement projects is developed.
5. The Land readjustment method implementation in a future scenery for Curitiba is compiled in media, which is spread to citizens, other Brazilian cities and Latin-American cities.

本 Work Plan は上記の Output と Project Purpose を達成するためのプロジェクトの詳細プログラムである。これら Output と Project Purpose を踏まえ、Work Plan の策定に当たり、プロジェクト関係者の共通理解として、プロジェクト終了時に目指すべき状態を下記の通り確認したい。

- (1) クリチバ市地域計画案が策定され、それが 2014 年改訂予定のクリチバ市マスタープランに反映される。
- (2) 区画整理パイロットプロジェクト着手のための技術的準備が整っている。(事業計画の確立、設計及び事業実施技術の確立)
- (3) 区画整理パイロットプロジェクト実施のための法的準備が整っている。(法案の最終化と立法手続きの実施)

Work Plan 策定に当たり、プロジェクトを大きく3つのフェーズに分けた。

	活 動
第1フェーズ（1年目）	1) 区画整理・再開発の基礎（日本型、コロンビア型） 2) クリチバ市地域計画策定 3) パイロットプロジェクト候補地基礎調査 4) 区画整理一般法の検討
第2フェーズ（2年目）	1) パイロットプロジェクト検討のための技術研修 2) パイロットプロジェクト検討 3) 区画整理事業法の検討
第3フェーズ（3年目）	1) 区画整理の制度体系・技術体系 2) パイロットプロジェクト実施準備 3) 法制化手続き支援

0. プロジェクトの進め方

プロジェクトワークプランを策定する。また、プロジェクト初期段階にクリチバ側マネージャークラスに日本視察の機会を設け、日本側関係者とプロジェクトの進め方等について共有する。

0.1 トレーニングニーズサーベイ

- ワークプラン策定にあたり、ブラジル側参加者（カウンターパート）の属性、経験・能力、クリチバの現状に関する認識、区画整理・再開発に関する認識、研修プログラムへの要望等を調査。

0.2 ワークプランの策定

- トレーニングニーズサーベイの結果、日本及びコロンビア側の投入可能性、クリチバ側の参加体制を踏まえ、ワークプランを策定する。

0.3 Workshop with JICA experts

- 都市再開発を中心とした日本の制度の紹介

0.4 Study tour in Japan (manager class)

- マネージャークラスを中心に日本への Study Tour を行う。日本における代表的な区画整理・再開発事業の視察、本プロジェクトの進め方に関する日本側関係者との意見交換。

3 JICA-Exs
(2 weeks)

Study tour
in Japan
(10 people,
1 week)

1. 土地区画整理・都市再開発の基本知識

クリチバ側カウンターパートの中で、土地区画整理・都市再開発の理解度にバラツキがある。ビギナーを対象に、基本的な知識を提供するため、IPPUC でのセミナー及びこれと連続してコロンビアでの研修を実施。

1.1 Study tour in Colombia

- コロンビアで開催される第三国研修の一部に参加。

1.2 IPPUC seminar for beginners

- 対象：カウンターパートの中での土地区画整理・都市再開発ビギナー
講師：日本専門家、コロンビア専門家、サンパウロ専門家、IPPUC で経験のあるカウンターパート
IPPUC トレーナーが中心となってセミナーを企画運営する。

Study tour
in Colombia
(10 people,
2 weeks)

5 JICA-Exs
(3J, 1C, 1S)
(2 weeks)

2. クリチバ市における地域計画

土地区画整理・都市再開発の事業地区を検討する前段として、クリチバ市における地域計画の策定を行う。クリチバ都市圏におけるクリチバ南部地域の将来像を検討することが想定される。この地域計画策定を通じて、都市計画策定に関する基本知識の習得も実施する。

※カウンターパートがチームに分かれて、南部地域だけでなく、リニアベルデや市中心部の将来像についても検討することが望まれる。

2.1 広域圏計画に関する日本の事例研究 (Study tour in Japan)

- 本邦研修により実施する。
- 札幌都市圏を事例として、とり上げる。想定されるトピックは下記の通り。
 - (1) 札幌圏都市計画区域マスタープランや札幌市長期総合計画等の総合計画の変遷
 - (2) 道央都市交通マスタープラン等に寄る都市交通体系の考え方
 - (3) 代表的ニュータウン及び工業団地
- 講師や視察先については北海道大学、北海道庁、札幌市等に依頼する。

2.2 広域圏計画の進め方と技術

- 上記 2.1 とセットで研修を実施。
 - (1) 現況調査と将来予測
 - (2) Visioning と戦略策定
 - (3) 土地利用計画と交通計画 等
- クリチバ南部地域計画の策定を想定した計画技術を扱う。
- まとめとして、本邦研修の後に実施するクリチバ南部地域計画の策定方法を確定する。

Study tour
in Japan
(10 people,
2 weeks)

2.3 現況調査、将来ビジョンと戦略

- IPPUC カウンターパートチームが検討を進める。
- 中間段階で JICA 専門家（日本）が議論に参加し、必要な技術提供を行う。

5 JICA-Exs
(3J)
(2 weeks)

2.4 土地利用計画、交通計画、インフラ計画、社会住宅建設計画

- クリチバ南部地域計画を土地利用計画、交通計画、インフラ計画、社会住宅建設計画としてまとめる。
- 2.3 と同様 IPPUC カウンターパートチームが検討を進め、中間段階で JICA 専門家（日本）が議論に参加し、必要な技術提供を行う。
- 3 で実施する本邦研修で計画を発表し関係者のコメントを得る。

5 JICA-Exs
(3J)
(2 weeks)

3. 区画整理・再開発事例研究／制度比較

日本及びコロンビアでの区画整理・再開発事業の事例研究を行い、制度比較を通してクリチバにふさわしい制度のあり方について検討する。

- 本邦研修、コロンビア研修での事例研究に当たっては下記の点について配慮する。
 - (1) 事業の都市計画的位置づけと計画策定の考え方
 - (2) 事業の発意から終了までの全体の流れ
 - (3) 地権者の巻き込み方、関係構築
 - (4) 事業実施者・地方政府・民間事業者との役割分担
- 最後にクリチバ型の区画整理・再開発事業のあり方についてまとめる。

Study tour in Japan
(10 people, 2 weeks)

Study tour in
Colombia
(10 people, 1 week)

4. パイロットプロジェクト検討のための区画整理・再開発研修

権利調査、土地評価、権利変換等、区画整理・再開発事業実施のための基本技術に関する研修を日本及びコロンビアの専門家によって実施する。

4.1 研修テキスト、資料作成（JICA Experts）

- 日本及びコロンビアの専門家は自国において研修教材を作成する。
- 研修プログラムを検討する。

6 JICA-Exs
(3J, 3C)
(2 months)

4.2 研修実施

- IPPUC において研修を実施する。
- 研修は講義だけでなく、演習やグループワークを取り入れる。
- パイロットプロジェクトの候補地検討及び計画策定方法（下記 5）も研修の中に含める。

7 JICA-Exs
(4J, 2C, 1S)
(2 weeks)

5. 区画整理パイロットプロジェクト検討	
<p>パイロットプロジェクトの候補地を選定し、事業開始に必要な計画策定を行う。</p> <p>5.1 候補地検討</p> <ul style="list-style-type: none"> - クリチバ南部地域計画策定と並行して候補地に関する基本的な現況調査を実施。 - 現況調査上記研修の中で検討し、候補地を選定。 <p>5.2 事業計画策定</p> <ul style="list-style-type: none"> - 基本的な事業フレーム、土地利用計画、交通・イオンフラ整備計画、社会住宅供給計画を策定。 <p>5.3 権利変換計画策定</p> <ul style="list-style-type: none"> - 作業に先立ち、日本及びコロンビア専門家と権利変換手法について検討を行い、クリチバ型の権利変換方法を確立。 <p>5.4 事業化調査 (FS)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 作業に先立ち、日本及びコロンビア専門家と権利変換手法について検討を行い、事業着手に必要な事業化検討(FS)を実施。 - パイロットプロジェクト検討の最終段階で本邦研修を実施。 <ul style="list-style-type: none"> (1) 検討結果について日本人専門家とレビュー。 (2) 区画整理・再開発事業の事業計画策定の事例研究。 (3) 事業の構想・計画段階における地権者へのアプローチに関する事例研究。 <p>5.5 事業実施方策検討</p> <ul style="list-style-type: none"> - 事業着手のための準備を実施 - 実際の事業実施のための諸課題を整理しその解決策を策定 	<p>5.1 のための専門家 Input は 2 に含まれている。</p> <p>6 JICA-Exs (3J, 2C, 1S) (2 weeks)</p> <p>7 JICA-Exs (4J, 2C, 1S) (2 weeks)</p> <p>Study tour in Japan (10 people, 2 weeks)</p> <p>5.5 のための専門家 Input は 8 に含まれている。</p>
6. 法制度検討	
<p>上記 2 から 5 の作業と並行して法制度検討を実施する。</p> <p>6.1 事例研究： 主に日本及びコロンビアの法令研究</p> <p>6.2 区画整理一般法の検討： クリチバ南部地域計画の策定作業と並行して実施</p> <p>6.3 区画整理事業法の検討： パイロットプロジェクトの計画作業と並行して実施</p> <p>6.4 法制化準備：</p> <ul style="list-style-type: none"> - 法制化手続きはプロジェクトの活動そのものではないが、プロジェクトが法制化手続きを進めるうえでのサポートを実施。 	<p>専門家の Input は上記・下記に含まれている。</p>

7. 中間レビュー

日本及びクリチバでセミナーを行って中間報告をし、広く関係者の意見を聴く。

7.1 Progress seminar in Japan (manager class)

- クリチバ側の Manager class が参加した中間セミナーを日本で開催する。
 - クリチバ市の将来像を見据えたクリチバ南部開発計画、クリチバ型区画整理の方向性、これらのマスタープランへの位置づけなどについて議論。
 - 上記議論に関連した事業地区を視察
- ※日程は各選挙日程を考慮して設定する。

7.2 Progress seminar in Curitiba

- 7.1 同様にクリチバでも実施。
- 特に法制度を含むクリチバ型区画整理の提案に対して広く市民の声を聞く。

Study tour in Japan (20 people, 1 week)
専門家の Input は上記に含まれている。

8. クリチバの区画整理制度・技術体系

パイロットプロジェクト実施を想定したクリチバの区画整理制度・技術体系をマニュアルとしてまとめる。

想定されるマニュアルは下記の3種類であるが、実情に合わせてマニュアル構成を再考する。

(1) 技術マニュアル

(2) 事業実施マニュアル

(3) 法令マニュアル

- マニュアル策定作業の最初、中間、最後に JICA 専門家の投入を行う。
- マニュアル策定作業の最初にコロンビアでの研修、中間に日本での研修を実施する。
 - 1) コロンビア研修：コロンビアにおけるマニュアル研究
 - 2) 本邦研修：マニュアル作成の中間レビューとマニュアルに必要なインプットを日本側が提供。同時にパイロットプロジェクト着手の準備について意見交換。

6 JICA-Exs (3J, 2C, 1S)
(2 weeks)

6 JICA-Exs (3J, 2C, 1S)
(2 weeks)

Study tour in Colombia
(10 – 15 people, 1 week)

Study tour in Japan
(10 people, 2 weeks)

6 JICA-Exs (3J, 2C, 1S) (2 weeks)

9. 情報発信

プロジェクトの仕上げとして、対外的な発信を行う。

ツール作成、セミナーのログ等はアウトソースを活用する。

9.1 パンフレット等ツール作成

- 中南米にも発信するため、ポルトガル語、スペイン語及び英語で作成

9.2 インターナショナルセミナー（中南米諸国）

- 中南米諸国及びブラジル国内で区画整理・再開発手法に興味を持つ都市を対象。

9.3 ブラジル国内セミナー

- 上記インターナショナルセミナーに連続して実施。

7 JICA-Exs
(4J, 2C, 1S)
(2 weeks)

10. データベースの作成

- 本プロジェクトに関連するプレゼンテーションファイル、法律、テキスト等の資料をデータベース化する。
- 公開可能なものは世界中誰もがアクセスできるようにする。
- データベースは IPPUC のサーバーに置き、IPPUC の Web サイトからアクセスできるようにする。
- 必要な費用はプロジェクトで思弁する。

11. JICA へのレポートの提出

IPPUC は下記のレポートを JICA に提出する。

- (1) プログレスレポート（4 ヶ月ごと）
- (2) 年間モニタリングレポート

12. JICA 一般研修への参加

JICA 一般研修「Urban Development Course focusing on Land Readjustment」（毎年 5 月末から 7 月初めにかけて実施）に 2008 年より毎年 IPPUC 及び COHAB から 1 名が参加してきた（2011 年は除く）。今後も本コースへの参加枠を本プロジェクトのカウンターパート用に確保する。

Study Tour のまとめ

No.	対象	人数	場所と時期	期間	主な目的	内容
1	実務者	10名程度	コロンビ、7 2013.2	2週間	コロンビア型区画整理・再開発事業の理解	①初級者を対象とした視察 ※日本人 JICA 専門家も参加
2	マネージャークラス (MC)	10名程度	日本 2013.4	1週間	プロジェクトの内容と進め方、クリチバの将来像	①日本における代表的な区画整理・再開発事業の視察 ②本プロジェクトの進め方に関する日本側関係者との意見交換 (JICA、国交省、支援委員会、専門家)
3	実務者	10名程度	日本 2013.5	2週間	クリチバナ南部地区計画策定	①札幌圏都市計画区域マスタープランや札幌市長期総合計画等の総合計画の変遷 ②道央都市交通マスタープラン等に寄る都市交通体系の考え方 ③代表的ニュータウン及び工業団地
4	実務者	10名程度	日本 2013.12	2週間	区画整理・再開発事業の事例研究	①事業の都市計画的位置づけと計画策定の考え方 ②事業の発意から終了までの全体の流れ ③地権者の巻き込み方、関係構築
5	実務者	10名程度	コロンビ、7 2014.8	2週間	区画整理・再開発事業の事例研究	④事業施行者・地方政府・民間事業者との役割分担 ※コロンビアには日本人 JICA 専門家も参加
6	MC・実務者	20名程度	日本 2014.4	1週間	プロジェクトの中間レビュー	①中間セミナーを日本で開催し、クリチバ市の将来像を見据えたクリチバナ南部開発計画、クリチバ型区画整理の方向性などについて議論。 ②上記議論に関連した事業地区を視察
7	実務者	10名程度	日本 2014.11	2週間	区画整理パイロットプロジェクト検討	①パイロットプロジェクト事業化計画の検討結果について日本人専門家としてレビュー。 ②区画整理・再開発事業の事業計画策定の事例研究。 ③事業の構想・計画段階における地権者へのアプローチに関する事例研究。
8	実務者	10-15名程度	コロンビ、7 2015.3	1週間	クリチバの区画整理制度・技術体系	コロンビアにおけるマニュアル研究 ※日本人 JICA 専門家も参加
9	実務者	10名程度	日本 2015.6	2週間	クリチバの区画整理制度、技術体系	①マニュアル作成の中間レビュー ②マニュアルに必要なインプットを日本側が提供 ③パイロットプロジェクトの着手準備

Project Schedule

* 1, 2月及び7月には特別なスケジュールを入れない。2014年6月も同様。

	2012			2013			2014			2015						
	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
プロジェクト期間 (2013.2~2016.1)																
JOC会合						●										
0 プロジェクトの進め方																
0.1 トレーニングニーズサーベイ																
0.2 ワークプランの策定																
0.3 Workshop with JICA Experts																
0.4 高官Study Tour in Japan																
1 土地区画整理・都市再開発の基本知識																
1.1 Study tour in Colombia																
1.2 IPPUC seminar for beginners																
2 クリチバ市における地域計画																
2.1 広域圏計画に関する日本の事例研究																
2.2 広域圏計画の進め方と技術																
2.3 現況調査、将来ビジョンと戦略																
2.4 土地利用計画、交通計画、インフラ計画、 社会住宅建設計画																
3 区画整理・再開発事例研究/制度比較																
4 バイロットプロジェクト検討のための区画整理・再開 発研修																
4.1 研修テキスト、資料作成 (JICA Experts)																
4.2 研修実施																
5 区画整理バイロットプロジェクト検討																
5.1 候補地検討																
5.2 事業計画策定																
5.3 権利変換計画策定																
5.4 事業化調査 (FS)																
5.5 事業実施方策検討																
6 法制度検討																
6.1 事例研究																
6.2 区画整理一般法の検討																
6.3 事業法 (バイロットプロジェクト) の検討																
6.4 法制化準備																
7 中間レビュー																
7.1 Progress seminar in Japan (manager class)																
7.2 Progress seminar in Curitiba																
8 クリチバの区画整理制度・技術体系																
9 情報発信																
9.1 パンフレット等ツール作成																
9.2 ブラジル国内セミナー																
9.3 インターナショナルセミナー (中南米諸国)																
Report																
Progress Report																
Annual Monitoring Report																
▶ Dispatch JICA Experts to Curitiba (Japan, Colombia, San Paulo)																
■ Study tour in Colombia																
■ Study tour in Japan																

Summary of INPUT

JICA Experts					Man * week		
	Weeks	Japanese	Colombian	San Paulo	Japanese	Colombian	San Paulo
1	2013 April	2	1	1	4	2	2
2	2013 August	5			10	0	0
3	2013 November	5			10	0	0
4	2014 March	4	2	1	8	4	2
5	2014 May	3	2	1	6	4	2
6	2014 August	4	2	1	8	4	2
7	2014 December	3	2	1	6	4	2
8	2015 May	3	2	1	6	4	2
9	2015 September	3	2	1	6	4	2
10	2015 December	3	2	1	6	4	2
Total		20	15	8	70	30	16
In addition, textbook writing		2 months	3				

JICA Experts (Japanese)		日本人専門家の内訳						業務 (すべてに法制度検討が含まれる)	
	Weeks	Japanese	総括・法令 (木下)	都市計画	区画整理・ 再開発	土地利用 計画	交通計画		インフラ計 画
2	2013 April	2	1	1	1	1			
3	2013 August	5	1	1	1	1	1	1	
4	2013 November	5	1	1	1	1	1	1	
6	2014 March	4	1	1	1	1			1
7	2014 May	3	1	1	1	1			
8	2014 August	4	1	1	1	1	1		
9	2014 December	3	1	1	1	1			
10	2015 May	3	1	1	1	1			
11	2015 September	3	1	1	1	1			
12	2015 December	3	1	1	1	1			1
Total		20	10	8	8	4	3	2	2

Study tour in Japan

	Weeks	No. of participants
1	2013 April	10
2	2013 May	10
3	2013 December	10
4	2014 April	10
5	2014 November	10
6	2015 June	10

Study tour in Colombia

	Weeks	No. of participants
1	2013 February	10
2	2014 August	10
3	2015 March	10 - 15

Urban Redevelopment in Japan

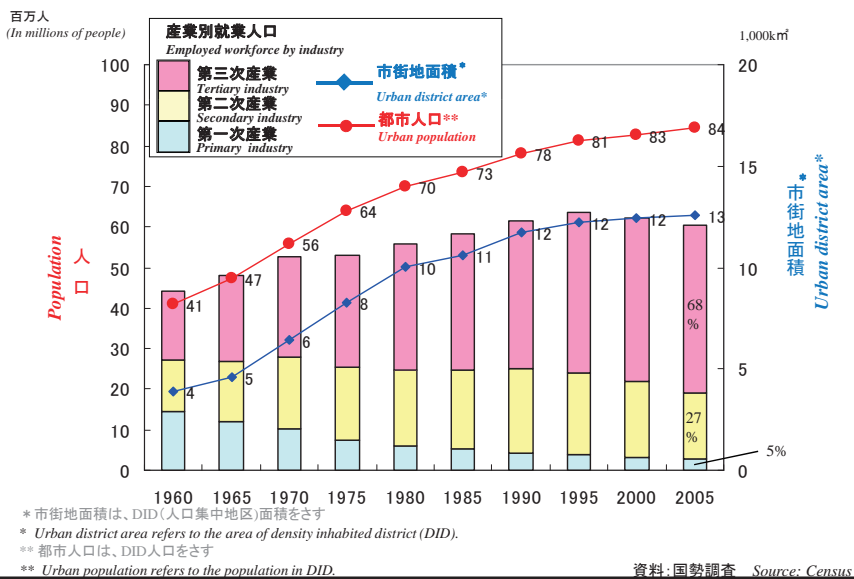
Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism
Urban Development and Improvement Division

Urban Redevelopment in Japan

- 1.都市再開発の歴史
- 2.都市計画体系(都市再開発方針等)
- 3.市街地再開発事業の概要

2

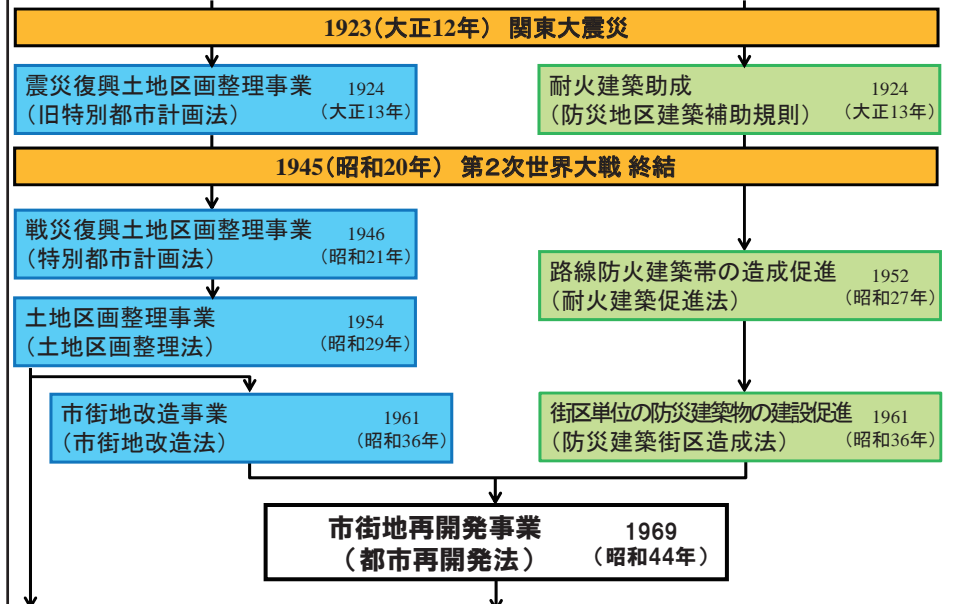
1. Changes in Japanese Industrial Structures and Growth in Cities



1. The History of Urban Redevelopment

<公共施設整備・面整備の流れ>

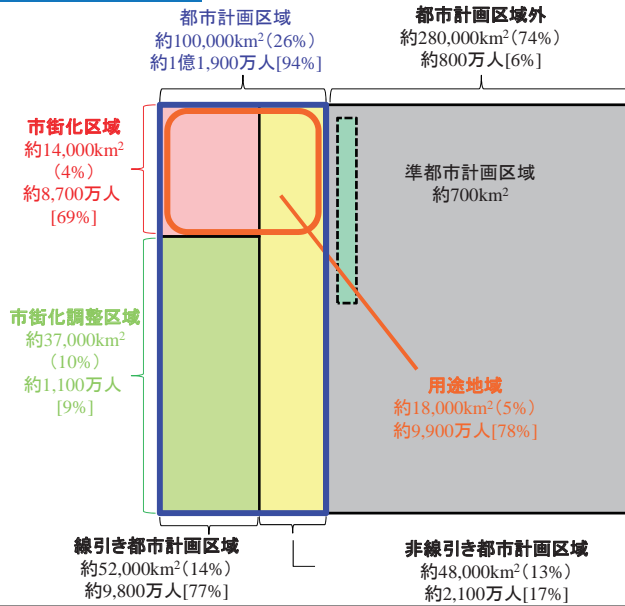
<都市防災・耐火建築促進の流れ>



2.The Structure of City Planning

日本の国土

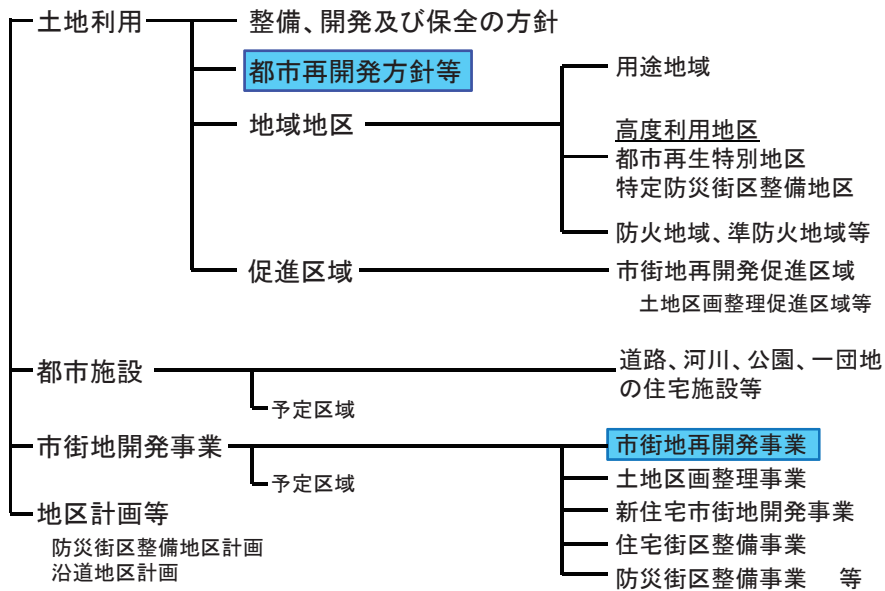
日本の国土：
約38万km²
日本の人口：
約1億2,700万人



凡例
(%): 国土面積割合
[%]: 人口割合

2.The Structure of City Planning

都市計画体系(都市計画区域)



2.The Structure of City Planning

都市再開発方針等

○都市再開発方針

(都市再開発法第2条の3)

○住宅市街地の開発整備の方針

(大都市地域における住宅および住宅地の供給の促進に関する特別措置法第3条の6)

○拠点業務市街地の開発整備の方針

(地方拠点都市地域の整備および産業業務施設の再配置の促進に関する法律第30条)

○防災街区整備方針

(密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律第3条)

2.The Structure of City Planning

Urban redevelopment policy

【創設】 1980 都市再開発法の改正により「都市再開発方針」の策定を位置づけ

・人口集中の特に著しい大都市に策定を義務づけ

→1998都市再開発法の改正

・上記以外の都市についても策定を義務づけ

【目的】 市街地における再開発の各種政策を長期的かつ総合的に体系づけたマスタープランであり、再開発の適正な誘導と計画的な推進を図ることを目的としている

都市再開発法第2条の3第1項第1号に定められた市街地

【定めるべき事項】

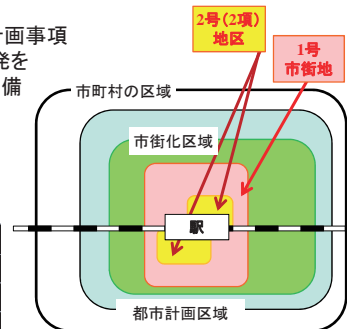
○計画的な再開発が必要な市街地(1号市街地)の区域及び計画事項

○1号市街地のうち、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区(2号地区又は2項地区)及び「整備又は開発の計画の概要」

【策定者】 都道府県

【策定状況(2012.3.31時点)】

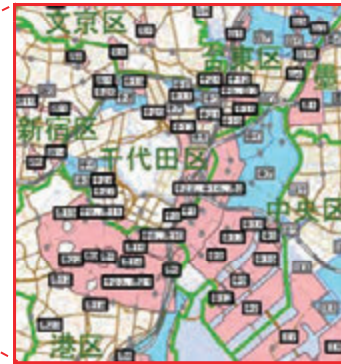
(all Japan)	Number of places	Area (km ²)
No.1 urban area	307	1,646
No.2 district	751	293
Section 2 district	185	34



2.The Structure of City Planning

【例】都市再開発方針

2号地区・誘導地区位置図(東京23区)



凡例	
2号地区	
誘導地区	

	area (km ²)
The 23 wards of Tokyo	613 (100%)
City planning area	613 (100%)
Urbanization promotion area	581 (95%)
No.2 district	150.7 (25%)

3.Urban Redevelopment Projects

既成市街地の整備手法

1.公共施設の整備 (街路事業、公園事業等)

事業前



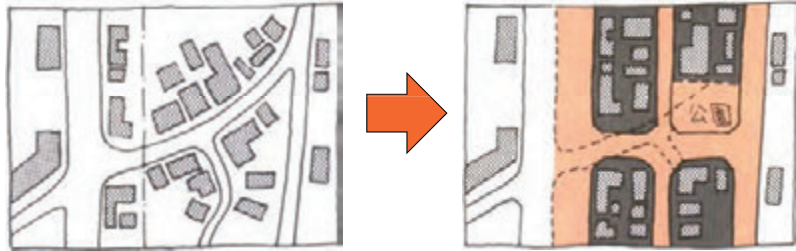
事業後



3.Urban Redevelopment Projects

既成市街地の整備手法

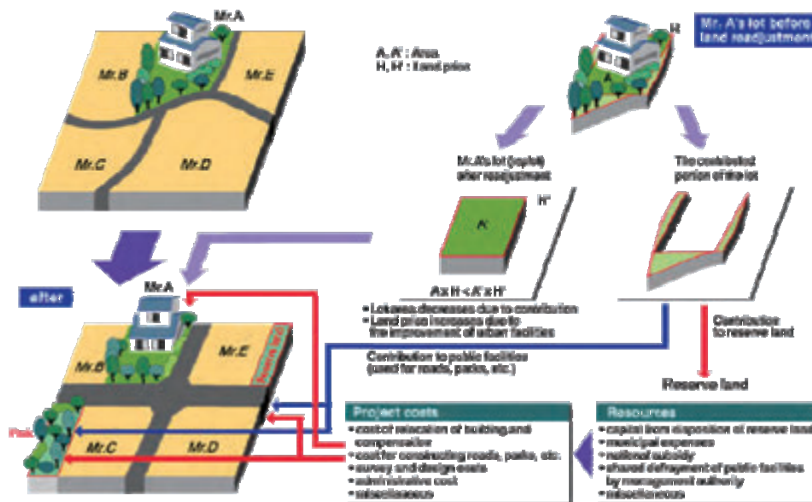
2.公共施設、建築敷地の整備 (土地区画整理事業)



3.Urban Redevelopment Projects

既成市街地の整備手法

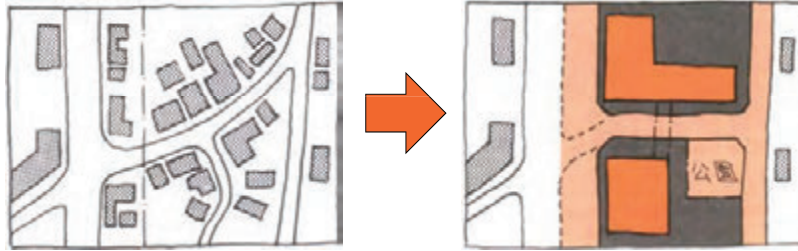
【土地区画整理事業】



3.Urban Redevelopment Projects

既成市街地の整備手法

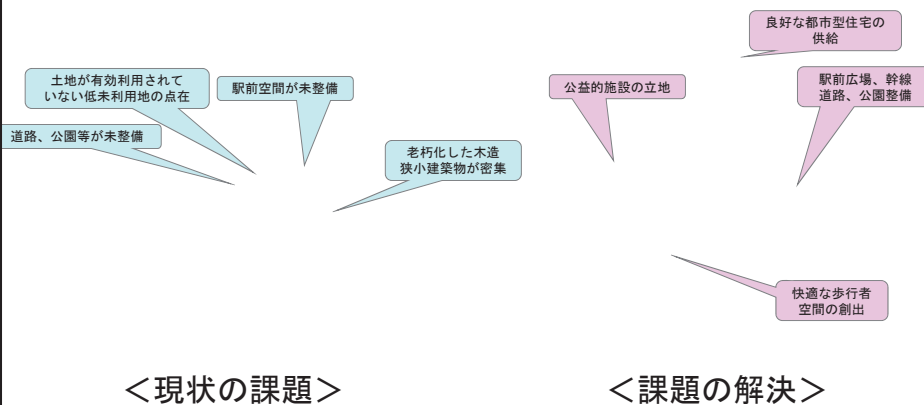
3.公共施設、建築敷地、建築物の整備 (市街地再開発事業)



3.Urban Redevelopment Projects

市街地再開発事業の目的

土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の
更新を図る (都市再開発法第1条)



3.Urban Redevelopment Projects

市街地再開発事業の特徴

1.権利変換手法の活用

権利変換手法は、従前の土地、建物の権利を新しく建てられた建物の床に置き換える手法であり、権利者は地区外に移転する必要がなく、住み続ける、あるいは商売を続けることが可能である。

2.事業費を回収するための保留床処分

新たに建設されたビルの床の一部は権利者が取得(権利床)することとなり、残りの床(保留床)を処分することにより事業費を賄う。

3.民間セクターの事業参画

施行者は地方公共団体や都市再生機構のような公的組織だけでなく、権利者による組合も認められている。民間デベロッパーは参加組合員等として事業に参画することが可能である。

3.Urban Redevelopment Projects

①事業要件 (都市再開発法)

1. 高度利用地区内であること (都市計画)
2. 耐火建築物の割合が概ね1/3以下であること
3. 土地の利用状況が著しく不健全であること
4. 高度利用を図ることが都市機能の更新に貢献すること

②施行者(都市再開発法)

1. 公的主体
(地方公共団体、都市再生機構等)
2. 民間主体
(個人、市街地再開発組合、再開発会社)

3.Urban Redevelopment Projects

③権利調整（都市再開発法）

・権利変換方式【第一種市街地再開発事業】

<施行者>

公的主体、民間主体

・管理処分方式(用地買収方式)【第二種】

<施行者>

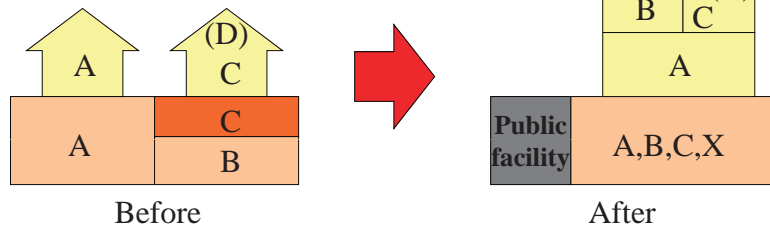
公的主体、再開発会社

17

3.Urban Redevelopment Projects

Right conversion system

- 土地所有者
- 借地権者/地上権設定者
- 建物所有者/床所有者
- 保留床



【Aさんの例】

従前

土地(单独所有)
建物(单独所有)

等価交換



従後

土地(共有)
建物(区分所有)

3.Urban Redevelopment Projects

事業効果

1.都市機能の改善効果

- ・公共施設整備面積
---- 従前の約1.6倍

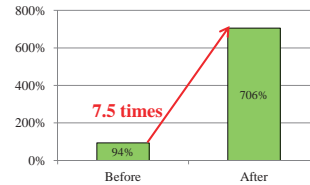
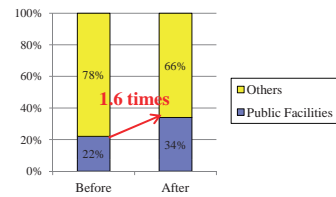
- ・土地の高度利用
---- 容積率が平均約 7.5 倍

2.防災性の向上

- ・耐火建築物割合 ---- 100%

3.都市型住宅供給

- ・1地区当たり平均 ---- 約 262戸



2006~2010完了地区の平均

3.Urban Redevelopment Projects

事業の支援システム

1.補助金制度

- ・建築物整備 (国1/3・地方公共団体1/3・施行者1/3)
- ・道路等整備 (国1/2・地方公共団体1/2)

2.融資制度

- ・国による無利子貸付
- ・住宅金融支援機構融資 等

3.税制の特例措置

- ・権利変換を受けた者／地区外転出者

3.Urban Redevelopment Projects

事業の平均像

事業によって整備された建築物の概要

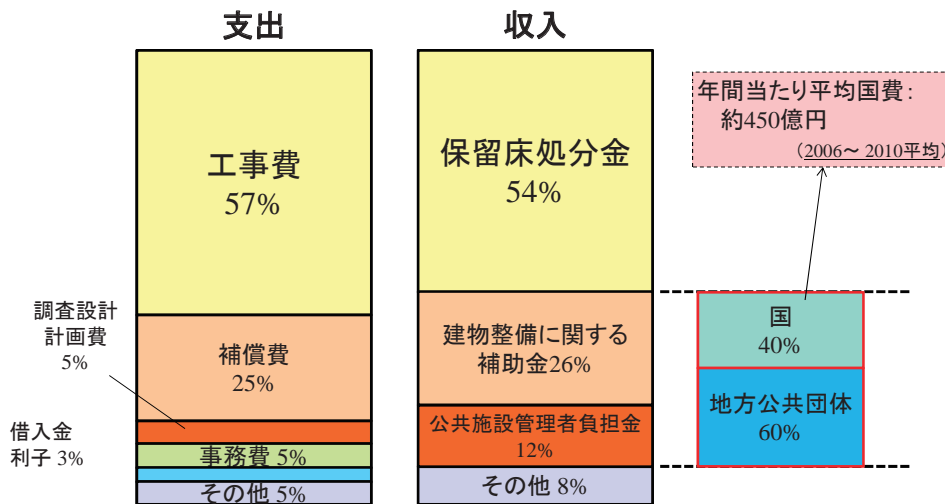
	平均
敷地面積	18,552m ²
建築面積	7,381m ²
延べ床面積	56,896m ²
建物階数	21.6階
建物棟数	2.4棟

2006～2010完了地区の平均

3.Urban Redevelopment Projects

事業の平均像

事業収支

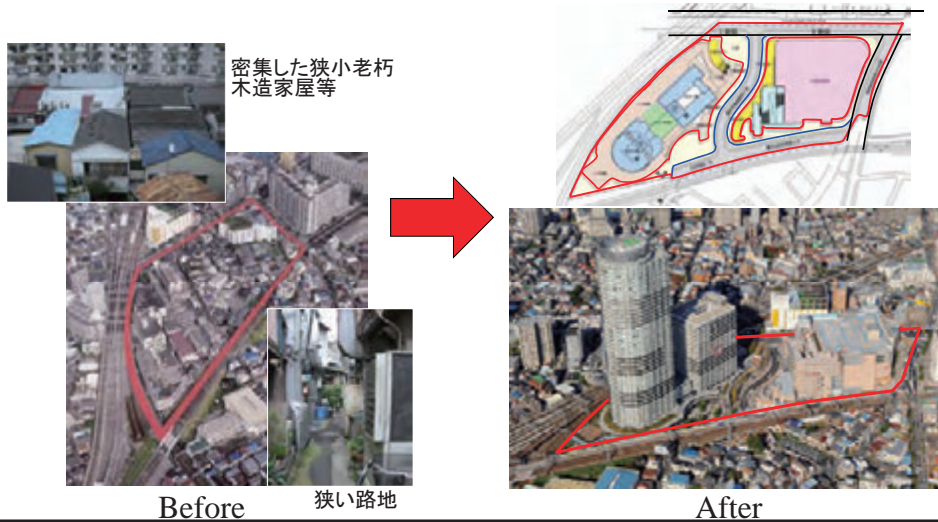


2007～2011完了地区の平均(都市所管事業)

3. Examples of URP

【防災性の向上】

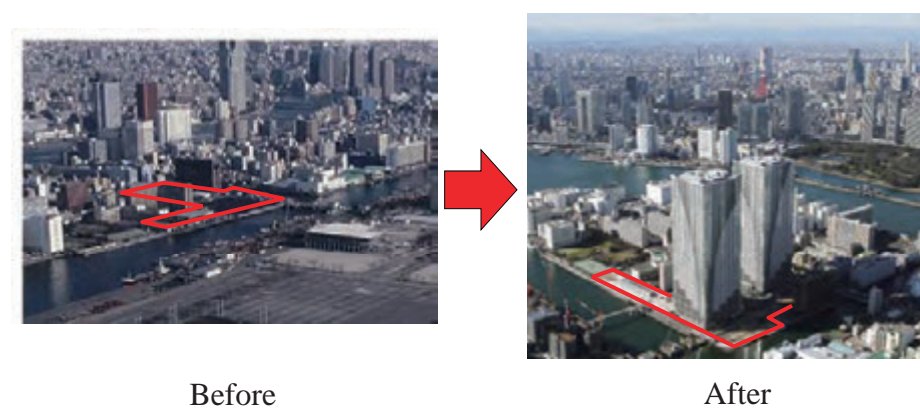
○曳舟駅前地区(東京都墨田区) 約2.8 ha



3. Examples of URP

【都市再生】

○勝どき六丁目地区(東京都中央区) 約4.5 ha



3. Examples of URP

【中心市街地の活性化】

○武蔵が辻第四地区(石川県金沢市) 約0.9 ha



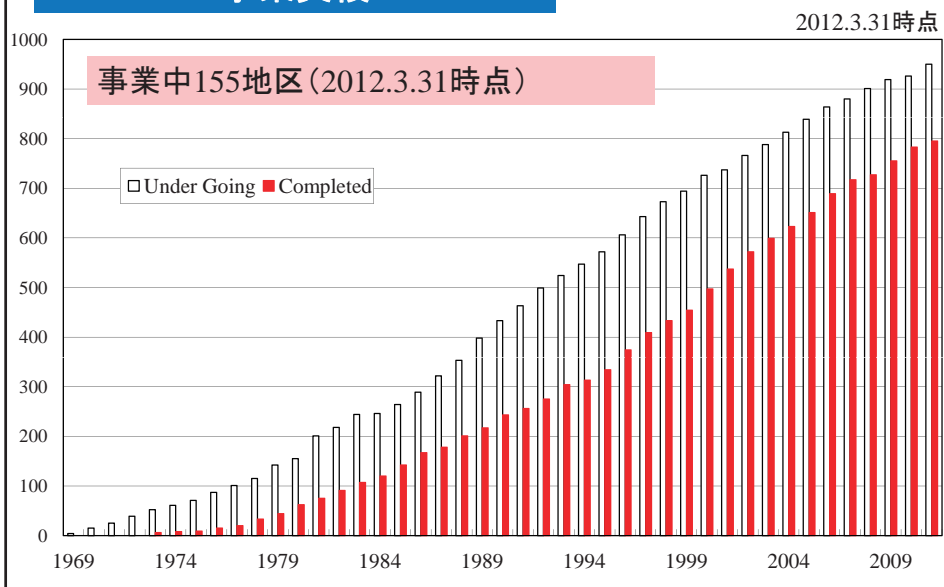
Before



After

3. Urban Redevelopment Projects

事業実績



3.Urban Redevelopment Projects

事業進捗別状況

2012.3.31時点

Executor	Completed		Right Conversion Plan Approved		Project Plan Approved		City Plan Approved		Total	
	Number of projects	Area [ha]	Number of projects	Area [ha]	Number of projects	Area [ha]	Number of projects	Area [ha]	Number of projects	Area [ha]
Local Municipality	126	411.54	14	76.49	4	8.96	3	2.68	147	499.67
Cooperative	467	517.17	50	62.35	16	18.25	44	48.10	577	645.87
Cooperation	5	7.49	4	8.78	0	0.00	1	0.74	10	17.01
Urban Renaissance Agency	47	91.49	3	8.82	0	0.00	0	0.00	50	100.31
Local Housing Supply Corporation	10	11.72	1	2.15	0	0.00	0	0.00	11	13.87
Individual	140	89.74	5	3.67	4	1.89	6	3.84	155	99.14
Total	795	1,129.15	77	162.26	24	29.10	54	55.36	950	1,375.87

Japanese Urban Renewal Law

2012

Yoji Kinoshita
JICA

目次(1)

- **第1部 市民社会における法律の基礎的原理**
- 1. 「公共」と「個人」の法的関係モデル—その歴史の変遷
- 2. 行政法の歴史的潮流
- **第2部 都市計画分野における法律制定の考え方**
- 1. 法律(行政法)で規定すべき事項は何か？
- 2. 都市計画分野で法律を制定する意義
- 3. ブラジルで土地区画整理法、都市再開発法を策定するとどうなるか？
- 4. 最低限、法律で規定すべき事項は何か？

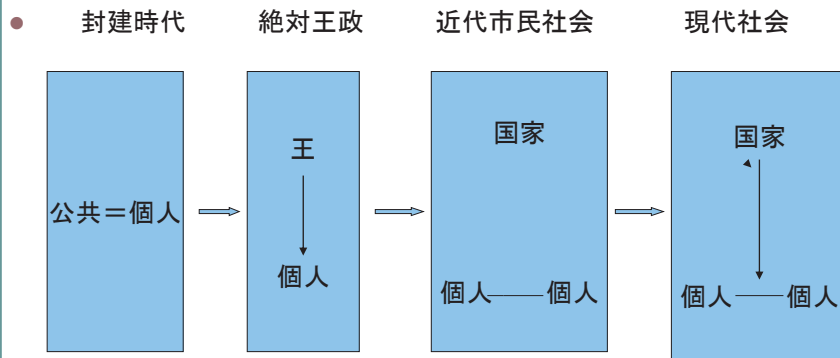
目次(2)

- **第3部 日本の都市再開発法の概要—土地区画整理法との比較**
 - 1. 都市再開発法の目次
 - 2. 土地区画整理法と都市再開発法の比較
- **第4部 私たちはどこから来てどこへ行くのか？**
 - 1. 土地区画整理の歴史的変遷とその使命
 - 2. 「公共」と「市民」の関係の再構築

第1部 市民社会における法律の基礎的原理

- 1. 「公共」と「個人」の法的関係モデル—その歴史的変遷
- 2. 行政法の歴史的潮流

1. 「公共」と「個人」の法的関係モデル—その歴史的変遷



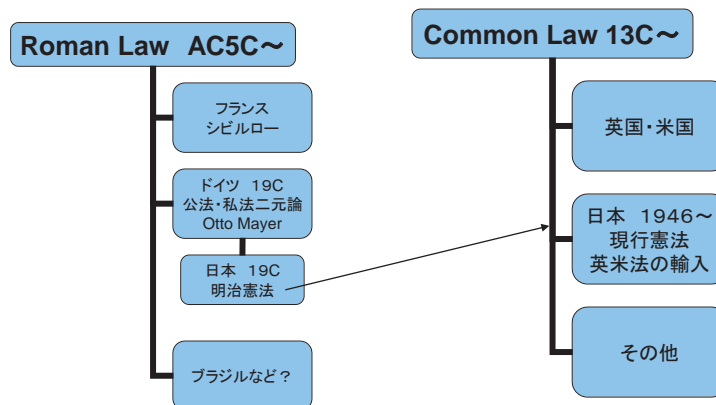
2. 行政法の歴史的潮流

- (ポイント)
- 世界的に、ローマ法系とコモンロー系の流れがあることを理解する
- 日本の行政法は、両者の影響を受けていることを理解する
- 日本の行政法は、現在でもドイツの伝統的行政法理論(公法・私法二元論)の影響が強い—立憲君主制が歴史的背景にある
- 公法・私法二分論では、政府と私人の関係を権力関係(上下関係)と考える—私人間の関係は対等と考えることとの対比

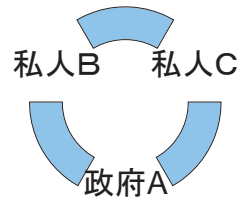
2. 行政法の歴史的潮流

- 日本では、行政処分に、本来的に強い法的効力が与えられる(換地処分、権利変換処分などの行政処分)
- 他方、シビルロー系やコモンロー系では、行政の行為に強い効力が与えられるのは、法律が特別に与えたからだと考える

ローマ法系とコモンロー系

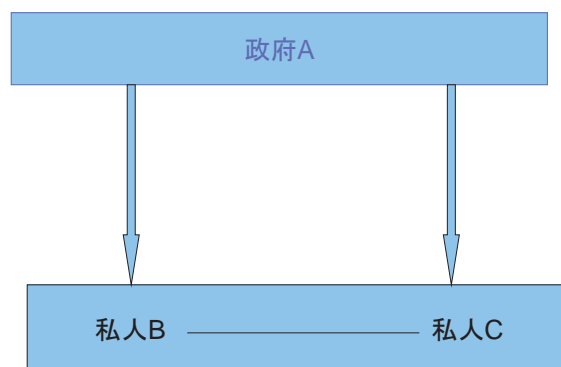


公法·私法一元論 Civil Law、Common Law



- $A > (B=C) + Lei$
- $A > (B+C) + Lei$

公法·私法二元論 $A > (B=C)$ $A > (B+C)$



私的自治の原則

- 私的自治の原則＝近代市民社会の基本ルール
- 個人の自由な意思に基づかない限り、個人は自由を制限されたり、財産権を制限されることはない
- 土地などの所有権は個人の意思に基づく当事者間の合意(契約など)がない限り他方の当事者に移転しない
- 土地区画整理における換地、都市再開発における権利変換も当事者の合意がない限り成立しないのが原則
- 日本の法律は、この原則に重大な例外を設けた→財産権の移転を行政処分による土地所有権の移転、権利変換として構成

日本における行政処分(行政行為)の法的位置付け

- 私人が行う法律行為と比較して、以下のような強い法的効力を有する
- ①政府の一方的な行為により権利が移転(もちろん、住民との間で十分な協議が行われる)
- ②無効な行為でも、裁判所で取消されるまでは有効と扱われる
- * “無効”と“取消し”の法的効力の違いに注意
- ③裁判所に訴えることができる期間が短期間に限定
- ④裁判所の力を借りることなく執行できる
- Q: ブラジルにおける行政処分の効力は?
- Q: 日本のような「行政処分」の概念がないとすれば、「換地」「権利変換」はどのように法律構成すべきか?

土地区画整理法、都市再開発法における行政処分

- 土地区画整理における”換地”＝換地処分(Art.103)＝行政処分
- 都市再開発における”権利変換”＝権利変換処分(ART.86)＝行政処分
- いずれも、政府の一方的行為により権利が移転
- →実際上は、権利者の合意が成立するが、法形式で行政処分形式をとることは別問題
- 私人間で行う換地、権利変換よりも強い法的効力が与えられる
- 私的自治の原則の例外→そのため、法律で詳細に私的自治の原則に対する例外規定が存在→日本の土地区画整理法、都市再開発法の理解が困難な大きな原因

第2部 都市計画分野における法律制定の考え方

- 1. 法律(行政法)で規定すべき事項は何か？
- 2. 都市計画分野で法律を制定する意義
- 3. ブラジルで土地区画整理法、都市再開発法を策定するとどうなるか？

1. 法律(行政法)で規定すべき事項は何か？

- (ポイント)
- 法律で規定すべき事項は何かにつき様々な考え方があることを理解する
- 日本では、伝統的に法律で**規定すべき事項を狭くとらえる傾向**がある
- 基本的には、**国民の自由を制限する場合にのみ法律が必要との考え方**—歴史的に税金の賦課に法律が必要との考え方から発展—**自由主義的原理**を重視

1. 法律(行政法)で規定すべき事項は何か？

- しかし、現在では、できるだけ広く行政活動には法律の根拠が必要との考え方が一般的に支持されている—**民主的原理**を重視
- 土地区画整理法は1954年に制定—伝統的な考え方で法律を構成→国民の財産権(土地)の変動に着目して法律を構成→「換地」を法律の構成要素の核とした
- 都市再開発法も同様→「権利変換」を法律の構成要素の核とした
- Q:ブラジルでは、どのような事項を法律で規定すべきと考えられているか？
- Q:「換地」「権利変換」を法律の構成要素の核としなければ、どのような法律構成を考えることができるか？

2. 都市計画で法律を制定する意義

- ①民主主義
- ・都市の住民が選挙で選んだ議員で構成する議会が決定＝住民自らが決定→民主主義の基本
- ②明確で公平なルール
- ・都市計画は都市住民の生活を規制→明確なルールを規定する必要→そのルールは住民に公平に適用される必要

2. 都市計画分野で法律を制定する意義

- ③安定的な都市事業実施
- ・法律がなければ1回限りで終わる危険→法律でルールを規定することにより、住民が安心して事業に参加できる→継続性の確保
- ④都市計画の知恵と経験のシステム化
- ・都市計画は経験工学→そのシステム化が法律の策定と考えることができる→創造的作業

3. ブラジルで土地区画整理法、都市再開発法を策定するとどうなるか？

- ブラジル: 日本のような行政処分の概念がない→私的自治の原則が基本となるべき
- ブラジル: 法律で規定すべき事項は、個人の権利を制限する事項に限定されない→広く公共的事項を法律で規定すべき
- ブラジル: 換地を法律のコアとしない+換地を行政処分形式にしない=都市計画の理念をベースに自由な立場で法律を構成できる
- 日本の法体系にこだわらず、ブラジルの法体系をベースにして考えるべき

4. 最低限、法律で規定すべき事項

- (一つの考え方)
- ①市の都市計画体系の中での土地区画整理、都市再開発の位置付け
- ②行政の関与形態
- ③事業実施手続
- ④土地、建物の権利者間の意思決定ルール
- ⑤その他の雑則規定
- Q: クリチバの土地区画整理法の原案(2012年作成)はどのように構成されていると考えるか？

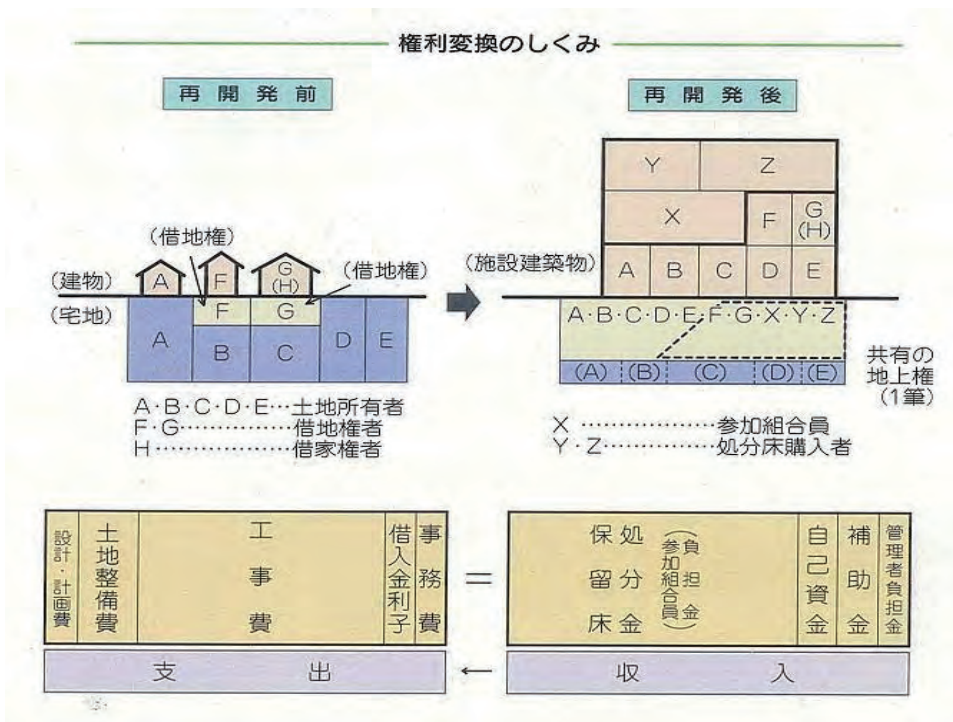
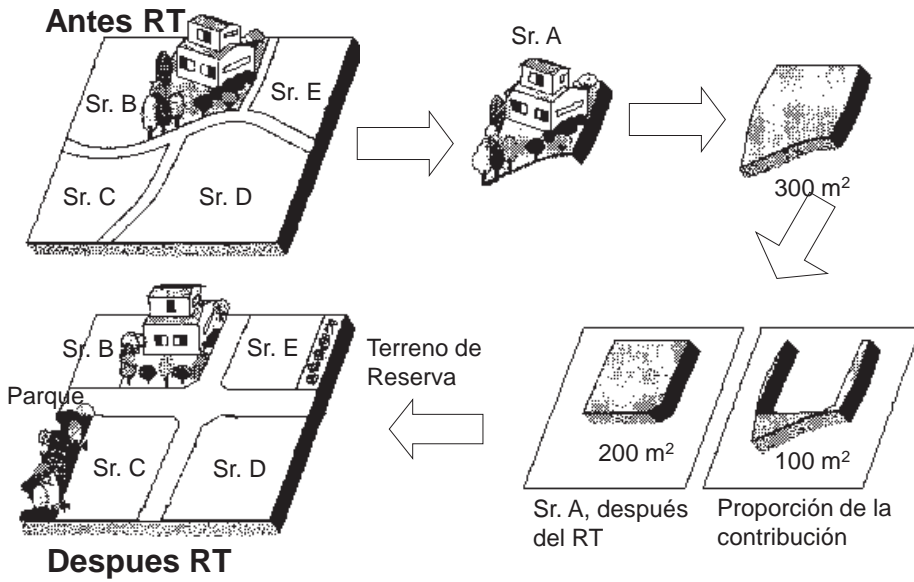
第3部 都市再開発法の概要＝土地 区画整理法との比較

- 1. 都市再開発法の目次
- 2. 土地区画整理法と都市再開発法の比較

1. 都市再開発法の目次

- 第1章 総則 1条～2条の3
- 第2章 施行者 7条の9～59条
- 第3章 第一種市街地再開発事業 60条～118条
- 第4章 第二種市街地再開発事業 118条の2～118条の30
- 第4章の2 土地区画整理事業との一体的施行に関する特則 118条の31, 32
- 第5章 費用の負担等 119条～123条
- 第6章 監督等 124条～129条
- 第7章 再開発事業の計画の認定 129条の2～129条の9
- 第8章 雑則 130条～139条の3
- 第9章 罰則 140条～149条

V. Kukaku Seiri



土地区画整理法と都市再開発法の目次の比較

- | | |
|-----------------|-------------------|
| ● (土地区画整理法)1954 | ● (都市再開発法) 1969 |
| ● 第1章 総則 | ● 第1章 総則 |
| ● 第2章 施行者 | ● 第2章 施行者 |
| ● 第3章 土地区画整理事業 | ● 第3章 第一種市街地再開発事業 |
| ● 第4章 費用の負担等 | ● 第4章 第二種市街地再開発事業 |
| ● 第5章 監督 | ● 第5章 費用の負担等 |
| ● 第6章 雑則 | ● 第6章 監督等 |
| ● 第7章 罰則 | ● 第7章 再開発事業の計画認定等 |
| | ● 第8章 雑則 |
| | ● 第9章 罰則 |

2. 土地区画整理法と都市再開発法の比較

- | | |
|-------------------------|-----------------------------|
| ● (土地区画整理法) | ● (都市再開発法) |
| ● 全体で146条 | ● 全体で149条 |
| ● 第1章 総則 | ● 第1章 総則 |
| ● ・目的(第1条) | ● ・目的(1条) |
| ● ・定義(2条) | ● ・定義(2条) |
| ● ・土地区画整理事業を施行できる主体(3条) | ● ・市街地再開発事業を施行できる主体(2条の2) |
| | ● ・市街地再開発事業を施行する区域(3条、3条の2) |

法律の目的(1条)

- (土地区画整理法)
- 健全な市街地の造成
- (都市再開発法)
- 都市における①土地の合理的かつ健全な高度利用と②都市機能の更新

用語の定義(2条)

- (土地区画整理法)
- 土地区画整理事業＝公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るために行われる土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更に関する事業
- その他7つの用語
- (都市再開発法)
- 市街地再開発事業＝市街地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るために行われる建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備に関する事業並びにこれに附随する事業
- 市街地再開発事業は、第一種と第二種に区分される
- その他12の用語

事業を施行できる主体(3条)

- (土地区画整理法)
 - 第3条＝事業施行主体を規定
 - ①土地の所有者、借地権者
 - ②都道府県
 - ③市町村
 - ④国土交通大臣(国の利害に重大な関係ある場合のみ)
 - ⑤都市再生機構
 - ⑥地方住宅供給公社
- (都市再開発法)
 - 第2条の2＝事業施行主体を既定
 - ①土地の所有者、借地権者
 - ②組合
 - ③株式会社
 - ④地方公共団体
 - ⑤都市再生機構
 - ⑥地方住宅供給公社

事業を施行できる区域

- (土地区画整理法)
 - 規定なし→都市計画区域内であればよい
- (都市再開発法)
 - 第3条＝第一種市街地再開発事業の施行区域を規定
 - ①市街地再開発促進区域
 - ②高度利用地区等＋低層建物＋災害に脆弱＋公共施設不十分等
 - 第3条の2＝第二種市街地再開発事業の施行区域を規定
 - ①第一種市街地再開発事業の要件を充たす区域
 - ②面積が0.5ヘクタール以上

土地区画整理法と都市再開発法の比較(第2章―事業実施主体)

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ● (土地区画整理法) ● 第2章:事業実施主体になるための要件を規定 ● ①個人施行者→規約、事業計画の承認等(4条~13条) ● ②土地区画整理組合→設立の認可、総会の意思決定手続、事業計画の承認等(14条~51条) ● ③都道府県、市町村→事業計画の承認、審議会の設置等(52条~65条) ● ④国土交通大臣→事業計画の決定等(66条~71条) ● ⑤都市再生機構→事業計画の認可、審議会の設置等(71条の2~71条の6) | <ul style="list-style-type: none"> ● (都市再開発法) ● 第2章:事業実施主体になるための要件を規定 ● ①個人施行者→規約、事業計画の承認等(7条の9~7条の20) ● ②市街地再開発組合→設立の認可、総会の意思決定手続、事業計画の承認等(8条~50条) ● ③再開発会社→事業計画の承認等(50条の2~50条の15) ● ④地方公共団体→事業計画の承認、審査会の設置等(51条~57条) ● ⑤都市再生機構→事業→計画の認可、審査会の設置等(58条~59条) |
|--|---|

土地区画整理法と都市再開発法の比較(第3章―事業実施の手続)

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ● (土地区画整理法) ● 第3章=土地区画整理事業について規定 | <ul style="list-style-type: none"> ● (都市再開発法) ● 第3章=第一種市街地再開発事業について規定 ● 「権利変換方式」の事業 ● →土地区画整理の「換地」と同じ原理 |
|---|---|

事業の通則(第3章第1節)

- (土地区画整理法)
- 第1節 通則
- ・測量、調査のための土地への立ち入り(72条)
- ・事業施行地区内での建築行為の制限(76条)
- ・その他
- (都市再開発法)
- 第1節 測量・調査等
- ・測量、調査のための土地への立ち入り(60条)
- ・事業施行地区内での建築行為の制限(66条)
- ・その他

換地、権利変換の手続(第3章第2節 ～)

- (土地区画整理法)
- ・換地計画の決定手続(86条)
- ・換地計画に定めるべき事項(87条)
- ・換地計画の公衆への閲覧
- ー2週間(88条)
- ・照応の原則Principio de correspondencia
- (89条)
- ・面積の適正化(91条～93条)
- ・保留地 Reserva(96条)
- ・換地の行政処分(103条)
- ・換地計画の変更手続(97条)
- ・清算(110条)
- ・仮換地の指定(98条)
- ・その他
- (都市再開発法)
- 第一種市街地再開発事業(権利変換方式)(第4章)
- ・権利変換計画決定の手続(72条)
- ・権利変換計画に定めるべき事項(73条)
- ・権利変換計画決定の基準(74条)
- ・担保権の登記手続(78条)
- ・面積の適正化(79条)
- ・権利変換計画の公衆への閲覧
- ー2週間(83条)
- ・市街地再開発審査会の議決手続(84条)
- ・権利変換の行政処分(86条)
- ・権利変換の登記(90条)
- ・清算(104条)
- ・その他

換地、権利変換の手續(続き)

- (土地区画整理法)
- (都市再開発法)
- 第二種市街地再開発事業
- 「全面買収方式」の事業
- 土地区画整理法にはない形態の事業
- 防災等の緊急性の高い事業で実施される
- 所有者による事業者への申出(118条の2)
- その他

土地区画整理法と都市再開発法の比較(費用負担)

- 費用の負担等(第4章)
- 費用の負担等(第5章)
- 原則=事業施行者負担(118条)
- 原則=事業施行者負担(119条)
- 例外
- 例外
- ①国、地方公共団体の負担(118条、119条)
- ①地方公共団体の負担(120条)
- ②公共施設管理者の負担(120条)
- ②公共施設管理者の負担(121条)
- ③国の補助金(121条)
- ③国、地方公共団体の補助金(122条)
- ④国、地方公共団体の融資支援(123条)

土地区画整理法と都市再開発法の比較(監督)

- (土地区画整理法)
- 第5章＝監督
- ①国→都道府県、市町村、都市再生機構に対する報告、資料の要求(123条)
- ②都道府県→個人施行者、組合に対する監督(124条、125条)
- ③国→都道府県、市町村、都市再生機構に対する違法行為の是正要求(126条)
- (都市再開発法)
- 第6章＝監督
- ①国→都道府県、市町村、都市再生機構に対する報告、資料の要求(124条)
- ②都道府県→個人施行者、組合、再開発会社(124条の2、125条、125条の2)
- ③国→組合都道府県、市町村、都市再生機構に対する違法行為の是正要求(126条)

簡易な手続による事業

- (土地区画整理法)
- (都市再開発法)
- 第7章 再開発事業の計画の認定
- 簡易な手続による再開発事業→民間活力を誘導
- 都市計画決定を経なくても、都道府県知事の認定を受ければ税制の優遇措置等を受けることができる

土地区画整理法と都市再開発法の比較(雑則)

- (土地区画整理法)
- (都市再開発法)
- 第6章＝雑則
- 第8章＝雑則

土地区画整理法と都市再開発法の比較(罰則)

- (土地区画整理法)
- (都市再開発法)
- 第7章＝罰則
- 第9章＝罰則

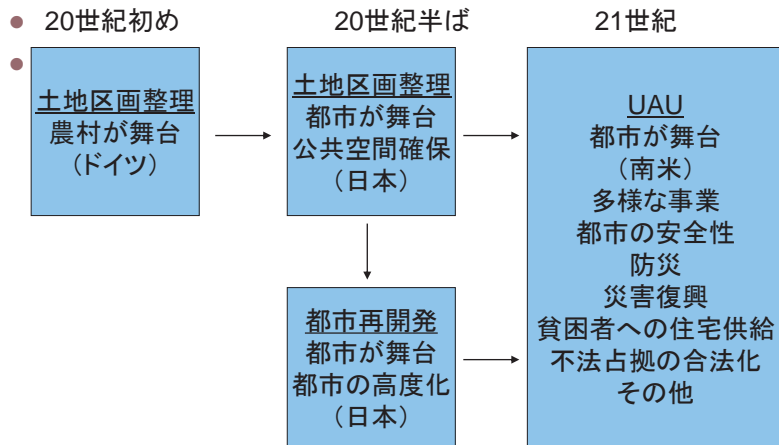
土地区画整理法と都市再開発法の比較(まとめ)

	土地区画整理	都市再開発
目的	健全な市街地の造成	①都市における土地の合理的かつ健全な高度利用 ②都市機能の更新
事業の方式	1種類＝換地方式	2種類 ①権利変換方式(第一種市街地再開発事業)→換地方式と同じ原理 ②全面買収方式(第二種市街地再開発事業)
メカニズム	土地→土地	土地→建物の床+敷地の共有権
事業実施主体	①個人施行者②土地区画整理組合③都道府県、市町村④国土交通大臣⑤都市再生機構	①個人施行者②市街地再開発組合③再開発会社④地方公共団体⑤都市再生機構⑥地方住宅供給公社
事業実施区域	都市計画区域内	都市計画区域内の高度利用地区等で一定の要件を充たす区域内

第4部 私たちはどこから来てどこへ行くのか

- 1. 土地区画整理の歴史的変遷とその使命
- 2. 「公共」と「市民」の関係の再構築

1. 土地区画整理の歴史的変遷とその使命



2. 「公共」と「市民」の関係の再構築

- (1) 市場メカニズムとの関係
- ・土地区画整理、都市再開発 = 市場の「見えざる手」(Adam Smith)の活用
- (2) 公共財の位置付け
- ・土地の特性
- ・都市の安全性
- (3) 社会問題への対応
- ・貧困層への住宅供給の重要性
- (4) ブラジルのモデルから南米全体のモデルへ

Muito Obrigado



モンゴルにおける 都市再開発制度整備事例

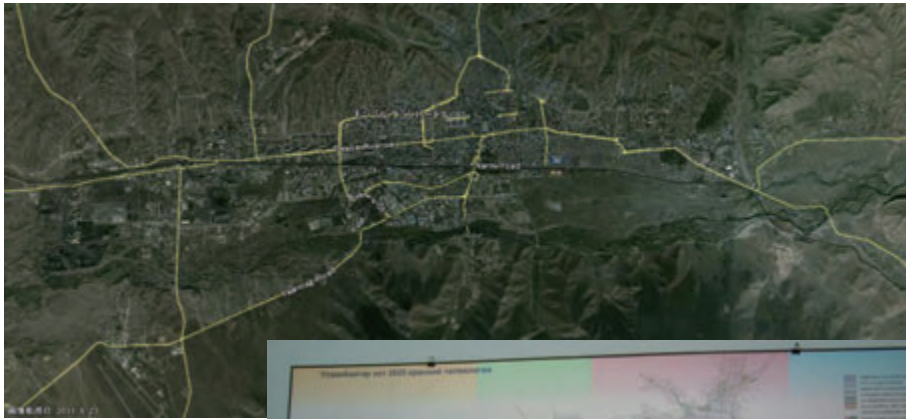
December 2012

OCHI TAKEO
JICA



Ulaanbaatarの状況

2





June 2006



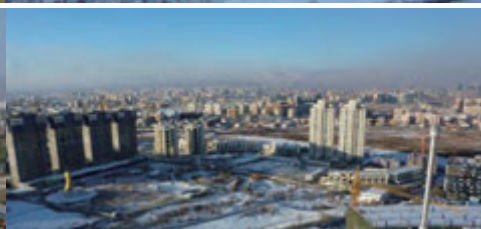
February 2009



June 2010



November 2012





Urban Redevelopmentのコンセプト

9

Urban Redevelopment Projectのタイプ

■ アプローチ

1. 日本の土地区画整理・都市再開発手法をベースに提案。
⇒ 日本型土地区画整理事業＋日本型都市再開発事業
2. モンゴルの法体系、状況に合わせて改変。

■ 主な事業タイプ

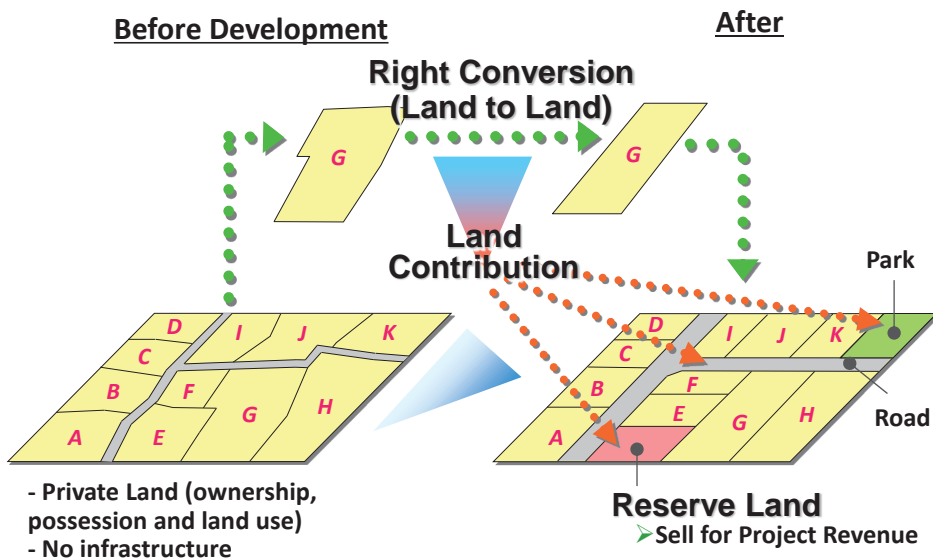
1. Ger地域の土地区画整理事業
2. Ger地域の再開発事業(アパート化)
3. 1、2のミックス
4. 老朽化アパートの建て替え

10

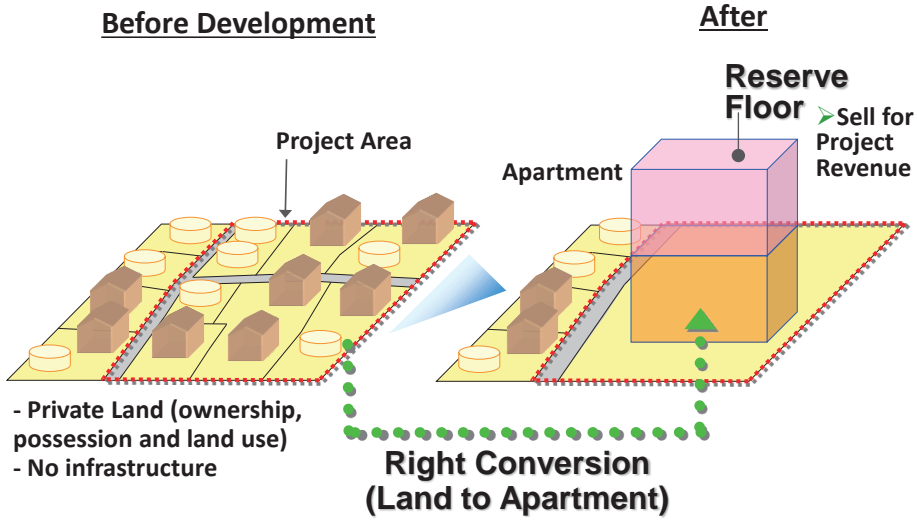
Urban Redevelopment Projectのタイプ



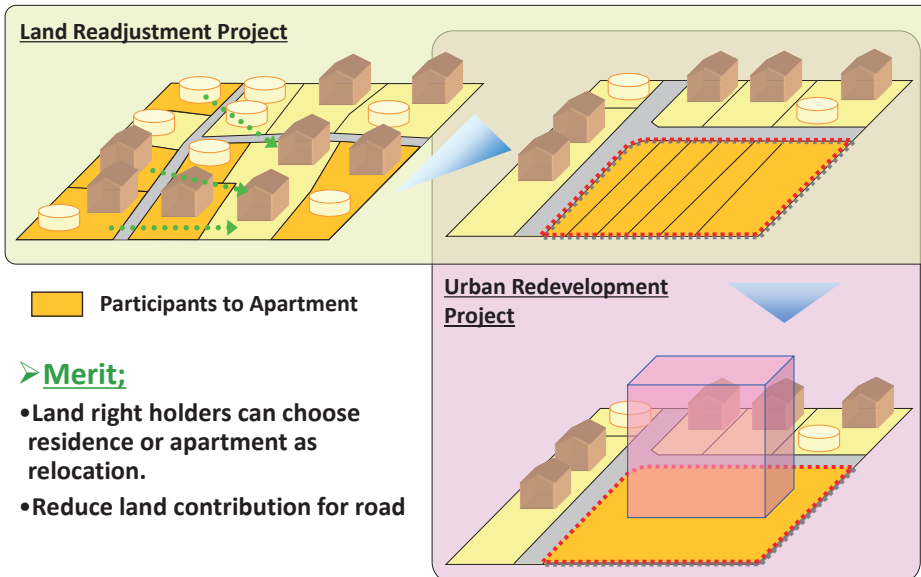
Ger地域の土地区画整理事業



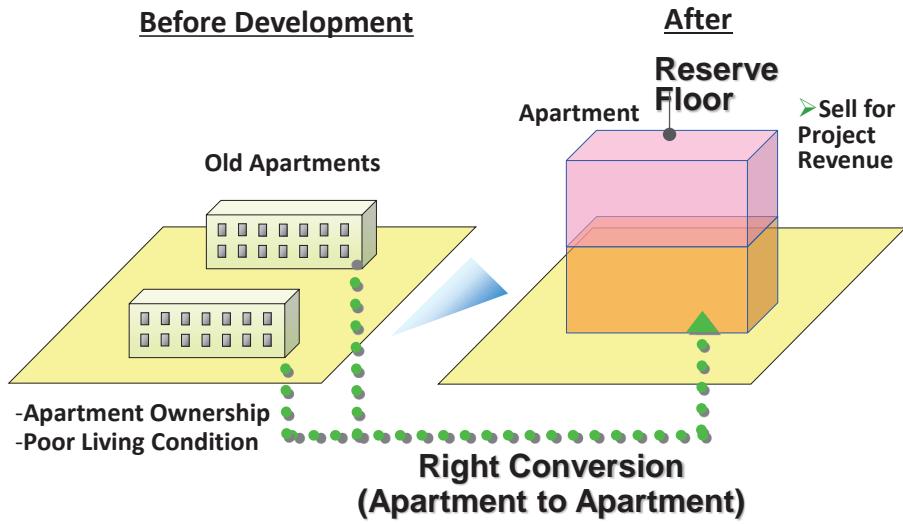
Ger地域の再開発事業(アパート化)



Ger地域の土地区画整理事業+再開発事業

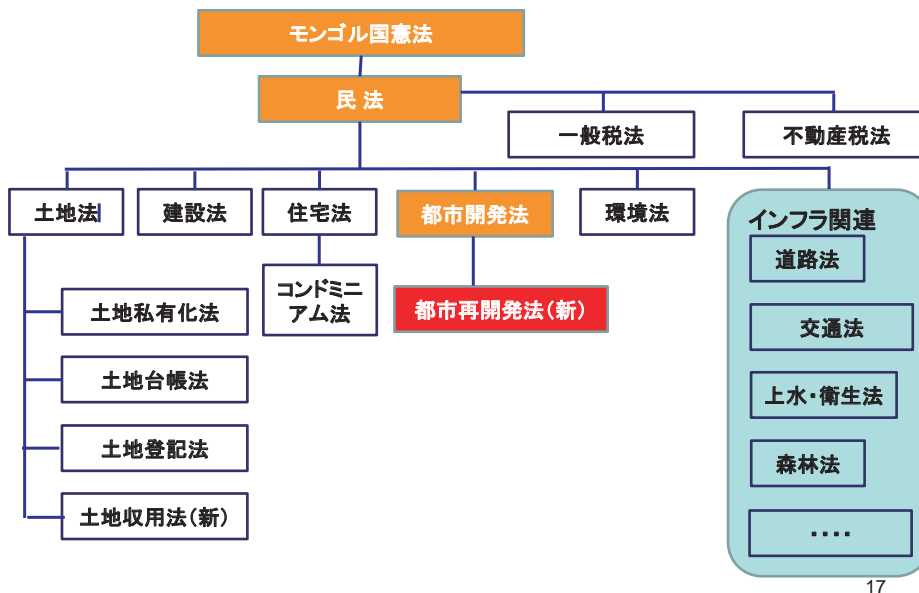


老朽化アパートの建て替え



Draft Law on Urban Redevelopment

Law on Urban Redevelopmentの位置づけ



17

4. 最低限、法律で規定すべき事項

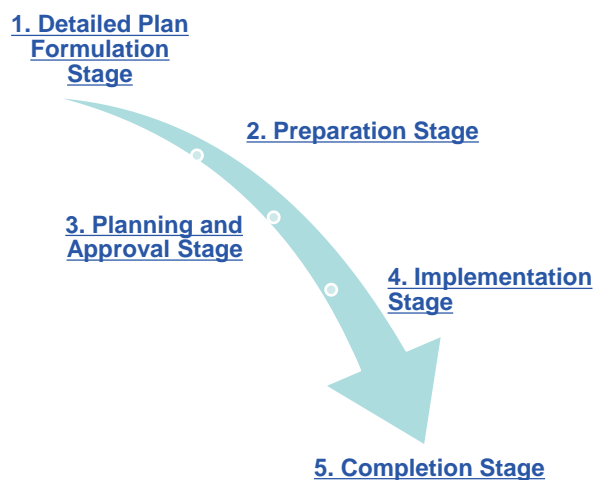
- (一つの考え方)
- ①市の都市計画体系の中での土地区画整理、都市再開発の位置付け
- ②行政の関与形態
- ③事業実施手続
- ④土地、建物の権利者間の意思決定ルール
- ⑤その他の雑則規定
- Q: クリチバの土地区画整理法の原案(2012年作成)はどのように構成されていると考えるか?

Draft Law on Urban Redevelopmentの構成

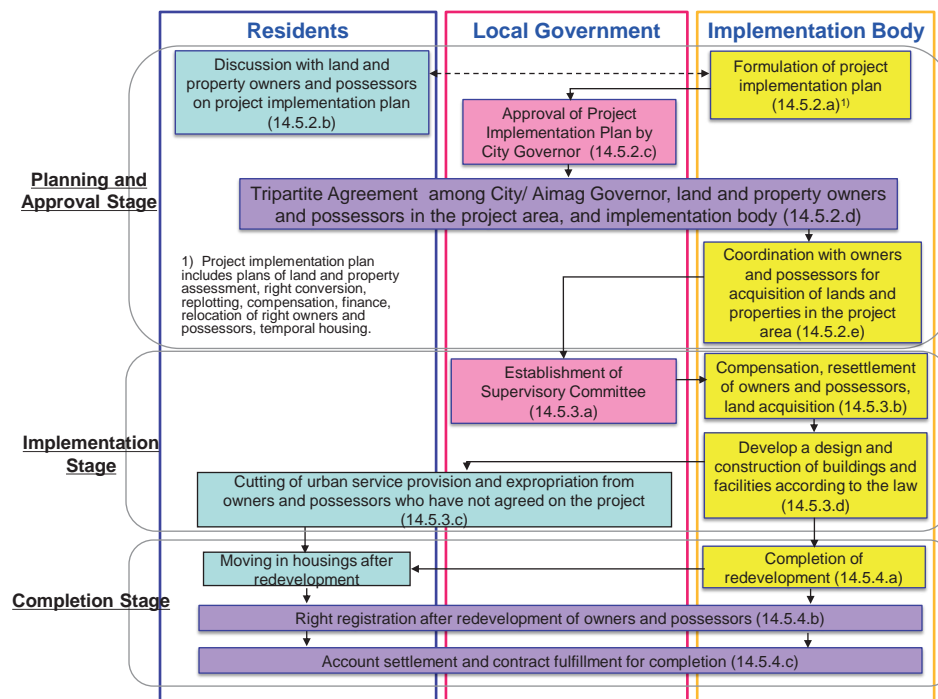
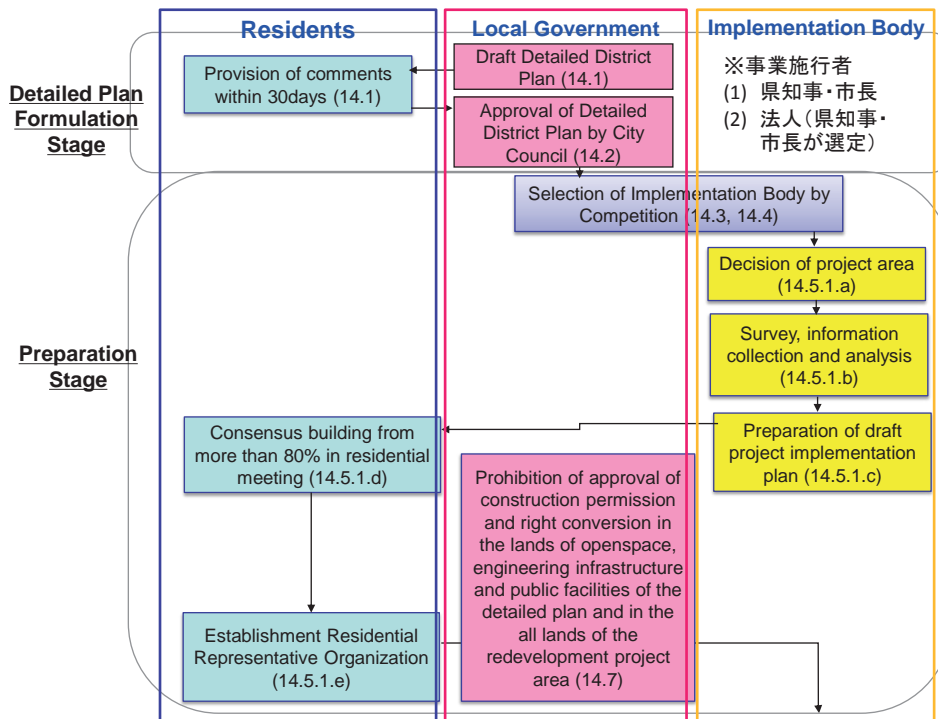
- 第1章 総則(第1条～4条)
都市再開発に関する基本方針(4条)
- 第2章 都市再開発に関する政府及び地方行政機関の権限
(第5条～11条)
- 第3章 都市再開発事業及びその施行(第12条～22条)
事業の種類(12条)、施行者(13条)、都市再開発事業のプロセス(14条)
- 第4章 事業参加者の責任・義務(第23条～25条)
県知事・権利者・施行者の三者協定(25条)
- 第5章 施行地区内の不動産及びその権利変換(第26条)
- 第6章 監督体制(第27条)
- 第7章 強制収用(第28条)
- 第8章 罰則(第29条～30条)

19

Urban Redevelopment事業のプロセス



20



三者契約

■ Draft Law on Urban Redevelopment第25条

1. 事業実施にあたって、(a)県知事、(b)土地及び不動産所有者・占有者及び(c)施行者が三者契約を締結する。
2. 三者の責任・義務、県知事が認可した事業計画及び認可予定の権利変換計画に従って事業を実施すること、補償金額とその支払い方法等が三者契約で取り決められる。

事業計画の内容

- (1) 事業施行予定区域
- (2) 土地利用計画
- (3) 各種施設整備計画
- (4) 事業資金計画
- (5) 事業施行スケジュール など

23

権利変換のタイプ

事業タイプ	事業定義	権利変換のタイプ	
ゲル地区土地区画整理事業	ゲル地区におけるインフラ整備、住環境改善を目的とした、換地手法による土地の配置換えを伴う事業（区画整理と再開発の一体事業を含む）	土地→土地	1.1 土地所有権→土地所有権
			1.2 土地占有権→土地占有権
			1.3 土地使用権→土地使用権
		土地→アパート（再開発を含む場合）	1.4 土地所有権→アパート所有権
			1.5 土地占有権→アパート所有権
			1.6 土地使用権→アパート所有権
		土地→金銭	1.7 土地所有権→補償金（権利買取り）
			1.8 土地占有権→補償金（権利買取り）
			1.9 土地使用権→補償金（権利買取り）
ゲル地区再開発事業	ゲル地区におけるインフラ整備、住環境改善、建物更新を目的とした、権利変換手法によるアパート建設を伴う事業	土地→アパート	2.1 土地所有権→アパート所有権
			2.2 土地占有権→アパート所有権
			2.3 土地使用権→アパート所有権
		土地→金銭	2.4 土地所有権→補償金（権利買取り）
			2.5 土地占有権→補償金（権利買取り）
			2.6 土地使用権→補償金（権利買取り）
老朽アパート建替え事業	老朽アパートの改善、更新を目的とした、建築物の補修または権利変換による建替えを伴う事業	アパート→アパート	3.1 アパート所有権→アパート所有権
		アパート→金銭	3.2 アパート所有権→補償金（権利買取り）

Source: MUGCUP Team

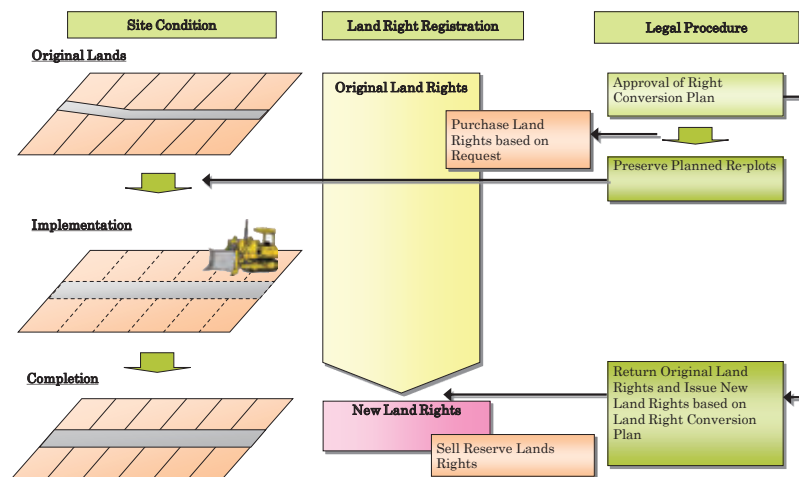
権利保全のしくみ

事業タイプ	権利保全の仕組み
ゲル地区土地 区画整理事業	事業認可後、権利変換計画の承認を得た後、工事および権利変換を実施する。 権利の買取りは、権利変換計画認可後、速やかに実施する。 事業実施中、既存の登記とそれに対応する権利変換計画が権利の法的担保となる。 工事完了後、権利変換計画に基づき、登記の変更を行う。
ゲル地区再開 発事業	
老朽建築物建 替え事業	事業認可後、権利変換計画の承認を得た後、既存のアパート権利の滅失、権利の買取りを行う。その後、建設工事を実施する。 事業実施中、権利換計画が権利の法的担保となる。 工事完了後、権利変換計画に基づき、新たなアパート権利を取得する。

Source: MUGCUP Team

権利変換の流れ 1

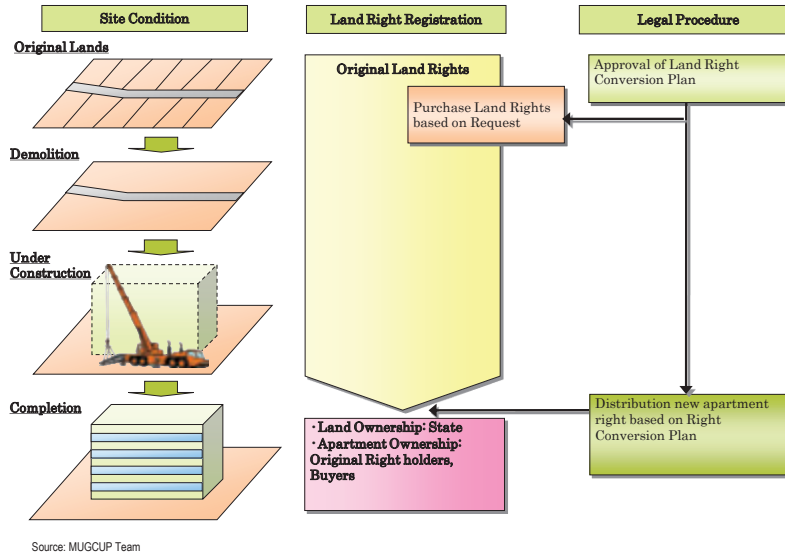
1. ゲル地区土地区画整理事業



Source: MUGCUP Team

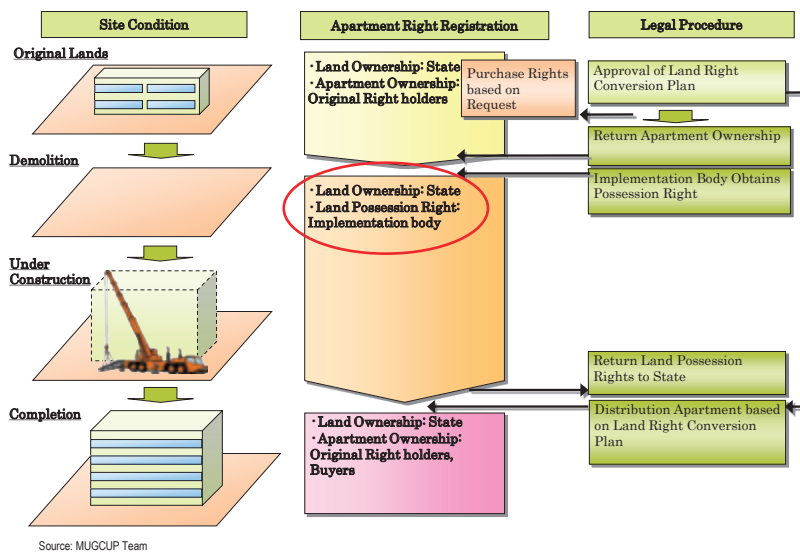
権利変換の流れ 2

2. ゲル地区再開発事業



権利変換の流れ 3

3. 老朽化アパート建て替え事業



END

