

標題：タイ王国 土地区画整理事業での自立的発展のための Supporting Center の設立支援

氏名（所属）竹内 一生：大阪府 富田林事務所 地域支援企画課、◎堺 広範：大阪府

八尾土木事務所 建設課、金城 昌幸：（公財）大阪府都市整備推進センター

1. はじめに

タイ王国への土地区画整理事業の技術移転は、1980年代の後半から国際協力機構（JICA）の専門家派遣から始まり、今年度その一区切りを迎えたところである。その中で、2007.7～2009.11 間「土地区画整理促進プロジェクト」での長期専門家、2010.11、2012.12 の「土地区画整理システム自立的発展及び普及プロジェクト」での短期専門家としての技術移転活動の中から報告する。

2-1. タイ王国の現状

日本貿易振興機構（JETRO）の資料では、面積は約 51 千 km² で日本の約 1.4 倍。人口は約 6,600 万人（2013 年：タイ内務省）で日本の約半分。首都バンコクの人口は約 828 万人（2013 年：タイ内務省）と都市部の一極集中傾向にある。また、2013 年の基礎的経済指標として、実質 GDP 成長率は 2.9%、1 人あたりの GDP は 5,674 ドルでこの 10 年間で約 2.3 倍も増え急成長している。さらに、輸出額は 2,295 億ドル（対日輸出額 222 億ドル）輸入額は 2,476 億ドル（対日輸出額 362 億ドル）、在留邦人数約 5 万人（外務省「海外在留邦人数調査統計」）日系企業進出数 1,546 社と経済的に日本との結びつきは強い。

著しい経済発展にあわせ急激な都市化が進んでいるが、その反面、首都周辺と地方部との経済格差やバンコク及び周辺での交通渋滞、大気汚染などの様々な社会問題が顕著化している。この中、都市問題解決の 1 つの手段として土地区画整理事業がタイで普及している。

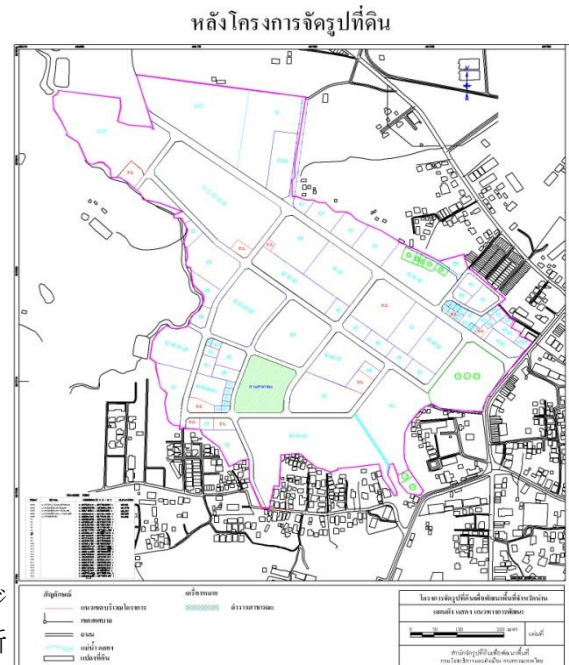
2-2. タイ王国での区画整理事業

これまでにタイ区画整理事業を行うための制度が内務省公共事業・都市計画局で構築され、2004 年 12 月にタイ土地区画整理法が公布された。その後、事業を進めるために必要な政令・省令・規則等が整備されていった。

2008 年 5 月にタイで初めての事業認可を行ったタイ北部のナーン地区では、2009 年 3 月に内務省、地方自治体、地権者等で起工式を行った。



(上) ナーン地区上空から (左) ナーン地区設計図



この結果、2014 年 2 月現在、タイ全土でパイロットプロジェクトとして 10 地区の事業が進められてきて、3 地区では新しい土地登記証が発給されたと聞いている。

（2014.3 まで JICA プロジェクトの専門家として赴任されていた UR 都市再生機構の澤田氏より）

2-3. タイ区画整理事業の概要

現在事業中地区において地区面積は大きいところは約 50ha だが、平均的な地区面積は 20ha 程度で、区画数が約 100 筆、地権者数が約 50 人である。事業期間は、約 4～5 年程度と短い。合算減歩率は 30%以下が大半、増進率は約 1.5～2 程度であり、事業費の一部を国等からの補助金に頼らなければならない状況である。

事業費収入の内訳としては、国・県・市からの補助金、保留地処分金、内務省公共事業都市計画局からの区画整理基金などから構成されるのが通常である。国からの補助金は地区の都市計画道路や幹線道路の整備に充当され、県や市からの補助金は区画道路やインフラ整備等にあてられる。

収入(単位：百万 B)		支出(単位：百万 B)		<ナーン区画整理事業>(2011.12 現在) 施行者：公共団体、地区面積：46.88ha、施行期間：2008.5～2012.9、区画数：123 区画、地権者数：67 人、減歩率：20%、増進率：1.75、総事業費：185 百万 B 地区概要：ナーン市街地の少し郊外の場所で、都市化拡大に向けた未利用地開発。中心地と郊外の都市計画道路を結ぶ都市計画道路を区域内に計画し、その道路周辺に住宅や商等の土地利用を計画している。事業認可から換地先の決定等における地権者交渉については、地元有力者が取りまとめ、スムーズに進んでいた。また、地区全体で、保留地販売に協力してもらえる地元民間企業の誘致にも協力的であった。
国	35	都計・幹線道路費	35	
県	35	区画道路費	69	
市	21.5	上下水費	59	
保留地	63.5	公園費	8	
基金	30	造成費	14	
計	185	計	185	

2-4. タイ区画整理事業の特徴

タイ区画整理事業は日本の区画整理法を手本にしているため、基本的な考え方や仕組みは同じであるが、既存法律との整合性や文化習慣の違いから独自の点もいくつかある。

まず、日本の区画整理との大きな違いは仮換地指定がないこと。タイ土地区画整理法にも仮換地指定及び土地の使用収益停止の規定がない。そのため、基本的には新しい土地の権利証が発行されれば、建築物監督法（日本の建築基準法に相当）に基づいて建物が建築できることになる。この方法の理由の1つとしては、事業期間が日本の区画整理事業のような長期間となる事を想定していないことが考えられる。

次に、県区画整理委員会（地方公共団体が施行者の場合の認可権者）が換地計画を承認すれば、道路工事等が未完成でも宅地の境界杭さえ設置されれば、土地の権利証が発行されることです。その結果、既存の建築物監督法との関係から、土地の権利証があれば、未接道でも建物が建築出来ることになるが現状である。



ナーン地区先行建築



ヤラー地区都計道路建設

2-5. タイ区画整理事業の促進方策

土地区画整理法を所管する内務省公共事業都市計画局は、直接、都市計画道路や幹線道路の建設費を補助するとともに、同局内に区画整理基金事務局を設け、基金として事業費の一部を補助したり、地方公共団体等に事業費の借入れを行ったり、区画整理事業の促進を図っている。現在の基金額は約 7,200 万 B と少額だが来年度予算に約 10 億 B を要求していると聞いている。

3. 課題と考察

3-1 地方公共団体の財政難

内務省公共事業都市計画局は、事業促進のため事業費の一部を補助した結果、都市計画道路や幹線道路の工事は進んでいるが、地方公共団体からの事業費が用意できず、区画道路工事やインフラ整備が進まないまま、土地

の権利証が発行され、一部の建築が行われている。地方公共団体が予算を確保できない理由には厳しい財政事情があると考えられる。2010年の赴任時に、ランパン県の財政状態を調査した。(タイ統計局データ)

<ランパン県>(2008.10.1~2009.9.30)

面積：12,534km²、人口：782,152人、人口密度：62人/km²

歳入額：434百万B、歳出額：409百万B[そのうち公共事業への歳出額34百万B(8.4%)]

ランパン区画整理事業費：46百万B

上記からわかるように、区画整理事業費は、1年間の県の公共事業予算を上回っており、事業への予算配当が非常に難しいと考えられる。実際、2011年市の予算は配分されず、地元銀行からの融資を受け入れるための協議を開始していた。

また、日本では区画整理事業完了後にある税収効果について、タイの地方公共団体に入る税の種類や額についても調査した。(タイ統計局資料)

<地方税の種類>

- ・土地建物税：土地または建物を所有する人がその土地または建物を使って利益を上げた場合に納める税。(年合計賃貸料の12%程度)
- ・地方振興税：土地を所有する権利者と私有地ではない土地に占有的に住んでいる権利者が納める税。(用途に関係なく面積に対して課税、1haあたり5B程度と極少)

以上の地方税のうち市への歳入額は、一般会計として全体の約1%程度にしかすぎず、日本のような事業完了後の固定資産税や都市計画税の増収は見込めない。

よって、事業早期完成にあたっては、地方公共団体が内務省公共事業都市計画局が所管する区画整理基金を借入れることが重要となる。

3-2 地方公共団体の技術力不足

1980年代の後半からJICA等がタイ国内務省職員を対象に区画整理の技術移転を行い、それと同時に内務省職員が積極的に地方公共団体に講習会などを開催して技術の普及を行っているが、地方自治体職員の技術力は不十分であり、区画整理事業が促進しない理由の1つになっていると考える。2011年に内務省公共事業都市計画局は、年5回の講習会及びトレーニングを実施しているが、地方自治体での都市計画事業担当者は平均1名で通常業務を行いながら、区画整理事業のサポートを行っているのが実態である。



講習会風景



4. 技術的提案

4-1 大阪府都市整備推進センターの役割紹介

2011年の赴任時に、大阪府下の組合区画整理事業における組合の運営や技術支援、関係者間の合意形成、事業化検討パートナー方式による組合事業のリスクヘッジやエリアマネジメントなど、事業全体のマネジメントを専門的・技術的な立場から総合的な支援を行っている大阪府都市整備推進センターの役割を紹介した。

その際、バンコク都都市計画課は、都内に組合施行地区の認可を及び事業運営のサポート業務を抱えていたため(ラマ9道路地区)、非常に興味を持っていた。

4-2 (仮称) Supporting Center の設置提案

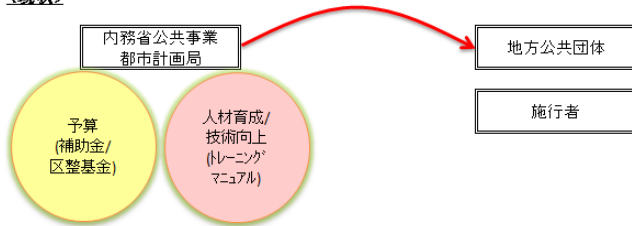
2011 年の赴任時には、内務省公共事業都市計画局が、補助金予算の確保、区画整理基金の運用、地方公共団体等へのトレーニング研修の企画の全ての業務を行っていたが、将来タイで区画整理事業が広域にまた自立的に普及していくためには、換地等の区画整理の技術や人、事業資金の支援機能を独立した機関（仮称）Supporting Center（以降 SC と称す）を設立するべきだと提案した。

具体的には、SC は事業主体や地方公共団体、民間企業等に区画整理事業促進のためのアドバイスを行い、マニュアル等を整え技術の向上に寄与するとともに、事業費の貸付け支援を行う。

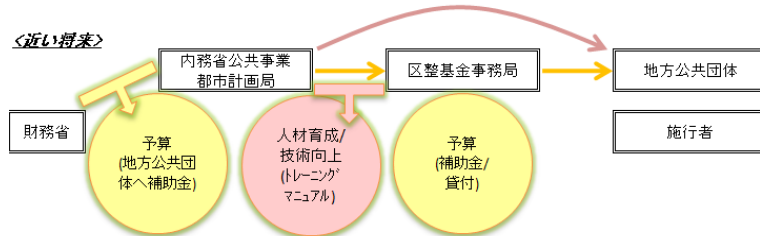
この区画整理事業への貸付け費は、国や区画整理基金事務局、民間企業から融資や寄付をもらう。

さらに、SC は国や地方公共団体、民間企業から派遣職員を受け入れ、区画整理の研究開発を進め技術の向上を常に図る。必要であればこの派遣に、日本の財団法人や民間企業、シニアボランティア等からの支援もできると考える。

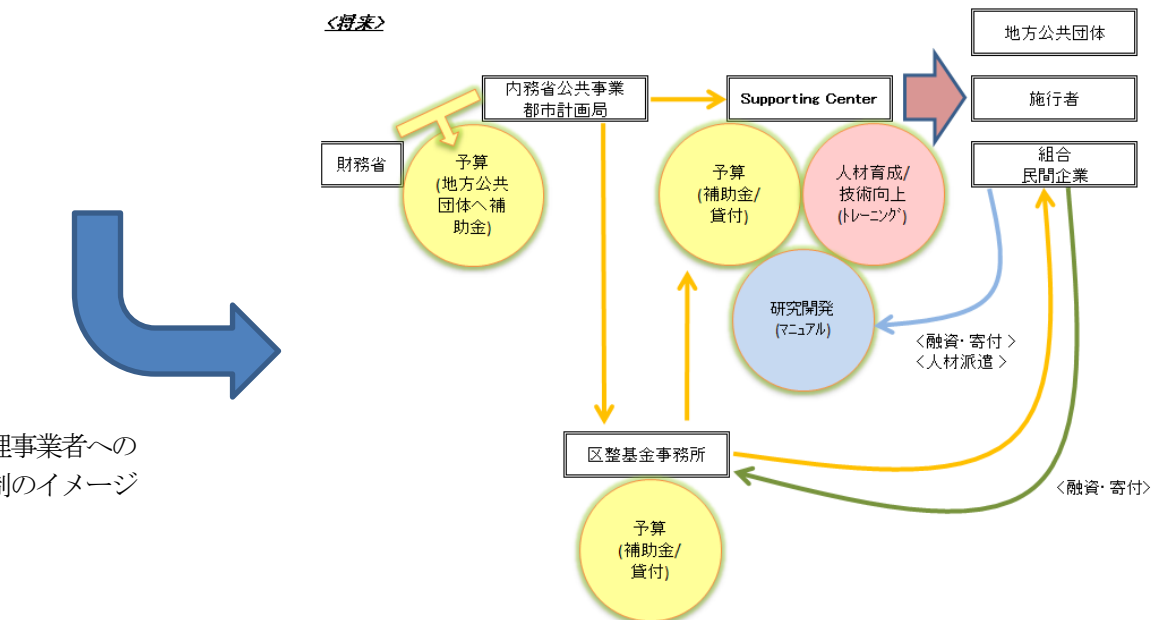
〈現状〉



〈近い将来〉



〈将来〉



区画整理事業者への支援体制のイメージ

5. 成果と今後の展望

2011 年の赴任時には、内務省公共事業都市計画局からの補助金の採択基準や優先順位の算定方法などは未整備であり、また区画整理基金運用のための規則が委員会での最終承認が未決定であった。

しかし 2012 年、規則が可決し、2013 年区画整理基金事務局が正式に発足した。2014 年事務局はナラティワート市へ約 1900 万 B の貸付けを行うと聞いている。

区画整理事業者への支援体制については、上図の近い将来の形を進行中であり、区画整理技術・人・資金支援機能を独立した機関 SC の設立までには至っていない。しかし、これからは、バンコク近郊で鉄道整備と連携した都市開発計画に対し、官民協力による区画整理事業手法が検討されている中で、事業を自立発展させるためには、身近で継続的なサポートができる組織 SC が必要であると考えます。