

標題 タイ土地区画整理の自立的発展と将来展望

氏名（所属） 澤田俊作（独立行政法人 都市再生機構）

はじめに

タイへ都市開発分野の技術協力が開始されたのが 1987 年である。内務省公共事業都市計画局（DPT）、バンコク首都圏庁（BMA）への JICA 専門家派遣に始まり、1999 年からはプロジェクト方式技術協力が開始された。投入された日本人長期専門家は 26 名、短期専門家 70 名以上、また、受け入れた研修生は 100 名を超える。これら専門家による技術協力の結果、タイでは土地区画整理制度の構築が進み、2014 年 3 月現在、タイ全土において事業認可数が 19 件に達した。本稿は、2014 年 3 月をもって終了したタイ土地区画整理への技術協力の成果と将来展望について述べるものである。

1. 土地区画整理制度

タイ土地区画整理を一言で表すと「ハーフメイドの区画整理」と言えるのではないだろうか。日本のフルスペックなものとは異なり、地権者の意向、関係機関の方針を踏まえて基盤整備を優先順位の高いところから進めるものである。以下にタイ土地区画整理の特徴を述べる。

(1) 法制度

① 土地区画整理法

タイ土地区画整理の根幹を成すタイ土地区画整理法（以下法と呼ぶ）は、日本の技術協力の開始から 17 年後の 2004 年 12 月に公布された。全 89 条から成り、日本の法に比べコンパクトになっている。また、法を補足する政省令規則で必要なものは 2012 年までに制定され、法制度の整備は完了している。

日本の土地区画整理との大きな違いは仮換地指定がないことである。また、土地の使用収益停止・開始の規定もないため、使用収益開始は原則換地の登記後となる。

② 土地区画整理推進体制

土地区画整理を推進する体制は図-1 に示すとおりで、土地区画整理の重要事項を決定する中央委員会、事業認可権者である県委員会（バンコク都内の案件については BMA 委員会）、土地区画整理基金を管理運営する委員会および施行者となっている。なお、図-1 の施行者③④は、現在のところ定められていない。

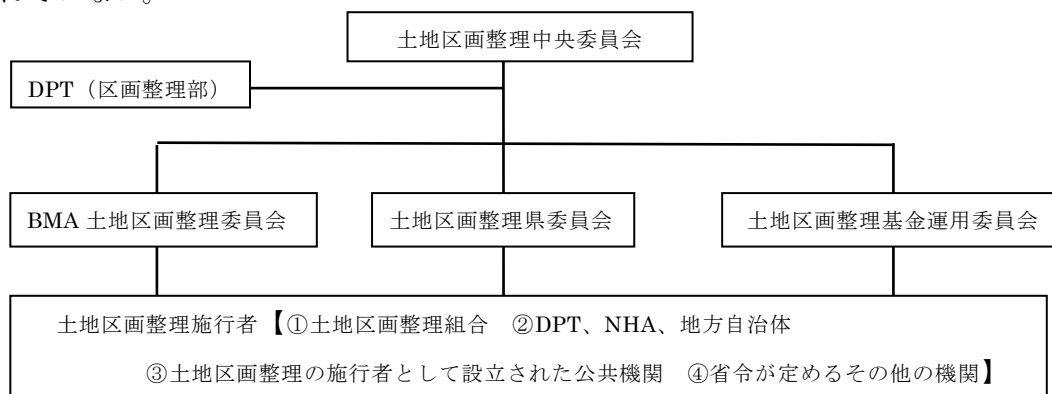


図-1 タイ土地区画整理の組織

(2) 財政制度

① 土地区画整理事業費と財源

事業費は、大きく分けて国費、地方費、保留地処分金で構成されている。国費は主に都市計画道路本体工事に充当され、その他はすべて地方費および保留地処分金で賄われている。国の予算は表-1のとおり着実に増加している。DPTは2016年までにタイ全県で土地区画整理によって都市計画道路整備に着手することを決定し、そのための予算として2015年度(2014年10月1日～2015年9月30日)は5億8千万バーツを要望している。これは2012年度予算の10倍、2014年度予算の2倍以上の伸びとなる。

一方、地方自治体の財政規模は極めて小さく事業費負担は容易ではなことから、自治体が事業費の借り入れ、補助金を受けるための財源として土地区画整理基金がDPTに設置された。現在基金の予算が7200万バーツ(約2.3億円:1バーツ3.3円で換算)と小額なためDPTは2015年度予算に10億バーツを要望している。なお、2013年9月、基金から補助金、貸付金、合計2100万バーツの拠出がタイ南部ナラティワート地区で承認された(図-2参照)。

表-1 土地区画整理予算の推移

タイ会計年度	2012	2013	2014	2015
DPT 予算 (百万バーツ)	11,295	16,122	18,498	24,511
区画整理部予算 (百万バーツ)	49 (0.4%)	70 (0.4%)	206 (1.1%)	582 (2%)

※ () は DPT 予算に占める区画整理部予算の比率

②財源の多様化

DPT 予算に加え、基金による財政支援によって必要な財源は充実してきてはいるが、地方自治体の財源不足を補うには十分とは言えず、政府の支援策が早急に求められる。具体には内務省地方自治促進局などの地方自治の促進を所管する部局の支援がカギとなる。

また、地元自治体の事業費負担意欲を高めるためにはインセンティブが不可欠となる。区画道路は都市計画道路とは異なり地区住民を対象とするコミュニティ道路であるため、受益者負担の考えが強く働く。そのため、地元自治体が工事費を負担する理由に乏しく、議会の予算承認が難しいことが整備の進まない要因ともなっている。地元自治体が区画整理事業に参加するインセンティブとして、開発利益を直接受けることができる固定資産税(地方税)の導入は是非とも必要である。

(3) 技術制度

土地評価、換地設計などの技術移転は2000年頃から本格的に始まり、技術指針・要領などが日本人専門家によって数多く提案された。DPT 区画整理部はこれら指針類をパイロット地区で運用し、そこから得られた知識・経験を体系的に整理し、2014年3月、技術マニュアルに取りまとめた。

マニュアルでは事業計画について、事業期間を2～5年、地区面積9.6～48ha、減歩率20%を標準とすること、また、基盤整備にあたっては重要度を考慮して、区画道路の整備水準を下げるなど事業費の縮減に努めることなどを定めている。また、換地設計については路線価の算定で、受益施設に寺院を加え、その他施設の影響距離限度(S)をほぼ日本の標準の50%程度に短縮しているなど独自の基準を定めている。

2. 事業の実施状況

2008 年、タイ北部ナーン県でタイ土地区画整理第 1 号が事業認可された。その後認可地区は順次増え、2014 年 3 月末現在 19 地区に達した（図-2 参照）。先に述べたとおり、地方自治体の財源不足のため、都市計画道路以外のインフラ整備は遅れているものの先進 3 地区では、工事未完了ではあるが換地の登記を先行して実施し、使用収益を開始している地区もある。

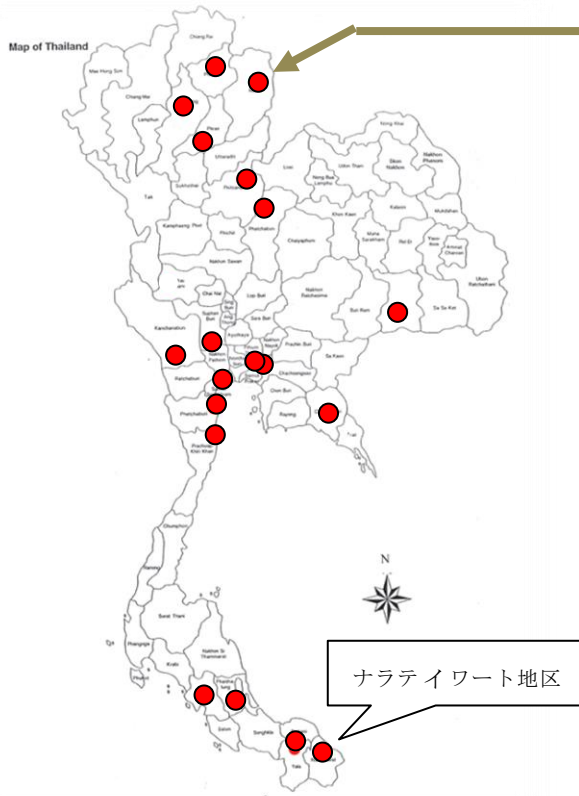


図-2 事業認可地区位置図
(2014 年 3 月)



ナーン地区全景

「中央の都市計画道路のみ完成」



都市計画道路沿いの独立住宅

3. 今後の展望と期待

従来タイでは、行政が民有地で都市開発を行うことは制度上制限されていたため、都市開発は民間デベロッパーに任されていた。土地区画整理という有効なツールが確立された今、政府の都市開発への積極的な参加が期待される。

(1) 鉄道沿線での事業展開

バンコク首都圏では、慢性的な交通渋滞対策として高架鉄道（BTS）、地下鉄（MRT）の延伸工事が進められている。DPT は BMA、国家住宅公社（NHA）および地下鉄公社（MRTA）との協力で鉄道沿線開発を土地区画整理によって進めようとしている（図-3 参照）。鉄道整備と連携した都市開発の重要性が認識されつつある。

(2) 土地区画整理による都心部の開発促進

バンコク都心部では、まとまった一団の土地があれば再開発が盛んに進められている。これを促進するためバンコク総合都市計画では、BTS 駅を中心とする半径 500m 以内の区域では土地利用規制を緩和、また一定の緑地空間、駐車場を確保する建築物には容積率を最大 20% 割増（商業地域では最高限度 1200%：表-2 参照）するなどの開発促進策がとられている。

一方で、小規模建物が密集する地区、不正形な街区、アクセス道路のない宅地では再開発が進んでいないのが現状である。そのため、バンコク全体を見た場合、用途地域に対して非効率な土地利用となっており、都市のスプロール化の要因となっている。土地区画整理による基盤整備と街区の再編を併せて行うことで、開発促進策が有効に機能することとなる。また、そのためには当該開発が公益にかなうものであれば、政府は補助金などの財政支援を積極的に行うべきである。

表-2 バンコクの用途地域と容積率

用途地域	低密度住宅地域	中密度住宅地域	高密度住宅地域	商業地域
容積率 (%)	100~300	400~500	600~800	500~1000
空地率 (%)	10~40	6~7.5	4~5	3~6

※2013年バンコク総合都市計画より

(3) 人材育成と関係機関の適正な役割分担

DPTが2016年を目標に、タイ全県で土地区画整理事業に着手する方針を打ち出したことから、土地区画整理の全国展開に大きな期待が持てる一方で、DPT県事務所、地方自治体の担当部署の人材不足が課題となっている。そのため、DPTは人材育成のためのセミナー、実務研修などを全国で継続している。将来的にはDPT区画整理部は、土地区画整理にかかる法制度の管理、政策立案、許認可、予算管理など区画整理行政に重点を置き、事業主体としてDPT県事務所、地方公共団体および民間が中心となる体制に移行することが必要と考える。

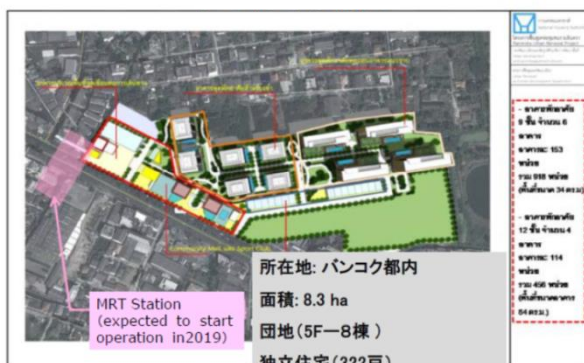


図-3 バンコク都内の MRT 新駅周辺地区

「NHA の区画整理と団地再生の一体事業



バンコクの商業業務地区

「土地の有効利用が今後の課題であ

終わりに

タイ土地区画整理は27年におよぶ日本の技術協力を経て着実に普及、定着し、自立発展を続けている。また地権者レベルにおいては土地区画整理に対する理解が進み、先進5地区の地権者を対象に実施した満足度調査では、換地計画全体について概ね満足しているとの結果が得られている。土地区画整理の事業目的は都市計画道路などインフラ整備が中心となっているが、従来の用地買収方式から官民協力の下で都市開発と一体となったインフラ整備を行う発想が定着することは意義のあるものとする。今後はDPTがタイ独自の土地区画整理を確立し、更なる普及発展を遂げ、タイが東南アジアにおける土地区画整理の拠点として活躍することを期待して本稿を終える。

最後に、タイ土地区画整理の技術協力に関係された多くの方々はこの場を借りて感謝の意を表したい。