

標題 区画整理技術の海外輸出  
～JICA 課題別研修「都市開発のための土地区画整理手法」コースを通して～

氏名（所属）玉野総合コンサルタント株式会社 統括事業部地域マネジメント室 詫摩 直人

### 1. はじめに

当社は、約 15 年前から JICA の研修員受入事業の一環で、土地区画整理手法を活用している国、あるいは実際に導入を検討している国から、都市開発分野の中核を担う人材を受け入れ、実務指導を行っている。そこで、本稿は、開発途上国の中でも、先進的に土地区画整理事業を展開しているタイ国とモンゴル国の事例から問題点・課題を整理した上で、JICA 課題別研修「都市開発のための土地区画整理手法」コースが果たす役割について言及する。

### 2. タイ国、モンゴル国における土地区画整理手法の導入

当社は、長年にわたりタイ国、モンゴル国において、JICA の短期専門家派遣を通して、様々なプロジェクトに寄与していることから、タイ国とモンゴル国についての事例を紹介する。

#### （1）タイ国、モンゴル国における土地区画整理手法の概要

タイ国、モンゴル国ともに土地区画整理事業の法制度が整備されている。タイ国においては、長年の日本の技術協力を経て、「タイ土地区画整理法」が 2004 年 12 月に公布された。日本の土地区画整理法と比べ、柔軟に地権者意向、関係機関の方針を踏まえて基盤整備を優先度の高いところから進めるものである<sup>1)</sup>。

モンゴル国においては、ゲル地区の居住環境改善、老朽集合住宅の建替えを目的として、日本でいう、土地区画整理事業、市街地再開発事業、マンション建替えの 3 つの事業手法を導入し、「都市再開発法」という 1 つの法律を根拠法としており<sup>2)</sup>、2015 年 6 月に国会で承認された。

表-1 タイ国、モンゴル国における土地区画整理手法の比較

項目	タイ国	モンゴル国
根拠法	タイ土地区画整理法（2004年12月公布）	都市再開発法（2015年6月国会承認）
施行者	土地区画整理組合	県知事
	DPT、NHA、地方公共団体	首都知事（特殊な場合に限る）
	土地区画整理の施行者として設立された公共機関	法人（民間事業者）
	省令で定めるその他の機関	
事業範囲	土地整備、インフラ整備	土地整備、インフラ整備、建築物整備（権利変換）
事業資金	保留地	保留地、保留床
	補助金	補助金
	土地区画整理基金	都市開発基金

※DPT：タイ内務省公共事業・都市地方計画局

※NHA：国家住宅公社

#### （2）タイ国、モンゴル国における土地区画整理事業の実施状況

タイ国においては、2008 年にナーン県で最初の土地区画整理事業が事業認可された。その後、順次事業認可件数が増え、2014 年 3 月末で 19 地区に達した<sup>1)</sup>。中長期的な目標として、タイの 76 県全てで事業化を目指している。

モンゴル国においては、ウランバートル市で 2009 年に土地区画整理事業第 1 号としてバヤンホショー地区の事業が開始された。その後、JICA 技術協力プロジェクトが実施され、法制度の構築、人材育成等の技術支援が行われ、国会承認手続き中であった 2013 年 1 月にゲル地区土地区画整理事業等を実施するための事業手続き等を規定した暫定条例が制定された。この条例に従い、ウランバートル市はパイロットプロジェクトとして、民間事業者による事業施行が進められている<sup>2)</sup>。

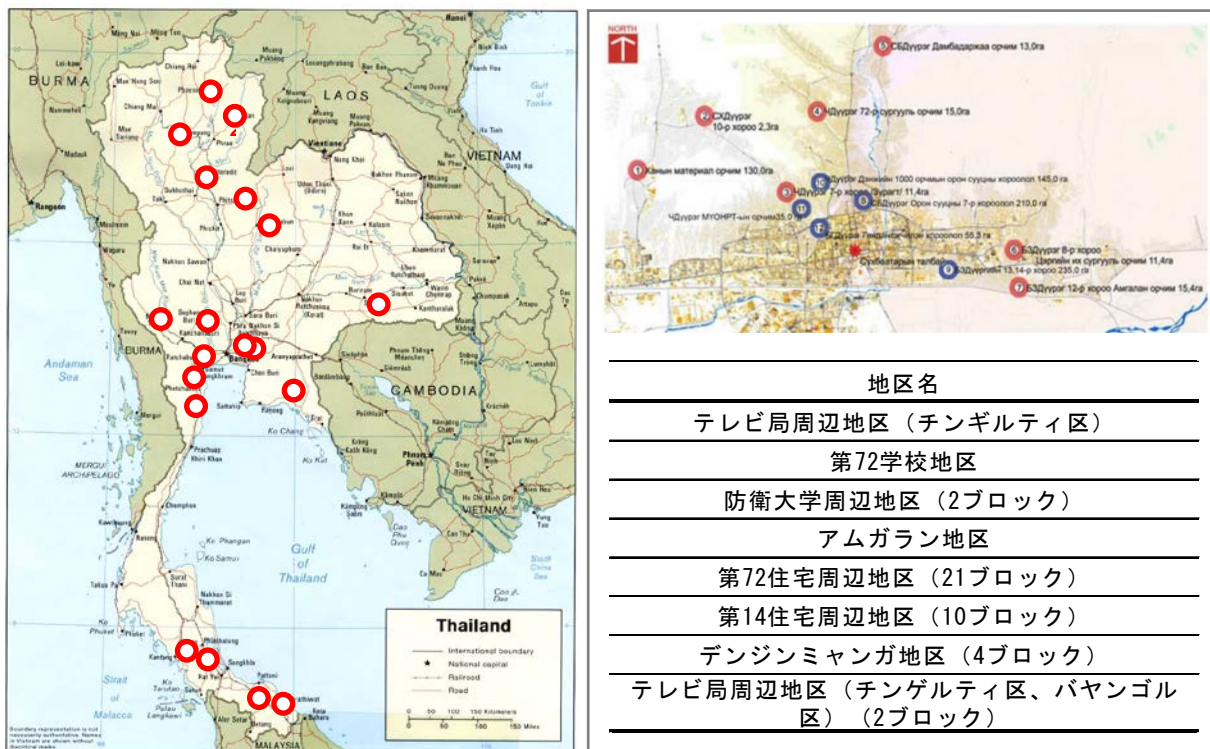


図-1 タイ国（左図）、モンゴル国（右図）における土地区画整理手法の実施状況

### （3）タイ国、モンゴル国における土地区画整理手法導入の問題点

タイ国においては、技術基準等の制定支援やパイロットプロジェクトの実施を通じた実践の中での技術的支援等を行い、自立的な事業実施が進んでいる。一方で、地方公共団体の技術力が不十分であり、土地区画整理事業が促進しない理由の1つと考えられている<sup>3)</sup>。

モンゴル国、ウランバートル市で行われたバヤンホショー地区のパイロット事業では、日本の土地区画整理事業と異なり、土地の利用価値の増進を見込んだ受益者負担による公共用地や保留地の確保が行われておらず、「開発利益の配分」が組み込まれていない。また、資金計画と減歩負担を連動した事業計画も作成されていない状況であり、土地区画整理事業の仕組みについての理解が十分ではなかったことが挙げられる<sup>2)</sup>。

## 3. 区画整理技術の海外輸出

### （1）JICA 課題別研修「都市開発のための土地区画整理手法」コースの概要

本コースは、土地区画整理手法を活用している国、あるいは実際に導入を検討している国から、都市開発分野の中核を担う人材を日本に受け入れ、日本の経験を伝えるとともに、参加者が抱える課題について取り組む課題解決型のプログラムである。2016年度の参加国は、アフガニスタン、ブータン、ブラジル、コロンビア、コスタリカ、インドネシア、モンゴル、ネパール、タイ、ベトナムの10カ国15人が参加した。中でも、

区画整理演習として、事業計画策定演習と換地設計演習を当社が携わり、実務的な指導を行った。

表2 2016年度JICA課題別研修「都市開発のための土地区画整理手法」コース  
スケジュール

月日	講義項目	講師
5月23日	日本の都市計画制度	日本大学理工学部
	日本の都市整備手法	国土交通省都市局都市計画課
5月26日	土地制度と区画整理	足利工業大学工学部創生工学科
	区画整理事業における実務(登記・補償・精算)	
5月27日	日本における不動産	財団法人 日本不動産研究所
	不動産価格の決まり方	
5月30日	不動産鑑定評価制度	
	土地評価	
5月31日	都市再開発事業と区画整理事業の不動産評価	
	路線化設定	
6月1日	市街地再開発事業	都市再生機構 民間等海外支援室
6月2日	不動産事業のマネジメントとフィージビリティ	
6月3日	東京都の区画整理	東京都都市整備局市街地整備部区画整理課
6月6日	岐阜市再開発事業	岐阜市都市建設部市街地再開発課
6月7日	世界の区画整理・区画整理制度の導入	国際都市政策研究所
	名古屋市の区画整理	名古屋都市センター
6月8日～6月10日	区画整理演習 事業計画策定演習	玉野総合コンサルタント
6月13日	名古屋市周辺の区画整理視察	
6月14日～6月17日	区画整理演習 換地設計演習	
6月20日	阪神大震災からの復興	神戸市住宅都市局市街地整備部市街地整備課
6月22日	中心市街地における駅前開発地区	富山市都市整備部富山駅周辺地区整備課
6月24日	湊二丁目地区視察	都市再生機構 東日本都市再生本部
	大手町地区視察	都市再生機構 東日本都市再生本部
6月29日	TX沿線土地区画整理	都市再生機構 民間等海外支援室
6月30日	柔らかい区画整理	日本測地設計
7月1日	市街地整備事業における東日本大震災への対応	国土交通省都市局市街地整備課
	地権者の合意形成ロールプレイ	URリンゲージ 総務企画本部

## (2) 事業計画策定演習と換地設計演習における工夫点

当社が担当した区画整理演習の事業計画策定演習と換地設計演習において、指導を行うにあたっての工夫点を以下に示す。

- ・ 少人数制ワークショップ型による柔軟な講義形態:研修生15人を4グループに分け、各グループに講師を置き、少人数で講義を行うことで、疑問点に対する早急な対応を可能とした。また、単に講義を聴くのみの形態ではなく、ワークショップ型とすることで自由意見を活発化し、研修生各国間の課題点等の共有や日本において直面した課題、対応策を講師の体験談として伝えることができ、各国の置かれている現状やニーズに対応した計画的な市街地整備手法を検討する上でのコミュニケーションの場の創出を図った。





写真1 ワークショップ風景

- 実際に土地区画整理事業を行った地区をモデルケースとした演習：実際に事業が完了した地区をモデルケースとして、区画整理設計、資金計画の作成を行うことで、研修生の描く設計図に対する事業費や減歩率が算出され、実際の地区との比較を可能とした。比較検討をすることで、日本におけるまちづくりの方針や経済合理性、合意形成の重要性等について、研修生の理解を深めることを図った。

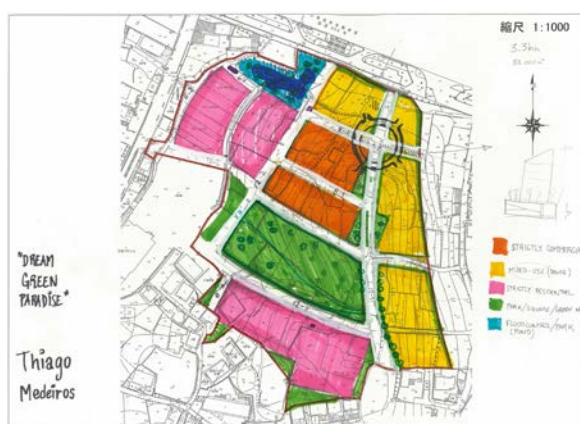


写真2 研修生が描いた設計図

- 演習対象地区や当社が関わる先進事例視察：演習の対象としたモデルケース地区の事業完了後の現場を視察することで、土地区画整理事業によって整備された街を肌で感じることができ、また、当社の関わる先進事例視察を合わせて行うことで、実際に事業を推進している地権者の生の声を聞き、土地区画整理事業の理解を深めることを図った。



写真3 先進事例視察風景

- ・ プレゼンテーションとフィードバックによる討議：演習ごとに研修生によるプレゼンテーションを行い、講師によるフィードバックを徹底した。研修生の成果に対して、地権者の合意形成をどのように図るのか等、実務的視点に立った討議を行うことで、日本における課題の認識と各研修生の自国における土地区画整理事業の展開方法の模索を図った。



写真4 研修生によるプレゼンテーションと講師のフィードバック

#### 4. まとめ

昨今では、土地区画整理事業は、開発途上国に適用できる極めて有効な手段であると関心が高まり、世界中から脚光を浴びている<sup>4)</sup>。本コースの参加国からもわかるとおり、土地区画整理事業の海外展開は開発途上国を中心に積極的に進められていることがわかる。しかし、先進的に土地区画整理事業を展開しているタイ国とモンゴル国の事例からわかるように、土地区画整理事業の海外展開へは、適切な技術の移転が重要であり、技術を移転するにあたっては、各研修生が自国の社会・経済ニーズに対応した手法を模索・検討することが必要である。そのためには、研修生を受け入れる側が各国の状況等を的確に把握する必要があるため、研修を受ける側、受け入れる側の相互のコミュニケーションを図ることも重要であると考えられる。

以上より、本コースが担う「技術の移転」という役割が、土地区画整理事業の海外展開の拡大に寄与することが期待されることから、今後とも継続的な技術協力は必要であると考えられる。

#### 【参考文献】

- 1) 澤田俊作(2014)「タイ土地区画整理の自立的発展と将来展望」、区画整理フォーラム 2014、pp.200-203 (公社) 街づくり区画整理協会
- 2) 松井稔 (2014)「モンゴル国における区画整理手法等の導入の取り組み」、区画整理フォーラム 2014、pp.204-207 (公社) 街づくり区画整理協会
- 3) 竹内一生、堺広範、金城昌幸 (2014)「タイ王国 土地区画整理事業での自立的な発展のための Supporting Center の設立支援」、区画整理フォーラム 2014、pp.192-195 (公社) 街づくり区画整理協会
- 4) 岸井隆幸(2016)「我が国まちづくり事業の国際展開：区画整理から LR へ」、新都市 Vol.70 No.5 2016、pp.57-62 (公財) 都市計画協会