

# 事業事前評価表（技術協力プロジェクト）

作成日：平成17年9月28日  
担当事務所：タイ事務所

## 1. 案件名

タイ国土地区画整理促進プロジェクト

## 2. 協力概要

### （1）プロジェクト目標とアウトプットを中心とした概要の記述

タイ国政府は、安全で快適な都市づくりを目的とした都市開発を行う手法として土地区画整理制度<sup>\*</sup>の導入を決定し、2004年12月に土地区画整理法を施行した。これを受けて内務省公共事業・都市地方計画局（DPT）、DPT県事務所および地方自治体は全国で土地区画整理事業を実施する事となった。

本プロジェクトは土地区画整理事業を実施するに必要となる政・省令、技術基準等の各種基準の制定の支援、および土地区画整理マスタープランの策定から土地区画整理事業の認可に至る実務の各過程に対する技術協力を行うことにより、タイ国における土地区画整理事業の定着を図るものである。

<sup>\*</sup>道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用増進を図る制度

### （2）協力期間：

2005年11月1日～2009年10月31日

### （3）協力総額（日本側）：

約3.5億円

### （4）協力相手先機関：

内務省公共事業・都市地方計画局（DPT）

### （5）国内協力機関：

国土交通省

### （6）裨益対象者及び規模等：

（直接裨益）DPT区画整理部局（13名（内フルタイム6名））、DPT県事務所、地方自治体及び民間事業者

（間接裨益）土地区画整理事業実施地区住民

## 3. 協力の必要性・位置付け

### （1）現状及び問題点

タイでは、乱開発による都市環境の悪化、交通渋滞の発生、経済活動の非効率化等の様々な都市問題が生じていることから、我が国は1999年6月から2005年5月31日までの期間で、適切な都市計画及び都市開発手法の導入を目的とした都市開発技術向上計画（DMUD）プロジェクトを実施した。

DMUDプロジェクトは、実施機関であるDPT、DPT県事務所をはじめとするタイの公的機関に土地区画整理事業によるまちづくりが上記のような都市問題の解決手法として非常に有効性がある事を十分に理解されるという大きな成果を挙げた。これによりタイにおいて土地区画整理に係るさまざまな動きが以下のようになされている。

- DPT内に区画整理部局が新設され、部局の主要政策として土地区画整理事業を積極的に推進する

体制を整えた。

- 2004年12月に土地区画整理法を施行した。
- 内務省が各県に対して1地区の土地区画整理事業の立ち上げを指示し、タイ全土において土地区画整理事業の候補地が選定されるようになった。
- 都市計画、都市開発および土地区画整理に関する研修がDPT及び地方自治体の職員を対象に実施されており、土地区画整理事業に関する基礎知識については習得された。

DMUDプロジェクトにより、土地区画整理事業の実施に最も重要な法制度は整ったが、実際に事業を推進していくにあたり、以下の問題が生じている。

- 法律で別途定める事となっている、政・省令や技術基準が未だに整備されていない。これを担当する「タイ国区画整理省令並びに規則検討委員会」は2004年に設立されたばかりで、政・省令及び技術基準の整備には、都市問題に関する極めて高度な専門知識と経験が必要とされるために時間を要している。
- 土地区画整理法では、事業を行なう場合、県の土地区画整理マスタープランにしたがって実施する事と定められている。しかし、土地区画整理マスタープラン策定を担当するDPT県事務所担当者のための指針が未だ検討段階であり、土地区画整理マスタープランの策定が滞っている。

現在、各県で最も早期に事業化可能な地区を選定し、パイロットプロジェクトとして事業化できるように地権者への事業参加の意思確認を行っている。その内DPTでは特に早期に事業化ができそうな10地区を選出し職員が2チームに分かれ5地区ずつを担当し、事業概要の作成と地権者説明（地方自治体への指導を含む）を行っている。

しかし、前述のとおりタイにおいては土地区画整理法が制定されたばかりであり、実務経験が乏しいため、今後以下の問題が予想される。

- 事業を実施するに当たり土地区画整理事業実施マニュアルが未整備であるために、各々の地区で、年度ごとの予算計画や詳細の事業実施計画がまだ上手く策定できない。
- 土地区画整理事業の運営指針を策定し、それに基づいて実際の事業を運営する予定であるが、すべてが初めてであり住民からのクレームへの対処などへのスムーズな対応が困難である。
- 事業認可を受けるに必要な換地計画についても地域住民への説明のタイミングやその内容等に不安がある。

事業実施マニュアルや運営指針についてはDPTが担当するパイロットプロジェクト実施10地区での経験を基に今後の土地区画整理事業をよりスムーズに運営できるように修正を行う事が必要となる。

現在、タイにおける土地区画整理事業はパイロットプロジェクトを含めてすべての作業をDPTおよびその県事務所などの公共機関が行なっている。しかし、土地区画整理事業開始時には測量等の膨大な作業を伴うために、今後施行地区を増やすには、作業を委託できる民間事業者（コンサルタント会社や調査会社など）の育成が急務となる。

このようにJICAはタイに対して都市開発分野の協力を10年以上継続して実施してきた結果都市開発計画立案の重要性については広く浸透された。さらに土地区画整理制度を浸透させ、DPT及び他の関係公共機関での都市問題への対応能力を高めることを目的に本プロジェクトが要請された。JICAとしてもDPTに対して実施してきた都市開発分野の協力の集大成として、これに応えるものである。

## (2) 相手国政府国家政策上の位置付け

本プロジェクトは、下記のとおりタイの国家開発政策と都市開発戦略に合致している。

- 第9次国家経済社会開発計画（2002年～2006年）においてコミュニティのエンパワーメントが明記され、国民の生活環境の向上を目的とする「住みよい都市とコミュニティの開発（Development of Livable Cities and Communities）」が開発戦略のひとつの柱とされている。土地区画整理事業は、道路・公園等の公共施設と宅地を一体的に整備するものであり、同事業の実施により都市、コミュニティ環境の改善が期待できる。
- タイ国政府は本計画達成に土地区画整理事業を有効な手段の一つとして認識しており、2004年12月に土地区画整理法を施行している。
- 土地区画整理事業の実施機関であるDPTとしても土地区画整理制度の普及に向けてパイロットプ

プロジェクトを推進している。

(3) 我が国援助政策との関連、JICA国別事業実施計画上の位置付け（プログラムにおける位置付け）

現在改訂作業が最終段階にある「対タイ経済協力計画」において都市問題を含む「社会の成熟化に伴う問題への対応」が協力重点分野として明記されている。また、開発重点課題ガイドラインのうち、「都市問題の軽減」プログラムに相当する（現在国別事業実施計画は改訂中であり、現地ODAタスクフォースでは開発重点課題ガイドラインをこれに代わるものとして扱っている）。DPTが土地区画整理事業を実施し、土地区画整理事業の成功例を提示することにより、国民の効率的な土地利用についての理解が深まり、将来的には、都市問題への軽減にむけての適切な都市計画の策定、規制の徹底に向けての法整備の契機となることが期待できる。また、現在JICAが実施している、副都心開発のための開発調査等、他の協力案件との相乗効果も期待できる。

#### 4. 協力の枠組み

〔主な項目〕

##### (1) 協力の目標（アウトカム）

##### 1) 協力終了時の達成目標（プロジェクト目標）と指標・目標値

〔目標〕

- 土地区画整理事業がタイにおいて普及するための官民双方の制度的基盤、官民双方の人的基盤が整備される。

〔指標〕

- 少なくとも3件の土地区画整理事業が事業認可を受け事業が実施される。  
※日本では現在、都市計画決定から事業認可までの期間はおよそ2年以内を目処としている。しかし、タイでの事業認可までのプロセスを考慮するとプロジェクト期間内での事業認可については先行している10地区の内3割が妥当と考える。

##### 2) 協力終了後に達成が期待される目標（上位目標）と指標・目標値

〔目標〕

- 土地区画整理事業が都市開発の中で最も有効的な手法として継続的に実施され、都市環境の改善が図られる。

〔指標〕

- 少なくとも毎年1件の土地区画整理事業が事業認可を受ける。

##### (2) 成果（アウトプット）と活動

〔成果〕

1. 土地区画整理事業を実施するのに必要な政・省令、その他の規則等が公布もしくは承認される。

〔活動〕

1-1 政・省令、その他の基準検討策定のためのワーキンググループを組織し、そのドラフトを作成する。

1-2 必要に応じて政・省令及びその他の基準の見直しを行う。

〔指標〕

- 政・省令が公布される。

- その他土地区画整理事業の実施に必要な基準が少なくとも5件承認される。  
※DMUDプロジェクトにおいて土地区画整理事業に必要なその他の基準の数（計25件）については確認済み。その内事業実施に必ず必要な基準5件を承認させるよう取り計らう。

[成果]

2. DPT県事務所や地方自治体の土地区画整理マスタープランの策定能力が強化される。

[活動]

- 2-1 標準マスタープランのドラフトを作成する。
- 2-2 全DPT県事務所及び必要な地方自治体に対してマスタープラン策定マニュアルの研修を実施する。
- 2-3 必要なDPT県事務所および地方自治体に対しマスタープラン策定に関する助言を行う。

[指標]

- マスタープラン策定マニュアルが全県に配布される。
- 全DPT県事務所及び必要な地方自治体が研修に参加する。
- 全DPT県事務所及び必要な地方自治体が土地区画整理マスタープランのドラフトを策定する。

[成果]

3. DPT県事務所や地方自治体の土地区画整理事業実施計画策定能力が強化される。

[活動]

- 3-1 土地区画整理事業実施マニュアルを作成する。
- 3-2 全DPT県事務所及び必要な地方自治体に対する土地区画整理事業実施マニュアル研修を実施する。
- 3-3 マスタープランが策定された地区に対しDPTより実施計画に関する助言を行う。
- 3-4 全DPT県事務所及び必要な地方自治体に対し換地計画に関する研修を実施する。

[指標]

- 土地区画整理事業実施マニュアルが全県に配布される。
- 全DPT県事務所及び必要な地方自治体が土地区画整理事業実施マニュアル研修に参加する。
- 少なくともパイロットプロジェクトのうち8つが事業実施計画の策定に着手する。

[成果]

4. DPT県事務所や地方自治体の土地区画整理事業運営能力が強化される。

[活動]

- 4-1 土地区画整理事業運営指針を作成する。
- 4-2 全DPT県事務所及び必要な地方自治体に対する土地区画整理事業運営指針研修を実施する。
- 4-3 DPTの担当するパイロットプロジェクト10地区に加えてさらに10地区\*でDPT県事務所・地方自治体がDPTと共同で地権者及び住民に対して土地区画整理事業の説明会を実施する。

[指標]

- 土地区画整理事業運営指針が全県に配布される。
- 全DPT県事務所及び必要な地方自治体が土地区画整理事業運営指針研修に参加する。
- 少なくとも20地区で地権者の内2/3以上が事業への賛成者となる。

## [成果]

5. 民間事業者における土地区画整理の理解を促進し、事業への参入をすすめる。

## [活動]

5-1 民間事業者に対して必要な情報提供が実施される。

5-2 区画整理に関心を持つ民間事業者に対して土地区画整理事業の研修を実施する。

## [指標]

- ・ 累計で100社に対し、セミナー、資料送付により土地区画整理制度の紹介がなされる。
- ・ 年1回（合計3回）民間事業者向けの研修が実施される。

## (3) 投入（インプット）

### 1) 日本側（総額3.5億円）

#### 1. 長期専門家 4名（2.8億円）

- 土地区画整理制度（48ヶ月間）
- 土地区画整理パイロットプロジェクト（48ヶ月間）
- 土地区画整理マスタープラン（24ヶ月）
- 業務調整（47ヶ月間）

#### 2. 短期専門家 7名（1,000万円）

- 土地区画整理マスタープラン研修（2007年10月頃、0.7ヶ月間×1名）
- 換地計画策定研修（2007年7月頃、2009年7月頃、0.7ヶ月間×各2名）
- 事業運営研修（2008年10月頃、1.5ヶ月間×2名）

#### 3. 機材（200万円）

- ノートブック型パソコン 7台
- プロジェクター 7台

#### 4. 研修（3,000万円）

- 本邦研修
  - ・ 土地区画整理マスタープラン研修（2006年5月頃、0.5ヶ月間×3名）
  - ・ 換地計画策定研修（2006年10月頃、1ヶ月間×6名）
  - ・ 事業運営研修（2008年5月頃、0.5ヶ月間×14名）

#### 5. 現地活動費（3,000万円）

- セミナー、パイロットプロジェクト地区への出張

### 2) タイ国側

1. 施設／建物 DPTの建物内に執務スペースを確保する。

2. カウンターパート人材の配置

- DPT土地区画整理部局長以下6名以上の配置を行う。

3. ローカルコスト負担

- 土地区画整理事業運営費用、カウンターパート人件費、プロジェクトオフィス提供、その他セミナーの開催

## (4) 外部要因（満たされるべき外部条件）

前提条件：

必要な予算、人員が確保される  
土地価格が大きく変動しない

外部条件：

成果達成～ 研修受講者の半数が組織にとどまる

目標達成～ DPTの土地区画整理制度実施に対するプライオリティが変わらない。

上位目標達成～ タイ国内の地価が安定する

## 5. 評価5項目による評価結果

以下の視点から評価した結果、協力の実施は適切と総合的に判断される。

### (1) 妥当性

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

- 第9次国家経済社会開発計画（2002年～2006年）においてコミュニティのエンパワーメントが明記され「住みよい都市とコミュニティの開発（Development of Livable Cities and Communities）」が開発戦略のひとつの柱とされている。
- 2004年12月には土地区画整理法が施行され、都市開発の有効な手法として土地区画整理パイロット事業を既に推進している。
- さらに、我が国のタイへの協力の重点分野のひとつである「都市問題の軽減」に相当し、開発重点課題ガイドラインにて確認されている。

### (2) 有効性

本案件は以下の理由から有効性が認められる。

- 10年以上にわたりJICAは都市開発計画能力の向上のための技術移転を行っているが、土地区画整理制度という有効、かつ具体的な制度の移転を行うため、過去の技術協力の成果が明らかな都市環境の改善に結びつくことが期待される。
- パイロットプロジェクト他具体的な事業についての支援を制度整備と同時並行で行うため、実務を通じて得られた教訓を制度に反映できる。
- 専属カウンターパートを中心とするDPT職員の指導能力を重点的に強化するため、プロジェクト終了後もDPTによる継続的な指導体制が維持できる。
- プロジェクト実施期間中に全県DPT職員に対する研修を実施し、地方レベルにまで知識を移転するため、土地区画整理制度の全国展開が比較的スムーズに行うことができる。

### (3) 効率性

本案件は、以下の理由から効率的な実施が見込める。

- 土地区画整理事業はタイの国家開発政策に位置づけられていることから、C/P側から十分な投入が見込め、日本側のコストを抑えた効率的な投入計画となっている。
- DMUDプロジェクトにより都市計画、都市開発の研修制度、カリキュラムが確立され、土地区画整理を基本とする都市開発の基礎知識が既に会得されている。
- 民間事業者（コンサルタント会社や調査会社など）における土地区画整理制度への理解が促進されることにより、官民一体となった土地区画整理事業の促進が図られる。
- タイ国においては、耕地整理（農村における田畑の整理）の実績が存在するため、都市における土地区画整理はタイ人にも理解を得られやすい手法であると考えられる。
- 現在JICAはバンコク首都圏庁（BMA）をカウンターパートに開発調査「バンコク首都圏庁副都心プログラム実施調査」を実施しており、本プロジェクトで移転予定の知識は開発調査他、都市開発分野の関連プロジェクトにも活用できる。

### (4) インパクト

本案件のインパクトは以下のように予測できる。

- 中央政府レベル

計画的なインフラ整備によりアクセス道路がない木造密集市街地の拡大や交通渋滞による騒音・大気汚染といった環境悪化などの都市問題が改善される。

また、現在、鉄道網の整備と平行したタイ国鉄の保有地の再開発、新空港の開設にあわせた副都心開発といった大規模事業が計画されているところであるが、これらの大規模開発事業にも応用できる。

- 地方行政レベル

地域の特性を活かした街づくりが促進され、地域の発展に寄与する。また、DPT県事務所、地方自治体に対しても技術移転を行うことにより、地方における人材の能力向上に寄与し、タイ政府が推進する地方分権化の一層の推進にも貢献できる。

- 一般社会レベル

近隣住環境の改善が図られ、都市環境問題への関心が高まる。また公園等公共施設の充実により快適な居住環境が整備される。

## (5) 自立発展性

本案件の自立発展性の見込みは、以下のように予測できる。

- 各県のマスタープラン作成から事業実施の過程においてDPT・DPT県事務所担当者および専門家が一体となって作業を進めていくこと、全県に対し継続的に研修を実施することにより技術移転はDPT本局だけにとどまらず、全県にまで行きわたり、協力終了後もプロジェクトで開発・普及した技術は持続すると予想される。
- 土地区画整理パイロットプロジェクト事業地区において、より具体的な事業実施段階での技術移転を実施することは、土地区画整理事業の先例となり、プロジェクト終了後も土地区画整理事業が持続的に実施されると予想される。
- 「1県1パイロットプロジェクト」がDPTの方針としてかけられ、DPT内に土地区画整理事業のための専属部署が設けられており、DPTが組織的に土地区画整理事業を推進していくことが期待される。また、本プロジェクト開始前にも独自予算で全国セミナーを開催する等、予算措置も適切に行われている。

## 6. 貧困・ジェンダー・環境等への配慮

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

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

## 7. 過去の類似案件からの教訓の活用

タイにおける区画整理に関する協力は開発調査、専門家派遣、プロジェクト等により10年以上行ってきたが、これらにより、セミナー等のみによる日本側からタイ側に対する一方的な知識の移転だけではなく、事業の共同実施が知識の定着に有効であるといった教訓が導き出されている。また、日本の制度を単純に適用のではなく、タイの社会に適合するよう実務を通じ制度の見直しを行いつつ移転することが肝要である。

## 8. 今後の評価計画

- 中間評価：プロジェクト開始1年半～2年後（早い段階で実施）
- 終了時評価：プロジェクト終了の半年前
- 事後評価：協力終了3年後を目処に実施