

タイトル：タイ王国N地区概略換地設計報告書

著者：吉田俊一

発表年：2000年

団体/大会名：区画整理フォーラム2000

【概要】

昭和63年より建設省が推進してきた「土地区画整理事業に関する海外技術協力支援」の一環として、平成11年よりタイで国際協力事業団（JICA）によるプロジェクト方式技術協力が開始された。

弊社でも、バンコク首都圏庁計画局（BMA）で推進中の区画整理パイロットプロジェクトに携わり、換地設計の手順・評価・割り込み方法などの技術を伝えることと、今後の事業推進の中で地権者啓蒙活動用資料として使用し地区住民の理解を深め同意を得ることを目的として、概略換地設計業務を行ったため、日本と異なる土地評価方法に視点をおいて報告する。

業務地区概要

N地区は、施行区域約160ha、バンコク中心より北東25kmに位置し、現況は水田とプランテーション及び池が大部分を占め、20戸の建物が点在している。地区内の筆数は307筆、権利者数は208名。

本地区は、外郭環状高速道路に隣接すると同時に、幅員60mの幹線道路計画を包含する地区でもあることから、今後、農業地域から都市地域へと用途の変更が予定されている。

（BMAで作成した土地利用計画においては、商業・住居・工業系が定められている）

【内容】

◆土地評価を行う際の考察

日本の土地評価基準をベースに、タイの土地価格形成要因の検証を行う。

不動産鑑定士へのヒアリングを参考とし、内務省都市地方計画局（DTCP）で作成した土地評価基準をベースに係数をアレンジ。

特に価格形成要因として考慮したのは、鑑定評価書に記載されている取引事例比較法での比較対照アイテムである。（以下5点）

- ①土地の規模
- ②立地条件
- ③高低差
- ④ライフライン
- ⑤交通施設との接近性

◆N地区に適合した整理前・後の土地評価について

整理前：路線価付設による地帯別一体評価方式

整理後：路線価付設による所有者別各筆評価方式を採用。

◆概略換地設計を終えての相関関係検証

整理前・後の平均平方メートル当たり指数と不動産鑑定評価額との相関を見た結果、地価と高い相関関係をもった土地評価であったことが検証できた。

◆結果

バンコク首都圏庁計画局（BMA）は、今回の事業計画書案および概略換地設計を受けて地権者へのアンケートを実施する。

今後、アンケート結果をふまえて地元啓発に入り、区画整理に対する理解を求めつつ、事業施行区域を設定することになる。