

タイ国における区画整理事業 の展開と課題に関する研究

一般社団法人日本モノレール協会 専務理事
日野祐滋

日本大学理工学部土木工学科 教授
大沢昌玄

研究方針：現状 1年目(1)～(5)、2年目(4)～(6)

1

(1) 区画整理の技術移転に関するこれまで経緯、成果の確認

タイ土地区画整理回顧録（街づくり区画整理協会、2015年6月）、関連するJICA報告書、JICAプロジェクトで作成したマニュアルなど

(2) 現在のタイ国での区画整理事業の実施状況の把握

タイ国政府官報ウェブ版、DPT（内務省公共事業・都市地方計画局）ホームページ、DPT区画整理事業Facebookでの情報収集（タイ語版、英語版）

(3) DPTにおいて、区画整理PR資料、行政資料、区画整理実施マニュアル等の収集（タイ語版、英語版）

(4) DPT担当官からのヒアリング

区画整理に係る基本政策、予算と執行状況、区画整理実施状況（事業計画、換地設計、工事、保留地、清算、組合等）、調査中・検討中の地区

(5) 区画整理実施地区の現地調査、関係者ヒアリング

(6) タイ区画整理の展開と課題整理

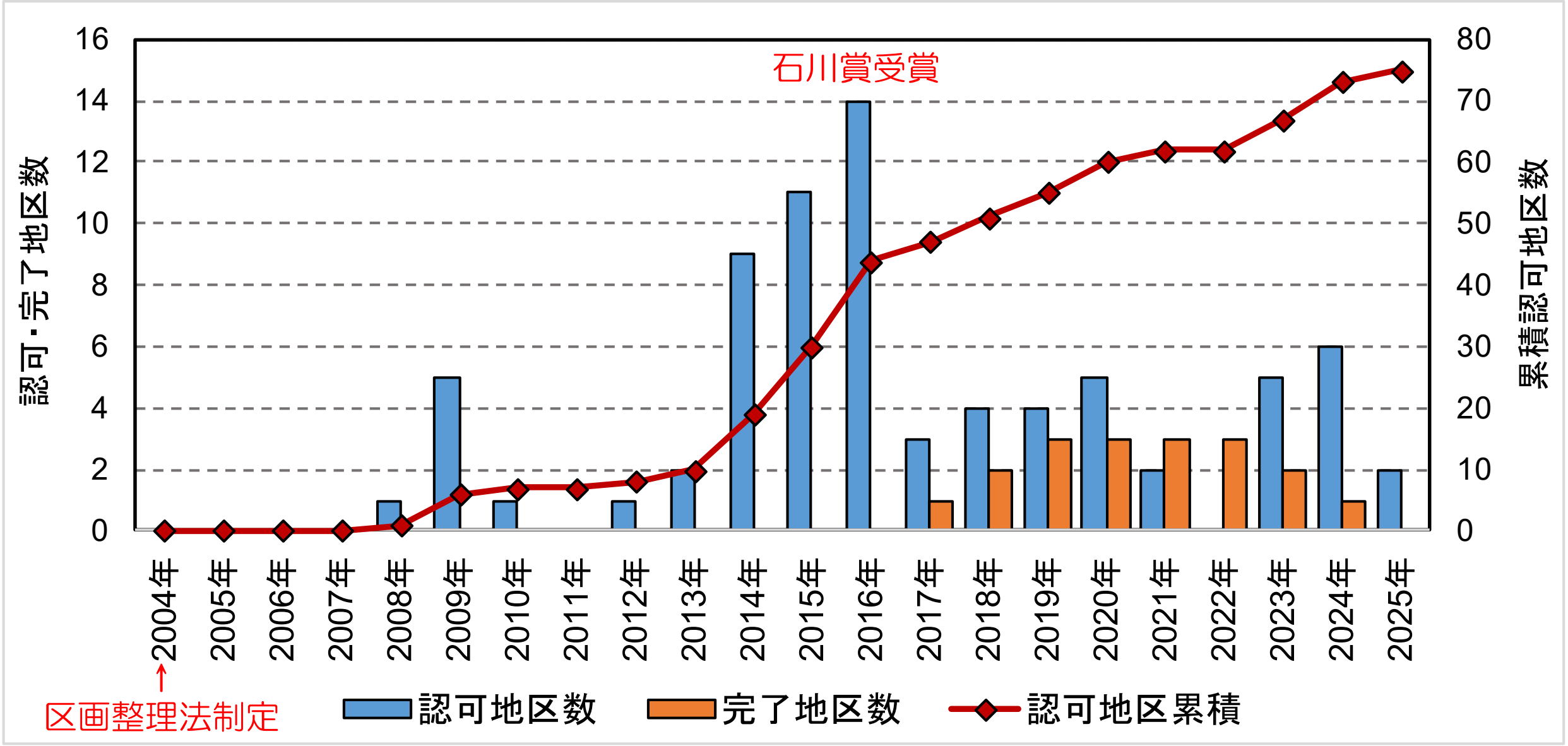
DPT区画整理紹介YouTube 2026年6月投稿

2

<https://youtu.be/A3EiORbNJBQ?si=4HUQLs-vpo2Mch6v>



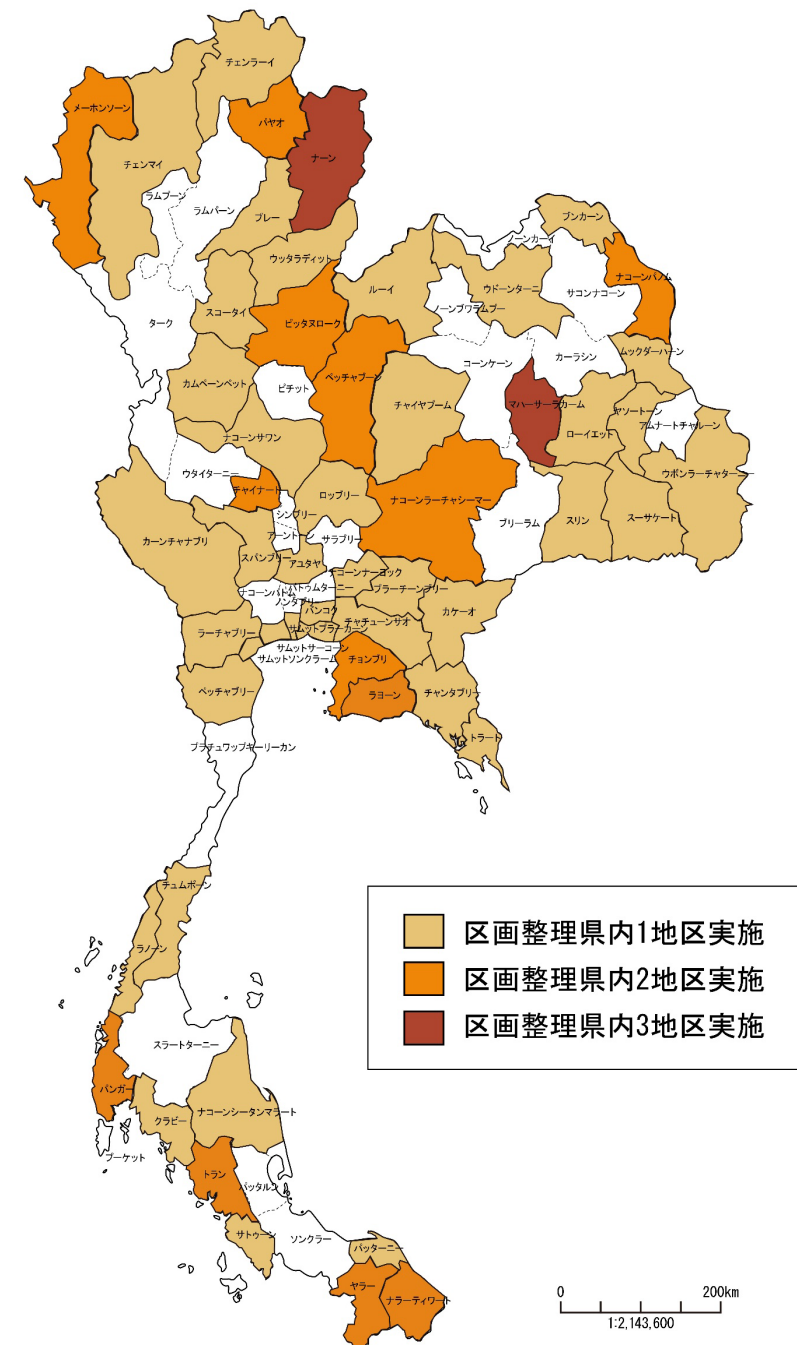
土地区画整理事業認可状況



県別区画整理事業認可状況

1県1地区実施方針：54県実施（70%）

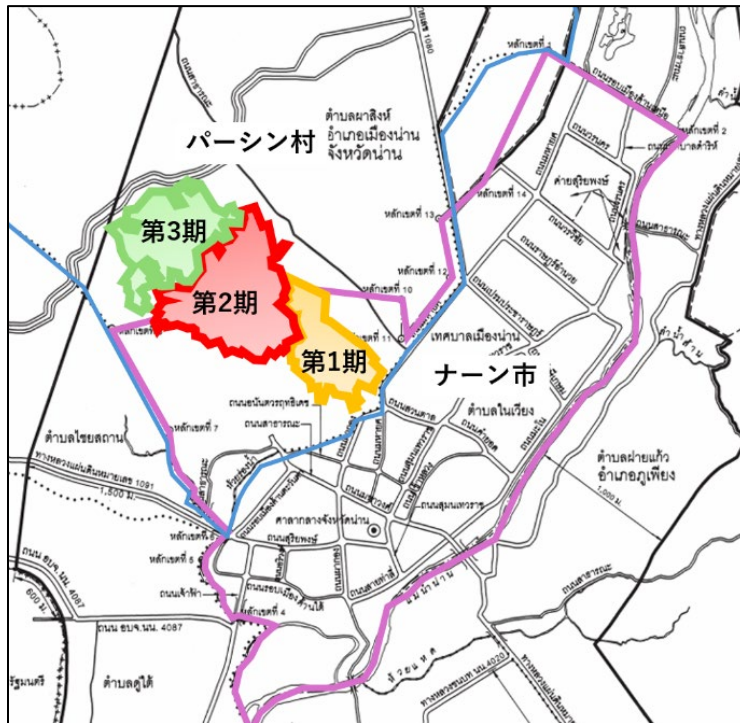
実施状況	実施県
1県3地区	2県（ナーン、マハサラクム）
1県2地区	13県（ヤラー、ピサヌローク、ナラティワート、トラン、パヤオ、ペチャブーン、ナコンパノム、チャイナート、ナコンラチャシマ、ラヨー、ン、メーホーソン、チョンブリ、パンガー）
1県1地区	39県
未実施	23県
合計	77（76県＋バンコク都）



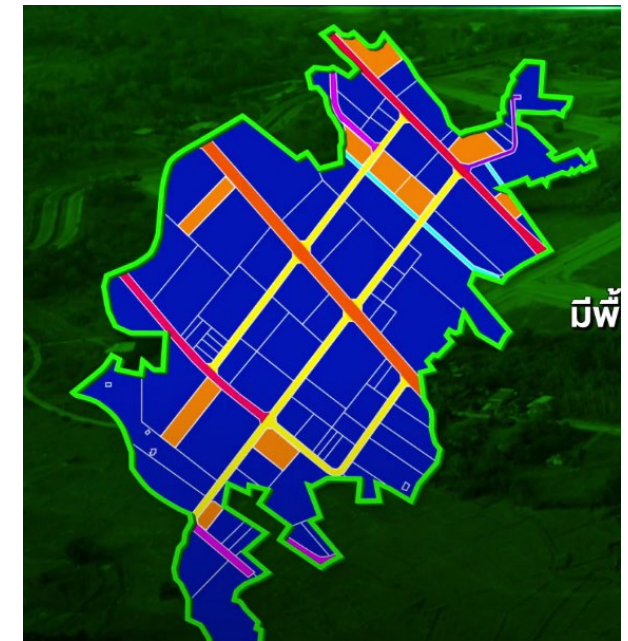
ナン 2地区公共団体施行・その後1地区組合施行

5

- 第1期：2009年10月事業認可（初期パイロットプロジェクト）
- 第2期：2016年2月事業認可
 - ⇒第1期事業成果を目のあたりにした隣接地区の地権者からの要望
- 第3期：2023年11月事業認可（組合施行）：第1,2期隣接地で実施
 - ⇒DPTといった国施行から組合に移行した特筆すべき事例（公→民）



出典：DPT資料 第1期施行後土地利用

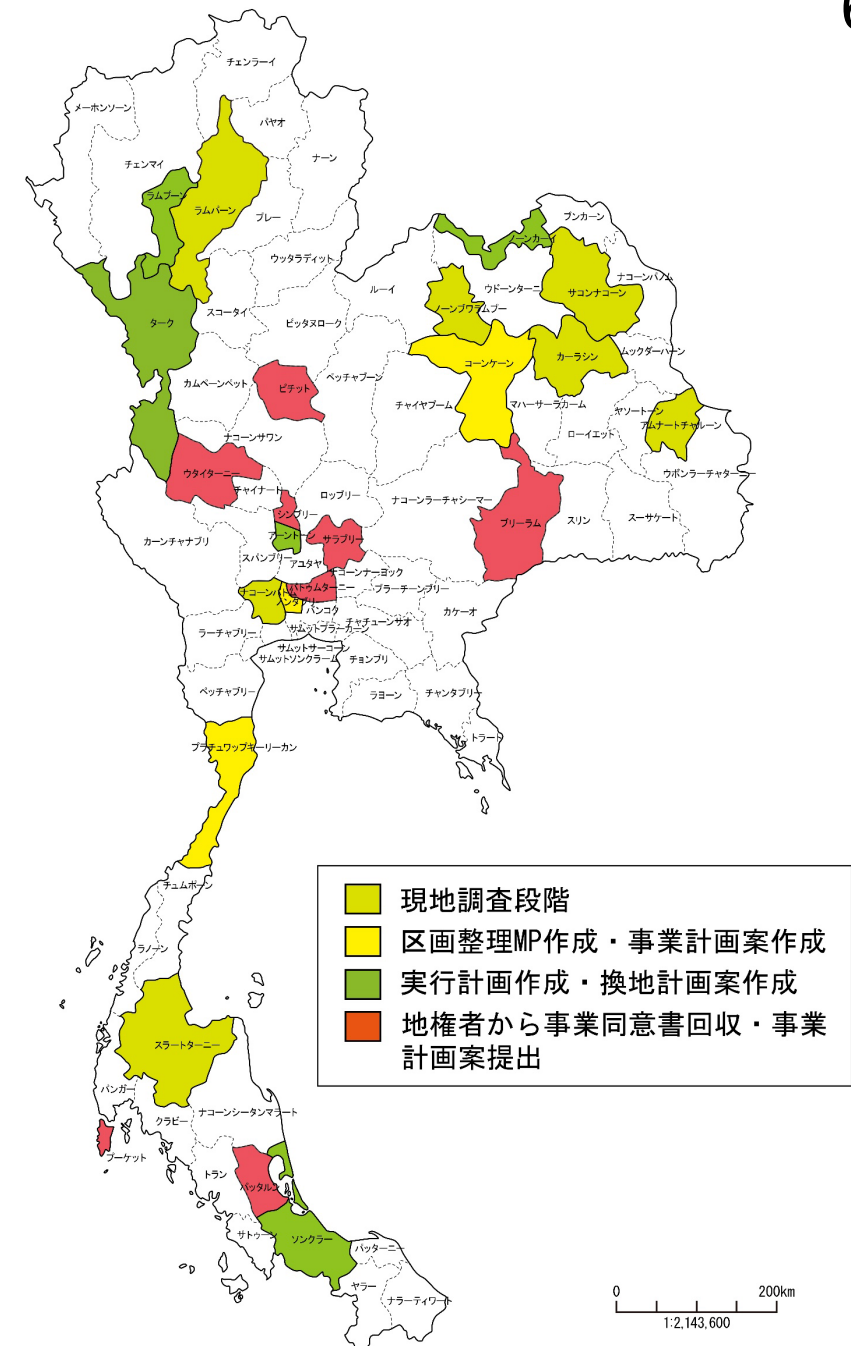


第3期施行後土地利用

未実施県の事業化検討状況

検討段階	県	数
現地調査段階	ガラシン、ナコンパトム、サコンナコン、スラタニ、ノンブアラムプー、アムナートジャラーン、ランパーン	7
区画整理マスタープランの作成 事業計画案の作成	ノントブリ、プラジュアッブ キリカン、コンケーン(25%)	3
実行計画の作成 換地計画案の作成	ターク、ソクラー、ノン カーイ(29%)、アントーン、 ラムプーン	5
地権者から事業同意書の回収と事業計画案の提出	ウタイタニ(55%)、ブリラム (79%)、パトゥムタニ(79%)、 パタルン(26%)、ピチット (7%)、プーケット(68%)、サ ラブリ(48%)、シンブリ(26%)	8

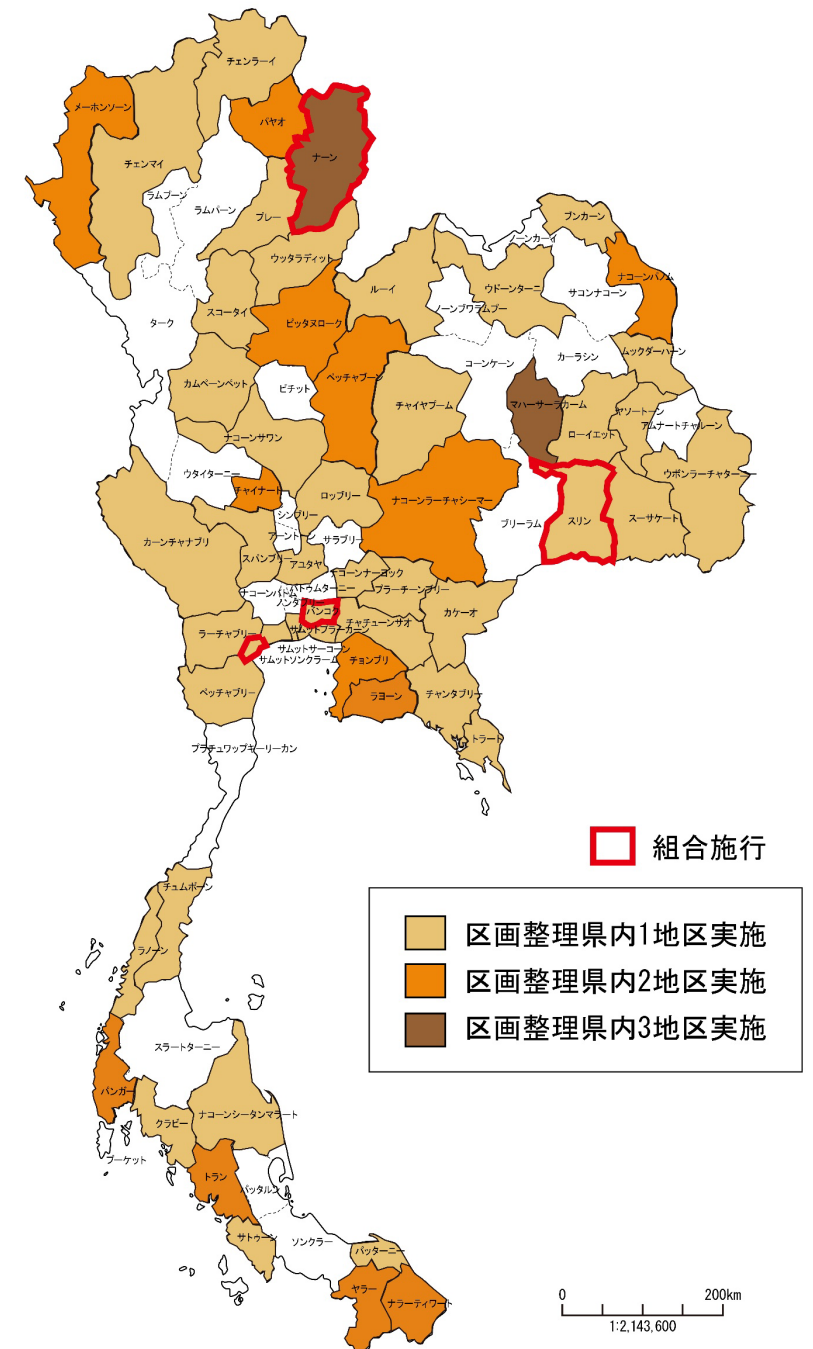
※()：事業同意地権者の割合



施行者別施行実績：公共系

- DPT、NHA、地方自治体による実績
- DPT単独による事業：37事業
 - DPTと地方自治体の共同事業：30事業
 - DPTとNHAの共同事業：1事業
 - 地方自治体単独による事業：1事業

DPTとの共同施行者	地区数
テッサバンナコンとの共同施行	3
テッサバンムアンとの共同施行	15
テッサバントンボンとの共同施行	6
タンボン自治機構との共同施行	3
テッサバンナコン、タンボン自治機構との共同施行	1
県自治機構、テッサバンムアン、タンボン自治機構との共同施行	2
合計	30



施行者別施行実績：組合

➤ 区画整理組合：組合設立5地区

1地区で事業完了

1地区で事業中

2地区で事業準備中

※組合設立後事業実施せず解散：パークチョーン

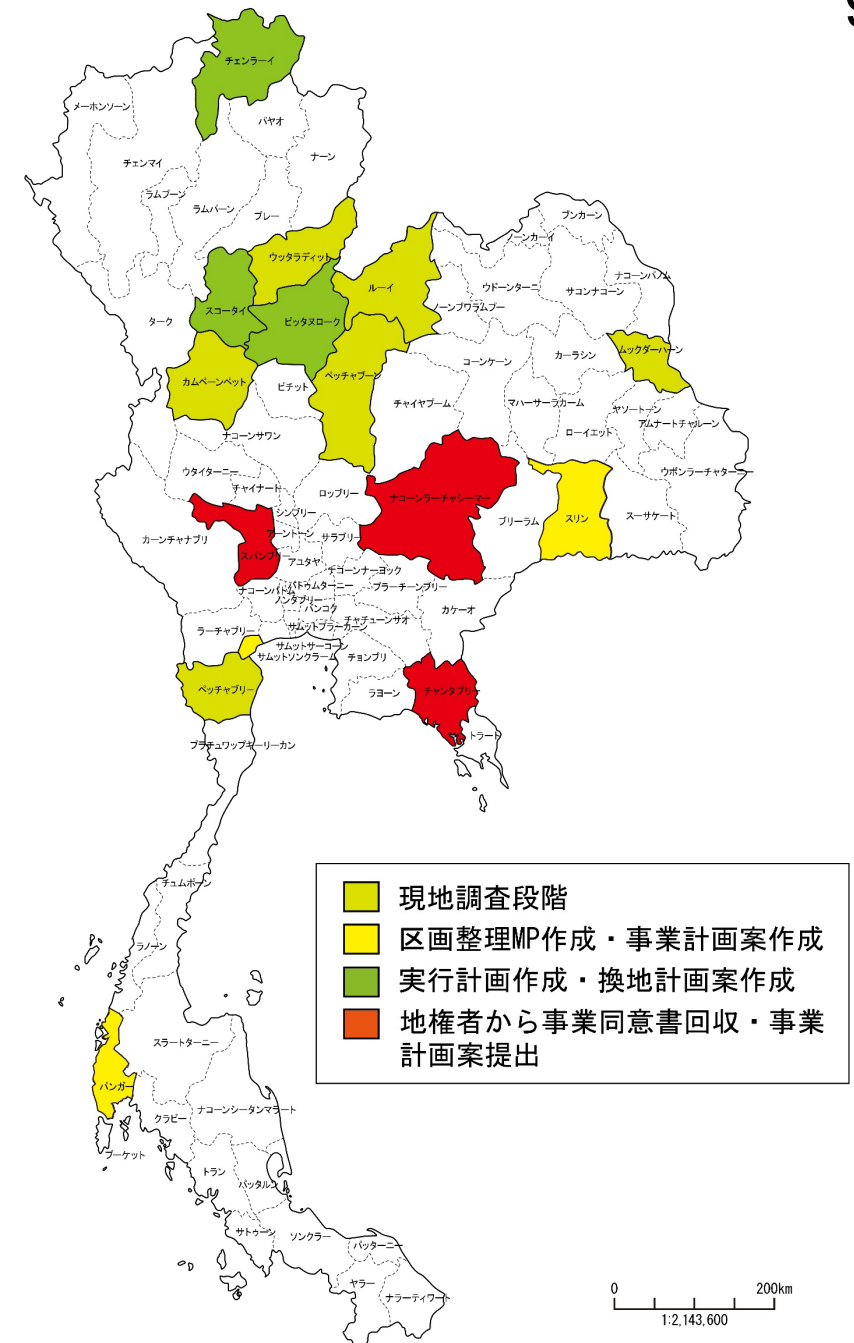
	組合名	組合設立申請 組合設立認可	事業認可申請 事業認可	現在の状況
バンコク	ラマ9公園	2010年4月 2010年11月	2011年12月 2012年3月	新土地権利証発行済 組合解散 2017年6月
ナーン	ナーン3期	2020年7月 2021年1月	2022年10月 2023年3月	事業中
スリン	石材産業復興 と観光振興を 目的	2022年8月 2022年12月	未申請	事業準備中
サムット ソクラム	エカチャイ道 路とバイパス 道路を結び交 通問題の改善 を目的	2023年6月 2024年3月	未申請	事業準備中



実施県の今後の展開

検討段階	県	数
現地調査段階	ガンペンペット2、ペプリ2、 ペッチャブーン3、ムクダハー ン2、ルーイ2、ウタラディット 2	6
区画整理マスター プランの作成 事業計画案の作成	パンガー3、サムットソング ラーム2、サムットソングラ ーム3(100%:組合)、スリン2(11%)、 スリン4(100%:組合)	5
実行計画の作成 換地計画案の作成	チェンライ2、ピサヌローク3、 スコタイ2(41%)	3
地権者から事業同 意書の回収と事業 計画案の提出	チャンタブリ2(20%)、ナコンラ チャシマ4(50%)、ナコンラチャ シマ5(93%)、ナコンラチャシマ 6(59%)、スパンブリ2(37%)、 スリン3(93%)	6

※()：事業同意地権者の割合



事業完了18地区の施行面積と施行期間

10

➤ 平均面積

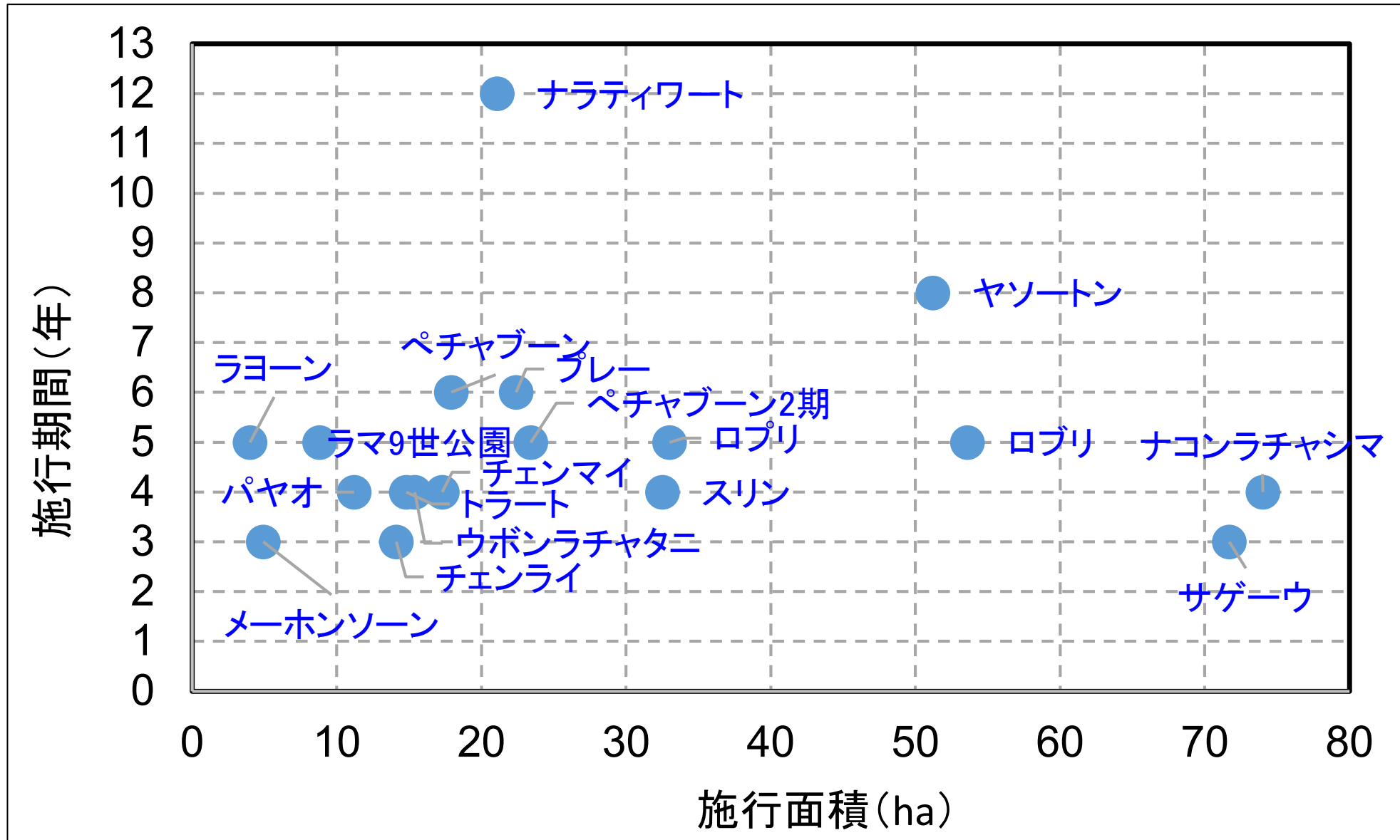
27ha

➤ 平均施行期間

5年

➤ 事業期間12年

ナラティワート地区：初期
のパイロット
プロジェクト
指定地区



土地区画整理事業71地区施行前後土地利用

11

	施行前		施行後	
	面積(ha)	構成比	面積(ha)	構成比
公共用地	165	5%	464	15%
宅地	2,911	95%	2,512	82%
保留地	-	-	100	3%
合計	3,076	100%	3,076	100%

- 公共用地：299ha増加（施行前5%→施行後15%）、保留地：100ha
- 公共減歩率10.3%、保留地減歩率3.4%、合算減歩率13.7%
- 道路整備：217km（うち都市計画道路82km）
- 公園整備：運動公園4ha、公園31ha
- 洪水対策としての貯水池や河川改良も実施

ラマ9世 公園地区

組合施行
8.8ha
事業認可
2012年3月
完了
2017年6月



12



2026年1月7日

ラマ9世 公園地区

組合施行
8.8ha
事業認可
2012年3月
完了
2017年6月

13



2026年1月7日

ラマ9世 公園地区

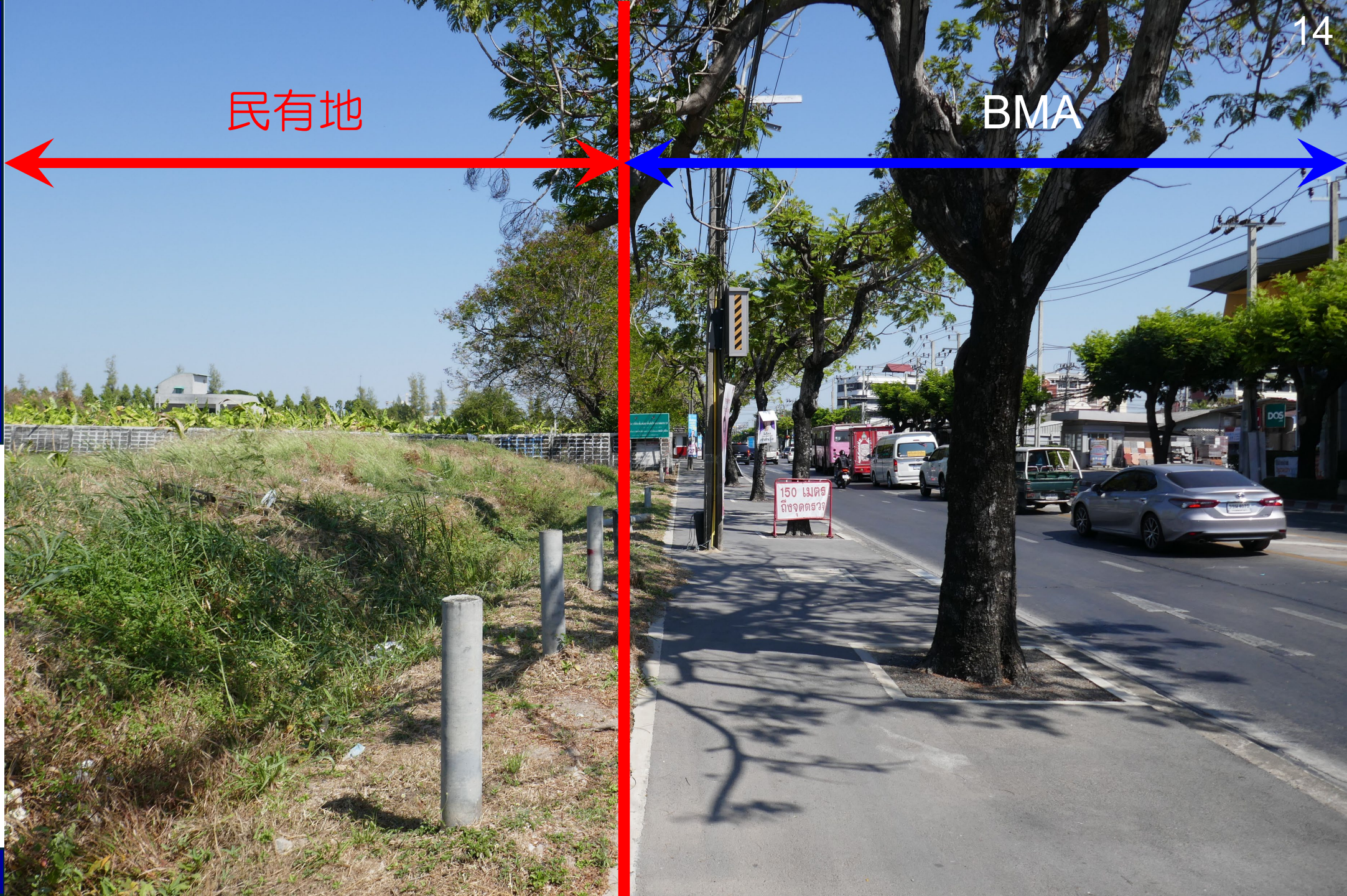
組合施行
8.8ha
事業認可
2012年3月
完了
2017年6月

2026年1月7日

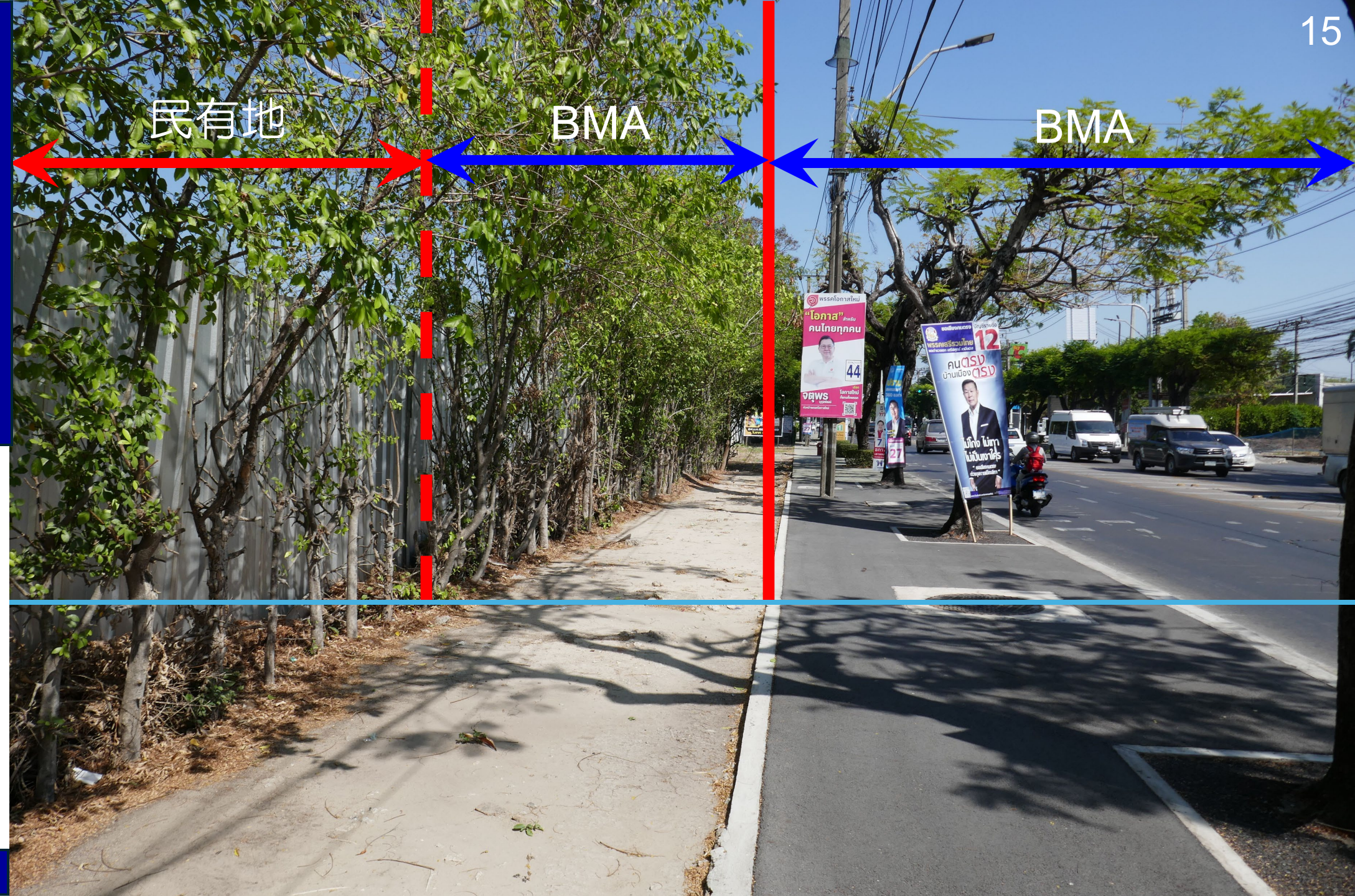
民有地

BMA

14



ラマ9世
公園地区
隣接部
区画整理
未実施
エリア



カンチャナブリ

16

- 施行者：DPT及びパークプレーク市
- 面積：32ha 地権者数：72人 筆数：事業前83筆→事業後102筆
- 新土地権利証：発行済56筆（残り46筆はこれから発行予定）
- 事業認可官報告示：2013年12月17日
- 換地計画及び清算金の承認：2016年4月29日
- 土地局へ新権利証の発行申請：2016年9月10日～現在

地区の
位置



カンチャナบุรี 施行前後土地利用

17

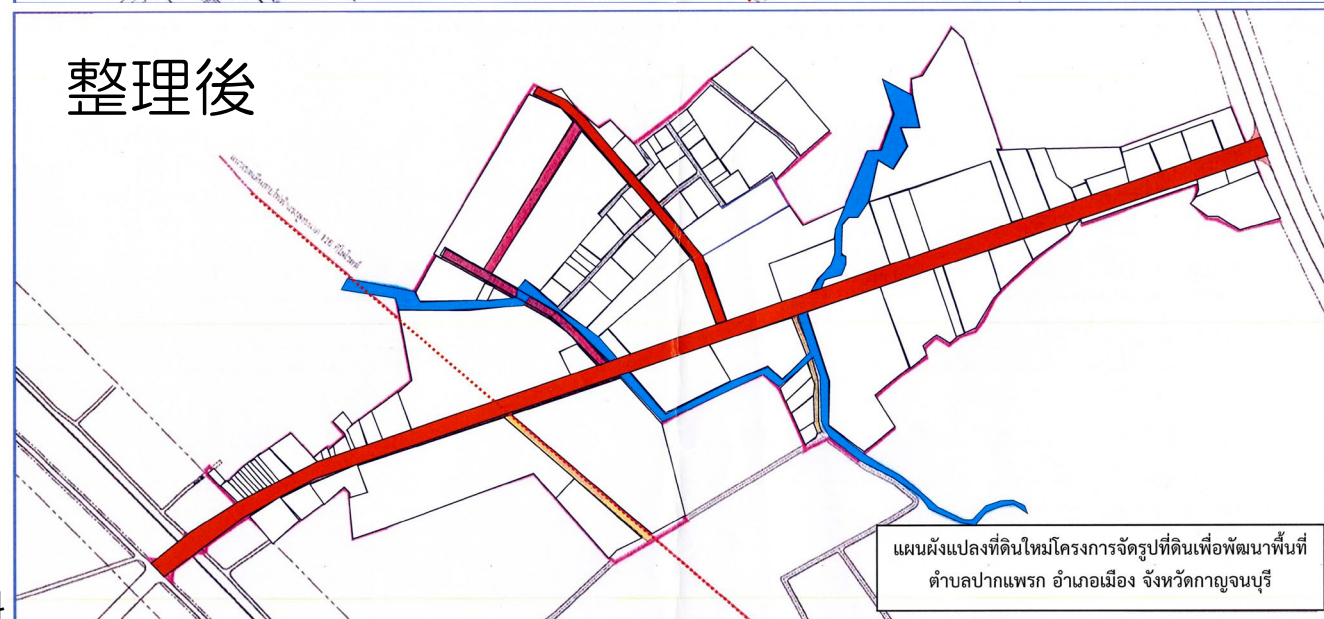
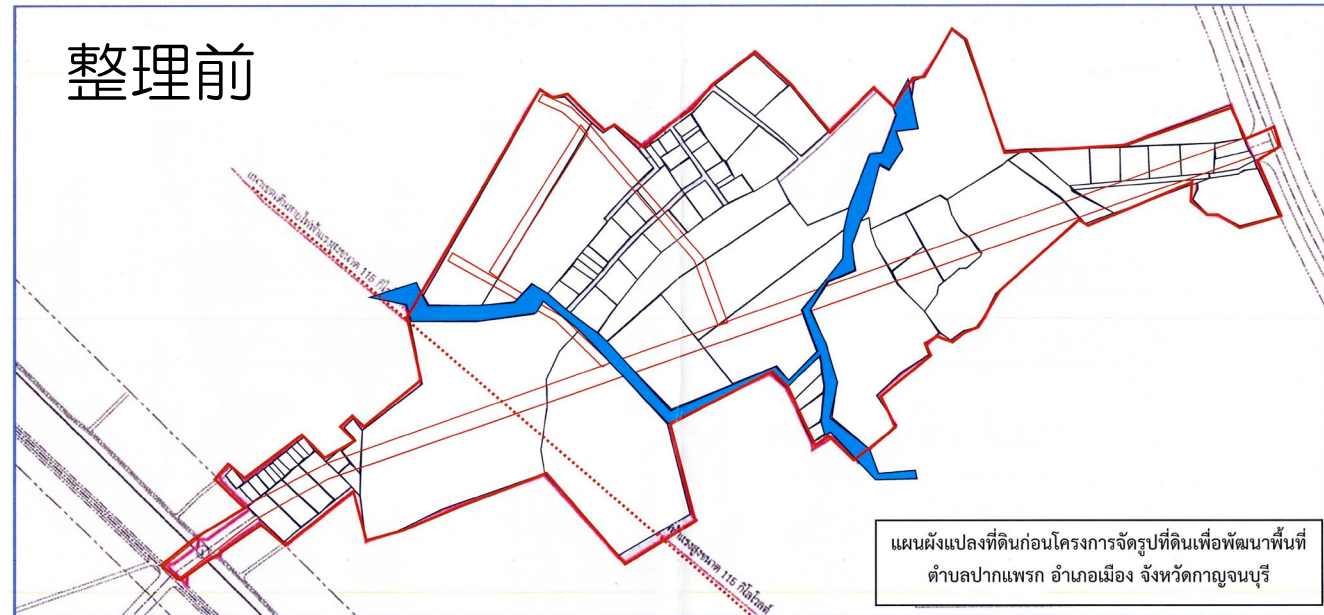
➤減歩率：19.33%

➤整理前後土地利用計画構成比

種別	事業前	事業後
民地	94.67%	80.67%
公共用地	5.33%	16.99%
道路	2.13%	13.74%
沼・水路	3.20%	3.12%
その他公共用地	-	0.02%
公園	-	0.11%
保留地	-	2.33%
合計	100%	100%

道路：幅員20m, 12m, 10m, 6m

出典：DPT資料



収入	THB	JPY
DPT予算	112,951,410	553,461,909
区画整理基金（支援金）	6,794,000	33,290,600
保留地処分金	30,413,775	149,027,498
合計	150,159,185	735,780,007

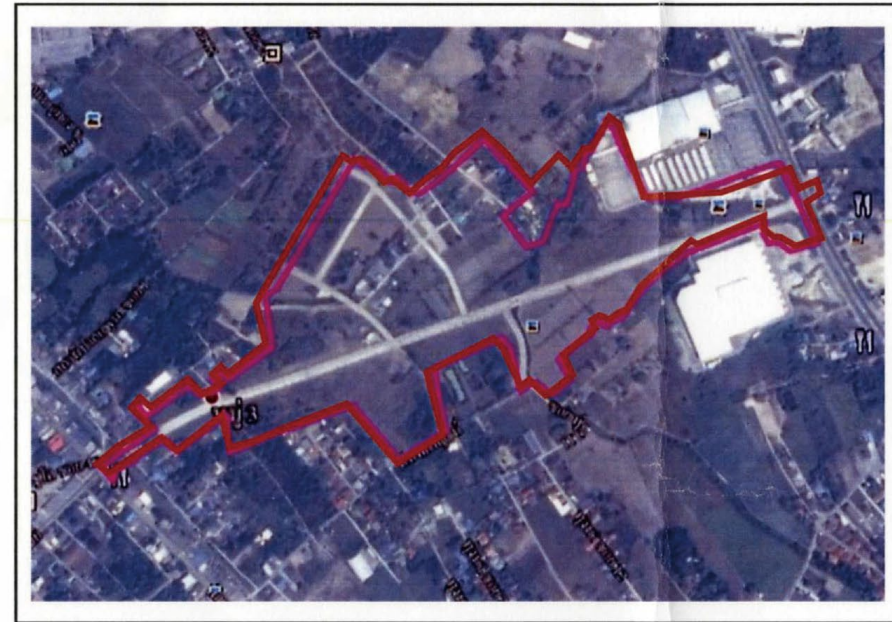
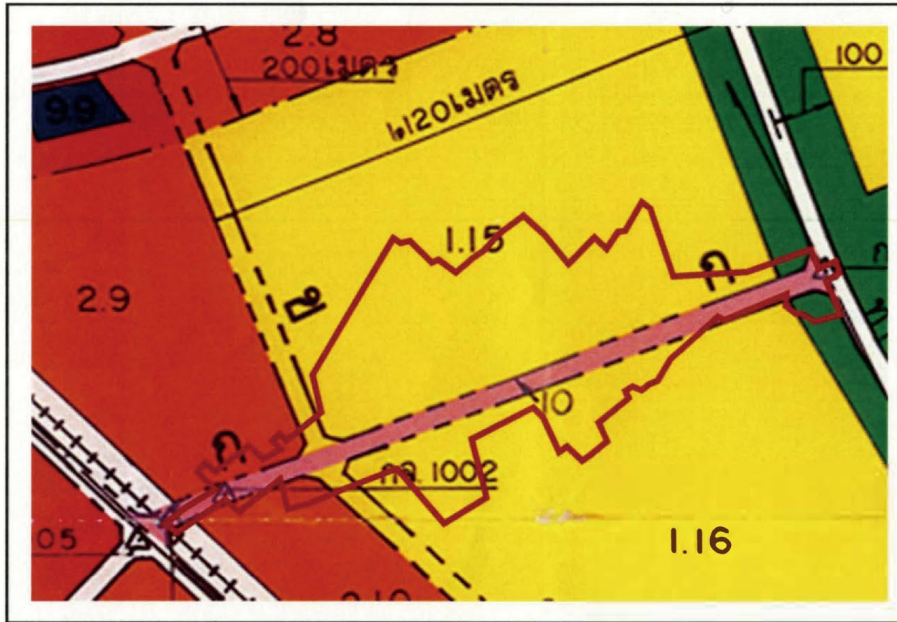
1THB=4.9JPY

事業費
23百万円/ha

- DPT予算算：都市計画道路の建設費（建築物の移転、撤去費用含む）
区画整理基金(支援金)：鉄道交差区間の道路整備費、踏切施設整備費
保留地処分金：その他の整備費
- 土地収用方式(直接買収方式)を採らないことによる国の予算削減額：
49,668,750THB(243百万円)
- 土地区画整理事業によって恩恵を受ける市民：28,114人
- 土地価格の増加率：2.4倍
事業前2.5百万THB/ライ(77百万円/ha)⇒事業後6百万TBH/ライ(184百万円/ha)

1ライ=0.16ha

- 地権者：道路、電気、水道もなく放置されていた土地が宅地として活用できるようになった。地価が以前に比べ5倍になった。
- 市民：中心市街地の交通混雑緩和に寄与
- 国：都市計画道路の整備に寄与。道路用地を土地区画整理事業で生み出すことにより、土地収用方式の事業と異なり、用地費を負担せずに用地が確保できた。



カンチャ ナブリ

DPT及びパー
クプレーク市
施行
32ha
事業認可
2013年12月



2026年1月8日

カンチャ ナブリ

DPT及びパー
クプレーク市
施行
32ha
事業認可
2013年12月



21



2026年1月8日

DPT

カンチャ ナブリ県 事務所ヒ アリング

新土地権利証
を発行できな
い課題：1937
年に軍事目的
で設定された
土地利用禁止
区域の影響
※1938年時点で土
地を利用していた
ことの証明が必要

2026年1月8日



ข่าวประชาสัมพันธ์

การศึกษาดูงานโครงการพัฒนาเมืองในพื้นที่จังหวัดกาญจนบุรี



วันพฤหัสบดีที่ ๘ มกราคม ๒๕๖๙ เวลา ๑๐.๐๐ น. คณะผู้เชี่ยวชาญจากประเทศญี่ปุ่น นำโดย Dr. Yuji Hino อดีตหัวหน้าทีมโครงการ JICA DMUD และกรรมการผู้จัดการสมาคมรถไฟโมโนเรลแห่งประเทศไทย พร้อมด้วย Dr. Masaharu Oosawa อดีตสมาชิกคณะประเมินผลโครงการฯ และอาจารย์ประจำห้องปฏิบัติการผังเมือง มหาวิทยาลัยนิฮอน Mr. OZAWA Haruka เลขาธิการเอกอัครราชทูตญี่ปุ่น ประจำประเทศไทย เดินทางศึกษาดูงานโครงการพัฒนาเมืองในพื้นที่จังหวัดกาญจนบุรี ได้แก่ โครงการจัดรูปที่ดิน เพื่อพัฒนาพื้นที่ตำบลปากแพรก โครงการปรับปรุงภูมิทัศน์และทำเทียบแพหน้าเมือง (Sky walk) และโครงการปรับปรุง ภูมิทัศน์หน้าเทียบแพบ้านลิ้นช้าง โดยมี นายณัฐวัชร์ พัฒนจันทร์ โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดกาญจนบุรี พร้อมด้วย เจ้าหน้าที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดกาญจนบุรี ให้การต้อนรับ บรรยายสรุป และนำคณะลงพื้นที่ศึกษาดูงาน ในครั้งนี้ เจ้าหน้าที่สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ และสำนักงานกองทุนจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ร่วมให้การบรรยาย และลงพื้นที่ศึกษาดูงานด้วย

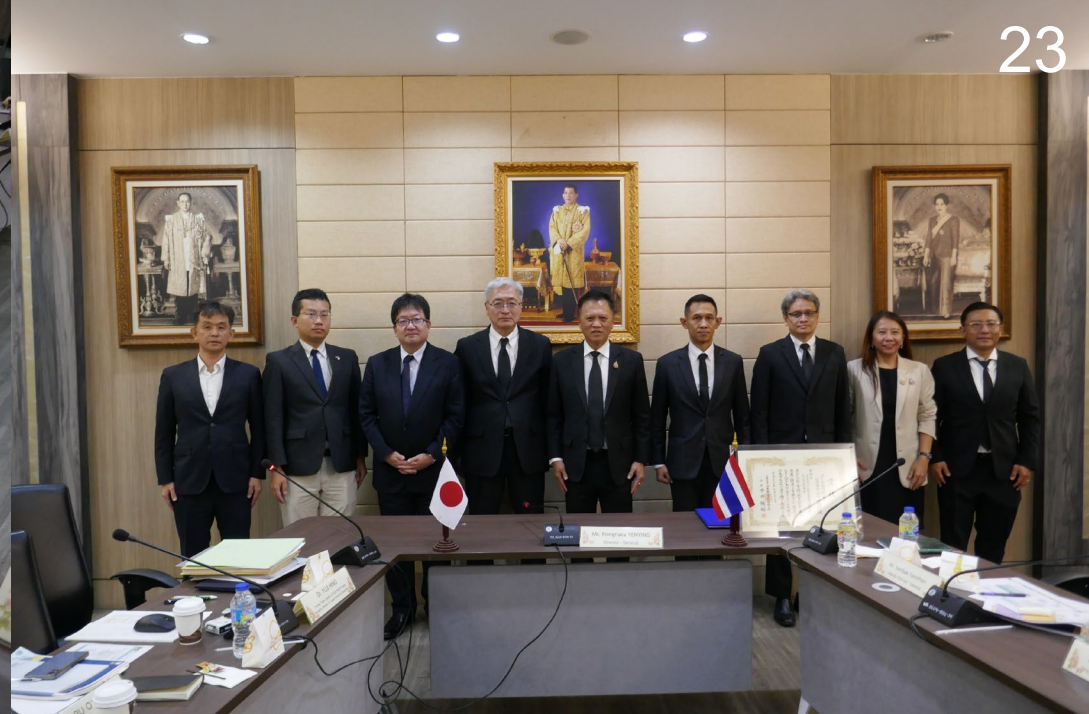


เส้น
เมืองกาญ



จัดทำโดย : สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดกาญจนบุรี เลขที่ ๑๐๐/๒๑ หมู่ที่ ๑๒ ถนนแม่น้ำแม่กลอง ตำบลปากแพรก อำเภอเมืองกาญจนบุรี จังหวัดกาญจนบุรี รหัสไปรษณีย์ ๗๑๐๐๐
โทรศัพท์/โทรสาร ๐ ๓๔๕๖ ๔๑๙๔ และ ๐ ๓๔๕๖ ๔๑๙๕ <https://pvnweb.dpt.go.th/kanchanaburi>

DPT ヒアリン グ



DPTポン
ナラー・
イエンイ
ング局長
による石
川賞



2026年1月6日

DPTヒアリング

24

- 区画整理部 36名の職員
- 開発から取り残された土地を接道していつでも土地活用できるようにすることを重視
- 保留地が販売しやすいよう位置や大きさなど工夫
- 事業後すぐに建築物立地させることは考えていない（市街化促進速度は問題視されていない）
- 地区概要は作成していない（近年はYouTube）



2026年1月6日

DPT ヒアリング

DPT
区画整理
基金室

21名の
職員

2026年1月6日



昨年発表会時の指摘事項：DPTヒアリング 26

- 土地区画整理事業を担う民間組織の存在は？
⇒ 全て直轄で行っており、民間組織は存在しない
- 都市政策と土地区画整理事業の関係は？特にTODとの関係は？
⇒ TODにおいて土地区画整理事業を検討中

出典：DPT資料



- BMA（バンコク首都圏庁）における土地区画整理事業方針ヒアリング
 - ・バンコク市内での土地区画整理実施：組合施行で1地区のみ
（ラマ9世公園地区、組合施行、8.8ha、事業認可2012年3月、完了2017年6月）
⇒近年、土地区画整理事業が行われていない
⇒土地区画整理事業の適用課題の把握／検討組織の把握
- DPTにおける土地区画整理事業推進課題とその対応策のヒアリング
 - ・もっと行いたい人が人材が不足している、事業費が確保できない 等
 - ・各県のDPT事務所との関係、土地区画整理研修制度等技術者育成 等
 - ・施行者育成（組合、NHA）
- タイにおける土地区画整理事業と都市政策の関係のヒアリング
 - ・TODにおける土地区画整理事業の適用の実現性（タイ国鉄 等）

タイ国の区画整理広報ビデオ 2025 年 6 月 DPT が YouTube に投稿

<https://youtu.be/A3EiORbNJBQ?si=4HUQLs-vpo2Mch6v>

(翻訳 日野祐滋)

ทันโลก ทันสมัย ทันทั่วถึง

世界の潮流への対応／時代の変化への対応／即時決断と実行

(アヌティン・チャーンウィラグーン、現首相兼内務大臣の施政方針)

道路アクセスがなく土地活用が十分にできないために、都市の発展から取り残された土地の状況改善を図るため、内務省公共事業都市計画局（DPT）は、区画整理により、官民パートナーシップによる都市開発を進めています。

【区画整理事業参加者／男性／チャイヤブーム県】

この土地を以前から所有しています。道路が整備されると聞いて区画整理事業に参加しました。道路整備のため所有地の一部を提供しました。

【区画整理事業参加者／女性／チャイヤブーム県】

この土地は道路アクセスがなく出入り困難でした。はじめは、区画整理事業への参加を躊躇しましたが、事業に参加し、道路が整備されたことを大変誇りに思っています。

区画整理は、タイ国区画整理法 2547（2004 年）に基づき実施されるもので、事業地区内の道路などの公共施設整備と、画地の形状の整序を行うものです。プロジェクトへの参加者は所有地の一部を事業のために提供する必要がありますが、事業後は土地価格が上がります。

区画整理の重要な点は、①地権者が事業に参加し、官民パートナーシップのもとに進めること、②土地収用を行わないことです。

これまで 20 年以上、1 県 1 区画整理プロジェクトの方針のもとに事業を進めてきました。全国 54 県で 71 の区画整理事業に取り組んできました。このうち 43 県 40 区画整理事業で新土地権利証の発行を行いました。

【区画整理事業参加者／男性／チェンマイ県】

この事業で公共施設の整備と画地の整序が行われ、以前に比べ、土地利用が大変しやすくなりました。

区画整理は国連のSDGs（持続可能な都市開発）方針に適合した事業手法で、目標1「貧困の撲滅」、目標8「働き甲斐と経済成長」、目標10「不平等の是正」、目標11「持続可能な都市及び人間居住の実現」、目標17「パートナーシップで目標達成」の実現に資する事業です。

安全で持続可能な都市開発を進めることを目標に、内務省全体で、「Change for Good」のスローガンのもと区画整理を推進しています。

【区画整理事業地区近隣の商店主／女性／ナコンシータマラート県】

区画整理事業で、都心部への回路が整備されました。交通混雑が改善され、店の売り上げもよくなってハッピーです。

【区画整理事業参加者／女性／ナコンパノム県】

望んでいたものが実現され、大変満足しています。土地価格も8倍、10倍に上昇した。皆さん、区画整理事業に参加しましょう。のんびりと気楽に暮らしています。

【区画整理事業参加者／男性／チェンライ県】

県の区画整理委員会の皆さん、私たちにより機会を与えていただきありがとうございます。道路網が整備され、地区住民には、いろいろな機会が拡大しました。土地の価格も上昇しました。大変ありがとうございます。

区画整理には次のようなメリットがあります。区画整理事業により、59都市計画区域で、88都市計画道路約82km、その他道路約135kmが整備されました。

また、公園、運動公園、都市内洪水対策のための遊水池の整備にも活用されています。

このほか、区画整理事業により公共施設用地が298ha確保されましたが、このことで、土地収用方式の事業に比べ、27億7200万バーツの政府予算を節約することができました。

区画整理事業により経済が活性化され、住民の収入も増加し、税収も増えています。事業後の土地価格は3.11倍～11.67倍増加しました。増加した資産価値は、

全体で 500 億パーツになります。

【区画整理事業参加者／男性／ナコンシータマラート県】

区画整理は非常に良い事業だ。DPT が助けてくれたおかげで長い間道路アクセスのなかった土地が改善された。いろいろな面で便利になった。

【区画整理事業参加者／男性／チャイヤプーム県】

躊躇することはない。すぐに参加したほうが良い。自分自身で恩恵を受けることができる。

【女性／男性／女性／男性／男性／男性】

変革のため所有地の一部を提供、変革、変革、変革
持続可能な未来のための変革

【DPT 局長 ポンナラー・イエンイング氏】

Change for Good 変革を進めます。

これまで、人々の生活の豊かさの向上のため区画整理に取り組んできました。官民協力のもと、公共基盤の整備、道路アクセスのない土地を改善、都市問題の解決に取り組んできました。

今後とも、持続可能な地域社会の実現という、内務省全体の方針に沿って進めていきます。

Change for Good