



EIA (Environmental Impact Assessment)

環境影響評価について

EIA (Environmental Impact Assessment) とは、タイ国内において、別紙に定められる事業を行う際に、当該事業が環境に及ぼす影響についての予測を行う評価（環境影響評価）をいう。EIAは、主に以下の4つの観点から検討される。

1. 物理的資源の観点から、土壌、水、大気、騒音等への影響
2. 生物資源の観点から、森林、野生生物、水生動物等の生態系への影響
3. 土地活用の観点から、土地の利用で周囲の人々にもたらす便益
4. 生活の質の観点から、周囲の人々に及ぼす生活への影響

EIA が義務づけられている事業は、別紙の通り 35 事業ある。「住居用建物開発事業」「住居用又は商業用の土地開発事業」「ホテル又はリゾート施設開発」そして「高層又は超大型建物開発」については、以下の条件に該当する場合には、建築着工前に EIA（環境影響評価）の認可を得る必要がある。

<住宅用建物開発事業（別紙の 31）>

- 80 室以上、あるいは
- 総面積 4,000m 以上

<住宅又は商業用土地開発事業（別紙の 28）>

- 500 区画以上の土地区画の数、あるいは
- 100 ライ以上の総面積（160,000m²）

<ホテル又はリゾート施設開発事業（別紙の 30）>

- 80 室以上、あるいは
- 総面積 4,000m 以上

<高層又は超大規模建物開発事業（別紙の 27）>

- 川、岸、湖等、国立公園や歴史公園の近く

位置する建物

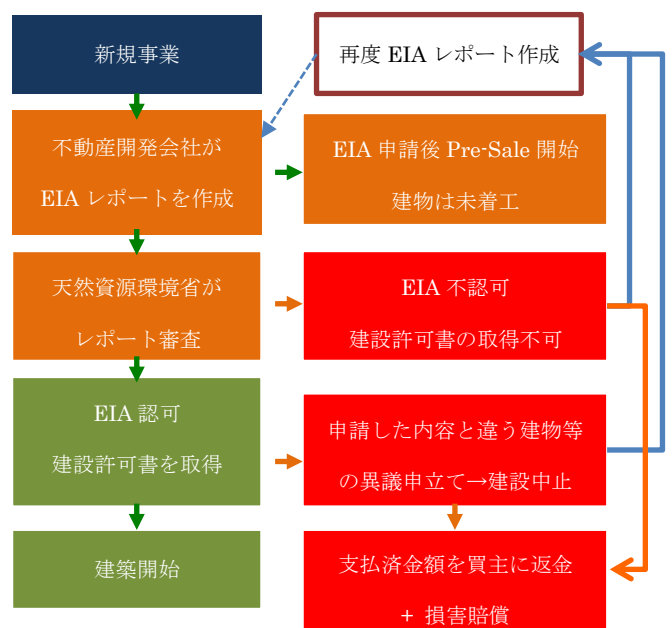
- 小売業または卸売業に使用される建物
- オフィスビル

上記に該当するもののうち、高さ 23m 以上、総面積 10,000m² 以上、又は床面積 10,000m² 以上の階がある建物

EIA 申請プロセス

EIA の事業に該当する建物は、当該建物の開発を行う不動産開発会社が EIA の調査を行う必要があり、その結果を天然資源環境省に報告し認可を受ける必要がある。当該事業に関する EIA の調査結果が天然資源環境省から認可されない場合には、当該事業に係る建物の建築は許可されない。EIA の調査結果が承認されるとその調査内容は公示される。天然資源環境省から承認されて建物の建築が始まった後に、当該調査内容について第三者からの異議があった場合、当該事業は直ちに中止しなければならない。通常、不動産開発会社は約 6 ヶ月をかけて EIA のレポートを作成し、天然資源環境省に提出し認可を受ける（表 1）。

表1：EIA申請のプロセス（住宅用建物）



住宅用建物開発事業では、EIAの申請後に不動産開発会社が当該住宅の販売を「Pre-Sale（プレセール）」という形で開始することが多い。EIAの認可前では当該建物の建築が許可されないものの、法律上販売は禁止されていない。売り出される価格は、「EIA申請後・認可前」＜「EIA認可後・プロジェクト完成前」＜「プロジェクト完成（建物竣工）」となるのが一般的である。なお、EIAの認可が否認された場合には、Pre-Saleで購入済みの買主に対して、不動産開発会社は損害賠償金を含め、払い戻しをする必要がある。住宅建物開発事業について、当該住宅をEIA認可前に購入する場合とプロジェクト完成後に購入する場合とのメリット・デメリットを比較すると、一般的には以下の通りとなる（表2）。

表2：EIA認可前と竣工後の比較（住宅用建物）

	EIA認可前	竣工建物
メリット	<ul style="list-style-type: none"> • 低価格での購入が可能 	<ul style="list-style-type: none"> • 既にプロジェクトが完成済（EIA認可済） • プロジェクト全体、部屋の状況が確認可能 • 即入居可能
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> • プロジェクト完成が不確実（EIAが未認可） • 完成後のプロジェクト、部屋の状況が不明 	<ul style="list-style-type: none"> • Pre-Sale時よりも価格が高い

EIAの今後

時代の変化と共に環境への意識がより高まっていることを踏まえ、天然資源環境省は、特に、高層ビル（高さ23m以上、80室以上）が周辺環境へ与える影響についてさらなる議論を重ねており、高層ビルや大型ビル建築による近隣建物等への日照や風通しに関する影響についてより厳しい制限を課す新しいEIA基準を検討している。新しい基準では、不動産開発会社が3Dデザイン技術を用いて仮想の建物を想定した上で、建物の日照や風通しの影響を分析したレポートを提出する必要があるとされている。仮にEIAの新基準の運用が開始されれば、不動産開発会社はEIAレポート作成のコスト及び時間的な負担が増えるとともに、高層オフィスやコンドミニウムの開発可能な対象用地が減ってしまう可能性もある。これらは最終的には消費者への価格に転嫁されることになるであろう。EIA基準が変更されるか否かは、今後の高層建築または超大型建築の価格へ影響する一つの要素だと考えられる。

2022年4月



Daiwa Kantei International Pte. Ltd.
タイ駐在員事務所 マネージャー
Thanayut Charnsiriphat

EIA（環境影響評価）が必要な事業

1	鉱業関連法に基づく採掘業
2	石油関連法に基づく石油開発
3	石油及び燃料のパイプラインによる輸送システム
4	タイ工業団地公社関連法に基づく工業団地若しくはその他同様の事業または産業開発に係る土地配分事業
5	生産に化学処理を使用する石油化学産業
6	石油精製産業
7	天然ガス分離産業または天然ガス改質産業
8	一定の塩素アルカリ産業及び塩素または塩化水素を使用する産業
9	セメント産業
10	紙パルプ産業
11	生産に化学処理を使用する有効成分または殺虫剤の製造業
12	生産に化学処理を使用する化学肥料産業
13	一定の砂糖産業
14	鉄鋼業
15	金属鉱物の製錬、選鉱または金属融解（14の鉄鋼業を除く）
16	一定の蒸留酒またはアルコール（ビール及びワインを含む）の製造業
17	一定の廃棄物処理工場（工場関連法に基づく産業廃棄物を取り扱うものに限る）
18	廃棄物発電工場以外のすべての種類の火力発電所
19	タイ高速道路公社関連法に基づく高速道路システムまたはその他同様の事業
20	道路関連法で定める高速道路または道路
21	大量鉄道輸送システム
22	港湾
23	レクリエーション港
24	海の埋め立て
25	海の周辺または海中の構造物に係る一定の建設または拡張
26	一定の航空輸送システム
27	一定の地域または利用目的における建築基準関連法に基づく高層建物又は超大型建物開発事業
28	土地開発関連法に基づく住宅又は商業用の土地の開発分譲事業
29	療養所関連法に基づく病院または療養所
30	ホテル関連法に基づくホテル又はリゾート開発事業
31	建築基準関連法に基づく住宅用建物開発事業
32	灌漑
33	閣議で指定された「第1レベル水域」におけるすべての事業
34	一定の海盆間の転換
35	主要河川の水門