

インド鉄道省の駅舎の再開発に関するプロジェクトについて（情報提供）

国土交通省 総合政策局
土地・建設産業局
都市局
鉄道局

時下、益々ご清栄のこととお喜び申し上げます。

さて、インド鉄道省においては、本年、インド鉄道5カ年活動計画（アクションプラン）を策定し、今後5年間で1,400億ドルの鉄道分野への投資が計画されています。この5カ年活動計画では、駅舎の再開発が重要な投資分野の一つとして位置づけられており、2014年8月に鉄道インフラ分野に対する外国からの直接投資（FDI：Foreign Direct Investment）が100%認められたこと等を踏まえ、PPP（Public Private Partnership）方式により約400駅を再開発し、近代的施設や乗客用設備を備えた国際的水準に適合した駅とすることが掲げられています。

具体的には、インド鉄道省が保有している駅の周辺の土地や上空の空きスペースの活用を図り、民間企業の提案による商業開発を通じて駅舎の再開発を行うものです。このため、インド鉄道省では、本年9月15日に駅舎の再開発に関するガイドラインを公表し、今後、民間企業からの提案を募集するための準備を進めています。

本件に関しては、本年9月にインド鉄道省のプラブー大臣が来日した際、駅舎の再開発に対する日本の鉄道事業者や民間企業からの積極的な参加が呼びかけられているところです。また、今年12月に国土交通省とインド鉄道省との間で署名された鉄道分野における技術面での協力に関する覚書において、両国間の協力分野として駅開発、駅周辺開発が挙げられております。

つきましては、インド鉄道省における駅舎の再開発についてのガイドラインに関する資料を送付させていただきますので、今後、インド国における事業展開を検討される際の参考としていただければ幸いに存じます。

【参考】

（インド鉄道省ウェブサイト）

「STATION RE-DEVELOPMENT ～ A New Initiative For Interested Parties」

<http://www.indianrailways.gov.in/StationRedevelopment/index.html>

※駅舎の再開発に関するガイドライン、駅名リスト、駅データ、資格要件等

（在京インド大使館ウェブサイト）

「メイク・イン・インド 鉄道」

http://www.indembassy-tokyo.gov.in/Make_In_India/Field_Brochure_Railways.pdf

※鉄道分野へのPPP方式による外国からの投資を呼びかけるパンフレット

（国土交通省鉄道局ホームページ）

「インド高速鉄道に関する協力覚書等への署名について（報告）」

http://www.mlit.go.jp/report/press/tetsudo02_hh_000064.html

（別添参考資料）

- ・資料1 PPP方式によるインド鉄道省の駅舎再開発の概要
- ・資料2～4 駅舎の再開発に関するガイドライン概要・全体・ANNEXURE（仮訳）
- ・資料5 インド鉄道5カ年計画（2015年9月）

問合せ先：鉄道局国際課国際事業推進室	新川、中山 03-5253-8528
都市局街路交通施設課街路交通施設企画室	大楠、川口 03-5253-8417

PPP方式によるインド鉄道省の駅舎再開発の概要

1. 駅舎再開発の目的

PPP (Public Private Partnership) 方式による民間企業からの提案により、インド鉄道省が保有する駅舎（約 400 駅）の周辺や上空の空きスペースを活用した商業開発を通じて、原位置においてワールドクラスの最新施設を有する駅舎へ再開発する。

2. 駅舎再開発スキームの概要

- (1) インド鉄道省のウェブサイト「駅舎再開発マネジメントシステム (SRMS)」による入札募集を踏まえて、民間企業が開発提案を行う。インド鉄道省は、提出された一次提案書について、各種委員会 (TC:技術委員会、FC:財務委員会、ICEE:独立有識者委員会等) による審査を実施。
- (2) 一次提案書が各種委員会の審査をクリアしてすると、詳細な技術面・財務面の内容を含む二次提案書の提出が指示される。二次提案書が同様に各種委員会の審査をクリアすると、所有権情報等を除く提案内容がウェブサイトに公表され、当初提案者も対象に含めた対抗提案の募集が行われる。
対抗提案者の提案内容が当初の提案より優れている場合、当初提案者はこれにカウンターマッチするチャンスが与えられる (ROFR : Right of First Refuse)。
その結果、最終的に優れた提案者が入札の勝者となる (いわゆる「スイス・チャレンジ方式」)
- (3) 駅舎の再開発に要する事業費は、駅舎の周辺及び上空の空きスペースを活用した商業開発 (住居を除く。) により捻出する。商業開発に必要な土地はインド鉄道省が保有し、開発者に最長 45 年間でリースする。
リース期間終了後、施設等はインド鉄道省に帰属する。
- (4) 駅舎の再開発の対象となる駅は、インド鉄道省のウェブサイトにガイドラインとともに公表。また、「駅再開発マネジメントシステム (SRMS)」において、各地域鉄道 (Zonal Railways) から以下の詳細を含む駅舎情報が提供される。
 - ・ 駅名、支部名及び州名、旅客収入、利用者数、列車本数 (出発、到着、通過)、現在の主な旅客施設、地下鉄や BRT、バスとの交通結節等に関する情報
 - ・ 今後 40 年間の旅客の需要予測、駅の拡張を含む計画
 - ・ 駅舎、ヤードや商業開発に活用可能な土地等の今後の利用計画
 - ・ 土地の権利関係
 - ・ 再開発に際して求められる駅舎の施設、アメニティ
 - ・ 民間提案を求める入札文書、担当者窓口 等

3. その他

- (1) 地域鉄道における提案募集の開始 平成 28 年 2 月 15 日～ (見込み)
- (2) 駅舎再開発の対象外 (ガイドライン中に規定)
 - 地域鉄道や駅舎再開発公社 (IRSDC : Indian Railway Station Development Cooperation) 等が既に再開発に取り組んでいる 9 駅
 - 他国と覚書 (MOU) を締結し、フィージビリティ・スタディ (F/S) 又は再開発を実施中のムンバイ中央駅等を含む 10 駅

駅舎の再開発に関するガイドライン概要（仮訳）

- 1 'A-1' と 'A' カテゴリーの駅（合計約 400）は、鉄道駅の原位置における再開発の機会が投資者へ提供される。
- 2 'A-1' と 'A' カテゴリー駅の詳細は、投資提案者からの提案を求めて、再開発の際に提供されるべき設備の例示リストと共に、鉄道省のウェブサイトアップロードされる。
- 3 投資提案者は、プロポーザルの提出に際して、必要な場合には、施設の再配置を含め、鉄道省の要求だけでなく所在地自治体における開発規制に関する基準への適合の検討も必要される。
- 4 投資提案者により提案される再開発計画は、不動産開発により得られる収益が、計画により求められる不動産開発や維持に関する全経費を含め、少なくとも駅舎の再開発に要する総事業費を十分カバーするものであることが必要とされる。
- 5 真摯な提案を確保するために、開発提案者はプロポーザルの内容に応じた十分な保証金を確保することが必要とされる。
- 6 法定認証を取得するための責任は、開発者が有する。
- 7 投資提案者は、鉄道省の要求内容について十分に理解するため、各地域鉄道 (Zonal Railways) の部門レベル、本部レベルで設置される委員会を通じて、各分野の職員の相互理解を十分に促進することが必要とされる。
- 8 提出された全てのプロポーザルは、鉄道省に設置される技術委員会において、フィージビリティの事前審査がされる。技術的にフィージブルとされたプロポーザルは、次に財務面でのフィージビリティを評価するために鉄道省に設置された財務委員会において事前審査を受けることが必要とされる。これらの委員会は、鉄道省の経営トップにより指名された SAG を含むメンバーで構成される。
- 9 その後、提出されたプロポーザルは、鉄道省の経営トップにより指名された有識者により構成される独立委員会の審査を受ける必要がある。
- 10 事前審査において技術面・財務面でフィージブルとされ、その後独立委員会で選択されたプロポーザルについて、投資提案者は、所在地自治体における開発規制に関する基準を考慮した詳細なプロポーザルを提出することが必要とされる。プロポーザルは、再開発の仕様や BOQ (数量明細書)、推定コスト、図面などの技術的な指標を含むことが必要とされる。また、プロポーザルは、コストや IRR (内部経済収益率)、NPV (割引現在価値) などを含む財務面の指標や資金運用モデルを含むことが必要とされる。必要な場合には、所在地自治体との協議も開催される。仮に、詳細なプロポーザルが鉄道省の要求事項を満たしていな場合は、鉄道省はプロポーザルを却下する権利を保留する。
- 11 そして、投資提案者のプロポーザルは、当該投資提案者を含む他の公開入札を募集する入札書類とともに、鉄道省のウェブサイトアップロードされる。
- 12 最初の投資提案者が、鉄道省に最高のプレミアムを提供出来る最高位入札者でなかった場合、投資提案者は最高位入札者に対して、再度対抗提案する機会が与えられる。すなわち、投資提案者は最高位入札者が後述の手続きに従って審査されることを保留させる ROFP (第一次拒否権) を得る。
- 13 各地域鉄道は鉄道用地上の商業開発を含むプロポーザルを承認する権限を有する。直ちに利用する必要が無い鉄道の遊閑地は、最大 45 年間のリースのみが可能。

駅舎の再開発に求められる設備（概要）

- 1 最先端の設備を含む、象徴的な意匠性を提供する駅舎の再開発
- 2 駅構内への入り口／出口において旅客の輻輳がなく、混雑しないこと。
- 3 出発と到着の旅客が分離され、両者の輻輳がないこと。
- 4 出発と到着のプラットフォーム／通路を含め、混雑のない十分な広さのコンコース
- 5 コンコースに必要な施設／ケータリング、小売店、洗浄室、クローク、水飲み場、ATM、薬局、インターネットスペースなど
- 6 メトロやバスといった公営/民営交通など他の交通モードとの結節
- 7 許容された場所にあっては、駅の両側（まちの鉄道軌道による分断解消）からアクセス可能なこと
- 8 プラットホームを横断する小荷物（貨物）の移動がないこと
- 9 すべての階層の旅客にとって理解しやすい、国際的なおもてなしの案内表示
- 10 小売店、ショッピング、宿泊や食事、フードコートなどの追加的設備
- 11 ヘリポート
- 12 医療施設（複合病院を含む。）
- 13 十分な照度が確保された駅前交通広場、車寄せ、駐車場の設置（駅前外部空間に対する要件）
- 14 最適な自然換気と照明を用いた、環境性を考慮した建物（Green Building）
- 15 ビジネスセンター（ガイドライン本文に記載）
- 16 能力開発センター（同 上）
- 17 公共インフラ（総商業開発面積の1～2％に相当する分）（同 上）
- 18 プラットホームや線路配線などの将来的な拡張を考慮した設計

※ 駅舎再開発において求められる設備等の詳細は、各地域鉄道（Zonal Railways）が今後、「駅再開発マネジメントシステム（SRMS）」を用いてウェブサイトに入札募集文書（DIPP）をアップする際に示される見込み。

ガイドラインにおいて駅舎再開発の対象外とされる駅

- 1 既に地域鉄道等により再開発中とされる9駅
 - ・ Anand Vihar (NR) 【No. 43】
 - ・ Bijwasan (NR) —
 - ・ Chandigarh (NR) 【No. 41】
 - ・ Habibganj (WCR) 【No. 299】
 - ・ Shivaji nagar (CR) —
 - ・ Surat (WR) 【No. 73】
 - ・ Gandhinagar (WR) 【No. 180】
 - ・ Mumbai CST (CR) 【No. 1】
 - ・ New Delhi (NR) 【No. 36】

- 2 他国と再開発のMOUを締結し、F/S又は再開発を実施中とされる10駅
 - ・ Ambala Cantt (NR) 【No. 39】
 - ・ Bhubaneswar/New Bhubaneswar (ECOR) 【No. 10】
 - ・ Baiyappanahali (Bengaru) (SWR) —
 - ・ Jaipur (NWR) 【No. 46】
 - ・ Jammu (NR) 【No. 32】
 - ・ Ludhiana (NR) 【No. 38】
 - ・ Mumbai Central (WR) 【No. 81】
 - ・ Nagpur (CR) 【No. 4】
 - ・ Secunderabad (SCR) 【No. 49】
 - ・ Varanasi Jn (NR) 【No. 34】

**「鉄道分野における技術面での協力に関する
日本国国土交通省とインド共和国鉄道省との間の協力覚書」 骨子
(平成 27 年 12 月 12 日交換)**

1. 背景

本年 9 月、日本を訪問したインド・プラブー鉄道大臣から太田国土交通大臣（当時）に対し、インドの鉄道近代化・高度化について協力を要請。

2. 覚書骨子

【協力分野】

- 鉄道安全
- 車両
- 駅開発、駅周辺開発
- 車両内の衛生技術
- 信号・通信
- 電化システム
- 土木構造物及び軌道
- 列車制御システム
- 災害対策 等

【協力の方法】

- 情報やベストプラクティスの共有
- シンポジウム開催等による職員や技術専門家の相互交流
- 共同研究・調査 等

【署名者】

日本側： 国土交通審議官 森重 俊也

インド側： 鉄道省鉄道委員会委員長 A. K. ミタル

（具体的な協力分野、進め方については、覚書署名後にインド側と運営委員会を開催し協議。）

[参考]インド国鉄概要（2012年）

- 営業キロ：65,436 km
- 年間旅客輸送量：84億2100万人
- 年間貨物輸送量：10億809万トン
- 開業1853年