
バンスー地区開発を中心としたタイスマートシティ開発セミナー

バンスー地区開発の状況について

16th May. 2019

**JICA Urban Development Expert
State Railway of Thailand**

Ryo Fujita

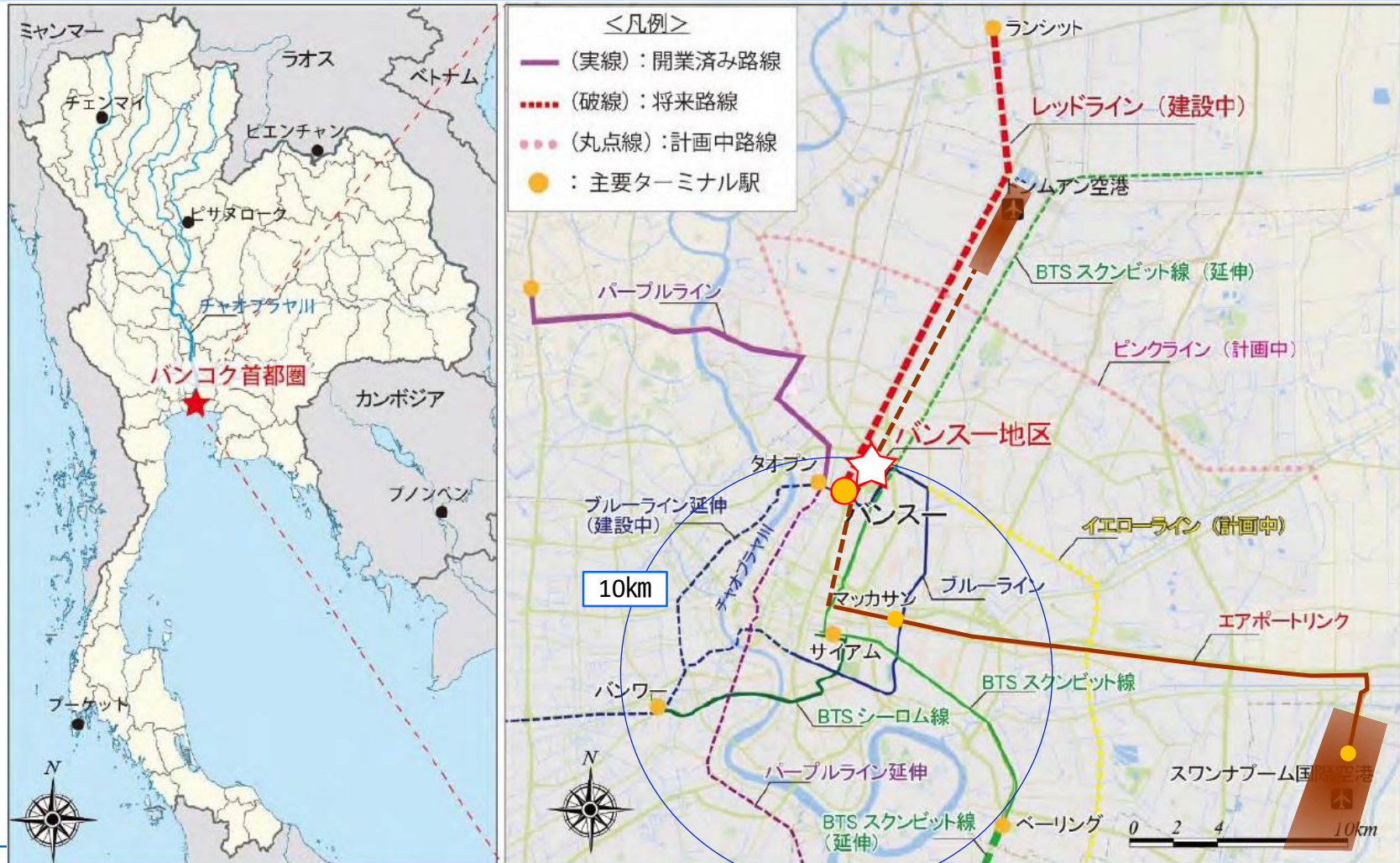
Contents

1. バンスー地区の概要
2. 開発ビジョンについて
3. 現在の進捗状況
4. 課題と今後の方向性

バンサー地区の概要

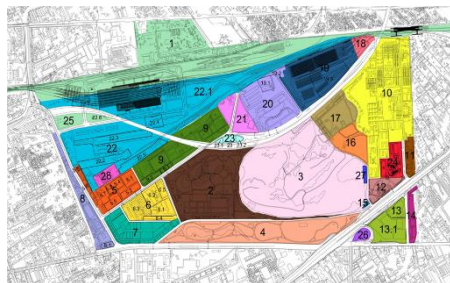
バンサー地区の概要

- バンコク都の中心業務地(シーロム地区)から北へ10km圏内
- スワンナプーム国際空港から約35km、国内線及びLCC便の拠点のドンムアン空港から約14km
- 円借款でレッドラインのバンサー・ランシット区間の高架、駅舎等を整備中(2021年開業予定)
- バンサー中央駅は空港線や高速鉄道も乗り入れる将来の鉄道ターミナル駅及び交通結節点



バンサー地区の概要：地区面積等

- バンサー中央駅を含む、東西方向 約1.2km、南北方向 約3.2km
- 2017年度のJICA調査に基づく開発用地：約160ha
- スマートシティとしての公表面積：約372ha
- 地区の大部分が商業用途（容積率800%）、一部が住宅用途（容積率600及び700%）



Total Area:372ha



Development Area:158.5ha



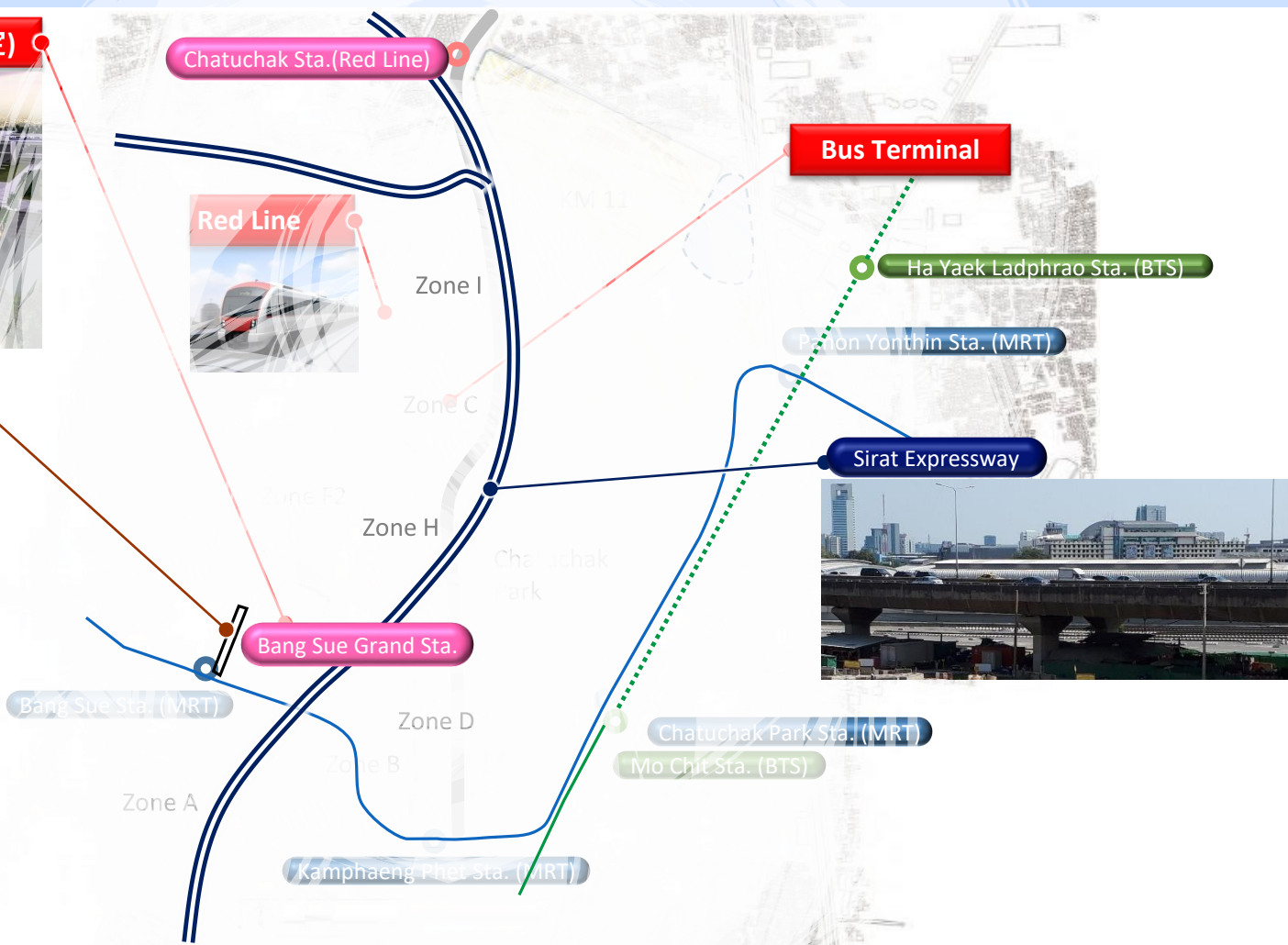
バンサー地区の概要：公共交通網

- 鉄道：複数路線（レッドライン、ブルーライン（MRT）、空港線、高速鉄道）の集積するターミナル駅となる計画
- バス：地区内にタイ北東部、国外（カンボジア、ラオス等）に向かう中長距離バスターミナル（移設予定）
- その他：地区内で高速道路（Sirat Expressway）のランプ建設計画

バンサー中央駅 (2021年開業予定)

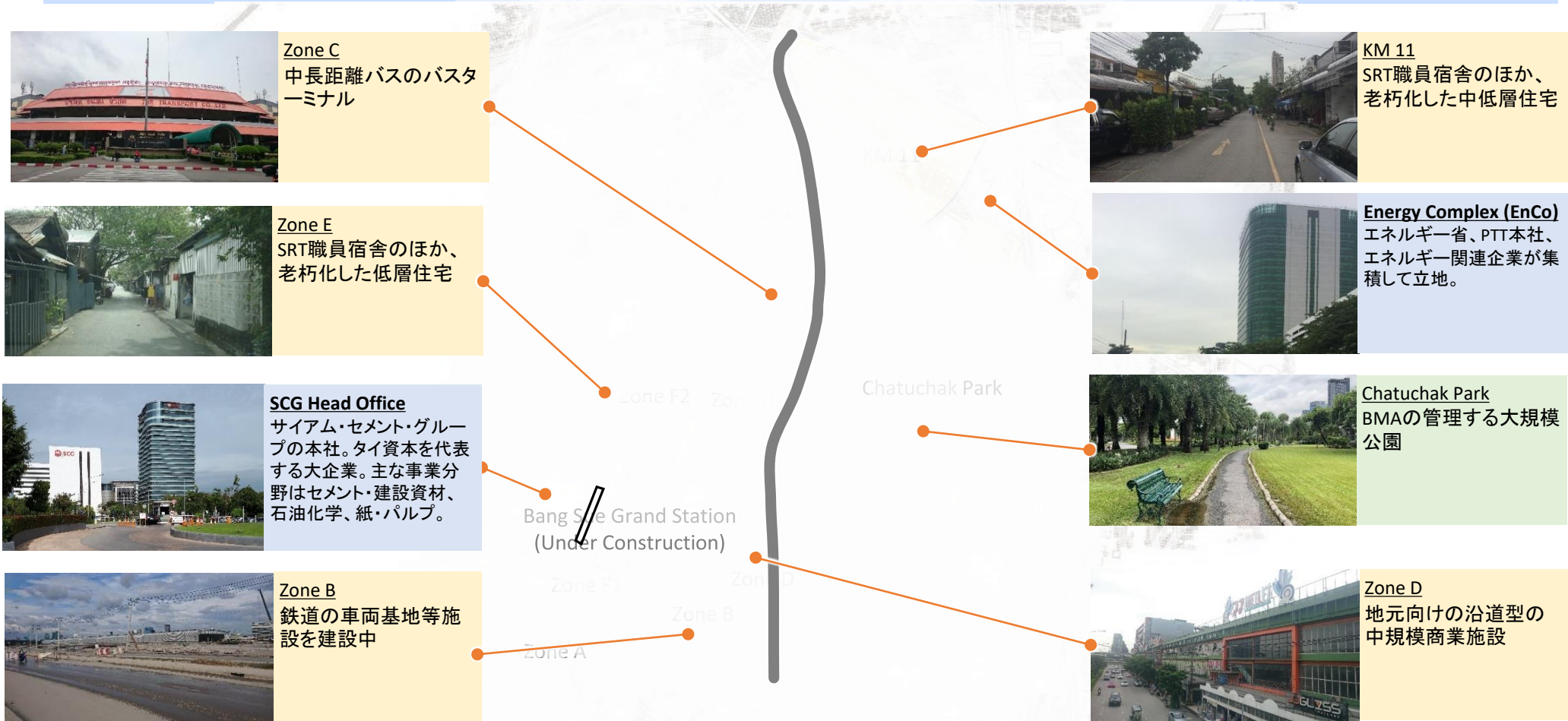


現在のSRTバンサー駅



バンサー地区の概要: 土地利用状況

- 地区内主要道路沿いに中規模の商業施設や店舗が立地 (Zone D)
- SRT職員宿舎のほか、老朽化した中低層住宅が立地 (Zone E, KM11)
- バンサー中央駅の建設に合わせて鉄道デポを建設中 (Zone B, Zone H, Zone I)
- 周辺にはバンコク都の管理する大規模な公園のほか、タイを代表する企業本社 (SCG、PTT) が立地



Zone C
中長距離バスのバスターミナル

Zone E
SRT職員宿舎のほか、老朽化した低層住宅

SCG Head Office
サイアム・セメント・グループの本社。タイ資本を代表する大企業。主な事業分野はセメント・建設資材、石油化学、紙・パルプ。

Zone B
鉄道の車両基地等施設を建設中

KM 11
SRT職員宿舎のほか、老朽化した中低層住宅

Energy Complex (EnCo)
エネルギー省、PTT本社、エネルギー関連企業が集積して立地。

Chatuchak Park
BMAの管理する大規模公園

Zone D
地元向けの沿道型の中規模商業施設

Bang Sae Grand Station (Under Construction)

Chatuchak Park

開発ビジョンについて

開発ビジョンについて

検討経緯

- 2016年8月～2018年3月 日タイ都市開発WG 開催 (計8回)
 - ・バンサー地区の開発ビジョン、コンセプト等の提案
 - ・マッカサン・メナム地区(タイ国鉄の所有するバンコク都内の大規模所有地)の開発方向性の提案
- 2017年11月 JICA「バンサー地区再開発に係る情報収集・確認調査」最終報告書
 - ・開発ビジョン、コンセプト、推進体制等の提案
- 2018年9月～ JICA都市開発専門家をタイ国鉄(SRT)に派遣
- 2018年10月～ JICA「タイ国バンサー駅周辺整備推進に向けたスマートシティ構想」
 - ・スマートシティコンセプトの提案 等



出典：JICA調査報告書（2017）

バンサー地区の開発の方向性	新ターミナル駅を基軸としたバンコク都の新たな拠点形成
---------------	----------------------------

求められる都市機能	求められる交通機能
<ul style="list-style-type: none"> ・交通結節機能を活かしたオフィス機能の集積及び拠点形成 ・チャットチャック市場等環境拠点と連携した交流、観光、滞在型機能 ・その他、商業、住宅等都市機能 	<ul style="list-style-type: none"> ・バンサー中央駅、MRTバンサー駅、SRTバンサー駅の連携、アクセス性 ・広域バスセンター、近隣バスセンターの再編・再配置 ・BRT等区内フィーダー交通と歩行者動線の確保

開発ビジョンについて

土地利用計画



出典：JICA調査報告書（2017）

■ 開発イメージ

- ・ 駅周辺：商業業務地による中心核の形成
- ・ 地区南部・中央部：複合利用による賑わい創出
- ・ 地区北部：良質な住宅地形成

【全体付加価値向上を目指す土地利用計画】

→首都圏の拠点・顔づくり

（ZoneEのランドマーク施設等）

→MICE施設の導入（ZoneC）

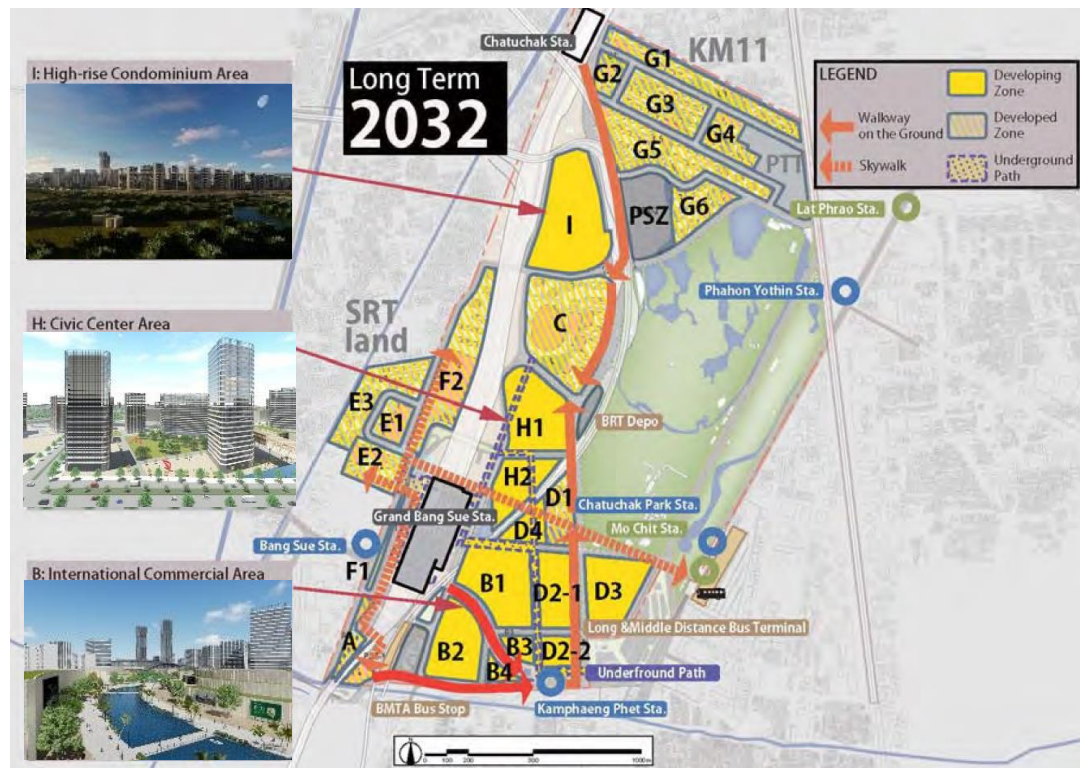
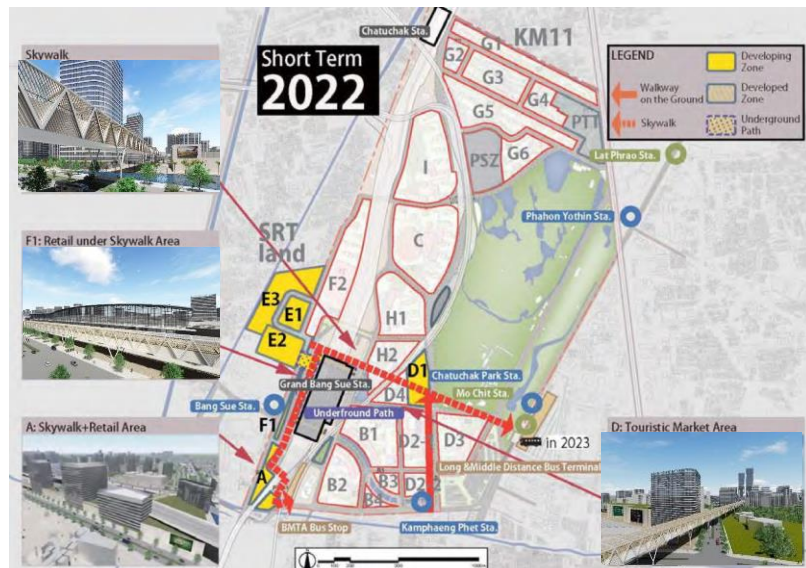
→バンズー中央駅、モーチット駅を結ぶSkywalk



出典：JICA調査報告書（2017）

開発ビジョンについて

■ 全体計画に基づく段階的な開発の実施

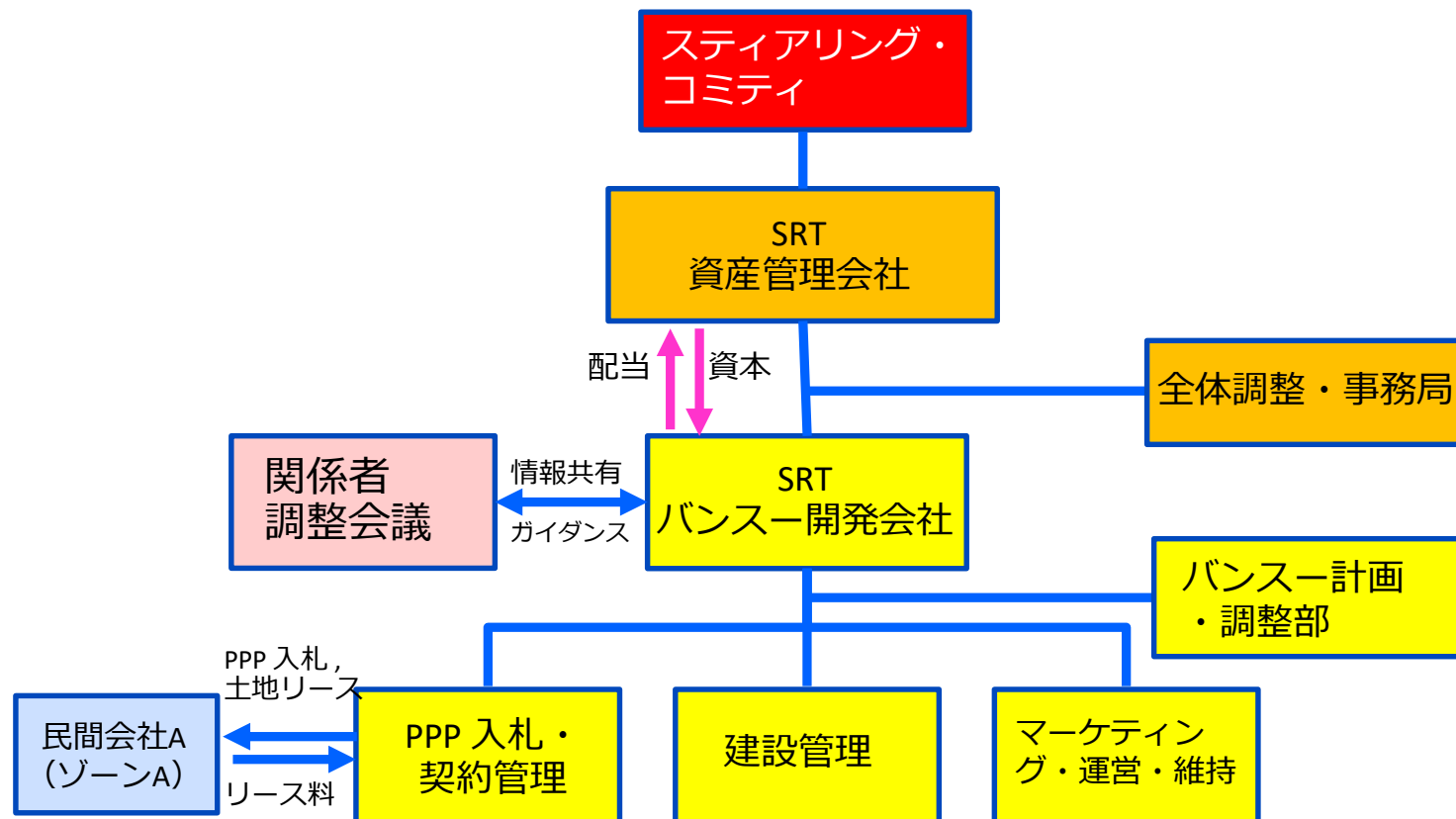


出典：JICA調査報告書（2017）

開発ビジョンについて

■ 事業推進体制の提案

- ・ スティアリング・コミッティによる全体調整（交通計画・スマートシティ・都市基盤・・・）
- ・ 事業実施主体となる資産管理会社の設立



(出典：JICA調査報告書（2017）一部改)

現在の進捗状況について

全体の進捗状況

■進捗状況

- 2021年のレッドライン開業に向けて、レッドラインの高架、駅舎、関連道路について整備中。
- Zone Aについて、2018年10月のマーケットサウンディングを経て、2019年4月より公募手続き開始。
- Zone Eについて、2019年3月にマーケットサウンディング実施。
- SRTの資産管理会社の設立について手続き中。



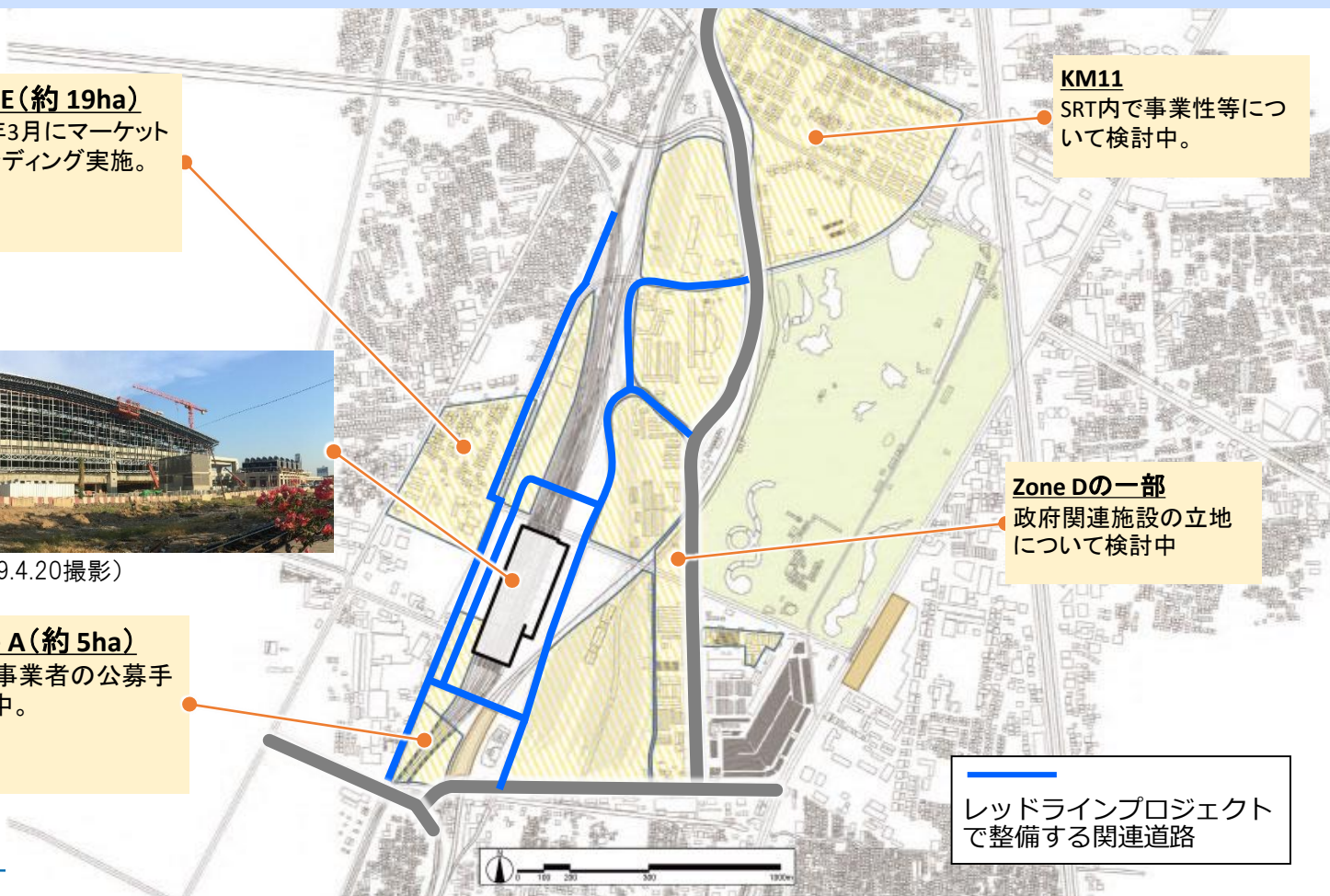
Zone E(約 19ha)
2019年3月にマーケット
サウンディング実施。



建設中の Bansu 中央駅 (2019.4.20撮影)



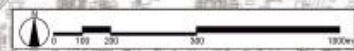
Zone A(約 5ha)
民間事業者の公募手
続き中。



KM11
SRT内で事業性等につ
いて検討中。

Zone Dの一部
政府関連施設の立地
について検討中

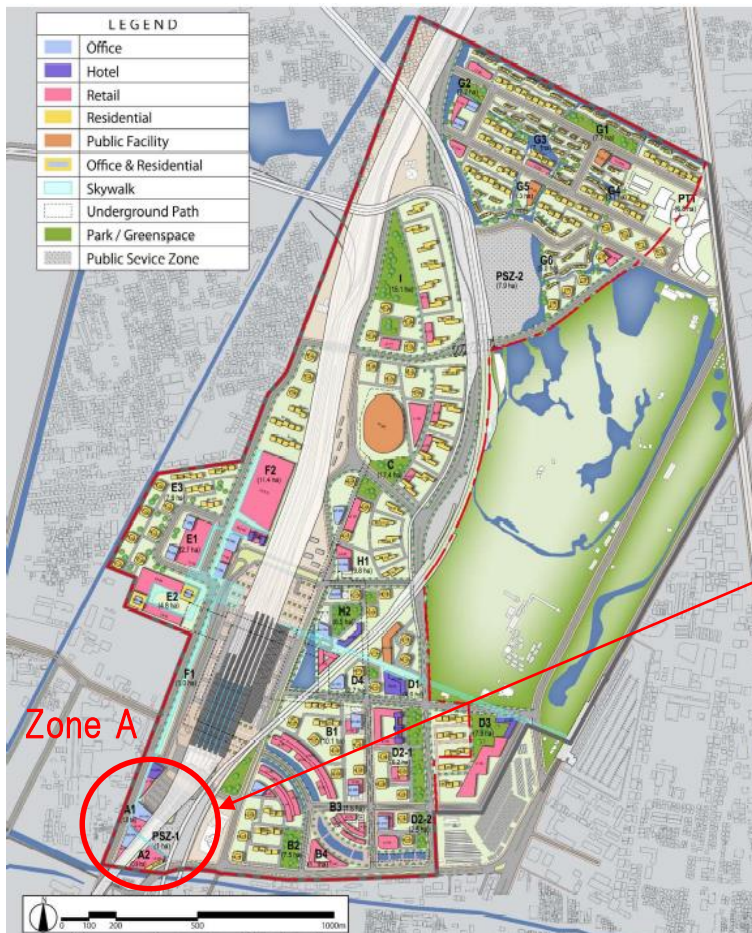
レッドラインプロジェクト
で整備する関連道路



ZoneAの公募手続きの実施①

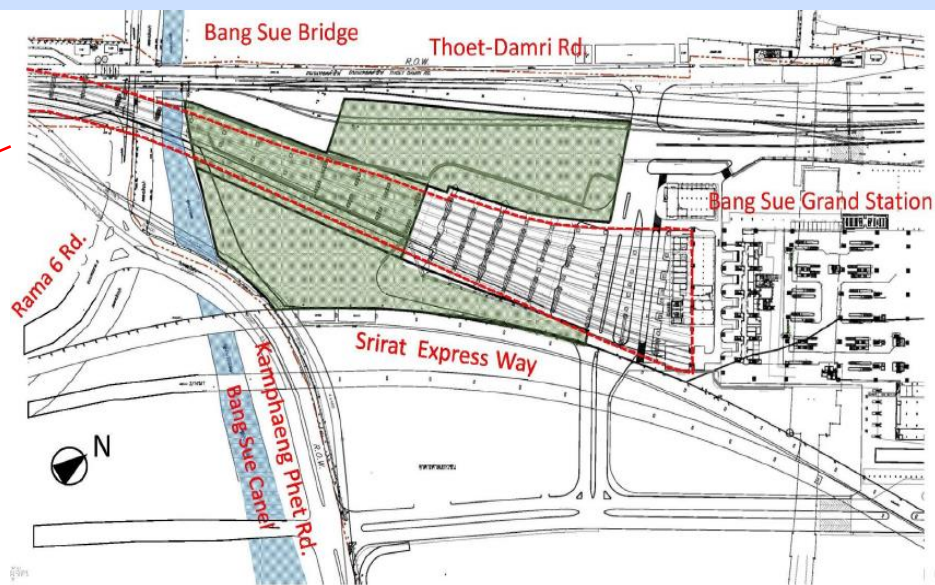
■ ZoneAの公募手続きの実施

- ・ 2021年のレドライン開業、2023年のARL開業に向けて、PPP法に基づくZoneAの入札手続きを実施中。
- ・ 2019.4.9～2019.5.7に入札図書販売。民間事業者は2019.7.30にプロポーザル提出。



■ Project Scope

- ・面積 約32ライ(≒5.1ha)
- ・建設期間 4年間(最大)
- ・運営期間 30年間
- ・BOT方式 (Building, Operation, Transfer) で施設は30年後にSRTに譲渡。ただし、SRTが譲渡を受けない施設は除却。
- ・都市計画上の制限: 商業地域、FAR=800%、高さ制限 150m



ZoneA(出典: 2019.10.17Market Sounding 資料)

ZoneAの公募手続きの実施②

■ Project Objectives

- (1) SRT資産の付加価値創出に資する商業・業務エリア開発
- (2) 駅利用者へのサービス提供によるバンズー中央駅の鉄道ハブ機能の促進
- (3) TOD及びスマートシティの概念を適用した持続可能な開発



■ Project Development Concept and Categories of Business

- ・「Smart Business Complex」として、店舗、ホテル、オフィス等を開発
- ・31.7万m²以上の施設建設。少なくとも以下の4項目を実施するものとし、それ以外の事業提案も可能。
 - (1)店舗、(2)ホテル、(3)オフィス、(4)バンズー中央駅までの通路整備

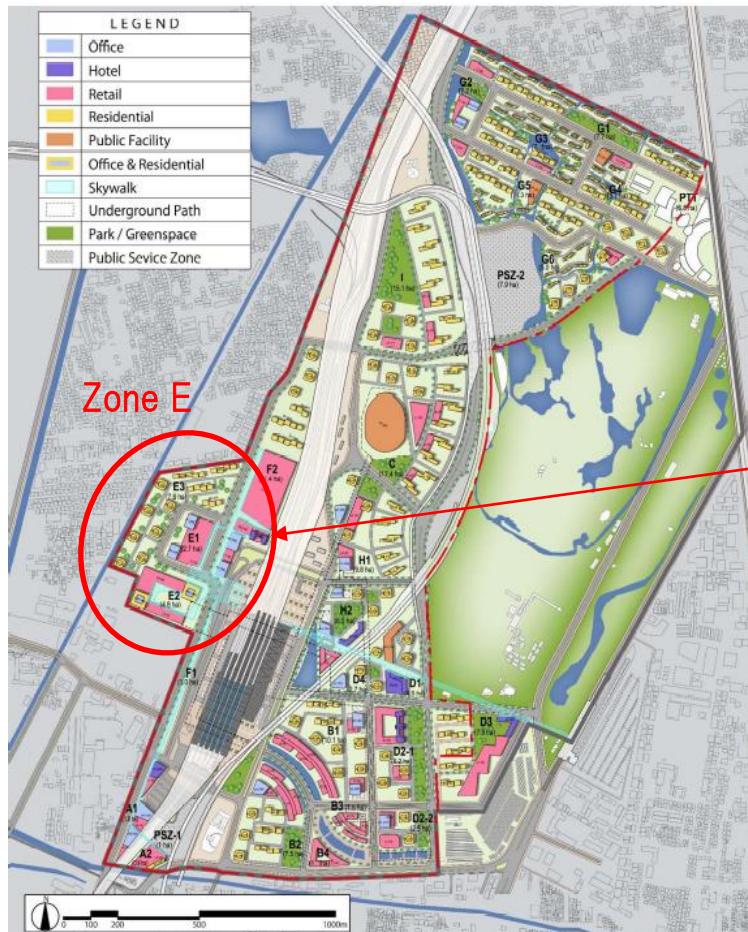


Zone A 開発イメージ(出典:2018.10.17マーケットサウンディング資料)

ZoneEのマーケットサウンディングの実施①

■マーケットサウンディング(2019. 3.27)の概要

- ・Zone E 諸元・・・面積約19ha、住宅系用途 FAR=600%, 700%
- ・建設事項・・・SRT本社、SRT職員宿舎、地区前面道路(約900m)の建設のほか、スマートシティとしての公共施設整備



土地利用計画図(出典: JICA調査報告書(2017)一部改)



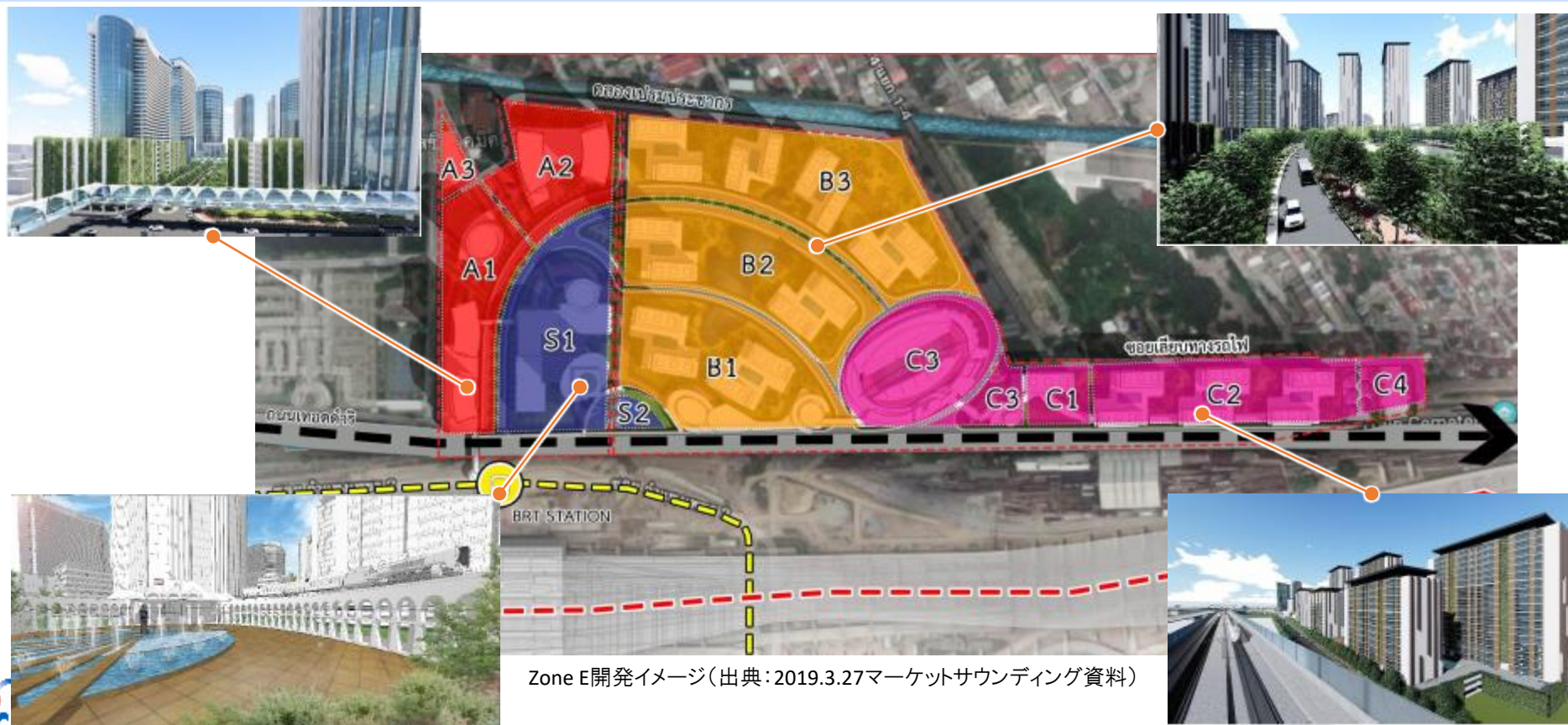
Zone E開発イメージ(出典: 2019.3.27マーケットサウンディング資料)

ZoneEのマーケットサウンディングの実施②

■マーケットサウンディング(2019. 3.27)における土地利用案※

- ・Zone S (2.5ha) …SRT本社, LEED GOLDレベル以上のGreen Building
- ・Zone A (3.3ha) …オフィス, バンスー中央駅へのSkywalk, Sub Station(A3)
- ・Zone B (8.9ha) …住宅
- ・Zone C (4.5ha) …住宅, SRT職員宿舎, 汚水処理場(C4)

※本案はマーケットサウンディング時のコンサルタント案であり、公募の際の条件は別途検討されます。



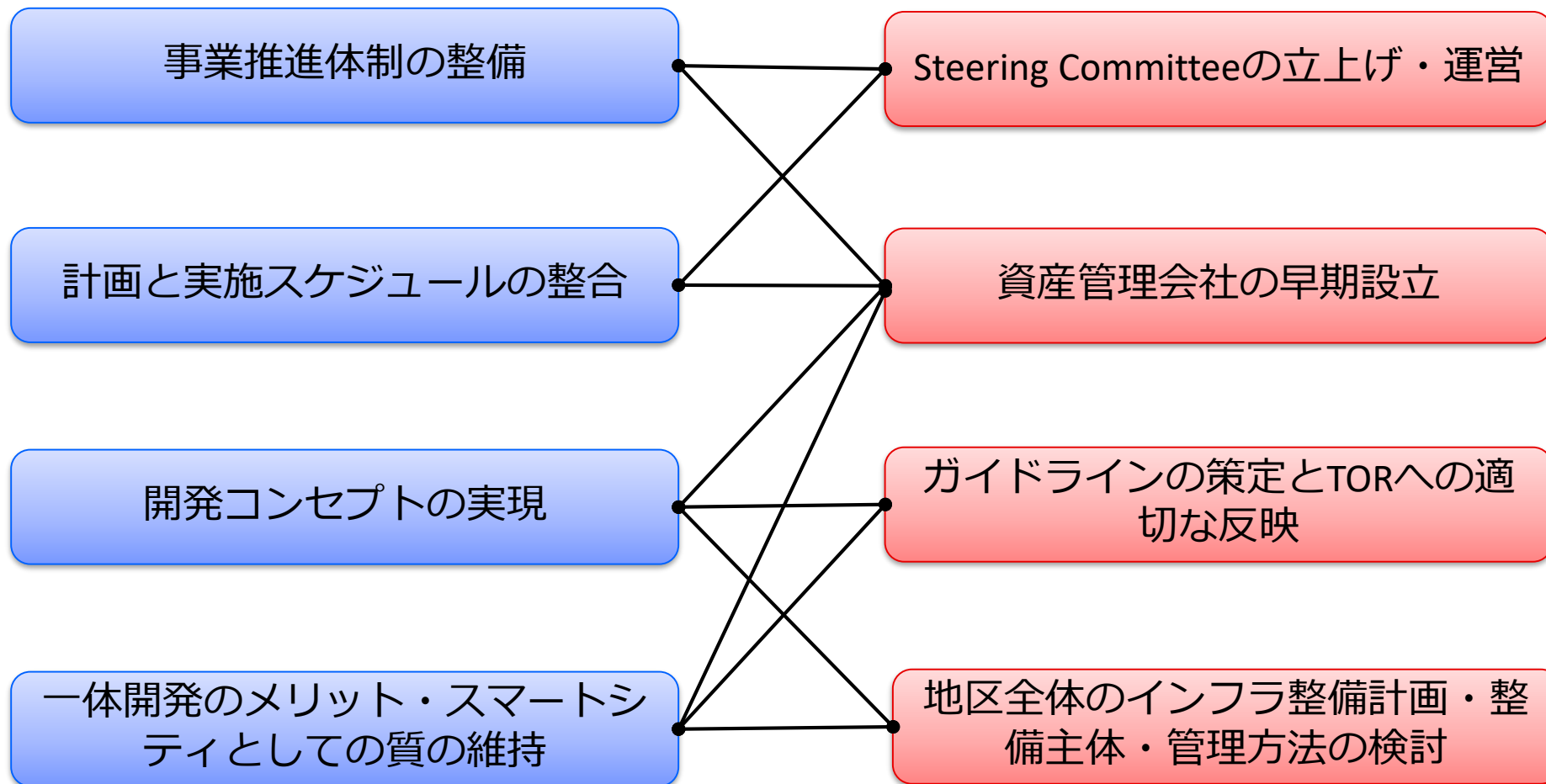
Zone E開発イメージ(出典: 2019.3.27マーケットサウンディング資料)

課題と今後の方向性

課題と今後の方向性

課題

今後の方向性



Thank You

Japan International Cooperation Agency