



## 新北市で進められる都市開発と 日本企業の投資機会

大台北都市圏では台北市から新北市へと人口の流出、都市の郊外化が進んでいる。このような状況に合わせるようにして新北市では多くの地域で都市開発計画とそれに対する企業誘致の活動が進められている。本稿では大台北都市圏における郊外化の進展状況を概観するとともに、新北市で進む都市開発と企業誘致の状況を紹介したい。

### 郊外化の進む大台北都市圏

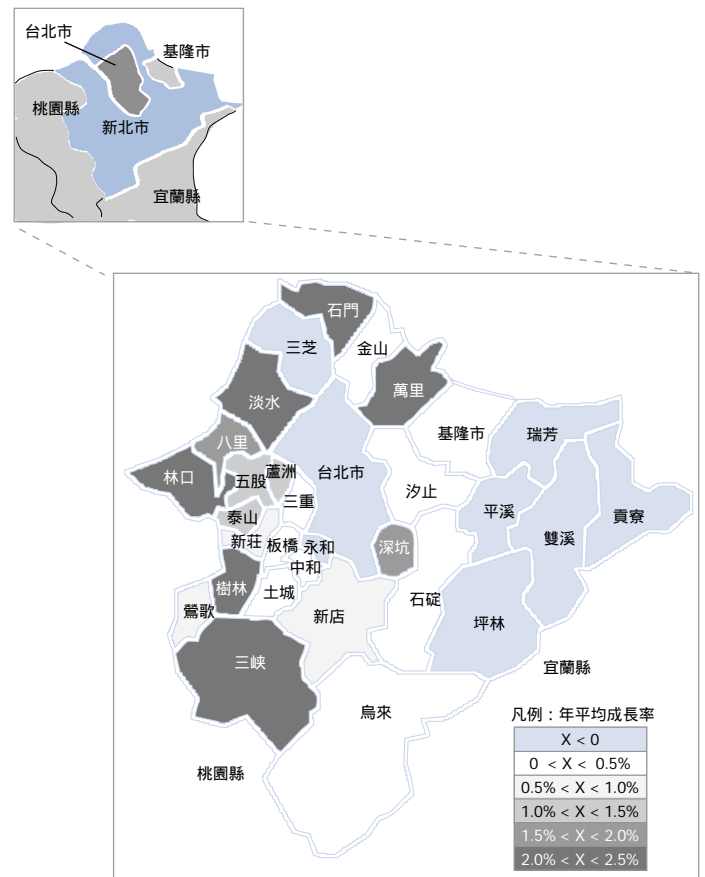
台北市を中心としてその外縁を新北市が取り囲む大台北都市圏の人口は670万人、台湾の総人口の約3割が集中している。近年、その大台北都市圏で中心部から外縁部へと人口が流出する現象、いわゆる都市のスプロール化が進展している。新北市では永和、中和地区が住宅地区として開発され、その後板橋、新店地区へと拡大し、現在では三重、蘆州、新莊地区でも住宅開発が進められている。その結果、過去5年間の人口の変化を見ると、大台北都市圏の中心部から外縁、特に西側の各市で人口が増加している様子が見て取れる。

このような人口の外部流出には二つの要因がある。一つは台北市内の住宅価格の上昇、もうひとつは捷運（MRT）路線の建設である。台北市内の住宅価格は右肩上がりでも上昇を続けており、2004年から比較してほぼ倍の価格になっている。新築の物件は、市内中心部では坪100万円を超え、内湖地区でも条件の良い物件では70万円/坪程度の価格水準である。あくまでも平均値での試算だが、台北市内の平均家庭が仮に内湖で20坪の家を購入するとその住宅価格は年収の約10倍という水準となる。このような状況ではとても台北市内に住宅を購入することは現実的ではなく、外縁の新北市へと人口が流出する訳である。新北市でもMRT沿線の住宅価格は上昇しているが、三重、蘆州、新莊などでは40-50万円/坪程度と台北市内に比べればまだ手が届かなくもない水準である。

もうひとつの人口流出要因であるMRTは、1996年の木柵線（現在の文湖線）の開通に始まり現在では7路線にまで拡大している。2000年前後からは、台北市と新北市を繋ぐ放射状路線を中心に建設が進められており、板南線、新店線、蘆州線、新莊線と開通し、来年には空港線が開通す

る見込みである。さながら、かつて日本の国鉄が放射状路線の輸送力増強を進めた「五方面作戦」を進めているともいえる状況にある。今後も新北市内を結ぶ環状線や板南線の延伸などさらに路線網が拡充していく計画であり、更なる郊外化が進展する可能性が考えられる。

図1:大台北都市圏の人口移動の状況



### 新北市で進められる企業誘致

このような状況を踏まえて、新北市では将来のMRT路線計画（3環3線）に合わせた都市開発計画を策定しており、それぞれの計画への企業誘致も同時に進めている。

新北市で進められる都市開発と  
日本企業の投資機会

先日、3月2日には日本で投資説明会を開催し、100社近い日本企業が説明に参加した。この説明会については台湾の新聞等でも大きく報道されており、特に空港MRTの開発で今後発展が期待される林口地区での商業施設開発に対して日本企業が興味を抱いていると報じられた。林口の商業施設開発は公有地に政府が地上権を設定・譲渡し、民間が土地開発および施設運営を行なうという開発方式が採られ、既に入札が公示されている。開発内容は国内最大のアウトレット施設を核とした、ホテル、アミューズメント施設などの複合開発が予定されており、完成すれば大台北都市圏で数少ない郊外型商業施設となる。なお、本件の入札は6月に締め切りを迎える。

さらに新北市では林口地区以外にも多くの都市開発計画とそれに伴う企業誘致が進められている。特に開発規模の大きい計画は、1)台北港特定区開発、2)新莊北側知識産業園区開発である。

台北港は淡水河の河口西岸に位置する新たに開発が進められている港湾であり、大型のコンテナ貨物船が入港できる大水深の埠頭を備えた港湾である。この台北港周辺を大規模に開発しようとするのが、台北港特定区計画である。計画規模は約135ヘクタールであり、この範囲の用地を政府が買い上げ新たな都市を開発する計画である。将来的にはこの計画用地と淡水地域とは橋で結ばれる予定であり、観光地にも、桃園空港にも、さらには台北市内に対しても交通アクセスが優れているという立地特性を活かした開発が企図されている。今後は土地の徴収計画を進めるとともに、開発を担う民間企業の誘致活動が進められる。

また、新莊北側知識産業園区は空港MRTの新北産業園区駅の北側に計画されている。新北産業園区駅は、新北市の主要都市を繋ぐように計画されているMRT環状線も乗り入れる交通結節点である他、新莊副都心に隣接した用地であり、今後新北市の副都心機能を担うエリアとして発展が期待されている。開発規模は約28ヘクタールであり、

園区内には住宅区、商業区、産業専用区を配置する計画となっている。

計画推進に向けた課題

このように新北市では都市開発計画が目白押しの状況にあるが、今後の計画推進に向けてはいくつか課題も存在する。第一の課題は都市計画の観点から、大台北都市圏としての地域計画を策定する必要があるのではないかという点である。現在は、いずれの開発にも住宅、商業区が計画されており、機能分担の視点は見られない。台北市と新北市を一体の都市圏として捉えたときに、果たして新北市の各地区にはどのような都市機能が必要なのか。いたずらに郊外化を推し進めればよいという訳ではない。今後の郊外化の進展に合わせた都市機能分担について検討することが良好な都市発展の為に、企業誘致を進める為にも重要である。

第二は誘致を受ける民間企業の観点から、計画内容の自由度の確保が必要ではないかという点である。台湾では林口の計画のように、公有地の開発権を民間企業に譲渡し開発する方式が広く採用されているが、その契約期間は35年～50年と長期にわたる。計画内容の変更や権利の移譲に対しての制限も多く、外国企業からみると多少参加のハードルが高い。政府としては簡単には対応できない事ではあるが、外国企業の誘致を進める上ではこの点に対する制限の緩和が必要だと考えられる。

活発化する新北市の都市開発は日本企業にとってもビジネスの好機である。一方で、上記のような課題が存在するのも事実である。この状況に対応するためには、個別の開発に対して単発で進出を検討するのではなく、台湾全土での事業展開の可能性を検討することや、台湾企業との協働による将来の中国大陸への進出の可能性を検討するなど、中華圏でのビジネス拡大への布石として捉えることが肝要ではないだろうか。

(小長井教宏:m-konagai@nri.co.jp)