



# 中華民國 台灣投資通信

発行: 中華民國 經濟部 投資業務処 編集: 野村総合研究所(台湾)

July 2018

vol. 275

■今月のトピックス

前瞻基礎建設計画と駅周辺用地の再開発

■日本企業から見た台湾

～東急不動産股份有限公司 董事長兼総経理、  
木内亮氏インタビュー～  
不動産ビジネスにおける日台の架け橋-東急リバブル

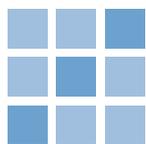
■台湾進出ガイド

改正「会社法」

■台湾マクロ経済指標

■インフォメーション

【今月のトピックス】



## 前瞻基礎建設計画と駅周辺用地の再開発

行政院が推進する前瞻基礎建設計画は、台湾全土の軌道・運輸環境の整備を主な目標としており、鉄道建設と都市計画を結び付けることで、便利で快適な生活環境を実現することを目指している。計画の中では、駅・鉄道の立体化工事が中心地の再開発をもたらすものとして地方政府や民間企業の注目を集めている。今月の投資通信では、前瞻基礎建設計画、駅・鉄道の立体化工事、そして中心地の再開発ビジョンとその課題について説明を行うとともに、近い将来に都市再開発の機会がある高雄駅の再開発計画の概要と投資機会について紹介したい。

### 前瞻基礎建設計画と駅・鉄道の立体化工事

国家発展委員会の推計によると、台湾の総人口は今後10年以内に減少に転じる見通しである。人口減少がもたらす社会への影響を緩和するために、総合的な交通体系を構築し、各地の住民の流動性と観光のアクセシビリティを高めることは、今後も台湾が発展していく上で重要な戦略となっている。このため、行政院は2017年に「前瞻基礎建設計画(8年間で約8,825億元のインフラ投資計画)」を発表し、政府によるインフラの建設・整備を呼び水に、民間企業による投資を促し、台湾全体が経済成長していくことを目指している。

前瞻基礎建設計画は「グリーンエネルギー建設」、「デジタル建設」、「水環境建設」、「都市建設」及び「軌道建設」などの計画からなる。その内、「軌道建設」の予算が最も多く4241億元となっており、予算全体の48%を占めている。このことから、蔡政権が台湾全土の軌道・運輸環境を整備することを最も重視していることがうかがえる。軌道建設は5つのテーマと38項目の計画からなり、台湾国内の交通網を整備し、鉄道建設と都市計画を結び付けることで、便利で快適な住環境を実現することを目指している。5つのテーマの中では、「駅・鉄道の立体化工事」が都市開発との関係が深く、企業にとっての投資機会も多いといえる。

駅・鉄道の立体化とは、市内にある駅、鉄道の一区間を高架化も

しくは地下化することであり、鉄道が都市の生産活動にもたらす影響を緩和することを目的とする。高密度に発展した都市の多くで、鉄道による交通渋滞や踏切事故が発生し、市街地が分断されるといった問題が生じている。駅・鉄道の立体化工事によって、こうした都市交通が抱える問題を解決すると同時に中心市街地の再開発も促し、ヒト・カネの流れがより円滑な都市を生み出すことができる。

### 中心地の駅の再開発の機会と課題

前瞻基礎建設計画の実施以前には、台鉄局によって台北市内の駅と鉄道沿線地域の地下化工事が行われた。今後は民間への委託を通じて、駅に直結するビルや周辺環境の整備が行われる予定である。例えば、松山駅、萬華駅、南港駅などは鉄道の地下化工事によって、商業施設やオフィス、ホテル等の機能を兼ね備えた複合ビルが開発され、より便利で快適な環境が生み出されることになった。

駅・鉄道の立体化によって新たなビジネス機会と都市の再開発がもたらされるため、地方政府も競うように中央政府に対して工事許可を申請している。前瞻基礎建設計画では既に5つの県・市の駅・鉄道の立体化工事に対して補助金を支給することが決まっている。しかしながら、駅・鉄道の立体化工事は複雑であり、建設費用も高く、また権利者である周辺住民との合意形成が必

今月のトピックス

要であることから、往々にして20年近くに及ぶ長期計画が必要となることがある。そういった意味では、中央政府による政策の推進と工事が完了した案件が出てきていることは、駅・鉄道の立体化工事を進める上で役立つと考えられる。現在は、既に5つの駅(路線)の立体化工事が完了しており、建設中の駅が1つ(高雄)、計画段階の駅が5つある。日系企業にとっては今後も引き続き各駅や区間の立体化建設の進捗や都市開発の機会について注目することが大切であるといえる。

表一 台鉄駅の立体化工事の現状

	駅	方法	台鉄駅の開発状況
完成	台北		新駅舎6F、ビル2棟(計画中)
	松山		ビル2棟(21F、17F)、オフィス、商業施設、ホテル、レストラン
	萬華	地下化	ビル3棟(16F、26F、10F)、オフィス、病院、レストラン、ホテル、駐車場
	板橋		ビル1棟(25F)、オフィス、商業施設
	南港		ビル3棟(30F、30F、12F)、オフィス、商業施設、ホテル、駐車場
建設、計画中	高雄	地下化	ビル2棟(11F、10F(建設中))、ホテル、レストラン、商業施設
	桃園	地下化	計画中
	台南	地下化	計画中
	台中	高架化	計画中
	彰化	高架化	計画中
	嘉義	高架化	計画中

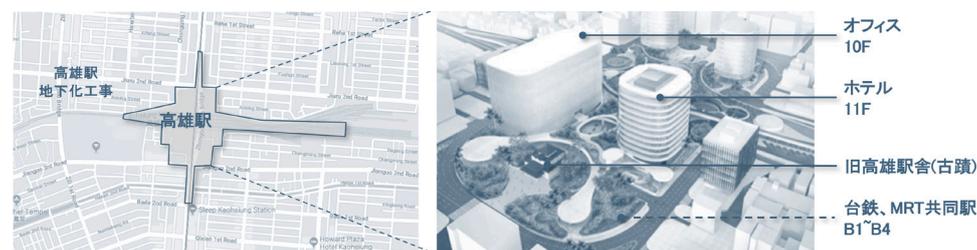
資料元:台鉄局資料よりNRI整理

高雄駅の再開発計画

高雄市の駅・鉄道地下化計画は、市街地の有効な土地利用と鉄道による交通への影響を緩和することを目的に2006年にスタートした。総計画範囲は15.37キロにも及び、左営駅、高雄駅及び鳳山駅の地下化と7つの新駅が設置されることになる。このうち、高雄駅は高雄市の中心地に位置することから、鉄道の地下化をきっかけに、都市機能と空間の再編成が行われ、新しく生まれ変わることが期待されている。現在は既に地下化工事の大部分が完了しており、2018年末には鉄道が開通する予定である。

将来的には高雄駅の地下は捷運(MRT)と直結するほか、地上には旧高雄駅舎(古蹟)、オフィスビル、そしてホテルが整備され

図1 高雄駅の開発イメージ



資料元:台鉄局資料よりNRI作成

る予定である。鉄道改建设工程局南部工程処が工事計画の企画、設計及び建設を担い、工事完了後は台鉄局貨運服務総所によって商業施設とホテルの入札が行われることになる。

建設工事の総面積は8.5haに及び、ホテルは11階建て、総床面積は22,000㎡、客室面積は6,000㎡、客室数は188室、低層階には宴会場、レストラン及びカフェが設けられる予定である。また、オフィスビルは10階建て、総床面積は50,387㎡に及ぶ。これらの施設は鉄道の開通後に建設が行われる予定であり、2019年から2022年にかけて入札を実施し、2023年の竣工を目指している。

今回の案件は台湾南部における初の鉄道の地下化工事であり、また高雄市の中心で実施されることから、注目度の高い案件であるといえる。しかしながら、高雄駅周辺は以前は高雄市の中心であったが、建物の老朽化と新たに開発された地域(高雄ドーム、高雄85ビル周辺)の台頭、そしてMRT網の整備によって、既に衰退し始めている。このため、再開発後も、市場のニーズにあった商業施設やホテルを探すこと、また如何にして駅全体の再開発を契機に周辺地域の発展を促すかが引き続き大きな課題であるといえる。

表二 高雄駅旅館・オフィスビルの概要

項目	内容
ホテル	11階建て、総床面積22,240.79㎡、客室面積6222.8㎡、客室188室、レストラン、カフェ、宴会場
オフィス	10階建て、総床面積50,387.8㎡、商業施設中心
工事時期	計画2018年8月開通後建設、計画2023年完工
入札時期	計画2019年~2020年入札

資料元:台鉄局資料よりNRI整理

前瞻基礎建設計画の推進及び駅周辺の再開発ニーズのもと、今後も台湾各地において駅の立体化工事と都市の再開発が行われると考えられる。如何にして、交通建設と都市開発を結びつけ、快適な都市環境を実現していくかは、中央・地方政府、台鉄局、及び民間企業が共通して直面する課題となるであろう。日本

は駅の複合開発や都市の再開発について豊富な実績と経験を持っている。

日本企業にとっては、関連技術や実績・経験をアピールすることで、台湾の政府部門や民間企業と協力することができ、海外市場を開拓する機会となり得るだろう。

(執筆:林宛萱w3-lin@nri.co.jp)