

October 2018

vol. 278

■今月のトピックス

桃園MRTグリーンラインの建設と沿線の土地開発

■台湾進出ガイド

オフィスの売買・賃貸相場

■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】



桃園MRTグリーンラインの建設と沿線の土地開発

台湾政府の「将来を見据えたインフラ計画(前瞻基礎建設)」の重点プロジェクトである桃園MRT(桃園捷運※1)グリーンライン(緑線)の建設は、今年度中に順次着工準備が整い、2025年の開通を予定している。市中心部と桃園エアロトロポリス(桃園航空城)を繋ぐ重要路線の着工に伴い、沿線部の土地開発の企画、設計、開発も今後加速していくだろう。日本の開発業者の投資のための参考情報として、MRT沿線における土地開発地点及び広域的な総合開発エリアを紹介したい。

若者の住みやすい都市を目指す桃園

桃園市は、大台北都会区※2の南西に隣接する。2014年12月の直轄市※3昇格後、次々と各種資源が投入されインフラ整備が進んだことで、人口は220万人を突破、近年台湾で最も人口増加の速い都市となった。市は若者や企業数の増加を目指しており、台湾政府の「将来を見据えたインフラ計画」、「アジア・シリコンバレー計画(亜洲・矽谷計画)」の主要投資対象都市として、軌道インフラだけで2000億台湾元を超える確定予算を獲得した。全面的なインフラ整備による都市生活環境の改善が見込まれる。

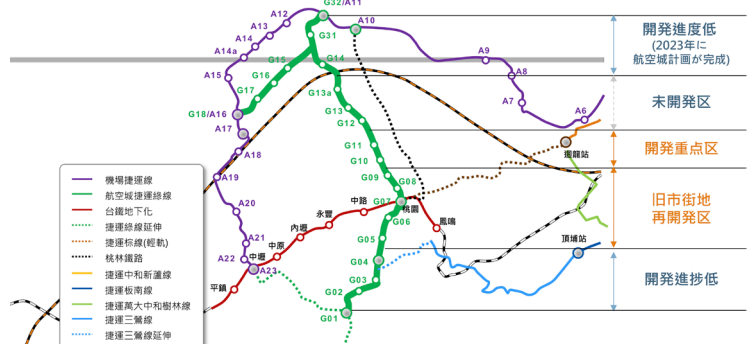
を果たすと見られている。

全長27.8kmのグリーンラインは、八徳区、桃園区、蘆区竹、大園区を横断する。G01～G02駅及びG13駅以北は高架路線、G03～G12駅は地下路線で、全21駅、総建設費は982億6400万台湾元である。うち乗換駅は6駅で、G01駅はグリーンライン延伸線(中壢～大溪間)、G04駅は台北MRT三鶯線延伸線に、G07駅は鉄道地下化桃園駅、G12駅は南崁バスターミナル(南崁転運站)、G18駅は桃園空港MRTのA16駅、G32駅は桃園空港MRTのA11駅に接続可能である。

図：桃園都市圏 MRT 路線図(2018)

桃園MRTグリーンライン建設の進捗状況

桃園都市圏軌道交通網の初期計画は、桃園空港MRT(機場線)、桃園MRTグリーンライン、鉄道地下化レッドライン(紅線)の主要三路線で十字型を形成するというものである。中でもグリーンラインによって桃園都市圏の北西部と南東部が結ばれる。この区間は長く公共交通機関の整備が遅れていたため、本路線は都市交通問題の解決に重要な役割



今月のトピックス

グリーンラインは、今まさに施工段階を迎えようとしており、2018年10月15日に八徳高架線区、17日に蘆竹線区で着工、その他線区も年内には着工の準備が整う。総工期は約7年で、2025年に開通予定である。

駅周辺の重点建設投資及び土地開発計画

MRT駅や関連施設の用地取得のため、G04、G05、G08（市有地）、G31駅の4駅を含む計5ヶ所をMRT駅の土地開発基地とし、現在都市計画の変更手続きが進んでいる。また、MRT駅周辺の各公有地でも積極的に開発計画が策定され、例えば、G01駅近くの国立中央大学八徳キャンパスには、今後バイオ・ヘルスケア産業機能が導入されるほか、G07駅は、周辺の交通部台湾鐵路管理局所有地を、グリーンラインと地下化鉄道駅との共同駅として活用し、そこから派生する総合的開発による旧市街地の都市再生が期待されている。さらに、MRTの工期に合わせ、公営住宅、青少年活動センター、市立図書館等の各公共施設も施工計画を展開しており、活動拠点や公共サービスの提供により、沿線の不動産開発のいっそうの促進を目指している。

表1：グリーンライン沿線の重点開発計画

駅	計画地	計画の進捗		
		駅関連	その他	公共施設
G01	中央大学八徳キャンパス		企画	
	公営住宅			企画
	北区青少年活動センター	地目変更		
G04	介寿路西・東側2ヶ所			設計
	大湍森林公園(元の大湍営区)	地目変更		
G05	介寿路西側1ヶ所			
G07	交通部所有地土地開発		企画	
G08	中正路東側1ヶ所	地目変更		
G11	桃園市立図書館総館新設			競争入札
G31	三民路二段東側1ヶ所	地目変更		

注：土地開発は、一般に企画、地目変更、設計、施工(競争入札)の段階を経る。

沿線の大規模な総合的開発計画

上述の局地的な開発計画のほか、G05駅東側、G06駅南側等、沿線の一部農業区では、すでに宅地としての使用もわずかに見られる。よって、これらの地域は公共施設を合理的に配置しながら、順を追って総合的に開発する必要がある。また、G12、G13、G13a駅は、駅舎とは別にグリーンラインの車両基地を建設予定であり、これに必要な土地を確保し、駅周辺土地の有効活用を促進するため、区段徴収※4による総合的開発を進めていく。総合企画段階において桃園市は、上記3ヶ所の農業区を中心とした土地を、総合的開発区と定めた。この計700haを超える開発区に、主に住宅を建設し、一部は駅周辺に必要な商業機能で補う。居住地が便利な軌道交通及び公共サービスと結び付くことで、今後若者の桃園市への移住が期待される。

表2：グリーンライン建設に伴う総合的開発計画

主要駅	開発規模	現在の区分	変更後の主な機能
G05	約49ha	農業区	住宅区
G06	約66ha	農業区	住宅区
G12 G13 G13a	約602ha	主に農業区	MRT駅、車両基地、商業区、産業専用区、住宅区

グリーンラインは、桃園市の旧市街地、新興開発地域、エアロトropolisを横断する極めて重要な路線だ。政府の「将来を見据えたインフラ計画」の予算や、桃園市の積極的な支援を受け、今年度中にも順次施工が開始され、駅周辺の土地開発も間もなく企画、設計、競争入札の段階を迎える。日本の開発業者にとって、注目する価値のある投資対象であろう。

(陳韋伶:w4-chen@nri.co.jp)

※1)「捷運」は、台湾で地下鉄や高架鉄道等、都市の軌道交通の総称として用いられ、MRT(Mass Rapid Transit)やメトロと訳される。

※2) 台北市を中心とした、新北市、基隆市を包む台湾最大の都市圏を指す。

※3) 行政院が直轄する都市を指し、人口125万人以上で、かつ政治、経済、文化、都市圏発展の上で特別な需要を有する地区のこと。

※4) 都市建設や再開発等のために、行政機関が一定区域内の土地を全て収用し、新たに区画整理をする方法。