

May 2019

vol. 285

■ 今月のトピックス

台北市南港区における主な開発案件

■ 台湾トップ企業

～NextDrive株式会社 顔哲淵最高経営責任者インタビュー～  
エネルギー技術とIoTを統合、スマートホームに必要なサービスを実現—NextDrive

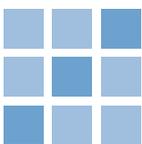
■ 台湾進出ガイド

台湾工業区及び  
輸出加工区情報

■ 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】



### 台北市南港区における主な開発案件

南港区は台北市の南東側に位置し、以前は工場が集積したため俗に黒郷と呼ばれていた。1990年台に「南港経貿園區」計画により、南港ソフトウェアインダストリアルパーク・南港展覧館などの展示会場やソフトウェア産業の開発が集約されてきた。近年では、台北市政府の「東区門戸計画」で観光レジャー・ビジネスサポート・文化交流・スタートアップシェア・生活支援の五大産業拡充のため、南港を台北市の主要なビジネスセンターとする計画を打ち出した。南港区は2016年に台鉄・高鉄およびMRTの三鉄道が乗り入れる南港駅の他に、台北地区最大規模のバスターミナル・国家コンベンションセンター・北部流行音楽センター・ボトルキャップ工場・バイオテクノロジー産業集積および立体歩道建設計画もあり、政府による建設のほか、漢来国際ホテル・台湾人壽などの民間企業も積極的に投資や開発に乗り出している。南港は台北の第二の信義計画区のような発展を遂げると有望視されており、日本の不動産デベロッパー関連業者が今後台湾投資にあたり優先的に検討するべき潜在可能性の高い区域である。

図1: 南港区の主要開発案



出典: 各公開資料、NRI作成

を向けている。南港は南港ソフトウェアパーク・内湖サイエンスパーク・中研院・竹北バイオメディカルサイエンスパークをつなぎ、国家バイオテクノロジー中枢を形成しており、2,200人の就業人口を南港区に呼び込み、また北部流行音楽センター・南港ボトルキャップ工場計画などの重点建設により、南港が若年層にとってのアート・カルチャー・ポップミュージック産業のイノベーション基地化を促進するものとなる。既存の南港ソフトウェアパーク(9.7ヘクタール)・中国信託フィナンシャルパークのオフィススペースのほか、台肥・台北市政府財政局所有の土地(約4.85ヘクタール)も開発が間もなく開始され、オフィス・ホテル・ビジネス機能がもたらされる

ことで、南港でのビジネスはより活性化する。交通政策面では、南港駅は既存のMRT・高鉄・台鉄で一日合計42,269人の往来があり、新たな計画の南港ターミナル駅では、将来短距離シャトルバス以外に、桃園・桃園空港・基隆や宜蘭などの長距離バス路線の提供も予定されている。工事が完成

#### 中央・地方政府が産業・交通・都市および居住政策を集中、新たなビジネス中心地に

「東区門戸計画」では各産業・都市および交通を網羅した八大構想を提出した。産業政策方面では、バイオ・流行音楽やカルチャーコンテンツ・ソフトウェアやコンベンションセンターに目

## 今月のトピックス

し、新竹以南と花東地域との連結後、2036年には一日の旅客数は6.8万人に達する予定である。

南港区全区での全体的な検討以外にも、都市再開発・公共環境整備および都市計画変更等の各種手段が実施されている。具体的には、南港鉄路の地下敷設と沿線の工業区から商業区への変更・公有地の再開発および公園緑地計画が予定されており、南港区を工業地区から住宅・ビジネスを主とした都市区域へと変貌させるものとなる。この他、台北市政府も立体歩道システムを計画しており、将来の南港区は台北市信義区に続く第二の立体歩道システムが開通することとなる。立体歩道路線は北部流行音楽センター・南港駅・南港バスターミナル駅から南港展覧館や中国信託パークまで繋がり、人が集まるビジネスエリアになると期待されている。

居住政策面では、台北市政府は公営住宅戸数目標を四年間で二万戸としているが、うち一万個を南港区で計画しており、居住人口の上昇により、区域全体の消費能力も引き上げられると予想される。

表1: 南港区の重点公共建設計画

建設名称	開発機関	開発内容
南港バスターミナル駅建設運営移転 (BOT)	・台北市公共運輸処(誘致) ・潤泰創新株式会社(投資)	・短距離シャトルサービス: 松山、汐止、内湖等 ・中長距離路線バスターミナルサービス: 桃園基隆新北・宜蘭花蓮台東・新竹以南 ・住宅・コンベンション・スタートアップオフィス等その他付属施設
南港バイオテクノロジー産業集積開発計画建設運営移転案 (BOT)	・台北市政府産業發展局(誘致) ・世正開発株式会社(投資)	・国家級医療器材及びバイオ産業オフィス ・バイオ製薬開発ラボ ・試作量産小型工場 ・バイオ産業スタートアップ企業育成センター ・サポート業務施設
北部流行音楽センター	・文化部(建設準備)	・コンサートホール: 5,000-6,000人 ・ライブハウス: 1600人、800人、200人 ・ライブレストラン: 200人収容可能 ・屋外コンサート会場: 3,000人 ・展覧会場 ・録音室・グループレッスン室及び製作施設
国家バイオ技術研究パーク	・科技部・中研院等で結成の連合会(運営)	・中央政府生技創新研發相關單位 ・生技産業育成中心

### 民間も積極的に開発に乗り出し、多種多様なビジネスが出現

政府計画と政策に伴い、南港区周辺の主要な地主である台湾肥料・南港輪胎等も近年土地開発や投資企業募集を計画している。現在の民間計画では複合施設開発計画が主となっており、ビジネス・ホテル・オフィスや住居などの機能が提供される。なかでも

日本のショッピングモールブランドであるららぽーとは、将来の南港区におけるビジネスの多様性がさらに増すことを予見させる。

表2: 南港区の主要民間投資計画

建設名称	開発機関	開発内容
台肥C2観光ホテル案	・台湾肥料(誘致) ・ハイライホテル(投資)	・オフィスビル ・ビジネスホテル ・高級ホテル(ハイライ)
台肥C3地上権案	・台湾肥料株式会社(誘致) ・台湾人壽(投資)	・オフィスビル ・ショッピングセンター(三井不動産ららぽーと) ・コンサートホール ・ビジネスホテル
南港輪胎旧工場案	・南港輪胎(自社開発)	・住宅 ・オフィスビル ・ショッピングセンター(ブリーズ)
台肥C4開発案	・台湾肥料(自社開発)	・オフィスビル

### 最近の南港区重点誘致対象

台電・台鉄局・台北市政府などの公的機関も徐々に南港区の土地投資誘致に乗り出しつつあり、今年度の既存誘致案件の他にも、政府が返還取得した民間開発による土地も将来抛出予定となっている。政府・民間による資源投入のもと、南港区における住宅・就業・消費・レジャーの各機能は徐々に向上していくと予測されており、台湾市場への進出や進出拡大を考えている日本の不動産デベロッパー業者にとって、南港区は積極投資を検討する価値のある重点地域といえよう。

表3: 南港区の今年度誘致対象

誘致対象	誘致内容
台電 CR-1、AR-1 再開発	・台電<都市更新事業実施> ・<AR-1> ・17,588.02 m <sup>2</sup> ・建ぺい率55%、容積率353% ・第三種商業区に照らした使用許容項目 ・<CR-1> ・33,959.48 m <sup>2</sup> ・建ぺい率55%、容積率235% ・特定商業区十一及び公園用地
玉成段二小段 732地号	・台鉄局<都市更新事業実施> ・3392.19m <sup>2</sup> ・都市更新権利変換実施 ・建ぺい率55%、容積率382% ・第三種商業区に照らした使用許容項目
南港バスターミナル建設運営移転案	・台北市政府<建設運営移転> ・南港バスターミナル駅東駅と付随事業の新規建設・運営 ・南港バスターミナル駅・南港バスターミナル駅西駅の運営

(梁徳莎: d-liang@nri.co.jp)