

【2022 年第 1 号】

香港北部都会区における発展戦略

2022 年 1 月 12 日

區 雅晴 CARRIE AU

アジア法人営業統括部
アドバイザー室

T +852-2823-6091

E CARRIE_NC_AU@HK.MUFG.JP

株式会社 三菱 UFJ 銀行
MUFG Bank, Ltd.
(Incorporated in Japan with limited liability)
A member of MUFG, a global financial group

2021 年 10 月 6 日、香港特別行政区の林鄭月娥行政長官(キャリー・ラム)は在任期間中最後となる施政方針として、広東省深圳市と隣接する香港北部地域でイノベーションと科学技術産業を推進し、大規模な住宅開発と雇用創出を図り、経済・自然・レジャー・生活に適した都市建設戦略―「北部都会区における発展戦略」(以下『本計画』)を發布した。本稿では、その内容について簡単に紹介したい。

1. 本計画の背景及び概要

本計画は「香港 2030+」¹をもとに、中国政府が近年打ち出した「第 14 次 5 ヵ年(2021~2025 年)計画綱要」²と「粵港澳大湾区³発展計画綱要」⁴を参考にし、深圳に隣接する香港北部地域の 300km² の指定エリアにて新たな中心となる都市圏の建設を策定している。住宅供給のほか特にイノベーションと科学技術(I&T)産業振興へ注力しており、金融産業が集積している香港南部のビクトリア湾都市圏とのシナジー効果を狙い、香港における経済多様性の発展に資する継続的な原動力となることを目指している。各分野における発展目標が掲げられ、本計画の建設は 20 年をかける長期的な開発計画となっている。

土地・住宅問題に長年悩まされている香港の問題を解消すべく、本計画では住宅供給の創出にかなり注力している。現状では香港の約 1,110km² の土地面積に対して農地や森林、草原等が約 70%を占める一方、人口約 750 万人が住む住宅用地(民間および公営住宅)は僅か 7%⁵である(尚、人口約 1,400 万人の東京都の場合、土地面積約 2,200km²、2,200km² の内 55%が住宅用地)。さらに、その 7%の内 3.1%が新界原住民の私有地⁶として用いられており、その一部は不動産デベロッパーが占有しているとされている等、土地所有権から生じる複雑な課題が絡んでくることから、香

¹香港 2030+とは 2015 年より市民意見の募集を行い、2021 年に最終報告を発表した都市開発提案である。アジア国際都会を維持しつつ、経済・暮らし・持続可能な発展など各分野において良好な都市環境の更なる向上を目的としている。

²詳細は MUFG バンク(中国)作成の中国経済週報第 494 期号をご参照：
https://reports.mufgsha.com/File/pdf_file/info001/info001_20210323_001.pdf

³粵港澳大湾区(グレーターベイエリア・GBA)とは広東省珠江デルタ地域所在の 9 つの都市(深圳、東莞、惠州、広州、肇慶、佛山、中山、珠海、江門)と、香港及びマカオ特別行政区から構成される都市圏である。

⁴詳細は当室作成のニュースフォーカス 2019 年第 4 号をご参照ください：<https://www.bk.mufg.jp/report/chi200402/NF2019-04.pdf>

⁵香港規画署が 2020 年度の公開数字より。民間住宅、公営住宅、鄉村住宅の土地割合はそれぞれ 2.4%、1.5%と 3.1%。

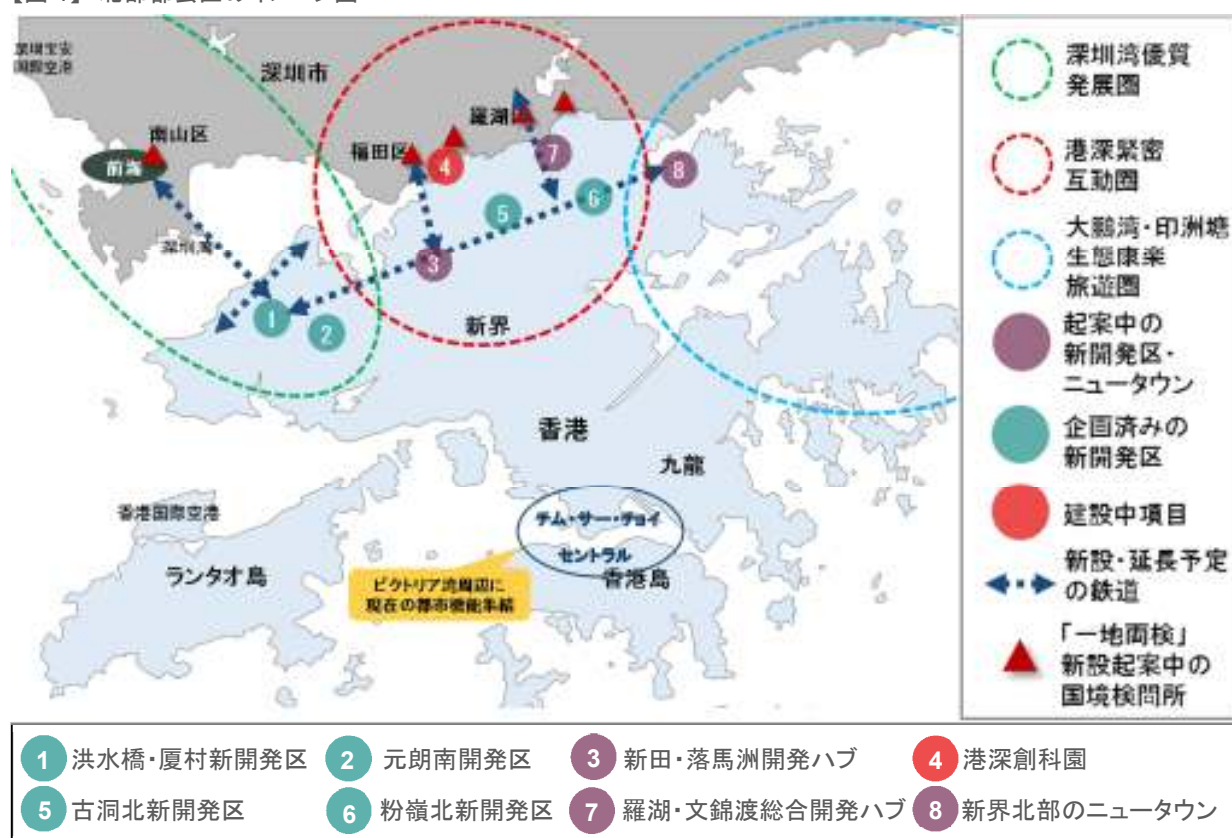
⁶香港政府は 1972 年より施行した新界小型屋宇政策では、1890 年代から父方が新界原住民と認められた 18 歳以上の男性に生涯に一度だけ 3 階建て以下の小型住宅を建てることを許可する。この権利を「丁権」とも呼ばれる。

港の土地面積の 9 割近くを占める新界地区の開発は予定より円滑に進められなかった。これらが、香港における居住空間の狭さや不動産価格の高騰等の社会課題に結び付けられ、土地不足の要因の一つとして挙げられている。

このような背景から、本計画の目標である約 16.5-18.5 万戸の住宅の創出は世間に大きく注目されている。まず、新界北部の居住人口は現在約 96 万人だが、最終的に 250 万人への拡大が目指されている。加えて、居住人口の増加に併せて雇用創出の目標も掲げられており、新しい都会区で I&T 産業を育成することにより 15 万人の雇用を新たに創出し、その他産業も含め区内の雇用者総数を現在の 11.6 万人から合計 65 万人に引き上げると見込まれている。また、この大規模な都市開発に伴う交通対策として、通勤時間の削減や生活の質の改善に向けて鉄道 5 本の新設・延伸も予定されている。

2. 北部都会区の開発範囲概観

【図 1】 北部都会区のイメージ図



(出典) 各種資料を基に当室が作成

本計画の策定コンセプトとして、香港と深圳における多方面の緊密な融合を促進し、「両城三圏」という空間概念を確立することが強調されている。両城三圏の「両城」は香港と深圳で、「三圏」は「深圳湾優質發展圈(Shenzhen Bay Quality Development Circle)」、「港深緊密互動圈(Hong Kong-Shenzhen Close Interaction Circle)」と「大鵬湾・印洲塘生態康樂旅遊圈(Mirs Bay・Yan Chau Tong Eco-recreation・tourism Circle)」を指す。

「深圳湾優質發展圈」は新界北部の中心商業地区の構築と香港・深圳西部鉄道の建設に注力し、「港深緊密互動圈」は新田科学技術シティの設置と圏内交通インフラの整備に取り組み、「大鵬湾・印洲塘生態康樂旅遊圈」は自然保育

の強化によるレクリエーションやレジャー空間を提供することを目指している。香港政府主導で制定する計画に深圳エリアを発展対象とするのは初めてであり、ボーダーを跨ぎ両地域の一体化を促し経済・インフラ・生活と生態環境等の分野で緊密な協力関係を築くことへの明確な方向性を示した。

3. 重点取り組みの主な内容

分野	概要(抜粋)
香港・深圳西部鉄道の建設及び洪水橋・厦村新開発区の拡大	<ul style="list-style-type: none"> 深圳前海協力区との連携により、洪水橋／厦村新開発区で高端経済⁷を推進し、新界北部の中心商業地区(Central Business District, CBD)に格上げ 深圳政府と共同で香港・深圳両地域直結の西部鉄道を建設し、前海側で「一地両検⁸」の実施を研究 流浮山から白泥までのエリアを発展し、尖鼻咀から白泥までの自動運転車両システム(Automated People Mover, APM)の建設を検討 深圳前海協力区との協力深化における重点プロジェクトとなるべく、大規模ランドマークとしてI&T産業の施設を建設
「香港シリコンバレー」の構築 - 新田科学技術シティ	<ul style="list-style-type: none"> 深圳福田と皇崗と隣接するエリアで、両地域相互の研究成果と技術を集積させる新田科学技術シティを設立 I&T産業の振興のため土地を大幅に拡大し、産業クラスターの形成を目指す 深圳新皇崗国境検問所への接続に向けてMTR北環線を北に延長
北環線の延長及び古洞北新開発区の拡大	<ul style="list-style-type: none"> MTR北環線計画を古洞駅から東北に延長し、羅湖・文錦渡・粉嶺エリアへ接続 古洞北新開発区で企画済みの商業・I&T産業用地を新田科学技術シティに移転し、区内での住宅供給を増加 古洞北新開発区のエリアを周辺の農地及び傾斜地まで大幅に拡大し、港深創科園のI&T企業向けに生活圏のサポートを提供
羅湖・文錦渡総合開発ハブの建設	<ul style="list-style-type: none"> 深圳羅湖へのMTR東鉄線延長や深圳での「一地両検」設立、羅湖駅と上水駅間に新鉄道駅(仮称:羅湖南)設立を検討し、大規模な住宅・商業エリアの発展計画を研究 深圳政府と協力し、羅湖南から文錦渡までのエリアを商業・住宅用地に発展させ、羅湖・文錦渡総合開発ハブを構築
就労と居住のバランスを積極的に改善	<ul style="list-style-type: none"> 政策とガイドラインを制定し、政府施設の場所選定の際に北部都会区を優先する 粉嶺安樂村工業区の土地用途を「商業とI&T事業」への変更を検討し、雇用を創出 洪水橋／厦村新開発区で多階建ての現代ロジスティックセンターを開発 I&T発展促進のための土地用途に関連措置を制定し、技術応用、R&D、先進製造産業に土地を分配し、産業クラスターの集積を図る 世界I&T人材の誘致として人材アパートの建設の政策と措置を制定
居住・就業環境の整備及び持続可能なコミュニティ建設	<ul style="list-style-type: none"> 持続可能なカーボンニュートラル・スマートコミュニティを構築し、気候変動に適應するスポンジ都市⁹を建設 高等教育機関、インターナショナルスクール、私立病院、スポーツ・文化・芸術施設等の設置を検討
香港の牽引力強化、GBAへの布石	<ul style="list-style-type: none"> 香港に所在する大学によるGBAでのキャンパスや科学研究・医療機構等の進出を支援 深圳を含むGBA各都市と連携し、生活利便性向上等の政策による香港の専門人材やスタートアップ企業の誘致を図る

⁷ 高端経済(High-end economy)とは技術レベルと価値が高い産業から生まれる経済を指す。

⁸ 一地両検とは従来香港側と本土側で別々に行っている出入境審査手続きを1ヶ所に集中して行う制度を指す。

⁹ スポンジ都市とはスポンジのような機能をもつ都市設計のコンセプトであり、大雨から街を守り、暑いときに街から吸収した雨水が蒸発して温度を下げる機能を備えている都市のことを指す。

4. まとめ

本計画は、住宅供給・I&T 産業育成・交通インフラ拡充・雇用創出・自然保護各分野を包含する、一大都市開発計画である。

このような大型都市開発計画の焦点になるのは資金計画だ。本計画の支出概算はまだ明らかにされていないが、赤字事業にはならないと林鄭長官は強調した。ただ、政府は数年前に打ち出した巨額の「明日大嶼願景¹⁰」計画を抱えているだけでなく、今後数年の財政は連続で赤字になる見込みだ。現在の財政貯蓄残高は 9,027 億香港ドルで安定した水準にあっても、今後コロナや経済状況の変動による歳出が増大してしまい、資金調達が困難な環境になる可能性も否めないため、開発費用不足に対する懸念で本計画の実現性に疑問視する声もある。

また、250 万人の居住人口を収容可能な住宅土地を開発するとの目標を掲げている本計画は、土地開発に当たり不動産デベロッパーや新界原住民等各当事者の全員の利益バランスを考慮しなければならないため、開発用地の確保は難航必至と見られている。これに対し、林鄭長官は本計画をスムーズに進行できるように既存法例の改定などの方法も表明しており、香港の根深い土地問題を解決しようとする積極的な姿勢を示した。

香港政府が率先して政府機能の一部を北部へ移転することにより民間企業の北部への進出促進を図るとしており、将来的には I&T をはじめ R&D・物流産業の集積の促進により、従来サービス業に偏っていた香港全体の経済産業構造の改善に繋がる構想だ。日系を含めた外資企業にとっては、北部でのビジネス中心地の形成は、今後深圳ないし GBA 本土との更なる連携強化・経済融合を意味する。このため、GBA 本土マーケットへのアクセス改善につながるの論、香港全体のビジネス環境活性化からもたらせる恩恵も期待できよう。

20 年間にわたり 4 回の政権交代を経ても、住宅供給問題の解決には至らなかったことから、北部都会区構想により住宅供給や雇用創出といった数字目標の達成につながるのには議論の余地があるのは否めない。それでも、本計画策定によって香港・深圳の一体化発展の方向性がより強固・明確になり、本土と連携して各分野での計画が推進されることで、発展の加速や新たなビジネスチャンス創出などのシナジーが期待される。当室では、本計画における関連動向を引き続き注視していきたい。

以上

¹⁰ 明日大嶼願景(ランタオ・トゥモロー・ビジョン)は約 6,000 億香港ドル予算で大嶼山(ランタオ島)東部海域に人工島を造成する開発計画である。開発面積は 17 平方キロメートルで 2027 年から埋め立てを予定し、2034 年に居住開始を目指している。

- These materials have been prepared by MUFG Bank, Ltd. (“the Bank”) for information only. The Bank does not make any representation or warranty as to the accuracy, completeness or correctness of the information contained in this material.
- Neither the information nor the opinion expressed herein constitute or are to be construed as an offer, solicitation, advice or recommendation to buy or sell deposits, securities, futures, options or any other financial or investment products. The Bank [MUFG Bank] is a licensed bank regulated by the Hong Kong Monetary Authority and registered with the Securities and Futures Commission to carry out Type 1 and Type 4 regulated activities in Hong Kong.
- All views herein (including any statements and forecasts) are subject to change without notice, its accuracy is not guaranteed; it may be incomplete or condensed and it may not contain all material information concerning the parties referred to in this material. None of the Bank, its head office, branches, subsidiaries and affiliates is under any obligation to update these materials.
- The information contained herein has been obtained from sources the Bank believed to be reliable but the Bank does not make any representation or warranty nor accept any responsibility or liability as to its accuracy, timeliness, suitability, completeness or correctness. Therefore, the inclusion of the valuations, opinions, estimates, forecasts, ratings or risk assessments described in this material is not to be relied upon as a representation and / or warranty by the Bank. The Bank, its head office, branches, subsidiaries and affiliates and the information providers accept no liability whatsoever for any direct or indirect loss or damage of any kind arising out of the use of all or any part of these materials.
- Historical performance does not guarantee future performance. Any forecast of performance is not necessarily indicative of future or likely performance of any product mentioned in this material.
- The Bank retains copyright to this material and no part of this material may be reproduced or re-distributed without the written permission of the Bank and the Bank, its head office, branches, subsidiaries or affiliates accepts no liability whatsoever to any third parties resulting from such distribution or re-distribution.
- The recipient should obtain separate independent professional, legal, financial, tax, investment or other advice, as appropriate.

Copyright 2022 MUFG Bank, Ltd. All rights reserved