

【2024 年第 8 号】

香港 新田テクノポールの開発計画

2024 年 5 月 22 日

黒田 亜希 KURODA AKI

香港法人営業部
アドバイザー室

T +852-2821-3647

E AKI_KURODA@HK.MUFG.JP

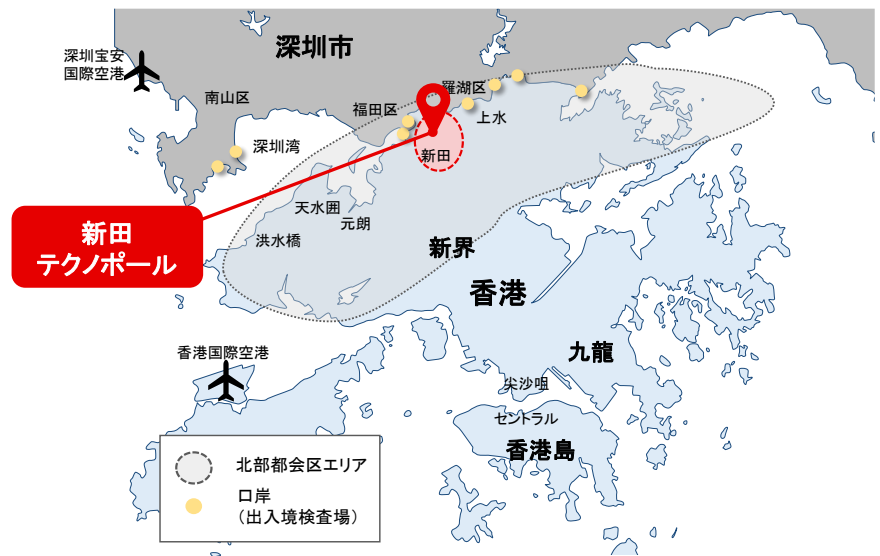
株式会社 三菱 UFJ 銀行
MUFG Bank, Ltd.
(Incorporated in Japan with limited liability)
A member of MUFG, a global financial group

香港政府は香港北部の深圳と隣接するエリアである落馬洲および新田エリアを科学技術（I&T）産業の集積地として位置づけ、「新田テクノポール」として開発する計画である。政府は北部地域において国際的な I&T 産業のハブを形成し、大規模な雇用創出および住宅開発を進める「北部都会区」開発計画を推進しているが、北部都会区における I&T ハブ構築の中核を担うのが新田テクノポールである。本稿では、本年発表された新田テクノポールの区域計画と I&T ハブ形成に向けた課題と展望について考察したい。

1. 新田テクノポールの開発背景

新田テクノポールは香港北部の深圳と隣接するエリアである落馬洲地区およびその南部に位置する新田地区に開発予定の I&T センターであり、落馬洲エリアに建設中の香港・深圳イノベーション&テクノロジーパーク（HSITP）¹と一体的に開発される。近年、香港は製造業の衰退とサービス業への依存による産業構造の不均衡と経済基盤の脆弱化が課題となっている。この問題に対応するため、中国政府は 2021 年に発表した第 14 次五ヵ年計画において、香港の国際 I&T センターとしての発展を支援する方針を打ち出した。こ

新田テクノポールの位置



出所：アドバイザー室作成

れを受け、同年香港政府は北部エリアにおいて I&T 産業を推進し、大規模な雇用と住宅を提供することを目的とした北

¹ 詳細は当室発行の[ニュースフォーカス 2023 年第 12 号落馬洲ループにおける香港・深圳イノベーション&テクノロジーパークの開](#)
[発](#)ご参照

部都会区開発計画を発表した。2023 年 10 月の李家超(ジョン・リー)香港行政長官による施政方針演説では、「南部金融・北部 I&T」南北両輪で発展させていく産業開発計画を打ち出し、新田テクノポールは北部 I&T を担う中核プロジェクトと位置づけられている。続いて発表された「北部都会区アクション・アジェンダ」²では、新田テクノポールを 1. 北部都会区における I&T 産業の中核拠点 2. 深圳の I&T エリアとの相乗効果を生み出す I&T クラスター開発拠点 3. 健康的でグリーンな生活拠点として位置付けている。そして、2024 年 3 月、都市計画委員会は新田テクノポールの区域計画を新たに発表した。以下、計画内容を紹介する。

2. 新田テクノポールの区域計画

項目	概要(抜粋)
主な開発エリア	■ I&T パーク ■ 新田タウンセンター
開発面積	■ 総開発面積 1,004 ヘクタール
開発内容	I&T パーク
	■ I&T セクター用に大規模な開発用地を提供 ■ 主に新田公路と粉嶺公路の北側に開発 ■ 開発面積 213 ヘクタール。HSITP と合わせて総面積 300 ヘクタール、香港サイエンスパーク³の 17 個分におよび深圳側の I&T パークと同等規模の用地を提供 ■ ライフサイエンス、AI・データサイエンス、先端製造業、新エネルギーテクノロジーといった香港政府の戦略 4 分野に注力し、川上(研究開発)、川中(プロトタイプ開発)、川下(製造工程)とバリューチェーンのあらゆる段階に土地を割り当てることができるよう、様々な規模の土地区画の設計を計画 ■ 企業は研究開発、製造、従業員住居などを同じ敷地内に設置可
	香港・深圳イノベーション&テクノロジーパーク(HSITP) ⁴
	■ I&T に関する研究開発における香港・深圳連携の重要拠点として、I&T に関連する高等教育、文化およびクリエイティブ産業のための施設を建設 ■ 落馬洲ループと呼ばれる深圳河の治水プロジェクトにより香港側に形成されたエリアを開発
新田タウンセンター	
	■ 約 5 万～5.4 万戸の公共住宅および民間住宅を供給(公共住宅 7 割、民間住宅 3 割)、コミュニティ施設を備えた一体的なエリアとして計画 ■ 主に新田公路と粉嶺公路の南側に開発 ■ ほとんどの住宅が鉄道駅から 500 メートル圏内に開発される ■ ランドマークとして公共のレクリエーション施設や政府関連のオフィスが入居する複合施設を建設予定
想定人口	■ 16.6 万人(2021 年時点の区域人口 7,100 名)
雇用創出人口	■ 合計 21.5 万人(HSITP 含む) ➢ HSITP 5 万人 ➢ I&T サイト 12 万人 ➢ その他 4.5 万人

² 詳細は当室発行の[ニュースフォーカス【2024 年第 1 号】北部都会区アクション・アジェンダ 2023](#)ご参照。

³ 香港サイエンスパーク(HKSTP)とは、香港政府が出資する I&T の研究開発のイノベーションを促進するための施設である。

⁴ HSITP は新田テクノポールの開発計画区域外であるが、I&T パークと隣接し一体的に開発されるため記載。

交通インフラ	■ 3 駅 3 路線、4 つの主要道路からアクセス可能に		
	鉄道	1 落馬洲駅(既存)	東鉄線落馬洲支線(既存)
		2 新田駅(新設)	北環線(新設)
		3 洲頭地区付近の駅(新設)	北環線支線(新設)
	主要道路	1 新田公路	東西方向
2 粉嶺公路		東西方向	
3 新深路		北側。皇崗出入境検査場、北都公路と接続	
4 北都公路		南東側。新深路と接続	
新田テクノポールに予定される交通網 出所: 政府資料を基にアドバイザー室作成			
コミュニティ形成	■ 合計 5 万～5.4 万戸におよぶ様々なタイプの住宅を提供。「香港 2030+⁵」のビジョンで策定された基準に準拠し、平均住居面積を拡大 ■ 上記に加えて 6,400 名分の I&T 人材の宿泊施設を準備 ■ 「15 分コミュニティ」をコンセプトに、鉄道駅から 500 メートル圏内に住宅を設置、徒歩 15 分圏内に商業施設、コミュニティ施設、美術館やコンサート会場など文化レクリエーション施設を設置 ■ 「香港 2030+」の基準に準拠し、一人当たり 3.5 m²のオープンスペースを確保		
開発スケジュール	■ 2024 年 開発スタート ■ 2026 年 用地造成完了 ■ 2031 年 I&T 企業の操業開始、人口受け入れ開始 ■ 2034 年 大量人口受け入れ		

⁵ Hong Kong 2030+とは、香港政府発展局より 2016 年に発表された、2030 年以降の香港の土地開発、インフラ開発、建築物および自然環境形成を含む都市空間計画の戦略的枠組みである

3. 課題と展望

甯漢豪(ベルナデット・リン)開発長官は 2024 年 1 月の地元メディアのインタビューで、政府は新田テクノポールの開発に「地区開発モデル」スキームを採用する可能性があるとして述べた。地区開発モデルとは、民間企業が土地の使用権を通常より低い価格で取得し、インフラの建設、用地の確保、土地の整地など通常は政府の責任である開発業務を引き受ける手法で、中国本土の開発プロジェクトで数多く採用されているスキームである。この手法を採用することで、官民連携が促進され、開発スピードが加速することが期待できるほか、土地造成・インフラ開発に関する政府の財政支出を削減することが可能だ。不動産投資運用会社のコリアーズは、新田テクノポールの開発は総面積で上環、中環、金鐘、湾仔を合わせた規模となり大きな投資機会が生まれることが想定されるとしながらも、現時点ではまだ開発業者は大規模な土地購入には消極的だとしている⁶。政府は開発業者により有利となる一段踏み込んだインセンティブや開発後の具体的な企業誘致計画を提示することが必要となろう。

新田テクノポールの開発計画を成功させるためには、インフラの整備に加え、I&T 企業の投資誘致のための企業支援と人材誘致が肝要となる。深圳河の対岸には深圳側のテクノロジーパーク(深圳園区)が開発予定のため、目と鼻の先である深圳側との投資誘致競争になる可能性がある。深圳園区では奨励産業に対して香港と同等以下の法人税率などの優遇措置を提供することが既に発表されている⁷ため、企業が高コストな香港側を選択するためには税制上の優遇措置や設備投資や研究開発にかかる助成金の提供などより強いインセンティブの提供が必要になるだろう。また、人材誘致の観点では、ハイレベルの I&T 人材を誘致することが求められるが、現状は香港の住宅価格の高騰が人材誘致の最大のハードルとなっている。新田テクノポールでは約 5 万戸の住宅が新規で供給されるが、そのうちの 7 割が公共住宅であり、域外からの人材向けの住宅ではない。加えて「タレント・アパート」として 6,400 人分の I&T 人材のための宿泊施設が提供されるというものの、それが十分な供給量であるのか、I&T 人材やその家族の要求レベルを満たすレベルのファシリティを備えているのか検証が必要だろう。

また、開発計画においては、環境保全への対応が大きな課題となっている。新田テクノポールの開発区域のうち 300 ヘクタールは湿地保全地域と湿地緩衝地域内に位置しており、環境保護の専門家から開発による生態圏の懸念の声が挙げられている。そのため、政府は湿地の生態系を保全し、生物多様性を高めるための湿地保障戦略⁸を策定している。また、養魚地の埋め立てによる漁業資源の影響を最小限に抑えるよう、水産研究センターを設立、近代化された水産養殖がエリア内で促進される予定だ。また、開発エリアは洪水リスクが高い地域であるため、水害対策への対応が必須となる。政府は適切な排水システムを設計するとしているが、市民の懸念を払拭するのは容易ではないだろう。

課題は多くあるものの、今後大規模な都市開発と人口増加が期待される香港で最も活気がある地域であることは間違いない。土地資源が貴重な香港で、大規模な土地を確保しながらハイレベルの文化・教育・レクリエーション施設が備わった住環境が整備され、職住近接が叶うことは企業にとっては魅力的であり、域外からの香港への投資拡大やスタートアップ企業のエコシステム形成に大きな利益をもたらすだろう。現在、香港で新たに工業用地を獲得することは容易ではないが、新田テクノポールの開発により将来的には香港での研究開発機能や製造機能の設置が新たな選択肢となろう。法制度や情報の透明性が担保され低廉簡素な税制を享受できる香港で、十分な土地を確保し、充実したイン

⁶ 出所: [LandsD 'area model' idea makes sense for the San Tin Technopole | Colliers](#)

⁷ 詳細は当室発行の[ニュースフォーカス 2023 年第 12 号落馬洲ループにおける香港・深圳イノベーション&テクノロジーパークの開発](#)をご参照。

⁸ 湿地補償戦略は、開発による湿地機能の損失を相殺することを目的としている。対策の一つとして、三寶樹(サム・ポー・シュ)湿地保全公園の設立が計画されている。

フラを利用できることは、中華圏での投資拡大を進めるうえでの大きなメリットと言える。今後の新田テクノポールの開発の進捗に注目したい。

以上

	発行日	タイトル
2024 年第 7 号	2024/3/28	香港主要交通インフラ開発計画について
2024 年第 6 号	2024/3/6	2024-25 年度 香港財政予算案
2024 年第 5 号	2024/2/27	横琴協力区の市場参入条件緩和に関する措置

当室が発行した過去のニュースフォーカスについて、以下のリンクよりご参照：

(日本語) https://www.bk.mufg.jp/report/chi200402/Archive_JPN.pdf

(英語) https://www.bk.mufg.jp/report/chi200402/Archive_ENG.pdf

- 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 any opinion expressed herein constitutes or is to be construed as an offer, solicitation, advice or a 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, and their accuracy is not guaranteed; they may be incomplete or condensed and it may not contain all material information concerning the entities referred to in this material. None of the Bank and its head office, branches, representative office, related corporations 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 is not guaranteed as to, and 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. Such information should not be regarded as a substitute for the exercise of the recipient's own judgment, and the recipient should obtain separate independent professional, legal, financial, tax, investment and/or other advice, as appropriate. The Bank, its head office, branches, subsidiaries and affiliates and the information providers accept no liability whatsoever for any direct, indirect and/or consequential 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 redistributed without the written permission of the Bank. None of the Bank, and its head office, branches, representative offices, related corporations and affiliates accepts any liability whatsoever to any party resulting from such distribution or re-distribution.

Copyright 2024 MUFG Bank, Ltd. All rights reserved.