

ドバイのウォーターフロント開発

1. はじめに

現在、アラブ首長国連邦(UAE)のドバイにおいてとんでもないウォーターフロント開発が行なわれている。ご存知の方も多と思われるが開発主体であるNakheel社のwebサイトからウォーターフロントに関係のある部分を要約してここに紹介する。

ドバイは、1971年に首長国連邦が結成されて以来、地域の商業の中心地として繁栄してきた。製造業および商業の便宜をはかるために、ドバイの街の南にジュベルアリ・フリーゾーン(Jebel Ali Free Zone)と呼ばれる一画が設けられている。85年に設置されたフリーゾーンは、ドバイ市内と違って、課税がなく、ローカルのパートナーをもつ義務がないために、企業自身が事業を100%コントロールできるという点が、外国企業にとっての魅力となり、非常に成功した試みとなった。このため、ジュベルアリに続いてエアポート・フリーゾーン(Airport Free Zone)やビジネス・ビレッジ(Business Village)といった同様の区域が新たに開発された。そこでは、外国企業に100%の所有権が認められること、個人所得税の非課税、15年間は法人税が課されないこと(更新すればさらに15年間非課税)、資本・利益とも自国に自由に還元できること、輸入関税の免税、通貨規制の免除など、多くのビジネス・インセンティブが設けられている。

最初の7つ星ホテル、大規模人工島、豪華競馬などで観光客を伸ばし、2001年から2004年の間50%近い伸びを実現し600万人を越えるに至った。30を超える5つ星ホテルがあり、ホテルの数でマイアミビーチを越えている。レストランも日本食からレバノン食まで世界中のありとあらゆる料理が楽しめ、食事で困ることはただ一つ何を選ぶか迷うことだけであると言う。スポーツについても競馬、ボートレース、ゴルフトーナメント、ドバイオープンテニス、ドバイラグビーセブン、F1カーレースも楽しめる。このような国になっていることを頭に入れておく必要がある。

ウォーターフロント関連開発の方法は二通り

に分けられる。一つは砂漠の中に水路を掘り込んで水辺を創出している。もう一つは海中に人工島を造成してウォーターフロントを創出している。

前者についての主たるものは、アラビア運河とジュメイラ群島である。後者については、ドバイウォーターフロント、ワールド及びパーム3プロジェクトからなる。これらのプロジェクトが、住宅開発、商業開発、ホテル、ゴルフ場、その他のスポーツ施設の開発などを中心とした他の開発と並行して進められている。

その位置図を下の図1-1に示す。図中の番号と先のプロジェクト名の頭に付した番号は符合している。



図1-1 プロジェクト位置図

2. アラビア運河

図2-1にアラビア運河の配置図を示す。これは図1-1と同じものである。アラビア運河は、砂漠に水を導入することにより不毛の土地を人々が暮らし活動する豊かな地区に転換することによりドバイを変える。大きな技術的驚異であるアラビア運河は、ドバイの最も心地よい場所となり、ドバイでの生き方、楽しみ方を変えるものである。

運河沿いの住居の様子を図2-2に示す。



図2-1 運河の配置



図2-2

3. ジュメイラ群島

内陸に掘り込んで島風に作りこんだ住宅地造成である。ドバイの高級住宅地にある。



図3-1

4. ドバイウォーターフロント

図4-1にドバイウォーターフロントの全体図を示す。この写真の中にはパームシリーズのジ

ュベールアリと一緒に写っているが、これを含めた全体の総称としてドバイウォーターフロントと呼ぶ。



図4-1 ドバイウォーターフロントの全景

ジュベールアリのドバイウォーターフロントは世界最大のウォーターフロント開発である。住居、業務、観光、娯楽、文化の複合した100haの開発は、国際的な建築、計画、都市開発事業者の合併事業の結果として、例のない投資機会であり次世代の目標として完成する。ドバイウォーターフロントは戦略的にドバイとアブダビの間に計画しアクセスをドバイの幹線道路網であり、ジュベールアリフリーゾーンや港湾、空港に繋がっているドバイのシェイクザイド道路に直結した。このことは開発に弾みをつけることになる。開発地は、地方、地区、国際ベースでアクセスが優れている。世界最大級のウォーターフロント開発であるドバイウォーターフロント開発は、おおよそ百万人の住人を収容する。それは海岸線上に位置し、投資家には生涯の投資対象を提供すると共に非日常的な生活経験を提供する。ドバイウォーターフロントは、世界で珍重され、国際的な文化、娯楽、教育及びビジネス中心となるよう計画されている。新しいドバイの中心にある約100haのウォーターフロントの複合開発は、マディナトアルアラブとパームジュベールアリからなっている。住居、小売、ホテル、事務所、産業が教育、文化、健康、レクレーションのための共有空間と共にバランスよく組み合わせられている。



ドバイウォーターフロントは、UAEの副大統領で首相のシェイクモハメッド閣下により構想されたアラビア運河の入り口整備として始まった。



ドバイウォーターフロントをパームジュベールアリとともに構成するマディナットアラブは、ドバイウォーターフロント開発の下町機能としての中心部である。世界でも最も高いビルの一つであるアルブリューを中心とし、港と運河の景観が楽しめるドバイの国際業務地区で、空港にも近い。



5 . ワールド

図5 - 1 にワールドの全体図を示す。

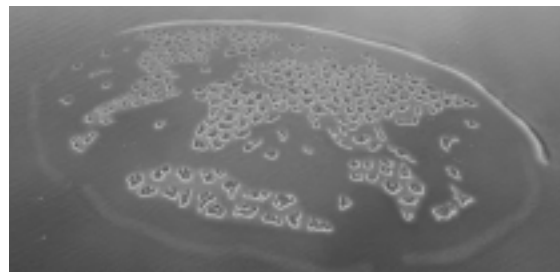


図5 - 1 ワールドの全体図

ドバイの沿岸に地球上の陸地の形に模して300の島を配置したプロジェクト“ワールド”は、想像力のある投資家にレジャー、住居又は観光開発の観点から前例のない投資機会を提供する。“ワールド”はドバイの沿岸に232kmの海浜を創造し、島の大きさは15km² ~ 45km²である。そして国際級のマリーナによって提供される海上から空からアクセスする。埋め立て完成予定は2008年である。



投資者は、自分のものとなった島をどのように使おうと自由である。

別荘にしようが、ホテルにしようが自由である。



6. パームジュメーラ(やしの木ジュメーラ)

ドバイでは椰子の木シリーズ3プロジェクトを平行して進めている。これはそのうちの最初に手がけたもので規模も一番小さい。図1-1参照

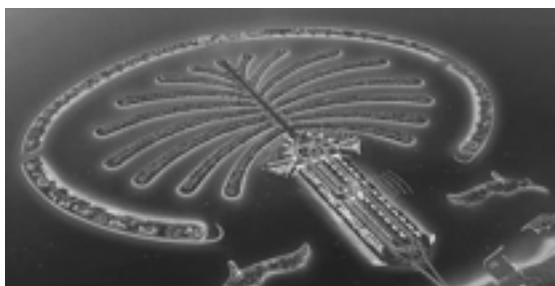


図6-1 パームジュメーラのパース

2001年に着手したプロジェクトで、椰子の木の形をした人工島である。ドバイの海岸線を2倍にする。2006年に第一期が完成する。導入機能はホテル、860戸の各種住宅、そのほかにも68,000m²の中心部には商業、業務とともに1,000戸を超える住宅を整備。そこには750バースの10mから16m級対象のマリーナを整備。別途大型ボート用のマ

リーナを整備。これは対象が12mから60m用400バースである。そして、例えばホテルは、投資額12億ドルで1500室のホテルがケルツナーインターナショナルにより2008年に開業する。



7. パームジュベールアリ

椰子の木シリーズの2番目の島である。ジュベールアリ中心部への玄関口というコンセプトで計画された。モハムド・ビン・ラシド・アルマクツーム王の詩に因んで水上住宅を整備している。豪華ホテル、水辺の住宅、ダイビングその他の娯楽施設が整備される。

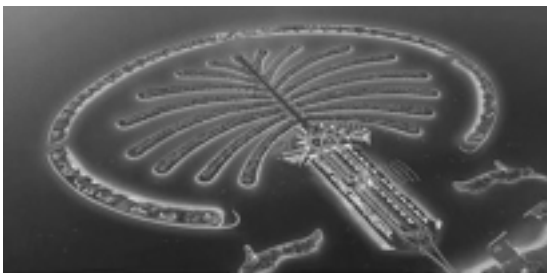


図7 - 1 パームジュベールアリのパース



8. パームデイラ

パームシリーズの最後は、パームデイラである。シリーズ中最大で41の葉っぱから構成されている。これは2004年11月に着工した。幹の部分と

枝の部分で興味ある投資機会を提供する。商業施設やスポーツ施設、公共施設を伴った8,000戸の別荘が整備される。公共及び専用のビーチとマリナーが整備される。



図8 - 1 パームデイラのパース

