

マレーシアのイスカンダルウォーターフロント開発

青木 義典

1. はじめに

これまでウォーターフロント開発については主として欧米の事例を紹介してきたが、今回はアジアの例を紹介したい。マレーシアのマレー半島南端のジョホール水道に面したイスカンダルでウォーターフロント開発が進行しているようである。場所は図1-1に示す場所である。図に表示してあるように、近年シンガポールと並んでコンテナハブ港として急速に勢いを増してきているタンジュンペラパス港から約30キロの地点に位置する。タンジュンペラパス港前面を通過してジョホール水道(別名シンガポール海峡)を北東に向かって30キロほど入ったところに位置する。開発対象地区周辺の地形は図1-2の様などころである。

ウェブサイトから得られる情報はあまり詳しいものはないし、特にウォーターフロント開発の参考になる考え方などの表現はない。しかも詳しい記述ではないので詳細が不明な点も幾多かある。その意味でありあまり価値ある報告とはなっていないことを予めお断りしておく。唯わが国では20年近く国力の衰退とともにウォーターフロントにおけるめぼしいハード投資は影を潜めてしまっている。そのような中で、ここで紹介するイスカンダルウォーターフロント開発は元気の出る積極的な内容の大きな投資を計画している。今のわが国はどこを向いても気が滅入る様な情報ばかりであるが、たまにはアジアの仲間の中にもこのような元気のある地区もあることを垣間見ておくことも無駄にはならないと思う。また

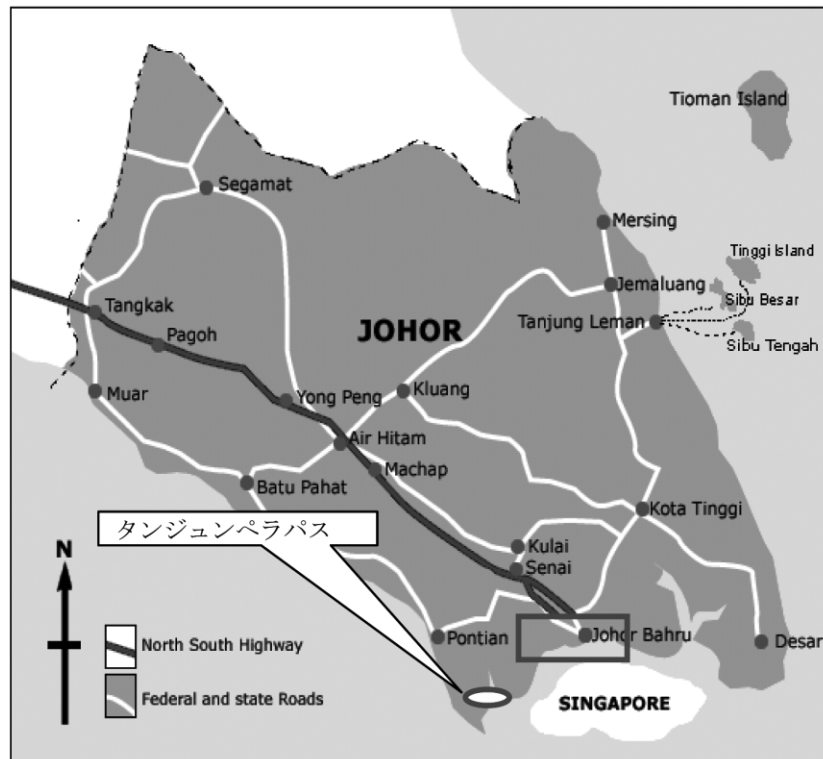


図1-1 位置図

この地域の元気はタンジュンペラパス港の隆盛と無縁ではないのではないかと感じている。そう言う観点で見て頂ければ幸いである。

2012年2月13日の地元紙new straits timesに以下のような記事が載っている。

マレーシアのナジブ首相が現地でのダンガ湾15周年記念祝賀会の席でイスカダルウォーターフロント開発事業に関して次のように述べた。

事業を促進するために今回2億リンギット(約44億円)の国費を計上した。これによりダンガ湾域は、クルーズ船のターミナル、マリーナ、フィッシュマンズワフ、およびオフィス、ホテル、展示場、会議場、などの入った高層ビルが整備され、最先端のウォーターフロント都市となる。ダンガ湾はマレーシアおよびジョホールの中で最も恵まれた魅力的な位置にあり、完成の暁にはジョホールバルは近隣地域のなかで最も近代的なウォーターフロント都市となるだろう。プロジェクトサイトは、マレー半島の先端でシンガポールと国境を接している。陸海空のアク

セスも整っていて快適な生活スタイルが確保できる立地条件が整っていて、投資対象として魅力的である。この計画はシンガポール対岸のジョホール水道に面した東西25kmにまたがるもので、マスタープランに組み込まれている期間25年間の事業の開発価格は800億リンギット(約1800億円)でこれを官民のパートナーシップで進めていく。この地域にはこの他に民間ベースで進められているプロジェクトもある。シンガポールのグループによる5億リンギットの住宅投資、Waz Lianグループによる1億500万リンギットのホテルとサービスマンション事業、2000万リンギットのTuneホテル事業など。

また、2月21日の現地紙ビジネスタイムスに次のような記事が掲載された。イスカダルのウォーターフロント地区は、マレーシアのウォーターフロント開発に関心ある投資家に対し門戸を開放した。個別の投資家や商工会議所などの産業グループにダンガ湾のウォーターフロント、中央業務地区およびテブロウ入江の開発に参加することを勧める。こ

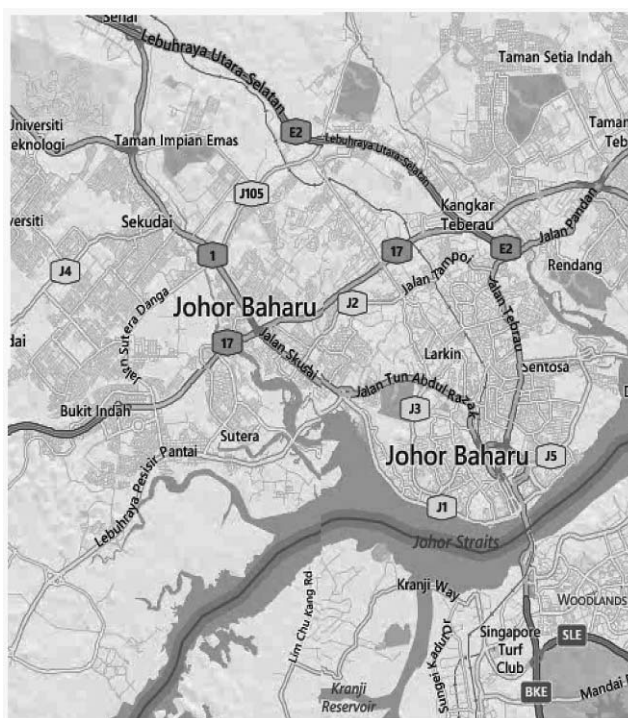


図1-2 計画地の地形

の3地区はイスカンドルの南部を形成し国内の伸び盛りの地域である。本プロジェクトの事業主であるイスカンドルウォーターフロントホールディングス(Iskandar Waterfront Holdings; IWH)の責任者は、記者会見で幹線道路などのインフラはすでに完成していると語っている。そして上記3地区はイスカンドルの中でも最も戦略的な位置づけになっている。このように本件は事業家にとってウォーターフロントの一等地に高級なホテルやコンドミニアムなどの事業を展開する好機である。この3地区の開発に関わりたいと思うものはぜひ決断することを進める。この地区は都市計画区域内であり用地造成は済んでいるので用地に関して余分な経費は一切かからないとしている。

マスターデベロッパーのKumpulan Prasarana Rakyat Johor (KPRJ)の責任者は会見の中で次のように語っている。当社は計画地区内に数地区の土地を所有しているが、これは単に土地を統合する過程でそうになっているだけである。今後プロジェクトが進捗する過程で商業的な資源投入が必要になってくる。我々はプロジェクトが進展しやすいような環境を整えただけである。このプロジェクトは莫大な資金を必要とし、とても我々だけでまかなえるようなものではなく外部からの投資を必要としている。我々はマスターデベロッパーとして高質で継続可能な開発を総合演出していく。

2. 計画内容

2-1 はじめに

イスカンドルウォーターフロント開発事業は国とジョホール州が進めている国家的事業である。イスカンドルウォーターフロント開発会社(IWD)は、イスカンドル投資会社(IIB)が51%、クンプラン・プラサルナ・ラクヤト・ジョホール(KPRJ、州政府の投資部門)が12.3%、そして残りの36.5%は民間企業であるダンガ湾株式会社が株式を保有している政

府関連会社である。そしてイスカンドル投資会社の株式の60%は国の投資部門であるカザナ・ナショナルが保有している。残りの40%は雇用開発基金とKPRJがそれぞれ20%ずつ保有している。IWDは2006年10月10日に設立され、ウォーターフロントの第一線に3,028エーカーの土地を所有している。

この計画は大きくまとめると次の8項目の事業からなっていると言える。すなわちA2島開発、沿岸幹線道路整備、イスカンドルおよびオークウッド住居地区整備、ランチャーマリーナ地区整備、F2地区、C1地区、B1/B2/B3地区開発およびノデ2地区整備である。以下にそれぞれの事業の概要を示す。

2-2 A2島；幻想的なウォーターフロント開発

A2島において全く新鮮なウォーターフロントの体験があなたを待っている。112エーカーの島は、高級住宅区、商業施設地区からなる。この島では平穏な海面の眺めと魅力的な庭園以外には何も存在しない。

この島の中心部には大きな広場があり、活発な娯楽、買い物、食事、文化的な体験、事務所、住居、そしてホテルの有機的な組み合わせが体験できる。



図2-2-1 A2等

住居専用の離れ島であるチャンネル住宅、29戸からなる豪華な戸建てバンガロウ、中層の豪華タウンハウス、水路を見下ろすコンドミニウムからなる。水路の左岸からは、岬に存在する小売業やオフィスが

とりまく大きな広場が屋外にテーブルを出しているレストランなどと一緒に見渡せる。沿岸幹線道路が完成するとA2島は新しく発展したモダンなメディアニ市街地区に直結した便利な位置づけとなる。

項目	敷地面積（エーカー）	形式・数量（戸）
コンドミニウムA1	2.92	高層 231
コンドミニウムB1	2.82	高層 210
コンドミニウムB2	5.33	タウンヴィラ 128
ウォーターフロントヴィラ	7.92	土地付き住宅 28 塀・門付き
マリーナコンドミニウム	4.38	中層 210
コンドミニウムA	2.71	中層 171
コンドミニウムB	3.36	中層 206
コンドミニウムC	1.90	中層 106
コンドミニウムD	2.47	中層 136
コンドミニウムE	3.14	中層 176
コンドミニウムF	3.05	中層 170
合計	40.00エーカー	1782戸

A2島における住宅開発の一覧

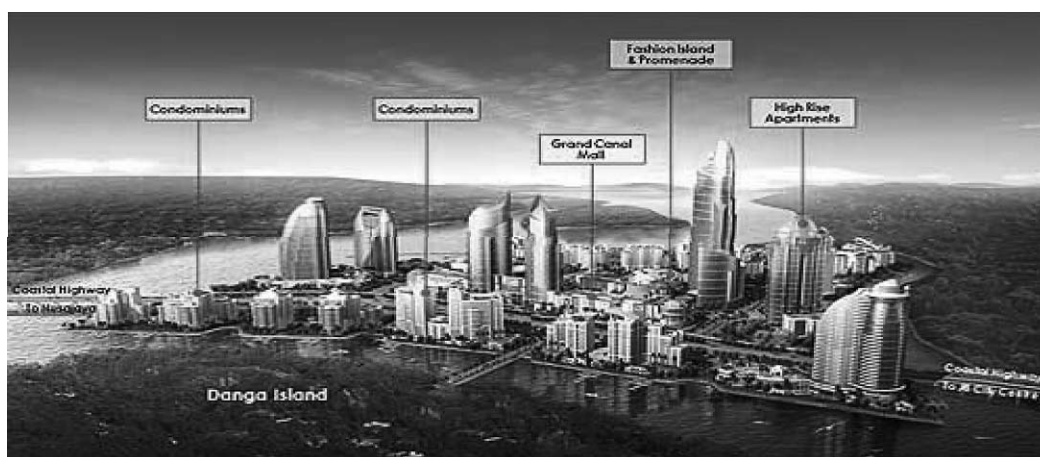


図2-2-2 A2島鳥瞰図

名称	用地面積（エーカー）	計画分類
スポーツセンター	2.10	商業
広場オフィス	2.98	商業-オフィス塔
ファッション島	1.38	商業-公共スペース・飲食
広場小売	4.88	商業-小売
フェリーターミナル	0.85	商業-小売・公共交通
マリーナクラブ	1.60	商業
サービスアパート	2.23	商業
5つ星ホテル	4.16	商業
4つ星ホテル	2.96	商業
合計	23.14	

A2島商業施設一覧



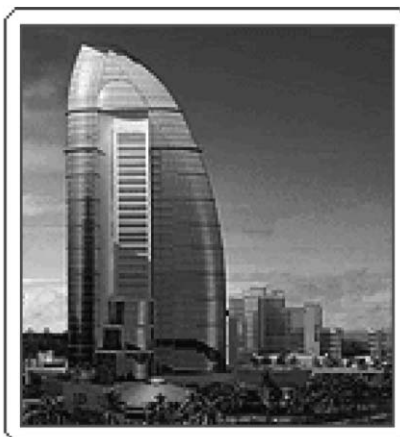
スポーツセンター



マリーナクラブ



サービスアパート



4つ星ホテル



5つ星ホテル

2-3 沿岸幹線道路

イスカンダル地域における最大のインフラ整備事業の一つが6車線で延長15kmの沿岸幹線道路整備である。この第9次マレーシア計画に基づいて進められている事業は、ジョホールバル中心市街地のダナン湾からヌサジャヤに至る幹線道路で株式会社 Pembinaan KS Tebrauによって施工されている。完成の2011年12月にはジョホールバル中心市街地からヌサジャヤまでの所要時間を45分から15分足らずにまで短縮できる大きな経済効果がある。この高速道路には8箇所のインターチェンジが配置されている。これらは、図2-3-1に示すように、ツ

ン・アブドル・ラザク(TAR)、ダンガ、パーリング、ブキット・インダー、タマン・テマ1、タマン・テマ2、JSNACおよびヌサジャヤインターチェンジである。



第2橋梁

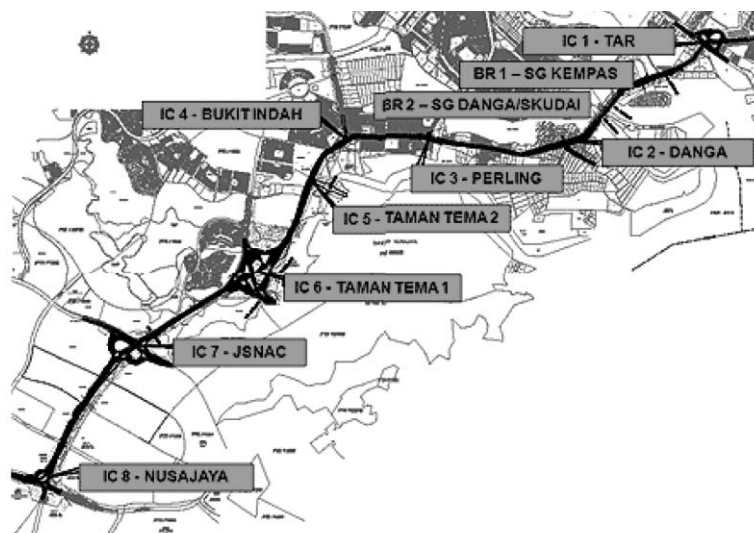


図2-3-1 幹線路線図

ジョホールバル中心市街地へ向かう全ての車両は、行き先別に車両を振り分ける機能を持ったTARインターチェンジを通過しなければならないように設計してある。

この道路には二つの橋梁が含まれている。橋梁1はケンパス川を渡るもので橋梁2はスクンダイ川とダンガ川を渡るものである。

この有料道路は、8.5kmのブキト・チャガルに繋がる路線が南北線に接続できるようになるとイスカンドルにとって生活道路の役割を果たす。そしてこの路線によってセナイ空港とタンジュンペレパス港へのアクセスも改善する。

2-4 イスカンドルおよびオークウッド住居区

イスカンドル住居地区は2棟の高層コンドミニアムと60ユニットの専属オフィスや商業スペースを収容する6階建てのアネックスを備えている。コンドミニアムからはジョホール水道のすばらしい景色が望める。イスカンドル住居地区には2棟の38階建ての住居棟があり、A棟には262戸、B棟には261戸の計523戸の住宅が供給される。オークウッド住居地区は世界的なサービスアパートメント管理会社であるオークウッド・アジア・パシフィック会社によって管理される。この住宅は230戸の家具つきアパートメントで構成される。



イスカンドル住居地区A棟



同B棟



オークウッド住居のビジネスセンター



オークウッド住居のリビング

この事業の完成予定は2012年で販売価格は1平方フィート当たり450リングギットになる予定。これは坪当たり40万円程度に相当する。

2-5 ランチュー川地区

オーストラリアのウォーカー社とのジョイントベンチャーを組んでランチュー川沿いに水路を生かした複合的な土地利用の魅力的な地区を整備しようというものである。水面と調和した建物と庭園を

配置する。208エーカーの地区にはマリーナ、水辺の住居、小売業、レジャー施設および飲食施設を整備する。この地区は地方色豊かであると同時に高度な国際的感覚を備えた開発に適したポテンシャルを備えている。図2-5-1にランチュー川地区の位置を示す。この地区はイスカンダルウォーターフロント開発に含まれているが、同事業地域の中ではこの地区だけ15kmほど東側に離れている。

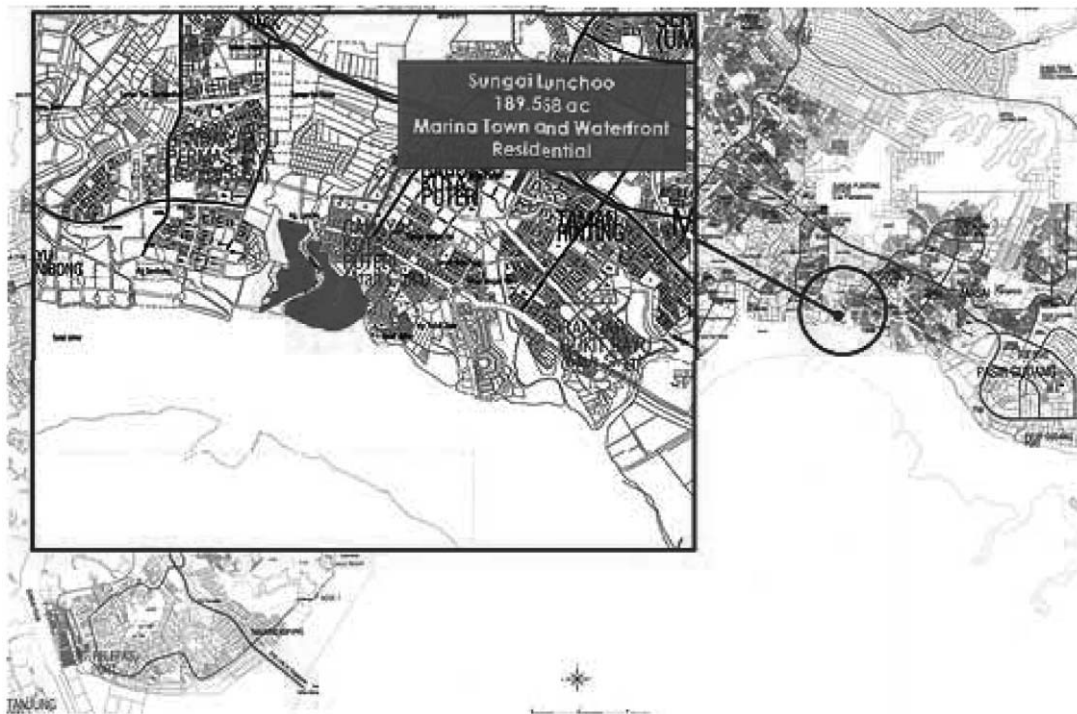


図2-5-1 ランチュー川地区の位置図



マリーナ



庭園住宅

2-6 F2地区—フェリーターミナルの複合・混合利用

110エーカーの絶好のウォーターフロントにはフェリーターミナル、水族館、パフォーマンス芸術センターおよびリドの海岸を思わせるような水辺の遊歩道を整備する。高級住宅、小売、オフィス、豪華ホテル、サービスアパートを付加することによってF2地区の魅力を引き上げる。

交通拠点は道路、鉄道および水運間の結節点の

役割を果たす。そしてバスターミナルおよび高速鉄道駅は駐車場および水上交通ターミナルと直結していて利便性が高い。したがって利用者は交通モード間の乗換えが便利である。

2-7 C1地区

C1地区は図2-7-1に示すところに位置する。水路を掘り込んで魅力的なベニス風に整備する。

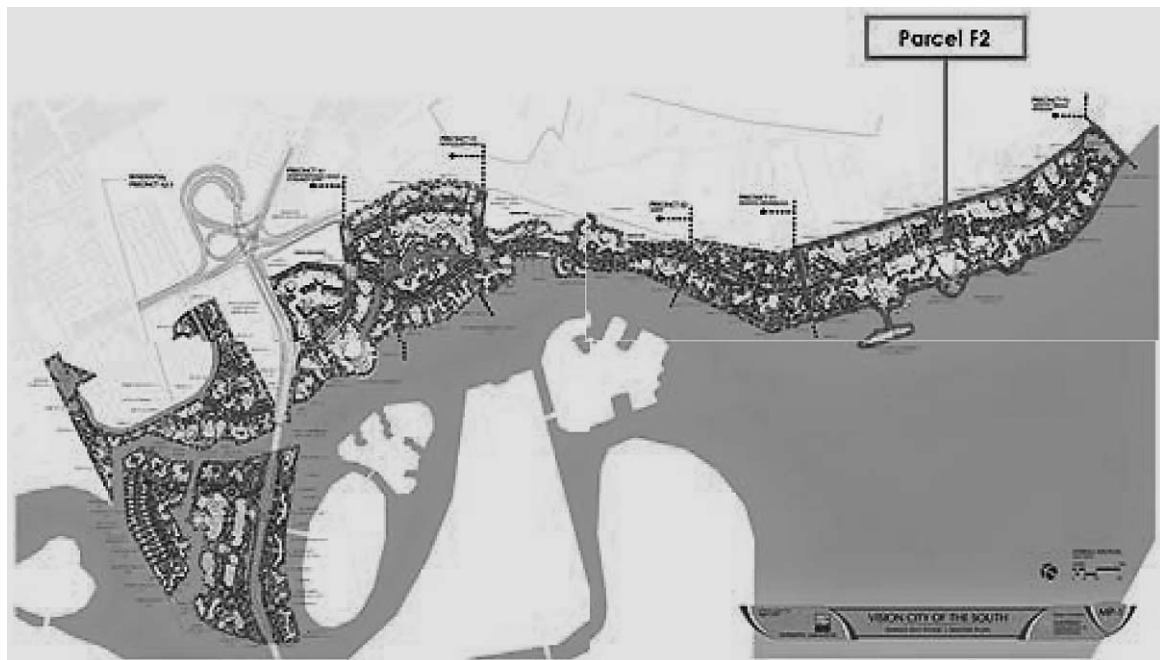


図2-6-1 F2地区位置図



水族館等と遊歩道



旅客ターミナル

106エーカーの用地にはバンガロー、ビラ、タウンハウス、コンドミニアムおよびサービスアパートメントを配置する。水路沿いには広場、マリーナ、水

上タクシー乗り場、屋外飲食テーブルや小売店およびベニスをテーマとしたオフィススペースを設けて水辺の魅力を演出する。

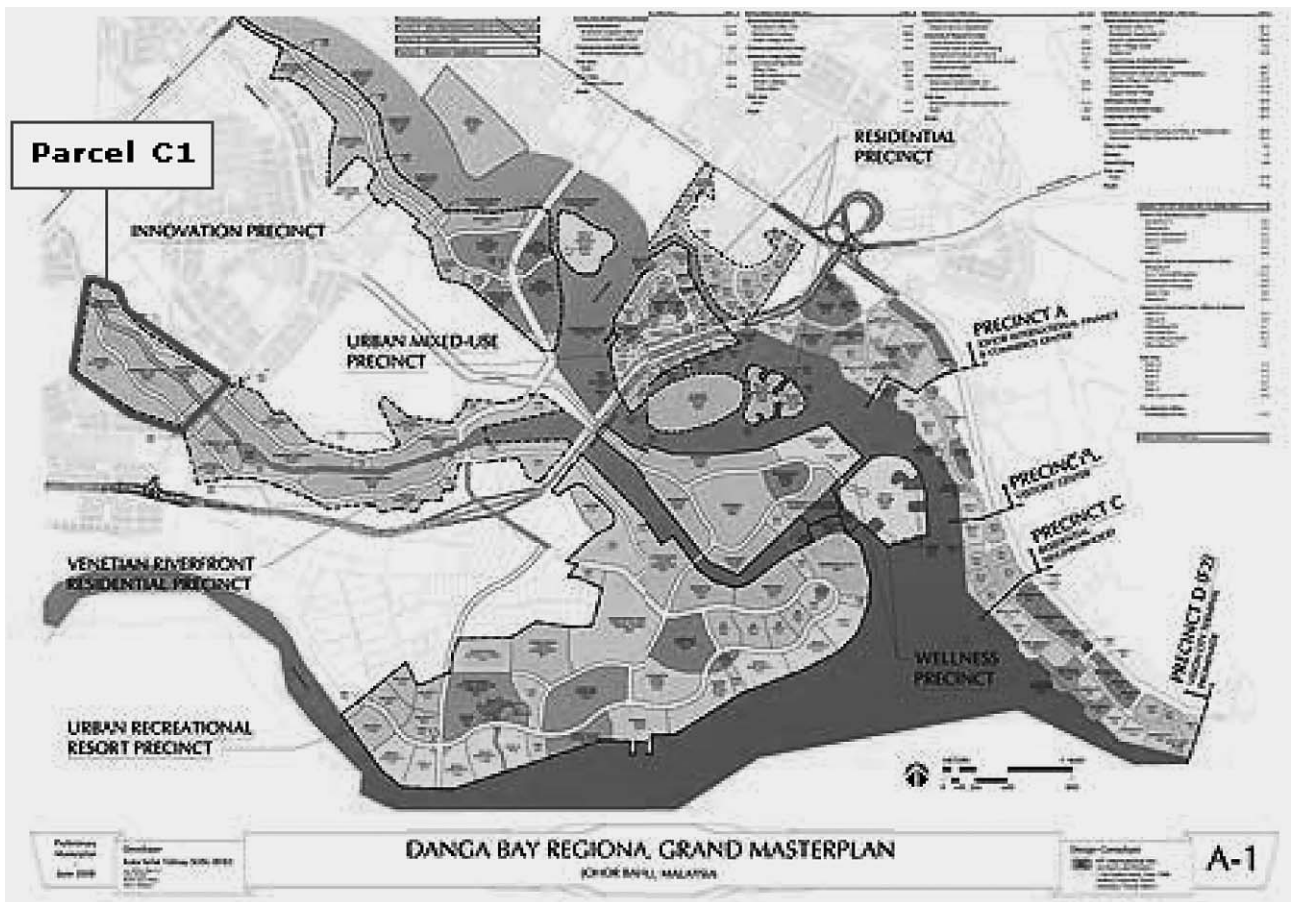
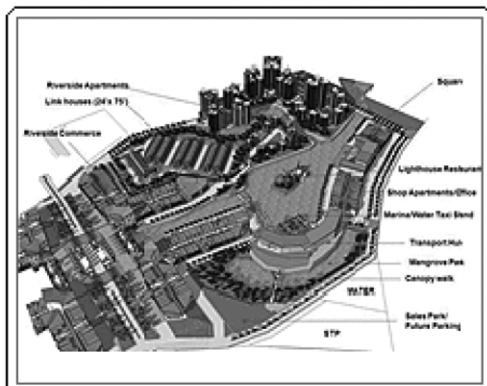


図2-7-1 C1地区位置



ベニス風の土地利用



タウンビラの環境

2-8 B1、B2およびB3地区

図2-8-1にB1、B2およびB3地区の位置図を示す。この地区はスクダイ川に沿った215エーカーの土地からなり、商業と住居の複合土地利用とする。

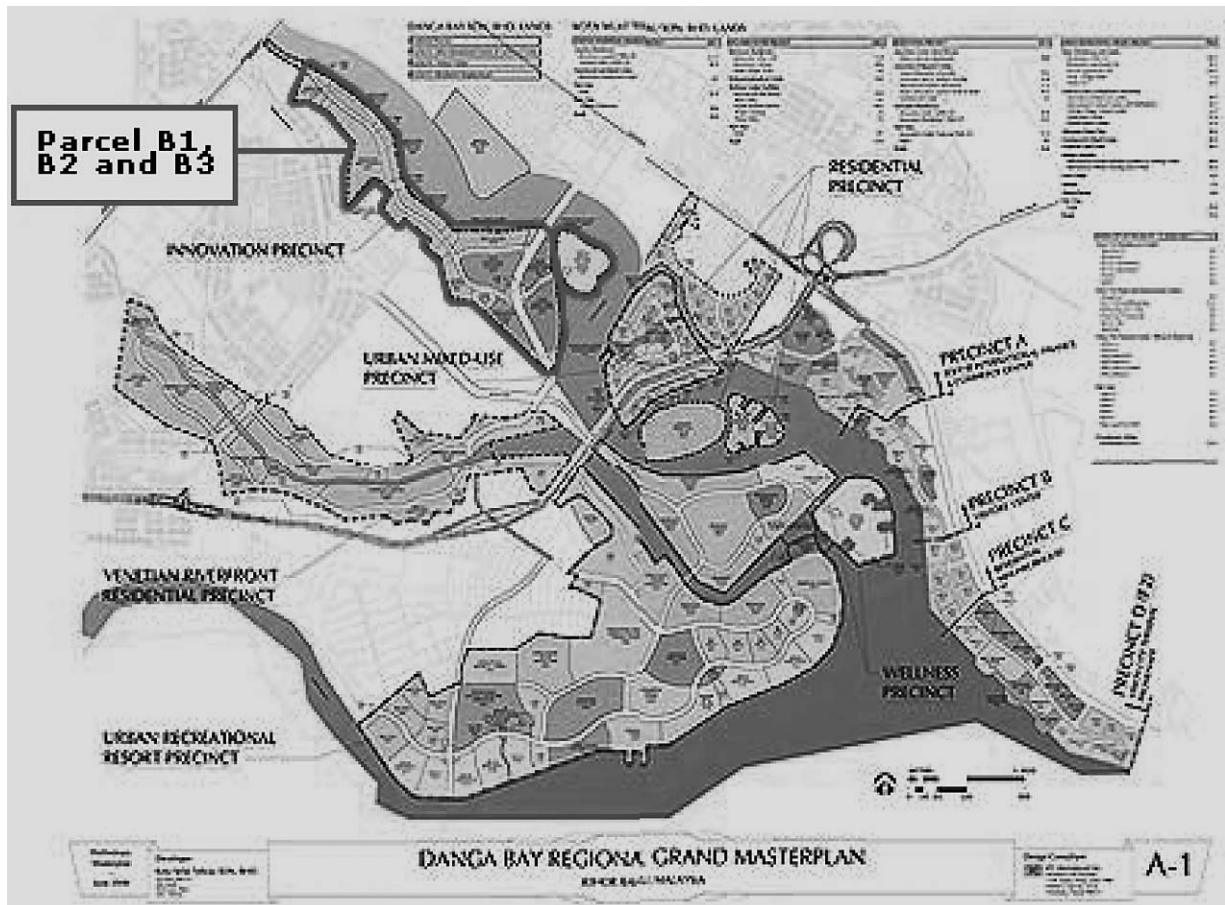


図2-8-1 B1、B2およびB3地区の位置図



タウンハウスのイメージ



ショッピングセンターのイメージ

2-9 ノデ2地区

ノデ2地区は基本的にはマリーナのバースを整備し高級住宅用地と観光レジャーを中心とした複合的土地利用を計画する。この地区は987エーカーの土地からなり国際的な不動産開発会社等の投資を期待している。土地の位置と形状は図2-9-1に示す。

情報ソース

<http://iskandarwaterfront.com/index.html>

<http://www.nst.com.my/turning-johor-baru-into-rm80b-gem-1.45766>



ノデ2地区開発イメージ

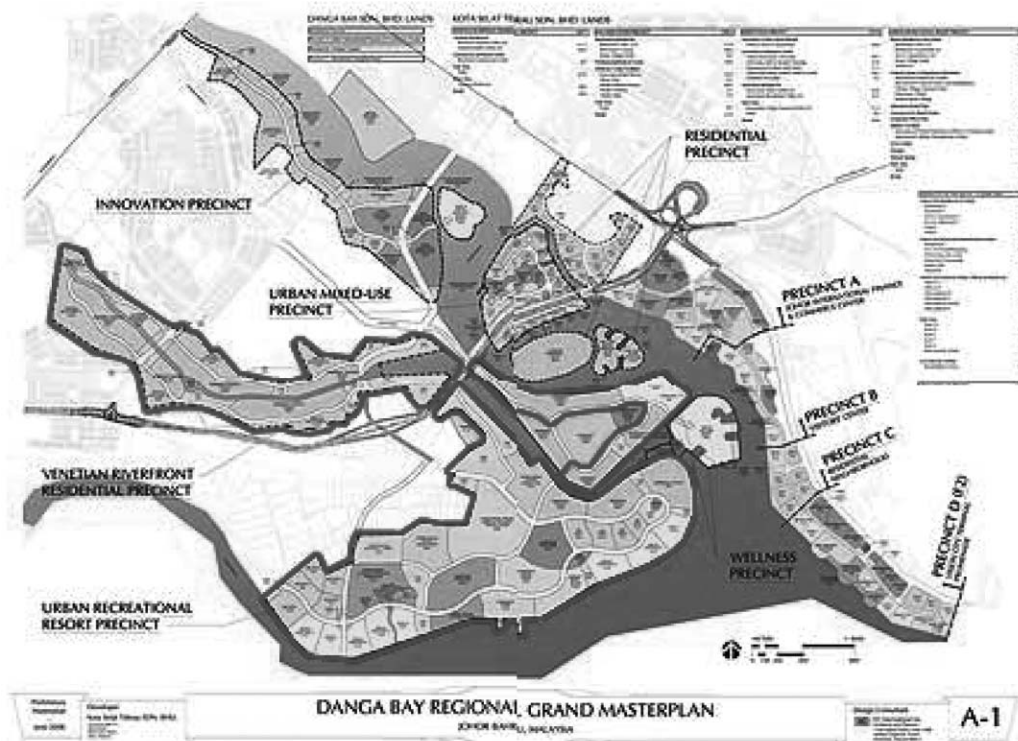


図2-9-1 ノデ2地区の位置と形状