

マレーシア・ジョホール州イスカンダル開発地域の視察 ～大規模開発が進むヌサジャヤ地区～

シンガポール事務所

マレー半島最南端にあるマレーシア・ジョホール州では、「イスカンダル開発計画」と呼ばれる巨大な都市開発プロジェクトが進められ、対岸のシンガポールと同一経済圏としての発展が期待されています。

このたび、特に大型プロジェクトが集積しているヌサジャヤ地区を視察しました。

1 イスカンダル開発地域の概要

イスカンダル開発地域は、マレーシア政府が 2006 年からの第 9 次 5 年計画において指定した重点開発地域の一つです。面積は 2,217 平方キロメートルで東京都とほぼ同じ、シンガポールの約 3 倍にも及ぶ広大な地域で、2012 年時点で 170 万人の人口を 2025 年には 300 万人とする目標が設定されています。

①教育、②金融、③ヘルスケア、④情報通信技術及びクリエイティブ産業、⑤ロジスティクス、⑥観光が重点産業とされ、認定事業の所得に関して 10 年間の所得税免除等、企業・投資誘致のための各種優遇策が用意されています。

イスカンダル地域内は A～E の 5 つの地区に分けられ、それぞれ下記の分野に特化した開発が行われています。

A ジョホールバル都市部

国際貿易、金融センター、サービスセンター（コーズウェイでシンガポールと連結）

B ヌサジャヤ地区

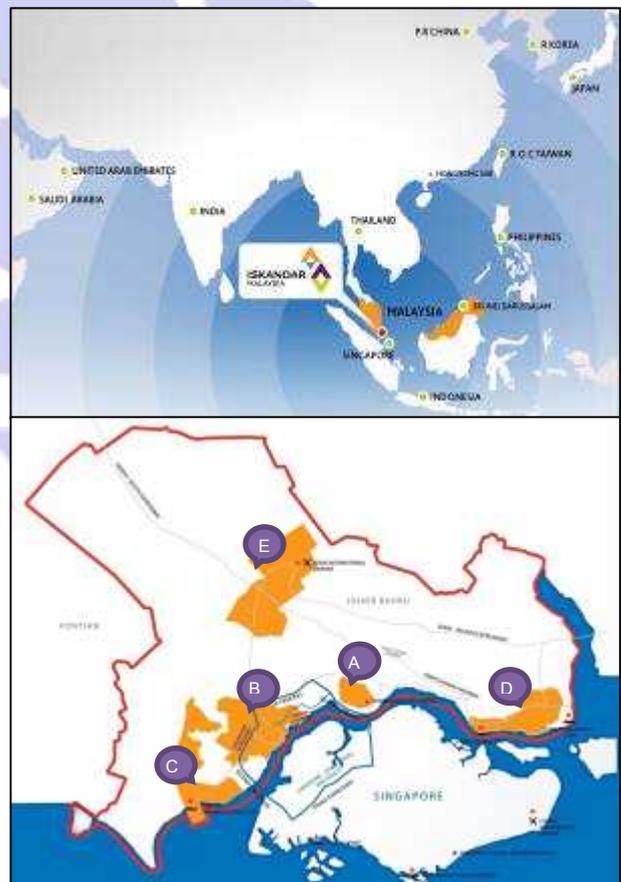
海外大学の誘致、テーマパークなどのエンターテイメント・医療観光などのサービス産業、州政府機能

C タンジュン・ペラパス港周辺区

物流拠点、自由貿易区域、石油備蓄港、（セカンドリンクでシンガポールと連結）

D パシル・グダン港周辺区

電気・化学・油脂化学製品の製造業、石油化学備蓄港



イスカンダル開発地域

E セナイ空港周辺区

物流拠点、ハイテク産業・宇宙関連産業、商業施設、サイバーシティ

2 ヌサジャヤ地区の開発状況

イスカンダル開発地域への投資のうち約4分の1は「不動産」ですが、中でも大型不動産プロジェクトが集積しているのが、パームヤシ畑を切り拓いて開発されたヌサジャヤ地区です。同地区はイスカンダル開発計画の中心地として、教育・医療・観光・クリエイティブ分野についても産業集積が進んでいます。

(1) Edu City 及びマルボロカレッジ

Edu City の約 280 ヘクタールの敷地では、大学、高等教育機関、スポーツ設備、学生寮を集積した開発が行われています。ニューキャッスル大学は医学部、サウサンプトン大学は工学部と、各大学の強みのあるキャンパスが開設されており、Edu City 全体として総合大学を形成するかたちになっています。

また、Edu City 近隣には、英国マルボロカレッジのマレーシア分校があり、同校へ子どもを通学させるために、ジョホール州内の他地域やシンガポールからヌサジャヤ地区へ引越した家族がいるだけでなく、シンガポールから毎日通学する生徒もいるとのこと。



マルボロカレッジ

(2) コタ・イスカンダル

約 111 ヘクタールの敷地に、2009 年 4 月に正式にジョホール州行政府として稼働開始しました。すでにジョホール州政府勤務の 2,200 名のスタッフ（最終的に 5,000 名が勤務予定）が転入しており、州議会も併設されています。

(3) プテリ・ハーバー

10.8 キロメートルの海岸線に約 278 ヘクタールの住宅、商業施設、レジャーエリア、286 のマリナーバス等が併設されています。フェリーターミナルからはインドネシアのバタム島等へのフェリーが就航しています。隣接エリアにトレーダーズホテルやハローキティタウンが開業しているほか、サービスアパートメントの建設も進められています。

(4) パインウッド・スタジオ

32 ヘクタールの敷地に、007 シリーズやハリーポッターが撮影された英国パインウ

ッド・スタジオの映画撮影スタジオがオープンし、米国ドラマの「マルコ・ポーロ」がここで撮影されました。撮影中は 24 時間体制、1,000 人超のスタッフが常駐します。日本のポストプロダクション大手のイマジカも同施設内で事業を開始しています。

(5) ホライゾン・ヒルズ

約 485 ヘクタールの敷地には、2008 年に開業し 2010 年よりイスカンダル・ジョホール・オープンを開催しているホライゾン・ヒルズ・ゴルフ&カントリークラブと戸建リゾートが開発されています。ここでは一億円以上の物件も売れており、住宅販売も順調とのことです。

3 三井物産が参画するメディニ地区

メディニ地区は、ヌサジャヤ地区の中心市街であり、同地区だけの優遇政策が制定された特区となっています。三井物産は、2013 年 5 月に同地区のマスターデベロッパーである MIM 社 (Medini Iskandar Malaysia) の株式を 20%取得するかたちで出資参画しています。



三井物産が出資している MIM 社

次世代型都市「スマートシティ」の開発を目指す三井物産の出資参画を機に、MIM 社は土地区画分譲から、不動産開発及びタウンシップマネージメントサービスへと方針転換し、メディニ地区の開発に取り組んでいます。

ライフスタイルをテーマとした Zone A (Medini North) では、2012 年にレゴランド、2013 年にレゴランド・ウォーターパーク、レゴランド・ホテルが開業し賑わいを見せるほかマンション開発も行われており、メディニ地区で最も開発が進んでいるエリアです。2015 年には 500 床のグレンイーグルス病院が開業して最先端医療が提供される予定となっており、将来的には医療ツーリズムの振興も目指しています。

また、ビジネス地区として開発される Zone B (Medini Business) においては、低層オフィスから建設が進められていますが、将来的には公園を中心として大規模なオフィス、商業施設、ホテルの開発が計画されており、メディニ地区の中心部となることが期待されています。

Zone C、D、E (Medini Central)、Zone F (Medini South) はまだ大半が更地ですが、今後の開発が注目されます。



ヌサジャヤ地区の中心市街・メディニ地区

4 おわりに

ヌサジャヤ地区では、シンガポールとは異なり、土地を惜しげもなく使った大規模な開発が進められています。まだ更地が多いものの排水管等のライフラインは整備されており、先に全インフラを整えてから街づくりを進めていくところがユニークだと感じました。

2020 年までの完成を目指すマレーシア・クアラルンプールとシンガポールを結ぶ高速鉄道の途中停車駅もヌサジャヤ地区に建設される予定であり、同地区における各種プロジェクトはますます注目を集めています。

香港と深セン（中華人民共和国広東省に位置する都市）の関係をモデルにしているイスカンダル開発計画により、ヌサジャヤ地区をはじめとするイスカンダル開発地域とシンガポールが、相互補完する同一経済圏としてどのように発展していくのか、シンガポール事務所は今後もその開発状況を追っていきたいと思います。

(与那嶺所長補佐 沖縄県派遣)

