



Industry Eye 第 47 回 インフラ・公共セクター

西シドニー地区における“エアロトロポリス”とは
～オーストラリアにおける新空港をとりまく巨大都市開発プロジェクト～

I.はじめに ～オーストラリアの都市開発における挑戦“City Deals”

オーストラリアでは 2016 年より、連邦政府、州政府および自治体という異なる公的主体が連携し、地域コミュニティや民間企業などを巻き込みながら、特定の都市における成長や雇用を促進させ、経済を活性化させるための“City Deals”というパートナーシップの取り組みが進められている。

本稿の主題となる西シドニー地区は、最も早い段階で“City Deals”の検討が始まった 3 都市のうちの 1 つとして位置づけられ、2018 年に正式に“City Deals”の都市として決定がなされた。

西シドニー地区における City Deals の目玉は、ニューサウスウェールズ州(以下、NSW 州)における新たな国際空港である Western Sydney Airport(以下、「WSA」という。)を中心としたシドニー大都市圏の西部地域に立地する大規模新都市開発プロジェクトであり、今後長年にわたって旺盛なインフラや不動産開発のニーズが見込まれるエリアである。

本稿においては、西シドニー地区における新空港開発の経緯や、先行して開発が行われるエアロロポリス構想などの計画を概観した後、日本企業等による参入にあたっての視点・論点等について整理する。

II. 西シドニー地区の取り組みと日本企業の参入ポテンシャル

1. 西シドニー地区の概要

西シドニー地区は、NSW 州のシドニー大都市圏西部エリアに位置付けられている。

現在、西シドニー地区を構成する 8 自治体の人口合計はおよそ 100 万人であり、シドニー大都市圏の人口の増加を背景に、シドニー第二の新空港の整備が正式決定されたことも影響して、今後さらなる発展が見込まれるエリアである。

図表 1 西シドニー地区の位置



出所: Greater Sydney Commission “Western City District Plan” よりデロイト トーマツ ファイナンシャルアドバイザー 合同会社作成

新空港は、シドニー中心地からおよそ 50km 西方の Badgerys Creek に計画されており、2014 年に正式に計画が決定した後、2026 年の供用開始に向け、現在建設予定地の造成工事に着手するとともに、空港に係るデザインコンペが実施されている。新空港は連邦政府機関として設立された WSA によって整備・運営がなされ、現在、第一期整備では 3,700m の滑走路が整備され、開港当初は 500 万人、最大年間約 1,000 万人の旅客キャパシティを備えた空港として計画されている。

連邦政府、NSW 州および 8 自治体の間で締結された“City Deals”においてコミットされた枠組みは概ね以下のとおりとなっており、公共交通の整備推進や 20 万人の新たな雇用開発等に向け、6 つのイニシアティブに基づき、多数のコミットメントが掲げられているところである。

図表 2 City Deals に掲げられたコミットメントと具体例

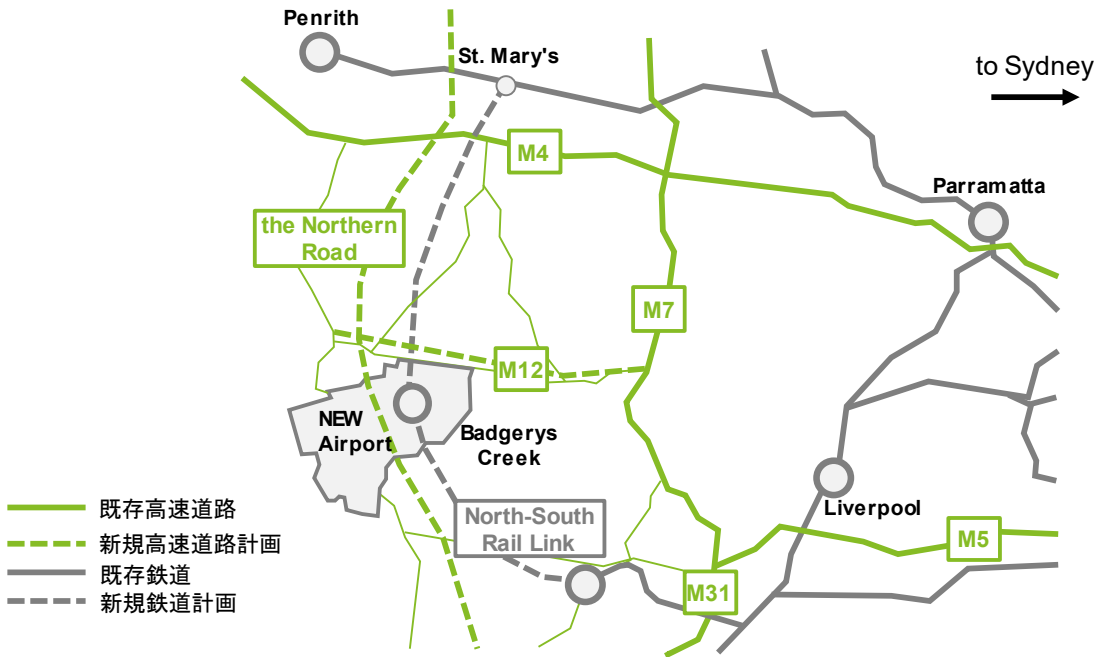
イニシアティブおよびコミットメント	接続性	鉄道整備	Western City における鉄道の整備
		高速バスサービス	Western City における高速バスサービスの提供
		デジタル接続、スマート技術	Western City のデジタルアクションプラン
			Smart Western City プログラム
			5G 戦略
			利用可能なデータセットの公開
	将来の雇用	ワールドクラスの “Aerotropolis”	Badgerys Creek におけるエアロトロポリス構想
			エアロトロポリスのマスタープラン策定機関の設立
		投資および産業誘致	Western Sydney Investment Attraction Office (WSIAO) の設立
			Investment Attraction Fund の設立
			地域における雇用の確保
			高付加価値の雇用を確保する地区の指定
		雇用創出のための政府用地の活用	
		農業ビジネス機会拡大	農業ビジネス地域
		先住民ビジネス展開支援	先住民ビジネスハブの設立
	先住民の小規模ビジネスおよびスキルパッケージ		
	より多くの雇用機会	先住民・地域の参画を踏まえた建設事業に対する調達	
	スキル・教育	教育およびスキル	WSA 周辺地域の TAFE Skills Exchange の設立
			教育パートナーシップ
		パートナーシップ構築	エアロトロポリスでの STEM University の開校
			エアロトロポリスでの VET Facility の設立
	航空宇宙・空港産業に係る新パブリックスクールの設立		
	住みやすさ・環境	アメニティと住みやすさ	Western Parkland City Liveability プログラム
		環境・文化等の保護	Innovation In Plant Sciences センターの設立
South Creek の再生および保全			
環境評価手続合理化		EPBC Act に係る戦略的評価手続	
地域健康の改善	Western Sydney Health アライアンスの設立		
プランニング・住宅	住宅パッケージ	Western Parkland City における住宅整備目標策定	
		地域住宅戦略の早期化	
		Penrith から Eastern Creek における New Growth Area の指定	
		自治体の技術デザイン標準、通信計画の統一化	
	Growth Infrastructure Compacts (新規雇用、住宅供給等の計画および調整を実施) の設立		
	計画に係るパートナーシップアプローチ	5 自治体間の計画策定に係る Western Sydney Partnership	
将来のインフラニーズに対する革新的計画	交通および水インフラストラクチャーモデルの開発		
実行性・ガバナンス	長期にわたる連邦・州・自治体のガバナンス	長期にわたるガバナンス	
		City Deal のコミットメントに係る KPI の検討	
	コミュニティパートナーシップ	原住民組織による機会最大化するための連携	

出所: Implementation Western Sydney City Deals よりデロイト トーマツ ファイナンシャルアドバイザー 合同会社 作成

現在、エリアでは、新空港のほか各種道路の整備が先行しており、エリア東側の高速道路 M7 と空港北部をつなぐ高速道路である M12 やエリア西側を南北につなぐ the Northern Road など、軸となる幹線道路の整備が進められている。

鉄道については、エリア西部の南北既存鉄道網をつなぐ North-South Rail Link が NSW 州の機関である Sydney Metro により計画されており、新空港から北部既存都市に立地する St. Marys 駅をつなぐ第一期事業につき、新空港の開港する 2026 年までに開通させるべく、計画が進められている（現在は戦略的フェージビリティスタディを実施している段階）。

図表 3 主要道路・鉄道の整備計画概要



出所: 各種公表資料よりデロイトトーマツ ファイナンシャルアドバイザー合同会社作成

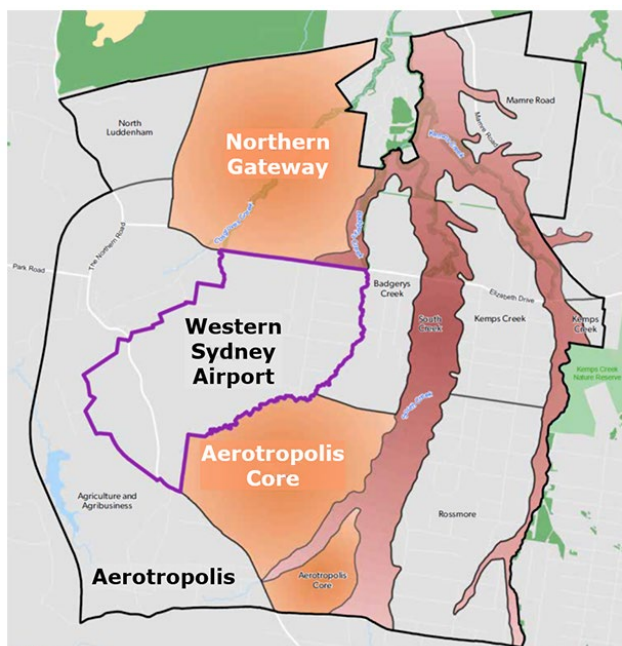
2. 西シドニー地区におけるエアロトロポリスの取り組み

“City Deals”において指定された西シドニー地区のうち、特に新空港である WSA を中心とした 11,200ha のエリアをエアロトロポリス (Aerotropolis) として位置づけ、就業人数 20 万人の新都市の整備を目的とした都市開発を行う計画が進められている。

エアロトロポリスの構想によれば、WSA の南北をエアロトロポリス・コアおよびノーザン・ゲートウェイとして、雇用創出のための中心的なエリアとして位置づけ、エアロトロポリス・コアでは、特に西シドニー地区における中心地として位置づけ、高度科学技術と関連する航空宇宙・防衛産業を中心とした産業の育成が求められている。また、ノーザン・ゲートウェイは、空港の玄関口として、教育やハイテク、R&D 拠点として位置付けられるほか、農業の加工・輸出産業の育成が求められているエリアとされている。なお、ノーザン・ゲートウェイにおいては、すでにいくつかの民間事業者による開発構想が策定されているところである。

2018 年 11 月には、エアロトロポリス構想の推進に係る機関として、連邦政府および NSW 州政府が共同で “Western City and Aerotropolis Authority ” (WCAA) を設立し、マスタープランやインフラ計画等の策定、国内外の投資誘致などの取り組み等を推進しているところである。

図表 4 エアロトロポリスの地域区分図



出所:WCAA “Western Sydney Aerotropolis”よりデロイトトーマツ ファイナンシャルアドバイザー合同会社作成

3.日本企業の参入ポテンシャル

本事業は、現在、対象となるエリアの大部分で基礎インフラも十分に整っていない状況であることから、実際の不動産開発などが進むのは、比較的先のことでありと想定される。

その一方で、広大な国土を有するオーストラリアにとっても、本構想はこれまでに類を見ない規模のプロジェクトであり、オーストラリアの官民双方のプレーヤーより、多様な観点から、日本企業等の有する技術やノウハウ、資金力等に対する期待が示されているところであり、将来的には、幅広い業種による事業への参画機会が見込まれるところである。

上記を踏まえ、現段階において、日本企業による各種事業への参入機会を得るにあたって必要な視点として、以下の2点を示す。

1点目は、西シドニー地区およびエアロトロポリスに係る敷地は、多くが民地であるということである。したがって、計画を実現するためには、地権者等現地プレーヤーとの合意形成等が欠かせない。また、現段階において、地権者等現地プレーヤーに対して効果的にアプローチするためには、面的開発に係る明確なコンセプトを打ち出し、インフラ整備と都市開発がパッケージ化された提案を念頭に置く必要がある。

2点目として、各種インフラ整備や鉄道の開発・運行、不動産開発などの幅広い日本企業や、それをコーディネート、統括する公的機関などの総合力にて、民間提案的な発想でのプロジェクト開発を志向することである。オーストラリアにおいては、多くのインフラプロジェクトについて州政府が事業実施主体となっており、NSW州においては、民間が各種公共関連プロジェクトを提案して事業化する Unsolicited Proposal に係る一定の手続きが定着している。事業が採択されるためには、当該提案に対する提案者の唯一性(Uniqueness)が必須であり、採用のハードルは高いものの、日本企業が有する随一の技術や、地元地権者などと連携した個別性(敷地等を有していることの個別性等)などを訴えることにより、民間による発意を契機としたプロジェクトが実現する余地がある。

III.おわりに

以上、オーストラリアの西シドニー地区に係る“City Deals”およびインフラ整備計画などの状況と、西シドニー地区内の大規模都市開発計画であるエアロトロポリスの開発構想について概要を示したうえで、日本企業による参画に向けた論点などを取り上げた。

当社では、本年6月に国土交通省との共催により、西シドニー地区などを対象としたインフラ等の展開に係るセミナーを開催したところ、民間企業などより100名を超える多くの参加があり、日本企業による本事業に対する興味・関心の高さがうかがえた。

さらなる検討の深化とともに、今後の実案件での日本企業の参加に期待したい。

本文中の意見や見解に関わる部分は私見であることをお断りする。

執筆者

デロイトトーマツ ファイナンシャルアドバイザー合同会社
インフラ・公共セクター
シニアバイスプレジデント 片桐 亮

デロイトトーマツグループは、日本におけるデロイト アジア パシフィック リミテッドおよびデロイトネットワークのメンバーであるデロイトトーマツ合同会社並びにそのグループ法人(有限責任監査法人トーマツ、デロイトトーマツコンサルティング合同会社、デロイトトーマツファイナンシャルアドバイザー合同会社、デロイトトーマツ税理士法人、DT 弁護士法人およびデロイトトーマツ コーポレート ソリューション合同会社を含む)の総称です。デロイトトーマツグループは、日本で最大級のビジネスプロフェッショナルグループのひとつであり、各法人がそれぞれの適用法令に従い、監査・保証業務、リスクアドバイザー、コンサルティング、ファイナンシャルアドバイザー、税務、法務等を提供しています。また、国内約40都市に1万名以上の専門家を擁し、多国籍企業や主要な日本企業をクライアントとしています。詳細はデロイトトーマツグループ Web サイト(www.deloitte.com/jp)をご覧ください。

Deloitte (デロイト)とは、デロイト トウシュ トーマツ リミテッド(“DTTL”)ならびにそのグローバルネットワーク組織を構成するメンバーファームおよびそれらの提携法人のひとつまたは複数指します。DTTL (または“Deloitte Global”)および各メンバーファーム並びにそれらの関係法人はそれぞれ法的に独立した別個の組織体です。DTTL はクライアントへのサービス提供を行いません。詳細は www.deloitte.com/jp/about をご覧ください。デロイト アジア パシフィック リミテッドは DTTL のメンバーファームであり、保証有限責任会社です。デロイト アジア パシフィック リミテッドのメンバーおよびそれらの提携法人は、オーストラリア、ブルネイ、カンボジア、東ティモール、ミクロネシア連邦、グアム、インドネシア、日本、ラオス、マレーシア、モンゴル、ミャンマー、ニュージーランド、パラオ、バブアニューギニア、シンガポール、タイ、マーシャル諸島、北マリアナ諸島、中国(香港およびマカオを含む)、フィリピンおよびベトナムでサービスを提供しており、これらの各国および地域における運営はそれぞれ法的に独立した別個の組織体により行われています。

Deloitte (デロイト)は、監査・保証業務、コンサルティング、ファイナンシャルアドバイザー、リスクアドバイザー、税務およびこれらに関連する第一級のサービスを全世界で行っています。150を超える国・地域のメンバーファームのネットワークを通じ Fortune Global 500® の8割の企業に対してサービスを提供しています。“Making an impact that matters”を自らの使命とするデロイトの約286,000名の専門家については、(www.deloitte.com)をご覧ください。

本資料は皆様への情報提供として一般的な情報を掲載するのみであり、その性質上、特定の個人や事業体に具体的に適用される個別の事情に対応するものではありません。また、本資料の作成または発行後に、関連する制度その他の適用の前提となる状況について、変動を生じる可能性もあります。個別の事案に適用するためには、当該時点で有効とされる内容により結論等を異にする可能性があることをご留意いただき、本資料の記載のみに依拠して意思決定・行動をされることなく、適用に関する具体的事案をもとに適切な専門家にご相談ください。

Member of
Deloitte Touche Tohmatsu Limited

© 2019. For information, contact Deloitte Tohmatsu Financial Advisory LLC.



IS 669126 / ISO 27001