

【 寄 稿 】

韓国の都市輸出戦略①

韓国の都市輸出戦略における

国家支援および韓国土地住宅公社の役割

三井不動産(株)S&E 総合研究所 大竹 喜久
株式会社日本都市経済研究所 宋 賢 富

1. 韓国の都市輸出戦略

図表 1 海外都市開発事業の現況

(金額単位：ドル)

隣国韓国は、EU や米国との FTA 締結等の積極的な貿易振興策を採っていることもあり、電化製品・自動車など韓国製品の海外市場でのプレゼンスが最近際立ってきている。新興国において都市開発需要が高まる中で、同様に韓国企業による都市（開発）輸出の実績が積み重ねられてきている。これまでは東南アジアでの住宅開発を中心に行われてきたが、現在では中央アジアやアフリカ、中東にまで及んで積極的に展開されてきている（図表 1）。

韓国においては、我が国には無い「海外建設促進法」という法律(1993 年制定)により、国策として海外での建設事業を促進し、参入企業に対する監督・規制を行っている。韓国建設業の海外受注は、そもそも 1970 年代より経済成長の原動力

国	地域	事業概要	参加企業	規模	進捗状況	
アルジェリア	ブイナ1地区	面積 617ha	住宅・ホテル建設	大宇建設、ハンファ建設、ウリム建設等7社	工期 3年	投資協約書準備中
		人口 5万			投資費 40億	
	ブイナ2地区	面積 1550ha	インフラ-基盤施設(公共事業)	大宇建設、ハンファ建設、ウリム建設、バンド建設	工事費 76億	入札準備中
		事業費 未定				
ベトナム	ブグジュル	面積 2150ha	インフラ-基盤施設	大宇建設、三井企業、ウリム建設等7社	工期 30ヵ月	契約日(08.9)
		人口 35万			工事費 61億	
	シディアブデルラ	面積 3000ha	インフラ-基盤施設	京南企業、テヨン建設等7社	工期 36ヵ月	契約日(08.11)
		人口 20万			工事費 65億	
ベトナム	ハノイ/タイホイ	面積 208ha	居住用施設・商業センター	大宇建設、京南企業 等6社	事業規模 9億	契約日(06.1)
		期間 5年			(各社20%)	
	北アノカイング	面積 294ha	商業・居住・文化施設等	ボスコ建設、INACONEX	事業規模 28億	投資承認(06.1)
		期間 15年			(各社50%)	
ホチミン	面積 303ha	マンション/ビラ(居住用)等	GS建設	事業規模 10億	投資承認(06.7)	
	期間 12年					
ダナン	面積 20ha	マンション/店舗等	デウオン	事業規模 10億	契約日(08.8)	
	期間					
カザフスタン	アスタナ	面積 20ha	複合ビル(住・商等)	ドニルハイビル AB棟竣工(07.9)、C・D棟竣工(09)	事業規模 10億	契約日(05.10)
		期間 12年				
	アルマティ	面積 28ha	アッポルタウン マンション2666戸、オフィスビル	ウリム建設	事業規模 14億	契約日(08.2)
		期間 6ヵ月				分譲中

出典：国土海洋部、韓国土地住宅公社、大韓建設協会、海外建設協会資料により作成。

力として、海外への労務者を派遣することも含めて実施され、外貨獲得に寄与してきた。

国内の建設需要に限界があり、国内市場のみでは建設業が存続することが難しいため、建設会社は大手・中小を問わず海外での事業展開をはかってきた。それに対して国としても支援を行ってきている。

「海外建設促進法」では、海外建設業者に国土海洋部（国土交通省に相当）長官への申告義務を課し、現地法人の設置や工事の受注活動および施工状況に関する報告義務を課している。反面、海外建設事業を行おうとする中小企業に対する支援を行うことや、公共機関による海外工事投資、さらには建設・施工技術の研究開発（R&D; Research and Development）への支援を認めている。

また同法においては罰則規定として、竣工前の工事中断や施工不良に対して懲役または罰金を定めている。この法律の運用のため海外建設協会を設立し、情報収集等にあたらせている。

韓国政府は、直接もしくはこの海外建設協会を通して以下のような取り組みを実施している。

- ①建設業者の分野ごとの登録義務制度の実施。
- ②入札制度の改善。
- ③R&D の拡充。現在までに 1,500 億ウオンほどの R&D 投資を実施したが、今後 5,000 億ウオンまで増加すると打ち出している。
- ④韓国輸出入銀行の建設業への支援の拡大。海外プロジェクトファイナンスへの資金支援。
- ⑤ODA (Official Development Assistance) を、海外都市開発分野にシフト検討。
- ⑥海外市場進出の阻害要因の発見・解決のための市場調査団を派遣。
- ⑦定期的に大統領・主務長官らが外国政府を

表敬訪問または駐在官僚の外国公館への派遣等による円滑な海外展開支援。

- ⑧海外建設業に関する情報のデータベース化。
- ⑨国家建設政策委員会による、海外新都市事業支援のための汎政府統合機関設立の検討。

2. 韓国土地住宅公社

韓国土地住宅公社（以下、LH 公社）は韓国土地公社と大韓住宅公社が 2009 年 10 月に公式に統合されてスタートしたもので、一般に英語名称から LH 公社と略称されている。韓国土地公社は、そもそも政府の各種土地政策事業を執行してきた機関で 1975 年に設立され、新都市建設と産業団地・物流団地造成等を遂行してきた。一方の大韓住宅公社は 1962 年に設立され、公共分譲住宅・公共賃貸住宅の供給と宅地開発事業・都市整備事業を実施してきた。この二つの公社は、業務機能が重複しているという指摘から 15 年に及ぶ統合議論が行われ、2009 年 4 月に二つの公社の統廃合を骨子とした「韓国土地住宅公社法」が議決されこれに基づき統廃合手続きに至った。

2010 年 3 月基準の資産総額は 130 兆 3,000 億ウオンであり、これはサムスングループに続く資産規模である（ただし、債務も 120 兆ウオンを超えており、資産売却等のリストラが急務とされている）。その主たる業務は①住宅分譲と賃貸住宅建設管理（管理戸数 549,000 戸）、②新都市開発（開発後の土地は民間へ払い下げる）、③企業向けの産業団地の開発等であり、そのほか都市再開発や低所得者への賃貸住宅（国民住宅）、建替事業等も行っている。

韓国土地公社時代の 1990 年代に、中国（瀋

図表2 LH 会社が MOU を結んでいる海外機関

国名	機関名	MOU 締結日
アルジェリア	Bouinan New Town Development Public Establishment	2007年1月
	National Territorial Development Agency	2008年1月
中国	Land Consolidation and Rehabilitation Center	2010年12月
エクアドル	Ministry of Urban Development and Housing	2011年1月
インド	Government of Gujarat	2009年1月
カザフスタン	Kazakhstan Institute of Management, Economics and Strategic Research	2005年2月
	Scientific-research design institute of Astana city master plan	2008年5月
	Land Resources Management Agency	2006年9月
キルギスタン	National Design & Construction Agency	2008年4月
リビア	International Company for Development & Investment	2008年3月
モンゴル	Urban Development & Construction Authority	2006年5月
	Administration of Land Affairs, Geodesy and Cartography	2006年5月
	Housing Financing Corporation	2006年5月
セネガル	CCBM Holding Group	2009年2月
南スーダン	Ministry of housing and physical planning	2011年1月
ベトナム	Town and Village Planning Institute	2007年8月
	Housing and Urban Development Group	2011年4月
イエメン	Ewaa Real Estate Company	2008年12月

出典：LH 会社資料より作成。

陽、天津)において韓国中小企業が進出する目的での工業団地造成を行ったのが最初の海外事業で、そもそもは投資型の産業団地開発をメインとして行っていた。現在は受注型のマスタープランニングやフィージビリティスタディ、その後のプロジェクトマネジメント (PM)、コンストラクションマネジメント (CM) などをその事業領域としている。

2006年より現在に至るまでで12カ国18の機関(主として公共機関)と新都市開発に関するMOU (Memorandum Of Understanding ; 了解覚書)を締結するなど、海外展開を活発に

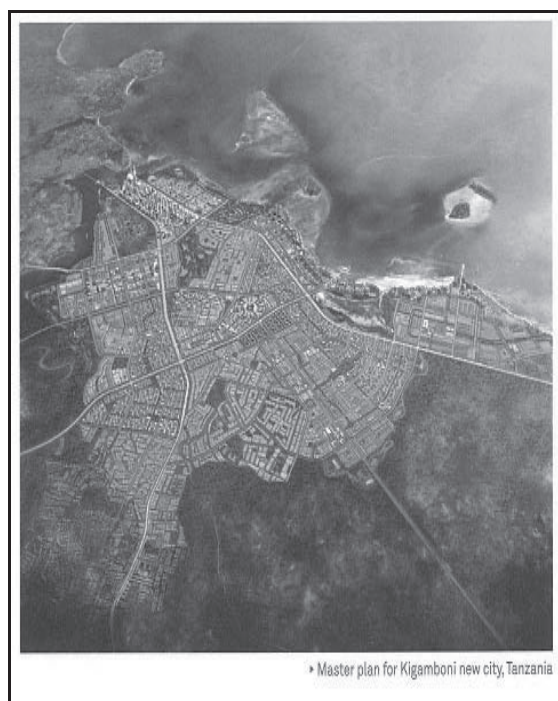
行っている(図表2)。

一例として業務が完了しているタンザニアのキガムポニ新都市建設マスタープラン構築プロジェクトを取り上げる。これはタンザニア国土住宅居住開発省 (Ministry of Land Housing and Human Settlement Development) との間で09年7月から8カ月にわたって実施されたプロジェクトである(図表3)。

都市規模が6,421haに及ぶ開発で、LH 会社は①市場分析と戦略策定(需要・供給分析、開発プログラム、財務分析、投資・資金調達プラン、広告・販売戦略)、②都市基本構想ス

タディ（開発条件の分析、計画コンセプト、開発プラン、施行計画、予備的な土壌調査、地勢図作成）を実施した。まだ実績として業務完了したものとしては、このようなマスタープラン構築業務止まりではあるが、将来的にはPM、CMまで実施し工事完了まで携わること目標としているとのことである。この業務を通して、韓国建設企業が事業進出しやすい土壌づくりの機能を果たしていると考えられる。

図表3 タンザニア ギガムボニ新都市建設マスタープラン



出典：LH 公社資料により作成。

3. U-City と LH 公社

U-City は、韓国の IT 政策である U-Korea の下に位置づけられた、官民一体の都市開発施策である。都市の競争力と暮らしの質を高

めるため、先端ユビキタス技術を活用して整備されたユビキタス都市インフラなどにより、「いつでもどこでも、ユビキタス都市サービスを提供する都市」を意味し、2008年3月に制定された「ユビキタス都市建設等に関する法律」により法的基盤が整備されている。

法的には「道路、橋梁、学校、病院などの都市基盤施設に先端情報技術（ICT）を融合してユビキタス基盤施設を構築し、交通、環境、福祉などの各種ユビキタスサービスをいつでもどこでも提供する都市」と定義されている。

この U-City を積極的に推進しているのが LH 公社である。現在 36 都市（52 地域）において、地方自治体と共に U-City と関連したプロジェクトを推進または計画している。

U-City は主として行政サービスを IT と絡めていかに効率化して実施するかという視点から策定されたものである。既に工事が概ね完了している東灘（Hwaseong Dongtan）を例にとると、提供されている U-City サービスは大きく 4 種類程度に分類される。

- ①U-公共防犯サービス（都市全域を対象にした監視カメラによる防犯監視、非常ベル等の設置、セキュリティ会社との連動）
- ②U-上水道漏水管理サービス（流量計・圧力計を IT と連動させた漏水感知センサーにより、上水道の漏水異常等の発生をリアルタイムに判断・復旧）
- ③U-リアルタイム交通サービス（監視カメラや VDS 映像感知器による交差点状況、渋滞状況の分析とリアルタイム信号制御、自動車ナンバーの確認）
- ④U-情報提供サービス（環境汚染情報やバスの運行状況、駐車場情報等を都市全域に設置された情報ボードによりリアルタイムに提供）

図表4 東灘 U-City



出典；筆者撮影およびLG CNS社提供資料より作成。

そのほか、ゴミの自動収集（ダクトからごみを吸引して回収するためゴミ回収車が不要、ただし捨てるためにはIDカードが必要）システムなどを提供しているU-Cityもあり、全てを監視できる中央情報管理センターを設置し、ITを駆使して効率的に都市マネジメントにあたるものである。

前述したようにU-Cityの主たる担い手はLH公社である。そのLH公社ではKOICA（日本のJICAに相当）と連動して2006年より17の新興国の外国公務員招聘プログラムを実施している。これは2～3週間にわたり、韓国の都市・住宅政策や建築法規の説明や実際のプロジェクト視察等を行うものであるが、このプログラムの中でもU-Cityの中央情報管理

センターへの視察等を実施している。

この結果、都市開発需要を持つ新興国の公務員が、急速に開発した大小多様な規模の韓国の都市やU-Cityを目の当たりにし、これを見本として自国にて都市開発を行いたいとする意向を醸成するに至るわけである。

4. グローバル・インフラファンドによる資金支援

韓国では1990年代前半からPFI制度が確立していたこともあり、2005年以降インフラファンドが発達した。このインフラファンドの投資家は主として韓国国内の年金基金・生損

保・銀行であり、主として国内のPFI (Private Finance Initiative) / PPP (Public Private Partnership) プロジェクトに投資されてきた。そのため機関投資家もインフラファンド投資に対するリスクリターン特性を理解してきており、海外インフラ投資に対する民間のファンドも現れてきている。この流れを受けて、国土海洋部では、海外投資開発型インフラ事業進出およびグローバル・インフラファンド (Global Infrastructure Fund ;GIF) の投資対象事業の発掘のため、2009年から対象事業の募集と該当事業に対する事業妥当性調査を実施している。

そして、2012年までに2兆ウォンまで拡大させる予定でGIFの設立を主導し、政府や公社も出資した官民共同ファンドとなっている。すでにブラインドプールで4,000億ウォンの調達完了し、残りの1兆6,000億ウォンはプロジェクトファンド（投資対象確定後に資金調達される）として調達される見込みである。これによって、都市開発事業ではないが、すでにパキスタンの水力発電事業などへの出資が決定している。

このように国家一丸となった営業面と資金面双方の支援を受けて、韓国建設業のグローバル化・都市輸出が推進されてきている。我が国の都市開発の成功体験を新興国へ輸出するにあたって、この韓国の手法に参考とすべき点は少なくはないだろう。

(参考文献)

- 1) Korea Land & Housing Corporation
“Better World, Better Life”
- 2) 野村総合研究所「入門インフラファンド」
東洋経済新聞社 2010/9/30

3) 奥田恵子「韓国におけるインフラ事業の海外戦略」 財団法人運輸調査局 2011/1

4) Hwaseong Dongtan Ubiquitous City 公式ホームページ <http://www.udongtan.or.kr/>