



The Japan Council of Local Authorities for
International Relations, Singapore

シンガポールの政策 都市開発政策編

一般財団法人自治体国際化協会 シンガポール事務所

1. 国土利用の現状
2. 都市開発政策
3. 政府組織
4. シンガポールにおける土地利用
5. 住宅施策
6. 緑化施策

1. 国土利用の現状



(1) 国土利用の状況

- ①国土面積 719.1km² (2015年) ※埋め立てにより拡張 (1990年の総面積626.4km²)
- ②人口 553万5,000人 (2015年)



※ジェロンレイク地区については計画中

土地利用形態	2010年	2030年の目標値
住宅用地	14%	17%
商工業用地	13%	17%
公共用地 (うち公園・緑地)	16% (8%)	16% (9%)
インフラ (道路、鉄道等)	18%	22%
その他 (うち軍用地、貯水池)	39% (24%)	28% (24%)

出典： 土地利用計画2013

1. 国土利用の現状



(2) シンガポールの都市計画の特色

シンガポールの特殊条件	都市計画の特色
狭い国土（719.1km ² ）と増加する人口 （554万人→2030年に650～690万人へ）	有効な土地利用を行うため、8割が国 有地であり、住宅も高層化
水資源の確保が急務	一定割合で貯水池を確保
狭い国土の防衛	軍用地の確保と多額の防衛費

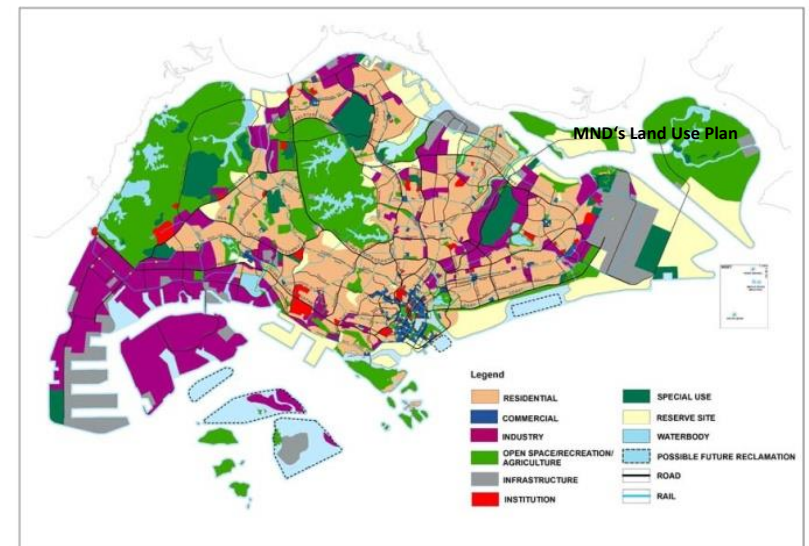
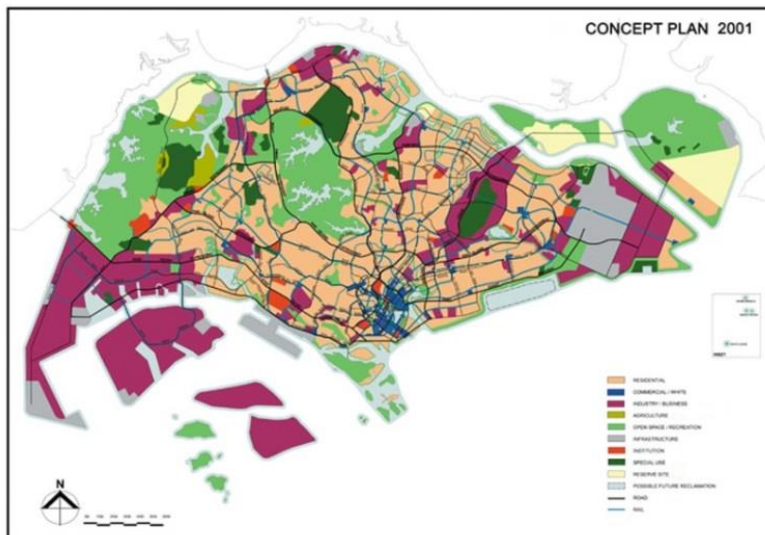
○ 計画を着実に実現できる制度（土地収用）と政府の高い実行力

2. 都市開発政策



(1) コンセプトプラン（1971年～）

- 40年～50年を期間とした長期計画（10年毎に検討）
- 目的：将来予想される人口成長・経済成長に必要な土地を確保し、優良な生活環境を創造
- 策定時には各省庁間の横断的な協力及び調整を実施
- 今後40年～50年にわたって土地資源に関して生じうるニーズを想定



出典：土地利用計画2013

2. 都市開発政策

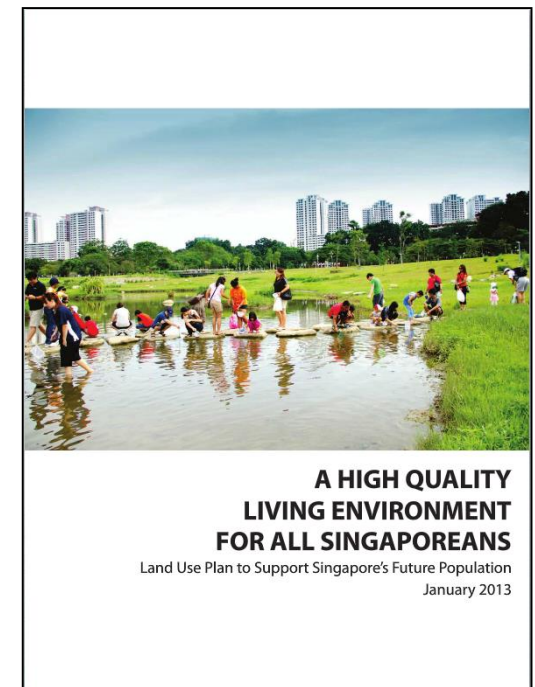


The Japan Council of Local Authorities for
International Relations, Singapore

(2) 土地利用計画2013 (今後の展望と課題)

【5つの戦略 (すべての国民のために良質な住環境を)】

- ①良質で設備の整った住宅を提供
- ②緑と融合した住環境の確保
- ③より高い交通機関の接続性と機動性を提供
- ④良質な雇用を生み出す活気に満ちた経済を維持
- ⑤将来の成長とより良い住環境のための空間を確保



出典：土地利用計画2013

2. 都市開発政策



The Japan Council of Local Authorities for
International Relations, Singapore

(2) 土地利用計画2013

①良質で設備の整った住宅を提供

- ・ 2030年までに70万戸の住宅を供給し、合計190万戸の住宅建設計画
- ・ 郊外の住宅区のさらなる開発
- ・ 中心部の居住スペースのさらなる確保



出典： 土地利用計画2013

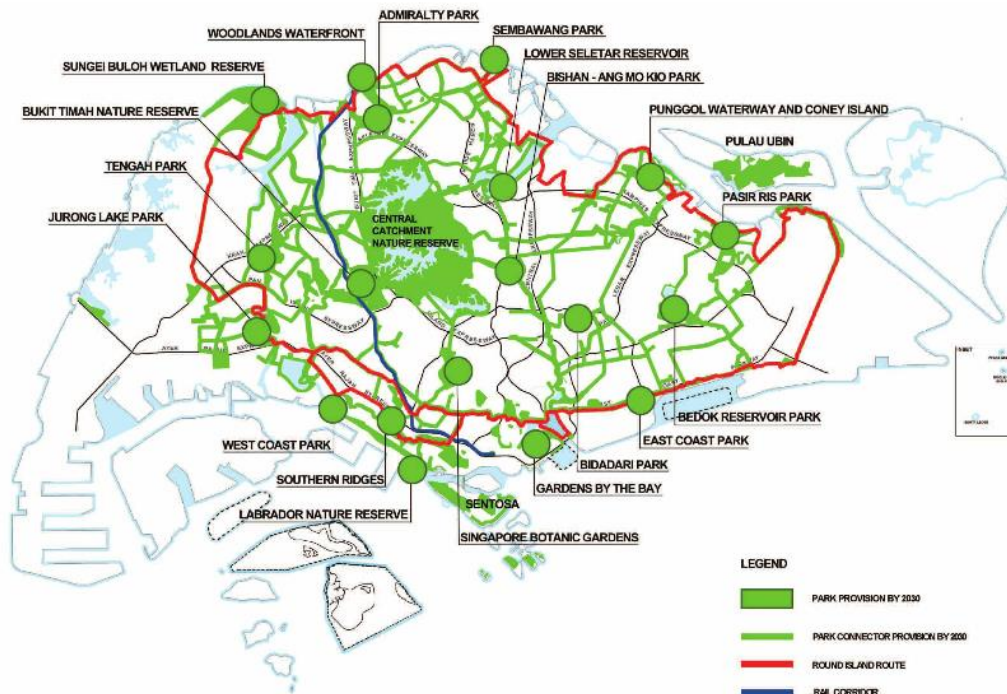
2. 都市開発政策



(2) 土地利用計画2013

② 緑と融合した住環境の確保

- ・ 「A CITY IN A GARDEN」
- ・ 2030年までには85%の世帯が公園まで400mの範囲内に居住を目指す
- ・ 公園・緑地面積5,700haから7,250haへ拡大



出典：土地利用計画2013

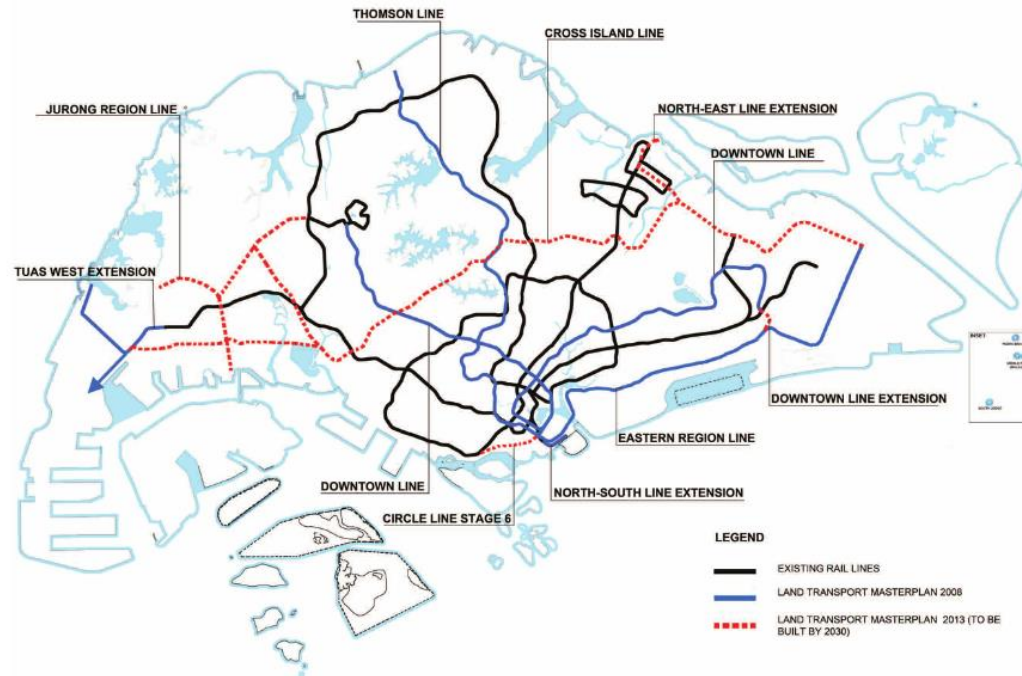
2. 都市開発政策



(2) 土地利用計画2013

③より高い交通機関の接続性と機動性を提供

- 2030年までに鉄道総延長を今の2倍の360kmまで延長
→4路線の新規建設、既存路線の延長
- 5年間で、40の新たなサービスと800台のバスを追加



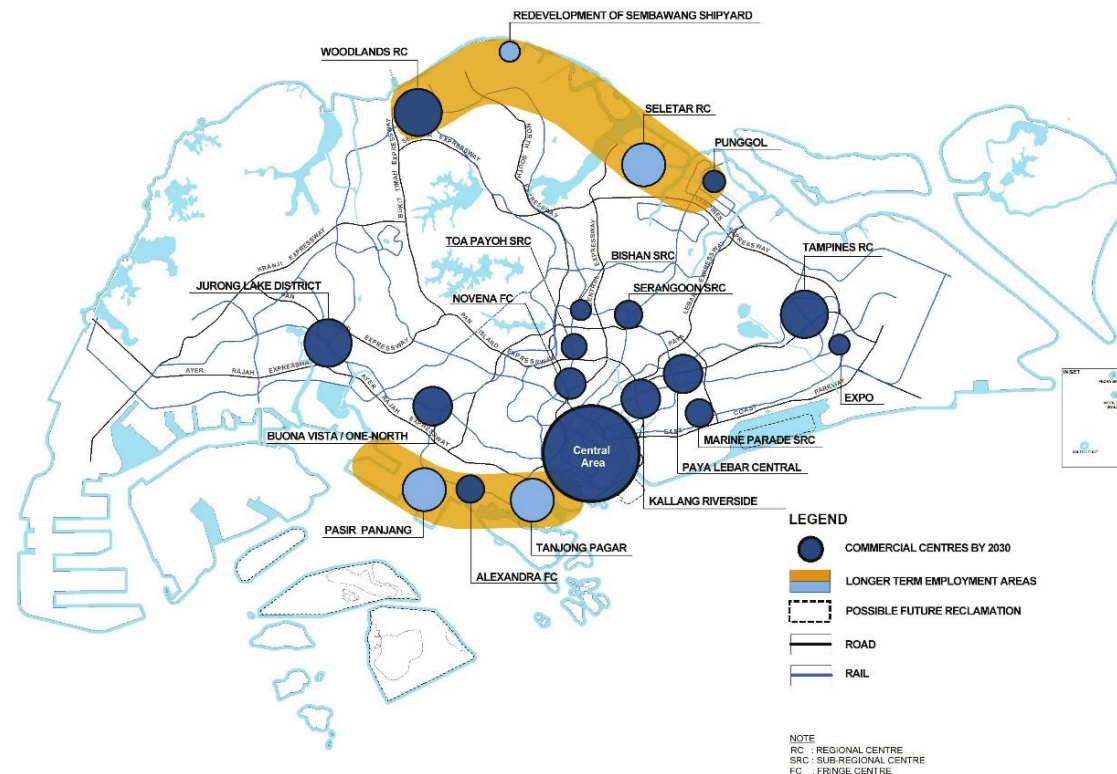
2. 都市開発政策



(2) 土地利用計画2013

④ 良質な雇用を生み出す活気に満ちた経済を維持

- ・ 高付加価値製造業と国際金融ビジネス拠点の地位を死守
- ・ 各地域に商業ビジネス拠点を整備し、通勤距離を短縮



2. 都市開発政策



The Japan Council of Local Authorities for
International Relations, Singapore

(2) 土地利用計画2013

⑤将来の成長とより良い住環境のための空間を確保

・既存の土地利用の最適化

⇒ 埋立や地下の土地利用



出典： 土地利用計画2013

2. 都市開発政策



(4) マスタープラン2014

【6つのテーマに焦点を当てた都市設計像】

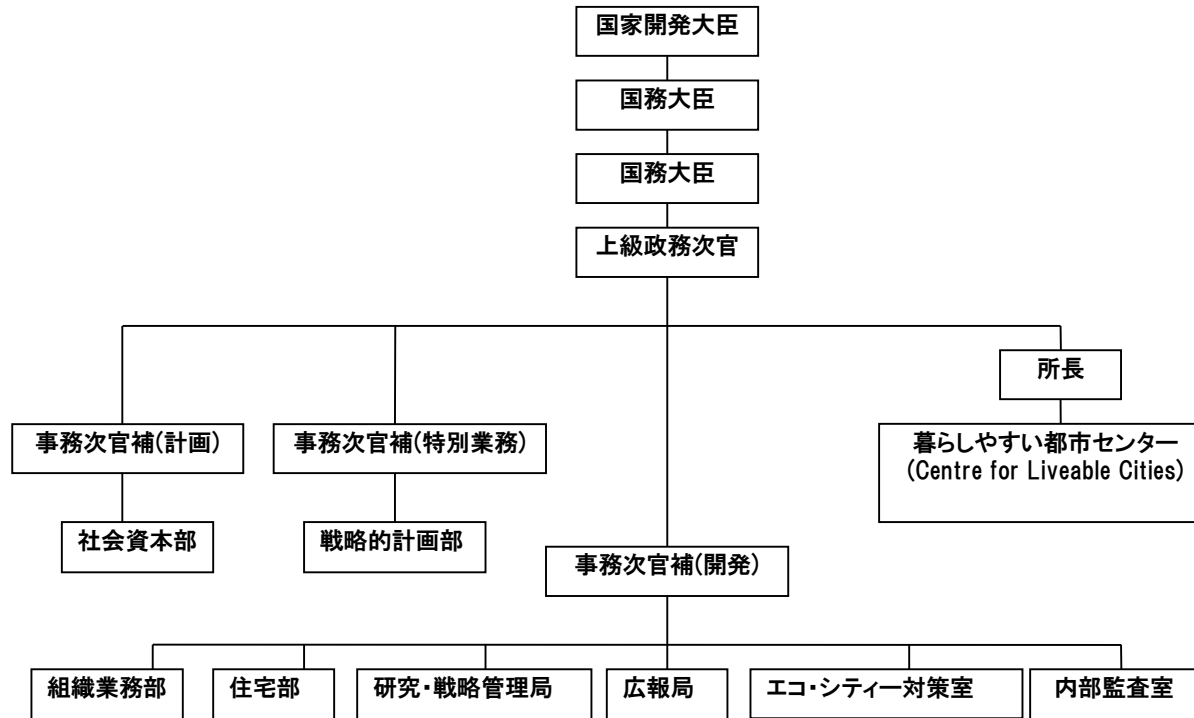
- 住みよい環境・さまざまな住宅オプション
- 職場をより住宅の近くへ
(新しいビジネスハブ地域作り)
- 自然との調和
- 活発な住民活動
- 地域のアイデンティティ尊重
- スポーツを通じた交流機会



【策定までの流れ】

- 2013年末：草案公表
- 2013年11月～12月：URAシティーギャラリーで紹介（パネル展示）
- 2014年6月6日：正式公示

(1) 国家開発省 : Ministry of National Development



- 国家開発省の傘下に設置される法定機関：
- ・ 農水畜産庁 (Agri-Food & Veterinary Authority)
 - ・ 建築建設庁 (Building & Construction Authority)
 - ・ 住宅開発庁 (Housing & Development Board)
 - ・ 国家公園庁 (National Parks Board)
 - ・ 都市再開発庁 (Urban Redevelopment Authority)
 - ・ 建築士庁 (Board of Architects)
 - ・ 不動産審議会 (Council for Estate Agencies)
 - ・ 専門技術者庁 (Professional Engineers Board)
 - ・ 分譲住宅登記庁 (Strata Titles Board)

出典：国家開発省ホームページ

(2) 国家開発省傘下の法定機関

都市、住宅、社会資本形成に係る3つの法定機関

①都市再開発庁 (URA, Urban Redevelopment Authority)

- ・都市計画・国土開発計画の総合立案及び取りまとめを担当
- ・1974年に住宅開発庁の都市更新局 (Urban Renewal Department) を独立組織に昇格させる形で設立

②住宅開発庁 (HDB : Housing & Development Board)

- ・住宅政策の立案・遂行、公共住宅の建設、ニュータウン (公共住宅団地) の関連公共・公益施設の整備等を担当
- ・英国植民地政府が設立し、1927年から1959年まで運営していたシンガポール改善財団 (Singapore Improvement Trust) の業務を引き継ぐ形で1960年2月1日に設立

③国立公園庁 (National Parks Board)

- ・1990年に設立
- ・シンガポールにおける各種緑地 (公園や湿地等) を管理、国民の環境意識の向上、公園等の緑地で休日やレクリエーションを楽しむ生活文化の啓蒙、生命科学研究のための自然地区の管理を実施

(3) 法務省 : Ministry of Law

土地政策部 (Land Policy Division)

シンガポールの土地資源を最大限に利用するための方策を検討

(4) 土地政策部傘下の土地管理関連の法定機関

①シンガポール土地管理庁

- ・土地所有権等の登録、公共事業用地の収用、土地の売買・賃貸借、土地資源の情報・データベースの管理、土地の測量などを実施

②土地測量局

③控訴庁

- ・土地収用の価格に不服がある場合に地権者が訴えることのできる機関

4. シンガポールにおける土地収用



The Japan Council of Local Authorities for
International Relations, Singapore

(1) 土地収用法

政府に強制的な土地収用権限

→任意買収は行われない

(2) 訴訟

収用価格に対する訴訟はできるが、収用決定自体に対する訴訟はできない

→迅速かつ計画的な土地収用が可能

(3) 国有地の割合

国土の8割程度が国有地で所管省庁や民間等へ貸付け

※貸付期間は99年が多い

5. 住宅政策



(1) 公共住宅 (HDB)

住宅開発庁が公共住宅を供給

→ 全人口の80%が公共住宅に居住

→ 全人口の90%が持ち家に居住

公共住宅は原則分譲方式

→ 分譲時特定の民族が特定の住宅に集中しないよう

全人口に占める民族比率にほぼ応じた上限比率を設定



the Pinnacle@Duxton website

(2) 公共住宅の購入に関する支援策強化

2015年ナショナルデーラリー（首相による所信表明）で以下の支援策を
表明

- ①購入対象となる世帯収入の上限引き上げ
- ②低・中所得者向け公共住宅購入のための助成金対象拡大
- ③賃貸住宅居住の低所得者が公共住宅購入する際の補助導入

6. 緑化政策



(1) 概要

安心・快適・清潔なイメージで、
海外投資を呼び込む
→国際競争力の強化

**緑の都市
(Garden City)**
↓
**緑に囲まれた都市
(A City in a Garden)**



(2) 特色ある施策

- ①樹木の管理・・・地理情報システムによるID管理
- ②屋上緑化・・・ビル管理者に対しては屋上及び壁面部分の緑化を推奨
- ③パーク・コネクター構想・・・既存公園同士を遊歩道で接続

シンガポール政策（都市開発編）



～ ご清聴ありがとうございました ～



The Japan Council of Local Authorities for
International Relations, Singapore