



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

2021年7月

一般財団法人自治体国際化協会 シンガポール事務所

1. 都市開発の概要
2. 都市開発に係る行政組織
3. 都市開発政策
4. 住宅政策
5. 緑化政策
6. 都市開発と墓地の扱い
7. 最近の動向

1. 都市開発の概要



The Japan Council of Local Authorities for
International Relations, Singapore

(1) 変遷

独立（1965年）直後 深刻な住宅不足、インフラ整備の欠如等



1971年 「コンセプトプラン」策定 国土計画・都市づくりの骨格

高速道路網・公共交通機関、チャンギ国際空港、工業地帯、ビジネス

中心地などが、このコンセプトプランに基づき整備されてきた。



現在 世界都市ランキング上位の都市に発展

1. 都市開発の概要



The Japan Council of Local Authorities for
International Relations, Singapore

(2) 国土利用の現状

①国土面積 728.3km² (2020年) ※埋め立てにより拡張 (1965年の総面積581.5km²)

②人 口 568万5,800人 (2020年) (1965年の人口は189万人)



※ジュロンレイク地区のビジネス中心地については計画中

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、空港等)	18%	22%
軍用地	19%	19%
貯水池	5%	5%
その他 (未開発地区等)	14%	4%
面積 (km ²)	710.0	766.0

(3) シンガポールにおける土地収用

○ 土地収用法

政府に強制的な土地収用権限があり、収用決定に対し住民は異議を唱えることはできない。ただし、収用価格に対しては訴訟が可能。

→迅速かつ計画的な土地収用が可能

○ 国有地の割合

国土の8割程度が国有地

未利用の国有地の多くは、都市再開発庁（都心部）、住宅開発庁（住宅地周辺）が管理。民間等が利用する場合は貸付の形式で行われている

※貸付期間は99年が多い

2. 都市開発に係る行政組織



The Japan Council of Local Authorities for
International Relations, Singapore

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

○長期的視点に立った都市計画の策定、公共住宅の開発、社会基盤整備等を担当

○都市、住宅、社会資本形成に関する傘下の法定機関は以下3つ

①住宅開発庁 (Housing & Development Board : HDB)

- ・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良信託（Singapore Improvement Trust）の業務を引き継ぐ形で1960年に設立

②都市再開発庁 (Urban Redevelopment Authority : URA)

- ・コンセプトプラン、マスタープランの立案及び取りまとめを担当
- ・1974年に住宅開発庁の都市再生局（Urban Renewal Department）を独立組織に昇格させる形で設立

③国立公園庁 (National Parks Board : NParks)

- ・1990年に設立
- ・シンガポールの公園、道路植樹帯、自然保護区の管理
- ・国民が緑地に親しむ生活文化の啓蒙

2. 都市開発に係る行政組織



The Japan Council of Local Authorities for
International Relations, Singapore

(2) 法務省 (Ministry of Law)

○シンガポールの土地資源を最大限に利用するための法的な整備

○土地管理に関する法定機関は以下の3つ

① シンガポール土地管理庁 (Singapore Land Authority)

- ・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、土地の測量等を実施

② 土地測量局 (Land Surveyors Board)

- ・測量士の登録、測量実施に係る規制等の整備

③ 控訴庁 (Appeals Board for Land Acquisitions)

- ・土地収用の価格に不服がある場合に地権者の訴えを受ける機関

3. 都市開発政策



The Japan Council of Local Authorities for
International Relations, Singapore

(1) 都市開発計画

● 長期計画(40年～50年)

- 1971年～ コンセプトプラン (Concept Plan)
- 10年毎に見直し
- 2013年～ 土地利用計画 (Land Use Plan to Support Singapore's Future Population)
- 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年に渡って土地資源に関して生じるニーズを想定

● 中期計画(10年～15年)

- 1980年～ マスタープラン
- 5年毎に見直し
- コンセプトプランを具体的かつ詳細に策定する実践計画
- 目的：経済的・社会的ニーズを満たしながら質の高い生活環境を創出
- 草案発表後に広く国民の意見を取り入れて最終版を調製

(2) 長期計画の推移①

○1971年 コンセプトプラン(Concept Plan)策定

ニュータウン、高速道路網、工業団地、公園、大量高速輸送システム(MRT)、
チャンギ国際空港等シンガポールの国土計画・都市づくりの骨格を策定

○1991年 コンセプトプラン改訂

中層・低層住宅の増加、リゾート・マリーナの開発によるレジャーアイランド、
マリーナ・ベイを中心とした新都心開発、総合的な交通システムの構築等

○2001年 コンセプトプラン改訂

住み慣れた地域への居住、都市部における高層住宅の提供、レクリエーション
施設の提供、新しいビジネスゾーンの設定、世界的なビジネス中心地の開発、
交通環境の整備、歴史的建造物の保存と有効活用の7つを提案。

(2) 長期計画の推移②

○2011年 コンセプトプラン改訂延期

2011年の選挙で外国人の増加に対する不満などから、政府与党の得票数が下がったことに政府が危機感を持ったことを背景に、持続可能な人口推計に関して住民からの意見を盛り込むため策定が延期され、2013年に向け見直された。

○2013年

土地利用計画(Land Use Plan to Support Singapore's Future Population)策定

コンセプトプラン2011を見直した内容を反映させ、最大690万人に達すると予測された2030年の人口計画に対応した、持続可能な開発指針となる長期計画として発表された。

○2021年 長期計画の見直し

国民からの意見を広く公募し、1年間かけて計画を見直す予定。
COVID-19のような不確実性の多い時代であるため、柔軟性を重視。

3. 都市開発政策



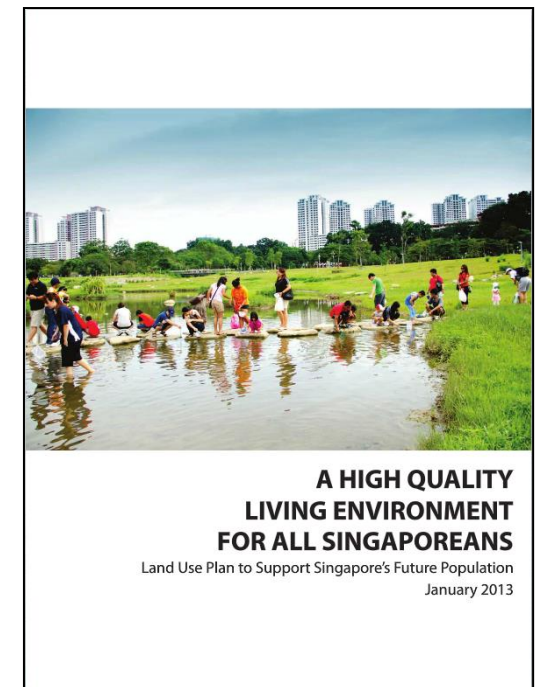
The Japan Council of Local Authorities for
International Relations, Singapore

(3) 土地利用計画（今後の展望と課題）

- 主に2030年までの目標値を設定
- 土地利用計画を基にマスタープランが策定される

【5つの戦略（全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の提供
- ②緑と調和した住環境の整備
- ③より利便性の高い公共交通機関や交通網の整備
- ④良質な雇用を生み出す活気に満ちた経済の維持
- ⑤将来の成長とより良い住環境のための空間の確保



出典：土地利用計画2013

3. 都市開発政策



The Japan Council of Local Authorities for
International Relations, Singapore

(3) 土地利用計画

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(コンドミニアム含む)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



プンゴル地区の開発イメージ

出典：土地利用計画2013

3. 都市開発政策

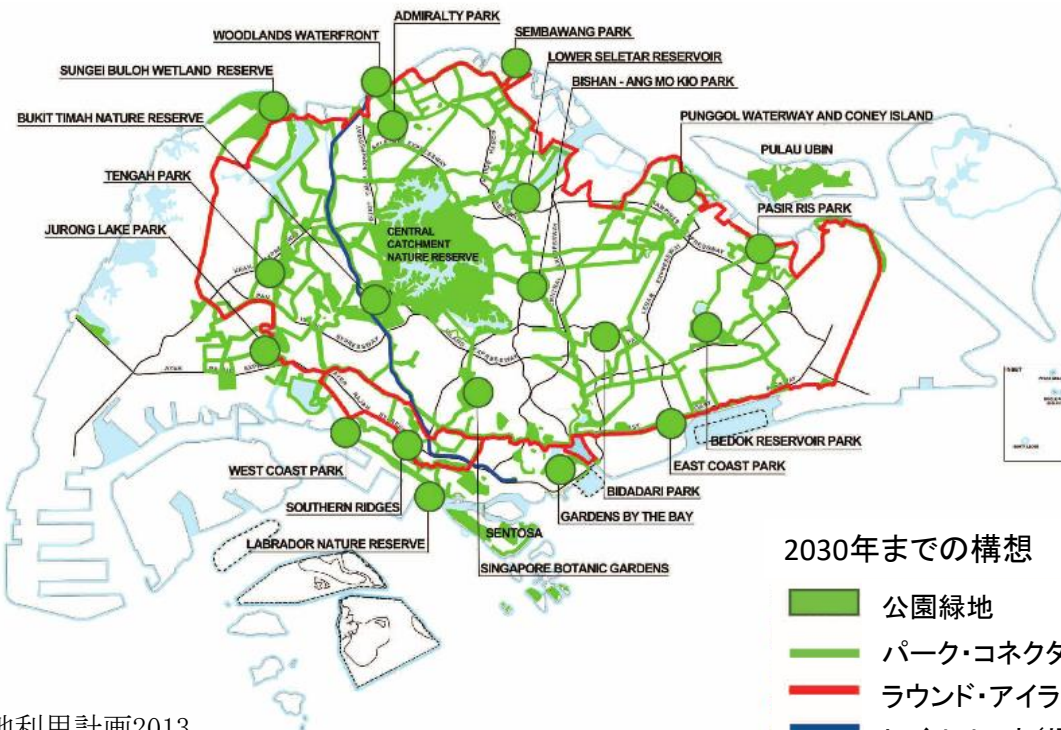


The Japan Council of Local Authorities for
International Relations, Singapore

(3) 土地利用計画

② 緑と調和した住環境の確保

- 「CITY IN A GARDEN」
- 2030年までには85%の世帯が公園まで400mの範囲内に居住することを目指す
- 公園・緑地面積57km²(2010年) から72.5km² (2030年) へ拡大



3. 都市開発政策

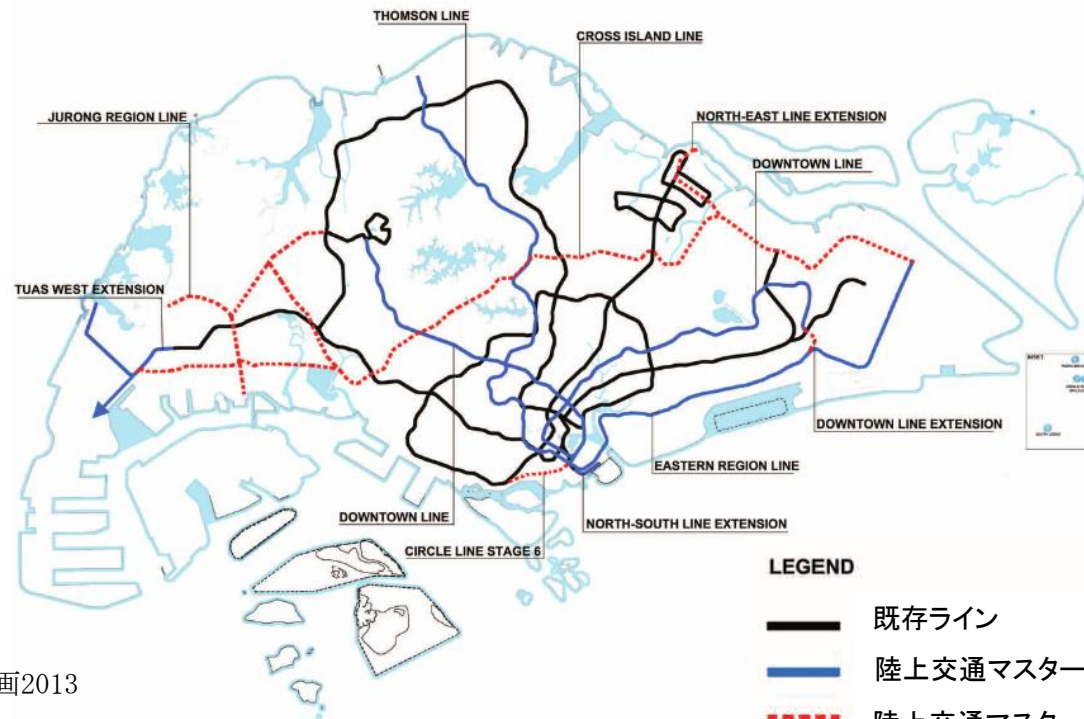


The Japan Council of Local Authorities for
International Relations, Singapore

(3) 土地利用計画

③より利便性の高い公共交通機関や交通網の整備

- 2030年までに鉄道総延長を2010年の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の新たなバス路線と800台のバスを追加



出典： 土地利用計画2013

3. 都市開発政策

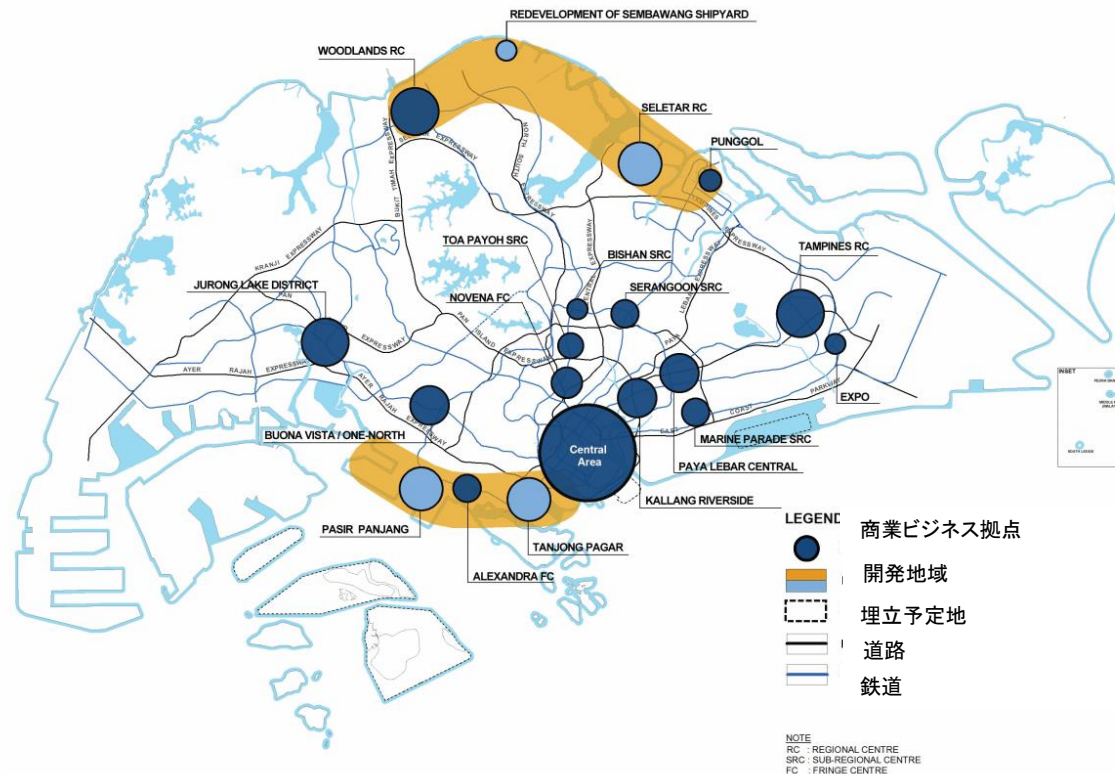


The Japan Council of Local Authorities for
International Relations, Singapore

(3) 土地利用計画

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（電子・バイオ医療品・精密機械等）と国際金融ビジネス拠点の地位を確保
- ・ 各地域に商業ビジネス拠点を整備し、通勤距離を短縮



3. 都市開発政策



The Japan Council of Local Authorities for
International Relations, Singapore

(3) 土地利用計画

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



【水道管（NEWater、飲料水など）、通信ケーブル、電気ケーブルなどが効率的に配置されたことを示す断面図及び写真】

出典：土地利用計画2013

3. 都市開発政策



The Japan Council of Local Authorities for
International Relations, Singapore

(4) マスタープラン2019

- マスタープラン＝10年～15年を期間とした中期計画。
5年ごとに見直しが行われる。

【マスタープラン2019の5つのテーマ】

- ① Liveable and Inclusive Communities
(住みやすく、包括的な地域社会)
- ② Local Hubs, Global Gateways
(地域のハブ、世界のゲートウェイ)
- ③ Rejuvenating Familiar Places
(身近な場所の若返り)
- ④ A Sustainable and Resilient City of the Future
(持続可能でレジリエントな未来の都市)
- ⑤ Convenient & Sustainable Mobility
(便利で持続可能な交通)



3. 都市開発政策



The Japan Council of Local Authorities for
International Relations, Singapore

(4) マスタープラン2019

【主な開発計画】

- 南部沿岸地域の再開発
 - ・ 南部沿岸地域のコンテナターミナル移設後の跡地に公営・民間住宅、商業ビル、リゾート、観光アトラクション等を開発
 - ・ 南部沖の観光地セントーサ島と、隣接するブラニ島の再開発も進められる



【再開発地域】

出典：都市再開発庁

Source: URA, List SIR

3. 都市開発政策



The Japan Council of Local Authorities for
International Relations, Singapore

(4) マスタープラン2019

【主な開発計画】

- 中央商業地区の活性化
 - ・ オフィスビルが密集する中央商業地区で住宅・商業施設・ホテル・オフィスの複合施設の開発を進める
 - ・ 休日のゴーストタウン化を解消し、中央商業地区の活性化・価値の向上を目指す



【現在のCBD】

出典：THE STRAITS TIMES

3. 都市開発政策



The Japan Council of Local Authorities for
International Relations, Singapore

(4) マスタープラン2019

【地下空間の利用に焦点を当てた都市設計計画】

- ① 用途別にわけた、複数階層の地下利用計画
 - ② 3Dマッピングの作成。
 - ③ セキュリティの観点から得られたデータの公表は慎重に行う方針。
- マスタープラン2019では、3地区の地下利用計画の3Dマップが公開された。
 - 政府は全ての地域の地下空間を網羅した地下地図の作成を目指している。

【マリーナベイ地区の3Dマップ】

出典：THE STRAITS TIMES



【地下空間利用の将来像】

出典：THE STRAITS TIMES

4. 住宅政策



The Japan Council of Local Authorities for
International Relations, Singapore

(1) 公共住宅 (HDB)

- 住宅開発庁が公共住宅を供給
 - 国民の78.7%が公共住宅に居住 (2020年)
 - 国民の90.4%が持ち家に居住 (2019年)
- 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
 - 国民に占める民族比率にほぼ応じた上限比率を設定



出典: The Pinnacle@Duxton website

(2) 公共住宅の購入に関する支援策

- 初回購入時には、購入者の収入に応じた補助金を支給
 - 世帯平均月収S\$9,000未満の国民が対象
 - 新規物件購入にS\$80,000、中古物件購入にS\$160,000を支給 (最大)

5. 緑化政策



The Japan Council of Local Authorities for
International Relations, Singapore

(1) 概要

これまで緑豊かな都市を目指し、
“緑の都市 (Garden City)” を提唱



2012年からは、さらに緑化政策を強化し、
“緑に囲まれた都市 (City in a Garden)”
を目指している

安心・快適・清潔なイメージで、
海外投資や観光客を呼び込む
→国際競争力の強化



(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・壁面緑化・・・ビル管理者に対して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

6. 都市開発と墓地の扱い



The Japan Council of Local Authorities for
International Relations, Singapore

○ 土葬場所の制限

- ・ マレー系（イスラム教）・・・土葬
- ・ 中華系（道教、仏教）・・・・土葬、火葬 など

→ 土地の有効利用のため、埋葬所を1か所に制限（Choa Chu Kang Cemetery）
15年たつと、墓地を掘り起し、寺院や別の墓地へ遺骨を納める

○ 墓地も再開発の対象

- ・ 現存する最古の墓地のブキット・ブラウン墓地の一部
も高速道路などの建設のため収用され、掘り起こされた
- ・ 日本人墓地は公園として整備することで、政府から土地
利用が認められている

（※新たな埋葬や墓の新設は行われていない）



【日本人墓地】

出典：シンガポール日本人会

7. 最近の動向



The Japan Council of Local Authorities for
International Relations, Singapore

○ 「シティーズ・オブ・トゥモロー R & D」 (Cities of Tomorrow Research and Development)

- ・ 2017年6月 国家開発省が設立した多機関連携の研究開発プログラム
- ・ 2017～2020年の3年間でS\$ 1億5,000万投資（2021年3月、5年間の延長を発表）

【R & Dプログラムの狙い】

- 気候変動、土地、水、エネルギー、人的資源の不足といった都市の課題克服
- 持続可能な都市エコシステムを備えた暮らしやすい都市環境の整備

【主要研究分野】

①建設

- ・ 生産的建設手法
- ・ 資源と土地の最適化
- ・ 生活妨害の緩和

②インフラ

- ・ 建物構造と正面付帯設備
- ・ 建物管理システム

③空間

- ・ 地下空間
- ・ 土地造成（埋め立て）

④持続可能性

- ・ 都市生態系
- ・ 質の高い生活
- ・ エネルギーと資源の効率化
- ・ 海岸保全

【横断的研究分野】

⑤都市環境分析

⑥都市問題解決のための複雑系科学

シンガポール政策（都市開発政策編）



～ ご清聴ありがとうございました ～



The Japan Council of Local Authorities for
International Relations, Singapore