



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

2025年4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

- シンガポールは独立直後、深刻な住宅不足や道路、公共交通機関といったインフラの不備の問題を抱えていた。
- 1971年に国土計画・都市づくりの骨格を定めたコンセプトプランを策定し、4回の改定を経てプランに沿った開発を進めている。
- 現在、シンガポールはコンサルティング会社等が行っている世界都市ランキングで常に上位にランクインしている。

(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。

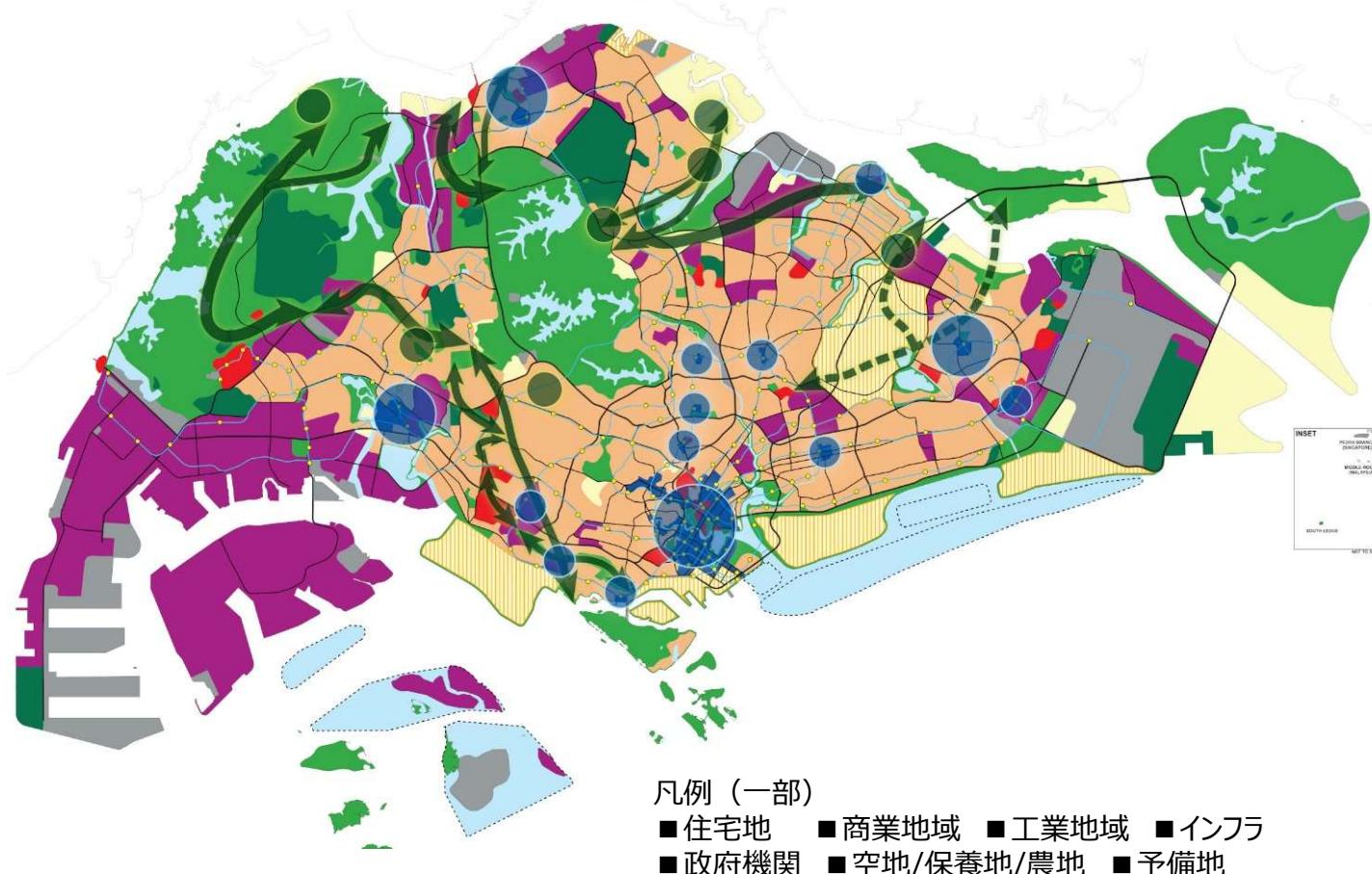


現在 世界都市ランキング上位の都市に発展

- ▶ シンガポールの面積は2024年末現在735.7km²で、1965年独立当時の581.5km²から埋め立てにより約26%拡張している。
- ▶ 狹い国土を有効利用できるよう、都市計画で工業地帯を1つの地域に集めて効率化を図るなどの工夫がなされている。
- ▶ 南部はビジネス中心地、西部はジュロン工業地帯、中央部は貯水池や原生林、東部は空港といった区分けがなされている。

(2) 国土利用の現状

- ①国土面積 735.7km² (2024年) ※埋め立てにより拡張 (1965年の総面積581.5km²)
- ②人口 604万人 (2024年) (1965年の人口は189万人)



- 政府の権限が強い土地収用法により、シンガポールでは土地の収用が容易であり、迅速かつ計画的な土地開発が可能である。
- 都市開発過程で多くの土地収用を行ってきた結果、現在では国土の9割程度が国有地と言われている。
- 国有地を民間等が利用する場合はリース形式となっており、住宅は99年、工業用地は30年以下など期間はさまざまである。

(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。

1995年から導入されたSERS(Selective En bloc Redevelopment Scheme)の制度により、収容されるHDBに住んでいたものは新築のHDBへの入居の優先権、HDB住宅購入の割引など優遇が受けられる。

→迅速かつ計画的な土地収用が可能

○ 国有地の割合

国土の9割程度が国有地と言われている。

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リース形式で行われている。

リース期間については住宅は99年、工業用地は30年以下が多く、商業用地については区画によって15年～99年と幅がある。

- 土地開発の中心となる国家開発省は1959年に設立され、都市計画策定、公共住宅開発、社会基盤整備等を担当している。
- HDBの略称で知られる住宅開発庁は、公共住宅建設やニュータウンの関連施設の整備等を担当している。
- 都市開発庁は具体的な都市計画の立案・取りまとめを担当し、国立公園庁は公園や自然保護区を担当している。

(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主な法定機関は以下の3つ

・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
- ・英國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

・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て設立

・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

- 土地管理については法務省も関係しており、同省の土地政策部において法的な面での整備を担当している。
- 土地管理庁では土地所有者登録や売買・賃貸借の管理を行っており、土地測量局では測量士の登録等を実施している。
- 控訴庁は、土地収用価格に不満がある場合に地権者の訴えを受ける機関であり、収容自体に異を唱えることはできない。

(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

- ▶ シンガポールの都市開発計画には長期計画（40～50年）と中期計画（10～15年）がある。
- ▶ 長期計画は土地資源の戦略的利用計画及び交通計画を統合した総合プランであり、原則10年ごとに見直しが行われている。
- ▶ 中期計画は長期計画を具体化した実施計画であり、国土の用途や容積率を規定し、インフラを含む開発計画が盛り込まれている。

（1）都市開発計画

●長期計画（50年以上）

- 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）
- 2021年～ 長期計画（Long-Term Plan）
- 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plan
- 5年毎に見直し
- 長期計画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

- 1971年に最初の長期計画が策定され、その後1991年と2001年、2011年、2021年に改訂されている。
- 1971年時点では、ニュータウン、高速道路網、工業団地、公園、MRT、チャンギ空港など、現在のシンガポールの骨格を策定。
- その後の改定では、マリーナエリア等の新都心新開発やレクリエーション施設の提供など時代に合わせた要素が加わっていった。

（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。

- 2011年に予定された長期計画の改定は、選挙結果で与党支持率が下がったことを背景に2年間延期された。
- 延期された2013年の改定では、2030年の人口予測に基づいた持続可能な開発計画になった。
- 2021年の改定では、国民の意見を広く取り入れるとともに、コロナ禍の影響を受けて土地利用の柔軟性を重視した計画となった。

（2）長期計画の推移②

○2011年 コンセプトプラン改訂延期

2011年に実施された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、2013年まで策定が延期された。

○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 対応した形でシンガポール人の生活の質を維持していくための持続可能な開発指針となるよう長期計画として発表された。

○2021年 長期計画（Long-Term Plan Review 2021）策定

コンセプトプランを長期計画に改称し、国民の意見を広く公募して1年間以上かけて策定した。新型コロナウイルスの感染拡大による生活様式の変化を踏まえ、現時点で予期せぬニーズへの対応を視野に入れ、柔軟性を重視した計画となった。

- 都市再開発庁は2021年に、長期計画「私たちの夢のための空間（Space for Our Dreams）」を発表した。
- 同計画は今後50年間の土地利用と交通の計画を定めており、これをもとに実施計画であるマスタープランが作られる。
- 計画では4つのポイントを掲げており、多様なニーズ、現時点で予期せぬニーズへの対応を重視したものになっている。

（3）長期計画2021

- 今後50年間のシンガポールの発展のための土地利用と交通の計画
- 長期計画を基にマスタープランを策定

【4つのポイント「明日のための今日の選択（Making Choices Today for Tomorrow）】

- ①多様なニーズへのバランスの取れた対応
- ②物理的限界を超えるため、創造的に空間を最適化する
- ③予期せぬニーズや機会に対応する将来の選択肢を用意
- ④全ての人にとって住みやすく愛される場所を作り

出典：長期計画2021

- 長期計画における1つ目のポイントは「多様なニーズへのバランスの取れた対応」である。
- 住宅建設の際、ライフステージ毎のニーズに応じた間取り変更が可能であることが求められている。
- 子どもの減少や単身世帯増加によって1世帯当たりの人数減少が見込まれているが、世帯数自体は増加することが見込まれている。

(3) 長期計画2021

①多様なニーズへのバランスの取れた対応

- ・家族やライフスタイルに合わせて柔軟に間取りを変えられる部屋の提供
- ・高齢者のニーズやコミュニティによるサポートに適した住宅建設（ケアラーが同居できる間取りにする等）

Flexible Flats

Layout 1: Young couple
Spacious living room for activities/gathering with friends. Dedicated work space in bedroom.



Layout 2: Family with young children
Spacious children's bedroom with play and study area.



Senior-Friendly Homes



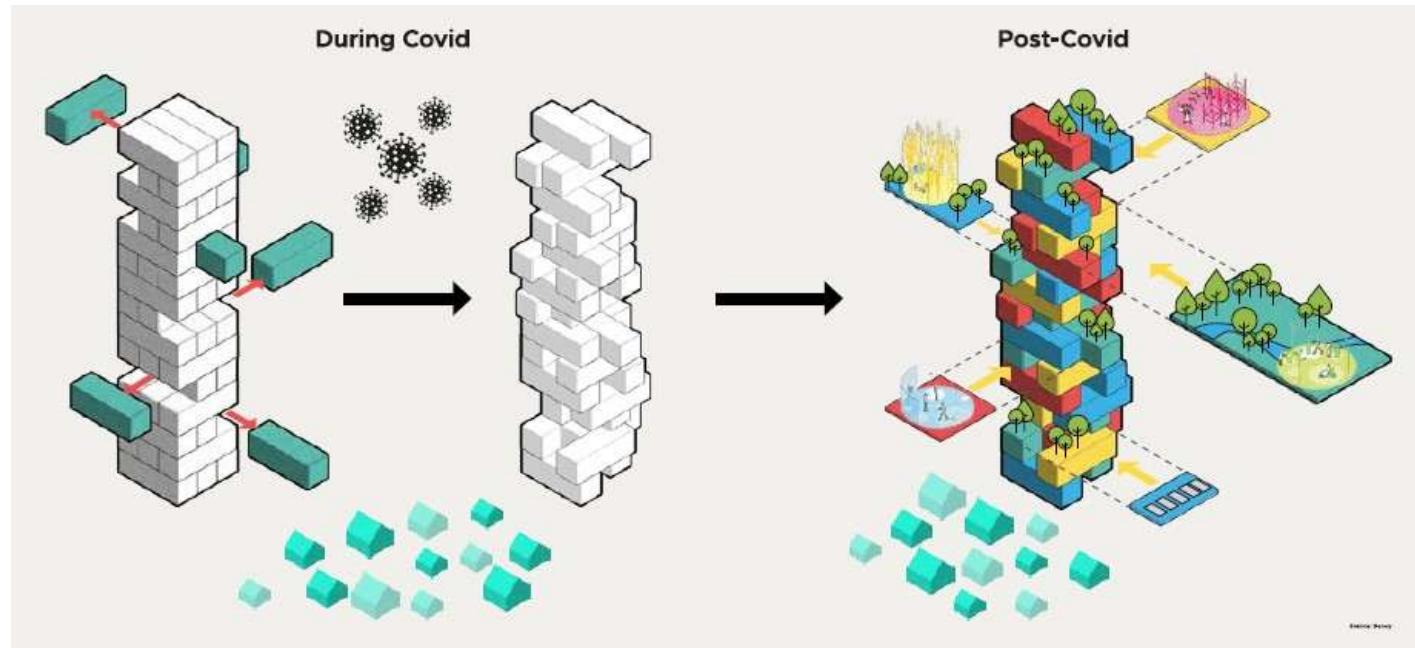
出典：長期計画2021

- 長期計画における2つ目のポイントは「物理的限界を超えるため、創造的に空間を最適化する」である。
- 限られた土地を最大限利用するために建物の高層化や地下空間の活用を進めるとともに、隙間時間を利用した空間活用を試みる。
- コロナ禍のビジネススタイルの変化を受け、既存の空間をスタートアップ、在宅ビジネスや農業等の新たな用途に再利用する。

(3) 長期計画2021

②物理的限界を超えるため、創造的に空間を最適化する

- ・限られた土地を最適な形で使うため、高層建築にしたり地下空間を活用したりする
- ・同一の場所を1日を通して複数の用途で活用（公共駐車場の一部を宅配便ハブとして活用するなど）



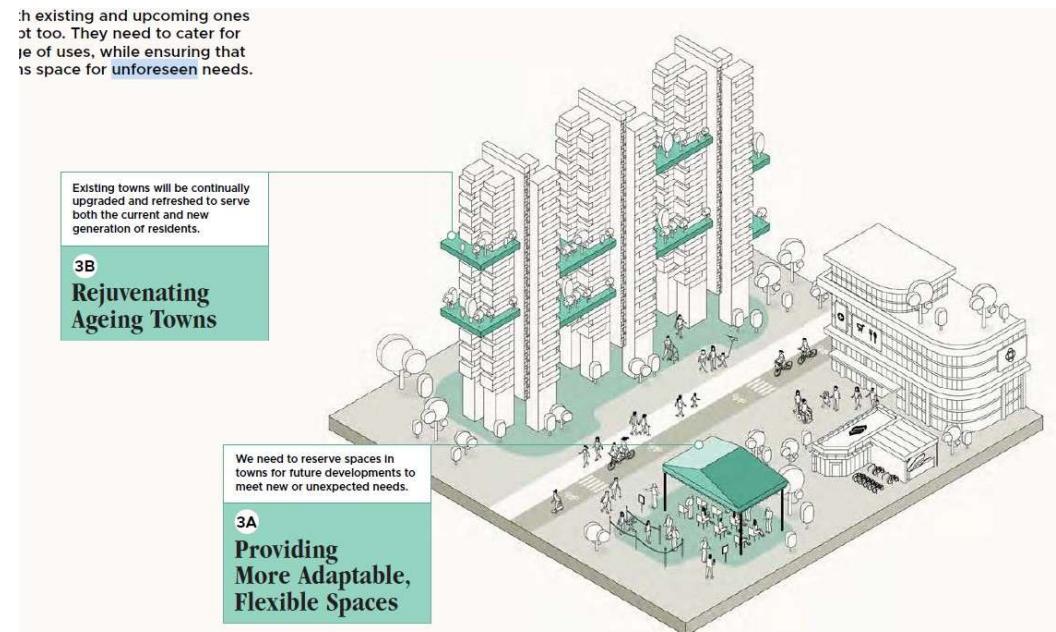
出典：長期計画2021

- 長期計画における3つ目のポイントは「予期せぬニーズや機会に対応する将来の選択肢を用意する」である。
- 住宅地に「予備地」を設けることで、住民のライフサイクルや嗜好の変化に応じた施設を柔軟に作れるようとする。
- コロナ禍の影響を受け、パンデミック時に暫定的な検査センターを予備地に設置することも想定されている。

(3) 長期計画2021

③予期せぬニーズや機会に対応する将来の選択肢を用意

- ・変化するニーズに合わせて柔軟な対応が可能な空間を供給 → 住宅地に多用途に使用可能な予備地を確保
- ・古い住宅地を現在および将来のニーズに合わせて再開発（パヤレバー空軍基地跡地の開発等）



出典：長期計画2021

3. 都市開発政策



- 長期計画における4つ目のポイントは「全ての人にとって住みやすく愛される場所を作り共にする」である。
- 計画策定に当たり、住民参加型のイベントを多く開催し、15,000人以上の住民がオンラインでの調査やディスカッションに参加した。
- シンガポール島内各地で開かれた計画に関する展示会では20万人が来場した。

(3) 長期計画2021

④全ての人にとって住みやすく愛される場所を作り共にする

- ・2021年7月から翌年4月にかけて、オンラインでのアンケートやディスカッションイベント等、様々なプラットフォームを通じ、15,000人以上の住民が参画して計画を策定
- ・シンガポール島内各地で開催された、長期計画をテーマとした展示会には約 20 万人が来場



One of the six facilitated discussions held between October and December 2021



We partnered NYC to engage over 1,200 youths

出典：長期計画2021

- 中期計画であるマスタープランは10年～15年を計画期間として5年ごとに改訂しており、「マスタープラン2019」が最新である。
- マスタープラン2019には5つのテーマが定められており、都市の利便性向上とともに、サステナビリティや歴史的価値にも配慮している。

(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。
※次回は2025年に見直し。

【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、多様性に配慮した地域社会)
- ② Local Hubs, Global Gateways
(地域のハブ、世界のゲートウェイ)
- ③ Rejuvenating Familiar Places
(歴史ある地域の再活性化)
- ④ A Sustainable and Resilient City of the Future
(歴史ある地域の再活性化)
- ⑤ Convenient & Sustainable Mobility
(便利で持続可能な交通)



- マスタープラン2019における主要な開発計画の1つとして、南部沿岸地域の再開発がある。
- 南部沿岸地域にあるコンテナターミナルは西部に移転・集約され、跡地には住宅、商業ビル、リゾート等の開発が進められる。
- 統合型リゾートがあるセントーサ島と隣接するブラニ島を5つの区域に分け、新しい観光地として再開発する予定である。

(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

- マスタープラン2019におけるもう1つの主要な開発計画として、中央商業地区の再開発がある。
- 現在の中央商業地区はオフィスビルで占められ、休日はゴーストタウン化している。
- そのため、中央商業地区にも住居の要素を取り入れ、オフィスビルを複合施設化することで生活しやすい環境にしていく。

(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・オフィスビル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

- マスタープラン2019では、地下空間をより深く広く活用することに焦点を当てている。
- 地上に最も近い部分から歩行者用通路や駐車場、各種配線類、MRTや道路、工業廃水等といった階層を想定している。
- さらに地下空間を効果的に活用するために、将来的に全地域の地下空間の3Dマッピングの作成を目指している。

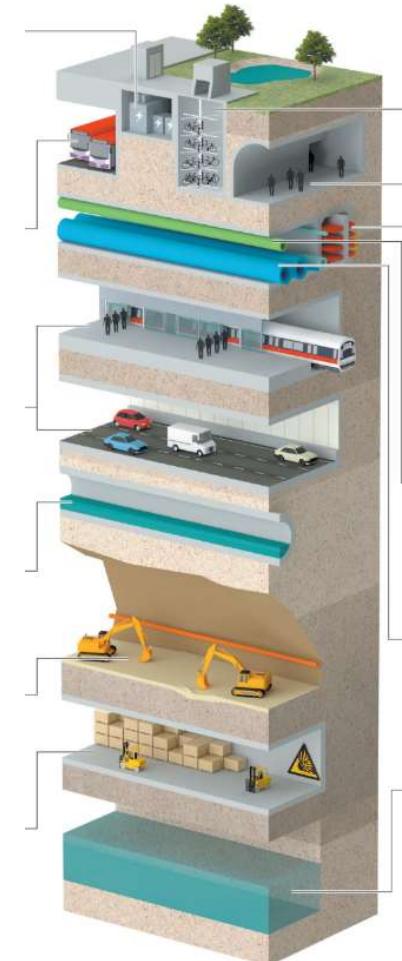
(4) マスタープラン2019

【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

- 住宅開発庁(HDB)が公共住宅を供給しているため、公共住宅自体がHDBと呼ばれており、国民の約8割が居住している。
- HDBの入居者の比率は国民全体の民族比率と同程度になるよう配慮されており、融和的なコミュニティの形成に役立っている。
- 政府は国民の住宅購入を奨励しており、購入時には収入に応じた補助金が支給される。

(1) 公共住宅 (HDB)

- 住宅開発庁が公共住宅を供給
 - 国民の77.8%が公共住宅に居住 (2023年)
 - 国民の89.7%が持ち家に居住 (2023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

- 購入時には、収入に応じた補助金を支給
 - 初回購入時は世帯平均月収S\$9,000未満を対象に中古物件では最大S\$190,000を支給
 - 独身者や2回目以降購入者に対する補助金もあり

- 緑化政策の具体的な施策の策定・実施は法定機関である国立公園庁(Nparks)が担っている。
- 独立当初からシンガポールは「緑の都市（ガーデンシティ）」をスローガンに掲げて環境整備に努め、対外イメージの向上を図ってきた。
- 2020年にはスローガンを「自然の中の都市（シティ・イン・ネイチャー）」として、さらなる自然資源強化を目指している。

（1）概要

建国以降、緑豊かな都市を目指し、“**緑の都市（Garden City）**”を提唱



2012年には緑化政策を強化し“**緑に囲まれた都市（City in a Garden）**”を提唱



2020年には自然資源強化のため、“**自然の中の都市（City in Nature）**”へ転換

（2）City in Nature

基本方針である「シンガポール・グリーンプラン2030」

では、緑化政策について以下の5つの戦略が示されている。

- ①自然公園ネットワークの拡大
- ②公園・庭園の自然化
- ③都市部での自然の復元
- ④緑のスペースの結合
- ⑤獣医師の能力強化及び野生動物の管理強化



6. 都市開発と墓地の扱い



The Japan Council of Local Authorities for International Relations, Singapore

- 墓地や埋葬は信仰する宗教で形態が異なるが、土地利用制限のため現在シンガポールで土葬可能なのは1か所のみである。
- これまでに埋葬された墓地が再開発計画の地域に重なった場合、墓地は掘り起こされて再埋葬等の措置が取られる。
- 19世紀からの歴史を持つ日本人墓地も土地収容対象となつたが、公園として整備することで期限付きで墓地利用が認められた。

○ 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

- 国家開発省は都市の諸問題の解決策を探る研究開発プログラム「未来の都市に向けた研究及びイノベーション」を実施している。
- 実用性と商業化の可能性が高いプロジェクトを中心に、基礎研究、応用研究、小規模実証プロジェクトを資金面でサポートする。
- シンガポールに拠点を置く高等教育機関等は100%。企業および企業が所属する研究所や機関は最大70%の補助を受けられる。

○ 「未来の都市に向けた研究及びイノベーション」 (Cities of Tomorrow Research and Innovation)

- ・2017年6月に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
- ・2022年にシンガポールグリーンプラン2030等を考慮して、枠組みを更新

【未来の都市に向けた研究及びイノベーションの枠組み】

先進的な建設	強靭なインフラとスマート施設管理	持続可能な建築環境
<ul style="list-style-type: none"> • ロボティクスとオートメーション • 3Dプリンタの活用 • 持続可能性のある建設 等 	<ul style="list-style-type: none"> • 予防保守 • 耐久性に優れ、維持が容易な建物 • 先進的かつスマートな施設管理 	<ul style="list-style-type: none"> • 気候変動に対応した建築 • グリーンビルディングイノベーション
<ul style="list-style-type: none"> • 地下の空間活用とマッピング • 埋立地の検査と保全 • 海上空間の最適化 	<ul style="list-style-type: none"> • 人間中心の健康的な都市デザイン • ヒートアイランド効果の削減 • データ基準の都市計画 等 	<ul style="list-style-type: none"> • 緑化と生物多様性の保全 • 気候変動に対する自然ベースの解決策 • 海の気候変動への対応

シンガポールの政策（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