

シンガポールの政策

(2011年改訂版)

都市開発政策編

財団法人自治体国際化協会

(シンガポール事務所)

目次

はじめに

1	シンガポールの都市開発の概要	1
2	都市開発に関わる行政組織	1
3	土地制度と国土の利用状況	5
4	土地収用制度と都市開発	6
5	都市計画の策定	7
6	新しい都市開発プロジェクトについて	14
7	住宅政策	15
8	参考情報	15
	参考文献及び Website	15

はじめに

本レポートは、「海外の地方自治シリーズ」の一環として、当協会シンガポール事務所において 2005 年 8 月に発行した『シンガポールの政策（2005 年改訂版）』の中から、“都市開発政策”について、最新の資料を踏まえ改訂したものである。

シンガポールは、1965 年にマレーシアから追われるような形で独立し、狭い国土や乏しい資源といった厳しい条件を抱えつつ、わずか数十年で奇跡的とも言える成長を遂げた。このシンガポールの成功は、中長期的な展望をもった政策に負うところが大きく、今日においても順調な発展の持続を可能にしている。また、2004 年 8 月にリー・シェンロン第 3 代首相の就任により、世代交代を行った政府は、安定した政権基盤を背景としながら、更に新しい課題への取組を進めている。

シンガポールの各種施策は、地理的、歴史的、あるいは経済的、政治的なシンガポール固有の条件を前提としているものが多い。しかし、10 年、20 年先を見据えた明確なビジョンに基づく施策展開や、効率性を徹底的に追求する行政運営は、我が国の地方公共団体や地方自治関係者にとっても、大いに参考になるものと思われる。

なお、本レポートは、今後、他の施策とあわせて『シンガポールの政策（2011 年改訂版）』として公表する予定である。関係者の皆様に本書を御活用いただくとともに、内容改善のための御指摘、御教示をいただければ幸いである。

財団法人自治体国際化協会 シンガポール事務所長
足達 雅英

1 シンガポールの都市開発の概要

シンガポールの国土総面積はおよそ 700 平方キロメートル。平たんで保水能力が乏しい土地のため、貯水池を多く必要とするほか、軍用地も確保しなくてはならないため、限られた国土を長期的な視点でいかに有効に利用するかが独立当初から大きな課題となっている。また、1965 年の独立当時には、住宅不足は深刻で、都市中心部に多くの土地不法占拠者が存在し、生活環境の悪さやインフラ整備の欠如といった多くの問題を抱えていた。しかし、シンガポール政府が計画的かつ強力な指導力をもって都市開発を進め、さまざまな課題を克服した結果、現在ではシンガポールは美しい街並みと緑豊かな「ガーデン・シティー」として世界に知られるようになった。

シンガポールの都市開発の特色は、長期的な視点での計画の策定、自然や歴史との共生等にある。また、都市計画に際しては、以下の原則が一貫して採用されており、住宅地、工業地帯、空港、港湾などがうまく配置された効率的な国土利用が実現している。

- ・ 持続的な発展に必要な土地を確保すること。
- ・ 長期的・短期的に柔軟性に富んだ計画であること。
- ・ 質の高い生活環境を提供すること。
- ・ 土地計画を立てる際に、交通の要素を重視すること。
- ・ 通勤の必要を最小限に抑えること。
- ・ 歴史的な建物を保存すること。
- ・ 自然環境を保全すること。

2 都市開発に関わる行政組織

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

ア 概要

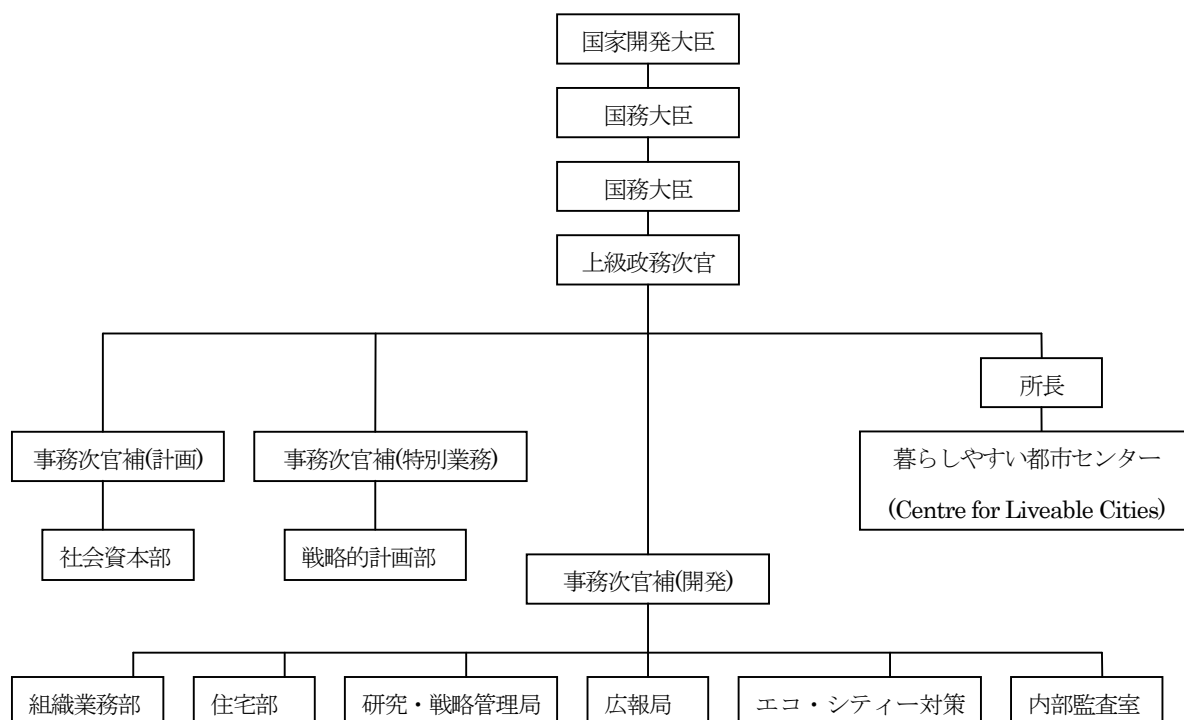
国家開発省は 1959 年に設立され、主に、長期的視点に立った都市計画の策定、公共住宅の開発、社会基盤整備などハード面の開発のみならず、社会における各階層の凝集性の促進というソフト面の整備も担当している。

直属の部局（内局）として、①社会資本部 (Infrastructure Division)、②戦略的計画部 (Strategic Planning Division)、③組織業務部 (Corporate Development Division)、④住宅部 (Housing Division)、⑤研究・戦略管理局 (Research & Strategy Management Department)、⑥広報局 (Corporate Communications Department)、⑦エコ・シティー対策室 (Eco-City Project Office)、⑧内部監査室 (Internal Audit Unit)、⑨暮らしやすい都市センター (Centre for Liveable Cities) がある。これらは、管下にある局や課の取りまとめ・調整を主な業務としており、計画策定、施設整備などの実質的な業務は、法定機関 (Statutory Board) が主体的に行っている。

国家開発省の傘下には次の 9 つの法定機関が設置される：①農水畜産庁 (Agri-Food & Veterinary Authority)、②建築建設庁 (Building & Construction Authority)、③住宅開発庁 (Housing & Development Board)、④国家公園庁 (National Parks Board)、⑤都市再開発庁 (Urban Redevelopment Authority)、⑥建築士庁 (Board of Architects)、⑦不動産審議会 (Council for Estate Agencies)、⑧専門技術者庁 (Professional Engineers Board)、⑨分

譲住宅登記庁 (Strata Titles Board)。

図表 1 国家開発省組織図 (出所：国家開発省ウェブサイト)



国家開発省の傘下に設置される法定機関：

1. 農水畜産庁 (Agri-Food & Veterinary Authority)
2. 建築建設庁 (Building & Construction Authority)
3. 住宅開発庁 (Housing & Development Board)
4. 国家公園庁 (National Parks Board)
5. 都市再開発庁 (Urban Redevelopment Authority)
6. 建築士庁 (Board of Architects)
7. 不動産審議会 (Council for Estate Agencies)
8. 専門技術者庁 (Professional Engineers Board)
9. 分譲住宅登記庁 (Strata Titles Board)

イ 各法定機関 (Statutory Board)

国家開発省の管下には、9つの法定機関 (独立採算制の組織) があるが、そのうち、都市、住宅、社会資本形成に関係する3つの機関は以下のとおりである。

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

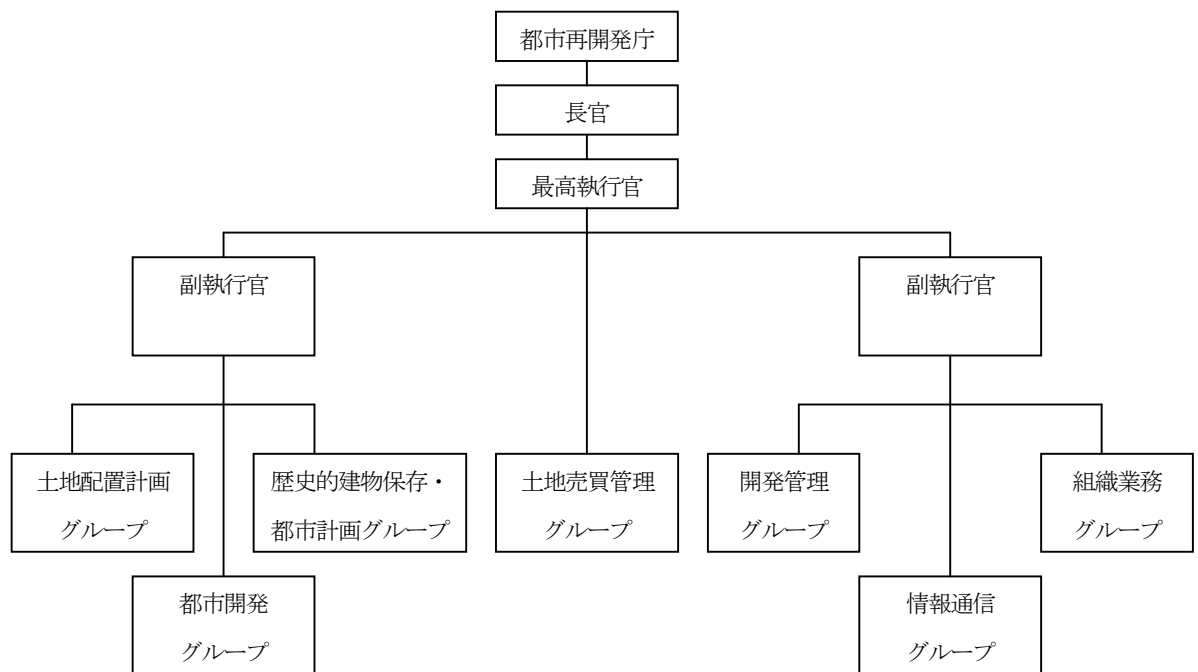
都市計画・国土開発計画の総合立案および取りまとめを担当する。1974年に住宅開発庁の都市更新局 (Urban Renewal Department) を独立組織に昇格させる形で設立された。具体的には、土地の有効活用に関する戦略的長期計画の立案・遂行や、公営企業が行う環境保護や社会基盤整備の調整・遂行、政府機関や民間企業への用地の安定供給などを行って

いる。また、公共駐車場の管理や歴史的建物の保護・保存等も同庁が担当している。

国の持続的発展に必要な土地および空間を確保するため、都市再開発庁は各種の施策、例えば海岸の埋め立て、地下開発、多目的建物の建設、離島に重工業を集積する等の取組を実施している。

都市再開発庁は、①土地配置計画グループ(Physical Planning Group)、②都市開発グループ (Professional Development Group)、③歴史的建物保存・都市計画グループ (Conservation & Urban Design Group)、④土地売買管理グループ(Land Sales & Administration Group)、⑤開発管理グループ(Development Control Group)、⑥ 情報通信管理グループ (Information Systems Group)、⑦組織業務グループ(Corporate Development Group)といった7つのグループから構成され、土地の配置管理、都市開発計画、土地売買や歴史的建物の保存等の機能を果たしている。

図表 2 都市再開発庁の組織図(出所：都市再開発庁ウェブサイト)



(イ) 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する。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日に設立された。住宅開発の最も重要な役割は公共住宅の建設であり、設立されてから約50年間にわたって、合計980,000棟以上の公共住宅を建設しており、全人口の約80%に公共住宅を提供してきた。住宅開発庁は①建物管理グループ(Building Group)、②団地管理グループ(Estates Group)、③組織業務グループ(Corporate Group)および④住宅開発庁建物研究所(HDB Building Research Institute)の3つのグループおよ

び一つの研究所で構成されている。

(ウ) 国立公園庁 (National Parks Board)

国立公園庁は 1990 年に設立され、下記の事項を目標としている：

- ・ シンガポールにおける各種緑地（公園や湿地等）を管理する。
- ・ 国民の環境意識の向上を促す。
- ・ 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、いわゆる ‘グリーン・ライフスタイル’ (Green Lifestyle) を国民に啓発する。
- ・ 生命科学研究のための自然地区を管理する。

2011 年現在、国立公園庁は合計 50 以上の公園および 4 つの自然保護区を管理している。国立公園庁の年次報告書（2010/2011 年）によると、同庁は 2,787 ヘクタールの公園、3,347 ヘクタールの自然保護区、2,664 ヘクタールの道路植樹帯などを管理している。

国立公園庁は主に 4 つのクラスター、すなわち①公園管理・ライフスタイルクラスター、②計画開発・サービスクラスター、③ガーデنز・バイ・ザ・ベイ (Gardens by the Bay) クラスターおよび、④組織業務クラスターから構成されている。

(2) 法務省 (Ministry of Law)

法務省は、法令に関する業務のほか、シンガポールの土地資源を最大限に利用するための方針を策定する。法務省には土地政策部 (Land Policy Division) が設置されており、その傘下機関として、①シンガポール土地管理庁 (Singapore Land Authority)、②土地測量局 (Land Surveyors Board)、および③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控訴庁 (Appeals Board for Land Acquisitions) があげられる。この中でも土地政策および管理について最も大きな役割を果たしているのはシンガポール土地管理庁である。

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

具体的に、法務省は内局である土地政策部 (Land Policy Division) の下に設置されたシンガポール土地管理庁 (Singapore Land Authority) を通じて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する。

シンガポール土地管理庁は、2001 年 6 月 1 日に当時の土地局 (Land Office)、シンガポール土地登記局 (Singapore Land Registry)、測量局 (Survey Department) および土地制度支援室 (Land Systems Support Unit) を合併して形成された組織であり、国内における約 1 万 4000 ヘクタールの国有地および約 5000 棟の国有建物を管理する。

シンガポール土地管理庁には、①土地売買・公共事業用地収用部 (Land Sales & Acquisition Division)、②計画政策部 (Planning & Policy Division)、③土地所有権登記部 (Land Titles Registry)、④土地測量部 (Land Survey Division)、⑤土地データ部 (Land Data Division)、⑥法務部 (Legal Division) 等の部局が設置されており、シンガポールにおける限られた土地資源を長期的な視点で管理する。

3 土地制度と国土の利用状況

(1) 土地制度と歴史

シンガポールは、かつて英国の植民地であり、英国流の「土地は究極的に国家に帰属する」という理念が広く受け入れられ、英国政庁が保有する土地の比率が高かった。1959年の自治権獲得以降、政府は土地収用を積極的に進め、国土の約3割が収用され、公共施設の整備、都市再開発事業、ニュータウン開発で大きな役割を果たした。また、島国で水際が多いことを利用して、1967年から本格的な海岸の埋め立て事業を実施し、国土の約18%を埋め立てで増やした。埋め立てによる主な開発プロジェクトとしては、チャンギ国際空港建設、ジュロン・テュアス地区の工業団地建設、ブンゴールの住宅地の開発、都心部に隣接するマリーナ・スクエアおよびマリーナ・サウスの開発などがある。埋め立てのための土砂確保や採石のため、国内の多くの丘が削られ、この丘の跡地も新規開発用地として利用された。なお、現在では、国内での土砂採取は禁止され、インドネシア、マレーシアからの輸入に頼っている。2010年時点では、全国土の58%（約41,000ヘクタール）が国有地となっている。また、国有地の開発のために民間に譲渡する場合でも借地権（期間は、99年から999年までさまざまであるが、99年間が多い）のみの譲渡で、所有権は依然国家に帰属している。

(2) 国土の利用状況

2011年現在の国土面積は714.3km²である。シンガポールの国土は平たんであり、土地の多くが有効利用されている。土地利用状況は、2000年のデータによると、住宅地15%、商業地14%、公園等の公共用地17%、インフラ用地（道路、鉄道等）17%、その他（軍用地、貯水池、墓地、未開地等）37%となっており、農業用地はほとんどない。

図表3 「シンガポールの土地利用状況」

土地利用形態	2000年	40-50年後の目標値 (コンセプトプラン2001より)
住宅用地	15%	19%
商業用地	14%	19%
公共用地 (公園、公民館等)	17%	20%
インフラ (道路、鉄道等)	17%	22%
その他 (軍用地、貯水池等)	37%	20%

(出所：都市再開発庁資料:URA, Urban Redevelopment Authority)

(3) 国有地の管理

国有地の保有・管理は法務省の土地政策部が行っている。ただし、多くの未利用の国有地については、都心部のものは都市再開発庁が、住宅地周辺のは住宅開発庁が、それぞれ土地政策部から長期貸与の形で移管を受け、管理している場合が多い。政府が未利用の国有地を民間企業や個人に利用させる場合、売却ではなく長期貸与の形式がとられるのが一般的であり、

貸与期間は 99 年が多い。なお、賃貸料は毎年・毎月支払うのではなく、当初一括払いが一般的である。

4 土地収用制度と都市開発

(1) 概要

土地の買収は、政府に強制的な土地収用権限を与えている土地収用法に基づいて行われ、任意買収は行われない。具体的には、土地収用を必要とする公共事業が、関係省庁の協議の後、国会で議決され、公告等の手続きを経て買収が行われる。なお、政府は、土地収用の後、インフラの整備は行うが、建物の建設および経営は主に民間の開発業者に任せられる。

地権者は、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。このように非常に強力な土地収用法があるため、政府による土地収用が迅速に行われ、計画的な都市開発を可能にしている。

(2) 土地収用価格

2007 年 5 月 7 日に改正・施行された「土地収用法 (Land Acquisition Act)」の第 33 条 (1) (a)によれば、2007 年 2 月 12 日当日およびこの日付以降に収用される土地の価格は、「収用時の市場価格に基づいて査定される」とされている。しかし、この「市場価格」は、当時の市場では真の買い手が合理的と思う適正な値段でなくてはならない。地権者が収用価格に不服の場合は、第三者機関（控訴庁）での調停を受け、まとまらない場合は、裁判所に提訴することができる（一審制）。政府による土地の収用は、シンガポール土地管理庁が一括に管理・運営する。

(3) 店舗や住居の収用

店舗、事務所などの所有者・占有者は、再開発ビルなどの受け皿施設が建設された場合には地区内に残ることもできるが、それ以外は、地区外へ移転することになる。また、住宅を収用された者に対しては、HDB 住宅の優先入居制度が適用される。HDB 住宅の購入は、通常は申し込みから購入まで約 3 年待つ必要があるが、住宅を収用された者は優先的に購入でき、また、HDB 住宅購入の頭金の必要額も低くされる。歴史的には、地権者の反対や収用をめぐる流血事件もあったが、再開発による利益は、受け皿施設を安価に提供するための資金として活用するという、再開発利益の還元システムの確立により、再開発に対する国民的理解が得られてきている。

(4) 歴史的地区の保全

再開発においては、歴史的な資産を残すことにも重点がおかれ、保存地区の指定や、地区内の開発・建築行為の規制が行われている。特に歴史的・文化的価値の高い建物の保全・再生の工事は、政府自らが施行し、一般の商店街や住宅街の場合は、民間業者が施行する。現在指定されている保存地域としては、古い中国商店が並ぶチャイナタウン、インド人街であるリトルインディア、アラブ人街を含むカンポングラム、古い住宅地のエメラルド・ヒル、シンガポー

ル川沿いのポート・キーやクラーク・キー、最高裁判所やシティ・ホールなど文化的価値が高い建築物が並ぶヘリテッジ・リンクなどがある。

5 都市計画の策定

(1) 都市計画の歴史

「シンガポールの建国の父」と呼ばれたスタンフォード・ラッフルズ(Sir Stamford Raffles)は、土地資源の限られるシンガポールにおいて持続的な発展を遂行させるために、都市計画が極めて重要な役割を果たしていることを予見し、1822年に都市計画の策定を担当する「都市委員会(Town Committee)」を設立した。同年に、都市計画民族別の住み分けを強制したタウン・プラン(またはジャクソン・プラン、Jackson Plan)が作成され、これはシンガポールにおける最初の都市計画と言われている。

シンガポールで最初の総合的な国土開発・都市整備に関する計画は、1958年に英国の植民地政府により策定された「マスタープラン」である。1960年2月1日、都市計画の基本である計画法(Planning Ordinance)が施行され、計画策定の担当機関として国家開発省に計画局(1989年に都市再開発庁に合併)が設立された。この法律により、全ての公共、民間の開発行為は、計画により明確に調整、統合されることになった。また、既に策定されていた「マスタープラン」はこの法律体系に組み込まれることとされた。

(2) 都市計画の種類

1965年に独立を果たして以来、シンガポールは著しい発展を遂げ、現在まで経済成長を維持しながら、アジア地域でも有数な質の高い生活環境を作り出してきた。これらの成功の背後には、細部にまで目の行き届いた、そして長期的な視点に立った都市計画があった。シンガポールの持続的な発展を可能にしたのは2種類の都市計画、すなわちコンセプトプランおよびマスタープランである。

ア コンセプトプラン

コンセプトプラン(Concept Plan)とは40年～50年を期間とした長期計画であり、シンガポールにおける土地資源の戦略的利用計画および交通計画を統合した総合プランである。10年毎に検討されるこのコンセプトプランの目標は、予期される人口成長・経済成長に必要な土地を確保し、優良な生活環境を創造することにある。

コンセプトプランは総合的な視点を取り入れなくてはならないため、策定時には各省庁間の横断的な協力および調整が行なわれる。コンセプトプランを策定する際には、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し、現在と将来の土地利用計画との間に相乗効果が創出できるように様々な緻密な計画を盛り込まなくてはならない。

イ マスタープラン

マスタープラン(Master Plan)とは10年～15年を期間とした中間計画であり、コンセプトプランに書かれている長期戦略を具体的かつ詳細的に策定する実践計画である。具体的な土地利用および開発の密度を示すこのマスタープランは5年ごとに見直される。

コンセプトプランと同様、マスタープランは各省庁間の横断的な協力および調整を通じて策

定されるものであり、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作り出すことを目標としている。

マスタープランは、シンガポールの国土開発を導く最も重要な指針であり、実際にはマスタープランで提案される開発計画の多くが政府もしくは民間によって実現される。

(3) 過去のコンセプトプラン

ア コンセプトプラン (1971 年)

シンガポールの急速な成長に伴い、新たなる長期的な計画の策定が必要となり、1967 年から、国連の援助を受けた長期的土地利用計画策定に関する 4 年計画のプロジェクトが開始された。そして、この計画に交通計画を付加して、1971 年に最初のコンセプトプランが完成した。コンセプトプランは、概略的な計画図などで都市全体に関する土地利用やその他の長期的政策などを示している。コンセプトプランは、マスタープランの上位計画としてシンガポール全体の概念計画として位置づけられるが、基本的に法的拘束力はない。このためコンセプトプランの具体的実現のために、法定計画であるマスタープランが改定された。なお、マスタープランは国土整備の詳細計画という性格を持ち、計画法の規定により 5 年ごとに改定され、ニュータウン開発や埋め立てといった新規開発と再開発事業が一体的に計画されている。

現在のシンガポールの国土計画・都市づくりの骨格は、この 1971 年のコンセプトプランに定められたものである。同プランには、ニュータウン、高速道路網、工業団地、公園、MRT、チャンギ空港、ビジネス中心地などが含まれており、これに従い実際の諸施設の整備が行われてきた。

イ 改訂コンセプトプラン (1991 年)

1971 年のコンセプトプラン策定から 20 年後の 1991 年に改訂作業が行われた。21 世紀に向けた、より質の高い生活の実現を目的としている。2000 年、2010 年、そして人口が 400 万人に達する年を X 年とする 3 段階の計画で、人口増加や国民の要望などに対して柔軟に対応できるよう、弾力的なものになっている。

《改訂の概要》

- ・ 中層・低層住宅の比率を増加させ住宅の多様性を高める、住宅床面積を広くさせる、HDB 住宅を増加させるなどにより、より良好な居住を提供する。
- ・ より多くの海岸、リゾート、マリーナなどを設け、離島でのレジャーを充実させたりすることによって、シンガポールをレジャー・アイランドとする。
- ・ シンガポールを 5 つの地域に分割し、現在の都心部のほかに、4 つの 80 万人規模の地域センターを開発して地域の生活を活性化させ、中心地域の過度の混雑・開発を防ぐ。
- ・ マリーナ・ベイ周辺を世界的なビジネス中心地として開発し、世界的な文化施設の建設などを行い、新たな都心を開発する。

- ・ 高速道路や MRT（都市は地下鉄、郊外は高架鉄道）を拡大させ、総合的な交通システムを構築する。

（４）コンセプトプラン 2001

21 世紀の世界的に繁栄した都市を目指した「コンセプトプラン 2001」は 2001 年 7 月に発表された。前回までのプランと異なり、都市再開発庁内におけるパネル展示、新聞やインターネットなどでの国民への情報提供を行い、一般国民の意見・要望を広く募集して策定されたものである。

概要は、40 年～50 年後には、人口が 550 万人に達すると予想し、それに見合う住居、雇用、レクリエーションなどの用地不足への対策として、より高層のオフィス・ビルや住宅の建設などが考案されている。同プランの主要提案は以下の 7 つにまとめられている。

ア 住み慣れた地域における新しい住宅 (New Homes in Familiar Places)

住み慣れた居住地域の新築住宅に住むことで、両親・親戚の近隣に住み、既存のマーケット、MRT、幼稚園などの施設を利用でき、かつ地域におけるコミュニティーの結束を維持・発展させることを目的としている。

既に住宅開発庁は 1995 年から古い住宅住民に同じブロック内に新築の住宅を提供する「選択制ブロック再開発計画 (SERS : Selective En-bloc Redevelopment Scheme)」を導入し、また、結婚した子供が親と同居又は近隣に住むことを条件に、新築住宅入居のチャンスを 2 倍与える「既婚子女優先入居制度 (New Married Child Priority Scheme)」を導入している。

イ 都市部の眺望のよい高層住宅の提供(High-rise City Living- a room with a view)

マリーナ・サウスの埋め立て地に広範囲のレクリエーション、娯楽施設も備える新ダウントウンを開発する計画である。新ダウントウンには 90,000 戸以上の住宅建設が計画された。その容積率（敷地面積に対する総床面積の割合）は、平均 600%～700%となり、都心部に居住する人口割合は策定時の 3%から 7%に増加すると予想される。

ウ 多種多様なレクリエーションの提供 (More Choices for Recreation)

緑地を現在の約 2 倍の 4,500 ヘクタールに増やし、人々が十分な緑地で「庭園の中の街」を感じることができるようにする。緑地を増やす計画の一環として、公園と施設・スポーツ複合施設・住居などとのネットワーク化を図るべく「パーク・コネクター（緑で包まれた歩道や自転車道）」を 2010 年までに、合計 245 km完成させる予定とされた。

また、多様なスポーツ施設、広域のレクリエーション活動施設、魅力的なイベントを行う芸術エリア用地も計画されている。

エ 新しいビジネスゾーンの設定、高付加価値産業用地の確保

(Greater Flexibility for Business)

産業・ビジネスにおける用途別地域区分（ゾーニング）を、その産業やビジネス活動が周囲の環境に及ぼす影響を基準に現在の 6 つから 2 つに設定変更する。つまり、有害物質など

を取り扱わない産業・ビジネス（B1）と、有害物質などを取り扱い、周囲の環境に影響を与える恐れがある産業・ビジネス（B2）に区分する。この新しい「影響ベース」のゾーニングにより、従来の用途変更をすることなしに産業・ビジネスの内容を変更できるようになる。

また、電子工学、化学製品、製薬、生物工学、医学などの高付加価値産業については、シンガポールの国内総生産（GDP）成長に大きく貢献しているため、将来においても十分な用地を確保するように計画されている。

オ 世界的なビジネス中心地（A Global Business Center）

シンガポールはビジネス・金融の中心地として発展してきた。政府は競争力を維持するビジネス・金融街の拡大のために現在のビジネス中心地区に隣接している埋め立て地に新ダウンタウン用地 40 ヘクタールを確保。新ダウンタウンは、統合された効率的交通、良質な社会基盤、美しい環境、多様な生活・仕事環境を持ち、効率的で優雅な 21 世紀の都心になることが予定されている。開発が完了した場合、商業オフィスの総床面積は、600 ヘクタール（現在の 2 倍）となり、容積率は 900%～1500%となることが予想される。新ダウンタウンは、今後約 50 年間のオフィスの需要を満たす容量を持つことになるが、開発は市場の需要にあわせて進められる計画である。

新ダウンタウンの開発は、一つの主要業者に担当させることとされ、落札業者には、最長 15 年間（通常は 8 年～10 年）という長期プロジェクトとして与えられる。当用地に関しては、政府は現在行っている業者落札後の一括前払い方式ではなく、より柔軟な支払い方式を検討している。

カ 交通環境の整備（An Extensive Rail Network）

将来新たに都心部外周を走る放射線状の鉄道ラインが計画された。サークルラインは都心部と郊外の移動を、ダウンタウンラインは郊外地域相互間の迅速な移動を可能にする。策定時 93 km の沿線は 500 km に拡張されることとなった。

キ 個性・独自性の重視（Focus on Identity）

都市再開発庁は、15 の地区の魅力を引き出す方法を模索している。プラン策定後 15 年以上にわたり、同庁は民間部門と協力し、これらの地区の開発、ユニークな建築物の保存、歴史的建造物の有効活用を進める予定で、現存の建築物の価値をいかに高めるかを模索し、歴史的建物を保存することとしている。

（5）コンセプトプラン 2011

都市開発庁は、2012 年中に新たな長期計画である「コンセプトプラン 2011」を公表する予定である（当初予定では 2011 年中）。コンセプトプランが 1971 年に始めて導入されてから丸 40 年が経過しており、2011 年以降の 40 年から 50 年間にわたって、①さらなる経済成長の維持、②良質な生活環境の創出、③変革しつつある社会構造への対応、④環境保全など

の目標を達成し、シンガポールの限られた土地資源を効率的に利用するためには、新たな長期都市開発計画が必要となるため、都市再開発庁が「コンセプトプラン 2011」を策定することとなった。

「コンセプトプラン 2011」は、今後 40～50 年間にかけてシンガポールの持続的競争優位性を維持していくための戦略的計画として位置づけられるため、同プランを策定するのに都市再開発庁は万全な体勢を取った。包括的な視点で都市開発戦略を立案するために、2010 年に二つの諮問委員会（Focus Group）を設立したのみならず、国民の生活形態および都市開発に対する要望や意見等を募集するためにライフスタイル調査（Lifestyle Survey）、オンライン調査（Online Survey）および住民との意見交換会（Public Forum）を実施した。

「コンセプトプラン 2011」の策定において最も重要視されるのは、2つの諮問委員会より提出される報告書である。具体的に、都市再開発庁が設置した委員会は次のとおりである。

ア 持続的発展・国家アイデンティティーに関する諮問委員会（Focus Group on Sustainability and Identity）

この諮問委員会は、2010 年 1 月 23 日に下記の目的で設置された。

- ・ 国民の生活ニーズに対応できる持続的発展の達成戦略を策定する。
- ・ 個人、世帯、住民グループや企業等がどのように持続的発展に貢献できるかについて提案する。
- ・ シンガポールのアイデンティティーを象徴する建物・地域等を保全する。
- ・ シンガポールにおいて魅力的かつ住みやすい生活環境を整い、発展と環境との調和を維持する。

同委員会は、2010 年 1 月 23 日から 4 月 26 日まで合計 12 回にわたって討論会を開催しており、方針・政策の策定について都市再開発庁（URA）、住宅開発庁（HDB）、陸上交通庁（LTA）、国立公園庁（NParks）、環境水資源省（MEWR）や社会開発協議会（CDC）等の政府機関と協議を行なった。

同委員会は、「持続可能な都市を構築する」および「シンガポールにおいて魅力的かつ住みやすい生活環境を整える」といった 2 本柱に従い、次の提案を報告書に提示した。

イ 持続的発展・国家アイデンティティーに関する諮問委員会（Focus Group on Sustainability and Identity）最終報告書

(ア) 持続可能な都市の構築

a グリーン・インフラの強化

- ・ 持続可能な環境を創出するため、国内各地にグリーン・ビルディング（green building）の建築を促し、その数を増加させること。
- ・ シンガポール政府は現在「グリーン・マーク（Green Mark）」という制度を導入しており、既存および新しく建築する予定のビルに、環境に優しい建築基準の採用やグリーン設備などの整備を促進するプログラムである。「コンセプトプラン 2011」ではグリーン・マーク制度はさらに拡大し、将来はグリーンビルの建築と関わる一連の過程（設計、計画、

実際の建築作業、ビルの管理・運営や保守作業まで)はグリーン・マークの認定を申請できること。さらにグリーン・マークを取得したビル所有者には税金控除が適用されること。

b 環境に優しい交通機関の利用促進

- ・近年、公共交通機関を利用する国民の数が減少傾向にある。実際、ピーク時の公共交通機関利用率は、2004年の時点では63%を記録したが、2008年にはこの数字が59%まで減少した。国民による公共交通機関の利用を促進するため、公共交通機関運賃の値下げ、より頻繁かつ快適な公共交通機関促進策を計画すること。
- ・自動車の数量を国土面積に比例する範囲に抑えるため、同委員会は駐車場の数の減少および中心街の駐車場の値上げを検討すること。
- ・自動車数を減少させる方策として、国民による自転車の利用を促進させるため、島内各地に自転車専用レーンの拡大、駐輪場の整備すること。

c 全国レベルで住民コミュニティが実行できるごみ減量プログラムおよびリサイクルプログラムの実施

- ・リサイクル施設・設備を国民にとってより身近な場所で設置し、リサイクルを国民の日常生活の一部として植えつけること。
- ・ゴミ量を減少させるため、各世帯に「ごみ廃棄料」という料金制度を課し、各世帯から収集したゴミの量に基づいて料金を計算する制度の導入を検討すること。また、ゴミ量の減少やリサイクル等に力を注いでいる企業にインセンティブを与えること。

(イ) 魅力的かつ住みやすい生活環境の整備

a 歴史建造物および自然遺産の保全・保護

- ・歴史建造物について：都市再開発庁の努力により、チャイナタウン(Chinatown)、カンポングラム(Kampong Glam)やリトルインディア(Little India)等史跡のある地区では今まで合計約7,000の歴史建造物および約50の記念建造物が保護・保存された。しかしながら、前述の歴史建造物のほとんどは現在小売業や飲食業等の商業施設として使われており、それらの商業活動は必ずしも歴史建造物のアイデンティティーを反映するのではない。例えば、バレストィアー通り(Balestier Road)周辺の歴史建造物の多くは、バジェットホテルとして使われている。さらにダクストン・プレーン(Duxton Plain)の歴史建造物の一部は風俗カラオケとして使われている。歴史建造物の保護・保存は、単に建物の構造を保護するのみならず、それらの建造物のアイデンティティーも保存しなくてはならない。そのため同委員会は「ヘリテージ・チャーター(Heritage Charter)」というガイドラインを提案した。このガイドラインとは、歴史建造物で行える商業活動・許可される用途等を定義する基準であり、それぞれの歴史地区のアイデンティティーを反映する行動準則(code of conduct)でもある。
- ・自然遺産について：同委員会は、国内で既存している公園から歴史のあるものを「ヘリテージパーク(Heritage Park)」として認定する制度を提案した。

b 国民の生活に歴史建造物および自然遺産の要素を取り入れる

- ・ 歴史ある地区で該当地区の歴史等がのぞけるインタラクティブな教育センターを設置し、若者の関心を引き付けること。
- ・ 住宅地区を開発する際に、該当地区の歴史を考慮した上で団地デザインを行なうこと（歴史を反映する彫刻や建物等を建設する）。
- ・ 地域住民、とりわけ高年層が公園をより利用しやすいよう、既存の公園でトイレ、休憩所、待合所等を増設すること。
- ・ パーク・コネクター（Park Connector）の数を増やし、地域住民が住宅団地から公園により行きやすくすること。

ウ 生活の質に関する諮問委員会（Focus Group on Quality of Life）

この諮問委員会は、2010年1月23日に下記の目的で設置された。

- ・ 生活の質を向上させるための要素を特定すること（公園やパーク・コネクターのような緑豊かな空間を創出し、公共交通機関をより一層充実させる等）。
- ・ 経済発展、人口の拡大および少子高齢化社会がもたらす変化に対応する生活質の向上戦略を立案すること。
- ・ シンガポールの将来の発展を考慮した上で、生活環境の質を向上できるハードインフラの強化戦略を立案すること。
- ・ 社会における各階層（青年、高齢者、労働人口、世帯や外国人口等）の物理的ニーズに対応できる戦略を立案すること。

同委員会は、2010年1月23日から4月22日まで合計10回にわたって討論会を開催しており、方針・政策の策定について都市再開発庁（URA）、住宅開発庁（HDB）、陸上交通庁（LTA）および国家公園庁（NParks）等の政府機関と協議を行った。同委員会により提出された報告書には下記のとおりである。

エ 生活の質に関する諮問委員会（Focus Group on Quality of Life）最終報告書

（ア）市内における居住人口の増加促進

シンガポールは都市国家であり、市の中心部のほとんどがオフィス街や商業地区等として使われているため、同地区での居住人口は非常に少ないのが現状である。しかし、市内をさらに活性化するためには、同地区に居住する人口を高めなくてはならない。したがって、同委員会は、政府・民間を問わず市の中心部（例えば中央商業地区等）においてより多くの住宅建設計画を実施すべきと提案している。

（イ）市内における公共交通システムをさらに強化する。

まず、市内における MRT 駅の数を増加させ、駅間の歩行距離を最大限まで短縮すること。目標は駅間の歩行距離を5分以下まで抑えること。このことによって、市内での渋滞問題が大幅に解決できる見込みである。また、Marina Bay 地区の MRT 路線について、将来新たに2路線の追加し、当地区の公共交通システム強化案や、市内において本数の多いシャトルバスによ

るネットワークを構築し、市内で乗車できる場所も増す旨の提案もあった。

(ウ) 高齢者向け公営住宅制度を充実させる。

日本と同様、シンガポールにおける高齢者人口は更に拡大していく見込みである。そのため、高齢者向けの公営住宅制度を強化する必要がある。住宅開発庁（HDB）は高齢者向け住宅（ワンルーム・アパート）を提供しているが、今の高齢者向け HDB フラットは一般家庭向けの HDB フラットから独立する形（丸ごと一棟に高齢者が住んでいる）となっている。しかし、高齢者の介護には家族の力が必要なため、高齢者のワンルームアパートは子供の住居に隣接した方がよいという観点から、将来は一般家庭向けの HDB フラットに高齢者向けのワンルームアパートを併設する方向となっている。

(エ) 地域住民の「交流の場」を増やす。

公営住宅において多用途スペースを設け、地域住民による自主的な交流活動の開催を促進する。このような施設では、さまざまな年齢層の地域住民のニーズに対応できるような設計を行うこと。

(オ) 高齢者の機動性を高める。

シンガポールにおける高齢者人口が今後さらに拡大していく見込みであるため、政府は公共インフラを高齢者や障害者等がより使いやすいよう改善しなくてはならない。例えば、MRT の駅で高齢者や障害者等が使いやすい施設（駅内エレベーターの数を増加させる等）を設けさせ、高齢者等の生活自立を促進すること。

6 新しい都市開発プロジェクト（Marina Bay 地区の開発）について

シンガポールの更なる発展の受け皿として 1970 年代より海から埋め立てられてきた合計面積約 360 ヘクタールの地域は、中央商業地区(Central Business District, CBD)の延長線として建築されている。マリーナ・ベイは隣接する CBD、マリーナ・ベイ・サンズ(Marina Bay Sands)、エスプラネード (Esplanade) およびマリーナ・バレッジ (Marina Barrage) と一緒に新たなダウンタウン・エリアを作り出し、この地域はアジアのビジネスおよび金融ハブとして機能することが期待される。

チャンギ空港から 20 分程のマリーナ・ベイ地区には発達した交通網が整備される予定である。将来この地域には、MRT のネットワークが整備される予定であり、市内や空港までの道路がこの地域から延長される予定となっている。それに加えて、水上タクシーもこの地域に整備される予定であり、利用者により多くの交通手段を提供する。

なお、マリーナ・ベイの一つの特徴として、この地域で建築される建物は多用途建造物であることがあげられる。これは限られたスペースを最大限に利用するという発想から生まれたアイデアである。

7 住宅政策

国民生活の基盤となる住宅建設は、政府による安価な住宅の供給という目標の下に進められ、大きな成果をあげている。高層、高密度の住宅団地が建設され、狭い国土が有効利用されている。なお、住宅建設は、旧市街地の開発ではなく、ニュータウン開発と組合せて行われてきた。また、中心都市に対する衛星都市としてではなく、それぞれのニュータウンが一つの街として建設され、それらを結ぶ交通網の整備があわせて行われている。初期には住宅の確保が最優先であったが、住宅の広さや部屋数、関連施設の付設等、質の面での充実が図られているようになってきている。また、国民が自分の家を持つことが政治的、経済的にも社会の安定に繋がるという考え方の下、政府は個人の持ち家を奨励、支援しており、ニュータウン開発は、持ち家制度とともに推進されている。2011年3月時点で、国民の約82%が公営住宅に居住し、国民の持ち家率は88.6%である。

8 参考情報

(1) 視察場所の例

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

住所 : 5 Maxwell Road #21-00 & #22-00 Tower Block, MND Complex, Singapore 069110

電話 : 6222-1211

- ・Singapore City ギャラリー

住所 : Urban Redevelopment Authority

45 Maxwell Road, The URA Centre, Singapore 069118

電話 : 6321-8321

※現在および将来のシンガポールの都市開発状況が模型で展示されている。

(2) 参考文献および Web site

<参考文献>

- ・丸谷浩明著「都市整備先進国シンガポール」アジア経済研究所 (1995年)
- ・矢延洋泰著「小さな国の大きな開発」剋草書房 (1983年)
- ・江崎正彦・小野沢 純共著「アジア経済ハンドブック 2003」全日出版 (2002年)
- ・1997年度第32回日本都市計画学会学術研究論文集
- ・クレアレポート 092号『シンガポールの住宅政策』
財団法人自治体国際化協会 (1994年)
- ・クレアレポート 131号『シンガポールの行政機構』
財団法人自治体国際化協会 (1997年)
- ・クレアレポート 165号『シンガポールの産業政策』
財団法人自治体国際化協会 (1998年)
- ・クレアレポート 232号『シンガポールの緑化政策』
財団法人自治体国際化協会 (2001年)
- ・クレアレポート 240号『シンガポールの都市計画』

財団法人自治体国際化協会（2003年）

- ・ Concept Plan 2001（シンガポール都市再開発庁）
- ・ *Singapore Facts and Pictures 2002*（シンガポール情報通信芸術省）
- ・ 『ネクスト・ラップ -2000年のシンガポールの-』（シンガポール通商産業省）

<Website>

- ・ シンガポール政府・国家開発省 <http://app.mnd.gov.sg/>
- ・ シンガポール政府・都市再開発庁 <http://www.ura.gov.sg/>
マリーナ・ベイ地区開発 <http://www.marina-bay.sg/>
- ・ シンガポール政府・住宅開発庁 <http://www.hdb.gov.sg/>
- ・ シンガポール政府・国立公園庁 <http://www.nparks.gov.sg/cms/>
- ・ シンガポール政府・法務省 <http://app2.mlaw.gov.sg/>

【執筆】

所長補佐 片野田 拓洋

【監修】

事務所長 足達 雅英
次 長 中村 悦也

【情報収集】

調査員 Siau Min Yang