

# CLAIR REPORT No.494

## シンガポールにおける歴史的建造物の保全

Clair Report No. 494 (January 31, 2020)

(一財)自治体国際化協会 シンガポール事務所



一般財団法人

自治体国際化協会

## 「CLAIR REPORT」の発刊について

当協会では、調査事業の一環として、海外各地域の地方行財政事情、開発事例等、様々な領域にわたる海外の情報を分野別にまとめた調査誌「CLAIR REPORT」シリーズを刊行しております。

このシリーズは、地方自治行政の参考に資するため、関係の方々に地方行財政に係わる様々な海外の情報を紹介することを目的としております。

内容につきましては、今後とも一層の改善を重ねてまいりたいと存じますので、御叱責を賜れば幸いに存じます。

本誌からの無断転載はご遠慮ください。

問い合わせ先

〒102-0083 東京都千代田区麹町 1-7 相互半蔵門ビル

(一財)自治体国際化協会 総務部 企画調査課

TEL: 03-5213-1722

FAX: 03-5213-1741

E-Mail: [webmaster@clair.or.jp](mailto:webmaster@clair.or.jp)

はじめに

2019年1月28日、イギリス東インド会社のスタンフォード・ラッフルズがシンガポールに上陸して200周年を迎えた。シンガポールは歴史が浅いと言われているが、それはシンガポールが一つの国家として独立してからのことであり、このシンガポールの地には少なくとも200年の歴史がある。

シンガポールと言えば、高層ビルを背にしたマーライオンの姿がイメージされるように、近代的な高層建築が多く立ち並ぶ都市国家を思い描く方が多いと思うが、実際には、旧英国統治時代の歴史的建造物が市内中心部のみならず、郊外においても数多く存在する。そして、その建築物を修復し、商業施設や住居などに活用している。

シンガポールの歴史的建造物の保存の目的は、単に古い建物を残すということだけでなく、多民族国家におけるそれぞれの文化の象徴として、あるいはクリーンシティに代表される都市開発の一環として、また国の基幹産業の一つである観光振興の一つとして取り組まれてきた。

シンガポールが歴史的建造物の保存に本格的に取り組み始めたのは1980年代と歴史は浅いが、この短期間で歴史的建造物の保存及び活用の事業システムを作り上げた。歴史的建造物の保存は、国家全体の都市計画の中で、細かな地区ごとに定められた計画を元に、周辺地域との調和を考え、景観に合わせた形で進められている。

日本においても歴史的建造物の保存政策が、世界遺産への登録やインバウンドの推進など、観光振興の一つとしての活用が注目を集めており、日本の自治体においても積極的に進められている。ところが、中には文化財としての指定の有無や所有者の権利関係、自治体の予算削減が原因で、解体に追い込まれる事例も少なくない。

折しも2018年に文化財保護法が改正され、2019年4月1日に施行されることとなった。

本稿では、日本の自治体が歴史的建造物の保全において直面している課題を念頭におき、改正文化財保護法の内容も踏まえながら、その課題解決の参考となるべく、シンガポールでの取組みに焦点をあて、まとめたものである。

日本の自治体をはじめ、関係者の皆様に本稿をご活用いただくとともに、内容改善のためにご指摘、またご教授をいただければ幸いである。

一般財団法人自治体国際化協会シンガポール事務所長

## 目次

はじめに	1
概要	4
第1章 シンガポールにおける歴史的建造物保全の変遷	
1 保存政策のきっかけ	5
2 ナショナルモニュメントの指定と保護	5
3 歴史的建造物保存への本格的な取組み	5
4 マスタープランの作成	6
第2章 歴史的建造物保存に関わる行政組織	
1 所轄官庁	7
2 関係機関	8
第3章 シンガポールの代表的な歴史的建造物	
1 政府・行政施設	10
2 ショップハウス	11
3 バンガロー	16
第4章 保全事業が進んだ背景	
1 観光客の減少	20
2 民族融和のための歴史的建造物の保存	21
3 クリーンシティ&グリーンシティの取組み	22
4 迅速な土地収用による保全開発	22
5 政府による修復促進	22
第5章 保全政策	
第1節 保全事業	
1 保全事業にかかる理念	24
2 保全建築物の修復等にかかる手続	24
3 追加及び変更申請 (Additions and Alterations)	25
第2節 保全ガイドラインの概要	
1 保全地区	28
2 保全ガイドラインの種類	28
3 関連するガイドライン	37
第3節 保全の実例	
1 博物館・美術館	41
2 ホテル	45
3 商業施設	49
4 ショップハウス	50
5 バンガロー	52
6 最近の事例	53

第6章 日本における歴史的建造物の保全政策の現状と課題	
1 現状	54
2 文化財の保存規定	54
3 問題点	54
4 改正文化財保護法の概要	55
5 改正文化財保護法を踏まえた今後の展望	56
おわりに (今後の課題)	57
※参考文献	59

## 概要

日本では少子高齢化が加速度的に進んでおり、今後予想される様々な問題が提起されている中で、歴史的建造物の保存と活用もその課題のうちの一つであると考えている。

近年、建築物自体の老朽化に加え、後継者問題や財政上の都合から、解体に追い込まれている歴史的建造物のニュースを目にする機会が増えた。

ただし、建築物の所有者や自治体も決して放置している訳ではなく、法令やネットワークを駆使し、保存のための努力をしているのだが、結果的に解体を余儀なくされているという例がほとんどではないかと思われる。

一方、近代的な都市国家であるシンガポールにおいても、高層ビルの合間に古い建築物が多く存在する。建国から 53 年、国としての歴史は浅いが、旧英国統治時代を含めると 200 年の歴史があり、その当時の建築物が多く残されている。

ここシンガポールにおいても、かつては歴史的建造物が大量に破壊されていた時代もあったが、現状においては、都市の近代化によって歴史的建造物の多くが失われているのかという決してそのようなことはなく、小さな建築物は小売店やレストランなどの商業施設として、旧行政施設など規模の大きな建築物は文化施設やホテルなど、その多くは保存と同時に観光振興を目的として利用されている。

第 1 章においては、シンガポールが独立後、国家の設立に向け様々な問題を抱える中で、如何に歴史的建造物の保全を進めてきたのかという歴史的経緯を、第 2 章は所轄官庁について、第 3 章ではシンガポールの代表的な歴史的建造物について説明する。第 4 章においてはシンガポールでの歴史的建造物の保存事業が進んだ経緯をたどり、第 5 章にて実際の保全政策について解説し、ガイドラインの解説及び実際の取組み事例を紹介する。

第 6 章では、現在の日本における歴史的建造物の保全や活用にかかる問題点を取り上げるとともに 2019 年 4 月に施行される改正文化財保護法のトピックについて取り上げる。

日本とシンガポールでは、政治体制や行政組織、歴史的背景、民族構成等異なる点が多いが、歴史的遺産を保全し後世に残すことは、今生きている私たちの務めであり、世界各国共通の課題である。

シンガポールにおける観光振興や地域コミュニティと連動した歴史的建造物保全政策が、日本の制度の参考になれば幸いである。

## 第1章 シンガポールにおける歴史的建造物保全の変遷

### 1 保存政策のきっかけ

シンガポールにおける歴史的建造物の保存政策のきっかけは、1963年と1967年に国連の専門家がシンガポールの都市更新プログラムに関する助言をおこなった中で、ショップハウスなどの歴史的建造物が大量破壊されていることに対して警告し、都市の特色と性格を保持するために、歴史的に重要な市内中心部を保護するように勧告したとされている。この勧告の保護対象となる地域には、チャイナタウンやアラブタウンの植民地時代の伝統的民族地区などが含まれていた。

しかし、当時の政府は、深刻な住宅不足、不安定な生活環境、人口の増加に対処することが必要であったため、これらの諸問題が解決し安定するまで、歴史的建造物の保全の検討を遅らさざるを得なかった。<sup>(1)</sup>

### 2 ナショナルモニュメントの指定と保護

勧告から10年後の1973年、当時の記念建造物維持局（PMB: Preservation of Monuments Board、現 Preservation of Sites and Monuments）が、以下、8つの建築物をナショナルモニュメント（国定建造物）として法的に保護することを認めた。

- ・グッドシェパード大聖堂
- ・アルメニア教会
- ・セントアンドリュース教会
- ・ハジャファティマモスク
- ・テロックアヤーマーケット
- ・トンチャイビルディング
- ・シアンホッケン寺院
- ・スリマリアマン寺院

これらの国定建造物は、宗教的、市民的、文化的または商業的な建物でなければならないとされ、3民族（中華系、マレー系、タミル系）の宗教的施設（キリスト教、イスラム教、仏儒教、ヒンドゥー教）が含まれており、各民族に配慮したことが伺われる。

また、1970年代から1980年の初頭にかけて、都市再開発庁（URA: Urban Redevelopment Authority）が戦前の建築物の価値に対する国民の認識を変えるために事業を行ったが、マレーストリートやチューダー裁判所に沿ったショップハウスなどの建築物の修復、エメラルドヒルロードのテラスハウスの修復や通路の歩行者専用化などに限られていた。

### 3 歴史的建造物保存への本格的な取り組み

1982年、URAが市内中心部の都市設計構造計画の見直しの中に、歴史的地区の保全を取り入れたことから、本格的に事業が始まった。

この計画は1985年4月に完成し、1986年12月26日に保全マスタープランとして一般に公開された。この計画における開発面積は、100ヘクタール以上、すなわち市街地中心部の4パーセントを網羅しており、計画は指定地域の歴史的建造物と周辺環境を維持することを目

的としていた。また、民間事業者の歴史的建造物の保全への関与を促すために保全ガイドラインを提供し、歩行者通路や看板の改善、地域の特徴を引き出すこと、観光につながる事業を提案した。

また、民間事業者が大部分の保全プロジェクトに着手した一方で、政府は総面積の 25 パーセントを占めていた国有資産の修復を実施した。マスタープランの発表と同時に、市内中心部の開発計画に関する展示会も開催された。

このマスタープランは、チャイナタウン、カンポングラム、リトルインディア、シンガポール川、エメラルドヒル、そしてエンプレスプレース、フォートカニングパーク、ブラスバサロードを結ぶ都市文化的ベルトと呼ばれる歴史的保全地域を特定するものであり、シンガポールの建築遺産の最初の保全設計図になった。

また、同年にシンガポール観光事業委員会 (Tourism Task Force) によって発表された観光商品開発計画 (Tourism Product Development Plan) に歴史的建造物の活用が盛り込まれていたことから、建築物の保全への推進力に勢いが増した。詳細は後述する。

1987 年には、ニールロード 9 番の建築物で行われていた URA のパイロット修復プロジェクトが完成し一般に公開された。その後、修復はタンジョンパガーやその他の地域でも行われた。

#### 4 マスタープランの作成

1989 年に包括的なマスタープランが完成し、法律の改正、該当地区の広報及び修復プロジェクトのための公的資金の利用が実施された。

このマスタープランでは歴史的保全地区の中で、合計 3,200 以上の建築物がある 10 か所のエリアが、保護のため官報に掲載された。その 10 か所とは、チャイナタウン (①テロック アヤ②クレタアヤ③タンジョンパガー④ブキパソ)、⑤リトルインディア、⑥カンポングラム、シンガポールリバー (⑦ボートキー⑧クラークキー)、⑨ケアンヒル、⑩エメラルドヒルである。

この取組みはシンガポールにおける建築的、歴史的、文化的に重要な建築物を保護する初期の試みとなった。

この後、シンガポールでの歴史的建造物の保全と活用は、市街地の再開発事業などとあわせて積極的に進められた。<sup>(2)</sup>

## 第2章 歴史的建造物保存に関わる行政組織

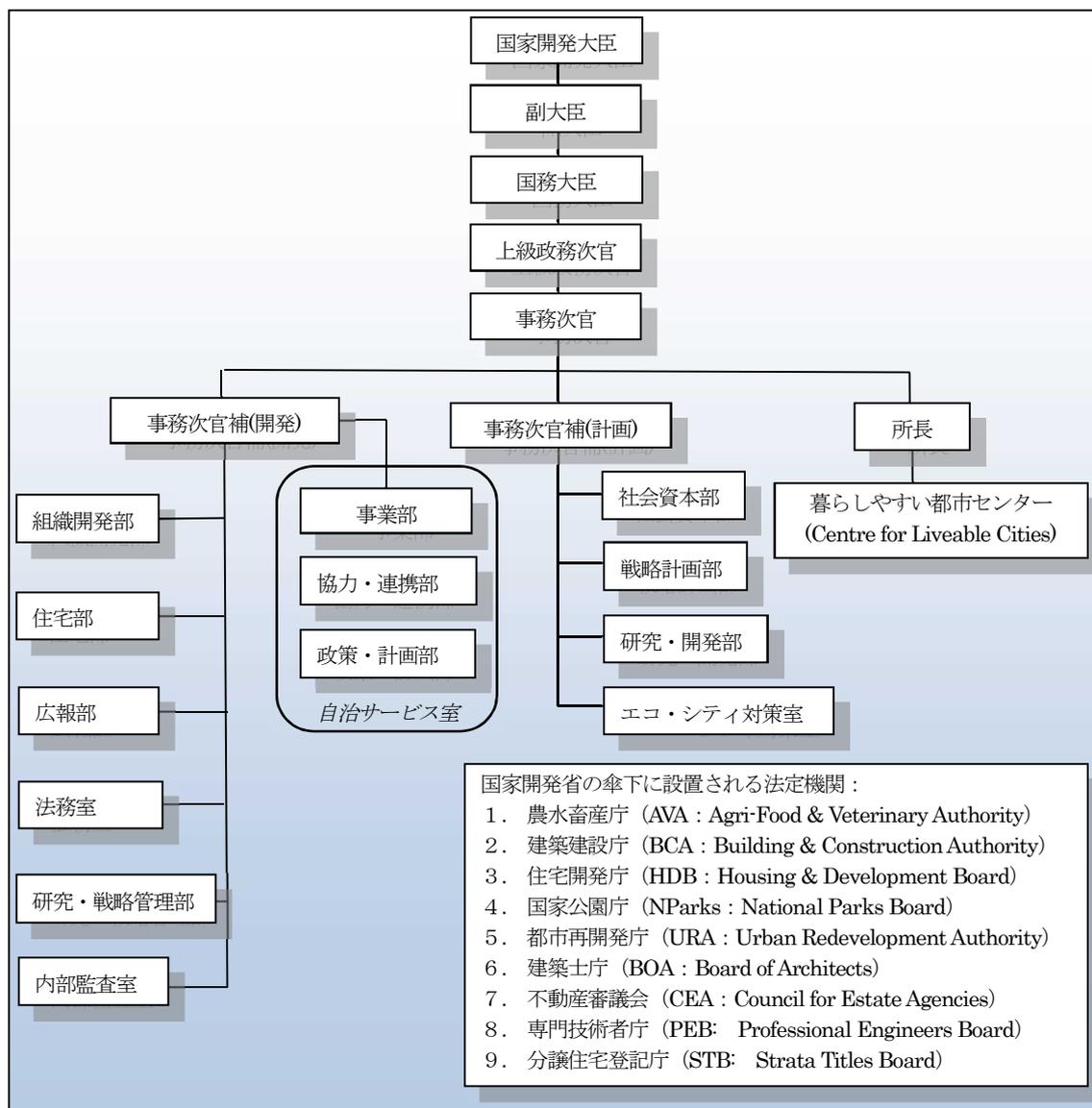
### 1 所轄官庁

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

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、10 の部局があり、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、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9つの法定機関が設置されており、そのうちの 하나가、歴史的建造物の保存等を担当している都市再開発庁 (Urban Redevelopment Authority) である。

図1 国家開発省 (MND) 組織図



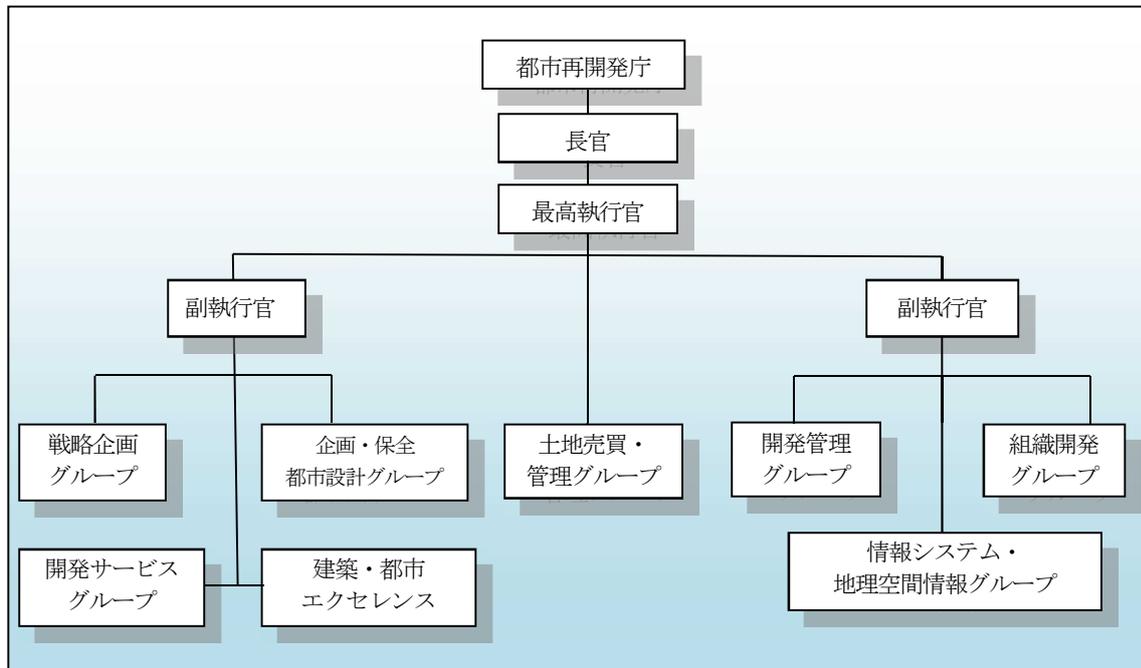
(出典：国家開発省ホームページ)

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

国家開発省の法定機関として、都市再開発庁があり、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している。1974年に住宅開発庁 (HDB : Housing & Development Board) 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、地域によって特色のあるまちづくりのための指導、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。1989年の保全事業の開始により、保存事業も業務の一つに加えられた。

都市再開発庁は、8つのグループで組織され、そのうち1つが①歴史的建造物保存・都市計画グループ (Conservation & Urban Design Group) であり、実質的な歴史的建造物の保存等の事務を担当している。

図2 都市再開発庁 (URA) 組織図



(出典：都市再開発庁ホームページ)

2 関係機関

(1) 記念建造物遺跡維持局 (Preservation of Sites and Monuments)

文化社会青年省 (MCCY : Ministry of Culture, Community and Youth) の法定機関である国家遺産局 (NHB : National Heritage Board) の一部門である。

前身である記念建造物維持局 (PMB : Preservation of Monuments Board) は記念碑保存法の制定に基づき、1971年に歴史的建造物等の指定や免税スキームの策定を行うために設立された。

PMBの業務は、シンガポールの歴史的建造物を記念建造物として保護することや、歴史的、文化的、考古学的、建築的または芸術的な建物やその構造を識別し、国定建造物として保存のために勧告を行うことにある。

また、建造物に関する文書化および情報の発信も含まれており、記念建造物に対する公益の促進や保存及び修復に関するガイドライン・支援の提供を行ってきた。

PMB は設立から 1997 年 3 月 31 日まで国家開発省所管の法定委員会であったが、1997 年 4 月に、当時の情報芸術省（現在は情報通信省）に移管され、2009 年 7 月に国家遺産局と合併した。2013 年 7 月 1 日に、PMB は Preservation of Sites and Monuments に改称され、国家遺産局の一部門となった。改称の理由は、建築物や記念碑に加えて、遺跡の保存も役割を担ったことを反映してのことである。<sup>③</sup>

## (2) 建築建設局 (BCA : Building and Construction Authority)

国家開発省 (MND : Ministry of National Development) の法定機関であり、営業活動を行おうとする歴史的建造物に修復等の変更や追加の申請に対し、許認可を行う機関である。

### 第3章 シンガポールの代表的な歴史的建造物

この章ではシンガポールに見られる代表的な歴史的建造物について紹介する。

#### 1 政府・行政施設

シンガポール建国の父と言われるスタンフォード・ラッフルズが、1822年に都市計画の中で定めたシビック・ディストリクト（シンガポールのセントラルエリアに位置する地区）には、今なお旧英国統治時代そのままに建造物が保全されている。

このエリアには、旧最高裁判所、旧市庁舎、旧国会議事堂などの旧英国統治時代の行政機関の施設をはじめ、カトリック教会や演説等のために利用した広場、クリケットクラブなどの建物が数多く残されている。現在は、美術館や博物館として活用されており、詳細は後述する。

写真1 シティホール付近の旧政府機関の活用状況



（出典：筆者撮影）

## 2 ショップハウス

伝統的に、ショップハウスは1階に商業施設を、そして2階に住宅施設を提供するように設計されている。1840年から1960年にかけて建設されたこれらのシンプルな建物は、2階から3階建ての高さで、共通の壁で接して建てられている。シンガポールの歴史的建造物の中で最も数が多く、目にする事の多い建造物がショップハウスである。

ショップハウスは、間口が狭く、奥に深い造りとなっており、日本の町屋風の建物に似ている。建物の多くは2～3階建てで、建物内には中庭、外階段、天窗などが備わっているものが多く、明かりや空気を取り入れやすい構造となっている。

ショップハウスを保全する上で重要な要素は、屋根、共通擁壁、木製構造部材、吹き抜け、後部中庭、木製窓、木製階段、正面外観とされている。

また、建物の正面の通りは、ファイブ・フット・ウェイという、屋根が付いたアーケードのようになっているものがある。

ショップハウスは、その建築時期によって多様な建築様式が見られ、通常6つのタイプに分けられる。

### (1) 初期ショップハウス

この時代のショップハウスは低層で、主に2階建てである。2階部分の正面には1～2つの窓があるのみで、装飾は全くないか、最小限ある程度であり、もし装飾がされていた場合、その装飾は住人の民族的な象徴が施されている場合が多い。ドアや窓は長方形で木製である。

### (2) 第一期伝統的ショップハウス

この時代になると各階の高さが高く2～3階建てになり、上階部分には2つの窓が設置され、窓の横木は長方形やアーチ型、半円形など様々で、材質も木製のものや、鉄製のものがあり、中には彫刻が施されたものもある。

### (3) 後期ショップハウス

この時代が最も装飾的なタイプになる。建物は2～3階建てであり、正面の窓を3つに分け、できるだけ風を取り入れられるようにしたものが多い。壁や柱には、鮮やかな色のセラミックタイルや石膏の花飾りなど、芸術的な装飾が施されている。

### (4) 第二期伝統的ショップハウス

この時代になるとデザイナーや建築者が装飾を簡素化し始め、シンプルで合理化されたデザインが主流となる。このようにシンプル化したのは、後期タイプのあふれんばかりの装飾への反応、または単純に経済的な理由によるものと考えられる。装飾もカラフルなセラミックタイルなどがなくなり、シンプルな幾何学的デザインなどに変化している。

### (5) アールデコ調ショップハウス

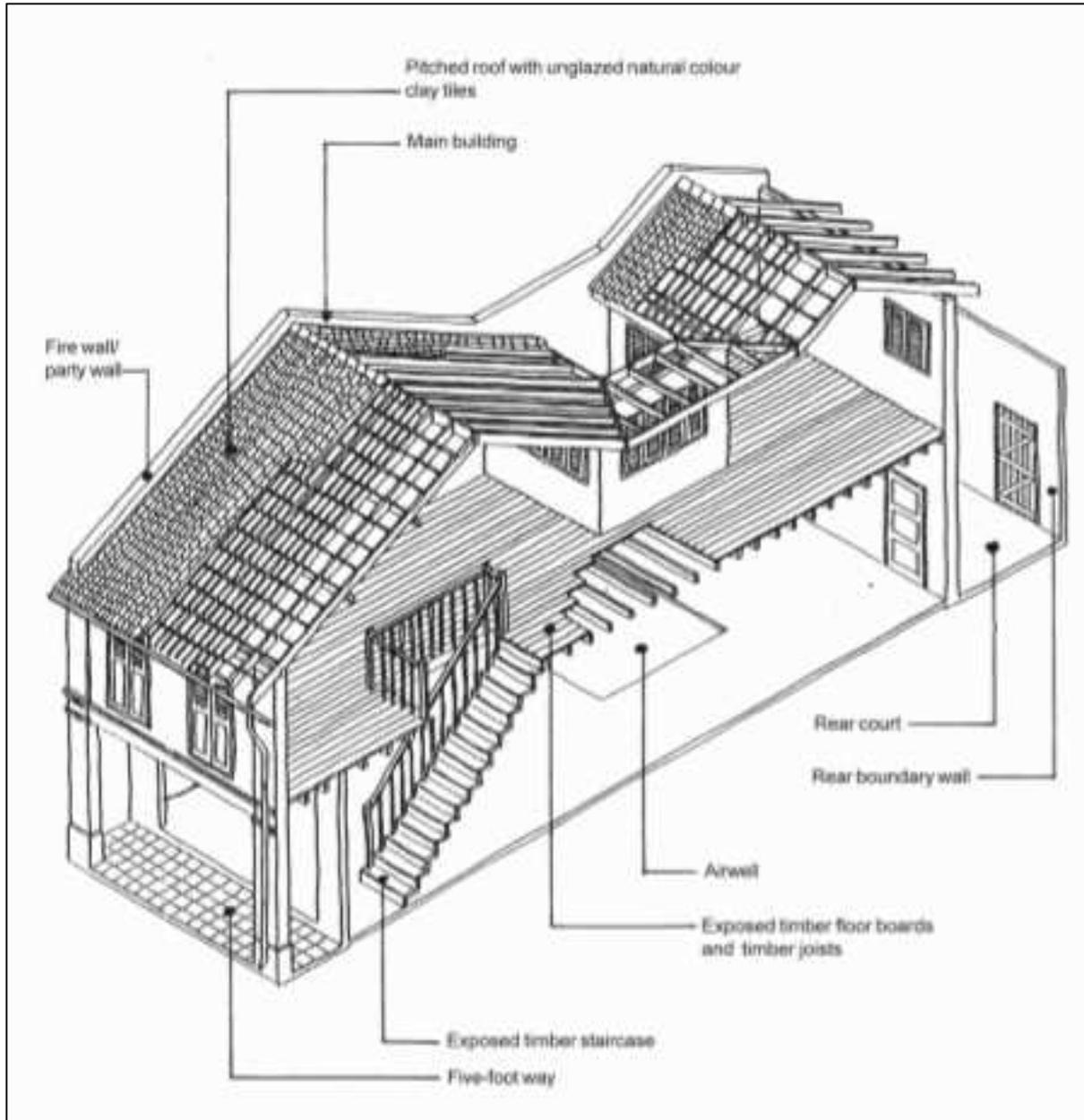
この時代の建物は、アーチ部分やアーチの上にある要石、破風の部分などに古典的で幾何学的なデザインが施されており、装飾的な壁のタイルは、滅多に使用されていない。通りの角に特に重点を置いて、店舗全体に比例した美しさと高い構成技術にこだわりを見せている。

### (6) 現代的ショップハウス

この様式は、建物の正面にある非常に薄いコンクリート製のフィンや換気口が、革新的なデザインを使用し、機能的であると同時に装飾的でもある。窓は、ファサードの幾何学的デ

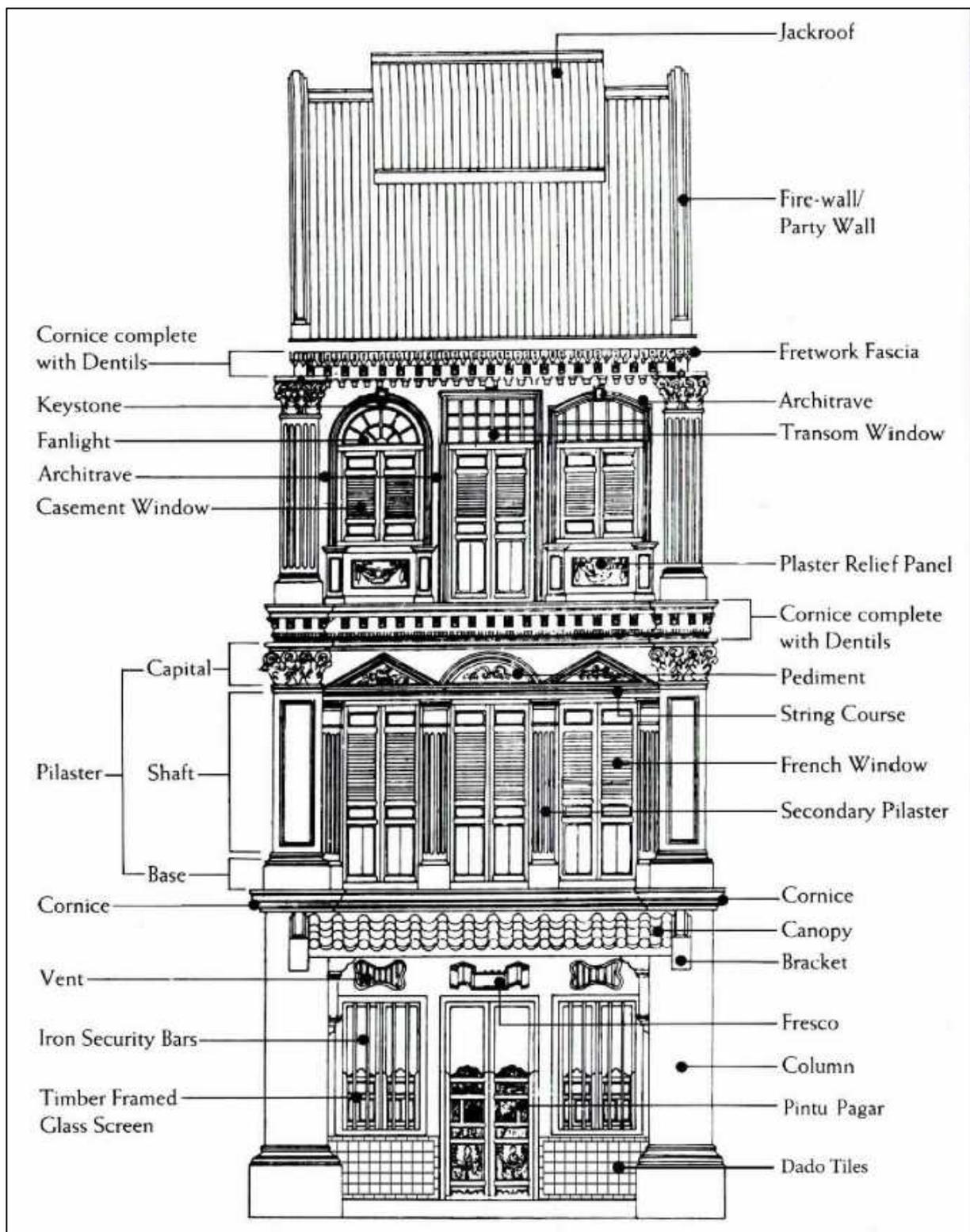
ザインを補完するために釣り合っており、このスタイルは、機能主義的で国際的な流行、装飾の少なさ、現代的な素材の仕様と一致しており、戦後の経済状況と近代的な施設に対する中流階級のニーズを反映している。

図3 ショップハウスの構造



(出典：URA「Conservation Guideline」)

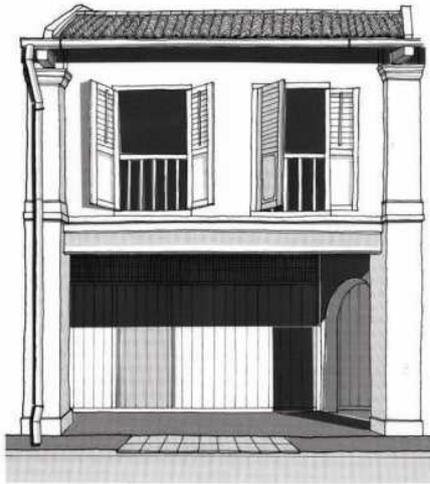
図4 ショップハウスの構成部分の名称



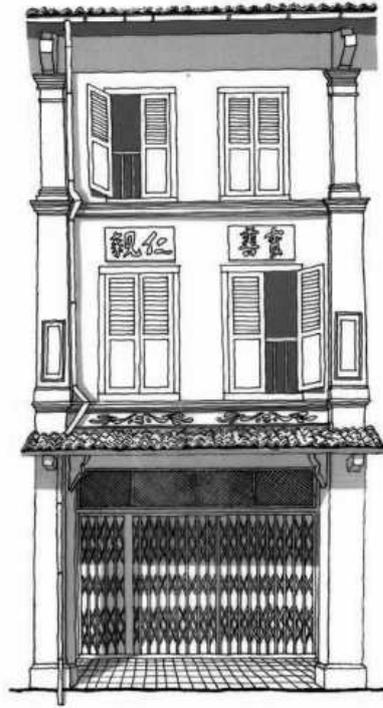
(出典：URA「Conservation Guideline」)

図5 ショップハウスのタイプ

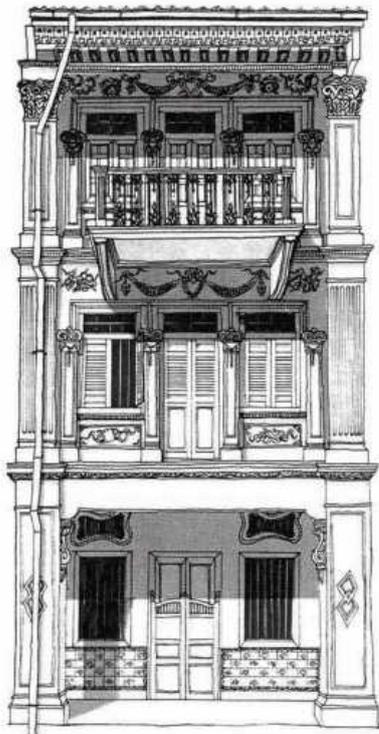
(1) 初期ショップハウス



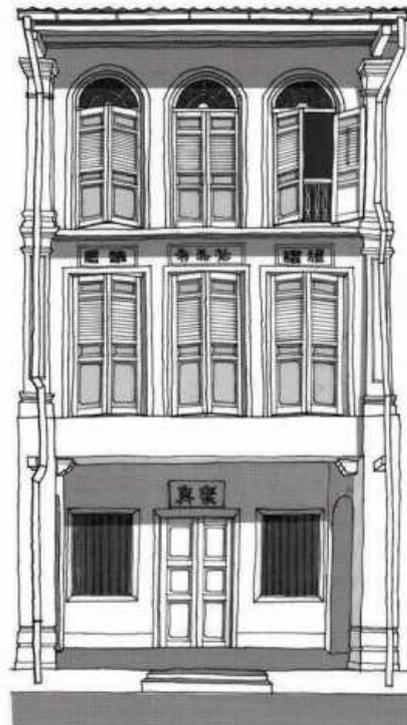
(2) 第一期伝統的ショップハウス



(3) 後期ショップハウス



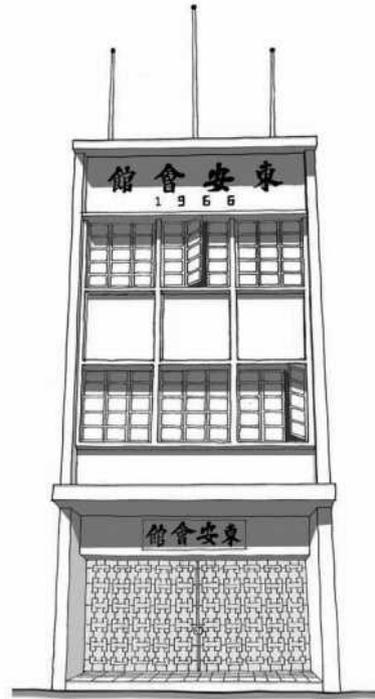
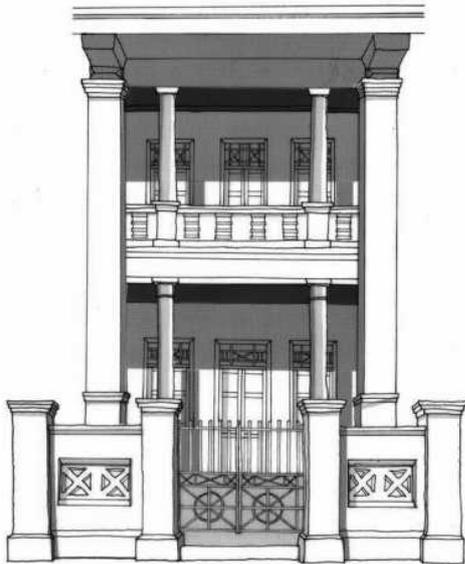
(4) 第二期伝統的ショップハウス



(出典：URA「Conservation Guideline」)

(6) 現代的ショップハウス

(5) アールデコ調ショップハウス



(出典：URA 「Conservation Guideline」)

写真2 商店として利用されているショップハウス (アラブストリート)



(出典：筆者撮影)

### 3 バンガロー

バンガローは通常1階または2階建ての独立した住居であり、都会の喧騒から離れた穏やかで緑豊かな環境に建てられた住宅用の建築物である。バンガローは1830年代にイギリスによって最初にシンガポールとマラヤに導入され、初期のバンガローは、ほぼ1階建ての高床式で、レンガまたは木の柱の上に木製の床が敷かれており、その下に空気を循環させる構造になっていた。

ほとんどが第二次世界大戦前に建てられた大きなバンガローは、シンガポールの重要な遺産の一つである。

バンガローを修復するには、建築物に対する理解が必要であり、シンガポールのバンガローは通常、メインリビング、ダイニングとベッドルームが備わった本館と離れがある。離れは本館のデザインの一部であって、本館とつながっており、キッチン、トイレ、使用人の住居がある。

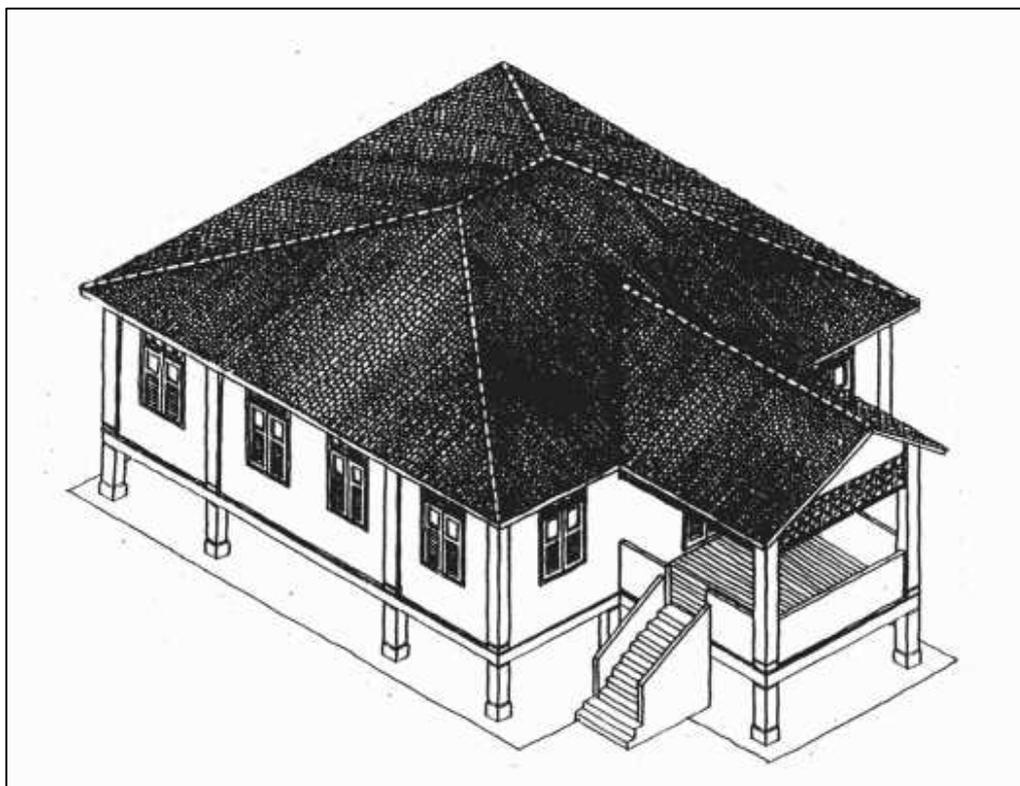
バンガローを保護する上で重要な要素は (a) 屋根 (b) 構造部材 (c) 建物のファサード (d) ドアと窓 (e) 階段を含む重要なインテリアの特徴、装飾、成形品とされている。

シンガポールの古いバンガローは、通常5つのタイプに分類される。

#### 図6 バンガローの種類

##### (1) 初期のバンガロー (1860年代)

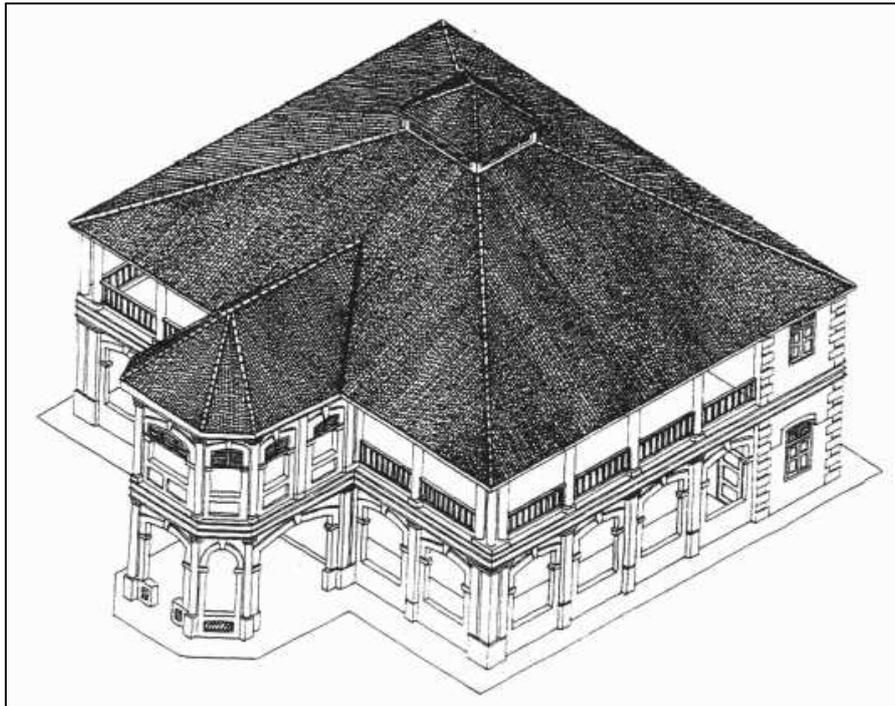
木材または石積みで建てられた高床式の平屋であることが特徴である。



(出典：URA「Conservation Guideline」)

(2) ビクトリア朝のバンガロー (1870-1890 年代)

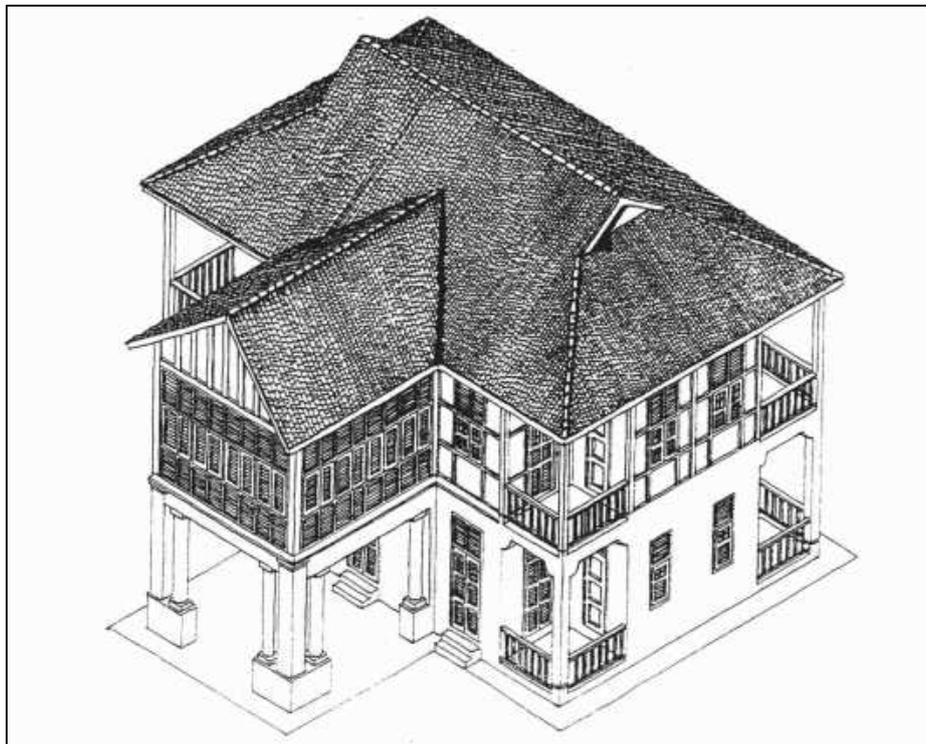
この時代のバンガローは正面に重厚な装飾が施されていることが特徴である。



(出典 : URA 「Conservation Guideline」)

(3) 黒白バンガロー (1900-1920 年代)

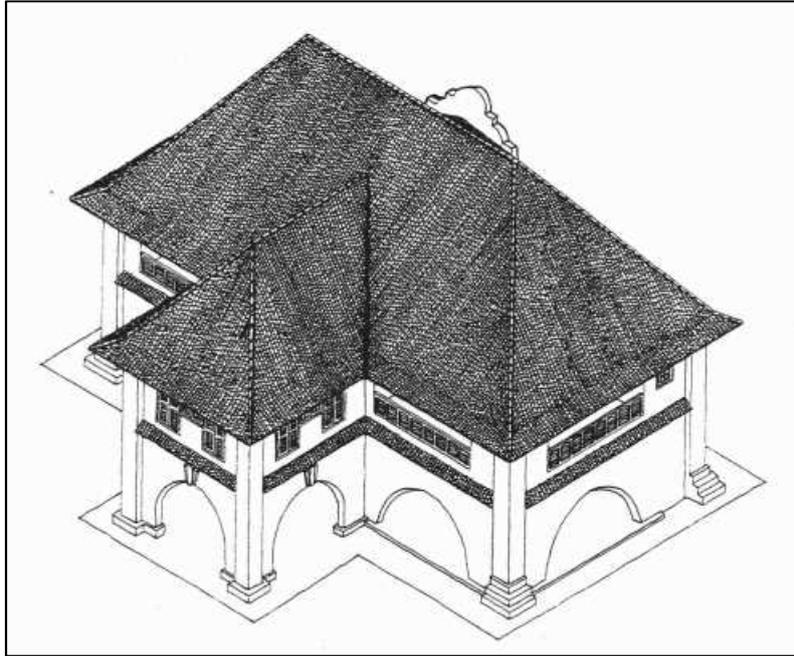
この時代のバンガローは、半木造で広くシンプルで、張り出し付きの屋根を持ち、無地の白い壁に黒の柱や梁を見せた構造で、明るい開口部を持っていることが特徴である。



(出典 : URA 「Conservation Guideline」)

(4) アールデコバンガロー (1920 年代後半～1930 年代)

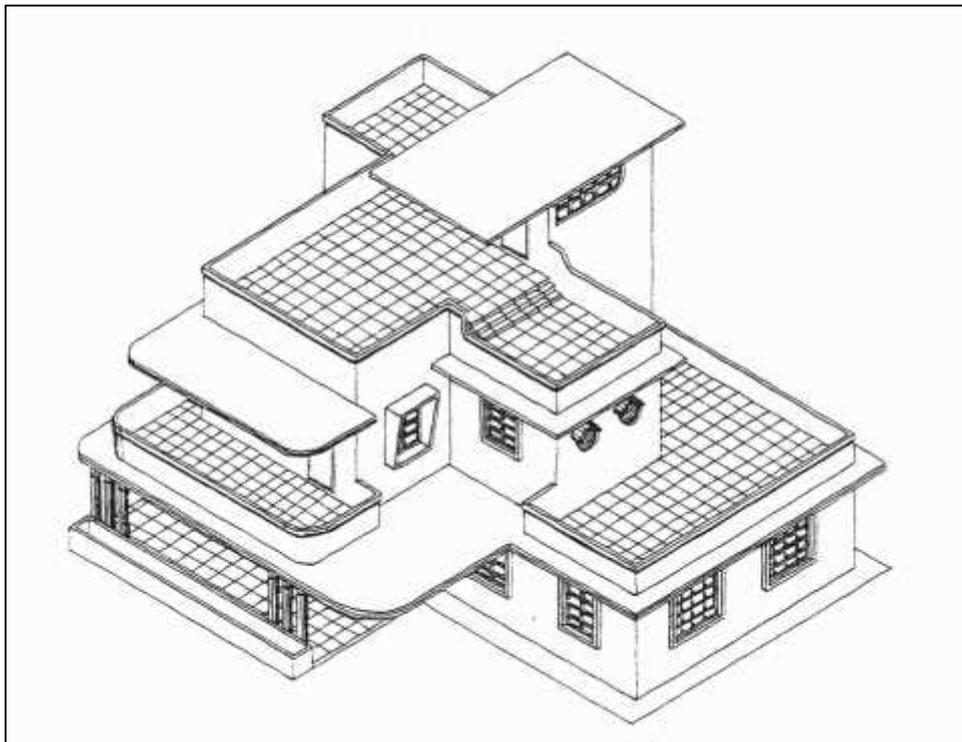
この時代のバンガローは、建物正面のクラシカルな装飾がシンプルで幾何学的、流線型であることが特徴である。



(出典：URA「Conservation Guideline」)

(5) 現代的なバンガロー (1950 年代～1960 年代)

この時代のバンガローは、幾何学的で自由なデザインの入口が特徴である。



(出典：URA「Conservation Guideline」)

写真3 コーヒーチェーン店として利用されているバンガロー



(出典：筆者撮影)

## 第4章 保全事業が進んだ背景

シンガポールにおける歴史的建造物の保全事業が本格的に開始されてから、40年程度しか経っていないにもかかわらず、この短期間で大幅に取組みや事業が進んでいる背景を考察する。

### 1 観光客の減少

1982年に295万人だった観光客が、1983年には285万人となり、過去20年で初めての減少に転じ、観光支出も23億8,000万シンガポールドルから23億シンガポールドルに減少、ホテルの稼働率も80.8%から75.5%に低下した（グラフ1）。

それを受け、シンガポールの観光産業の回復を目的としたマスタープランを作成するために、1984年8月3日当時の貿易産業省により観光事業委員会（Tourism Task Force）が設立された。この委員会は貿易産業大臣を委員長とし、政府官僚、ホテル経営者、旅行代理人、小売業者、コンベンション事業者などが委員として加わった。<sup>④</sup>

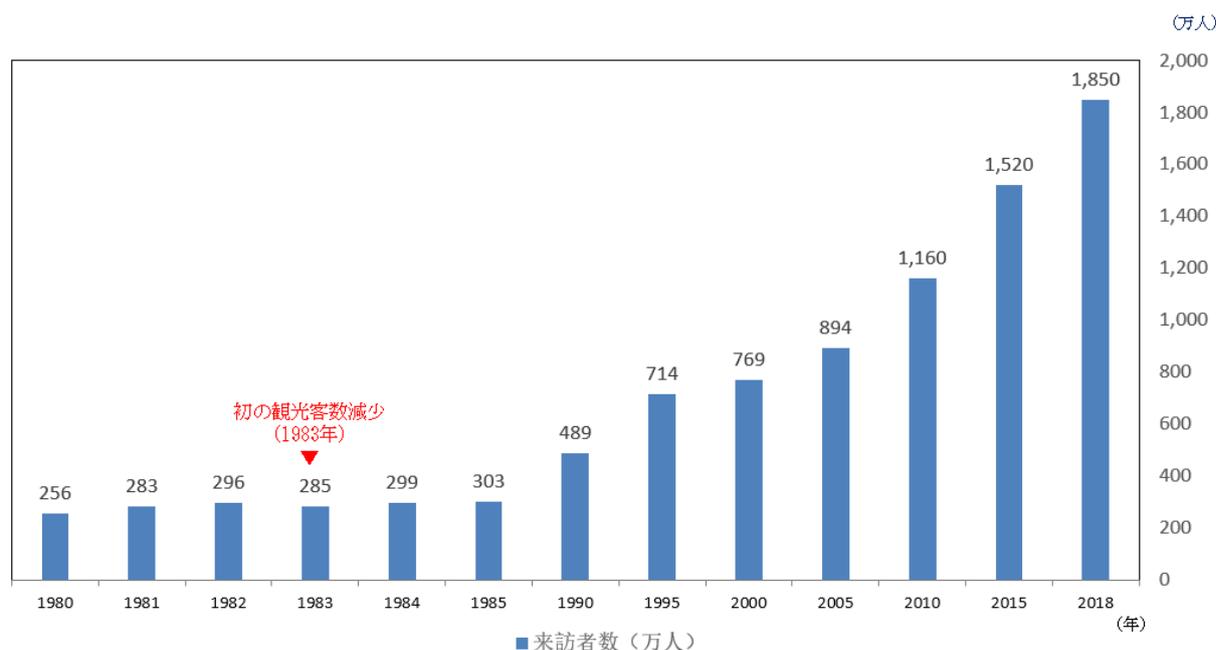
また、アメリカの会計コンサルタント会社に観光事業委員会へ支援が委託され、歴史的建造物の保全やテーマパーク、観光開発計画の経験者5名のコンサルタントにより当委員会へ報告書の提出がなされた。

1984年11月1日、観光事業委員会はその報告書を発表した。その中で、歴史的建造物の保全に関わることとしては、植民地時代の歴史的遺産の魅力を復活させるために、フォートカニングや植民地地区、チャイナタウン、リトルインディア、カンポングラムなどの歴史的建造物の修復が提案された。

この観光事業委員会の報告書を受けて、1986年8月、最初の観光計画である「観光商品開発計画（Tourism Product Development Plan）」が策定されることとなった。この計画の目的は、シンガポールへの来訪者数、滞在期間、滞在中の消費額を増やすことにあり、5つのテーマで構成された。その一つとして、英国植民地時代の歴史的建造物を大切にするというテーマが盛り込まれた。

この計画により実施された具体例として、アルカフ・マンションやラッフルズホテルのような歴史的建造物の保全、ブギス・ストリートの改修、ボートキーやクラークキーの再開発が挙げられる。<sup>⑤</sup>

グラフ1 シンガポールにおける観光客数の推移



(出典 : Department of Statistics Singapore ホームページより)

※ 1997年～1998年のアジア通貨危機や2003年のSARS流行、2008年～2009年のリーマンショックの影響などにより観光客数が減少した時期もあったが、全体的に見れば増加している。

## 2 民族融和のための歴史的建造物の保存

シンガポールでは独立当初、深刻な問題であった住宅不足を解消するための国策として、国民に公営住宅 (HDB) を提供してきた。その結果、1980年代には国民に住宅が行き渡り、安定した住宅環境が整えられ、今では国民の8割以上が公営住宅に居住している。

当時、国民にHDB住宅を提供するために郊外に団地を開発していく過程で、市内中心部にはチャイナタウンやリトルインディアなど特定の民族が居住していた地区が残されることとなった。

しかし、市内中心部においても再開発が進められ、ショップハウスなど歴史的建造物の解体も同時に進められた。

一方、多民族国家のシンガポールでは、1960年代に2度の民族衝突を経験しており、多くの死傷者を出した。この経験から、シンガポール人として統合するための融和政策を進める必要があった。その一つとして、住宅の入居者比率を一定の地域毎に、国民全体の民族比率と同程度になるよう配慮していることが挙げられる。

このような中、各民族の文化的背景・アイデンティティを尊重し認め合うことも、民族融和政策の1つであり、各民族が居住していた地域を保存し活用することで、別の角度から国民の一体性を高めていく方針がとられたものと思われる。<sup>(6)</sup>

### 3 クリーンシティ&グリーンシティの取組み

1970年代、当時のリー・クワンユー首相の政策の一つとして、シンガポール川の浄化政策が進められ、その後、クリーンシティ&グリーンシティ政策による環境美化の取組みが行われた。同時期、上述の通り、公営住宅の郊外化により空洞化した市内中心部の再開発が行われる中で、市内中心部に残されたショップハウス等の歴史的建造物は、一部で衛生面や治安、住環境の悪化が指摘されていたのだが、この環境美化の取組みと再開発事業が、市街地の観光地化とスラム化の防止に役立ったと考えられる。

### 4 迅速な土地収用による保全開発

歴史的建造物の修復には多額の費用を要する上に、保全開発が始まった当時は、対象となる地域の約75%は民間所有となっていたため、URA（都市再開発庁）がファシリテーターとしての役割を担い、政府が建築物を所有して修復するのではなく、土地を収用した上で民間開発事業者に売却することとした。<sup>(7)</sup>

土地の買収は、土地収用法に基づいて行われるが、土地の収用を必要とする公共事業を政府が行う場合、関係省庁での協議の後、国会で議決され、公告等の手続を経て収用が行われる。この場合、住民はその決定に異議を唱えることはできず、唯一、収用価格に不満がある場合、価格に対する訴訟を行うことは可能である。（一審制）。

このように土地収用法は、政府に強制的な土地収用権限を与えており、政府の迅速かつ計画的な土地収用を可能としているため、保存事業が速やかに行われる理由の一つであると考えられる。

一方、日本においては、土地収用に関しては最終的には所有者の意思に関係なく強制的に国や自治体が取得可能ではあるが、それまでに任意による取得を試みた後での最終手段という位置付けであり、この点で大きくシンガポールと異なる。シンガポールでは、任意による取得ということは行われぬ。

なお、シンガポールでは都市開発の過程で多くの土地収用を行い、開発を進めてきた結果、現在では国土の8割程度が国有地となっている。<sup>(8)</sup>

### 5 政府による修復促進

政府は民間所有者が自らの建築物を修復することを奨励するため、様々な形の援助を提供している。

#### (1) 開発料（税）等の免除

開発や修復によって建物の価値が増加した場合に支払う開発料と、建物を建築した場合に一定数の駐車場を確保できなかった場合に支払う駐車場不足料を免除とした。

#### (2) 賃借料の設定

建物制限法（Controlled Premises (Special Provisions) Act）により、1947年9月以前に建てられた建物については、特定の条件を満たす場合を除き、家賃の値上げができないことになっており、ショップハウスなど歴史的建造物の所有者は、建物を改修しても賃借料を値上げすることができず、改修しても利益を見込めないという事情があった（元々、この規定

は第一次世界大戦後の住宅不足と家賃高騰に対処するために植民地政府によって導入された仕組み)。<sup>9)</sup>

これに対し、歴史的建造物の保全のための修復を行った場合、制限していた賃借料について、所有者が修復費を回収することができるような賃料設定を可能とした。

### (3) ガイドライン等の提供

URA では所有者や専門家が建築物を修復する際の手引きとして、2017年12月には国際記念物遺跡会議 (ICOMOS) とコラボレーションして作成した保全テクニカルハンドブックとベストプラクティスガイドをウェブサイトで公開している。保全テクニカルハンドブックには、シンガポール国内外のプロジェクトから集積した、気象条件への対応や市場で入手可能な材料、最新技術など、様々な情報と豊富な識見が含まれている。

### (4) インフラの整備

政府は民間所有者が保全に取り組めるよう、保全地域の環境を改善するためにインフラの整備と公益事業を行っている。例えば、シンガポール川沿いの Boat Quay は、現在は多くの保存建物を利用した飲食店が建ち並び、昼夜問わず賑やかな雰囲気です。観光スポットの一つとなっているが、この地区も政府がインフラを整備した場所である。

なお、日本においては、これらに代わるものとして、指定文化財の修繕に対する補助金や、税制上、相続税や固定資産税等の減免制度がある。

## 第5章 保全政策

### 第1節 保全事業

この章では、URA のホームページや資料を基に保全ガイドラインにおける理念や手続方法等を説明する。

#### 1 保全事業にかかる理念

シンガポールにおける歴史的建造物の保全事業に対する理念と「3R」の原則は、URA のウェブサイトに掲げられている。

理念：

「歴史的建造物や地区は変化する都市景観において、過去への視覚的・物理的なつながりを与えている。しかし、保全とは建物の外壁を保存するだけではない。これらの歴史的建造物が本来持っている精神と独特の雰囲気可能な限り維持することが重要である。これには建物の建築構造を理解し適切な管理の上で、建物を保全することが必要である。」<sup>(10)</sup>

「3R」の原則：

『Maximum Retention』（最大限に保持すること）

『Sensitive Restoration』（繊細に修復すること）

『Careful Repair』（慎重に修理すること）

歴史的建造物を保全するに当たり、所有者、建築家、エンジニアおよび請負業者などの関係者は、建築物の大小に関わらず、この URA の保全理念に従い、「3R」を遵守しなければならない。

歴史的建造物を修復する際は、保全ガイドラインに従う必要がある。建物全体を修復することなく、元の構造と外観等建築的要素は全て保存した上で、修復しなければならない。建物の一部を修復する場合は、絶対に必要な場合にのみ限られる。また、作業を始める前には、徹底的な調査と文書化を行わなければならない。

建築物を修復して新しい用途で使用する場合には、既存の構造を強化し、修復する。修復に当たっては、可能な限りオリジナルの方法および材料を使用し、周囲の環境に合わせ、かつ控えめに行われなければならない。

#### 2 保全建築物の修復等にかかる手続

修復作業前の確認事項

##### (1) ガイドラインに従うこと

保全建築物の修復や開発を行おうとする所有者、建築家やエンジニア等関係者は、保全ガイドラインに従わなければならない。また修復等を行う建物の用途は、マスタープランに示されている規制や各地域に定められた一般的なガイドラインに従うこととなっている。

##### (2) 営業開始前の用途変更に関わる許可

修復等を行う保全建物が歴史的保全地区にある場合は、修復作業開始の前に、保全許可を申請する必要がある。

また、歴史的保全地区では、周囲の環境に不快感を与える可能性があるため、特定の種類の

の使用は許可されていない。歴史的地区で許可されていない用途としては、新設のバー、パブ、ナイトクラブ、カラオケラウンジや遊園地、自動車ショールームなどがある。

したがって、対象の建物が歴史的保護地域内にあるかどうか、また許可された用途であるかどうかを確認しなければならない。

なお、許可された用途の場合、営業内容により提出書類が細かく示されており、使用する建築物に対して、追加や変更を伴う修繕を行う場合は、申請書を提出することとなっている。

例えば、フットマッサージ、ビューティーサロン店では、提供される全サービスの詳細、営業時間などのビジネスコンセプトと、施設のオープンコンセプトを示すレイアウト図を提出する。

漢方薬 (TCM) 店は、上記に加えて、資格者の証明書や人数などの提出が必要とされる。レストランでは使用火器 (配管ガスや LPG など) についての書類が必要であり、バックパッカーズホテルではレイアウト図等に加えて、陸上交通局 (LTA) が用途の変更に異議を唱えていないことを示す許可書やシンガポール市民防衛庁 (SCDF) が用途の変更に異議を唱えていないことを示すための、承認、相談の記録または権利放棄の申請書などの提出が必要となっている。

なお、歴史的保存地域外の歴史的建物についても、別途使用基準が定められている。

### 3 追加及び変更申請 (Additions and Alterations)

#### (1) 申請の概要

保全建築物に追加や変更 (A&A) を行う場合は、申請方法とガイドラインを参照し、保全許可を得る必要がある。なお、申請方法は、修復工事の承認を得るために、建築建設局 (BCA) に計画を提出する必要があるかどうかによって異なる。保全ガイドラインに従って修復された保全建築物については、法定完了証明書 (CSC) の承認書が発行されているので、追加・変更しようとする保全建築物が CSC 認可を受けているかを調べ、URA のウェブサイトから該当の保全建築物のリストを 30 の保全地区から選択しダウンロードする。

#### (2) 修復工事の申請者 (追加や変更が含まれる修復工事を行う場合)

修復工事は、修復を行う建物の部分や構造、場所により、3つのカテゴリーに分けられており、それぞれの内容で申請者が異なっている。

##### ア カテゴリー1

保全建築物の重要な要素に影響を与える工事であって、保存建物の建築的特徴と空間に大きな影響を与えるため、申請書の提出は登録建築家である適格者が行う。例えば、屋根の高さや前面・側面の外観の装飾的特徴などの建築要素に大きく影響するような修復などが該当する。

##### イ カテゴリー2

保全建築物の重要な要素への影響が少ない工事であって、保存建物の建築的特徴と空間にいくらかの影響を与える程度のもので、申請は、登録建築家または専門技術者の資格のある有資格者が行う。

例えば、屋根瓦の交換やバックヤードなど正面から目立たない箇所の装飾的特徴のある

建築要素の修復などが該当する。

#### ウ カテゴリー 3

保全建築物で実施される最小限で局所的な修理やメンテナンスであり、申請書の提出は、資格のある人が行う必要はなく、所有者や請負業者が行うことができる。

例えば、屋根瓦と垂木の局所的な交換や修理、ドアや窓の交換修理などである。

ただし、カテゴリー 3 の工事に関しては、所有者の承認書及び「JPEG」形式のカラー写真または一定の縮尺で描かれたフロアプランを添付した修理及びメンテナンス作業提案書の提出が必要である。

申請書提出後、書類の内容が整っていれば、10 営業日以内に返事が届き、保全工事の許可証が発行される。

工事が完了したら、完成後の工事写真を提出する。工事が終われば工事完了承認書が発行される。なお、保存許可証が発行されるまでは、該当の建物での営業が行えないことに注意する必要がある。

### (3) 申請の方法 (カテゴリー 1 及び 2)

CORENET (Construction and Real Estate NETWORK e-Submission System (建設および不動産ネットワーク電子提出システム)) を通じて電子申請する。申請後、20 営業日以内に決定を受けることができる。

#### ア 事前相談

申請者 (登録建築家等) は作業計画書を提出する前に関連する技術部門に相談する。

#### イ 提出書類

計画書類として申請者はプロの技術者から構造的な意見を受け取った後、保存許可申請書を提出する。併せて、詳細な構造調査報告書 (建物の外観と内部の写真を含む)、工法の説明書及び保護計画書を提出する。

該当の建築物が保全建築物の場合は、以下の書類を提出する。

- ・測量士が承認した測量図 1 セット
- ・専門技術者からの構造レポート 1 セット
- ・支出計画 1 セット
- ・既存の前面、背面、側面 (あれば)、高さおよび屋根の写真

#### ウ 保存許可証の発行

申請後、URA から保存許可証が発行される。

#### エ 建築建設庁 (BCA : Building and Construction Authority) への提出書類

登録建築家は建築計画書を BCA に提出し、関連する技術部門から建築計画の承認を得て、さらに、BCA から建築計画の許可も得る必要がある。その後、申請者が BCA から作業開始免許を受け取る。なお、BCA の承認を必要としない作業もある。

#### オ 中間検査

必要に応じて、URA による現地中間検査が実施される場合もある。

#### カ 法定完了証明書 (CSC : Certificate of Statutory Completion) または一時占有許可証 (TOP : Temporary Occupation Permit) の申請

建築工事が完了したら、申請者等は建築管理局長に法定完了証明書（CSC）または一時占有許可証（TOP）を申請する。また、保全建物の CSC / TOP 用の現地検査を依頼するため、CORENET を通して電子申請書を提出する。なお、CSC / TOP は承認された計画に従って、建築工事が完了した場合にのみ付与され、付与されていない建造物は使用できない。

#### キ 申込手数料

申込手数料は、延床面積、敷地面積、申込タイプ、および提案の開発タイプによって異なる。

#### ク 開発料

開発料は、国が事業者による建築物等の開発提案を承認し、その結果、建築物の価値が向上した場合に課される税金である。価値が向上した場合、開発料は全ての新しく増築した部分を対象に課税され、それが建物内の中二階部分であっても課税される。

ただし、修復工事が承認された計画に従って実施され、承認から2年以内に完了した場合で、修復工事により保全建築物の全体またはその一部の使用、もしくは用途変更により、その価値が高まった場合は、開発料の支払いが免除される。

#### ケ 駐車場不足料

開発計画の一環で必要とされる駐車場の数を確保できない場合は、駐車場不足料は事業者が負担する。保全建築物を新しく増築した部分については、駐車場規則の下で駐車スペースを確保しなければならない。ただし、保全ガイドラインが完全に遵守され、承認された計画に従って保全工事が完了した場合、保存建物の駐車場不足料は免除される。

## 第2節 保全ガイドラインの概要

ここではURAが定める保全ガイドライン「Conservation Guidelines」を中心にその内容を説明する。

### 1 保全地区

現在、国内には100以上の保全地区があり、7,000以上の建物が保存建物として登録している。<sup>(11)</sup> 保全地区の範囲は様々で、1棟の建物を対象にした地区や一つの通りに添った地区もあれば、複数の地区が隣り合わせになっており広範囲をカバーしている地区もある。

この保全地区は4つのカテゴリーに分けられ、それぞれにガイドラインが設定されている。

### 2 保全ガイドラインの種類

保全ガイドラインは保全地区の規制根拠となっており、2017年12月に更新された。保全地区は4地区に分けられ、地区毎に保全ガイドラインの内容が異なっている。4地区のガイドラインは次のとおりである。

#### (1) Historic District (歴史地区)

##### ア 地区の概要

ボートキー、チャイナタウン、カンポングラム、リトルインディアなどの歴史地区は、市内で最も古い地区であり、これらの地域の建物の大部分は、まだ無傷であり、建築物全体を維持し修復する必要がある。

上記4つの歴史地区は、初期のショップハウススタイルからアールデコショップハウススタイルまでの建物が存在し、主に2階建てと3階建てのショップハウスが多いのが特徴である。

##### イ 保全計画

当該地区の計画図には、保全地区、中核地区、保全対象の建物、保全国定記念物、そして外観調整地区の境界が示されている。建物を保存するには、この保全ガイドラインに従って修復する必要がある。保全地区内の保全指定されていない空き地や建物は、外観管理ガイドラインに従って再開発することができる。

##### ウ 建物の用途

建物の使用はマスタープランの内容と地域毎の一般的なガイドラインに従う必要がある。商業用地区では、住宅や商業施設としての使用も検討できる。

チャイナタウン、カンポングラム、リトルインディアでは、特定の通りが中核地区内にある。中核地区は、伝統的な歴史地区の一部であり、その伝統的な雰囲気を維持することが重要である。中核地区にある建築物の1階部分は、商店など商業活動的な用途に使用しなければならない。

ただし、商業活動の中で地域の雰囲気と相容れない業種は許可されおらず、歴史地区においては、(ア)新たに設置されるバーやパブ、ナイトクラブ、(イ)新たに設置されるマッサージ施設、(ウ)アミューズメント施設、(エ)自動車のショールーム、(オ)補助的

に使用する以外の倉庫類、(カ) 過去許可されたもの以外の礼拝所、(キ) 機械工作、スプレー塗装、溶接などの汚染を伴う商売、(ク) 配管、モーター、金属、建具のワークショップ、タイヤ、バッテリーショップ、(ケ) プラスチック製品の製造は許可されていない。

更に中核地区では(コ) ファーストフード店、(サ) スーパーマーケット、(シ) 建材ショールーム、(ス) 老人ホーム、(セ) オフィス(上階を除く・また銀行を除く)は許可されておらず、交通に問題があると指定された地区では、新しいレストランは許可されていない。

#### エ 建物の高さ

元の建物の高さは維持する必要がある。

#### オ 建物の外観

元の建物の外観は保全し、許可されていない変更が行われた場合は、元の外観に戻される。

#### カ 開発料

開発料は、国が事業者による建築物等の開発提案を承認し、その結果、建築物の価値が向上した場合に課される税金である。修復工事が承認された計画に従って実施され、その日から2年以内に完了した場合で、修復工事により、保全建築物の全体またはその一部の使用、もしくは用途変更により、その価値が高まった場合は開発料の支払いが免除される。

#### キ 駐車場不足料

保全ガイドラインが完全に遵守され、承認された計画に従って保護工事が完了した場合、駐車場の必要数が確保できなかった場合に支払う費用が免除される。

#### ク 階層の細分化

歴史地区におけるショップハウスの階層細分化は認められていないが、アールデコ調とモダニスタイルの保全建築物については、次のような特徴を持つ場合にのみ階層を細分化できる。

(ア) 元の建築物に区画化された共通階段が、異なるフロアに対応するように設計されていること

(イ) 階段は外部の建築表現の一部を形成していること

(ウ) 元の建物がコンクリート製の床と構造物で強化されていること

#### ケ 修復ガイドライン

ガイドラインには、全ての主要要素のデザイン、場所、および材料が示されており、修復に当たっては基本原則である「3R」を遵守しなければならない。取り換え等が必要な場合で建築要素にアスベストが含まれていることが判明した場合、所有者は元のデザインと材料に従って、1つ1つURAの認可を求める必要がある。新たに設置または追加を行う場合、建物の本質的な特徴に大きな影響を与えることはできない。

重要な注意点として、所有者は屋根のひさしや天蓋(日よけ)、出っ張りなどあらゆる性質のものが敷地の境界線を越えた場合は、関係者の同意を得なければならない。

## (2) Residential Historic District (居住用歴史地区)

### ア 地区の概要

ブレアプレーン、ケアンヒル、エメラルドヒル地区にある歴史的建造物は、近隣の新しく近代的な高層ビルとは対照的な2階建てや3階建てのテラスハウスである。狭い通りや建築的重要性と相まった低層で都会的なフォルムで、シンガポールではあまり見られない景観が特徴的な地区となっている。

### イ 保全計画

当該地区の計画図には、保全地区、中核地区、保全対象の建物、保全国定記念物、そして外観調整地区の境界が示されている。建物を保存するには、この保全ガイドラインに従って修復する必要がある。保全のために指定されていない空き地や建物は、外観管理ガイドラインに従って再開発することができる。

### ウ 建物の用途

建物の用途は、主に住宅地としての各地域のマスタープランに従わなければならない。ただし、一部例外があり、1階を商業目的で利用することとされている。ショップハウスが住宅地域内にある場合は、住宅目的で利用されることが望ましいとされている。

### エ 建物の高さ

元の建物の高さを維持すること。

### オ 建物の外観

元の建物の外観は保全し、許可されていない変更が行われた場合は、元の外観に戻される。

### カ 建築物の後部延長のための増築

この地域での主な用途は住宅であるので、利用しやすいように、全ての建築物は保全建築物の母屋の後部を増築し延長することができる。ただし延長部分の屋根は母屋より低くし、3階を超えないようにする。

### キ 開発料

(1) Historic District (歴史地区) カ 開発料に同じ。

### ク 駐車場不足料

保全ガイドラインが完全に遵守され、承認された計画に従って保護工事が完了した場合、駐車場の必要数が確保できなかった場合に支払う費用が免除される。

### ケ 修復ガイドライン

ガイドラインでは、全ての主要要素のデザイン、場所、および材料が示されている。基本原則である「3R」を遵守しなければならない。取り換え等が必要な場合で建築要素にアスベストが含まれていることが判明した場合、所有者は元のデザインと材料に従って、1つ1つ URA の認可を求める必要がある。新たに設置または追加を行う場合、建物の本質的な特徴に大きな影響を与えることはできない。

重要な注意点として、所有者は屋根のひさしや天蓋(日よけ)、出っ張りなどあらゆる性質のものが敷地の境界線を越えた場合は、関係者の同意を得なければならない

### (3) Secondary Settlements (二次的居住地)

#### ア 地区の概要

二次的居住地とは、1900年代から1960年代にかけて、市内中心部から郊外へと人口が移動することになった結果、大規模な開発が行われた地区である。様々なスタイルのショップハウスのほかに、いくつかのエリアには初期スタイル、ビクトリア朝スタイル、そしてアールデコスタイルのバンガローが見られる。

これらの地域では、すでに多くの新しい開発が行われているため、景観の維持に重点が置かれており、その地域に許された最大の高さまで建物後部を新たに延長するための増築ができる。

所有者は建物全体を保護するか、その地域で許容される最大の高さまで母屋後部を増築し延長するかを選択できる。

#### イ 保全計画

計画図には、それぞれ保全地域、保全対象の建物、保全国定記念物、そして外観調整地区の境界が示されている。建物を保存するには、メインとなるショップハウスの建物を保存ガイドラインに従って修復する必要がある。保全のために指定されていない空き地や建物は、外観調整ガイドラインに従って再開発することができる。

#### ウ 建物の用途

建物の用途については、マスタープランと各地域で定められた一般的なガイドラインに従わなければならない。

#### エ 復元または開発オプション

ショップハウスについて、申請者は a. ショップハウス全体を保全する、または b. ショップハウスの母屋を保護し、新しく母屋後部を増築し延長する。

新しく増築し延長した部分は、開発管理ガイドラインおよび関連技術機関の条件に従わなければならない。新しく増築するために許容される階数は地域によって異なる。また、地域によって個別の規制がある。

例えば、母屋の屋根の後部斜面が前部斜面より長く、非対称となっている保存建物の場合、後部の斜面の長さは左右対称の主屋根になるように調整することができるとか、チョンバル保護地区にある戦前の SIT<sup>(※)</sup> 用アパートは、建物全体が保護されるため、この地域専用の SIT 用アパートの保護ガイドラインを参照するなどの規制がある。

#### オ 建物の外観

ショップハウスも戸建て建物も、保存建物またはその一部の外観は保全される。許可されていない変更が行われた場合は、元の外観に戻される。

---

<sup>(※)</sup> SIT : Singapore Improvement Trust (シンガポール改良信託)

1927年に正式に設立されたシンガポール改良信託(SIT)は当初、シンガポールのインフラの改善を任務としていた。これには、一般的な改善計画の作成、不衛生な建物の廃棄、道路の建設などの業務が含まれていた。1930年代になると、SITは低コストの公営住宅の建設に直接関与するようになった。これは戦後に拡大したプロジェクトである。SITは1960年に解散したが、評議会の都市計画機能は首相の監督の下で計画部によって引き継がれ、その公営住宅プログラムは新しく設立された住宅開発庁(HDB)に引き継がれた。

#### カ 建物の高さ

保存される建物またはその一部の元の高さは維持する必要がある。新しく増築し拡張する場合の許容階数は、各地区により、階層や高さが細かく決められている。

#### キ サービスレーン（建物後部に設置される運搬やごみ収集に使用される道路）

全ての修復または開発において、建物後部は必要に応じサービスレーンの拡張要件に従って後退させなければならない。

#### ク 開発料

国が事業者による建築物等の開発提案を承認し、その結果、建築物の価値が向上した場合、開発料は、全ての新しい拡張部分や新しい床面積、保全建物の建物内の中二階部分にも課税される。修復工事が承認された計画に従って実施され、その日から2年以内に完了した場合で、修復工事により、保全建築物の全体またはその一部の使用、もしくは用途変更により、その価値が高まった場合は開発料の支払いが免除される。

#### ケ 駐車場不足料

保全ガイドラインが完全に遵守され、承認された計画に従って保護工事が完了した場合は、駐車場の必要数が確保できなかった場合に支払う費用が免除される。駐車場に関する法規（駐車場および駐車スペースの提供）に基づく駐車スペースの提供の要件、ならびに当面の間の修正または改正は、新しく増築する部分について完全に遵守されなければならない。

#### コ 階層細分化

二次的住居地内の保存対象であるショップハウスの階層細分化は認められている。ただし、これらのショップハウスにある内壁や仕切りは、窓の開口部に接してはいけない。また、1階建てのスペースを2つ以上のユニットとして販売用に細分化することはできず、1つの単一所有権の下で保持する必要がある。

#### サ 修復ガイドライン

二次的居住地における保全対策は、主に街路景観に基づいている。所有者には建物全体を保存するか、あるいはショップハウスの母屋または1戸建ての建物だけを保存するかの選択肢が与えられる。もし、側面と背面へ新たに増築する場合は、開発管理ガイドライン及び関係技術機関の条件に従うこととなる。

基本的な原則である「3R」は、保存建物や街路の重要な要素にも適用される。修繕交換が必要な建築要素にアスベストが含まれていることが判明した場合、所有者は元のデザインと材料に従って、一つ一つ URA の認可を求めなければならない。新しく設置または追加するものについては、建物の本質的な特性に大きな影響を与えてはいけない。

重要な注意点として、所有者は屋根のひさしや天蓋（日よけ）、出っ張りなどあらゆる性質のものが敷地の境界線を越えた場合は、関係者の同意を得なければならない。

#### (4) Bungalow Areas (バンガロー地区)

##### ア 地区の概要

バンガローは通常1階または2階建ての独立した住居であり、都会の喧騒から離れた穏やかで緑豊かな環境に建てられた建築物である。バンガローは1830年代にイギリスによって最初にシンガポールとマラヤに導入され、初期のバンガローは、ほぼ1階建ての高床式で、レンガまたは木の柱の上に木製の床が敷かれており、その下に空気を循環させる構造になっていた。シンガポールの古いバンガローは、通常5つのタイプに分類される。タイプ別の詳細は、第3章-3バンガローをご参照いただきたい。

バンガローは、主に住宅用に使われており、バンガローの側面と背面においては新しく増築し拡張することができる。大きな地区では新しい開発のために、地区を細分化することもできる。住宅やコンドミニアムなどの住宅開発においては、バンガローは住居目的やクラブハウスとして使用することができる。

バンガローの保全は選択的であり、個人住宅またはコンドミニアムの開発が許可されている地区内にある保存バンガローの場合、バンガローは、階層ごとにアパート単位に分割されるか、クラブハウスに改築することができる。所有者は、自分のニーズに合わせて土地を有効利用するために、離れ家を含む建物全体を保護することも、母屋だけを保護することもできる。

##### イ 保全計画

計画図には、保全地区の境界と保全建物が示されており、保護が必要で異なるタイプのバンガローは、市内数か所の保護地区内にある。また、いくつかのバンガローは歴史的保全地区内に独立型の保全バンガローとして立地している。

##### ウ 建物の用途

建物の用途は、各地区に定められたマスタープランに従わなければならない。

##### エ バンガローの保全と補強

申請者は、離れ家を含めたバンガロー全体を保存する方法、または母屋のみを保存し、建物の背面や側面に空き地がある場合は、開発管理ガイドラインや該当地区内で許可された建築物の高さ、および関連する技術部門の条件に適応する増改築を行う方法を選択することができる。

保全に当たって以下のとおり規定がある。

##### (ア) 新規増築

新しく増築する場合は、保全バンガローの見た目に悪影響を及ぼさないように、新しく増築されたものとはっきりと識別できなければならない。

また建物後部と境界面は、古いものと新しいもの間が明瞭に分かるように維持されなければならない。

##### (イ) セットバック

保存バンガローの外観を保護するために、新しく増築された部分は、当該バンガローの前面ラインから、可能な限り後方に位置すること。ただし新しい増築部分が当該バンガローからかなり離れた場所にある場合は、例外となる場合もある。

新しく増築する場合は、セットバックの境界やバッファ規定などの一般的な開発管理ガイドラインにも準拠しなければならない。

(ウ) インターフェース（中間区域）

新しく増築した部分から保存建物を分離するために、保存建物の周囲にインターフェース区域を設ける必要がある。新しく増築した部分は、一般的にインターフェースゾーンに入り込むことはできないが、新旧の建物を統合するためにインターフェースゾーンを利用する場合は、建築の観点からそのような場合の有効性と適合性に関する評価を受け、許可される場合がある。

(エ) リンケージ（二つの建物を繋ぐもの）

新しく増築した部分と保存バンガローの間にリンケージを設けることができる。ただし、元の外観の特徴を消してしまわないために、新しく建築した部分は、保存バンガローに直接接することはできない。

新しく建築した部分のデザインは、保存バンガローのデザインと互換性をもたせるが、その互換性とは保存バンガローを直接複製するということではない。

なお、各地域の詳細な制約とガイドラインは、計画申請段階で申請者と一緒に確認することとなっている。

(オ) 土地の分割

広い敷地にあるバンガローにおいては、保全バンガローを囲い、そして残りの敷地を再開発するために、土地を細分することができる。

グッドクラスバンガローエリアでは、土地の細分化ができるための条件として、保全バンガローの区画と合わせた総土地面積が 2,800 平方メートル以上であれば、1,000 平方メートル以上の 1 つの標準的な区画に分割することを検討できる。

地区によっては、より広い保存バンガロー区画内の余剰の土地を追加のバンガローまたは 1 戸建ての区画に細分することができる。保全バンガローと新しく増築した部分は、階層ごとにアパートに分割することもできる。

その他の地区では、保全バンガローの区画の細分化と新しい開発について、現在の計画と開発管理ガイドラインに従わなければならない。

オ 開発料

(3) Secondary Settlements（二次的居住地）ク 開発料に同じ。

カ 駐車場不足料

保全ガイドラインが完全に遵守され、承認された計画に従って保護工事が完了した場合、駐車場の必要数が確保できなかった場合に支払う費用が免除される。駐車場に関する法規（駐車場および駐車スペースの提供）に基づく駐車スペースの提供の要件、ならびに当面の間の修正または改正は、新しく増築する部分について完全に遵守されなければならない。

キ 修復ガイドライン

全ての主要要素のデザイン、場所、および材料が示されており、基本的な原則である「3R」に則ることが規定されている。修繕交換が必要な場合で建築要素にアスベストが含まれていることが判明した場合は、所有者は元のデザインと材料に従って、一つ一つの修

繕交換のために URA の認可を求めなければならない。新規設置または追加の修繕が建物の本質的な特徴に大きな影響を与えてはいけない。

重要な注意点として、所有者は屋根のひさしや天蓋（日よけ）、出っ張りなどあらゆる性質のものが敷地の境界線を越えた場合は、関連当事者の同意を得なければならない。

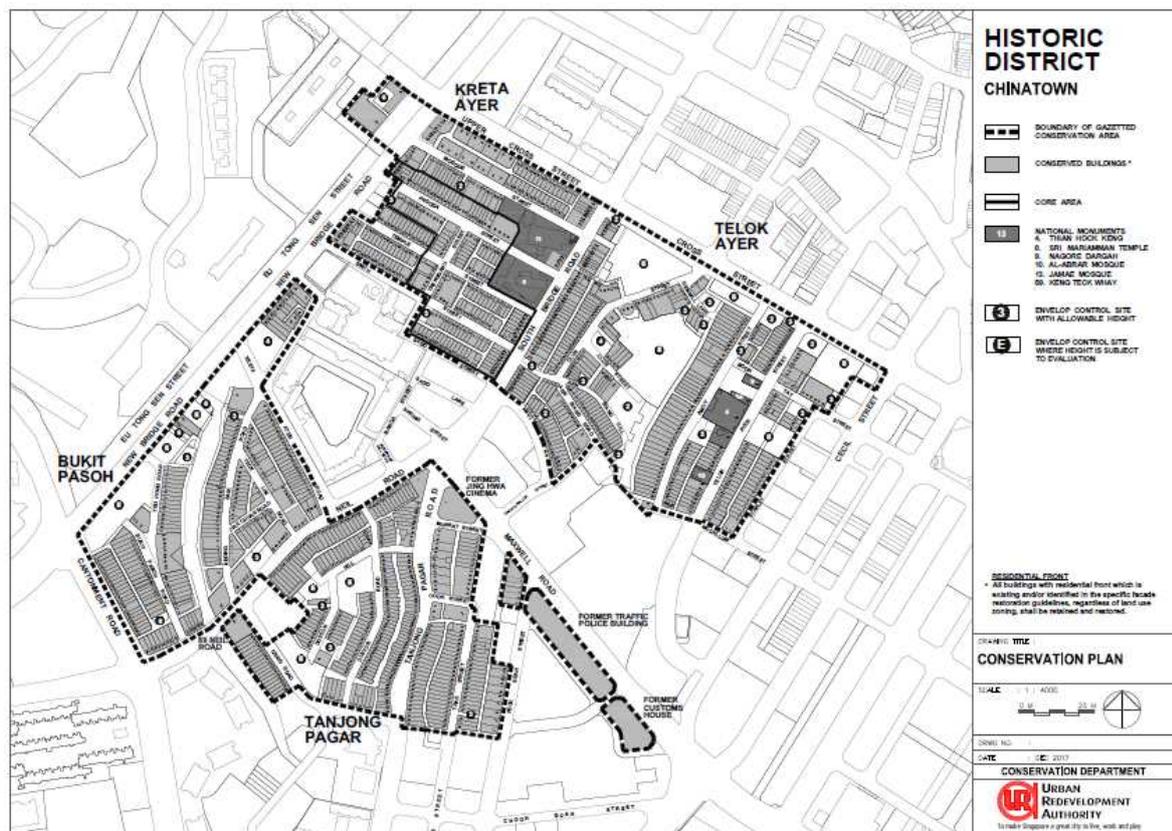
図6 3つの保全地区におけるショップハウスを改修等する際のガイド

	Historic districts (歴史地区)	Residential Historic District (居住用歴史地区)	Secondary Settlements (二次的居住地)
(a)新しいジャックルーフの設置	○	○	○
(b)母屋の後部屋根と後部の二重屋根の設置	○	○	○
(c)既存建物内の中二階の設置	○	○	○
(d)吹き抜け部分の覆いの設置	○	○	○
(e)後庭部分の覆いの設置	○	○	○
(f)後部外観壁と切妻に設ける新しい窓の設置	○	○	○
(g) 既存の木製の床や階段を鉄筋コンクリートに改装すること	×	×	○
(h)二重扉と二重窓の追加	○	○	○
(i)母屋の屋根より低い建物を後部拡張部分に増築すること	×	○	○

(j) その地域に許された範囲の高さまでの建物を後部拡張部分に増築すること	×	×	○
---------------------------------------	---	---	---

(出典：URA 「Conservation Guideline」)

図7 保存プランの一例（歴史地区・チャイナタウン）



(出典：URA 「Conservation Guideline」)

### 3 関連するガイドライン

4つの各保全地区のガイドラインを補完するものとして、2つのガイドラインが設けてある。

#### (1) ENVELOPE CONTROL GUIDELINES（外観調整ガイドライン）

##### ア 外観調整区域について

外観調整区域とは、4つの保護地区のうち、①Historic District（歴史地区）と②Residential Historic District（居住用歴史地区）③Secondary Settlements（二次的居住地）にある空き地および建物のことであるが、保護の指定はされていない。保全計画図には、歴史地区、居住用歴史地区および二次的居住地の位置が示されている。これらの地区では、外観調整ガイドラインに従って再開発することができる。外観は正面、屋根、後面の境界をはっきり示さなければならない。

## イ 外観調整区域の種類

(ア) ①歴史地区と②居住用歴史地区には2種類の区域がある。

- ・空地を埋めるための調整区域  
保存建築物の間または隣接する区域
- ・自主開発区域  
独立した区域またはいかなる保存建築物もない街路内の区域

(イ) 二次的居住地には、3種類の外観調整区域がある。

- ・空き地を埋めるための調整区域（その1）  
保存建築物の間または隣接する場所にあつて、その区域と外観調整区域が隣接する場合は、その合計幅は、2つの典型的なショップハウスユニットの幅以下でなければならない。
- ・空き地を埋めるための調整区域（その2）  
保存建築物の間または隣接する場所にあつて、その区域と外観調整区域が隣接する場合は、その合計幅は2つの典型的なショップハウスユニットの幅を超えてもよい。
- ・自主開発区域（その3）  
独立した区域またはいかなる保存建築物もない街路内の区域

## ウ 建物の用途

(ア) 歴史地区

建物の使用は各地区に規定されたマスタープランに従わなければならない。該当する区域が歴史地区の中心部にある場合、1階は商店などの商業活動に使用する必要がある。保全計画には、チャイナタウン、カンポングラム、リトルインディアの中核地区に指定された範囲が示されている。歴史地区では、特定の取引が許可されていない。

(イ) 居住用歴史地区

地区によって、一部を除き、全域が住宅地として区画されている場所や住宅目的に使用されることが好ましい場所などがある。

(ウ) 二次的居住地

使用する場合は各地区に定められたマスタープランの内容に従う。

## エ 開発料

開発料は、国が事業者による建築物等の開発提案を承認し、その結果、建築物の価値が向上した場合に課される税金である。該当する場合は支払わなければならない。なお、免除規定はない。

## オ 駐車場不足料

駐車場は、駐車場に関する法規（駐車場および駐車場の提供）ならびに当面の間の法令の変更または再制定に従って提供されるものとする。規定数の駐車場が確保できない場合は、不足料を支払わなければならない。なお、免除規定はない。

## カ 外観調整ガイドライン

(ア) 外観調整ガイドラインの目的は、新しく建築物を建てる際に、既存の街路の特徴（屋根付き歩道や街路の連続性など）、ならびに地域の全体的な雰囲気および性格に対して考慮

するためのものである。

(イ) コンプライアンスのための条件等

歴史地区、居住用歴史地区及び二次的居住地の外観調整区域のガイドラインについて、一定の条件に該当する場合は、関連技術部門の要求に対応する必要がある。

(ウ) 自主開発

自主的に開発する地域が、単独区域に位置しているか、または保存建築物のない街路区域に位置している場合は、街路区域管理ガイドライン及び開発管理ガイドラインが適用される。

歴史地区の許容階数は保全計画に示されている。二次的居住地では、階数の許容数はそれぞれの地域の条件に従う。屋根付きの歩道は街路景観の特徴を維持するため、建物の床の高さと歩道の高さは同じでなければならない。屋根、前面、側面、後面の形状、デザイン、材質は変えてもよい。なお、外壁として露出している共有の壁に、開口部を持つことができないが、地下室は許可されている。

キ 隣接保存建築物の構造安定性

専門技術者は、隣接する保存建築物の構造的安定性が、新しい建物によって悪影響を受けないように、業務の遂行に当たっては留意する必要がある。特に保全建築物の隣に新しい地下室を建設する場合は重要である。隣接する保全建築物の構造安定性のために、注意を払う必要がある。

(2) SIGNAGE GUIDELINES (屋外広告物ガイドライン)

建築物の看板には多くの機能があり、場所や建物、事業の内容や店名表示に使用されている。特に保全地区にある場合は、看板はその建築物に特徴的な印象を与えている。ここでいう建築物の看板は、ブランド、製品、サービスまたはイベントの宣伝などに使用される広告看板のことではない。

ア 保全地域における標識

保全地域では以下2つのタイプの看板が一般的である。

(ア) 伝統的な看板

これらの看板は、石膏レリーフまたは木材か金属のパネルの上に、金で塗られた漢字と場合によっては英語の翻訳が組み合わされた文字が、彫刻または塗装されている。装飾の程度はかなり異なるが、照明はついていない。

所有者は重要性の高い伝統的な看板を保全しなければならない。石膏レリーフで作成されている看板は、柱、梁、フリーズ、ペディメント（日本建築で言う破風。切妻屋根の妻側屋根下部と水平材に囲まれた三角形の部分）の外側の面に装飾してある。これらは建物の文化的歴史の一部であり、解体してはならない。ただし、必要に応じて、元の石膏レリーフを損傷することなく、新しい看板で覆うことができる。また、外観またはペディメントに記載してある建築日は削除または交換できない。

(イ) 現代的な看板

これらは通常、プラスチック製で文字や単語が対照的な色で描かれており、内部から点灯

する自己発光看板である。現代の看板の中には、イベントの告知や販売促進のために、金属パネルや布に塗装したバナーもある。

#### イ 看板のデザイン、位置およびサイズ

商業用看板が上品にデザインされていれば、興味を引き、有効的且つ魅力的であり、そして建物や街路の景観の特徴ともうまく調和する。したがって、看板をデザインするときは注意が必要である。

看板は、通りの高さからはっきりと見やすく、建物の邪魔にならないように慎重に設置する必要がある。何よりも重要なのは、それらは重要な建築上の特徴を隠したり遮ったりしないことである。

慎重に計画されデザインされた看板は、遺産としての建物を引き立てるが、看板を誤って使用すると、建物の特性と統一性、そしてその景観が著しく損なわれる可能性がある。

屋外広告物ガイドラインは、関連する技術部門の要件に従う必要がある商業用看板に適用される。それぞれの場合のメリットに基づき、バリエーションを検討できる。

#### ウ 保全看板の承認

保全区域内の全ての標識の設置計画は、BCA（建築建設局）の広告許可セクションに直接申請しなければならない。

### 第3節 保全の実例

ここではシンガポール国内で、歴史的建造物が実際どのような形で活用されているか、代表的な例を紹介する。

#### 1 博物館・美術館

前述したとおり、市内中心部には旧英国統治時代の政府・行政機関の建築物が保全されており、それらのほとんどが現在も博物館や美術館として活用されている。

##### (1) 旧国会議事堂（現：The Arts House）

1827年に建設されたシンガポールで最も古い旧英国統治時代の建築物の一つである。当初は裁判所として使用されていたが、戦後、議事堂として使用され、独立以後は、国会議事堂として使用された。1999年に新しい国会議事堂へ移転したのに伴い、2004年にThe Arts Houseとしてオープンした。

The Arts Houseでは、常設展示の他、演奏会やワークショップなどのイベントが開催されている。また、旧議場はコンサートホールとして利用されている。

なお、1992年に国定記念物として指定された。

写真4 The Arts House 外観



(出典：筆者撮影)

写真5 旧議事堂は展示室として利用されている



(出典：筆者撮影)

##### (2) タウンホール（現：ビクトリアシアター）

この建物は、中央に時計台があり、向かって左側がビクトリアシアター、右側がビクトリアメモリアルホールとなっている。左側のビクトリアシアターは1862年に市庁舎として建設され、2階建ての建物には、それぞれの階にホールが設置されている。また、右側にあるビクトリアメモリアルホールは、1901年に亡くなったビクトリア女王を偲んで建築された記念館であり、1906年に完成した。中央の時計台は寄付された時計を取り付けるために建築され、1907年に完成した。高さは54メートルある。

当初よりコンサートホールとして使用されてきたが、近年、4年の改修工事を経て2014年7月にビクトリアシアター&コンサートホールとしてリニューアルオープンした。

写真6 ビクトリアシアター外観



(出典：筆者撮影)

写真7 時計台の真下部分。左右でデザインが異なり、元々、別々の建物であったことが分かる。



(出典：筆者撮影)

### (3) Empress Place Building (現：アジア文明博物館)

エンプレス・プレイス・ビルディングは1867年に完成した建物で、元々裁判所として使用するために計画されていたが、完成後は公共事業部門や医療部門、財務省、切手事務所など、様々な政府の機関が入居し、1980年代後半まで政府官庁として使用されてきた。1989年4月にEmpress Place Museumとしてオープンしたが、1995年に閉鎖し、2015年アジア文明博物館としてリニューアルオープンした。なお、1992年2月に国定記念物として指定された。

写真8 アジア文明博物館 外観



(出典：筆者撮影)

写真9 当時の造りが所々に残っている



(出典：筆者撮影)

(4) 旧市庁舎&旧最高裁判所（現：ナショナルギャラリー）

写真 10 の右側の建物が旧市庁舎であり、1929 年に建築された。1965 年に初代首相リークアンユーが独立宣言した場所として有名である。1963 年から 1991 年までの間、市庁舎として使用され、1992 年に国定記念物として指定、公開された。一方、左側の青いドーム状の屋根のある建物が旧最高裁判所であり、3 年 4 ヶ月の歳月をかけて建築され、1939 年に完成した。シンガポールに残る、旧英国統治時代末期の最後のコロニアル建築物の一つである。

2005 年 8 月 21 日のナショナルデーラリースピーチでリーシェンロン首相がこの二つの歴史的建築物をナショナルギャラリーとしてリニューアルするという計画を発表し<sup>(12)</sup>、2010 年に実施されたナショナルギャラリー改修工事の競争入札では、日本の竹中工務店とシンガポール・パイリング・アンド・シビル・エンジニアリング社との JV（共同企業体）が落札し、工事を受注した。<sup>(13)</sup>

工事は 2011 年 1 月から行われ、2015 年に完成。同年 11 月にオープンした。

写真 10 ナショナルギャラリー 外観



(出典：筆者撮影)

写真 11 旧最高裁判所（右）  
旧市庁舎（左）



(出典：筆者撮影)

(5) 旧日本領事館（現：Emily Hill 民間の芸術センター）

シンガポールに現存する戦前に建築された日本ゆかりの建築物が 2 つだけ残っている。そのうちのひとつがこの旧日本領事館である。19 世紀末に建てられた建築物で、1935 年に日本人の歯科医師が購入し、その 1939 年から 1941 年まで在シンガポールの日本領事館として使用された。

現在は、民間の芸術関連施設として活用されている。

写真 12 旧日本領事館



(出典：シンガポール日本人会発行  
「戦前シンガポールの日本人社会」)

写真 13 Emily Hill



(出典：筆者撮影)

(6) 旧日本人学校 (現：Stamford Arts Centre)

もう一つの戦前の建物が旧日本人学校の建物である。1921年に建築され、1941年に閉校されるまで使用されていた。

現在はスタンフォード・アート・センターという名称で、シンガポール国家芸術評議会 (NAC : National Arts Council) が、シンガポールにおける芸術分野の教育や能力開発、支援を行う施設として利用されている。

写真 14 旧日本人学校



在邦指定新嘉坡日本小學校

(出典：シンガポール日本人会)

写真 15 当時の外観をよく残している



(出典：筆者撮影)

## 2 ホテル

シンガポール国内には数多くのホテルがあるが、そのうち歴史的建造物を活用した代表的なホテルを紹介する。

### (1) フラトン・ヘリテージ

フラトン・ヘリテージは、金融・ビジネス街のラッフルズ・プレイスに隣接し、対岸にはカジノ総合リゾート「マリーナベイ・サンズ」を望む敷地面積約 140 万平方フィートの再開発地区である。

この地区には、1928 年に建築され旧中央郵便局として利用されてきたフラトンビルディングを改装し 2001 年に開業した「フラトンホテル」をはじめ、1933 年に建築された船着場「クリフォードピア」を改装した「フラトンベイホテル」、1941 年に建設された大型船に飲料水を運ぶ小船の発着所を改装した「フラトンウォーターボートハウス」、1960 年代に建設された旧税関を改修した「カスタムハウス」などがあり、比較的規模の大きな歴史的建造物をホテルや飲食店としてリニューアルし、マーライオン公園に隣接するエリアとして、多くの観光客が訪れている。

写真 16 フラトン・ヘリテージ地区における歴史的建造物の活用事例



(出典：筆者撮影)

写真17 フラトンホテル 外観



(出典：筆者撮影)

写真18 内部は吹き抜けとなっている。



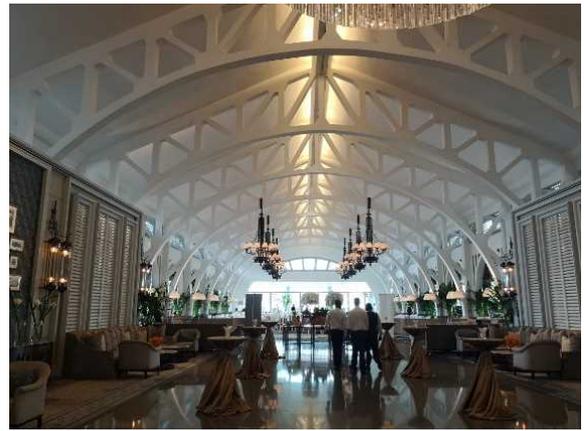
(出典：筆者撮影)

写真19 フラトンベイホテル 外観



(出典：筆者撮影)

写真20 レストランとして使用されている



(出典：筆者撮影)

写真21 カスタムハウス 外観



(出典：筆者撮影)

写真22 監視塔も現存。内部はレストランやバーとして利用



(出典：筆者撮影)

写真 23 ウォーターボートハウス 外観

内部はコーヒーショップやレストランとして利用されている



(出典：筆者撮影)

## (2) ラッフルズホテル

ラッフルズホテルは、シンガポールにおいて最も有名な歴史的建物であり、観光面でも重要な位置付けであった。1987年にラッフルズホテルは国の文化財に指定され、遺物保全局 (Preservation of Monuments Board) の下で法的に保護を受けることとなった。

政府と当時の観光促進局 (Singapore Tourist Promotion Board / STPB (現 : STB)) は、ラッフルズホテル近隣の土地を開発してホテルを大きくし、ホテルの収益性を拡大することを目的として、ホテル近隣の土地を収用し賃貸の入札をかけた。

入札の結果、ラッフルズホテルの土地を所有していた DBS 銀行と OCBC 銀行の 2 社が落札した。ラッフルズホテルは特別な存在であったため、URA はこの事業のための特別なガイドラインを作り、建築材を指定する等により保全作業を監督した。

現在、改修中であり、2019 年中にリニューアルオープンする予定である。

写真 24 ラッフルズホテル 外観



(出典：筆者撮影)

写真 25 中庭から外観を望む



(出典：筆者撮影)

### (3) ザ・ウェアハウスホテル

2017年1月にオープンしたザ・ウェアハウスホテルは、マラッカ海峡での貿易により水運が盛んだった時代、1895年に建設された倉庫を改修したホテルであり、シンガポール川沿いに佇む3連の白壁がとても印象的な外観である。

ホテルのロビーは倉庫の構造と高さを活かしたデザインとなっており、倉庫であったことを感じることができる造りとなっている。

なお、川を挟んだ向かい側にも倉庫調の建物があり、こちらはコンドミニアムの低層部分として利用され、1階はコンビニエンスストアや飲食店などとして利用されている。

写真 26 ザ・ウェアハウスホテル 外観



(出典：筆者撮影)

写真 27 倉庫の佇まいを残す内部



(出典：ザ・ウェアハウスホテルHPより)

### 3 商業施設

ホテル同様に、歴史的建造物を活用している商業施設も多いが、そのうちの代表的な例を挙げる。

#### (1) チャイムス

シンガポールには、ショップやレストランが集まる複合商業施設が多くあるが、この施設は一般的なショッピングモールとは異なっており、外観は教会そのままである。

チャイムスは 1854 年にカトリック修道会が開設した女学校及び孤児院と 1904 年に完成したチャペルを改修し、オープンした。

現在はレストランやバー、カフェなどの飲食店の他、雑貨店やスパ・サロンなどの店舗が入居しており、当時のチャペルは、チャイムスホールとして結婚式を挙げることも可能である。

写真 28 チャイムスのシンボルであるチャペル



(出典：筆者撮影)

写真 29 内部はレストランやバーとして利用



(出典：筆者撮影)

#### (2) キャピトル・シンガポール

1930 年代に建てられたキャピトル・ビル、キャピトル・シアターと隣接するスタンフォード・ハウス、キャピトル・センターが再開発され、2015 年「キャピトル・シンガポール」という複合商業施設としてオープンした。

1929 年に建築されたキャピトル・シアターはオープン以来、シンガポール第一の映画館として存在し、4年後の 1933 年にキャピトル・ビルが完成した。

シアターの正面には上映中の映画の大きな広告看板が飾られ、長い間、周辺地域のランドマークとして親しまれてきたとのことである。

その雰囲気をそのままに、今日のキャピトル・シアターは、舞踊・演劇作品の公演、映画上映、映画プレミアレッドカーペットイベントの場となっている。

また、この複合施設には、小売部門「キャピトル・ピアッツァ」、超高級ホテル「ザ パテ

イナ、キャピトル シンガポール」や、高級アパートメント「エデン・レジデンス・キャピトル」など、ライフスタイル、ショッピング、エンターテインメント施設が入っている。

写真 30 キャピトル・シンガポール 外観



(出典：筆者撮影)

写真 31 旧来の構造を活かした内部



(出典：筆者撮影)

#### 4 ショップハウス

チャイナタウンやリトルインディアなど歴史的保全地区に多く存在するショップハウスは、外観はそのまま保存され、その多くが商店として利用されている。

内装については、その店舗ごとの仕様に変更されており、古い建物ではあるが、営業活動や生活には困らない設計となっている。

写真 32 チャイナタウン



(出典：筆者撮影)

写真 33 タンジョンパガー



(出典：筆者撮影)

写真 34 高層ビルの中に残るショップハウス群



(出典：筆者撮影)

写真 35 観光スポットにもなっている住居用のカラフルなショップハウス



(出典：筆者撮影)

## 5 バンガロー

市内中心部から離れた郊外には多くのバンガローが残されている。そのうちの一つであるロチェスターヒルには、1900年初頭に建築された通称黒白バンガローが30軒あまり残されている。近くにパシル・パンジャンという港があり、当時、進駐していた旧英国軍の将校が、少し離れたこの場所にバンガローを建築したとのことである。

現在、そのバンガローのいくつかはコーヒーチェーン店やレストランとして活用されている。中には放置されているバンガローもあったが、2018年中に新たな改修作業が始まっている。

写真 36 飲食店として利用されているバンガロー



(出典：筆者撮影)

写真 37 オフィスとして利用されているバンガロー



(出典：筆者撮影)

写真 38 在シンガポール日本国大使館が運営する「Japan Creative Center」は元郵便局長の邸宅であったバンガロー（シンガポール政府から貸借）



(出典：筆者撮影)

## 6 最近の事例

最近の歴史的建造物保存事業の一例として、ソフトドリンク工場の保存が挙げられる。2017年12月、URA（都市再開発庁）は1954年に建築されたソフトドリンクの瓶詰工場の保存を発表した。このアールデコ様式の建物は地元の住民にとっても親しまれていたが、1990年代に操業が停止し、建物の老朽化が進んでいた。2007年ごろからいくつかの遺産愛好家が保存を求めていたとのことで、URAもその建物の遺産的価値とその地域のランドマークとしての役割を認識し、その保存の可能性を探るために新しい建物の所有者と協議を行い、今回の保存事業に繋がったとのことである。所有者も、保全活動を支援し、URAと密接に協力して建物を国の歴史の一部として維持すると述べており、所有者とURAが協力し合い、周辺の住宅開発と併せて、保全事業がおこなわれている。<sup>(14)</sup>

現在、この建物の正面を取り入れたデザインのコンドミニアムが建設中であり、施工を行っているナカノフドー建設（日系建設会社）のホームページによると2021年に完成予定とのことである。

写真 39 旧ソフトドリンク瓶詰工場



(出典：ナカノフドー建設ホームページより)

写真 40 旧建築物をそのまま生かした  
コンドミニアムの正面部分



(出典：建設現場に掲げてある完成予想図。筆者撮影)

写真 41 現在の様子（プレハブ右手、  
中央の建物が修繕中の旧建築物）



(出典：筆者撮影)

## 第6章 日本における歴史的建造物の保全政策の現状と課題

ここでは日本における歴史的建造物に保全政策の現状と課題について考察する。

### 1 取組みの歴史

日本の歴史的建造物の保全政策は、明治維新以後から徐々に取組みが始まり、現行の制度は1950年に制定された文化財保護法（S29年、S50年、H8年、H16年に大改正）により実施されている。文部科学省と文化庁の所管であり、地方自治体においても文化財保護法の規定により、全ての都道府県と大半の市町村で文化財保護条例が制定され、保護活動が進められている。

また2008年には、歴史的建造物や伝統的祭礼行事など、歴史的風致の維持や向上を図るために、国土交通省所管の歴史まちづくり法が制定された。

### 2 文化財の保存規定

#### (1) 文化財の分類

有形文化財、無形文化財、民族文化財、記念物、文化的景観、伝統的建造物群、文化財の保存技術、埋蔵文化財の8種類に分類される。

#### (2) 指定文化財

国または地方自治体が指定する文化財のことで、国指定の文化財で特に重要と判断されるものを重要文化財として指定することができる。さらに、重要文化財のうち世界文化の見地から価値の高いもので、たぐいなき国民の宝たるものを国宝に指定することができる。

#### (3) 登録文化財

国または地方自治体の指定を受けていない有形文化財のうち、保存と活用が特に必要なものを登録有形文化財に登録する。

#### (4) 重要伝統的建造物群保存地区

周囲の環境と一体となって歴史的価値を形成している建造物群を文化財として保存する。市町村が都市計画または条例で伝統的建造物群保存地区を決定し、国がそれを重要伝統的建造物群保存地区として選定する。

### 3 問題点

#### (1) 現状

日本における歴史的建造物の保全は、国や地方自治体を中心となって、文化財保護法をはじめ文化財保護条例や景観保護条例等に則り、取組みを行っているところであるが、それらにもかかわらず歴史的建造物が取壊しや建替えにより消失してきた。

また、現在でも、文化財として指定されるべき歴史的建造物が未指定のまま放置され、消滅の危機にある歴史的建造物が多数存在する。

#### (2) 理由

ア 文化財に指定されると、修繕する際に費用的な補助はあるものの、現状変更など大きな修繕であれば許可が必要であり、軽微な修理であっても事前に届出をしなければならず、自由に修繕や変更ができないため、生活に支障が出る。

イ 文化財保護法が文化財の保存だけでなく、活用にもその目的を置いていることから、文化財に指定されると一般に公開するなどの活用が必要であり、多くの見学者を家に入れなければならないことに抵抗感がある。

ウ ア及びイの理由から文化財への指定をしなければ、修繕が必要な場合に国や地方自治体から補助金が支給されず、また、相続税や固定資産税等の税制上の優遇も受けられないため、経年劣化や災害等で損害を受けた場合など、費用が捻出できず、解体や放棄せざるを得なくなる。

エ 行政側の問題として、未指定物件であれば、買取りが難しいこと。

オ 所有者が民間の場合、行政側が保存が必要と認めても、所有者の了承がなくてはならず、ましてや建物が共有名義であったり、所有者が死亡し、何人もの遺族がいる場合など、簡単には了承が得られない。

カ 所有者が自治体の場合でも、財政状況が思わしくなければ、歴史的建造物の保全への財政支出が後回しになるということも考えられる。

#### 4 改正文化財保護法の概要

明治以後から文化財等の保全について法整備がなされ、実際に多くの建造物が保全されてきた中で、近年、国や自治体の財政問題や少子高齢化等の問題が文化財保護政策を困難にしている。

これらの問題に対応するため、2018年に文化財保護法が改正され、2019年4月1日から施行されることとなった。以下、今回の改正内容について概要を説明する。

##### (1) 趣旨

今回の文化財保護法の改正の趣旨として、文化庁が発表した概要には次のように記載してある。

「過疎化・少子高齢化などを背景に、文化財の滅失や散逸等の防止が緊急の課題であり、未指定を含めた文化財をまちづくりに活かしつつ、地域社会総がかりで、その継承に取り組んでいくことが必要。このため、地域における文化財の計画的な保存・活用の促進や、地方文化財保護行政の推進力の強化を図る。」

##### (2) 改正内容

文化財保護法等の主な改正点は4つである。

###### ア 地域における文化財の総合的な保存・活用

都道府県は、文化財の保存・活用に関する総合的な施策の大綱を策定し、市町村は、その都道府県の大綱を勘案し、文化財保存活用地域計画を作成し、国の認定を申請できる。国から計画の認定を受けられれば、未指定文化財のうち、国の登録文化財とすべき物件を国に対して提案でき、現状変更の許可など文化庁長官の権限に属する事務の一部について、都道府県・市のみならず認定町村でも行うことが可能になった。

シンガポールにおける保全政策は、保全ガイドラインだけでなく、それぞれの地域のマスタープランなどに基づいて、地域全体の計画に合わせて行われている。今回の改正は、これに近いものと思われる。

#### イ 民間の支援団体の活用

市町村は、地域において、文化財所有者の相談に応じたり、調査研究を行う民間団体等を文化財保存活用支援団体として指定できる。

#### ウ 個々の文化財の確実な継承に向けた保存活用制度の見直し

国指定等文化財の所有者または管理団体（主に地方公共団体）は、保存活用計画を作成し、国の認定を申請できる。国の認定を受けられれば、従来、国指定等文化財の現状変更等にはその都度国の許可や事前の届出等が必要であったが、認定保存活用計画に記載された行為は、事後の届出でよいとされ、手続を弾力化した。

#### エ 地方教育行政の組織及び運営に関する法律の改正

地方自治体における文化財保護の事務は、教育委員会の所管とされているが、条例により地方公共団体の長が担当できるようにした。

### 5 改正文化財保護法を踏まえた今後の展望

今回の改正内容を自治体がうまく利用することで、従来よりも手続をスムーズに進めることができ、また民間の意見を取り入れた文化財の観光素材としての活用も可能であり、現在の課題を解決することが期待される。

特に上記エについては、2019年3月12日現在、全国の都道府県では静岡、岐阜、奈良、鳥取、徳島、佐賀の6県が今回の改正を契機に、文化財関係部局を知事部局へ移管することを決めている。

その目的は、文化財に関連する政策を一元化することで、文化財の保護だけでなく、文化財を観光や都市計画などに活用することである。

これはシンガポールにおいて早くから取り組まれてきたことである。日本とは不動産の所有権の問題や土地の収用制度、財政状況などの違いはあるが、文化財を観光に活用する方法など、多くの点で参考になると思われる。今後の自治体の取組みに期待が寄せられるところである。

おわりに（今後の課題）

シンガポールにおける歴史的建造物の保全政策は、国民の住環境の整備や国としての経済発展に一通りの目途がついた 1980 年以降、観光振興や美観運動、国民統合を意識した民族文化の継承などを目的に、URA（都市再開発庁）が主体となって市街地の再開発と並行して、事業開発システムや保全ガイドラインを構築し、また民間資本も導入しながら、進められてきた。

保全ガイドラインを4つのエリアに分け、また都市計画としてのマスタープランに、地域ごとに規定されているガイドラインも適用させることで、その地域にあった景観づくりに取り組んでいる。保全が必要な地域は、修繕内容について厳しく規定され、申請者を有資格者に制限するなど厳格に定められているが、一方で重点地区ではない地区は、柔軟に対応できるように規定されている。

規定だけではなく、実際に改修等を検討している建物の所有者や開発者に対して、なぜ歴史的建造物の保全が必要なのかということから、実際に修繕を行う際に参考となるテクニカルな内容についても、必要な情報をかなり細かいところまで情報提供している。さらに申請も電子化されており、手続の簡素化も進んでいる。

URA のレポートには、旧マレー鉄道の跡地について、URA と学生たちが保全に向けた研究調査を行ったことや、小学校の 10 人の生徒と URA との連携による、Joo Chiat という歴史的建造物の保存地区での保全建物や生活などに関する、未成年者向けの 2 冊の本（「A Wish Come True」と「Billie's Adventures in Joo Chiat」）の発行といった次世代への継承に繋がるような取組みも大きく取り上げられている。<sup>(15)</sup>

シンガポールは日本と同様に少子高齢化が進んでおり、出生率は日本以下の 1.20 である。シンガポールにおける歴史的建造物の保全政策の一つとして、注目すべきは将来を担う若者に、歴史的建造物を保全することの重要性を伝えることにも重点を置いている点である。

また、今後の日本における歴史的建造物の保全や活用について、今回改正された文化財保護法を上手く活用できれば、まちづくりの一環として伝統的建造物の保護を住民と共に進めていくことも可能であるし、文化財保護主管課を知事部局や市町村長部局に移管することで、文化財を保護するだけではなく、観光振興や街づくり政策のツールとして活かすことが可能となるのではないかと思われる。

歴史的建造物の保護については、日本の方が歴史が長く、法令や技術面などの蓄積も多いが、文化財の保護と併せて観光振興として活用するという点ではシンガポールが先行しており、今後、この改正文化財保護法を用いて、まちづくりを進める際に、シンガポールの政策が地方自治体の参考になるものとする。

先人の残した遺産を後世に引き継ぐのは、現代に生きている我々の務めであり、歴史的に重要な建築物を保全・整備して残すことは、世界各国共通の課題である。

シンガポールの歴史的建造物の保全政策の一部が、今後の日本の政策の一助になることを願っている。

## 【引用】

- (1). History SG 「URA announces its Conservation Master Plan」  
<http://eresources.nlb.gov.sg/history/events/c90b40e3-9370-485b-99a6-6f761fed3b35>
- (2). URA ホームページ 「Brief History of Conservation」  
<https://www.ura.gov.sg/Corporate/Get-Involved/Conserve-Built-Heritage/Explore-Our-Built-Heritage/brief-history>
- (3). History SG 「Preservation of Monument Board is established」  
<http://eresources.nlb.gov.sg/history/events/a3be461e-c6a1-4fe0-8740-f7ec29baa8ef>
- (4). History SG 「Tourism Task Force is set up」  
<http://eresources.nlb.gov.sg/history/events/6e460c3f-a742-4e83-afa1-9ebef929bd1e>
- (5). (一財)自治体国際化協会 CLAIR Report No.472 「時代とともに変化するシンガポールの観光政策」 P16-17
- (6). (一財)自治体国際化協会シンガポール事務所ホームページ  
各国の地方自治「シンガポールの政策（民族・文化・コミュニティ政策）」
- (7). (一財)自治体国際化協会 CLAIR Report No.472 「時代とともに変化するシンガポールの観光政策」 P20
- (8). (一財)自治体国際化協会シンガポール事務所ホームページ  
各国の地方自治「シンガポールの政策（都市開発政策・緑化政策）」
- (9). (一財)自治体国際化協会 CLAIR Report No.472 「時代とともに変化するシンガポールの観光政策」 P19-20
- (10). URA ホームページ 「Conservation Principles」  
<https://www.ura.gov.sg/Corporate/Guidelines/Conservation/Conservation-Principles>
- (11). URA ホームページ 「Brief History of Conservation」  
<https://www.ura.gov.sg/Corporate/Get-Involved/Conserve-Built-Heritage/Explore-Our-Built-Heritage/brief-history>
- (12). シンガポール首相府ホームページ 「Prime Minister Lee Hsien Loong's National Day Rally 2005 Speech (English)」  
<https://www.pmo.gov.sg/Newsroom/prime-minister-lee-hsien-loongs-national-day-rally-2005-speech-english>
- (13). 株式会社竹中工務店ホームページ  
<http://www.takenaka.co.jp/news/2010/12/04/>
- (14). ザ・ストレイツ・タイムズ・ウェブ版記事（2017年12月15日付）  
<https://www.straitstimes.com/singapore/old-bottling-factory-in-serangoon-will-be-conserved-says-ura>
- (15). URA Annual report 2017-2018 P23-25

## 【参考文献】

### 1 書籍、報告書等

- URA 「Annual report 2017-2018」、「Conservation Guidelines」、  
「Conservation Technical Handbook」
- 宇高雄志、マロン・リー・ライチュー「シンガポールの歴史的市街地の保存における保存ガイドラインの運用実態」日本建築学会計画系論文集 第 556 号、P257-264 (2002 年 6 月)
- (一財)自治体国際化協会 CLAIR Report No.472 「時代とともに変化するシンガポールの観光政策」(2018 年)
- (一財)自治体国際化協会 CLAIR Report No.232 「シンガポールの緑化政策」(2002 年)
- 文化庁「文化財保護法改正の概要について・資料 3」2018 年 7 月
- 文化庁「歴史を活かしたまちづくり」
- 田中一雄「歴史的建造物保存についての一考察Ⅱ」新島学園短期大学紀要第 37 号 P151-159 2017 年
- 全国伝統的建造物群保存地区協議会「歴史文化を活かしたまちづくりの現状と課題」(文化審議会企画調査会ヒアリング・2017 年 6 月 30 日)
- 京都新聞社「最古級京町家消失」(2018 年 11 月 27 日)
- 中国新聞社記事「文化財課 知事部局に」(2019 年 3 月 9 日)

### 2 ウェブサイト

- The Straits Times
- HistorySG
- 首相府 (Prime Minister's Office: PMO)
- 都市再開発庁 (Urban Redevelopment Authority: URA)
- 観光庁 (Singapore Tourism Board: STB)
- 国立図書館局 (National Library Board: NLB)
- Jerome Lim 「The Long and Winding Road」
- シンガポール日本人会「建物遺産をたずねて」
- NNAASIA
- 株式会社 竹中工務店
- NHK クローズアップ現代「懐かしの街並みを守るには」(2012 年 11 月 29 日放送分)

## 【執筆】

一般財団法人自治体国際化協会シンガポール事務所  
所長補佐 堀部 寛

## 【監修】

所長 天利 和紀  
次長 渡邊 美香  
調査役 山谷 公男