

第4章 コンセプトプラン 2001・7つの主要提案

本章では、前述の7つの主要提案について概要を述べ、将来のシンガポールの都市像を見ていくこととしたい。

第1節 住み慣れた地域における新しい住宅 (New Homes in Familiar Places)

将来、人々は既存の住宅地(例: プキ・マラ、ベドック、アン・モ・キオ、トア・パヨ)にしながら、新築の住宅に住むことができるようになる。住み慣れた地域で両親・親戚などの近くに住み、マーケット、MRT、幼稚園などの既存の施設を利用できる。既存の住宅地に住むということは、地域におけるコミュニティの結束を助長し、その地域を活性化するということでもある。

これに関連して、既に住宅開発庁が行っている代表的な政策を2つ紹介したい。

選択性ブロック再開発計画 (SERS ; Selective En-bloc Redevelopment Scheme)

既存の住宅地区を活性化する計画の一環として、1995年から選択性ブロック再開発計画 (SERS ; Selective En-bloc Redevelopment Scheme、以下「SERS」という。)を導入している。SERSの下、古い住宅の同ブロック内に住宅を新築し、これまで入居していた人々に提供している。彼らが新築の住宅に移り住んだ後、古い住宅は取り壊され、新築される。入居者は遠方に移住しなくてもよいため、彼らの家族や地域との関係を維持したままで、新しくよりよい住宅に入居することができる。

近隣に高層の新築住宅を建てることにより、古い住宅に入居していた世帯数以上の部屋数を確保でき、さらに古い住宅解体後の更地に新しい住宅を建築するため、より多くの国民に住宅を供給できることになる。これは、人気のある既存の住宅地に自宅を購入できるより多くのチャンスの人々に与えることになり、若い世代もこれらの地区に居住できることを意味する。抽選は年2回行われ、2002年1月にアン・モ・キオ、プキ・バトック、ベドックなどの4ルーム・タイプ(3LDKに相当)900戸及び5ルーム・タイプ(4LDKに相当)1,000戸を対象に第一回目の抽選が行われた。

新近居制度 (New Married Child Priority Scheme)

既存の住宅地内で地域コミュニティや家族のつながりを強化するために、新近居制度 (New Married Child Priority Scheme) を実施している。同制度では、結婚した子供が自分たちの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倍与えている(抽選は住宅開発庁の職員がコンピューターで行うが、当選の確立を他の応募者の2倍に設定して行う。)初めての入居応募者も、より緊急に住宅を必要としていることから、同様に2倍のチャンスを与えており、初回で親との同居などを望んでいる応募者は、他の応募者に比べて4倍のチャンスがあることになる。

第2節 都市部における眺望のよい高層住宅の提供(High-rise City Living – a room with a view)

1 より高層化する住宅

現在、住宅の21階以上に居住している住民は、わずか35,000人に過ぎない。しかし、将来はより多くの人々がより高い階に住むことになる。都心に居住することを希望する人々は、マリーナ・サウスの「新ダウタウン」に計画されている90,000戸以上の部屋から選択することができるようになる。21世紀のニーズに応えるために、マリーナ・サウスの埋立地に新ダウタウンを開発する予定である。ここはビジネスや刺激的な都市生活にすばらしい場所になるように計画されている。ランドマークとなる近代的なオフィス・ビルはもちろん、四六時中活動的な場所となるように、広範囲のレクリエーション、娯楽施設も備える予定である(新ダウタウンの詳細については、同章第5節で述べる。)

新ダウタウンにおける住宅の容積率(敷地面積に対する建物の総床面積の割合)は、平均して600%~700%となり、高層住宅が立ち並ぶことになる。また、都心部に居住する人口割合は現在の3%から7%になると予想される。



トア・パヨ地区の公共住宅。将来は更なる高層化が進むことになる。

コンセプトプラン 2001 では、高層住宅の建築のみではなく、低層・中層の住宅も取り入れ、バラエティに富んだ住宅を提供することを考えているが、図表4 - 2 - 1の

とおり、高層住宅の割合を若干増やす予定にしている。

図表 4 - 2 - 1

住宅の種類	低層	中層	高層
現 在	9%	13%	78%
コンセプトプラン 2001	8%	13%	79%

低層：5階建て以下の住宅及び平屋

中層：容積率が140%～210%で、24階建てまでの住宅

高層：容積率が210%を超える住宅

2 住宅の緑化

都会の生活は住民に利便性を与えてくれるが、一方「ゆとり」も良質な住環境のために不可欠な要素である。このため、都市再開発庁は、建物が密集する都会でも人々に緑の安らぎを与えるために、オープンスペースなどを備えることが必要であるとし、高層住宅の高層階の部屋にバルコニーを設ける対策をとっている。

同庁は、住宅の所有者にバルコニーに庭園を作ることを奨励し、シンガポールにおける「ガーデンシティ」の雰囲気高めようとしている。以前のガイドラインでは、バルコニーの面積がマスタープランで定められた床面積の一部として計算されていた。これは、開発業者が住宅開発においてバルコニーを設けた場合、他のフロア面積を相殺せねばならないことを意味した。しかし、新ガイドラインでは、バルコニーは住宅床面積の10%以内であれば許容されるとし、バルコニーを設けても他のフロア面積を減らす必要はなくなった。このような規制緩和により、個人の緑地スペースを増やすことを奨励している。

3 未来の公営住宅

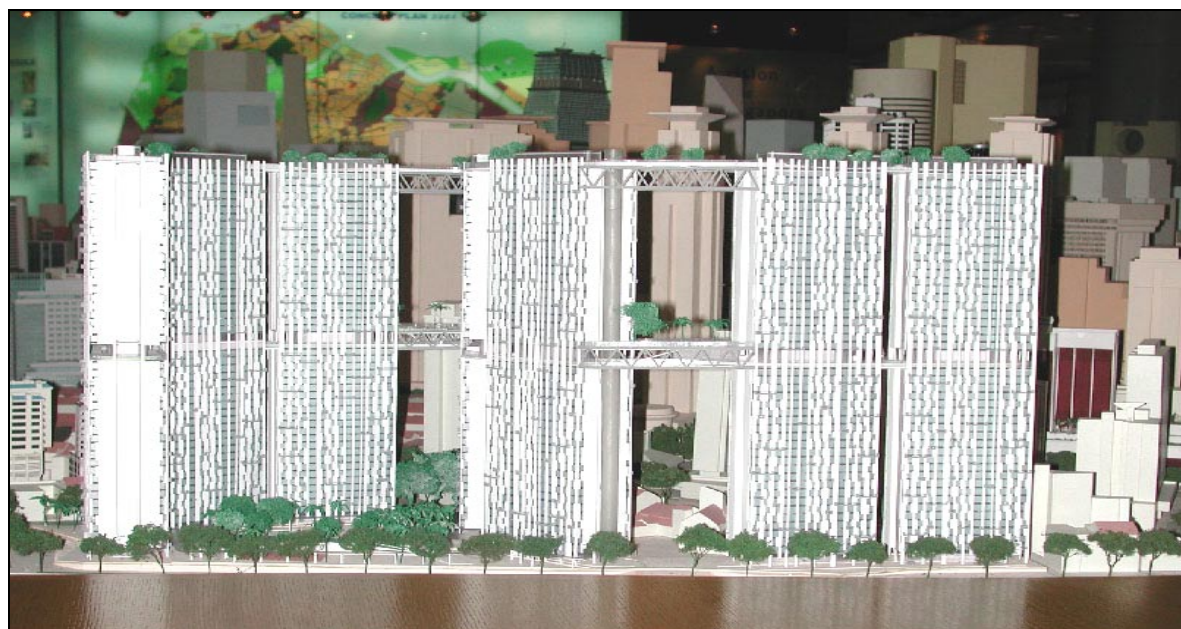
コンクリート・ジャングルの高層住宅に居住する問題に対処するために、国家開発省は都会の高層住宅に関する新鮮で革新的なアイデアを求めて、2001年8月8日に国際建設コンペを開始した。「緑」をとり入れた住居の提供と、都心部に多くの住居を建設するというコンセプトプランの好例として、ダックストン・プレインを取り上げることとしたい。

48階建て、サッカー場の横幅2倍の高さの細長い住宅を7棟建てることは、約1,800世帯に住居を提供することである（都心部の住宅戸数を30,000戸から4倍の120,000戸に増やす長期計画の一環でもある。）。部屋のサイズは全体の3分の2が80㎡から100㎡の広さで、これは4ルーム・タイプ（3LDKに相当）に相当する。残りの3分の1は101㎡から110㎡の広さで、5ルーム・タイプ（4LDKに相当）に相当する。価格と分譲方法は2004年まで明らかにはされないが、入居に関しては、現在ダックストン・プレインの2か所の公共住宅に住んでいる住民が最優先される予定である。地上に歴史公園も整備し、シンガポールで最初の公共住宅のひとつがタンジョン・パガー地区にあ

ったことを示す記念碑や、同地区から選出されているリー・クアンユー上級相が植えた2本の木を園内に置き、歴史的に重要な地区であることを示す計画である。

7つの48階建て高層住宅は26階にスカイパーク（入居者相互のコミュニケーションを図り、緑の安らぎを与えるための庭園・展示館）を設け、これで各住棟を連結する予定である。屋上階へは2機の高速エレベーターで行けるようにし、26階のスカイ・パークには2つのジョギングコース、集会場、ジムも計画されている。

住居に関しては、家主の好みで各部屋の広さを広げたり、狭めたりできるように、家具や内装がデザインされている。台所とバスルームの水場は1つのユニットまとめられ、リビングやベッドルームの広さは家族の成長に応じて調整が効くようになっている。また、バルコニーの選択も含め、多様な部屋のデザインが提供されることになっている。さらに、西側を向いている部屋には太陽の遮断スクリーンを設置する予定である。



ダクストン・プレインの公共住宅（完成予想模型）

第3節 多種多様なレクリエーションの提供 (More Choices for Recreation)

1 緑地の拡大

より多くの緑地は、多くの人々の余暇におけるニーズに応えることになる。

現在、シンガポールでは2,500 haのオープンスペース(公園などを含む。)がある(人口1,000人当たり約0.63 ha)。コンセプトプラン2001では、緑地を現在の約2倍の4,500 haに増やす計画である。これにより、人々は十分な緑地を満喫でき、「庭園の中の街」を感じることができるようになる。

緑地を増やす計画の一環として、パーク・コネクター(緑で包まれた歩道や自転車道)を拡張する予定である。これにより、公園などへのアクセスがより容易になり、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が広がる。例えば、ジョギングで、公園から他の公園や自然地区に行くことができるようになる。貯水池などの休憩地にもパーク・コネクターを造り、主な公園と自然地区とを結ぶ計画である。公共集会場、照明設備、雨よけ、トレーニングジムなどとも連結させる。2010年までに、合計245 kmのパーク・コネクター・ネットワークが完成する予定である。また、自然保護区周辺に自転車道も計画されており、近隣の公園とリンクし、自然保護区へのアクセスが容易になる。

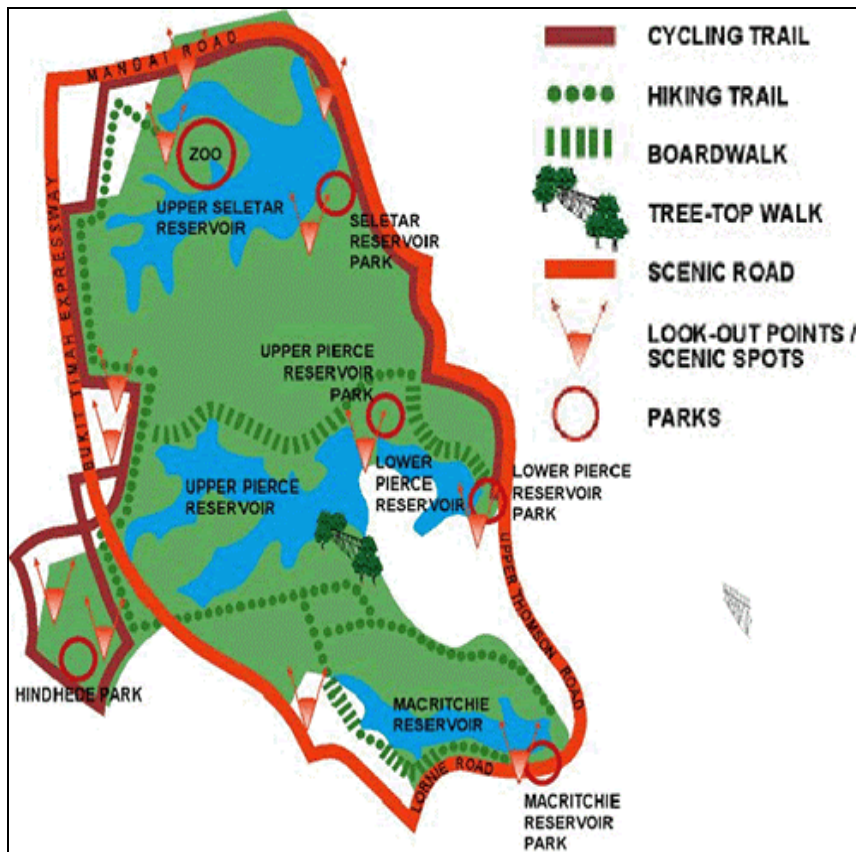
2 中央貯水池エリアの開放

中央貯水池エリア内(マクリッチ貯水池、アッパーピラス・アッパーセレーター貯水池、ブキ・ティマ自然保護区)に、ハイキングやサイクリングのできるスペースをつくる計画である。訪問者は新鮮な空気を吸い、様々な動植物を発見することができる。また、景観のよい遊歩道を造ることで、家族が中央貯水池周辺でのピクニックなどを楽しむことができる(図表4-3-1参照)。

3 スポーツ・芸術活動施設の充実

コンセプトプラン2001では、多様なスポーツ施設の提供が計画されている。また、広域のレクリエーション活動ができるように用地も確保されている。カヌー、ボート、ヨットなどの海洋スポーツを楽しめるような場所も提供予定である。

芸術好きの人々は、魅力的なイベントが目白押しの芸術エリアを期待できる。ローチヨー地区では、より多くの芸術活動が行われ、ナンヤン芸術学校のような芸術研究施設ができる予定である。公園で演劇や喜劇が演じられる一方で、近隣コミュニティや団地内で演劇、芸術、歌のクラス、ワークショップなどが開催されるようになる。これら屋外でのプログラムを通して、人々の自然を愛し、自然環境に感謝する心を育てることが期待できる。国民の自然を意識し、それに感謝する心を育てることにより、政府は次世代のために、シンガポールの自然や歴史的遺産を保護することができるかと確信している。



図表 4 - 3 - 1 中央貯水池エリアの開発計画
 (出所：都市再開発庁 Web Site)



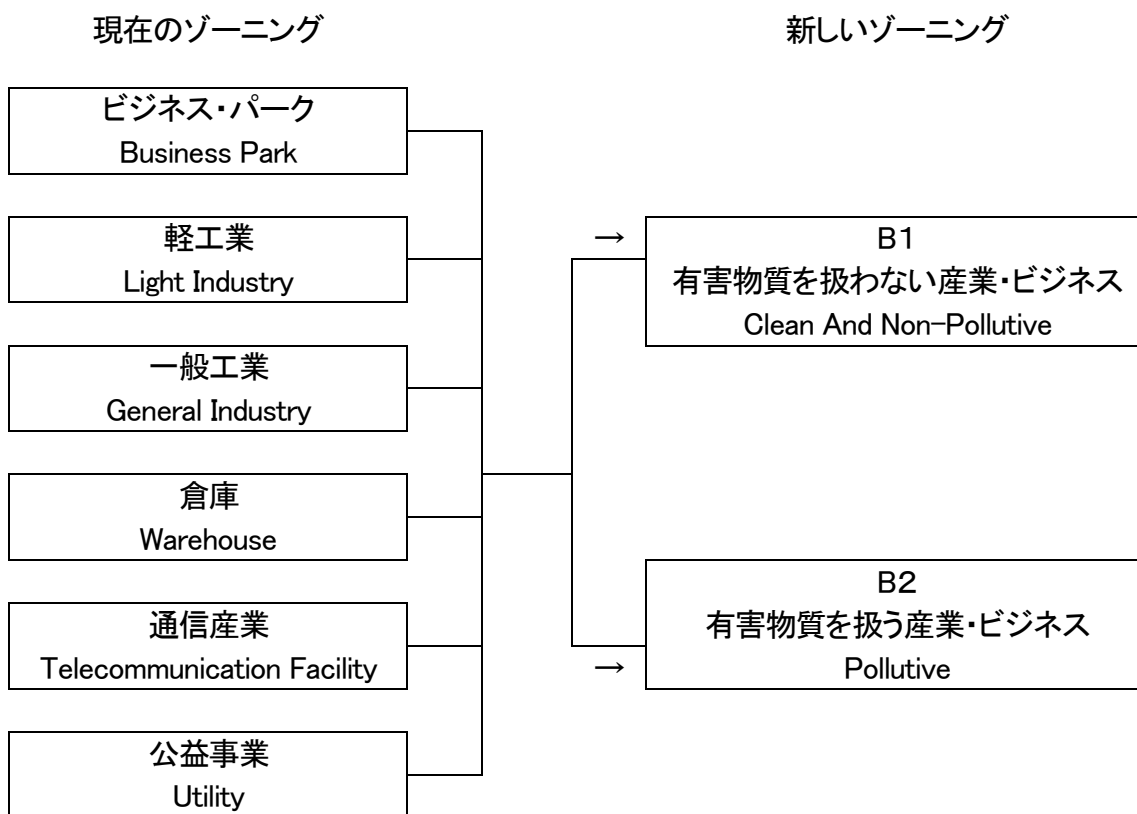
「芸術通り」の一角に位置するシンガポール・アート・ミュージアム

第4節 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)

1 新しいビジネスゾーンの設定

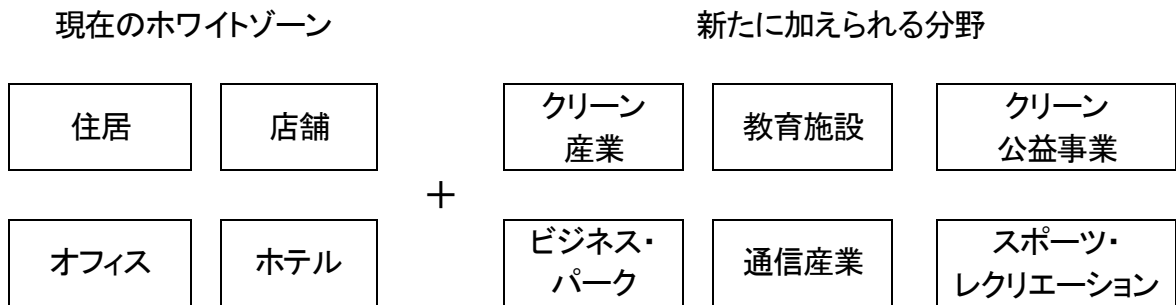
最近では、工場とビジネス・オフィス(以下「オフィス」という。)などを統合した「ビジネス・スペース」という言葉が使われ始めている。シンガポールにおけるビジネス・スペースは、ビジネス・パーク(科学産業や知識集約型産業などをその支援施設(製造工場、倉庫など)とともに収容する地区)に当たる。経費的には、従来の工場とオフィスの間で、都心部にオフィスを構えないためテナント料を安く抑えることができ、特に外資系企業に人気がある。また、ビジネス・パークでは、より大きい環境、より広い床面積、より強固な社会基盤設備、より高い天井などの条件から、単独のオフィスよりも多くのことができるという利点もある。

コンセプトプラン 2001 の主要アイデアのひとつは、将来における新しいビジネスゾーンを設定することである。産業・ビジネスにおける用途地域区分(ゾーニング)を、現在の6つから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2つに区分されることになる。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)とに区分される(図表4-4-1参照)。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。



図表4-4-1 新しいビジネスゾーンの設定

また、新たな「ホワイトゾーン」(用途指定がない地域)が導入され、有害物質以外のものを扱うことができるようになる。これは、ホワイトゾーン内にこれまでの住居、オフィスなどのほかに、クリーン産業、教育施設、コミュニティスペース、レクリエーション設備などを建設できるようになるということである(図表4-4-2参照)。つまり、多目的ビルや「仕事 生活 学習 遊び」の環境を創るものである。これらのゾーニングが実施されれば、都市再開発庁が掲げている「生活 仕事 遊び」のコンセプトがより促進される。



図表4-4-2 新しいホワイトゾーンの設定

2 高付加価値産業用地の確保

コンセプトプラン 2001 では、経済発展に貢献する電子工学、化学製品、製薬、生物医学、工学などの高付加価値産業の用地確保対策も立てられている。これらの産業のいくつかは多くの用地を必要とする。例えば、化学製品産業は2000年の生産部門における生産高の20%を占めており、シンガポールのGDP(国内総生産)成長に実質的に貢献するものである。このため、同業種に関しては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。

産業用地の変化は、産業構造の変化に対応している。1950年代・60年代には平屋の工場や従来の産業用地は、労働集約型産業のために使用されていた。科学技術時代の到来により、それまでの労働集約型産業が資本集中型産業に変わり、1980年代・90年代は半導体や半導体機器工場のようなハイテク産業の用地が必要となった。しかし、これらの産業も衰え始めたため、現在シンガポールでは、研究開発や高度な技術を要する生物医学などの知識集約型産業に力を入れ始めている。また、住居、商業中心地、研究開発機関、スポーツ施設などを統合した「仕事 生活 遊び」のコンセプトに集約される環境が必要となっている。DTZデベナム・タイリオン・プロパティ・マネージメントサービス(不動産会社)の幹部オン・チューン・ファ氏は、「シンガポールの産業用地は、政府の経済政策を反映している。なぜなら、政府が新たな経済政策を導入する度に、産業用地もその時代が必要とする形で変化してきている」と述べている。

第5節 世界的なビジネス中心地を目指して（A Global Business Center）

シンガポールを世界的な金融ビジネスの中心地とするために、今後もより多くの商業活動を都心部に集中する必要がある。

1 現在の中央ビジネス地区

現在の中央ビジネス地区（CBD；Central Business District）は、シンガポール川の南に位置している。当地区は82haの敷地面積があり、ビジネス・金融・サービス関連の会社や国際企業の本部が密集している（商業オフィスの総床面積は380ha）。

また、当地区はマリーナ・ベイ北部の埋立地にあり、マリーナ中央地区のオフィス、ホテル、会議場、小売店、レストランなどの一群で構成され、ラッフルズ・プレイス駅及びタンジョン・パガー駅の2つのMRT駅の間地点に位置する。マリーナ中央地区は、ショッピング、娯楽の中心地として有名である。また、商業展示会や展覧会でも人気のある場所である。



現在のビジネス・金融街「ラッフルズ・プレイス」

2 将来のビジネス中心地「新ダウンタウン」

（1）背景

2002年8月に国家開発省は、新しいビジネス・金融街となる「新ダウンタウン」の

広大な敷地に関する計画を発表した。シンガポールは長年、確固としたビジネス・金融の中心地として発展してきた。多くの世界的ビジネスマンや金融関係者がラッフルズ・プレイスやシェントン・ウェイで実績を作り上げて来た。これらの地区に彼らを引き止め、付加価値のある活動を展開していくために、政府は競争力を維持するための環境を発展させる必要があった。今後のシンガポールのビジネス・金融の分野を成長させるために、ビジネス・金融街の拡大が必要であり、マリーナ・ベイに新ダウンタウン開発のための用地が確保されることとなった。

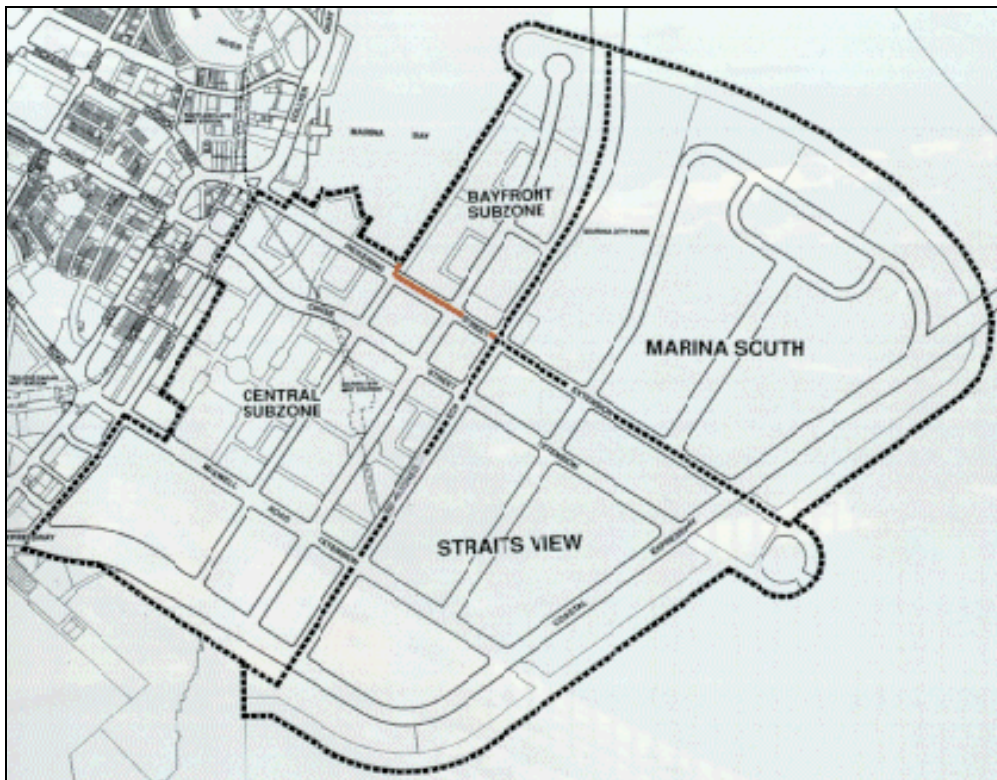


**新ダウンタウンの建設が予定されているマリーナ・サウス地区（手前）
対岸には中央ビジネス地区が位置する。**

（２）開発計画

新ダウンタウンは 372 h a の埋立地に位置し、現在の中央ビジネス地区に隣接し、周囲は景観のよいマリーナ・ベイがある。当地区は、統合された効率的交通、良質な社会基盤整備、美しい環境、多様な生活・仕事環境、よく整備された公共交通機関を持つ効率的で優雅な 21 世紀の都心になることが予定されている。当地区には、便利さ・快適さ・刺激を統合した壮大な近代都市計画により、発展の機会と活気に満ちたビジネス街を提供する計画である。ビジネス以外でも小売店、ホテル、レジャー、娯楽、文化、教育施設などが利用でき、刺激的な場所となる。新ダウンタウンはそのユニークな場所柄から、将来の都心の成長を担い、現在の中央ビジネス地区やマリーナ

中央地区の既存の用途を拡大するチャンスを与えることもできる。中央ビジネス地区に隣接する約 50 h a の用地は、当地区の拡張のために確保されている。新ダウンタウンの開発が完了した場合、商業オフィスの総床面積は、600 h a（現在の中央ビジネス地区の約 2 倍）となり、容積率は 900% ~ 1,500% 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。しかし、開発は市場の需要にあわせて進められる計画である。



開発ガイドプランに示されているマリーナ・サウス地区の開発計画
(出所：都市再開発庁 Web Site)

(3) 開発手法

国家開発省は、テナントの賃借人であるビジネス・金融関係者のニーズにより応える建物を開発するため、新ダウンタウンの開発を主要民間開発業者に任す予定である。これにより、金融機関や企業に、シンガポール国内でのより大きな活動の幅を与えることが期待される。開発業者に十分な柔軟性を与えるためには、開発用地は十分に広くなくてはならない。それゆえ、新ダウンタウンの総敷地面積は 40 h a が予定されている。当用地は 2003 年上半期に入札にかけられる予定である。新ダウンタウンの開発は、重要で成功するビジネス中心地を創る目的から、ひとつの主要業者に担当させる予定である。落札業者には、完成までの期間が最長 15 年間（通常の 8 年から 10 年より長い）という長期プロジェクトとして与えられる。また、市場需要の拡大や将来のビジネス拡張を含むオフィスの賃借人のニーズに合うように、計画、デザイン、建設

を行うための十分な柔軟性を許容する予定である。

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方式ではなく、より柔軟な支払方式を考えている。例えば、開発計画の下で業者は、まず落札後第一期造成用地の金額と残りの用地のオプション料（指定期間内の指定価格での売買権利を保証する払込金）を支払い、残りの金額はその工期が来たときに支払えばよいこととする。ただし、業者が工期内に工事を完了できないのであれば、事前に支払っていたオプション料を没収するというものである。基本的には、業者はその工期の都度用地代を支払えばよいことになる。

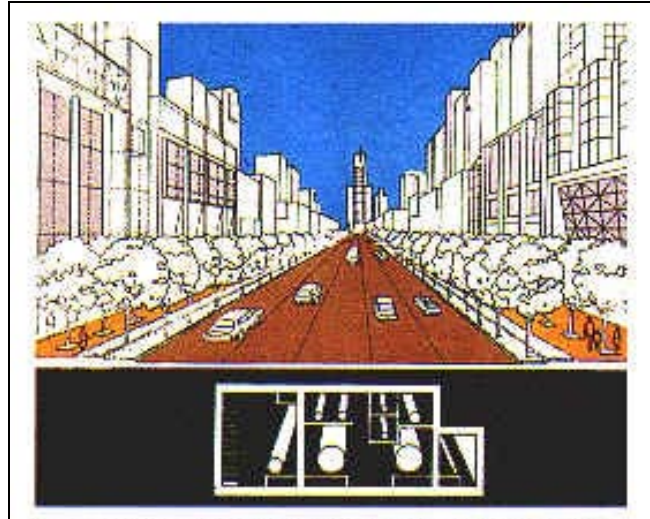
2003年に入札が行われれば、2007年又は2008年に最初の建物が完成する予定である。業者は一度に全用地を対象とした開発を行う必要はない。前述のとおり、完成までには長期間が与えられており、市場の需要により段階的に開発を進めることができる。フロアーの提供は、不動産市場の動向と関連してくることになる。政府は一連の需要に応えられるように、当地区からの商業スペースの提供と他の地区（従来どおり用地代の一括前払方式とする。）からの提供を調整する予定である。

（４）新たな取り組み

歩行者や通勤者の利便性を図るほか、新ダウンタウン内で履行するための社会基盤設備に関するいくつかの新しいアイデアが研究されている。コモン・サービス・トンネル（CST；Common Services Tunnel、以下「CST」という。）として知られる一連の地下トンネルを、新ダウンタウン内のすべての区画にサービス提供できるように、主要道路の下に建設予定である。これは当地区の開発範囲に合わせて建設されていく。CSTは水道管、電力線、地区の冷却パイプ、遠距離通信線などを提供する。完成すれば約20kmの地下トンネルとなる。第一段階は2001年に着工し、約1.4kmの長さが2004年末には完成予定である。

CSTにより、新ダウンタウンの開発は、修理・点検作業のための道路掘削や建物新築時の埋立による騒音や粉塵災害を受けることはない。掘削による交通遮断は、取り付け、修理、点検が地上での交通とは無関係に、地下で行われるため最小限にとどめられる。ケーブルとパイプが偶然切断される恐れがなくなることにより、サービス提供の確実性が増すことになる。将来のより多くの需要を満たすために、追加のパイプやケーブルを容易に取り付けることも可能である。

また、新ダウンタウン内では、地区冷却システム（DCS；District Cooling System、以下「DCS」という。）により、当地区内の全建物にCSTのパイプネットワークでエアコン冷却用水を提供する予定である。最初のDCSは2005年までには完成し、供給を開始する予定である。



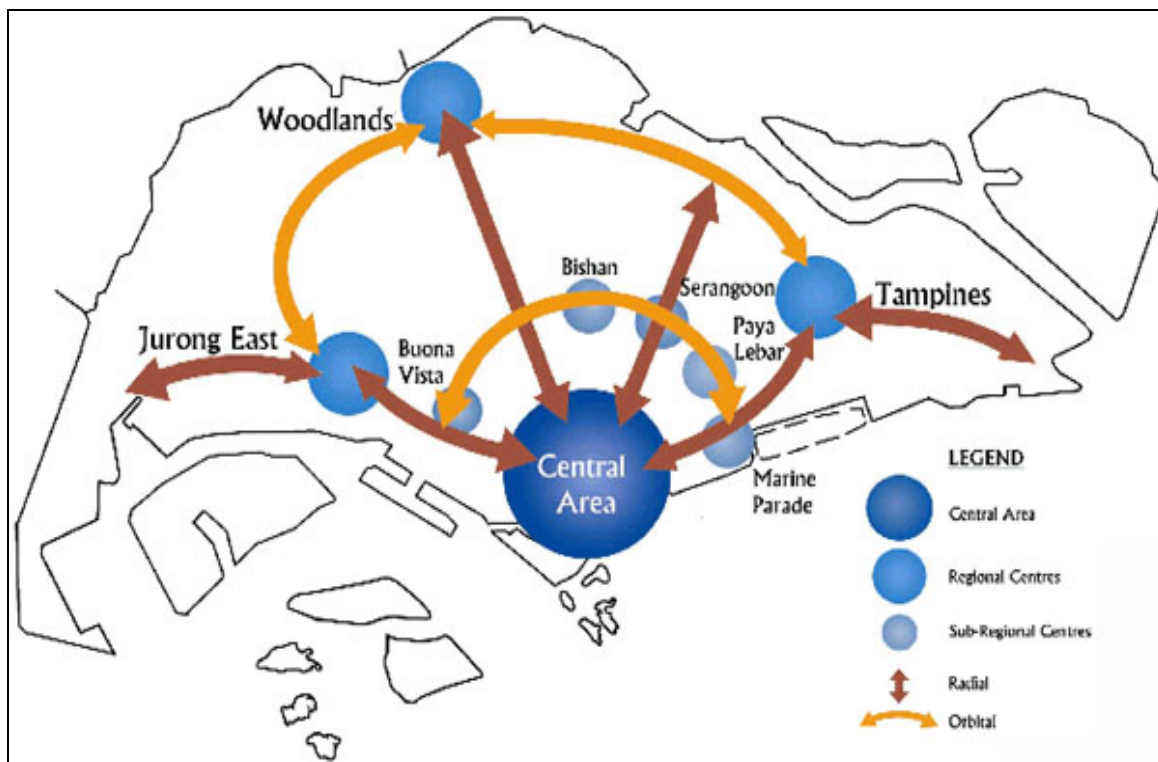
コモン・サービス・トンネル（CST）計画
（出所：都市再開発庁 Web Site）

第6節 交通環境の整備 (An Extensive Rail Network)

1 交通網の拡張

シンガポールをさらに繁栄した国際都市にするためには、包括的交通網の整備も不可欠である。

このため、良質の公共交通手段を提供する高速輸送システム (RTS ; Rapid Transit System、以下「RTS」という。MRT や LRT (モノレールなどの軽鉄道システム) などの整備が必要となる。コンセプトプラン 2001 では、将来新たに都心部外周を走る放射線状の鉄道ラインを計画している。放射線ラインは、利用者を直接都心部に移動させ、都心部外周ラインはより早くある場所からほかの郊外の場所へ移動させることを可能にする。現在の 93 km の沿線を 500 km に拡張する予定である。また、ほとんどの地区では、RTS 駅が住宅やオフィスから近距離に設置される予定である。このほかに、イースト・コースト・パークウェイやアヤ・ラジャのような戦略的高速道システム (Strategic Expressway System) の充実も計画されている。



将来のレール・ネットワーク (出所：都市再開発庁 Web Site)



MRT（都心は地下鉄、郊外は高架鉄道）

（出所：都市再開発庁 Web Site）

2 地下道リンクの拡張

国家開発省は、2001年5月に現在と将来におけるRTS駅への地下道リンクのガイドラインについて発表した。これはRTS駅に連結する地下のショッピングセンターをより発展させるものである。現在、ラッフルズ・プレイス駅とオーチャード駅では周りのビルや店舗と直接連結する大規模な地下の歩行者ネットワークがある。前述の新ダウンタウン地区にも、同様のネットワークが計画されている。エアコンの効いた地下ネットワークは、歩行者のショッピングを助長し、公共交通機関が一層利用しやすくなるという利点がある。将来、ビルのオーナーは店舗などの総床面積を拡大していくと予想される。



M R T 駅と連結する歩行者用地下通路（オーチャード駅付近）

第7節 個性・独自性の重視 (Focus on Identity)

コンセプトプラン 2001 では、国民がシンガポールを「故国」と呼べるよう、文化遺産の保護・保存、地域の個性・独自性の創造などにも言及している。以下、概要を述べる。

1 歴史的建造物の保護

他国と比べて、シンガポールはその歴史が短いため、歴史的建物が少ない。これらの建物は過去の建築シンボルというだけでなく、シンガポールの文化的遺産であり、これらを保存することは、シンガポールの都市計画の重要な部分でもある。都心部のチャイナタウン、カンポン・グラム、リトル・インディア、ポート・キーなどでも歴史的建物を見ることができる。これらの地区は、都市再開発庁が1989年に最初に選定した歴史的保存地域である。現在、5,000以上の建物が保存対象となっており、このうち半分以上がすでに店舗、ホテル、レストラン、住居として復旧、改築されている。これらの建物は都心の高層ビル群と対象をなし、シンガポールの独特の魅力となっている。



歴史的保存地域に指定されているシンガポール川沿いのポート・キー地区

2 地域の個性・独自性

コンセプトプラン 2001 の新たな焦点は「個性・独自性 (identity)」である。世界中を行き来する国際人が増えるにつれ、都市再開発庁はシンガポール国民の帰属意識を築くために、15 の地区の魅力を引き出す方法を模索している。今後 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使用を行う予定である。関係機関は、これまで計画に従って各地区をいかに形づくるかの事前決定を行ってきたが、現在は現存の建築物の価値をいかに高めるかを模索している。つまり、単に歴史的建物を保存するという認識以上ものが求められている。

15 地区は以下の 4 つに区分される。

古い世界の魅力 (バレスタイアー、タンジョン・カトン、ジャラン・ベサー、ジョー・チャイト (イースト・コースト・ロード))

近代村 (アナック・ブキット、ジャラン・リバン、トムソン村、スプリングリーフ、コーネーション地区)

南の屋根 & 丘の斜面村 (モースロード、ギルマン村地区)

田園の沿岸 (ブンゴール・ポイント (コニー島)、チャンギ村、パサー・リス、ウビン島)

以下、詳細を述べたい。

古い世界の保存

シンガポールが貿易港として発展するにつれ、都心部から人口があふれ、概ね 1920 年から 1950 年の間にバレスタイアーやジョー・チャイトといった郊外の新しい街が建設されていった。これらの地区は独特な造りの低層ショップハウス (店舗兼住宅) 魅力的な道の風景、その土地の豊かな歴史や活動といった特徴を持っているため、シンガポールの過去を今日でも鮮烈に思い出させてくれる。古い世界を残すために、都市再開発庁は以下の多様な戦略を提案している。

- a ショップハウスの保存及び新たな開発と「古さ」との統合
- b 現存するものを利用するという認識 (例: タンジョン・カトン・ロードでの商業活動)
- c 新たな駐車場の提供も含む地区選択型の環境開発

近代村

トムソン・ロードとブキ・ティマ・ロードは都心部から郊外に通じるシンガポール最古の道であり、郊外の住居地の開発に伴い、村がこれらの道沿いにできていった。これらの村は住民たちのニーズを満たすようにつくられた。それらのニーズは食事、買い物、娯楽、その地区で人気のあるものへと発展していった。これらの地区の独特の個性は、現存する低層建築物の保存や商業活動で、保持・発展してきたものである。

南の屋根&丘の斜面の村

シンガポールの南西部には9 kmに及ぶ山の背があり、これは「南の屋根」と言われている。ここには国内で最古の公園がある。これらの山の背からは都心の全景がうかがえ、閑静な住宅街、広大な自然植物が広がり、英国式バンガローが点在する風景が広がっている。「南の屋根」はマウント・フェーバー、テロック・ブランガー、ケント・リッジから成る。これらの山の麓にはギルマン・バラックス、モース・ロード地区が位置する。計画のひとつは、これら3つの山をパーク・コネクター、山腹の歩行者用の架け橋、ボードウォークなどで連結し、山から山に移動しウォーキングや景色を楽しむことができるようにすることである。人々は森林内にできた小道へもっとアクセスしやすくなる。テロック・ブランガー・ロードからマウント・フェーバーにアクセスする手段として、冒険心をかき立てるような小道、舗装された階段、エスカレーター、チェアーリフトなどが考えられる。ギルマンとモース・ロードにある山腹の村は、観光客向けの土産店のような新しい建物を造り、商業活動を行うことでより魅力的になる。例えば、モース・ロード村を3つの山の冒険のスタート地点とすることもできる。現在のバンガローは料理教室、簡易宿泊所、レストラン、博物館などに転換することができる。また、美術館、温泉、ビジター・センターとしても使用できる。人々がこれらの美しい建物にアクセスすることができるようになる。



現在はジョギング・ウォーキングコースとしても利用されている
マウント・フェーバー

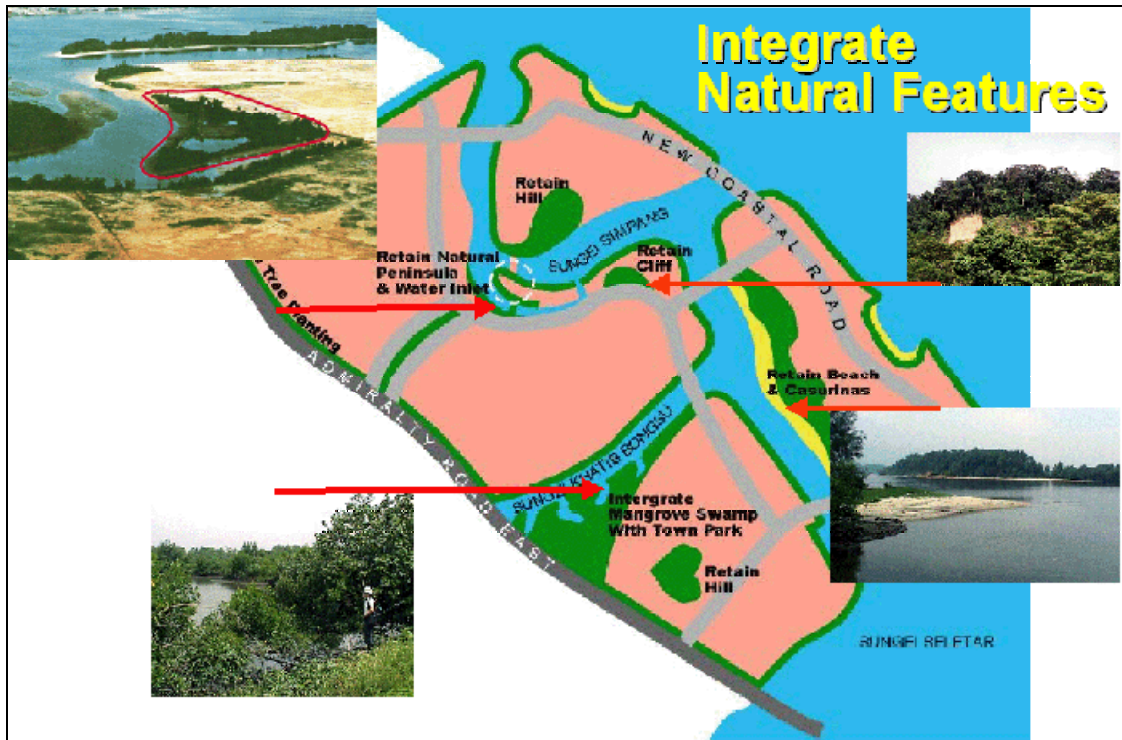
田園の沿岸

シンガポールの北東部沿岸は、マリンスポーツなどの屋外レクリエーションができ、砂浜、素朴な島々、みずみずしい緑、景色のよい海岸通りなどを特徴とする浜辺である。当地域はプンゴール・ポイント（コニー島）、チャンギ村、パサー・リス、ウビン島から成る。今後もカヌー、ヨットなどの新たな活動内容がこれらの地区で行われ、人々は独特なレクリエーション地区として楽しむことができるようになる。主要な提案のひとつは、水上タクシーを導入し、人々がより便利にこれらの地域へ行き来し、また地域内を移動できるようにすることである。プンゴール・ポイントでは海辺のシーフード・レストラン、海洋スポーツセンター、滞在型娯楽施設が提案されている。チャンギ村ではショッピングハウスの開発が、パサー・リスではレストラン、娯楽施設などのある東部ダウントウンに、海岸沿いの棧橋を建設するなどの提案がなされている。

将来、現在のニュータウンや新興住宅地が、シンガポール全体に個性を加えることになる。歴史的建物や自然の要素を含む現在の特徴が、新たな開発部分に統合される。種々の計画と開発ガイドラインは、多様な要素と体験を促進するような形で展開される。未来のニュータウンはより小さく、コンパクトに、個性的なものになる。このため、住民はそこに帰属意識と個性を感じるようになる。街をより個性的にするために、現存する自然の特徴や歴史的建物を保存し、新しい街の一部に統合することが考えられる。これが住民に歴史感覚やコミュニティへの帰属意識を与えることになる。

シンパン地区では、川、マングローブ湿地帯、木々、沿岸などを選別し、保存・統合することで地域の魅力を創り出すことができる。また、道路やタウン・センターを沿岸地区に造り、半島の特徴を出すことにより地域の魅力とすることができる。

各地域の個性を創るために、「ローカルエリア・マップ」(Identity Map) が各地区の開発ガイドプランに組み入れられることになっている。同マップには銅像、重要な路線、集会場などを示す予定である。これらは、各地区の「変化しない顔」である。歴史的建物の保存・統合を新計画に入れることは、これらの地区の個性を引き立たせることになる。シグラップ地区では、アッパーサムソン・ロード、マウント・プレザント・ロードなどの歴史的な道路、成熟した一連の木々などが、住民や国民の記憶に残るものであるとの理由で保存されることになっている。



自然の特徴を統合し、地域の魅力とするシンパン地区

(出所：都市再開発庁 Web Site)



歴史的建造物などの保存で個性を創るシグラップ地区

(出所：都市再開発庁 Web Site)

おわりに

以上、コンセプトプラン 2001 の概要を中心に述べてきた。現在、同プランの考え方や方向性に沿って、国内の 55 地区で地域の視点に照らした開発ガイドプランを作成中であり、2003 年には発表予定となっている（これらを統合して「マスタープラン 2003」となる。）作成中の開発ガイドプランは、前回と同様、草案を展示会などで示し、住民からのフィードバックを求めることとしている。専門家と一般のメンバーによる討論会も開催し、新鮮で建設的なアイデアをできる限り組み入れる方針である。

今回のコンセプトプラン作成においても、国民の意見・要望を広く聞き入れる形をとったが、従来のシンガポールの政策は政府主導で、「国民に与えるもの」という感が強かった。このため、国民の多くが将来のシンガポールのことを真剣に考えているのか、また、政府が国民の意見・要望などをどこまで組み入れていくのかは、都市計画に限らず今後のシンガポールの大きな課題であると思われる。

また、世界的な景気後退からシンガポールでも 2001 年の実質経済成長率はマイナス 4.0 となり、2002 年はプラスに転じたものの、過去の高度経済成長は期待できそうにない状況である（2002 年は失業率 4.8 パーセントと過去最悪の水準となった。）不動産市場も不調であり、新しいビジネス中心地となる新ダウンタウンの入札が延期される可能性も大きくなっている。国土拡張のための埋立に使用する土砂はインドネシア、マレーシアからの輸入に頼っているが、インドネシアは価格の値上げを発表している。

歴史的建物の保存については、所有者は都市再開発庁の基準に従い、自らが多額の改築費用を負担し、これを保存していかなければならない。また、土地収用についても、日本では考えられないほどの権限を政府が持ち開発を進めており、住民が不満を持っている部分もあるように思われる。

このような中で、コンセプトプラン 2001 をどこまで具体化できるかが、今後の政府関係機関の手腕にかかっていると言える。