シンガポール
エリアマネジメント
視察報告書

2025年1月

主催　博多まちづくり推進協議会
協力　一般社団法人ソトノバ

目次案

1 目的 1
2 視察概要 1
2.1 日時・行程 1
2.2 参加者 2
2.3 視察都市の概要 2
3 視察した場所および内容報告 4
3.1 1 日目（1 月 8 日）訪問先 4
① ウォータルーストリート 4
② カンポングラム 5
3.2 2 日目（1 月 9 日）訪問先 6
① URA（City Gallery 観覧） 6
② マックスウェル・フードセンター 7
③ ラッフルズプレイス駅周辺（Pilot BID 地区） 8
④ タンジョンパガー駅周辺（Pilot BID 地区）※空き時間に追加で訪問 10
⑤ シンガポール川沿い（Pilot BID 地区） 12
⑥ マリーナベイサンズとガーデンズバイザベイの光と音のショー（自由時間） 13
3.3 3 日目（1 月 10 日）訪問先 14
① オーチャードロード 14
② チャイナタウン 16
③ マリーナセントラル（Pilot BID 地区） 16
4 おわりに 19

1　目的

シンガポール、エリアマネジメント視察（以下、本視察）は、博多まちづくり推進協議会（以下、当協議会）の会員が海外の先進的な事例や取り組みを視察し、それらの知見を共有・活用することで、当協議会の活動の更なる発展を図ることを目的とする。

本視察ではシンガポールの中心業務地区であるセントラルリージョン(Central Region)を中心に、特色のあるパブリックスペースや URA（Urban Redevelopment Authority、都市再開発庁）を訪問し、博多駅周辺のまちづくりの参考になる情報を収集する。

2　視察概要

2.1　日時・行程

本視察は 2025 年 1 月 8 日～11 日にかけて、合計 4 日間の行程で実施した。なお、事務局の一部メンバーは行程を一日延長し、1 月 12 日に帰国した。（下記の行程表のグループ①と②を参照）

出典：本視察の事前配布資料より抜粋

図 2-1 行程表

2.2 参加者

博多まちづくり推進協議会の会員企業より 計 19 名

参加企業は以下の通り。 ※五十音順

・㈱アサヒファシリティズ

・㈱エフ・ジェイエンターテインメントワークス

・鹿島建設㈱

・九州旅客鉄道㈱

・西部ガス㈱

・JR 九州リテール㈱

・㈱JR 博多シティ

・㈱ダイスプロジェクト

・㈱西日本シティ銀行

・西日本旅客鉄道㈱

・㈱日建設計

・㈱博多ステーションビル

・博多バスターミナル㈱

・前田建設工業㈱

2.3 視察都市の概要

シンガポールは都市全体で一つの国として成り立っている都市国家であり、自治体を有さない。国の概要は下表の通り。

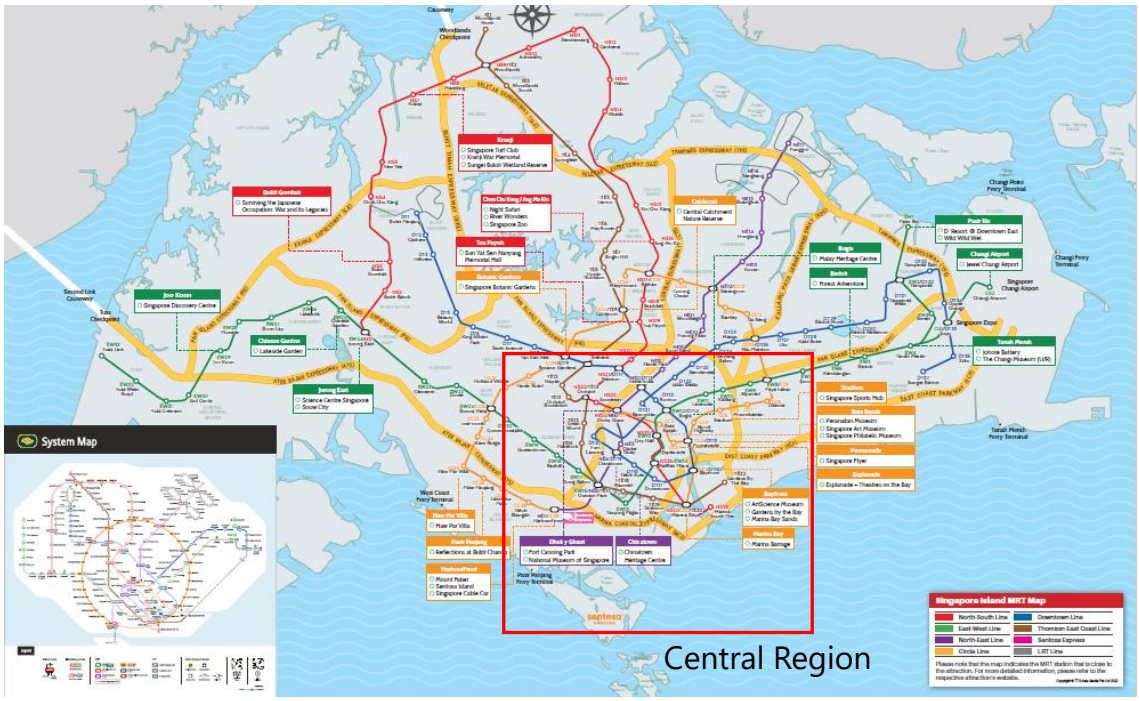
シンガポールの都市計画は 19 世紀初頭に導入された。中世のシンガポールは、少数のマレー人漁民が住む寂れた農村であったが、イギリス東インド会社のトーマス・スタンフォーラッフルズは 1819 年にシンガポールに上陸し、都市計画に基づく開発を促進した。その際に民族ごとの居住地を整備し、チャイナタウン、カンポングラム(イスラム・アラブ系居住地)、リトルインディア(インド人居住地)などを整備した。これらは現在もシンガポールの経済や観光の主要なエリアである。シンガポールを訪れるとダウンタウンやその周辺の高層ビルを目にするが、このような現代的な街並みはマレーシアからの独立後、約 60 年程度でつくられた。（都市の概要については 2 日目（ 1 月 9 日）訪問先 URA（City Gallery 観覧）にも記載）

本視察では、福岡市の中心業務地区としてビジネス・経済、文化等の中心的な役割を有する博多駅周辺の参考となるよう、ビジネス・経済、文化の中心地として発展しているセントラルリージョン（ダウンタウン含む）の主要なエリアを訪問した。

表 2-1 シンガポールの概況

国土面積	約 720 ㎢
人口	約 560 万人
言語（公用語）	英語、マレー語、中国語（標準語としてマンダリン）、タミル語
人口	中華系 74%、マレー系 14%、インド系 9.0%、その他、ヨーロッパ系、ユーラシアンなど
宗教	仏教、キリスト教、イスラム教、道教、ヒンドゥー教など
経済	GDP：約 5,600 億 USD（IMF2025） GDP 成長率：2.5%（IMF2025）
主な産業	金融サービス、輸送・物流、製造（半導体、バイオ医薬品など）、観光。
都市計画や開発に関する主な政府機関	都市再開発庁（Urban Redevelopment Authority, URA） 建設局（Building and Construction Authority, BCA） 住宅開発庁（Housing & Development Board, HDB） 国家環境庁（National Environment Agency, NEA）など

出典：統計情報などをもとに一般社団法人ソトノバが作成



出典：シンガポール観光公式ガイドの地図をもとに一般社団法人ソトノバが作成

図 2-2 シンガポール全域とセントラルリージョン

3　視察した場所および内容報告

3.1　1 日目（1 月 8 日）訪問先

①　ウォータルーストリート

ウォータルーストリート（Waterloo Street）は、シンガポール最古のストリートのひとつと言われており、ヒンドゥー寺院、中国の観音堂、ユダヤ教教会が位置する。観音堂前付近は歩行者天国化されてめ散策も心地よい。アートギャラリーやデザインスタジオも点在しており、屋外で定期的なイベントが実施されている。

視察では隣接するミドルロード（Middle Road）とウォータルーストリートを歩いた。色彩豊かなアートはショップハウスや保存建築だけでなく、建築現場の仮囲いなどにも施されており、ストリート全域が明るい印象を放っていることが印象的であった。

視察した主な場所と内容

- チャペルのギャラリーとして活用している事例（ミドルロード）
  Objectifs というシンガポールに拠点を置くアートセンターがチャペルをギャラリーとして活用している。
- ショップハウスのリノベーション事例
- 保存建築とアート
- その他、建設現場の仮囲いとアート

チャペルのギャラリー活用（ミドルロード）

ショップハウスのリノベーション事例

保存建築とアート

建設現場仮囲いとアート

出典：一般社団法人ソトノバ

② カンポングラム

カンポングラム（Kampong Gelam）は、当時のスルタン（王族）やマレー系住民、アラブ商人を集めて 19 世紀初頭の都市計画によって整備した場所であり、商業と文化の中心地としての役割を果たした。サルタンモスクを取り囲むようにストリートがめぐらされ、沿道のショップハウスには 600 軒以上の食品、小売、繊維店が入居している。観光地としては、カフェやアート、ファッションのトレンドスポットとして人気がある。One Kampong Gelam という任意組織が 2014 年よりエリアマネジメントの活動をしている。

視察した主な場所と内容

- サルタンモスクと周辺の歩行空間

  モスクの周辺はイスラム調のタイルや統一された色で舗装されている。

- ブッソラーストリート（Bussorah Street）

  ショップハウスは壁面がイスラム建築を代表とする白と青を基調に統一されており、入居する中東地方の飲食店とうまく調和している。

- 店舗のミューラル
- ハジ・レーン(Haji Lane)

  カフェ、ブティック、ギャラリーが立ち並び、飲食店は道路空間にテラス席を設けている。特に午後は夜中までにぎわいがある。

サルタンモスクと周辺の歩行空間

統一されたショップハウスのデザイン(ブッソラー ストリート)

ブッソラーストリートの路上座席

店舗のミューラル

ハジ・レーンの飲食店と路上テラス

一定時間の車両進入を禁止する交通サイン

出典：一般社団法人ソトノバ

3.2　2 日目（1 月 9 日）訪問先

①　URA（City Gallery 観覧）

URA は 1960 年代に公営団地の再開発のために設立された組織で、1989 年に国レベルの都市計画や開発許可を所掌範囲とする政府機関として独立した。現在は土地利用計画、持続可能な都市設計、保全プロジェクト、Pilot BID 等によるエリアマネジメントの推進などを行う。

視察では URA ビルにてプレイスマネジメント部署の Jason Chen 部長、Adeline Seah 氏に面会し、その後、City Gallery を観覧した。

<u>視察した主な場所と内容</u>

- プレイスマネジメント部署の Jason Chen 部長、Adeline Seah 氏との面会
- City Gallery
  URA およびシンガポール全土における取り組みの視聴覚展示を観覧した。内容は都市計画史、民間都市開発、土地利用計画、エネルギーや緑化、水などの持続可能な開発の概要、交通計画、歴史的建造物の保存、将来の開発計画などであった。

URA、Jason Chen 部長、Adeline Seah 氏との記念撮影

City Gallery の展示

シンガポール全土の模型を前に訪問場所の解説

出典：一般社団法人ソトノバ

② マックスウェル・フードセンター

URA ビルの対面に位置するホーカーセンター。ホーカーセンターとは、もともと屋外の露店を施設内に集め整備した食堂であり、公営団地の 1 階やバスや電車のターミナルに併設されている。エアコンもなく、屋根に覆われているだけの半屋外の空間である。

マックスウェル・フードセンター（Maxwell Food Centre）は 1930 年代に建設された伝統市場を 1980 年代に再整備してつくられた。

視察団が平日 11 時ごろに訪問したところ、近隣のワーカーや観光客で大いににぎわっていた。

マックスウェル・フードセンター外観

マックスウェル・フードセンター内観

出典：一般社団法人ソトノバ

③ ラッフルズプレイス駅周辺（Pilot BID 地区）

MRT ラッフルズプレイス駅の周辺は、ラッフルズプレイス・アライアンス（Raffles Place Aliance）という団体が約 6,000 ㎡の公園を中心に実験的な BID（Pilot Business Improvement District、ビジネス改善地区）[1]を実施中である。周辺ビルにはオフィスビルや銀行などが入居し、ビジネスマンたちが行き交うエリアである一方、公園には周辺店舗のワーカーなどがくつろぐ姿も見られる。

視察時は事務局の Nicole 氏に公園とその周辺を案内していただき、BID 団体の概要、取り組みや今後の活動について聞き取りをした。

<u>主な聞き取り内容</u>

・ BID 団体について

2019 年に設立。ラッフルズプレイス・パーク周辺に位置する 10 企業が BID に参画している。参加企業は主に不動産デベロッパーと銀行である。

BID の拠出金は各企業が所有する建物の床面積で決定されている。（一定以上の面積は同額となるよう設定されている）Nicole 氏によると、プレイスメイキングの活動は短期の効果を把握することが難しいが、資金力のある大企業が中心であることから、持続的に活動を行うことが可能となっている。

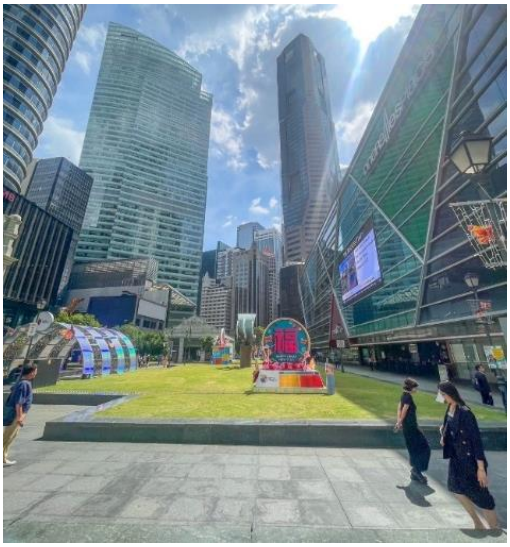
事務局は Nicole 氏が一人で運営している。

[1] シンガポールでは、政府が指定した区域内で受益者が資金を拠出して活動に充てる BID の法制度化の準備が進められており、実験段階である Pilot BID(PBID)が現時点で 4 団体、活動を展開している。

- 活動内容（抜粋）
  - 日常的なプレイスメイキングの仕掛け（イス、ベンチ、特注のブランコ設置）
  - 年間の行事（クリスマス、春節など）にあわせたインスタレーション作品の展示。展示物に QR コードを付け、アクセス数から訪問者情報を分析している。
  - 年間のイベントは参加無料で実施。（公園局管理の公園であることから有料イベントは実施できない）
  - エリアに点在するアート作品をラジオで紹介（Soundcloud にて視聴可能）
  - サイクリング、ウォーキング、ランニングコースの提供（アプリと連携）
  - 車椅子利用者等に向けたアクセシビリティマップの提供
- 今後の取り組み
  - 2028 年にリノベーションを予定しており、すでにコンペティションは終了。選定の過程に BID 団体が参画し、あるとよい設備や利用方法について政府とともに検討している。
  - Nicole 氏によると、将来的には水道を整備することでキッチンカーを呼んだり、フラットな面積を増やして強度のアクティビティも実施できるように整備したいとのこと。

BID 団体からの説明

日常的なプレイスメイキングの様子（イス、ベンチ）



公園全体のようす

アプリと連携したエクササイズコースの説明

春節のインスタレーション

BID 団体がオリジナルで制作したブランコ

集合写真

出典：一般社団法人ソトノバ

④ タンジョンパガー駅周辺（Pilot BID 地区）※空き時間に追加で訪問

MRT タンジョンパガー駅はラッフルズプレイス駅に隣接するエリアである。かつては倉庫や港湾労働者の居住地として栄えた地域で、現在は歴史的建造物と近代的な高層ビルが共存している。駅周辺のオフィスエリアやショップハウスが並ぶストリートなど一体を対象に BID 団体が活動している。

視察時に空き時間があったため立ち寄り、ソトノバが過去に訪問、インタビューを実施した内容にもとづき、BID の説明やエリアマネジメントの見所の紹介をした。

<u>主な説明内容</u>

・ BID 団体について

2014 年に設立。不動産デベロッパー、ホテル会社など 8 社が参画している。新旧の文化

が混在するまちの魅力を高めるため、プレイスメイキングやエリアのプロモーション活動をしている。

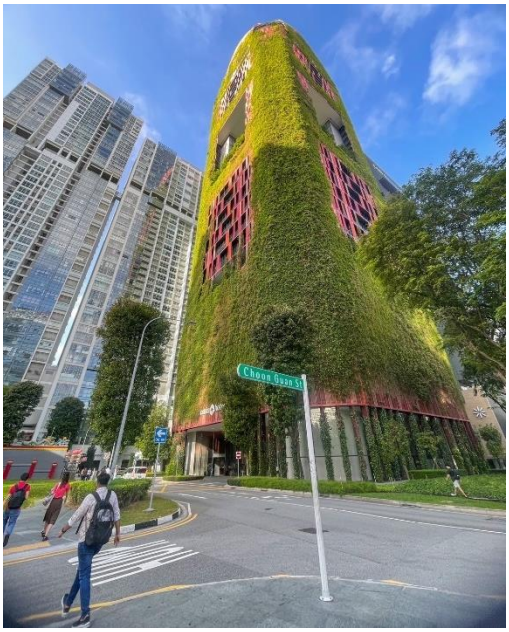
- BID 団体の活動内容
  - 日常的なプレイスメイキング（揺れるイスなどのファニチャーの設置）
  - 年間の行事にあわせたインスタレーション作品の展示
  - 周辺店舗のプロモーションイベント

視察した主な場所

- タンジョンパガー駅前の広場空間と周辺の公園など
- 超高層公営住宅とダクストン・プレーン・パーク（Duxton Plain Park）

タンジョンパガー駅前の広場空間

日常的なプレイスメイキング（揺れるイスなどの設置）



代表的な緑化建築（Oasia Hotel）

超高層公営住宅と
足元に広がるダクストン・プレーン・パーク

出典：一般社団法人ソトノバ

⑤ シンガポール川沿い（Pilot BID 地区）

国土史においても重要な位置づけにあるシンガポール川は、近代開発の過程で汚染され、川の生き物もほとんど見られないような場所であった。しかし 1977 年から実施された政府主導の浄化政策が功を奏して、現在はリバークルーズが運行され、多数の飲食店が立ち並ぶにぎやかなエリアとして、国内外の人々の主要な目的地となっている。

川沿いは Singapore River One（シンガポール・リバー・ワン）がパイロット BID を実施中である。視察時はソトノバが過去に訪問、インタビューを実施した内容にもとづき、BID の説明やエリアマネジメントの見所の紹介をした。

主な説明内容

・ BID 団体について

2012 年に設立。政府、コミュニティ、SRO の 3 者の協力体制を基盤に、川沿いの 3 つのキー（埠頭）エリアを活気づけ、多くの人の目的地となるようなマーケティングやサービスの提供、イベントの実施をしている。

BID 団体はエリアの建物所有者や事業者など 74 のステークホルダーで構成され、各社がプレイスメイキング貢献料（placemaking contribution fee）として出資を行う。BID 団体はそのマネジメント組織として活動エリアのプレイスメイキングやマーケティングを日常的に実施している。

・ 活動内容（抜粋）
  - エリア全域の店舗と連携したマーケティング、企画の実施（年間の行事にあわせたプロモーションイベント、まち歩きイベントなど）
  - 日常的なプレイスメイキング（ミューラル、ベンチや座り場、子どもの遊び場の設置）
  - ボートキー(Boat Quay)エリアのテラス席のデザイン・管理

視察した主な場所

・ BID 団体が整備しているボートキーのテラス席
・ クラークキーのテラス席
・ BID 団体が実施しているミューラル、子どもの遊び場

ボートキーのテラス席

クラークキーのテラス席

BID 団体が制作したミューラル

BID 団体が設置した遊具

出典：一般社団法人ソトノバ

⑥ マリーナベイサンズとガーデンズバイザベイの光と音のショー（自由時間）

夕食後、希望者のみマリーナベイサンズ（Marina Bay Sands）とガーデンズバイザベイ（Gardens by the Bay）の光のショーを観覧した。両エリアのショーは毎晩、屋外で開催されており、観光客にとって主要な行先のひとつとなっている。

また、マリーナベイサンズとガーデンズバイザベイは同じ埋め立て湾岸エリアに位置しており、移動中にはパブリックスペースや商業施設で多様な空間利用を目にすることができた。

マリーナベイサンズの光と音のショー

ベイフロント（Bay Front）駅のストリートピアノとダンスの練習をする若者たち

ガーデンズバイザベイの光と音のショー
出典：一般社団法人ソトノバ

マリーナベイサンズ内のゴンドラ乗り場

3.3　3 日目（1 月 10 日）訪問先

① オーチャードロード

オーチャードロード(Orchard Road)はシンガポール最大級のショッピングモールやホテルが集まる目抜き通りである。ORBA (Orchard Road Business Association) という任意組織が 1998 年よりエリアマネジメントの活動をしている。

視察時はソトノバよりエリアマネジメントの概要や見所を紹介した。また、当日は雨が降っており、ゆっくりと町中を見ることが難しかったが、商業施設前面に屋根付きの広い歩行空間が設えられており、雨季があり日差しの強い熱帯性気候の国の工夫に気づくことができた。

<u>視察した主な場所と内容</u>

- 通りに面した建築とパブリックスペースの創出（高島屋や ION の階段広場など）
  URA のガイドラインにより、オーチャードロードに面した建物空間は歩行者のための空間を設けるよう示されている。
- ORA（Outdoor Refreshment Areas、屋外リフレッシュメントエリア）
  URA のガイドラインにより、オーチャードロードに面した空間に ORA を設けることで建築の容積ボーナスが付与される。
- 道路空間でのポップアップイベント（企業プロモーションの仮設物）
- ORBA による地下道のミューラルとストリートミュージシャン
  陸上交通庁（Land Transport Authority）所有の地下道は ORBA との取り組みでミューラルが描かれている。ストリートミュージシャンはライセンスを有したバスカー制度で演奏している。

・ 緑化建築

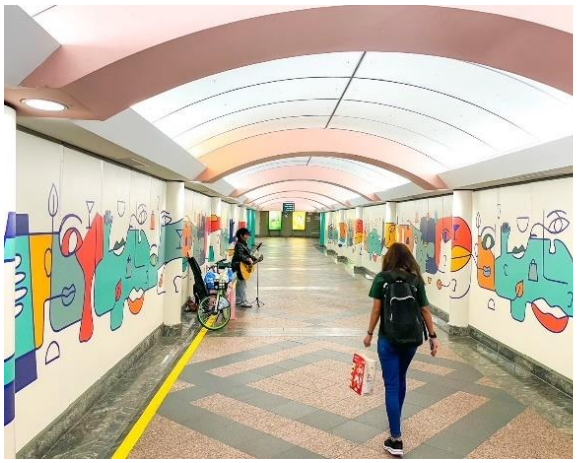
シンガポールの建設局（Building and Construction Authority, BCA）によるグリーンマーク（Green Mark）認証制度の中で、最高ランクに位置する環境性能評価プラチナムを取得している

高島屋の階段広場で説明

商業施設（ION）の階段広場

容積ボーナスが与えられる ORA

道路空間に設置された仮設物（フィットネス会社 Anytime Fitness のプロモーションイベント）



地下道のミューラルとストリートミュージシャン

代表的な緑化建築（Pan Pacific Orchard）

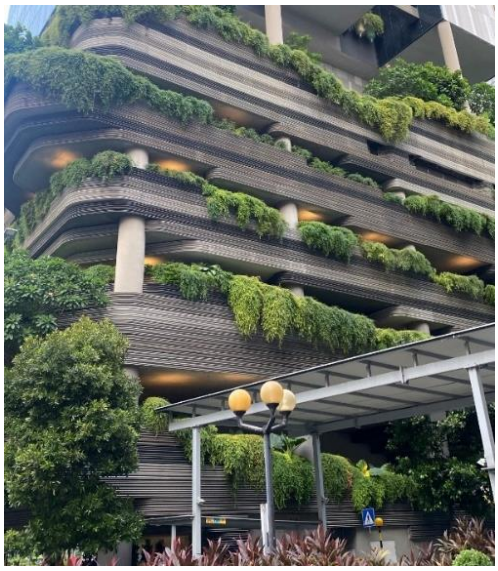
出典：一般社団法人ソトノバ

② チャイナタウン

チャイナタウン（Chinatown）は、もとは中国南部から移り住んだ人々が商いのめに居住していたエリアであり、伝統的な店舗兼住居であるショップハウス郡も多く残る。建物の前面には 5 フィート・ウェイ（Five-Foot Way）という歩行者が雨や日差しを避けられるアーケード状の通路が設けられている。視察時はソトノバより主な見どころを紹介し、各自で散策をした。

建物の壁面に描かれたミューラル

色彩豊かなショップハウス



代表的な緑化建築（Park Royal Hotel）

中国寺院（Buddha Tooth Relic Temple）

出典：一般社団法人ソトノバ

③ マリーナセントラル（Pilot BID 地区）

マリーナセントラル（Marina Central）は埋め立て湾岸エリアの MRT エスプラネード駅や MRT プロムナード駅周辺の、主に 4 つの複合施設（商業施設、オフィス、会議場、劇場等）を含む一体のエリアを指す。Marina Central BID という団体がパイロット BID を実施中である。

視察時はソトノバが過去に訪問、インタビューを実施した内容にもとづき、BID の説明やエリアマネジメントの見所の紹介をした。

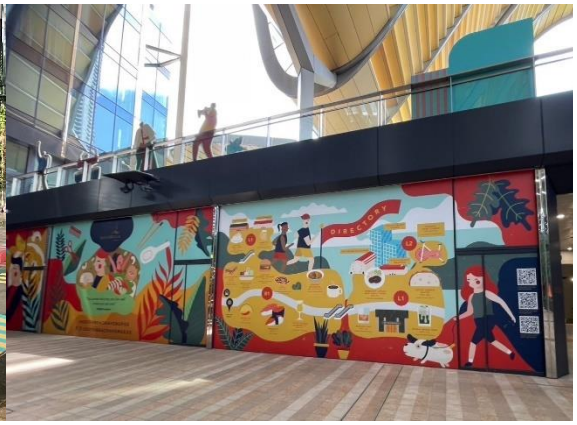
主な説明内容

- BID 団体について

  2019 年より BID 地区としてエリアマネジメントの活動をしている。BID に参画する企業は 4 つの商業施設とコミュニティ・パートナーのエスプラネード・シアターズ・オン・ザ・ベイである。

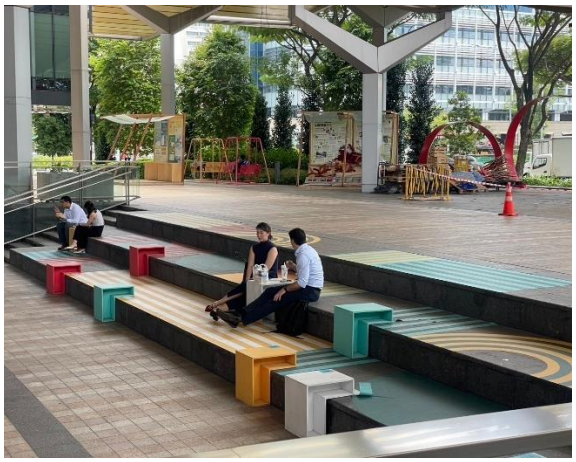
- 活動内容（抜粋）
  - 施設間の回遊促進を図っていくため、各施設のオープンスペースやデッキ等に統一されたデザインの看板を設置
  - 訪問者がくつろげるファニチャー（座り場、ブランコ等）の設置

複数の施設で統一されたデザインについて説明



エリア内の施設を紹介しているイラスト

エリア内で統一されたデザインのサイン



座り場やブランコなどのファニチャー

出典：一般社団法人ソトノバ

④ チャンギ空港併設のジュエル(商業施設)(自由時間)

チャンギ空港（Changi Airport）に併設された複合施設ジュエル（Jewel） は、2019 年に設立された。ガラスとスチールで構成されたドーム型の建築が特徴で、屋内庭園、人口の滝、噴水ショーなどが注目を集めている。希望者は帰国前の自由時間にエリアを散策した。

ジュエルの屋内庭園のようす

出典：一般社団法人ソトノバ

4　おわりに

本視察では、シンガポールの先進的なエリアマネジメントの事例や、民間企業が主導する都市開発の取り組みを直接目にする貴重な機会を得た。特に、文化、歴史といった地域特性を最大限に活かしたまちづくりのアプローチや、多様なステークホルダーが連携して実現しているプロジェクトの進め方には、多くの示唆を受けた。

また視察期間中、最終日は多雨となったが、シンガポールのパブリックスペースは、こうした天候条件にも対応した設計がされていることが印象的であった。昨今の日本では気候の変化に伴い猛暑や降水量が増しているため、このような条件下でも快適に利用できるパブリックスペースのあり方について、有効な事例を多数知ることができた。

視察団はこれを通じて、博多駅周辺のまちづくりにおいて改めて現状を見直すとともに、地域の魅力をさらに引き出すための方法や、改善が必要な内容を議論していきたい。新たな取り組みを実現するための具体的なアイデアや課題解決に向けたヒントも、積極的に取り入れていきたいと考えている。