

第1章

住  
宅

—  
先進都市の礎

シンガポールは、国民の八七%が公共住宅に住んでいるという住宅政策の手厚い国である。その公共住宅も、日本の都市部の住宅に比べ相当広く、立地も都心部へ三十分から一時間程度が多い。このように、シンガポールは土地の限られた都市国家でありながら、居住条件の面で、日本の都市部より優れているといえる。そして、こうした良好な住宅事情が自治獲得後三十年あまりという短期間で実現されたことは世界的にも注目されている。

すでに序で述べたとおり、一九五九年以前の植民地時代、シンガポールには第二次世界大戦の影響もあって、良好な住宅が著しく不足し、都心部には不法居住者のスラムが広く存在し、居住環境は劣悪であった。

当時はシンガポール改善財団 (Singapore Improvement Trust、一九二七年設立) という植民地政府の機関が公共住宅の建設に当たっていたが、三二年間に二万三〇〇〇戸の住宅を供給したのみで、十分な住宅政策という

表1 公共住宅建設の5カ年計画

年次	計画戸数 (戸)	実績 (戸)
1960~65	50,000	54,430
1966~70	60,000	63,448
1971~75	100,000	113,819
1976~80	125,000	130,670
1981~85	155,000	200,377

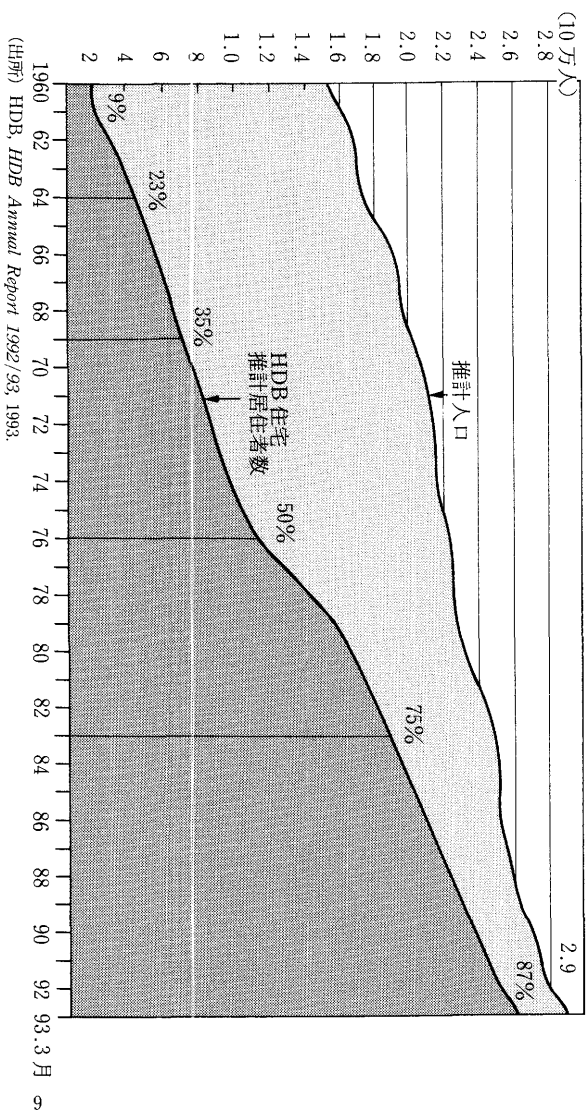
(出所) HDB 資料。

表2 公共住宅の累積建設戸数とHDB住宅居住率

年次	累積建設戸数 (戸)	居住率 (%)
1960	23,000	9
1965	77,000	23
1970	144,000	35
1975	257,000	50
1980	395,000	67
1985	595,000	81
1990	717,000	87

(出所) HDB 資料。

図 1 HDB 住宅居住者人口



(出所) HDB, HDB Annual Report 1992/93, 1993.

にはほど遠かった。

シンガポールがついに自治を獲得した翌年の一九六〇年、自治政府はさつそく住宅・開発法を制定し、これに基づき同年住宅開発庁(HDB)を設立した。このHDBがシンガポールの公共住宅政策の遂行の中心となり、住宅建設の五カ年計画に沿って、著しい住宅不足への対策に取り組んできたのである(表1)。HDBの建設した住宅に居住している人口数、居住者比率の推移(表2および図1)がその成果を示している。

一方、民間住宅は、公共住宅の占める役割が大きいため、現在は分譲、賃貸とも高額所得者がほとんどの需要層を占めている。そして、近年、国民の豊かさが増すにしたがって、グレードの高い民間住宅に対する需要が顕著に高まってきている。

## 1 住宅開発庁(HDB)

今日のシンガポールでは、住宅開発庁(HDB: Housing & Development Board)が総合的、かつ唯一の公共住宅の建設・管理主体である。HDBは国家開発省の管下であり、住宅政策の企画・立案も担当し、日本でいえば建設省の住宅局と住宅・都市整備公団などの公的住宅供給

機関の役割を併せもっている。

HDBは政府の一部門であるが独立採算性の組織(この種の組織をシンガポールでは“Statutory Board”と呼んでいる)となっている。ただし、低利の住宅建設融資を政府から受け、さらに年間赤字は政府の補助金で充当されることになっている。国家予算に占める近年の公共住宅予算の割合は、一九九二年度が八・一%、九三年度が四・六%、九四年度(当初予算)が四・四%であった。また、政府からの融資額は、九三年が三九億三九〇〇万Sドル(約二七五〇億円。なお、返済は九億四三二七万Sドル)、九四年度が三八億三五〇〇万Sドル(約二六八〇億円。返済は九億四三三三万Sドル)であった。(注:円への換算レートは、その年の為替レートを原則として用いている。以下も同様である。)公共住宅予算は常に重要政策予算として高い比率を占めてきた。住宅の量的な充足が進んだ近年は減少傾向にあるが、一九八五年度には国家予算の二七%を占め、また、その前後数年間も国家予算の二〇%以上を占めていた。

## 2 国民の約九割が住むHDB住宅

### 高い持家率

一九九三年現在、国民全体の八七％がHDB住宅に住んでいる。また、国民の八二％はHDB住宅を自分の持家としている。HDB住宅に住まない人のほとんどは裕福な人々で、民間の住宅を持家として住んでいることが普通であるため、全体の持家率も高く、九〇年の国勢調査では八八％に達しており、現在は九割程度になっているとみられる。なお、同国勢調査によると、四ルーム・タイプ（3LDKに相当）以上の広い住宅に住んでいる比率は、国民の過半数に達していた。

一九九三年七月現在、HDB住宅は、分譲済五七万五三〇四戸、賃貸七万九一二戸である。そのほとんどが高層アパートの形態で、低層のものはごくわずかである。

HDB住宅の広さは、一般に部屋の数で区別される。この部屋数とは、ベッドルームと居間（L）、居間兼食堂（LD）の数の合計である。部屋数によるタイプとしては、一ルームから五ルーム、そしてより広いエグゼクティヴがある。床面積は、一ルームで三五平方メートル程度、三ルームで七〇平方メートル程度。四ルームで一〇〇平方メートル程度、五ルームで一二五平方メートル程度、エグゼクティヴは一五〇平方メートル程度である。さらに、以前活動していた

中所得者向け公共住宅の供給主体の Housing & Urban Redevelopment Company の住宅も現在はHDBが管理しているが、この住宅もかなり大きい。

既存の住宅ストックとしては、三ルームおよび四ルームが多い(表3)。また、古い住宅ほど狭いものが多い傾向がある。一方、現在の新規供給の中心は四ルームで、これはリビングのほか三つのベッドルーム、二つのトイレ、キッチン、納戸が含まれる。五ルームも相当数供給しているが、逆に三ルーム以下の小さな住宅は近年建設していない。賃貸住宅は、一ルームから四ルームまでがほとんどで、それ以上の広さの住宅は分譲となっている。

#### 内装は自分の好みで

HDB住宅は、建設が始まった当初から水道、ガス、電気、トイレなどの基本的な諸施設が完備された形で整備されてきた。そして、新設のHDB住宅は、購入者が内装を自分で行うという点で日本の分譲住宅と異なっている。水回りのタイルを除き床や階段の仕上げはされておらず、台所のシンクなどの設備も設置されていない。壁も最低限の塗装が施されているにとどまる。購入者が自分の好みにより自由に仕上げるといふ考え方によるもので、HDBへ登録された内装業者に対し購入者が仕上げ工事を発注することになる。

エレベーターはHDB住宅の高層棟には必ず設置されているが、一般に各階止まりでなく数階ごとに止まるようになっていて、最近のものは止まる階数の間隔が少なくなってきた。

理下の住宅数

(単位：戸)

under Management)						総戸数	建設中	中92年度完成
賃貸 (Rental Flats)								
1-Rm	2-Rm	3-Rm	4-Rm	5-Rm	合計			
1,368	3,634	430	11	0	5,443	47,364	865	0
2,514	1,895	548	43	0	5,000	55,583	365	1,453
396	0	20	0	0	416	18,565	0	0
92	230	288	24	0	634	26,922	232	200
6,489	6,758	853	367	76	14,543	48,178	1,731	0
0	0	0	0	0	0	13,353	0	0
0	240	0	0	0	240	15,163	7,847	1,083
484	656	209	6	0	1,355	24,048	0	0
1,114	3,615	1,434	75	0	6,238	29,774	220	0
538	315	533	19	0	1,405	36,544	0	0
0	0	860	2	16	878	19,465	0	0
1,048	482	2,973	295	0	4,798	38,554	6,418	2,098
3,569	2,811	571	66	30	7,047	27,273	478	0
0	0	0	0	0	0	14,578	12,770	5,584
624	2,579	977	48	0	4,228	27,663	1,367	231
0	154	0	0	0	154	19,160	0	530
154	126	116	0	0	396	47,826	7,568	3,808
1,755	3,837	136	30	0	5,758	32,712	1,297	718
868	312	598	287	0	2,065	22,457	6,488	555
16	16	366	74	0	472	45,400	377	304
5,092	2,369	570	77	0	8,108	18,270	0	0
0	0	0	0	0	0	1,581	0	0
0	0	109	0	0	109	168	0	0
0	0	0	0	0	0	848	0	0
64	0	48	16	0	128	272	0	0
0	0	0	0	0	0	93	0	0
0	1,350	5	0	0	1,355	7,903	0	0
0	0	0	0	0	0	660	0	0
96	0	32	7	0	135	356	0	0
0	0	0	0	0	0	659	0	0
0	3	0	0	0	3	1,540	0	0
26,281	31,382	11,676	1,447	122	70,908	642,932	48,023	16,564



第1章 住宅

表3 HDB管

ニュータウン名	管理戸数 (Dwelling Units)								
	分譲済 (Sold Flats)								
	1-Rm	2-Rm	3-Rm	4-Rm	5-Rm	MG	Exec	HUDC	合計
Ang Mo Kio	258	160	26,164	11,779	3,560	0	0	0	41,921
Bedok	0	457	22,752	16,854	7,826	0	2,111	583	50,583
Bishan	0	0	2,391	8,801	4,939	93	1,567	358	18,149
Bukit Batok	0	0	11,158	10,621	2,597	0	1,912	0	26,288
Bukit Merah	907	685	19,917	7,549	3,951	0	19	607	33,635
Bukit Panjang	0	0	2,624	7,010	2,557	0	1,162	0	13,353
Choa Chu Kang	0	0	1,330	8,730	3,137	0	1,726	0	14,923
Clementi	0	0	13,078	6,994	2,108	0	513	0	22,693
Geylang	0	942	11,552	7,445	2,447	0	820	330	23,536
Hougang	0	0	9,156	16,954	5,008	0	2,917	1,104	35,139
Jurong East	0	0	7,183	5,519	4,370	0	861	654	18,587
Jurong West	0	20	10,832	14,867	6,058	0	1,979	0	33,756
Kallang / Whampoa	0	54	12,229	5,383	2,243	0	317	0	20,226
Pasir Ris	0	0	0	5,990	4,324	0	4,166	98	14,578
Queenstown	0	1,411	17,652	2,855	1,474	0	43	0	23,435
Serangoon	0	0	4,803	9,202	2,795	0	1,962	244	19,006
Tampines	0	0	12,248	20,364	10,333	100	3,825	560	47,430
Toa Payoh	0	259	17,862	5,261	2,567	0	830	175	26,954
Woodlands	0	8	7,849	9,523	2,465	0	547	0	20,392
Yishun	0	0	12,836	22,767	6,617	174	2,534	0	44,928
中心部の団地	0	944	6,266	2,656	258	0	0	38	10,162
Bukit Timah	0	0	21	668	512	0	380	0	1,581
Changi Village	0	0	59	0	0	0	0	0	59
Farrer Road	0	0	432	252	164	0	0	0	848
Jalan Kayu Rural Centre	0	0	56	88	0	0	0	0	144
Lim Chu Kang Rural Centre	0	0	64	29	0	0	0	0	93
Marine Parade	0	0	3,118	1,798	1,632	0	0	0	6,548
Pine Grove	0	0	0	0	0	0	0	660	660
Punggol Rural Centre	0	0	117	104	0	0	0	0	221
Sembawang	0	0	439	220	0	0	0	0	659
Tanjong Rhu/ Mountbatten	0	349	884	96	208	0	0	0	1,537
合計	1,165	5,289	235,072	210,379	84,150	367	30,191	5,411	572,024

(注) MG：複数世代向け住宅。

(出所) HDB, *HDB Annual Report 1992/93*, 1993.

ている。

### 3 HDB住宅の価格

新築HDB住宅の分譲価格は、一九九三年前半に売り出された住宅の平均価格でみると、四ルームが一〇万四一〇〇Sドル(約七〇〇万円)、五ルームが一四万二二〇〇Sドル(約九五〇万円)、エグゼクティヴが二二万九八〇〇Sドル(約一五四〇万円)となっている。前述のとおり内装が仕上げられていないので、この価格とは別に購入者は内装資金の自己負担が必要である。しかしシンガポールの一人当たりGNPが日本の約六割程度に達していることを考えると、相当安い価格であるといえる。

最近の傾向として、HDB住宅価格は、土地価格の上昇などを反映して徐々に高くなってきた。これに対応するため、HDBは部屋数は同じでも総面積を小さく抑え、価格を安くして供給する割安住宅 (Budget-Flat) の建設・供給を始めている。

新築の分譲住宅の価格は、国民の住宅取得能力を考慮して定められるので、実際にHDBが供給までに投じた費用総額より相当低く設定され、差額は政府の補助金で埋められている。費

用内訳は、六〇七割が建設（造成・建築）コスト、残りが土地代である。

HDB住宅の敷地の所有権は政府（法務省土地局）がもっている。建設に当たり、HDBがまづ政府部門間の長期賃貸（九九年間）を受け、住宅分譲に際しては、各住宅に長期借地権を共有持分の形で付けて国民に譲渡する。したがって、土地の調達コストは、政府からHDBが土地を長期賃貸する際の支払額（賃料は当初一括払いであり、購入額に近い）であるが、この額は市場価格とされているので、市場で地価が上昇すると、このコストも連動して上昇する。

中古のHDB住宅は、価格面では自由に売買することができ、売り手と買い手の交渉により決まる。ただし、その価格はHDBに届け出なければならぬ。

低所得者に対するHDB住宅の賃料は、一ルーム（三三平方メートル）で月額二六〇～三三〇ドル（約一七〇〇～二二〇〇円）、二ルームで五〇〇～七五〇ドル（約三三〇〇～五〇〇〇円）である（一九九三年）。また、HDB住宅の購入を申し込んだ人が引渡しを待っている場合や、HDB購入申込みを三回以上行いまだ取得できない人に対しては、市場価格によるHDB住宅の賃貸が行われている。賃貸料は、一ルームで月額一九〇〇～三二〇〇ドル（約一万二七〇〇～二万七〇〇円）、三ルームで月額三八〇〇～七〇〇〇ドル（約二万五五〇〇～四万六九〇〇円）、四ルーム六四〇〇～八〇〇〇ドル（約四万二八〇〇～五万九〇〇〇円）である。

## 4 購入資金と購入条件

### CPFの利用と

### 低利融資

住宅購入には、各人の中央積立基金（CPF：Central Provident Fund）の積立金が使えらる。一九六八年から住宅購入に使えるようになったが、これが国民の持家比率が一気に高まるきっかけとなった。CPFとは、被雇用者が月収の二〇%、雇い主も支払い月収の二〇%（負担比率は頻繁に微修正されるが、合計は四〇%で変わらない）を積み立てる強制預金制度で、老後の生活資金の積立ての意味をもち、原則として退職時以外には引き出せない。しかし、住宅の購入など限られた目的にはこの積立金を中途利用できる。そのため多くのシンガポール人は住宅購入にこれを使っている。

CPFの積立金は、住宅購入資金またはその頭金として使用できるほか、後述のHDBの低利融資を使った場合、この返済にCPFへの毎月の積立金の三〇%までが使える。そこで、国民は所得の五分の一以下のローン支払いでマイホームが買える状況にある。政府は、夫婦がCPFを五年間積み立てれば、HDB住宅を無理なく購入できるようにすることを目標に、住宅政策を推進している。

HDB住宅の購入に当たり、HDBは低利融資を用意している。これは住宅購入の際に支払

う必要がある頭金二〇%を除いた購入価格分について利用できる。金利は低く、CPFの積立金の預金金利(すなわち、政府の原資調達金利)プラス〇・一%である。例えば、一九九四年初めにはCPFの積立預金の金利は二・五%であったので、HDBの低利融資は二・六%となっていた。一方、民間銀行の住宅ローン金利は同時期に五〜六%であったので、低金利の状況下方の差が縮まっていたものの、同庁の低利融資のほうが相当有利となっていた。

なお、政府はHDBの賃貸住宅の居住者に対しできるだけ持家を取得することを促進する措置を講じており、賃貸住宅居住者がHDB住宅を購入する場合、購入資金の一〇〇%をローンで提供するとともに、当初の返済額を少額に抑制している。また、住宅の優先割当も行っている。

### 月収・家族条件

新築のHDB住宅は国民がHDBから直接購入するが、その際の価格は補助金によって政策的に低く抑えられている。このため、購入者には月収の上限が定められている。しかし、現在の上限は七〇〇〇Sドル(五六万円)と高くなっている。で、大多数のシンガポール人が購入可能である。購入者の家族構成の最低規模は二人であり、家族のうち最低一人はシンガポール国籍である必要があり、それが一人だけの場合はもう一人永住権保持者がいる必要がある。また、二一歳以上の既婚であることも条件となっている。したがって未婚の独身者はHDB住宅を買うことができない。一方、中古のHDB住宅は市場価

格で売買されており、購入者に月収上限はない。家族の条件も一人がシンガポール国籍保持者または永住権保持者であればよい。

HDB賃貸住宅のうち、政策的な低家賃制度での入居の場合、月収の上限は八〇〇Sドル(六万四〇〇〇円)である。また、家族条件はHDBから新築住宅を直接購入する場合と同様である。

#### HDB住宅の買換え

国民は一生のうち二回、HDBより直接新築HDB住宅を購入する権利をもつ。初めにHDB住宅を購入した後五年を経過すれば、新たなHDB住宅に買い換えることができる。この買換えの場合、元の住宅を新聞広告などを用いて自由に売ることになるが、当初取得価格は政策的に安価にされていたので、売買差益を得られることもある。

買換えをする人は、賦課金を支払うことになるが、その額は、①三ルームタイプの住宅を売った場合には元の家の売値の一〇%、②四ルームは同一五%、③五ルームは同一二〇%を支払うか、または新しく購入するHDB住宅の購入価格の一〇%を支払うか、のどちらかを選択する。また、最初のHDB住宅の購入のローンが残っている場合には、売却収入からまず一括返還して債務を無くしたうえで、その後必要であれば新たな住宅の購入についてHDBとローンを組むことになる。

## 5 建設計画と開発の手法

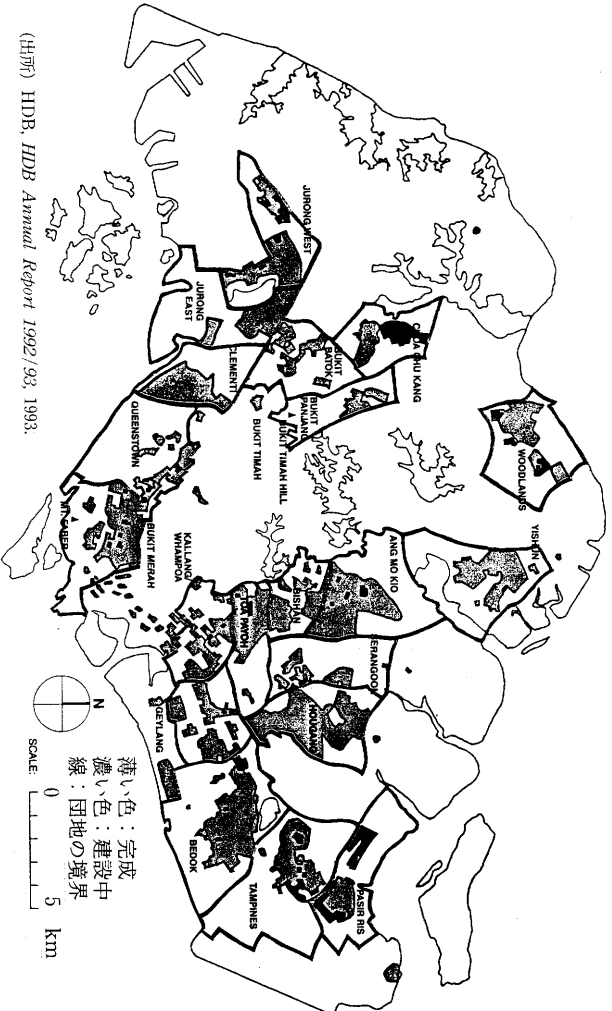
HDBがこれまでに建設した住宅団地数は一〇〇をを超えるが、そのうち、都心部から数キロから二〇キロの距離の位置に合わせて二二のニュータウンが建設済みまたは建設中である(図2)。これらニュータウンの人々のアクセスとして、政府は、ニュータウンの中心に都心との間を結ぶMRT(都心部は地下鉄、郊外は高架鉄道)の駅やバス・ターミナルなどの輸送システムを建設している。

HDB住宅団地の都市設計では、まず、平均約一二〇世帯が街区(Block)を形成し、その街区が四〜八集まって数百世帯単位の単位区(Precinct)を構成する。この単位区が数個で数千世帯規模の近隣住区(Neighbourhood)となり、これが通常数個集まって一つの



HDBニュータウン：タウンセンターのMRT駅と  
バスターミナル(アン・モ・キオ)

図2 HDB住宅団地の位置



(出所) HDB, *HDB Annual Report 1992/93*, 1993.



ニュータウンとなり、概ね二万五〇〇〇から五万戸規模となる。

そして、各ニュータウンの中心地(MRT駅やバスターミナルの近く)に、百貨店、スーパーマーケットなどの大小各種の店舗、図書館、郵便局、映画館、レストラン等を備えたタウン・センターを設けている。また、そこには学校や工場の用地を確保するなど、できるだけ職・住、学・住が近接するように配慮している。近隣住区のなかには近隣センターを設けマーケット、銀行、診療所などのサービス施設を立地させている。さらに小さい単位区の間にもセンターを設けている。どの住宅区からでも歩いて一〇分以内のこのセンターには、日常生活に支障のない程度の商店や、子供の遊び場やバスケット・コートなどが設けられている。

HDBは、これら施設のうち、店舗などは保有・



子供の遊び場 (タンピネス)

管理しているが、小・中学校、大規模公園等の関連公共施設については、用地を造成して、これら施設の建設を担当する官庁に引き渡している。

HDBは住宅、団地の設計を自ら行っているが、建設費の抑制、工期の短縮が求められていることから、住戸の標準プランを定め、同じ設計の住宅を多数建設している。建設材料面では、その安定的な供給のため、一部の建築資材を自ら製造している。また、海外の技術導入による機械化と技術革新を推進しており、特にプレハブ建築の最新技術の導入に力を入れ建設のスピードアップをはかっている。

## 6 HDB住宅の管理と改修

HDBは、本部である「HDBセンター」のほか、国内に一九の支所をもち、住宅、店舗等の管理上の問題に対処している。

HDB住宅団地内の管理、すなわち清掃、ゴミ収集、違法駐車取締りなどは、以前はHDBが直接行っていたが、現在は「タウン・カウンスル」に管理が移管されている。タウン・カウンスルは、一九八八年に施行されたタウン・カウンスル法に基づくもので、国会議員選挙の



HDB 支所のカウンター (タンピネス)

選挙区一つまたは複数を範囲とした地区を管轄する組織である。同地区内選出の国会議員(複数の場合はそのうちの一人)を長とする委員会が意思決定を行う一種の自治組織といえる。現状は、事務局員が数十人程度の小さな組織で、管内のHDB住宅の住人が納める管理費と、政府からの補助金を財源に運営されている。具体的な清掃、ゴミ収集等の作業は、住宅団地管理会社に外注して行わ

せている。

階段やエレベーター等の住棟内の共用施設は、HDBが所有権をもっており、維持・管理はタウン・カウンスルが行うものの、主要な改修工事はHDBの資金で行ってきた。しかし最近では、HDB住宅団地内の住棟を結ぶ通路、子供の遊戯施設等の各種施設の建設は、タウン・カウンスルが政府から一定の補助金(二分の一、三分の二など)を得て行っている。ただし、この場合も、所有権はHDBに帰属する。

### 改修と増築

HDB住宅には増改築の必要性が生じている古い住宅ストックも多い。古い

HDB住宅の居住者には、新しく広いHDB住宅の居住者と比較して政府からの援助が少ないという不公平感が生まれがちである。そこで、ゴー・チョクトン首相自らが推進役となり、増築・改修を国の政策の目玉として実施しはじめている。

現在、デモンストレーション段階として、政府が三億五〇〇〇万Sドルを支出して六〇〇〇戸の増築・改修を行うこととしている。対象となる建築後十七年以上経過したHDB住宅のなかから増築・改修を行う候補の団地を政府が指定し、住民の賛否の投票を行い、賛成が七五%以上と多ければ実施するという手続きになっている。費用の九〇%を政府が負担するという有利な条件となっていることもあって、現在までの住民の反響はたいへん良い。

工事の内容は、各住宅に数平方メートルの作業部屋またはバルコニーを外側から張出しを付ける形で増築するほか、窓枠、下水の配管、トイレ機器の交換等を行う。住棟全体ではエレベーター等の共用施設の更新、外壁の化粧直しなどを行い、さらに団地周辺の通路、遊び場、緑地などの環境施設改善などを含む。特徴として工事中も住民は自分の住宅に住み続ける方式で施工するので、住民の利便のため、住棟外に仮設のトイレ、勉強部屋などが設けられる。なお、一九九三年二月より第一次分の工事が着手されたが、四カ所中二カ所を日本の竹中工務店が施工している。

政府は、このデモンストレーション段階が問題なく終了したら、建築後十七年以上の住宅ス

トック約八万四〇〇〇戸について、今後十五〜二十年の間に、総額一二〇〜一五〇億円をかけた本格的な増改築に着手することとしている。その場合の費用負担は、政府、タウン・カウンスル、住民で約三分の一ずつ（または住民負担を三割弱）として広く増築・改修を実施する予定である。

さらに、政府は一九九三年八月に、本格的な増築・改修の対象にならない建築後十〜十七年のHDB住宅について、暫定的な改修を行うと発表した。この改修も住民投票で七五%以上の賛成を得た場合に実施する。一年間に一億二〇〇〇万Sドルの予算で約二万户を対象に九四年前半から工事を実施する予定であり、工事規模は本格的な増築・改修の約三分の一の一戸当たり最高六〇〇Sドルとされている。工事は個々の住宅の内部には及ばず、ダストシュート、エレベーターなどの住棟の共用施設および各住棟を結ぶ通路や遊び場など住棟の周辺の整備となる。

## 7 HDB住宅のその他の特徴と今後

HDB住宅では、一定の敷地面積当たりに建設される住宅数は一般に日本より多く、高密度

な建て方をされている。ただし、高層化することによりオープン・スペースの確保もなされており、環境に配慮している。この高密度の傾向は、用地確保が難しくなってきた近年特に目立っており、建設が古い団地では比較的密度が低い。

### 多様化するデザイン

住棟のデザインは、建設年代によってかなり異なる。古いものは、形が長方形で外壁もコンクリートやレンガへの吹きつけであり、日本の古い公団住宅とよく似ている。最近のものは外壁に色彩の美しいレンガ、タイルなどを用いて、非常にカラフルなものが多い。屋根も平らでなく、日本の戸建て住宅のようにハの字型の傾斜のある屋根が多くなっている。なお、屋根の形の変化はデザイン上の観点もあるが、平らな屋根は雨の多いシンガポールでは雨漏りを起こしやすいという意味もある。



新しい住棟——ハの字形をした住宅の屋根(ビシャン・ニュータウン)



HDB住宅のヴォイド・デッキ

住棟の一階が店舗となつている場合を除き、HDB住宅の多くは、一階の部分に住宅がなく、柱と階段・エレベーターしかない空間となつている。これはヴォイドデッキ（Void Deck）と呼ばれ、通常、住民の冠婚葬祭の儀式や子供の遊び場として使用されている。これは、一階部分に住宅を作っても入居希望者が少なかった過去の経験に基づくとされており、それ以外に規制や慣行があるわけではない。

#### 旗竿のような洗濯物

外国人が珍しいと感じるHDB住宅の特徴に、洗濯物の竿を旗竿のように突き出している点がある。これは、香港などでも見られるスタイルである。窓下に竿を差し込むパイプが数個備えつけてあり、住民はそれを利用して洗っている。このパイプが、いかなければ洗濯物を干すバルコニーの代わりである。パイプがあるのは建物の裏手側の壁であり、団地外の道路に面した表側には設置されていない。なお、最近建設された各戸の面積が広いHDB住宅にはバルコニーがあるの



HDB 住宅の風景：洗濯物は突き出した竿に干す  
(セラングーン・ニュータウン)

ては、マレー系の住民はどの民族の人にも住宅を売却できるが、中国系、インド系の住民はマレー系の住民には売却できないといった規制がかかり、他の民族が上限を超えている場合も同様である。これによりすべての団地が許容範囲内の比率に収まることになる。

で、このような干し方は見られない。

### 民族比率の調整

国内の中国、マレー、イン

ドの各民族の融和をはかるため、特定の民族が特定のHDBの住宅団地に集中しないよう、団地や住棟ごとに民族比率の上限が設けられている。この制度は一九八九年三月から導入され、上限は、表4のとおりである。例えば、マレー系が上限を超えている団地におい



今後の建設計画

政府は、一九九一年末に今後五年間に九万戸のHDB住宅を建設するという計画を発表した。また、九三年末には、九四年の新築HDB住宅供給戸数を、前年を一三〇〇戸上回る約二万九〇〇〇戸にする予定であることが明らかにされた。さらに、シンガポールの将来開発の青写真である「改訂コンセプト・プラン」によれば、人口が四〇〇万人に達する二〇三〇年頃には、HDB住宅戸数を現在の六三万戸から一一〇万戸にする計画となっている。ただし、同プランでは、民間住宅についても、全住宅に占める比率を今後高めていくとされている。

HDB住宅の団地内にある小規模の店舗については、従来、HDBが所有し店舗経営者に対して賃貸してきたが、これらを現在の使用者に売却し、店舗経営をより活性化させることをめざした政策が一九九二年より着手されている。現在までの反響は非常に良い。

高齢化社会への対応

また、政府は、HDBの住宅団地も、高齢化への対応を進める必要があると認識している。現在、HDBは、若い子供夫婦が住む住棟と同じ住棟の下のほうの階にその親が住めるといふ近居制度を用意している（ただし、

表4 HDB住宅の民族比率上限

	近隣住区	ブロック	(参考) 人口比 (%)
中国系	84	87	78
マレー系	22	25	14
インド系	10	13	7

(注) 近隣住宅は数千戸規模、ブロックは約120戸の規模の単位である。

(出所) HDB資料。

あまり利用者は多くない。また、一ルームの賃貸住宅を高齢者向けに改良するパイロット事業も行っている。さらに、今後、HDB住宅団地内に高齢者のための質の高い引退者村 (retirement village) を作る構想も発表されている。HDB住宅団地内に立地させるのは、伝統的な「子が老親と近隣に住み世話をする」という基本的な高齢者の介護方法を可能にするためとされている。現段階では、政府は土地をHDBが供給し、意欲のある民間セクターにより建設されることになると想定している。

## 8 高級な民間住宅

前述のとおり、国民の八七%がHDB住宅に住んでいるシンガポールでは、民間住宅の需要層は、事実上、富裕な人々に限定されている。すなわち、HDB住宅購入の所得上限を超えた、いわばHDB住宅を卒業した人々と、HDB住宅の購入を認められない先進国から赴任した外国人の駐在員が主な需要層である。このため、民間住宅の価格は、都心部の高級コンドミニウムなどでは日本円換算で一億円を超える物件も多くなってきたり、郊外の民間コンドミニウムも供給の中心は数千万円の物件である。



リバー・パレー・ロードにある民間コンドミニウム  
(撮影：玉村千治)

一九九三年半ばにおいて、シンガポールにある民間住宅の戸数は約一三万戸であり、そのうち戸建て住宅、準戸建て（二戸連棟建て）、長屋建てといった土地付き住宅は約七万二〇〇〇戸である。

民間住宅需要は、HDB住宅を卒業し、グレイドアップをはかる需要の高まりなどもあって、最近高くなっている。民間住宅価格は、一九九二年には前年比一六％の上昇、九三年には三六％の上昇となった。九三年の急激な価格上昇は、主に供給に限りのある土地付き住宅の上昇によるものであった。政府は、近年のこの民間住宅需要の高まりに対応して、保有する土地の民間住宅建設用地としての供給を増加させ、九四年には約四〇〇〇戸分の国有地を供給すると発表しているが、この供給のうち約三分の一は

戸建てまたは連棟建て住宅用地として供給される予定である。

長期的な供給については、二〇三〇年頃までを見越した国土開発の青写真の「改訂コンセプト・プラン」において、将来にわたり、民間住宅四五万戸分の用地を確保すると計画されている。そのうち、戸建てまたは連棟建て住宅については一八万戸分の用地を確保するとされている。

なお、民間住宅を購入するための資金にも中央積立基金(CPF)の積立金が使えるので、実際に盛んに利用されている。HDB住宅は、新築でも中古でも購入後その住宅に自分が住むことが購入できるための条件であるが、民間住宅にはこのような制限がないので、すでにHDB住宅に居住している人が、CPFの積立資金を使って民間住宅を購入し、この民間住宅を第三者へ賃貸するという投資目的の民間住宅購入も多くなっている。