シンガポールにおける歴史的ショップハウス市街地の
「政府主導・民間提案型」都市保存の制度GOVERNMENT-LED PUBLIC PROPOSED CONSERVATION SYSTEM
OF HISTORIC SHOPHOUSE DISTRICTS IN SINGAPORE

張 漢 賢***, 東樋口 護*, 橋本 清 勇**

Hon Shyan CHONG, Mamoru TOHIGUCHI and Seiyu HASHIMOTO

Government policies, development guidelines and incentives influence the built environment form and use of space. Besides, the state's strategies, which would be influenced by geographical conditions and globalization may change the meaning of space and the contexts for its sustainable development. As a step of study mentioned above, this paper aims to show how Singapore government leads and involves the public to the conservation for its historic shophouse districts, which have been initiated since middle of 1980s. This paper explains the urban conservation system of Singapore in 3 levels: 1) land use policies and urban planning system, 2) the problems of conservation and the solutions or implementations by government, 3) the structure of current conservation guidelines.

Keywords: shophouse, conservation system, policy, private sector, implementation, guidelines

ショップハウス, 保存制度, 政策, 民間, 施策, ガイドライン

1. 研究の目的、背景と視点

ショップハウスは、シンガポールを含めた東南アジアの植民地都市に普遍的に見られる街路型職住複合建築であり、中国華南地方民居の空間的特徴を受け継ぎ、英国植民政府の建築規制、ヨーロッパの装飾要素に影響を受けながら東南アジアに定着した建築である。ベランダウェイ、中庭、ジャックルーフ等といった空間要素が、自然採光・通風を可能にし、柔軟に結合している公-私空間が多様な利用形態を可能にしている。地域社会の要求に対応している柔軟な供給・管理手法により、ショップハウスとその市街地が、フォーマル・インフォーマルを含めた多様な利用形態を収納している。¹⁾

アジア諸国の中で、シンガポールは民間の力を使い、短期間に歴史的市街地の保存事業を遂行した²⁾。本研究は、政府主導で民間による都市保存に成功したシンガポールの歴史的市街地保存の制度を、そのバックボーンとなる都市計画関連制度・法令と、制度成立の過程の整理を通じて、分析することを主な目的としているものである。

マレー半島と同一空間系譜に属しながら、シンガポールのショップハウスは、1965年、マレーシアからシンガポールの分離独立を境に、その空間に対する要求と価値解釈が変わりはじめた。天然資源をもたない体質を抱えながら、国際競争力を高めようとする島

嶼都市国家シンガポールの強力な政策展開は、歴史的ショップハウス市街地の景観と利用形態にまで影響を及ぼしている。1965年独立後、工業化を推進し、多民族を統合するための、教育の英語化をはじめとする国家政策、スクラップアンドビルド、西洋一辺倒の都市デザインを取り入れた結果、1970年代後半に入って、シンガポール政府は、アイデンティティの喪失に対して危機感を抱きはじめた。³⁾ 1980年代半ば、観光客の減少に対し、東方的な特色を有する都市空間の欠如が問題として提起された。⁴⁾ これらの背景により、シンガポール政府が1986年に、大規模な歴史的市街地の保存を展開しはじめた。⁵⁾ シンガポールの土地利用と都市計画に携わる重要な組織として、HDB (Housing and Development Board) とURA (Urban Redevelopment Authority)がある。HDBは住宅不足を解消するために1966年に設立され、URAは土地の最大限利用を目指す都市改造・再開発に携わるために1974年に設立された。開発と保存のバランスが意識されはじめた1970年代後半、URAが1976年に歴史的市街地の保存を研究し始め、⁶⁾ 1977年に市街地保存のパイロット事業を行い、⁷⁾ 1986年に歴史的市街地の保存マスタープランを提示した。1989年の計画法令の改正により、現在、URAは都市保存の法定責任機関である。スクラップアンドビルドから都市保存への移行は、国家のイメージ、アイデンテ

* 鳥取環境大学環境デザイン学科 教授・工博

** 京都大学大学院工学研究科 助手・工修

*** 鳥取環境大学環境デザイン学科 助手・工博

Prof., Dept. of Environmental Design and Architecture, Tottori Univ. of Environmental Studies, Dr. Eng.

Research Assoc., Global Environment Eng., Graduate School of Eng., Kyoto Univ., M. Eng.

Research Assoc., Dept. of Environmental Design and Architecture, Tottori Univ. of Environmental Studies, Dr. Eng.

イティ、産業活性化といった国家戦略に裏付けられた動きであり、HDBとURAは、稀少な土地資源の有効利用を目指す、国家主導的な性格が強い都市行政を象徴する存在であると言える。HDBが国民の81%⁸⁾に住宅を提供することに成功した国土開発システムと、中央集権という行政の体質をそのまま受け継ぎ、URAが1980年代から、民間による保存事業の参入を目標にしながら⁹⁾、その歴史的市街地の保存を展開しはじめた。

ショッピングハウス市街地の空間利用の可能性と新しい展開の戦略的意義を左右する政治・政策から実際の事業管理の手法までの一連の過程のうち、本研究は、政策・制度のレベルを扱うものであり、ショッピングハウスの持続的な利用を左右するシンガポールの保存の制度を総合的に分析する。

シンガポールの歴史的市街地保存の制度と手法に関して、以下のような主な既往研究がある。

1) Lim Lan Yuan, Belinda Yuen, 1998: シンガポールの保存による都市再開発、都市住宅学21号: 2~12。

建築・市街地の保存に焦点を当て、1960年代から1980年代以降の国の都市政策の変化とその背景について整理した研究である。市街地の保存事業が都市計画に取り込まれた経緯を産業の変化、国家・社会的アイデンティティ、民間セクターの要望といった側面から論述している。保存の手法を部分的にとりあげ、保存のメカニズムと結果を論述し、問題提起を行っている。

2) Boey Yut Mei, 1998: Urban Conservation in Singapore, Belinda Yuen (eds) 1998: *Planning Singapore - From Plan to Implementation*, Singapore Institute of Planners: 133~168。

居住環境問題の視点でシンガポールの市街地再開発の背景を整理し、都市計画の方針を計画史の手法で把握しながら、市街地保存の理念が導入される過程を整理している。保存に対する行政の主な方針を述べたもので、事業の理念と概要の紹介である。

3) Lee Sim Loo, 1996: Urban Conservation Policy and the Preservation of Historical and Cultural Heritage - the case of Singapore, *Cities*, Vol. 13, No. 6: 399~409。

市街地保存の歴史と行政側による保存の目的を概観しながら、保存地域における年代別建物の利用実態から保存の結果を検証する研究である。

本研究の目指す、1)土地利用政策・都市計画における歴史的市街地保存の位置づけ、2)保存事業の問題点と行政側の対策、3)保存ガイドラインの体系、3つのレベルで、シンガポールの市街地保存の

制度を整理しながら、政府主導・民間提案型の都市保存制度のメカニズムを分析する研究はまだない。

2. 都市計画における歴史的市街地保存事業の位置づけ

2-1 市街地保存に関わる主要な法令と都市計画の体系

シンガポールは、国土面積が647.8km²（琵琶湖の97%、東京23区の104%、マレーシアの0.19%、インドネシアの0.03%）人口が310万人（東京23区の39%、マレーシアの14%、インドネシアの1.5%）¹⁰⁾、一人あたりGNP購買力平価が世界2位¹¹⁾の多民族国家である。シンガポールの土地利用政策は、「希少な土地資源の資源配分上の効率性と所得配分の効率性という2つの目的を最もよく達成するための、土地使用に関わるガイドラインおよび政策の組み合わせ」¹²⁾であると指摘されている。

■土地収用法 シンガポール政府が、土地の利用形態を直接コントロールすることを可能にしているのは、1966年に制定された土地収用法である。この法令に基づき、公共的使用であるかどうかにかかわらず、土地収用の権限が国家に付与されている。所有者不明あるいは廃棄された土地や家屋をはじめ、あらゆる種類の居住、商業、産業用途のために必要と考えられ、官報によって公示された土地¹³⁾が収用の対象となる。1987年、タンジョンバガーの保存事業では、政府がまず地域全体を収用する手法を用いた¹⁴⁾。土地収用法は現在でも、保存を含めた都市再開発事業に適用でき、政府主導の土地開発事業を推進する重要なツールのひとつである。

■計画条令 シンガポールは自治政府として、経済社会の方向と速度を意識しながら制定された最初の計画関連法令は、1959年の計画条例(Planning Act)であると言える。条文6.(1)により、マスタープランの立案と改正は、少なくとも5年に1度行われることになる。「保存」の項目は、1989年の計画条例に追加された。¹⁵⁾計画条例が保存と保存地域の概念を定義し、保存対象を指定する権限を政府に与え、保存地域をマスタープランの一部として位置づけている。¹⁶⁾シンガポールの計画条例は、開発許可制度(Planning Permission System)に基づいているものであり、「保存」が定義される以前にも、政府が開発内容を保存の方向に導くことが可能であった¹⁷⁾。「保存」の概念と都市計画におけるその位置づけの明確化は、保存に対する行政の介入権を確実に与えただけでなく、官・民の役割を分化させる制度づくりの重要な一歩であると言える。

表1 1991年コンセプトプランへのDGPの対応と、歴史的市街地の保存¹⁸⁾

コンセプトプラン(CP)の目標	DGPの目標
1. X年における人口400万人のために、包容力のある土地利用、空間及び緊急時の必要なものを備える。	1. 有効な土地の混合利用、適切な容積の確保、コンセプトプランに提示された重点開発を熟慮して指示する。
2. シンガポールのガーデンシティ及びアイランドシティのイメージを強調する。	2. 地域に緑と水路ネットワークを創出する。
3. 諸活動を分散させることにより地域の発展を刺激する。	3. 地域の目標人口と雇用を分担できる居住と業務空間の供給を確保する。
4. 仕事と家庭生活、居住空間と業務空間を均衡的に発展させる。	4. バラエティに富んだハウジング、共用施設、レクリエーション施設を提供し、バランスのとれたコミュニティを計画する。
5. 社会経済発展を促進する土地の完全利用及び交通戦略を開発する。	5. 国家機能分散政策と、地域コミュニティの需要を支える多階層商業センターを計画する。効果的な交通を提供するローカルネットワークをさらに開発する。
6. 質の高い生活と仕事の環境を創出する。	6. 土地利用の最適化、歴史遺産の保全、自然環境の維持、緑化されたオープンスペース・水路・歩道の計画によって質の高い生活・仕事の環境を創出する。
7. 柔軟性及び不測の事態のために計画する。	7. アーバンフォームの視覚的変化の開発可能性を提供し、コントロールする。
	7. 土地利用と実施の段階設定において、コンセプトプランの不測の備えと柔軟性に協力する。

■コンセプトプラン(CP)、マスタープラン(MP)とディベロップメントガイドプラン(DGP)

現在シンガポールの土地利用計画は、CPとMPの2段階に分けて行われている。CPは、法定の計画指針ではないが、戦略的計画レベルとして、政策全般の方向を提示し、人口の設定、土地利用の分布、各用途に対応した床面積の量を誘導する。MPは、CPの指示をローカルレベルにおいてより詳細な土地利用と集約的コントロールを行う法定の計画指針である。¹⁹⁾最新のCPは、1991年に改定されたものであり、都市化率70%、人口400万人を達成する時点である「X年」に向けての国土利用を中心に、土地利用、交通、インフラと施設計画が提示されている。²⁰⁾最新のMPは、1999年に公示されたものである。DGPは、法定の計画指針であり、検討中のMPを反映させるものである。²¹⁾全ての開発と誘導は、基本的にDGPに基づいて行われる。歴史的市街地の保存は、CPの「質の高い生活と仕事の環境を創出する」ことを達成させる手段のひとつであり、DGPにより誘導され、具現化されていく。(表1)

■保存地域と保存ガイドライン 保存地域は、1986年の保存マスタープランの公表とともに、DGPに組み込まれた。保存地域の定義は、1989年に計画条令に追加されたが、それより以前の「保存地域」は、Master Plan Written Statement (1985) 51.1項に基づき「保全、強化または修復すべきと思われる特別な建築的、歴史的、伝統的または芸術的な性格と外観をもっている地域である。(中略)責任機関の合意がない限り、地域内における如何なる建設、増築、改築、取り壊し、またはその他の工事(改装、塗装、装飾を含む)は禁じられている」と定義されている。この条令に基づき、具体的な保存の手法が出されるまで、政府が保存対象となる地域または建築物の開発行為を凍結することが可能となる。

現在DGP上の保存地域は、「特別かつ詳細コントロールプラン」として位置づけられており²²⁾、DGPに明示されている用途、容積率、建築高さ、緑地、交通等の規制の他、それぞれの保存地域に対応する**保存ガイドライン**(Conservation Guidelines)が用意されている。保存地域のステータス、保存対象とされている建物、増改築の可能な範囲、用途変更等について、保存ガイドラインにより明確な指示がされている。

都市保存の必要性が訴えられる前にすでに制定された土地収用法を含み、計画条例、CP、MP、DGPと保存ガイドラインが、現行の歴史的市街地保存制度の骨幹を構成している。

2-2 保存地域と保存対象の指定

URAは、シンガポールの土地利用・開発を計画、誘導、管理し、CP、MP、DGPを作成する主要な機関である²³⁾。URAは1989年、保存対象を指定し、保存の原則・ガイドラインを作成する都市保存の「法定責任機関」²⁴⁾として指定された。1989年に保存地域として公示されたポートキー(保存地域の面積1.3ヘクタール、ショップハウス174ユニット)、チャイナタウン(23ヘクタール、1200ユニット)、リトルインディア(16ヘクタール、860ユニット)、カンポングラム(9ヘクタール、630ユニット)をはじめ、ゲイラング、ジューチャット、ブレアブレンといった規模の大きい保存地域は全てURAにより指定されたものである。現在、公示され、保存対象となっている建築物はおおよそ5600ユニットあり²⁵⁾、保存地域の面積は合計127ヘクタールを超え、都心部のおおよそ4%を占めている²⁶⁾。

1990年代に入って、政府による指定を待たずに、民間が建物

を保存対象として認定するよう求めた事例がある。現時点までに公示された保存地域の47地域²⁷⁾の中、民間自らの要請で認定された「民間自発」の保存地域は計8地域、建物は計34ユニットあり、保存対象となる全ての建物の0.6%を占めている。²⁸⁾

保存対象を認定する判断基準として、URAが(表2)のような項目を設定している。保存地域の境界は、項目に反映されているように、生活やコミュニティベースではなく、建築の歴史性と視覚的効果、建築の物理的相似性に基づいて画定されるところが大きい。

表2 URAによる保存対象の指定に関する参照基準²⁹⁾

1. 建築的メリット：シンガポールの建築発展に重要な意味をもつ建物。
 - 1.1 時代を反映する重要な建築。
 - 1.2 デザイン、建設、材料の利用において質の高い美学、創作、技術を表現している建築の内部または外部。
 - 1.3 元来の表現が増築と改築により損なわれていないもの。
2. 歴史的に重要な意味をもっているもの：シンガポールの社会、文化、経済生活の発展と様式を表現するために重要な建築。
 - 2.1 シンガポール国民のある時代の文化、経済と社会生活を反映する重要な建築。
 - 2.2 国家の歴史と文化の発展に関連する重要な事件、開発、人物に関わる建築。
 - 2.3 築30年以上、1960年以前に竣工された建物でなければならない。
 - 2.4 優秀な建築家、職人、エンジニアの作品。
3. 稀少性：シンガポールの伝統、社会、文化または美術史において稀に見られない重要なもの。
 - 3.1 一般的に受け入れられており、失われつつある少数コミュニティのデザイン、伝統、習俗を表現する重要な建築。
 - 3.2 シンガポールの全建設環境のストックの中で稀少なもの。
4. 地域環境形成：地域の環境の特徴を形成する重要な建物。視覚的クオリティをもつ建築群または独立した建築。
 - 4.1 調和的なデザイン、スケール、建築形態をもつ重要な建物群。魅力のある町並み景観を形成するもの。
 - 4.2 スケール、位置、表現、セッティングと視覚的クオリティにより、環境に視覚的性格を強調する重要な独立した建築。

URAは、保存地域を以下の4種類に分類している。³⁰⁾

1. 歴史街区(職住併用) ポートキー、チャイナタウン、カンポングラム、リトルインディア。1822年ラッフルズの都市計画に、各民族に対応して計画された居住地であり、民族コミュニティの中心地の性格を有する市街地である。³¹⁾市街地は、主にショップハウスにより構成されている。
2. 歴史街区(居住専用) ブレアブレン、エメラルドヒルにより代表される、1822年ラッフルズの都市計画により形成された初期の移民たちの居住文化を反映する居住地であり、³²⁾主にテラスハウスやショップハウスにより構成されている。
3. 第二次居住地 ジューチャット、ゲイラング、リバーバレーをはじめとする1900年代から1940年代の間の都心人口の外流により開発された市街地であり、³³⁾主にショップハウス、テラスハウスにより構成されている。市街地の景観という視覚的な効果が保存の重点になっている地域である。³⁴⁾
4. バンガローエリア チェズワーズパーク、オランダパーク、リダウトロードをはじめとする、バンガローとそれを囲んでいる敷地を含んだ保存地域。

公示された保存地域の中、建築や地域の特性によって、以上4地域に含まれないクラークキー、シンガポールクリケットクラブ等がある。各地域の性格に対応した保存ガイドラインが用意されており、保存地域内における今後のあらゆる開発は、ガイドラインに従って行わなければならない。歴史的ショップハウス市街地の保存は、主に歴史街区(職住併用)と第二次居住地において行われ、次章から

表3 歴史的市街地保存の動きと保存制度の整備

年 月	○歴史的市街地保存の主な動き	◆組織・制度の整備、規制・手法の導入
1971 1		◆Preservation of Monuments Board (PMB)の発足、シンガポールにおける建築保存事業の始まり。PMB は、Preservation and Monuments Act に基づいて法的地位をもっている。 ¹ その活動は、モニュメント、単体建築の保全に限られている。
1974 4		◆URA の設立。土地の最大限利用を目指す都市改造・再開発を担当する機関。
1976		◆URA、大規模な市街地保存の手法を研究しはじめた。
1977	○URA がムレイスリートのショップハウス14ユニット、カッパー・ジテラスのショップハウス17ユニットの修復事業を行った。 →シンガポール、最初の歴史的市街地保存事業。	
1979		◆URA が、長期土地利用計画に、セントラルエリアに保存地域を組み込む意向を示した。 ²
1980	○URA がエメラルドヒルのランドスケープカーパークの整備をとりかかった。	
		◆URA、エメラルドヒルにおける建物の取り壊しの禁止を指示した。 ³
1981	○URA がエメラルドヒル 184 ユニットのテラスハウスと、ペルアナカン・プレイスのショップハウス 6 ユニットの保存対象として指定した。 ⁴	
1984	○エメラルドヒルとペルアナカン・プレイスの保存が完了された。 ⁴	
1985 9		◆The Master Plan Written Statement (1985)に基づき、保存地域のあらゆる開発事業は政府の管轄にある。 →「保存地域」に対する最初の法的定義。
		◆URA がポートキーを保存対象として指定し、建物の取り壊しの禁止を指示し、保存ガイドラインを提示した。民間との共同事業を要請し、所有者に、3 年以内という保存事業の遂行期間を与えた。 ⁵
		◆「国家指導・民間提案型」保存制度への模索。
1986 12		◆URA、保存マスタープランの公表。歴史的市街地 ⁶ が、シンガポール保存マスタープランのフェース1A として位置づけられた。 ⁴
1987 2	○タンジョンパガーフェース1、ショップハウス 32 ユニットの保全事業が開始された。 ⁷	
		◆タンジョンパガー、事業が開始される前、政府がすでに地域内全てのショップハウスストックを収用した。フェース1は、「払い下げ方式」で土地 30 年リース、期限付き修復等の条件で、入札方式で民間に売却した。 ⁸
1988 7	○URA がチャイナタウンのケレタアエー地域にあるショップハウス 43 ユニットの保存を行った。	
		◆URA、保存ガイドラインの公表。(チャイナタウン、カンポングラム、リトルインディア) ⁹
		◆開発賦課金の免除。
		◆駐車スペース不備賦課金の免除。
		◆単身高齢テナント・入居者の移住援助計画の導入。 ¹⁰
		◆ポートキー、ガイドラインの改定:期限内に修復工事を行わない場合、建物が政府に収用される可能性がある と URA が暗示した。 ¹¹
1988 10		◆家賃統制令改正 (1989. 3. 31に実施)、家賃統制家屋における所有者の家屋回収マニュアル。
1989	◆計画条例改正。「保存」「保存地域」が定義された。→「保存」に対する最初の法的定義。	
	◆Urban Redevelopment Authority (Amendment) Act 1989。URA が保存の「法定責任機関」として位置づけられる。	
	◆保存地域の官報。(ボードキー、チャイナタウン、カンポングラム、リトルインディア、エメラルドヒル、ケインヒル、クラクキー) ¹²	
1990 10	◆ポートキー、修復の期限は1992年8月に延長された。	
1991 2	◆民間自発の保存地域がはじめて公告された。(Grange Road conservation Area) ¹³	
	○リトルインディア、ケレタアエーのパイロット事業が完成された。	
		◆改定CPの公表。
		◆ブレイアプレーン、リバーバレー、ゲイラング等合計6保存地域が公告された。
		◆URA、「民間所有者による建物の保存」運動を提唱する。 ⁴
1993	◆URA、民間不動産開発者、所有者にシンガポールの保全・保存の概念を説明するための書物「Objectives, Principles and Standards for Preservation and Conservation」と「Conservation Leaflets」を発行する。	
1997 4	◆PMB が MND から分離し、Ministry of Information and the Art の管轄へ。 ¹⁴	

<表3の注釈>

¹ Ministry of Information and the Art, Singapore 1998: 307² URA Annual Report 1979/80³ Lim K B, 1991, *The Impact of Conservation Property Values in Designated Areas*, Master Dissertation, National University of Singapore: 33⁴ URA, *Skyline March/April 1993*: 9⁵ URA, *Skyline September/October 1985*: 10-12, URA, *Planning and Development Guidelines for Boat Quay Conservation Area*, 1985.⁶ 歴史的市街地: チャイナタウン、リトルインディア、カンポングラム、ボードキー、エメラルドヒルとケインヒル。チャイナタウンは、タンジョンパガー、テロクアエー、ブキバソー、ケレタアエー4地域により形成されている。⁷ URA, *Skyline January/February 1987*: 10⁸ 前出 3:36。前出 7:6。⁹ URA, 1988.7, *A Manual for Chinatown Conservation Area*, 同 Little India, Kampong Glam.¹⁰ URA, *Skyline July/August 1989*: 7.¹¹ 前出 3:35。¹² URA 公式 HP: <http://www.ura.gov.sg/conservation/mod2.htm> (12June2000)¹³ 前出に基づく。¹⁴ 前出 1。

の整理と分析は、この2種類の地域をベースにして行う。

1986年の保存マスタープラン及び、1989年の保存地域の公示に対応して、「保存地域」が1985年のMaster Plan Written Statement、「保存」と「保存地域」の定義が1989年の計画条例に追加された。保存マスタープラン・保存地域・保存対象建物の公表が、該当地域と建物の将来の開発内容を牽制し、保存地域の分類が、開発の方向性を示す役割を果たしている。このような枠組みを構成しつつ、シンガポール政府が更に、保存事業の遂行を妨げた法令の改正、規制緩和を行い、インセンティブの導入とより詳細なガイドラインを提示することによって、保存事業を促進した。

3. 保存事業の問題点と行政側の対策

シンガポールにおける歴史的市街地保存の制度は、保存事業を実行しながら作り上げられたものであると言っていい。(表3)は、年代別で歴史的市街地保存の主な動きと、組織・制度の整備、規制・手法の導入の関係を整理したものである。

1977年のムレイストリートとカップページテラスの全ての建物は、もともと政府が所有していたものである。³⁵⁾ 1987年のタンジョンパガーの保存も、事業を行う前に、政府がまず所有者不明の建物を回収し、民間所有の建物を全て収用した。土地・家屋をまず国家所有にし開発を加える手法は、従来の「国家事業型」の再開発事業と同じく、土地収用法を主軸とする開発制度である。

1987年のタンジョンパガーの保存では、シンガポール政府が「セールオブサイトプログラム(sale of sites programme)」という開発手法を用いた。セールオブサイトプログラムは、開発の目的、容積率、将来の用途などの条件が明示されている政府所有の土地や家屋を、民間業者に売却し、開発・所有・管理をしてもらう「払い下げ方式」の開発手法である。セールオブサイトプログラムは「政府主導・民間事業型」の開発手法として、より明確に開発内容を民間業者に伝えられ、開発の利益をより明快に予測できるが、政府所有の土地にしか導入できない。

1985年のポートキーの保存事業は、政府が土地・家屋を収用せずに、民間が自力で建物の保存を行う「政府主導・民間提案型」保存制度の実験台であった。政府が土地・家屋の取得から、修復、分譲・管理まで、事業を一括して行う手法を、民間の力を導入する方向に転換した背景には2つある。

①保存対象に民間所有の割合が大きい。1986年に公示された保存地域は、全て市中心にあり、合計1000ヘクタールの土地と、3000ユニット以上の建物の75%が民間所有であった。³⁶⁾ これらの建物を全て収用するには、賠償金³⁷⁾が膨大になる。

②政府の補助に依存するのではなく、建物の所有者、入居者が自力でその建物の持続的利用を可能にすべきであると指摘されている。

1985年ポートキーの保存事業で、政府が最初に用いたのは、3年間という期限内に所有者が建物を保存・修復しない場合、建物が収用される可能性があるという手法であった。その後、期限は1987年、1990年に2度延長された。1985年当時、公表されたポートキーの保存ガイドラインには、土地所有の合併が勧められた他、街区デザイン、建築内部改装・増築の可能性が記述されており³⁸⁾、開発可能な内容が示されていたが、民間主体による保存に向けて、以下の問題があった。

(1) 保存対象となっているショップハウスのほとんどには家賃統制がかかっている。³⁹⁾ 保存事業を行う場合のテナントの扱い方と賠償の問題、市場価格よりはるかに安い家賃しか徴収できない所有者にとって建物を修復する経済的なメリットはほとんどなく、融資も受けにくい。

(2) 保存のメリットにつながる建物の可能な用途、用途に合わせた増改築の可能性を明確に示すガイドラインの欠如。

(3) 保存技術を確立していなかった。

(4) 保存という方向が示されたが、政府の影響力が大きいため、明確な概念と方針が出されない限り、開発のリスクが高かった。

このような状況の中、民間側にとって、保存事業を推進するための期限付き修復は、消極的な手法であった。

1988年7月、URAは、金融インセンティブを含むいくつかの施策を打ち出し、より詳細な保存ガイドラインを提示した。

ア) 用途変換に対する開発賦課金の免除 計画条例により、用途変換を行う場合、開発賦課金を支払う必要がある。保存ガイドラインに従って、建築申請に定められた期間内に保存事業を完成すれば、用途変換のための開発賦課金が免除できる。⁴⁰⁾

イ) 駐車スペース不備賦課金の免除 ア)と同じ条件で保存事業が行われた場合、開発行為に対する駐車スペースの整備、または駐車スペースの不備に対する賦課金が免除される。

ウ) 家賃統制がかかっている家屋における単身高齢テナントまたは入居者の移住援助計画 この計画は、政府が、単身高齢のテナント・入居者をHDBフラットに移住することを援助するものである。移住先の基準は、ワンルームHDB賃貸フラットに単身者2人と、ツールームHDB賃貸フラットに単身者3人である。建物の所有者は、HDBを通じて、単身高齢者に4年間の家賃(居室単位でおよそ\$2400)を支払う必要がある。この移住計画の援助を受ける資格をもたないテナントがいる場合、所有者が責任をもって彼らの移住先を確保しなければならない。⁴¹⁾ 保存ガイドラインに従った建築申請が許可され、テナントの移住先が確保され、4年間の家賃の支払いが済んで、はじめて所有者が家屋を空けることが許可される。

1988年10月に、以下の施策が追加された。

エ) 家賃統制令の改正と家賃統制家屋における所有者の家屋回収 家賃統制令を改正することと同時に、TCB (Tenants' Compensation Board) が所有者とテナント・入居者の仲介者として、テナントへの賠償額を査定し⁴²⁾、家屋の利用権を取り戻す条件となる保存事業の内容⁴³⁾を確認し、賠償の支払いを管理する。

ア)、イ)は、保存事業に対する金融インセンティブであり、国家の収益を民間に還元することにより、開発の方向を誘導する手法であるが、エ)は、賠償に関わる基準とプロセスを明快にすることにより、賠償論争に費やす時間の節約、より明確な採算を可能にした。政府が望む開発内容に合わせた法改正が、家賃統制令が生んだ不動産価格のギャップを開発のポテンシャルとして転換した。ウ)は、土地収用や移住計画に使われた社会政策を踏襲している。

以上のような開発コスト、社会・利権関係を配慮した施策は、採算と保存プロセスの透明性を高めた。これらの施策に合わせて、保存事業のプロセスを更に明快に遂行できるようにしたのは、1990年代に入って提示された一連の詳細なガイドラインである。

表4 保存に関わる主なガイドラインの概要

ガイドライン	概 要	性 格
保存ガイドライン (Conservation Guidelines)	<ul style="list-style-type: none"> ・保存地域の分類。 ・各保存地域の境界と保存対象となる建物の明示。 ・「エンベロップ・コントロール」が必要とされる保存対象外の建物、空き地の明示。 ・保存地域のコアエリア、建築規制、利用規制が最も厳しい地域の明示。 ・保存対象となる建物の類型。 ・各建築細部の説明および修復時の規格の指導。 ・看板、室外機等の置き方の指導。 ・「エンベロップ・コントロール」の内容： ――開発を行う時の建築細部構成の留意点リスト。 ――コアエリアと保存地域内に営業するには不適格な業種のリスト。 	<ul style="list-style-type: none"> ・概念と定義 ・建築計画・デザイン ・利用形態
保存事業ハンドブック (Conservation Handbook)	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者、開発者による保存事業に対するよくある疑問点への回答。 ・保存を行うときの手続きの説明。 ・審査のプロセスと各段階の担当部門についての説明。 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業執行マニュアル
用途変換ハンドブック (Change of Use Handbook)	<ul style="list-style-type: none"> ・用途変換の手続きの説明。 	<ul style="list-style-type: none"> ・利用形態 ・事業執行マニュアル
エンベロップ・コントロール・プラン (Envelop Control Plan)	<ul style="list-style-type: none"> ・各「エンベロップ・コントロール」の詳細説明。サイトそれぞれの用途、容積率、建築高さ、接道、デザイン等の指導。 	<ul style="list-style-type: none"> ・建築計画・デザイン
保存と保存の目的、原則と基準(Objectives, Principle and Standard for Preservation and Conservation)	<ul style="list-style-type: none"> ・保全と保存事業の主旨説明。 ・建築各部分の工事上の「望ましい」「望ましくない」項目。 	<ul style="list-style-type: none"> ・概念と定義 ・建築計画・デザイン
各保存地域の保存ガイドライン(チャイナタウン、リトルインディア、カンボングラム、ジューチャット、ゲイラング等)	<ul style="list-style-type: none"> ・各保存地域の歴史。 ・各保存地域に対応した建物の類型と、その細部修繕の留意点。 ・各保存地域の環境整備の要項。 	<ul style="list-style-type: none"> ・概念と定義 ・建築計画・デザイン ・概念と定義 ・利用形態
家賃統制家屋における所有者の家屋回収のための手続き(Procedures for Recovery of Possession of Rent-controlled Premises)	<ul style="list-style-type: none"> ・家賃統制家屋における所有者の利用権回復のための手続き。 ・単身高齢者テナントの移住援助計画の説明。 	<ul style="list-style-type: none"> ・概念と定義 ・事業執行マニュアル
保存技術補足資料 (Conservation Technical Supplement)	<ul style="list-style-type: none"> ・歴史的ショップハウスの1)屋根、2)共通壁、3)石膏工事、4)設備、5)ドア、窓、換気口、6)ファサード、ベランダウェイ、7)木造床と階段、の点検手法、工事事務防止のための留意点、修繕の技術と工法の指導。 	<ul style="list-style-type: none"> ・保存技術

4. 保存ガイドラインの体系

URAの保存ガイドラインの内容は、1. 概念と定義、2. 建築計画・デザイン、3. 利用形態、4. 保存技術、5. 事業執行マニュアル、大きく5分野に分けることができる。ガイドラインの概要は、(表4)に示す。

保存事業マニュアルとして、これらの保存ガイドラインは、保存地域内に不動産をもっている全ての所有者または開発者に対して、1) 申請と認定が必要とされる「保存事業」⁴⁴⁾の範囲の説明、2) 地域と建築類型に対応した建物の増改築の可能な範囲、配慮しなければならない細部デザイン、3) 保存後の建物の可能な用途に関する指示、4) 書類申請業務の内容・手順の説明、5) 古い建物を点検する手法、建物各部分に対する修復工事の技術と留意点、安全対策、建築施工図、を提供している。

建物の物理的な空間構成、地域の利用形態の特徴を維持するために、保存地域における全ての開発行為に対して、細かい規制がかけられているが、これらの明確な指示により、建物の開発の自由度は、1988年家賃統制令が改正される前、または保存の意向が政府に示された1980年代前半の時代に比べて、大きくなったと言える。

5. まとめー「政府主導・民間提案型」の都市保存制度

シンガポール政府が、今まで用いてきた「国家事業型」、「政府主導・民間事業型(セールオブサイトプログラム)」の開発手法を保存事業に適用しながら、民間がより自由に参加できる都市保存の制度を模索してきた。政府が、MP、DGPにおける保存と保存地域の位置づけの明確化、綿密な保存ガイドラインと開発マニュアルの作成、保存事業の遂行を妨げた制度・法令の積極的な改正、金融インセンティブの導入といった制度の再構築により、「政府主導・民間提案型」都市保存の制度を作り上げた。一般のストラクチャープラ

ン・ローカルプラン、建築規制と同様に、シンガポールのMP、DGP、計画条例は、国家・都市の将来像を目指し、開発可能な内容を示す指針である。土地利用が緻密に管理されている状況の中、保存ガイドラインは、更に細分化された指針として、保存地域における開発・利用可能な範囲を示し、開発・利用の自由を与える役割を果たしている。制度化された官・民の役割分化によって、政府がより効率よく保存事業を監視・誘導できるようになったと言える。

事業関連手順の明快化、家賃統制令から生じた不動産価値のギャップの利用、建物の用途を職住併用から商業専用に転換可能としたことは、保存を推進した原動力であると言える。歴史的ショップハウス市街地の新たな開発と利用の可能性を明確にしたこの保存制度は、補助金に依存せずに、民間所有の建物が多く占めている歴史的市街地の保存を可能にしている。

歴史的ショップハウス市街地の保存により、停滞していた不動産市場が活性化されたことが報告されているが⁴⁵⁾、一方で保存後地域住民が減少したとする報告もある⁴⁶⁾。保存事業の原動力は、高家賃で付加価値の高い用途転換に依存しているため、元の住民や経営者の転出が余儀なくされることが報告されている⁴⁷⁾。HDBの住宅供給の実績が、短期間に保存事業を可能にした背景にあるが、保存ガイドラインに、建物の「適合的再利用(Adaptive reuse)」が強調されており⁴⁸⁾、元の住民・経営者による建物・市街地の持続的利用を支える具体的な方策が提示されていない。歴史的市街地の保存制度として、「政府主導・民間提案」の「民間」は、建物の所有者・開発業者に限ったもので、社会保全への配慮は不十分であり、課題が残されている。

<謝辞>

文献の収集・整理及び現地ショップハウス利用者のインタビューを手伝ってくれた大学院生(当時)成田智哉氏に感謝の意を表したい。

<注記>

- 1) 既報: ①Chong, Tohiguchi, 1993, *SHOPHOUSE- an urban composite housing*, Proceeding for the Second International Congress of the Asian Planning Schools Association, Hong Kong University.
- ②張漢賢・東樋口護・橋本清男: 「マレーシアにおけるショップハウスの供給-東南アジアにおけるショップハウスの地域社会・経済連関に関する研究」, 日本建築学会計画系論文集, No.504, 1998.2.
- ③東樋口護・張漢賢・橋本清男: 「マレーシア・クアラルンプールにおけるショップハウスの空間構成とその利用形態-東南アジアにおけるショップハウスの地域社会・経済連関に関する研究」, 日本建築学会計画系論文集, No.515, 1999.1.1
- 2) 市街地保存の法定責任機関URA(Urban Redevelopment Authority)は1974年に設立され、保存事業が開始されたのは1977年である。
- 3) 1979年「華語を話そうキャンペーン」、1982「宗教知識教育」が打ち出された。歴史的市街地の重要性に関して、スクラップアンドビルドに異議を唱えた1984年ラジャナム第二副首相の演説がある。
- 4) Pannell, Kerr, Foster, 1986, *Tourism Development in Singapore*, Singapore Tourism Promotion Board.
- 5) 1986年の保存マスタープラン。歴史的市街地: チャイナタウン、リトルインディア、カンボングラム、ポートキー、エメラルドヒルとケインヒル。
- 6) URA Annual Report 1975/76.
- 7) 文獻1) March/April 1993: 9, ムレイストリートとカッペーデラスの保存。
- 8) 人口260万人を抱えていた1985年、大規模な歴史的市街地の保存を遂行する直前の数値。1997年は86%。
- 9) 文獻1) July/August: 10, 文獻10) : 46.
- 10) シンガポール関連: 文獻2)・マレーシア: Pejabat Perangkaan Malaysia, 1999, インドネシア: 国連Social Indicators, April 1999, 琵琶湖: 広辞苑第五版、東京23区: 平成11年都市人口の概況-住民基本台帳人口による。公用語は英語で、中国系77.2%、マレー系14.1%、インド系7.4%、その他1.3%。地政の関係で、国語はマレー語、国教はイスラム教である。
- 11) 世界銀行1997。対アメリカドル。
- 12) 文獻3) : 123.
- 13) The Land Acquisition Act, 1966: 5(1)。
- 14) 文獻4) : 36.
- 15) The Planning Act (Cap 232, 1990 Ed): Section 2: "Conservation" [a. 保存地域の性格と外観、または、b. 保存地域に行われる商業、芸術活動、風習、及びその他の伝統的な活動、の保全、強化、修復]と定義されている。
- 16) 前出: Section 2: "Conservation Area" [Section 7に基づいて省により指定された地域]。7.(1)条「省により保全、強化、修復すべきと思われる建築的、歴史的、伝統的または芸術的な性格と外観をもっている地域、街区または家屋に対して、省がその地域、街区または家屋を保存地域として指定することができる」。7.(2)条「サブ項目(1)に基づいて指定された保存地域はマスタープランにおいて明示されなければならない」。
- 17) 1980年、エメラルドヒルの保存事業。
- 18) 文獻5) : 25, Annex2に基づいて作成した。下線: 筆者が追加。
- 19) 前出15) : Section 2: "Master Plan"。
- 20) 人口400万人の国土計画は、1963年Keonigsbergerのリンクコンセプトプランに提示されたものである(文獻1) May/June 1985: 4-5)。リンクコンセプトプランは、長期的な国家・都市構想を十分に反映できない当時のMPを補足するために、シンガポール政府の要請で作成されたものである(文獻3) : 129)。その基本概念は1972年に作成された最初のCPIに受け継がれ、現在に至る。
- 21) 前出 15) : 7.1.2条 "Development Guide Plan", MPとDGPの関係: 同法令 Section 6。現在、シンガポールの国土は55エリアに分けられており、それぞれのエリアに対応したDGPがある。
- 22) URA, *Outram Planning Area Planning Report 1995* : 24-25.
- 23) URA公式ホームページ: <http://www.ura.gov.sg/conservation/mod1.htm> (12June2000)により、保存事業におけるURAの役割は、1. 保存対象となる地域と建築物の認定と推薦、2. 保存事業の促進とコーディネート、3. 保存に対する諸規制の作成、4. コンサルティング、5. 民間に保存事業とその手法を理解してもらうためのプロモーション、である。
- 24) Urban Redevelopment Authority (Amendment) Act 1989. 前出 15) : Section 2: "Conservation Authority"。
- 25) 前出23)。
- 26) Boey Yut Mei, 1998: *Urban Conservation in Singapore*, Belinda Yuen (eds) 1998: *Planning Singapore - From Plan to Implementation*, Singapore Institute of Planners: 138
- 27) URA公式ホームページ: <http://www.ura.gov.sg/conservation/mod2.htm> (12June2000)
- 28) 前出(12June2000)のデータに基づいて算出。8地域の中の5地域は居住地域(バンガロー/テラスハウス合計5ユニット)であり、3地域はショップハウス市街地である(ショップハウス合計29ユニット)。8地域の中、6地域の建物は、前部を残し、後部を高層化・コンドミニアム化する計画であり、「保存地域」の名でプレミアムを付ける民間開発者の狙いがうかがえる。
- 29) 1995年URAが発表した参照基準: 文獻6) 7) 8) : 付録2。1988年に公表されたガイドライン: 文獻10) 11) 12)の付録1「ガイドラインに適用する建物のメトリック評価のための方法」: 「(前略)保存ガイドラインの作成は以下の手順に従う: a. 建築のグループ分けは、建築的構造の相似性をもつグループとして、認定され、定義される。(略)b. そのグループの建築的なスタイルが、さらに認定され、分類される。グループ分けは、敷地にある実際の建物を参照するが、スタイルの分類は、それぞれのユニットに確認できる建築的な要素という抽象的な複合体を参照する。c. グループ分けにおける典型的なユニットが認定される。この典型的なユニットは、最も水準が高いオリジナリティを有するものにより定義される。この典型的なユニットは、このグループの建物の保存ガイドラインの目指す基準となる(後略)」。ガイドラインの作成は、建物の類型分析に一边倒という印象がある。
- 30) 文獻9)により、1, 2ともHistoric districtと呼ばれている。地域の性格により、職住と居住2種類に分けられている。2はHistoric residential districtとも呼ばれ、第2次居住地=Secondary settlement, バンガロー地域=Bungalow Areas。
- 31) 文獻1) November/December 1991: 5.
- 32) 前出。
- 33) 前出。及び文獻9) Volume 3: 10.
- 34) 前出 Volume 3: 14.
- 35) 文獻4) : 32。1998年、筆者の現地調査により、ムレイストリートの1階部分は、元来の食堂街として再生されたのに対して、カッペーデラスは、居住用途からショップモールの転換された。
- 36) URA Annual Report 1986/87. 保存前: チャイナタウン1200ユニット、47%官、53%民。リトルインディア860ユニット、35%官、65%民。カンボングラム630ユニット、35%官、65%民。ポートキー174ユニット。エメラルドヒル184ユニット。ケインヒル41ユニット。
- 37) 土地収用で発生する賠償金額は、不動産の市場価格よりやや低いのが普通である。所有者不明の場合、賠償なしに回収されるが、賠償金額はケースバイケースである。
- 38) 文獻1) September/October 1985: 10-12
- 39) 1947年に導入された。1985年におよそ1万ユニットの建物は家賃統制がかかっていた。
- 40) 2階建てショップハウスを職住併用から商業専用に変換する場合、およそ\$10万が免除できる。開発賦課金は、計画条例Section 26(1)に基づき、以下の状況において徴収される。a) マスタープランが指定した最大居住人口密度を超えた開発。b) 計画条例Section 6(2)においてマスタープランを変更させる必要のある開発。c) あらゆる建物、土地の用途変更。d) 規制緩和を受けた開発。e) マスタープランに適合しない開発。開発賦課金の免除は、1968年4月~1971年3月のホテル建設、1969年~1972年、インナーシティのオフィスビル建設を推進するために、導入された。
- 41) 文獻18) : 26。援助を受ける者は、以下の条件に満たさなければならない。・40歳以上の女性、または50歳以上の男性である。・シンガポールの国民または永久住民であること。・Controlled Premises (Special Provisions) Act(Cap.60)発効時、またはそれ以前から、該当法令が指定した開発地域にある家屋に居住している。・HDBフラットまたは民間の不動産に居住していないまたは所有関係の利権をもっていない。・HDBの住居への移住を考慮するために、単身高齢者が2人以上のグループであること。URAが管轄するTCB(Tenants' Compensation Board)がこの援助計画の管理主体である。
- 42) 前出: 4。賠償請求の資格: 改正家賃統制令Controlled Premises(Special Provisions)Act(Cap.60)の条件に満たしたテナント、サブテナント、占有者が賠償の適格者である。適格者は、1968年1月1日から、その家屋、またはその一部を占有し続けてきた者でなければならない。同法令8節に基づき、TCBが「公平と合理的」と思われる賠償金額を認定する。同法令8(1)a節によると、商業として使われた家屋に対し、所有者がTCBに賠償手続きを申請する時点から8年間遡る家賃の総額より多額の賠償しなければならない。住居として使われた家屋に対し、6年間以上の家賃総額より多額の賠償を行わなければならない。8(2)節により、以下の関連項目が考慮されることになる。a) 商業として使われた家屋の場合: i) 建物が回収されることによる収入の損失、ii) 営業場所の移転による得意先の喪失による損失、iii) 移転するための費用、iv) 該当家屋に支払った1年分の家賃、v) 該当家屋の立地、b) 居住として使われた家屋の場合: i) 移転するための費用、ii) 該当家屋に支払った1年分の家賃、iii) 該当家屋の立地、8節に於ける賠償について、TCBによる概算は、商業: 15年間家賃、居住: 10年間家賃である。収入の損失に対し、賠償は12ヶ月間以下となっている。1998年筆者による家賃の調査に基づき、商業場合の15年間の家賃はおよそ\$45万になり、居住場合の10年間家賃はおよそ\$36万になる。土地収用の場合、状況に応じて賠償額が変化するが、1996年7月に設定された金額に基づき、ショップハウスに業務活動を行っている所有者に対する補償額の上限は\$200万であった。
- 43) 前出: 5。付録II, IIA。保存ガイドラインに従った建築申請が必要と共に、所有者が下記の工事を最少3項目行わなければならない(外部ファサードのペンキ塗りを含む) 1. ファサードペンキ塗り。2. 屋根瓦の葺き替え、構造部材の置き換え等。3. 天井・天井またはその部材の置き換え等。4. 壁一面の補修または塗り替え。5. 階段一段階の建て替え。6. 窓/扉一窓または扉の置き換え。7. ファサードファサードの梁・柱の修復または置き換え。8. 床一床梁の置き換えまたは床表面の修復。9. 排水・排水と衛生システムの整備。10. 電気-電気配線の取り替え。
- 44) 文獻19) Section 2。
- 45) 文獻4) : 58。1988年3四半期から1990年2四半期までの保存地域の平均不動産価格の変動: ポートキー627%、チャイナタウン477%、リトルインディア122%。同期間のCBDオフィスは25%。
- 46) 文獻20) : 居住用途として利用、テロク・アエー地域建物1階(1978: 26.05%→1994: 16.75%) 2階(73.95%→30.36%) 3階(80.87%→21.70%) 4階(60%→6.25%)。ブキ・バンソ地域1階(52.63%→27.89%) 2階(92.15%→45.58%) 3階(76.19%→45.67%) 4階(60%→9.10%)。ケレタ・アエー地域1階(8.13%→0.65%) 2階(90.91%→42.86%) 3階(96.65%→40.77%) 4階(58.33%→53.33%)。
- 47) 文獻21) : 30。
- 48) 文獻1) September/October 1985: 12, 文獻6) : 94, 文獻7) : 80, 文獻9) : 86, 文獻10) : 47, 文獻11) : 28, 文獻12) : 28。

<参考文献>

- 1) URA機関誌 "Skyline", Vol. 2(1982)~。
- 2) Ministry of Information and the Art, *Singapore 1998*.
- 3) リム・チョンヤ、岩崎輝行・森健訳、「シンガポールの経済政策」、1995、勁草書房。
- 4) Lim Khee Boon, 1991, *The Impact of Conservation Property Values in Designated Areas*, Master Dissertation, National University of Singapore.
- 5) Prasad Shekhu, 1998, "The Making of the New Singapore Master Plan", Belinda Yuen(eds), 1998, *Planning Singapore: from Plan to Implementation*, Singapore Institute of Planners: 17-30.
- 6) URA, 1995, *Chinatown Historic District*.
- 7) URA, 1995, *Kampong Glam Historic District*.
- 8) URA, 1995, *Little India Historic District*.
- 9) URA, 1995.7, *Conservation Guidelines*.
- 10) URA, 1988.7, *Historic Districts in the Central Area, A Manual for Chinatown Conservation Area*.
- 11) URA, 1988.7, *Historic Districts in the Central Area, A Manual for Little India Conservation Area*.
- 12) URA, 1988.7, *Historic Districts in the Central Area, A Manual for Kampong Glam Conservation Area*.
- 13) URA, 1991.11, *History Districts Conservation Guidelines for Boat Quay Conservation Area*.
- 14) URA, 1991.11, *History Districts Conservation Guidelines for Little India Conservation Area*.
- 15) URA, 1991.11, *Secondary Settlements Conservation Guidelines for River Valley Conservation Area*.
- 16) URA, 1994, *Secondary Settlements Conservation Guidelines for Joo Chiat Conservation Area*.
- 17) URA公式ホームページ: <http://www.ura.gov.sg/>
- 18) TCB, *Procedures for Recovery of Possession of Rent-controlled Premises*.
- 19) URA, 1991.7, *Development Control Handbook Series- Conservation*.
- 20) Lee Sim Loo, 1996, "Urban Conservation Policy and the Preservation of Historical and Cultural Heritage - the case of Singapore", *Cities*, Vol.13, No. 6: 399~409.
- 21) Brenda S A Yeoh and Lily Kong, 1994, "Reading Landscape Meanings: State Constructions and Lived Experiences in Singapore's Chinatown", *Habitat Intl* Vol 18, No 4, pp 17-35, Elsevier Science Ltd.

(2000年7月10日原稿受理, 2000年11月24日採用決定)