

シンガポールのウォーターフロント再開発

◆はじめに

シンガポール・リバーの河口付近、CBD（中心ビジネス街）のウォーターフロントはかつては開発が停滞した地域であった。これがボート、クラーク及びロバートソンの各キー《波止場の意味。ここでは開発ゾーンの呼称》の再開発によって活気が取り戻されたことで注目されている。1970年代には廃棄物と下水で窒息しかけたシンガポール・リバーは現在は清浄になったばかりか、明るい雰囲気醸し出す活気で魅力ある場所となっている。

1992年と翌年1993年にボート・キーとクラーク・キーがそれぞれ竣工して以来、シンガポール・リバーは地元住民や観光客に刺激とエンターテインメントを提供してきている。昔の面影を残すショップハウス《植民地時代の典型的な店舗形態。一階を商店やレストラン、二階～三階を住居として利用》や倉庫があるこの地区は、アル・フレスコ・ダイニング（戸外での食事）や家族向けレジャー・エリアとして必見の場所となっている。クラーク・キーを訪れる人だけでも平日に18,000人、週末に40,000人、クリスマスには62,000人にのぼる。シンガポールの若者はボート・キーをシンガポールで最も楽しい「人間ウォッチング」の場と考えているようだ。また、当地は高級レストランとバーとがほどよく調和した場所で、ビジネスマンや外国人の人気スポットでもある。別表の1、2はシンガポール・リバーの位置と、ボート、クラーク、ロバートソンの各キーの開発ゾーンを含む中心地内のシンガポール・リバーの開発エリアを示している。

このリバー・プロジェクトは周辺地からの莫大な潜在集客力に着目した。隣接するビジネス街には、25万超の人が働く何百万平方フィートものオフィススペースが広がっていることから莫大な利益が見込まれたのである。DBS Land等のデベロッパーはクラーク・キーのショップハウスの修復に1億8,600万S\$《約120億円》を投資した。1994年のボート・キー、クラーク・キーそれぞれの広告費は120万S\$《約8,000万円》と400万S\$《2億6千万円》に達した。ボート・キーの2階建てショップハウスの家賃は平方フィート当月9～10S\$《m²当たり約6,300～7,000円》で総額でおよそ2万S\$《約130万円》となる。商業スペースとしては割高の値段だが、一日に4,000人が訪れることで営業を可能足らしめている。

家賃が割高であるためボート・キーのテナントは回転が早く、経営が存続できているのはバーやディスコ、レストラン等で、小売店に関しては一店の写真スタジオのみである。Harry's Quaysideというバーは当初から入居し存続しているテナントの一つで、一晩で約1,500S\$《約98,000円》の売上げをあげている。

このプロジェクトはどのようにして人々をこの地区に呼び込んだのであろうか。

当レポートはプロジェクトのさまざまな成功理由を紹介する。まず、シンガポール・リバー地区の背景をたどり、再開発へと至った理由を確認する。次にプロジェクトの成功を導いた官民双方の役割を考察する。また、この一旦は廃墟と化した歴史的なゾーンを、伝統を残しつつも活気のあるエンターテインメント・ハブとして再建した方法及び戦略を多方面から

研究している。

第1章では、開港以来貿易の中心となったシンガポール・リバー周辺地区の重要な歴史的背景を説明する。続いて第2章では、リバー・プロジェクトにおけるURA（都市再開発庁：国土計画及び保護を担当）の中心的役割を解説する。URAはシンガポールを優れたトロピカル（熱帯）・シティへと変貌するべく活動しており、シンガポール・リバーの再開発もかつては栄えていた中心街の再活性化を企図してURAが計画したものである。第4・5・6章では段階ごとにリバー・プロジェクトの実施状況を追い、第7章はクラーク・キー・フェスティバル・ビレッジの事例を紹介する。最終章では成功理由を考察し、今後の類似プロジェクトへの参考点をまとめた。なお、全ての図表はレポート末尾に掲載した。

2000年1月 日本政策投資銀行 シンガポール駐在員事務所
調査アシスタント Pamela Wong Shu-Ting

※ 《 》内は訳者注。換算レートは1 S\$=65 ¥

背 景

◆貿易の中心地

シンガポールの貿易は1819年に英国の植民地となって以降、シンガポール・リバー沿いに発展を見せてきた。シンガポール・リバーはシンガポールの創設者スタンフォード・ラッフルズ公爵が自由貿易港と宣言して以来、同国の貿易活動の中心となっている。以来シンガポールは徐々に中継ぎ港として確立され、英国の植民地諸国と取引してきた。土手が十分に広いため、川面は穏やかで荷積みや荷下ろしに最適で、開港すると即、船の修理工場、倉庫、栈橋などが建設された。インド、中国、タイ、インドネシア、そしてマレーシアからの商人は其々の錨地に漕ぎ着け、シンガポール・リバーはやがて海運業者で賑わう場所となった。

シンガポール・リバーでの貿易が盛んになるにつれ、tongkangs《原始的な川船を指すマレー語》と呼ばれる川船が川の主要交通手段となった。川船は毎日定期的に往復し、海上の船から川沿いの倉庫、あるいは倉庫から船へ船荷を輸送した。河口の水位が低かったため、この川船の活躍がなければ波止場での荷卸は不可能だったであろう。シンガポール・リバーは徐々に混み合うようになり、中でもボート・キーが一番の賑わいで、1860年代までには海運事業の3分の1を扱った。これは、ボート・キーが最も河口近隣にあり、また水路も160mともっとも幅広かったためである。

やがて川を中心に商業活動も発達した。ボート、クラーク、ロバートソンの3地区は商人の手によって事務所や倉庫が設置され結ばれた。現在はラッフルズ・プレイスと呼ばれるCommercial Square地区は目と鼻の先に位置し、そこでは金融活動が行われるようになった。このようにシンガポールはシンガポール・リバーを中核として商業中心地や貿易港として発展していった。シンガポール・リバーは同国の生命線とされ、世界の主要貿易港や金融の中心地として繁栄する基盤となった。

◆浄化への取り組み

貿易活動が集中していったため、川は年々廃棄物や下水で汚染されていった。川船利用が公

害の主要原因とされ、規模も大きく新しいPasir Panjang wharves(埠頭)への移転が促進された。シンガポールへの貿易船が急激に増加したため、ついにシンガポール・リバーはその交通量を支えきれなくなったのだ。政府がイニシアチブをとった隣接のPasir Panjang 埠頭, Keppel コンテナターミナルそしてTanjong Pagar コンテナターミナルの改良および拡張によって、川沿いの全ての貿易活動は段階的に縮減していった。1983年には貿易活動は全てこれらに移転された。それからのシンガポール・リバーは静まり返り、初期の発展に多大な貢献を成したシンガポール・リバーは利用者も激減し静かな地区となってしまうていた。1977年2月27日にリー・クワン・ユー首相（当時）がシンガポール・リバーの大浄化政策を試みた。10年越しの浄化計画が環境省で取り上げられ、1987年9月には同省の「浄化記念」事業の成功が祝われた。

浄化された川では娯楽や観光地、ビジネス活動の場へと生まれ変わる準備が整い、URAによる「コンセプト・プラン」では、シンガポール・リバー地区は店舗、レストラン、ホテル、住宅施設を網羅し発展を担う回廊とされている。

国土計画における都市再開発の役割

URAはシンガポール・リバー周囲の復興事業の主要責任を担う機関で、シンガポールの国土計画を担うMNA（国土開発省）の下部組織の法定委員会である。URAはシンガポールの物理的発展を担い、長期の国土運営、公共住宅、公共事業、都市再開発等に携わっている。URAの働きによって面積647.5 km²という限られた国土の有効利用が保証されるものである。（図表3参照）

◆ 開発ガイド計画

1991年URAは「コンセプト・プラン」の修正を発表した。このプランでは人口4百万人《現人口は約3百万人》を視野に入れた長期的、物理的発展の見通しを詳細に計画している。URAはこの「コンセプト・プラン」が完成とすると、新マスタープランとして公表するべくより詳細なプラン、「DGP（開発ガイド計画）」の準備に取りかかった。

シンガポールは現在55の計画エリアに区画されている。「DGP」は各計画エリアごとに用意され、広範囲の「コンセプト・プラン」がここでは具体的に提案されている。「DGP」の各計画エリアはタウンセンター（北東地区のAng Mo Kio タウンセンターや中央地区のBishan タウンセンター等）を核とする約15万人の居住地区ごととなっている。各計画エリアはさらに商業センターを核とするサブ・ゾーンに細かく分けられている。計画エリアやその中のサブ・ゾーンは土地の利用目的、中心街への距離や高速道路、河川、オープンスペース等の物理的区分線によって規模もまちまちである。例えば、Bishan計画地はサブゾーンを3つ含み、それぞれが商業センターを核としている。（下記表参照）

（図挿入）

図表4はシンガポールの「DGP」を示しており、シンガポール・リバーの開発エリアは「中心地区」内にあることがわかる。

◆ 計画と促進

URAは長期的、かつ地区ごとのプランを用意し、これらを実施するためにコーディネートや指針作業を行う。要するにURAは計画と促進の二役を担当しているわけである。

「コンセプト・プラン」は次世代に向けてシンガポールの物理的発展を企図した長期の青写真であり、人口4百万人時代を見据えた計画である。経済成長に重点を置き、そのためには何が必要かを提言しており、たとえば新しくMaria Bay周辺でのダウンタウン建設を提案している。これは中心地域への一極集中を回避しつつ、一定の都市活動は残しておくという政策に則ったもので、シンガポール・リバーや他の4地区の中心地を包括し、ビジネス・パークや交通用途に加え、需要が増大する住宅用にも十分な用地が割当られる。

次の作業は総合的な「コンセプト・プラン」を「DGP」という具体的なビジョンに変換させることである。55ある各計画エリアに対し、それぞれに対応するガイドラインを設けた。シンガポール・リバー（ボート、クランク、ロバートソンの各キー）の復興作業はダウンタウン地区の「DGP」の一計画に当たる。「DGP」は全て一般からの意見受け入のために公開される（パブリック・コメント）。URAは公開討論会を通じて民間部門と交わり、新鮮かつ建設的意見を取り入れている。（詳細はセクション4参照）

URAはさまざまな開発事業を行う民間セクターへの公共用地の払い下げを通してプランに企図した内容を実行している。このようにプログラム化された公共用地の払い下げは官民間のパートナーシップづくりとしては斬新的な方法である。政府が土地を提供し、民間は資金面やビジネス・ノウハウを提供するしくみだ。このプログラムではURAが慎重にプラン作りを進めた上で徐々に民間の開発計画のために用地を払い下げていくことになり、将来の経済成長や産業開発、住居やレジャーおよび商業用施設を提供するための土地を確保しておくことが可能となっている。

プランの円滑な施行を確実にするため、開発計画を有するエリアにおける環境改善、インフラ整備、施設整備に係る計画とのコーディネートも図られている。この他に通信網ハブ、民間ショッピングモール、プロムナード（歩行者専用道路）、オープンスペース、道路、利便施設等の整備も視野に含まれる。

シンガポール・リバーに新しい生命を与える

◆ 日没後の閑散としたビジネス街

都市中心部での渋滞や密集を避けるため、URAの国土開発の長期的な思想として都市機能の分散化がある。CBD（中心ビジネス街）はビジネス活動の拠点となっており、住宅や小売の商業活動は郊外に移転される方針である。CBDへの往来時間を短縮するため、道路と公共交通システムの効率化が行われている。

ビジネス活動を中心とするCBDが夜静まり返ってしまうのは当然のことであったが、この好ましくない現象を打開し、もともと価値の高い一角をさらに有効活用するため、URAではビジネスアワーだけでなく24時間活動できる環境への転換を試みている。シンガポール・リバーの再開発はまさにこれに当る。

◆ ボート、クランク、ロバートソンの各キーの潜在力

URAはシンガポールを過去と未来が共存する都市として築き上げることを目指している。ボート、クランク、ロバートソンの各キー沿いには歴史的な建造物や倉庫が残り、これらは

長年にわたって実際に利用されてきた面からも建築文化財として素晴らしいものであった。こうした昔の倉庫群を新しい開発に組入れ、シンガポール・リバーの歴史を残しつつも現代のニーズに対応した街作りが期待された。綿密な再開発によってこそ、こうした異なる要素が同時に未来に伝えられていくのである。

リバー沿いの建造物の利用に当って、URAは臨機応変に再利用することを心がけた。経済的価値がほとんどなくなってしまった建造物を新たに経済的可能性をもつ資産へと復旧させたのである。すなわち、建築物の外観には手を加えないことによって周辺地区の雰囲気を残しつつ、新たな用途に応じて内装を一新させる手法である。

ミックス・ユース開発はURAのもう一つの手法である。シンガポール・リバー計画地は96ヘクタールと比較的に広大であり、またロケーションが有利なことから、エンターテインメント、ホテル、小売業、オフィス、そして住居までも一体的に整備することが可能であった。多額の投資資金や長期の払い下げリース期間の確保、また経済的な成長性が見込まれたのである。

計画・コーディネーション・実施

◆ビジョン、目的、戦略

URAがこのエリアの開発ビジョンとして打ち出したものは、エキサイティングな活動コリドー（回廊）として河岸を利用し、その特徴を活かしたものであった。観光客にも地元住民にも娯楽とレジャーのニーズに応じた活動の場を提供することでシンガポール・リバーに新しい経済的役割を与えることになった。

ビジョンを実現するために達成されなければならない目標は以下の三点である。

1. ショッピング、飲食、娯楽、エンターテインメント機能の強化
2. 環境改善
3. 車両アクセスの向上のためのロバートソン・サブ・ゾーンへの道路連結

以下は使用された政策である。

1. 土地利用
 - ・ 計画地を活気ある住居と商業とのミックス・ユース地区として開発する
 - ・ 既存産業の撤退促進によるより付加価値の高い倉庫群の利用
2. 都市スペース・環境
 - ・ 建築的及び歴史的価値のあるビルの保存・維持
 - ・ サブゾーンごとの中心核及び活動拠点の整備による魅力ある環境づくり
 - ・ 歩行者用のモールや専用道路、及びウォーターフロントへのアクセス改善のためのMerchant Roadとシンガポール・リバーを結ぶ橋の建設
3. 交通
 - ・ 水上スポーツを促進するための波止場の建設
 - ・ 再開発の影響で予想される交通量増加に対応するシンガポール・リバーを挟むSaiboo Streetの延伸、及びRiver Valley CloseとMohamed Sultan Roadの拡張

◆現状分析

URAは計画地をボート・キー、クラーク・キー、ロバートソン・キーの3つのサブゾーンに分割した。個々に特有の建築スタイルを引き出す開発によって元来持っていた特徴と雰囲気を取り戻し、それぞれ独自の魅力で利用客を誘引するわけである。ボート・キーはトレンド的な飲食の場を求めるビジネスマンやウーマンを引き込む。クラーク・キーのうち21,308 m² (2.1ヘクタール) は、テーマパークや文化的な催しのようなエンターテインメントを擁するフェスティバル・ヴィレッジとして再開発される。その他の土地はRiverside Point ショッピングセンターやMerchant Court ホテルのような民間資本による開発である。一方、ロバートソン・キーは高級民間住宅地として開発される。

以下はサブゾーン地区のエリア分割表である。

サブ・ゾーン	面 積	
	ヘクタール	%
ボート・キー	15	16
クラーク・キー	30	31
ロバートソン・キー	51	53
合計	96	100

シンガポール・リバーの周辺エリアの開発は容易であった。地形を見ても北部のFort Canning Parkと南部のPearl's Hillの高地に挟まれた谷地であるが、川岸は平らで、また、川幅は十分に広くほとりに氾濫することはない。

シンガポール・リバーは全長約2.5kmで、ボート・キーでは最も川幅が広く160mになる。北にはRiver Valley RoadとMohamed Sultan Roadがあり、東にボート・キー、南にはNorth Canal RoadとHavelock Road、さらに西にZion Roadで仕切られている。流域の開発面積は約96ヘクタールで、10ヘクタールの水域を含む。

1990年統計では、流域人口は3,388人、住宅が2,320棟（うち低層住宅が60軒、高層住宅が2,260軒）となっている。なお、60%が国有地で39%が民有地である。下記図表参照。

（図挿入）

URAはこのエリアの可能性を最大限に活かすため、シンガポール・リバーの長所と短所の双方を下記の通りに認識し、長所はさらに向上させるべく、短所に対しては改善すべく努めている

可能性に繋がる長所：

- CBDに近接するロケーション（ショッピング街のOrchard Roadよりわずか600m）
- 中心地が主要幹線道路と中央高速道に直結している
- 建築的または歴史的に価値のある建造物が多数あり、これらを活かす再利用に適している

- 空き地が豊富にあり、開発、環境改善、及びインフラ整備に適している

改善の余地のある短所：

- ロバートソン・キー内の産業用途と倉庫用途の混在。URAは計画エリア内での産業用途の用地供給を止めた。CBDに隣接していることを活かし、従前の貿易や倉庫利用から住宅地やレクリエーション等のためのエリアに転換させようという方針である。既存の倉庫は産業以外の用途に転用される。
- エリア内や川岸へ通じる歩行者専用通路が不足しており、歩行者の移動や活動を制限している。URAはこれに対し川沿いに一連のプロムナードを設け、利用者に自由に川辺の歩行を満喫してもらうよう予定している。

図表5と6は長所・短所それぞれに関するプランを表している。

◆土地利用の提案

URAは現行のシンガポール・リバー地区の土地利用状況を整理し、将来の土地利用についての提案を一般に公開して意見を求めている。下記の表を参照いただきたい。

(表挿入)

シンガポール・リバー計画の検討は1990年に始まり、1992年5月に草案が完成し、同年8月ラッフルズ・シティ（シンガポールの手ショッピグセンター及びホテル）で展示された。1993年4月の公開討論会における計画に対する一般からの反応をもとに修正され、取りまとめられたのが「ドラフト・マスター・プラン」である。これを受けて、集まった提案はシンガポール・リバー計画の詳細な開発プランに取り入れられている。

一般から集まった提案の多くは以下のような都市設計や環境に関するものであった。

- ロバートソン・キーでの文化的拠点の整備
- 下流域における「近代的」な景観と上流域における「自然的」な景観の創出
- プロムナードの詳細デザインに川の歴史的伝統を組み込む
- プロムナード上やビル間のスペースでのイベントやニュースを紹介する
- ボートを使ったさまざまな活動の提供

提案された土地利用計画では、住居用に準備された土地には総数約3,370世帯を収容できるもので、これは現在の収容数を1,000世帯上回るほどの高層住宅が設けられる。商業用スペースは約400,000m²の増大で、現在の583,000m²から984,000m²になる。工業用地はない。

当プロジェクトの成功は、官民のパートナーシップならびにこれに関わったデベロッパーの創造性とマネジメント能力に依るものである。民間サイドにとってはガイドプランに沿って民間向け用地の開発に参画しておくことは、今後のURAによる用地払い下げをも念頭においたものであった。これらの計画及びデザインのガイドプランは開発建築管理課が発表したものである。

URAはプラン作りと開発の調整を行うのと同時に、公共事業部、公園・レクリエーション部、PSA（シンガポール港湾公社）、環境省、及びシンガポール観光局などの政府機関と協

力してきた。このように、政府は計画の枠組み作りからインフラ整備、実際のプロジェクトの遂行まで全てに携わっていることになる。

サブゾーンごとの戦略の設定

サブゾーンの潜在能力を最大限に発揮させるため、サブゾーンごとに異なる特徴を活かした戦略が用いられた。

ボート・キーでは商業及びエンターテインメント活動に重点が置かれた。クラーク・キーは主に背の低い倉庫で構成されており、フェスティバル・ビレッジとして再開発され、小売店、飲食店、エンターテインメント、及びレクリエーション向けとなり、ホテルや住居施設の整備も行われる。ロバートソン・キーはホテル業や高級住宅地の開発が主となる。ロバートソン・キーの35%は公有地で、URAによる払い下げプログラムを通じ、URAによる自主開発を含めた開発が進められる。残りの65%は民有地である。URAはこれを再開発に適した大きさに小分けすることによって、デベロッパーがガイドラインに即した開発を行いやすいように考えている。

◆ボート・キー

ボート・キーはテラス式のショップハウスを原型に修復する再開発が最初に指定された場所である。ボート・キー、South Canal Road, Circular Road, とSouth Bridge Roadに擁された117件のショップハウスの多くは私有物件であったため、建造物の保全事業自体は民間施行の位置付けであったが、URAの指導によるものであった。

1985年9月8日、URAは各地主に土地を一体化した上で、統一的な復元デザインを示すよう助言した。地主に協力を求めることは容易ではなかった。問題は資金調達手段と既存の借家契約によって守られた店子を撤退させる手段であった。事態を打開するため、URAは保全ガイドラインを見直し、補助金、税制優遇措置や補償金制度を充実させ、各地主がより柔軟にそれぞれの規模に応じた提案ができるよう図った。

地主はショップハウスの修復作業のために政府の助成金を用いることができ、さらにガイドラインに即した保全事業と認められた場合は、駐車場の付置義務未達にかかる罰金も免除してもらうこととなった。これは地主サイドにとって駐車場一台分当り約32,000S\$《約200万円》の費用の節減となったが、他の用途への建物の転用はできなくなった。

その上、URAのガイドラインに沿って建築物保全手続きが認証されると、地主はテナント補償局の援助を用いてテナントに退去してもらい、実質的に利用権を回復して新たな用途に転用できることとなった。退去テナントが新たな場所で営業を続ける上ではURAも援助を行っている。地主は1991年7月までに復興作業を終了する義務があり、これを怠った場合は政府が土地を収用することとなった。

現在、ボート・キーでは1993年7月17日の公式オープン以降多くの催しが行われている。ファッションショー、仮装大会、民族舞踊、ボートレース、音楽やエンターテインメント活動を見物することができる。1995年7月にシンガポール観光局、シンガポール航空、アメリカン・エクスプレスとの共同で開催された食品展はボート・キーの一周年記念のイベントに当

り、約120万S\$《約7,8000万円》の費用を要したとされているが、テナントで構成されるポート・キー協議会も21万S\$《約1,400万円》を投じている。この月にポート・キーを訪れた人は一日8,000人に上った。

ポート・キーの醍醐味は川辺でのアル・フレスコ・ダイニングであり、ここではゆったり涼しく開放的な雰囲気の中で自然と親しむことができる。友達づくり、ビジネスでの接触、また単に友人と過ごす場として最適である。ポート・キーの開発によって、シンガポールの若者と観光客を魅了する飲食店並びにエンターテインメント・ハブが川岸に出現したのである。2階建ての店舗の家賃は月額2万S\$《約130万円》にも達する。

ポート・キーにより多くの訪問者を引き込むため、URAは野外ダイニングのスペースを拡張する新たなガイドラインを設けた。従前、テナントは安全のために少なくとも川辺りから1.2mテーブルを離して設置しなければならなかったが、テナント側から一番の売りである野外ダイニングスペースが狭すぎるといった意見が出てきた。以下は新ガイドラインの一部である。

- 5～6m幅のモール内でのテナントの20m²～48m²の追加借地を認める
- 平均で各30m²の面積増となり、月額650S\$《約42,000円》に相当する。これは従来ガイドラインで設けられたスペースの5割増しで、テナントは6～15脚（広さによる）のテーブル増設が可能
- ダイニングスペースは直接、店舗本体に面していなければならない、隣同士の口論等を避けるため、店舗幅からはみ出してはいけない。

ポート・キーの写真を図表8・9に示しておく。

◆ クラーク・キー

クラーク・キーは60の店舗と倉庫が21,308m²ある5区画の上に広がっている。1989年初頭、URAはクラーク・キー保全事業を行うデベロッパーの入札を行った。URAとしては、このエリアを一体的な事業として開発できるよう、こうした大規模な保全事業に真剣に取り組んでくれるデベロッパーを求めていた。内部の改装工事に関しては最低限の規制しか置かなかったため、デベロッパーは自らの希望に沿って計画を自由にアレンジできる一方、外観については、URAの定めたガイドラインに従って修繕作業を行わなければならないことになっている。

以下は入札者の評価の際に用いられた基準である。

- シンガポール・リバーを蘇られさせ、且つそれによるシンガポール経済全体への貢献を提案する創造的な計画案
- 開発に関する経験、及びプロとしてのコンサルタント・マネージメントの経験
- プロジェクトを遂行する経済的能力
- 修復レベルや保全及び開発に係る工事費
- 入札価格
- 工事計画期間

1989年10月、当該用地は99年間リースでDBS Landが払い下げを受けた。デベロッパーは全額DBS Land出資の子会社Clarke Quay Private Limitedで、DBS Land's Raffles International Limitedの管理下にある。DBS Landは東南アジアで最大の銀行グループで、世界でも100位以内にランクするDBS Bankの子会社である。

修繕事業は計画からオープニングまでに三年半を要した。修復総額は1億8千6百万S\$

《約120億円》に上り、シンガポール最大の復興事業となった。このうち5千4百万S\$《約35億円》が土地代や修復費用、支払利息として払われた。クラーク・キーは1993年11月21日にオープンした。

この事業では歴史的な構築物が多かったため、修繕作業のレベルもまちまちであった。新築されるビルは、隣接する古いビルと調和を保つよう規模、高さ、屋根、外壁等細かい点に配慮してデザインされた。使用される素材、仕上げ加工、色に至るまで従前通りとされた。

計画のコンセプトはアトラクション、エンターテイメント、ショッピング、飲食店等の施設を一体化したフェスティバル・マーケット・プレイスの整備であって、商業的にも存続して自立が可能なプロジェクトを目指している。需要と供給に関する綿密な調査が行われ、その結果アル・フレスコ（野外）ダイニングや歩行者優先のモールに高い需要があり、インド料理店や映画館ではないということであった。クラーク・キーはロンドンのCovent Gardenやサンフランシスコのピア39を漠然とモデルにしている。現存では店舗が176軒、レストランが17軒あり、計画では28%を小売店、45%を飲食店、14%をアトラクション、残り13%をオフィススペースとして割り当てている

。クラーク・キーは21,308㎡と広大なため、永く賑わう街としてバラエティ豊かで広くアピールするためにはさまざまな要素を織り交ぜていくことが不可欠である。カーニバルで賑わう一角のような印象を与えることで、ビジネスマン／ウーマン、家族連れ、また観光客を誘致する予定だ。DBS Landは年間650万人の利用者を見込んでいる。30%のシンガポール人が年間4.3回訪問する予測になる。

このような予測を考慮に入れ、1階の入居スペースでは平方フィートあたり16～20S\$《㎡当たり約11,200～14,000円》、2階以上が8～10S\$《㎡当たり約5,600～7,000円》の賃料になる。これはクラーク・キーに最も近い、大丸など有名な小売店を含むショッピングと住宅エリアとなっているLiang Courtに比べると割高である。Linag Courtでは平方フィートあたり、1階が15～18S\$《㎡当たり約10,500～12,600円》、2階以上が6～8S\$《㎡当たり約4,200～5,600円》となっている。しかし、市場調査や所期の賃料に基づき計算すると、クラーク・キー事業は年間で2,100万～5,400万S\$《約14～35億円》の収益をもたらすことになるであろう。DBS Landは3年から5年のうちに採算を取れる計算だ。

ボート・キーの写真を図表10・11に示しておく。

◆ ロバートソン・キー

Clemenceau Avenue、Havelock Road、Zion RoadとRiver Valley Roadで区切られたロバートソン・キーは高級住宅地やホテル用に再開発されている。芸術のベースとなるSingapore Repertory Theaterは当地に移転される予定だ。URAの払い下げプログラムを通して民間デベロッパーが用地を取得、住宅用として開発する。

ロバートソン・キーの開発計画

- Great World City（304世帯のマンション、オフィス、及びショッピングセンター）
- Mirage Tower（248世帯のコンドミニアム）
- The Quayside（79世帯のマンションと小売店）
- Robertson Walk（地中海スタイルの163世帯のサービス・アパートメント《短／長期の滞在者向け高級コンドミニアム》、小売店、飲食店）
- Robertson Quay Hotel（151客室）
- UE Square（345世帯のマンションと130世帯のサービス・アパートメント）

- Riverside View (72世帯のマンションと小売店)
- King's Centre (8階建てオフィス兼用ホテル)
- 2B Complex (70世帯のマンションと商業用スペース)
- River Place (509世帯のコンドミニアム)
- Saiboo Streetに隣接するホテル

図表12、13はロバートソン・キー沿いの計画用地の様子である。

主な開発は1998年までに終了した。用地取得の形態は99年リースもフリーホールド（永久保有）もあるが、店舗形態をうまくミックスした開発がなされた結果、この一帯のナイトライフは大変賑やかなものとなっている。川沿いの生活環境は騒音や大気汚染、駐車場やエレベーターでの行列待ちなどの欠点があるため、デベロッパーは綿密なデザインを創考してこのようなマイナス面を最小化する必要がある。

しかしながら、このような欠点が当地の利用需要を妨げているわけではない。例えば、Riverwalk Galleriaは800平方フィートの2LDKマンションで、平方フィートあたり1,300S\$《㎡当たり約90万円》、月額4,000S\$《約26万円》である。Quaysideのマンションでもデベロッパーにとっては3,500～5,000S\$《約23～33万円》の家賃が見込める。

川沿いの住居は半分以上サービス・アパートメントか賃貸マンションであるため、売り物件は主にUE SquareとMirage Towerに限られてしまう。川沿いの住居は主にCBDに所在するオフィスに通い易いために外国人や若年キャリア層、また都市生活をエンジョイしたいトレンド層を対象としている。

インフラ整備

URAは長いプロムナード、河壁の設置、橋の新設と修復、オープンスペースや公園の確保、計画地周辺の道路網の改善などを通してシンガポール・リバー沿いの環境改善に努めている。

◆途切れなく続くプロムナードの確立

川の両サイドにプロムナードを確立することは、シンガポール・リバーを訪れる歩行者に視点を向けたURAの計画の一つである。1997年9月に入札が行われ、同年末に工事が着工された。このプロムナードは河口のFullerton ビルからKim Seng RoadのGreat World Cityを結ぶもので、1999年初頭に完成した。このプロムナードによってシンガポール・リバー沿いを端から端まで自由に散策できるようになった。

プロムナード第1号はボート・キー沿いでURAが行った。以降は、デベロッパーが自前の開発地に接する道路のデザインや建設を行ってきた場合が多い。UOB Plaza、Clarke Quay、Riverside Point、Merchant Court Hotelなど早くからプロムナード開発を手がけたデベロッパーは、そうした歩道で野外活動やエンターテインメントを開催し、成功を収めている。

プロムナード沿いには木が植えられ、ユニークな鋳鉄の手すりや特注の街灯で日夜特有の雰囲気を出している。植栽スペースと舗装部分を合わせ、幅4m以上を確保しており、ボート、クラーク、ロバートソン・キーそれぞれにデザインを変えている。

1999年11月30日、国土開発省Mah Bow Tan大臣によってほぼ完成した3kmのプロムナードが供用された。このプロムナードは8,000m²のスペースを確保しており、Land Officeは屋外売店や軽食店の出店を促進するため、通常1年契約のところを短期賃貸や一時使用許可を認める方向である。
(図表14参照)

◆ 河壁の修復

河壁の修復、及び補強作業によって歩行者が河岸ぎりぎりまで近づけたりと庭園のような雰囲気づくりを図った。新設の河壁はURAがデザインし、環境省が1億S\$《約65億円》を費やして、沿岸の発展とボート利用を円滑にするための川床の整備も行われた。川上の公共交通をより活発にするため、波止場の増設も行われる。

両サイドで全長6kmに渡る河壁工事は1992年に着工した。1997年までにほとんどの工事が完成している。Fullertonビルに面した最終工事も1999年初頭に竣工した。

河壁の修復・補強計画は1974年に始まり、『大浄化計画』キャンペーンとしてシンガポール・リバーの浄化と蘇生が目指された。1992年にENVがダム建設、浚渫、杭の設置などの初期工事を担った。

URAの計画では各キーのそれぞれユニークで歴史的な特徴を保全することを企図している。クラーク・キーでは河壁を垂直に切り立てる一方、ロバートソン・キーでは坂を下って、ボート・キーでは階段を下って水面まで寄れるようにした(図表15参照)。

◆ シンガポール・リバーの架橋

アクセスを容易にするため、歩行者専用の橋が3本建設され、Ord橋とRead橋という2本の歴史ある橋が修復される。これら以外に2.5kmの間に既存の橋が9本架かっている。完成すると歩行者用の橋が平均で270m間隔で設けられることになる。

3本の新設橋は740万S\$《約4億8千万円》をかけて、上流のロバートソン・キーに建設された。1998年央に架かった最初の橋はQuaysideとRiver Placeの二つの住宅開発地を繋げた。他の2本は1999年初めに完成し、Kim Seng ParkとJiat Kim Street、ロバートソン・キーとRiverview Hotelを繋げた。

Ord橋とRead橋は280万S\$《約1億8千万円》を要して改装された。112年の歴史を持つOrd橋はボートが下を通れるよう水面より1m上げられた。これにより、ボート、クラーク、ロバートソンの各キー間での交通と観光が容易となった。

これら5本の橋は夜になるとそれぞれの独特の彫刻が照らしだされ、訪ずれる人にとってロマンチックで華やかな雰囲気を提供できるようデザインされた。(図表16参照)

◆ 交通網改善

増加する自動車交通量を見込んで、アクセス向上のためRiver Valley CloseとMohamed Sultan Roadが拡幅された。Hevelock Roadからロバートソン・キーの北岸への往来を簡便にするため、Saiboo Streetをシンガポール・リバーをわたって延伸された。Martin Road、Killiney road、Unity Road、Nanson RoadそしてTew Chew Street等も交通量の増加に備え高規格化され

た。

乗降船用の公設船付場を8つ設けることとなったが、民間開発による区画では民設の船付場を整備することも許可された。認定業者によってリバー・クルーズやボート貸出しのサービスも可能となったが全てPSA《港湾開発公社》の登録が必要となった。クルーズとボート貸出では免許も別々に取ることが必要となった。

クラーク・キー・フェスティバル・ビレッジ―蘇る河

クラーク・キーはシンガポールで唯一、川沿いにあるフェスティバル・ビレッジであり、この昔情緒あふれる一角で「必見の」アトラクションを提供している。

かわいらしい店舗や、古めかしい《花文字や占い等》商品売る人、アンティーク物や衣装・装飾品を扱う屋台などで賑わい、古き良き時代のマーケットの雰囲気再現している。

別の見所は80軒以上ものエアコン完備の店舗群で、ファッション、家具、土産だけでなく、飲食店が何軒も連なっている。ここではアジアの味からヨーロッパの味まで、サテイ《インドネシアのローカルフード》クラブ、パブ、カラオケバー、ライブショー、ワインバーやディスコと何でも揃っている。

サテイ・クラブでは、木製テーブルとベンチが用意され、伝統的な雰囲気サテイ料理を屋外で楽しむことができる。豊富な色彩でライトが光々と輝く路上には、サテイやシーフードを焼く匂いやさまざまなローカルフードの匂いでむせかえる。毎週日曜日の蚤の市はクラーク・キーでの屋外の催しに彩りを加えている。アンティーク時計、民芸品、テレホンカード、おもちゃ、アクセサリなどを70程の露店を周り買い物をすることも可能だ。ここでのキャッチフレーズは「絶対退屈させません」「心ゆくまでお楽しみください」「飲んで楽しもう」など、老いも若きも地元住民から観光客までを魅了するものである。数々のイベント（路上での中国歌劇、70もの露店が軒並みそろえる日曜の蚤の市やサテイ・クラブなど）がいつも開催されているため、観光客の足が絶えることはない。また、季節ごとのイベントでは、River of Lights Festival, ミレニアム・カウントダウン、クリスマス・イブのカウントダウンやビートルズ・アンリミテッド《街を挙げてのビートルズ・フェア》のように、常に市場の需要や流行を察知した企画が実施されている。

クラーク・キーは常にシンガポール観光局、旅行会社、地元・外国報道機関と密接に連繋を取り、新たに観光客を呼び込む企画を立てている。カラフルなパンフレットや広告は国内各地に見受けられ、観光客にも無料で配布されている。1994年現在（クラーク・キー竣工2年目）では約400万S\$《約2億6千万円》をマーケティングに費やしたとされる。<http://www.clarkequay.com.sg> に独自のホームページも設けている。（図表17はクラーク・キーのパンフレットのの一部）

クラーク・キーの名は1873年に上陸した第二代シンガポール統治領主のアンドリュー・クラーク爵に由来する。彼がStraits Settlement《当時のシンガポール島領主と英国間の協定》において英国の統括体制の基盤を確立し、ビジネスに安定をもたらしたことにより、シンガポールは貿易立国として確立した。

1996年、DBS Landはクラーク・キー再開発を含む18年間に及ぶ保全事業への取り組みが認められて観光振興特別貢献賞を受賞した。この賞はシンガポール観光局から国内の観光に大きく寄与した団体に対して与えられるものである。またクラーク・キーも1995年にショッピ

ングセンター国際協議会（ICSC）のデザイン賞を授与した。クラーク・キーのMRT駅は2001年の完成を控えている。URAは1999年9月29日にクラーク・キー駅区画の払い下げを発表した。ここはEu Tong Sen Streetと長く面し、シンガポール・リバーからFort Canning Hillそして中心街までを見渡せる一等地である。MRT駅との連絡の簡便性も活用されることと見込まれる。（図表18参照）1.3ヘクタールもの「白地（しらぢ）」扱いで売り出されることから、有力デベロッパーによって商業や住宅地、ホテルなどの用途の自由なベストミックスが可能である。この「白地」というコンセプトは当初1995年にURAが導入したもので、政府の払い下げ区画での開発に柔軟性を与えたものである。これによりデベロッパーは、自由に用途を組み合わせることができ、認められた総床面積を超えない範囲で、それぞれの用途に必要な床面積を配分することができるようになった。

おわりに

シンガポールのウォーターフロント再開発の成功は以下の三要素に因する。

1. 来る人を誘う巧みな空間づくり
2. 綿密な事業計画
3. 歴史・地理的要素

1. シンガポール・リバーの醍醐味はアル・フレスコと呼ばれる川辺の野外レストランである。飲食店、バーやゲームセンターが夜の人気スポットを提供することで、大変な賑わいをもたらしている。シンガポール人はボート・キーでの食事は割高だが、食事を楽しむには打ってつけの場所と考えている。これは世界中の有名な飲食店がボート・キーに軒を連ねているからだ。

川辺のレストランを満喫する人々は、この野外での食事が都会のストレス発散に役立っていると言う。ある人は「屋内レストランで食事するのはオフィスにいるのと変わらない。でも、外だと涼しくて開放的で会話も弾み、あっと言う間に時間が過ぎってしまうよ。」とコメントしている。ボート・キーはビジネス街に隣接する利便性の良い 트렌ディな場所として、顧客とのランチや友達との夜空の下での食事などに利用されている。これらの理由から、ボート・キーは国際人が集まるところといえよう。一方、シンガポールの若者や観光客はパブやラウンジに集まり仲間の輪を広げている。誰もがカッコ良くて最先端な集団から取り残されたくないのだ。「あそこへ行った」とか「もうあんな所は飽き飽きだ」と言った口コミ情報が地元住民や観光客をボート・キーに惹きつけている。

クラーク・キーはシンガポールで唯一の川沿いの町で、伝統性とモダンさの両側面を持ち合わせ、意匠を凝らした近代ビルも立ち並ぶレジャー恰好のエリアである。年間を通して行われる蚤の市、サテイ・クラブ、大道芸（中国歌劇）や貸しボートなどには人の足が絶えない。クリスマス・イヴやミレニアムのカウントダウン等の特別イベントがあるお祭りの時期には押し寄せた観光客や地元の人間で賑わう。

2. 綿密な計画と官民双方の十分な調整と積極的な協力がこのプロジェクトの成功に繋がった。様々な政府機関を含む公的セクターは促進業務に携わり、国有地を民間開発

に開放し、インフラを整えた。創造性、政府のイニシアチブ、民間デベロッパーのノウハウの集結結果で、同地をエンターテイメント・ハブに変貌させるに至った。

少なくとも政府5機関、都市再開発庁、シンガポール観光局、環境省、公共事業庁、公園・レクリエーション庁、シンガポール港湾公社がこのプロジェクトに参画し、各々が担当を受け持っている。川壁は環境省、プロムナードは都市再開発庁や民間デベロッパー、水上タクシーは観光局、川岸の花壇と植木は公園・レクリエーション庁が管理している。また、都市再開発庁はショップハウス修復ガイドラインを民間デベロッパーに配布している。シンガポール・リバー・ビジネス協議会は観光局が発足させたもので、メンバーは民間デベロッパーからの代表で構成され、デベロッパー間でシナジーを形成し、シンガポール・リバー地区を共同で開発促進している。これはデベロッパー間での健全な競争を確保し、広報活動の重複を避けている点で、低コストで能率的である。

ボート・キーに並ぶ店舗は別々のオーナーが経営しているため、全体のコーディネートや一体的なマーケティングが困難であった。協議会を設けることにより個々のオーナーが一体化し、ボートレース、食品展、ファッションショーなどの共同運営を可能にしている。クラーク・キーではClarke Quay Private Limited等のオーナーが回転の早い市場需要に対応するため、常にテナントを評価し、クラーク・キー内の小売、飲食、オフィス等の入居者の組み合わせを見直しているように、こうした新しいマーケティング戦略によってクラーク・キーが地元住民にも観光客にも魅力のある場所であり続けているのである。

3. ボート、クラーク、ロバートソンの各キーは、主幹道路や高速道路との連絡も良く、現地までの移動は容易である。URAの方針でもシンガポール・リバー周辺の道路延伸および修復作業に当たっては交通の流れを円滑にし、問題無く当地を訪ずれることが出来るようにすることとされている。また、クラーク・キーでは2年以内にMRT駅が開業し、交通の便の改善が期待され訪問客が増加するとみられる。

シンガポール・リバーはシンガポール国民にとっての生命線だと考えられている。これはシンガポールの歴史が1800年代にシンガポール・リバーに沿いに貿易港として開かれたことによるもので、この歴史的背景が老いも若きもが当地を訪れる理由となっているのである。朽ちかけていたショップハウスが修復されて再び店舗となったことで、訪れる人々は郷愁感と同時にモダンな雰囲気も味わうことができるのである。このような独特な雰囲気は、国内では他に見当たらない。

さらに、シンガポール・リバーの特長は、比較的に小規模（距離約3km、最大幅約160m）で治水が容易であったことも、大きな障害もなく再開発の計画・運営に漕ぎ着けられた理由の一つであろう。