

# 국외출장(싱가포르) 요약

부서 : 도시공간연구실  
과제코드 : 2019-ER-18  
과제명 : 2040년 수도권 광역도시계획 수립 및 대도시권 계획체계 공동 연구  
출장자 : 김고은, 송경민  
작성일 : 2019년 10월  
게시요망일 : 2019년 10월

## 제목 : [해외출장노트] 싱가포르 도시계획 수립 체계 및 내용 파악을 위한 출장

※ 서울연구원은 2012년 10월부터 해외출장보고서를 발췌, 요약하여 공개하고 있습니다.

### 1. 출장 목적

- 중장기 도시계획을 수립하고 있는 싱가포르를 방문하여 관계자 면담을 통해 중장기 도시비전 및 발전전략 수립과정과 주택, 산업, 교통, 녹지 등 부문별 전략계획 및 계획수립 시 고려사항 등에 관한 내용을 파악하고 주요 개발 및 정비 사례지인 첨단산업단지, 공공임대주택단지를 답사하여 관련 자료 수집 및 부문별 추진전략 수립에 참고하고자 함.

### 2. 출장 내용

#### 1) 싱가포르 도시계획 수립절차 및 주요내용

##### ① 수립 목표 및 체계

###### ■ Sustainable Singapore

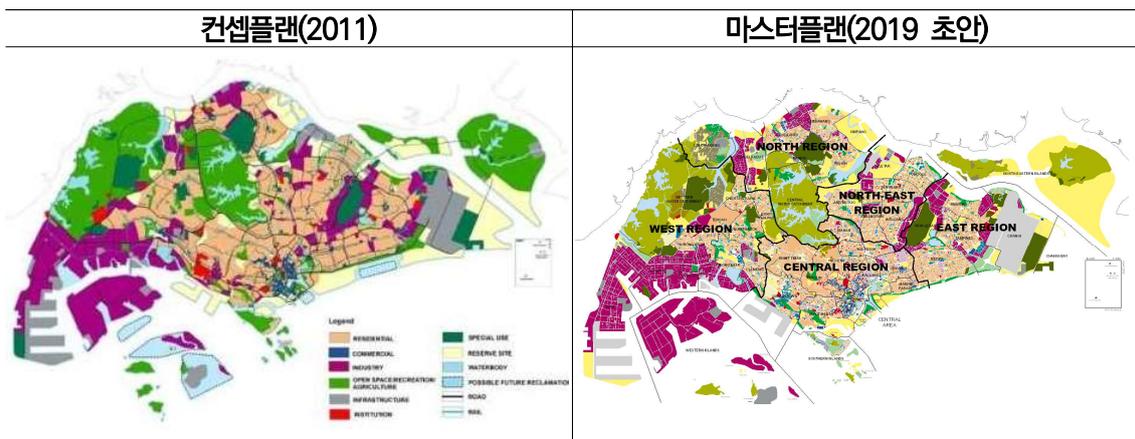
- 싱가포르는 국가개발부(MND)의 산하기관인 도시재개발청(URA)에서 중장기 도시계획 및 가이드라인을 수립하고 있음.
  - 도시재개발청(URA)은 'To make Singapore a Great City to live, Work & Play'를 기조로 싱가포르의 도시계획 및 도시설계 지침을 수립하고 개발규제, 정부소유 토지 매매, 문화재 보존 등의 기능을 수행함.
  - 도시계획 수립 시 경제·사회·환경분야 간의 균형과 회복탄력성을 고려하여 양질의 생활환경과 충분한 성장기회 및 일자리를 제공하고, 생물다양성과 녹지를 보존하는 지속가능한 싱가포르를 만드는 것을 목표로 함.
- 도시국가의 특성을 반영하여 도시재개발청(URA)에서는 싱가포르의 제한된 토지를 효율적으로 활용하고 현재와 미래의 수요를 충족시키기 위해 장기적인 관점에서 토지이용계획을 수립함.
  - 싱가포르 인구는 약 570만 명(2019년 6월 기준)이며 2030년 추계인구는 약 690만 명으로 지속적인 인구 증가에 따른 신규 개발수요에 대응하기 위해 지속적인 간척사업을 통해 국토를 확장하고 있음.
- 싱가포르는 도시계획 수립 단계에서 시민의견을 수렴하기 위해 계획 초안을 발표하고 홍보 및 전시를 개최하며 지속적인 시민들의 관심과 참여를 장려하고 있음.
  - 특히 문화·공동체·청소년부(MCCY) 산하기관인 People Association(PA)에서 시민참여를 주도하고 있음.

■ 마스터플랜(Master Plan)과 컨셉플랜(Concept Plan)

- 싱가포르의 도시계획은 장기계획인 컨셉플랜과 중기계획인 마스터플랜으로 이루어져 있으며 계획 수립 후 정부소유 토지 매매와 개발규제로 이어지는 체계로 중장기적인 관점에서 통합적인 토지이용 및 개발, 투명하고 열린 접근, 효율적인 계획 실행을 원칙으로 계획을 수립함.
- 컨셉플랜(Concept Plan)은 컨셉플랜은 인구 및 경제성장을 대비하여 향후 40~50년 동안의 싱가포르 비전을 제시하는 전략적인 계획으로 10년 단위로 재검토함.
- 마스터플랜(Master Plan)은 향후 10~15년 동안의 중기계획으로 컨셉플랜의 장기적인 전략이 실현 가능하도록 하는 법정 토지이용계획이며 각 필지마다 허용되는 용도와 밀도를 규정하고 5년 단위로 재검토함.



[그림 1] 싱가포르 도시계획 체계 (참고 : URA 면담자료)



[표 1] 싱가포르 컨셉플랜 및 마스터플랜 (출처 : ura.gov.sg)

## ② 마스터플랜 주요 내용

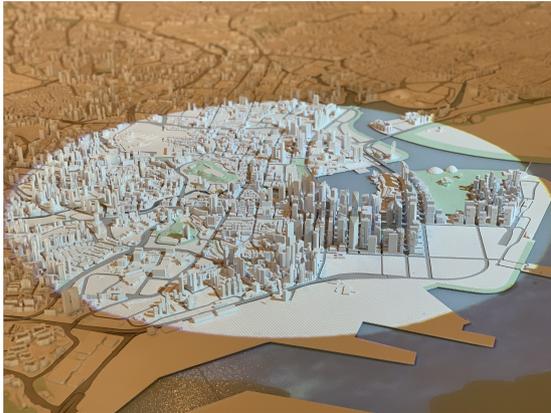
### ■ 2019년 마스터플랜 초안 목표 및 주요 전략

- 2014년 마스터플랜은 경제, 주택, 교통 등 주요 부문별 계획으로 수립하였으나, 2019년 마스터플랜 초안은 핵심적인 이슈를 중심으로 전략을 제시하는 목표지향적 전략형 계획으로 개편함.
- 5개 핵심 목표는 ①살기 좋고 포용적인 공동체(Livable and Inclusive Communities), ②지역 허브와 글로벌 관문(Local Hubs, Global Gateways), ③편리하고 지속가능한 이동성(Convenient and Sustainable Mobility), ④주변 공간 활성화(Rejuvenating Familiar Places), ⑤지속가능하고 회복탄력적인 미래도시(Sustainable and Resilient City of the Future)로 각 목표에서 실현할 수 있는 다양한 부문의 추진전략을 종합적으로 제시함.

|   |  |  |
|---|--|--|
|  <p><b>DRAFT MASTER PLAN 2019</b></p>   | <p><b>LIVEABLE AND INCLUSIVE COMMUNITIES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 새로운 주택 유형 &amp; 선택 다양성</li> <li>- 모든 연령층을 위한 편의시설</li> <li>- 더 많은 녹지 및 놀이공간</li> <li>- 사랑스러운 장소 만들기</li> </ul> | <p><b>LOCAL HUBS, GLOBAL GATEWAYS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 경제 게이트웨이 기능 강화</li> <li>- 편리한 접근성 내에서 일자리 창출</li> <li>- 혁신과 성장을 가능하게 하는 정책</li> </ul> |
| <p><b>CONVENIENT AND SUSTAINABLE MOBILITY</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 모두를 위한 더 편리한 연결성</li> <li>- 업무 및 편의시설로의 접근성 제고</li> <li>- 새로운 이동성 기술 및 비즈니스 모델 활용</li> </ul> | <p><b>REJUVENATING FAMILIAR PLACES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 지역 정체성 유지 및 향상</li> <li>- 건축 유산 보호 및 화춘</li> <li>- 지역 공동체 활성화</li> </ul>   | <p><b>SUSTAINABLE AND RESILIENT CITY OF THE FUTURE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 기후변화에 적응</li> <li>- 자원낭비 방지</li> <li>- 성장 수요에 대응하는 공간 창출</li> </ul>  |

[표 2] 싱가포르 2019년 마스터플랜 초안 주요내용 (출처 : ura.gov.sg)

- 특히 센트럴지역의 경우, 싱가포르의 도심이자 글로벌 비즈니스 및 금융 중심지로서 더욱 다양한 용도를 수용하고 기업을 유치하여 더 많은 일자리를 창출할 수 있도록 계획함.
- 주택 및 근린생활시설 공급, 공원 연계, 이동성 제고 방안 등 싱가포르 내 도심 기능을 수행할 수 있는 구체적인 전략뿐만 아니라 국제적으로 지속적인 변화에 대응하기 위해서 다양한 용도를 장려하여 혁신공간을 창출하고 CBD 내부의 연결성을 향상시키는 전략을 제시함.



[그림 2] URA City Gallery (현장답사 촬영)



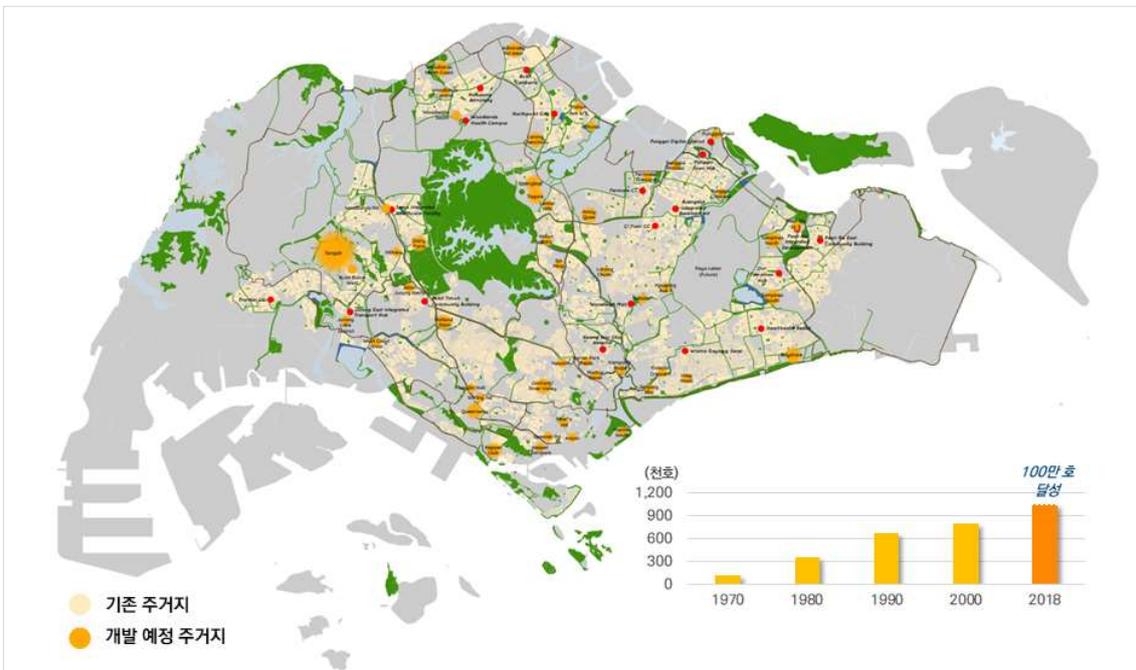
[그림 3] URA 관계자 면담(현장답사 촬영)

## 2) 주요 부문별 사례 조사

### ① 싱가포르의 주택 정책 및 사례

#### ■ 주택개발청(HDB)의 역할 및 기능

- 주택개발청(HDB)은 싱가포르의 공공주택 전담기관으로 계획 및 건설과 유지관리 등 주택공급에 대한 총체적인 역할을 수행함.
  - 전략적이고 지속적인 주택공급을 통해 싱가포르의 공공주택 거주비율은 현재 80% 이상으로 상승하였으며 자가소유율은 약 90%에 도달함.
- 1960년 설립 이후 3년간 약 2만 호, 5년간 5만 호 이상을 건설하였으며 2018년 3월 기준으로 공공주택 총 105만 호를 공급하였음.



[그림 4] 싱가포르 공공주택 공급계획 및 누적 실적  
(출처 : URA 면담자료, [ura.gov.sg.](http://ura.gov.sg), Pinnacle @ Duxton 야외전시장)

### ■ 인터레이스(Interlace)

- 인터레이스(Interlace)는 2013년에 준공된 1,040세대 규모의 공공주택단지로서 주택개발청(HDB)의 대표적인 공공주택 프로젝트임.
- 자연과 주거환경을 혼합하면서 생활공간과 공동공간을 분리한 공공주택단지로서, 주거 기능뿐만 아니라 다양한 생활편의시설을 배치하여 거주민의 삶의 질을 제고함.
  - 일반적인 고층아파트에서 탈피하여 8개의 공동정원을 둘러싸는 31개 블록을 6각형으로 배치한 독창적인 설계로 2015년 세계 건축상을 수상함.



[그림 5] Interlace 배치도  
출처 : theinterlace.com.sg

[그림 6] Interlace 모습  
(현장답사 촬영)

### ■ 피나클덱스틴(Pinnacle@Duxton)

- 피나클@덱스틴(Pinnacle@Duxton)은 싱가포르 중심업무지구에 위치한 초고층 공공주택단지로서 2002년 국제디자인 공모를 통해 개발된 프로젝트로 2009년에 준공됨.
  - 1964년에 완공된 2개동, 334세대 규모의 공공주택단지였던 덱스틴 플레인을 7개동, 1,849세대 규모로 재건축하였으며 26층과 50층에 7개동을 잇는 스카이브릿지를 설계하여 단지 간 연결통로 및 전망대 기능을 동시에 확보함.
- 기존 단지의 흔적을 남기기 위해 벽과 기둥을 세워 야외 전시장을 조성하였고 전시장에 싱가포르의 주요 개발사와 주택개발청(HDB)의 연혁을 전시함.



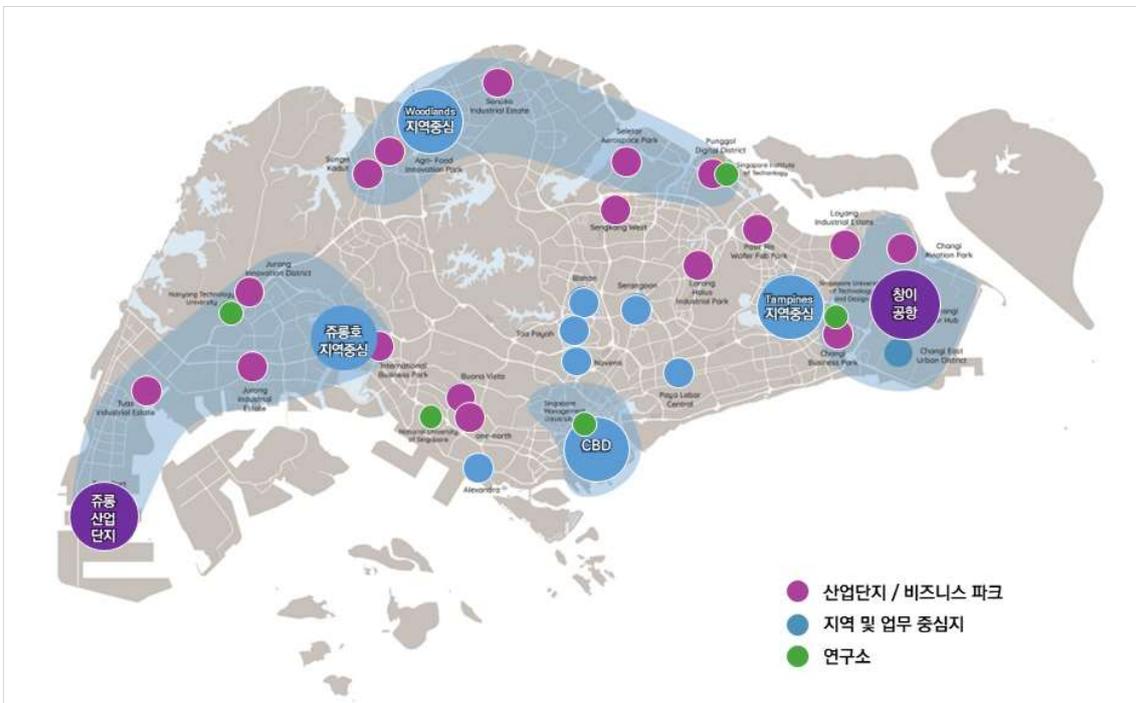
[그림 7] Pinnacle @ Duxton  
(현장답사 촬영)

[그림 8] Pinnacle @ Duxton 야외 전시장  
(현장답사 촬영)

## ② 싱가포르의 산업·경제 정책 및 사례

### ■ 쥬롱도시공사(JTC)의 역할 및 기능

- 싱가포르는 충분한 토지 공급을 위한 간척사업과 전략적인 중심지 육성을 위한 도심재개발, 고용창출을 위한 고부가가치산업으로의 전환을 통해 국가발전을 선도하고 있음.
- 개발계획 수립 시에는 직주근접을 고려하여 산업 중심지와 지역 중심지간의 연계를 도모하며 새로운 혁신공간을 발굴하기 위해 기존 단일용도지역제보다는 여러 용도를 혼합한 유연한 용도지역 체계를 도입하고 있음.
- 쥬롱도시공사(JTC)는 싱가포르의 신산업 육성 및 기존 기업을 성장시키기 위한 특화산업단지 및 비즈니스 파크 조성 등 산업 인프라 개발과 산업환경 개선을 주도하고 있음.
  - 1970년대 쥬롱산업단지를 시작으로 현재까지 약 70km<sup>2</sup>의 산업단지를 조성하였으며 친환경적인 개발 및 건설, 운영관리, 재활성화의 과정을 통해 효율적으로 미래 산업변화에 대응하고 있음.



[그림 9] 싱가포르 산업경제 중심지 및 공간구조 계획  
(출처 : URA 면담자료, [ura.gov.sg](http://ura.gov.sg))

### ■ 첨단산업구역 원노스(One-north)

- 1991년 컨셉플랜에서 제안한 사이언스 허브 개발계획은 과학기술의 육성을 통해 싱가포르의 경제 가치를 향상시키고자 하는 정부정책 방향과 부합하였으며 이에 1998년에 발표한 50억 달러 규모의 부오나 비스타 사이언스 허브(Buona Vista Science Hub) 개발계획을 시작으로 21세기 지식경제기반으로의 전환을 위한 혁신 정책으로 추진함.
- 2000년에 쥬롱도시공사(JTC)가 개발사업자로 지정되어 이듬해 바이오폴리스(Biopolis) 착공을 시작으로 본격적으로 사업에 착수하였으며 구역별로 단계적인 개발을 추진함.
- 자율주행자동차 시운전 허용(2015), 퍼스널모빌리티 테스트베드 플랫폼을 위한 첫 비즈니스 파크 지정(2017), 첫 드론구역 지정(2018) 등 싱가포르의 기술혁신 증진을 위한 다양한 정책을 도입하고 있음.

- 원노스(One-north)는 싱가포르의 지식경제를 상징하는 첨단산업의 허브로 현재 400개의 선도 기업과 800개의 혁신 스타트업이 입지해있으며 5만 명의 근로자가 상주하고 4천 명이 거주함.
  - 200ha 규모에 4개의 산업구역을 비롯해 주거·상업·창업지원시설 등 주요 용도에 따라 총 8개 구역으로 구성되어 있으며 16ha의 선형공원을 계획하여 효율적인 토지이용계획을 수립함.
  - 또한 기존 부로나 비스타(Buona Vista) MRT역 및 원노스(One-North) MRT역 개통을 통해 도심과의 접근성을 제고하고 단지 내 순환버스를 운영하여 교통편의성을 증진하였음.



[그림 10] One-North Fusionopolis 전경 (현장답사 촬영)



[그림 11] One-North Ayer Rajah 전경 (현장답사 촬영)



[그림 12] One-north 구역별 현황 (출처 : A guide to One-North)

자료제공 및 문의처 :  
도시공간연구실 송경민 연구원 (2149-1123)