

カナダ・バンクーバー市におけるアフォーダビリティと歴史的建築物保全 ーオーダメイドのCD-1ゾーニングを通じた公共貢献ー

2025.11.15<Sat>

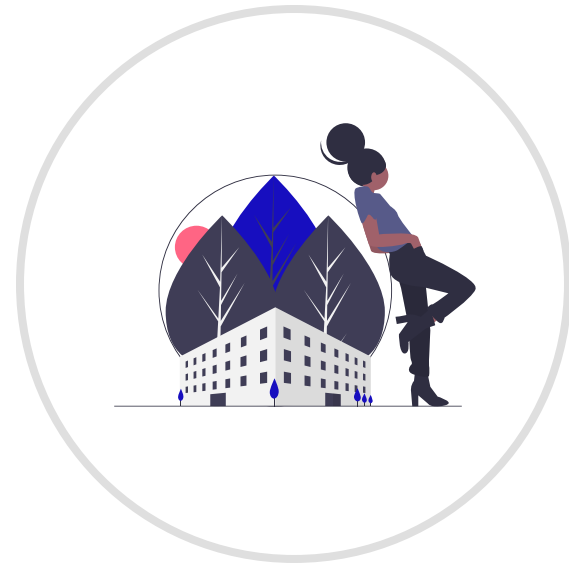
堀 裕典¹ 原田 光翔²

¹岡山大学 学術研究院 環境生命自然科学学域 ²岡山大学 工学部

目次

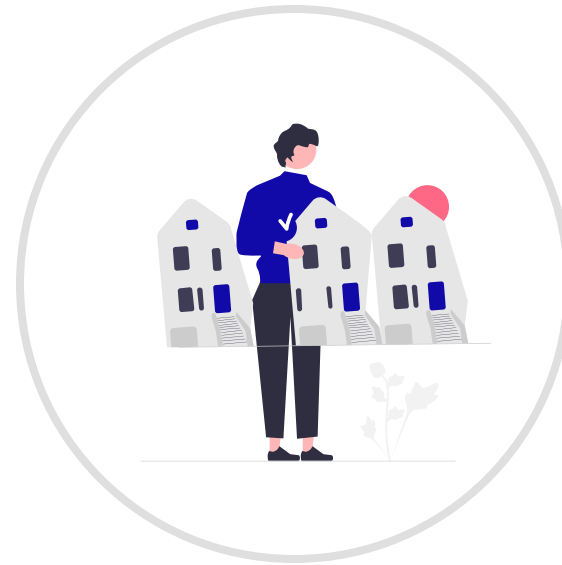
1. 背景	3
2. 対象国の政策紹介・特徴	
2.1 バンクーバー市におけるCD-1と開発許可	5
2.2 近年約10年の運用実態	7
2.3 容積移転制度の活用事例	8
2.4 アフォーダブル住宅を含む事例	10
3. 我が国の都市政策への示唆又は適用可能性	
3.1 特区における課題	12
3.2 我が国でのCD-1の適応可能性	13

我が国の課題



歴史的建築物保全

再開発やインフラ整備の際に
歴史的建造物や街並みの保存が
課題



アフォーダビリティ

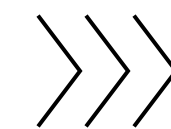
都市部の家賃高騰や公営住宅の
老朽化・供給不足による
住まいのアフォーダビリティの
確保が課題

ハイブリット型の開発許可制度の運用



CD-1ゾーニング

アメリカのゾーニング制度
＋
イギリスの裁量許可制度



公共貢献の対価として容積率緩和を
行うプロセスが日本の都市再生特別地区
（以下、特区）に類似している

3.1 特区における課題

制度の不透明性

公共貢献として評価対象となる限り、施設・ソフト事業によるサービスは一定程度の公共性や公開性を担保すべき

≫≫ 何をもって公共貢献と定義し、評価基準とするか明確でない限り、一概に全てを公開するという制約は難しい

山崎正樹/櫻井澄/根上彰生.都市計画論文集. 2013年,Vol.48, No.3、p.297-302
「都市再生特別地区におけるソフト分野の公共貢献の実態に関する研究」

時限的制約

公共貢献の一例としてインターナショナルスクールが開発に組み込まれている

≫≫ テナントが抜けた後の対応が不透明であり、時限的制約が設けられていない

今後のインセンティブのあり方が問われている

①国際教育施設(インターナショナルスクール等)の整備(約14,000㎡)

- 外国人子女等を対象とするインターナショナルスクールの整備
 - ・グラウンド(約1,800㎡)の確保
 - ・自国と同等のカリキュラムによる教育の提供
- 多言語対応可能な子育て支援施設の整備
- 周辺の学校や認可保育園等との交流活動や、バザーの開催等による地域住民等との文化交流を推進



インターナショナルスクール



グラウンド



子育て支援施設

【インターナショナルスクールの概要（虎ノ門・麻布台地区）】

① 外国人子女の教育環境の整備（約7,700㎡）

〈整備内容〉

- 国際バカロレア認証等を取得し、高水準の教育を提供するインターナショナルスクールを整備
- 周辺の学校や施設との連携により、祭りやバザーなどの国際交流の機会を創出



インターナショナルスクールのイメージ



国際交流のイメージ

【インターナショナルスクールの概要（八重州二丁目中）】

CD-1 (総合開発地区ゾーニング Comprehensive Development District Zoning)

1

オーダーメイド

- ✓ 個別のプロジェクトごとに用途や容積率などが定められ、既存のゾーニングから変更される
- ✓ 公聴会で協議され、敷地や地区の状況にあわせて決められる

2

インセンティブ

容積移転制度による歴史的建築物保全、アフォーダブル住宅や保育施設等の現物の**公共貢献**の提供を行うことで**開発負担金**の減免および免除を受ける可能性がある

3

多様な主体の参加

開発許可のプロセスにおいて、市民の意見を取り入れる機会が設けられ、アーバンデザイン委員会による審査も行われている

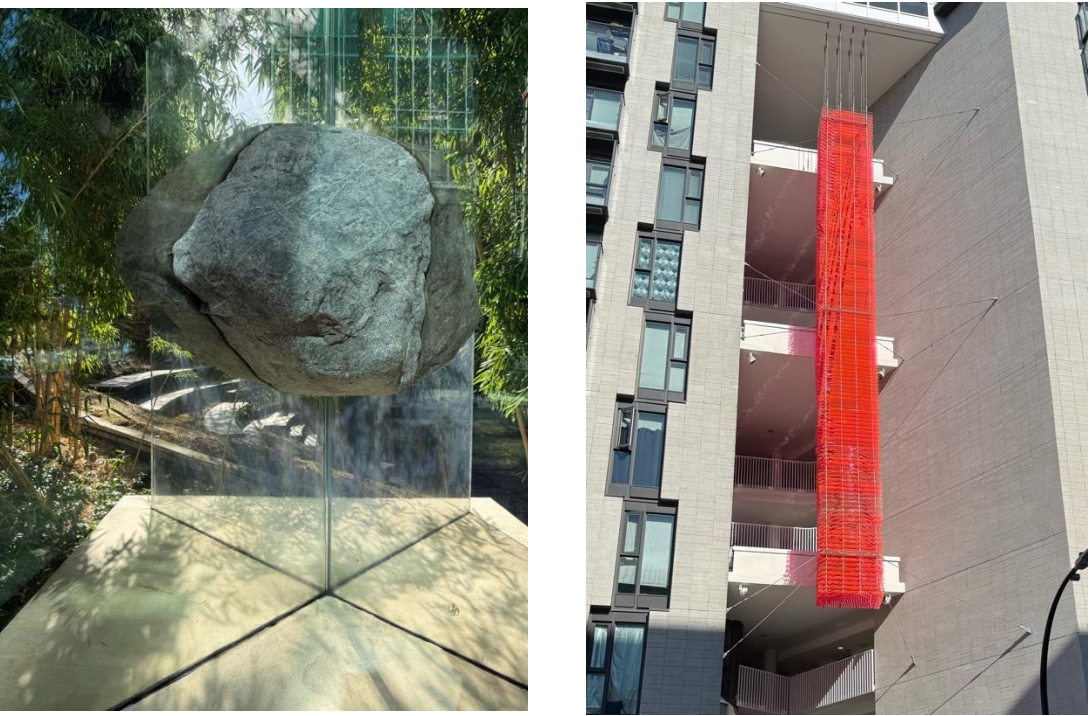
開発負担金の概要と比較

【3つの開発負担金の概要、比較図】

	① DCLs (Development Cost Levies)	② CACs (Community Amenity Contributions)	③ PAP (Public Art Program)
適用対象	全てのゾーンの全ての開発 (リゾーニングも含む)	リゾーニングの開発のみ	100,000sq.ft.を超える リゾーニングを伴う民間開 発
支払い時期	建築許可が発行されるとき	リゾーニングの施行前	建築許可の前
支払方法	現金	① 現物の 公共貢献 (アフォーダブル住宅、 保育施設、公園など) ②現金による代替	① 現地でのアートワーク ② 現金による代替
負担の形式	建築される延べ床面積 1sq.ft.あたりの 一定料金	CACs目標額の設定や 開発ごとの交渉など さまざまな手法	建築可能な1sq.ft.あたり 1.98\$ ≒ 約210円



【現物の公共貢献：左はプラザ、右は保育施設 (筆者撮影)】



【現地でのアートワークの例 (筆者撮影)】

調査対象：CD-1 地区での公共貢献の開発概要、種類
対象期間：2012年～2021年末（10年間）

2025年8月25日時点、調査を行った開発件数224件に対して、
容積移転制度による歴史的建築物保全を含む開発を33件、アフォーダブル住宅を含む開発を21件確認できている

表-1：CD-1地区における公共貢献：重複あり（政策レポートより筆者作成）

容積移転制度による 歴史的建築物保全	アフォーダ ブル住宅	社会住宅	保育施設	広場	オープンスペース	公園
33件	21件	19件	5件	5 件	3件	2件

2.3 容積移転制度の活用事例（105-167 West 2nd Avenue）

開発概要

3棟の住宅タワーと6階建てのポディウム（基壇部）からなる複合用途開発で、1階部分には商業施設が入り、ポディウムの屋上レベルには保育施設が設けられている（延床：36,754㎡）

公共貢献

- ・ 保育施設（Public Childcare onsite）
- ・ 容積移転制度（Transfer of Heritage Density）
- ・ \$9,772,715のソーシャルハウジング相当の貢献をしている。
- ・ アフォードブル住宅：現金納付（\$ 4,549,688, offsite）

ゾーニングと容積率

M-2→CD-1 3.50→5.26

【従前と提案されたゾーニングの比較図（政策レポートより）】

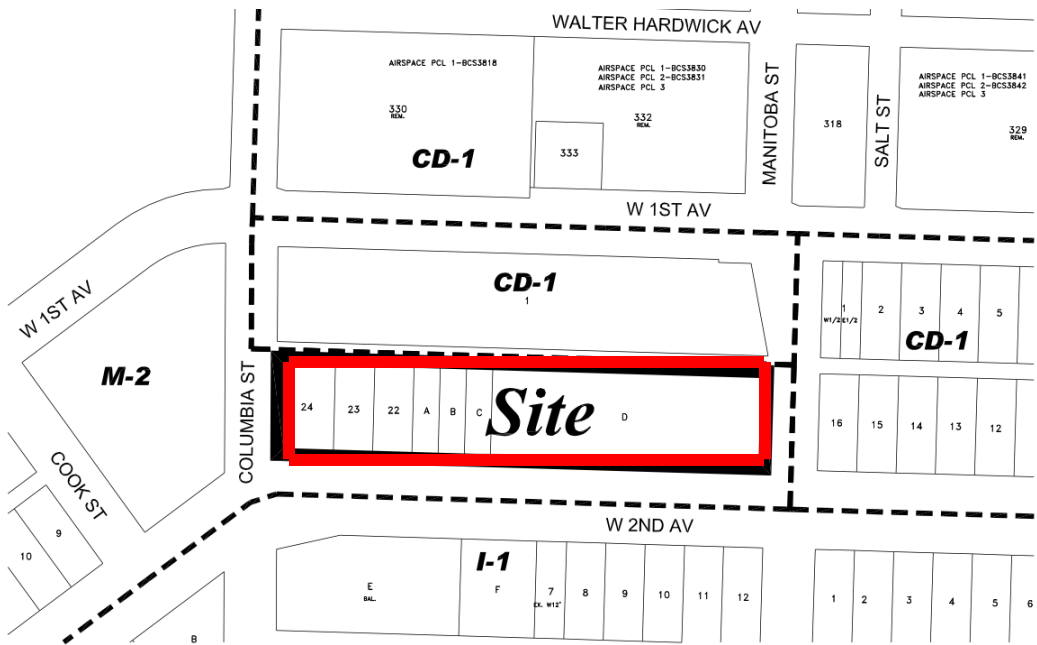
Public Benefit Statistics		Value if built under Current Zoning (\$)	Value if built under Proposed Zoning (\$)
Required*	DCL (City-wide) (See Note 1)	n/a	\$4,122,413
	DCL (Area Specific)	n/a	\$6,203,400
	Public Art	n/a	\$716,081
	20% Social Housing	n/a	0
Offered (Community Amenity Contribution)	Childcare Facilities	n/a	\$11,550,500
	Cultural Facilities		
	Green Transportation/Public Realm		
	Heritage (transfer of density receiver site)		\$2,672,163
	Affordable Housing		\$4,549,688
	Parks and Public Spaces		
	Social/Community Facilities		
	Unallocated		\$711,732
	Other		
TOTAL VALUE OF PUBLIC BENEFITS		\$0	\$30,525,977



【従前の物件写真（Googleストリートビューより）】



【開発物件写真：北東方向から（筆者撮影）】



【提案された敷地の位置（政策レポートより）】

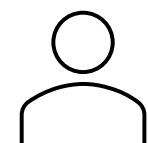


【開発物件写真：南西方向から（筆者撮影）】

ヒアリング結果（現時点）

Q. 現物の公共貢献である保育施設（Public Childcare）には時限的制約はあるのか？
（契約年数が設けられているのか？）

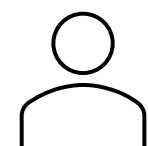
A. 建物の一部を区分所有的に市が保有する形になり時限的な制約はなく、恒久的に市が所有、つまり期限については無制限である



City of Vancouverの職員（2025.9.23現地ヒアリングより）

Q. 2021年～現在まででは容積移転制度（Transfer of Heritage Density）が開発に組み込まれている事例がほとんどみられない
容積移転制度（Transfer of Heritage Density）の現在の運用状況は？

A. 2023年か2024年にほぼ終了した。
2000年代半ばがピークでそこから減少した。
現在はCashを歴史歴建築物の保全や修復、または関連する施設整備に当てる形が普及。
「10%ルール」のような仕組み（上限10%の移転許可）もまだ制度上は残っているが、最近ではほとんど使われていない。



City of Vancouverの職員（2025.9.23現地ヒアリングより）



【容積出し地と受け地（Googleマップより筆者作成）】



【現物の公共貢献：Public Childcare（筆者撮影）】

2.4 アフォーダブル住宅を含む事例（6137 Cambie Street）

開発概要

教会の代替施設、民間保育施設、および20戸の営利型手頃賃貸住宅を備えた地上7階建ての複合用途開発（延床：3,719.7㎡）

公共貢献

- 20戸の for-profit affordable rental housing
- 68人定員の Private Childcare

ゾーニングと容積率

CD-1(12)→New CD-1 0.635→3.08

【従前と提案されたゾーニングの比較図（政策レポートより）】

Public Benefit Statistics		Value if built under Current Zoning (\$)	Value if built under Proposed Zoning (\$)
Required *	DCL (City-wide)	26,665	288,679
	Public Art		
	20% Social Housing		
Offered (Community Amenity Contribution)	Cultural Facilities		
	Green Transportation/Public Realm		
	Heritage Conservation Reserve		
	Affordable Housing		**
	Parks and Public Spaces		
	Childcare/Social/Community Facilities		**
	Unallocated		
	Other		
TOTAL VALUE OF PUBLIC BENEFITS		26,665	288,679

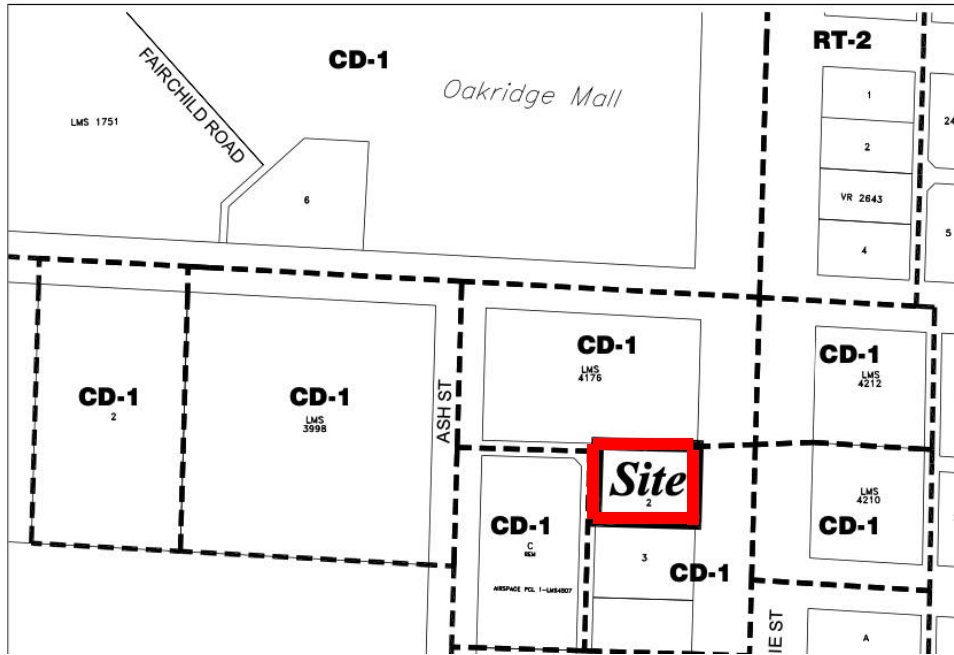
****Other Benefits** (non-quantified components):
20 units of for-profit affordable rental housing secured for the longer of 60 years or the life of the building
68 private childcare spaces secured for the longer of 60 years or the life of the building



【従前の物件写真
（Googleストリートビューより）】



【開発物件写真：東方向から
（筆者撮影）】



【提案された敷地の位置
（政策レポートより）】

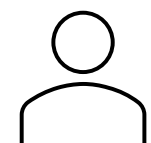


【開発物件写真：北西方向から
（筆者撮影）】

ヒアリング結果（現時点）

Q. 民間のアフォーダブル住宅・保育施設には時限的制約はあるのか？
（契約年数は設けられているのか？）

A. 60年間、または建物の寿命のいずれか長い方の期間にわたって確保される



City of Vancouverの職員（2025.9.23現地ヒアリングより）

市の賃貸住宅契約書の抜粋例

「...もし新しい建物が最終的な占有許可証の発行から60年経過する前に損傷、破壊、または取り壊された場合、速やかに修復または代替建物の建設を行うための合理的に必要なすべての措置を講じなければならない。

その修復または代替された建物（および残存する未破壊部分）は、元の建物と同じ数・種類の代替住居ユニットを含むものとし、それらの代替ユニットは残りの期間中、営利目的の手頃な賃貸住宅として使用されなければならない。」



【現物の公共貢献：Private Childcare
(kids & Companyより)】

3.1 特区における課題

制度の不透明性

公共貢献として評価対象となる限り、施設・ソフト事業によるサービスは一定程度の公共性や公開性を担保すべき

≫≫ 何をもって公共貢献と定義し、評価基準とするか明確でない限り、一概に全てを公開するという制約は難しい

山崎正樹/櫻井澄/根上彰生.都市計画論文集. 2013年,Vol.48, No.3、p.297-302
「都市再生特別地区におけるソフト分野の公共貢献の実態に関する研究」

時限的制約

公共貢献の一例としてインターナショナルスクールが開発に組み込まれている

≫≫ テナントが抜けた後の対応が不透明であり、時限的制約が設けられていない

今後のインセンティブのあり方が問われている

①国際教育施設(インターナショナルスクール等)の整備(約14,000㎡)

- 外国人子女等を対象とするインターナショナルスクールの整備
 - ・グラウンド(約1,800㎡)の確保
 - ・自国と同等のカリキュラムによる教育の提供
- 多言語対応可能な子育て支援施設の整備
- 周辺の学校や認可保育園等との交流活動や、バザーの開催等による地域住民等との文化交流を推進



インターナショナルスクール



グラウンド



子育て支援施設

【インターナショナルスクールの概要（虎ノ門・麻布台地区）】

① 外国人子女の教育環境の整備（約7,700㎡）

〈整備内容〉

- 国際バカロレア認証等を取得し、高水準の教育を提供するインターナショナルスクールを整備
- 周辺の学校や施設との連携により、祭りやバザーなどの国際交流の機会を創出



インターナショナルスクールのイメージ



国際交流のイメージ

【インターナショナルスクールの概要（八重州二丁目中）】

3.2 我が国でのCD-1の適応可能性

時限的制約の設定

- アフォーダブル住宅や民間保育施設において60年間、または建物の寿命のいずれか長い方の期間と設けられている
 - 保育施設 (Public Child Care) 等には時限的制約が設けられていない
- ≫≫ 運営期間や機能維持に関する時限的制約を制度的に位置付ける必要がある

容積移転制度の導入

- 容積移転制度に関しては2023年か2024年にほぼ終了した
 - 現在はCashを歴史歴建築物の保全や修復、または関連する施設整備に当てる形が普及している
- ≫≫ 容積移転ではバランスの調整や取引の透明性確保が課題であるため、日本で普及させていく際には、現金寄付や補助金制度を組み合わせる柔軟性が必要だと考えられる

公平性・公共性の担保

バンクーバー市の政策報告書では、開発負担金の金額や現物の公共貢献に対しての開発負担金の減免及び免除等の記載が詳細に掲載されており、公平性および公共性が担保されている

- ≫≫ 行政と民間事業者間のみで議論され、合意形成過程が住民に公開されていない傾向があるため、公共貢献の内容を定期的に公表する仕組み、透明性と説明責任を制度的に担保する必要がある