

「伏見工業高等学校跡地及び元南部配水管理課用地の活用に関する基本協定書」 の概要

(前文)

京都市（以下「甲」という。）、京都市上下水道局（以下「乙」という。）、阪急阪神不動産株式会社、京阪電鉄不動産株式会社及び積水ハウス株式会社（以下これらを「丙」という。）は、脱炭素仕様の住宅街区の創出に向け、丙が伏見工業高等学校跡地及び元南部配水管理課用地の活用に係る優先交渉事業者選定のための募集要項に基づき提案した活用計画に関し、下記事項のとおり協定を締結する。

(目的)

第1条 本協定は、甲、乙及び丙が相互に協力することにより、甲が国から選定を受けた「脱炭素先行地域」の取組の一つとして実施する、伏見工業高等学校跡地（令和6年3月閉校予定）及び隣接する元南部配水管理課用地（以下これらを「当該地」という。）を活用した、脱炭素仕様の住宅街区の創出（以下「本事業」という。）の円滑化を図ることを目的とする。

2 甲、乙及び丙は、本協定の締結後、伏見工業高等学校跡地の売買に係る「市有財産売買契約書」及び元南部配水管理課用地の売買に係る「京都市上下水道局保有財産売買契約書」の締結に向け、協議を行うものとする。

(協定期間)

第2条 本協定の有効期間は、本協定の締結日を始期とし、当該地の所有権が移転した日から起算して10年間とする。

(信義誠実の原則)

第3条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本協定を遵守しなければならない。

2 丙は、優先交渉事業者の選定に当たり提案した活用計画を踏まえた事業計画書に基づき、本事業を確実に実施する。

(売買契約の締結)

第4条 丙は、甲及び乙が指定する日までに、「市有財産売買契約書」及び「京都市上下水道局保有財産売買契約書」により甲及び乙と仮契約を締結することとする。

市有財産売買契約については、市会の議決に付したうえで財産処分を行う必要があるため、当該議決後、甲から丙に本契約への移行に関する通知を郵送し、当該通知日から5日以内までの甲が定める日を本契約移行日（本契約締結日）とする。

京都市上下水道局保有財産売買契約については、市有財産売買契約の本契約への移行を条件として、同契約の本契約移行日（本契約締結日）に有効になるものとする。

(権利の移転又は設定の制限)

第5条 丙は、前条に定める本契約による所有権移転日から起算して10年間、当該地について次の各号に掲げる行為をしてはならない。ただし、あらかじめ当該行為を必要とする理由を付して書面により甲及び乙に申請し、協議のうえ、その承諾を得たときは、この限りでない。

- (1) 本事業に関連する集合住宅、戸建住宅の分譲以外を目的とする所有権の移転
- (2) 地上権、質権、賃借権その他の使用又は収益を目的とする権利（以下「使用収益権」という。）の設定

(土地調査等)

第6条 丙は、事前に甲及び乙の承認を得たうえで、当該地内において、事業計画書の実現に必要な建物、土地等の調査等を行うことができるほか、必要な協議を関係機関等と行うことができる。

(指定用途等)

第7条 丙は、当該地に、民生部門の電力消費に伴うCO₂排出量実質ゼロを実現する街区として、事業計画書に記載する次世代ZEH+の性能を有した戸建住宅、ZEH—M O r i e n t e d以上の性能を有した集合住宅、ZEB R e a d y以上の性能を有した、人が集え賑わいの創出につながる場としての機能を有することを目的とする業務用建物を建設しなければならない。

2 丙は、当該地における電力の自家消費を最大化するためのエネルギーマネジメントを実施するとともに、この取組を実施しても不足する電力量に対して、再生可能エネルギー100%電力を供給する小売電気事業者と連携して当該電力の供給体制を構築しなければならない。また、丙は、街区全体の電力需要量や発電量、自家消費率などのエネルギーマネジメント実績等を甲に提供しなければならない。

3 丙は、当該地において、住民の暮らしの質の向上、若者子育て世代の定住促進、賑わいの創出、街区の運営体制の構築、市民の豊かさにつながる都市の成長への貢献及びその他提案事項を実施しなければならない。

4 丙は、第4条に定める本契約締結後から令和13年3月末日までに、前項までに定める事項を履行しなければならない。また、建設した住宅等について、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律第7条に基づく省エネルギー性能表示（BELS等、第三者認証を受けているものに限る。）にて、『次世代ZEH+』、『ZEH—M O r i e n t e d』、『ZEB R e a d y』以上の性能であることが記載されている証書を取得のうえ、その写しを甲に提出しなければならない。

以下、一般的な内容の条項につき、省略する。

第8条（実地調査等）

第9条（基本協定等の変更）

第10条（協定の破棄）

- 第11条 (暴力団等の排除措置)
- 第12条 (売買契約不調の場合における処理)
- 第13条 (秘密保持)
- 第14条 (通知等)
- 第15条 (権利義務の譲渡等の禁止)
- 第16条 (準拠法)
- 第17条 (管轄裁判所)
- 第18条 (定めのない事項)