

(広報資料)



京都市は持続可能な開発目標 (SDGs) を支援しています。



令和5年11月28日

京都市環境政策局  
〔担当：地球温暖化対策室〕  
〔電話：075-222-4555〕

京都市教育委員会事務局  
〔担当：教育環境整備室〕  
〔電話：075-222-3789〕

京都市上下水道局  
〔担当：経営戦略室〕  
〔電話：075-672-7710〕

## 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 基本協定の締結

京都市は、国が進める「脱炭素先行地域」に選定され、京都の文化・暮らしの脱炭素化で地域力を向上させるゼロカーボン古都モデルの創出に取り組んでいます。

その取組の一つとして住まいの脱炭素転換を進めるに当たり、令和6年3月末に閉校となる伏見工業高等学校の跡地及び隣接する元南部配水管理課用地（以下「本市有地」という。）を活用して脱炭素仕様の住宅街区を創出するため、本年10月に、事業の主体となる優先交渉事業者を公募型プロポーザル方式により選定しました。

この度、脱炭素仕様の住宅街区創出の取組の円滑化及び本市有地の売買契約の締結に向けて協議することを目的とした基本協定を本日付けで締結いたしました。

### 1 基本協定締結者

#### (1) 京都市

京都市長 門川 大作

京都市公営企業管理者上下水道局長 吉川 雅則

#### (2) 本市有地の活用事業者

阪急阪神不動産株式会社 代表取締役社長 諸富 隆一

京阪電鉄不動産株式会社 代表取締役社長 道本 能久

積水ハウス株式会社 代表取締役社長執行役員兼 CEO 仲井 嘉浩

### 2 基本協定締結日

令和5年11月28日（火）

### 3 基本協定書の概要

別紙1のとおり

### 4 本市有地の活用事業者による事業計画の概要

別紙2のとおり

### 5 今後の予定

今後、市有財産の売却に係る議案を市会に付議し、議決後、本市有地の売買契約の締結を予定しています。

#### (参考1) 基本協定締結式の様子



#### (参考2) 本市有地の概要

所在地：京都市伏見区深草六反田町ほか

敷地面積：40,379.09㎡

#### (参考3) 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の選定結果について

- 令和5年10月10日付け広報発表

<https://www.city.kyoto.lg.jp/kankyo/page/0000317966.html>

## 「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CO<sub>2</sub>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)

若者から子育て世代まで。多世代が集い、豊かなコミュニティを育む  
全549世帯・約1,600人規模の大規模街づくり。

ファミリー向けの分譲マンション228戸、少人数世帯向けのコンパクト分譲マンション82戸、ファミリー向けの戸建住宅125区画、学生・社会人寮114室による全549世帯・約1,600人規模の多世代共生型の大規模住宅街区を開発。出会いや交流を生みやすいウォーカブルな街区計画、街区内部での幅広い活動の創出、その活動への参加・応援の仕組み等を通じて、住民の世代間交流を促進。豊かなコミュニティ形成をサポートします。



※街区北西には歩行者専用の簡易な橋を設置できるスペースを設けています。

街区全体を回遊する3つのコアと、歩行者ネットワークの形成。

街区内部を回遊する安全かつ快適な動線ネットワークを形成。3つのコア(核)となる広場・施設と、それらをつなぐ3つのストリートを整備し、日常的な賑わいと交流を創出します。とくにクリエイティブコアに位置する地域貢献施設や公園などのコミュニティスペースは、新たに住まう街区住民のみならず、周辺住民にとっても使いやすく、相互交流が進む場とします。



川沿いで心地よいアウトドア等を楽しめる、共同菜園を設置した「グリーンコア」



東高瀬川沿いの既存樹木や桜並木を楽しむ散歩道「水と緑のプロムナード」



マンション・戸建のエントランスを連続させ、出会い・交流を促す「ウォーカブルストリート」



街区内外の住民を中心に、地域コミュニティの拠点として活用できる「コミュニティコア」



街区内外の住民、大学、活動団体等が出会い、交流・活動できる「クリエイティブコア」

■街並みづくりの工夫

京らしく、心地いい  
パッシブ&ウォーカブルな街並みづくり

川沿いの遊歩道や通りに面したマンション1階住戸には専用庭・出入扉を設けるなど、京らしいウォーカブルな街路を形成。また、パッシブなライフスタイルを行うプログラムを大学と共同研究で開発します。



フットパスやイメージハンプを設け、歩行時の安全性を高めた「コモンストリート」

## 事業計画資料② 省エネ+エネルギー管理による自家消費・地産地消型の「次世代脱炭素街区」

マンションは「ZEH-M」、戸建住宅は「次世代ZEH+」。  
次世代脱炭素街区にふさわしい環境性能の高い住まいを供給。

ファミリー向けの分譲マンション(228戸)は中層住宅では実績の少ない「Nearly ZEH-M」、コンパクト分譲マンション(82戸)は「ZEH-M Oriented」とし、合計310戸の「ZEH-M」を供給。さらに、戸建住宅(125区画)は「次世代ZEH+」を標準とし、街区内のすべての住まいを環境配慮型とします。

※「Nearly ZEH-M」とは、一次エネルギー消費の75%以上100%未満の削減を図った上で、再生可能エネルギー等の導入により、エネルギー消費量をさらに削減したマンションのこと。「ZEH-M Oriented」とは、一次エネルギー消費の20%以上削減を図ったマンションのこと。「次世代ZEH+」とは、ZEHをさらに省エネ化し、再生可能エネルギーの自家消費拡大設備等を導入した住宅のことを表します。



街区のシンボルとなる地域貢献施設は「ZEB+ZEH」の複合仕様。

地域貢献施設の1階商業テナント部分は「ZEB-Ready」、2～5階(1階共用部含む)の学生・社会人寮は「ZEH-M Oriented」の複合施設となる地域貢献施設を新設。その前面に広がる開発公園や前面道路には、内外装の木質化、深い庇・軒によるセミパブリックな居心地のよい軒下空間を確保し、多用途に応える街区のシンボリック空間を創出します。



太陽光発電設備を豊富に導入し、「自家消費」を最大化。

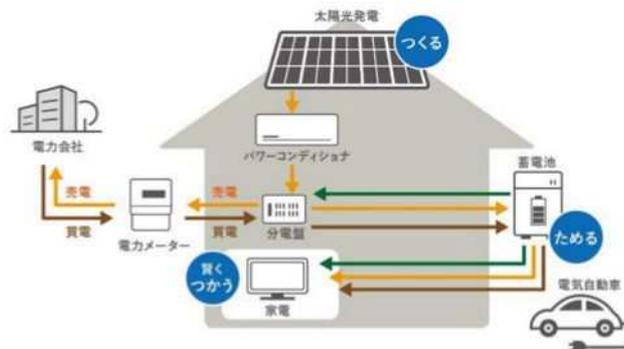
分譲マンションおよび地域貢献施設の屋上には、最大限の太陽光発電パネルを敷設。コンパクト分譲マンションの住戸に戸別供給する太陽光発電設備をファミリー分譲マンションの屋上に敷設するなど、自家消費を最大化します。また、戸建住宅は発電効率の高い南向きの屋根に太陽光発電パネルを設置し、ネットゼロエネルギー街区を実現できる発電量を可能としています。



系統電力に極力依存しない住宅の「省エネ化」を促進。

電力需要の大きいファミリー向けの分譲マンション・戸建住宅には、全戸にエネファームを設置。ベースとなる電力需要を大幅に削減し、CO2排出量も削減します。また、戸建住宅には太陽光発電・エネファーム・蓄電池による3電池連携によるさらなる省エネ化を実現します。

※エネファームで使用するガス由来のCO2排出については、エネファームが発電する電力量を把握し、そのCO2排出相当分の再エネクレジットを償却する予定です。



コンパクト分譲マンションの戸別電力供給と、  
地域貢献施設の一括受電方式による  
「自立的なエネルギーシステム」の構築。

少人数世帯向けのコンパクト分譲マンションおよび学生・社会人寮は、戸別電力供給や一括受電を採用。コンパクト分譲マンションは屋上に載せた太陽光発電を戸別に消費する戸別供給を実施(屋上面積の広いファミリー分譲マンションの屋上を活用)し、さらに蓄電池を全戸に設置。地域貢献施設は一括受電とし、学生・社会人寮は光熱費ゼロを目指して、太陽光発電設備で発電した電気をすべて自家消費し、余らせない仕組みを構築します。

### ■ 2つの分譲マンションをつないだ自家消費の最大化



## 事業計画資料③ 地域や大学等と共創する「開かれたタウンマネジメントシステム」

### 龍谷大学や京都信用金庫等との「新たなタウンマネジメント」の仕組みを構築。

従来型の地縁型コミュニティ(自治会組織)の良さである地域住民らの連帯や参加と、趣味や活動でつながるテーマ型コミュニティの良さである自らやりたいことを愉しむ文化、その2つを融合させた「新たなタウンマネジメント」の仕組みを構築。龍谷大学や京都信用金庫など多様な組織が参画し、自治会活動を支援することで、本街区における交流や体験機会、生活支援などが充実していくことをめざしています。

#### ■タウンプラットフォーム(仮称)

**活動目的:**本街区を中心とした地域や社会を良くする活動への支援を通じ、地域の交流、支え合い、魅力づくりなどを促進する

**活動内容:**①年3～6回程度のプラットフォーム会議の開催  
②エリマネ基金の集金・管理と分配  
③その他、メンバー同士の連携・協働・交流などの促進

**参加条件:**エリマネ負担金もしくは会費を支払っている個人・企業・団体等  
本街区の趣旨とタウンプラットフォームの活動目的に共感し、主体的に取組み等を行なうもの

**構成員(案):**管理組合・自治会・管理会社・龍谷大学・京都信用金庫・活動団体等



#### 事業者グループ・専門家による体制・仕組み構築までの初動期支援

