

## 伏見工業高等学校跡地等における脱炭素仕様の住宅街区の創出に係る公募の実施について

本市は、京都議定書誕生の地、IPCC 京都ガイドライン採択の地としての誇りと使命感の下、全国に先駆けて2050年までにCO<sub>2</sub>排出量の正味ゼロを目指すことを表明し、市民・事業者の皆様とともに、オール京都で脱炭素社会の実現に挑戦しています。

昨年11月には「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」として、国が進める「脱炭素先行地域」への選定を受け、その取組の一環として、住まいの脱炭素転換を進めるに当たり、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を活用し、民間活力により、脱炭素仕様の住宅街区の創出を予定していたところです。

この度、本市有地を取得し、脱炭素仕様の住宅街区の創出の取組を行う事業者からの活用計画を公募型プロポーザル方式により募集することとしますので、公募条件の骨子及びスケジュールについて御報告いたします。

今後、選定委員会での審議も踏まえ、公募要項を取りまとめたうえ、プロポーザルを開始してまいります。

### 1 本市有地の概要

#### (1) 所在地

京都市伏見区深草六反田町ほか

#### (2) 敷地面積

40,380.36 m <sup>2</sup>	{	伏見工業高等学校跡地	34,205.27 m <sup>2</sup>
	}	元南部配水管理課用地	6,175.09 m <sup>2</sup>

#### (3) 既存構造物

校舎、倉庫、事務所等

### 2 募集する活用計画

#### (1) 基本的な考え方

建物の屋根を最大限活用して太陽光発電と蓄電池を導入し、エネルギー収支がゼロとなるZEH（ゼッチ）住宅（約400戸）を整備し、脱炭素仕様の住宅街区を創出する。

さらに、脱炭素に加え、安心・安全、地域コミュニティの活性化等暮らしの質の向上を図るとともに、若者・子育て世代のニーズに合った住宅供給による定住促進や、人が集える場として近隣住民がともに利用できる公園・商業施設・コミュニティスペースを整備し、賑わいを創出する。

## (2) 提案を求める内容

### ア 脱炭素仕様の住宅等の整備

次の住宅等を整備し、再エネ自家消費を最大化

〔想定戸数：戸建100戸程度、集合住宅300戸程度、業務用建物1棟〕  
〔脱炭素仕様：断熱性能（ZEH等）、屋根置き太陽光発電設備及び蓄電池の最大限導入、再エネ100%電力契約等〕

### イ エネルギーマネジメントによる街区全体での再エネ自家消費の最大化

- ・ 街区内での再エネ自家消費を最大化するため、蓄電池制御等によるエネルギーマネジメントを実施

### ウ 住民の暮らしの質を向上する街区の形成

- ・ 安心・安全、健康な暮らしなど住民に訴求するタウンマネジメントの実施
- ・ 新規街区の形成に当たり、住民同士の新たなコミュニティづくりへの寄与
- ・ 自治会活動への積極的な参加促進など、地域の一員として地域住民との円滑な関係構築を支援

### エ 若者子育て世代の定住促進

- ・ 若者子育て世代の市内定住を促進するため、世代のニーズに合った住宅供給及び街区内でのサービスの実施

### オ 賑わいの創出

- ・ 賑わいを創出する場として、住民と近隣住民がともに利用できる公園、商業施設、コミュニティスペースの整備

### カ 街区の運営体制

- ・ 上記ア～オに関して、中長期的な維持管理の実施や運営体制の構築

### キ 市民の豊かさにつながる都市の成長への貢献

- ・ 京都市内の事業者との連携など地域経済への貢献
- ・ 森林資源の循環及び木材の利用促進
- ・ 「持続可能性を追求する環境・グローバル都市」の実現につながる取組など、「5つの都市デザイン」を掲げる「都市の成長戦略」に資する取組

## (3) 計画策定に当たっての留意事項

### ア 道路事情など周辺環境との調和の確保

当該土地に関する道路交通事情を踏まえ、歩行者の安全確保や渋滞緩和等について十分に配慮すること。その他、周辺の住環境との調和に十分配慮すること。

## イ 市補助金の創設

脱炭素はもとより、暮らしの質の向上や若者・子育て世代のニーズに合った住宅供給をはじめ、より高い事業効果を得られるよう、脱炭素仕様に関する設備導入等については、環境省の地域脱炭素移行・再エネ推進交付金を活用し、本市で創設する京都市脱炭素先行地域づくり事業補助金（仮称）の対象とする予定（事業期間は、原則、令和9年度末まで）。

## 3 主な売却条件

### (1) 既存構造物の取扱い

本市有地は、定着する構造物等の一切のものを含み、所有権移転時の現状有姿で売却する。活用計画に応じて必要となる既存構造物の撤去は、事業者の負担で行うこと。

### (2) 土壌汚染対策

本市有地の一部は土壌汚染対策法に基づく形質変更時要届出区域に指定されている。活用計画に応じて必要となる土壌汚染対策は、法律等に基づき、事業者の負担で適切に行うこと。

### (3) 予定価格（最低売却価格）

不動産鑑定評価額に基づき予定価格を設定する。

（不動産鑑定において、既存構造物撤去及び土壌汚染対策に要する費用を考慮）

### (4) その他

本市有地の既存構造物の一部が、隣接する京都奏和高等学校グラウンド整備予定地に越境していることから、本グラウンド整備予定地の既存構造物撤去及び、これに伴う土壌汚染対策について、事業者が行うこと。

## 4 事業者の選定方法

申込者から提出された書類を基に、学識経験者等で構成する「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委員会」において審査（プレゼンテーション審査やヒアリングを実施）を行い、最高の得点を獲得した者を優先交渉事業者として選定する。

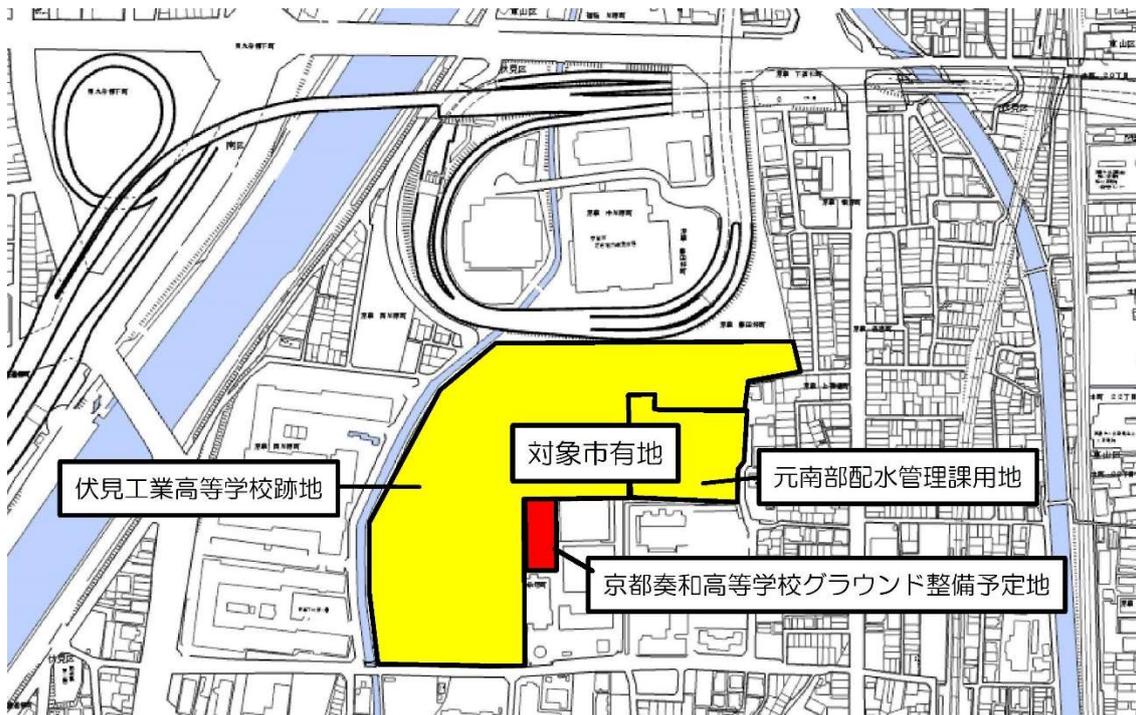
優先交渉事業者は、本市と事業内容の詳細について協議し、基本協定を締結する。

## 5 スケジュール（予定）

令和5年5～6月	選定委員会による公募要項の審議
6月	公募要項の配布（公募開始）
8月	公募の締切
9～11月頃	選定委員会による審議、優先交渉事業者の選定
冬頃	基本協定の締結
	以降、市有財産売却に係る議案を市会付議、 売買契約の締結、引渡し

【参考】

1 位置図



2 主な公法上の規制

- ・ 用途地域 第一種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）
- ・ 高度地区 20m第2種高度地区
- ・ その他 準防火地域、町並み型建造物修景地区、居住誘導地域、屋外広告物第5種地域