

事業計画資料① 全549世帯・約1,600人規模の多世代共生型・大規模住宅街区

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、街区区内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」



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」



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」



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

■街並みづくりの工夫

京都らしく、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、京都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。



# 事業計画資料② 省エネ+エネルギーマネジメントによる自家消費・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。

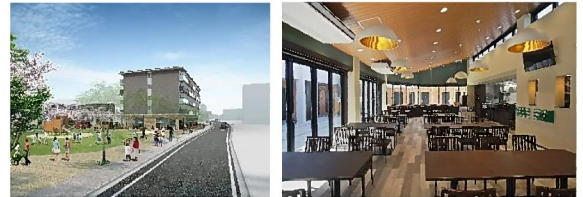


ファミリー向けの分譲マンション(228戸)は中層住宅では実績の少ない「Nearly ZEH-M」、コンパクト分譲マンション(82戸)は「ZEH-M Oriented」とし、合計310戸の「ZEH-M」を供給。さらに、戸建住宅(125区画)は「次世代ZEH+」を標準とし、街区内のすべての住まいを環境配慮型とします。

※「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。

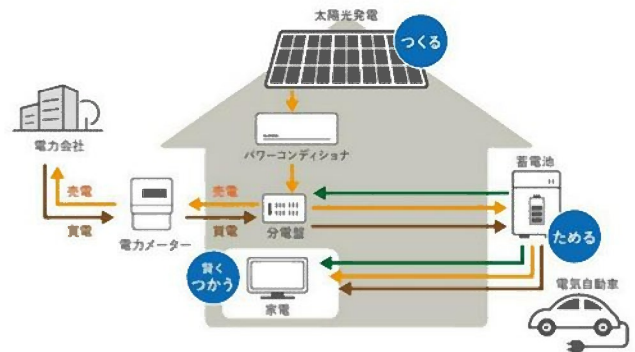
分譲マンションおよび地域貢献施設の屋上には、最大限の太陽光発電パネルを敷設。コンパクト分譲マンションの住戸に戸別供給する太陽光発電設備をファミリー分譲マンションの屋上に敷設するなど、自家消費を最大化します。また、戸建住宅は発電効率の高い南向きの屋根に太陽光発電パネルを設置し、ネットゼロエネルギー街区を実現できる発電量を可能としています。



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。

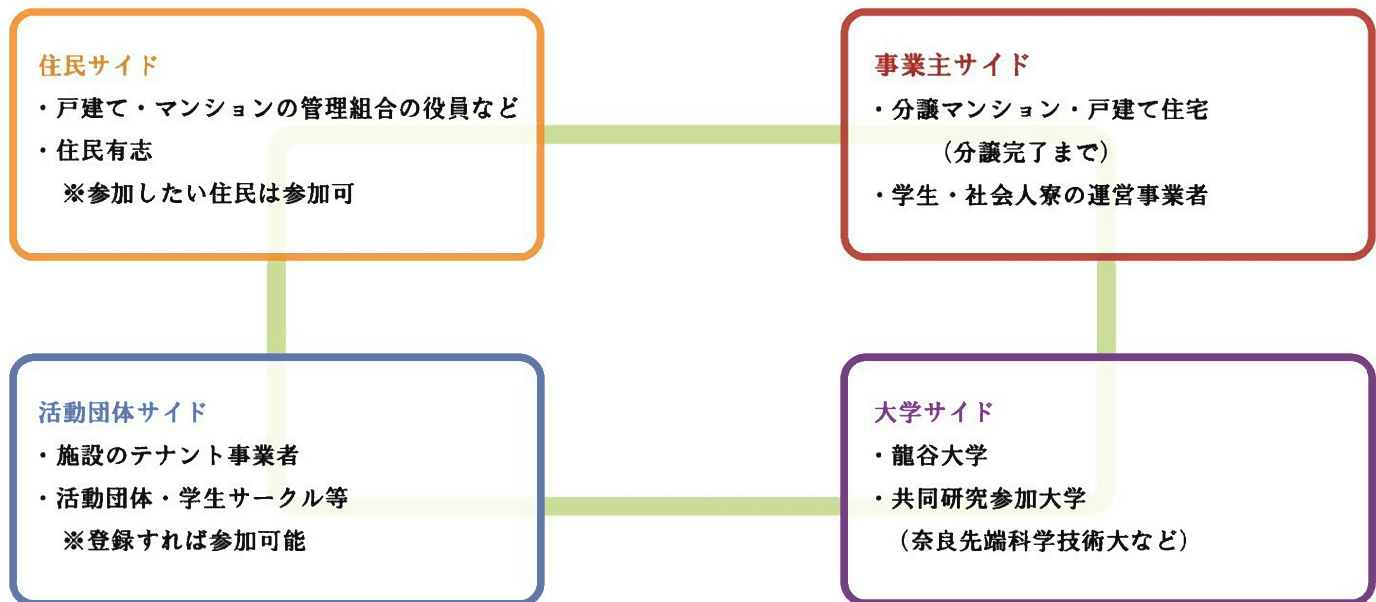
### ■タウンプラットフォーム(仮称)

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、主体的に取り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

