２０２６年１０月２６日

阪急阪神不動産株式会社
京阪電鉄不動産株式会社
積水ハウス株式会社

京都市伏見区「伏見工業高等学校跡地」および「元南部配水管理課用地」における大規模街区開発事業

京都では初の「脱炭素先行地域」における4ha 超の大規模な複合開発

街の名称が『KYOTO COCO CITY』に決定しました

京都市との基本協定締結（2023 年）を経て「次世代脱炭素街区」と
「産学公民の共創による参加型の先進的なタウンマネジメント」が本格始動

『KYOTO COCO CITY』(イメージ)

阪急阪神不動産株式会社、京阪電鉄不動産株式会社、積水ハウス株式会社の３社は、京都市伏見区の「伏見工業高等学校跡地」および「元南部配水管理課用地」における大規模な複合開発により誕生する街の名称を「KYOTO COCO CITY」に決定しましたので、お知らせします。

「KYOTO COCO CITY」では、京都市と上記３社が２０２３年１１月に締結した、跡地活用に関する基本協定書に基づき、京都では初となる環境省選定「脱炭素先行地域」において、分譲マンションや戸建住宅、学生および社会人寮などが入る地域貢献施設、そして公園を一体的に整備します。

脱炭素先行地域ならではの取組として、「循環」をキーワードに、「次世代脱炭素の街づくり」と「多世代が触れあえるゆとりに満ちたコミュニティ」という２つの軸となる考え方のもと、脱炭素の住宅に住むだけでなく、普段の暮らしの中で「循環」を実感し、脱炭素に貢献する暮らしそのものが楽しくなり、この街が好きになる仕組を取り入れて開発を進めており、２０２８年春にまちびらきの予定です。

具体的な取組としましては、本街区に住む人々が、エコ活動を通じて地域全体の活性化につながる新しい社会貢献の形を提案しています。資源循環の観点において、「省エネ」「創エネ」「エネルギーの地産地消」により、街全体で電力消費に伴う CO2 排出量の実質ゼロを目指しています。一方、人の循環の観点においては、出会いや交流を生み出すウォーカブルな街区を計画し、環境意識を高める『グリーンコア』、新たな価値の共創拠点『クリエイティブコア』、世代を超えて豊かに触れあえる『コミュニティコア』という、３つの目的性を持たせたコア（拠点）となる施設や広場を設けます。また、専用アプリ『COCCOLOR（コッカラ）』を、住民と周辺地域、高校・大学、企業、活動団体を繋ぐプラットフォームとして活用し、参加型の先進的なタウンマネジメントを行います。

なお、「KYOTO COCO CITY」の全貌と先進のライフスタイルを体感いただけるマンションギャラリーを１０月２４日（土）より、グランドオープンしました。

「KYOTO COCO CITY」の詳細は、次ページ以降のとおりです。

■京都では初の「脱炭素先行地域」における大規模な複合開発「KYOTO COCO CITY」について

１．コンセプトと街区計画

【コンセプト】「エネルギーがまちと人を育てていく」

次世代脱炭素街区 × 開かれたタウンマネジメントによる地域と環境と社会の新たな可能性を見つけるまち

分譲マンション、分譲戸建といった住宅開発の経験と実績を活かし、新たな環境共生型住宅を創るとともに、地元自治会や龍谷大学、地元企業などと、タウンマネジメント組織「KYOTO COCO CITY プラットフォーム」を設立し、新たな循環型社会の暮らしと社会のあり方を提案し続けることを目指しています。

２．ネーミングの由来

「カーボン・ゼロ」から、カーボン（CARBON）の「C」とゼロ「０」。そして、「多世代共生」から共同を意味する「CO」。これを「COCO」としてつなげた造語です。環境配慮と多世代共生のまちづくりが「ここ」からはじまるという理念を表現しています。

ロゴマークについて

京都市伏見区を代表する伏見稲荷の朱の鳥居を中心に据え、
環境･自然･くらし･多世代交流のモチーフが一つの
円＝地球を形作るよう描き、人と人とがつながり、
めぐり続ける「循環のまち」の未来を表現しました。

３．特徴

●京都では初の「脱炭素先行地域」における CO2 排出量実質ゼロへの挑戦

環境省により選定された「京都市脱炭素先行地域」において、分譲マンション※と戸建住宅、地域貢献施設、公園の一体的な複合開発は京都府内では初となります。ここでは「省エネ」「創エネ」「エネルギーの地産地消」を高度に連携させ、街全体で電力消費に伴う CO2 排出量の実質ゼロを目指します。

※ファミリータイプ「伏見稲荷 FLAG」とコンパクトタイプ「伏見稲荷 CUBE」の２棟を開発します。

	具体的な取組内容と技術仕様
省エネ （消費削減）	●高断熱仕様、Low-e 複層ガラス、高効率 LED 照明、高効率給湯器、止水機能付きシャワー、シングルレバー混合水栓等の導入により、基本エネルギーの消費を大幅に抑制。

	具体的な取組内容と技術仕様
創エネ （エネルギー創出）	●マンションの屋上・戸建住宅の屋根・地域貢献施設の屋上へ 大規模な「屋根置き太陽光発電設備」を導入。 ●高効率家庭用燃料電池「エネファーム」の活用（伏見稲荷FLAG、戸建住宅に設置）。

マンション屋上の「太陽光発電設備」による「創エネ」の取組（イメージ）

	具体的な取組内容と技術仕様
電力の地産地消 （融通・最適化）	●蓄電池システム、太陽光発電電力を街区内で活用する電力戸別供給システム。 ●V2X と EV カーシェア、 EV 充電器の配備。 ●エネルギー需給の最適マネジメント。

	具体的な取組内容と技術仕様
環境性能	●Nearly ZEH-M（伏見稲荷 FLAG） ●ZEH-M Oriented（伏見稲荷 CUBE） ●GX ZEH 相当（戸建住宅） ●ZEH-M Oriented＋ZEB（地域貢献施設）

●建物の特徴を生かし、街区全体で自立するエネルギーシステムを実践

・ファミリータイプの分譲マンション「伏見稲荷 FLAG」で創った電力を、同物件の共用部とコンパクトタイプの分譲マンション「伏見稲荷 CUBE」の蓄電池へ供給し、戸別供給を実施します。

・地域貢献施設は一括受電とし、太陽光発電設備で発電した電力の自家消費を最大化し、エネルギーを余らせない徹底した地産地消を実現します。

ファミリータイプの分譲マンション（伏見稲荷 FLAG）からコンパクトタイプの分譲マンション（伏見稲荷 CUBE）へ電力を地産地消する「再エネ」の取組内容（イメージ）

●街区内外の人々が出会い、触れ合い、新たな価値を創造できる３つの「コア（拠点）」

街区内を回遊する楽しみや目的をつくる３つのコア（拠点）となる施設や広場を設けます。また、このコアをつなげるウォーカブルなストリートを設けることで、街区全体を回遊し、楽しむ環境と暮らしを基盤とすることで、世代を超えた交流を生み出します。

実践を通じて環境意識を高める『グリーンコア』

東高瀬川の水辺を臨む敷地に、経験豊富なパートナーの指導のもと、多世代が野菜作りを楽しむ「循環型菜園」を開設します。京野菜や有機果実の栽培と、その収穫の喜びや食育の実践を通じて、自然への愛着と環境意識を高める機会を提供します。持続可能な食育と地産地消の暮らしを実感できる「自然の循環」を象徴する拠点です。

『グリーンコア』の完成イメージ

新たな価値の共創拠点となる『クリエイティブコア』

・２０２８年春に予定する「KYOTO COCO CITY」の全体まちびらきに先立ち、クリエイティブコア内にオープンした開発公園「鈴塚公園」と、「地域貢献施設」が融合し、産学公民の知恵が交差する共創の場を実現します。ここでは、住む人（多世代の居住者）と学ぶ人（学生）といった多様な人々が敷地内で共に過ごすことで、世代を超えた自然な交流と活気を創出します。

『クリエイティブコア』の完成イメージ俯瞰図

公園に面した「地域貢献施設」の1階エリア

・地域貢献施設内に、龍谷大学と連携し学生と京都市内で働く社会人が共に暮らす「学生・社会人寮」を整備します。日常の交流やキャリア支援を通じて、学生の京都での就職や定住につながるきっかけを提供します。学生が地域活動に参加し、社会人とともに学びながら街を活性化させる新しい住まいの形を実現します。

『地域貢献施設』の完成イメージ（左)公園から見た外観（右)街区入口から見た外観

・「鈴塚公園」に、「かまどベンチ」や「防災パーゴラ」「マンホールトイレ」を備えるほか、地域貢献施設内にも防災備品を完備します。隣接する施設と連携し、地域全体の避難・救援機能を補完することで、まち全体の防災力の向上に貢献します。公共空間に高度な防災機能を実装することで、日常と非日常をシームレスにつなぐ「フェーズフリーな地域防災拠点」を実現します。

<u>世代を超えて豊かに触れあえる『コミュニティコア』</u>

ファミリータイプの分譲マンション「伏見稲荷 FLAG」とコンパクトタイプの分譲マンション「伏見稲荷 CUBE」の広場が一体となった、街の中心となる交流拠点です。キッチン付きのパーティールームやアウトドアブランド「LOGOS」が監修した、屋内設備と一体的に活用できる開放的な「バーベキューテラス」を整備。調理器具の貸出サービスにより手ぶらでも本格的なソト遊びを多世代で楽しめます。居住者同士はもちろん、ゲストを交えた日常のにぎわいが街の絆を深めるコミュニティの循環を育みます。

『コミュニティコア』共用棟の完成イメージ　（左)外観　（右)屋内の様子

●専用アプリ『COCCOLOR（コッカラ）』を活用した
地域と住民のエコな行動で先進的なタウンマネジメントの取組

専用アプリを活用し、脱炭素を「楽しく続けられる日常」とするべく、地域と住民、高校・大学、企業、活動団体などの参加型の仕組みを構築します。

① 「省エネ」行動やエコイベントへの参加、古着・フードドライブ回収などの『行動の循環』により、専用アプリの COCO ポイントを付与。日々の小さな環境貢献を視覚的に実感できます。

② 地域で活動する団体やプロジェクトへの応援投票に COCO ポイントを使用。獲得票数に応じて実際の活動助成金が分配されるため、住民の『行動の循環』が地域社会の活性化へと直接つながる『思いと応援の循環』を生み出します。

③ まちづくり組織「MACHISHIGOTO」が事務局として参画。周辺地域の住民や龍谷大学、京都奏和高校、地元金融機関や企業と連携し、産学公民が一体となって知恵を出しあうことで新しい活動やビジネスが生まれ、持続可能で活気あるタウンプラットフォームを育みます。

●次世代エネルギーマネジメントで CO2 実質ゼロを目指す、
分譲マンション「伏見稲荷 FLAG」「伏見稲荷 CUBE」、戸建住宅について

ファミリータイプの分譲マンション「伏見稲荷 FLAG」、コンパクトタイプの分譲マンション「伏見稲荷 CUBE」、戸建住宅１２５戸を建築します。

①ファミリータイプの分譲マンション「伏見稲荷 FLAG」

・京都府初 Nearly ZEH-M 取得×低炭素建築物
・大規模レジデンスならではの充実の共用施設
・「エネファーム」「ディスポーザ」全戸標準装備

②コンパクトタイプの分譲マンション「伏見稲荷 CUBE」

・ZEH-M Oriented×低炭素建築物
・ホテルライクな内廊下設計
・玄関前宅配 BOX 全戸設置

③戸建住宅

・先進、省エネ、高品質の「GX ZEH」※
　および「GX 志向型住宅」
・美しい街並みを織りなす 125 戸の邸宅
・CO2 排出量の実質ゼロを目指す
　「次世代脱炭素の街づくり」
　※2026 年度着工分は「GX ZEH」相当です。

■「KYOTO COCO CITY」全体計画の概要について

項目	概要・計画仕様
事業名称	旧伏見工業高等学校跡地活用事業
街の名称	KYOTO COCO CITY（きょうと ココ シティ）
所在地	京都府京都市伏見区深草六反田町 ほか
交通アクセス	京阪本線「伏見稲荷駅」 徒歩 5 分（伏見稲荷 FLAG・伏見稲荷 CUBE）、徒歩 5～8 分（戸建） JR 奈良線「稲荷駅」 徒歩 9 分（伏見稲荷 FLAG）、徒歩 8 分（伏見稲荷 CUBE）、徒歩 9～12 分（戸建） 京都市営地下鉄烏丸線「十条駅」 徒歩 12 分（伏見稲荷 FLAG）、徒歩 14 分（伏見稲荷 CUBE）、徒歩 11 分（戸建）
総開発面積	約 4.0ha 超
施設構成・戸数	・分譲マンション：310 戸（伏見稲荷 FLAG：228 戸、伏見稲荷 CUBE：82 戸） ・戸建住宅：125 戸 ・地域貢献施設（学生・社会人寮、店舗、地域交流スペース他） ・開発公園（鈴塚公園）
環境性能	Nearly ZEH-M、ZEH-M Oriented（マンション）、GX ZEH 相当（戸建）、 ZEB Ready＋ZEH-M Oriented（地域貢献施設）

以　上

【添　付　資　料】（別紙）「KYOTO COCO CITY マンションギャラリー」について

《 別紙 》

「KYOTO COCO CITY マンションギャラリー」について

モデルルーム写真

モデルルーム位置図

街の全貌を体感！
「KYOTO COCO CITY マンションギャラリー」が10月24日(土)グランドオープンしました

「KYOTO COCO CITY」の全貌と先進のライフスタイルを体感いただけるマンションギャラリーを１０月２４日（土）にグランドオープンしました。

本マンションギャラリー内に設けたモデルルームでは、ZEH 仕様の高断熱・高気密な快適住空間や最新高効率設備を見学いただけるほか、街区全体のジオラマと連動したシアターや、将来のコミュニティ形成やタウンマネジメントの展望をご紹介します。多世代が心地よく暮らせる新しい京都の住まいをご体感ください。

オープン日	2026 年 10 月 24 日(土) グランドオープン(完全予約制)
公 開 内 容	・分譲マンション「伏見稲荷 FLAG」「伏見稲荷 CUBE」のコンセプト 「KYOTO COCO CITY マンションギャラリー」
予約・問合せ	公式ウェブサイト(来場予約受付中)または 「KYOTO COCO CITY マンションギャラリー」

以　上