

公募要件概要（素案）

※今後関係者との合意形成・民間ヒア等を経てブラッシュアップしていく。

1.趣旨	<ul style="list-style-type: none"> ■ 北に西陣織会館・晴明神社、南に二条城が位置する堀川通り（丸太町～今出川）において、歴史ある伝統産業（西陣織など）と近年の「京の七夕」の学生アート、閉校施設を利用した国際交流の取組み、高齢化等によるコミュニティ衰退など、地域の特性や課題を踏まえつつ、「アートと交流」をテーマに、民間開発手法を導入して地域活力の再生を図り、新しい魅力を創造する。 ■ このため、老朽化が進む堀川団地について、「アートと交流」のテーマのもと、多様な人々が関わりあい育んでいく「賑わい」「まちづくり」「暮らし」の拠点となり、この地域のゲートとなりコンシェルジュ機能を果たすよう、「堀川通りの新しい顔」となる沿道型の再生を図る。 ここでいう「アート」とは、よそいきのもの・非日常のものではなく、日々の暮らしの中にあり、日常を楽しく、面白くする、カジュアルなものである。日々の暮らしの中には、地域のふれあい、多世代のふれあい、国際的なふれあいなど様々な「交流」があり、そこに刺激がある。それがエネルギーとなり、新しい価値やスタイルへと昇華していく。「交流」が生むエネルギーの発露が「アート」ともいえる。 ■ 「アートと交流」によってこの地域が再生し、新たな価値やスタイルを生み出すステージとなること、そして、この地域に煌めく様々な魅力をつなぐものとなることを期待する。
2.定義	<ul style="list-style-type: none"> ■ 堀川再生事業（仮称）は、堀川団地6棟を対象とし地域の新たな魅力を創造する事業の総称とする。本事業には、京都府が主導する「西陣アート&クラフトセンター（仮称）」「留学生センター（仮称）」及び「従前居住者用借上げ府営住宅」の整備、アーケードの解体撤去並びに魅力的な沿道空間の形成等を含む。 ■ 本事業を施行する者は京都府及び京都府住宅供給公社が公募し、協定等の締結により事業を実施する。以下、当該公募する民間事業者を「民間開発事業者」という。
3.事業手法	<ul style="list-style-type: none"> ■ 現居住者・現テナントの移転（意向確認～移転交渉(条件合意)～移転先の位置・移転時期等の調整(=事業計画の策定)～移転)等を担保し事業を円滑に進めるため、再開発手法等を用いた、以下4～11の条件を満たす条件付き民間開発とする。ただし、当該条件を満たすことができる他の事業手法がある場合は、その提案を求めるものとする。
4.役割分担	<ul style="list-style-type: none"> ■ 民間開発事業者は、本事業の統括・総合調整を行なうとともに、堀川再生事業計画(仮称)の策定、上長者町、出水3、下立売及び椹木町の4棟の整備（上長者町を除き解体撤去を含む場合がある）、アーケードの解体撤去並びに魅力的な沿道空間の形成等を担当する。（引続き調整） ■ 京都府住宅供給公社は、現居住者・現テナントの移転に係る業務、上長者町の解体撤去、出水1、出水2の改修事業を担当する。（引続き調整）

4.役割分担 つづき	<ul style="list-style-type: none"> ■ 京都府は、「西陣アート&クラフトセンター（仮称）」「留学生センター（仮称）」及び「従前居住者用借上げ府営住宅」の整備に係る業務及び現居住者・現テナントの移転等支援に係る業務を担当する。 ■ なお、費用負担については以下11に定める。 		
5.外観デザイン	<ul style="list-style-type: none"> ■ 「堀川再生地区景観デザインガイドライン」（別添1 今後作成）を参考に、京都府及び京都府住宅供給公社が委託するマスターアーキテクトと調整を行なったうえで外観デザインを決定するものとする。 		
6.導入施設	<ul style="list-style-type: none"> ■ 少なくとも1階の相当部分において賑わい・集客施設を導入するものとする。 ■ 以下の施設を出水1、出水2を除く4棟において導入する。 		
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%; text-align: center; vertical-align: middle;">西陣アート&クラフトセンター(仮称)</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> イ) 2,000㎡程度の床について、土地との等価交換により京都府住宅供給公社が所有権を取得した上で京都府に所有権を譲渡し、京都府が公設民営方式により設置するものとする。等価交換の際の土地及び床の評価は、堀川再生事業計画(仮称)策定時に調整するものとする（買取り方式かマスターリース方式か等について引続き調整） ロ)西陣アート&クラフトセンター(仮称)の詳細は、民間開発事業者決定後、堀川再生事業計画(仮称)の策定時に調整することとするが、現時点では出水3の1～3階を想定しており、その概要は別添2（今後作成）のとおりである。 </td> </tr> </table>	西陣アート&クラフトセンター(仮称)	<ul style="list-style-type: none"> イ) 2,000㎡程度の床について、土地との等価交換により京都府住宅供給公社が所有権を取得した上で京都府に所有権を譲渡し、京都府が公設民営方式により設置するものとする。等価交換の際の土地及び床の評価は、堀川再生事業計画(仮称)策定時に調整するものとする（買取り方式かマスターリース方式か等について引続き調整） ロ)西陣アート&クラフトセンター(仮称)の詳細は、民間開発事業者決定後、堀川再生事業計画(仮称)の策定時に調整することとするが、現時点では出水3の1～3階を想定しており、その概要は別添2（今後作成）のとおりである。
	西陣アート&クラフトセンター(仮称)	<ul style="list-style-type: none"> イ) 2,000㎡程度の床について、土地との等価交換により京都府住宅供給公社が所有権を取得した上で京都府に所有権を譲渡し、京都府が公設民営方式により設置するものとする。等価交換の際の土地及び床の評価は、堀川再生事業計画(仮称)策定時に調整するものとする（買取り方式かマスターリース方式か等について引続き調整） ロ)西陣アート&クラフトセンター(仮称)の詳細は、民間開発事業者決定後、堀川再生事業計画(仮称)の策定時に調整することとするが、現時点では出水3の1～3階を想定しており、その概要は別添2（今後作成）のとおりである。 	
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%; text-align: center; vertical-align: middle;">留学生センター(仮称)</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> イ) 京都府は、留学生の生活サポート及び交流空間の確保のため350㎡程度の床を 年間の定期借家契約又は普通借家契約により借り上げるものとする。その家賃は、民間開発事業者決定後、堀川再生事業計画(仮称)策定時に調整するものとする。（引続き調整） ロ) 民設民営方式により、30人以上が居住できる留学生用シェアハウス、5世帯以上が居住できる外国人研究者用住戸を設置、運営するものとする。（引続き調整） ハ) 留学生センター(仮称)の詳細は、民間開発事業者決定後、堀川再生事業計画(仮称)の策定時に調整することとするが、現時点では下立売の2階から上を想定しており、その概要は別添3（今後作成）のとおりである。 </td> </tr> </table>	留学生センター(仮称)	<ul style="list-style-type: none"> イ) 京都府は、留学生の生活サポート及び交流空間の確保のため350㎡程度の床を 年間の定期借家契約又は普通借家契約により借り上げるものとする。その家賃は、民間開発事業者決定後、堀川再生事業計画(仮称)策定時に調整するものとする。（引続き調整） ロ) 民設民営方式により、30人以上が居住できる留学生用シェアハウス、5世帯以上が居住できる外国人研究者用住戸を設置、運営するものとする。（引続き調整） ハ) 留学生センター(仮称)の詳細は、民間開発事業者決定後、堀川再生事業計画(仮称)の策定時に調整することとするが、現時点では下立売の2階から上を想定しており、その概要は別添3（今後作成）のとおりである。 	
留学生センター(仮称)	<ul style="list-style-type: none"> イ) 京都府は、留学生の生活サポート及び交流空間の確保のため350㎡程度の床を 年間の定期借家契約又は普通借家契約により借り上げるものとする。その家賃は、民間開発事業者決定後、堀川再生事業計画(仮称)策定時に調整するものとする。（引続き調整） ロ) 民設民営方式により、30人以上が居住できる留学生用シェアハウス、5世帯以上が居住できる外国人研究者用住戸を設置、運営するものとする。（引続き調整） ハ) 留学生センター(仮称)の詳細は、民間開発事業者決定後、堀川再生事業計画(仮称)の策定時に調整することとするが、現時点では下立売の2階から上を想定しており、その概要は別添3（今後作成）のとおりである。 		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%; text-align: center; vertical-align: middle;">従前居住者用借上げ府営住宅</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> イ) 京都府は、現居住者のうち「京都府府営住宅条例」に基づく入居資格を有する者の移転先として、「公営住宅法に基づく府営住宅等の整備の基準に関する条例」に基づき民間開発事業者が整備する賃貸住宅を 年間の定期借家契約により借り上げるものとする。なお、定期借家契約は、当該入居資格を有する者の終の棲家となるよう再契約について配慮するものとする。その家賃は、民間開発事業者決定後、堀川再生事業計画(仮称)策定時に調整するものとする。（引続き調整） ロ) 当該住戸の必要戸数については、民間開発事業者決定後、堀川再生事業計画(仮称)策定時に確定させるものとする。（引続き調整） </td> </tr> </table>	従前居住者用借上げ府営住宅	<ul style="list-style-type: none"> イ) 京都府は、現居住者のうち「京都府府営住宅条例」に基づく入居資格を有する者の移転先として、「公営住宅法に基づく府営住宅等の整備の基準に関する条例」に基づき民間開発事業者が整備する賃貸住宅を 年間の定期借家契約により借り上げるものとする。なお、定期借家契約は、当該入居資格を有する者の終の棲家となるよう再契約について配慮するものとする。その家賃は、民間開発事業者決定後、堀川再生事業計画(仮称)策定時に調整するものとする。（引続き調整） ロ) 当該住戸の必要戸数については、民間開発事業者決定後、堀川再生事業計画(仮称)策定時に確定させるものとする。（引続き調整） 	
従前居住者用借上げ府営住宅	<ul style="list-style-type: none"> イ) 京都府は、現居住者のうち「京都府府営住宅条例」に基づく入居資格を有する者の移転先として、「公営住宅法に基づく府営住宅等の整備の基準に関する条例」に基づき民間開発事業者が整備する賃貸住宅を 年間の定期借家契約により借り上げるものとする。なお、定期借家契約は、当該入居資格を有する者の終の棲家となるよう再契約について配慮するものとする。その家賃は、民間開発事業者決定後、堀川再生事業計画(仮称)策定時に調整するものとする。（引続き調整） ロ) 当該住戸の必要戸数については、民間開発事業者決定後、堀川再生事業計画(仮称)策定時に確定させるものとする。（引続き調整） 		

7.全体のマネジメント等	<p>民間開発事業者は、本事業全体の調整・統括等を行なうため、プロジェクト・マネージャーを置くものとする。</p> <p>民間開発事業者は、本事業の趣旨を踏まえ、6棟全体の賑わい・集客施設のプロデュースやマネジメント、さらには近隣地域のエリアマネジメントを行う仕組みを導入するものとする。</p> <p>当該仕組みには、京都府住宅供給公社、西陣アート&クラフトセンター(仮称)及び留学生センター(仮称)も参画することを想定している。(引続き調整)</p>
8.現居住者対応	<p>民間開発事業者は、京都府住宅供給公社が行う現居住者の移転等に係るコンサルティング、移転交渉支援、移転計画の策定等を行うものとする。</p> <p>なお、京都府は、現居住者のうち「京都府府営住宅条例」に基づく入居資格を有する者の移転先として、従前居住者用借上げ府営住宅を供給する。【再掲】</p>
9.現テナント対応	<p>民間開発事業者は、現テナントについて、京都府住宅供給公社が行う移転等に係るコンサルティング、移転交渉支援、移転計画の策定等を行うものとする。</p> <p>民間開発事業者は、現テナントのうち普通借家契約者で地区内への再入居を希望する者については、地区内に従前テナント用店舗を用意するものとする。</p>
10.アーケード	<p>民間開発事業者は、堀川商店街協同組合が所有するアーケードについて、京都府住宅供給公社との協力のもと解体撤去し、新たに快適かつ魅力的な沿道空間を形成するものとする。(引続き調整)</p> <p>当該撤去解体に係る費用負担については、民間開発事業者決定後、堀川再生事業計画(仮称)策定時に、補助制度の活用も含め、堀川商店街協同組合及び京都府住宅供給公社と調整するものとする。(引続き調整)</p>
11.公的支援と費用負担	<p>京都府は、本事業の施行に当たり、国土交通省国庫補助事業「優良建築物等整備事業(市街地環境形成タイプ)」の導入について、民間開発事業者と協議・検討する。</p> <p>京都市は、本事業の施行に当たり、沿道の歩道空間整備、道路上の空間活用や堀川散策路の活用等について、民間開発事業者と協議・検討する。</p> <p>京都府住宅供給公社は、本事業の施行に当たり、現居住者・現テナントの移転補償及び建築物の撤去解体・整地に要する費用について負担するとともに、アーケードの解体撤去に要する費用について、堀川商店街協同組合及び民間開発事業者との協議により負担する。</p> <p>その他、民間開発事業者と京都府、京都府住宅供給公社及び京都市が協議を行なうものとする。</p>

注) 今後、関係者協議、民間開発事業者に対するヒアリング等を行なうこととしているが、その過程において公募要件を変更する可能性がある。(例えば、留学生センターの交流スペース等の家賃単価を予め提示するなど)