

会 議 記 録			
会議の名称	京都スタジアム（仮称） 検討特別委員会（第１６回）		会議場所 全員協議会室
			担当職員 鈴木
日 時	平成２９年６月１６日（金曜日）	開 議	午前 １０時００分
		閉 議	午後 ２時３９分
出席委員	◎木曾 ○藤本 三上 山本 平本 福井 齊藤 菱田 小島 馬場 明田 石野 <湊議長>		
執行機関出席者	【企画管理部】木村部長 [財政課]浦課長 【総務部】大西部長 [総務課]石田課長、八木行政係長 【環境市民部】塩尻部長 [環境政策課]西田課長、中川環境管理監 【まちづくり推進部】竹村部長、並河事業担当部長 [都市計画課]関口課長 [都市整備課]笹原課長、山内区画整理担当課長 [政策交通課]伊豆田課長、川内政策交通係長 【市長公室】桂理事		
事務局出席者	片岡事務局長、山内次長、鈴木議事調査係長、池永主任、山末主事		
傍 聴	市民７名	報道関係者２名	議員７名（酒井、富谷、小川、奥野、並河、竹田、小松）

会 議 の 概 要

１０：００

１ 開議（木曾委員長あいさつ）

２ 事務局日程説明

[事務局長 説明]

<木曾委員長>

事務局説明の通りレジュメに沿って進めるが、これでよいか。
—全員了—

<木曾委員長>

報道機関から撮影許可申請が出ているので、許可する。

３ 要望について

- （１）京都スタジアム（仮称）建設予定地の二重買収の責任を明確にするとともに、交通問題、財政負担、土地購入価格、環境保全問題などについて徹底した調査審議等に関する要望書

<木曾委員長>

要望者から意見陳述の申し出を受けている。意見陳述の機会を設けることに異議はないか。

(異議なし)

<木曾委員長>

異議なしと認め、要望者の意見陳述の機会を設けることに決定した。

[要望者（意見陳述者（松尾寛治氏））発言席へ]

10 : 03

[要望者（意見陳述者（松尾寛治氏））説明（要旨）]

- ・村上座長による説明と質問を行っていただいたことに対してお礼申し上げる。前市長の時に場所を変えることが内諾されたことが明らかになったのではないかと私は思う。村上座長に直接聞いたとき、京都スタジアム整備事業の環境への影響の文書は、京都府と亀岡市がつくったものを、専門家会議がチェックしたと言われた。専門家会議のメンバーからみると、最初の洪水問題、後半の良好な生活環境の形成及び保全の部分は、役人がつくっただけでチェックした文書ではないと思う。
- ・二重投資と責任を明確にするために、至急、前市長、関係職員を参考人として招致し、徹底的に追及を願う。スタジアムのマイナス評価もまだされていない。スタジアムに投資するよりも、製造業の誘致に活用すれば、雇用者の増加、将来的な税収の増加、働く人の定住人口の増加に役立つと思う。市町村によっては、用地費の補助制度の実施、積極的な誘致を展開し成功している。他方、スタジアム建設やホテルを誘致できたとしても、多くが非正規雇用や派遣業務になる可能性が高いと思う。
- ・亀岡市としては、駐車場、道路アクセスについては、自らの問題として検討すべきである。市民に迷惑をかけるなら、関係地域住民、事業所等に十分説明すべきである。また、亀岡市内の事業所、通勤・通学者のマイナス影響も評価すべきである。少なくとも篠町には全くメリットのない迷惑施設である。受忍する必要はない。篠町などの負担を避けるため、とりあえず都市計画道路亀岡駅北線から保津橋に上がったところで、サッカー観戦者の帰宅時の右折制限などを実施するよう求めるべきである。執行部としての計画を出させて、調査審議を願う。
- ・予算特別委員会で、執行部は府と共有するのか分割所有とするのか、説明していない。ようやく追加議案で共有することがわかった。共有するのであれば、持分比率の大きい亀岡市は、将来にわたり管理責任を持たされることになる。民法第252条では「共有物の管理に関する事項は、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決する。ただし、保存行為は各共有者がすることができる。」、第253条では「各共有者はその持分に応じ管理の費用を支払い、その他共有物に関する負担を負う。」と規定されている。臨時駐車場や誘導にかかる経費はどうなるのか。鉄道については、安全に通過させるため、亀岡駅の改修が万が一必要となれば、その負担区分、経費、振動、騒音、光害対策はどうなるのか。通行規制等を求められた場合、亀岡市の負担がないか、負担区分を明確にするよう願う。
- ・専門家会議では駅北地区全体の影響、市民生活、交通問題、景観上の価値な

ど、多くの環境問題は調査されていない。それができる専門家も専門家会議に入っていないし、そのような組織でもない。配付された資料は、スタジアムのアユモドキへの影響と行政だけでつくった後半の文章だけである。後半は、騒音問題の基準値の相違や論理矛盾があり、亀岡市にとって不利なものである。亀岡市環境基本条例第11条に、環境アセスメントの実施が定められている。本来なら計画時から実施させるべきだが、今からでも事業者が環境アセスメントの実施を求めるべきである。条例遵守は執行部だけでなく、議会にもチェックする義務がある。亀岡市は「京都スタジアム(仮称)整備事業に係る環境への影響について」をつくっているのに、現時点では環境アセスメントは実施しないと回答された。このやり方は、まったく趣旨の違うやり方であり、条例違反を公言する対応であると考え。理念条例であり、自主的な取り組みを促すと書かれている。条例を無視する解釈である。亀岡市は必要な措置をとる義務があり、京都府に環境アセスメントを実施させるものである。亀岡市に評価基準がないことは、実施しない理由にはならない。国の環境評価制度の上乗せ制度であるので、国や府の基準を参考にして、評価するシステムをつくれれば済むことである。条例でなく要綱でもよい。

- ・ 先日行われた議会報告会で、予算特別委員長は「質問もなかったし、委員会としても審査していない」と答えられた。京都スタジアム用地は調査せずに、採決したと言わざるを得ない。購入額について質問された議員もいたので、大変失礼な回答であったと思う。6カ所について評価したと資料の説明を受けた。3.2ヘクタールを一括購入する場合よりも、分割して購入すれば格段に高くなる。広い土地は一般的に安くなるのが常識である。亀岡市の鑑定依頼書では3者の不動産鑑定士に「大きな街区での土地利用を想定しながら、街区ごとの平均単価の算定を行うこと」と指示している。これは買い手の立場ではなく、売り手の立場に立った評価である。地勢、地質、地盤等は鑑定評価の基準となった標準値(公示価格)に比べ極めて悪い。亀岡市の評価依頼書によれば、公示価格を基準として求めた価格とされている。亀岡市は商業地域(建ぺい率80%、容積率400%)として鑑定評価を依頼している。依頼日は平成28年6月22日で、商業地になるのか都市計画原案さえできていない時期である。宅地状況でもなく、区画整理も見えない状態である。不動産鑑定評価基準からは、宅地見込地として評価すべきである。氾濫原の水田の上に3メートル近くの盛土をした杭打ちが不可欠な場所である。地盤が悪いのは、第一のマイナス評価である。鑑定評価方法を点検、分析しないと、用地取得議案は審議さえできないのではないかと考える。
- ・ 誘致の適否を判断するには、メリット、デメリットに関わらず、関係情報を公開し、広く市民的議論を喚起する必要があるとされているが、説明会で議論もできないのでは、市民の関心は喚起されない。執行部が積極的に情報公開し、市民的議論を喚起していない。このため、議会が市民的議論を巻き起こすために、公聴会や地元説明会を積極的に開催する考えはないのか。ぜひとも実現を願う。京都府はラグビー、アメリカンフットボール、コンサート等に使えると言っているが、フィールドが使える面積であることと、集客できるトップクラスのリーグ戦などで定期的に使うこととはまったく違う。アメリカンフットボール協会、ラグビー協会はそれぞれ関西レベル、全国レベルがある。コンサル任せにしていないのかを執行部は把握した上で、裏付け

など十分な調査を願う。コンサートなどの誘致も、イベント企画会社と十分調整しているのか、執行部に点検させて審査を願う。最近ではコンサートを、京都をとばして、東京、神戸、大阪などだけで実施する例が多い。需給調査を京都府が実施しているのか、亀岡市も把握すべきだと思う。

10 : 13

[質疑]

<三上委員>

先日、村上座長に委員会で説明いただいたが、要望事項が解決されると感じたか。

<要望者>

当日は村上座長だけの意見であった。附属機関ではないので、座長の意見だけを聞いてもわからないと思う。座長が何かをやってきた話であったので、いかかと思った。学者の空論だと思う。コウノトリの例を出されたが、基盤整備ができており、大規模農業ができる地域である。コウノトリの郷公園は兵庫県立である。アユモドキについては、管理団体が明確になっていない。農業経営の基盤整備もされていないし、遊水機能がある土地を無視した論議である。アユモドキを希少生物に指定したことについて、亀岡市に情報公開請求した。本来であれば、縦覧するか仮指定するものであると思うが、すべて不存在との回答であった。コウノトリと比較して共生できるというのは、学者が考える空論である。アユモドキは氾濫を前提として生きている。確かに、他に繁殖場をつくれればよいが、なぜ、亀岡で負担して実施しなければならないのか非常に疑問である。環境保全に努力しているだけで、アユモドキ米としても、米の付加価値が上がるとは思わない。他の専門家からメールをいただいているが、危うい判断であったのではないか。

<三上委員>

スタジアムより企業誘致の方が効果的であるという論拠はあるのか。

<要望者>

常用の雇用者が増えるのか、税収が伸びるのかの2点で考えている。南丹市であれば、運送業が誘致の補助対象となる。京都府は、三和の工業団地、新光悦村には補助しているがおかしいのではないか。市町村を平等に扱うべきである。鳥取県は地震が少ないことで実績を上げられている。用地購入や設備投資に対する助成は、県内に波及効果が大きいマザー工場等については、30%から50%である。倉吉市の用地購入や設備投資に対する助成は15%であり、京都府の倍以上を実施している。京都市は企業誘致チームをつくっており、開発許可に精通した職員が企業を回るようにしている。企業が一番困るのは、人材確保をはじめ、文房具を買うことから始まる。これに寄り添い、お金を使うことが長期的には、雇用も税収も上がる。

<三上委員>

鑑定評価について、もう少し詳しく説明いただきたい。

<要望者>

非常に微妙な問題である。意思形成過程の情報であり、すべて非公開とされた。私は、亀岡市情報公開条例に反するものとして、5月18日に不服申立を行った。鑑定評価するのであれば、鑑定依頼書や経費の支出があると思い、

情報公開請求したが、鑑定依頼した土地は黒く塗られていた。何箇所であるかを口頭で教えてほしいと言うと、6カ所であった。鑑定評価によって求める価格について、「公示価格を基準として求めた価格であること、商業地域、用途として土地活用を計画し、申し出換地により構成された地権者により、土地活用を行うことを前提とした区域であることを基本に、街区ごとの平均単価の算定を行うこと」と書かれている。これは大きな問題であると考えている。どちらかと言うと、売り手の論理ではないか。現実には宅地見込地である。まだ、区画整理事業として動いている最中であり、宅地としての評価は間違いである。不動産鑑定評価の評価基準、宅地見込み地として評価したうえで、造成費を上乗せする。依頼時において、3者がそれぞれ57万7260円とされていた。支払額も同額である。鑑定評価手数料は、鑑定額によって変化するのに、不思議な処理だと思う。十分吟味しないで土地取得議案を議決するのであれば、賛成される議員の責任は大きい。様々な形での責任追及が起こる。

<平本委員>

買い手でなく売り手の立場に立って出された評価と言われているが、その根拠について、詳しく説明いただきたい。

<要望者>

工業団地を除き、広大な土地については安くなるというのが、一般的な常識ではないか。買う方は税金を使う立場であるので、できるだけ安く買うべきである。なぜ、6カ所に分けて高くなるようにしているのかが、そもそも疑問である。

<馬場委員>

具体的な要望項目1で、「土木工学の専門家の委員もなく」と記載されているが、私も疑問に思っている。曾我谷川左岸での当初の計画では、杭打ち工法だとしていたが、その後ベタ基礎工法とされた。地下水の水脈シミュレーションもあるが、極めて恣意的な資料だと思うが、どうか。

<要望者>

危惧するのは、どれだけプレキャストコンクリートを使うかである。また、曾我谷川の右岸上流部に、河川管理通路と北地区の間に5メートルから6メートルの舗装道路をつくる計画がある。そんなことをして、本当に大丈夫かと聞いた。この2点が非常に気になる。

<馬場委員>

無排土鋼管工法についてはどう考えるのか。

<要望者>

わからない。

<平本委員>

サッカー以外には使えないとずっと言われているが、何を根拠におっしゃっているのか。

<要望者>

サッカー場、ラグビー場については、明確な基準がある。アメリカンフットボールについては、若干あいまいである。ラグビーは面積的にはおさまる。アメリカンフットボールはメインスタンドとバックスタンドの下に3メートル近い空間を設けている。名古屋まで見に行った。大学の試合では、選手、

チアリーダー、職員など200人くらいがスタンド下に入る。ラグビーでも下に選手が入る。従って、3メートルは必要である。ラグビーの通常の試合では、観客は5000人以下である。決勝以外は2試合連続で試合を行う。アメリカンフットボールもラグビーも場内でアップしている。2016年にラグビーをサッカー場で実施したのは、社会人のトップリーグ、関西の大学Aリーグくらいである。スタンド下の利用は不可欠である。最近の試合では、キックで蹴り出す試合が非常に多くなってきている。安全性から、どうしても空けなければいけない。昨年から今年にかけて、アメリカンフットボールでは王子陸上競技場、神戸総合運動公園ユニバー記念競技場、花園ラグビー場、西京極総合運動公園、宝が池運動公園、ラグビーでは、花園ラグビー場、宝が池運動公園、万博記念競技場、パロマ瑞穂スポーツパーク、サッカーでは西京極総合運動公園、バスケットボールでは西京極総合運動公園、向日市民体育館を見てきた。どこも3メートル近いスタンドがある。ラグビー、アメリカンフットボールのバックについては、自己責任で座ってもらってもかまわないが、強いボールが飛び込んでくる。京都に拠点があるチームはどれだけあるのか。ラグビーの強豪は同志社大学、京都産業大学、アメリカンフットボールは京都大学、龍谷大学である。リーグ戦が誘致できないのではないか。

10:37

[要望者（意見陳述者（松尾寛治氏））傍聴席へ]

<木曾委員長>

本件については、貴重な意見として聞き、今後の委員会活動の参考とする。

10:38

4 所管分付託議案審査（説明～質疑）

（1）第8号議案 財産の取得について

<三上委員>

本日の委員会の進行について、委員長としてどのような見通しを持っているのか。アユモドキについては、環境保全専門家会議が出しているが、亀岡市に関わることは、不十分な点が多いと感じている。そのようなものが、今日出てこなければ、採決までいけないのではないかな。

<木曾委員長>

審査日程については、本日1日を考えている。審査が終われば採決まで実施したい。議長に申し入れ審査の予備日を設け、あらかじめ会期を1日延ばした経過もある。このように、審査時間については、十分にとっている。質疑を行い、終われば委員間討議、採決を行う。重要な案件であるので、採決前に休憩をして、各会派で協議いただき、討論、採決をしたい。

<馬場委員>

環境保全専門家会議や京都府公共事業評価に係る第三者委員会です承されたが、3点の課題があると考えている。1つ目は、治水問題はアユモドキに関わってどうかという点。2つ目は、交通シミュレーションが出ていない点。

3つ目は、騒音、光害については、実施設計が出ていないのに判断できるのかという点であるが、これらを加味して、本委員会では結論先にありきではなく、慎重な審議を要望したい。

<木曾委員長>

まずは、付託された議案をしっかりと審査する。これまで、特別委員会には環境保全専門家会議座長に来ていただいた。また、京都府には2度来ていただき、経過等について各委員で共有し、審査を十分できるようにしてきた経過がある。本日は、あくまで付託議案審査を行うものであるが、審査が終わればすべて終わるというものではない。市長は、今後も問題があれば説明会や本委員会で説明するとされている。今日ですべてが解決できるものではないことを了解いただきたい。

[執行部 入室]

10:45

<木曾委員長>

5月17日の環境保全専門家会議、6月5日の京都府公共事業評価に係る第三者委員会です承された内容も含め、本委員会で審査する。これを十分踏まえていただき、審査に臨んでいただきたい。各委員からも意見があったが、審査が終われば、すべてが終わるものではないことを確認いただきたい。

[まちづくり推進部長（あいさつ）]

5月17日の環境保全専門家会議での了承、6月5日の京都府公共事業評価に係る第三者委員会です承されたことから、地権者と売買契約を締結する手続きを行い、必要な手続きが整ったので、追加提案したものである。契約では甲を地権者、乙を京都府及び亀岡市としている。契約に際しては、京都府と亀岡市それぞれの議会の議決を得なければならないものであり、地権者、京都府、亀岡市が捺印し契約を整えているが、工事契約書と同様に、議会の議決を得て本契約になる条項を定めている。このため、両議会の議決を得てはじめて、契約が成立する。亀岡市議会は6月26日が閉会日、京都府議会は7月4日が閉会日となっている。仮に亀岡市議会で可決いただいても、京都府議会での議決を待たなければ、本契約に移行しないものである。

<木曾委員長>

これまで各委員から指摘があったように、財産取得議案の審査について、不動産鑑定評価書を提出いただきたい。府議会の審査や個人情報のこともあるので、本委員会の委員に閲覧するようしていただきたいが、可能であるか。

<まちづくり推進部長>

そのようにさせていただく。

<木曾委員長>

何部用意しているのか。

<まちづくり推進部長>

正・副の不動産鑑定評価書を2部用意している。

<馬場委員>

公図を提示いただきたい。

<木曾委員長>

対応できるか。

<まちづくり推進部長>

不動産鑑定評価書、公図の写し、京都府との協定書、契約書のひな型コピー、仮換地図を、それぞれ2部用意している。また、昨年8月に取得した鑑定評価書があるが、今回の取得にあたり、時点が変わっているので、意見書もとっている。これも2部用意している。元の鑑定書については、京都府と亀岡市で1部ずつ所有しているので、本日は亀岡市の分を1部閲覧いただける。

<木曾委員長>

それでは委員に閲覧するよう配付願う。

[不動産鑑定評価書、公図の写し、京都府との協定書、契約書のひな型コピー、
仮換地図を配付 各委員が順次閲覧 10:53~11:06]

<木曾委員長>

それでは議案について説明いただきたい。

[政策交通課長 説明]

11:13

<木曾委員長>

これまで当委員会では、再鑑定する必要があるという意見があった。再鑑定の資料はないが、これについてまず説明いただきたい。

<政策交通課長>

平成28年7月1日時点で鑑定評価を行った。今回、新たに平成29年4月1日に鑑定評価を実施し時点修正した。

<木曾委員長>

変更はなかったのか。

<政策交通課長>

変更はなかった。

<木曾委員長>

不動産鑑定評価書の原本を手元で見ていただきながら審査を進めていきたい。本日の審査に当たっては、十分に資料を備えたと考えている。

[質疑]

<馬場委員>

鑑定評価者は1者のみなのか。

<政策交通課長>

過程においては、様々な不動産鑑定士の考えがあるが、最終的には各街区の統一単価を算定いただいた。

<馬場議員>

京都府と亀岡市の協定書には、離脱してはならないことが明記されている。共同所有することとなった場合、民法上は離脱の自由が保障されているが、この協定書が優先するのか。

<まちづくり推進部長>

そのことも含み協定を結んでいる。事業の目的、取得の目的も含め、京都府と亀岡市の関係を整理している。

<明田委員>

区画整理事業では先が見通せない中で、スタジアムの話が出て、地権者は賛成されたと聞いている。税金を投入するので少しでも安く買い取るという観点から、この経過について市としてどう考えているのか。

<政策交通課長>

地権者の土地を買い取るのは適正価格であることが基本である。正当な取引価格を保証する。今回、不動産鑑定士により適正価格を求めていただいた。建設予定地については、駅の北側であるが、乗降客が2万人の亀岡駅の真ん前である。以前は農地であったが、今回、区画整理事業が実施され、市街化区域になった。用途指定についても、商業地域の建ぺい率80%、容積率400%の地域であり、条例設置されているところである。駅南側と都市計画の手続き上は何ら変わらない場所である。組合におかれては、減歩率50%、事業資金として26億円の保留地処分金をもって新たに整備され、高規格道路や密度の高い公園により、亀岡の顔になれるまちをつくる計画をされている。事業は熟成過程であり、将来的には都市ガスや電柱の地中化も計画されており、整備水準も高い場所であるので、適正価格であると考えるところである。参考に駅南側で地価公示されている所でいうと、中信亀岡支店の辺りで14万5千円/㎡、浅田ビルの辺りで15万8千円/㎡の価格となっている。亀岡市内の10万円程度の場所としては、大井町のメディアスの北側の住宅地、第三見晴北公園辺りで10万4千円程度になる。駅南側の旭建設の路線価から算定すると14万4千円程度、イオン側であると13万7千円程度になる。路線価からみても適正であると考ええる。

<平本委員>

3者の平均をとったということでよいか。

<政策交通課長>

その通りである。

<平本委員>

元々の区画割があったと思うが、接道状況によって鑑定評価は変わるのではないか。

<政策交通課長>

街区ごとにしたのは、当該地区が申し出換地地区になっているからである。商業をやっていこうとする人が集まっている場所である。短冊状になっており、各路線は接道している。一体になって使うことを前提とされており、街区一体の単価を評価している。

<馬場委員>

以前、亀岡市の先行取得地があると説明されたが、何㎡で地番はどこであるのか。

<政策交通課長>

19街区の2番で、479㎡である。

<馬場委員>

減歩率は54.5%程度になるのではないか。

<政策交通課長>

減歩率は約４９％であるが、丸めて約５０％として説明したものである。

<馬場委員>

他の地域と差はないと理解してよいのか。

<政策交通課長>

減歩率は従前と従後で違うので、部分的にとれば違ってくるが、地区として判断して５０％となった。ランダムに変化している。

<馬場委員>

地権者からすると、５０００万円までは非課税だが、これについては課税されるのか。

<政策交通課長>

土地収用法関係の事業ではないので、５０００万円の非課税については適用されない。

<馬場委員>

一般的に３０％くらいと理解してよいのか。

<政策交通課長>

所得税の税率は２０．３１５％となっている。

<菱田委員>

資料で、１９街区の１と２２街区の４が黄色く塗られていることについて、説明いただきたい。

<政策交通課長>

組合の方々が事業資金に充てるための保留地である。特定の所有者がいない売却する場所である。今回の見直しにより、保留地は外に出ていくこととなる。

<菱田委員>

外に出ていくとはどういうことか。

<政策交通課長>

計画の最終的な形に置き換わることとなる。

<菱田委員>

緑地に変更はないのか。

<政策交通課長>

面積的には変更はない。

<福井委員>

協定書の「甲の責務」「乙の責務」「本協定の終了等」「持分の貸付等の禁止」について、分かりやすく説明いただきたい。

<まちづくり推進部長>

乙の責務として、別表１に記載する土地を、別表２に記載する持分により、市と府で取得するということ。乙は、亀岡市議会の議決を得たうえで、甲に対し、本事業が継続する期間は、甲が取得した土地を単独で使用するものについては、市議会と府議会で議決されたら、共有する土地を甲である京都府が単独で使用するのを議会で同意する内容となっている。別表３に記載されている土地について、事業が継続する期間は、甲に無償で貸し付けるものとする。本協定の終了等として、事業が終了した時、または、甲・乙で同意した時に、終了し失効することが記載されている。この場合、損害の賠償を一切請求しないものとするもの。持分の貸付の禁止として、第３条第２

項に規定する場合を除き、それぞれの持分を相手方の書面による同意を得ることなく、勝手に好きなことはできないという内容である。

<福井委員>

スタジアム建設ができなかった場合に、京都府と話をして土地を売ることは技術的には可能であるのか。

<まちづくり推進部長>

そういうことはないと思っているが、仮に双方で合意されるならば可能である。

<福井委員>

もし建設できなくても、区画整理が整えば高く売れるものとする。

<平本委員>

瑕疵担保責任が記載されているが、どのような瑕疵を考えられているのか。

<政策交通課長>

契約の標準様式を使っているが、今回の場合は存在しないと考えている。

<平本委員>

一般的には売買契約で、地中埋設物等とあるが、それはないと思う。地盤がゆるい場合も瑕疵担保にあたる場合があるが、地盤調査はされたのか。

<政策交通課長>

最終的に、業務代行者で確実に使用できる土地にしていくこととなる。

<平本委員>

基本的に盛土の場合は地耐力が弱い、地耐力も鑑定評価に影響したのか。

<政策交通課長>

当地は宅地としての利用となる。通常利用ができるところまでは、区画整理組合で行っていただくが、スタジアムに特化しての利用は、スタジアムサイドで実施しなければならないものである。

<平本委員>

鑑定評価が高いのか低いのかを明確にしたいので、聞いたものである。

<馬場委員>

本会議では、買い取る土地は行政財産だと言われていたが、京都府との持分比率があるとすれば、本来は貸付料を取るべきではないのか。行政財産を無償で貸し付ける例はあるか。

<まちづくり推進部長>

本市では交番等がある。

<三上委員>

同じ失敗はしないようにという声を聞いている。今日の議員の声を含めて、どのように考えているのか。

<まちづくり推進部長>

環境保全専門家会議の調書には、今後調査の上、適切な対策を検討、実施すると記載されている。また、京都府公共事業評価に係る第三者委員会のまとめにも、詳細につめていくべきだと記載されている。このうえで了承いただいている。予算特別委員会の中でも、第三者委員会の了承を経ってから、事業実施するよう要望いただいている。これらを含め、事業着手しようとするものである。今後、心配いただいている点については、京都府と連携しながらつめていきたいと考えている。

<三上委員>

京都府公共事業評価に係る第三者委員会でも、環境保全専門家会議での了承を待ってからということであった。人命を守る地方公共団体として、アユモドキの保全とは別に、買ってもよいかということを議会に諮っていると思うがどのように考えているのか。

<まちづくり推進部長>

環境保全専門家会議はアユモドキに特化した部分はあるが、生活環境についても議論いただいている。京都府公共事業評価に係る第三者委員会については、京都府の事業を実施すべきかを評価されている。このことに対しての事業実施は了解を得られていると考えている。まだ、つめていかなければならないこともある。現実には、JRも1時間で1万人程度の輸送力があることも確認している。どれだけの方がどのような来場の仕方をされるかのシミュレーションをしっかりと行い、交通渋滞緩和について京都府と亀岡市でつめていきたいと考えている。

<三上委員>

治水については一番気にするところであるが、亀岡市としては、とりあえず、買ってから実施するという立場であるのか。

<まちづくり推進部長>

当然、極端に市民に迷惑をかけるようにはしたくない。京都府下で唯一の球技専用スタジアムで、プロサッカーチームのホームグラウンドになる施設を亀岡に誘致するので、市の誇りとなる施設であると評価している。これを実施することにより、市民に多大な迷惑をかける訳にはいかないの、丁寧に実施していきたい。

<木曾委員長>

協定書では、事業が終了した場合に、本協定が失効するとされている。例えば、協定が終了したときに建物がある場合、責任を持って京都府が除却する内容が書かれていないがどうか。

<まちづくり推進部長>

現在は想定していないが、当然あり得ることである。そのような場合には、甲・乙が協議することとなるが、建物の所有者はあくまで京都府であり、当然責任を持っていただくこととなる。

<木曾委員長>

専用球技場の機能を果たせなくなった場合でも、建物が建っている以上、終了しないのではないのか。終了した場合は、京都府の責任で建物を除却することを明確にしておかないといけないのではないのか。亀岡市の建物ではないので、整理しておくべきだと考える。

<まちづくり推進部長>

協定書はその通りとして、その内容については別途、京都府とつめていきたいと考えている。

<木曾委員長>

建物については、100年ももつものではない。老朽化し撤去しなければならないものであるの、協定書にきっちり記載すべきだと考える。市民に対する説明責任を果たしていただきたい。整理していただけるものとして考えてよいか。

<まちづくり推進部長>

そのようにする。

<三上委員>

きっちり調査して示していただかないと判断できない。それまでは出すべきではない。そういう方向で検討していただきたい。

<木曾委員長>

議案として出されているので、取り下げる意向はあるかという質疑であるのか。

<三上委員>

そうである。

<木曾委員長>

これについて、答弁いただきたい。

<まちづくり推進部長>

取り下げる考えはない。

<三上委員>

審査を続けるのであれば、後で資料を出すというのではいけない。

<齊藤委員>

土地の取得に関してやっている。スタジアムを建設するから洪水になるものではない。以前からある話を掘り返してもいけない。審査を進めていただきたい。

<三上委員>

以前からあることではなく、建設したことによる効果や影響の具体的な調査を出さないと判断できない。

<木曾委員長>

議案に関する質疑をしていただきたい。専門家会議の座長や京都府の担当者に来ていただき、わかる範囲の内容については、十分質疑し議論いただいたと考えている。これから先には議論しなければならない内容がある。財産取得したから特別委員会が終わるということではない。亀岡市の課題については取り扱わなければならないと考えている。

<馬場委員>

あの場所は軟弱地盤ではないか。概成した街区にもなっていない。買い取り価格はあまりにも高すぎるのではないか。

<まちづくり推進部長>

何をもって軟弱地盤とおっしゃっているのか。特別に軟弱地盤だとは思っていない。区画整理事業の中でしっかりと仕上げられるものである。鑑定評価については、慎重を期して3人の不動産鑑定士に鑑定いただいている。現状は土盛りされているが、区画整理事業はきっちりと進められている。着工する時点では、スタジアムを建設するのに必要な造成地盤で仕上げられる。不動産鑑定評価書にもそのようになる土地であると評価され、記載されている。現在は、まちの熟成度は低いですが、スタジアムが建ち、年月が経つと、駅南のような熟成したまちになり、15万円程度の㎡単価になることもありうる。現在の状況を加味した中での鑑定評価額である。不動産鑑定士による評価額であり、これにより単価を決定したものである。

<馬場委員>

あの場所は紛れもなく軟弱地盤になっている。だから軟弱地盤に適した新しい方式となっている。概成されていない土地であることを指摘しておく。

<木曾委員長>

用地が変更されたとき、亀岡市の負担分20億円について、鑑定評価が出てから言われたのかどうか。20億円が先走っているのではないか。

<まちづくり推進部長>

座長提言の後、亀岡市として提言を受け入れる発表をしたのが8月24日である。それ以前に地権者に相談する時点で、いくらになるかを示さないと話ができないので、鑑定評価額を出して話をしてから、京都府や専門家会議に受け入れるという返事をした。市長はその時点において、約20億円という数字をつかんでから話をしたと考える。

<三上委員>

鑑定評価をいつ依頼し、その期限はいつであったのか。地権者に説明した経緯も含めて説明いただきたい。

<まちづくり推進部長>

移転の話を発表したのが8月24日である。4月に座長提言があったので、6月22日に不動産鑑定士に依頼している。その後、不動産鑑定士から8月中頃までに話は出ている。最終的に成果品として出てきたのは26日付けで受け取った。単価をつかむ中で、地権者に投げかけている。

<三上委員>

8月中旬に中間報告として額が出ている。そして8月23日には地権者と同意という記事が出ている。ということは、すぐに地権者に合意を得たのか。

<まちづくり推進部長>

8月中旬と申し上げたが、地権者とは何度か話をする中でのことである。

<三上委員>

3者に依頼されているが、7月末に出たのかなど、はっきりしないのか。

<まちづくり推進部長>

最終的に成果品としてもらったのは、途中で数字を聞いたのとは別の日になる。中間報告は7月31日に受けた。この時点では、契約をしようという段階ではない。今後、着工できるようになれば、時点修正をするので譲っていただきたいという話を地権者にした。

<企画管理部長>

京都・亀岡保津川公園の時に、概算として50億円が公になっていた。移転することとなったが、50億円の範囲を守りたいと考えていたので、減額する費用等も含めると20億円しか出せないということになった。鑑定額により20億円が出てきたものではないと私は記憶している。

<木曾委員長>

暫時休憩する。再開は午後2時とする。

12:12

<休憩12:12～14:00>

[委員間討議]

<三上委員>

前に一度失敗した経験のある議会であり、慎重に審査することが必要である。それだけの結論を出す材料が出そろっているのかという観点で意見を述べる。色々な不明点、明らかにしなければならない点があり、本特別委員会では意見をまとめた。これは大変大事な視点である。土地を購入したら終わりではない。ずっと続けていくものである。前の14億円の土地については、今はさわれない状況であるが、責任をとってくれない。議決したことは一つの責任である。調査できることも含めて、やっていないことがたくさんあり、議会として結論を出すには、継続して議論していくべきである。

<小島委員>

これからも調査が必要なのは当たり前のことである。今回は京都府と一緒に、進めていくことを考えると、まずは取得してからの話になる。

<馬場委員>

議会として考えるとき、17.9ヘクタールの土地を14億円で買ったが、方向が何も決まっていない。この中で、20億円を出すのがよいのか。地方自治体は最小の経費で最大の効果を上げることが求められる。議会にもその観点が求められる。

<明田委員>

亀岡市が立候補した時から振り返ると、今日まで長い道のりであった。課題はあるが、市民すべてが反対しているのではない。課題については引き続き検討していくべきである。

<福井委員>

議会の責任は非常に重い。20億円で取得しない場合の不利益は明白である。地元の追分町自治会から交通渋滞や駐車場、盛り土が飛散してくることなどについて聞いている。一つ一つ解決していかなければならない。止めて何の利益があるのか。財産取得に関して言うと、今回の財産取得議案は、20億円で買って、10年後に5億円になることはないという意味で、非常に安全である。渋滞問題については、出せるものは市に出すように言ってきたが、出てきていないのが事実である。

<三上委員>

それについては、どう考えているのか意見を聞きたいところである。反対して、不利益になる問題はある。せめて市にできることはやらせる。亀岡市は、何かあれば実施設計に盛り込むと言い続けてきたが、骨格となる評価調書があるものの、出てきていない。今すぐに結論を出さない方が賢明である。

<福井委員>

継続して延ばして不利益となる理由は、京都府議会があることである。亀岡市単独で否決することによる不利益は計り知れない。

<馬場委員>

亀岡駅北側がどういう形態で事業が行われるかが前提となる。京都府や亀岡市が関わるのであれば、公的な区画整理事業であるにもかかわらず、組合により実施している。地権者が振興策を考えてやっていくものであり、座長提言があったからといって、受け入れるのかという問題がある。

<齊藤委員>

当初の14億円の土地であればずっと建ったものを、環境などと言っている。道路整備は一気にできるものではない。状況を見てやるべきものである。

<三上委員>

利益・不利益だけの話をしてよいものか。市民のためにやっているのに、市民のために待つことができなくなるのではないか。

<齊藤委員>

開発については、よい面と悪い面どちらもある。駐車場は、市内に多少散らばっていたら、買い物して帰るのではないか。市民には、試合がある土曜日・日曜日は混むので、5分か10分前に行動していただきたいということを伝えて、市民全体で盛り上げる形になると思う。弱点ばかり言うのではなく、総合的に亀岡市全体を見て考えなければならない。

<馬場委員>

環境保全専門家会議の座長は、亀岡駅北の開発を考えるように提言された。万が一水質が変わることがあれば、事業はいったん中止すべきだと言われている。これも含めて、土地をすぐを買うのがいいのかどうか検討すべきである。

<齊藤委員>

いったん中止してもやるということは、保全策も考えておっしゃっていることである。そこを理解せず反対ばかりしても何も動かない。

<山本委員>

市民の不安を解消するために、土地取得を延ばすのではなく、問題がある場合には解消に尽くし、説明責任を果たしていただくように進めていくべきである。解消するのはいつになるのかということにもなる。議会として、しっかりと市に要望していくべきだと考える。

<三上委員>

結果が出てから要望するのは議会の仕事ではない。審査に値する材料を基に、厳正に審査すべきである。亀岡市がどれだけの汗をかいて、これだけ情報を集めて、認めてほしいというものがない。専門家は専門家の見地で話すので、そこが認めたからよいというものでもない。後で問題が起こったら考えるのは違うと思う。

<菱田委員>

不安材料や懸念材料はいくつかある。それでも前に進めることが大事である。今まで出てこなかった資料が、委員長配慮で出された。京都府に対する配慮もあった。路線価も示して説明されていたので、結論を出して前に進めるべきである。

<馬場委員>

前に進めば、後に戻れなくなる。土砂や騒音がとんでもないことになるかもしれない。また、亀岡の一番の誇りである山並みと、亀岡駅北側からの眺めなどが失われる可能性がある。

<木曾委員長>

私は、6月5日の京都府公共事業評価に係る第三者委員会を傍聴した。その中で京都府の責任の重さを明確におっしゃっていたが、その通りだと考える。京都府の責任でいろんな問題に取り組むべきだとおっしゃった。治水問題はスタジアムがあるからではなく、亀岡の歴史を考えれば、もっと大きな問題である。そういう視点で考えるべきだとの発言があった。その通りであり、治水問題は霞堤が閉まるまで、ずっと取り組んでいかなければならない問題

であることを痛切に感じた。交通等の諸問題は実施設計するまでに、亀岡市民に説明すべきだと指摘されていた。第三者委員会も京都府に対して指摘されていることも踏まえ、亀岡市議会も今定例会の財産取得議案の採決にあたり、やらなければならない点も整理しながら、市や府に提案すべきことを考えなければならない。最終的には亀岡市民の福祉のために決断いただくことが議員に課せられた課題であると思っている。

5 討論～採決

〔討論〕

<馬場委員>

第8号議案に反対する。引き続き治水問題は重要になる。京都大学の防災研究所の元所長は、駅北の開発、スタジアム建設により遊水機能を持つ地域がなくなっていく。また、全体として亀岡の治水の問題が広がっていくと言われている。アユモドキの問題は、環境保全専門家会議も指摘したところであるが、ようやく曽我谷川左岸で保全方針が決まったところで、ここを買収し1月に工事着手することは、時期尚早としか言えない。交通シミュレーションは、事業を始める前に実施するのが当たり前である。答弁では、いつまでに実施するという期日は一切言われていない。その点で、無責任な対応ではないかと考える。実施設計がいまだに出されていないにも関わらず、騒音、光害については、シミュレーションしたと言われているが、極めて不思議な点である。これらが何もクリアされていないため反対する。

<石野委員>

第8号議案に賛成する。土地取得に関しては、第3者の鑑定により、近郊地域の価格、路線価等を色々と勘案され、適正な評価をされた。財源確保はできているようであり、京都府公共事業評価に係る第三者委員会においても合意が得られれば、次のステップに進めていくとされていたので、ぜひとも賛成する。

<山本委員>

第8号議案に賛成する。スタジアムの工事中や完成後における騒音や道路渋滞等に市民が不安を持たれていることから、土地を取得する前に調査し、クリアしていくべきとの意見もあった。委員長も述べられたが、取得すればすべて了解とするのではなく、市民が抱える様々な不安を取り除くよう、説明責任を果たすと市長も述べられた。5月17日の環境保全専門家会議、6月5日の京都府公共事業評価に係る第三者委員会で、着工について了承された。全地権者とも仮契約できており、土地取得には賛成する。

<明田委員>

第8号議案に賛成する。議会の責任として、取得に賛成する。詳しくは、本会議で述べる。

〔採決〕

第8号議案 財産の取得について

可決	賛成多数
----	------

（反対：三上委員、馬場委員）

14：31

<木曾委員長>

委員長報告の作成にあたり意見はないか。

<平本委員>

協定書には契約終了の取り決めがない。万が一、災害によりスタジアムが大きく棄損して、修繕で間に合わない場合やいったん解体しなければならない場合の取り決めがないので、亀岡市が勝手にさわることはできないのではないか。この点を明確に盛り込んでいただきたい。

<明田委員>

交通シミュレーションの対応について記載していただきたい。

<木曾委員長>

この点も踏まえ、委員長報告の作成は正副委員長に一任願う。

—全員了—

14 : 33

6 その他

(1) 議会報告会の意見対応について

<木曾委員長>

議会報告会でいただいた意見について、その取扱いを項目ごとに分類していきたい。

No.1については、本日の委員会で不動産鑑定評価書が出たので、参考とするがよいか。

—全員了—

<木曾委員長>

No.2については、環境保全専門家会議が結論を出したので、参考とするがよいか。

—全員了—

<木曾委員長>

No.3については、当日答えているので、参考とするがよいか。

—全員了—

<木曾委員長>

No.4については、指摘要望としているので、委員長報告として報告とするがよいか。

—全員了—

<木曾委員長>

No.5については、村上座長に来ていただき意見を聞いた。前市長には来ていただいていないが、参考としてもよいか。

—全員了—

<木曾委員長>

No.6については、今後の課題になるので、参考としてもよいか。

—全員了—

<木曾委員長>

No.7については、委員長として、市民とできるだけ意見交換する場をつくりながら、進めていきたい。参考としてもよいか。

—全員了—

<木曾委員長>

次回は、6月26日（月）に委員長報告の確認等を行う。

14：39