

京都スタジアム（仮称）検討特別委員会（第18回）

日 時 平成29年9月15日（金）午前10時～
場 所 全員協議会室

- 1 開議
- 2 日程説明
- 3 要望について
- 4 所管分付託議案審査（説明～質疑）
（1）第49号議案 財産の無償貸付について
- 5 討論～採決
- 6 その他

平成29年9月15日

京都スタジアム（仮称）検討特別委員会 （まちづくり推進部）

【提出資料】

○亀岡駅北地区盛土及び検査状況（平成29年5月31日時点）

亀岡駅北地区盛土及び検査状況

搬出元		数量 (m ³)	検査の有無	検査書委員会へ提出時期
①	桂川高水敷掘削土	約 300,000	有	H29.2.16 提出済
②	新名神高速道路川西インターチェンジ工事建設発生土	約 57,000	有	H29.2.16 H29.2.20 提出済
③	公共機関の 発注工事の 建設発生土	桂川堤体道路改修工事	約 5,800	
		京都縦貫道工事	約 5,000	
		保津橋公園工事	約 5,500	
		水道工事	約 11,500	
		道路工事	約 2,000	
④	民間工事の 建設発生土	北山資料館新築工事	約 7,100	有 H29.2.16 提出済
		タキイ種苗(株)倉庫新築工事	約 900	有 H29.2.16 提出済
		よみうり文化センター再整備事業	約 900	有 H29.2.16 提出済
		(仮称)高槻市月見町開発工事	約 32,000	有 H29.3.27 提出済
	合 計	約 427,700		

京都スタジアム（仮称）検討特別委員会

財産の無償貸付について

平成29年9月15日（金）

協 定 書

京都スタジアム（仮称）の用地取得・整備・運営に関する協定書

京都府（以下「甲」という。）と亀岡市（以下「乙」という。）は、共同して専用球技場として、京都スタジアム（仮称）（以下「スタジアム」という。）の用地を取得し、整備・運営をすること（以下「本事業」という。）に関し、次のとおり協定（以下「本協定」という。）を締結する。

（目的）

第1条 本事業は、甲乙が協力し、スポーツを通じて青少年に夢や希望を与え、競技力の向上や愛好者の裾野を広げ、京都府民のスポーツ振興を図るとともに、アユモドキ等の希少種の生息環境の保全、乙が取り組む観光振興やスポーツを活かしたまちづくりなどに寄与することを目的とする。

（甲の責務）

第2条 甲は、別表1に記載する土地を、別表2に記載する持分により乙と共同で取得する。

2 甲は、乙の同意を得て、別表1に記載する土地を使用し、また、乙が所有する別表3の土地を乙から無償で借り受け、スタジアムを整備し、運営する。

（乙の責務）

第3条 乙は、別表1に記載する土地を、別表2に記載する持分により甲と共同で取得する。

2 乙は亀岡市議会の議決を得た上で、甲に対し、本事業が継続する期間は、前項により取得した土地を、甲が本事業のために単独で使用することに同意する。

3 乙は亀岡市議会の議決を得た上で、別表3に記載する土地について、本事業が継続する期間は、本事業のために、甲に無償で貸し付けるものとする。

（本協定の終了等）

第4条 本協定は、本事業が終了したとき又は甲乙が合意したときに、終了し、又は失効する。この場合において、甲及び乙は、相手方に対し、本協定が終了し、又は失効したことによる一切の損害の賠償を請求しないものとする。

（持分の貸付け等の禁止）

第5条 甲及び乙は、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、貸し付け、交換し、売却し、譲与し、出資の目的とし、若しくは信託し、又はこれに私権を設定することはできない。

(その他)

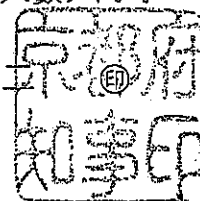
第6条 本協定に定めのない事項及び疑義を生じた事項については、甲及び乙が協議して決定するものとする。

本協定の締結を証するため、本協定書2通を作成し、甲及び乙の代表者が記名押印のうえ、各自その1通を保有するものとする。

平成29年6月6日

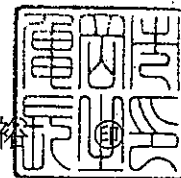
甲 住 所 京都市上京区下立売通新町西入藪ノ内町

氏 名 京都府知事 山 田 啓



乙 住 所 亀岡市安町野々神8番地

氏 名 亀岡市長 桂 川 孝 裕



別表 1 (第 2 条、第 3 条関係 : 土地)

土地所在地	亀岡駅北土地区画整理事業施行区域内						
	街区番号	1 8	1 9	2 0	2 1	2 2	2 3
	画地番号	1	4	1	1	1	1
		2-1	5	2	2	2	2
		2-2	6	3	3	3	3
		4	7	4	4	5	4
		5	8	5	5	6	5
		6	9	6	6	7	6
		7	10	7	7	8	7
		8	11	8	8	9	8
		9	12	9		10	9
		10	13	10			10
			14	11			11
			15				12
			16				13
			17				14
			18				15

別表 2 (第 2 条、第 3 条関係 : 持分)

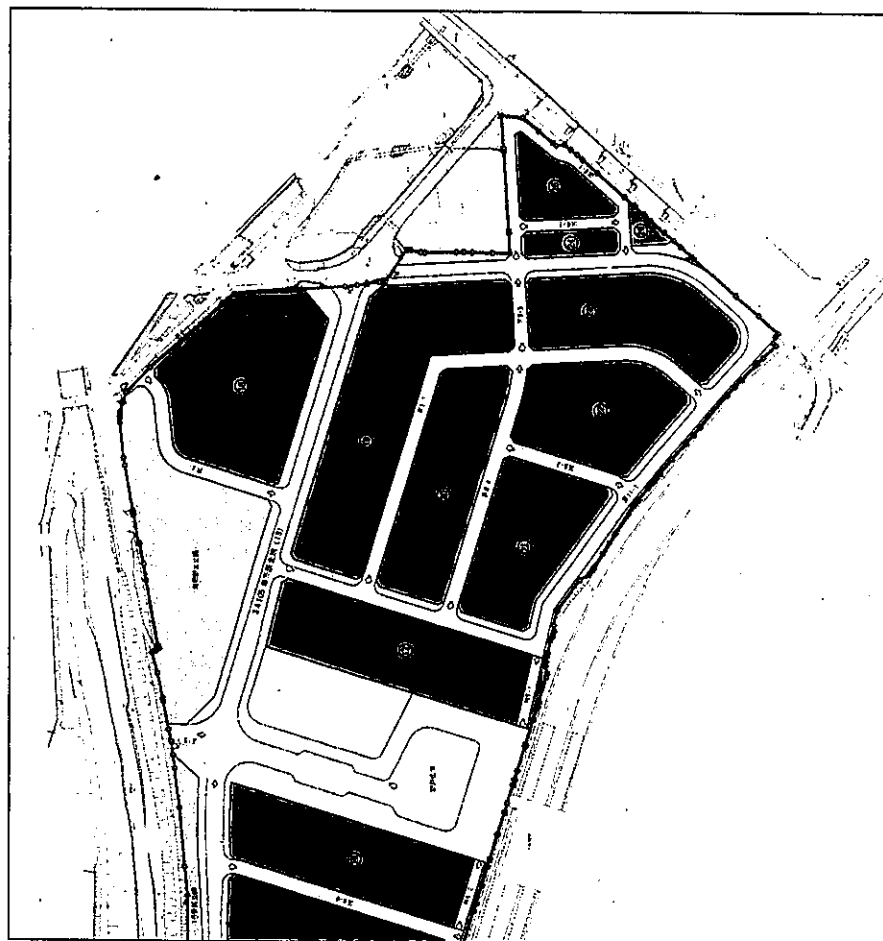
甲	3 3 6 7 6 3 8 8 6 0 分の 1 3 7 0 0 0 0 0 0 0
乙	3 3 6 7 6 3 8 8 6 0 分の 1 9 9 7 6 3 8 8 6 0

別表 3 (第 2 条、第 3 条関係 : 土地)

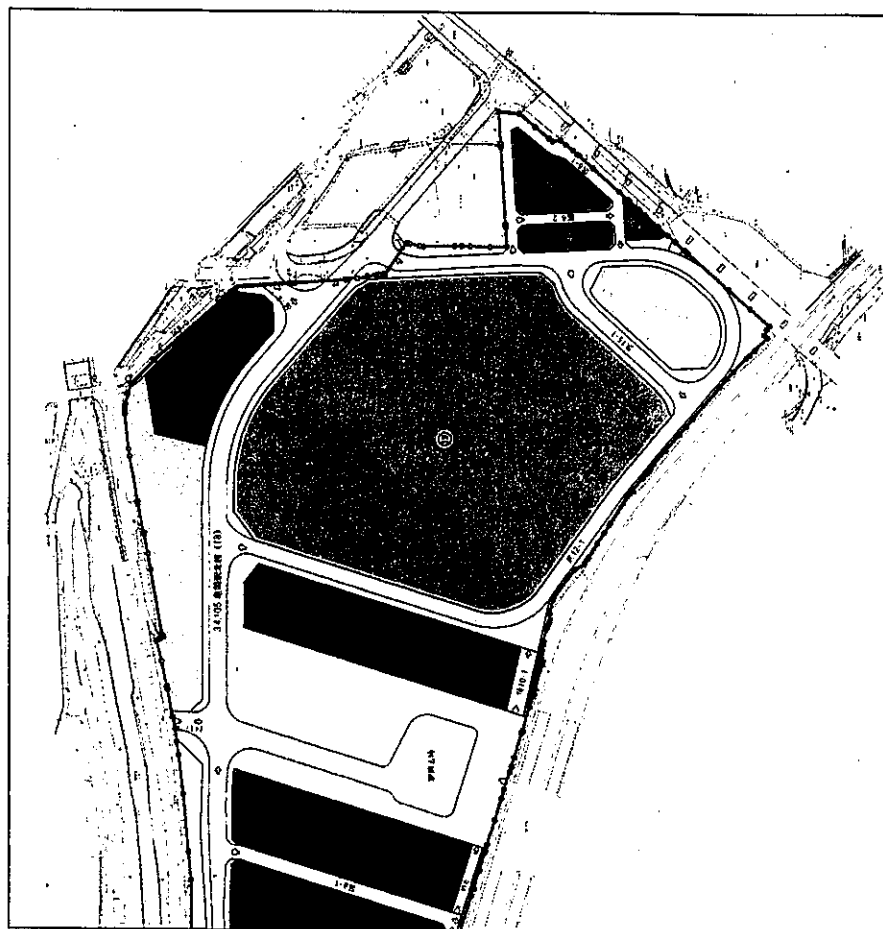
土地所在地	亀岡駅北土地区画整理事業施行区域内 19 街区 2 画地
-------	------------------------------

京都スタジアム(仮称)部 土地利用計画図

事業計画変更前



事業計画変更後

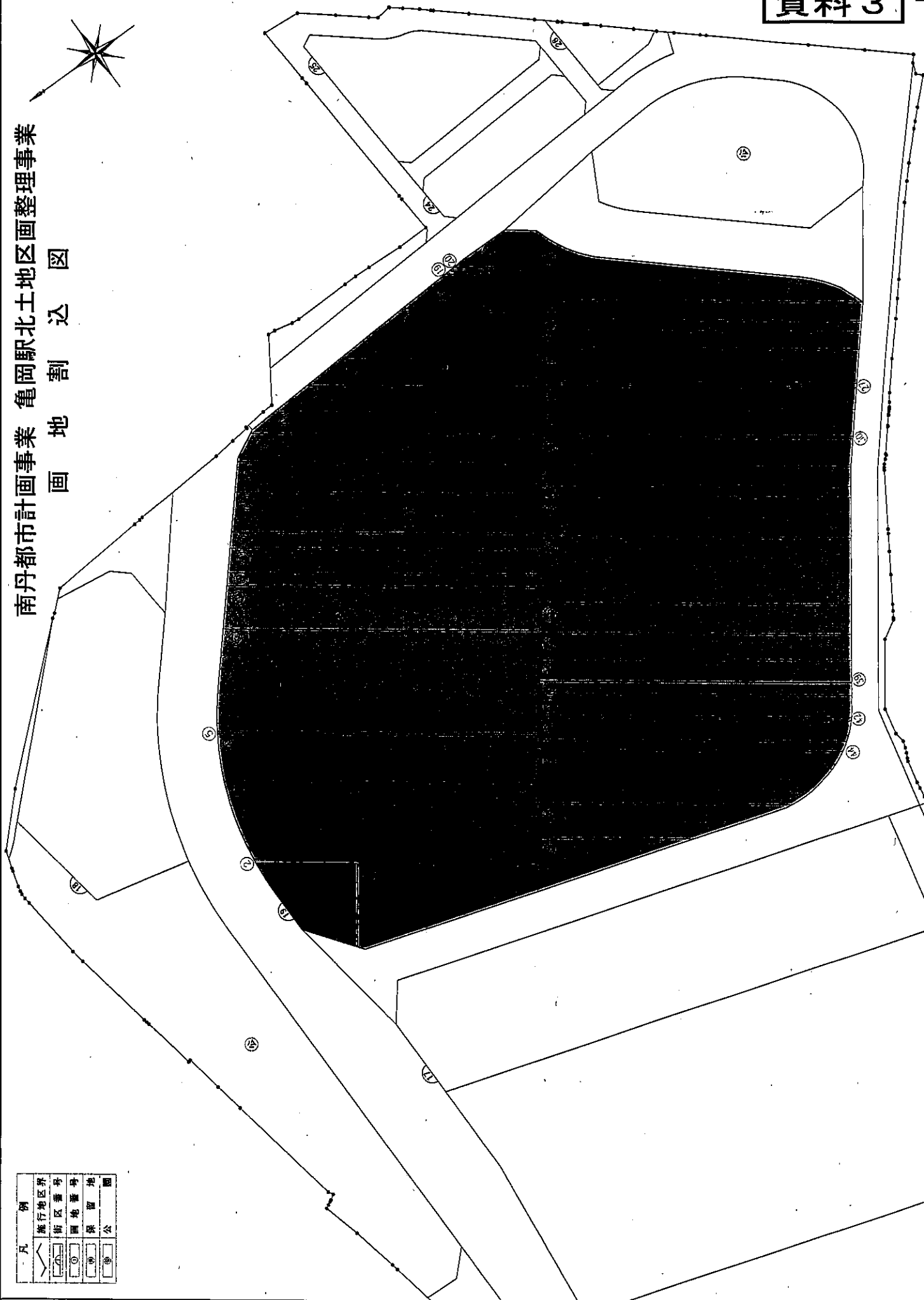


南丹都市計画事業 亀岡駅北土地地区面整理事業
画地割込図

資料 3

129.4

凡	例
—	施行地区界
①	街区番号
②	画地番号
③	保留地
④	公 園





平成29年9月1日

亀岡市議会議員 湊 泰孝 様

平成29年9月1日受理

要 望 書

(持参)

件 名 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していただきたい。また、不動産鑑定評価など土地取引に関する市の姿勢や、交通、治水問題など市民生活への影響について徹底した調査審議をお願いします。さらに、スタジアムがどのような使い方ができるのか現実的な検証をさせるようにお願いします。

要望の要旨

京都スタジアム（仮称）（以下「スタジアム」という。）の建設予定地について、従前の予定地では当初からアユモドキなどの問題で実現性がなかったにもかかわらず、強引に買収や都市計画公園予定地としての手続を進めた経緯と責任が全く明確になっていませんので、前栗山市長、関係職員を参考人として至急招致して経緯と責任を明確にしていきたいと思います。

6月市議会において、財産取得議案が可決されましたが、その際、不動産鑑定評価書は議員の皆様には供覧されただけです。用地交渉中であることがその理由とされましたが、その執行部の姿勢は不当ですので、今後の調査審査をお願いします。併せて、何故、京都府と共有なのか、共有は市にとって負担とならないか、財産区分をどうされるのかなども、極めて大切なことですので調査審査をお願いします。

交通シミュレーションは京都スタジアム（仮称）検討特別委員会の指摘要望事項の一つであり、市民の懸念の大きな要因です。交通シミュレーションや治水問題など、市民生活への影響を調査するには、環境アセスメントの実施が有効です。何故亀岡市がその実施を京都府に求めないのか徹底した調査審議をお願いします。

京都府は、サッカー以外に、ラグビー、アメフト、コンサートなどに使えるとっていますが、現実にはどうなのか十分調査審査をお願いします。

具体的な要望項目

京都スタジアム（仮称）検討特別委員会（協議会）において、亀岡市都市計画公園および京都スタジアム（仮称）に係る環境保全専門家会議村上座長が、「都市計画公園予定地に入れることに反対した。そのときの市長は何かあったら計画を再考する。」と断言されたとの趣旨の発言をされました。この発言は極めて重大です。この発言が真実ならば、前市長は、従前の予定地でスタジアムに係る都市公園予定地としての手続や桂川右岸道路など関連公共事業を進めながら、他方、駅北地区を予定地とすることを内諾したことになります。

この真相と経緯を明らかにするには、前栗山市長、関係職員を参考人として招致することが必要と考えます。当初、京都府は従前の土地については、環境面や治水上問題がある（資料1の太い下線部分）といいながら、その後、従前の土地の治水問題は大丈夫だと見解を変更しました。このいきさつなどを整理しないとやはり心配です。京都府は、治水問題についての見解の変更を繰り返しています。それが何故なのか明確にされないと、亀岡市として将来の負担も含めて大丈夫とは到底いえません。そのためにも経緯を明らかにした上で、判断していただくことが大切だと思います。

第2回京都スタジアム（仮称）建設に係る市民説明会質疑回答（資料2）（以下「質疑回答」という。）の20の其中では、行政サービスの低下はないと回答されています。しかしながら、亀岡市の税収は減る方向にあり、京都・亀岡保津川公園予定地の経費、スタジアム用地費、同関連工事など増加すれば、その他の事業は削減しなくては立ちいかなくなるというまでもないことです。

亀岡市の財政当局は、税収が不足する場合は交付税で見てもらえるから変わらないかのような説明を行いますが、全く間違っています。細かい説明になりますので避けますが、税収が減ってもその25%相当は交付税に算入されません。十分な調査審査をお願いします。

すでに小中学校の冷暖房の設置の遅れや、文化会館の冷房費のカットなど市民サービスの低下などに影響が出て市民の不満は高まっています。

具体的な要望項目 2

6月市議会の京都スタジアム（仮称）検討特別委員会において、なぜ、不動産鑑定評価書（個人情報にかかわる部分を除く。）を執行部は配布しなかったのか未だに理解できません。不動産鑑定評価書を供覧だけにしたのは、情報公開条例に基づき不動産鑑定評価書を非公開としても、亀岡市情報公開・個人情報保護審査会は認めてもらえると甘い判断と同様の間違った判断があったのでしょうか。

不動産鑑定評価書は、土質調査書などと同様に単なる調査報告であり、地権者との売買交渉の単なる参考資料に過ぎません。用地交渉過程であるとの理由は判例などから通じないこと明白です。その結果、市長名で改めて情報公開決定をするという失態を行いました。亀岡市職員は、情報公開条例に基づき判断をせず、内部文書のマニュアルに頼ったため生じた失態です。亀岡市職員の判断は、市長を守るのではなく恥をかかせたのです。これと同様の判断だと思います。

資料4は、3者の不動産鑑定評価書のうち藤原鑑定士によるものです。

不動産鑑定評価書の内容の問題ですが、執行部の不動産鑑定依頼方法に大きな問題をはらんでいます。その問題は次の点などです。

- ・ 亀岡市の不動産依頼書では3社の鑑定士に「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。」と指示されています。これは、買い手の立場ではなく、売り主の立場に立った評価です。亀岡市は、大街区で利用を目的としながら、街区ごとの評価を行ったため、道路など公共用途の面積分が上乘せされた価格となっています。3者とも中高層の集合住宅やビジネスホテル利用を想定した評価です。
- ・ 国土交通省が定めた不動産鑑定基準評価基準の「不動産の価格を形成する要因」の一番に掲げられている「地質、地盤等の状況」に関する資料、例えば、くい打ちが必要な土地であること、地下水への配慮などの資料を執行部は提供していません。
- ・ その結果、資料4の19ページのまとめの但書で「鑑定評価額を決定する上では、鑑定評価基準に則った調査及び鑑定評価手法の適用が必要となることに留意する必要がある。」と鑑定士自らが亀岡市の依頼方法及び資料提供内容を批判されています。

亀岡市は、何故このような不適切な不動産鑑定依頼をしたのでしょうか。それは、不動産鑑定評価依頼を出す段階ですでに購入予定価格が概ね固まっていたからです。全地権者が買収同意と報道されたのは平成28年8月23日、亀岡市の不動産鑑定依頼は平成28年6月22日、不動産鑑定評価書の作成日は平成28年8月27日、多くの地権者と交渉するのに長期を要します。不動産鑑定評価も時間がかかります。亀岡市が買収交渉に提示する価格は不動産鑑定評価書が出るかなり前に固まっていないと、多くの地権者がおられる買収交渉は出来ません。

亀岡市と地権者との間の売買契約がすでに締結されていたとしても、執行部の不動産鑑定評価依頼の方法や不動産鑑定評価の内容なども適切であるのか、十分調査審査を願います。二元代表制は、それぞれの立場で判断できることだと思います。執行部の判断材料になった資料は全て議会に公開させ、そのうち個人情報以外は市民にも公開されるように願います。

京都スタジアム（仮称）検討特別委員会では、何故共有になったのか執行部は説明をしていません。共有は民法原則からは持分割合が大きい亀岡市の責任が大きいですが、どのように京都府との間で処理されるのか市民には明らかにされていません。亀岡市の行政財産とすれば、営業の施設や電柱などの目的外使用許可は、府と市の2者に手続が必要です。土地の利用者には不便になります。財産無償貸付議案は不適切です。このようなことも市民が亀岡市の姿勢に疑問をもつ一因です。全てをつまびらかにするように執行部に働きかけていただきたいと思います。

具体的な要望項目 3

交通シミュレーションの実施は、京都スタジアム（仮称）検討特別委員会の指摘要望事項の一つです。これの実施には、現状把握と、将来予測、その評価・対応策の検討が不可欠です。これは環境アセスメントの主要な項目です。

スタジアムは多くの方の来訪が前提とされています、例えば吹田スタジアムの環境アセスメントを見られていると思いますが、交通問題、騒音などの住環境問題が主な評価事項です。

市議会が求めておられる交通シミュレーションの実施は、環境アセスメントで実施すると、現状把握、将来予測は、事業者である京都府の仕事になります。亀岡市は評価さえすれば済みます。亀岡市は、環境基本条例で定めている環境アセスメントの実施を何故求めないのでしょうか。理解できません。

京都府は、資料2質疑回答の20のイにおいて、亀岡市には条例、要綱等がなく国のアセス法と府環境影響評価条例で行うほか、個別法令により対応することになると記載しています。これは、亀岡市が求めれば実施するとのことを間接的にいっています。それなのに何故求めないのでしょうか。

スタジアムの場合、アユモドキなど希少種の環境アセスメントは実施済みです。ただ、市民の生活環境は、現状把握さえ行われていません。資料2質疑回答の20のイでは、自ら誤解ある表現だと認めています。残る問題は、治水、騒音など市民の生活環境への影響と、交通シミュレーションです。

執行部が前向きな判断するように調査審査をお願いします。

治水問題について、資料2質疑回答の16では極めて問題なことが書かれています。「18号台風のような大きな豪雨では、亀岡ではダム貯水池と同じような状態になる。」と。この考え方は、京都市などの下流から見た考え方です。ダムに例える表現は水害の被害を受けた方の気持ちを逆なでするだけでなく、亀岡で現在行われている段階的な治水対策の意味を理解しない、スタジアムだけが被害を受けなければ良いとする問題表現です。

駅北地区とスタジアムの治水上の問題は、遊水機能のある土地を分断するように堤防を築くことと同じ機能が働くことです。対岸や上流部への影響こそが問題だとの認識がありません。市民生活を守るため慎重な調査審査をお願いします。

具体的な要望項目4

京都府は、平成28年度公共事業評価調書、きょうと府民だより、入札公募の現場説明書でも、サッカー以外に、ラグビー、アメフト、コンサートなどに使えると記載していますが、フィールドが使える面積があることと、現実集客が可能なトップクラスのリーグ戦などで定期的に使ってもらえることと全く違います。資料2の質疑回答の20のオでは、結局、日本サッカー協会からは、なでしこ代表、オリンピック代表の試合が出来るスタジアムとの回答をもらっているだけです。

定期戦で使ってもらわなければ効果がありません。

なでしこリーグの入場者数は、数十人程度から最大で4500人程度です。そのような試合に2万人のスタジアムは使いません。しかも、近くのチームでも神戸です。使ってもらえますか。

一流のアメフトチームは、選手、チェアガール、コーチ等事務局など150人以上がスタンド下に入れるスタジアムでなければリーグ戦は行えません。ラグビーもパス中心の戦術ならば試合の実施は可能でしょうが、今は大学の一流チームや社会人ラグビーのトップリーグでは、サイドへのキックでボールを運ぶことが多いのです。スタンドはフィールドと3m以上高くなければ危険です。身をもって感じています。

アメフトもラグビーも定期戦は2試合連続が多いです。サブコートがなければ使用できません。招待試合で利用料を行政が負担すれば試合は可能かもしれませんが、定期戦は困難です。

京都府は、資料2質疑回答の20のアで次のスタジアムは観客用の駐車場を持たないと回答しています。しかし、実態を形式的にしか見ない無責任な回答です。

- 埼玉スタジアムは1時間に10本前後も発着する電車があり、公園全体の駐車場1085台（内スタジアム専用駐車場は500台で、Jリーグ等大規模イベント開催時は使用できない）、イオンモール4000台、そのほかにも800台程度の駐車場がある。

- 味の素スタジアムは京王線・西武多摩川線の駅も近く、それぞれ本数も多い。駐車場は740台ある（Jリーグ等大規模イベント開催時は使用できない）。軒先駐車場を除いても約670台の民間駐車場がある。

・ ユアテックススタジアムは、地下鉄で1時間に8本、駅前駐車場だけでも900台を超える駐車場がある。
・ ナック5スタジアム大宮は施設規模が小さく、東武野田線・JRの駅に近接し、駐車場はないがコインパーキングなどが多く集中している。

・ 柏スタジアムは、つくばエクスプレス、JR常磐線、東武野田線と鉄軌道が3線あり、市営駐車場のほか、予約できるコインパーキングが多くある。
以上ことから判明するのは、京都スタジアムの数十台程度では、選手、役員等試合関係者、報道関係者、スポンサー、車椅子使用者等の駐車場としても全く不足していることです。

・ 亀岡の交通上の優位さは鉄軌道だけではなく、伊丹空港に近いことを理解していません。観光等の効果を期待するならアウエー客のアクセスを考えるべきですが、その視点さえも京都府にはありません。亀岡運動公園ならば伊丹空港からレンタカーならば1時間足らずで着きます。スタジアムとはそのようなものだとの観点がありません。

・ 交通アクセスや駐車場問題は、設置者の思い込みではなく利用者へのサービスの観点で考えるべきです。それができていないと、農道などへの駐車などが多発すること、花火の例を見れば当然予測で来ます。地元市民の視点だけではなく、利用者の視点での調査審査を願います。

・ コンサートなどについては、設備だけでなく、イベント企画会社などと京都府が十分調整しているのか執行部にしっかりと点検させ、この点についても市議会において十分調査審査をお願いします。コンサートの実施は騒音、誘客、設備、需要、経営面などで緻密な分析と事前調査が必要です。最近では、京都を飛ばし、大阪、神戸で実施するコンサートが増えています。これは需給関係で決まります。音響の効果、騒音処理、設備、費用の想定などと、それらに基づく需給調査がなければ、全くの空論になります。

・ 京都府はスタジアムの運営について、コスト削減のため、運営権制度の導入を検討しています。運営権制度となれば利用料金は運営権者が定めることとなります。設置者にはあらかじめ届けるだけで良いのです。運営権は物件ですから抵当権の設定や移転さえ可能です。このように民間に運営権を渡されたら採算性が優先します。地元の子ども達が使えのでしょうか。今まで亀岡市がさんざん説明されたテナントなど地域の商店が入れるのでしょうか。常用雇用は増えるのでしょうか。地域振興に本当に役立つのでしょうか。

・ 亀岡市は、スタジアムだけでなく、OSUをはじめ、京都府が言っているからと動き、様々な失敗を繰り返してきた経緯があります。自ら調査し、京都府に運営方法や使用料金のあり方などについて、具体的かつ積極的に意見を言う姿勢が必要だと思います。この点についても十分調査審査をお願いします。

〃 亀岡市篠町馬堀池ノ下27-5

松尾 寛治

〃 亀岡市北古世町1-10-5

松本 温賢