

第8回 全員協議会会議録

1 日 時 令和7年6月9日(月) 午後1時25分 開会

2 場 所 本会議場

3 出席委員 15名

議 長	小嶋正彰	議 員	渡部道宏
副 議 長	宮崎淳一	〃	天野京子
議 員	島田竜史	〃	阿部幸夫
〃	今田亜樹	〃	横尾祐子
〃	渡邊能成	〃	高田保則
〃	岩澤愛	〃	宮澤一照
〃	葭原利昌	〃	霜鳥榮之
〃	堀田孝次		

4 欠席委員 0名

5 欠 員 1名

6 説明員 10名

市 長	城戸陽二	農 林 課 長	宮川尚史
総 務 課 長	大野敏宏	観 光 商 工 課 長	松橋守
企 画 政 策 課 長	岡田豊	環 境 生 活 課 長	長谷川賢治
財 務 課 長	西條保	教 育 等	塚田賢
建 設 課 長	丸山敏行	生 涯 学 習 課 長	鴨井敏英

7 事務局員 3名

事 務 局 長	横田晃悦	主 査	桃井唯華
庶 務 係 長	霜鳥一貴		

8 件 名

- 1) 妙高市開発行為の手続きに関する条例(案)及び妙高市都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例(案)について
- 2) 新図書館等複合施設建設工事における水漏れについて

○議長(小嶋正彰) ただいまから全員協議会を開催します。タブレットのサイドボックスのアプリ。タップしていただいて、市議会の全員協議会フォルダーの中に、本日の資料070627、全協レジメ(執行部)他関連資料がありますのでご確認ください。これより執行部の報告に入ります。

- 1) 妙高市開発行為の手続きに関する条例(案)及び妙高市都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例(案)について

○議長（小嶋正彰） 1）妙高市開発行為の手続きに関する条例（案）及び妙高市都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例（案）について、建設課長。

○建設課長（丸山敏行） 妙高市開発行為の手続きに関する条例（案）及び妙高市都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例（案）についてご説明申し上げます。初めに、条例制定の趣旨からご説明します。大規模なリゾート開発等を契機に、今後、市内で開発行為等の増加が見込まれることから、特に開発が進行すると考えられる市内スキー場周辺部について、小規模な開発行為による乱開発を防ぐ必要があります。このため、市が許可権者となっている都市計画区域内の開発行為について、都市計画法で条例により特例を設けることが可能とされていることから、場所を定めて開発許可の面積要件を引き下げる条例として、「妙高市都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例」を制定したいものであります。また、これとは別に増加が見込まれる開発行為等を確実に把握し、その適正な誘導を強化する必要があります。このため、現在、開発指導要綱に基づいて行っている事前協議をはじめとする各種の手続きを整理、義務化し、罰則等を含めることで一定の強制力をもたせる条例として、妙高市開発行為等の手続きに関する条例を制定したいものであります。

次に、妙高市都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例（案）について、その概要について説明します。本条例は大きく2つの規定からなっています。まず、開発行為の許可を要しない区域及び規模を定める規定です。この規定では、開発行為の許可を要しない面積を特例として引き下げる区域として、ロッテアライリゾート周辺、妙高高原地域のスキー場周辺、関温泉・大洞原周辺を定め、その面積を3000平米未満から1000平米未満に引き下げます。区域については、条例では大字名で規定しますが、詳細なものは施行規則により図面で規定する予定です。概略図を参考図面でお示ししていますが、それぞれ高速道路と山側にある都市計画区域の境界とに挟まれた区域としたいと考えています。高速道路を境界とした理由は、境が明確であることと山麓地域を縦貫し、開発が見込まれる観光リゾート地域と一般の地域との境界とする合理性があると考えためです。また、1000平米に引き下げる理由は、都市計画法において開発行為とされる基準的な面積であることや、区域内には国立公園の特別地域もあり、自然公園法における分譲地等を整備する場合の最低敷地面積でもあることから、これを採用したものであります。

次に公園等の1箇所当たり面積の最低限度を定める規定です。都市計画法では、開発面積が3000平米以上の場合にその3%以上の面積の公園等を配置しなければなりません。点在して配置された場合、1箇所当たりの面積が小さくなり、その機能が確保されない恐れがあります。このため、都市計画法で認められている特例として、開発面積に応じてその最低限度を定めるものです。具体的には5ha以上の場合には300平米とする規定が都市計画法にあることから、5000平米以上5ha未満の場合は150平米とする予定です。

次に、本条例の罰則等の規定ですが、都市計画法の基準の特例を定める条例であるため、違反した場合は都市計画法における罰則が適用されることから条例には罰則規定は設けません。

次に、妙高市開発行為等の手続きに関する条例（案）について、その概要をご説明します。本条例は、大きく6つの規定からなっております。開発事業者が義務として行わなければならない手続きと市の権限を定めています。まず、事前協議及び協定に関する規定です。この規定では、開発事業者に対し、開発面積が3000平米以上の開発行為等について事前協議を義務付けます。また、その合意内容について市と開発事業者との間で協定を締結することを定めます。事前協議は、開発行為等に係る申請等の手続きの前に協議を求め、各種課題や問題点を把握するとともに対応を開発事業者に指導することで、適正な開発を誘導するために行います。また、協定は、事前協議によって調整し、合意した事項を開発事業者確実に履行させるためのものです。対象とする開発行為等として、都市計画法に規定する開発行為をはじめとした4種類の行為を定め、都市計画区域の内外に関係なく市全域において、開発的な行為を確実に把握します。また、妙高市都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例によって開発許可

基準を引き下げる区域については1000平米以上の開発行為等となります。

次に、関係者への説明等に関する規定です。この規定では開発事業者に対し、開発区域の周辺地の住民等の関係者に対して、事前協議が完了するまでの間に事業計画等について説明し、同意を得る等の措置を講ずることを義務付けます。

次に、公共施設等の整備やその他の措置に関する規定です。この規定では開発事業者に対し、市が規則で定める基準に基づいて、必要な公共施設等の整備や自然環境の保全、災害の予防、公害等の防止、農地の保全及び文化財の保護等のための措置を義務付けます。

次に、開発対策協議会の設置に関する規定です。この規定では事前協議に際して地域住民等の意見を聴くため、開発対策協議会を設置することを定めます。開発事業者に地域の関係者等への意見聴取を義務付けますが、間接的なものとなるため、市が関係者から直接意見等を聴く仕組みを設けるものです。組織は、学識経験のある者、観光業や商工業の団体の代表、地域自治組織の代表等で構成するものとします。また、すべての開発行為等を審議するわけではなく、開発面積や建築物等の内容、地域への影響など、審議案件については一定の基準を設ける考えです。

次に、指導又は助言、勧告、命令に関する規定です。この規定では開発事業者に対する市の権限として、指導や助言のほかに、事前協議等を行わず工事に着手するなど本条例の規定に従わない場合や、開発工事が市の基準に照らして著しく不十分な場合に必要な措置について、勧告や命令ができることを定めます。

次に、公表や罰則に関する規定です。この規定では開発事業者が勧告又は命令に従わなかったときは、その氏名や従わなかった内容等を公表することと、命令に違反したときは罰金を科することを定めます。罰金の額は、地方自治法の規定で100万円を超えることができません。このため、都市計画法における罰金の額の上限である50万円と設定する考えですが、現在、内容について検察庁と協議中であり、変更が生じる可能性もあります。

最後に今後のスケジュールですが、条例の条文等をまとめたのちに条例案をパブリックコメントにかけます。9月議会定例会に条例議案を上程し、議決後は年度末までを周知期間とし、令和8年4月1日より条例施行としたい考えです。以上で説明を終わります。

○議長（小嶋正彰） ただいまの件について、何か質問等ございますでしょうか。堀田議員。

○議員（堀田孝次） ここでよろしいですか。ありがとうございます。ご説明いただきました。何点か質問ありますので、よろしく願いいたします。まず現在ですね、私住んでいるのが杉野沢地区でありますので、杉野沢地区における今の現状を、ちょっとお話ししてから質問に入らせていただきます。杉野沢地区では、PCG大型リゾート開発のですね、発表があってからですね、複数の開発業者からですね、説明会、現在も説明会が進行中でありまして。地元民との説明会ではですね、開発の内容としまして、排水の処理が主に業者側から投げかけられる内容となります。今後ですね、地域の今後のビジョンとかですね、そういったものが一切ない説明会で、我々が質問してもなかなか業者の方は返答するっていうことはございません。ここにその排水を出したいんだけど、どうです、どうですかとかですね、我々としてもその開発に対して、意見するという場ではないんですけど。排水に関しては、例えば農業用水だとか、地域に流れる生活用水だとかに、その排水を出すということが、基本的な、今ところの説明会のような気がします。そういうものすべて含めてなんですけども、まずですね、2番のですね、妙高市都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例ということで、この条例の中の範囲なんですけども、杉野沢地区の開発がですね、私メインだと思ってたので、妙高高原エリアかなと思ったんですが、非常に広範囲に開発条例を、縛るエリアを定めたということになっておりますが、この辺というのは各ですね、地域、例えばアライリゾートの近くですとか、様々書いてありますけども、その辺の皆さん、その辺に住まれてる方達とのですねコンセンサスとか、そういうようなお話っていうのはどのような状況でしょうか。

○議長（小嶋正彰） 建設課長。

○建設課長（丸山敏行） お答えします。今後、開発の関係を進めるにあたってですね、先ほど申し上げましたけども、地域別にですね開発に対する協議会等を設けて、事前協議の段階で、先ほど議員さん言われました排水の関係とか、あと公害の関係とか、そういったものもろもろ含めた中で、地域単位で協議を進めていきたいと考えております。

○議長（小嶋正彰） 堀田議員。

○議員（堀田孝次） 先日開発に関するですね、説明会といいますか、各地区であったんですけども、その辺非常に人が集まらなかったように感じます。その辺ですね、各地域に、いわゆる説明が浸透してるっていう認識はちょっと難しいんじゃないかと思うんですがいかがでしょうか。

○議長（小嶋正彰） 建設課長。

○建設課長（丸山敏行） お答えいたします。この開発規制に関する条例の説明会等ですね5月20日、21日、22日、新井、妙高高原、妙高で開催させていただきました。どちらかというやっぱり申請については、個人ではなく、企業とか不動産とか、そういった方々がやっぱり多いものですから、なかなか個人の方が直接くる機会がなかなかないのかと思っております。今回については、全部で3地区で28名の方、説明会に参加されまして、そのうち、業者がですね、16社、説明会にきてもらっています。こういったところにつきましても、事前にですね、その不動産業者とか建築士会とかですね、そういったところ通してという話ですんで、今後またそういった情報等あれば、周知していきたいと思っております。

○議長（小嶋正彰） 堀田議員。

○議員（堀田孝次） ありがとうございます。次はですね3番目のですね、妙高市の開発行為等への手続きに関する条例の中でですね、事前協議及び協定に関する協定において、合意内容について市と開発業者との間で協定を締結し、するのが具体的に条例を提携する、しているが、具体的な協定の条例はどのようなものを想定しているのか、お聞きいたします。

○議長（小嶋正彰） 建設課長。

○建設課長（丸山敏行） お答えします。これまでの開発要綱に基づきます事前協議ですと、事前協議申請書があがってきてまして、それでまた市のもので、いろいろ条件等をですね、附して返したもんですけども、今後につきましては、そういった申請に対してですね、正規に相手方さんと協定を結んで、こういったことに基づいて進めていきたいと思いますということで、そういった手続きを進めていく予定でいます。

○議長（小嶋正彰） 堀田議員。

○議員（堀田孝次） 続いてですね、公共施設の関係なんですけども、公共施設の整備やその他の処置に関する規定において、必要な公共施設等の整備、自然環境とか、災害の防止、農地の保全、文化財の保護等とありますが、具体的にそれぞれ主がですね、義務づけは、例えば、どういうものを想定してんのか、具体的に何か、説明お願いしたいんですが。

○議長（小嶋正彰） 建設課長。

○建設課長（丸山敏行） お答えします。公共施設等につきましては開発方で道路作ったりとか、緑地作ったり、調整池作ったりしとります。そういった市に引き取るものについては、公共施設として受け取るものもあります。あと災害、災害等につきましては、今、盛り土規制法とか、法律ありますけども、そういったものに基づいて、盛り土の高さとか、そういった、チェックしてるものもありますし、あと公害については、排水の関係とか、勝手に、例えば、合併浄化槽の水を用水に流すとか、そういったものも厳しく調べていきたいと思っております。

○議長（小嶋正彰） 堀田議員。

○議員（堀田孝次） すいません。いいですか。すいません。何回も申し訳ないです。まず、その他全体的にですね、今回の条例制定はですね、条例案としてしか見てないんですけども、全体的に関係なく、我々今、実際にですね地域が一番その、今の条例の中で、最初の事前、事前のこの話し合いとかですね、そういうところで、一番その、業者とですね、業者といいますか開発業者等々、相談とか、検討していただきたいのは、ソフト面のですね、CSR活動とかですね、地域貢献プログラム等をですね、提案していく、いただくような、事前協議という方向にはならないかというのが一番私としては、希望といいますか、事前協議の中で、その地域にどういう、その、いわゆる、何ていうんですかね、貢献できるんだよってことがあると、我々もちょっと話を聞くという気になるんですけど、ただいま現在の開発業者、特におつきい、例えばPCGですけど、大きいところはそういうふうな、大きなものがあるんですけども、今その開発の面積を狭めるってことはかなりちっちゃい業者も関連してくるのかなというふうな気がします。そこでそういうふうな貢献プログラムみたいなね、形のものを、事前協議で、提案していただくことはできないか、その辺ってのは、お考えがあるでしょうか。

○議長（小嶋正彰） 建設課長。

○建設課長（丸山敏行） お答えいたします。今のこの開発行為の関係の条例関係についてですね、ソフト的なものは、やっぱり組み込むのはなかなか難しいと思っております。ただ事前協議の中でそういったものがあればですね、開発事業者と地域での話し合いになりますけども、開発行為そのものについては、なかなか組み込むことは、なかなか難しい現状であります。

○議長（小嶋正彰） 堀田議員。

○議員（堀田孝次） すいません。わかりました。その辺もちょっとまた今後ですね、検討していただきたいと思っております。最後の質問なんですけども、先日、4月にですねニセコの東山地区で大型のリゾート開発の、ラブルームニセコリゾートっていうのが、中座、工事を中座して、途中の建設途中でですね工事が中断して、ニセコ地域、北海道ではですね、一番の途中で頓挫した外資系の企業の事例が出たということでありまして、100億円を超える工事が中止されたというふうな新聞報道もありました。このような事例をですね踏まえてですね、開発技術基準も当然そのもとになるわけですよ。今回の条例の中で、開発技術基準を参考にしている場合ですね、17番の開発者の事業遂行能力のところで、申請者の資力信用を示す書類ってあるんですけども。その中で、資金力、資金計画、法人の登記簿、定款等の写し、事業経歴書、納税証明書等があるんですけども。この辺ってのは、外資系の企業に対しての、審査基準といいますか、その辺の身体検査といいますかね、その辺の技術基準の審査ってのは、どのような形でお考えでしょうか。

○議長（小嶋正彰） 建設課長。

○建設課長（丸山敏行） お答えいたします。そういった細かいところまでの審査はしていませんけども、ただ資金面についてですね、どういったお金を使うのか、そういうのも全部開発行為の中で確認させてもらって、許可を出したところでございます。

○議長（小嶋正彰） 堀田議員。

○議員（堀田孝次） 非常に外資におけるですね、今回の事故といいますか、その途中頓挫したですね、事例っていうのは非常に大きなインパクトがあったんですけども、今後開発行為を妙高市でも、我が地域でもですね、許していくことで、その辺のリスクってのは非常に出るのではないかと。特に今回ですね、今杉野沢地区で、開発をしているわけじゃないんですけども、かなりのその土地を買い占めてる業者がいます。その辺の業者に対してもですね、今後そういう、その、開発行為に至る場合に、資金力とかこれどうやって調べるのかなっていつも疑問になるんですけど、その辺のある程度の基準をですね、しっかりと決めた方が私はいいいんではないかって思うんですけども、

なかなか外資系の外資系の金融資産とあってなかなか難しいとは思いますが、その辺は慎重な形が必要ではないかというふうに考えます。その辺はいかがでしょうか。

○議長（小嶋正彰） 建設課長。

○建設課長（丸山敏行） お答えいたします。金、金融面の資金関係は、なかなかそこまで私ども踏み込めないものありますけども、先ほど話通り 3000 平米から、1000 平米に下げることによって、どういったところが細かい開発ができるかっていうのもですね、中々やっぱり把握もできますんで、そういったところ、しっかりですね、指導したいと思ってます。

○議長（小嶋正彰） 渡邊能成議員。

○議員（渡邊能成） 聞き逃してたら申し訳ないんですが、ちょっと確認させてください。この対象となる区域なんですけど、妙高高原エリアの方は、これスキー場がほとんど含まれていると思います。この、標高高いところの線で何を根拠にここで引かれているのか、をまず教えていただきたいです。お願いします。

○議長（小嶋正彰） 建設課長。

○建設課長（丸山敏行） お答えいたします。その境界の線につきましては、山の方はですね、妙高高原地域でいうと、スキー場のゲレンデ側ほとんど都市計画区域が入ってますんで、そのゲレンデから、今の高速道路の間を区域としてます。妙高につきましては、そちらも関スキー場ですかね、あと大洞原全部都市計画区域に入ってます。ただ矢代に行きますと、ロッテアライリゾートのホテルがありますけども、山の裾ですね、ホテルは裾が都市計画区域になっていますんで、そのエリアを、今回特定地域としていきたいと思います。

○議長（小嶋正彰） 渡邊能成議員。

○議員（渡邊能成） すいません、ちょっと勉強不足であれなんですけど、じゃあ、ロッテアライリゾートのところは、スキー場が含まれてないっていうのは、都市計画区域じゃないってことですか。妙高高原の方は、こんなに上まで都市計画区域になっているんですか。

○議長（小嶋正彰） 建設課長。

○建設課長（丸山敏行） その通りで、高原、妙高については、結構、山のこう、スキー場のエリアまで全部、都市計画区域に入ってますけども、その矢代については、今言ったスキー場のゲレンデが入ってなくて、その麓までが、今の都市計画区域になっていますんで、その都市計画区域の山手の裾から高速道路までを今回特定地域にしています。

○議長（小嶋正彰） 渡邊能成議員。

○議員（渡邊能成） わかりました。わかったんですけど、もしこれアライリゾートの、ここではエリアに入っていないところで、そういう乱開発が行われたとか、そういう場合は仕方ないよっていうことになっちゃうんですか。

○議長（小嶋正彰） 建設課長。

○建設課長（丸山敏行） 今の都市計画法で言いますと、開発行為については、妙高市は、今、非線引き地域なんで、3000 平米以上が対象となっています。それと都市計画区域以外については、1 万平米以上が開発行為の対象となります。ただ、今回の条例につきましては、3000 平米未満、都市計画区域以内のものについて条例化するもんでありますんで、今の 1 万平米については、そのままということになります。

○議長（小嶋正彰） 他よろしいでしょうか。渡部道宏議員。

○議員（渡部道宏） すいません。簡単な話なんで、大した話じゃないんですけども。この基準に関する条例の中の線引ありますよね、線引き、大体この線引きの仕方ってのは字界だとか、水路で切れてると思うんですけども、同一の字の中で、この田んぼまではそうだって、こっちの田んぼは違うんだってねっていうのは、できれば今度それを回避できるような形で線引をしてもらいたいと思うんですよね。よくねコシヒカリは、この、何だっけね畦か

ら向こうはね、魚沼産だ、こっちは魚沼産じゃないかみたいな話になって、ほんで、1000 平米のその基準が入ることによって、例えばそこ、一帯を開発したいと思って、業者が入ってきたとしても、1000 平米の基準が入ったがゆえに、いや、やっぱりこっちはやめとくわって話になって、逆に開発を手控えるということも発生するかもしれない。であれば、いや誰が見ても明らかにここは基準区域だよというような線引きがされていれば、字界であるよ、水路であるよ、というような形。田んぼの真ん中で、真ん中っていうかね、この田んぼのこっち側は 1000 で区切られて、こっちは 3000 で区切られてっていうのは、なるたけないように、線引きのほうをお願いできたらなと思うんですがいかがでしょうか。

○議長（小嶋正彰） 建設課長。

○建設課長（丸山敏行） お答えいたします。本来であれば今、今ほど話があった通り、用水とか道路、そういったものもろもろ一番いいと思うんですけども、今回の場合ですね、高速道路をまたいでですね、しっかりこう開発区域、特定区域、特定区域でないってことで、添付図面付いてますけども、それ見ていただくとわかりますけども、やっぱり申請してくるのが開発業者ですんで、事業所ですんで、やっぱりその混乱を招かないような形で、一番誰が見ても一目でわかる、高速道路を境に境界とさせてもらってます。

○議長（小嶋正彰） 渡部道宏議員。

○議員（渡部道宏） ですんで、本当誰が見ても納得できるような、大字の中で、いやおまん家、かっていかったねとか、おら家、かからんかったわねって、そういう話が、絶対生まれないように、誰が見ても、その業者が見てわかるんですけども。町内の中でね、わかったわかった、おまんあっこまでもんね、ていうような、そういう形で線引きをしていただければありがたいなと、それだけの要望でございますので。はい。

○議長（小嶋正彰） 宮澤一照議員。

○議員（宮澤一照） 私もちよっと簡単なんだけれども、今ほら、投資でね、いろいろと、水とか、水源、そういうのがいろいろと問題になってる部分っていうのがあると思うんですよ。乱開発の中においては、やっぱりその水路の権利だとか、水、特にこの妙高の水源、ていうのはやっぱね農業関係にもそうですし、いろいろな具合にも関わってくる部分があると思うんですけども、その辺もしっかりと、厳しく厳しくですね、やはり、この条例に私は入れるべきだというふうに思うんですけど、その辺はどうなんでしょう。

○議長（小嶋正彰） 建設課長。

○建設課長（丸山敏行） お答えいたします。開発行為につきましては、しっかり基準通りやってるかどうか、受け付けの段階でしっかり確認さしてもらいますけども、その終わった段階で、完了検査しなければ、次の建築物ができないものもありますので、そういったところは、しっかり完了検査まで確認した後、引き渡ししていきたいと思っています。

○議長（小嶋正彰） 宮澤一照議員。

○議員（宮澤一照） この流れてる水は俺の権利なんだとか、いろんな問題がこれ出てきたら、やはり非常にね、妙高全体のやっぱりイメージ、やっぱりそういうことはやっぱり今、国で非常に騒がれてる、ていうことは聞いてます。その辺もやっぱりしっかりとしなきゃいけないっていうことと、これは私の、私自身がやはり、肌で感じたことが 1 つすごくあって、いくら契約したって、それを破る人はいます。基本、いくらねえ、ロイヤールを通して、いろいろやっただって破る人間だっている。その、その辺の兼ね合いもすごくあって、いくら条例でやっただって、そんなときは良かったけれども、実際に後になってみたら、もう全然違うような状況になってるっていうこともたくさんあるっていうことを、現状を踏まえた、行為をし、条例を作らないと、先ほど堀田議員も言ったように、ニセコでの、悪い事例も出てきてる、そういうこともあると思うんで、ぜひですね、その辺は厳しく、やるべきだと思います。余談ですけどもね、昨日 N

HKでも出ていたじゃないですか、アパートかマンション買ったら、それが倍の倍3倍以上の値段でっていうとかね、そういう形の行為があったりとかするっていうことになってくると、この行為って自分が非常に、今回注目される部分だと思います。約束事だっていうけど、それを、やっぱり日本と海外との考え方の違いって非常に大きいっていうことをやはり考えながらやっていく必要が、私あると思います。後の祭りにならないように、私自身がそれを経験して、皆さん方にお伝えしたいと思います。ぜひ、そうしてやった方が、これから、数年の間、非常にこれが重要な部分になってくると思います。ぜひですね、例えば、今、杉野沢でやってるでかい開発、あいうところ、でかいところだったらそれは信用度がすごくあるけども、小さいところがどんどん出てきたときには、これは、本当にわからなくなってくると思いますんで、厳しく、その辺の条例を図ってやったか、やったほうが、あの時、この妙高のためになると思いますんでよろしくをお願いします。いかがでしょう。

○議長（小嶋正彰） 建設課長。

○建設課長（丸山敏行） お答えいたします。必要として作る条例ですんで、作ったからには、その条例が生かせるような形で、しっかり、また、進めていきたいと思っております。

○議長（小嶋正彰） 堀田議員。

○議員（堀田孝次） すいませんごめんなさい。たびたび。ちょっと今までの妙高市の開発指導要綱ってのがありましたよね。あれを、当然基準、元にしてるんですけども、その要綱自体もまだ生きていくっていうふうになるんでしょうか。

○議長（小嶋正彰） 建設課長。

○建設課長（丸山敏行） 要綱をそのまま条例、条例の方に移行するような形です。

○議長（小嶋正彰） 今田議員。

○議員（今田亜樹） すいません、数点確認なんですけどお願いします。2月の全協のスケジュールに、この4月5月地域説明会というふうに書いてありました。それが、先ほどおっしゃられた5月20、21、22でやった説明会なのかどうかと言うのって、どうですか。

○議長（小嶋正彰） 建設課長。

○建設課長（丸山敏行） その通りです。

○議長（小嶋正彰） 今田議員。

○議員（今田亜樹） 先ほど3日間で、何人集まったかっていうお話がありました。16社、企業とか不動産業者さん16社集まったということなんですけど、これってすみません、多いのか少ないのか、どっちなんんでしょうか、なぜならばそこが大事なと思うので、いかがでしょうか。

○議長（小嶋正彰） 建設課長。

○建設課長（丸山敏行） お答えいたします。業者別に見るとですね、地元の上越も含めてですけども、不動産コンサルタントですか、測量屋さん、あと設計事務所等来てますんで、少ないといえば少ないかもしれません。

○議長（小嶋正彰） 今田議員。

○議員（今田亜樹） ありがとうございます。少し声が聞こえたのが、市から、その例えば宅建協会とか不動産業の方に連絡が行くのがちょっと遅かったのかなと。そこから各社に連絡が行くのが非常にまたちょっと時間がかかってしまって、聞いたのが、例えば5月の20日の当日だよ、みたいな話を少し耳にしたんですね。なので、であれば、たまたま私5月の20何日に、この後にデュオセレッツにいたんですけど、宅建業界の総会がありました。であれば、そこに出向いて説明をするだとか、そういった方法もちょっと考えられたのかなというふうに思うんですね。で、今後のスケジュールの中で、10月から制度の周知期間というのがあります。ここは事業者さんもそうなんですけど、

該当地域への丁寧な説明を先ほどするというふうにおっしゃっていたかと思うんですが。ぜひ、出向いていただくか、要は、ここでやるから集まってというよりも、丁寧な説明があったほうが、今後、住民生活とか環境とか、経済に結構直結するようなお話ですのでいいかと思うんですが、その辺のお考えいかがでしょうか。

○建設課長（丸山敏行） お答えいたします。今回の説明につきましては、不動産協会ですとか宅建取引協会、あと、建築士会とか、あと測量調査会とか、そういったところなんですけども。今後、説明については、ちょっと協会を通して文書で出すのか、それとも説明会を設けるとか、その辺また検討していきたいと思っております。

○議長（小嶋正彰） 今田議員。

○議員（今田亜樹） よろしくお願ひします。あと1点この条例の制定に専門家って関わっていらっしゃるのかどうか、関わっていらっしゃる場合、どんな方が関わっていらっしゃるのか、教えてください。

○議長（小嶋正彰） 建設課長。

○建設課長（丸山敏行） お答えいたします。今回の中には学識経験者、協議会の中に入れてもらっておりますけども、できれば都市計画審議会の1号委員というのが学識経験者となっております。国土交通省の職員のOBとか、あと上越環境科学センターのセンター長とか、そういった方いますんで、そういった方は、入っていただけるかどうか検討しようと思っております。

○議長（小嶋正彰） 他、よろしいですか。それではここで暫時休憩します。

休 憩 午後1時58分
再 開 午後1時59分

2) 新図書館等複合施設建設工事における水漏れについて

○議長（小嶋正彰） 休憩を解いて会議を続けます。

続きまして、2) 新図書館等複合施設建設工事における水漏れについて報告願ひます。建設課長。

○建設課長（丸山敏行） 先般情報提供させていただきました新図書館と複合施設工事における水漏れについてご説明申し上げます。あらかじめ配付されました別紙資料に基づきまして説明させていただきます。発生日時は令和7年5月23日金曜日14時30分ごろ、水漏れがあったと機械設備工事受注者の雲田商会・新井設備工業所特定共同企業体より連絡がありました。水漏れの概要ですが、発生箇所は3階の児童開架書庫床下にあるファンコイルユニット冷温水管、空調用配管であります。水漏れ場所ならびに状況写真については、別紙1をあわせてご覧いただければと思います。水漏れの原因ですが、一つ目に施工が完了し通水させたが配管の接続不良により、継手部分から水漏れしたものです。二つ目に受注者が通水前の気密試験を怠り、接続不良箇所を確認しないまま通水を行ったため、と報告を受けております。被害状況ですが、別紙2水漏れ範囲図とあわせてご覧ください。3階の児童開架書庫床下約80平米のウレタン断熱材、グラスウール保温材、壁の石膏ボードが水漏れにより浸水しました。浸水により、それらの性能低下とカビの発生が懸念される状況となっております。また、2階の閉架書庫内のパイプシャフト及び1階のパイプシャフトに近接する壁の石膏ボードも浸水し、あわせて、それらの耐久性能の低下も懸念される場所です。今後の対応としては、受注者に対し、設計ならびに仕様どおりの復旧を指示しております。復旧方法ですが、3階の児童開架書庫床下については、二重床のフローリング、床下の断熱材及び壁の石膏ボードを全て撤去し、乾燥状態を確認した後、新たに断熱材及び石膏ボード、二重床のフローリングを施工する予定としております。あわせて、2階の閉架書庫内パイプシャフト及び1階のパイプシャフトに近接する壁の石膏ボードについても、全て撤去し、新たに石膏ボードを施工する予定であります。なお、今回の水漏れの復旧については、10月4日土曜日の供用開始に影響はない見込みであります。以上で説明を終わります。

○議長（小嶋正彰） ただいまの件について何か質問等ございますでしょうか。霜鳥榮之議員。

○霜鳥議員（霜鳥榮之） 今後の対応、被害状況っていうのはここで出されてますけども、今後の対応といったときに要は（3）の3階、2階、1階云々の品物は全部撤去して張り替えをするということなんだろうと思います。一旦撤去しても、それぞれのところの乾燥がきちんとしてないと、また、カビ等の関係も出てくるっていう形があります。石膏ボードの関係についても、見えてる範囲だけなのか、或いはそれに付随した形でもって、そこから何%割合でもって広くやるのか。その辺のところの関係もあります。もうかなりの時間も要するだろうと思うんですけども、後々のカビとか云々とかっていうものを見ていったときに、あんまりせき込んでやるんじゃなくてちゃんと風を通して、乾燥させてっていう形でないと後々また弊害するというふうにすると思うんですけども、その辺のところはここには、10月4日には影響はないというふうに書いてますけども、本当にそうなのかなっていう疑問を抱きたくなるんですけど、全体的にはその辺はいかがなんでしょう。

○議長（小嶋正彰） 建設課長。

○建設課長（丸山敏行） お答えいたします。被害状況についてはこの図面で示した通りですけども、すでに先週から断熱材の撤去を始めております。すべて撤去した後ですね、送風機によりまして約5日間程度乾燥させまして、その後確認して復旧に当たるということでございますけども、今の工程ですと4月半ばぐらいをめどに、今、復旧を進めているところでございます。

○議長（小嶋正彰） 霜鳥榮之議員。

○霜鳥議員（霜鳥榮之） ここにその状況の写真も載ってるんですけどね。なかなか大変だになっていうふうに思ってた現場見てないし、それ以上、こうですって言われりゃそれ以上のことも言えないっていう状況ですけども、後々、そういうことないようにやるだろうと思うんで、後々、もし万が一っていう形の中で後から湿気が完全に取れてなくて、乾燥してなくて、ボードなんかは石膏ボードなんか特にそうなんだけども、そういうのに影響出たりしたときには、どうすんのかっていうその辺のところも、ちゃんと対応しておく必要があるんじゃないかなというふうに思いますけども。約束事でもってそういうのあるのかどうなのかその辺はいかがでしょうか。

○議長（小嶋正彰） 建設課長。

○建設課長（丸山敏行） 工事に関してですけどもこの工事に限らずですけども、もし竣工をしまして、例えば1年間2年間の瑕疵担保みたいなのありますので、そういったところについてはきちんと対応して参りたいと思っております。

○議長（小嶋正彰） 天野議員。

○天野議員（天野京子） お聞きします。ここの概要には受注者の名前がしっかりと発表されている状況ですが、今回、通水前の気密試験を怠りという文言がありますが、本来怠ってはいけないのを常に怠るような業者だったのか、それとも、たまたま急いだり、不慣れだったり、指示がなかった。それで、やらなかったのかこれ業者の名前出るので名誉の部分もありますけれども、逆にその方々にも、それなりの風評被害もあるかもしれないので、その点どのように分析されてるんでしょうか。

○議長（小嶋正彰） 建設課長。

○建設課長（丸山敏行） 今回の原因につきましては、しっかりどこが悪いっていうのはわかってますんで公表させていただきますけども、今回この漏水した場所については、すでに直っております。その他の場所についても、万が一そういう検査ですかね、機密検査してないんじゃないかってことで、お互いの面もあるんですけども、その施設はすべて全部検査して合格なっております。それと漏水したところも検査終わってますんで、今現在は管自体は元通りになっている形ですけども。やはり全部床まで張りかえての竣工になりますので、それについては責任持ってやってもらいたいというふうに思っています。

○議長（小嶋正彰） 天野議員。

○天野議員（天野京子） 今回の修繕に関しては、100%業者が悪いということで、お金もかかるじゃないですか。それも全部もう業者が持つということで、市は一切、ここには予算等、費用等が発生しないということでよろしいでしょうか。

○議長（小嶋正彰） 建設課長。

○建設課長（丸山敏行） お答えいたします。ほぼほぼできた状態での漏水ですんで、やはり原因者がしっかりしますんで、支出については一銭も出さないこととなります。

○議長（小嶋正彰） 宮崎淳一議員。

○宮崎議員（宮崎淳一） 自席をお願いします。1点だけ確認させてください。ただいま言われた通りですね、課長が言われた通りなんですが1点だけ。では結論から言うと、発注者である妙高市はこの水漏れに対して被害を受けたとそういうふうな認識で私受けとめてよろしいのでしょうか。

○議長（小嶋正彰） 建設課長。

○建設課長（丸山敏行） お答えいたします。そうですね。形としては被害を受けた形ですけれども、竣工前ですので、当然検査前ですので、でき上がったものを市が買うもんですから、やはりちゃんとしたものを受け取るというのがルールでございますんで、ちょっと今回厳しくやらせてもらってます。

○議長（小嶋正彰） 他に、渡部道宏議員。

○渡部議員（渡部道宏） もう端的に聞くんですけども、このような場合はペナルティっていうのが生じるかどうかということなんですけども、どんなもんなんでしょう。

○議長（小嶋正彰） 建設課長。

○建設課長（丸山敏行） お答えします。まずはですね、竣工を早めに終わらすということで現場の復旧は優先的やっていますけれども、今ペナルティについてはまた今後検討したいと思っております。

○議長（小嶋正彰） 他ございませんか。よろしいでしょうか。

○議長（小嶋正彰） 以上をもちまして全員協議会を閉会といたします。ご苦労さまでした。

閉 会 午後2時08分