

勝沼ワイン村創業までの流れ

～とにかく大変でした。これだけのトラブルを乗り越えてきております

この膨大な負の経験がいつか誰かの役に立つことを切に願っております～

《着想から計画スタートへ》

◆2015～2016年

株式会社 東夢(東夢ワイナリー)会長 高野 英一氏 ワイン村構想を着想

-東夢で研修して各地で開業した人たちも増えてきた。しかし折角なら
 当地の産業振興に貢献したいものだ。

-過去に大口発注の打診があったが、東夢の生産量では対応できず断った
 ことがあった。協力できるグループがあれば受注できたはず。

などの思いから、東夢ワイナリー周囲にマイクロワイナリーを並べたワイン村構想を
 思いつく。



➡ 丸藤葡萄酒工業社長 大村春夫氏らに意見求める。

➡ 甲州市、山梨県の観光課、産業振興課に意見求める。

当地ワイン産業、経済振興のためにも有効な計画として、関係各位から好意的
 ご意見を賜る



建築家瀬野和広氏にイメージイラスト依頼
 ※この通りにすると予算オーバーと分かり後
 にプランは簡略化しました。

◆2016年12月

農業振興地域からの除外申請が認可 【順調】

開発予定地の東夢ワイナリー周辺は畑であり、農業振興地域指定されていた。

まずその指定を外さないと、農地を宅地・商業地に転用する申請もできないので、ま
 ずその除外申請を行い、認可された。

山梨県建設部署に相談 【一旦、計画停止】

ワイン村施設建設予定地への進入路の幅が 6m に足りないため開発は許可できないと
 回答。 ※開発施設の規模に応じて接続する道路の幅に規定がある。

その後、「甲州市が認めれば4mでもよい」と再回答がある。

甲州市からは拡張の努力を継続すれば認可できる可能性があるとの連絡。

高野会長はそれまで3ヶ月の間、道路周辺の畑の地権者へ買い取りの打診など、道路拡張のための調査・検討を進めていた。しかし合意が得られず進入路拡張はできていなかった。この経緯を甲州市に伝えたところ、努力の継続を条件に4mでも許可するとの連絡があり、本事業がスタートできることとなった。【計画再開】

《ワイン村建設計画始動 ～ 関係行政へ打診 若干問題があっても順調に計画前進》

◆2017年5月頃「勝沼ワイン村」構想を税務署に打診。【問題なし】

ワイン村建設にあたり、今後10件分の果実酒製造免許申請が集中する件に関して説明。参加メンバーの技術は大丈夫か、誰がその技術を保証するのか、醸造設備の共用はどこまで可能か、など意見交換。

※年数回しか使用しない設備は共用できないかと打診したが、細菌汚染など発生した場合のリスクから設備の共用は困難との結論でした。

◆6月 甲州市文化財課へ相談 【問題なし が、水面下に埋もれた課題が残った】

ワイン村施設建設予定地の畑近くに文化財指定された水害対策施設である日川水制群の一部があることに関して相談。

その時の担当者は、日川水制群はそれほど古いものでもなく、（大正4年竣工。2008年に文化財指定されたが、それ以前に撤去されていた部分もある。）2006年の調査により開発予定地まで延長していないと推測できたため、特に問題ないだろうとの見解。

ただし、この当時開発を発注する予定だった建設会社へは、念のため届出が必要との連絡があった。（らしい。後、この建設会社は予算の折り合いがつかず辞退。それで届出の件は埋もれた。）



この石畳が日川水制の上部です。

◆6月 勝沼ワイン村株式会社登記、新聞発表 【順調】

（山梨日日新聞 H29.10.14）

正式に勝沼ワイン村参加募集を開始する。
（4月頃から非公式に参加予定メンバーの会合は進んでいた）



ちなみに、勝沼ワイン村参加会社は以下になる。

- ・ニッカワワイナリー
- ・ドメーヌ・ジン
- ・ヴィンヤード・キクシマ

この3社はワイン村初期構想時からの参加。元より東夢ワイナリーの収穫手伝いに来たり、研修を積んだりしている。

- ・カーサ・ワタナベ（その少し後。4社目。）
- ・ケアフィットファームワイナリー（5社目。）
- ・ラベルヴィーニュ（新聞発表の頃から打診あり。6社目）
- ・日和（7社目）

10社分の区画を設計しているが、上記7社でスタート。

※この時点での高野会長の計画では、以下のもくろみであった。

- ・既に役所への説明は済んでいるから、農業用地の転用申請と、開発申請を行えば、すぐに認可されるはず。
- ・このため、2017年末頃までに書類を纏めて提出すれば、年明けすぐに認可され、年明け2018年2月には着工できる。
- ・2018年9月には全ワイナリーの醸造所が完成、各自が醸造免許を取得できていれば2018年の仕込みから各ワイナリーは活動できる。
- ・2018年秋のワインツーリズムには全体がオープンでき、関係者を招待した記念式典で大々的に発表！

※「勝沼ワイン村 開発造成工事予実績」参照

・ ・ ・ **思えばこれが大きな間違いだった。。。**

《じわじわと不協和音。。》

◆9月 保険所に相談、決裂。【一旦決裂～後再開】

保健所に相談に行ったところ、保健所から指示のあった以下2点に関して、高野会長が納得できないとして、打ち合わせ決裂。

- ・各ワイナリーのフォークリフト出入り口には防塵・防虫のため2重のシャッターが必要

(10m四方の醸造所で3mものデッドスペースを作れるはずあるか!!)

- ・瓶詰作業はクリーンルームで行うことが必要

(おいおい、今可動している他のワイナリー見てみろよ!!)

※現時点で食品製造工場を規定する唯一の法律である食品衛生法にはその記載はない。従ってこれらは本来必須ではないが、その頃完成した最新設備のワイナリーに感心した担当者が、これからできるワイナリーはそうあるべきと主張していたらしい。

➡吉原氏（ニッカワワイナリー社長：勝沼ワイン村参加メンバー古参のまとめ役）が

打ち合わせを引き継ぎ、妥協点を調整したうえで、問題解決へ漕ぎつける。

◆12月 開発事務の正式着手【しかし巨大な地雷が埋設された！】

ワイン村村議会にて、発注先業者は高野会長に一任することに決定。(会長より申し出があり、東夢建設の実績もある会長が適任と全員一致で決定。)

高野会長から測量会社に、ワイン村施設建設予定地の測量及び開発関連の役所への申請一式を発注。(※当初予定していた建設会社は予算の都合で辞退。建設会社1社に全体を発注する形式から、「設計&開発事務一式と土地造成と建物建築の3つに分割して3社に個別に発注」する形式に変更された。会長一任のため、契約内容の詳細はメンバー知らず。ボタンがずれ始めたことに誰も気づかず。。。)

《問題顕在化 計画遅延へ》

◆2018年 2月 浸透枿を追加せよ、突然の設備追加指示【言われる通り追加して進捗】

(2月は当初計画では着工予定の月)

甲州市都市整備課(建設課?)から突然、排水設備に浸透枿が必要と連絡がある。

→追加して対応【当然建設予算は増額。ちなみに河川法ではむやみに河川への排水を増やさない工夫が求められているが、昨今の集中豪雨への対応で厳しくなった面もあるらしい。開発区域の雨水を安易に外部に流さない構造として、地下に浸透させる浸透枿や浸透式側溝が必要となってくる。しかし初めから言ってくれていれば。。やれやれ。】

◆2月 農業委員会見送り【様子見】

農業委員会で開発予定地の農地転用に関する議題が審議されなかったとの連絡あり。

→来月にずれても大きな問題ではない、と様子見。(地雷小爆発)

◆3月 私道寄付に関する問題【言われる通り追加して進捗、開発費増額中。。】

「大型施設」は公共道路に面していなければならない決まり。このため、勝沼ワイン村で造成する私道を甲州市に寄付して市道とすることが決まっていた。

そのための設計を進めていたが、道路にはU字側溝が必要と(突然)連絡がある。さらに市道はアルファルト舗装(こちらの方が高額)の方が良いとの「ご意見」も追加。

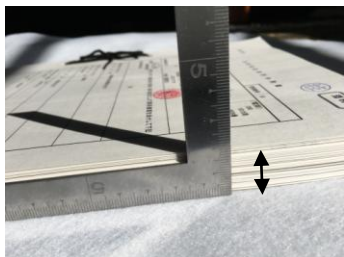
→【解説】道路を「寄付する」と言っても、単に「完成しちゃったものを寄付」ではいけない。その後のメンテナンスは「市の責任」で「税金を使って」行われる。このため、きちんと「市道」として管理できるレベルのものでなければならない。ワイン村及び上記測量会社にはその認識が無く、これらの対応が後手になってしまった。

◆3月 農業委員会で再度見送り【何かおかしい、が、先送り】(地雷小爆発)

3月も農業委員会で審議されなかったとの連絡が入る。

→さすがに変だが、ワイン村参加メンバーは酒類製造免許申請書執筆を優先し、特に対応しなかった。【ここはやむを得ないか？】

◆酒類(果実酒)製造免許申請書作成、提出。(1月～4月)



ワイン村メンバーは1月頃から酒類(果実酒)製造免許申請書作成に取り掛かる。申請書は酒類の製造目的から製造方法、使用設備一覧、原料入手経路に製品販売経路、醸造責任者の経歴から酒税納入の誓約書に及ぶ膨大なもの。

(厚さはこんな感じ。約2cm程度。醸造設備のカタログのコピーで増えた分もありますが、かなりの分量を自分で記載するのです。)

勝沼はワイン特区ではないため、果実酒製造免許を取得するには最低6,000ℓ/年の製造が必要。このため約9tの原料ぶどうの入手経路とそれを作り切る設備の利用手順、販売経路を説明しなければならない。

初年度は4,000ℓ程度として2,3年で拡張すれば大丈夫と思っていたメンバーは、急遽原料ぶどうの入手が可能であることの裏付け資料、タンク等の設備の追加購入手続き、等々に奔走。

【建前はその通りですが。。当初税務署担当者から3年くらいで達成できれば大丈夫との誤報があり、それが直前の再確認で訂正されていたのです。結果として我々は提出直前に大慌てとなりました。不幸な事故でした。】

4月 酒類製造免許申請書提出【順調】

ワイン村メンバーの各社、酒類製造免許申請書を無事提出完了。

なぜ4月かと言えば、当初計画では9月醸造開始を目指していたから。免許は申請から取得までに少なくとも半年は必要。このため4月提出にこだわっていた。【結果的にはそこに意味はなかったのです。】

◆4月 浄化槽、浸透枳の使い方で市と県の対立【?いったい、何が起きている?】

浄化槽に醸造設備の洗いを流すか流さないか、浄化槽用の浸透枳に雨水を流すか流さないかで、県と市の担当の見解が食い違って設計が一時中断。

→もちろん確定しないと図面が作成できず、申請書を完成・提出できない。【この件は、その後に数回に渡り蒸し返され、数回にわたり設計変更が発生します。】

◆4月 農業委員会再々見送り【?いったいなぜ? 調整会議開催を要請】(地雷爆発)

また農業委員会で議題が流れたとの連絡。

文化財の日川水制の試掘調査が必要であり、それが終わるまで農地転用はできないため、審議は中止とのこと。(日川水制の件は高野会長の認識では解決済みの問題)

あまりに変だと吉原氏が甲州市産業振興課に聞きに行く。【浸透柵や私道寄付の件で行政に不信感を持っていた勝沼ワイン村メンバーは「**行政がまた後出しジャンケンを始めたか!?**」という認識】

この時に産業振興課課長から、都市整備課が測量会社に10ヶ条の宿題事項を出しているが、まだ2つしか回答されていないとの説明がある。【**測量会社の事務能力欠如の問題**】

とにかく問題の認識を合わせる調整会議が必要と申し入れ、甲州市役所で会議が催された。

4月26日甲州市とワイン村各社で調整会議



上記文化財の問題の確認を行ったが、市の各部局では、文化財の件を重視しているのではなく、**これまでの経緯の文書が無い**ことを重要な問題と見ていた。高野会長と「先期」の市の担当者間では「問題無い」と会話されていたがその記録は一切なく、行政手続き上は審議中のままで決定ではないから進められない、とのこと。(4月の人事異動で職員が交代した影響もあるらしい?)

ちなみにこれが甲州市庁舎。人口3万少々としてはかなり立派。ふるさと納税で割と潤っているらしい。市民としてはありがたい話です。

民間との打ち合わせに関して、行政から議事録等は提出しないので、民間側が議事録、協議記録、覚書等を提出して責任者印をもらっておくことで記録を残す必要があるが、高野会長、並びに開発事務担当の測量会社にその認識がなく、それができていなかった。(日川水制の件は1つの例にすぎず、施設へのバスの乗り入れの有無、廃棄物処理の合意事項、景観条例への対応の件、給排水方法の件など、口頭で合意していても文書化されていないものが多かった。前述の道路の幅の件も同様に、4mでも許可した経緯が記録されていないと後々困るもの。すべてが理想的にルール通りに対応できていれば問題はないが、現実には規定にやや足りず今後の努力目標としているものもある。これらは経緯を記録しておかないと、後になぜ認可したのか分からなくなるのです。更には後々監査などで確認した場合、不当に特定業者と癒着したなどの疑われる危険もあるのです。)

更に未解決の課題も数件残っていると都市整備課・建設課から説明があり、いったん提出した建築許可申請も差し戻された。【**やっと問題が見えてきた。ここまでは会長の見通しの甘さとそのあたりの確認ができていなかったメンバーの知識不足が主原因と言えなくもないですが、しかし3ヶ月間も正しい報告をしなかった測量会社のミスリード責任も限りなく重い。。**】(地雷大炸裂)

◆5月 開発許可申請再提出【指摘された問題に対策し、前進】

測量会社がこれまでの経緯をまとめて市役所各部署を回って承認を取る。

浸透枮や浄化槽の使い方でもまた県と市の意見が食い違う。高野氏より、山梨県庁を訪問して知事と打ち合わせを行う知り合いの東京電力幹部に県と市の担当の意見の食い違いで申請が進んでいない旨陳情。

直後県から、市の見解の通りでよいと回答があり、**やっと図面完成**。【**東電幹部の県庁訪問との因果関係は全く不明です**。】

◆5月 文化財調査【調整のうえ進捗】

この時点で、時間がかかる課題として日川水制の試掘が残る。届け出が遅れたため試掘スケジュールは決まっていない。試掘の結果がわかるまで開発申請が受理されることはない。また試掘の結果何か疑わしいものが見つかり、本掘が必要となればいつまでかかるかわからない。本掘の結果実際に埋蔵文化財が見つければ工事差し止めという状況。(ちなみに試掘、本掘の予算はその開発の実施者＝我々ワイン村持ちです。どうも万国共通のようで、埋蔵文化財の多いイタリアなど大変らしいです。)

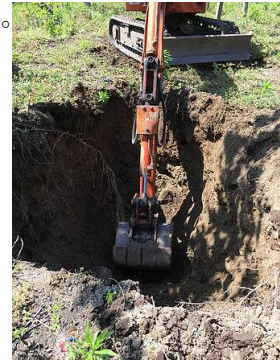
この件に関して文化財課を訪問して打ち合わせ実施。(ここは過去の甲州市主催のイベントで文化財課課長と面識があった私、渡邊が担当しました。この後、甲州市民であり一実際に甲州市に住民票があるのは会長と渡邊だけなので一市役所に家が近い渡邊が役所に行くことが増えます。)

【ちょっと脱線】

嫌気がさしたメンバーは、**いい加減甲州市をあきらめて**別地を探した方が良いのでは、と調査開始。南アルプス市を見学し、山梨市、笛吹市を物色。しかし良い土地は簡単に見つからず、プロジェクトもどうなるか、と心配していたまさにその帰りに文化財課課長から電話がありました。

(しかし後から考えると、認可が遅いのは山梨県の方、かつ根本的な責任は開発申請などを行っていた測量会社だったので、場所を変更しても何の意味なかったのですけどね。。)

急遽、文化財課の現地立ち合い確認を行って頂くことになった。試掘チームのアサインはできていないが、ワイン村側のぶどう畑伐根作業で大きく掘られた穴があり、それを確認して頂いた。



→特に構造物の類の確認はできず、追加試掘の必要なしとの意見書を頂くことができた。【前進】

これを踏まえて開発許可申請を纏めたが、5月農業委員会には間に合わず、6月で再スケジュールした。

◆6月 開発許可申請受理、農業委員会通過【やっところまで、と思えば・・・】

甲州市都市整備課で開発許可申請受理、18日の甲州市の審議会で許可され、県へと送られた。【前進】

通常、県に送られた開発申請は1ヶ月後に認可される。【ところが。。】

◆7月 日川の測量【実施して進捗】

一般的に開発許可申請が認可されるであろう1ヶ月後の7月18日近くになって、排水先を一級河川の日川に決定した件に関して、説明が足りないと連絡あり。【???】

→市のご尽力で解決

更に日川に水を流すのであれば、川底の測量が必要と連絡。

→追加で測量して提出【なぜ河川の管理責任元の県河川課が川底の測量データを今さら求めるのか不明?もしかして、まだ測量したことがない?】

次いで、川の流量計算も提出せよと連絡。

→急遽計算して提出【ここまでくると、本件に便乗して県の不足データを採取させたとか。。??いやいや、まさか。。】

やっところ河川課を通過して各課稟議に回る。

◆8月

心労で高野会長ダウン。緊急入院。

8月13日 やっところ県から開発許可【やっところ前進】

土地造成開始、高野会長退院（でも療養が続きます）。

ということで、開発申請が認可されるまで2月⇒8月と約半年遅延しました。いくつか要因はありますが、4月に甲州市と打ち合わせした時に説明があった、「事前根回しの経緯の記録がなかったこと」が根本原因、及び「測量会社のミスリード」によりそのことが長期間隠されてしまった点が重要でしょう。

《造成・建築開始 ～ しかし、あれやこれやと問題が絶えません》



時系列が前後しますが、7月14日 開発許可前でしたが、工事の安全を願ってワイン村地鎮祭を実施しました。【いやあ、この日は平和でした。】

で、開発許可の下りた8月13日 開発スタート。

この時は、開発許可さえもらえば、あとは開発工事と建設工事の技術的な問題で、これ以上遅れることはほとんどない、と思っていたのですけどね。。

◆9月 都市計画法 37条申請

本来建築は、造成完了後に開発の完了認可を受けてから実施することになっている。しかし**既に当初計画より約6ヶ月遅れ**。これを起点に仕切り直す必要がある。

我々としては少しでも早く着工したい。そこで都市計画法第37条。いくつかの要件を満たせば開発工事完了前に建物も着工することが可能であり、ワイン村の一部(レストラン・売店棟、及び西側3棟のケアフィットファームワイナリー、ドメヌ・ジン、ラベルヴィーニュ)にそれを適用する方針とした。

8月13日の開発開始後、防災工事後に申請。上記37条については7月から県建設課に相談済みであり、内容は県も十分に把握済み。しかし通常1週間程度で認可されるところが、認可までに2週間かかった。【よくある話でしょう。今更驚きません。】

◆9月 建築確認申請、景観条例届け出

その後、建築確認申請(建築の設計図面を提出して建築法等の違反がないかチェックする。建物の設計図面だけの話だが、平行して受け付けることはない。)

それが終わると、次は市から景観条例向けの書類提出の指示。(景観条例の話はずっと前からありましたが、具体的な提出の話はなかったらしい?建築会社が慌てて提出。)

そんな調子で**じわじわ遅延拡大**、レストラン・売店の浄化槽埋設着手が10月8日、先行3棟の浄化槽埋設着手は10月18日。

ちなみに景観条例は。。どこかで基準が変わったのか、商業施設に許された色彩が妙に暗い方向に偏っている。

【ちょっと脱線】

◆2018年仕込み

当初計画では2018年のワインの仕込みから7社各自の場所で実施、とのもくろみでした。しかし、そもそも役所で各申請が認可されるまでの平均日数等を聞いてみれば、まず無理な話。。

結局プロジェクト発起会社の東夢ワイナリーに7社が委託醸造をお願いすることになります。

使用タンクの置き場所、瓶詰後ボトルの置き場所、作業スケジュールの調整などの結果、大幅な生産調整へ。それはそれは大変なのです。とにかく7社が集中するので、「場所がない」、「タイムリーな作業ができない」、など問題多発、ワインの品質に影響が出ていなければ良いのですが。。

しかし、この時はまだ、翌2019年までこんな調子が続くとは夢にも思っていないませんでした。。

◆10月 設計ミス発覚（地雷小爆発）

各ワイナリーに接続する道路はやや傾斜があるので、水平に整えられたワイナリーの敷地とは高さのギャップができる。調整したところ、最大40cmの高さのギャップ。(各区画により差があります。最大の区画で40cm。10cm程度で済んでいる区画もあります。)



この隔壁の切込み部分はそのギャップ。

道路側溝の蓋が道路面、隔壁の高い部分が醸造所の床の高さ。一見大きな差ではないが、何百Kgものタンクを移動させるには致命的な問題となる。

このギャップを埋めるために、建物後方の資材・ワインの搬入搬出口のシャッター前の1.5mの範囲を坂道にする設計。これは空の軽トラならば無理なく通れる坂。しかし満量のタンクを乗せたフォークリフトが通ったらかなり危ない。(というか、無理じゃね?)

設計し直し、各ワイナリーオーナーとの調整でまた1週間程度遅延が拡大。手直しが発生したことで開発費も上がる。(誰だ? オーナーに断りなく妙な設計したのは!?)

他にも大雨時には浄化槽の水が逆流するとか、ワイナリー(=食品製造工場)を作るというのに水道が足りないなど、後で驚いて訂正指示することが多々。(全くなぜ先に聞かないのか?です。)

◆11月～翌年1月 終わらない道路工事

市に寄付する道路は新設部分と、既存の4m幅の道路を6mに拡張する部分がある。既存の道路はもちろん一旦取り壊す。ここの工事許可申請や通行止めの申請が漏れており、また数日工事停止。**(測量会社のミス(地雷小爆発))**でもこのくらい良いでしょう)



工事も進みだして一通りの造成も終わり、舗装に入るところでまたもや停止。この写真の状態で2週間ほど放置。折角来た舗装業者も引き上げ。。。

これも**測量会社のミス(地雷爆発)**。以前の開発申請書類に関して、県河川課から数点の補足情報の提出指示を受けていたが、地盤の状況など工事しないとわからないものがあった。そのため、道路工事待ち。早急に資料を作成する必要があったのだが**放置**。ここまで道路ができてからやっと書類作成。**当然県からも睨まれてなかなか進まない。**

遅延の拡大に慌てたワイン村メンバーが県河川課に状況確認(を兼ねて進捗を促す)に行くこと数回、認可が下りたが既に年末、結局工事再開は翌2019年1月になる。この問題だけで**1ヶ月遅延拡大**。

なお、これまでに見る通り**測量会社のミスは非常に多い**。腹立たしいほど多い。しかし測量会社は測量会社であり、工事全体を取り仕切る監督業務を請け負っているわけではない。土木会社、建築会社を統率できる立場でもなく、**能力もない**。土木会社、建築会社は現場でよく衝突。結局のところ根本的にはそこに問題がある。

【しかもこの測量会社の担当、お役所向け書類が大の苦手。放っておくと1日でも長く先送り。かつ自分に都合が悪い点は歪曲して報告する傾向もある問題児ーもっとも既にご老人ーだったのです。】

◆11月 電柱移動あれこれ？

元の道路には電柱があった。これは移設する必要がある。これが経緯不明だが、直接移設先に移動ではなく、そこから少し離れた場所に一旦仮設電柱を作り、その後本当の場所に移動する2段階の計画になった。



その仮設電柱の位置がまさに醸造所建屋の建設範囲内にあり、移設しないと着工できない。すぐ移設しろと依頼すると2月まで待ってくれとのこと？これも訳が分からないが、結局開発遅延でどうでもよい問題となった。

写真の電線が張ってある方が仮設電柱。補強用にもう1本斜めに付いている方が本電柱。2つが並ぶちょっと珍しい風景。

【ちなみに、ここから東夢ワイナリー敷地内の既設電柱に電線を張るのだが、**おいおい、今時の商業施設でお客様が寛ぐ広場の上空に電線なんて設計ないだろ！全く東電のセンス恐るべし！** 文句をつけて、ワイン村の次期開発を目途に広場外周を回るように改善されることにしております。】

◆11月～12月 水質汚濁？

ワイン村建設地は河川敷であり、水道が届いていない。しかし東夢の実績で、地下には上質な湧き水があることがわかっており、東夢の井戸より更に深く掘った井戸水を使うことにしていた。で、井戸を掘って水質検査に出してみたら、数項目異常値あり！？あれこれ調べると、掘削時に利用したすぐ横の次郎川の成分が残っていたらしい。暫く水を流し続け、本来の水質に戻った後は大丈夫だった。

【ちょっと脱線】

◆12月 最新瓶詰機搬入

気分を変えて少々脱線。東夢ワイナリーに最新の半自動瓶詰機が搬入された。ワイン村のメンバーは東夢ワイナリーに瓶詰を委託し、この機械で瓶詰する運用を計画。



(ちなみにイタリア製1,600万円(税抜き)。中小企業庁による「もの作り補助金」を利用して購入しております。よって半額補助。でないと買えませんね。

高野会長発案ですが、実際の申請書や報告書等の作成・手続きは私、渡邊が担当しております。)

しかし 12 月当時、ワイン村開発遅延の煽りでこの瓶詰め機を収める瓶詰棟はまだ影も形もない。補助金は決められた期日内(今回は 12 月 28 日)にきちんと評価まで行わないと取り消しになってしまう。採択通知を受けて購入したは良いが、結局補助金を頂けない、となれば逆に 800 万円の追加出費も同じ。これは何としても避けなければ大幅な負担増。締め切り間際にちょっと無理やりな設置&評価で何とか報告書提出。2019 年 2 月 19 日に無事補助金は下りた。【これもめっちゃめっちゃ苦労しました。】

◀開発完了検査 ~ が始まらない。いつまでも終わらない開発▶

◆2019 年 1 月 開発完了検査。。が始まらない(再び地雷大炸裂)

道路もめでたく完成し、1 月 25 日に開発完了検査の予定との連絡があった。(この時点で当初計画から 9 ヶ月遅れ)



が、その少し前、山梨県知事選挙があり、現職敗北。その影響もあり県も市も作業が滞り、訪問は数日延期。【まあ、このくらいいいでしょう。大した問題ではありません。】

その後、くだんの測量会社から連絡。市担当から「道路は寄付を前提に作っている。これはもう公共工事と同じこと。公共工事と同じ基準の工事中の証拠写真がないと困る。」と言われて対応に時間がかかっている。(え?何?その理屈?)

なんだそりゃ、と思いながらも、設計図面資料を追加するなど対応中であり、もうすぐ再提出できそう、との報告により、暫く様子見。しかし進まない。

おかしいと思ってワイン村メンバーが甲州市都市整備課を訪問して確認すると話が全然違う。【昔もありましたねえ、そんな話。】

結局、いくつかの工事が認可された図面通りにできていないことが原因だった。工事中的の写真とは、主に道路関係で地下に埋設されて完成後に確認できない構造を記録しておくもの。公共工事とは関係なく普通の証拠写真。更に土地の高低差を吸収する隔壁の厚さが足りず、構造計算的に崩落の危険がありこちらの方が重大。【でも隔壁の話は測量会社から報告はなく、この時初めて聞きました。要するに、県・市としては 1 回も完了検査に行くとは言っていないとのこと。やれやれ、どうもこの担当がいつものように自分に都合よく事実を歪めた曖昧な報告をして、それを都合よく解釈して展開した人がいたらしい。。しかし全くなぜ正しく報告しないのか。。どうせ市役所に聞けばすぐバレる話なのに?】

2月28日に県、市、ワイン村、測量会社、土木会社を集めて対策協議（あ、デジャヴ）結果、隔壁補強工事が必要、それには開発計画の変更申請が必要、工事は変更申請の承認まで禁止、手直し工事後やっと開発完了検査を受けられる。全工程をそれぞれの部署の言い値で足し算すると、ハイ、なんと当初計画から1年2ヶ月遅れ！【ふざけるな！この野郎！。。でも現実がもっと残酷とは、この当時の我々には知る由もなかったのです。。】

◆1月～2月 建物工事も進まない？

（それはそれとして。。）先行3棟は外装もほぼ完了し、もう少しで建物は完成、と思ったら内装が進まない。

建築会社は、開発完了検査が進まなければ建物の完了検査は受けられないから、と作業停止。工事現場に作業者が見当たらない？

保健所や税務署のチェック日程も決まったから、と説明しても動かない。

どうも更なる遅延を前提に作業者をリリースしてしまったらしい。

（おいおい、そういうことは発注者にきちんと相談してから決めてくれよ。。）

◆2月初旬 1棟目に設備搬入開始



やっと先行3棟の中でもモデルケースとして最も先行するケアフィットファームワイナリーの建物も醸造所部分は完成。保健所や税務署のチェックのために醸造設備搬入開始。（2月9日）

【本来建物の完了検査が完了しなといけないのですが、とにかく保健所・税務署の確認を優先。ちょっと進んだ気分を味わいました。】

≪先行3棟、順次営業許可、醸造免許取得へ

～ 艱難辛苦を乗り越えてやっこここまで、でも後半4棟はまだ更地 ≫

◆1棟目ケアフィットファームワイナリーの場合



2月13日保健所来場確認、翌14日営業許可

【保健所のこの対応は早かった】

2月15日国税酒税担当来場確認 免許取得にはそれから平均2ヶ月程度かかる。

（ちなみにケアフィットファームワイナリーは11月頃から国税確認を相談し始め、当

初は12月に検査を受ける予定で依頼。以後度重なる遅延に振り回され、ずるずると延期。2月15日に準備できなければこの先2ヶ月は見てやらない！と国税から脅されていた。その状況で先の建設会社の対応。ついにケアフィット工場長鈴木氏—いつもはおおらかで面倒見の良い人—の怒りも爆発。**この人をここまで怒らせるとは。ある意味すごい建築会社です。**）

酒類製造免許は3月29日取得。

◆3棟目ラベルヴィーニュの場合



2月23日 設備搬入
2月28日 保健所来場確認
3月6日 国税酒税担当来場確認
このあたりは順調ですね。

酒類製造免許は5月23日取得。甲府税務署からの質問が多く、対応に時間がかかった。ゴールデンウィークの10連休もあり、標準的な日数と考えられる。

◆2棟目ドメヌ・ジンの場合



3月6日 国税酒税担当来場確認
場内の追加設備のために工事が必要となり、保健所確認が後回しとなった。6月7日保健所来場確認。
酒類製造免許は6月27日取得。

まあ、こんな感じです。

《やり直し工事 ~全く何やってるんだか。。。(地雷、連続して大炸裂!)》

◆2019年 開発完了検査に向けてのあれこれ — その1「変更申請」3, 4月

2月28日の会議の通り、隔壁を補強した構造に変更するため、開発申請の変更が必要。(勝手に修正してはいけません。) しかし、測量会社がこれまでの図面の変更の履歴管理を十分できておらず纏めに時間がかかったり、工事中の写真の整理に不備があったり変更申請が受理されるには、まだ時間がかかる。とうとう年度終了。役所も**人事異動の季節**。

市は都市整備課課長が残っていたこともあり、前期方針を全面的に引き継ぎ滞りなく書類通過。

しかし県は。。。担当技師 1 名だけを残し、他は総入れ替え。すると始まります。問題の蒸し返し。



今回のトラブルは各ワイナリー敷地内に設置する浸透柵。浸透柵は敷地内の雨水をむやみに河川に流さないために河川法で決められた仕掛け。それはそれで重要な構造物。

東山梨合同庁舎 県庁機能の一部はここにもあります。地区ごとに拠点があるのは助かりますね。

平成 30 年度の関係各位では、浸透柵を先に設置しても、建物基礎工事で邪魔になっても一旦撤去せざるを得ないから、建物建設時に設置することを合意。しかし、平成 31 年度県職員は、原則にこだわって開発時の完成を指示。**(おいおい、建築時に壊していいの？開発の義務でも建築での義務ではないから、そんな理由で我々の金で作ったものを壊したらもう 2 度と作らないぞ？本末転倒じゃね？)**

結局、数日の議論の後、上記の理由を書いた「理由書」を追加することでトラブルは回避。

確かに先期チームが原則を曲げた理由を書き残さなかった点も良くないが。。。**(ん？昨年 4 月頃にもありましたね、そんな話。今回は役所も当事者になった点が前回と違い、落ち度は我々の側だけではないですけどね。)**

◆2019 年 開発完了検査に向けてのあれこれ — その 2 「浸透側溝やり直し工事」 3 月

図面と違う問題に、広場の浸透式側溝もあった。当初工事写真が無く確認できなかったが、掘り返して確認し、側溝下の砕石が設計と違うことが発覚。

土木会社から測量会社に、別の作業で使用して手元に残っている砕石を使用して大丈夫か確認して使ったとのことだが、これも記録がないのでどちらの言い分が正しいのか、本人たちしか知らない。全く。。。**(ま、予測はつくけどね。)**



上記で県が蒸し返した各区画の浸透柵にも同じ問題。先行 3 棟はもう設置されていたが、これが設計と違う。

これらは浸透性能に関わる問題、要するに開発地の雨水をむやみに外部に流すので、河川法違反となる訳。やり直しです。

◆2019年 開発完了検査に向けてのあれこれ — その3「擁壁補強工事」4月

前述の通り、各ワイナリーや道路との間には、大きいところで40cmを超える高低差がある。土砂が崩れないように隔壁があるのだが、その強度に問題あり。



設計と構造、厚さが異なり、高低差の激しいところは崩落の危険あり、との判定。

従って補強工事が必要となる。こんな感じに補強。

これも上記同様、昨年真夏の熱中症警報中、作業を軽減しようとして土木会社から測量会社に確認した結果とか？

しかし考えてみれば、こんな工事は建物と平行しても施工上何の問題もない。しかしルールとしては「開発が完了」してから「建物着工」なので、全てが完了するまで待たなければならない。問題発覚の1月から数えれば既に**5ヶ月の損失**。もちろん失われるのは**我々の時間とお金、そして更に営業開始が遅れることによる商機損失**。(そうです、先に書いてしまいましたが後半4棟稼働はコロナ禍と重なります！お客様も来ないので！)

これらは本来**市民生活を守るためのルール**。悪徳業者がすぐに崩れる分譲地を売ったり、市民が使う施設があっさり壊れたりしないようにチェックするためのもの。。。しかしそのような悪意のない業者でもあれこれ慣れていないと不備も散見、あまり人口の多くない行政単位では経験も少なく指導に行き届かない点もある。それらを突き詰めると**「市民が益々不幸になっていく」**。なんとも笑えない話です。やれやれ。

さて、建物工事には最低2~3ヶ月必要。それから国税酒税担当官に現地確認して頂くのだが、その後酒造免許認可までには最低でも2ヶ月はかかる。**後半4棟は2019年の仕込みも間に合わなことが確定した瞬間です！**

【ちょっと脱線】

◆暫く無収入で生活！？

さて、そうすると後半4棟の資金繰りが困ります。当面収入無しが続きます。どうやって2020年の本格販売まで食つなぐか？

そういえば全体の開発の分担金の莫大な出費の帰結として**結構纏まった消費税の仮払い超過金**があります。この還付金で1年食いつなごう！

う〜む、あっちもこっちも間違っているような。間違いに間違いを塗り重ねて辻褄を合わせているような、合わせ切れていないような。。。。

◆2019年 開発完了検査に向けてのあれこれ — その4「市有地に関する契約」5月

で、やり直し工事も5月上旬に完了。今度こそ開発完了検査、と思えば、また測量会社から連絡。勝沼ワイン村の開発区域内に、元々市有地である場所があり、市役所でその扱いが決まっていなかったから完了申請できない、とか？

なんだそれは？と市役所に行けば、「**またもや話が違う(もうこのパターンにも慣れました)**」。

市役所は遙か以前に推奨手続きを説明していて、本来2月には完了しているはずのところ測量会社担当が眠らせていただけ。要するに我々に確認するのを怠り、放置。

ワイン村代表が市役所を訪問し、寄付する道路と交換できる部分は交換、交換できない部分は払下(=買取)として「**即決**」でした。

◆2019年 開発完了検査に向けてのあれこれ — その5「開発完了申請」6月,7月

今度こそ、と思えば、測量会社が市・県の各部署に提出している図面が部署ごとに異なっている。指摘の度に「その部署にだけ」修正版を提出していたらしく、本人も何が最新か分からなくなっている。(まったく。。。)

困った市役所職員がワイン村に来て、自分で測ってみると。。。道路の中心線が違う！？
(この測量会社、肝心の測量技術も怪しい！？実名は出しませんがね！！)

やっと図面を直して提出したと思えば、申請時と開発地の面積が不一致！？上記の元市有地の中の有効に使えない分を除外するなど余計に気をまわして変更したらしいが。。。申請との整合性が取れ無い。そりゃ書類不備で却下されるでしょ！！

そんなこんなで、実際の提出は6月末まで遅延。更にまだまだ書類不備が散見され、正式に受理されたのは7月。1月に道路が完成して、終わった！と思ってから、既に6ヶ月経過。この半年分の遅延は全て測量会社の責任です(怒怒怒怒怒！)。

【ちょっと脱線】

◆資材値上げ

4月から多くの建築資材が値上がりしました。東京オリンピックを控えて、との話もありますが、便乗値上げにしか見えないものも多数。。。

1棟あたり資材だけでも140万円くらい増額、人件費も上がっています。

とくに生コンの値上がりが激しいのですが、これは生コンの流通経路の問題が大きいようです。(この話も書き出すと長くなるのです。日本全国生コンはややこしいですね。)

全く、測量会社がテキパキ仕事をしていればこの値上げは我々に関係ないものでした。。。

◆2019年 開発完了検査に向けてのあれこれ — その6「現地確認 第1回目」7月



やっと7月12日、市役所が現地確認。

また図面と実測の差が散見、図面の書き間違いも多く、測量会社担当のレベルの低さが際立つイベントとなった。(ちなみに測量会社のこの担当は欠席。若手のきちんとした測量技師が立ち合いました。彼らは優秀でしたよ。。。)

道路側溝の勾配設計に間違いあり。川に水が流れず、途中に水が溜まるポイントが数か所。

県の変更指示に対して中途半端な設計変更しかせず妙な水たまりを作るなど、素人でもわかる問題まで。やれやれです。

◆2019年 開発完了検査に向けてのあれこれ — その7「道路側溝やり直し工事」8月

上記に関して、市役所と協議して微修正で済む修正案に決定。施工会社は即対応したのだが、図面説明に問題があり更に施工ミス。(測量会社は立ち会わず)

再びやり直して工事期間1週間延長。8月半ばに完了した。のだが、既にお盆休みで手続き待ち。

【ちょっと脱線】

◆2019年仕込み

さて、8月末からデラウェア、アジロンという早熟ぶどうの仕込みも始まります。

建物外周は未完成ながら、先行3棟は酒造免許も取得しており、かろうじて活動可能な状態。

ということで建物もない4件は委託醸造を続けます。今回はワイン村3社に東夢も合わせた4社設備を使用し、各社1件の委託を割り振るというプランで乗り切ります。

◆2019年 開発完了検査に向けてのあれこれ — その8「抵当権? 表示登記?」9~10月

やっと、市と県合同の現地確認と思っただが、市に寄付する道路に金融機関の抵当権が残っていることが発覚。融資を受ける際は、道路分も合わせた区域の地番になっていたため、全体に抵当権が付けられていた。

道路を分筆した後で解除する必要があったのだが、残念ながら気づかず。。。 (これは勝沼ワイン村のミスでした。気の利いた開発事務担当なら当然指摘することですが、この

会社に期待しても無理な話。。。)

しかし抵当権抹消自体は 2 週間掛からず完了。それより公有地を私有地に払い下げる土地の表示登記が同時進行で約 6 週間かかり、抵当権解除期間はきれいに埋もれた。

土地の登記自体は標準的には 2 週間程度と言われているが、市の管財課から法務局に提出してから約 6 週間かかった。元的地番が細かく分割されていて法務局の確認に手間取り、また細かい作業は当然のようにミスするのがこの測量会社。途中で訂正指示も受け、完了は 10 月末までかかることとなった。

◆2019 年 開発完了検査に向けてのあれこれ — その 9「現地確認 第 2 回目」11 月
～ やっと開発完了検査済証！！

今度こそやっとな！市と県合同の現地確認。11 月 6 日に決定！



結構細かいところまで確認していきます。

数点持ち帰り確認もあったが、11 月 12 日に検査済み証発行。ここは通常 2 週間と言われるところ、(事前から周到に準備して頂き) 県の対応が迅速であった。感謝感謝。

思えば 1 月半ば道路工事が完了してから丸 10 ヶ月の足踏み。10 ヶ月と言えはもうほぼ 1 年！当初計画から 13 ヶ月遅れ。(うち、7 ヶ月は純粹に測量会社だけの責任、6 ヶ月分は多くの登場人物の複合責任と言えるでしょう。)

開発施工の土木会社は度重なるやり直し工事に対して、費用負担の調整が完了するまで待つことなく即時対応してくれている。今後の費用負担の決着によっては多大な損害を受けるかもしれない。

建築会社も度重なる遅延で作業を手配しかけてはキャンセルを繰り返し、多大な損害が発生。金額の問題だけでなく、信用の失墜も痛い。

まったく誰の責任やら。。。。

【ちょっと脱線、いや、かなり脱線か？】

◆訴訟！？

いい加減腹が立ったので、この測量会社に損害賠償請求でもしてやるか、と調査。

しかし、契約書には納期に関して一切の記述なし。なんだこりゃ？

別の方法として民法第709条に基づく損害賠償請求もあります。これなら契約内容に関わらず請求可能ですが、測量会社の過失であることを原告が証明する必要があります。

しかしここで問題。

そもそもどこからが遅延なのか基準が明確にならない。

当初からの遅延で考えると、行政との話し合いの記録が無いことも大きな問題であり、測量会社に全責任があるとは言えないのです。このため2018年8月の開発工事開始からの遅延に論点を限定すれば全責任は測量会社に一元化できるっ！と考えましたが、しかしその「開発工事着手時点」で合意されたスケジュールが明確ではありません。何となく普通に工期を考えれば2019年ゴールデンウィーク前後に完成するはず、との暗黙の了解にすぎず、そもそもそれでは遅延であることの証明にならない可能性もある。。

更に測量会社は進捗を管理する監督業務は行っていない。従って、怠慢・過失による申請書類の作成遅延と、一般的に考えられる書類の水準から明らかに劣ることによる役所からの差戻し連発による遅延だけに切り分けて説明する必要もありそうです。

専門家でない我々が「普通のスケジュールの範囲」ではなく、「過失による遅延」と証明する点にも難しさがあります。病院を医療ミスで訴える難しさと同様ですね？

行政に相談しながら、本来この程度の申請であればどの程度の期間で十分なはずなど1つ1つ確認していけば遅延を明確にすることはできそうであるにしても、行政が特定業者に不利になると明確な情報をどこまで開示できるか心配なこともあります。また基準ははっきりしなければ裁判で他の建設業者に一般論を確認する可能性があります。彼らはどちらかに有利な証言をするか？業界のクリーンさアピールのために消費者保護的な証言となる可能性もありますが、どちらかという自分たちの仕事が大変なことのアピール(申請書類の作成はかか大変か、など)になる可能性の方が高そうな気が。。

しかも損害額の算定も難しい。建築資材値上げ分は計算できても、新規事業なので営業開始遅延の損害がわからない。本当はこちらが重要なのに。。

等々、ワイン村内でも「ちょっとハードル高いのでは？」「そんなことをしているより、仕事進めて事業安定させる方が先決では？」との声が上がって断念しました。

《後発4棟着工～完成・醸造免許取得に向けて》

◆これで建築許可、と思ってもそんなに簡単ではありません

11月12日開発完了の認可が下り、やっと待ちに待った建築開始と期待したが早速問題。

- ・既に年末、極寒でコンクリートも凍る前の駆け込みで業者は多忙。基礎工事業者がいない！
- ・建築会社の信用失墜により、取り引き停止を宣言した施工業者まで発生！

恐れていたことが起こった。

やっと引き受けてくれた業者は数が少なく、4棟同時進行ができない。普通のペースで順番に建築していくと、4棟目の完成は2020年6月までかかりそうな状況。こうなると醸造免許取得は早くても8月。早熟のデラウェアやアジロンの仕込みには既に間に合わない可能性まで出てきた。。

それでも、

12月16日、4件目ニッカワイナリー待ちに待った着工！やっこここまで！

ちなみに12/6の打ち合わせでは、私のカーサ・ワタナベとヴィンヤード・キクシマの着工は来年1月とのことだったが、前の作業が予定より早く完了したとのことで、12月24日に着工！（おお、このプロジェクトで初めての前倒し！）素晴らしい。

◆2020年3月 順調と思っていたら。。新型コロナウイルス惨禍

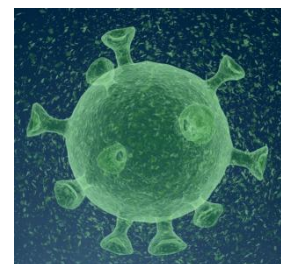
さんざん待たされた建築会社もやる気満々、工事は順調に進んでいたが。。

とうとう、我々にも新型コロナウイルス（学術名：Covid-19、当初は武漢ウイルスとも呼ばれていた）の影響が。。

中国産の部品を使用した様々な製品の流通に支障があり、建物が「完成」しない虞が出てくる。早期に手配した大型エアコンは大丈夫だが、トイレ、シャワー、食洗器などが入手困難に。

3月には甲州市でも感染者が発見され、メンバーの中にも該当コンビニで買い物をした人もいて厳戒態勢！？。

3月7日に予定していた新酒試飲と牡蠣を楽しむ3年目のイベントも取りやめ。勝沼ワイン村売店来客数も減少気味。今後の経営への不安材料となってきた。



◆2020年4月～ コロナ禍は続く。。

東夢、勝沼ワイン村来客数も明らかに減少、緊急事態宣言も発令され、益々客足が遠のきそうな予感。。ワイン村売店も結局閉鎖。

ワイン村メンバーも融資を依頼している政策金融公庫には返済条件の変更お願いなど

実施。どうみても返済計画も見直しが必要。(頭痛のタネが増えました。)

◆2020年4月～5月 まだまだ続く不思議なイベント。。。



大型設備は道路に搬出

開発工事も2019年11月末に完了し、建築も終了が近い。が、ここで問題。先行3棟も含めて建物完了検査が未実施。(「工場」だから必要なのか、と思ったが、一般民家でも施主の知らないところでやっていたらしい。)

本来完了検査が終わっていない建物は使ってはならない。が、実際には既に3棟には設備がびっしり。。。

なぜこんなことになったかと言えば、開発工事が完了していなかったから。
これが全ての元凶。 開発工事が完了していないのに、建物の完了はあり得ない (バカな点その1) とのことで、とっくに完成している建物の完了検査先送り。

更に検査時にはまだ未使用なのだから一切の設備が搬入されてはならない。 (バカな点その2 : 設備が少々あったところでそれが建物の検査のどんな妨げになるのやら?) 実際には、税務署確認・保健所確認で必要なものは搬入済み。(工事が予定通り進むことを前提に発注済みの設備も膨大な量。搬入を遅らせると、各業者の倉庫もいっぱいになり迷惑がかかる。もちろん置いておく余裕のない業者の方が多く、容赦なく発送される。おかげで別途倉庫を借りられなかったモノは1年以上空き地に雨ざらしで放置、となる。これで数百万円分の劣化が進んでいるかも? きっと耐用年数に影響が出ています。)



全部搬出します

で、2019年11月に開発工事が完了してやっと建物完了検査と思っても、まだこの時点で3棟周辺にコンクリート土間が無い。よって重い設備の搬出ができない。土間ができた頃には気温も上昇。ワインを建物外に放置できない。結局後半4棟を倉庫代わりに使えるまで待たなければならない。

当然後半4棟が完成した後になるので、では4棟の完了検査を先行して完了させ、その後3棟の荷物を各棟に分散させつつスケジュールすれば全体の日程を早くできるか、と思えばこれもダメ。都市計画法37条によって先行した3棟の完了検査が後回しはあり

得ない (バカな点その3) とのこと。まず先行 3 棟の荷物を後半 4 棟に全て収納する必要がある。細かい設備を露骨に「完了検査していない別の建物(=後半 4 棟)の土間に見えるように並べる」ことも NG とのこと、全て建物内に隠す必要がある。よってその準備が整うまで待つ。(って、大型設備は送られてきたもの搬入待ち、と言った風情で道路に並べているのだが？意味がわからん。)

おかげで大量の荷物がワイン村全域で行ったり来たりの繰り返し。妙な大事業になった。

ともあれ 4 月 30 日、2 件目ドメーヌ・ジン、3 件目ラベルヴィーニュの完成検査が完了し、名実ともに完成！ 5 月 15 日、遅れて 1 件目ケアフィット、後半 4 件はまとめて 5 月 20 日検査完了です！

◀後半 4 棟、順次営業許可、醸造免許取得へ ～ 本当に長い闘いでした。▶

◆5 件目 ニッカワワイナリーの場合



4 月 20 日 保健所確認

税務署確認を 4 月末に予定していたが、さすがに緊急事態宣言中に国税担当官が東京から来るのは無理。ということで書類審査だけとなった。が、やはりコロナ対策の影響もあり免許審査に時間がかかるかかる。。。

結局 9 月 10 日までかかった。

◆6 件目 ヴィンヤード・キクシマの場合



4 月 20 日 保健所確認

5 件目同様、税務署は 4 末書類審査。

酒類製造免許は 8 月 5 日取得。ここは比較的順調に免許取得できた。

(結局東京国税局の担当者に依存するらしい。)

◆7 件目 カーサ・ワタナベの場合



ここは飲食店の許可も申請したため、保健所確認は他より遅く、6 月 15 日。

税務署確認は 5 末の予定であったが、やはり来場かなわず書類審査に変更。

ニッカワイナリー同様 9 月 10 日となった。

◆8 件目 日和の場合



7 件目同様、5 末に書類審査資料提出。
ここはまだ東京を拠点に活動しているため、
他より手続きが手間取る。
遅れましたが、何とか 2020 年後半の醸造に
間に合いました。

さて、今までの遅延を纏めると。。

初期：開発申請認可までの遅延 6 ヶ月

事前根回しの協議記録なしが主原因

中盤：工事の遅れ

あれこれあって 2 ヶ月くらい。うち 1 ヶ月は測量会社の届け出遅延。

後期：完了申請のミス 8 ヶ月

測量会社の事務能力の低さが原因。そもそも工事中何点か変更があり、
完了申請の前に変更申請を提出しなければならないにも関わらず、全く準備していない。**能力不足だけでなく不誠実。**

やり直し工事自体は 2 ヶ月。有能な現場監督を置かなかったことで図面との乖離が発生したことが主原因と見てよいでしょう。

実際問題として、あまりにひどかったので、完了申請がトラブリ始めた頃、別会社に関発関連の申請を引き取ってもらおうとしたのですが、あれこれ役所との関係をこじらせた後では引き受けてくれる会社もなく、当初測量会社に依頼し続けるという悲しい状況となりました。。

**さて、どこで何をしていればこの遅延を避けられたのでしょうか？
是非この事例を参考にして下さい。**

◀融資が滞る？ ～ やっと全員の準備が整うと思えば、そう簡単ではありません。▶

ワイン村の個人営業ワイナリー(公益財団法人のケアフィットは除く)は、自己資金だけではなく、いくつかの金融機関からの融資が事業資金。各ワイナリー自社畑を持ち、時には耕作放棄地を引き受ける農業従事者でもあったので、プロジェクトスタート時、某農業支援を目的に掲げる金融機関に支援を打診。当初は快く応じて頂いた経緯があり、ほとんどの会社はここからの融資をメインとした。(もう一つ、補助的に政策金融公庫からも融資を受ける。) つなぎ融資を頂き着工。先行3社中の2社の本融資は順調に実施して頂けた。

しかし、後半4棟完成時、世間はコロナ禍真っ只中。山梨のワイナリーも全般に売上が落ち、ワイン村でも当初事業計画の下方修正が必要では？と囁かれる中、当金融機関が融資を渋り出す。(実際には後半4社の中で、ここから多額の融資を受ける予定であった2社が該当。) 最後には融資頂けることで決着したが、当初4~5月融資実行の予定が、8~9月までずれ込み、建築会社は違約金の請求の一手手前の状態だった。

最後までトラブルが絶えないのである。

【ちょっと脱線：Casa Watanabe のケース】

当金融機関はコロナ後の対応として、本融資未実施の案件については融資額を上回る担保を要求。提供できる担保物件が少なかった Casa Watanabe は、建物完成した後になって本融資拒否、交渉決裂。

別の金融機関に切り替えを検討して相談したが、既に完成した建物への融資は、不正融資防止等のルール上一般の銀行では実質不可能との回答。唯一の例外の政策金融公庫は他行と協議中案件を引き受けることはできない決まり。当金融機関から正式に融資を断った旨報告しなければ動けず、また全額引き受けられる保証もない。いずれにしても時間がかかる。

正に開業即倒産の危機に追い込まれる！？

話を戻して、これはコロナによる貸し渋りに該当するのではないかと、政治家、行政を巻き込み事件化し、交渉の席に連れ戻した上でやっと融資実行に漕ぎつけたのである。

《勝沼ワイン村オープン！！》



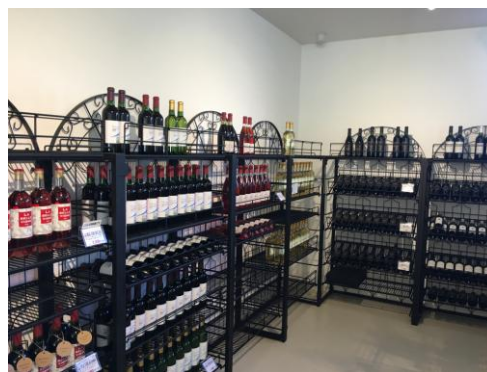
時系列前後するが、2019年12月、完了検査後ワイン村売店プレオープン。これも半年近く塩漬けであったが、やっと営業許可。

しかし山梨は極寒シーズンを迎え、本格オープンは2020年4月24日として細々活動。

。。。が、コロナ緊急事態宣言により活動自粛。一旦プレオープンとして開けた店も閉鎖。正式オープンも延期。

勝沼ワイン村全体のオープニングイベントも、関係各位を招いて6月～7月に実施を予定していたが、コロナ収束まで延期決定。(やれやれです)

なお、中はこんな感じです。



とは言え、緊急事態宣言も解除され、7月23日をワイン村オープンの日と一旦区切りをつけて、関係各位に感謝を込めて通知だけは行う方針となった。

(何等かのイベントはまた様子を見て実施判断することになるでしょう。)

まあ、いろいろ書きましたが(ちなみに全て事実です)、ここに登場した皆様のおかげでここまで来ております。

この点は感謝の念しかありません。

この場を借りて御礼申し上げます。本当にありがとうございました。

・・・反省点、いっぱいあるけどねっ！

《～ やっとオープンし、もう話は尽きたかと思えば、やはり続くのです。 ～》

さて、各棟建物の高さは4mを越えています。事務室天井は2m20cmくらいしかなく、何か変だと思いませんか？

そう、ここには2階を作りたかったのです。この醸造所の広さではタンクや醸造設備を並べるのに精一杯で、各種資材を置くスペースが足りない。特に水で濡れて困るものを置くスペースが欲しい。

ところが問題です。鉄骨の建築物に2階を作る場合、床、壁等に必要な強度が建築基準法で決まっていますが、どうもこの建物はその基準に足りないらしい。しかし人や資材を少々載せる程度で強度不足とは不思議な話？しかも建物全体が「工場」として届け出されているため、相当の重量物が載せられないといけないことになっている？

そもそも話を戻して、2018年！の仕込みに間に合わせるため、各種設計・届け出を単純化して（ぶっちゃけ検討をさぼりにさぼって）届け出たことが問題の原因です。これだけ遅れるのであれば、そこをもう少し検討するべきだったのですが、そんなことは我々素人には分からない。このプロジェクトに登場する専門家たちも、測量会社始め、顧客ニーズに合わせて先回りする提案ができるところはない。（電気設備担当だけは例外的に気が利いていた。）

ともあれ今後も専門外の調査を続けていく課題が残っています。

他にも、広大な広場の使い方、残った区画への参加者誘致、等々課題は尽きません。しかしワイン村オープンを節目として、一旦この記録も閉じることにしましょう。（残念ながら、再度のコロナ緊急事態宣言で再びクローズしてしまうのですが）

—完—