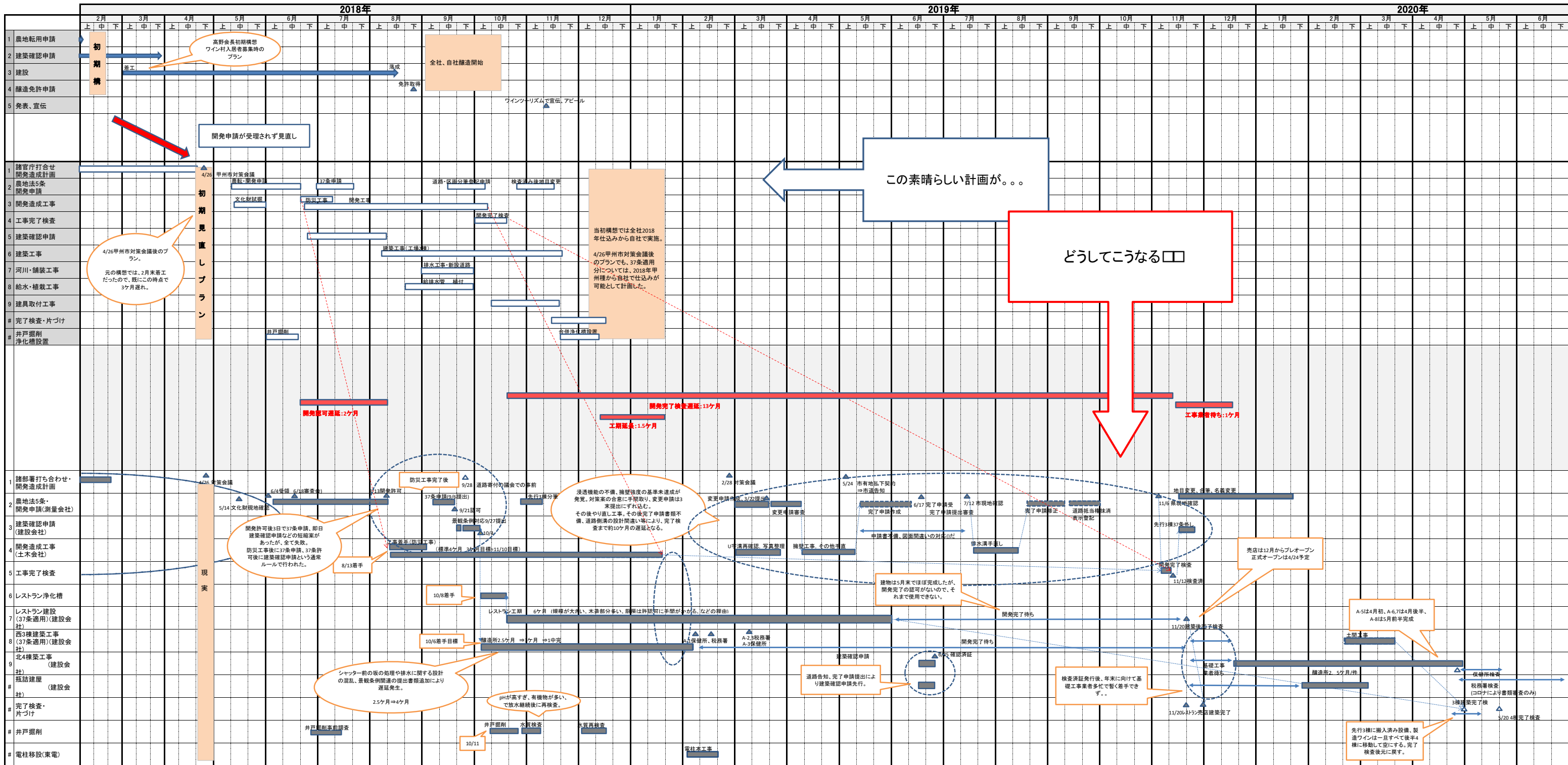


勝沼ワイン村 開発造成工事予実績



この素晴らしい計画が。。

どうしてこうなる□

開発申請が受理されず見直し

4/26甲州市対策会議後のプラン。元の構想では、2月末着工だったので、既にこの時点で3ヶ月遅れ。

当初構想では全社2018年仕込みから自社で実施。4/26甲州市対策会議後のプランでも、37条適用分については、2018年甲州種から自社で仕込みが可能として計画した。

開発許可遅延: 12ヶ月

開発完了検査遅延: 13ヶ月

工事業者待ち: 1ヶ月

現実

開発許可後3日で37条申請、即日建築確認申請などの短縮案があったが、全て失敗。防災工事後に37条申請、37条申請可後に建築確認申請という通常ルールで行われた。

浸透機能の不備、擁壁強度の基準未達成が発見。対策案の合意に手配できず、変更申請は3月末提出にずれ込む。その後やり直し工事。その後完了申請書類不備、道路側溝の設計間違い等により、完了検査まで約10ヶ月の遅延となる。

建物は5月末でほぼ完成したが、開発完了の認可がないので、それまで使用できない。

シャッター前の仮の処理や排水に関する設計の混乱、景観条例関係の提出書類追加により遅延発生。2.5ヶ月⇒4ヶ月

pHが高すぎ、有機物が多いので放水継続後に再検査。

検査済証発行後、年末に向けて基礎工事業者多忙で暫く着手できず。。

先行3棟に搬入済み設備、製造ワインは一旦すべて後半4棟に移動して空にする。完了検査後元に戻す。

トラブル対応	開発申請のトラブル (この期間遅)	現場監督がいないことによるトラブル	河川課対応ミス (この期間進捗停止)	完了手続きのトラブル (この期間進捗停止)	基礎工事業者待ち	完了検査のトラブル
【開発申請遅延の無効期間】 当初、開発申請は1月提出、2月着工の予定であったが、6月受理・8月着工まで遅延。 (1) 農地転用と開発申請の審議の順番を取り違え、農業委員会の状況を把握していたが、農業委員会の審議は開発申請が受理された後に実施されるものであり延期され続けていた。開発申請は、事前の審議との協議記録が無く、全て協議中の位置づけのままであり、受け付けられていなかった。 (ワイン村への接続道路を基準の6m以下で許可した経緯の記録などが重要。4月に市、県の担当が変わったことも影響か？ また環境基準も年々厳しくなっているため、浸透槽、浸透側溝などの設備も追加で求められたり、浄化槽の使い方にしても市と県の意見がなかなか一致しないなど、設計の確定が遅れた面も大きい。 (2) 上記状況がワイン村に伝わらず、遅延が4月末まで放置されていた。開発事務担当者は工事進捗に責任はなく、上記を正しく報告せず、役所からの指摘をその態度で当たり前に対策しているだけだった。(それ以前に指摘を全く見て理解してなかったと思われる。)	【監督不在のトラブル】 (1) 開発事務担当者は監督業務は請け負っていないため、図面通りに作業させる義務・責任はない。が、土木会社から相談されるたびに、「会長に報告して指示を受けることなく」無責任な回答を与えていたと思われる。(しかし、会長以外契約内容を知らず、この問題にも気づけなかった。) (2) 土木会社と建築会社で作業手順に関して揉め事多発。(ただし、スケジュールにはあまり影響ない)	【河川課対応ミス】 開発申請時に矢野川沿いの道路に関する追加資料を要求されていたが、開発事務担当者は何もせずに放置した。 道路の整地が終了した後に着手したが、承認されるまで工事ができないため、舗装工事を約1ヶ月遅延させた。	【開発完了申請遅延の無効期間】 1月に道路工事も完了し、開発は完了したと考えられたが、完了申請受理は6/18、検査済証10月末まで遅延した。 (1) 開発中、いくつかの変更を行っていた(変更自体は、主に土木会社からの依頼)。その都度変更申請を行えばそこで開発が停止するとの理由により、開発事務担当者は変更申請は完了後に提出と言っていた。それにもかかわらず、工事完了時には何の準備もしておらず、変更申請は3/22提出となった。(約2ヶ月の遅延発生) (2) 開発中の変更に関して、重大な違反(河川法違反、擁壁の強度計算違反)があり、対策のための追加工事が発生した。(約3ヶ月の遅延発生。但し、実際の工事期間は2ヶ月程度。その他の申請書類の遅延や打ち合わせ期間。) (3) 測量ミス、申請書類不備により、市、県の申請書類作業が遅れた。 (4) 道路排水溝の水勾配に関する設計ミス、施工ミスがあり、更にやり直し工事が発生した。(1ヶ月程度) (5) 甲州市に寄付する道路分の土地の登記が遅延。(1ヶ月) 元の地番が多く複雑であり、測量会社の資料に間違いが多かったため、法務局の確認作業が遅れた。	【開発完了申請遅延の無効期間】 当初、建設業者のアルコは開発完了が間近と言われるたびに基礎工事業者を手配していたが、毎回空っぽでリリースを繰り返した。 このため、実際に検査済証入手まで待つて手配する方針に変更した。 やっとな検査済証が出て手配しようとした。しかし、冬季に向けて業者は忙しく、また今年までの空振りによりこの仕事を敬遠する業者も発生し、着手が遅れた。 先行3棟に搬入済み設備、製造ワインは一旦すべて後半4棟に移動して空にする。完了検査後元に戻す。		