

平成28年度 別荘管理業務報告

報告者

株式会社 東急リゾートサービス
蓼科東急タウンセンター

凡例 ○：上期(4月～9月)、●：下期(10月～翌年3月)、◎：年間

1. 管理業務実施報告

(1) 平成28年4月～9月

4月

- 道路沿線支障木・倒木枝払い、伐採、チップ処理(4月～6月)
- GW 工事規制実施(4月25日～5月6日)
- 冬季道路凍結防止設備の撤去(注意看板、回転灯、融雪剤など)
- センター地区周辺ゴムマットの撤去
- 小径・トレッキングコース整備

5月

- タウン入口ロータリー、センター地区の緑地管理、植栽及び整備(5月～9月)
- テニスコート11番12番コート補修工事
- 幹線道路沿い側溝点検清掃
- GW タウン内巡回パトロール(5月2日～5月6日)

6月

- 道路カーブミラー清掃(6月～7月)
- タウンセンターウッドデッキ補修工事
- タウン内危険箇所点検整備(湧水処理工事、水路補修工事、法面補修工事)
- 柏原・鹿山財産区との境界確認調査

7月

- 主幹線草刈実施(7月～9月)
- ドウダんツツジ剪定(タウン入口～センター地区幹線道路、準幹線道路(7月～9月))
- トレッキングコース草刈
- キッズパーク設置整備工事
- 夏季工事規制実施(7月25日～8月31日)

8月

- タウン内危険箇所点検整備(湧水処理工事、水路補修工事、支障木伐採工事)
- 夏季期間タウン巡回・パトロール(8月13日～8月17日)
- 豪雨、落雷によるタウン巡回・パトロール(支障木伐採、道路清掃)

9月

- プラザ棟屋根補修工事(タウンセンター・スポーツハウス)
- 道路補修工事(東急ホテル～ハーヴェスト本館間)
- スキーハウス屋根補修工事
- 雨水・排水工事(湧水処理工事・桝補修清掃・道路舗装改修・U型側溝・L型ブロック布設替え)
- 台風による倒木処理・道路清掃

(2) 平成28年10月～平成29年3月

10月

- 一斉水抜き実施(10月～11月下旬)
- 湯川・鹿山財産区との境界確認調査
- 幹線舗装、マンホールクラック補修工事(タウン内各所)

11月

- 冬期道路凍結防止対策

①注意看板プレート冬バージョンに差換え（オオヤマザクラ並木周辺 3 箇所、ひだまりの丘～ゴルフ場迄の下線 3 箇所）②回転灯取付 ③危険箇所日常巡回・融雪剤、滑止チップ散布（11月～3月随時）

- センター地区周辺滑り止めゴムマット敷き実施
- タウン内センター地区・みずなら台管理地伐採工事

12月

- 道路安全設備保守設置工事（ガードレール・白線・標識設置）
- 第4駐車場拡張・外灯設置工事
- スキーハウス渡り廊下撤去工事
- 5cm以上の積雪で幹線道路、支線道路、共用駐車場随時除雪実施（12月～3月）
- 滑止チップ、融雪剤配置（ビーナスライン入口：1箇所、チェーン装着所：1箇所、オオヤマザクラ並木周辺2箇所、もちろ橋～ひだまりの丘：2箇所、あかまつ6号線入口：1箇所）
- ゴミ庫前、看板、砂箱周りの除雪（1月～3月）
- 滑り止め用ウッドチップ散布（12月～3月）
- 年末年始工事規制実施（12月26日～平成29年1月7日）

3月

- タウン内看板補修設置工事
- スポーツハウストイレ改修工事

（3）平成28年度：年間

- ◎センター地区タウンセンター駐車場周り花壇整備（4月～12月）
- ◎支障木枝払い、伐採、片付・倒木チップ処理等（幹線、支線道路沿い随時）
- ◎道路清掃・ごみ拾い・ブロアー（タウン内全線随時）
- ◎雨水溝、側溝、集水桝の点検及び清掃（大雨時の前後）
- ◎事故（火災含）発生時の対応：現場での初期対応、二重事故防止の安全確保（誘導・事故車両移動等）、関係官公署への連絡、事後手続きのフォロー
- ◎災害発生時の対応：大雨・台風後の巡回、修復、清掃及び倒木処理、土嚢積等
- ◎台風、風雪被害時巡回、道路確保の為倒木・落枝処理実施
- ◎タウン内定期巡回（水道メーター検針、防犯パトロール、別荘・所有者看板の点検）
- ◎隣接境界（不明瞭な境界線）の位置出し・確認
- ◎敷地の不法使用、枯れ木、倒木、無断伐採等の巡回点検及び確認、報告
- ◎塵芥収集及び処理業務
 - ①ゴールデンウィーク、夏季（毎日） ②他シーズン（週3回）
- ◎防火、防犯対策における地元官公署との連携及び協力
 - ①繁忙期特別巡回の実施（GW、夏季、年末年始、適時）及び防火水槽の点検
 - ②不法投棄物の巡回パトロール、回収、撤去処分
 - ③茅野警察署と連携しタウン内パトロールの実施
- ◎消火栓の保守点検（消火栓機能点検、冬期間消火栓及び格納庫周りの除雪）
- ◎街路灯の保守点検、電気料の支払業務（電球、センサー交換等）
- ◎幹線・支線道路簡易補修（随時）
- ◎戸建別荘・リゾートヴィラの鍵の保管、受け渡し業務
- ◎窓口時間外受付（早朝・夜間窓口業務の実施）
 - ・窓口時間外受付時間
《タウンセンター》
 - ・土、日、祝日、特定期間（GW、夏季、年末年始）：早朝7：00～9：00
 - ・金、土、祝前日、特定期間（GW、夏季、年末年始）：夜間18：00～22：00
《ハーヴェストクラブ アネックス》
 - ・夜間（年間）……東急ハーヴェストクラブ蓼科アネックス
（※ハーヴェストクラブアネックス全館休業日は、ハーヴェストクラブ本館にて業務実施）
- ◎窓口時間外業務内容
 - ・早朝、夜間の鍵の授受（事前連絡をいただいたお客様）、他お問合せ等対応
- ◎マイクロバス運行（毎日駅便3便運行。※乗客数により増便運行実施）
 - ①平成28年4月11日～平成28年11月30日タウン内循環・茅野駅間運行

- ②平成 28 年 12 月 1 日～平成 29 年 4 月 8 日冬季運行ルートにて茅野駅間運行
- ◎賃料・管理費・有償業務等の請求及び、回収業務(毎月)
- ◎上下水道料金等の支払い代金の預託業務⇒支払代行
- ◎ガス、クリーニング、新聞、LCV 聴取料等の支払代金の預託業務

2. その他の実施業務

- ◎リゾートヴィラマンション管理組合運営受託業務
 - ※リゾートヴィラマンション管理業務報告につきましては、各管理組合の定期総会にてご報告させていただきます
- ◎トレッキングコース整備：草刈り、ロープ張り、看板点検（4月・7月）
- ◎トレッキングコース登山口の案内箱管理：こぶし台入口、あかまつ台登り口（2箇所）、ハーヴェスクラブ本館登り口（計4箇所）
- ◎スポーツ施設（スキー場、テニス、パターコース、溪流釣り場、釣堀、ドッグランパーク、ディスクゴルフ等）の運営
- ◎バーベキューガーデンの運営、維持管理(4月下旬～11月初旬)
- ◎イベント・催事の企画・運営（同行含）
- ◎各種有償業務受注実施（ご提案・受付・お見積提示・実施・確認・報告・アフターケア）
- ◎宅配便の受付業務 ◎クリーニングの取次ぎ(無人受け)、配達
- ◎季刊誌【蓼科日和】の発刊(年4回：4月・6月・9月・12月)
- ◎ホームページの更新 ◎ホームページブログの更新（毎日）
- ◎ビーナスライン沿線草刈整備「蓼科観光協会活動」

3. 上水道施設維持管理報告

平成 28 年度：年間

- ◎水道管破裂修理（随時）
 - 漏水調査時発見箇所修理（9月2箇所・12月1箇所 計3箇所）
- ◎水道メーターの検針(戸建：6月・9月・12月・3月、 ヴィラ毎月)
- ◎施設の運転、保守点検及び清掃(毎月)
 - ①浄水場、第1～5配水池、第2配水池（圧力調整槽・流量計他点検）
 - ②薬品投入、次亜塩素酸ソーダ補充(6月・7月・8月・10月・11月)
 - ③日常水質検査（PH値、臭気、味、色度、濁度他）
- ◎東急蓼科高原上水道原水全項目水質検査（第1～5水源 10月）
 - （カドミウム、水銀、セレン、鉛、ヒ素、シアン他39項目）
- ◎定期水質検査(12回/年 窒素、塩素イオン、有機物、一般大腸菌、残留塩素、PH値、臭気、味、色度、濁度他)
- ◎浄水水質検査(4回/年 消毒副生成物等)
- ◎上水水源・濾過池清掃（4月、7月、12月）
- ◎クリプトスポリジウム検査（4月、7月、10月、1月）
- ◎浄水場、配水池、濾過池、圧力調整槽草刈及び除雪(随時)
- ◎着水井、配水池、圧力調整槽、減圧槽他洗浄消毒工事（9箇所3月、1回/年）
- ◎減圧弁、加圧減圧ポンプ、消火栓点検管理
- ◎官公庁への届け出、報告業務

①水質検査結果(全項目1回、省略項目12回)	②揚水量(第5、第6深井戸・・・12回)
③水道用水供給事業調査表(1回)	④水道事業計画書(1回)
⑤上水道汚濁調査表(1回)	⑥水道事業維持管理状況報告書(1回)

4. 上水道施設改修工事実施報告

(1) 平成 28 年 4 月～9 月

6月

- 第2配水池水位計取替工事
- 第2配水池電磁流量計取替工事

8月

- 第3配水池残留塩素計検出器取替工事

9月

- 第5配水池水調弁用φ13ボルトタップ配管布設替工事
- 圧力調整槽水調弁用φ13ボルトタップ配管布設替工事
- 諏訪地方事務所環境課立入検査

(2) 平成28年10月～平成29年3月

10月

- 諏訪地方事務所環境課立入検査

11月

- 安全弁オーバーホール(2箇所)
- 中継ポンプ槽送水ポンプオーバーホール工事

12月

- 第1水源集水井廻り補修工事
- 第3配水池人孔・通気塔補修工事
- 上水道地下水源調査

3月

- 上水道事業経営認可申請

5. 汚水施設維持管理報告

平成28年度：年間

- ◎次亜塩素酸ソーダ(滅菌消毒)補充(7月、12月、3月)
- ◎汚泥引き抜き実施(7月、12月)
- ◎施設の運転・保守点検及び清掃
 - ①一般事項(流入口、放流口、移流部、環境保全の状況、槽の水平保持)
 - ②機器点検及び確認(送風機、粉碎機、掻寄機等)
 - ③単位装置の点検確認(沈砂池、流量調整槽、計量装置、曝気槽、最終沈殿槽、汚泥貯留層他処理水水質検査)
 - ④薬品投入(次亜鉛素酸ソーダ他)
 - ⑤汚泥処理
- ◎定期水質検査：PH値、BOD・COD・SS・大腸菌群数・ノルマルヘキササン抽出物質(12回/年)、窒素・燐含有量・ほう素(1回/年)
- ◎官公庁への申請、届出、業務報告
 - ①水質検査結果報告(定期12回)
 - ②水質汚濁物質排出量総合調査表(1回)
 - ③諏訪地方事務所環境課立入り検査(1回)

6. 汚水施設改修工事実施報告

(1) 平成28年4月～9月

7月

- 汚水処理場汚泥抜き取り作業
- 諏訪地方事務所環境課立入検査

8月

- 幹線(ひだまりの丘上)マンホール及び管路点検調査業務

(2) 平成28年10月～平成29年3月

11月

- 幹線(ひだまりの丘周辺)マンホール及び管路点検調査業務

12月

- 汚水処理施設 2016年度各機器整備工事(既設棟沈殿槽 No.3 掻寄機更新工事、沈殿槽 No.3 汚泥返送管修繕工事)

3月

- 汚水処理場汚泥抜き取り作業
- 汚水管更生工事(ひだまりの丘周辺)