

# 2018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) 2018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28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)
- 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3日～5月6日)

#### 6月

- 道路カーブミラー点検・清掃(6月～7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、法面補修工事)
- テニスコート改修工事(人工芝)
- 柏原財産区との境界確認調査

#### 7月

- 主幹線草刈実施(7月～9月)
- ドウダントツジ剪定〔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
- 夏季工事規制実施(7月28日～8月19日)

#### 8月

- 夏季期間タウン巡回・パトロール(8月11日～8月16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、舗装改修)
- センター地区区画線設置工事

#### 9月

- 雨水・排水修繕工事(湧水処理工事・桝補修清掃・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
- 道路安全設備保守設置工事(ガードレール・白線・標識設置・舗装補修)

### (2) 2018年10月～2019年3月

#### 10月

- 一斉水抜き実施(10月～11月下旬)
- 湯川財産区との境界確認調査
- 台風による倒木処理・道路清掃

#### 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

- タウン内防災訓練実施（別荘オーナー様5組ご参加）
- つつじ台地区森林間伐工事（11月～3月）
- タウン幹線道路監視カメラ設置工事（入口チェーン脱着所）

## 12月

- 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、もぢろ橋～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（2018年12月29日～2019年1月6日）

## 3月

- タウン内除雪車更新

### (3) 2018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・ブローア（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
- ◎防災（雨量）の情報提供実施（ホームページ・雨量メール配信/基準雨量24時間連続80mmを超えた場合メールアドレス登録者へ自動配信）
- ◎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） ③ 不法投棄塵芥収集
- ◎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8：00～9：00
    - ・ 金、土、祝前日、特定期間（GW、夏季、年末年始）：夜間18：00～21：00
    - 《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 2018年4月11日～11月30日タウン内循環・茅野駅間運行
  - ② 2018年12月1日～2019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

◎常駐オーナー様登録（任意）

## 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）、ハーヴェストクラブ本館登り口（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
- ◎もりぐらしの運営、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）
- ◎各種ライフサポート業務受注実施（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3回：4月・6月・11月）
- ◎ホームページの更新      ◎ホームページブログの更新
- ◎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

### 2018年度：年間

- ◎水道管破裂修理（随時）
  - 漏水調査時発見箇所修理（8月1箇所 計1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（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）2018年4月～9月

#### 5月

- 上水道メーター取替工事（戸建、ヴィラ）
- 第1水源取水電動弁取替工事

## 6月

- 第3水源送水ポンプ・電動弁・チェッキ弁取替工事
- 上水道メーター取替工事（戸建、ヴィラ）
- 第5配水池残塩計取替工事

## (2) 2018年10月～2019年3月

### 10月

- 諏訪地方事務所環境課立入検査
- 第5水源中継ポンプ槽水位計取替工事

### 2月

- 減圧弁オーバーホール・取替工事

### 3月

- 水道施設監視装置取替工事
- HVC・2A棟送水ポンプ槽非常通報装置設置工事

## 5. 汚水施設維持管理報告

### 2018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、搔寄機等)
  - 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(次亜塩素酸ソーダ他)
  - ⑤汚泥処理
- ◎定期水質検査：PH、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検査(1回)

## 6. 汚水施設改修工事実施報告

### (1) 2018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

### (2) 2018年10月～2019年3月

#### 11月

- 汚水処理施設 2018年度各機器整備工事（①3次処理棟凝集沈殿槽搔寄機修繕工事 ②3次処理棟薬注ポンプ交換 ③既設棟水路仕切板更新 ④既設棟制御盤内部品交換 ⑤既設棟沈殿槽 No3越流セキ防食塗装工事 ⑥既設棟給水バルブ交換工事）
- 汚水処理施設既設棟ターボブローラー設置工事

#### 12月

- 汚水処理場汚泥抜き取り作業