



那須 NASU 須 たより

vol.71 2024 秋号

私たちは那須で生まれ那須で育った会社です。
私たちの目的は、この那須高原に
安全と安心を提供する事です。



1. 共益施設維持管理作業

① 台風通過について

8月22日発生した台風10号は9月1日に熱帯低気圧となるまで、各地に多大な被害をもたらしました。被害を被られた皆様に、お見舞い申し上げます。

那須高原においても9月中旬頃まで連日、大雨注意報が発令され、雷や強風・大雨の天候が続きました。当社では巡回や緊急パトロール、側溝清掃や道路清掃等を随時、実施しております。



大雨後の側溝状況
(グレートハイランド別荘地)



大雨で抉られた道路状況
(第2緑泉苑別荘地)



大雨後の側溝清掃 作業中
(吉野台別荘地)

② 道路補修工事ならびに環境整備作業



道路補修工事 作業中
(那珂川別荘地)



道路補修工事 作業中
(第2緑泉苑別荘地)



横断溝補修工事 作業中
(那珂川18期別荘地)



横断溝補修工事 作業中
(グレートハイランド別荘地)



道路補修工事 作業中
(長南寺別荘地)



側溝清掃 作業中
(桜台別荘地)



折れた枝処理 作業中
(景勝苑別荘地)



倒木処理 作業中
(湯の里村別荘地)



漏水修理工事 作業中
(レークサイド別荘地)

管理作業報告

2. 管理受託業務

別荘地管理業務の委託をいただいた別荘地のご報告となります。



大雨後の道路清掃 作業中
(バケーションランド別荘地)



大雨後の側溝清掃 作業中
(バケーションランド別荘地)



大雨後の側溝清掃 作業中
(バケーションランド別荘地)



側溝清掃 作業中
(バケーションランド別荘地)



側溝清掃 作業中
(バケーションランド別荘地)



倒木処理 作業中
(バケーションランド別荘地)



側溝清掃 作業中
(上の原高原別荘地)



側溝清掃 作業中
(上の原高原別荘地)



側溝清掃 作業中
(上の原高原別荘地)

3. 共益施設維持管理に関する作業状況報告(管理委託業務含む)

No.	作業名	対象別荘地	状況
1	道路側溝補修工事	グレートハイランド別荘地・第2緑泉苑別荘地 那珂川別荘地・那珂川8期別荘地・長南寺別荘地	完了
2	側溝清掃	各管理別荘地	一部完了 及び実施中

4. 今後の作業予定(管理委託業務含む)

No.	作業名	対象別荘地	予定
1	落葉清掃	各管理別荘地	随時予定
2	除雪作業	各管理別荘地	随時予定

*各作業においては、天候等により前後致しますので、ご理解の程宜しくお願い申し上げます。

◎ 給水施設維持管理業務報告

1. 給水施設維持管理作業

今年の夏も猛暑日が続きましたので、水道施設はフル稼働でした。当社では水道施設のメンテナンス作業を実施し、皆様に安全・安心なお水の供給に努めさせていただいております。

今回レークサイド別荘地の水道施設の交換工事に約600万円程抛出いたしました。水道施設工事は専門性が高く、一つ一つの工事が非常に高額となり、一分譲地の1年分の水道収入を上まわる工事も少なくありません。必ず給水施設維持管理費の納入をお願いいたします。

また、冬季期間は別荘からお帰りの際には凍結・破損による漏水事故を防ぐためにも、水道の元栓を閉めて頂けますようお願いいたします。また、大切な水資源の保全のためにも、更なる節水にご協力をお願いいたします。



第1水源水中ポンプ交換工事 作業中
(レークサイド別荘地)



給水ポンプユニット交換工事 作業中
(レークサイド別荘地)



チャッキ弁交換工事 作業中
(吉野台別荘地)



水道施設の草刈り 作業中
(グレートハイランド別荘地)

2. 水質検査の結果について

毎月水道法で定められた水質検査を実施して、全水道施設の水道水に異常はありませんでした。今後も法定検査を実施して、安全・安心な給水に努めて参ります。

浄化槽管理も併せて当社にお任せください！



新しく設置されたブロー

浄化槽は内部で繁殖した微生物が生活排水を分解して浄化しておりますが、ブローから送られる空気で汚水を攪拌して浄化槽内を循環させながら、微生物に酸素を供給しておりますので、ブローは大変重要な働きをしております。

点検でご訪問した際に、ブローが停止していることがあります。別荘でご不在時にブレーカーを下げておくことは、常に空気が必要な浄化槽内部の環境悪化につながりますので、電源を切ることはできるだけお止めください。

ブローの故障があれば、すぐに修繕・交換が必要となりますので、当社までご連絡ください。

ご心配があれば、事前にご所有される浄化槽環境を点検させていただきますので、当社までお気軽にお問い合わせください。

別荘地共益施設維持管理のご協力とお願いについて

別荘地権者の世代交代に伴い、次代の方から別荘地についての問い合わせが多くなってまいりましたので、別荘地の開発とその管理の仕組みについて改めて掲載させていただきます。

昭和40年代頃から列島開発ブームに乗り、全国に大小さまざまな別荘地の開発が爆発的に行われました。多くの自治体が、別荘地開発にあたり、原則として別荘地内で起こりうる問題の全ては地権者・利用者が責任を持つことを条件に開発許可がなされています。

実際に別荘地を構成するインフラのほとんどが私水道・私道であり、使用者は地権者とその関係者に限られており、受益者である地権者が負担義務者と当然に定め、維持管理に係る費用は、地権者に所有面積に応じた費用負担を平等に割り当てられているのが一般的です。これはマンションの管理と費用負担と似たような仕組みとなっています。

別荘地は定住を前提としておりませんので、地権者が遠方にいる関係上、自身にて管理が事実上不可能であることから、管理会社に委託し、維持管理をしているのが現状です。

当社が管理する別荘地におきましても、「別荘地所有者全員に管理費の支払い義務を課し、それを原資にして全別荘地所有者に共通の不可分の内容の全体管理を行う仕組み」を採用した別荘地を継承して現在に至っております。よって、別荘地を所有することは通常の専有部分の土地管理責任のみならず、管理会社が管理業務を行っている以上、共益費の負担は果たさなくてはならない地権者の義務となります。（「別荘地管理の法律関係」元東京高裁総括判事 浅尾重機弁護士著）

近年の所有者不明土地関係の問題を解決するための法律が次々施行されており、相続した土地を国に帰属できる法律（令和5年4月）も施行、隣地から枝の越境の対処なども法律改正され、土地所有者の責任も明確になってきております。

そのような状況下において、共益費の重要性が徐々に浸透してきており、しっかりとした意識を持った方々が増加していることは非常に有り難く感じております。

当然のことながら、管理業務遂行にあたり、納入された共益費の範囲内でしか管理業務を対応することができません。いただいた共益費を無駄のないように、別荘地の共益設備管理に努めておりますので、引き続き、ご支援とご協力をお願い致します。



側溝清掃



道路補修



給水管漏水修理・維持管理



道草刈り

◎警備部より

建物管理契約別荘の水抜き作業は11月開始予定のお知らせです。

寒冷地であります那須高原は、間もなく霜が降り、長い冬を迎えます。

当社では例年通り凍結防止作業として、管理別荘の水抜き作業を順次実施させていただきます。恐れ入りますが、**別荘ご利用前日までに管理事務所へのご来邸のご連絡**をお願いいたします。水出し作業でお待たせしないためにも、ご協力をお願いいたします。

冬季期間にトイレのコンセント及びヒーター線を凍結防止のため差し込みますので、通常より電気料金が高くなる場合がありますので、ご了承いただけます様、お願いいたします。

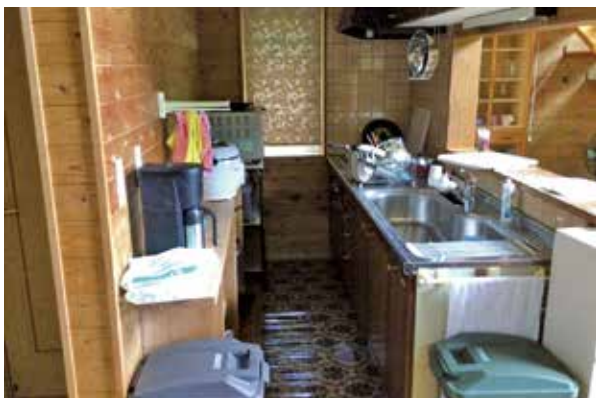
野生動物にご注意ください!

野生動物は那須高原のいたるところで目撃されており、スズメ蜂等はまだ活動しておりますので、近付かないようにしてください。サルやイノシシは通年通して活動しております。これから寒くなりエサが少なくなりますので、ご所有地内にエサになるようなものは放置しないでください。またエサ等は決して与えないでください。

◎リフォーム部より

今回はキッチンのリフォーム工事のご紹介をさせていただきます。後ろの作り付けの棚を取り払い、家事動線が広くなりました。また上部にあった吊戸棚もなくして、明るく開放感あふれるキッチンとなりました。

建築後 20 年を超える別荘も多くなって参りました。新しい設備機器等は省エネ化が進み、使い勝手も良くなってきております。建物のメンテナンスをご検討の際には、是非、当社にご相談ください。



リフォーム工事前



リフォーム工事 作業中



リフォーム工事 完了



リフォーム工事 完了

「通学防犯パトロール」



那須町立那須高原小学校



那須町立田代友愛小学校

掲示板

1. 当社設置のごみステーションは契約者専用です。

当社設置のごみステーション（五峰苑管理事務所・バケイション管理事務所併設）は、当社との契約者専用のごみステーションです。契約の無い方のご利用は不法投棄となりますので、ご遠慮下さい。令和5年5月には不法投棄者へ防犯カメラを解析し、通報、嚴重注意を行いました。

また、共益施設維持管理協力金には、ごみステーションの利用は含まれておりませんので、別途ご契約をいただきますよう、お願いいたします。

ごみの仕分けは自治体により定められております。違反があると回収されない為、ルールに則った分別を必ず行ってください。是非、那須町役場のホームページでご確認をお願いいたします。

那須町役場 ホームページ <https://www.town.nasu.lg.jp/index.html>

「那須町トップページ」→「くらしの情報」→「くらし・環境」→「ごみ・環境」→「ごみ」→「6.ごみの分け方・出し方」

2. 当社管理地内での工事着手届の徹底をお願いします。

当社管理地内の工事においては、工事着手届出の徹底をお願いします。別荘地内の工事全般において施主や近隣の方とのトラブルや共益施設の破損等の苦情が寄せられております。このようなトラブルを招かない為にも、工事の届出の徹底と、不審な業者を見かけた際には当社までご一報をいただけますよう、お願いいたします。当社管理地外の方につきましても、各々の別荘地の管理会社で届出が義務付けられていることがほとんどですのでご確認ください。

3. 野外焼却（野焼き・たき火など）は禁止されております。

「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」第16条の2により、野外焼却は禁止されております。特に別荘地は山火事へとつながる可能性が極めて高いため、絶対に行わないでください。

ドラム缶等を使用してゴミを燃やすことも野外焼却に該当いたします。薪ストーブやバーベキュー後の灰などの残り火なども、適正な処置を重ねてお願いいたします。

また、過去に薪ストーブの煙突等からの出火もございましたので、メンテナンスについてもご確認ください。

4. 近隣トラブルについて

別荘地は皆様で共用する場となりますので、気持ちよくご利用いただくためにも、今一度ご留意ください。

昨年を通して、騒音、不法侵入、ペットマナー、不法投棄と近隣トラブルがございました。特に地権者の承諾なく山菜・キノコ採取のため、他人の敷地に侵入し、荒らされた事案がありました。言うまでもなく刑法に定める不法侵入であり、犯罪行為となります。防犯カメラを設置する別荘も増加しており、証拠が残っている場合が多くございます。当社では介入ができません、警察への通報となりますので、正当な理由なく他人の敷地に侵入することはおやめください。また、ペットの排泄物も買主の責任において回収をお願いいたします。

5. 那須町・那須塩原市の緊急医療情報キット給付事業について

那須町・那須塩原市では、高齢者等見守り事業の一環として65歳以上の方に救急医療情報キットを無料で提供しています。緊急時に救急隊員がキットの中身を確認することで、迅速な救急活動に役立つことが期待できます。詳しくは下記までお問合せください。

お問合せ先 那須町役場健康福祉課 福祉係 ☎ 0287-72-6917

那須塩原市役所保健福祉部 高齢福祉課 高齢福祉係 ☎ 0287-62-7137

(株)那須高原別荘販売からのお知らせ

晩秋から立冬を迎える時期となってまいりました。皆様におかれましては、快適な別荘ライフをご満喫されておりますでしょうか。

円安が進み、海外よりも国内の近場への旅行という意向が強まり、今シーズンの那須高原も大変賑わいを見せ、多くの観光客が訪れておりました。

当社におきましても、おかげさまで多くのご案内・ご契約を頂いており、物件が不足気味になっております。昨今の傾向として避暑地、観光拠点に加え、今年1月の能登半島地震から頻発する地震等により、万が一に備えての関東近郊の避難所となり得る別荘購入希望の方が増加しております。

毎度同じことの記載で恐縮ですが、購入希望者をご案内いたしますと、良く修繕や管理がなされ、すぐに使用できる物件からすぐに成約しております。中には物件公開1週間で決まるという事もございました。

売主からすればなるべく修繕等負担したくないという心情は良くわかりますが、買主が物件を選ぶわけですから、売るためには修繕、管理をしっかりしないと成約に結びつけることが難しい状況となっております。修繕を行わず、売れずに何年も持ち続けた結果、修繕する箇所が多くなり、ますます売却から遠のくという最悪な結果となってしまいます。

修繕をすれば必ず売れるという事ではございませんが、売れる物件は修繕・管理をしっかりしている背景がございます。ご相談はいつでもお受けしておりますので、お気軽にお問い合わせください。



リゾート不動産のことなら、当社へご相談ください。

株式会社 那須高原別荘販売

〒325-0001 栃木県那須郡那須町大字高久甲4302-1
<http://www.vacation-land.co.jp> 那須インターより車で3分!
TEL : 0287-74-3191 FAX : 0287-74-3192

管理事務所のご案内

五峰苑管理事務所

〒325-0302 栃木県那須郡那須町大字高久丙1147-370
TEL 0287-76-3000(代表) FAX 0287-76-1033

バケーション管理事務所

〒325-0302 栃木県那須郡那須町大字高久丙2846-84
TEL 0287-77-2420 FAX 0287-77-2043

戸田岩崎管理事務所

〒325-0101 栃木県那須塩原市西岩崎232-209
TEL 0287-74-2100

那須街道出張所

〒325-0001 栃木県那須郡那須町大字高久甲4300-1
TEL 0287-63-0001

緊急連絡先(緊急要請・事故等)

090-2453-1177

緊急病院	菅間記念病院	0287-62-0733
近隣病院	白河病院	0248-23-2700
	白河厚生総合病院	0248-22-2211
内科	もみの木医院	0287-76-4333
歯科	那須高原歯科	0287-74-6480

管理事務所 MAP



栃木県公安委員会認定第69号

(株)那須別荘警備保障

〒325-0302 栃木県那須郡那須町大字高久丙1147-370
TEL 0287-76-3000(代表) FAX 0287-76-1033