



那須 NASU たより

vol.58 2021 夏号

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。

静岡県熱海市ならびに土砂災害に遭われている皆様に心よりお見舞い申し上げます。

感染症等、何かと不便の多いこの状況が一日も早く解消され、平穏な日々が
戻りますことと、皆様のご健康を心よりお祈り申し上げます。

1. 共益施設維持管理作業

① 道路路肩の草刈り

別荘地内の道路路肩の草刈りを実施いたしました。尚、一部は作業継続中です。

※草刈りにおいて、刈られては困る草花などがある場合は、事前に管理事務所までお申し出下さい。
申し出の無い場合は、当社の判断において実施いたしますので、ご了承下さい。



グレートハイランド別荘地



第二緑泉苑別荘地



那珂川八期別荘地

② 道路補修工事

側溝の補修工事と道路の横断溝の補修工事を実施いたしました。



掘削工事作業中
桜台別荘地



側溝補修工事作業中
桜台別荘地



横断溝補修工事完了
グレートハイランド別荘地

③ その他の作業報告



側溝清掃作業中
桜台別荘地



側溝清掃作業中
那珂川八期別荘地



倒木処理作業中
長南寺別荘地



分譲地入口整備作業中
レークサイド別荘地



分譲地入口整備完了
レークサイド別荘地



漏水修理工事
グレートハイランド別荘地

管理作業報告

2. 管理委託業務

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。



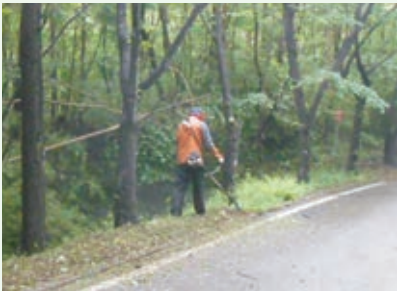
道路補修工事作業中
(バケーションランド別荘地)



横断溝設置工事作業中
(バケーションランド別荘地)



横断溝設置工事作業中
(バケーションランド別荘地)



道路路肩の道刈
(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)



道路路肩の道刈
(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	対象別荘地	状 況
1	道路路肩草刈り	桜台別荘地	実施中	グレートハイランド別荘地	6/30 完了
		那珂川別荘地	実施中	景勝苑別荘地	実施中
		吉野台別荘地	実施予定	第二緑泉苑別荘地	6/24 完了
		長南寺別荘地	実施中	那珂川八期別荘地	7/8 完了
		湯の里村別荘地	実施予定	レークサイド別荘地	7/6 完了
		山吹台 9 期別荘地	実施中	第 1 新那須高原別荘地	実施予定
		バケーションランド別荘地	実施中	上の原高原別荘地	実施中
2	側溝清掃	順 次 実 施 中			随 時

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	道路路肩草刈り	上の原高原別荘地他	10 月以降予定
2	側溝清掃	当社管理別荘地他	随 時

*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

昭和40年代から開発分譲された那須高原の別荘地は、早50年を迎えようとしております。それと共に皆様にご利用いただいている水道施設の老朽化も目に見えて参りました。

今回は景勝苑別荘地の水道施設の修繕工事のご紹介をさせていただきましたが、その他の別荘地の水道施設においても同じような状況となってきました。

皆様にいつでも安心して水道をご利用いただくために、毎日の点検業務とメンテナンス作業を実施しております。今後ともご理解とご協力をよろしくお願いいたします。



3期タービンポンプ交換工事
(景勝苑別荘地)



5期タービンポンプ交換工事
(景勝苑別荘地)



水道施設内草刈作業
(バケーションランド別荘地)



3期制御盤交換工事
(景勝苑別荘地)



5期マグネットスイッチ交換工事
(景勝苑別荘地)



水道施設内草刈作業実施
(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。

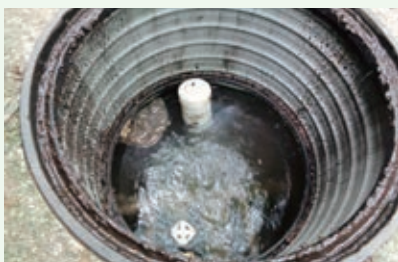
今後も法定検査を実施して、安全・安心な給水に努めて参ります。

浄化槽管理も併せて当社にお任せください！

浄化槽の不具合は日常生活に支障をきたす場合がございます。浄化槽の内部は汲み取りなどで洗浄することが出来ますが、浸透槽は長く使われていると生活雑排水に含まれた油やごみ、アカなどで目詰まりをおこし、そのままにしておくと細かな汚れが溜まって水の浸透を妨げて詰まり、ついには逆流させる場合もございます。

下の左側写真は長年の汚れに水が逆流している様子です。その解決策として新しい浸透槽の設置工事をさせていただきました。

トラブルが発生していなくても、詰まりを予防するためにも、メンテナンスに加えて、定期的に汲み取り清掃することをお勧めいたします。是非、当社までお問い合わせください。



浸透槽から逆流して水位が
上昇した浄化槽内部



掘削工事作業中



新設された浸透槽

共益施設維持管理のご協力のお願いについて

平素は、当社業務に関しまして、格別のご理解とご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

別途「別荘地共益施設維持管理協力金納入のご案内」をお送りさせていただきますので、ご協力の程、宜しくお願い申し上げます。

那須高原の別荘地が開発されて半世紀以上の年月が過ぎました。

別荘地は私有地の集合体であり、その管理は、原則として地権者自身で行わなければなりません。しかしながら、別荘地の特性上、多くの地権者が遠方におり、地権者自身による管理は事実上不可能です。そこで、地権者自身に共益費の支払い義務を課し、管理会社に委託することで、別荘地の環境保全、維持管理を行っているというのが全国で一般的な形です。

別荘地管理費に関する法的な動きとして、平成28年南箱根ダイヤランド事件東京高裁判決において、「別荘地の管理契約が、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的な内容の全体管理を行う仕組みを採用した契約であるとして、個別の別荘地所有者による管理契約解除の効力を否定する」という判決、平成31年には、数多くの裁判例や法律専門家による解説等が掲載されている情報誌中の、元東京高裁部総括判事の浅生重機弁護士による詳細な特別寄稿「別荘地管理の法律関係」において、別荘地に土地を所有している以上、共益費の支払いは免れないと結論付けております。

令和2年、宇都宮地方裁判所大田原支部において共益施設維持管理協力金及び、給水施設維持管理費の支払いを求めた、不当利益返還等請求事件裁判（原告：管理会社 被告：土地所有者）の判決によれば、「維持管理により不可分的にその利益を享受していると認めるのが妥当であり、したがって被告らは事務管理の債権に対して不可分債務を負うべきであるから、原告は被告に対し事務管理の債務の全額を請求できる。」との判断がなされました。これらの判断を基にご案内をしておりますので、ご協力をお願いいたします。

別荘地管理は、正しく共益費をご納入いただいている方により維持管理がなされており、ご納入いただけない方は、そのサービスにただ乗りをして、不当に利得しているものです。これらは、許されざる行為であり、先の裁判においても大きく問題視されました。

令和3年5月31日をもちまして、平成14年より実施しておりました「八方高原」別荘地の別荘地管理及び水道管理業務を終了させていただきました。

別荘地管理業務は共益費を原資としております。共益費の納入範囲内でしか維持管理業務を遂行できませんので、結果的に別荘地によって管理状況が異なってきます。また、共益費の納入の少ない別荘地は、全体管理を終了せざるを得ない状況となりかねません。つきましては、状況を確認し、管理業務の一部または全部の休止及び終了を検討して参りますので、予め、ご了承ください。



道路補修・清掃



側溝清掃・補修



道路路肩の草刈り



給水管漏水修理・維持管理

◎警備部より

野生動物にご注意ください!!

野生動物の出没がニュースに取り上げられておりますが、那須高原でも熊・猿・猪・鹿など目撃されております。特に早朝や夕方、夜間につきましては、十分にご注意ください。

野生動物を見かけた際には、近づかないでできるだけ建物や自動車の中へ避難していただき、エサとなるものは野外に放置しないように、お願いいたします。



野生のイノシシ



野生のサル

◎リフォーム部より

今回は傾斜のある土地に大きなウッドデッキを設置した工事のご紹介をさせていただきます。

広いウッドデッキは第2のリビングとしてお寛ぎいただけたらと思います。また高さがありますので、ウッドデッキからの眺めも素晴らしいものです。ウッドデッキのメンテナンスや修繕をはじめ、湿気の多い那須高原でございますので、ウッドデッキの保全のためにも、この機会にお見積りだけでもご検討ください。



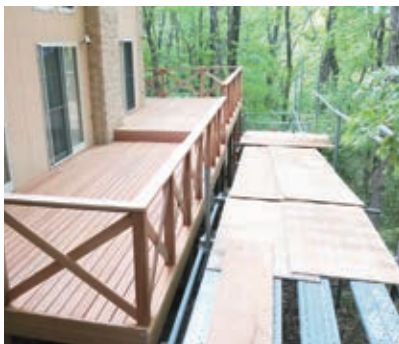
工事前 外観



柱立て工事作業中



根太入れ工事作業中



仕上り工事作業中



工事完了



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・バケー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。

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様、お願いいたします。

未契約者による不法投棄などは、すぐに警察へ通報しております。

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様、お願いいたします。

3. 倒木について

本誌でも再三倒木被害についてご報告させていただきましたが、今回の倒木では残念ながら土地所有者様に賠償責任を負っていただく事例がございました。その土地は長年放置され、草木が伸び、枯れ木もそのままだった事から、善管注意義務が果たされていたとはいえない状況でした。

増え続ける倒木被害につましまして、道路等への倒木で通行に支障がでた場合、緊急対応時の撤去費用等をその倒木の土地所有者様へご請求させていただくことがあります。

また、専有部分については当社は関与できず、当事者で問題を解決して頂くこととなります。被害者から警察へ被害届を出されたり、弁護士からの損害賠償請求が届くなどの事例が増えております。

このような事例から被害を出す前にご所有地の確認及び木の伐採等をご検討ください。

4. 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。家庭から出るごみは、那須町のごみの分別に則って、指定袋に入れてゴミステーションへお出しください。

栃木県足利市の山林火災を報道などでご覧いただいたことと思います。ハイカーなどの火の不始末が原因と言われておりますが、鎮火までに1週間以上の消火活動を要し、近隣の住人には避難勧告が出されました。

那須高原も春先は乾燥した強い風の日が多くなります。野外での火の始末には十分にご注意をお願いいたします。残り火などにも油断することなく、適正な処置を重ねてお願いいたします。

(株)那須高原別荘販売からのお知らせ

那須高原では梅雨明けを迎え、これから盛夏のベストシーズンに入ります。

昨年同様、ワーケーションや避難所として、すぐに使える中古別荘の購入をお考えのお客様が多い傾向となっております。

高原の夏は良い季節ではありますが、いつも以上に湿気対策が気になるところです。

オーナー様の別荘ご利用も多くなるとは思いますが、玄関を開けたらカビ臭を感じられたという方は少なくないのではないのでしょうか？

当社でもお客様をご案内中に何度もそのような経験がございました。中には除湿器があるのに電源が抜かれている方もおりまして、折角の設備を有効活用されていないのは残念に思いました。

また、洗濯物などをそのまま部屋干ししたまま帰られると、湿気でカビ臭の原因にもなります。こまめに換気が出来ない場合が多いと思いますが、是非、管理会社にご相談ください。

良く手入れされている別荘は、快適で、また来たくなる思いが強くなりますし、万が一の売却も早くしやすくなる利点もあります。



当社では売却のみならず、買付、隣地買増、賃貸などの相談を受付けておりますので、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