



株式会社 那須別荘警備保障

# 那須 NASU たより

vol.73 2025 春号

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環境整備作業を実施いたしました。

今年2月の度重なる寒波による最大70cmの積雪と厳しい寒さは、定住されているお宅の水道が凍ってしまうほどでした。当社に於きましては、連日の除雪作業と手作業での融雪剤散布や、強風による倒木処理、並びに落葉側溝清掃を併せて行なっております。



除雪作業 作業中  
(吉野台別荘地)



除雪作業 作業中  
(桜台別荘地)



除雪作業 作業中  
(レークサイド別荘地)



除雪作業 作業中  
(那珂川8期別荘地)



融雪作業 作業中  
(第2緑泉苑別荘地)



路面苔はがし作業 作業中  
(レークサイド別荘地)



倒木処理 作業中  
(那珂川別荘地)



倒木処理 作業中  
(景勝苑別荘地)



落葉清掃 作業中  
(長南寺別荘地)



側溝清掃 作業中  
(桜台別荘地)



側溝清掃 作業中  
(グレートハイランド別荘地)



配水管漏水修理工事 作業中  
(景勝苑別荘地)

# 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。



除雪作業 作業中  
(バケーションランド別荘地)



除雪作業 作業中  
(バケーションランド別荘地)



除雪作業 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)



危険木撤去 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)



除雪作業 作業中  
(上の原高原別荘地)



除雪作業 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

| No. | 作業名  | 対象別荘地       | 状 況 |
|-----|------|-------------|-----|
| 1   | 除雪作業 | 各 管 理 別 荘 地 | 完 了 |
| 2   | 側溝清掃 | 各 管 理 別 荘 地 | 実施中 |

## 4. 今後の作業予定

| No. | 作業名     | 対象別荘地       | 予 定  |
|-----|---------|-------------|------|
| 1   | 側溝・落葉清掃 | 各 管 理 別 荘 地 | 4～6月 |
| 2   | 道路修繕工事  | 各 管 理 別 荘 地 | 4～6月 |
| 3   | 道路路肩下草刈 | 各 管 理 別 荘 地 | 6月～  |

\*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

厳しい寒さの冬が終わり、春めいて参りました。皆様におかれましては、日頃より当社の水道管理業務にご協力をいただきまして、誠にありがとうございます。また冬季期間においても節水のご協力をありがとうございました。引き続き、貴重な水資源の適切なご使用とご協力をお願いいたします。

別荘地内で不自然な流水を見かけた際には、当社までご連絡いただけます様、お願いいたします。漏水等の場合もありますので、当社で確認させていただきます。

皆様に安全・安心なお水の供給に努めさせていただきますので、ご協力の程、よろしくお願い申し上げます。



管末バルブ交換工事 作業中  
(那珂川8期別荘地)



配水管の老朽による漏水を発見し、  
漏水修理工事 作業中



水道施設内塗装工事 作業中  
(レークサイド別荘地)



水道施設内塗装工事 完了  
(那珂川別荘地)

## 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。昨年から話題となったPFAS（有機フッ素化合物）も検査を行い、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！

この冬は雪が多かったので点検に訪問すると浄化槽の上に屋根から落ちた雪が凍っていたことがありました。また、雪かき等で浄化槽の蓋の上に雪をのせて置かないでください。重みで蓋が破損することがあります。

不動産売買後に浄化槽に関するトラブルが頻発しております。浄化槽も建物の付帯設備となりますので、事前に現状の確認をお勧めいたします。是非、当社の浄化槽管理契約をご検討ください。



浄化槽内部の亀裂状況



浄化槽内亀裂修繕工事 作業中

## 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ありがたく感じております。

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ので、納入が少なくなりますと、やむを得ず管理業務終了とせざるを得ない状態となってしまいます。

納入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



除雪作業



## ◎警備部より

### 管理契約別荘全棟の水出し作業を始めます。

大型連休を前に、当社では管理契約別荘の水出し作業を順次実施させていただいております。水出し作業が終わっても設備機器の安全の為、別荘ご不在時は水道の元栓を閉めておきますので、引き続きご来邸とお帰りの際には、管理事務所までご連絡をお願いいたします。

### 長期寒波による給排水管凍結・建物設備漏水事故発生

本年度の冬季期間につきましては例年よりも強い寒気により、継続した降雪及び日中においても最高気温が氷点下の日が続く建物給排水設備（水道・温泉）の凍結が散見されました。また、地内巡回の際に、ご不在の建物から凍結破損による漏水を発見し、止水対応後、ご所有者様にお知らせした事象が複数ございました。

尚、建物管理ご契約者様につきましては、水抜き・水出し点検を実施させていただいておりますが、一部の建物において水抜き作業では構造上の問題（給排水管の設備不具合等による凍結）が発生している現状でございます。

つきましては、給排水管の経年劣化並びに設備不具合状態の恐れのある建物管理ご契約者様には、現状をご報告させていただきますので、給排水管の布設替えをご検討くださいます様、お願い申し上げます。



蛇口の凍結破裂状況



散水栓の凍結破裂により蛇口が飛んだ状況

## ◎リフォーム部より

この冬は屋根に積もった雪が凍って重量を増し、当社管理地内でも雨どいの一部破損が見受けられましたが、春の雪解け後に雨漏り等に気が付くこともございます。なるべく早くに修繕を行ない被害を大きくしないことが重要です。気になる場所があればお気軽に当社までご相談ください。



雨漏り等の軒天の汚れ状況



屋根のケバラ修復工事 作業中



屋根の修復工事 完了



屋根のケバラ修復工事 完了

お問い合わせは ☎ 0287-76-7588 リフォーム部まで

## 「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。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/index1.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ず、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

春の日差しを感じる季節となりました。都心からのアクセスが良い那須地域の別荘不動産市場は、お客様からのお問合せを多数いただき、引き続き、売買、賃貸共に好評をいただいております。

古くからの避暑地として、また温泉や春の新緑、秋の紅葉と自然と共存する観光地であり、昨今は地元農家の新鮮で美味しい高原野菜等もお土産に人気となっております。

購入希望のお問い合わせも、メンテナンスが行き届いた物件に人気集中しており、お客様が購入後のリゾートライフを思い描きながら、真剣にご検討いただいていることが良くわかります。当社では一人一人のお客様に寄り添いお手伝いさせていただければと思います。

また、売却をご検討される際には、今一度物件に問題が無いかをご確認願います。しっかりと管理・修繕がなされている物件から成約に至っておりますので、気持ちよく物件をお引渡しできるようにご協力をお願い申し上げます。

不動産に関わるご相談も随時、承っておりますので、是非、当社までお気軽にご相談ください。



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