



株式会社 那須別荘警備保障

# 那須 NASU たより

vol.74 2025 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。



## 1. 共益施設維持管理作業

### ①道路補修工事



道路補修工事 作業中  
(那珂川別荘地)



道路補修工事 作業中  
(桜台別荘地)



道路補修工事 作業中  
(吉野台別荘地)



道路補修工事 作業中  
(第2緑泉苑別荘地)



道路補修工事 作業中  
(景勝苑別荘地)



側溝補修工事 作業中  
(グレートハイランド別荘地)

### ②道路路肩の草刈り

今年も別荘地内の道路路肩の草刈りを順次実施しております。ご通行等ご迷惑をおかけ致しますが、ご協力の程、よろしくお願いいたします。

※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)



(レークサイド別荘地)



(那珂川|8期別荘地)

### ③その他の環境整備作業



倒木処理 作業中  
(長南寺別荘地)



側溝清掃 作業中  
(レークサイド別荘地)



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。



道路路肩の草刈り 作業中  
(バケーションランド別荘地)



道路路肩の草刈り 作業中  
(バケーションランド別荘地)



折れ枝処理 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)



豪雨時の側溝清掃 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)



道路路肩の草刈り 作業中  
(上の原高原別荘地)



倒木処理 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        | 7/3 完了  | グレートハイランド別荘地 | 6/20 完了 |
|     |         | 那珂川別荘地       | 7/5 完了  | 那珂川 8 期別荘地   | 6/21 完了 |
|     |         | レークサイド別荘地    | 6/25 完了 | 第 2 緑泉苑別荘地   | 6/18 完了 |
|     |         | 長南寺別荘地       | 実施予定    | 景勝苑別荘地       | 7/4 完了  |
|     |         | 吉野台別荘地       | 実施予定    | 上の原高原別荘地     | 6/20 完了 |
|     |         | バケーションランド別荘地 | 実施中     |              |         |
| 2   | 側溝清掃    | 順 次 実 施 中    |         | 随 時          |         |

## 4. 今後の作業予定

| No. | 作業名  | 対象別荘地           | 予 定 |
|-----|------|-----------------|-----|
| 1   | 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

猛暑の中、涼を求めて那須高原の別荘地も大変多くの皆様で賑わっておりますが、ご利用が増えて参りますと、水道事故や水道使用量も増加しておりますので、できる範囲での節水のご協力をお願いいたします。

皆様のお近くで不自然な流水などがありましたら、漏水などの疑いもありますので、お手数ではございますが、当社までご連絡をお願いいたします。当社で現場確認いたします。

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、よろしくお願いいたします。



配水池フレッシュポンプ故障復旧作業 作業中  
(レークサイド別荘地)



制御盤避雷器設置工事 作業中  
(長南寺別荘地)



貯水槽周りフェンス設置工事 作業中  
(那珂川8期別荘地)



水道施設内草刈り 作業中  
(那珂川別荘地)

## ※給水利用者の過失による漏水について

今シーズンにおいても、給水利用者の過失による過剰な漏水が見つかりました。別荘としてご利用し、水道を出した状態で帰ってしまった事案や、抜き栓を開けたままにしてしまったことによる漏水が発生し、危うく断水になる所でした。

万が一にも断水となった場合、生活に必要なお水であり、他の利用者様に多大なご迷惑がかかる上、復旧に時間がかかるばかりか、水道施設にも大きな負担、故障の原因にもなることから、今後、凍結破損や、機器の不具合等による不慮の事故の場合は除き、給水利用者における故意過失とみられる漏水事案が発生した場合、緊急対応費用並びに実費のご負担を頂くこととしますので、何卒よろしくお願いいたします。

## 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！

猛暑の夏となりましたが、台風や長雨により地下水が増水すると、埋設された浄化槽設備の排水が浸透せずに建物内に逆流して思わぬ事態をおこす場合がございます。

夏休みで別荘の滞在期間が長くなると、水の使用量が増えて、浄化槽の処理量が増加し、不具合がおきる場合もございますので、ご滞在中に浄化槽のプロワー停止や臭い等の異変があった場合は当社までご連絡ください。

日々のメンテナンスに加えて、定期的に汲取り清掃することをお勧めいたします。土日祭日も対応いたしますので、是非、当社までお気軽にお問い合わせください。

## 共益施設維持管理協力金(共益費)のご協力と最高裁判所判例について

前誌にも記載させていただきましたが、別荘地の管理の仕組みと、令和 7 年 6 月 30 日に下された最高裁判所の判例も含め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所有者・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、使用者は所有者とその関係者に限られており、受益者である所有者が負担義務者と当然に定め、維持管理に係る費用は、所有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、所有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。

これまでも、共益費支払いをめぐる管理会社と所有者、負担している所有者とそうではない所有者との間で多くのトラブルや裁判がございましたが、**令和 7 年 6 月 30 日、最高裁判所第 1 小法廷にて、所有者は管理会社に対し契約がなくとも管理費相当額の支払い義務があると支払いを命じました。【裁判所 HP 最高裁判例 令和 6 年（受）第 1067 号及び令和 6 年（受）第 2461 号不当利益返還請求事件】**

**よって、管理会社が別荘地全体の管理を行っている以上、全ての所有者はその恩恵を受けており、管理費を負担する義務があることを明確に判断しました。**

当社におきましても、毎年、共益施設維持管理協力金（共益費）のご案内を送付しておりますので、過去分を含め未払いの方は速やかにご納入いただけます様、お願いいたします。

また、給水利用者において共益費の支払は、給水を受けるうえでの前提条件となっており、共益費・給水費等の未払いがある場合、給水の停止または解約とさせていただきますので予めご承知おきください。



側溝清掃



道路補修工事



漏水修理工事



道路路肩の草刈り

# お知らせ

## ◎警備部より

### 給湯器や室外機の盗難にご注意ください。

別荘地を狙った給湯器や室外機盗難事件が多発しておりますので、ご注意ください。那須高原においても広範囲に渡って被害が出ておりますので、当社では緊急点検等を実施し、異常があれば個別にご連絡をさせていただきます。

また、緊急時に当社と連絡が取れるように、建物管理契約のオーナー様には転居や連絡先の変更の際には、当社までご連絡をお願いいたします。

### 野生動物にご注意ください!

令和7年6月30日午前6時40分頃に那須塩原市の住宅地で農作業をしていた男性が熊にかまれ重傷を負う事件がございました。全国的にも熊の被害が報道されておりますが、熊を目撃した場合は、決して近づいたり、刺激することなくすぐに安全な場所に避難してください。特に熊の活動時間帯である朝、夕の外出時はご注意ください。

蜂の巣駆除のご依頼も増えて参りました。これから秋に向けて、活発に活動する時期ですので、ご注意ください。働き蜂の数が最も多くなるのは9月～10月です。蜂の巣を見つけたら早めの駆除をお勧めいたします。



コガタスズメ蜂の初期巣

## ◎リフォーム部より

勾配のある広いお庭にウッドデッキからドックランへ続く遊歩道を含む外構工事をご紹介します。工事に当たり敷地内の樹木も伐採させていただきましたので、風通しが良く木陰で休憩していただけます。



ウッドデッキ拡張工事 作業中



遊歩道整備工事 作業中



遊歩道整備とドックラン整備 作業中



外構工事 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

夏休みの那須高原では、多くのお客様にお出でいただき、観光シーズン最盛期を迎えております。当社では、連日の暑さに負けずに別荘購入希望のお客様方を内覧にご案内させていただいておりますが、この時期に草刈りされたきれいなお庭の物件は好印象を持っていただけるようです。

良く手入れされている物件はお問い合わせが多く、複数のお客様から引き合いがくることもありますし、売買契約に至る期日も短いことが多いです。

先日お越しいただいたお客様は内覧中に「この部分を直すのに幾らかの金額がかかるのかな」とお連れ様とお話しされてました。本誌に幾度となく掲載した「メンテナンスが行き届いて、すぐに使える物件が人気」というのは、購入されるお客様が実際お使いになるまでの予算を組みやすいことがあるようです。また、複数の物件を内覧して行くうちに、より良い条件の物件に出会えると、修繕を要する物件は候補から外れていくようです。

売却をご検討される際には、次の方にスムーズにお引渡しできるように物件の確認をお願いいたします。

当社では売買のみならず、買付、隣地買増、賃貸などのご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