

那須 NASU たより

vol.52 2020 新年号

年賀

新年明けまして
おめでとうございます。

おかげ様で創業31周年!

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。

季節
の
催し

1月
January

18日(土)
初市(黒田原駅前)
25日(土)
初市(黒磯駅前)

2月
February

3日(月) 節分祭(那須温泉神社)
8日(土)~16日(日)
道の駅 東山道伊王野
寒晒そばまつり

3月
March

1日(日) 那珂川北部溪流魚解禁
20日(金) 那須ロープウェイ
運行開始予定

謹んで新春のお慶びを申し上げます。
新しい年を迎えるにあたり、ご挨拶申し上げます。
旧年は大変お世話になり、誠にありがとうございました。

2019年は、平成から令和へとひとつの時代の終わりとはじまりの年となりました。平成は景気の絶頂とバブル崩壊から始まり、失われた30年といわれる低迷期となりましたが、令和は皆様にとって大躍進の時代となるようにご祈念申し上げます。

さて、昨年は、大型台風の上陸が立て続けにあり、ちょうど60年前の伊勢湾台風を彷彿とさせるような光景に、自然の驚異を見せつけられる思いでした。台風の影響は大きく、特に千葉県房総半島は深刻な被害が出たとお聞きしております。被害にあわれた方々へ、一刻も早く日常を取り戻せますようお見舞い申し上げます。

那須地域におきましては、避難警報が発令され降雨量は多かったものの、土砂崩れや、雨による被害は軽微なもので済み、当社管理地においては補修作業も完了しております。皆様に於かれましては、いつ来るかわからない自然災害への備えを今一度ご確認ください。

昨年の環境整備につきましては、「那須たより」でご報告の通り、順次対応を行ってまいりました。

先の台風後の処理を含め、倒木の処理、側溝清掃、道路修繕など、引き続き対応しております。

なお、当社管理内での工事業者トラブルも目立っております。詳細につきましては、本誌掲示板欄をご覧ください。当社では、立入業者の把握、悪質業者の排除、万が一の

損害賠償負担など、オーナー様や、分譲地の安全を守り、業者には責任をもって対応していただくために、『工事着手届出』の提出を義務付けておりますので、ご協力をお願い致します。

昨年も原野商法の2次被害の相談が多く寄せられており、年々手口が巧妙化している印象です。見知らぬ業者からの手紙や電話がかかってきた場合、あわてて対応を行わず、まず、当社へご相談ください。当社に管理委託しているの、そちらに確認しますというほとんどの場合で連絡が途絶えるそうです。

別荘地は私有地の為、国、県、地方公共団体の関与が難しく、公共サービスが受けづらくなっております。各別荘地の水道施設、道路、街路灯、標識等はすべて管理会社にて、修繕、維持、管理を行っております。

今後ともより良い別荘地管理を目指して活動してまいります。より良い別荘地を作り出す為には地権者様一人一人のご協力が必要不可欠です。そのご協力を元に無駄を減らし、できる限り効率性を追求し、管理運営する事が責務と考えております。

本年も、皆様にとって良い一年であります様、心よりご祈念申し上げますと共に、株式会社那須別荘警備保障に、より一層のご愛顧を賜ります様、お願い申し上げます。

1. 共益施設維持管理作業

①大型台風通過のご報告

昨年10月12日に日本上陸いたしました台風19号が通過した翌13日（日）朝から管理別荘地内の巡回を実施いたしました。数多くのお問い合わせをいただきましたが、幸いにも大きな被害はありませんでした。

他にも台風18号を始め大型台風の接近が多く、通過後日数を経てからの倒木被害などもございました。



10月13日撮影
(バケーションランド事務所側)



冠水した道路 10月13日撮影
(桜台別荘地)



倒木現場 10月13日撮影
(桜台別荘地)



砂利の流出した道路 10月13日撮影
(グレートハイランド別荘地)



流出した深さ 10月13日撮影
(グレートハイランド別荘地)



道路に落ちた枝木 10月13日撮影
(第二緑泉苑別荘地)

②その他の作業報告



倒木処理作業中
(第二緑泉苑別荘地)



環境整備作業中
(山吹台9期別荘地)



環境整備 完了
(山吹台9期別荘地)



道路清掃前
(吉野台別荘地)



道路清掃 完了
(吉野台別荘地)



橋下清掃作業中
(吉野台別荘地)

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をなします。



倒木現場 10月13日撮影
(バケーションランド別荘地)



倒木処理作業中 10月13日撮影
(バケーションランド別荘地)



道路清掃作業中 10月13日撮影
(バケーションランド別荘地)



側溝清掃 10月14日撮影
(バケーションランド別荘地)



環境整備 作業前
(バケーションランド別荘地)



環境整備 完了
(バケーションランド別荘地)



倒木現場 10月13日撮影
(上の原高原別荘地)



側溝清掃作業中
(上の原高原別荘地)



落葉清掃作業中
(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	側溝清掃	各 管 理 別 荘 地	一部完了及び実施中
2	落葉清掃	各 管 理 別 荘 地	一部完了及び実施中

4. 今後の作業予定

No.	作業名	対象別荘地	予定
1	除雪作業	各 管 理 別 荘 地	随時予定
2	側溝清掃	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

皆様に於かれまして、健やかに新春をお迎えのこととお慶び申し上げます。

本格的な寒さがやって参りました。別荘ご所有の皆様には水抜作業を終えられたことと思います。冬季の那須高原では氷点下の真冬日により、水道管の凍結や破裂が起こります。また、完全に凍ってしまうと簡単には解冻できませんし、風の強い日や建物の北側にある設備機器等は寒さへの備えが必要です。ご不在時には水道の元栓を閉めてお帰りくださいます様、お願いいたします。

夜間の凍結防止のために水を細く流す際には、過剰な水量を流すことなく節水にご協力をお願いいたします。

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。



チョ口出しの水流は3mm位が目安です



水源バルブ交換工事（吉野台別荘地）

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！

浄化槽設備は正しく施行されて機能し、汚水が浄化されていきますが、今回ご紹介させていただきますのは、建物のある地中から水が多く出ていて浄化した水が浸透しにくい地所でした。また、施工されて年数が経過した配管などを新たに工事させていただきました。

古くなった浄化槽が十分機能しないままでは、悪臭など住環境へ悪影響が懸念されますし、不具合が発生する場合もございます。当社では定期的な点検と共に、浄化槽関連機器の修理や消耗品を取り扱っておりますので、是非、当社の浄化槽管理をご検討ください。



掘削工事中



浸透枡設置工事中



浸透枡の埋戻し作業中

普段、お客様の目に触れない場所にありますので、当社はしっかり管理させていただきます。

土日祭日も対応いたします。担当管理事務所にご連絡いただければ、事前に無料でお見積をさせていただきます、ご来邸時に現地でご説明させていただきますので、お気軽にご相談ください。

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。

今後とも別荘地共益施設維持管理協力金のご納入についてご協力の程、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。避暑のためだけでなく、年間を通してお使いいただける別荘や、その別荘利用から那須に定住された方も多くいらっしゃいます。

別荘地は分譲された当初から、行政サービス直轄外の区域として、道路や側溝、水道施設などは、地権者の皆様の共益施設として整備され、現在もご利用いただいております。しかしながら経年劣化等による道路や側溝の補修や修繕等の他にも、突発的な水道管の破損による漏水が原因の断水時の緊急工事の実施など、日々の巡回や点検が必要に迫られております。

また、高原の自然に囲まれた環境は、時に台風や大雨、大雪や強風等により被害を被り、今までも本号でご報告させていただいた通りです。

近年、新聞・テレビ等で別荘地の問題が報道されるのが増えております。古くなっていく共益施設を維持・管理するためにも、別荘地の受益者負担の原則から、地権者全ての皆様の平等なご負担が不可欠となります。

近年の裁判事例をみていくと、別荘地の管理問題において、より受益者負担の原則が支持されてきております。

また、ご所有者様から隣地の所有者への問い合わせが増えております。これは伸びた枝木が境界を越えていたり、傾いて倒れそうな大木の問い合わせ以外にも、活発な蜂の巣や不法投棄など危険な場合もございます。

これらの場合、第三者に被害が出た場合、土地所有者様に賠償責任を負う場合も有りえますので、常に当社とご連絡が取れるようにご協力をお願いします。

当社は、皆様からお預かりしている大切な別荘地を、今後も責任を持って維持管理に努めて参る所存でございます。「別荘地として良好な住環境の維持を図る」ことを目的に、「別荘地管理規定」を設け、共益施設維持管理がなされていることをご了承のうえ、受益者の方々に平等なご負担をお願い申し上げます。

※「別荘地共益施設維持管理協力金納入のご案内」は現所有者様に送らせていただきますので売買等の際には、速やかに当社までご連絡をお願いいたします。



漏水対応



側溝管理



道路管理



除雪作業

◎警備部より

管理契約別荘全棟の水抜き作業が完了いたしました。

冬季期間の別荘ご利用のお願いについて

お手数ながらご来邸の際とお帰りの際には、2日前までには管理事務所までご連絡をお願いします。

冬季期間はトイレのコンセント及びヒーター線を差し込みますので、通常より電気料金が高くなる場合がございます。設備機器の保全のために、ご了承くださいますようお願いいたします。

また、山間部の天気は変わりやすく、一夜明けて積雪となることや、路面が凍りスリップ事故が発生いたします。

冬季期間のご来邸の際には、安全のために冬タイヤを装着されるか、チェーンの準備をお願いいたします。



「発砲注意」のポスターを掲示しました。

現在、狩猟期間となっております。当社では、別荘地内の安全・安心と、定住（滞在）される皆様の危険防止のために、「発砲厳禁」のポスターを掲示させていただきました。

本年2月15日頃まで掲示させていただきますので、ご理解とご協力をお願いします。

◎リフォーム部より

明けましておめでとうございます。皆様には幸多き新年を迎えられたことと存じます。

今年も昨年同様に、よろしくお願い申し上げます。

さて、今回はタイル張りの寒いトイレから、断熱材と木目の床で暖かいトイレとなった工事のご紹介をさせていただきます。室内の急激な温度差は、ヒートショックと呼ばれる血圧や脈拍の変動が身体への負担となります。事故を未然に防ぐためにも、身体に優しく、省エネ化・使い勝手も良くなった新しい設備機器を是非、ご検討ください。



工事前



床張り作業中



床張り工事 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、バケーションランド管理事務所併設）は、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ご遠慮ください。

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ませんので、別途ご契約をお願い致します。

未契約者による利用者間のトラブル、不法投棄、指定ごみ袋を使用していないなど、利用者、回収業者から苦情が多く寄せられております。正しく利用されている方へご迷惑をおかけしないためにも、今後は防犯カメラの映像の解析を行い、不法投棄ごみの返却、警察への通報、第三者からの警告などの対応を行ってまいりますので、あらかじめご了承ください。

2. 当社管理地内での工事着手届出の徹底をお願い致します

当社管理地内の工事に於いては、着手届出の徹底をお願い致します。地内の工事全般において、施主や近隣の方とのトラブル、共益施設の破損などの苦情が寄せられております。

工事に伴い使用するトラックや重機、期間の長短により道路管理費のご負担を頂いておりますが、ある工事業者が、当社の名をかたり、道路管理費名目で日額 3 万円、計 15 万円を請求するという詐欺まがいの行為があったとオーナー様から苦情がございました。工事内容を聴取させていただいたところ、全行程で 1 万円のみのご負担と判明いたしました。この業者は、以前にも無届で工事を行う、届出しても道路管理費を支払わない、届出に記載のない重機を使用する、物件を取り違えて工事をする等、これまでも数々のトラブルがあり、その都度注意を行ってまいりましたが、今後、改善が見られない場合、当社管理地への立ち入りの禁止を検討しております。

また、別件ではございますが、未管理オーナー様から、個人的に頼んだ業者（工事着手無届）に仕事を依頼し、完了後に別荘に立ち入った際、テレビや、スピーカーなどがなくなっていた等の情報が寄せられた事例も過去にございました。

このようなトラブルを招かないためにも、届出の徹底と不審な業者を見かけた際には、当社までご一報をお願い致します。

(株)那須高原別荘販売からのお知らせ

新年あけましておめでとうございます。

昨年中は大変お世話になりました。本年も何卒よろしくお願い申し上げます。



昨年も、多くの御取引のお手伝いをさせていただきました。お陰様で、物件をみたい方、売りたい方ともに、相談件数が増加しております。

数多くの物件をお預かりしておりますが、現在、別荘は買い手市場であり、環境整備がいきなり、手直しがいらす即使用できる物件が好まれております。すぐ御成約となる物件は、別荘をしっかり手入れされているかどうか大きな分かれ目となるようです。

もう少し手を入れていけば成約になったと思われる惜しい物件も散見されます。早くに売却をしたいとお考えであれば、自分が買い手だとしたらどういう物件を好むだろうかと今一度ご確認をよろしくお願い致します。

一つの参考例として、駐車場がなかった物件に新たに駐車場を増設した物件を掲載いたします。買い手の方もいろいろな希望を持って物件見学に来られ、その希望に近い物件が候補になります。売りに出したから何も手を加えないのではなく、買って頂くためにある程度の費用をかけることが必要となって参りますので、ご一考いただけます様、お願い申し上げます。



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