

天城高原別荘住区管理規程

(総 則)

第1条 この規程は、天城高原別荘住区の環境を維持し、良好な相隣関係を保持するとともに快適な別荘生活を築きあげることを目的として、甲の遵守すべき事項及び乙の管理上行うべき事項について定めます。

(管理業務の範囲)

第2条 乙の行う管理業務の範囲は次の通りとします。

- (1) 道路及びこれに附属した部分の維持管理
 - (2) 別荘住区案内板及びこれに附属した部分の維持管理
 - (3) 敷地の不法使用、無断伐採等の有無の点検
 - (4) 街路灯の維持管理
 - (5) 別荘住区内の巡視
 - (6) 建物の鍵の保管（非常用）
 - (7) 塵芥の収集及び処理（但し、収容人員10名以上の建物の場合は別の定めによる）
 - (8) 道路の除雪
 - (9) 防火・防犯対策における地元官公署との連絡及び協力
 - (10) 事故及び災害を発見した場合の応急措置と報告
 - (11) 新聞・郵便の配達
 - (12) 業者に対する諸代金の預かり及び支払代行
 - (13) 消火栓の維持管理
- 2 乙は甲より依頼があった場合、有料にて次の特別業務を行うものとします。
- (1) 建築工事の設計管理及び施工の斡旋
 - (2) 建物の補修、設備工事の設計管理及び施工の斡旋
 - (3) 造園・土木工事の設計管理及び施工の斡旋
 - (4) 下草刈りの斡旋
 - (5) 建物内部清掃の斡旋
 - (6) 浄化槽清掃の斡旋
 - (7) 住区内指示標(建物案内板)の設置
 - (8) 温泉・水道の凍結防止業務
 - (9) クリーニングの取次・配達
 - (10) 労務提供
 - (11) その他

(管理費)

第3条 甲は本規程第2条第1項の管理業務について、次の通り管理費を乙に支払うものとします。

- (1) 土地1区画について、年額 42,240円（消費税込）
 - (2) 土地・建物1棟個人所有について、年額 85,800円（消費税込）
 - (3) 土地・建物1棟法人所有について、年額 113,520円（消費税込）
 - (4) リゾートヴィラ1戸について、年額 51,480円（消費税込）
- 2 甲は、管理費の支払いについて毎年2月1日を起算日として、年払いにて毎年2月の乙の指定する日に当該年度分を口座振替にて支払うものとします。但し、初年度分については契約時に1ヵ年分を支払い、次年度分支払時に初年度分を併せて精算するものとします。
- 3 乙は、物価の変動、諸経費の増加、その他の事情により、本条第1項に定める管理費が不適当となった場合は、これを改訂することが出来るものとします。
- 4 第2条第2項に定める特別業務に関する費用は別に定めるものとします。

(建築に伴う遵守事項)

第4条 甲は建物を建築する場合、必ず事前に設計図又は建築プランについて乙と協議するものとします。

乙はこのプランが自然公園法・都市計画法・建築基準法・宅地造成等規制法、その他法令に基づく制限に抵触する場合、変更を求めることが出来るものとします。

- 2 本別荘住区内においては法令に基づく制限による他、次の建築物等は建築出来ないものとします。
- (1) 地形を著しく変形する建築物
 - (2) 動物等の大量な飼育を目的とする建築物

- (3) 寺社・墓石・記念碑・広告塔等の特殊な建造物
- (4) 営業を目的とする建築物、その他環境を損う恐れのある建築物、又は土地利用
- 3 本別荘住区内の国立公園地区外において、法令に基く制限の他、次の制限に抵触する建築物は建築出来ないものとします。
 - (1) 建ぺい率は20%以下とする。
 - (2) 建造物の高さは10メートル、階数は2以下とする。
 - (3) 建物の位置は外壁部分より道路側は路肩迄を5メートル以上、隣地境界線迄を3メートル以上間隔を保たねばならない。
- 4 塀は出来る限り設置しないものとし、やむを得ない場合は生垣・木柵等周囲の環境と調和するものに限り設けることが出来るものとします。
- 5 建物には必ず法令に基づいた浄化槽を設置し、汚水・雑排水共完全に処理するものとします。事後の維持管理については、管理者に委託契約する等機能を充分発揮出来るよう努めるものとします。
- 6 駐車場は個別に設けるものとし、道路を保管場所に使用してはならないものとします。
- 7 建物には必ず消火器を設置するものとします。

(建築等各種工事に関する注意事項)

第5条 建築等各種工事施工の際、甲は乙が別に定める諸手続きに基づき「工事届」「温泉・水道供給開始届」等を事前に乙に提出するものとします。

- 2 甲は工事施工業者が次の各項に基づいて、道路・隣接地の保全に万全の注意を払うよう留意するものとします。万一施工業者がこの定めを違背した場合、甲は施工業者と連帯して直ちに原状に復帰せしめる責を負うものとします。
 - (1) 工事用車両等により別荘住区内道路・側溝・その他の諸施設を損傷しないこと。
 - (2) 工事用機械・資材の運搬その他の理由により無断で隣接地を通行し、又は資材の積み下ろし置場等に使用しないこと。
 - (3) 境界石を損傷させ又は移動・除去しないこと。
 - (4) 残材・伐採木・下草・屑等は敷地内で適正処理若しくは所定の処理場に運搬し処理するものとし、敷地内又は別荘住区内に放置しないこと。
 - (5) 危険防止・火災予防等に心掛けること。
 - (6) 樹木・草花を傷めないこと。施工上必要な植物の伐採等は最小限に止めると共に、事後地肌の露出部分のないよう植栽・植芝等緑化修復に努めること。

(共益費)

第6条 甲は建築工事施工(新築・増築)の際、乙に対して建物延床面積1平方メートルにつき3,000円(消費税等別)、その他の工事(リフォーム・造園・土木等)においては工事金額の5%相当額を、道路等の施設利用に伴う共益費として支払うものとします。

(環境保護)

第7条 別荘住区内においては、環境保護の為次の事項に留意するものとします。

- (1) 自然動物の保護育成に努めること。狩猟禁止区域・鳥獣保護区域外においても狩猟行為は行わないこと。
- (2) 樹木・草花等の保護育成に努め自然を損う行為は行わないこと。
- (3) 樹木・土石の採取・搬出は建築工事に必要最小限の範囲で行うこと。
- (4) たき火は、防火及び環境保護上、行わないこと。
- (5) 犬等、動物を散歩させる場合は、鎖・綱等でつなぐと共に排泄物の処理を励行すること。
- (6) 温泉・水等を目的とした鑿井は行わないこと。
- (7) その他環境を損う恐れのある行為は行わないこと。

(環境衛生)

第8条 塵芥は可燃物・不燃物に分けて指定の袋に入れ所定の塵箱に収納することとし、戸外道端等に放置してはならないものとします。乙は定期的に塵芥を収集処理するものとします。

- 2 粗大ゴミ(有料)は、あらかじめ乙に連絡し、その指示により処理するものとします。
- 3 紙屑・煙草の吸殻等を道路その他別荘住区内に捨てる行為は慎むこととします。

(指示標・案内板)

第9条 甲が別荘住区内の道路分岐点等自己所有以外の場所に指示標・案内板の設置を必要とする際は、環境保護の為乙に申し込み、所定の位置に所定の様式で設置(有料)するものとし、独自で設置してはならないものとします。

(車両の運行)

第10条 別荘住区内において車両を運行する際は、お互い法に従い安全運転を遵守する義務を負うものとします。

(迷惑防止)

第11条 別荘住区内において他人に迷惑を及ぼすような行為や、他人に迷惑を及ぼす恐れのある動物の飼育は行ってはならないこととします。

(管理業務の委託)

第12条 乙はその管理業務の一部又は全部をその指定する第三者に委託又は請負わすことが出来るものとします。

(免責)

第13条 乙は本規程に基づき、誠意をもって管理業務を遂行する義務を負うものとしますが、次の事項についてはその責を免れるものとします。

- (1) 天災地変等不可抗力によるもの
- (2) 通常の注意をもってしても防止し得ぬ不測の事故
- (3) 甲の責によるもの

(施設等の移譲)

第14条 乙が施設又は管理業務の一部又は全部を、国・地方自治体・公共団体又はサービス会社等に移譲する場合、甲はこれを承諾するものとします。

(温泉供給規程・水道管理規程)

第15条 温泉及び水道の供給に関する細目は、乙が別に定める「天城高原温泉供給規程」、「天城高原専用水道管理規程」の定めるところによるものとします。

(反社会的勢力の排除)

第16条 甲及び乙は、互いに相手方に対し、次の各号の事項を表明し、保証するものとする。

- (1) 自ら、自らの役員・使用人・従業員等、親会社、子会社、又は関連会社（以下総称して「対象者」という）が、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下総称して「反社会的勢力」という）のいずれにも該当しないこと。
- (2) 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、本契約を締結するものでないこと。
- 2 前項のほか、甲及び乙は、互いに相手方に対し、対象者が直接・間接を問わず次の各号に定める行為を行わないこと及び今後行う予定がないことを表明し、保証するものとする。
 - (1) 自ら又は第三者を利用した詐術、暴力的行為、脅迫的言辞又は法的な責任を超えた不当な要求等の行為
 - (2) 相手方に対する業務妨害にあたる行為
 - (3) 暴力団等の反社会的勢力から名目の如何を問わず、資本・資金の導入および関係を構築する行為
 - (4) 暴力団等の反社会的勢力に対して名目の如何を問わず、資金提供をする行為
 - (5) 暴力団等の反社会的勢力が甲及び乙の経営に関与する行為
- 3 甲及び乙は、相手方が前二項に違反していると合理的に判断したときは、違反した相手方に対し、何らの催告もなく、甲乙間の取引にかかる全ての契約を解除することができ、相手方はこれに対し何ら異議を申し立てないものとする。
- 4 甲及び乙は、前項により解除された相手方が損害を被ったとしても、これを一切賠償する義務を負わないものとする。

(所有者の変動)

第17条 別荘住区内における甲の土地・建物その他について権利の変動があった場合、甲ならびに新所有者は直ちにその旨を乙に届出し、この契約は新所有者との間に更改するものとします。この場合、甲は新所有者に対し、本規程に基づく一切の権利義務を継承させる責を負うものとします。尚、名義変更に伴う諸手数料を別途支払うものとします。

(通知義務)

第18条 本規程締結後、甲がその住所、連絡先等を変更した時は、甲は直ちにその旨を書面で乙に通知するものとします。尚、これを怠ったために乙が被る一切の損害は、甲又は甲の継承人が賠償するものとします。

(遅延損害金)

第19条 甲は、本規程第2条第2項及び第3条他甲の支払うべき費用を、乙が定める期日までに支払わない時は、その期日から日歩5銭の割合による遅延損害金を乙に支払うものとします。

(管轄裁判所)

第20条 本規程について紛争を生じた時は、乙の本店所在地の裁判所をもって管轄裁判所とすることを甲及び乙は予め合意するものとします。

(規程の改訂)

第21条 この規程に定めのない事項及び新たに必要となった事項の決定、または条項の改訂は乙が行うこととします。