

セラヴィリゾート泉郷
『八ヶ岳高原 稲久保』
管理規約・建築規約



東京本社	電話 03(5981)2301(代)
八ヶ岳高原フロント	電話 0551(38)2336(代)
八ヶ岳高原管理事務所	電話 0551(38)4671(代)

八ヶ岳高原「稲久保」目次

管 理 規 約

第 1 条	(総 則)	1
第 2 条	(規約の適用範囲)	1
第 3 条	(管理の委託)	1
第 4 条	(管理事務所)	1
第 5 条	(管理業務の範囲)	1
第 6 条	(共 益 費)	2
第 7 条	(遅延損害金)	2
第 8 条	(電柱・構造物等の所有者区画内の設置、通過)	2
第 9 条	(衛生管理)	2
第10条	(権利の移動)	3
第11条	(通知の義務)	3
第12条	(天災地変の場合の復旧)	3
第13条	(迷惑防止・その他禁止事項)	3
第14条	(規約の改定)	3

建 築 規 約

第 1 条	(総 則)	4
第 2 条	(用語の定義)	4
第 3 条	(名 称)	4
第 4 条	(規約の適用範囲)	4
第 5 条	(土地の共有者の扱い)	4
第 6 条	(規約の効力の発生)	4
第 7 条	(建物の用途)	4
第 8 条	(建築物の位置及び緑地)	4
第 9 条	(建築物の形態)	5
第10条	(緑地・生け垣)	5
第11条	(制限の特例)	5
第12条	(そ の 他)	5

別 紙 共益費の金額

『八ヶ岳高原 稲久保』管理規約

第1条（総則）

この規約は『セラヴィリゾート泉郷 八ヶ岳高原稲久保』の環境を維持するとともに、所有者の共同の利益を増進し、豊かな高原生活を築くことを目的として定める。

第2条（規約の適用範囲）

この規約を適用する区域（以下区域という）は山梨県北杜市長坂町小荒間字稲久保1755番7他、19,533.7㎡（公簿面積）の土地で別紙計画平面図に表示した区域とする。

第3条（管理の委託）

『セラヴィリゾート泉郷 八ヶ岳高原稲久保』内土地及び土地建物所有者（以下甲という）は株式会社セラヴィリゾート泉郷（以下乙という）を管理者と定め、第5条に定める管理業務を委託するものとする。また甲は乙が第三者に管理業務の一部を委託することを承認するものとする。

第4条（管理事務所）

乙は管理業務を行うために事務所を山梨県北杜市大泉町谷戸字並木上8741（TEL 0551-38-4671）に設置する。

第5条（管理業務の範囲）

1. 乙が行う一般管理業務（共益費の範囲で実施する項目）

- 1) 道路及び道路に付随した部分の維持管理
- 2) 道路及び側溝の清掃（年2回 6月、12月実施）
- 3) 街路灯の点検保守及び維持管理
- 4) 敷地内の不法使用、倒木、枯れ木の点検報告
- 5) 土地・建物の事故・災害を発見した場合の応急処置と報告
- 6) 公園及び緑地の維持管理
- 7) ゴミ回収（長坂町の規定で管理いたします）
- 8) 道路排水溝及びゴミステーション廻り害虫駆除
- 9) 建物の鍵の保管と管理
- 10) 行政配布資料の配布

* 上下水道及び消火栓は長坂町で管理いたします。

2. 甲の依頼による有料管理業務

- 1) 所有区画内の植栽・造園管理
- 2) 所有区画の下草刈り
- 3) 建物の修理・修繕・改造及び補修

- 4) 水道管関係の凍結防止の為の水抜き及び水出し
- 5) 所有区画のネームプレートの取り付け（初回分はサービス）
- 6) 所有区画境界の点検修復
- 7) 蜂の巣取り等の役務
- 8) 粗大ゴミの処分
- 9) 土地・建物内外の清掃
- 10) 灯油・LPガスの手配の代行

第6条（共益費）

1. 甲は第5条第1項の一般管理業務の対価として、乙に対して別に定める共益費を支払うものとする。
2. 甲は前項の共益費を毎年3月31日までに、その年の4月1日から翌年3月31日までの期間分を、乙の指定する方法で全額前納とするものとする。
但し、初年度分共益費は甲が本物件の引き渡しを受けた日の属する月の翌月を起算として月割り計算し、引き渡しと同時に当該年度共益費を支払うものとする。
3. 共益費は3年毎に見直し、改定を行う。その決定は乙が書面をもって甲に通知するものとし、甲はこの共益費の改定をあらかじめ承諾し、その額については乙の決定に従うものとする。但し、物価の上昇、管理業務の見直し、項目の増減改定要因に著しい変動があった場合には、前記期間中でも共益費の改定が出来るものとする。
4. 第5条第2項に定める特別管理業務に関する別途料金は乙が定める料金表によるほか、特殊なものはその都度甲乙協議の上決めることとする。

第7条（遅延損害金）

本規約に基づき甲が乙に支払うべき費用を、所定の期日までに支払がないときは、甲はその期日から年利14.6%の割合による遅延損害金を乙に対して支払うものとする。

第8条（電柱・構造物等の所有者区画内の設置、通過）

甲は所有区画内に電柱、支線柱、支線等が設置され、その上空又は地中を架線が通過する可能性があることを承諾するものとし、甲の都合によってこれらの移設が出来ないことを承諾するものとする。将来架線に樹木が架かる場合は、伐採されることがあることを承諾するものとする。なお、このことは補償請求出来ないものとする。

第9条（衛生管理）

塵芥は長坂町又は泉郷の定める方法で可燃物（新聞雑誌、紙以外の可燃物、生ゴミ）と不燃物（ビン、カン、ペットボトル、それ以外の物）等に分別して、定められたゴミステーションに集積することとし、乙は定期的に塵芥の収集処理

を行う。

第10条（権利の移動）

甲の土地、建物等について原契約の権利に変動があった場合、甲ならびに新権利者は直ちにその旨を乙に通知するものとし、本規約は新権利者と甲の間で継承するものとする。この場合甲は新権利者に対し、本規約を確実に継承させる責を負うものとする。

第11条（通知の義務）

本規約承諾後、甲がその住所、氏名若しくは名称を変更した時、または一身上に変動が生じたときは、甲または代理人は乙にその旨書面をもって通知する。

第12条（天災地変の場合の復旧）

天災地変等のやむ得えない事由により共同施設（乙が管理する緑地等）に破損が生じた場合は、その復旧に要する費用は一般共益費とは別に区画所有面積の割合に応じて乙は甲にその費用を請求することが出来る。

第13条（自然環境の保全）

甲は敷地内に現存する樹木草類は可能な限り現存させ、又過疎部分については、この地域に生息している同類の植物を用いて積極的に造園緑化に努めるものとする。

第14条（迷惑防止・その他禁止事項）

甲は次の各項を遵守し、又各項は近隣に対しても適用するものとする。

1. 鳥獣、昆虫を保護し、みだりに捕獲殺傷してはならない。
2. 自然の草木を区域外に持ち出してはならない。
3. 騒音を発する器具の使用、他人に不快感を与える行動をしてはならない。
4. 他人に迷惑を及ぼすおそれのあるペットの飼育はしてはならない。
5. 他人のプライバシーへの介入はしてはならない。
6. 区域内にて商業その他営利事業を行ってはならない。
7. 区域内では土の上で直に火を焚いてはならない。
8. 所定の名札以外の看板、広告、ネオンサインを掲げてはならない。
9. 指定された場所・容器以外に塵芥、空き缶、空き瓶その他不要品を放置してはならない。

第15条（規約の改定）

本規約に定めがない事項及び新たに必要となった事項等規約を改定する際は乙が行うこととする。

この規約は平成12年9月1日より効力を発する。

『八ヶ岳高原 稲久保』建築規約

第1条（総則）

この規約は、『セラヴィリゾート泉郷 八ヶ岳高原稲久保』区域内における、建築物の敷地、位置、構造、用途及び形態に関する基準を定め、住宅地としての環境を高度に維持保全することを目的とする。

第2条（用語の定義）

この規約における用語の定義は建築基準法及び建築基準法施行令に定めるところによる。

第3条（名称）

この規約は『八ヶ岳高原稲久保』建築規約（以下規約という）と称する。

第4条（規約の適用範囲）

この規約を適用する区域（以下区域という）は山梨県北杜市長坂町小荒間字稲久保1755番7他の土地で別紙計画平面図に表示した区域とする。

第5条（土地の共有者の扱い）

土地の共有者又は共同借地権者は併せて一つの所有者又は借地権者とみなす。

第6条（規約の効力の発生）

第7条から第10条に定める基準が建築物の借り主の権限に関わる場合において、当該建物の借り主は土地所有者とみなす。

第7条（建物の用途）

建築物の用途は一戸建て専用住宅以外の用途としてはならない。

第8条（建築物の位置及び緑地）

1. 建築物の底の先端が道路及び隣地の境界線から2.0メートル以上離れていること、及び各区画内指定の別紙『計画平面図』に定める緑地を確保することとする。
2. 区域内指定の『計画平面図』に定める緑地を所有者が維持管理していない事が発見された場合は、管理を行う泉郷が現状に復旧する事を命ずることが出来る。若しその所有者がそれに従わないときは泉郷が復旧工事を行い、その費用は所有者が負担をする事を予め了承するものとする。

第9条（建築物の形態）

1. 建築物は原則として平屋建てとする。
2. 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（建弊率）は30%以下とする。
3. 建築物の延べ床面積の敷地面積に対する割合（容積率）は40%以下とする。
4. 自動車の駐車の為の施設（誘導車路及び自動車車庫）の用途に供する部分の敷地面積に対する割合は第9条第2項と併せて40%以下とする。
5. 建築物の軒高さは地盤面より4.5メートル以下とし、最高棟高さは地盤面より9.0メートル以下とする。又建築物の各部分の高さは、その部分より境界までの真北方向の水平距離に0.6を乗じたものに、平均地盤面より7.0メートルを加えた高さ以下とする。但し、北側の境界高さが平均地盤面より高い場合はその高低差の1/2を加える事が出来る。
6. 建物の屋根の形状は切妻を基本とし、陸屋根及び片流れは禁止とする。庇については外壁より50センチメートル以上出すものとする。
7. 屋根、外壁の色彩は自然環境に調和するものとし、原則として原色系の色彩は禁止する。

第10条（緑地・生け垣）

1. 緑地内の残地森林は原則として伐採出来ないものとし、止む得ず伐採する場合は予め山梨県知事に届け出をして承認を受けなければならない。
2. 敷地境界線に面する垣又は柵を設ける場合は、生け垣とし高さは1.2メートル以下とする。

第11条（制限の特例）

第7条から第10条までの規約は、管理を行う㈱セラヴィリゾート泉郷が規約区域内の環境を害する恐れがないと認め、又は、公益上止むを得ないと認めた場合においてはこの限りでない。

第12条（その他）

1. 土地所有者が建築を㈱セラヴィリゾート泉郷以外の業者に発注する場合、建築工事届書及び協議申請書を提出する前に㈱セラヴィリゾート泉郷 八ヶ岳支店管理センター(0551-38-4671)に建築図面を提出して確認を受けなければならない。
※審査費用 有料 延べ床面積*500円/m²（消費税別）
2. 建築時の隣地の利用は、その所有者の同意を得た場合のみ可とする。
（同意書を必ず取得写しを提出すること）
3. ㈱セラヴィリゾート泉郷は建物基礎コンクリート打設前及び建物竣工時の2回、現場立合を行う。土地所有者は事前に相当の期間を設けたうえ、八ヶ岳支店管理センター(0551-38-4671)まで立会い時期等について連絡をするものとする。
4. 建物建築工事については㈱セラヴィリゾート泉郷以外の請負による建築は、延べ床面積平方メートル当たり3,500円（消費税別）を施設保全協力金として工事着手前に㈱セラヴィリゾート泉郷へ支払うものとする。

5. 建物建築後の残材等の後片付けは施工業者の責にて行うものとする。もし後片付けが行われない場合は㈱セラヴィリゾート泉郷が行い、その費用を建物所有者に請求するものとし、建物所有者は速やかにその費用を㈱セラヴィリゾート泉郷に支払うものとする。

この規約は平成12年9月1日より効力を発する。

以 上

(改定内容)

平成16年 4月 消費税における総額表示方式の開始により一部改定
平成16年 6月 ㈱泉郷より㈱セラヴィリゾート泉郷へ商号変更により一部改定
平成16年11月 山梨県峡北地域市町村合併により住所表示変更
平成17年 1月 第9条 5項 北側斜線規制に関わる平均地盤面からの高さ改定
平成26年 4月 消費税につき本体価格表示へ改定

共 益 費 の 金 額

八ヶ岳高原稲久保管理規約第5条に基づき共益費を下記に定める。

(1) 共益費

土 地	金72,000円/年	(消費税別)
2区画地続きで所有の場合は	金80,000円/年	(消費税別)
建 物 1棟につき	金18,000円/年	(消費税別)

*金額には消費税を含んでいません。

*共益費には一般管理業務を実施するために必要な直接経費の他に、共用施設の管理上必要な管理事務所の維持費、並びに人件費、事務費等を含み、その収支は乙の責任において行うものとする。尚、共益費は3年に1回は見直しを行うものとする。

(2) 特別業務に関する費用

第5条第2項に基づく費用等については別に定める。