

セラヴィリゾート泉郷 八ヶ岳高原

『星の音ヴィラヴィレッジ』

管理規約・建築規約

汚水処理施設利用規約

汚水処理施設利用細則



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)

「星の音ヴィラヴィレッジ」 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 1 0 条	(権 利 の 移 動)	2
第 1 1 条	(通 知 の 義 務)	3
第 1 2 条	(天災地変の場合の復旧)	3
第 1 3 条	(自然環境の保全)	3
第 1 4 条	(迷惑防止・その他の禁止事項)	3
第 1 5 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 1 0 条	(生 け 垣)	5
第 1 1 条	(制 限 の 特 例)	5
第 1 2 条	(そ の 他)	5

汚水処理施設利用規約

第 1 条	(利用の義務)	7
第 2 条	(本施設の範囲)	7
第 3 条	(所有、維持管理区分)	7
第 4 条	(維持管理業務の内容)	7
第 5 条	(維持管理業務の委託)	7
第 6 条	(利用申し込み)	7
第 7 条	(管理費)	8
第 8 条	(施設補修積立金)	8
第 9 条	(自治会、公共団体への移管)	8
第 10 条	(本施設の廃止)	8
第 11 条	(利用の禁止)	9
第 12 条	(譲渡に伴う継承)	9
第 13 条	(その他)	9

汚水処理施設利用細則

第 1 条	(施設利用の遵守事項)	10
第 2 条	(水洗便所による放流)	10
第 3 条	(放流禁止品目)	10
第 4 条	(利用者)	10
第 5 条	(滞納)	10
第 6 条	(その他)	10

別紙 共益費の金額

『星の音ヴィラヴィレッジ』管理規約

第1条（総則）

この規約は『星の音ヴィラヴィレッジ』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）は山梨県北杜市大泉町谷戸8741番152他、55,126.28㎡（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）

『星の音ヴィラヴィレッジ』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長坂町小荒間1823-14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) 道路の維持管理
- 2) 道路及び側溝の清掃（年2回実施）
- 3) 積雪時の道路除雪（積雪時の通行路確保）
- 4) 区域内のパトロール
- 5) 街路灯および消火栓の点検保守及び維持管理
- 6) 敷地内の不法使用、倒木を発見した場合の応急処置と報告
- 7) 土地・建物の事故・災害を発見した場合の応急処置と報告
- 8) 公園及び緑地の維持管理
- 9) 家庭ゴミ受入
- 10) 道路排水溝及びゴミステーション廻り害虫駆除
- 11) 建物の鍵の保管と管理
- 12) 管理事務所への行政配布資料設置

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) 所有区画の名標の取り付け（初回分は無料）
- 6) 所有区画境界の点検修復
- 7) 蜂の巣取り等の役務
- 8) 粗大ゴミの回収
- 9) 土地・建物内外の清掃
- 10) 灯油・LPガス等の手配の代行
- 11) その他特殊なものは、乙の可能な限り請け負い、都度料金を定める。

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。

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、消火栓、支線柱、支線街路灯等が設置され、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）

甲は、塵芥を管理者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、乙の定める日に、乙の定めるゴミステーションに集積することとし、乙は塵芥の収集を行う。

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（自然環境および美観の保全）

1. 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、この地域に生育している同類の樹木や植物を用いて積極的に造園緑化に努めるものとする。
2. 乙は、年2回甲の所有する区画の下草刈りを行うものとし、甲はその対価を乙に支払うものとする。

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. 複数のペットを飼育する場合は、乙に届出を行うものとする。
6. ペットを屋外に連れ出す際、必ずリードを付け糞尿の始末を行うものとする。
7. ペットを飼育する場合は、夜間は屋内で飼育するものとする。
8. 他人のプライバシーへの介入はしてはならない。
9. 区域内では、乙の行う宿泊業以外の商業その他営利事業を行ってはならない。
10. 区域内では、野焼きを行ってはならない。
11. 所定の名標以外の看板、広告、ネオンサインを掲げてはならない。
12. 指定場所以外に塵芥、空き缶、空き瓶その他不要品を放置してはならない。
13. 所有区画内に設置する一切の構築物には、建築基準法に準じ、健康を害する恐れのある素材を使用してはならない。

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16年12月1日より効力を発する。

『星の音ヴィラヴィレッジ』建築規約

第1条（総則）

この規約は、『星の音ヴィラヴィレッジ』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『星の音ヴィラヴィレッジ』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）は山梨県北杜市大泉町谷戸8741番152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住居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、及び各区画内に別紙『計画平面図』に定める緑地指定部分がある場合は、その部分に建築することはできない。
2. 所有者は緑地指定部分の保全に努めなければならない。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㈱セラヴィリゾート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㈱セラヴィリゾート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。
3. 緑地指定部分の森林は、原則として伐採できない。止むを得ず伐採する必要が生じた場合は、予め山梨県知事に届け、指示・承認を受けなければならない。

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（建蔽率）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。また外壁の素材は、木または石等の自然素材とする。

第10条（生け垣）

敷地境界線に面する垣又は柵を設ける場合は木柵または生け垣とし、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. 土地所有者が建物新築を㈱セラヴィリゾート泉郷以外の業者に発注する場合、建築工事届出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 管理事務所に建築図面を提出して乙の承認を受けなければならない。
※新築時審査費用 有料 延べ床面積×金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、㈱セラヴィリゾート泉郷管理事務所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物新築は、延べ床面積×3,500円/m²（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. 増改築を行う場合も建物新築時同様、工事概要の申請を行い、㈱セラヴィリゾート泉郷の承認の後工事を行うものとする。また、甲はその際の審査費用および

施設保全協力金として1件あたり金10,000円（消費税別）を工事着工前に乙に支払うものとする。

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(株)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(株)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16年12月1日より効力を発する。

以 上

『星の音ヴィラヴィレッジ』 汚水処理施設利用規約

第1条（利用の義務）

『星の音ヴィラヴィレッジ』分譲地に居宅を建築する者（以下甲という）は、標記施設（以下「本施設」という。）を利用するものとする。

第2条（本施設の範囲）

本規約における本施設の範囲は、「集中浄化回遊式間欠ばっ気方式」装置の入口から出口迄とする。

第3条（所有、維持管理区分）

甲は、自己の所有区画内にある汚水中継マス及びそれより自己の建物までの污水管を所有するものとし、それ以外の污水管、本施設は、株式会社セラヴィリゾート泉郷（以下乙という）の所有とする。

又、本施設の維持管理及びこれに伴う清掃修理の責任区分は所有区分に準じる。

第4条（維持管理業務の内容）

乙の本施設の維持管理業務の内容は、次の通りとする。

1. 本施設の運転、保守点検及び清掃に関する業務。
2. 本施設による処理排水の水質管理、検査及び汚泥の処理業務
3. 本施設の小修理、定期的オーバーホール等に関する保全業務
4. 関係官庁への申請、届出、報告及び折衝業務
5. 本施設の維持管理費（以下「管理費」という。）の集金業務
6. 前記各項に付帯した事項の処理

第5条（維持管理業務の委託）

甲は、乙が本施設の維持管理業務の一部もしくは全部を第三者に委託することを予め承諾するものとする。

第6条（利用申し込み）

甲は、乙に建築施工前に「星の音ヴィラヴィレッジ汚水処理施設利用申込書」（以下「申込書」という。）を提出するものとし、建築終了後使用を開始する場合は、乙に「使用開始届」を提出するものとする。

尚、甲が建売住宅を購入した場合には、売買契約を締結すると同時に、乙に申込書を提出し、引き渡しと同時に使用開始届を提出するものとする。

第7条（施設利用共益費）

1. 甲は、乙に使用開始届けを提出する際に施設利用共益費を支払うものとする。
2. 甲は、毎年3月31日迄にその年の4月1日から翌年3月31日までの1カ年分を乙の指定する場所に、乙の指定する方法で全額を前納するものとする。
但し初年度分施設利用共益費は、使用開始届けを提出した日の属する月の翌月を起算月として、計算するものとする。又、廃止する場合は、廃止する日の属する月までを負担するものとする。
3. 本条第1項に定める施設利用共益費は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、甲はこの施設利用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、前記期間中でも施設利用共益費の改定が出来るものとする。

第8条（汚水処理施設修繕積立金）

1. 甲は、本規約締結時に本施設の修繕積立金を乙に預け入れるものとする。
但し、汚水処理施設修繕積立金には利息は付さないものとする。
2. 汚水処理施設修繕積立金は、本施設の本体もしくは主要部分の取り替え、大規模清掃、天災地変等に基づく大修理、並びに公共下水道が整備される場合の負担金、本施設の撤去等に充てるものとする。
3. 甲が、甲所有の土地あるいは、土地付き建物を第三者に譲渡した場合には、譲渡人が新たに乙が定める汚水処理施設数膳積立金を乙に納入後、乙は甲から預かっている汚水処理施設修繕積立金を、本条第2項で発生した費用を差し引きのうえ、返還するものとする。

第9条（自治会、公共団体への移管）

行政が新たに下水道を敷設し、本施設と接続が可能となった場合は、甲は移管に異議なく承諾するものとする。

第10条（本施設の廃止）

1. 本施設に接続する污水配管が公共下水道に接続し、本施設が不要になった場合は、本規約は廃止されるものとする。
2. 前項の場合、汚水処理施設修繕積立金に残額がある場合には、公共下水道負担金及び本施設の撤去費用に充てるものとし、過不足のある場合には、返還あるいは別途精算するものとする。

第11条（利用の禁止）

1. 汚水処理施設利用に関しては、本規約によるほか、乙の定める汚水処理施設利用細則（以下「利用細則」という）の定めによるものとする。
2. 乙は、甲が本規約及び利用細則の条項に違背した場合、本施設の利用を禁止するとともに、乙が必要とする措置を取ることが出来るものとする。

第12条（譲渡に伴う継承）

1. 甲が、その所有区画を第三者に譲渡する場合には、本規約及び利用細則は譲渡人に継承されるものとし、その責任を負うものとする。
2. 譲渡人が継承しなかった場合は、前条第2項の定めるところによる。

第13条（その他）

本規約に定めなき事項については、利用細則によるとともに、甲乙誠意をもって処理解決に当たるものとする。

『星の音ヴィラヴィレッジ』 汚水処理施設利用細則

『星の音ヴィラヴィレッジ』汚水処理施設（以下「本施設」という）は、本利用細則に従って利用運営し、以下施設利用者を甲、施設管理者を乙とする。

第1条（施設利用の遵守事項）

甲は本施設の利用にあたり、下記各号を遵守するものとする。

1. 本施設には家庭用雑排水及び糞尿に限り放流できるものとする。その他の汚水、雨水等は放流できません。
2. 甲が本施設の利用を開始するときは、甲は直ちに乙に所定の様式により乙に通知するものとする。
3. 甲が汚水中継マスの移設、改造を行う場合には、事前にその内容を書面により通知し、乙の承諾を得るものとする。

第2条（水洗便所による放流）

甲は水洗トイレによらなければ、糞尿を放流することはできない。

第3条（放流禁止品目）

乙は甲が放流するものが、汚水処理に支障をきたすと認めたときは、甲の施設利用を禁止し、その損害を甲に請求することができるものとする。

1. 溶解性の以外の紙
2. 繊維製品
3. ゴム類
4. タバコの吸殻
5. マッチの軸木等の固形物
6. 金属類
7. ガラス類
8. 薬物

第4条（利用者）

本施設の利用者は、甲及び乙が本施設の利用を認めた者とする。

第5条（滞 納）

甲が各種共益費を滞納したときは、乙は甲が本施設を利用することを禁止することができる。

第6条（その他）

本細則に定めなき事項については、甲乙協議の上、誠意をもって処理解決するものとする。

共益費・管理費の金額

星の音ヴィラヴィレッジ管理規約第5条に基づき共益費を下記に定める。

(1) 土地建物共益費 《消費税別》

基本料金 土地 月額 金6,500円 (年額 金78,000円)
建物 月額 金2,000円 (年額 金24,000円)
超過料金 土地 500㎡を超える面積に対して加金 (1㎡あたり月間5,71円)
建物 150㎡を超える面積に対して加金 (1㎡あたり月間28,57円)

(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。

(3) その他の費用

① 汚水処理施設利用共益費 《消費税別》

月額 金3,000円 (年額 金36,000円)

② 水道使用料金 《消費税別》

年額 金16,000円

③ 汚水処理施設修繕積立金

建物建築時 金300,000円

④ 私設水道施設負担金 《消費税別》

建物建築時 金300,000円 (平成26年2月現在)

* 各種共益費の納付は、年1回1年分前納となります。

* 各種共益費には当該施設の機能維持管理を行うための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、各種共益費は3年に1回見直しを行うものとする。

氏名 _____

平成 年 月 日

担当 _____

-11-

割印

受 領 書

(様式：星の音ヴィラヴィレッジ)

株式会社 セラヴィリゾート泉郷 殿

上記規約の総ての条項を承諾し、
受領いたします。

所有号地 : 星の音ヴィラヴィレッジ _____ 号地

地 積 : _____ ㎡

平成 年 月 日

(土地・建物)

住 所 _____

氏 名 _____ 印