

セラヴィリゾート泉郷八ヶ岳高原

# 「井富の里」管理規約

共益施設維持管理規約

建築規約

汚水処理施設維持管理規約

汚水処理施設利用細則

管理費の金額

別途費用一覧

2006年1月1日

株式会社セラヴィリゾート泉郷

# 共益施設維持管理規約

## 第一章 総則

### (規約制定の目的)

第一条 本「共益施設維持管理規約」はセラヴィリゾート泉郷八ヶ岳高原「井富の里」(以下、井富の里という)区域内に於ける自然環境の維持、四季を通じて豊かなリゾートライフを過ごす事が出来る健康で文化的な生活環境の実現、又、所有者共同の利益を増進する事等を目的に「山梨県自然環境保全条例」に準じた自主規約として制定したものである。又、乙は井富の里を特別区とし宿泊等貸し別荘運用による観光事業は推進しない事としている。

### (責務)

第二条 株式会社セラヴィリゾート泉郷(以下、「乙」という)は第一条の実現の為「共益施設維持管理規約」の運営を井富の里の土地及び土地・建物所有者(以下、「甲」という)の同意を前提として実施する責務を有する。又、甲は乙の定めた「共益施設維持管理規約」を遵守し、その運営に協力する。更に、乙は甲に対し八ヶ岳高原の自然環境保護を目的とした法令・条例(開発、分譲、樹木の伐採、植栽、生活環境維持)に基づいた本「共益施設維持管理規約」の管理・指導を万全にし、遵守を促す事を最優先とする。

### (管理規約の有効期限)

第三条 井富の里の住人が30世帯を超えた段階で、既に自治会が結成されており、更に北杜市が当自治会の行政区への加入を承認した場合に於いて、本管理規約の役割は終了する。

### (基本方針)

第四条 乙は別荘地を管理するために管理センターを設置する。乙は甲に対し、井富の里の管理のために甲と覚書(受領証の交付)を締結し、管理業務を行う。又、乙は管理業務を円滑に推進するための財政措置として、第十条に定める共益施設維持管理費を甲が乙に支払う事を定めている。その共益施設維持管理費で実施する業務を旧一般管理業務改め共益施設維持管理業務とし、別途「有料管理業務」も定めている。

## 第二章 実施

### (管理センターへの委託)

第五条 甲は乙を管理者と定め、その管理業務を第六条に定める株式会社セラヴィリゾート泉郷八ヶ岳高原リゾート・管理センターに委託するものとする。又、甲は乙が第三者に管理業務の一部(ゴミ収集、浄化槽管理等)を委託することを予め承認する。

(管理センターの役割)

#### 第六条

1. 名 称：株式会社セラヴィリゾート泉郷八ヶ岳高原リゾート・管理センター
2. 住 所：〒409-1502 山梨県北杜市長坂町小荒間 1823-14
3. 電 話：0551-38-4671 F A X：0551-38-0910 <http://yatugatake.izumigo.co.jp>
4. 運 営：職員常駐、年中無休、24時間体制で実施
5. 業 務：別荘区域内の管理・運営を主たる業務とし、共益施設の維持管理、有料管理業務の実施及び未販売土地の管理、行政及び区域に関する地権者との対応、所有者の建設工事・建築工事・造園工事、敷地建物の管理（有料サービス）、更に日々の生活支援としての宅急便のご案内、行政広報物等の設置、土地及び建物所有者への情報発信。

(共益施設維持管理及び有料管理業務)

#### 第七条

1. 「共益施設維持管理業務(管理区域内)」(共益施設維持管理費の範囲で実施する項目)
  - 1) 道路の清掃、補修
  - 2) 側溝の清掃、布設、補修
  - 3) 除雪
  - 4) 車両パトロール(昼・夜間) 月1回実施個別巡回
  - 5) 電柱・街路灯の点検、電球交換、電気代支払
  - 6) 消火栓の点検・修理・敷設
  - 7) 倒木・枯木の処置、街路樹の管理
  - 8) 家庭ゴミの処理、不法投棄ゴミの処置、行政・警察等への通報
  - 9) 関係する地権者との交渉及び行政折衝
  - 10) 調整池、ゴミ回収箱の清掃、害虫駆除
  - 11) 行政広報資料等の管理事務所他への設置
  - 12) 災害時の巡回、異常発見時の仮処理、関係者への連絡
  - 13) 流末水路の維持管理、水路用地借地料支払
2. 「有料管理業務」(抜粋)
  - 1) 来荘前建物点検、帰荘後の建物点検
  - 2) 冬期来荘前点検、水通し作業
  - 3) 冬期帰荘後点検、水抜き作業
  - 4) 駐車場除雪
  - 5) 下草刈り
  - 6) 立木の伐採
  - 7) 煙突掃除

- 8) 窓・屋根・室内等清掃
- 9) スズメ蜂、蟻駆除
- 10) 塗装
- 11) 粗大ゴミ、産業廃棄物、有害ゴミ回収
- 12) 灯油・LPガス手配
- 13) 造園・植栽
- 14) ネームプレート取り付け
- 15) 境界杭の点検、修繕（但し、測量が必要な場合に限る）
- 16) 別荘鍵預かり委託契約

料金については別途定めるものとする。

3. 上水施設は取り出しバルブまでを大泉町が所有し管理を行なう。その取り出しバルブ以降メーターを含め所有者の管理責任とする。

（別荘鍵預かり委託契約）

第八条 別荘鍵預かり契約の締結は甲の任意によるものであり、管理センター、あるいは管理を委託された業者は建物内へのメンテナンス実施、親戚・知人への別荘貸し出し、緊急事態への対処等を行う。尚、他人への鍵の貸し出しが発生した場合は、必ず事前に管理センターへ報告する。管理センターへの事前連絡が無い場合は預った鍵の貸し出しをしない等の処置ができる。

（共益施設維持管理費の概要）

第九条 共益施設維持管理費は以下の運用とする。

1. 甲は乙に対し、第七条、1項「共益施設維持管理業務」の対価として、第十条に定めた共益施設維持管理費を支払う。
2. 甲は前項の共益施設維持管理費を毎年12月31日迄に、翌年1月1日より12月31日迄の1年分として、乙の指定する方法（口座引落とし及び振り込み、郵便振替他）で全額前納することを原則とする。但し、甲の初年度分の共益施設維持管理費は、甲が本物件の引渡しを受けた日の属する月の翌月を起算日として、月割り計算し、引渡しと同時に当該年度の共益施設維持管理費を乙に支払うものとする。
3. 本条、第1項に定める共益施設維持管理費は2006年1月1日以降、3年ごとに見直し改定する場合もある。尚、その額は乙が決定するものとするが、その旨を甲に書面等にて1ヶ月から2ヶ月前までに示し、その結果、甲から異議がある旨の意見書の提出、更に広く意見を聞く必要があると甲又は乙が判断した時、乙は甲との説明会を開催し協議する。結果、井富の里の土地及び土地・建物所有者全員の過半数の反対があった場合は、乙はその内容につき改定を行わない事とし、現行の本規約を継続するものとする。改定が行われる時は、乙はその概要を告示し、その告示によ

って新規約の発効がされた事とする。

4. 第七条、第2項に定める有料管理業務に関する業務の内容及び料金は、乙が定める料金表によるものとするが、特別な業務については甲乙協議の上、都度その額を決定する。

(共益施設維持管理費の金額)

第十条 金額 (税別表示)

1. 土地 1区画当たり 年額 40,000 円
2. 建物 1戸当たりの延床面積が 100 m<sup>2</sup>未満 年額 30,000 円  
100 m<sup>2</sup>を超える面積に対し課加金/1 m<sup>2</sup>当たり月額 28.58 円とする。  
但し、1戸当たり 68,580 円を上限とし1円未満は切り捨てとする。

(遅延損害金)

第十一条 本規約に基づき甲が乙に支払うべき費用の支払いが所定の期日までに無く、しかも特別な遅延理由が無いと乙が判断した場合、乙はその期日から年利 6%の割合による遅延損害金を甲に対して請求することができる。

(共益施設維持管理業務の報告)

第十二条 共益施設維持管理業務を実施する場合、台風や降雪等の突発的な現象の発生により必要とする業務は除いて乙は予め甲にその作業内容と実施日、実施時間等を年間毎の業務予定表に添って報告する。又、特に甲が立ち合いを要求した場合は、乙はその要求を阻めない。共益施設維持管理業務の終了後、乙は甲に対し「共益施設維持管理業務報告書」に実施業務の状況を記入、原則、当月の実績を翌月末迄に1ヶ月間の業務報告書として甲に提出する。

(除雪)

第十三条 井富の里内に於ける除雪とは、防滑装置 (スタッドレスタイヤ、タイヤチェーン等) にて通行出来る状態にすることを原則とし、路面が乾燥状態で普通タイヤで走行出来る状態にすることではないことと定める。除雪開始の作業基準を概ね 10cm 以上とし順次、24 時間体制を基本に実施する事とする。尚、除雪作業に際し建物出入口附近の路肩等に積みあげた雪は甲も協力して除雪する。

(電柱・消火栓等共益構造物の所有区画内設置、通過等)

第十四条 乙が甲の所有区画内に電柱、支線柱、外路灯、案内標識等の共益構造物を設置する必要が生じた時は、その旨を予め甲に伝えるものとする。又、開発・分譲時に乙と

行政との取決めにより電柱、消火栓の設置場所が事前に決まっている場合があることを甲は予め承認するが、協議をする必要が生じた場合は乙と協議の上決定する。又、電柱を設置した区画は電力会社他との電柱布設の賃貸契約が締結される。所有区画上空又は地中を架線、下水管等が通過している場合、甲の一方的都合によって、これら共益構造物の移設が出来ない事を予め承認する。又、架線に所有区画内の樹木が架かった場合、甲は伐採される場合があることを予め承諾する。但し、甲への伐採補償については、電力会社の補償基準に応じて決定する。尚、乙の都合により既存設置物の移動や、新たな共益構造物の設置が必要になった場合、乙は甲に対し事前に報告し、承認を得ることとする。但し、第一章、第二条の（責務）に記載の通り、甲は乙の運営に協力する。

#### （植生の保護）

第十五条 乙は幹線道路沿いの区画に対し、緑地の確保・造成の目的で街路樹を予め植栽している場合があるが、甲はこれを承諾する。尚、これらの植栽の維持管理は第七条、1項により乙が実施するものとする。但し、甲が移植、除去、樹種の変更をする場合は管理センターに報告しなければならない。又、現存する自然植生を甲及び乙は共に極力残存させ、修景植栽を行う事に努める。この場合、八ヶ岳高原に生息している樹木と同種類の植物を使用する事を優先する。

#### （土地の保全）

第十六条 甲は所有する土地からの多量の土砂の持ち出し、移動は極力避ける。予め管理センターに報告、承認を得た上で処理をする。

#### （遮蔽物の規制）

第十七条 区域内には「塀」等の遮蔽物は設置しない事とする。但し、甲がやむを得ない理由で設置しなければならない場合は、生垣又は木サクとし、高さは1・2メートル以下とし、使用する植物は当該地域に生育しているものと同種類のものを使用することを優先する。

#### （駐車制限）

第十八条 井富の里区域内の道路は駐車禁止を定めており、必ず敷地内駐車場に駐車しなければならない。但し、やむを得ない場合は、周囲に迷惑をかけない範囲で駐車する。

#### （工事の禁止、自粛）

第十九条 井富の里では、工事、作業等に係る総ての施工者について禁止、自粛の期間、時間を定めている。又、騒音、振動を発生し区域以外の周辺地域に迷惑のかかる作業も対象とする規定を設け、甲及び乙は静謐な環境を維持する。

1. 停止期間～2006 年度以降

- 1) 日・祝祭日
- 2) GW期間 4月29日～5月5日の間
- 3) 夏休み期間 7月24日～8月15日の間
- 4) 年末・年始 12月29日～1月4日の間
- 5) その他、管理センターが特に指定する日

2. 自粛期間～2006 年度以降

- 1) 日・祝祭日には含まれた月曜日
- 2) その他管理センターが指定する日  
自粛内容①重機（バックホー、クレーン、ポンプ車）及びチェーンソー、草刈機を使用する作業  
②車両等により道路の通行を妨げる作業  
③騒音、振動を発生する工事、作業、その他周囲に迷惑がかかる工事

3. 工事時間の制限 工事は午前 8:00～18:00 迄とする。甲及び乙は互いに本条を遵守しなければならない。但し、緊急を要する場合の作業については除くが、管理センターへ事前・事後に必ず報告をする。

（隣人及び周囲への配慮）

第二十条 甲は以下のことを遵守、配慮する。

1. 他人に不快感を与える行為 1) 早朝・深夜・長時間の騒音発生（大声、機械を使った草刈り、伐採作業等） 2) 異臭の発生 3) 大量の煙を発生させる野焼き、焚火等禁止。
2. 犬の散歩は、必ずリードを付け、特に散歩中の糞の始末には留意する。
3. 増改築工事をする時は隣人への挨拶及び管理センターへ報告する。
4. 洗濯物の屋外での乾燥は、周辺に配慮した場所で行う。
5. 自然の草木の採集、鳥獣、昆虫の捕獲をしてはならない。
6. 他人に迷惑、危害を及ぼす恐れのあるペットの持込、飼育は禁止。
7. 管理区域内での営利事業（露店による飲食業、販売行為等）の禁止。但し甲の全員の承諾があつて行なう事は除外する。
8. 乙が指定する所定の名標以外の看板、広告、サインの禁止。

（家庭ゴミの処理）

第二十一条 甲はゴミの減量化に協力する。通常の家計ゴミは泉郷の分別基準、及び北杜市大泉町の分別基準に基づき「可燃ゴミ」「資源ゴミ」に大別し、それぞれを細分類の上、ゴミステーションに出す事を定めている。

<8 分別収集>

1. 燃やせるゴミ(紙、布、台所の生ゴミ、紙おむつ、小枝、ペット用の砂等)

2. 新聞、雑誌、ダンボール
3. プラスチック
4. ペットボトル
5. 小型家電品、金属類、ガラス、カバン、靴等
6. 有害ゴミ(乾電池、蛍光灯、水銀温度計等)
7. ビン、カン、スプレー缶
8. 粗大ゴミ(大型家電、布団、カーペット等)

乙はゴミを予め定めたスケジュールで回収する。尚、8項の粗大ゴミ、及び危険物等の処分が必要な場合は有料となるため、甲は管理センターへその処理を依頼する。

(衛生管理・汚水処理)

第二十二條 乙は浄化槽法に基づいた浄化槽の保守・点検・清掃、法定水質検査、ゴミ回収箱の清掃等、甲は「汚水処理施設利用細則」に定めた規制を遵守し、公衆衛生の向上と環境の維持に努める。

(下草刈り)

第二十三條 乙は甲が敷地内の下草刈りを原則的に7月、及び10月に実施する事を定めている。乙は6月及び9月に調査を行い、その結果をハガキ送付により甲に通知する。甲から依頼を受けて下草刈りを実施した場合は、作業前後の写真を甲に送付し作業完了とする。又、乙が甲の下草刈りの状況を見、防災、美観上の点から、又、周辺所有者等からのクレーム等が予想されると判断した場合、乙は甲に代わり甲の区画の下草刈りを行い、乙はその経費を甲に請求する事ができる。但し、甲の所有以外の土地については乙が実施する。尚、下草刈り料金には刈り取り後の草木の処理料金は含まれない。

(権利の移動)

第二十四條 甲の所有する土地及び建物等が、売買、相続、贈与、移転等により原契約に変動が生じた場合、甲並びに新権利者はその旨を管理センターに通知する。又、甲は所有する土地及び建物を売買する場合においては、特にその土地及び建物の現況を新権利者が正常な状態で本規約を継承する事が出来る様にする責務がある。

(通知の義務)

第二十五條 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場合、又は一身上に変更が生じた場合は、甲又は代理人は管理センターにその旨を書面にて通知する。尚、甲に付き相続が開始し、相続人が複数の場合は、相続人のうち1名を代表者として選ぶものとする。

(罰則規定)

第二十六条 甲が共益施設維持管理費等の支払いに於いて、長期間滞納した場合、乙は甲に対し株式会社セラヴィリゾート泉郷八ヶ岳高原リゾートのゴミステーション、浄化槽等の使用を禁止する措置を取る事ができる。

(規約の改定)

第二十七条 本規約は原則として3年ごとに見直しをする。但し、本規約の見直しは第九条、3項の通りの手順で行う。

(規約外の解決)

第二十八条 本規約に無い事項が発生した場合は、甲及び乙は協議の上、円満に解決をする。

# 建築規約

## 第一章 総則

(建築規約制定の目的)

第一条 本「建築規約」はセラヴィリゾート泉郷八ヶ岳高原「井富の里」(以下、井富の里という)区域内に於ける建築に関する敷地、位置、構造、用途、形態及び建築工事等に関する基準を「建築基準法」「建築基準法施行令」及び「景観法」に準じて定め、自然及び生活環境の調和と秩序を維持し、居住者の生命、健康、財産を守り、地震や火災に対する安全性を確保し、潤いと安らぎのある快適な別荘住宅地の創造を目的に制定している。

(責務)

第二条 株式会社セラヴィリゾート泉郷(以下、「乙」という)は第一条実現の為、「建築規約」の運営を井富の里の土地及び土地・建物所有者(以下、「甲」という)の同意を前提として実施する責務を有する。甲は乙の定めた「建築規約」を遵守し、その運営に協力する。乙は甲に対して「建築規約」の管理、指導を万全にし、本規約の遵守を促す事を最優先する。

## 第二章 実施

(適用区域)

第三条 この規約を適用する区域を別紙区域図の通り山梨県北杜市大泉町西井出 7141  
-1 他の土地とする。

(土地の共有者等の取扱い)

第四条 本規約では土地の共有者又は共同借地権者は、合わせて一つの所有者又は借地権者とみなす事を定めている。

(効力)

第五条 第六条から第九条に定める基準が建築物の借主の権限に係る場合においては、当該建築物の借主は、土地の共有者とみなす事を定めている。

(建物の用途)

第六条 建物は1区画1戸以内とし、専用住宅とする。但し、乙が定めた特定用地(1号地から8号地及び14・16号地)においては、飲食店等の小規模営業施設建築基準法令第130条の3、1・2・3項)又は当該建物兼用住宅の用途で乙が承認したものはこの限りではない。又、車庫や物置は建物と含めて容積率、建蔽率の限度を超えないものとする。

(建物の位置及び制限)

第七条 建築物の底の先端は道路、及び隣地境界から2メートル以上それぞれ離し、その範囲内には建物を建築しないこととし、保存緑地として確保する。加えて1、2、3、14、15各号地の北側は境界より6メートルセットバックするものとし、境界より4メートルは緑地として確保する。

(建築物の形態)

第八条 井富の里では建築物の形態の制限が有り、甲は遵守する。

1. 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。
2. 建築物の延べ床面積の敷地面積に対する割合(容積率)は60%以下とする。
3. 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の割合は、第八条、第2項と併せて60%以下とする。
4. 建築物の最高軒高は平均地盤面より7メートル以下とし、建物の最高部の高さは(煙突・避雷針は除く)平均地盤面より10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5.0メートルを加えた高さ以下にする。但し、北側の境界高が平均地盤面より高い場合、その高低差から1メートルを減じた残りの1/2を加えることができる。
5. 建築の主構造屋根の形状はおおむね切妻を基本とし、付帯する片流れ屋根、陸屋根はバランスを保って配置する。主構造の底については外壁よりおおむね50センチメートル以上出すものとする。
6. 郵便受け・新聞受けなどは除雪作業を考慮して設置する。
7. 簡易テントによる車庫を設置する場合は管理センターの指示に従う。
8. 外壁の素材は、木又は石、或はコンクリート等の自然素材を基本とする。建物の色は原色を避け、周囲と調和するものとする。
9. 1号地から8号地及び14・16号地については、建築物に付帯するサイン・看板について管理センターに図面を提出し確認を得る事とする。
10. 建築物の形態については大屋根構造の建物が数多く建ち並んでいる周囲の環境に留意し、周囲と調和する建物構造を基本とする。

(緑地)

第九条 甲及び乙は環境維持の為、緑地の保全に努める。

1. 甲が緑地の維持管理を怠っている場合、乙は現状復旧を命じる事ができる。復旧命令に従わない時は乙が復旧工事を行い、その経費を甲に対し請求する事ができる
2. 区画内の「計画平面図」に緑地指定部分がある場合はその部分に建築をすることはできない。
3. 緑地指定部分の森林は、原則として伐採は出来ないが、伐採を行う必要が生じた時は

管理センターに届出をする。

4. 緑地内に残存する立木の樹種の入替えを 1 度に行ってはならない。始めに半分の立木の入替えを行い、残りの立木の入替えは 3 年の経過以降とする。
5. 井富の里区域内センター道路沿いの区画に関しては、造成時にその道路沿いに植栽を環境保全のために行っているが、これらの植栽の植え替え、除去を禁止する。

(建築及び工事に関わる手順)

第十条 建築及び工事に関し、甲は管理センターの定める手順に従って実施する。

1. 土地所有者が建築を株式会社セラヴィリゾート泉郷以外の業者に発注する場合、建築工事届及び協議申請書を提出する前に管理センターに建築図面を提出し確認を受ける。新規建築及び工事の相談時期～甲あるいは甲が発注する工事業者は建築開始の 2 ヶ月前以前に管理センターへ建築工事を開始する旨を報告しなければならない。その際、管理センターは工事に関わる書類を甲へ配布、建築工事の留意点、規制の説明をする。特に甲が建築工事を乙の関係する以外の業者に発注する場合は乙が制定する自主規制があり、必ず届出る事を定めている。

〈管理センターが甲に配布する関係書類〉(抜粋)

- 1) 区画図、地積測量図
  - 2) 工事同意申請書
  - 3) 工事に伴う誓約書
  - 4) 浄化槽関係書類
  - 5) 伐採届出書
  - 6) 工事着工届出書
  - 7) 工事完了届出書
  - 8) 使用開始届出書
  - 9) その他指定する書類等
2. 甲が直接監督官庁へ行う相談、届出もある。
  3. 管理センターへの関係書類の提出～工事業者が決定し着工時期が決定した場合は着工の 1 ヶ月前以前に管理センターに書類を提出し、工事の同意を受ける。
  4. 管理センターから工事同意書が発行(関係提出書類の提出から 1 週間以内)される。
  5. 工事着工時届出書の提出と現地立ち合い。
  6. 建築工事の実施。
  7. 竣工時の届出。
  8. 工事の一時中止命令～建築に関する違反行為、迷惑行為、共益施設に重大な損害を与える行為を乙が発見した時、乙は工事の中止命令を出す事が出来る。又、その他電気工事、水道等設備工事の実施についても同様の手順を定めている。

(水道加入者負担金)

第十一条 甲は建物が竣工し、水道を利用する場合は行政の定める「水道加入者負担金」を行政の定める金額の通り支払わなければならない。行政への納入手続きを北杜市大泉町に代行し管理センターが実施することもできる。料金は「別途費用」記載の通り。

(制限の特例)

第十二条 本規約の第六条から第九条までは、管理を行う管理センターが管理区域内の環境を害する恐れがないと認め、甲との協議の上、公益上やむを得ないと認めた場合はその限りではない。

(罰則規定)

第十三条 建築工事に関わり、甲が乙の共益施設等を破損した場合は速やかに管理センターに届出るとともに原状復旧をする。甲が原状復旧を怠った時は、乙が原状復旧を行いその経費を甲に請求できる事を甲は予め承認する。

(隣地の利用)

第十四条 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。

(現場立ち合い)

第十五条 乙が基礎打設時と竣工時の 2 回現場立ち合いをおこなう為、甲はその日時を事前に管理センターへ届出る。

(残材整理)

第十六条 建築終了後の残材等の処理、片付けは甲の責任で行うものとする。後片付け等の処理が不十分な場合、乙が後片付けを実施出来る。乙はその経費を甲に対し請求できる。

(規約外の解決)

第十七条 本規約に無い事項が発生した場合、甲及び乙は協議の上、円満に解決をする。

# 汚水処理施設維持管理規約

## 第一章 総則

### (規約制定の目的)

第一条 本「汚水処理施設維持管理規約」はセラヴィリゾート泉郷八ヶ岳高原「井富の里」(以下、井富の里という)区域内及びその周辺地域の河川・湖沼の汚濁、地下水の汚染等の水質汚濁を防止する為に汚水処理施設利用の自主規約を定め、公衆衛生の向上に寄与し、井富の里を中心とした地域の健康で文化的な生活環境を実現する目的のために制定したものである。

### (責務)

第二条 株式会社セラヴィリゾート泉郷(以下、「乙」という)は第一条実現の為、汚水処理施設維持管理規約を井富の里の土地及び土地・建物所有者(以下、「甲」という)の同意を前提として実施する責務を有する。甲は乙の定めた「汚水処理施設維持管理規約」を遵守、その運営に協力する。又、乙は甲に対して「汚水処理施設維持管理規約」の管理、指導を万全にし、本規約の遵守を促すことを最優先する。

### (基本方針)

第三条 甲は乙が第七条の汚水処理施設維持管理業務を推進するための財政措置として乙に対し第十一条に定める「汚水処理施設維持管理費」を支払う事を定めている。管理センターは本規約第七条を実施するにあたり、特に都道府県知事に申請し登録した保守点検業者、浄化槽管理士に保守・点検業務を委託する。

## 第二章 実施

### (利用の義務)

第四条 井富の里別荘分譲地に居宅を建築する者は、標記施設(以下、本施設という)を利用するものとする。

### (本施設の名称及び範囲)

第五条 本施設の名称は「集中浄化回遊式間欠ばっ気方式」で、範囲は施設の入口から調整池内の出口までとしている。尚、本施設は「浄化槽によるし尿等の適正な処理を図り、生活環境の保全及び公衆衛生の向上に寄与」する事を目的として定めた(浄化槽法第3条第2項)に基づき設置、運用をしている。

### (所有・管理区分)

第六条 甲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汚水管を所有

するものとし、それ以外の施設（消毒層、送風機、送気管等）は乙の所有とする。但し、乙は自治会が行政に承認された段階で、本施設を管理項目と共に自治会又は行政に移管するものとする。又、本施設の維持・管理及びこれに伴う清掃、修理等の責任範囲は原則として所有区分に準じる。

#### （汚水処理施設維持管理業務の内容）

第七条 本施設の主たる維持、管理業務は以下の通りとする。

1. 浄化槽の運転状況の保守・点検。装置の調整・修理。消毒剤の補充等
2. 浄化槽内に溜まったスカムや汚泥等の引き出し、汚泥の調整・装置の洗浄
3. 法定・外観・水質・書類等検査及び定期検査等の実施
4. 関係官庁への申請・届出

#### （維持管理業務の委託）

第八条 甲は乙が本施設の維持管理業務の一部、もしくは総てを第三者に委託することを予め承認する。特に都道府県の登録業者による保守、点検、市町村の許可業者による清掃を行う事を定めている。

#### （利用申込み）

第九条 甲は管理センターに対し建築施工前に「井富の里汚水処理施設利用申込書」（以下、申込書という）を提出する。建築終了後、使用を開始する場合は管理センターに「使用開始届け」を提出する。尚、甲が乙以外で建物を施工した場合、あるいは建売住宅等を購入した場合は、契約締結と同時に管理センターに申込書を提出し、引渡しと同時に「使用開始届け」を提出する。

#### （汚水処理施設維持管理費）

第十条 甲は乙に対し本規約の汚水処理施設維持管理業務の対価として汚水処理施設維持管理費を以下の通りに支払う。

1. 甲は乙に「使用開始届け」を提出する際に汚水処理施設維持管理費を支払う。
2. 本施設を住宅建築以外の建物（ペンション、店舗等）の利用に供する場合の汚水処理施設維持管理費は別途、甲及び乙の協議によって定める。
3. 汚水処理施設維持管理費の支払期限、改定についての定めについては井富の里共益施設維持管理規約、第九条、3項と同様とする。

#### （汚水処理施設維持管理費の金額）

第十一条 汚水処理施設維持管理費の金額（税別）

1戸当たり 年額 36,000円

(遅延損害金)

第十二条 本規約に基づき甲が乙に支払うべき費用の支払いが所定の期日までに無く、しかも特別な遅延理由が無いと乙が判断した場合、乙はその期日から年利6%の割合による遅延損害金を甲に対して請求できる。

(汚水処理施設補修積立金)

第十三条

1. 甲は建物建築時に本施設の補修積立金を乙に預けなければならない。但し、本積立金に利息は付かない。
2. 施設補修積立金は、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、本施設の撤去費等に充てる。
3. 甲が甲所有の土地、あるいは土地建物を第三者に譲渡した場合には、譲受人が新たに乙が定める施設補修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補修積立金を、本条第2項で発生した費用を差引きの上、甲に返還する。

(自治会・公共団体への移管)

第十四条

1. 第六条の但書その他、行政が新たに公共下水道を敷設し、本施設と接続が可能となった場合は、甲は行政への本施設の移管に予め承諾するものとする。
2. 但書の場合、甲は乙が汚水処理施設補修積立金の残額を自治会に移管することを予め承諾する。

(本施設の廃止)

第十五条

1. 本施設に接続する放流管が公共下水道に接続し、本施設が不要になった場合は、汚水処理施設維持管理規約は解約されるものとする。
2. 前項の場合、施設補修積立金に残額がある場合は、公共下水道負担金及び本施設の撤去費用に充てる。過不足のある場合は、返還あるいは別途精算をする。

(本施設の利用禁止)

第十六条 甲が汚水処理施設維持管理費を滞納した場合、乙は甲の本施設の利用を禁止することができる。但し、乙は利用の禁止に際し、1ヶ月前に甲にその旨を通告し、利用禁止の措置を取る事ができる。又、甲が本施設の利用に関し、汚水処理施設維持管理規約に反する行為を行っているとき乙が認定した時は、甲の本施設の利用を禁止する。

(譲渡に伴う継承)

第十七条 甲が、その所有区画を第三者に譲渡する場合には、本規約及び汚水処理施設利用細則は新権利者に継承されるものとし、新権利者に本規約及び汚水処理施設利用細則を継承させる責務がある。

(その他)

第十八条 本規約に無い事項が発生した時は甲及び乙は協議の上、円満に解決する。

## 汚水処理施設利用細則

株式会社セラヴィリゾート泉郷(以下、「乙」という)とセラヴィリゾート泉郷八ヶ岳高原「井富の里」の土地及び土地・建物所有者(以下、「甲」という)は、セラヴィリゾート泉郷八ヶ岳高原「井富の里」の汚水処理施設を「汚水処理施設利用細則」の定めに従って利用、管理を行う。

### (施設利用の遵守事項)

第一条 甲は本施設の利用にあたり以下を遵守する。

1. 汚水処理施設の利用を開始するときは管理センターに届出る。
2. 汚水処理施設には家庭用雑排水及びし尿に関してのみが放流できること、その他汚水雨水等は放流できない。
3. 汚水マス、汚水管、流入管等の移設、改造を行う場合は必ず書面を持って管理センターに届出る。

### (水洗便所による放流)

第二条 甲は水洗便所によらなければ、糞尿を放流する事はできない。

### (放流禁止品目)

第三条 本施設は台所やお風呂の生活排水をし尿と併せて処理できる装置であり、甲が放流禁止品目の以下を放流し、装置に重大な損害を与えた場合、乙は甲に対し施設の利用禁止及び損害賠償を請求できる。

1. 溶解性以外の紙
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

### (利用者)

第四条 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。

(罰則規定)

第五条 甲が管理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。

(その他)

第六条 本細則の定めに無いことが生じた時は、甲及び乙は円満に協議し解決する。

## 管理費の金額(税別表示)

### 共益施設維持管理費 (3年毎の改定)

1. 土地        1区画当り    年額 40,000円  
      尚、2区画所有の場合、2区画目は20,000円
  
2. 建物        1戸当りの延床面積が100㎡未満    年額 30,000円  
      100㎡を超える面積に対し課加金として1㎡あたり月額28.58円とする  
      但し、1戸当たり68,580円を上限とし1円未満は切り捨てとする。

### 汚水処理施設維持管理費

- 1戸当り        年額 36,000円

## 別途費用一覧(税別)

1. 土地購入時 (消費税額加算後の小数点以下は切り捨てとします。)

- (1) 工事負担金 238,095.24 円(税別)  
(2) 汚水処理場及び流末水路負担金 333,333.34 円(税別)

2. 建築時

(1) 水道加入負担金 平成 17 年現在の北杜市制定料金(税別)

口径	一般	別荘
13mm	157,500 円	450,000 円
20mm	945,000 円	945,000 円

(2) 汚水処理施設補修積立金 (税別)

1 戸当たり延床面積	
100 m <sup>2</sup> 未満	200,000 円
100 m <sup>2</sup> ～160 m <sup>2</sup> 未満	300,000 円
160 m <sup>2</sup> 以上	600,000 円

3. 北杜市水道料金表

(1) 一般 月額 (税別)

口径	基本水量	基本料金	超過料金 (1 立方メートル当り)	
13mm	10 立方メートル	650 円	11～20	65 円
20mm	10 立方メートル	1,400 円	21～30	80 円
			31～40	90 円
			41～50	100 円
			51～80	120 円
			81～100	140 円
			101 以上	200 円

(2) 別荘 年額 (税別)

一律料金	1 戸当たり	16,000 円
------	--------	----------