

セラヴィリゾート泉郷  
『 八ヶ岳高原 大井ヶ森Ⅰ期 』

管理規約

管理業務実施細則

建築規約

東京本社	電話 03 - 5981 - 2301	代表
八ヶ岳高原フロント	電話 0551 - 38 - 2336	代表
八ヶ岳高原管理センター	電話 0551 - 38 - 4671	代表

# 『八ヶ岳高原』管理規約

## 第1条（規約制定の目的）

本規約はセラヴィリゾート泉郷八ヶ岳高原別荘地（以下、「別荘地」という）の自然環境を維持し、良好な相隣関係に基づく別荘地内の秩序並びに安全の確保を図ると共に、豊かなコミュニケーションを築き上げることを目的に「山梨県自然環境保全条例」「山梨県環境基本条例」等に準じた自主規約として制定したものである。

## 第2条（責務）

株式会社セラヴィリゾート泉郷（以下、「乙」という）は第1条の目的を実現すべく別荘地の土地・建物所有者及び土地所有者（以下、「甲」という）のために第7条に定める管理業務（以下、「管理業務」という）を実施する。甲は本規約に定められた事項を遵守しその実施に協力する。

## 第3条（管理業務の対象）

乙は、乙が定める別荘地の区域内（以下、「管理区域内」という）において管理業務を行う。管理業務の対象に甲の土地並びに建物及びその付属物は含まれない。

## 第4条（管理の委託、善管注意義務）

1. 甲は乙を管理者と定め、管理業務を乙に委託し、甲はこれを受託する。
2. 乙は本規約に基づき健全な別荘地としての管理及び環境の維持のため善良なる管理者の注意をもって管理業務を行う。
3. 甲は本規約並びに「管理業務実施細則」及び「『八ヶ岳高原』建築規約」を十分に理解の上承諾し、これらに定められた事項を遵守する。

## 第5条（業務の再委託）

乙は乙の責任と費用において第三者に管理業務の一部を更に再委託することができる。

## 第6条（管理事務所）

乙は管理業務を行うための事務所を山梨県北杜市長坂町小荒間 1823 - 14 に設け、名称を株式会社セラヴィリゾート泉郷八ヶ岳高原管理センター（以下、「管理センター」という）とする。

## 第7条（管理業務の内容）

1. 乙が管理区域内で行う一般管理業務（第8条第1項に定める共用施設維持管理費にて行う業務）
  - 1) 道路及び側溝の維持管理
  - 2) 道路及び側溝の清掃
  - 3) 積雪時の道路除雪
  - 4) 昼間及び夜間パトロール、防犯個別巡回パトロール
  - 5) 街路灯の維持管理及び料金の支払い
  - 6) 水道施設維持管理（消火栓施設含む）
  - 7) 衛生管理・家庭ゴミ受入
  - 8) 緑地の維持管理
  - 9) 行政機関との折衝
  - 10) 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
  - 11) 引込済水道止水の点検
  - 12) 土地・建物の事故、災害を発見した場合の応急処置と報告
  - 13) 側溝・調整池・ゴミステーション等に発生した害虫駆除
  - 14) 建物の鍵の保管と管理
  - 15) 管理事務所への行政配布資料の備置
  - 16) 収支報告書の作成 等
2. 一般管理業務の実施内容の細則は、乙が別荘地毎に定める「管理業務実施細則」による。
3. 甲の個別の依頼により乙が行う特別業務（第8条第1項に定める共用施設維持管理費の範囲外で乙が別途定める料金にて実施する有料業務。この支払方法については個別に定める）。

- 1) 土地内下草刈り及び植栽・造園管理
- 2) 建物の修理・改修
- 3) 境界杭の点検・新設・移設
- 4) スズメバチ等蜂の巣取り
- 5) 粗大ゴミ・危険物等の回収
- 6) 土地・建物クリーニング
- 7) 灯油・L P ガス等燃料手配代行
- 8) 来荘前建物点検・帰荘後の建物点検
- 9) 冬期来荘前点検・水通し作業
- 10) 冬期帰荘後点検・水抜き作業
- 11) 敷地内駐車場等の除雪
- 12) 立ち木の伐採
- 13) 煙突掃除
- 14) 窓・キッチン等室内清掃
- 15) 塗装工事
- 16) 障子張り替え
- 17) 畳替え
- 18) 屋根清掃
- 19) し尿汲み取り手配代行 等

#### 第 8 条（共用施設維持管理費）

1. 甲は一般管理業務の対価等として、乙に対し「管理業務実施細則」第 3 条「共用施設維持管理費等の金額」に定める共用施設維持管理費（以下、「管理費」という）を支払うものとする。
2. 甲は前項の管理費を、毎年 3 月 31 日までに、当年 4 月 1 日から翌年 3 月 31 日までの 1 年分を乙の指定する口座引き落としシステムを利用して支払うか、又は毎月末日までに翌月分を乙の指定する口座引き落としシステムを利用して支払うものとする。甲は乙に対しいずれの支払方法を選択するか事前に通知しその承諾を得るものとする。但し、甲がやむを得ない事情により乙の指定する口座引き落としシステムを利用することができないと乙が認める場合は、甲乙協議の上その支払方法を定める。なお、初年度の管理費については、甲は土地又は建物の引渡しを受けた日の翌月を起算月として月割計算し、引渡しと同時に支払うものとする。
3. 乙は別荘地の管理状況や経済情勢を勘案し、管理業務の内容又は管理費の金額を 3 年毎に見直すことができる。但し、乙は予めその内容・理由・及び変更の期日を甲に通知し、乙が定める方法にて甲の意見を聴取する。乙はかかる意見聴取において甲の総数の過半数が反対意見を表明した場合、甲と協議の上改訂内容を決定するものとする。但し、別荘地の 1 区画について甲が複数いる場合は当該意見聴取においてこれを一人とみなし、1 区画の意見は一致する事を要し、意見が一致しない場合は意見聴取における反対意見として算定しない。また、管理費を滞納している甲は賛否の意見表明を行う事はできず、かかる甲は当該総数の計算から除外するものとする。
4. 管理費には甲の利便性の確保、管理区域内の共用施設の維持管理を行うために必要な経費の他、管理センターの維持費（人件費・事務費・通信費）、及び第 10 条に定める共済費等が含まれる。
5. 甲が管理費を滞納した場合、甲は滞納期間中管理区域内の共用施設を利用する事はできない。

#### 第 9 条（遅延損害金）

甲が管理費の全部又は一部の支払いを第 8 条第 2 項に定める期日までに行わず、3 ヶ月以上これを滞納した場合、甲は未払金及びこれに対する所定の支払期日の翌日から支払済まで年利 6%の割合による遅延損害金を乙に対し支払う。

#### 第 10 条（共済費）

共済費は管理費に含み天災地変等、やむを得ない事情により道路等管理区域内の共用施設に損傷が生じた場合の復旧等の費用として使用する。なお、管理区域内の共用施設の復旧等にあてる費用が不足した場合、乙は甲にその報告を行い対応策の協議をする。

#### 第 11 条 (本規約の定めが及ぶ範囲)

第 2 条、第 8 条第 5 項、第 13 条ないし第 16 条に規定する甲の義務並びに「管理業務実施細則」及び「『八ヶ岳高原』建築規約」に定める甲の義務は別荘地の建物のみ所有者、土地使用者及び建物使用者の全てに及ぶものであり、甲は、これらの者に対し、かかる義務の負担について説明し、これを履行させる義務を負う。

#### 第 12 条 (権利の移動)

甲の土地・建物の所有権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、甲は本規約を新権利者に周知・遵守させる義務を負うものとする。

#### 第 13 条 (通知の義務)

甲がその住所・氏名もしくは名称を変更した場合、又は一身上に変動が生じた場合、甲又はその代理人は遅滞なく書面をもってその旨を管理センターに通知する。甲が本条の通知を怠ったことにより乙からの通知の未着その他の不利益を被ったとしても、乙はその責は負わない。

#### 第 14 条 (大規模工事着手前の協議)

乙が八ヶ岳高原別荘地内の道路・緑地等の共用施設につき大規模工事（甲の居住及び周辺自然環境の改変・悪化を招来する工事）を行う場合は、乙は甲に対しあらかじめ工事の目的・計画・期間等について通知し甲乙で協議した後着手する。

#### 第 15 条 (建築及び工事の基準)

甲乙のいずれも自然及び居住環境の維持向上のため乙が別途定める「『八ヶ岳高原』建築規約」を遵守する。

#### 第 16 条 (甲の自己管理)

1. 甲はその家族・友人、賃借人等、自己所有地内を占有するものに対し本規約に定める事項を遵守させる。
2. 甲は自己所有地内の景観の維持・衛生管理等に努め、周辺居住者との好ましい相隣関係を維持しなければならない。

#### 第 17 条 (免責)

乙は、管理業務に関し、次に定める事故についてはその責を免れるものとする。但し、乙の故意過失に起因する場合はこの限りではない。

1. 落雷、水害、風害、雪害、凍土その他の自然現象等不可抗力によるもの
2. 甲或いは第三者の責に帰すべき事由によるもの（耐用年数を過ぎた器具・機材の破損、水抜き不十分による水道及びボイラー等の故障、危険運転による損傷等）

#### 第 18 条 (本規約の改訂)

1. 本規約に定める内容が、社会経済情勢の変動等の事情により不相応となったとき、乙は本規約を改訂することができる。但し、乙は予めその内容、理由、及び変更の期日を甲に通知し、乙が定める方法にて甲の意見を聴取する。乙はかかる意見聴取において甲の総数の過半数が反対意見を表明した場合、甲と協議の上改訂内容を決定するものとする。但し、別荘地の 1 区画について甲が複数いる場合は当該意見聴取においてこれを 1 人とみなし、1 区画の意見は一致する事を要し、意見が一致しない場合は当該意見聴取における反対意見として算定しない。また、管理費を滞納している甲は賛否の意見表明を行う事はできず、かかる甲は当該総数の計算から除外するものとする。
2. 乙は前項に基づき改訂した規約を乙の定める方法にて速やかに甲に配布する。

#### 第 19 条 (規約の発効)

本規約は平成 18 年 5 月 1 日から発効し、本規約に抵触する甲乙間の取り決めがある場合には本規約が優先する。甲及び乙は、本規約発効前に有効な甲乙間の管理規約は、昭和 62 年 4 月 1 日発効の「セラヴィリゾート泉郷八ヶ岳高原管理規約」（平成 16 年 4 月及び同年 6 月に一部改訂後のもの。以下「旧管理規約」という）であることを相互に確認する。

## 第 20 条（管轄裁判所）

本規約の内容及び本規約に起因する一切の紛争については、乙の本店所在地（東京都豊島区南大塚 2 - 45 - 8）を管轄する裁判所をもって第 1 審の専属管轄裁判所とする。

## 第 21 条（規定外の事項）

本規約に定めのない事項及び新たに協議の必要が生じた場合は、甲乙間で協議し解決する。

（附則）

### 第 1 条（改訂の経緯）

本規約は、甲乙間の協議の結果、旧管理規約を改訂するものとして定められたものであり、甲乙はともに、平成 16 年 6 月以降本規約発効までに甲乙間において協議され運用された甲乙間の取決めについて、相互に何らの責めを負わないものとする。

### 第 2 条（備置）

本規約並びに「管理業務実施細則」及び「『八ヶ岳高原』建築規約」は管理センターに常備するものとし、甲は必要に応じてこれを乙が定める管理センターの営業時間内に閲覧することができる。

# 『大井ヶ森 I 期』 管理業務実施細則

## 第 1 条（管理業務実施細則）

セラヴィリゾート泉郷八ヶ岳高原別荘地（以下、「別荘地」という）の土地・建物及び土地所有者（以下、「甲」という）と株式会社セラヴィリゾート泉郷（以下、「乙」という）は『八ヶ岳高原』管理規約（以下、「管理規約」という）第 7 条第 1 項に定める一般管理業務を別荘地固有の内容で実施する。乙はかかる管理業務の実施項目等を本「管理業務実施細則」に定める。

## 第 2 条（一般管理業務）

乙がその定める当別荘地の区域内（以下、「管理区域内」という）で行う一般管理業務（管理規約の第 8 条第 1 項に定める管理費で行う業務）は次のとおりである。

なお、乙は下記＜実施項目＞の実施スケジュールを別途『年間業務カレンダー』に定める。

＜実施項目＞

1. 舗装道路清掃（落葉期及び落葉期以外のシーズン）
2. 砂利道路清掃
3. 道路整備（舗装穴埋め）
4. 側溝清掃（オープン）
5. 路肩草刈
6. 枝落とし（低所）
7. 枝処分
8. 街灯交換作業
9. 街灯電気代支払
10. 街灯器具交換
11. 自動点滅器交換
12. 街灯ポールメンテナンス
13. 消火栓点検
14. 消火栓備品補充
15. 除雪作業
16. ゴミ収集
17. ゴミ運搬拠点搬入
18. パトロール（昼間及び夜間、緊急時、防犯個別巡回）
19. 側溝・ゴミステーション等害虫駆除

## 第 3 条（共用施設維持管理費の金額）（消費税別）

- |               |      |    |         |    |          |
|---------------|------|----|---------|----|----------|
| 1. 土地のみ所有の場合  | 1 区画 | 月額 | 2,000 円 | 年額 | 24,000 円 |
| 2. 土地・建物所有の場合 | 1 区画 | 月額 | 4,000 円 | 年額 | 48,000 円 |
| 3. 超過料金       |      |    |         |    |          |

○土地については 500 m<sup>2</sup>を超える面積に対しての賦課金（超過面積 1 m<sup>2</sup>あたり月額 5.71 円）

○建物については 150 m<sup>2</sup>を超える面積に対しての賦課金（超過面積 1 m<sup>2</sup>あたり月額 28.57 円）

なお、上記金額には 1 区画あたり一律 3,000 円（年額）の管理規約第 10 条の定める共済費が含まれる。

又、乙は管理規約第 8 条第 3 項に定める特別業務に関する料金（有料）を別途「有料管理業務料金表」に定める。

## 第 4 条（ゴミ処理）

甲はゴミの減量化に努め、通常の家計ゴミは乙及び北杜市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、乙の定める日に乙のゴミステーションに集積することとし、乙はその定めたスケジュールで回収する。

＜8 分別収集＞

1. 燃やせるゴミ（紙、布、台所の生ゴミ、少量の紙オムツ）
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、ふとん、カーペット等）

なお、粗大ゴミ・危険物等の処分費用は有料（甲の負担）となるため、甲はこれらを処分する場合には、事前に株式会社セラヴィリゾート泉郷八ヶ岳高原管理センター（以下、「管理センター」という）へ処理の連絡をする。

#### 第5条（電柱、消火栓等共用構造物の所有区画内設置・通過等）

乙あるいは電力会社等が甲の所有する土地内に電柱・支線柱・街路灯・案内標識等の共用の構造物を設置する必要が生じた時は、乙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り決めにより電柱、消火栓等の設置位置が事前に定められている場合があることを甲は了承し、その設置を承諾する。電柱を設置した土地を所有する甲は電力会社等との間で電柱布設に必要な土地賃貸借契約等の契約を締結する。甲の所有する土地内上空或いは地中を既に架線や下水管等が通過している場合、甲の都合でこれらを移設することはできない。乙の都合により既存設置物の移設や新たな設置が必要になった場合、乙は甲に対し事前に報告し甲の承認を得なければならない。

#### 第6条（衛生管理）

甲は、生活排水のうち、台所等からの雑排水については乙の指示に従い、1) 浸透枡を通して地中へ浸透させる処理方式若しくは 2) 合併処理浄化槽方式により処理した排水を浸透枡を通して地中へ浸透させる方式のいずれかを、又、し尿の処理については乙の指示に従い、1) 汲み取り方式 2) 雑排水処理と同様の合併処理浄化槽方式若しくは 3) 公共下水道による処理を行う。また、甲は生活排水の処理に必要な浸透枡、浄化槽等を新設する場合は行政機関の指示に従わなければならない。なお、目詰まり等によって浸透不良となった場合の浸透枡の改善及び新設のための費用、浄化槽設備機器等故障の際の修理及び「浄化槽法」で定める法定検査等は環境衛生の保全・管理のために甲の費用と責任にて甲が行うものとする。

#### 第7条（土地の保全）

甲が所有する土地について多量の土砂の持ち出しや盛土をすることは禁止される。甲がやむを得ない事情によりこれらの禁止事項を実施する必要がある場合、甲は管理センターに書面による事前の届け出を行い承認を得なければならない。

#### 第8条（遮蔽物の規制）

甲は、管理区域内に「塀」等の遮蔽物を設置することを禁止される。甲がやむを得ない事情によりこれらを設置する場合、甲は管理センターに書面による事前の届け出を行い承認を得た後、高さ 1.2 メートル以下の範囲内で生垣又は木柵のみを設置することができるものとする。

#### 第9条（駐車場の制限）

甲は、管理区域内道路上に駐車をしてはならず、必ず甲の所有する土地内の駐車場又は乙の定める場所に駐車をする。甲がやむを得ない事情によりこれらの指定駐車場所以外の場所に駐車する場合、甲は、事前に管理センターに書面による届け出を行い乙の承認を得なければならない。

#### 第10条（道路の除雪）

乙は、管理区域内の道路の除雪を、自動車がスタッドレスタイヤ又はタイヤチェーンを装着することによって通行できる状態にすることを原則として行うこととし、管理区域内の道路の路面が乾燥状態で自動車が普通タイヤで走行できる状態にまでは除雪しなくてもよいこととする。なお、除雪開始の基準は概ね積雪 10cm 以上とする。

#### 第11条（工事の禁止・自粛）

乙は、別荘地の静謐な環境維持のため、甲の工事・作業等の施工に対し、以下のとおり禁止・自粛の期間及び実施時間等を定めており、甲はこれを遵守する。

##### 1. 禁止期間

- 1) 日曜日及び祝祭日
  - 2) ゴールデンウィーク期間 4月29日～5月5日
  - 3) 夏休み期間 7月24日～8月15日
  - 4) 年末年始期間 12月29日～1月4日
  - 5) その他乙が指定する日  
(但し、年度により曜日の関係で変更になる場合あり)
2. 自粛期間
- 1) 土曜日及び日曜日と祝祭日には含まれた月曜日
  - 2) その他乙が特に指定する日
3. 禁止・自粛内容
- 1) 重機(バックホー、クレーン等)を使用する作業
  - 2) 使用する車両等により道路の通行を妨げる作業
  - 3) 特に騒音・振動を発生する作業
4. 工事実施時間
- 工事実施時間 8:00～18:00迄
- 但し、甲は、緊急を要する作業については管理センターへ事前に届け出を行い乙の承認を得る。
5. 通行許可
- 甲は甲が手配した施工業者等の工事担当者が別荘地内に立ち入る場合、手配した業者に対し工事前に管理センターに立ち寄らせ通行許可を受けさせる。

#### 第12条 (迷惑行為、禁止事項及び遵守事項)

甲は、別荘地内の快適な生活環境を維持するために、以下の迷惑行為、及び禁止事項を行わない。

1. 早朝・深夜の騒音
2. 異臭を発生させる行為
3. 大量の煙を発生させる野焼き・焚き火
4. 定められた場所以外での夜間の花火
5. リードをつけない犬等の散歩と糞の不始末
6. 周辺に配慮しない洗濯物の乾燥
7. 自然の草木採集、鳥獣・昆虫等の捕獲
8. 他人に迷惑・危害を加える恐れのあるペットの持ちこみと飼育
9. 管理区域内での商業その他営利事業の禁止 (但し、特別の事情によりその実施を必要とする場合、甲は書面をもってその旨を乙に届け出、乙の承認を受けた場合は実施できる)
10. 乙が指定する所定の名標以外の看板・広告・サインの掲出の禁止
11. 自動車・バイク等の別荘地内危険運転・行為
12. 他人のプライバシーへの介入
13. 表流水及び湧き水の利用
14. 取水を目的とした「さく井」
15. 消火栓等、消火施設を目的以外の用途に使用する事
16. 除草剤の過度な散布
17. 隣地の無断使用 等

#### 第13条 (鍵の保管)

甲の依頼による防災・防犯及び建物の点検・留守管理、並びに甲の使用のため、甲は予備鍵の1箇の保管を乙の管理センターに対し委託することができる。また、乙は甲の事前の許可がなければ甲から委託されて保管した鍵を甲以外には貸し出さない。

#### 第14条 (下草刈り)

乙は、環境保全・美観維持・防火等安全確保のため、甲の所有する土地内の下草刈りの実施時期を毎年2回、7月及び10月と定める。乙は下草刈りを管理規約第8条第3項に定める特別業務として実施する。なお、乙は別荘地の美観を損なっている状況や防災上の観点から甲の所有する土地内の下草刈りの必要があると判断した場合、甲に事前の通知をした後下草刈りを実施し、その費用を甲に請求することができ、甲は予めこれを承諾する。



#### 第 15 条（事前承認事項）

甲は以下の場合、管理センターに事前に書面による届け出を行い乙の承認を得る

1. 乙以外の業者によって造成・造園及びそれらの付帯工事を行う場合
2. 甲の主催で多人数による集会や催事を行う場合

#### 第 16 条（届け出事項）

甲は以下の場合、管理センターに事前に書面による届け出を行い乙の承認を得る

1. 甲の所有する土地・建物を 1 ヶ月以上にわたり第三者に使用させる場合
2. 甲の委託を受けて作業をする者が管理区域内に入出をする場合

#### 第 17 条（本管理業務実施細則の改訂）

1. 本管理業務実施細則に定める内容が社会経済情勢の変動等の事情により不相応となったとき、乙は本管理業務実施細則を改訂する事ができる。但し、乙は予めその内容、理由、及び変更の期日を甲に通知し、乙が定める方法にて甲の意見を聴取する。乙は、かかる意見聴取において甲の総数の過半数が反対意見を表明した場合、甲と協議の上改訂内容を決定するものとする。但し、別荘地の 1 区画について甲が複数いる場合は当該意見聴取においてこれを 1 人とみなし、1 区画の意見は一致することを要し、意見が一致しない場合は当該意見聴取における反対意見として算定しない。また、本管理業務実施細則第 3 条に定める管理費を滞納している甲は賛否の意見表明を行うことはできず、かかる甲は当該総数の計算から除外するものとする。
2. 乙は前項に基づき改訂した規約を乙の定める方法にて速やかに甲に配布する。

#### 第 18 条（規約の発効）

本管理業務実施細則は平成 18 年 5 月 1 日から発効し、本管理業務実施細則に抵触する甲乙間の取り決めがある場合には本管理業務実施細則が優先する。

#### 第 19 条（管理業務実施細則に定める以外の事項の取り扱い）

本管理業務実施細則に定めのない事項及び新たに協議の必要が生じた場合は甲乙間で協議し解決する。

（附則）

#### 第 1 条（管理費）

本管理業務実施細則第 3 条に規定する管理費は、本管理業務実施細則第 18 条にかかわらず、甲に対し平成 17 年 4 月 1 日から適用される。これは、昭和 62 年 4 月 1 日発効の「セラヴィリゾート泉郷 八ヶ岳高原管理規約」（平成 16 年 4 月及び同年 6 月に一部改訂後のもの）第 5 条第 3 項に基づき乙が甲に対し通知した平成 17 年 4 月 1 日以降の管理費について、同日以降甲乙間で協議し乙が改めて検討した結果を踏まえたものである。

（改定内容）

平成 26 年 4 月 1 日 消費税につき本体価格表示へ改定

# 『八ヶ岳高原』建築規約

## 第1条（建築規約制定の目的）

本規約は、セラヴィリゾート泉郷八ヶ岳高原別荘地（以下、「別荘地」という）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、別荘地内の自然環境及び居住環境を良好に維持することを目的に制定したものである。

## 第2条（用語の定義）

本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」の定めるところによる。

## 第3条（責務）

株式会社セラヴィリゾート泉郷（以下、「乙」という）は第1条の目的を実現すべく本規約を策定した。別荘地の土地・建物及び土地所有者（以下、「甲」という）は、本規約に定められた事項を遵守する。

## 第4条（本規約の定めが及ぶ範囲）

甲はその所有する土地上の建物の所有者、土地の使用者、土地上の建物の使用者に本規約を遵守させる。これらの者が本規約に違反した場合は、甲が自らその責任を負う。

## 第5条（建築物の位置）

甲は、建築物の底の先端を道路及び隣地の境界線から2.0メートル以上離さなければならない。

## 第6条（建築物の形態）

甲は以下の事項を遵守する。

1. 建築物は平屋建てとする。
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. 自動車の駐車に供する施設部分の敷地面積に対する割合は第2項の建築面積と併せて40%以下とする。
5. 建築物の軒高は、地盤面より4.5メートル以下とし、最高棟高は地盤面より9.0メートル以下とする。各建築物の各部分の高さは、その部分より土地の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、北側の境界高が平均地盤面より高い場合は高低差の1/2を加える事ができる。
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・外壁の色彩は周辺の自然環境に融和するものとし、原色系の色彩は禁止する。外壁の素材は木又は石等の自然素材もしくはサイディングボードとする。
8. 建築物の構造は木造建築とし、鉄骨や鉄筋コンクリート建築は禁止する。

## 第7条（生け垣・遮蔽物）

甲が土地境界線に面する柵又は垣を設ける場合は木柵又は生垣とし、高さは1.2メートル以下とする。

## 第8条（土工事制限）

甲は、切土及び法面について張芝・種子・吹付その他周囲の環境に適した工法により緑化を心がけ、修景を図る。甲が擁壁を必要とする場合は、極力、自然石による石積み又は石工を採用する。

## 第9条（制限の特例）

第5条から第8条までの定め、乙が別荘地の環境を害する恐れがないと認め、又、公益上やむを得ないと認め、甲からの書面による事前の届け出に承諾した場合はこの限りではない。

## 第10条（その他）

1. 甲は建物の新築をする場合、建築工事届け出書及び協議申請書を行政機関に提出する前に、乙に建築図

面を提出し確認を受けなければならない。この場合、甲は新築時図面審査費用として、延べ床面積 1 m<sup>2</sup>につき金 500 円を乗じた金額（消費税別）を乙に支払う。

2. 甲による建築時の隣地の利用は、その隣地所有者の同意を得た場合のみ可とする。（甲は同意書を必ず取得しその写しを乙へ提出する。）
3. 乙は建物基礎コンクリート打設前及び建物竣工時の 2 回、現場立ち合い確認を行う。そのため、甲は打設時期、建設竣工時期が確定した時点で乙へ通知する。
4. 甲が建物の新築工事を行う場合、延べ床面積 1 m<sup>2</sup>につき金 3,500 円を乗じた金額（消費税別）を施設保全協力金として工事着手前に乙へ支払う。
5. 甲が内装リフォーム等を行う場合、建物新築と同様に工事概要の申請を乙に対し行い、乙の書面による事前の承認の後工事を行うこととする。甲はその際の審査費用および施設保全協力金として金 3,000 円（消費税別）を工事着手前に乙に支払い、支払い後工事に着手する。但し、乙が甲による内装リフォーム等を、増築又は大規模改修に該当すると判断した場合、甲は前項に定める施設保全協力金を支払う。
6. 甲は駐車場等の構造物を新築する場合、工事着手前に乙へ届け出を行い、その書面による事前の承諾を得るものとする。
7. 甲は本条に定める工事等の施工時及び施工後の残材等、後片付けを自らの責任にて行うものとする。残材整理等の後片付けが行われていないと乙が判断した場合、乙は甲への通告の後、残材整理等を行いその費用を甲に請求できる。

#### 第 11 条（規約の改訂）

1. 本規約に定める内容が、社会経済情勢の変動等の事情により不相応となったとき、乙は本規約を改訂することができる。但し、乙は予めその内容、理由、及び変更の期日を甲に通知し、乙が定める方法にて甲の意見を聴取する。乙はかかる意見聴取において甲の総数の過半数が反対意見を表明した場合、甲と協議の上改訂内容を決定するものとする。但し、別荘地の 1 区画について甲が複数いる場合は当該意見聴取においてこれを 1 人とみなし、1 区画の意見は一致することを要し、意見が一致しない場合は意見聴取における反対意見として算定しない。また、「管理業務実施細則」第 3 条に定める管理費を滞納している甲は賛否の意見表明を行うことはできず、かかる甲は当該総数の計算から除外するものとする。
2. 乙は前項に基づき改訂した規約を乙の定める方法にて速やかに甲に配布する。

#### 第 12 条（規約の発効）

本規約は平成 18 年 5 月 1 日から発効し、本規約に抵触する甲乙間の取り決めがある場合には、本規約が優先する。

#### 第 13 条（規定外の事項）

本規約に定めのない事項及び新たに協議の必要が生じた場合、甲乙間で協議し解決する。

（改定内容）

平成 26 年 4 月 1 日 消費税につき本体価格表示へ改定