

管 理 規 約

本管理規約（以下「本規約」といいます。）は、本件別荘地の自然と環境を保全し、本件別荘地全体の安全と秩序を維持し、本件別荘地の居住の便宜を図ることを目的として、本件別荘地内の別荘分譲地及び別荘建物（別荘分譲地のみを所有する場合を含む。以下同様。）の各所有者（以下「別荘所有者」といいます。）が管理者に委託した本件別荘地管理業務の内容及び本件別荘地の利用にあたり別荘所有者が遵守すべき事項を定めるものです。

（適用）

- 第1条 別荘所有者は、管理者が本件別荘地を一体的・不可分的に管理することによる利益を享受するものとし、各別荘の利用には管理者による一体的・不可分的な管理が不可欠であることから、本規約は、別荘所有者が各別荘分譲地及び別荘建物を所有したときに、別荘所有者の本件別荘地の利用に関わる一切の關係に当然に適用されるものとし、
- 2 本規約の内容と、本規約外における本件別荘地の利用に関するルールが異なる場合には、本規約の規定が優先して適用されるものとし、
- 3 本規定は民法第548条の2乃至第548条の4が規定する定型約款に該当します。

（定義）

- 第2条 本規約において使用する以下の用語は、各々以下に定める意味を有するものとし、
- (1) 「別荘地管理契約」とは、本規約を契約条件として管理者と別荘所有者との間で締結される本件別荘地の管理契約を意味します。
- (2) 「本件別荘地」とは、管理者が管理する、熱海自然郷、大川汐見崎、赤沢望洋台、小松ヶ原、伊豆スカイライン、浅間ハイランドの各別荘地全てを含みます。
- (3) 「別荘分譲地」とは、本件別荘地内の土地のうち、個人の所有・管理・処分の対象となる区画を意味します。
- (4) 「別荘建物」とは、別荘分譲地上に存し、個人の所有・管理・処分の対象となる建物を意味します。
- (5) 「別荘所有者」とは、本件別荘地内の別荘分譲地又は別荘建物の一方あるいは双方を所有する者を意味します。
- (6) 「管理者」とは、株式会社エンゼルフォレストリゾート（本店所在地：静岡県熱海市田原本町9-1熱海第一ビル2階）を意味します。
- (7) 「本管理サービス」とは、管理者が本件別荘地内の自然と環境を保全し、本件別荘地全体の安全と秩序を維持し、本件別荘地の居住の便宜を図ることを目的として提供する本件別荘地内の管理業務を意味し、その具体的な内容は本規約第3条に定めるものとし、
- (8) 別荘公益費とは、本管理サービスの対価として、別荘所有者が管理者に支払う義務を負う金銭を意味し、その具体的な金額及び支払期日等は本規約第5条及び第6条に定めるものとし、
- (9) 「特別管理サービス」とは、本管理サービスに含まれない、別荘分譲地、別荘分譲地内の庭園、別荘分譲地上の施設等及び別荘建物の清掃、補修、維持管理等の業務を意味します。
- (10) 「公共施設」とは、本件別荘地内に存する道路、排水路、街路灯、道路標識、カーブミラー、池、公園、緑地、消火栓及びそれらに附属する別荘所有者全員の公共の用に供される設備・資産を意味します。

（本管理サービスの内容）

- 第3条 本管理サービスの具体的な内容は以下に規定するものとし、
- (1) 公共施設の保守管理業務
- (2) 別荘分譲地と管理者所有地との境界石・境界線の確認業務（境界確定手続及び境界石・境界線の維持を除きます）
- (3) 防犯、環境保全のための巡回業務
- (4) 火災発生時における所轄消防署等への通報、連絡業務

- (5) 豪雨又は地震等により災害が発生した場合における、関係官庁への通報、別荘所有者への連絡業務、及び管理者のホームページその他の管理者が利用権限を有する電子媒体での広報業務
- (6) 別荘所有者の緊急救護を要する場合の医療機関への紹介業務

(別荘所有時の届出)

第4条 別荘所有者は、別荘分譲地及び別荘建物を所有することになったときは、所定の書式により、管理者に対して、別荘所有者の連絡先等の届出と本規約を遵守することの誓約を行うものとします。

(別荘公益費)

第5条 別荘所有者は、別荘公益費として、本規約別表1に記載された金額を管理者に支払うものとします。

(別荘公益費の支払方法)

第6条 別荘所有者は、毎年4月1日を起算日として、当年度分別荘公益費を管理者の請求により当年5月31日までに管理者へ支払うものとします。

- 2 別荘所有者が前項の支払いを遅延した場合は、別荘所有者は管理者に対し、未払金とともに、未払金に対する前項の支払期日の翌日から支払済に至るまで年14.6%の割合による遅延損害金を支払うものとします。
- 3 各年度の途中において別荘所有者が別荘分譲地を第三者に売却した場合でも、管理者は既に受領した別荘公益費を返還しないものとします。

(特別管理サービス等の費用)

第7条 別荘所有者が管理者に特別管理サービスを依頼し、管理者がこれを受託したときには、別荘所有者は管理者に対し、管理者が別途定める費用を支払うものとします。

- 2 別荘所有者が別荘分譲地において建物の築造等の工事を行う場合は、別荘所有者は管理者に対し、当該工事着手前に、管理者が定める「別荘地内の工事施工手続要領」に基づき本規約別表2,3に記載された工事負担金及び計量器取付工事代金を支払うものとします。
- 3 水道のある別荘所有地を所有する別荘所有者は、管理者に対し、「株式会社エンゼルフォレストリゾート別荘分譲地水道供給規程」に基づき、水道使用料を支払うものとします。当該水道使用料は、3か月分をまとめて支払うものとします。
- 4 温泉のある別荘分譲地を所有する別荘所有者は、管理者に対し、「株式会社エンゼルフォレストリゾート別荘分譲地温泉供給規程」に基づき、温泉工事負担金、温泉更新契約料、温泉名義変更料、温泉使用料等の諸料金を支払うものとします。

(消費税)

第8条 別荘所有者は、管理者に支払う別荘公益費及び本規約第7条所定の諸料金に係る消費税及び地方消費税を負担するものとします。

- 2 別荘所有者は、法令の改正により消費税率に変更があった場合には、変更後の税率に従った消費税及び地方消費税を負担するものとします。

(諸料金の改定)

第9条 別荘公益費あるいは本規約第7条に定める諸料金が、物価の変動、諸経費の増加、その他の事情により不相当となるに至ったときは、管理者はその金額を改定することができるものとします。

(承認事項)

第10条 別荘所有者は、別荘分譲地内で次に掲げる行為をする場合は、管理者に対し事前に承認を申請し、管理者の承認を得た後に行うものとし、管理者の承認無くして次に掲げる行為を行わないものとします。

- (1) 仮設水道の敷設、使用
- (2) 温泉・水道の取出し

- (3) 排水管の端末処理
- (4) 工事等の道路一時使用
- (5) 住宅・駐車場・寄宿舍以外の土地利用
- (6) 不特定多数の集会、催物等
- (7) 広告、看板等の掲示
- (8) タキ火及び打上花火

2 前項(1)乃至(8)の行為を承認するかどうかは、承認を申請する行為の性質及び内容に照らし、管理者の裁量により判断するものとします。前項(1)乃至(8)の行為が、他の別荘所有者を含む第三者に危険・迷惑を及ぼし、又は本規約柱書に規定する本件別荘地を管理する目的に照らし不適切と思われるときは、管理者は前項(1)乃至(8)の行為の承認を拒否し、又は申請内容の変更・是正を申し入れることができるものとします。

(届出事項)

- 第11条 別荘所有者は、別荘分譲地内において以下(1)及び(2)所定の行為を行うとき、又は以下(3)、(4)、(5)規定の事実が発生したときには、その旨を管理者に届け出るものとします。
- (1) 別荘分譲地内で諸工事を行うとき(「別荘地内の工事施工手続要領」に基づき工事着工前に「工事届」)
 - (2) 管理人を常駐させる場合、あるいはこれを変更した場合
 - (3) 第10条第1項(1)、(4)、(5)、(6)、(7)の行為が終了したとき
 - (4) 別荘所有者の氏名、住所、連絡先等が変更になったとき(所定書式による)
 - (5) 火災、盗難その他非常事態が発生した場合

(遵守事項)

- 第12条 別荘所有者は、本件別荘地内の自然と環境を保全し、安全と秩序を維持するため、次に掲げる事項を遵守するものとします。
- (1) 所有・飼育する動物の放し飼いをしないこと(管理者の指定したドッグラン内を除く)
 - (2) 所有・飼育する動物以外の動物の餌やりをしないこと
 - (3) 所有・飼育する動物に散歩等の運動をさせるときは、リード等をつなぐと共に排せつ物の処理を行うこと。
 - (4) 近隣に迷惑を与えるおそれのある動物を所有・飼育しないこと
 - (5) 所定の場所以外のところへゴミを投棄しないこと
 - (6) 一般ゴミは分別し、袋に入れて管理者指定のゴミ箱に入れること
 - (7) 粗大ゴミはあらかじめ管理者及び行政に連絡し、その指示により処理し、費用を負担すること
 - (8) 消防法に基づき別荘分譲地内の草刈等の整備を行うこと
 - (9) 隣接する別荘分譲地に危険を及ぼし、又は迷惑をかけないように、別荘分譲地の樹木、枝の整理、松喰枯木等の伐採処理等を確実にすること
 - (10) 緊急やむを得ない場合を除き、他人が所有する別荘分譲地に立ち入らないこと
 - (11) 他人が所有する別荘分譲地の樹木を伐採しないこと
 - (12) 危険物、不潔なもの、又は悪臭を発するものを搬入、格納、放置しないこと
 - (13) 本件別荘地内の自然環境を破壊・毀損するおそれのある行為を行わないこと
 - (14) 公共施設を汚損・毀損しないこと
 - (15) タバコの投棄をしないこと
 - (16) 放歌高吟及び音響機器による騒音をたてないこと
 - (17) 鳥獣保護区域外においても狩猟行為を行わないこと
 - (18) 本件別荘地内の道路のうち、道路交通法にもとづく駐車禁止場所に車両を駐車しないこと
 - (19) 本件別荘地内の道路を車両により通行する際は、制限速度を30km/hとし、周囲の安全に十分配慮して通行すること
 - (20) その他共同生活の秩序及び静穏を乱す行為をしないこと
- 2 別荘所有者が前項に掲げた各事項を遵守しない場合は、管理者は別荘所有者に対し、指導、注意、勧告をすることができるものとします。

(建築の築造、増改築についての規制及び遵守事項)

第13条 別荘所有者は、建物の築造、増改築に際しては、第11条(1)の届出と共に、次の事項を遵守しなければなりません。

- (1) 建物の建蔽率、容積率及び高さ等は管理者別荘地建物自主規制を遵守すること
 - (2) 簡易建物・掘立小屋・特異な外観による建物等周囲の状況に著しく不調和な建物を築造しないこと
 - (3) 各別荘分譲地に浄化槽法に基づく個別浄化槽を設置すること
 - (4) 屋根・軒先からの雨水が隣接する別荘分譲地を浸水しないようにすること
 - (5) 別荘建物が老朽化したときには、本件別荘地の美観を維持し、防災及び防火を図るために、別荘建物の改修補修等を行い、又は解体撤去すること
 - (6) 築造等の工事に際し、樹木、土石の採取、搬出は最小限にとどめること
 - (7) その他各種法規制を遵守すること
- 2 前項(1)乃至(7)を遵守しなかったときには、管理者は別荘所有者に対し、改修補修等の状況改善の申入れ、あるいは建物の解体撤去の勧告をすることができるものとします。別荘所有者が当該申入れ又は勧告に従わない場合、管理者は、別荘所有者に代わり、管理者の裁量により必要な措置を講ずることができるものとし、当該措置に要した費用を別荘所有者に請求することができるものとします。

(緊急時の処理)

第14条 管理者は、本件別荘地の保全・衛生・防犯・防火・救護等に関し必要あるときは、別荘所有者の承諾がなくとも別荘分譲地及び別荘建物に立入り、別荘建物、別荘分譲地上の施設、工作物あるいは樹木を撤去できるものとします。管理者は当該立入り及び措置の実施後、別荘所有者に対し状況を報告するものとします。

(再委託)

第15条 別荘所有者は、管理者が本管理サービスの一部を第三者に委託することを予め承諾するものとします。

(施設等の移譲)

第16条 管理者が公共施設の一部又は全部を国・地方自治体に移譲する場合、別荘所有者はこれを予め承諾するものとします。

(免責事由)

第17条 次に掲げる事由が発生したことにより、管理者が本管理サービスを遂行することができなくなったときには、これにより生ずる一切の事態について、管理者は責任を免れるものとします。

- (1) 天変地異など、不可抗力あるいは通常の注意をもってしても防止しえない災害又は事故
- (2) 別荘所有者又は第三者が、法令等を遵守せずに行った行為に起因して発生した事故
- (3) 別荘所有者が管理者の注意、指導、申入れ又は勧告を聞き入れなかったことに起因して発生した事故
- (4) 別荘所有者あるいは本件別荘地内の別荘所有者以外の第三者の所有又は管理にかかる建物・構築物・樹木・土石等に係わる事故
- (5) 上記(1)乃至(4)所定の事故のほか、管理者の責に帰すべからざる事由により発生した事由

(第三者の使用)

第18条 別荘所有者は、第三者に別荘分譲地又は別荘建物を使用させる場合は、当該第三者にも本規約を遵守させるものとします。

(所有者の変動)

第19条 別荘所有者が、別荘分譲地又は別荘建物を第三者に譲渡し、あるいは相続、会社分割、合併等により所有権が移転するときには、新旧の別荘所有者が共同で所有者の変更について管理者に届出

を行わなくてはならないものとします。

- 2 別荘所有者が前項の義務を怠った結果、別荘分譲地又は別荘建物等の新所有者が管理者に対する別荘公益費又は本規約第7条に規定する諸料金の支払いを怠った場合、管理者は、別荘所有者に対して、当該支払遅滞と相当因果関係が認められる限度で、管理者が被った損害の賠償を請求できます。

(相続)

第20条 本規約柱書記載の別荘地管理契約の性質上、別荘所有者が死亡した場合も別荘地管理契約は終了せず、別荘所有者の相続人が別荘所有者の別荘地管理契約上の地位を承継することとします。

(管理契約の解除)

第21条 本規約柱書記載の別荘地管理契約の性質上、別荘所有者は別荘地管理契約を解除することができません。

(個人情報の取り扱い)

第22条 管理者は、別荘地管理契約に関連して管理者が別荘所有者から入手した別荘所有者の氏名、住所、電話番号、メールアドレスなどの個人情報を、以下の目的で利用することができるものとし、本人の同意がある場合又は法令によって認められる場合を除き、個人情報を第三者に提供せず、秘密に取り扱うものとします。

- (1) 別荘分譲地に関する温泉権の書換え、名義変更、及びこれらに係る事務の遂行
- (2) 特別管理サービスの案内及びこれらにかかわる事務遂行
- (3) 管理者が別荘所有者を対象として開催する催物等のご案内
- (4) その他本管理サービス、特別管理サービス及び本規約で定められている義務の遂行・履行のために必要があるとき

(連絡及び通知)

第23条 本規約に関する問い合わせその他別荘所有者から管理者に対する連絡、通知は、次のとおり行うものとします。

- (1) 別荘分譲地内で諸工事を行うときは、工事着工前に「別荘地内の工事施工手続要領」に基づき「工事届」を適宜の方法で提出するものとします。
- (2) 別荘所有者の氏名、住所、連絡先等が変更になったときは、管理者所定の書式を適宜の方法で提出するものとします。
- (3) 火災、盗難その他非常事態が発生した場合は、電話その他適宜の方法によるものとします。
- (4) 上記(1)乃至(3)以外の場合には、適宜の形式により書面を送付する方法によるものとします。

(反社条項)

第24条 別荘所有者及び管理者は、自ら又は自らの役員が、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなったときから5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋、社会運動等標榜ゴロ、特殊知能暴力集団その他これらに準ずる者（以下総称して「反社会的勢力」といいます。）でないこと、及び反社会的勢力と非難されるべき関係を有していないことを確約します。また、別荘所有者は、所有する別荘分譲地又は別荘建物等を反社会的勢力に使用させないことを確約します。

(規約の改廃)

第25条 管理者は、本管理サービスを適切に遂行するために本規約の一部を変更する必要があるときは、その都度本規約を改定することができるものとします。

- 2 本規約を変更するときには、変更後の本規約の施行時期及び内容を管理者のウェブサイトに掲示するほか、適切な方法により周知し、又は別荘所有者に通知します。

(分離可能性)

第26条 本規約のいずれかの条項又はその一部が無効又は執行不能と判断された場合でも、本規約の残

りの規定及び一部が無効又は執行不能とされた規定の残りの部分は、継続して完全に効力を有するものとします。

(準拠法及び管轄裁判所)

第27条 本規約及び別荘地管理契約の準拠法は日本法とします。

2 本規約若しくは別荘地管理契約に起因し、又は関連する一切の紛争については、東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とします。

(規約に定めない事項)

第28条 本規約に定められていない事項が生じた場合は、信義誠実の原則に従い別荘所有者及び管理者がお互いに誠意をもって解決にあたるものとします。