

# 管 理 規 約

## (総 則)

第1条 この規約（以下「本規約」といいます。）は、別荘地の自然と環境を守り、居住者の安全と秩序を維持し、快適な別荘生活が営まれることを目的として、別荘の所有者（以下「甲」といいます。）の委託により管理者（以下「乙」といいます。）がその責任において行なう業務上の事項について定め、併せて甲の遵守すべき事項を定めるものとします。

## (管理契約)

第2条 別荘所有者は、乙が別荘地を一体的・不可分的に管理することによる利益を享受し、別荘の利用には管理契約が利用上不可欠であることから、別荘の土地建物（土地のみの場合も含む）を所有したときに、当然に、乙との間で本規約に基づく管理契約を締結するものとします。

## (覚書)

第3条 甲は、前条のとおり、本規約に基づく管理契約を締結していることを確認するために、「別荘地の管理に基づく覚書」に署名捺印して乙に提出することとします。

## (別荘地管理者)

第4条 乙は、別荘地に管理事務所を設置し、第5条に定める別荘地の管理業務にあたるものとします。

## (管理業務の内容)

第5条 乙の行う別荘地管理業務の内容は、次の各号のとおりとします。

1) 公共施設の保守、管理業務

但し、公共施設とは、別荘地の道路、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施設で別荘分譲地所有者全員の公共の用に供される施設をいいます。

2) 当社所有地との境界石、境界鋳の確認業務

(境界確定手続および境界石・境界鋳の維持を含みません)

3) 別荘地内の防犯、環境保全のための巡回業務

4) 火災発見時における所轄消防署等への通報、連絡業務

5) 豪雨、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と甲への連絡業務

6) 緊急救護を要する場合の医療機関への紹介業務

## (別荘地公益費)

第6条 甲は、別荘地公益費として別表1に記載された金額を乙に支払うものとします。

## (別荘地公益費の支払方法)

第7条 別荘地公益費は次の支払方法によるものとします。

1) 甲は毎年4月1日を起算日として、当年度分別荘地公益費を乙の請求により当年5月31日までに乙へ支払うものとします。

2) 甲が前号の支払いを遅延した場合は、乙に支払うべき金額の内未払金につき年14.6%の割合による延滞損害金を支払うものとします。

3) 年度の途中において甲が別荘分譲地を第三者に売却した場合でも、乙はすでに受領した別荘地

公益費を返還しないものとします。

(別荘地公益費の改定)

第8条 別荘地公益費が物価の変動、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、乙はその額を改定することができるものとします。

(特別サービス業務)

第9条 甲の所有する別荘分譲地あるいは建物、施設、庭園等について、特に甲がその清掃、手入れ、補修、維持管理費等を乙に依頼し、乙がこれを請負った場合、甲は別途料金を支払うものとします。この場合、所定の消費税が加算されます。

(その他の費用)

第10条 甲は乙に対して第6条及び第9条のほかに次の諸料金を支払うものとします。

- 1) 甲の所有する別荘分譲地に建物を築造するなど工事をおこなう場合は、工事着手前に乙が定める「別荘地内の工事施工手続要領」にもとづき別表2に記載された工事負担金を支払うものとします。
- 2) 上記の料金が、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、乙はその額を改定することができるものとします。

(承認事項)

第11条 甲が所有する別荘分譲地内で次の各号の行為をする場合は、事前に文書により乙の承認を得るものとします。

- 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) 営業行為  
(不特定多数の人を集客し、商品の販売・提供及び催事等を営利の目的で行うこと)
- 6) 不特定多数の集会、催物等
- 7) 広告、看板等の掲示
2. 上記1)～7)号の行為が第三者に対し、危険・迷惑等、また管理上不適切と思われるときは、乙はこれを拒否・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12条 甲が所有する別荘分譲地内において次の各号の場合は、甲はその旨を乙に届け出るものとします。

- 1) 別荘地内で諸工事を行う場合。(「別荘地内の工事施工手続要領」)にもとづき工事着工前に「工事届」)
- 2) 第11条の1) 4) 5) 6) 7)号の行為が終了したとき。
- 3) 別荘分譲地所有者の氏名、住所、連絡先等が変更になった場合。(所定書式による)
- 4) 管理人を常駐させる場合、あるいはこれを変更した場合。
- 5) 火災、盗難その他非常事態が発生した場合。

(遵守事項)

第13条 甲は別荘地内の自然及び美観を保護し、秩序の維持をするため、次の事項を遵守するものとします。

- 1) 近隣に迷惑を与えるおそれのある動物の飼育禁止。  
犬の放し飼いはしないこと。動物に散歩等運動をさせる場合は鎖、ヒモ等でつなぐと共に排せつ物の処理を励行すること。  
但し、乙の指定したドッグラン内を除く。
  - 2) 所定の場所以外のところへ紙屑、塵埃、空カン等を投棄しないこと。  
一般ゴミは分別し、袋に入れて乙指定のゴミ箱に入れること。  
粗大ゴミはあらかじめ乙に連絡し、その指示により処理すること。  
(但し、有料)
  - 3) 消防法にもとづく別荘分譲地内の草刈等を行うこと。
  - 4) 隣接別荘分譲地に危険、迷惑をかけないように自己所有地の樹木、枝の整理、松喰枯木等の伐採処理等を確実にすること。
  - 5) 緊急已むを得ない場合を除き、勝手に他人地へ立入らないこと。  
又他人地の樹木を伐採しないこと。
  - 6) 危険物、不潔なもの、または悪臭を発するものを搬入、格納しないこと。
  - 7) 自然の風致を損壊するおそれのある行為。
  - 8) 公共施設を汚損・毀損しないこと。
  - 9) タキ火、打上花火、タバコの投捨てはしないこと。
  - 10) 放歌高吟及びラジオ、ステレオ、各種楽器等の音量をあげる等、他人に迷惑を掛けないこと。
  - 11) 鳥獣保護区域外においても狩猟行為は行なわないこと。
  - 12) 別荘地内の道路でも道路交通法等の適用をうけるので道路交通法上の駐車禁止場所には駐車しないこと。
  - 13) 別荘地内では、制限速度は 30km/h までとし、スピードの出し過ぎなど安全運転を無視した車の運行はしないこと。
  - 14) その他共同生活の秩序及び静穏を乱す行為はしないこと。
2. 乙は上記 1)～14) の各号を遵守しない場合は、甲に対し、指導、勧告、注意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 14 条 建物の築造、増改築に際しては第 10 条 1) 2) 号の届出と共に、次の事項を遵守しなければなりません。

- 1) 各種、法規制を遵守すること、且つ建物の建ぺい率・高さ等は株式会社エンゼルフォレストリゾート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) 浄化槽の仕様は乙の指示によること。
  - 4) 屋根・軒先からの雨水が隣接別荘地を浸水しないようにすること。
  - 5) 老朽化し放置してある建物は、別荘地の美観・防災・防火上から撤去、改修補修等を行うこと。
  - 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。
2. 上記 1)～6) の各号を遵守しなかった場合乙は甲に対し、撤去、改修、補修等の勧告、注意等改善のための申入れをすることができるものとします。

(緊急時の処理)

第15条 乙は別荘地の保全・衛生・防犯・防火・救護等に関し必要あるときは、甲の承諾がなくとも甲の別荘分譲地並びに建物等に立入ることが出来るものとします。

尚、乙は立入り後、甲に対し状況を報告するものとします。

(免責)

第16条 第5条の定める管理業務を遂行するにあたり、次の各号に定める事態が発生した場合は、乙はその責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) 甲又は第三者が、法規制を遵守しないで発生した事故。
  - 3) 甲あるいは別荘地内の甲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。
  - 4) 1)～3)号以外の原因による災害又は事故で乙の責に帰すべからざる事由による場合。
2. 甲が第13条2項及び第14条2項に規定する乙の指導、勧告、注意を聞き入れなかった場合。

(施設等の移譲)

第17条 乙が第5条1項の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、甲はこれを承諾するものとします。

(第三者の使用)

第18条 甲が第三者に別荘分譲地又は甲の所有別荘建物を使用させる場合は、使用者にも本管理規約を遵守させるものとします。

(所有者の変動)

第19条 甲の所有する別荘分譲地あるいは、別荘建物等を第三者に譲渡し、あるいは相続、会社分割、合併等により所有権が移転し、名義変更する場合、甲は、名義の変更と同時に新名義人に当然に乙との管理契約を承継させる義務を負い、新名義人は、新たに「別荘地の管理に関する覚書」を締結するものとします。

2. 甲が、前項の義務を怠った結果、新名義人が乙に対して公益費の支払いを怠った場合、乙は、甲に対して、相当因果関係の範囲で、乙が被った損害の賠償を請求できます。

(相続)

第20条 第2条記載の管理契約の性質上、甲が死亡した場合も、本契約は終了せず、甲の相続人が、甲の委託者の地位を相続することとします。

(管理契約の解除不可)

第21条 第2条記載の管理契約の性質上、甲は、乙との管理契約を解除することができないこととします。

(業務の委託)

第22条 甲は、乙が管理業務の一部を第三者に委託することをあらかじめ承諾するものとします。

(個人情報の取り扱い)

第23条 乙は、本契約に関連して乙が甲から入手した甲の氏名、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しません。

- 1) 乙の行なう別荘地管理業務遂行のため
- 2) 甲が所有する別荘分譲地に関する温泉権の書換え、名義変更、およびこれらにかかわる事務遂

行のため

- 3) 別荘地に関する浄化槽、樹木剪定、草刈り、清掃など、別荘地に関する手入れ、補修、維持管理のサービスのご案内、およびこれらにかかわる事務遂行のため
- 4) 乙が別荘分譲地所有者を対象として開催する催物等のご案内のため
- 5) その他本規約各条に関する業務のため

(反社条項)

第24条 甲及び乙は、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。）反社会的勢力でないこと、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、甲は、甲が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。

(区画の合併)

第25条 区画の合併は、下記の条件全てに合致する場合のみ可能とします。

- 1) 合算した合計面積が330㎡(100坪)未満であること。
- 2) 合併する区画が隣接していること。
- 3) 登記及び顧客管理システム双方において同一所有者名義であること。

(規約の改廃)

第26条 乙は、管理業務の適切な運営上、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。

(規約に定めない事項)

第27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甲乙お互いに誠意をもって解決にあたるものとします。

(消費税)

第28条 甲は、本規程第4条別荘地公益費及び第10条1)～3)号の諸料金に法令所定の消費税を加算して乙へ支払うものとします。