

## 美濃戸高原別荘地管理規約

美濃戸高原別荘地(以下、本別荘地という。)のより豊かな自然環境を保持し、快適な生活の実現を目標に、蓼科観光株式会社(以下、甲という。)は、ここに美濃戸高原別荘地管理規約を定める。本別荘地の購入者及び本別荘地の転借者(以下、購入者と転借者を乙という。)は、本規約を遵守するものとする。

本規約は、「八ヶ岳中信高原国定公園外の別荘分譲地等内の建築基準について」(茅野市生活環境保全条例、茅野市景観づくり条例、長野県自然環境保全条例、自然公園法、森林法等の関係法令を茅野市が集約したもの。)に準拠したものである。

### (総則)

第1条 本別荘地の環境整備及び保全のため、管理に必要な通常のコ費用(以下、管理費という。)は、乙が負担し、管理業務は甲が行う。但し、甲は当該業務を第三者に委託することができるものとする。

### (共用施設)

第2条 本別荘地の共用施設は次のとおりとする。

- 一 道路及び道路の付属部分
- 二 雨水排水施設
- 三 街路灯
- 四 消防施設
- 五 公園(美濃戸池A-206)、展望台(N-209、Y-210)
- 六 塵芥集積施設(A-202)
- 七 道路標識及び案内看板
- 八 美濃戸高原別荘地簡易水道事業の水道施設(A-200、A-207、Y-208、Y-212、NS-214、NK-216)

### (管理施設)

第3条 本別荘地の管理施設は次のとおりとし、甲の専用使用とする。

- 一 管理施設(管理事務所)及びそれに付帯する施設(車庫)及びこれらの用地(A-201、A-205)
- 二 駐車場(A-203、A-204)

### (共用施設の管理業務)

第4条 甲は、管理業務として、共用施設について次の業務を行う責を負うものとする。

- 一 道路及び道路の付属部分の保守、管理、除雪、除草。
- 二 雨水排水施設の保守、管理。
- 三 街路灯の保守、管理。
- 四 消防施設の保守、管理。
- 五 公園及び展望台の保守、管理。
- 六 塵芥集積施設の保守、管理。
- 七 道路標識及び案内看板の保守、管理。
- 八 美濃戸高原別荘地簡易水道事業の水道施設の維持管理及び水質管理。
- 九 本別荘地への無断立ち入り、不法駐車を取り締まり。

(乙の区画及び建物の管理業務)

第5条 甲は、管理業務として、乙の区画及び建物について次の業務を行う責を負うものとする。

- 一 区画の境界石の有無や異常の点検。
- 二 立木の保全及び倒木、枯木の点検。
- 三 別荘地の巡回、異常発見時の乙への連絡及び応急的な処置の実施。
- 四 防犯防火、緊急時の関係機関及び乙への連絡並びに応急的な処置の実施。
- 五 区画内への無断立ち入りの取り締まり。
- 六 乙の依頼による別荘のスペアキーの保管と受け渡し及び戸締等の注意の呼びかけ。
- 七 乙が本規約に反した場合の乙への注意提言。

(管理業務についての承諾事項)

第6条 甲の管理業務に支障をきたさぬように、乙は、次に掲げる事項について予め承諾するものとする。

- 一 道路管理の目的により、乙の区画のうち道路境界から約1mの部分については植栽、門柱、置石等は施さないこととし、当該部分の草刈り作業を甲ができること。また甲は冬期道路除雪時の排雪用地として、当該部分を利用できること。
- 二 甲が必要と判断した案内板、道路標識、看板等を、乙の区画のうち道路境界から約1mの部分に甲が設置できること。
- 三 道路の維持、保守、管理上支障をきたす乙の区画内の樹木の倒木処理並びに枝払い作業は、甲が行うことができること。
- 四 電柱、支柱、電線、電話線、支線等に関して支障をきたす乙の区画内の樹木の倒木処理並びに枝払い作業は、中部電力株式会社又は東日本電信電話株式会社が行うことができること。
- 五 甲が本別荘地の管理業務遂行のため必要な範囲で、乙の区画に立ち入ることができること。

(管理費)

第7条 甲が行う管理業務について、乙は、後記1に定める管理費を甲に支払うものとする。

- 2 乙は、毎年3月31日までに当年分(4月1日から翌年3月31日迄の管理費)を甲が指定する方法にて支払うものとする。但し、初年度管理費は、物件引渡し日の属する月の翌月から起算し、当年分を、物件引渡し日に、支払うものとする。

(管理費の改定)

第8条 甲は、管理費を、社会情勢、物価の変動等を考慮して、乙の意見を聞いた上、改定することができるものとする。

(工事届の提出)

第9条 乙は、解体工事、補修工事や塗装工事、造園工事及び伐採等の工事を業者に依頼する場合、工事着工20日前までに、工事届を甲に提出しなければならない。

- 2 建物の新築、増改築の工事届は、美濃戸高原別荘地建築基準第3条により行うものとする。

(工事協力金)

第10条 乙は、建物の新築及び増築工事に当たり、工事協力金として、後記2に定める金額を、美濃戸高原別荘地建築基準第3条の建築工事届提出時、甲に支払うものとする。

- 2 甲は、工事協力金を、工事による共用施設(第2条)等の損傷補修、環境整備等の費用に使用するものとする。

(環境保全、管理についての承諾事項)

第11条 本別荘地の環境を守るために、乙は次の各号を遵守するものとする。

- 一 本別荘地内の河川、水路、空地、林地等に不用品、塵芥、空き缶、空き瓶等の投棄をしないこと。
- 二 区画内の倒木の処理、倒れそうな樹木の撤去など区画内の樹木管理を行うものとする。
- 三 本別荘地内において次に掲げる行為を行わないこと。
  - イ ホテル、バンガロー等の経営
  - ロ 商業、その他営利事業の経営
  - ハ 風俗営業の経営
  - ニ 削井、ボーリング等

ホ 宣伝活動（広告、看板、ネオンランプ等の掲示を含む）

四 愛玩動物の放し飼い及び飼育、植栽等により人に害を及ぼす恐れのある行為をしないこと。

五 上記各号に定めるほか、近隣に迷惑を及ぼす行為（騒音、悪臭、大音声）及び公序良俗に反する行為等、本別荘地の秩序を乱し、品位を傷つけるような行為をしないこと。

2 乙は、本別荘地内に設けた甲の施設してある施設に無断で立ち入らないものとする。

3 本別荘地内で乙の責に帰すべき事由により生じた事故等について、乙は一切の責任を負い、甲に迷惑をかけないものとする。

4 乙は、本別荘地の利用について、「八ヶ岳中信高原国定公園外の別荘分譲地等内の建築基準について」のほか、建築基準法、美濃戸高原別荘地建築基準、美濃戸高原別荘地簡易水道事業給水規定を遵守するものとする。

#### （駐車場）

第12条 乙は、自己の区画内に駐車場を設置し、道路には駐車しないものとする。

#### （ゴミ処理）

第13条 乙の本別荘地利用により発生するゴミ処理は次のとおり行うものとする。

一 乙は、分別等の所定の方法を守り、甲の設置した塵芥集積施設にゴミを収納するものとする。

二 可燃ゴミ、不燃ゴミ等を大量に塵芥集積施設に収納する場合、事前に管理事務所に連絡するものとする。

三 乙の建設工事によって生じるゴミは、塵芥集積施設には持ち込まず、乙の責任にて処理するものとする。

四 乙は、自己の有料処理ゴミを管理事務所に持参するものとする。

2 甲は塵芥集積施設に集積した可燃ゴミ及び不燃ゴミを定期的に処理し、常に清潔を保つものとする。

#### （伐採の届出）

第14条 乙は、伐採に際して、茅野市農林課に提出する森林法の「伐採及び伐採後の造林の届出書」2部を、甲に提出し、同意を得るものとする。

2 乙は「伐採及び伐採後の造林の届出書」に、甲の「伐採同意書」を添付し、茅野市農林課に提出するものとする。

#### （樹木の伐採及び管理）

第15条 乙は、樹木を伐採するにあたり、区画内の建築に要する部分以外は、

- 樹木を、極力残すものとする。但し、道路から建物への進入部分を除く。
- 2 乙は、区画内の樹木の手入れをするものとし、倒木等を放置しないものとする。
  - 3 乙が伐採した樹木や枝を積み上げ放置することは、別荘地の景観を損なうばかりではなく、ヘビやネズミの巣になるため、乙は伐採した樹木及び枝を放置せず、伐採時から一ヶ月以内に処理するものとする。

(伐採及び処理)

第16条 別荘地内で伐採した樹木及び枝の処理は次のとおり行うものとする。

- 一 伐採業者に伐採を依頼する場合は、乙の不要な樹木及び枝の搬出処理を含めて依頼するものとする。
- 二 乙が伐採をする場合は、乙の不要な樹木及び枝を自己の責任で搬出処理するものとする。

(焚火)

第17条 焚火をする場合、乙は、事前に、区画番号、氏名及び所要時間を管理事務所に届け出るものとし、後記3記載の「焚火の心構え」を遵守して火災等を起こさないよう十分に注意するものとする。

(尿尿及び生活雑排水の処理設備並びに維持管理)

第18条 本別荘地の利用に際し発生する尿尿及び生活雑排水の処理設備並びに当該設備の維持管理については、次のとおりとする。

- 一 乙は、事前に茅野市市民環境部生活環境課と協議し、合併処理浄化槽を設置すること。(「八ヶ岳中信高原国定公園外の別荘分譲地等内の建築基準について」：平成25年6月に準拠)
- 二 乙が合併処理浄化槽を設置した場合、乙は、浄化槽法に基づき、自己の責任において合併処理浄化槽の保守点検、法定水質検査及び清掃などの維持管理を行うこと。

(案内板)

第19条 乙は、本別荘地の自己区画外に自己の別荘及び山荘案内板等を設置しないものとする。やむを得ず設置する場合は、甲及び設置する区画の地権者の書面による承諾を得るものとする。

(電柱、電線、公共上下水道)

第20条 区画内に、建築物に差し支えない程度の範囲で、電柱及びその支柱、電線及びその支線並びに電話線及びその支線(以下、電柱等という。)が設置されている場合は、乙は異議を述べず協力するものとする。また、その上空に電

線及びその支線並びに電話線及びその支線が敷設してある場合、乙が任意で移設することはできないものとする。

- 2 将来、電柱等が新規敷設または移設される場合、乙は、それに伴う掘削等の工事及び樹木等の伐採等について協力するものとする。
- 3 電柱等の設置及び保守管理のために、甲又は甲の認める第三者が乙の区画に立ち入ることを、乙は予め承諾するものとする。
- 4 将来、この地域に公共上下水道が整備される場合、甲と乙はこの公共上下水道加入に協力するものとし、その敷設費用の負担については甲と乙が協議の上、定めるものとする。

#### (遅延損害金)

第21条 乙が第7条の管理費を所定の期日までに支払わない場合、甲は、乙に対し、その期日の翌日から支払済に至るまで、年8%（年365日の日割り計算）の割合にて遅延損害金を請求することができる。

#### (通知義務)

- 第22条 乙が甲を媒介としないで本別荘地の権利を第三者に譲渡又は承継した場合、乙又は乙の譲受人若しくは承継人は、その旨を速やかに甲に通知し、甲の定める所定の手続きを行うものとする。
- 2 乙の住所、氏名、名称等に変更を生じた場合、乙は、その旨を速やかに甲に通知し、甲の定める所定の手続きを行うものとする。
  - 3 乙に相続が発生した場合、その相続人は、その旨を速やかに甲に通知し、甲の定める所定の手続きを行うものとする。
  - 4 前三項の通知を怠ったために生じた一切の損害は、乙及び乙の譲受人又は承継人並びに相続人が賠償するものとする。

#### (承継義務及び手続き)

- 第23条 乙が甲を媒介としないで本別荘地の権利を第三者に譲渡又は承継する場合、乙は、その権利の譲受人又は承継人に対し本規約の当事者たる地位を引き継がせる義務を負い、甲は乙の権利の譲受人又は承継人との間で、新たに本規約についての覚書を2通作成し、各自署名（記名）・捺印のうえ、各1通を保管する。
- 2 乙に相続が発生した場合、相続人は、甲との間で、新たに本規約についての覚書を2通作成し、各自署名（記名）・捺印のうえ、各1通を保管する。
  - 3 前二項の義務を怠ったために生じた一切の損害は、乙及び乙の権利の譲受人又は承継人並びに相続人が賠償するものとする。
  - 4 甲は、乙の前払いした当該年度分の残存月数の管理費については原則として

譲受人又は承継人並びに相続人の管理費に充当させ、乙との精算はしないものとする。

(代表者の選任)

第24条 乙が共有等のため複数の場合又は相続等の事由により複数となった場合、そのうち1名を代表者として甲に届け出し、その代表者が第7条の管理費の支払い、その他甲との間の事務処理及び連絡に当たるものとする。

(免責事項)

第25条 甲は、この規定に従い、誠意をもって管理業務を遂行するものとするが次に掲げる場合については、その責を負わないものとする。

- 一 天変地異等不可抗力による場合。
- 二 通常の見地をもってしても防止できない不測の事故による場合。
- 三 その他甲の責に帰することができない事由による場合。

(管理事務所の業務取扱い時間及び休日)

第26条 本規約を運用する管理事務所の業務時間は午前9時から午後5時までとする。但し、除雪など緊急の場合を除く。

- 2 業務日は、年中無休とする。
- 3 業務時間に変更がある場合は実施2カ月前までに管理事務所に掲示し告知するものとする。

(特別有料サービス)

第27条 本規約に定めのない土地建物管理は、特別有料サービスとして、別途料金により引き受けるものとする。

(規約の改定)

第28条 この規約の改定は、甲乙協議の上、行うものとする。

(規約の実施)

第29条 本規約は平成26年5月1日より実施する。

後記 1

「第7条 管理費」

(1) 第7条に定める管理費は、次のとおりとする。

- |             |                 |
|-------------|-----------------|
| 1区画(更地)     | 年額20,000円(消費税別) |
| 1区画(土地及び建物) | 年額40,000円(消費税別) |

- (2) 更地の上に新たに建物を建築した場合は、建物竣工日の属する月の翌月から、1区画当たりの管理費を年額40,000円(消費税別)とする。
- (3) 美濃戸高原別荘地の管理等に関する覚書(以下「覚書」という。)に調印した日から5年間が経過しても建物の建築が完了していない場合、5年間が経過した時より、更地であっても1区画あたりの管理費を年額40,000円(消費税別)とする。
- (4) 隣接している2区画以上の土地について土地賃借権転貸契約又は土地売買契約を締結し、かつ、覚書に調印した日から5年間が経過するまでの間に1区画以上に建物の建築を完了した場合には、前号の規定を適用せず覚書に調印した日から5年間が経過した後も、更地の管理費は1区画当たり年額20,000円(消費税別)とする。但し、各区画の境界線にまたがって建物を建築した場合の管理費は、甲乙間で別途協議して定めるものとする。
- (5) 隣接している2区画以上の土地について土地賃借権転貸契約又は土地売買契約を締結し、かつ、覚書に調印した日から5年間が経過するまでの間に建物の建築が完了していない場合、5年間が経過した時より、そのうち1区画のみ管理費を年額40,000円(消費税別)に増額し、他の区画の管理費は年額20,000円(消費税別)のままとする。
- (6) 第2号乃至前号の規定により、管理費の金額が年度の途中で変更された場合、その年度の管理費は、変更の事由が生じた日の属する月の翌月から次の3月31日まで月割り計算を行い、差額を算出する。
- (7) 建物を寮として使用する等、特別の事情がある場合の管理費は、甲乙間で別途協議して定めるものとする。
- (8) 平成26年5月1日よりも前に土地賃借権転貸契約又は土地売買契約を締結した区画については、第3号乃至第5号を適用しない。
- (9) 平成26年5月1日よりも前に土地賃借権転貸契約又は土地売買契約を締結した者が、平成26年5月1日以降、隣接する区画について、新たに土地賃借権転貸契約又は土地売買契約を締結した区画については、第3号乃至第5号を適用しない。

## 後記 2

### 「第10条 工事協力金の金額」

床面積 $m^2$ 当たり3,000円に、新築又は増築の延べ床面積を乗じた金額(10円未満切り捨て)とする。

(例) 延べ床面積 $100m^2$ の場合

$$100m^2 \times 3,000円 = 300,000円$$

工事協力金の金額は、300,000円となる。



後記 3

「第17条 焚火の心構え」

- 1 焚火は、風の強い日には行わないこと。
- 2 管理事務所への事前連絡  
焚き火をする場合、事前に管理事務所に連絡すること。
- 3 消防署への連絡  
焚き火の規模により、管理人から、消防署へ連絡をお願いする場合は、消防署へ連絡していただきます。
- 4 焚火をする場所  
焚火をする場所は、延焼を防ぐため、地面から枯れ葉をとり除き、土を露出させ、土の上で、行うこと。出来れば、地面を掘り、石で炉を作るのが望ましい。
- 5 延焼防止  
焚き火の周囲1m以上は草を刈り、そこに散水し、飛び火または延焼しないよう十分注意すること。
- 6 焚火の監視  
焚き火からは一時も離れないこと。
- 7 注水の準備  
焚き火に放水できるようにホースを準備し、かつバケツに水を入れておくこと。
- 8 消火の確認作業  
消火は、焚き火に十分散水し、散水後、残り火がないことを確認すること。
- 9 焚火の期間
  - (1)原則自粛期間:3月～5月  
雪解け後のこの期間は、意外にも枯れ葉がもつとも乾燥し、延焼しやすい危険な時期であるから、春先までの期間を、「原則自粛期間」とする。
  - (2)厳重注意期間:10月～12月  
新たに枯れ葉が積もるこの時期は、「原則自粛期間」の次に危険な期間であるから、秋のこの期間を、「厳重注意期間」とする。