

那須守子高原村 11 期分譲地

管 理 規 定

管理委託契約書

工 事 規 則

那須守子高原村 11 期 管理規定

(目的)

第1条 本規定は、東豊開発株式会社(以下「乙」という)が管理する那須守子高原村の優れた自然風致と良好な環境を維持し、且つ土地および建物所有者(以下「甲」という)の秩序・保安・便宜等共同の利益を図ることを目的として規定する。

(管理業務の範囲)

第2条 管理受託者が受託する管理業務は次のとおりとする。

(1) 建物建築前の管理

- ① 敷地および路肩の除草(年1回)
- ② 災害発生時の被害調査連絡
- ③ 敷地の不法使用・無断伐採等の点検
- ④ 分譲地内の適時巡回パトロール

(2) 建物建築後の管理

- ① 水道の水抜きと元栓閉め(冬季初回のみ)
〃 元栓開放と通水(春先初回のみ)
- ② 雨・風・雪等による建物等の被害の応急処置および報告
- ③ 建物外部の適時巡回
- ④ 建物の鍵の保管受け渡し(甲より依頼があった場合)
- ⑤ 宅配物の一時預かり

(3) 共益施設の管理

- ① 道路・路肩・街路灯等
- ② 公園・雨水浸透槽
- ③ ゴミ・リサイクル資源置き場(在 管理事務所)
- ④ 水道給配水施設の日常的維持・管理
 - (イ) 各区画内の専有部分を除く止水栓までの配管
 - (ロ) 給配水装置およびこれに付帯する機械および電気施設
 - (ハ) 給水施設の建物、敷地およびその周囲

(管理費)

第3条 甲は、本規定第2条の管理に要する費用として、後記別表－1に定める金額を管理費として乙に支払う。

2 甲は、乙に対しすでに支払った前項の管理費の払い戻しを請求するこ

とができない。

(施設負担金)

第4条 甲は、施設負担金(共益施設負担金 および 水道施設負担金)として、後記別表一1に定める金額を本契約締結と同時に乙へ支払う。

2 甲は、理由の如何を問わず前項の負担金の返還を乙に請求することはできない。

3 甲は、所有区画の売却等に付随して1項の負担金を第三者へ譲渡・承継することはできない。ただし、相続の場合は相続人から乙への名義変更届を以ってこれを継承するものとする。

(善管注意義務)

第5条 乙は、善良なる管理者の注意義務をもって委託業務を行なうものとする。

2 前項の規定にもかかわらず、甲の指示により行なった業務および乙の申し出にもかかわらず甲が承諾しなかった事項に関しては、乙は責任を負わないものとする。

(地中埋設物)

第6条 分譲地内の甲の所有土地に雨水排水の為のU字溝が設置されている場合は、これを存置し、甲の責任においてこれらの維持を適切に行うものとする。

(諸規則)

第7条 甲は、別に定める共益施設使用規則を、分譲地内での工事に際しては工事規則を遵守しなければならない。

(ゴミ処理)

第8条 甲は、那須町の規定および乙の指示に従って、ゴミ等を処理するものとする。

(オプション業務)

第9条 乙は、甲の依頼により次のオプション業務(取次・斡旋等を含む)を有料にて行なう。

(1) 水道の水抜き、通水作業

(2) 建物内部の点検、各種立会い業務

- (3) ハウスクリーニング、敷地内清掃
- (4) 外構工事および各種リフォーム工事

(業務の委託)

第10条 乙は、分譲地内の管理業務の全部または一部を乙が定める第三者に委託してこれを行なうことができる。

(免責事項)

第11条 乙は、管理規定に基づき誠意をもって業務を遂行するものとするが、次の事故(火災・盗難等)については その責任を免れるものとする。

- (1) 天災地変等不可抗力によるもの
- (2) 通常の注意をもってしても防止し得ぬ不測の事故によるもの
- (3) その他管理者の責に帰しないと判断されるもの

(水道施設に関する特約事項)

第12条 那須守子高原村11期の水道施設は、分譲地内の自家用井戸を水源に用いた小規模の私設水道で、関係法規に従い栃木県北健康福祉センター所管のもと、各区画所有者の受益者負担において維持・管理されるものであり、この水道施設の運営に関して、甲ならびに乙は、次のとおり特約するものとする。

- (1) 甲は、この水道施設からの給水を、専ら別荘・住宅家事用にするものとし、引込み管は1区画につき1本(内径20ミリメートル、蛇口数7ヶ所以内まで)とする。
- (2) 甲ならびに乙は、水源の枯渇、水質の変化、天災地変、関係法規等の改正などにより、この施設の運営が困難になった場合は、所轄官庁の指示を仰ぐとともに、甲・乙協議の上これに対処するものとする。

(遵守事項)

第13条 (1) 届出事項

- 1. 住所・氏名もしくは名称を変更したとき
- 2. 土地・建物その他について権利の変動があったとき
- 3. 建物または施設を建築もしくは撤去するとき
- 4. 電気・ガス・水道・電話等の設備に関する事故
- 5. 火災・盗難その他の非常事故

(2) 禁止事項

1. 振動・喧騒・臭気の発散・無届けの道路占有、その他 分譲地内の環境を害する行為
2. 共益施設内の設備・器機・花木等に損傷を与えまたは搬出する行為
3. 周囲の環境・風紀を害する恐れがある用途に利用する目的の建物の建築
4. 他人に迷惑を及ぼす恐れのある動・植物の飼育・栽培
5. 看板・広告・掲示板および標識の設置
6. 塀・その他遮蔽物の設置(生垣・木柵等は除く)
7. 分譲地内での焚き火
8. 路上駐車

(甲の管理責任)

第14条 自己所有区画の保全・点検・清掃・除草・ゴミ処理・修繕その他必要な行為を行ない、分譲地の価値および機能の維持増進、友好な相隣関係を図るため常に適正な管理を行なう責任を負う。

- 2 甲は、賃借人等自己保有区画を占有するものに対して、本規定に定める事項を遵守させなければならない。

(電柱等の設置)

第15条 甲は、敷地内部またはこれに隣接して、電力会社および NTT 等が電柱またはその支柱等を設置するときはこれを承諾するとともに、設置に伴い樹木等の伐採があることを併せて承諾するものとする。

(共益施設の利用制限)

第16条 本規定の各条項を遵守しないために、本規定の目的が著しく損なわれる恐れのあるときは、乙はその者がその恐れを除去するまで共益施設の利用を制限することがある。

(継承義務)

第17条 分譲地内の甲所有土地または建物を第三者に譲渡する場合は、本規定の遵守義務も併せて相手方に継承させること。

- 2 甲が分譲地内の自己所有土地または建物を第三者に譲渡した場合、その譲渡の日をもって 本契約は当然に当該第三者に継承されたものとする。

- 3 相続による変更の際は相続人が本規定を継承し、後記別表－1 に定め

る事務取扱手数料を乙に支払うものとする。

(管理人の立入)

第18条 管理人またはその使用人(請負人・臨時雇用者を含む)は、分譲地および建物の管理にあたり即時の対応が必要なときは、必要最小限で甲の許可を求めることなく随時甲の敷地内および建物に立ち入り、必要な措置を講ずることができる。

(遅延損害金)

第19条 甲が第3条および後記別表-1に定める義務を怠るときは、甲は未払い額に対し年14.6%(年365日の日割計算)による遅延損害金を乙に支払う。

(損害賠償)

第20条 甲はこの管理規定に違反したとき、乙から損害賠償を求められても意義を述べないものとする。

(管理規定の変更)

第21条 本規定に定める内容および料金が、社会情勢の変動により不相応になったときは改訂できるものとする。この場合、乙は、甲に対して改訂および変更の旨を文書をもって通知するものとする。

(契約の期間)

第22条 契約の期間は、甲が分譲地内の区画所有者となった日から、区画所有者でなくなった日までとする。

(その他)

第23条 本規定に定めなき事項については、民法その他関係法令および一般慣習に基づき甲・乙間で協議するものとする。

第24条 本規定は平成20年12月1日より実施する。

付記：平成26年4月1日改訂

以上

〔別表－1〕

管 理 規 定 に よ る 管 理 費

(消費税込)

(1) 建物建築前(共益費＋草刈り費＋水道施設管理費の合計)

管理費 (年額1区画につき)	共益費 26,400円
	土地 500 m ² 超の部分 1 m ² あたり22円を加算
	草刈り費 土地 1 m ² あたり 66円
	水道施設管理費 33,000円

(2) 建物建築後 (共益費＋水道施設管理費の合計)

一般用	共益費 66,000円
	土地 500 m ² 超の部分 1 m ² あたり22円を加算
	水道施設管理費 66,000円
法人用	共益費 92,400円
	土地 500 m ² 超の部分 1 m ² あたり22円を加算
	水道施設管理費 92,400円

(建物建築後は第2条(1)－①は適用除外とする。)

(3) 永住者

那須守子高原村に居住し、そこに住民登録をした者は、永住者とし、共益費として年額金55,000円と建物建築後の水道管理費との合計金額を、乙に支払うものとする。

(4) 管理費の支払方法

甲は、第 3 条および上記(1)ないし(3)に定める管理費等について、12 月から翌年 11 月までの1年分を 11 月末日までに乙の指定する方法にて前納する。なお、管理期間が1年に満たない場合、管理費等は甲が当該区画の所有者となった月の翌月分からの負担とする月割計算により算出する。

甲が当分譲地内に2区画以上を所有する場合はそれぞれの区画ごとに共益費、草刈り費、水道施設管理費を支払うものとする。ただし、建物を建築し、それと隣接する区画を庭などとして使う場合は、建物建築後の管理費(共益費＋水道施設管理費)ならびに庭として使用する隣接区画の建物建築前共益費との合計金額を支払うものとする。

(5) 施設負担金(新規に土地・区画を取得した時に適用)

共益施設負担金 金220,000円

水道施設負担金 金880,000円

(6) 所有者変更に伴う事務取扱手数料 金55,000円

令和 年 月 日

那須守子高原村 11期 管理委託契約書

管理委託者_____と管理受託者・東豊開発株式会社とは、那須守子高原村の維持管理に関し、管理規定のすべての条項を承認して管理委託契約を締結し、その証として本書2通を作成し、各自記名捺印のうえ各1通を保持する。

区画番号 那須守子高原村 11期 _____ 号地

地 積 _____ m²

管理委託者

〒 _____

住 所

氏 名 _____ 印

電 話 _____

メールアドレス _____

生年月日 _____ T・S・H

管理受託者

〒 325-0303

栃木県那須郡那須町大字高久乙 2725 番地 109

東 豊 開 発 株 式 会 社

代表取締役 吉田 穰

管理会社連絡先 電話 0287-76-3150

営業日および定休日

営業時間 午前9:00より午後5:30まで

定休日 年末年始、社員研修日

本契約に記入された個人情報、契約後の管理・アフターサービス実施のため利用します。また、お客様にとって有用と思われる当社の商品・サービス等を紹介するための郵便物の発送等のためにも利用させていただきます。このための利用はお客様の申し出により停止いたします。

那須守子高原村 11期 工事規則

(総則)

第1条 那須守子高原村(以下分譲地という)の分譲区画所有者(以下所有者という)は、分譲地内において建物および造作物等の工事(解体も含む)ならびに 敷地造成工事等を行なう場合、計画の概要を予め東豊開発株式会社(以下管理者という)と協議し、着工するときには「現場管理責任者」を1名任命し管理者に届け出た上、第2条に定める分譲地内での相隣関係への配慮および主に道路施設の保護のため、管理者が要請・指示することに従って施工するとともに、本規則に定める事項を遵守しなければならない。

(目的)

第2条 本規則は、分譲地内での諸工事に際して、円滑な相隣関係を醸成するため、および分譲地内の道路の受益者負担による維持管理が原則となっている状況に鑑み、道路施設保護のためのルールとマナーの基準を制定した。

(建ぺい率等)

第3条 建物の建築面積の敷地面積に対する割合は10分の3を超えないものとし、階数は2階以下とする。ただし、敷地形状・地積等の理由によりやむを得ない場合は、施工主において隣地所有者からの同意を得た上で管理者と協議し、決定するものとする。

(建物の目的・色彩)

第4条 周囲の環境・風紀を害する恐れのある用途に使用する目的の建物は建築しないこと。

2 建物の外壁・屋根等の色彩は、配色を考慮して周囲の自然と調和を図ったものとする。

3 関係法令ならびに那須町景観条例を遵守すること

(建築物の位置)

第5条 建築物の位置は法令に基づくとともに、隣接地の眺望・日照・プライバシー保持のため、道路および境界線から相隣関係を損なわない適当な距離(外壁後退距離:1.5m)を保持すること。ただし、敷地形状・地積等の理由によりやむを得ない場合は、施工主において隣地所有者からの同意を得た上で管理者と協議し、決定するものとする。

(区画分割の禁止)

第6条 分譲時の開発行為に基づく宅地区画は、所轄の栃木県大田原土木事務所より、それぞれの区画ごとに「建築証明」が交付されており、変更・分割してはならない。やむを得ぬ事情により、変更を行う場合は、当事者の責任において行政の許認可手続きを行うこととする。

(敷地の造成)

第7条 敷地の造成とは、切土・盛土、地盤改良等を施すことをいう。

- 2 切土および盛土は最小限にとどめ、土砂の流失を防ぎ地形に順応した造成を行ない、各区画の整地も建物・造作物等の敷地部分に限定すること。
- 3 区画の中に現存する樹木は、後日の枝下ろし剪定等の管理の便宜にも配慮しながら、出きるだけ保存し、伐採は必要最小限にすること。また、区画内の緑化に努め、植樹・造園の際は相隣関係にも配慮して植栽を施すこと。
- 4 敷地内(分譲地内)に現存する水路は、地元土地改良区が水利権を有しているため、水路の変更・堰止め・廃止をしてはならない。
- 5 敷地造成面積は、区画所有者から提出される「施工図面」に基づいて、管理者が確認・算定する。

(既存建物・造作物等の解体)

第8条 解体工事を実施する際は、相隣関係に十分配慮をしたうえで、四方をシートで覆うなどの 防塵・防災対策を講ずること。

- 2 発生材(廃棄物)は、関係法令に則って適切に 場外搬出処理・処分すること。現場での焼却・埋立等は厳禁する。
- 3 大きな音・振動の出る作業は、日・祝日、早朝・深夜は禁止とし、その他の日時であっても、近隣に騒音・振動等の迷惑が掛かる恐れのある場合は、施工主において事前に近隣からの作業同意を得ておくこと。

(工事着手届)

第9条 建物および造作物等の工事(解体も含む)ならびに敷地造成工事をする場合、所有者は下記に掲げる書類・工事保証金および施設利用負担金を管理会社に対して提出・預託および支払いするものとする。

- ① 工事着手届および工事に関する誓約書
- ② 工事概要
- ③ 施工図面

④ 工事保証金 200,000 円

[全作業完了後、事故および分譲地内施設の破損がないことを確認して返還。但し、利息は付さない。]

⑤ 施設利用負担金(消費税込)

- a) 建物建築工事 建物延床面積 $\text{m}^2 \times 6,600$ 円
- b) 建物解体工事 建物延床面積 $\text{m}^2 \times 2,200$ 円
- c) 敷地造成工事 敷地造成面積 $\text{m}^2 \times 1,100$ 円

(分譲地施設の適正使用)

第10条 各工事を行う場合、分譲地に予め設置されている給水・電気等の施設を適正に使用する。

2 工事敷地内に、必ず仮設トイレを設置すること。

(水道工事)

第11条 水道施設の工事は、専門の水道工事業者により適切な接続工事を施工させなければならない。

(浄化槽の設置)

第12条 建築物を建築する場合は、必ず合併浄化槽を設置し、処理後の放流水については宅地内処理をしなければならない。

2 前項の浄化槽は専門業者により設置させるものとする。また、設置した後は法規に基づく検査を定期的の実施するものとする。

(工事車輛)

第13条 工事の為分譲地を出入りする車輛は、原則として 4t車以下とし、それ以上の車輛を使用する場合、管理者と協議する。

2 工事車輛の通行の際は、管理者に事前に連絡するものとする。

3 工事車輛の通行・駐車に関して、安全や他者の通行に対する妨げとならないように注意する。

4 特に、進入経路の守子の郷、既存の守子高原村を通過する際は、徐行を励行させること。

(工事により発生した残土等の処理、ならびに清掃)

第14条 工事による発生残土・残材の処分は、所有者の責任と費用において自己敷地内または分譲地外で処理する。ただし、管理者が指定した場合には、その指定する方法により処理する。

- 2 土砂・生コン・廃棄物の運搬等によるこぼれ・飛散、あるいは雨水・排水による泥土の流出などの防止に努め、必要に応じて道路施設の清掃および水洗い等を行うこと。

(施設の破損)

第15条 各工事等により分譲地の施設を破損した場合は、自己の責任と費用を以て直ちに管理者の指示に従い指定された仕様により原状に復さなければならない。

(広告物・塀の設置禁止)

第16条 分譲地内には広告物および塀を設置してはならない。

(規則外事項)

第17条 本規則に定めのない事項および新たに必要となった事項の決定は、管理会社が行なうものとする。

(その他)

第18条 敷地造成および建築工事等の施工により近隣所有者に迷惑を及ぼさないよう努める。

- 2 万一、近隣所有者との間で問題が生じた場合は、自己の責任と費用において処理する。

第19条 本規則は平成20年12月1日より実施する。

付記：平成 26 年 4 月 1 日改訂

以上

令和 年 月 日

東豊開発株式会社 御中

施 工 主 名 _____ 印

施工会社および
現場管理責任者 _____ 印
電話 - -

那須守子高原村11期 工事申込書兼誓約書

当分譲地内の工事に際しては、管理規定の工事規則を遵守し、相隣関係に十分配慮の上、工事車両の徐行励行・道路施設等の保護に努め、道路その他の施設を破損した場合、保証金を修復費に充当することを誓約し、下記工事保証金および施設利用負担金を納入いたします。

記

1. 工事区画番号および施工主

区画番号 _____ 施工主 _____

電話 - -

2. 工事の種類 新築・増改築・外構(造園)・解体・その他()

3. 提出書類 工事に関する図書(平面図、立面図、配置図、造成計画図、使用する車両・重機、工程表等)

工事予定期間 着工 令和 年 月 日

完成 令和 年 月 日

4. 工事保証金 金 200,000 円

5. 施設利用負担金

建物建築工事: 金 _____ 円 (建物延床面積 $\text{m}^2 \times 6,600$ 円)

建物解体工事: 金 _____ 円 (建物延床面積 $\text{m}^2 \times 2,200$ 円)

敷地造成工事: 金 _____ 円 (敷地造成面積 $\text{m}^2 \times 1,100$ 円)

以上