

那須りんどうの郷 1 期 分譲地

管 理 規 定

管理委託契約書

共益施設使用規則

工 事 規 則

東豊開発株式会社

那須りんどうの郷 1 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)が管理する那須りんどうの郷 1 期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ゴミの集積所の管理（粗大廃棄物を除く）

(3) 共益施設の管理

- ①道路・街路灯・消火栓等
- ②水道施設
 - (イ) 各区画内の専有部分を除く止水栓までの配管
 - (ロ) 給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
- ③公園
- ④駐車場
- ⑤ゴミ集積場

(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。

(共益施設負担金)

第4条 甲は、共益施設負担金として、後記別表－1に定める金額を本契約締結と同時に乙に支払う。

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受託業務を行うものとする。

2 前項の規定にかかわらず、甲の指示で行った業務および乙の申し出でもかかわらず甲が承認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。

(諸規則)

第6条 甲は共益施設のうち、公園・駐車場・ゴミ集積場の使用につき、別に定める使用規則を遵守しなければならない。

2 甲は分譲地内での工事につき別に定める工事規則を遵守しなければならない。

(ゴミ処理)

第7条 甲は、乙の指示および共益施設使用規則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8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9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うことができる。

(免責事項)

第10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え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

(遵守事項)

第11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・盗難その他非常事故

(2) 禁止事項

- 1 振動・喧騒・臭気の発散・無届の道路の占有その他分譲地内の環境を害する行為
- 2 共益施設内の樹木・花木その他に損傷を与えまたは搬出する行為
- 3 別荘建築以外のいわゆる営業を目的とする店舗・事務所等を用途目的とする建物の建築
- 4 他人に迷惑を及ぼす恐れのある動物の飼育
- 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12条 甲は、自己所有区画の保全・点検・清掃・ゴミ処理・修繕・建物建築後にあっては除草その他必要な行為を行い分譲地の価値および機能の維持増進を図るため常に適正な管理を行う責任を負う。

- 2 甲は賃借人等自己所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13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合わせて承諾するものとする。

(共益施設利用の制限)

第14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そこなわれる恐れがあるとき、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15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あわ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、その譲渡日をもって 本契約は当該第三者に承継されたものとする。

3 前項の場合、甲または甲より譲渡を受けた第三者は後記別表－1に定める事務取扱手数料を乙に支払うものとする。

4 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16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必要ある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および建物に立入、必要な処置を講じることができる。

(遅延損害金)

第17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日の日割り計算)による遅延損害金を乙に支払う。

(損害賠償)

第18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異議を述べないものとする。

(管理規定の変更)

第19条 本規定に定める内容および料金が、社会経済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20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21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22条 本規定は平成7年6月1日より実施する。

付記；平成16年10月1日 改訂

付記；平成17年4月6日 改訂

付記；平成20年4月2日 改訂

付記；平成24年10月11日 改訂

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

(年額・消費税込)

(1) 建物建築前

建築前共益費	17,600円＋土地1㎡あたり39.6円
草刈費	土地1㎡あたり70.4円

(2) 建物建築後

建築後共益費	19,800円＋土地1㎡あたり39.6円
水道施設管理費	39,600円
建物管理費	13,200円

(3) 管理費の支払方法

甲は、第3条および上記(1)・(2)に定める管理費等について、6月から翌年5月までの1年分を5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。

(4) 共益施設負担金(新規に土地・区画を取得した時に適用)

金660,000円

(5) 所有者変更に伴う事務取扱手数料

金55,000円

■ 管理会社連絡先

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

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

令和 年 月 日

那須りんどうの郷1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、那須りんどうの郷1期の維持管理に関し、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 那須りんどうの郷1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

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。

共益施設使用規則

公園・駐車場・ゴミ集積場(以下「共益施設」という)の使用方法について、下記のとおり定める。

(利用者の範囲)

第1条 りんどうの郷所有者およびその家族・来訪者(以下「利用者」という)に限り利用できるものとする。

(使用時間)

第2条 深夜の利用は禁止する。なお、夜間・早朝の使用の際は、他の近隣居住者の迷惑にならないように使用するものとする。

(利用者の責任範囲)

第3条 利用者が施設を利用することにより第三者に与えた損害または迷惑については、一切利用者の責任と費用負担において処理、解決するものとする。

(管理者の責任範囲)

第4条 利用者が施設の利用に際し、本使用規則を遵守しなかったために生じた事故・損害その他管理者の責に帰すべからざる事由により生じた事故・損害については、管理者はその責を負わないものとする。

(遵守事項)

第5条 共益施設の利用については、次の事項を遵守することとする。

- (1) 利用者は、他の利用者・居住者・近隣居住者等に迷惑を与えたり、公衆道徳に反する行為をしてはならない。
- (2) 利用者は、私物を放置したり、施設を占有してはならない。
- (3) 利用者は、備品等の整理整頓および火災予防に細心の注意を払うこと。
- (4) 施設内に発火・引火・爆発等の恐れのある危険物および悪臭を発する不潔な物品・劇薬・火薬等を持ち込まないこと。
- (5) 盗難・紛失等には十分注意すること。
- (6) 場内の水路およびその周辺においては、事故が発生しないように利用者は細心の注意を払うこと。

(ゴミ集積場の使用)

第6条 利用者は、ゴミの区分および収集日等について、那須町の指導あるいは指示事項に基づき下記事項を厳守するものとする。

- (1) ゴミを捨てる場合には、指定のゴミ捨て用袋を購入し、その袋を使用して所定のゴミ置き場に捨てること。
- (2) 台所の残物（食物・果物類等）および生花類等の生ゴミは、十分水気を切ってゴミ捨て用袋に入れ、紐で結んで決められた日時に、所定の場所へ出すこと。
- (3) 紙屑・掃除機屑および削り屑等は、ゴミ捨て用袋に入れ、紐で結んで出すこと。
- (4) 古新聞・古雑誌は、紐で結んで出すこと。
- (5) ガラス類・空き瓶・空き缶および電球等は、指定の容器以外には絶対に捨てないこと。
- (6) 粗大廃棄物については、ゴミ集積場の使用を禁止するものとし、その措置については、管理事務所と協議すること。（処分は有料）

(駐車場の使用)

第7条 利用者は、駐車場の利用について、下記の事項を厳守するものとする。

- (1) 駐車を認める車輛は、以下のとおりとする。
 - イ. 普通乗用車（小型乗用車を含む）
 - ロ. ライトバン
 - ハ. ワゴン車
 - ニ. その他管理者が認める車輛
- (2) 使用料は無料とする
- (3) 共益施設の使用時および来客等による路上駐車のある恐れがある場合のみの使用とする。
- (4) 車輛の駐車中もしくは駐車場への出入りに際し、当該車輛、その付帯施設または積載物等に火災・故障・滅失等の管理者の責に帰すべからざる事由に基づくいかなる損害が生じても、管理者は、一切その責に任じないものとする。

- (5) 利用者は駐車場の使用にあたって、その諸設備および他の駐車中の車輛に損害または迷惑を与えた場合は、一切利用者の責任において処理解決するものとする。また、使用中の車輛管理は自己の責任において行い、車輛の事故、破損、盗難および他への損傷、人身事故等の損害賠償を管理者へ請求することはできないものとする。

(改訂)

第8条 管理者は、管理業務の適正な運営上この規則を改定することができる。

以上

那須りんどうの郷1期 工事規則

(総則)

第1条 那須りんどうの郷1期(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出した上、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、分譲地内の道路の大部分が私道であり 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、主に道路施設保護のためのルールとマナー、維持・修繕費を応分に負担していただくための基準を定めるために制定した。

(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えない場合は、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。

(建築物の位置)

第5条 建築物の位置は、隣地の眺望・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えない場合は、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 分譲当時の区画は変更・分割してはならない。ただし、住民の利便に供するための施設等を地方公共団体等が設置するために行うものについてはこの限りではない。

(敷地の造成)

- 第7条 敷地の造成とは、傾斜地に切土・盛土を施したり、湿地に排水・地盤改良等を施すなどして、建物・造作物等を設営できるに改良することをいう。
- 2 切土および盛土は最小限にとどめ、土砂の流出を防ぎ地形に順応した造成を行い、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、できるだけ保存し、伐採は最小限にすること。
 - 4 敷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・埋立等は厳禁とする。
 - 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 建築および造作物の工事(解体を含む)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者に対して提出・預託および支払いをするものとする。

- ① 工事着手届および工事に関する誓約書
- ② 建築概要
- 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の施設の破損等がないことを確認した上で返還。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利用すること。

- 2 工事敷地内に、必ず仮設トイレを設置すること。

(浄化槽の設置)

第11条 建築物を建築する場合は合併浄化槽を設置し、処理後の流末水は宅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実施するものとする。

(工事車輛)

第12条 工事のため分譲地を出入りする車輛は、原則として4t車以下とし、それ以外の車両を使用する場合、管理者と協議すること。

- 2 工事車両の通行の際は、管理者に事前に連絡すること。
- 3 工事車輛の通行・駐車に関して、安全や他社の通行に対する妨げとならないようにする。

(工事により発生した残土等の処理、ならびに清掃)

第13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14条 各工事等により、分譲地内の施設を破損した場合は、自己の責任と費用をもっ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15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16条 本規定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、管理者が行うものとする。

(その他)

第17条 敷地造成および建築工事の施工により周辺の住民等に迷惑を及ぼさないよう務めること。

2 万一周辺住民との間で問題が生じた場合、自己の責任と費用において処理する。

付記：平成 16 年 10 月 1 日 改訂

付記：平成 17 年 4 月 6 日 改訂

付記：平成 24 年 10 月 11 日 改訂

付記：平成 26 年 4 月 1 日 改訂

以上

令和 年 月 日

東豊開発株式会社殿

施 工 主 名 _____ 印

施工会社および
現場管理責任者 _____ 印
電話 - -

那須りんどうの郷1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、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いたします。

なお、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)

4. 工事予定期間 着 工 令和 年 月 日
完 成 令和 年 月 日

5. 工事保証金 金 200,000 円

6. 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