

芦ノ湖高原別荘地管理共益規定

美しい自然環境を保護し、皆様に快適な別荘生活を送っていただくことを目的として本規定を制定します（以下、管理人株式会社芦の湖カントリークラブを「甲」、転借権者を「乙」という。）。

第1章 別荘（地）の管理

第1条（管理者等）

甲は、本別荘地の管理人として、水道責任者等を定め、本別荘地の維持管理にあたるものとし、乙は、管理共益費を分担するものとする。

第2条（管理業務）

別荘地内の管理業務として、次のものを行なう。

- (1) 盗難、火災等の事故発生の場合に、別荘所有者、消防団等へ連絡する業務。
- (2) 地域内道路、交通標識・案内板および遮断機等の保全。
- (3) 台風、大雨、大雪の損害に対する応急処置ならびに連絡。
- (4) 水道施設（消火栓を含む）の維持管理。
- (5) 街路灯の維持管理。
- (6) 公園および緑地帯の整備・清掃。
- (7) 別荘地内の衛生管理。
- (8) 別荘地内の諸連絡。
- (9) 官公庁通達の伝達および渉外事務。
- (10) その他別荘地環境の保全に必要な業務。
- (11) 管理共益費用の出納事務。

第3条（共用施設）

共用施設とは、甲の借地および所有にして、甲ならびに乙の利便に供

する一切の設備で、下記のをいう。

- (1) 私設水道施設（各戸の引き込み部分を除く）。
- (2) 雨水・雑排水処理施設。
- (3) 別荘地内の公園・道路・歩道・グリーンベルト等。
- (4) 街路灯・案内表示板等。

第4条（管理共益費および納入方法）

第1条に基づく管理共益費用（消費税込み）は次の通りとする。

- (1) 建物建築前……転借地面積に応じ1㎡あたり年額 55円とする。
- (2) 建物建築後……転借地面積に応じ1㎡あたり年額 99円とする。

但し初年度分については、本契約締結日より日割計算により甲が算出した額を甲の請求あり次第ただちに支払うものとする。

- 2 前項に定めた管理共益費は、経済事情の変動等により改訂することができる。
- 3 管理共益費の納入は、転借料と共に、毎年4月末日および10月末日迄に、半年分を前納にて本別荘地管理事務所に支払うものとする。
- 4 乙が本規定に基づく債務の支払いを怠ったときは、乙は同債務額に対する支払期日の翌日から支払い済みまで年6パーセントの割合による遅延損害金を支払わなければならない。

第5条（復旧工事費）

天変地変等のやむをえない事由により、共用施設が著しく毀損した場合の復旧工事費については、前条による管理共益費とは別に、甲は転借地面積に応じ、分担金を請求することができるものとする。

第6条（別途費用）

次の費用は、この規定とは別に定める。

- (1) 別荘内部の特別管理。
- (2) 塵芥の処理。
- (3) この規定に定める事項以外の業務。

第7条（管理共益規定の改訂）

甲は、管理業務の適正な運営上、この規定の一部または全部を変更する必要があるときは、この規定を改訂することがある。この場合、甲は速やかにこの旨を乙に通知するものとする。

第8条（管理共益費の充当）

管理共益費は、第2条の管理業務に充当するほか、計画的な修繕のための積立金および管理報酬に充当するものとする。

第9条（緊急時、災害発生時等の立入り）

緊急な事態の発生あるいは災害が発生した場合は、甲または甲の指定した者が必要と認めるとき、その者が乙の転借地または別荘内に立入ることを、乙は予め承諾する。

第2章 建物等の建築

第10条（整地等）

切土および盛土の量は、最小限にとどめ、地形に順応した造成を行なうこと。また、各区画内の整地も、建物敷部分のみに限定する等必要最小限にとどめること。

2 現存する植生は極力残存させて利用し、支障木の伐採は、必要最小限とすること。なお、支障木がある場合は、区画内に移植することを優先し、移植が困難で伐採する場合は、既存の植生に合う樹木を代わりに植樹すること。

3 修景植栽をする場合、いわゆる庭園樹木は避けて、転借地内に生育している樹木と同種類のものを使用すること。庭園樹木や園芸品種を用いる必要がある場合は、本地域で従来からよく使用されており、既に風土になじんでいるものを使用すること。

4 別荘地内での焚火は、禁止です。落ち葉、枯れ枝、芝刈り・樹木伐採

せん定後の樹木雑草木の焼却も厳禁です。なお、敷地内でコンロ等の専用器具を使用したバーベキューに限り地主の許可を受けています。

第 1 1 条（建築手続き）

建築確認の申請を所轄官公庁へ届け出る前に、本別荘地管理事務所に書面（建築確認申請書写、電気配線図、水道配管図）により届け出るものとする。

第 1 2 条（建物の建築）

- (1) 建築面積の敷地面積に対する割合は、20%以下にとどめること。
- (2) 建物を敷地境界線から2.5m以上離して配置すること。
また、敷地境界線から1m以内は、既存の植生を残し、良好な空間の確保に努めること。やむを得ず形状の変更を行う場合は、修景植栽を行うこととする。
- (3) 建物の階層は、2階建以下にとどめること。
- (4) 建物外部の色彩は、原色を避けて周囲の自然と調和を図ったものとする。
- (5) 塀その他の遮蔽物は、できうる限り設けないこととする。設けなければならない場合は生垣とし、その植物は本別荘地内に生育しているものと同種類の植物を使用すること。また、ネットフェンス等を設置する場合は、道路側に修景植栽を行うこと。
- (6) 浄化設備は、合併浄化槽を設置すること。
- (7) その他、本規定に定めのない事項は建築基準法、自然公園法および三島市の行政指導等に準拠すること。
- (8) 乙が本別荘地内に建築する住居の棟数は、原則として1区画内につき一棟とする。但し附属施設は除く。
- (9) 駐車場を建築また造成をできる場所は、住居建物のある区画及びその区画と接している区画です。これら以外の区画に駐車場のみの建築または駐車場のみの造成は、出来ません。

また、駐車場を建築する場合は、道路から直接見えにくいように周囲を樹林または植栽で修景すること。

(10) 環境との調和と風致景観への配慮からトレーラーハウスを利用した建築物の設置は、できません。コンテナハウスによる住居の建築も同様にできません。

(11) アマチュア無線等のアンテナ類を設置する場合は、地上からの高さ10m以内、かつ収納式とする。また、風致景観に調和した色彩とし、周辺の景観に配慮した場所に設置する。なお、使用後は速やかに収納すること。

第13条（建築物の表示）

自己の表示以外の企業広告等は避け、色彩、大きさ等は周囲の自然と調和の取れたものとし、あらかじめ甲の許可を受けるものとする。

第14条（工事分担金等の支払い）

乙は、施工する業者に対し、芦ノ湖高原別荘地内において工事を施工する場合は、着工前に本別荘地管理事務所に、共用施設等の補修分担金および水道分担金を下記基準に基づき前納させなければならない。

(1) 工事分担金

・鉄筋コンクリート造以外の建物を新築・改築する場合

建物延床面積14坪以下の場合：請負工事金額(消費税込)の3%

建物延床面積15坪以上の場合：請負工事金額(消費税込)の4%

・鉄筋コンクリート造の建物を新築・改築する場合：

建物延床面積に関係なく請負工事金額(消費税込)の4%

・建物の改修工事、内装・外装工事、造成工事、付属施設の工事、

撤去工事等のその他工事500万円(消費税込)以下の場合：

請負工事金額(消費税込)の3%

(2) 水道加入金

株式会社芦の湖カントリークラブが敷設した配水管から分岐し水道を使用する場合：一律 110,000円(消費税込み)

(注) 工事分担金は、建設業者が工事の際に多々発生させる事故等から共用施設等の維持管理のためお支払いいただいておりますのでご了承ください。

なお、別荘地管理職員が業者による損傷箇所を目撃した場合には、工事分担金納付の如何に関係なく、直ちに損傷箇所の修理に要する費用を負担していただきます。

第15条(工事等の事前届出及び許可)

乙は、建物新築はもちろん、修繕改築増築、工作物の設置、造成修景等について、その規模の大小に関わらず事前に甲に「工事等事前申出書」を提出し、甲の許可を受けるものとする。万一、未提出・無許可の工事等が判明した場合は、無条件で直ちに原状復帰していただきます。)

芦ノ湖高原別荘地管理共益規定 令和3年9月1日一部改定

附則

1. 本規定は、令和3年9月1日から施行する。