

『翠峯苑』管理規約

第1条（規約設定の目的）

本規約は、ひるがの高原リゾート『翠峯苑』（以下、「別荘地」という）の自然で良好な環境を維持し、豊かな環境のもとに住居者の秩序並びに安全の確保と共同の利益を図る事を目的とする。

第2条（責務）

「管理会社」株式会社翠峯苑（以下、「乙」という）は第1条の目的を実現すべく土地・建物の所有者（以下、「甲」という）のために第6条に定める管理業務（以下「管理業務」という）を実施する。甲は本規約に定められた事項を厳守し、その実施に協力する。

第3条（管理業務の対象）

乙は、乙が定める別荘地の区域内（以下、「管理区域内」という）において管理業務を行う。管理業務の対象に甲の土地並びに建物及びその付属物は含まれない。

第4条（管理業務の委託）

甲は乙を管理者と定め、管理業務を乙に委託し、乙はこれを受託する。

第5条（業務の再委託）

乙は乙の責任と費用において第三者に管理業務の一部を更に再委託をすることが出来る。

第6条（管理業務の内容）

乙の実施する管理業務は、下記の内容とする。

1.一般管理業務

- ①道路及び側溝の維持管理
- ②冬季の道路、各別荘の駐車場の除雪
- ③街路灯の維持管理及び料金の支払い
- ④水道施設維持管理（消火栓施設も含む）
- ⑤衛生管理・家庭ゴミ受入
- ⑥緑地（公園）、テニスコート、ゴルフ練習場等の維持管理
- ⑦行政機関との折衝
- ⑧敷地内の不法使用、倒木を発見した場合の応急処置と報告
- ⑨年一回の草刈り（2項を参照）
- ⑩境界杭の管理

2.下草刈り

乙は、環境保全・美観維持・防火等安全確保の為、前項第 11 号に定めた甲の所有する土地内の下草刈りを毎年 1 回、実施時期は 7 月上旬より 8 月上旬にかけて行う。

3.甲は、乙に対し、第 1 項とは別に、乙が定める個別の特別業務（有料業務）を依頼することができる。

第 7 条（共用施設維持管理費）

1.甲は一般管理業務の対価等として、乙に管理費及び共益費を支払うものとする。

2.管理費及びその消費税は毎年 1 2 月末日までに翌年（1~12 月分）を指定の金融機関に振り込む。

3.管理費の内訳

甲所有 土地管理費 年額 1 m²当り： 4 5 円（税別）

甲所有 建物（主たる建物）個人・法人 年額 1 棟当り：6 5 , 0 0 0 円（税別）

保養所 年額 1 棟当り：7 0 , 0 0 0 円（税別）

初年の管理費は甲が土地又は建物の引き渡しを受けた翌月を起算月として月割計算し、引き渡しと同時に支払うものとする。

4.共益費（冬期除雪機費用）

1 棟当り 年額 個人名義の場合：2 5 , 0 0 0 円（税別）

法人名義の場合：3 5 , 0 0 0 円（税別）主に親族が使用する場合

法人名義の場合：5 0 , 0 0 0 円（税別）保養所として使用する場合

甲は、建物を所有した年から、下記の共益費を支払うものとする。

（但し、共益費の支払い期間は別荘購入又は、新築した年度より 5 年間に限るものとする。）

5.乙は別荘地の管理状況や社会経済情勢を勘案し、管理業務の内容及び、管理費の見直しができるものとする。

乙は予めその内容・変更の期日を甲に通知するものとする。

6.管理費には甲の利便性の確保、管理区域内の共用施設の維持管理に必要な経費の他、管理センターの維持費（人件費、事務費、通信費、修繕費等）が含まれる。

第 8 条翠峯苑（建築規定）

苑内に建物建築予定の方は予め管理会社に届けを行うこと。

下記の項目の規制がありますので、指示に従ってください。

建築可能な種類

1) 居宅(専用住宅)

2) 前項の付帯設備として、車庫、物置、BBQ ハウスなど

3) 翠峯苑は住宅専用区域の為上記以外の工作物は建築出来ません。

建築規制

1) 建蔽率は 3 0 %、容積率は 5 0 %

2) 外壁面の後退、接地の道路より建物 2 m、隣地の境界より 1.5m。

3) 建物は 2 階建てまで。

建築業者は管理会社翠峯苑の指定業者をお勧め致します。(管理事務所にお問い合わせ)
他の業者を使われるときは、設備関係の業者は管理会社の指定業者になります。(特に水道設備)
他の業者を使われてトラブルが発生した場合はご自分で対応をお願いします。
また、土日、祝日、GW、お盆、年末年始の工事は禁止とする。

第9条 (届出・通知の義務)

1.甲が、敷地造成、建物建築、改装をする場合には予め、乙に連絡し所定の届け出を行うものとする。また、甲が甲の指定する業者により建築・改装する場合であっても、設備工事(ガス、給排水)については、後の保守管理のため、乙指定の業者で行うものとする。

※提出書類の各用紙は管理事務所に用意してあります。

詳細については「翠峯苑」建築工事申込書を十分理解の上承諾し、これに定められた事項を守るものとする。

2.当苑内で別荘以外の目的で、土地、建物の使用をする場合は、事前にその使用目的をあきらかにして乙の許可を得るものとする。

3.甲が自己の住所を変更した場合、又は自己の所有する土地・別荘地の建物を第三者に譲渡した場合、又は長期留守にする場合は、臨時の連絡先を遅滞なく乙に届け出るものとする。その他、甲以外の者が一定期間(1週間以上)使用する時も予め使用者の氏名、住所、連絡先を乙に通知すること。また、一身上に変動が生じた場合、甲又は、その代理人又は遅滞継承人なく書面をもってその旨を乙に通知する。甲が本条の通知を怠ったことにより、乙からの通知の未着その他の不利益を被ったとしても、乙はその責は負わない。

第10条 (迷惑行為、禁止事項)

甲又は、甲の家族及び同伴者の家族及び第三者は別荘地内の快適な生活環境、景観を損なう行為、以下の迷惑行為、及び禁止事項を行わない。

①早朝・深夜の騒音

②異臭を発生させる行為

③野焼き・直火の焚火。(焚火は専用の器具を用いること) 21時まで。

④定められた場所(敷地内)以外で夜間の花火。大きな打ち上げ・ロケット花火は禁止。(手持ち花火のみ) 21時まで。

⑤リードをつけない犬等の散歩と糞の不始末

⑥商業その他営利事業(但し、特別の事情によりその実施を必要とする場合は、甲は書面をもってその旨を乙に届け、乙の承認を受けた場合は実施できる。)

⑦飲食業・宿泊業

⑧乙が指定する所定の名標以外の看板・広告の設置

⑨隣地並びに他人の土地の無断使用、除草剤の過度な散布

⑩使用不能な車両、建物の放置

⑪太陽光パネルの設置

その他

第11条（鍵の保管）

甲の依頼による防災・防犯及び建物の点検、（甲の使用のため）甲は建物の予備鍵の1個の保管を乙の管理センターに対し委託することが出来る。（任意）

乙は、この鍵を甲の事前許可がなければ、甲以外には貸し出さない。

第12条（免責）

乙は、下記を原因とする損害・損失につき、その責を免れるものとする。

但し、乙の故意または重大な過失に起因する場合はこの限りではない。

- ①落雷、水害、風害、雪害、凍土、その他の自然現象不可抗力によるもの
- ②甲或いは、第三者の責に帰すべき事由によるもの（耐用年数を過ぎた器具、機材の破損、水抜き不十分による水道及びボイラー等の故障、危険運転による損傷等）
- ③別荘地内での利用者同士の事故・トラブル。

第13条（公共施設等設置の承諾）

中部電力・NTT その他公共機関が甲の所有地に電柱、支柱、街路灯、消火栓、案内看板等の施設を設置する場合に限り甲は、これを異議なく承諾するものとし乙は、甲に代わって承諾書を発行することが出来るものとする。甲はこれらの設置者に対し土地使用料等を要求しないことを併せ承諾するものとする。

第14条（本規約の改定）

本規約に定める内容が、社会情勢・経済情勢の変動等の事情により不相応となった場合、乙は本規約を改定する事ができる。

この規定が改定された場合、乙は改定後の内容及び効力発生日を当施設のホームページに掲出するものとする。

第15条（管轄裁判所）

本規約に関する訴訟、調停については、名古屋地方裁判所又は名古屋簡易裁判所のみをもって第一審の管轄裁判とする。

第16条（規定外の事項）

本規約に定めのない事項及び新たに協議の必要が生じた場合は、甲乙間で協議し解決する。

（付則）

第1条（改定の経緯）

本規約は、旧管理規約を改定するものとして定められたものであり、本規約発効までに甲乙間において協議され運用された甲乙間の取決めについて、相互に何らの責めを負わないものとする。

以上
令和5年2月1日改定

本契約を証す為、本書2通を作成し、甲乙署名押印の上、各1通を保有する。

年 月 日

乙（管理者） 住所 岐阜県高山市荘川野々俣1225番159

商号 株式会社 翠 峯 苑

代表取締役 坪井 天照

TEL 05769-2-2710

FAX 05769-2-2902