フォレストヒルズリゾート別荘地管理規程（案）

第１条（目的）

本規程は、フォレストヒルズリゾート（以下「地域」という。）における自然環境の保全、良好な生活環境及び地域秩序の維持並びに別荘地としての品位の保持を図り、もって地域の適正かつ円滑な管理運営を行うことを目的とする。

第２条（既定の遵守）

地域内において土地又は土地付建物を所有し、又は占有して利用する者（以下「乙」という。）は、本規程を遵守しなければならない。

第３条（土地の用途）

土地の用途は、別荘・寮・保養所又は別荘関連施設の敷地に限るものとする。ただし、甲が本規程に基づき承認した貸別荘・簡易宿泊施設としての利用又は商業ゾーンにおける商業利用については、この限りでない。

第４条（管理者）

管理者は甲とする。

第５条（管理業務）

甲は地域内に管理事務所を設置し、次の業務を行う。

（１） 分譲地の巡回。

（２） 道路（U字溝及び橋梁を含む）の維持管理。

（３） 街路灯の維持管理。

（４） ごみステーションの維持管理。

（５） 郵便物の代理受領。

（６） 自然公園の維持管理。

（７） 私道の固定資産税・都市計画税の徴収及び納付。

（８） 乙への必要な連絡および通知。

（９） その他、第１条の目的を達成し、管理業務を適切に遂行するために必要な一切の行為

第６条（管理業務の委託）

甲は管理業務の一部または全部を第三者に委託することができる。

第７条（管理者たる地位の譲渡）

１　甲は、管理業務の適正な遂行に支障がないと認める相当の理由がある場合に限り、管理者たる地位を第三者に譲渡することができる。

２　甲が前項に基づき管理者たる地位を第三者に譲渡したときは、その内容及び効力発生日を記載した書面をもって乙に速やかに通知するものとし、乙は、当該譲渡が本規程の目的に照らして不当又は不合理である場合を除き、これを承認するものとする。

第８条（カスタマーハラスメントの禁止）

１　乙は、甲または甲が委託する管理業務従事者に対し、暴言、威圧的言動、不当要求、長時間の拘束、名誉毀損、侮辱、SNS 等を利用した誹謗中傷その他社会通念上不相当な行為（以下「カスタマーハラスメント」という。）を行ってはならない。

２　乙がカスタマーハラスメントを行った場合、甲は当該行為を記録し、乙に対し是正を求める書面通知を行うことができる。

３　乙が前項の是正要求に応じない場合、甲は次の措置を講ずることができる。

（１）　当該乙の氏名を管理事務所内に掲示すること

（２）　管理費に加算する形で違約金として〇万円を請求すること

（３）　地域内共用施設の利用停止

（４）　水道供給その他管理サービスの一時停止

（ただし、生命・身体に影響を及ぼす最低限の供給は妨げるものではない。）

４　乙がカスタマーハラスメントを行ったことにより甲に損害が生じた場合、甲は乙に対して、前項（２）の違約金とは別に当該損害の賠償を請求することができる。

５　前項の損害には、甲が当該行為への対応のために負担した記録作成に要した人件費、警察・弁護士等への相談費用、管理業務従事者のメンタルケアに要した費用、臨時巡回費用、その他これらに類する費用を含むが、これに限られないものとする。

第９条（管理費）

乙は、第 1 条の目的を達成し、地域の適正かつ円滑な管理運営を行うために必要な費用に充てるべく、甲が別に定める管理費を、甲が指定する方法により支払わなければならない。

第 10 条（管理費の支払方法）

1　乙は、毎年 3 月末日までに、当該年度（4 月から翌年 3 月まで）の管理費を甲が指定する方法により前払しなければならない。初年度の管理費は、土地又は土地付建物の最終代金支払時に、取得日の属する月の翌月から翌年 3 月までの額を月割計算により支払うものとする。

2　乙が管理費を前項の期日までに支払わないときは、年 14.6％の割合による延滞金を支払わなければならない。

第 11 条（管理費未納者に対する措置）

1　乙が管理費を所定の期日までに支払わないときは、甲は相当の期間を定めて書面により支払を催告するものとする。

2　乙が正当な理由なく当該催告に応じない場合、甲は地域の適正な管理運営に支障が生じるおそれがあると認めるときに限り、土地又は建物の使用の制限その他必要な措置を講ずることができる。

第 12 条（管理費の改訂）

1　甲は、第 1 条の目的を達成し、地域の適正かつ円滑な管理運営を行うために必要な費用が、物価の変動その他の事情により増減した場合には、管理費の額を改定することができる。

2　この場合、甲は改定内容及びその適用開始時期を記載した書面をもって、乙に対し事前に通知するものとする。

第 13 条（建物建築時に遵守すべき事項）

乙は、第 1 条の目的を達成するため、建物建築に際して次の事項を遵守するものとする。

（1）塀は原則として生垣とし、甲の書面による承諾を得た場合を除き、万年塀、ブ

ロック塀などは使用しないこと。

（2） 建物を建築する場合は、隣接地の眺望・日照等を考慮し、できる限り平家式を基本としなければならない。

（3）樹木及び自然を保護するため、樹木の伐採・土石などの搬出は最小限とすること（樹木の伐採は森林法第10条第1項による伐採届出書の提出が必要)。

（4）残材は地域内に残さないこと。

（5）建物建築工事に際し、地域内の諸施設、隣地等に損傷又は損害を及ぼさないよう十分に注意し、万一損傷又は損害を及ぼした場合は直ちに甲に通知し、甲の指示に従い、乙の責任と負担において速やかに原状回復の措置を講じること。

（6）盛土、切土を含め造成による変更は必要最小限の範囲に止めるものとし、表土の露出をさけ、植栽等を施すなどして区画内の緑化につとめること。

（7）汚水排水に関する浄化槽設置の際は、監督官庁の設置基準を遵守すること。

（8）U字溝（道路側溝）に排出する雑排水は水のみとし、塵芥が流出しない設備（溜桝等）を設置すること。

（9）建物及び構築物の色彩は自然環境に適合する配色とすること。

（10）塵芥は敷地内で埋込、または持帰るものとすること。

第14条（建物建築の届出）

1　乙は建物建築に際し、必ず事前に次の事項を甲に書面（別紙）にて届け出るものとする。

（1） 建築業者名

（2） 建築工事着工及び竣工予定日

（3） 乙は建物が竣工し引渡しを受けると同時に甲へ建物竣工届（別紙）を提出するものとする。

第15条（遵守事項）

1　乙は、第1条の目的を達成するため次の事項を遵守しなければならない。

（1） 地域内にて、井戸・温泉等の掘削を目的とするボーリングは行わないこと。

（2） 爆発性その他危険のある物品、不潔悪臭のある物品は地域内に搬入してはならないこと。

（3） 表示看板等設置の際は、その規模・色彩に留意すること。

（4） 甲が地域の維持管理を行うにあたり、その業務の遂行を妨げるような行為をしてはならないこと。

（5） 乙は甲に許可なく乙所有の敷地を分筆もしくは合筆してはならない。

2　商業ゾーンにおける営業行為及び貸別荘・簡易宿泊施設として利用する場合については、前項の規定のうち、当該営業又は利用の性質上適用が困難な事項は適用しないものとし、甲は必要に応じて別途条件を付すことができる。

第16条（貸別荘・簡易宿泊施設の届出・承認）

1　乙が自己所有の建物を貸別荘、簡易宿泊施設その他これに類する用途で第三者に利用させる場合、乙は事前に甲に対し、次の事項を記載した書面を提出し、承認を受けなければならない。

（1） 利用形態

（2） 運営者の氏名・連絡先

（3） 利用者の管理方法

（4） 騒音・ゴミ処理・駐車管理等の対策

2　甲は、地域の静穏・品位保全の観点から必要と認める場合、承認に条件を付すことができる。

3　乙は、貸別荘等の利用者に対し、本規程の遵守を徹底させる義務を負う。

4　乙または利用者が本条に違反した場合、甲は次の措置を講ずることができる。

（1） 是正要求

（2）違約金として〇万円の請求

（3）貸別荘・簡易宿泊施設としての利用停止命令

（4） 反復継続する場合の営業差止め

5　乙または利用者が本条に違反したことにより甲に損害が生じた場合、甲は、前

項（２）の違約金とは別に、乙に対してその損害の賠償を請求することができる。

6　前項の当該損害には、甲が違反行為への対応に要した人件費、臨時巡回費用、清掃費用、設備の修繕費用、弁護士費用その他これらに類する費用を含むが、これに限られないものとする。

第17条（商業ゾーンの設定）

1　別荘地区画割図において黄色で示された区域（以下「商業ゾーン」という。）に面する土地については、飲食店その他甲が認める軽微な商業利用を行うことができる。

2　乙が商業ゾーンにおいて営業行為を行う場合、事前に次の事項を甲に届け出、承認を受けなければならない。

（１）　営業内容

（２）　営業時間

（３）　騒音・臭気・駐車対策

（４）　看板・外観のデザイン

3　甲は、地域の品位保全・環境保護の観点から必要と認める場合、承認に条件を付すことができる。

4　乙は、商業利用に際し、地域の静穏・景観・衛生に配慮しなければならない。

5　乙が本条に違反した場合、甲は次の措置を講ずることができる。

（１）　是正要求

（２）　違約金として〇万円の請求

（３）　営業の一時停止

（４）　反復継続する場合の営業差止め

6　乙が本条に違反したことにより甲に損害が生じた場合、甲は、前項（２）の違約金とは別に、乙に対してその損害の賠償を請求することができる。

7　前項の当該損害には、甲が違反行為への対応に要した人件費、臨時巡回費用、清掃費用、設備の修繕費用、弁護士費用その他これらに類する費用を含むが、これ

に限られないものとする。

第 18 条（塵芥の処理）

乙は、塵芥等を市町村の定める分別収集の方法に従い、所定のごみ置場に排出しなければならない。また、ハエ、カ、ネズミ等の発生を防止し、地域内の衛生的な環境維持に努めなければならない。

第 19 条（車両の運行）

乙は、車両の種類を問わず、地域内において車両を運転する場合、時速 30 キロメートル以下で運行しなければならない。ただし、道路交通法その他法令によりより低い速度が定められている車両については、当該法令の定める速度を超えて運行してはならない。

第 20 条（免責）

1　甲は、地域内における乙相互間又は乙と第三者との間の紛争について、その調整、仲裁その他の対応義務を負わず、これに起因して乙に損害が生じた場合であっても、甲の故意又は重過失がある場合を除き、責任を負わない。

2　天災地変、火災、停電、断水、設備の故障その他甲の責めに帰することができない事由により、地域内の施設又はサービスの提供に支障が生じた場合、甲はその責任を負わない。

3　前二項に定めるもののほか、甲が管理業務の遂行において通常要求される注意義務を尽くしたにもかかわらず生じた損害については、甲は責任を負わない。

第 21 条（規程の改定）

1　甲は、管理業務の適正な遂行又は地域内の秩序維持のため必要があると認める場合、本規程を改定することができる。

2　前項の改定を行う場合、甲はその内容及び施行日を記載した書面をもって乙に通知するものとし、当該通知の日から起算して〇日を経過した日以後に施行する。

3　前二項にかかわらず、乙の権利義務に重大な影響を及ぼす改定を行う場合には、甲は事前にその理由及び必要性を説明するものとする。

第 22 条（権利義務の承継）

１　乙が土地又は土地付建物を譲渡する場合、乙は、譲受人と連名で、甲の定める管理規程遵守承諾書（別紙）を甲に提出しなければならない。譲受人が当該承諾書を提出しないときは、甲は当該譲渡を承認しないことができる。

２　乙が土地、土地付建物又は建物を賃貸する場合、乙は占有者に本規程を遵守させる義務を負う。占有者が本規程に違反したときは、当該違反は乙の違反とみなし、乙は本規程に基づく一切の責任を負うものとする。

３　乙が死亡した場合、その相続人は乙の本規程に基づく権利義務を承継するものとする。この場合、相続人は速やかにその旨を甲に書面で通知しなければならない。

第23条（その他）

この管理規程に定めのない事項については、民法その他法令並びに慣習に従い、処理するものとする。