

平和郷共益規約

第1条（目的）

本規約は平和観光開発株式会社が開発分譲した那須平和郷及び羽鳥平和郷（以下単に平和郷という）の自然環境を維持し、かつ、良好な相隣関係を保持すると共に、諸施設の整備並びに保守及び便宜等共同の利益を図る為に必要な事項を定めます。

第2条（管理者及び管理事務所）

平和郷内の土地及び建物所有者（以下甲という）は、平和観光開発株式会社（以下乙という）を管理者と認め、本規約を承認し、これを遵守するものとする。前条の目的を達成するための業務は、本規約に基づいて管理事務所がこれに当たります。

第3条（管理業務の範囲）

1. 乙の行う共益管理業務の範囲は次の通りとします。

（イ）一般共益管理業務

- | | |
|------------------|--------------------|
| （1）管理事務所の維持管理 | （7）敷地の不法使用防止 |
| （2）平和郷地内道路の維持管理 | （8）街路灯の維持管理 |
| （3）側溝の清掃及び点検補修工事 | （9）道路標識等共同施設の維持管理 |
| （4）側溝ぞいの草刈り及び枝払い | （10）土地区画の状況把握 |
| （5）芳名板の点検 | （11）その他、乙が必要と認めたもの |
| （6）防犯・防災のための巡回 | |

（ロ）建物建築区画における共益管理業務

- | | |
|-------------------|------------------------------------|
| （1）建築時の境界確認 | （5）建物に異常及び災害を発見した場合の応急処置及びこれに対する連絡 |
| （2）別荘予備鍵の保管 | |
| （3）防犯・防災のための巡回、報告 | （6）その他、乙が必要と認めたもの |
| （4）建物の定期点検及び報告 | |

2. 乙は甲の委託により、そのつど別途定める料金表により次の個別的な委託業務をさせていただきます。

- | | |
|-----------------|-------------------|
| （1）敷地の下草刈 | （5）別荘屋内清掃 |
| （2）立木の下枝払い | （6）芳名板作成及び取り付け |
| （3）水出し、水抜き、解氷作業 | （7）ゴミ処理 |
| （4）別荘の点検確認作業 | （8）その他、甲の委託のあった業務 |

3. 乙は次のサービス業務を行います。

- | | |
|--------------------|----------------|
| （1）地内諸施設利用料金の割引 | （5）植樹、植林の斡旋 |
| （2）プロパンガス、灯油購入の斡旋 | （6）造園工事斡旋 |
| （3）クリーニング取次、受渡 | （7）労務の提供及び斡旋 |
| （4）急病人発生時の病院斡旋及び手配 | （8）建物補修、設備工事斡旋 |

第4条（共益費及びその支払）

1. 甲は乙に対して次の通り共益費を支払うものとします。

- （イ）土地所有者 1区画につき年間基本料金 27,500 円（本体価格 25,000 円）＋所有区画 $m^2 \times 20.9$ 円（本体価格 19 円）（所有権移転登記の翌月より）
- （ロ）建物所有者 建物 1 棟につき年間 52,800 円（本体価格 48,000 円）（建物完成の翌月より上記（イ）に加算）
- （ハ）営業目的については土地及び建物 1 棟につき年間 158,400 円（本体価格 144,000 円）月額 13,200 円（本体価格 12,000 円）

但し、建物完成前は（イ）を適用とします。

2. 本規約に定める共益費は公租公課、物価、人件費等経済情勢の変動により増減致します。
但し、同一年度内の期間内の追徴払戻しは行いません。
3. 共益費の支払は年払い前納（4月1日より翌年3月31日）とし、乙の指定する場所、方法、日時により支払うものとします。但し、初年度分については所有権移転登記の翌月又は建物完成の翌月より年度末までの月割計算により、乙が算出した額を甲は乙の指定する日時までにお支払い下さい。
4. 甲はその所有の不動産を第三者に譲渡した場合、乙は既に受領した共益費を甲に返還いたしません。
5. 共益費を納入された方には、共益会員証を発行交付致します。

第5条（業務の委託）

乙は管理業務の一部または全部を乙の指定する第三者に委託し、または請負わせて業務の遂行に当たらせることができるものとします。尚、乙の指定する業者以外は別荘地並びに別荘を管理してはならない。

第6条（水道水の供給）

1. 乙は、平和郷分譲地内の共益会員に対し水道水の供給を行います。
但し、水道水の供給は本規約を遵守する共益会員に限りです。
2. 水道の供給を受ける共益会員は、共益費の外に、別途「水道事業給水規則」に基づく既定の、水道分担金並びに、水道料金（但し、分担金・水道料金の改定があった場合は改定後の金額による）を乙の指定する本社金融機関口座に振り込むものとします。

第7条（電気料金等）

電気料金については、各地区による所定の方式で納入するものとします。

第8条（遵守事項のお願い）

共通の利益を保護するため、次の事項をお守りください。

1. 建物建築の際の事前打合せについてのお願い
乙は甲より「別荘建築工事届出書」及び設計図等を提出頂き、それを検討させていただきますが、乙は環境保全上、好ましくないと思われるときは設計の変更をお願いする事があります。
2. 建物建築上のお願い
 - （1）建物は13m以下（2階以下）にとどめて下さい。
 - （2）敷地境界より2.5m以上の間隔を保って下さい。但し敷地の形状によっては建築時にご相談下さい。
 - （3）建物の外部の色は原色を避けて周囲との調和をはかるようにして下さい。
 - （4）塀その他の遮蔽物はできるだけ避け、やむを得ぬ場合は生垣として下さい。
 - （5）地形を著しく変形する工作物又は地下工事を要するものは避けて下さい。
 - （6）水を大量に使用又は利用することは避けて下さい。
 - （7）家畜、小動物等の飼育を目的とするものの建築はご遠慮下さい。
 - （8）寺社、墓石、記念碑、広告塔などの特殊な建造物の築造はご遠慮下さい。
 - （9）浄化槽の維持管理については、指定業者（保健所登録業者）と保守管理契約を締結し、使用頻度に応じて保守点検を行って下さい。又、浄化槽の清掃については使用頻度により最低年1回以上実施して下さい。
 - （10）その他、営業を目的とする建造物を築造することは、ご遠慮下さい。
従って営業をすることはお断り致します。但し乙が指定した地域は除きます。

第9条（建築請負業者に対する施設利用料）

甲が請負業者に建築を依頼、発注する場合（建替を含む）には、甲は乙に対し建築着工時迄に共用部分の施設利用料（道路・U字溝・水道管補修費等）として平和郷規定の建築分担金を納入して頂きます。建築分担金の納入がない場合は工事に着工出来ないものとします。建築請負業者は水道、電力、道路使用等建築に必要な事項につき乙の指示監督に従って下さい。

もし、その指示監督に違反する場合は、乙の要求により直ちに工事を中止していただく場合があります。

第10条（建築工事に関する注意事項）

建築に際し、甲は次の事項を守り、隣接地、道路、共有施設等の保全につとめて下さい。

別紙「平和郷内別荘等建築に関する基本遵守事項」を厳守下さい。

第11条（建築請負業者の棄損責任）

甲は、甲の依頼した建築請負業者又はその工事担当者の行為により、甲又は乙の相隣者に損害を及ぼしたときは、甲の指導監督に過失がなくても甲及びその建築請負業者は連帯して、乙及び相隣者に損害賠償の責任を負って頂きます。

第12条（環境保護）

地内の環境保護のため、下記の事項についてご留意下さい。

1. 平和郷内の動物の保護育成に努め、狩猟等自然を損なう行為をしないで下さい。
2. 現存する樹木、草花等は極力残存させ、自然の景観保護に努めて下さい。
3. 塵芥等は衛生的に乙の指定する場所に処理するものとし、ハエ・ネズミ等が繁殖しないよう心がけて下さい。
4. 水流の阻止、又は改変等を行わないで下さい。
5. 掘削、盛土、並びに土石の採取、樹木の搬出等を行わないで下さい。
6. 井戸、温泉等を目的とするボーリングを行わないで下さい。
7. 騒音、臭気の発散、その他、平和郷内の環境等を害する行為をしないで下さい。
8. 他人に迷惑をかける恐れのある車両の乗入れ及び運行をしないで下さい。
9. その他、自然を破壊するような行為及び他人の迷惑となる行為をしないで下さい。
10. 野外焼却や焚火等は法律で禁止されておりますので別荘地内で行わないでください。
11. 平和郷のある地域は、那須町景観条例が施行されています。従いましてご所有地および借地にかかわらず広告物や一定の大きさ以上の看板等の設置につきましては一切禁止しております。

第13条（電柱の設置）

電柱等公共設備の設置について甲は乙に協力し、敷地の提供など便宜をはかるものとし、乙は甲の代理人として公共企業体に対する諸届出書を提出することができます。

第14条（建物使用前後の連絡と鍵の預託）

共益会員の建物管理を万全にするため、甲は非常の際に備えて乙に予備鍵を預け、建物の使用前後には必ず乙に連絡して下さい。

第15条（所有者の表示）

所有者を明示する為、芳名板か表札等で前面道路より視認できるようにして下さい。

第16条（免責）

1. 乙はこの規約に基づき誠意をもって共益管理業務及び個別的管理業務の遂行に当たりますが、天災地変等不可抗力による事故や、甲の責に帰すべき事故及び通常の注意をもってしても惹起された不測の事故等については、その責任を負わないことをご了承して頂きます。

2. 道路、水道設備等共用利用施設が天災地変等により著しく損壊した場合の復旧工事費については、乙は損害部分に利害関係を有する土地所有者である甲から所有区画の割合をもって、工事費用の負担金を請求することができるものとします。

第 17 条（第三者への継承・貸与）

1. 甲が平和郷地内の土地・建物を第三者へ譲渡または貸与する場合、速やかに乙に通知するとともに、乙が定めた書式に従い第三者へ本規約を必ず遵守する旨を文書で継承させるものとします。
2. 甲は平和郷地内の土地・建物を暴力団等反社会的団体（その構成員等を含む。以下「団体 1」という。）に譲渡または貸与してはならないものとし、また、その他、暴力団を問わず、危険性のある行為を反復、継続し、社会的規範を逸脱する可能性がある認められる団体（その構成員等を含む。以下「団体 2」という。）にも平和郷地内の土地・建物を譲渡または貸与してはなりません。
3. 前項にかかわらず、平和郷内において、団体 1、団体 2 の存在が乙により確認された場合、乙は団体 1、団体 2 に平和郷内への立ち入り禁止を請求することができるものとします。また、乙は管理上必要な措置をとることができるものとします。

第 18 条（改廃）

本規約は乙において、その改廃の必要を認めたときは、改廃することができるものとし、これを共益会員にご連絡します。

第 19 条（管轄）

甲と乙は、本規約に関して万一紛争が生じた場合は、管轄裁判所を東京地方裁判所または東京簡易裁判所とすることとします。

第 20 条（実施月日）

本規約は平成 4 年 4 月 1 日より実施致します。

付則	この規約の施行日	平成 4 年 4 月 1 日施行	平成 6 年 4 月 1 日改正
		平成 7 年 12 月 1 日改正	平成 12 年 5 月 1 日改正
		平成 16 年 4 月 1 日改正	平成 22 年 8 月 1 日改正
		平成 25 年 4 月 1 日改正	平成 26 年 4 月 1 日改正
		令和 1 年 10 月 1 日改正	令和 3 年 12 月 23 日改正

本規約について承諾します。

令和 年 月 日

委託者 住 所 _____

(フリガナ)

氏 名 _____ ⑩ 所有区画 _____ 号地 _____

連絡先 (自宅) _____ (携帯) _____

Email _____

平 和 観 光 開 発 株 式 会 社