

御宿台利用管理規則

第1章 総則

第1条(名称)

この規則は、御宿台利用管理規則(以下「この規則」という)と称します。

第2条(区域)

この規則の対象区域は、南房総・御宿西武グリーンタウン(以下「御宿台」という)です。対象区域の概略図は細則に表示します。

第3条(目的)

この規則は、御宿台に設置された共用施設の利用・管理と、御宿台の環境維持に関する事項等を定めることにより、生活利便の確保増進と良好な住環境を維持し、利用者の快適な生活が保持されることを目的とします。

第4条(管理者)

前条の目的を遂行するための管理者を株式会社西武プロパティーズとします。

第5条(利用者および利用者の代表)

この規則が対象とする利用者は次の各号のとおりです。

- (1)御宿台に宅地または建物を所有する者、または借り受けて利用する者。
- (2)その他管理者が利用者として認めた者。

2.この規則にいう利用者の代表とは、別途細則で定める者としてします。

第6条(事務所)

管理者は「御宿台管理事務所」を御宿台に置き、管理者としての業務を行います。所在地等については細則に表示します。

第7条(規則の合意)

この規則は、御宿台土地売買契約書または御宿台建売住宅売買契約書の特約条項により、売主、管理者および利用者の間で合意されたものです。

第2章 共用施設

第8条(共用施設の範囲)

この規則が目的とする共用施設は次の各号のとおりです。

- (1)污水处理施設(污水处理場および污水配管を含む。利用者の宅地内にある污水枘、污水管等は除く。)
- (2)街路灯施設、防犯灯施設
- (3)テレビ共視聴施設(利用者の建物に接続する引込ケーブルおよび保安器は除く)
- (4)ゴミ集積施設
- (5)集会所
- (6)場内掲示板、案内板等

第9条(共用施設の利用)

利用者は、この規則に定める用法にもとづき共用施設を利用することができます。

第10条(利用開始)

利用者は、建物を着工し共用施設の利用を開始するとき(建売住宅購入の場合は引渡しのと
き)は、管理者に対して「共用施設利用開始届」を提出します。様式は細則に定めます。

第11条(共用施設利用時の遵守事項)

利用者は共用施設の利用にあたり、次の各号を遵守しなければなりません。

- (1) 汚水処理施設を利用する場合は、日常における雑排水および水洗式トイレに限り放流
することができます。別途細則で定める、汚水処理に支障をきたすものは放流できま
せん。
- (2) ゴミ集積施設の利用は、町の収集要領に従ってください。粗大ゴミの収集はゴミ集積
施設では行えません。粗大ゴミの放置は禁止されています。
- (3) 管理者の承認を得たものを除き、利用者は共用施設に看板、標識その他一切のものを
設置することはできません。
- (4) 利用者の事情による共用施設の現状変更はできません。

第12条(共用施設の所有・管理)

共用施設は、移管、切替、撤去等が行われるまでの間、西武鉄道株式会社が所有し、管理
者がこれを管理します。

第13条(利用者の責任と負担)

利用者は、第8条に定める共用施設以外の自己の宅地内の施設については、自己の責任と
負担で維持管理しなければなりません。

第14条(損害賠償)

利用者は、自己の責に帰すべき事由により共用施設を破損または故障させた場合は、その
損害を賠償しなければなりません。

第15条(利用の禁止)

管理者は、この章の規定に違反する行為をなす利用者に対して、共用施設の利用の差止め
または排除等の措置をとることができます。

第3章 環境維持

第16条(環境維持の範囲)

この規則が目的とする環境維持の範囲は次の各号のとおりです。

- (1) 利用者の宅地で未建築のもの。(利用者が構築物、かき、さくおよび樹木草花等を設置
した宅地または建物のある宅地は除く)
 - (2) 建築または造園工事中の宅地。(工事実施に必要な手続きは細則に定める)
 - (3) 道路、緑道、遊歩道およびこれらに付帯するもの。(以下「街路等」という)
 - (4) 公園、その他公共的な広場およびこれらに付帯するもの。(以下「公園等」という)
 - (5) その他の公益的施設等。(将来設置されるものを含む。別途細則に例示する)
2. 前項の(3)～(5)に掲げるものの全部またはその一部が、将来御宿町(以下「町」という)に移管
された場合は、管理者は町と協力して維持管理を行うことを、利用者は承諾します。

第17条(環境維持の遵守事項)

利用者は、御宿台の良好な住環境の維持と快適な生活の保持のため、次の各号を遵守しな
ければなりません。

- (1) 他の利用者の宅地内に無断で立ち入ったり、物品を投棄または放置しない。
 - (2) 街路、公園等その他公益的施設に物品等を投棄または放置したり、不法に占拠等をしていない。
 - (3) 防火および防犯等について協力する。
 - (4) 騒擾行為その他、公序良俗に反する行為や社会通念上他の第三者に迷惑を与えるような行為を行わない。
2. 利用者は、自己の宅地内に看板および広告物、その他これに類するもの(以下「看板等」という)を設置する場合は、次の各号を遵守しなければなりません。
- (1) 自己の用に供するための看板および広告物とする。
 - (2) 独立して設置する看板等の高さ(脚長を含む)は、地盤面から4メートル以下のものとし、建築物に表示する看板等の高さはその建築物の最高部以下のものとする。
 - (3) 光源(光源を内蔵するものはその表示面)を用いる看板等は、白色系のものとし、動光または点滅を伴うものは禁止する。
 - (4) 看板等の大きさや刺激的な色彩、装飾で、美観風致を損なわないものとする。

第18条(利用者の責任負担)

- 利用者は、自己の宅地内の建築物等(外構、造園、植栽を含む)については、この章の環境維持の対象に含まれていないことを承知し、自己の責任と負担で適切な管理を行い、御宿台にふさわしい良好な環境の維持と、防火防犯に努めるものとします。
2. 利用者は、自己の未建築の宅地内に、構築物、かき、さく、樹木草花等を設置した場合は、自己の責任と負担で、定期的な剪定、除草、消毒等を行うものとします。
 3. 利用者は、宅地の形質、形状等を変更することにより、万一宅地外に影響を及ぼした場合は、自己の責任と負担でこれを解決しなければなりません。
 4. 利用者は、自己の宅地の分割等を行う場合は、管理者に対し、「宅地分割届」を速やかに提出しなければなりません。なお、分割等を行う場合の取り扱いの内容および手続きは細則に定めます。

第19条(違反行為の差止)

管理者は、この章の規定に違反する行為をなす利用者に対し、この行為を差止めまたは排除等の措置をとることができます。

第4章 管理者の業務

第20条(管理業務の内容)

管理者が行う管理業務は次の各号のとおりです。

- (1) 共用施設に関する業務
 - ① 利用承諾に関すること。
 - ② 新設、改造、移管、撤去、運転、保守、修理、取替。
 - ③ その他利用、管理に関して必要な業務。
- (2) 環境維持に関する業務
 - ① 巡回、美化、清掃、維持、保全。
 - ② 工事施工者等の指導。
 - ③ その他環境維持に関して必要な業務。
- (3) 会計に関する業務
 - ① 維持管理費、特別管理預託金、共用施設利用保証金に関すること。
 - ② 業務費用、公租公課(諸税)、負担金、会費、協力金等の諸費用の支払い。
 - ③ 未収金の督促並びに法的措置。

- ④ 立替費用の精算。
 - ⑤ 賃料、手数料、請負代金の収受。
 - ⑥ その他会計に関して必要な業務。
- (4) 事務に関する業務
- ① 利用者台帳の作成、管理。契約等の締結、業務の委託に関する事項。
 - ② 広報、受付、連絡業務。
 - ③ 町、行政官庁、利用者、利用者の代表、その他関係先との渉外業務。
 - ④ 共用施設の鍵、備品等の管理。
 - ⑤ 現場作業の指導、監督。
 - ⑥ この規則および細則集の改廃についての利用者並びに関係先等との協議および決定。
 - ⑦ その他この規則および細則集にもとづく管理業務の遂行上必要と認められる事項。

第 21 条(管理業務の実施方法)

管理者は、管理業務の一部を第三者に委託しまたは請負わすことができます。

- 2.管理者は、その管理業務を行うにあたっては、利用者の代表、町、並びに行政官庁、その他の関係先等と相互に連絡・協議し、円滑な運営を図るものとします。

第 22 条(宅地内への立入り)

管理者は、第 20 条の管理業務を行うにあたり、必要に応じて利用者の宅地内に立ち入ることができます。

第 23 条(管理者の責任)

管理者は、この規則に定める管理業務を適正に行うよう努めるとともに、信義誠実の原則にもとづき処理します。ただし、次の各号に掲げる事項についてはその責を免れます。

- (1) 自然災害等不可抗力によるもの。
- (2) 社会通念上、防止し得ない不測の事故。
- (3) 予見することのできない社会的、経済的変動によるもの。
- (4) 利用者の責任によるもの。
- (5) その他第三者の責任に帰すべきもの。

第 24 条(利用者間の紛争)

この規則に定める利用者の責任、負担並びに遵守事項に関して、利用者間で紛争が生じた場合は利用者間でこれを解決し、管理者は必要があれば円満な解決のため助言を行います。

第 5 章 維持管理費等

第 25 条(維持管理費)

利用者は、この規則に定める共用施設の利用管理と環境維持に関する費用に充てるため、維持管理費を負担します。

- 2.維持管理費の額および支払方法は別途細則に定めます。
- 3.利用者が一旦納入した維持管理費は、期間の途中で変更が生じた場合でも返還されることなく、新しい利用者に承継されます。
- 4.管理者は、利用者の代表と協議のうえ管理費を見直し改定することができます。見直しは原則として 3 年毎に行うものとしますが、維持管理費収支が当初の予測と大きく異なる場合には、適時、これを見直すものとします。見直しにあたっては、見直しまでの期間の維持管理費収支の結果を、次期の維持管理費額算定に反映させるものとします。

- 5.管理者は毎年4月1日から翌年3月31日までをもって一会計年度とし、毎年度の収支予算書および収支報告書を作成し、管理業務の実施結果報告および実施計画とあわせ、毎年利用者に報告を行います。

第26条(特別管理預託金)

利用者は、特別管理預託金(以下「預託金」という)として1区画あたり300,000円を管理者に預託します。預託時、利用者変更時の手続きは細則に定めます。

- 2.前項の預託金は、次の各号の費用に資することを目的とします。
 - (1) 共用施設の大修理、再建費用。
 - (2) 共用施設の移管、切替、撤去費用およびこれに伴う負担金等。
- 3.管理者は、利用者の代表と協議のうえ預託金を見直し改定することができます。
- 4.利用者が自己の所有する宅地を第三者に譲渡等した場合は、預託金は利用者に返還されることなく承継されます。
- 5.管理者は、前条第5項に準じて預託金の収支報告を行います。

第26条2(長期修繕計画)

管理者は、必要な時は共用施設の長期修繕計画を作成し、利用者に明示します。

第27条(共用施設利用保証金および建物建築時の手続き)

利用者は、自己の所有する宅地に建物の建築工事を着手するまでの間、第26条の預託金のほかに共用施設利用保証金(以下「保証金」という)として1区画あたり300,000円を、管理者に預け入れます。預け入れ時、利用者変更時の手続きは細則に定めます。

- 2.隣接する複数区画を一体の区画として利用する場合の保証金の取り扱いについては、細則に定めます。
- 3.利用者は、建物の建築工事に着手する時は、第10条の「共用施設利用開始届」を管理者に提出し、管理者は預かっていた保証金を利用者に返還します。
- 4.管理者は、利用者の代表と協議のうえ、保証金を見直し改定することができます。
- 5.管理者は、第3項により保証金を利用者に返還する場合は、当該年度の維持管理費を差し引いた金額を返還し、返還を受ける利用者の次年度からの維持管理費の支払いについては、管理者の指定する方法によります。
- 6.保証金の預り運用利益は販売済み宅地の環境整備費用の一部として充当します。
- 7.管理者は、第25条第5項に準じて保証金の収支報告を行います。
- 8.利用者が自己の所有する宅地を第三者に譲渡した場合は、保証金は利用者に返還されることなく承継されます。

第6章 雑則

第28条(承継義務)

この規則は、利用者の承継人に対しても適用され、利用者はその責任、負担並びに遵守事項を承継させる義務を負います。

- 2.管理者が利用者に対して有する債権は、前項の承継人に対しても行使することができます。
- 3.建物および付帯する土地の承継については、利用者とその承継人は管理者に対し、共用施設の利用に関して「共用施設利用者変更届」を速やかに提出しなければなりません。様式は細則に定めます。
- 4.前項の届が行われることなく、承継人が共用施設の利用を開始した場合は、管理者は第15条の措置をとることができます。
- 5.宅地の承継については、利用者とその承継人は「宅地所有者変更届」を速やかに提出しなければなりません。様式は細則に定めます。

第 29 条(共用施設等の変更、撤去の禁止)

利用者は、次の各号に掲げるものの位置について変更または撤去することができません。

- (1) 電気、電話、テレビ共視聴施設に係る柱、支線、ケーブル、電線等。
- (2) ゴミ集積施設。街路灯、防犯灯施設。街路樹等。
- (3) その他管理者が設置する公益的施設等。

第 30 条(共用施設の移管等)

共用施設の全部またはその一部の、町もしくは他の第三者への移管、譲渡または貸与は、所有者、管理者、利用者の代表および関係先との協議にもとづき行います。

第 31 条(規則の変更・廃止)

この規則の変更、廃止は利用者の代表との合意にもとづき管理者が行います。

第 32 条(細則)

管理者は、事前に利用者の代表と協議のうえ、管理業務に関する細則の改廃を行います。

第 33 条(規則外事項)

この規則および細則に定めなき事項については関係法規の定めによるものとし、そのいずれにも定めなき事項については、管理者は利用者の代表および関係先と協議のうえ決定します。

付 則

- 1、 この規則は、昭和 63 年 6 月 1 日から効力を発します。
- 2、 この規則は、平成元年 4 月 1 日に一部変更。
- 3、 この規則は、平成 4 年 10 月 1 日に一部変更。
- 4、 この規則は、平成 9 年 4 月 1 日に一部変更。
- 5、 この規則は、平成 12 年 4 月 1 日に一部変更。
- 6、 この規則は、平成 13 年 3 月 22 日に一部変更。
- 7、 この規則は、平成 16 年 4 月 1 日に一部変更。
- 8、 この規則は、平成 18 年 4 月 1 日に一部変更。
- 9、 この規則は、平成 20 年 4 月 1 日に一部変更。
- 10、 この規則は、平成 21 年 4 月 1 日に一部変更。
- 11、 この規則は、平成 23 年 4 月 1 日に一部変更。
- 12、 この規則は、平成 24 年 10 月 1 日に一部変更。
- 13、 この規則は、平成 26 年 4 月 1 日に一部変更。
- 14、 この規則は、令和元年 10 月 1 日に一部変更。
- 15、 この規則は、令和 2 年 11 月 1 日に一部変更。